

STADT IDSTEIN

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

9. Änderung / Qualifizierung Bebauungsplan NassauViertel "Plangebiete M 4 D-E, G_E1, M12, KITA, W10, M7"

BEGRÜNDUNG

Projekt: S 580/10

Stand: Juni 2011

PLANERGRUPPE ASL

KIRSCHBAUMWEG 6, 60489 FRANKFURT A. M. TEL 069 / 78 88 28 FAX 069 / 789 62 46 E-MAIL info@planergruppeasl.de

im Auftrag von

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG FRANKFURTER STRASSE 39, 65189 WIESBADEN TEL 0611 / 3411 / 0 FAX 0611 / 3411 / 3299 E-MAIL info@dsk-gmbh.de

Stand: 27.04.2011

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Ronald Uhle (Projektkoordination, Stadtplanung)

Inhalt

Begründ	Seite	
1.	Anlass, Erfordernis und Ziel der Planaufstellung	4
2.	Rechtsgrundlagen	6
3.	Lage und Größe der Änderungsbereiche	7
3.1	Teilbereich 1 - Plangebiete GE 1 und M4 D	7
3.2	Teilbereich 2 - Plangebiete M11 und KITA	7
3.3	Teilbereich 3 - Plangebiet W10 B	7
3.4	Teilbereich 4 - Plangebiet M7	7
3.5	Teilbereich 5 - Plangebiet W10 A	7
4.	Bestand	8
4.1	Teilbereich 1 - Plangebiete GE 1 und M4 D	8
4.2	Teilbereich 2 - Plangebiete M11 und KITA	10
4.3	Teilbereich 3 - Plangebiet W10 B	10
4.4	Teilbereich 4 - Plangebiet M7	10
4.5	Teilbereich 5 - Plangebiet W10 A	11
5.	Planungsziele und Rechtliche Festsetzungen	12
5.1	Teilbereich 1 - Plangebiete GE 1 und M4 D	12
5.1.1	Übergeordnete Planungsziele	12
5.1.2	Verkehr	12
5.1.3	Bebauung	14
5.1.4	Grünordnung / Eingriffs- Ausgleichsplanung	19
5.1.5	Lärmschutz	21
5.1.6	Ver- und Entsorgung	24
5.2	Teilbereich 2 - Plangebiete M11 und KITA	24
5.2.1	Bebauung	24
5.2.2	Grünordnung	25
5.3	Teilbereich 3 - Plangebiet W10 B	25
5.3.1	Bebauung	25
5.4	Teilbereich 4 - Plangebiet M7	26
5.4.1	Bebauung	26
5.4.2	Ver- und Entsorgung	27
5.5	Teilbereich 5 - Plangebiet W10 A	27
5.5.1	Bebauung	27
6.	Planstatistik	28

Anlagen		
Anlage 1	Baufachliche Stellungnahme vom 26.07.2010 GSA Limburg, Ingenieurgesellschaft für Immissionsschutz, Akustik, Bauphysik	

1. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Idstein hat in ihrer Sitzung am 4.11.2010 die Aufstellung der 9. Änderung / Qualifizierung des Bebauungsplanes NassauViertel beschlossen.

Die Änderungen beziehen sich auf fünf Teilbereiche des Bebauungsplanes.

Teilbereich 1 - Plangebiete GE 1 und M4 D

Die städtebauliche Begleitung von Projektanfragen in den letzten Jahren hat gezeigt, dass eine Vermarktung des Plangebietes GE1 auf Schwierigkeiten stößt. Gründe hierfür sind die ungünstige Tiefe und der schwierige Zuschnitt der Grundstücksfläche, die einzuhaltenden Abstände zur vorhandenen Wohnbebauung in der Straße "Am Rödchen" sowie die zu erwartenden Konflikte hinsichtlich der direkten Nachbarschaft zwischen der geplanten Gewerbenutzung und dem Wohnungsbestand.

Zur Verringerung des Konfliktpotenzials soll deshalb ein Mischgebiet entwickelt werden. Innerhalb des Mischgebietes werden, in Fortsetzung der östlich angrenzenden Bebauung (Plangebiete M4 A-B) sowie der südliche angrenzenden Bestandsbebauung "Am Rödchen", vornehmlich kleinstrukturierte, wohnumfeldverträgliche Wohn- und Dienstleistungsnutzungen als zielführend angesehen.

Bei der Planung des Mischgebietes sind Abstandserfordernisse zu der bestehenden Wohnbebauung sowie Schutzerfordernisse gegenüber den gewerblichen Flächen zu berücksichtigen. Ferner sind bei der Planung die verkehrsbedingten Lärmvorbelastungen (insbesondere A 3) sowie die gewerblichen Lärmbelastungen zu würdigen.

Teilbereich 2 - Plangebiete M11 und KITA

Die Stadt Idstein beabsichtigt eine Kindertagesstätte zu errichten. Im Rahmen der Gebäudeplanung wurde deutlich, dass eine Verlegung des Standortes an die Walramstraße (ehemaliges Plangebiet M 12) sinnvoll ist. Dies ermöglicht einer Verlagerung der ehemals westlich des Johann-Walter-Weges geplanten Grün- bzw. Spielfläche auf die Ostseite des Weges. Im Zusammenhang mit den Freiflächen der Kindertagesstätte kann auf diese Weise ein größerer, zusammenhängender Grün- / Spielbereich entstehen. Das Plangebiet M 12 entfällt, das Mischgebiet M11 vergrößert sich entsprechend.

Die Festsetzungen der Planänderung sollen in ihrer Aussagetiefe den Regelungen eines "einfachen" Bebauungsplanes entsprechen.

Teilbereich 3 - Plangebiet W10 B

Im Hinblick auf eine bereits erteilte Baugenehmigung sollen Garagen vor den straßenseitigen Gebäudefronten allgemein zugelassen werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind diesbezüglich zu ändern.

Teilbereich 4 - Plangebiet M 7

Im Plangebiet M7 ist die Errichtung eines Studentenwohnheimes geplant. In diesem Bereich wurden im Rahmen 4. Änderung des Bebauungsplanes qualifizierende Festsetzungen getroffen. Der bisher vorliegende Gebäudeentwurf beinhaltet geringfügige Abweichungen gegenüber dem Bebauungsplan. Mit den Planänderungen sollen hier verschiedene Anpassungen erfolgen.

