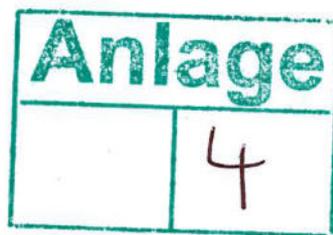




Stadtverwaltung Idstein, Postfach 11 40, 65501 Idstein



Magistrat

65510 Idstein, Rathaus
König-Adolf-Platz 2
Bau- und Planungsamt
Telefon: +49 6126 780
Durchwahl: +49 6126 78-444
Telefax: +49 6126 78-840
Öffnungszeiten:
nach vorheriger Terminvereinbarung
Sachbearbeitung: Carolin Gahl
E-Mail: carolin.gahl@idstein.de
www.idstein.de

Datum

5. Juli 2024

Auswirkungen der Planungen der Ultranet-Trasse auf potentielle Wohnbauentwicklungsflächen der Stadt Idstein

Aufgrund der Nutzung der Bestandstrasse durch die neue Ultranet-Verbindung sind **aus dem aktuell geltenden Flächennutzungsplan** der Stadt Idstein keine neuen Planungshemmnisse abzuleiten.

Anders stellt sich die Planungssituation mit Blick auf das **Stadtentwicklungskonzept IDSTEIN 2035** dar:

„Laut IWU Wohnungsbedarfsprognose aus dem Jahr 2016 hat für den Wohnungsbereich Idstein (Stadt Idstein, Niedernhausen, Waldems) einen Neubaubedarf von 50 bis 75 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner bis zum Jahr 2030 ermittelt. Dies bedeutet für die Stadt Idstein einen jährlichen Neubaubedarf von rund 90 bis 135 Wohneinheiten. Das Regionale Entwicklungskonzept Südhessen aus dem Jahr 2019 geht davon aus, dass der „Ordnungsraum“ um die höher verdichteten Bereiche für diese in der Bereitstellung von Wohnbauflächen eine Entlastungsfunktion übernehmen muss. Für die Stadt Idstein als „Impulszentrum“ im Ordnungsraum wird ein Potential von 3.020 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 gesehen. Mit Basisjahr 2017 ergibt dies eine jährliche Entwicklung von rund 230 Wohneinheiten.

