

Stadt Idstein

Bebauungsplan „Seelbacher Straße“



Begründung

Vorentwurf, 29.05.2026

Stadt Idstein

Bebauungsplan „Seelbacher Straße“

Vorentwurf

Stand: 29.05.2026

Verfasser:

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB GmbH
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach am Taunus



Planungsbüro Olivia Vollhardt
Am Vogelherd 51
35043 Marburg

Inhalt

A	Begründung	5
1	Anlass und Aufgabenstellung	5
2	Lage und Abgrenzung	5
3	Übergeordnete Planungsebenen	6
3.1	Regionalplan Südhessen 2010.....	6
3.1.1	Regionalplanerische Dichtevorgaben	7
3.2	Flächennutzungsplan	7
4	Verfahrensablauf	8
5	Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen	8
6	Bestandsdarstellung	10
6.1	Städtebauliche Situation.....	10
6.1.1	Verkehrliche Anbindung.....	10
6.1.2	Nutzung und Bebauung	11
6.2	Landschaftliche Situation.....	13
7	Planerische Zielsetzung	13
7.1	Städtebauliche Zielsetzung	13
7.2	Landschaftsplanerische Zielsetzung	16
8	Planungsrechtliche Festsetzungen	17
8.1	Art der baulichen Nutzung und Flächen für den Gemeinbedarf	17
8.2	Maß der baulichen Nutzung	18
8.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	19
8.4	Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Carports	19
8.5	Verkehrsflächen.....	20
8.6	Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie Ablagerungen	20
8.6.1	Fläche für die Abwasserbeseitigung	20
8.7	Grünflächen	21
8.8	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	22
8.8.1	Nicht überbaute Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 und des Mischgebietes MI	22
8.8.2	Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	22
8.8.3	Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	22
8.8.4	Flächenbefestigungen.....	22
8.8.5	Begrünung von Tiefgaragen	22
8.8.6	Dachbegrünung	22
8.8.7	Fassadenbegrünung	23
8.8.8	Artenschutzmaßnahmen	23
8.9	Sonstige Festsetzungen	24
8.10	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	24
8.10.1	Ausstattung und Gestaltung von Stellplätzen	24
8.10.2	Dachgestaltung	24
8.10.3	Einfriedungen	24
8.10.4	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen.....	24
9	Wasserwirtschaftliche Festsetzungen	25
10	Belange der Arten und Umweltschutzes	25
11	Boden	25

12	Verkehr	26
13	Ver- und Entsorgung	26
13.1	Trink- und Löschwasserversorgung	26
13.2	Abwasserbeseitigung und Regenwasserbewirtschaftung	27
14	Schallschutz	27
15	Klima	27
16	Geruchsimmissionen	28
17	Wasserwirtschaftliche Belange	28
17.1	Grundwasserflurabstände	29
B	Verzeichnisse	32
1	Abbildungen	32
2	Tabellen	32

A Begründung

1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Idstein beabsichtigt am südöstlichen Stadtrand der Kernstadt von Idstein, im Bereich zwischen der Landesstraße L 3026, der Seelbacher Straße, dem Dasbacher Weg sowie dem Friedhof Idstein, ein neues Wohngebiet zu entwickeln. Vor dem Hintergrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauflächen in Idstein und dem Ziel einer bedarfsgerechten städtebaulichen Weiterentwicklung, soll in diesem Bereich die planungsrechtliche Grundlage für ein neues Wohngebiet geschaffen werden.

Hierzu beabsichtigt die Stadt Idstein die Aufstellung eines Bebauungsplans im zweistufigen Regelverfahren gemäß Baugesetzbuch (BauGB). Der Bebauungsplan wird als Angebotsbebauungsplan aufgestellt. Ziel ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines modernen und zukunftsfähigen Wohngebietes zu schaffen und gleichzeitig eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB sicherzustellen.

Grundlage der Planung bildet ein städtebauliches Konzept, das in zwei Varianten erarbeitet wurde und die räumliche sowie funktionale Struktur des künftigen Quartiers definiert. Der überwiegende Teil des Plangebiets soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Im Übergangsbereich zur Seelbacher Straße ist zur Sicherstellung einer verträglichen Nutzungsabstufung die Festsetzung eines Mischgebiets (MI) gemäß § 6 BauNVO vorgesehen. Die innerhalb des Plangebiets bestehende Kindertagesstätte wird entsprechend ihrer Funktion als Fläche für den Gemeinbedarf planungsrechtlich gesichert.

Das geplante Wohngebiet soll als zeitgemäßes und qualitativvolles Quartier entwickelt werden, das aktuellen Anforderungen an nachhaltige Stadtentwicklung Rechnung trägt. Insbesondere sollen Aspekte eines klimagerechten Städtebaus sowie Prinzipien der „Schwammstadt“ Berücksichtigung finden, um den Herausforderungen des Klimawandels – wie zunehmenden Starkregenereignissen und Hitzeperioden – angemessen zu begegnen. Hierzu zählen unter anderem Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung und -versickerung, zur Durchgrünung sowie zur Verbesserung des Mikroklimas.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt die Stadt Idstein das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Gebietes zu schaffen und eine geordnete, nachhaltige und zukunftsorientierte städtebauliche Entwicklung am südöstlichen Stadtrand zu gewährleisten.

Gegenüber dem im südlichen Teilbereich des Plangebietes rechtskräftigen Bebauungsplan „Schulgelände an der Seelbacher Straße“ erfordert die Realisierung des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes insbesondere geänderter Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung.

Die Zielsetzung des Bebauungsplans „Seelbacher Straße“ besteht in der Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie der maßvollen Erweiterung der angrenzenden Wohnbebauung.

2 Lage und Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 97.911 m² (9,7 ha) und befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Idstein zwischen der Landesstraße L 3026 und der Seelbacher Straße (siehe Abbildung 1). Im Osten und Südosten wird das Plangebiet durch die L 3026 mit dem angrenzenden Kreisell begrenzt. Nordöstlich und südwestlich schließt sich weitere bestehende Wohnbebauung und westlich die Limeschule Idstein an. Nördlich des Plangebietes liegt der städtische Friedhof.

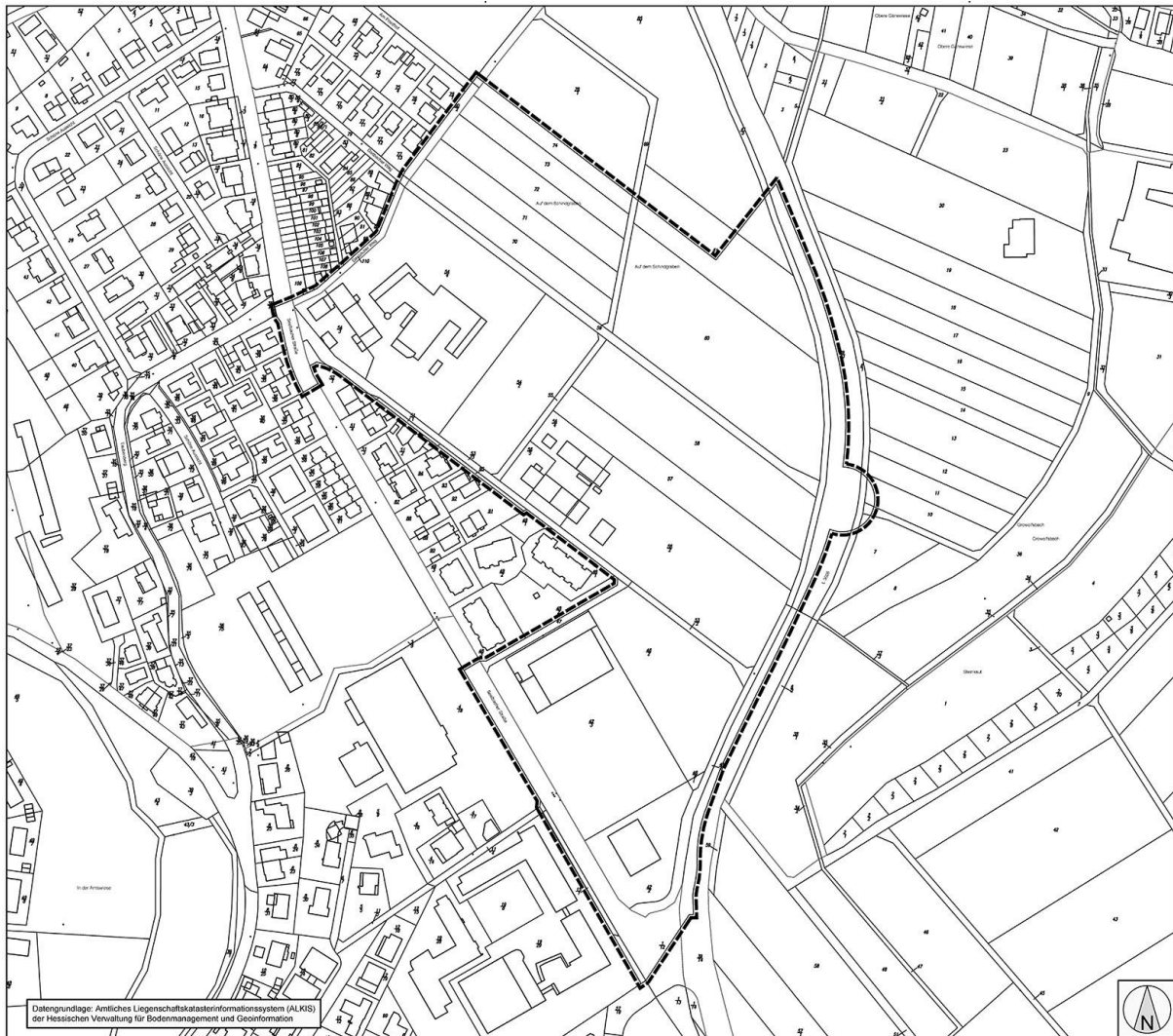


Abbildung 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs

3 Übergeordnete Planungsebenen

3.1 Regionalplan Südhessen 2010

Die Stadt Idstein ist im Regionalplan Südhessen 2010 als Mittelzentrum ausgewiesen. Mittelzentren besitzen einen mittelstädtischen Charakter und verfügen über vorhandene Infrastruktureinrichtungen zur Deckung des periodischen Bedarfs in den Bereichen Kultur und Bildung, Soziales und Sport, Verkehr, Verwaltung und Gerichte. Mittelzentren, die ein entsprechendes Flächenangebot aufweisen, sind Standorte für eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit sowie für großflächige Einzelhandelsvorhaben. Das Verkehrsangebot soll so gestaltet werden, dass die Mittelzentren die Funktion als Verknüpfungspunkte des regionalen Verkehrs mit dem Nahverkehr erfüllen können und aus ihrem Mittelbereich bei mehrfacher Hin- und Rückfahrgelegenheit innerhalb einer Stunde mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sind.

