

**Idstein - Taunus  
Bebauungsplan  
Hinterlennen - Gänsberg II  
Begründung**

PROJEKTPLAN  
FRANKFURT A.M.

MÄRZ 1988

STADT IDSTEIN/TAUNUS  
BEBAUUNGSPLAN =HINTERLENZEN/GÄNSBERG II=  
MIT INTEGRIERTEN FESTSETZUNGEN  
DER GRÜNORDNUNG

BEGRÜNDUNG

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

1.1 Anlaß

Die erhebliche Nachfrage nach Bauland und die rege Bautätigkeit in der Kernstadt, hat die Bauflächenreserve aufgebraucht. Die Stadtverordnetenversammlung hat deshalb am 16. Februar 1984 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hinterlennen/Gänsberg II" beschlossen.

1.2 Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan soll in einem Bereich entwickelt werden, der im Regionalen Raumordnungsplan Südhessen (RROPS) als Siedlungsflächen-Zuwachs ausgewiesen ist.

Im Flächennutzungsplan der Stadt ist das Planungsgebiet als "Wohnbaufläche" dargestellt.

Die Bebauungsplanfestsetzungen sind gemäß § 8 Abs. 2 BBauG aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

1.3 Städtebauliche Zielsetzungen

Die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes soll die vorhandenen räumlichen Gegebenheiten (Landschaft, Anschluß an das vorhandene Baugebiet "Gänsberg", etc.) vorteilhaft nutzen. Eine vorzügliche Einbindung des geplanten Baugebietes in das Stadt- und Landschaftsbild wird angestrebt.

Wohnbereiche und Wohngruppen sollen vielfältig gestaltet sein und einen hohen Wohn- und Freizeitwert besitzen. Gleichzeitig soll eine rationelle Durchführung der Erschließung und Bebauung ermöglichen werden.

Die städtebauliche Konzeption soll das zu erwartende Verkehrsaufkommen durch ein funktionell weitgehend differenziertes Straßen- und Wegenetz berücksichtigen.

Die Grundstückskosten sollen in angemessenen Grenzen gehalten werden. Eine wirtschaftlich und funktional vertretbare Erschließung und ein bedarfsgerechter Zuschnitt der Grundstücke wird angestrebt.

1.4 Berücksichtigung besonderer Belange, die bezüglich ihrer Abwägung besonders konflikträchtig sind

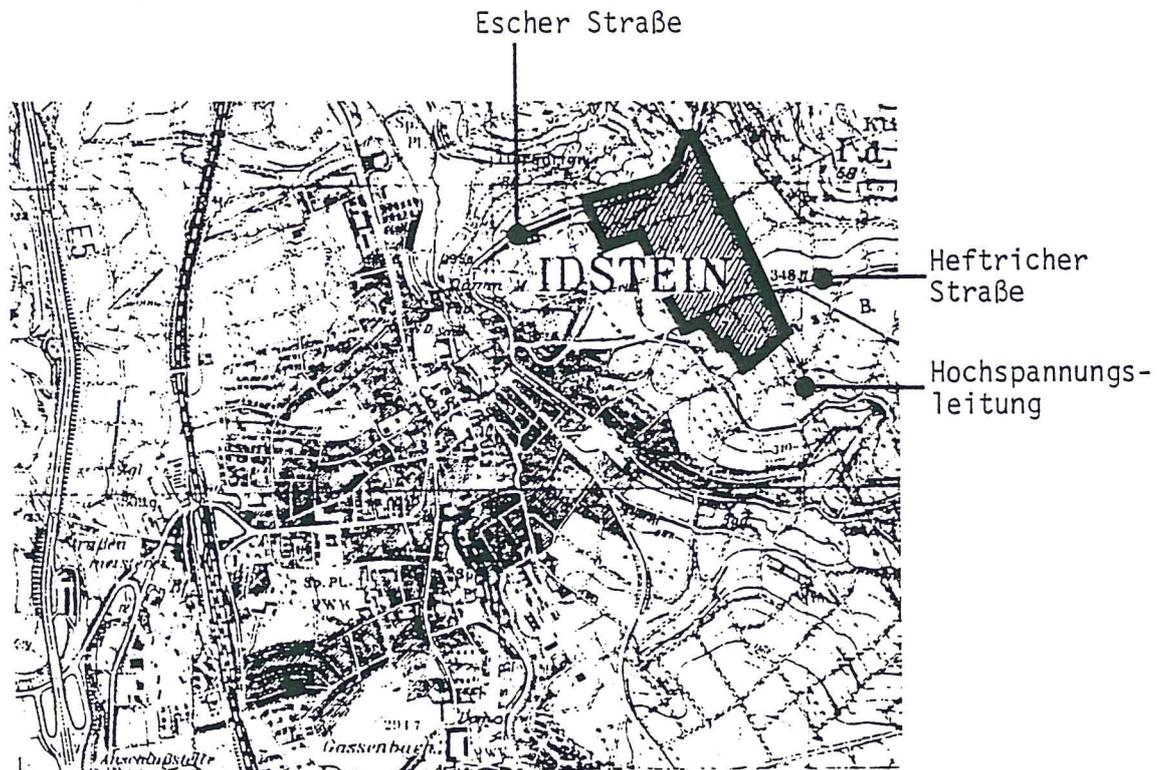
Das "Gänsberg"-Gebiet entwickelt sich zu einem stadtteilähnlichen, zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Kernstadt Idstein.

Die städtebauliche Konzeption darf nicht nur unter dem Gesichtspunkt des jeweiligen Realisierungsabschnittes bewertet werden, sondern unter Beachtung eines sinnvollen "Ganzen".

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen darf die vorhandenen Wohngebiete nicht wesentlich belasten.

## 2. Beschreibung des Planungsgebietes

### 2.1 Lage im Siedlungsbereich und in der Landschaft



Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand; es wird begrenzt:

Im Norden durch die B 275 (Escher Straße),  
im Osten durch die östliche Schutzstreifengrenze der 220 kV-Hochspannungsleitung,  
im Süden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 9 und 13 in Flur 46,  
im Westen durch die westliche Grenze des Flurstückes 76 in Flur 46 sowie die äußere Grenze des bestehenden Baugebietes "Gänsberg" bis zum Waldrand des oberen Tiergartens, diesem nach Norden folgend bis zur Escher Straße.

### 2.2 Gegenwärtige Nutzung

Das Planungsgebiet ist frei von jeglicher Bebauung. Es wird z.Z.

überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Ackerflächen für den Getreideanbau und kleinere Obstwiesen). Diese Bewirtschaftungsart wird voraussichtlich andauern, wenn das Planungsgebiet nicht bebaut würde.

### 2.3 Topographie und Bepflanzung

Das Gelände steigt relativ gleichmäßig mit ca. 7-10% in östlicher Richtung an. In nördlicher Richtung (Escher Straße) fällt das Gelände leicht ab.

Das Gelände ist frei von landschaftsprägendem Bewuchs. Lediglich auf dem östlich der Heftricher Straße gelegenen Teil des Planungsgebietes befinden sich zusammenliegende Streuobstbestände.

Nach dem vorliegenden Landschaftsplan der Stadt Idstein ist das Planungsgebiet in die Waldgesellschaft "Melico-Fagetum typicum" (typischer Perlgras-Buchenwald) einzuordnen. Diese Waldgesellschaft wird entstehen, wenn die landwirtschaftliche Nutzung eingestellt würde (siehe Seiten 36, 37 "Landschaftsplan").

Aus der zu dieser Waldgesellschaft gehörenden Planzzusammenstellung sind die zur Begrünung des Gebietes zu wählenden Pflanzen zusammenzustellen.

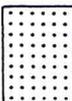
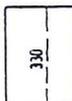
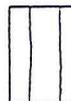
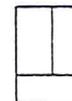
### 2.4 Geologische Verhältnisse

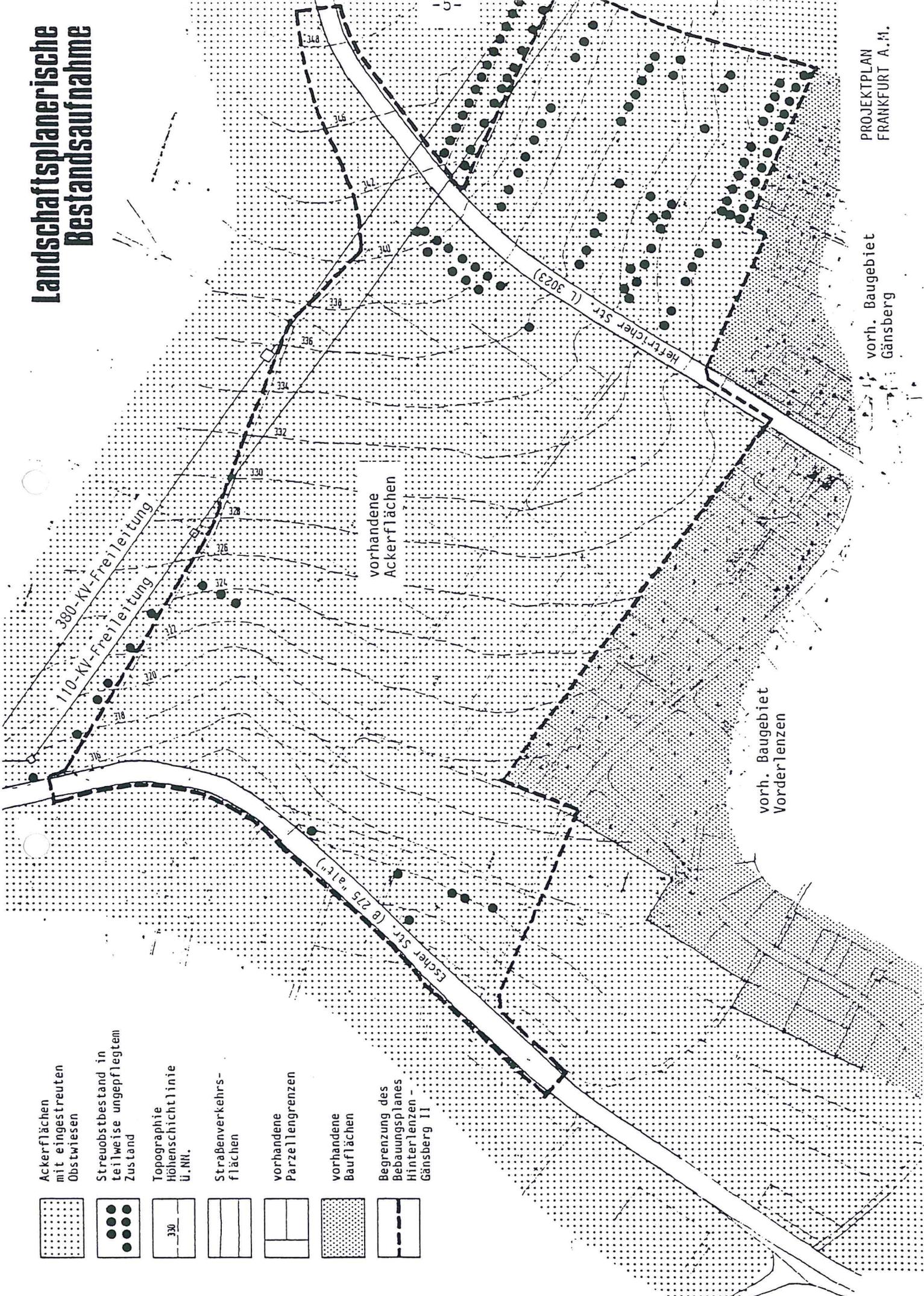
Der Untergrund wird dem der benachbarten Bodenverhältnisse entsprechen; demnach ist mit einer Bodenklasse 5-7 gemäß DIN 18300 zu rechnen (siehe Seite 23 ff "Landschaftsplan").

