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

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

Das geplante Bauvorhaben entspricht den Zielvorgaben des Masterplanes.

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

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

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

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

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

M 2 / M 7 Bebauung		
Planungsziele	- Entwicklung von Mischgebieten unter Berücksichtigung eines Ansiedlungsvorhabens und als „Angebotsplanung" > Entlang der Maximilianstraße: kleinteilige Bebauungsstruktur mit Wohn- und Gewerbenutzungen > Entlang der Luxemburger Allee: repräsentative, größere Büro- und Verwatungseinrichtungen - Steuerung des Gebietscharakters durch Einschränkungen der zulässigen Nutzungen - Festlegung der Höhenentwicklung und Dachlandschaft unter Berücksichtigung der wohngeprägten Bereiche entlang der Maximilianstraße (M2) sowie der beabsichtigten zur Ausformung der Luxemburger Allee als Dienstleistungsachse (M7)	
Festsetzungen B-Plan	- Art der baulichen Nutzung:	M2: MI, Ausschluss von Tankstellen, Gartenbaubetrieben, Vergnügungsstätten M7: MI, Ausschluss von Tankstellen, Gartenbaubetrieben
	- überbaubare Flächen:	M2: flächiges Baufenster mit Baugrenzen M7: flächiges Baufenster mit Baulinie entlang der Luxemburger Allee, Staffelgeschosse dürfen von Baulinie zurücktreten
	- Bauweise:	M2: offene Bauweise M7: abweichende Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m
	- Geschosse:	M2: max. III M7: IV zwingend, rückwärtig max. IV, Ausnahmsweise Sockelgeschoss als zusätzliches Vollgeschoss
	- GRZ:	M2: 0,4 M7: 0,6
	- GFZ:	M2: 1,0 M7: 1,6, Keine Anrechnung von Garagen- und Stellplatz geschossen
	- Höhe der Anlagen:	M2: Traufhöhe max. 13,00, Firsthöhe max. 16,00 M7: Gebäudehöhemax.21,50 m
	- Dachform:	M2: Hauptgebäude Dachneigung > 5 – 30° Dachform > Pultdächer Nebengebäude und untergeordnete Anbauten Dachneigung > 0 – 30° Dachform > Pult-, oder Flachdächer M7: Dachneigung > 0 –25° Dachform > Flach- und Pultdächer, Ausnahmsweise sind auch andere Dachformen zu lässig, wenn diese die festgesetzten Gebäudehöhen nicht überschreiten.

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

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

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

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

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

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

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

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

<u>Randkorrekturen innerhalb der 5. Änderung/ Qualifizierug des Bebauungsplanes</u>

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

M 10 Bebauung		
Planungsziele	- Entwicklung eines Mischgebietes für kleinteilige Wohn- und Gewerbenutzungen unter Berücksichtigung eines Ansiedlungsvorhabens - Steuerung des Gebietscharakters durch Einschränkungen der zulässigen Nutzungen - Festlegung der Höhenentwicklung und Dachlandschaft in Bezug auf das Landschaftsbild am nördlichen Siedlungsrand	
Festsetzungen B-Plan	- 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:	9,50 m über Oberkante Verkehrsfläche
	- Firsthöhe:	13,50 m über Oberkante Verkehrsfläche
	- Dachform:	Dachneigung > 0 – 25° Dachform > Pult-, oder Flachdächer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

W11 / W12 Bebauung		
Planungsziele	- Geschosswohnungsbau - Raumbildung- und Höhenentwicklung in bezug auf die Bebauung der Luxemburger Allee - Ausrichtung der Baukörper als Randbebauung zum begrünten Platzbereich (Luxemburger Platz) - Anlage von Tiefgaragen -	
Festsetzungen B-Plan	- Art der baulichen Nutzung:	WA, Ausschluss von Handwerksbetrieben, Tankstellen, Gartenbaubetrieben
	- überbaubare Flächen:	je zwei Baufenster mit Platzbegleitender Ausrichtung und „Torbildung" zur Luxemburger Allee
	- Bauweise:	offene Bauweise
	- Geschosse:	IV zwingend
	- GRZ:	0,4 (0,8 für Anlagen nach §19 Abs. 4 BauNVO)
	- GFZ:	1,4
	- Traufhöhe:	15,50 m über Oberkante Verkehrsfläche
	- Firsthöhe:	17,50 m über Oberkante Verkehrsfläche
	- Dachform:	Dachneigung > 0 – 25° Dachform > Pult-, oder Flachdächer

10.3.11 Planungsziele – Rechtliche Festsetzungen im Teilbereich „NassauViertel Baublock Kindertagesstätte"

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

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

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

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

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

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

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

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

10.3.12 *Planungsziele – Rechtliche Festsetzungen im Teilbereich „NassauViertel Baublöcke W 10 A-C“*

Die Qualifizierung der Teilgebiete erfolgt anlässlich eines Vorhabens einer Wohnungsbaugesellschaft.

Entlang der Maximilianstraße (Plangebiete W 10 A und B) sollen in Form einer straßenbegleitenden Bebauung zwei 4-geschossige Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 16 Wohneinheiten entstehen. Im rückwärtigen Bereich (Plangebiet W10 C) ist der Neubau von vier 2-geschossigen Doppelhäusern (8 WE) vorgesehen.

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet festgelegt. Entsprechend der Festsetzungen der Wohngebiete W1 – W8 werden Läden, Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

Die GRZ entlang der Maximilianstraße wird mit 0,35, die GFZ mit 1,25 festgelegt. Die geringfügige Überschreitung der GFZ nach § 17 BauNVO wird aufgrund der gewünschten geschlossenen 4-geschossigen Straßenrandbebauung sowie der Grundstückszuschnitte erforderlich. Im Bereich der geplanten Doppelhäuser ist eine zweigeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 zulässig.

In Plangebieten W 10 A und B wird eine offene Bauweise, im Plangebiet W 10 C eine offene Bauweise mit Reihen- oder Doppelhäusern vorgegeben.

Das Architekturkonzept des Bauträgers sieht vor, die Geschosswohnungsbauten und die Doppelhäuser mit Pultdächern auszustatten. Entsprechend der baulichen Ausformung werden folgende Höhen festgelegt:

W 10 A und B:	maximale Firsthöhe = 16,50 m, maximale Traufhöhe = 14,00 m
W C:	maximale Firsthöhe = 12,00 m, maximale Traufhöhe = 10,00 m

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

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus sollen die Garagenstellplätze überwiegend in die Gebäude integriert werden. Die Zufahrt erfolgt jeweils von den Stichwegen aus. Die zur Maximilianstraße ausgerichteten Gärten sollen aus optischen Gründen vom ruhenden Verkehr weitgehend freigehalten werden. Es wird daher festgesetzt, dass im Plangebiet W10 A und W10 B entlang der Maximilianstraße maximal 2 Stellplätze pro Grundstück zulässig sind.

Die Stellplätze der Doppelhäuser werden überwiegend in Carports und Garagen innerhalb der seitlichen Grenzabstände der Gebäude nachgewiesen. Auf dem nordwestlichen Grundstück wird die Festlegung einer Fläche für die Überbauung mit Garagen oder Carports erforderlich.

W 10 Bebauung		
Planungsziele	- Mehrgeschossige, straßenbegleitende Bebauung entlang der Maximilianstr. - Verdichtete Einfamilienhausbebauung im rückwärtigem Bereich	
Festsetzungen B-Plan	- Art der baulichen Nutzung:	WA, Ausschluss von Läden, Schank- und Speisewirtschaften, als Ausnahme zulässig: Handwerksbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
	- Bauweise:	- W 10 A und B: offene Bauweise - W 10 C: Doppelhäuser oder Hausgruppen
	- Geschosse:	- W 10 A und B: max. II, W 10 C: max. IV
	- GRZ:	- W 10 A und B: max. 0,35, W 10 C: 0,40
	- GFZ:	- W 10 A und B: max. 1,25, W 10 C: 0,80
	- Traufhöhe:	- W 10 A und B: max. 14,00 m, W 10 C: 10,00 m über Oberkante Verkehrsfläche
	- Firsthöhe:	- W 10 A und B: max. 16,50 m, W 10 C: 12,00 m über Oberkante Verkehrsfläche
	- Stellplätze:	- max. 2 /Grundstück entlang der Maximilianstraße
	-Dachform:	- Hauptgebäude Dachneigung > 5 – 30° Dachform > Pultdächer, höhenversetzte Pultdächer, Satteldächer - Nebengebäude und untergeordnete Anbauten Dachneigung > 0 – 30° Dachform > Pult-, Sattel-, oder Flachdächer

10.3.13 Planungsziele – Rechtliche Festsetzungen im Teilbereich „NassauViertel Baublock M 3"

Das Plangebiet M 3 liegt an der Nahtstelle zwischen gewerblich ausgerichteten und den wohngeprägten Planungsbereichen. Die Qualifizierung des Teilgebietes erfolgt anlässlich eines Bauvorhabens eines Gewerbebetriebes für die Vermietung von Kühlwagen und eines Wohnhauses. Ein eingeschossiges Gewerbegebäude mit Lager, Werkhalle, Büro und Garagen soll auf der Westseite des Grundstückes angeordnet werden. Ein zweigeschossiges Wohnhaus, ***mit Verbindungstrakt zur Werkhalle***, im nordöstlichen Grundstücksbereich.

Die Planfestsetzungen erfolgen analog zum benachbarten Plangebiet M2. Als Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgelegt. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten bleiben hierbei ausgeschlossen. Vorgegeben ist eine maximal dreigeschossige, offene Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,0.

