

Rahmenplan Wörsbachaue

03 Arch.

Keller & Damm

Version vom 11.08.10

Impressum

Rahmenplan Wörsbachaue der Stadt Idstein

Magistrat der Stadt Idstein
Stadtplanungsamt
Vertreten durch Herrn Dipl.-Ing. Axel Wilz
+49 61 26 78-440 Telefon
+49 61 26 78-9440 Fax
König-Adolf-Platz 2, 65510 Idstein
www.idstein.de

Keller & Damm
Landschaftsarchitekten Stadtplaner Partnerschaft
Regine Keller, Franz Damm
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Franz Damm, Dipl.-Ing. Margareta Link
+49 89 442 317-0 Telefon
+49 89 442 317-13 Fax
Dachauer Str. 17, Rückg, 80335 München
www.kellerdamm.de

03 Architekten GmbH
Andreas Garkisch, Karin Schmid, Michael Wimmer
Architekten BDA, Stadtplaner DASL
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Andreas Garkisch, Dipl.-Ing. Andreas Schmitt
+49 89 5403484-0 Telefon
+49 89 5403484-10 Fax
Hermann Lingg Straße 10, 80336 München
www.03arch.de

Inhalt

Planungsanlass	
Anlass	1
Ausgangssituation	2
Lage im Stadtgebiet Idsteins	3
Bestandsanalyse Gebiet und Umfeld	3
Eigentumssituation Plaungsgebiet Wörsbachaue	4
Planungsziele /Wettbewerb	
Stadtplanerische Auseinandersetzung	5
Grünplanung	6
Verkehr und Erschließung	6
Parkieren im Quartier	6
Bauetappen	6
Immissionen	6
Rahmenplan	
Städtebau	
Baugrenzen, Baufelder, Geschossigkeiten	7
Etappierung	8-13
Eingänge	14
Immissionen	15
Verkehr	
Wegebeziehungen	16
Parkieren	17-18
PKW-Wenden	19
Feuerwehruzufahren	20
Müllfahrzeuge	21
Straßenprofil	22
Landschaftsplanung	
Versiegelung Bestand	23
Versiegelung Neuplanung	24
Grünverbindung	25
Bestandsbäume	26
Gehölzverteilung	27
Spielflächen	28
Dachbegrünung und Regenwasser	29
Sparten	30-31
Wesentliche Auswirkungen	
Umwelt	32
Städtebau /Umfeld	33

Anlass

Das Wohngebiet Wörsbachau in Idstein/ Taunus befindet sich mehrheitlich im Besitz der Kommunalen Wohnungsbau GmbH Rheingau- Taunus (KWB). Es umfasst die Bebauung ‚Im Hahnstück‘ und ‚Im Altenhof‘. Der Gebäudebestand und die Freiflächen weisen große Defizite auf, sodass sich die KWB dazu entschlossen hat, die Gebäude kurz bis mittelfristig zu ersetzen und den Freiraum neu zu gestalten.

Dazu wurde im vergangenen Jahr der städtebauliche Realisierungswettbewerb Wörsbachau durch die KWB zusammen mit der Stadt Idstein ausgelobt. Den Wettbewerb konnten die Büros 03 Architekten und Keller & Damm Landschaftsarchitekten (beide München) unter zehn Geladenen Teilnehmer für sich entscheiden. Der Wettbewerb war ein Projekt der Landesinitiative Baukultur in Hessen. Darauf folgend wurden die Sieger des Wettbewerbs mit der Erstellung des vorliegenden städtebaulichen Rahmenplans zur Sicherung der Qualitäten und deren Ausformulierung aus dem Wettbewerb betraut.



Ausgangssituation

Orts und Landschaftsbild

Die bestehende Bebauung im Bereich zwischen Limburger Straße und Wörsbachaue ist durch eine zwei bis vier geschossige Bebauung geprägt. In der südlichen Limburger Straße ist ein Hochpunkt mit bis zu sieben Geschossen vorhanden.

Straßenräume

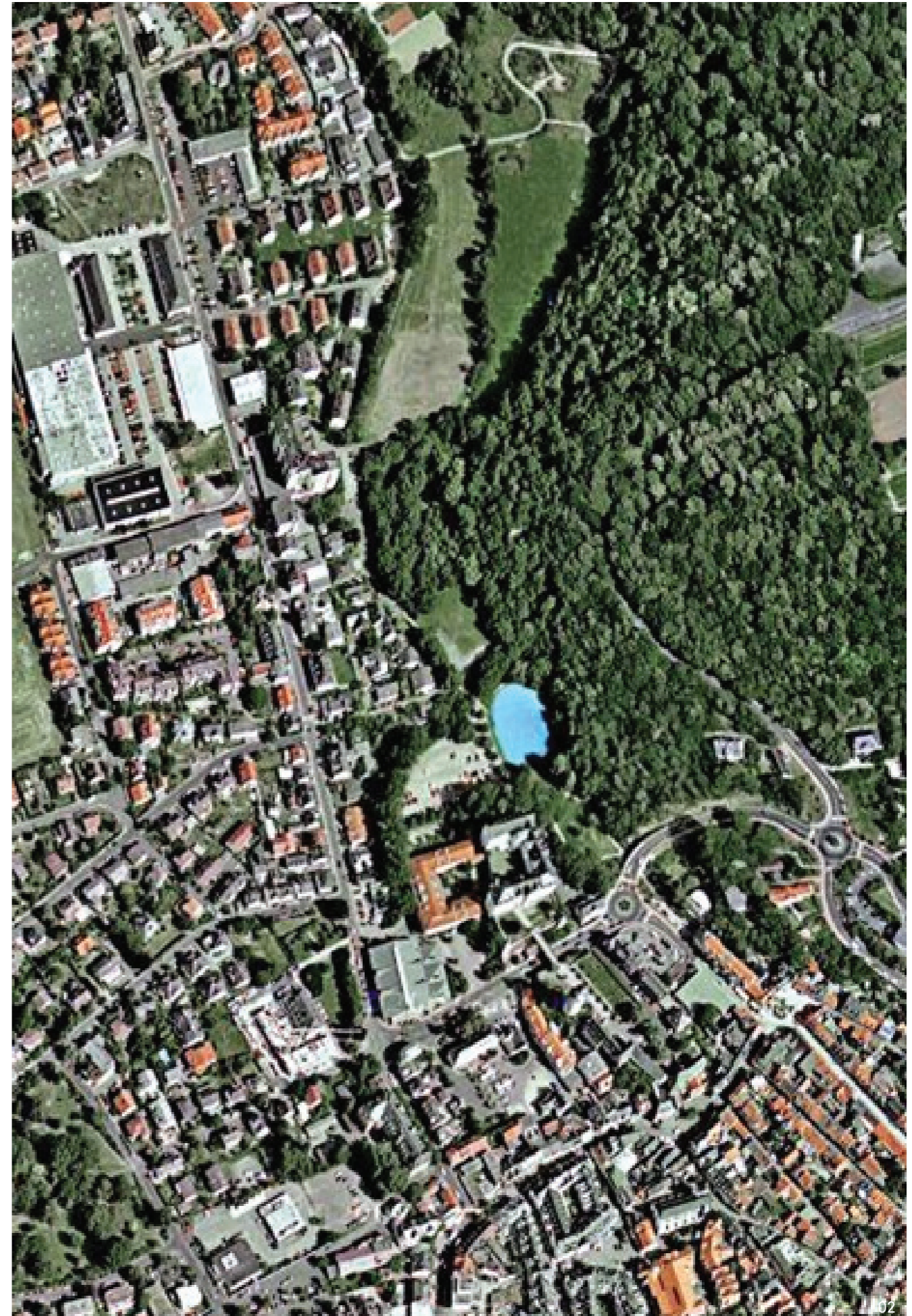
Die Bestehenden Straßen ‚Im Altenhof‘ und ‚Im Hahnstück‘ bestehen aus Verkehrsflächen mit einseitig begleitenden Fußwegen. Vorgärten sowie Baumpflanzungen entlang der Straßen bestehen nicht.