Im Planungsgebiet stehen Tonschiefer des Unterdevons (sog. Hunsrück-schiefer) unter meist geringmächtigem kiesigem Lehm oder lehmigem Verwitterungsschutt des Quartärs an. Die Felsoberzone kann durch Verwitterung aufgelockert sein. Untergrundverhältnisse, die einer Bebauung entgegenstehen oder besondere Gründungsmaßnahmen erfordern, sind nicht zu erwarten. Aushubarbeiten werden durch den in geringer Tiefe anstehenden Fels erschwert.

Diese allgemeine Baugrundbeschreibung ersetzt keine detaillierte objektbezogene Baugrundbeurteilung bzw.-untersuchung.

# Landschaftsplanerische Bestandsaufnahme

-  Ackerflächen mit eingestreuten Obstwiesen
-  Streuobstbestand in teilweise ungepflegtem Zustand
-  Topographie Höhengschichtlinie ü. NN.
-  Straßenverkehrsflächen
-  vorhandene Parzellengrenzen
-  vorhandene Bauflächen
-  Begrenzung des Bebauungsplanes Hinterlengen - Gännsberg II

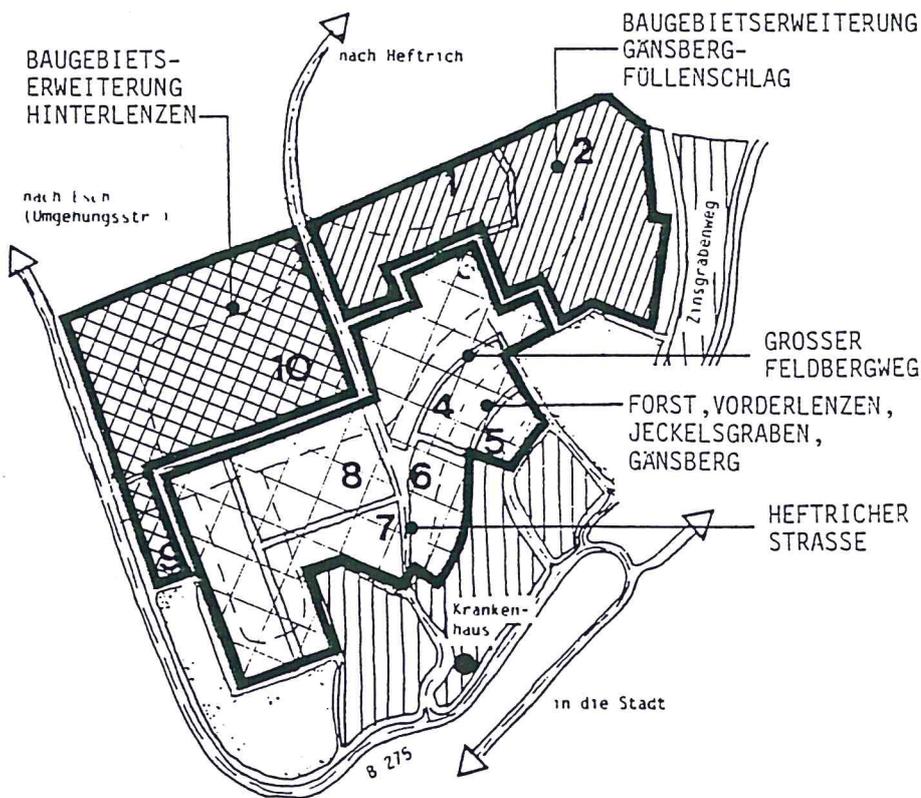


### 3. Städtebauliche Planung

#### 3.1 Städtebaulicher Rahmenplan

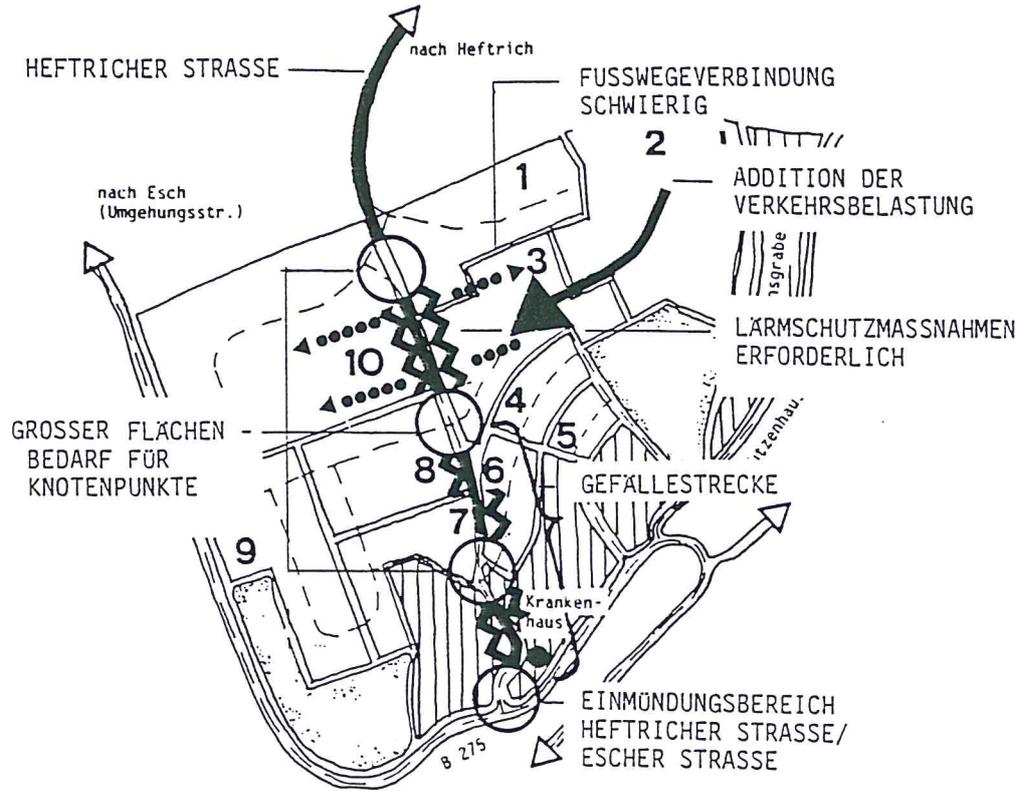
Die Stadt Idstein hatte 1982 in Zusammenarbeit mit der DSK, Deutsche Stadtentwicklungsgesellschaft, fünf Planungsbüros aufgefordert, ein Planungsgutachten für den Bereich "Gänsberg/Füllenschlag" zu erarbeiten. In diesem Zusammenhang war für den Bereich "Hinterlennen" eine Rahmenkonzeption zu entwickeln. Ein Gutachten wurde zur weiteren Bearbeitung ausgewählt. Bei der Vertiefung des Planungsgutachtens wurde erkennbar, daß im Gebiet "Füllenschlag" der Grunderwerb mit Schwierigkeiten verbunden war. Die Verkehrserschließung des geplanten Baugebietes hätte im Großen Feldbergweg und in der Heftricher Straße zu verstärkten Verkehrsbelastungen geführt.

Auf der Grundlage des städtebaulichen Gutachtens und unter Berücksichtigung des Generalverkehrsplanes der Stadt Idstein wurde ein Rahmenplan für das gesamte "Gänsberg"-Gebiet entwickelt.