Die Traufhöhe ist mit max. 13,0, die Firsthöhe mit max. 16,0 m festgelegt. Die Festsetzungen der zulässigen Dachneigungen und Dachformen entsprechen den Festsetzungen des Plangebietes W10. Bei Hauptbaukörpern sind Pultdächer, höhenversetzte Pultdächer und Satteldächer mit Dachneigungen von 5° - 30°, bei Nebengebäuden und untergeordneten Anbauten Flach-, Pult- und Satteldächer mit Dachneigungen von 0° - 30° zulässig.

In Hinblick auf die Übergangssituation Gewerbe – Wohnen soll die Freifläche im Kreuzungsbereich der Maximilianstraße und der Ludwigstraße gärtnerisch, parkähnlich angelegt und mit mindestens einem orts- und raumbildenden Baum bepflanzt werden. Darüber hinaus wird die Anordnung von Nebenanlagen, wie z. B. Gartenhütten in diesem Bereich ausgeschlossen.

M 3 Bebauung		
Planungsziele	- Entwicklung eines Mischgebietes unter Berücksichtigung eines Ansiedlungsvorhabens mit Wohn- und Gewerbenutzung	
Festsetzungen B-Plan	- Art der baulichen Nutzung:	- MI, Ausschluss von Tankstellen, Gartenbaubetrieben, Vergnügungsstätten
	- überbaubare Flächen:	- winkelförmiges Baufenster mit Baugrenzen
	- Bauweise:	- offene Bauweise
	- Geschosse:	- max. III
	- GRZ:	- max. 0,4
	- GFZ:	- max. 1,0
	- Höhe der Anlagen:	- Traufhöhe max. 13,00, Firsthöhe max. 16,00 über Oberkante Verkehrsfläche
	- Freifläche:	- Grünordnerische Betonung des Kreuzungsbereichs durch Baumpflanzung und Ausschluss von Nebenanlagen
	- Dachform:	- Hauptgebäude Dachneigung > 5 – 30° Dachform > Pultdächer, höhenversetzte Pultdächer, Satteldächer - Nebengebäude und untergeordnete Anbauten Dachneigung > 0 – 30° Dachform > Pult-, Sattel-, oder Flachdächer

10.3.14 Planungsziele – Rechtliche Festsetzungen im Teilbereich „NassauViertel Baublöcke M 4 A-C"

Der Masterplan gibt als Zielsetzung für den Gesamtbereich M 4 die Entwicklung eines Mischgebietes mit hohem Wohnanteil vor. Vorgesehen waren insbesondere Gebäude mit Büroflächen im Erdgeschoss und Wohnungen in den Obergeschossen.

In Hinblick auf die hohe Nachfrage im Bereich des Einfamilienhausbaus wird nun der östliche Teil des Gebietes vorrangig für Wohn-, der westliche für Gewerbezwecke entwickelt.

Für das Plangebiet M 4 C liegt ein konkretes Planungskonzept für eine Wohn- und Bürogebäude vor. Die Büroflächen sollen hierbei auf zwei Geschossebenen verteilt werden. Im östlichen Gebietsbereich (M 4 A) beabsichtigt ein Bauträger die Errichtung von 6 Reihenhäusern entlang der Maximilianstraße. Die südlichen Grundstücke (M 4 B) sollen an einzelne Bauherren vergeben werden. Insgesamt stehen hier 5 Grundstücke zur Verfügung.

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgelegt. Aufgrund der wohnorientierten Ausprägung sind hier jedoch lediglich Wohngebäude nach Abs. 2 Nr. 1 sowie Geschäfts- und Bürogebäude nach Nr. 2 zulässig. Als Ausnahme werden darüber hinaus Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen.

Als Ausnutzungsgrenzen und Bauweisen sind festgelegt:

Plangebiet M 4 A:

II-geschossig, GRZ 0,4, GFZ 0,8, offene Bauweise - nur Hausgruppen zulässig

Plangebiet M 4 B:
II-geschossig, GRZ 0,3, GFZ 0,6, o. Bauweise - nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

Plangebiet M 4 C:
III-geschossig, GRZ 0,4, GFZ 1,0, offene Bauweise

Die zulässige Firsthöhe (max. 12,0 m) der Gebäude in den Plangebieten M 4 A und B orientiert sich an die Vorgaben der östlichen Wohngebiete.

Die zulässige Traufhöhe im Planbereich M 4 B wird demnach mit 8,50 m festgelegt. Die Traufhöhe im Planbereich M 4 A wird max. 10,0 m festgelegt, wodurch eine geschosshohe Ausbildung am Tiefpunkt eines Staffelgeschosses ermöglicht und eine Anpassung an die Höhen der Geschosswohnungsbauten im Plangebiet W 3 erreicht wird.

Im Plangebiet M 4 C ist ein Staffelgeschoss (Nichtvollgeschoss) mit schmetterlingsförmiger Bedachung geplant. Auf eine Festsetzung der Traufhöhe wird daher verzichtet. Die zulässige Firsthöhe beträgt 15,0 m.

Die Festsetzungen der zulässigen Dachneigungen und Dachformen entsprechen den Festsetzungen der Plangebiete W10 und M3. Bei Hauptbaukörpern sind Pultdächer, höhenversetzte Pultdächer und Satteldächer mit Dachneigungen von 5° - 30°, bei Nebengebäuden und untergeordneten Anbauten Flach-, Pult-u nd Satteldächer mit Dachneigungen von 0° - 30° zulässig.

Die Reihenhäuser entlang der Maximilanstraße sind mit einer Gebäudebreite von ca. 9,0 m konzipiert. Die Garagen sollen in die Gebäude integriert werden. Zur Sicherung der geplanten Baumallee und öffentlichen Parallelparkplätzen wird festgelegt, dass entlang der Maximi-

lianstraße Stellplätze nur auf Garagen- oder Carportzufahrten zulässig sind und pro Grundstück maximal eine Zufahrt mit einer Breite bis zu 3,0 m errichtet werden darf.

M 4 A-C Bebauung		
Planungsziele	- Entwicklung eines Mischgebietes mit hohem Wohnanteil - verdichtete Einfamilienhausstrukturen im Osten, Wohn- und Bürogebäude Westen	
Festsetzungen B-Plan	- Art der baulichen Nutzung:	- MI für Wohn-, sowie Geschäfts- und Wohngebäude Als Ausnahme: Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
	- überbaubare Flächen:	- Baufenster mit Straßen- und Wegbegleitender Ausrichtung mit Baugrenzen
	- Bauweise:	- M 4 A: offene Bauweise - Hausgruppen M 4 B: offene Bauweise - Einzel- und Doppelhäuser M 4 C: offene Bauweise
	- Geschosse:	- M 4 A und B: max. II M 4 C: max. III M 4 C - offene Bauweise
	- GRZ:	- M 4 A: max. 0,4 M 4 B: max. 0,3 M 4 C: max. 0,4
	- GFZ:	- M 4 A: max. 0,8 M 4 B: max. 0,6 M 4 C: max. 1,0
	- max. Höhe der Anlagen:	- M 4 A: Traufhöhe 10,0 m, Firsthöhe 12,0 m - M 4 B: Traufhöhe 8,50 m, Firsthöhe 12,0 m - M 4 C: Firsthöhe 15,0 m
	- Dachform:	- Hauptgebäude Dachneigung > 5 – 30° Dachform > Pultdächer, höhenversetzte Pultdächer, Satteldächer - Nebengebäude und untergeordnete Anbauten Dachneigung > 0 – 30° Dachform > Pult-, Sattel-, oder Flachdächer

10.3.15 NassauViertel Baublock M 14 A"

Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine Restfläche östlich des Kreuzungsbereichs Walramstraße / Hans-Nitsche-Straße als öffentliche Grünfläche festgelegt. Die Fläche verfügt aufgrund ihrer Lage und geringen Größe über keine ökologische oder grünordnerische Bedeutung. Aufgrund des Parkraumbedarfs der bestehenden Umgebungsbebauung ist es daher sinnvoll Stellplatzflächen für PKW zu schaffen. Um den Kreuzungsbereich nicht durch Rangierbewegungen der Fahrzeuge zu belasten, sind Zufahrten von der Walramstraße aus ausgeschlossen.

Zulässige Dachformen sind Flach-, Pult- und Satteldächer mit Dachneigungen von 0° - 30°-.

M 14 A Bebauung		
Planungsziele	- Entwicklung eines Mischgebietes zur Unterbringung von Stellplätzen und Garagen	
Festsetzungen B-Plan	- Art der baulichen Nutzung:	- MI
	- Flächen für Garagen.	- Ausweisung von Flächen für die Überbauung mit Garagen oder Carports
	- Zufahrtsbereiche.	- Kennzeichnung der Bereiche ohne Zu- und Abfahrten
	- Dachform:	- Nebengebäude Dachneigung > 0 – 30° Dachform > Pult-, Sattel-, oder Flachdächer

10.3.16 Planungsziele – Rechtliche Festsetzungen im Teilbereich „NassauViertel Baublock GE2"

Das Gewerbegebiet GE2 soll im Rahmen einer Angebotsplanung entwickelt werden. Hier ist an die Ansiedlung kleinerer Gewerbebetriebe auf Grundstücken bis zu ca. 1.600 m² gedacht.

