



BEBAUUNGSPLANUNTERLAGEN IM ENTWURF
für den Aufstellungsbeschluss

Verfahren nach § 13a BauGB

Stand 14.12.16

**DARLEGUNG DER
ALLGEM. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**



1 Anlass der 4. Teiländerung des Bebauungsplans

Die Erhaltung und Entwicklung des Wohn- und Dienstleistungsstandortes „Innenstadt“ ist eine stetige Herausforderung. Die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Sanierung, Modernisierung und Neuerrichtung von Gebäuden sind dem gesellschaftlichen Wandel anzupassen. Dabei ist oberstes Ziel, die historische Altstadt, mit ihrem gestaltprägenden Erscheinungsbild, als wirtschaftliches und kulturelles Zentrum, mit wichtiger Wohnfunktion, zu erhalten und zu entwickeln.

Der Bebauungsplan „Löherplatz“ beinhaltet die städtebauliche Ordnung für die Vernetzung der historischen Altstadt mit ihren angrenzenden Quartieren (Lage, s. Bild 1). Sein funktionales und gestalterisches Leitbild hat sich in den vergangenen Jahren bewährt. Der Bebauungsplan musste jedoch, durch mehrere Änderungen, in Teilbereichen, modifiziert werden. Das Leitbild blieb dabei immer, im Grundsatz, erhalten.

Im Geltungsbereich der geplanten 4. Teiländerung des Bebauungsplans ist die Beseitigung der Baustruktur und die Neuerrichtung von Gebäuden, mit Läden und Wohnungen, geplant. Das Vorhaben entspricht im Wesentlichen den grundsätzlichen Zielen der Innenstadtentwicklung und der, im Bebauungsplan „Löherplatz“ 2. Teiländerung, geregelten städtebaulichen Ordnung. Von den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind aber einige Abweichungen geplant.

Durch die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens soll geprüft werden, welche öffentlichen und privaten Belange vom Vorhaben berührt werden. Auf der Grundlage dieser Prüfung ist durch Abwägung zu entscheiden, ob und in welcher Form die Festsetzungen des Bebauungsplans geändert werden (§ 1 (7) BauGB).



Bild 1 „Lage im Stadtgebiet“

2 Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan „Löherplatz“ erhielt mit seiner 2. Teiländerung eine Überarbeitung für das, von der „Wiesbadener Straße“ der „Schulze-Delitzsch-Straße“ und der „Rodergasse (teilw.)“, umgrenzte Gebiet (s. Bild 2). Die 3. Teiländerung des Bebauungsplans „Löherplatz“ erfolgte im Geltungsbereich der 2. Teiländerung, für das Grundstück der „Volksbank“. Die 4. Teiländerung betrifft das anlassgebende Vorhaben.

Zwischen den beiden Geltungsbereichen befindet sich das Grundstück Wiesbadener Straße 10 (s. Bild 2). Das Gebäude ist ein Baudenkmal, genutzt als Wohnhaus und Apotheke. Der Status „Baudenkmal“ macht es nicht zwingend erforderlich, das Grundstück in den Geltungsbereich der 4. Teiländerung einzubeziehen.

