

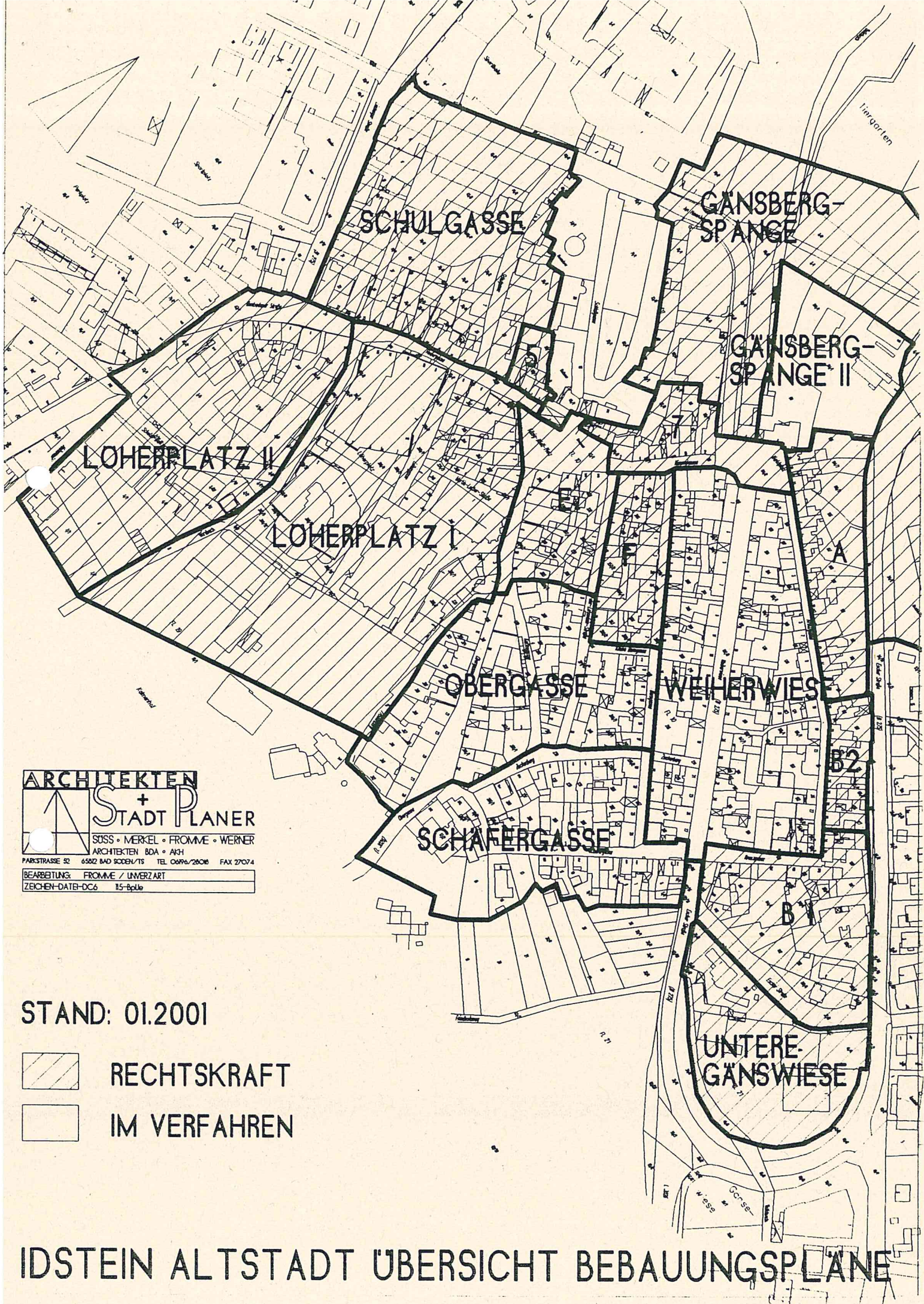




## **Inhaltsverzeichnis**

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	5
5. Bestandsanalyse	5
5.1 Bebauung	5
5.2 Freiflächen (s. Bestandsplan)	6
6. Ziele der Planung	6
7. Planungen und Maßnahmen	7
7.1 Bebauung	7
7.2 Art und Maß der Nutzung	7
7.3 Verkehr	8
7.4 Grün- und Freiflächen	8





**ARCHITEKTEN**  
**S + P**  
**STADT PLANER**  
 SOSS • MERKEL • FROMME • WEINER  
 ARCHITEKTEN BDA • AKH  
 PARKSTRASSE 52 6502 BAD SODEN/TS TEL. 06996/26016 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 Weiherwiese sowie Teile der Kreuzgasse und der Borngasse, die 1685-1721 (Barock) entstanden.