Das Gebiet wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgelegt. In Hinblick auf die gewünschte Ansiedlung hochwertiger Nutzungen bleiben selbständige Lagerstätten und Tankstellen ausgeschlossen. Vergnügungsstätten sollen aufgrund der benachbarten Misch- und Wohnbebauungen auch als Ausnahme ausgeschlossen werden. Für diese Nutzungen stehen im Plangebiet G3 Flächen zur Verfügung.

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand des Kernbereichs des NassauViertels wird die zulässige Gebäudehöhe auf max. 11,00 m über der Verkehrsfläche begrenzt. Die zulässige Geschosszahl beträgt zwei Vollgeschosse. Aufgrund der Hangneigungen ist ausnahmsweise das Kellergeschoss als ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig, wenn in Folge der Notwendigkeit höheneinheitlicher Erdgeschossebenen das nach der HBO zulässige Maß für Nichtvollgeschosse überschritten würde. Die maximale Höhe von 3,00 m über der Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses, gemessen über dem natürlichen Gelände, darf hierbei nicht überschritten werden. Die zulässige Dachneigung beträgt von 5° - 25°. Zulässige Dachformen sind Flach -, Pult- und Satteldächer.

Die maximale. GRZ beträgt 0,6, die GFZ 1,2. Als Bauweise wird eine offene Bauweise festgelegt. Der zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel beträgt Lw= 55/42 dB (A)/m².

GE2 Bebauung		
Planungsziele	- Entwicklung eines eingeschränkten Gewerbegebietes im Rahmen einer „Angebotsplanung" - Ausschluss von nachbarschaftsbeeinträchtigenden Nutzungen - Höhenentwicklung unter Berücksichtigung der Randlage und Topographie	
Festsetzungen B-Plan	- Art der baulichen Nutzung:	- GE, Ausschluss von Tankstellen, selbständigen Lagerflächen und Vergnügungsstätten
	- überbaubare Flächen:	- großzügiges Baufenster mit Straßenbegleitender Ausrichtung mit Baugrenzen
	- Bauweise:	- offene Bauweise
	- Geschosse:	- max. II, ausnahmsweise Keller- oder Sockelgeschoss als zusätzliches Vollgeschoss
	- GRZ:	- max. 0,6
	- GFZ:	- max. 1,2
	- Höhe der Anlagen:	- max. Gebäudehöhe 11,0 m über Verkehrsfläche
	- Dachform:	- Dachneigung > 0 – 25° Dachform > Pult-, Sattel-, oder Flachdächer

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

Die Qualifizierung des Teilgebietes M8 erfolgt aufgrund des Bauvorhabens eines Ärztehauses. Das Gebäude soll auf einem Grundstück mit einer Größe von ca. 5.303 m² winkelförmig im Kreuzungsbereich der Luxemburger Allee mit der Ludwigstraße angeordnet werden. Die Praxen sowie Therapieräume werden in vier Vollgeschossen untergebracht. In einem Staffelgeschoss ist die Errichtung von zwei Penthauswohnungen vorgesehen. Das Parken ist rückseitig des Gebäudes auf ebenerdigen Stellplätzen organisiert.

In bezug auf die verbleibende Restfläche ist es sinnvoll das östlich gelegene Baugrundstück im Rahmen einer Angebotsplanung in den Qualifizierungsbereich mit aufzunehmen. Die geplante Grundstückstiefe macht es erforderlich die Fläche des Bolzplatzes im Norden anzupassen.

Die baulichen Zielvorgaben im Plangebiet M8 entsprechen dem Leitbild des Plangebietes M 6 und M 7. Beabsichtigt ist eine Straßenrandbebauung mit IV-geschossigen Dienstleistungsgebäuden. Im rückwärtigen Bereich sind Anbauten oder selbständige Gebäude bis maximal vier Geschosse möglich. Die im Plangebiet M6 und M7 definierten rechtlichen Festsetzungen werden mit zwei Ausnahmen übernommen. (vgl. Kapitel 10.3.5 und 10.3.8)

Der zwischenzeitlich erstellte Büromarktbericht der Stadt Idstein hat gezeigt, dass die Nachfrage an modernen Büroraum geringer einzustufen ist als zuvor angenommen. In Hinblick auf flexiblere Vermarktungsmöglichkeiten der Mischgebietsflächen entlang der Luxemburger Allee, sollen künftig auch selbständige Wohngebäude (ohne gewerbliche Nutzungen), insbesondere in den wohngebietsnahen Mischgebieten ermöglicht werden.

In einem Grundsatzbeschluss aus dem Jahr 2006 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Idstein beschlossen, dass innerhalb künftiger Qualifizierungsgebiete auch Satteldächer zugelassen werden sollen. Innerhalb des Plangebiets M 8 werden daher als zulässige Dachformen Pult-, Sattel oder Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 – 25° festgesetzt.

M 8 Bebauung		
Planungsziele	- Entwicklung von Mischgebieten unter Berücksichtigung eines Ansiedlungsvorhabens und als „Angebotsplanung“ - Entlang der Luxemburger Allee: repräsentative, größere Büro- und Dienstleistungseinrichtungen - Festlegung der Höhenentwicklung und Dachlandschaft unter Berücksichtigung der Ausformung der Luxemburger Allee als Dienstleistungsachse - Parken im Blockinnenbereich	
Festsetzungen B-Plan	- Art der baulichen Nutzung:	- MI, Ausschluss von Tankstellen, Gartenbaubetrieben,
	- überbaubare Flächen:	- flächiges Baufenster mit Baulinie entlang der Luxemburger Allee, Staffelgeschosse dürfen von Baulinie zurücktreten
	- Bauweise:	- abweichend, offene Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m
	- Geschosse:	- IV zwingend, rückwärtig max. IV, Ausnahmsweise Sockelgeschoss als zusätzliches Vollgeschoss
	- GRZ:	- 0,6
	- GFZ:	- 1,6 > keine Anrechnung von Garagen- und Stellplatzgeschossen
	- Höhe der Anlagen:	- Gebäudehöhemax.21,50 m
	- Dachform:	- Haupt- und Nebenbaukörper > Dachneigung 0° - 25° > Pult-, Sattel oder Flachdächer

10.3.18 Planungsziele – Rechtliche Festsetzungen im Teilbereich „NassauViertel Baublock M 13A-D“

Nach der Leitlinie des Masterplanes soll am Endpunkt der zentralen Achse (Luxemburger Allee und Luxemburger Platz) eine quartiersprägende, mehrgeschossige Bebauung mit hohem Identifikationswert geschaffen werden. Die Bebauung soll sich um einen öffentlich zugänglichen Platz mit hoher städtebaulicher Qualität gruppieren. Zur Belebung des Platzes sind neben Wohnungen, Dienstleistungseinrichtungen oder Sondernutzungen in die Bebauung zu integrieren. Weiterhin soll über den Platz mittelfristig eine Fußwegeverbindung von der Luxemburger Allee zum Nassaucarré geschaffen werden.

Die Qualifizierung des Baublocks erfolgt anlässlich eines konkreten Bauvorhabens der Firma Amadeus. Die Planung sieht vor, gestaffelt in vier Bauabschnitten (Plangebiet M13 A mit den Häusern A+B, Planbereich M13 B mit Haus C, Planbereich M13 C mit den Häusern D+E und Planbereich M13 D mit Haus F), den südlichen, westlichen und nördlichen Platzrand mit mehrgeschossigen Gebäuden zu bebauen.

Hierbei handelt es sich überwiegend um Geschosswohnungsbauten, mit zum Teil in der Erdgeschosszone eingelagerten Gewerbeflächen für Dienstleistungs- und Büroeinrichtungen (Haus B, C und D). Die Wohnungen im Haus C sollen barrierefrei, altengerecht ausgebaut werden.

Wesentlicher Bestandteil des Planungskonzeptes ist die Errichtung einer großflächigen Tiefgarage mit einer gemeinsamen Zu- und Abfahrt im Planbereich M13 A. Die Tiefgarage erstreckt sich auch unterhalb des geplanten Platzes. Der Platz (Saarbrücker Platz) wird der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Die Oberflächengestaltung und deren Ausführung obliegt der Stadt Idstein.

Das Bauvorhaben vollzieht im wesentlichen die Vorgaben des Masterplanes und integriert sich somit in das städtebauliche Gesamtkonzept.

Von den zulässigen Nutzungen der Mischgebiete nach § 6 BauNVO werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen, sonstige Gewerbebetriebe und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Diese Nutzungen lassen sich in die geplante Struktur nicht einfügen. Ausnahmsweise sollen jedoch sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

Die Proportion des Saarbrücker Platzes ist städtebaulich von besonderer Bedeutung. Eine Rolle spielen hierbei die Gebäudehöhen, die Gebäudeabstände sowie die Flächenausdehnung des Platzes.

Im Vorfeld des Bebauungsplanes wurden hierzu verschiedene Studien erarbeitet. Am Endpunkt des Luxemburger Platzes soll eine baulich räumliche Torsituation für den Saarbrückerplatz geschaffen werden. Durch die Ausbildung der Dachlandschaft, soll im gewissen Umfang eine „städtebauliche Dominante“ in diesem Bereich ausgebildet werden. Der Saarbrücker Platz befindet sich ca. 3,0 m unterhalb des Höhenniveaus des Luxemburger Platzes. Die beiden Plätze sollen durch eine großzügige Rampenanlage verbunden werden. Der Saarbrücker Platz selbst ist im westlichen Bereich weitgehend eben anzulegen, im östlichen Bereich erhält er eine Neigung von ca. 3-5% Im Bereich der Gewerbeflächen soll die Platzfläche gestalterisch und funktional an die Hauskanten geführt werden, im Vorfeld von Wohnungen sind grün gestaltete Übergangszonen zu definieren.

