

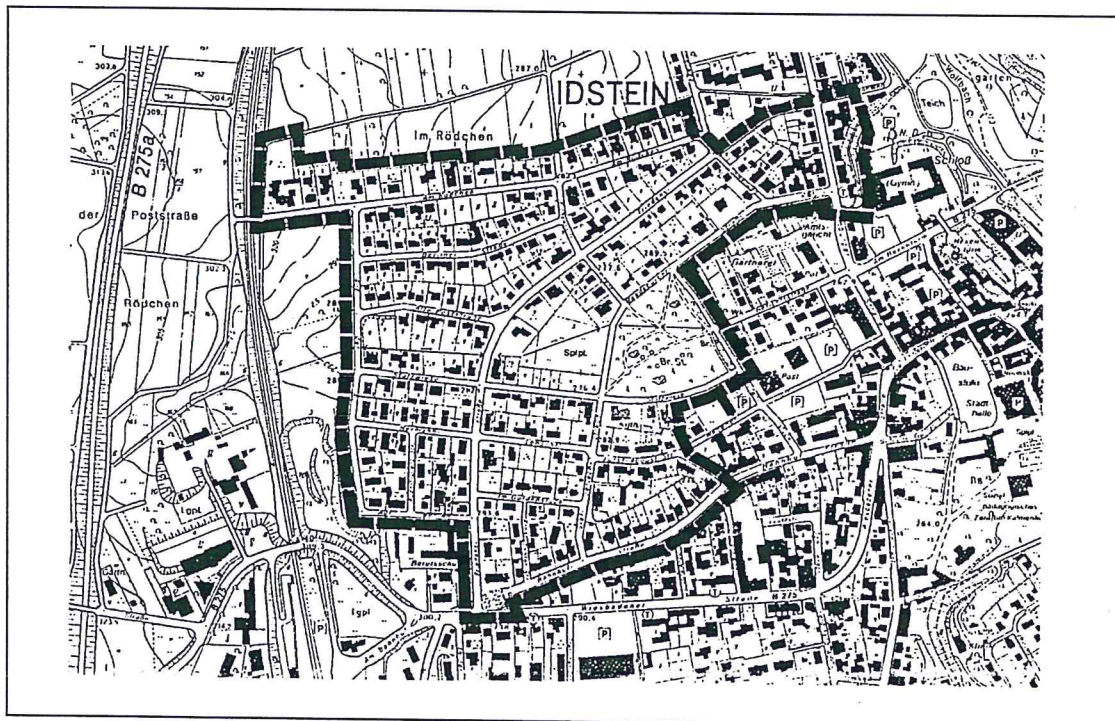
Stadt Idstein

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

FRIEDENSSTRASSE UND ANGRENZENDE GEBIETE

S 189/95

05/02



Planergruppe ASL, Kirschbaumweg 6, 60489 Frankfurt
Tel. 069 / 788828 Fax: 069 / 7896246
E-Mail: planergruppeasl@t-online.de

INHALT

- Begründung
- Festsetzungen
- Planunterlagen

	Seite
1. Erfordernis der Planaufstellung	4
2. Rechtsgrundlagen	4
3. Lage im Stadtgebiet	5
4. Geltungsbereich	6
5. Übergeordnete Planungsvorhaben	7
6. Bestandsanalyse	8
6.1 Verkehrliche Erschließung	8
6.1.1 Anbindung / Straßenverkehrsflächen	8
6.1.2 Fußwegeverbindungen	8
6.1.3 ÖPNV	8
6.1.4 Ruhender Verkehr	9
6.2 Bebauung	10
6.2.1 Bauliche Entwicklung	10
6.2.2 Baustruktur	10
6.2.3 Bauliche Ausprägung	12
6.2.4 Problemstellung	12
6.3 Landschaft	14
6.3.1 Topographie	14
6.3.2 Nutzung und Vegetation	14
6.3.3 Problemstellung	15

	Seite
6.4 Technische Ver- Entsorgung	15
7. Planungsziele und rechtliche Festsetzungen	16
7.1 Verkehrliche Erschließung	16
7.1.1 Straßenverkehrsflächen	16
7.1.2 Fußwege	16
7.1.3 ÖPNV	16
7.1.4 Ruhender Verkehr	17
7.2 Bebauung	18
7.2.1 Leitlinien der baulichen Verdichtung	18
7.2.2 Zielvorgaben und Festsetzungen in den einzelnen Teilgebieten	19
7.2.3 Erläuterungen zu bestimmten Festsetzungen	22
7.3 Landschaft	23
7.3.1 Private Grünflächen	23
7.3.2 Bachuferzonen	23
7.3.3 Öffentliche Grünflächen	24
7.3.4 Straßenbegleitgrün	24
7.4 Technische Ver- und Entsorgung	25
8. Eingriff und Ausgleich	26
8.1 Rechtsgrundlagen zu Eingriff und Ausgleich	26
8.2 Eingriffsbestimmung	27
8.3 Beschreibung wichtiger Landschaftsfaktoren	27
8.4 Kompensationsmaßnahmen gemäß Landschaftsplan	28
8.5 Darstellung der Eingriffsvermeidung	28
8.6 Auswirkungen während der Bauphase und Minderung der Eingriffe	28
8.7 Kompensationsmaßnahmen	30
8.8 Zusammenfassung und Abwägung	30
9. Flächenbilanzierung	32

1. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Am 15.12.1994 fasste die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Idstein (Ts.) den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Friedensstraße und angrenzende Gebiete“.

Die Einleitung des Bauleitverfahrens wurde aufgrund zunehmenden Veränderungsdruckes auf das weitgehend bebaute Plangebiet erforderlich. Ziel des Bebauungsplans ist es, durch verbindliche Festsetzungen den Rahmen für die künftige städtebauliche Ordnung, unter Berücksichtigung einer behutsamen Nachverdichtung, abzustecken.

2. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) in Verbindung mit den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I, S. 66), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.1994 (GVBl. I, S. 816) als Satzung aufgestellt.

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 26.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

Gestaltungsbelange werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 Abs. 4 Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1993 (GVBl. I, S. 655), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1994 (GVBl. I, S. 775) durch diesen Bebauungsplan als Satzung erlassen.

Zur Eingriffsregelung gelten die §§ 8 und 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 (BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I, S. 2081).

Die Anforderungen an "Umweltschützende Belange in der Abwägung", darunter auch zum Ausgleich sind in § 1a BauGB dargelegt.

Grünordnerische Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 Hessisches Naturschutzgesetz vom 19.09.1980 (GVBl. I, S.309), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1994 (GVBl. I, S.775) berücksichtigt.

Wasserwirtschaftliche Belange regelt das Hessische Wassergesetz (HWG) vom 22.01.1990 (GVBl. I, S. 114 - 154), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.1997 in Verbindung mit dem gemeinsamen Erlass des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit und des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (StAnz. 25/1997, S. 1803).

