

Stadt Idstein

Bebauungsplan " Bockshahn"

**Begründung
mit Umweltbericht
Stand: Oktober 2002**
(überarbeitet August 2003)

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht durchgeführt
(Begründung s. Ziffer 5 ff)

Bestandteil der Begründung sind:

Anlage 1

**Landschaftsplanung zum Bebauungsplan mit Begründung der grünordnerischen
Festsetzungen**

Anlage 2

"Gutachterliche Stellungnahme P 02007 der GSA Limburg GmbH"

Planungsbüro Uhle GbR
Ortsplanung und Städtebau

Helga u. Mathias Uhle
Auf dem Acker 25
56379 Winden
Tel. 02604/1502
Telefax 02604/5970

Inhalt

1.	Anlass der Planaufstellung	3
2.	Rahmenbedingungen der Planung	3
2.1	Beschreibung des Planungsgebietes	3
2.2	Planungsrechtliche Situation	3
2.3	Städtebauliche Zielsetzungen	4
3.	Berücksichtigung von Belangen, die bezüglich der Abwägung besonders konfliktträchtig sind.	4
4.	Beteiligung der Bürger und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange	4
5.	Feststellung der UVP - Pflicht	4
6	Umweltbericht	8
6.1	Beschreibung der Festsetzungen	9
6.2	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	9
6.3	Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen	13
6.4.	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkung	15
6.5	Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge	15
7.	Begründung der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Festsetzungen (s. dazu auch Anlage 1)	16
7.1	Geltungsbereich (Ziff 1. "Planungsrechtl. Festsetzungen")	16
7.2.1	Allgemeine Wohngebiete (s. Ziff. 2.1 Planungsrechtl. Festsetzungen)	16
7.2.2	Sondergebiet Nahversorgung (s. Ziff.. 2.2 "Planungsrechtl. Festsetzungen")	16
7.2.3	Gemeinbedarfslfläche „Kindergarten“ (s. Ziff 2.3 "Planungsrechtl. Festsetzungen")	17
7.5	Höhenlage der baulichen Anlagen und Geländeanschlüsse (s. Ziff. 4 "Planungsrechtl. Festsetzungen")	19
7.6	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (s. Ziff. 5 "Planungsrechtliche Festsetzungen")	22
7.7	Flächen für private Stellplätze und Garagen, Breite von Baugrundstücken, Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten (s.Ziff. 6 "Planungsrechtl. Festsetzungen")	23
7.8	Verkehrsflächen (s. Ziff. 7 "Planungsrechtliche Festsetzungen")	24
7.9	Grünflächen, Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. Ziff. 8 "Planungsrechtlichen Festsetzungen")	25
7.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (s. Ziff. 9 "Planungsrechtliche Festsetzungen")	27
7.11	Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm (s. Ziff. 10 "Planungsrechtliche Festsetzungen")	27
7.12	Vorkehrungen zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen	31
7.13	Ver- und Entsorgungsleitungen	31
7. 14	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	31
8.	Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes	32
9.	Ver- und Entsorgungseinrichtungen	34
9.1	Brauchwasserversorgung	34
9.2	Abfallwirtschaft	35
10.	Brandschutz	36
11.	Zusätzliche Hinweise für die Durchführung von Baumaßnahmen	37
	Anhang 1 Variantendiskussion zum Bau einer anbaufreien städtischen Hauptverkehrsstraße "Südtangente"-	38

1. Anlass der Planaufstellung

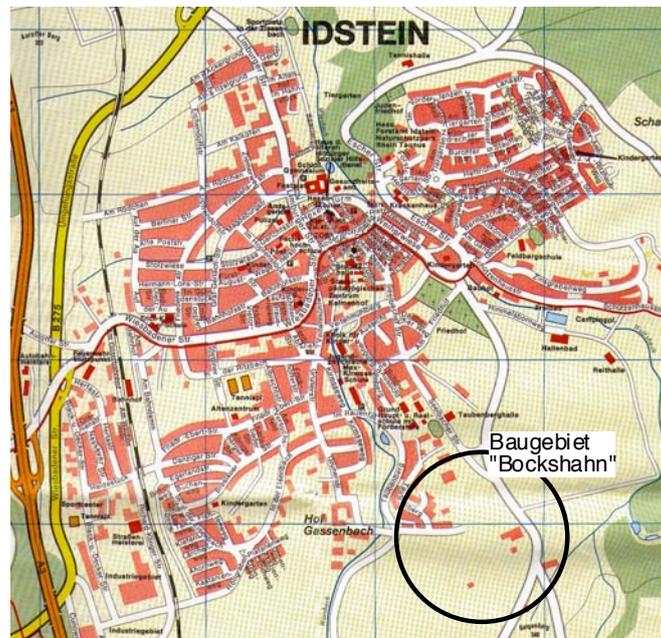
Die Stadt Idstein liegt am Rande des Ballungsraums Rhein – Main. Auch in Zukunft wird eine große Nachfrage nach Wohnungen in der Stadt bestehen. Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht werden.

2. Rahmenbedingungen der Planung

2.1 Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Rand der Kernstadt. Es wird im Osten durch die L 3026 begrenzt. Im Süden geht das Planungsgebiet in das Gassenbachtal über. Westlich grenzt das Wohngebiet „Taubenberg“ und im Norden das Schulzentrum an.

Am Rand des Planungsgebiets, südöstlich, befindet sich ein Asphaltmischwerk



2.2 Planungsrechtliche Situation

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Für die Fläche des Asphaltmischwerks wurde keine Nutzung festgelegt.

Der Flächennutzungsplan wird zur Zeit fortgeschrieben. Das Verfahren nach §3(2) Bau-GB ist in Vorbereitung (August 2003). Der Bebauungsplan entspricht mit seinen Festsetzungen der zukünftigen Darstellungen des Fortschreibung.

Der Bebauungsplan soll vor dem Flächennutzungsplan zur Rechtskraft gebracht werden. Aus diesem Grund wird eine separate Änderungen des Flächennutzungsplans¹ für den Einflussbereich des Bebauungsplans durchgeführt (Parallelverfahren).

¹ Die 24. Änderung des Flächennutzungsplan beinhaltet die erforderlichen Darstellungen, siehe dort.

Der Bebauungsplan berücksichtigt gemäß §1 (4) Bau-GB die Ziele der Raumordnung. Im Anhang 1, im Abschnitt 3, wurden die Ziele der Raumordnung für den Planungsraum aus dem RPS 2000 abgeleitet.²

2.3 Städtebauliche Zielsetzungen

Für die Entwicklung des östlichen Randes der Kernstadt wurde 1993 ein städtebauliches Gutachterverfahren durchgeführt. Das Planungsgebiet war der Bereich „Seelbacher Straße“, das „Schulzentrum“ und der Bereich „Auf der Bockshahn“.

Zur Verbesserung der innerstädtischen Verkehrsverteilung war eine neue Stadtstraße zwischen L 3026 und dem Gewerbegebiet „Am Wörzgarten“ eine wesentliche Planungsvorgabe.

Aufgabe des Gutachterverfahrens war die Entwicklung einer städtebaulichen Konzeption, mit dem Nutzungsschwerpunkt „Wohnen“.

Für den Bereich „Südliche Eisenbach“ wurde ebenfalls ein Konzept der Siedlungsentwicklung erarbeitet, mit dem Schwerpunkt "gewerbliche Entwicklung".

In einer längeren Diskussions- und Entscheidungsphase wurden aus dem Ergebnis des Gutachterverfahrens und der Gesamtbetrachtung der städtebaulichen Entwicklung am südlichen Stadtrand die Rahmenbedingungen des Bebauungsplans „Bockshahn“ entwickelt.

3. Berücksichtigung von Belangen, die bezüglich der Abwägung besonders konfliktträchtig sind.

Neue Baugebiete am südlichen Rand der Kernstadt werden einen verstärkten Oberflächen- und Schmutzwasserabfluss zur Folge haben. Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan steht ein wirksamer Hochwasserschutz. Die Hochwasserschutzmaßnahmen müssen zeitgleich mit der Erschließung des Baugebiets hergestellt werden. Planungen dazu sind in Vorbereitung (August 2003).

4 Beteiligung der Bürger und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

4.1 Stellungnahmen der Träger öffentl. Belange (§4 Bau-GB)

Bei dem Beteiligungsverfahren wurden keine Belange erkennbar, die der Planung grundsätzlich entgegenstanden.

4.2 Beteiligung der Bürger (§3 (1 u. 2.) Bau-GB)

Bei dem Beteiligungsverfahren wurden keine Belange erkennbar, die der Planung grundsätzlich entgegenstanden.

5. Feststellung der UVP - Pflicht

Nach §3 (2) Bau-GB ist bei Bebauungsplänen anzugeben, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt oder nicht durchgeführt werden soll. § 3b UVPG regelt die Ver-

² Stadt Idstein, 2003: Anhang 1 -Variantendiskussion zum Bau einer anbaufreien städtischen Hauptverkehrsstraße "Südtangente"-

pflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und verweist auf die Anlage 1, Liste der "UVP-pflichtigen Vorhaben". Die Siedlungserweiterung "Bockshahn" ist nach Ziff. 18.7.2 der Anlage 1 ein Vorhaben für das eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erfolgen muss (Städtebauprojekt mit einer Grundfläche von 20.000 bis weniger als 100.000 m²). Nach der städtebaulichen Bilanzierung beträgt die Summe der Grundflächen (§19 (2) BauNVO) im Planungsgebiet ca. 23.500 m². In diesem "Fall" ist § 3c UVPG anzuwenden. Er weist auf die Anlage 2 "Kriterien für die Prüfung des Einzelfalls" hin. Auf der Grundlage dieser Kriterien erfolgt die Feststellung, ob eine UVP durchgeführt werden muß.

Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des UVPG

Die Kriterien der Anlage wurden als Gliederungspunkte verwendet und sind "*kursiv*" dargestellt. Zu den Kriterien (Gliederungspunkten) wurden die vorhabenbezogenen Angaben gemacht.

5.1. Merkmale der Vorhaben

Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen.

5.1.1 Größe des Vorhabens

Die Größe des Planungsgebietes beträgt 21,6 ha, davon sind 10,9 ha Bruttobauland. Ein großer Teil des Planungsgebietes ist als Grünfläche mit Zweckbestimmung für Maßnahmen nach §9 (1) Nr. 20 BauGB ausgewiesen.

Die Grundfläche nach § 19 (2) BauNVO hat eine Größe von insgesamt 23.500 m². Das Vorhaben liegt damit an der unteren Beurteilungsgrenze, die eine Prüfung des Einzelfalls erforderlich werden läßt.

5.1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb des Bruttobaulandes befinden sich keine Wasserflächen. Der Gassenbach gehört zum Planungsgebiet, ist aber Bestandteil der Grünflächen und wird durch landespflegerische Maßnahmen ökologisch aufgewertet.

Durch die Versiegelung auf den Flächen des Bruttobaulandes erfolgt eine Abflußverschärfung für das Niederschlagswasser. Ein Ausgleich erfolgt durch die Errichtung einer Hochwasserschutzanlage im Wörsbachtal, im Verlauf der Südtangente. Diese Hochwasserschutzanlage ist auch ohne das Vorhaben aus Gründen des "allgemeinen" Hochwasserschutzes in Idstein erforderlich.

Innerhalb des Bruttobaulandes erfolgt eine Bodenversiegelung im, für Siedlungsgebiete üblichen Umfang. Im Planungsgebiet befindet sich ein Gewerbebetrieb, mit einer größeren versiegelten Flächen. Er wird aufgegeben. Auf dem Betriebsgelände entstehen Wohnbauflächen.

Das Bruttobauland befindet sich größtenteils in einer Arrondierungsfläche, im Anschluss des Baugebiets "Taubenberg". Es erfolgt dadurch keine wesentliche Veränderung des Landschaftsbildes. Es handelt sich um landwirtschaftliche Nutzflächen, deren Größe und Lage die Bewirtschaftung einschränkt.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt wurden im landschaftsplanerischen Fachbeitrag ermittelt. Durch planungsrechtliche Festsetzungen erfolgt im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Ausgleich.

5.1.3 Abfallerzeugung

Die Abfallerzeugung liegt im Umfang üblicher Siedlungsgebiete.

5.1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen

Umweltverschmutzung sind nur durch die Beheizung der Wohngebäude zu erwarten. Der Bebauungsplan begrenzt durch seine Festsetzungen diese Umweltverschmutzung.

Belästigungen können durch Verkehrslärm entstehen. Auf der Grundlage einer Lärmuntersuchung wurden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Lärmschutz aufgenommen.

5.1.5 *Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien*

Beim Vorhaben kommen keine Stoffe und Technologien zur Anwendung, die mit einem erhöhten Unfallrisiko in Verbindung stehen.

5.2 **Standort der Vorhaben**

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen.

5.2.1 *Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien).*

Durch das Vorhaben werden keine der genannten Nutzungs- und Schutzkriterien wesentlich beeinflusst. Es handelt sich überwiegend um Arrondierungsflächen, mit guter Integration in das vorhandene Siedlungsgebiet.

5.2.2 *Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)*

Das Planungsgebiet besitzt keine besonderen Qualitätsmerkmale für die genannten Faktoren. Es ist durch die Siedlungsentwicklung (angrenzende Nutzungen, z.B. Schule, Wohngebiet, Gewerbebetrieb, etc.) bereits vorbelastet.

5.2.3 *Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien)*

5.2.3.1 *Im Bundesanzeiger gemäß §19a Abs. 4 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannte gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete*

Diese Gebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.

5.2.3.2 *Naturschutzgebiete gemäß §13 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von dem Buchstaben a erfasst*

Diese Gebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.

5.2.3.3 *Nationalparke gemäß §14 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von dem Buchstaben a erfasst*

Diese Gebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.

5.2.3.4 *Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 14 a und 15 des Bundesnaturschutzgesetzes*

Diese Gebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.

5.2.3.5 *Gesetzlich geschützte Biotopie gemäß § 20 c des Bundesnaturschutzgesetzes*

Diese Gebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.