Der südwestliche Bereich des Plangebietes ist im Regionalplan Südhessen als Vorranggebiet Siedlung Bestand und der nördliche Bereich als Vorranggebiet Siedlung Planung ausgewiesen (siehe Abbildung 2).

Der vorliegende Bebauungsplan „Seelbacher Straße“ entspricht somit gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen des Regionalplans Südhessen 2010 für das Plangebiet.

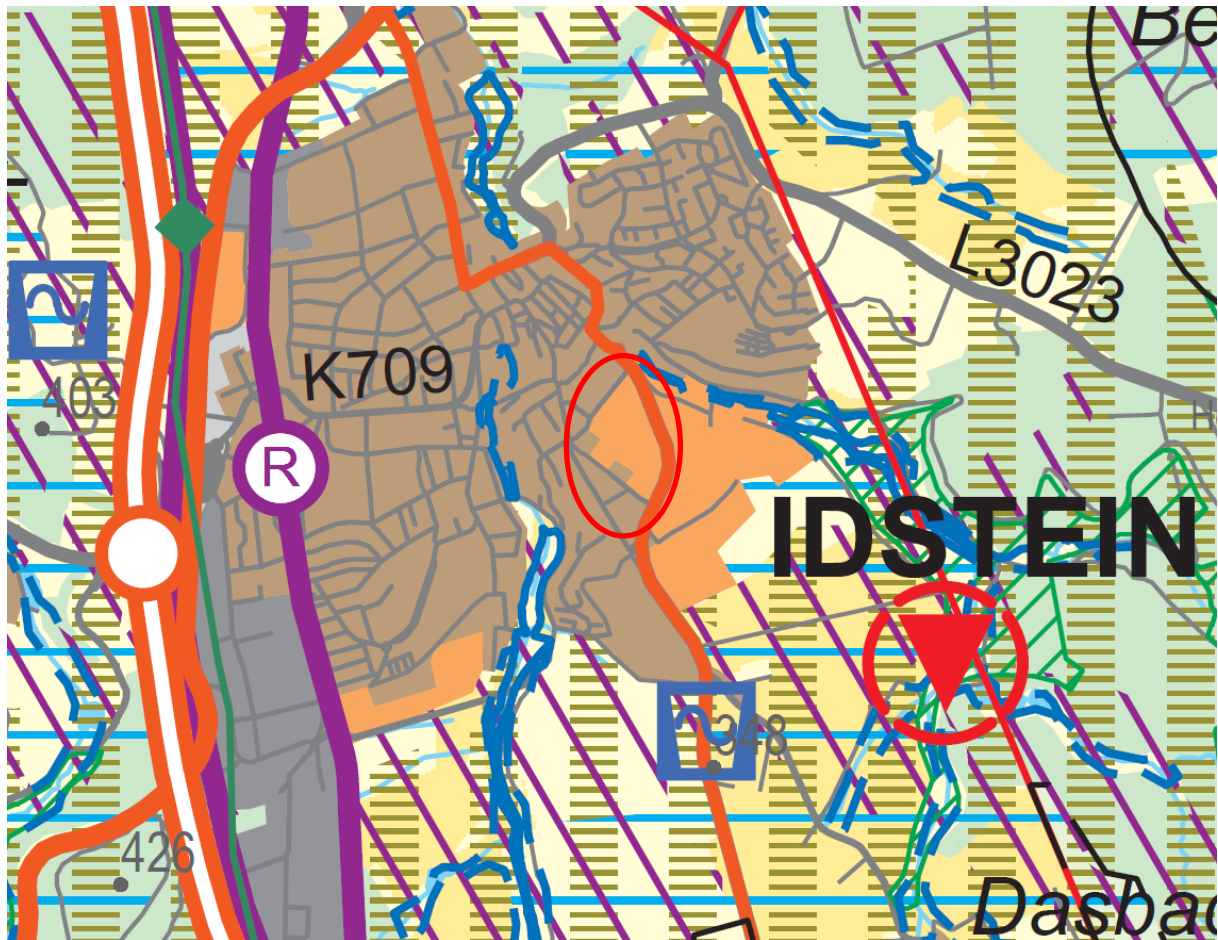


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010

3.1.1 Regionalplanerische Dichtevorgaben

Gemäß den Zielen des Regionalplans Südhessen 2010 sind im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen entsprechende Dichtevorgaben, bezogen auf das Bruttowohnbauland, einzuhalten (Regionalplan Südhessen 2010, Zielkapitel Z3.4.1-9). Dabei wird in verdichteter Besiedlung und ihrer Umgebung, welchem das Plangebiet zuzuordnen ist, von einem Dichtewert von 35 bis 50 Wohneinheiten (WE) je Hektar (ha) Bruttowohnbauland ausgegangen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist ein Bruttowohnbauland von insgesamt 95.096 m² aus. In der Variante 1 sind auf dieser Fläche 414 Wohneinheiten vorgesehen. Die Variante 2 des städtebaulichen Konzeptes beinhaltet 442 Wohneinheiten. Damit ergibt sich ein Dichtewert von 43 bis 47 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland, welcher innerhalb der regionalplanerischen Dichtevorgaben für verdichtete Besiedlung und ihre Umgebung liegt.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2006 der Stadt Idstein mit Stand vom Juli 2016 stellt den südlichen Teil des Plangebietes als „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Sporthalle“ dar, teilweise überlagert mit Wohnbauflächen, Planung.

Der zentrale Bereich des Plangebietes ist als Fläche für die Landwirtschaft, vollständig überlagert mit einer Wohnbaufläche, Planung sowie der nördliche Bereich als Fläche für die

Landwirtschaft, vollständig überlagert mit einer öffentlichen Grünfläche, Planung mit der Zweckbestimmung Friedhof, Planung.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO sowie einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ und eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO entspricht damit nicht vollständig der Darstellung des Plangebietes im Flächennutzungsplan.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

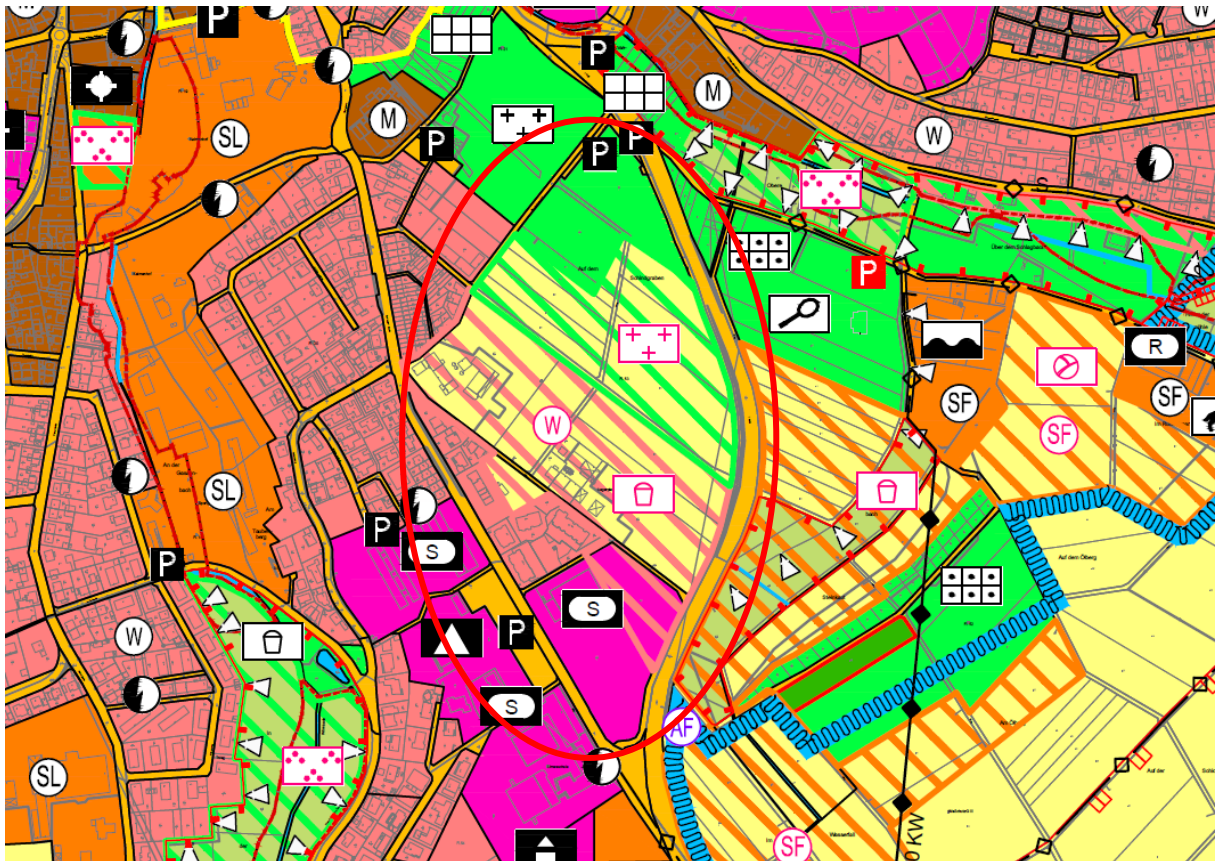


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Idstein – Quelle: Stadt Idstein; 2016, Idstein

4 Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Idstein hat in ihrer Sitzung am 15.02.2001 beschlossen, den Bebauungsplan „Seelbacher Straße“ aufzustellen. Mit Beschluss vom 11.12.2025 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Idstein das aktualisierte städtebauliche Konzept in zwei Varianten zur Kenntnis genommen sowie der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB zugestimmt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Vollverfahren.

5 Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen

Der überwiegende Teil des Plangebietes befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier nach § 35 BauGB – Bauen im Außenbereich.

Die Entwicklung eines neuen Wohngebietes ist im planungsrechtlichen Außenbereich nicht zulässig.

Der südliche Teil des Plangebietes ist durch den einfachen Bebauungsplan „Schulgelände an der Seelbacher Straße“ überplant, welcher seit dem Jahr 1974 rechtskräftig ist (siehe Abbildung 4). Dieser setzt eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ fest. Zum Maß der baulichen Nutzung enthält der Bauungsplan keine Festsetzungen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schulgelände an der Seelbacher Straße“ bedarf es insbesondere einer geänderten Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung.

