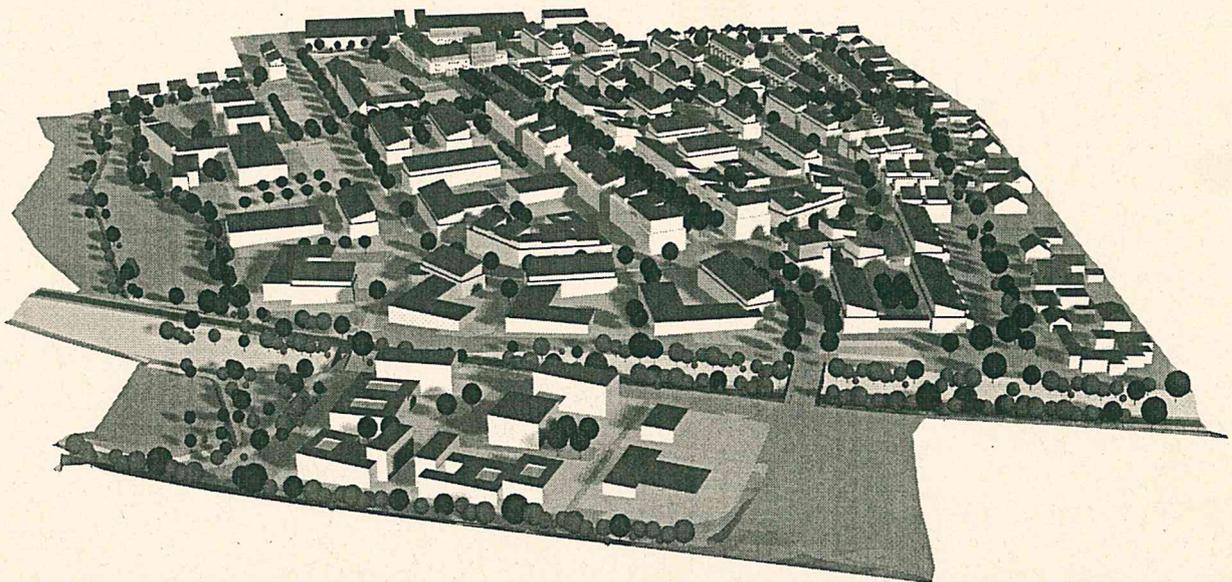


STADT IDSTEIN

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

NASSAUVIERTEL

1. ÄNDERUNG / QUALIFIZIERUNG „NassauViertel Baublöcke M 6 / M 9“



Projekt: S 370/03 Stand: Dezember 2003

Planergruppe ASL, Kirschbaumweg 6, 60489 Frankfurt

Tel. 069 / 788828 Fax: 069 / 7896246

E-Mail: info@planergruppeasl.de

Stand: 15.12.2003

Bearbeiter:

Dipl. Ing. Ronald Uhle

(Stadtplanung)

Dipl. Ing. Claudia Leonhardt

(Landschaftsplanung)

Vorwort

Der Bebauungsplan „NassauViertel“ wurde durch das Regierungspräsidium Darmstadt im Frühjahr 2002 genehmigt.

Entsprechend des gewählten 2-stufigen Bauleitverfahrens wurde ein erster Teilbereich des genehmigten Planes mit Plantiefe „einfacher Bebauungsplan“ in einen Bebauungsplan mit der Plantiefe „qualifizierter Bebauungsplan“ überführt (vgl. Kapitel 4 der Begründung). Die Änderung wurde im Frühjahr 2003 rechtskräftig. Anlässlich eines konkreten Bauvorhabens erfolgt mit diesem Planwerk im Rahmen eines Verfahrens nach § 13 BauGB die planungsrechtliche Konkretisierung des 2. Teilbereiches (Baublöcke M 6 und M 9).

Darüber hinaus hat sich ergeben, dass das geplante Gesundheitszentrum an einem Standort außerhalb des NassauViertels realisiert wird. Hierdurch werden Anpassungen im Bereich des einfachen Bebauungsplanes im Rahmen dieser Änderungsplanung erforderlich.

Es sind:

- **Gliederung des für das Gesundheitszentrum vorgesehenen Baublocks durch die Anlage neuer Stichstraßen**
- **Ausweisung neuer Standorte für die geplante Kindertagesstätte und des Bolzplatzes**
- **Konkretisierung des Standortes für eine Trafostation**

Der Bebauungsplan und dessen Begründungstext wird aufgrund der gewünschten Übersichtlichkeit in seiner Gesamtheit dargestellt und fortgeführt. Die eingearbeiteten Änderungen sind in den Textteilen des Bebauungsplanes und dieser Begründung durch Fett- und Kursivdruck, in Farbexemplaren zusätzlich durch rote Farbdarstellung gekennzeichnet.

Im Rahmen der Beteiligung der Bürger nach § 3 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB werden die Planungsbeteiligten gebeten ihre Stellungnahmen nur auf die geänderten Planungssachverhalte zu beziehen.

INHALT

	Seite
1. Erfordernis der Planaufstellung	7
2. Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme	7
3. Rahmenplanung	7
4. Bauleitplanverfahren	8
5. Rechtsgrundlagen	9
6. Lage im Stadtgebiet	10
7. Abgrenzung und Größe der Geltungsbereiche	10
8. Übergeordnete Planvorgaben	11
9. Bestandsanalyse	12
9.1 Topographie	12
9.2 Verkehr	12
9.3 Bebauung und Nutzung	13
9.4 Schallschutz	14
9.5 Landschaft und Grünordnung	14
9.6 Wasserschutzgebiete	15
10. Planungsziele Masterplan / Rechtliche Festsetzungen	16
10.1 Städtebaulicher Leitgedanke	16
10.2 Verkehr	16
10.2.1 <i>Haupterschließungsstraßen</i>	16
10.2.2 <i>Sonstige Erschließungsstraßen</i>	19
10.2.3 <i>Platz</i>	21
10.2.4 <i>Fuß- und Radwegenetz</i>	21
10.2.5 <i>Ruhender Verkehr</i>	23
10.2.6 <i>ÖPNV</i>	24
10.2.7 <i>Planungsziele – Rechtliche Festsetzungen im Teilbereich „NassauViertel Nordwest“</i>	24
10.2.8 <i>Planungsziele – Rechtliche Festsetzungen im Teilbereich „NassauViertel Baublöcke M 6 / M 9“</i>	25

	Seite
10.3. Bebauung / Nutzung	26
10.3.1 <i>Art- und Steuerung der Nutzungsmischung</i>	26
10.3.2 <i>Nutzungsverteilung / Nutzung</i>	26
10.3.3 <i>Bebauungsstruktur</i>	29
10.3.4 <i>Planungsziele- Rechtliche Festsetzungen im Teilbereich „NassauViertel Nordwest“</i>	36
10.3.5 <i>Planungsziele- Rechtliche Festsetzungen im Teilbereich „NassauViertel Baublöcke M 6 / M 9“</i>	37
10.4. Landschaftsplanung- und Grünordnung / Ökologie	39
10.5 Grünflächen	39
10.5.1 <i>Grünvernetzung</i>	39
10.5.2 <i>Zweckgebundene öffentliche Grünflächen und grünbestimmte öffentliche Bereiche</i>	40
10.5.3 <i>Straßenbegleitgrün</i>	41
10.5.4 <i>Eingrünung der Siedlungsränder und -übergänge</i>	43
10.5.5 <i>Dach – und Fassadenbegrünung</i>	45
10.5.6 <i>Zusätzliche Ausgleichsflächen</i>	46
10.6 Ver- und Entsorgung / Ökologische Infrastruktur	53
10.6.1 <i>Abwasserentsorgung</i>	53
10.6.2 <i>Energieversorgung</i>	54
10.6.3 <i>Wasserversorgung</i>	54
10.6.4 <i>Versorgungsleitungen / Telekommunikationsleitungen</i>	54
11. Eingriffs- und Ausgleichsplanung	55
11.1 <i>Rechtsgrundlagen zu Eingriff und Ausgleich</i>	55
11.2 <i>Beschreibung des Eingriffs und Auswirkungen auf die Landschaftsfaktoren</i>	55
11.3 <i>Darstellung der Eingriffsvermeidung und -minimierung</i>	56
11.4 <i>Auswirkungen des Eingriffs während der Bauphase</i>	57
11.5 <i>Kompensationsmaßnahmen gemäß Landschaftsplan</i>	57
11.6 <i>Ausgleichsmaßnahmen</i>	58
11.6.1 <i>Gesamtausgleichsbedarf</i>	58
11.6.2 <i>Ausgleichsbedarf für die auf der Grundlage des einfachen Bebauungsplanes umsetzbaren Baumaßnahmen</i>	59
11.7 <i>Auswirkungen aller Ausgleichsmaßnahmen auf die Landschaftsfaktoren</i>	59
12. Planstatistik	61

	Seite
13. Schallschutz	67
13.1 Bewertung der Schallschutzuntersuchung	67
13.2 Auszüge aus dem Schallschutzgutachten	68
14. Vorprüfung zur Umweltverträglichkeitsprüfung	74
Anhang Bebauungsplan	80

1. Erfordernis der Planaufstellung

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist die Stadt Idstein als Mittelzentrum im Ordnungsraum und Endpunkt einer Nahverkehrsachse ausgewiesen. Sie ist Entwicklungsschwerpunkt für die über den Eigenbedarf hinausgehende Wohnungs- und Gewerbeansiedlung. Der Regionalplan Südhessen 2000 stellt das Plangebiet als Zuwachs Siedlungsbereich bzw. Zuwachs Bereich für Industrie und Gewerbe dar. Aufgrund der Lage und Vorbelastung des Gebiets sind gewerbliche und mischgenutzte Ansiedlungen als vorrangig zu betrachten.

Mit dem Beschluss vom 08.10.1997 zur Aufstellung des Bebauungsplanes *NassauViertel* (ehem. *Rödchen*), vollzieht die Stadtverordnetenversammlung die Vorgaben der Raumordnung im Sinne einer nachhaltigen Regionalentwicklung.

2. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Erste Planungsüberlegungen führten bereits Anfang der 90er Jahre zu der Erkenntnis, dass das öffentliche Interesse an der gewünschten Entwicklung des Gebietes den Einsatz des besonderen Städtebaurechtes rechtfertigen würde. Die Stadt beauftragte 1994 die Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (DSK) mit der Voruntersuchung hinsichtlich der förmlichen Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs gem. §§ 165 ff. BauGB. Die Untersuchung wurde 1997 mit dem Ergebnis abgeschlossen, dass die Anwendungsvoraussetzungen für die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme vorliegen.

Der Satzungsbeschluss zur förmlichen Festlegung erfolgte am 08.10.1997. Nach Genehmigung durch den Regierungspräsidenten wurde die Satzung am 09.06.1998 öffentlich bekannt gemacht.

Auf Grund des Entwicklungsmaßnahmenrechts werden die Flächen des Satzungsgebietes vollständig in das Eigentum der Kommune erworben. Nach erfolgter Erschließung werden die Baugrundstücke von der Stadt Idstein auf Grundlage des „Masterplanes“ (vgl. Kapitel. 4) und vor dem Hintergrund eines zu erarbeitenden Anforderungskataloges über den Entwicklungsträger direkt vermarktet.

Das Gesamtinvestitionsvolumen für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme beträgt nach aktuellen Schätzungen rund 38 Mio. €.

3. Rahmenplanung

Bei der Entwicklung erster konzeptioneller Planungsziele im Rahmen der Bauleitplanung wurde 1999 deutlich, dass das Baugebiet *NassauViertel* räumlich und funktional mit angrenzenden Planungsvorhaben eng verbunden ist.

Im Südwesten befindet sich das künftige Gewerbegebiet NassauViertel – West. In dessen Plangebiet befindet sich zugleich die westliche Hupterschließung für das Baugebiet NassauViertel. Im Osten befindet sich auf der ehemaligen Gewerbebrache Mareg ein Handels- und Dienstleistungszentrum, dass als Versorgungszentrum weiterentwickelt werden soll. Hierzu ist eine baulich-räumliche Verzahnung erforderlich. Weiterhin lässt sich eine östliche Hupterschließung von der Limburger Straße aus nur über das *Mareg* - Gelände realisieren.

Daraus ergab sich 2000 die Aufstellung des Rahmenplanes *Rödchen - Limburger Straße*. Die formulierten Ziele bildeten die Grundlage für das weitere Planverfahren.

4. Bauleitplanverfahren

Innerhalb der Rahmenplanung sind neben den o.g. Randbedingungen bereits wesentliche Planungsziele für das Baugebiet *NassauViertel* definiert. Im Vordergrund steht hierbei die Absicht, das Gebiet zu einem Standort für hochwertige, möglichst arbeitsplatzintensive Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen, ergänzt durch verdichtete Wohnbereiche, zu entwickeln. Die detaillierte Ausformung der Ansiedlungsvorhaben soll, unter Einbeziehung der späteren Nutzer, höchstmöglicher Flexibilität unterliegen.

„Erfahrungen anderer Städte haben gezeigt, dass eine prozesshafte Planung in Abstimmung mit Interessensverbänden und Investoren die Voraussetzung für die Entwicklung hochwertiger Gewerbe- und Mischgebiete darstellt. Im Rahmen der Vermarktung künftiger Bauflächen soll daher ein Umsetzungskonzept verfolgt werden, das alle zu beteiligende Akteure frühzeitig in den Entwicklungsprozess einbindet und somit höchstmögliche Flexibilität beim Zuschnitt der Grundstücksparzellen und optimierter Steuerungsmöglichkeiten hinsichtlich der gewünschten Nutzungsmischung gewährleistet. Die Mischgebietsflächen sollen ein offenes Angebot für unterschiedliche Nachfrage- und Bedarfsentwicklungen darstellen, deren von konjunkturellen und branchenspezifischen Aspekten getragene Dynamik zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur bedingt eingeschätzt werden kann“ (Städtebaulicher Rahmenplan, S. 27).

Vor diesem Hintergrund wird ein zweistufiges, bzw. mehrgleisiges Bauleitverfahren durchgeführt.

Dem Bauleitverfahren übergeordnet ist, als Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes aus dem Jahr 2000, der **Masterplan**. Damit ist es möglich:

- die Erschließungsplanung in vollem Umfang darzustellen
- den Erschließungskostenaufwand zu ermitteln
- die konkrete Planung für Ver- und Entsorgung zu erstellen
- Nutzungsinteressenten detailliert zu beraten
- eine Prioritäts- und Zeitplanung für die stufenweise Umsetzung zu erarbeiten
- den Rahmen für das Maß der Nutzung aufzuzeigen.