5.2.3.6 *Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswas-*

serrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des Wasserhaushaltsgesetzes

Diese Gebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.

5.2.3.7 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

Diese Gebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.

5.2.3.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes

Das Vorhaben entspricht diesen Forderungen.

5.2.3.9 In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

Diese Gebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.

5.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen

Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist folgendem Rechnung zu tragen:

5.3.1 Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)

Die Auswirkungen bleiben lokal begrenzt und sind als geringfügig einzustufen.

Die Verschärfung des Niederschlagswasserabflusses wird durch die Errichtung einer Hochwasser-
schutzanlage ausgeglichen.

Die Bevölkerung ist von keinen Auswirkungen betroffen, die das für Siedlungsgebiete übliche Maß
übertreffen. Die Auswirkungen durch den Verkehrslärm werden durch Lärmschutzmaßnahmen auf
ein verträgliches Maß verringert.

Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt werden durch Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbe-
reich des Bebauungsplans kompensiert.

5.3.2 Etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen

Es werden keine grenzüberschreitenden Auswirkungen erwartet.

5.3.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen

Die Auswirkungen stehen im Zusammenhang mit der geplanten Nutzung des Gebietes. Es handelt
sich um ein Wohngebiet. Die Auswirkungen sind komplex aber nicht erheblich.

5.3.4 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

Folgende Auswirkungen sind zu erwarten:

Verschärfung des Niederschlagswasserabflusses

Verkehrslärm,

Eingriffe in den Naturhaushalt

Weitere Auswirkungen sind nicht erkennbar. Die Auswirkungen werden durch Verminderungs- und
Minimierungsmaßnahmen ausgeglichen.

5.3.5 *Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen*

Es handelt sich um ein Wohngebiet. Dadurch entstehen nutzungsbedingte dauerhafte Auswirkungen. Sie sind nicht umkehrbar. Durch die städtebauliche Konzeption und die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden negative Folgen für die Umwelt vermieden.

Zusammenfassung der Vorprüfung und Ergebnis

Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten sind. Diese Auswirkungen werden vom Träger des Vorhabens durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ausgeglichen.

Grundlagen der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind durch den landschaftsplanerischen Fachbeitrag, die Lärmuntersuchung und durch den Fachbeitrag zum Hochwasserschutz erarbeitet worden. Weitere Grundlagen sind die Verkehrsleitlinien der Stadt Idstein sowie die im Rahmen des Stadtmarketing erarbeiteten Ziele der Stadtentwicklung.

Unter Berücksichtigung dieser Grundlagen wurde die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplans (Vorhabens) entwickelt.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans beinhalten die Rechtsinstrumente um erhebliche Umweltauswirkungen zu vermeiden. In der Begründung zum Bebauungsplan sind die Festsetzungen des Bebauungsplans erklärt. Es erfolgt der Nachweis, dass das Vorhaben für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist.

Die Vorprüfung läßt keine erheblichen Umwelteinwirkungen erkennen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

6 Umweltbericht

6.1 Beschreibung der Festsetzungen

6.1.1 Angaben zum Standort

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Rand der Kernstadt. Nordwestlich grenzt das Wohngebiet "Taubenberg" an das Planungsgebiet, nördlich das Schulzentrum, östlich die L 3026. Die weiteren angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

6.1.2 Art des Vorhabens

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Stadt Idstein. Er schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die folgenden Maßnahmen:

*Bau einer leistungsfähigen südlich der Kernstadt verlaufenden Erschließungsstraße (Südtangente),
Siedlungserweiterungsfläche "Bockshahn", bestehend aus einem Sondergebiet "Nahversorgung", einer "Gemeinbedarfsfläche" und einem "allgemeinen Wohngebiet".*

6.1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des Planungsgebietes beträgt 21,6 ha, davon sind 10,9 ha Bruttobauland. Ein großer Teil des Planungsgebietes ist als Grünfläche mit Zweckbestimmung für Maßnahmen nach §9 (1) Nr. 20 Bau-GB ausgewiesen.

Die Grundfläche nach § 19 (2) BauNVO hat eine Größe von insgesamt 23.500 m².

6.1.4 Darstellung der Festsetzungen

Der Bebauungsplan enthält für das Planungsgebiet, im wesentlichen, die nachfolgenden Festsetzungen:

Allgemeines Wohngebiet;
Sondergebiet für die Nahversorgung
Gemeinbedarfsfläche "Kindergarten";
Öffentl. Verkehrsflächen (mit Darstellung von Böschungen und Verkehrsgrünflächen)
Öffentliche Grünflächen;
Regelungen zur Bepflanzung;
Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Die Festsetzungen sind in Ziffer 7 ff. begründet.

6.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

6.2.1 Bestandsbeschreibung

Eine detaillierte Beschreibung des Bestands ist im "Landschaftsplanerischen Fachbeitrag" im Abschnitt "Analyse und Bewertung von Landschafts- und Nutzungsstruktur" enthalten.³
Die wesentlichen Nutzungsmerkmale werden in der folgenden Tabelle beschrieben:

Nutzungstyp	Ausprägung
Siedlungsfläche	Das Planungsgebiet liegt am Rand einer größeren Siedlungsfläche. In unmittelbarer Nähe befinden sich Wohngebäude. Auf einer Teilfläche befindet sich ein Asphaltmischwerk.
Erholungsfläche	Der Siedlungsrand befindet sich an einer relativ ausgeräumt landwirtschaftlichen Nutzfläche. Die Erholungsnutzung ist dadurch nicht stark ausgeprägt. Für die Erholungsnutzung ist die Talsenke des Gassenbachtals von Bedeutung.
Landwirtschaftliche Nutzung	Das Planungsgebiet liegt auf einer landwirtschaftlichen Nutzfläche (Ackerbau).
Forstwirtschaftliche Nutzung	keine
Verkehr	Das Planungsgebiet grenzt an einen Wirtschaftsweg, der zeitweise für den Anliegerverkehr genutzt wird. Am östlichen Rand des Planungsgebietes befindet sich die L 3026.
Versorgung	Die Versorgungseinrichtungen müssen für das Planungsgebiet neu hergestellt werden
Entsorgung	Die erforderlichen Entsorgungseinrichtungen müssen für das Planungsgebiet neu hergestellt werden

³ Anlage 1 zur Begründung, Landschaftsplanerischer Fachbeitrag (LFB) zum Bebauungsplan "Bockshahn" der Stadt Idstein, Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung, Garten und Landschaftsarchitekt Erhard Wilhelm, Jahnstraße 2, 65558 Heistenbach, Tel. 06432-989842

6.2.2 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktion

Im "Landschaftsplanerischen Fachbeitrag" sind sehr umfangreiche Untersuchungen zu den Schutzgütern vorgenommen worden.

Die für die einzelnen Schutzgüter relevanten Aspekte und Funktionen, die durch die vorhabenbezogenen Wirkungen mehr oder minder stark beeinträchtigt werden können, sind nachfolgend aufgezeigt.

6.2.2.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind die Wohnumfeldfaktoren (Wohnfunktion, Erholungs- und Freizeitfunktion, Lärmschutz) von Bedeutung.

An der Grenze zum Wohngebiet "Taubenberg" wird die Schallimmission durch die geplante Süd-tangente den für Wohngebiete zulässigen Wert nicht überschreiten.

Die Erholungs- und Freizeitfunktion des vorh. Siedlungsrandes ist nicht stark ausgeprägt. Eine wesentliche Beeinträchtigung dieser Funktion ist durch die Erhaltung des Gassenbachtals als Grünraum nicht zu erwarten.

Aus diesen Gründen werden durch das Vorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch erfolgen.

6.2.2.2 Schutzgut Pflanze

Die Flächen im Plangebiet unterliegen, bis auf wenige Saumbereiche, Wirtschaftswege, und Nutz-/Freizeitgärten, einer landwirtschaftlichen Nutzung.

Die Begleitvegetation der ackerbaulichen Kulturen weist auf keine floristischen Besonderheiten hin. In der "Roten Liste" aufgeführten Arten wurden nicht kartiert. Bei der Grünlandvegetation verhält es sich ähnlich; nur kleinflächig im Bereich des Gassenbachs treten verstärkt Zeigerarten wechselfeuchter Standorte auf.

Bei den krautigen Staudenfluren (Säume, Raine, Ruderalfluren) treten feuchtezeigende Arten kleinflächig auf. Wechselfeuchte bis feuchte Standorte sind entlang des Gassenbachs vorhanden.

Als wertvoll und grundsätzlich erhaltenswert ist die Gassenbachaue einzustufen.

6.2.2.3 Schutzgut Tier

Der landschaftsplanerische Fachbeitrag ordnet in den Tabellen den Einzelbiotopen jeweils Tierarten zu, die bei den Kartierarbeiten vorgefunden wurden. Gesonderte faunistische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Von den aufgeführten Arten werden einige in den "Roten Listen" geführt bzw. gelten als Arten der Vogelschutzrichtlinie (Rotmilan), ohne dass sie als Brutvogel spezifische Biotopstrukturen oder Habitate des Plangebiets in Anspruch nehmen.

Als Lebensraum mit hoher tierökologischer Bedeutung wird das Fließgewässerökosystem des Gassenbachs hervorgehoben.

Die Offenlandbereiche aus Acker- und Wiesenflächen, die für die Arten der Agrarbiozönose typische Lebensräume darstellen, werden in ihrer Wertigkeit als gering bis mittel eingestuft (vgl. LFB, Bewertungsmatrix Biotop- und Artenschutz).

6.2.2.4 Schutzgut Boden

Die Böden innerhalb des Planungsgebietes unterliegen überwiegend einer landwirtschaftlichen Nutzung. Der Anteil an befestigten und versiegelten Flächen ist mit Ausnahme der Flächen des Asphaltmischwerkes, relativ gering.

Besonders seltene, regional wenig verbreitete Böden stehen nicht an. Zu den Böden mit geringer Verbreitung zählen die Auenböden im Bereich des Gassenbachs. Ihre Funktion und Bedeutung ist auch im Zusammenhang mit der Lebensraumfunktion und dem (Boden-) Wasserhaushalt zu sehen.

6.2.2.5 Schutzgut Wasser

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Das Schutzgut Wasser wird im wesentlichen durch die weitere Versiegelung des Planungsgebietes beeinflusst. Der Oberflächenwasserabfluß wird erhöht und die Grundwasserneubildung beeinflusst. Das Fließgewässer "Gassenbach" wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

6.2.2.6 Schutzgut Luft

Luftverunreinigungen können sich durch die Heizungsanlage und durch den Erschließungsverkehr ergeben.

Durch das Vorhaben werden sich keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut einstellen. Die Flächen haben keinen signifikanten Einfluß auf die Kaltluftentstehung und den Kaltluftabfluß.

6.2.2.7 Schutzgut Klima

Das klimameliorative Leistungsvermögen der Flächen und der Vegetation für die lokalen Klimabedingungen ist nicht besonders ausgeprägt. Weder für den Schutz, den Abbau oder die Bindung von Schadstoffen noch zur Minderung von Lärm bestehen wirksame Vegetationsstrukturen oder topografische Gegebenheiten.

Die offenen Acker- und Grünlandflächen zählen zu den Kaltluftentstehungsflächen, von denen bei entsprechender Wetterlage Kaltluft in die Gassenbachaue abfließt.

6.2.2.8 Schutzgut Landschaft

Das Planungsgebiet liegt am Rand des Siedlungsgebietes. Die Topographie ist stärker ausgeprägt. Dadurch beeinflusst das Planungsgebiet das Stadt- und Landschaftsbild (Fernsicht).

Die vorhandenen baulichen Anlagen treten markant hervor (Taubenbergbebauung und Asphaltmischwerk).

6.2.2.9 Schutzgut Kulturgüter

Kulturgüter werden vom Vorhaben nicht beeinträchtigt.

6.2.2.10 Schutzgut Sachgüter

Sachgüter werden vom Vorhaben nicht beeinträchtigt.

6.2.2.11 Schutzgüter - Wechselwirkung

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es nicht um vorhabenbezogene Wirkungen, sondern um solche Wirkungen, die durch gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter entstehen. Dabei gehen wesentliche Wechselwirkungen vom Schutzgut Mensch aus.

