

BEBAUUNGSPLAN DER STADT IDSTEIN „ALTSTADT, TEIL OBERGASSE“

BEGRÜNDUNG



STAND: APRIL 2002

ARCHITEKTEN

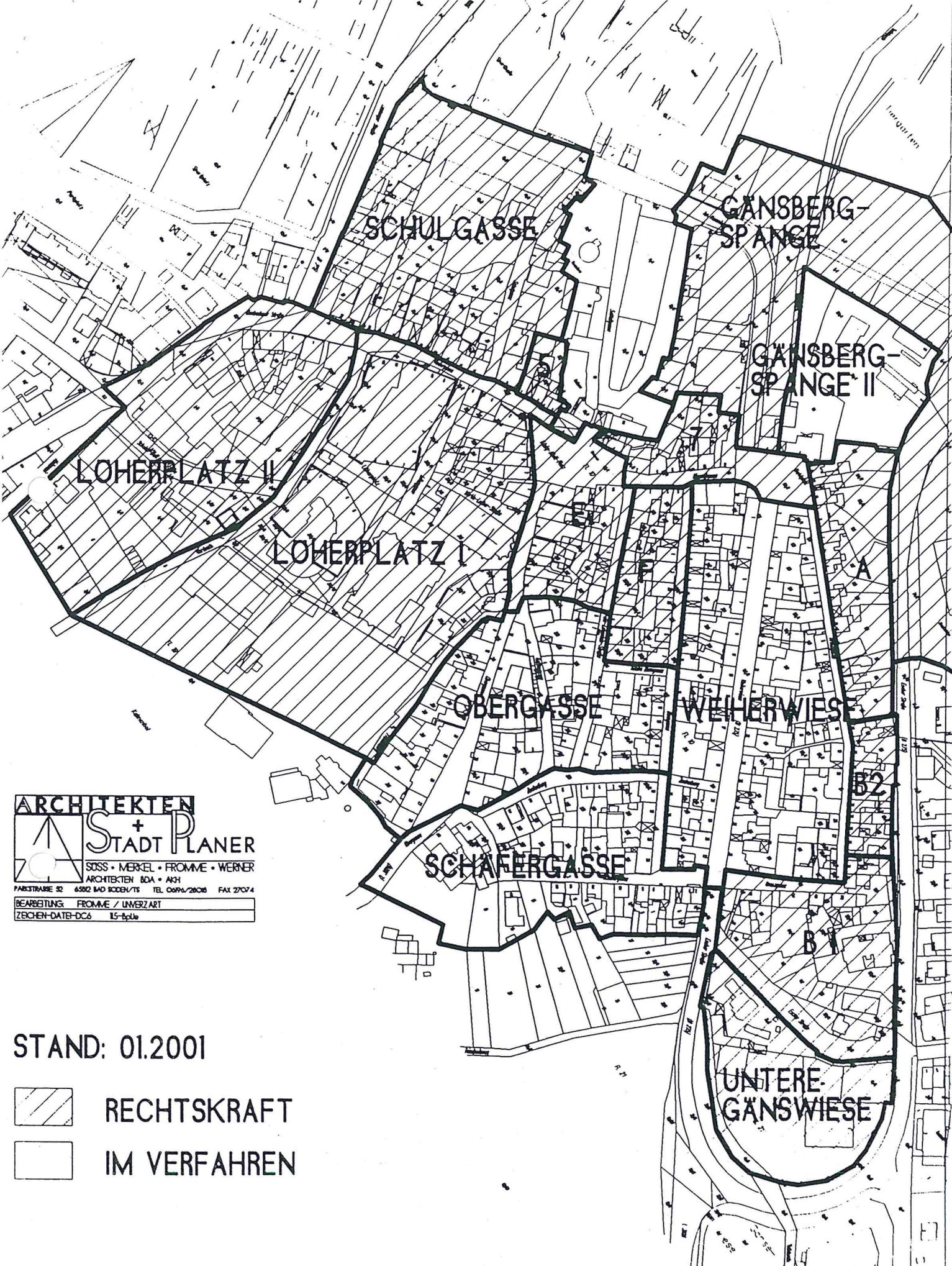
+
STADT PLANER

SÜSS • MERKEL • FROMME • WERNER
ARCHITEKTEN BDA • AKH

18.04.02

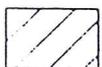
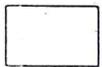
Inhaltsverzeichnis

Lageplan	2
1. Geltungsbereich	3
2. Rechtsgrundlagen	3
3. Planungsgrundlagen	3
3.1 Regionaler Raumordnungsplan	3
3.2 Flächennutzungsplan	3
3.3 Landschaftsplan	4
3.4 Sanierungsgebiet	4
3.5 Denkmalschutz	4
3.6 Ortssatzungen	4
4. Anlaß der Planung und bisheriges Verfahren	4
5. Bestandsanalyse	5
5.1 Bebauung	5
5.2 Freiflächen (s. Bestandsplan)	5
6. Ziele der Planung	6
7. Planungen und Maßnahmen	6
7.1 Bebauung	6
Abbildung 1, Obergasse 16, Rückfront	7
Abbildung 2, Obergasse, Lindenplätzchen	8
Abbildung 3, Obergasse 18, Rückfront	9
Abbildung 4, Obergasse 20, Rückfront	10
Abbildung 5, Felix-Lahnstein-Straße	11
7.2 Art und Maß der Nutzung	12
7.3 Verkehr	12
7.4 Grün- und Freiflächen	12



ARCHITEKTEN
S + P
STADT PLANER
 SOSS • MERKEL • FROMME • WERNER
 ARCHITEKTEN BDA • AKH
 PARKSTRASSE 32 6592 BAD KÜCHEN/T5 TEL 0691/28016 FAX 27074
 BEARBEITUNG: FROMME / UNVERZART
 ZEICHEN-DATUM-DC6 15-10/06

STAND: 01.2001

-  RECHTSKRAFT
-  IM VERFAHREN

IDSTEIN ALTSTADT ÜBERSICHT BEBAUUNGSPLÄNE

1. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Idsteiner Altstadt“. Er umfaßt Teile der Obergasse (Renaissance) sowie Kaffeegasse, Felix-Lahnstein-Straße und Borngasse, die 1685-1721 (Barock) entstanden.