Die Fläche beträgt 1,75 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. 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) 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 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 11 Gebäude in die Denkmalliste eingetragen.. Eine Besonderheit stellt das Kulturdenkmal „Schmiede“ (Weiherwiese 36) dar, mit kompletter, ca. 100 Jahre alter Ausstattung.

### **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 40 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**

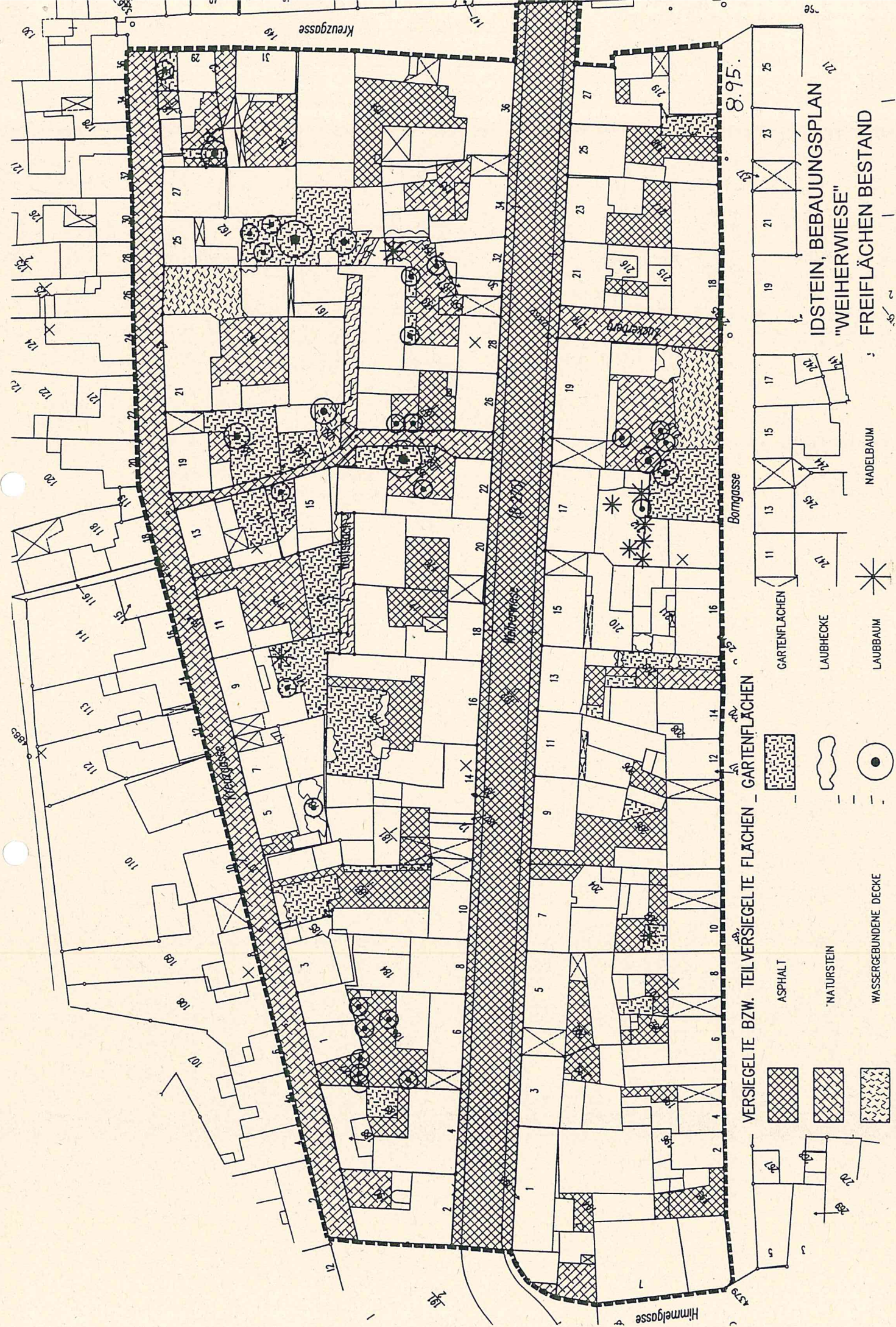
##### **5.1 Bebauung**

Von 61 Hauptgebäuden stammen 51 aus dem Barock, errichtet zwischen 1685 und 1721. Sie bestimmen das Bild der Straßen im Plangebiet. Die bedeutendsten stehen in der Weiherwiese: Die Posthaltereij, ein großer Putzbau, dessen ursprüngliche Fassadengestaltung jedoch unbekannt ist, die Apotheke, einer der wenigen Barockbauten mit Mansarddach und die Schmiede, ein größerer Komplex mit noch vollständig erhaltener Werkstatt um 1900. Die barocken Wohnhäuser sind typisiert, mit unterschiedlichen Baumerkmale in den jeweiligen Straßen. Eine Abweichung von der durchgängigen Bautypologie stellt die Scheune Kreuzgasse 31 dar. Das mächtige und repräsentative Fachwerk weist auf einen nicht ortsansässigen Zimmermann hin.








Viele der Altbauten wurden in den vergangenen zwanzig Jahren mit Fördermitteln des Bundes, des Landes und der Stadt saniert. Nachholbedarf besteht jedoch noch in der Weiherwiese. Wegen des starken Durchgangsverkehrs und der damit verbundenen Schmutzentwicklung ist die Bereitschaft zur Instandsetzung und Fachwerkfreilegung behindert.