Erholung

Das Gebiet grenzt an das Erholungsgebiet Wörsbachaue. Die Landschaftlich reizvolle Tallage mit dem Bachlaufes des Wörsbachs wird als Spielwiese genutzt und grenzt an ein hochwertiges Biotop im Süden. Ein in die Jahre gekommenen Kinderspielplatz ist im Bereich der sackgassenartigen Verlängerung der Straße im Hahnstück zu finden. Nördlich des Quartiers befindet sich die zentrale Sportanlage der Stadt Idstein.

Immissionen

Die Limburger Straße als Hauptverknüpfung der Kernstadt Idsteins mit dem nördlichen Umland hat eine Verkehrsbelastung von ca. 13.000 Fahrzeugen pro Tag.



Ausgangssituation

Lage in der Stadt

Das Quartier befindet sich im Norden Idsteins. Die Innenstadt mit ihrer Fachwerkbauweise und dem Hexenturm sowie das Schloss sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Das Quartier grenzt an das Naherholungsgebiet Wörsbachaue im Osten und im Westen an die Limburger Straße welche die Funktion einer Landesstraße besitzt. Im Norden und Süden schließt Wohnbebauung in verschiedensten Formen und Geschossigkeiten an. Die Wörsbachaue ist eine wichtige Frischluftschneise für die Stadt Idstein. Die gegenüberliegende Seite des Wörsbaches ist waldartig bewachsen.

Umgebungsbebauung

Das Umfeld des Gebietes Wörsbachaue ist sehr heterogen. Geschosswohnungsbauten, Reihenhäuser bis hin zur hochhausartigen Wohnbebauung, flächige Nahversorgungseinrichtungen und die Hauptverwaltung von „Jack Wolfskin“ prägen das Umfeld. Das Quartier wurde im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Idstein mit Ausnahme der Parzellen entlang der Limburger Straße als Wohngebiet klassifiziert. Die straßenbegleitenden Grundstücke wurden als gemischte Bauflächen deklariert. Das westlich der Limburger Straße liegende Nahversorgungszentrum wurde als Sonderbaufläche ausgewiesen.





Ausgangssituation

Eigentumssituation

Das überplante Gebiet befindet sich mehrheitlich im Eigentum der KWB Rheingau- Taunus. Jedoch ist im Kern des Gebietes die mit 45/5 gekennzeichnete Parzelle nicht im Eigentum der Wohnungsbaugesellschaft und kann erst mittel bis langfristig in eine Planung mit einbezogen werden. Die erarbeitete Planung kann jedoch auch ohne diese Parzelle ausgeführt werden. Die Parzellen 54/4, 54/5 und 41/3 wurden aufgrund der Möglichkeit des Erwerbs der KWB Rheingau- Taunus mit überplant. Hier kann von einer mittel- bis langfristigen Aufkaufstrategie durch die KWB ausgegangen werden. Die Straßen und Wegeparzellen 49/1, 54/3, 44/1 und 44/2 befinden sich im Eigentum der Stadt Idstein. Die Parzelle 42/4 wird zwar von den Neuplanungen dreiseitig umschlossen, jedoch ist diese nicht Bestandteil der Rahmenplanung.

> Eigentumssituation M1.1000

Legende

-  Eigentum KWB
-  Optionaler Erwerb



Planungsziele / Wettbewerb

Wettbewerb

Diese Rahmenplanung fußt auf dem Städtebaulichen Realisierungswettbewerb Wörsbachau der im Sommer 2009 durch die Büros 03 Architekten und Keller Damm Landschaftsarchitekten (beide München) gewonnen wurde. Anlass des Wettbewerbes war die Überplanung der bestehenden Siedlung die durch ihre undefinierten Freiräume und ihren nicht mehr zeitgemäßen Standard unter einem Imageproblem litt.

Ziel der Planung

Ziel der Neuplanung ist es, eine eigenständige Siedlung als Quartier mit einer guten sozialen Durchmischung zu schaffen. Dabei wurde ein besonderes Augenmerk auf die Freianlagen gelegt. Erst der Bezug der Wohnungen zur Wörsbachau, die großzügigen Freibereiche und ein dichtes Wegenetz schaffen die direkten Kontakte zwischen den unterschiedlichen Bewohnergruppen, die nötig sind, um eine gute Nachbarschaft zu erzeugen. Die Hanglage wird genutzt, um die unterschiedlichen privaten und halböffentlichen Bereiche in Terrassen zu trennen.

