

BEGRÜNDUNG

1.

VORBEMERKUNGEN

1.1 Bestandteile des Bebauungsplanes

- Rechtsplan 1, Festsetzungen nach Bundesbaugesetz
- Rechtsplan 2, Kennzeichen nach Städtebauförderungsgesetz
- Begründung
- Schriftliche Festsetzungen
- Stellplatzbilanz Sanierungsgebiet
- Fassadenabwicklung

1.2 Sanierungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Idsteiner Altstadt".

1.3 Vorbereitende Untersuchungen

Voruntersuchungen zur Altstadtsanierung wurden 1974 von der Deutschen Gesellschaft für Landentwicklung und 1978 von Dorsch-Consult erarbeitet. Zusätzlich wurde 1977 von Dorsch-Consult der Generalverkehrsplan für die Gesamtstadt aufgestellt. Das endgültige Sanierungskonzept liegt seit 1980 im Rahmenplan zur Sanierung der Altstadt vor (Verfasser: Dr.-Ing. Ernst Schirmacher).

1.4 Erörterungen mit den Betroffenen

Seit Festlegung des Sanierungsgebietes werden Beteiligte und Betroffene zur Gestaltung des Sanierungsgebietes gehört. Wünsche und Anregungen sind, soweit mit dem Allgemeininteresse vereinbar, im Bebauungsplan berücksichtigt.

1.5 Aufstellungsbeschluß

Den Aufstellungsbeschluß zu diesem Bebauungsplan faßte die Stadtverordnetenversammlung am 19.8.1982.

1.6 Bausatzung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der "Bausatzung der Stadt Idstein über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Altstadt Idstein". Sie ist seit 6.3.1980 in Kraft.

2.

LAGE UND NUTZUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht aus dem Block 7 (Rahmenplan 1980).

Das Gebiet liegt zwischen Burgfelsen, einem Lebensmittelmarkt, der Straße Am Hexenturm, der Himmelsgasse und dem König-Adolf-Platz - dem zentralen Platz des Altstadtkerns. Die Grundstücke sind zur Himmelsgasse und zum König-Adolf-Platz orientiert.

Die Bebauung stammt aus der Zeit um 1600, wurde aber im 19. und 20. Jahrhundert teilweise stark verändert.

Der Block 7 gehört zur Geschäftszone (siehe auch Rahmenplan, Seite 24 f) der Altstadt. Entsprechend ist die Nutzung: Läden und Gewerbebetriebe in den Erdgeschossen, Wohnen in den Obergeschossen.

In den Geltungsbereich wurde die Straßenparzelle Marktplatz hineingenommen.

3.

ZIELE UND MASSNAHMEN

3.1 Erhaltung der Altstadt, Objektsanierung

3.2 Gestaltung der Altstadt

3.3 Verbesserung der Wohnqualität

3.4 Verbesserung der Geschäftslage

Zu 3.1

Erhaltung der Altstadt, Objektsanierung

Im Plangebiet stehen 6 erhaltenswerte Gebäude. Sie sind gemäß § 10 (1) Städtebauförderungsgesetz mit "E" kenntlich gemacht:

König-Adolf-Platz 4 um 1600, freiliegendes Fachwerk, Einzeldenkmal, zwei Geschosse, dringend sanierungsbedürftig, Teil der Ladenfront ist umzugestalten.

Himmels-gasse 2 datiert 1615, freiliegendes Fachwerk, Einzeldenkmal, Schnitzereien im Giebel und an Eckstützen, drei Geschosse (Gasthaus zur Pfeif'), Toreinfahrt im Haus König-Adolf-Platz 4.

Himmels-gasse 6 wohl um 1700, Fachwerk verputzt, Gruppen-denkmal, zwei Geschosse, sanierungsbe-dürftig, Fachwerk freilegen, Fenster und Schaufenster anpassen, eventuell Dach aus-bauen.

Himmelsgasse 8 wohl um 1700, Fachwerk verputzt,
Gruppendenkmal, barockes Zwerchhaus
(verschiefert), zwei Geschosse, sanierungs-
bedürftig, Fachwerk freilegen, Fenster und
Ladenfront anpassen. Wirtschaftliche Einheit mit:

Himmelsgasse 10 wohl um 1700, Fachwerk verputzt, Gruppendenkmal,
um 1900 erhöht mit Zwerchhaus in Fachwerk (frei-
liegend), zwei Geschosse, sanierungsbedürftig,
Fachwerk freilegen, Fenster anpassen.

Himmelsgasse 12 um 1700, freiliegendes Fachwerk, Gruppendenkmal,
zwei Geschosse, saniert, Ladenfront und Fenster
altstadtgerecht umzugestalten, Dach ausbaufähig.

