



# STADT IDSTEIN

## **BEBAUUNGSPLAN** MIT INTEGRIERTEM **GRÜNORDNUNGSPLAN**

### **13. Änderung / Qualifizierung**

### **Bebauungsplan NassauViertel**

## **BEGRÜNDUNG**

Projekt: S 687/17

Stand: Juli 2018

#### **PLANERGRUPPE ASL**

Heddernheimer Kirchstraße 10, 60439 Frankfurt a.M.

Tel. 069 / 78 88 28 Fax: 069 / 789 62 46 E-Mail: [info@planergruppeasl.de](mailto:info@planergruppeasl.de)

im Auftrag von

#### **DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG**

Frankfurter Strasse 39, 65189 Wiesbaden

Tel. 0611 / 3411 / 0 Fax: 0611 / 3411 / 3299 E-Mail: [info@dsk-gmbh.de](mailto:info@dsk-gmbh.de)

Stand: 05.07.2018

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Ronald Uhle  
Dipl.-Ing. Claudia Uhle

(Projektkoordination, Stadtplanung)  
(Landschaftsplanung)

## Inhalt

<b>Begründung</b>		<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>Anlass, Erfordernis und Ziel der Planaufstellung</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Geltungsbereich</b>	<b>7</b>
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planvorgaben</b>	<b>9</b>
<b>5.</b>	<b>Bestand</b>	<b>10</b>
<b>6.</b>	<b>Planungsziele und rechtliche Festsetzungen</b>	<b>11</b>
6.1	Prolog / Übergeordnete Planungsziele	11
6.2	Bebauung	12
6.3	Verkehr	25
6.4	Grünordnung / Eingriffs- Ausgleichsplanung	25
6.5	Lärmschutz	27
6.6	Ver- und Entsorgung	28
6.7	Wasserschutzgebiete	29
6.8	Sonstige Hinweise	29
<b>7.</b>	<b>Planstatistik</b>	<b>30</b>

## **1. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung**

Das Baugebiet NassauViertel entstand bzw. entsteht auf Grundlage einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach § 165 BauGB. Der Satzungsbeschluss zur förmlichen Festlegung erfolgte am 08.10.1997. Nach Genehmigung durch den Regierungspräsidenten wurde die Satzung am 09.06.1998 öffentlich bekannt gemacht.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Idstein hat in ihrer Sitzung am 16.02.2017 die Aufstellung der 13. Änderung / Qualifizierung des Bebauungsplanes NassauViertel beschlossen.

Das Planungsrecht fundiert auf einem zweistufigem, mehrgleisigem Bauleitverfahren. In der ersten Stufe wurde ein „einfacher Bebauungsplan“ nach § 30 Abs.3 BauGB aufgestellt. Dieser beinhaltet die Festlegung der Flächen mit den unterschiedlichen Arten der baulichen Nutzung, die Verkehrsflächen, die öffentlichen Grünflächen sowie die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen bzw. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. In der zweiten Stufe wurden, im Rahmen von Bebauungsplanänderungen, die verschiedenen Teilbereiche detailliert mit „qualifizierenden“ Festsetzungen überplant. Die Qualifizierungen erfolgten in enger Abstimmung mit Investoren und Projektentwicklern sowie im Rahmen von marktorientierten Angebotsplanungen.

Der allgemeine Entwicklungsstand im NassauViertel gestattet, die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme 2017 / 2018 abzuschließen. In diesem Zusammenhang soll der Bebauungsplan in einer letzten Änderung und Qualifizierung fortgeschrieben bzw. angepasst werden. Die Qualifizierung betrifft die Gewerbegebiete G1 und G2 sowie die Mischgebiete M3 (Erweiterung), M5, M14 und M15. In anderen Teilbereichen sind verschiedene Randkorrekturen, wie z.B. die Abänderung von Grundstücksabgrenzungen und eine Anpassung bzw. Klarstellung der Höhenvorgaben vorzunehmen.

Die Änderung bezieht sich daher auf den Geltungsbereich des Gesamtbebauungsplanes.

## **2. Rechtsgrundlagen**

Die 13. Änderung des Bebauungsplanes NassauViertel erfolgt auf der Grundlage des § 13 a BauGB. Die zu qualifizierenden Teilbereiche umfassen eine Fläche von ca. 29.100 m<sup>2</sup> bzw. eine Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO über 20.000 m<sup>2</sup>, sodass nach § 13 a Abs. 1 Nr. 2 eine Vorprüfung des Einzelfalls, inwieweit erhebliche Umweltauswirkungen, vorliegen erforderlich wurde.

Die Vorprüfung ergab, dass von der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB. (vgl. Vorprüfung Anhang 1) ausgehen. Wesentlich begründet sich das dadurch, dass die Eingriffs- und Ausgleichplanung schon im Zuge der Erarbeitung des einfachen Bebauungsplanes durchgeführt und bereits umgesetzt wurde. Insofern sind auf formaler und inhaltlicher Ebene naturschutzrechtliche Ausgleichsbetrachtungen nicht anzustellen. Die Aufstellung eines Umweltberichts ist nicht erforderlich.

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S.3634)

### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)

### **Planzeichenverordnung (PlanZV)**

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

### **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**

in der Fassung vom 31.07. 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

### **Hessische Gemeindeordnung (HGO)**

in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I, S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.09.2016 (GVBl. S. 167)

**Hessische Bauordnung (HBO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294)

**Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)**

in der Fassung vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GVBl. S. 607)

**Hessisches Wassergesetz (HWG)**

in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2015 (GVBl. S. 388)

**Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)**

in der Fassung vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)

### 3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordosten: Wohnbebauung Hans-Nitsche-Straße > ausschließlich  
Straße Am Itzelgrund > ausschließlich  
Verbindung Straße Am Itzelgrund zur Limburger Straße > einschließlich  
Jack-Wolfsskin-Kreisel > einschließlich  
Limburger Straße / Straße am Altenhof > teilweise
- Im Osten: Gelände des Dienstleistungs- und Einkaufszentrums NassauCarrée > ausschließlich
- Im Südosten: Wohnbebauung Ziemerweg > ausschließlich  
(B-Plangebiet Am Kalkofen – Limburger Straße)
- Im Süden: Wohnbebauung Am Rödchen > ausschließlich  
(B-Plangebiet Friedensstraße)
- Im Südwesten: Gelände der Bahnlinie Frankfurt-Limburg > teilweise  
Weldertstraße > ausschließlich  
Rudolfstraße (Abschnitt westlich der Bahnlinie) > ausschließlich  
(B-Plangebiet NaussauViertel West)
- Im Westen: Bundesstraße B 275 > ausschließlich
- Im Norden: Feldweg (Flurstück 146/1) > teilweise  
Feldweg (Flurstück 132) > einschließlich  
Feldweg (Flurstück 39/4) > ausschließlich

Größe des Geltungsbereiches: ca. 23,5 ha

Der erweiterte Geltungsbereich Ausgleichsfläche wird begrenzt:

- Im Süden: Straße Am Ackergrund > ausschließlich  
Feldweg (Flurstück 39/ 4 > einschließlich
- Im Westen: Gelände der Bahnlinie Frankfurt-Limburg > ausschließlich
- Im Norden: Bundesstraße B 275 > ausschließlich
- Im Osten: Limburger Straße > ausschließlich  
Kleingartengebiet > ausschließlich  
(B-Plangebiet An der Limburger Straße)