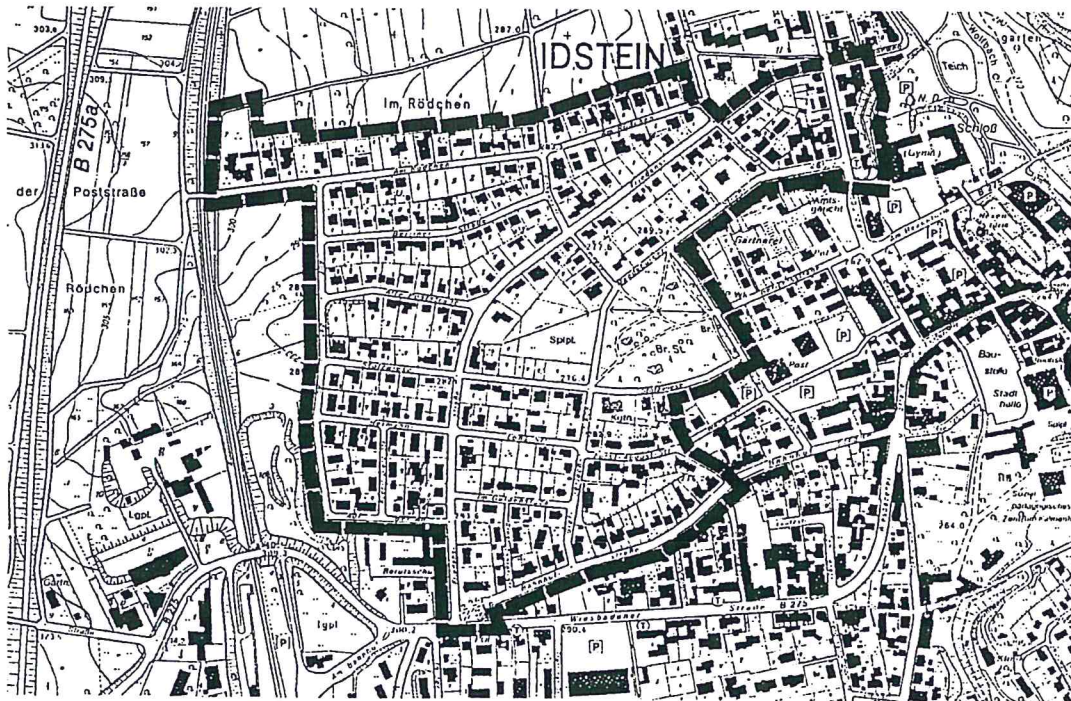
3. Lage im Stadtgebiet

Das Gebiet liegt in der Kernstadt Idstein nördlich der Wiesbadener Straße. Im Westen grenzt die Bahntrasse Frankfurt – Limburg an. Die Limburger Straße verläuft an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches.

4. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Anliegergrundstücke folgender Straßen:

Am Rödchen, Berliner Straße, Alte Poststraße, Stolzweise, Hermann-Löns-Straße, Im Guldenstück, Ernst-Töpfer-Straße, Rudolf-Dietz-Straße, Friedensstraße (ohne die Anlieger südlich auf der Au und ohne den Bereich nördlich Friedensstraße und östlich des Ziemerweges), Graf-Gerlach-Straße, Auf der Au (ohne Süd- und Westseite), nördliche Seite der Magdeburgstraße zwischen Limburger Straße und Eichendorffstraße, Limburger Straße zwischen Zufahrt Gymnasium und Dammühlenweg, Ziemerweg zwischen Magdeburgstraße und Am Rödchen, Eichendorffstraße, Fürst-August-Straße zwischen Wagenerstraße und Graf-Gerlach-Straße, nördliche Seite der Bahnhofstraße zwischen Fürst-August-Straße und Friedensstraße sowie den oberen und unteren Stolziesenpark gemäß zeichnerischer Darstellung.

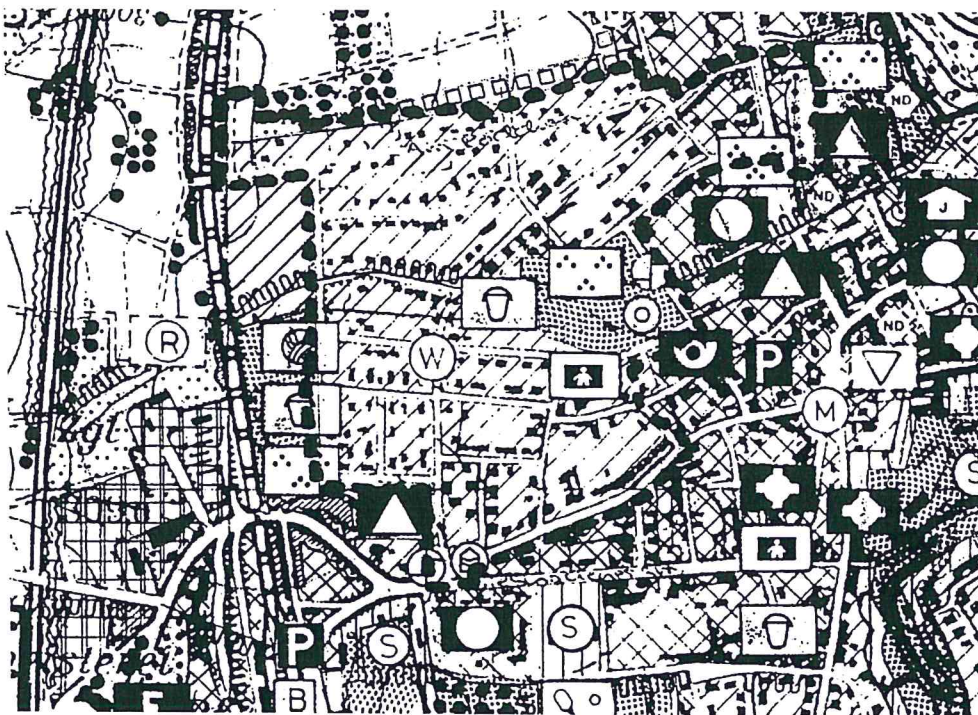


5. Übergeordnete Planungsvorgaben

Der Regionale Raumordnungsplan Südhessen (RROPs) von 1995 stellt den Geltungsbe-
reich als Siedlungsfläche dar.

Der für die Stadt Idstein verbindliche Flächennutzungsplan weist die Stolzweise als Grünflä-
che, das Gebiet östlich des Ziemer Weges als Mischbaufläche und die verbleibenden Gebie-
te als Wohnbauflächen aus.

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist derzeit in Bearbeitung.



Ausschnitt Flächennutzungsplan, M. 1 : 10.000

Anmerkung:

Die im folgenden Kapitel benutzten Plangebietsbezeichnungen beziehen sich auf die aus-
gewiesenen Plangebiete des Rechtsplanes (s. Anhang 2).

6. Bestandsanalyse

6.1 Verkehrliche Erschließung

6.1.1 Anbindung / Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet ist über die Friedensstraße als zentrale Sammelstraße an zwei Stellen an das städtische Hauptstraßennetz angebunden:

- im Nordosten an die Limburger Straße
- im Süden an die Wiesbadener Straße

Die beidseitig der Sammelstraße liegenden Plangebiete werden durch ein gut ausgebautes Straßennetz vollständig erschlossen. Die Bahnhofstraße als ehemalige Hauptverbindung zwischen Bahnhof und Innenstadt wurde in der Nachkriegszeit zur Stichstraße umgewandelt. Der sich in nördlicher Verlängerung der Graf-Gerlach-Straße befindliche Straßenabschnitt innerhalb der Parkanlage „Stolzwiese“ ist für den Kraftfahrzeugverkehr gesperrt und für die verkehrliche Erschließung des Gebietes nicht mehr erforderlich. Der Straßenquerschnitt der Friedensstraße liegt bei über 10 m, dies verleitet zu überhöhten Fahrgeschwindigkeiten. Zur Verkehrsberuhigung wurden in jüngerer Zeit, im Rahmen der Einrichtung einer Tempo-30-Zone, einige fahrbahnverengende Baumpflanzmaßnahmen durchgeführt.

