PLANERGRUPPE ASL

Rechtskraft: 30. März 2015

STADT IDSTEIN

BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN

12. Änderung / Qualifizierung Bebauungsplan NassauViertel „Plangebiet W 9, W 13 (ehem. M 15), M 8 und M 11“

BEGRÜNDUNG

Projekt: S 648/14

Stand: Februar 2015

PLANERGRUPPE ASL
Heddernheimer Kirchstraße 10, 60439 Frankfurt a.M.
Tel. 069 / 78 88 28 Fax: 069 / 789 62 46 E-Mail: info@planergruppeasl.de

im Auftrag von

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG
Frankfurter Strasse 39, 65189 Wiesbaden
Tel. 0611 / 3411 / 0 Fax: 0611 / 3411 / 3299 E-Mail: info@dsk-gmbh.de

Stand: 13.02.2015

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Ronald Uhle (Projektkoordination, Stadtplanung)

Inhalt

Begründung		**Seite**
1.	**Anlass, Erfordernis und Ziel der Planaufstellung**	**4**
2.	**Rechtsgrundlagen**	**5**
3.	**Lage und Größe des Änderungsbereichs**	**6**
4.	**Übergeordnete Planvorgaben**	**7**
5.	**Bestand**	**7**
6.	**Planungsziele und rechtliche Festsetzungen**	**9**
6.1	Übergeordnete Planungsziele	9
6.2	Bebauung	10
6.3	Verkehr	20
6.4	Grünordnung / Eingriffs- Ausgleichsplanung	21
6.5	Lärmschutz	23
6.6	Ver- und Entsorgung	25

1. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Idstein hat in ihrer Sitzung am 16.07.2014 die Aufstellung der 12. Änderung / Qualifizierung des Bebauungsplanes NassauViertel beschlossen.

Die Änderung bezieht sich auf die Plangebiete W 9 (ehemals W 9A und W 9B), W 13A und W 13B (ehemals M 15), M 8 und M 11.

Das Bebauungskonzept im Bereich der ehemaligen Plangebiete W 9A und W 9B konnte aufgrund vermarktungstechnischer Probleme nicht umgesetzt werden. Eine Projektentwicklungsgesellschaft hat das Grundstück zwischenzeitlich aufgekauft und einen Bauantrag zur Errichtung von Einfamilienhäusern eingereicht. Das Planungskonzept weicht in einigen Punkten von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab. Mit der Bauaufsicht wurde abgestimmt, dass der Bebauungsplan bezüglich der beantragten Befreiungen abzuändern ist.

Es hat sich gezeigt, dass im NassauViertel der Bedarf an Mischbaugebieten insgesamt geringer ist, als bei der ersten Aufstellung des Gesamtbebauungsplanes angenommen wurde. Hingegen besteht eine hohe Nachfrage an Wohnbaugrundstücken, insbesondere auch für freistehende Einfamilienhäuser. Durch Umwandlung des ehemaligen Mischgebietes M 15 in Allgemeine Wohngebiete (W 13A und W 13B) soll dieser Entwicklung Rechnung getragen werden.

Im Plangebiet M 8 wird derzeit eine Seniorenresidenz geplant. Aufgrund des Baukonzeptes, welches zwei U-förmige Gebäudekomplexe mit einem begrünten Innenhof vorsieht, ist es sinnvoll im Nordwesten eine Sammelstellplatzanlage anzulegen. Die im Bereich des Plangebietes M 11 liegende Parkplatzfläche soll dem Plangebiet M 8 zugeordnet werden. Weiterhin ist auf Teilen des Parkplatzes eine Überbauungsmöglichkeit für eine Carportanlage zu sichern.

Die verbleibenden Flächen im Mischgebiet M 11 sollen im Rahmen einer Angebotsplanung qualifiziert werden. Im Fokus stehen hier kleinere Gewerbebetriebe auf Grundstücken ab ca. 1.200 m². Für solche Betriebe besteht eine Nachfrage, die jedoch an anderer Stelle im NassauViertel, insbesondere aufgrund der Bautiefen und Grundstückszuschnitte, nicht befriedigt werden kann.

2. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 G vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 76 G vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

Hessische Gemeindeordnung (HGO)
in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I, S. 142),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2014 (GVBl. S. 178)

Hessische Bauordnung (HBO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180),
zuletzt geändert durch Artikel 40 G vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
in der Fassung vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629 - 654),
zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 27.06.2013 (GVBl. S. 458)

Hessisches Wassergesetz (HWG)
in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548 - 583),
zuletzt geändert durch Artikel 62 G vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622)

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)
in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 270),
zuletzt geändert durch Artikel 4 G vom 21.11.2012 (GVBl. S. 444)

Die 12. Änderung des Bebauungsplanes NassauViertel erfolgt auf der Grundlage des § 13 a BauGB. Die Eingriffs- und Ausgleichplanung wurde bereits im Zuge der Erarbeitung des einfachen Bebauungsplanes durchgeführt. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind bereits weitgehend umgesetzt. Insofern sind auf formaler und inhaltlicher Ebene naturschutzrechtliche Ausgleichsbetrachtungen nicht anzustellen. Die Aufstellung eines Umweltberichts ist nicht erforderlich.