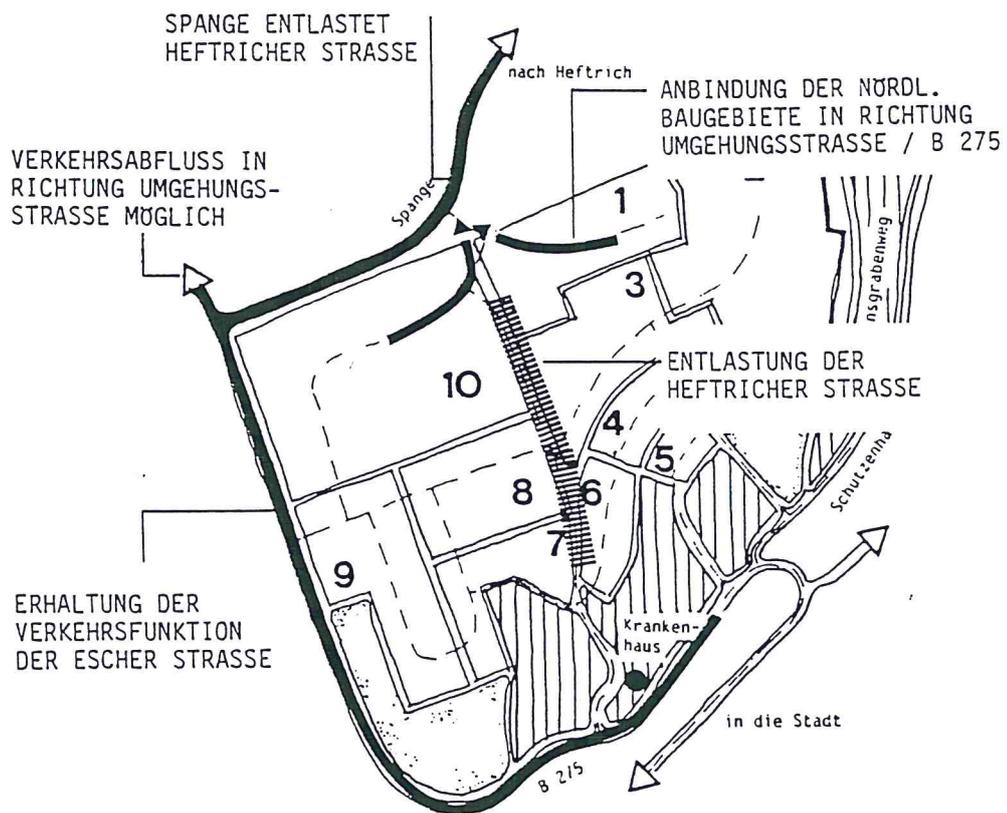


Übersichtsplan Gesamtgebiet  
"Hinterlennen - Gänsberg - Füllenschlag"

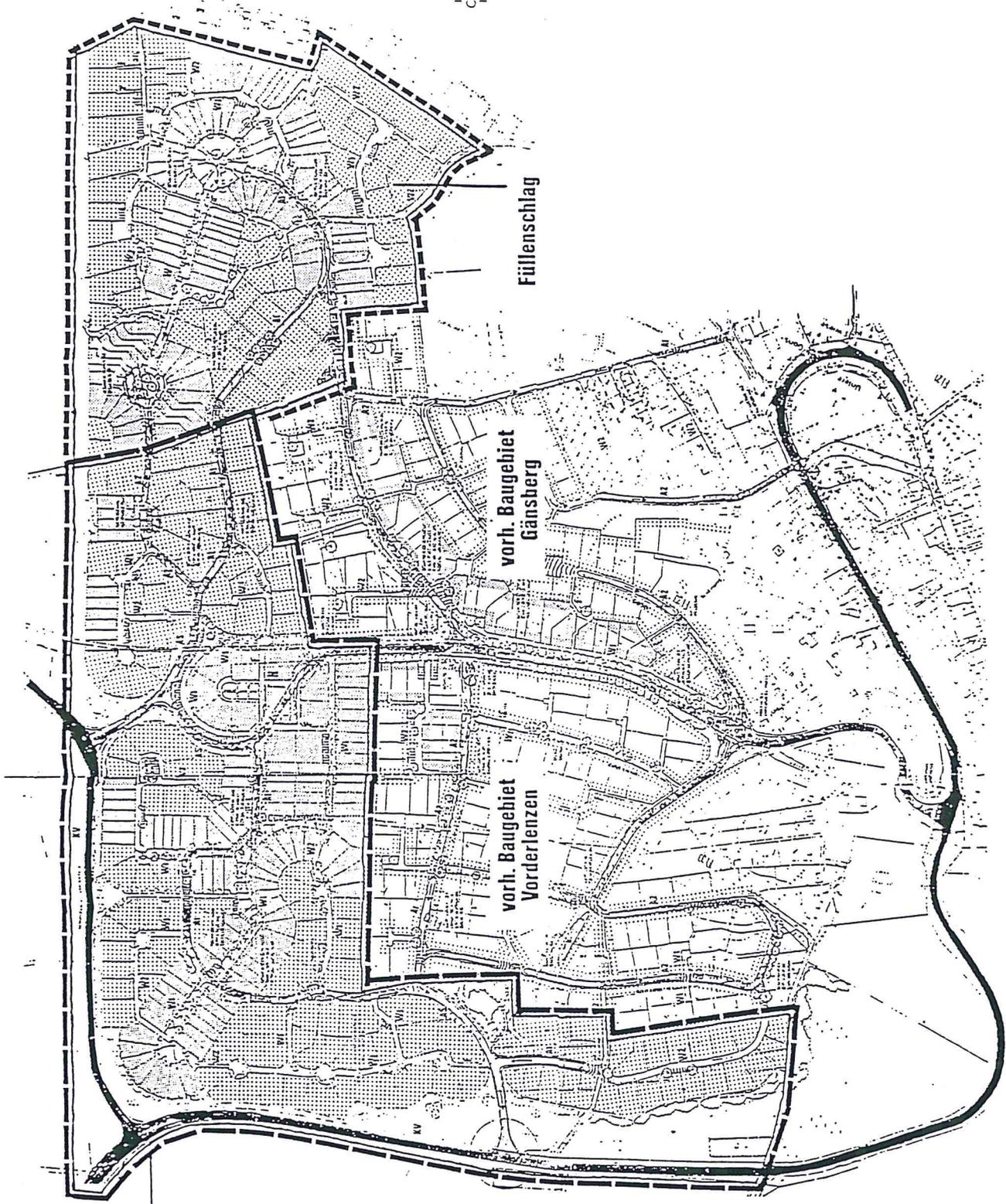
# Verkehrsprobleme bei der baulichen Erweiterung



## Lösungsansätze



# Verkehrerschließung - Rahmenplan



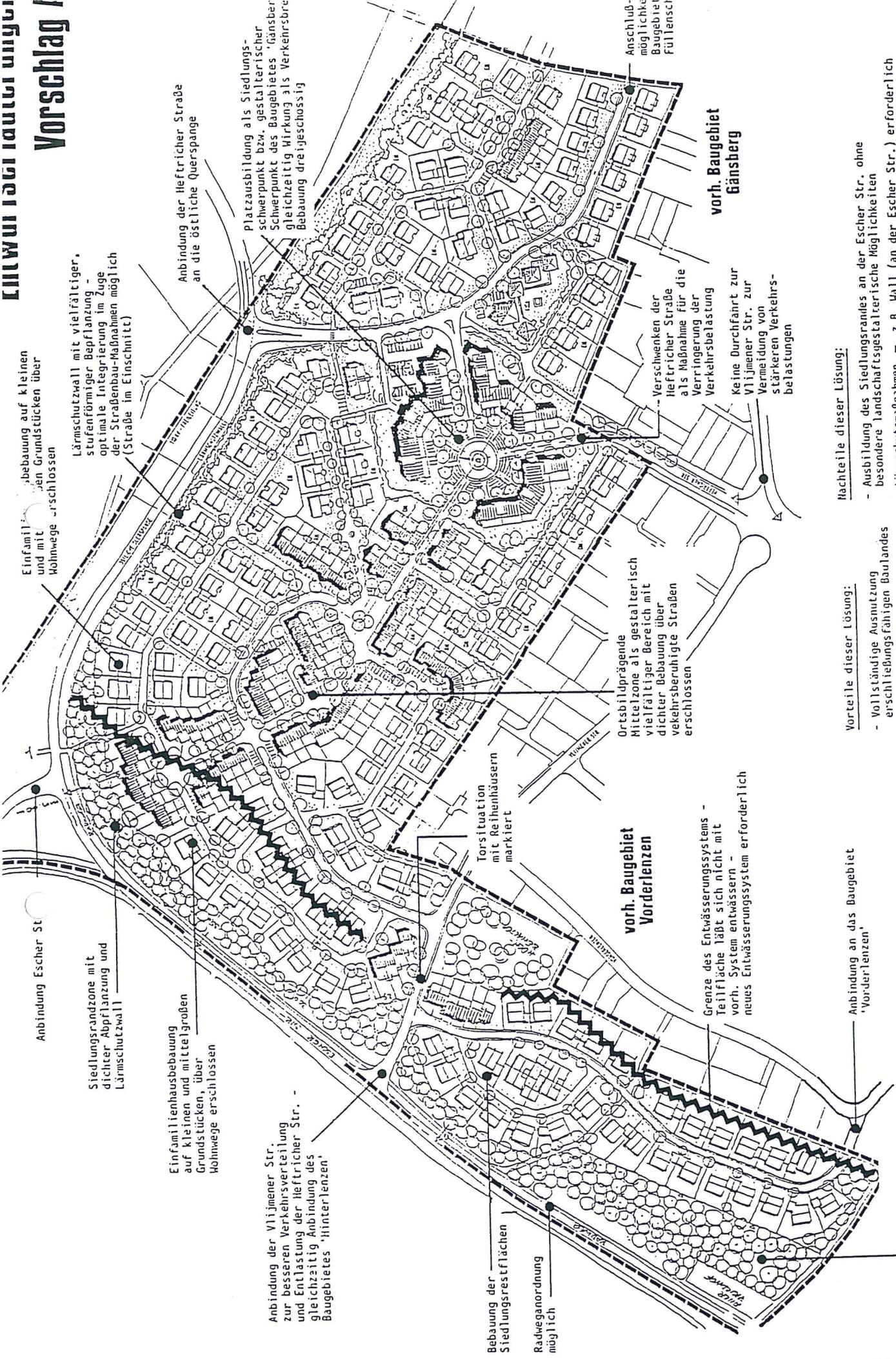
Begrenzung des Planungsgebietes  
für den Vorentwurf  
'Hinterlengen - Gännsberg'

Ziel des Rahmenplanes war die Entwicklung einer städtebaulichen Konzeption unter Berücksichtigung der Verkehrsberuhigung. Um eine zukunftsichere Entscheidung treffen zu können, wurde bei der Untersuchung angenommen, daß die gesamte erschließungsfähige Fläche einer Bebauung zugeführt wird. Der Untersuchung wurde somit das maximal mögliche Erschließungsnetz zugrunde gelegt.

Wesentliches Ergebnis des Rahmenplanes war die Konzeption der "östlichen Querspange" als Verbindung der Heftricher Straße (L 3023) und der Escher Straße (B 275 alt). Das Gesamtgebiet "Gänsberg" wird somit vom Durchgangsverkehr entlastet. Durch die Einbeziehung der Escher Straße und der "östlichen Querspange" entsteht ein leistungsfähiges "äußeres Erschließungssystem". Im Gebietsinnern bieten sich somit vielfältige Möglichkeiten der Verkehrsberuhigung an. Auf der Grundlage des Rahmenplanes wurde mit den zuständigen Behörden die Trassenführung der "östlichen Querspange" und die Einmündungsbereiche der Heftricher Straße und der Escher Straße abgestimmt. Diese Abstimmung war Voraussetzung für die weitere Baukonzeption.