6.1.2 Fußwegeverbindungen

Die Straßen verfügen in der Regel über beidseitige Fußwege. Ausnahmen bilden die Straßen entlang der Parkanlage. Hier sind die straßenbegleitenden Fußwege in die Parkanlage integriert und durch dichte Pflanzungen von den Straßenflächen abgegrenzt. Die Eichendorffstraße stellt derzeit die einzige Verbindung in Richtung des geplanten Baugebietes „NaussauViertel (Rödchen)“ (nördlich des Bebauungsplangebietes) dar. Diese soll als Fuß- und Radweg in das geplante Baugebiet fortgeführt werden. Des weiteren ist innerhalb des Bebauungsplangebietes „Wiesbadener Straße“, in südlicher Verlängerung der Graf-Gerlach-Straße, eine Fußwegeverbindung zur Wiesbadener Straße geplant.

6.1.3 ÖPNV

Das Plangebiet wird von der Linie 1 des Stadtbusses angefahren. Die Haltesstellen (Friedensstraße, Alte Poststraße, Erich-Kästner-Schule) befinden sich in der Friedensstraße.

6.1.4 Ruhender Verkehr

Die Stellplätze sind überwiegend auf den privaten Grundstücken angeordnet. Darüber hinaus bieten die, z.T. breit ausgebauten, Straßen ausreichende Parkierungsflächen im öffentlichen Raum. Neubebauungen mit hohen baulichen Ausnutzungen führen in jüngerer Zeit vermehrt zum Bau von Tiefgaragen.

6.2 Bebauung

6.2.1 Bauliche Entwicklung

Die Bauentwicklung des Plangebietes vollzog sich schrittweise von Nordosten und Süden aus in Richtung Nordwesten. Im Abschnitt der Limburger Straße sind z.T. gründerzeitliche, „kleinbürgerliche“ Wohngebäude erhalten geblieben. Entlang der Bahnhofstraße befinden sich eine Reihe villenähnlicher Gebäude aus der Jahrhundertwende, im Bereich E.-Töpfer-Straße und Im Güldenstück Bebauungen aus den ersten beiden Jahrzehnten des 20. Jahrhunderts. In den übrigen Planbereichen dominieren Nachkriegsbauten bis in die 60er - 70er Jahre. In jüngerer Zeit entstanden, verteilt im Gesamtgebiet, einige Neubauten, die aufgrund maximaler Grundstücksausnutzungen zur Änderung der Gebietsstruktur führen.

6.2.2 Baustruktur

Die Plangebiete können im Einzelnen wie folgt charakterisiert werden:

M1	1-2-geschossige, mischgenutzte Bebauung, gründerzeitliche Gebäude mit Nebengebäuden, Reihenhäuser, Tankstelle im Leerstand, GRZ von 0,3 bis 0,4
M2	1-2-geschossige, mischgenutzte Bebauung, gründerzeitliche Gebäude mit Nebengebäuden, z.T. schlechte Bausubstanz GRZ von 0,2 bis 0,4
W1.1	2-geschossiger Geschosswohnungsbau, z.T. aus jüngster Zeit z.T. ausgebaute Dächer, GRZ von 0,2 bis 0,3
W1.2	überwiegend 2-geschossige Einfamilienhausbebauung, Eichendorffstraße 1/1a: Geschosswohnungsbau aus jüngster Zeit, Magdeburgstraße 9: Villa auf parkähnlichem Gelände, GRZ 0,15 bis 0,3
W2	2 Einfamilienhäuser in 2. Baureihe, Nachbargrundstücke unbebaut
W1.3 / W.3.1	überwiegend 2-geschossige Einfamilienhausbebauung, z.T. Villenbebauungen auf sehr großen Grundstücken, GRZ 0,1 bis 0,3
W4.1 / W4.2	Überwiegend 1-geschossige Einfamilienhäuser, Am Rödchen 51 u. 53: große Geschosswohnungsbauanlage aus den 70er Jahren, Am Rödchen 5: Geschosswohnungsbau aus jüngster Zeit, am Rödchen 47: 2. Baureihe, GRZ von 0,2 bis 0,3, tw. bis 0,4
W5.1 / W5.5	2-geschossige Einfamilienhausbebauung, z.T. auf großen Grundstücken, GRZ 0,15 bis 0,28

W5.2	überwiegend 2-geschossige Einfamilienhausbebauung, auf großen Grundstücken. GRZ 0,15 bis 0,25
W5.3 / W5.4	überwiegend 2-geschossige Einfamilienhausbebauung, GRZ 0,25 bis 0,30, Stolzweide 25: 2-3-geschossiger Geschosswohnungsbau
W3.4 / W3.5 / W3.6 / Kindertagesstätte	2-geschossige Einfamilienhausbebauung, GRZ 0,2 bis 0,3, 1-geschossige Kindertagesstätte
W1.4	überwiegend 2-3-geschossiger Geschosswohnungsbau, aus den 60er Jahren, GRZ 0,25 bis 0,3
W1.5 / W9.3	2-geschossige Bebauung, Geschosswohnungsbau, Reihenhäuser, Einfamilienhaus GRZ 0,25 bis 0,3 tlw. 0,4
W1.6	1-2-geschossige Bebauung, Einfamilienhausbebauung, Geschosswohnungsbauten aus jüngster Zeit, GRZ 0,3, tw. 0,35
W1.7 / W10	überwiegend 2-geschossige Einfamilienhausbebauung und kleine Geschosswohnungsbauten, Fürst-August-Straße 2: Friseur, Graf-Gerlach-Straße 4-6: 3-geschossiger, unmaßstäblicher Geschosswohnungsbau, Fürst-August-Straße 10, GRZ 0,2 bis 0,3 im Blockinnenbereich (W 10): unbefriedigend erschlossenes Wohngebäude in 2. Baureihe,
W1.8	2-geschossige Bebauung überwiegend aus den 50er Jahren, Geschosswohnungsbau, Reihenhäuser, Einfamilienhäuser, GRZ 0,2 bis 0,25
W6.1	2-3-geschossiger Geschosswohnungsbau aus den 60er und 70er Jahren, GRZ 0,25 bis 0,3
W6.2 / W9.2	Überwiegend 2-geschossiger Geschosswohnungsbau aus den 60er und 70er Jahren, Friedensstraße 10: 3-geschossige Flachdachvilla aus den 60er Jahren (Bauhausstil), Auf der Au 1: 2-geschossige Flachdachvilla aus den 60er Jahren (Präriestil), GRZ 0,25 bis 0,3, tw. auch 0,4 im Blockinnenbereich (W 9.2) : sehr schlecht erschlossene und eng bebaute Reihenhausanlage, GRZ 0,4
W7.1	2-geschossige Einfamilienhausbebauung und kleine Geschosswohnungsbauten mit Walm- und Zeltdächern aus den 20er Jahren, erhaltenswertes Ensemble, GRZ 0,2 – 0,25
W7.2 / W9.1	Überwiegend 2-geschossige Einfamilienhausbebauung, Im Guldienstück 1: erhaltenswerte Villa aus der Jahrhundertwende (Landhausstil) E.-Töpfer-Straße 1 - 5: erhaltenswerte historische Gebäude, GRZ 0,2 bis 0,3, z.T. 0,4, im Block-innenbereich (W9.1): sehr schlecht erschlossene und eng bebaute Reihenhausanlage mit Erschließung über Bahnhofstraße 45, GRZ bis 0,4

W8.1, W8.2, W8.3	2-geschossige Geschosswohnungsbauten und Einfamilienhausbebauungen, tlw. gewerbliche Nutzungen wie Modeboutique, Ärzte, Druckerei, GRZ 0,2 - 0,3, Bahnhofstraße 19 – 25, 45 – 47, 51 – 53 und Friedensstraße 1 – 5: > denkmalgeschützte Gesamtanlagen aus den Jahren 1900 – 1930 Bahnhofstraße 37, 49 und E.-Töpfer-Straße 2: > denkmalgeschützte Einzelanlagen (vgl. Liste Kulturdenkmäler und Gesamtanlagen Idstein), Bahnhofstraße 27 – 41: > überwiegend erhaltenswerte und historisch wertvolle Gebäude, die jedoch nicht dem Denkmalschutz unterliegen
---------------------	---

6.2.4 Bauliche Ausprägung

In dem Plangebiet sind die unterschiedlichsten Bauformen vorzufinden. Den größten Anteil stellt jedoch der Gebäudetyp des freistehenden Einfamilienhauses und der Typ des zweispännigen Geschosswohnungsbaus (sowohl als Miet- als auch als Eigentumsobjekt).