3. Lage und Größe des Änderungsbereichs

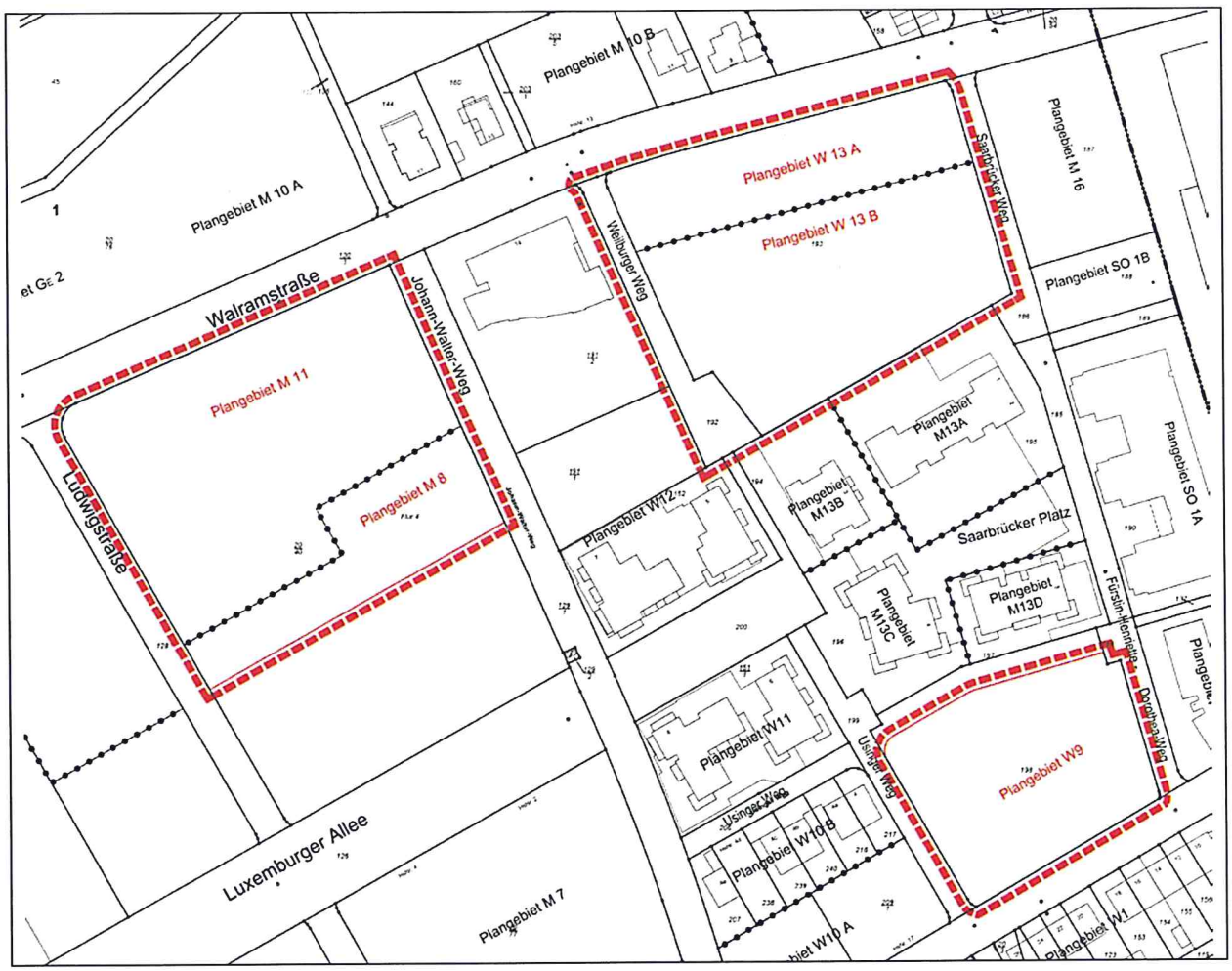

Abb.1: Geltungsbereiche 12. Änderung

Der 1. Änderungsbereich (Plangebiet W 9, Flurstück 198) wird im Osten durch den Fürstin-Henriette-Dorothea-Weg, im Süden durch die Maximilianstraße, im Westen durch den Usinger Weg und im Norden durch die neu angelegte Verbindungsstraße entlang des Plangebiets M 13 begrenzt. Die Größe beträgt ca. 3.550 m².

Der 2. Änderungsbereich (Plangebiete W 13A+B, Flurstücke 192 und 193) wird im Westen durch der Weilburger Weg (einschließlich), im Norden durch die Walramstraße, im Osten durch den Saarbrücker Weg und im Süden durch das Plangebiet M 13 begrenzt. Seine Größe beträgt ca. 8.230 m².

Der 3. Änderungsbereich umfasst das Plangebiet M 11 und in Teilen das Plangebiet M 8 (Flurstück 20/4 tlw.) Im Westen wird er von der Ludwigstraße, im Norden von der Walramstraße, im Osten durch der Johann-Walter-Weg und im Süden durch die Grenze des ehemaligen Plangebietes M 8 begrenzt. Seine Größe beträgt ca. 8.880 m². Hiervon liegen ca. 6.560 m² im Plangebiet M 11).

4. Übergeordnete Planvorgaben

Im Regionalplan ist das NassauViertel als Vorranggebiet Siedlung Bestand gekennzeichnet. Nach Ziffer Z 3.4.1-9 der Regionalplanung ist es Ziel, in verstädterter Besiedlung eine Mindestdichte von 35 und eine Höchstdichte von 50 Wohneinheiten pro ha Bruttowohnbauland zu realisieren.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Idstein weist das Plangebiet W 9 als Wohnbaufläche, die Plangebiete M 8, M 11 und W 13 (M 15 alt) als Mischbauflächen aus. Die Planung entwickelt sich in ihren Grundzügen aus dem Flächennutzungsplan. Lediglich im Plangebiet W 13 (ehemals M 15) bedarf es einer geringfügigen Anpassung, da sich im Rahmen der Feinjustierung der Gesamtplanung, die Erfordernis einer Wohngebietsausweisung ergibt. Der Flächennutzungsplan ist daher im Bereich des Plangebiets W 13 im Zuge der Berichtigung gemäß § 13a, Abs. 2, Nr. 2, Halbsatz 2 und 3 BauGB anzupassen.

5. Bestand

Der 1. Änderungsbereich ist derzeit als Allgemeines Wohngebiet, unterteilt in zwei Plangebiete, festgesetzt. Im Baufenster entlang der Grenze der Maximilian-Straße ist eine zweigeschossige Bauweise für Doppelhäuser zulässig. In der zweiten Baureihe wurde ebenfalls eine maximal zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Zulässig sind hier Reihen- oder Doppelhäuser.

Die Baufläche im 2. Änderungsbereich ist derzeit als Mischgebiet (M 11), jedoch ohne qualifizierende Festsetzungen, ausgewiesen. Der Masterplan in seiner letzten Fassung sah hier ein Gebiet mit Schwerpunkt „Wohnen / Dienstleistung“ vor. Das NassauViertel ist insgesamt durch Lärm vorbelastet. Neben den Verkehrssträngen der Bundesbahn und der B 275 geht vor allem von der höhergelegene Autobahn A3 eine Lärmbelastung aus. Das Gebiet liegt in einem mittelstark belasteten Lärmpegelbereich. Die geplante Umwidmung in ein Allgemeines Wohngebiet macht eine gutachterliche Überprüfung sinnvoll.

Die im 3. Änderungsbereich befindlichen Flächen des Plangebietes M 11 sind derzeit ebenfalls noch ohne qualifizierende Festsetzungen ausgewiesen. Der Masterplan gibt als Ziel den Entwicklungsschwerpunkt „Gewerbe und Dienstleistung“ vor. Die betroffenen Teilflächen des Plangebietes M 8 sind überwiegend qualifiziert. Entlang der Luxemburger Allee ist eine zwingende viergeschossige, im rückwärtigen Bereich eine maximal viergeschossige Bauweise festgesetzt. Der Masterplan sieht hier die Entwicklung eines Mischgebietes mit dem

Schwerpunkt „Wohnen / Dienstleistung“ vor. Die rückwärtigen Plangebietsgrenzen sind im Hinblick auf das geplante Projekt der Seniorenresidenz anzupassen.

Die Flächen in den Änderungsbereichen liegen derzeit brach und werden jährlich gemäht. Bauliche Anlagen sind nicht vorhanden.

