

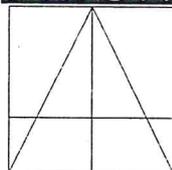
BEBAUUNGSPLAN DER STADT IDSTEIN „ALTSTADT, TEIL SCHÄFERGASSE“

BEGRÜNDUNG



STAND: DEZEMBER 2003

ARCHITEKTEN



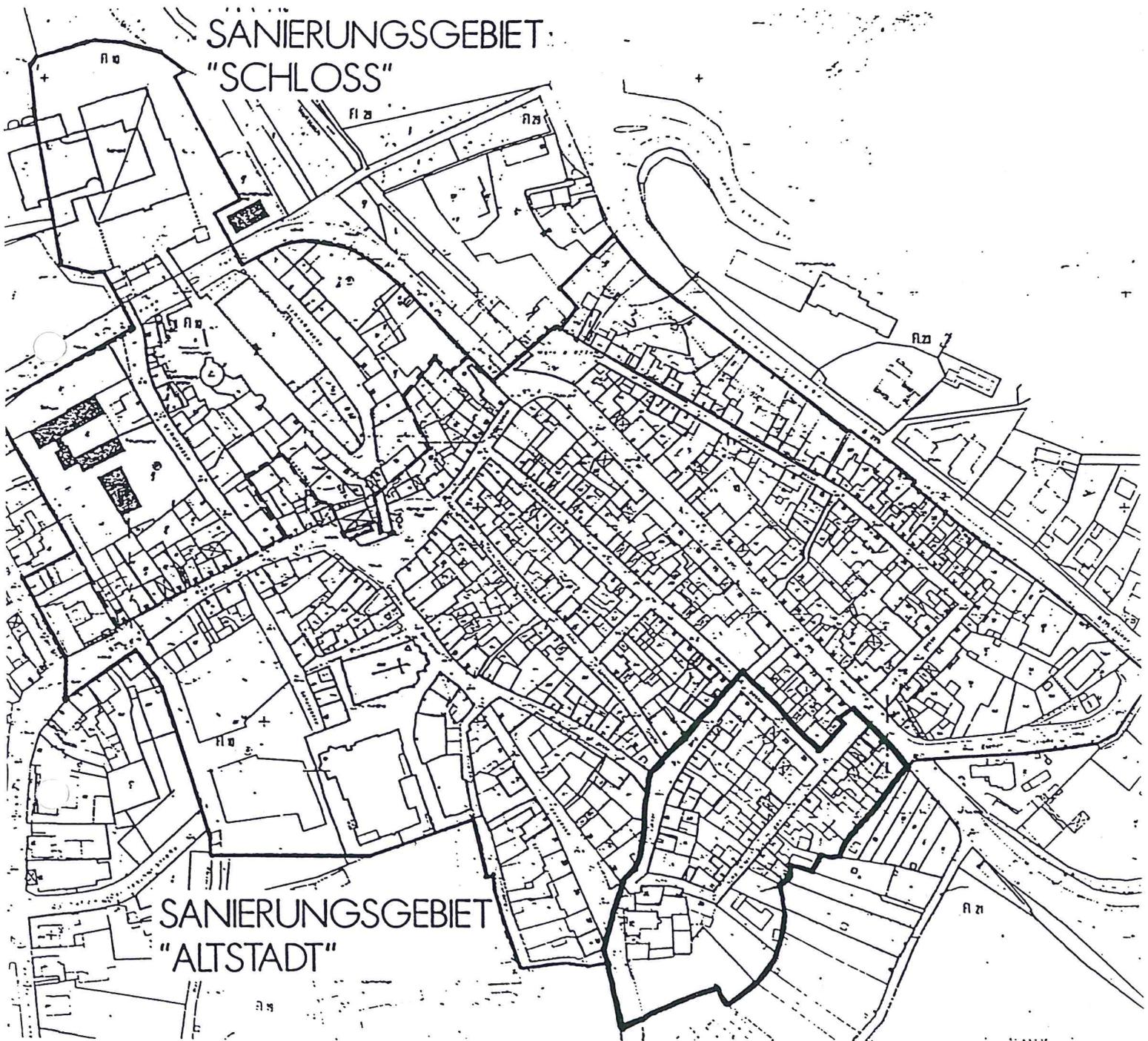
+
STADT PLANER

SÜSS • MERKEL • FROMME • WERNER
ARCHITEKTEN BDA • AKH

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
7.2 Art und Maß der Nutzung	10
7.3 Verkehr	11
7.4 Grün- und Freiflächen	11

Lageplan



1. Geltungsbereich

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

Die Fläche beträgt 1,26 ha.

2. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376,2398)

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 Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

§ 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 18. Juni 2002 (GVBl. II 361-108).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994) geändert durch Gesetz vom 9. September 2001 (BGBl. I S. 2331).

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 eingetragene Grenze der Gesamtanlage ist der Arbeitsliste des Landesamtes für Denkmalpflege entnommen. 