Unter Berücksichtigung der bis dahin erzielten städtebaulichen Ergebnisse wurde als erster Realisierungsabschnitt das Gebiet "Hinterlängen/Gänsberg II" ausgewählt und ein Vorentwurf in zwei Varianten erarbeitet (siehe Skizzen Vorschlag 'A' und 'B').

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wählte die Stadt Idstein den Vorschlag 'B' aus.



Einfamilienhausbebauung auf kleinen Grundstücken über Wohnwege erschlossen

Lärmschutzwall mit vielfältiger, stufenförmiger Bepflanzung - optimale Integrierung im Zuge der Straßenbau-Maßnahmen möglich (Straße im Einschnitt)

Anbindung der Heffricher Straße an die östliche Querspange

Platzausbildung als Siedlungsschwerpunkt bzw. gestalterischer Schwerpunkt des Baugebietes "Gännsberg" gleichzeitig Wirkung als Verkehrsbrücke Bebauung dreigeschossig

Anschluß-mögliche Baugebiet Füllensct

vorbh. Baugebiet Gännsberg

Verschwenken der Heffricher Straße als Maßnahme für die Verringerung der Verkehrsbelastung

Keine Durchfahrt zur Vlijmener Str. zur Vermeidung von stärkeren Verkehrsbelastungen

Anbindung Escher Str.

Siedlungsrandzone mit dichter Abpflanzung und Lärmschutzwall

Einfamilienhausbebauung auf kleinen und mittelgroßen Grundstücken, über Wohnwege erschlossen

Anbindung der Vlijmener Str. zur besseren Verkehrsverteilung und Entlastung der Heffricher Str. - gleichzeitig Anbindung des Baugebietes "Hinterlenzen"

Bebauung der Siedlungsrestflächen

Radweganordnung möglich

Torsituation mit Reihenhäusern markiert

vorbh. Baugebiet Vorderlenzen

Grenze des Entwässerungssystems - Teilfläche läßt sich nicht mit vorh. System entwässern - neues Entwässerungssystem erforderlich

Anbindung an das Baugebiet "Vorderlenzen"

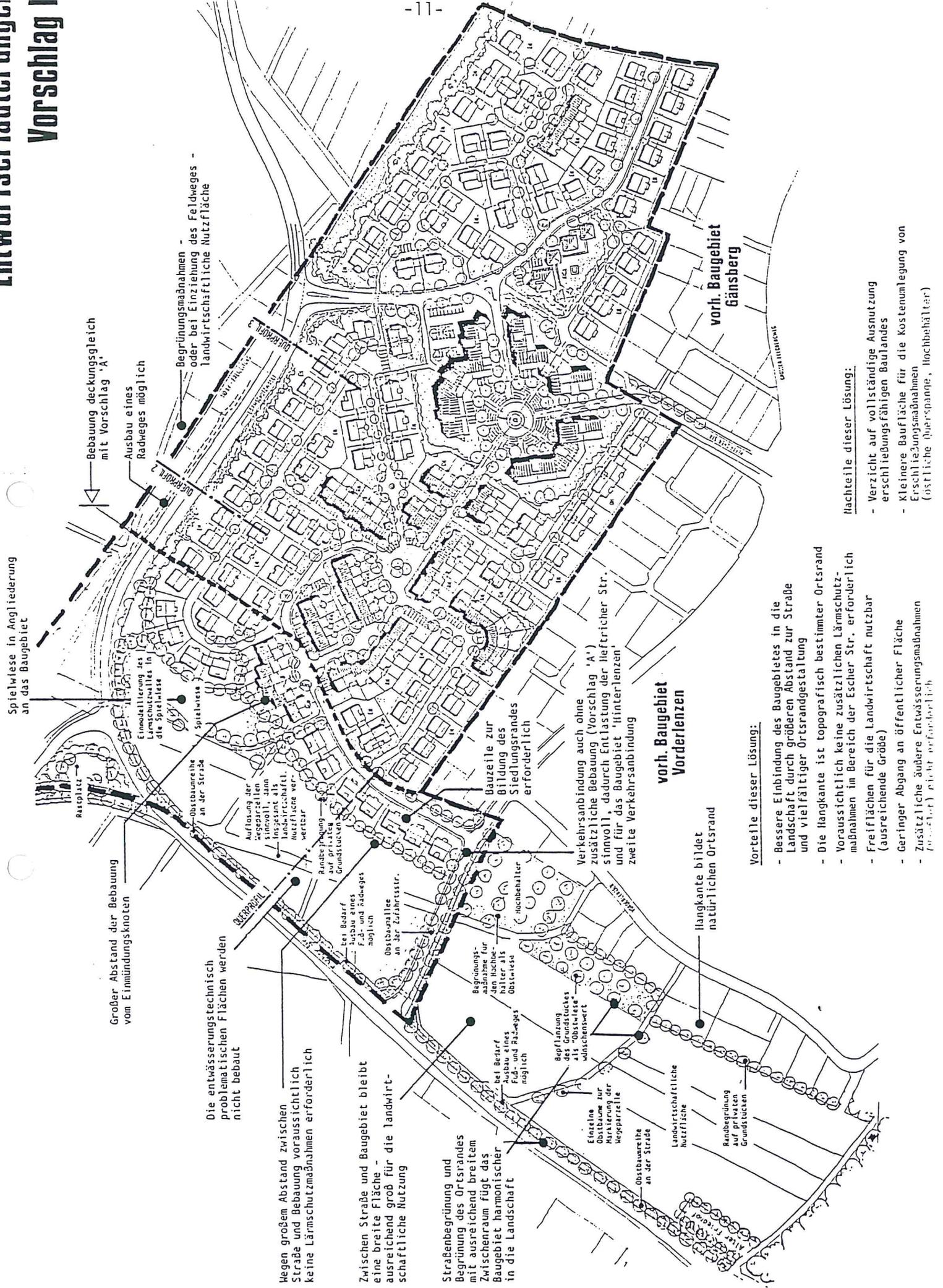
Breiter Grünzug zur Einbindung des alten Friedhofes und der Waldparzelle in die Gesamtgestaltung

Nachteile dieser Lösung:

- Ausbildung des Siedlungsrandes an der Escher Str. ohne besondere landschaftsgestalterische Möglichkeiten
- Lärmschutzmaßnahmen - z.B. Wall (an der Escher Str.) erforderlich
- Für notwendige Begrünungsmaßnahmen und Abstandsflächen großer Anteil an öffentlichen Grünflächen ohne Freiraumwirkung (z.B. Spielen, Erholen)
- Zusätzliches Entwässerungssystem (Süßere Vorflut) erforderlich

Vorteile dieser Lösung:

- Vollständige Ausnutzung erschließungsfähigen Baulandes
- Größere Baufläche für die Kostenumlegung von äußeren Erschließungsmaßnahmen (östl. Querspange, Hochbehälter, Vorflut)



**Nachteile dieser Lösung:**

- Verzicht auf vollständige Ausnutzung erschließungsfähigen Baulandes
- Kleinere Baufläche für die Kostenumlegung von Erschließungsmaßnahmen (östliche Querspanne, Hochbehälter)

**Vorteile dieser Lösung:**

- Bessere Einbindung des Baugebietes in die Landschaft durch größeren Abstand zur Straße und vielfältiger Ortsrandgestaltung
- Die Hangkante ist topografisch bestimmter Ortsrand
- Voraussichtlich keine zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der Escher Str. erforderlich (ausreichende Gröbe)
- Freiflächen für die Landwirtschaft nutzbar
- Geringer Abgang an öffentlicher Fläche
- Zusätzliche äußere Entwässerungsmaßnahmen (Mauerwerk) nicht erforderlich

Spielwiese in Angliederung an das Baugebiet

Bebauung deckungsgleich mit Vorschlag 'A'

Ausbau eines Radweges möglich

Begrünungsmaßnahmen - oder bei Einziehung des Feldweges - landwirtschaftliche Nutzfläche

vorh. Baugebiet Gänsberg

vorh. Baugebiet Vorderlenzen

Hangkante bildet natürlichen Ortsrand

Vorteile dieser Lösung:

Bessere Einbindung des Baugebietes in die Landschaft durch größeren Abstand zur Straße und vielfältiger Ortsrandgestaltung

Die Hangkante ist topografisch bestimmter Ortsrand

Voraussichtlich keine zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der Escher Str. erforderlich (ausreichende Gröbe)

Freiflächen für die Landwirtschaft nutzbar

Geringer Abgang an öffentlicher Fläche

Großer Abstand der Bebauung vom Einmündungsknoten

Die entwässerungstechnisch problematischen Flächen werden nicht bebaut

Hegen großem Abstand zwischen Straße und Bebauung voraussichtlich keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich

Zwischen Straße und Baugebiet bleibt eine breite Fläche - ausreichend groß für die landwirtschaftliche Nutzung

Straßenbegrünung und Begrünung des Ortsrandes mit ausreichend breitem Zwischenraum fügt das Baugebiet harmonischer in die Landschaft

Begrünungsmaßnahmen für den hochbehälter als Obstwiese

bei Bedarf Ausbau eines Fuß- und Radweges möglich

Obstbaumallee an der Zufahrtsstr.

bei Bedarf Ausbau eines Fuß- und Radweges möglich

Bepflanzung des Grundstückes als "Obstwiese" wünschenswert

Einreihige Obstbaum zur Parkierung der Begeparzelle

Obstbaumreihe an der Straße

Landwirtschaftliche Nutzfläche

Begrünung auf den Flächen Grundstücken

Verkehrsbindung auch ohne zusätzliche Bebauung (Vorschlag 'A') sinnvoll, dadurch Entlastung der Liefericher Str. und für das Baugebiet 'hinterlenzen' zweite Verkehrsbindung

