



BÖHM+FRASCH

GESELLSCHAFT MIT BESCHRÄNKTER HAFTUNG

FREIRAUM- + LANDSCHAFTSPLANUNG

Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf

1. Änderung des Bebauungsplanes „Marktplatz 6 und Escher Straße 8- 10“, Idstein (Kernstadt)

Erstellt im Auftrag von
Dietmar Bücher, Schlüsselfertiges Bauen im Januar 2017

Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf

1. Änderung des Bebauungsplanes

„Marktplatz 6 und Escher Straße 8-10“, Idstein (Kernstadt)

Bearbeitung:

Böhm + Frasch GmbH
Freiraum- +Landschaftsplanung
An der Bruchspitze 71a
55122 Mainz

Mainz, den 24.01.2017

gez. Volker Frasch

Ansprechpartner:
Volker Frasch

Tel.: 06131-2500908
Fax: 06131-6226193
E-Mail vf@boehm-frasch.de

Auftraggeber:

Dietmar Bücher
Schlüsselfertiges Bauen
Veitenmühlweg 2
65510 Idstein

Ansprechpartner:
Eberhard Rath
Dipl.-Ing./Architekt - Planungsleiter
Tel.: 06126 / 588-129
Fax.: 06126 / 588-28129
er@dietmar-buecher.de

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	5
1.1	Beschreibung des Vorhabens.....	5
1.2	Ziele, Inhalte und wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplans.....	6
1.2.1	Ziele des Bebauungsplans.....	6
1.2.2	Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplans.....	6
2	Rechtliche und planerische Vorgaben.....	8
2.1	Weitere technische Fachplanungen und Gutachten.....	8
3	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands.....	10
3.1	Menschen.....	10
3.2	Flora.....	10
3.3	Fauna / besonders und streng geschützte Arten.....	12
3.4	Boden /Wasser.....	12
3.4.1	Altlasten.....	12
3.5	Klima/Luft.....	13
3.6	Stadtbild (Landschaftsbild), Naherholung.....	13
3.7	Kulturgüter, sonstige Sachgüter.....	13
3.8	Wechselwirkungen.....	13
3.9	Biologische Vielfalt.....	13
4	Prognose der Umweltauswirkungen.....	14
4.1	Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung des Planungsvorhabens.....	14
4.2	Umweltauswirkungen bei Durchführung des Planungsvorhabens.....	14
4.2.1	Menschen.....	14
4.3	Fauna / Flora.....	14
4.4	Boden / Wasser /Klima.....	15
4.5	Stadtbild (Landschaftsbild).....	15
4.6	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	18
4.7	Wechselwirkungen.....	18
4.8	Biologische Vielfalt.....	18
4.9	Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten.....	18
5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	19
5.1	Schutzgut Mensch.....	19
5.2	Schutzgut Fauna / Flora.....	19

5.3	Schutzgut Boden / Wasser, Klima / Luft.....	23
6	Ergänzungen.....	26
6.1	Angewandte Verfahren.....	26
6.2	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.....	26
6.3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Vorhabens auf die Umwelt.....	26
7	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	27
7.1	Beschreibung des Vorhabens.....	27
7.1.1	Ziele des Bebauungsplans.....	27
7.2	Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten.....	28
7.3	Bewertung des Umweltzustands und Prognose der Umweltwirkungen.....	28
7.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	29

1 Einleitung

Auf dem Grundstück des Bebauungsplans „Marktplatz 6 und Escher Straße 8-10“ der Stadt Idstein zwischen der Escher Straße (L3026) und der Straße Am Hexenturm soll im Rahmen der 1. Änderung dieses Bebauungsplans qualitätvolle Wohnbebauung entstehen.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes beruhen im Wesentlichen auf dem Bestand. Die überbaubaren Flächen orientieren sich an dem vorhandenen Wohnhaus, sowie an dem verbliebenen Keller eines ehemaligen Gebäudes. Das Ziel der Bauleitplanung des rechtskräftigen Bebauungsplanes war den Charakter des Grundstücks zu erhalten. Das Grundstück soll nun bebaut werden, wofür die Rahmenbedingungen verändert werden.



Luftbildübersicht (Quelle Google Earth)

1.1 Beschreibung des Vorhabens

Die geplante Nutzung für Wohnen knüpft an die vorhandene Nutzung an. Das städtebauliche Ziel der Planung ist eine durchlässige und aufgelockerte Bebauung zu schaffen, die zwischen der geschlossenen Bebauung im Südwesten und der neuen Bebauung im Nordosten vermittelt.

Es sollen gleichzeitig Frei- und Grünräume geschaffen werden; eine ansprechende Hang- und Fassadengestaltung, die die Maßstäbe der Umgebung aufnimmt und in einer zeitgemäßen Weise weiterentwickelt. Geplant sind zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils 6 Wohneinheiten, die sich sowohl zur Altstadt von Idstein, als auch zur Escher Straße hin präsentieren. Die Gebäude sollen mit dem Erdgeschoss auf der Höhe der heutigen Geländeterrasse des verbliebenen Kellers angeordnet werden. Sie stellen talseitig ein Sockelgeschoss, ein Erd- und ein Obergeschoss und ein Staffelgeschoss dar. Zur Escher Straße ist das Erdgeschoss bezogen auf den Straßenverlauf tiefer gesetzt, sodass lediglich ein Vollgeschoss und das Staffelgeschoss voll sichtbar werden.

Die Gebäude fügen sich an der Escher Straße entlang der Höhenlinien des Hanges ein und bleiben mit ihren Trauf- und Firsthöhen deutlich unterhalb der Trauf- und Firsthöhen der nordöstlichen neuen Wohnbebauung. Die fußläufige Erschließung erfolgt von der Escher Straße aus. Es wird eine neue Zufahrt errichtet, über die die Gebäude fußläufig angebunden sind und die Tiefgarage erschlossen wird.

Die erforderlichen Stellplätze sollen alle in einer gemeinsamen Tiefgarage untergebracht werden. Lediglich die 4 Stellplätze für Haus Escher Straße Nr. 8a, wovon 3 auch heute schon in der Freifläche vorhanden sind sollen in der talseitigen Freifläche in unmittelbarer Nähe zu Haus Nr. 8a angeordnet werden. Außerdem sollen 2 Besucherstellplätze zwischen den Wohnhäusern entstehen, da im öffentlichen Straßenraum für Besucher keine Stellplätze zur Verfügung stehen.

Der Hang soll durch Strauch und Baumpflanzungen möglichst naturnah gestaltet werden. Vorhandene Bäume sollen soweit möglich und sinnvoll erhalten werden, ansonsten soll durch Neupflanzungen Ersatz geschaffen werden. Aus der vorgefundenen Situation, in der die Geländeterrassen durch Natursteinmauern gefasst sind und auch der vorhandene Keller aus Naturstein sichtbar ist, wird dieses Thema aufgenommen. Es ist geplant, die dem Sockelgeschoss vorgelagerte Wand talseitig mit Naturstein zu verblenden oder aus Naturstein/ Gabionen zu erstellen.

1.2 Ziele, Inhalte und wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplans

1.2.1 Ziele des Bebauungsplans

Städtebauliches Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Marktplatz 6 und Escher Straße 8-10“ ist eine Nachverdichtung, die sich an den umgebenden städtebaulichen Ausnutzungskennziffern orientiert.

Die topografischen Gegebenheiten, sowie die prominente Lage oberhalb von historischer Altstadt, Rathaus und Hexenturm stellen den besonderen Reiz und gleichzeitig die Herausforderung dar. Für eine Neubebauung auf diesem Gelände bedarf es eines sensiblen Umgangs mit den umgebenden gewachsenen Strukturen, dem Baumbestand, der vorhandenen Topografie (Geländeterrassen auf Fels) sowie der Erschließung des Wohnhauses 8a, die über das Grundstück verläuft.

Es ist geplant, den Bestand auf dem ca. 2.876 qm großen Grundstück durch zeitgemäßen, qualitätvollen Wohnungsbau in Form von zwei Mehrfamilienhäusern in innerstädtischer Lage für die lokale und überregionale Nachfrage zu ersetzen.

Die geplante Bebauung soll sich harmonisch in ihrer städtebaulichen Figur, Gestalt, Form und Nutzung in die umgebende gewachsene Struktur einfügen. Dabei sollen die topografischen Herausforderungen gestalterisch aufgenommen und zwischen der geschlossenen historischen Bebauung der Innenstadt unterhalb und der reinen Wohnnutzung oberhalb vermittelt werden (Brückenfunktion).

1.2.2 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung

Aufgrund des rechtskräftigen B-Planes und der vorhandenen bzw. entstehenden Wohnnutzung erscheint die Fortführung eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 Abs. 3 BauNVO, das vorwiegend dem Wohnen dient, städtebaulich sinnvoll. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO (Beherbergsbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sollen aufgrund der zu erwartenden negativen Auswirkungen (z.B. Verkehrsentwicklung u.ä.) weiterhin ausgeschlossen werden.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des allgemeinen Wohngebiets durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Höhenlage, die maximale Zahl der Vollgeschosse und Höhenfestsetzung der Maximalhöhen der baulichen Anlagen sowie durch Baugrenzen der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt und ist damit ausreichend für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung bestimmt. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erfolgt nicht. Auf die Festsetzung einer GFZ wird verzichtet, da aufgrund mehrerer Nichtvollgeschosse das Bild verfälscht würde. Es ist sichergestellt, dass die GFZ unter den Maximalwerten des § 17(1) BauNVO bleibt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl im geplanten allgemeinen Wohngebiet wird gem. § 17(1) BauNVO auf maximal 0,3 festgesetzt. Dadurch wird eine ausreichende und wirtschaftliche Nutzung des Areals gewährleistet und gleichzeitig ein der Umgebung entsprechender Versiegelungsgrad gesichert. Alle übrigen Grundstücksflächen sollen einheitlich durch einen Garten- und Landschaftsarchitekten gestaltet, und von einem qualifizierten Unternehmen hergestellt und gepflegt werden.

Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Festsetzung einer Erdgeschossfußbodenhöhe dient der Bestimmung der Höhenlage der Gebäude im Grundstück und zum anschließenden Erschließungsraum. Hierbei wurden als Parameter der Festlegung der Höhenlage eingestellt: die topografische Situation des Bestandsgeländes, die Erschließungssituation der Gebäude zur Straße, Höhenlage und Erschließungssituation der Tiefgaragen (Länge der Zufahrt).

Zahl der Vollgeschosse

Die maximale Zahl der Vollgeschosse ist auf 3 Vollgeschosse begrenzt. Grundsätzlich ist eine Bebauung mit einer unterirdischen Tiefgarage, einem Sockelgeschoss, einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss und einem Staffelgeschoss geplant, die sich an den natürlichen Höhen des Geländes orientieren. Durch die starke Neigung des Grundstücks und die Positionierung der Lage der Gebäude im Gelände auf einer vorgefundenen „Geländeterrasse“ ist das Sockelgeschoss ein Vollgeschoss.

Höhe der baulichen Anlagen

Die maximalen Gebäudehöhen sind im Planteil festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen ist am höchsten Punkt zu messen. Die Angabe der maximalen Gebäudehöhe in Metern über Normal-Null (m ü.N.N.) gewährleistet eine eindeutige Höhenbestimmung.

Eine Überschreitung der Gebäudehöhen mit haustechnischen Anlagen wird ermöglicht. Aufgrund der abzusehenden Geschossigkeit sind hier insbesondere Aufzugsanlagen zu sehen.

Zur Sicherstellung, dass das oberste Geschoss als Nichtvollgeschoss (Staffelgeschoss) ausgebildet wird, erfolgt die Festsetzung einer Höhe bezogen auf NN, über der keine Vollgeschosse zulässig sind.

Bauweise

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung vermittelt zwischen der geschlossenen Altstadtstruktur von Idstein und der Nachverdichtung der Hochtiefbebauung. Sie gliedert die Gesamtbaumasse, was sowohl optisch als auch klimatisch sinnvoll erscheint.

2 Rechtliche und planerische Vorgaben

Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist mit seinen Zielen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Marktplatz 6 und Escher Straße 8-10“, der für den Planbereich gem. § 9(1) Nr. 1 BauGB Fläche für allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Festsetzungen aus dem bestehenden Bebauungsplan wurden in die neuen bauleitplanerischen Festsetzungen aufgenommen, bzw. an die geplante Bebauung angepasst und modifiziert.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehenen privaten Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB sollen reduziert werden, um die geplanten Gebäude zur Gliederung der Baumasse oberhalb der Altstadt (offene Bauweise), weiter voneinander abrücken zu können.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist zu klären, ob die Planung zu Eingriffen in Natur und Landschaft führt, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchgeführt werden können und wie ggf. sich ergebende Eingriffe im Sinne des BauGB auszugleichen sind.

Hinsichtlich möglicher Vorkommen von besonders und streng geschützter Arten sind die Bestimmungen der §§ 19 und 44 BNatSchG zu beachten.

Schutzgebiete und –objekte

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs befinden sich keine Schutzgebiete bzw. keine Schutzobjekte.

2.1 Weitere technische Fachplanungen und Gutachten

Verkehrsgutachten

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung des Büros T+T Verkehrsmanagement, Dr. Michael Schenk, 63303 Dreieich (Oktober 2015) wurde der zukünftig zu erwartende Verkehr ermittelt und auf das Straßennetz verteilt. Für die zu erwartenden Verkehrsbelastungen wurde die Leistungsfähigkeit der Grundstücksausfahrt auf die Escher Straße sowie den unmittelbar angrenzenden Kreisverkehrsplatz Escher Straße/ Heftricher Straße/ Am Hexenturm untersucht. Die Untersuchung führte zu dem Ergebnis, dass beide Knotenpunkte im Planfall eine sehr gute Verkehrsqualität (QSV A9) besitzen. Wechselwirkungen zwischen beiden Knotenpunkten sind zu vernachlässigen. Auf ausreichende Sichtverhältnisse zum Kreisverkehrsplatz ist zu achten.

Gutachterliche Stellungnahme zum Schallemissionsschutz

Im Rahmen der Planungen zu den neuen Wohngebäuden und der damit verbundenen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Marktplatz 6 und Escher Straße 8-10“ der Stadt Idstein wurde eine schallschutztechnische Untersuchung durch das Büro PEUTZ CONSULT GmbH, Düsseldorf durchge-

führt (s. Bericht VL 74414-116 der PEUTZ Consult GmbH vom 16.11.2015). Die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmemissionen waren zu ermitteln und gemäß der DIN 18005 zu beurteilen.

Freiflächenplanung

Dem Umweltbericht für die 1. Änderung des Bebauungsplans liegt die Freiflächenplanung der Landschaftsarchitekten Scholtissek vom November 2015 zugrunde.

Baumbewertung

Die Baumaufnahme/ Baumbewertung erfolgte durch Pro-Habitus (Gutachten vom 10.10.2014).

Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung

Am 9. Februar 2015 fand durch Herrn Olaf Godmann eine Ortsbesichtigung des ehemaligen Bunkers hinsichtlich des Vorkommens von Fledermausquartieren statt. Darüber hinaus wurde von BG Natur am 04.02.2016 eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung des Geländes durchgeführt.

3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands

Im Folgenden werden die für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs relevanten Aspekte des derzeitigen Umweltzustands beschrieben und bewertet.

3.1 Menschen

Das Plangebiet ist derzeit mit einem zweigeschossigen Wohngebäude bebaut. Darüber hinaus ist ein Keller eines ehemaligen Wohnhauses vorhanden, sowie ein Erschließungsweg der den talseitigen Grundstücksbereich und das Wohnhaus Escher Straße 8a mit seinen Stellplätzen erschließt. Der motorisierte Individualverkehr erreicht das Plangebiet über die Escher Straße (L 3026). Unmittelbar an der Escher Straße befindet sich eine Bushaltestelle, die die Wohngebäude an den lokalen und regionalen öffentlichen Personennahverkehr anschließt. Das Grundstück befindet sich fußläufig zur Innenstadt von Idstein mit allen öffentlichen und sozialen Einrichtungen.

3.2 Flora

Das Gutachten „Baumbestand zum BV Escher Straße 8-10“ von Pro-Habitus kam zu folgender Einschätzung:

In die Begutachtung wurden 12 Bäume einbezogen, welche sich im möglichen Baufenster der Neubebauung des o.g. Grundstückes befinden (siehe nachfolgende Abbildung).

Alle Bäume, welche sich unmittelbar an der Grenze der Bebauung befinden, sollten gefällt werden. Dies betrifft die Bäume 7-9 sowie 11 und 12. Ein Erhalt der Bäume ist mit baumpflegerischen Maßnahmen (z.B. Wurzelvorhang, Wurzelbrücken, Umfeldverbesserung etc.) nicht möglich. Diese Maßnahmen bedingen zusätzlich zum Bauvorhaben solch ein Eingriff in das Baumumfeld und das Wurzelwerk, dass die Standsicherheit nicht gewährleistet werden kann. Aus Gründen der Verkehrssicherheit muss wegen massiver Fäulnis am Stammfuß, ungenügender Kronenentwicklung und stark torsionsgefährdeten Ästen der Baum Nr. 2 gefällt werden. Eine Erhaltung durch baumpflegerische Maßnahmen ist nicht möglich.

Die nach Möglichkeit zu erhaltenden Bäume Nr. 1 und 10 bedingen Baumpfleßmaßnahmen zur Herstellung der Verkehrssicherheit.

Obwohl die Bäume 3-6 keine Verkehrsgefährdung darstellen und durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden, empfiehlt Pro-Habitus die Fällung dieser Bäume. Sie stehen auf bzw. in der Mauerkrone einer Böschungssicherung aus Natursteinen und haben an diesem Standort keine Entwicklungsmöglichkeit. Werden die Bäume an diesem Standort belassen, kann davon ausgegangen werden, dass sich mittelfristig (5-8 Jahre) Probleme der Standsicherheit ergeben.

Vor dem Eingang zum Grundstück stehen auf städtischer Fläche 2 Jungbäume. Sollte die Bauabwicklung nicht möglich sein, ohne das Baumumfeld in Mitleidenschaft zu ziehen, wird empfohlen, diese Bäume zu entfernen und eine Neupflanzung inkl. Entwicklungspflege durchzuführen.



-  Baum zur Fällung wegen geplanter Baumaßnahme
-  Baumpflege wegen Verkehrssicherheit notwendig
-  Fällung wegen Verkehrssicherheit
-  Fällung als Pflegemaßnahme wegen eingeschr. Erhaltenswürdigkeit
-  Baum im Bereich geplantes Bauvorhaben

Baumbestand zum BV Escher Straße 8-10
Quelle: Pro-Habitus

3.3 Fauna / besonders und streng geschützte Arten

Am 9. Februar 2015 fand eine Ortsbesichtigung des Bunkers auf dem Grundstück Escher Straße 8 und 10 mit Fledermausexperten, Herrn Olaf Godmann statt. Festgestellt wurde, dass der ehemalige Bunker nicht als Winterquartier von Fledermäusen genutzt wird, da er auch im rückwärtigen Bereich über einen ca. 4,00 bis 5,00 m hohen Luftschaft verfügt.

Darüber hinaus wurde von BG Natur am 04.02.2016 eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung des Geländes durchgeführt (Ermittlung des Habitatpotenzials für besonders und streng geschützte Arten, Aufzeigen möglicher Beeinträchtigungen durch die geplante Baumaßnahmen). Ziel war der Ausschluss artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG, die durch die Fällung von Bäumen und den Abriss von Gebäuden eintreten können, insbesondere Ausschluss von Einzel- und Wochenstubenquartieren von Fledermäusen, Spechthöhlen etc..

Vorgehensweise:

Es erfolgte eine Begutachtung der 10 zu fällenden Bäume nach aktuellen und potenziellen quartierbietenden Strukturen (Baumhöhlen, abstehende Rinde etc.). Neben Fernglas und Leiter kam ein Endoskop (Firma Teslong) zum Einsatz.

Ergebnis:

Aktuell ist ein Tierbesatz, in den 10 zu fällenden Bäumen, auszuschließen. Eine aktuelle Vogelbrut konnte jahreszeitlich bedingt ausgeschlossen werden. Potenziell quartierbietend für Fledermäuse ist eine ausgefaulte Höhle in Baum Nr.10. Nach endoskopischer Untersuchung ist die Höhle aktuell nicht besetzt.

Mehrere Bäume sind mit Efeu berankt, zwei davon mit dichtem Efeu. Diese können potenziell durch europäisch geschützte Vogelarten in der Brutsaison als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte genutzt werden. Zudem sind drei Nistkästen (einer an dem zu fällenden Baum Nr. 11) auf dem Gelände vorhanden.

Im südöstlichen Randbereich (vgl. Karte) befinden sich zwei Holzhaufen. Wird im Rahmen der Bau- und Abrissmaßnahmen in diese Fläche eingegriffen ist Folgendes zwingend erforderlich: Um die Tötung besonders geschützter Arten wie Igel etc., die sich dort möglicherweise in ihre Winterruhe begeben haben, zu vermeiden, sollte der Holzhaufen so lange, wie möglich vor Ort belassen werden (Abschluss der Winterruhe). Im Frühjahr sind die Holzhaufen dann händisch abzuräumen.

Die mit Schieferplatten verkleideten Fassaden und Naturmauern mit Ritzen bieten Potenzial zur Nutzung als Einzelquartier durch Fledermäuse, insbesondere im Sommer. Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu vermeiden, ist unmittelbar vor dem Abriss die Fassade auf einen aktuellen Tierbesatz zu untersuchen.

Das gesamte Gutachten liegt dem Umweltbericht als Anlage bei.

3.4 Boden /Wasser

Der z.T. anstehende Fels lässt nur eine geringe Bodenbildung zu. Die Geländeterrassen auf Fels sind aufgrund der vorhandenen Bebauung anthropogen überformt.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.

3.4.1 Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altablagerungen oder Altlasten bekannt. Gleichfalls sind keine Verdachtsflächen, schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen bekannt.

3.5 Klima/Luft

Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Siedlungsbereich der Stadt Idstein. Durch die vorliegende Bauleitplanung sind keine negativen Auswirkungen auf das Stadtklima zu erwarten.

3.6 Stadtbild (Landschaftsbild), Naherholung

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen, innerstädtischen Bereich der Stadt Idstein. Südlich/Südwestlich schließt die historische Innenstadt von Idstein mit seiner Einkaufs- und Fußgängerzone in geschlossener Bauweise an. Im Nordosten/ Osten oberhalb der Escher Straße schließen die fast fertig gestellten Wohnhäuser der Hochtief Solutions AG formart an.

Das Gelände, differenzierte Geländeterrassen oberhalb eines stark abfallenden felsdurchsetzten Hanges, unterhalb der Escher Straße, bietet schöne Ausblicke auf die Altstadt von Idstein. Gleichzeitig stellt das Grundstück aufgrund des teilweise starken Gefälles auch die größte Herausforderung für eine Bebauung dar. Das Grundstück liegt außerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage der Altstadt von Idstein.

3.7 Kulturgüter, sonstige Sachgüter

Kultur- und Bodendenkmale sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Wertgebende sonstige Sachgüter sind ebenfalls nicht vorhanden.

3.8 Wechselwirkungen

Die vorhandenen Bäume wirken aufgrund ihrer Schattenwirkung und Staubfilterung positiv auf das Kleinklima und die Lufthygiene sowie auf das Stadtbild. Sie bieten Nahrung für Insekten und Lebensraum für ans städtische Umfeld angepasste Vögel und sekundär Nahrung (Insekten) für ans städtische Umfeld angepasste Fledermäuse.

3.9 Biologische Vielfalt

Aufgrund des Baumbestandes ist eine vergleichsweise hohe innerstädtische biologische Vielfalt zu erwarten.

4 Prognose der Umweltauswirkungen

4.1 Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung des Planungsvorhabens

Bei Nichtdurchführung der jetzt geplanten Änderung der Straßenbahntrasse würde sich an den derzeit vorhandenen Wohnbebauung nichts verändern. Auch in Bezug auf den jetzigen Zustand von Klima/Luft, Boden/Wasser, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Artenausstattung würde sich unter Beibehaltung des Status Quo nichts Wesentliches verändern.

4.2 Umweltauswirkungen bei Durchführung des Planungsvorhabens

4.2.1 Menschen

Schalltechnische Beurteilung

Im Rahmen der Planungen zu den neuen Wohngebäuden und der damit verbundenen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Marktplatz 6 und Escher Straße 8-10“ der Stadt Idstein wurde eine schallschutztechnische Untersuchung durch das Büro PEUTZ CONSULT GmbH, Düsseldorf durchgeführt. Die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmemissionen waren zu ermitteln und gemäß der DIN 18005 zu beurteilen.

Ergebnis der Immissionsberechnungen ist, dass entlang der vorgesehenen Fassaden der geplanten Baukörper die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete in Teilbereichen überschritten werden.

Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte wurden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Festsetzungen zum passiven Lärmschutz innerhalb des Plangebietes in Form von Festsetzungen von Lärmpegelbereichen getroffen. An den geplanten Gebäuden ergeben sich Anforderungen bis zu Lärmpegelbereich IV an den maximal belasteten Fassadenabschnitten. In weiten Teilen des Plangebiets liegen die Lärmpegelbereiche I bis III vor.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass zur Errichtung von Wohnungen gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplans „Marktplatz 6 und Escher Straße 8-10“ die schalltechnische Situation im vorliegenden Fall für eine innerstädtische Lage günstig einzustufen ist.

4.3 Fauna / Flora

Durch die Firma Pro-Habitus wurde eine Begutachtung des Baumbestandes hinsichtlich der Verkehrssicherheit und Erhaltenswürdigkeit der Bäume vorgenommen, welche sich im Baufenster der Neubebauung befinden.

Die Begutachtung hat ergeben, dass der Erhalt einiger Bäume nicht möglich ist, da diese beeinträchtigt sind und ein Erhalt auch mit baumpflegerischen Maßnahmen nicht möglich ist oder weil deren Standsicherheit durch die Nähe zu den neuen Gebäuden nicht mehr gegeben ist. Fast alle begutachteten Bäume bedingen Baumpfleßmaßnahmen zur Herstellung der Verkehrssicherheit.

Auf dieser Basis wurde eine Freiflächenplanung erarbeitet, die erhaltenswerte Bäume im Planungskonzept berücksichtigt und integriert. Soweit dies nicht möglich ist soll Ersatz auf dem Grundstück geschaffen werden. Dies betrifft insbesondere Bäume im südöstlichen Grundstücksbereich, der aus dem Bereich des Friedhofs/ Altstadt (Ausschnittweise) einsehbar ist. Die in der Freiflächenplanung vorgesehenen zu erhaltenden und zu pflanzenden Bäume sind festgesetzt.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG werden durch die Baumfällungen nicht tangiert, sodass die 10 zu fällenden Einzelbäume zur Baumfällung freigegeben werden

können.

Als Ersatz für das wegfallende potenzielle Fledermausquartier in einer natürlichen ausgefaulten Baumhöhle (aktuell keine Nutzung, potenzielle Nutzung insb. als Sommerquartier durch ein Einzeltier) ist ein Fledermausquartier (Fledermaus-Rundkasten/ Fledermaushöhle) an einen Baum im räumlichen Umfeld anzubringen (Vorschlag: Baum Nr. 1).

Als Ersatz für zwei wegfallende potenzielle Brutstätten im Rankenwuchs aus Efeu in zwei Einzelbäumen (Nutzung z.B. durch europäisch geschützte Vogelarten (z.B. Amsel, Grünling, Girlitz, Mönchsgrasmücke, Zaunkönig) in der Brutsaison, sind zwei künstliche Nisthöhlen (Nischenbrüterhöhle/Halbhöhlenbrüterkasten) in den verbleibenden Baumbestand im räumlichen Umfeld anzubringen.

Die vorhandenen drei Nistkästen (1 Halbhöhle, 2 Nischenbrüterkästen) sind zu erhalten und bevorzugt an ihrem Standort zu belassen bzw. noch vor Beginn der Brutsaison Anfang März in das nähere Umfeld umzuhängen

4.4 Boden / Wasser /Klima

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes beruhen im Wesentlichen auf dem Bestand. Die überbaubaren Flächen orientieren sich an dem vorhandenen Wohnhaus, sowie an dem verbliebenen Keller eines ehemaligen Gebäudes. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Marktplatz 6 und Escher Straße 8-10“ erfolgt eine Nachverdichtung, die den Anteil der überbauten (versiegelten) Fläche erhöht.

Minimierend wirkt die Festsetzung, dass ausschließlich extensiv begrünte Flachdächer zur Ausführung kommen. Die Maßnahme verringert zugleich wirkungsvoll die Niederschlagsmengen, die die Regenwasseranlagen entsorgen müssen.

Die Festsetzungen zu Pflanzgeboten sowie der Erhalt der festgesetzten Bäume dient u.a. dem Schutz der Böden und ermöglicht die Niederschlagsversickerung.

4.5 Stadtbild (Landschaftsbild)

Die neue Bebauung präsentiert sich mit zwei Wohnhäusern von jeweils rund 20 m Gebäudefront zur Escher Straße und vermittelt damit zwischen der Altstadtstruktur und der Wohnbebauung im Nordosten/ Osten unter Würdigung neuzeitlicher Rahmenbedingungen.

Die geplante Bebauung soll sich harmonisch in ihrer städtebaulichen Figur, Gestalt, Form und Nutzung in die umgebende gewachsene Struktur einfügen. Dabei sollen die topografischen Herausforderungen gestalterisch aufgenommen und zwischen der geschlossenen historischen Bebauung der Innenstadt unterhalb und der reinen Wohnnutzung oberhalb vermittelt werden (Brückenfunktion).