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 zehn 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 14 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 Aufstellungsbeschuß 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 den 31 Hauptgebäuden sind 25 historischen Ursprungs. Das hervorragendste ist eines der bedeutendsten Kulturdenkmäler der Altstadt, der Höerhof (Obergasse 26), erbaut 1620-1626 von dem Schloß-Architekten Heinrich Heer, ergänzt im Barock durch Torfahrt und Scheune. Aus dieser Zeit stammen auch fast alle anderen erhaltenswerten oder denkmalgeschützten Gebäude. Die meisten von ihnen wurden in den vergangenen 20 Jahren mit Mitteln des Bundes, des Landes und der Stadt grundlegend saniert. Die überwiegende Nutzung ist Wohnen, bis auf zwei Ausnahmen: der Höerhof beherbergt ein Hotel und Restaurants sowie das Anwesen Zuckerberg 8, dort befindet sich eine Schreinerei mit Laden.

Die Schäfergasse ist eine der wenigen Straßen der Altstadt, deren Erscheinungsbild durch Neubauten verändert wurde. Insbesondere der Bungalow Nr. 18 fällt aus dem Rahmen, 1. weil er von der Straße zurückgesetzt ist und 2. weil er nur ein Geschoss hat. Zwei Geschosse sind sonst die Regel.