Die Fläche beträgt 1,24 ha.

2. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBl. I, S. 137)

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. WOBauIG 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Dezember 1993 (GVBl. I. S. 655), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 19. Dezember 1994 (GVBl. I, S. 775, 793).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 890), zuletzt geändert durch Artikel 1 des zweiten Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 30. April 1998 (BGBl. I S. 823).

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 Wohnbaufläche (W) und als Sanierungsgebiet ausgewiesen.

3.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Idstein, gegen den das Regierungspräsidium Darmstadt mit Verfügung vom 15.04.1999 keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht hat, ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

3.4 Sanierungsgebiet

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (§ 5 StBauFG vom 18.08.1976) „Idsteiner Altstadt“ wurde mit Verfügung vom 16.01.1980 durch den Regierungspräsidenten Darmstadt genehmigt. Grundlage für die Festlegung waren die vorbereitenden Untersuchungen, der Rahmenplan 1980, aufgestellt durch das Büro Dr. Schirmacher (heute S+P Architekten und Stadtplaner). Das Gebiet hat eine Größe von 8,5 ha.

3.5 Denkmalschutz

Die Altstadt ist eine Gesamtanlage gemäß § 2 Abs. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz. Die Grenzen der Gesamtanlage sind nach Arbeitsliste des Denkmalamtes eingetragen. Rund 70 Gebäude sind Kulturdenkmäler gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz. Sie verteilen sich über alle Straßen. Schwerpunkt sind die Obergasse und der König-Adolf-Platz. Mit fortschreitender Instandsetzung der historischen Gebäude wird sich erfahrungsgemäß die Zahl der Kulturdenkmäler erhöhen. Im Plangebiet sind 26 Gebäude in die Denkmalliste eingetragen.

3.6 Ortssatzungen

Altstadtsatzung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der „Bausatzung der Stadt Idstein über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Altstadt Idstein“ vom 23. September 1986, geändert am 5. Januar 1988. Teil dieser Satzung ist der Lageplan gemäß § 2, in dem alle zu erhaltenden Gebäude gekennzeichnet sind. Außer den denkmalgeschützten sind diese weitere 5 Bauten.

Stellplatzsatzung

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

4. Anlaß der Planung und bisheriges Verfahren

Der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan „Altstadt“ wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 19.09.1985 gefaßt. Zur Erleichterung des

Verfahrens erfolgte eine Aufteilung in 14 Einzelpläne, von denen 11 bereits rechtskräftig sind. Die drei noch ausstehenden „Schäfergasse“, „Obergasse“ und „Weiherwiese“ werden gleichzeitig bearbeitet.

Aufgabe der Bebauungspläne „Altstadt“ ist die Umsetzung der Ziele zur Sanierung der Altstadt gemäß Rahmenplan 1980 - 1. Erhaltung der Altstadt, 2. Gestaltung der Altstadt, 3. Erhöhung der Wohnqualität und 4. Stärkung der Versorgungsfunktion.

5. Bestandsanalyse

5.1 Bebauung

Von 39 Hauptgebäuden sind 31 historischen Ursprungs. Die bedeutendsten stehen in der Obergasse, u.a. zwei ehemalige Schulgebäude, Obergasse 21 bis 29 (1689) sowie Obergasse 16 (1612/18. Jh.). Die Wohnhäuser sind um 1600 erbaut, das älteste ist die Nr. 15 aus dem Jahre 1513. Die Felix-Lahnstein-Straße und die Borngasse gehören schon zur barocken Vorstadt, erbaut 1685-1725, während die Kaffeegasse in der Mitte des 17. Jahrhunderts entstand, wahrscheinlich nach Abbruch der Stadtmauer, deren Verlauf in diesem Abschnitt jedoch nicht gesichert ist. Ein Sonderfall stellt die Nr. 2 dar - das Sattlerhaus von 1680. Es wurde beim Umbau des Löherplatzes hierher transloziert.

Die Mehrzahl der Altbauten wurde in den vergangenen zwanzig Jahren mit Fördermitteln des Bundes, des Landes und der Stadt instandgesetzt.

Die vorherrschende Nutzung ist Wohnen, nur in der Obergasse gibt es einige Gewerbebetriebe: eine große Druckerei mit Verlag in der Nr. 16, außerdem zwei kleine Ladenlokale.

Störungen des historischen Straßenbildes, insbesondere der Kaffeegasse, aber auch des Altstadtpanoramas werden durch kahle Rückfronten der Druckerei und des Hauses Nr. 20 verursacht.

5.2 Freiflächen (s. Bestandsplan)

Gärten und Höfe verteilen sich unregelmäßig über das Plangebiet. Im Zusammenhang mit Sanierungsmaßnahmen hat sich der Grünanteil erhöht, und zwar durch Abbruch nicht mehr genutzter Nebengebäude, z. B. an der Borngasse oder an der Obergasse. Die Wohnqualität hat sich dadurch erheblich gebessert.

