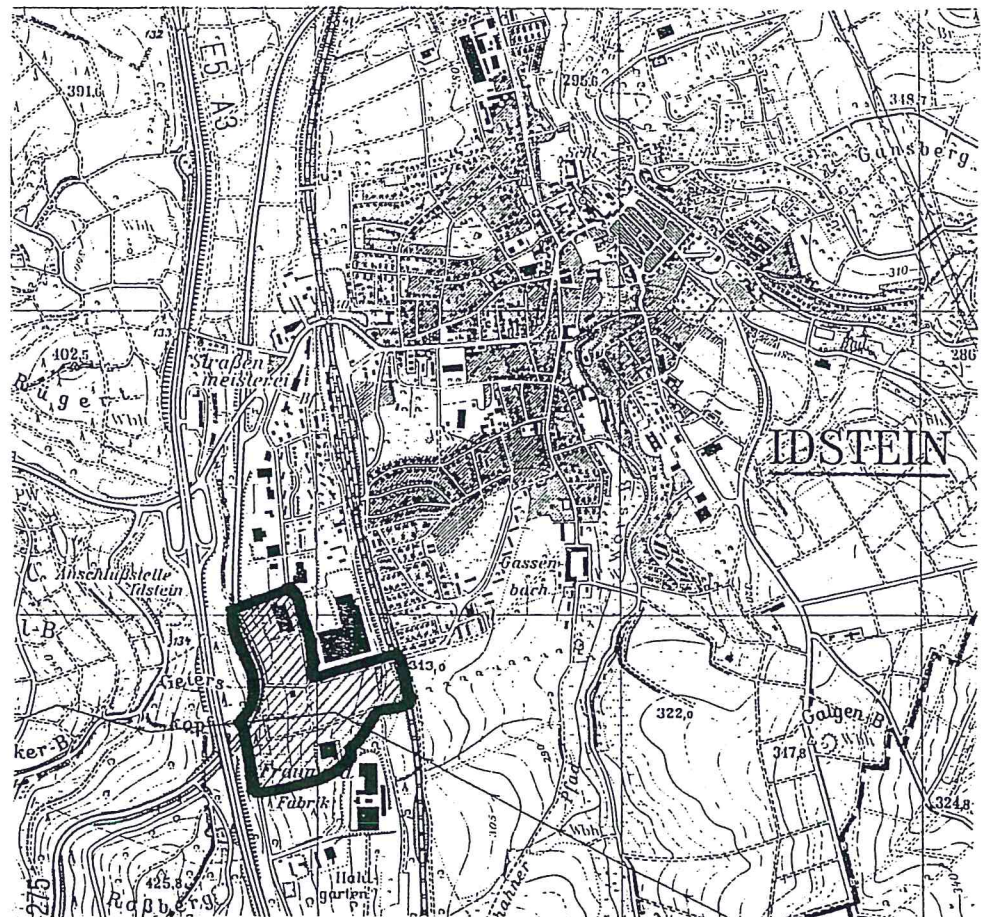


BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

"WÖRTZGARTEN" IN IDSTEIN-KERN

- Begründung -

zum Entwurf der Offenlegung



Lage des Plangebietes M 1 : 25.000

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage im Siedlungsbereich und in der Landschaft

Das Plangebiet liegt zwischen der Bundesbahnlinie Frankfurt - Limburg und der B 275 zwischen dem Waldrand des Frauwalds und dem Gewerbegebiet "Black-u.-Decker-Straße" südwestlich der Kernstadt am westlichen Hang des Wörsbachtals.

2.2 Gegenwärtige Nutzung

Im Plangebiet sind derzeit 5 Gewerbebetriebe angesiedelt. Der unbebaute Gebietsteil wird derzeit zum Teil noch landwirtschaftlich genutzt. In Höhe der Einmündung des Cunowegs in die B 275 ist eine ca. 0,6 ha große Waldfläche vorhanden.