Die bauliche Ausformung der Gebäude umfasst eine große Bandbreite in beinahe sämtlichen Teilgebieten. So sind alle denkbaren Dachformen, Dachneigungen und Oberflächenmaterialien vorzufinden. Gebäudestellungen, Trauf- und Firsthöhen variieren stark. Einheitliche Baustrukturen sind noch im Bereich der historischen Bebauungen (Plangebiete M1, W7 und W8) und im Bereich des westlichen Abschnittes der Hermann-Lönsstraße zu erkennen.

6.2.5 Problemstellung

Das Plangebiet ist mit Ausnahme einiger Baulücken weitgehend bebaut. Der zunehmende Siedlungsdruck führt vermehrt zu Bebauungen in der 2. Baureihe sowie zur Teilung und Bebauung größerer Grundstücke. Allgemein ist eine Verdrängung der Einfamilienhausstrukturen zu Gunsten von Eigentumswohnanlagen festzustellen. Baugenehmigungen werden derzeit nach § 34 BauGB erteilt. Dies führte in der Vergangenheit zu Gebäuden, die die städtebauliche Ordnung bezüglich der Erschließung und Maßstäblichkeit, in Frage stellen (z.B. Bahnhofstraße 45a - d, Am Rödchen 22 – 28).

Es ist daher erforderlich den Verdichtungsprozess nachhaltig zu steuern. Von besonderer Bedeutung sind dabei die Teilgebiete im Bereich der Bachaue und die Gebiete mit erhaltenswerter historischer Bausubstanz.

Die Bebauung entlang der Limburger Straße ist aufgrund der Lärmbelastung für Wohnnutzungen unattraktiver geworden. Einige Gebäude werden nicht mehr genutzt und stehen leer.

Auch auf Grund der Innenstadt­nähe eignet sich das Gebiet für Misch­nutzungen. Die z.T. sehr kleinen Gebäude können jedoch moderne gewerbliche Einrichtungen nicht aufnehmen.

6.3 Landschaft

6.3.1 Topographie

Der höchste Punkt mit 303 m ü. NN liegt im Nordwesten des Plangebietes. Der tiefste Punkt des Geltungsbereiches mit einer Höhe von ca. 266 m ü. NN befindet sich im Kreuzungsbereich der Limburger Straße / Magdeburgstraße.

Das gesamte Gelände fällt zum einen in östliche Richtung zur Wolfsbachaue, zum anderen in Richtung des Stolzriesenbaches, der das Untersuchungsgebiet mittig in Westostrichtung durchquert.

6.3.2 Nutzung und Vegetation

Das Gebiet ist gut durchgrünt und durch Hausgärten geprägt, mit zum Teil alten Baumbeständen. Besonders große Freiflächen mit gut eingewachsenen Gärten sind im Bereich der historischen Bausubstanz in der Bahnhofstraße vorhanden.

Straßenbäume sind, abgesehen von der Bahnhofstraße und Friedensstraße, in der einige Baumpflanzungen als Verkehrsberuhigungsmaßnahme in jüngster Zeit durchgeführt wurden, nicht vorhanden. Das Defizit wird jedoch durch die stark durchgrünten privaten Freiflächen ausgeglichen.

Die Stolzriesenbachaue ist das wichtigste landschaftsprägende Element innerhalb des Plangebietes. Der Graben führt nur wenig Wasser und ist weitgehend begradigt. Die Bebauung reicht zum Teil bis nah an das Gewässer, sodass die Bachaue nur eingeschränkt wahrnehmbar ist. Die im Nordwesten des Baches angrenzenden Grundstücke Alte Poststraße 10 und 12 sind unbebaut und werden als Wiese genutzt.

Das Plangebiet nördlich des Baches liegt in einem Wasserschutzgebiet Zone 2.

Die Grünanlage an der Stolzriesenbachaue ist geprägt durch alte durchgewachsene Baumbestände, denen teilweise der Platz für die Entwicklung eines arttypischen Habitus fehlt, sowie durch einen unstrukturierten Vegetationsbestand, der zum Teil erst in jüngster Zeit ergänzt wurde. Der angegliederte Spielplatz wird derzeit umgestaltet und verfügt nur über wenige Vegetationsstrukturen.

Eine weitere Grünanlage liegt im Kreuzungsbereich Wiesbadener Straße / Bahnhofstraße. Hier befindet sich ein Mahnmal für Gefallene des 1. Weltkrieges. Die Anlage wurde kürzlich umgestaltet.

6.3.3 Problemstellung

Der Verdichtungsdruck stellt eine potenzielle Bedrohung der insbesondere im Bereich der historischen Baustruktur wertvollen und gut eingewachsenen Hausgärten dar. Darüber hinaus kann die jetzt schon eingeschränkte ökologische Funktion des Stolzriesenbaches weiter gemindert werden.

Die Grünanlage Stolzriesen ist mit ihrer Lage für die Kurzzeiterholung nicht nur der unmittelbaren Anwohner, sondern auch der entfernter wohnenden Idsteiner Bevölkerung, die nicht über eigene Gärten, verfügt ausgelegt. Die Aufenthaltsqualität ist durch fehlende Raum- und Gestaltungsstrukturen herabgesetzt, die Ausstattung genügt nicht den Nutzungsansprüchen.

Der angrenzende Spielplatz zeigt ein Defizit an schattenspendenden Bäumen, raumbildenden Vegetationsstrukturen sowie spannenden, kindgerechten Verstecken und Spielräumen auf. Auch der Bach ist nur unzureichend in den Spielbereich einbezogen.

6.4 Technische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig an das Ver- und Entsorgungsnetz der MKW und der Stadtwerke Idstein angeschlossen. Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich zwei Trafostationen sowie zwei Brunnenanlagen.

7. Planungsziele- und rechtliche Festsetzungen

7.1 Verkehrliche Erschließung

7.1.1 Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet verfügt über ein vollständig ausgebautes Straßennetz. Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichte Nachverdichtung tritt in ihrem zulässigen Umfang hinter den derzeitigen baurechtlichen Möglichkeiten (§ 34 BauGB) zurück. Zusätzliche Verkehrsströme, die über das Maß des allgemeinen Verkehrszuwachses hinausgehen und die Leistungsfähigkeit insbesondere auch des überörtlichen Straßennetzes in Frage stellen, sind nicht zu erwarten.

Die Eichendorffstraße soll zu einer fußläufigen Hauptwegeverbindung zum geplanten Baugebiet NassauViertel (Rödchen) ausgebaut werden (vgl. Rahmenplan „Rödchen – Limburger Straße“). Zu diesem Zweck ist beabsichtigt die Eichendorffstraße langfristig als verkehrsberuhigten Bereich (Mischverkehrsfläche) umzugestalten. Zur Vermeidung von Schleichverkehr in und aus Richtung des Baugebietes „NassauViertel“ (Rödchen) soll der nördlich der Straße Am Rödchen liegende Straßenabschnitt für den motorisierten Verkehr geschlossen werden. Die Ausweisung erfolgt als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich / Mischverkehrsfläche“.