Zur Problematik der Objektsanierung siehe Rahmenplan 1980, Seite 121.

Zu 3.2

Gestaltung der Altstadt

Der Marktplatz ist bereits neu mit Naturstein gepflastert. Der Brunnen wurde restauriert und von der Fahrbahnkante nach innen versetzt. Die Himmelsgasse ist Teil der Fußgängerzone und ebenfalls mit Naturstein gepflastert.

Himmelsgasse 4 wohl um 1900, Fachwerkbau zur Unkenntlichkeit
verändert, drei Geschosse, altstadtgerecht zu
erneuern: Fenster und Ladenfront anpassen, eventuell
steileres Dach errichten.

Zu 3.3

Verbesserung der Wohnqualität

Der Ausbau der Fußgängerzone hat eine wesentliche Verbesserung der Wohnumgebung mit sich gebracht. Dagegen mangelt es an Grünflächen. Die dichte Bebauung läßt kaum Platz. Trotzdem sollte versucht werden, wenigstens die Restflächen zu begrünen. Einen gewissen Ersatz können auch Wohnterrassen bieten. Erhöhung des Wohnwertes im Gebäude durch Instandsetzung, funktionale Grundrisse und zeitgemäße Installation (Objektsanierung).

Zu 3.4

Verbesserung der Geschäftslage

In der Himmelsgasse, als Teil der Fußgängerzone, sollen die Ladenfronten ein altstadtgerechtes Bild bieten. In der beiliegenden Fassadenabwicklung (Himmelsgasse 2 bis 12) sind entsprechende Vorschläge gemacht.

4.

STELLPLÄTZE

Erforderlich sind 36 Stellplätze. Nachweisbar auf Privatgrundstücken sind 16 Stellplätze. Wegen vorrangiger Ziele (Erhaltung wertvoller historischer Gebäude) müssen die PKW in Sammelgaragen abgestellt werden. Die fehlenden 20 Stellplätze werden im Parkdeck Am Hexenturm oder ggf. auch auf dem Parkplatz (Parkdeck) Alte Feuerwehr zugeteilt (siehe auch Tabelle und Stellplatzbilanz).

5.

ART UND MASS DER NUTZUNG

Die Art der Nutzung wird nach Rahmenplan 80 festgesetzt: Besonderes Wohngebiet (WB). Wichtig ist die Sicherung der Wohnnutzung. Sie wird deswegen gemäß § 1 (7) Baunutzungsverordnung geschoßweise festgelegt. Das Maß der Nutzung ist bestimmt durch Erhaltungsziele und Bestand. Grund- und Geschoßflächenzahl werden daher gemäß § 17 (10) Baunutzungsverordnung für einen Teil des Gebietes höher als nach § 17 (7) Baunutzungsverordnung festgesetzt.

6.

FLÄCHENBILANZ

Siehe Tabelle.

7.

KOSTEN

7.1 Ordnungsmaßnahmen

Umzug von Bewohnern

3 Haushalte, je 2 x 1.000,- DM 6.000,— DM

Entschädigung

Miete 3 Garagen
ca. 1.000,— pro Jahr, für 5 Jahre 5.000,— DM

Beseitigung baulicher Anlagen

3 Garagen Himmelsgasse 10

180 cbm x 10,— DM

2.000,— DM

13.000,— DM

7.2 Baumaßnahmen

(Modernisierung, Erhaltung)

K.-Adolf-Platz 4 (600 cbm x 500,— DM)

Gesamtkosten 300.000,— DM, Zuschuß

75.000,— DM

Himmelsgasse 4 (800 cbm x 250,— DM)

Gesamtkosten 200.000,— DM, Zuschuß

25.000,— DM

Himmelsgasse 6 (500 cbm x 400,— DM)

Gesamtkosten 200.000,— DM, Zuschuß

40.000,— DM

Himmelsgasse 8+10 (850 cbm x 250,— DM)

Gesamtkosten 213.000,— DM, Zuschuß

27.000,— DM

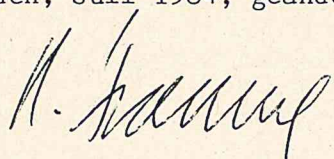
167.000,— DM

Gesamtsumme

180.000,— DM

Bad Soden, Juli 1984, geändert September 1988

i.A.


Dipl.-Ing. Fromme

Idstein, den 21. Oktober 1988

Der Magistrat
der Stadt Idstein


H. Müller
Bürgermeister

Schriftliche Festsetzungen1. Vollgeschosse

Die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse gilt bis zur Traufe. Ausnahmsweise kann ein weiteres Vollgeschoß im Dachraum zugelassen werden. Dabei kann die festgesetzte Geschoßflächenzahl um die zusätzlich entstehende Geschoßfläche erhöht werden.