Bauzeile zur Bildung des Siedlungsrandes erforderlich

bei Bedarf Ausbau eines Fuß- und Radweges möglich

Obstbaumreihe an der Straße

bei Bedarf Ausbau eines Fuß- und Radweges möglich

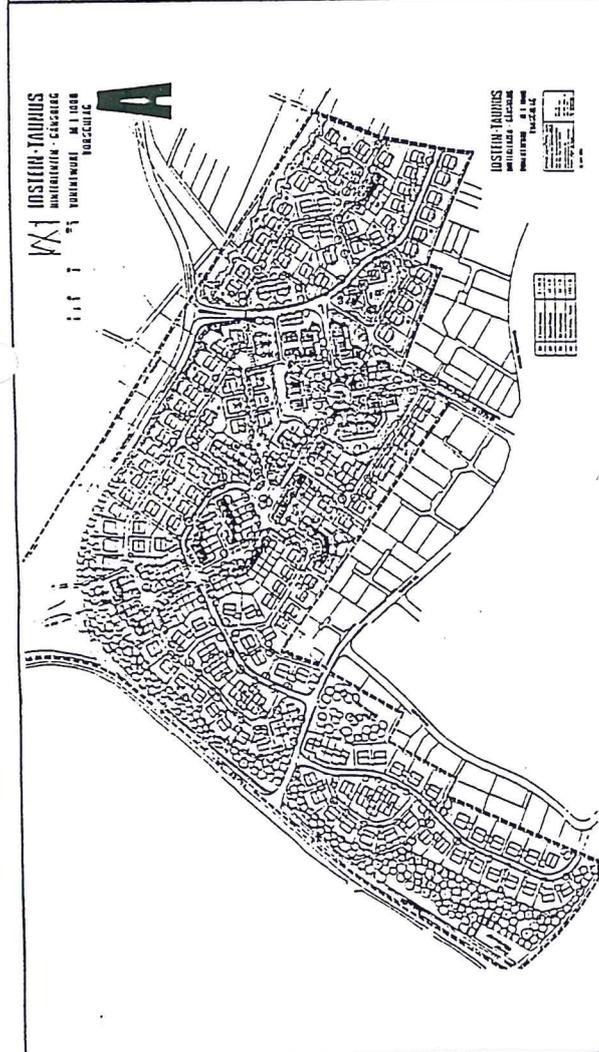
Bepflanzung des Grundstückes als "Obstwiese" wünschenswert

Einreihige Obstbaum zur Parkierung der Begeparzelle

Obstbaumreihe an der Straße

Landwirtschaftliche Nutzfläche

Begrünung auf den Flächen Grundstücken

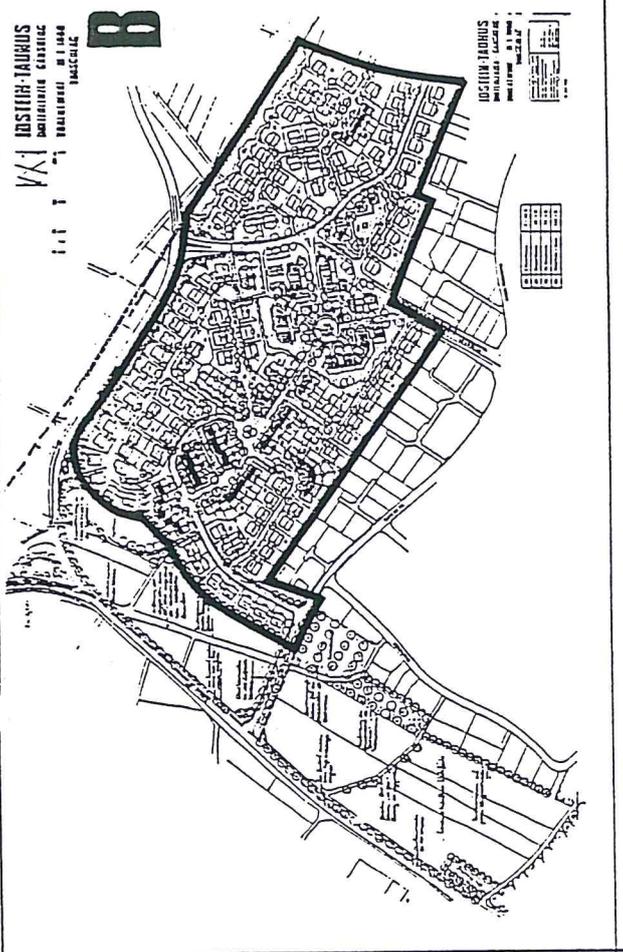


BEURTEILUNGSKRITERIEN	WERTUNG	BEURTEILUNGSKRITERIEN	WERTUNG
1 Vollständige Ausnutzung erschließungsfähigen Baulandes	⊕	1 Verzicht auf vollständige Ausnutzung erschließungsfähigen Baulandes	⊖
2 Größeres, bebautes Gebiet für die Kostenumlegung von notwendigen äußeren Erschließungsmaßnahmen (z.B. östl. Querspange, Hochbehälter)	⊕	2 Kleineres, bebautes Gebiet für die Kostenumlegung von notwendigen äußeren Erschließungsmaßnahmen (z.B. östl. Querspange, Hochbehälter)	⊖
3 Lärmschutzmaßnahmen an der Escher Str. erforderlich, z.B. Lärmschutzwall	⊖	3 Voraussichtlich keine Lärmschutzmaßnahmen an der Escher Str. wegen großem Abstand zwischen Straße und Bebauung erforderlich	⊕
4 Ausbildung des Ortsrandes an der Escher Str. durch Lärmschutzwall und dichte Abpflanzung als Grenzlinie ohne besondere landschaftsgestalterische Möglichkeiten.	⊖	4 Vielfältige Ortsrandgestaltung durch großen Abstand zwischen Straße und Baugebiet möglich, ökologisch vielfältig durch differenzierte Vegetation (z.B. Obstwiesen, Feldraine, Baumreihen)	⊕
5 Durch Lärmschutz- und Begrünungsmaßnahmen größerer öffentlicher Freizeitannteile ohne sinnvolle Freiraumnutzung (Spielen, Erholen)	⊖	5 Freiflächen in ausreichender Größe, landwirtschaftlich größtenteils nutzbar, Freiflächennutzung durch Anlegen einer "Spielwiese" und vorhandener Wegebeziehungen möglich	⊕
6 Vorhandene Hangkante durch Bebauung als Ortsrandausbildung nicht mehr wirksam	⊖	6 Vorh. Hangkante bildet den Ortsrand und ist optisch wirksam	⊕
7 Für die Entwässerung der Bauflächen an der Escher Str. zusätzliches Entwässerungssystem erforderlich (Vorflut)	⊖	7 Zusätzliche äußere Entwässerungsmaßnahmen nicht erforderlich	⊕
<b>GESAMTBEURTEILUNG</b>			
<p>Die vollständige Ausnutzung erschließungsfähigen Baulandes im Planungsvorschlag 'A' durch die Bebauung des Nordhanges bis an die Escher Straße, führt zu qualitativen städtebaulichen Nachteilen sowie Wohnwertminderungen, die zusammenfassend wie folgt beschrieben werden:                  Durch das Heranrücken der Bauflächen an die Escher Straße sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, die in Verbindung mit den geringen Freiflächen zwischen Bebauung und Straße keine harmonische Ortsrandgestaltung ermöglichen. Die verbleibenden Pestflächen können keiner sinnvollen Freiraumnutzung zugeführt werden (z.B. Spielen, Erholen, landwirtschaftliche Nutzung, ökologische Vielfalt durch Vegetationswechsel).</p>		<p>Die vorhandene Hangkante im Bereich "Vorderlängen" bildet einen natürlichen Ortsrand, der im Vorschlag 'A' überschritten wird.                  Bei den Bauflächen zwischen dem vorhandenen Baugebiet und der Escher Straße handelt es sich überwiegend um Nordhanggelände mit einem niedrigeren Wohnungswert.                  Wenn sich keine wesentlichen finanziellen Nachteile (Bauland- und Erschließungskosten) bei der Realisierung der kleineren Lösung ergeben, ist somit aus städtebaulichen Gründen dem Planungsvorschlag 'B' gegenüber dem Vorschlag 'A' mit einer vollständigen Ausnutzung erschließungsfähiger Baulandflächen der Vorzug zu geben.</p>	



	ha	%
Bruttobauland	17,69	100
Nettobauland	13,54	76,6

BaGrundstücke für:	Anzahl
Einzelhäuser	EH 131
Doppelhäuser (2 Hälften)	DP 16
Reihenhäuser (variabel)	RH 13
Mehrfamilienhäuser	MH 3
Kindergarten	1
We in Mehrfamilienhäusern	125



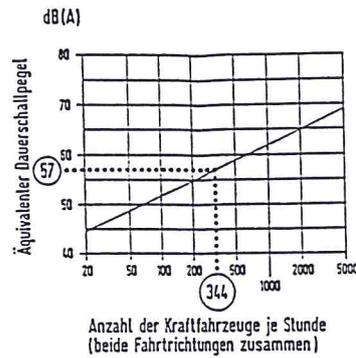
	ha	%
Bruttobauland	12,72	100
Nettobauland	9,99	78,6

BaGrundstücke für:	Anzahl
Einzelhäuser	EH 97
Doppelhäuser (2 Hälften)	DP 11
Reihenhäuser (variabel)	RH 9
Mehrfamilienhäuser	MH 3
Kindergarten	1
We in Mehrfamilienhäusern	125

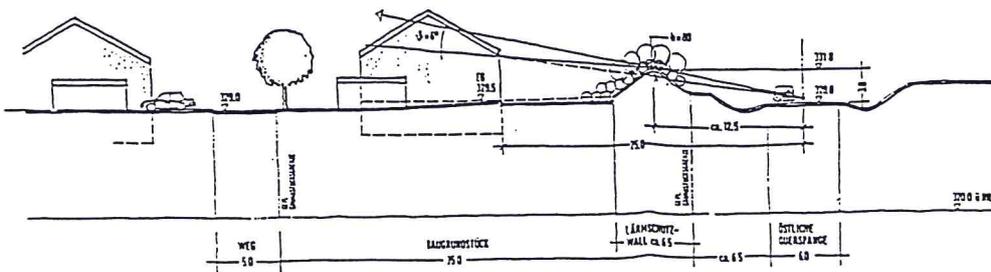
## Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm Querprofil 1

