

BEBAUUNGSPLAN DER STADT IDSTEIN

„ORTSKERN HEFTRICH I“

BEGRÜNDUNG

Stand: Oktober 2004

*Rechtskraft
Juni 2005*

INHALT	SEITE
1. Geltungsbereich	2
2. Rechtsgrundlagen	2
3. Planungsgrundlagen	2
3.1 Regionaler Raumordnungsplan	2
3.2 Flächennutzungsplan	2
3.3 Landschaftsplan	2
3.4 Dorfentwicklungsplan	3
3.5 Ortssatzungen	3
4. Anlass der Planung und bisheriges Verfahren	3
5. Bestandsanalyse	4
5.1 Bebauung und Nutzung	4
5.2 Verkehr	4
5.3 Versorgung	5
6. Ziele der Planung	5
7. Planungskonzept	6
7.1 Bebauung	6
7.2 Art und Maß der Nutzung	7
7.3 Verkehr	7
7.4 Grünordnung	7
8. Flächenbilanz	10

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst ca. $\frac{3}{4}$ des mittelalterlichen Ortskerns und angrenzende Freiflächen am Schulweg, die heute noch als Gärten genutzt werden. Im Süden schließt der Bebauungsplan „Ortskern Heftrich II“ an, auf den übrigen Seiten der Bebauungsplan „Ortskern Heftrich III - V“. Das Gebiet hat eine Größe von 3,85 ha.

2. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 S. 137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Inv. u. WOBauLG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), in Kraft am 1. Mai 1993.

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung v. 1. April 1993 (GVBl. 1992 I S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz v. 17.12.1998 (GVBl. I S. 562).

Hessische Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Art. 1 des Gesetzes vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193).

3. Planungsgrundlagen

3.1 Regionaler Raumordnungsplan

Im Regionalen Raumordnungsplan Südhessen von 1995 ist das Gebiet als „Siedlungsfläche, Bestand“ dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 25. November 1985 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen.

3.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Idstein ist das Plangebiet, gegen den das Regierungspräsidium Darmstadt mit Verfügung vom 15.04.1999 keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht hat, als Wohngebiet/Mischgebiet dargestellt. Eine Nachverdichtung des bebauten Ortskernes wird als „landschaftspflegerisch unbedenklich“ festgestellt, mit der gleichzeitigen Maßgabe der „Erhaltung der wertvollen Grünstrukturen“.

3.4 Dorferwicklungsplan (s. Anlage)

Das gesamte Gebiet ist im Dorferwicklungsplan Idstein-Heftrich von 1985 erfasst.

3.5 Ortssatzungen

Für das Gebiet gelten folgende Satzungen:

Gestaltungssatzung

Für das gesamte Gebiet gilt die "Bausatzung der Stadt Idstein über die Gestaltung baulicher Anlagen im Ortskern des Stadtteils Heftrich" vom 5. Januar 1988.

Erhaltungssatzung

Für das gesamte Gebiet gilt die "Satzung der Stadt Idstein über die Erhaltung baulicher Anlagen im Bereich des alten Ortskernes im Stadtteil Idstein-Heftrich" vom 22. September 1986.

Stellplatzsatzung

Für das gesamte Gebiet gilt die "Satzung der Stadt Idstein über Stellplätze oder Garagen sowie Abstellplätze - Stellplatzsatzung" vom 3. August 1995.

4. Anlass der Planung und bisheriges Verfahren

Laut Aufstellungsbeschluss ist der Zweck des Bebauungsplanes die planungsrechtliche Festsetzung der Ziele des Dorferneuerungsplanes Heftrich von 1985. Die Ziele sind im wesentlichen die Erhaltung der Ortsstruktur und die Verbesserung des Wohnwertes.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Idstein hat am 4.7.1985 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 2.8.1985 in der Idsteiner Zeitung. Der Bebauungsplanentwurf wurde in der Bürgerversammlung am 17.1.1989 in Heftrich öffentlich vorgestellt und diskutiert. Die erste Beteiligung von Privaten sowie Trägern öffentlicher Belange fand im Oktober 1990 statt. Die weitere Bearbeitung verzögerte sich wegen der Diskussion um die Notwendigkeit von Reserveflächen für die Grundschule. Am 30.1.1997 und am 1.10.1998 fasste die Stadtverordnetenversammlung Änderungsbeschlüsse, die vor allem die Bebauung der Gärten am Schulweg betrafen.

Der Bebauungsplanentwurf wurde in der Zeit vom 14. März 2000 bis 14. April 2000 offengelegt. Gleichzeitig erfolgte eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Zahlreiche Anregungen führten zu Änderungen des Bebauungsplanentwurfs, so dass eine zweite Offenlegung erforderlich wurde. Sie erfolgte vom 4. Februar 2002 bis 4. März 2002.