Neubauten (60er / 70er Jahre) im nördlichen Teil der Weiherwiese nehmen zwar die Umrisse der Altbebauung auf, stören aber im Detail, z.B. liegende Fenster, verglaste Erdgeschosse. Teilweise hat schon ein Rückbau stattgefunden. Einen nach wie vor nicht gelösten Problemfall bietet das Grundstück Weiherwiese 19, die ehemalige Posthaltereij. Die Freiflächen zur Borngasse sind verwahrlost, die Torfahrt und das Dach des Gebäudes in sehr schlechtem Zustand. Auch das Wohnhaus Kreuzgasse 21/23 zeigt sich in wenig angemessenem Zustand. Umbauarbeiten am barocken Haus in den 70er Jahren wurden bis heute nicht zu Ende geführt.









VERSIEGELTE BZW. TEILVERSIEGELTE FLÄCHEN - GARTENFLÄCHEN

-  ASPHALT
-  NATURSTEIN
-  WASSERGEBUNDENE DECKE
-  GARTENFLÄCHEN
-  LAUBHECKE
-  LAUBBAUM
-  NADELBAUM

IDSTEIN, BEBAUUNGSPLAN  
"WEIERWIESE"  
FREIFLÄCHEN BESTAND

-  GARTENFLÄCHEN
-  LAUBHECKE
-  LAUBBAUM
-  NADELBAUM

8.95

Borggasse

Himmelsgraben

Kreuzgasse



Die vorwiegende Nutzung, auch in den Erdgeschossen, ist das Wohnen. Jedoch in Richtung Fußgängerzone verdichtet sich der Anteil von Läden, Gastronomie und Gewerbebetrieben in den Erdgeschossen. Insbesondere die nördliche Borngasse hat sich im Laufe der Sanierung zu einem Ausleger der Geschäftszone Himmelsgasse entwickelt. Der letzte landwirtschaftliche Betrieb der Altstadt befindet sich in der Kreuzgasse 21/23. Er wird für die nächsten Jahrzehnte weitergeführt.

### **5.2 Freiflächen (s. Bestandsplan)**

Die meisten Parzellen verfügen nur über geringe Freiflächen, meist kleine, asphaltierte Höfe. Nur zwischen Weiherwiese und Kreuzgasse gibt es auch einige Gärten. Nennenswerter Baumbestand existiert nicht.

Die Weiherwiese ist noch asphaltiert. Mit Begrünnungsmaßnahmen an den Häusern wurde in den vergangenen Jahren versucht, das Gesamtbild zu verbessern. Alle übrigen Straßen sind bereits mit Naturstein gepflastert. Durch das Gebiet fließt der Wolfsbach. Der Bachlauf ist meist überbaut oder liegt im Tunnel. Offen ist er nur noch in kürzeren Teilabschnitten.