Im Januar 2007 erfolgte seitens der politischen Gremien der Stadt Idstein ein Grundsatzbeschluss bezüglich der baulichen Höhen bzw. der zulässigen Geschosszahlen .

Vom Saarbrücker Platz aus betrachtet sollen die Gebäude über maximal folgendes Erscheinungsbild verfügen:

Haus A und B:	*5 Geschosse und ein Staffelgeschoss*
Haus C:	*7 Geschosse und ein Staffelgeschoss*
Haus D und E:	*6 Geschosse und ein Staffelgeschoss*
Haus F:	*4 Geschosse und ein Staffelgeschoss*

Vom Luxemburger Platz sowie vom Norden und Süden aus betrachtet, reduziert sich das Erscheinungsbild der Häuser C, D und E um jeweils ein Geschoss.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Geländetopgraphie werden im Bebauungsplan folgende Geschosszahlen festgesetzt:

Plangebiet M13 A:	*IV- V Vollgeschosse*
Plangebiet M13 B:	*V- VI Vollgeschosse*
Plangebiet M13 C:	*IV- V Vollgeschosse*
Plangebiet M13 D:	*IV Vollgeschosse, zwingend*

Um die baulichen Höhen weiter zu bestimmen, werden maximal zulässige Gebäudehöhen sowie die Attikahöhen der obersten Vollgeschosse über Normal Null definiert.

Plangebiet M13 A:	*AH max. = 298,8 m über N.N., GH max. = 303,5 m über N.N.*
Plangebiet M13 B:	*AH max. = 304,5 m über N.N., GH max. = 309,6 m über N.N.*
Plangebiet M13 C:	*AH max. = 301,6 m über N.N., GH max. = 306,7 m über N.N.*
Plangebiet M13 D:	*AH max. = 295,9 m über N.N., GH max. = 300,5 m über N.N.*

Die Gestaltung der Platzbebauung soll einerseits durch einen weitgehend geschlossenen Charakter geprägt werden. Andererseits sind die Anforderungen an Belichtung und Sozialabständen der Gebäude untereinander zu berücksichtigen. Die Überprüfung ergab, dass die Festlegung einer offenen Bauweise hier nicht zielführend ist. Es wird daher eine abweichende Bauweise bestimmt, die eine Überbauung nach Maßgabe definierter Baulinien und Baugrenzen ermöglicht.

Die Baulinien werden zum einen entlang der gewünschten Platzkante, zum anderen entlang der zueinander ausgerichteten Gebäudefassaden festgelegt. Die Anordnung der Baugrenzen erfolgt auf den vom Platz abgewandten Seiten. Die maximalen Bautiefen betragen zwischen 17 und 19 m.

Bezüglich geplanter Balkonanlagen, Erker und Dachüberstände sowie Abstandsflächen nach Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde folgendes festgelegt:

<u>Planungsrechtliche Festsetzungen Pkt.6 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</u>

Überschreitung von Baugrenzen und Baulinien in den Plangebieten M13 A-D

Die Baugrenzen sowie die Baulinien dürfen durch folgende Bauteile bis zu einer maximalen Tiefe von 2,0 m überschritten werden:

- Dachüberstände

- Balkonanlagen bis zu einer Gesamtbreite (Summe a) von 70% der jeweiligen Fassadenbreite (b)

- Erker, die auch vorrangig der Vergrößerung der Wohnfläche dienen, bis zu einer Gesamtbreite (Summe a) von 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite (b)

Bei der Bemessung der Gesamtbreite (Summe a) bleiben die Abwicklungslängen von Teilflächen über Eck angeordneter Balkon- und Erkeranlagen unberücksichtigt.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Pkt. 5 Abstandsflächen:

Bei der Überschreitung von Baugrenzen und Baulinien nach Pkt. 6.4 (Planungsrechtliche Festsetzungen) werden keine eigenständige Abstandsflächen ausgelöst, wenn eine Mindestabstandsfläche von 6 m zwischen gegenüberliegenden Gebäudeteilen gewahrt bleibt.

Die Zuschnitte der Plangebiete (Grundstücke) leitet sich im wesentlichen aus den Bauabschnitten der Tiefgarage ab. Die festgelegten maximal zulässigen Grundflächenzahlen weisen entsprechen eine große Streuweite (0,25 – 0,45) auf.

Aufgrund der erforderlichen Größe der Tiefgarage wird festgelegt, dass die zulässige Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 Abs. 4. bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden kann.

Auf die Festlegung von Geschossflächenzahlen kann aufgrund der Höhenfestsetzungen verzichtet werden.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO werden nur innerhalb der Bauflächen zugelassen. Insbesondere soll hierdurch vermieden werden, dass z. B. innerhalb der Grünflächen des Platzes Geräteschuppen und dergleichen errichtet werden.

In Hinblick auf die Gestaltung des Platzes, aber auch der übrigen Freiflächen, werden spezielle Flächen dargestellt, auf denen die Tiefgarage und oberirdische Stellplätze angelegt werden dürfen. Zur Klarstellung bezüglich der Zulässigkeit überdachter Tiefgaragenzufahrten werden die Festsetzungen wie folgt ergänzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen Pkt. 7.5 Gekennzeichnete Fläche für Tiefgaragen

Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen *einschließlich Überdachungen von Zufahrten*

Bezüglich der gestalterischen Festlegungen ist insbesondere die Dachgestaltung von Bedeutung. In Bezug auf die Grundsatzentscheidung der Stadt Idstein, innerhalb neuerer Qualifizierungsgebietes stärker geneigte Dachneigungen und Satteldächer zuzulassen, werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Zulässige Dachneigung: 0° - 45°
- Zulässige Dachformen: Schmetterlingsförmige Dächer, Pult- oder Flachdächer, Satteldächer

Durch die Ausrichtung der Dächer soll die u-förmige Konfiguration der Platzbebauung unterstrichen werden. Hierzu wird folgendes festgelegt:

- Bei geneigten Dächern sind die Traufen oder Dachkehlen der Hauptdächer entsprechend der dargestellten Pfeilrichtung auszurichten.

Als weitere gestalterische Festlegung wird bestimmt, dass im Bereich des Platzes sowie im Bereich des Zugangs zum Luxemburger Platz Einfriedungen und Sichtschutzelemente jeglicher Art unzulässig sind. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn sie sich in das Gestaltungskonzept der Stadt Idstein einfügen.

M 13 A-D Bebauung		
Planungsziele	- Entwicklung einer quartiersprägenden Platzbebauung mit hohem Identifikationswert - Ausbildung der Platzkanten durch weitgehend geschlossen wirkende, mehrgeschossige Randbebauungen - Verknüpfung des Platzes über geplante Passage und Fußweg mit dem östlich angrenzenden Nassaucarré - Belebung des Platzes und soziale Kontrolle durch Dienstleistungsnutzungen in den unteren, Wohnnutzungen in den oberen Geschossen oder auch Sondernutzungen - Festlegung der Höhenentwicklung und Dachlandschaft unter Berücksichtigung der Ausformung einer Torsituation mit städtebaulicher Dominante - Stellplatzanordnung in Tiefgagrage	
Festsetzungen B-Plan	- Art der baulichen Nutzung:	- MI, Ausschluss von Tankstellen, Gartenbaubetrieben, sonstiger Gewerbebetriebe und Vergnügungsstätten, als Ausnahme Zulässigkeit nicht störender Gewerbebetriebe
	- überbaubare Flächen:	- Baufenster mit Baulinie entlang der Platzkanten und entlang gegenüberliegender Gebäudefassaden, zulässige Überschreitung durch untergeordnete Balkonanlagen und Erker
	- Bauweise:	- abweichende Bauweise nach Maßgabe der Baulinien und Baugrenzen, zulässige Überschreitungen der Baulinien und Baugrenzen durch Erker- und Balkonanlagen
	- Geschosse:	- IV zwingend / IV-V / V-VI
	- GRZ:	- je nach Plangebiet zwischen 0,25 und 0,45
	- Höhe der baulich. Anlagen:	- Festlegung der max. Attikahöhe des obersten Vollgeschosses sowie der max. Gebäudehöhe.
	- Dachform:	- Hauptbaukörper > Dachneigung 0° - 45° > Schmetterlingsförmige Dächer, Pult-, oder Flachdächer, Satteldächer - Ausrichtung Kehlen oder Traufen parallel zur Platzausrichtung
	- Nebenanlagen	- Zulässig nur innerhalb der überbaubaren Flächen
	- Stellplätze	- Innerhalb speziell gekennzeichneter Flächen, überwiegend in Tiefgaragen, z. T. oberirdisch
	- Gestaltung	- Ausschluss von Einfriedungen und Sichtschutzelementen innerhalb des Platzbereiches

10.3.19 Planungsziele – Rechtliche Festsetzungen im Teilbereich „NassauViertel Baublock SO1 A-B“

Die Qualifizierung des Sondergebiete SO1 erfolgt anlässlich des Bauvorhabens eines Pflegeheims mit insgesamt 82 Pflegebetten und 35 betreuten Wohnungen. Das Baukonzept entspricht den Zielvorstellungen des Masterplanes zur Bebauung des Luxemburger Platzes (vgl. Kapitel 10.3.18).

Aufgrund der speziellen Nutzung wird das Gebiet als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs.2 festgesetzt. Zulässige Nutzungen sind Pflegeheim mit Kantine oder Schank- und Speisewirtschaft, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie betreute Wohnungen. Andere Nutzungen sind ausgeschlossen.