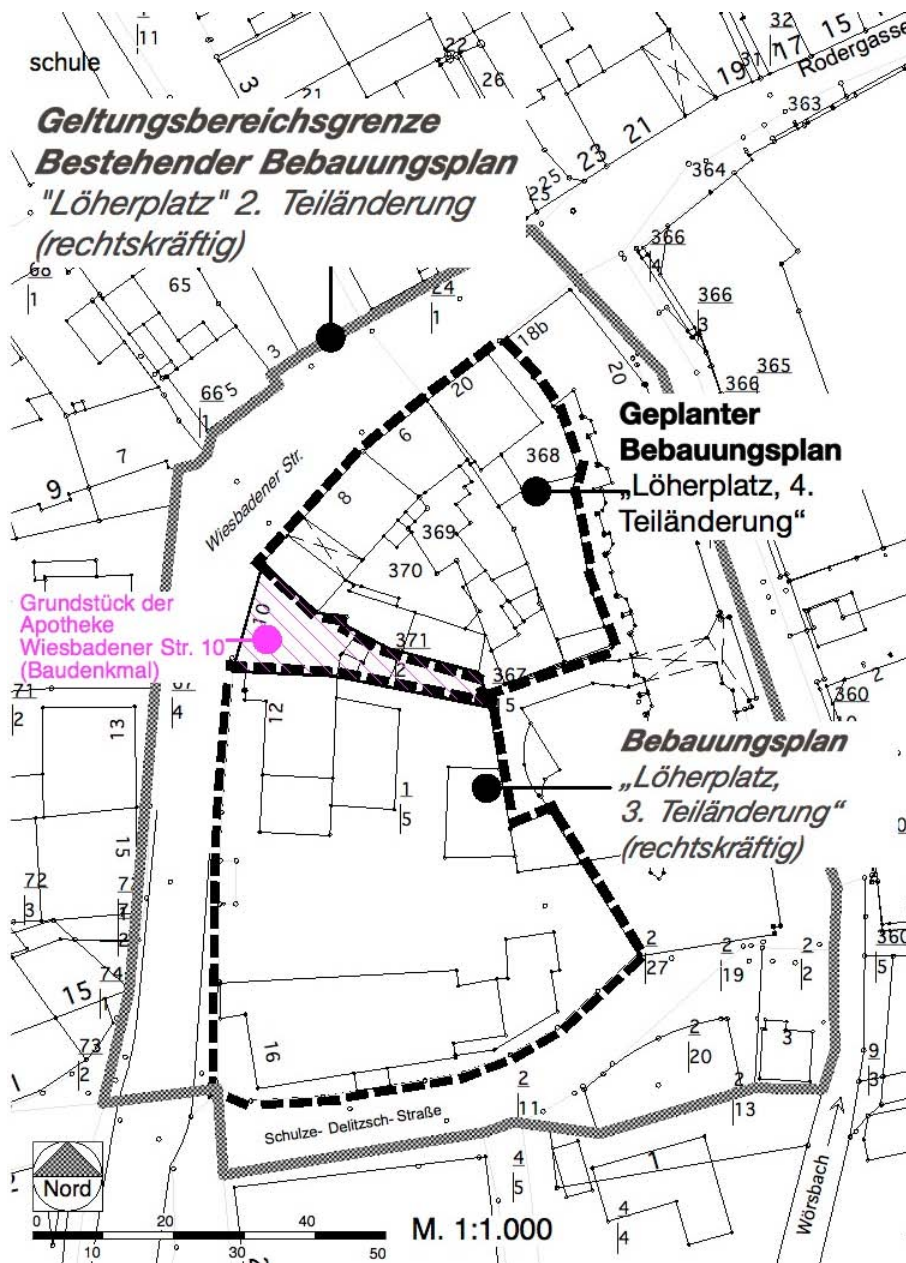


Bild 2 „Erläuterungen zum Geltungsbereich der 4. Teiländerung“

3 Erläuterung des Umfangs der 4. Teiländerung

Die Ermittlung des Änderungsaufwandes der 4. Teiländerung des Bebauungsplans „Löherplatz“ erfolgt auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans (2. Teiländerung des Bebauungsplan „Löherplatz“).

Die planungsrelevanten Festsetzungen der 2. Teiländerung sind im folgenden Bild dargestellt (s. Bild 3).