Der innerhalb der Stolzweise liegende Straßenabschnitt erfüllt keine Erschließungsfunktionen. Es ist vorgesehen die Straße im Zuge der Neugestaltung der Parkanlage rückzubauen (vgl. Kapitel Landschaft). Die Ausweisung erfolgt als Öffentliche Grünfläche

7.1.2 Fußwege

Die Fußwegeverbindungen innerhalb der Parkanlage Stolzweise sollen im Zuge der Konzeptplanung für die Parkumgestaltung überprüft werden. Auf eine rechtliche Festsetzung der Wege wird daher verzichtet.

7.1.3 ÖPNV

Bezüglich der Buslinienführung ergeben sich aus der derzeitigen Planung keine Änderungsanfordernisse.

7.1.4 Ruhender Verkehr

Das integrierte Verkehrskonzept der Stadt Idstein regt zur Vermeidung von Verkehr an, sog. „konzentrierte Parkflächen“ zu schaffen. Wegen der bereits überwiegend bebauten Grundstücke und dem daraus resultierenden Mangel an verfügbaren Flächen, scheidet ein solches Konzept im Bebauungsplangebiet Friedensstraße aus.

Innerhalb der Straßenräume stehen, auch bei Umsetzung einer behutsamen Nachverdichtung, öffentliche Stellplätze in ausreichender Zahl zur Verfügung. Bei Neubaumaßnahmen sind die erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Eine Ausweisung speziell gekennzeichneten Flächen für Stellplätze und Garagen ist aufgrund der Bestandssituation nicht zweckmäßig. Garagen und Stellplätze sind entsprechend den rechtlichen Vorgaben der HBO sowie der Stellplatzsatzung der Stadt Idstein zu errichten.

Zum Schutz von Bachuferzonen und aus gestalterischen Gründen wird einschränkend festgesetzt, dass innerhalb von ausgewiesenen Grünflächen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sowie deren Zuwege nicht zulässig sind und dass Garagen, Carports und Nebenanlagen hinter der straßenseitigen Bauflucht der Hauptgebäude anzuordnen sind.

7.2 Bebauung

7.2.1 Leitlinien der baulichen Verdichtung

Ziel der Bauleitplanung ist es, den Umwandlungsprozess im Plangebiet in Hinblick auf die vorhandene Bau- und Landschaftsstruktur umweltverträglich zu steuern. Einerseits soll eine behutsame Nachverdichtung und somit ein sparsamer Umgang mit der Ressource Boden ermöglicht werden, andererseits sollen die Wohnqualität vorhandener Quartiere und wertvolle Grünbereiche geschützt werden.

Folgende Leitlinien werden aufgestellt:

- Nachverdichtung der Baustruktur sowie Erhaltung von vorhandenen dichteren Baustrukturen in Plangebieten mit Nähe zu den Haupteinfallstraßen bzw. zur Innenstadt bei Erhaltung historisch wertvoller Bausubstanz
(höhere Dichte)
- Erhaltung und Ergänzung der Baustruktur im Bereich der Talsenke des Baches sowie der Parkanlage In der Stolzweiese
(geringere Dichte)
- Erhaltung und behutsame Nachverdichtung der Baustruktur innenstadtferner Plangebiete
(mittlere Dichte)

Folgende Verdichtungsformen kommen in Frage:

- Schließung von Baulücken
- Nachverdichtung durch Teilung und Neubebauung großer Grundstücke
- Bebauung in der zweiten Baureihe, sofern eine geordnete Erschließung und Bebauung möglich ist
- Abbruch von Einfamilienhäusern und Ersatz durch Geschosswohnungsbauten
- Dachaufstockungen und Dachausbauten

7.2.2 Zielvorgaben und Festsetzungen in den einzelnen Teilgebieten

Teilgebiete M1, M2

Die Teilgebiete M1, M2 eignen sich aufgrund der Lage an der nördlichen Einfallstraße zur Innenstadt für Mischgebietsnutzungen. Die vorhandenen Gebäude können zeitgemäße gewerbliche Nutzungen jedoch nicht aufnehmen. Langfristiges Ziel ist es, eine 2-3-geschossige Bebauung (3. Vollgeschoss im Dachgeschoss) mit Büro-, Laden- Wohnnutzungen in offener Bauweise zu entwickeln. Die räumliche Ausprägung des Straßenraums wird durch die Vorgabe von Baulinien festgesetzt. Die Bautiefen und Ausnutzungsfestsetzungen orientieren sich an der Nutzungsvorgabe und den Grundstückszuschnitten.

Teilgebiete W1.1, W1.2, W1.3, W2

Die Bereiche W1.1 - W1.3, sowie W2 gehören zu den Gebieten, in denen eine höhere Verdichtung angestrebt ist.

Im gesamten Planungsgebiet entstanden in jüngerer Zeit vermehrt Geschosswohnungsbauten, die in der Regel über zwei Vollgeschosse und über ein ausgebautes Dachgeschoss verfügen. Die Ausnutzung der Dachgeschosse liegt knapp unterhalb der Vollgeschossdefinition der HBO. Die Praxis hat gezeigt, dass die bauaufsichtliche Überprüfung aufwändig ist und die Vorgabe oftmals nicht zu architektonisch befriedigenden Ergebnissen führt. In den Teilgebieten W1.1 - W1.3, werden daher drei Vollgeschosse (II + Dachgeschoss) zugelassen und über die Vorgabe der Trauf- und der Firsthöhen das erwünschte Erscheinungsbild der Gebäude mit zwei Geschossen und ausgebautem Dachgeschoss festgelegt.

Die zulässige GRZ beträgt 0,3, die zulässige GFZ 0,8. Weiterhin ist eine offene Bauweise, entsprechend der vorhandenen Gebäudestruktur mit Einzel- oder Doppelhäusern, festgesetzt.

Die Grundstücke Friedensstraße 52 – 56 gehören zu dem Villenanwesen Am Rödchen 6 und 8. Diese Baulücken sollen langfristig geschlossen werden.

Die Grundstückszuschnitte der Gebäude Magdeburgstraße 11 – 19 ermöglichen eine geordnete Erschließung und Bebauung in der 2. Baureihe. Zur Bewahrung des Grüncharakters des Blockinnenbereichs W2, werden die Gebäude in ihrem Volumen beschränkt. Es wird eine maximal 2-geschossige Einzelhausbebauung mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,5 sowie adäquaten Trauf- und Firsthöhen innerhalb kleiner Baufenster festgesetzt. Die Erschließung wird durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert.

Teilgebiete W1.4, W1.5, W1.6, W.1.7, W1.8, W9.3 und W10

Das Planungsziel in den Teilgebieten W1.4 – W1.8 entspricht dem Leitbild der Bereiche W1.1 – W1.3. Verdichtungsmöglichkeiten ergeben sich vor allen Dingen in den Gebieten W1.7 und W1.8, in denen sich vermehrt Einfamilienhäuser befinden.

Das Teilgebiet W1.7 verfügt über einen größeren Blockinnenbereich. Auf den Flurstücken 44, 45 und 42/4 befindet sich ein Wohnhaus in der 2. Baureihe (W 10). Aufgrund der erhaltenswerten Grünstruktur und der schwierigen Grundstückszuschnitte eignet sich der Bereich jedoch nicht für die Ausweisung weiterer Gebäude in der Nachbarschaft. Zur Vermeidung von Entschädigungsansprüchen wird eine Baufläche im Bereich des vorhandenen Gebäudes und eine Zufahrtsmöglichkeit durch die Darstellung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes gesichert. Die zulässige GRZ und GFZ betragen 0,2 bzw. 0,4.