Das Areal des Sondergebietes teilt aufgrund einer geplanten Wegeverbindung zum östlich gelegenen Nassaucarré in zwei Grundstücksflächen auf.

Das kammförmige Gebäude wird als östliche Kante des Saarbrücker Platzes auf dem Grundstück SO1 A errichtet. Das nördlich des Weges liegende Grundstück SO1 B nimmt den Parkplatz der Einrichtung auf.

Das Gebäude verfügt über fünf Vollgeschosse nach HBO. Aufgrund des zurückspringenden obersten Vollgeschosses hat das Gebäude jedoch vom Platz aus betrachtet die Anmutung eines viergeschossigen Gebäudes mit Staffel- bzw. Dachgeschoss. Die Platzfassade wird durch Vor- und Rücksprünge kleiner, begrünter Höfe gegliedert. Die Ausformung des Baufensters erfolgt entsprechend des Baukonzeptes.

Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise festgelegt, die eine offene Bauweise, jedoch mit Hausfronten über 50 m Länge, zulässt.. Die festgesetzte maximale GRZ beträgt 0,6. Die Berechnung bezieht sich hierbei auf das Grundstück SO1 A.

Auf die Festlegung einer Geschossflächenzahl kann aufgrund der Höhenfestsetzungen verzichtet werden. Die maximal zulässige Gebäudehöhe liegt bei 298,5 m über N.N. und liegt somit etwas unterhalb der zulässigen Höhen im Planbereich M13 D.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO werden analog zu Plangebiet M13 nur innerhalb der Bauflächen zugelassen. In Hinblick auf die Gestaltung des Platzes werden spezielle Flächen dargestellt, auf denen oberirdische Stellplätze angelegt werden dürfen.

Bezüglich der gestalterischen Festlegungen ist insbesondere die Gestaltung der Dachlandschaft und die Begrenzung zum Platz von Bedeutung. Die Festsetzungen hierzu erfolgen analog zum Planbereich M13.

- *Zulässige Dachneigung: 0° - 45°*
- *Zulässige Dachformen: Schmetterlingsförmige Dächer, Pult- oder Flachdächer, Satteldächer*
- *Bei geneigten Dächern: Ausrichtung der Traufen oder Dachkehlen der Hauptdächer entsprechend der dargestellten Pfeilrichtung*
- *im Bereich des Platzes: Unzulässigkeit von Einfriedungen und Sichtschutzelementen jeglicher Art*

SO1 A-B Bebauung		
Planungsziele	- Entwicklung einer quartiersprägenden Platzbebauung mit hohem Identifikationswert - Ausbildung der Platzkanten durch weitgehend geschlossen wirkende, mehrgeschossige Randbebauungen - Verknüpfung des Platzes über geplante Passage und Fußweg mit dem östlich angrenzenden Nassaucarré - Belebung des Platzes und soziale Kontrolle durch Sondernutzungen Pflegeheim und betreutes Wohnen - Festlegung der Höhenentwicklung und Dachlandschaft unter Berücksichtigung des Plangebietes M13 - Stellplätze in oberirdischer Sammelstellplatzanlage	
Festsetzungen B-Plan	- Art der baulichen Nutzung: - überbaubare Flächen: - Bauweise: - Geschosse: - GRZ: - Höhe der baulich. Anlagen: - Dachform: - Nebenanlagen - Stellplätze - Gestaltung	- Sonstiges SO, Zulässigkeit von Pflegheim, Kantine, Schank und Speisewirtschaften, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal und betreutes Wohnungen - kammförmige Baufenster mit Hofbildung zum platz - abweichend, offene Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m - IV-V - 0,6 - Festlegung der max. Gebäudehöhe 298,5 m ü. N.N - Hauptbaukörper > Dachneigung 0° - 45° > Schmetterlingsförmige Dächer, Pult-, oder Flachdächer, Satteldächer - Ausrichtung Kehlen oder Traufen mit Bezug auf Platz - Zulässig nur innerhalb der überbaubaren Flächen - Oberirdische Stellplätze innerhalb speziell gekennzeichneter Flächen, - Ausschluss von Einfriedungen und Sichtschutzelementen innerhalb des Platzbereiches

10.4 Landschaftsplanung- und Grünordnung / Ökologie

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

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

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

10.5 Grünflächen

10.5.1 Grünvernetzung

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

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

Beide Grünachsen sollen großzügig mit Alleebäumen bepflanzt werden.



10.5.2 Zweckgebundene öffentliche Grünflächen und grünbestimmte öffentliche Bereiche

In Angliederung an die Grünachse ist nördlich des Plangebietes W 6 ein Spielplatz vorgesehen. Der Versiegelungsgrad soll hier so gering wie möglich gehalten werden, d.h. es sind möglichst versickerungsfähige Beläge zu wählen.

Spielplatz	
Planungsziele	- Versorgung der Wohnquartiere mit wohnungsnahen Spielflächen - Zentrale Lage im Schnittpunkt der Grün- und der Dienstleistungsachse - Erreichbar über die Grünverbindung / Grünachse mit Fuß- und Radweg
Festsetzungen B-Plan	- Flächige „Festsetzung" eines Spielplatzes als zweckgebundene öffentliche Grünfläche

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

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

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

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

10.5.3 Straßenbegleitgrün

Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Fuß- und Radweg (Grünachse) soll 2-reihig mit Alleebäumen bepflanzt werden. Im Bereich der Dienstleistungsachse ist die Anpflanzung einer 3-reihigen Allee vorgesehen. Weitere Baumpflanzungen sind innerhalb der Längsparkstreifen der Planstraßen A und C geplant. Die Baumpflanzungen sollen in Form eines Leitbaumsystems stadtgestalterische und raumgliedernde Funktion übernehmen. Je nach Bedeutung der Straßen / Wege werden unterschiedliche Baumgrößen und –arten gewählt. Die Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von 4 m² herzustellen und dauerhaft zu begrünen.

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

PFLANZLISTE FÜR BÄUME IM STRASSENRAUM
(Leitbaumsystem)

Kleine Bäume:

Spitzahorn – Sorten	Acer platanoides „Columnare“
	Acer platanoides „Globosum“
Apeldorn	Crataegus lavallei“Carrierei”
Pflaumenblättriger Weißdorn	Crataegus crus-galli
Rotdorn	Crataegus laevigata “Paul`s Scarlet”
Pflaumendorn	Crataegus x prunifolia
Kleinkronige Esche	Fraxinus excelsior “Nana”
Blasenesche	Koelreuteria paniculata
Zierapfel	Malus spec
Zierkirsche	Prunus spec.
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii

Mittelgroße Bäume:

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides und Sorten
Rote Rosskastanie	Aesculus carnea
Baumhasel	Corylus colurna
Chinesische Birne	Pyrus calleryana „Chanticleer“
Linde	Tilia in Arten und Sorten

Große Bäume:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Rosskastanie	Aesculus hippocastanum
Esche	Fraxinus excelsior
Platane	Platanus acerifolia
Stieleiche	Quercus robur
Sommerlinde	Tilia platophyllos

Grünachse	
Planungsziele	- Grünverbindung mit Fuß- und Radweg zwischen der Itzbachaue – Baugebiet NassauViertel – Parkanlage Stolzwiese – Innenstadt - Vernetzung der Grünflächen und Durchgrünung und Gliederung des Gebietes - Kennzeichnung der übergeordneten Fuß- und Radwegeverbindung
Wohlfahrts-funktion	- Verbesserung des Kleinklimas - Erhöhung der Verdunstungsrate - Verbesserung der stadthygienischen Situation - Stadtgestaltung und -gliederung - Erlebnisreiche Verbindung der Erholungsflächen
Festsetzungen B-Plan	- Festsetzung als Verkehrsbegleitgrün, - Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen

Dienstleistungsachse	
Planungsziele	- Grünverbindung mit Fuß- und Radweg zwischen westlichem Baugebiet - nordsüdlicher Grünachse – Platzbebauung – Einzelhandelsschwerpunkt - Vernetzung der Grünflächen und Durchgrünung und Gliederung des Gebietes - Kennzeichnung der übergeordneten Fuß- und Radwegeverbindung
Wohlfahrts-funktion	- Verbesserung des Kleinklimas - Erhöhung der Verdunstungsrate - Verbesserung der stadthygienischen Situation - Stadtgestaltung und -gliederung - Erlebnisreiche Verbindung der Erholungsflächen
Festsetzungen B-Plan	- Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen

Planstraßen	
Planungsziele	- Durchgrünung und Gliederung des Gebietes
Wohlfahrts-funktion	- Verbesserung des Kleinklimas - Erhöhung der Verdunstungsrate - Verbesserung der stadthygienischen Situation - Stadtgestaltung und -gliederung
Festsetzungen B-Plan	- Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen

10.5.4 Eingrünung der Siedlungsränder und -übergänge

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

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

Die ursprünglich vorgesehene Kennzeichnung der Siedlungsübergänge zur vorhandenen Bebauung im Süden und Osten kann im Bereich der Wohnbebauung und des wohngeprägten Mischgebietes M4 in der Art entfallen. Aufgrund der Entwicklungen und geringen Grundstücksgrößen wird auf die Ausweisung eines separaten Pflanzstreifens verzichtet. Statt dessen wird die Anpflanzung eines heimischen, standortgerechten Laubbaumes 2. oder 3. Ordnung, alternativ eines Obstbaumhochstammes pro 250 m² Grundstücksfläche sowie die

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

Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde werden im Bereich der geplanten Wiesenflächen an der nördlichen Siedlungsrandeingrünung zusätzlich ca. 600 m² mit heimischen Gehölzen bepflanzt.