Schutzgut	Wechselwirkung
Mensch	<p>Der Mensch nimmt den Siedlungsrand und die angrenzenden Nutzflächen als Teil der anthropogen geprägten Kulturlandschaft wahr. Die Bedeutung der landwirtschaftlichen Nutzflächen für das landschaftliche Erscheinungsbild ist gering, die der standorttypischen Gehölzbestände hoch.</p> <p>Unmittelbare bioklimatische Wechselwirkungen bestehen nicht.</p> <p>In Siedlungsnähe halten sich bevorzugt ubiquitäre Tierarten auf. Arten mit hohen Fluchtdistanzen meiden die Nähe zu menschlichen Siedlungen und Verkehrswegen. Die Schutzgüter "Boden, Wasser, Luft" üben im Plangebiet keinen direkten Einfluß auf das menschliche Wohlbefinden und die Gesundheit aus.</p>
Pflanze	<p>Die Vegetation ist stark kulturbetont, die Artenvielfalt eingeschränkt. Es handelt sich überwiegend um eu- bis mesohemerober Kulturökosysteme. Die Vegetationsentwicklung wird auch zukünftig wesentlich durch den Menschen beeinflusst werden. Wegen der landwirtschaftlichen Nutzung sind die Wechselwirkungen zu den Schutzgütern Mensch, Boden, Tiere und Klima nicht wesentlich ausgeprägt. Engere Wechselwirkungen bestehen zwischen der Anbauform und den Bodenverhältnissen und dem Klima.</p> <p>Der Einfluß der Vegetationsdecke auf den Boden ist besonders ausgeprägt im Bereich geschlossener Gehölzbestände; er nimmt zu Ackerflächen und überwiegend vegetationsfreien befestigten Flächen entsprechend ab. Ein vergleichbarer Wirkungszusammenhang besteht auch zum Wasserhaushalt.</p>
Tier	<p>Die Besiedlung der Agrarbiozönose durch freilebende Tiere hängt wesentlich mit der Nutzung zusammen.</p> <p>Insbesondere auf Ackerflächen wird das Artenspektrum stark eingeschränkt. Wechselwirkungen zur Pflanzenwelt sind stark eingeschränkt.</p> <p>Auf die ökologische Funktion des Bodens, des Wasserhaushalts und des Bioklimas hat die freilebende Tierwelt keinen signifikanten Einfluß (mit Ausnahme des Boden-edafons).</p>
Boden	<p>Die Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern sind nicht wesentlich ausgeprägt. Die ökologische Bodenfunktion steht im kausalen Zusammenhang zum Wasserhaushalt. Das natürliche Ertragspotential ist mittel bis hoch. Der Boden im Planungsgebiet besitzt jedoch nur eine geringe Versickerungsleistung.</p> <p>Besondere Standortmerkmale für die Entwicklung wenig verbreiteter oder seltener Biotopstrukturen weisen die Flächen nicht auf.</p> <p>Die wesentlichen Standortmerkmale werden durch die Bodeneigenschaften beeinflusst. Die potentielle natürliche Vielfalt an Pflanzen und letztlich auch an freilebenden Tieren wird davon beeinflusst. Böden mit besonderen Standortvoraussetzungen finden sich nur im Bereich der Gassenbachau (hygromorphe Böden). Kausale Zusammenhänge bestehen ebenfalls zwischen der ökologischen Bodenfunktion und dem Wasserhaushalt des Bodens.</p> <p>Die Eignung der Böden für die landwirtschaftliche Nutzung ist im Bereich "Bockshahn" eingeschränkt (Lage, Topografie).</p> <p>Weniger signifikant sind die Wechselwirkungen zum Standortklima und der Einfluß der Flächen auf siedlungsklimatische Bedingungen.</p>
Wasser	<p>Im Planungsgebiets befinden sich der Gassenbach. Das Schutzgut Wasser hat eine Wechselwirkung mit dem Schutzgut Boden, soweit es sich um die Versicke-</p>

zung von Niederschlagswasser handelt.
vgl. Schutzgut "Boden"

Eine besondere Gefährdung des Schutzguts "Wasser" besteht nicht. Das Fließgewässer "Gassenbach" wird von den Planungen nicht beeinträchtigt.

Auf die engen Wechselbeziehungen zwischen Bodenfunktion und Wasserhaushalt wurde bereits hingewiesen.

Darüber hinaus üben die Fließgewässer einen wesentlichen Einfluß auf die Topografie und die Nutzungsbedingungen aus. Besondere Anzeichen für erosive Vorgänge in der Landschaft finden sich nicht.

Klima	Das klimameliorative Leistungsvermögen der Flächen ist gering. Relevante Wechselbeziehungen bestehen nicht. Der Einfluß auf die siedlungsklimatischen Verhältnisse ist nicht besonders ausgeprägt. Stark exponierte Flächen mit besonderen standortklimatischen Verhältnisse kommen im Plangebiet nicht vor.
Luft	Durch die Lage, Nutzung und Größe des Planungsgebietes bestehen keine wesentlichen Wechselwirkungen zu den anderen Schutzgütern.
Landschaft	Die Flächen sind Teil der Kulturlandschaft. An markanten Einzelstrukturen kommen Baumhecken am Asphaltmischwerk vor. Anlagen für Spiel, Sport und Freizeitverbringung weisen die Flächen nicht auf.

6.3 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

6.3.1 Zu erwartende Auswirkungen durch das Vorhaben

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen die Errichtung einer Verkehrsfläche und im wesentlichen Bauflächen für "Wohnen" sowie die dazugehörigen Stellplätze und Zufahrten. Die Auswirkungen des Vorhabens sind in folgender Tabelle zusammengefaßt:

Schutzgüter	Überbauung	Versiegelung	Freiflächenverlust	Reliefänderung	Luftverunreinigung	Lärm	Abfall	Abwasser
Mensch Wohnen	±	±	±	±	>	>	±	±
Erholen /Freizeit	<	<	±	±	>	>	>	±
Pflanzen	±	±	>	±		<	±	±
Tier	±	>	±	<	±	>	±	>
Boden	>>	>>	>	±	±	<	>	±
Wasser	±	±	±	±	±	<	±	±
Klima	<	<	±	±	±	<	<	<
Luft	<	<	±	±	>	>	<	<
Landschaft	±	±	>	±	<	<	±	<
Kulturgüter	<<	±	±	<	<	±	±	<
Sachgüter	<	±	<	<	<	<	<	<

sehr gering, < = gering, ± = mittel, > = hoch, >> = sehr hoch

In der folgenden Tabelle werden die Auswirkungen beschrieben:

Schutzgut	Auswirkung
Mensch	Lärmentwicklung durch die Südtangente und die L 2026 (Verkehrslärm)
Pflanzen	Geringe Auswirkungen wenige Gehölze mit hohem Bestandsalter
Tier	Eingeschränkt, mäßig nachhaltig
Boden	Versiegelung des Bodens, hohe Eingriffserheblichkeit
Wasser	Vermehrung des Gebietsabflusses, mittlere Eingriffserheblichkeit
Klima	Keine erkennbaren Auswirkungen, geringe Eingriffserheblichkeit
Luft	Keine erkennbaren Auswirkungen, geringe Eingriffserheblichkeit
Kultur	Keine Auswirkungen, geringe Eingriffserheblichkeit
Sachgüter	Keine Auswirkungen, geringe Eingriffserheblichkeit

Die räumlichen Auswirkungen bleiben im wesentlichen auf das Vorhabengebiet beschränkt. Zerschneidungs- und Barriereeffekte werden verstärkt im Trassenverlauf der Südtangente auftreten.

6.3.2 Vermeidungsmaßnahmen

Als Vermeidungsmaßnahmen kommen in Betracht:

Auf den Neubau der Verkehrsfläche (Südtangente) und der Siedlungserweiterungsflächen zu verzichten.

In der Varianten Diskussion zur Südtangente wurde auf die "Nullvariante" verwiesen. Es erfolgt dort der Nachweis, dass zur geordneten städtebaulichen Entwicklung der Bau der Südtangente erforderlich ist.⁴ Das gilt auch für die Ausweisung von Siedlungsflächen. Die raumordnerische Bedeutung der Stadt erfordert eine stabile Bevölkerungsentwicklung. Dafür sind im RPS 2000 Zuwachsflächen vorgesehen.

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter erfordern keine Abwägung der grundsätzlichen Planungsbelange. Ein Planungsverzicht ist deshalb nicht erforderlich.

6.3.3 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Die Verminderungsmaßnahmen können in einer Verringerung der Größe des Baugebietes und des Maßes der baul. Nutzung bestehen.

Die Vorgaben des RPS 2000 zur Siedlungserweiterung sind als Ziele der Raumordnung gemäß §1 (4) BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu beachten. Die Angaben zur Siedlungsdichte und zur Siedlungserweiterungsfläche bestimmen die Größe des Baugebietes. Eine Verkleinerung des Baugebietes hätte die Ausweisung von Bauflächen an anderer Stelle zur Folge. Das würde aber den Zielen der Raumordnung widersprechen.

Die Siedlungsdichte (als Folge des Maßes der baulichen Nutzung) entspricht den Vorgaben des RPS 2000. Eine Verringerung des Maßes der baulichen Nutzung ist deshalb, aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, nicht sinnvoll.

In Ziffer 7.3 der Begründung wird das Maß der baulichen Nutzung begründet.

⁴ Anhang 1 Variantendiskussion zum Bau einer anbaufreien städtischen Hauptverkehrsstraße "Südtangente"-

In Ziffer 9.1 wurden auf die Nutzung von Niederschlagswasser hingewiesen. Es handelt sich dabei auch um eine Verminderungsmaßnahme.

Die Vermeidung von Verkehrslärm im Siedlungsgebiet "Bockshahn", im Bereich der Südtangente und der L 3026 wird durch die Festsetzung von Immissionsschutzmaßnahmen erreicht⁵. Die Planungsvorgaben für die L 3026 beinhalten Kreisverkehrsplätze und Querungshilfen, dadurch vermindert sich die Fahrgeschwindigkeit auf der Verkehrsfläche und somit auch der Verkehrslärm..

6.3.4 Ausgleichsmaßnahmen

Der Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurde im "Landschaftsplanerischen Fachbeitrag" ermittelt.⁶

Der Ausgleich erfolgt durch die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung, innerhalb des Planungsgebietes.

Im Gassenbachtal und im Bereich der L 3026 werden umfangreiche "Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" festgesetzt (s. Ziff. 7.10).

6.4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkung

Die beschriebenen Umwelteinwirkungen sind nachhaltig, aber nicht erheblich und weitgehend ausgleichbar. Sie stehen im Zusammenhang mit einem Bebauungsplan, als Folge einer geordneten Siedlungsentwicklung.

6.5 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

Die Ausweisung von Siedlungserweiterungsflächen muß unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung erfolgen.⁷ Aus diesem Grund stehen der Stadt Idstein für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen nur eingeschränkt Standortalternativen zur Verfügung. Im Süden der Stadt handelt es sich nur um den Bereich "Bockshahn" und "Südlich Eisenbach". Das Erweiterungsgebiet "Südlich Eisenbach" wird für die Errichtung des "Gesundheitszentrums" und den daraus ableitbaren Folgeeinrichtungen benötigt. Für die nachhaltige Ausweisung von Wohnbauflächen im Süden der Kernstadt ist deshalb nur die "Bockshahn" geeignet.

Die Planung des Baugebietes hat zu einer Vielzahl von Varianten geführt, die im Verlauf des Planungsverfahrens mehrmals Gegenstand von öffentlichen Erörterungen waren.

Der Bebauungsplan steht im Zusammenhang mit der geplanten "Südtangente", die auch für das geplante Gesundheitszentrum (Südlich Eisenbach) die notwendige "äußere Erschließung" ist. Für die Trassenführung der Südtangente wurden mehrere Varianten im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Entwurf für das Baugebiet "Bockshahn" erarbeitet.⁶

⁵ GSA Limburg GmbH Gutenbergring 60, 65549 Limburg an der Lahn: Gutachterliche Stellungnahmen Bauleitplanung der Stadt Idstein -Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Bockshahn",

⁶ Anlage 1 zur Begründung, Landschaftsplanerischer Fachbeitrag (LFB) zum Bebauungsplan "Bockshahn" der Stadt Idstein, Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung, Garten und Landschaftsarchitekt Erhard Wilhelm, Jahnstraße 2, 65558 Heistenbach, Tel. 06432-989842

⁷ s. Anhang 1 Variantendiskussion zum Bau einer anbaufreien städtischen Hauptverkehrsstraße "Südtangente"-

6.6 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Auswirkungen auf Schutzgüter sind vorhanden. Durch die geplanten "Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" können die Auswirkungen ausgeglichen werden.

Die Auswirkungen erreichen keine Größenordnung, die der Planung entgegenstehen. Sie sind Folge einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

7. Begründung der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Festsetzungen (s. dazu auch Anlage 1)

7.1 Geltungsbereich (Ziff 1. "Planungsrechtl. Festsetzungen")

Die Grenzen des Geltungsbereichs werden durch die L 3026, das Schulzentrum, das Wohngebiet „Taubenberg“ und das Gassenbachtal vorgegeben.

Einbezogen wurde die „Südtangente“ von der L3026 bis zum Wörsbachtal (bis zum Anschluss der Straße "Taubenberg"). Die Südtangente ist für die Erschließung der Bockshahn und der südlichen Siedlungsgebiete der Stadt wichtig.

Das Gassenbachtal wurde ebenfalls mit in den Geltungsbereich einbezogen. In diesem Tal sollen die naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Baugebiet „Bockshahn“ durchgeführt werden. Entlang der L3026 und der Südtangente wurden aus diesem Grund ebenfalls Flächen einbezogen.

7.2 Art der Nutzung (Ziff 1. "Planungsrechtl. Festsetzungen")

7.2.1 Allgemeine Wohngebiete (s. Ziff. 2.1 Planungsrechtl. Festsetzungen)

Der überwiegende Teil des Baugebiets wurde als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Diese Ausweisung entspricht den Vorgaben der Fortschreibung des Flächennutzungsplans.

Auch das Grundstück des Asphaltmischwerks wird als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Für die gewerbliche Entwicklung der Stadt eignet sich das Planungsgebiet nicht.

Durch die geplante städtebauliche Gesamtkonzeption werden Nutzungskonflikte zwischen „Wohnen“ und „Gewerbe“ vermieden.

Die Allgemeinen Wohngebiete wurden nach ihrem Maß der Nutzung und nach der zulässigen Bauweise gegliedert.

In den WA - 1 und WA - 2 Gebieten wurden pro Wohngebäude nur zwei Wohnungen zugelassen (s. 2.1.1 der planungsrechtl. Festsetzungen). Die Wohnungsanzahl beeinflusst das Verkehrsaufkommen und die Anzahl von Stellplätzen.

Die Verkehrsflächen und die Flächen für Stellplätze wurde nach dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen dimensioniert. Durch eine uneingeschränkte Anzahl der Wohnungen würde die städtebauliche Ordnung negativ beeinflusst.

7.2.2 Sondergebiet Nahversorgung (s. Ziff.. 2.2 "Planungsrechtl. Festsetzungen")

Das Baugebiet „Bockshahn“ hat in unmittelbarer Nähe keine Nahversorgungseinrichtungen. Für die Funktion des Gebietes ist deshalb die Errichtung eines Lebensmittelladens zur Nahversorgung sinnvoll. Der geplante Standort befindet sich im Bereich der Zufahrt zum Baugebiet, an der

L3026. Er ist für Fußgänger aus dem Baugebiet sehr gut zu erreichen. Auch vom Schulzentrum aus gelangt man gut zu den Nahversorgungseinrichtungen. Bei einer späteren Entwicklung des Baugebiets „Seelbacher Straße“ liegt das Sondergebiet ebenfalls in zentraler Lage.