6. Planungsziele und Rechtliche Festsetzungen

6.1 Übergeordnete Planungsziele

Die Nachfrage der letzten Jahre hat gezeigt, dass der Bedarf an Grundstücken in Mischgebieten geringer ausfällt als zu Beginn der Baugebietsplanung angenommen wurde. Demgegenüber steht jedoch eine erhöhte Nachfrage an Wohnbaugrundstücken. In der Masterplanung fand diese Tendenz bereits Berücksichtigung. So wurden in verschieden Mischgebieten die Schwerpunkte in Richtung „Wohnen" verschoben. Betroffen hiervon sind insbesondere die Gebiete M 4, M 7 und M 8.

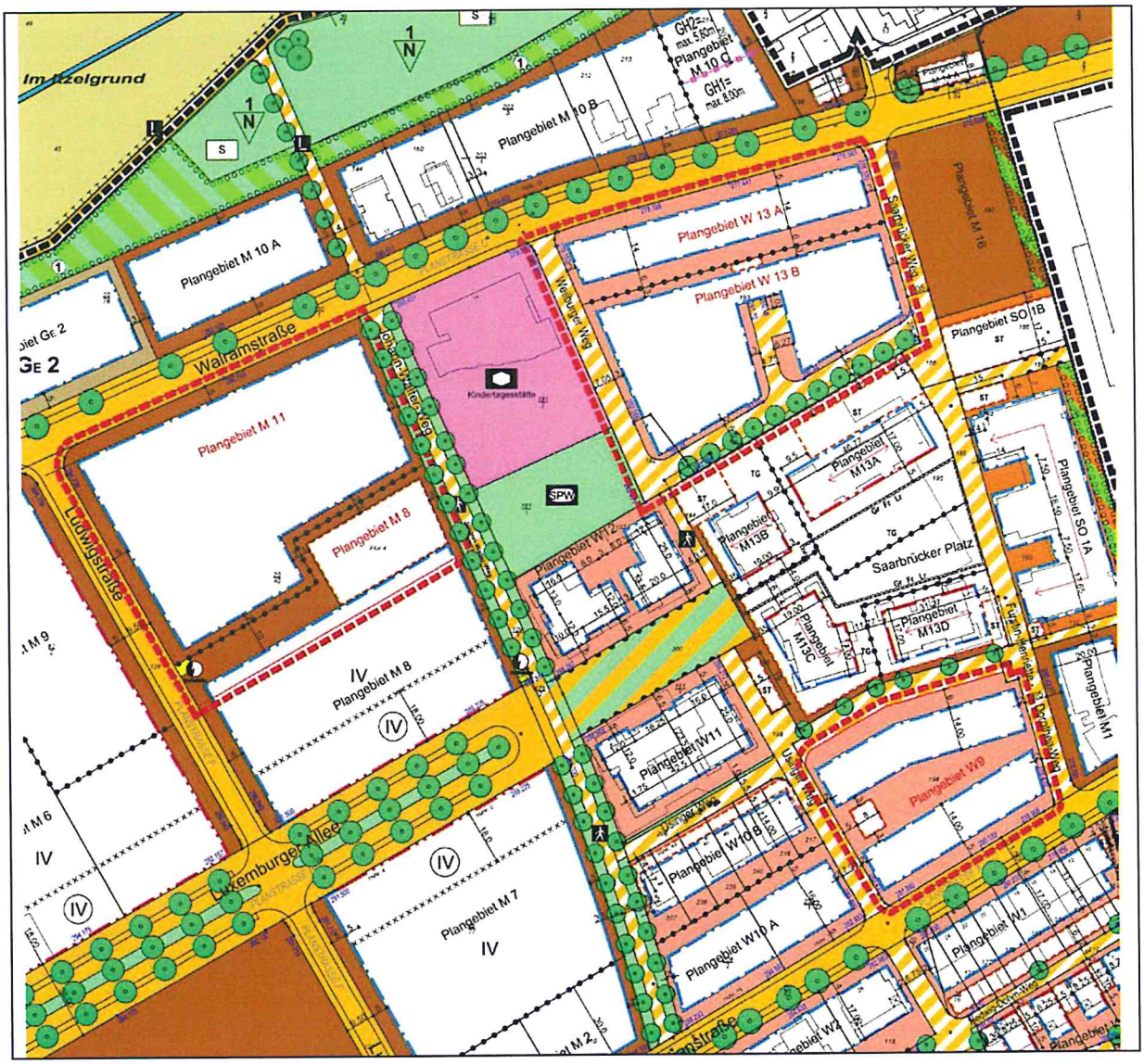

Abb.2: Auszug Bebauungsplan mit Geltungsbereichen der 12. Änderung

Um einerseits der aktuellen Nachfrage an Wohnbaugrundstücken Rechnung zu tragen und andererseits, in der gesamtheitlichen Betrachtung der Mischgebietsflächen, ein „Abkippen" in ein Wohngebiet zu vermeiden, ist vorgesehen, das ehemalige Mischgebiet M 15 in ein Wohngebiet (W 13 A+B) umzuwidmen.

Die Festsetzungen im Plangebiets W 9 sollen entsprechend den Erfordernissen des, bereits als Bauantrag eingereichten, Projektes zur Errichtung von Einfamilienhäusern angepasst werden.

Ähnliches gilt auch für die Teilflächen des Plangebietes M 8. Für die dort geplante Seniorenresidenz wurde bereits eine Baugenehmigung erteilt. Im Bebauungsplan sollen die neuen Grundstücksgrenzen aufgenommen und der geplante Parkplatz planungsrechtlich gesichert werden.

Es wird das Ziel verfolgt in der Mischgebietsfläche M 11, wie auch im Masterplan vorgesehen, kleinere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe anzusiedeln. Um hier auf Anfragen schnell reagieren zu können, soll das Gebiet im Sinne einer Angebotsplanung qualifiziert werden.

6.2 Bebauung

Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Festlegung der zulässigen Art der baulichen Nutzung in den Plangebieten W 9 und W 13 folgt die Planung den bestehenden Vorgaben bzw. den Vorgaben in den Allgemeinen Wohngebieten W 1 bis W 10. Aufgrund der gewünschten Nutzungsverteilung im Gesamtgebiet werden verschiedene Nutzungen (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Anlagen für Verwaltungen) ausgeschlossen, bzw. nur als Ausnahme (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe) zugelassen.

