

### 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 Geschosshöhe 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.

***Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 wurde seitens der Bauaufsicht angeregt, die Höhenfestsetzungen der baulichen Anlagen im Gesamtgebiet, anstatt auf das Erdgeschossniveau, auf feste Bezugspunkte im Gelände zu beziehen. Der Anregung entsprechend wird die zulässige Höhe nunmehr auf die angrenzende Verkehrsfläche bezogen.***

***Die festgesetzten Höhen werden entsprechend im Plangebiet M 6 um 1,5 m, im Plangebiet M 9 um 1,0 m (Sockelhöhe) erhöht. Im Plangebiet M 6 beträgt nun die maximal zulässige Gebäudehöhe 21,5 m, im Plangebiet M 9 17,50 m.***

***(vgl. auch Kapitel 10.3.4)***

## M 6 / M 9 Bebauung

<b>Planungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entwicklung eines Mischgebietes unter Berücksichtigung eines Ansiedlungsvorhabens und als „Angebotsplanung“</li> <li>- Steuerung des Gebietscharakters durch Einschränkungen der zulässigen Nutzungen</li> <li>- Baustruktur und Höhenentwicklung unter Berücksichtigung des Leitbildes einer Blockrandbebauung sowie der Lage und Topographie im Gesamtgebiet</li> <li>- Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild durch gestalterische Festsetzungen der Dachlandschaft</li> </ul>		
<b>Festsetzungen B-Plan</b>	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="vertical-align: top; width: 30%;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Art der baulichen Nutzung:</li> <li>- überbaubare Flächen:</li> <li>- Bauweise:</li> <li>- Geschosse:</li> <li>- GRZ:</li> <li>- GFZ</li> <li>- Gebäudehöhe</li> <li>- Dachform:</li> </ul> </td> <td style="vertical-align: top; width: 70%;"> <p>MI, Wohnnutzungen ab dem 3. Geschoss, Ausschluss von Tankstellen, Gartenbaubetrieben, Wohngebäuden,</p> <p>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</p> <p>abweichende Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m</p> <p>Plangebiet M 6 &gt; IV zwingend / IV Plangebiet M 9 &gt; III Ausnahmsweise Sockelgeschoss als zusätzliches Vollgeschoss</p> <p>0,6</p> <p>Plangebiet M 6 &gt; 1,6 Plangebiet M 9 &gt; 1,2 Keine Anrechnung von Garagen- und Stellplatzgeschossen</p> <p>Bezugspunkt über Oberkante <b>Verkehrsfläche</b> <b>Plangebiet M 6 &gt; 21,50 m</b> <b>Plangebiet M 9 &gt; 17,50 m</b> Technische Aufbauten werden auf die zulässige Gebäudehöhe nicht mit angerechnet</p> <p>Dachneigung &gt; 0 – 25° Dachform &gt; Pult-, oder Flachdächer Ausnahmsweise sind auch andere Dachformen zulässig, wenn diese die festgesetzten Gebäudehöhen nicht überschreiten.</p> </td> </tr> </table>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Art der baulichen Nutzung:</li> <li>- überbaubare Flächen:</li> <li>- Bauweise:</li> <li>- Geschosse:</li> <li>- GRZ:</li> <li>- GFZ</li> <li>- Gebäudehöhe</li> <li>- Dachform:</li> </ul>	<p>MI, Wohnnutzungen ab dem 3. Geschoss, Ausschluss von Tankstellen, Gartenbaubetrieben, Wohngebäuden,</p> <p>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</p> <p>abweichende Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m</p> <p>Plangebiet M 6 &gt; IV zwingend / IV Plangebiet M 9 &gt; III Ausnahmsweise Sockelgeschoss als zusätzliches Vollgeschoss</p> <p>0,6</p> <p>Plangebiet M 6 &gt; 1,6 Plangebiet M 9 &gt; 1,2 Keine Anrechnung von Garagen- und Stellplatzgeschossen</p> <p>Bezugspunkt über Oberkante <b>Verkehrsfläche</b> <b>Plangebiet M 6 &gt; 21,50 m</b> <b>Plangebiet M 9 &gt; 17,50 m</b> Technische Aufbauten werden auf die zulässige Gebäudehöhe nicht mit angerechnet</p> <p>Dachneigung &gt; 0 – 25° Dachform &gt; Pult-, oder Flachdächer Ausnahmsweise sind auch andere Dachformen zulässig, wenn diese die festgesetzten Gebäudehöhen nicht überschreiten.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Art der baulichen Nutzung:</li> <li>- überbaubare Flächen:</li> <li>- Bauweise:</li> <li>- Geschosse:</li> <li>- GRZ:</li> <li>- GFZ</li> <li>- Gebäudehöhe</li> <li>- Dachform:</li> </ul>	<p>MI, Wohnnutzungen ab dem 3. Geschoss, Ausschluss von Tankstellen, Gartenbaubetrieben, Wohngebäuden,</p> <p>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</p> <p>abweichende Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m</p> <p>Plangebiet M 6 &gt; IV zwingend / IV Plangebiet M 9 &gt; III Ausnahmsweise Sockelgeschoss als zusätzliches Vollgeschoss</p> <p>0,6</p> <p>Plangebiet M 6 &gt; 1,6 Plangebiet M 9 &gt; 1,2 Keine Anrechnung von Garagen- und Stellplatzgeschossen</p> <p>Bezugspunkt über Oberkante <b>Verkehrsfläche</b> <b>Plangebiet M 6 &gt; 21,50 m</b> <b>Plangebiet M 9 &gt; 17,50 m</b> Technische Aufbauten werden auf die zulässige Gebäudehöhe nicht mit angerechnet</p> <p>Dachneigung &gt; 0 – 25° Dachform &gt; Pult-, oder Flachdächer Ausnahmsweise sind auch andere Dachformen zulässig, wenn diese die festgesetzten Gebäudehöhen nicht überschreiten.</p>		

### 10.3.6 Planungsziele – Rechtliche Festsetzungen im Teilbereich „NassauViertel Baublöcke W 1 – W 8“

Ende 2003 und Anfang 2004 führte der Entwicklungsträger eine Umfrage im Kreis der Idsteiner Bevölkerung durch. Hierbei stellte sich heraus, dass derzeit bis zu 50 Interessenten den Erwerb eines Wohnbaugrundstückes im Plangebiet in Betracht ziehen.

Neben Einfamilienhäusern werden insbesondere auch Doppelhäuser sowie einige Reihenhäuser nachgefragt. Darüber hinaus besteht auch ein Bedarf an kleineren Mehrfamilienhäusern. Insgesamt ist festzustellen, dass überwiegend kleinere Grundstücke bevorzugt werden.

Von Alteigentümern bestehen Rückkaufoptionen für Einfamilienhausgrundstücke mit einer Gesamtgröße bis zu ca. 2.400 m<sup>2</sup>.

Vor diesem Hintergrund erscheint es gegenüber ersten Überlegungen sinnvoll, die Plangebiete W 1 – W 3, in denen nach den Zielvorstellungen des Masterplanes ausschließlich Geschosswohnungsbau realisiert werden sollte, in das Qualifizierungsgebiet einzubeziehen und hier verdichteten Einfamilienhausbau zu ermöglichen. Weiterhin ist es erforderlich verstärkt Grundstücke für freistehende Einzelhäuser und Doppelhäuser in die Planung mit aufzunehmen.

Erfahrungsgemäß ist davon auszugehen, dass sich der Interessentenkreis im weiteren Verfahren verkleinern und verändern wird. Im Rahmen der Bauleitplanung sind daher z.T. flexible rechtliche Festsetzungen geboten.

#### Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Aufgrund der Parzellierungsstruktur sowie des Nutzungsangebots in den benachbarten Mischgebieten werden folgende baulichen Nutzung ausgeschlossen:

- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Ausnahmsweise sind zulässig:

- nicht störende Handwerksbetriebe
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

#### Maß der baulichen Nutzung, Bauweisen

Entlang der Maximilianstraße (Planstraße A) - Plangebiet W 1:

Offene Bauweise Hausgruppen, II-geschossig, GRZ 0,40 und GFZ 0,80

Mögliche Anzahl: 9

Durchschnittliche Grundstücksgröße: ca. 240 m<sup>2</sup>

Entlang der Maximilianstraße (Planstraße A) - Plangebiet W 2 – W 3:

Offene Bauweise, III-geschossig, GRZ 0,40 und GFZ 0,80

Geschosswohnungsbau:

Mögliche Anzahl: 4 mit ca. 5 - 9 WE

Durchschnittliche Grundstücksgröße: ca. 1.000 m<sup>2</sup>

Alternativ Doppelhäuser und Reihenhäuser

Mögliche Anzahl: 14

Durchschnittliche Grundstücksgröße: ca. 310 m<sup>2</sup>

Im östlichen Kernbereich - Plangebiet W 4:

Abweichende Bauweise für Einzelhäuser als Grenzbebauung, II-geschossig, GRZ 0,30 und GFZ 0,60

Mögliche Anzahl: 8

Durchschnittliche Grundstücksgröße: ca. 325 m<sup>2</sup>

Im östlichen Kernbereich - Plangebiet W 5

Offene Bauweise Doppelhäuser, II-geschossig, GRZ 0,30 und GFZ 0,60

Mögliche Anzahl: 4

Durchschnittliche Grundstücksgröße: ca. 335 m<sup>2</sup>

In Nachbarschaft zur vorh. Bebauung des BG Friedensstraße - Plangebiet W 6 – W 7

Offene Bauweise Einzel- oder Doppelhäuser, II-geschossig, GRZ 0,30 und 0,60

Mögliche Anzahl: Einzelhäuser: 8            Alternativ max. 13

Doppelhäuser: 6            Alternativ max. 18

Durchschnittliche Grundstücksgröße:

Doppelhäuser            ca. 260 m<sup>2</sup>

Einzelhäuser            ca. 400 m<sup>2</sup> (ca. 600 m<sup>2</sup> im Bereich der Rückerwerbsoption)

Im westlichen Kernbereich - Plangebiet W 8

Offene Bauweise Einzelhäuser, II-geschossig, GRZ 0,25 und GFZ 0,50

Mögliche Anzahl: 2

Durchschnittliche Grundstücksgröße: ca. 435 m<sup>2</sup>

### Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baufenster werden weitgehend durch Baugrenzen definiert. Lediglich im Bereich der verdichteten Grenzbebauungen sind Baulinien ausgewiesen. Die Baufenstertiefe beträgt allgemein 15 m, entlang der Planstraße aufgrund des vorgesehenen Geschosswohnungsbaus 17m.

**Vor dem Hintergrund der vorgenommenen Ausparzellierung der Grundstücke und konkreter Bauvorhaben ist es notwendig geringfügige Korrekturen der Baufenster vorzunehmen.**

**Im Plangebiet W1 werden Reihenhäuser in zwei Baugruppen errichtet. Die Objektplanung der östlichen Baugruppe erfordert eine Erweiterung der überbaubaren Fläche in Richtung Osten. Im Plangebiet W 4 kommt es in der südlichen Baureihe zu einer Verbreiterung des Baufensters des östlichen Eckgrundstückes. In der nördlichen werden die Baufenster um jeweils 0,25 m verbreitert. Im Plangebiet W 6 wird das Baufenster Richtung Osten verbreitert.**

#### Dachgestaltung

Ziel ist, dem NassauViertel eine eigenständige Identität und Erscheinungsform im Stadtgefüge zu geben. In Hinblick auf die gestalterische Verträglichkeit mit dem künftigen, auch von gewerblichen Gebäuden geprägten baulichen Umfeld, wird eine Dachlandschaft mit einfacheren und flach geneigten Dachformen angestrebt. Insbesondere auch im Wohnungsbau bieten sich gestaffelte Dachgeschosse als nutzungsgerechte und kostengünstige Bauweise an.

