

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 m²

Alternativ Doppelhäuser und Reihenhäuser

Mögliche Anzahl: 14

Durchschnittliche Grundstücksgröße: ca. 310 m²

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 m²

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 m²

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 m²

Einzelhäuser ca. 400 m² (ca. 600 m² 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 m²

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.

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.

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

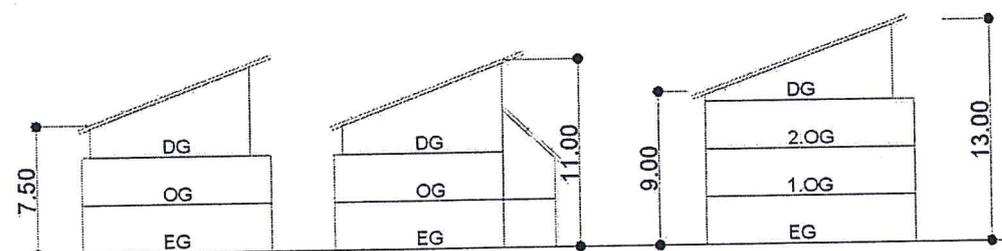
Die Festsetzungen über die Höhe der Baulichen Anlagen ordnen sich den Zielvorstellungen zur Dachlandschaft unter.

Die zulässigen Gebäudehöhen werden auf die angrenzende Verkehrsflächen bezogen.

(vgl. 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 Qualifizierungsplanung 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.

Randkorrekturen innerhalb der 5. Änderung/ Qualifizierung des Bebauungsplanes

Aufgrund der konkreten Planung eines Bauträgers für eine Reihenhausgruppe mit Gebäudebreiten von 6,77 m wird eine Verschiebung der östlichen Baugrenze im Plangebiet W1 um ca. 0,5 m sowie die Verschiebung des zusätzlichen Stellplatzes in Richtung Maximilianstraße erforderlich.

W 1 – W 8 Bebauung		
Planungsziele	<ul style="list-style-type: none"> - Einfamilienhausbebauung in verschiedenen Formen auf überwiegend kleineren Grundstücken (Plangebiete W 1, sowie W 4 – W 8) - Entlang der Planstrasse A (Plangebiete W 2– W 3 bevorzugt Geschosswohnungsbau - Süd-, Südost- und Südwestorientierung der Grünflächen und Freisitze - Garagen, Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken, im Bereich des Geschosswohnungsbaus bevorzugt in Tiefgaragen 	
Festsetzungen B-Plan	<ul style="list-style-type: none"> - Art der baulichen Nutzung: - überbaubare Flächen: - Bauweise: - Geschosse: - GRZ: - GFZ - Trauf- und Firsthöhe - Dachform: 	<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 > III Übrige Plangebiete > II</p> <p>Plangebiete W 1 - W 3 > 0,40 Plangebiete W 4 - W 7 > 0,30 Plangebiete W 8 > 0,25</p> <p>Plangebiete W 1 - W 3 > 0,80 Plangebiete W 4 - W 7 > 0,60 Plangebiete W 8 > 0,50</p> <p>Bezugspunkt über Oberkante Verkehrsfläche Plangebiet W 2 - W 3 > THmax = 10,00m, FHmax = 14,00 m Übrige Plangebiete > THmax = 8,50m, FHmax = 12,00 m</p> <p>Hauptgebäude Dachneigung > 5 – 30° Dachform > Pultdächer Neben und untergeordnete Anbauten Dachneigung > 0 – 30° Dachform > Pult-, oder Flachdächer</p> <p>Ausnahmsweise andere Dachneigungen bei untergeordneten Gebäude teilen, Anbauten und Wintergärten bei Sonnenenergienutzung der Dachflächen.</p>
	Gestaltung Garagen	Im Plangebiet W 1 Begrenzung auf maximal eine 3,5 m breite Garage

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

Die Qualifizierung des Teilgebietes erfolgte 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 Pultdächer 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.

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

10.3.8 Planungsziele – Rechtliche Festsetzungen im Teilbereich „NassauViertel Baublöcke M 2 / M 7“

Die Qualifizierung des Teilgebietes M2 erfolgte aufgrund eines Bauvorhabens einer Sanitär-firma. Vorgesehen ist der Bau einer winkelförmigen Anlage, bestehend aus zwei Wohnhäu- sern mit Büroflächen und einem Anbau mit Lager und Werkstatt. Als Standort ist der westli- che 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, Gartenbau betriebe sowie Vergnügung s- stätten.

Entsprechend der baulichen Ausprägung des Vorhabens wird eine offene Bauweise festg e- setzt. 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 Firshöhe von 16,00 m (über OK Verkehrsfläche) ermöglicht ein zusätzliches Staffelg e- schoss als Nichtvollgeschoss.

Die Festsetzungen der zulässigen Dachformen und Dachneigungen entsprechen den Fes t- setzungen der bereits qualifizierten Plangebiete W1 – W8, wodurch eine Harmonisierung der Dachlandschaft entlang des wohngeprägten Abschnittes der Maximilia nstraße erzielt werden soll. Bei Hauptbaukörpern sind Pultdächer und höhenversetzte Pultdächer mit Dachneigu n- gen 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 Verwal- tungsgebäuden. Im rückwärtigen Bereich sind Anbauten oder selbständige Gebäude bis m a- ximal vier Geschosse möglich. Die im Plangebiet M6 definierten rechtlichen Festsetzungen werden vollständig übernommen. (vgl. Kapitel 10.3.5)