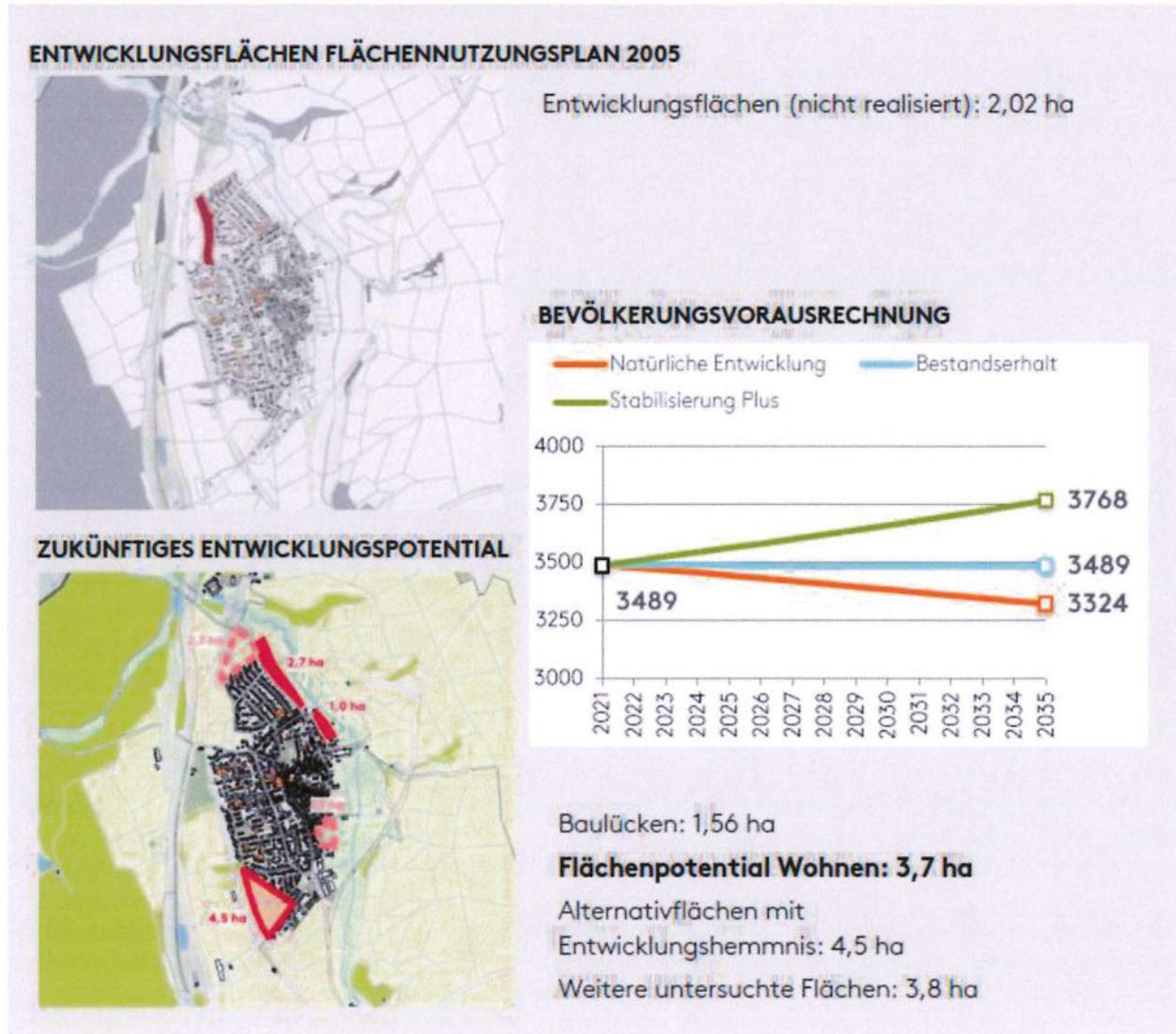
Die Zahlen geben einen vorsichtigen Ausblick auf die Herausforderung, die hier auf die Stadt zukommt. (...)“ (aus *Stadtentwicklungskonzept IDSTEIN 2023; Reschl Stadtentwicklung; Stuttgart; 2023*)

Weiter heißt es auf den Seiten 75 und 76 dieses Konzeptes: „Als nach der Kernstadt größter Stadtteil verfügt Wörsdorf über eine Infrastrukturausstattung, die gegenüber den kleineren Stadtteilen ein Alleinstellungsmerkmal darstellt. (...) Mit diesen Rahmenbedingungen kann Wörsdorf auf beste Voraussetzungen für die Einwohnergewinnung verweisen und wird als Entwicklungsschwerpunkt eingeordnet. Eine Entwicklung neuer Wohnbauflächen außerhalb der Kernstadt soll daher mit Schwerpunkt in Wörsdorf erfolgen.

Als Flächen für eine Wohnbebauung stehen mittelfristig zwei Flächen mit 2,7 bzw. 1,0 Hektar zwischen Henriettenthaler Straße und Wörsbach zur Verfügung. (...)

Eine mögliche Alternativfläche besteht am südlichen Ortsrand auf Höhe des Itzbachwegs. Die 4,5 Hektar große Fläche kann derzeit auf Grund der bestehenden Hochspannungstrasse nicht entwickelt werden. Eine Trassenverlegung im Rahmen des Ultranet-Ausbaus könnte diese Restriktionen beseitigen und das Gebiet könnte als durchmischte Baufläche zusammen mit nicht störendem Gewerbe entlang des Itzbachwegs realisiert werden.“

Die Ausführungen belegen, dass - unter der Beachtung der Vorgabe des 400 m-Abstandsziels aus der Landesplanung – im Bereich des Stadtteils Wörsdorf ein großes Flächenpotential durch die Nicht-Beachtung des alternativen Trassenvorschlags für eine aus Sicht der Stadtentwicklung dringend benötigte Wohnbauflächenentwicklung, einer durchsetzbaren Planung entzogen wird. Die nachfolgende Karte verdeutlicht dies zeichnerisch:



Der vollständige Steckbrief der Potentialfläche „Itzbachweg“ ist als Anlage 1 beigefügt.