**Baugesuche haben gezeigt, dass Gebäude mit Pultdachvariationen mit Dachneigungen unter 10° nachgefragt werden. Die trifft insbesondere auch auf marktgängige Fertighäuser zu. Um dieser Entwicklung Rechnung zu tragen, wird nunmehr folgendes festgesetzt:**

In den Plangebieten W 1 - W 8 sind zulässig:

Hauptbaukörper:

- Dachneigung 5° - 30°
- Pultdächer, höhenversetzte Pultdächer

Untergeordnete Anbauten, Garagen und Carports 0° - 30°

- Dachneigung 0° - 30
- Flachdächer, Pultdächer

Ausnahmsweise sind andere Dachneigungen bei untergeordneten Gebäudeteilen der Hauptbaukörper, untergeordneten Anbauten sowie bei Wintergärten zulässig, wenn deren Dachflächen für die aktive oder passive Sonnenenergienutzungen beansprucht werden.

#### Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen über die Höhe der Baulichen Anlagen ordnen sich den Zielvorstellungen zur Dachlandschaft unter.

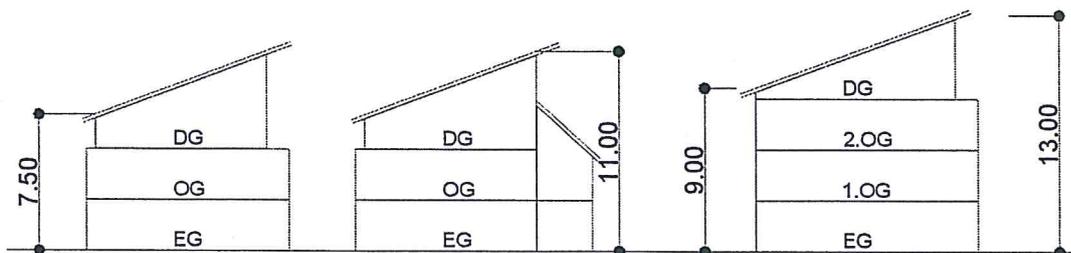
**Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 wurde seitens der Bauaufsicht angeregt, die Höhenfestsetzungen der baulichen Anlagen im Gesamtgebiet, anstatt auf das Erdgeschossniveau, auf feste Bezugspunkte im Gelände zu beziehen. Der Anregung entsprechend wird die zulässige Höhe nunmehr auf die angrenzende Verkehrsfläche bezogen.**

**Die festgesetzten Höhen werden in den Plangebieten W 1 – W 8 entsprechend um 1,0 m (Sockelhöhe) erhöht.**

**(vgl. auch Kapitel 10.3.4)**

Festgesetzt werden:

- in den Bereichen mit II-geschossiger Bebauung  
**Traufhöhe = max. 8,50 m (7,5 + 1,0 m)**  
**Firsthöhe = max. 12,00 m (11,0 + 1,0 m)**
- in den Bereichen mit III-geschossiger Bebauung  
**Traufhöhe = max. 10,00 m (9,0 + 1,0 m)**  
**Firsthöhe = max. 14,00 m (13,0 + 1,0 m)**



### Garagen und Stellplätze

**Im Zuge der anstehenden Qualifizierung der Mischgebiete wurde deutlich, dass eine für alle Gebietsarten eine gleichlautende Festsetzung bezüglich der Zulässigkeit von Garagen und Carports sinnvoll ist. Folgender Wortlaut wurde gewählt:**

**Oberirdische Garagen, Carports sind nur in den überbaubaren Flächen, den speziell gekennzeichneten Flächen oder in den seitlichen Abstandsflächen entsprechend der Regelungen der HBO zulässig. Tiefgaragen sind allgemein zulässig.**

Im Plangebiet W 1 (Reihenhäuser) sind die Garagen und Stellplätze auf den rückseitigen Grundstücksflächen angeordnet. Die Aufreihung entlang der Stichstraße in Verbindung mit den Hauseingangssituationen der Gebäude des Plangebiets 4 macht in diesen Bereich folgende Gestaltungsfestsetzung sinnvoll:

In dem Plangebiet W 1 ist innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze jeweils nur eine Garage oder ein Carport bis zu einer maximalen Breite von 3,5 zulässig. Diese sind als Grenzbebauung in Höhenabstimmung mit dem Nachbarn zu errichten. Stellplätze dürfen mit Rankgerüsten überdeckt werden.

## W 1 – W 8 Bebauung

<b>Planungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einfamilienhausbebauung in verschiedenen Formen auf überwiegend kleineren Grundstücken (Plangebiete W 1, sowie W 4 – W 8)</li> <li>- Entlang der Planstrasse A ( Plangebiete W 2 – W 3 bevorzugt Geschosswohnungsbau</li> <li>- Süd-, Südost- und Südwestorientierung der Grünflächen und Freisitze</li> <li>- Garagen, Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken, im Bereich des Geschosówohnungsbaus bevorzugt in Tiefgaragen</li> </ul>	
<b>Festsetzungen B-Plan</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Art der baulichen Nutzung:</li> <li>- überbaubare Flächen:</li> <li>- Bauweise:</li> <li>- Geschosse:</li> <li>- GRZ:</li> <li>- GFZ</li> <li>- Trauf- und Firsthöhe</li> <li>- Dachform:</li> <li>Gestaltung Garagen</li> </ul>	<p>WA, Ausschluss von Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, zulässige Ausnahmen: nicht störende Handwerksbetriebe sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes</p> <p>Baufenster mit Tiefe von 15 und 17 m, Baulinien im Bereich der Grenzbebauung</p> <p>offene Bauweisen mit Einschränkung von E, D und H abweichende Bauweise im Bereich der einseitigen Grenzbebauung</p> <p>Plangebiete W 2 - W 3 &gt; III Übrige Plangebiete &gt; II</p> <p>Plangebiete W 1 - W 3 &gt; 0,40 Plangebiete W 4 - W 7 &gt; 0,30 Plangebiete W 8 &gt; 0,25</p> <p>Plangebiete W 1 - W 3 &gt; 0,80 Plangebiete W 4 - W 7 &gt; 0,60 Plangebiete W 8 &gt; 0,50</p> <p>Bezugspunkt über Oberkante <b>Verkehrsfläche Plangebiet W 2 - W 3</b> &gt; <b>THmax = 10,00m, FHmax = 14,00 m</b> <b>Übrige Plangebiete</b> &gt; <b>THmax = 8,50m, FHmax = 12,00 m</b></p> <p>Hauptgebäude <b>Dachneigung &gt; 5 – 30°</b> Dachform &gt; Pultdächer Neben und untergeordnete Anbauten Dachneigung &gt; 0 – 30° Dachform &gt; Pult-, oder Flachdächer</p> <p>Ausnahmsweise andere Dachneigungen bei untergeordneten Gebäude teilen, Anbauten und Wintergärten bei Sonnenenergienutzung der Dachflächen.</p> <p>Im Plangebiet W 1 Begrenzung auf maximal eine 3,5 m breite Garage</p>

### **10.3.7 Planungsziele – Rechtliche Festsetzungen im Teilbereich „NassauViertel Baublock M 1“**

**Die Qualifizierung des Teilgebietes erfolgt anlässlich eines Vorhabens der Kommunalen Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus. In einem so genannten „Haus der Kirche“ sollen betreute Wohneinrichtungen für Behinderte sowie eine Verwaltung der Diakonie untergebracht werden.**

**Es handelt sich hierbei um ein 4-geschossiges Gebäude mit zusätzlichem Staffelgeschoss. Die Dachform wird durch Puldächer in Verbindung mit Flachdachbereichen bestimmt. Das Gebäude richtet sich mit seiner Längsfront entlang des Fürstin-Henriette-Dorothea-Wegs aus. Stellplätze werden auf der Vorder- und Rückseite des Gebäudes angeordnet.**

**Das Vorhaben entspricht den Zielvorgaben des Masterplanes. In seiner Höhenentwicklung und Dachgestaltung nimmt es Bezug auf die vorgesehene Platzbebauung im Plangebiet M13.**

**In Hinblick auf die Einbindung in die bestehende und geplante Nachbarschaft und auf die angestrebte Harmonisierung der Festsetzungen, wird der Baublock als Mischgebiet festgesetzt. Ausgeschlossen werden Tankstellen und Gartenbaubetriebe, die aufgrund der Lage und Betriebsgröße nicht standortkonform sind. Nicht zugelassen werden weiterhin Vergnügungsstätten, für die Mischgebiete mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung vorgehalten werden.**

**Entsprechend der baulichen Ausprägung des Vorhabens wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die GRZ beträgt maximal 0,5, die GFZ 1,2. Zulässig sind maximal 4 Vollgeschosse. Die Höhenfestsetzung mit einer maximalen Traufhöhe von 15,50 m und einer maximalen Firsthöhe von 16,00 m (über OK Verkehrsfläche) ermöglicht ein zusätzliches Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss.**

**Die Festsetzungen der zulässigen Dachformen und Dachneigungen entsprechen den Festsetzungen der bereit qualifizierten Plangebiete M6 und M9 und den vorgesehenen Dachneigungen im Plangebiet M 13. Zulässig sind Flach- und Pultdächer mit Dachneigungen von 0° - 25°.**

**Bezüglich der Zulässigkeit der Garagen und Stellplätze gelten die in Kapitel 10.3.6 beschriebenen Regelungen. Darüber hinaus gehende Festlegungen werden durch die Stellplatzsatzung der Stadt Idstein geregelt.**

<b>M 1 Bebauung</b>		
<b>Planungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entwicklung eines Mischgebietes unter Berücksichtigung der Vorhabens zum Bau eines Wohn- und Verwaltungsgebäudes</li> <li>- Steuerung des Gebietscharakters durch Einschränkungen der zulässigen Nutzungen</li> <li>- Festlegung der Höhenentwicklung und Dachlandschaft insbesondere in Bezug auf die geplante Platzbebauung im Gebiet M13</li> </ul>	
<b>Festsetzungen B-Plan</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Art der baulichen Nutzung:</li> <li>- überbaubare Flächen:</li> <li>- Bauweise:</li> <li>- Geschosse:</li> <li>- GRZ:</li> <li>- GFZ</li> <li>- Traufhöhe</li> <li>- Firsthöhe</li> <li>- Dachform:</li> </ul>	<p><i>M1, Ausschluss von Tankstellen, Gartenbaubetrieben, Vergnügungsstätten</i></p> <p><i>Baufenster mit Längsausrichtung entlang Stichweg, Festlegung von Baugrenzen</i></p> <p><i>offene Bauweise</i></p> <p><i>IV</i></p> <p><i>0,5</i></p> <p><i>1,2</i></p> <p><i>15,50 m über Oberkante Verkehrsfläche</i></p> <p><i>16,00 m über Oberkante Verkehrsfläche</i></p> <p><i>Dachneigung &gt; 0 – 25°</i>  <i>Dachform &gt; Pult-, oder Flachdächer</i></p>

