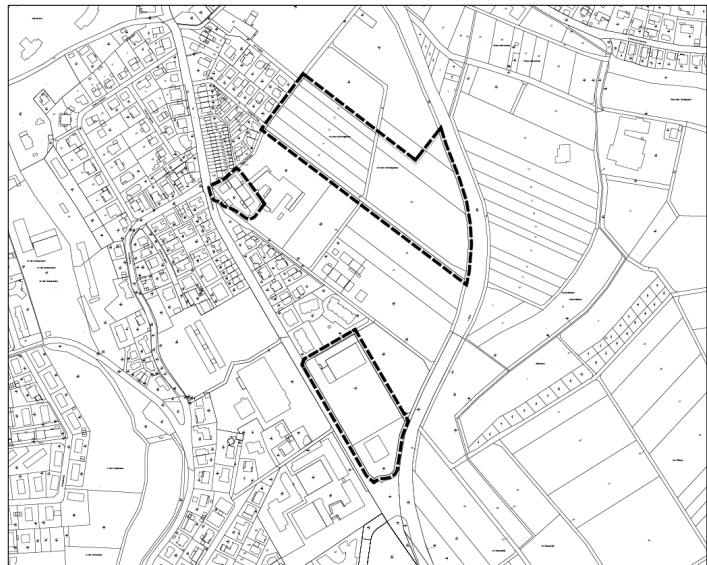


# Stadt Idstein

## Flächennutzungsplanänderung für den Bereich des Bebauungsplans „Seelbacher Straße“



**Begründung**

**Vorentwurf, 29.05.2026**

# Stadt Idstein

Flächennutzungsplanänderung  
für den Bereich des  
Bebauungsplans „Seelbacher Straße“

Vorentwurf

Stand: 29.05.2026

*Verfasser:*

**ROB**  
planergruppe  
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB GmbH  
Am Kronberger Hang 3  
65824 Schwalbach am Taunus



Planungsbüro Olivia Vollhardt  
Am Vogelherd 51  
35043 Marburg

## Inhalt

<b>A</b>	<b>Begründung</b> .....	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>Anlass und Aufgabenstellung</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Lage und Abgrenzung</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungsebenen</b> .....	<b>5</b>
3.1	Regionalplan Südhessen 2010 .....	5
3.1.1	Regionalplanerische Dichtevorgaben .....	6
3.2	Flächennutzungsplan .....	6
<b>4</b>	<b>Verfahrensablauf</b> .....	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Bestandsdarstellung</b> .....	<b>8</b>
5.1	Städtebauliche Situation .....	8
5.1.1	Verkehrliche Anbindung .....	8
5.1.2	Nutzung und Bebauung .....	8
5.2	Landschaftliche Situation .....	11
<b>6</b>	<b>Planerische Zielsetzung</b> .....	<b>11</b>
6.1	Städtebauliche Zielsetzung .....	11
6.2	Landschaftsplanerische Zielsetzung .....	12
<b>7</b>	<b>Belange der Arten und Umweltschutzes</b> .....	<b>13</b>
<b>8</b>	<b>Verkehr</b> .....	<b>13</b>
<b>B</b>	<b>Verzeichnisse</b> .....	<b>15</b>
<b>1</b>	<b>Abbildungen</b> .....	<b>15</b>

## A Begründung

### 1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Idstein beabsichtigt am südöstlichen Stadtrand der Kernstadt von Idstein, im Bereich zwischen der Landesstraße L 3026, der Seelbacher Straße, dem Dasbacher Weg sowie dem Friedhof Idstein, ein neues Wohngebiet zu entwickeln. Vor dem Hintergrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauflächen in Idstein und dem Ziel einer bedarfsgerechten städtebaulichen Weiterentwicklung, soll in diesem Bereich die planungsrechtliche Grundlage für ein neues Wohngebiet geschaffen werden.

Hierzu beabsichtigt die Stadt Idstein die Aufstellung eines Bebauungsplans im zweistufigen Regelverfahren gemäß Baugesetzbuch (BauGB). Ziel ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines modernen und zukunftsfähigen Wohngebietes zu schaffen und gleichzeitig eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB sicherzustellen.

Grundlage der Planung bildet ein städtebauliches Konzept, das in zwei Varianten erarbeitet wurde und die räumliche sowie funktionale Struktur des künftigen Quartiers definiert. Der überwiegende Teil des Plangebiets soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Im Übergangsbereich zur Seelbacher Straße ist zur Sicherstellung einer verträglichen Nutzungsabstufung die Festsetzung eines Mischgebiets (MI) gemäß § 6 BauNVO vorgesehen. Die innerhalb des Plangebiets bestehende Kindertagesstätte wird entsprechend ihrer Funktion als Fläche für den Gemeinbedarf planungsrechtlich gesichert.

Da die Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete, eines Mischgebietes sowie einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ nicht vollständig aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

### 2 Lage und Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von 41.779 m<sup>2</sup> (4,2 ha) und befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Idstein zwischen der Landesstraße L 3026 und der Seelbacher Straße (siehe Abbildung 1). Im Osten und Südosten wird das Plangebiet durch die L 3026 mit dem angrenzenden Kreisel begrenzt. Nordöstlich und südwestlich schließt sich weitere bestehende Wohnbebauung und westlich die Limeschule Idstein an. Nördlich des Plangebietes liegt der städtische Friedhof.

