

# Anlage

## Vorhaben- und Erschließungsplan

### Vorhabenbeschreibung

Das städtebauliche Konzept sieht die Sicherung der bestehenden städtebaulichen Strukturen und Nutzungen im Geltungsbereich sowie eine Ergänzung der Wohnnutzung im östlichen Teil vor. Hierbei wird zwischen Teilbereich „West“ und „Ost“ unterschieden (siehe Karte 1). In Teilbereich „West“ ist entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur an der Frankfurter Straße ein Nutzungsspektrum aus Einzelhandel und anderen gewerblichen Nutzungen vorgesehen. Wohnungen sollen ab dem ersten Obergeschoss zulässig sein, sodass die Erdgeschosszone an der Frankfurter Straße und entlang der Kaiserpassage weiterhin dem Einzelhandel und anderen gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleibt. Somit wird der Bedeutung der Kaiserpassage als abkürzende fußläufige Verbindungsachse mit Versorgungsfunktion Rechnung getragen und diese Funktion für künftige Entwicklungen nachhaltig gesichert. Für die Kaiserpassage werden zudem im Rahmen des städtebaulichen Entwicklungs- und Handlungskonzeptes „Stadtumbau Neu-Isenburg“ Maßnahmen mit dem Ziel der gestalterischen Aufwertung und der Erhöhung der Auffindbarkeit sowie des Sicherheitsgefühls vorgeschlagen.

Die Pkw-Stellplätze sowie Ladezone /Anlieferung des Lebensmittelmarktes befinden sich im rückwärtigen Bereich von Teilbereich „West“. Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan und dem vorhandenen Bestand festgesetzt. Die Zufahrt zu den Pkw-Stellplätzen und zur Anlieferung erfolgt weiterhin von Osten über das Flurstück Nr. 455/27.

In Teilbereich „Ost“ werden die beiden Wohnhochhäuser Richard-Wagner-Straße Nr. 15 und Nr. 17 bauplanungsrechtlich gesichert. Die versetzt zueinander stehenden Hochhäuser werden durch den Neubau eines viergeschossigen Baukörpers mit Staffelgeschoss ergänzt. Die Bauflucht zwischen Hausnr. 15 und dem nördlich des Geltungsbereichs befindlichen Zeilengebäude wird aufgenommen. Für das Gebäude sowie die Einhausung der Abfallsammelanlagen ist eine extensive Dachbegrünung vorgesehen. Künftige Neubebauungen innerhalb des Geltungsbereiches sind ab einer Dachfläche von 50 m<sup>2</sup> grundsätzlich extensiv zu begrünen. Der vorhandene Baumbestand wird erhalten und durch die Anpflanzung von drei Bäumen ergänzt. Die bestehende Hecke als Einfriedung des Teilbereichs Ost im Norden wird entlang der Grundstücksgrenze nach Süden erweitert. Weitere Heckenpflanzungen sind im Bereich der südlich gelegenen oberirdischen Pkw-Stellplätze sowie entlang des Fußweges zwischen Neubau und Richard-Wagner-Straße 17 vorgesehen (siehe Karte 2). Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden extensiv begrünt. Teilflächen im Geltungsbereich werden entsiegelt und begrünt.

Die bestehenden oberirdischen Stellplätze und die Tiefgaragenzufahrt im Süden des Geltungsbereichs sollen genutzt und in ihrem Bestand gesichert werden. Die Tiefgarage erstreckt sich unterirdisch über die Fläche der bestehenden oberirdischen Pkw-Stellplätze und soll mittels eines Durchbruchs erweitert werden, sodass die für den Bestand genehmigten Stellplätze sowie die für den Neubau nachzuweisenden Stellplätze innerhalb des Geltungsbereichs vorgehalten werden können.

Gemäß vorliegender Genehmigungsunterlagen sind für die bestehende Bebauung insgesamt 112 Pkw-Stellplätze nachzuweisen (Frankfurter Straße 86-90, Richard-Wagner-Str. 15 und 17). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4a sieht hiervon 43 oberirdische Stellplätze auf dem Parkdeck sowie 14 Stellplätze zwischen den Teilbereichen „West“ und „Ost“ vor. Die weiteren 55 Stellplätze werden in der bestehenden Tiefgarage vorgehalten (siehe Karten 2, 5 und 7). Somit können die für den Bestand genehmigten Stellplätze weiterhin im Plangebiet nachgewiesen werden. Für den Neubau sind gemäß Anlage 1 der Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Isenburg pro Wohnung > 40 m<sup>2</sup> in einem Mehrfamilienhaus 1,5 Pkw-Stellplätze sowie für 1-Zimmer-Wohnungen bis 40 m<sup>2</sup> ein