### **10.3.8 Planungsziele – Rechtliche Festsetzungen im Teilbereich „NassauViertel Baublöcke M 2 und M 7“**

**Die Qualifizierung des Teilgebietes M2 erfolgt aufgrund eines Bauvorhabens einer Sanitärfirma. Vorgesehen ist der Bau einer winkelförmigen Anlage, bestehend aus zwei Wohnhäusern mit Büroflächen und einem Anbau mit Lager und Werkstatt. Als Standort ist der westliche Bereich des Plangebietes M2 vorgesehen. In bezug auf die verbleibende Restfläche und einer eventuellen Kopplungsmöglichkeit mit den Grundstücksflächen des nördlich gelegenen Plangebietes M7, ist es sinnvoll, diesen Bereich gleichfalls in das Qualifizierungsverfahren mit aufzunehmen. Darüber hinaus wird es möglich, kurzfristig Flächen für den Büro- und Verwaltungsbau anzubieten.**

**Das geplante Bauvorhaben entspricht den Zielvorgaben des Masterplanes.**

**Festgesetzt wird ein Mischgebiet. Die zulässigen Nutzungen entsprechen dem Plangebiet M1. Ausgeschlossen werden demnach Tankstellen, Gartenbaubetriebe sowie Vergnügungsstätten.**

**Entsprechend der baulichen Ausprägung des Vorhabens wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die GRZ beträgt maximal 0,4, die GFZ 1,0. Zulässig sind maximal 3 Vollgeschosse.**

**Die Höhenfestsetzung mit einer maximalen Traufhöhe von 13,00 m und einer maximalen Firsthöhe von 16,00 m (über OK Verkehrsfläche) ermöglicht ein zusätzliches Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss.**

**Die Festsetzungen der zulässigen Dachformen und Dachneigungen entsprechen den Festsetzungen der bereits qualifizierten Plangebiete W1 – W8, wodurch eine Harmonisierung der Dachlandschaft entlang des wohngepprägten Abschnittes der Maximilianstraße erzielt werden soll. Bei Hauptbaukörpern sind Pultdächer und höhenversetzte Pultdächer mit Dachneigungen von 5° - 30°, bei untergeordneten Anbauten Flach- und Pultdächer mit Dachneigungen von 0° - 30° zulässig.**

**Die baulichen Zielvorgaben im Plangebiet M7 entsprechen dem Leitbild des Plangebietes M6. Beabsichtigt ist eine Straßenrandbebauung mit IV-geschossigen Büro- und Verwaltungsgebäuden. Im rückwärtigen Bereich sind Anbauten oder selbständige Gebäude bis maximal vier Geschosse möglich. Die im Plangebiet M6 definierten rechtlichen Festsetzungen werden vollständig übernommen. (vgl. Kapitel 10.3.5)**

## M 2 / M 7 Bebauung

<p><b>Planungsziele</b></p>	<p>- <i>Entwicklung von Mischgebieten unter Berücksichtigung eines Ansiedlungsvorhabens und als „Angebotsplanung“</i></p> <p>&gt; <i>Entlang der Maximilianstraße: kleinteilige Bebauungsstruktur mit Wohn- und Gewerbenutzungen</i></p> <p>&gt; <i>Entlang der Luxemburger Allee: repräsentative, größere Büro- und Verwaltungseinrichtungen</i></p> <p>- <i>Steuerung des Gebietscharakters durch Einschränkungen der zulässigen Nutzungen</i></p> <p>- <i>Festlegung der Höhenentwicklung und Dachlandschaft unter Berücksichtigung der wohngepprägten Bereiche entlang der Maximilianstraße (M2) sowie der beabsichtigten zur Ausformung der Luxemburger Allee als Dienstleistungsachse (M7)</i></p>	
<p><b>Festsetzungen B-Plan</b></p>	<p>- <i>Art der baulichen Nutzung:</i></p> <p>- <i>überbaubare Flächen:</i></p> <p>- <i>Bauweise:</i></p> <p>- <i>Geschosse:</i></p> <p>- <i>GRZ:</i></p> <p>- <i>GFZ:</i></p> <p>- <i>Höhe der Anlagen:</i></p> <p>- <i>Dachform:</i></p>	<p><i>M2: MI, Ausschluss von Tankstellen, Gartenbaubetrieben, Vergnügungsstätten</i></p> <p><i>M7: MI, Wohnnutzungen ab dem 3. Geschoss, Ausschluss von Tankstellen, Gartenbaubetrieben, Wohngebäuden</i></p> <p><i>M2: flächiges Baufenster mit Baugrenzen</i></p> <p><i>M7: flächiges Baufenster mit Baulinie entlang der Luxemburger Allee, Staffelgeschosse dürfen von Baulinie zurücktreten</i></p> <p><i>M2: offene Bauweise</i></p> <p><i>M7: abweichende Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m</i></p> <p><i>M2: max. III</i></p> <p><i>M7: IV zwingend, rückwärtig max. IV, Ausnahmsweise Sockelgeschoss als zusätzliches Vollgeschoss</i></p> <p><i>M2: 0,4</i></p> <p><i>M7: 0,6</i></p> <p><i>M2: 1,0</i></p> <p><i>M7: 1,6, Keine Anrechnung von Garagen- und Stellplatz geschossen</i></p> <p><i>M2: Traufhöhe max. 13,00, Firsthöhe max. 16,00</i></p> <p><i>M7: Gebäudehöhemax.21,50 m</i></p> <p><i>M2: Hauptgebäude</i></p> <p><i>Dachneigung &gt; 5 – 30°</i></p> <p><i>Dachform &gt; Pultdächer</i></p> <p><i>Nebengebäude und untergeordnete Anbauten</i></p> <p><i>Dachneigung &gt; 0 – 30°</i></p> <p><i>Dachform &gt; Pult-, oder Flachdächer</i></p> <p><i>M7: Dachneigung &gt; 0 –25°</i></p> <p><i>Dachform &gt; Flach- und Pultdächer, Ausnahmsweise sind auch andere Dachformen zulässig, wenn diese die festgesetzten Gebäudehöhen nicht überschreiten.</i></p>

### **10.3.9 Planungsziele – Rechtliche Festsetzungen im Teilbereich „NassauViertel Baublock M 10“**

**Die Qualifizierung des Teilgebietes M10 erfolgt aufgrund eines Bauvorhabens eines Rückerwerbers. Geplant ist ein 3-geschossiges Wohnhaus mit 4 - 6 Wohneinheiten. Optional sollen im Erdgeschoss Büroflächen zur Vermietung angeboten werden. Das Gebäude verfügt über ein Pultdach mit einer Dachneigung von ca. 7°. Die erforderlichen Stellplätze werden überwiegend auf im rückwärtigen Bereich (talseitig) im Kellergeschoss angeordnet. Die Zufahrt erfolgt über den westlich gelegenen landwirtschaftlichen Weg.**

**Das geplante Bauvorhaben entspricht den Zielvorgaben des Masterplanes. Aufgrund der topographischen Situation mit Hangneigungen zwischen 10 und 12% sowie der im Osten angrenzenden Wohnbebauung „Itzelgrund“, ist hier eine kleinteilige Bebauung mit Wohnnutzungen und Kleingewerbe vorgesehen. In Hinblick auf ein harmonisches Landschaftsbild ist am nördlichem Siedlungsrand eine dichte Ortrandeingrünung geplant. Die zulässige Höhenentwicklung der Bebauung soll gegenüber der vorgesehenen Bebauung südlich der Walramstraße zurücktreten.**

**Der Planbereich wird als Mischgebiet festgelegt. Die zulässigen Nutzungen entsprechen den Nutzungen der Plangebiete M1 und M2. Ausgeschlossen werden demnach Tankstellen, Gartenbaubetriebe sowie Vergnügsstätten.**

**Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, die GRZ beträgt maximal 0,3, die GFZ 0,8. Zulässig sind maximal 3 Vollgeschosse. Aufgrund der Hangneigungen ist ausnahmsweise das Kellergeschoss als ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig, wenn in Folge der Notwendigkeit höhen einheitlicher Erdgeschossebenen das nach der HBO zulässige Maß für Nichtvollgeschosse überschritten würde. Die maximale Höhe von 3,00 m über der Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses, gemessen über dem natürlichen Gelände, darf hierbei nicht überschritten werden.**

**Die Höhenfestsetzung mit einer maximalen Traufhöhe von 9,50 m und einer maximalen Firsthöhe von 13,50 m (über OK Verkehrsfläche) trägt der topographischen Situation am Nordhang des Siedlungsgefüges Rechnung.**

**Die Festsetzungen der zulässigen Dachformen und Dachneigungen entsprechen den Festsetzungen der bereits qualifizierten Plangebiete W1 – W8 sowie dem Planbereich M 2. Bei Hauptbaukörpern sind Pultdächer und höhenversetzte Pultdächer mit Dachneigungen von 5° - 30°, bei untergeordneten Anbauten Flach- und Pultdächer mit Dachneigungen von 0° - 30° zulässig.**

**In der Wohnsiedlung Am Itzelgrund besteht zusätzlicher Parkraumbedarf. Auf der Zwickelfläche im Plangebiet M 10 (Kreuzungsbereich Walramstraße / Hans-Nietzsche-Straße) soll zu diesem Zweck ein Garagenhof errichtet werden. Es erfolgt eine entsprechende Kennzeichnung von Flächen für Garagen.**

<b>M 10 Bebauung</b>		
<b>Planungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Entwicklung eines Mischgebietes für kleinteilige Wohn- und Gewerbenutzungen unter Berücksichtigung eines Ansiedlungsvorhabens</i></li> <li>- <i>Steuerung des Gebietscharakters durch Einschränkungen der zulässigen Nutzungen</i></li> <li>- <i>Festlegung der Höhenentwicklung und Dachlandschaft in Bezug auf das Landschaftsbild am nördlichen Siedlungsrand</i></li> </ul>	
<b>Festsetzungen B-Plan</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Art der baulichen Nutzung:</i></li> <li>- <i>überbaubare Flächen:</i></li> <li>- <i>Bauweise:</i></li> <li>- <i>Geschosse:</i></li> <li>- <i>GRZ:</i></li> <li>- <i>GFZ</i></li> <li>- <i>Traufhöhe</i></li> <li>- <i>Firsthöhe</i></li> <li>- <i>Dachform:</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><i>M1, Ausschluss von Tankstellen, Gartenbaubetrieben, Vergnügungsstätten</i></li> <li><i>Baufenster mit Längsausrichtung entlang Stichweg, Festlegung von Baugrenzen</i></li> <li><i>offene Bauweise</i></li> <li><i>IV</i></li> <li><i>0,5</i></li> <li><i>1,2</i></li> <li><i>9,50 m über Oberkante Verkehrsfläche</i></li> <li><i>13,50 m über Oberkante Verkehrsfläche</i></li> <li><i>Dachneigung &gt; 0 – 25°</i> <i>Dachform &gt; Pult-, oder Flachdächer</i></li> </ul>

## 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 Itzbachhau 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 *Wörsbachhau* 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 nördlich des Plangebietes W 6 ein Spielplatz vorgesehen. Der Versiegelungsgrad soll hier so gering wie möglich gehalten werden, d.h. es sind möglichst versickerungsfähige Beläge zu wählen.

<b>Spielplatz</b>	
<b>Planungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Versorgung der Wohnquartiere mit wohnungsnahen Spielflächen</li> <li>- Zentrale Lage im Schnittpunkt der Grün- und der Dienstleistungsachse</li> <li>- Erreichbar über die Grünverbindung / Grünachse mit Fuß- und Radweg</li> </ul>
<b>Festsetzungen B-Plan</b>	- Flächige „Festsetzung“ eines Spielplatzes als zweckgebundene öffentliche Grünfläche

Zur Versorgung des Wohnquartiers mit wohnungsnahen Spiel- und Sportflächen für die Altersgruppe der über 12-jährigen ist die Anlage eines Bolzplatzes erforderlich. Eine Anordnung nahe der Grünachse mit Rad- und Fußwegen sowie in weniger lärmempfindlichen Bereichen ist sinnvoll.