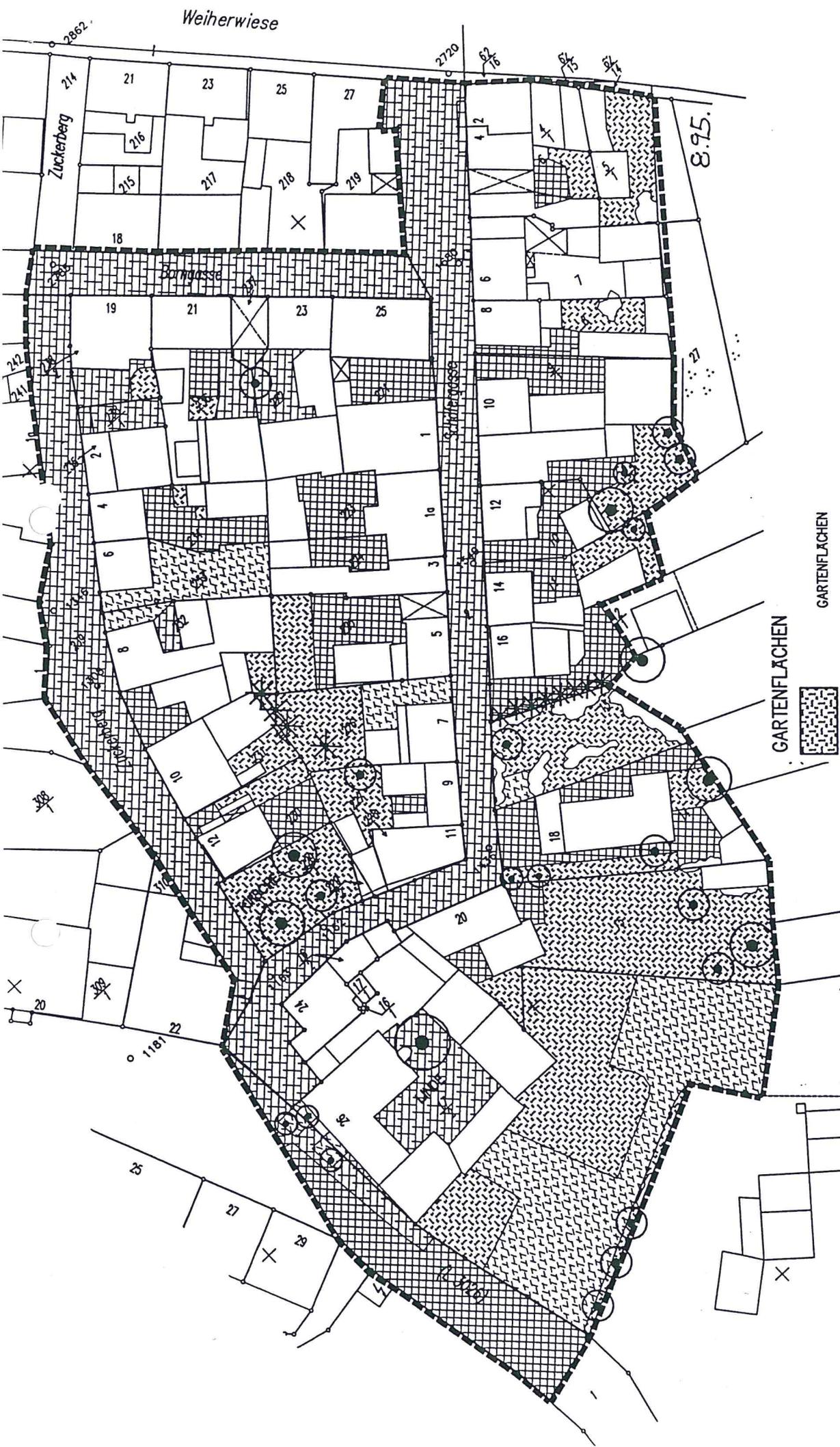
Ein spezielles städtebauliches Problem bietet der zur offenen Landschaft gelegene Stadtrand. Dazu heißt es im Rahmenplan 1980: „Im Südosten orientieren sich die Häuser nach innen, während von außen nur ein regelloses Durcheinander von Restgebäuden, Nebenbauten und Freiflächen sichtbar ist. Der Stadtrand hat keine klare, feste Gestalt. Man sieht ihn nicht.“

5.2 Freiflächen (s. Bestandsplan)

Im Gegensatz zu vielen Baublocks in der Altstadt weist das Plangebiet einen relativ hohen Grünanteil auf. Zum Teil bilden die Gärten am Rand und auch einige in der Mitte größere zusammenhängende Flächen. Die Höfe zwischen den Gebäuden sind meist versiegelt, vorwiegend mit Asphalt, einige sind auch mit Naturstein gepflastert.

Höerhof, wertvoll für das Straßenbild die beiden Kirschbäume im Garten Zu-

IDSTEIN, BEBAUUNGSPLAN
 "SCHÄFERGASSE"
 FREIFLÄCHEN BESTAND



	VERSIEGELTE BZW. TEILVERSIEGELTE FLÄCHEN		GARTENFLÄCHEN
	ASPHALT		LAUBHECKE
	NATURSTEIN		LAUBBAUM
	WASSERBUNDENE DECKE		NADELBAUM
			NETZANSCHLÜSSE

ckerberg 12.

Der Baumbestand beschränkt sich auf wenige Exemplare. Die Silhouette der Altstadt beherrscht, von der Escher Straße aus gesehen, die große Linde im Höerhof, wertvoll für das Straßenbild die beiden Kirschbäume im Garten Zuckerberg 12.