Der Städtebau, die Architektur und die Freianlagenplanung sollen eine offene Struktur bilden. Ziel ist es, eine kleinteilig durchmischte Siedlung zu schaffen. Zusammen mit dem gestalteten Freiflächen und den Gemeinschaftsflächen der Siedlung soll die Durchmischung die Grundlage für eine lebendige, aktive Nachbarschaft bilden und gleichzeitig die Möglichkeit eröffnen, innerhalb des Städtebaus eigene private Lebensvorstellungen zu realisieren.

> Perspektive Fußgängererschließung



Planungsziele / Wettbewerb

Verkehr und Erschließung

Der motorisierte Verkehr innerhalb des Quartiers wird auf Mischverkehrsflächen organisiert. Ein dichtes Wegenetz aus Fußwegen erschließt zusätzlich das Gebiet.

Ruhender Verkehr

Oberirdisches Parken ist den Besuchern vorbehalten. Die Bewohner des Gebietes bringen ihre Fahrzeuge in den dezentralen Tiefgaragen unter.

Baustapen

Bei der städtebaulichen und freiräumlichen Gesamtplanung wurde besonderen Wert auf die Etappierung der Baumaßnahme gelegt. Die Baumaßnahme lässt sich in kleine Etappen oder in größeren Teilen realisieren.

Immissionen

Nennenswerte Immissionen gehen nur von der Limburger Straße mit ihrer Verkehrsbelastung von ca. 13.000 Fahrzeugen pro Tag aus.

> Lageplan Wettbewerb M1.1000



Rahmenplanung Städtebau

Geschossigkeiten





Das vorliegende Planung schlägt eine Bebauung mit max. drei Vollgeschossen und maximal 13 m Wandhöhe entlang der Limburger Straße vor. Diese Bebauung soll eine Entreesituation an der Limburger Straße ausbilden. Im Kerngebiet des Quartiers zwischen den Straßen ‚Im Altenhof‘ und ‚Im Hahnstück‘ sind zwei bis drei Geschosse mit maximal 13m Wandhöhe zulässig.

Abstandsflächen

Die gültigen Regularien für Abstandsflächen in Hessen werden im gesamten Quartier eingehalten.

> Städtebaulicher Plan M1.1000

Legende

-  II Geschosse
-  III Geschosse
-  Abstandsfläche
-  Baufeld
-  Umgriff TGa / KG



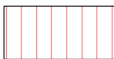


Etappierung

Etappe 1

Bestandteil der Etappe Eins ist der Abriss der bestehenden drei Zeilen im unteren Bereich der Straße im Hahnstück. Die Gebäude die teilweise schon entmietet sind, können am schnellsten durch neue Baukörper ersetzt werden. Mit der hochbaulichen Neuplanung sollte der Umbau der Straße ‚Im Hahnstück‘ und das Anlegen der Fußwege einher gehen.

> Plan Etappe 1 M1.1000

Legende

-  Straße neu
-  Freifläche
-  Gebäude



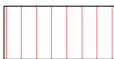
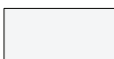

Etappierung

Etappe 2

Folgend auf Etappe Eins ist Etappe Zwei auch entlang der Straße am Hahnstück geplant. Ziel der Etappierung ist es eine Adresse an der Limburger Straße zu besetzen. Die Straße im Hahnstück kann mit der zweiten Etappe komplett erneuert werden. Die Zeilenstruktur zwischen den Straßen ‚Im Hahnstück‘ und ‚Im Altenhof‘ bleiben vorerst unangetastet.

> Plan Etappe 2 M1.1000

Legende

-  Straße neu
-  Freifläche
-  Gebäude




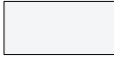

Etappierung

Etappe 3

Etappe Drei stellt die Neuplanung im Kerngebiet da. Die zwei Gebäude würden mit allen notwendigen Terrassierungen erstellt werden. Die Baustellenlogistik kann über die noch nicht neu gestaltete Straße ‚Im Altenhof‘ abgewickelt werden.

> Plan Etappe3 M1.1000

Legende

-  Straße neu
-  Freifläche
-  Gebäude



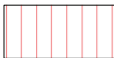
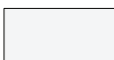

Etappierung

Etappe 4

Etappe Vier stellt die zweite Etappe im Kerngebiet dar. Nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen kann das untere Stück der Straße ‚Im Altenhof‘ erneuert werden. Eine provisorische Verknüpfung mit der Limburger Straße ist angedacht welche bei der Erstellung der vierten Etappe durch die endgültige Wegeführung ersetzt werden könnte.

> Plan Etappe 4 M1.1000

Legende

-  Straße neu
-  Freifläche
-  Gebäude



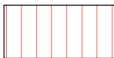
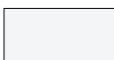

Etappierung

Etappe 5

Die Etappe schließt an der Limburger Straße ab und bildet zusammen mit den gegenüberliegenden Neubauten der KWB, die durch das Architekturbüro Traut geplant wurden, das neue Stadtentree Idsteins. In die vierte Etappe integriert ist die Parzelle 45/5 welche sich zurzeit noch nicht im Eigentum der KWB befindet. Bis zum Erwerb der Parzelle kann diese als temporärer Parkplatz genutzt werden.

> Plan Etappe 5 M1.1000

Legende

-  Straße neu
-  Freifläche
-  Gebäude



Etappierung

Etappe 6


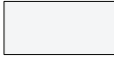

Etappe Sechs ist der letzte Realisierungsabschnitt des Quartiers ‚Wörsbachau‘.

Die Etappe umfasst die Grundstücke 54/4, 54/5, 41/3 und 45/5.

Die Grundstücke 54/4 und 54/5 werden mit zwei Punkthäusern überplant. Die Formsprache des Quartiers ‚Wörsbachau‘ wird auch hier weiter fortgesetzt. Nach Erwerb der Parzelle 45/5 kann auch der temporäre Parkplatz durch ein neues Gebäude ersetzt werden. Das Grundstück der ehemaligen Tankstelle an der Limburger Straße wird mit ebenfalls mit einem Gebäude das der Formsprache des Gebietes entspricht bebaut.

> Plan Etappe 6 M1.1000

Legende

-  Straße neu
-  Freifläche
-  Gebäude





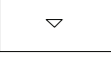
Eingänge

Die Freiflächen um die Gebäude sind so angelegt, dass eine allseitige, sowie eine Punkterschließung der Baukörper je nach Grundrißtypologie möglich ist. Die genaue Lage der allseitigen Eingänge kann erst in einer folgenden hochbaulichen Planung genau erfolgen. Die Punkterschließungsvariante hat sowohl einen Garten- als auch einen Straßeneingang.