Teilbereich 5 - Plangebiet W10 A

Im Plangebiet W10 A war der Bau von dreigeschossigen "Stadtvillen" vorgesehen. Die Eigentumswohnungen sollten in offener Bauweise als Einzelgebäude errichtet werden. Es hat sich gezeigt, dass für den Gebäudetypus an dem Standort derzeit kein Bedarf besteht.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind bezüglich der Zulässigkeit auch anderer Bauformen zu flexibilisieren.

2. Rechtsgrundlagen

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBI. I S. 2585) in Kraft getreten am 01.03.2010.

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBI. I S. 466).

BNatSchG

Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010

HBO

Hessische Bauordnung in der Neufassung vom 15.01.2011 (GVBI. I S. 46)

HAGBNatSchG

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 20.12.2010 (GVBI. I S. 629)

HWG

Hessisches Wassergesetz vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 549)

DSchG HE 1974

Hessisches Denkmalschutzgesetz in der Fassung vom 05. 09.1986 zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.03.2010 (GVBI. I S. 72, 80)

Die neunte Änderung des Bebauungsplanes NassauViertel erfolgt auf Grundlage des § 13 a BauGB. Die Eingriffs- und Ausgleichplanung erfolgte bereits im Zuge der Erarbeitung des einfachen Bebauungsplanes. Die Ausgleichsmaßnahmen sind bereits weitgehend umgesetzt. Insofern sind auf formaler und inhaltlicher Ebene naturschutzrechtliche Ausgleichsbetrachtungen nicht anzustellen. Die Aufstellung eines Umweltberichts ist nicht erforderlich.

3. Lage und Größe der Änderungsbereiche

3.1 Teilbereich 1 - Plangebiete GE 1 und M4 D

Der Änderungsbereich befindet sich im südwestlichen Abschnitt des engeren Bebauungsplangebietes. Nördlich grenzt die Rudolfstraße, nordöstlich die Maximilianstraße, östlich das Plangebiet M4 C, südlich die Bestandsbebauung "Am Rödchen" und westlich ein, die Bahntrasse Frankfurt-Limburg begleitender, Wirtschaftsweg an. Die Fläche verfügt über eine Größe von ca. 13.680 m².

3.2 Teilbereich 2 - Plangebiete M11 und KITA

Das Änderungsgebiet befindet sich im nördlichen Bereich des engeren Bebauungsplangebietes. Nordwestlich grenzen die Flächen des Plangebietes M11, nördlich die Walramstraße, östlich der Weilburger Weg und südlich das Plangebiet W12 an. Die Fläche verfügt über eine Größe von ca. 6.330 m².

3.3 Teilbereich 3 - Plangebiet W10 B

Der Änderungsbereich befindet sich im nördlichen Bereich des Plangebiets W10 B. Die Fläche verfügt über eine Größe von ca. 230 m².

3.4 Teilbereich 4 - Plangebiet M7

Das Plangebiet grenzt südlich am Ostabschnitt der Luxemburger Allee an.

Die Fläche verfügt über eine Größe von ca. 5.579 m².

3.5 Teilbereich 5 - Plangebiet W10 A

Das Plangebiet befindet sich im Zwischenbereich der Maximilianstraße und des Plangebietes W 10 B. Die Fläche verfügt über eine Größe von ca. 1.845 m².

4. Bestand

4.1 Teilbereich 1 - Plangebiete GE 1 und M4 D

Die Flächen des Änderungsbereichs sind im Sinne der Festsetzungen eines "einfachen" Bebauungsplanes rechtlich als Bauland gesichert. Eine kleinere östliche Teilfläche ist als Mischgebiet (M4 D), die verbleibende größere Fläche als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE1) ausgewiesen. Entlang der Südgrenze des eingeschränkten Gewerbegebietes befindet sich ein 10 m breiter Grünstreifen, der mit Anpflanzungsgeboten belegt ist.

Das NassauViertel ist insgesamt durch Lärm vorbelastet. Neben den Verkehrssträngen der Bundesbahn und der B 275 ist hier vor allen Dingen die höhergelegene Autobahn A3 Verursacher des Lärms. Das Gebiet liegt überwiegend in einem im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereich Zone III (*LPB 61 - 65 db(A)*). Von der westlichen Gebietsgrenze betrachtet, ist in einem Abstand von ca. 24 m (südlicher Abschnitt) bis 47 m (nördlicher Abschnitt) ein Lärmpegelbereich der Zone IV (*LPB 66 - 70 db(A)*) festgelegt.

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes GE1, wie auch in den anderen Gewerbegebieten, sind immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel festgelegt. Im Plangebiet GE1 beträgt dieser 60/55 dB (A)/m².

Die äußere Erschließung ist durch den Ausbau der Rudolf- und Maximilianstraße gesichert. Für die Umsetzung der Planung ist eine weitere, interne Erschließung des Gebietes erforderlich.

Die Fläche liegt derzeit brach und wird jährlich gemäht. Die 28 Bäume wurden zwischenzeitlich im Februar 2011 gefällt. Der Vegetationsbestand setzte sich überwiegend aus alten Apfelbäumen, zu kleinerem Anteil auch aus Kirschen, und kleine Eichen zusammen. Punktuell war Heckenbewuchs vorhanden.

Aufgrund von Hinweisen über das Vorkommen von Baumhöhlen, wurde der Bestand im Januar 2011 von Herrn Dipl.-Biol. Eppler (Fa. Memoconsult) untersucht. Der Zoologe stellt folgendes fest: "Die Obstbäume sind in einem vernachlässigten Pflegezustand und wurden offenbar schon seit Jahren nicht mehr geschnitten. Teilweise sind sie auch stark von Misteln befallen. Einige wenige Bäume sind bereits abgängig, mit ihrem Absterben wäre in wenigen Jahren zu rechnen. Ein Vorkommen des Steinkauzes, mit dem evtl. zu rechnen gewesen wäre und der Höhlen wie die vorgefundenen auch als Tagesschlafhöhle nutzt, wurde nicht festgestellt. Auch Fledermausvorkommen wurden nicht festgestellt, was allerdings auch nicht unbedingt zu erwarten war, da sich Fledermäuse zum gegenwärtigen Zeitpunkt in ihren Win-

terquartieren aufhalten - wobei allerdings dickere Bäume mit entsprechender Isolationswirkung auch als Winterquartiere genutzt werden können.