Die Höfe sind in vielen Fällen bereits mit Naturstein gepflastert, nur noch wenige sind asphaltiert oder mit Betonsteinen belegt.

Der Baumbestand beschränkt sich auf wenige, kleinere Exemplare. Eine gewisse städtebauliche Rolle spielt die Linde auf dem kleinen Platz an der Obergasse.

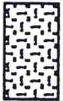
IDSTEIN, BEBAUUNGSPLAN
 "OBERGASSE"
 FREIFLÄCHEN BESTAND



VERSIEGELTE BZW. TEILVERSIEGELTE FLÄCHEN

-  ASPHALT
-  NATURSTEIN
-  WASSERBUNDENE DECKE

GARTENFLÄCHEN

-  GARTENFLÄCHEN
-  LAUBHECKE
-  LAUBBAUM
-  NADELBAUM
-  GELTUNGSBEREICH

8.9.75.

Fl. 10

Zuckerberg

Dankenberg

(6209)

6. Ziele der Planung

Im Rahmenplan 1980 wird den Zielen das städtebauliche Leitbild zugrundegelegt. Sein Inhalt sind die Erhaltung sowie die gestalterische und funktionale Aufwertung der Altstadt.

Die vier Sanierungsziele sind jeweils in Teilziele untergliedert. Zitiert werden hier nur solche, die das Plangebiet betreffen.

Sanierungsziel 1	Erhaltung der Altstadt
Teilziel 1.2	Erhaltung historischer Gebäude
Sanierungsziel 2	Gestaltung der Altstadt
Teilziel 2.1	Gestaltung von Straßen- und Platzräumen
Teilziel 2.3	Schließung von Baulücken
Sanierungsziel 3	Erhöhung der Wohnqualität
Teilziel 3.1	Verbesserung der Lagequalität
Teilziel 3.2	Verbesserung der Gebäudequalität

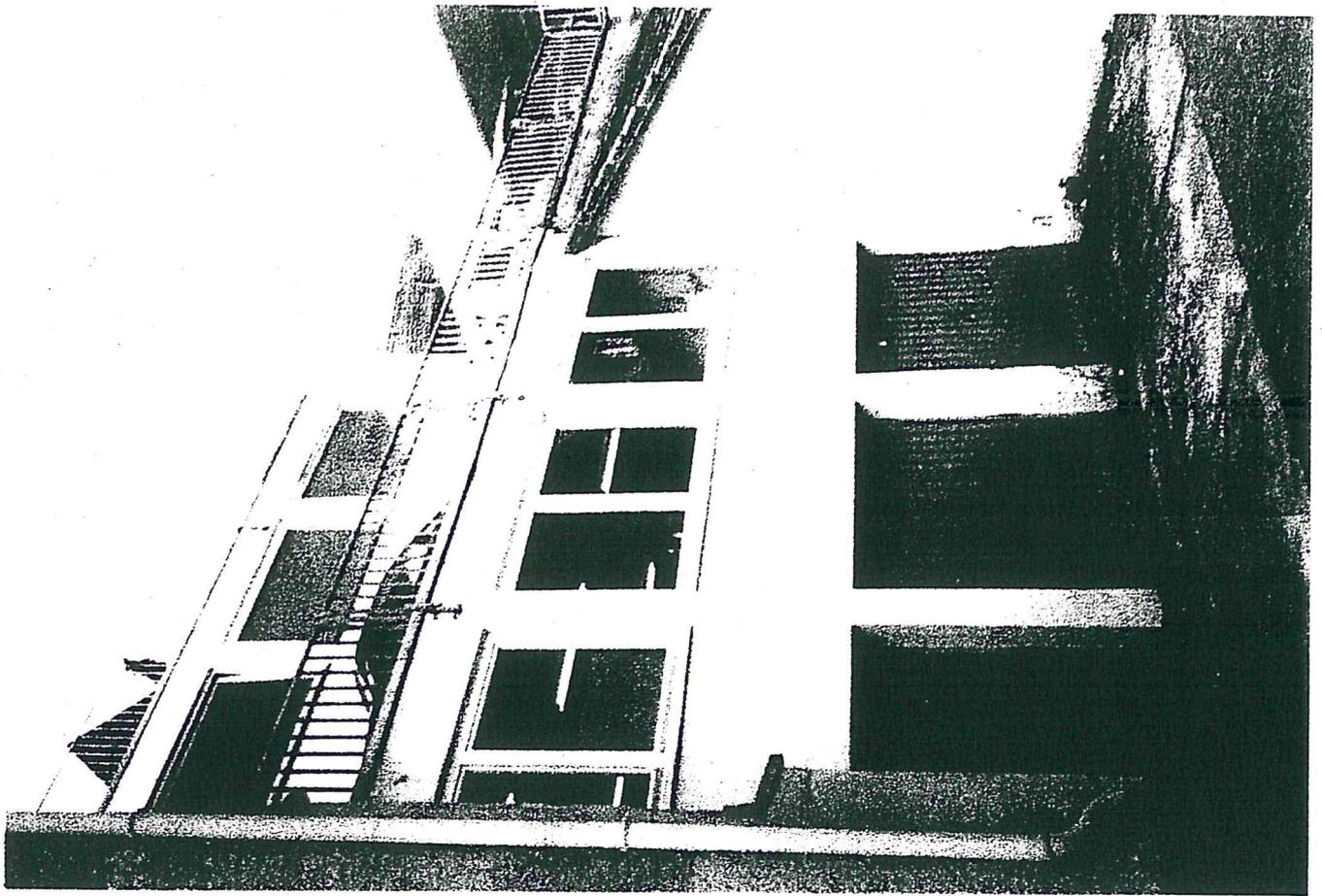
7. Planungen und Maßnahmen

7.1 Bebauung

Einer durchgreifenden Sanierung bedürfen noch fünf historische Gebäude. Ein Paradebeispiel ist die Kleine Borngasse 3, das Fachwerk mit Asbestzementschindeln verdeckt, innen völlig veraltete Haustechnik. Die anderen vier werden zwar gepflegt, ohne daß jedoch eine durchgreifende Erneuerung vorgenommen wurde: Borngasse 17, Kaffeegasse 8, 10 und Obergasse 11.