<b>Bolz-/Sportplatz</b>	
<b>Planungsziele</b>	- Versorgung der Wohnquartiere mit wohnungsnahen Spiel- und Sportflächen - Anordnung in Verbindung mit nahe gelegenen Spiel- und Kurzzeiterholungsflächen
<b>Festsetzungen B-Plan</b>	- Symbolhafte „Festsetzung“ eines Bolzplatzes

Im Schnittpunkt zwischen den beiden grünbestimmten Verbindungsachsen soll ein öffentlicher Platz mit hohem Grünanteil und hochwertiger Gestaltung entstehen. Er prägt das Umfeld der angrenzenden Wohnbebauung und dient der Kurzzeiterholung.

<b>Begrünter Platzbereich</b>	
<b>Planungsziele</b>	- Versorgung des Baugebietes mit Flächen für die Kurzzeiterholung - Erreichbar über die Grünverbindung / Grünachse mit Fuß- und Radweg
<b>Wohlfahrtsfunktion</b>	- Verbesserung des Kleinklimas - Erhöhung der Verdunstungsrate - Verbesserung der stadthygienischen Situation - Stadtgestaltung und -gliederung
<b>Festsetzungen B-Plan</b>	- Festsetzung als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Begrünter Platzbereich

### 10.5.3 Straßenbegleitgrün

Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Fuß- und Radweg (Grünachse) soll 2-reihig mit Alleebäumen bepflanzt werden. Im Bereich der Dienstleistungsachse ist die Anpflanzung einer 3-reihigen Allee vorgesehen. Weitere Baumpflanzungen sind innerhalb der Längsparkstreifen der Planstraßen A und C geplant. Die Baumpflanzungen sollen in Form eines Leitbaumsystems stadtgestalterische und raumgliedernde Funktion übernehmen. Je nach Bedeutung der Straßen / Wege werden unterschiedliche Baumgrößen und -arten gewählt. Die Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von 4 m<sup>2</sup> herzustellen und dauerhaft zu begrünen.

Im Bereich der Mischverkehrsfläche der Plangebiete W 4 – W 8 sind Einzelbäume als Straßenbäume festgesetzt. Auf der Grundlage des Leitbaumsystems sind innerhalb eines Straßenabschnittes die gleichen Bäume zu pflanzen. Die Pflanzenauswahl ist gemäß nachfolgender Pflanzliste zu treffen.

#### PFLANZLISTE FÜR BÄUME IM STRASSENRAUM (Leitbaumsystem)

##### Kleine Bäume:

Spitzahorn – Sorten

Apeldorn

Pflaumenblättriger Weißdorn

Rotdorn

Pflaumendorn

Acer platanoides „Columnare“

Acer platanoides „Globosum“

Crataegus lavalleyi „Carrierei“

Crataegus crus-galli

Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“

Crataegus x prunifolia

Kleinkronige Esche  
 Blasenlesche  
 Zierapfel  
 Zierkirsche  
 Mehlbeere  
 Vogelbeere  
 Felsenbirne

Fraxinus excelsior "Nana"  
 Koelreuteria paniculata  
 Malus spec  
 Prunus spec.  
 Sorbus aria  
 Sorbus aucuparia  
 Amelanchier lamarckii

Mittelgroße Bäume:

Feldahorn  
 Spitzahorn  
 Rote Rosskastanie  
 Baumhasel  
 Chinesische Birne  
 Linde

Acer campestre  
 Acer platanoides und Sorten  
 Aesculus carnea  
 Corylus colurna  
 Pyrus calleryana „Chanticleer“  
 Tilia in Arten und Sorten

Große Bäume:

Bergahorn  
 Rosskastanie  
 Esche  
 Platane  
 Stieleiche  
 Sommerlinde

Acer pseudoplatanus  
 Aesculus hippocastanum  
 Fraxinus excelsior  
 Platanus acerifolia  
 Quercus robur  
 Tilia platophyllos

<b>Grünachse</b>	
<b>Planungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grünverbindung mit Fuß- und Radweg zwischen der Itzbachau – Baugebiet NassauViertel – Parkanlage Stolzweide – Innenstadt</li> <li>- Vernetzung der Grünflächen und Durchgrünung und Gliederung des Gebietes</li> <li>- Kennzeichnung der übergeordneten Fuß- und Radwegeverbindung</li> </ul>
<b>Wohlfahrtsfunktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbesserung des Kleinklimas</li> <li>- Erhöhung der Verdunstungsrate</li> <li>- Verbesserung der stadthygienischen Situation</li> <li>- Stadtgestaltung und -gliederung</li> <li>- Erlebnisreiche Verbindung der Erholungsflächen</li> </ul>
<b>Festsetzungen B-Plan</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Festsetzung als Verkehrsbegleitgrün,</li> <li>- Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen</li> </ul>

<b>Dienstleistungsachse</b>	
<b>Planungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grünverbindung mit Fuß- und Radweg zwischen westlichem Baugebiet</li> <li>- nordsüdlicher Grünachse – Platzbebauung – Einzelhandelsschwerpunkt</li> <li>- Vernetzung der Grünflächen und Durchgrünung und Gliederung des Gebietes</li> <li>- Kennzeichnung der übergeordneten Fuß- und Radwegeverbindung</li> </ul>
<b>Wohlfahrtsfunktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbesserung des Kleinklimas</li> <li>- Erhöhung der Verdunstungsrate</li> <li>- Verbesserung der stadthygienischen Situation</li> <li>- Stadtgestaltung und -gliederung</li> <li>- Erlebnisreiche Verbindung der Erholungsflächen</li> </ul>
<b>Festsetzungen B-Plan</b>	- Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen

<b>Planstraßen</b>	
<b>Planungsziele</b>	- Durchgrünung und Gliederung des Gebietes
<b>Wohlfahrtsfunktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbesserung des Kleinklimas</li> <li>- Erhöhung der Verdunstungsrate</li> <li>- Verbesserung der stadthygienischen Situation</li> <li>- Stadtgestaltung und -gliederung</li> </ul>
<b>Festsetzungen B-Plan</b>	- Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen

#### 10.5.4 Eingrünung der Siedlungsränder und -übergänge

An der nördlichen Siedlungsgrenze ist die Schaffung einer Ortsrandeingrünung vorgesehen. Die Maßnahme dient insgesamt neben der Integration der Baukörper in die Landschaft, der Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes und der allgemeinen ökologischen Aufwertung des Gebietes.

Die Eingrünung erfolgt durch 5 – 20 m breite Hecken und Gehölzpflanzungen, für die ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden sind. Die Pflanzungen sind mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,50 m anzulegen. Neben Sträuchern sind mind. 5 % Bäume 1. und 2. Ordnung in die Pflanzung zu integrieren. Eine fachgerechte Pflege sowie die Entwicklung von mind. je 1 m Krautsaum an den Randflächen ist erforderlich. Hecken und Gebüsch sind abschnittsweise alle 10 – 15 Jahre zu pflegen (Bäume und Sträucher in den Randbereichen auf den Stock setzen). Die Krautsäume sind zu fördern und zur Erhaltung des Vegetationscharakters alle 2 Jahre im Herbst, abschnittsweise und zeitlich versetzt zu mähen. Bis zu 40 m breite Teilbereiche der Randeingrünung sind als extensive Wiese mit 1x jährlicher Mahd oder extensiver Beweidung, zur Bereicherung der Biotop- und Erlebnisvielfalt, zu entwickeln. Die Nutzungsanforderungen für die Fläche werden festgesetzt.

Die ursprünglich vorgesehene Kennzeichnung der Siedlungsübergänge zur vorhandenen Bebauung im Süden und Osten kann im Bereich der Wohnbebauung in der Art entfallen. Aufgrund der Entwicklungen und geringen Grundstücksgrößen wird auf die Ausweisung eines separaten Pflanzstreifens verzichtet. Statt dessen wird die Anpflanzung eines heimischen, standortgerechten Laubbaumes 2. oder 3. Ordnung, alternativ eines Obstbaumhochstammes pro 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sowie die gärtnerische Anlage und Bepflanzung mit

überwiegend heimischen und standortgerechten Sträuchern im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen festgesetzt. Die Pflanzenauswahl ist auf der Grundlage der Pflanzliste für Randeingrünungen vorzunehmen.

Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde werden im Bereich der geplanten Wiesenflächen an der nördlichen Siedlungsrandeingrünung zusätzlich ca. 600 m<sup>2</sup> mit heimischen Gehölzen bepflanzt.

Die Siedlungsübergänge zu den vorhandenen Bebauungen im Süden und Osten sollen im Bereich der Misch- und Gewerbegebiete durch Grünstrukturen gekennzeichnet werden. Hierzu sind 5 bis 10 m breite Pflanzstreifen auf privaten Grundstücksflächen festgesetzt. Die gewählte Breite richtet sich nach Verträglichkeit zwischen der geplanten und der vorhandenen Nutzungs- und Baustruktur. Auch hier sind neben Sträuchern mind. 5 % Bäume 1. und 2. Ordnung in die Pflanzung zu integrieren. Eine fachgerechte Pflege der Pflanzung ist durchzuführen.

Die Bepflanzung ist gemäß nachfolgender Pflanzliste vorzunehmen.

#### PFLANZLISTE FÜR DIE RANDEINGRÜNUNG:

##### Bäume:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>

##### Sträucher:

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Bluthartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Eingriffl. Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigriffl. Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehdorn	<i>Prunus spinosa</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i> und ssp.
Wildbrombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wasserschneeball	<i>Viburnum opulus</i>

<b>Ortsrandeingrünung</b>	
<b>Planungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ein- und Durchgrünung des Gebietes</li> <li>- Erhöhung des Grünanteils</li> <li>- Integration des Baugebiets in die Umgebung und Gestaltung des Übergangsbereiches zwischen der freien Landschaft Itzbachau und der Siedlung</li> <li>- Neuschaffung von Lebensräumen</li> <li>- Schaffung von ökologisch wertvollen Naherholungsflächen</li> </ul>
<b>Wohlfahrts-Funktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stadtgestaltung und Landschaftsbild</li> <li>- Verbesserung des Kleinklimas</li> <li>- Schaffung von Lebensraum für Flora und Fauna</li> <li>- Biotopvernetzung</li> <li>- Bodenschutz</li> <li>- Wasserschutz</li> </ul>
<b>Festsetzungen B-Plan</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Siedlungsrandeingrünung / Erholungsflächen,</li> <li>- Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</li> <li>- Festsetzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Angaben zur Pflege der Flächen</li> </ul>

<b>Begrünung des Siedlungsübergangs</b>	
<b>Planungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kennzeichnung des Übergangsbereiches zwischen den vorhandenen Baugebieten und der <b>geplanten Bebauung im Bereich der Misch- und Gewerbegebiete NassauViertel</b></li> <li>- <b>Sicherung der Abstandsflächen zwischen der bestehenden Bebauung und der geplanten Bebauung soweit andere Nutzungen angrenzen</b></li> <li>- Erhöhung des Grünanteils allgemein</li> </ul>
<b>Wohlfahrts-Funktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbesserung des Kleinklimas</li> <li>- Erhöhung der Verdunstungsrate</li> <li>- Verbesserung der stadthygienischen Situation</li> <li>- Lebensraum für Tier und Pflanzen</li> <li>- Biotopvernetzung</li> <li>- Verbesserung des Ortsbildes</li> <li>- Bodenschutz</li> </ul>
<b>Festsetzungen B-Plan</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Grenzbereich zwischen der bestehenden Wohnbebauung und der geplanten Bebauung in den Misch- und Gewerbegebieten NassauViertel</li> </ul>

<b>Private Grünflächen - Hausgärten</b>	
<b>Planungsziele</b>	- Erhöhung des Grünanteils allgemein
<b>Wohlfahrts-Funktion</b>	- Verbesserung des Kleinklimas - Erhöhung der Verdunstungsrate - Verbesserung der stadthygienischen Situation - Lebensraum für Tier und Pflanzen - Biotopvernetzung - Verbesserung des Ortsbildes
<b>Festsetzungen B-Plan</b>	- Festsetzung Private Grünfläche – Hausgarten im Allgemeinen Wohngebiet zur Anpflanzung eines heimischen, standortgerechten Laubbaumes 2 oder 3. Ordnung oder Obstbaumhochstamm je 250 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche und gärtnerische Anlage der Grundstücksfreiflächen mit überwiegend heimischen und standortgerechten Sträuchern

### 10.5.5 Dach- und Fassadenbegrünung

Ziel der Bauleitplanung ist die weitgehende Berücksichtigung ökologischer Aspekte. Hierzu gehören auch Dach- und Fassadenbegrünungen.

