

Stadt Idstein
Bebauungsplan
" Wiesbadener Str. - Mitte / In der Ritzbach"
Teilbereich „In der Ritzbach“

Begründung
Stand: August 1999

Bestandteil der Begründung sind:

Anlage 1
Landschaftsplanung zum Bebauungsplan mit Begründung der
grünordnerischen Festsetzungen

Hinweis:

Diese Anlage bezieht sich noch auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit dem Grosso - Markt und der Baufläche im Einzugsbereich des Brunnens (s.a. 6.1 der Begründung). Durch die Verkleinerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelten die Aussagen der Landschaftsplanung für den betr. Planungsinhalt unverändert fort.

Anlage 2
Planungsbüro Uhle, Nov. 1994:
„Stadt Idstein -Städtebauliches Entwicklungsgutachten
Wiesbadener Straße-

Planungsbüro Uhle
Ortsplanung und Städtebau

Prof. Dipl. Ing. Mathias Uhle
Auf dem Acker 25
56379 Winden
Tel. 02604/1502
Telefax 02604/5970

Begründung zum Bebauungsplan

1. Anlaß der Planaufstellung

Bauleitpläne sind nach dem Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen „sobald und soweit“ es erforderlich ist.

Im Bereich der Wiesbadener Straße und der „Ritzbach“ wurden mehrere Bauvoranfragen gestellt. Die städtebauliche Beurteilung dieser Anfragen machte deutlich, daß Wechselwirkungen zwischen Bestand und Planung vorhanden sind, die nur über einen Bebauungsplan städtebaulich geregelt werden können.

Der Bebauungsplan wurde aus dem städtebaulichen Entwicklungskonzept¹ für die Wiesbadener Straße entwickelt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßte ursprünglich auch einen Teil der Wiesbadener Straße, mit angrenzender Bebauung und den "Grosso - Markt". Die bauliche Entwicklung des "Grosso - Marktes" konnte jedoch nicht ohne Berücksichtigung der Interessen des Betreibers bestimmt werden. Deshalb wurde vereinbart, für den Markt einen "Vorhabenbezogenen Bebauungsplan" nach §12 BauGB aufzustellen. Wegen der Wechselwirkung dieses Bebauungsplanes mit der baulichen Entwicklung an der Wiesbadener Straße wurde der Geltungsbereich auf das Teilgebiet "Ritzbach" verkleinert. Die bauliche Entwicklung an der "Ritzbach" kann auf der Grundlage des städtebaulichen Gutachtens bestimmt werden. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Grosso-Markt ist soweit fortgeschritten, daß die Auswirkungen dieser Planung erkennbar sind.

2. Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet ist nur teilweise bebaut.

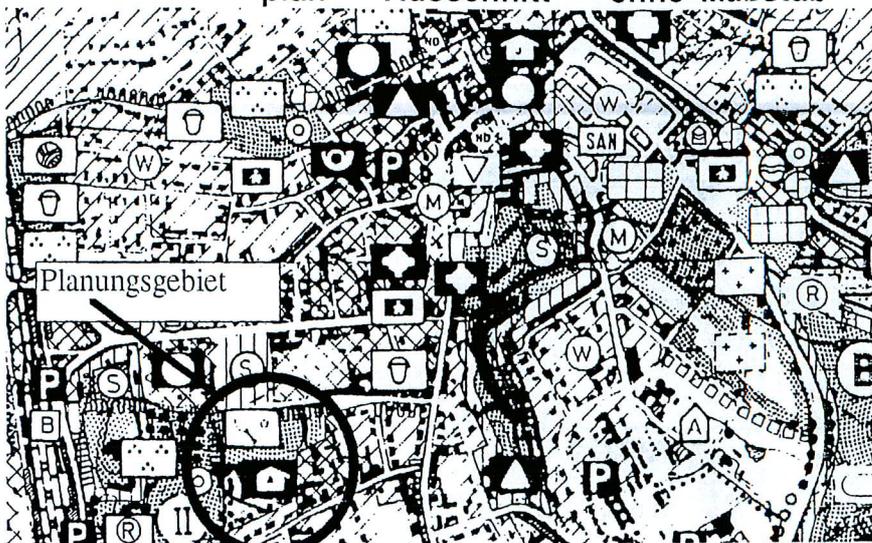
Entlang der Straße „In der Ritzbach“ befand sich eine Tennissportanlage. Sie war nicht mehr standortgerecht und wurde deshalb an den Stadtrand verlagert. An sie grenzt südöstlich das Alten- und Pflegeheim, östlich der private Bauhof eines Bauunternehmens und nördlich die Wohnbebauung an der Albrechtstraße.

2.1 Planungsrechtliche Situation

Parallel zum Bebauungsplan wird auch der Flächennutzungsplan für den Planungsbereich geändert.

¹ Planungsbüro Uhle, Nov. 1994: Stadt Idstein „Städtebauliches Entwicklungskonzept Wiesbadener Straße“

Abb. 1: Zur Zeit noch rechtswirksamer Flächennutzungsplan - Ausschnitt - ohne Maßstab



Auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes, einer Studie über Struktur und Entwicklung der Stadt als Versorgungszentrum (BBE - Unternehmensberatung, Köln) und des Gesamtverkehrskonzeptes der Stadt Idstein wurde für die Wiesbadener Straße ein städtebauliches Entwicklungskonzept¹ erarbeitet. Dieses Konzept wurde von der Stadtverordnetenversammlung als Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung beschlossen.

3. Städtebauliche Zielsetzungen

Die Ziele der städtebaulichen Entwicklung wurden 1994 mit dem städtebaulichen Entwicklungskonzept erarbeitet. Dabei wurden die Empfehlungen des BBE Gutachtens (Entwicklung des Einzelhandels in Idstein) berücksichtigt.

Als wesentliches Ziel für die Wiesbadener Straße wurde die Entwicklung der Dienstleistungsachse „Weiherwiese - Wiesbadener Straße“ bis zum Grosso - Markt Grundlage des Bebauungsplanes.

Die Entwicklungschancen in der Altstadt sind eng begrenzt. Damit erhält die Wiesbadener Str. als zukünftige „Dienstleistungsachse“ und „Eingang zur Stadt“ zunehmende Bedeutung. Die Wiesbadener Str. und die angrenzenden Gebiete im Süden enthalten im Gegensatz zur Altstadt ein großes städtebauliches Entwicklungspotential, das für den Aufbau des wirtschaftlichen Kräftezentrums der Stadt Idstein genutzt werden kann. Mit der Zunahme der Bedeutung des ÖPNV (Bahnhof/Busbahnhof) wird die Zentralität dieses Bereiches noch erhöht.

¹ Planungsbüro Uhle, Nov. 1994: Stadt Idstein „Städtebauliches Entwicklungskonzept Wiesbadener Straße“

Aus diesem Grund soll auch eine Verdichtung der Wohnnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgen.



Ausschnitt:
Städtebaul.
-Wiesbadener Straße-
Stand 1994

Dargestellt ist der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Im Verlauf des Verfahrens wurde der Geltungsbereich verkleinert. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes beschränkt sich auf den unteren Teil der Darstellung.

4. **Berücksichtigung von Belangen, die bezüglich der Abwägung besonders konfliktträchtig sind.**

Beim Vollzug des Bebauungsplanes kann ein Konflikt zwischen dem vorh. Bauhof und der heranrückenden Wohnbebauung entstehen. Dieser Konflikt kann vermieden werden, wenn die betreffenden Grundstückseigentümer sich über eine Verlagerung des Bauhofes einigen.

Im Verlauf der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde dies Einigung erkennbar.

Der Bauhof befindet sich in einem überwiegend für das Wohnen genutzten Gebiet. Seine Verlagerung ist deshalb für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich.

Durch die Wohnbebauung wird sich das Verkehrsaufkommen in der „Ritzbach“ erhöhen. Die Verkehrsplanung der Stadt Idstein wird die daraus entstehende Konflikte vermeiden (Konzept „OPNV“, neue Straßenverbindung östlich des „Grosso-Marktes“). Grundlage dafür wird auch der vorhabenbezogene Bebauungsplan für den „Grosso-Markt“ sein.

5. Beteiligung der Bürger und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

5.1 Stellungnahmen der Träger öffentl. Belange (§4 BauGB)

Die Beteiligung der Träger öffentl. Belange hat dazu geführt, dass auf die geplante Baufläche im Einzugsbereich des Trinkwasserbrunnens verzichtet wurde (s. Plan auf Seite 4).

Die Ergebnisse der Beteiligung wurden auf der Grundlage der Abwägung in der Stadtverordnetenversammlung im Bebauungsplan bzw. in der Begründung eingearbeitet.

5.2 Beteiligung der Bürger (§3 (1 u. 2.) BauGB)

Zu den Grundzügen der Planung wurden bisher mehrere öffentliche Veranstaltungen (z.B. auch im Zusammenhang mit dem Stadtmarketing) durchgeführt.

Eine weitere Beteiligung der Bürger erfolgte nach den Vorschriften des BauGB im Rahmen der Offenlage nach §3 (2) BauGB. Die Abwägungsergebnisse wurden bei der weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

6. Begründung der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Festsetzungen (s. dazu auch Anlage 1)

6.1 Geltungsbereich

Ursprünglich sollte der Geltungsbereich die Wiesbadener Str. und den „Grosso-Markt“ einschließen. Damit sollte das baulich sehr heterogene Gebiet städtebaulich geordnet werden. Für den Bereich „Grosso“ wird wegen der Besonderheit des Vorhabens ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §12 BauGB aufgestellt (Vorhaben- und Erschließungsplan).

Durch die im Verlauf des Aufstellungsverfahrens geänderte Konzeption des Grosso-Marktes müssen Teile des ursprünglichen Geltungsbereiches an der Wiesbadener Str. und östlich des Grossomarktes geändert werden.

Der Teilbereich Ritzbach wird von dieser Entwicklung nicht berührt. Die Flächen der ehemaligen Tennisanlage und des zur Zeit noch vorh. privaten Bauhofes können einer neuen standortgerechten Nutzung zugeführt werden.

Die Bedenken aus wasserwirtschaftlicher Sicht führten dazu, daß der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch an der Straße „In der Ritzbach“ verkleinert wurde.

6.2 Art und Maß der Nutzung

6.2.1 Gemeinbedarfsfläche „Altenpflegeheim und Altenwohnungen“

Die bauliche und funktionale Konzeption für die Gemeinbedarfsfläche wurde in mehreren Gesprächen mit den Trägern des vorh. Alten- und Pflegeheimes abgestimmt.

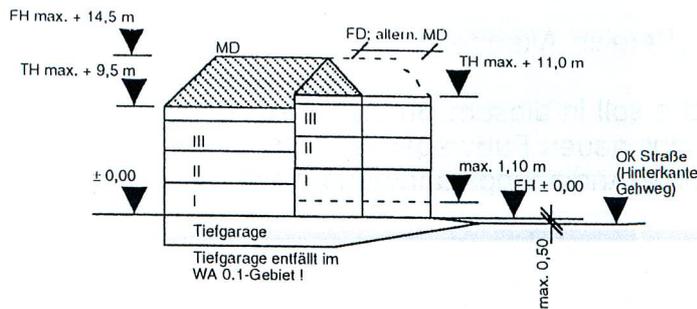
Auf einem Teil der Gemeinbedarfsflächen sollen auch „freifinanzierte“ altersgerechte, barrierefreie Wohnungen entstehen können. Diese Regelung wurde im Bebauungsplan für zulässig erklärt.

Im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde auch ein Konzept für altersgerechte Wohnungen im Umfeld entwickelt (s. Ziff. 6.2.2).

6.2.2 Wohnbaufläche „In der Ritzbach“, Bereich „ehemalige Tennisplätze“ (WA 1.1)

Insgesamt handelt es sich um ein „allgemeines Wohngebiet“. Das Maß der baulichen Nutzung wurde absolut über die „m² Geschößfläche“ je überbaubarer Fläche (Gebäude) festgesetzt. Dabei sind auch die Wohnflächen in „Nichtvollgeschossen“ (Dach- und Untergeschosse) mit anzurechnen.

Die Wohngebiete im Bereich der Ritzbach besitzen Möglichkeiten der baulichen Verdichtung (wie im Verkehrskonzept als Voraussetzung zur Reduzierung des Pkw-Verkehrs gefordert, s. Drucksache Nr. 0167, Ziff. 1.9 und Seite 5 erster Spiegelstrich). Deshalb sieht das städtebauliche Entwicklungsgutachten hier eine dreigeschossige Bebauung vor. Auf Seite 5 der Drucksache steht, daß eine Verdichtung der Wohnbebauung stattfinden soll, „wo Versorgungseinrichtungen, wie Einkaufsmärkte u. dgl. bestehen“. Die vorgeschlagene dreigeschossige Bebauung ist einer Innenstadtlage angemessen. Die Geschossigkeit läßt sich aus der Umgebungsbebauung entwickeln.



Systemskizze ohne Maßstab

Auf einer Teilfläche wurde „altersgerechtes, barrierefreies Wohnen“ festgesetzt (Ecke „Stettiner Str./ In der Ritzbach“, s. a. Ziff. 6.2.3). Durch die Nähe zum Altenheim ist im Bedarfsfall eine günstige Mitbenutzung der Einrichtungen des Alten- und Pflegeheimes möglich. Die Flächengröße ermöglicht im Planungsgebiet die Entwicklung einer ausgewogenen Sozialstruktur.

6.2.3 Wohnbaufläche in der Ritzbach, Bereich „Bauhof Stricker“ (WA 1.1 und 1.2)

Die Baustruktur wurde dem Gesamtkonzept für den Bereich „Ritzbach“ angepaßt. Die Festsetzungen entsprechen den unter Ziff 6.2.6 genannten Kriterien.

Der Bauhof ist unter mittelfristigen städtebaulichen Gesichtspunkten nicht mehr standortgerecht und sollte deshalb einer Wohnbebauung weichen.

Der Bauhof wurde vorsorglich als Fläche gekennzeichnet, die auf betriebsbedingte Verunreinigungen zu untersuchen ist.

6.3 Verkehrserschließung

6.3.1 Fußgänger und Radfahrerverkehr

Nach den Leitlinien der Stadt Idstein soll die Verkehrserschließung, vor allem für die Fußgänger und Radfahrer, verbessert werden (im weiteren Text nur als Fußgänger bzw. Fußweg bezeichnet).

Auf den an die „Ritzbach“ angrenzenden Bauflächen wird über Grunddienstbarkeiten ein Netz von Fußwegen für die dort wohnenden Menschen festgesetzt.

Die Wege dienen überwiegend der Erschließung der angrenzenden Wohngebäude. Sie führen über Grünflächen, die auch als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die geplanten Wohngebäude dienen. Aus diesem Grund soll das Gehrecht für die Stadt Idstein über eine Dienstbarkeit gesichert werden.

Durch diese Festsetzungen werden die Forderungen der Leitlinien berücksichtigt.

6.3.2 Stettiner Straße „Bereich Altenheim“

Die Verkehrsfläche soll in diesem Bereich zurückgebaut werden. Sie wird Bestandteil des neuen Fußwegesystemes (Park und Wohngebiet). Für den ÖPNV bzw. Andienungsfahrzeuge bleibt die Durchfahrt erhalten.

6.3.3 Ruhender Verkehr

Der Bebauungsplan setzt auf der Grundlage des städtebaulichen Gutachtens Tiefgaragenzufahrten auf den Grundstücken fest. Stellplätze auf den Grundstücken (ebenerdige Stellplätze) werden nicht dargestellt. Ihre Lage ergibt sich auf der Grundlage der hessischen Bauordnung.