M 2 / M 7 Bebauung																	
Planungsziele	<ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung von Mischgebieten unter Berücksichtigung eines Ansiedlungsvorhabens und als „Angebotsplanung“ <ul style="list-style-type: none"> > Entlang der Maximilianstraße: kleinteilige Bebauungsstruktur mit Wohn- und Gewerbenutzungen > Entlang der Luxemburger Allee: repräsentative, größere Büro- und Verwaltungseinrichtungen - Steuerung des Gebietscharakters durch Einschränkungen der zulässigen Nutzungen - Festlegung der Höhenentwicklung und Dachlandschaft unter Berücksichtigung der wohngeprägten Bereiche entlang der Maximilianstraße (M2) sowie der beabsichtigten zur Ausformung der Luxemburger Allee als Dienstleistungsachse (M7) 																
Festsetzungen B-Plan	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="vertical-align: top; width: 30%;">- Art der baulichen Nutzung:</td> <td>M2: MI, Ausschluss von Tankstellen, Gartenbaubetrieben, Vergnügungsstätten M7: MI, Wohnnutzungen ab dem 3. Geschoss, Ausschluss von Tankstellen, Gartenbaubetrieben, Wohngebäuden</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">- überbaubare Flächen:</td> <td>M2: flächiges Baufenster mit Baugrenzen M7: flächiges Baufenster mit Baulinie entlang der Luxemburger Allee, Staffelgeschosse dürfen von Baulinie zurücktreten</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">- Bauweise:</td> <td>M2: offene Bauweise M7: abweichende Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">- Geschosse:</td> <td>M2: max. III M7: IV zwingend, rückwärtig max. IV, Ausnahmsweise Sockelgeschoss als zusätzliches Volgeschoss</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">- GRZ:</td> <td>M2: 0,4 M7: 0,6</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">- GFZ:</td> <td>M2: 1,0 M7: 1,6, Keine Anrechnung von Garagen- und Stellplatz geschossen</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">- Höhe der Anlagen:</td> <td>M2: Traufhöhe max. 13,00, Firsthöhe max. 16,00 M7: Gebäudehöhemax.21,50 m</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">- Dachform:</td> <td>M2: Hauptgebäude Dachneigung > 5 – 30° Dachform > Pultdächer Nebengebäude und untergeordnete Anbauten Dachneigung > 0 – 30° Dachform > Pult-, oder Flachdächer M7: Dachneigung > 0 –25° Dachform > Flach- und Pultdächer, Ausnahmsweise sind auch andere Dachformen zulässig, wenn diese die festgesetzten Gebäudehöhen nicht überschreiten.</td> </tr> </table>	- Art der baulichen Nutzung:	M2: MI, Ausschluss von Tankstellen, Gartenbaubetrieben, Vergnügungsstätten M7: MI, Wohnnutzungen ab dem 3. Geschoss, Ausschluss von Tankstellen, Gartenbaubetrieben, Wohngebäuden	- überbaubare Flächen:	M2: flächiges Baufenster mit Baugrenzen M7: flächiges Baufenster mit Baulinie entlang der Luxemburger Allee, Staffelgeschosse dürfen von Baulinie zurücktreten	- Bauweise:	M2: offene Bauweise M7: abweichende Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m	- Geschosse:	M2: max. III M7: IV zwingend, rückwärtig max. IV, Ausnahmsweise Sockelgeschoss als zusätzliches Volgeschoss	- GRZ:	M2: 0,4 M7: 0,6	- GFZ:	M2: 1,0 M7: 1,6, Keine Anrechnung von Garagen- und Stellplatz geschossen	- Höhe der Anlagen:	M2: Traufhöhe max. 13,00, Firsthöhe max. 16,00 M7: Gebäudehöhemax.21,50 m	- Dachform:	M2: Hauptgebäude Dachneigung > 5 – 30° Dachform > Pultdächer Nebengebäude und untergeordnete Anbauten Dachneigung > 0 – 30° Dachform > Pult-, oder Flachdächer M7: Dachneigung > 0 –25° Dachform > Flach- und Pultdächer, Ausnahmsweise sind auch andere Dachformen zulässig, wenn diese die festgesetzten Gebäudehöhen nicht überschreiten.
- Art der baulichen Nutzung:	M2: MI, Ausschluss von Tankstellen, Gartenbaubetrieben, Vergnügungsstätten M7: MI, Wohnnutzungen ab dem 3. Geschoss, Ausschluss von Tankstellen, Gartenbaubetrieben, Wohngebäuden																
- überbaubare Flächen:	M2: flächiges Baufenster mit Baugrenzen M7: flächiges Baufenster mit Baulinie entlang der Luxemburger Allee, Staffelgeschosse dürfen von Baulinie zurücktreten																
- Bauweise:	M2: offene Bauweise M7: abweichende Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m																
- Geschosse:	M2: max. III M7: IV zwingend, rückwärtig max. IV, Ausnahmsweise Sockelgeschoss als zusätzliches Volgeschoss																
- GRZ:	M2: 0,4 M7: 0,6																
- GFZ:	M2: 1,0 M7: 1,6, Keine Anrechnung von Garagen- und Stellplatz geschossen																
- Höhe der Anlagen:	M2: Traufhöhe max. 13,00, Firsthöhe max. 16,00 M7: Gebäudehöhemax.21,50 m																
- Dachform:	M2: Hauptgebäude Dachneigung > 5 – 30° Dachform > Pultdächer Nebengebäude und untergeordnete Anbauten Dachneigung > 0 – 30° Dachform > Pult-, oder Flachdächer M7: Dachneigung > 0 –25° Dachform > Flach- und Pultdächer, Ausnahmsweise sind auch andere Dachformen zulässig, wenn diese die festgesetzten Gebäudehöhen nicht überschreiten.																

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

Die Qualifizierung des Teilgebietes M10 erfolgte aufgrund eines Bauvorhabens eines Rückerberbers. 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 Vergnügungsstätten.

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 Erdgeschossenebenen 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.

Randkorrekturen innerhalb der 5. Änderung/ Qualifizierung des Bebauungsplanes

In der Vermarktungsphase wurde deutlich, dass sich im Plangebiet M 10 vornehmlich Wohnnutzungen auf kleineren Grundstücken nachgefragt werden. Die ehemals vorgesehene Pflanzbindung innerhalb eines 5 m breiten Streifens entlang der vorhandenen Wohnbebauung ist hier aufgrund der zu erwartenden Nutzung nicht mehr erforderlich. Die Baugrenze wird um 3 m in östliche Richtung verschoben.

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

**10.3.10 Planungsziele – Rechtliche Festsetzungen im Teilbereich
„NassauViertel Baublock W11 / W12“**

Die Qualifizierung der Teilgebiete erfolgt anlässlich eines Vorhabens der Limburger Wohnungsbaugesellschaft Amadeus. Die Planung übernimmt die Zielvorgaben des Masterplanes.

In einem ersten Bauabschnitt sollen nördlich des Luxemburger Platzes im Plangebiet W 12 zwei winkelförmige Wohngebäude mit vier Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss errichtet werden. Insgesamt sind 41 Wohneinheiten, insbesondere für Kapitalanleger geplant. Die Stellplätze sind überwiegend in Tiefgaragen angeordnet. Die Zufahrt erfolgt vom Weilburger Weg.

Im einem zweiten Planungsschritt ist die Bebauung südlich des Platzes vorgesehen. Hier sollen gleichfalls zwei Wohngebäude mit adäquater Höhenentwicklung errichtet werden. Die Anzahl der geplanten Wohneinheiten ist derzeit noch nicht bekannt. Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt vom Usinger Weg.