Der Masterplan dokumentiert die inhaltlichen Planungsziele und soll stetig weiterentwickelt werden. Er dient zugleich als Richtschnur für die Bebauungspläne und als Entscheidungsgrundlage für die städtischen Gremien.

Als **erste Stufe** der verbindlichen Bauleitplanung **erfolgte** zur Schaffung des Baurechtes für die Erschließungsflächen, Erschließungsanlagen sowie sonstige öffentliche Flächen die Aufstellung eines **einfachen Bebauungsplanes**. (vgl. § 30 Abs. 3 BauGB)

Dargestellt und rechtlich gesichert **wurden**:

- öffentliche Verkehrsflächen
- öffentliche Grünflächen
- Art der Bauflächen
- Zuordnung der Bauflächen untereinander
- Flächen und Quantifizierungen für Ausgleichsmaßnahmen nach BNatSchG

Der Bebauungsplan „Nassauviertel“ wurde durch das Regierungspräsidium Darmstadt im Frühjahr 2002 genehmigt.

Als zweite Stufe werden sukzessive für verschiedene Teilbereiche des Planungsgebietes vertiefte Planungsaussagen im Sinne qualifizierter Bebauungspläne getroffen (vgl. § 30 Abs. 1 BauGB).

Dargestellt und rechtlich gesichert werden u.a.:

- weitere Differenzierung der Verkehrs- und Erschließungsflächen
- weitere Differenzierung der zulässigen Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Geschosszahl, Gebäudehöhe)
- Bauweise
- überbaubare Flächen (Baugrenzen, Baulinien)
- räumliche Zuordnung der ökologischen Ausgleichsflächen
- Bauordnungsrechtliche (auch gestalterische) Festsetzungen
- Ökologische Bauweisen (Niedrig- Solarenergie, Brauchwassernutzung etc.)

Eine erste Qualifizierung erfolgte im Nordwesten des Plangebietes. Es handelt sich hierbei um das Gewerbegebiet G3. Die zweite Qualifizierung umfasst die nordwestlichen Mischgebiete M 6 und M 9. In diesem Bereich ist die Ansiedlung eines Betriebes aus der Telekommunikationsbranche vorgesehen.

Die Qualifizierung weiterer Planabschnitte kann unter Heranziehung aller relevanten städtebaulichen Instrumente, wie z. B. Wettbewerbe, Investorenkonzepte und unter Beteiligung künftiger Nutzer und Bauträger erfolgen. Insgesamt soll mit dem eingeschlagenen Verfahrensweg eine kontinuierliche Nutzerkoordinierung gefördert werden. Eine offensive Vermarktungsstrategie und ein damit verbundener Service für potenziell ansiedlungswillige Bewerber (Präsentation z. B. auf Immobilienmessen, Bauplatzdatenbank, Internet-Auftritt etc.) wird ergänzend eingesetzt. Die Vergabe der Baugrundstücke aus städtischer Hand eröffnet Möglichkeiten für vertragliche Regelungen im Hinblick auf zusätzliche Nutzungsdifferenzierungen, ökologische Festlegungen und gestalterische Aspekte.

5. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wurde 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 weiter 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).

Die **2. Änderung / Qualifizierung** des Bebauungsplanes erfolgt nach § 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 08. 1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I s., geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950, 2013)

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).

Bauordnungsrechtliche Belange werden durch die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. S. 274) geregelt.

Die gemäß § 3 UVPG vom 12.02.1990 (BGBl. I. S. 205) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.7.2001 (BGBl. I. S. 1950) sowie der Anlage 1 – Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ - Nr. 18.7.2 durchgeführte Vorprüfung ergab, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht nicht vorliegt. (vgl. Kapitel 14).

6. Lage im Stadtgebiet

Das Gebiet liegt am nordwestlichen Siedlungsrand der Kernstadt. Die Entfernung zur Altstadt beträgt ca. 1 km. Westlich und nördlich verläuft die Bundesstraße B 275.

7. Abgrenzung und Größe der Geltungsbereiche

Der Geltungsbereich Bbauungsplangebiet wird begrenzt:

Im Nordosten:	Limburger Straße von der Straße <i>Am Itzelgrund</i> bis zur südöstlichen Ecke des Flurstücks 2/3
Im Osten:	Handels- und Dienstleistungsstandort auf dem Gelände der ehemaligen Batteriefabrik <i>Mareg</i> (B-Plangebiet <i>Am Kalkofen – Limburger Straße</i>)
Im Südosten:	Wohnbebauung <i>Ziemerweg</i> (B-Plangebiet <i>Am Kalkofen/ Limburger Straße</i>)
Im Süden:	Wohnbebauung <i>Am Rödchen</i> (B-Plangebiet <i>Friedensstraße</i>)
Im Südwesten:	Geplantes Gewerbegebiet (Plangebiet <i>NassauViertel – West</i>)
Im Westen:	Bundesstraße B 275
Im Norden:	Feldwege der <i>Itzbachau</i> (Flurstücke 146/1, 43/5, 39/4) sowie Wohnbebauung <i>Am Itzelgrund</i>
Größe:	ca. 23,2 ha

Der Geltungsbereich der 2. Teilbereichsqualifizierung „NassauViertel Baublöcke M 6 / M9“ wird begrenzt:

Im Norden und Westen:	Planstraße C
Im Osten:	Planstraße F
Im Süden:	Planstraße B (Dienstleistungsachse)
Größe:	ca. 1,28 ha

Der erweiterte Geltungsbereich Ausgleichsfläche wird begrenzt:

Im Südwesten:	Bbauungsplangebiet <i>NassauViertel</i> , Bachparzelle des <i>Itzbaches</i>
Im Westen:	Bahntrasse <i>FFM - Limburg</i> (Flurstück 132)
Im Norden:	Bundesstraße B 275
Im Osten:	Limburger Straße sowie Kleingartengebiet (B-Plangebiet <i>An der Limburger Straße</i>)
Im Süden:	Straße <i>Am Ackergrund</i> , Bbauungsplangebiet <i>NassauViertel</i>
Größe:	ca. 9,6 ha

8. Übergeordnete Planvorgaben

Der **Regionalplan Südhessen 2000** stellt das Plangebiet wie folgt dar:

- die Fläche im westlichen Anschluss an das *Mareg* - Gelände als Zuwachs Bereich für Industrie und Gewerbe
- die Fläche zwischen der Bahntrasse und der Bundesstraße B 275 als Zuwachs Bereich für Industrie und Gewerbe
- die Fläche zwischen diesen beiden geplanten Erweiterungsflächen als Zuwachs Siedlungsbereich

In Anbetracht der Ergebnisse von Schalluntersuchungen (vgl. Schallgutachten Anhang) sowie der Aufgabe des Gewerbestandortes der Firma *Mareg*, ist eine Modifizierung der Planung erforderlich. Dabei sind Gewerbeflächen im Westen, Siedlungserweiterungsflächen im Osten des Plangebietes vorzusehen.

Der gültige **Flächennutzungsplan** aus dem Jahr 1984 stellt die Fläche des Bebauungsplanes, als landwirtschaftliche Flächen, z. T. als Ackerland, z. T. als Grünland dar. Vorhandene Einzelbäume und Hecken sind gekennzeichnet. Der Aussiedlerhof ist entsprechend seiner Nutzung dargestellt. Das *Mareg* - Gelände ist als gewerbliche Baufläche festgesetzt. Westlich seiner Grenze und der Bebauung *Ziemerweg* sowie nördlich des *Baugebietes Friedensstraße* sind Ortsrandeingrünungen geplant.

Im erweiterten Geltungsbereich (Ausgleichsfläche *Itzbachau*) sind die Flächen gleichfalls als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt. Der landwirtschaftliche Betrieb ist als geplanter Aussiedlerhof gekennzeichnet. Entlang der Bundesstraße sind geplante Einzelbäume eingetragen.

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist derzeit in Bearbeitung. Darin ist vorgesehen das Gebiet als Gewerbe-, Gemischte und Wohnbauflächen auszuweisen. Eine Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes wurde daher erforderlich und parallel mit dem einfachen Bebauungsplan in das Verfahren gegeben. Die Genehmigung durch das Regierungspräsidium Darmstadt erfolgte im Frühjahr 2002.

Der gültige **Landschaftsplan** der Stadt aus dem Jahre 1998 kennzeichnet den Bebauungsplanbereich als landwirtschaftliche Fläche. Die Grenze der Siedlungsentwicklung ist am Feldweg südlich der *Itzbachau* dargestellt. Die Ortsrandeingrünung ist am nördlichen und westlichen Siedlungsrand vorgesehen (vgl. Landschaftsplan Stadt Idstein, Maßnahme Nr. 76).

Die Bachauen sind als Auenbereich mit geplanter Nutzungsextensivierung gekennzeichnet. Entlang der Fliegewässer ist die Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen und die Entwicklung von Krautsäumen und Hochstaudenfluren vorgesehen. (vgl. Landschaftsplan Stadt Idstein, Maßnahme Nr. 70)

Die geplante Siedlungserweiterung Baugebiet NassauViertel (ehem. Rödchen) ist im Landschaftsplan landschaftspflegerisch beurteilt worden und unter diesem Aspekt als nicht bedenklich bewertet. (Hinweis: Das Plangebiet war bereits im RROPS 1996 als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe Zuwachs dargestellt.) Als Ausgleich sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Ortsrandeingrünung
- Durchgrünung des Gebietes
- Aufwertung der *Itzbachau*
- Anlage von Bausteinen für die Biotopvernetzung

9. Bestandsanalyse

9.1 Topographie

Der topographisch höchste Punkt liegt mit rund 310 m ü. NN im Südwesten des Plangebietes, westlich der Bahntrasse. Der tiefste Punkt des Geltungsbereiches mit einer Höhe von ca. 260 m ü. NN befindet sich im Nordosten, in der *Itzbachau* an der *Limburger Straße*. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes fällt in ost-nordöstliche Richtung. Die nördliche Begrenzung der Bachau ist zum Teil als steiler Böschungsbereich ausgebildet. Die Ausgleichsflächen südlich der Bachau fallen in nordöstliche Richtung, nördlich der Bachau verläuft das Hauptgefälle in südöstliche Richtung.

9.2 Verkehr

Im Westen des Plangebietes verläuft die Bundesstraße B 275. Als Umgehungsstraße verbindet sie die östlichen Stadtteile und die nördliche Kernstadt mit der A3.

Das Plangebiet wird im Westen von der Bahnlinie Frankfurt – Limburg durchquert. Der Gleiskörper verläuft im Süden in einem Böschungseinschnitt, im Norden auf einem Damm.

Innerhalb des Gewerbegebietes *Rödchen – West* ist eine Anbindung an die B 275 geplant. In Verlängerung der Anbindung über eine die Bahnlinie überspannende Brücke, kann das Plangebiet NassauViertel mit dem übergeordneten Straßennetz verknüpft werden.

Östlich des B-Plangebietes *Am Kalkofen – Limburger Straße* verläuft die *Limburger Straße*. Sie verbindet die Innenstadt mit der Umgehungsstraße und den nördlichen Stadtteilen. Von der *Limburger Straße* führt die Straße *Am Kalkofen* zum Plangebiet *NassauViertel*. Die Straße wird in naher Zukunft verbreitert. Die Straßenplanung sieht eine Fahrbahn von 5,5 m, einen Parkstreifen von 2,0 m sowie beidseitige Fußwege von ca. 2,0 m Breite vor. Hierdurch kann die Straße künftig als Sammelstraße den Wohnverkehr aus dem Plangebiet aufnehmen.

Die Straßen *Am Itzelgrund* und *Am Ackergrund* sowie zwei Feldwege gewährleisten die verkehrliche Erschließung der Wohnbebauung *Am Itzelgrund* beziehungsweise der Bachau (erweiterter Geltungsbereich) von der *Limburger Straße*. Als Erschließungsstraßen für das Plangebiet sind sie nicht geeignet.

Zur Abführung des gewerblichen Verkehrs in Richtung nördliche Stadtteile und Innenstadt ist eine neue Straßenanbindung an die *Limburger Straße* erforderlich. Hierfür eignet sich eine Trassenführung im nördlichen Bereich der vorhandenen Gewerbehalle des ehemaligen *Mareg - Geländes*.

Im Süden stößt die *Eichendorfstraße* an das Plangebiet. Aufgrund des geringen Querschnittes und der Schutzbedürftigkeit der sich südlich befindlichen Wohnbebauung im BG *Friedensstraße*, ist eine Anbindung für den motorisierten Individualverkehr auszuschließen.

Im Plangebiet erstreckt sich ein dichtes Netz von Feldwegen, die fußläufigen Verbindungen in Richtung Osten (*Mareg – Gelände*) und Süden (BG *Friedensstraße*) sind jedoch mangelhaft ausgeprägt.

9.3 Bebauung und Nutzung

Im Baugebiet NassauViertel selbst befand sich ein Aussiedlerhof, der jedoch im Zuge der Ausrichtung des Hessentages zwischenzeitlich abgerissen wurde.

Das Umfeld des Plangebietes stellt sich wie folgt dar:

Entlang der *Limburger Straße* haben sich verschiedene Handels- und Dienstleistungseinrichtungen entwickelt. Im südlichen Abschnitt befinden sich beidseitig der Straße II-geschossige, kleinteilige, mischgenutzte und zumeist ältere Bebauungen. Im Kreuzungsbereich mit der Straße *Am Kalkofen* folgt auf der östlichen Straßenseite ein dominantes, bis zu VIII-geschossiges, Wohn-/ Hotel- und Geschäftsgebäude. In Richtung Norden folgen:

- Tankstelle
- Autohaus
- Lebensmittelmarkt

Zwischen dem Plangebiet und der Limburger Straße liegt das ehemalige Gewerbegebiet des Batterieherstellers *Mareg*, welches kürzlich zu einem Handels- und Dienstleistungsschwerpunkt umgenutzt wurde. Unter anderem haben sich dort angesiedelt:

- Lebensmittelmarkt
- Getränkemarkt
- Metzger
- Bäcker
- Apotheke
- Drogerie
- Zoohandlung

Das Gelände dominieren große Hallengebäude sowie zwei II-geschossige Bürogebäude. Die westliche, ca. 170 m lange Halle wirkt gegenüber dem Plangebiet *NassauViertel* als baulich-räumliche Barriere. Die nördlichen und südöstlichen Grundstücksflächen sind unbebaut.

