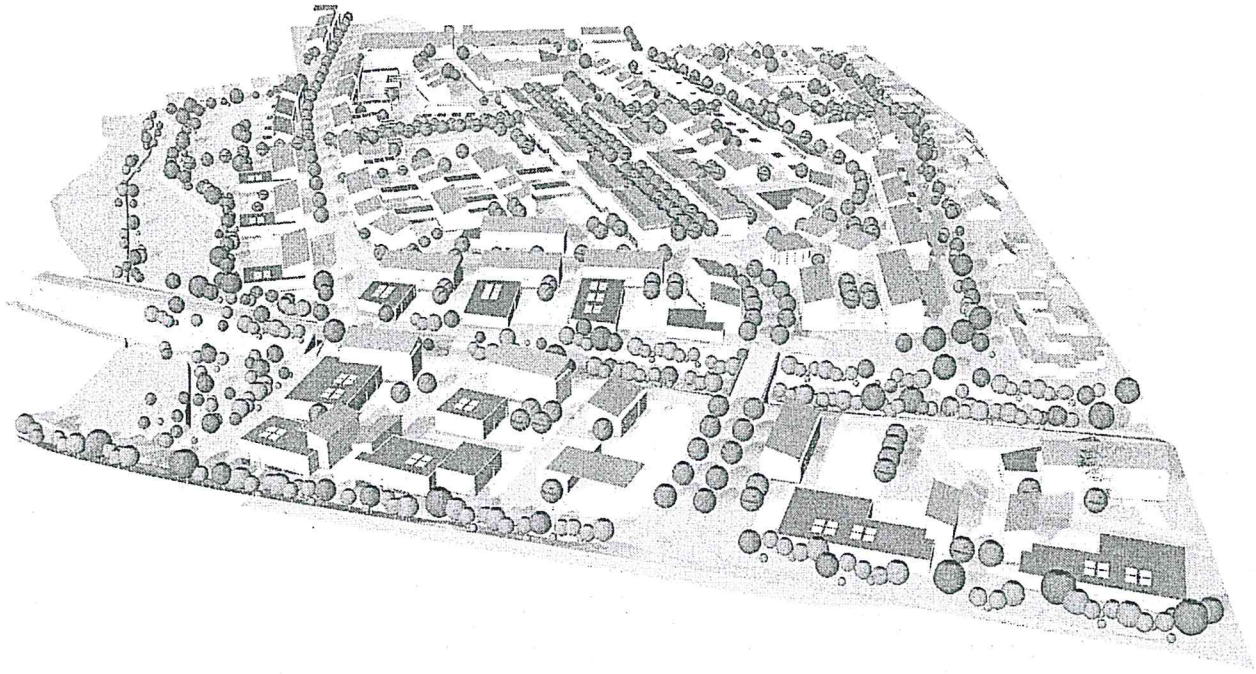
STADT IDSTEIN

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

NASSAUVIERTEL

7. ÄNDERUNG / QUALIFIZIERUNG „NassauViertel Blöcke M8, M13 A-D, SO1 A-B“

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT



Projekt: S 479/07 Stand: September 2007

Planergruppe ASL, Kirschbaumweg 6, 60489 Frankfurt
Tel. 069 / 788828 Fax: 069 / 7896246
E-Mail: info@planergruppeasl.de

Stand: 28.09.2007

Bearbeiter:	**Dipl. Ing. Ronald Uhle**	**(Stadtplanung)**
	Dipl. Ing. Claudia Leonhardt	**(Landschaftsplanung)**

INHALT

				Seite
Vorwort				7
A BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES				8
1.	**Erfordernis der Planaufstellung**			8
2.	**Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme**			8
3.	**Rahmenplanung**			8
4.	**Bauleitplanverfahren**			9
5.	**Rechtsgrundlagen**			10
6.	**Lage im Stadtgebiet**			12
7.	**Abgrenzung und Größe der Geltungsbereiche**			12
8.	**Übergeordnete Planvorgaben**			13
9.	**Bestandsanalyse**			14
9.1		Topographie		14
9.2		Verkehr		14
9.3		Bebauung und Nutzung		15
9.4		Schallschutz		16
9.5		Landschaft und Grünordnung		16
9.6		Wasserschutzgebiete		17
10.	**Planungsziele Masterplan / Rechtliche Festsetzungen**			18
		Einleitung		18
10.1		Städtebaulicher Leitgedanke		18
10.2		Verkehr		18
10.2.1			*Haupterschließungsstraßen*	18
10.2.2			*Sonstige Erschließungsstraßen*	22
10.2.3			*Platz*	23
10.2.4			*Fuß- und Radwegenetz*	23
10.2.5			*Ruhender Verkehr*	25
10.2.6			*ÖPNV*	26
10.2.7			*Planungsziele – Rechtliche Festsetzungen im Teilbereich „NassauViertel Nordwest“*	26
10.2.8			*Planungsziele – Rechtliche Festsetzungen im Teilbereich „NassauViertel Baublöcke M 6 / M 9*	27
10.2.9			*Planungsziele – Rechtliche Festsetzungen im Teilbereich„NassauViertel Baublöcke W 1 / W 8*	27
10.2.10			*Planungsziele - Rechtliche Festsetzungen im Teilbereich „NassauViertel“ Baublöcke M 1“*	28
10.2.11			*Planungsziele - Rechtliche Festsetzungen im Teilbereich „NassauViertel“ Baublöcke, M2 und M 7“*	28
10.2.12			*Planungsziele - Rechtliche Festsetzungen im Teilbereich „NassauViertel“ Baublöcke M 10“*	28
10.2.13			*Planungsziele - Rechtliche Festsetzungen im Teilbereich „NassauViertel“ Baublöcke W 11 / W12 und Kita“*	28
10.2.14			*Planungsziele – Rechtliche Festsetzungen im Teilbereich „NassauViertel Baublock W 10 A-C“*	29
10.2.15			*Planungsziele – Rechtliche Festsetzungen im Teilbereich „NassauViertel Baublock M 3“*	29
10.2.16			*Planungsziele – Rechtliche Festsetzungen im Teilbereich „NassauViertel Baublock M 4 A - C“*	29
10.2.17			*Planungsziele – Rechtliche Festsetzungen im Teilbereich „NassauViertel Baublock M 14 A “*	30
10.2.18			*Planungsziele – Rechtliche Festsetzungen im Teilbereich „NassauViertel Baublock GE2“*	30

				Seite
10.2.19			*Planungsziele – Rechtliche Festsetzungen im Teilbereich „NassauViertel Baublock M8“*	30
10.2.20			*Planungsziele – Rechtliche Festsetzungen im Teilbereich „NassauViertel Baublock M13 A-D und SO1 A-B“*	30
10.3		Bebauung / Nutzung		32
10.3.1			*Art- und Steuerung der Nutzungsmischung*	32
10.3.2			*Nutzungsverteilung / Nutzung*	32
10.3.3			*Bebauungsstruktur*	35
10.3.4			*Planungsziele - Rechtliche Festsetzungen im Teilbereich „Nassau-Viertel Nordwest“*	40
10.3.5			*Planungsziele- Rechtliche Festsetzungen im Teilbereich „Nassau-Viertel Baublöcke M 6 / M 9“*	41
10.3.6			*Planungsziele - Rechtliche Festsetzungen im Teilbereich „NassauViertel Baublöcke W 1 / W 8“*	44
10.3.7			*Planungsziele - Rechtliche Festsetzungen im Teilbereich „NassauViertel Baublöcke M 1“*	49
10.3.8			*Planungsziele - Rechtliche Festsetzungen im Teilbereich „NassauViertel Baublöcke M 2 / M 7“*	51
10.3.9			*Planungsziele – Rechtliche Festsetzungen im Teilbereich „NassauViertel Baublock M 10“*	53
10.3.10			*Planungsziele – Rechtliche Festsetzungen im Teilbereich „NassauViertel Baublöcke W 11 / W 12“*	55
10.3.11			*Planungsziele – Rechtliche Festsetzungen im Teilbereich „NassauViertel Baublock Kindertagesstätte “*	57
10.3.12			*Planungsziele – Rechtliche Festsetzungen im Teilbereich „NassauViertel Baublock W10 “*	58
10.3.13			*Planungsziele – Rechtliche Festsetzungen im Teilbereich „NassauViertel Baublock M 3 “*	60
10.3.14			*Planungsziele – Rechtliche Festsetzungen im Teilbereich „NassauViertel Baublöcke M 4 A-C “*	61
10.3.15			*Planungsziele – Rechtliche Festsetzungen im Teilbereich „NassauViertel Baublöcke M 14 A “*	63
10.3.16			*Planungsziele – Rechtliche Festsetzungen im Teilbereich „NassauViertel Baublöcke GE2 “*	64
10.3.17			*Planungsziele – Rechtliche Festsetzungen im Teilbereich „NassauViertel Baublöcke M8 “*	65
10.3.18			*Planungsziele – Rechtliche Festsetzungen im Teilbereich „NassauViertel Baublöcke M13 A-D “*	67
10.3.19			*Planungsziele – Rechtliche Festsetzungen im Teilbereich „NassauViertel Baublöcke SO1 A-B“*	72
10.4.		Landschaftsplanung- und Grünordnung / Ökologie		74
10.5		Grünflächen		74
10.5.1			*Grünvernetzung*	74
10.5.2			*Zweckgebundene öffentliche Grünflächen und grünbestimmte öffentliche Bereiche*	75
10.5.3			*Straßenbegleitgrün*	76
10.5.4			*Eingrünung der Siedlungsränder und -übergänge*	78
10.5.5			*Dach – und Fassadenbegrünung*	81
10.5.6			*Zusätzliche Ausgleichsflächen*	82
10.6		Ver- und Entsorgung / Ökologische Infrastruktur		88
10.6.1			*Abwasserentsorgung*	88
10.6.2			*Energieversorgung*	89
10.6.3			*Wasserversorgung*	89
10.6.4			*Versorgungsleitungen / Telekommunikationsleitungen*	89

			Seite
11.	**Eingriffs- und Ausgleichsplanung**		**90**
11.1		Rechtsgrundlagen zu Eingriff und Ausgleich	90
11.2		Beschreibung des Eingriffs und Auswirkungen auf die Landschaftsfaktoren	91
11.3		Darstellung der Eingriffsvermeidung und -minimierung	92
11.4		Auswirkungen des Eingriffs während der Bauphase	92
11.5		Kompensationsmaßnahmen gemäß Landschaftsplan	93
11.6		Ausgleichsmaßnahmen	93
11.6.1		*Gesamtausgleichsbedarf*	93
11.7		Auswirkungen aller Ausgleichsmaßnahmen auf die Landschaftsfaktoren	94
			Seite
12.	**Abwägung der Ergebnisse des Umweltberichts**		**95**
12.1		Abwägungserfordernis	95
12.2		Bewertung der Umweltauswirkungen	95
12.3		Abwägung	96
13.	**Planstatistik**		**97**

		104
	Einleitung	104
	TEIL 1 ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTES	**106**
	TEIL 2 UMWELTBERICHT ZUR GESAMTMASSNAHME	**108**
	Vorbemerkung	108
1.	**Beschreibung des Vorhabens**	**108**
2.	**Beschreibung des Untersuchungsgebietes**	**108**
2.1	Lage und räumliche Abgrenzung	108
2.2	Bestandsbeschreibung	109
3.	**Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens**	**111**
3.1	Anlagebedingte Wirkfaktoren	111
3.2	Baubedingte Wirkfaktoren	112
3.3	Betriebsbedingte Wirkfaktoren	113
4.	**Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile**	**114**
4.1	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	114
4.2	Angewandte Untersuchungsmethoden	115
4.3	Mensch	127
4.4	Flora und Fauna	127
4.5	Boden	128
4.6	Wasser	128
4.7	Klima	128
4.8	Landschaft	129
4.9	Kultur- und Sachgüter	130
4.10	Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	130
5.	**Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen**	**130**
5.1	Darstellung der planrelevanten Fachgesetze	130
5.2	Schutzgut Mensch	131
5.3	Schutzgut Flora und Fauna	131
5.4	Schutzgut Boden	131
5.5	Schutzgut Wasser	132
5.6	Schutzgut Klima	132
5.7	Schutzgut Luft	132
5.8	Schutzgut Landschaft	133
5.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter	133