5. Bestandsanalyse

5.1 Bebauung und Nutzung

Die Verleihung der Stadtrechte 1367 an Heftrich hat städtebaulich geringe Impulse ausgelöst. Gebaut wurde die Fleckenmauer, aber sonst blieb es beim ländlichen Charakter des Ortes. Dem Bau dieser Mauer verdankt Heftrich heute jedoch seine signifikante Gestalt. Sie umschloss eine fast kreisrunde Fläche mit einem Durchmesser von ca. 180 m. Ihre Trasse ist im Bebauungsplangebiet noch an den Südgrenzen der Parzellen 146 bis 149 nachvollziehbar. Ebenfalls mittelalterlich sind noch die Straßenverläufe. Die Langgasse war und ist bis heute die Hauptstraße. Die mittelalterliche Bausubstanz ist dagegen verschwunden. Heute stehen auf den kaum veränderten, sehr unregelmäßigen Parzellen Fachwerkgebäude des 17. bis 19. Jahrhunderts, fast ausschließlich landwirtschaftliche Anwesen. Die Bebauung hat in der Regel zwei Geschosse.

Die ehemals vorherrschende landwirtschaftliche Nutzung ist bis auf wenige Ausnahmen erloschen. Daraus ergeben sich Probleme für die Erhaltung der historischen Ortsgestalt. Die vielen Scheunen bestimmen das Gesamtbild. Ihr Volumen macht die Hauptbaumasse aus. Zwar wurden schon einige zu Wohnungen umgebaut, der größte Teil steht jedoch leer oder wird nur provisorisch als Abstellraum oder Garage genutzt.

Insgesamt ist die Bebauung sehr dicht und ineinander verzahnt. Auf fast allen Grundstücken werden die in der Baunutzungsverordnung für Dorfgebiete festgelegten Nutzungsziffern um 10 % bis 20 % überschritten. Fast alle Freiflächen im Ortskern sind aufgrund der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung, bis auf wenige Gärten, versiegelt.

Die alte Schule sowie 14 historische Fachwerkbauten sind in die Denkmalliste eingetragen. Die unmittelbar am mittelalterlichen Ortsrand gelegenen Gärten an der Nordseite des Schulweges sind bis heute erhalten geblieben. Hier entstanden in den letzten Jahren lediglich zwei Neubauten.

Das Gelände weist ein starkes Gefälle nach Südost auf. Die Langgasse beginnt bei 303 m (hier stand das Untertor) und endet bei 323 m (hier stand das Obertor).

5.2 Verkehr

Die meisten Grundstücke sind direkt durch Straßen erschlossen. Ausnahmen bestehen in der Georgbrunnenstraße und der Hintergasse. Dort sind einige Häuser nur über Nachbarparzellen erreichbar.

Probleme bestehen hinsichtlich des ruhenden Verkehrs. Wegen der dichten Bebauung fehlen ausreichende private Abstellflächen für Kraftfahrzeuge. Sie werden oft auf der Straße geparkt und behindern den Fahrverkehr.

Heftrich ist durch die Buslinie 5462, die von Idstein nach Steinfischbach führt, an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angeschlossen.

5.3 Versorgung

Alle Versorgungsleitungen sind vorhanden. Der Wasserbedarf wird durch Eigenversorgung Heftrichs gedeckt mit teilweisem Bezug aus dem Wasserbeschaffungsverband „Rheingau-Taunus“.

6. Ziele der Planung

Die Zielformulierung folgt den Vorgaben des Dorfentwicklungsplanes von 1985.

Dort heißt es:

Ziel A

Erhaltung und Wiederherstellung der charakteristischen gewachsenen Ortsstruktur. Erhaltung und Wiederherstellung der für diese Struktur prägenden Gebäude und Freiräume. Klärung der Eigenart des Ortes und Abwehr ortsfremder Strukturen und Bauformen.

Begründung

Heftrichs Eigenart steht und fällt mit seiner ungewöhnlichen Ortsstruktur. Die lange Schleife der Langasse, die Hofbildung am Ende der Nebengassen sind kennzeichnend für das Ortsbild. Heftrichs alte Bauten im Ortskern sind in den wenigsten Fällen herausragende Baudenkmäler. Als Teil der Heftricher Ortsstruktur sind sie jedoch unverzichtbar, ihre bauliche Substanz soll deshalb erhalten und wenn gestört, wiederhergestellt werden.