Es ist beabsichtigt in den Gebieten, die aufgrund der topographischen und entwässerungstechnischen Verhältnisse für eine Sammlung und direkte oberflächige Abführung des Regenwassers nicht in Betracht kommen (Gebiet W 1 – W 12, M 1 – M 16 sowie Ge 1 und Ge 2), eine extensive Begrünung der Dächer festzusetzen. Ziel ist dabei, das Niederschlagswasser der direkten Verdunstung zuzuführen. Bei einer Aufbaustärke von mindestens 6 – 10 cm verringert sich der Abflussbeiwert von 1,0 bei unbegrüntem Dächern auf 0,5, d.h. 50 % des Niederschlagswassers werden zurückgehalten. Weitere positive Aspekte für Natur und Landschaft folgern aus dem erhöhten Grünanteil und sind nachfolgend als Wohlfahrtsfunktionen genannt.

Als Ziel sollen 10 % aller Dachflächen in den in Frage kommenden Bereichen extensiv begrünt werden. Vorzugsweise kommen dafür die Flächen der Garagen und Carports in Frage. Tiefgaragen, die nicht mit Gebäuden überbaut sind oder zu verkehrstechnischen Zwecken (Straßen, Wege, Plätze) genutzt werden, sollen gleichfalls zu begrünt werden.

Weiterhin sollen in allen Gebieten fensterlose oder fensterarme Fassaden (z. B. Hallenfassaden, Brandmauern, Garagenwände) mit Kletterpflanzen begrünt werden.

#### PFLANZLISTE FÜR FASSADENBEGRÜNUNG:

Pfeifenwinde	Aristolochia durior
Waldrebe	Clematis vitalba
Bergrebe	Clematis montana
Efeu	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Winterjasmin	Jasminum nudiflorum
Geißblatt	Lonicera carpifolium
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Kletterknöterich	Polygonum aubertii
Kletterrosen	Rosa hybr.
Wein	Vitis vinifera
Blauregen	Wisteria sinensis

<b>Dachbegrünung</b> <b>Gebiet W 1 – W 12, M 1– M16 sowie Ge 1 und Ge 2</b>	
<b>Planungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhöhung des Grünflächenteils</li> <li>- Ökologisch wirksame Bauweisen</li> <li>- Reduktion des Abflusses von Oberflächenwasser</li> <li>- nachhaltige ökologisch orientierte Regenwasserbewirtschaftung</li> <li>- Minimierung der Beeinträchtigungen des Kleinklimas</li> <li>- Begrünung aller Dächer mit einer Dachneigung <math>\leq 3^\circ</math></li> </ul>
<b>Wohlfahrtsfunktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbesserung des Kleinklimas</li> <li>- Verbesserung der Luftqualität</li> <li>- Schaffung von Lebensraum für Flora und Fauna</li> <li>- Erhöhung der Verdunstungsrate</li> <li>- Wasserrückhaltung</li> <li>- Verbesserung der Wärmedämmung und Reduktion der Heizkosten</li> </ul>
<b>Festsetzungen B-Plan</b>	- Mindestens 10 % der Dachflächen sind 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.

<b>Fassadenbegrünung</b>	
<b>Planungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhöhung des Grünflächenanteils</li> <li>- Gestaltung von fensterlosen Fassaden</li> <li>- Förderung von ökologischen Nischen</li> <li>- Minimierung der Beeinträchtigungen des Kleinklimas</li> </ul>
<b>Wohlfahrtsfunktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbesserung des Kleinklimas</li> <li>- Erhöhung der Verdunstungsrate</li> <li>- Verbesserung der stadthygienischen Situation</li> <li>- Lebensraum für Tiere</li> <li>- Stadtgestaltung</li> </ul>
<b>Festsetzungen B-Plan</b>	- Fassadenbegrünung an fensterlosen Fassaden bzw. Fassadenabschnitten gemäß Pflanzliste

#### 10.5.6 Zusätzliche Ausgleichsflächen

Um den Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen sind außerhalb des Baugebietes weitere Maßnahmen erforderlich. Diese werden eingriffsnah innerhalb der nördlich des Plangebietes liegenden Grünland- und Ackerflächen der Itzbachau realisiert. Mit den Nutzern und Eigentümern der Flächen erfolgten im Vorfeld Abstimmungen über die Durchsetzung der geplanten Maßnahmen.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung des einfachen Bebauungsplanes wurde deutlich, dass die ursprünglich geplante Freilegung des Baches im Bereich des Aussiedlerhofes im Hinblick auf mögliche Gefährdung des benachbarten Trinkwasserbrunnens durch die Abwässer der Bundesautobahn und zur Wahrung der wirtschaftlichen Nutzung des landwirtschaftlichen Betriebes nicht realisiert werden können.

Des Weiteren war beabsichtigt das in den Gewerbegebieten anfallende Regenwasser über Regenrückhaltegräben dem Itzbach zuzuführen. Die konkretisierende Fachplanung kam zu dem Ergebnis, dass aufgrund der topographischen Gegebenheiten das erforderliche Rückhaltevolumen der Rückhaltegräben nur durch Anlage von bis zu 3 m hohen Dämmen bereit-

gestellt werden könnte. Dies würde zu einer erheblichen optischen Beeinträchtigung der Bachaue und im naturschutzrechtlichen Sinne zu einem Eingriff in die Landschaft führen.

Das neue Entwässerungskonzept beinhaltet ein Verzicht auf die Regenrückhalte mulde. Im Starkregfall wird das überschüssige Dachabwasser in die Kanalisation geführt.

**(vgl. Umweltbericht, Teil 2 Kapitel 4.2.3)**

In Abstimmung mit den Grundstückseigentümern, Pächtern und der Unteren Naturschutzbehörde wurden folgende Einzelmaßnahmen im Bereich der Itzbachau festgelegt:

### Weide und artenarmes Grünland

Die Weiden und das artenarme Grünland sind extensiv zu nutzen. D.h. das Grünland ist extensiv zu beweiden. Die Uferbereiche und vernässten Stellen sind vor Trittschäden zu schützen. Stand- und Winterweiden sowie die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sind auszuschließen. Alternativ ist die Fläche maximal 2 x jährlich zu mähen. Das Mähgut ist zu Reduktion des Nährstoffeintrages abzuräumen.

<b>Extensivierung der Grünlandnutzung</b>	
<b>Planungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schutz der Gewässer vor erhöhtem Stoffeintrag</li> <li>- Schutz der Uferbereiche</li> <li>- Schutz der Ressourcen Boden und Wasser</li> <li>- Minimierung des Stoffeintrages</li> <li>- Erhöhung der Artenvielfalt</li> </ul>
<b>Wohlfahrtsfunktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbesserung des Kleinklimas</li> <li>- Bodenschutz</li> <li>- Wasserschutz</li> <li>- Schaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna</li> </ul>
<b>Festsetzungen B-Plan</b>	- Fläche für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

### Ackerflächen

Die Ackerflächen sind zu extensiv genutzten Grünland umzuwandeln. Die Nutzung der Wiesenfläche ist extensiv durchzuführen, d.h. verminderte Nährstoffzufuhr und max. 2x jährliche Mahd. Eine Düngung oder Eintrag von Pflanzenschutzmitteln ist auszuschließen.

<b>Umwandlung von Ackerland in extensives Grünland</b>	
<b>Planungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhöhung des Vegetationsanteils</li> <li>- Minimierung des Stoffeintrages</li> <li>- Schutz der Ressourcen Boden und Wasser</li> <li>- Erhöhung der Artenvielfalt</li> </ul>
<b>Wohlfahrtsfunktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbesserung des Kleinklimas</li> <li>- Bodenschutz</li> <li>- Wasserschutz</li> <li>- Schaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna</li> </ul>
<b>Festsetzungen B-Plan</b>	- Fläche für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

## Anlage von linearen Biotopstrukturen im Uferbereich

Entlang der Gewässer sind punktuell einzelne heimische und standortgerechte Bäume zu pflanzen bzw. zu ergänzen. Stellenweise sind kleine Strauchgruppen zu pflanzen. Dabei soll neben der Kennzeichnung des Gewässerverlaufes die Biotopvielfalt gefördert werden. Wichtig ist jedoch, dass die Bachaufläue offen gehalten wird und nur vereinzelt Gehölzstrukturen auftreten. Weiterhin ist die extensive Nutzung des gesamten Grünlandes, mit eingeschränkter Nährstoffzufuhr und Entwicklung von Staudenfluren am Gewässerrand, vorgesehen. Zur Entwicklung und langfristigen Erhaltung der Staudenfluren sind die Wiesen beidseitig der Bachufer bis zu einem Abstand von mind. 2,50 m jährlich maximal 1x zu mähen. Die Extensivierung der gewässerbegleitenden Flächen schafft zusätzliche Lebensräume für Flora und Fauna, dient als lineare Biotopvernetzung, verbessert das Kleinklima und erhält den Luft- und Wasseraustausch mit dem Boden.

### PFLANZLISTE FÜR DIE BEPFLANZUNG DES GEWÄSSERRANDES

Roterle	<i>Alnus glutinosa</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Schwarzpappel	<i>Populus nigra</i>
Silberpappel	<i>Populus tremula</i>
Weidenarten	<i>Salix spec.</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

<b>Anlage von linearen Biotopstrukturen am Ufer</b>	
<b>Planungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Strukturierung der Landschaft</li> <li>- Erhöhung des Erlebniswertes</li> <li>- Vernetzung von Lebensräumen</li> <li>- Erhöhung der Artenvielfalt</li> <li>- Naturnahe Gestaltung der Uferbereiche</li> <li>- Neuschaffung von Lebensräumen</li> <li>- Minimierung des Stoffeintrages in die Gewässer</li> </ul>
<b>Wohlfahrtsfunktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schaffung von Lebensraum für Flora und Fauna</li> <li>- Erhöhung des Erholungswertes</li> <li>- Gewässerschutz</li> <li>- Biotopvernetzung</li> <li>- Belebung des Landschaftsbildes</li> </ul>
<b>Festsetzungen B-Plan</b>	- Fläche für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

## Anlage von Feldgehölzen und Hecken

In den Rand- und Böschungsbereichen sind einzelne ca. 10 m breite Gehölzpflanzungen geplant. Die Pflanzungen sind mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,50 m anzulegen. Neben Sträuchern sind mind. 5 % Bäume 1. und 2. Ordnung in die Pflanzung zu integrieren. Eine fachgerechte Pflege sowie die Entwicklung von mind. je 1 m Krautsaum an den Randflächen ist erforderlich. Hecken und Gebüsche sind abschnittsweise alle 10 – 15 Jahre zu

pflegen (Bäume und Sträucher in den Randbereichen auf den Stock setzen). Die Krautsäume sind zu fördern und zur Erhaltung des Vegetationscharakters alle 2 Jahre im Herbst, abschnittsweise und zeitlich versetzt zu mähen. Die Pflanzenauswahl ist auf der Grundlage der Pflanzliste Pkt. 10.5.4 vorzunehmen.