> Erschließungsplan M1.1000



Legende

-  Straßeneingang
-  Garteneingang
-  Allseitige Erschließung

Bauliche Nutzung / Immission

Bauliche Nutzung

Entlang der Limburger Straße sind die Parzellen 45/5, 41/1 und 41/3 als gemischte Baufläche ausgezeichnet. Durch zusammenlegen von Parzellen zur Realisierung der Neubebauung wird sich dieser Bereich geringfügig vergrößern. Der Rest des Quartieres ist als reine Wohnbaufläche bestimmt.

Immissionen Limburger Straße


Aufgrund der Verkehrsbelastung von ca. 13.000 Fahrzeugen pro Tag ist von Immissionsschutzmaßnahmen am Gebäude auszugehen.

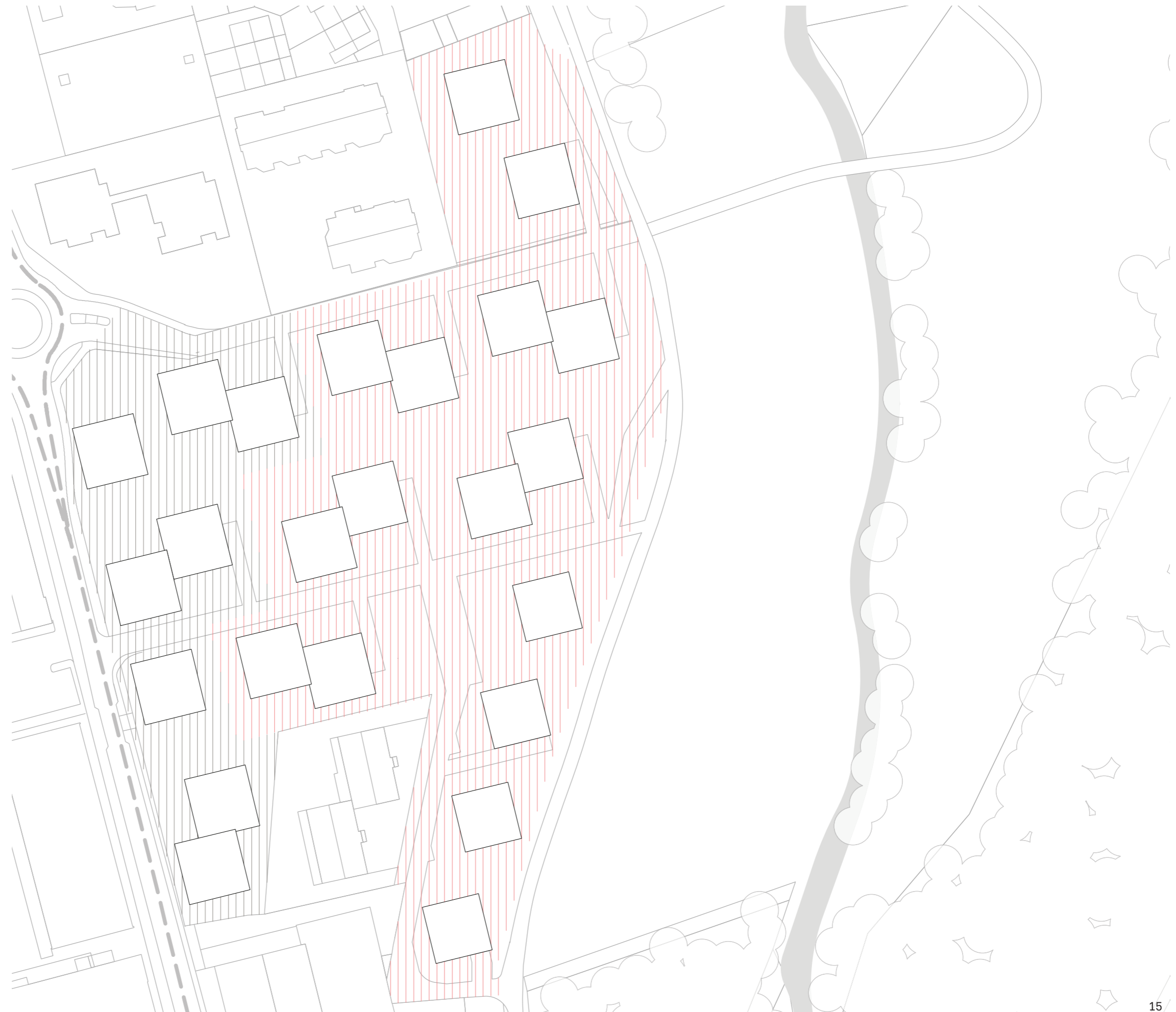
> Plan Immissionen M1.1000

Legende

 Wohnfläche

 Mischgebiet

 Immissionsquelle









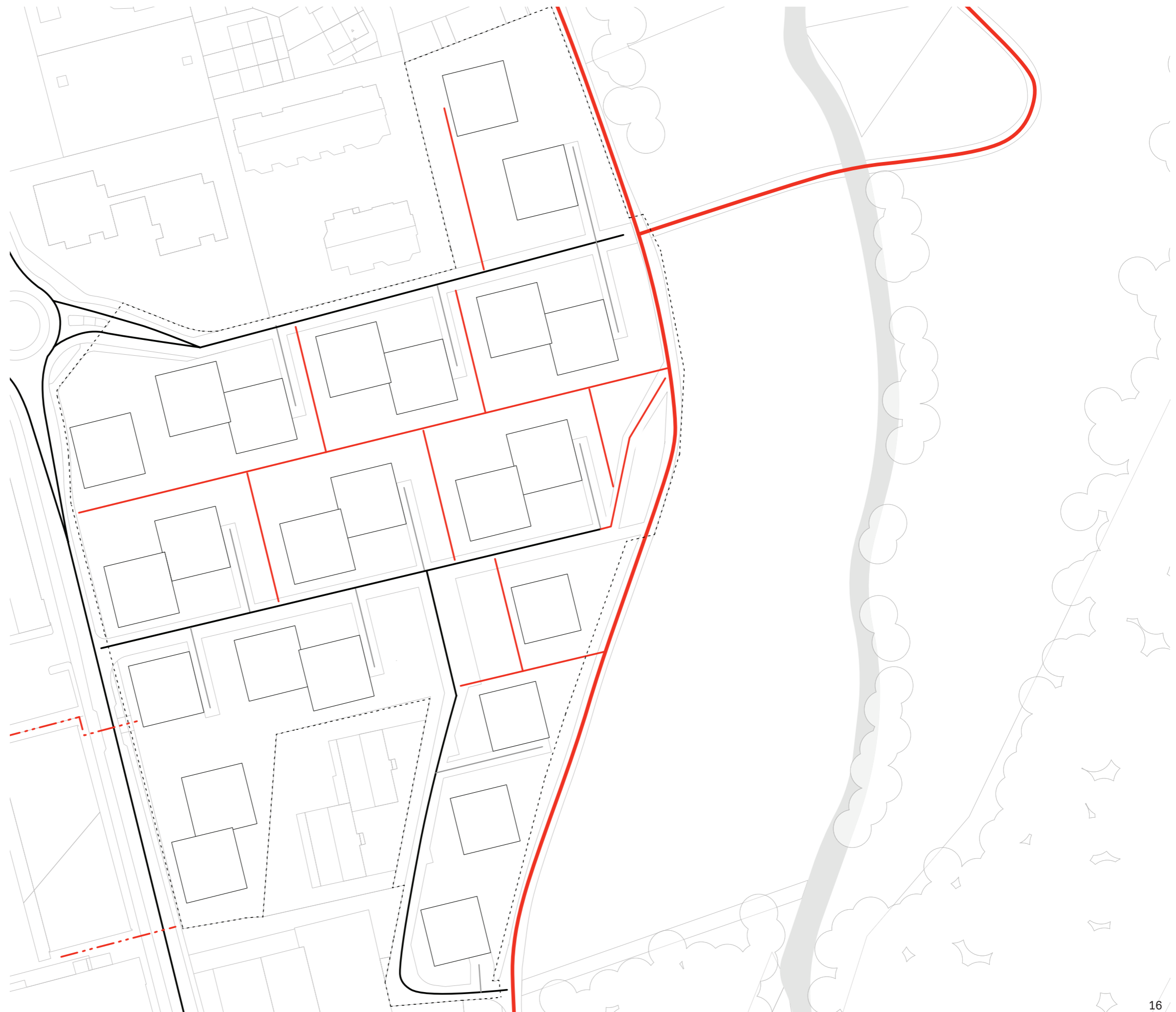
Wegebeziehungen

Der Zentrale Au-Weg entlang der Ochsenwiese verbindet das Planungsgebiet nach Norden mit dem Sportpark und führt im Süden bis an das Schloß heran.
Die Fahrrad- und Fußgängerstrecke wird aufgewertet und mit Sitzgelegenheiten entlang der Böschung versehen.

Die öffentlichen Wegeverbindungen von der Limburger Straße in die Aue werden ebenfalls aufgewertet und neue, quartiersinterne Verbindungen geschaffen.

Legende

-  Au-Weg / Fahrradweg
-  öffentliche Durchwegung
-  Verbindung Einkaufszentrum
-  MIV / Mischverkehrsflächen
-  Zufahrten Tiefgaragen
-  Umgriff



Parkieren

Oberirdisches Parkieren