In den Teilgebieten W1.8 und W.9.3 sind entsprechend der vorhandenen Gebäudestruktur neben Einzel- und Doppelhäusern auch Hausgruppen zulässig. Um Entschädigungsansprüche zu vermeiden sind im Plangebiet W.9.3 höhere GRZ - Werte von 0,4 zulässig.

Teilgebiete W6.1, W6.2 und W9.2

In dem Teilgebiet W6 befinden sich überwiegend Geschosswohnungsbauten, die z.T. über drei Vollgeschosse zuzüglich einem Dachgeschoss verfügen. Verdichtungsmöglichkeiten bestehen nur im geringem Maße. Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung, die Trauf- und Firsthöhe und die Bauweise orientieren sich am Bestand.

Die Reihenhausbauung im Innenbereich des Blocks W6.2 (Plangebiet W9.2) wird aufgrund zu vermeidender Entschädigungsansprüche, trotz der unbefriedigenden Erschließung und der baulichen Enge, in ihrem Bestand gesichert.

Teilgebiete W7.1, W7.2, W7.3, W8.1, W8.2, W8.3 und W 9.1

In den Teilgebieten W.7 und W.8 befinden sich überwiegend historisch wertvolle Bebauungen aus den Jahren 1900 bis 1930. Sie sind zum Teil als Gesamtanlage und als Einzelanlagen unter Denkmalschutz gestellt. Die Bebauung ist auch in den nicht geschützten Bereichen weitgehend erhaltenswert. Eine Überprüfung zur Aufstellung einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB außerhalb des Bebauungsplanes ist wünschenswert.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen leiten sich aus dem Bestand ab. Eine Nachverdichtung ist in diesen Gebieten nicht angestrebt. In dem Gebiet sind 2-geschossige Bebauungen zulässig, die GRZ beträgt 0,3, die GFZ 0,6. In den Teilgebieten W8 lässt die definierte Bauweise einseitige Grenzbebauungen sowie Unterschreitungen der Abstandsflächen nach der HBO zu, in den Teilbereichen W 7 werden die maximale Gebäudelänge auf 22 m beschränkt. In beiden Fällen sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

Die Reihenhausbauung im Innenbereich des Blocks W7.3 (Plangebiet W9.1) wird aufgrund zu vermeidender Entschädigungsansprüche trotz der unbefriedigenden Erschließung und der baulichen Enge in ihrem Bestand gesichert.

Teilgebiete W5.1, W5.2, W5.3, W5.4 und W5.5

In den Teilgebieten W5 sind mit Ausnahme einiger Baulückenschließungen keine Verdichtungsmaßnahmen vorgesehen. Priorität hat der Schutz der Grünstruktur der Bachaue.

Die Festsetzungen leiten sich aus dem Bestand ab. Zulässig ist eine 2-geschossige Bebauung. In Bereichen mit vorherrschend größeren Grundstücken (Plangebiete W5.1 und W5.2) mit einer GRZ von 0,25 und GRZ von 0,5, in Bereichen mit überwiegend kleineren Grundstücken und dichteren Bebauungen (Plangebiete W5.3, W5.4 und W5.5) mit einer GRZ von 0,3 und GFZ von 0,6. Die Ausweisung einer abweichenden Bauweise, die lediglich eine Einzelhausbebauung mit einer maximalen Gesamtlänge bis maximal 18 m zulässt, soll das durch die kleinteilige Bebauung geprägte Landschaftsbild schützen. Die festgelegte maximale Gebäudelänge leitet sich aus dem Maß der größten, strukturverträglichen bestehenden Gebäude ab.

Teilgebiete W3.1, W3.2, W3.3, W3.4, W3.5 , W3.6, W4.1und W4.2

Die Teilgebiete W3 und W4 sind überwiegend durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt.

Die Gebiete W3.1 – W3.3 sowie W4 bilden den Übergang zwischen der Bachaue, den höher verdichteten Bereichen im nordwestlichen Abschnitt der Friedensstraße und dem künftigen Baugebiet NassauViertel. Die Teilgebiete W3.4 – W3.5 befinden sich in der Übergangszone zwischen den höher verdichteten Gebieten im Süden und der lockeren Bebauung im Bereich der Bachaue und Stolzweise.

Nachverdichtungen sind im wesentlichen durch Abbruch von bestehenden Gebäuden und Neuerrichtung von Eigentumswohnanlagen wahrscheinlich. Die Neubauten sollen sich in ihrem Volumen verträglich in die Baustruktur integrieren.

Festgesetzt wird ein 2-geschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6. In den Teilgebieten W3 wird eine abweichende Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge von 22 m festgelegt. In den Bereichen W4 ist eine abweichende Bauweise für Einzelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge von 18 m vorgesehen. Hierdurch soll eine grünordnerische Vernetzung mit dem Baugebiet NassauViertel (Rödchen) begünstigt werden. Die festgelegten maximalen Gebäudelängen leiten sich aus dem Maß der größten, strukturverträglichen bestehenden Gebäude ab.

7.2.3 Erläuterungen zu bestimmten Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Bezüglich der zulässigen Art der baulichen Nutzung werden, abgesehen von Tankstellen und Gartenbaubetrieben, keine Nutzungen ausgeschlossen. Diese sind aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, Grundstücksgrößen und -zuschnitte sowie der überwiegend vorhandenen Bebauung ohnehin nicht realisierbar.

Überbaubare Flächen

Mit Ausnahme der Limburger Straße werden wegen der von Vor- und Rücksprüngen geprägten Baufluchten keine Baulinien festgesetzt. Die städtebauliche Ordnung wird durch eine restriktive Handhabung bei der Ausweisung der Baufenstertiefen gewährleistet.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Trauf- und Firsthöhe wird über der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschosses definiert. Eine Definition von Bezugspunkten über N.N. oder über gewachsenem Gelände ist, bedingt durch die sehr unterschiedliche Topographie und die überwiegend vorhandene Bebauung, in den Teilgebieten nicht geeignet.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Auf Gestaltungsfestsetzungen wird aufgrund der überwiegend vorhandenen Bebauung mit sehr unterschiedlicher gestalterischer Ausprägung verzichtet.

7.3 Landschaft

7.3.1 Private Grünflächen

Ziel ist die Erhaltung und Schutz der wertvollen Grünstrukturen und des gebietstypischen hohen Durchgrünungsgrades und somit Schutz und Erhaltung der damit verbundenen Wohnqualität.

Entsprechend der Zielvorgabe wird die Ausweisung der überbaubaren Flächen restriktiv gehandhabt. Auf eine rechtliche Festsetzung von erhaltenswerten Bäumen und Gehölzstrukturen, kann wegen der bereits erfolgten Unterschutzstellung durch die Baumschutzsatzung der Stadt Idstein verzichtet werden. Eine Beschränkung der Pflanzverwendung auf bestimmte Arten ist auf Grund der überwiegend vorhandenen Grünstruktur nicht sinnvoll.

Eine Wiese an der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches wird zur Sicherung einer Abstandfläche zum geplanten Baugebiet NassauViertel (Rödchen) als private Grünfläche festgesetzt.