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.

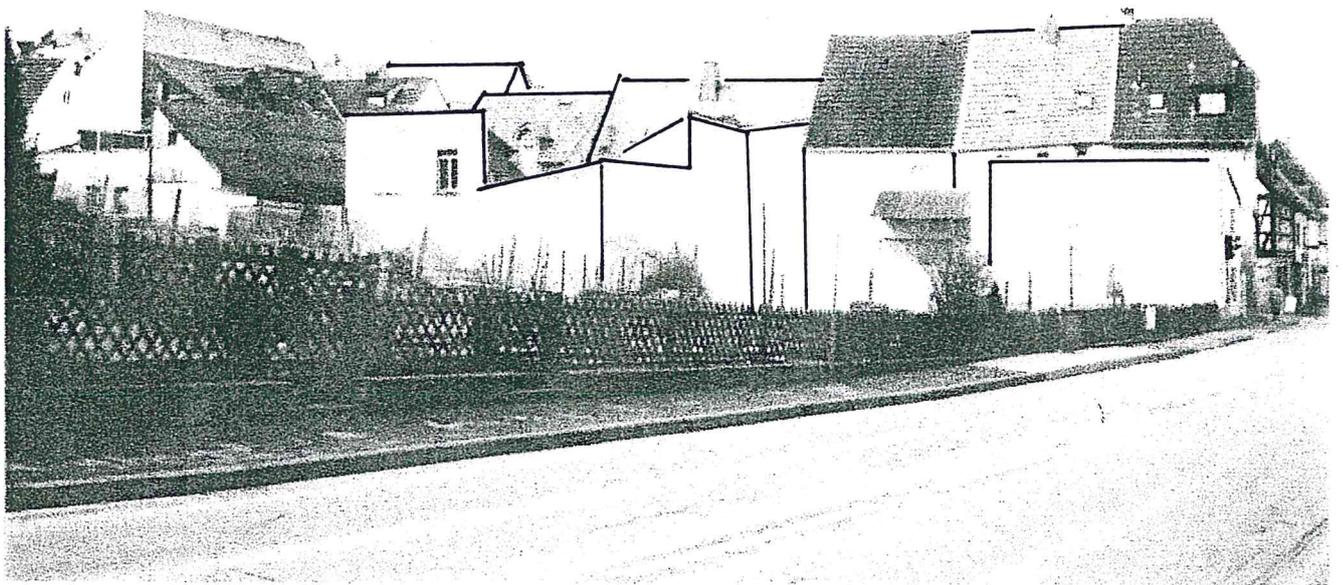
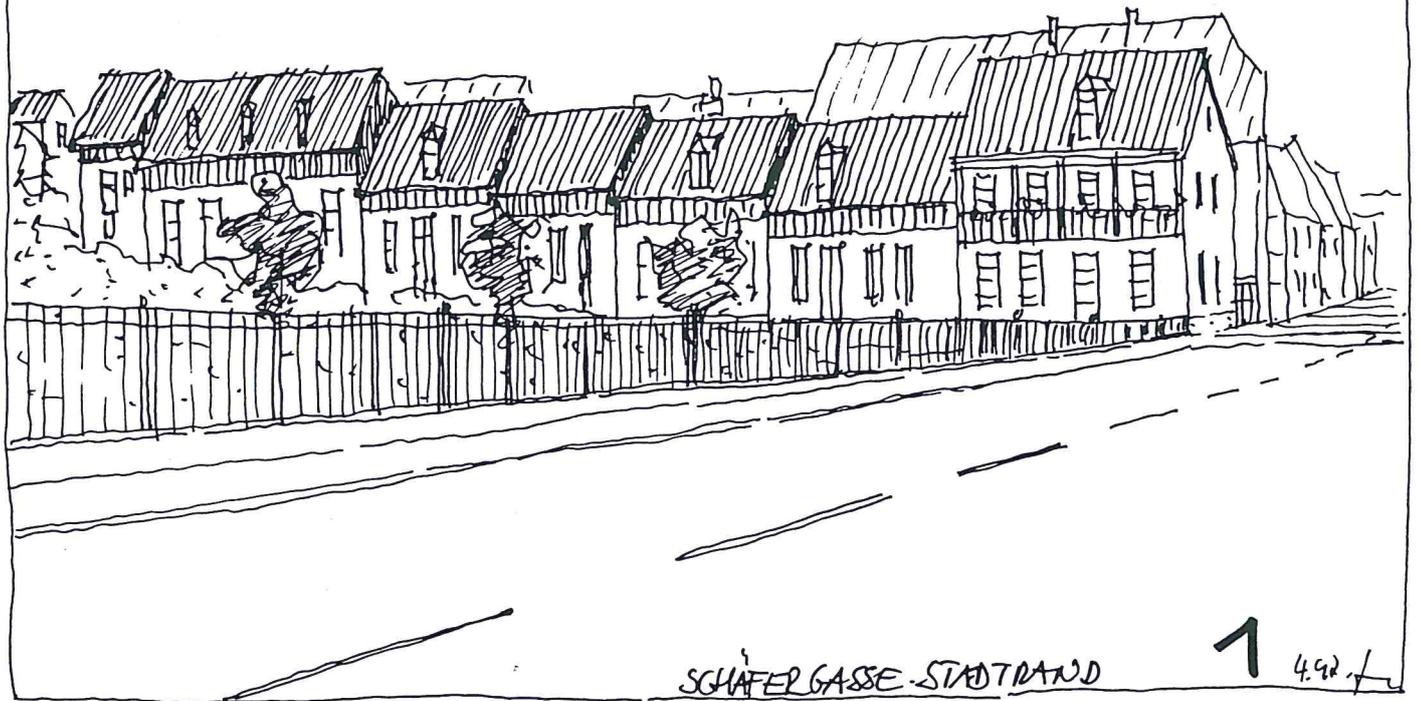
Die vier Sanierungsziele sind jeweils in Teilziele untergliedert. Zitiert werden hier nur solche, die das Plangebiet betreffen.

