

# NIEDERSCHRIFT

Gremium	Ortsbeirat Idstein-Kern
Sitzungsnummer	OBR KERN/023/2019 Öffentliche Sitzung
Sitzungsdatum	Dienstag, 29.01.2019
Sitzungsbeginn	19:30 Uhr
Sitzungsende	20:50 Uhr
Sitzungsort	Idstein, Restaurant Felsenkeller, Schulgasse 1

## Teilnehmerliste

### Ortsvorsteher

Herr Wolfgang Heller

### Mitglieder

Frau Ursula Anton-Müller  
 Frau Gabriele Baasch  
 Herr Boris K. Best  
 Herr Timo Müller  
 Herr Volker Nies  
 Herr Mathias Nippgen-van Dijk  
 Frau Antje Reimers  
 Herr Gert Richter  
 Herr Stefan Schnitzler  
 Frau Doris Ulrich-Best  
 Frau Birgit Zarda

### Bürger

10 Personen

## Tagesordnung

1		Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2		Genehmigung der Niederschrift
3	259/2018	Bauantrag zum Neubau eines Seniorenzentrums mit Tagespflegeeinrichtung und Betreutem Wohnen, Luxemburger Allee / Ludwigstraße, Idstein (NassauViertel)
4	008/2019	Bebauungsplan "Escher Straße"
5		Bericht des Ortsvorstehers
6		Mitteilungen des Magistrats
6.1	176/2018	Wirtschaftsplan 2019 der Stadtwerke Idstein
7		Verschiedenes

### **Bürgerfragestunde**

Ein Bürger teilt mit, dass in der Magdeburger Straße das Schild für das Durchfahrtsverbot in der Einbahnstraße nicht richtig angebracht ist.

Das Ordnungsamt wird um Überprüfung und Behebung gebeten, da der Ortsbeirat hier die Sicherheit nicht gewährleistet sieht und dadurch die Einbahnstraße in die falsche Richtung befahren wird.

Frau Dr. Anderegg teilt mit, dass zwei Fragenkataloge, die die ULI an die Stadt gerichtet hat, noch nicht beantwortet seien. Es geht um die Holzvermarktung und die Umweltlotterie.

Die Anfragen werden mit dem Protokoll an die Stadt sowie die Mitglieder des Ortsbeirates versandt und um Beantwortung durch die Stadt gebeten.

### **Protokollierung**

1	<b>Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit</b>
---	--

#### **Bemerkungen:**

Herr Heller begrüßt die Mitglieder des Ortsbeirats.

Ferner begrüßt er die anwesenden Bürger.

Er wünscht allen Anwesenden ein frohes und gesundes Jahr 2019.

Herr Heller stellt die Beschlussfähigkeit fest.

2	<b>Genehmigung der Niederschrift</b>
---	--------------------------------------

#### **Bemerkungen:**

Es gab keine Beanstandungen.

#### **Beschluss:**

Die letzte Niederschrift wird einstimmig genehmigt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

einstimmig zugestimmt

Ja: 11 Nein: 0 Enthaltung: 1

3	<b>259/2018</b>	<b>Bauantrag zum Neubau eines Seniorenzentrums mit Tagespflegeeinrichtung und Betreutem Wohnen, Luxemburger Allee / Ludwigstraße, Idstein (NassauViertel)</b>
---	-----------------	---

#### **Bemerkungen:**

Herr Heller erläutert kurz die Vorlage und bittet um rege Beteiligung bei der Diskussion zur Vorlage.

Herr Heller weist darauf hin, dass die Pläne unvollständig sind, da Pläne der Querschnitte des Gebäudes fehlen.

Frau Zarda stellt die Frage nach den Baugrenzen und der Baumasse, die sich nach den bereits bestehenden Gebäuden richtet.

Frau Anton-Müller stellt die Frage nach dem Schnitt von 1,40 m die das Bauvorhaben höher, als der ursprüngliche Bebauungsplan, sein soll. Herr Heller erklärt, dass das Gefälle der Ludwigstraße dadurch ausgeglichen wird und sich daraus der Schnitt von 1,40 m ergibt.

Herr Richter hält das Gebäude für unzweckmäßig, die Zimmergröße sei zu klein und die Einzelzimmer hätten keine Balkone.