Baum Nr. 3 auf der unten eingefügten Karte weist tiefe und verzweigte Höhlungen auf, die von außen nur zum Teil einsehbar sind. Hier ist nicht mit letzter Sicherheit auszuschließen, dass sich Fledermäuse darin aufhalten. Bei einer Fällung sollte hier vorsichtig vorgegangen und die Höhlen auf Fledermäuse inspiziert werden. Falls sich solche darin aufhalten, sollten sie in einer verschließbaren Kiste mit einem Tuch aufbewahrt und Fachleute informiert werden.



Die Baumhöhlen wurden vor der Fällung fachgerecht verschlossen. Baum Nr. 3 wurde bei den Fällarbeiten stückweise abgesetzt, Fledermäuse oder Vögel wurden nicht angetroffen.

4.2 Teilbereich 2 - Plangebiete M11 und KITA

Die betroffenen Flächen in diesem Änderungsbereich sind im Bebauungsplan wie folgt dargestellt:

- Mischgebietsflächen (M 11 und M 12)
- Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung: Kita)
- Öffentlichen Grünfläche (Zweckbestimmung: Bolzplatz)
- Johann-Walter-Weg: besondere Verkehrsfläche (Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg)
- Johann-Walter-Weg: öffentliche Grünflächen mit anzupflanzenden Bäumen Die Erschließung ist durch den Ausbau der Walramstraße und des Weilburger Weges gesichert.

Mit Ausnahme des bereits ausgebauten Johann-Walter-Weges liegen die Flächen brach.

4.3 Teilbereich 3 - Plangebiet W10 B

Die betroffenen Flächen in diesem Änderungsbereich sind im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und bereits teilweise mit Doppelhaushälften bebaut.

4.4 Teilbereich 4 - Plangebiet M 7

Das Plangebiet M7 ist als Mischgebiet ausgewiesen. Entlang der Luxemburger Allee ist zwingende eine 4-geschossige Bebauung festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich ist eine 4-geschossige Bebauung als Höchstmaß angegeben. Die festgesetzte "abweichende" Bauweise ermöglicht eine offene Bauweise, jedoch mit Gebäudelängen über 50 m. Entlang der Verkehrsfläche der Luxemburger Allee ist eine Baulinie vorgegeben. Entlang der anderen Grundstücksgrenzen stellt der Bebauungsplan Baugrenzen dar. Die Höhenfestsetzungen ermöglichen neben den vier Vollgeschossen ein zusätzliches Staffelgeschoss als Nicht-Vollgeschoss. Die GRZ beträgt 0,6, die GFZ 1,6.

Das Gebiet liegt brach und wird von der Stadt Idstein gepflegt.

4.5 Teilbereich 5 - Plangebiet W10 A

Das Gebiet ist als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Zulässig ist eine bis zu 3-geschossige Bauweise für Einzelhausbebauungen. Die Höhenfestsetzungen (TH max. = 13,0 m / FH max. = 15,0 m) ermöglichen ein zusätzliches Staffelgeschoss. Die GRZ beträgt 0,35, die GFZ 1,05.

Die Fläche ist unbebaut. Die Wiese wird von der Stadt Idstein jährlich gemäht.

5. Planungsziele und Rechtliche Festsetzungen

5.1 Teilbereich 1 - Plangebiete GE 1 und M4 D

5.1.1 Übergeordnete Planungsziele

Der südliche Abschnitt der im rechtsgültigen Bebbauungsplan dargestellte Fläche GE1 soll künftig als Mischgebiet, vornehmlich für kleinteilige Wohnformen, ausgewiesen werden. Der nördliche Flächenabschnitt ist weiterhin gewerblichen Nutzungen vorbehalten.

Mit der Planänderung werden folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung von marktgängigen Gewerbeflächen mit geringerer Grundstückstiefe und in der Tiefe nicht verspringender Grundstücksgrenzen
- Konfliktvermeidung zwischen der bestehenden Wohnnutzungen (Am Rödchen) und heranrückendem Gewerbe durch Anordnung eines Mischgebietes als baulicher Übergang
- Gezielte Steuerung eines städtebaulich verträglichen Übergangs zwischen dem geplanten Misch- und Gewerbegebiet.

5.1.2 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung der Gewerbeflächen ist über die nördlich und nordöstlich verlaufenden Straßen gesichert. Zufahrtsmöglichkeiten bestehen von der Maximilian- und der Rudolfstraße. Entlang der Rudolfstraße befindet sich ein Parkstreifen, der im Zusammenhang mit der hier befindlichen Informationsstehle steht. Die Anzahl der Grundstückszufahrten sollen hier weitmöglich begrenzt bleiben.

Für die Erschließung des Mischgebietes wurden verschiedene Varianten untersucht. Im Ergebnis ist eine Stichstraße mit Wendehammer einer möglichen Anbindung an den parallel zur Bahntrasse verlaufenden Wirtschaftsweg oder einer möglichen, das Gewerbegebiet durchquerende Straße mit Anbindung an die Rudolfstraße, vorzuziehen. Auch eine zentrale Führung der Stichstraße mit beidseitiger Erschließung der Baugrundstücke wurde verworfen.

Durch die gewählte Anordnung der Straße lässt sich die überwiegende Anzahl der Grundstücke von der Nordseite aus erschließen. Die Gärten und Freibereiche können so auf

der straßenabgewandten Südseite anordnet werden. Weiterhin gewährleistet die Straßenführung einen baulichen Abstand zur Gewerbegebietsfläche, sodass hier negative Einflüsse auf das Mischgebiet reduziert werden können.

Die gewählte Straßentrasse hat zur Folge, dass zur Erschließung der südlichen Grundstücke zwei kurze Stichwege benötigt werden. Das östlichste Grundstück ist über einen privaten Weg an die Maximilianstraße anzubinden.