Der Masterplan sieht in Fortführung der Luxemburger Allee die Anlage eines begrün- ten, parkähnlich gestalteten Platzbereiches (Luxemburger Platz) vor. Der Platz soll durch die angrenzenden Wohnbebauungen baulich-räumlich gefasst werden. In bezug auf das angestrebte Ambiente werden Handwerksbetriebe, Tankstellen und Gartenbetriebe im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Die Gebäude werden in Form einer platzbegleitenden Bebauung angeordnet. In Richtung Luxemburger Allee wird durch Vorsprünge in den Gebäudefassaden eine „Torsituation“ geschaffen. Auf den Rückseiten der Gebäudeanlagen bilden sich jeweils Hofsituationen, teils auch als Parkplätze genutzt, aus. Die Baufenster werden entsprechend dieser Konzeption im Bebauungsplan verortet. Im Planbereich W 11 wird auf eine Teilung des Baufensters aufgrund der noch unklaren Gebäudekonfiguration verzichtet.

Die Höhenentwicklung soll einen Bezug zu der geplanten Bebauung in der Luxemburger Allee herstellen. Im Bebauungsplan wird daher eine viergeschossige Bauweise zwingend vorgegeben. Bezüglich der geplanten Gebäudehöhen wird jedoch noch von einem zusätzlichen Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss ausgegangen. Die maximale Traufhöhe beträgt 15,5, die maximale Firsthöhe 17,5 m über der angrenzenden Verkehrsfläche.

Die geplante räumliche Ausprägung einerseits sowie die Grundstücksgrößen andererseits, machen es erforderlich, die maximal zulässige Geschossflächenzahl nach BauNVO von 1,2 auf 1,4 zu erhöhen.

Die maximale GRZ wird mit 0,4 festgesetzt. Aufgrund der baulichen Dichte und der erforderlichen großflächigen Tiefgaragen wird festgesetzt, dass durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundflächenzahl bis zu 0,8 überschritten werden kann.

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen werden entsprechend der Festsetzungen der umgebungsnahen Plangebiete M1 / M6 und M7 festgesetzt. Zulässig sind Flach- und Pultdächer mit Dachneigungen von 0° - 25°.

W11 / W12 Bebauung		
Planungsziele	<ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau - Raumbildung- und Höhenentwicklung in bezug auf die Bebauung der Luxemburger Allee - Ausrichtung der Baukörper als Randbebauung zum begrünten Platzbereich (Luxemburger Platz) - Anlage von Tiefgaragen 	
Festsetzungen B-Plan	<ul style="list-style-type: none"> - Art der baulichen Nutzung: - überbaubare Flächen: - Bauweise: - Geschosse: - GRZ: - GFZ - Traufhöhe - Firsthöhe - Dachform: 	<p><i>WA, Ausschluss von Handwerksbetrieben, Tankstellen, Gartenbaubetrieben</i></p> <p><i>je zwei Baufenster mit Platzbegleitender Ausrichtung und „Torbildung“ zur Luxemburger Allee</i></p> <p><i>offene Bauweise</i></p> <p><i>IV zwingend</i></p> <p><i>0,4 (0,8 für Anlagen nach §19 Abs. 4 BauNVO)</i></p> <p><i>1,4</i></p> <p><i>15,50 m über Oberkante Verkehrsfläche</i></p> <p><i>17,50 m über Oberkante Verkehrsfläche</i></p> <p><i>Dachneigung > 0 – 25°</i> <i>Dachform > Pult-, oder Flachdächer</i></p>

**10.3.11 Planungsziele – Rechtliche Festsetzungen im Teilbereich
„NassauViertel Baublock Kindertagesstätte“**

Die Einbeziehung des Teilgebietes in die 5. Änderung / Qualifizierung erfolgt anlässlich der sich konkretisierenden Planung einer Kindertagesstätte.

Im Masterplan in der Fassung vom Mai 2005 ist für die Kindertagesstätte eine ca. 1.600 m² große Fläche nördlich des Plangebietes W 12 vorgesehen. Die verkehrliche Anbindung erfolgt vom Weilburger Weg. Eine zusätzliche fußläufige Anbindung besteht vom westlich verlaufenden Johann-Walter-Weg. Nördlich des Grundstückes stellt der Masterplan einen Bolzplatz dar.

Entgegen älteren Planungen soll anstatt einer 2 -, eine 5-gruppige Anlage in einem 2-geschossigen Gebäude errichtet werden.

Die erforderliche überbaubare Grundstücksfläche liegt je nach Planungskonzeption zwischen 600 – 700 m². Der Spielflächenbedarf (10 m² / Kind) beträgt insgesamt ca. 1.000 - 1.200 m². Für Stellplätze, Wege und Randeingrünungen werden 500 – 700 m² angesetzt. Der Flächenbedarf erhöht sich somit auf ca. 2.600 m².

Eine Verschiebung des Bolzplatzes in Richtung Norden ist planerisch nicht vertretbar, da dieser dann im unmittelbaren Anschluss an die Sammelstraße (Walramstraße) liegen würde. Als Alternativstandort ist eine Fläche östlich des Johann-Walter-Wegs in vorgesehen.

Die Ausformung des Gebäudes soll den Architekturplanungen vorbehalten bleiben. Auf detaillierte planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen wird verzichtet.

Als Standort wird der nördliche Bereich des Grundstückes favorisiert, sodass die Freiflächen zur besonnten Seite ausgerichtet werden können.

Kita		
Planungsziele	- Kindertagesstätte für 5 Gruppen	
Festsetzungen B-Plan	- Gebietsart:	Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Kindertagesstätte

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 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.

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	- 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.

Bolz-/Sportplatz	
Planungsziele	- Versorgung der Wohnquartiere mit wohnungsnahen Spiel und Sport flächen - Anordnung in Verbindung mit nahe gelegenen Spiel- und Kurzzeiterholungsflächen
Festsetzungen B-Plan	- <i>Flächige „Festsetzung“ eines Bolzplatzes als zweckgebundene öffentliche Grünfläche, westlich des Johann-Walter-Weges in Höhe der Kindertagesstätte</i>

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.

