

Federführung:	
Bau- und Planungsamt	Drucksache-Nr.: 271/2016

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit
Magistrat	zur Vorberatung
Ortsbeirat Idstein-Kern	zur Vorberatung
Bau- und Planungsausschuss	zur Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung	zur Beschlussfassung

Bauvorhaben Bücher Wiesbadener Straße / Rodergasse

Beschluss:

1. Die Planung der Fa. Bücher zur Bebauung der Liegenschaften Wiesbadener Straße 6 und 8 sowie Rodergasse 20 in Idstein (Anlage 1 zur Drucksache-Nr. 271/2016) wird zur Kenntnis genommen.
2. Zur bauplanungsrechtlichen Absicherung einer Innenentwicklung mit gemischter Nutzung unter Berücksichtigung angrenzenden denkmalgeschützten Gebäudebestandes wird die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Löherplatz für die Flurstücke 368, 369 und 370 des Flur 10 in der Gemarkung Idstein (Anlage 3 zur Drucksache-Nr. 271/2016) beschlossen.
3. Die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Löherplatz erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.
4. Der Magistrat wird beauftragt, auf Grundlage der vorliegenden Bebauungsplanunterlagen zum Aufstellungsbeschluss (Anlage 4 zur Drucksache-Nr. 271/2016) die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB sowie der Behörden nach § 4 (1) BauGB vorzubereiten und durchzuführen.
5. Im Verlauf der Fortführung der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Fragestellung der Verkehrssituation (Lade- und PKW-Verkehr) durch ein Verkehrsgutachten zu klären.

Begründung:

Die Firma Bücher hat die Liegenschaften Wiesbadener Straße 6 und 8 sowie Rodergasse 20 in Idstein erworben. Die Liegenschaften befinden sich im direkten Anschluss an die Idsteiner Fußgängerzone und bilden dem Grunde nach von der Wiesbadener Straße aus das Tor zur Altstadt. Die Liegenschaften sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Löherplatz aus dem Jahr 1987, der bereits dreimal in Teilbereichen geändert bzw. angepasst worden ist. Der betreffende Teilbereich wurde im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes im Jahr 1997 von einem sehr bestandsorientierten Bebauungsplan in einen Bebauungsplan, der neue Gebäudeformen ermöglicht, überführt.

Die Firma Bücher hat nunmehr nach dem Erwerb der Liegenschaften ein bauliches Entwicklungskonzept (Anlage 1 zur Drucksache-Nr. 271/2016) vorgelegt. Das Entwicklungskonzept beinhaltet nach mehreren Abstimmungsgesprächen mit der Bauverwaltung auch ein Fassadengestaltungskonzept, das der Umgebungsbebauung Rechnung trägt und möglichst stehende wie kleinteilige Fassaden aufweist. Die hochbauliche Konzeption hält jedoch teils aus gestalterischen Gründen teils aus Gründen der Gebäudekonzeption nicht alle Festsetzungen des Bebauungsplanes ein (siehe Aufstellung der absehbar benötigten Befreiungen – Anlage 2 zur Drucksache-Nr. 271/2016). Die Untere Bauaufsicht hat gegenüber der Firma Bücher erklärt, dass die erforderlichen Befreiungen nicht mehr über § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch abgedeckt sind und empfiehlt daher für die Erlangung der Genehmigungsfähigkeit die Aufstellung einer entsprechenden Bebauungsplanänderung.

Verwaltungsseitig wird daher empfohlen, der Bitte der Bauaufsicht zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Löherplatz" (Anlage 3 zur Drucksache-Nr. 271/2016) zu folgen. Der Magistrat wird beauftragt auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen zur Bebauungsplanaufstellung (Anlage 4 zur Drucksache-Nr. 271/2016) die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs.1 wie § 4 Abs. 1 BauGB vorzubereiten sowie durchzuführen. Die Firma Bücher hat die Übernahme sämtlicher Kosten des Bebauungsplanverfahrens erklärt.

Für den Fall, dass die Untere Bauaufsicht die für das Projekt erforderlichen Baugenehmigungen im Vorgriff auf die Rechtskraft der 4. Änderung des Bebauungsplanes über den Weg von Befreiungen nach § 31 BauGB oder der Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung nach § 33 BauGB in Aussicht stellt, wird die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens durch den Magistrat gebilligt.

Idstein, den 2. Februar 2017, Wilz, Axel

Amtsleiter

Freigabe		
AL 1	TO I	
	TO II	
BGM		

Anlagen:

Entwicklungskonzept Fa. Bücher
Aufstellung der absehbar benötigten Befreiungen
Geltungsbereiche 4. Änderung des Bebauungsplanes Löherplatz
Bebauungsplanunterlagen im Entwurf