Oberirdisches Parkieren ist Besuchern vorbehalten. Es ergeben sich drei Besucherparkcluster, einer an der Limburger Straße, im Bereich des Platzes ‚Im Hahnstück‘ und bei einer optionalen Überplanung ‚Im Altenhof‘. Die Besucherparkplätze sind im Rahmen der Stellplatzsatzung der Stadt Idstein bemessen. Großflächige Parkplätze wurden aufgrund des einhergehenden Qualitätsverlustes der Freiflächen vermieden. Die weitere Unterbringung von Behindertenstellplätzen ist in Absprache mit der Stadt Idstein und der KWB Rheingau-Taunus zu ermitteln. Fahrradstellplätze für Besucher befinden sich in den Vorzonen der Gebäude.

Stellplätze ‚Im Hahnstück‘: 27
Stellplätze ‚Im Altenhof‘: 22

Gesamtstellplätze oberirdisch: 49

> Plan oberirdisches Parken M1.1000

Legende

 Besucherparkplätze



Parkieren

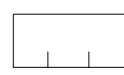

Unterirdisches Parkieren

Vorgeschlagen wird ein System aus dezentralen Garagen, welches Einstellplätze für die Bewohner der Häuser bietet. Das dezentrale Garagensystem erlaubt eine Bauabschnittsweise Realisierung des Projektes. Oberirdisches Parkieren ist aufgrund des großen Platzbedarfes nicht möglich oder hätte eine drastische Dichtereduktion zur Folge. Die Hanglage wird konsequent genutzt, um PKWs, Fahrräder und Müllsammlung in Tiefgaragen unterzubringen und um die Rampenlängen entsprechend kurz zu halten. Die Garagenplanung erfolge nur überschlägig und bedarf genauer Abstimmung mit der KWB Rheingau-Taunus. Die eingezeichneten Stellplätze stellen eine maximale Anzahl dar, jedoch ergeben sich durch Stützen, Erschließung, Müllräume eine Reduktion von ca. 4-6 Stellplätzen pro Gebäude.