Anlässlich eines Ausbauvorhabens sowie der Planung des Baugebietes *NassauViertel* wurde seitens der Stadt Idstein ein Gutachten, dass die Einzelhandelsentwicklung der Gesamtstadt untersucht, in Auftrag gegeben. In Bezug auf das Plangebiet wurde dabei deutlich, dass die Ausstattung des Einkaufsbereiches keine zusätzliche Ansiedlung von nennenswerten Einzelhandelsflächen innerhalb des Plangebietes gestattet. Vorrangige Aufgabe ist es daher den Standort *Mareg* als Versorgungszentrum für das Baugebiet *NassauViertel* zu sichern und zu entwickeln. Weiterhin werden im Bereich *Mareg* zusätzliche Handelsflächen innenstadtverträglicher Branchen als möglich erachtet.

(vgl. Gutachten AGENDA, Juli 2001)

Um die angestrebten Funktionen zu sichern, ist eine baulich-räumliche Verknüpfung zwischen den beiden Bereichen erforderlich.

Nördlich des *Mareg* - Geländes schließt sich ein älteres Wohngebiet mit I-II-geschossigen Siedlungshäusern an. Die ehemaligen Nutzgärten sind zum z. T. in 2. Reihe überbaut. Südlich der Straße *Am Kalkofen* befinden sich größtenteils leerstehende und z. T. auffällige, bis IV-geschossige alte Gewerbe- und Wohngebäude. Dem folgt ein Wohngebiet mit III-V-geschossigen Eigentumswohnanlagen sowie II-geschossigen Einfamilienhäusern. Im Süden grenzen an das Plangebiet I-II-geschossige Einfamilienhäuser.

Die baulichen Übergänge zu den angrenzenden Wohnbebauungen sind in bezug auf die räumliche Ausprägung und Nutzung verträglich zu gestalten.

Im Südwesten entlang der B 275 war im Plangebiet Rödchen-West ein Distributionszentrum mit Hochregallager und anderen großvolumigen Bauten geplant. Die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist jedoch gescheitert, an einer gewerblichen Entwicklung wird jedoch festgehalten.

9.4 Schallschutz

Im Rahmen der städtebaulichen Voruntersuchung wurde die Gesellschaft für Schalltechnik und Arbeitsschutz mbH (GSA Limburg) mit der Erarbeitung eines Schallschutzgutachtens beauftragt. Seit 1999 wurde dieses Gutachten aktualisiert und fortgeführt.

Das Plangebiet ist durch Lärmemissionen vorbelastet. Hauptverursacher ist der Verkehr auf der Bundesautobahn (A 3). Außerdem wird das Gebiet durch den Lärm der Bundesstraße (B 275), der Bahnlinie *Frankfurt – Limburg* und künftig durch den Betrieb der ICE-Trasse beeinträchtigt. Entsprechend der Lage der Verkehrsstränge ist die Lärmbelastung im Westen am höchsten und nimmt in Richtung Südosten „zwiebelförmig“ ab.

Die vorgefundene Lärmbelastung erfordert die Ausweisung unterschiedlicher Gebietsarten (GE, MI, WA) mit differenzierten Lage- und Flächenzuweisungen. Weiterhin sind in der Planung die Auswirkungen der verschiedenen Nutzungsgebiete untereinander sowie deren Auswirkungen auf die vorhandenen Bebauungen in der Nachbarschaft zu berücksichtigen und abzuwägen. (vgl. Kapitel 13 und Schallschutzgutachten GSA Limburg, 2001)

9.5 Landschaft und Grünordnung

Das Bebauungsplangebiet NassauViertel ist durch Landwirtschaft geprägt. Die fruchtbaren Böden der Idsteiner Senke werden großflächig ackerbaulich genutzt. Ausnahme ist das Grünland nordwestlich der Bebauung an der Straße *Am Rödchen*. Die Flächen werden zum Teil beweidet. Vereinzelt sind dort und auch weiter im Nordosten noch Relikte von Streuobst vorhanden, die jedoch durchweg schlecht gepflegt sind (fehlende Schneidarbeiten, Überalterung der Bestände). Inmitten der Ackerflächen liegt ein ehemaliger Freizeitgarten, mit wenigen alten Obstbäumen und durchgewachsenen Weihnachtsbaumkulturen. Der Aussiedlerhof westlich des Mareg - Geländes inkl. der Grünstrukturen wurden im Zuge des Hessentages bereits abgerissen bzw. gerodet. Der Teil des *Mareg* - Geländes, der zum Geltungsbereich zählt, wird z. T. für Stellplätze und Zufahrtsbereiche genutzt. Die Parzelle an der Limburger Straße ist teilweise versiegelt, es haben sich Ruderalfluren entwickelt.

Im Süden stoßen die Ackerflächen unmittelbar an die Bebauung. Eine Ortsrandeingrünung fehlt. Prägende Grünstrukturen sind lediglich entlang der Bahnstrecke *Frankfurt – Limburg* in Form einer Baumhecke mit landschaftsbildprägenden Eichen zu finden.

Auf den Flächen westlich der Bahnstrecke dominiert Ackerbau. In den Randbereichen zu den Verkehrswegen sind punktuell Gehölzstrukturen anzutreffen.

Das *Itzbachtal*, der *Ackergrund* und die angrenzende offene Landschaft bis zum Kreuzungspunkt der Bundes- und Landesstraße dient Spaziergängern als Raum für die Nah- und Kurzerholung. Auf Grund der rudimentären Grünstrukturen und Gliederungselemente, den Beeinträchtigungen durch fehlende Wegeverbindungen und hohe Lärmbelastungen ist die Erholungseignung jedoch stark eingeschränkt.

Die Fließgewässer befinden sich in einem ökologisch geringwertigen, nicht zufriedenstellenden Zustand. Die Gewässerstruktur ist sehr stark, abschnittsweise vollständig verändert. Das Teilstück im Bereich des Aussiedlerhofes ist verrohrt. Die gewässerbegleitenden Flächen werden als Grünland genutzt, das partiell beweidet wird. Intensiv beweidet werden die stark hängigen Flächen westlich des landwirtschaftlichen Betriebes. Stellenweise sind Tendenzen zur Entwicklung von Hochstaudenfluren zu erkennen.

Am nördlichen Gewässerabschnitt befinden sich Erlenpflanzungen, die bisher noch nicht gepflegt wurden. Die Erhaltung der ökologischen Vielfalt am Fließgewässer erfordert hier regelmäßige Pflegemaßnahmen. Der tief eingeschnittenen Gewässerabschnitt östlich des Durchlasses unter der Umgehungsstraße wird durch junge Kopfweiden begleitet. Entlang

des Wirtschaftsweg nördlich des Itzbaches befinden sich neun Obstbäume unterschiedlichen Alters. Die Böschungen nördlich des Gewässers und nördlich des Aussiedlerhofes sind von Gehölz- und Heckenstrukturen geprägt. Der Gewässerabschnitt nördlich der Bebauung Hans-Nitsche-Straße wird am südlichen Ufer von Weiden und Birken begleitet. Am Feldweg befinden sich zwei standortfremde Fichten.

Der nördliche Bereich der Ausgleichsfläche, von der *L 3026* und *B 275* begrenzt, wird als Ackerland genutzt. Dort sind keine Gehölzstrukturen vorhanden.

Das landwirtschaftliche Gehöft mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden ist von intensiv genutzten Freiflächen umgeben. Entlang des südlichen Weges befindet sich eine einreihige Birkenpflanzung. An der nördlichen Grundstücksgrenze ist der Böschungsbereich mit Gehölzen begrünt.

Zur Verbesserung der ökologischen Funktion der Fließgewässer und der angrenzenden Flächen, insbesondere in Hinblick auf die Vernetzungsfunktion, sind Renaturierungs- und Extensivierungsmaßnahmen sowie die Ergänzung von Baum- und Gehölzpflanzungen erforderlich. Dabei gilt es bereits vorhandenen Strukturen weiter zu entwickeln und langfristig zu sichern.

Da der Itzbach aufgrund der Lärmvorbelastung nur eine eingeschränkte Erholungsbedeutung zukommt, ist der Ausbau innerquartierlicher Grünflächen für die Kurzzeiterholung sowie Spiel- und Sportflächen für die Versorgung des Wohnquartiers erforderlich. Ergänzend ist die ökologische Funktion und die Bedeutung als Kurzzeiterholungsfläche im Bereich der Ausgleichsflächen zu unterstützen.

Durch die Bebauung NassauViertel wird die nördliche Siedlungsbegrenzung der Kernstadt festgelegt. Anhand von typischen Ortsrandelementen ist die Begrenzung klar zu definieren.

9.6 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb der vorgeschlagenen Zone III des im Festsetzungsverfahren befindlichen **Wasserschutzgebietes** für die Brunnen „Mühlstein“ und „Zissenbach“. Teilbereiche der Ausgleichsflächen liegen innerhalb der geplanten Schutzzone II. Die Grenzen sind nachrichtlich im Rechtsplan dargestellt. Die Verbote der Muster-Wasserschutzgebietsverordnung (StAnz. 13/1996 S. 985) sind zu beachten

10. Planungsziele Masterplan / Rechtliche Festsetzungen

Einleitung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes (Arbeitstitel: NassauViertel Baublöcke M 6 / M9) beinhaltet die inhaltliche Qualifizierung der Mischgebiete M 6 und M 9 G3.

Die folgenden Erläuterungen beziehen sich auf die im Masterplan dargestellten Planungsziele. Die Begründung der Festsetzungen leitet sich einerseits aus den formulierten Zielen des Masterplanes, andererseits aus den erforderlichen Festsetzungen im Bereich des „einfachen Bebauungsplanes“ sowie des „qualifizierten“ Teilbereiches ab (vgl. Kapitel) 4.

Die wichtigsten Planungsaussagen sowie die rechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind am Ende der jeweiligen Kapitel tabellarisch zusammengefasst.

10.1 Städtebaulicher Leitgedanke

Ziel ist es ein Stadtquartier für hochwertige Gewerbe-, Misch- und Wohnnutzungen zu schaffen. Bezüglich der Gewerbeansiedlungen werden vorrangig Entwicklungspotenziale im Dienstleistungsbereich gesehen.

Der Standort Idstein bietet dafür folgende positive Voraussetzungen:

- bevorzugte Lage im *Rhein-Main-Ballungsraum*
- Nähe zum internationalen Flughafen
- Verkehrsgünstige Anbindung an die Bundesautobahn A3
- Attraktiver und nachgefragter Wohnstandort mit historischem Ambiente und hohem Erholungs- und Freizeitwert

Von entscheidender Bedeutung wird sein, inwieweit es gelingt, das Plangebiet mit einem positiven Image zu belegen. Das Gebiet soll sich daher in seinen baulichen und auch ökologischen Ausprägungen von anderen Gewerbegebieten in der Umgebung abheben und städtebaulich hohen Ansprüchen genügen.

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung ist monofunktionalen Tendenzen entgegen zu wirken. Die geplante Verzahnung von „Gewerbe und Wohnen“ wird in diesem Zusammenhang als Entwicklungschance begriffen.

10.2 Verkehr

10.2.1 Haupterschließungsstraßen

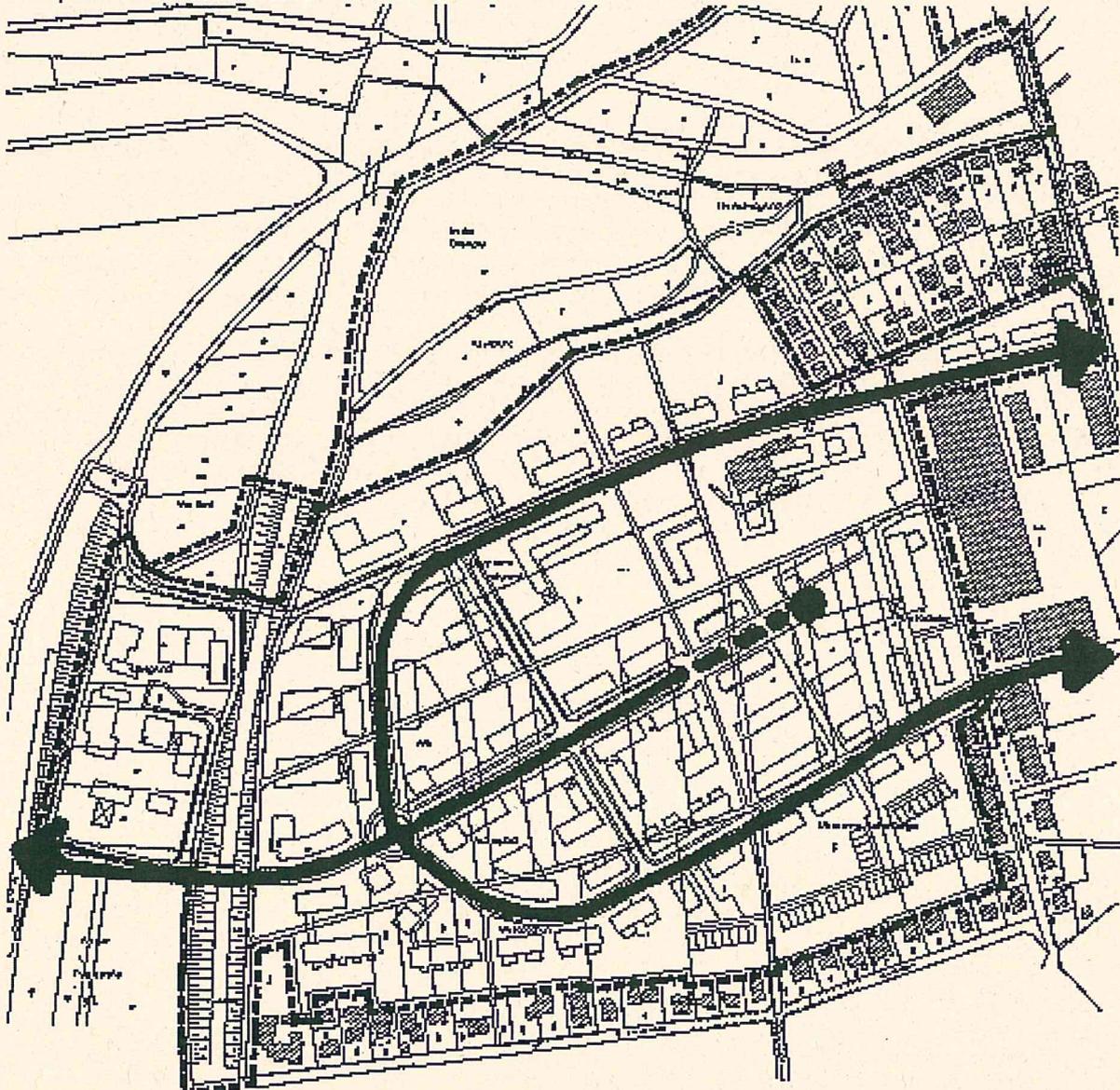
Die Anbindung des Plangebietes an die B 275 erfolgt über die geplante Straße südlich des Teilbereiches NassauViertel Nordwest.