Die Größe der Verkaufsfläche wurde auf 700 qm begrenzt. Es handelt sich dabei um die Größenordnung, die als Nachbarschaftsläden auch z.B. in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig wären, wenn sie dort der Versorgung der Wohnbevölkerung dienen. Die Grenze der Großflächigkeit liegt nach der Rechtsprechung des BVerwG für einen SB-Lebensmittelmarkt bei etwa 700m² Verkaufsfläche (BVerwG, Urt. V. 22.5.1987 - 4 C 19.85 - BauR 1987, 528 = NVwZ 1987, 1076 = DVBl. 1987, 1006 = Hoppe/Stüer RzB Rnd. 943, zitiert in Hoppenberg, Handbuch des öffentl. Rechts, Seite 113, Rdn 294).

Diese Größenordnung soll den nachhaltigen Betrieb des Ladens sicherstellen. Es handelt sich nach Angaben möglicher Ladenbetreiber um die Wirtschaftlichkeitsgrenze, im Zusammenhang mit dem für die Nahversorgung anzubietenden Sortiment.

7.2.3 Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“ (s. Ziff 2.3 "Planungsrechtl. Festsetzungen")

Für den Bedarf des Baugebiets „Bockshahn“ und der Stadt Idstein insgesamt wurde eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ festgesetzt. Sie befindet sich angrenzend zum Schulzentrum, in Nähe des Sondergebiets „Nahversorgung“. Diese Lage ermöglicht eine gute Integration des Kindergartens in das Sozialgefüge des Siedlungsgebietes. Die „Kindergartenkinder“ können auf dem Schulweg oder auf dem Weg zum „Einkaufen“ von Eltern oder Geschwistern begleitet werden.

7.3 Maß der Nutzung (s. Ziff. 3 "Planungsrechtl. Festsetzungen")

Die städtebauliche Konzeption wurde von Anfang an in den Zusammenhang mit mehreren Infrastrukturmaßnahmen und Investitionen gebracht. So zum Beispiel mit einem Teilabschnitt der Südtangente, dem Kreisverkehrsplatz an der L3026 und dem Kindergarten.

Die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Gesamtinvestitionen erforderte eine immer größere städtebauliche Verdichtung des Planungsgebietes.

Auf der Grundlage mehrerer Planungsvarianten und deren wirtschaftlicher Überprüfung wurde als Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplans eine Nettowohnfläche von 50.000 qm festgelegt. Das entspricht einer Bruttogeschossfläche von ca. 60.000 qm.

Für die im Bebauungsplan vorgeschlagenen Baukörper errechnet sich bei den festgesetzten Geschosszahlen eine Nettowohnfläche von ca. 48.700 qm.

Auf dieser Grundlage ist sichergestellt, dass die erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen im Interesse einer nachhaltigen Stadtentwicklung finanziert werden können.

Für den Geschosswohnungsbau wurde die max. Bruttogeschossfläche für jedes Gebäude „einzeln“ festgesetzt. Dadurch wird die überbaubare Grundstücksfläche absolut geregelt. Die Gebäudeanordnung wurde im Bebauungsplan verbindlich bestimmt. Die Verteilung der Bauflächen für den Geschosswohnungsbau erfolgte unter Beachtung des Orts- und Landschaftsbildes und einer sinnvollen Erschließung. Die Flächen befinden sich am Rand des Höhenrückens, entlang der L 3026 und auf den ehemaligen „Asphaltmischwerk“. In diesem Bereich ist auch die Haupteerschließung geplant.

Für die Reihenhausbebauung und für die Einfamilienhäuser wurde die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche bei den Reihenhäusern wurde so bemessen, dass in den Vollgeschossen insgesamt eine Grundfläche von 13.500 qm entstehen kann. Das entspricht einer Nettowohnfläche von 11.000 qm. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde absolut, mit Baugrenzen, festgesetzt.

Im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen ist sichergestellt, dass nur 6 Reihenhäuser je überbaubarer Grundstücksfläche errichtet werden können. Durch diese Festsetzung werden lange monotone Reihenhauszeilen vermieden. Es entstehen Gebäudegruppen, die sich gut in die Topographie einordnen.

Für die Einzelhaus- und Doppelhausbebauung wurden zusammenhängende überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Auf die Festsetzung von Einzelbaukörpern wurde verzichtet, weil eine individuelle Anpassung der Grundstücksgrößen an die „Bauherrenwünsche“ ermöglicht werden soll. Bei der zukünftigen Grundstücksteilung sollen größere und kleinere Grundstücke entstehen können.

Doppelhäuser wurden zugelassen, weil diese Wohnform , kostengünstiger als bei der Einzelhausbebauung, individuellen Wohnwünschen angepasst werden kann.

Bei der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl wurden nicht die maximal zulässigen Werte der BauNVO zugelassen. Sie wurden auf die Werte GRZ 0,3 und GFZ 0,6 reduziert. Dadurch soll eine zu hohe Ausnutzung vermieden werden. Zwischen der Bebauung am „Taubenberg“ und der Bebauung „Bockshahn“ entsteht dadurch ein, in der Baumasse vergleichbarer Übergang.

Auf die Festsetzung von „Mindestgrößen“ der Grundstücke wurde verzichtet. Die Grundstückstiefe wurde, in den überwiegenden Fällen, durch die Lage der Erschließungsflächen geregelt. Bei einer Regelbreite von 2 x 5,50 m je Doppelhaus ergibt sich unter Beachtung des Grenzabstandes eine Mindestgröße von ca. 360 - 400 qm. Es handelt sich dabei um eine Größe, die unter Berücksichtigung der Preisbildung noch ein „sozial verträgliches“ Bauen ermöglicht.

7.4 Anzahl der Vollgeschosse (s. Ziff. 3.8 "Planungsrechtl. Festsetzungen")

Diese Festsetzung steht im Zusammenhang mit der geforderten Wohnfläche von 50.000qm. Eine hohe Zahl der Vollgeschosse führt zu einer „aufgelockerten“ städtebaulichen Struktur . Der Freiflächenanteil wird größer. Eine geringere Zahl der Vollgeschosse ermöglicht die bessere Integrierung des Baugebiets ins Stadt- und Landschaftsbild. Die Einzelbaukörper treten nicht so markant hervor, aber der Freiflächenanteil wird kleiner.

In Abwägung zwischen dieser „Auflockerung“ und einer „niedrigeren Geschoszahl“ haben sich die städtischen Gremien für die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entschieden.

Im Bebauungsplan wurden im Bereich des Geschosswohnungsbaus max. drei Vollgeschosse festgesetzt (WA – 3 Gebiete). Das letzte Vollgeschoss muss sich im Dachraum befinden. Durch diese Festsetzung wurde die Höhenentwicklung dieser Gebäude begrenzt. Der Geschosswohnungsbau gleicht sich dadurch in seiner Höhe der Reihenhausbebauung und der Doppelhausbebauung an. Diese Bauformen erfordern auf der Grundlage eines ausreichenden Wohnflächenangebots zwei Vollgeschosse.

Durch diese Festsetzungen entsteht eine relativ gleichmäßige Baumassenverteilung im Planungsgebiet. Der Eindruck einer übermäßigen baulichen Dichte wird vermieden. Das zukünftige Siedlungsbild wird sich der Bebauung im Bereich „Taubenberg“ angleichen.

Bei der Reihenhausbebauung (WA – 2 Gebiete) wurde die Zweigeschossigkeit „zwingend“ festgesetzt. Innerhalb einer Reihenhauszeile soll sich die Geschossigkeit nicht ändern. Die Gebäude werden ohne Grenzabstand errichtet. Ein „Verspringen“ der Trauflinie um ein Geschoss würde zu einem gestörten Stadtbild führen.

Bei den Einzel- und Doppelhäusern wurde die Geschoszahl als Höchstgrenze festgesetzt (zweigeschossig). Durch die Grenzabstände und den größeren Freiflächenanteil wirkt sich eine unterschiedliche Geschoszahl nicht wesentlich auf das Stadtbild aus.

7.5 Höhenlage der baulichen Anlagen und Geländeanschlüsse (s. Ziff. 4 "Planungsrechtl. Festsetzungen")

7.5.1 Höhenlage des Erdgeschossfußbodens "EH" (s. Ziff. 4.1 "Planungsrechtl. Festsetzungen")

Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens der Baukörper wurde auf die Höhenlage der Verkehrsfläche bezogen und auf den natürlichen Geländeverlauf.

Die Festsetzung der absoluten Höhenlage über NN. hat sich bei anderen Baugebieten nicht bewährt. Dafür ist die genaue Planung der Erschließungsanlagen und die Festsetzung des Einzelbaukörpers erforderlich. Da die genaue Planung der Erschließungsanlagen noch nicht vorliegt und die Lage der Baukörper auf den Grundstücken nicht immer bestimmt werden kann, sind Toleranzmaße notwendig, die zu großen Abweichungen zur tatsächlichen Lage führen können.

Der relative Bezug der Höhenlage ist deshalb besser geeignet.

Die Lage des Erdgeschossfußbodens darf max. 0,30m höher sein als die Lage der „bergseitigen“ Erschließungsfläche. Die Erschließungsfläche ist die öffentl. Verkehrsfläche oder die durch Wegerecht gesicherte private Verkehrsfläche von der der Gebäudezugang erfolgt. Im übrigen wird die Höhenlage durch den natürlichen Geländeverlauf bestimmt.

Durch die Topographie ergeben sich teilweise Gebäudesockel, die teilweise sehr ausgeprägt sein können. Der Bebauungsplan lässt diese Sockel zu. Sie dürfen jedoch unter Berücksichtigung des natürlichen Geländeverlaufs eine Höhe von 2,85 m (entspricht der durchschnittlichen Geschosshöhe) nicht überschreiten. Das Abgraben des natürlichen Geländes ist nicht zulässig.

Diese Festsetzungen wurde gewählt damit:

Reihenhäuser keine versetzten Geschossebenen benötigen,

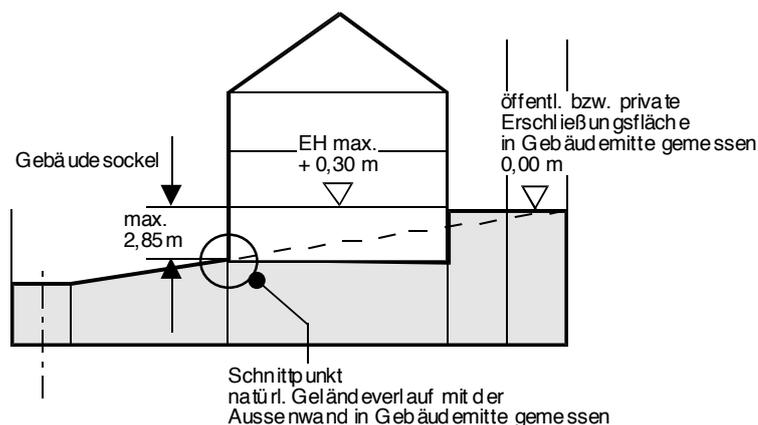
die Reihenhäuser „bergseitig“ in ausreichender Höhe zur Erschließungsfläche errichtet werden können,

Geländemodellierungen, im größerem Umfang, nicht erforderlich werden,

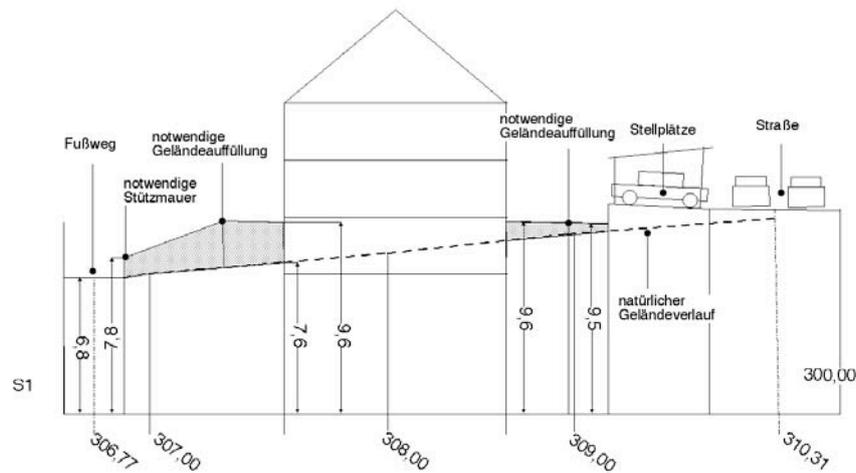
Untergeschosse gegebenenfalls von Familien mit Kindern oder pflegebedürftige Senioren als Wohnflächenreserve genutzt werden können.

Ein zusätzliches Vollgeschoss darf sich dabei jedoch nicht ergeben!

In der Skizze wurde ein Fallbeispiel dargestellt. Das Sockelgeschoss ragt hier 2,85 m aus dem Gelände.



Die folgende Skizze stellt eine ähnliche Situation dar. Aber hier wurde das Sockelgeschoss durch Erdmodellierungen abgedeckt. An der talseitigen Grundstücksgrenze ist eine Stützmauer erforderlich.



Beide Lösungen haben die gleiche Höhenlage über dem natürlichen Geländeverlauf. Sie unterscheiden sich lediglich in der Grundstücksgestaltung.

Um den individuellen Gestaltungsspielraum zu vergrößern und das Reihenhaus als attraktive Wohnform zu entwickeln wurde auf die Festsetzung zur Geländemodellierung verzichtet.