Die Stadt Idstein entwickelt zur Zeit ein Gesamtverkehrskonzept. Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes sollte geprüft werden, ob der ruhende Verkehr in zentral gelegenen Sammelgaragen (z.B. Tiefgaragen) untergebracht werden kann. Die Entfernung zwischen Wohnung und PKW-Abstellplatz soll nach den Vorschlägen der Entfernung zu dem ÖPNV gleichrangig sein.

Bei Vorgesprächen mit den Grundstückseigentümern wurde die schwierige Durchsetzbarkeit einer bereichsbezogenen Gemeinschaftstiefgarage erkennbar. Es wurde erkennbar, daß bei der geplanten Wohnnutzung Stellplätze in unmittelbarer Nähe zur Wohnung (in traditioneller Form) als unbedingt erforderlich angesehen werden. Im Rahmen der Abwägung wurde auf eine zentrale Unterbringung der Stellplätze verzichtet.

6.4 Grünflächen und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen¹

Entlang der Straße „In der Ritzbach“ befinden sich noch größere Freiflächen (teilversiegelte ehemalige Tennisplätze). Die Bebauung dieser Flächen erfolgt, weil die Verdichtung der Wohnnutzung in der Nähe des Dienstleistungsbereiches „Wiesbadener Straße“ aus Sicht der Stadtentwicklung anzustreben ist².

Im Zusammenhang mit der Ausweisung von Wohnbauflächen werden private Grünflächen festgesetzt. Diese Flächen beinhalten Fußwege und dienen als Ausgleichs- und Ersatzflächen.

Art u. Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

¹ s. Anlage 1 „Landschaftsplanung und Begründung der grünordnerischen Festsetzungen“

² Planungsbüro Uhle, Nov. 1994: Stadt Idstein „Städtebauliches Entwicklungskonzept Wiesbadener Straße

6.5 Vorkehrungen zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen

Auf der Grundlage der Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentl. Belange wurde die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen für die Beheizung im Geltungsbereich nicht zugelassen. Dadurch soll ein Beitrag zur Verringerung der Schadstoffbelastung der Luft geleistet werden.

7. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes

Im Bebauungsplangebiet wird eine freiwillige Bodenordnung angestrebt.

8. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Im Planungsgebiet soll über eine örtliche Bauvorschrift nach §87 HBO die Einrichtung privater Brauchwasserversorgungsanlagen und Zisternen bauordnungsrechtlich geregelt werden.

Auch ohne eine bauordnungsrechtliche Vorschrift wird die Verwendung von Regenwasser zur Brauchwasserversorgung empfohlen (Gartenbewässerung und Toilettenspülung).

8.1 Regenwassernutzungsanlagen

Es sind die folgenden Grundsätze zu beachten:

1. Schutz der Trinkwasserversorgung

Trink- und Brauchwasserleitungen sind strikt zu trennen. Eine Verwechslungsgefahr ist auszuschließen.

Notwendige Maßnahmen sind:

- Trinkwassernachspeisung als freier Auslauf nach DIN 1988
- Montage der Trinkwassernachspeisung oberhalb der Rückstauebene
- Verteilnetz im Gebäude:
- Unterschiedliche Materialien für Trinkwasser- und Regenwassernetz
- Kennzeichnung der Rohre durch Trassenband oder Klebefahnen, um spätere Querverbindungen auszuschließen
- Hinweisschild am Wasserzähler "ACHTUNG - In diesem Gebäude befindet sich eine Regenwassereanlage" o.a.

2. Schutz des Anlagenbetreibers

Zur hygienischen Sicherheit des Anlagenbetreibers sind folgende Maßnahmen notwendig:

- geeignete Auffangfläche (z.B. kein "Asbestdach")

- Qualitätsfilter (z.B. wartungsarmer Filtersammler)
- Speicher
- Lichtgeschützte, kühle Aufstellung
- Sedimentationszone
- dichte Abdeckung
- Abschwemmung von Schwimmstoffen
- Speicherüberlauf
- Rückstaufreiheit
- Geruchsverschluß
- ggf. Froschklappe
- Verteilnetz
- Schutz gegen Verwechslung
- Schutz gegen Verkeimung durch Verzicht auf druckseitigen Feinfilter sowie Membrandruckgefäß im Nebenstrom
- Verwendung lichtundurchlässiger Materialien für die Regenwasserleitungen
- Zapfstellen
- Hinweisschilder "Kein Trinkwasser" an allen Zapfstellen und Anschlüssen (z.B. Toilette)
- Zapfhahn mit abnehmbarem Steckschlüssel (v.a. Schutz der Kinder)

Weitere Details und Informationen zur Technik der Regenwasserinstallation nach dem Stand der Technik können beim „Schulungszentrum Regenwassernutzung, N. Winkler, Brachtalstr. 8, 63699 Kefenrod, (06054/2750)“ erfragt werden.

8.2 Abfallwirtschaft

Außer dem Oberboden (Mutterboden) ist, lt. § 3a HAbfAG -Erste Verwaltungsvorschrift Erdaushub/Bauschutt -, sämtlicher unbelasteter Erdaushub zu verwerten. Belasteter Bodenaushub ist, nach dem Erlaß über die Entsorgung belasteten Bodens des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten vom 21.12.1992, vorrangig zu verwerten und, soweit hierzu erforderlich, aufzubereiten oder zu behandeln. Soweit eine Verwertung nicht möglich ist, ist der belastete Bodenaushub Abfall und der zuständigen entsorgungspflichtigen Gebietskörperschaft zu überlassen. Der Nachweis der Verwertung/Entsorgung von belastetem Bodenaushub ist vom Besitzer, vom Träger der Bau- oder Sanierungsmaßnahme oder dem Deponiebetreiber zu führen und der Abfallbehörde vorzulegen.

9. Brandschutz

Folgende Anforderungen sind bei der Bebauungsplanung und dem Bau von neuen Straßen für die Feuerwehr insbesondere zu berücksichtigen.

9.1. Verkehrsanbindung:

- 9.1.1 Die öffentlichen Straßen sind für eine Belastbarkeit, durch Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen, von mindestens 10 to. Achslast auszubauen und verkehrsgerecht an das vorhandene Straßennetz anzuschließen.

- 9.1.2 Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Rheingau-Taunus-Kreises -Kreisbrandinspektor-, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Straße 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.
- 9.1.3 Behinderungen im Bereich von Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für fahr- u. tragbare Leitern der Feuerwehr dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.
- 9.1.4 Sperrpfosten, Sperrbalken, Schranken und dgl. im Zuge von Feuerwehrzu- oder Durchfahrten sind mit Verschlüssen zu versehen, die sich mit dem Dreikant des Überflur-Hydrantenschlüssels nach DIN 3223 oder mit besonderer Feuerwehrschißung öffnen lassen. (§§ 5 (7) + 53 HBO).

9.2 Löschwasserversorgung:

- 9.2.1 Die Löschwasserversorgung ist gem. Arbeitsblatt W 405 DVGW Abs. 4 und 5 zu planen.

Nähere Einzelheiten bezgl. der Löschwasserversorgung sind mit der Brandschutzdienststelle des Rheingau-Taunus-Kreises - Kreisbrandinspektor-, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Straße 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.

- 9.2.2 Die Löschwassermenge muß aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsbereich eingebaut sind, entnommen werden können. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte das Maß von 150 m nicht überschreiten.
- 9.2.3 Für den Fall, daß eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind anstelle von Unterflurhydranten nach DIN 3221 Überflurhydranten nach DIN 3222 in den Bereichen vorzusehen, ein verkehrsstörender Standort ist zu vermeiden.
- 9.2.4 Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 2 bar nicht unterschreiten.
- 9.2.5 Die Hydranten sind nach DIN 1066 zu beschildern.

9.3 Hinweis:

Die o.g. Ausführungen sind allgemein gehalten, da für die jeweils geplante Nutzungsart der notwendige Grundschutz sowie Objektschutz im Detail festgestellt bzw. festgelegt werden muß.

Die Erschließungsplanungen sind mit der Brandschutzdienststelle des Rheingau-Taunus-Kreises -Kreisbrandinspektor-, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Straße 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.

10. **Zusätzliche Hinweise für die Durchführung von Baumaßnahmen**

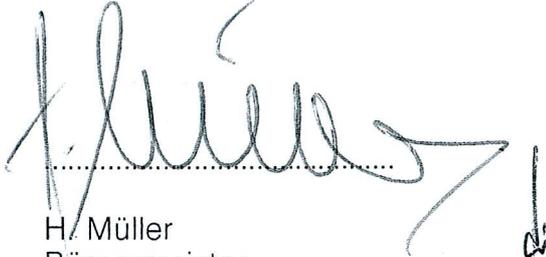
Das Hessische Landesamt für Bodenforschung hat darauf hingewiesen, daß der Baugrund überwiegend aus tonigem und feinsandigem, z.T. steinigem Schluff des Quartärs (Löß, Lößlehm) aufgebaut ist. Die Tragfähigkeit des Baugrundes kann bei zunehmender Vernässung nachlassen. Die Befahrung des Baugrundes kann zur Aufweichung führen.

Diese allgem. Baugrundbeschreibung ersetzt keine detaillierte, objektbezogene Baugrundbeurteilung.

Das Polizeipräsidium Wiesbaden hat auf die Notwendigkeit von Frauenparkplätzen hingewiesen.

Parkplätze im Freien sollen gut einsehbar sein und nicht durch Pflanzenbewuchs verdeckt werden.

Idstein, den 27. Oktober 1999

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. Müller', written over a horizontal dotted line. To the right of the signature is a small, vertical handwritten mark.

H. Müller
Bürgermeister

1 Einführung	2
2 Angaben zur gegenwärtigen Ausprägung des Raumes.....	2
2.1 Natürliche Grundlagen	2
2.2 Derzeitige Flächennutzungen	3
3 Vorgaben übergeordneter Planungen	3
4 Analyse und Bewertung von Natur und Landschaft.....	4
4.1 Bedeutung / Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter.....	4
4.2 Derzeitige Belastungen.....	6
5 Landespflegerisches Konzept zum Bebauungsplan	10
5.1 Methodische Vorgehensweise.....	10
5.2 Geplante Nutzungsänderungen, Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	10
5.3 Landespflegerische Zielvorstellungen	11
5.4 Grundsätzliche Darstellung der Eingriffssituation.....	13
6 Absehbare Eingriffe in Natur und Landschaft/ Ableitung der landespflegerischen Maßnahmen.....	16
7 Erläuterung zur Integration in den Bebauungsplan.....	22
7.1 Begründung der Sammelzuordnung	22
7.2 Zuordnung der Festsetzungen	22

Tabelle 1: Bewertung von Natur und Landschaft

Tabelle 2: Eingriffsermittlung/ Ableitung der landespflegerischen Maßnahmen

Anhang:

- 1 Artenliste zum Bestandsplan
- 2 Umfeldbetrachtung; avifaunistische Einschätzung
- 3 Flächenberechnung
- 4 Abbildung 1: Umfeldbetrachtung
- 5 Artenlisten zur Gehölzverwendung

Karte 1: Bestandssituation

Karte 2: Landespflegerisches Ziel- und Maßnahmenkonzept

1 Einführung

Die Stadt Idstein beabsichtigt, den Bereich an der Wiesbadener Straße sowie beidseitig der Straße „An der Ritzbach“ städtebaulich neu zu ordnen. Für den dafür erforderlichen Bebauungsplan ist nach § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit § 4 des Hessischen Naturschutzgesetzes (HENatG) die Erarbeitung eines Landschaftsplanes zum Bebauungsplan erforderlich.

Auf der Grundlage einer detaillierten Bestandserhebung (Biotop- und Nutzungstypenkartierung im Maßstab 1:1000) und Bewertung der Schutzgüter erfolgt die Ermittlung der absehbaren Eingriffe in Natur und Landschaft mit einer funktionalen Ableitung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Zudem werden die landespflegerischen Zielvorstellungen für die geplanten Nutzungsänderungen formuliert.

Für eine planerische Einbeziehung der benachbarten Freiflächen (Parkanlage) wurde in diesem Bereich eine Umfeldbetrachtung im Maßstab 1: 2.500 durchgeführt (vgl. Abb. 1, Anhang). Die Ergebnisse fließen sowohl in die Bewertung und Eingriffsermittlung als auch bei der funktionalen Ableitung der Kompensationsmaßnahmen mit ein.

Die Bewertung und Eingriffsermittlung wird getrennt für die jeweiligen Teilflächen des Gebietes durchgeführt (Abgrenzung vgl. Karte 1).

1. Mischgebiet nördlich Wiesbadener Straße (MI 2)
2. Sondergebiet Grosso-Markt
3. Wohn- und Mischgebiet östlich Grosso (MI 1, WA 2)
4. Wohnen südlich Grosso (WA 1.1)
5. Altenwohnheim
6. Wohnen südlich Graben (WA 1.2, 3)
7. „Grünfläche Ritzbach“
8. Wohnen „In der Ritzbach“, LWV (WA 0.1)

2 Angaben zur gegenwärtigen Ausprägung des Raumes

2.1 Natürliche Grundlagen

Die folgenden Angaben basieren auf der Landschaftsplanung für die Gemeinde Idstein. (Planungsbüro ASL).

Naturräumliche Gliederung

Das Untersuchungsgebiet gehört zur naturräumlichen Haupteinheit der Idsteiner Senke (Untereinheit Idsteiner Grund). Es handelt sich um eine 3 bis 4 km breite Grabensenke im Hintertaunus als Fortsetzung des Limburger Beckens.

Geologie und Boden

Idstein liegt im Südosten des Rheinischen Schiefergebirges. Die Idsteiner Senke ist größtenteils lößbedeckt, so daß sich tiefgründige, basenhaltige Böden entwickeln konnten; allerdings sind die Böden im Untersuchungsgebiet weitgehend anthropogen beeinflusst.

Grund- und Oberflächenwasser

Aufgrund der zahlreichen Dehnungsbrüche weist die „Idsteiner Senke“ eine höhere Grundwasserergiebigkeit (2-5 l/s) auf. Die Fördermenge des Trinkwasserbrunnens im Park liegt bei 50-60.000 m³/a.

Zwischen Altenwohnheim und Albrechtstraße befindet sich der periodisch wasserführende Ritzbach-Graben, der Richtung Wörsbach entwässert.

Klima

Im Gegensatz zum benachbarten Taunus ist das Klima der Idsteiner Senke als trocken-mild anzusprechen, wobei die lufthygienischen Verhältnisse im Stadtgebiet von Idstein durch Versiegelung und Immissionen beeinflusst werden.

Oberflächengestalt

Das Untersuchungsgebiet liegt ca. 280 m - 290 m über NN und steigt vor allem zwischen der Straße „An der Ritzbach“ und der Wiesbadener Straße relativ steil an.

Pflanzen- und Tierwelt

Im Geltungsbereich selbst befinden sich vor allem ungenutzte Restflächen mit Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz (Wiesenbrachen, Ruderalflächen, aufgelassenen Nutzgärten mit Obstgehölzen, Gebüsch- und Baumbestände).

Die westlich des Geltungsbereiches angrenzende Parkanlage weist z.T. einige ältere Obstgehölze auf (ansonsten Neupflanzungen). Auf dem Gelände des Landeswohlfahrtsverbandes (nordwestlicher Bereich der Umfeldbetrachtung) befindet sich ein älterer Gehölzbestand sowie eine Obstwiese (z.T. aufgelassen).

Landschafts(Stadt) bild

Das Gebiet hat insgesamt einen sehr ungeordneten Charakter. Der Bereich entlang der Wiesbadener Straße ist sehr nutzungsgeprägt, während der südliche Bereich Richtung Parkanlage stärker durchgrünt und naturbestimmter ist.