Begrünter Platzbereich	
Planungsziele	- Versorgung des Baugebietes mit Flächen für die Kurzzeiterholung - Erreichbar über die Grünverbindung / Grünachse mit Fuß- und Radweg
Wohlfahrtsfunktion	- Verbesserung des Kleinklimas - Erhöhung der Verdunstungsrate - Verbesserung der stadthygienischen Situation - Stadtgestaltung und -gliederung
Festsetzungen B-Plan	- 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 m² 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 Roskastanie
 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
 Roskastanie
 Esche
 Platane
 Stieleiche
 Sommerlinde

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

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

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

Planstraßen	
Planungsziele	- Durchgrünung und Gliederung des Gebietes
Wohlfahrtsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> - Verbesserung des Kleinklimas - Erhöhung der Verdunstungsrate - Verbesserung der stadthygienischen Situation - Stadtgestaltung und -gliederung
Festsetzungen B-Plan	- 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 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. 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 m² 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 m² 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	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Sträucher:

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

Randkorrekturen innerhalb der 5. Änderung/ Qualifizierung des Bebauungsplanes

In der Vermarktungsphase wurde deutlich, dass sich im Plangebiet M 10 vornehmlich Wohnnutzungen auf kleineren Grundstücken nachgefragt werden. Die ehemals vorgesehene Pflanzbindung innerhalb eines 5 m breiten Streifens entlang der vorhandenen Wohnbebauung ist hier aufgrund der zu erwartenden Nutzung nicht mehr erforderlich.

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

Begrünung des Siedlungsübergangs	
Planungsziele	<ul style="list-style-type: none"> - Kennzeichnung des Übergangsbereiches zwischen den vorhandenen Baugebieten und der geplanten Bebauung im Bereich der Misch- und Gewerbegebiete NassauViertel - Sicherung der Abstandsflächen zwischen der bestehenden Bebauung und der geplanten Bebauung soweit andere Nutzungen angrenzen - Erhöhung des Grünanteils allgemein
Wohlfahrts-Funktion	<ul style="list-style-type: none"> - Verbesserung des Kleinklimas - Erhöhung der Verdunstungsrate - Verbesserung der stadthygienischen Situation - Lebensraum für Tier und Pflanzen - Biotopvernetzung - Verbesserung des Ortsbildes - Bodenschutz
Festsetzungen B-Plan	<ul style="list-style-type: none"> - 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

Private Grünflächen - Hausgärten	
Planungsziele	- Erhöhung des Grünanteils allgemein
Wohlfahrts-Funktion	- Verbesserung des Kleinklimas - Erhöhung der Verdunstungsrate - Verbesserung der stadthygienischen Situation - Lebensraum für Tier und Pflanzen - Biotopvernetzung - Verbesserung des Ortsbildes
Festsetzungen B-Plan	- Festsetzung Private Grünfläche – Hausgarten im Allgemeinen Wohngebiet zur Anpflanzung eines heimischen, standortgerechten Laubbaumes 2 oder 3. Ordnung oder Obstbaumhochstamm je 250 m ² 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. Hie rzu gehören auch Dach- und Fassadenbegrünungen.

Es ist beabsichtigt in den Gebieten, die aufgrund der topographischen und entwässerung s-technischen 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 Niederschlag s-wasser der direkten Verdunstung zuzuf ühren. 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 Wohlfahrtsfunkt i-onen 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. Hallenfassa-den, 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

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

Fassadenbegrünung	
Planungsziele	<ul style="list-style-type: none"> - Erhöhung des Grünflächenanteils - Gestaltung von fensterlosen Fassaden - Förderung von ökologischen Nischen - Minimierung der Beeinträchtigungen des Kleinklimas
Wohlfahrtsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> - Verbesserung des Kleinklimas - Erhöhung der Verdunstungsrate - Verbesserung der stadthygienischen Situation - Lebensraum für Tiere - Stadtgestaltung
Festsetzungen B-Plan	- 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 Regenrückhaltenu lde. Im Starkregfall wird das überschüssige Dachabwasser in die Kanalisation g eführt.
(vgl. Umweltbericht, Teil 2 Kapitel 4.2.3)

In Abstimmung mit den Grundstückseigentümern, Pächtern und der Unteren Naturschutzbe-
hörde wurden folgende Einzelmaßnahmen im Bereich der Itzbachau festgel egt:

Weide und artenarmes Grünland

Die Weiden und das artenarme Grünland sind extensiv zu nutzen. D.h. das Grünland ist e x-
tensiv zu beweiden. Die Uferbereiche und vernässten Stellen sind vor Trittschäden zu schü t-
zen. Stand- und Winterweiden sowie die Ve rwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln
sind auszuschließen. Alternativ ist die Fläche maximal 2 x jährliche zu mähen. Das Mähgut
ist zu Reduktion des Nährstoffeintrages abzuräumen.

Extensivierung der Grünlandnutzung	
Planungsziele	<ul style="list-style-type: none"> - Schutz der Gewässer vor erhöhtem Stoffeintrag - Schutz der Uferbereiche - Schutz der Ressourcen Boden und Wasser - Minimierung des Stoffeintrages - Erhöhung der Artenvielfalt
Wohlfahrts- funktion	<ul style="list-style-type: none"> - Verbesserung des Kleinklimas - Bodenschutz - Wasserschutz - Schaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna
Festsetzungen B-Plan	- 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 Wi e-
senfläche ist extensiv durchzuführen, d.h. verminderte Nährstoffeinfuhr und max. 2x jährliche
Mahd. Eine Düngung oder Eintrag von Pflanzenschutzmitteln ist auszuschließen.

Umwandlung von Ackerland in extensives Grünland	
Planungsziele	<ul style="list-style-type: none"> - Erhöhung des Vegetationsanteils - Minimierung des Stoffeintrages - Schutz der Ressourcen Boden und Wasser - Erhöhung der Artenvielfalt
Wohlfahrts- funktion	<ul style="list-style-type: none"> - Verbesserung des Kleinklimas - Bodenschutz - Wasserschutz - Schaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna
Festsetzungen B-Plan	- 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 Bachaufläse 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	Alnus glutinosa
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Schwarzpappel	Populus nigra
Silberpappel	Populus tremula
Weidenarten	Salix spec.
Traubenkirsche	Prunus padus
Stieleiche	Quercus robur
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Winterlinde	Tilia cordata
Faulbaum	Rhamnus frangula
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Anlage von linearen Biotopstrukturen am Ufer	
Planungsziele	<ul style="list-style-type: none"> - Strukturierung der Landschaft - Erhöhung des Erlebniswertes - Vernetzung von Lebensräumen - Erhöhung der Artenvielfalt - Naturnahe Gestaltung der Uferbereiche - Neuschaffung von Lebensräumen - Minimierung des Stoffeintrages in die Gewässer
Wohlfahrtsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> - Schaffung von Lebensraum für Flora und Fauna - Erhöhung des Erholungswertes - Gewässerschutz - Biotopvernetzung - Belebung des Landschaftsbildes
Festsetzungen B-Plan	- 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.