Größe des Geltungsbereiches: ca. 9,1 ha

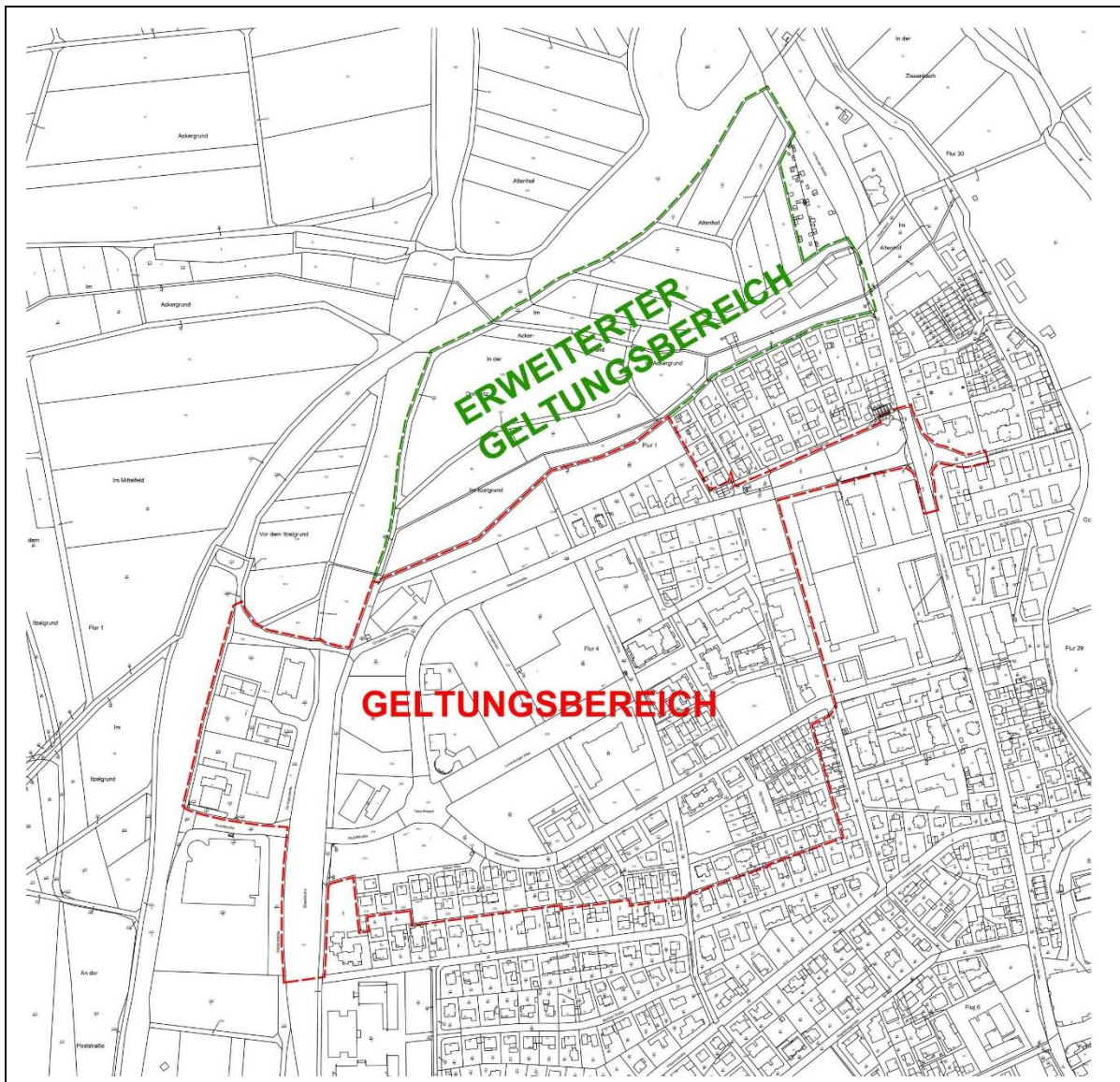


Abb.1: Geltungsbereiche, o.M.



#### 4. Übergeordnete Planvorgaben

Im Regionalplan Südhessen aus dem Jahr 2010 ist das NassauViertel als Vorranggebiet Siedlung Bestand und Vorranggebiet Industrie und Gewerbe gekennzeichnet. Der erweiterte Geltungsbereich (Ausgleichsflächen) ist als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft, als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen, teilweise als Vorranggebiet Regionaler Grünzug, und als Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz gekennzeichnet.

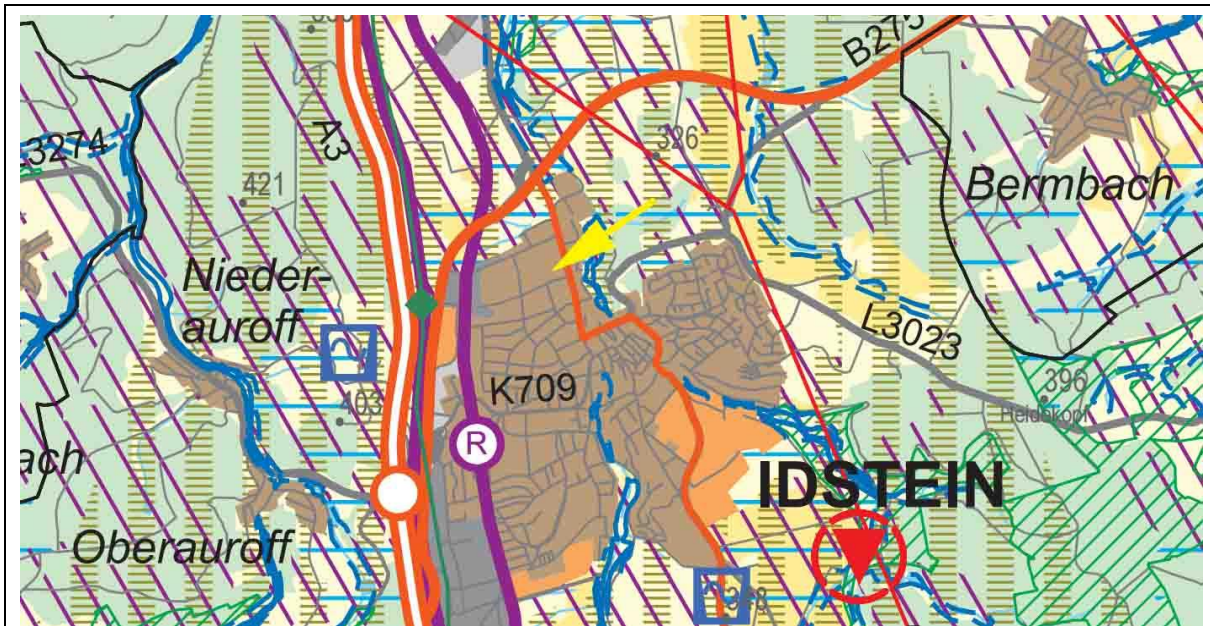


Abb.2: Auszug Regionalplan Südhessen 2010, o.M.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Idstein mit den Änderungen / bzw. Berichtigungen aus dem Jahr 2015 weist die Bereiche entsprechend der im Bebauungsplan dargestellten Nutzungen aus. Ausnahme hiervon bilden die Plangebiet WA 13 A und B für die noch das Berichtigungsverfahren abzuschließen ist.

## 5. Bestand

Das NassauViertel ist überwiegend bebaut. In den Plangebieten G2, M2 und M11 wurden Grundstückskäufe getätigt, die eine zeitnahe Bebauung erwarten lassen.

Verfügbar, mit Stand vom Mai 2017, sind noch drei Gewerbegrundstücke in den Plangebieten G2 und G3 und weitere in GE1 und GE2. In den Mischgebietsflächen M3, M5 A und M5 B, M6 B, M9, M11 sowie M15 sind noch größere Flächen verfügbar. Für eine Vielzahl der Flächen bestehen Kaufanfragen bzw. sind Projektentwicklungen im Gange.

Das Plangebiet M14 A und B wird derzeit als Parkplatz genutzt. Diese Flächen sollen perspektivisch einer Bebauung zugeführt werden.

Die unbebauten Grundstücke werden jährlich gemäht. Größere Vegetationsstrukturen sind nicht vorhanden. Die geplanten öffentlichen Grünflächen (Spielplatz, Spielwiese) und Platzbereiche (Saarbrücker Platz, Luxemburger Platz) sind bereits realisiert. Gleiches gilt für die Siedlungsrandeingrünung innerhalb des nördlichen Plangebietes sowie für die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen im erweiterten Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Eine geplante Eingrünung auf privaten Grundstücken als Kennzeichnung des Übergangsbereiches zwischen dem NassauCarrée und dem NassauViertel wurde nur teilweise umgesetzt. Die festgesetzten Straßenbäume wurden zum größten Teil, mit Ausnahme einiger noch im Rahmen des Endausbaus anzupflanzender Bäume bereits gepflanzt und haben sich allgemein gut entwickelt.