Ermittlung des äquivalenten Dauerschallpegels in 25 m Abstand, Zieljahr 1990
4.800 Kfz/14 h = 344 Kfz/h, Zieljahr 1990 (GVP Idstein/Ts., Netzvariante 2)
<ul style="list-style-type: none"> <li>± 57 dB(A) lt. Tab. VN, DIN 18005, 25 m Abstand</li> <li>+ 2 dB(A) 20% LKW-Anteil</li> <li>+ 3 dB(A) für 3 bis 4% Steigung</li> </ul>
= 62 dB(A) äqu. Dauerschallpegel 55 dB(A) zul. für "Allgem. Wohngebiet" (Tag)
7 dB(A) erf. Schallpegelminderung

Lärmschutzwall mit	$\beta = 6^\circ$ , $h = 0,80$ m
Bebauungsabstand zur Fahrbahnachse	25,0 m
Abstand Fahrbahnachse/ Lärmschutzwallachse	12,5 m
Höhe Lärmschutzwall über Fahrbahnachse	3,0 m
Erreichbare Schallpegelminderung lt. Tab. VN, DIN 18005	9 dB(A) ± 7 dB(A)



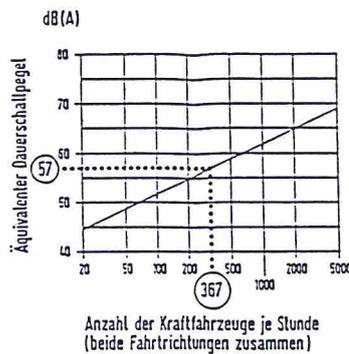
QUERPROFIL ÖSTL. QUERSPANNE



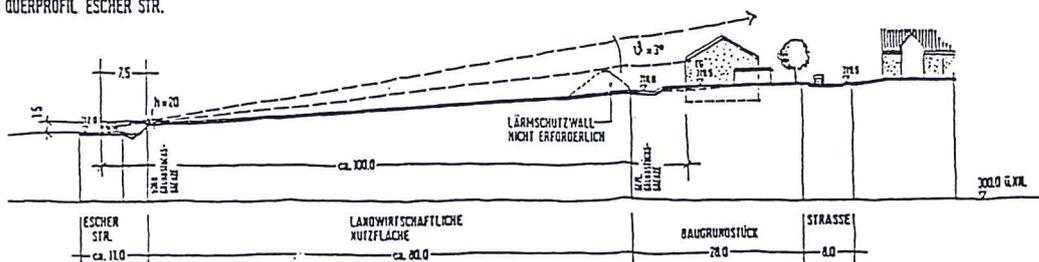
## Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm Querprofil 2

Ermittlung des äquivalenten Dauerschallpegels in 25 m Abstand, Zieljahr 1990
5.150 Kfz/14 h = 367 Kfz/h, Zieljahr 1990 (Escher Str., GVP Idstein/Ts., Netzvariante 2)
<ul style="list-style-type: none"> <li>± 57 dB(A) lt. Tab. VN, DIN 18005, 25 m Abstand</li> <li>+ 2 dB(A) für 20% LKW-Anteil</li> </ul>
= 59 dB(A) äqu. Dauerschallpegel 55 dB(A) zul. für "Allgem. Wohngebiet" (Tag)
4 dB(A) erf. Schallpegelminderung

Lärmschutzwall mit	$\beta = 3^\circ$ , $h = 0,20$ m
Bebauungsabstand zur Fahrbahnachse	100,0 m
Abstand Fahrbahnachse/ Lärmschutzwallachse	7,5 m (Böschung)
Höhe Lärmschutzwall über Fahrbahnachse	1,5 m (Böschung)
Erreichbare Schallpegelminderung lt. Tab. VN, DIN 18005	12 dB(A) ± 4 dB(A)



QUERPROFIL ESCHER STR.





## 3.2 Landschaftsplan

### 3.2.1 Landschaftspflegerische Ersatz-und Ausgleichsmaßnahmen

Die Auswahl des Vorschlages "B" (s.Ziff. 3.1 "Rahmenplan") wurde vor allem durch landschaftspflegerische Gesichtspunkte bestimmt. Durch die Freihaltung des nördlichen Planungsgebietsteiles wird die Bodenversiegelung verringert und die Integrierbarkeit des Baugebietes in die Landschaft verbessert. Aus diesem Grund kann auch auf die Ausweisung der im Landschaftsplan zum FNP dargestellten Kleingartenfläche am östlichen Baugebietsrand (östl. Querspange) verzichtet werden. Für den Verlust der Streuobstwiesen im östl. der Heftricher Str. gelegenen Teil des Planungsgebietes sind Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Durch grünordnerische Gestaltungsmaßnahmen des Siedlungsrandes (öffentliche und private Bindungen für Bepflanzung) sowie das Anlegen von Feldholzinseln im Bereich der östlichen Querspange kann eine ökologische Vernetzung hergestellt werden, mit der sich sogar Chancen zur Verbesserung der heutigen Situation eröffnen. Insbesondere das Anlegen von Feldgehölzgruppen in ausreichender Mächtigkeit und Entfernung untereinander (unter Beachtung von Fluchtdistanzen für Wild und Vögel) kann beträchtlich zur Entwicklung und Pflege der Landschaft beitragen.

### 3.2.2 Vorgeschlagenen Ersatzmaßnahmen für den entfallenden Streuobstbestand

- Zweireihige Bepflanzung an der festgesetzten "Spielwiese" am nördlichen Baugebietsrand, einschl. Untersaat.
  
- Eine zweireihige Bepflanzung entlang der Anbindung der Vlijmener Str. an die Escher Str., wie sie im Rahmenplan zu den grünordnerischen Festsetzungen vorgesehen ist, ist als Festsetzung auf einer Fläche für landwirtschaftliche Nutzung gem. § 9 (1) 25 BauGB nicht zulässig. Die Stadt Idstein beabsichtigt jedoch im Einvernehmen mit dem betreffenden Eigentümer diese Ersatzmaßnahme im Sinne der Pflege und Entwicklung der Landschaft zu realisieren.

Bepflanzungsvorschlag:

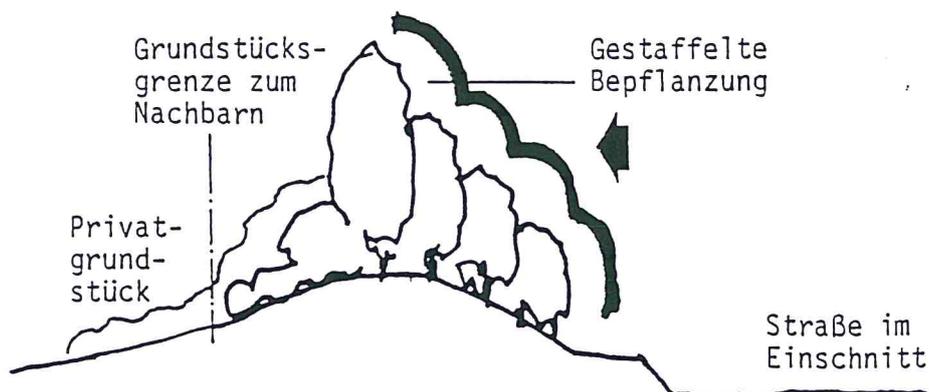
Apfel : Birne : Pflaume : Kirsche  
2 : 1 : 2 : 1

Pflanzarten siehe Seite 168-169 "Landschaftsplan zum FNP"

- Die Erhaltung des Obstbaumbestandes außerhalb der überbauten Grundstücksfläche ist durch eine Pflanzbindung zu sichern.

### 3.2.3 Vorgeschlagene Ausgleichsmaßnahmen

- Im Bebauungsplan sind Festsetzungen zur Minimierung der Flächenversiegelung und zur Versickerung von Niederschlagswasser zu treffen.
- Die Bebauung sollte wegen der exponierten Lage des Baugebietes i.d.R. max. zweigeschossig, in städtebaulich begründeten Ausnahmen max. dreigeschossig ausgeführt werden.
- Im Bebauungsplan sind Voraussetzungen zur Wiederverwendung oder zur Verringerung von Erdaushub zu schaffen (z.B. durch Erdmodellierungen und durch Festsetzung der Sockelhöhen und der Höhenlage der öffentl. Verkehrsflächen).
- Im Bereich der östlichen Querspange sind als "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Erhaltung der Landschaft auf den Restflächen Feldholzinseln auszuweisen (mit entsprechenden Pflanzlisten).
- Die alte Trasse der Heftricher Straße ist zu rekultivieren.
- Der Lärmschutzwall ist mit Gehölzen der Waldgesellschaft "Melico-Fagetum typicum" zu bepflanzen (s. Skizze). Der Lärmschutzwall ist auf der Baugebietsseite in die Grundstücksgestaltung einzubeziehen (Modellierung, Bepflanzungsreihen an den Grundstücksgrenzen zu Nachbarn).