In östlicher Richtung führt sie über das geplante Brückenbauwerk (Planstraße D) zu einem Verteilerkreisel. Von hieraus beginnen drei Straßenzüge, die zugleich das städtebauliche Grundgerüst des Plangebietes kennzeichnen. Entsprechend der angrenzenden Nutzungen werden ihnen verschiedene Funktionen zugeordnet.

Die nördliche Straße (Planstraße C) ist Haupterschließungsstraße für den gewerblichen Verkehr. Die geplante Anbindung an die Limburger Straße macht den Abbruch eines Gebäudeteiles der Gewerbehalle auf dem *Mareg* - Gelände erforderlich. Auf ein weiteres Heranrücken

an die vorhandene Wohnbebauung *Am Itzelgrund* wird aufgrund der benötigten Bebauungstiefe der geplanten abschirmenden Mischbebauung verzichtet.

Der südliche Straßenzug (Planstraße A) fungiert als Wohnsammelstraße und wird über die Straße Am Kalkofen an die Limburger Straße angebunden. Die Straße Am Kalkofen wird entsprechend verbreitert.

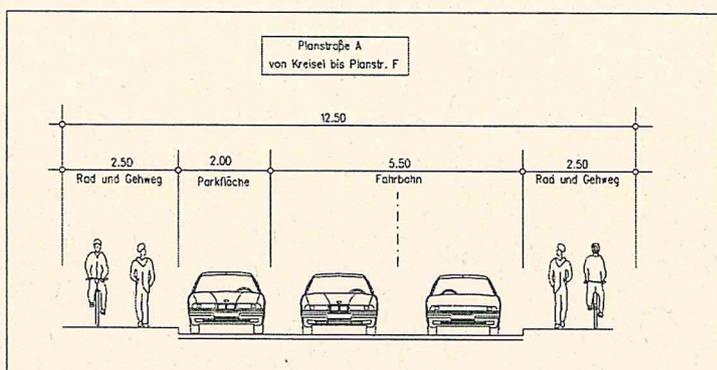
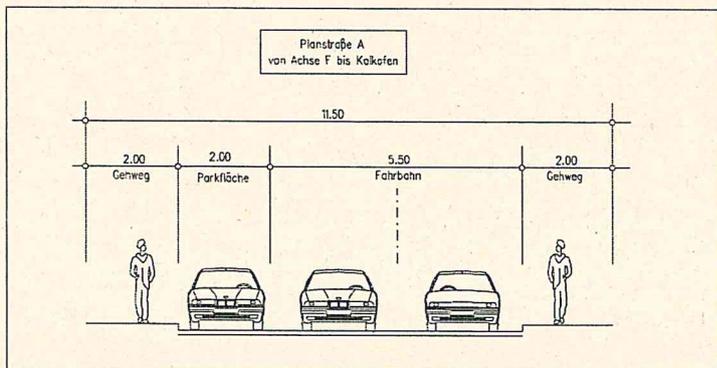


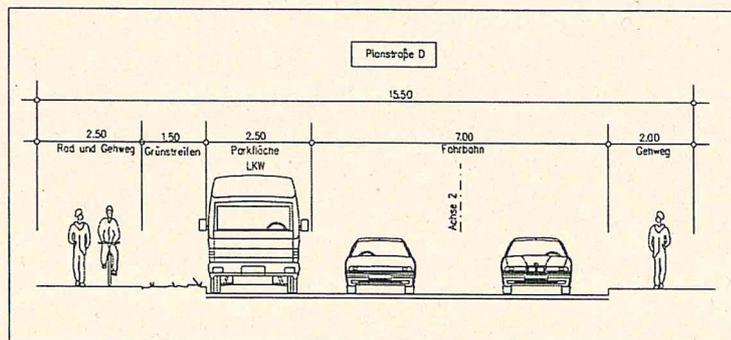
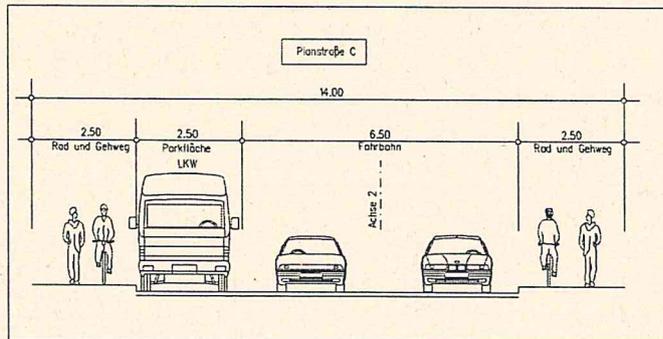
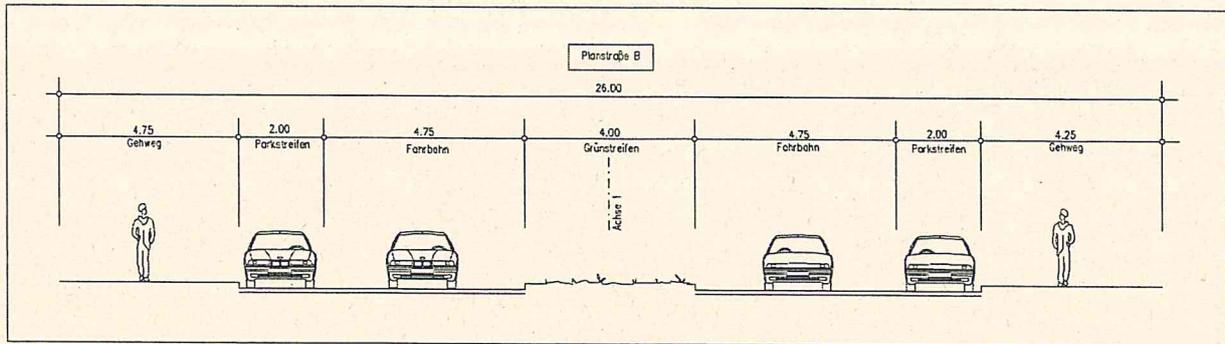
Die mittlere Straße (Planstraße B) bildet entwurflich das „Rückgrat“ des Baugebietes. Sie wird als repräsentative Allee im Einbahnstraßensystem ausgebaut. Hier soll das Umfeld für hochwertige Bürogebäude entstehen. Die „Dienstleistungsachse“ endet funktional an der nord-südlich verlaufenden Grün- und Fußwegachse. Baulich-räumlich wird sie bis an eine markante Bebauung herangeführt, die sich in östlicher Richtung zu einem städtischen Platz öffnet. Die Übergangszone zwischen der Fußwegachse und der Platzbebauung wird adäquat zur geplanten Wohn- und Kindertagesstättenbebauung (Plangebiete W 11 und W 12) als begrünter, weitgehend verkehrsfreier Platzraum ausgestaltet.

Haupterschließungsstrassen

Planungsziele Masterplan	<p>- Planstraße A: Aufnahme und Abführung des Wohnverkehrs Abschnitt Straße F bis Kalkofen: Querschnitt 11,5 m (Fußwege 2 x 2,0 m, Parkstreifen 2,0 m, Fahrbahn 5,5 m) Abschnitt Straße F bis Kreisel: Querschnitt 12,5 m (Fuß-/Radwege 2 x 2,5 m, Parkstreifen 2,0 m, Fahrbahn 5,5 m)</p> <p>- Planstraße B: Dienstleistungsachse, begrünte, städtebaulich hochwertige Allee Querschnitt 26,0 m (Fußweg 2 x 4,25 m, Parkstreifen 2 x 2,0 m, Fahrbahnen 2 x 4,75 m, Grünstreifen 4,0 m)</p> <p>- Planstraße C: Aufnahme und Abführung des gewerblichen Verkehrs Querschnitt 14,0 m (Fuß-/Radwege 2 x 2,5 m, Fahrbahn 6,5 m, Parkstreifen 2,5 m)</p> <p>- Planstraße D: Querschnitt 15,5 m (Fuß-/Radweg 2,5 m, Grünstreifen 1,5 m, Parkstreifen 2,5 m, Fahrbahn 7,0 m, Fußweg 2,0 m)</p>
-------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Festsetzungen B-Plan	<p>- Planstraße A: Straßenverkehrsfläche mit Breite von 11,5 bzw. 12,5 m</p> <p>- Planstraße B: Straßenverkehrsfläche mit Breite von 26,0 m einschl. Grünstreifen von 4,0 m</p> <p>- Planstraße C: Straßenverkehrsfläche mit Breite von 14,0 m</p> <p>- Planstraße D: Straßenverkehrsfläche mit Breite von 15,5 m</p>
---------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------





10.2.2 Sonstige Erschließungsstraßen

Das westlich der Bahn liegende Gewerbegebiet wird durch eine Stichstraße (Planstraße E) mit Wendehammer (Typ 3) erschlossen. Die Erschließungsform lässt kleinteilige Bebauungen in diesem Bereich zu. Planstraße F erschließt den zentralen Mischgebietenbereich und ermöglicht eine flexible Grundstücksaufteilung.

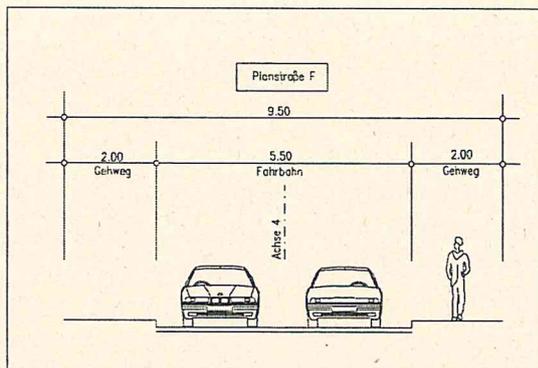
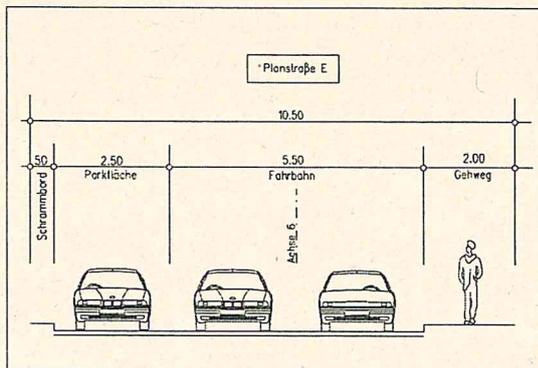
Die geplante Verkehrsfläche im Nordwesten hat in erster Linie die Aufgabe die Ver- und Entsorgungsleitungen für die westlich der Bahn angrenzenden Gewerbegebiete zu führen. Darüber hinaus hat sie Erschließungsfunktion für das Gewerbegebiet G1.

Die vorgesehene Platzbebauung (Plangebiet M13) ist über drei Stichstraßen, die jeweils als Mischverkehrsflächen gestaltet werden, zu erschließen. Endpunkte bilden jeweils kleine Platzaufweitungen, die Wendehammer des Typs 3 aufnehmen können. **Die Erschließung der Baufläche W 12, der rückwärtigen Bereiche des Plangebietes M 16 sowie der Kindertagesstätte erfolgt über eine weitere Stichstraße.**

Die Lage der Wohnbereiche W6 bis W8 macht weitere Erschließungswege erforderlich. Dimensionierung, Lage und rechtlicher Charakter, werden aufgrund der gewünschten Flexibilität in diesem Bereich erst im Rahmen künftiger qualifizierter Bauleitplanung festgelegt.

Sonstige Erschließungsstraßen

Planungsziele	<ul style="list-style-type: none"> - Planstraße E: Erschließungsstrasse mit Wendehammer Typ 3 für Gewerbegebiet G 3 Querschnitt 10,5 m (Fußweg 2 m, Fahrbahn 5,5 m, Parkstreifen 2,5 m, Schrammbord 0,5 m) - Planstraße F: Erschließungsstrasse für zentrale Mischgebiete Querschnitt 9,5 m (Fußweg 2 x 2,0 m, Fahrbahn 5,5 m) - Planstraße G: Erschließungsstrasse für Gewerbegebiet G3 Querschnitt 8,0 m (Bankett 1,5 m, Fahrbahn 4,5 m, Fußweg 2,0 m) - Stichstraßen: Anlage von Mischverkehrflächen für Wohnbereiche Querschnitt 6,75 m, Wendhammer Typ 3
Festsetzungen B-Plan	<ul style="list-style-type: none"> - Planstraße E: Straßenverkehrsfläche mit Breite von 10,5 m - Planstraße F: Straßenverkehrsfläche mit Breite von 9,5 m - Planstraße G: Straßenverkehrsfläche mit Breite von 8,5 m - Stichstraßen: Mischverkehrflächen mit Breite von 6,75 m



10.2.3 Platz

Am Endpunkt der „Dienstleistungsachse“ ist die Schaffung eines belebten städtischen Platzes mit hoher Aufenthaltsqualität vorgesehen (s. Kapitel 10.3 Bebauung). Der Platz soll mit Ausnahme der Anlieferung verkehrsfrei gehalten werden. Unter dem Platz ist die Errichtung einer privaten Tiefgarage für die Bebauung der Planbereiche M 13 sowie gegebenenfalls W11 und W 12 vorgesehen. Im Rechtsplan wird der Bereich daher als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt.

Platz	
Planungsziele	- Schaffung eines belebten städtischen Platzes mit hoher Aufenthaltsqualität
Festsetzungen B-Plan	- Platz: Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche

10.2.4 Fuß- und Radwegenetz

In der Gebietsmitte kreuzen sich zwei wichtige Wege mit übergeordneter Funktion.

Der als Grünachse ausgebaute nord-südliche Fuß- und Fahrradweg verbindet das Plangebiet mit dem Grünbereich der *Itzbachau* sowie dem BG *Friedensstraße*. Im weiteren Verlauf führt die Verbindung über die Parkanlage *Stolzweise* in Richtung Innenstadt.

Innerhalb des Plangebietes sollen an dieser Achse die verschiedenen öffentlichen Grünflächen und Einrichtungen angebunden werden.