		Seite
6.	**Nullvariante - Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**	**133**
6.1	Boden	133
6.2	Wasser	133
6.3	Luft und Klima	133
6.4	Flora und Fauna	134
6.5	Biotope	134
6.6	Landschaftsbild und Erholungsfunktionen	134
7.	**Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**	**134**
7.1	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	134
7.2	Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	135
7.3	Ausgleichsmaßnahmen	136
7.4	Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation	137
8.	**Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen**	**138**
9.	**Prüfung anderweitiger Lösungsvorschläge**	**139**
10.	**Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)**	**139**
10.1	Erfordernis der Überwachung	139
10.2	Durchführung des Monitorings	139
	TEIL 3 UMWELTBERICHT ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES	**142**
1.	**Änderungen des Bebauungsplanes**	**142**
1.1	Qualifizierungsbereiche	142
1.2	Erweiterung des Plangebietes	142
1.3	Sonstige Plankorrekturen	143
2.	**Berücksichtigte Umweltbelange im rechtgültigen Bebauungsplan**	**144**
3.	**Bewertung der Umweltverträglichkeit der vorgesehenen Planänderungen**	**144**
4.	**Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)**	**146**
4.1	Erfordernis der Überwachung	146
4.2	Überwachungsinstrumentarium	146
4.3	Schwerpunkte der Überwachung	146
	TEIL 4 UMWELTBERICHT ZUR 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES	**147**
1.	**Änderungen des Bebauungsplanes**	**147**
2.	**Berücksichtigte Umweltbelange im rechtgültigen Bebauungsplan**	**148**
3.	**Bewertung der Umweltverträglichkeit der vorgesehenen Planänderungen**	**148**
4.	**Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)**	**149**
	TEIL 5 UMWELTBERICHT ZUR 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES	**150**
1.	**Änderungen des Bebauungsplanes**	**150**
2.	**Berücksichtigte Umweltbelange im rechtgültigen Bebauungsplan**	**151**
3.	**Bewertung der Umweltverträglichkeit der vorgesehenen Planänderungen**	**151**
4.	**Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)**	**152**

Vorwort

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

Entsprechend dem gewählten 2-stufigen Bauleitverfahren wurden bereits sechs Teilbereiche des genehmigten Planes mit Plantiefe „einfacher Bebauungsplan“ in einen Bebauungsplan mit der Plantiefe „qualifizierter Bebauungsplan“ überführt (vgl. Kapitel 4 der Begründung).

Die 7. Änderung / Qualifizierung des Bebauungsplanes erfolgt anlässlich konkreter Bauvorhaben in den Plangebieten M 8, M 13 und SO1.

Darüber hinaus finden kleine Randkorrekturen in bereits qualifizierten Planbereichen Berücksichtigung. Im Baublock M3 ist aufgrund Umplanungen des Bauherren die Anpassung des Grundstückszuschnitts erforderlich, innerhalb der Baublöcke M 6 – M 9 wird die Zulässigkeit selbständiger Wohngebäude ermöglicht.

Der Bebauungsplan und der begleitende Begründungstext werden aufgrund der gewünschten Übersichtlichkeit in ihrer Gesamtheit dargestellt und fortgeführt.

Der Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB wird gleichfalls in seiner Gesamtheit dargestellt. Eine Fortschreibung ist aufgrund der Novellierung des BauGB vom Dezember 2006 nicht mehr erforderlich.

Die eingearbeiteten Änderungen sind in den Textteilen des Bebauungsplanes und der Begründung durch Fett- und Kursivdruck, in Farbexemplaren zusätzlich durch rote Farbdarstellung gekennzeichnet.

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

A BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1. Erfordernis der Planaufstellung

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

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

2. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

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

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

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

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

3. Rahmenplanung

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

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

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

4. Bauleitplanverfahren

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

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

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

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

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

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

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

Dargestellt und rechtlich gesichert wurden:

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

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

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

Dargestellt und rechtlich gesichert werden u.a.:

- weitere Differenzierung der Verkehrs- und Erschließungsflächen
- weitere Differenzierung der zulässigen Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Geschosszahl, Gebäudehöhe)
- Bauweise
- überbaubare Flächen (Baugrenzen, Baulinien)
- Bauordnungsrechtliche (auch gestalterische) Festsetzungen

Erste Qualifizierungen erfolgten im Westen, Nordwesten und Südosten des Plangebietes. Es handelt sich hierbei um die Mischgebiete M 1, M2, M3, M4,M 6, M7, M 9, M 10 und M14A, die Gewerbegebiet G3 und *GE2* sowie die Wohngebiete W 1 – W 8. Im Kernbereich des NassauViertels wurden die Wohngebiete W10, W 11 und W12 sowie der Standort der künftigen Kindertagesstätte qualifiziert.

Die 7. Qualifizierung umfasst das Mischgebietgebiet M 8 entlang der Luxemburger Allee sowie das Mischgebiet M13 A-D und das Sondergebiet SO1 A-B als Randbebauung des Saarbrücker Platzes.

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

5. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wurde aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950, 2013) als Satzung aufgestellt.

Für den Bebauungsplan gilt weiter die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 26.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

Weiterhin gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.90 (BGBl. I, Nr.3 vom 22.Januar 1991).

Die Eingriffsregelung erfolgte auf Basis der §§ 8 und 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889), geändert durch Artikel 6 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 (BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I, S. 2081).

Die Anforderungen an "Umweltschützende Belange in der Abwägung", darunter auch zum Ausgleich sind in § 1a BauGB (in der Fassung vom 27.08.1997) dargelegt. Grünordnerische

Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 Hessisches Naturschutzgesetz vom 19.09.1980 (GVBl. I, S.309), geändert durch Gesetz vom 19.12.1994 (GVBl. I, S.775) berücksichtigt.

Wasserwirtschaftliche Belange regelt das Hessische Wassergesetz (HWG) vom 22.01.1990 (GVBl. I, S. 114 - 154), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.1997 in Verbindung mit dem gemeinsamen Erlass des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit und des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (StAnz. 25/1997, S. 1803).

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

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

Die 4. Änderung / Qualifizierung des Bebauungsplanes erfolgte bereits auf der Grundlage des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 08. 1997 (BGBl. I, S. 2141 mit den Änderungen vom 24.06.2004 (BGl. I, S 1359).

Die Anwendung des BauGB 2004 erforderte die Aufstellung eines Umweltberichtes. Die Notwendigkeit eines Umweltberichtes bezog sich lediglich auf die Planfortschreibung von der 4. bis zur 6. Änderung / Qualifizierung, jedoch nicht auf die rechtskräftigen Bestandteile der Gesamtplanung.

Der Erläuterungsbericht zur Vorprüfung der Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht wurde durch den mit der 4. Änderung nachträglich eingearbeiteten Umweltbericht ersetzt.

Die 7. Änderung erfolgt auf Grundlage des BauGB mit seinen Änderungen durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Dezember 2006 (BGB. I S. 2878). In Bezug auf die Anwendung des neuen § 13 a ist die Fortschreibung des Umweltberichtes nicht mehr erforderlich.

Bauordnungsrechtliche Belange werden nun durch die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. S. 274) mit ihrer letzten Änderung vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, Nr. 23, S. 662) geregelt.

6. Lage im Stadtgebiet

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

7. Abgrenzung und Größe der Geltungsbereiche

Der Geltungsbereich Bebauungsplangebiet wird begrenzt:

Im Osten:	durch das Gelände des Handels- und Dienstleistungsstandorts *Nassaucarré* (B-Plangebiet *Am Kalkofen – Limburger Straße*)
Im Südosten:	durch die Wohnbebauung *Ziemerweg* (B-Plangebiet *Am Kalkofen/ Limburger Straße*)
Im Süden:	durch die Wohnbebauung *Am Rödchen* (B-Plangebiet *Friedensstraße*)
Im Südwesten:	durch das geplante Gewerbegebiet *NassauViertel – West* mit Zufahrtsstraße zur B 275
Im Westen:	durch die Bundesstraße *B 275*
Im Norden:	durch die Feldwege in der *Itzbachaue* sowie durch die Wohnbebauung *Am Itzelgrund*
Im Nordosten:	durch die von der Kreiselplanung angeschnittenen Restflächen (Teilflächen der Flurstücke 9/1, Flur 4, der Flurstücke 44/3, 44/4, 45/4, 45/6, 49, 50/2, 51/1, 52/2, 64/1, Flur 30 sowie der Flurstücke 1/1 und 2/4, Flur 5).
Größe:	ca. 23,5 ha

Die Geltungsbereiche der Baublöcke der 7. Qualifizierung werden begrenzt:

<u>Plangebiet M8</u>

Im Westen:	***Ludwigstraße***
Im Norden:	***Mischgebiet M 11, Bolzplatz***
Im Osten:	***Johann-Walter-Weg***
Im Süden:	***Luxemburger Allee***
Größe:	***ca. 0,55 ha***

<u>Plangebiete M13 A-D, SO1 A-B</u>

Im Westen:	***Wohngebiete W11 und W12, Luxemburger Platz***
Im Norden:	***Mischgebiete M15 und M16***
Im Osten:	***Einkaufszentrum Nassaucarré***
Im Süden:	***Mischgebiet M1 und Wohngebiet W9***
Größe:	***ca. 1,29 ha***

Der erweiterte Geltungsbereich der Ausgleichsfläche wird begrenzt:

Im Südwesten:	Bebauungsplangebiet *NassauViertel*, Bachparzelle des *Itzbaches*
Im Westen:	Bahntrasse *FFM - Limburg* (Flurstück 132)
Im Norden:	Bundesstraße *B 275*
Im Osten:	Limburger Straße sowie Kleingartengebiet (B-Plangebiet *An der Limburger Straße*)
Im Süden:	Straße *Am Ackergrund*, Bebauungsplangebiet *NassauViertel*
Größe:	ca. 9,1 ha

8. Übergeordnete Planvorgaben

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

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

In Anbetracht der Ergebnisse von Schalluntersuchungen (vgl. Umweltbericht, Teil Kapitel 4.2) sowie der Aufgabe des Gewerbestandortes der Firma Mareg, ist eine Modifizierung der Planung erforderlich. Dabei sind Gewerbeflächen im Westen, Siedlungserweiterungsflächen im Osten des Plangebietes vorzusehen.

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

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

Eine Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes wurde daher erforderlich und parallel mit dem einfachen Bebauungsplan in das Verfahren gegeben. Die Genehmigung durch das Regierungspräsidium Darmstadt erfolgte im Frühjahr 2002.

Der neue Flächennutzungsplan wurde im Frühjahr 2006 rechtsgültig. Die Ausweisungen entsprechen den Festlegungen des Bebauungsplanes.

Der gültige **Landschaftsplan** der Stadt aus dem Jahre 1998 kennzeichnet den Bebauungsplanbereich als landwirtschaftliche Fläche. Die Grenze der Siedlungsentwicklung ist am Feldweg südlich der *Itzbachaue* dargestellt. Die Ortsrandeingrünung ist am nördlichen und westlichen Siedlungsrand vorgesehen (vgl. Landschaftsplan Stadt Idstein, Maßnahme Nr. 76).
Die Bachauen sind als Auenbereich mit geplanter Nutzungsextensivierung gekennzeichnet. Entlang der Fliegewässer ist die Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen und die Entwicklung von Krautsäumen und Hochstaudenfluren vorgesehen. (vgl. Landschaftsplan Stadt Idstein, Maßnahme Nr. 70)

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

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

9. Bestandsanalyse

9.1 Topographie

Das Plangebiet befindet sich in topographisch bewegtem Gelände. Der topographisch höchste Punkt liegt mit rund 310 m ü. NN im Südwesten des Plangebietes, westlich der Bahntrasse. Der tiefste Punkt des Geltungsbereiches mit einer Höhe von ca. 260 m ü. NN befindet sich im Nordosten, in der *Itzbachaue* an der *Limburger Straße*. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes fällt in ost-nordöstliche Richtung. In ungefährer Lage der geplanten zentralen Allee verläuft ein Höhenrücken mit durchschnittlich 4 % Neigung Richtung Nordosten. Steilere Hangneigungen befinden sich im Gewerbegebiet *Nordwest* (9%) sowie im Plangebiet M 10 (11%). Die nördliche Begrenzung der Bachaue ist zum Teil als steiler Böschungsbereich ausgebildet. Die Ausgleichsflächen südlich der Bachaue fallen in nordöstliche Richtung, nördlich der Bachaue verläuft das Hauptgefälle in südöstliche Richtung.