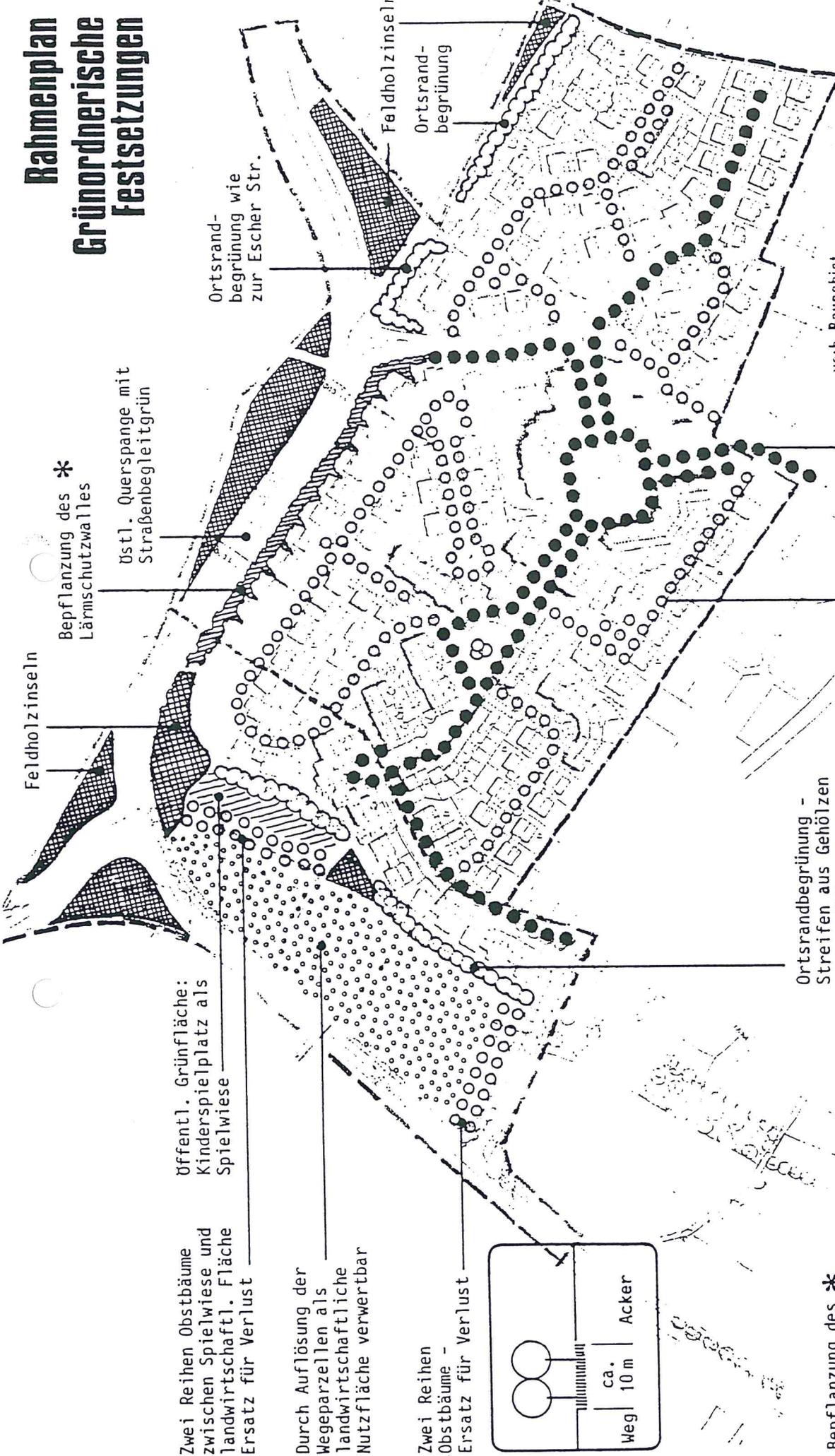


- Zur Verminderung der Luftverunreinigung sollten im Planungsgebiet keine Heizungsanlagen mit flüssigen Brennstoffen zugelassen werden (z.B. Heizöllagerung in der Schutzzone III des Tiefbrunnens 'Tiergarten' problematisch).

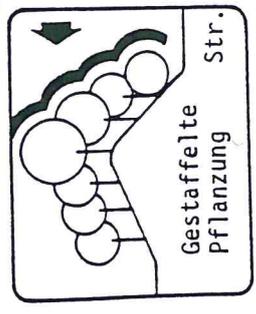
#### 3.2.4 Weitere Maßnahmen zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft

- Auf den privaten Grundstücken am Siedlungsrand sind zur Verbesserung der Gestaltung des Überganges Baugebiet/Landschaft Bepflanzungsmaßnahmen festzusetzen.
- Innerhalb des Baugebietes sind entlang der öffentl. Erschließungsflächen Bäume erster und zweiter Ordnung im Bebauungsplan festzusetzen.
- Für die privaten Grundstücksflächen ist die Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen festzusetzen.

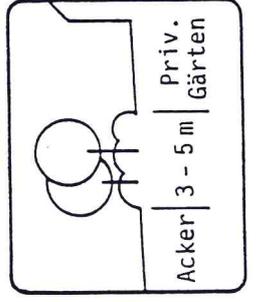
# Rahmenplan Grünordnerische Festsetzungen



Bepflanzung des \*  
Lärmschutzwalles



Ortsrandbegrünung -  
Streifen aus Gehölzen  
und Großbäumen



- Bäume
- 1. Größenordnung - Wohnsammelstraßen und Plätze
  - 2. Größenordnung - Nebenstraßen, Gehwege und enge Plätze

#### 4. Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen

##### 4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die Begrenzung wird durch den beabsichtigten Bau der "östlichen Querspange" und der Umgestaltung der Heftricher Straße bestimmt.

##### 4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

###### 4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wurde überwiegend als "Reines Wohngebiet" unter Ausschluß der Ausnahmen nach § 3(3) BauNVO (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe) festgesetzt. Eine Teilfläche in der Gebietsmitte wurde als "Allgemeines Wohngebiet" gekennzeichnet. Hier soll ein "zentraler Bereich" mit Nahversorgungseinrichtungen und Bushaltestelle entstehen. Angrenzend dazu befindet sich eine Gemeinbedarfsfläche "Kindergarten". Durch diese Konzeption eignet sich der Standort gut für die Integration von Wohngebäuden, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaues gefördert werden können.

Durch die Ausweisung der überwiegenden Fläche als "Reines Wohngebiet" soll sichergestellt werden, daß die Nahversorgungseinrichtungen, den städtebaulichen Zielen entsprechend, in dem "Allgemeinen Wohngebiet" angeordnet werden (Siedlungsmittelpunkt).

###### 4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bewegt sich in den Grenzen der BauNVO. In Abhängigkeit zur Geschößzahl und den gestalterischen Absichten erfolgte eine geringfügige Modifizierung.

Die Begrenzung der GFZ (Geschößflächenzahl) auf 0,7 bei der II-A-Geschossigkeit entspricht den Ausnutzungsmöglichkeiten dieser Bauform (erzielbare Wohnfläche im Dachraum). Die Begrenzung der GFZ auf 0,9 bei der dreigeschossigen Bebauung soll eine unerwünschte Baudichte (gegenüber der angrenzenden I-II-geschossigen Bebauung) verhindern helfen.

Die topographische Lage des Gebietes (Höhenlage, Siedlungsrand) erfordert eine Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen. In der Regel wurde deshalb maximal zweigeschossige Bebauung

festgesetzt. Zur Betonung der Siedlungsmitte wurde eine dreigeschossige Bebauung konzipiert. Bei den Einzelhäusern wurde die Geschößzahl als "Höchstgrenze" festgesetzt. Bei den Doppelhäusern, Hausgruppen und der "geschlossenen Bebauung" erfolgte eine zwingende Festsetzung. Diese Festsetzung ist für eine geordnete städtebauliche Entwicklung notwendig, wenn (wie zu erwarten) mehrere Maßnahmeträger bzw. eine Vielzahl von Einzelbauherren bei der Realisierung beteiligt sind.

#### 4.3 Höhenlage der baulichen Anlagen und Geländeanschlüsse

##### 4.3.1 Festsetzung der Höhenlage über N.N.

Parallel zur Bebauungsplanung wird die Ausführungsplanung der Erschließungsanlagen konzipiert. Dadurch ist es möglich, die Höhenlage der baulichen Anlagen über N.N. zu bestimmen.

Bei den am nördlichen Siedlungsrand gelegenen Baukörpern ist voraussichtlich eine Entwässerung der Kellergeschosse im "Freispiegelgefälle" (ohne Hebeanlage) nicht möglich. Die Festsetzung der Höhenlage soll auch zu einer Verminderung des Erdaushubes führen.

##### 4.3.2 Festsetzung der Sockelhöhe

Die Höhenlage und die vorhandenen Geländebeziehungen beeinflussen den Gebäudesockel. Die Festsetzung der maximalen Sockelhöhen, im Zusammenwirken mit der zulässigen Geschößzahl, soll die optisch wirksame Gebäudehöhe begrenzen.

Abgrabungen bei I-IIA-geschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern, an zur Straße abgewandten Gebäudeseiten, wurden bei Sockelhöhen von mehr als 1,20 m zugelassen. Diese Abgrabung dient der verbesserten Nutzung des Untergeschosses. Böschungen würden hier zu unerwünschten "hügelartigen" Modellierungen führen. Die dabei entstehende, optisch wirksame Gebäudehöhe entspricht der eines zweigeschossigen Gebäudes und ist somit vertretbar.

##### 4.3.3 Festsetzung der Traufhöhe

Die Traufhöhe ist ein wesentliches Merkmal der städtebaulichen Gestaltung. Diese Festsetzung ergänzt die vorhergehenden Festsetzungen. Es wird dadurch sichergestellt, daß z.B. auch bei versetzt angeordneten Geschossen, oder differenzierten Geschößhöhen, das gewünschte städtebauliche Ziel erreicht wird.

#### 4.4 Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise hat neben gestalterischen Gesichtspunkten auch funktionale Gesichtspunkte. Einzelhäuser prägen den Siedlungsrand und ermöglichen mit ihrem höheren Freiflächenanteil eine gute Einbindung des Baugebietes in die Landschaft. Die Doppelhausbebauung und die Hausgruppen ermöglichen im Gebietsinnern eine abwechslungsreiche räumliche Gestaltung. Die geschlossene Bebauung dient der Bildung von Siedlungsschwerpunkten (stadtbildprägende Bereiche).

Durch die Bauweise wird u.a. der erforderliche Grundstücksanteil (Kosten) bestimmt. Die differenzierte Festsetzung der Bauweise soll unter sozialen Gesichtspunkten die Herstellung von Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung ermöglichen.

#### 4.5 Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Fläche, Stellung der baulichen Anlagen

##### 4.5.1 Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Fläche

Die überbaubare Fläche wurde überwiegend mit Baugrenzen festgesetzt. Durch die Baugrenzen wurde in der Regel die Bautiefe baukörperbezogen fixiert. Die Baukörperbreite regelt sich nach dem Vermessungsergebnis (Grundstücksherstellung). Diese Festsetzung ermöglicht die Durchsetzung der städtebaulichen Planungsziele und läßt für die Planung der Einzelmaßnahmen einen ausreichenden Spielraum. Die Festsetzung von Baulinien erfolgte nur dort, wo sie zur Erreichung des gewünschten städtebaulichen Bildes unbedingt erforderlich sind.

##### 4.5.2 Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtung)

Die Hauptfirstrichtung wurde in der Regel parallel zum Siedlungsrand und zur Erschließungsstraße festgesetzt. Durch die vielfältige Anordnung der Erschließungsstraßen ergeben sich an Kreuzungspunkten und Einmündungen Gebäudegiebel. Dieser "Wechsel" führt zu einem abwechslungsreichen Erscheinungsbild.