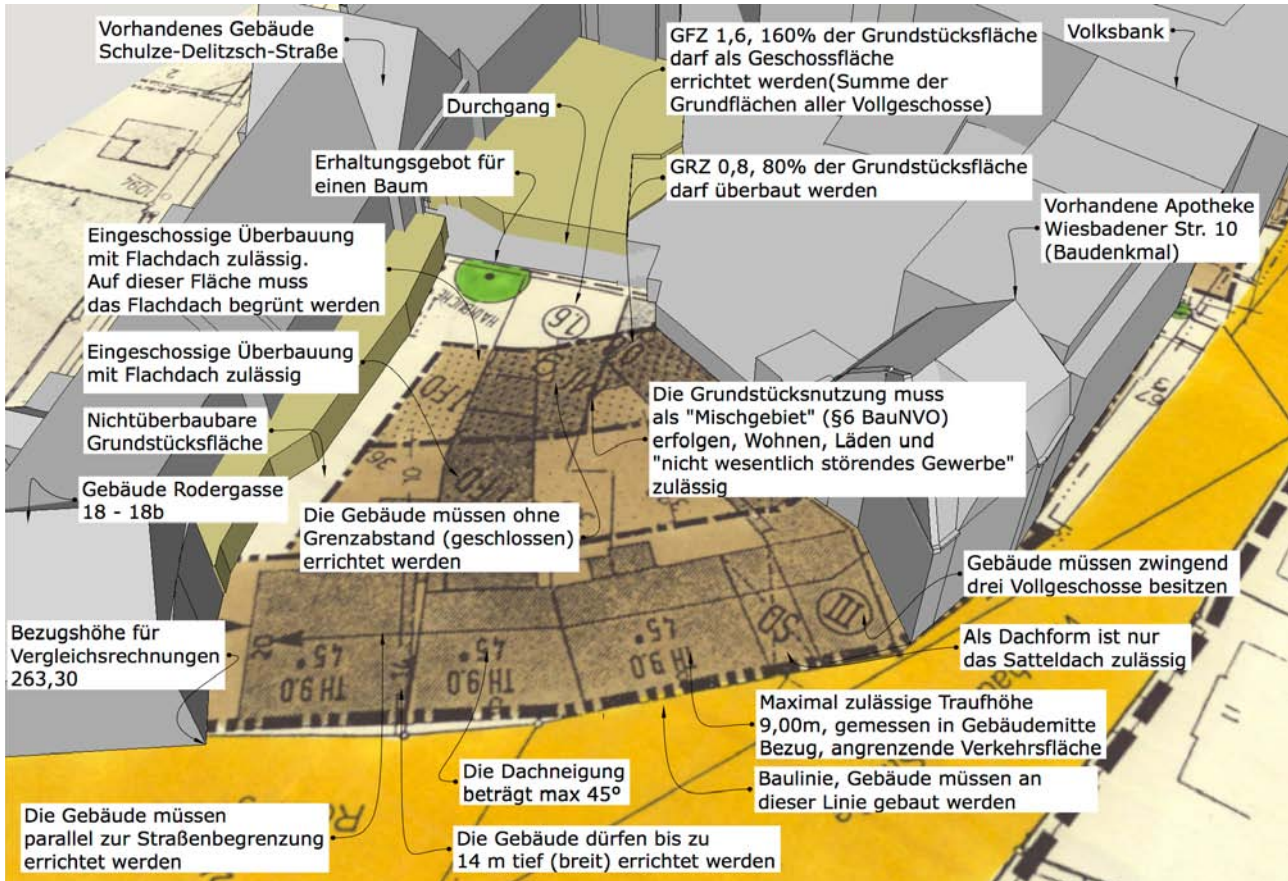


Bild 3 „Bebauungsplan „Löherplatz“ 2. Teiländerung“ (rechtskräftig), Stand Dez. 2016

Es ist zu prüfen, welche Auswirkungen das geplante Vorhaben auf die städtebauliche Ordnung haben wird. Das erfolgt mit einer Visualisierung.

Die Baustruktur, die auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans entstehen kann, wird der geplanten Baustruktur des Vorhabens gegenübergestellt.

In den Bildern 4 u. 5 (s. folgende Seite) ist die städtebauliche Ordnung aus der Blickrichtung „Wiesbadener Straße“ dargestellt.

Bild 4 zeigt schematisch die Bebauung, wie sie auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans (2. Teiländerung) entstehen könnte. Bild 5 zeigt schematisch die Bebauung, die durch die geplante Änderung des Bebauungsplans (4. Teiländerung) ermöglicht werden soll.

