

Federführung:	
Bau- und Planungsamt	Drucksache-Nr.: 236/2019

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit
Magistrat	zur Vorberatung
Ortsbeirat Heftrich	zur Vorberatung
Magistrat	zur Beschlussfassung
Bau- und Planungsausschuss	zur Kenntnisnahme

Grundstückteilungs- und Bebauungskonzept, Auf dem Zilles 6, Idstein-Heftrich

Beschluss:

1. Das Grundstückteilungs- und Bebauungskonzept für das Grundstück Auf dem Zilles 6, Idstein-Heftrich, Flur 6, Flurstück 122/5 (Anlage 2 zur Drucksache-Nr. 236/2019), wird zur Kenntnis genommen.
2. Dem Bebauungskonzept zur Errichtung von zwei Doppelhäusern (Auf dem Zilles 6) und zwei Einzelhäusern (Am Pfarrberg) wird unter folgenden Bedingungen zugestimmt:
 - Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens verpflichtet sich die Grundstückseigentümerin vor einem Verkauf der Teilgrundstücke vertraglich den nicht ausgebauten Weg Kilbachweg / Am Pfarrberg auf ihre Kosten, auf der gesamten Grundstückslänge nach den Vorgaben und in enger Abstimmung mit der städtischen Tiefbauabteilung / SWI / Syna, auszubauen.
 - Im Einvernehmen mit der Stadt Idstein kann diese Verpflichtung auch an etwaige Käufer oder den eingebundenen Bauträger weitergegeben werden.
 - Die geplante Neubebauung muss sich in die Eigenart der umgebenden Bebauung einfügen (max. 2 Vollgeschosse; GRZ 0,3; GFZ 0,6).

Begründung:

Die Grundstückseigentümerin hat das insgesamt 1.820 qm große Grundstück Auf dem Zilles 6 in Idstein-Heftrich im letzten Jahr erworben. Das Grundstück wurde erstmalig 1959 mit einem eingeschossigen, teilunterkellerten, Bungalow bebaut. 1961 erfolgte die erste und 1971 eine zweite Erweiterung des Einfamilienwohnhauses.

Aufgrund der starken Baufälligkeit des bestehenden Wohngebäudes plant die Eigentümerin den Abbruch des Bestandsgebäudes sowie eine Grundstücksteilung und Neubebauung der Flächen mit Einzel- und Doppelhäusern, gemäß dem beigefügten Bebauungskonzept. Die geplanten Wohnhäuser sollen sich mit ihren zwei Vollgeschossen und den ausgebauten Dachgeschossen als Nichtvollgeschosse in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Die geplanten Doppelhäuser mit ihren Garagen und den vorgelagerten Stellplätzen können direkt von der Erschließungsanlage "Auf dem Zilles" erschlossen werden.

Die beiden rückwärtig geplanten Einfamilienwohnhäuser sollen von dem nicht ausgebauten Wirtschaftsweg "Am Pfarrberg" aus erschlossen werden. Die Eigentümerin wurde verwaltungsseitig darauf hingewiesen, dass der Ausbau des Wirtschaftsweges "Am Pfarrberg" bis zum Ende des Grundstücks Auf dem Zilles 6 auf ihre Kosten auszubauen und mit einer Straßenbeleuchtung auszustatten ist.

Das an das Grundstück angrenzende Teilstück der Gartenstraße wird im Zuge der geplanten Baumaßnahmen nicht ausgebaut, sodass bei einem möglichen späteren Ausbau der Gartenstraße Erschließungskosten für die angrenzenden Grundstücke anfallen.

In dem Bereich gibt es keinen Bebauungsplan, sodass das Bauvorhaben gemäß § 34 (1) BauGB, nach der umgebenden Bebauung zu beurteilen ist. Die umgebende Bebauung ist vorwiegend geprägt durch Einzelhäuser mit ein bis zwei Wohnungen, aber auch mit Geschosswohnungsbauten auf den Grundstücken Auf dem Zilles 1 und Am Pfarrberg 11 und 13. Im Bereich des Schulwegs, Am Exboden und in der Gartenstraße befinden sich ebenfalls Doppelhäuser. Vergleichbare Festsetzungen bestehen im Übrigen für weite Teile des angrenzenden Bebauungsplanes „Kirschgarten, Hasselrain, Hallgarten“ aus 1970.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, dem Grundstücksteilungs- und Bebauungskonzept unter den oben genannten Bedingungen zuzustimmen, da eine Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortslage sinnvoll ist.

Idstein, den 5. November 2019, Zima, Astrid

W i l z
Amtsleiter

Freigabe		
AL 1	TO I	
	TO II	
BGM		

Anlagen:

Anlage 1 – Übersichtsplan, Luftbild, Fotos Bestand

Anlage 2 – Grundstücksteilungs- und Bebauungskonzept