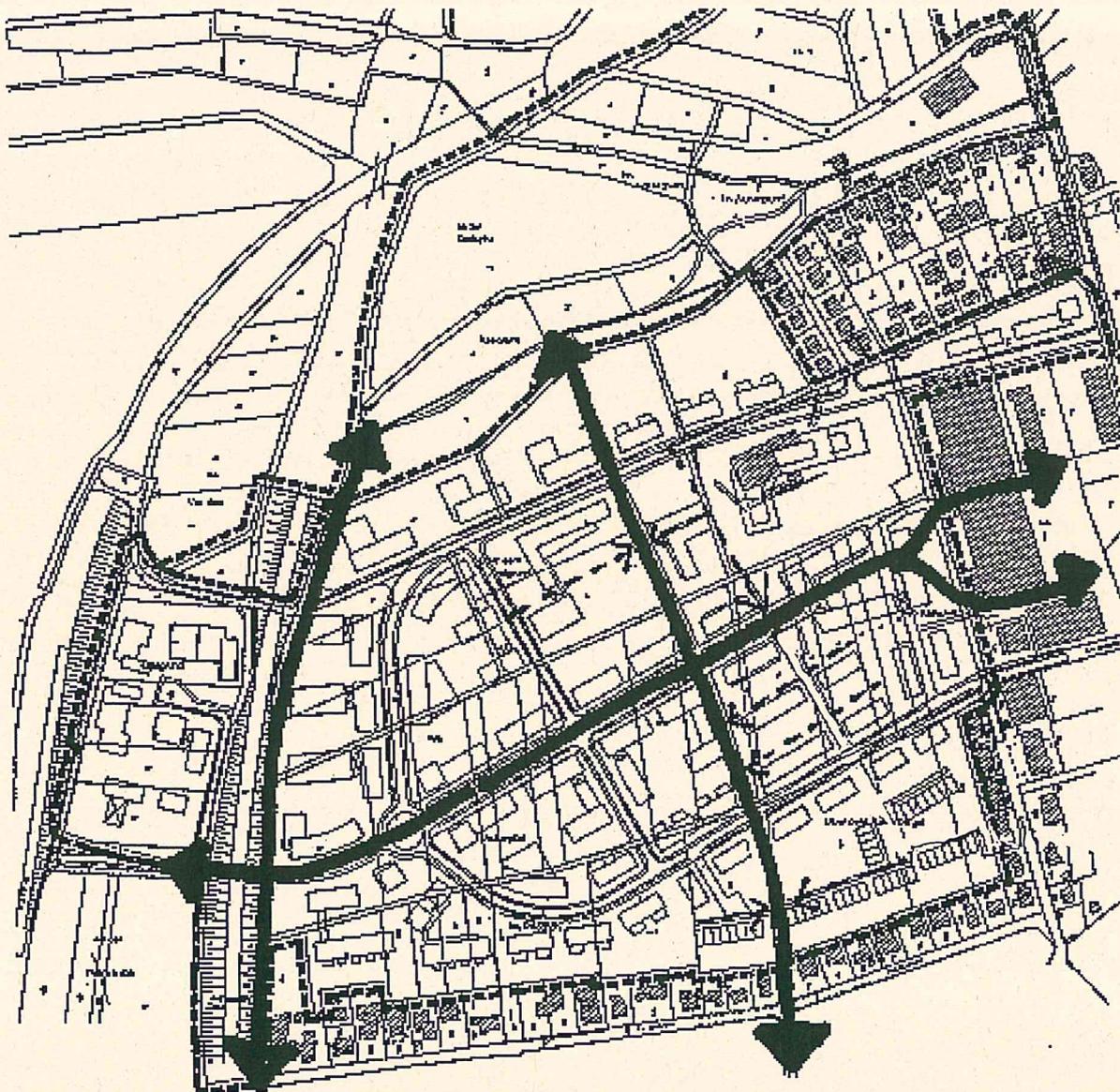
Die zweite Wegebeziehung führt in östlicher Richtung zur Platzbebauung und von dort zum Versorgungszentrum auf dem *Mareg* – Gelände. Hier sind zwei Verbindungsoptionen geplant:

Nördlich des Platzes: Überbrückung der bestehenden Anlieferstraße mit Passage innerhalb der Halle
Südlich des Platzes: Fußweg mit Weiterführung südlich der Halle

Vom Einkaufsbereich aus ist die *Limburger Straße* und der Erholungsraum der *Wörsbachau* zu erreichen.

In westlicher Richtung führt die Verbindung über die Dienstleistungsachse in Richtung BG NassauViertel – West (Rödchen – West).

Im Bereich der geplanten Brücke stößt man auf einen Weg, der in nördlicher Richtung wiederum zur *Itzbachau* führt. In südlicher Richtung soll künftig über den Grünbereich *Auf der Aue* eine Wegeverbindung zum Bahnhof geschaffen werden.



Die bestehenden landwirtschaftlichen Wege entlang der Bahnlinie bleiben weitgehend erhalten. Neben Erschließungsfunktionen, z. T. auch mit Ver- und Entsorgungsleitungen, dienen sie auch als Wirtschaftswege für die Pflege der Bahndammeingrünung sowie für den geplanten Entwässerungsgraben.

Der nördlich des Bebauungsgebietes liegende Feldweg (Flurstück 39/4) soll neben der bestehenden Funktion als landwirtschaftlicher Weg künftig auch als Spazier- und Radweg genutzt werden. Von hieraus sind die Grünbereiche der Itzbachau und des Siedlungsrandes erlebbar.

Eine zusätzliche Vernetzung des Fußwegesystems innerhalb des Baugebietes wird sich bei der Konkretisierung künftiger Planungen ergeben. Z. B. Wegebeziehung innerhalb der Schule, des Gesundheitszentrums und in den Wohnbereichen.

Fuß-/ Radwegewegenetz / Landwirtschaftliche Wege	
Planungsziele	<p>- Schaffung von Hauptwegeverbindungen mit Fernzielen</p> <p>zentrale Nord-Südverbindung innerhalb Grünachse Itzbachau > zentraler Bereich Plangebiet > Wohngebiet BG Friedensstraße > Stolzweide > Innenstadt</p> <p>West-Ostverbindung Gewerbegebiet G 3 > Dienstleistungsachse > Platzbebauung > Einzelhandelsschwerpunkt > Wörsbachau</p> <p>westliche Nord-Südverbindung Itzbachau > Gewerbegebiete > Brücke > Grünbereich „Auf der Au“ > Richtung Bahnhof</p> <p>- Schaffung weiterer Fuß-/ Radwegeverbindungen</p> <p>- Erhaltung notwendiger landwirtschaftlicher Wege</p> <p>Wege entlang Bahntrasse, Weg entlang des Siedlungsrandes</p>
Festsetzungen B-Plan	<p>- Fuß-/Radweg: Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fuß-Radwege mit Breite von 3,0 m <u>entlang Bahnlinie:</u> Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung</p> <p>- Wirtschaftswege Landwirtschaftlicher Weg in unterschiedlichen Breiten <u>im erweiterten Geltungsbereich:</u> z.T. als landwirtschaftlicher Weg, z.T. als landwirtschaftliche Fläche</p>

10.2.5 Ruhender Verkehr

Entlang der Hauptzufahrtsstraße (Planstraße D) ist östlich der geplanten Brücke ein breiter Parkstreifen vorgesehen. Hier soll ein Informationspunkt für Ortsunkundige errichtet werden. Weitere öffentliche Stellplätze befinden sich in den Planstraßen A, B und C.

Private Stellplätze für die gewerblichen Bereiche sind auf den einzelnen Grundstücken nachzuweisen.

Innerhalb der wohnbestimmten Plangebiete werden wohnungsnah Parkflächen auch in Tiefgaragen angestrebt. Ziel dabei ist, Wohnstraßen und Wohnwege möglichst verkehrsfrei zu halten und ggf. Anreize zu schaffen im Kurzstreckenbereich auf die KFZ - Benutzung zu verzichten. Die Realisierung muss in Absprache mit den Investoren auf privater Basis erfolgen. Festsetzungen hierzu werden in den künftigen qualifizierten Bebauungsplänen getroffen.

Ruhender Verkehr	
Planungsziele	<ul style="list-style-type: none"> - Schaffung eines öffentlichen Parkstreifens mit Informationspunkt östlich der Brücke (Planstraße D) - Schaffung öffentlicher Stellplätze für LKW und PKW innerhalb von den Planstraßen A, B, C, E und F
Festsetzungen B-Plan	- Öffentliche Verkehrsfläche

10.2.6 ÖPNV

Das Plangebiet soll in das örtliche Busliniennetz integriert werden. Die Linienführung erfolgt von der Limburger Straße schlaufenförmig über die Planstraßen A und C. Haltepunkte sind im Bereich der Wohngebiete W2 / W3, des Kreisels und der Mischgebiete M11 / M12 vorgesehen. Separate Haltebuchten sind nicht erforderlich.

ÖPNV	
Planungsziele	<ul style="list-style-type: none"> - Schlaufenförmige Buslinienführung von Limburger Str. über Planstraßen A und C Haltepunkte: Bereich Wohngebiete W2 / W3, Kreisel, Bereich Mischgebiete M11 / M12

10.2.7 Planungsziele – Rechtliche Festsetzungen im Teilbereich „NassauViertel Nordwest“

Die Erschließung des Gewerbegebietes G3 erfolgt über die Planstraße E. Die Anordnung der Straße ermöglicht eine flexible Aufteilung des Gebietes mit unterschiedlich großen Gewerbegrundstücken. Der Wendehammer ist für 3-achsige Lastkraftwagen ausgelegt. Entlang des Bahndammes wird ein LKW-Parkstreifen angelegt. Auf der Seite der angrenzenden Gewerbeflächen ist ein 2 m breiter Fußweg vorgesehen.

Die sich im nördlichen Bereich befinden landwirtschaftlichen Wege werden an die Planstraße angebunden und in ihrer Funktion erhalten und rechtlich gesichert. Hier ist auch die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitung in Richtung Planstraße C vorgesehen.

Aus Sicht des Straßenverkehrsamtes ist eine Erschließung des Gewerbegebietes über die Bundesstraße B 275 rechtlich verbindend auszuschließen.

Im südlichen Planbereich ist die Ansiedelung einer Tankstelle vorgesehen. Verkehrsuntersuchungen haben ergeben, dass eine Zufahrt nicht von der Verbindungsstraße zur B 275, sondern von der Planstraße E aus erfolgen muss. Eine Abfahrt über die Verbindungsstraße ist jedoch möglich.

G3 Verkehrliche Erschließung – NassauViertel Nordwest	
Planungsziele	<ul style="list-style-type: none"> - Planstraße E: Erschließungstrasse mit Wendehammer Typ 3 Querschnitt 10,5 m (Fußweg 2 m, Fahrbahn 5,5 m, Parkstreifen 2,5 m, Schrammbord 0,5 m) - Feldwege: Erhaltung der nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Wege innerhalb bestehender Parzellen
Festsetzungen B-Plan	<ul style="list-style-type: none"> - Planstraße E: Straßenverkehrsfläche mit Breite von 10,5 m - Feldwege: Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg - Ein- und Ausfahrten: Kennzeichnung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten Entlang der B 275

10.2.8 Planungsziele – Rechtliche Festsetzungen im Teilbereich „NassauViertel Baublöcke M 6 / M 9“

Der Planbereich ist allseits von Straßen umgeben, zusätzliche Erschließungsflächen sind nicht erforderlich.

10.3 Bebauung / Nutzung

10.3.1 Art- und Steuerung der Nutzungsmischung

Planungsziel ist Gewerbe- und Wohnnutzungen in verträglicher Art- und Weise miteinander zu kombinieren bzw. zu mischen. Zwei grundsätzliche Formen von Nutzungsmischungen sollen hierbei Anwendung finden:

1. Nutzungsmischung durch Anordnung und enge Verzahnung kleinteiliger Flächen mit unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung (WA, MI, GE)
2. Nutzungsmischung durch Gliederung und Differenzierung von Mischgebieten nach unterschiedlichen Einzelnutzungen

Steuerungsmöglichkeiten auf der Ebene der Bauleitplanung sind für die Nutzungsmischung nach Pkt. 1 im Rahmen des „einfachen Bebauungsplans“, nach Pkt.2 im Rahmen der „qualifizierten“ Bebauungspläne, gegeben.

Die Praxis hat gezeigt, dass im konkreten Einzelfall ein „Abgleiten“ eines Mischgebietes zu einem Wohngebiet oder zu einem Gewerbegebiet oft nicht verhindert werden kann. Das Planungsinstrument der „Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme“ gewährleistet die Verfügungsgewalt über die Grundstücke. Sie stellt daher eine weitere, wenn nicht die wesentliche „Säule“ im Steuerungskonzept zur Entwicklung der angestrebten Nutzungsmischung dar.

10.3.2 Nutzungsverteilung / Nutzung

Die Nutzungsverteilung im Plangebiet wird durch mehrere Faktoren bestimmt.

- Städtebauliches Leitkonzept
- Äußere Lärmeinwirkungen
- Vorhandene Nutzungen benachbarter Gebiete
- Geplante besondere Nutzungen innerhalb des Gebiets

Das städtebauliche Grundkonzept beinhaltet die Ausbildung einer zentralen Achse mit beidseitiger Anordnung von Büro- und Verwaltungsbauten. Endpunkt der Achse ist eine kompakte Platzbebauung mit städtebaulicher Dominante, die den „Kristallisationspunkt“ des Plangebietes darstellt und gleichzeitig als „Scharnier“ den Übergangsbereich zum östlich angrenzenden Einzelhandelsschwerpunkt bildet. Die Platzbebauung soll neben Wohnnutzungen auch Dienstleistungseinrichtungen aufnehmen.

Die Flächen nördlich der Dienstleistungsachse sollen danach verstärkt von gewerblichen Nutzungen, die Flächen südlich der Achse von Wohnnutzungen geprägt sein.

In Überlagerung mit den anderen Faktoren differenziert sich das Bild weiter aus. Die „zwiebelförmige“ Schallvorbelastung (vgl. Kapitel 13 und Schallschutzgutachten GSA Limburg, 2001) ermöglicht im Westen und Nordwesten lediglich, eine Ausweisung von Gewerbegebieten, im zentralen Bereich die Ausweisung von Mischgebieten. WA – Gebiete kommen vor allen Dingen im Südosten in Betracht.