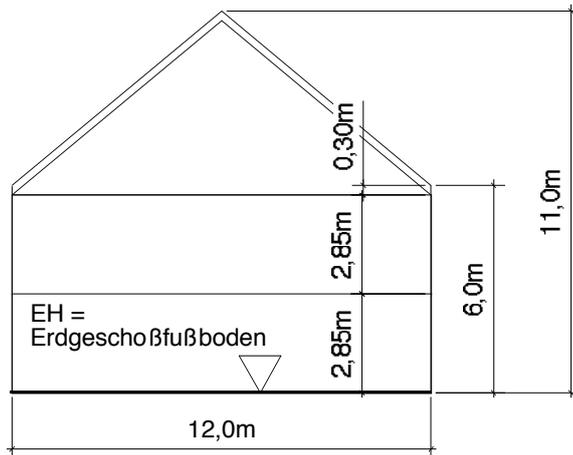
Beim Geschosswohnungsbau liegen in der Regel die Tiefgaragen "talseitig". Hier werden voraussichtlich keine Sockelgeschosse wie bei den übrigen Wohngebäuden entstehen. Durch die Festsetzung der Grundfläche und der Geschossfläche (in Quadratmeter, mit absoluter Obergrenze) werden sich keine größeren Baukörper als vorgesehen ergeben. Es ist jedoch damit zu rechnen, dass beim Geschosswohnungsbau talseitig Tiefgaragen teilweise „freiliegen“.

Das lässt sich durch die Rahmenbedingungen (geforderte Gesamtwohnfläche 50.000 qm, bei max. drei Vollgeschossen, das letzte Vollgeschoss im Dachraum) und den daraus entstehenden Grundstücksgrößen nicht ausschließen. Städtebaulich ist das aber kein Nachteil. Die Hanggrundstücke gliedern sich dadurch „terrassenförmig“. Gestalterisch z.B. durch Bepflanzung können die Mauern gut ins Siedlungsbild integriert werden.

Bei den Einfamilienhäusern und bei den Doppelhäusern gilt das Gleiche wie bei den Reihenhäusern. Auch hier wird der individuelle Gestaltungsraum der Bauherren erweitert. Bei kleineren Grundstücken ist ein verbessertes Angebot an Geschossflächen möglich, ohne dass die Grundstücke bis auf die Grenzabstände bebaut werden müssen. Die Einschränkung, dass kein zusätzliches Vollgeschoss entstehen darf und dass nur max. zwei Wohnungen pro Gebäude zulässig sind, verhindert eine übermäßige Dichte.

7.5.2 Trauf- und Firsthöhen

Die Höhen wurden auf den Erdgeschossfußboden bezogen (s. Absatz 7.5.1 der Begründung). Die Höhenfestsetzungen wurden aus der Baukörpertiefe, der Geschosshöhe, der Drenpelhöhe und der Dachneigung von 40° ermittelt. Für die Einfamilienhäuser im WA - 1 Gebiet ergeben sich die in der Skizze dargestellten Werte. Grundlage ist eine Gebäudetiefe von 12,00m (s. Skizze).



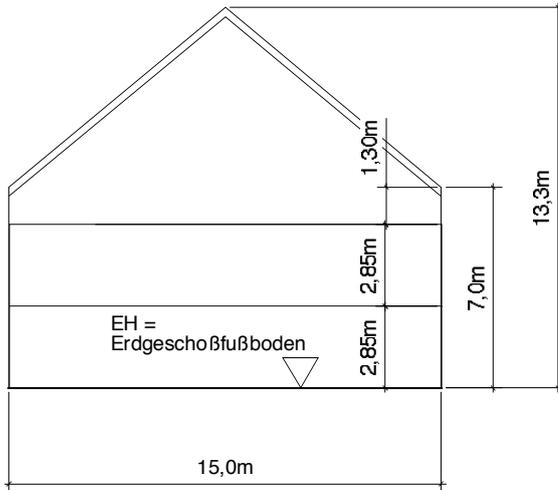
Für die Reihenhäuser im WA - 2 Gebiet wurde ein höherer Drenpel zugelassen. Die Gebäudetiefe wurde durch die Baugrenzen mit einem Maximalwert von 11,00m festgesetzt. Durch den höheren Drenpel wird ein größerer Gestaltungsspielraum ermöglicht. Das Dachgeschoss kann besser genutzt werden.

Durch die Begrenzung der Geschoszahl auf zwei Vollgeschosse wird verhindert, dass im Dachgeschoss ein weiteres Vollgeschoss entsteht. Die Festsetzung ermöglicht ähnlich wie beim Gebäudesockel (s. Absatz 7.5.1 der Begründung) einen größeren Gestaltungsspielraum. Die Firsthöhe beträgt wie bei den Einfamilien- und Doppelhäusern 11,00m (s. Skizze)

.?

Bei den Mehrfamilienhäusern in den WA -3 Gebieten beträgt die Gebäudetiefe in der Regel 15,00m. Dieser Wert wurde durch Baugrenzen bestimmt.

Weil das dritte Vollgeschoss sich im Dachraum befindet, wurde ein Drenpel von 1,30 m bei der Ermittlung der Traufhöhe berücksichtigt. Bei einer Dachneigung von 40° ergibt sich daraus eine Firsthöhe von 13,30m (s. Skizze).



Einige Gebäude besitzen eine Tiefe von 16,50 m. Wird hier die max. zulässige Firsthöhe ausgenutzt, ergibt sich eine Dachneigung von ca. 37°. Auch bei diesen Gebäuden kann das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebaut werden.

7.6 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (s. Ziff. 5 "Planungsrechtliche Festsetzungen")

In den WA -1 Gebieten sollen freistehende Häuser mit max. zwei Wohnungen oder Doppelhäuser entstehen. Die betreffenden Gebiete befinden sich im Anschluss des Baugebiets "Taubenberg", mit ähnlichen Bauformen. Aus diesem Grund wurden im WA - 1 Gebiet nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Die überbaubare Grundstücksfläche lässt unter Berücksichtigung der Landesbauordnung eine individuelle Lage der Baukörper zu.

In den WA - 2 Gebieten sollen Reihenhäuser gebaut werden. Es wurde hier die "geschlossene Bauweise" festgesetzt. Die Gebäude sind ohne Grenzabstand zu errichtet. Durch die überbaubare Grundstücksfläche sind die Baukörperzeilen verbindlich festgelegt worden. Die Höhenlage der Bebauung, die Lage der Stellplätze und die Topographie erfordern diese strenge Regelung.

In den WA - 3 Gebieten sollen Mehrfamilienhäuser gebaut werden. Es handelt sich um eine "offene" Bauweise. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden auf der Grundlage von Bautypen festgesetzt. Insgesamt soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Wohnfläche von ca. 50.000 m² entstehen. Die Anzahl und die Größe der überbaubaren Flächen ermöglicht diese Ausnutzung.

In Ziffer 5.4.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen sind Regelungen enthalten, die ein Überspringen der Baugrenze im WA - 3 Gebiet ermöglichen. Dieses Überspringen soll Freiräume bei der Baukörpergestaltung ermöglichen.

Die festgesetzten Baugrenzen berücksichtigen keine baukörperbezogenen Gliederung (Vor- und Rücksprünge). Die Grundrissgestaltung der Wohnungen ist nicht bekannt und soll durch den Bebauungsplan auch nicht eingeschränkt werden. Vor- und Rücksprünge können die Baukörper auflockern und zu einem reizvollen architektonischen Bild führen.

Durch diese Regelung wird die zulässige Geschossfläche und Siedlungsdichte nicht vergrößert. Sie wurde als Höchstgrenze verbindlich festgesetzt (s. Ziff. 3.10 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

7.7 Flächen für private Stellplätze und Garagen, Breite von Baugrundstücken, Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten (s.Ziff. 6 "Planungsrechtl. Festsetzungen")

Stellplätze und Garagen wurden nur im WA - 2 Gebiet festgesetzt. Es handelt sich hier um die Reihenhausbauung. Auf den relativ kleinen Grundstücken muss zur städtebaulichen Ordnung eine Regelung des ruhenden Verkehrs gefunden werden.

Separate Garagen- und Stellplatzhöfe erfordern einen relativ hohen Grundstücksbedarf, der den Vorteil des Reihenhauses, ein relativ kleines Grundstück, wieder aufwiegt.

Der geringste Flächenbedarf entsteht, wenn die Stellplätze sich direkt an der öffentl. Verkehrsfläche befinden. Als erforderliche Rangierfläche dient dabei die öffentl. Verkehrsfläche. Nachteil dieser Lösung sind an der öffentl. Verkehrsfläche aufgereihten Stellplätze, die das Wohnumfeld negativ prägen können. Der größte Nachteil entsteht jedoch bei der Vermischung von fließendem und ruhendem Verkehr mit dem Fußgängerverkehr. Der Fußgänger muss sich durch Stellplätze und über befahrbare Verkehrsflächen bewegen.

Das städtebauliche Konzept findet für diese Problematik eine Lösung. Die Erschließung der Reihenhausbauung erfolgt über aneinander gereihte Stellplatzhöfe. Die 6,50 m breiten Fahrgassen sind gleichzeitig die für den innergebietslichen Verteilungsverkehr angebotenen Fahrgassen. Das spart Erschließungsfläche. Unabhängig davon ist jedes Grundstück über 3,00m breite Fußwege erreichbar. Zusätzlich führen private Erschließungsflächen (Flächen mit Gehrecht für Fußgänger) zu den Gebäuden. Diese Flächen sind auch für die übrigen Bewohner und Besucher des Baugebietes zugänglich.

Die Flächen mit Gehrecht wurden ausgewiesen, damit die betr. Grundstücksteile auf das Maß der baulichen Nutzung anrechenbar sind. Nur so kann im städtebaulichen verträglichen Rahmen die erforderliche bauliche Dichte erreicht werden. Die betreffenden Flächen sollen auch von den Versorgungsträgern, als Leitungstrassen, genutzt werden können (Wirtschaftlichkeit der Erschließung).

Für die Einzelhaus- und Doppelhausbauung im WA -1 Gebiet ist eine Festsetzung von Stellplätzen und Garagen nicht erforderlich. Die Regelung des Standorts kann auf der Grundlage der Landesbauordnung erfolgen. Es sind keine städtebaulichen Gründe erkennbar, die darüber hinaus einen Regelungsbedarf erforderlich machen.

Bei dem Geschosswohnungsbau in den WA - 3 Gebieten wurde in der Bebauungsplanzeichnung darauf hingewiesen, wo Tiefgaragen angeordnet werden können (beispielhaft). Es ist damit der Nachweis erbracht, dass der ruhende Verkehr städtebaulich geordnet untergebracht werden kann. Auch hier wird auf die Landesbauordnung verwiesen, die für den Geschosswohnungsbau ausreichende Regelungen zum ruhenden Verkehr und zur Gestaltung der Grundstücksfläche beinhaltet. Die verbindliche Festlegung von Tiefgaragen und ihren Zufahrten wird deshalb städtebaulich nicht für erforderlich gehalten.

Einen besonderen Stellenwert bei der Vergabe von Parkplätzen soll: "Mutter-Kind-, Schwerbehinderte- und Frauenparkplätze" zugemessen werden.

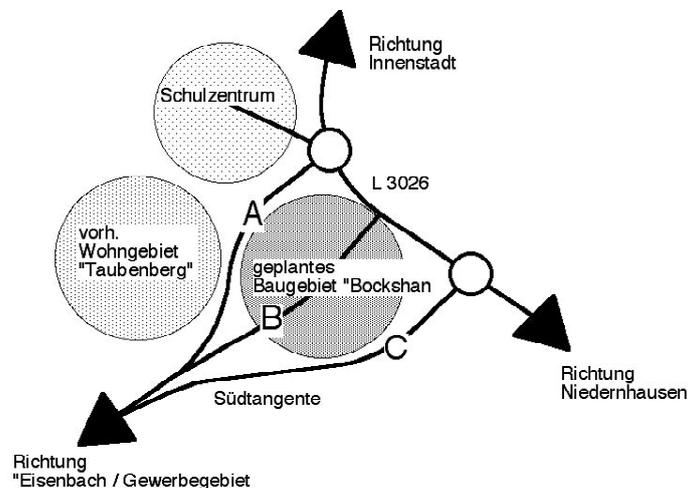
In Ziffer 6.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen wurde geregelt, dass in den überbaubaren Flächen der WA - 2 Gebiete nur max. 6 Reihenhäuser errichtet werden dürfen. Es handelt sich dabei um eine Regelung zur Grundstücksbreite nach §9 (1) Nr. 3 Bau-GB. Die Baugrenzen wurden unter Berücksichtigung einer Einzelbreite von 5,50 m / Reihenhausbauung festgesetzt. Um zu lange Bauzeilen zu vermeiden wurde max. 6 Reihenhäuser dieser Breite aneinander gereiht. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen soll es dem Vorhaben überlassen bleiben, ob eine Mischung aus größeren bzw. kleineren Grundstücksbreiten erfolgt. Deshalb wurde die Einzelbreite nicht mit einem absoluten Wert festgesetzt, sondern relativ über die Gebäudeanzahl bestimmt.

7.8 Verkehrsflächen (s. Ziff. 7 "Planungsrechtliche Festsetzungen")

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Verkehrsleitlinien der Stadt Idstein⁸. Es ist geplant, das Planungsgebiet mit dem ÖPNV zu erschließen. Der Stadtbus soll das Gebiet durchfahren. An zentralen Stellen sollen Haltestellen errichtet werden.

Es wird zur Zeit (August 2003) geprüft, ob an der L3026, zwischen dem Kreisel an der Schule und der Einmündung der Südtangente, eine Haltestelle für den Regionalbusverkehr errichtet werden kann.

Die äußere Erschließung des Baugebiets erfolgt über die L 3026 und über die Südtangente. Die Lage der Südtangente wurde nach der Diskussion mehrerer Varianten festgelegt⁹. Grundsätzlich handelt es sich um die mit A - C gekennzeichneten Trassen (s. Skizze).



Die Trasse "A" wurde anfangs favorisiert, weil sie einen Teil der innergebietslichen Erschließung übernehmen kann. Das galt auch für Trasse "B". Diese Variante hätte aber das Baugebiet "Bockshahn" in zwei Teile geschnitten. Die Trassenführung prägte die Siedlungsgestalt wesentlich.

Nach eingehender Diskussion fiel die Entscheidung auf die Trasse "C". Sie liegt außerhalb des Baugebiets. Es besteht dadurch die Möglichkeit zwischen dem Knotenpunkt der Südtangente mit der L 3026 und dem Knotenpunkt am Schulzentrum die Fahrgeschwindigkeit auf 50 km/h zu reduzieren.