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

Die Bepflanzung ist gemäß nachfolgender Pflanzliste vorzunehmen.

PFLANZLISTE FÜR DIE RANDEINGRÜNUNG:

<u>Bäume:</u>	
Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
<u>Sträucher:</u>	
Kornelkirsche	Cornus mas
Bluthartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Eingriffl. Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffl. Weißdorn	Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehdorn	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hundsrose	Rosa canina und ssp.
Wildbrombeere	Rubus fruticosus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wasserschneeball	Viburnum opulus

<u>Randkorrekturen innerhalb der 5. Änderung/ Qualifizierug des Bebauungsplanes</u>

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

Ortsrandeingrünung	
Planungsziele	- Ein- und Durchgrünung des Gebietes - Erhöhung des Grünanteils - Integration des Baugebiets in die Umgebung und Gestaltung des Übergangsbereiches zwischen der freien Landschaft Itzbachaue und der Siedlung - Neuschaffung von Lebensräumen - Schaffung von ökologisch wertvollen Naherholungsflächen
Wohlfahrts-Funktion	- Stadtgestaltung und Landschaftsbild - Verbesserung des Kleinklimas - Schaffung von Lebensraum für Flora und Fauna - Biotopvernetzung - Bodenschutz - Wasserschutz
Festsetzungen B-Plan	- Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Siedlungsrandeingrünung / Erholungsflächen, - Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Festsetzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Angaben zur Pflege der Flächen

Begrünung des Siedlungsübergangs	
Planungsziele	- Kennzeichnung des Übergangsbereiches zwischen den vorhandenen Baugebieten und der geplanten Bebauung im Bereich der Misch- und Gewerbegebiete NassauViertel - Sicherung der Abstandsflächen zwischen der bestehenden Bebauung und der geplanten Bebauung soweit andere Nutzungen angrenzen - Erhöhung des Grünanteils allgemein
Wohlfahrts-Funktion	- Verbesserung des Kleinklimas - Erhöhung der Verdunstungsrate - Verbesserung der stadthygienischen Situation - Lebensraum für Tier und Pflanzen - Biotopvernetzung - Verbesserung des Ortsbildes - Bodenschutz
Festsetzungen B-Plan	- ***Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Grenzbereich zwischen der bestehenden Bebauung und der geplanten Bebauung in Misch-, Sonder und Gewebegebieten NassauViertel***

Private Grünflächen - Hausgärten	
Planungsziele	- Erhöhung des Grünanteils allgemein
Wohlfahrts-Funktion	- Verbesserung des Kleinklimas - Erhöhung der Verdunstungsrate - Verbesserung der stadthygienischen Situation - Lebensraum für Tier und Pflanzen - Biotopvernetzung - Verbesserung des Ortsbildes
Festsetzungen B-Plan	- Festsetzung Private Grünfläche – Hausgarten im Allgemeinen Wohngebiet zur Anpflanzung eines heimischen, standortgerechten Laubbaumes 2 oder 3. Ordnung oder Obstbaumhochstamm je 250 m² Grundstücksfläche und gärtnerische Anlage der Grundstücksfreiflächen mit überwiegend heimischen und standortgerechten Sträuchern

10.5.5 Dach- und Fassadenbegrünung

Ziel der Bauleitplanung ist die weitgehende Berüc ksichtigung ökologischer Aspekte. Hie rzu gehören auch Dach - und Fassadenbegrünungen.

Es ist beabsichtigt in den Gebieten, die aufgrund der topographischen und entwässerung s-technischen Verhältnisse für eine Sammlung und direkte oberflächige Abführung des Re-genwassers nicht in Betracht kommen (Gebiet W 1 – W 12, M 1 – M 16 sowie Ge 1 und Ge 2), eine extensive Begrünung der Dächer festzusetzen. Ziel ist dabei, das Niederschlag s-wasser der direkten Verdunstung zuzuführen. Bei einer Aufbaustärke von mi ndestens 6 – 10 cm verringert sich der Abflussbeiwert von 1,0 bei unbegrünten Dächern auf 0,5, d.h. 50 % des Niederschlagswassers werden z urückgehalten. Weitere positive Aspekte für Natur und Landschaft folgern aus dem erhöhten Grünanteil und sind nachfolgend als W ohlfahrtsfunkti-onen genannt.

Als Ziel sollen10 % aller Dachflächen in den in Frage kommenden Bereichen extensiv b e-grünt werden. Vorzugsweise kommen dafür die Flächen der Garagen und Carports in Frage. Tiefgaragen, die nicht mit Gebäuden überbaut sind od er zu verkehrstechnischen Zwecken (Straßen, Wege, Plätze) genutzt werden, sollen gleichfalls zu b egrünt werden.

Weiterhin sollen in allen Gebieten fensterlose oder fensterarme Fassaden (z. B Hallenfass a-den, Brandmauern, Garagenwände) mit Kletterpfla nzen begrünt werden.

PFLANZLISTE FÜR FASSADENBEGRÜNUNG:

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

Dachbegrünung Gebiet W 1 – W 12, M 1– M16 sowie Ge 1 und Ge 2	
Planungsziele	- Erhöhung des Grünflächenteils - Ökologisch wirksame Bauweisen - Reduktion des Abflusses von Oberflächenwasser - nachhaltige ökologisch orientierte Regenwasserbewirtschaftung - Minimierung der Beeinträchtigungen des Kleinklimas - Begrünung aller Dächer mit einer Dachneigung = 3°
Wohlfahrts-funktion	- Verbesserung des Kleinklimas - Verbesserung der Luftqualität - Schaffung von Lebensraum für Flora und Fauna - Erhöhung der Verdunstungsrate - Wasserrückhaltung - Verbesserung der Wärmedämmung und Reduktion der Heizkosten
Festsetzungen B-Plan	- Mindestens 10 % der Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Auf eine Dachbegrünung kann verzichtet werden, wenn das anfallende Dachnieder-schlagswasser in Zisternen gesammelt und für die Wässerung der Grün-flächen genutzt oder der Brauchwassernutzung zugeführt wird.

Fassadenbegrünung	
Planungsziele	- Erhöhung des Grünflächenanteils - Gestaltung von fensterlosen Fassaden - Förderung von ökologischen Nischen - Minimierung der Beeinträchtigungen des Kleinklimas
Wohlfahrts-funktion	- Verbesserung des Kleinklimas - Erhöhung der Verdunstungsrate - Verbesserung der stadthygienischen Situation - Lebensraum für Tiere - Stadtgestaltung
Festsetzungen B-Plan	- Fassadenbegrünung an fensterlosen Fassaden bzw. Fassadenabschnitten gemäß Pflanzliste

10.5.6 Zusätzliche Ausgleichsflächen

Um den Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen sind außerhalb des Baugebietes weitere Maßnahmen erforderlich. Diese werden eingriffsnah innerhalb der nördlich de s Plan-gebietes liegenden Grünland - und Ackerflächen der Itzbachaue realisiert. Mit den Nutzern und Eigentümern der Flächen erfolgten im Vorfeld A bstimmungen über die Durchsetzung der geplanten Maßnahmen.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung des einfachen Beba uungsplanes wurde deutlich, dass die ursprünglich geplante Freilegung des Baches im B ereich des Aussiedlerhofes im Hinblick auf mögliche Gefährdung des benachbarten Trinkwasserbrunnens durch die Abwässer der Bu n-desautobahn und zur Wahrung der wirtschaftlic hen Nutzung des landwirtschaftlichen Betri e-bes nicht realisiert werden können.

Des weiteren war beabsichtigt das in den Gewerbegebi eten anfallende Regenwasser über Regenrückhaltemulden dem Itzbach zuzuführen. Die konkretisierende Fachplanung kam zu dem Ergebnis, dass aufgrund der topographischen Gegebenheiten das erforderliche Rüc k-haltevolumen der Rückhaltemulden nur durch Anlage von bis zu 3 m hohen Dämmen berei t-

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

Das neue Entwässerungskonzept beinhaltet ein Verzicht auf die Regenrückhaltemulde. Im Starkregfall wird das überschüssige Dachabwasser in die Kanalisation geführt.
(vgl. Umweltbericht, Teil 2 Kapitel 4.2.3)

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

Weide und artenarmes Grünland

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

Extensivierung der Grünlandnutzung	
Planungsziele	- Schutz der Gewässer vor erhöhtem Stoffeintrag - Schutz der Uferbereiche - Schutz der Ressourcen Boden und Wasser - Minimierung des Stoffeintrages - Erhöhung der Artenvielfalt
Wohlfahrts-funktion	- Verbesserung des Kleinklimas - Bodenschutz - Wasserschutz - Schaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna
Festsetzungen B-Plan	- Fläche für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Ackerflächen

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

Umwandlung von Ackerland in extensives Grünland	
Planungsziele	- Erhöhung des Vegetationsanteils - Minimierung des Stoffeintrages - Schutz der Ressourcen Boden und Wasser - Erhöhung der Artenvielfalt
Wohlfahrts-funktion	- Verbesserung des Kleinklimas - Bodenschutz - Wasserschutz - Schaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna
Festsetzungen B-Plan	- Fläche für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anlage von linearen Biotopstrukturen im Uferbereich