Gesamtstellplatzzahl: ca. 200

> Plan unterirdisches Parken M1.1000

Legende

-  Tiefgarage
-  Kellerräume, Technik, Müllräume



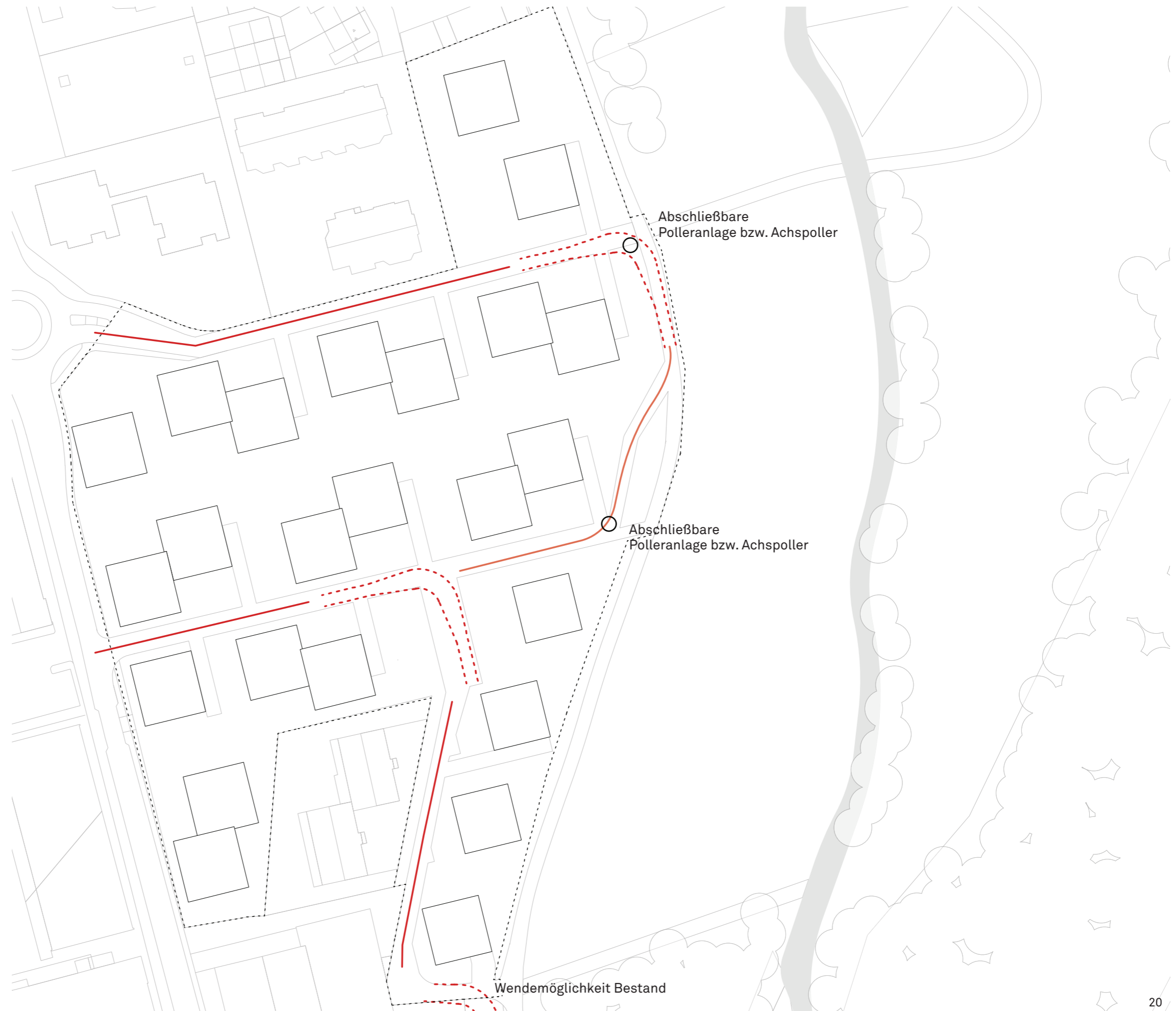
PKW Wendemöglichkeiten

PKW's haben die Möglichkeit direkt vor den Gebäuden in den Parktaschen zu wenden oder auf den Anfahrten der Tiefgaragen Rampen. Zusätzlich bietet der Verkehrsraum neben dem Quartiersplatz und der bestehende Parkplatz im Süden, ausreichend Platz zum Wenden in beide Richtungen.



Feuerwehzufahrten

Die Feuerwehzufahrt erfolgt über die öffentlichen Straßen. Um das Wenden in den Parktaschen zu vermeiden kann optional die Umfahrung über den ertüchtigten Au-Weg entlang der Ochsenwiese erfolgen.



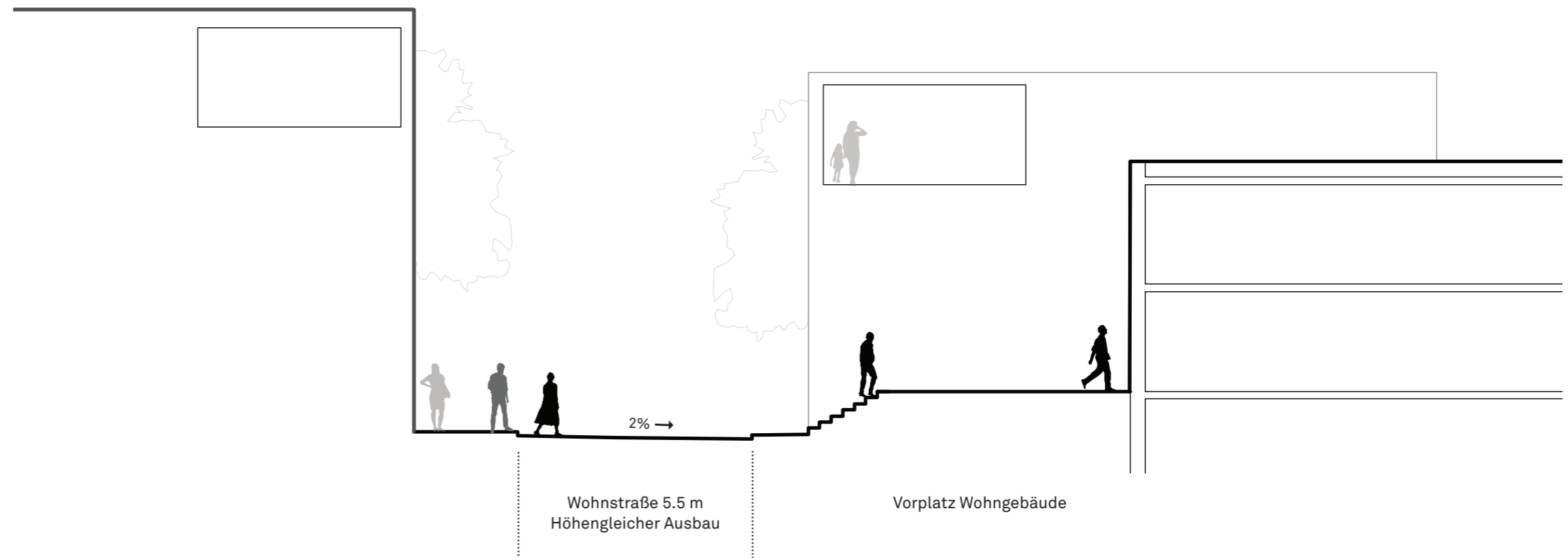
Müllfahrzeuge

Die dreiachsigen Müllfahrzeuge der Gemeinde nutzen ebenfalls die Trasse der Feuerwehrfahrzeuge. Alternativ gibt es ausreichend Wendemöglichkeiten auf den Tiefgaragenzufahrten.