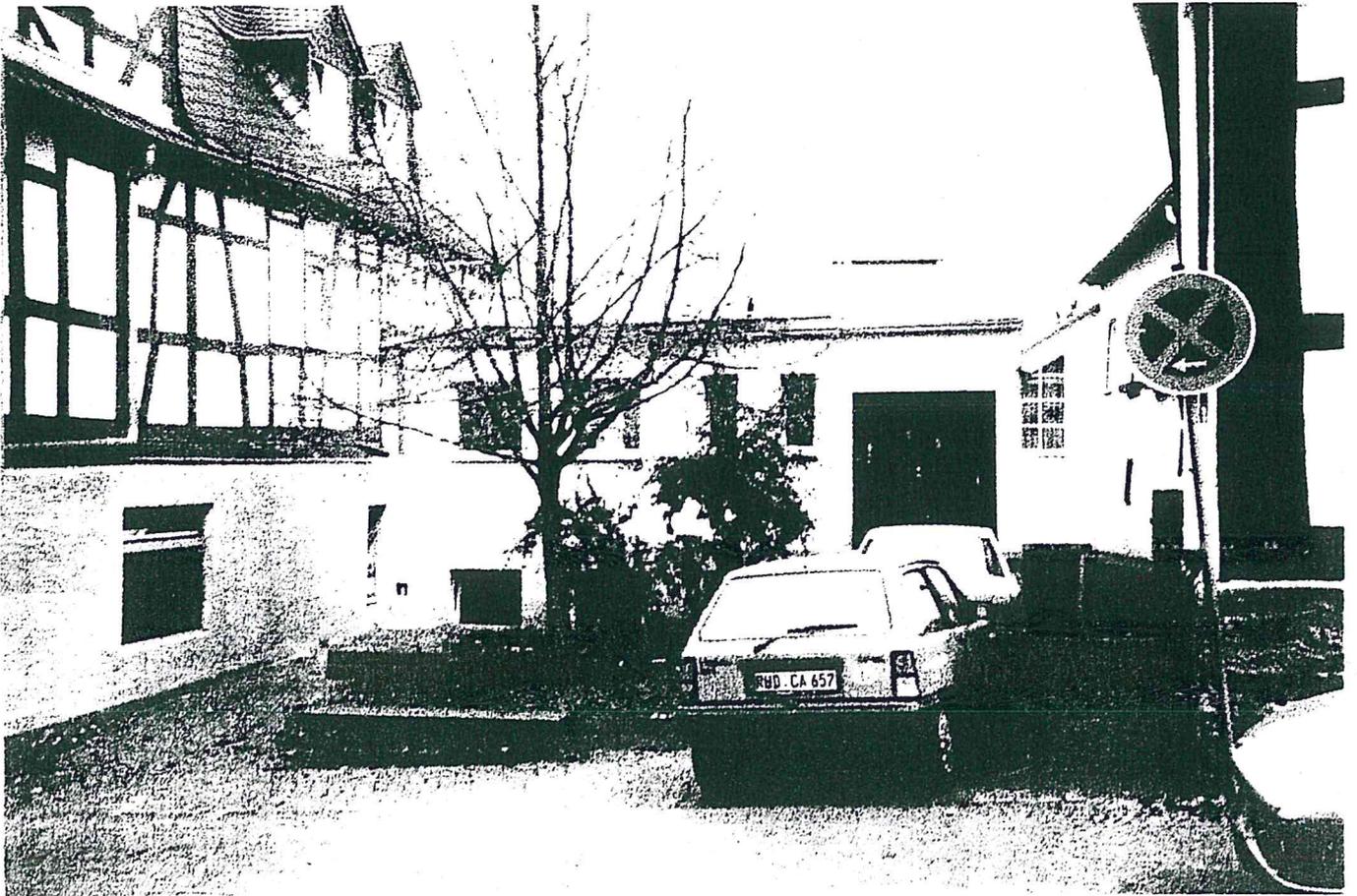
Für das Stadtbild problematisch sind einige Neu- oder Anbauten aus den 60er oder 70er Jahren des 20. Jahrhunderts in der Obergasse. Sie fügen sich in Form, Proportion und Material nicht in die historische Umgebung ein. Notwendige Umbauten betreffen vor allem Fenster- und Dachgestaltung. Entsprechende Details sind in den Skizzen 1, 3 u. 4 für die Anwesen Obergasse 16, 18 und 20 als Prinzip vorgeschlagen, für die Obergasse 16 auch zur Straßenseite (Skizze 2), zum sogenannten Lindenplätzchen. Der kleine Anbau mit Flachdach wirkt der Umgebung wenig angemessen.