7.3.2 Bachuferzonen

Die Bachuferzone verfügt über ein erhebliches Entwicklungspotenzial insbesondere im Hinblick auf ihre Bedeutung als Vernetzungselement und ihre Erlebnisqualität. Diese gilt es zu erhalten und langfristig zu entwickeln. Nach dem Hessischen Wassergesetz (HWG) sind Gewässer im Innenbereich in einer Breite von 5 m von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten. In der Bachauflage des Stolzriesenbaches wird daher im Bereich der Gärten eine beidseitige Uferschutzzone von je 5 m Breite dargestellt. Entsprechend wird auch am Wörsbach verfahren.

Die Gewässer werden als Wasserfläche festgesetzt. Insbesondere im Bereich der Parkanlage gilt es Entwicklungsmöglichkeiten und mögliche Überschwemmungsbereiche zu sichern. Typische bachbegleitende Vegetationsstrukturen sind zu fördern.

7.3.3 Öffentliche Grünflächen

Die quartiersbezogenen Spiel- und Erholungsflächen gilt es zu sichern. Die Aufenthalts- und Gestaltqualität der Parkanlage Stolzweise soll verbessert werden (vgl. Pkt. 6.3.3).

Zu diesem Zweck wird die Erarbeitung einer Konzeptplanung (Parkentwicklungskonzept) außerhalb des Bauleitplanverfahrens empfohlen. Vorhandene Raum- und Funktionszuordnungen sowie Fußwegeverbindungen sollen verbessert und die innerhalb liegende Straße soll zurückgebaut werden. Weiterhin ist die Entwicklung eines Bepflanzungskonzeptes erforderlich.

Auf eine Darstellung von Fußwegen sowie anzupflanzender und zu erhaltender Gehölze wird verzichtet. Dem notwendigen detaillierten Parkentwicklungskonzept soll nicht vorgegriffen werden. Darum wird lediglich eine Ausweisung als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Spielplatz vorgenommen.

Die kleine Grünfläche am westlichen Ende der Bahnhofstraße wird als gleichfalls als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

7.3.4 Straßenbegleitgrün

Die vorhandenen Straßenbäume sollen zur Erhaltung des Gebietscharakters langfristig gesichert werden. Sie werden als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Die Eichendorffstraße ist in ihrer Funktion als fußläufige Hauptwegeverbindung zum geplanten Baugebiet NassauViertel ist durch Pflanzmaßnahmen optisch aufzuwerten. Es ist vorgesehen, eine einreihige Allee, die ihre Fortführung im Baugebiet NassauViertel (Rödchen) findet, anzupflanzen. Die Artenauswahl erfolgt in Abstimmung mit dem Pflanzkonzept im Baugebiet NassauViertel.

7.4 Technische Ver- und Entsorgung

Die vorhandene technische Infrastruktur ist für die zu erwartenden zusätzlichen Baumaßnahmen ausreichend dimensioniert.

Festsetzungen zur Versickerung oder Verwertung von Niederschlagswasser sind aufgrund der überwiegend vorhandenen Bebauung nicht getroffen. Es gilt hier § 42 Hessische Bauordnung.

8. Eingriffs- und Ausgleich

8.1 Rechtsgrundlagen zu Eingriff und Ausgleich

Zur Eingriffsregelung finden sich u. a. Vorschriften im Bundesnaturschutzgesetz § 8a, in den Landesnaturschutzgesetzen sowie in den §§ 1 und 1a Baugesetzbuch.

Der § 8a sagt vor allem aus, dass Eingriffe in Natur und Landschaft auf der Grundlage von Bebauungsplänen im Rahmen des Baugebietes oder eines erweiterten Geltungsbereiches oder weiteren Geltungsbereichen ausgeglichen werden müssen. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind hierbei nach den §§ 1 und 1a Baugesetzbuch mit anderen Belangen "gerecht abzuwägen". Die Kosten für die festgesetzten Maßnahmen können bei den Eigentümern geltend gemacht werden, sobald die Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, baulich genutzt werden dürfen.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach Hessischem Naturschutzgesetz Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, durch die der Naturhaushalt, die Lebensbedingungen der Tier- und Pflanzenwelt sowie das Landschaftsbild, der Erholungswert oder das örtliche Klima erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können. Eingriffe in diesem Sinne sind insbesondere die Herstellung, Erweiterung, Änderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen im Außenbereich.

Führt ein Eingriff zu nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen oder der Gefährdung der vorher erwähnten Landschaftsfaktoren, so kann er zugelassen werden, wenn die Folgen des Eingriffs in angemessener Frist ausgeglichen werden können oder bei einer Abwägung mit anderen gewichtigen Belangen diese als vorrangig gegenüber Naturschutz und Landschaftspflege beurteilt werden.

Der Begriff des Ausgleichs in den Naturschutzgesetzen ist ein Rechtsbegriff, er bedeutet im Rechtssinne eine Verminderung der Beeinträchtigungen. Es ist darauf hinzuweisen, dass ein Ausgleich im naturwissenschaftlich-ökologischen Sinne in der Regel nicht zu erreichen ist, da ein "ökologisch identischer" Zustand nach dem Eingriff nicht herstellbar sein kann! Es geht daher bei einer Ausgleichsplanung um die Milderung negativer Auswirkungen auf die Landschaft und das Anbieten von Verbesserungen in anderer Form als "Ersatz".

8.2 Eingriffsbeschreibung

Der Bebauungsplan ordnet in einem Gesamtkonzept die zukünftige bauliche Entwicklung. Eingriffscharakter haben ausschließlich die neu festgesetzten Baufenster, während alle übrigen Freiräume nunmehr vor einem baulichen Eingriff bzw. weiterer Flächenversiegelung geschützt sind.

Die Planung schränkt die bisher zulässigen Grundflächenzahlen und die damit in Zusammenhang stehenden Möglichkeiten zur Versiegelung ein: In WA-Gebieten von 0,4 auf bis zu 0,25, in MI-Gebieten von 0,6 auf bis zu 0,4. In der Abwägung handelt es sich baurechtlich um keinen erheblichen Eingriff.

Die Belange der Eingriffsregelung werden nachfolgend dennoch bearbeitet und die Abwägung begründet.

8.3 Beschreibung wichtiger Landschaftsfaktoren

Durch die zusätzlich geplante Bebauung und die daraus resultierende Versiegelung werden die privaten Gartenflächen in ihrer Größe reduziert. Aber auch ohne Bebauungsplan würde es zu einer weiteren, jedoch ungesteuerten, Versiegelung im Plangebiet kommen. Die Versiegelung hat vor allem Auswirkungen auf den Wasserhaushalt (erhöhter Abfluss, verminderte Grundwasserneubildung). Dies wird unter anderem durch den Verlust an belebter Bodenoberfläche verursacht. Beeinträchtigungen des Bodenpotenzials, das heißt der belebten, gewachsenen Bodenoberfläche, sind sowohl durch die Versiegelung als auch aufgrund der Erdbewegungen (u. a. Bodenaushub für die Wohnhäuser) zu erwarten. Das Erdmaterial soll wieder vor Ort verwendet werden.

Neuversiegelung führt auch zu Verlusten im Arten- und Biotoppotenzial, sei es der Gehölze oder sonstiger Biotope, sie können im Plangebiet investiv nur durch die begrenzten Verbesserungsmöglichkeiten auf den öffentlichen Flächen kompensiert werden.

Das Erlebnis- und Erholungspotenzial im Planungsgebiet wird sich gemäß den vorgegebenen Planungszielen allmählich positiv verändern.

Negative Auswirkungen auf das Klima werden durch Beibehaltung der Grünstruktur insgesamt gering gehalten.