Politische Vorgabe war es, im Rahmen der Bauleitplanung Standorte für öffentliche Einrichtungen zu sichern. Hierbei handelte es sich um einen Standort für ein Gesundheitszentrum mit einem Flächenanspruch von knapp 16.000 m², einen Grundschulstandort mit einem Flächenanspruch von ca. 10.000 m² sowie einen Standort für eine Kindertagesstätte. **Die Planungen der Grundschule und des Gesundheitszentrums innerhalb des Plangebietes werden aufgrund übergeordneter Planungsvorgaben nicht mehr weiterverfolgt.**

Den Mischgebieten werden entsprechend ihrer Lage unterschiedliche Nutzungsschwerpunkte und Funktionen (auch Schutzfunktionen bezüglich Schallschutz) zugeordnet.

- M1, M 13: Pufferzone zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem Einzelhandelschwerpunkt auf dem *Mareg* – Gelände, mit Sondergebietsnutzung.
Planungsziel: hoher Wohnanteil
- M 4: Pufferzone zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem Gewerbegebiet GE 1
Planungsziel: hoher Wohnanteil
- M 2- M 3: Übergangszone zwischen wohngeprägten Bereichen und Dienstleistungsachse
Planungsziel: mittlerer Wohnanteil
- M 5 - M 8: Dienstleistungsachse
Planungsziel: geringer Wohnanteil
- M 9: Übergangszone zu Gewerbegebieten
Planungsziel: geringer Wohnanteil
- M 10: Pufferzone zwischen vorhandener Wohnbebauung *Am Itzelgrund* und geplantem Gewerbegebiet im Westen,
Planungsziel: geringer Wohnanteil
- M 11: Pufferzone zwischen dem Gewerbegebiet GE 2 und dem Mischgebiet M 12,
Planungsziel: geringer Wohnanteil
- M 14: Pufferzone zwischen vorhandener Wohnbebauung *Am Itzelgrund* und dem Einzelhandelschwerpunkt auf dem *Mareg* – Gelände, mit Sondergebietsnutzung.
Planungsziel: mittlerer Wohnanteil
- M 12, M15: Mischgebiete
Planungsziel: mittlerer Wohnanteil
- M 16: Mischgebiet
Planungsziel: mittlerer Wohnanteil

Die Flächen im Westen und Nordwesten des Plangebiets werden als Gewerbegebiete ausgewiesen. Zum Schutz der geplanten Mischgebietsbebauung werden für die Flächen Lärmkontingenteilerungen mit folgenden flächenbezogenen Schallschutzpegeln festgesetzt:

- G 1: $L_w'' = 60/48 \text{ (A)/m}^2$
G 2: $L_w'' = 60/45 \text{ (A)/m}^2$
G 3: $L_w'' = 60/55 \text{ (A)/m}^2$

Zum besonderen Schutz der angrenzenden Wohnbebauung im BG *Friedensstraße* **sowie des wohnbestimmten Mischgebietes M12 und der angrenzenden geplanten öffentlichen Nutzungen (Kindertagesstätte / Bolzplatz)** ist die Ausweisung von eingeschränkten Gewerbegebieten vorgesehen. Als Nutzungen sind Büro- und Verwaltungsgebäude geplant. Folgende flächenbezogene Schallschutzpegel werden festgelegt:

- GE 1: $L_w'' = 58/40 \text{ (A)/m}^2$
GE 2: $L_w'' = 55/42 \text{ (A)/m}^2$

Die im Südosten ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiete grenzen an bestehende Wohnbaugebiete an. In ihrer Gesamtheit bilden sie im Hinblick auf ihre Nutzung und bauliche Ausprägung den Übergang von den bestehenden Wohnbaugebieten zu den geplanten Mischgebieten. Aufgrund der teilweisen Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden im Rahmen der künftigen qualifizierten Teilbebauungspläne Regelungen über objektbezogene Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 erforderlich. (vgl. Kapitel 13 und Schallschutzgutachten GSA Limburg, 2001)

Nördlich des Plangebietes W 12 ist die Errichtung einer Kindertagesstätte vorgesehen. Der Standort eignet sich aufgrund seiner Nähe zur zentralen Grünachse und dem geplanten Bolzplatz.

Nutzungsverteilung	
Planungsziele	<ul style="list-style-type: none"> - Nutzungsmischung durch Anordnung und enge Verzahnung kleinteiliger Flächen unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung - Nutzungsmischung durch Gliederung und Differenzierung von Mischgebieten nach unterschiedlichen Einzelnutzungen - Anordnung der Gebiete unter Berücksichtigung unterschiedlicher Randbedingungen des städtebaulichen Leitbildes und des Lärmschutzes <ul style="list-style-type: none"> Gewerbegebiete im Westen- und Nordwesten Mischgebiete im zentralen Bereich und Nordosten Allgemeine Wohngebiete im Südosten - Schaffung eingeschränkter Gewerbegebiete zum Schutz geplanter und bestehender Bebauung (GE 1, GE 2) - Ausweisung von Mischgebieten als „Pufferflächen“ geplanter und vorhandener Bebauung (M 1, M 4, M 10, M 13, M 14) - Ausweisung eines Mischgebietes als Bevorratungsstandort für mögliches Gesundheitszentrum (M12)
Festsetzungen B-Plan	<ul style="list-style-type: none"> - G 1: Gewerbegebiet, $Lw'' = 60/48 (A)/m^2$ - G 2: Gewerbegebiet, $Lw'' = 60/45 (A)/m^2$ - G 3: Gewerbegebiet, $Lw'' = 60/50 (A)/m^2$ - GE 1: Gewerbegebiet Eingeschränkt, $Lw'' = 60/40 (A)/m^2$ - GE 2: Gewerbegebiet Eingeschränkt, $Lw'' = 60/42 (A)/m^2$ - M 1 – M 16: Mischgebiet - W 1 – W 12: Allgemeines Wohngebiet

10.3.3 Bebauungsstruktur

Prägendes Element der Siedlungsstruktur ist die Bebauung entlang der Dienstleistungsachse mit dem Endpunkt Platzbebauung. Die Bürogebäude sollen als IV-geschossige, weitgehend geschlossene Straßenrandbebauung ausgebildet werden. Die 3-reihige Allee mit breiten Bürgersteigen und Grünstreifen bietet für die gewünschten Nutzungen einen hochwertigen Rahmen.

Die Übergangszone zur Platzbebauung wird durch einen grün ausgestalteten Straßenraum definiert. Die seitlichen (bis zu IV-geschossigen) Gebäude, folgen der Bauflucht der Dienstleistungsachse. Sie dienen vornehmlich dem Wohnen.

Nördlich des Plangebietes W 12 ist darüber hinaus eine Kindertagesstätte geplant. Im Rahmen der späteren Qualifizierung des Bebauungsplanes soll der erforderliche Grundstückszuschnitt näher definiert werden.

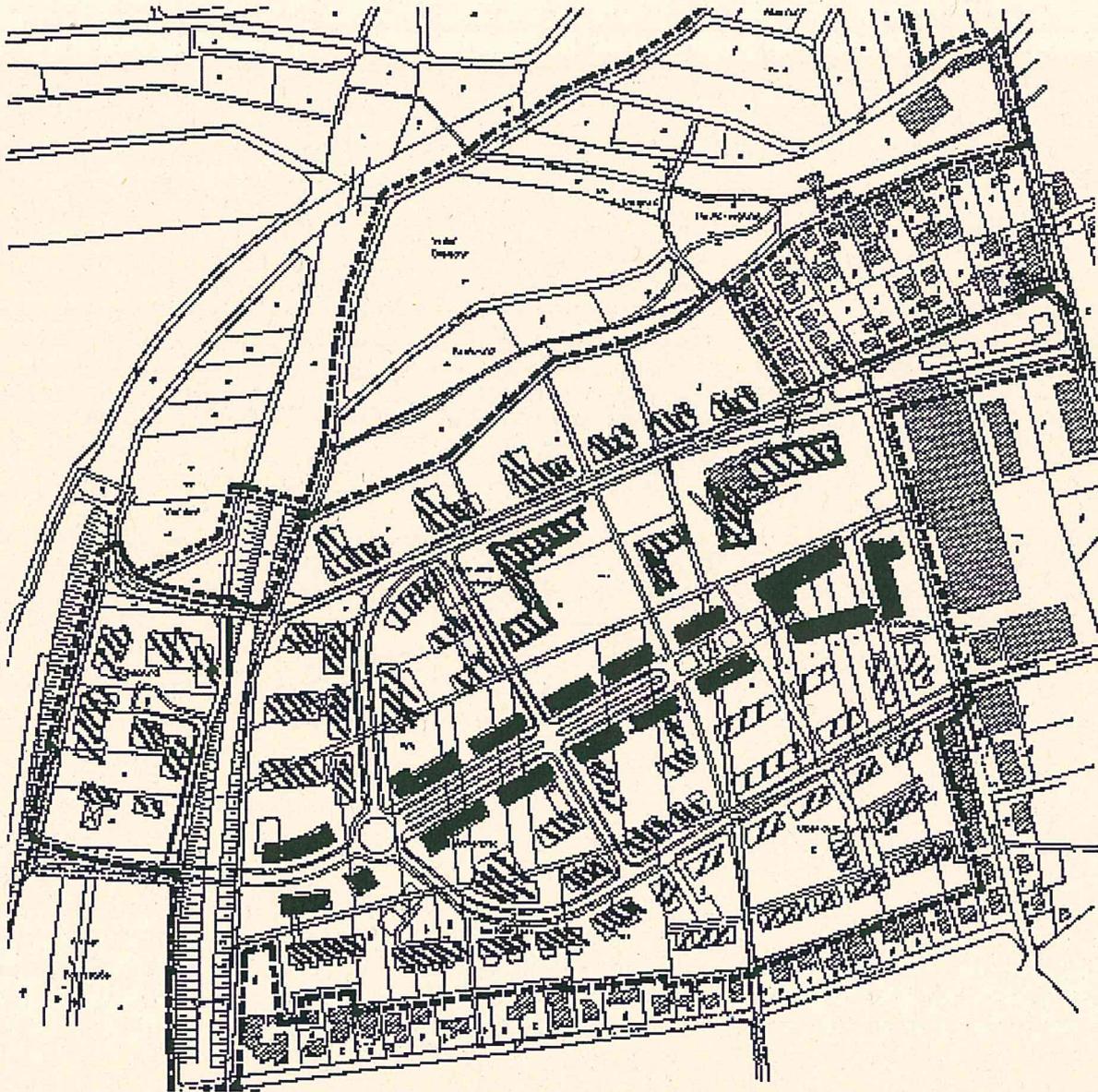
Die Eingangssituation zu Platzbebauung wird durch einen V-VI-geschossigen Baukörper markiert. Die räumliche Ausbildung des Platzes selber erfolgt durch eine IV-geschossige, weitgehend geschlossene Randbebauung. Die Erdgeschosszone bleibt Dienstleistungs- und Büronutzungen vorbehalten.

Im südöstlichen Plangebiet wird die Bebauungsstruktur durch Wohnungsbau bestimmt. Entlang der Wohnsammelstraße und Richtung Platzbebauung sind Geschosswohnungsbauten (III-geschossig), als Übergang zu dem Wohngebiete Friedensstraße, verdichtete Reihenhausbauungen (II-geschossig) vorgesehen. Die Wohnhäuser orientieren sich überwiegend in südliche Richtung, sodass passive und aktive Solarkonzepte umgesetzt werden können. Die Blockinnenbereiche öffnen sich zur nord-südlich verlaufenden Grünachse

Die übrigen Mischgebiete bilden bauliche Übergangszonen verschiedener Nutzungsbereiche. Hier werden je nach Lage unterschiedliche Wohn- und Gewerbeanteile angestrebt. Die bauliche Struktur wird sich nach der Nutzungsprägung sowie der Größe einzelner Vorhaben entwickeln. Insgesamt ist eine maximal 3-geschossige Bebauung angestrebt. Bei größeren Bauvorhaben können die Grundstücke entlang der Dienstleistungsachse mit den der Planbereiche M 9, M 3 und M 2 kombiniert werden.

Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete sollen vornehmlich bis zu 3-geschossige Büro- und Verwaltungsgebäude errichtet werden. Im Planbereich G_E 1 ist die Bebauungsstruktur verträglich auf die bestehende Wohnbebauung im BG *Friedensstraße* abzustimmen. Im Plangebiet G_E 2 soll sich die Bebauung in ihrer Höhenentwicklung an die Hanglage anpassen. Im Rahmen der qualifizierten Bebauungspläne sind hierzu weiterführende Festsetzungen erforderlich.

Die Gewerbegebiete G1, G2 und G3 dienen vornehmlich zur Aufnahme von gewerblichen Anlagen, die durch Hallengebäude und weniger durch Bürogebäude geprägt sind. Der Zusammenschluss benachbarter Grundstücke ermöglicht in Verbindung mit größeren Grundstückstiefen auch größere Baustrukturen. Die maximale Höhenentwicklung soll sich an einer 3-geschossigen, entlang der Planstraße D an einer 4-geschossigen Bürobebauung orientieren. Entlang der Planstraßen C und D wird die Entwicklung einer straßenbegleitenden Randbebauung angestrebt.