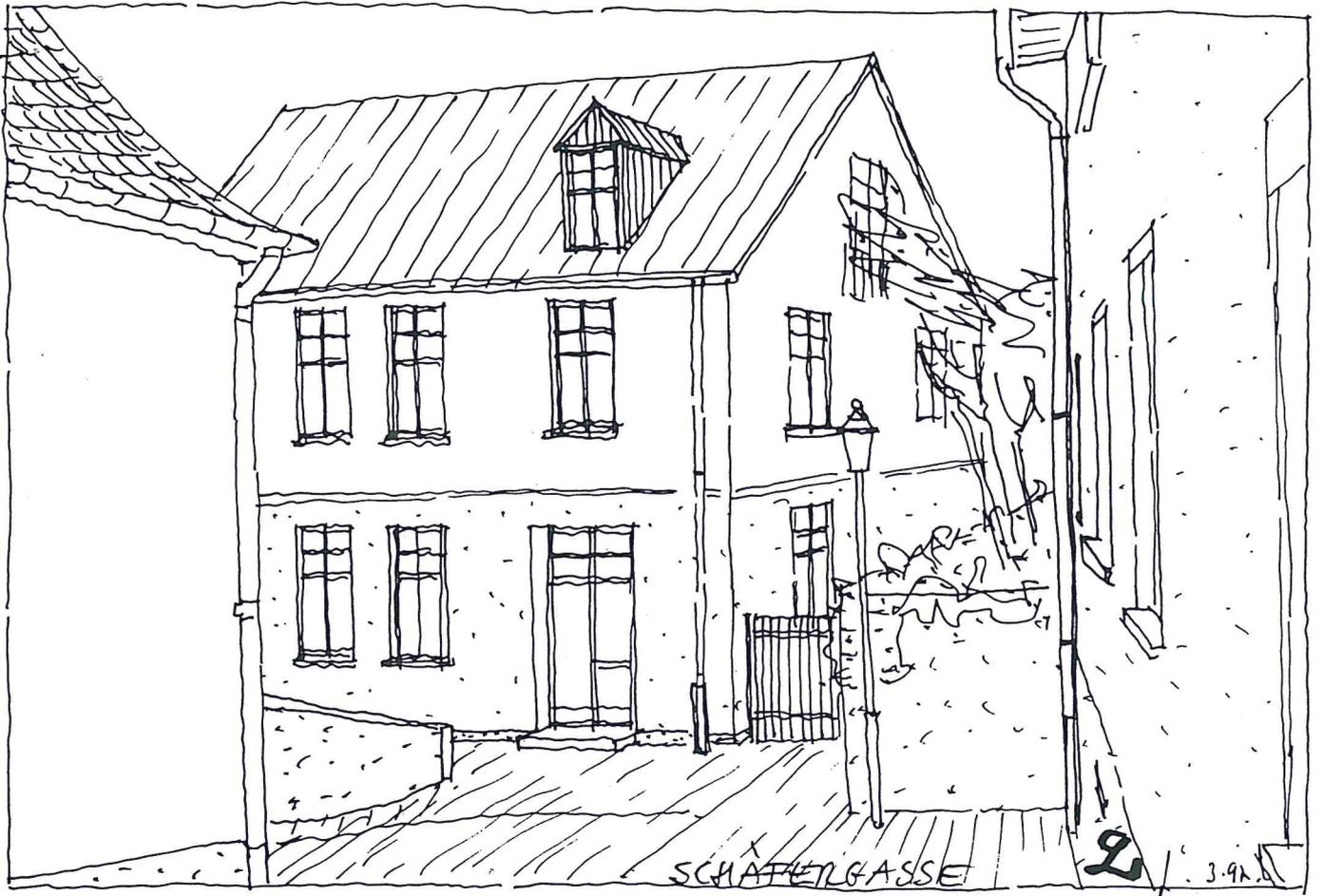
Sanierungsziel 1	Erhaltung der Altstadt
Teilziel 1.2	Erhaltung historischer Gebäude
Sanierungsziel 2	Gestaltung der Altstadt
Teilziel 2.2	Gestaltung der Altstadtränder
Teilziel 2.3	Schließung von Baulücken
Sanierungsziel 3	Erhöhung der Wohnqualität
Teilziel 3.1	Verbesserung der Lagequalität
Teilziel 3.2	Verbesserung der Gebäudequalität