9.2 Verkehr

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

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

2004 wurde eine Anbindung an die B 275 in Höhe der südlichen Begrenzung des Gewerbegebietes NassauViertel Nordwest geschaffen. In Verbindung mit der neuen Bahnbrücke verknüpft sie den Kernbereich des NassauViertels mit dem übergeordneten Straßennetz.

Östlich des B-Plangebietes *Am Kalkofen – Limburger Straße* verläuft die *Limburger Straße*. Sie verbindet die Innenstadt mit der Umgehungsstraße und den nördlichen Stadtteilen. Von der *Limburger Straße* führt die Straße *Am Kalkofen* zum Plangebiet *NassauViertel*. Die Straße wurde 2002 verbreitert, wodurch sie künftig als Sammelstraße den Wohnverkehr aus dem Plangebiet aufnehmen kann.

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

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

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

Im Plangebiet erstreckte sich ein dichtes Netz von Feldwegen, die fußläufigen Verbindungen in Richtung Osten (Nassaucarré) und Süden (BG Friedensstraße) sind jedoch mangelhaft ausgeprägt.

9.3 Bebauung und Nutzung

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

Das Umfeld des Plangebietes stellt sich wie folgt dar:

Entlang der *Limburger Straße* haben sich verschiedene Handels- und Dienstleistungseinrichtungen entwickelt. Im südlichen Abschnitt befinden sich beidseitig der Straße II-geschossige, kleinteilige, mischgenutzte und zumeist ältere Bebauungen. Im Kreuzungsbereich mit der Straße *Am Kalkofen* folgt auf der östlichen Straßenseite ein dominantes, bis zu VIII-geschossiges, Wohn-/ Hotel- und Geschäftsgebäude. In Richtung Norden folgen eine Tankstelle, eine Siedlung mit 3-geschossigen Geschoßwohnungsbauten aus den 50er Jahren sowie ein Autohaus.

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

- Logistikzentrum
- Lebensmittelmarkt
- Getränkemarkt
- Metzger
- Bäcker
- Apotheke
- Drogerie
- Zoohandlung
- Schuhmarkt
- Textilmark

Das Gelände dominieren große Hallengebäude sowie zwei II- geschossige Bürogebäude. Die westliche, ca. 170 m lange Halle wirkt gegenüber dem Plangebiet *NassauViertel* als baulich-räumliche Barriere. Die nördlichen Grundstücksflächen sind unbebaut. Im südöstlichen Grundstücksbereich wurde 2004 ein Gebäude mit weiteren Einzelhandelsflächen und Tiefgarage errichtet. Vorrangige Funktion des *Nassaucarrés* ist die Versorgung der nördlichen Kernstadt und des künftigen *NassauViertels*. Zu diesem Zweck, ist eine Verbesserung der funktionalen und baulich-räumlichen Verknüpfung geboten.

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

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

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

9.4 Schallschutz

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

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

Die vorgefundene Lärmbelastung erfordert die Ausweisung unterschiedlicher Gebietsarten (GE, MI, WA) mit differenzierten Lage- und Flächenzuweisungen. Weiterhin sind in der Planung die Auswirkungen der verschiedenen Nutzungsgebiete untereinander sowie deren Auswirkungen auf die vorhanden Bebauungen in der Nachbarschaft zu berücksichtigen und abzuwägen. (vgl. Umweltbericht, Teil Kapitel 4.2)

9.5 Landschaft und Grünordnung

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten im Jahr 2003 war das Plangebiet durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Die Bestandssituation wurde wie folgt analysiert:

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

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

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

Das Itzbachtal, der Ackergrund und die angrenzende offene Landschaft bis zum Kreuzungspunkt der Bundes- und Landesstraße dienen Spaziergängern als Raum für die Nah- und Kurzeiterholung. Auf Grund der rudimentären Grünstrukturen und Gliederungselemente, den Beeinträchtigungen durch fehlende Wegeverbindungen und hohe Lärmbelastungen ist die Erholungseignung jedoch stark eingeschränkt.
Die Fließgewässer befinden sich in einem ökologisch geringwertigen, nicht zufriedenstellenden Zustand. Die Gewässerstruktur ist sehr stark, abschnittsweise vollständig verändert. Das Teilstück im Bereich des Aussiedlerhofes ist verrohrt. Die gewässerbegleitenden Flächen werden als Grünland genutzt, das partiell beweidet wird. Intensiv beweidet werden die stark hängigen Flächen westlich des landwirtschaftlichen Betriebes. Stellenweise sind Tendenzen zur Entwicklung von Hochstaudenfluren zu erkennen.
Am nördlichen Gewässerabschnitt befinden sich Erlenpflanzungen, die bisher noch nicht gepflegt wurden. Die Erhaltung der ökologischen Vielfalt am Fließgewässer erfordert hier

regelmäßige Pflegemaßnahmen. Der tief eingeschnittenen Gewässerabschnitt östlich des Durchlasses unter der Umgehungsstraße wird durch junge Kopfweiden begleitet. Entlang des Wirtschaftsweges nördlich des Itzbaches befinden sich neun Obstbäume unterschiedlichen Alters. Die Böschungen nördlich des Gewässers und nördlich des Aussiedlerhofes sind von Gehölz- und Heckenstrukturen geprägt. Der Gewässerabschnitt nördlich der Bebauung Hans-Nitsche-Straße wird am südlichen Ufer von Weiden und Birken begleitet. Am Feldweg befinden sich zwei standortfremde Fichten.

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

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

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

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

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

Zwischenzeitlich sind die Roherschließungsmaßnahmen weitgehend abgeschlossen. Eine landwirtschaftliche Nutzung im Kernbereich des Plangebietes findet nicht mehr statt. Innerhalb der nördlich gelegenen Ausgleichsfläche sind die naturschutzrechtlichen Maßnahmen weitgehend umgesetzt.

Die für die geplante Kreiselanbindung benötigten Flächen sind fast ausschließlich versiegelt und werden derzeit als Stellplätze für das Autohaus genutzt.

9.6 Wasserschutzgebiete

Dem Regierungspräsidium liegt ein Antrag zur Ausweisung eines Wasserschutzgebietes für die Brunnen Mühlstein und Zissenbach vor. Nach derzeitiger Kenntnislage befindet sich das Baugebiet innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes der Zone III. In einem Teilgebiet im Nordosten des erweiterten Geltungsbereichs (Ausgleichsgebiet) ist die Ausweisung einer Schutzzone II geplant.

Die Stadt Idstein beabsichtigt den Brunnen Mühlstein außer Betrieb zu nehmen. Derzeit wird untersucht, inwieweit sich hierdurch die Ausdehnung künftiger Wasserschutzzonen reduziert.

Hinsichtlich der Gewerbegebiete wäre die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes problematisch. Betriebe, die mit Wasser gefährdenden Stoffen umgehen, wie z.b. Tankstellen, würden nach der jetzigen Gesetzeslage künftig erheblichen betrieblichen Einschränkungen unterworfen.

10. Planungsziele Masterplan / Rechtliche Festsetzungen

Einleitung

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet die planungsrechtliche Qualifizierung der Mischgebiete M 8 und M 13 sowie des Sondergebietes SO1 . Darüber hinaus finden kleine Randkorrekturen in bereits qualifizierten Planbereichen Berücksichtigung. Im Baublock M 3 ist aufgrund von Umplanungen des Bauherren die Anpassung des Grundstückszuschnitts erforderlich, innerhalb der Baublöcke M 6 – M 9 wird die Zulässigkeit selbständiger Wohngebäude ermöglicht.

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

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

10.1 Städtebaulicher Leitgedanke

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

Der Standort Idstein bietet dafür folgende positive Vorraussetzungen:

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

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

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

10.2 Verkehr

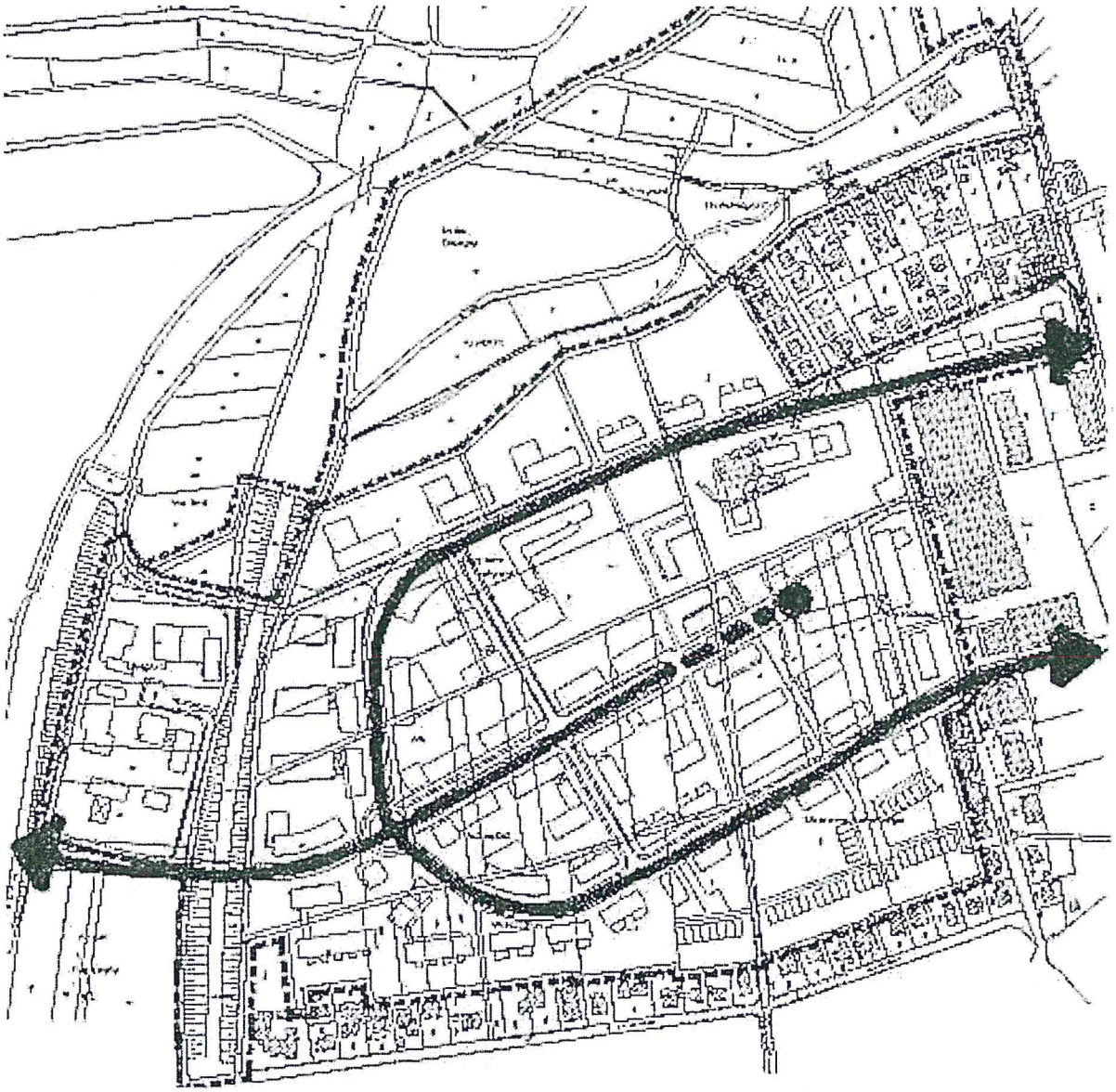
10.2.1 Haupterschließungsstraßen

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

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

Der südliche Straßenzug (*Maximilianstraße* / Planstraße A) fungiert als Wohnsammelstraße und wird über die Straße Am Kalkofen an die Limburger Straße angebunden. Die Straße Am Kalkofen wurde entsprechend ausgebaut.