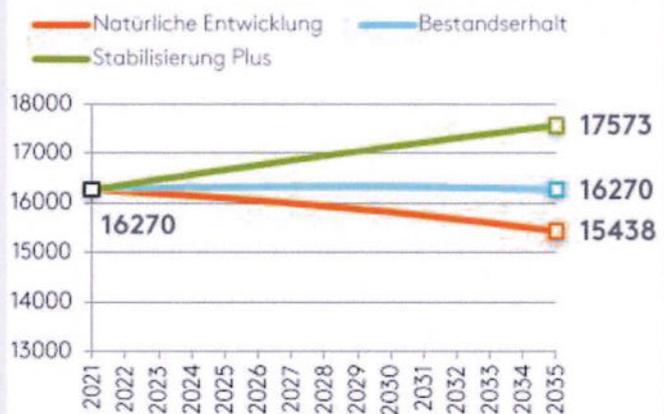
Bezogen auf Idstein-Kern wird ein Entwicklungshemmnis für die Fläche „Oberer Gänsberg / Uglitscher Straße“ aufrechterhalten. Ein Flächenpotential von 8,8 Hektar Fläche entfällt somit langfristig für eine Wohnbauflächenentwicklung in östlicher Randlage der Stadt Idstein (Gebietssteckbrief in Anlage 2). Darüber hinaus ergeben sich für die untersuchten Potentialflächen „Feldbergschule“ und „Erweiterung Gänsberg“ aufgrund ihrer partiellen Lage in den Abstandskorridoren Einschränkungen der Entwicklung aufgrund des gemäß Landesplanung einzuhaltenden Abständen (Gebietssteckbrief „Feldbergschule“ als Anlage 3; Gebietssteckbrief „Erweiterung Gänsberg“ als Anlage 4).

ENTWICKLUNGSFLÄCHEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2005



Entwicklungsflächen (nicht realisiert): 5,52 ha

BEVÖLKERUNGSVORAUSRECHNUNG



ZUKÜNFTIGES ENTWICKLUNGSPOTENTIAL



Baulücken: 4,98 ha

Flächenpotentiale Wohnen: 16,7 ha

Alternativflächen mit
Entwicklungshemmnis: 18,7 ha

Weitere untersuchte Flächen: 36,3 ha

Darüber hinaus wird derzeit **der Flächennutzungsplan der Stadt Idstein fortgeschrieben**. Der Planungsstand befindet sich jedoch noch in einem sehr frühen Stadium. Festzustellen bleibt in diesem Zusammenhang daher lediglich, dass die Untersuchung der Flächenpotentiale aus dem Stadtentwicklungskonzept IDSTEIN 2035 zu einem Entfall der beiden Potentialflächen „Itzbachweg“; Idstein-Wörsdorf und „Oberer Gänsberg / Uglitscher Straße“; Idstein-Kern geführt haben. Die vordringlichen Gründe sind aus den angehängten Steckbriefen des Stadtentwicklungskonzeptes zu erkennen.

aufgestellt
Im Auftrag

(Gahl)

Anlagen:

- 1) Steckbrief „Itzbachweg“ (Seite 79; Stadtentwicklungskonzept IDSTEIN 2035; Reschl Stadtentwicklung; Stuttgart; 2023)
- 2) Steckbrief „Oberer Gänsberg / Uglitscher Straße“ (Seite 182; Stadtentwicklungskonzept IDSTEIN 2035; Reschl Stadtentwicklung; Stuttgart 2023)
- 3) Steckbrief „Feldbergschule“ (Seite 68; Stadtentwicklungskonzept IDSTEIN 2035; Reschl Stadtentwicklung; Stuttgart 2023)
- 4) Steckbrief „Erweiterung Gänsberg“ (Seite 70; Stadtentwicklungskonzept IDSTEIN 2035; Reschl Stadtentwicklung; Stuttgart 2023)

Alternativfläche Wohnen

Name der Fläche:

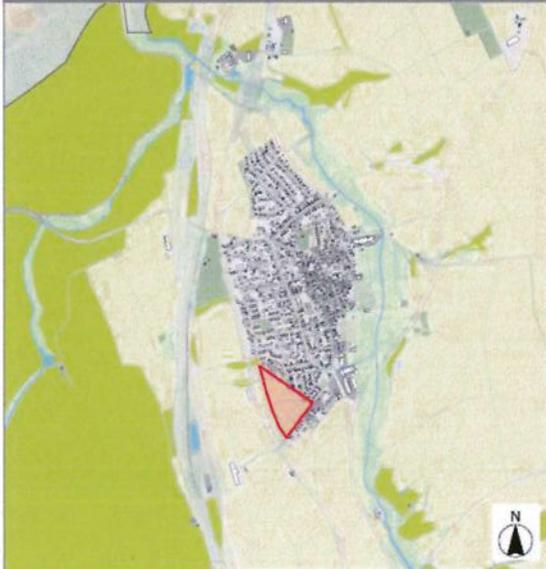
Itzbachweg

Flächengröße:

4,5 Hektar

Lage im Stadtgebiet:

Wörsdorf



Flächenzugehörigkeit:

Außenbereich

Gegenwärtige Nutzung:

Landwirtschaft

Topografie:

Leicht abfallend Richtung Westen

Erschließung:

Itzbachweg

Zukünftige Dichte:

Durchmischte Bebauung

Architektur und Städtebau:

- Vorwiegend Einfamilienhäuser
- Gemischte Baufläche mit nicht störendem Gewerbeanteil entlang des Itzbachwegs

Besondere Rahmenbedingungen bzw. Entwicklungsperspektiven und -hemmnisse:

- Ohne Verlegung Hochspannungsfreileitung im Zuge der geplanten Ultratnet-Trasse keine Entwicklung für Wohnungsbau möglich
- Prüfung inwieweit Bebauung möglich ist (Regionalbahntrasse) → Lärm- und Immissionschutz in jedem Fall erforderlich

Weitere untersuchte Flächen im Bereich Wohnen

Name der Fläche:

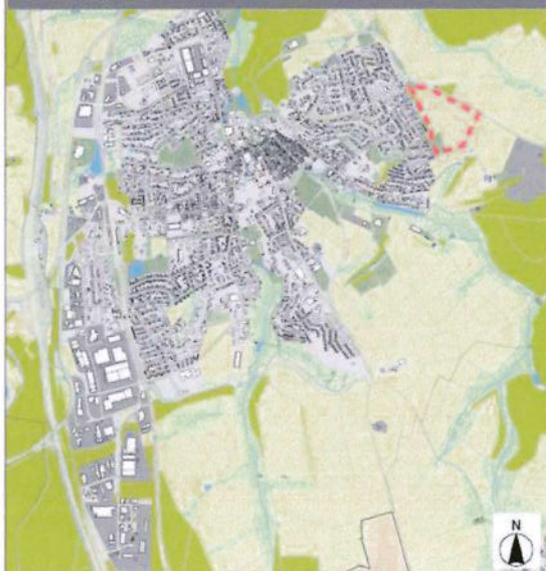
Oberer Gänsberg/
Uglitscher Straße

Flächengröße:

8,8 Hektar

Lage im Stadtgebiet:

Kernstadt



Flächenzugehörigkeit:

Außenbereich

Gegenwärtige Nutzung:

Landwirtschaft, Bolzplatz

Topografie:

Ansteigend in Richtung Norden

Erschließung:

L3023, Uglitscher Straße

Zukünftige Dichte:

Durchmischte Bebauung

Architektur und Städtebau:

- Höhere Geschossigkeit und Dichte entlang L3023, überwiegend kleinteiligere Bebauung im rückwärtigen Bereich
- Alternativ als Entwicklungsfläche für Freizeit und Erholung

Besondere Rahmenbedingungen bzw. Entwicklungsperspektiven und -hemmnisse:

- Ohne Verlegung Hochspannungsfreileitung im Zuge der geplanten Ultrahochspannungstrasse keine wohnbauliche Entwicklung möglich
- Integration des Bolzplatzes „Im Füllenschlag“ in Planungen
- Lärm- und Immissionsschutz entlang L3023

Flächenpotential Wohnen

Name der Fläche:

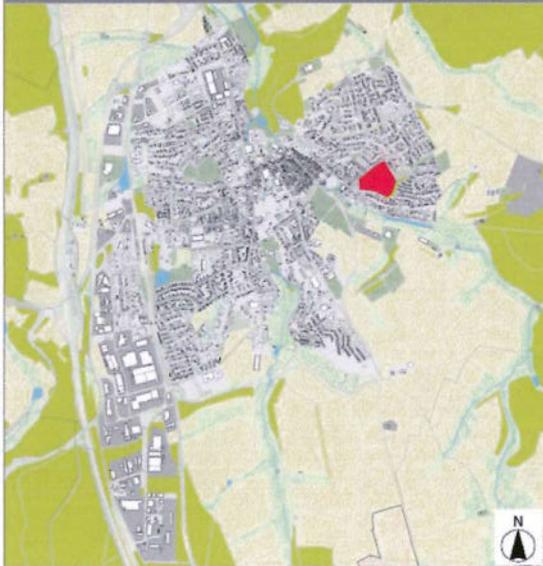
Feldbergschule

Flächengröße:

3,3 Hektar

Lage im Stadtgebiet:

Kernstadt



Flächenzugehörigkeit:

Innenbereich

Gegenwärtige Nutzung:

Schule inkl. Freianlagen

Topografie:

Stark ansteigend in Richtung Norden

Erschließung:

Großer Feldbergweg, Zinsgrabenweg

Zukünftige Dichte:

Lockere Bebauung

Architektur und Städtebau:

- Aufnahme der städtebaulichen Strukturen der Nachbarschaft
- Orientierung an Umgebungsbebauung (vorwiegend Einfamilienhäuser; freistehend oder als Reihenhäuser)
- Ggf. Geschosswohnungsbau entlang Haupterschließung (Großer Feldbergweg)

Besondere Rahmenbedingungen bzw. Entwicklungsperspektiven und -hemmnisse:

- Zusammenlegung der Feldbergschule und Max-Kirmsse-Schule am Standort der Max-Kirmsse-Schule
- Anpassung der Erschließungsstraßen an alle Verkehrsträger (Stadtbus, MIV, Rad- und Fußverkehr) → Großer Feldbergweg
- Berücksichtigung der stark ansteigenden Topografie

Flächenpotential Wohnen

Name der Fläche:

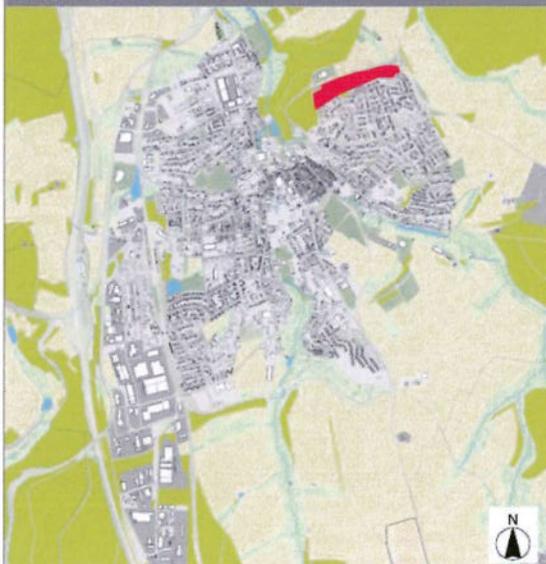
Erweiterung Gänsberg

Flächengröße:

5,0 Hektar

Lage im Stadtgebiet:

Kernstadt



Flächenzugehörigkeit:

Außenbereich

Gegenwärtige Nutzung:

Landwirtschaft, Kleingärten, sonstige Grünflächen

Topografie:

abfallend in Richtung Norden zur L3023

Erschließung:

L3023, Vlijmener Straße

Zukünftige Dichte:

Durchmischte Bebauung

Architektur und Städtebau:

- Angepasste städtebauliche Entwicklung an Topografie und Nachbarschaft:
 - Richtung Lanaer Straße → kleinteilig mit reduzierter Dichte
 - Richtung L3023 → höhere Geschossigkeit und Dichte möglich

Besondere Rahmenbedingungen bzw. Entwicklungsperspektiven und -hemmnisse:

- Erhalt und ggf. Ausbau der Spielfläche an Lanaer Straße
- Erhalt und planerische Berücksichtigung des jüdischen Friedhofs
- Lärm- und Immissionsschutz wegen Heranrücken zur L3023
- Erschließung möglichst über L3023 bei gleichzeitigem Ausbau des Radverkehrs entlang Landesstraße
- Teilflächen sind mit naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen belegt
- Lage in Wasserschutzgebiet Tiefbrunnen Tiergarten: Neuplanung der Regenwasserbewirtschaftung inkl. Regenrückhaltebecken und Schmutzwasserableitung