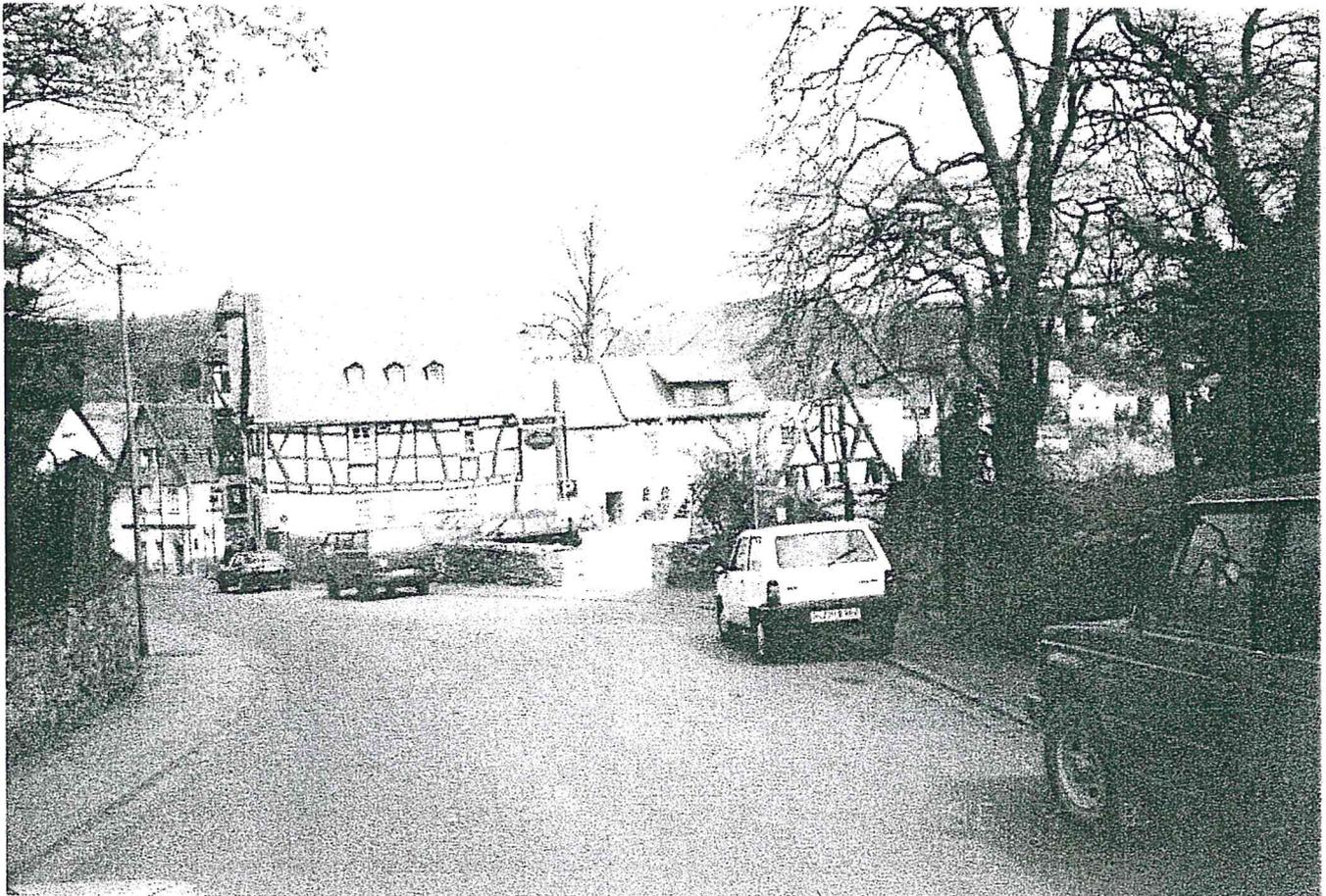
7. Planungen und Maßnahmen

7.1 Bebauung

Wichtigste Maßnahme ist, da sie sich auf die Gestalt der gesamten Altstadt bezieht, die Ausbildung der Stadtrandkontur nach Südosten. Auf den Parzellen Schäfergasse 2 bis 10 ist eine überbaubare Fläche eingetragen, die es den Eigentümern ermöglicht in jeweils 8 bis 10 m Abstand vom Vorderhaus ein weiteres Gebäude zu errichten. Direkt an der Weiherwiese sind dafür zwei Vollgeschosse vorgesehen, im weiteren Verlauf zum ansteigenden Gelände ein Vollgeschoss. Die Baulinie zur Absicherung der exakten Kontur liegt auf der Grundstücksgrenze, so daß Baulasteintragungen auf den benachbarten Gärten erforderlich werden. Eventuell können die Parzellen durch Umlegung um das notwendige Maß arrondiert werden (s. Skizze 1).







Eine weitere Maßnahme zur Stadtreparatur betrifft die beiden Anwesen Schäfergasse 16a und 18. Wegen schwieriger topografischer Verhältnisse ist die 16a bisher unbebaut geblieben. Die Nr. 18 ist ein Bungalow, der im sonst einheitlichen Stadtgefüge ein Fremdkörper ist. Langfristig sollen hier zweigeschossige Neubauten direkt am Straßenrand entstehen (s. Skizze 2).