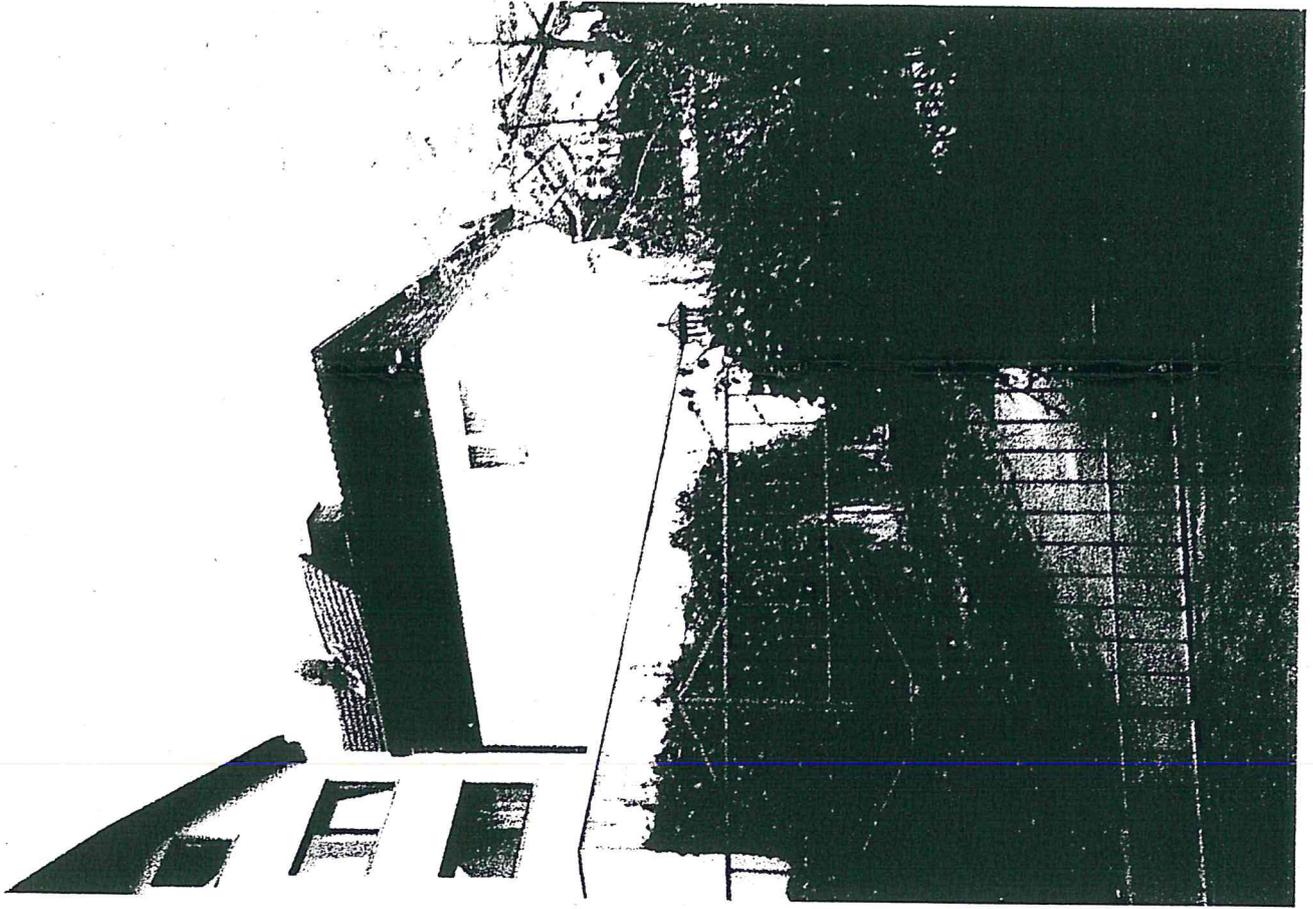
Zu den Neubaumaßnahmen gehören Ersatzbauten für die Scheunen an der Felix-Lahnstein-Straße, auf dem Anwesen Kaffeegasse 10. Sie haben nur ein Geschoss und erfüllen ihren ursprünglichen Zweck nicht mehr. Sie können durch zweigeschossige Neubauten mit Wohnungen ersetzt werden. Einen Eindruck von der erwünschten städtebaulichen Wirkung vermittelt die Skizze 5.





