

**renatur**

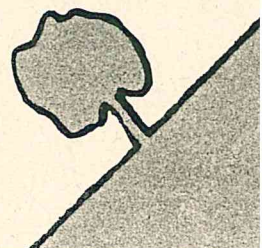
Landschaftsplanung  
Grünordnung  
Stadtplanung

## Begründung

### zum Bebauungsplan „Zissenbachpark“



Stand: Dezember 2003





# 1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Auewiesen des Wörsbaches zwischen der Sportanlage Zissenbach und dem Festplatz wurden vor wenigen Jahren noch intensiv als Viehweiden genutzt. Im Bauleitverfahren „Gänsbergspange“ wurden sie als Ersatzflächen ausgewiesen mit dem Ziel einer extensiveren Beweidungsform.

Anschließend wurden diese Flächen von der Stadt Idstein angekauft und für den Hessentag 2002 teilweise umgestaltet und für Ausstellungen usw. genutzt. Unter anderem wurde im nördlichen Bereich ein Weg quer durch das Tal in den Wald angelegt, der Bach wurde mittels Kanalrohre provisorisch überquert.

Grundsätzlich wären sämtliche für den Hessentag entstandenen Baulichkeiten und Einrichtungen wieder zu entfernen. In der Zwischenzeit konnte aber festgestellt werden, dass insbesondere das neue Wegenetz, die trockeneren Wiesen zum Ballspielen und auch die Sitz-/Ruhebereiche von den Bürgern teils intensiv angenommen wurden. Ein Bedarf für derartige Freizeiteinrichtungen scheint gerade in diesem Bereich vorhanden zu sein. Daraus entstand die Idee, diesen siedlungsnahen Abschnitt auch weiterhin für die Bevölkerung zu öffnen und beschränkt nutzbar zu machen.

So ist nun vorgesehen, die Wiesen westlich des Baches teilweise parkähnlich zu gestalten, das Ballspielen, Lagern usw. zuzulassen. Der Bereich im Osten zwischen Wald und Bach wird dagegen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturschutz“ ausgewiesen.

Aufgrund dieser geplanten Änderungen muss der Bebauungsplan „Gänsbergspange“ bezüglich dieser Flächen geändert werden. Auch die Festsetzungen dieser Planung bewirken gegenüber der Ausgangsnutzung – Viehweide – eine erhebliche Aufwertung der Naturpotentiale, so dass dieser Bebauungsplan zur Kompensation des Bebauungsplanes „Gänsbergspange“ herangezogen wird, gleichzeitig wird der Geltungsbereich II des Bebauungsplanes „Gänsbergspange“ um diese Flächen verkleinert.

Der Bebauungsplan „Zissenbachpark“ hat eine Größe von 3,89 ha und umfasst folgende Grundstücke:

Flur 29, Flurstücke 7/2 tw., 8/1 8/2, 9/1, 9/2, 10, 23/1 tw.

Flur 30, Flurstücke 13/5 tw., 40/1, 41/4, 41/5

## 2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist das Gebiet als „Fläche für die Landwirtschaft/Grünland“ aus. Außerdem ist es mit der Schraffur überlagert für „ökologisch wertvolle, freizuhaltende, z.T. freizuschlagende Flächen; Erhaltung bzw. Wiederherstellung des Grünlandes in Auebereichen“.

Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan stellt die Flächen folgendermaßen dar:

- Grünland Bestand
- Planungsziel „Öffentliche Grünfläche“ sowie „Flächen zum Schutz oberflächennaher Gewässer“.



## 2.2 Bebauungsplan

Das Gebiet ist Teil des Geltungsbereichs II des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gänsbergspange“. Die Wiesen sind dort als Grünflächen ausgewiesen mit folgender Nutzungsregelung:

*„Die Weideflächen (Teilflächen a und b) werden getrennt. Die Tiere (maximal 6 RGVE) dürfen auf dem extensivierten Teilbereich b nur so lange verbleiben bis etwa 2/3 der Fläche abgeweidet wurde (es bleiben 20-30% Weiderest), danach sind sie auf die weiterhin intensiver genutzte Fläche a zu treiben. Dort dürfen sie falls notwendig auch zugefüttert werden. Nach einer Ruhephase kann die Extensivweide (b) wieder bestoßen werden. Je nach Aufwuchs kann diese Fläche 2-3 mal pro Weideperiode genutzt werden. Insgesamt darf die Fläche 40 Tage lag pro Weideperiode beweidet werden (dies entspricht drei jeweils etwa 14 Tage andauernden Weidegängen). Pflegemaßnahmen (z.B. Mahd) können bei verstärktem Auftreten von Ackerkratzdistel und Stumpflättrigem Ampfer notwendig werden. Die Flächen werden nicht gedüngt. (Auf der Teilfläche a findet eine Nährstoffzufuhr über die Zufütterung statt.) Die Flächen werden nicht mit Bioziden behandelt und die Tiere dürfen sich nur während edaphisch günstiger Bedingungen auf Teilfläche b aufhalten.“*

Der Weg entlang der Südgrenze (Flurstück 10) ist als „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Fuss- und Radweg“ festgesetzt. Der Weg im Westen lag nicht im Geltungsbereich.