2.2 Derzeitige Flächennutzungen

Der Geltungsbereich wird durch den Grosso-Markt geprägt. Vor dem eigentlichen Gebäude befindet sich ein großer Parkplatz. Beidseitig der Wiesbadener Straße liegen Einkaufsmärkte, Tankstellen, ein Getränkemarkt u.ä.. Der nicht bebaute Bereich ist weitgehend versiegelt. Südlich der Straße „An der Ritzbach“ befinden sich Tennisplätze, das Gelände einer Baufirma sowie ein Altenwohnheim. Östlich angrenzend wurde eine Parkanlage neu angelegt; die Teilfläche im Geltungsbereich weist derzeit einen Streuobstbestand auf.

3 Vorgaben übergeordneter Planungen

Landschaftsrahmenplan / Regionaler Raumordnungsplan Südhessen (RROPS)

Auf der konzeptionellen Ebene werden im Landschaftsrahmenplan gutachterlich die Leitvorstellungen für eine umweltverträgliche Entwicklung der Stadt Idstein formuliert. Grundsätzliche Aussagen für die Idsteiner Senke:

- Bevorzugter Aufbau eines Biotopverbundsystems in den intensiv landwirtschaftlich genutzten Bereichen durch extensive Nutzung
- Neuanlage von Streuobstgürteln um Dörfer und Siedlungsränder, Eingrünung störender Bauwerke, Anpflanzung von Hecken

Im RROPS ist das Planungsgebiet als Siedlungsfläche dargestellt. Die Funktion als Wohn- und Arbeitsplatzschwerpunkt ist in dem Mittelzentrum Idstein zu sichern bzw. auszubauen.

Landschaftsplan / Flächennutzungsplan

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan wird derzeit fortgeschrieben. Die einzelnen Gebiete im Geltungsbe-
reich sind im bestehenden Flächennutzungsplan wie folgt dargestellt:

- Wiesbadener Straße: Mischgebiet
- Grosso-Markt: Sondergebiet
- Tennisplätze, Teilfläche an der Parkanlage: Grünfläche
- Altenwohnheim: Fläche für den Gemeinbedarf
- Bebauung an der Albrechtstraße: Wohngebiet

Landschaftsplan:

Der Landschaftsplan lag zum Zeitpunkt der Bearbeitung als Entwurf vor. Das geplante Bauge-
biet wird wie folgt beurteilt:

*Das Gebiet liegt innerhalb der Siedlungsfläche Bestand, z.T. bestehendes Mischgebiet mit
geringer Durchgrünung. Wertvolle Obstbaumbestände im Bereich „In der Ritzbach“, detaillierte
Untersuchung notwendig. Landespflegerisch vertretbar.*

Zuordnung Kompensationsmaßnahmen:

- *Erhaltung des wertvollen Baumbestandes*
- *Ein- und Durchgrünung des Gebietes*
- *Ortsrandeingrünung*
- *Pflanzmaßnahmen im Bereich des Vorfluters südlich der Ortslage*

4 Analyse und Bewertung von Natur und Landschaft

4.1 Bedeutung / Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter

Die Bewertung wird für die jeweiligen Schutzgüter durchgeführt. Zunächst werden die Bewer-
ungskriterien - differenziert in Bedeutung und Empfindlichkeit - beschrieben; in Tabelle 1 wer-
den die wesentlichen Aspekte für die einzelnen Teilflächen dargelegt. Die Abgrenzung der
Teilflächen wurde auf Grundlage der geplanten Bebauung vorgenommen. Zusätzlich erfolgt
eine überschlägige Bewertung (ohne Werteinstufung) für das Umfeld; im Hinblick auf geeignete
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Bei der relativen Werteinschätzung (gering, mittel, hoch)
wird als Bezugsebene das städtische, besiedelte Umfeld zu Grunde gelegt. Zudem wird bei der
Auswahl der Kriterien der nutzungsgeprägte Charakter des Gebietes berücksichtigt. Die
derzeitigen Belastungen sind zusammenfassend in Kapitel 4.2 aufgeführt.

Boden

Die natürlichen Bodenfunktionen (Regulationsvermögen) sind bereits durch Versiegelung und
Verdichtung sowie sonstige Nutzungsbeanspruchungen und Belastungen stark gemindert. Die
Empfindlichkeit des Bodens gegenüber zusätzlicher Versiegelung ist trotzdem generell sehr
hoch, da auf weiteren Flächen die Bodenfunktionen nachhaltig zerstört werden.

Wasser

Insgesamt ist die Grundwasserhöflichkeit in der Idsteiner Senke als mittel/ hoch einzuschätzen. Westlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Brunnen zur Trinkwassergewinnung; der Bereich bis zur Straße „In der Ritzbach“ sowie bis zum Altenheim ist als Einzugsgebiet des Trinkwasserbrunnens gekennzeichnet / vergleichbar mit der Schutzzone II eines Wasserschutzgebietes. Das östlich angrenzende Gebiet hat den Status einer Schutzzone III. Die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen ins Grundwasser ist insbesondere in diesem Gebiet sehr hoch. Generell ist die Empfindlichkeit gegenüber Versiegelung sehr hoch, da der Oberflächenabfluß weiter beschleunigt wird.

Der Vorfluter im Geltungsbereich ist verrohrt; westlich des Altenheimes verläuft er offen, aber begradigt und naturfern. Westlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Regenrückhaltebecken.

Klima

Den Grünflächen und Gehölzen kommt in dem dichter besiedelten Bereich insgesamt eine hohe Funktion für den klimatischen Ausgleich zu. Während beidseitig der Wiesbadener Straße durch den hohen Versiegelungsgrad und die Immissionsbelastung (bio)klimatisch eine relativ hohe Belastung zu verzeichnen ist, herrscht insbesondere im südwestlichem Teil des Geltungsbereiches eine gute Durchlüftung durch die angrenzende Parkanlage vor; zumal die Verkehrsbelastung und der Versiegelungsgrad hier geringer sind.

Pflanzen- und Tierwelt

Da der Geltungsbereich bereits jetzt weitgehend besiedelt ist, handelt es sich bei den Lebensräumen für die Pflanzen- und Tierwelt meistens um anthropogen beeinflusste Flächen. Im Geltungsbereich sind im wesentlichen folgende Biotoptypen zu finden.

Gebüsche, Hecken: häufig eine Mischung aus Ziergehölzen und einheimischen Gehölzen, i.d.R. Arten mit einer relativ kurzfristigen Wiederherstellbarkeit (Birke, Weide, Robinie, Schlehe).

Streuobst mit Unternutzung: östlich der Tennisplätze befinden sich einige Obstgehölze (z.T. verbuscht, z.T. mit Ruderalflur im Unterwuchs). Die Obstgehölze in der Teilfläche am Park sind z.T. alt und werden nicht mehr gepflegt (Totholz), Unternutzung Wiese/Weide.

Obstplantage (aufgegeben): sehr dichtes Gebüsch, z.T. ruderalisiert, z.T. ohne Unterwuchs.

Einzelbaum (-strauch), Baumreihe: die Gehölze sind i.d.R. auf den Gartengrundstücken zu finden; auf dem Gelände des Altenwohnheims wurden zahlreiche Bäume neu gepflanzt (Linden, Hainbuchen Erlen, Kiefern u.ä.).

Wiese, Wiesenbrache: es handelt sich um Wiesen mittlerer Standorte mit mittlerem Artenreichtum, die nur sporadisch gemäht werden.

Ruderalflur: ungenutzte Restflächen zwischen den Grundstücken, häufige Arten.

artenreicher Hausgarten, Nutzgarten: strukturreich durch seltene Pflege, sowohl heimische Gehölze als auch Ziergehölze.

artenarmer Hausgarten, Park, Intensivrasen: Rasenflächen mit Gehölzneupflanzungen (Altenheim) bzw. strukturarme Gärten.

Insgesamt kommen in dem Gebiet sehr viele Misch- und Übergangsformen vor.

Die kartierten Biotoptypen mit kurzer Bestandsbeschreibung und den prägenden Arten sind im Anhang aufgeführt.

Landschaftsbild/ Erholung

Im städtischen Raum ist neben dem Landschafts(Stadt)bild vor allem die Grünflächenversorgung von Bedeutung. Bei der Bewertung der Eigenart, Vielfalt und Schönheit ist wie bei den übrigen Schutzgütern der besiedelte Raum die Bezugsebene. Die Erholungseignung hängt von folgenden Kriterien ab:

- Grünflächenanteil
- Begehbarkeit
- Belastungen (Lärm, Schadstoffe)
- Ausprägung, Qualität (Identität) der Flächen
- Zugänglichkeit

4.2 Derzeitige Belastungen

Insgesamt handelt es sich um einen stark nutzungsgeprägten Raum, so daß den Vorbela- stungen bei der Bewertung der Schutzwürdigkeit von Natur und Landschaft eine erhebliche Bedeutung zukommt. Derzeit sind folgende Belastungen im Geltungsgebiet zu verzeichnen:

- Zerschneidung, Immissionsbelastung v.a. durch die Wiesbadener Straße
- Ungeordnete Entwicklung im gesamten Gebiet
- z.T. visuelle Belastung durch die vorhandene Baustruktur
- mögliche Bodenbelastungen auf dem Gelände der Baufirma sowie der Tankstellen
- Verrohrung des Vorfluters

Tabelle 1: Bewertung von Natur und Landschaft

Schutzgut/ Kriterien	Boden (Empfindl. gegenüber Versiegelung/ Ver- siegelungsgrad)	Wasser (Empfindl. gegenüber Schadstoffeintrag, ver- stärkter Oberflächen- abfluß)	(Bio)Klima (Ausgleichsfunktion)	Pflanzen- und Tierwelt (Bedeutung als Lebens- raum; schutzwürdige Biotop/Nutzungstypen)	Landschaftsbild/ Erholung (Bedeutung für die Erholung; C: Charakter des Landschaftsbildes A: Aufenthaltsfunktion)
1. Mischgebiet nördlich Wiesbadener Straße (MI 2)	neu beplanter Bereich zu fast 100 % versiegelt - g -	Teilfläche mit derzeit hohem Versiegelungs- grad ; vermutlich zudem Loßüberdeckung, so daß eine mittlere Empfind- lichkeit zu erwarten ist - g/m -	Hoher Versiegelungsgrad, Immissionsbelastung, insbesondere an der Wiesbadener Straße	Ruderaffluen, Ziergärten, Gehölzbestand (kleinflächig), prägende Gehölze am Denkmal	C.: gewachsenes Wohngebiet (im Westen), ansonsten Mischgebiet (ungeordnete Entwicklung) - g/m - A.: private Gärten, Grünfläche am Denkmal
2. Sondergebiet Grosso	ca. 30 % nicht versiegelt - m -	Empfindlichkeit gegenüber Schad- stoffeintrag, vgl. Teilfl. 1; durch die Versiegelung verstärkter Oberflächen- abfluß - m -	Vorbelastung vgl. Teilfläche 1, einige Gehölze im südl. Bereich	Wiese mit Schlehen- Weidengebüsch, Einzelbäume	C.: Einkaufsmarkt, stark nutzungsgeprägt, geringe Identität - g - A.: Parkplatz, Wiese im Süden (zugänglich)
3. Wohn- und Mischgebiet östlich Grosso (MI 1, WA 2)	ca. 50 % nicht versiegelt, größerer Bereich teilversiegelt - m -	Empfindlichkeit gegenüber Schad- stoffeintrag, vgl. Teilfl. 1; durch die Versiegelung verstärkter Oberflächen- abfluß - m -	Vorbelastung vgl. Teilfläche 1, einige Gehölze im südl. Bereich	Wiese (z. T. verbracht), Gärten, Gebüsch	C.: Mischgebiet an der Wiesbadener Straße ungeordnete Entwicklung - g/m - A.: private Gärten, Wiesen

Schutzgut/ Kriterien	Boden (Empfindl. gegenüber Versiegelung/ Ver- siegelungsgrad)	Wasser (Empfindl. gegenüber Schadstoffeintrag, ver- stärkter Oberflächen- abfluß)	(Bio)Klima (Ausgleichsfunktion)	Pflanzen- und Tierwelt (Bedeutung als Lebens- raum; schutzwürdige Biotop/Nutzungstypen)	Landschaftsbild/ Erholung (Bedeutung für die Erholung; C: Charakter des Landschaftsbildes A: Aufenthaltstypen)
Teilflächen 4. Wohnen südlich Grosso (WA 1.1)	überwiegend (ca. 70 %) teilversiegelt (Tennisplätze, Lagerflächen) - m -	Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag, vgl. Teilfl. 1; durch die Versiegelung verstärkter Oberflächenabfluß - m -	Relativ hoher Grünanteil - m -	strukturreiche Gärten (Obstgehölze), kleinflächige Ruderalfluren, Gehölzbestand - m -	C.: Nutzungsmosaik (ungeordnete Entwicklung), aufgelassene Obstgärten A.: private Gärten, Tennisplätze - g/m -
5. Altenwohnheim	ca. 50 % nicht versiegelt - m -	Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag, vgl. Teilfl. 1; durch die Versiegelung verstärkter Oberflächenabfluß - m -	Relativ hoher Grünanteil, gute Durchlüftung, da in Benachbarung der Parkanlage - m/h -	parkähnliche Außenanlage mit Gehölzpflanzungen (jung)	C.: neue Anlage, relativ abwechslungsreiche Architektur; altes Gebäude überdimensioniert und monoton A.: halböffentliche Freianlagen - m - - m/h -
6. Wohnen südlich Graben (WA 1.2, 3)	neu beplanter Bereich zu fast 100 % versiegelt - g -	Teilfläche mit derzeit hohem Versiegelungsgrad; vermutlich zudem Lösüberdeckung, so daß eine mittlere Empfindlichkeit zu erwarten ist - g/m -	hoher Versiegelungsgrad, jedoch relativ geringe Immissionsbelastung - g/m -	Ziergärten (sehr kleinflächig)	C.: Wohngebiet ohne charakteristische Ausprägung A.: Privatgärten kleinflächig - g/m -
7. Grünfläche	kleinflächig versiegelt (ca. 20 %) - g -	vg. Teilfläche 4 - m -	einige Gehölze - m -	Wiese, Wiesenbrache, Gehölze - m -	C.: Restflächen an Nutzungsgrenzen A.: Wiese am Altenheim - g/m - - m -

Schutzgut/ Kriterien	Boden (Empfindl. gegenüber Versiegelung/ Ver- siegelungsgrad)	Wasser (Empfindl. gegenüber Schadstoffeintrag, ver- stärkter Oberflächen- abfluß)	(Bio)Klima (Ausgleichsfunktion)	Pflanzen- und Tierwelt (Bedeutung als Lebens- raum; schutzwürdige Biotop/Nutzungstypen)	Landschaftsbild/ Erholung (Bedeutung für die Erholung; C: Charakter des Landschaftsbildes A: Aufenthaltswirkung)
Teilflächen 8. Wohnen „In der Ritzbach“, LWV (WA 0.1)	100 % unversiegelt - h -	Teilfläche im Einzugsbereich des Trinkwasserbrunnens (Status entspr. Wasser- schutzzone II); hohe Empfindlichkeit gegen- über Verunreinigungen; verstärkter Oberflächen- abfluß - h -	Teilgebiet im Zusammenhang einer größeren unbebauten Freifläche - h -	Streuobstwiese, Obstplantage (aufgelassen) - h -	C.: typische Nutzungsform in charakteristischer Ausprägung, kleinflächig - m/h - A.: eingezäunt, visuelle Einbindung zur Parkanlage
Umfeld (vgl. Abb. 1, Anhang)	weitgehend unversiegelt	vgl. Teilfläche 8	weitgehend unbebaut (mit Ausnahmen LWV), gute Durchgrünung	ältere Obstgehölze, insgesamt geringe Strukturierung	C.: Parkanlage mit vielen Neupflanzungen (noch nicht eingewachsen), Fremdkörper Regenrückhaltebecken A.: öffentliche Grünfläche mit gesonderten Funktionsbereichen

Erläuterung der relativen Werteinschätzung:

g: gering
m: mittel
h: hoch

5 Landespflegerisches Konzept zum Bebauungsplan

5.1 Methodische Vorgehensweise

Für eine nachvollziehbare Ableitung der landespflegerischen Maßnahmen erfolgt zunächst eine Darstellung der landespflegerischen Zielvorstellungen für den Geltungsbereich sowie eine konzeptionelle Eingriffsermittlung mit Ableitung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, um die Kompensationsmaßnahmen nachvollziehbar in ein landespflegerisches Gesamtkonzept zu integrieren.