Die nachfolgenden Fotos zeigen jeweils den Bestand und die Planung (Fotomontage) von den Standorten Escher Straße und Kreisel am Hexenturm.

Blick von der Escher Straße



Bestand



Planung (Fotomontage)

Die Fotomontage zeigt, dass die Veränderung der Bausubstanz zwar deutlich wahrnehmbar ist, aber aufgrund der Höhenbeschränkung keine optische Dominanz entsteht. Der Baustil korrespondieren mit den oberhalb der Escher Straße gerade fertig gestellten Wohnhäusern der Hochtief Solutions AG formart.

Blick von der Kreisel am Hexenturm



Bestand



Planung (Fotomontage)

Vom Altstadtrand am Hexenturm ist die bauliche Veränderung kaum wahrnehmbar. Die Gehölz-
kulisse parallel zum Wolfsbach bleibt erhalten und schirmt die Bebauung wirkungsvoll ab.

Es kommt damit zu keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Stadtbild.

4.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Für Kultur- und sonstige Sachgüter hat der Geltungsbereich, vorher wie nachher, keinerlei Bedeutung.

4.7 Wechselwirkungen

Die Festsetzungen zu Pflanzgeboten sowie die extensive Begrünung aller Dächer bedingen positive Wechselwirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten/Biotope, Klima/Luft und Landschafts-/Stadtbild. Sie dienen grundsätzlich der grünordnerischen Gliederung und insbesondere der Gestaltung der Gesamtanlage und deren Fernwirkung.

Die Bäume im Bestand stellen ein städtebaulich bedeutendes Element dar, das es zu erhalten gilt. Um dieses zu schützen werden die durch eine Fachuntersuchung festgestellten, wertvollen Bäume als zu erhalten festgesetzt. Der Erhalt dieser festgesetzten Bäume dient dem Schutz des Ortsbildes, sowie des Arten- und Biotopschutzes.

4.8 Biologische Vielfalt

Die geplante Anpflanzung von Ersatzbäumen führt mittel- bis langfristig zum Erhalt der biologischen Vielfalt.

4.9 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Die hier vorliegende Änderung des Bebauungsplans bedeutet bereits eine Optimierung im Rahmen der standortbedingten Möglichkeiten, so dass keine alternativen Planungsmöglichkeiten bestehen.

5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

5.1 Schutzgut Mensch

Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte wurden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Festsetzungen zum passiven Lärmschutz innerhalb des Plangebietes in Form von Festsetzungen von Lärmpegelbereichen getroffen:

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne der Anmerkung 1 und 4.1 der DIN 4109 befinden, sind technische Vorkehrungen zum Schutz von Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

Bei Schlafräumen und Kinderzimmern, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich 45 dB(A) nachts besitzen, kann ein ausreichender Luftwechsel nachts nicht mehr über angekippte Fenster realisiert werden. Daher ist ein ausreichender Luftwechsel während der Nachtzeit anderweitig sicherzustellen und nachzuweisen (ALD, mechanische Lüftung, etc.). Sofern dazu schalldämmende Zuluftöffnungen als Ergänzung zu den erforderlichen Schallschutzfenstern verwendet werden, ist das erforderliche resultierende Gesamtschalldämm-Maß zu erfüllen.

Die Einhaltung der dargestellten Schalldämm-Maße ist für jedes Gebäude im Bauantrag auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Die Lärmpegelbereiche sind aus der schalltechnischen Untersuchung, Bericht VL 7414-1 der PEUTZ Consult GmbH vom 16.11.2015 übernommen.

5.2 Schutzgut Fauna / Flora

Das Planungskonzept berücksichtigt und integriert auf Basis der Freiflächenplanung und der Baumkartierung erhaltenswerte Bäume. Soweit dies nicht möglich ist soll Ersatz auf dem Grundstück geschaffen werden. Dies betrifft insbesondere Bäume im südöstlichen Grundstücksbereich, der aus dem Bereich des Friedhofs/ Altstadt (Ausschnittweise) einsehbar ist. Die in der Freiflächenplanung vorgesehenen zu erhaltenden und zu pflanzenden Bäume sind festgesetzt.

In der Summe werden 10 Bäume gefällt. Davon 4 Bäume (Nr. 3-6) als Pflegemaßnahme wegen eingeschränkter Erhaltenswürdigkeit. Baum Nummer 2 muss aus Gründen der Verkehrssicherheit wegen massiver Fäulnis am Stammfuß, ungenügender Kronenentwicklung und stark torsionsgefährdeten Ästen gefällt werden.

Dem gegenüber steht die Neupflanzung von 14 Hochstämmen auf dem Grundstück in der u.g. Qualität. Der Eingriff in den Gehölzbestand kann damit ausgeglichen werden.

Der Ausschnitt aus dem Freiflächenplan der Landschaftsarchitekten Scholtissek zeigt nochmal die zu erhaltenden Bäume und die geplanten Neupflanzungen.



Ausschnitt aus dem Freiflächenplan (Landschaftsarchitekten Scholtissek)

Im einzelnen sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Auf den zeichnerisch zum Anpflanzen von Bäumen vorgesehenen Flächen sind heimische Bäume der Pflanzenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind gleichwertig zu ersetzen. Die Arten sind aus der nachfolgenden Pflanzliste zu wählen.
- Die dargestellten Bäume sind in ihrer Lage bis zu 2 m verschiebbar, in ihrer Verteilung und Gesamtanzahl jedoch verbindlich.
- Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind in der Pflanzqualität Hochstamm, 4xv, 20-25 cm Stammumfang anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Gehölzausfall umgehend zu ersetzen. Die Pflanzung der geforderten Gehölze muss spätestens in der in die Fertigstellung der jeweiligen Gebäude anschließenden Vegetationsperiode erfolgen.
- Die im Geltungsbereich zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind fachge-

recht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Gehölzausfälle sind in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

- Die Gebäudedächer über dem obersten Geschoss sind auf mindestens 70% der Dachfläche in fachgerechter Ausführung dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen.

Maßnahmen des Artenschutzes

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des §44(1) BNatSchG, die durch die Fällung von Bäumen und den Abriss von Gebäuden eintreten können, ist durch folgende Maßnahmen zu Vermeiden:

- Gemäß § 44 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu fangen, zu verletzen oder zu töten, oder ihre Entwicklungsformen sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Zu den besonders geschützten Arten gehören z. B. alle europäischen Vogelarten. Bei Rodungsarbeiten ist daher sicherzustellen, dass nicht gegen die Bestimmungen des Artenschutzes verstoßen wird. Eine Baumfällung sollte daher außerhalb der Brutzeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden.
- Holzhaufen
Im südöstlichen Randbereich befinden sich zwei Holzhaufen. Wird im Rahmen der Bau- und Abrissmaßnahmen in diese Fläche eingegriffen ist Folgendes zwingend erforderlich: Um die Tötung besonders geschützter Arten wie Igel etc., die sich dort möglicherweise in ihre Winterruhe begeben haben, zu vermeiden, sollte der Holzhaufen so lange, wie möglich vor Ort belassen werden (Abschluss der Winterruhe). Im Frühjahr sind die Holzhaufen dann händisch abzuräumen.
- Gebäude
Die mit Schieferplatten verkleideten Fassaden und Naturmauern mit Ritzen bieten Potenzial zur Nutzung als Einzelquartier durch Fledermäuse, insbesondere im Sommer. Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu vermeiden, ist unmittelbar vor dem Abriss die Fassade auf einen aktuellen Tierbesatz zu untersuchen.
- Baumfällungen
Als Ersatz für das wegfallende potenzielle Fledermausquartier in einer natürlichen ausgefaulten Baumhöhle (aktuell keine Nutzung, potenzielle Nutzung insb. als Sommerquartier durch ein Einzeltier) ist ein Fledermausquartier (Fledermaus-Rundkasten/ Fledermaushöhle) an einen Baum im räumlichen Umfeld anzubringen (Vorschlag: Baum Nr. 1).
Als Ersatz für zwei wegfallende potenzielle Brutstätten im Rankenwuchs aus Efeu in zwei Einzelbäumen (Nutzung z.B. durch europäisch geschützte Vogelarten (z.B. Amsel, Grünling, Girlitz, Mönchsgrasmücke, Zaunkönig) in der Brutsaison, sind zwei künstliche Nisthöhlen (Nischenbrüterhöhle/Halbhöhlenbrüterkasten) in den verbleibenden Baumbestand im räumlichen Umfeld anzubringen.
Die vorhandenen drei Nistkästen (1 Halbhöhle, 2 Nischenbrüterkästen) sind zu erhalten und bevorzugt an ihrem Standort zu belassen bzw. noch vor Beginn der Brutsaison Anfang März in das nähere Umfeld umzuhängen.

Die folgende Abbildung zeigt die Lage der Nistkästen und der Holzhaufen auf Basis der Bestandskarte von Pro-Habitus.



Lage der artenschutzrechtlich relevanten Nistkästen und Holzhaufen

Pflanzliste

Heimische Laubbäume

Laubbäume I. Ordnung

Folgende Bäume sind vorrangig zu pflanzen:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus carpiniifolia	Feldulme

Laubbäume II. Ordnung

Folgende Bäume sind vorrangig zu pflanzen:

Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn

Malus in Sorten	Apfel
Prunus in Sorten	Kirsche, Pflaume etc.
Pyrus in Sorten	Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere

Heimische Sträucher

Folgende Sträucher sind vorrangig zu pflanzen:

Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Liguster vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Gräser und Kräuter für die Dachbegrünung

Charakteristische Pflanzen, die eine hohe Wirksamkeit hinsichtlich des Insektenreichtums entfalten:

Origanum vulgare	Wilder Majoran
Thymus	Thymian
Lotus corniculatus	Hornklee

5.3 Schutzgut Boden / Wasser, Klima / Luft

Die Festsetzungen zu Pflanzgeboten sowie der Erhalt der festgesetzten Bäume dienen u.a. dem Schutz der Böden und ermöglichen die Niederschlagsversickerung. Gleichzeitig haben sie positive Effekte auf das Stadtklima.

Minimierend wirkt die Festsetzung dass ausschließlich extensiv begrünte Flachdächer zur Ausführung kommen. Die Maßnahme verringert zugleich wirkungsvoll die Niederschlagsmengen, die die Regenwasseranlagen entsorgen müssen.

Schutzgut Stadtbild (Landschaftsbild)

Die Festsetzungen zu Pflanzgeboten und zum Erhalt von Bäumen tragen auch wesentlich zur Minimierung von Eingriffswirkungen in das Schutzgut Landschafts-/Stadtbild bei. Sie dienen grundsätzlich der grünordnerischen Gliederung und insbesondere der Gestaltung der Gesamtanlage und deren Fernwirkung.

Das städtebauliche Ziel der Planung ist eine durchlässige und aufgelockerte Bebauung zu schaffen, die zwischen der geschlossenen Bebauung im Südwesten und der neuen Bebauung im Nord-

osten vermittelt. Es sollen gleichzeitig Frei- und Grünräume geschaffen werden; eine ansprechende Hang- und Fassadengestaltung, die die Maßstäbe der Umgebung aufnimmt und in einer zeitgemäßen Weise weiterentwickelt. Die Gebäude sollen mit dem Erdgeschoss auf der Höhe der heutigen Geländeterrasse des verbliebenen Kellers angeordnet werden. Sie stellen talseitig ein Sockelgeschoss, ein Erd- und ein Obergeschoss und ein Staffelgeschoss dar. Zur Escher Straße ist das Erdgeschoss bezogen auf den Straßenverlauf tiefer gesetzt, sodass lediglich ein Vollgeschoss und das Staffelgeschoss voll sichtbar werden. Die Gebäude fügen sich an der Escher Straße entlang der Höhenlinien des Hanges ein und bleiben mit ihren Trauf- und Firsthöhen deutlich unterhalb der Trauf- und Firsthöhen der nordöstlichen neuen Wohnbebauung.

Dieses städtebauliche Ziel wird vorrangig durch die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen erreicht:

Art der baulichen Nutzung

Aufgrund des rechtskräftigen B-Planes und der vorhandenen bzw. entstehenden Wohnnutzung erscheint die Fortführung eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 Abs. 3 BauNVO, das vorwiegend dem Wohnen dient, städtebaulich sinnvoll. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO (Beherbergungsbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sollen aufgrund der zu erwartenden negativen Auswirkungen (z.B. Verkehrsentwicklung u.ä.) weiterhin ausgeschlossen werden.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des allgemeinen Wohngebiets durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Höhenlage, die maximale Zahl der Vollgeschosse und Höhenfestsetzung der Maximalhöhen der baulichen Anlagen sowie durch Baugrenzen der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt und ist damit ausreichend für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung bestimmt. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erfolgt nicht. Auf die Festsetzung einer GFZ wird verzichtet, da aufgrund mehrerer Nichtvollgeschosse das Bild verfälscht würde. Es ist sichergestellt, dass die GFZ unter den Maximalwerten des § 17(1) BauNVO bleibt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl im geplanten allgemeinen Wohngebiet wird gem. § 17(1) BauNVO auf maximal 0,3 festgesetzt. Dadurch wird eine ausreichende und wirtschaftliche Nutzung des Areals gewährleistet und gleichzeitig ein der Umgebung entsprechender Versiegelungsgrad gesichert. Alle übrigen Grundstücksflächen sollen einheitlich durch einen Garten- und Landschaftsarchitekten gestaltet, und von einem qualifizierten Unternehmen hergestellt und gepflegt werden.

Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Festsetzung einer Erdgeschossfußbodenhöhe dient der Bestimmung der Höhenlage der Gebäude im Grundstück und zum anschließenden Erschließungsraum. Hierbei wurden als Parameter der Festlegung der Höhenlage eingestellt: die topografische Situation des Bestandsgeländes, die Erschließungssituation der Gebäude zur Straße, Höhenlage und Erschließungssituation der Tiefgaragen (Länge der Zufahrt).

Zahl der Vollgeschosse

Die maximale Zahl der Vollgeschosse ist auf 3 Vollgeschosse begrenzt. Grundsätzlich ist eine Bebauung mit einer unterirdischen Tiefgarage, einem Sockelgeschoss, einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss und einem Staffelgeschoss geplant, die sich an den natürlichen Höhen des Geländes orientieren. Durch die starke Neigung des Grundstücks und die Positionierung der Lage der Gebäude im Gelände auf einer vorgefundenen „Geländeterrasse“ ist das Sockelgeschoss ein Vollgeschoss.

Höhe der baulichen Anlagen

Die maximalen Gebäudehöhen sind im Planteil festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen ist am höchsten Punkt zu messen.

Zur Sicherstellung, dass das oberste Geschoss als Nichtvollgeschoss (Staffelgeschoss) ausgebildet wird, erfolgt die Festsetzung einer Höhe bezogen auf NN, über der keine Vollgeschosse zulässig sind.