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



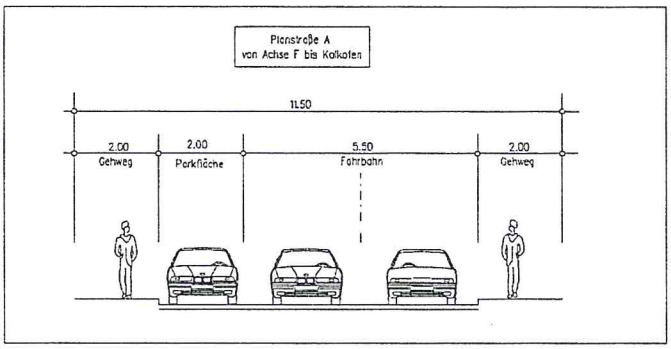
Die nördliche Straße (*Walramstraße* / Planstraße C) ist Haupterschließungsstraße für den gewerblichen Verkehr. Die geplante Anbindung an die Limburger Straße macht den Abbruch eines Gebäudeteiles der Gewerbehalle auf dem *Nassaucarré* erforderlich. Auf ein weiteres Heranrücken an die vorhandene Wohnbebauung *Am Itzelgrund* wird aufgrund der benötigten Bebauungstiefe der geplanten abschirmenden Mischbebauung verzichtet.

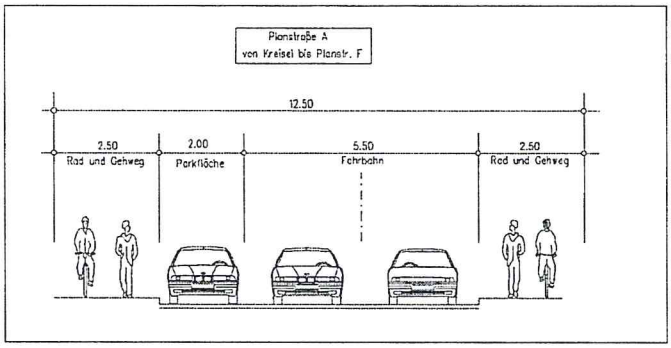
Untersuchungen ergaben, dass hinsichtlich des Verkehrsflusses und des Flächenverbrauches eine Kreiselausbildung die sinnvollste Ausformung des Knotenpunktes darstellt. Der äußere Radius der Fahrbahn beträgt 14,00 m, der Innenradius 6,5 m. Der Kreisel ist mit vier Überquerungshilfen ausgestattet. Auf der westlichen Seite sind kombinierte Fuß- und Fahrradwege mit 2,50 m Breite vorgesehen. Aufgrund der Topographischen Verhältnisse entfällt die Einmündung der Straße *Am Itzelgrund* in die *Limburger Straße*. Neben der Straße am Ackergrund kann das bestehende Wohngebiet über eine neue Querverbindung in Höhe der *Hans-Nitsche-Straße* von der Walramstraße aus angefahren werden. Die Straße *Am Itzelgrund* wird verkehrsberuhigt und mit einem Wendeschuh ausgestattet. Von hieraus wird eine Fußwegeverbindung zur *Limburger Straße* hergestellt.

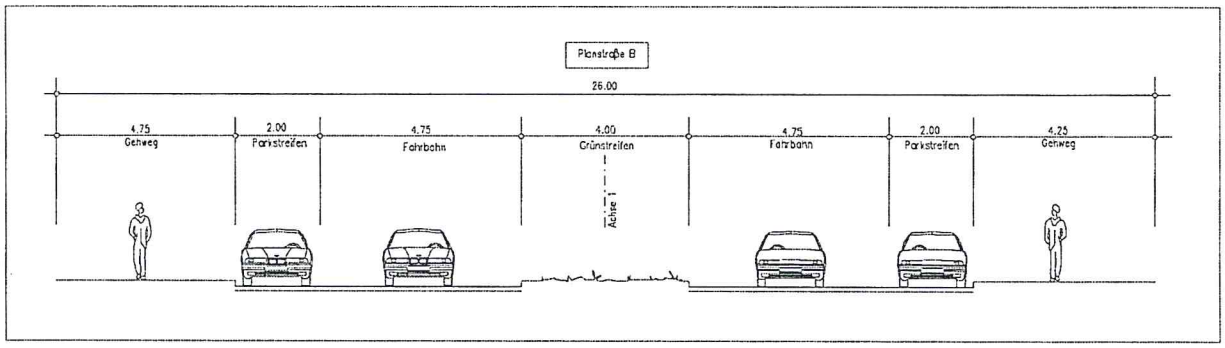
Der neue Kreisel schneidet in die Flächen des vorhandenen Autohauses und zu einem geringen Maße in die Flächen der Geschoßwohnungssiedlung ein. Das Autohaus soll in das Plangebiet *NassauViertel Nordwest* umgesiedelt werden. Für den Bereich der Wohnsiedlung sind seitens der Eigentümergesellschaft weitreichende Neu- und Umplanungen vorgesehen. Die Stadt beabsichtigt für den Gesamtbereich Hahnstück einen Bebauungsplan aufzustellen. Die von der Kreiselplanung beeinträchtigten Restflächen werden im Zuge dieser Planung neu geordnet.

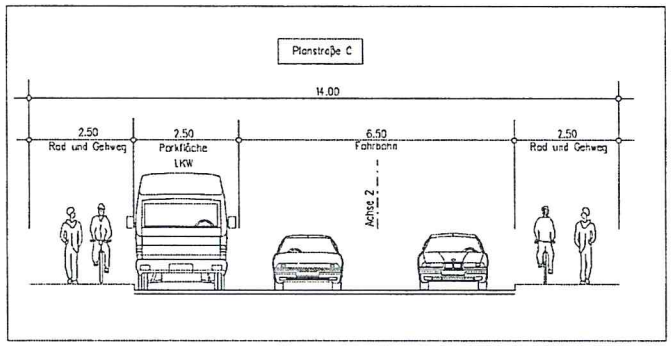
Der südliche Straßenzug (*Maximilianstraße* / Planstraße A) fungiert als Wohnsammelstraße und wird über die Straße *Am Kalkofen* an die *Limburger Straße* angebunden. Die Straße *Am Kalkofen* wurde entsprechend ausgebaut.

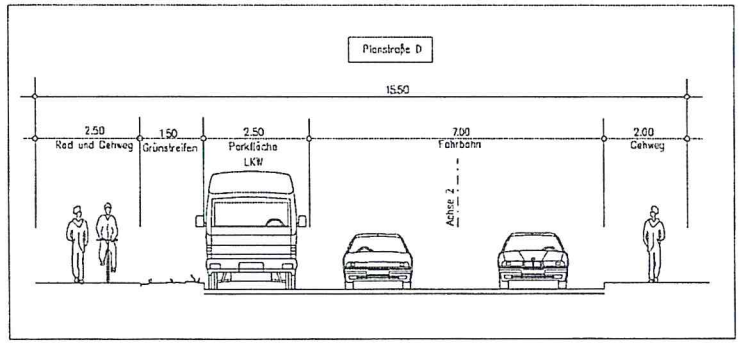
Haupterschließungsstrassen	
Planungsziele Masterplan	- **Planstraße A:** Aufnahme und Abführung des Wohnverkehrs Abschnitt Straße F bis Kalkofen: Querschnitt 11,5 m (Fußwege 2 x 2,0 m, Parkstreifen 2,0 m, Fahrbahn 5,5 m) Abschnitt Straße F bis Kreisel: Querschnitt 12, 5 m (Fuß-/Radwege 2 x 2,5m, Parkstreifen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


Planstraße A
von Achse F bis Kalkofen
11.50
2.00
Gehweg
2.00
Parkfläche
5.50
Fahrbahn
2.00
Gehweg


Planstraße A
von Kreisel bis Planstr. F
12.50
2.50
Rad und Gehweg
2.00
Parkfläche
5.50
Fahrbahn
2.50
Rad und Gehweg


Planstraße B
26.00
4.75
Gehweg
2.00
Parkstreifen
4.75
Fahrbahn
4.00
Grünstreifen
Achse 1
4.75
Fahrbahn
2.00
Parkstreifen
4.25
Gehweg


Planstraße C
14.00
2.50
Rad und Gehweg
2.50
Parkfläche
LKW
6.50
Fahrbahn
Achse 2
2.50
Rad und Gehweg


Planstraße D
15.50
2.50
Rad und Gehweg
1.50
Grünstreifen
2.50
Parkfläche
LKW
7.00
Fahrbahn
Achse 2
2.00
Gehweg

10.2.2 Sonstige Erschließungsstraßen

Das westlich der Bahn liegende Gewerbegebiet wird durch eine Stichstraße (*Deninger Straße* / Planstraße E) mit Wendehammer (Typ 3) erschlossen. Die Erschließungsform lässt kleinteilige Bebauungen in diesem Bereich zu.

Die *Ludwigstraße* (Planstraße F) erschließt den zentralen Mischgebietsbereich und ermöglicht eine flexible Grundstücksaufteilung.

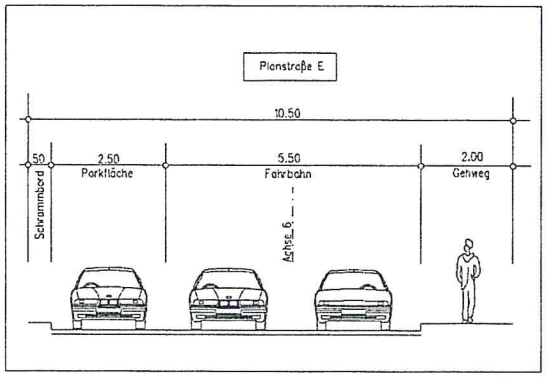
Die geplante Verkehrsfläche im Nordwesten (Christoph-Labhart-Weg) hat in erster Linie die Aufgabe die Ver- und Entsorgungsleitungen für die westlich der Bahn angrenzenden Gewerbegebiete zu führen. Darüber hinaus hat sie Erschließungsfunktion für das Gewerbegebiet G1.

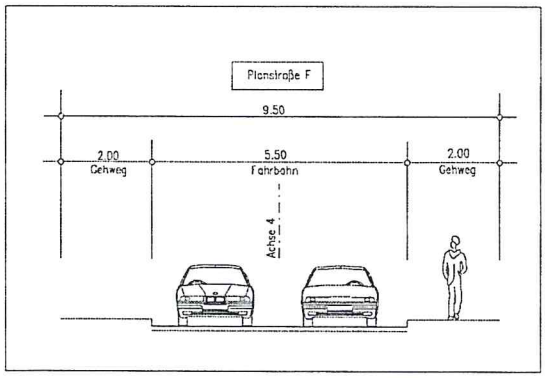
Die Bebauung am Saarbrücker Platz (Plangebiet M13, SO1) ist über drei Stichstraßen (Usinger Weg, Saarbrücker Weg, Fürstin-Henriette-Dorothea-Weg), die jeweils als Mischverkehrsflächen gestaltet werden, zu erschließen. Endpunkte bilden jeweils kleine Platzaufweitungen, die eine Wendeanlage für Pkws aufnehmen.

Die Erschließung der Baufläche W 12, der rückwärtigen Bereiche des Plangebietes M 16 sowie der Kindertagesstätte erfolgt über eine weitere Stichstraße (Weilburger Weg). Für Müll- und Rettungsfahrzeuge besteht die Möglichkeit den Luxemburger Platz in Richtung Usinger Weg zu queren.