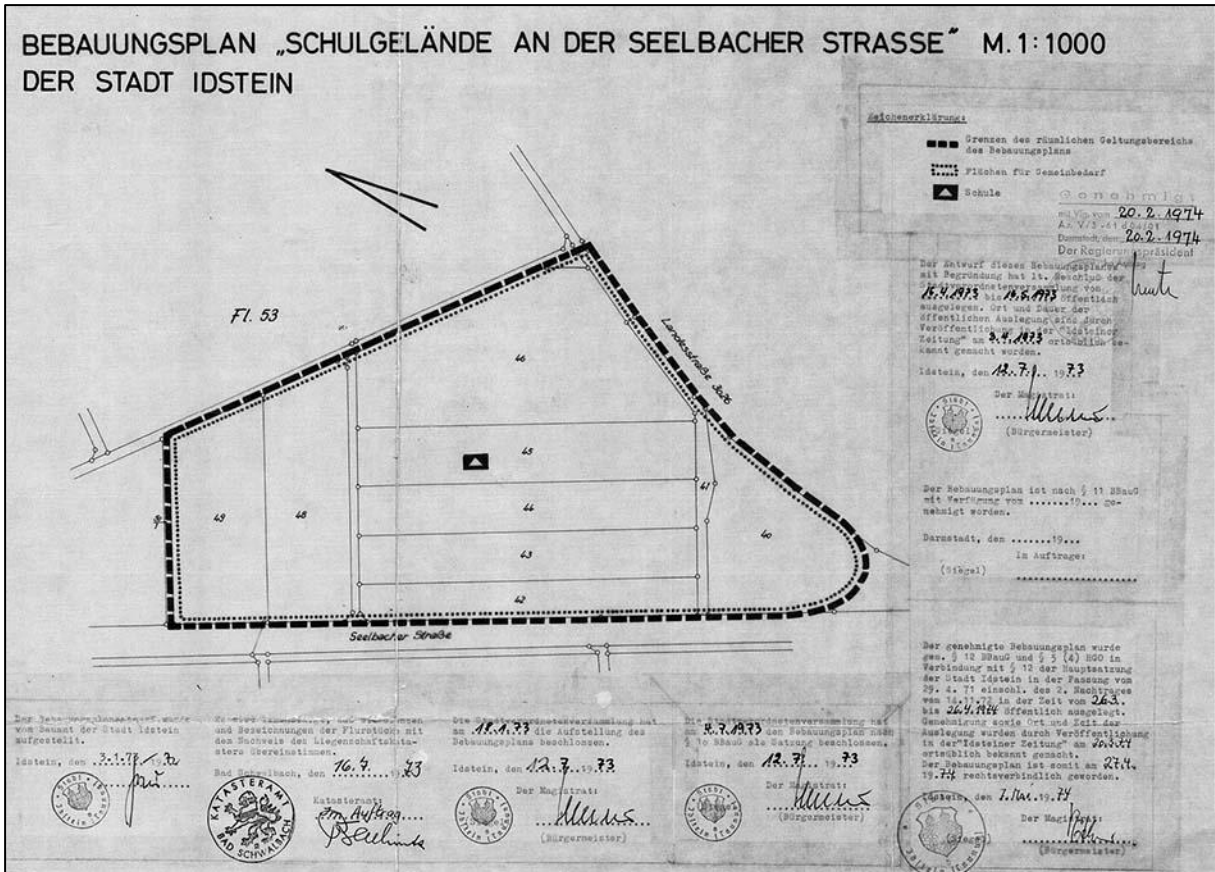


Abbildung 4: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Schulgelände an der Seelbacher Straße“

Südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans „Bockshahn“, welcher am 12.02.2025 als Satzung beschlossen wurde (siehe Abbildung 5). Dieser setzt für die südlich des Kreisels gelegene Fläche ein Urbanes Gebiet MU mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 und maximal 3 Vollgeschossen fest. Im nördlichen Teil der 4. Änderung des Bebauungsplans „Bockshahn“ sind im Erdgeschoss ausschließlich der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig.



Abbildung 6: Dasbacher Weg im Norden des Plangebietes *Quelle: Planergruppe ROB GmbH*

Unmittelbar westlich des Plangebietes befindet sich die Bushaltestelle „Taubenberg“ vor der Limeschule. Diese wird von den Buslinien 220, 224, 225, 231 und 271 in Richtung Idstein Bahnhof und Wiesbaden Hauptbahnhof angefahren.

Vom Bahnhof Idstein, ca. 2 km vom Plangebiet entfernt, verkehren der Regionalexpress RE20 sowie die Regionalbahnen RB21 und die RB22 zwischen Frankfurt und Limburg bzw. Wiesbaden, Niedernhausen und Limburg.

6.1.2 Nutzung und Bebauung

Bei dem Plangebiet handelt es sich im südlichen Bereich überwiegend um derzeit brachliegende Grundstücke sowie Wiesen- und Ackerflächen im nordöstlichen Bereich (siehe Abbildung 7). Der südwestliche Bereich ist durch eine leerstehende Sporthalle mit Außenanlagen bebaut (siehe Abbildung 8). Die im nordöstlichen Bereich befindlichen Wiesenflächen werden teilweise vom nördlich angrenzenden Reiterhof genutzt. Das Gelände fällt nach Nordosten ab. Südlich der ehemaligen Sportanlage befindet sich eine Container-Kita in der südlichen Spitze des Plangebietes (siehe Abbildung 9).



Abbildung 7: Wiesen und Ackerflächen Blickrichtung Osten (links) und Blickrichtung Norden (rechts)
Quelle: Planergruppe ROB GmbH



Abbildung 8: Leerstehende Sporthalle mit südlich angrenzenden Außenanlagen
 Quelle: Planergruppe ROB GmbH



Abbildung 9: Container-Kita in der südlichen Spitze des Plangebietes (links); Wiesenflächen im östlichen Bereich des Plangebietes Quelle: Planergruppe ROB GmbH

Unmittelbar nördlich an das Plangebiet grenzend befinden sich Einfamilienhäuser auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Dasbacher Weges (siehe Abbildung 10). Es handelt sich um zweigeschossige Einfamilienhäuser in Form freistehender Häuser und Reihenhäuser. Die Gebäude verfügen über Dachaufbauten und/oder Staffelgeschosse und weisen überwiegend eine dreigeschossige räumliche Wirkung auf.



Abbildung 10: Angrenzende Wohnbebauung am Dasbacher Weg Quelle: Planergruppe ROB GmbH

Die westliche Straßenseite der Seelbacher Straße (nördlich der ehemaligen Sporthalle) ist ebenfalls durch Wohnbebauung in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt (siehe Abbildung 11). Im nördlichen Bereich der Seelbacher Straße grenzen freistehende Einfamilienhäuser mit 2 Vollgeschossen, teils zzgl. Staffelgeschoss oder Dachaufbauten an das

Plangebiet an. Im südlichen Abschnitt der Seelbacher Straße befinden sich dreigeschossige Mehrfamilienhäuser zzgl. Dachgeschossen an das Plangebiet angrenzend.



Abbildung 11: Angrenzende Wohnbebauung in der Seelbacher Straße (links: Süden, rechts: Norden)
Quelle: Planergruppe ROB GmbH

Im Norden grenzt der städtische Friedhof unmittelbar an das Plangebiet an. Im Osten bildet die Landesstraße L 3026 die Abgrenzung des Plangebietes aus.

6.2 Landschaftliche Situation

Das Plangebiet wird zum jetzigen Zeitpunkt von dem vorhandenen Reiterhof, seinen Nebenflächen, wie auch seinen umfangreichen Weideflächen geprägt. Die Weideflächen stellen ca. zwei Drittel der Freiflächen innerhalb des Geltungsbereiches. Die Flächen zwischen der Seelbacher Straße beherbergen eine Kindertagesstätte mit entsprechender Freifläche wie auch eine ehemalige Sportanlage und Sporthalle. Die hier ursprünglich vorhandenen Gehölze sind bereits in Hinblick auf die vorliegende Bauleitplanung gerodet worden. Weitere Gehölzstrukturen befinden sich im Bereich des Reiterhofes. Ein gut ausgebildeter Alleebestand entlang der L 3026 prägt das Straßenbild an dieser Stelle. Die vorhandenen Biotopstrukturen sind überwiegend als geringwertig einzustufen. Als höherwertiger sind lediglich die vorhandenen Gehölze zu nennen.

7 Planerische Zielsetzung

7.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die zentrale städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans „Seelbacher Straße“ liegt in der Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage zur Errichtung zusätzlichen Wohnraums im Stadtgebiet.

Das im Auftrag der Stadt Idstein erstellte städtebauliche Konzept (siehe Abbildung 12 und Abbildung 13) in zwei Varianten mit Stand vom 29.10.2025 stellt die Grundlage für die Wohnbauentwicklung dar. Die von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene Mindestquote für bezahlbaren Wohnraum ist dabei einzuhalten.

Das städtische Konzept sieht die Errichtung von Wohnbebauung in gemischten Bauformen vor. Es soll Planungsrecht für Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser geschaffen werden. Einfamilienhäuser in Form von freistehenden Häusern, Doppelhäusern sowie Reihenhäuser finden sich insbesondere in den nördlichen Randbereichen des Plangebietes. Der zentrale sowie der südliche Bereich sind im städtebaulichen Konzept durch Geschosswohnungsbau geprägt. Die zwei Varianten des Konzeptes unterscheiden sich hierbei lediglich im nordöstlichen Bereich. Die Variante 1 sieht für diesen Bereich zusätzliche Doppel- und Reihenhäuser vor, während

die Variante 2 zusätzlichen Geschosswohnungsbau fokussiert. Beide Varianten sollen über den Bebauungsplan planungsrechtlich ermöglicht werden.

Im Osten entlang der Landesstraße L 3026 ist ein großzügiger Grünzug mit Spielflächen und Regenrückhalteeinrichtung vorgesehen. Der Bereich stellt zum einen eine zentrale Kaltluftschneise dar, welche aus klimatischen Gründen von Bebauung freizuhalten ist und bietet zum anderen die Möglichkeit einer ansprechenden optischen Abschirmung des neuen Wohngebietes zu der Landesstraße.