Ziel B

Verbesserung des Wohnwertes, Klärung und Besserung der ortsspezifischen Funktionen, insbesondere der Wohnfunktion des Ortskernes.

Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Nutzungen im Ortskern.

Begründung

In Heftrich, wie in vielen vergleichbaren Orten, war durch veränderte Nutzungsstrukturen eine Tendenz erkennbar, die zur Entleerung des alten Ortskernes führte, verbunden mit einer in Ansätzen sichtbaren

- unausgewogenen Sozialstruktur,
- Häufung ungenutzter Gebäude und
- Zeichen von Verwahrlosung.

Ein Hauptziel der Dorfentwicklungsplanung muss deshalb die Umkehrung dieser Tendenz sein. Nur wenn innerhalb des alten Ortskernes das Wohnen wieder attraktiv wird, können das Gesicht und die Eigenart des Dorfes erhalten werden. Die Rolle der landwirtschaftlichen Nutzungen muss dabei berücksichtigt werden, mit dem Ziel gegenseitige Beeinträchtigungen möglichst zu vermeiden.

7. Planungskonzept

7.1 Bebauung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen vorwiegend der Sicherung des ortstypischen Bestandes und nach dessen Maßgabe der Verbesserung der Wohnqualität.

Die bebaubaren Flächen vollziehen die jeweiligen Hofformen mit Haupt- und Nebengebäuden nach, z. B. fränkische Hofreiten wie Langgasse 30 oder 36. Durch Einbeziehung von jetzigen Nebengebäuden in die Baumasse werden a) die historischen Formen nachgezeichnet und b) genügend Reserven für eine Wohnverdichtung geschaffen.

Im Dorfentwicklungsplan sind ca. 25 Einzelgebäude - Wohnhäuser, Ställe oder Scheunen - als erhaltenswert gekennzeichnet.

Außerdem sind 15 Bauwerke in die Denkmalliste aufgenommen.

Viele dieser Gebäude weisen noch keinen zeitgemäßen Wohnstandard auf. Sie müssen konstruktiv und bautechnisch saniert werden. Grundrisse sind zu verbessern, die Haustechnik zu erneuern. Dabei wird die Planung dem Gebäude angepasst, um die Eingriffe in die historische Bausubstanz möglichst gering zu halten.

Das gleiche Gebot gilt für den Umbau von Scheunen. Sie stellen das größte Bauvolumen im Ortskern Heftrich dar und bestimmen damit dessen Ortsbild in charakteristischer Weise. Einige bereits fertiggestellte Beispiele zeigen, dass die besonderen konstruktiven Eigenheiten einer Scheune auch zu Wohnzwecken nutzbar gemacht werden können.

Für die Ausweisung von Neubauten bleibt in dem dichten Ortsgefüge kaum Platz. Lediglich eine Baulücke in der Langgasse ist zu schließen.

Direkt am Rande des historischen Ortskerns sind jedoch, auf bisher als Gärten genutzten Flächen, Neubauten vorgesehen. Die Ausweisung am Schulweg entspricht den Vorschlägen des Dorfentwicklungsplanes (D.E.P.) von 1985.

Um den Charakter der Ortsrandgärten auch für die Zukunft städtebaulich nachvollziehbar zu machen, sind die Baufenster für die Neubebauung in der Tiefe der Grundstücke ausgewiesen. Der Abstand zum Straßenrand des Schulweges beträgt auf den jeweiligen Grundstücken 11,0 m bis 14,0 m. Auf diesen den Neubauten vorgelagerten Flächen können Gärten entstehen, die die Gebäude in den Hintergrund treten lassen. Diese Wirkung wird noch verstärkt durch Baumpflanzungen, die sich als grüner Rand entlang des Schulweges staffeln.

Weiteres Mittel zur Wahrung des Grüncharakters ist die eng gefasste Festlegung der überbaubaren Flächen und die Ausweisung der Zahl der Vollgeschosse, von denen das zweite im Dachraum liegen muss, so dass der Eindruck eines eingeschossigen Gebäudes entsteht.

7.2 Art und Maß der Nutzung

Obwohl die landwirtschaftliche Nutzung in Heftrich fast erloschen ist, wird dennoch Dorfgebiet (MD) und nicht besonderes Wohngebiet (WB) ausgewiesen. Damit soll gewährleistet bleiben, dass landwirtschaftliche Betriebe, auch im Nebenerwerb, nicht völlig aus dem Dorfbild verschwinden bzw. in Zukunft auch neu eingerichtet werden können. Für die Neubauflächen wird Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Das Maß der Nutzung liegt im MD-Gebiet bei den festgelegten Obergrenzen der Baunutzungsverordnung. Im WA-Gebiet werden die Obergrenzen um 25 % unterschritten, um den Gartencharakter dieser Flächen, zumindest teilweise, zu sichern.