Die Lage der Wohngebiete W4 bis W8 erfordert die Ausbildung zweier Straßenanbindungen an die Planstraße A sowie zusätzliche interne Gebietserschließungen. (vgl. Kapitel 10.2.9)

Sonstige Erschließungsstraßen	
Planungsziele	- **Planstraße E:** Erschließungstrasse mit Wendehammer Typ 3 für Gewerbegebiet G 3 Querschnitt 10,5 m (Fußweg 2 m, Fahrbahn 5,5 m, Parkstreifen 2,5 m, Schrammbord 0,5 m) - **Planstraße F:** Erschließungstrasse für zentrale Mischgebiete Querschnitt 9,5 m (Fußweg 2 x 2,0 m, Fahrbahn 5,5 m) - **Planstraße G:** Erschließungstrasse für Gewerbegebiet G3 Querschnitt 8,0 m (Bankett 1,5 m, Fahrbahn 4,5 m, Fußweg 2,0 m) - **Stichstraßen:** Anlage von Mischverkehrflächen für Wohnbereiche Querschnitt 7,05 m, ***Wendeanlage Typ 1 und 3***
Festsetzungen B-Plan	- **Planstraße E:** Straßenverkehrsfläche mit Breite von 10,5 m - **Planstraße F:** Straßenverkehrsfläche mit Breite von 9,5 m - **Planstraße G:** Straßenverkehrsfläche mit Breite von 8,5 m - **Stichstraßen:** Mischverkehrflächen mit Breite von 7,05 m





10.2.3 Platz

Am Endpunkt der „Dienstleistungsachse" ist die Schaffung eines städtischen Platzes (Saarbrücker Platz) mit hoher Aufenthaltsqualität vorgesehen (s. Kapitel 10.3 Bebauung). Der Platz soll weitgehend verkehrsfrei gehalten werden.

10.2.4 Fuß- und Radwegenetz

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

Der als Grünachse ausgebaute nord-südliche Fuß-u nd Fahrradweg verbindet das Plangebiet mit dem Grünbereich *Itzbachaue* sowie dem BG *Friedensstraße*. Im weiteren Verlauf führt die Verbindung über die Parkanlage *Stolzwiese* in Richtung Innenstadt.

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

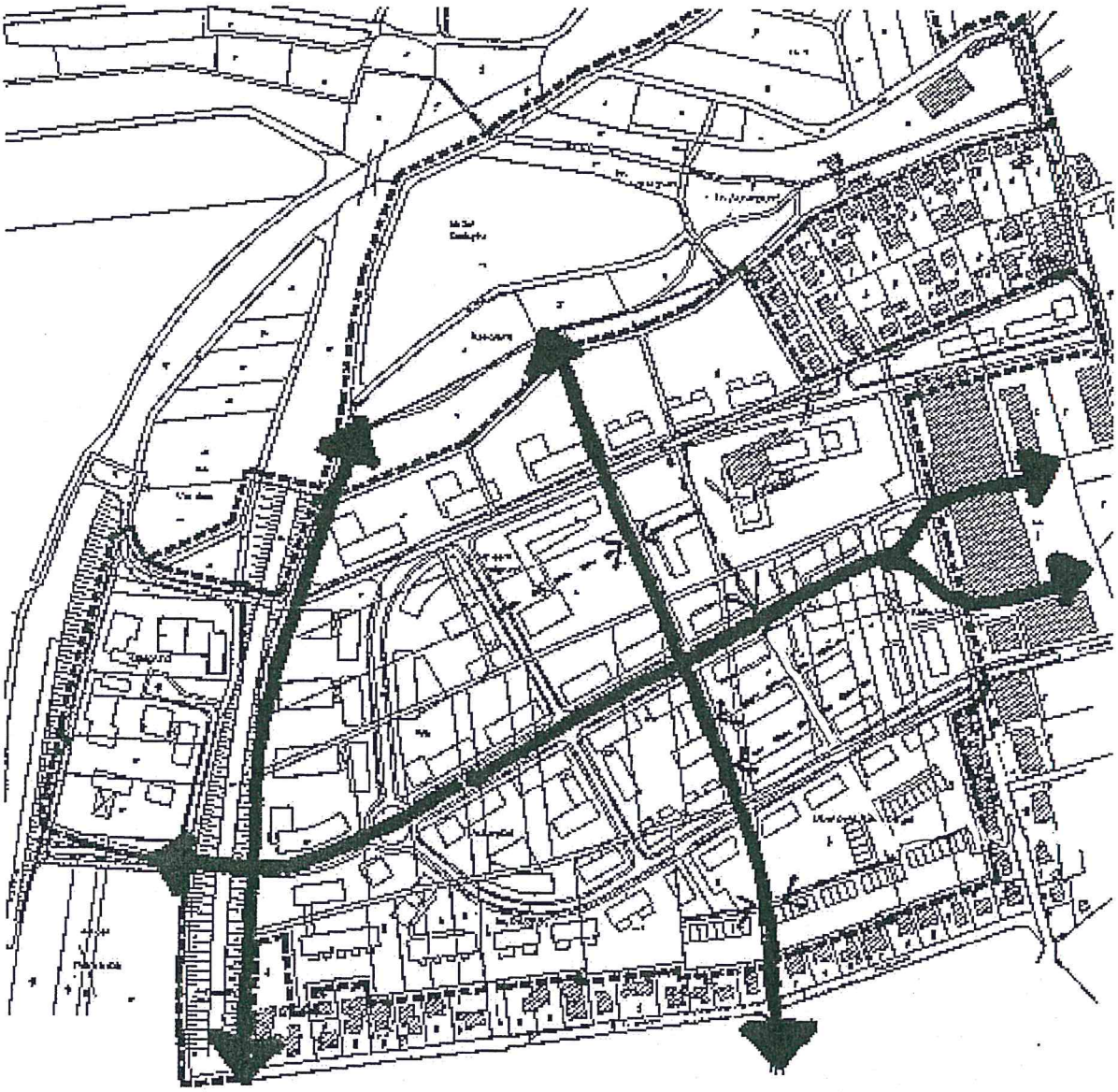
Die zweite Wegebeziehung führt in östlicher Richtung zur Platzbebauung und von dort zum Versorgungszentrum *Nassaucarré*. Hier sind zwei Verbindungsoptionen geplant:

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

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

In westlicher Richtung führt die Verbindung über die Dienstleistungsachse in Richtung BG *NassauViertel – West*.

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



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

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

Eine zusätzliche Vernetzung des Fußwegesystems innerhalb des Baugebietes wird sich bei der Konkretisierung künftiger Planungen ergeben.

Fuß-/ Radwegewegenetz / Landwirtschaftliche Wege		
Planungsziele	- Schaffung von Hauptwegeverbindungen mit Fernzielen **zentrale Nord-Südverbindung innerhalb Grünachse** Itzbachaue > zentraler Bereich Plangebiet > Wohngebiet BG Friedensstraße > Stolzwiese > Innenstadt **West-Ostverbindung** Gewerbegebiet G 3 > Dienstleistungsachse > Platzbebauung > Einzelhandelsschwerpunkt > Wörsbachaue **westliche Nord-Südverbindung** Itzbachaue > Gewerbegebiete > Brücke > Grünbereich „Auf der Au" > Richtung Bahnhof - Schaffung weiterer Fuß-/ Radwegeverbindungen - Erhaltung notwendiger landwirtschaftlicher Wege **Wege entlang Bahntrasse,** **Weg entlang des Siedlungsrandes**	
Festsetzungen B-Plan	**- Fuß-/Radweg:**	Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fuß-Radwege mit Breite von 4,0 m entlang Bahnlinie:
	- Wirtschaftswege	Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Landwirtschaftlicher Weg in unterschiedlichen Breiten im erweiterten Geltungsbereich: z.T. als landwirtschaftlicher Weg, z.T. als landwirtschaftliche Fläche

10.2.5 Ruhender Verkehr

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

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

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

Ruhender Verkehr	
Planungsziele	- Schaffung eines öffentlichen Parkstreifens mit Informationspunkt östlich der Brücke (Planstraße D) - Schaffung öffentlicher Stellplätze für LKW und PKW innerhalb von den Planstraßen A, B, C, E und F
Festsetzungen B-Plan	- Öffentliche Verkehrsfläche_

10.2.6 ÖPNV

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

ÖPNV	
Planungsziele	- Schlaufenförmige Buslinienführung von Limburger Str. über Planstraßen A und C Haltepunkte: Bereich Wohngebiete W2 / W3, Kreisel, Bereich Mischgebiete M11 / M12

10.2.7 Planungsziele – Rechtliche Festsetzungen im Teilbereich „NassauViertel Nordwest"

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

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

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

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

G3 Verkehrliche Erschließung	
Planungsziele	**- Planstraße E:** Erschließungstrasse mit Wendehammer Typ 3 Querschnitt 10,5 m (Fußweg 2 m, Fahrbahn 5,5 m, Parkstreifen 2,5 m, Schrammbord 0,5 m) **- Feldwege:** Erhaltung der nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Wege innerhalb bestehender Parzellen
Festsetzungen B-Plan	**- Planstraße E:** Straßenverkehrsfläche mit Breite von 10,5 m **- Feldwege:** Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg **- Ein- und Ausfahrten:** Kennzeichnung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten Entlang der B 275

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

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

10.2.9 Planungsziele – Rechtliche Festsetzungen im Teilbereich „NassauViertel Baublöcke W 1 – W 8"

Die verkehrliche Erschließung der Plangebiete W 2 und W 3 erfolgt über die *Maximilianstraße* (Planstraße A). Die Erschließung der übrigen Plangebiete erfordert die Herstellung eines Stichwegenetzes, welches jeweils einmal östlich und westlich der zentralen Fußwegeachse an die *Maximilianstraße* angebunden wird.

Die Zufahrtstraßen verfügen über eine Breite von 6,75 m. Die verschiedenen Stichstraßen innerhalb des Gebietes sind je nach Anbaumöglichkeiten und Belastung 5,5 m oder 4,0 m breit.

Wendehämmer sind mit Ausnahme des nördlich des Plangebietes W 6 liegenden Stichweges aufgrund der geringen Längen nicht erforderlich. Der Wendehammer (Typ2) ist für Rangieren von Pkws ausgelegt.

Für Rettungs-u nd Müllfahrzeuge (und nurf ür diese) wird eine Überquerung der Fußwegeachse ermöglicht. Dies kann durch technische Einbauten oder eine entsprechende Verkehrsbeschilderung erfolgen.

Der ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Für den Besucherverkehr stehen innerhalb der Platzaufweitungen im Bereich W 4 und W 5 bis zu. 18, im Bereich W 7 und W 8 bis zu 6 Stellplätze zur Verfügung.

W1 – W 8 Verkehrliche Erschließung		
Planungsziele	**- Zufahrtsstraße:**	Mischverkehrsfläche Querschnitt 6,75 m
	- Wohnwege:	Mischverkehrsflächen Querschnitte 5,5 und 4,0 m
	- Wendehammer:	Wendehammer für Pkw (Typ 2)
	- Fußweg:	Fußweg mit Querungsmöglichkeit für Rettungs- und Müllfahrzeuge Querschnitt 4, 00 m
Festsetzungen B-Plan	**- Zufahrtsstraße:**	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche
	- Wohnwege:	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche
	- Fußweg:	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg

10.2.10 Planungsziele – Rechtliche Festsetzungen im Teilbereich *„NassauViertel Baublock M 1"*

Der Planbereich ist über die *Maximilianstraße* (Planstraße A) sowie über den *Fürstin-Henriette-Dorothea-Weg* erschlossen, zusätzliche Erschließungsflächen sind nicht erforderlich.

10.2.11 Planungsziele – Rechtliche Festsetzungen im Teilbereich *„NassauViertel Baublöcke M 2 / M7"*

Der Planbereich ist über die *Maximilianstraße* (Planstraße A), die *Ludwigstraße* (Planstraße F) und über die *Luxemburger Allee* (Planstraße B) erschlossen, zusätzliche Erschließungsflächen sind nicht erforderlich.