In gleicher Weise erläutern die Bilder 6 und 7 die Situation, aus der Blickrichtung des Blockinnenbereichs.

Stadt Idstein

Bebauungsplan „Löherplatz“ 4. Teiländerung

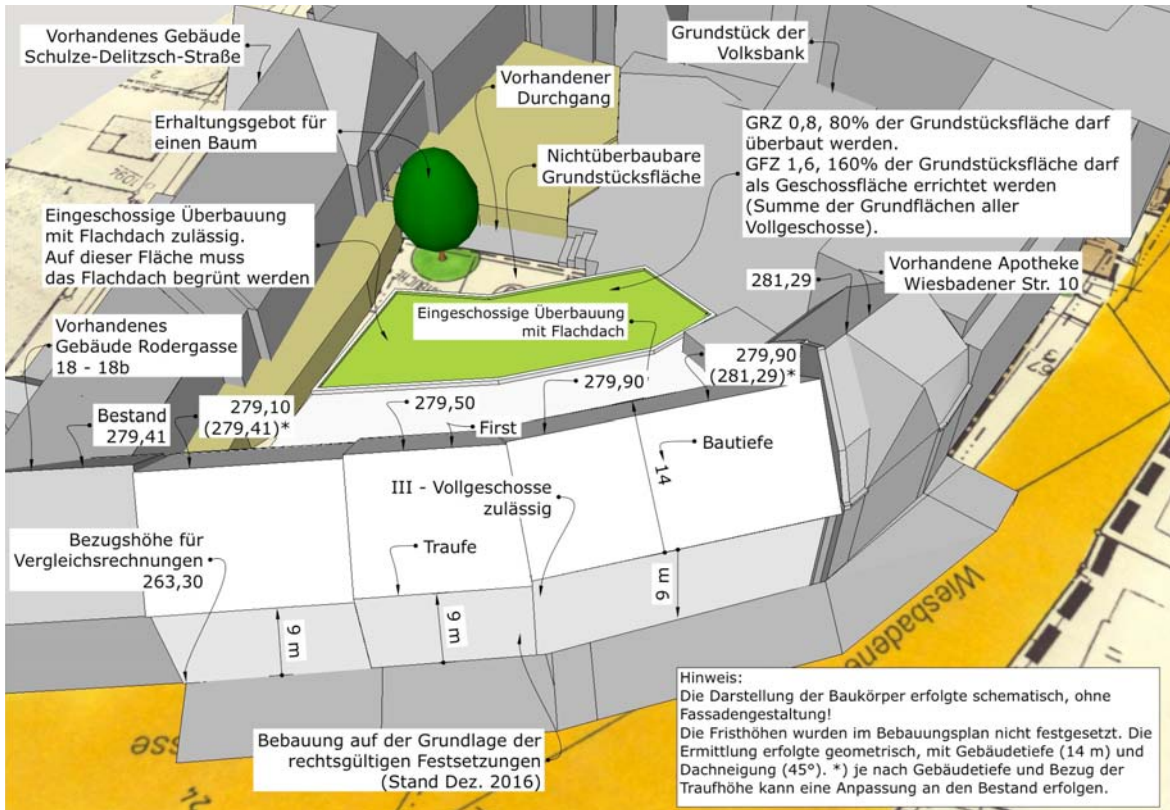


Bild 4 „Bebauung nach den Festsetzungen der 2. Teiländerung des Bebauungsplans „Löherplatz“ (zur Zeit gültiges Planungsrecht), Stand Dez. 2016“