Anlage von Vernetzungslinien durch Hecken und Krautsäume	
Planungsziele	<ul style="list-style-type: none"> - Strukturierung der Landschaft - Erhöhung des Erlebniswertes - Vernetzung von Lebensräumen - Erhöhung der Artenvielfalt
Wohlfahrtsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> - Verbesserung des Kleinklimas - Biotopvernetzung - Schaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna - Belebung des Landschaftsbildes - Verbesserung der Erholungsfunktion
Festsetzungen B-Plan	- 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 Geltungsbereiches auf einer Länge von ca. 50 m zu renaturieren.

Renaturierung des Baches und Gestaltung der Uferbereiche	
Planungsziele	<ul style="list-style-type: none"> - Wiederherstellung naturnaher Gewässer - Naturnahe Gestaltung der Uferbereiche - Schaffung erlebnisreicher Erholungsflächen - Neuschaffung von Lebensräumen - Vernetzung von Lebensräumen - Erhöhung der Artenvielfalt - Hochwasserrückhaltung - Minimierung des Stoffeintrages in die Gewässer
Wohlfahrtsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> - Schaffung von Lebensraum für Flora und Fauna - Erhöhung des Erholungswertes - Gewässerschutz
Festsetzungen B-Plan	- 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 Wiesennutzung zugeführt werden.

Rückbau von versiegelten Wegeflächen	
Planungsziele	<ul style="list-style-type: none">- Neuschaffung von Lebensräumen- Entsiegelung von Flächen / Minimierung des Landschaftsverbrauches- Erhaltung des Luft- und Wasseraustausches mit dem Boden
Wohlfahrtsfunktion	<ul style="list-style-type: none">- Bodenschutz- Wasserschutz- Schaffung von Lebensraum für Flora und Fauna
Festsetzungen B-Plan	<ul style="list-style-type: none">- 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 Bachläufe offen zuhalten.

Pflege der vorhandenen Erlenpflanzung	
Planungsziele	<ul style="list-style-type: none">- Naturnahe Gestaltung der Uferbereiche- Schaffung erlebnisreicher Erholungsflächen- Neuschaffung von Lebensräumen- Vernetzung von Lebensräumen- Erhöhung der Artenvielfalt
Wohlfahrtsfunktion	<ul style="list-style-type: none">- Schaffung von Lebensraum für Flora und Fauna- Biotopvernetzung- Erhöhung des Erholungswertes- Gewässerschutz
Festsetzungen B-Plan	<ul style="list-style-type: none">- 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 Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln sind auszuschließen.

Neuanlage einer Streuobstwiese	
Planungsziele	<ul style="list-style-type: none"> - Neuschaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna - Vernetzung von Lebensräumen - Erhöhung der Artenvielfalt - Gestaltung des Ortsrandes
Wohlfahrtsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> - Schaffung von Lebensraum für Flora und Fauna - Erhöhung des Erholungswertes - Verbesserung des Kleinklimas - Biotopvernetzung - Belebung des Landschaftsbildes - Verbesserung der Erholungsfunktion
Festsetzungen B-Plan	- 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	<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>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Obstbäume	

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

Vorhandene Bäume, Gebüsche 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.

Erhaltung vorhandener Einzelbäume, Gebüsche und Hecken	
Planungsziele	- Erhaltung vorhandener Vegetationsstrukturen - Ersatz standortfremder Vegetation durch standortgerechte
Festsetzungen B-Plan	- 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

Niederschlagswasser Plangebiet G 3	
Planungsziele	- Reduzierung des Abwassermengen des Mischkanals - direkte Rückführung von Niederschlagswasser in den Vorfluter
Festsetzungen B-Plan	- 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.

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

10.6.2 Energieversorgung

2001 wurde die Firma Energieconsulting 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 Brauchwassernutzung vorgesehen.

Brauchwasser W 1 – W 12, M 1 – M16 sowie Ge 1 und Ge 2	
Planungsziele	- Einsparung von Trinkwasser - Reduzierung des Abwasserabflusses
Festsetzungen B-Plan	- 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 Frühjahr 2005 wurden die Pflanzarbeiten im Bereich der nördlichen Siedlungsrandeingrünung sowie in der Luxemburger Allee durchgeführt.

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 Veränderungen 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 volle ökologische 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 Bauanordnungsverordnung 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 m² 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 4. Bebauungsplanänderung ergaben sich keine zusätzlichen Versiegelungen, die über die zuvor 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 m². Von der Gesamtfläche werden ca. 350 m² für Verkehrsbegleitgrün angelegt.

Die zusätzlichen Böschungsflächen im Norden des Plangebietes G3 (ca. 250 m² + 241 m²) sind als öffentliches Verkehrsbegleitgrün festgesetzt. Die Auswirkungen auf den Naturhaus-

halt sind aufgrund der Umwidmung von Gewerbeflächen zu Grünflächen positiv zu beurteilen.

Die für den Garagenhof vorgesehene Zwickelfläche verfügt über eine Größe von ca. 270 m². Im einfachen Bebauungsplan war 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.

Aufgrund der 5. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Versiegelungen, die über den bereit bilanzierten Umfang hinausgehen.

Im Plangebiet W 11 und W 12 ist die Anlage großflächiger Tiefgaragen erforderlich. Die Versiegelung kann bis an die Höchstgrenze der nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 zulässigen GRZ von 0,8 heranreichen. Die zusätzliche Versiegelung (um bis zu 730 m²) gegenüber der Altplanung wird durch die Vergrößerung des Grundstückes der Kindertagesstätte und der damit verbundenen Reduktion der Mischgebietsflächen kompensiert.

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, Regenwasser- 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 ²
Umwandlung Ackerland in extensives Grünland	ca.	11.500 m ²
Anlage von linearen Biotopstrukturen im Uferbereich (Hochstauden, Einzelbäume und Strauchgruppen)	ca.	2.500 m ²
Anlage von Feldgehölzen und Hecken	ca.	2.800 m ²
Renaturierung Itzbach	ca.	50 m
Rückbau von befestigten Wegeflächen in Grünland	ca.	1.000 m ²
Pflege der vorhandenen Erlenpflanzung, (Entwicklung und Erhaltung einer standortgerechten Vegetation)	ca.	2.400 m ²
Neuanlage einer Streuobstwiese	ca.	4.300 m ²
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 *Itzbachau* haben positiven Einfluss auf die Potenziale Boden, Wasser, Klima, Erholung und Landschaftsbild sowie auf das Arten- und Biotopotenzial.