Als Folge davon sind im Baugebiet "Bockshahn" Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm nur noch im geringem Umfang erforderlich. Gleichzeitig können Querungshilfen (Überwege) zwischen dem Baugebiet "Bockshahn" und den östlich der 3026 liegenden "geplanten" Freizeitflächen eingerichtet werden.

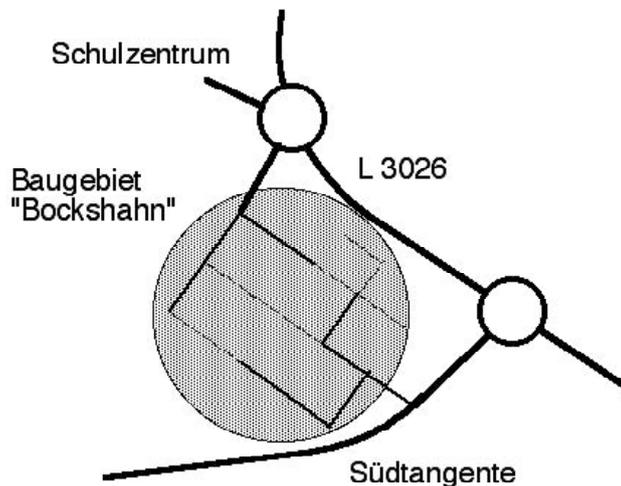
Östlich der L3026 sind "Erholungs- und Freizeitflächen" vorhanden und weitere Freizeiteinrichtungen sind geplant. Es ist deshalb städtebaulich erforderlich diese Freizeiteinrichtungen mit dem Planungsgebiet zu verbinden. Aus diesem Grund sind Querungshilfen auf der L3026 geplant. Der Fußgängerverkehr kann so auf verkehrssicheren Wegen zu den "Erholungs- und Freizeitflächen" gelangen. Diese Querungshilfen sind in der Bebauungsplanzeichnung als "Hinweis" dargestellt. Es handelt sich nicht um eine Festsetzung, sondern um ein langfristiges Handlungsziel.

An der L3026 soll eine Haltestelle für den Regionalverkehrs des ÖPNV eingerichtet werden. Auch aus diesem Grund sind Zugänge für Fußgänger und Querungshilfen erforderlich. Der geplante Radweg soll an mehreren Stellen mit dem Baugebiet "Bockshahn" verbunden werden.

⁸ Eine umfassende Darlegung der Verkehrserschließung ist enthalten im: Anhang 1 zur Begründung -Variantendiskussion zum Bau einer anbaufreien städtischen Hauptverkehrsstraße "Südtangente"-

⁹ siehe vor.

Das Baugebiet "Bockshahn" ist über einen Kreisverkehrsplatz am Schulzentrum und über eine Stichstraße von der Südtangente aus erschlossen. Das interne Erschließungssystem ist nach dem "Verästelungsprinzip" aufgebaut. Von den Sammelstraßen führen Erschließungsflächen mit zunehmend geringer Bedeutung und Breite in das Gebiet. Die gleichzeitige Bedeutung der Verkehrsflächen für die Erschließung und Anordnung von Stellplätzen ist in Absatz 7.7 beschrieben.



Die interne Verkehrserschließung wird durch ein Fußwegenetz ergänzt, das nur an wenigen Stellen die Straßen mit Kfz - Verkehr kreuzt. Diese Fußwege dienen den Kindern als sicherer Schulweg. Im Planungskonzept war im Bereich der Schule auf dem Flurstück 19/16, ursprünglich ein Fußweg geplant. Dieser sollte als "Schulweg" dienen. Das Flurstück gehört zum Schulgrundstück. Aus diesem Grund wurde eine planungsrechtliche Festsetzung des Weges nicht für erforderlich erachtet. Mit dem Schulträger können Vereinbarungen über die Herstellung des Weges, auch ohne Planungsrecht, getroffen werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden an drei Erschließungsstraßen Wendehämmer geplant. Sie wurden nach EAE 85/95 für Lastkraftwagen bis 10,00 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug, Lkw 22 t) dimensioniert. Diese Wendehämmer erfordern das Rangieren der Lastkraftwagen. Die Errichtung von Wendeanlagen, mit einem Wendekreis für Lkw's, würde zu unverhältnismäßig großen Verkehrsflächen führen. Diese Wendeanlage sind für Wohnstraßen nicht üblich.

An einigen Stellen ist die Befahrung der Fußwege für die Müllentsorgung erforderlich. Es handelt sich dabei um "Andienungsschleifen", die das Rückwärtsfahren von Müllfahrzeugen nicht mehr erforderlich werden lässt.

Bei der Planung und beim Bau der Erschließungsanlagen ist auf die Notwendigkeit der Müllentsorgung Rücksicht zu nehmen.

7.9 Grünflächen, Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. Ziff. 8 "Planungsrechtlichen Festsetzungen")

Unter Berücksichtigung der angestrebten städtebaulichen Dichte und der unmittelbaren Nähe zum Siedlungsrand besitzt das Baugebiet im Innern nur einen relativ geringen Anteil an öffentlichen Grünflächen.

Hervorzuheben sind aber die zwei in unmittelbarer Nähe zu den Wohngebäuden befindlichen Kinderspielplätze.

Der Kinderspielplatz in der Gebietsmitte ist unter Einbeziehung der angrenzenden Freiflächen über 2.000 m² groß. Dieser Spielplatz soll bereits im ersten Erschließungsabschnitt hergestellt werden. Er befindet sich in Nähe des geplanten Einkaufsbereichs und des Kindergartens. Eltern kommen

mit ihren Kindern auf dem Weg zum Einkaufen oder auf dem Weg zum Kindergarten bzw. zur Schule an diesem Spielplatz vorbei. Er ist eingebettet in Wohnbebauung und befindet sich dadurch unter "sozialer Kontrolle".

Für die älteren Kinder wurde am Siedlungsrand ein Bolzplatz geplant, der ursprünglich geplante Standort westlich des Verkehrsanschlusses an die Südtangente konnte nicht gewählt werden, weil die ökologischen Standortuntersuchungen einen hohen Bestandswert ergaben. Der neue Standort östlich der Straße kann den Bedürfnissen eines Bolzplatzes besser angepasst werden. Der Bereich wird durch einen begrünten Erdwall von der Südtangente abgegrenzt. Die Fläche ist insgesamt 3.000 m² groß (ohne Erdwall). Der Bolzplatz ist über die baugebietsinternen Fußwege sehr gut erreichbar.

Ein **Nutzungskonflikt** zwischen dem "Allgemeinen Wohngebiet" und der im Süden des Baugebiets "Bockshahn" geplanten Spielfläche entsteht nicht. Auch Bolzplätze, die wie Sportstätten einzustufen sind, dürfen nach §4 (3) Nr. 3 BauNVO, ausnahmsweise, in "Allgemeinen Wohngebieten" zugelassen werden.

Die geplante Spielfläche befindet sich jedoch in ca. 30m Abstand zum nächstgelegenen Gebäude, außerhalb des Siedlungsgebietes. In einer Einzelfallprüfung nach §15 BauNVO kann der Nachweis der "Konfliktfreiheit" erfolgen. Dabei ist zu prüfen, ob von der geplanten Spielfläche, nach Art und Umfang der vorgesehenen Nutzung, belästigende Störungen für die Wohnbebauung ausgehen können.

Auf der als "Bolzplatz" gekennzeichneten Fläche (südlich des z.Zt. vorh. Asphaltmischwerkes) ist eine Wiesenfläche geplant, auf der Kinder Fußball spielen können. Sie wird nicht den Charakter einer Sportfläche gemäß der 18. BimSchV - Sportstättenlärmverordnung erhalten (z.B. Abgrenzung eines Spielfeldes), sondern eher den einer Grünfläche auf der eine Spielnutzung, wie z.B. Ballspiel, erlaubt ist.

Ballspielflächen mit abgegrenzten Spielfeldern und weitere Aktivspielflächen für Jugendliche und junge Erwachsene sind im unmittelbar angrenzenden Freizeit- und Erholungsgebiet "Wolfsbach" geplant. Auch auf dem angrenzenden Schulgelände (Taubenberg) stehen Spielflächen zur Verfügung. Diese Flächen besitzen für diesen Personenkreis aufgrund Ihrer Vielfältigkeit und der zentralen Lage eine größere Attraktivität für die "Freizeitsportbetätigung" als die am Siedlungsrand geplante Fläche. Die Flächen am Siedlungsrand sind aus städtebaulicher Sicht eher für Kinder aus der angrenzenden Wohnbebauung geeignet.

Die geplante Spielfläche befindet sich im Süden des Baugebiets "Bockshahn". Die Erschließung der Bauflächen wird mit einem 1. Abschnitt von Norden aus erfolgen. Im südlichen Teil wird deshalb erst in einigen Jahren eine Wohnbebauung entstehen.

Die Fläche befindet sich in einer Mulde. Von den umgebenden Böschungsflächen wird die geplante Wohnbebauung abgeschirmt.

Die Anwendung der 18. BimSchV- Sportanlagenlärmschutzverordnung wird deshalb nicht für erforderlich erachtet.

Die übrigen Grünflächen stehen im Zusammenhang mit den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die nach §9 (1) Nr. 20 Bau-GB festgesetzt wurden.

Die Pflanzgebote auf den privaten Grundstücken und im Bereich der Stellplätze beschränken sich auf das Anpflanzen von Bäumen. Es handelt sich dabei um Bepflanzungen, die das Siedlungsgebiet in den Landschaftsraum eingliedern sollen.

Im Bebauungsplan ist an der südlich gelegenen Böschung, im Bereich des Asphaltmischwerkes ein Erhaltungsgebot für die vorh. Bepflanzung festgesetzt worden. Innerhalb dieser Flächen sind Zufahrten zu Tiefgaragen zulässig. Diese Zufahrten werden aus topographischen Gründen erforderlich. Die Erschließung ist nur talseitig möglich. Es handelt sich dabei auch um die für die Müllentsorgung notwendigen Andienungspunkte.

Bei Anpflanzungen im Bereich von Spiel- / Bolzplätzen und Stellplatzhöfen sollte auf die "Einsehbarkeit" geachtet werden (zum Schutz und zur Sicherheit der Bewohner).

Die Bepflanzung entlang der L3026 und auf den Querungshilfen muss mit dem Träger der Straßenbaulast abgestimmt werden (§ 28 HStrG).

7.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (s. Ziff. 9 "Planungsrechtliche Festsetzungen")

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen und Maßnahmen wurden von dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag übernommen. Sie sind auch dort begründet (s. Anlage 1 der Begründung).

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen zu den geplanten Ausgleichsflächen vorgetragen. Diese Anregungen bezogen sich u.a. auf mögliche Konflikte, die aus der räumlichen Nähe von Siedlungsflächen und Ausgleichsflächen bestehen können.

Den Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde ist entgegen zu halten, dass vor allem durch die Lage und Art der Maßnahmen ein guter räumlich-funktionaler Bezug der Ausgleichsflächen hergestellt wird.

Ferner ist zu bedenken, dass die durch die Siedlungserweiterung in Anspruch genommenen Acker- und Grünlandflächen ebenfalls durch ihre Lage am Siedlungsrand und an der L 3026 sowie durch das Asphaltmischwerk vielfältigen Störeinträgen und Immissionsbelastungen ausgesetzt sind.

Insgesamt stehen der durch Überbauung, Versiegelung und Befestigung (ohne Verbindungsspanne) in Anspruch genommene Fläche von ca. 5,3 ha ca. 10 ha an Fläche gegenüber, die zum Ausgleich von Beeinträchtigungen beitragen. Davon sind 5,3 ha private Grün- und Freiflächen, 4,7 ha überwiegend öffentliche Grünflächen mit Bindungen an die Bepflanzung.

Zur Verifizierung des Ausgleichsflächenbedarfs wurde zusätzlich eine flächenbezogene Eingriffs-/Ausgleichsprognose nach der Hessischen Ausgleichsabgabenverordnung durchgeführt. Im Ergebnis zeigt sich, dass nur eine geringe Differenz zwischen Eingriffswert und Ausgleichswert besteht.

Der Hinweis auf die Verinselung von Teilen der Ausgleichsflächen durch die Südtangente ist wesentlich und wurde bei der Bewertung des Kompensationsflächenbedarfs soweit als möglich berücksichtigt. Jedoch lässt sich keine objektive Bewertungsformel anwenden, die den ökologischen Funktionsverlust präzise beziffern kann.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass es sich um ein Maßnahmenbündel handelt, von dem eine multifunktionale Wirkung ausgeht, sowohl was die Erhaltung und Verbesserung der Biotopfunktion, der Bodenfunktion, des Wasserhaushalts, des Bioklimas als auch die Neugestaltung des Siedlungsrandes und der Kulturlandschaft angeht.

Vor allem ist den Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde entgegen zu halten, dass die Ausgleichsmaßnahmen einen guten räumlich-funktionalen Bezug aufweisen (vgl. dazu auch Anregungen der anerkannten Naturschutzverbände), aber auch Nachteile einschließen.

Die Bedenken der Unteren Naturschutzbehörde werden daher auch nicht als unbegründet zurückgewiesen, aber unter Berücksichtigung der o.a. Aspekte wird der Umfang der vorgesehenen Ausgleichsflächen als ausreichend erachtet.

7.11 Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm (s. Ziff. 10 "Planungsrechtliche Festsetzungen")

Die äußere Verkehrserschließung des Baugebiets beeinflusst den Charakter der L 3026 wesentlich. Es sind zwei Kreisverkehrsplätze geplant, die es ermöglichen die Fahrgeschwindigkeit der Kraftfahrzeuge auf der L 3026, im Bereich des Baugebiets Bockshahn, auf 50 km/h zu reduzieren.