<b>Anlage von Vernetzungslinien durch Hecken und Krautsäume</b>	
<b>Planungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Strukturierung der Landschaft</li> <li>- Erhöhung des Erlebniswertes</li> <li>- Vernetzung von Lebensräumen</li> <li>- Erhöhung der Artenvielfalt</li> </ul>
<b>Wohlfahrtsfunktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbesserung des Kleinklimas</li> <li>- Biotopvernetzung</li> <li>- Schaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna</li> <li>- Belebung des Landschaftsbildes</li> <li>- Verbesserung der Erholungsfunktion</li> </ul>
<b>Festsetzungen B-Plan</b>	- Fläche für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

### Renaturierung Itzbach

Die Strukturgüte der Gewässer ist in einem unzureichenden Zustand. Die Entwicklung einer typischen bachbegleitenden Vegetation ist auf der gesamten Strecke erforderlich. Ergänzend ist der tief eingeschnittene Bachabschnitt in der südwestlichen Ecke des erweiterten Gelungsbereiches auf einer Länge von ca. 50 m zu renaturierten.

<b>Renaturierung des Baches und Gestaltung der Uferbereiche</b>	
<b>Planungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wiederherstellung naturnaher Gewässer</li> <li>- Naturnahe Gestaltung der Uferbereiche</li> <li>- Schaffung erlebnisreicher Erholungsflächen</li> <li>- Neuschaffung von Lebensräumen</li> <li>- Vernetzung von Lebensräumen</li> <li>- Erhöhung der Artenvielfalt</li> <li>- Hochwasserrückhaltung</li> <li>- Minimierung des Stoffeintrages in die Gewässer</li> </ul>
<b>Wohlfahrtsfunktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schaffung von Lebensraum für Flora und Fauna</li> <li>- Erhöhung des Erholungswertes</li> <li>- Gewässerschutz</li> </ul>
<b>Festsetzungen B-Plan</b>	- Fläche für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

## Rückbau von asphaltierten Wegeflächen und Umwandlung in extensive Wiesenflächen

Nicht benötigte Wegeflächen sollen zurückgebaut und der extensiven Wiesenutzung zugeführt werden.

<b>Rückbau von versiegelten Wegeflächen</b>	
<b>Planungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neuschaffung von Lebensräumen</li> <li>- Entsiegelung von Flächen / Minimierung des Landschaftsverbrauches</li> <li>- Erhaltung des Luft- und Wasseraustausches mit dem Boden</li> </ul>
<b>Wohlfahrtsfunktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bodenschutz</li> <li>- Wasserschutz</li> <li>- Schaffung von Lebensraum für Flora und Fauna</li> </ul>
<b>Festsetzungen B-Plan</b>	- Fläche für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

## Pflege der vorhandenen Erlenpflanzung am Gewässerrand

Zur Wiederherstellung der ökologischen Vielfalt am Fließgewässer muss die Erlenpflanzung abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden. Die Pflege ist in einem Turnus von ca. 10 Jahren zu wiederholen. Die Entwicklung einer bachbegleitenden krautigen Vegetation soll unterstützt werden. Ziel ist, möglichst vielfältige Lebensbedingungen zu sichern und die Bachau offen zuhalten.

<b>Pflege der vorhanden Erlenpflanzung</b>	
<b>Planungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Naturnahe Gestaltung der Uferbereiche</li> <li>- Schaffung erlebnisreicher Erholungsflächen</li> <li>- Neuschaffung von Lebensräumen</li> <li>- Vernetzung von Lebensräumen</li> <li>- Erhöhung der Artenvielfalt</li> </ul>
<b>Wohlfahrtsfunktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schaffung von Lebensraum für Flora und Fauna</li> <li>- Biotopvernetzung</li> <li>- Erhöhung des Erholungswertes</li> <li>- Gewässerschutz</li> </ul>
<b>Festsetzungen B-Plan</b>	- Fläche für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

## Neuanlage einer Streuobstwiese

Als typisches Ortsrandelement soll eine Streuobstwiese angelegt werden. Dabei sollen vorwiegend alte Obstsorten verwendet werden. Die Obstbäume müssen fachgerecht und regelmäßig gepflegt werden. Die Wiesenfläche ist extensiv zu nutzen. D.h. die Fläche ist bei entsprechendem Schutz der Bäume extensiv zu beweiden oder alternativ maximal 2 x jährlich zu mähen. Das Mähgut ist zu Reduktion des Nährstoffeintrages abzuräumen. Stand- und Winterweiden sowie die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sind auszuschließen.

<b>Neuanlage einer Streuobstwiese</b>	
<b>Planungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neuschaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna</li> <li>- Vernetzung von Lebensräumen</li> <li>- Erhöhung der Artenvielfalt</li> <li>- Gestaltung des Ortsrandes</li> </ul>
<b>Wohlfahrtsfunktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schaffung von Lebensraum für Flora und Fauna</li> <li>- Erhöhung des Erholungswertes</li> <li>- Verbesserung des Kleinklimas</li> <li>- Biotopvernetzung</li> <li>- Belebung des Landschaftsbildes</li> <li>- Verbesserung der Erholungsfunktion</li> </ul>
<b>Festsetzungen B-Plan</b>	- Fläche für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

### Einzelbäume

Entlang von Wegen sind Einzelbäume in Form von einreihigen Alleen zu pflanzen. Die Maßnahme dient der Anreicherung der Biotopstruktur, linearer Vernetzung von Biotopen, Lebensraum für Flora und Fauna, Gliederung der Landschaft mit Wirkung auf das Landschaftsbild und den Erholungswert. Die Randbepflanzungen der B 275 an der nördlichen Begrenzung und der Bahntrasse an der westlichen Grenze sind durch einzelne Bäume zu ergänzen.

#### PFLANZLISTE FÜR ALLEEBÄUME:

Bäume:

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata
Obstbäume	

<b>Pflanzung von Einzelbäumen</b>	
<b>Planungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neuschaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna</li> <li>- Vernetzung von Lebensräumen</li> <li>- Erhöhung der Artenvielfalt</li> <li>- Erhöhung der Erlebnisvielfalt</li> <li>- Strukturierung der Landschaft</li> <li>- Gestaltung des Ortsrandes</li> </ul>
<b>Wohlfahrtsfunktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schaffung von Lebensraum für Flora und Fauna</li> <li>- Erhöhung des Erholungswertes</li> <li>- Verbesserung des Kleinklimas</li> <li>- Biotopvernetzung</li> <li>- Belebung des Landschaftsbildes</li> <li>- Verbesserung der Erholungsfunktion</li> </ul>
<b>Festsetzungen B-Plan</b>	- Fläche für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

## Vorhandene Bäume, Gebüsch und Hecken

Alle vorhandenen Pflanzungen sind zu erhalten und zu entwickeln. Ausnahme sind zwei Fichten in der Fortsetzung der Straße im Ackergrund. Diese sollten durch heimische und standortgerechte Laubgehölze ersetzt werden.

<b>Erhaltung vorhandener Einzelbäume, Gebüsch und Hecken</b>	
<b>Planungsziele</b>	- Erhaltung vorhandener Vegetationsstrukturen - Ersatz standortfremder Vegetation durch standortgerechte
<b>Festsetzungen B-Plan</b>	- Fläche für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Festsetzung zur Erhaltung Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### 10.6 Ver- und Entsorgung / Ökologische Infrastruktur

#### 10.6.1 Abwasserentsorgung

**Im Rahmen der Bauleitplanung wurde das Ingenieurbüro Grandpierre & Wille, Idstein mit einer Machbarkeitsstudie zur Entwässerung (vgl. Umweltbericht, Teil 2, Kapitel 4.3) beauftragt. Hierbei wurden verschiedene Entwässerungsalternativen untersucht.**

**In Abwägung der ökologischen Wirksamkeit und der zu erwartenden Baukosten wurde das Modell eines modifizierten Entwässerungssystems, bei dem das Niederschlagsabwasser der Plangebiete G1, G2 und G3 über offene Entwässerungsgräben direkt in den Vorfluter (Itzbach) geleitet werden, gewählt. Bei Starkregen auftretende überschüssige Regenwassermengen werden über Regenüberlaufbauwerke in das Mischkanalsystem abgeführt.**

**Als vorteilhaft werden angesehen:**

- **Reduzierung der Abflussmenge in der Kläranlage**
- **Relativ geringe Mehrkosten gegenüber üblichem Mischsystem**
- **Anfallendes Niederschlagswasser wird zu Teilen ortsnah der Natur zurückgegeben**
- **Synergieeffekte bei geplanten Renaturierungsmaßnahmen des Baches im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen**

<b>Niederschlagswasser Plangebiet G 3</b>	
<b>Planungsziele</b>	- Reduzierung des Abwassermengen des Mischkanals - direkte Rückführung von Niederschlagswasser in den Vorfluter
<b>Festsetzungen B-Plan</b>	- Anfallendes Dachniederschlagswasser in den Gewerbegebieten (G1, G2 und G3) ist in die vorgesehenen Entwässerungsgräben einzuleiten.

Die topographischen Gegebenheiten machen es erforderlich, anfallendes Abwasser der Planbereiche W 4 bis W 6 über einen entlang der östlichen Grenze des Planbereichs zu verlegenden Mischkanal in Richtung Planstraße A abzuführen. Im Bebauungsplan wird entsprechend ein 3 m breiter Streifen mit einem Leitungsrecht belegt.

Ein weitere Fläche mit Leitungsrechten ist im Plangebiet M 7 dargestellt. Hier soll im Bedarfsfall eine Drainageleitung verlegt werden, die ggf. anfallendes Quellwasser in Richtung Fußgängerallee ableiten kann.

<b>Leitungsrechte</b> <b>Plangebiet W 1 - W 8</b>	
<b>Planungsziele</b>	- <i>Abwasserentsorgung Plangebiete W 4 W6 über separaten Mischkanal</i> - <i>Ableitung ggf. anfallenden Quellwassers</i>
<b>Festsetzungen</b> <b>B-Plan</b>	- <i>Belegung von 3 m breiten Streifen mit Leitungsrechten</i>

#### 10.6.2 Energieversorgung

**2001 wurde die Firma Energieconsultung Heidelberg GmbH mit der Erstellung eines Energiekonzeptes beauftragt. Unter Berücksichtigung wirtschaftlicher und umweltrelevanter Aspekte entschied sich die Stadt Idstein für die Errichtung einer dezentralen Gas- und Stromversorgung. (vgl. Umweltbericht, Teil 2, Kapitel 2.4)**

#### 10.6.3 Wasserversorgung

Das Trinkwasserdargebot ist für die zusätzlich Versorgung des Plangebietes ausreichend. Das notwendige Leitungssystem wird an das örtliche Netz angebunden.