Es werden zunächst die geplanten Nutzungsänderungen mit ihren Auswirkungen auf Natur und Landschaft dargestellt, um daraus die Ziel- und Maßnahmenkonzeption für den gesamten Geltungsbereich und die jeweiligen Teilflächen abzuleiten.

Zur Verdeutlichung der funktionalen Ableitung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt als Grundlage für die detaillierte, qualitative und quantitative Gegenüberstellung der Eingriffe mit den landespflegerischen Maßnahmen eine übersichtliche Darstellung der Eingriffsermittlung, die insbesondere auf die funktionalen Aspekte eingeht.

5.2 Geplante Nutzungsänderungen, Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Abgeleitet aus dem städtebaulichen Entwurf soll mit dem Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet ermöglicht werden. Im Mittelpunkt der Planung steht der Neubau des GROSSO-Marktes zu einem Einkaufszentrum in drei Ebenen (GROSSO-Markt/Parkdeck, Mall, Verwaltung).

Der Charakter der Wiesbadener Straße als Durchgangsstraße soll durch die städtebaulich geordnete Entwicklung von Dienstleistungsgebäuden mit Wohnnutzung im hinteren Bereich aufgewertet werden.

In dem Gebiet südlich der Straße „An der Ritzbach“ ist ein Wohngebiet geplant, das durch die Randlage zum Park eine hohe Wohnqualität aufweist (Stadt villen mit hohem Freiflächenanteil). Das ältere Gebäude am Altenheim wird durch Neubauten ersetzt.

Entlang des verrohrten Vorfluters ist die Anlage einer Grünzone geplant - im folgenden als Grünzone „Ritzbach“ bezeichnet.

Die mit der vorgesehenen Bebauung und den absehbaren Nutzungen verbundenen Beeinträchtigungen sind nachfolgend aufgeführt. Ausschließlich die erheblichen und/ oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Eingriffe gem. § 5 HENatG) werden in Tabelle 2 mit der entsprechenden Ableitung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dargestellt. Es handelt sich im wesentlichen um die anlagebedingten Beeinträchtigungen.

Baubedingt

- Abschieben von Oberboden
- Verdichtung des Bodens durch den Baustellenverkehr und schwere Baumaschinen
- Lagern von Baumaterialien außerhalb der Baustelle
- Lärm- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen durch den Baubetrieb
- Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Baugeräte und bauzeitliche Einrichtungen
- mögliche Schadstoffeinträge ins Grundwasser

Anlagebedingt

- Flächenmehrversiegelung
- Verlust von Vegetationsbeständen und Lebensräumen für die Tierwelt
- Visuelle Veränderung des Landschaftsbildes

Betriebsbedingt

- mögliche Schadstoffeinträge in den Boden und ins Grundwasser
- kleinklimatische Veränderungen (Emissionen von Hausbrand, Straßenverkehr u.ä.)

5.3 Landespflegerische Zielvorstellungen

Für die geplanten Nutzungsänderungen im gesamten Geltungsbereich ergeben sich folgende Zielvorstellungen aus landespflegerischer Sicht (vgl. auch Karte 2 „Landespflegerische Ziel- und Maßnahmenkonzept“).

Generelle Zielvorstellungen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter

Boden: möglichst geringe Neuversiegelung, entsprechende Gestaltung der Oberflächenbeläge

Wasser: Wasserrückhaltung soweit möglich im Geltungsbereich durch Versickerung

Klima: gute Durchgrünung

Pflanzen- und Tierwelt: Neuentwicklung strukturreicher Grünflächen

Landschaftsbild/Erholung: Gestaltung in Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten, funktionale Durchgängigkeit, umfangreiche Durchgrünung

Gesamter Geltungsbereich

Ausgeprägte Durchgrünung des Gebietes - insbesondere südlich der Straße „An der Ritzbach“

Für die Gestaltung der Freiräume sind vorrangig die Aspekte des Landschaftsbildes sowie der Wohnumfeldgestaltung zu berücksichtigen, da es sich um einen städtisch geprägten Raum mit vorrangiger Wohnfunktion handelt (insbesondere im Umfeld des Altenwohnheims).

Aufwertung der Grünverbindung entlang des Ritzbach-Grabens

Aus landespflegerischer Sicht sollte die Verrohrung des Ritzbach-Grabens aufgehoben werden - ggf. in Verbindung mit einer Umlegung nördlich des Altenheims, um einen durchgängigen Wasserlauf zu ermöglichen. Mit der Offenlegung in Kombination mit einer Versickerung des Oberflächenwassers über die belebte Bodenzone wäre eine wesentliche Verbesserung der Wasserrückhaltung möglich.

In der Grünanlage „Ritzbach“ liegt der Schwerpunkt der Maßnahmen ansonsten bei einer Aufwertung der Erholungsfunktion - in Verbindung mit dem Aspekt Arten- und Biotopschutz, insbesondere im östlichen Bereich.

Gestalterische Einbindung des Gebietes zwischen Einkaufs- und Dienstleistungszentrum und Parkanlage

Während beidseitig der Wiesbadener Straße und am Grosso-Markt eine städtisch/ formale Gestaltung den Schwerpunkt bildet, erfolgt im Übergang zur Parkanlage eine landschaftlich geprägte Grünflächengestaltung.

Gute Durchgängigkeit für Fußgänger und Radfahrer

Neben der Grünanlage „Ritzbach“ sind auch in den Wohn- und Mischgebieten Fußgängerverbindungen zu schaffen.

Kompensationsmaßnahmen

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Geltungsbereich sollten in das landespflegerische Gesamtkonzept integriert werden. Die erforderlichen Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs sind im funktionalen Zusammenhang zu den Eingriffen durchzuführen.

Teilflächen:

1. Mischgebiet nördlich Wiesbadener Straße (MI 2)

- Gestalterische Aufwertung durch Baumpflanzungen (Großbaumpflanzungen entlang der Wiesbadener Straße und der Bahnhofstraße; Arten entsprechend der Gesamtgestaltung Wiesbadener Straße)
- Umgestaltung Denkmal (Änderung der Wegeführung, Blickbeziehung zur Kreuzung); z.T. außerhalb des Geltungsbereichs

2. Sondergebiet Grosso-Markt

- vielfältige Fassadengestaltung
- Einbindung der Fassade vor allem Richtung Süden (möglichst durchgehende Gehölzpflanzungen, Säuleneiche o.ä.)
- Dach- und Fassadenbegrünung
- funktionale und gestalterische Aufwertung der Freifläche an der Wiesbadener Straße

3. Wohn- und Mischgebiet östlich Grosso (MI 1, WA 2)

- Durchgrünung v.a. entlang der Verkehrsfläche und entlang der Erschließungsstraße sowie im Innenbereich der Blockbebauung

4. Wohnen südlich Grosso (WA 1.1)

- Anlage eines durchgehenden Grünsystems (Fußwegeverbindungen mit begleitenden Gehölzpflanzungen)
- Anlage kleiner Platzsituationen als ruhige Aufenthaltsbereiche
- Gestalterische Verbindung der städtisch geprägten Räume mit der Parkanlage
- lockerer Übergang zur Grünanlage „Ritzbach“
- Baumreihen entlang der Erschließungsstraßen
- vorrangige Verwendung von Obstgehölzen

5. Altenwohnheim

- Gestalterische und funktionale Anbindung zu den benachbarten Freiflächen (Parkanlage, Grünanlage „Ritzbach“):
 - ⇒ Schaffung von Sichtbeziehungen
 - ⇒ Anbindung zu den Fußwegen
 - ⇒ Freiflächen mit Aufenthaltsfunktion in den Randbereichen (Ruhezonen mit Sichtbeziehungen zu den belebten Freiflächen)
 - ⇒ Optische Akzentuierung der Einfahrt

6. Wohnen südlich Graben (WA 1.2, 3)

- Anlage einer größeren Freifläche in Beziehung zur Grünanlage „Ritzbach“
- Durchgrünung

7. Grünanlage „Ritzbach“

- Offenlegung des Grabens im Zusammenhang mit einer Versickerung des Regenwasser auf den angrenzenden Grundstücken
- Aufwertung als Grünverbindung:
 - ⇒ im westlichen Bereich Anlage einer Obstwiese (extensiver Charakter)
 - ⇒ Obstgehölzpflanzungen im gesamten Bereich (Leitstruktur)
 - ⇒ Anlage von kleinen Plätzen mit Aufenthaltsfunktion
 - ⇒ Baumreihe entlang des Fuß- und Radweges im weiteren Verlauf

7. Wohnen „In der Ritzbach“, LWV (WA 0.1)

- vorrangiges Ziel ist die Erhaltung dieser Fläche als prägender Bestandteil und optische Ergänzung zur angrenzenden Parkfläche (charakteristische Grünstruktur der Siedlungsråder). Zudem ist aus Gründen des Trinkwasserschutzes eine Bebauung problematisch.

Bei einer Bebauung ergeben sich folgende Zielvorstellungen:

- offener Übergang von der Bebauung zur Parkanlage (lockere Obstbaumpflanzung)
- streng/formale Pflanzung im östlichen Bereich direkt an der Erschließungsstraße (Optische Anbindung an die Pflanzung entlang des Grosso-Marktes)
- Erhalt gut ausgeprägter Obstgehölze
- Wegeanbindung zur Parkanlage auch im westlichem Bereich
- Umgestaltung des verbuschten Obstbestandes in eine offene Streuobstwiese; Begründung: ein Teil des Bestandes fällt durch die Bebauung weg, bei der verbleibenden Restfläche handelt es sich um einen durchgewachsenen Bestand ohne Unterwuchs. Die Fläche hat zwar eine Lebensraumfunktion, insbesondere für die Vogelwelt - es wären jedoch kurzfristig Pflegemaßnahmen erforderlich. Auch bei den totholzreichen, alten Bäumen wird von einer Festsetzung zum Erhalt abgesehen, da diese Bäume direkt an der Erschließungsstraße stehen.

5.4 Grundsätzliche Darstellung der Eingriffssituation

Folgende Eingriffsarten sind im wesentlichen im Geltungsbereich zu verzeichnen:

1. Neuversiegelung (Beeinträchtigung Boden, Wasser, Klima)
2. Neue Gebäude, Verlust von prägenden Gehölzen (Landschaftsbild/Erholung)
3. Verlust ungenutzter, relativ naturbestimmter Lebensräume (Pflanzen und Tierwelt)

zu 1: Der Neuversiegelung steht eine relativ umfangreiche Entsiegelung gegenüber. Diese wird als wesentliche Ausgleichsmaßnahme angerechnet. Die verbleibende zusätzliche Versiegelung kann jedoch nicht im Geltungsbereich ausgeglichen werden.

zu 2: Durch die geplanten Nutzungen sind erhebliche Veränderungen des Landschafts(Stadt)bildes zu verzeichnen. Insbesondere im Bereich des bestehenden Grosso-Marktes und der Wiesbadener Straße ist der Raum erheblich vorbelastet. Durch den Neubau wird zwar die Gestaltung und Architektur erheblich verbessert; es handelt sich jedoch um einen sehr dominanten Gebäudekörper, der insbesondere in der benachbarten Parkanlage außerordentlich prägend ist. Die Erholungsfunktion in der Parkanlage wird zudem durch die östlich Bebauung „An der Ritzbach“ beeinträchtigt.

Weiterhin werden durch die geplante Bebauung einige Gehölze beseitigt. Es handelt sich meistens um eine Mischung aus heimischen/standortgerechten Gehölzen und Ziergehölzen (häufig neu gepflanzt - v.a. am Altersheim). Dem Verlust an Gehölzen steht jedoch eine wesentlich verbesserte städtebauliche Situation gegenüber, die auch aus Aspekten der Landschaftsarchitektur eine Aufwertung des Gebietes darstellt. Weiterhin ergeben sich vor allem südlich der Straße „An der Ritzbach“ umfangreiche Begrünungsmöglichkeiten. Mit Ausnahmen der Beeinträchtigung der Erholungsfunktion durch die östliche Bebauung „An der Ritzbach“ sowie durch den Neubau „Grosso-Markt“ können die Eingriffe in das Landschaftsbild und die Freifächensituation im Geltungsbereich ausgeglichen werden.

zu 3: Auf einigen nicht bebauten Restflächen haben sich einige kleinflächige Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten ausgebildet. Es handelt sich insgesamt jedoch nicht um seltene Biotopflächen, die nur in langen Zeiträumen wiederhergestellt werden können (vgl. Ausführungen Kap. 4). Die relativ naturbestimmten, heimischen Gehölzflächen (Gebüsche, verbuschter Obstgarten) werden im Bereich der neu entwickelten Grünfläche „Ritzbach“ ausgeglichen (Anlage einer Obstwiese, Gehölzneupflanzungen; insgesamt mit relativ naturbestimmten Charakter). Die übrigen Flächen (Parkanlage, Gärten, Ziergehölze) werden durch die neuangelegten Freiflächen in den jeweiligen Baugebieten ausgeglichen. Für den Verlust der Gehölze sind im Zusammenhang mit den erforderlichen Ersatzmaßnahmen für die Neuversiegelung Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich.

Nachfolgend werden die wesentlichen Eingriffe mit den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die einzelnen Teilflächen zusammenfassend beschrieben. Die detaillierte Aufstellung mit den Flächenangaben ist Tabelle 2 zu entnehmen.

1. Mischgebiet nördlich Wiesbadener Straße (MI 2)

Es ergibt sich eine positive Bilanz bei der Versiegelung (Anrechnung als Ausgleich „Entsiegelungspool“). Der Verlust an Gehölzen (kleine verwilderte Gartenfläche an der Wiesbadener Straße) kann durch die Neupflanzungen im Gebiet ausgeglichen werden.

2. Sondergebiet Grosso-Markt

Da fast die gesamte Fläche versiegelt wird, ergibt sich ein Defizit, das im Geltungsbereich nicht ausgeglichen werden kann. Dazu kommen die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Verlust der Wiese mit den einzelnen Gehölzen.

3. Wohn- und Mischgebiet östlich Grosso (MI 1, WA 2)

Die zusätzliche Versiegelung wird tw. durch Entsiegelungsmaßnahmen im Geltungsbereich ausgeglichen. Ein Teil des Verlustes der Grün- und Freiflächenstrukturen wird durch die Gehölzpflanzungen, Pflanzbindungen und verbleibenden Freiflächen in dieser Teilfläche ausgeglichen. Für das verbleibende Defizit erfolgt ein Ausgleich durch die Begrünung auf den entsiegelten Flächen („Entsiegelungspool“).

4. Wohnen südlich Grosso (WA 1.1)

Die zusätzliche Versiegelung wird tw. durch Entsiegelungsmaßnahmen im Geltungsbereich ausgeglichen. Die wertvollen Flächen für die Pflanzen- und Tierwelt werden durch die Anlage einer Obstwiese in der Grünfläche „Ritzbach“ ausgeglichen. Die übrigen Grün- und Freiflächen werden durch die Gehölzpflanzungen, Pflanzbindungen und verbleibenden Freiflächen im Gebiet ausgeglichen.