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

PFLANZLISTE FÜR DIE BEPFLANZUNG DES GEWÄSSERRANDES

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

Anlage von linearen Biotopstrukturen am Ufer	
Planungsziele	- Strukturierung der Landschaft - Erhöhung des Erlebniswertes - Vernetzung von Lebensräumen - Erhöhung der Artenvielfalt - Naturnahe Gestaltung der Uferbereiche - Neuschaffung von Lebensräumen - Minimierung des Stoffeintrages in die Gewässer
Wohlfahrts-funktion	- Schaffung von Lebensraum für Flora und Fauna - Erhöhung des Erholungswertes - Gewässerschutz - Biotopvernetzung - Belebung des Landschaftsbildes
Festsetzungen B-Plan	- Fläche für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anlage von Feldgehölzen und Hecken

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

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

Anlage von Vernetzungslinien durch Hecken und Krautsäume	
Planungsziele	- Strukturierung der Landschaft - Erhöhung des Erlebniswertes - Vernetzung von Lebensräumen - Erhöhung der Artenvielfalt
Wohlfahrts-funktion	- Verbesserung des Kleinklimas - Biotopvernetzung - Schaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna - Belebung des Landschaftsbildes - Verbesserung der Erholungsfunktion
Festsetzungen B-Plan	- Fläche für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Renaturierung Itzbach

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

Renaturierung des Baches und Gestaltung der Uferbereiche	
Planungsziele	- Wiederherstellung naturnaher Gewässer - Naturnahe Gestaltung der Uferbereiche - Schaffung erlebnisreicher Erholungsflächen - Neuschaffung von Lebensräumen - Vernetzung von Lebensräumen - Erhöhung der Artenvielfalt - Hochwasserrückhaltung - Minimierung des Stoffeintrages in die Gewässer
Wohlfahrts-funktion	- Schaffung von Lebensraum für Flora und Fauna - Erhöhung des Erholungswertes - Gewässerschutz
Festsetzungen B-Plan	- Fläche für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Rückbau von asphaltierten Wegeflächen und Umwandlung in extensive Wiesenflächen

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

Rückbau von versiegelten Wegeflächen	
Planungsziele	- Neuschaffung von Lebensräumen - Entsiegelung von Flächen / Minimierung des Landschaftsverbrauches - Erhaltung des Luft- und Wasseraustausches mit dem Boden
Wohlfahrts-funktion	- Bodenschutz - Wasserschutz - Schaffung von Lebensraum für Flora und Fauna
Festsetzungen B-Plan	- Fläche für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Pflege der vorhandenen Erlenpflanzung am Gewässerrand

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

Pflege der vorhanden Erlenpflanzung	
Planungsziele	- Naturnahe Gestaltung der Uferbereiche - Schaffung erlebnisreicher Erholungsflächen - Neuschaffung von Lebensräumen - Vernetzung von Lebensräumen - Erhöhung der Artenvielfalt
Wohlfahrts-funktion	- Schaffung von Lebensraum für Flora und Fauna - Biotopvernetzung - Erhöhung des Erholungswertes - Gewässerschutz
Festsetzungen B-Plan	- Fläche für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Neuanlage einer Streuobstwiese

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

Neuanlage einer Streuobstwiese	
Planungsziele	- Neuschaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna - Vernetzung von Lebensräumen - Erhöhung der Artenvielfalt - Gestaltung des Ortsrandes
Wohlfahrts-funktion	- Schaffung von Lebensraum für Flora und Fauna - Erhöhung des Erholungswertes - Verbesserung des Kleinklimas - Biotopvernetzung - Belebung des Landschaftsbildes - Verbesserung der Erholungsfunktion
Festsetzungen B-Plan	- Fläche für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Einzelbäume

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

PFLANZLISTE FÜR ALLEEBÄUME:

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

Pflanzung von Einzelbäumen	
Planungsziele	- Neuschaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna - Vernetzung von Lebensräumen - Erhöhung der Artenvielfalt - Erhöhung der Erlebnisvielfalt - Strukturierung der Landschaft - Gestaltung des Ortsrandes
Wohlfahrts-funktion	- Schaffung von Lebensraum für Flora und Fauna - Erhöhung des Erholungswertes - Verbesserung des Kleinklimas - Biotopvernetzung - Belebung des Landschaftsbildes - Verbesserung der Erholungsfunktion
Festsetzungen B-Plan	- Fläche für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Vorhandene Bäume, Gebüsche und Hecken

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

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

10.6 Ver- und Entsorgung / Ökologische Infrastruktur

10.6.1 Abwasserentsorgung

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

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

Als vorteilhaft werden angesehen:

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

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

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

Eine weitere Fläche mit Leitungsrechten war im Plangebiet W 7 dargestellt. Hier sollte im Bedarfsfall eine Drainageleitung verlegt werden, die ggf. anfallendes Quellwasser in Richtung Fußgängerallee ableiten kann. Aufgrund der fortgeschrittenen Bebauung ist hiermit nicht mehr zu rechnen. Eine öffentlich rechtliche Regelung ist nicht mehr erforderlich.

Leitungsrechte **Plangebiet W 1 - W 8**	
Planungsziele	- Abwasserentsorgung Plangebiete W 4, W6 über separaten Mischkanal
Festsetzungen B-Plan	- Belegung von 3 m breiten Streifen mit Leitungsrechten

10.6.2 Energieversorgung

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

10.6.3 Wasserversorgung

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

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

Brauchwasser **W 1 – W 12, M 1 – M16 sowie Ge 1 und Ge 2**	
Planungsziele	- Einsparung von Trinkwasser - Reduzierung des Abwasserabflusses
Festsetzungen B-Plan	- Mindestens 10 % der Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Auf eine Dachbegrünung kann verzichtet werden, wenn das anfallende Dachniederschlagswasser in Zisternen gesammelt und für die Wässerung der Grünflächen genutzt oder der Brauchwassernutzung zugeführt wird.

10.6.4 Versorgungsleitungen/Telekommunikationsleitungen

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

11. Eingriffs- und Ausgleichsplanung

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

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

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

11.1 Rechtsgrundlagen zu Eingriff und Ausgleich

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

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

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

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

11.2 Beschreibung des Eingriffs und Auswirkungen auf die Landschaftsfaktoren

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

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

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

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

Neuversiegelung führt auch zu Verlusten im Arten- und Biotoppotenzial, sei es der Gehölze oder sonstiger Biotope, die im Plangebiet jedoch nur in begrenztem Umfang vorhanden sind. Die betroffenen Gehölzstrukturen können durch Neupflanzungen leicht ersetzt werden. Die wertvollen und landschaftsprägenden Pflanzungen an der Bahntrasse sind von der Maßnahme kaum betroffen. Im Bereich der geplanten Brücke über die Bahntrasse sind ca. 300 m² der Böschungsbepflanzung zu roden. Dies ist eine verhältnismäßig geringfügige Fläche. Großzügige Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern können den Verlust ausgleichen.

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

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

Aufgrund der 4. Bebauungsplanänderung ergaben sich keine zusätzlichen Versiegelungen, die über die zuvor bilanzierten Flächen hinausgehen. Insgesamt führen die Maßnahmen zu einem geringfügigen positiven Saldo.

Die zusätzlichen Flächen, die für den Ausbau des Kreisels der Limburger Straße benötigt werden, sind annähernd zu 100% versiegelt und werden derzeit als Straßenverkehrsflächen und als Kfz-Stellplätze für das nordöstlich gelegene Autohaus genutzt. Eine weitere Fläche, die für den Rückbau der Straßenanbindung der Straße Am Itzelgrund in die Limburger Straße benötigt wird, ist gleichfalls versiegelt. Die Flächen verfügen insgesamt über eine Größe von ca. 2.550 m². Von der Gesamtfläche werden ca. 350 m² für Verkehrsbegleitgrün angelegt. Die zusätzlichen Böschungsflächen im Norden des Plangebietes G3 (ca. 250 m² + 241 m²) sind als öffentliches Verkehrsbegleitgrün festgesetzt. Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind aufgrund der Umwidmung von Gewerbeflächen zu Grünflächen positiv zu beurteilen.

Die für den Garagenhof vorgesehene Zwickelfläche verfügt über eine Größe von ca. 270 m². Im einfachen Bebauungsplan war diese als Mischgebiet mit Pflanzgebot festgesetzt. Die im Plangebiet G3 zusätzlich geschaffene nördliche Grünfläche mit Pflanzbindungen stellt eine ausreichende Kompensation für den zusätzlichen Eingriff dar.

Aufgrund der 5. Änderung und 6. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Versiegelungen, die über den bereits bilanzierten Umfang hinausgehen. Die zusätzliche Versiegelung aufgrund der neuen Wege in den Planbereichen W 10 und M 4 wird durch die reduzierten Ausnutzungsmöglichkeiten (GRZ) in den Plangebieten kompensiert.

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

11.3 Darstellung der Eingriffsvermeidung und -minimierung

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

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

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

11.4 Auswirkungen des Eingriffs während der Bauphase

Durch Bautätigkeit kommt es allgemein zu negativen Einflüssen auf Natur und Landschaft. Deren Auswirkungen sind jedoch überwiegend nur temporär auf die Bauphase beschränkt. Folgende baubedingte Maßnahmen führen während der Baudurchführung zu Beeinträchtigungen:

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

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

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

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

11.5 Kompensationsmaßnahmen gemäß Landschaftsplan

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

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

11.6 Ausgleichsmaßnahmen

11.6.1 Gesamtausgleichsbedarf

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Extensive Grünlandnutzung (inkl. Bachparzelle und vorhandene Sträucher)	ca.	51.250	m²
Umwandlung Ackerland in extensives Grünland	ca.	11.500	m²
Anlage von linearen Biotopstrukturen im Uferbereich (Hochstauden, Einzelbäume und Strauchgruppen)	ca.	2.500	m²
Anlage von Feldgehölzen und Hecken	ca.	2.800	m²
Renaturierung Itzbach	ca.	50	m
Rückbau von befestigten Wegeflächen in Grünland	ca.	1.000	m²
Pflege der vorhandenen Erlenpflanzung, (Entwicklung und Erhaltung einer standortgerechten Vegetation)	ca.	2.400	m²
Neuanlage einer Streuobstwiese	ca.	4.300	m²
Anpflanzung von Einzelbäumen	ca.	40	Stck.