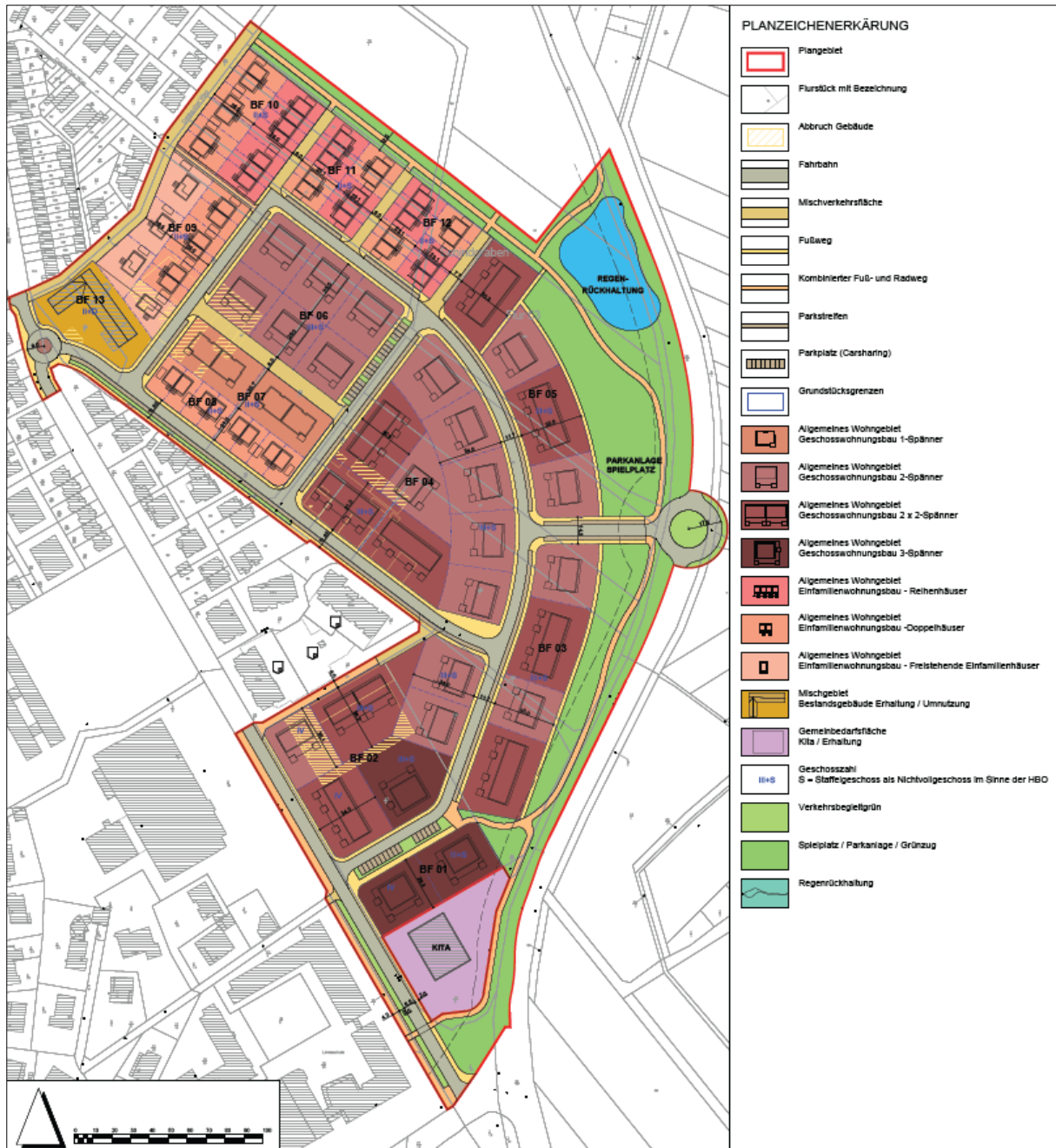


Abbildung 12: Städtebauliches Konzept Variante 1 (Stand: 29.10.2025)

Quelle: Planergruppe ASL, Frankfurt am Main

Dementsprechend soll die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO für den überwiegenden Teil des Plangebietes erfolgen. In der südlichen Spitze des

Plangebietes, dem aktuellen Standort der Container-Kita, soll auch zukünftig eine Kindertagesstätte planungsrechtlich gesichert sein. Hier ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ vorzusehen. Im nordwestlichen Bereich am Dasbacher Weg soll eine gemischte Baufläche entstehen.

Durch die Errichtung eines zusätzlichen Kreisverkehrs an der Landesstraße L 3026 soll eine dritte Zufahrtmöglichkeit in das Plangebiet geschaffen werden. Die südliche Zufahrt von der Seelbacher Straße aus soll nach Norden verlegt werden, um eine zweiseitige Erschließung der geplanten Wohnhäuser in ausreichender Breite zu ermöglichen. Die bestehende nordwestliche Zufahrt von der Seelbacher Straße soll unmittelbar südlich der Einmündung zum Dasbacher Weg/Taubenweg potenziell zu einem Kreisverkehr ausgebaut werden. Die Realisierbarkeit eines Kreisverkehrs in diesem Bereich stellt eine Option dar, die noch weitergehend geprüft werden muss.

Unter den Neubauten soll in den Teilbereichen (für den Geschosswohnungsbau) die Errichtung von Tiefgaragen vorgesehen und über den Bebauungsplan gesichert werden. Weiterhin sollen oberirdische, öffentliche Stellplätze und kleine Quartiersplätze sowie Spielplätze entstehen. Der ruhende Verkehr der freistehenden Einfamilienhäuser sowie der Reihen- und Doppelhäuser ist über grundstückseigene Stellplätze abzuwickeln.

Insgesamt soll eine verträgliche städtebauliche Dichte hergestellt werden, die dem verkehrsgünstig gelegenen Standort gerecht wird.

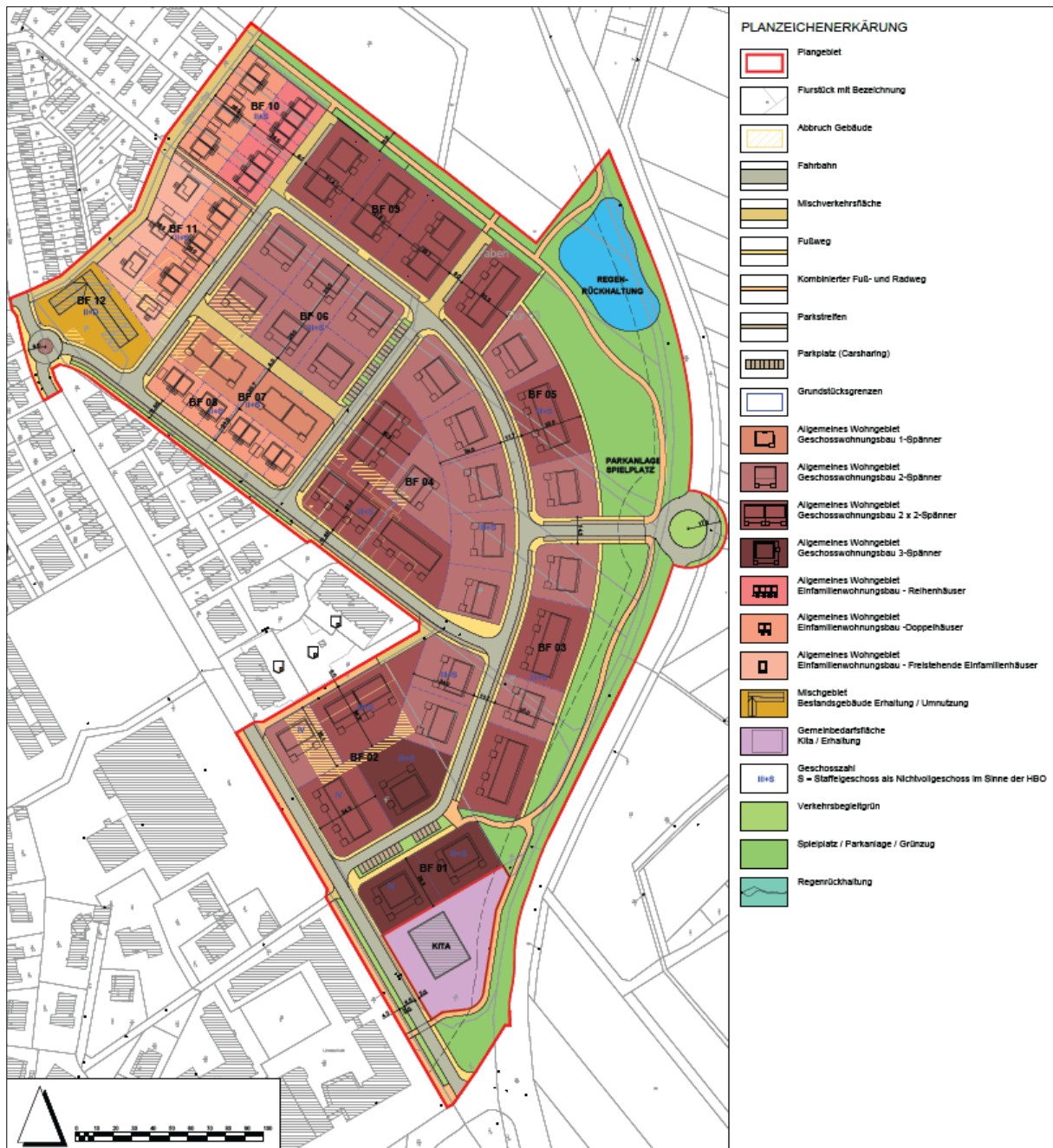


Abbildung 13: Städtebauliches Konzept Variante 2 (Stand: 29.10.2025)

Quelle: Planergruppe ASL, Frankfurt am Main

7.2 Landschaftsplanerische Zielsetzung

Durch die Planung kommt es zu einer Neuversiegelung im Bereich bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen (Weideflächen eines Reiterhofes) wie aber auch einer Überplanung bereits vorhandener Siedlungsstrukturen. Der Alleebestand entlang der Landesstraße L 3026 wird zum Erhalt festgesetzt.

Die landschaftsplanerische Zielsetzung besteht darin, dringend notwendigen Wohnraumbedarf im Zuge einer Nachverdichtung wie aber auch klimaoptimiert und naturverträglich neu zu etablieren.

Die Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt sowie das örtliche Lokalklima werden durch grünordnerische Festsetzungen (Dachbegrünung, ggf. Fassadenbegrünung, Erhalt vorhandener Allee, wasserdurchlässige Stellplatzflächen, Regenrückhaltebecken) minimiert.