Die Stichstraße soll als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden. Die Straßenbreite beträgt 5,50 m. Die Stichwege verfügen über einen Querschnitt von 3,50 m und weiten sich an ihrem Ende auf eine Breite von 6 m auf. Ein Wenden von Pkw ist innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche nicht möglich und hat auf den privaten Grundstücken zu erfolgen. Die Stichstraße endet in einem größeren Platzbereich mit Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge (Wendetyp 3). Im Zufahrtsbereich der Maximilanstraße und im Bereich des Platzes werden Flächen für insgesamt 7 Besucherstellplätze angeboten.

Rechtliche Festsetzungen:

Stichstraße: Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

 Mischverkehrsfläche -Ausbaubreite 5,50 m

Stichwege: Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Mischverkehrsfläche Ausbaubreite 3,50 - 6,00 m

Platz: Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

 Mischverkehrsfläche als Wendehammer Typ 3

Stellplätze: Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

- Mischverkehrsfläche -

5.1.3 Bebauung

5.1.3.1 Mischgebiet

Art der baulichen Nutzung

Bezüglich der Festlegung der zulässigen Art der baulichen Nutzung folgt die Planung dem Festsetzungskanon der Plangebiete M4 A-C. 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 Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen.

Rechtliche Festsetzungen

Mischaebiet:

Zulässia:

Wohn-, sowie Geschäfts- und Bürogebäude

Als Ausnahme:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes

und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Baugrenzen

Am südlichen Rand des geplanten Mischgebietes (Plangebiet M4 D) soll eine Bebauung entwickelt werden, die Beeinträchtigungen der Bestandsbebauung (Am Rödchen) weitgehend ausschließt.

Zwischen den neu zu errichtenden Gebäuden (überbaubaren Flächen) und den bestehenden Wohngrundstücken wird deshalb eine möglichst tiefe Abstandsfläche gewählt, in der die Gartenflächen anzulegen sind. Im östlichen Bereich beträgt die Tiefe 10 m. Der westliche Bereich, indem die Gärten der Bestandsbebauung in der Fläche der Mischgebietszone liegen, ist 8 m tief. Die Abstände zwischen den Gebäuden (Bestand / Planung) betragen somit in der Regel 18 - 22 m.

Weiterhin ist im betreffenden Gebiet eine Einzelhausbebauung vorgegeben. Als Maß wird eine zweigeschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6 festgelegt.

Im nördlichen Mischgebietsbereich (Plangebiete M4 E) sollen sich dichtere Bebauungsstrukturen entwickeln, die zugleich abschirmende Wirkungen gegenüber dem Gewerbegebiet haben können. Neben Doppelhäusern sind hier auch Hausgruppen denkbar.

Als Maß wird eine zweigeschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 festgelegt

Rechtliche Festsetzungen

Plangebiet M 4 D: II-geschossig, GRZ 0,3, GFZ 0,6, offene Bauweise,

nur Einzelhäuser zulässig

Plangebiet M 4 E: II-geschossig, GRZ 0,4, GFZ 0,8, offene Bauweise

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhenfestsetzungen folgen den o.g. Grundüberlegungen bzw. auch den Festsetzungen in den Plangebieten M4 A und B. Die zulässige Firsthöhe beträgt max. 12,0 m über der Verkehrsfläche. Die zulässige Traufhöhe im Planbereich M 4 D wird mit 8,50 m festgelegt. Die Traufhöhe im Planbereich M 4 E wird mit max. 10,0 m festgelegt, wodurch eine geschosshohe Ausbildung am Tiefpunkt eines Staffelgeschosses ermöglicht wird.

Rechtliche Festsetzungen

Plangebiet M 4 D: max. Firsthöhe = 12,0 m über OK VKF

max. Traufhöhe = 8,50 m über OK VKF

Plangebiet M 4 E: max. Firsthöhe = 12,0 m über OK VKF

max. Traufhöhe = 10,0 m über OK VKF

Dachgestaltung

Die Festsetzungen der zulässigen Dachneigungen und Dachformen entsprechen den Festsetzungen der Plangebiete M4 A und B. 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.

Rechtliche Festsetzungen:

Mischgebiet: Hauptbaukörper: Pultdächer, höhenversetzte Pultdächer und Satteldächer

Dachneigung 5° - 30°

Nebengebäude: Flach-, Pult- und Satteldächer

Dachneigungen 0° - 30°

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen:

Wie im Gesamtgebiet sind Stellplätze und Tiefgaragen allgemein zulässig. Die Errichtung von Tiefgaragen ist jedoch aufgrund der kleinteiligen Baustruktur unwahrscheinlich. Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen, innerhalb der seitlichen Abstandsflächen entsprechend der Regelungen der HBO oder in speziell gekennzeichneten Flächen errichtet werden. Letztere kommen hier nicht zum Tragen.

Im gesamten Plangebiet sind Nebenanlagen allgemein zulässig.

Rechtliche Festsetzungen:

Mischgebiet: Stellplätze und Tiefgaragen: allgemein zulässig

Garagen und Carports: innerhalb überbaubarer Flächen,

im seitlichen Grenzanstand gemäß HBO oder innerhalb speziell gekennzeichneter Flächen

Nebenanlagen: allgemein zulässig

5.1.3.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Art der baulichen Nutzung

Bezüglich der Festlegung der zulässigen Art der baulichen Nutzung übernimmt die Planänderung die Vorgaben aus dem einfachen Bebauungsplan. Die Zulässigkeit der Nutzungen entspricht mit wenigen Ausnahmen den Vorgaben des § 8 BauNVO. Selbständige Lagerplätze und Tankstellen werden im Hinblick auf das damit einhergehende, im zentralen Bereich des NassauViertels nicht erwünschte, Erscheinungsbild ausgeschlossen. Vergnügungsstätten sind, auch als Ausnahme, nicht zulässig. Für solche Betriebe stehen andere Flächen im NassauViertel zur Verfügung.