In verschiedenen Straßenabschnitten sind noch einige Hausanschlüsse sowie der Endausbau der Straßenbeläge herzustellen. Mit der letzten Bauphase soll im Sommer 2017 begonnen werden.

## **6. Planungsziele und Rechtliche Festsetzungen**

### **6.1 Prolog / Übergeordnete Planungsziele**

Die über 15 Jahre andauernde Bauentwicklung im NassauViertel hat gezeigt, dass die städtebauliche Planung auf die immer wieder schwankende Baukonjunktur und die sich verändernde Nachfrage flexibel reagieren muss. Der zweistufige Bebauungsplan (s. auch Kapitel 1) mit begleitendem Masterplan hat sich als geeignetes Steuerungsinstrument der Planung bestätigt.

Die Planungsziele konnten im bisherigen, weit fortgeschrittenen Verlauf, in ihren Grundzügen erreicht werden. Geplant waren eine enge Verzahnung von Wohn- und Arbeitsstätten in Wohn-, Misch- und Gewerbegebieten, gepaart mit einer guten Nahversorgung und einem hohen Freizeitwert.

Bei einigen Themenkomplexen mussten die Planungsprognosen an die konkrete Nachfrage angepasst werden. Dies betraf beispielsweise die erhöhte Nachfrage nach kleinteiligeren Wohnstrukturen in Form von Einfamilienhäusern. Waren hierfür zunächst nur die südöstlichen Plangebiete vorgesehen, erfolgte später eine Ausweitung entlang der bestehenden Wohnbebauung Am Röchen (Plangebiet M4). Ein zunächst als Mischgebiet geplanter Bereich wurde als Allgemeines Wohngebiet (Plangebiete WA13 A und B) ausgewiesen.

Eine weitere Entwicklung bezog sich auf die Mischgebiete. Die Nachfrage nach hochwertigen Dienstleistungsnutzungen in der Luxemburger Allee war deutlich geringer als erwartet. Weiterhin konnten in die Randbebauung am Saarbrücker Platz keine gewerblichen Nutzungen integriert werden. Insgesamt wurde deutlich, dass die erwarteten Nachfragen an mischgenutzten Gebäuden am Standort Idstein bisher selten erfüllt wurden.

Von Bedeutung hingegen ist, eine hohe Nachfrage von Spezialimmobilien im Bereich des Wohnens. Profitiert hiervon haben die Standorte Saarbrücker Platz mit einem Pflegeheim und einem angrenzenden Haus mit betreuten Wohngruppen sowie der östliche Abschnitt in der Luxemburger Allee, indem eine Seniorenwohnanlage sowie ein Studentenwohnheim entstanden sind.

In den Gewerbegebieten und eingeschränkten Gewerbegebiete haben sich verschiedene Betriebe, z.B. aus der IT-, der KFZ- und Gesundheitsbranche, angesiedelt. Überwiegend handelt es sich hierbei um lokale Akteure, die ihre Betriebe verlagert oder vergrößert haben.

Neben den wenigen noch freien Gewerbegrundstücken stehen derzeit ausschließlich in den Mischgebietsflächen noch größere Flächen für eine Bebauung zur Verfügung. Aufgrund der

Lärmvorbelastung einerseits und des höheren Wohnanteils der bereits bebauten Mischgebietsflächen andererseits, sollen die Mischgebietsflächen M11 und M9 überwiegend mit gewerblichen Nutzungen belegt werden. In dem Plangebiet M3 und den verbleibenden Plangebieten entlang der Luxemburger Allee können auch Wohnnutzungen verstärkt zur Anwendung kommen. Eine Ausnahme ist das Plangebiet M5 A. Hier sollen, wie auch auf den anderen am Telco-Kreisel liegenden Grundstücken, rein gewerbliche Nutzungen angesiedelt werden. Die Plangebiete M14 A und B eignen sich aufgrund der Lage am Kreisel und des südlich der Walramstraße liegenden Einkaufszentrums weniger gut für eine Wohnbebauung. Nach Aufgabe der derzeitigen Parkplatznutzung könnten hier gewerbliche Nutzungen, z.B. im funktionalen Zusammenhang mit den Bürogebäuden auf dem Gelände des NassauCarrées, entstehen.

Zur Verbesserung der Vermarktungschancen in den Mischgebietsbereichen sollen teilweise die planungsrechtlichen Festsetzungen flexibler gestaltet werden. So wird auf die Baulinien in der Ludwigstraße und entlang der Walramstraße verzichtet.

Anlässlich der erfolgten (wohngepprägten) Bebauung im Ostabschnitt der Luxemburger Allee soll die derzeitige zulässige Höhenentwicklung modifiziert und an die Gegebenheiten angepasst werden.

Weiterhin sind noch einige geringfügige Modifikationen vorgesehen, die z.B. eine Anpassung von Baufenstern oder Anpassung von Flächen nach Maßgabe der erfolgten Grundstücksvermessung beinhalten.

## **6.2      Bebauung**

### **6.2.1    Art der baulichen Nutzung**

#### **6.2.1.1 Gewerbegebiet G1 und G2**

In den bisher nicht qualifizierten Gewerbegebieten G1 und G2 entsprechen die zulässigen Nutzungen den Festsetzungen des Plangebietes G3. Ausnahme bilden Tankstellen, die aufgrund der Lage, entfernt von übergeordneten Straßen, ausgeschlossen werden sowie selbständige Lagerplätze, die aufgrund der gewünschten höheren städtebaulichen Gestaltungsqualität nur westlich der Bahnlinie zugelassen werden.

## Planungsrechtliche Festsetzungen:

G1 und G2:	<p>Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)</p> <p>Zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Gewerbebetriebe aller Art,</li><li>- Lagerhäuser</li><li>- öffentliche Betriebe</li><li>- Geschäftsgebäude</li><li>- Bürogebäude</li><li>- Verwaltungsgebäude</li></ul> <p>Als Ausnahme zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind</li><li>- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke</li><li>- Vergnügungsstätten</li></ul> <p>Unzulässig, auch als Ausnahme, sind:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Tankstellen</li><li>- selbstständige Lagerplätze</li></ul>
------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### 6.2.1.2 Mischgebiete M3, M5 (A und B), M14 (A und B), M15

Die zulässigen Nutzungen in der Erweiterungsfläche des Plangebietes M3 folgen den zulässigen Nutzungen des bereits bebauten Bereiches des Plangebietes. Die festgesetzten Nutzungen im Plangebiet M5 entsprechen den zulässigen Nutzungen in den Plangebietes M6 (A und B) bis M8 entlang der Luxemburger Allee sowie den Plangebietes M9 und M11 (nördliche Ludwigstraße / Walramstraße). Die zulässigen Nutzungen in den Mischgebieten M14 (A und B) und M15 orientieren sich wiederum an den Nutzungen der Plangebietes M1 bis M3 sowie M10.

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ermöglicht der Stadt Idstein über die Kaufverträge den Wohnanteil im Gesamt-Mischgebiet zu steuern. Um eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten werden Wohngebäude grundsätzlich in allen Wohngebieten zugelassen. Weiterhin werden in allen Mischgebieten Gartenbaubetriebe und Tankstellen, aufgrund der gewünschten kompakten städtebaulichen Gestaltung in der Gebietsmitte bzw. dem Flächenanspruch und der Lage, ausgeschlossen. Vergnügungsstätten werden lediglich in den gewerblich geprägten Bereichen der Mischgebiete entlang der Luxemburger Allee (Plangebietes M 5 bis M8) bzw. im Abschnitt der nördlichen Ludwigstraße / Walramstraße (Plangebiet M9 und M11) zugelassen. In den anderen wohngeprägten, bzw. wohnnahen Bereichen werden diese, zur Vermeidung von Störungen, ausgeschlossen.