Da es trotz Ergreifung o.g. Minimierungsmaßnahmen, aufgrund der Größe und der vorherrschenden Ertragsmesszahlen des Geltungsbereiches, zu einem nachhaltigen Eingriff in Natur und Landschaft kommt, erfolgt eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz nach Hessischer Kompensationsverordnung sowie eine Erstellung eines Bodenkundlichen Gutachtens (inkl. Bodenbilanzierung). Die Bilanzierungen werden zum Entwurfsstadium erarbeitet. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen werden ebenfalls zu diesem Zeitpunkt vorgelegt.

Eine ausführliche Beschreibung der landschaftsplanerischen Zielsetzung ist dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung und Flächen für den Gemeinbedarf

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung orientieren sich an dem zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept für das Plangebiet und verfolgen das Ziel, eine überwiegend wohnbaulich geprägte Nutzung mit ergänzenden verträglichen Nutzungen zu ermöglichen.

Entsprechend der zukünftig geplanten Nutzung gemäß dem vorliegenden Bebauungskonzept für das Plangebiet (siehe A7.1) werden als Art der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete WA sowie ein Mischgebiet MI und eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Damit wird die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers geschaffen, das unterschiedliche Wohnformen umfasst. Entsprechend dem städtebaulichen Konzept sollen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA sowohl Einfamilienhäuser in Form von freistehenden Häusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern als auch Geschosswohnungsbauten entstehen. Diese Mischung unterschiedlicher Wohnformen ermöglicht ein vielfältiges Wohnungsangebot und trägt zur Schaffung eines lebendigen und sozial durchmischten Quartiers bei.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird zur Seelbacher Straße hin ein Mischgebiet MI gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist es, eine abgestufte Nutzungsstruktur innerhalb des Plangebietes zu ermöglichen und gleichzeitig einen Übergang zwischen der überwiegenden Wohnnutzung im Inneren des Quartiers und den stärker verkehrlich geprägten Bereichen entlang der Seelbacher Straße zu schaffen.

Die Festsetzungen der allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen orientieren sich grundsätzlich an dem Nutzungskatalogen der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete sowie Mischgebiete. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ sind Kindertagesstätten sowie Einrichtungen für die Kinder- und Jugendbetreuung und Familienförderung sowie erforderliche Nebenanlagen zulässig.

Bestimmte Nutzungen, die nach BauNVO grundsätzlich zulässig oder ausnahmsweise zulässig wären, werden jedoch aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Hierzu zählen insbesondere Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese Nutzungen sind aufgrund ihres Flächenbedarfs, ihres Verkehrsaufkommens sowie ihrer städtebaulichen Wirkung nicht mit dem angestrebten Charakter eines überwiegend wohnbaulich geprägten Quartiers vereinbar.

Vergnügungsstätten werden innerhalb des Mischgebietes MI ausgeschlossen, da diese Nutzungen aufgrund ihrer typischen Betriebszeiten, ihrer Verkehrs- und Immissionswirkungen

sowie ihres Erscheinungsbildes nicht mit dem geplanten Charakter des neuen Wohnquartiers vereinbar sind.

Im südlichen Bereich des Plangebietes wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt. Dadurch wird der bestehende Standort der Kindertagesstätte planungsrechtlich gesichert und gleichzeitig eine langfristige Weiterentwicklung dieser Einrichtung ermöglicht. Die Kindertagesstätte stellt eine wichtige soziale Infrastruktur für das neue Wohngebiet sowie für die angrenzenden bestehenden Wohngebiete der Stadt Idstein dar.

Durch die Kombination aus Allgemeinen Wohngebieten, einem Mischgebiet sowie einer Gemeinbedarfsfläche wird insgesamt eine funktional ausgewogene Nutzungsstruktur geschaffen, die den Anforderungen an ein modernes und zukunftsfähiges Wohnquartier entspricht und gleichzeitig eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellt.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung nach § 16 Abs. 3 BauGB gebildet. Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung soll eine städtebaulich verträgliche Dichte innerhalb des Plangebietes ermöglicht werden. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist in Tabelle 1 zusammenfassend dargestellt. Durch die mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung erreichbare städtebauliche Dichte wird der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 ist eine maximale Grundflächenzahl GRZ von 0,4 sowie eine maximale Geschossflächenzahl GFZ von 1,2 zulässig. Die festgesetzten Ausnutzungsziffern orientieren sich damit an den Orientierungswerten der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. Lediglich für das Allgemeine Wohngebiet WA 3 wird neben einer maximalen Grundflächenzahl GRZ von 0,4 eine höhere Geschossflächenzahl GFZ von 1,6 festgesetzt, um eine viergeschossige Bebauung zu ermöglichen. Ebenso werden in dem Mischgebiet MI eine maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,6 sowie eine maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ von 1,2 entsprechend den Orientierungswerten der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Damit wird eine umgebungsverträgliche Bebauungsdichte ermöglicht.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an dem vorliegenden städtebaulichen Konzept und wird mit maximal zwei bis vier Vollgeschossen festgesetzt. Im nördlichen Bereich des Plangebietes in den unmittelbar an den Dasbacher Weg sowie die Seelbacher Straße im Westen angrenzenden Bereiche wird die zulässige Anzahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse begrenzt, um hier eine auf die Höhenentwicklung der Umgebung abgestimmte Geschossigkeit der neuen Wohnbebauung zu planungsrechtlich sichern. Im überwiegenden Bereich des Plangebietes wird über den Bebauungsplan eine Dreigeschossigkeit zugelassen, um eine angemessene städtebauliche Dichte zu ermöglichen. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 im Süden gegenüber der Limesschule werden bis zu vier Vollgeschosse zugelassen, um hier zu der Maßstäblichkeit der gegenüberliegenden Schulbauten zu vermitteln und die Höhenentwicklung der bestehenden nördlich angrenzenden Geschosswohnungsbauten (teils drei Vollgeschosse zzgl. Dachgeschosse) aufzugreifen.

Art	Fläche	Anteil	GRZ	Erreichbare Grundfläche	GFZ	Erreichbare Geschossfläche	Anzahl der Vollgeschosse
Allgemeines Wohngebiet WA1	11.166 m ²	11 %	0,4	4.446	1,2	13.339 m ²	II
Allgemeines Wohngebiet WA2	35.114 m ²	36 %	0,4	14.046 m ²	1,2	42.137 m ²	III
Allgemeines Wohngebiet WA3	4.636 m ²	5 %	0,4	1.854 m ²	1,6	7.418 m ²	IV
Allgemeine Wohngebiete WA	50.916 m²	52 %	0,4	20.346 m²	1,2-1,6	62.894 m²	II - IV
Mischgebiet MI	1.851 m ²	2 %	0,6	1.111 m ²	1,2	2.221 m ²	II
Bauflächen gesamt	52.767 m²	54 %	0,4 - 0,6	21.447 m²	1,2-1,6	62.894 m²	II - IV
Gemeinbedarfsfläche	2.873 m²	3 %					
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	19.307 m ²	20 %	-	-	-	-	-
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	6.114 m ²	6 %	-	-	-	-	-
Verkehrsflächen gesamt	25.421 m²	26 %	-	-	-	-	-
Flächen für Ver- und Entsorgung	2.155 m²	2 %	-	-	-	-	-
Öffentliche Grünflächen	14.694 m ²	15 %	-	-	-	-	-
Summe	97.910 m²	100 %		21.447 m²	1,2-1,6	62.894 m²	

Tabelle 1: Flächenbilanz

8.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs ergänzt und sollen sich an der grundlegenden Struktur des städtebaulichen Konzeptes für das Plangebiet orientieren.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA und die Mischgebiete MI wird die offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Zulässig sind dabei Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen. Dies entspricht der Bauweise der angrenzenden Bestandsbebauung der näheren Umgebung des Plangebietes und sichert eine umgebungsverträgliche Eingliederung der geplanten Neubauten, welche sich gemäß dem städtebaulichen Konzept an der Bauweise der nördlich anschließenden Wohnbebauung orientieren sollen.

8.4 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Carports

Zur Sicherstellung einer geordneten Unterbringung des ruhenden Verkehrs sollen Stellplätze überwiegend in Tiefgaragen untergebracht werden. Dies gilt insbesondere für die Bereiche des Geschosswohnungsbaus innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA. Der ruhende Verkehr der freistehenden Einfamilienhäuser sowie der Reihen- und Doppelhäuser soll über grundstückseigene Stellplätze erfolgen.

Durch die Unterbringung eines Großteils der Stellplätze in Tiefgaragen wird der oberirdische Flächenverbrauch reduziert und gleichzeitig eine höhere Aufenthaltsqualität im öffentlichen und im privaten Raum ermöglicht. Die oberirdischen Flächen können dadurch verstärkt für Grünstrukturen, Aufenthaltsbereiche und Spielangebote genutzt werden.

Zusätzlich sind öffentliche Stellplätze im Straßenraum vorgesehen, welche insbesondere dem Besucherparken sowie dem Hol- und Bringverkehr der Kindertagesstätte dienen sollen. Diese Parkstreifen sollen mit straßenbegleitenden großkronigen Bäumen flankiert werden.

Eine Konkretisierung der Regelungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen, Tiefgaragen und Carports innerhalb des Plangebietes erfolgt im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurf.

8.5 Verkehrsflächen

Die bestehende Seelbacher Straße sowie die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen neuen Erschließungsstraßen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt, um die verkehrliche Erschließung des Gebietes planungsrechtlich zu sichern.

Das städtebauliche Konzept sieht eine ringförmige innere Erschließung mit mehreren Stichstraßen vor, die eine gute Erreichbarkeit der einzelnen Baugebiete gewährleisten. Zur Verkehrsberuhigung und zur Förderung einer hohen Aufenthaltsqualität werden Teilbereiche der Erschließung als verkehrsberuhigte Bereiche ausgestaltet und alle Verkehrsflächen über den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Darüber hinaus werden innerhalb des Plangebietes öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß dem städtebaulichen Konzept festgesetzt. Hierzu zählen:

- öffentliche Parkplatzflächen
- Fußwege
- kombinierte Fuß- und Radwege

Diese ergänzen das Straßennetz und sichern eine gute Durchwegung des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer innerhalb des Quartiers sowie eine Anbindung an die angrenzenden Siedlungsbereiche.

Die beiden im Bebauungskonzept vorgesehenen Kreisel an der Landesstraße sowie an der Kreuzung Seelbacher Straße/Dasbacher Weg werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung überprüft und konkretisiert. Dabei kann es im weiteren Verfahrensablauf zu abweichenden Festsetzungen hinsichtlich Lage und Dimension der geplanten Kreisverkehre kommen.