Rechtliche Festsetzungen

Gewerbegebiet:

Zulässia:

Nutzungen nach § 8 BauNVO mit Ausnahme von:

Selbständigen Lagerplätzen

Tankstellen

Vergnügungsstätten

Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Baugrenzen / Höhe der baulichen Anlage

Die Gewerbefläche befindet sich am Eingang des "inneren" NassauViertels". Insofern wird angestrebt hier hochwertige Nutzungen, z.B. auch Büro- und Verwaltungsgebäude, anzusiedeln. Andererseits soll ein baulicher Übergang zur Luxemburger Allee gefunden werden, der nicht mit der dortigen Bebauung konkurriert und sich in die geplante und realisierte Umgebungsbebauung einfügt.

Aus städtebaulicher Sicht wird eine mehrgeschossige, straßenbegleitende Randbebauung angestrebt. Im Hinblick auf die mögliche bauliche Höhenentwicklung ist zur geplanten Mischbebauung ein Mindestabstand von 8 m zwischen der geplanten Stichstraße und der überbaubaren Fläche festgelegt. Entlang der Maximilianstraße beträgt der Abstand zur Baugrenze 3 m, entlang der Rudolfstraße mit breiterem Gehweg, 2 m.

Die Geschosszahl, die bauliche Höhenentwicklung sowie die Ausnutzungsmöglichkeiten sind gegenüber den in der Luxemburger Allee getroffenen Festsetzungen reduziert.

Die maximale Geschosszahl beträgt 3 Vollgeschosse. In Verbindung mit der festgesetzten Gebäudehöhe von maximal 15 m ergibt sich Möglichkeit zur Errichtung eines zusätzlichen Staffelgeschoss als Nicht-Vollgeschoss. Die GRZ beträgt 0,6, die GFZ 1,2.

Bauformen mit einer Gebäudelänge über 50 m wie auch Grenzbebauungen sind denkbar. Auf die Festlegung einer Bauweise wird verzichtet.

Rechtliche Festsetzungen

Gewerbegebiet:

III-geschossig, GRZ 0,6, GFZ 1,2,

max. Gebäudehöhe = 15,0 m über OK VKF

Dachgestaltung

Die Festsetzungen der zulässigen Dachneigungen und Dachformen entsprechen den Fest-

setzungen des Gewerbegebietes G 3 und der Plangebiete entlang der Luxemburger Allee.

Bei Haupt- und Nebenbaukörpern sind Pult- oder Flachdächer mit Dachneigungen von 0°-

25°, zulässig.

Rechtliche Festsetzungen:

Gewerbegebiet:

Pultdächer, Flachdächer

Dachneigung 0° - 25°

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen:

Wie im Gesamtgebiet sind Stellplätze und Tiefgaragen allgemein zulässig. Garagen und

Carports dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen, innerhalb der seitlichen Abstandsflächen entsprechend der Regelungen der HBO oder in speziell gekennzeichneten Flächen

errichtet werden. Letztere kommen hier jedoch nicht zum Tragen.

Im gesamten Plangebiet sind Nebenanlagen allgemein zulässig.

Rechtliche Festsetzungen:

Gewerbegebiet: Stellplätze und Tiefgaragen: allgemein zulässig

Garagen und Carports:

innerhalb überbaubarer Flächen,

im seitlichen Grenzanstand gemäß HBO oder

innerhalb speziell gekennzeichneter Flächen

Nebenanlagen:

allgemein zulässig

5.1.4 Grünordnung / Eingriffs- Ausgleichsplanung

Die Eingriffs- und Ausgleichsplanung erfolgte bereits im Rahmen der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes im Jahr 2002. In der Eingriffsermittlung wurden die nach der Baunutzungsverordnung maximal zulässigen GRZ-Kennwerte zuzüglich der maximal zulässigen Versiegelung durch Anlagen nach § 19 Abs.4 BauNVO (Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Zufahrten) berücksichtigt. Insofern konnte bereits damals eine abschließende Ausgleichplanung aufgestellt werden. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen in der Itzbachaue wurden bereits ab 2002 vollständig umgesetzt. Die Baumpflanzungen im Plangebiet erfolgten und erfolgen sukzessive nach Baufortschritt.

Der ehemals im Bebauungsplan festgesetzte Grünstreifen nördlich der Bestandsbebauung "Am Rödchen" begründete sich mit einer vornehmlich optischen Schutzfunktion zwischen der kleinteiligen Bestandswohnbebauung und der geplanten großvolumigen und hochgeschossigen Bebauung im NassauViertel. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes waren zunächst bis zu 4-geschossige Geschäfts- und Wohngebäude vorgesehen. Im westlichen Bereich der Bestandsbebauung war ein Heranrücken des Gewerbegebiete GE1 an die Wohnbebauung geplant.

Im Laufe der Jahre hat der Bedarf an Geschosswohnungsbauten nachgelassen und es wurden vornehmlich kleinstrukturierte Wohngebäude im Einfamilienhausbau angefragt. In Folge dieser Entwicklung wurden im Zuge der 3. und der 6. Qualifizierung des Bebauungsplanes in den betroffenen Plangebieten (W7, W8, M4 B und C) Bauflächen für Einzelhausbebauung geschaffen.

Aufgrund der Gleichartigkeit von Bestands- und Planungsbebauung bestand kein Erfordernis mehr, einen grünen "Schutzstreifen" einzurichten. Im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Kompensation wurde festgelegt, dass in den betroffenen Plangebieten pro 250 m² Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist. Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wurden innerhalb der Fläche der nördlichen Siedlungsrandeingrünung in der Itzbachaue zusätzlich 600 m² mit heimischen Gehölzen bepflanzt.

Im rechtsgültigen Bebauungsplan ist entlang der Südgrenze des eingeschränkten Gewerbegebiete GE1 eine 10 m breite Fläche mit Bindungen für Anpflanzungen dargestellt.

Die im neuen Plangebiet M 4 E-D mit Abstand zur Bestandsbebauung festgelegten überbaubaren Flächen gewährleisten einen großzügigen Abstand zwischen bestehenden und geplanten Wohnhäusern (vgl. Kapitel 5.1.3.1). Künftig werden hier die Gartenflächen aneinander stoßen. Ein grüner "Schutzstreifen" wird somit entbehrlich.