2. Art der Nutzung

Gemäß § 1 (7) Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird die Art der Nutzung wie folgt festgelegt:

Besondere Wohngebiete (WB):

Erdgeschoß: Wohnungen,
 Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 Schank- und Speisewirtschaften,
 sonstige Gewerbebetriebe.

Obergeschosse: nur Wohnungen.

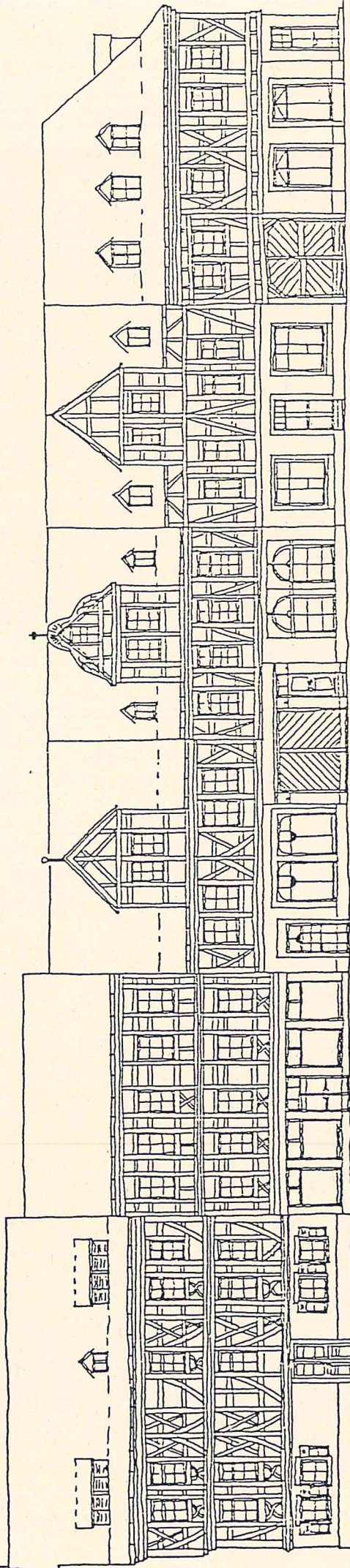
Alle anderen gemäß BauNVO § 4a (2) und (3) allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zugelassen.

3. Baulinie

Die festgesetzte Baulinie kann bei historischen Gebäuden ("E") gemäß Bestand überschritten werden. Bei anderen Gebäuden ist für Erker, Auskragungen der Obergeschosse, Außentreppen und Vorplätze (Hauseingang) ausnahmsweise eine Überschreitung der Baulinie bis zu 1,20m zugelassen.

4. Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zugelassen.



IOSTEIN
B-PLAN 7
HIMMELSGASSE 2-12
GESTALTUNGSVORSCHLAG
7.82
1:100

IDSTEIN, SANIERUNGSGEBIET

STELLPLATZBILANZ

Block	erforderl. Stellplätze			nachweisbare Stellplätze	fehlende Stellplätze		
	WO ¹⁾	GE ²⁾	Gesamt		WO	GE	Gesamt
A	25	6	31	10	17	4	21
B	56	1	57	46	11	--	11
C	33	11	44	42	1	1	2
D	24	--	24	24	--	--	--
E	20	25	45	15	5	25	30
F	43	10	53	19	24	10	34
G	39	34	73	26	6	41	47
H	27	--	27	21	6	--	6
K	20	--	20	16	4	--	4
L	23	1	24	10	13	1	14
M	21	12	33	23	4	6	10
N	33	--	33	31	2	--	2
P	9	2	11	11	--	--	--
R	36	2	38	38	--	--	--
5	7	9	16	5	4	7	11
7	15	21	36	16	3	17	20
8	18	37	55	--	18	37	55
9	9	--	9	1	8	--	8
10	--	70	70	70	--	--	--
11	10	100	110	110	--	--	--
SU 1	468	341	809	534	126	149	275
3	29	62	91	36	5	50	55
Rathaus	--	30	30	30	--	--	--
SU 2	497	433	930	600	131	199	330

Privat nicht nachweisbare Stellplätze:

Öffentl. nachweisbar:

Escher Straße	65 fehlen noch	265
Parkdeck Hexenturm	90 fehlen noch	175
Altstadtstraßen	20 fehlen noch	155
Löherplatz	30 fehlen noch	125
Tiefgarage Bürgerhaus	60 fehlen noch	65
Schulgasse	60 fehlen noch	5

1) WO = Wohnung Bedarf 1,5 ST/WO

2) GE = gewerbl. Flächen 1,0 ST/50 qm brutto GE