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 Wärmeerzeugung. 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 Itzbachhau 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 histori-

schen 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

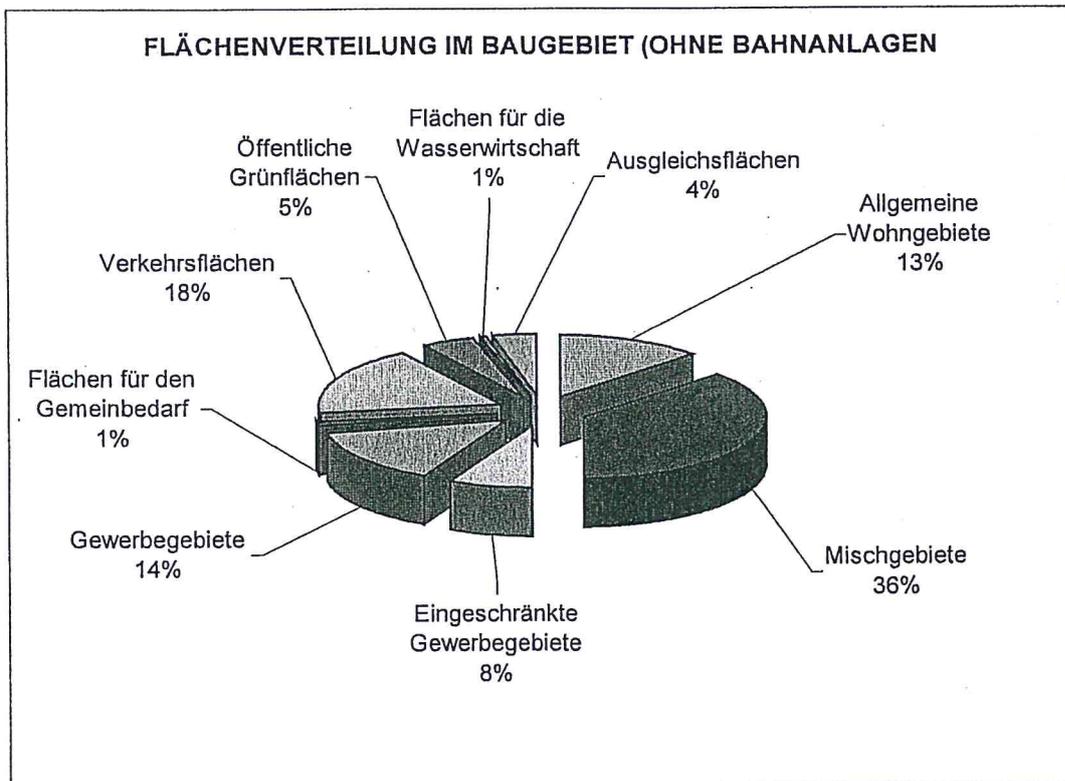
Flächenberechnung des engeren Geltungsbereichs auf Basis des Masterplans

Flächenart	Fläche	Summe1	Summe2	Summe3
Nettobauland 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	7.748		
	M12	1.943		
	M13	10.228		
	M14	3.688		
	M15	7.402		
M16	2.970		82.802	
GE	Ge1	11.969		
	Ge2	4.973		
	G1	3.327		
	G2	12.695		
	G3	15.898		48.863
Flächen für den Gemeinbedarf	GMB	2.609	2.609	2.609

Flächenart	Fläche	Summe1	Summe2	Summe3
Öffentliche Grünflächen				
Zweckgebundene Grünflächen	Bolzplatz	1.232		
	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	10.525

Flächenart	Fläche	Summe1	Summe2	Summe3
Öffentliche Verkehrsflächen				
Straßenverkehrsflächen	Deningerstraße	1.697		
	Rudolfstraße	1.412		
	Teco Kreisel	1.228		
	Maximilianstraße	5.552		
	Luxemburger Allee	4.947		
	C.-Labhartweg	593		
	Walramstraße 1	7.596		
	Walramstraße 2	1.194		
	Ludwigstraße 1	1.339		
	Ludwigstraße 2	933		
	Kreisel LimburgerStr. mit Anschlüssen	2.777		
	Wendesuh	125		
	Am Itzelgrund			
	Anbindung Hans-Nitsche-Str.	88	29.480	
Mischverkehrsflächen	B.-von-Arnim-Weg	716		
	H.-Lange-Weg	753		
	Hayn-Weg	1.093		
	P.-Herber-Weg	164		
	H.-Dohm-Weg	243		
	Fürstin-H.-D.-Weg	696		
	Usinger Weg	876		
	Saarbrücker Weg	875		
	Weilburger Weg	842		
	Dietzer Weg	entfällt	6.257	
Fuß-/Radwege	J.-Walter-Weg 1	426		
	J.-Walter-Weg 2	1.006		
	J.-Walter-Weg 3	306		
	Fußweg 1	101		
	Fußweg 2	189		
	Fußweg 3	113	2.142	
Landwirtschaftliche Wege	Landwirtsch. Weg 1	475		
	Landwirtsch. Weg 2	944		
	Landwirtsch. Weg 3	794	2.213	40.091
Flächen für Bahnanlagen	Bahnanlagen	10.743	10.743	10.743
Flächen für die Wasserwirtschaft				
Entwässerungsgraben	Entwäss.-graben 1	583		
	Entwäss.-graben 2	6		
	Entwäss.-graben 3	405		
	Entwäss.-graben 4	221	1.214	1.214

Flächenart	Fläche	Summe1	Summe2	Summe3
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	Trafostation	15	15	15
	Süwag			
Ausgleichsflächen	Ausgleichsfläche 1	3.225		
	Ausgleichsfläche 2	5.432	8.657	8.657
Summe				235.073



Flächenberechnung des erweiterten Geltungsbereichs auf Basis des Masterplans

Flächenart	Fläche	Summe1	Summe2	Summe3
Öffentliche Verkehrsflächen				
Landwirtschaftliche Wege	Landwirtsch. Weg 3	1.245	1.245	1.245
Öffentliche Grünflächen				
Verkehrsbegleitgrün	Landw. Weg 4 1	79		
	Landw. Weg 4 2	71		
	Landw. Weg 4 3	81	232	232
Ausgleichsflächen				
Ausgleichsflächen	Ausgleichsfläche ltzbachau 1	78.189		
	Ausgleichsfläche ltzbachau 2	421	78.610	78.610
Landwirtschaftliche Flächen				
Hofgut	Hofgut	8.841	8.841	8.841
Flächen für die Wasserwirtschaft				
Entwässerungsgraben	Entwäss.-graben 5	7	7	7
Bach	Bach 1	617		
	Bach 2	549		
	Bach 3	643	1.810	1.810
Summe				90.744