Die Siedlungsentwicklung der Stadt Idstein sieht nördlich der L 3026 ein Freizeitgelände vor. Der angrenzende Strassenabschnitt soll deshalb Querungshilfen für Fußgänger erhalten. Die Errichtung einer Bushaltestelle wird ebenfalls angestrebt. Dadurch wird der Strassenabschnitt zunehmend den Charakter einer "Stadtstraße" erhalten.

Die Verkehrsbelastung führt zu einer Lärmentwicklung die noch Schallschutzmaßnahmen erforderlich macht (geringfügige Überschreitung der Grenzwerte). Aktive Schallschutzmassnahmen in Form eines Lärmschutzwalls oder einer Lärmschutzwand können nur die Erdgeschosse und den wohnungsnahen Freiraum schützen. Für die Obergeschosse sind in jeden Fall passive Schallschutzmassnahmen erforderlich. Der Lärmschutzwall steht jedoch im Widerspruch zum angestrebten Charakter der L 3026.

Aus diesem Grund erfolgt eine Abwägung. Die wohnungsnahen Freiräume im betroffenen Bereich liegen nordöstlich der Bebauung und sind im wesentlichen durch Stellplätze genutzt. Das Wohnen orientiert sich nach Süden, zur lärmabgewandten Gebäudeseite. Es befinden sich somit im Lärmeinflussbereich keine "schützenswerten Freiräume". Da auch bei Errichtung des Lärmschutzwalls passive Schallschutzmaßnahmen für die Obergeschosse erforderlich sind, ist es unerheblich, wenn auch für die Erdgeschosse die gleichen Maßnahmen ergriffen werden.

Aus diesem Grund setzt der Bebauungsplan entlang der L 3026 passive Lärmschutzmaßnahmen fest. Zu diesen Maßnahmen sind nach der "Gutachtlichen Stellungnahme P 02007 der GSA Limburg GmbH" folgende Aussagen gemacht worden (Textabschnitt übernommen von der GSA Limburg GmbH):

Passive Schallschutzmassnahmen

Für die Obergeschosse der zur L 3026 hin orientierten Gebäudefassaden der ersten Baureihe sind Anforderungen an den Schallschutz (passiver Schallschutz, hier: Anforderungen an Schallschutzfenster, gegebenenfalls auch an die sonstigen Umfassungsbauteile) zu berücksichtigen. Für den Fall, daß auf die Herstellung einer baulichen Schallschutzanlage (aktive Schallschutzanlage) im Verlauf des Verkehrsweges verzichtet werden muß, sind die Anforderungen im gleichen Umfange auf die Fassadenabschnitte des Erdgeschosses auszudehnen.

Hierzu sieht DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" die Zuordnung in Lärmpegelbereiche vor. Für die zur L 3026 nächstgelegene Bebauung ergeben sich dabei nach den Beurteilungsmaßstäben der DIN 4109 "maßgebliche Außenlärmpegel" für die Tageszeit zwischen 61 und 65 dB(A) und für die in 90° zur L 3026 ausgerichteten Fassadenabschnitte von 56 – 60 dB(A). Rückwärtige Fassaden bzw. Gebäude der zweiten und dritten Baureihe sind dem Lärmpegelbereich I mit maßgeblichen Außengeräuschpegeln bis 55 dB(A) zuzuordnen.

Die zur Südspange hin orientierte randlagige Bebauung ist dem Lärmpegelbereich II mit maßgeblichem Außengeräuschpegel 56 – 60 dB(A) zuzuordnen.

Die Einstufung der Gebäudefassaden in die Lärmpegelbereiche zeigt die Anlage 6 dieser Gutachtlichen Stellungnahme.

Für die im Lärmpegelbereich III gelegenen Fassadenabschnitte betragen die Anforderungen an die resultierende Schalldämmung des Außenbauteiles von Aufenthaltsräumen in Wohnungen

$$\text{erf. } R'_{w, \text{res}} = 35 \text{ dB.}$$

Im Falle der Zuordnung in den Lärmpegelbereich II bzw. I sind diese jeweils um 5 dB zu mindern.

Für Fassadenabschnitte im Lärmpegelbereich III werden dann in Abhängigkeit der Fensterflächenanteile in der Fassade Schallschutzfenster mit einem Schalldämmwert von

$$R'_w = 30 - 32 \text{ dB}$$

erforderlich. Die entsprechenden Anforderungen sind im Einzelfalle objektbezogen zu dimensionieren. Für Gebäude, die dem Lärmpegelbereich III zuzurechnen sind, muß im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis über einen ausreichenden Schallschutz durch einen Schallschutznachweis als Bestandteil der Bauantragsunterlagen geführt werden.

Die Realisierung von Schallschutzfenstern bis in die Größenordnung von $R'_w = 35$ dB erfordern dabei noch keine besonderen baulichen Aufwendungen und können in der Regel mit handelsüblichen Isolierglaseinheiten/Rahmenkonstruktionen erreicht werden.

Die im Einzelfalle vorzunehmenden Zuordnungen sind in der Anlage 6 berechnet und differenziert nach Fassadenabschnitte dargestellt. Für Kinderzimmer/Schlafzimmer in den Fassadenabschnitten mit Zuordnungen in die Lärmpegelbereich II bzw. III wird zusätzlich die Empfehlung ausgesprochen schallgedämmte Lüftungselemente der jeweils gleichen Anforderungsklasse in die Fensterelemente zu integrieren/zuzuordnen, so daß auch bei geschlossenen Fensteranlagen eine ausreichende Raumbelüftung sichergestellt werden kann. Für diese Fassadenabschnitte muß mit Außengeräuschbelastungen während der Nachtzeit von 45 dB(A) gerechnet werden.

Gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau" ist bei Beurteilungspiegeln über 45 dB selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ein ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.

Für die konkret-rechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan kann folgender Textvorschlag herangezogen werden:

"Für die zu den Verkehrswegen L 3026 und Südspange randlagigen Gebäude sind passive Schallschutzmaßnahmen mindestens nach den Vorgaben der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu berücksichtigen. Zur Berechnung der im Einzelfalle erforderlichen Schalldämm-Maße der Umfassungsbauteile (Fenster / Fassaden, etc.) sind die in Anlage 6 der Gutachtlichen Stellungnahme P 02007 der GSA Limburg GmbH ausgewiesene maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 zu berücksichtigen oder gleichwertige objektbezogene Berechnungen zur Bestimmung des maßgeblichen Außenlärmpegels einzustellen. Für Schlafzimmer und Kinderzimmer sind schallgedämmte Lüftungselemente der gleichen Anforderungsklasse der Fensteranlagen vorzusehen, wenn nicht durch alternative Lüftungseinrichtungen eine Raumbelüftung sichergestellt werden kann, die das Geschlossenhalten der Schallschutzfensteranlagen gestattet."

Im Bereich des Kreisverkehrsplatzes "Südtangente / L 3026" wurde ein Lärmschutzwall festgesetzt. Die Südtangente führt südlich der Bebauung am Siedlungsgebiet vorbei. In diesem Bereich sind die wohnungsnahen Freiräume vom Verkehrslärm betroffen. Sie sollen durch den Wall geschützt werden.

Der Lärmschutz wurde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange intensiv diskutiert. Dabei wurde besonders die Notwendigkeit von aktiven Schallschutzmaßnahmen (Wall oder Wand) erörtert. Das Ergebnis dieser Erörterung ist im folgendem Abschnitt zusammengefasst worden.

Der Bebauungsplan setzt bei den Gebäuden, die sich in Nähe der L3026 befinden, passive Lärmschutzmaßnahmen fest. Vom Umweltamt wurde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach §4 (1) Bau-GB empfohlen, die Erdgeschosse der Gebäude, die entlang der L3026 geplant sind, durch eine 2,0 - 2,5 m hohe Lärmschutzwand abzuschirmen.

Die Lärmbelastung am Tag befindet sich in einem Grenzbereich (bis ca. 5 dBA über dem Orientierungswert der DIN 18005), der aktiven Schallschutz (nach Ansicht des Umweltamtes) nicht unbedingt erforderlich macht. Wesentlich für die Betrachtung des Schallschutzes ist die Lärmbelastung in der Nacht, die bis zu 8 dBA über dem Orientierungswert liegt. Aktiver Schallschutz könnte dazu beitragen, dass zumindest in den Erdgeschossen, bei geöffnetem Fenster, Schlafräume genutzt werden können. Unter Beachtung der "Verhältnismäßigkeit" wird auch vom Umweltamt erkannt, dass die Obergeschosse durch aktive Schallschutzmaßnahmen nicht geschützt werden können. Es wären bis zu 6 m hohe Wände erforderlich, die das Orts- und Landschaftsbild und den Wohnwert (z.B. Fernsicht aus den Gebäuden zum Feldberg) wesentlich beeinträchtigen. Im Rahmen der Abwägung ist deshalb zu klären, ob für die "Nachtruhe" in den Erdgeschossen, eine Lärmschutzwand errichtet werden muss.

Die abwägungsrelevanten Belange werden im §1(5) und im § 1a BauGB genannt. Für den Bebauungsplan gelten u.a. folgende Belange:

Der sparsame Umgang mit dem Grund und Boden (§1a, Nr.1 BauGB)

Der erforderliche Lärmschutz könnte durch die Vergrößerung des Abstands zwischen der L 3026 und der geplanten Bebauung erreicht werden. Der erforderliche Abstand beträgt ca. 60 m. Dadurch geht ein wesentlicher Teil der Baufläche verloren. Für die Abstandsfläche ist keine sinnvolle Nutzung erkennbar. Der Erschließungsaufwand (Ver- und Entsorgung, Verkehrsflächen) bleibt auch bei Reduzierung der Bauflächen unverändert groß.

Das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erfordert die optimale Nutzung des erschlossenen Baulandes.

Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und die Ergebnisse einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung.

Städtebauliche Ziele der Stadt Idstein sind die Ausweisung von Wohnbauflächen auf der "Bockshahn" und die Entwicklung von Freizeit- und Erholungsflächen östlich der L 3026. In diesem Zusammenhang ist es erforderlich die L3026 im Einflussbereich der geplanten Entwicklung umzugestalten. Der Bebauungsplan "Bockshahn" sieht die Errichtung von zwei Kreisverkehrsplätzen an der L3026 vor. Zwischen diesen Kreisverkehrsplätzen werden Fußgängerquerungen und eine Haltestelle für den Regionalbusverkehr vorgeschlagen. Der an der L3026 geplante Radweg soll an mehreren Stellen an das Baugebiet "Bockshahn" angebunden werden. Dadurch wird sich die L3026 in diesem Bereich zu einer innerörtlichen, anbaufreien Hauptverkehrsstraße entwickeln. Blickkontakte zwischen dem Baugebiet "Bockshahn" und der L3026 ermöglichen eine "soziale Kontrolle" und steigern das Sicherheitsgefühl von Fußgängern und Radfahrern. Eine Geschwindigkeitsreduzierung des Kraftfahrzeugverkehrs auf 50 - 60 km/h ist geplant.

Die Errichtung einer Lärmschutzwand würde diesen Entwicklungszielen widersprechen.

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Bevölkerung

Dieser Belang ist in seiner Priorität am höchsten einzustufen. Können die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Planungsgebiet nicht gesichert werden, ist gezwungenermaßen aktiver Lärmschutz (Wall oder Wand) erforderlich.

Die L 3026 befindet sich nordöstlich der betroffenen Gebäude. Die Nordostfassade wird vom Verkehrslärm beeinflusst. Zwischen der L 3026 und den Gebäuden befinden sich die öffentl. und privaten Erschließungsflächen. Es handelt sich um die Erschließungsstraßen, die erforderlichen Stellplätze, die Abstellplätze für Fahrräder, die Zuwegungen zu den Gebäuden und die Standplätze für die Müllsammelbehälter. Es handelt sich dabei nicht um die vor Lärm zu schützenden "wohnungsnahen Aufenthaltsräume im Freien" (Terrassen, Balkone, etc.). Diese Freiräume befinden sich im Süden und Südwesten der Gebäude.

Von aktiven Schallschutzmaßnahmen würden deshalb nur die Aufenthaltsräume im Bereich der Nord- bzw. Nordostfassaden der Gebäude profitieren.

Maßnahmen zum Schallschutz müssen "geschossbezogen" betrachtet werden. Durch aktive Schallschutzmaßnahmen lassen sich im Planungsgebiet, mit "verhältnismäßigen Mitteln", nur die Erdgeschosse schützen.

Der im Bebauungsplan festgesetzte Ausführungsstandard für die Fassade und für die Fenster (passive Schallschutzmaßnahmen) beinhaltet schallgedämmte Lüftungselemente. Dieser Standard würde bei der Errichtung der Lärmschutzwand für die Untergeschosse nicht mehr gelten. Für die ausreichende Belüftung der Aufenthaltsräume in den Erdgeschossen müssten nachts die Fenster geöffnet werden.

Die Erdgeschosszone wird durch die Erschließungsflächen geprägt. Es befinden sich in der Fassade die Hauseingänge. Der Erschließungsverkehr innerhalb des Siedlungsgebietes kann in den Abend- und Nachtstunden ebenfalls zu Beeinträchtigungen führen. Die Forderung nach barriere-

freien Wohnungszugängen hat die Reduzierung des Gebäudesockels zur Folge. Die Nutzung der Schlafräume bei geöffneten Fenstern ist deshalb eher die Ausnahme. Sicherheitsaspekte wie z.B. der Einbruchschutz sprechen auch für diese Annahme.

Durch die Errichtung der Schallschutzwand werden unter Berücksichtigung dieser Aspekte die "Erdgeschossbewohner" eher benachteiligt.

Durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen können im vollem Umfang die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Bevölkerung im Planungsgebiet gesichert werden.

Betrachtet man alle abwägungsrelevanten Belange im Zusammenhang, ist die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen an den Nord- bzw. Nordostfassaden, für alle Geschosse der von Verkehrslärm betroffenen Gebäude, im Einflussbereich der L 3026, die städtebaulich richtige Entscheidung.