8.4 Kompensationsmaßnahmen gemäß Landschaftsplan

Gemäß Landschaftsplan der Stadt Idstein sind für die Eingriffe im Geltungsbereich folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

- Erhaltung der vorhandenen Grünanlagen
- Offenhalten des Auenbereiches
- Durchgrünung des Gebietes

8.5 Darstellung der Eingriffsvermeidung

Nach dem Vermeidungsgebot sind Eingriffe in Natur und Landschaft bis auf ein notwendiges Maß zu begrenzen. Ökologisch bedeutsame Strukturen sind besonders zu schützen bzw. zu erhalten.

Die Stolzweise und die übrigen privaten Auenbereiche werden erhalten. Durch eine konsequent ordnende Ausweisung überbaubarer Flächen verbleiben zusammenhängende Gartenflächen, die weiterhin für die Erholung gut nutzbar, für den Naturhaushalt von Bedeutung und für typische Gartenarten Biotope sind.

Die örtliche Baumschutzsatzung ist auch bei den Einzelvorhaben zu beachten.

8.6 Auswirkungen während der Bauphase und Minderung der Eingriffe

Durch Bautätigkeit kommt es allgemein zu negativen Einflüssen auf Natur und Landschaft. Deren Auswirkungen sind jedoch überwiegend nur temporär auf die Bauphase beschränkt.

Folgende baubedingte Maßnahmen führen während der Baudurchführung zu Beeinträchtigungen:

1. Abschiebung des Oberbodens.
2. Lagern von Baumaterialien außerhalb der Baustelle.
3. Einwirkung von Schweb-, Treib- oder Schadstoffen auf Boden-, Wasser- und Lufthaushalt.
4. Lärm und Erschütterungen bedingt durch die Baufahrzeuge, auch auf den Zufahrtswegen.
5. Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge.

Vor Baubeginn sind insbesondere zum Schutz der Vegetationselemente, z. B. von Einzelbäumen sowie zum Schutz des Oberbodens folgende Maßnahmen durchzuführen:

1. Die Bachparzelle ist, soweit diese durch Baumaßnahmen beeinflusst werden könnte, durch besondere Maßnahmen, z. B. Absperrungen, während der Bauphase vor negativen Einflüssen zu schützen.
2. Erhaltenswerte Vegetationselemente, insbesondere Bäume und Sträucher, sind gemäß DIN 18920 vor Baubeginn fachgerecht, zu schützen.
3. Zum Schutz des Oberbodens ist dieser, gemäß DIN 18915 Blatt 3, vor Beginn der Baumaßnahmen abzutragen und fachgerecht zu lagern.

Der Oberboden (Mutterboden, Vegetationsschicht) soll innerhalb des Baugebietes verbleiben. Die durch schwere Maschinen und den Baubetrieb entstandenen Bodenverdichtungen sind durch Lockerungsmaßnahmen zu beseitigen. Nach Bauabschluss soll der Oberboden wieder auf die zu bepflanzenden Flächen aufgebracht werden. Die Bepflanzung nicht überbauter Grundstücksflächen ist nach § 9 Hessische Bauordnung vorgeschrieben.

Vorhandene Gehölze, soweit durch die Baumschutzsatzung geschützt, sind bei Abgang durch Ersatzpflanzungen zu ersetzen. Bei Pflanzungen innerhalb öffentlicher Grünflächen ist ein Ersatz der fremdländischen Gehölze durch heimische, standortgerechte Pflanzen angestrebt.

8.7 Kompensationsmöglichkeiten

Die geplante Bepflanzung der Eichendorffstraße als einreihige Allee kann als Ersatz für kleinflächig verlorengegangene Grünstrukturen angesehen werden. Die Straßenbäume dienen der Aufwertung des Stadtbildes und Erhöhung des Durchgrünungsgrades mit positiven stadtklimatischen Wirkungen.

Hinzu kommen weitere Maßnahmen mit Kompensationseffekt: Die Straße zwischen dem Spielplatz und der Grünanlage, derzeit asphaltiert, soll zurückgebaut werden. Der Bachlauf soll im Bereich des Spielplatzes mit Einzelbäumen bepflanzt werden. Der Spielplatz ist hinsichtlich der Bepflanzung zu ergänzen und damit die Aufenthaltsqualität (Schatten, Verstecke, Erlebniswert) aufzuwerten. Ergänzend ist die Parkanlage gestalterisch aufzuwerten und somit die Aufenthaltsqualität und der Erholungswert der Grünanlage insgesamt zu verbessern.

8.8 Zusammenfassung und Abwägung

Bauvorhaben im Geltungsbereich wurden in der Vergangenheit nach § 34 BauGB genehmigt. Dabei konnten die Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung ausgeschöpft werden. Durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird nun eine behutsame Nachverdichtung erzielt, die hinter die bisherigen Ausnutzungs- und Versiegelungsmöglichkeiten zurückgeht.

Die damit verbundene Neuversiegelung geht hauptsächlich auf Kosten privater Gärten. Vermeidungsmaßnahmen sind die reduzierten Versiegelungsquoten sowie die Erhaltung und Aufwertung wertvoller Grünbestände.

Die Stadtverordnetenversammlung wägt die Gesichtspunkte der Bebauungsplanung mit der vorausgegangenen Darstellung der Eingriffs- und Kompensationsbedingungen ab:

- Im vorliegenden Bebauungsplan bestehen die absehbaren Eingriffe aus der Bebauung von begrenzten Teilflächen in der bebauten Ortslage. Auch Baulücken werden geschlossen, jedoch keine neuen Baugebiete ausgewiesen.
- Die Veränderungen der Landschaftspotenziale sind nicht erheblich.

- Die Bestandserweiterung von Gebäuden als ordnende Planung und das Schließen von Lücken im Stadtgebiet ist städtebaulich und landschaftsplanerisch sinnvoll, sie führt zu einem sparsameren Umgang mit der freien Landschaft.
- Wertvolle Bereiche werden geschont (Vermeidung im Sinne der Eingriffsregelung).
- Baumaßnahmen werden so schonend wie möglich durchgeführt (Minimierung im Sinne der Eingriffsregelung).

Dies lässt bei sachgerechter Abwägung den Schluss zu, dass die Bebauung im Bereich der Friedensstraße nicht zusätzlich auszugleichen ist.

9. Flächenbilanzierung

Flächenart	Fläche in m²	Fläche in m²
Öffentliche Verkehrsflächen		43.294
Straßen	40.923	
Mischverkehrsflächen	2.251	
Fußweg	120	
Öffentliche Grünflächen		27.979
Park 1 (Stolzweise)	27.148	
Park 2	831	
Private Grünflächen		4.059
Grünflächen	4.059	
Versorgungsflächen		160
Fläche 1 (Trafo)	16	
Fläche 2	144	
Wasserflächen		1.767
Wörsbach	870	
Bach klein	897	
Gemeinbedarfsfläche		1.775
Fläche (Kita)	1.775	
Nettobauland		192.128
W 1.1	5.535	
W 1.2	13.538	
W 1.3	6.745	
W 1.4	4.609	
W 1.5	4.446	
W 1.6	5.785	
W 1.7	3.752	
W 1.8	7.142	
W 2	2.969	
W 3.1	4.728	
W 3.2	16.505	
W 3.3	18.487	
W 3.4	4.616	
W 3.5	4.504	
W 3.6	1.248	
W 4.1	5.354	
W 4.2	6.860	
W 4.3	8.273	
W 5.1	7.805	
W 5.2	1.858	
W 5.3	7.040	
W 5.4	3.732	
W 6.1	6.836	
W 6.2	7.195	
W 7.1	3.531	
W 7.2	2.227	
W 7.3	3.839	
W 8.1	4.461	
W 8.2	1.872	
W 8.3	7.954	
M 1	3.439	
M 2	5.243	
Brutto-Bauland		271.162