Mit diesem Bebauungsplan wird dem Ziel des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes Rechnung getragen. In Anbetracht des Aufstellungsverfahrens für den FNP soll der Bebauungsplan nach Maßgabe des § 8 Abs. 4 als „vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt werden. Parallel erfolgt eine Änderung des Bebauungsplanes Gänsbergspange.

## 3 Wesentliche Auswirkungen des Planes bzw. der Festsetzungen

Für den Bebauungsplan „Zissenbachpark“ werden folgende Festsetzungen getroffen:

### 1. Verkehrsflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Die Fußgängerwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen. Der Weg östlich des Baches ist stegartig auf Pfählen zu bauen.

Der Hauptweg in der Verlängerung der Straße „Am Altenhof“ in Ostrichtung zum Wasserbehälter erhält eine Breite von maximal 3 m. Alle weiteren Wege sind maximal 2 m breit herzustellen.

Die Wege überqueren den Bach auf Holzstegen. Vorhandene Rohren werden ausgebaut und beseitigt.

### 2. Grünflächen - § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Die Parkflächen westlich des Wörsbaches werden als öffentliche Grünfläche/Parkfläche ausgewiesen. Sie werden als Grasland unterhalten. Die Flächen werden regelmäßig gemäht, Düngung sowie der Einsatz von Herbiziden und sonstigen Schädlingsbekämpfungsmitteln ist nicht zulässig. Spielen und Lagern ist auf diesen Flächen erlaubt.



### **3. Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz - § 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB**

Der Gehölzbestand entlang der Gewässer ist zu erhalten und zu entwickeln. Die vorhandenen Verrohrungen im Bereich von Wegeüberführungen werden beseitigt. Pflegemaßnahmen zum Erhalt eines geregelten Abflusses und zur Verhinderung der Verlandung der Teiche sind zulässig.

Die geltenden Verbote gem. § 70 Abs. 2 Hessisches Wassergesetz für das Überschwemmungsgebiet und den Uferbereich sind einzuhalten.

### **4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB**

- ① Die Wiesenfläche sowie die Feuchtbrache der Parzelle 9/1 werden einmal jährlich im Herbst gemäht um Feuchtstauden und Röhricharten zu fördern. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung der Fläche ist nicht zulässig.
- ② Die Flächen sind zweimal jährlich zu mähen, wobei der erste Schnitt nach dem 01. Juni und der zweite nach dem 01. August zu erfolgen hat. Das Mähgut ist abzutransportieren. Eine Düngung der Flächen ist nicht zulässig. In den Teichen sind Maßnahmen zur Verhinderung einer Verlandung zulässig. Das Einbringen von allochthonen Pflanzen ist nicht zulässig.
- ③ Beidseitig des Wörsbaches werden von der Bachparzelle ausgehend 5 m breite Uferschutzstreifen ausgewiesen. In diesem Bereich sind lediglich Pflegemaßnahmen zum Erhalt eines geregelten Abflusses zulässig.

### **5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Für Neupflanzungen sind die folgenden Gehölze und Größen zu verwenden:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winterlinde

#### Pflanzgröße

Heister: mind. 2xv. 200-250 cm

Laubbäume: mindestens H. 3xv. m.B. STU 16-18



## 5 Infrastruktur

### 5.1 Zugänge

Das Gebiet wird über die Straßen „Im Altenstück“ und „Im Hahnstück“, welche auf den im Osten des Gebietes verlaufenden Weg stoßen bzw. von diesem Weg selbst aus Richtung Schloßpark bzw. Sportanlage Zissenbach erschlossen.

Im Gebiet selbst werden neue Wege angelegt. Darüber hinaus sind keine infrastrukturellen Maßnahmen geplant.

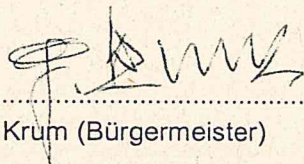
## 6 Bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Die Grundstücke liegen im Eigentum der Stadt Idstein.

## 7 Quantitative Analyse des Bebauungsplanes

Öffentliche Grünfläche (Parkanlage):	9.540 m <sup>2</sup>	= 24,5 %
Öffentliche Grünfläche (Naturschutz):	26.330 m <sup>2</sup>	= 67,7 %
<u>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:</u>	<u>3.040 m<sup>2</sup></u>	<u>= 7,8 %</u>
Gesamtfläche:	38.910 m <sup>2</sup>	= 100,0 %

Idstein, den 12. Mai 2004



Gerhard Krüm (Bürgermeister)



## **Anlagen:**

- Übersicht im Maßstab 1 : 25.000
- Bebauungsplan im Maßstab 1 : 1.000
- Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag mit Bestandskarte im Maßstab 1 : 1.000



# Bebauungsplan der Stadt Idstein "Zissenbachpark"

Übersicht 1 : 25.000