## Planungsrechtliche Festsetzungen:

M3, M14, M15	<p>Mischgebiete (§ 6 BauNVO)</p> <p>Zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Wohngebäude</li><li>- Geschäfts- und Bürogebäude</li><li>- Einzelhandelsbetriebe</li><li>- Schank- und Speisewirtschaften</li><li>- Betriebe des Beherbergungsgewerbes</li><li>- sonstige Gewerbebetriebe</li><li>- Anlagen für örtliche Verwaltungen</li><li>- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</li></ul> <p>Unzulässig, auch als Ausnahme, sind:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Gartenbaubetriebe</li><li>- Tankstellen</li><li>- Vergnügungsstätten</li></ul>
M5 (A und B)	<p>Zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Wohngebäude</li><li>- Geschäfts- und Bürogebäude</li><li>- Einzelhandelsbetriebe</li><li>- Schank- und Speisewirtschaften</li><li>- Betriebe des Beherbergungsgewerbes</li><li>- sonstige Gewerbebetriebe</li><li>- Anlagen für örtliche Verwaltungen</li><li>- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</li></ul> <p>Unzulässig, auch als Ausnahme, sind:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Gartenbaubetriebe</li><li>- Tankstellen</li></ul> <p>Als Ausnahme zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.</li></ul>

### 6.2.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Baugrenzen

#### 6.2.2.1 Allgemeine Festsetzungen

Aufgrund teilweise eng geschnittener Baufenster legt der Bebauungsplan fest, dass die zulässige GRZ (1) für den Bau von Terrassen geringfügig überschritten werden darf. Zur Erleichterung des Baus von Tiefgaragen ist darüber hinaus festgesetzt, dass bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl Stellplätze in Vollgeschossen nicht mit anzurechnen sind.

Weiterhin ist allgemein geregelt, dass Balkonanlagen, Erker und Terrassen bis zu einem bestimmten Maß über die Baugrenze hinaustreten und Staffelgeschosse von Baulinien zurücktreten dürfen. In der Luxemburger Allee dürfen die Baulinien mit untergeordneten Erkern bis zu einer Tiefe von 2 m überschritten werden.

alle Gebiete	GRZ:	Die zulässige Grundflächenzahl kann durch Terrassen die im bauordnungsrechtlichen Sinne zu Hauptanlagen zählen und bei der Ermittlung der GRZ nach § 19 Abs. 2 BauNVO zu berücksichtigen sind um 0,02 überschritten werden. (Pkt. 4.1.1)
	GFZ:	Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl sind die Geschossflächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen nicht mit anzurechnen. (§ 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)
	Baugrenzen:	Untergeordnete Balkonanlagen und Erker dürfen bis max. 2,00 m, Terrassen nach Pkt. 4.1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen bis maximal 2,50 m über die Baugrenzen hinaustreten.
	Baulinie:	Staffelgeschosse dürfen von der Baulinie zurücktreten.  Entlang der Luxemburger Allee dürfen Baulinien durch untergeordnete Erker bis maximal 2 m überschritten werden. Die maximale Gesamtbreite der Summe der überkragenden Bauteile beträgt 15 m, jedoch maximal 25 % der Fassadenbreite. Zwischen der Oberkante des öffentlichen Bürgersteiges und der Unterkante des Gebäudevorsprungs (Erker) ist ein Lichtraumprofil von mind. 3,00 m freizuhalten.

#### 6.2.2.2 Gewerbegebiete G1 und G2

In den Gewerbegebieten G1 und G2 richten sich die zulässigen Ausnutzungen nach denen der benachbarten Gewerbeflächen. Im Plangebiet G1 sind, aufgrund der Lage am nördlichen Siedlungsrand, nur zwei Vollgeschosse zulässig. Die GRZ beträgt 0,6 die GFZ 1,2. Wie in den anderen Gewerbegebieten auch, sind großflächige Baufenster mit Baugrenzen vorgesehen. Die Abstände zu den öffentlichen Straßen betragen 5,0 m, zu den anderen Grundstücksgrenzen 3,0 m. Aufgrund der besonderen Lage in einem Kurvenbereich und des speziellen Grundstückszuschnitts wird, zur besseren Ausnutzung des Grundstückes, eine punktuelle Überschreitung der Baugrenze zugelassen. Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Das Plangebiet G2 bezieht sich in seiner zulässigen Geschosszahl auf die Bebauung im westlichen und südlichen Umfeld des Telco-Kreisels. Zugelassen sind III Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss. Die GRZ- und die GFZ-Werte entsprechen mit 0,60 bzw. 1,2 den Festsetzungen im Plangebiet G1 und Gε2. Auch hier sind aufgrund der gewünschten Flexibilität großzügig zugeschnittene Baufenster mit Grenzabständen zu den Straßen von 5,0 m und Abständen zur rückwärtigen Grundstücksgrenze von 3,0 m vorgesehen. Als Bauweise ist gleichfalls eine offene Bauweise festgesetzt.

**Planungsrechtliche Festsetzungen:**

G1:	Geschosszahl: GRZ: GFZ: Gebäudehöhe: Bauweise: Baufenster:	II Vollgeschosse 0,60 1,20 maximal 11,0 m offen Baugrenzen, Abstände zu den Verkehrsflächen 5,0 m, ansonsten 3,0 m,  Die Baugrenzen entlang des Christoph-Labhart-Weges und der westlichen Grundstücksgrenze (Entwässerungsgraben) dürfen punktuell bis zu einer Gesamtgrundfläche von maximal 50 m <sup>2</sup> überschritten werden.
G2:	Geschosszahl: GRZ: GFZ: Gebäudehöhe: Bauweise: Baufenster:	III Vollgeschosse 0,60 1,20 maximal 15,0 m offen Baugrenzen, Abstände zu den Verkehrsflächen 5,0 m, ansonsten 3,0 m

6.2.2.2 Mischgebiete M1, M3, M5 (A und B), M6 (A und B), M14 (A und B) , M 15 und M 16 B

Das Mischgebiet M3 wird in Richtung Westen erweitert. Hierbei werden die zulässigen Ausnutzungen beibehalten, bzw. auch die Werte des benachbarten Mischgebietes M2 fortgeschrieben. Die maximale Geschosszahl beträgt demnach III Vollgeschosse, die GRZ 0,4, und die GFZ 1,0. Als Bauweise ist eine offene Bauweise festgelegt.

Entlang der Luxemburger Allee ist aus städtebaulich-gestalterischen Gründen eine zwingend viergeschossige Bauweise vorgesehen. Aufgrund der gewünschten baulichen Variabilität sind in den rückwärtigen Bereichen auch niedrigere Gebäude bzw. Gebäudeteile zugelassen. Ausnahme bildet das Plangebiet M6 B in dem auf die zwingende Vollgeschosszahl (IV) entlang



der Luxemburger Allee verzichtet wird. Ziel ist es hier im Hinblick auf die geplantes Sonderimobile (Pflegeheim) mehr Flexibilität zu ermöglichen.

Die geplanten Ausnutzungen entsprechen den bereits in der Luxemburger Allee festgesetzten. Die GRZ beträgt demnach 0,6, die GFZ, 1,6. Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise festgelegt, die eine offen Bauweise, jedoch mit einer Gebäudelänge von über 50 m ermöglicht.

Um Flexibilität zu gewährleisten sind die überbaubaren Flächen der Plangebiet M3, M5 A und M5 B zu einem Gesamtaufenster zusammengefasst. Entlang der Luxemburger Allee ist durch eine Baulinie eine Straßenrandbebauung festgelegt, die den besonderen Gestaltungscharakter der Allee unterstreicht. Entlang der übrigen Straßen sind Baugrenzen mit einem Abstand von jeweils 5,0 m zur Straßenverkehrsfläche vorgesehen.

Aufgrund der gewünschten größeren Flexibilität ist weiterhin vorgesehen, in den Plangebieten M6 A und B sowie M9, die Baulinien entlang der Walram- und Ludwigstraße zugunsten von Baugrenzen aufzugeben.

Der nächste Qualifizierungsbereich betrifft die Plangebiete M14 A und B. Im Plangebiet M14 A ist eine maximal zweigeschossige Bebauung, die zwischen den Baulichkeiten im Nassau-Carrée und der Siedlungshäusern nördlich der Straße Am Itzelgrund vermittelt, vorgesehen. In Richtung Limburger Straße fällt das Gelände ab, sodass bei ungefähr gleicher Höhenentwicklung ein drittes Vollgeschoss zugelassen werden kann. Die GRZ beträgt 0,6, die GFZ im Plangebiet M14 A 0,8 und im Plangebiet M14 B 1,2. Das mit einer Baugrenze umgebene Baufenster hält zur Straße Am Itzelgrund einen Abstand von 3,0 m, zur Walramstraße 5,0 m ein. Im Westen weist das Baufenster nur geringe Tiefen auf, sodass hier eher mit der Errichtung von Nebengebäuden oder Stellplatzanlagen zu rechnen ist. Als Bauweise ist jeweils eine offene Bauweise vorgegeben.