10.2.12 Planungsziele – Rechtliche Festsetzungen im Teilbereich *„NassauViertel Baublock M 10"*

Der Planbereich ist über die Walramstraße (Planstraße C) erschlossen. Das östliche Grundstück kann zusätzlich über den landwirtschaftlichen Weg angefahren werden. Zusätzliche Erschließungsflächen sind nicht erforderlich.

10.2.13 Planungsziele – Rechtliche Festsetzungen im Teilbereich *„NassauViertel Baublock W11 / W12 / Kita"*

Die Verkehrliche Anbindung des Plangebietes W11 erfolgt über den Usinger Weg, die Zufahrt zum Plangebiet W 12 und zur Kindertagesstätte über den Weilburger Weg. Der begrünte Platzbereich (Luxemburger Platz) soll parkähnlich gestaltet werden. Lediglich für Rettungsfahrzeuge sind Verkehrs- und Aufstellflächen freizuhalten. Entlang der Grenzen zu den Wohnbauflächen werden im Bebauungspan Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen.

10.2.14 Planungsziele – Rechtliche Festsetzungen im Teilbereich „NassauViertel Baublock W 10 A-C“

Das Plangebiet wird in seiner Gesamtheit von einem Bauträger überbaut. Die verkehrliche Anbindung der östlichen Bauflächen erfolgt über den Usinger Weg. Die Erschließung der westlichen Flächen erfordert die Neuanlage eins Stichweges (Mischverkehrsfläche) mit Anbindung an die Maximilianstraße.

Die Ausbaubreite beträgt 5,5 bzw. 3,5 m. Am nördlichen Ende ist ein Wendeschuh für PKW angeordnet. Der Ausbau ermöglicht keine Nutzung für Müllfahrzeuge, sodass die Mülltonnen zur Leerung von den Bewohnern zur Maximilianstraße gezogen werden müssen.

Die Verkehrsfläche wir seitens des Bauträgers errichtet und nach Fertigstellung der Stadt Idstein übertragen.

W10 A-C Verkehrliche Erschließung		
Planungsziele	**- Zusätzlicher Wohnweg:**	Mischverkehrsfläche Querschnitt 5,5 und 3,5 m Wendeschuh für Pkw
Festsetzungen B-Plan	**- Wohnweg:**	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche

10.2.15 Planungsziele – Rechtliche Festsetzungen im Teilbereich „NassauViertel Baublock M 3“

Das Plangebiet ist von der Maximilianstraße und von der Ludwigstraße aus erschlossen.

10.2.16 Planungsziele – Rechtliche Festsetzungen im Teilbereich „NassauViertel Baublock M 4 A-C“

Das Plangebiet M 4 A wird von der Maximilanstraße aus erschlossen. Die verkehrliche Erschließung der Plangebiete M 4 B-C macht die Neuanlage einer weiteren Straße erforderlich. Der Weg führt als Ringschluss von der Maximilanstraße zum Bettine-von-Arnim-Weg. Entlang der Fläche M4 C beträgt die Ausbaubreite 5,0 m. Nördlich der Bauflächen M 4 B wird der Weg als Einbahnstraße in Richtung Bettine-von-Arnim-Weg mit einer Breite von 4,0 m ausgebaut.

Die Wegführung ermöglicht die direkte Andienung durch Müllfahrzeuge.

M 4 A-C Verkehrliche Erschließung		
Planungsziele	**- Zusätzlicher Wohnweg:**	Mischverkehrsfläche Querschnitt 5,0 und 4,0 m, nördlich Planbereich M 4 B als Einbahnstraße
Festsetzungen B-Plan	**- Wohnweg:**	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche

10.2.17 Planungsziele – Rechtliche Festsetzungen im Teilbereich „NassauViertel Baublock M 14 A“

Die Zwickelfläche M 14 A ist für die Nutzung von Stellplatz- und Garagenanlagen vorbehalten. Primär sollen Stellplatzflächen für die vorhandenen Altbebauungen geschaffen werden. Die Erschließung erfolgt von der Straße Am Itzelgrund aus. Alternativ sind auch Zufahrtsmöglichkeiten vom benachbarten östlichen Grundstück denkbar.

M 14 A Verkehrliche Erschließung		
Planungsziele	**- Zufahrt:**	Zufahrtsmöglichkeiten von der Straße Am Itzelgrund oder vom benachbarten östlich gelegenen Grundstück
Festsetzungen B-Plan	**- Zufahrt:**	Im Plangebiet M14 A sind Stellplatz- und Garagenzufahrten von der Walramstraße aus nicht zulässig.

10.2.18 Planungsziele – Rechtliche Festsetzungen im Teilbereich „NassauViertel Baublock GE2“

Das Plangebiet ist verkehrlich von der Walramstraße aus erschlossen. Zusätzliche Erschließungserfordernisse bestehen nicht.

10.2.19 Planungsziele – Rechtliche Festsetzungen im Teilbereich „NassauViertel Baublock M 8“

Das Plangebiet soll in zwei separate Grundstücke aufgeteilt werden. Das westliche Grundstück kann von der Ludwigstraße und von der Luxemburger Allee aus erschlossen werden. Die verkehrliche Erschließung des östlichen Grundstückes erfolgt von der Allee. Hier sind zwei Zu-, bzw. Abfahrten möglich.

10.2.20 Planungsziele – Rechtliche Festsetzungen im Teilbereich „NassauViertel Baublock M 13 A-D und SO1 A-B“

Die verkehrliche Erschließung der Plangebietes M 13 und SO1 erfolgt hauptsächlich über den Saarbrücker Weg aus Richtung Walramstraße.

Der ruhende Verkehr der geplanten Wohnanlage in M13 wird in einer zentralen Tiefgarage, die sich über weite Teile des Plangebietes erstreckt, untergebracht. Die Zu- und Abfahrt befindet sich im Anschluss an die Wendeanlage des Saarbrücker Weges. In geringer Anzahl werden noch oberirdische Stellplätze, die von den Stichstraßen aus anzufahren sind, ermöglicht.

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Pflegeheimes im Sondergebiet SO1 A erfolgt gleichfalls überwiegend vom Saarbrücker Weg aus. Im Gebiet SO1 B ist die Errichtung eines Parkplatzes vorgesehen. Weitere Stellplätze befinden sich im Vorfeld der Nord- bzw. der Südfassade des Gebäudes.

Der Saarbrücker Platz wird aufgrund der Unterbauung durch die Tiefgarage weitgehend als (private) Baufläche ausgewiesen. Im Osten wird ein 7 m breiter Streifen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgelegt.

Der Platz soll überwiegend verkehrsfrei gehalten werden. Müll- und Rettungsfahrzeuge dürfen ihn jedoch passieren. Die Zulässigkeit des Anlieferungsverkehrs wird durch Verkehrsbeschilderung geregelt. Aufgrund der Bedeutung der Fußgängerbeziehungen und in Hinblick das Planungsziel einen belebten Platz mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen, beabsichtigt die Stadt Idstein die Platzoberfläche in eigener Regie zu gestalten und auszubauen. Im Rechtsplan wird der Bereich daher als Fläche mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Stadt Idstein festgesetzt.

Die Sondergebietsfläche wird in nördlichen Bereich durch einen öffentlichen Weg durchschnitten. Hier soll langfristig eine Fußwegpassage zum Einkaufszentrum Nassaucarré geschaffen werden. Die topographischen Gegebenheiten werden es erforderlich machen, die Verbindung in Form eines Brückenbauwerkes mit Rampe auszubauen. Zufahrtsmöglichkeiten zu den Sondergebietsflächen sind von der östlichen Grundstücksgrenze aus betrachtet auf einer Tiefe von 15 m auszuschließen.

M13 Platz/Weg	
Planungsziele	*- Schaffung eines belebten, weitgehend verkehrsfreien städtischen Platzes mit hoher Aufenthaltsqualität* *- Ermöglichung einer Fußgängerpassage zum Einkaufszentrum Nassaucarré*
Festsetzungen B-Plan	*- Platz: Mit Geh- und Fahrrechten belastete Fläche, tw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung* *- Weg: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, tw. Keine Zulässigkeit von Ein- und Ausfahrten*

10.3 Bebauung / Nutzung

10.3.1 Art- und Steuerung der Nutzungsmischung

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

1. Nutzungsmischung durch Anordnung und enge Verzahnung kleinteiliger Flächen mit unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung (WA, MI, GE)

2. Nutzungsmischung durch Gliederung und Differenzierung von Mischgebieten nach unterschiedlichen Einzelnutzungen

Steuerungsmöglichkeiten auf der Ebene der Bauleitplanung sind für die Nutzungsmischung nach Pkt. 1 im Rahmen des „einfachen Bebauungsplans", nach Pkt.2 im Rahmen der „qualifizierten" Bebauungspläne, gegeben. Die Praxis hat gezeigt, dass im konkreten Einzelfall ein „Abgleiten" eines Mischgebietes zu einem Wohngebiet oder zu einem Gewerbegebiet oft nicht verhindert werden kann. Das Planungsinstrument der „Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme" gewährleistet die Verfügungsgewalt über die Grundstücke. Sie stellt daher eine weitere, wenn nicht die wesentliche „Säule" im Steuerungskonzept zur Entwicklung der angestrebten Nutzungsmischung dar.

10.3.2 Nutzungsverteilung / Nutzung

Die Nutzungsverteilung im Plangebiet wird durch mehrere Faktoren bestimmt.

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

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

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

In Überlagerung mit den anderen Faktoren differenziert sich das Bild weiter aus. Die „zwiebelförmige" Schallvorbelastung ermöglicht im Westen und Nordwesten lediglich, eine Ausweisung von Gewerbegebieten, im zentralen Bereich die Ausweisung von Mischgebieten. WA – Gebiete kommen vor allen Dingen im Südosten in Betracht.

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

M1, M 13: Pufferzone zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem Einzelhandelschwerpunkt *Nassaucarré*, mit Sondergebietsnutzung.
Planungsziel: hoher Wohnanteil

M 4: Pufferzone zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem Gewerbegebiet GE 1
Planungsziel: hoher Wohnanteil

M 2 - M 3: Übergangszone zwischen wohngeprägten Bereichen und Dienstleistungsachse
Planungsziel: mittlerer Wohnanteil

M 5 - M 8: Dienstleistungsachse
Planungsziel: geringer Wohnanteil

M 9: Übergangszone zu Gewerbegebieten
Planungsziel: geringer Wohnanteil

M 10: Pufferzone zwischen vorhandener Wohnbebauung *Am Itzelgrund* und geplantem eingeschränkten Gewerbegebiet im Westen,
Planungsziel: mittlerer Wohnanteil

M 11: Pufferzone zwischen dem Gewerbegebiet GE 2 und dem Mischgebiet M 12,
Planungsziel: geringer Wohnanteil

M 14: Pufferzone zwischen vorhandener Wohnbebauung *Am Itzelgrund* und dem Einzelhandelschwerpunkt *Nassaucarré*, mit Sondergebietsnutzung.
Planungsziel: mittlerer Wohnanteil

M 12, M15: Mischgebiete
Planungsziel: mittlerer Wohnanteil

M 16: Mischgebiet
Planungsziel: mittlerer Wohnanteil

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

G 1: **Lw“ =60/48 (A)/m²**
G 2: **Lw“ =60/45 (A)/m²**
G 3: **Lw“ =60/55 (A)/m²**

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

GE 1: **Lw“ =58/40 (A)/m²**
GE 2: **Lw“ =55/42 (A)/m²**

Die im Südosten ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiete grenzen an bestehende Wohnbaugebiete an. In ihrer Gesamtheit bilden sie im Hinblick auf ihre Nutzung und bauliche Ausprägung den Übergang von den bestehenden Wohnbaugebieten zu den geplanten Mischgebieten.