Die Ausweisung in den von der Planänderung betroffenen Mischgebieten (M 11 und M 8) folgt den bisherigen Festsetzungen in den Plangebieten M 6 bis M 9. Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden hierbei aufgrund der hochwertigeren zentralen Lage und der geplanten Grundstücksstruktur ausgeschlossen. Vergnügungsstätten werden nur als Ausnahme zugelassen und auf die gewerblich geprägten Bereiche beschränkt.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

W 9 und W 13A und B:	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) <u>Zulässig sind:</u> - Wohngebäude, - Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke - Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke. <u>Nicht zulässig, auch als Ausnahme sind:</u> - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, - Gartenbaubetriebe, - Tankstellen, - Anlagen für Verwaltungen <u>Als Ausnahme zulässig sind:</u> - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - nicht störende Handwerksbetriebe, - sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe.
M 8 und M 11:	<u>Zulässig sind:</u> - Wohngebäude, - Geschäfts- und Bürogebäude - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - sonstige Gewerbebetriebe - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. <u>Nicht zulässig, auch als Ausnahme, sind:</u> - Tankstellen, - Gartenbaubetriebe, - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb von Gebieten, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

<u>Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Baugrenzen</u>

Das geplante Bauprojekt im Plangebiet W 9 sieht entlang der Maximilianstraße 2 Baugruppen mit 3 Wohngebäuden und eine Baugruppe mit 2 Wohngebäuden vor. Im rückwärtigen Bereich sind 2 Baugruppen mit 5 bzw. 6 Gebäuden geplant. Die Gebäude sollen über eine zentrale Holzpelettheizung versorgt werden. Aufgrund dieser und auch anderer Gemein-

schaftseinrichtungen (z.B. Müllaufstellplatz und Wasserversorgung) wird auf eine Grundstücksteilung verzichtet. Im bauordnungsrechtlichen Sinne handelt es sich somit nicht um Reihen- oder Doppelhäuser sondern um Einzelhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten. Im Hinblick auf eventuelle spätere Grundstücksteilungen wird eine offene Bauweise ohne weitere Einschränkung festgesetzt.

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung ist eine maximal zweigeschossige Bauweise mit einer GRZ von maximal 0,4 und einer GFZ von maximal 0,8 vorgesehen.

Das Plangebiet wird mit zwei Baufenstern überplant. Entlang der Maximilianstraße hält die Baugrenze, wie in den benachbarten Plangebieten, einen Abstand von 5,00 m ein. Entlang des Usinger Weges und des Fürstin-Henriette-Dorthe-Weges betragen die Abstände 2,00 m, entlang der rückwärtigen Querverbindungsstraße 6,00 m. Die Baufenstertiefen betragen jeweils 14,00 m, sodass eine geordnete Baustruktur gewährleistet ist.

Im Planbereich W 13 sind zwei unterschiedliche Plangebiete vorgesehen. Entlang der Walramstraße sollen freistehende, zweigeschossige Einfamilienhäuser auf ca. 500 bis 530 m² großen Grundstücken entstehen. Im rückwärtigen Bereich sind überwiegend kleinere Grundstücke (ca. 380 bis 460 m²), ebenfalls für eine zweigeschossige Einfamilienhausbebauung vorgesehen. Entsprechend unterschiedlich wird die maximal zulässige Ausnutzung differenziert. Im Plangebiet W 13A beträgt die GRZ 0,30, die GFZ 0,60, im Plangebiet W 13B die GRZ 0,35 und die GFZ 0,70. Grundsätzlich ist es Ziel freistehende Einzelhäuser zu realisieren. Um die Planung flexibel zu halten wird jedoch auch eine Bebauung mit Doppelhäusern zugelassen. Im rückwärtigen Bereich (Plangebiet W 13 B) ist deshalb darüber hinaus ein großzügiges Baufenster zugeschnitten. Der Abstand der Baugrenze zur Walramstraße beträgt, wie auch gegenüberliegend, 5,00 m, die Baufenstertiefe 14,00 m. Die Abstände des Baufensters im Plangebiet W 13B betragen zur neuen Planstraße 2,00, zum Weilburger Weg, zum Saarbrücker Weg und zum Plangebiet W 13 A jeweils 3,00 m.

Im Plangebiet M 8 betrug die Grundstückstiefe, von der Luxemburger Allee aus gemessen, ca. 57,30 m. Das geplante Projekt der Seniorenresidenz macht es erforderlich, die Grundstückstiefe im Westen auf ca. 61 m zu erweitern. Im Osten soll im rückwärtigen Bereich ein Parkplatz, ggf. mit Carportanlage, errichtet werden. Damit wird hier eine Grundstückstiefe von ca. 76,50 m erforderlich. An den bereits festgesetzten zulässigen Ausnutzungen im Plangebietes M 8 (zwingend IV-geschossige und bis zu IV-geschossige, abweichende Bauweise, GRZ 0,6, GFZ 1,6) ändert sich nichts. Das Baufenster wird entsprechend der Planung erweitert. Die rückwertige Baugrenze wird parallel zur Luxemburger Allee geführt. Der Abstand zum Plangebiet M 11 beträgt im Westen 10,00 m, im Bereich der „Parktasche“ ca. 25,50 m.

Die Ausnutzungen im Plangebiet M 11 folgen im Wesentlichen den Festsetzungen im Plangebiet M 9. Die maximal zulässige Geschosszahl beträgt III Vollgeschosse, die GRZ 0,6 und die GFZ 1,2. Bezüglich der Bauweise wir jedoch bestimmt, dass lediglich eine offen Bauweise, mit Baukörperlängen bis zu 50 m, zulässig ist. Hiermit wird dem Wunsch nach einer eher kleinteiligen Gewerbestruktur Rechnung getragen. Aufgrund der Unbestimmtheit der Zuschnitte der künftigen Gewerbegrundstücke ist die Festsetzung eines zusammenhängenden Baufensters sinnvoll. Die Abstände der Baugrenze zur Walramstraße und zur Ludwigstraße betragen wie in der Nachbarschaft 5,00 m, zu der übrigen Grundstücksgrenzen 3,00 m.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

W 9:	Geschosszahl:	II Vollgeschosse
	GRZ:	0,40
	GFZ:	0,80
	Bauweise:	offen
	Baufenster:	Tiefe 14,00 m
	Baugrenzen:	Abstände zu den Verkehrsflächen zwischen 2 und 6 m
W 13 A:	Geschosszahl:	II Vollgeschosse
	GRZ:	0,30
	GFZ:	0,60
	Bauweise:	offen, ED
	Baufenster:	Tiefe 14,00 m
	Baugrenzen:	Abstände zu den Verkehrsflächen zwischen 3 und 5 m
W 13 B:	Geschosszahl:	II Vollgeschosse
	GRZ:	0,35
	GFZ:	0,70
	Bauweise:	offen, ED
	Baufenster:	ein zusammenhängendes Baufenster
	Baugrenzen:	Abstände zu den Verkehrsflächen, n der Regel zwischen 2 oder 3 m
M 8:	Geschosszahl:	IV Vollgeschosse, bzw. IV Vollgeschosse zwingend
	GRZ:	0,60
	GFZ:	1,60
	Bauweise:	abweichend
	Baufenster:	ein zusammenhängendes Baufenster
	Baulinie:	entlang der Luxemburger Allee
	Baugrenzen:	Abstände zur Ludwigstraße 5 m, zu sonstigen Nachbargrenzen in der Regel zwischen 3 oder 10 m

M 11:	Geschosszahl:	III Vollgeschosse
		GRZ: 0,60
		GFZ: 1,20
		Bauweise: offen
		Baufenster: ein zusammenhängendes Baufenster
		Baugrenzen: Abstände zu den Verkehrsflächen 5 m, zu sonstigen Nachbargrenzen 3 m