Die Wohnhäuser haben zwei Geschosse, die Scheunen nach Ausbau ebenfalls. Eingeschossig sind die meisten Nebengebäude wie Ställe und Schuppen. Zur Abdeckung der unterschiedlichen Geschosshöhen wird zweigeschossig (II) als Höchstgrenze festgelegt.

Im WA wird zur Höhenbegrenzung ID festgesetzt.

Die Bauweise folgt ebenfalls dem Bestand. Die Grenzbebauung ist die Regel, auch auf hinteren Grundstücksgrenzen. Zum Schutze des historischen Baugefüges wird planungsrechtlich allseitige Grenzbebauung zugelassen, auch für Neubauten im Ersatz für Altbauten.

Im WA werden Einzel- und Doppelhausbebauung ausgewiesen, um die Durchgrünung des Gebietes zu gewährleisten.

7.3 Verkehr

Die Langgasse und die Hintergasse bleiben in ihrer Führung unverändert. Die Langgasse wurde im Rahmen der Dorfentwicklung umgestaltet. Der Schulweg bleibt in seiner Breite bestehen, bekommt jedoch eine neue Oberfläche. Für gefangene Grundstücke an der Georgbrunnensstraße wird ein Geh- und Fahrrecht ausgewiesen.

Garagen für Kraftfahrzeuge müssen auf dem Grundstück innerhalb der überbaubaren Flächen untergebracht werden, z.B. in Erdgeschossen ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude.

Mit der entsprechenden Festsetzung soll vermieden werden, dass die geringen Freiflächen in der eng bebauten Ortslage weiter reduziert werden.

7.4 Grünordnung

Natürliche Grundlagen

Naturräumliche Lage und Klima

Heftrich befindet sich im Naturraum der Idsteiner Senke, genauer in der Untereinheit Escher Grund. Gekennzeichnet wird die Idsteiner Senke durch eine etwa 3 - 4 km breite größtenteils lößbedeckte, klimatisch begünstigte Grabensenke, die zwischen dem westlichen und östlichen

Hintertaunus eingebettet liegt. Klimatisch wird diese Einheit dem gemäßigten Klimabezirk Lahntal zugeordnet, wobei durchschnittlich zwischen 650 und 850 mm Niederschlag pro Jahr fallen und die Jahresdurchschnittstemperatur 6,5 - 8,5° C beträgt. Die Hauptwindrichtung ist westlich.

Die Untereinheit Escher Grund weist ein bewegtes Relief auf, das zwischen 280 m und 340 m über N.N. liegt, das auch für Heftrich ein typisches Merkmal ist.

Gewässer

Prägendstes Merkmal ist der Schlabach der durch die Ortslage von Süden kommend in nördlicher Richtung fließt. Der Schlabach (Gewässer-Ordnung III), der im Oberlauf verrohrt ist (L 3023, Tennisplätze und Kinderspielplatz) entwässert in den Emsbach der wiederum in die Lahn mündet.

Geologie

Geologisch ist das Plangebiet Heftrich I bestimmt durch die östlichen und westlichen Hanglagen, wobei im Westen während der Eiszeit Löß im Leebereich des Hanges abgelagert wurde (Diluvium).

Boden

Auf diesen geologischen Ausgangsgesteinen haben sich folgende Bodentypen entwickelt. Auf Löß haben sich Parabraunerden entwickelt, die im unteren Hangbereich zu braunen Kolluvium übergehen, auf den Auensedimenten, die unter Grundwassereinfluss stehen, haben sich Gleye entwickelt. Aufgrund der günstigen geologischen Bedingungen haben sich hier Böden entwickelt, die sich für eine landwirtschaftliche bzw. gärtnerische Nutzung besonders gut eignen. Bezeichnend dafür sind die bis heute erhaltenen Nutzgartenflächen am Schulweg.

Ansonsten sind alle Böden im Ortsbereich stark anthropogen überformt. Im überwiegend bebauten Bereich sind diese stark verdichtet. Lediglich die Böden im Bereich der Klein- und Nutzgärten am Schulweg sind bezüglich der Verdichtung unbelastet. Als potentielle natürliche Vegetation würde sich im Plangebiet ein Hainsimsen-Perlgras-Buchenwald bzw. ein Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald entwickeln. Gegenwärtig ist die Vegetation durch anthropogene Nutzungen geprägt (siehe Bestandsbewertung mit Eingriffs-Ausgleichsregelung).