Aufgrund der teilweisen Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sind Regelungen über objektbezogene Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 erforderlich. (vgl. Umweltbericht, Teil 2 Kapitel 4.2)

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

Nutzungsverteilung	
Planungsziele	- Nutzungsmischung durch Anordnung und enge Verzahnung kleinteiliger Flächen unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung - Nutzungsmischung durch Gliederung und Differenzierung von Mischgebieten nach unterschiedlichen Einzelnutzungen - Anordnung der Gebiete unter Berücksichtigung unterschiedlicher Randbedingungen des städtebaulichen Leitbildes und des Lärmschutzes Gewerbegebiete im Westen- und Nordwesten Mischgebiete im zentralen Bereich und Nordosten Allgemeine Wohngebiete im Südosten - Schaffung eingeschränkter Gewerbegebiete zum Schutz geplanter und bestehender Bebauung (GE 1, GE 2) - Ausweisung von Mischgebieten als „Pufferflächen" geplanter und vorhandener Bebauung (M 1, M 4, M 10, M 13, M 14)
Festsetzungen B-Plan	**- G 1:** Gewerbegebiet, Lw" =60/48 (A)/m² **- G 2:** Gewerbegebiet, Lw" =60/45 (A)/m² **- G 3:** Gewerbegebiet, Lw" =60/50 (A)/m² **- GE 1:** Gewebegebiet Eingeschränkt, Lw" =60/40 (A)/m² **- GE 2:** Gewebegebiet Eingeschränkt, Lw" =60/42 (A)/m² **- M 1 – M 16:** Mischgebiet **- W 1 – W 12:** Allgemeines Wohngebiet - Kennzeichnung der maßgeblichen Außenlärmpegelbereiche nach DIN 4109 zur Dimensionierung von passiven Schallschutzmaßnahmen

10.3.3 Bebauungsstruktur

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

Die Übergangszone zur Platzbebauung wird durch einen grün ausgestalteten Straßenraum definiert. Die seitlichen (bis zu IV-geschossigen) Gebäude, folgen der Bauflucht der Dienstleistungsachse. Sie dienen vornehmlich dem Wohnen. Nördlich des Plangebietes W 12 ist darüber hinaus eine Kindertagesstätte geplant.

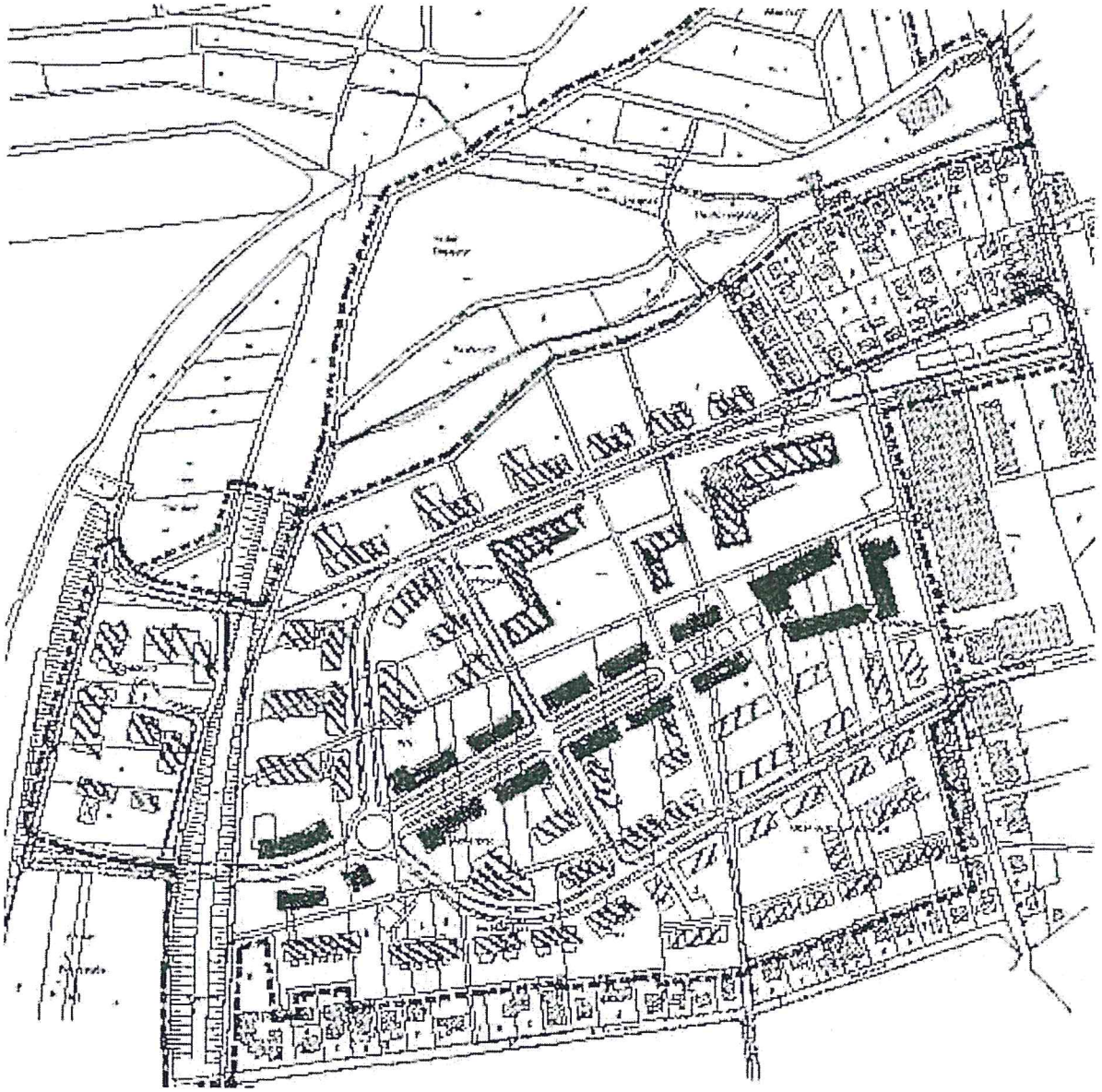
Die Eingangssituation zur Platzbebauung wird durch V-VI-geschossige Baukörper markiert. Die räumliche Ausbildung des Platzes selber erfolgt durch eine IV-V-geschossige, weitgehend wohngeprägte, geschlossene Randbebauung. Die Erdgeschosszone bleibt z.T. Dienstleistungs-und Büronutzungen vorbehalten. Die östliche Platzbebauung nimmt die Sondernutzung eines Pflegeheims mit betreuten Wohnformen auf.

Im südöstlichen Plangebiet wird die Bebauungsstruktur durch Wohnungsbau bestimmt. Nördlich der Wohnsammelstraße Richtung Platzbebauung sind größere Geschosswohnungsbauten (III-geschossig), südlich der Straße kleinere Geschoßwohnungsbauten sowie verdichtete Reihen- oder Doppelhausstrukturen (II-III-geschossig) vorgesehen. Im rückwärtigen Blockbereich (W 4 – W 8) sind als Übergang zum Wohngebiet Friedensstraße, Einfamilienhausbebauungen (II-geschossig) geplant. Die Wohnhäuser orientieren sich überwiegend in südliche Richtung. Die Blockinnenbereiche öffnen sich zur nord-südlich verlaufenden Grünachse

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

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

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



In den folgenden Tabellen sind die gemäß Mastplan definierten Planungsziele für die noch nicht zur Qualifizierung anstehenden Plangebiete stichwortartig zusammengefasst. Die Planungsziele und die getroffenen Planungsfestsetzungen in den Qualifizierungsgebieten werden in den nachfolgenden Kapiteln beschrieben.

W 9					
Planungsziele	- Wohnbebauung in Form von Geschosswohnungsbau - Ausrichtung der Baukörper als Randbebauung entlang der Wohnsammelstraße, sowie rechtwinklig zur Stichstraße - Süd- bzw. Südwestorientierung der Grünflächen und Freisitze sowie der Dachflächen - Öffnung begrünter Blockinnenbereiche zur westlichen Grünachse - Anlage wohnungsnaher Stellplätze und Tiefgaragen				
Art d. baulichen Nutzung	**Nutzungsschwerpunkte**	**GRZ**	**GFZ**	**Geschoss-zahl**	**Bauweise**
WA	- Angestrebter Wohnanteil: 90 –100% - Wohngebäude - tlw. Büronutzungen und nicht störendes Gewerbe in den Erdgeschossen	0,4	0,8	III	o / g

M 4 D					
Planungsziele	- Mischgenutzte mehrgeschossige Bebauung mit Schwerpunkt Wohnen und Büronutzungen - Bebauung mit Pufferfunktion gegenüber angrenzender geplanter und vorhandener Wohnbebauung und den angrenzenden gewerblich geprägten Bereichen - Ausrichtung der Baukörper als Randbebauung entlang der Wohnsammelstraße - Südostorientierung der Grünflächen und Freisitze sowie der Dachflächen - Parken in Tiefgaragen				
Art d. baulichen Nutzung	**Nutzungsschwerpunkte**	**GRZ**	**GFZ**	**Geschoss-zahl**	**Bauweise**
MI	- Angestrebter Wohnanteil: 30% - Büronutzungen im EG und OG - Wohnungen in den Obergeschossen und im DG	0,35	1,0	III	o

M 5					
Planungsziele	- Entwicklung einer quartiersprägenden mehrgeschossigen, weitgehend geschlossenen Bebauung an zentraler Allee mit hochwertigen Dienstleistungs-, Büro- und Verwaltungs- sowie tlw. Wohnnutzungen - Parken in Blockinnenbereichen				
Art d. baulichen Nutzung	**Nutzungsschwerpunkte**	**GRZ**	**GFZ**	**Geschoss-zahl**	**Bauweise**
MI	- Angestrebter Wohnanteil: 10 - 20 % - Dienstleistungen - Büros - Verwaltungen - Wohnnutzungen, insbesondere für Aufsichtspersonal in Dachgeschossen	0,6	1,6	IV zwingend	o / g

M 11					
Planungsziele	- Mischgenutzte Bebauung mit Schwerpunkt Büros, sonstigem Gewerbe sowie Wohnnutzungen - Entwicklung einer Blockrandbebauung mit Hofstrukturen im Innenbereich - Parken in Tiefgaragen und in Blockinnenbereichen				
Art d. baulichen Nutzung	**Nutzungsschwerpunkte**	**GRZ**	**GFZ**	**Geschoss-zahl**	**Bauweise**
MI	- Angestrebter Wohnanteil: 20 – 40% - sonstige Gewerbenutzungen - Bürogebäude	0,6	1,2	III	o / g

M 12, M15, M16					
Planungsziele	- Mischgenutzte Bebauung mit Schwerpunkt Büros, sonstigem Gewerbe und Wohnen - Entwicklung einer Blockrandbebauung, z. T. mit Hofstrukturen im Innenbereich - Parken in Tiefgaragen oder in Blockinnenbereichen - Anordnung einer Kindertagesstätte sowie eines Bolzplatzes südlich M12				
Art d. baulichen Nutzung	**Nutzungsschwerpunkte**	**GRZ**	**GFZ**	**Geschoss-zahl**	**Bauweise**
MI	- Angestrebter Wohnanteil: 40 – 60% - sonstige Gewerbenutzungen - Bürogebäude	0,6	1,2	III	o

M 14					
Planungsziele	- Mischgenutzte Bebauung mit Schwerpunkt Büros, sonstigem Gewerbe sowie Wohnungen - Entwicklung einer Straßenrandbebauung - Parken in Tiefgaragen				
Art d. baulichen Nutzung	**Nutzungsschwerpunkte**	**GRZ**	**GFZ**	**Geschoss-zahl**	**Bauweise**
MI	- Angestrebter Wohnanteil: 30 - 50% - sonstige Gewerbenutzungen - Bürogebäude - Wohnnutzungen, in Obergeschossen	0,6	1,2	III	o / g