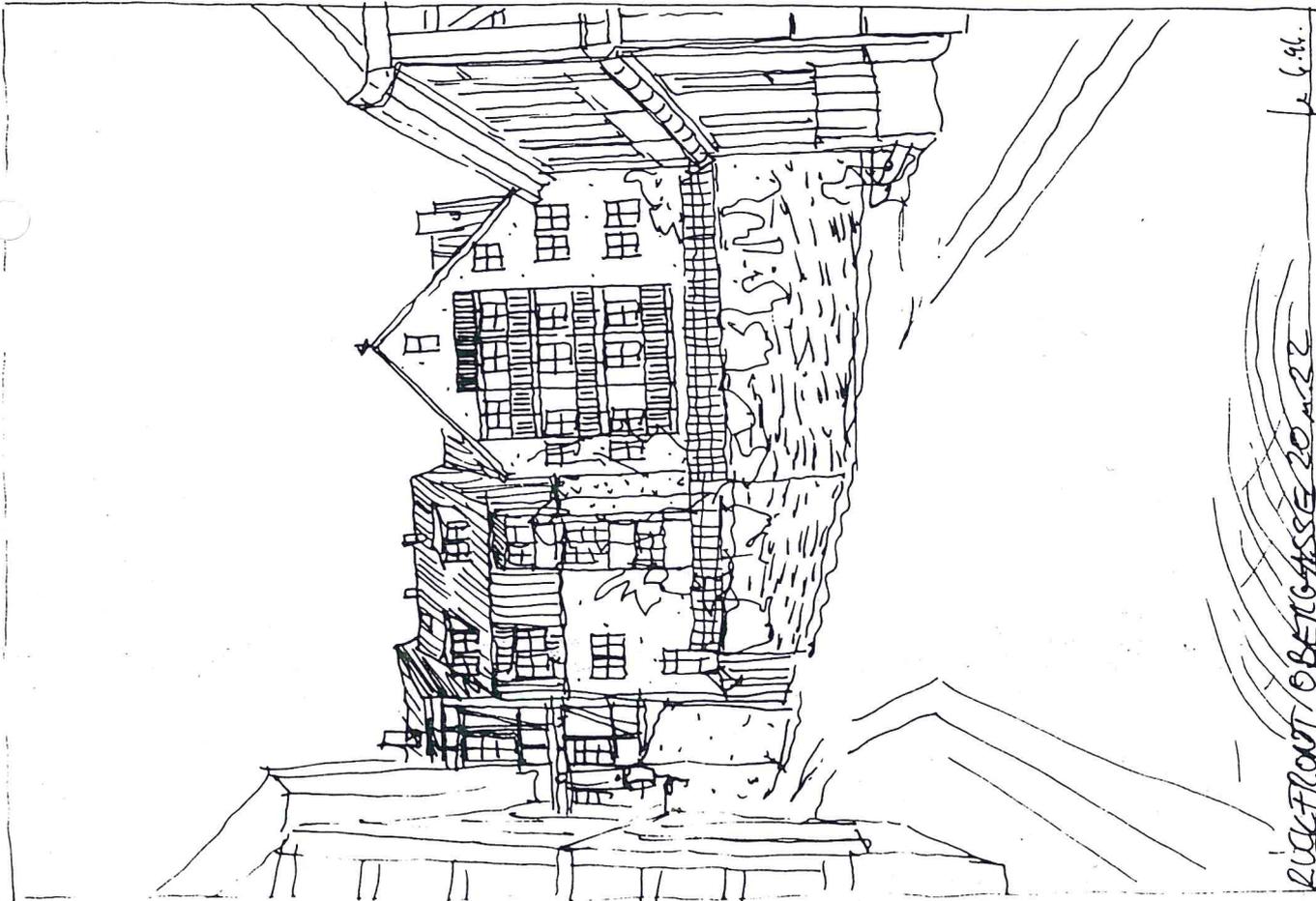
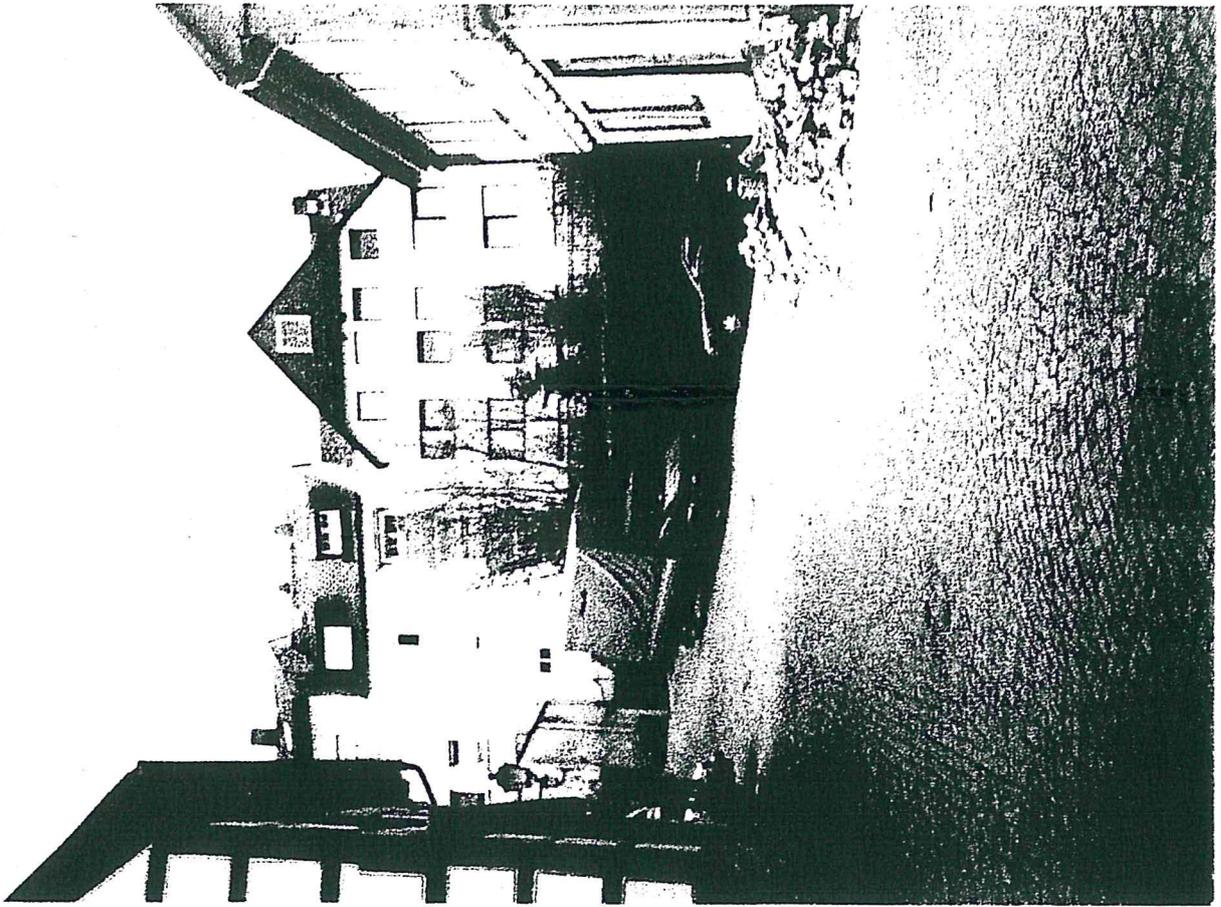
2