2.3 Topographie und Bepflanzung

Das Plangebiet liegt am westlichen Hang des Wörsbachtals mit relativ gleichförmigem Gefälle von ca. 10 % in West-Ost-Richtung. Die Höhenlage bewegt sich zwischen 310 m und 355 m ü. NN. Die landwirtschaftlich, hauptsächlich im Getreideanbau, genutzten Flächen besitzen keinen Baumbestand; Streuobstbestände sind nicht vorhanden. Eine Baumreihe auf der Ostseite der B 275 besteht aus niedrigstämmigen, kleinkronigen Apfelbäumen. Auf der teilweise hohen Böschung der B 275 hat sich zum Teil eine natürliche Sukzession gebildet. Die ca. 0,6 ha große Waldfläche in Höhe der Einmündung des Cunowegs in die B 275 wird durch einen jüngeren Fichtenbestand, teilweise mit Laubholzsaum, gebildet. Südlich des Plangebietes schließt sich der Mischwaldbestand des vorderen Frauwalds an. Im östlichen Plangebiet zwischen Richard-Klinger-Straße und Bahnlinie werden Flächen als Freizeitgärten genutzt. Entlang der Richard-Klinger-Straße hat sich als natürliche Sukzession ein Gehölzsaum und auf einem ehemaligen Gartengrundstück ein Obstbaum- und Heckenbestand entwickelt.

Die dem Frauwald vorgelagerte Gewann wird als Mähwiese genutzt.

2.4 Natürliche Grundlagen

Naturräumlich gehört der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Idsteiner Senke und deren Untereinheit "Idsteiner Grund". Die Idsteiner Senke ist eine 3 km bis 4 km breite Grabensenke zwischen dem westlichen und östlichen Hintertaunus. Der Senkenboden ist größtenteils in wechselnd großer Mächtigkeit von Löß bedeckt, auf dem sich, vor allem im "Goldenen Grund", Braunerden mit günstiger Basenversorgung entwickelt haben. Diese gehen jedoch im Idsteiner Grund wegen der schon höheren Lage in stärker der Abspülung unterworfenen Geländeteilen in stark verarmte Braunerden auf Schieferlehmen über.

2. Ausgewogenheit von Kosten und Nutzen für die Stadt Idstein
3. Grad der Umweltbelastung bzw. Umweltfreundlichkeit
4. Vermeidung von Monostrukturen...

- Industrie- und Gewerbegebiet "Frauwald/Wörtzgarten"

Das Gebiet soll als Gewerbepark gestaltet werden. Das bedeutet, daß sowohl eine äußere Eingrünung als auch eine innere starke Durchgrünung erforderlich ist.

Die äußere Eingrünung erfolgt zum Teil durch Erhaltung des vorhandenen Waldes, zum Teil muß sie in Form eines 20 m breiten Grünstreifens neu angelegt bzw. ergänzt werden.

Zur inneren Durchgrünung soll ebenfalls ein Teil des Frauwaldes erhalten und die einzelnen Grundstücke begrünt werden.

Eine Abschirmung des Gewerbegebietes nach Osten soll durch die Aufforstung eines Streifens östlich der Bahnlinie erreicht werden...

Den Umfang des zu erhaltenden Bestandes und der neu anzulegenden Bepflanzung sowie eine Abstufung der Nutzung innerhalb des Gebietes zum Schutz der vorhandenen Wohngebiete östlich der Bahnlinie regelt ein Bebauungsplan..."

Zur Verkehrsplanung definiert der Stadtentwicklungsplan folgende, das Plangebiet betreffende Zielsetzung:

"Herstellung eines neuen Straßenanschlusses für das Industriegebiet "Frauwald/Wörtzgarten" und Bau einer Industrieerschließungsstraße im Zuge der Herstellung einer neuen Bahnüberführung (Höllgrabenbrücke); planerische Weiterverfolgung einer Entlastung des Straßennetzes im Stadtkern und der südlichen Wohngebiete durch die "Südspange" unter Berücksichtigung der künftigen Erschließung des Gebietes "Bockshahn" unter der Voraussetzung einer umweltverträglichen Trassenführung..."