GE 1					
Planungsziele	- Gewerbliche Bebauung mit Schwerpunkt Büro- und Verwaltungsgebäude - Bebauung mit Pufferfunktion gegenüber südlichem Wohngebiet und nördlich angrenzendem Gewerbegebiet - Einschränkung der zulässigen Emissionswerte - Anordnung höherer Gebäude entlang Planstraße D (IV -geschossig), niedrigerer Gebäude (II -III -geschossig) entlang der Grenze zum bestehendem Wohngebiet - Parken in Tiefgaragen und oberirdisch, von bestehendem Wohngebiet abgewandt				
Art d. baulichen Nutzung	**Nutzungsschwerpunkte**	**GRZ**	**GFZ**	**Geschoss-zahl**	**Bauweise**
GE	- Bürogebäude - Verwaltungsgebäude - Wohnnutzungen für Aufsichtspersonal	0,6	1,5	IV / bis III	o / g

G 1					
Planungsziele	- Gewerbliche Bebauung mit Schwerpunkt Büro- und Verwaltungsgebäude und sonstiges Gewerbe - Anordnung höherer Gebäude entlang Planstraße C (bis III-geschossig), talseitig geringere bauliche Höhen - Parken überwiegend oberirdisch				
Art d. baulichen Nutzung	**Nutzungsschwerpunkte**	**GRZ**	**GFZ**	**Geschoss-zahl**	**Bauweise**
GE	- Gewerbebetriebe - Bürogebäude - Verwaltungsgebäude	0,6	1,5	bis III	o / g

G 2					
Planungsziele	- Gewerbliche Bebauung mit Schwerpunkt Büro- und Verwaltungsgebäude und sonstiges Gewerbe - Anordnung höherer Gebäude entlang Planstraße D (IV- geschossig) und der Planstraße C (III -geschossig) - Parken überwiegend oberirdisch				
Art d. baulichen Nutzung	**Nutzungsschwerpunkte**	**GRZ**	**GFZ**	**Geschoss-zahl**	**Bauweise**
GE	- Gewerbebetriebe - Bürogebäude - Verwaltungsgebäude	0,6	1,5	bis III	o / g

10.3.4 Planungsziele – Rechtliche Festsetzungen im Teilbereich „NassauViertel Nordwest (Baublock G 3)"

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

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

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

Im Rahmen der Behördenbeteiligung zur 4. Bebauungsplanänderung / Qualifizierung wurde seitens der Bauaufsicht angeregt, die Höhenfestsetzungen der baulichen Anlagen im Gesamtgebiet, anstatt auf das Erdgeschossniveau, auf feste Bezugspunkte im Gelände zu beziehen. Der Anregung entsprechend wird die zulässige Höhe nunmehr auf die angrenzende Verkehrsfläche bezogen. Die Deckenhöhen werden nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Der maßgebliche Bezugspunkt wird wie folgt definiert:

„Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche im Schnittpunkt mit der Mittelachse der zugeordneten Gebäudefassade. Bei zurückspringenden Fassadenabschnitten, ist deren Gesamtabwicklung maßgebend. Die Bezugshöhe ist mittels Interpolation der im Plan angegeben Höhen über N.N. zu bestimmen. Bei Grundstücken, die mit mehreren Seiten an Verkehrsflächen stoßen, ist die Verkehrsfläche, von der aus der Hauptzugang in das Gebäude erfolgt, maßgebend."

Die festgesetzten Höhen werden entsprechend um 1,0 m (Sockelhöhe) erhöht. Im Plangebiet G3 beträgt nun die maximal zulässige Gebäudehöhe 13,0 m.

Im Zuge der konkretisierenden Planung und der baulichen Umsetzung ergab sich die Erfordernis, an der nördlichen und südwestlichen Grenze des Gewerbegebietes G3 Böschungen anzulegen. Die Bauflächen werden in einem geringfügigen Maße reduziert und zu öffentlichen Grünflächen (Verkehrsbegleitgrün) umgewidmet. Die nördliche Böschung wird entsprechend der Nachbarfläche mit einem Erhaltungs- und Anpflanzungsgebot belegt.

G3 Bebauung		
Planungsziele	- Entwicklung eines Gewerbegebietes im Rahmen einer „Angebotsplanung" - Flexible B-Planfestsetzungen für alle zulässigen Nutzungen nach BauNVO - Höhenentwicklung und bauliche Dichte unter Berücksichtigung der Lage, Topographie sowie angrenzender Plangebiete - Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild durch gestalterische Festsetzungen der Dachlandschaft	
Festsetzungen B-Plan	- Art der baulichen Nutzung	GE, Nutzung nach BauNVO
	- überbaubare Flächen	Baufenster mit Baugrenzen
	- Geschosse:	maximal III
	- GRZ:	0,6
	- GFZ:	1,5
	- Gebäudehöhe:	maximal 13,0 m über Oberkante der Verkehrsfläche
	- Dachform:	Dachneigung > 0 – 25°, Dachform > Pult-, oder Flachdächer

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

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

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

Aufgrund der Randbedin gungen ist es sinnvoll die restlichen Flächen innerhalb des Teilb e-reiches gleichfalls einer Qualifizierung zuzuführen. Entsprechend der Leitlinien des Maste r-planes sollen primär Büro, Verwaltungsgebäude und sonstige Gewerbebetriebe angesiedelt werden. Tankstellen und Gartenbaubetriebe scheiden aufgrund der Lage und Grundstück s-struktur aus.

Städtebauliches Leitbild ist die Entwicklung einer Blockrandbebauung. Auf eine rückwärtige Baugrenze wird aufgrund der noch unbekannten Nutzungen und Grundstückszuschni tte ver-zichtet. Weitere Flexibilität wird durch die Baugrenzen in den Eckbereichen und durch die Festlegungen über die zulässige Gebäudestellung en tlang der Baulinien gewährleistet.

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

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

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

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

Oberirdische Parkpaletten und Tiefgaragen stellen eine flächensparende Alternative zu ebenerdigen Parkplätzen dar. Nach den Regelungen der BauNVO sind die Flächen von Garagen- und Stellplatzvollgeschossen bei der Ermittlung der GFZ grundsätzlich zu berücksichtigen. In Hinblick auf die angestrebte dichte Bauweise wird unter Bezug auf § 21a Abs. 4 Nr. 3 festgelegt, dass die Geschossflächen von Garagen und Stellplätzen nicht mit auf die GFZ angerechnet werden.

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

Die zulässigen Gebäudehöhen werden auf die angrenzende Verkehrsflächen bezogen. Im Plangebiet M 6 beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 21,5 m, im Plangebiet M 9 17,50 m.

(vgl. Kapitel 10.3.4)

M 6 / M 9 Bebauung		
Planungsziele	- Entwicklung eines Mischgebietes unter Berücksichtigung eines Ansiedlungsvorhabens und als „Angebotsplanung" - Steuerung des Gebietscharakters durch Einschränkungen der zulässigen Nutzungen - Baustruktur und Höhenentwicklung unter Berücksichtigung des Leitbildes einer Blockrandbebauung sowie der Lage und Topographie im Gesamtgebiet - Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild durch gestalterische Festsetzungen der Dachlandschaft	
Festsetzungen B-Plan	- Art der baulichen Nutzung:	MI, Ausschluss von Tankstellen, Gartenbaubetrieben,
	- überbaubare Flächen:	flächiges Baufenster mit vorderer Baulinie sowie Baugrenzen in den Eckbereichen Staffelgeschosse dürfen von Baulinie zurücktreten bei bogenförmigen Baulinien: gradlinige Gebäude oder Gebäudeabschnitte wenn deren Eckpunkte die berühren
	- Bauweise:	abweichende Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m
	- Geschosse:	Plangebiet M 6 > IV zwingend / IV Plangebiet M 9 > III Ausnahmsweise Sockelgeschoss als zusätzliches Vollgeschoss
	- GRZ:	0,6
	- GFZ:	Plangebiet M 6 > 1,6 Plangebiet M 9 > 1,2 Keine Anrechnung von Garagen- und Stellplatzgeschossen
	- Gebäudehöhe:	Bezugspunkt über Oberkante Verkehrsfläche Plangebiet M 6 > 21.50 m Plangebiet M 9 > 17,50 m Technische Aufbauten werden auf die zulässige Gebäudehöhe nicht mit angerechnet
	- Dachform:	Dachneigung > 0 – 25° Dachform > Pult-, oder Flachdächer Ausnahmsweise sind auch andere Dachformen zulässig, wenn diese die festgesetzten Gebäudehöhen nicht überschreiten.

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

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

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

Von Alteigentümern bestehen Rückkaufoptionen für Einfamilienhausgrundstücke mit einer Gesamtgröße bis zu ca. 2.400 m².

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

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

Art der baulichen Nutzung

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

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

Ausnahmsweise sind zulässig:

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

Maß der baulichen Nutzung, Bauweisen

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

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

Mögliche Anzahl: 9
Durchschnittliche Grundstücksgröße: ca. 240 m²

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.

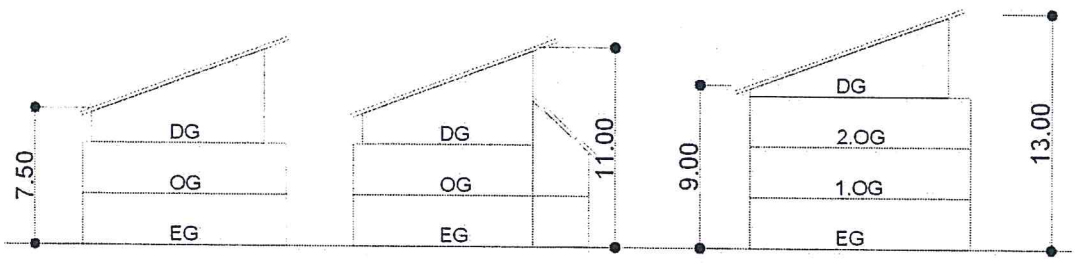
Die zulässigen Gebäudehöhen werden auf die angrenzende Verkehrsflächen bezogen.

(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/ Qualifizierug 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	- 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 Geschosówohnungsbaus bevorzugt in Tiefgaragen	
Festsetzungen B-Plan	- Art der baulichen Nutzung:	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
	- überbaubare Flächen:	Baufenster mit Tiefe von 15 und 17 m, Baulinien im Bereich der Grenzbebauung
	- Bauweise:	offene Bauweisen mit Einschränkung von E, D und H abweichende Bauweise im Bereich der einseitigen Grenzbebauung
	- Geschosse:	Plangebiete W 2 - W 3 > III Übrige Plangebiete > II
	- GRZ:	Plangebiete W 1 - W 3 > 0,40 Plangebiete W 4 - W 7 > 0,30 Plangebiete W 8 > 0,25
	- GFZ:	Plangebiete W 1 - W 3 > 0,80 Plangebiete W 4 - W 7 > 0,60 Plangebiete W 8 > 0,50
	- Trauf- und First höhe:	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
	- Dachform:	Hauptgebäude Dachneigung > 5 – 30° Dachform > Pultdächer Nebengebäude und untergeordnete Anbauten Dachneigung > 0 – 30° Dachform > Pult-, oder Flachdächer Ausnahmsweise andere Dachneigungen bei untergeordneten Gebäude teilen, Anbauten und Wintergärten bei Sonnenenergienutzung der Dachflächen.
	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"*so llen betreute Wohneinrichtungen für Behinderte sowie eine Verwaltung der Diakonie untergebracht werden.

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

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

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

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

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

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

M 1 Bebauung		
Planungsziele	- 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	- Art der baulichen Nutzung:	MI, Ausschluss von Tankstellen, Gartenbaubetrieben, Vergnügungsstätten
	- überbaubare Flächen:	Baufenster mit Längsausrichtung entlang Stichweg, Festlegung von Baugrenzen
	- Bauweise:	offene Bauweise
	- Geschosse:	IV
	- GRZ:	0,5
	- GFZ:	1,2
	- Traufhöhe:	15,50 m über Oberkante Verkehrsfläche
	- Firsthöhe:	16,00 m über Oberkante Verkehrsfläche
	- Dachform:	Dachneigung > 0 – 25° Dachform > Pult-, oder Flachdächer