3

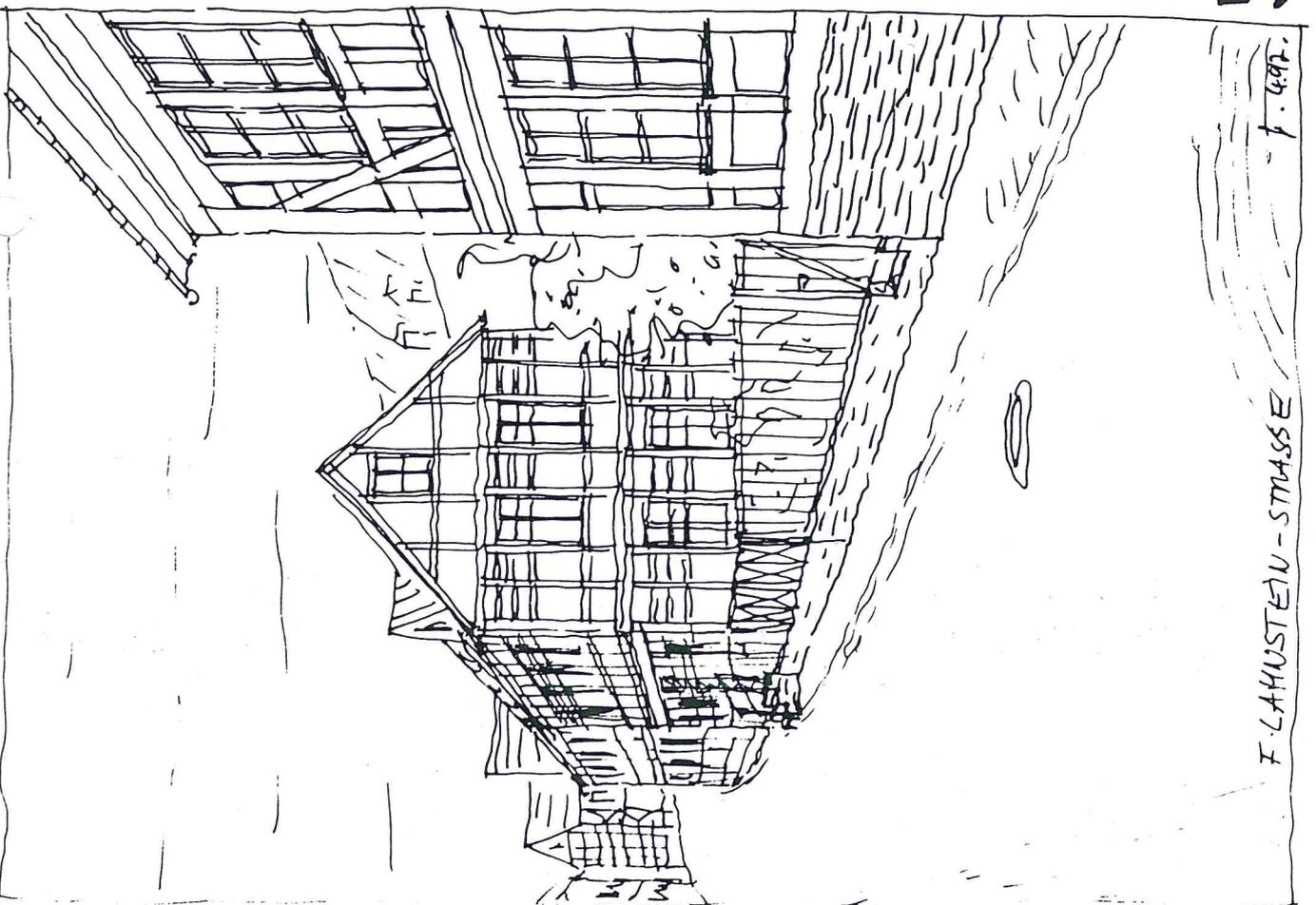
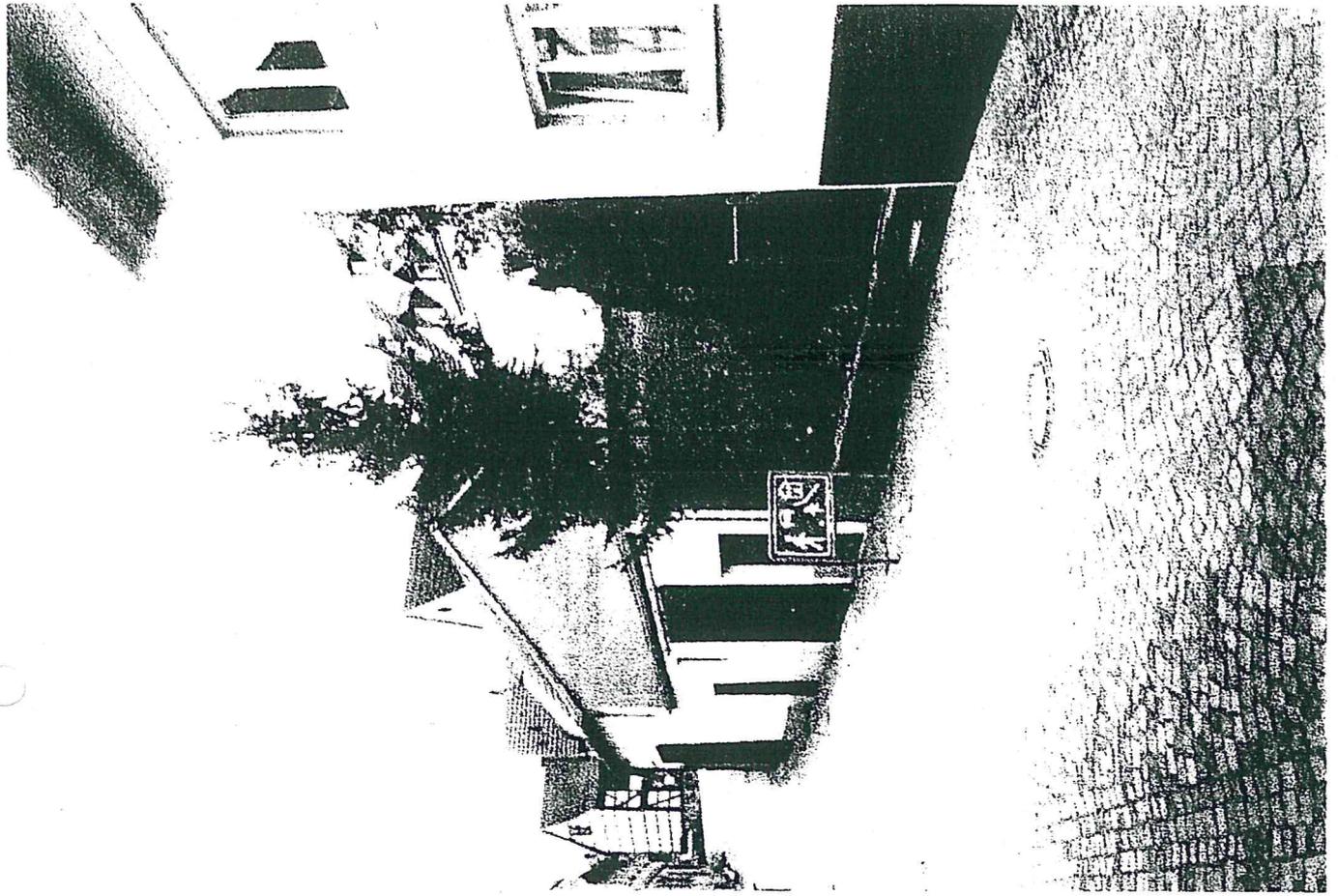
WICKFROUNT OBERGASSE 18 f. G. B.