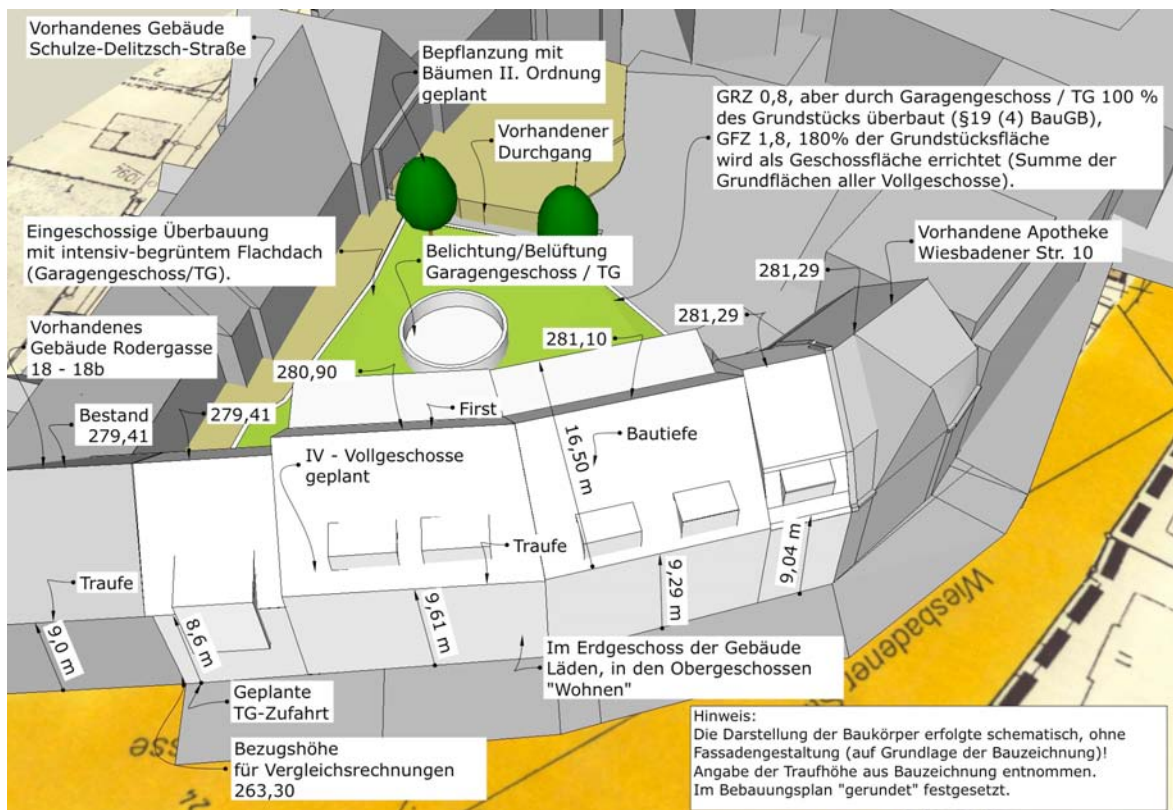


Bild 5 „Geplante Bebauung, Grundlage der 4. Teiländerung des Bebauungsplans „Löherplatz“ (Stand Dez. 2016)“