Bauweise

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung vermittelt zwischen der geschlossenen Altstadtstruktur von Idstein und der Nachverdichtung der Hochtiefbebauung. Sie gliedert die Gesamtbaumasse, was sowohl optisch als auch klimatisch sinnvoll erscheint.

Darüber hinaus wird durch Regelungen zur Gestaltung der Eingriff in das Stadtbild minimiert:

Gestaltung der baulichen Anlagen

- Mit der Festsetzung, dass ausschließlich Flachdächer zur Ausführung kommen, wird das städtebauliche Ziel erreicht, dass die Bebauung gegenüber der Altstadt von Idstein eine geringere Höhe erreicht, als sie dies bei Realisierung der im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehenen Satteldächer gehabt hätte.
- Zur Vermeidung visueller Beeinträchtigungen im Stadt- und Landschaftsbild werden glänzende und lichtreflektierende Materialien außer Glas für Fassaden ausgeschlossen. Die aktive oder passive Solarnutzung soll jedoch nicht eingeschränkt werden.

6 Ergänzungen

6.1 Angewandte Verfahren

- Als Grundlage für die Prognostizierung der im Plangebiet zu erwartenden Lärmimmissionen wurde das schalltechnische Gutachten der PEUTZ CONSULT GmbH herangezogen.
- Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung des Büros T+T Verkehrsmanagement, Dr. Michael Schenk, 63303 Dreieich (Oktober 2015) wurde der zukünftig zu erwartende Verkehr ermittelt.
- Dem Umweltbericht für die 1. Änderung des Bebauungsplans liegt die Freiflächenplanung der Landschaftsarchitekten Scholtissek vom November 2015 zugrunde.
- In die Begutachtung des Baumbestandes durch Pro-Habitus wurden 12 Bäume einbezogen, welche sich im möglichen Baufenster der Neubebauung des o.g. Grundstückes befinden.
- Die Baumkontrolle von BG Natur im Rahmen der artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung erfolgte durch eine Begutachtung der 10 zu fällenden Bäume nach aktuellen und potenziellen quartierbietenden Strukturen (Baumhöhlen, abstehende Rinde etc.). Neben Fernglas und Leiter kam ein Endoskop (Firma Teslong) zum Einsatz.

6.2 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Alle notwendigen Informationen zur Erstellung des Umweltberichtes lagen vor.

6.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Vorhabens auf die Umwelt

Spezielle Überwachungsmaßnahmen gemäß § 4 BauGB sind nicht erforderlich.

7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auf dem Grundstück des Bebauungsplans „Marktplatz 6 und Escher Straße 8-10“ der Stadt Idstein zwischen der Escher Straße (L3026) und der Straße Am Hexenturm soll im Rahmen der 1. Änderung dieses Bebauungsplans qualitätvolle Wohnbebauung entstehen.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes beruhen im Wesentlichen auf dem Bestand. Die überbaubaren Flächen orientieren sich an dem vorhandenen Wohnhaus, sowie an dem verbliebenen Keller eines ehemaligen Gebäudes. Das Ziel der Bauleitplanung des rechtskräftigen Bebauungsplanes war den Charakter des Grundstücks zu erhalten. Das Grundstück soll nun bebaut werden, wofür die Rahmenbedingungen verändert werden.

7.1 Beschreibung des Vorhabens

Die geplante Nutzung für Wohnen knüpft an die vorhandene Nutzung an. Das städtebauliche Ziel der Planung ist eine durchlässige und aufgelockerte Bebauung zu schaffen, die zwischen der geschlossenen Bebauung im Südwesten und der neuen Bebauung im Nordosten vermittelt.

Es sollen gleichzeitig Frei- und Grünräume geschaffen werden; eine ansprechende Hang- und Fassadengestaltung, die die Maßstäbe der Umgebung aufnimmt und in einer zeitgemäßen Weise weiterentwickelt. Geplant sind zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils 6 Wohneinheiten, die sich sowohl zur Altstadt von Idstein, als auch zur Escher Straße hin präsentieren. Die Gebäude sollen mit dem Erdgeschoss auf der Höhe der heutigen Geländeterrasse des verbliebenen Kellers angeordnet werden. Sie stellen talseitig ein Sockelgeschoss, ein Erd- und ein Obergeschoss und ein Staffelgeschoss dar. Zur Escher Straße ist das Erdgeschoss bezogen auf den Straßenverlauf tiefer gesetzt, sodass lediglich ein Vollgeschoss und das Staffelgeschoss voll sichtbar werden.

Die Gebäude fügen sich an der Escher Straße entlang der Höhenlinien des Hanges ein und bleiben mit ihren Trauf- und Firsthöhen deutlich unterhalb der Trauf- und Firsthöhen der nordöstlichen neuen Wohnbebauung. Die fußläufige Erschließung erfolgt von der Escher Straße aus. Es wird eine neue Zufahrt errichtet, über die die Gebäude fußläufig angebunden sind und die Tiefgarage erschlossen wird.

Die erforderlichen Stellplätze sollen alle in einer gemeinsamen Tiefgarage untergebracht werden. Lediglich die 4 Stellplätze für Haus Escher Straße Nr. 8a, wovon 3 auch heute schon in der Freifläche vorhanden sind sollen in der talseitigen Freifläche in unmittelbarer Nähe zu Haus Nr. 8a angeordnet werden. Außerdem sollen 2 Besucherstellplätze zwischen den Wohnhäusern entstehen, da im öffentlichen Straßenraum für Besucher keine Stellplätze zur Verfügung stehen.

Der Hang soll durch Strauch und Baumpflanzungen möglichst naturnah gestaltet werden. Vorhandene Bäume sollen soweit möglich und sinnvoll erhalten werden, ansonsten soll durch Neupflanzungen Ersatz geschaffen werden. Aus der vorgefundenen Situation, in der die Geländeterrassen durch Natursteinmauern gefasst sind und auch der vorhandene Keller aus Naturstein sichtbar ist, wird dieses Thema aufgenommen. Es ist geplant, die dem Sockelgeschoss vorgelagerte Wand talseitig mit Naturstein zu verblenden oder aus Naturstein/ Gabionen zu erstellen.

7.1.1 Ziele des Bebauungsplans

Städtebauliches Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Marktplatz 6 und Escher Straße 8-10“ ist eine Nachverdichtung, die sich an den umgebenden städtebaulichen Ausnutzungskennziffern orientiert.

Die topografischen Gegebenheiten, sowie die prominente Lage oberhalb von historischer Altstadt, Rathaus und Hexenturm stellen den besonderen Reiz und gleichzeitig die Herausforderung dar. Für eine Neubebauung auf diesem Gelände bedarf es eines sensiblen Umgangs mit den um-

gebenden gewachsenen Strukturen, dem Baumbestand, der vorhandenen Topografie (Geländeterrassen auf Fels) sowie der Erschließung des Wohnhauses 8a, die über das Grundstück verläuft.

Es ist geplant, den Bestand auf dem ca. 2.876 qm großen Grundstück durch zeitgemäßen, qualitativollen Wohnungsbau in Form von zwei Mehrfamilienhäusern in innerstädtischer Lage für die lokale und überregionale Nachfrage zu ersetzen.

Die geplante Bebauung soll sich harmonisch in ihrer städtebaulichen Figur, Gestalt, Form und Nutzung in die umgebende gewachsene Struktur einfügen. Dabei sollen die topografischen Herausforderungen gestalterisch aufgenommen und zwischen der geschlossenen historischen Bebauung der Innenstadt unterhalb und der reinen Wohnnutzung oberhalb vermittelt werden (Brückenfunktion).

7.2 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Die hier vorliegende Änderung des Bebauungsplans bedeutet bereits eine Optimierung im Rahmen der standortbedingten Möglichkeiten, so dass keine alternativen Planungsmöglichkeiten bestehen.

7.3 Bewertung des Umweltzustands und Prognose der Umweltwirkungen

Bei Nichtdurchführung der jetzt geplanten Änderung der Straßenbahntrasse würde sich an den derzeit vorhandenen Wohnbebauung nichts verändern. Auch in Bezug auf den jetzigen Zustand von Klima/Luft, Boden/Wasser, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Artenausstattung würde sich unter Beibehaltung des Status Quo nichts Wesentliches verändern.

Der Bewertung und Prognose liegen die folgenden technische Fachplanungen und Gutachten zugrunde:

Verkehrsgutachten

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung des Büros T+T Verkehrsmanagement, Dr. Michael Schenk, 63303 Dreieich (Oktober 2015) wurde der zukünftig zu erwartende Verkehr ermittelt

Gutachterliche Stellungnahme zum Schallemissionsschutz

Eine schallschutztechnische Untersuchung wurde durch das Büro PEUTZ CONSULT GmbH, Düsseldorf durchgeführt. Die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmemissionen waren zu ermitteln und gemäß der DIN 18005 zu beurteilen.

Freiflächenplanung

Dem Umweltbericht basiert auf der Freiflächenplanung der Landschaftsarchitekten Scholtissek.

Baumbewertung

Die Baumaufnahme/ Baumbewertung erfolgte durch Pro-Habitus.

Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung

Am 9. Februar 2015 fand durch Herrn Olaf Godmann eine Ortsbesichtigung des ehemaligen Bunkers hinsichtlich des Vorkommens von Fledermausquartieren statt. Darüber hinaus wurde von BG Natur am 04.02.2016 eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung des Geländes durchgeführt.

Die Durchführung der Bebauungsplanänderung führt zu folgenden Auswirkungen:

- Ergebnis der Immissionsberechnungen ist, dass entlang der vorgesehenen Fassaden der geplanten Baukörper die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete in Teilbereichen überschritten werden.
- Durch die Firma Pro-Habitus wurde eine Begutachtung des Baumbestandes hinsichtlich der Verkehrssicherheit und Erhaltenswürdigkeit der Bäume vorgenommen, welche sich im Bau-fenster der Neubebauung befinden. Die Begutachtung hat ergeben, dass der Erhalt einiger Bäume nicht möglich ist, da diese beeinträchtigt sind und ein Erhalt auch mit baumpflegerischen Maßnahmen nicht möglich ist oder weil deren Standsicherheit durch die Nähe zu den neuen Gebäuden nicht mehr gegeben ist. Fast alle begutachteten Bäume bedingen Baum-pflegemaßnahmen zur Herstellung der Verkehrssicherheit. Artenschutzrechtliche Verbots-tatbestände des §44(1) BNatSchG werden durch die Baumfällungen nicht tangiert, sodass die 10 zu fällenden Einzelbäume zur Baumfällung freigegeben werden können.
- Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Marktplatz 6 und Escher Straße 8-10“ erfolgt eine Nachverdichtung, die den Anteil der überbauten (versiegelten) Fläche erhöht.
- Das Stadtbild wird durch die neue Bebauung nicht erheblich beeinträchtigt. Von der Escher Straße wird die Veränderung der Bausubstanz zwar deutlich wahrnehmbar sein, aber auf-grund der Höhenbeschränkung der Gebäude keine optische Dominanz entstehen. Der Bau-stil korrespondieren mit den oberhalb der Escher Straße gerade fertig gestellten Wohnhäu-fern. Vom Altstadtrand ist die bauliche Veränderung kaum wahrnehmbar. Die Gehölzkulisse parallel zum Wolfsbach bleibt erhalten und schirmt die Bebauung wirkungsvoll ab. Eine er-hebliche Beeinträchtigung des Stadtbildes kam damit ausgeschlossen werden.

7.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Auf Basis des Schallgutachtens wurden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Festsetzungen zum passiven Lärmschutz innerhalb des Plangebietes in Form von Festset-zungen von Lärmpegelbereichen getroffen.
- Das Planungskonzept berücksichtigt und integriert auf Basis der Freiflächenplanung und der Baumkartierung erhaltenswerte Bäume. Soweit dies nicht möglich ist soll Ersatz auf dem Grundstück geschaffen werden. Dies betrifft insbesondere Bäume im südöstlichen Grund-stückbereich, der aus dem Bereich des Friedhofs/ Altstadt (Ausschnittweise) einsehbar ist. Die in der Freiflächenplanung vorgesehenen zu erhaltenden und zu pflanzenden Bäume sind festgesetzt. Zusätzlich werden artenschutzrechtliche Maßnahmen notwendig.
- Das städtebauliche Ziel der Planung ist eine durchlässige und aufgelockerte Bebauung zu schaffen, die zwischen der geschlossenen Bebauung im Südwesten und der neuen Bebau-ung im Nordosten vermittelt. Es sollen gleichzeitig Frei- und Grünräume geschaffen wer-den; eine ansprechende Hang- und Fassadengestaltung, die die Maßstäbe der Umgebung aufnimmt und in einer zeitgemäßen Weise weiterentwickelt. Die Gebäude sollen mit dem Erdgeschoss auf der Höhe der heutigen Geländeterrasse des verbliebenen Kellers angeord-net werden. Sie stellen talseitig ein Sockelgeschoss, ein Erd- und ein Obergeschoss und ein Staffelgeschoss dar. Zur Escher Straße ist das Erdgeschoss bezogen auf den Straßenverlauf tiefer gesetzt, sodass lediglich ein Vollgeschoss und das Staffelgeschoss voll sichtbar wer-den. Die Gebäude fügen sich an der Escher Straße entlang der Höhenlinien des Hanges ein und bleiben mit ihren Trauf- und Firsthöhen deutlich unterhalb der Trauf- und Firsthöhen der nordöstlichen neuen Wohnbebauung. Entsprechende Festsetzungen sichern die Umset-zungen der städtebaulichen Ziele und damit eine Minimierung des Eingriffs in das Stadtbild.