5. Altenwohnheim

Insgesamt ist durch das neue Gebäude bei einer entsprechenden Gestaltung eine städtebauliche Aufwertung zu erwarten. Die zusätzliche Versiegelung wird teilweise durch Entsiegelungsmaßnahmen im Geltungsbereich ausgeglichen. Der Verlust an Grünflächen (neuangelegte Parkanlage) wird durch die Aufwertung der privaten Freianlagen sowie die öffentliche „Grünfläche Ritzbach“ ausgeglichen. Ein Teil der neugepflanzten Bäume kann in das Freiflächengestaltungskonzept integriert werden.

6. Wohnen südlich Graben (WA 1.2, 3)

Auf dieser Fläche sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu verzeichnen. Der gesamte Bereich wird entsprechend der funktionalen Zusammenhänge als Ausgleich angerechnet.

7. „Grünfläche Ritzbach“

Auf dieser Fläche ist lediglich eine geringfügige Flächenversiegelung durch die neuangelegten Fußwege zu verzeichnen. Diese wird durch die Entsiegelung in dem Gebiet ausgeglichen. Die Begrünung wird für die anderen Teilbereiche als Ausgleich angerechnet.

8. Wohnen „In der Ritzbach“, LWV (WA 0.1)

Die zusätzliche Versiegelung mit dem Verlust an Obstgehölzen kann im Geltungsbereich nur teilweise ausgeglichen werden.

Fazit:

Ein Großteil der Eingriffe kann im Geltungsbereich selbst ausgeglichen werden. Ein Defizit besteht bei folgenden Eingriffen:

- **Flächenversiegelung (Teilflächen 3,4,5)**
- **Eingriff Grosso-Markt (Teilfläche 2)**
- **Eingriff Wohnbebauung am Park (Teilfläche 8)**

Wesentliche Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich sind die Entsiegelungsmaßnahmen mit der entsprechenden Begrünung der Freiflächen sowie die Gestaltung der „Grünanlage Ritzbach“. Bei einer Offenlegung des „Ritzbach-Grabens“ wäre ein zusätzlicher Ausgleich für die Versiegelung möglich. (Ggf. Verzicht auf zusätzliche Kompensation außerhalb des Geltungsbereichs; genaue Aussagen hängen von der Detailplanung ab).

Zur Kompensation außerhalb des Geltungsbereichs werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

Aufwertung in der Parkanlage, Regenrückhaltebecken (RRHB, vgl. Abb. 1):

Sollte der Abwägungsprozeß ergeben, daß landespflegerische Maßnahmen am Regenrückhaltebecken umgesetzt werden können, ist zunächst die technische Realisierbarkeit zu prüfen (Vereinbarkeit mit den Funktionen des RRHB). Folgende Maßnahmen bieten sich zur ökologischen Aufwertung an:

- Begrünung der Böschungen
- Extensivierung der Rasennutzung
- Anlage eines Feuchtbiotops

Aufwertung entlang der Vorfluter südlich der Ortslage (vgl. Landschaftsplan)

- Gehölzpflanzungen, Entwicklung von Staudensäumen entlang des Grabens südöstlich Altenheim (vgl. Abb. 1)
- Entwicklungsmaßnahmen am Wörsbach

6 Absehbare Eingriffe in Natur und Landschaft/ Ableitung der landespflegerischen Maßnahmen

In Tabelle 2 werden die absehbaren Eingriffe durch die geplante Bebauung - getrennt nach den hauptsächlich betroffenen Schutzgütern - aufgeführt. Es erfolgt eine funktionale Gegenüberstellung der beeinträchtigten Funktionen mit den Vermeidungs-, Ausgleichs-, und Ersatzmaßnahmen. Eine Maßnahme kann für verschiedene Schutzgüter sowohl Ausgleich als auch Ersatz sein, daher wird die Art der Maßnahme von der laufenden Nummer getrennt aufgeführt.

Da ein Großteil der Eingriffe durch Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen ausgeglichen wird und die Ersatzmaßnahmen ebenfalls im funktionalen Zusammenhang durchgeführt werden können, wird von der Anwendung der Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) abgesehen.

Der Versiegelungsgrad wird jedoch für die einzelnen Teilflächen detailliert ermittelt, so daß die Neuversiegelung dem derzeitigen Versiegelungsgrad gegenübergestellt werden kann. Die Kies- und Schotterflächen sowie die Tennisplätze werden bei der Ermittlung der bestehenden Versiegelung mit einem Faktor von 0.5 berechnet.

Die Neuversiegelung für die einzelnen Teilflächen wurde wie folgt berechnet:

⇒ Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) zzgl. Zuschlag von 0.2 für die möglichen Nebenflächen für die Teilflächen 1,3,5 (maximale Erhöhung auf 0.8). Die mögliche Neuversiegelung wird auch für die bestehende Bebauung ermittelt.

⇒ Absolute Flächenermittlung für die Teilflächen 4 und 6 anhand der Baugrenze Blockbauung zzgl. Zuschlag von 0.55 für die möglichen Nebenflächen (Ermittlung anhand einer exemplarischen Fläche:

- ca. 3/4 Stellplätze: a $12.5 \text{ m}^2 = \text{ca. } 45 \text{ m}^2$
- Tiefgarageneinfahrt: $5 \times 12 \text{ m} \times 0.4 = \text{ca. } 25 \text{ m}^2$
- Tiefgaragenfläche über das Gebäude hinaus: $18 \times 6 \times 0.4 = \text{ca. } 45 \text{ m}^2$
- Terrassenflächen: ca. 40 m^2
- sonstige Nebenflächen (Mülltonnen etc.): ca. 25 m^2

Summe: 180 m^2 ; entspricht ca. 55% der Gebäudeflächen, die Fußwege und Verkehrsflächen werden gesondert dazugerechnet.

⇒ Für die Teilfläche 7 (Bebauung an der Parkanlage) wird als Faktor 0.50 angesetzt, da hier keine Tiefgaragen vorgesehen sind.

⇒ Die Versiegelung auf der Teilfläche Grosso-Markt wird ebenfalls absolut ermittelt (Gesamtfläche abzgl. Seitenstreifen; 3 bzw. 5 m). Die neue Straße zwischen den Teilflächen 2 und 3 wird anteilig auf die beiden Teilflächen verrechnet.

Für die Ermittlung der Beeinträchtigung Pflanzen- und Tierwelt und z.T. Landschaftsbild/Erholung wurden die einzelnen Biotop- und Nutzungstypen abgegrenzt (vgl. Karte 1) und planimetriert. Bei der Eingriffsermittlung werden die gesamten nichtversiegelten Flächen zusammengefaßt, da aufgrund der Nutzungsstruktur sehr viele Übergänge und Mischformen vorhanden sind; lediglich die wertvollen Biotoptypen (z.B. verbuschte Obstbestände) werden gesondert aufgeführt.

Bei den Flächenermittlungen handelt es sich z.T. um rein rechnerisch ermittelte Werte (z.B. GRZ bei den Teilflächen mit bestehender Bebauung); z.T. stellen die Zahlen nur einen Annäherungswert dar (z.B. bei den geplanten Fußwegen). Die in Tabelle 2 angegebenen Zahlenwerte wurden zwar detailliert ermittelt (vgl. Anlage), können aber von der tatsächlichen Versiegelung kleinflächig abweichen. Insgesamt dient die Flächenermittlung zur Orientierung, der Schwerpunkt liegt auf der funktionalen Gegeüberstellung.

Die genaue Flächengröße der Ausgleichs- und Ersatzflächen außerhalb des Geltungsbereichs hängt von der Art und Intensität der Maßnahmen ab.

Erläuterung der Abkürzungen in Tabelle 2:

betroffene Schutzgüter:

B: Bodenschutz

W: Wasserhaushalt

K: Klima

L/E: Landschaftsbild/ Erholung

P/T: Pflanzen- und Tierwelt

Kat.: Maßnahmenkategorien:

V: Vermeidungsmaßnahme

A: Ausgleichsmaßnahme

E: Ersatzmaßnahme

n.q.: nicht quantifizierbar

Tabelle 2: Eingriffsermittlung/ Ableitung der landespflegerischen Maßnahmen

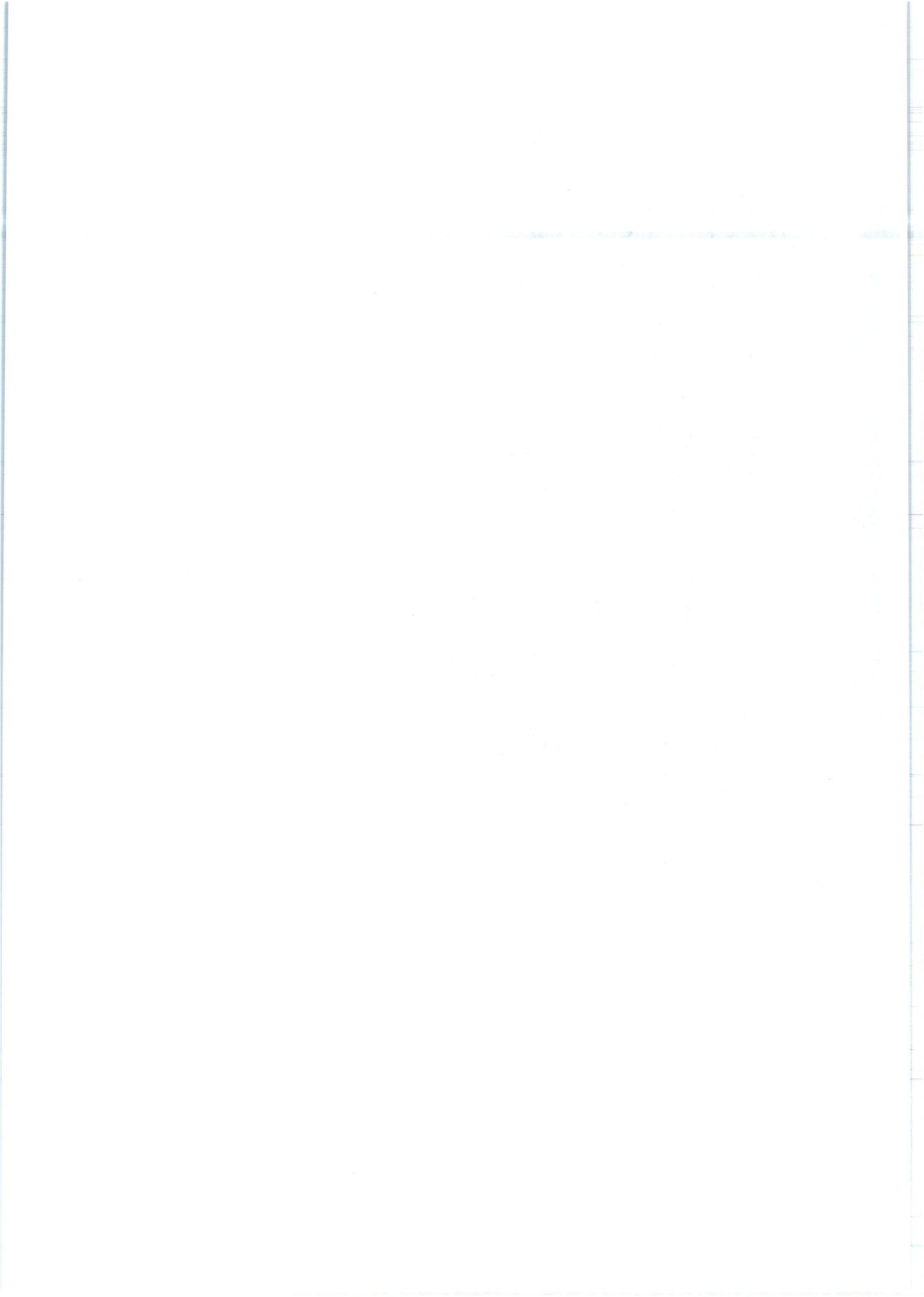
Lfd. Nr.	Art des Eingriffs Flächenaufteilung (ha)	Fläche (ha)	Kat.	Lfd. Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Fläche (ha)/ Stk.	Begründung der Maßnahme
Teilfläche 1: Mischgebiet nördlich Wiesbadener Straße (MI 2)	B: keine Eingriffe L/E: Verlust einzelner Gehölze P/T: Verlust eines verwilderter Gartens (eingeschränkte Lebensraumfunktion)	ca. 0.036	A	1	Gehölzneupflanzungen (Einzelbäume)	14 Stk.	Durch die Pflanzmaßnahmen und die Anlage von Grünflächen erfolgt eine Gestaltung des Landschafts/ Stadtbildes; zudem werden neue Lebensräume /Strukturen für die Arten besiedelter Bereiche geschaffen.
			A	2	Freiflächenbegrünung auf den nicht überbaubaren Flächen		
Teilfläche 2: Sondergebiet Grosso	B: Dauerhafter Verlust aller Bodenfunktionen durch Flächen-Mehrversiegelung W: Erhöhter Oberflächenabfluß	ca. 0.313	A	3	Dachbegrünung intensiv (ca. 5 m breiter Streifen auf drei Ebenen)	ca. 0.090	Minderung des Oberflächenabflusses (Wasserrückhaltung). Vermeidung des Verlustes von belebtem Oberboden. Minderung des Oberflächenabflusses, (geringfügige) Wasserrückhaltung. Flächenentsiegelung ist die einzige Ausgleichsmaßnahme; als Ersatz sind Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches durchzuführen, die eine Verbesserung der Bodenfunktionen gewährleisten. Kleinklimatischer Ausgleich (erhöhte Verdunstung). Minderung der Beeinträchtigung durch den hohen, dominanten Gebäudkörper; landschaftsarchitektonische Einbindung.
			A	4	Fläche auf zwei Ebenen (ohne Lichtkuppeln)	ca. 0.280	
			V	5	Abschieben des Oberbodens zu Beginn aller Erarbeiten auf der Wiesenfläche. Sinnvolle Folgenutzung. Eventuell notwendige Zwischenlagerung in flachen Mieten.		
			V	6	Keine Versiegelung auf dem ca. 3-5 m breiten Seitenstreifen, Begrenzung der V ersiegelung durch geeignete Oberflächenbeläge	ca. 0.100	
			E	7	Außerhalb des Geltungsbereiches: Nutzungsextensivierung/ Gehölzpflanzungen.	ca. 0.200	
			A	3	Dachbegrünung (s.o)	ca. 0.370	
			A	8	Bepflanzung auf den Randstreifen	ca. 0.100	
V	9	abwechslungsreiche, gegliederte Fassadengestaltung					
	K: Veränderung der kleinklimatischen Situation (zusätzliche Aufheizung) durch den Verlust der Freifläche mit einzelnen Gehölzen L/E: visuelle Beeinträchtigung v.a. in der Parkanlage, Verlust einzelner Gehölze	s.o.	A	3	Dachbegrünung (s.o)	ca. 0.370	Minderung der Beeinträchtigung durch den hohen, dominanten Gebäudkörper; landschaftsarchitektonische Einbindung.
			A	8	Bepflanzung auf den Randstreifen	ca. 0.100	
			V	9	abwechslungsreiche, gegliederte Fassadengestaltung		