W 1, W 2, W 3, W 4					
Planungsziele	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnbebauung in Form von Geschosswohnungsbau - Ausrichtung der Baukörper als Randbebauung entlang der Wohnsammelstraße - Südorientierung der Grünflächen und Freisitze sowie der Dachflächen - Anlage wohnungsnaher Stellplätze und Tiefgaragen 				
Art d. baulichen Nutzung	Nutzungsschwerpunkte	GRZ	GFZ	Geschosszahl	Bauweise
MI	<ul style="list-style-type: none"> - Angestrebter Wohnanteil: 90 -100% - Wohngebäude - tlw. Büronutzungen und nichtstörendes Gewerbe in den Erdgeschossen 	0,4	0,8	III	o

W 5, W 6, W 7, W 8					
Planungsziele	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnbebauung in Form von verdichteten Einfamilienhausbebauungen als baulicher Übergang zwischen dem nördlichen Geschosswohnungsbau und vorhandener Einzelhausbebauung im Süden - Südorientierung der Gärten und Freisitze sowie der Dachflächen - Anlage wohnungsnaher Stellplätze und Tiefgaragen, auch in Verbindung mit den Tiefgaragen der Geschosswohnungsbauten 				
Art d. baulichen Nutzung	Nutzungsschwerpunkte	GRZ	GFZ	Geschosszahl	Bauweise
WA	- Angestrebter Wohnanteil: 100%	0,4	0,8	II	o

W 9, W 10					
Planungsziele	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnbebauung in Form von Geschosswohnungsbau - Ausrichtung der Baukörper als Randbebauung entlang der Wohnsammelstraße, sowie rechtwinklig zur Stichstraße - Süd- bzw. Südwestorientierung der Grünflächen und Freisitze sowie der Dachflächen - Öffnung begrünter Blockinnenbereiche zur westlichen Grünachse - Anlage wohnungsnaher Stellplätze und Tiefgaragen 				
Art d. baulichen Nutzung	Nutzungsschwerpunkte	GRZ	GFZ	Geschosszahl	Bauweise
MI	<ul style="list-style-type: none"> - Angestrebter Wohnanteil: 90 –100% - Wohngebäude - tlw. Büronutzungen und nicht störendes Gewerbe in den Erdgeschossen 	0,4	0,8	III	o / g

W 11					
Planungsziele	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnbebauung in Form von Geschosswohnungsbau - Ausrichtung der Baukörper als Randbebauung in Flucht der Bebauung der Dienstleistungsachse - Gebäudebezug zum begrüntem Straßenraum - Anlage zentraler Tiefgaragen, ggf. in Verbindung mit Gebiet M 13 				
Art d. baulichen Nutzung	Nutzungsschwerpunkte	GRZ	GFZ	Geschosszahl	Bauweise
WA	<ul style="list-style-type: none"> - Angestrebter Wohnanteil: 90 –100% - Wohngebäude - tlw. Büronutzungen und nicht störendes Gewerbe in den Erdgeschossen 	0,4	1,4	IV zwingend	o

W 12					
Planungsziele	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnbebauung in Form von Geschosswohnungsbau - Gebäudebezug zum begrüntem Straßenraum - Anlage zentraler Tiefgaragen, ggf. in Verbindung mit Gebiet M 13 				
Art d. baulichen Nutzung	Nutzungsschwerpunkte	GRZ	GFZ	Geschosszahl	Bauweise
WA	<ul style="list-style-type: none"> - Angestrebter Wohnanteil: 90 –100% - Wohngebäude - tlw. Büronutzungen und nicht störendes Gewerbe in den Erdgeschossen 	0,4	1,4	bis IV	o

M 1					
Planungsziele	<ul style="list-style-type: none"> - Mischgenutzte mehrgeschossige Bebauung mit Schwerpunkt Wohnen und Büronutzungen - Bebauung mit abschirmender Funktion gegenüber bestehendem Hallengebäude - Anordnung zentraler Tiefgarage 				
Art d. baulichen Nutzung	Nutzungsschwerpunkte	GRZ	GFZ	Geschosszahl	Bauweise
MI	<ul style="list-style-type: none"> - Angestrebter Wohnanteil: 50 – 70% - Büronutzungen - Wohnungen in den Obergeschossen und im DG 	0,4	0,8	III	o

M 2, M 3					
Planungsziele	<ul style="list-style-type: none"> - Mischgenutzte Bebauung mit Schwerpunkt Büros, sonstigem Gewerbe und Wohnen - Entwicklung einer Blockrandbebauung mit Hofstrukturen im Innenbereich - Bei größeren Baustrukturen von Büro und Verwaltungsgebäuden optional bauliche Verknüpfung mit M 5 bzw. M 7 - Parken in Tiefgaragen und Blockinnenbereichen 				
Art d. baulichen Nutzung	Nutzungsschwerpunkte	GRZ	GFZ	Geschosszahl	Bauweise
MI	<ul style="list-style-type: none"> - Angestrebter Wohnanteil: 30 - 50% - Kleingewerbe - sonstige Gewerbenutzungen - Bürogebäude - Wohnnutzungen, in Gebäuden entlang der Planstraße A 	0,6	1,2	bis III	o / g

M 4					
Planungsziele	<ul style="list-style-type: none"> - Mischgenutzte mehrgeschossige Bebauung mit Schwerpunkt Wohnen und tlw. Büronutzungen - Bebauung mit Pufferfunktion gegenüber angrenzender geplanter und vorhandener Wohnbebauung und den angrenzenden gewerblich geprägten Bereichen - Ausrichtung der Baukörper als Randbebauung entlang der Wohnsammelstraße - Südorientierung der Grünflächen und Freisitze sowie der Dachflächen - Parken in Tiefgaragen 				
Art d. baulichen Nutzung	Nutzungsschwerpunkte	GRZ	GFZ	Geschosszahl	Bauweise
MI	<ul style="list-style-type: none"> - Angestrebter Wohnanteil: 80 - 90% - Büronutzungen im EG, - Wohnungen in den Obergeschossen und im DG 	0,3	0,8	III	o

M 5, M 7, M 8					
Planungsziele	<ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung einer quartiersprägenden mehrgeschossigen, weitgehend geschlossenen Bebauung an zentraler Allee mit hochwertigen Dienstleistungs-, Büro- und Verwaltungs- sowie tlw. Wohnnutzungen - Bei größeren Baustrukturen optional bauliche Verknüpfung mit M 2, M 3 bzw. M 9 - Parken in Tiefgaragen und in Blockinnenbereichen 				
Art d. baulichen Nutzung	Nutzungsschwerpunkte	GRZ	GFZ	Geschosszahl	Bauweise
MI	<ul style="list-style-type: none"> - Angestrebter Wohnanteil: 10 - 20 % - Dienstleistungen - Büros - Verwaltungen - Wohnnutzungen, insbesondere für Aufsichtspersonal in Dachgeschossen 	0,6	1,6	IV zwingend	o / g

M 10					
Planungsziele	<ul style="list-style-type: none"> - Mischgenutzte Bebauung mit Schwerpunkt Büros, sonstigem Gewerbe und Wohnen - Bebauung mit Pufferfunktion gegenüber vorhandener Wohnbebauung und den angrenzenden gewerblichen Bereich - Ausrichtung der Baukörper als Randbebauung entlang der Hauptstraße - Parken in Tiefgaragen 				
Art d. baulichen Nutzung	Nutzungsschwerpunkte	GRZ	GFZ	Geschosszahl	Bauweise
MI	<ul style="list-style-type: none"> - Angestrebter Wohnanteil: 20 - 40% - Kleingewerbe - sonstige Gewerbenutzungen - Bürogebäude - Wohnnutzungen 	0,4	1,2	III	o

M 11					
Planungsziele	<ul style="list-style-type: none"> - Mischgenutzte Bebauung mit Schwerpunkt Büros, sonstigem Gewerbe sowie Wohnnutzungen - Entwicklung einer Blockrandbebauung mit Hofstrukturen im Innenbereich - Parken in Tiefgaragen und in Blockinnenbereichen 				
Art d. baulichen Nutzung	Nutzungsschwerpunkte	GRZ	GFZ	Geschosszahl	Bauweise
MI	<ul style="list-style-type: none"> - Angestrebter Wohnanteil: 20 – 40% - sonstige Gewerbenutzungen - Bürogebäude 	0,6	1,2	III	o / g

M 12, M15, M16					
Planungsziele	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Mischgenutzte Bebauung mit Schwerpunkt Büros, sonstigem Gewerbe und Wohnen</i> - <i>Entwicklung einer Blockrandbebauung, z. T. mit Hofstrukturen im Innenbereich</i> - <i>Parken in Tiefgaragen oder in Blockinnenbereichen</i> - <i>Anordnung einer Kindertagesstätte sowie eines Bolzplatzes südlich M12</i> 				
Art d. baulichen Nutzung	Nutzungsschwerpunkte	GRZ	GFZ	Geschosszahl	Bauweise
MI	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Angestrebter Wohnanteil: 40 – 60%</i> - <i>sonstige Gewerbenutzungen</i> - <i>Bürogebäude</i> 	0,6	1,2	III	o

M 13					
Planungsziele	<ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung eines quartiersprägenden Bebauungsschwerpunktes mit hohem Identifikationswert - Verknüpfung über die vorgelagerten Grünbereiche mit der zentraler Grünachse sowie über geplante Passage und Fußweg mit dem östlich angrenzenden Einzelhandelsschwerpunkt - Ausbildung eines Platzes durch eine kompakte, weitgehend geschlossene mehrgeschossige Randbebauung mit städtebaulicher Dominante - Platz mit hoher städtebaulicher Qualität, Belebung und soziale Kontrolle durch Dienstleistungs- und Büronutzungen in den unteren und Wohnnutzungen in den oberen Geschossen - Anordnung einer zentralen Tiefgarage unter dem Platz 				
Art d. baulichen Nutzung	Nutzungsschwerpunkte	GRZ	GFZ	Geschosszahl	Bauweise
MI	<ul style="list-style-type: none"> - Angestrebter Wohnanteil: 50 – 70% - Dienstleistungs-, und Büronutzungen im EG und 1.OG - Wohnungen in den Obergeschossen und im DG - Entlang der östlichen Grundstücksgrenze (Einzelhandelsschwerpunkt > Anlieferung) Verzicht auf Anordnung schutzbedürftiger Räume 	0,4	1,4	IV zwingend / V–VI	g

M 14					
Planungsziele	<ul style="list-style-type: none"> - Mischgenutzte Bebauung mit Schwerpunkt Büros, sonstigem Gewerbe sowie Wohnungen - Entwicklung einer Straßenrandbebauung - Parken in Tiefgaragen 				
Art d. baulichen Nutzung	Nutzungsschwerpunkte	GRZ	GFZ	Geschosszahl	Bauweise
MI	<ul style="list-style-type: none"> - Angestrebter Wohnanteil: 30 - 50% - sonstige Gewerbenutzungen - Bürogebäude - Wohnnutzungen, in Obergeschossen 	0,6	1,2	III	o / g

GE 1					
Planungsziele	<ul style="list-style-type: none"> - Gewerbliche Bebauung mit Schwerpunkt Büro- und Verwaltungsgebäude - Bebauung mit Pufferfunktion gegenüber südlichem Wohngebiet und nördlich angrenzendem Gewerbegebiet - Einschränkung der zulässigen Emissionswerte - Anordnung höherer Gebäude entlang Planstraße D (IV -geschossig), niedrigerer Gebäude (II -III -geschossig) entlang der Grenze zum bestehendem Wohngebiet - Parken in Tiefgaragen und oberirdisch, von bestehendem Wohngebiet abgewandt 				
Art d. baulichen Nutzung	Nutzungsschwerpunkte	GRZ	GFZ	Geschosszahl	Bauweise
GE	<ul style="list-style-type: none"> - Bürogebäude - Verwaltungsgebäude - Wohnnutzungen für Aufsichtspersonal 	0,6	1,5	IV / bis III	o / g

GE 2					
Planungsziele	<ul style="list-style-type: none"> - Gewerbliche Bebauung mit Schwerpunkt Büro- und Verwaltungsgebäude und Kleingewerbe - Anordnung höherer Gebäude entlang Planstraße C (bis III-geschossig), talseitig geringere bauliche Höhen - Parken überwiegend oberirdisch 				
Art d. baulichen Nutzung	Nutzungsschwerpunkte	GRZ	GFZ	Geschosszahl	Bauweise
GE	<ul style="list-style-type: none"> - Bürogebäude - Verwaltungsgebäude - Kleingewerbe 	0,6	1,5	bis III	o / g

G 1					
Planungsziele	<ul style="list-style-type: none"> - Gewerbliche Bebauung mit Schwerpunkt Büro- und Verwaltungsgebäude und sonstiges Gewerbe - Anordnung höherer Gebäude entlang Planstraße C (bis III-geschossig), talseitig geringere bauliche Höhen - Parken überwiegend oberirdisch 				
Art d. baulichen Nutzung	Nutzungsschwerpunkte	GRZ	GFZ	Geschosszahl	Bauweise
GE	<ul style="list-style-type: none"> - Gewerbebetriebe - Bürogebäude - Verwaltungsgebäude 	0,6	1,5	bis III	o / g

G 2					
Planungsziele	<ul style="list-style-type: none"> - Gewerbliche Bebauung mit Schwerpunkt Büro- und Verwaltungsgebäude und sonstiges Gewerbe - Anordnung höherer Gebäude entlang Planstraße D (IV- geschossig) und der Planstraße C (III -geschossig) - Parken überwiegend oberirdisch 				
Art d. baulichen Nutzung	Nutzungsschwerpunkte	GRZ	GFZ	Geschosszahl	Bauweise
GE	<ul style="list-style-type: none"> - Gewerbebetriebe - Bürogebäude - Verwaltungsgebäude 	0,6	1,5	bis III	o / g

10.3.4 Planungsziele – Rechtliche Festsetzungen im Teilbereich „NassauViertel Nordwest“

Der Standort des Gewerbegebietes G3 eignet sich aufgrund seiner peripheren Lage auch für die Ansiedlung lärmintensiverer Gewerbebetriebe. Mit Ausnahme einer Tankstelle sind derzeit noch keine konkreteren Ansiedlungsabsichten im Gespräch, sodass flexible Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes geboten sind. Die zulässigen Nutzungen orientieren sich daher an den Vorgaben der BauNVO. Eine Gliederung oder Aufteilung überbaubarer Flächen wird aufgrund der Unbestimmtheit der Grundstückszuschnitte nicht vorgenommen. Gleiches gilt für die Festlegung der Bauweise.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten mit Hangneigungen bis zu 10% und der exponierten (auch Höhen-) Lage am „Eingangsbereich“ des NassauViertels eignet sich das Gebiet nicht für die Ansiedlung übergroßer Baustrukturen und Volumina. Dichte und Höhenentwicklung orientieren sich daher an den östlich gelegenen Gewerbe- und Mischgebieten.

Gewerbegebiete sind oft durch baulichen „Wildwuchs“ und gestalterischen Zufälligkeiten geprägt. Dachform- und Dachneigung sind Gestaltungselemente, die weitreichende Auswirkung auf das Landschaftsbild und die Außendarstellung der Baugebiete haben. Die im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffenen Beschränkungen auf Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer führen zu einer harmonischen Gestaltung und Einbindung in das Umfeld.

G3 Bebauung – NassauViertel Nordwest		
Planungsziele	<ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung eines Gewerbegebietes im Rahmen einer „Angebotsplanung“ - Flexible B-Planfestsetzungen für alle zulässigen Nutzungen nach BauNVO - Höhenentwicklung und bauliche Dichte unter Berücksichtigung der Lage, Topographie sowie angrenzender Plangebiete - Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild durch gestalterische Festsetzungen der Dachlandschaft 	
Festsetzungen B-Plan	<ul style="list-style-type: none"> - Art der baul. Nutzung - überbaubare Flächen - Geschosse: - GRZ: - GFZ: - Gebäudehöhe: - Dachform: 	<ul style="list-style-type: none"> GE, Nutzung nach BauNVO Baufenster mit Baugrenzen maximal III 0,6 1,5 maximal 12,0 m über Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss Dachneigung > 0 – 25°, Dachform > Pult-, oder Flachdächer

10.3.5 Planungsziele – Rechtliche Festsetzungen im Teilbereich „NassauViertel Baublöcke M 6 / M 9“

Die Qualifizierung des Teilgebietes erfolgt anlässlich der geplanten Ansiedlung eines Betriebes aus der Telekommunikationsbranche. Geplant ist ein Verwaltungsgebäude für ca. 250 Mitarbeiter im ersten Bauabschnitt. Darüber hinaus soll eine mögliche Erweiterungsfläche für einen zweiten und einen dritten Bauabschnitt berücksichtigt werden. Als Standort wurde eine Grundstücksfläche im Kreuzungsbereich der Dienstleistungsachse mit der Planstrasse C ausgewählt. Der erste Bauabschnitt entwickelt sich in Form einer Eckbebauung aus Rotunde und zweier Gebäudeflügel. Im zweiten und dritten Bauabschnitt sollen die beiden Flügel jeweils verlängert werden.