d

1991

RUCHEFLOUT / OBENIGASSE 20. 22



5

f. G. G. G.

F. LAHUSTEIN - STRASSE

7.2 Art und Maß der Nutzung

Gemäß Gebietscharakteristik und Zielen der Sanierung wird für den größten Teil des Geltungsbereiches Allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt, besonderes Wohngebiet (WB) für Zonen mit größerem Gewerbeanteil im Bestand (Obergasse).

Zur Erhaltung der historischen Bausubstanz und aufgrund der von Parzelle zu Parzelle sehr unterschiedlichen Bebauungsdichte wird das Maß der Nutzung nicht über GRZ (Grundflächenzahl) und GFZ (Geschoßflächenzahl) geregelt, sondern gemäß BauNVO § 16 Abs. 3 durch die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, dargestellt durch die überbaubaren Flächen und durch die Höhe der Gebäude, und zwar als Zahl der Vollgeschosse mit Begrenzung der Traufhöhe.

In gleicher Weise sind Flächen, auf denen Neubauten entstehen können, festgesetzt, z. B. an der Felix-Lahnstein-Straße. In den Allgemeinen Wohngebieten werden zur Sicherung des Wohnens in den Obergeschossen alle anderen Nutzungen ausgeschlossen.

7.3 Verkehr

Borngasse, Felix-Lahnstein-Straße und Kaffeegasse sind Anliegerstraßen. Sie sind bereits mit Naturstein gepflastert umgestaltet. Die Obergasse hat geringfügigen Durchgangsverkehr. Deren Umgestaltung stellt noch eine größere Maßnahme dar. Sie ist, nicht nur im Teilstück des Bebauungsplanes, die historisch bedeutsamste Straße der Altstadt und verlangt eine entsprechend hervorgehobene Ausführung. Details stehen noch nicht fest. Sie soll aber bis zum Hestentag 2002 fertig sein.

Die meisten privaten PKW'S können auf eigenem Grundstück (Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen) abgestellt werden. Nur in einigen Fällen - bei 100 % Überbauung oder fehlender Zufahrt muß auf die Tiefgarage Löherplatz ausgewichen werden.

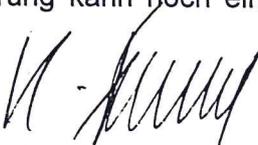
Das Gebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr über den zentralen Omnibusbahnhof Schulgasse (ca. fünf Minuten Fußweg) angeschlossen.

7.4 Grün- und Freiflächen

Der heutige Bestand an privaten Grünflächen läßt sich nicht mehr wesentlich erhöhen. Nur punktuell sind noch Erweiterungen durch Entsiegelung von Teilen der Höfe denkbar. Auch durch Natursteinpflasterung kann noch eine geringfügige Verbesserung erreicht werden.

Bad Soden, April 2002

S+P Architekten und Stadtplaner



Dipl.-Ing. Roland Fromme