Herr Nippgen-van Dijk bittet bei der Vorlage auch dringend den Brandschutz zu bedenken, da dort sehr viele Menschen wohnhaft sein sollen. Er bittet ebenfalls darum, Bänke im Außenbereich zu installieren sowie die Außenflächengestaltung besser zu planen, sodass ein Aufenthalt im direkten Einzugsbereich möglich ist.

Frau Zarda und Frau Anton-Müller stellen fest, dass das Bauvorhaben zu groß und zu massiv sei und zu wenig Grünfläche sowie Gelände um den Komplex vorgesehen sind.

Frau Reimers erklärt, dass einer Befreiung nicht zugestimmt werden sollte, da bereits für das Gebiet ein Bebauungsplan bestehen würde, in dessen Rahmen man sich bewegen könnte.

Herr Nies ist der Meinung, dass der Ortsbeirat Wünsche äußern sollte, ob jedoch der Investor diese umsetzen wolle, wäre eine andere Frage auch aus Wirtschaftlichkeitsgründen. Er stellt fest, dass die Befreiung zum Bebauungsplan die Erhöhung um 1,40 m und das Zurücksetzen der Fassade in einem Teilbereich von 3 m beinhaltet. Er teilt mit, dass die Untere Baubehörde dargestellt hat, dass die Änderung grundsätzlich den kompletten Bebauungsplan betreffe und somit auch das benachbarte, noch nicht bebaute Grundstück.

Frau Baasch findet die Diskussion gut und fände einen langen Balkon am Gebäude angebracht, der überdacht wäre und über einen Gemeinschaftsraum zu begehen sei. Sie erklärt, dass eventuell die Stellplätze nicht ausreichend sein könnten, dies aber wahrscheinlich mit der Stellplatzordnung geregelt sei.

Herr Schnitzler begrüßt das Bauprojekt und findet, dass bei den Kosten auf die Wirtschaftlichkeit geachtet wurde und dass das Rote Kreuz dies gut bewirtschaften würde.

Herr Nippgen-van Dijk findet den Austausch im Gremium wichtig und Grundlagen müssten auch mal diskutiert werden können.

Die Mehrheit des Ortsbeirates stellt fest:

Betreff der Zimmergrößen und der Gestaltung des Gebäudes ist der Ortsbeirat Idstein-Kern nicht einverstanden mit dem Entwurf.

Unter anderem fehlen Balkone und Bänke im Außenbereich und mangelnde Freiflächen im Außenbereich werden festgestellt.

### **Beschluss:**

1. Der Bauantrag zum Neubau eines Seniorenzentrums mit Tagespflegeeinrichtung und Betreutem Wohnen im NassauViertel, Luxemburger Allee / Ludwigstraße, Idstein, Flur 4, Flurstück 82/2 (Anlage 1 zur Drucksache-Nr.) wird zur Kenntnis genommen.
2. Den nachfolgend aufgeführten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "13. Qualifizierung NassauViertel" wird zugestimmt:
  - Rücksprung der Fassade auf einer Länge von 8,40 m von der Baulinie an der Luxemburger Allee bei einer Gesamtlänge der Fassade von 28,60 m
  - Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe entlang der Ludwigstraße von 14,00 m über VKF über eine Länge von 47,00 m um 1,40 m (Anlage 2 zur Drucksache-Nr.)
3. Im Rahmen einer späteren Bebauungsplanänderung werden ein Zurückspringen von Gebäudeteilen von der Baulinie entlang der Luxemburger Allee und die geplante Gebäudehöhe im Bereich der Ludwigstraße angepasst.

Der Vorlage wird mehrheitlich abgelehnt.

**Abstimmungsergebnis:**  
mehrheitlich abgelehnt

Ja: 2 Nein: 5 Enthaltung: 5

4	008/2019	Bebauungsplan "Escher Straße"
---	----------	-------------------------------

**Bemerkungen:**

Herr Nies übernimmt die Sitzungsleitung von Herrn Heller für diesen Tagesordnungspunkt, da Herr Heller als Anwohner betroffen ist.

Herr Heller verlässt den Sitzungsraum.

Herr Nies erläutert kurz die Vorlage.

Frau Baasch stellt die Frage, warum ein Bebauungsplan erstellt werden müsste, ohne konkreten Druck und ob hier eine Gestaltungssatzung oder ein geeigneter Bebauungsplan notwendig seien.