## **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 1.1	Erhaltung des Stadtgrund- und aufrisses
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
Sanierungsziel 4	
Teilziel 4.2	Einrichtung von Fußgängerzonen



## **7. Planungen und Maßnahmen**

### **7.1 Bebauung**

Eine der wesentlichen Aufgaben der Altstadtsanierung ist die Wiederherstellung des Straßenraumes Weiherwiese. Durch die Verkehrsbelastung hat die barocke Magistrale ihre ursprüngliche Bedeutung eingebüßt. Die gesamte Anlage verschwand sozusagen unter einem Grauschleier. Daran änderten auch einzelne Sanierungsmaßnahmen der vergangenen Jahre wenig.

Mit dem Bau der Gänsbergspange wird das städtische Leben auch in die Weiherwiese zurückkehren. Einen Gesamteindruck der historischen Qualitäten vermitteln die Fassadenabwicklungen im Rahmenplan 1980 (SS. 87 bis 90). Noch sind zwölf Fachwerkhäuser instanzusetzen oder freizulegen. Das eigentliche Aussehen ist heute wegen Verputz und breitgelagerter Fenster meist kaum noch erkennbar. In der Borngasse sind noch drei Gebäude (davon eine Scheune) zu sanieren, in der Kreuzgasse noch fünf (davon zwei Scheunen).

Im nördlichen Teil der Weiherwiese werden, wie z. T. schon Bestand, Erweiterungsmöglichkeiten für Läden und Gastronomie angeboten. Die Flachdächer können als begrünte Wohnterrassen oder Höfe genutzt werden. Auf den übrigen Innenflächen sollen die Nebengebäude zusammengefaßt werden, zweigeschossig als Erweiterung des Wohnhauses oder eingeschossig mit Dachterrasse.

Die große Brachfläche des Anwesens Weiherwiese 19, ehemalige Posthalterei, soll durch Blockrandbebauung entlang der Borngasse und des Zuckerberges wieder in das Straßenbild eingegliedert werden. Auch für das Grundstück Weiherwiese 25 wird eine Baufläche zur Schließung der Lücke an der Borngasse angeboten.

### **7.2 Art und Maß der Nutzung**

Gemäß Gebietscharakteristik und Zielen der Sanierung wird an der Borngasse und der Kreuzgasse Allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt, besonderes Wohngebiet (WB) an der 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, 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**

Zuckerberg und Kreuzgasse sind Anliegerstraßen. Sie wurden 1979/1980 mit Naturstein gepflastert. Ebenso der Fußweg Kreuzahlen, der die Weiherwiese mit der Kreuzgasse verbindet.

Die Weiherwiese und ihre beidseitigen Gehsteige sind noch asphaltiert. Sie soll nach Fertigstellung der Gänsbergspange in einer Ebene durchgehend mit Naturstein gepflastert werden. Um die Gesamtwirkung des historischen Straßenraumes nicht zu beeinträchtigen, soll von einer Möblierung mit Bänken, Bäumen, Spielgeräten, Vitrinen und dergleichen abgesehen werden. Bäume z.B. verdecken die Fachwerkfassaden oder versperren die Aussicht. Die Belebung soll eher durch Freiflächennutzung wie z.B. in der Fußgängerzone erfolgen, durch Gastronomie und Warenausstellung. Sondernutzungen gemäß Satzung über Sondernutzungen an öffentlichen Straßen und über Sondernutzungsgebühren in der Fassung der ersten Änderung vom 13. Oktober 1987 werden hierdurch nicht ausgeschlossen. Zulässig soll nur noch Anlieger- bzw. Andienungsverkehr sein. 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 Abbruch von meist leerstehenden Nebengebäuden soll versucht werden, die Gartenflächen zur Verbesserung des Wohnumfeldes zu vergrößern. Wo dies nicht möglich ist, kann für fehlende Freiflächen Ersatz auf begrünter Dachterrassen geschaffen werden, z.B. auf den Flachdächern der Läden am Beginn der Weiherwiese. Bei großen Niveauunterschieden können daraus auch Wohnhöfe werden, z.B. zwischen Weiherwiese und Kreuzgasse.

Durch das Gebiet fließt der Wolfsbach, meist überbaut oder im Tunnel. Nur am Kreuzahlen ist der Bachlauf eine größere Strecke frei. Sie kann durch Beseitigung eines Überbaus verlängert werden.

Bad Soden, April 2002

S+P Architekten und Stadtplaner

  
Dipl.-Ing. Roland Fromme