8.6 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie Ablagerungen

8.6.1 Fläche für die Abwasserbeseitigung

Im Bebauungsplan wird eine Fläche für die Abwasserbeseitigung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt. Die Fläche dient der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser.

Durch die geplante Entwicklung des Gebietes zu einem Wohnquartier, kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung von Flächen und damit zu erhöhten Niederschlagsabflüssen. Um eine geordnete Entwässerung des Plangebietes sicherzustellen und eine Überlastung der

bestehenden Kanalisation zu vermeiden, ist eine Zwischenspeicherung und gedrosselte Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erforderlich.

Die festgesetzte Fläche ermöglicht die Anlage einer Rückhalteinlage für Niederschlagswasser, in der Regenwasser gesammelt und versickert oder zeitverzögert in das öffentliche Entwässerungssystem abgegeben werden kann. Dadurch werden Abflussspitzen reduziert und das Entwässerungssystem entlastet.

Die Maßnahme ist zugleich Bestandteil eines nachhaltigen und klimaangepassten Entwässerungskonzeptes im Sinne des Schwammstadt-Prinzips. Ziel dieses Ansatzes ist es, Niederschlagswasser möglichst im Gebiet zurückzuhalten, zwischenzuspeichern und verzögert abzuleiten. Auf diese Weise wird der natürliche Wasserhaushalt möglichst weitgehend erhalten, das Risiko von Überlastungen der Kanalisation bei Starkregenereignissen reduziert und ein Beitrag zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels geleistet.

In Kombination mit weiteren Maßnahmen im Plangebiet – wie der Begrünung von Dachflächen, der Durchgrünung der Freiflächen sowie wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen – trägt die Rückhaltung von Niederschlagswasser dazu bei, Wasser länger im Gebiet zu halten und die Verdunstung sowie die Grundwasserneubildung zu fördern.

Zum Schutz der technischen Anlage wird im Bebauungsplan die Errichtung eines Schutzzauens mit einer Höhe von bis zu 1,80 m zugelassen.

Durch die Festsetzung der Fläche für die Abwasserbeseitigung wird sichergestellt, dass die für die Entwässerung des Plangebietes erforderlichen Anlagen planungsrechtlich gesichert sind und eine nachhaltige sowie klimaangepasste Niederschlagswasserbewirtschaftung im Sinne des Schwammstadt-Prinzips ermöglicht wird.

Das im Bebauungskonzept vorgesehene Regenrückhaltebecken im Osten des Plangebietes wird im Rahmen der weiteren Entwässerungsplanung überprüft und konkretisiert. Dabei kann es im weiteren Verfahrensablauf zu abweichenden Festsetzungen hinsichtlich Lage und Dimension der geplanten Fläche für die Abwasserbeseitigung kommen.

8.7 Grünflächen

Die konkrete Zweckbestimmung der öffentlichen Grünflächen wird im Rahmen der weiteren Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs ergänzt.

Die Grünflächen sollen mehrere Funktionen übernehmen. Zum einen tragen sie zur Aufenthaltsqualität und Naherholung der zukünftigen Bewohner bei und bieten Raum für Freizeit- und Spielmöglichkeiten. Zum anderen leisten sie einen wichtigen Beitrag zur Durchgrünung des Quartiers, zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur ökologischen Aufwertung des Gebietes.

Darüber hinaus erfüllen Grünflächen eine wichtige klimatische und wasserwirtschaftliche Funktion, indem sie Flächen für Versickerung, Verdunstung und Rückhaltung von Niederschlagswasser bereitstellen und somit zur Umsetzung eines klimaangepassten Stadtquartiers beitragen.

Die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen soll sicherstellen, dass innerhalb des neuen Wohngebietes ausreichend Freiräume für ökologische, klimatische und soziale Funktionen dauerhaft gesichert werden.

8.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

8.8.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 und des Mischgebietes MI

Wird im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs ergänzt.

8.8.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Wird im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs ergänzt.

8.8.3 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Wird im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs ergänzt.

8.8.4 Flächenbefestigungen

Die Festsetzung, befestigte Flächen mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, dient der Reduzierung des Oberflächenabflusses sowie der Förderung der Versickerung von Niederschlagswasser. Durch den Einsatz wasserdurchlässiger Materialien wird der natürliche Wasserhaushalt unterstützt und die Belastung des Kanalnetzes reduziert. Gleichzeitig wird die Bodenfunktion teilweise erhalten.

Die Maßnahme ist Bestandteil einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung und unterstützt die Umsetzung des Schwammstadt-Prinzips.

8.8.5 Begrünung von Tiefgaragen

Die Festsetzung zur Begrünung von Tiefgaragen dient der Kompensation von durch die Unterbauung verlorengehenden Bodenfunktionen.

Durch die Überdeckung mit einer ausreichend mächtigen Vegetationstragschicht wird die Entwicklung von Vegetationsflächen ermöglicht, wodurch ökologische Funktionen wie Wasserspeicherung, Verdunstung und Lebensraumbildung erhalten bleiben.

Zugleich trägt die Begrünung zur gestalterischen Qualität des Wohnumfeldes bei.

Die Festsetzung zur Begrünung von Tiefgaragen wird im Rahmen der weiteren Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs überprüft und ggf. geändert/ergänzt, auch in Abhängigkeit von einem noch zu erstellenden wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag.

8.8.6 Dachbegrünung

Begrünte Dachflächen leisten einen wesentlichen Beitrag zur Reduzierung von Abflussspitzen, da Niederschlagswasser zwischengespeichert und zeitverzögert abgegeben wird. Gleichzeitig fördern sie die Verdunstung und wirken temperaturnausgleichend, wodurch insbesondere in verdichteten Siedlungsbereichen ein Beitrag zur Minderung von Hitzeauswirkungen geleistet wird. Darüber hinaus bieten Dachbegrünungen zusätzliche Lebensräume für Pflanzen und Tiere und tragen somit zur Förderung der Biodiversität bei.

Die Festsetzung ist Bestandteil eines integrierten wasserwirtschaftlichen und klimatischen Gesamtkonzeptes im Sinne des Schwammstadt-Prinzips, bei dem Niederschlagswasser möglichst im Gebiet zurückgehalten und verdunstet wird.

Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Oberlichter, verglaste Dachflächen sowie erforderliche technische Aufbauten und Anlagen. Diese Ausnahmen sind erforderlich, um eine funktionale und wirtschaftliche Nutzung der Gebäude sicherzustellen. Oberlichter und verglaste Dachflächen dienen der Belichtung der Gebäude und können daher nicht begrünt werden. Technische Aufbauten sind für den Betrieb der Gebäude notwendig und beanspruchen entsprechende Dachflächen.

Darüber hinaus sind auch Sekuranten (Anschlageinrichtungen zur Absturzsicherung) von der Begrünungspflicht ausgenommen. Diese dienen der Sicherstellung der Arbeitssicherheit bei Wartungs- und Pflegearbeiten auf den Dachflächen und müssen dauerhaft zugänglich und funktionsfähig bleiben. Eine Überdeckung oder Beeinträchtigung durch Dachbegrünung ist daher auszuschließen.

Die Ausnahmen beschränken sich auf die funktional erforderlichen Teilbereiche der Dachflächen, sodass die überwiegenden Dachflächen weiterhin zu begrünen sind und die positiven klimatischen sowie wasserwirtschaftlichen Wirkungen der Dachbegrünung insgesamt erhalten bleiben.

Zudem wird durch die Zulässigkeit der Kombination von Dachbegrünung mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie eine Mehrfachnutzung der Dachflächen ermöglicht, wodurch sowohl Klimaschutz- als auch Klimaanpassungsziele unterstützt werden.

8.8.7 Fassadenbegrünung

Wird im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs ergänzt.

8.8.8 Artenschutzmaßnahmen

Ökologische Baubegleitung

Die Festsetzung einer ökologischen Baubegleitung dient der Sicherstellung, dass während der Bauausführung keine Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG erfolgen. Durch die fachgutachterliche Begleitung können potenzielle Konflikte frühzeitig erkannt und geeignete Maßnahmen ergriffen werden.

Vermeidung von Lichtverschmutzung

Die Festsetzung zur Begrenzung der Lichtemissionen dient dem Schutz nachtaktiver Insekten und anderer Tierarten. Durch die Verwendung geeigneter Leuchtmittel und Leuchten wird die Anlockwirkung reduziert und die Beeinträchtigung von Ökosystemen minimiert.

Vogelschutz an Glasfassaden

Die Festsetzung zum Vogelschutz an Glasflächen dient der Vermeidung von Vogelschlag. Durch geeignete Maßnahmen wie Strukturierungen oder spezielle Beschichtungen werden Glasflächen für Vögel besser wahrnehmbar gemacht und somit Kollisionen reduziert.

Vermeidung von Tötung

Die zeitliche Einschränkung von Gehölzrodungen und Baufeldfreimachungen dient dem Schutz von Brutvögeln. Durch die Beschränkung auf Zeiträume außerhalb der Brutzeit wird verhindert, dass Fortpflanzungsstätten zerstört oder Tiere getötet werden.

Durchgängigkeit für Kleintiere

Die Festsetzung zur Bodenfreiheit von Einfriedungen dient der Sicherstellung der Durchgängigkeit für Kleintiere. Hierdurch wird die Barrierewirkung von Zäunen reduziert und die Bewegungsfreiheit von Kleinsäugetern und anderen bodengebundenen Tierarten erhalten.

Sonstige artenschutzrechtlichen Maßnahmen

Weitere ggf. notwendige, artenschutzrechtliche Maßnahmen werden nach Vorlage der Ergebnisse der faunistischen Kartierung in 2026 zum Entwurf erarbeitet.

8.9 Sonstige Festsetzungen

Weitere Festsetzungen werden im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs soweit erforderlich ergänzt.

8.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

8.10.1 Ausstattung und Gestaltung von Stellplätzen

Wird im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs ergänzt.

8.10.2 Dachgestaltung

Im Plangebiet sind ausschließlich Flachdächer sowie Pultdächer bis zu einer Dachneigung von 8 Grad zulässig. Die bauordnungsrechtliche Festsetzung zur Dachform dient der planungsrechtlichen Sicherung einer einheitlichen Dachlandschaft und begünstigt Dachbegrünungen im gesamten Plangebiet.

Die Dachform wird im Rahmen der weiteren Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs überprüft und ggf. geändert/ergänzt.

8.10.3 Einfriedungen

Die Festsetzungen zu Einfriedungen dienen der Sicherstellung eines offenen und durchlässigen Erscheinungsbildes des Quartiers.