Herr Müller erklärt, dass ein Bebauungsplan jetzt erstellt werden sollte, bevor Bauvorhaben in diesem Bereich stattfinden sollen, um Problemen aus dem Weg zu gehen. Er führt weiter aus, dass ein Bebauungsplan eine Gestaltungssatzung nicht ausschließt, sondern ergänzend wirken kann, da in beiden Verfahren unterschiedliche Sachen vereinbart werden können. Diesen Ausführungen schließen sich Frau Anton-Müller und Herr Nippgen-van Dijk an.

Herr Nies sieht die Gefahr durch die Erstellung eines Bebauungsplans, dass eine Gestaltungssatzung nicht zum Zuge komme bzw. dass die Erstellung einer Gestaltungssatzung nicht zustande käme.

Herr Nippgen-van Dijk will, dass ein Gestaltungsbeirat angerufen und bei dem Verfahren beteiligt wird. Frau Reimers schließt sich dieser Meinung an.

Frau Baasch weist darauf hin, dass neben den Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplans in Höhe von 17.500,00 €, noch die Kosten für den temporären Gestaltungsbeirat der Hessischen Architektenkammer dazukämen. Herr Nies erklärt darauf, dass diese Kosten im Haushalt vorgesehen seien.

Herr Nippgen-van Dijk beantragt die Aufnahme des Punktes 4 in die Beschlussfassung.

**Beschluss:**

1. Für das Gebiet "Escher Straße" in der Gemarkung Idstein, Flur 23, Grundstücke Escher Straße 2, 3, 5, 5a, 7, 9, 9a, 13, 13a und 15, Grundstücke Bermbacher Weg 1, 1a, 1b, 1c und 2a sowie Teile der Straßen "Escher Straße" und "Bermbacher Weg" inkl. der seitlichen Gehwege wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen (Anlage 1 zur Drucksache-Nr. 008/2019). Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Festlegung der städtebaulichen Ordnung bei gleichzeitigem städtebaulichem Bezug zur Idsteiner Altstadt.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13 a Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.
3. Der Magistrat wird beauftragt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch und die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch durchzuführen.
4. Ein temporärer Gestaltungsbeirat wird von Anfang an in den Prozess eingebunden.

Der Vorlage unter Beifügung des Punktes 4 wird einstimmig zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**  
einstimmig zugestimmt

Ja: 11 Nein: 0 Enthaltung: 0

Herr Heller kehrt zurück und übernimmt wieder die Sitzungsleitung.

5	<b>Bericht des Ortsvorstehers</b>
---	-----------------------------------

**Bemerkungen:**

Der Schaden an der Laterne vor dem Geburtshaus in der Weiherwiese wird durch die Syna behoben. Herr Best erklärt, dass die Laterne am letzten Wochenende immer noch schief stand.

Anmerkung: Nach der Sitzung stellte Herr Best auf dem Heimweg fest, dass die Laterne mittlerweile wieder in Stand gesetzt wurde.

Die Sitzungen des Ortsbeirates am 12.03.2019 und 30.04.2019 finden im Clubraum der Stadthalle Idstein statt.

6	<b>Mitteilungen des Magistrats</b>
---	------------------------------------

6.1	<b>176/2018</b>	<b>Wirtschaftsplan 2019 der Stadtwerke Idstein</b>
-----	-----------------	--

**Bemerkungen:**

Die Vorlage wird zusammen mit dem Protokoll an die Mitglieder des Ortsbeirates versandt.

Die Mitteilung des Magistrats wird zur Kenntnis genommen.

**Abstimmungsergebnis:**

zur Kenntnis genommen

Ja: 12 Nein: 0 Enthaltung: 0

7	<b>Verschiedenes</b>
---	----------------------

**Bemerkungen:**

Frau Reimers teilt mit, dass eine Laterne zwischen dem Vinzenz-von-Paul-Haus Richtung Friedrich-Ebert-Straße defekt ist. Um Behebung wird gebeten.

Frau Zarda teilt mit, dass in der Friedensstraße Basaltsäulen zur Abgrenzung der Parkbuchten fehlen, die vor Baumaßnahmen dort vorhanden waren. Es wird darum gebeten, diese wieder aufzustellen bzw. mitzuteilen, wo diese geblieben sind.

Wolfgang Heller  
Ortsvorsteher

Boris K. Best  
Stellv. Schriftführer