Lfd. Nr.	Art des Eingriffs Flächenaufteilung (ha)	Fläche (ha)	Kat.	Lfd. Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Fläche (ha)/ Stk.	Begründung der Maßnahme
Teilfläche 2: Sondergebiet Grosso		ca. 0.369	A	8	Pflanzung von Säuleneichen entlang des Gebäudes bis zur Wiesbadener Straße, zusätzlich Einzelbäume entlang der Wiesbadener Straße. Begrünung der Parkflächen mit Kletter- und Rankpflanzen Außerhalb des Geltungsbereiches: Nutzungsextensivierung/ Gehölzpflanzungen s.o.	36 Stk.	Minderung der Beeinträchtigung durch den hohen, dominanten Gebäudekörper; landschaftsarchitektonische Einbindung.
	P/T: Verlust einer Wiese mit einzelnen Gehölzen, Einzelgehölze, Schlehens/Weidengebüsch		V	10			
			A	7		ca. 0.200	Die erhebliche Beeinträchtigungen des Landschafts/Stadtbildes ist im Gebiet selbst nicht ausgleichbar. Der Verlust der relativ naturbestimmten Fläche mit dem freiwachsenden Gehölzbestand ist im Gebiet selbst nicht ausgleichbar.
			A	7			
Teilfläche 3,4,5: Die Eingriffe durch die Versiegelung mit der Ableitung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme wird für diese drei Teilflächen gemeinsam dargestellt. Die übrigen Beeinträchtigungen sind nachfolgend getrennt aufgeführt.	B: Dauerhafter Verlust aller Bodenfunktionen durch Flächen-Mehrversiegelung W: Erhöhter Oberflächenabfluß Prozentualer Anteil an der Gesamtversiegelung: Teilfläche 3: 0.160 (28 %) Teilfläche 4: 0.260 (44 %) Teilfläche 5: 0.164 (28 %) Bilanz Freiflächen (rechnerischer Wert) nicht versiegelte Flächen: Verlust: Teilfläche 3: ca. 0.468 ha Teilfläche 4: ca. 0.408 ha Teilfläche 5: ca. 0.686 ha Summe: ca. 1.562 ha Neuanlage: Teilfläche 3: ca. 0.374 ha Teilfläche 4: ca. 0.499 ha Teilfläche 6: ca. 0.412 ha Summe: ca. 1.285 ha zzgl. Ausgleich entsiegelte Fläche (0.194), Grünflächen A 21,22 (0.230)	ca. 0.584	V	11	Abschieben des Oberbodens zu Beginn aller Erdarbeiten auf den unbelasteten, relativ extensiv genutzten Freiflächen. Sinnvolle Folgenutzung auf den entsiegelten Flächen. Eventuell notwendige Zwischenlagerung in flachen Mieten. Begrenzung der Versiegelung auf den Baugrundstücken, Ausführung der Oberflächenbeläge nicht voll versiegelt (soweit möglich). Wasserrückhaltung auf den Freiflächen (Versickerung über die belebte Bodenzone, Zisternen). Entsiegelung im Geltungsbereich, Gestaltung als Grünfläche (extensiv, struktur- und artenreich) Teilfläche 1: 0.125 Teilfläche 6: 0.194 (Außerhalb) des Geltungsbereiches: Nutzungsextensivierung/ Gehölzpflanzungen; mögliche Flächenvarianten für die Kompensationsmaßnahmen:		Vermeidung des Verlustes von belebtem Oberboden.
			V	12			Minimierung des Oberflächenwasserabflusses.
			V	13			
			A	14		ca. 0.310	Wiederherstellung der Bodenfunktionen und der Versickerungsfähigkeit.
			E	15		ca. 0.300	Verbesserung der Bodenfunktionen und der Wasserrückhaltefähigkeit im räumlich/ funktionalen Zusammenhang.

Lfd. Nr.	Art des Eingriffs Flächenaufteilung (ha)	Fläche (ha)	Kat.	Lfd. Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Fläche (ha)/ Stk.	Begründung der Maßnahme
Teilfläche 3,4,5:					<ul style="list-style-type: none"> • Offenlegung Ritzbach-Graben • Regenrückhaltebecken, Graben westlich Altersheim am Wörsbach (vgl. Maßnahmen Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Stadt Idstein). 	Nähere Ausführungen siehe Kapitel 5.4	
Teilfläche 3: Wohn- und Mischgebiet östlich Grosso (MI 1, WA 2)	B/W: s.o. L/E: Verlust einzelner Gehölze P/T: Verlust eines Gehölzbestandes (Weide, Kirsche), Wiesen / Wiesenbrache sowie einiger Gärten	n.q. ca. 0.468	A E A	14 15 16	s.o. s.o. Gehölzpflanzungen (Pflanzbindung) Neuanlage begrünter Freiflächen Neupflanzung auf den entsiegelten Flächen	s.o. 16 Stk. ca. 0.374	s.o. Gestalterische Einbindung und Strukturierung. Schaffung neuer Lebensräume /Strukturen für die Arten besiedelter Bereiche.
Teilfläche 4: Wohnen südlich Grosso (WA 1.1)	B/W: s.o. L/E: Verlust charakteristischer Nutzungsstrukturen mit hoher Eigenart und Vielfalt (Obstgärten), einzelne Ziergehölze am Tennisplatz P/T: Verlust von Obstgehölzen (Nutzgärten) mit Lebensraumfunktion für die Pflanzen- und Tierwelt, verbuschter Obstbestand (insgesamt ca. 0.06), Verlust von Brach- Ruderalflächen sowie von angepflanzten Gehölzstreifen (ca. 0.370).	s.o. ca. 0.06 (Obstgeh) ca. 0.06 ca. 0.348	A E A A A A A	14 15 18 19 17 18 17	s.o. s.o. Pflanzung von Obstgehölzen nördlich Altersheim Gehölzpflanzungen (Pflanzbindung), Rankgerüste über den Tiefgarageneinfahrten Neuanlage begrünter Freiflächen s.o. s.o.	s.o. ca. 0.154 34 Stk. ca. 0.499 ca. 0.154 ca. 0.499	s.o. Wiederherstellung der charakteristischen Nutzungsstruktur mit einer hohen Eigenart und Vielfalt, sowie zusätzlich mit einer hohen Aufenthaltsfunktion, Schaffung neuer Lebensräume für die Pflanzen- und Tierwelt.
Teilfläche 5: Altenwohnheim	B/W: s.o. L/E: Verlust/Reduzierung einer Freifläche mit Einzelbäumen (i.d.R. neu angepflanzt)	s.o. 0.274	A E A A	14 15 20 21	s.o. s.o. Gehölzneupflanzung Erhaltung/ Aufwertung der östlichen Freifläche (Anbindung zur Grünanlage, ergänzende Gehölzpflanzungen)	s.o. 19 Stk. ca. 0.090	s.o. gestalterische Einbindung des Altenheims Aufwertung der Freiraumfunktion durch die funktionale und gestalterische Anbindung zur Grünfläche „Ritzbach“.
Teilfläche 5:			A	22	Anlage einer öffentlichen Grünfläche, Neupflanzung von Einzelbäumen	ca. 0.140 22 Stk.	Verbesserung der Freifächensituation, gestalterische Aufwertung.

Lfd. Nr.	Art des Eingriffs Flächenaufteilung (ha)	Fläche (ha)	Kat.	Lfd. Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Fläche (ha)/ Stk.	Begründung der Maßnahme
Teilfläche 6: Wohnen südlich Graben (WA 1.2, 3)	keine Eingriffe, da diese Teilfläche derzeit fast vollständig versiegelt ist.	-	-	-	Die Entsiegelung und Begrünung wird als Ausgleich für die Eingriffe in den Teilflächen 4 und 5 angerechnet (vgl. A14, E15)	-	-
Teilfläche 7: Grünfläche (neu)	B/W: geringfügige Flächenversiegelung durch die Neuanlage von Fußwegen und ggf. kleinen Plätzen (wassergebundene Decken); ca. 0.800 x 0,5 keine Eingriffe, da diese Fläche als öffentliche bzw. private Grünfläche gestaltet wird.	ca. 0.060	A	23	Entsiegelung und Begrünung der gesamten Fläche; Obstgehölze (Ausgleich A 18, A 22)	ca. 0.058	Verbesserung der Bodenfunktionen; insgesamt erhebliche Aufwertung für Natur und Landschaft
Teilfläche 8: Wohnen „In der Ritzbach“(WA 0.1)	B: Dauerhafter Verlust aller Bodenfunktionen durch Flächen- Mehrversiegelung W: Erhöhter Oberflächenabfluß, mögliche Beeinträchtigung des Grundwasserpotentials durch Verunreinigungen L/E: Verlust einer charakteristischer Nutzungsstruktur mit hoher Eigenart und Vielfalt (Obstwiese) P/T: Verlust einer Streuobstwiese sowie Teilverlust einer verbuschten Obstplantage mit Lebensraumfunktion für die Pflanzen- und Tierwelt	ca. 0.157	V	24	Erhaltung der landschaftsprägenden Trauerweide und Pyramidenpappel		Da im gesamten Gebiet Neupflanzungen vorgenommen werden, können diese Bäume in der Übergangszeit zu einer Aufwertung der Grünflächen beitragen.
				25	Abschieben des Oberbodens (vgl. V 11)		Vermeidung des Verlustes von belebtem Oberboden
				26	Gründungssohle max. 2 m unter Geländeniveau, keine Bodenab- grabungen, keine Düngung von Pflanz- und Rasenflächen.		Vermeidung von Schadstoffeinträgen ins Grundwasser.
				27	Außerhalb des Geltungsbereichs: Nutzungsintensivierung/ Geholzpflanzungen (Obst)	ca. 0.300	Verbesserung der Bodenfunktionen und der Wasserrückhaltefähigkeit.
				28	Erhalt eines Obstbaumes		Dieser Baum weist einen guten Zustand auf, längere Lebensdauer ist zu erwarten.
				29	Gestaltung der privaten Grünflä- chen (0.085) und der sonstigen nicht bebauten Flächen v.a. im südlichen Bereich der Teilfläche als Freifläche mit „Obstwiesen- charakter“, Pflanzung neuer Obst- bäume	ca. 0.325	Erhaltung der charakteristischen Landschaftsstruktur, gestalterische Anbindung zur Parkanlage. Die Restfläche im Geltungsbereich der verbuschten Obstplantage wird ebenfalls zu einer offenen Obstwiese umgestaltet.
Teilfläche 8:			E	27	Außerhalb des Geltungsbereichs: Nutzungsintensivierung/ Geholzpflanzungen (Obst)	ca. 0.300	Wiederherstellung der Funktionen für den Arten- und Biotopschutz und das Landschaftsbild an anderer Stelle.