Im Plangebiet M15 ist eine maximal dreigeschossige Bebauung vorgesehen. Die Ausnutzung entspricht dem Plangebiet M14 B und beträgt 0,6 (GRZ), bzw. 1,2 (GFZ). Das Baufenster nimmt zur Grundstücksgrenze des NassauCarrées den Abstand des Baufensters des Pflegeheims auf. Dieser beträgt 6,0 m. Ansonsten betragen die Abstände zu den Nachbargrenzen bzw. öffentlichen Verkehrsflächen 5,0 m. Als Bauweise ist eine offene Bauweise vorgegeben.

Im Zuge der Überplanung wurde auch deutlich, dass eine mögliche Erweiterung im Plangebiet M1 städtebaulich unschädlich ist. Das Baufenster wird analog der Plangebiete M15 und SO1A mit einem Grenzabstand von 6,0 m in Richtung Osten vergrößert.

## Planungsrechtliche Festsetzungen:

M1:	Baufenster:	Baugrenzen, Vergrößerung Richtung Osten mit Grenzabstand von 6,0 m
M3:	Geschosszahl: GRZ: GFZ: Bauweise: Baufenster:	III Vollgeschosse 0,40 1,00 offen in Verbindung mit Plangebiet M5, ansonsten Baugrenzen, Abstände zu den Verkehrsflächen 5,0 m
M5 (A und B):	Geschosszahl: GRZ: GFZ: Bauweise: Baufenster:	IV Vollgeschosse, tlw. zwingend 0,60 1,60 abweichende Bauweise 1 in Verbindung mit Plangebiet M3, Baulinie entlang der Luxemburger Allee, ansonsten Baugrenzen, Abstände zu den Verkehrsflächen 5,0 m
M14 A:	Geschosszahl: GRZ: GFZ: Bauweise: Baufenster:	II Vollgeschosse 0,60 0,80 offen Baugrenzen, Abstände zu den Verkehrsflächen 3,0 und 5,0 m, ansonsten 3,0 m
M14 B:	Geschosszahl: GRZ: GFZ: Bauweise: Baufenster:	III Vollgeschosse 0,60 1,20 offen Baugrenzen, Abstände zu den Verkehrsflächen. 3,0 und 5,0 m,
M15:	Geschosszahl: GRZ: GFZ: Bauweise: Baufenster:	III Vollgeschosse 0,40 1,20 offen Baugrenzen, Abstand östliche Grundstücksgrenze 6,0 m, ansonsten 5,0 m
M6 B	Geschosszahl: GRZ: GFZ: Bauweise: Baufenster:	IV Vollgeschosse 0,60 1,60 abweichende Bauweise 1 in Verbindung mit Plangebiet M3, Baulinie entlang der Luxemburger Allee, ansonsten Baugrenzen, Abstände zu den Verkehrsflächen 5,0 m

## 6.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

### 6.2.3.1 Allgemeine Festsetzungen

Die Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan beziehen sich in der Regel auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche. Lediglich in den Plangebiet M13 A bis M13 D, bei denen seinerzeit die Höhenentwicklung des Saarbrücker Platzes noch unklar war, wurden Höhenvorgaben über Normalnull festgesetzt. Zur besseren Zuordnung der Fassaden (z.B. bei Eckgrundstücken) sind in der 13. Änderung des Bebauungsplanes Pfeilsignaturen aufgenommen, die die maßgebende Verkehrsfläche für die Höhenermittlung kennzeichnen.

Ansonsten werden die Trauf- und Firsthöhen bzw. in den Bereichen mit größerer Gestaltungsfreiheit der Dächer, bzw. auch in gewerblich geprägten Bereichen, Gebäudehöhen festgesetzt.

#### **Planungsrechtliche Festsetzungen:**

Gesamtgebiet	<p><u>Definition des unteren Bezugspunktes</u> Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche im Schnittpunkt mit der Mittelachse der zugeordneten Gebäudefassade. Bei zurückspringenden Fassadenabschnitten ist deren Gesamtabwicklung maßgebend. Die Bezugshöhe ist mittels Interpolation der im Plan angegebenen Höhen über N.N. zu bestimmen.</p> <p>Für die Höhenberechnung ist die mit Pfeil gekennzeichnete Seite der Gebäudefassade heranzuziehen.</p> <p><u>Firsthöhe</u> Die maximal zulässige Firsthöhe OK VKF:</p> <p>Die Firsthöhe wird wie folgt gemessen: Bezugspunkt Verkehrsfläche bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut</p> <p><u>Traufhöhe</u> Die maximal zulässige Traufhöhe OK VKF:</p> <p>Die Traufhöhe wird wie folgt gemessen: Bezugspunkt Verkehrsfläche bis Schnittpunkt Fassadenaußenkante mit Oberkante Dachhaut an der Traufe des obersten Geschosses.</p> <p><u>Gebäudehöhe</u> Die maximal zulässige Gebäudehöhe OK VKF:</p> <p>Die Gebäudehöhe wird wie folgt gemessen: Bezugspunkt Verkehrsfläche bis Oberkante Dachhaut oder Oberkante Attika des obersten Geschosses.</p>
--------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<u>Technische Aufbauten</u> Technische Aufbauten wie z. B. Aufzugs-, Lüftungs- und Klimaanlage werden auf die zulässige Gebäudehöhe nicht angerechnet.
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### 6.2.3.2 Gewerbegebiete G1 und G2

In den Gewerbegebieten richtet sich die zulässige Höhenentwicklung nach den benachbarten Gewerbeflächen. Im Plangebiet G1 sind aufgrund der Lage am nördlichen Siedlungsrand nur zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Gebäudehöhe von 11,0 m zulässig.

Das Plangebiet G2 bezieht sich in seiner Höhenentwicklung auf die Bebauung im westlichen und südlichen Umfeld des Telco-Kreisels. Möglich sind III Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss mit einer maximalen Gesamthöhenentwicklung von 15,0 m.

#### Planungsrechtliche Festsetzungen:

G1:	Gebäudehöhe:	maximal 11,0 m
G2:	Gebäudehöhe:	maximal 15,0 m

### 6.2.3.2 Mischgebiete M3, M5 (A und B), M6 B, M7, M8, M14(A und B) und M 15

Das Mischgebiet M3 wird in Richtung Westen erweitert. Hierbei werden die zulässigen Trauf- und Firsthöhen, die auch dem benachbarten Mischgebiet M2 entsprechen, beibehalten. Die maximale Traufhöhe beträgt 13,0 m und die Firsthöhe 16,0 m.

Entlang der Luxemburger Allee ist aus städtebaulich-gestalterischen Gründen mit Ausnahme des Plangebietes M6 B zwingend eine viergeschossige Bauweise vorgesehen. Die fertiggestellten Bebauungen haben jedoch gezeigt, dass die zulässige Höhenentwicklung mit 21,5 m, lediglich im Bereich des Telco-Kreisels ausgeschöpft wurden. In den anderen Bereichen liegt sie unterhalb von 18,0 m über dem durchschnittlichen Straßenniveau. Insofern ist es sinnvoll, die zulässigen Höhenentwicklungen in der Luxemburger Allee anzupassen. Damit wird das Ziel verfolgt, die maximale Höhenentwicklung von 21,5 m in der Gegenlage des Bürogebäudes zu übernehmen, sodass eine bauliche Betonung des Eingangs der Luxemburger Allee ermöglicht wird. In Richtung Osten ist vorgesehen die Höhenentwicklung auf maximal 18,0 m zu begrenzen. Daher ist es notwendig das ehemalige Plangebiet M6 in die Plangebiete M6 A und M6 B aufzuteilen, eine Aufteilung im Plangebiet M5 (M5 A und M5 B) vorzunehmen sowie die zulässigen Höhen in den Plangebieten M7 und M8 anzupassen.