Pkw-Stellplatz nachzuweisen. Bei geplanten 14 Wohnungen > 40 m<sup>2</sup> und vier 1-Zimmer-Wohnungen < 40 m<sup>2</sup> ergibt sich eine erforderliche Stellplatzzahl von 25 Pkw-Stellplätzen (14 x 1,5 + 4 x 1 = 25). Diese werden vollständig in der zu erweiternden Tiefgarage hergestellt (siehe Karten 2, 5 und 7).

Die bestehenden Fahrradabstellplätze werden erhalten. Für die Ermittlung der im Zusammenhang mit den Neubau nachzuweisenden Fahrradabstellplätze wird die Verordnung über die Anforderungen an Abstellplätze für Fahrräder des Landes Hessen vom 14.05.2020 zugrunde gelegt. Demnach ist ein Stellplatz für Regelfahrräder je 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche nachzuweisen. Hiervon ist ein Fahrradabstellplatz je 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche als Stellplatz für Sonderfahrräder herzustellen. Bei einer geplanten Wohnfläche von ca. 1.365 m<sup>2</sup> sind demzufolge 39 Stellplätze für Regelfahrräder nachzuweisen (1.365 m<sup>2</sup> / 35 m<sup>2</sup>). Hiervon sind 13 Stellplätze als Stellplätze für Sonderfahrräder herzustellen (1.365 m<sup>2</sup> / 105 m<sup>2</sup>). Die Fahrradabstellplätze werden überwiegend oberirdisch zentral in Teilbereich „Ost“ vorgehalten. Die übrigen Fahrradabstellplätze sind südlich des Neubaus, sowie im Untergeschoss vorgesehen (siehe Karten 2, 3, 5 und 7).

Das bereits zulässige Nutzungsmaß (GRZ: 0,8, GFZ: 3,0) wird beibehalten, sodass bauplanungsrechtlich keine darüber hinaus gehende Versiegelung von Flächen durch oberirdische bauliche Anlagen ermöglicht wird. Eine Überschreitung bis 0,85 für unterirdische bauliche Anlagen ist zulässig (Tiefgarage/Keller). Tiefgaragendächer werden begrünt, soweit sie nicht von oberirdischen baulichen Anlagen und Wegen überdeckt werden.

Für die medienseitige Erschließung des Neubaus hinsichtlich Schmutzwasser, Trinkwasser, Strom und Telekommunikation soll an die bereits vorhandenen Einrichtungen und Anlagen angeschlossen werden.

Die Stadt Neu-Isenburg erarbeitet derzeit eine Werbeanlagensatzung. Es ist absehbar, dass diese bis zum Abschluss des Verfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4a „Kaiserpassage“ keine Wirksamkeit erlangen wird. Innerhalb des Geltungsbereichs wird deshalb ein Gestaltungsrahmen für Werbeanlagen festgelegt. Die Regelungen des nachfolgenden Gestaltungsrahmens für Werbeanlagen gelten, sofern keine wirksame Werbeanlagensatzung der Stadt Neu-Isenburg vorliegt. Sie werden mit Inkrafttreten der Werbeanlagensatzung ersetzt:

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

An einem Gebäude sind die Werbeanlagen in Gestaltung, Farbe und Größe aufeinander abzustimmen.

Werbeanlagen dürfen nur flach an den Hauswänden angebracht werden.

Werbeanlagen sind im Bereich des ersten Vollgeschosses bis unterhalb der Fensterbrüstung des zweiten Vollgeschosses zulässig.

Die maximal zulässige Größe der Werbeanlagen beträgt im Teilbereich „West“ 5,0 m<sup>2</sup> pro Betrieb. Im Teilbereich „Ost“ beträgt die maximal zulässige Größe von Werbeanlagen 0,5 m<sup>2</sup> pro Betrieb.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen, die über die jeweilige Fassadenfläche hinauskragen,
- Werbefahnen und Werbepylone,
- Werbeanlagen in Form von sich bewegenden Konstruktionen, laufenden Schriftbändern mit wechselnder Schrift oder Blinklicht,
- Fenster- und Schaufensterbeklebungen mit einem Beklebungsteil über 25 Prozent der Fensterfläche.

Stand 29.04.2021,  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4a „Kaiserpassage“, Vorentwurf