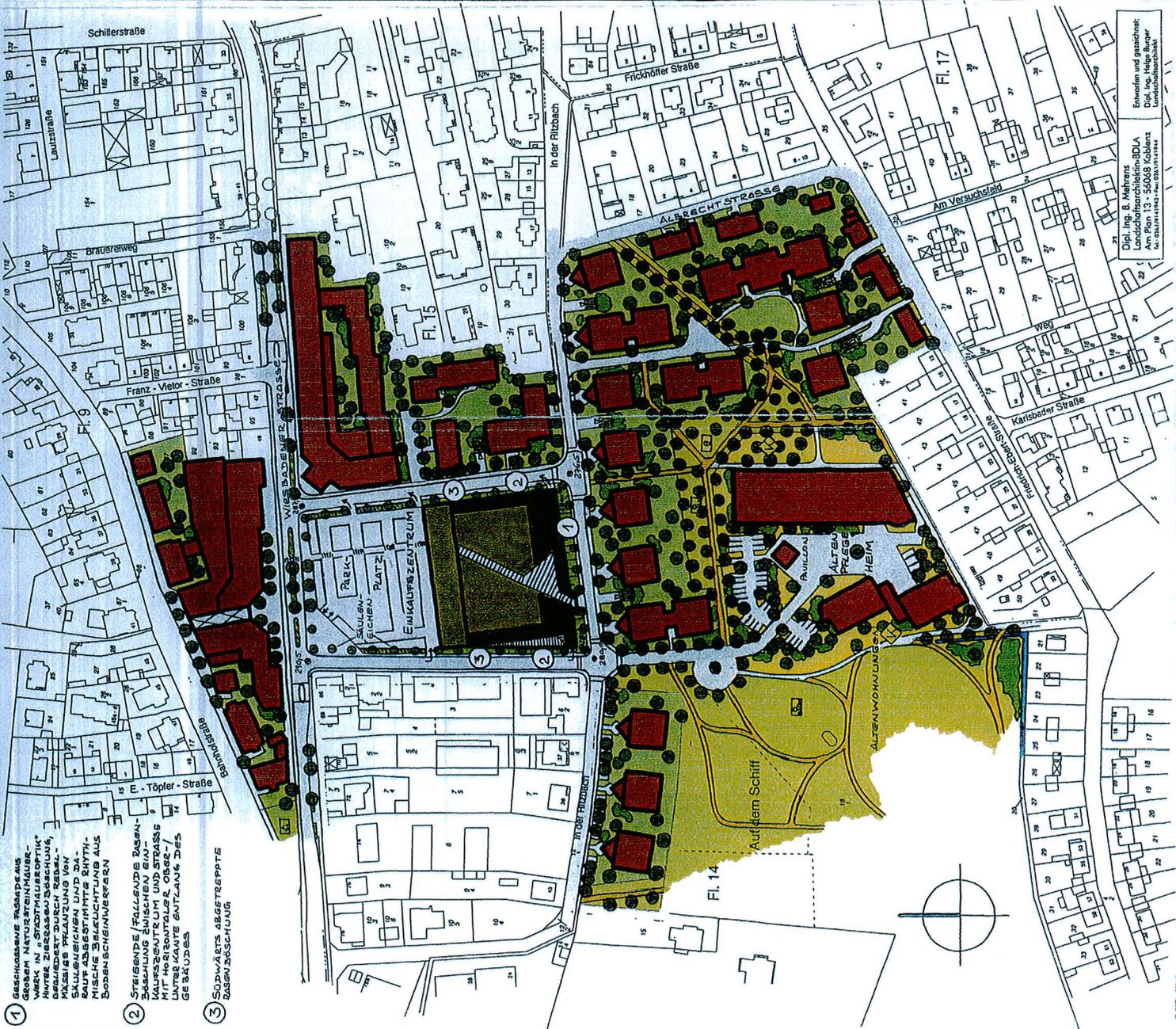




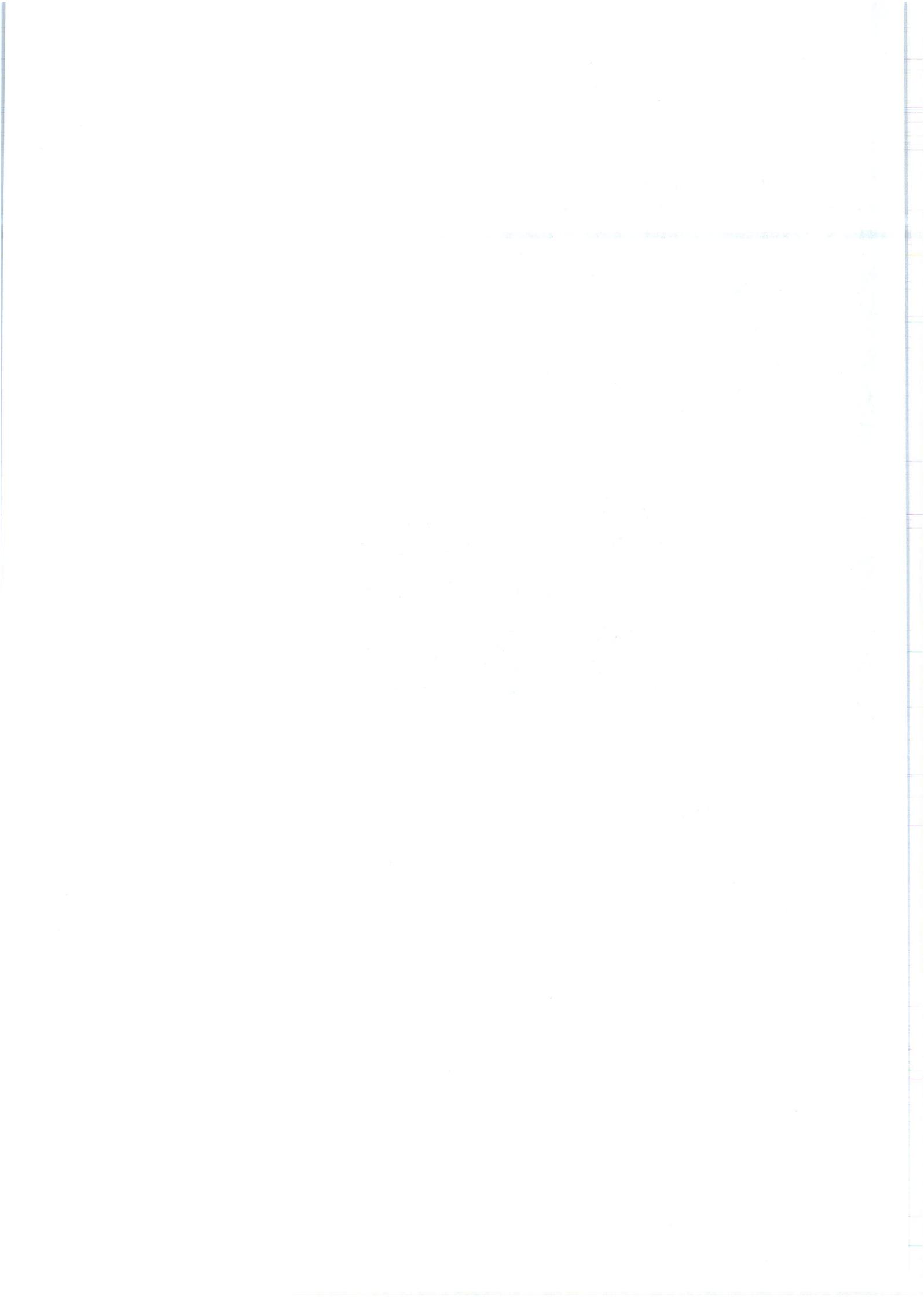
ZEICHNER- KLÄRUNG

- BAUM (LAUB - ODER OBSTBAUM)
- STRAUCHPFLANZUNG
- BODENDECKER
- RASEN
- PRIVATE WOHNSNAHE FREIFLÄCHE
- HALBOFFENTLICHE FREIFLÄCHE AM ALTENPFLEGEHEIM
- KOMMUNIKATIONS- UND AUFWENTHALTS-BEREICH
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- GRÜNFLÄCHE / -ZONE MIT OBSTBAUM
- WIESENCHARAKTER
- OBSTBAUM
- PARK
- FREIFLÄCHE AM KRIEGERDENKMAL
- KLEINKINDERSPIELPLATZ
- GEBÄUDE MIT INTENSIVER DACHBEGRÜNUNG
- " - EXTENSIVER DACHBEGRÜNUNG
- " - OHNE DACHBEGRÜNUNG
- " - MIT GLASDACH
- VERSIEGELTE FLÄCHE (ASPHALT, PFLASTER...)
- EINFAHRT TIEFGARAGE
- RANGKITTER ÜBER TIEFGARAGE/EINFAHRTEN
- WEGE MIT WASSERBUNDENER DECKE
- WASSERGRÄBEN

Landschaftsplan zum Bebauungsplan
 "Wiesbadener Straße - Mitte / In der Ritzbach"
 Stadt Idstein
 Karte 2: Landschaftspflegerischer Ziel- und
 Maßnahmenplan
 Originalmaßstab 1:1.000
 0 10 50m



Entworfen und gezeichnet:
 Dipl.-Ing. E. Mehrrens
 Landschaftsarchitektin-BDIA
 Am Plan 13 - 56068 Koblenz
 Telefon 0261 200000



7 Erläuterung zur Integration in den Bebauungsplan

7.1 Begründung der Sammelzuordnung

Durch die zeichnerische und die planungsrechtliche Festsetzungen werden die Flächen für landespflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen jeweils gesammelt zugeordnet (gem. § 8 Abs. 1 Satz 4 BNatSchG).

Ein Großteil der Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich durch die Entsiegelung und die Begrünung der entsiegelten Flächen und der sonstigen Freiflächen. Hier erfolgt keine gesondert Zuordnung, da die Maßnahmen im Rahmen der sonstigen Baumaßnahmen durchgeführt werden.

Die privaten und öffentlichen Grünflächen werden entsprechend der funktionalen Zusammenhänge zugeordnet. Es handelt sich um (Teil)Ausgleich für den Gehölzverlust (vgl. textliche Festsetzung Nr. 10.4). Die Ersatzmaßnahmen, die außerhalb des Geltungsbereichs liegen, werden über den Versiegelungsschlüssel bzw. über die Eingriffsermittlung der einzelnen Teilflächen (vgl. Tabelle 2) zugeordnet.

Für den Flächenbedarf außerhalb des Geltungsbereichs ergibt sich folgende Verteilung entsprechend der absehbaren Versiegelung auf den Teilflächen:

- | | |
|---|--------------------------------------|
| 1. Mischgebiet nördlich Wiesbadener Straße (MI 2): | - |
| 2. Sondergebiet Grosso: | ca. 0.200 ha |
| 3. Wohn- und Mischgebiet östlich Grosso (MI 1, WA 2): | 28 % von ca. 0.300 ha = ca. 0.084 ha |
| 4. Wohnen südlich Grosso (WA 1.1): | 46 % von ca. 0.300 ha = ca. 0.132 ha |
| 5. Altenwohnheim: | 28 % von ca. 0.300 ha = ca. 0.084 ha |
| 6. Wohnen südlich Graben (WA 1.2, 3): | - |
| 7. „Grünfläche Ritzbach“: | - |
| 8. Wohnen „In der Ritzbach“, LWV (WA 0.1): | ca. 0.300 ha |

7.2 Zuordnung der Festsetzungen

In der folgenden Übersicht erfolgt die Zuordnung der landespflegerischen Maßnahmen entsprechend Tabelle 2 mit den landespflegerischen textlichen Festsetzungen.

Festsetzung	Landespflegerische Maßnahme (Kurzbeschreibung)
9.1.1	A 22 (Gestaltung Grünanlage)
9.1.2	A 18, A 21, A 29 (Gestaltung Grünanlage, Obstwiese)
9.3	V°24, V°28 (Erhaltung Baumbestand)
9.5	A°1, A°16, A°19, A°20, A°21, A°23, A°29 (Gehölzpflanzungen)
9.7.1	A°8, V°6 (Pflanzstr. mit Säuleneichen Grosso-Markt)
9.7.2	A°3, A°4 (Dachbegrünung Grosso-Markt)
9.7.3	A°10 (Begrünung der Wandflächen Parkplatz Grosso-Markt)
9.8.1	A°2, A°14, A°17, A°29 ;Konkretisierung über Bauordnungsrecht
9.8.3	A°19 (Begrünung Tiefgaragen)
9.8.4	vgl. Ziffer 9.5 (Gehölzpflanzungen)
10.1	V°12 (Reduzierung Versiegelung)
Hinweise:	V°5, V°11, V°13 (Oberbodenabtrag)

Anhang

- 1 Artenliste zum Bestandsplan
- 2 Umfeldbetrachtung; avifaunistische Einschätzung
- 3 Flächenberechnung
- 4 Abbildung 1: Umfeldbetrachtung
- 5 Artenlisten zur Gehölzverwendung

Artenliste zum Bestandsplan "Wiesbadener Straße - Mitte- / In der Ritzbach"

Gebüsche, Hecken (heimisch, standortgerecht)

prägende Arten:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Calystegia sepium</i>	Zaunwinde
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Clematis vitalba</i>	Gemeine Waldrebe
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdom
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Sanddorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa spec.</i>	Rose
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Salix spec.</i>	Weiden
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus intermedia</i>	Mehlbeere

Gebüsche, Hecken (Ziergehölze, standortfremd)

prägende Arten:

<i>Cotoneaster spec.</i>	Zwergmispel
<i>Mahonia aquifolium</i>	Mahonie
<i>Picea abies</i>	Fichte
<i>Prunus laurocerasus</i>	Lorbeer-Kirsche
<i>Spiraea media</i>	Karpaten-Spierstrauch
<i>Symphoricarpos albus</i>	Schneebeere
<i>Taxus baccata</i>	Eibe
<i>Thuja spec.</i>	Lebensbaum

Streuobstwiese

11 Obsthochstämme, z.T. sehr alt; Grünland auf frischem, nährstoffreichen Standort, nur noch extensiv genutzt, Artenarmut und Weidezeiger (*Heracleum sphondylium*) deuten auf ehemals intensivere Nutzung als Fettweide hin

Alte Obstplantage

Nutzung aufgegeben, verbuscht, ruderalisiert; frischer, nährstoffreicher Boden

prägende Arten:

<i>Aegopodium podagraria</i>	Giersch
<i>Alliaria petiolata</i>	Knoblauchsrauke
<i>Calystegia sepium</i>	Zaunwinde
<i>Galium aparine</i>	Klebkraut
<i>Geum urbanum</i> (Massenvorkommen)	Echte Nelkenwurz
<i>Glechoma hederacea</i>	Gundermann
<i>Hypericum perforatum</i>	Johanniskraut
<i>Urtica dioica</i>	Brennnessel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdom
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

Frischwiese

Frische bis feuchte Standorte, mäßiger bis sehr hoher Stickstoffgehalt; in Teilen (z.B. Wiese südlich des Supermarktes im Randbereich zur Straße) beginnende Ruderalisierung

prägende Arten:

<i>Anthriscus sylvestris</i>	Wiesenkerbel
<i>Armoracia rusticana</i>	Meerrettich
<i>Cardaria draba</i>	Pfeilkraut
<i>Cerastium fontanum</i>	Gemeines Hornkraut
<i>Convolvulus arvensis</i>	Acker-Winde
<i>Dactylus glomerata</i>	Knäuelgras
<i>Galium mollugo</i>	Wiesen-Labkraut
<i>Heracleum sphondylium</i>	Wiesen-Bärenklau
<i>Holcus lanatus</i>	Wolliges Honiggras
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß
<i>Ranunculus bulbosus</i>	Knolliger Hahnenfuß
<i>Rumex acetosa</i>	Sauerampfer
<i>Sanguisorba officinalis</i>	Großer Wiesenknopf
<i>Taraxacum officinalis</i>	Löwenzahn
<i>Trifolium pratense</i>	Rot-Klee
<i>Trifolium repens</i>	Weiß-Klee

Wiesenbrache

Zahlreiche oberirdische abgestorbene Pflanzen deuten auf eine unterbliebene Nutzung im letzten Jahr hin; frischer bis feuchter Boden, mäßig stickstoffreich, beginnende Ruderalisierung, Arten größtenteils wie bei Frischwiese

zusätzliche Arten:

<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre
<i>Galium verum</i>	Echtes Labkraut
<i>Solidago spec.</i>	Goldrute
<i>Tanacetum vulgare</i>	Rainfarn
<i>Urtica dioica</i>	Brennnessel

Ausdauernde Ruderaflur

Trockene bis frische Standorte, sehr heterogen Artenzusammensetzung mit vielen Arten aus umliegenden Wiesen und Gärten

<i>Artemisia absinthium</i>	Wermut
<i>Artemisia vulgaris</i>	Beifuß
<i>Heracleum mantegazzianum</i>	Herkulesstaude
<i>Heracleum sphondylium</i>	Wiesen-Bärenklau
<i>Hypericum punctatum</i>	Tüpfel-Johanniskraut
<i>Lactuca serriola</i>	Kompaß-Lattich
<i>Melilotus alba</i>	Weißer Steinklee
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Plantago media</i>	Breit-Wegerich
<i>Potentilla anserina</i>	Gänse-Fingerkraut
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß
<i>Saxifraga granulata</i>	Knöllchen-Steinbrech
<i>Solidago spec.</i>	Goldrute
<i>Urtica dioica</i>	Brennnessel

Intensiv- oder Extensivrasen

Häufig gemähter monotoner Rasen mit typischer Rasenart *Poa annua*;
Die extensiveren Bereiche werden weniger häufig gemäht und sind dementsprechend artenreicher.
prägende Arten:

Achillea millefolium
Bellis perennis
Glechoma hederacea
Knautia arvensis
Prunella vulgaris
Ranunculus bulbosus
Rumex acetosa

Schafgarbe
Gänseblümchen
Gundermann
Acker-Witwenblume
Gemeine Braunelle
Knolliger Hahnenfuß
Sauerampfer

Bäume und Sträucher im Park

	Obstbäume (alt)
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Castanea sativa</i>	Eßkastanie (jung)
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Fraxinus exselsior</i>	Eschen (jung)
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia spec.</i>	Winter-u. Sommerlinden (jung)
<i>Viburnum lanatus</i>	Wolliger Schneeball

Umfeldbetrachtung; avifaunistisch Einschätzung

Dr. Christoph Froehlich
Kaltbachtal 4
56377 Nassau

Begehung am 14.05.1997

Abkürzungen: B= (vermutlicher) Brutvogel
N= Nahrungsgast
unterstrichen: Art mit etwas engeren Habitatsprüchen

Kurzbeurteilung zu den einzelnen Teilflächen:

1. **Betreutes Wohnen**

Bestand: älterer, naturbestimmter Baumbestand (waldartig mit Kraut- und Strauchschicht), Wiese artenarm

Arten: Mönchsgrasmücke B, Stieglitz B, Buchfink B, Star B, Amsel B, Haussperling B, Gartengrasmücke B, Wacholderdrossel B, Zilpzalp B, Gartenbaumläufer B.