Zur Einsparung von Trinkwasser und zur Reduzierung der Abwassermenge sind insbesondere in den Wohn- und Mischgebieten, Festsetzungen über Zisternenhaltung und Brauchwassernutzug vorgesehen.

<b>Brauchwasser</b> <b>W 1 – W 12, M 1 – M16 sowie Ge 1 und Ge 2</b>	
<b>Planungsziele</b>	- Einsparung von Trinkwasser - Reduzierung des Abwasserabflusses
<b>Festsetzungen</b> <b>B-Plan</b>	- Mindestens 10 % der Dachflächen sind 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.

#### 10.6.4 Versorgungsleitungen/Telekommunikationsleitungen

Zur Wahrung des städtebaulichen Gesamtbildes sind oberirdische Leitungen innerhalb des Plangebietes nicht zulässig; die Erdverlegung ist obligatorisch. Kosten für Erdarbeiten gehen zu Lasten der Versorgungsträger.

## 11. Eingriffs- und Ausgleichsplanung

**Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen im erweiterten Geltungsbereich wurden ab Herbst 2002 bereits weitgehend umgesetzt. In 2005 sind die Pflanzarbeiten im Bereich der nördlichen Siedlungsrandeingrünung sowie in der Luxemburger Allee vorgesehen.**

Daraus ergeben sich deutlich positive Aspekte für Natur und Landschaft. Die Maßnahmen innerhalb des Baugebietes (Siedlungsrandeingrünungen, Allee- und Straßenbepflanzungen) werden sukzessive je nach Verfügbarkeit der Grundstücke und des Baufortschrittes durchgeführt.

Die Eingriffs- und Ausgleichsplanung wurde im Rahmen des einfachen Bebauungsplanes für den gesamten Geltungsbereich und den maximal möglichen Eingriff ermittelt. Hinsichtlich den Planungen im einfachen Bebauungsplan ergaben sich Veränderung bezüglich der Flächenverteilungen, die in nachfolgenden Kapitel dargestellt werden. Der Ausgleich des Eingriffs bleibt gewährleistet. Zusätzlich positiv ist zu beurteilen, dass ein Teil des Ausgleichs deutlich vor dem Eingriff geleistet wird und die voll ökologisch Wirksamkeit bereits zum Zeitpunkt des späteren Eingriffs gewährleistet ist.

### 11.1 Rechtsgrundlagen zu Eingriff und Ausgleich

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

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

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

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

## 11.2 Beschreibung des Eingriffs und Auswirkungen auf die Landschaftsfaktoren

Der einfache Bebauungsplan setzt kein Maß der baulichen Nutzung für die Siedlungsflächen fest. Zur Berechnung des gesamten Ausgleichsbedarfs werden deshalb die nach Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzungen für die einzelnen Baugebiete angenommen:

- Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8
- Mischgebiet mit Wohnanteil mit einer GRZ von 0,6
- Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4

Aufgrund der planungsrechtlichen Voraussetzungen können max. **11,8** ha für Siedlungserweiterungen, resultierend aus der maximalen Überbauung in den Wohn- und Mischgebieten, zuzüglich 50 % für Nebenanlagen sowie der maximalen Überbauung in den gewerblichen Gebieten und **4,0** ha für Verkehrsflächen versiegelt werden. Derzeit sind gut 1,1 ha Fläche versiegelt, dies ergibt eine zusätzliche Versiegelung von ca. 14,4 ha.

Durch die geplante Bebauung werden Flächen versiegelt. Dies hat vor allem Auswirkungen auf den Wasserhaushalt (erhöhter Abfluss, verminderte Grundwasserneubildung), und wird unter anderem durch den Verlust an belebter Bodenoberfläche verursacht. Beeinträchtigungen des Bodenpotenzials, das heißt der belebten, gewachsenen Bodenoberfläche sind sowohl durch die Versiegelung, als auch aufgrund der Erdbewegungen zu erwarten.

Neuversiegelung führt auch zu Verlusten im Arten- und Biotoppotenzial, sei es der Gehölze oder sonstiger Biotope, die im Plangebiet jedoch nur in begrenztem Umfang vorhanden sind. Die betroffenen Gehölzstrukturen können durch Neupflanzungen leicht ersetzt werden. Die wertvollen und landschaftsprägenden Pflanzungen an der Bahntrasse sind von der Maßnahme kaum betroffen. Im Bereich der geplanten Brücke über die Bahntrasse sind ca. 300 m<sup>2</sup> der Böschungsbepflanzung zu roden. Dies ist eine verhältnismäßig geringfügige Fläche. Großzügige Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern können den Verlust ausgleichen.

Das Erlebnis- und Erholungspotenzial ist, bedingt durch fehlende Strukturelemente und die Nähe zu verschiedenen Lärmquellen, eingeschränkt. Da weiterhin öffentliche Wege in die freie Landschaft führen, wird das Potenzial nicht beeinträchtigt. Der Ausbau innerquartierlicher Grün- und Erholungsflächen für die Kurzzeiterholung kann zur Verbesserung der Situation führen.

Die Erhöhung des Anteils versiegelter Flächen beeinträchtigt das Kleinklima. Dies führt u.a. zur Aufheizung der Umgebung (insbesondere zu erhöhten Nachttemperaturen), Minderung der Luftfeuchtigkeit durch fehlende Transpirationsflächen, Minderung des Sauerstoffgehaltes und vermehrten Staubgehalt.

***Aufgrund der Planänderungen des Bebauungsplanes ergeben sich keine zusätzlichen Versiegelungen, die über die bereits bilanzierten Flächen hinausgehen. Insgesamt führen die Maßnahmen zu einem geringfügigen positiven Saldo.***

***Die zusätzlichen Flächen, die für den Ausbau des Kreisels der Limburger Straße benötigt werden, sind annähernd zu 100% versiegelt und werden derzeit als Straßenverkehrsflächen und als Kfz-Stellplätze für das nordöstlich gelegene Autohaus genutzt. Eine weitere Fläche, die für den Rückbau der Straßenanbindung der Straße Am Itzelgrund in die Limburger Straße benötigt wird, ist gleichfalls versiegelt. Die Flächen verfügen insgesamt über eine Größe von ca. 2.550 m<sup>2</sup>. Von der Gesamtfläche werden ca. 350 m<sup>2</sup> für Verkehrsbegleitgrün angelegt.***

**Die zusätzlichen Böschungsflächen im Norden des Plangebietes G3 (ca. 250 m<sup>2</sup> + 241 m<sup>2</sup>) werden als öffentliches Verkehrsbegleitgrün festgesetzt. Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind aufgrund der Umwidmung von Gewerbeflächen zu Grünflächen positiv zu beurteilen.**

**Die für den Garagenhof vorgesehene Zwickelfläche verfügt über eine Größe von ca. 270 m<sup>2</sup>. Im gültigen Bebauungsplan ist diese als Mischgebiet mit Pflanzgebot festgesetzt. Die im Plangebiet G3 zusätzlich geschaffene nördliche Grünfläche mit Pflanzbindungen stellt eine ausreichende Kompensation für den zusätzlichen Eingriff dar.**

**Die geplanten Anpassungen der Baufenster in den Plangebiet W 1, W 4 und W6 ändern nichts an der grundsätzlichen Überbaubarkeit bzw. den Ausnutzungsmöglichkeiten in den Plangebiet.**

### 11.3 Darstellung der Eingriffsvermeidung und -minimierung

Nach dem Vermeidungsgebot sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf ein notwendiges Maß zu begrenzen. Ökologisch bedeutsame Strukturen sind besonders zu schützen bzw. zu erhalten, der Versiegelungsgrad auf ein Minimum zu reduzieren. Im Geltungsbereich sind außer der landschaftsbildprägenden Baumreihe an der Bahntrasse, die für den Bau der Brücke in geringem Umfang gefällt werden müssen, keine besonders wertvollen und / oder schützenswerten Biotopstrukturen vorhanden. Durch die notwendige Anbindung des Plangebietes an die Umgehungsstraße lässt sich der Eingriff im Bereich der Bahntrasse nicht vermeiden.

Ökologisch wirksame Bauweisen, wie z. B. Dach- und Fassadenbegrünung, Regenwassernutzung und -rückhaltung sowie Nutzung von alternativen Energien sollen die Beeinträchtigungen der Landschaftspotenziale minimieren und werden im Zuge der Qualifizierung der weiteren Bebauungspläne detailliert.

Mit Ausnahme der Plangebiete G1, G2 und G3 sollen mindestens 10 % der Dachflächen extensiv begrünt werden. Auf die Begrünung kann verzichtet werden, wenn das anfallende Dachniederschlagswasser in Zisternen gesammelt und für die Gartenbewässerung oder die Brauchwassernutzung verwendet wird. In den Gewerbegebieten ist das anfallende Dachflächenwasser über offene Gräben in den Itzbach zu leiten.

### 11.4 Auswirkungen des Eingriffs während der Bauphase

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

Folgende baubedingte Maßnahmen führen während der Baudurchführung zu Beeinträchtigungen:

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

Vor Baubeginn sind insbesondere zum Schutz der Schutzgüter, z.B. des Oberbodens, folgende Maßnahmen durchzuführen:

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

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

#### 11.5 Kompensationsmaßnahmen gemäß Landschaftsplan

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

- Eingrünung des Siedlungsrandes
- Durchgrünung des Gebietes
- Aufwertung der *Itzbachau* als Vernetzungselement
- Förderung des Krautsaumstreifens und Gehölzstrukturen in den westlich des Gebietes und der Autobahn gelegenen Ackerflächen
- Bestandteil des Biotopvernetzungssystems (dient der Verbindung zwischen den Biotopstrukturen)

#### 11.6 Ausgleichsmaßnahmen

##### 11.6.1 Gesamtausgleichsbedarf

Mit dem einfachen Bebauungsplan wird das Baurecht für die öffentlichen Erschließungsflächen geschaffen (vgl. Kapitel 1.4). Innerhalb des Planwerkes wurde der naturschutzrechtliche Ausgleich für alle künftigen Eingriffe (Erschließungs- und Bauflächen) sowohl in qualitativer, als auch in quantitativer Hinsicht nachgewiesen. Dadurch wurde die Gesamtmaßnahme fachlich bewertet.

Die Berechnung des gesamten Ausgleichsbedarfs erfolgt in der Annahme des planmäßigen Endausbaues (siehe auch Punkt 11.2). Zugrunde gelegt werden zum einen die dargestellten und festgesetzten öffentlichen Erschließungsstraßen und Wege und zum anderen die nach der Baunutzungsverordnung maximal zulässigen Grundflächenzahlen inkl. eines möglichen 50 %-igen Zuschlages für die Versiegelung für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen. Von dem Eingriff sind vorwiegend für die Landwirtschaft wertvolle Flächen betroffen. Der Biotopwert ist relativ gering.

Im Zuge der Planung wurden die Maßnahmen konkretisiert und unter Punkt 10.5.2 – 10.5.6 beschrieben. Durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen im engeren Geltungsbereich wird eine allgemeine ökologische Aufwertung des Baugebietes vorgenommen. Dem Eingriff von 14,5 ha (siehe auch Punkt 11.2) stehen Ausgleichsmaßnahmen auf ca. 7,4 ha gegenüber. Zusätzlich haben die Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen ausgleichende Wirkung für die Landschaftspotentiale. Bei einem angenommenen 1 : 1 Ausgleich könnten

mehr als 50 % des erforderlichen Ausgleichsbedarfs gedeckt werden. Weitere Maßnahmen sind jedoch auf angrenzenden Flächen, d.h. im erweiterten Geltungsbereich durchzuführen.