Neu geplant ist eine dichte Heckeneingrünung zwischen dem neuen Mischgebiet und dem (verkleinerten) Gewerbegebiet. Aufgrund der begleitenden Wohnstraße hervorgerufenen Abstände wird hier eine Breite von 3 m als ausreichend betrachtet.

Eine Gegenüberstellung der Alt- mit der Neuplanung ergibt bezüglich der Versiegelung folgendes Bild:

	Alt-Planung	Versieglung max.	Neu-Planung	Versieglung max.
Gewerbe gebiet	11.982 m²	9.690 m ² (Fläche minus Anpflanzung da kleiner 0,9)	5.309 m²	4.778 m ² (GRZ+50%=0,9)
Bindung für Anpflan- zung	2.292 m²		369 m²	
Mischgebiet D	1.696 m²	1.357 m ² (GRZ+50%=0,8)	4.497 m²	2.024 m ² (GRZ+50%=0,45)
Mischgebiet E			2.673 m²	1.604 m ² (GRZ+50%=0,60)
Verkehrs- flächen			1.199 m²	1.199 m²
_	13.678 m ²	11.047 m ²	13.678 m ²	9.605 m ²

In der Gesamtbilanzierung aus dem Jahr 2002 wurde folgendes festgestellt:

Dem Gesamteingriff von 14,4 ha zusätzlicher Versiegelung stehen gebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen von 7,4 ha gegenüber. Bei einem 1:1 Ausgleich ergibt sich somit ein zusätzlich ein Bedarf von ca. 7 ha an externen Ausgleichsflächen.

Im erweiterten Geltungsbereich (Itzbachaue) wurden insgesamt sogar 7,2 ha zur Kompensation überplant und realisiert wodurch hier bereits ein Vollausgleich erfolgte.

Die Umplanung bewirkt, dass sich die Flächen für Anpflanzungen um ca. 1.900 m² reduzieren. Demgegenüber steht jedoch eine Reduzierung der möglichen Versiegelung um ca. 1.400 m². In Anbetracht des Gesamtvolumens der Maßnahmen und der sich auch im Rahmen anderer Qualifizierungen erfolgten Reduzierung der zulässigen Versiegelungen sowie der höheren Kompensation in der Itzbachaue kann bezüglich des Ausgleiches von einer nicht relevanten Planänderung gesprochen werden. Im Hinblick auf die Anwendung des § 13 A BauGB ist eine Ermittlung oder Darstellung des Eingriffs- bzw. auch die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen grundsätzlich nicht erforderlich.

Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung ergeben sich in der Gesamtbetrachtung keine somit zusätzliche Ausgleichserfordernisse.

Analog zu den Festsetzungen in den Planbereichen M 4 A-B und in den allgemeinen Wohngebieten wird darüber hinaus folgendes festgesetzt:

Rechtliche Festsetzungen:

Mischgebiet:

Pro 250 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum 2. oder 3. Ordnung oder ein Obstbaumhochstamm zu pflanzen. Die Baumscheibe ist auf mind. 5 m² offen zu halten. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und überwiegend mit heimischen und standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.

Zur Beachtung des Schutzbedürfnisses der geplanten (wohnorientierten) Mischgebietsbebauung gegenüber dem eingeschränkten Gewerbegebiet soll nördlich der Stichstraße ein 3 m breiter Grünstreifen mit dichtem Heckenbewuchs angepflanzt werden. Die Anpflanzung erfolgt seitens der Stadt Idstein, unmittelbar im Zuge der Erschließungsmaßnahmen. Die Fläche soll später als Bestandteil der Gewerbefläche mit Auflagen zur Pflege an die Gewerbetreibenden veräußert werden.

Rechtliche Festsetzungen:

Gewerbegebiet: Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen Im gekennzeichneten Bereich ist eine Hecke zu pflanzen. Hierbei sind Sträucher der Pflanzliste gemäß Pkt. 16.2.4 (Plan) auszuwählen.

Lärmschutz 5.1.5

Das NassauViertel, wie weite Teile des westlichen Idsteiner Siedlungsgefüges, ist durch verschiedene Verkehrsstränge (Bahnlinie Frankfurt-Limburg, B 275, A 3) mit Lärm vorbelastet. Bereits im Zuge der Aufstellung des Einfachen Bebauungsplanes erfolgten umfangreiche Untersuchungen zum Lärmschutz. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die A 3 maßgeblicher Faktor der Lärmvorbelastung ist. In überwiegenden Bereichen des NassauViertels werden die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten.

Aufgrund der Hochlage der Autobahn sind erfolgversprechende aktive Schallschutzmaßnahmen ausgeschlossen. Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung konnten jedoch Rege-

lungen getroffen werden, die eine Überplanung des Gebietes zulassen. Folgende Maßnahmen tragen hierzu bei:

- Zonierung von Gebietsarten in WA-Gebiete, MI-Gebiete, Eingeschränkte GE-Gebiete und GE-Gebiete
- Kennzeichnung von maßgeblichen Außenlärmpegelbereichen nach DIN 4109 zur Dimensionierung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren
- Festlegung von Gewerbegebieten mit flächenbezogenen Schallleistungspegeln

Im Sommer 2010 wurde eine Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 1) zur geplanten teilweisen Umwidmung der eingeschränkten Gewerbefläche in ein Mischgebiet durchgeführt. Die GSA Limburg kommt hierbei zu folgendem Ergebnis:

- Die neue Mischgebietsfläche ist durch Verkehrsgeräusche oberhalb der schalltechnischen Orientierungswerte (60 db(A)) belastet, die Immissionsgrenzwerte (64 dB(A)) der 16. BlmSchV werden jedoch nicht überschritten.
- Für das eingeschränkte Gewerbegebiet GE1 wurde im Bebauungsplan eine Emissionskontingentierung vorgenommen, die eine Ausnutzung von LEK, tags 58 db (A7m²) und LEK, nachts 40 dB(A)/m² zulässt.
- Mit der vorgesehenen Teiländerung in ein Mischgebiet werden die Regelungen teilweise aufgehoben. Das Mischgebiet ist selbst ein schutzwürdiges Gebiet mit schalltechnischen Orientierungswerten von tags 60 dB(A) und nachts 45 db(A).
- Für die Wohnbebauung bleiben die gleichen Schutzansprüche mit Immissionsrichtwerten von tags 55 dB(A) und nachts 40 db(A).
- Im Vergleich zu den Berechnungsergebnissen resultieren aus der Änderung niedrigere plangegebene Geräuschbelastungen im Verlauf der Bebauung Friedensstraße (bzw. Am Rödchen)
- Auswirkungen auf die, in den Gewebegebieten festgelegten, Emissionskontingentierungen ergeben sich nicht.
- Die festgelegten Lärmpegelbereiche zur Dimensionierung passiver Schallschutzmaßnahmen sind gebietsartenunabhängig. Die von der Änderung betroffene Fläche liegt in weiten Teilen innerhalb des Lärmpegelbereichs III (LPB61 – 65 dB(A). Die Schalldämmung der Außenbauteile muss bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten und Unterrichtsräumen > 35 dB, in Büroräumen > 30 db betragen.
- Im Westen tangiert das Plangebiet den Lärmpegelbereich IV (LPB 66 70 db(A). Die Anforderung an Aufenthaltsräume in Wohngebäuden erhöhen sich auf > 40 dB und an Büroräumen auf > 35 dB.

Die von dem Lärm geringer belasteten, Allgemeinen Wohngebiete sind überwiegend bebaut bzw. überplant. Zur Befriedigung der Wohnraumnachfrage im NassauViertel ist es daher erforderlich, in Mischgebiete auszuweichen.

Mischnutzungen innerhalb von einzelnen Gebäuden bleiben heutzutage eher die Ausnahme. Im NassauViertel soll deshalb eine Mischnutzung in Form des Zusammenspiels von Mischbauflächen unterschiedlicher Nutzungsschwerpunkte erreicht werden. Der den Bebauungsplan begleitende Masterplan unterscheidet folgerichtig in Mischgebiete mit hohem, durchschnittlichem und geringem Wohnanteil. Die Mischgebiete mit hohem Wohnanteil befinden sich im Osten sowie im Süden entlang der Bestandswohnbebauung (Am Rödchen). Wie auch das nunmehr geplante Mischgebiet M 4 D-E befinden sich diese innerhalb des Lärmpegelbereichs III. Ausnahme im Plangebiet M4 D-E bildet hier lediglich ein ca. 24 m tiefer Randstreifen im Westen des Gebietes. Für die betroffenen zwei Grundstücke werden, in Ergänzung zu den Regelungen über den passiven Schallschutz, Empfehlungen über die Belüftung von Wohn- und Schlafräumen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Insofern kann im Rahmen der städtebaulichen Abwägung festgestellt werden, dass sich an den Gründzügen der schalltechnischen Planung durch die geplante teilweise Umwidmung des eingeschränkten Gewerbegebietes in ein Mischgebiet nichts ändert. Weiterhin ist zu konstatieren, dass sich durch die Änderung die Situation gegenüber der Bestandsbebauung, wenn auch geringfügig, verbessert und so auch eine höhere Akzeptanz in der Bevölkerung erzielt werden kann. Von Bedeutung ist hier auch, dass die dortige Lärmbelastung nicht als abträglich für das Wohnen empfunden wird und der Standort in der Wahrnehmung positiv besetzt ist.

Rechtliche Festsetzungen:

Gewerbegebiet: Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel

 $Lw = 58/40 dB (A)/m^2$

Gesamtgebiet: Kennzeichnung des maßgeblichen Außenlärmpegelbereichs nach DIN

4109 zur Dimensionierung von passiven Schallschutzmaßnahmen im

Rahmen der Baugenehmigungsverfahren.

Im Osten: (Lärmpegelbereich III) LPB 61 - 65 db(A) Im Westen: (Lärmpegelbereich IV) LPB 66 - 70 db(A)

Mischgebiet: Innerhalb der vom <u>Lärmpegelbereich IV</u> (LPB 66 - 70 db(A)) betroffenen

Grundstücke wird empfohlen Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer so anzuordnen, dass eine natürliche Belüftung über Fenster auf den von Lärm abgewandten Seiten erfolgt. Sofern dies nicht möglich ist, wird empfohlen

schallgedämpfte Lüftungsanlagen einzubauen.

Weiterhin wird empfohlen Außenwohnbereiche in Form von Terrassen und Balkonen im direkten Anschluss an den von Lärm abgewandten Fassaden anzuordnen.

5.1.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gesichert. Im Kreuzungsbereich der Planstraße an die Maximilanstraße ist eine Fläche (ca. 22 m²) für eine Trafostation zu sichern.

Bezüglich der Wasserversorgung ist es sinnvoll eine Ringleitung zwischen der Maximilanstraße und dem entlang der Bahnlinie gelegenen Wirtschaftsweg anzulegen. Zu diesem Zweck ist im Südwesten der Gewerbefläche ein Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Idstein zu sichern.

Die Entwässerung erfolgt durch einen Anschluss an den in der Maximilanstraße liegenden Mischwasserkanal.

Rechtliche Festsetzungen:

Planstr. / Maxi-

milianstr.: Fläche für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Trafostation

GE1: Fläche mit Leitungsrecht mit beschränkt persönlicher Grunddienstbarkeit

zugunsten der Stadt Idstein und der Versorgungsträger

5.2 Teilbereich 2 - Plangebiete M11 und KITA

5.2.1 Bebauung

Im Zuge der Planung der Kindertagesstätte wurde deutlich, dass es sinnvoll ist, das zweigeschossige Gebäude als Randbebauung entlang der Walramstraße anzuordnen. Die ehemals westlich des Johann-Walter-Weges geplante Grünfläche soll südlich der Gemeinbedarfsfläche der Kindertagesstätte angeordnet werden. Die Außenflächen der Tagesstätte können auf diese Weise vergrößert werden und im Zusammenhang mit der öffentlichen Grünfläche als Einheit gestaltet werden.

Folglich entfällt das Plangebiet M 12, das Plangebiet M 11 vergrößert sich. Aufgrund der Unbestimmtheit der künftigen Bebauung erfolgt im Rahmen dieses Änderungsverfahren

- 24

noch keine weitere Qualifizierung des Plangebietes M 12. Einer vertiefenden Festsetzung im Bereich des Gemeinbedarfsgrundstückes ist nicht erforderlich.