Potentiell: Gartenrotschwanz B

Bedeutung: wertvollstes Teilgebiet

2a. **Brachgefallener Zwergobstbestand, Nordteil**

Bestand: Apfel- Niedrig/Mittelstämme, seit Jahren nicht mehr genutzt; bestandsbildend: Apfel, Brenneseel, Odermennig, Brombeere

Arten: Mönchsgrasmücke B, Amsel B, Haussperling N, Grünling

2b. **Brachgefallener Zwergobstbestand, Südteil**

Bestand: ähnlich wie 2a, dazu Himbeere, Weißdorn, einige neu gepflanzte Hochstämme

Arten: Gartengrasmücke B, Girlitz, Stieglitz B, Haussperling N

3. **Streuobst-Weide**

Bestand: Weide mit 11 Obstbaum-Hochstämmen (Höhlen- und totholzreich)

Arten: Star B, Amsel N, Haussperling N, Blaumeise (Brut in Apfelbaum-Höhle festgestellt), Elster N, Feldsperling N (B?), Grünling N

Potentiell: Gartenrotschwanz B

Bedeutung: Höhlen- und Totholzangebot, totholzbewohnende Insekten anzunehmen

4. **Neue Parkanlage, Regenerückhaltebecken**

Rasen, Gehölzneupflanzungen, aufwertungsfähig

Gesamteinschätzung Fauna:

Vögel:

keine seltenen oder Rote Liste Arten, überwiegend ubiquäre Arten urbaner Wohn- und Grünanlagen

Tagfalter:

außer wenigen Weißlingen (ubiquäre Arten) keine Beobachtung, möglicherweise weitere Arten (geeignete Jahreszeit zur Kartierung)

Totholzbewohnende Insekten:

Wahrscheinlich bedeutsam

**Teilbereich 3
Flächenbilanz**

Bezeichnung Einzelfläche in ha Fläche in ha

Teilfläche 3 1.117

Streuobst mit Unternutzung	0.000
Obstplantage	0.000
Wiese	0.117
Wiesenbrache	0.075
Garten (Haus-, Nutzgarten)	0.231
Ruderalflur	0.000
Ziergarten, Intensivrasen	0.045
Überbaute Fläche (Gebäude)	0.231
vollversiegelte Flächen	0.283
Schotter-, Sand-, Kiesflächen	0.135 $\times 0.5 = 0.068$
Tennisplätze etc.	0.000
Summe der Einzelflächen	1.117

Demut versiegelt: 0.582
 neu versiegelt: 0.4527
 0.224
 75m x 4.5m = 0.038
 verkehrsfl. 0.028
0.7427

Berechnung der neu versiegelt:

- A 1500 (GRZ 0.7) x 0.7 = 1440
- B 2470 (GRZ 0.01) x 0.8 = 1936
- C 870 (GRZ 0.6) x 0.8 = 696
- D 650 (GRZ 0.7) x 0.7 = 455

0.4527 ha

Bluthebung: 0.1450 x 0.55 = 0.224

zusätz. versieg. 0.1607

**Teilbereich 4
Flächenbilanz**

Bezeichnung Einzelfläche in ha Fläche in ha

Teilfläche 4 1.166

Streuobst mit Unternutzung	0.000
Obstplantage	0.000
Wiese	0.023
Wiesenbrache	0.063
Garten (Haus-, Nutzgarten)	0.215
Ruderalflur	0.034
Ziergarten, Intensivrasen	0.073
Überbaute Fläche (Gebäude)	0.020
vollversiegelte Flächen	0.037
Schotter-, Sand-, Kiesflächen	0.024 $\times 0.5 = 0.012$
Tennisplätze etc.	0.677
Summe der Einzelflächen	1.166

Demut versiegelt: 0.407
 neu versiegelt: 0.667
 zusätz. vers.: 0.260 ha

Berechnung neu versiegelt:

- 5 x B₁ a 350m² = 1750
- 2 x B₂ a 715m² = 1430
- 1 x B₃ a 690m² = 690

0.3870 ha x 0.55 = 0.5998

+ verkehrsfläche = 0.0575

+ Freizeitanlagen = 0.0112

Freiflächen:

alt: 0.408

neu: 0.499

**Teilbereich 5
Flächenbilanz**

Bezeichnung	Einzelfläche in ha	Fläche in ha
Teilfläche 5		1.166
Streuobst mit Unternutzung	0.000	derzeitige Versiegelung: 0.480
Obstplantage	0.000	
Wiese	0.057	Neuversiegelung: 0.699
Wiesenbrache	0.000	
Garten (Haus-, Nutzgarten)	0.000	Zusätzl. Versiegelung: 0.270
Ruderalflur	0.000	% Entsiegelung Straß: 0.055
Ziergarten, Intensivrasen	0.629	<u>0.164</u>
Überbaute Fläche (Gebäude)	0.281	
vollversiegelte Flächen	0.199	
Schotter-, Sand-, Kiesflächen	0.000	
Tennisplätze etc.	0.000	
Summe der Einzelflächen	1.166	

Berechnung Neuversiegelung:
 $1.166 (GRZ 0.4) \times 0.6 = 0.699$
 Entsiegelung Haus + G. östl.
 Altkärlern: $45m \times 6.5 = 292$
 $85m \times 3.0 = 255$
 $\approx 547m^2$

Freiflächen:
 alt: 0.686
 neu: 0.412

**Teilbereich 6
Flächenbilanz**

Bezeichnung	Einzelfläche in ha	Fläche in ha
Teilfläche 6		0.885
Streuobst mit Unternutzung	0.000	Neuversiegelung: 0.535
Obstplantage	0.000	
Wiese	0.000	derzeitige Vers.: 0.729
Wiesenbrache	0.000	Zusätzl. Vers.: % 0.194
Garten (Haus-, Nutzgarten)	0.074	
Ruderalflur	0.000	
Ziergarten, Intensivrasen	0.061	
Überbaute Fläche (Gebäude)	0.344	
vollversiegelte Flächen	0.364	
Schotter-, Sand-, Kiesflächen	0.042 $\times 0.5 = 0.021$	
Tennisplätze etc.	0.000	
Summe der Einzelflächen	0.885	

Freiflächen:
 alt: 0.735
 neu: 0.35

Berechnung Neuversiegelung:
 • Blockbau: $2 \times 325 \text{ a } 325 = 650$
 $1 \times 134 \text{ a } 1055 = 1055$
 $\frac{1705}{1705} \times 0.55 = 0.264 \text{ ha}$
 • Bauw. Fußw. = $\frac{0.029 \text{ ha}}{25m \times 3.5m}$
 0.293 ha
 • Bauw. Altkärlern
 $0.2 \text{ ha } (GRZ 0.4) \times 0.6 = 0.12 \text{ ha}$
 • Bauw. Friedr. Ebert
 3 Blöcke = $790 \times 0.55 = 0.122 \text{ ha}$

**Teilbereich 7 (öffentl. Grün lt. B-Plan)
Flächenbilanz**

Bezeichnung	Einzelfläche in ha	Fläche in ha
Teilfläche 7		0.409
Streuobst mit Unternutzung	0.000	
Obstplantage	0.000	
Wiese	0.154	
Wiesenbrache	0.050	
Garten (Haus-, Nutzgarten)	0.035	
Ruderalflur	0.009	
Ziergarten, Intensivrasen	0.068	
Überbaute Fläche (Gebäude)	0.012	
vollversiegelte Flächen	0.022	
Schotter-, Sand-, Kiesflächen	0.0267	
Tennisplätze etc.	0.023	
Summe der Einzelflächen	0.400	

Berechnung neuversiegelt:
 Fußweg $340m \times 3,15 = 1190m^2 \times 0,5 = 600$
 Nebenplätzen $\frac{70}{0,20m^2}$
 Darmit versiegelt: $580m^2$

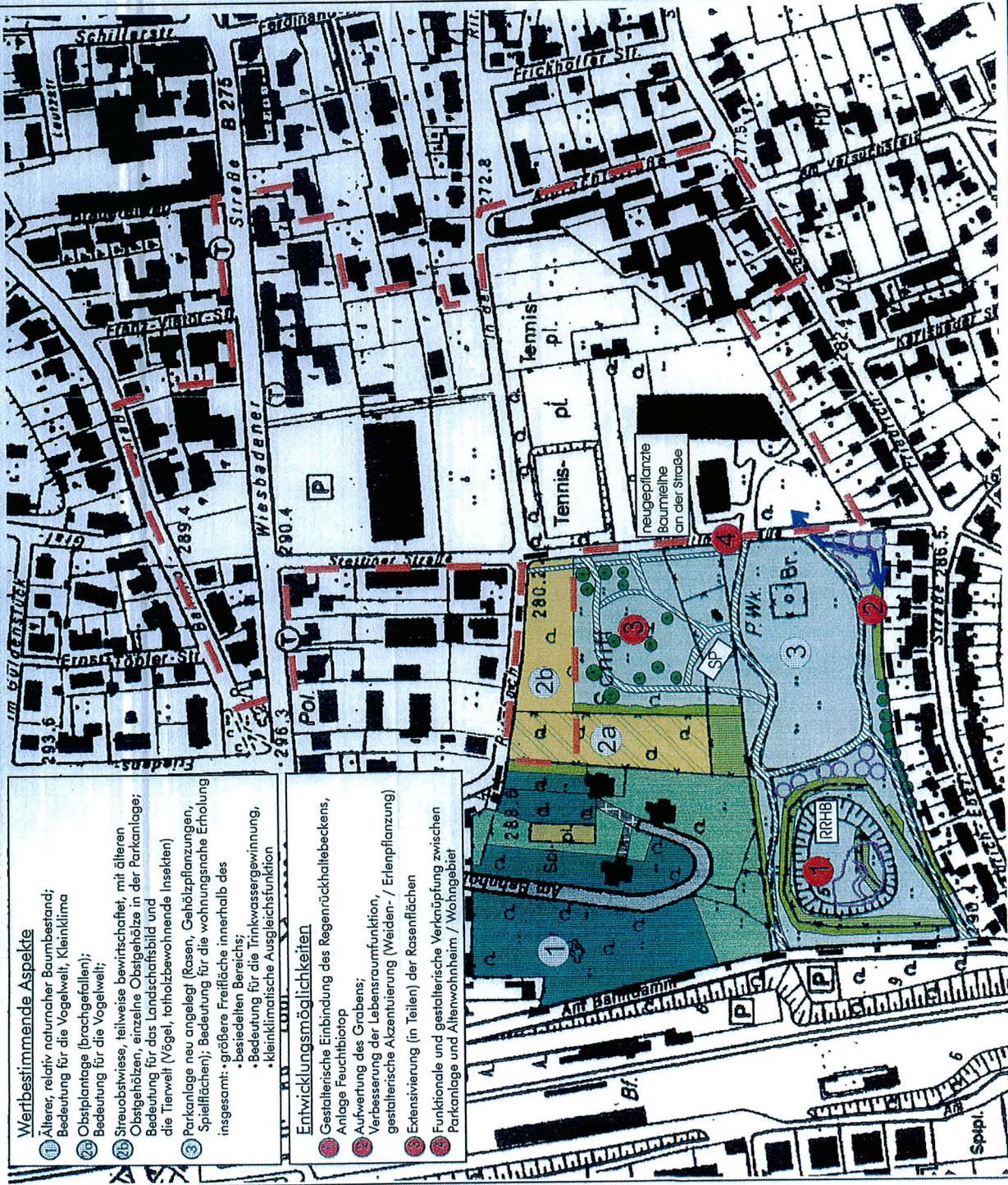
**Teilbereich 8 (ehem. Obstwiese, bzw. -plantage)
Flächenbilanz**

Bezeichnung	Einzelfläche in ha	Fläche in ha
Teilfläche 8		0.482
Streuobst mit Unternutzung	0.364	
Obstplantage	0.118	
Wiese	0.000	
Wiesenbrache	0.000	
Garten (Haus-, Nutzgarten)	0.000	
Ruderalflur	0.000	
Ziergarten, Intensivrasen	0.000	
Überbaute Fläche (Gebäude)	0.000	
vollversiegelte Flächen	0.000	
Schotter-, Sand-, Kiesflächen	0.000	
Tennisplätze etc.	0.000	
Summe der Einzelflächen	0.482	

Berechnung neuversiegelt:
 $3 \times B1 \text{ à } 350m^2 = 0.105 \times 0,5 = \underline{\underline{0,157}}$
 Freifläche neu: 0,325

Dipl. Ing.

Barb Mehrens



- Wertbestimmende Aspekte**
- 1 Alterer, relativ naturnaher Baumbestand; Bedeutung für die Vogelwelt, Kleinklima
 - 2 Obstplantage (Brachgefallen); Bedeutung für die Vogelwelt;
 - 3 Streuobstwiese, teilweise bewirtschaftet, mit älteren Obstgehölzen, einzelne Obstgehölze in der Parkanlage; Bedeutung für das Landschaftsbild und die Tierwelt (Vögel, totholzbewohnende Insekten)
 - 4 Parkanlage neu angelegt (Rasen, Gehölzpflanzungen, Spielflächen); Bedeutung für die wohnungsnaher Erholung
- insgesamt: • größere Freifläche innerhalb des besiedelten Bereichs;
• Bedeutung für die Trinkwassergewinnung, • klein-klimatische Ausgleichsfunktion
- Entwicklungsmöglichkeiten**
- 1 Gestalterische Einbindung des Regenrückhaltebeckens, Anlage Feuchtbioskop
 - 2 Aufwertung des Grabens; Verbesserung der Lebensraumfunktion, gestalterische Akzentuierung (Weiden- / Erlenpflanzung)
 - 3 Extensivierung (in Teilen) der Rasenflächen
 - 4 Funktionale und gestalterische Verknüpfung zwischen Parkanlage und Altenwohnheim / Wohngebiet

Bestand

- Gehölzbestand
- Frischwiese
- Wiesenbrache
- Rasen, Parkanlage, Gehölzneupflanzungen
- Gebüsche, Hecken (heimisch, standortgerecht)
- Obstbäume (prägend)
- Fichtenreihe
- Obstplantage (aufgelassen)
- Streuobstwiese
- Graben (periodisch wasserführend)
- vollveriegelte Fläche
- Rasengittersteine
- Wassergebundene Decke
- Spiel- und Sportanlage
- Regenrückhaltebecken
- Spielfeld Kleinkinder
- Grenze Umfeldbetrachtung
- Grenze Geltungsbereich Bebauungsplan

Mögliche Kompensationsflächen

- Biotopgestaltung RRHB
- Weiden- / Erlenpflanzung am Graben
- prägende Einzelbäume am RRHB / Fußweg

**Landchaftsplan zum Bebauungsplan
"Wiesbadener Straße - Mitte / In der Ritzbach"**

Abb. 1: Umfeldbetrachtung

Maßstab 1:2.500

0 10 50m

Artenlisten zur Gehölzverwendung

Artenliste I

Bäume und Sträucher zur Anpflanzung auf Grundstücksfreiflächen

großkronige Bäume:

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Juglans regia</i>	Echte Walnuß
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus domestica</i>	Zwetschge
<i>Prunus padus</i>	Frühe Traubenkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stielciche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme
Sonst. einheimische Obstbäume (Hochstämme) in Sorten	

kleinkronige Bäume (besonders zur Pflanzung auf Tiefgaragen geeignet):

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Crataegus "Carrierei"</i>	Apfeldorn
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumen-Esche
<i>Malus coronaria "Charlottae"</i>	Zierapfel
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus serotina</i>	Späte Traubenkirsche
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

Sträucher:

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Kupfer-Felsenbirne
<i>Buddleia davidii</i>	Schmetterlingsstrauch
<i>Colutea arborescens**</i>	Blasenstrauch
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ilex aquifolium*</i>	Stechpalme
<i>Lonicera periclymenum</i>	Wald-Geißblatt
<i>Lonicera xylosteum**</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Lycium halimifolium**</i>	Gemeiner Bocksdom
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide
<i>Salix triandra</i>	Mandelweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus**</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Sonst. einheimische Obststräucher

Anmerkungen:

- * Verwendung der Gehölzart an oder in der Nähe von Spielbereichen nicht gestattet!
- ** Verwendung der Gehölzart an oder in der Nähe von Spielbereichen nicht empfohlen!

Artenliste II

Bäume und Sträucher zur Anpflanzung im Straßenraum

großkronige Bäume:

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i> "Baumannii"	Roßkastanie
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Gleditsia triacanthos</i> "Inermis"	Lederhülsenbaum
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sophora japonica</i>	Schnurbaum
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

kleinkronige Bäume:

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Crataegus</i> "Carrierei"	Apfeldorn
<i>Pyrus calleryana</i> "Chanticleer"	Chinesische Wildbirne
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere

Sträucher:

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
<i>Chaenomeles japonica</i>	Scheinquitte
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Euonymus fortunei</i> i. S.	Spindelstrauch
<i>Genista tinctoria</i>	Färber-Ginster
<i>Hypericum patulum</i> "Hidecote"	Großblumiger Johannisstrauch
<i>Lavandula angustifolia</i>	Lavendel
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera nitida</i> "Elegant"	Heckenmyrte
<i>Mahonia aquifolium</i>	Mahonie
<i>Potentilla fruticosa</i> i. S.	Fingerstrauch
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Ribes alpinum</i>	Alpenbeere
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa nitida</i>	Glanz-Rose
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Bibernell-Rose
<i>Rubus odoratus</i>	Zimt-Himbeere
<i>Salix purpurea</i> "Nana"	Purpurweide
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