Vorrangig sind Maßnahmen die dem Schutz des Boden- und Wasserpotenzials dienen durchzuführen. Damit wären beispielsweise Extensivierungen im Bereich von landwirtschaftlich genutzten Flächen, Renaturierung und Extensivierung von Bachauen und / oder Immissionsschutzpflanzungen möglich.

Aufgrund der räumlichen Nähe und Effizienz für die betroffenen Landschaftspotenziale sind die Ausgleichsmaßnahmen in der *Itzbachau*, die nördlich an den Geltungsbereich angrenzt, in Form von Renaturierungs-, Pflege- und Pflanzmaßnahmen sinnvoll, da hiermit die ökologischen Wertigkeiten deutlich verbessert werden. Die Bedeutung der Fläche als definierter Ortsrand, Erholungsfläche sowie ein hohes Entwicklungspotenzial begründen die Verwendung der gesamten Fläche, begrenzt durch die Verkehrswege (Bahn, B 275 und L 3026) als Ausgleichs- und Ersatzfläche.

Bei einem 1:1 Ausgleich ergibt sich, zusätzlich zu den Maßnahmen im engeren Geltungsbereich, somit ein maximaler Flächenbedarf von ca. 7 ha. Somit sind die geplanten Maßnahmen im erweiterten Geltungsbereich auf einer Fläche von > 7,2 ha als Kompensation des maximal möglichen Eingriffs ausreichend.

Im Bereich der *Itzbachau* sind die unter Punkt 10.5.6 beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen in nachfolgend dargestelltem Umfang auszuführen. Die Fläche wird im Rechtsplan als „Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt.

Die Eingriffsbewertung erfolgte auf Grundlage der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Versiegelungs-Höchstwerte innerhalb der verschiedenen Baugebietsarten. Es wird unterstellt, dass diese in der Praxis nicht erreicht werden können. Der erforderliche Ausgleich bleibt somit auch nach der Qualifizierung der Teilbereiche sichergestellt. Eine räumliche Zuordnung im Rahmen der Qualifizierung der Teilbereiche ist nicht erforderlich.

Extensive Grünlandnutzung (inkl. Bachparzelle und vorhandene Sträucher)	ca.	51.250 m <sup>2</sup>
Umwandlung Ackerland in extensives Grünland	ca.	11.500 m <sup>2</sup>
Anlage von linearen Biotopstrukturen im Uferbereich (Hochstauden, Einzelbäume und Strauchgruppen)	ca.	2.500 m <sup>2</sup>
Anlage von Feldgehölzen und Hecken	ca.	2.800 m <sup>2</sup>
Renaturierung Itzbach	ca.	50 m
Rückbau von befestigten Wegeflächen in Grünland	ca.	1.000 m <sup>2</sup>
Pflege der vorhandenen Erlenpflanzung, (Entwicklung und Erhaltung einer standortgerechten Vegetation)	ca.	2.400 m <sup>2</sup>
Neuanlage einer Streuobstwiese	ca.	4.300 m <sup>2</sup>
Anpflanzung von Einzelbäumen	ca.	40 Stck.

## 11.7 Auswirkungen aller Ausgleichsmaßnahmen auf die Landschaftsfaktoren

Durch zusätzliche Versiegelungen wird hauptsächlich das Schutzgut Boden und in Abhängigkeit das Schutzgut Wasser beeinträchtigt. Um die Auswirkungen auf das Wasserpotenzial so gering wie möglich zu halten und als Ausgleich, ist eine Versickerung des Oberflächenwassers denkbar. Das Erlebnis- und Erholungspotenzial im Planungsgebiet wird sich gemäß den vorgegebenen Planungszielen, d.h. durch die Anlage attraktiver Grünverbindungen in die freie Landschaft, Spiel- und Bolzplatz und einer Grünanlage für die Kurzzeiterholung allmählich positiv verändern. Negative Auswirkungen auf das Klima werden durch eine intensive Ein- und Durchgrünung des Gebietes, Erhöhung der Grünstruktur insgesamt sowie der

geplanten Dachbegrünungen gering gehalten.

Das Stadtbild wird durch die großzügige Anpflanzung von Alleebäumen verbessert. Die Ortsrandeingrünung in den Randbereichen trägt zur Integration des Gebietes in die Landschaft bei. Fassadenbegrünungen dienen sowohl der Verbesserung des Stadtbildes als auch des Kleinklimas.

Die Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der *Itzbach* haben positiven Einfluss auf die Potenziale Boden, Wasser, Klima, Erholung und Landschaftsbild sowie auf das Arten- und Biotoppotenzial.

Die Wohlfahrtsfunktion der einzelnen Maßnahmen auf die Landschaftsfaktoren ist unter Punkt 10.5.2 – 10.5.6 bereits detailliert dargelegt.

## **12. Abwägung der Ergebnisse des Umweltberichts.**

### **12.1 Abwägungserfordernis**

**Eine Abwägungspflicht bezüglich der Gesamtmaßnahme besteht aus rechtlicher Sicht nicht, da sich die Erfordernis eines Umweltberichtes nur auf die Änderungen der jetzigen Plananpassung beziehen.**

**Eine Bewertung der Gesamtmaße erleichtert jedoch argumentativ die Darstellung der Umweltauswirkungen sowie eine Abschichtung der Teilauswirkungen.**

### **12.2 Bewertung der Umweltauswirkungen**

**Die Maßnahme wirkt sich auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Flora- und Fauna, Landschaft und Mensch aus. Das Schutzgut Kultur und sonstige Schutzgüter sind nicht betroffen.**

**Die Bebauung und Versiegelung bewirken den Verlust an belebten Boden. Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt gehen verloren. Die Auswirkungen können minimiert, ein Ausgleich jedoch nur bedingt erreicht werden.**

**Die Luft wird mit zusätzlichen Schadstoffen belastet. Ausschlaggebend sind hier das zusätzliche Verkehrsaufkommen sowie die zusätzlichen Emissionen der erforderlichen Strom- und Wärmerzeugung. Die Möglichkeiten zur Verminderung der Auswirkungen beschränken sich auf ein optimiertes Verkehrskonzept im Plan- und Stadtgebiet sowie der Wahl eines umweltschonenden Energiemediums. Die Auswirkungen auf das Kleinklima (Aufheizung der Umgebung, Verringerung der Luftfeuchtigkeit und des Sauerstoffgehalts) können zu einem guten Anteil ausgeglichen werden.**

**Auf das Schutzgut Flora und Fauna wirken sich die Maßnahme positiv aus. Die neu angelegten Biotopstrukturen werden Bestandteil der Biotopvernetzung und verbessern das Arten- und Biotoppotenzial, d.h. Neuschaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna.**

**Das Landschaftsbild wird sich durch die Baumaßnahmen nachhaltig verändern. In bezug auf die Durchgrünung des Gebietes, der Schaffung einer Ortsrandeingrünung und Aufwertung der Itzbachau sind keine besondere nachteilige Auswirkungen zu erwarten.**

**Auf die Bewohner der angrenzenden Quartiere wirken sich vorrangig die allgemeinen zusätzlichen Lärm- und Luftbelastungen aus. Die Schaffung von wohnungsnahen Erholungsflächen sowie das zusätzliche Angebot an öffentlicher und privaten Infrastruktur und wohnungsnahen Arbeitsstätten wirken sich positiv aus.**

### **12.3 Abwägung**

**Insgesamt kann festgestellt werden, dass sich die nachteiligen Umweltauswirkungen im Rahmen üblicher Baugebietsentwicklungen halten.**

**Mit der Entwicklung des NassauViertels vollzieht die Stadt die Vorgaben der Regionalplanung, Idstein als Wohn- und Gewerbestandort weiter zu entwickeln.**

***Das NassauViertel verfügt aufgrund seiner Nähe zu übergeordneten Verkehrssträngen, seiner Anbindungsmöglichkeiten an den Öffentlichen Personennahverkehr über hervorragende Standortqualitäten. Die Nähe zu öffentlichen- und privaten Infrastrukturen sowie zur historischen Innenstadt fördert die Integration in das soziale-, kulturelle- und wirtschaftliche Leben der Stadt.***

***Der Schaffung von Arbeits- und Wohnstätten in dem städtebaulich und infrastrukturell begünstigtem Umfeld werden Priorität eingeräumt.***

### 13. Planstatistik

Flächenberechnung des engeren Geltungsbereichs auf Basis des Masterplans

Flächenart	Fläche	Summe1	Summe2	Summe3
<b>Nettobauland</b>				
WA	W1	2.291		
	W1.1 (Zwickelfläche)	139		
	W2	2.412		
	W3	1.992		
	W4	2.973		
	W5	1.394		
	W6	4.135		
	W6.1 (Arrondierung)	60		
	W7	1.634		
	W8	876		
	W9	4.058		
	W10	3.933		
	W11	1.743		
	W12	1.901	29.540	
MI	M1	1.641		
	M2	2.258		
	M3	1.278		
	M4	6.417		
	M5	8.418		
	M6	6.991		
	M7	5.579		
	M8	4.311		
	M9	5.796		
	M10	5.854		
	M10.1 (Zwickelfläche)	280		
	M11	8.307		
	M12	1.943		
	M13	10.228		
	M14	3.688		
	M15	7.402		
	M16	2.970	83.361	
GE	Ge1	11.969		
	Ge2	4.973		
	G1	3.327		
	G2	12.695		
	G3	15.898	48.863	<b>161.764</b>
<b>Flächen für den Gemeinbedarf</b>	GMB	1.390	1.390	<b>1.390</b>

Flächenart	Fläche	Summe1	Summe2	Summe3
<b>Öffentliche Grünflächen</b>				
Zweckgebundene Grünflächen	Bolzplatz	1.219		
	Spielplatz	1.621		
	Luxemburger Platz	1.561	4.401	
Verkehrsbegleitgrün	J.-Walter-Weg 1	96		
	J.-Walter-Weg 2	103		
	J.-Walter-Weg 3	234		
	J.-Walter-Weg 4	228		
	J.-Walter-Weg 5	337		
	J.-Walter-Weg 6	345		
	J.-Walter-Weg 7	431		
	J.-Walter-Weg 8	454		
	Luxemburger Allee 1	431		
	Luxemburger Allee 2	304		
	Hayn-Weg 1	38		
	Hayn-Weg 2	50		
	B.-vom-Arnim-Weg	29		
	Walramstraße	363		
	Telco Kreisel	380		
	Kreisel Limburger Str.	133		
	Am Itzelgrund 1	26		
	Am Itzelgrund 2	41		
	Denngerstraße	329		
	Rudolfstraße	242		
	Landw. Weg 1 1	115		
	Landw. Weg 1 2	71		
	Landw. Weg 2 1	154		
	Landw. Weg 2 2	22		
	Landw. Weg 2 3	4		
	Landw. Weg 2 4	5		
	Landw. Weg 2 5	3		
	Landw. Weg 3 1	79		
	Landw. Weg 3 2	558		
	Landw. Weg 3 3	382		
	Landw. Weg 3 4	21		
	Landw. Weg 3 5	98		
	Landw. Weg 3 6	5		
	Landw. Weg 3 7	12	6.124	<b>10.525</b>