Stadt Idstein

Bebauungsplan „Löherplatz“ 4. Teiländerung

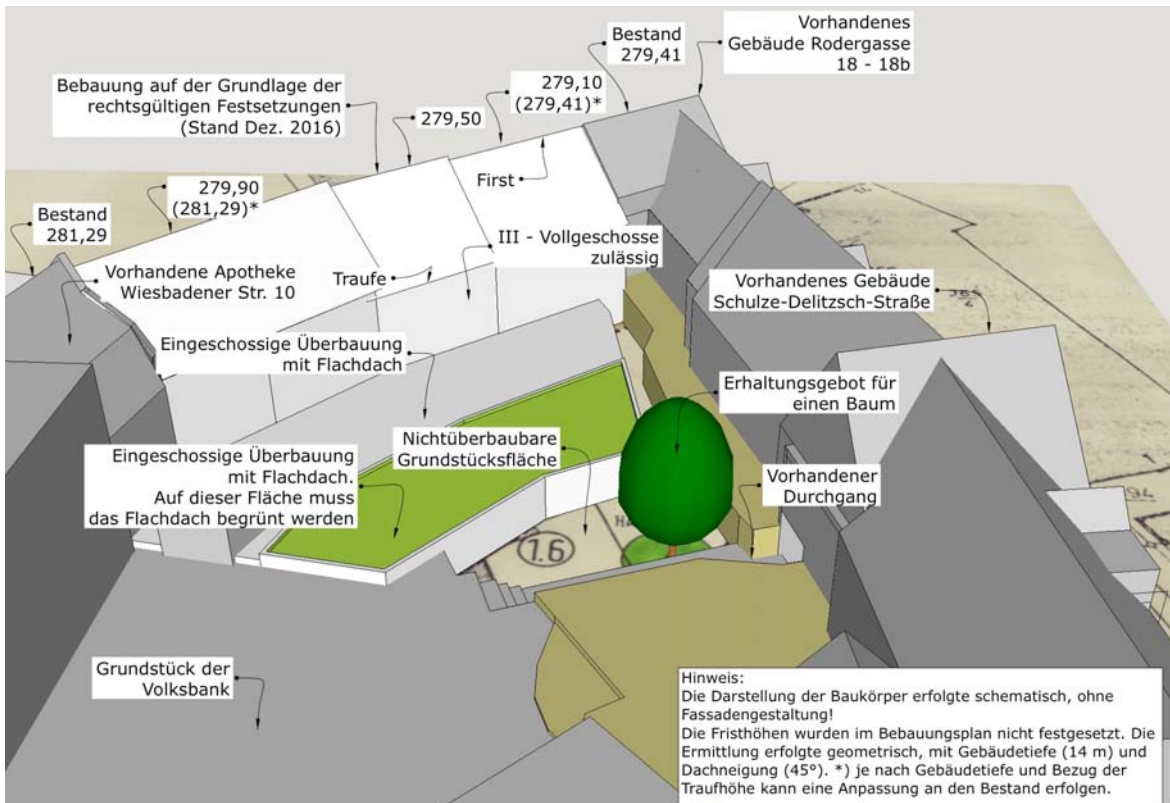


Bild 6 „Bebauung nach den Festsetzungen der 2. Teiländerung des Bebauungsplans „Löherplatz“ (zur Zeit gültiges Planungsrecht), Stand Dez. 2016“