Straßenprofil

Die Straße im Hahnstück wird als ebenengleiche Wohnstraße ausgebildet.
Das abwechslungsreiche Versatzprinzip der Gebäudekörper schafft individuell auf die jeweilige Situation angepasste Freiräume, die bereits von der Straße aus erlebbar sind.



Versiegelung Bestand

Legende

----- Umgriff Rahmenplan: ca. 2.2 ha
□ Bebaute Fläche: 3.855 qm

Öffentliche Flächen

▨ Straßenflächen: 2.587 qm

Private Flächen

▨ Wegeflächen: 3.022 qm

Gesamtversiegelung auf privaten Flächen: 6.877 qm





Versiegelung Neuplanung


Legende


----- Umgriff Rahmenplan: ca. 2.2 ha

Private Flächen


 Bebaute Fläche: 6.109 qm


 unterbaute Flächen: 1.892 qm

 Tiefgaragenzufahrten: 811 qm

 Wegeflächen nicht unterbaut: 2.338 qm


Gesamtversiegelung: 11.150 qm

 Wegeflächen unterbaut: 972 qm

 Grünflächen unterbaut: 1.336 qm

Öffentliche Flächen

 Quartiersplatz: 395 qm

 Straßenflächen: 2.726 qm



Grünverbindung

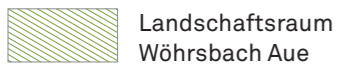
Die bestehenden Qualitäten der Wörsbach Aue werden durch grüne Finger, den gemeinschaftlich genutzten Freiflächen in das Quartier hinein ergänzt.
Um die Hanglage optimal auszunutzen werden die Flächen in Terrassen gegliedert und bieten von jeder Höhenstufe aus einen großartigen Blick über die Wörsbach Aue.



Legende



Grüne Finger






Landschaftsraum
Wörsbach Aue

Bestandsbäume

Der große und sehr erhaltenswerte Baumbestand entlang der Ochsenwiese im Osten wird erhalten. Lediglich die kleineren Gehölze im Gebiet müssen aufgrund der neuen Höhensituation entfallen.
Das neues Durchgrünungskonzept (siehe folgende Seite) schafft Identifikation und Struktur.

Legende

-  zu fällende Nadelbäume
-  zu fällende Laubbäume
-  erhaltenswerte Bäume



Gehölzverteilung

Blühende Obsthaine prägen die Gemeinschaftsflächen.
 Entlang der terrassierten, halböffentlichen Freiräume bilden Gruppen aus Zierapfelbäumen eine markante optische Verknüpfung.
 Wildbirnen markieren die Nord-Süd-Durchwegung und Großsträucher wie Flieder und Felsenbirnen auf den unterbauten Flächen.
 Lockere Haine aus blühenden Kirschen akzentuieren den Raum der Aue.
 Robinienreihen entlang der Ortseinfahrt empfangen und leiten den Ankommenden.



oben: Kirschhain in der Aue
 mitte: Apfelblüte
 unten: Lindenblüte
 rechts: Wildbirne in Blüte

Legende

- Gemeinschaftsbaum/Dorfbaum, Linde
- Ziergehölz/Blühaspekt, z.B. Zierapfel
- Ziergehölz/Blühaspekt, Wildbirne
- Großstrauch/Flachwurzler, z.B. Felsenbirne/Flieder
- Auegehölz /Blühaspekt, Traubenkirsche
- Straßenbaum einseitig, Robinie

Bestandsbäume






Spielflächen

Die bestehende Spielfläche am Hangfuß wird durch Spielinsel auf den terrassierten Freiflächen ergänzt. Insbesondere Kleinkinder können diese wohnungsnahen Angebote sehr gut nutzen. Als Übergang zum Angebot des Sportparks ist eine neue Spielfläche in der Ochsenwiese mit einem Freizeitmöglichkeiten für ältere Kinder angedacht.



oben: Spielwiese in der Aue
 mitte: Spielgerät
 unten: Naturspielplatz
 rechts: Schaukelhain

Legende

-  Quartiersplatz
-  Spielplätze
-  Freies Spiel


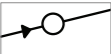



Dachbegrünung und Regenwassermanagement

Sofern die Bodenverhältnisse es zulassen ist die Versickerung über Sickerschächte direkt am Grundstück durchzuführen.
Ansonsten werden die Niederschläge über einen Sammelkanal, unterirdisch oder als Gestaltungselement im Freiraum, über den bestehenden Kanal im Norden, dem Vorfluter Wörsbach zugeführt.
Über Dachbegrünung auf allen Dächern, außer auf den als Dachterrassen genutzten Flächen, wird der Abflußbeiwert reduziert, das Mikroklima positiv beeinflusst und die Anschlußgebühren reduziert.