7.12 Vorkehrungen zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen

Auf der Grundlage der klimatischen Bedingungen wurde die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen für die Beheizung im Geltungsbereich nicht zugelassen. Dadurch soll ein Beitrag zur Verringerung der Schadstoffbelastung der Luft geleistet werden. Einzelfeuerungsanlagen, z.B. "Offene Kamine" wurde bis zu einer Leistung von 7 kW zugelassen.

7.13 Ver- und Entsorgungsleitungen

Die vorhandenen Leitungen wurden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Die von der Planung betroffene Freileitung am Asphaltmischwerk muß verlegt werden. Neue Leitungstrassen stehen im Verlauf der Südtangente und der Verkehrsflächen zur Verfügung.

Mit der Süwag werden Vereinbarungen über die neue Lage getroffen.

Die Gasdruckregelstation wird von der Verbindungsstraße "Südtangente / Taubenberg" beeinflusst.

Über eine Verlegung oder Integrierung in die Verkehrsanlage wird im Zuge der Ausführungsplanung, gemeinsam mit dem Versorgungsträger, entschieden.

7.14 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Bauordnungrechtliche Festsetzungen wurden nur in geringem Umfang festgesetzt. Das Baugebiet wird überwiegend durch "Trägermaßnahmen" bebaut. Dabei ist der Gestaltungsrahmen durch ein verhältnismäßig einheitliches Formenspektrum begrenzt. Es werden deshalb nur die wesentlichen Festsetzung zur äußeren Gestalt getroffen.

Für die WA - 1 und - 2 Gebiete wird nur das Satteldach als Dachform zugelassen. Es handelt sich um die Einzel-, Doppel-, und Reihenhäuser, die im wesentlichen eine ähnliche Gebäudeform entwickeln sollen.

Bei den WA - 3 Gebieten wurden zusätzlich auch Zelt- und Walmdächer zugelassen. Durch die Walmflächen können Gebäudegiebel vermieden werden. Das kann zu einer "aufgelockerten" Dachlandschaft im Bereich des Geschosswohnungsbaus führen.

Die festgesetzten Dachformen werden das Siedlungsbild prägen. Es wurde deshalb auch die Farbe der Dacheindeckung bestimmt. Es wurden nur anthrazitfarbenes (RAL 7016 vergleichbar) und braunes (RAL 8017 vergleichbar) Material zugelassen.

Auch die Fassaden werden im Siedlungsbild markant hervortreten. Grelle Farben, auch weiß, wirken dabei sehr intensiv und heben das Baugebiet im Landschaftsbild hervor.

Das Baugebiet "Bockshahn" liegt an einem gut einsehbaren kleinen Talhang. Aus diesem Grund

wurden nur "Erdfarben" in pastellen Tönen zugelassen. Die "Erdfarben" beinhalten alle Farbtöne, die im Boden und verwittertem Gesteinen vorkommen. Von gebrochenen weißen, gelben, grünen, roten, braunen bis hin zu grauen pastellen Farben kann dadurch eine gestalterische Vielfalt entstehen, ohne in der Landschaft fremd zu wirken.

8. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes, städtebauliche Bilanzierung

Das Planungsgebiet befindet sich überwiegend im Besitz eines Eigentümers. Mit ihm soll, über einen städtebaulichen Vertrag, die Erschließung des Baugebiet geregelt werden.

Die städtebauliche Bilanzierung ist in den folgenden Tabellen dargestellt

Ermittlung der Grundfläche und der Wohnfläche					
	Grundfläche	Geschoßzahl	Sum BGF	BGF/GF	GF (Wohnfl.)
MFH 3,5		3,5	0	0,82	0 m2
MFH 2,9	11003	2,9	31909	0,82	26166 m2
RH	5606	2,5	14016	0,82	11493 m2
EFH	5400	2,5		0,82	11070 m2
KiGa u. Laden	1500				
Summen	23509		59425		48728 m2

Ermittlung der Einwohner				
	Anzahl	Anzahl WE/ 90qm/WE	WE	%
MFH 3,5 G	0		0	0
MFH 2,9 G	28		291	61,5
RH	92	1	92	19,5
EFH /Doppelh.	45	2	90	19
Summe			473 WE	
Einwohner		2.2 EW/WE	1040 EW	

Ermittlung der Siedlungsdichte	
Geltungsbereich (Siedlungsfläche)	21,8 ha
Bruttobauland	10,9 ha
Ausgleichsfläche 1	5 ha
Ausgleichsflächen 2	0,7 ha
Bolzplatz	0,5 ha
Verkehrsgrün	2,3 ha
Äussere Verkehrsflächen	2,3 ha
Siedlungsdichte (brutto)	21,6 WE/ha

Flächenbilanz		10.2002	
	ha	Summe ha	%-Wert
A Geltungsbereich	21,8		
1 Äussere Erschließung	4,6		
Äussere Verkehrsflächen	2,3		
Verkehrsgrün	2,3		
2 Äussere Grünflächen /Ausgleichsflächen	6,3		
Ausgleich 1 (Gassenbachtal)	5		
Ausgleich 2 (Straße)	0,7		
Bolzplatz	0,5		
B Bruttobauland	10,9		100
1 Öffentliche Verkehrsflächen gesamt	2,2		
2 Öffentliche Grünflächen gesamt	0,3		
C Öffentliche Flächen Gesamt		2,5	22,9
1 Kindergarten	0,3		
2 Sonderbaufläche	0,4		
3 Wohnbauflächen	7,7		
D Bauflächen gesamt		8,4	76,5

9. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

9.1 Brauchwasserversorgung

Auch ohne eine bauordnungsrechtliche Vorschrift wird die Verwendung von Regenwasser zur Brauchwasserversorgung empfohlen (Gartenbewässerung und Toilettenspülung).

Die Nutzung von Dachablaufwasser ist möglich für die Bewässerung des Gartens und die Toilettenspülung. Aus hygienischen Gründen darf Brauchwasser nicht für Waschbecken, Duschen, Wannenbäder, Spülmaschinen und sollte nicht für Waschmaschinen verwendet werden. Dabei ist zu beachten, dass Leitungen von Trink- und Brauchwasser keinerlei Verbindung haben dürfen und, so weit sichtbar, optisch voneinander zu trennen sind (9 17 Trinkwasserverordnung). Die Brauchwasseranschlüsse sind vor Missbrauch zu schützen und mit einem Schild "Kein Trinkwasser" zu versehen.

Einer (möglichen) Verpflichtung der Bauherren zur Regenwassernutzung (im Haushalt) kann nur erfolgen, wenn sichergestellt ist, dass die Stadtverwaltung (Bauamt) die Bauherren berät und die Regenwasseranlagen einer Abnahmekontrolle unterzieht. Die Anlagen sind dem heutigen Stand der Technik entsprechend zu errichten, um den Anlagenbetreiber und die Trinkwasserversorgung (keine Querverbindungen) zu schützen.

In dem geplanten Kindergarten ist Errichtung einer Regenwassernutzungsanlage nicht möglich, da hier aufgrund des sensiblen Personenkreises grundsätzlich hygienische Bedenken bestehen. Auf den Erlass des Hess. Sozialministeriums "Berücksichtigung hygienischer Belange in öffentlichen Einrichtungen, die mit einer Regenwassernutzungsanlage ausgestattet sind" vom 31. März 1999 (siehe Anlage) wird hingewiesen.

Der Überlauf der Zisternen ist zu versickern, so weit dies geologisch möglich ist.

Im folgenden sind Details zur Technik von Regenwassernutzungsanlagen ausgeführt worden, die bei der Planung und Überwachung dieser Anlagen zu berücksichtigen sind. Die folgende Liste erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit:

Regenwasseranlagen sind fachmännisch nach dem Stand der Technik zu errichten. Hierbei sind einige Maßnahmen unbedingt zu beachten:

1. Schutz der Trinkwasserversorgung

Trink- und Brauchwasserleitungen sind strikt zu trennen. Eine Verwechslungsgefahr ist auszuschließen.

Notwendige Maßnahmen sind:

Trinkwassernachspeisung als freier Auslauf nach DIN 1988

Montage der Trinkwassernachspeisung oberhalb der Rückstauenebene

Verteilnetz im Gebäude:

Unterschiedliche Materialien für Trinkwasser- und Regenwassernetz

Kennzeichnung der Rohre durch Trassenband oder Klebefahren, um spätere Querverbindungen auszuschließen

Hinweisschild am Wasserzähler "ACHTUNG" - In diesem Gebäude befindet sich eine Regenwasseranlage" o.ä.

2. Schutz des Anlagenbetreibers

Zur hygienischen Sicherheit des Anlagenbetreibers sind folgende Maßnahmen notwendig:

geeignete Auffangfläche (z.B. kein Asbestdach)
Qualitätsfilter (z.B. wartungsarmer Filtersammler)

Speicher

Lichtgeschützte, kühle Aufstellung
Sedimentationszone
Dichte Abdeckung
Abschwemmung von Schwimmstoffen

Speicherüberlauf

Rückstaufreiheit
Geruchsverschluss
Ggf. Froschklappe

Verteilnetz

Schutz gegen Verwechslung
Schutz gegen Verkeimung durch Verzicht auf druckseitigen Feinfilter sowie Membrandruckgefäß im Nebenstrom
Verwendung lichtundurchlässiger Materialien für die Regenwasserleitungen.

Zapfstellen

Hinweisschilder "Kein Trinkwasser" an allen Zapfstellen und Anschlüssen (z.B. Toilette)
Zapfhahn mit abnehmbarem Steckschlüssel (v. a. Schutz der Kinder)

Weitere Details und Informationen zur Technik der Regenwasserinstallation nach dem Stand der Technik können beim

Schulungszentrum Regenwassernutzung N. Winkler, Brachtalstr. 8, 63699 Kefenrod, Tel.: 06054/2750 oder bei der Fachvereinigung Betriebs- und Regenwassernutzung e.V. Havelstr. 7A, 64295 Darmstadt, Tel.: 06151/339257 erfragt werden. Technische Details wurden ferner in folgendem Erlass veröffentlicht:

"Vorläufiger Anforderungskatalog zur Berücksichtigung hygienischer Belange in öffentlichen Einrichtungen, die mit einer Regenwassernutzungsanlage ausgestattet sind" Erlass des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen am 8. März 1999 (StAnz. 10/1999 S. 709).

9.2 Abfallwirtschaft

Die Vorschriften der LAGA (Ländergemeinschaft Abfall) zur Verwertung von Böden und Bauschutt und speziell für Hessen Merkblätter der Regierungspräsidien, z.B. für Bauabfälle, sind zu beachten.

Basierend auf den Grundsätzen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes vom 27. September 1994 sind Abfälle in erster Linie zu vermeiden, in zweiter Linie stofflich zu verwerten. Das bedeutet, dass Bodenaushub, der bei Baumaßnahmen am Ort seiner Entstehung nicht verwendet werden kann, vordringlich als Abfall zur Verwertung eingesetzt werden sollte. Diesbezügliche Regelungen sind im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" der Hessischen Regierungspräsidien (aktuelle Fassung mit Stand 26.11.1996) zu entnehmen. Das Merkblatt kann z.B. beim RP Darmstadt, Staatliches Umweltamt Wiesbaden Dezernat 42.2, Lessingstraße 16-18 in 65189 Wiesbaden, bezogen werden.

10. Brandschutz

Folgende Anforderungen sind bei der Bebauungsplanung und dem Bau von neuen Straßen für die Feuerwehr insbesondere zu berücksichtigen.

10.1. Verkehrsanbindung:

- 10.1.1 Die öffentlichen Straßen sind für eine Belastbarkeit, durch Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge, von mindestens 10 to. Achslast auszubauen und verkehrsgerecht an das vorhandene Straßennetz anzuschließen.
- 10.1.2 Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Rheingau-Taunus-Kreises -Kreisbrandinspektor-, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Straße 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.
- 10.1.3 Behinderungen im Bereich von Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für fahr- u. tragbare Leitern der Feuerwehr dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.
- 10.1.4 Sperrpfosten, Sperrbalken, Schranken und dgl. im Zuge von Feuerwehrzu- oder Durchfahrten sind mit Verschlüssen zu versehen, die sich mit dem Dreikant des Überflur-Hydrantenschlüssels nach DIN 3223 oder mit besonderer Feuerweherschließung öffnen lassen. (§§ 5 (7) + 53 HBO).

10.2 Löschwasserversorgung:

- 10.2.1 Die Löschwasserversorgung ist gem. Arbeitsblatt W 405 DVGW Abs. 4 und 5 zu planen.

Nähere Einzelheiten bezgl. der Löschwasserversorgung sind mit der Brandschutzdienststelle des Rheingau-Taunus-Kreises -Kreisbrandinspektor-, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Straße 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.
- 10.2.2 Die Löschwassermenge Maß aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsbereich eingebaut sind, entnommen werden können. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte das Maß von 150 m nicht überschreiten.
- 10.2.3 Für den Fall, dass eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind anstelle von Unterflurhydranten nach DIN 3221 Überflurhydranten nach DIN 3222 in den Bereichen vorzusehen, ein verkehrsstörender Standort ist zu vermeiden.
- 10.2.4 Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 2 bar nicht unterschreiten.
- 10.2.5 Die Hydranten sind nach DIN 1066 zu beschildern.

10.3 Hinweis:

Die o.g. Ausführungen sind allgemein gehalten, da für die jeweils geplante Nutzungsart der notwendige Grundschutz sowie Objektschutz im Detail festgestellt bzw. festgelegt werden muss.

Die Erschließungsplanungen sind mit der Brandschutzdienststelle des Rheingau-Taunus-Kreises -Kreisbrandinspektor-, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Straße 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.

11. Zusätzliche Hinweise für die Durchführung von Baumaßnahmen

Zur Sicherung von Bodendenkmälern erfolgt folgender Hinweis:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalpflegebehörde unverzüglich anzuzeigen.

Idstein, den

.....
Bürgermeister

Anhang 1 zur Begründung

**Variantendiskussion zum Bau einer anbaufreien
städtischen Hauptverkehrsstraße "Südtangente"-**