Ermittlung der möglichen Arbeitsplätze

Flächenbezeichnung	Fläche m²	GFZ max.	BGF max.	Reduktion BGF	BGF geschätzt	Anteil Gewerbe	BGF Gewerbe	Abzug von KF, VF (30 %)	HNF Gewerbe	Arbeitsplätze / m² HNF	Arbeitsplätze
WA											
W1	2.291	0,8	1.833	0,80	1.466						
W2	2.412	0,8	1.929	0,80	1.543						
W3	1.992	0,8	1.594	0,80	1.275						
W4	2.973	0,6	1.784	0,80	1.427						
W5	1.394	0,6	836	0,80	669						
W6	4.135	0,6	2.481	0,80	1.985						
W7	1.634	0,6	980	0,80	784						
W8	876	0,5	438	0,80	351						
W9	4.058	1,2	4.869	0,80	3.895						
W10	3.933	1,2	4.719	0,80	3.775						
W11	1.743	1,2	2.092	0,80	1.673						
W12	1.901	1,2	2.281	0,80	1.825						
MI											
M1	1.641	1,2	1.969	Anzahl Arbeitsplätze gemäß Bauprojekt geschätzt							25
M2	2.258	1,0	2.258	0,70	1.580	0,60	896	269	627	50	13
M3	1.278	1,2	1.533	0,70	1.073	0,60	644	193	451	50	9
M4	6.417	0,8	5.133	0,70	3.593	0,15	539	162	377	35	11
M5	8.418	1,6	13.469	0,70	9.428	1,00	9.428	2.828	6.600	35	189
M6.1	1.972	1,6	3.155	1,00	3.155	1,00	3.155	946	2.208	35	63
M6.2	5.020	1,6		Anzahl Arbeitsplätze gemäß Bauprojekt Telco							200
M7	5.579	1,6	8.927	1,00	8.927	1,00	8.927	2.678	6.249	35	179
M8	4.311	1,6	6.898	1,00	6.898	1,00	6.898	2.069	4.828	35	138
M9	5.796	1,2	6.955	0,70	4.869	0,85	4.138	1.242	2.897	50	58
M10	5.854	0,8	4.683	0,70	3.278	0,50	1.639	492	1.147	35	33
M11	7.748	1,2	9.298	0,70	6.509	0,85	5.532	1.660	3.873	35	111
M12	1.943	1,2	2.332	0,70	1.632	0,60	979	294	686	35	20
M13	10.228	1,2	12.273	0,70	8.591	0,40	3.437	1.031	2.406	35	69
M14	3.688	1,2	4.426	0,70	3.098	0,60	1.859	558	1.301	35	37
M15	7.402	1,2	8.883	0,70	6.218	0,60	3.731	1.119	2.612	35	75
M16	2.970	1,2	3.564	0,70	2.495	0,60	1.497	449	1.048	35	30
GE											
GE1	11.969	1,5	17.954	0,60	10.773	1,00	10.773	3.232	7.541	50	151
GE2	4.973	1,5	7.459	0,60	4.475	1,00	4.475	1.343	3.133	35	90
G1	3.327	1,5	4.991	0,60	2.995	1,00	2.995	898	2.096	100	21
G2	12.695	1,5	19.042	0,60	11.425	1,00	11.425	3.428	7.998	100	80
G3	15.898	1,5	23.848	0,60	14.309	1,00	14.309	4.293	10.016	100	100
Summe									68.092		1.698

Ermittlung der möglichen Einwohnerzahlen

Flächenbezeichnung	Fläche m²	GFZ max.	BGF max.	Reduktion BGF	BGF geschätzt	Anteil Wohnen	BGF Wohnen	Abzug von KF, VF (30 %)	HNF Wohnen	durchschnittl. Göße / WE	Anzahl WE	durchschnittl. Einwohner / WE	Einwohner	
WA														
W1	2.291	0,8	Anzahl WE gemäß Parzellierungsplansplan S 377gs05									9	2,3	21
W2	2.412	0,8										18	2,1	38
W3	1.992	0,8										12	2,1	25
W4	2.973	0,6										8	2,3	18
W5	1.394	0,6										4	2,3	9
W6	4.135	0,6										8	2,3	18
W7	1.634	0,6										6	2,3	14
W8	876	0,5										2	2,3	5
W9	4.058	1,2	4.869	0,80	3.895	1,00	3.895	1.169	2.727	100	27	2,3	63	
W10	3.933	1,2	4.719	0,80	3.775	1,00	3.775	1.133	2.643	100	26	2,1	55	
W11	1.743	1,4	Anzahl WE gemäß Bauprojekt geschätzt									35	2,1	74
W12	1.901	1,4	Anzahl WE gemäß Bauprojekt									41	2,1	86
MI														
M1	1.641	1,2	Anzahl Heimbewohner gemäß Bauprojekt geschätzt											28
M2	2.258	1,0	2.258	0,70	1.580	0,40	632	190	443	80	6	2,1	12	
M3	1.278	1,2	1.533	0,70	1.073	0,40	429	129	301	80	4	2,1	8	
M4	6.417	0,8	5.133	0,70	3.593	0,85	3.054	916	2.138	80	27	2,1	56	
M5	8.418	1,6	13.469											
M6	1.972	1,6	3.155											
M7	5.579	1,6	8.927											
M8	4.311	1,6	6.898											
M9	5.796	1,2	6.955	0,70	4.869	0,15	730	219	511	80	6	2,1	13	
M10	5.854	0,8	4.683	0,70	3.278	0,50	1.639	492	1.147	80	14	2,1	30	
M11	7.748	1,2	9.298	0,70	6.509	0,30	1.953	586	1.367	80	17	2,1	36	
M12	1.943	1,2	2.332	0,70	1.632	0,50	816	245	571	80	7	2,1	15	
M13	10.228	1,2	12.273	0,70	8.591	0,60	5.155	1.546	3.608	80	45	2,1	95	
M14	3.688	1,2	4.426	0,70	3.098	0,40	1.239	372	868	80	11	2,1	23	
M15	7.402	1,2	8.883	0,70	6.218	0,50	3.109	933	2.176	80	27	2,1	57	
M16	2.970	1,2	3.564	0,70	2.495	0,50	1.247	374	873	80	11	2,1	23	
GE														
GE1	11.969	1,5	17.954											
GE2	4.973	1,5	7.459											
G1	3.327	1,5	4.991											
G2	12.695	1,5	19.042											
G3	15.898	1,5	23.848											
Summe									19.373		372		821	

B UMWELTBERICHT

Einleitung

Der Bebauungsplan „NassauViertel“ wurde 2002 rechtskräftig. Im Rahmen des gewählten zweistufigen Bauleitverfahrens wurden in einem ersten Planungsschritt im Sinne eines einfachen Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 3 BauGB öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen sowie Bauflächen unter Angabe der Art der baulichen Nutzung rechtlich gesichert. Darüber hinaus wurden Flächen für Ausgleichsmaßnahmen nach BNatSchG sowie verschiedene Schallschutzregelungen festgesetzt.