In der jüngeren Vergangenheit hat sich die Genehmigungspraxis in den Bauaufsichtsämtern zum Teil geändert. Demnach werden Terrassen teilweise den Hauptanlagen zugeordnet und sind somit bei der Ermittlung der Grundflächenzahl zu berücksichtigen. Darüber hinaus werden sie teilweise nicht mehr außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zugelassen. Zur Klarstellung werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die eine Überschreitung der GRZ und der Baufenster in einem gewissen Umfang ermöglichen.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Alle Gebiete:	Grundflächenzahl: Die zulässige Grundflächenzahl kann durch Terrassen, die im bauordnungsrechtlichen Sinne zu Hauptanlagen zählen und bei der Ermittlung der GRZ nach § 19 Abs. 2 BauNVO zu berücksichtigen sind, um 0,02 überschritten werden. Baugrenzen: Untergeordnete Balkonanlagen und Erker dürfen bis max. 2,00 m, Terrassen nach Pkt 4.1.1 *(s.o.)* der planungsrechtlichen Festsetzungen bis maximal 2,50 m über die Baugrenzen hinaustreten.

<u>Bauliche Dichte</u>

Nach Ziffer Z 3.4.1-9 der Regionalplanung bzw. des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 ist es Ziel, in verstädterter Besiedlung eine Mindestdichte von 35 und eine Höchstdichte von 50 Wohneinheiten pro ha Bruttowohnbauland zu realisieren. In der Zielformulierung sind keine Aussagen darüber getroffen, inwieweit sich die Vorgaben auch auf kleinere Planänderungen bestehender Bebauungspläne beziehen. Im Plangebiet W 9 werden 19 Wohneinheiten realisiert. Unter Berücksichtigung der für die Erschließung erforderlichen Straßenanteile ermittelt sich eine bauliche Dichte von 38 WE / ha Bruttowohnbauland. Im Plangebiet W 13 werden hingegen 15 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser oder Wohnhäuser mit einer 2.

Wohneinheit abgeteilt. Bezogen auf die zuordenbare Bruttobaufläche von ca. 8.800 m² ermittelt sich eine bauliche Dichte von mindestens 17 WE / ha Bruttowohnbauland. Bei einer angenommenen Teilung der Grundstücke für den Bau von Doppelhäusern und / oder Belegung der Wohngebäude mit einer 2. Wohneinheit ist eine maximale bauliche Dichte bis zu ca. 34 WE denkbar.

Eine Überschreitung der zulässigen baulichen Dichte von 50 WE / ha kann somit in beiden Plangebieten ausgeschlossen werden. Im Plangebiet W 13 hingegen ist eine Unterschreitung der Mindestdichte von 35 WE sehr wahrscheinlich. Nach Ziffer Z 3.4.1-9 der Regionalplanung ist eine Unterschreitung der Mindestdichte ausnahmsweise, wie im Folgenden begründet, zulässig.

Im NassauViertel stellt sich die Frage, inwieweit eine Teilgebietsbetrachtung bezüglich der Zielevorgaben der Raumordnung überhaupt tragfähig und städtebaulich begründbar ist. Ursache hierfür sind insbesondere die vorhandenen Mischgebietsflächen, mit Geschosswohnungsbauten in sehr dichter Bauweise, aber auch Sonderbauten wie das Pflegeheim und das Studentenwohnheim. Diese Flächen sind formal von den Zielvorgaben der Raumordnung nicht betroffen, und dennoch maßgebend für die bauliche Dichte im NassauViertel.

Im NassauViertel leben derzeit ca. 925 Einwohner. Aufgrund des Mischungsverhältnisses Geschosswohnungsbau / Einfamilienhausbau kann man von einer durchschnittlichen Belegung von 2,3 bis 2,5 Einwohnen / Wohneinheit ausgehen, sodass sich eine Gesamtzahl von ca. 370 – 402 Wohneinheiten ermittelt. Die Einwohnerzahl verteilt sich auf eine bebaute Bruttobaulandfläche (Wohn- und Mischgebiete, Verkehrs-,Grün- und Gemeinbedarfs- und Versorgungsflächen) von 8,93 ha, woraus sich eine bauliche Dichte von ca. 41 bis 45 WE / ha errechnet. Insofern wird deutlich, dass sich die bauliche Dichte im NassauViertel innerhalb des Zielkorridors der regionalplanerischen Vorgaben befindet. Auch eine Unterschreitung der Mindestdichte im Plangebiet W 13, die dann zu einer Mindestdichte von 38 bis 42 WE / ha führt, wird hieran nichts ändern.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan beziehen sich in der Regel auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche. Anlässlich des geplanten privaten Fußweges nördlich der südlichen Baureihe im Plangebiet W 9, ist eine Konkretisierung der Definition des unteren Bezugspunktes sinnvoll.

In den Plangebieten W 9 werden Trauf- und Firsthöhen, in den Plangebieten W 13 A und B, M 8 und M 11 Gebäudehöhen festgesetzt.
Im Plangebiet W 9, in dem zweigeschossige Gebäude mit geneigtem Satteldach realisiert werden sollen, entsprechen die Höhenvorgaben (TH max. = 8,50 m, FH max. = 12,00 m) der gegenüberliegenden Reihenhausbebauung im Plangebiet W 1.

Im Plangebiet W 13 soll hingegen ein Angebot an Bauherren gemacht werden, die Einfamilienhäuser mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern realisieren wollen. Darüber hinaus wird hierdurch eine Bebauung ermöglicht, die sich an die vorhandene Dachlandschaft im Plangebiet M 10 orientiert. Von Bedeutung ist insbesondere auch die Gestaltung des Straßenraums der Walramstraße. Derzeit befindet sich entlang der Straßengrenze eine ca. 1,70 m hohe Böschung, die zum Teil abgetragen werden soll, sodass höhengleiche Vorgärten entstehen. Die Gebäude sollen dann, von dem Straßenniveau aus betrachtet, eine maximale III-geschossige Anmutung (GH max. = 10,50 m) nicht überschreiten.

Im Plangebiet M 8 entsprechen die Höhenvorgaben den vorhandenen Festsetzungen. Diese orientieren sich an einer VI-geschossigen Bebauung von Bürogebäuden mit Staffelgeschossen. Die Höhenvorgabe im Plangebiet M 11 mit einer Gebäudehöhe von maximal 14,00 m soll zwischen der zulässigen Höhenentwicklung im Plangebiet M 8 mit 21,50 m, dem Plangebiet M 9 mit 17,50 und den Plangebieten M 10A und GE2 mit jeweils 11,00 m Gebäudehöhe vermitteln.