Durch die Gebäudestellung am Siedlungsrand soll eine harmonische Einbindung des Baugebietes in die Landschaft ermöglicht werden.

#### 4.6 Flächen für private Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

##### 4.6.1 Stellplätze und Garagen

Die Anordnung von Flächen und Einrichtungen für den ruhenden Verkehr ist häufig in Baugebieten unbefriedigend. Die verbindliche Festsetzung von Garagenstandorten, Stellplätzen und der erforderlichen Anzahl, soll im Interesse der zukünftigen Bewohner zu einer befriedigenden Gesamtkonzeption führen.

##### 4.6.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen führen häufig zu einem ungeordneten Erscheinungsbild eines Baugebietes. Besonders bei kleineren Grundstücken können Beeinträchtigungen entstehen. Deshalb wurden sie im Baugebiet nicht zugelassen.

Abstellflächen für z.B. Gartengeräte, Fahrräder, etc. sind jedoch sinnvoll. Deshalb wurde die Einbeziehung von Abstellräumen in den Garagenbaukörper bis zu einer Gesamtlänge von 8,50 m zugelassen.

#### 4.7 Öffentliche Verkehrsfläche

##### 4.7.1 Straßen- und Wegeflächen

Außerhalb des Baugebietes handelt es sich um Hauptverkehrsstraßen mit überörtlicher Bedeutung. Innerhalb des Baugebietes handelt es sich um "Sammelstraßen", die der Ableitung/Zuleitung des Kfz-Verkehrs in/aus Richtung des übergeordneten Verkehrsnetzes dienen. Verkehrsberuhigende Maßnahmen dienen hier nur der Geschwindigkeitsdämpfung (Linienführung, Gestaltungsbereiche). Diese Straßen sind zur Orientierung im Siedlungsbereich von Bedeutung.

##### 4.7.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Diese Verkehrsflächen können im Sinne des § 42 STVO vom 27.07.1980 als "Mischverkehrsfläche" gestaltet werden. Sie dienen ausschließlich dem Anliegerverkehr und dem Aufenthalt der Bewohner (Kinder, Senioren, etc.). Ihr Ausbau erfolgt in der Regel ohne Bürgersteig.

Diese Verkehrsflächen werden vielfältig gestaltet, gepflastert und bepflanzt.

#### 4.7.3 Wirtschaftsweg entlang der 110 kV-Leitung

Im Bereich der 110 kV-Leitung östlich der Heftricher Straße ist zur Erschließung der dort vorgesehenen privaten Gärten ein 3,0 m breiter, befahrbarer Weg geplant.

#### 4.8 Grünflächen

##### 4.8.1 Öffentliche Grünflächen

Als öffentliche Grünflächen sind neben dem unter Punkt 4.8.2 beschriebenen Kinderspielplatz keine weiteren, weiträumigen Bereiche vorgesehen. Lediglich im Platzbereich innerhalb des WA-Gebietes (Siedlungsmittelpunkt) ist ein kranzförmiger Grünstreifen von ca. 6,0 m Breite für Baumpflanzungen als gestalterisches Element des Straßenraumes geplant.

##### 4.8.2 Kinderspielplatz ("Spielwiese")

Durch die vielfältige Gestaltung der Mischverkehrsflächen sind wohnungsnah, außerhalb der privaten Grundstücksflächen, ausreichende Flächen für den Aufenthalt und das Spielen von Kindern vorhanden.

Am Siedlungsrand wurde eine größere Fläche als "Spielwiese" ausgewiesen. Hier sollen die Kinder unbelastet spielen und "toben" können.

#### 4.9 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

##### 4.9.1 Lärmschutzwall

Bei der "östlichen Querspange" handelt es sich um einen Straßeneubau. Die erforderlichen Lärmschutzanlagen können hier optimal berücksichtigt werden. Die Straße liegt in einem Einschnitt. In Richtung Baugebiet wird ein Lärmschutzwall modelliert. Die Nord-Ost-Seite (untergeordnete Nutzung) der angrenzenden Bebauung zeigt in Richtung Lärmschutzwall. Durch die Stellung der baulichen Anlage wird ein weiterer Abschirmungseffekt erreicht.

##### 4.9.2 Heizungsanlagen

Heizungsanlagen mit flüssigen Brennstoffen werden zur Verminderung der Luftverschmutzung ausgeschlossen. Damit soll auch die Lagerung von Öl im Einflußbereich der Schutzzone III des Tiefbrunnens "Tiergarten" vermieden werden.

#### 4.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, Bindungen für die Bepflanzung

##### 4.10.1 Begrenzung der Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung hat wesentlichen Einfluß auf den Bodenwasserhaushalt.

Deshalb sollten dichte Flächenbefestigungen auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden.

Für nicht zu befahrende Wegeflächen sollte eine wassergebundene Decke gewählt werden.

##### 4.10.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- siehe unter Begründung Punkt 3.2 -

##### 4.10.3 Schutzzone im Bereich der 110-kV-Freileitung

Festsetzung erfolgt als nachrichtliche Übernahme (Richtlinien des betreffenden Versorgungsunternehmens).

##### 4.10.4 Einzelfestsetzungen für die Bepflanzung (Bäume im Straßenraum)

- siehe unter Begründung Punkt 3.2 -

## 5. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes

### 5.1. Bodenordnung und Erschließung

Mit der Bodenordnung und Erschließung ist aufgrund eines öffentlichen Vertrages gemäß § 123 (3) BBauG die DSK Deutsche Stadtentwicklungsgesellschaft mbH - Organ der staatlichen Wohnungspolitik, Frankfurt/M., als Erschließungsträger beauftragt worden.

Die Bodenordnung erfolgt auf der Basis privatrechtlicher Verträge. Nach erfolgtem Grunderwerb und Neuvermessung der Grundstücke wird die Erschließungsanlage hergestellt. Sinnvolle Unterabschnitte können dabei gebildet werden. Die Baugrundstücke werden von dem Erschließungsträger an die Bauinteressenten veräußert.

### 5.2 Städtebauliche Daten

(Einschließlich Schutzstreifen entlang Hochspannungsleitung 110 KV, jedoch ohne Flächenbedarf der Querspange und ohne Grünfläche/Spielwiese an der B 275).

Bruttobauland:	12,72 ha = 100 %
Nettobauland:	10,00 ha = 78,60 %
Öffentliche Verkehrsflächen:	2,25 ha = 17,70 %
Öffentliche Grünflächen	0,47 ha = 3,70 %.

### 5.3 Ver- und Entsorgung

#### 5.3.1 Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt durch eine bedarfsgerechte Erweiterung des vorhandenen Versorgungsnetzes. Die Verteilung erfolgt über eine Trafostation im Plangebiet.

Die Versorgung selbst ist durch die MKW (Main-Kraft-Werke), Frankfurt/Höchst, sichergestellt.

#### 5.3.2 Wasserversorgung

Die Versorgung erfolgt durch die Erweiterung des vorhandenen Versorgungsnetzes auf der Grundlage des General-Wasserversorgungsplanes.

#### 5.3.3 Entwässerung

Die Abführung des Schmutz- und Oberflächenwassers erfolgt im Mischsystem durch entsprechend dimensionierte Kanäle im Straßenraum der neuen Erschließungsstraßen und -Wege. Der Anschluß erfolgt an geeigneter Stelle an das vorhandene Kanalsystem.

Auf der Grundlage des Generalentwässerungsplanes und entsprechender Beachtung der hier gemachten Ausführungen und Angaben ist dafür Sorge getragen, daß eine Überlastung der Kanäle rechnerisch nicht eintritt.

#### 5.3.4 Gasversorgung

Die Versorgung mit Gas ist vorgesehen. Versorgungsträger sind die MKW (Main-Kraft-Werke), Frankfurt-Höchst.

5.3.5 Auf die grundsätzlich mögliche Anwendung umweltfreundlicher Heizsysteme (Gas, Solaranlagen usw.) wird hingewiesen.

## 6. Voraussichtliche Kosten

### 6.1 Innere Erschließung

#### 6.1.1 Herstellkosten

Die Kosten der inneren Erschließung wurden überschläglich ermittelt und belaufen sich auf:

Straßenbau (Fahrbahnen, Geh- u. Wohnwege)	4.590 TDM
Entwässerung	1.360 TDM
Wasserversorgung	770 TDM
Baumpflanzungen u. s. landschaftsplanerische Gestaltungen	<u>250 TDM</u>
Summe	6.970 TDM =====

#### 6.1.2

Die Finanzierung ist durch den eingeschalteten Erschließungsträger gesichert.

#### 6.1.3

Die Stadt beteiligt sich gemäß § 129 (1) BauG am beitragsfähigen Erschließungsaufwand.

## 6.2 Äußere Erschließung

Zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen sind folgende Einzelmaßnahmen erforderlich:

### 6.2.1 Bau der Querspange zwischen Heftricher Straße (L 3023) und Escher Straße (B 275)

Der Bau dieser Anlage ist Voraussetzung für die Einbeziehung der Heftricher Straße in das Baugebiet und deren Umplanung bzw. Umbau im Rahmen des Bebauungsplanes.

### 6.2.2 Bau des Hochbehälters Schanz HZ II

Die Notwendigkeit zum Bau dieses Hochbehälters mit einem Volumen von 750 m<sup>3</sup> ergibt sich aus dem generellen Entwurf zur Wasserversorgung in Idstein. Er dient vorrangig zur besseren Versorgung hochliegender Baugebiete und zur Druckstabilisierung.

Die Zuleitung von der vorhandenen Versorgungsleitung zum Hochbehälter sowie die vom Hochbehälter zum Baugebiet sind einbezogen.

## 6.3 Herstellkosten

Die Kosten der äußeren Erschließung wurden überschläglich ermittelt und belaufen sich auf:

Querspange (einschl. erforderlichem Grunderwerb)	1.550 TDM
Hochbehälter (einschl. Zu- und Ableitungen sowie Geländeerwerb)	<u>2.255 TDM</u>
Summe	3.805 TDM
	=====

6.4 Die Finanzierung der äußeren Erschließung ist durch den eingeschalteten Erschließungsträger gesichert.