Durch die Vorgabe, Einfriedungen als offene Einfriedungen auszubilden und geschlossene Einfriedungen auszuschließen, wird eine visuelle Durchlässigkeit zwischen öffentlichen und privaten Räumen gewährleistet. Dies trägt zu einer höheren Aufenthaltsqualität und zu einer besseren sozialen Kontrolle im öffentlichen Raum bei.

Die Begrenzung der Höhe von Einfriedungen sowie die Zulässigkeit von lebenden Einfriedungen (z. B. Hecken) unterstützen zusätzlich eine grüne und aufgelockerte Gestaltung des Wohnumfeldes.

8.10.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen dienen der Sicherstellung einer ausreichenden Durchgrünung des Plangebietes sowie der Vermeidung übermäßiger Versiegelungen.

Durch die Vorgabe, nicht überbaute Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen, wird ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Förderung der Biodiversität sowie zur Versickerung von Niederschlagswasser geleistet.

Der Ausschluss sogenannter Schottergärten dient der Vermeidung ökologisch nachteiliger Flächengestaltungen, die weder zur Verbesserung des Mikroklimas noch zur Förderung der biologischen Vielfalt beitragen. Gleichzeitig wird hierdurch eine gestalterisch hochwertige und naturnahe Ausprägung der Freiräume innerhalb des Quartiers sichergestellt.

Die Regelungen tragen somit sowohl zur ökologischen Qualität als auch zu einem ansprechenden Erscheinungsbild des Wohngebietes bei.

9 Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

Zur Sicherstellung einer nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung wird im Bebauungsplan eine wasserwirtschaftliche Festsetzung zur Verwertung und Rückhaltung von Niederschlagswasser getroffen.

Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Vor diesem Hintergrund wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen, privater Verkehrsflächen und sonstiger befestigter Flächen der privaten Baugrundstücke durch geeignete Anlagen zurückzuhalten, zu sammeln und zu verwerten ist, soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Durch die Zwischenspeicherung werden Abflussspitzen reduziert und das bestehende Entwässerungssystem entlastet. Gleichzeitig wird durch die Nutzung des gespeicherten Regenwassers ein Beitrag zur Schonung von Trinkwasserressourcen geleistet.

Die Festsetzung entspricht zudem den Grundsätzen einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung im Sinne des Schwammstadt-Prinzips, bei dem Niederschlagswasser möglichst im Gebiet zurückgehalten, gespeichert und zeitverzögert abgeführt wird. Dadurch kann der natürliche Wasserhaushalt besser erhalten und die Auswirkungen von Starkregenereignissen reduziert werden.

Die wasserwirtschaftliche Festsetzung trägt somit zu einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Entwässerung des Plangebietes bei.

Die Festsetzung wird im Rahmen der weiteren Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs auf der Grundlage eines Fachbeitrages Wasserwirtschaft überprüft und ggf. geändert/ergänzt.

10 Belange der Arten und Umweltschutzes

Die Belange des Arten- und Umweltschutzes werden in entsprechenden Fachbeiträgen (Umweltbericht gem. § 2a BauGB und Fachbeitrag Artenschutz gem. § 44 BNatSchG) abgearbeitet. Ein erster Stand des Umweltberichtes liegt dem Bebauungsplanvorentwurf bei. Der Fachbeitrag Artenschutz wird im Rahmen der weiteren Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs auf der Grundlage von faunistischen Kartierungen, die im Jahr 2026 durchgeführt werden, erstellt.

11 Boden

Im Rahmen der weiteren Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs werden ein Baugrundgutachten sowie ein Fachbeitrag Boden gemäß der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ für das Plangebiet erstellt.

12 Verkehr

Das Plangebiet ist über die Seelbacher Straße an das bestehende Straßennetz angebunden. Zusätzlich besteht eine unmittelbare Nähe zur Landesstraße L 3026, über die eine schnelle Anbindung an das überörtliche Straßennetz hergestellt werden kann.

Das geplante Wohngebiet wird über ein internes Erschließungssystem aus Wohnstraßen erschlossen. Im Rahmen der Planung ist vorgesehen, zusätzliche Knotenpunkte bzw. Kreisverkehre zu schaffen, um eine leistungsfähige Anbindung an das bestehende Straßennetz sicherzustellen. Das vorliegende Erschließungssystem wird im Rahmen der weiteren Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs überprüft und weiter ausdifferenziert. Hierbei sind insbesondere die Anbindung an die Landesstraße L 3026 sowie die Anbindung an das bestehende Erschließungsnetz der Stadt Idstein von Belang.

Die Nähe zu bestehenden Buslinien sowie zum Bahnhof Idstein gewährleistet darüber hinaus eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

Die verkehrliche Konzeption des Bebauungsplans orientiert sich gezielt an den Zielsetzungen des Verkehrsentwicklungsplans (VEP) der Stadt Idstein, der eine nachhaltige und integrierte Mobilitätsentwicklung verfolgt. Ein zentrales Ziel des VEP ist die Stärkung der Erreichbarkeit Idsteins als Mittelzentrum in der Region Rhein-Main, insbesondere durch eine Verbesserung der Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz sowie den öffentlichen Personennahverkehr. Diesem Ziel wird durch die gute Anbindung des Plangebietes an die Seelbacher Straße und die Nähe zur L 3026 Rechnung getragen. Gleichzeitig ist durch die fußläufig erreichbare Bushaltestelle „Taubenberg“ eine Einbindung in das bestehende ÖPNV-Netz gegeben. Ein weiterer Schwerpunkt des Verkehrsentwicklungsplans liegt in der Förderung des nichtmotorisierten Verkehrs, insbesondere des Fuß- und Radverkehrs. Vor diesem Hintergrund werden im Bebauungsplan eigenständige Fußwege sowie kombinierte Fuß- und Radwege festgesetzt, die eine gute Durchlässigkeit innerhalb des Quartiers sowie eine sichere Anbindung an die angrenzenden Wohngebiete und Infrastruktureinrichtungen gewährleisten. Die Förderung kurzer Wege und die Vernetzung abseits der Hauptverkehrsstraßen entsprechen dabei den Zielsetzungen des VEP. Darüber hinaus verfolgt der Verkehrsentwicklungsplan das Ziel, den Umweltverbund insgesamt zu stärken und die Verkehrssicherheit sowie die Verträglichkeit der verschiedenen Verkehrsarten zu verbessern. Dies wird im Plangebiet durch die Ausbildung verkehrsberuhigter Bereiche sowie eine klare Gliederung der Verkehrsflächen unterstützt. Hierdurch wird die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum erhöht und gleichzeitig ein sicheres Nebeneinander der verschiedenen Verkehrsarten ermöglicht.

Insgesamt trägt die Verkehrsplanung des Bebauungsplans dazu bei, die im Verkehrsentwicklungsplan formulierten Ziele umzusetzen und eine nachhaltige, umweltgerechte und leistungsfähige Mobilitätsstruktur im neuen Wohngebiet zu schaffen.

Im Rahmen der weiteren Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs wird eine Verkehrsuntersuchung mit einer detaillierten Betrachtung der zukünftigen Erschließung des Plangebietes erstellt.

13 Ver- und Entsorgung

13.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung sind gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ in Allgemeinen Wohngebieten sowie Mischgebieten im konkreten Fall 96 m³/h Löschwasser bei einem Mindestfließdruck von 1,5 bar für die Dauer von mindestens 2 Stunden zur Verfügung zu stellen.

Angaben zur Trink- und Löschwasserversorgung des Plangebietes werden im Rahmen der weiteren Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs ergänzt.

13.2 Abwasserbeseitigung und Regenwasserbewirtschaftung

Die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers soll im Trennsystem erfolgen.

Zur Reduzierung von Abflussmengen und zur Entlastung der Kanalisation sind im Bebauungsplan Maßnahmen zur Rückhaltung und Nutzung von Regenwasser vorgesehen. Hierzu zählt insbesondere die Anlage von Retentionszisternen, in denen Regenwasser gesammelt und verzögert in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet wird.

Zusätzlich sind innerhalb des Plangebietes Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen.

Diese Maßnahmen entsprechen den Grundsätzen einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung.

Angaben zur Abwasserbeseitigung und Regenwasserbewirtschaftung des Plangebietes werden im Rahmen der weiteren Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs ergänzt.

14 Schallschutz

Im Rahmen der weiteren Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs wird ein Schallschutzgutachten erstellt.

15 Klima

Die Planung des Bebauungsplans „Seelbacher Straße“ berücksichtigt die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung und orientiert sich an den Zielsetzungen des gesamtstädtischen Klimaschutzkonzeptes der Stadt Idstein. Dieses verfolgt insbesondere die Reduzierung von Treibhausgasemissionen sowie die Anpassung an die Folgen des Klimawandels, wie zunehmende Hitzeperioden und Starkregenereignisse.

Das Plangebiet weist aufgrund seiner Lage am südöstlichen Stadtrand eine besondere klimatische Bedeutung auf. Insbesondere kommt dem östlichen Bereich entlang der Landesstraße L 3026 eine wichtige Funktion als Kaltluftentstehungs- und -leitbahn zu. Diese Kaltluftschneise trägt zur nächtlichen Abkühlung der angrenzenden Siedlungsbereiche bei und ist daher aus klimatischen Gründen von Bebauung freizuhalten.

Im Bebauungsplan wird dieser Bereich durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen sowie Freiflächenstrukturen gesichert. Dadurch wird gewährleistet, dass die Funktion der Kaltluftproduktion und -strömung dauerhaft erhalten bleibt und eine Durchlüftung des Plangebietes sowie der angrenzenden Siedlungsbereiche möglich ist.

Darüber hinaus werden im Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas und zur Anpassung an den Klimawandel festgesetzt. Hierzu zählen insbesondere:

die extensive Begrünung von Dachflächen,

die Begrünung von Fassaden,

die Durchgrünung der Freiflächen sowie

die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.

Diese Maßnahmen tragen zur Reduzierung von Hitzeeinwirkungen, zur Verbesserung der Verdunstungsleistung sowie zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei und unterstützen damit die Umsetzung des sogenannten Schwammstadt-Prinzips.

Die kompakte, an den Bestand anschließende Siedlungsentwicklung entspricht zudem den Zielen des Klimaschutzkonzeptes, indem Flächen effizient genutzt und zusätzliche Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich minimiert werden.

Insgesamt trägt die Planung dazu bei, sowohl den Anforderungen des Klimaschutzes als auch der Klimaanpassung gerecht zu werden und eine klimatisch verträgliche und zukunftsfähige Quartiersentwicklung zu gewährleisten.