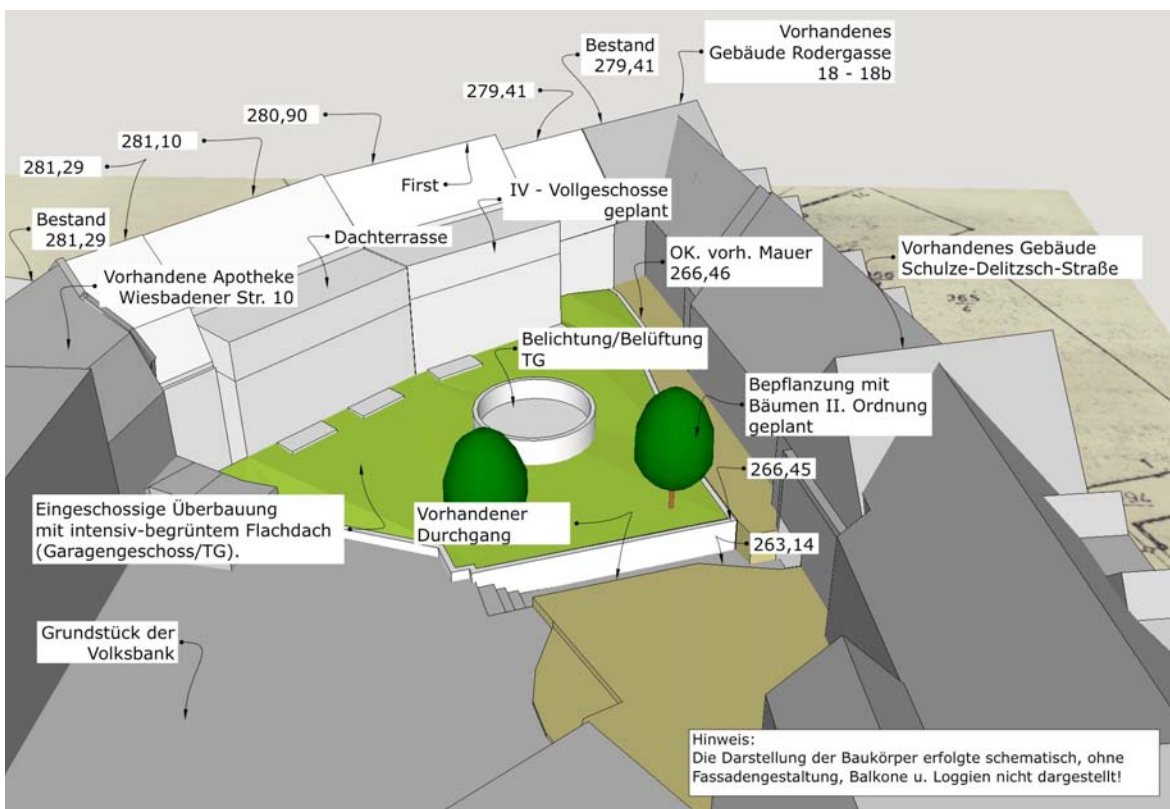


Bild 7 „Geplante Bebauung, Grundlage der 4. Teiländerung des Bebauungsplans "Löherplatz" Stand Dez. 2016“

4 Zusammenfassung der wesentlichen Änderungen

Die Nutzung des Erdgeschosses für Läden und der Obergeschosse zum Wohnen entspricht dem Leitbild der Innenstadtentwicklung.

Die Bautiefe der Gebäude vergrößert sich, in einem Teilbereich, von 14,00 m auf ca. 16,50 m.

Durch die, teilweise, größere Gebäudetiefe entsteht im Dachraum ein zusätzliches Vollgeschoss, dessen gestaltprägende Wirkung, im Wesentlichen, nur im Blockinnenhof wahrgenommen wird.

An der Wiesbadener Straße und der Rodergasse erhöht sich die Trauflinie, in einem Teilabschnitt, um ca. 0,30 - 0,60 m.

Die Firstlinie erhöht sich, durch die größere Gebäudetiefe, in einem Teilabschnitt, an der Wiesbadener Straße um ca. 1,00 m (bei der fiktiven Gebäudestaffelung, auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans, s. Bild 4 u. 6, teilweise um ca. 1,40 m). Die Anschlusshöhen an die Bestandsgebäude werden eingehalten.

Von der Erhöhung der Trauf- und Firstlinie ist nur der Gebäudeabschnitt an der Wiesbadener Straße betroffen. Die Bestandsgebäude an der Wiesbadener Straße besitzen teilw. größere Traufhöhen.

Der sensible Übergangsbereich zur Altstadt, an der Rodergasse, und der Anschluss an das denkmalgeschützte Gebäude Wiesbadener Str. 10 (Apotheke) berücksichtigt die Bestandshöhen der Anschlussgebäude.

Durch die Garagengeschosse (Tiefgarage) wird die Grundstücksfläche insgesamt überbaut. Der vorhandene Baum kann, in Folge davon, nicht erhalten werden. Durch die geplante „Intensivbegrünung“ der Garagengeschosse (Tiefgarage) erfolgt dafür ein Ausgleich. Die zur Zeit sehr heterogen wirkende, durch Nebengebäude geprägte Gestalt des Blockinnenbereichs, kann durch grünordnerische Maßnahmen aufgewertet werden.

Die Anschlusshöhen an den Nachbargrundstücke werden durch das Vorhaben, im Wesentlichen, eingehalten.

Die Garagenzufahrt erfordert eine sensible Betrachtung ihrer Auswirkung auf die Verkehrsströme der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Fußgänger, fließender Verkehr, etc.).

Durch die geplanten Abweichungen von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans (2. Teiländerung) vergrößert sich das Maß der baulichen Nutzung. Die Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO werden überschritten. Die Überschreitung ist zulässig, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden (§ 17 (2) BauNVO).

Der Nachweis erfolgt im Bebauungsplanverfahren, auf der Grundlage der Beteiligungsverfahren nach § 3 u. § 4 BauGB.