Im zweiten Planungsschritt wurden Teilbereiche sukzessive mit qualifizierenden Festsetzungen überzogen. In der 1. Änderung des Bebauungsplanes betraf dies das Plangebiet G 3 (NassauViertel Nordwest). Es folgten das Plangebiet M6 / M9 (2. Änderung), das Plangebiet W1-W8 (3. Änderung) und die Plangebiete M1 / M2 / M7 und M 10 (4. Änderung).

Die Festsetzungen enthalten:

- 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)
- Bauordnungsrechtliche (auch gestalterische) Festsetzungen

Dem Bauleitverfahren übergeordnet ist, als Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes aus dem Jahr 2000, der Masterplan. Er ist zugleich integraler Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes. Damit ist es möglich:

- das städtebauliche Leitbild und dessen Auswirkungen im vollen Umfang darzustellen
- den Rahmen für das Maß der Nutzung aufzuzeigen
- die Erschließungsplanung und den Kostenaufwand in vollem Umfang zu ermitteln und darzustellen
- Nutzungsinteressenten detailliert zu beraten
- eine Prioritäts- und Zeitplanung für die stufenweise Umsetzung zu erarbeiten.

Das neue BauGB in der Fassung vom 24. Juni 2004 macht es erforderlich für die 5. Änderung / Qualifizierung des Bebauungsplanes einen Umweltbericht aufzustellen. In Hinblick auf den Rechtsstatus des Bebauungsplanes und seiner 3. Änderung mit Satzungsbeschluss vom 8. Juli 2004 bezieht sich die Notwendigkeit eines Umweltberichtes lediglich auf die 4. und 5. Planänderung, jedoch nicht auf die rechtskräftigen Bestandteile der Gesamtplanung.

Methodisch wurde in der Vergangenheit der Gesamtbebauungsplan fortgeschrieben, indem die Erläuterungen, Begründungen und Planzeichnungen der jeweiligen Planänderung in das Werk integriert wurden. Vorteil dieser Vorgehensweise ist, dass die jeweils letzte Fassung alle aktuellen rechtsgültigen Plandarstellungen und textlichen Begründungen beinhaltet.

Dieser methodische Ansatz wird auch hinsichtlich des Umweltberichtes fortgeführt. Im Teil 2 des Umweltberichtes wird ein Bericht für die Gesamtmaßnahme unter Berücksichtigung der rechtskräftigen Elemente des Bebauungsplanes und der Zielvorgaben des Masterplanes aufgestellt, auch wenn dieser rechtlich nur einen nachrichtlichen Charakter aufweist.

Im Teil 3 werden die umweltrechtlichen Belange der aktuellen und der künftigen Qualifizierungen und Planänderungen analysiert und die Ergebnisse, sofern erforderlich, in den Umweltbericht integriert.

TEIL 1 ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTES

Mit der Entwicklung des *NassauViertels* vollzieht die Stadt Idstein die Vorgaben des Regionalplanes Südhessen aus dem Jahr 2000. Dort ist die Stadt Idstein als Mittelzentrum im Ordnungsraum und Endpunkt einer Nahverkehrsachse ausgewiesen. Sie ist Entwicklungsschwerpunkt für die über den Eigenbedarf hinausgehende Wohn- und Gewerbeansiedlung.

Die Stadt Idstein verfügt insgesamt nur noch über wenige Flächenressourcen, die sich potenziell für Gewerbeflächen eignen. Für die Standortwahl des neuen Baugebietes ist insbesondere die günstige Verkehrsanbindung an die B 275 und die A 3 maßgebend. Darüber hinaus kann aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung mit wenig wertvollen Biotopstrukturen der Eingriff in Natur- und Landschaft auf ein Minimum beschränkt werden. Alternative Standorte, die geringere Auswirkungen auf die Umwelt erwarten lassen, stehen nicht zur Verfügung.

Aufgrund der Lärmvorbelastung durch Verkehrsstränge, insbesondere der A 3 hat die Entwicklung gewerblicher und mischgenutzter Bauflächen Vorrang. Wohnbauflächen können nur zu einem geringen Flächenanteil im Südosten des Plangebietes ausgewiesen werden. Vor dem Hintergrund des allgemeinen Rückgangs verarbeitender Betriebe, legt die Stadt Idstein ihren Schwerpunkt auf den Ausbau des Dienstleistungssektors. Im *NassauViertel* sollen Arbeits- und Wohnfunktionen im Rahmen eines städtebaulich hochwertigen Umfeldes miteinander verzahnt werden.

Die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter sowie die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen lassen sich für das Baugebiet *NassauViertel* wie folgt zusammenfassen:

Schutzgut Boden / Wasser

Die Versiegelung bewirkt einen Verlust an belebten Boden. Die Lebensgrundlage für die Tier- und Pflanzenwelt verändert sich. Die Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt gehen in verstärktem Maße verloren. Durch die Reduktion der Versickerungsflächen und fehlender Versickerungsmöglichkeiten muss der überwiegende Teil des Niederschlagswassers der Kanalisation zugeführt werden und steht für die Grundwasserneubildung nicht zur Verfügung.

Zum Ausgleich der Versiegelung werden innerhalb der *Itzbachau* und der nördlichen Siedlungsrandeingrünung Ackerflächen in dauerhaft begrünte, extensiv genutzte Wiesenflächen umgewandelt. Innerhalb der Ausgleichsfläche kommt es zum Rückbau versiegelter Flächen. Hierdurch ergeben sich positive Auswirkungen für das Schutzgut Boden und den Wasserhaushalt.

Das Dachniederschlagswasser der Gewerbegebiete G1 - G3 wird über ein offenes Grabensystem zum Vorfluter *Itzbach* geleitet. Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan Regelungen über den Einbau von Zisternen. Die Maßnahmen tragen zur Minimierung der Einleitungsmenge in das Abwassernetz und zur Verringerung des Trinkwasserbedarfs bei.

Schutzgut Klima / Luft

Die Maßnahme bewirkt Veränderungen des Kleinklimas. Aufgrund der Versiegelung kommt es zu einer Aufheizung der Umgebung, die Luftfeuchtigkeit und der Sauerstoffgehalt werden verringert.

Über das Gebiet hinaus wird die Luft mit zusätzlichen Schadstoffen (insbesondere CO₂-Emissionen) belastet. Ursächlich hierfür sind das vermehrte Verkehrsaufkommen sowie die zusätzlichen Emissionen der erforderlichen Strom- und Wärmeenergieerzeugung.