In diesem sollen gleichfalls vorwiegend gewerbliche Nutzungen, wie z.B. auch III-geschossige Bürogebäude, auch mit Staffelgeschossen, errichtet werden.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

W 9, W 13 A und B, M 8, M 11:	Höhen der baulichen Anlagen <u>Definition des unteren Bezugspunktes</u> Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche im Schnittpunkt mit der Mittelachse der zugeordneten Gebäudefassade. Bei zurückspringenden Fassadenabschnitten ist deren Gesamtabwicklung maßgebend. Die Bezugshöhe ist durch Interpolation der im Plan angegeben Höhen in m über NN zu bestimmen. Bei Grundstücken, die mit mehreren Seiten an Verkehrsflächen stoßen, sind die Verkehrsflächen, von der aus der Hauptzugang in das Gebäude erfolgt, maßgebend. Im Plangebiet W 9 beziehen sich die Höhen der Gebäude im südlichen Baufenster auf die Maximilianstraße.

	<u>Firsthöhe</u> Die maximal zulässige Firsthöhe OK VKF: W 9 = 12,00 m Die Firsthöhe wird wie folgt gemessen: Bezugspunkt Verkehrsfläche bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut <u>Traufhöhe</u> Die maximal zulässige Traufhöhe OK VKF: W 9 = 8,50 m Die Traufhöhe wird wie folgt gemessen: Bezugspunkt Verkehrsfläche bis Schnittpunkt Fassadenaußenkante mit Oberkante Dachhaut an der Traufe des obersten Geschosses. <u>Gebäudehöhe</u> Die maximal zulässige Gebäudehöhe OK VKF: W 13 = 10,50 m M 8 = 21,50 m M 11 = 14,00 m Die Gebäudehöhe wird wie folgt gemessen: Bezugspunkt Verkehrsfläche bis Oberkante Dachhaut oder Oberkante Attika des obersten Geschosses. <u>Technische Aufbauten</u> Technische Aufbauten wie z. B. Aufzugs-, Lüftungs- und Klimaanlagen werden auf die zulässige Gebäudehöhe nicht angerechnet.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

W 13 A:	<u>Vorgärten / Sockelgeschosse</u> Im Plangebiet W 13 A sind entlang der Walramstraße durch Anlage mit der Walramstraße höhengleicher Vorgärten sichtbare Sockelgeschosse auszubilden.

<u>Dachgestaltung</u>

Die Festsetzungen der zulässigen Dachneigungen und Dachformen im Plangebiet W 9 orientieren sich an den benachbarten Plangebieten W 10A und B. Hier sind Pultdächer, höhenversetzte Pultdächer und Satteldächer zulässig. Projektspezifisch wird jedoch anstatt einer Dachneigung von 5° (Hauptbaukörper) bzw. 0° (Nebenbaukörper) bis 30° eine Dachneigung bis zu 35° zugelassen.

Die zulässigen Dachneigungen und Dachformen in den Plangebieten W 13 A und B sollen sich auf Flachdächer oder flachgeneigte Pultdächer begrenzen. Zum einen ist es Ziel an die mehrheitlich mit flachgeneigten Dächern oder Flachdächern ausgestattete Umgebungsbebauung anzuknüpfen. Zum anderen hat eine Umfrage unter Bauinteressenten ergeben, dass keine mehrheitliche Nachfrage nach Satteldächern oder stark geneigten Dächer an diesem Standort besteht.

Die geplante Seniorenresidenz im Plangebiet M 8 verfügt über Flachdächer und die tlw. geplante Überdachung der Parkplätze über eine Dachneigung unter 25°. Dies ermöglicht die Festsetzungen über zulässigen Dachformen und Dachneigungen an die Festsetzungen der benachbarten Baufelder in der Luxemburger Allee anzupassen.

Die Festsetzungen im Plangebiet M 11 orientieren sich an den benachbarten Plangebieten M 8 und M 9.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

W 9:	<u>Dachneigung und Dachform</u> Hauptbaukörper: - Dachneigung: 5° - 35° - Pultdächer, höhenversetzte Pultdächer, Satteldächer Untergeordnete Anbauten, Garagen und Carports - Dachneigung 0° - 35° - Flachdächer, Pultdächer, Satteldächer
W 13 und B, M 8, M 11	Haupt- und Nebenbaukörper: - Dachneigung: 0° - 25° - Pult- oder Flachdächer

<u>Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen:</u>

Im Bebauungsplan ist überwiegend geregelt, dass oberirdische Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen allgemein zulässig sind. Garagen und Carports hingegen sind nur in den überbaubaren Flächen, in speziell gekennzeichneten Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen entsprechend den Regelungen der HBO zulässig.

Das Planungskonzept in W 9 sieht vor, die Stellplätze für die Gebäude entlang der Maximilianstraße auf oberirdischen Stellplätzen und in Garagen, die sich in den seitlichen Grenzabständen zu den Grundstücksnachbarn befinden, anzuordnen. Weitere Stellplätze und z.T. auch Garagen sollen von dem Usinger Weg und vom Fürstin-Henriette-Dorothea-Weg aus

angefahren werden. Die Stellplätze der rückwärtigen Baureihe sollen vor den Hauseingängen der Gebäude angeordnet werden. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen ist vorgesehen im Plangebiet W 9 Stellplätze, Garagen oder Carports nur in speziell gekennzeichneten Flächen zuzulassen. Um eine einheitliche Straßenraumgestaltung in der Maximilianstraße zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass Gartenlauben, Pergolen und Überdachungen in einem Abstand von 5,00 m zur Maximilianstraße nicht zulässig sind. In den Kaufverträgen ist darüber hinaus eine einheitliche Gestaltung der Einfriedungen mit Stützmauern, Zaun und Heckenpflanzung geregelt. Im Bebauungsplan bedarf es hierzu deshalb keiner weiteren Regeln.

In den Plangebiet W 13 A und B ist die Anordnung der Stellplätze und Garagen auf den jeweiligen Grundstücken vorgesehen. Die allgemeinen Festsetzungen erfordern es, auf den Grundstücken am Ende des Wendeschuhs, Flächen für die Überbauung von Garagen und Carports festzulegen.

Im Plangebiet M 8 ist es geplant überwiegend oberirdische Stellplätze anzuordnen. Um den Innenhof der Seniorenanlage begrünen zu können, müssen die Parkplätze entlang der Ludwigstraße und im rückwärtigen Grundstücksbereich angeordnet werden. Entlang der Grundstücksgrenze zum Plangebiet M 11 ist hierbei ein Abstandsgrünstreifen erforderlich. In der nordöstlich gelegenen „Parktasche" soll auch die Errichtung einer Carportanlage ermöglicht werden, sodass die Ausweisung einer speziellen überbaubaren Fläche notwendig wird.

Im Plangebiet M 11 ist eine solche Festsetzung aufgrund der großzügigen Ausweisung des Baufensters und aufgrund der gewerblichen Orientierung mit überwiegend oberirdischen Stellplätzen nicht erforderlich.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

W 9, W 13 A und B, M 8, M 11:	<u>Stellplätze, Garagen</u> Allgemein gilt: Oberirdische Garagen sowie Carports sind nur in den überbaubaren Flächen, den speziell gekennzeichneten Flächen oder in den seitlichen Abstandsflächen entsprechend den Regelungen der HBO zulässig. Oberirdische Stellplätze und Tiefgaragen sind allgemein zulässig. <u>Nebenanlagen</u> Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind allgemein zulässig. Einschränkend sind in dem Plangebiet W 9 Nebenanlagen in Form von Gartenlauben, Pergolen und Überdachungen in einem Abstand von 5,00 m zur Verkehrsfläche der Maximilianstraße nicht zulässig.