Im Rahmen der weiteren Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs wird ein Klimagutachten erstellt.

16 Geruchsimmissionen

Im Rahmen der weiteren Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs wird eine Geruchsimmissionsprognose aufgrund des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs innerhalb des Plangebietes erstellt.

17 Wasserwirtschaftliche Belange

Das Plangebiet weist eine deutlich nach Nordosten hin abfallende Topographie auf. Dies schlägt sich ebenso in den Fließpfadkarten des Hessischen Landesamtes für Umwelt, Geologie und Geologie (HLNUG) nieder.

Eine konkrete Bewertung der Niederschlagsabflüsse sowie der erforderlichen Maßnahmen für die Regenwasserbewirtschaftung erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrensablaufs im Rahmen eines wasserwirtschaftlichen Fachbeitrages.

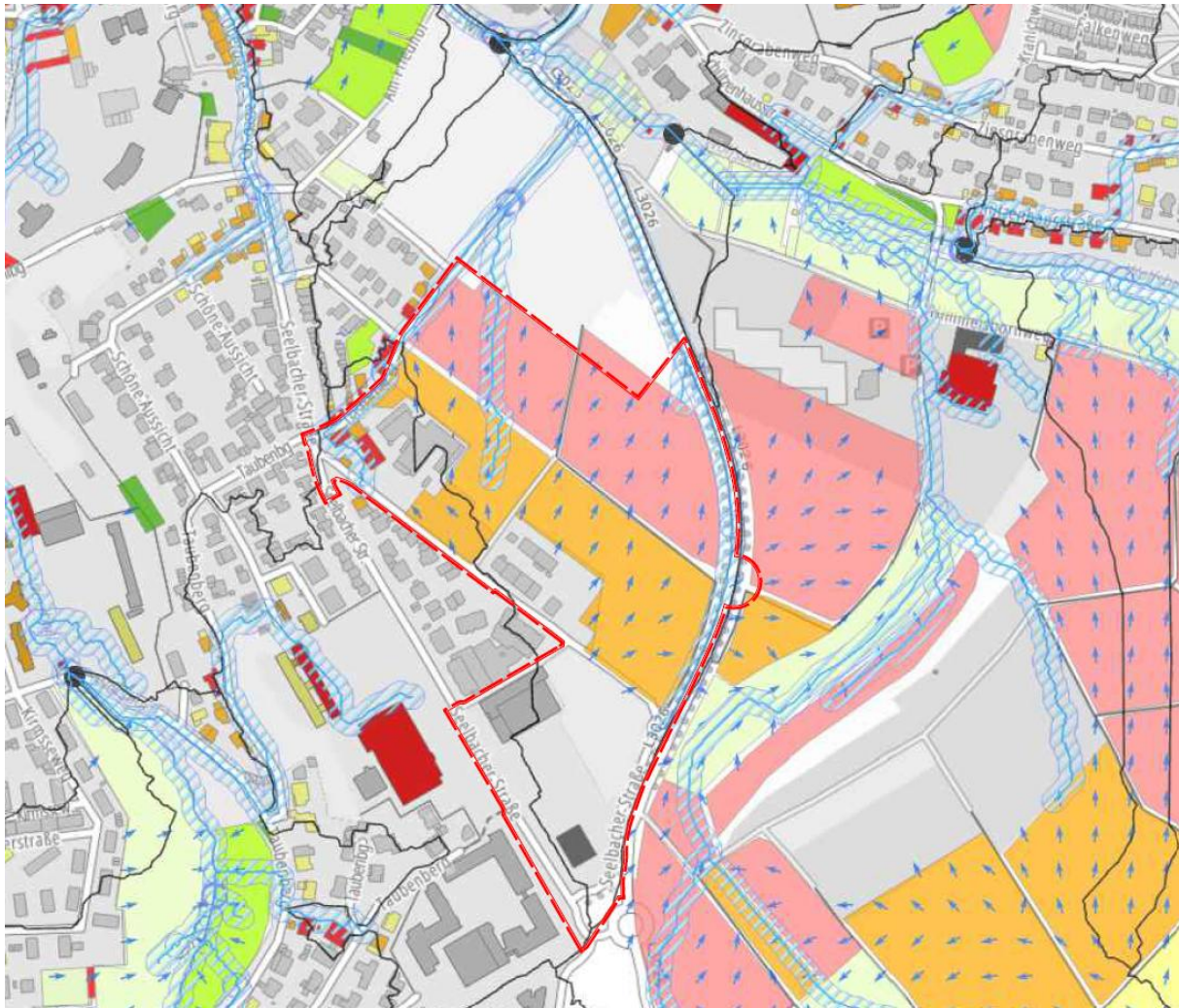


Abbildung 14: Auszug aus dem Starkregen-Viewer Hessen des HLNUG 1- Fließpfade; Lage des Plangebietes rot gekennzeichnet

17.1 Grundwasserflurabstände

Gemäß der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung sind im Rahmen der Bauleitplanung zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Dabei ist auf jeweils langjährige Aufzeichnungen von Grundwassermessstellen zurückzugreifen. Das hessische Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) erfasst im Rahmen des Landesgrundwasserdienstes an landeseigenen Messstellen regelmäßig den aktuellen Grundwasserstand und gibt Auskunft über die langjährigen Entwicklungen des Grundwasserstands.

Die nächstgelegene Grundwassermessstelle „Lenzhahn“ (ID 9740) befindet sich in einer Entfernung von ca. 3,5 km südöstlich des Plangebietes. Bei einer Geländeoberkante (GOK) von 411,43 m ü. NN liegt der minimale Grundwasserflurabstand bei 1,23 m unter GOK. Der maximale Grundwasserflurabstand beträgt 3,13 m unter GOK. Der mittlere Grundwasserflurabstand liegt bei 2,51 m unter GOK (siehe Abbildung 15).

Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3 m) sind gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete zu kennzeichnen. Da sich das

¹Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG): StarkregenViewer Hessen. Online unter: <https://umweltdaten.hessen.de/mapapps/resources/apps/starkregenviewer/index.html?lang=de> (Zugriff am 27.04.2026)

vorliegende Plangebiet in einer Höhenlage zwischen 314 m ü. NN und 292 m ü. NN befindet, kann die nächstgelegenen Grundwassermessstelle nicht für die Beurteilung herangezogen werden.

Im Rahmen der weiteren Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs wird daher ein Bodengutachten mit Aussagen zur Grundwassersituation innerhalb des Plangebietes erstellt.

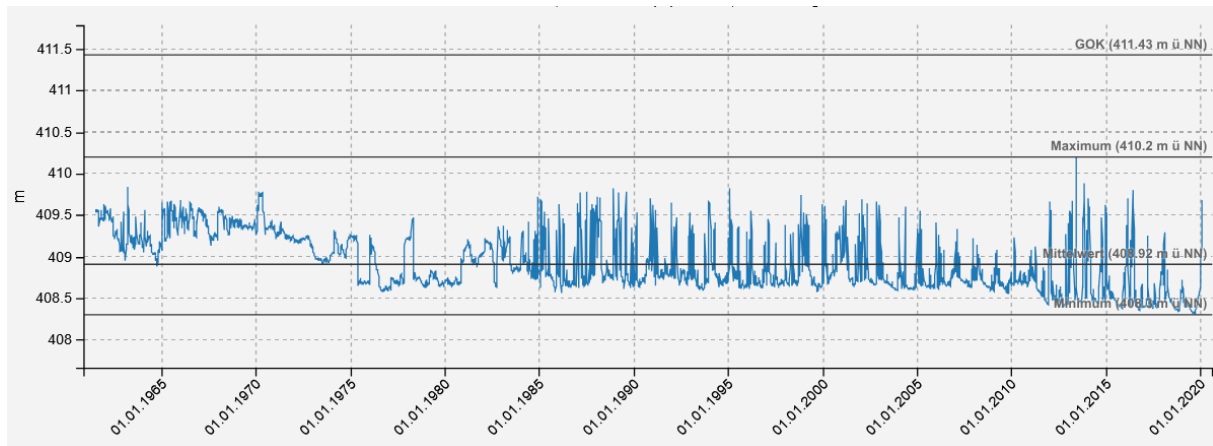


Abbildung 15: Grundwasserflurabstände im Bereich der nächstgelegenen Grundwassermessstelle „Lenzhahn“ (ID 9740) ²

² Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG): Landesgrundwasserdienst Viewer. Online unter: <https://lgd.hessen.de/mapapps/resources/apps/lgd/index.html?lang=de> (Zugriff am 05.01.2026)

B Verzeichnisse

1 Abbildungen

Abbildung 1:	Lage des räumlichen Geltungsbereichs	6
Abbildung 2:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010	7
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Idstein – <i>Quelle: Stadt Idstein; 2016, Idstein</i>	8
Abbildung 4:	Rechtskräftiger Bebauungsplan „Schulgelände an der Seelbacher Straße“	9
Abbildung 5:	4. Änderung Bebauungsplan „Bockshahn“ südlich des Plangebietes	10
Abbildung 6:	Dasbacher Weg im Norden des Plangebietes <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	11
Abbildung 7:	Wiesen und Ackerflächen Blickrichtung Osten (links) und Blickrichtung Norden (rechts) <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	11
Abbildung 8:	Leerstehende Sporthalle mit südlich angrenzenden Außenanlagen <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	12
Abbildung 9:	Container-Kita in der südlichen Spitze des Plangebietes (links); Wiesenflächen im östlichen Bereich des Plangebietes <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	12
Abbildung 10:	Angrenzende Wohnbebauung am Dasbacher Weg <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	12
Abbildung 11:	Angrenzende Wohnbebauung in der Seelbacher Straße (links: Süden, rechts: Norden) <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	13
Abbildung 12:	Städtebauliches Konzept Variante 1 (Stand: 29.10.2025) <i>Quelle: Planergruppe ASL, Frankfurt am Main</i>	14
Abbildung 13:	Städtebauliches Konzept Variante 2 (Stand: 29.10.2025) <i>Quelle: Planergruppe ASL, Frankfurt am Main</i>	16
Abbildung 14:	Auszug aus dem Starkregen-Viewer Hessen des HLNUG - Fließpfade; Lage des Plangebietes rot gekennzeichnet	29
Abbildung 15:	Grundwasserflurabstände im Bereich der nächstgelegenen Grundwassermessstelle „Lenzhahn“ (ID 9740)	31

2 Tabellen

Tabelle 1:	Flächenbilanz	19
------------	---------------------	----