Projekt: Bauvorhaben Escher Straße 8-10, Gebäudeabriss und Fällung von 11 Einzelbäumen

Grund der Begehung:
Ausschluss artenschutzrechtlicher Betroffenheiten

Begehungs-Protokoll Nr.: 001

Ort: Idstein, Escher Straße
Standorte der Einzelbäume, siehe Karte im Anhang

Datum, Zeit: 04.02.2016

Teilnehmer: M. Sc. Nadine Zeuner (BG Natur)

Lfd. -Nr.	Zustand / Beschreibung	Maßnahme	Foto (siehe S-3-5)
0	Anlass	<p>Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung (Ermittlung des Habitatpotenzials für besonders und streng geschützte Arten, Aufzeigen möglicher Beeinträchtigungen durch die geplante Baumaßnahmen).</p> <p>Ausschluss artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des §44(1) BNatSchG, die durch die Fällung von Bäumen und den Abriss von Gebäuden eintreten können, insbesondere Ausschluss von Einzel- und Wochenstubenquartieren von Fledermäusen, Spechthöhlen etc..</p>	
1	Baumkontrolle	<p>Die Kontrolle der 11 zu fällenden Einzelbäume wurde vor Ort am 04.02.2016 durchgeführt.</p> <p>Vorgehensweise: Es erfolgte eine Begutachtung der 11 zu fällenden Bäume nach aktuellen und potenziellen quartierbietenden Strukturen (Baumhöhlen, abstehende Rinde etc.). Neben Fernglas und Leiter kam ein Endoskop (Firma Teslong) zum Einsatz.</p> <p>Im Ergebnis: (vgl. auch Tabelle S.8) Aktuell ist ein Tierbesatz, in den 11 zu fällenden Bäumen, auszuschließen. Eine aktuelle Vogelbrut konnte jahreszeitlich bedingt ausgeschlossen werden. Potenziell quartierbietend für Fledermäuse ist eine ausgefaulte Höhle in Baum Nr.10. Nach endoskopischer Untersuchung ist die Höhle aktuell nicht besetzt.</p>	

Lfd. -Nr.	Zustand / Beschreibung	MaÙnahme	Foto (siehe S-3-5)
		<p>Mehrere Bäume sind mit Efeu berankt, zwei davon mit dichtem Efeu. Diese können potenziell durch europäisch geschützte Vogelarten in der Brutsaison als Fortpflanzungs-oder Ruhestätte genutzt werden.</p> <p>Zudem sind drei Nistkästen (einer an dem zu fällenden Baum Nr.11) auf dem Gelände vorhanden.</p>	
2	Holzhaufen	<p>Im südöstlichen Randbereich (vgl. Karte) befinden sich zwei Holzhaufen. Wird im Rahmen der Bau-und AbrissmaÙnahmen in diese Fläche eingegriffen ist Folgendes zwingend erforderlich: Um die Tötung besonders geschützter Arten wie Igel etc., die sich dort möglicherweise in ihre Winterruhe begeben haben, zu vermeiden, sollte der Holzhaufen so lange, wie möglich vor Ort belassen werden (Abschluss der Winterruhe). Im Frühjahr sind die Holzhaufen dann händisch abzuräumen.</p>	
3	Gebäude	<p>Die mit Schieferplatten verkleideten Fassaden und Naturmauern mit Ritzen bieten Potenzial zur Nutzung als Einzelquartier durch Fledermäuse, insbesondere im Sommer. Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu vermeiden, ist unmittelbar vor dem Abriss die Fassade auf einen aktuellen Tierbesatz zu untersuchen.</p>	
4	Fazit zu Fällungen	<p>Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des §44(1) BNatSchG werden durch die Baumfällungen nicht tangiert, sodass die 11 zu fällenden Einzelbäume zur Baumfällung freigegeben werden können.</p> <p>Als Ersatz für das wegfallende potenzielle Fledermausquartier in einer natürlichen ausgefaulten Baumhöhle (aktuell keine Nutzung, potenzielle Nutzung insb. als Sommerquartier durch ein Einzeltier) ist ein Fledermausquartier (Fledermaus-Rundkasten/ Fledermaushöhle) an einen Baum im räumlichen Umfeld anzubringen (Vorschlag: Baum Nr.1).</p> <p>Als Ersatz für zwei wegfallende potenzielle Brutstätten im Rankenwuchs aus Efeu in zwei Einzelbäumen (Nutzung z.B. durch europäisch geschützte Vogelarten (z.B. Amsel, Grünling, Girlitz, Mönchsgrasmücke, Zaunkönig) in der Brutsaison, sind zwei künstliche Nisthöhlen</p>	

Lfd. Zustand /
-Nr. Beschreibung

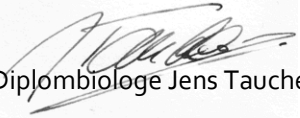
MaÙnahme

Foto (siehe S-3-5)

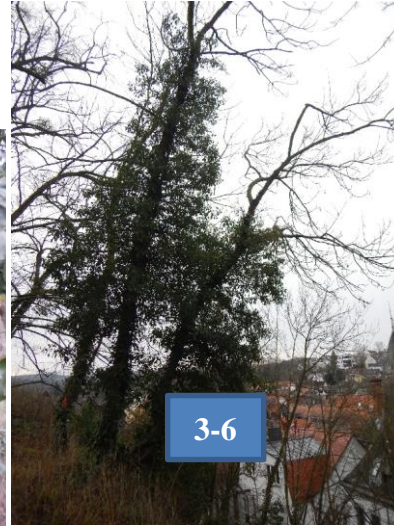
(Nischenbrüterhöhle/Halbhöhlenbrüterkasten) in den verbleibenden
Baumbestand im räumlichen Umfeld anzubringen.

Die vorhandenen drei Nistkästen (1 Halbhöhle, 2 Nischenbrüterkästen) sind zu
erhalten und bevorzugt an ihrem Standort zu belassen bzw. noch vor Beginn
der Brutsaison Anfang März in das nähere Umfeld umzuhängen (vgl. S.6).

Nackenheim, den 04.02.2016



Diplombiologe Jens Tauchert





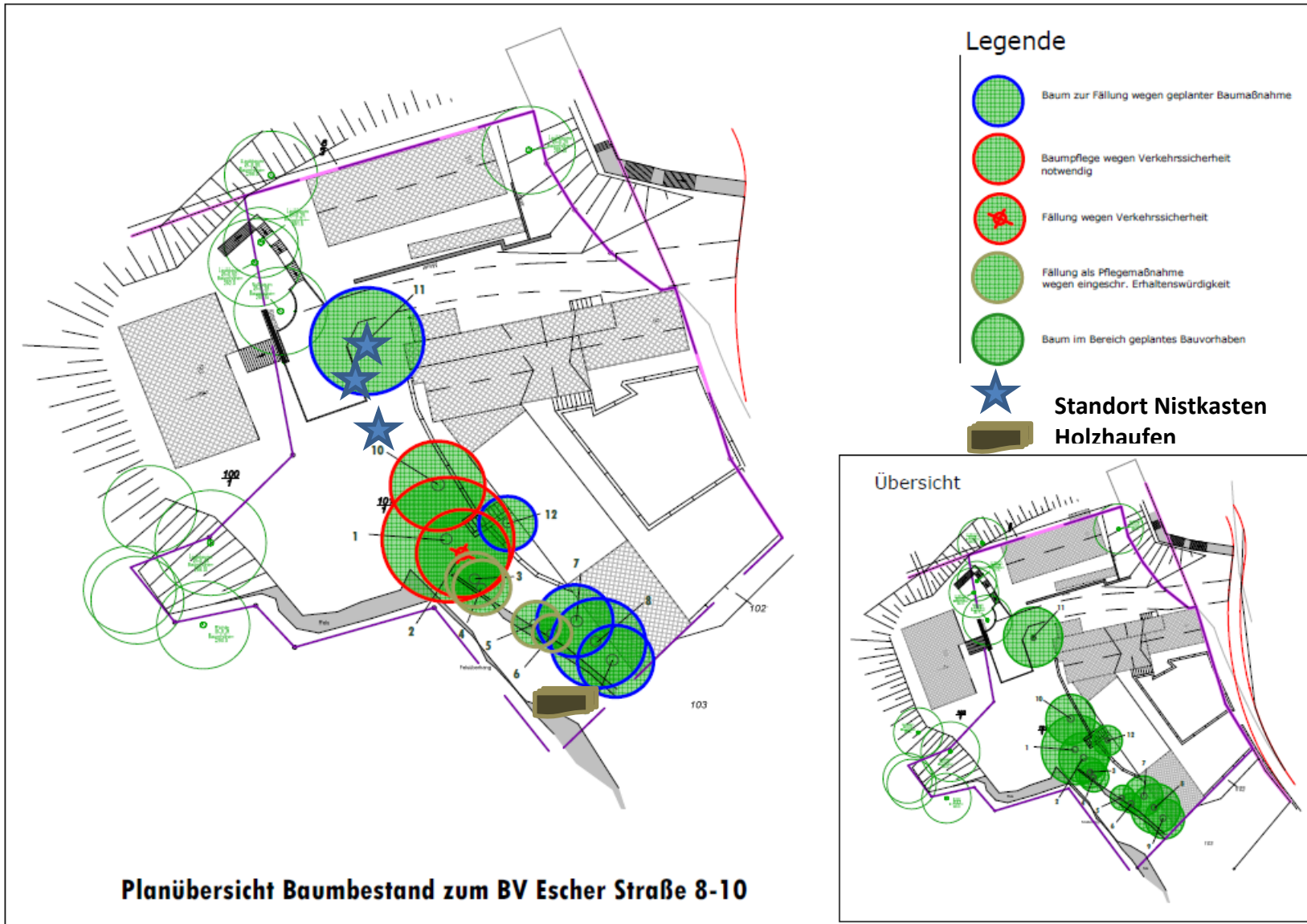
Vorhandene Nistkästen (Verortung siehe Karte)



Holzhaufen sind potenziell quartierbietend für Tiere, die sich in den Winterschlaf begeben z.B. Igel



Abzureißende Gebäude



Baum Nr.	Baumart	Übersicht Maßnahme	Attribute	Tierbesatz und Quartierpotenzial
1	Esche	Keine Fällung, Baumpflege	Teils dichter Efeubewuchs, in ca. 5m Höhe ein Astabbruch mit Loch \varnothing 5x6cm mit Überwallung (aktuell keine Nutzung, da Spinnweben erkennbar)	ist potenziell quartierbietend für Vögel und Fledermäuse
2	Esche	Fällung wegen Verkehrssicherheit	stark schrägwüchsig ab ca.4m, Stammfußverletzung, 2 kleine Astabbrüche (ca. 2x2 cm) nicht tief genug zur Nutzung, keine Höhlen, dünner Seitenast mit Astloch \varnothing 1,5x3 cm	Kein Tierbesatz, kein Quartierpotenzial
3	Spitzahorn	wird gefällt (nicht erhaltenswürdig)	teils lückig mit Efeu berankt	Kein Tierbesatz, kein Quartierpotenzial
4	Spitzahorn	wird gefällt (nicht erhaltenswürdig)	zweistämmig, leicht mit Efeu bewachsene Stämme	Kein Tierbesatz, kein Quartierpotenzial
5	Esche	wird gefällt (nicht erhaltenswürdig)	Zweistämmig, leichter Efeubewuchs	Kein Tierbesatz, kein Quartierpotenzial
6	Esche	Baum zur Fällung wegen geplanter Baumaßnahme	leicht mit Efeu bewachsen, nicht dicht, keine Höhlen etc.	Kein Tierbesatz, kein Quartierpotenzial
7	Sommerlinde	Baum zur Fällung wegen geplanter Baumaßnahme	Keine Höhlen, teils dichter Efeubewuchs	Teils dichter Efeuwuchs ist potenziell quartierbietend in der Brutsaison für europäisch geschützte Vogelarten
8	Sommerlinde	Baum zur Fällung wegen geplanter Baumaßnahme	5 Astlöcher durch Astabbrüche, alle nicht tief, teils Spinnweben sichtbar	Kein Tierbesatz, kein Quartierpotenzial
9	Sommerlinde	Baum zur Fällung wegen geplanter Baumaßnahme	Drei Astabbrüche mit kleinen Löchern (\varnothing ca. 1x2cm) nicht tief, teils überwallt, teils Spinnweben sichtbar	Kein Tierbesatz, kein Quartierpotenzial
10	Feldahorn	Baum zur Fällung wegen geplanter Baumaßnahme	1.Astabbruch (\varnothing 2x1cm, nicht tief), 2.Astbruch \varnothing 8x3 cm, 10cm tief, nach oben 30cm ausgefault	Endoskopische Untersuchung der ausgefaulten Höhle ergab keinen aktuellen Besatz, Potenzial zur Nutzung als Einzelquartier(insb. im Sommer) durch Fledermäuse vorhanden
11	Esskastanie	Baum zur Fällung wegen geplanter Baumaßnahme	Astabbruch ohne Vertiefung, 1 Höhle (\varnothing 2x3 cm, aktuell keine Nutzung (Spinnweben), keine Ausfaltung, Baum ist leicht mit Efeu berankt, zudem behängt mit 1 Nistkasten für Nischenbrüter	Aktuell kein Tierbesatz, 2x potenziell quartierbietend in der Brutsaison für europäisch geschützte Vogelarten
12	Spitzahorn	Baum zur Fällung wegen geplanter Baumaßnahme	Höhlenfrei, teils dicht mit Efeu berankt, leicht schrägwüchsig	Teils dichter Efeuwuchs ist potenziell quartierbietend in der Brutsaison für europäisch geschützte Vogelarten

Sachverständigenbüro für das Baumwesen



Pro-Habitus

- Baumkontrolle im privaten und öffentlichem Bereich
- Erstellung von Baumkatastern, Gehölzwertberechnungen und Leistungsverzeichnissen
- Bauplanung und Bauleitung für Baumpflegearbeiten
 - Beratung zur Baumpflanzung und Pflege
- Schulung über Pilze an Bäume, Baumkatastern und Gehölzmanagement

Pro-Habitus, Rusterbachstr. 14, 65321 Heidenrod/Martenroth

Fa. Bücher
Herr Rath
Veitmühlenweg 2

65510 Idstein

Heidenrod, 10.10.2014

Baumbestand zum BV Escher Straße 8-10

Sehr geehrter Herr Rath,

wie von Ihnen beauftragt, fand am 09.10.2014 die Begutachtung des Baumbestandes in der Escher Straße 8-10 hinsichtlich der Verkehrssicherheit und Erhaltenswürdigkeit statt.

In die Begutachtung wurden 12 Bäume einbezogen, welche sich im möglichen Baufenster der Neubebauung des o.g. Grundstückes befinden. (siehe Plan im Anhang)

Alle Bäume, welche sich unmittelbar an der Grenze der Bebauung befinden, sollten gefällt werden. Dies betrifft die Bäume 7-9 sowie 11 und 12.

Ein Erhalt der Bäume ist mit baumpflegerischen Maßnahmen (z.B. Wurzelvorhang, Wurzelbrücken, Umfeldverbesserung etc.) nicht möglich.

Diese Maßnahmen bedingen zusätzlich zum Bauvorhaben solch ein Eingriff in das Baumumfeld und das Wurzelwerk, dass die Standsicherheit nicht gewährleistet werden kann. (siehe Fotodokumentation)

Aus Gründen der Verkehrssicherheit muss wegen massiver Fäulnis am Stammfuß, ungenügender Kronenentwicklung und stark torsionsgefährdeten Ästen der Baum Nr. 2 gefällt werden. Eine Erhaltung durch baumpflegerische Maßnahmen ist nicht möglich.

Die nach Möglichkeit zu erhaltenden Bäume Nr. 1 und 10 bedingen Baumpflegemaßnahmen zur Herstellung der Verkehrssicherheit. (siehe Baumprotokolle)

Obwohl die Bäume 3-6 keine Verkehrsgefährdung darstellen und durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigen werden, empfehle ich die Fällung dieser Bäume. Sie stehen auf bzw. in der Mauerkrone einer Böschungssicherung aus Natursteinen und haben an diesem Standort keine Entwicklungsmöglichkeit.