Legende

-  Bestandskanal
-  Kanalsystem mit Sickerschächten
-  begrünte Dachflächen

Sparten



Legende

Sparten Bestand

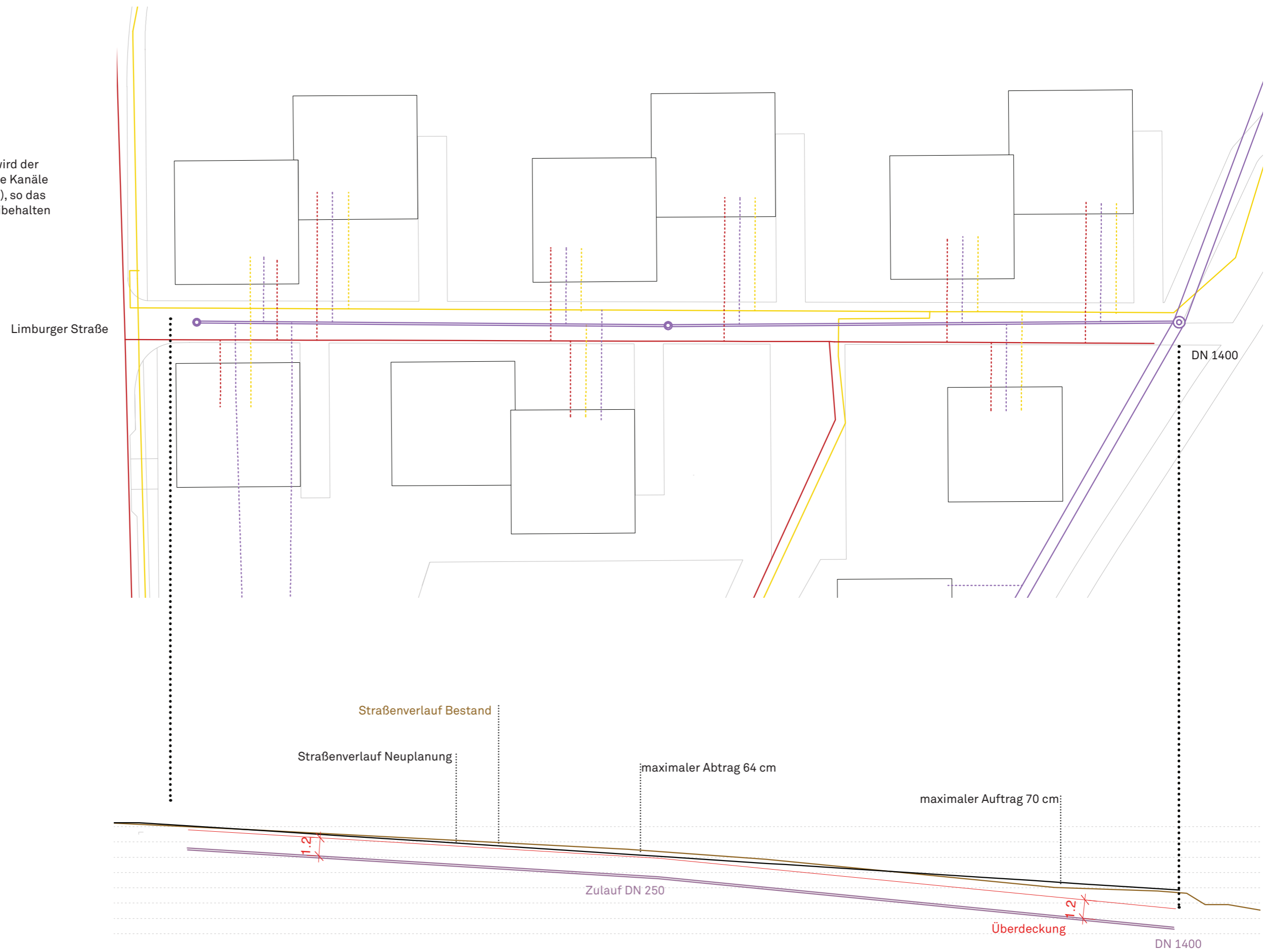
- Strom
- Gas
- Mischwasser / Abwasser

Sparten Neuplanung

- - - Strom
- - - Gas
- - - Mischwasser / Abwasser

Sparten

Im Bereich der Straße Im Hahnstück wird der Höhenverlauf der Straße verändert. Die Kanäle liegen in ausreichender Tiefe (frostfrei), so das Sie in Ihrer jetzigen Form und Lage beibehalten werden können.



Umweltauswirkungen

Die Inwertsetzung der Wörsbach Aue als Gesamtensembel, bestehend aus Wiesen, Waldkante, Biotop und Bach, ist das zentrale Ziel sowohl des städtebaulichen als auch freiraumplanerischen Konzepts.

Zur Reduzierung der Umwelteinflüsse werden bestehende ortsprägende Bäume erhalten und bei der Pflanzung von neuen Bäumen im Bereich der Wörsbach Aue darauf geachtet die Funktion der Ochsenwiese als Frischluftschneise für die Stadt Idstein freizuhalten. Locker verteilte Gruppen aus Kirschbäumen unterstützen den natürlichen Charakter der Aue. Eine intensive Durchgrünung der Gesamtanlage bindet das Planungsgebiet an den Naturraum Wörsbach Aue an und schafft klare Orientierungspunkte (s. Baumkonzept). Eine konsequente Verlagerung des ruhenden Verkehrs in die Untergeschoßebene schafft neue Qualitäten im Freiraum.

Die Aussenanlagen werden in Ihrer Nutzungsintensität klar differenziert. Zum einen die Aue als Landschaftsraum und natürliches Ökosystem, verbunden mit dem Wohnquartier über terrassierte halb-öffentliche Flächen. Hier bestimmt viel „Grün“ das Bild. Ein möglichst geringe Versiegelung und maximal gemeinschaftlich nutzbare Frei- und Spielflächen werden angestrebt. Ein zusätzlicher Faktor ist die konsequente Begrünung der Dächer in Kombination mit einem ökologischen Regenwassermanagement, das die Niederschläge so weit es geht vor Ort versickert und der Wörsbach als Vorfluter nutzt.

Legende

↓ ↓ ↓ ↓ Frischluftkorridor

● ● Durchgrünung

○ → Regenwassermanagement

▨ Dachbegrünung

▨ Spielbereiche



Städtebaulichen Auswirkungen

Städtebauliches Auswirkungen

Die städtebauliche Neuplanung des Quartiers Wörsbachaue greift die Defizite der Bestandsbebauung auf. Die Aufwertung der Freiräume, das hohe Verknüpfungspotential mit den umgebenden Strukturen, die bewusste Betonung der Topographie durch die terrassenartigen Freibereiche und das Organisieren des ruhenden Verkehrs ergeben zusammen ein stabiles städtebauliches Gerüst, für eine eigenständige Siedlung mit guter sozialer Durchmischung.

Das Quartier soll eine aktive Nachbarschaft ausbilden, die es zulässt seine eigene private Lebenseinstellung zu Realisieren. Der Städtebau ist so ausgelegt, dass sich eine vielfältige Durchmischung an verschiedenen Wohnformen ergeben kann.

Die beabsichtigte Neubebauung der Wörsbachaue in östlicher Nachbarschaft zur Limburger Straße führt zur Akzentuierung des Stadtraums und der Ausbildung einer einzigartigen Entreesituation im Norden Idsteins.