6.3 Verkehr

Das Erschließungsnetz im NassauViertel ist überwiegend hergestellt. Der Endausbau ist jedoch in mehreren Straßenabschnitten noch fertigzustellen.

Die Erschließung des Plangebiets W 9 erfolgt über bestehende Straßen. Die Grundstücke im Plangebiet W 13A können von der Walramstraße aus angefahren werden. Zur Erschließung des rückwertigen Planbereichs (W 13B) ist es notwendig, eine Verbindungsstraße zwischen dem Weilburger Weg und dem Saarbrücker Weg mit einem zusätzlichen Stichweg mit Wendeschuh zu schaffen. Die für den Einbahnverkehr ausgelegte Verbindungsstraße verfügt über eine Breite von 6,50 m. Hiervon entfällt ein 2,00 m breiter Streifen für ca. 11 Parallelparkplätze mit Baumscheiben. Da sich für Rettungs- und Müllfahrzeuge nunmehr eine Durchfahrtsmöglichkeit bietet, kann der Wendehammer des Weilburger Weges zurückgebaut werden. Für den PKW-Verkehr der Kindertagesstätte bietet sich aber auch weiterhin die Möglichkeit an dieser Stelle zu wenden.

Für das Plangebiet M 8 werden keine weiteren verkehrlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die Erschließung der Stellplatzflächen der Seniorenresidenz soll ausschließlich über die Ludwigstraße erfolgen.

Auch das Plangebiet M 11 ist in ausreichendem Maße an das Straßennetz angebunden. Sofern noch kleinere Grundstücke, deutlich unter 1.000 m², nachgefragt würden, bestünde noch die Möglichkeit einer zusätzlichen Sticherschließung, die aber auch in Form einer privaten Verkehrsfläche realisiert werden könnte.

Planungsrechtliche Festsetzungen

W 13 A und B:	<u>Verkehrsflächen</u> Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehrsfläche) Fahrbahnbreite 4,50 m Parkstreifen 2,00 m PKW-Wendschuh Typ 1

6.4 Grünordnung / Eingriffs- Ausgleichsplanung

Die Eingriffs- und Ausgleichsplanung erfolgte bereits im Rahmen der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes im Jahr 2002. In der Eingriffsermittlung wurden die nach der Baunutzungsverordnung maximal zulässigen GRZ-Kennwerte zuzüglich der maximal zulässigen Versiegelung durch Anlagen nach § 19 Abs.4 BauNVO (Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Zufahrten) berücksichtigt. Insofern konnte bereits damals eine abschließende Ausgleichplanung aufgestellt werden. Die geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Itzbachaue wurden bereits ab 2002 vollständig umgesetzt. Die Baumpflanzungen im Plangebiet erfolgten und erfolgen sukzessive nach Baufortschritt. Da die überplanten Flächen seinerzeit mit der maximalen Ausnutzung berücksichtigt wurden, bestehen keine weiteren Ausgleichserfordernisse. Hinsichtlich der Bepflanzung von Gärten und Begrünung von Dächern und Fassaden bestehen folgende Regelungen:

Planungsrechtliche Festsetzungen:

W 9, W 13:	In den Allgemeinen Wohngebieten sowie in den Plangebieten M4 A, - C und M4 D-E ist pro 250 m² Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum 2. oder 3. Ordnung oder ein Obstbaum Hochstamm zu pflanzen. Die Baumscheibe ist auf mind. 5 m² offen zu halten. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und überwiegend mit heimischen und standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.	
W 9, W 13 A und B, M 8, M 11:	<u>Fassadenbegrünung</u> An den fensterlosen Gebäudefassaden mit einer Wandbreite größer/gleich 3,00 m wie Brandmauern, Garagenwände u.a., ist eine Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen vorzusehen.	
	<u>Pflanzliste</u> Efeu Kletterhortensie Wilder Wein Waldrebe Bergrebe Wein Pfeifenwind Geißblatt Kletter-Knöterich Blauregen Winterjasmin Kletterrosen	 Hedera helix Hydrangea petiolaris Parthenocissus quinquefolia Clematis vitalba Clematis montana Vitis vinifera Aristolochia durior Lonicera caprifolium Polygonum aubertii Wisteria sinensis Jasminum nudiflorum Rosa hybr.
	Je nach Standort (Lichtverhältnisse) und Höhe der zu begrünenden Wände sind die genannten Arten einzusetzen.	

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

W 9, W 13 A und B, M 8, M 11	<u>Dachbegrünung und Dachniederschlagswasser</u> Anfallendes Dachniederschlagswasser in den Gewerbegebieten (G1, G2 und G3) ist in die vorgesehenen Entwässerungsgräben einzuleiten. In den übrigen Plangebieten sind mindestens 10 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Auf eine Dachbegrünung kann verzichtet werden, wenn das anfallende Dachniederschlagswasser in Zisternen gesammelt und für die Wässerung der Grünflächen genutzt oder der Brauchwassernutzung zugeführt wird.

Die Bebauungen des Saarbrücker Platzes und des Luxemburger Platzes wirken sich, auch aufgrund der topographischen Gegebenheiten, optisch stark auf den Planbereich W 13 aus. Aus diesem Grund wurde ein Bebauungskonzept entwickelt, das einen möglichst großen Abstand zur Bestandsbebauung gewährleistet. Zur optischen Abgrenzung ist weiterhin die Anlage eines Grünstreifens mit einer dichten, hochwüchsigen Baumreihe vorgesehen. Eine Pflanzliste ist dem Bebauungsplan beigefügt.

Planungsrechtliche Festsetzungen

W 13 B:	<u>Grünstreifen und Baumreihe</u> Öffentliche Grünfläche – Verkehrsbegleitgrün Breite 2 m + Baumscheiben im Stellplatzstreifen	
	Bäume im Straßenraum sind nicht standortdefiniert, sondern werden in Verbindung mit der Straßenplanung detailliert festgesetzt. Für die Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum ist die nachfolgende Pflanzliste zu verwenden.	
	Pflanzliste: <u>Kleine Bäume:</u> Spitzahorn-Sorten Apfeldorn Pflaumblättriger Weißdorn Rotdorn Pflaumendorn Kleinkronige Esche Blasenesche Zierapfel Zierkirsche Mehlbeere Vogelbeere Felsenbirne	 - Acer platonoides `Columnare´ - Acer platonoides `Globosum´ - Crataegus lavallei `Carrierei´ - Crataegus crus-galli - Crataegus laevigata `Paul`s Scarlet´ - Crataegus x prunifolia - Fraxinus excelsior `Nana´ - Koelreuteria paniculata - Malus spec. - Prunus spec. - Sorbus aria - Sorbus aucuparia - Amelanchier lamarckii

	<u>Mittelgroße Bäume:</u> Feldahorn Spitzahorn Rote Rosskastanie Baumhasel Chinesische Birne Linde <u>Große Bäume:</u> Bergahorn Rosskastanie Esche Platane Stieleiche Sommerlinde	- Acer campestre - Acer platanoides und Sorten - Aesculus carnea - Corylus colurna - Pyrus calleryana `Chanticleer´ - Tilia in Arten und Sorten - Acer pseudoplatanus - Aesculus hippocastanum - Fraxinus excelsior - Platanus hispanica - Quercus robur - Tilia platyphyllos
	Die Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von 6 m² herzustellen und dauerhaft zu begrünen.	