Pro-Habitus

Inhaber: Christoph Schreiber

Rusterbachstr. 14, 65321 Heidenrod-Martenroth

Tel.: 06772 964 86 40 * Mail: pro-habitus@t-online.de

Werden die Bäume an diesem Standort belassen, kann davon ausgegangen werden, dass sich mittelfristig (5-8 Jahre) Probleme der Standsicherheit ergeben.

Vor dem Eingang zum Grundstück stehen auf städtischer Fläche 2 Jungbäume. Sollte die Bauabwicklung nicht möglich sein, ohne das Baumumfeld in Mitleidenschaft zu ziehen, empfehle ich mit der Stadt Idstein eine Vereinbarung zu treffen, diese Bäume zu entfernen und mit Abschluss der Maßnahme eine Neupflanzung incl. Entwicklungspflege durchzuführen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Jörg Plesse

Anhang

- Baumprotokolle
- Planübersicht
- Fotodokumentation

Pro-Habitus

Inhaber: Christoph Schreiber'

Rusterbachstr. 14, 65321 Heidenrod-Martenroth

Tel.: 06772 964 86 40 * Mail: pro-habitus@t-online.de

Legende

-  Baum zur Fällung wegen geplanter Baumaßnahme
-  Baumpflege wegen Verkehrssicherheit notwendig
-  Fällung wegen Verkehrssicherheit
-  Fällung als Pflegemaßnahme wegen eingeschr. Erhaltenswürdigkeit
-  Baum im Bereich geplantes Bauvorhaben



Planübersicht Baumbestand zum BV Escher Straße 8-10

Ort: Idstein - Kern Straße: Escher Straße Standort: Privatgelände / Hausgarten

Baumart: Esche
(Fraxinus excelsior)

Baumhöhe (m): 18,00 Kronenbreite (m): 15 Stammdurchmesser (m): 0,60 Stammanzahl: 1 Entwicklungsphase: Reifephase Zufahrt: Zufahrt nicht möglich

alle Angaben zu Höhen und Breiten wurden geschätzt und erheben keinen Anspruch auf Genauigkeit

Gesamtbewertung

Verkehrssicherheit: wiederherstellbar	Sicherheitserwartung: geringer
--	---------------------------------------

Funktion: prägender Baum in Baumgruppe
 Vitalität nach Roloff: Degenerationsphase
 Erhaltungsmöglichkeit: ja, mit normalen Unterhaltungsmaßnahmen
 geschätzte Lebenserwartung: langfristige Erhaltung (größer 15 Jahre) möglich
 Empfehlung: normale Unterhaltung

Artenschutzmerkmale:

Maßnahmen

<u>Festlegungsdatum / durch</u>	<u>Art der Maßnahme</u>	<u>Stand</u>	<u>Priorität</u>	<u>Durchführung festgestellt am:</u>
09.10.2014	Kroneneinkürzung ca. 15%	offen	binnen 3 Monaten	

Anmerkung:

Bemerkungen:

Schad- und Versagensmerkmale

<u>Diagnosedatum</u>	<u>Bereich</u>	<u>Schadmerkmal</u>	<u>Schwere</u>
09.10.2014	Krone	Torsionsgefährdete Äste	Schadverlauf beobachten

Anmerkung:

09.10.2014	Krone	Totholz bis ca. 10 cm Durchmesser	nur informativ
------------	-------	-----------------------------------	----------------

Anmerkung:

09.10.2014	Stamm	baumfremder Bewuchs	nur informativ
------------	-------	---------------------	----------------

Anmerkung:

09.10.2014	Stammkopf	Zwiesel mit eingewachsener Rinde	Schadverlauf beobachten
------------	-----------	----------------------------------	-------------------------

Anmerkung:

Bemerkungen:

Sonstige Bemerkungen

Bereich	Bemerkung

Ort:	Idstein - Kern	Straße:	Escher Straße	Standort:	Privatgelände / Hausgarten
Erstaufnahme am:	Durch:	letzte Nachkontrolle:	Nachkontrolle durch	Kontrollintervall:	
09.10.2014	Plesse			alle 9 Monate	

Ort: Idstein - Kern Straße: Escher Straße Standort: Privatgelände / Hausgarten

Baumart: Esche
(Fraxinus excelsior)

Baumhöhe (m): 11,00 Kronenbreite (m): 15 Stammdurchmesser (m): 0,45 Stammanzahl: 1 Entwicklungsphase: Reifephase Zufahrt: Zufahrt nicht möglich

alle Angaben zu Höhen und Breiten wurden geschätzt und erheben keinen Anspruch auf Genauigkeit

Gesamtbewertung

Verkehrssicherheit: wiederherstellbar	Sicherheitserwartung: geringer
--	---------------------------------------

Funktion: untergeordneter Baum in Baumgruppe
 Vitalität nach Roloff: Degenerationsphase
 Erhaltungsmöglichkeit: Erhaltungsmöglichkeit nicht gegeben
 geschätzte Lebenserwartung: mittelfristige Erhaltung (5-15 Jahre)möglich
 Empfehlung: Fällung

Artenschutzmerkmale:

Maßnahmen

<u>Festlegungs-</u> <u>datum / durch</u>	<u>Art der Maßnahme</u>	<u>Stand</u>	<u>Priorität</u>	<u>Durchführung</u> <u>festgestellt am:</u>
09.10.2014	Fällung	offen	binnen 3 Monaten	

Anmerkung:

Bemerkungen:

Schad- und Versagensmerkmale

<u>Diagnosedatum</u>	<u>Bereich</u>	<u>Schadmerkmal</u>	<u>Schwere</u>
09.10.2014	Krone	Kronenbereiche abgest./absterbend	Schaden mit progresiven Verlauf
<i>Anmerkung:</i>			
09.10.2014	Krone	Kronenentwicklung durch Nachbarbaum beeintr.	Schaden mit progresiven Verlauf
<i>Anmerkung:</i>			
09.10.2014	Krone	Leittrieb fehlt/ schlecht ausgebildet	Schaden mit progresiven Verlauf
<i>Anmerkung:</i>			
09.10.2014	Krone	Torsionsgefährdete Äste	gravierender Schaden
<i>Anmerkung:</i>			
09.10.2014	Stammfuß	Fäulnis	gravierender Schaden
<i>Anmerkung:</i>			
09.10.2014	Stammfuß	Wunde	gravierender Schaden
<i>Anmerkung:</i>			

Ort: Idstein - Kern

Straße: Escher Straße

Standort: Privatgelände / Hausgarten

Bemerkungen:

Sonstige Bemerkungen

Bereich Bemerkung

Erstaufnahme am:	Durch:	letzte Nachkontrolle:	Nachkontrolle durch	Kontrollintervall:
09.10.2014	Plesse			alle 9 Monate

Ort: Idstein - Kern Straße: Escher Straße Standort: Privatgelände / Hausgarten

Baumart: Spitzahorn
(Acer platanoides)

Baumhöhe (m): 10,00 Kronenbreite (m): 2 Stammdurchmesser (m): 0,11 Stammanzahl: 1 Entwicklungsphase: Jugendphase Zufahrt: Zufahrt nicht möglich

alle Angaben zu Höhen und Breiten wurden geschätzt und erheben keinen Anspruch auf Genauigkeit

Gesamtbewertung

Verkehrssicherheit: gut	Sicherheitserwartung: geringer
--------------------------------	---------------------------------------

Funktion: untergeordneter Baum in Baumgruppe
 Vitalität nach Roloff: Degenerationsphase
 Erhaltungsmöglichkeit: Erhaltungsmöglichkeit nicht gegeben
 geschätzte Lebenserwartung: mittelfristige Erhaltung (5-15 Jahre)möglich
 Empfehlung: Baumstandort verwerfen

Artenschutzmerkmale:

Maßnahmen

<u>Festlegungs-</u> <u>datum / durch</u>	<u>Art der Maßnahme</u>	<u>Stand</u>	<u>Priorität</u>	<u>Durchführung</u> <u>festgestellt am:</u>
09.10.2014	Fällung	offen	Pflegemaßnahme	

Anmerkung:

Bemerkungen:

10.10.2014 *Fällung auch, wenn Baum noch für einige Jahre erhaltungswürdig ist, da der Baum auf einer Mauerkrone steht.*

Schad- und Versagensmerkmale

<u>Diagnosedatum</u>	<u>Bereich</u>	<u>Schadmerkmal</u>	<u>Schwere</u>
09.10.2014	Krone	Kronenentwicklung durch Nachbarbaum beeintr.	Schaden mit progresiven Verlauf

Anmerkung:

09.10.2014	Stamm	baumfremder Bewuchs	nur informativ
------------	-------	---------------------	----------------

Anmerkung:

09.10.2014	Veränderung im Umfeld	Böschung	Schaden mit progresiven Verlauf
------------	-----------------------	----------	---------------------------------

Anmerkung:

09.10.2014	Veränderung im Umfeld	stammnahes Bauwerk	Schaden mit progresiven Verlauf
------------	-----------------------	--------------------	---------------------------------

Anmerkung:

Bemerkungen:

Sonstige Bemerkungen

Bereich	Bemerkung
---------	-----------

Ort:	Idstein - Kern	Straße:	Escher Straße	Standort:	Privatgelände / Hausgarten
Erstaufnahme am:	Durch:	letzte Nachkontrolle:	Nachkontrolle durch	Kontrollintervall:	
09.10.2014	Plesse			alle 9 Monate	

Ort: Idstein - Kern Straße: Escher Straße Standort: Privatgelände / Hausgarten

Baumart: Spitzahorn
(Acer platanoides)

Baumhöhe (m): 14,00 Kronenbreite (m): 5 Stammdurchmesser (m): 0,20 Stammanzahl: 2 Entwicklungsphase: Reifephase Zufahrt: Zufahrt nicht möglich

alle Angaben zu Höhen und Breiten wurden geschätzt und erheben keinen Anspruch auf Genauigkeit

Gesamtbewertung

Verkehrssicherheit: gut	Sicherheitserwartung: geringer
--------------------------------	---------------------------------------

Funktion: untergeordneter Baum in Baumgruppe
 Vitalität nach Roloff: Degenerationsphase
 Erhaltungsmöglichkeit: eingeschränkt wg Standortgegebenheiten
 geschätzte Lebenserwartung: mittelfristige Erhaltung (5-15 Jahre)möglich
 Empfehlung: Baumstandort verwerfen

Artenschutzmerkmale:

Maßnahmen

<u>Festlegungs-</u> <u>datum / durch</u>	<u>Art der Maßnahme</u>	<u>Stand</u>	<u>Priorität</u>	<u>Durchführung</u> <u>festgestellt am:</u>
09.10.2014	Fällung	offen	Pflegemaßnahme	

Anmerkung:

Bemerkungen:

09.10.2014 *Fällung auch, wenn Baum noch für einige Jahre erhaltungswürdig ist, da der Baum auf einer Mauerkrone steht.*

Schad- und Versagensmerkmale

<u>Diagnosedatum</u>	<u>Bereich</u>	<u>Schadmerkmal</u>	<u>Schwere</u>
09.10.2014	Krone	Kronenentwicklung durch Nachbarbaum beeintr.	geringer Schaden

Anmerkung:

09.10.2014	Stamm	baumfremder Bewuchs	nur informativ
------------	-------	---------------------	----------------

Anmerkung:

Bemerkungen:

Sonstige Bemerkungen

Bereich	Bemerkung
---------	-----------

Erstaufnahme am:	Durch:	letzte Nachkontrolle:	Nachkontrolle durch	Kontrollintervall:
09.10.2014	Plesse			alle 9 Monate

Ort: Idstein - Kern Straße: Escher Straße Standort: Privatgelände / Hausgarten

Baumart: Esche-Gruppe
(Fraxinus excelsior Gruppe)

Baumhöhe (m): 11,00 Kronenbreite (m): 5 Stammdurchmesser (m): 0,18 Stammanzahl: 2 Entwicklungsphase: Jugendphase Zufahrt: Zufahrt nicht möglich

alle Angaben zu Höhen und Breiten wurden geschätzt und erheben keinen Anspruch auf Genauigkeit

Gesamtbewertung

Verkehrssicherheit: gut	Sicherheitserwartung: geringer
--------------------------------	---------------------------------------

Funktion: e
 Vitalität nach Roloff: Degenerationsphase
 Erhaltungsmöglichkeit: eingeschränkt wg Standortgegebenheiten
 geschätzte Lebenserwartung: kurzfristige Erhaltung (1-4 Jahre) möglich
 Empfehlung: Baumstandort verwerfen

Artenschutzmerkmale:

Maßnahmen

<u>Festlegungs-</u> <u>datum / durch</u>	<u>Art der Maßnahme</u>	<u>Stand</u>	<u>Priorität</u>	<u>Durchführung</u> <u>festgestellt am:</u>
09.10.2014	Fällung	offen	Pflegemaßnahme	

Anmerkung:

Bemerkungen:

10.10.2014 *Fällung auch, wenn Baum noch für einige Jahre erhaltungswürdig ist, da der Baum auf einer Mauerkrone steht.*

Schad- und Versagensmerkmale

<u>Diagnosedatum</u>	<u>Bereich</u>	<u>Schadmerkmal</u>	<u>Schwere</u>
09.10.2014	Krone	Krone einseitig	geringer Schaden

Anmerkung:

09.10.2014	Stamm	baumfremder Bewuchs	nur informativ
------------	-------	---------------------	----------------

Anmerkung:

09.10.2014	Veränderung im Umfeld	Böschung	Schaden mit progresiven Verlauf
------------	-----------------------	----------	---------------------------------

Anmerkung:

Bemerkungen:

Sonstige Bemerkungen

Bereich Bemerkung

Erstaufnahme am:	Durch:	letzte Nachkontrolle:	Nachkontrolle durch	Kontrollintervall:
09.10.2014	Plesse			alle 9 Monate

Ort: Idstein - Kern Straße: Escher Straße Standort: Privatgelände / Hausgarten

Baumart: Esche
(Fraxinus excelsior)

Baumhöhe (m): 10,00 Kronenbreite (m): 3 Stammdurchmesser (m): 0,18 Stammanzahl: 1 Entwicklungsphase: Jugendphase Zufahrt: Zufahrt nicht möglich

alle Angaben zu Höhen und Breiten wurden geschätzt und erheben keinen Anspruch auf Genauigkeit

Gesamtbewertung

Verkehrssicherheit: gut	Sicherheitserwartung: geringer
--------------------------------	---------------------------------------

Funktion: untergeordneter Baum in Baumgruppe
 Vitalität nach Roloff: Degenerationsphase
 Erhaltungsmöglichkeit: eingeschränkt wg Standortgegebenheiten
 geschätzte Lebenserwartung: mittelfristige Erhaltung (5-15 Jahre)möglich
 Empfehlung: Baumstandort verwerfen

Artenschutzmerkmale:

Maßnahmen

<u>Festlegungs-</u> <u>datum / durch</u>	<u>Art der Maßnahme</u>	<u>Stand</u>	<u>Priorität</u>	<u>Durchführung</u> <u>festgestellt am:</u>
09.10.2014	Fällung	offen	Pflegemaßnahme	

Anmerkung:

Bemerkungen:

10.10.2014 *Fällung auch, wenn Baum noch für einige Jahre erhaltungswürdig ist, da der Baum auf einer Mauerkrone steht.*

Schad- und Versagensmerkmale

<u>Diagnosedatum</u>	<u>Bereich</u>	<u>Schadmerkmal</u>	<u>Schwere</u>
09.10.2014	Krone	Krone einseitig	geringer Schaden

Anmerkung:

09.10.2014	Krone	Totholz bis ca. 3cm Durchmesser	nur informativ
------------	-------	---------------------------------	----------------

Anmerkung:

09.10.2014	Veränderung im Umfeld	Böschung	Schaden mit progresiven Verlauf
------------	-----------------------	----------	---------------------------------

Anmerkung:

Bemerkungen:

Sonstige Bemerkungen

Bereich Bemerkung

Erstaufnahme am:	Durch:	letzte Nachkontrolle:	Nachkontrolle durch	Kontrollintervall:
09.10.2014	Plesse			alle 9 Monate

Ort: Idstein - Kern Straße: Escher Straße Standort: Privatgelände / Hausgarten

Baumart: Sommerlinde
(Tilia platyphyllos)

Baumhöhe (m): 15,00 Kronenbreite (m): 6 Stammdurchmesser (m): 0,35 Stammanzahl: 1 Entwicklungsphase: Reifephase Zufahrt: Zufahrt nicht möglich

alle Angaben zu Höhen und Breiten wurden geschätzt und erheben keinen Anspruch auf Genauigkeit

Gesamtbewertung

Verkehrssicherheit: gut	Sicherheitserwartung: höher
--------------------------------	------------------------------------

Funktion: Alleebaum - Baumreihe
 Vitalität nach Roloff: Degenerationsphase
 Erhaltungsmöglichkeit: Erhaltungsmöglichkeit nicht gegeben
 geschätzte Lebenserwartung: langfristige Erhaltung (größer 15 Jahre) möglich
 Empfehlung: Fällung

Artenschutzmerkmale:

Maßnahmen

<u>Festlegungsdatum / durch</u>	<u>Art der Maßnahme</u>	<u>Stand</u>	<u>Priorität</u>	<u>Durchführung festgestellt am:</u>
09.10.2014	Fällung	offen	bautechnischer Handlungsbedarf	

Anmerkung: wegen geplanter Baumaßnahme

Bemerkungen:

Schad- und Versagensmerkmale

<u>Diagnosedatum</u>	<u>Bereich</u>	<u>Schadmerkmal</u>	<u>Schwere</u>
09.10.2014	Stamm	baumfremder Bewuchs	nur informativ
09.10.2014	Stamm	Gebäudenaher Standort	nur informativ
09.10.2014	Wurzelauftrieb	überfüllt	nicht abschließend beurteilbar

Anmerkung:

Anmerkung:

Bemerkungen:

Sonstige Bemerkungen

Bereich Bemerkung

Erstaufnahme am: 09.10.2014	Durch: Plesse	letzte Nachkontrolle:	Nachkontrolle durch:	Kontrollintervall: alle 9 Monate
-----------------------------	---------------	-----------------------	----------------------	----------------------------------

Ort: Idstein - Kern Straße: Escher Straße Standort: Privatgelände / Hausgarten

Baumart: Sommerlinde
(Tilia platyphyllos)

Baumhöhe (m): 15,00 Kronenbreite (m): 7 Stammdurchmesser (m): 0,45 Stammanzahl: 1 Entwicklungsphase: Reifephase Zufahrt: Zufahrt nicht möglich

alle Angaben zu Höhen und Breiten wurden geschätzt und erheben keinen Anspruch auf Genauigkeit

Gesamtbewertung

Verkehrssicherheit: gut	Sicherheitserwartung: höher
--------------------------------	------------------------------------

Funktion: Alleebaum - Baumreihe
 Vitalität nach Roloff: Degenerationsphase
 Erhaltungsmöglichkeit: Erhaltungsmöglichkeit nicht gegeben
 geschätzte Lebenserwartung: langfristige Erhaltung (größer 15 Jahre) möglich
 Empfehlung: Fällung

Artenschutzmerkmale:

Maßnahmen

<u>Festlegungsdatum / durch</u>	<u>Art der Maßnahme</u>	<u>Stand</u>	<u>Priorität</u>	<u>Durchführung festgestellt am:</u>
09.10.2014	Fällung	offen	bautechnischer Handlungsbedarf	

Anmerkung: wegen geplanter Baumaßnahme

Bemerkungen:

Schad- und Versagensmerkmale

<u>Diagnosedatum</u>	<u>Bereich</u>	<u>Schadmerkmal</u>	<u>Schwere</u>
09.10.2014	Stamm	Astungswunden	geringer Schaden

Anmerkung:

09.10.2014	Stamm	Gebäudenaher Standort	nur informativ
------------	-------	-----------------------	----------------

Anmerkung:

09.10.2014	Wurzelauftrieb	überfüllt	nicht abschließend beurteilbar
------------	----------------	-----------	--------------------------------

Anmerkung:

Bemerkungen:

Sonstige Bemerkungen

Bereich Bemerkung

Erstaufnahme am: 09.10.2014	Durch: Plesse	letzte Nachkontrolle:	Nachkontrolle durch:	Kontrollintervall: alle 9 Monate
-----------------------------	---------------	-----------------------	----------------------	----------------------------------

Ort: Idstein - Kern Straße: Escher Straße Standort: Privatgelände / Hausgarten

Baumart: Sommerlinde
(Tilia platyphyllos)

Baumhöhe (m): 12,00 Kronenbreite (m): 8 Stammdurchmesser (m): 0,45 Stammanzahl: 1 Entwicklungsphase: Reifephase Zufahrt: Zufahrt nicht möglich

alle Angaben zu Höhen und Breiten wurden geschätzt und erheben keinen Anspruch auf Genauigkeit

Gesamtbewertung

Verkehrssicherheit: gut	Sicherheitserwartung: höher
--------------------------------	------------------------------------

Funktion: Alleebaum - Baumreihe
 Vitalität nach Roloff: Degenerationsphase
 Erhaltungsmöglichkeit: Erhaltungsmöglichkeit nicht gegeben
 geschätzte Lebenserwartung: langfristige Erhaltung (größer 15 Jahre) möglich
 Empfehlung: Baumstandort verwerfen

Artenschutzmerkmale:

Maßnahmen

<u>Festlegungs-</u> <u>datum / durch</u>	<u>Art der Maßnahme</u>	<u>Stand</u>	<u>Priorität</u>	<u>Durchführung</u> <u>festgestellt am:</u>
09.10.2014	Fällung	offen	bautechnischer Handlungsbedarf	

Anmerkung: wegen geplanter Baumaßnahme

Bemerkungen:

Schad- und Versagensmerkmale

<u>Diagnosedatum</u>	<u>Bereich</u>	<u>Schadmerkmal</u>	<u>Schwere</u>
09.10.2014	Stamm	Astungswunden	geringer Schaden

Anmerkung:

09.10.2014	Stamm	Gebäudenaher Standort	nur informativ
------------	-------	-----------------------	----------------

Anmerkung:

09.10.2014	Stammkopf	Zwiesel mit eingewachsener Rinde	Schadverlauf beobachten
------------	-----------	----------------------------------	-------------------------

Anmerkung:

09.10.2014	Wurzelauftrieb	überfüllt	nicht abschließend beurteilbar
------------	----------------	-----------	--------------------------------

Anmerkung:

Bemerkungen:

Sonstige Bemerkungen

Bereich	Bemerkung

Ort:	Idstein - Kern	Straße:	Escher Straße	Standort:	Privatgelände / Hausgarten
Erstaufnahme am:	Durch:	letzte Nachkontrolle:	Nachkontrolle durch	Kontrollintervall:	
09.10.2014	Plesse			alle 9 Monate	

Ort: Idstein - Kern Straße: Escher Straße Standort: Privatgelände / Hausgarten

Baumart: Feldahorn
(Acer campestre)

Baumhöhe (m): 19,00 Kronenbreite (m): 10 Stammdurchmesser (m): 0,40 Stammanzahl: 1 Entwicklungsphase: Reifephase Zufahrt: Zufahrt nicht möglich

alle Angaben zu Höhen und Breiten wurden geschätzt und erheben keinen Anspruch auf Genauigkeit

Gesamtbewertung

Verkehrssicherheit: wiederherstellbar	Sicherheitserwartung: höher
--	------------------------------------

Funktion: prägender Baum in Baumgruppe
 Vitalität nach Roloff: Stagnationsphase
 Erhaltungsmöglichkeit: ja, mit normalen Unterhaltungsmaßnahmen
 geschätzte Lebenserwartung: 6
 Empfehlung: normale Unterhaltung

Artenschutzmerkmale:

Maßnahmen

<u>Festlegungs-</u> <u>datum / durch</u>	<u>Art der Maßnahme</u>	<u>Stand</u>	<u>Priorität</u>	<u>Durchführung</u> <u>festgestellt am:</u>
09.10.2014	Kronenteileinkürzung	offen	binnen 3 Monaten	
<i>Anmerkung: Richtung Gebäude um 15%. Ausführung möglichst vor Beginn der Baumaßnahme.</i>				
09.10.2014	Stamm, Stockaustriebe entfernen	offen	Pflegemaßnahme	
<i>Anmerkung:</i>				
09.10.2014	Totholzentnahme	offen	binnen 3 Monaten	
<i>Anmerkung: vor Beginn der Baumaßnahme - Schutz der Mitarbeiter!</i>				

Bemerkungen:

Schad- und Versagensmerkmale

<u>Diagnosedatum</u>	<u>Bereich</u>	<u>Schadmerkmal</u>	<u>Schwere</u>
09.10.2014	Krone	Totholz bis ca. 10 cm Durchmesser	nur informativ
<i>Anmerkung:</i>			
09.10.2014	Stamm	Fäulnis	Schaden mit progresiven Verlauf
<i>Anmerkung: in ca. 1m Höhe</i>			
09.10.2014	Veränderung im Umfeld	stammnahes Bauwerk	nur informativ
<i>Anmerkung:</i>			

Bemerkungen:

Sonstige Bemerkungen

Ort: Idstein - Kern Straße: Escher Straße Standort: Privatgelände / Hausgarten

Bereich Bemerkung

Erstaufnahme am:	Durch:	letzte Nachkontrolle:	Nachkontrolle durch	Kontrollintervall:
09.10.2014	Plesse			alle 9 Monate

Ort: Idstein - Kern Straße: Escher Straße Standort: Privatgelände / Hausgarten

Baumart: Roskastanie
(Aesculus hippocastanum)

Baumhöhe (m): 22,00 Kronenbreite (m): 10 Stammdurchmesser (m): 0,55 Stammanzahl: 1 Entwicklungsphase: Alterungsphase Zufahrt: Zufahrt gegeben
alle Angaben zu Höhen und Breiten wurden geschätzt und erheben keinen Anspruch auf Genauigkeit

Gesamtbewertung

Verkehrssicherheit:	wiederherstellbar	Sicherheitserwartung:	höher
---------------------	--------------------------	-----------------------	--------------

Funktion: prägender Solitärbaum
Vitalität nach Roloff: Stagnationsphase
Erhaltungsmöglichkeit: Erhaltungsmöglichkeit nicht gegeben
geschätzte Lebenserwartung: mittelfristige Erhaltung (5-15 Jahre)möglich
Empfehlung: Baumstandort verwerfen

Artenschutzmerkmale:

Maßnahmen

<u>Festlegungs-</u> <u>datum / durch</u>	<u>Art der Maßnahme</u>	<u>Stand</u>	<u>Priorität</u>	<u>Durchführung</u> <u>festgestellt am:</u>
09.10.2014	Fällung	offen	bautechnischer Handlungsbedarf	

Anmerkung: wenn keine Fällung dann Kronenpflege und Kroneneink. um 15% binnen 3 Monaten.

Bemerkungen:

Schad- und Versagensmerkmale

<u>Diagnosedatum</u>	<u>Bereich</u>	<u>Schadmerkmal</u>	<u>Schwere</u>
09.10.2014	Krone	Astausbruch	gravierender Schaden
<i>Anmerkung:</i>			
09.10.2014	Krone	Kronensicherung vorhanden	nur informativ
<i>Anmerkung:</i>			
09.10.2014	Krone	Totholz bis ca. 10 cm Durchmesser	nur informativ
<i>Anmerkung:</i>			
09.10.2014	Stamm	Reiterate	geringer Schaden
<i>Anmerkung:</i>			
09.10.2014	Stammkopf	Zwiesel mit eingewachsener Rinde	Schaden mit progresiven Verlauf
<i>Anmerkung:</i>			
09.10.2014	Veränderung im Umfeld	Wurzelbereich durch Weg/Strasse/Parkplatz eingesch	nur informativ

Ort: Idstein - Kern

Straße: Escher Straße

Standort: Privatgelände / Hausgarten

Anmerkung:

Bemerkungen:

Sonstige Bemerkungen

Bereich	Bemerkung
---------	-----------

Erstaufnahme am:	Durch:	letzte Nachkontrolle:	Nachkontrolle durch	Kontrollintervall:
09.10.2014	Plesse			alle 9 Monate

Ort: Idstein - Kern Straße: Escher Straße Standort: Privatgelände / Hausgarten

Baumart: Spitzahorn
(Acer platanoides)

Baumhöhe (m): 12,00 Kronenbreite (m): 5 Stammdurchmesser (m): 0,30 Stammanzahl: 1 Entwicklungsphase: Reifephase Zufahrt: Zufahrt nicht möglich

alle Angaben zu Höhen und Breiten wurden geschätzt und erheben keinen Anspruch auf Genauigkeit

Gesamtbewertung

Verkehrssicherheit:	nicht abschließend beurte	Sicherheitserwartung:	höher
---------------------	----------------------------------	-----------------------	--------------

Funktion: prägender Baum in Baumgruppe
 Vitalität nach Roloff: Degenerationsphase
 Erhaltungsmöglichkeit: Erhaltungsmöglichkeit nicht gegeben
 geschätzte Lebenserwartung: mittelfristige Erhaltung (5-15 Jahre)möglich
 Empfehlung: Baumstandort verwerfen

Artenschutzmerkmale:

Maßnahmen

<u>Festlegungs-</u> <u>datum / durch</u>	<u>Art der Maßnahme</u>	<u>Stand</u>	<u>Priorität</u>	<u>Durchführung</u> <u>festgestellt am:</u>
09.10.2014	Fällung	offen	bautechnischer Handlungsbedarf	

Anmerkung: wegen geplanter Baumaßnahme

Bemerkungen:

Schad- und Versagensmerkmale

<u>Diagnosedatum</u>	<u>Bereich</u>	<u>Schadmerkmal</u>	<u>Schwere</u>
09.10.2014	Krone	gekappte Grob-/ Starkäste	Schadverlauf beobachten

Anmerkung:

09.10.2014	Stamm	baumfremder Bewuchs	nicht abschließend beurteilbar
------------	-------	---------------------	--------------------------------

Anmerkung:

09.10.2014	Veränderung im Umfeld	stammnahes Bauwerk	nur informativ
------------	-----------------------	--------------------	----------------

Anmerkung:

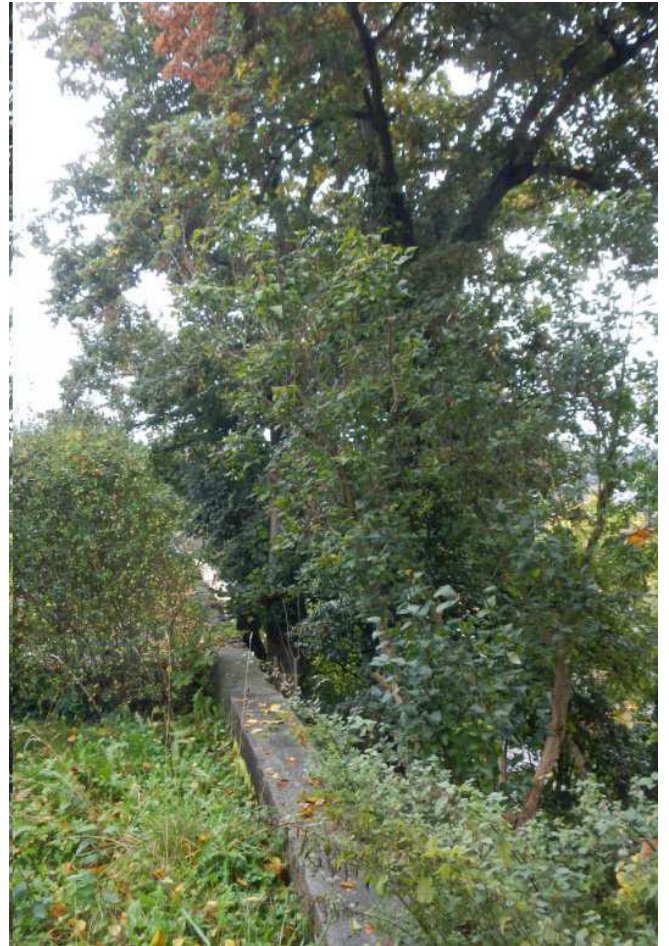
Bemerkungen:

Sonstige Bemerkungen

Bereich Bemerkung

Erstaufnahme am: Durch:	letzte Nachkontrolle:	Nachkontrolle durch	Kontrollintervall:
09.10.2014 Plesse			alle 9 Monate

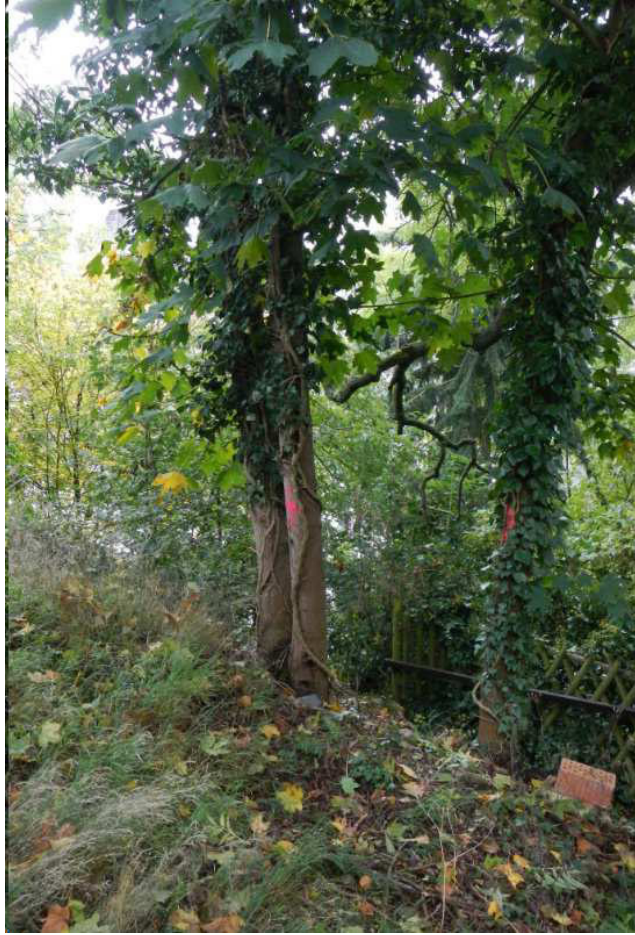
Fotodokumentation



Bäume 7-9



Bäume 11 - 12



Bäume 3-6



Jungbäume vor dem Grundstück

Pro-Habitus

Christoph Schreiber
 Rusterbachstr. 14
 65321 Heidenrod / Martenroth
 Tel.: 06775 960 655
 Mail: pro-habitus@t-online.de



Ergänzung zu den Baumprotokollen

Folgende Ergänzungen sind *Bestandteil* der Baumprotokolle.

Verkehrssicherheit

- *gut* gemäß den Inhalten der Regelkontrolle ist zum Kontrollzeitpunkt die Verkehrssicherheit gewährleistet.
- *wiederherstellbar* es gibt Beeinträchtigungen welche eine Gefahr darstellen, die Verkehrssicherheit kann durch Baumpflegemaßnahmen wiederhergestellt werden.
- *nicht wiederherstellb.* es gibt Beeinträchtigungen welche eine Gefahr darstellen, die Verkehrssicherheit kann i.d.R nur durch Baumfällung wiederhergestellt werden.
- *nachzuweisen* eine abschließende Beurteilung im Rahmen der rein visuellen Regelkontrolle ist nicht möglich. Um eine Beurteilung der Verkehrssicherheit geben zu können, sind eingehende Untersuchungen notwendig.
- *nicht abschl. beurteilbar* der Baumstandort ist nicht begehbar bzw. der Einblick in die Krone (z.B. durch Bewuchs) ist nicht möglich.

Sicherheitserwartung

- *höher* es handelt sich um einen Baumstandort, in dessen Umfeld mit erhöhtem Verkehrsaufkommen (Fußgänger, fließender Verkehr oder auch spielende Kinder etc.) zu rechnen ist und die Wahrscheinlichkeit einer möglichen Schädigung Dritter sehr hoch ist.
- *geringer* der Baumstandort und dessen Umfeld wird eher weniger frequentiert und die Möglichkeit einer Schädigung Dritter ist scheinbar geringer

Vitalität nach Roloff

- *Exploration* beschreibt ein expandierendes Wuchsverhalten des Baumes
- *Degeneration* die Jahreszuwächse sind zwar immer noch deutlich erkennbar, aber nicht mehr so übermäßig stark, wie bei der Exploration
- *Stagnation* es gibt nahezu keine Jahreszuwächse, die Baumkronen werden u.U. lichter und die Dichte der Belaubung nimmt ab
- *Resignation* Jahreszuwächse sind nicht mehr erkennbar, die Krone wird deutlich lichter, die Belaubung nimmt ab, der Baum vergeist
- *+/-abgestorben* der Baum ist gänzlich oder in Teilen abgestorben

Hinweis: die Einschätzung der Vitalität lässt nicht zwangsläufig Rückschlüsse auf die Verkehrssicherheit zu!

Es kann ein explorativer Baum eine Verkehrsgefährdung darstellen (z.B. durch ungenügendes Lichtraumprofil) und ein resignativer Baum durchaus "sicher" sein.

Maßnahmen

Die Maßnahmen werden durch Fachbegriffe beschrieben, die jedem ausgebildeten Baumpfleger kenntlich machen, welche Arbeiten auszuführen sind. Wenn notwendig, gibt es zu den Einzelmaßnahmen kurze Erläuterungen.

Die Priorität legt fest, in welchem Zeitraum die Baumpflegearbeiten durchgeführt werden müssen, um die Verkehrssicherheit wieder herstellen zu können.

* zwei Besonderheiten

- *Gefahr im Verzug* bedeutet, dass es hinsichtlich der Herstellung der Verkehrssicherheit keine zeitlichen Verzögerungen geben darf. Die Verkehrsgefährdung ist u.U. so gravierend, dass eine Absperrung des Baumumfeldes notwendig ist.

Pro-Habitus

- *Pflegemaßnahmen* beschreibt Baumpflegearbeiten welche dem Baum zu Gute kommen oder der Gestaltung des Umfeldes dienen. Es besteht keine Notwendigkeit hinsichtlich der Herstellung der Verkehrssicherheit.

Unter Umständen wird bei den Einzelmaßnahmen festgehalten, ob diese im Eigenbetrieb z.B. einem Bauhof durchgeführt werden können. Diese Einschätzung ist rein subjektiv. Ob die Maßnahmen im Eigenbetrieb geleistet werden können, muss vom Baumeigentümer geprüft werden.

Maßangaben und Zufahrt

Alle Maßangaben sind geschätzt und erheben keinen Anspruch vermessungstechnischer Genauigkeit.

Die Einschätzung der Zufahrt basiert auf den Erfahrungen des jeweiligen Baumkontrolleurs und bezieht sich auf eine 7,5 to Hubarbeitsbühne.

Baumeigentümer bzw. Auftragnehmer für Baumpflegearbeiten müssen sich von der Anfahrbarkeit ggf. selbst überzeugen.

Schad- und Versagensmerkmal

Es erfolgt eine Kurzbeschreibung der vorgefundenen Schädigungen, Beeinträchtigungen des Umfeldes oder anderer erwähnenswerter Zustände des Baumes.

-- Schwere

Die Schwere des jeweiligen Einzelschadens beschreibt den Einfluss der Schädigung auf die unmittelbare Entwicklung des Baumes. Sie lässt nicht zwangsläufig einen Rückschluss auf die Verkehrssicherheit zu. So bedeutet z.B. das Vorhandensein von Totholz keinen Schaden für den Baum, weil dies zu seiner biologischen Entwicklung gehört, hat aber u.U. erheblichen Einfluss auf die Verkehrssicherheit.

- *nur informativ* Schad- oder Versagensmerkmal, welches keinen direkten Schaden darstellt (z.B. Baumscheibe ungenügend)

- *gering* Schad- oder Versagensmerkmal, welches nur einen geringen Schaden darstellt

- *Schadverlauf beobachten* Schad- oder Versagensmerkmal, welches in Zukunft einen folgenreichen bzw. Schaden mit progressiven Verlauf beschreibt.

- *Schaden mit progressiven Verlauf* Schad- oder Versagensmerkmal, welches einen fortschreitenden Schaden beschreibt

Pro-Habitus

- *gravierender Schaden* Schad- oder Versagensmerkmal, welches einen Schaden beschreibt, der in absehbarer Zeit zu einer Folgeschädigung führen wird (z.B. Druckzwiesel gerissen)

- *nicht abschl. beurteilbar* beschreibt meist kein Schadmerkmal, sondern eine Einschränkung, welche eine Beurteilung eines Schadens nicht zulässt. (z.B. baumfremder Bewuchs)

Hinweis: werden Bäume mit „nicht abschließend beurteilbar“ bewertet und gehen aus den Protokollen Maßnahmen hervor, die die Beurteilbarkeit gewährleisten, so müssen diese ausgeführt werden, um eine abschließende Einschätzung der Verkehrssicherheit geben zu können.

Ergänzende Hinweise

Ist die Verkehrssicherheit eines Baumes nicht gegeben, müssen die aufgeführten Maßnahmen -außer Pflegemaßnahmen- im angegebenen Zeitraum ausgeführt werden.

Die zeitliche Eingrenzung beginnt mit dem Zeitpunkt der Übergabe der Baumprotokolle an den Baumeigentümer. Die Übergabe erfolgt per eMail und/oder Postversand. Es zählt das Datum des Poststempels bzw. der Versandhinweis im eMail-Protokoll der Fa. Pro-Habitus.

Werden die Arbeiten nicht im entsprechenden Zeitraum ausgeführt, erlischt die Verantwortung der Fa. Pro-Habitus für den betreffenden Baum.

Schäden im Umfeld z.B. durch Baumaßnahmen können im Rahmen der Regelkontrolle nicht beurteilt werden. Die Nichtbeurteilung ist kein Mangel im Sinne der Leistungserstellung der Baumkontrolle.

Können Baumstandorte nicht begangen werden (z.B. durch Bewuchs) bzw. ist ein Baum nicht oder teilweise nicht einsehbar, wird von der Fa. Pro-Habitus für die nicht beurteilbaren Bereiche keine Verantwortung übernommen.

Die Kontrollergebnisse behalten ihre Gültigkeit bis zum nächsten Kontrolltermin. Weiterhin können gemäß FLL-Baumkontrollrichtlinie weitere Kontrollen nach extremen Witterungseinflüssen notwendig sein.

Hinweis: diese Sonderkontrollen müssen vom Baumeigentümer gesondert angefordert werden.

Bei Fragen stehen wir Ihnen gern persönlich zur Verfügung.

Ihr Team der Firma

Pro-Habitus



Legende

-  Baum zur Fällung wegen geplanter Baumaßnahme
-  Baumpflege wegen Verkehrssicherheit notwendig
-  Fällung wegen Verkehrssicherheit
-  Fällung als Pflegemaßnahme wegen eingeschr. Erhaltenswürdigkeit
-  Baum im Bereich geplantes Bauvorhaben



Planübersicht Baumbestand zum BV Escher Straße 8-10

SCHOLTISSEK LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

MANON SCHOLTISSEK ARCHITECTE PAYSAGISTE ESAJP BRUXELLES
ANDREAS SCHOLTISSEK DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT AKH

DOMHERRNGÄSSCHEN 1
65343 ELTVILLE
TEL. 06123 / 1670
FAX 06123 / 620703
MOBIL 0171 1731400

Projekt: Wohnbebauung Escher Straße 8-10, Idstein

Stellungnahme Baumerhalt

Im Rahmen der Ortsbegehung am 19.09.2016 wurde angeregt einen der beiden Großbäume, welche von der Schlossgasse und der Brücke zum Schloss aus betrachtet, zwischen den Gebäuden stehen zu erhalten. Auf Grund des charakteristischen Habitus wurde dabei der Feldahorn favorisiert.

Zwischenzeitlich wurde untersucht, ob der Feldahorn (Baum Nr.10 aus der Baumbewertung Pro-Habituis) tatsächlich bei einem Einschnitt in den Grundriss der Tiefgarage erhalten werden kann. Es zeigte sich dabei, dass die Krone bis an die Fassade des westlichen Gebäudes ragt. Des Weiteren wäre der Eingriff in die hangseitigen Wurzelbereich trotz eines Einschnittes der Tiefgarage unvertretbar groß. Es wird daher empfohlen statt des Feldahorn die benachbarte Esche (Baum Nr.1 aus der Baumbewertung Pro-Habituis) als Baumkulisse zwischen den Gebäuden zu erhalten.

Aufgestellt Eltville, den 21.12.2016

Andreas Scholtissek