Nach den Zielsetzungen des Stadtentwicklungsplanes und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Idstein sind im aufzustellenden Bebauungsplan folgende Rahmenbedingungen einzuhalten:

1. Das Gebiet soll durch eine Straßenverbindung zwischen der B 275 und der Richard-Klinger-Straße erschlossen werden, deren Linienführung die Möglichkeit einer Weiterführung - eine umweltverträgliche Trassenführung vorausgesetzt - über die Bahnlinie weiter nach Osten bis zur L 3026 offenhält.

3.2.2 Schutzgebiete und Nutzungsregelungen nach dem HeNatG

Naturschutzgebiete, Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Auch schutzwürdige Biotope, die nach dem Hessischen Naturschutzgesetz gesichert werden müßten, sind nicht festzustellen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der äußeren Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes "Taunus" (Verordnung vom 20. Januar 1976 - StAnz. S. 294). Es gehört bauplanungsrechtlich derzeit zum unbeplanten Innenbereich der Ortslage Idstein-Kern und wird nach dem Entwurf vom November 1989 der Innenabgrenzung des o. g. Landschaftsschutzgebietes von den Bestimmungen der betreffenden Landschaftsschutzverordnung nicht erfaßt. Das Gebiet des Naturparks "Rhein-Taunus" umfaßt das Gebiet der Stadt Idstein damit auch das Plangebiet.

3.2.3 Bewertung von Natur und Landschaft, Nutzungskonflikte

Wie unter Ziff. 3.2.2 bereits erwähnt, werden Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte Landschaftsteile oder sonstige schützenswerte Biotope im Plangebiet nicht beeinträchtigt. Die vorhandenen Grünstrukturen werden die im Bebauungsplan weitgehend erhalten und sinnvoll ergänzt.

Innerhalb des Plangebietes liegen ca. 10,85 ha landwirtschaftliche Fläche. Davon sind ca. 8,6 ha bereits als angekauftes Bauland bzw. Vorratsfläche im Eigentum von Gewerbebetrieben. Von den ca. 2,3 ha landwirtschaftlichen Flächen, die noch nicht an Gewerbebetriebe veräußert sind, sind 1,6 ha aus der intensiven ackerbaulichen Nutzung bereits entlassen und werden als Grünland genutzt. Der größere Teil dieser Fläche steht im Eigentum von Nicht-Landwirten.

Die im nördlichen Plangebiet als mittel und im südlichen Bereich tendenziell als gering einzustufende Eignung für ackerbauliche Nutzung, die in Teilbereichen festzustellende Beeinträchtigung durch unmittelbare Siedlungsnähe und stark befahrene Verkehrswege sowie die eindeutige Eigentumsstruktur lassen bei der beabsichtigten Ausweisung des Gebietes als Gewerbegebiet nennenswerte Nutzungskonflikte mit der Landwirtschaft nicht erwarten.

Gegenüber der derzeitigen Situation wird die gewerbliche Nutzung zu einer erheblichen Zunahme der Bodenversiegelung führen. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan soll die Versiegelung auf das in Gewerbegebieten notwendige Maß reduziert bleiben.

Die Bepflanzung der Grundstücke ist durch zeichnerische Festsetzungen und durch allgemeine Bepflanzungsfestsetzungen geregelt, auf die verwiesen wird. Durch die Auswahl der zu verwendenden Arten ist eine Anpassung gemäß § 1 Abs. 1 Ziff. 1 HeNatG an das Landschaftsbild gewährleistet und eine landschaftsplanerisch sinnvolle Ergänzung des vorhandenen Gehölzbestandes gegeben.