Rechtliche Festsetzungen:

Plangebiet M11: Erweiterung um die Fläche der ehemaligen öffentlichen Grünfläche,

Festsetzung als Mischgebiet

Plangebiet KITA: Verlagerung des Standortes der Kindertagesstätte

unter Aufgabe des Plangebietes M 12 Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Kindertagesstätte

5.2.2 Grünordnung

Die ehemals geplante Grünfläche westlich des Johann-Walter-Weges war als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Bolzplatz" ausgewiesen. Die Grünfläche steht nunmehr im Zusammenhang mit den Außenflächen der Kindertagesstätte und soll von Kindern aller Altersgruppen sowie von Erwachsenen genutzt werden. Die Fläche ist daher als allgemein nutzbare Spielwiese auszuweisen.

Rechtliche Festsetzungen:

Grünfläche: Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Spielwiese

5.3 Teilbereich 3 - Plangebiet W10 B

5.3.1 Bebauung

Im Hinblick auf eine erteilte Baugenehmigung soll die Zulässigkeit von Garagen vor den straßenseitigen Gebäudefronten ermöglicht werden. Die Änderung umfasst die Flächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche (Mischverkehr) und der dort in einem Abstand von 5 m dargestellten Baugrenze sowie die seitlich der überbaubaren Fläche dargestellten Grundstückflächen. Aufgrund der geringen Belastung der Stichstraße ist es vertretbar, Garagen oder Carports mit einem Mindestabstand von einem Meter an die Verkehrsfläche heranzuführen.

Rechtliche Festsetzungen:

Plangebiet W10 B: speziell gekennzeichnete Fläche für Stellplätze, Garagen und Carports

5.4 Teilbereich 1 – Plangebiet M7

5.4.1 Bebauung

Das geplante Studentenwohnheim besteht aus einer U-förmigen Anlage. Die Garten- und Hofflächen sind nach Süden ausgerichtet. Im Norden folgt die Bebauung der festgelegten Baulinie, sodass sich hier eine Straßenrandbebauung entlang der Luxemburger Allee einstellt. Die Fassadenlänge entlang der Luxemburger Allee beträgt ca. 80 m. Optisch soll die Fassade durch die bauliche Betonung eines Mitteltraktes mit Erkerausbildung gegliedert werden. Dies erfordert eine geringfügige Überschreitung der Baulinie ab dem 1. Obergeschoss. Eine den langen Baukörper zusätzlich gliedernde Höhenstaffelung wird derzeit überprüft. Von Bedeutung ist hier insbesondere, dass sich die im Ostabschnitt geplante Cafeteria ebenerdig zu der Luxemburger Allee öffnet und durch die Fensterflächen ein baulicher Bezug zur Straße entsteht.

Die geplante Eckausbildung im Kreuzungsbereich Luxemburger Allee / Ludwigstraße weicht geringfügig von der im Bebauungsplan festgesetzten Baulinie ab. Der Gebäudekomplex soll, städtebaulich unschädlich, um 2 m nach Osten verschoben werden.

Rechtliche Festsetzungen:

Plangebiet M7: Eckausbildung: Anpassung der Baugrenze und der Baulinie

Überschreiten Baulinie: Entlang der Luxemburger Allee dürfen Bauli-

nien durch untergeordnete Erker bis maximal 2 m überschritten werden. Die maximale Gesamtbreite der Summe der überkragenden Bauteile beträgt 15 m, jedoch maximal 25 % der Fassadenbreite. Zwischen der Oberkante des öffentlichen Bürgersteiges und der Unterkante des Gebäudevorsprungs (Erker) ist ein Lichtraumprofil von mind. 3,0 m freizuhalten.

Lichtraumprom von mind. 5,0 m neizunatien.

5.4.2 Ver- und Entsorgung

Zur Stromversorgung des Studentenwohnheims wird eine eigene Trafostation erforderlich.

Diese soll in Absprache mit dem Bauherrn auf dem privaten Grundstück angeordnet werden.

Teilbereich 5 - Plangebiet W10 A

5.5.1 Bebauung

Es hat sich gezeigt, dass für den ehemals geplanten Bautyp von "Stadtvillen" am Standort

derzeit keine Nachfrage besteht. Seitens eines Bauträgers ist nunmehr geplant, sogenannte

"Townhouses" zu errichten. Hierbei handelt es sich um 2-3-geschossige Reihenhäuser.

Es ist sinnvoll, die Festsetzungen bezüglich der zulässigen Bauweise zu flexibilisieren. Vor-

gesehen ist die Zulässigkeit einer offenen Bauweise, jedoch ohne weitere Einschränkungen.

Rechtliche Festsetzungen:

Plangebiet W10 A: zulässige Bauweise: offen

6. Planstatistik

6.1. Teilbereich 1 - Plangebiete GE 1 und M4 D

Flächenart	Bestand		Neu	
N. v. I I I		10.670		12.479
Nettobauland		13.678		12.479
Gewerbegebiet GE1	11.982		5.309	
Mischgebiet M4 D	1.696		2.760	
			1.737	
Mischgebiet M4 E			557	
			1.114	
			1.002	
Verkehrsfläche				1.184
Verkehrsfläche besonderer			1.097	
Zweckbestimmung				
Stellplätze			48	
Stellplätze			39	
Fläche für die Versorgung				15
Trafostation			15	
Summe	13.678	13.678	13.678	13.678

6.2 Teilbereich 2 - Plangebiete M11 und KITA

Flächenart	Bestand		Neu	
Nettobauland		8.475		7.766
Mischgebiet M 11	6.532		7.766	
Mischgebiet M 12	1.943		0	
Gemeinbedarf		2.603		3.162
Kita	2.603		3.162	
Verkehrsfläche		112		112
Verkehrsfläche besonderer	112		112	
Zweckbestimmung				
Öffentliche Grünfläche		1.668		1.818
Bolzplatz / Spielfläche	1.234		1.384	
Verkehrsbegleitgrün	99		99	
	335		335	_
Summe	12.858	12.858	12.858	12.858