Im Blockinnenbereich ist die Anlage von ebenerdigen Stellplätzen vorgesehen. Im Zuge der weiteren Bauabschnitte soll hier zusätzlicher Parkraum in Form von 1- 2- geschossigen Parkpaletten geschaffen werden.

Aufgrund der Randbedingungen ist es sinnvoll die restlichen Flächen innerhalb des Teilbereiches gleichfalls einer Qualifizierung zuzuführen. Entsprechend der Leitlinien des Masterplanes sollen primär Büro, Verwaltungsgebäude und sonstige Gewerbebetriebe angesiedelt werden. Tankstellen und Gartenbaubetriebe scheiden aufgrund der Lage und Grundstücksstruktur aus. Wohnnutzungen sollen in diesen Bereichen eine untergeordnete Rolle spielen und werden daher nur in den oberen Geschossen zugelassen.

Städtebauliches Leitbild ist die Entwicklung einer Blockrandbebauung. Auf eine rückwärtige Baugrenze wird aufgrund der noch unbekanntem Nutzungen und Grundstückszuschnitte verzichtet. Weitere Flexibilität wird durch die Baugrenzen in den Eckbereichen und durch die Festlegungen über die zulässige Gebäudestellung entlang der Baulinien gewährleistet.

Aufgrund der hohen gestalterischen Anforderungen der Allee wird entlang der Verkehrsfläche eine 4-geschossige Bauweise zwingend vorgeschrieben. In den rückwärtigen Bereichen sind bis zu 4-geschossige Gebäude zulässig. Im Plangebiet M9 wird die zulässige Geschosszahl auf maximal 3-Vollgeschosse begrenzt. Die Festsetzungen der Gebäudehöhen ermöglichen darüber hinaus jeweils ein zusätzliches Staffel- oder Dachgeschoss außerhalb der Vollgeschossregelung zu errichten.

Die vorhandene Topographie mit Neigungen bis zu 7% hat zur Folge, dass bei längeren Bauwerken (ab einer Länge von ca. 40 m) Kellergeschosse nach der Definition der HBO als Vollgeschosse zu werten sind. Einer Höhenstaffelung innerhalb eines solchen Gebäudes stehen die Erfordernisse eines funktionalen Betriebsablaufes entgegen. Zu Vermeidung von Investitionshemmnissen wird daher festgelegt, dass ausnahmsweise ein zusätzliches Vollgeschoss als Sockelgeschoss statthaft ist.

Da die künftigen Bebauungen insbesondere im Plangebiet M 9 noch unbekannt sind wird eine von der BauNVO abweichende Bauweise definiert. Grundsätzlich ist eine offene Bauweise zulässig, jedoch sollen zur Verwirklichung größerer Gewerbe- oder Bürogebäude auch Baukörper mit einer Gebäudelänge über 50 m zugelassen werden.

Im Plangebiet M 9 entspricht die zulässige Ausnutzung der Obergrenze der BauNVO (GRZ = 0,6, GFZ= 1,2). Entlang der Dienstleistungsachse wird die zulässige GFZ aufgrund der erwünschten städtebaulichen Betonung auf 1,6 erhöht.

Oberirdische Parkpaletten und Tiefgaragen stellen eine flächensparende Alternative zu ebenerdigen Parkplätzen dar. Nach den Regelungen der BauNVO sind die Flächen

von Garagen- und Stellplatzvollgeschossen bei der Ermittlung der GFZ grundsätzlich zu berücksichtigen. In Hinblick auf die angestrebte dichte Bauweise wird unter Bezug auf § 21a Abs. 4 Nr.3 festgelegt, dass die Geschossflächen von Garagen und Stellplätzen nicht mit auf die GFZ angerechnet werden.

In Hinblick auf ein einheitliches und harmonisches Landschaftsbild werden Dachneigungen (0-25)° und Dachformen (Flach- und Pultdächer) entsprechend dem Plangebiet G 3 zugelassen. Ausnahmsweise sollen auch andere Dachformen zugelassen werden, wenn diese die festgesetzten Gebäudehöhen nicht überschreiten.

M 6 / M 9 Bebauung	
Planungsziele	<ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung eines Mischgebietes im Rahmen unter Berücksichtigung eines Ansiedlungsvorhabens und als „Angebotsplanung“ - Steuerung des Gebietscharakters durch Einschränkungen der zulässigen Nutzungen - Baustruktur und Höhenentwicklung unter Berücksichtigung des Leitbildes einer Blockrandbebauung sowie der Lage und Topographie im Gesamtgebiet - Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild durch gestalterische Festsetzungen der Dachlandschaft
Festsetzungen B-Plan	<ul style="list-style-type: none"> - Art der baulichen Nutzung: MI, Ausschluss von Tankstellen, Gartenbaubetrieben, Wohngebäude, Wohnnutzungen ab dem 3. Geschoss - überbaubare Flächen: flächiges Baufenster mit vorderer Baulinie sowie Baugrenzen in den Eckbereichen Staffelgeschosse dürfen von Baulinie zurücktreten bei bogenförmigen Baulinien: gradlinige Gebäude oder Gebäudeabschnitte wenn deren Eckpunkte die berühren - Bauweise: abweichende Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m - Geschosse: Plangebiet M 6 > IV zwingend / IV Plangebiet M 9 > III Ausnahmsweise Sockelgeschoss als zusätzliches Vollgeschoss - GRZ: 0,6 - GFZ: Plangebiet M 6 > 1,6 Plangebiet M 9 > 1,2 Keine Anrechnung von Garagen- und Stellplatzgeschossen - Gebäudehöhe: Bezugspunkt über Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss Plangebiet M 6 > 20,00 m Plangebiet M 9 > 16,50 m Technische Aufbauten werden auf die zulässige Gebäudehöhe nicht mit angerechnet - Dachform: Dachneigung > 0 – 25° Dachform > Pult-, oder Flachdächer Ausnahmsweise sind auch andere Dachformen zulässig, wenn diese die festgesetzten Gebäudehöhen nicht überschreiten.

10.4 Landschaftsplanung- und Grünordnung / Ökologie

Zur nachhaltigen Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist die Belastung der natürlichen Ressourcen auf ein Minimum zu begrenzen. Ein hoher Anteil an Vegetationsstrukturen, geringer Versiegelungsgrad und eine nachhaltige ökologisch orientierte Regenwasserbewirtschaftung sind deshalb Maximen der Planung. Auf dieser Grundlage sollen folgende Ziele realisiert werden:

- Minimierung des Landschaftsverbrauches
- Reduzierung des Wasserverbrauches und Schutz des Grundwassers
- Neuschaffung von Lebensräumen für wildlebende Pflanzen und Tiere
- Vernetzung der Lebensräume
- Erhaltung des Luft- und Wasseraustausches mit dem Boden
- Erhaltung eines günstigen Kleinklimas
- Verbindung zwischen den Erholungsflächen und zur freien Landschaft
- Integration der Bauflächen in die Umgebung und Gestaltung des Übergangsbereiches zwischen der freien Landschaft und der Siedlung

Die Maßnahmen zur Durchsetzung der Ziele dienen dem Ausgleich und Ersatz des unvermeidbaren Eingriffs, den die Realisierung der Baumaßnahme zur Folge hat. Der Beschreibung der einzelnen Maßnahmen sind die Ziele vorangestellt, soweit sie als Ausgleichsmaßnahme relevant sind ist deren Wohlfahrtsfunktion auf die Landschaftsfaktoren beschrieben.

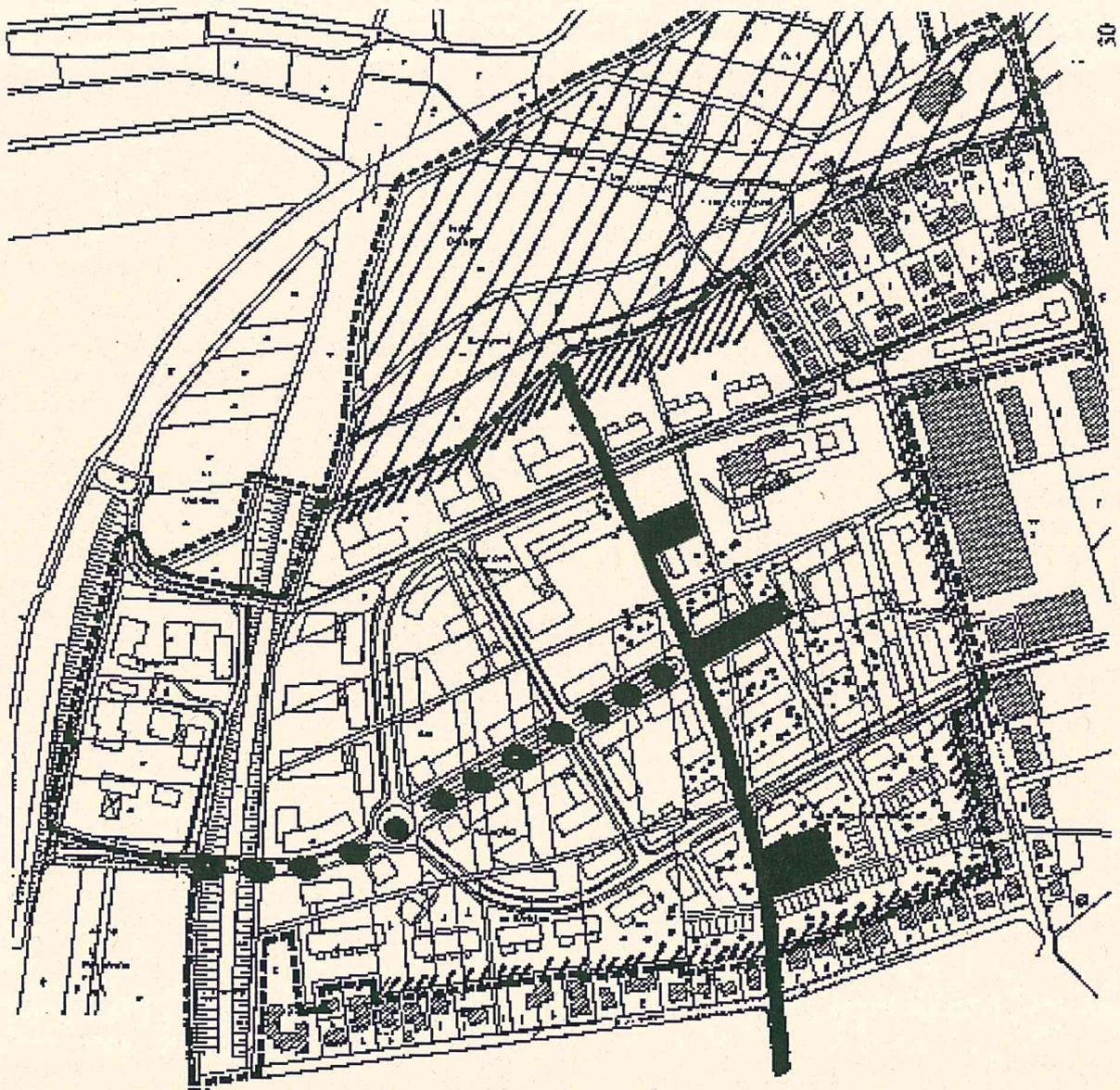
10.5 Grünflächen

10.5.1 Grünvernetzung

Ziel ist es die Siedlungsflächen untereinander und mit den Erholungsbereichen grünordnerisch zu vernetzen. Innerhalb des Gebietes ist daher eine von Norden nach Süden verlaufende zentrale Grünachse mit einer Breite von 11 m geplant. Sie verbindet den Erholungsbereich der Itzbachau mit dem Plangebiet und der im BG Friedensstraße liegende Parkanlage *Stolzweise*. An diese Achse werden die zweckgebundenen Grünflächen des Spielplatzes, der zentrale begrünte Platz sowie ein Bolzplatz angebunden. Die Verteilung der Grünflächen ist hinsichtlich der angestrebten Vernetzungsfunktion und der besseren Kompatibilität mit den unterschiedlichen baulichen Nutzungen einer zusammengefassten Grünfläche vorzuziehen. (z. B Nähe Wohnbebauung ↔ Spielplatz). Weiterhin ist vorgesehen, die Blockinnenbereiche der Wohngebiete zur Grünachse hin zu öffnen, sodass insgesamt eine großzügige Durchgrünung der Wohnbereiche gewährleistet ist.

Die Dienstleistungsachse stellt die ostwestliche Grünvernetzung innerhalb des Plangebietes und mit den angrenzenden Baugebieten dar. In östlicher Richtung soll sie künftig bis zur *Wörsbachau* fortgeführt werden.

Beide Grünachsen sollen großzügig mit Alleebäumen bepflanzt werden.



10.5.2 Zweckgebundene öffentliche Grünflächen und grünbestimmte öffentliche Bereiche

In Angliederung an die Grünachse ist innerhalb der südöstlich gelegenen Wohngebietes ein mind. 1.500 m² großer Spielplatz vorgesehen. Der Flächenzuschnitt erfolgt im Rahmen der künftigen qualifizierten Bauleitplanung. Der Versiegelungsgrad soll hier so gering wie möglich gehalten werden, d.h. es sind möglichst versickerungsfähige Beläge zu wählen.

Spielplatz	
Planungsziele	<ul style="list-style-type: none"> - Versorgung der Wohnquartiere mit wohnungsnahen Spielflächen - Zentrale Lage im Schnittpunkt der Grün- und der Dienstleistungsachse - Erreichbar über die Grünverbindung / Grünachse mit Fuß- und Radweg
Festsetzungen B-Plan	- Symbolhafte „Festsetzung“ eines Spielplatzes mit Mindestgröße von 1.500 m ²