In Industrie- und Gewerbegebieten kommt es im wesentlichen auf hoch werdende Baum- und Strauchpflanzungen an, nicht so sehr auf Rasenflächen. Zum einen müssen nämlich größere Baummassen in die Landschaft eingebunden werden und zum anderen muß die bioklimatische Funktion von Gehölzpflanzungen ausgenutzt werden, um einen Temperatenausgleich und eine gewisse Staubfilterung zu bewirken. Auch daher wird ein relativ großer Anteil an Gehölzpflanzungen festgesetzt. Sie bestehen im öffentlichen Bereich aus

- Alleepflanzungen entlang der B 275 und der Industrieerschließungsstraße (ca. 180 hochstämmige, großkronige Laubbäume)
- Pflanzflächen auf Straßenböschungen (ca. 2.500 qm)
- öffentliche Grünflächen (ca. 1.400 qm)
- aufzuforstende Waldfläche (ca. 4.000 qm)

Als Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind beidseitig der Richard-Klinger-Straße südlich der Höllgrabenbrücke ca. 6.300 qm ausgewiesen.

Die auf den Grundstücken allgemein festgesetzten Gehölzpflanzungen sollen möglichst an den Randzonen bzw. Grundstücksgrenzen verwirklicht werden, weil sie dort auf lange Sicht in Ihrem Bestand durch betriebliche Vorgänge und Gebäudeneubauten kaum gefährdet sind.

3.2.4.3 Bodenversiegelung

Um ein ausreichendes Versickern von Niederschlägen und damit eine langfristige Sicherung des Grundwasserhaushaltes zu gewährleisten, muß die Bodenversiegelung so gering wie möglich gehalten werden. Aus diesem Grunde sind Grundstücksfreiflächen sowie als möglich (mind. 15 %) gärtnerisch anzulegen. Darüber hinaus sind auf den Verkehrsflächen der Gewerbegrundstücke (Fußwege, Stellplätze, Grundstückszufahrten usw.) flächenversiegelnde Oberbeläge (Schwarzdecken) unzulässig.

Von einer Bebauungsplanfestsetzung, als Ausgleich für die versiegelten Flächen die Dachentwässerungen in Zisternen für die Brauchwasserversor-

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für den gesamten Geltungsbereich "Gewerbegebiet" (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Einkaufszentren, Verkaufsmärkte, Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig, da ihre Ansiedlung die Entwicklungsfähigkeit des Idsteiner Geschäftszentrums schwächen und damit eine notwendige Weiterführung der Altstadtanierung gefährden würde. Eine Gliederung des Gebietes nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO ist nicht erforderlich. Allerdings werden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO mit Rücksicht auf das östlich des Plangebietes gelegene Wohngebiet "Eisenbach" nur Betrieb zugelassen, von deren Anlagen keine Geruchs- und Schadstoffemissionen ausgehen. Das Maß der baulichen Nutzung wird so gestaffelt, daß die zulässigen Gebäudehöhen hangaufwärts mit Rücksicht auf das Siedlungs- und Landschaftsbild von 4 auf 3 Vollgeschosse abnehmen. Die maximal möglichen Gebäudehöhen liegen zwischen 12 m (bei Vollgeschossen) und 16 m (bei 4 Vollgeschossen).

Geschoßflächenzahl	bei 3 Geschossen	1,8
	bei 4 Geschossen	2,2
Grundflächenzahl		0,6
Geschoßzahl	III und IV	als Höchstgrenze

4.3 Bauweise

Es wird offene Bauweise festgesetzt; die Gebäude sind mit dem gesetzlichen Grenzabstand zu errichten.

4.4 Baugrenzen, überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Diese berücksichtigen entlang der B 275 die Bauverbotszone gemäß Bundesfernstraßengesetz. Die in Ost-West-Richtung verlaufende Black-u.-Decker-Straße, welche künftig durch die neue Industrieerschließungsstraße ersetzt wird, ist im Bebauungsplan als überbaubare Fläche festgesetzt.