In den rückwärtigen Grundstücksbereichen der Plangebiete M5 A und M5 B (Übergangszone zum Plangebiet M3) erfolgt ebenfalls eine Höhenbegrenzung auf maximal 18,0 m. Ziel ist ein verträglicher baulicher Übergang durch Höhenstaffelung der Gebäude, von der geplanten Eckbebauung Maximilianstraße / Luxemburger Allee in Richtung Diezer Weg.

In dem rückwärtigen Planbereich des Gebietes M6 B wird die Höhe gegenüber der Luxemburger Allee zurückgenommen und an die Höhenvorgaben des Plangebietes M11 auf der gegenüberliegenden Straßenseite angepasst. Die maximale Gebäudehöhe beträgt hier 14,0 m.

In den Plangebieten M14 A und M14 B sind, analog zu den unterschiedlich zulässigen Geschosszahlen, differenzierte Gebäudehöhen festgesetzt. Im Plangebiet M14 A beträgt diese, mit Bezugspunkt zur Walramstraße, 10,0 m. Die entspricht einer maximalen dreigeschossigen Anmutung mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss. In Bereich der Kreisverkehrsanlage ist eine Gebäudehöhe von maximal 12,0 m zulässig, die in etwa mit der Höhenentwicklung der Gebäude auf der gegenüberliegenden Seite der Limburger Straße korrespondiert.

Die Höhenfestsetzung im Plangebiet M15 berücksichtigt einerseits die nach Norden um ca. 3,0 m abfallende Topographie, andererseits die Höhenentwicklung der angrenzenden Wohnbebauung mit zwei Voll- und einem Staffelgeschoss. Als Bezugspunkt wird die Walramstraße festgelegt. Die zulässige maximale Gebäudehöhe beträgt hier 12,0 m. Entlang des Saarbrücker Weges reduziert sich die Höhe um ca. ein Geschoss, sodass die Bebauung im Mittel ein halbes Geschoss über der Wohnbebauung im Plangebiet W 13 liegen kann.

**Planungsrechtliche Festsetzungen:**

M3:	Traufhöhe: Firsthöhe	maximal 13,0 m maximal 16,0 m
M5 A,	Gebäudehöhe:	maximal 21,5 / 18,0 m
M6 A:	Gebäudehöhe:	maximal 21,5 m
M5 B, M7, M8:	Gebäudehöhe:	maximal 18,0 m
M6 B:	Gebäudehöhe:	maximal 14,0 m
M 14 A:	Gebäudehöhe:	maximal 10,0 m
M14 B, M 15:	Gebäudehöhe:	maximal 12,0 m

#### 6.2.4 Bauliche Dichte

Nach Ziffer Z 3.4.1-9 der Regionalplanung ist es Ziel, in verstädterter Besiedlung eine Mindestdichte von 35 und eine Höchstdichte von 50 Wohneinheiten pro ha Bruttowohnbauland zu realisieren. Nach neueren Stellungnahmen geht das Regierungspräsidium davon aus, dass unter dem Begriff „Bruttowohnbauland“ neben Wohnbaugebieten auch Mischgebiete sowie wohngeprägte Sondergebiete, wie z.B. ein Pflegeheim, zu substituieren sind.

Bereinigt um die Bahnfläche verfügt das engere Plangebiet über eine Bruttobaulandfläche von ca. 22,45 ha. Im Endausbauzustand beträgt das Nettobauland (Gewerbe- Misch- und Wohn- und Sondergebiete 15,74 ha. Auf die Misch-, Wohn- und Sondergebiete (Zweckbestimmung Pflegeheim) entfallen hiervon 11,78 ha, sodass der Anteil an der wohngeprägten Bruttobaulandfläche 74,84 % bzw. die in Bezug zunehmende Bruttobaulandfläche 16,80 ha beträgt.

Im Herbst 2016 waren nach Angaben der Stadt Idstein insgesamt 715 Haushalte mit ca. 1.250 Einwohnern gemeldet. Die Wohnungen verteilen sich auf eine bis dahin weitgehend bebaute Nettowohnbaufläche von 3,51 ha, eine Nettomischbaufläche von ca. 4,16 ha und eine Netto-sondergebietsfläche (Zweckbestimmung Pflegeheim) von ca. 0,38 ha. Bezogen auf die Gesamtnettofläche (8,06 ha) ermittelt sich eine anrechenbare Bruttobaulandfläche von 11,49 ha bzw. eine Dichte von ca. 62 Wohneinheiten / Bruttowohnbauland.

Im Hinblick auf die Fragestellung, ob ggf. die Obergrenze der Dichtevorgabe überschritten wurde, ist festzustellen, dass durch die zwei Sonderimmobilien des Pflegeheims und des Studentenwohnheims (Plangebiete SO 1 und MI 5) sich eine überproportional hohe, nicht gebiets-spezifische Dichte errechnet. Ferner ist zu berücksichtigen, dass ca. 3,73 ha der Mischgebietsflächen noch nicht bebaut sind. Von diesen werden voraussichtlich ca. 2,35 ha (Plangebiete (M 5 tlw., M 11, M14 und M 16) rein gewerblich bebaut, sodass sich in Fortschreibung der jetzigen baulichen Dichte ca. 115 zusätzliche Wohnungen prognostizieren lassen. Hieraus ermittelt sich dann eine Wohnungsdichte von knapp unter 50 Wohneinheiten / ha Bruttowohnbauland (830 WE / 16,80 ha).

Bezüglich der regionalplanerischen Ziele zur Mindestdichte ist festzustellen, dass selbst für den Fall, dass in den noch unbebauten Mischgebieten keinerlei Wohnungen mehr gebaut würden, die Mindestdichte von 35 WE / ha nicht unterschritten werden kann. Die Dichte betrüge dann ca. 43 WE / ha Bruttowohnbauland (715 WE / 16,80 ha).

Über die Umsetzung der Zielvorgaben nach Ziffer Z 3.4.1-9 der Regionalplanung wurden seitens des Hessische Verwaltungsgerichtshofs verschiedene Urteile gesprochen. Eine Recht-

sprechung über die strittige Frage, ob Mischgebiete und wohngeprägte Sondergebiete als Bestandteil des Bruttowohnbaulandes zu berücksichtigen sind, bzw. wenn ja, mit welchen Flächenanteilen oder Dichtevorgaben, besteht derzeit nicht.

Im einem Urteil aus Oktober 2016 wird hingegen festgestellt, dass Bebauungspläne bebauter Gebiete nicht unter die Zielvorgabe der Regionalplanung fallen. Insofern kann angenommen werden, dass sich die Zielvorgabe lediglich auf die noch nicht qualifizierten oder ggf. bebauten Mischgebiete beziehen kann. Die Dichte in diesen Bereichen liegt aufgrund des erhöhten Gewerbeanteils jedenfalls unter 50 WE / ha Bruttobauland.

Grundsätzlich bestünde die Möglichkeit in den zur Qualifizierung anstehenden Mischgebieten Obergrenzen für die Errichtung von Wohneinheiten vorzugeben. Vor dem Hintergrund, dass in diesen Gebieten eine überwiegend gewerbliche Nutzung vorgesehen ist und eine Flexibilität in der Vermarktung gewährleistet bleiben soll, wird auf eine solche Festsetzung verzichtet. Darüber hinaus wäre eine verbindliche Festsetzung zur Begrenzung der zulässigen Wohneinheiten in den verbleibenden Mischgebieten eine städtebaulich kaum begründbare „Inselfestsetzung“, die ggf. auch den Gleichbehandlungsgrundsatz verletzen würde.

#### 6.2.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen:

Zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung ist überwiegend geregelt, dass oberirdische Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen allgemein, innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen, zulässig sind. Garagen und Carports, da raumbildend, sind hingegen nur in den überbaubaren Flächen, in speziell gekennzeichneten Flächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen entsprechend den Regelungen der HBO zulässig.