Die Mehrzahl der historischen Gebäude wurde in den vergangenen 20 Jahren durchgreifend renoviert. Die spektakulärste Maßnahme war die Sanierung des Höerhofes als Hotel mit Restaurants (ehemals Haus Töpfer). Mit seinem reich geschnitzten Fachwerk bildet er die Stadtkrone. Zur Erweiterung und langfristigen Funktionssicherung des Hotelbetriebs ist auf der Parzelle eine Baumasse eingetragen, die die Hofform wiederholt. Die neue Flucht tritt von der Straßengrenzungsline zurück, um den Blick auf das Kulturdenkmal freizuhalten (s. Skizze 3).

Noch nicht saniert sind sechs erhaltenswerte bzw. denkmalgeschützte Fachwerke: Borngasse 25, Schäfergasse 1, 2, 4, 14 und Zuckerberg 10. Besondere Bedeutung kommt der Schäfergasse 2 zu. Es markiert den Schlußpunkt der Weiherwiese. Diese Funktion kommt in der Architektur zum Ausdruck. Es ist deutlich höher als die benachbarte Bebauung. Gegenwärtig wird das äußere Erscheinungsbild der städtebaulichen Geltung jedoch nicht gerecht.

Gestalterisch in den Maßstab der Altstadt einzubinden sind fünf Häuser, Schäfergasse 8, 10, 12, 20 und Zuckerberg 4. Dies sind Neubauten oder nicht mehr rückbaufähige Altbauten.

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 (Ober-gasse) oder als Entwicklungsmöglichkeit (Schäfergasse im Anschluß an die Weiherwiese).

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. Erweiterung des Höerhofes, Bildung des Stadtrandes u.a.
Zur Sicherung des Wohnens werden in den Obergeschossen alle anderen Nutzungen ausgeschlossen. Ausnahme ist das Hotel Höerhof.

Die bestehende Schreinerei auf dem Anwesen Zuckerberg 8 ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht zulässig, da sie nicht gemäß § 4 Abs. 2, Pkt. 2 BauNVO als nicht störender Handwerksbetrieb gelten kann. Andererseits dient sie der Versorgung des Gebietes, in diesem Fall der Altstadt, so daß, da bisher keine Nachbarbeschwerden über Störungen laut geworden sind, ihre Existenz auch planungsrechtlich gesichert werden soll. Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO werden Betriebserweiterungen, mit denen vor allem technische Erneuerungen gemeint sind, bauliche Erweiterungen und Erweiterungen im Rahmen der Festsetzungen zugelassen. Nutzungsänderungen sind dagegen nur nach Maßgabe der planungsrechtlichen Festsetzungen möglich.

7.3 Verkehr

Borggasse, Schäfergasse und Zuckerberg sind Anliegerstraßen. Sie sind bereits mit Natursteinpflaster umgestaltet. Die Obergasse hat geringfügigen Durchgangsverkehr. Sie ist noch asphaltiert, soll bis zum Hesttag 2002 aber auch einen neuen Belag erhalten.

Wegen der relativ großzügigen Parzellierung können die Bewohner ihr KFZ auf privaten Flächen abstellen.

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

7.4 Grün- und Freiflächen

Durch bauliche Neuordnung im Blockinneren sollen Anreize zur Verbesserung der Wohnqualität in der Altstadt gegeben werden, durch Anlage kleiner Gärten und durch Pflasterung der Höfe mit Naturstein. Dies betrifft vor allem die tiefergelegenen Grundstücke an Borggasse und Schäfergasse.

Zur Einbindung des Erweiterungsbaus vom Höerhof in das bestehende Stadt- und Landschaftsbild ist zur Obergasse und zum Tal je eine Baumreihe angeordnet. Zu erhalten sind die Linde im Höerhof und die Kirsche im Garten Zuckerberg 12.

Bad Soden, Dezember 2003

S+P Architekten und Stadtplaner



Dipl.-Ing. Roland Fromme