6.5 Lärmschutz

Das NassauViertel, wie weite Teile des westlichen Idsteiner Siedlungsgefüges, ist durch verschiedene Verkehrsstränge (Bahnlinie Frankfurt-Limburg, B 275, A 3) mit Lärm vorbelastet. Bereits im Zuge der Aufstellung des „einfachen" Bebauungsplanes erfolgten umfangreiche Untersuchungen zum Lärmschutz. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die A 3 maßgeblicher Faktor der Lärmvorbelastung ist. In den überwiegenden Bereichen des NassauViertels werden die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten.

Aufgrund der Hochlage der Autobahn sind erfolgsversprechende, aktive Schallschutzmaßnahmen ausgeschlossen. Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung konnten jedoch Regelungen getroffen werden, die eine Überplanung des Gebietes zulassen. Folgende Maßnahmen tragen hierzu bei:

- Zonierung von Gebietsarten in WA-Gebiete, MI-Gebiete, Eingeschränkte GE-Gebiete und GE-Gebiete
- Kennzeichnung von maßgeblichen Außenlärmpegelbereichen nach DIN 4109 zur Dimensionierung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren
- Festlegung von Gewerbegebieten mit flächenbezogenen Schallleistungspegeln

Die Plangebiete W 9 und W 13A und B liegen überwiegend in einem geringer belasteten Lärmpegelbereich LPB 56 - 60 db(A). Die Plangebiete, M 8 und M 11 sind in einem mittelstark belasteten Lärmpegelbereich LPB 61 - 65 db(A), wobei die Belastung jeweils von Westen nach Osten abnimmt.

Bereits bei der Erstaufstellung des Bebauungsplans wurde durch die GSA Limburg ein Lärmschutzgutachten erarbeitet, dass zu Festsetzungen im Bebauungsplan führte. Anlässlich der Umwidmung des ehemaligen Mischgebietes M 15 in die Allgemeinen Wohngebiete W 13A und B wurde im Sommer 2014 eine zusätzlich Schallschutzuntersuchung (s. Anlage Geräuschimmissionsprognose 28. August 2014, GSA-Ziegelmeyer GmbH) in Auftrag gegeben. Im Ergebnis kommt der Gutachter zu dem Schluss, dass der erforderliche Schallschutz im Planbereich W 13 durch die im Bebauungsplan verankerten Anforderungen an den passiven Schallschutz berücksichtigt wird. Weiterhin wird ausgeführt, dass durch die Umwidmung des Plangebietes keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen bei der Gewerbegebietsentwicklung erforderlich werden.

Die vertiefende Untersuchung der GSA Limburg, in der insbesondere auch die sich inzwischen entwickelnde Bebauung berücksichtigt wurde, kam zum Ergebnis, dass sich die überwiegenden Flächen des Plangebiets W 13 in einem festzusetzenden Lärmpegelbereich II befindet. Lediglich entlang der Walramstraße ist mit einer höheren Lärmbelastung (Lärmpegelbereich III) zu rechnen.

Insofern liegen die Voraussetzungen, die seinerzeit zu einer Ausweisung eines Mischgebietes und eines Lärmpegelbereiches III im Plangebiet W 13 geführt haben, teilweise nicht mehr vor. Im Lärmpegelbereich II (LPB 56 - 60 db(A)) liegen hingegen auch die restlichen, im Gebiet ausgewiesenen, Allgemeine Wohngebiete, sodass in der städtebaulichen Abwägung eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet als gerechtfertigt angesehen werden kann.

Hinzu kommt, dass die Nachfrage gezeigt hat, dass für die im NassauViertel umfangreich angebotenen Mischgebietsflächen keine ausreichende Nachfrage besteht. Hingegen besteht im Plangebiet W 13 eine sehr hohe Nachfrage an Baugrundstücken für Wohngebäude. Bei einer Beibehaltung des Mischgebietes droht daher auch eine Fehlausweisung im Sinne eines „Etikettenschwindels".

In der städtebaulichen Abwägung kann deshalb in Kauf genommen werden, dass die nach Norden ausgerichteten Wohnräume der fünf Wohngebäude entlang der Walramstraße einer höheren Lärmbelastung ausgesetzt sind.

Insofern ist es sinnvoll eine Festsetzung zum Einbau von Schalllüftungsdämpfer getroffen werden.

Auf eine zwingende Festsetzung zum Einbau von schallgedämpften Lüftungselementen soll jedoch verzichtet werden, da z.B. bei Passivhäusern anderweitige Lüftungstechnik verwendet wird, die aber gleichfalls eine ruhige Lüftung bei geschlossen Fenstern gewährleistet.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

W 9, W 13 A und B, M 8, M 11:	<u>Lärmpegelbereiche</u> Kennzeichnung des maßgeblichen Außenlärmpegelbereichs nach DIN 4109 zur Dimensionierung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren. W 13 A, W 13 B, M 8, M11: Lärmpegelbereich III > LPB 61 - 65 db(A) W 9: Lärmpegelbereich II > LPB 56 - 60 db(A)
W13 A	Es wird empfohlen schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 (Schlaf- und Kinderzimmer), die im Lärmpegelbereich III zum Liegen kommen und deren Fensteranlagen zur Walramstraße hin orientiert sind, die Fensteranlagen mit schallgedämpften Lüftungselementen auszustatten. Die Schallschutzanforderungen hierfür sollen denen der Fensteranlagen entsprechen.

6.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Plangebiete ist gesichert.

Zur Versorgung mit Strom wird der Bau einer zusätzlichen Trafostation erforderlich. Als Standort ist eine ca. 20 m² große Fläche im nordwestlichen Grundstücksbereich des Plangebiets M 8 vorgesehen. Im Planbereich W 13 müssen in der neuen Planstraße zusätzliche Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Mit Ausnahme der Hausanschlüsse werden, nach derzeitigem Kenntnisstand, darüber hinaus keine weiteren Anlagen und Leitungen erforderlich.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

M 8, M 11:	<u>Ver- und Entsorgungsanlagen</u> Fläche für Versorgungsanlagen: Zweckbestimmung: Trafostation