Der Waldabstand entlang des Frauwaldes wird mit 30 m und entlang der vorgesehenen Aufforstungsfläche sowie dem vorhandenen Fichtenbestand am Cunoweg mit 15 m festgesetzt. Es ist durch die entsprechende Pflanzenwahl und -anordnung bzw. durch forstliche Maßnahmen (Umgestaltung der Waldrandzone) sicherzustellen, daß der im Bebauungsplan ausgewiesene Sicherheitsabstand erreicht.

4.10 Schutz vor Lärm-, Geruchs- und Schadstoffemissionen

Östlich des Plangebietes liegt das Wohngebiet "In der Eisenbach". Diese städtebauliche Situation erfordert im Gewerbegebiet "Wörtzgarten" den Ausschluß von Betrieben, von deren Anlagen Geruchs- oder Schadstoffemissionen ausgehen.

Die rechnerische Ermittlung des Beurteilungspegels gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau 1987" für das nächstgelegene Wohnhaus ergibt unter Zugrundelegung des maximalen flächenbezogenen Schalleistungspegels für Gewerbegebiete von 65 dB einen Wert von 55 dB am nächstgelegenen Wohngrundstück. Dies entspricht dem Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete gemäß DIN 18005 Beiblatt 1 Ziff. 1.1 b).

Als Orientierungswert für den Beurteilungspegel für Industrie- und Gewerbelärm in Gewerbegebieten nachts gibt das Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 in Ziff. 1 f) 50 dB an. Legt man diesen Wert als flächenbezogenen Schalleistungspegel im Plangebiet zugrunde, so ermittelt sich am nächstgelegenen Wohnhaus des Wohngebietes "In der Eisenbach" ein nächtlicher Beurteilungspegel von 40 dB. Dies entspricht dem nächtlichen Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete.

Der rechtskräftige Bebauungsplan "In der Eisenbach" weist das Gebiet als allgemeines Wohngebiet aus. Durch als Anlage beigefügte Rechnung ist nachgewiesen, daß mit der Reduzierung des Nachtwertes für den maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel im Plangebiet auf 50 dB, die in Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 aufgeführten Orientierungswerte eingehalten sind und damit ein angemessener Schutz des Wohngebietes "In der Eisenbach" vor Lärmbelastungen durch das Plangebiet gegeben ist.

5. **Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes**

5.1 Bodenordnung und Erschließung

Soweit erforderlich, wird die Bodenordnung durch ein Baulandumlegungsverfahren gemäß § 45 ff. BauGB durchgeführt. Die Verkehrserschließung des Gebietes wird sichergestellt durch den Bau der Industrieerschließungsstraße zwischen der B 275 und der Richard-Klinger-Straße mit einem Anschluß der Black-u.-Decker-Straße und einem kurzen Straßenstich zur Erschließung des südwestlichen Plangebietes. Als vorhandene Anlagen der Verkehrserschließung dienen die Black-u.-Decker-Straße und die Richard-Klinger-Straße. Das in Ost-West-Richtung verlaufende Teilstück der Black-u.-Decker-Straße wird aufgegeben.

6. Voraussichtliche Kosten

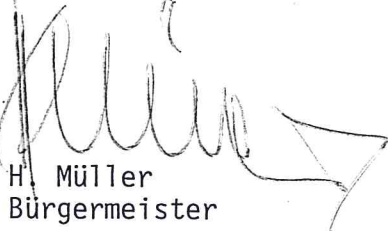
Die Kosten der Erschließung werden wie folgt geschätzt:

Straßenbau	1.730.000,00 DM
Herstellung der Kanalanlagen	800.000,00 DM
Herstellung der Wasserversorgung	<u>250.000,00 DM</u>
Gesamt	<u>2.780.000,00 DM</u> =====

Kostenträger der Maßnahme ist die Stadt Idstein. Die Finanzierung erfolgt über Erschließungs- und Anschlußbeiträge, Zuschüsse und Kreditmittel.

Idstein, im Januar 1990

Der Magistrat
der Stadt Idstein



H. Müller
Bürgermeister