Eingriffs-Ausgleichs-Regelung, Grundlagen

Gemäß § 1 (5) Nr. 7 BauGB sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Für die Aufstellung von Bebauungsplänen gilt insbesondere der § 8a des BNatSchG unmittelbar als Bundesrecht, sowie § 6c HENatG. Danach gilt für Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden, grundsätzlich das Abwägungsgebot gemäß § 1 (6) und § 1a (2) Nr. 2 BauGB unter Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG. Hiernach sind vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft grundsätzlich zu unterlassen, sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Eine solche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung ist im Bebauungsplan abschließend zu treffen.

Bestandsbewertung mit Eingriffs-Ausgleichsregelung

Aufgrund der historischen Entwicklung Heftrichs hat sich eine in der Baudichte sowie Nutzung der Grundstücke sehr differenzierte Strukturierung des Bebauungsplangebietes ergeben.

Dadurch bestehen auch große Unterschiede bezüglich der ökologischen Empfindlichkeit und somit auch der Eingriffserwartung. Deshalb wurde das Gebiet in die folgenden 2 Bewertungskategorien eingeteilt

Kategorie I: Keine bis geringe Eingriffe,

Kategorie II: Mittlere bis schwere Eingriffe

Die Kategorie I umfasst alle Bereiche, wo keine Veränderungen vorbereitet werden (Flächen für den Gemeinbedarf, öffentliche Grünflächen) sowie dicht bebaute Gebiete (Bestandserhaltung des alten Ortskerns) und Gebiete, wo lediglich eine ergänzende Bebauung vorbereitet wird auf Flächen geringeren Biotopwertes (überwiegend intensiv genutzte oder versiegelte Flächen).

Hier sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Um die wenigen, und deshalb für den Ortskern von wesentlicher Bedeutung, noch vorhandenen Grünstrukturen, vor allem Bäume zu erhalten, wird gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 25b BauGB festgesetzt, vorhandene standortgerechte Laub- und Obstbäume mit über 30 cm Stammumfang zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang mit Arten der Artenauswahlliste zu ersetzen.

Die Kategorie II, die durch eine höhere ökologische Empfindlichkeit bei gleichzeitiger höherer Eingriffserwartung gekennzeichnet ist, bezieht sich auf die Bereiche Schulweg (Grundstücke 99 bis 103, 48/1, 6 und 8/1) und die Grundstücke 75 Langgasse sowie 13 und 12/1 Am Pfarrberg.

Es handelt sich um unbebaute Grundstücke, die zur Zeit überwiegend gärtnerisch oder als Wiese genutzt werden. Vor allem das bisherige Kleingartengebiet am Schulweg weist eine relativ geschlossene und zusammenhängende Grünfläche mit einigen Relikten von dorftypischen und ökologisch wertvollen Strukturen (Streuobstbestände, bäuerliche Nutzgärten) auf.

Um die durch eine zukünftige Bebauung zu erwartenden Eingriffe zu mildern werden die überbaubaren Flächen eng gefasst und zu beiden Seiten des Schulweges eine Baumreihe festgesetzt.

Die Neubebauung wird in die Tiefe der Grundstücke angeordnet, so dass große Vorgärten entstehen können, durch die der jetzige Charakter des Gebietes als Biotop und grüner Rand des mittelalterlichen Dorfkernes auch zukünftig gesichert bleibt.

Durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen sind jeweils 80 m² zur Versiegelung vorbereitet. Das ist bei einer mittleren Grundstücksgröße von rund 440 m² ein Anteil von 18 %. Als Ausgleich wird für jede Parzelle vorgeschrieben, einen Baum gemäß Artenauswahlliste anzupflanzen. Auch aus städtegestalterischen Gründen ist der Standort des Baumes nicht beliebig, sondern entlang des Schulweges festgesetzt, jedoch innerhalb dieses Randstreifens variabel.

Aufgrund der oben genannten Festsetzungen und der relativ niedrigen Baudichte sind die Eingriffsminderung und -ausgleich im Gebiet gewährleistet, bei einer gleichzeitig sinnvollen Ausnutzung der Grundstücke. Dadurch, dass Freiflächen in der Ortslage besser ausgelastet werden, können ökologisch wertvolle Flächen im Außenbereich geschont werden. Somit ist die Schonung von Flächen im Außenbereich als eingriffsmindernd anzusehen.

8. Flächenbilanzierung

Gesamtfläche	3,85 ha	100 %
Verkehrsfläche	0,46 ha	12 %
Gemeinbedarfsfläche	0,22 ha	6 %
Nettobauland	3,17 ha	82 %

Bad Soden, den 20.10.2004

S+P Architekten und Stadtplaner

Dipl.-Ing. Roland Fromme