#### **Planungsrechtliche Festsetzungen:**

M3, M5 A, M 5 B, M14 A, M14 B, M 15, G1 und G2	<p><u>Stellplätze, Garagen</u> Allgemein gilt: Oberirdische Garagen sowie Carports sind nur in den überbaubaren Flächen, den speziell gekennzeichneten Flächen oder in den seitlichen Abstandsflächen entsprechend den Regelungen der HBO zulässig.</p> <p>Oberirdische Stellplätze und Tiefgaragen sind allgemein zulässig.</p> <p><u>Nebenanlagen</u> Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind allgemein zulässig.</p>
------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### 6.2.6 Gestaltungsfestsetzungen

### 6.2.6.1 Dachgestaltung

Bezüglich der Gestaltung der Dachlandschaft war es zunächst Ziel Staffelgeschosse mit Flachdächern und geneigten Pultdächern zuzulassen. Im weiteren Planungsverlauf wurde das Gestaltungsspektrum erweitert und in den neuqualifizierten Plangebieten wurden auch Satteldächern zugelassen.

In den jetzt zur Qualifizierung anstehenden Plangebieten wird auf die bereits getroffenen Festsetzungen Bezug genommen.

#### **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:**

M3:	<p>In den Plangebieten W10 A, W10 B, M3, M4 A bis M4 E, sind zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>&gt; Hauptbaukörper:<ul style="list-style-type: none"><li>- Dachneigung: 5° - 30°</li><li>- Pultdächer, höhenversetzte Pultdächer, Satteldächer</li></ul></li><li>&gt; Untergeordnete Anbauten, Garagen und Carports<ul style="list-style-type: none"><li>- Dachneigung 0° - 30°</li><li>- Flachdächer, Pultdächer, Satteldächer</li></ul></li></ul>
M5 A, M5 B, M6 A, M6 B, M14 A, M14 B M 15:	<p>In den Plangebieten GE 1, G3, M1, M5 A, M5 B, M6 A, M6 B, M7, M8, M9, M11, M14 A, M14 B, M15, W11, und W12, W13 A und W13 B sind zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>&gt; Haupt- und Nebenbaukörper<ul style="list-style-type: none"><li>- Dachneigung 0° - 25°</li><li>- Pult- oder Flachdächer</li></ul></li></ul>
G1 und G2:	<p>In dem Plangebieten M10 A, GE2, G1 und G2 sind zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>&gt; Haupt- und Nebenbaukörper<ul style="list-style-type: none"><li>- Dachneigung 0° - 25°</li><li>- Pult-, Sattel oder Flachdächer</li></ul></li></ul>
Alle Plangebiete:	<p>Ausnahmsweise sind auch andere Dachformen zulässig, wenn das zulässige Maß der Gebäudehöhen nicht überschritten wird.</p> <p>Ausnahmsweise sind andere Dachneigungen bei untergeordneten Gebäudeteilen der Hauptbaukörper, untergeordneten Anbauten sowie bei Wintergärten zulässig, wenn deren Dachflächen für die aktive oder passive Sonnenenergienutzung beansprucht werden.</p>



#### 6.2.6.2 Sonstige Gestaltungsvorschriften

Über die Vorschriften zur Dachgestaltung Bebauungsplan enthält der Bebauungsplan noch weitere Gestaltungsregeln. Dies betrifft Regelungen zur Einfriedung auf dem Saarbrücker Platz, zur Gestaltung von Garagen und Carports im Plangebiet W1, Abstandsflächen im Plangebiet M13 sowie Anschlusshöhen im Plangebiet W13 A. Die zur Qualifizierung anstehenden Plangebiete sind hiervon jedoch nicht betroffen.

### 6.3 Verkehr

Das Erschließungsnetz im NassauViertel ist überwiegend hergestellt. Der Endausbau ist jedoch in mehreren Straßenabschnitten noch fertigzustellen. Die Bauarbeiten sollen Anfang 2018 abgeschlossen werden. Das Plangebiet M3 kann von der Maximilianstraße, die Plangebiete M5 A und M5 B von der Luxemburger Allee, die Plangebiete G1, M14 A und M14 B von der Walramstraße aus erschlossen werden. Für das Plangebiet M15 bestehen Erschließungsmöglichkeiten von der Walramstraße und vom Saarbrücker Weg aus. Zur verkehrlichen Erschließung der noch unbebauten Grundstücke werden somit keine zusätzlichen öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich.

### 6.4 Grünordnung / Eingriffs- Ausgleichsplanung

Die Eingriffs- und Ausgleichsplanung erfolgte bereits im Rahmen der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes im Jahr 2002. In der Eingriffsermittlung wurden die nach der Baunutzungsverordnung maximal zulässigen GRZ-Kennwerte zuzüglich der maximal zulässigen Versiegelung durch Anlagen nach § 19 Abs.4 BauNVO (Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Zufahrten) berücksichtigt. Insofern konnte bereits damals eine abschließende Ausgleichplanung auf der Grundlage des maximal zulässigen Eingriffs aufgestellt werden.

Die geplanten Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden in den letzten Jahren sukzessive gemäß Baufortschritt umgesetzt. Neben den Verkehrsbegleitgrünflächen gehören hierzu die nördliche Siedlungsrandeingrünung, der Luxemburger Platz, ein Spielplatz und eine Spielwiese. Weiterhin wurde bereits ein Großteil der Straßenbäume gepflanzt. Die restlichen Pflanzungen erfolgen in Verbindung mit dem Endausbau der Straßen. Die externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Itzbachau und den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wurden bereits im Zeitraum von 2002 bis 2005, entsprechend der Vorgaben des Bebauungsplanes, umgesetzt.

Anlässlich der nun letzten 13. Planqualifizierung / Änderung, erfolgte im Herbst 2016 eine Überprüfung der erfolgten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bzw. der gebietsinternen Begrünungen (vgl. Anlage 2).

Bei der seinerzeit aufgestellten Ausgleichsplanung wurden methodisch Äquivalente versiegelter Flächen den Grün- und Ausgleichsflächen gegenübergestellt. Hierbei ermittelte sich eine leichte Überkompensation von 0,6 ha. Bei der im Herbst 2016 durchgeführten Überprüfung, wurden die bisher erfolgten Eingriffe überprüft und für die noch nicht bebauten Grundstücke eine Prognose erstellt. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass der Versiegelungsgrad geringer ausfällt und mit einer zusätzlichen Überkompensation von 0,8 ha zu rechnen ist.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze der Plangebiete M1, SO1A (Pflegeheim) und M15 ist derzeit ein 5 m breiter Streifen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträucher festgesetzt. Teilweise wurden hier auch Pflanzmaßnahmen umgesetzt.

Bezüglich des Plangebietes M15 ist in Diskussion dieses ggf. für bauliche Ergänzung der östlich auf dem NassauCarrée angrenzenden Büronutzungen zur Verfügung zu stellen. Vor diesem Hintergrund kann ein trennender Grünstreifen einer solchen Nutzung im Wege stehen. Auch aufgrund der Überkompensation ist es vertretbar auf eine Pflanzbindung zu verzichten.

Bezüglich der Fassadenbegrünung und der Begrünung von Dächern beinhaltet der Bebauungsplan Festsetzungen, die sich auch auf die zu qualifizierenden Plangebiete erstrecken.

**Planungsrechtliche Festsetzungen:**

Gesamtgebiet	<u>Fassadenbegrünung</u> An den fensterlosen Gebäudefassaden mit einer Wandbreite größer/gleich 3,0 m wie Brandmauern, Garagenwände u.a., ist eine Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen vorzusehen.	
	<u>Pflanzliste</u> Efeu Kletterhortensie Wilder Wein Waldrebe Bergrebe Wein Pfeifenwind Geißblatt Kletter-Knöterich Blauregen Winterjasmin Kletterrosen	Hedera helix Hydrangea petiolaris Parthenocissus quinquefolia Clematis vitalba Clematis montana Vitis vinifera Aristolochia durior Lonicera caprifolium Polygonum aubertii Wisteria sinensis Jasminum nudiflorum Rosa hybr.
	Je nach Standort (Lichtverhältnisse) und Höhe der zu begrünenden Wände sind die genannten Arten einzusetzen.	

## Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gesamtgebiet	<p><u>Dachbegrünung und Dachniederschlagswasser</u> Anfallendes Dachniederschlagswasser in den Gewerbegebieten (G1, G2 und G3) ist in die vorgesehenen Entwässerungsgräben einzuleiten.</p> <p>In den übrigen Plangebieten sind mindestens 10 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Auf eine Dachbegrünung kann verzichtet werden, wenn das anfallende Dachniederschlagswasser in Zisternen gesammelt und für die Wässerung der Grünflächen genutzt oder der Brauchwassernutzung zugeführt wird.</p>
--------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### 6.5 Lärmschutz

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

Aufgrund der Hochlage der Autobahn sind erfolgsversprechende, aktive Schallschutzmaßnahmen ausgeschlossen. Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung konnten jedoch Regelungen getroffen werden, die eine Überplanung des Gebietes zulassen. Folgende Maßnahmen tragen hierzu bei:

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

Die Plangebiete G1 und G2 liegen in einem mit Lärm stark belasteten Lärmpegelbereich LPB 66 - 70 db(A) und teilweise in einem etwas weniger belasteten Lärmpegelbereich LPB 61 - 65 db(A). Letzterer Lärmpegelbereich erstreckt sich auch auf die Mischgebiete M3, M5 A und M5 B. Die Plangebiete M14 A, M14 B und M 15 liegen hingegen auf einem mit Lärm geringer belasteten Lärmpegelbereich LPB 56 – 60 db(A).

Bereits bei der Erstaufstellung des Bebauungsplans wurde durch die GSA Limburg ein Lärm- schutzgutachten erarbeitet, dass zu Festsetzungen im Bebauungsplan führte. Die Festsetzungen weisen auf die Lärmpegelbereiche und auf die anzuwendende DIN 4109 hin. Bezüglich der Gewerbegebiete würde es erforderlich flächenbezogene Schalleistungspegel festzusetzen.

### Planungsrechtliche Festsetzungen:

Gesamtgebiet	<u>Lärmpegelbereiche</u> Kennzeichnung des maßgeblichen Außenlärmpegelbereichs nach DIN 4109 zur Dimensionierung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren.
G1 und G2	<u>Flächenbezogene Schalleistungspegel</u>  G1: Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel $L_w = 60/48 \text{ dB (A)/m}^2$  G2: Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel $L_w = 60/45 \text{ dB (A)/m}^2$

Aufgrund der zunehmenden Probleme mit der Emissionsquelle Luftwärmepumpen wird auf mögliche nachbarschaftliche Konflikte hingewiesen.

### Hinweise:

#### Luftwärmepumpen

Zur Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte wird empfohlen beim Einbau von Luftwärmepumpen auf eine Außengerätaufstellung zu verzichten und einen Schalleistungspegel von 50 (dB(A)) nicht zu überschreiten.

## 6.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Plangebiete ist gesichert.

## **6.7 Wasserschutzgebiete**

Das Plangebiet sowie der nordwestliche Bereich des erweiterten Geltungsbereichs liegt in dem Wasserschutzgebiet Zissenbach Zone III (Tiefbrunnen 439-109).

Der nordöstliche Bereich des erweiterten Geltungsbereichs liegt in einem Wasserschutzgebiet der Zone II.

### **Hinweise:**

Wasserschutzgebiete

Die gemäß § 4 innerhalb der Zone III und gemäß § 5 innerhalb der Zone II geltenden Verbote der v.g. Wasserschutzgebietsverordnung (veröffentlicht im StAnz. 1/2017 S. 35 ff) sind zu beachten.

## **6.8 Sonstige Hinweise**

Im Sinne des Bodenschutzes wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.

### **Hinweise:**

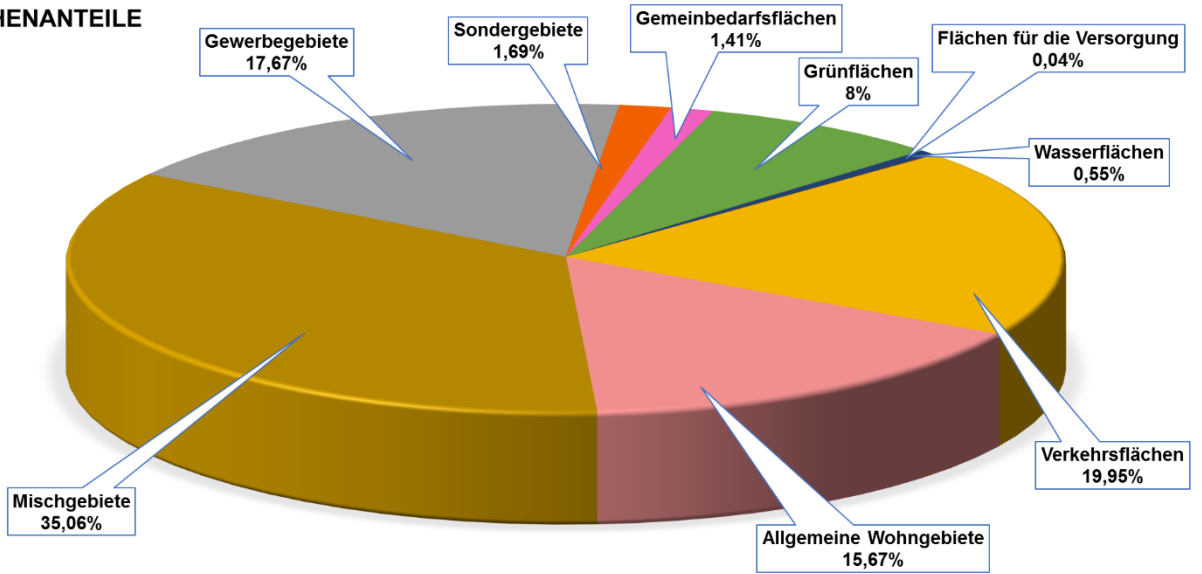
Organoleptische Verunreinigungen bei Bodeneingriffen

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

## 7. Planstatistik

Kategorie	Bezeichnung	Teilfläche	Fläche
Allgemeine Wohngebiete			35.181
	W 1	2.416	
	W 2	2.410	
	W 3	1.991	
	W 4	2.971	
	W 5	1.393	
	W 6	4.192	
	W 7	1.632	
	W 8	876	
	W 9	3.546	
	W 10 A	1.843	
	W 10 B	1.550	
	W 11	1.908	
	W 12	1.899	
W 13 A	2.546		
W 13 B	4.008		
Mischgebiete			78.726
	M 1	1.640	
	M 2	2.256	
	M 3	2.327	
	M 3	1.264	
	M 4 A	1.284	
	M 4 B	1.850	
	M 4 C	1.150	
	M 4 D	4.498	
	M 4 E	2.630	
	M 5 A	3.244	
	M 5 B	2.842	
	M 6 A	5.016	
	M 6 B	3.315	
	M 7	5.575	
	M 8	6.601	
	M 9	4.429	
	M 10 A	2.352	
	M 10 B	4.386	
	M 10 C	1.739	
M 11	6.659		
M 13 A	2.705		
M 13 B	1.291		
M 13 C	2.429		
M 13 D	1.055		
M 14 A	2.652		
M 14 B	1.330		
M 15	2.207		
Gewerbegebiete			39.667
	GE 1	5.301	
	GE 2	2.617	
	G1	3.229	
	G2	12.645	
G3	15.875		
Sondergebiete			3.801
	SO 1 A	3.047	
SO 1 B	754		
Gemeinbedarfsflächen			3.159
KITA	3.159		
Grünflächen			17.886
	Siedlungsrandeingrünung	8.651	
	Spielplatz	1.620	
	Spielwiese	1.382	
Verkehrsbegleitgrün	6.233		
Wasserflächen			1.232
Entwässerungsgraben	1.232		
Flächen für die Versorgung			95
Trafostationen	95		
Verkehrsflächen			44.792
	Fusswege	2.286	
	Wirtschaftswege	2.261	
	Mischverkehrsflächen	10.576	
	Straßenverkehrsflächen	29.669	
Bahnflächen			10.317
Bahnflächen	10.317		
<b>Summe</b>		<b>234.856</b>	<b>234.856</b>

## FLÄCHENANTEILE



Kategorie	Bezeichnung	Teilfläche	Fläche
Verkehrsflächen			1376
	Wirtschaftswege	1376	
Flächen für die Landwirtschaft			87.125
		87.125	
Wasser			2.139
	Gräben	2.139	
<b>Summe</b>		<b>90.640</b>	<b>90.640</b>