11.7 Auswirkungen aller Ausgleichsmaßnahmen auf die Landschaftsfaktoren

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

geplanten Dachbegrünungen gering gehalten.

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

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

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

12. Abwägung der Ergebnisse des Umweltberichts.

12.1 Abwägungserfordernis

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

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

12.2 Bewertung der Umweltauswirkungen

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

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

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

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

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

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

12.3 Abwägung

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

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

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

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

13. Planstatistik

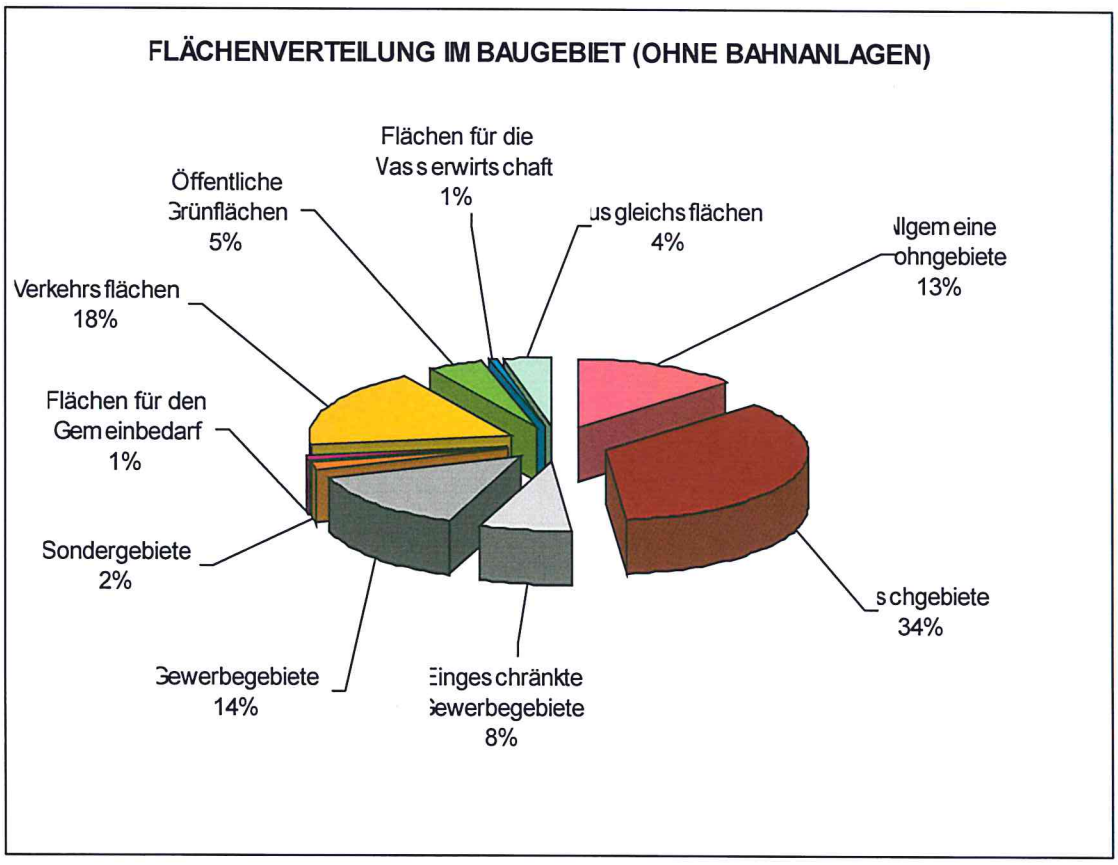
Flächenberechnung des engeren Geltungsbereichs auf Basis des Masterplans

Flächenart	*Fläche*	*Summe1*	*Summe2*	*Summe3*
Nettobauland				
WA	W1	2.291		
	W1.1 (Zwickelfläche)	139		
	W2	2.412		
	W3	1.992		
	W4	2.973		
	W5	1.394		
	W6	4.135		
	W6.1 (Arrondierung)	60		
	W7	1.634		
	W8	876		
	W9	4.079		
	W10 A	756		
	W10 B	704		
	W10 C	2.036		
	W11	1.743		
	W12	1.901	29.124	
MI	M1	1.641		
	M2	2.258		
	M3	1.564		
	M4 A	1.284		
	M4 B	1.852		
	M4 C	1.148		
	M4 D	1.696		
	M5	8.133		
	M6	6.991		
	M7	5.579		
	M8	5.525		
	M9	5.796		
	M10	5.854		
	M10.1 (Zwickelfläche)	280		
	M11	6.532		
	M12	1.943		
	M13 A-D	7.508		
	M14	3.688		
	M14 A (Zwickelfläche)	342		
	M15	7.402		
	M16	2.214	79.230	
GE	Ge1	11.981		
	Ge2	4.973		
	G1	3.327		
	G2	12.695		
	G3	15.898	48.874	
SO	SO 1 A	3.052		
	SO 2 A	756	3.808	**161.037**

Flächen für den Gemeinbedarf	GMB	2.609	2.609	**2.609**
Öffentliche Grünflächen				
Zweckgebundene Grünflächen	Bolzplatz	1.232		
	Spielplatz	1.621		
	Luxemburger Platz	1.561	4.414	
Verkehrsbegleitgrün	J.-Walter-Weg 1	96		
	J.-Walter-Weg 2	103		
	J.-Walter-Weg 3	234		
	J.-Walter-Weg 4	228		
	J.-Walter-Weg 5	337		
	J.-Walter-Weg 6	345		
	J.-Walter-Weg 7	431		
	J.-Walter-Weg 8	454		
	Luxemburger Allee 1	431		
	Luxemburger Allee 2	304		
	Hayn-Weg 1	38		
	Hayn-Weg 2	50		
	B.-vom-Arnim-Weg	29		
	Telco Kreisel	380		
	Kreisel Limburger Str.	133		
	Am Itzelgrund 1	26		
	Am Itzelgrund 2	41		
	Denngerstraße	329		
	Rudolfstraße	242		
	Landw. Weg 1 1	115		
	Landw. Weg 1 2	71		
	Landw. Weg 2 1	154		
	Landw. Weg 2 2	22		
	Landw. Weg 2 3	4		
	Landw. Weg 2 4	5		
	Landw. Weg 2 5	3		
	Landw. Weg 3 1	79		
	Landw. Weg 3 2	558		
	Landw. Weg 3 3	382		
	Landw. Weg 3 4	21		
	Landw. Weg 3 5	98		
	Landw. Weg 3 6	5		
	Landw. Weg 3 7	12	5.762	**10.176**

Flächenart	*Fläche*	*Summe1*	*Summe2*	*Summe3*
Öffentliche Verkehrsflächen				
Straßenverkehrsflächen	Deningerstraße	1.697		
	Rudolfstraße	1.412		
	Teco Kreisel	1.228		
	Maximilianstraße	5.552		
	Luxemburger Allee	4.947		
	C.-Labhartweg	593		
	Walramstraße 1	7.596		
	Walramstraße 2	1.194		
	Ludwigstraße 1	1.339		
	Ludwigstraße 2	933		
	Kreisel LimburgerStr. mit Anschlüssen	2.777		
	Wendeschuh Am Itzelgrund	125		
	Anbindung Hans-Nitsche-Str.	88	29.480	
Mischverkehrsflächen	B.-von-Arnim-Weg	716		
	Wohnweg W10	270		
	Wohnweg W4	425		
	H.-Lange-Weg	753		
	Hayn-Weg	1.093		
	P.-Herber-Weg	164		
	H.-Dohm-Weg	243		
	Fürstin-H.-D.-Weg	696		
	Usinger Weg	876		
	Saarbrücker Weg	875		
	Weilburger Weg	842		
	Dietzer Weg (entfällt)	0	6.952	
Fuß-/Radwege	J.-Walter-Weg 1	426		
	J.-Walter-Weg 2	1.006		
	J.-Walter-Weg 3	306		
	Fußweg 1	101		
	Fußweg 2	189		
	Fußweg 3	113	2.142	
Landwirtschaftliche Wege	Landwirtsch. Weg 1	475		
	Landwirtsch. Weg 2	944		
	Landwirtsch. Weg 3	794	2.213	**40.786**
Flächen für Bahnanlagen	Bahnanlagen	10.743	10.743	**10.743**

Flächenart	*Fläche*	*Summe1*	*Summe2*	*Summe3*
Flächen für die Wasserwirtschaft				
Entwässerungsgraben	Entwäss.-graben 1	583		
	Entwäss.-graben 2	6		
	Entwäss.-graben 3	405		
	Entwäss.-graben 4	221	1.214	**1.214**
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	Trafostation Süwag	15	15	**15**
Ausgleichsflächen	Ausgleichsfläche 1	3.225		
	Ausgleichsfläche 2	5.432	8.657	**8.657**
Summe				**235.237**



Flächenberechnung des erweiterten Geltungsbereichs auf Basis des Masterplans

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