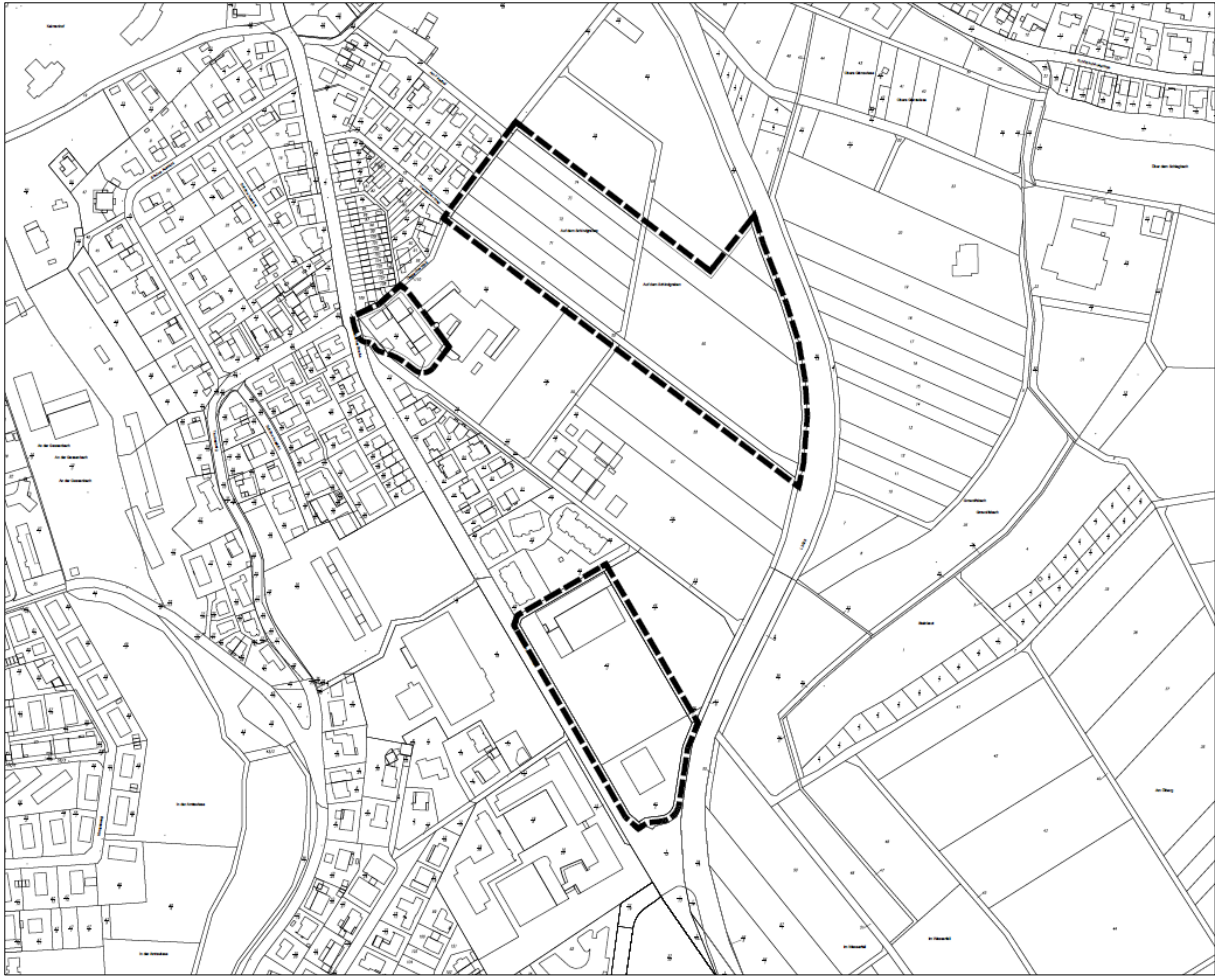


Abbildung 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung

### 3 Übergeordnete Planungsebenen

#### 3.1 Regionalplan Südhessen 2010

Die Stadt Idstein ist im Regionalplan Südhessen 2010 als Mittelzentrum ausgewiesen. Mittelzentren besitzen einen mittelstädtischen Charakter und verfügen über vorhandene Infrastruktureinrichtungen zur Deckung des periodischen Bedarfs in den Bereichen Kultur und Bildung, Soziales und Sport, Verkehr, Verwaltung und Gerichte. Mittelzentren, die ein entsprechendes Flächenangebot aufweisen, sind Standorte für eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit sowie für großflächige Einzelhandelsvorhaben. Das Verkehrsangebot soll so gestaltet werden, dass die Mittelzentren die Funktion als Verknüpfungspunkte des regionalen Verkehrs mit dem Nahverkehr erfüllen können und aus ihrem Mittelbereich bei mehrfacher Hin- und Rückfahrgelegenheit innerhalb einer Stunde mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sind.

Der südliche Teilbereich des Plangebietes ist im Regionalplan Südhessen als Vorranggebiet Siedlung Bestand und der nördliche Teilbereich als Vorranggebiet Siedlung Planung ausgewiesen (siehe Abbildung 2).

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung für den Bereich des Bebauungsplans „Seelbacher Straße“ entspricht somit gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen des Regionalplans Südhessen 2010 für das Plangebiet.

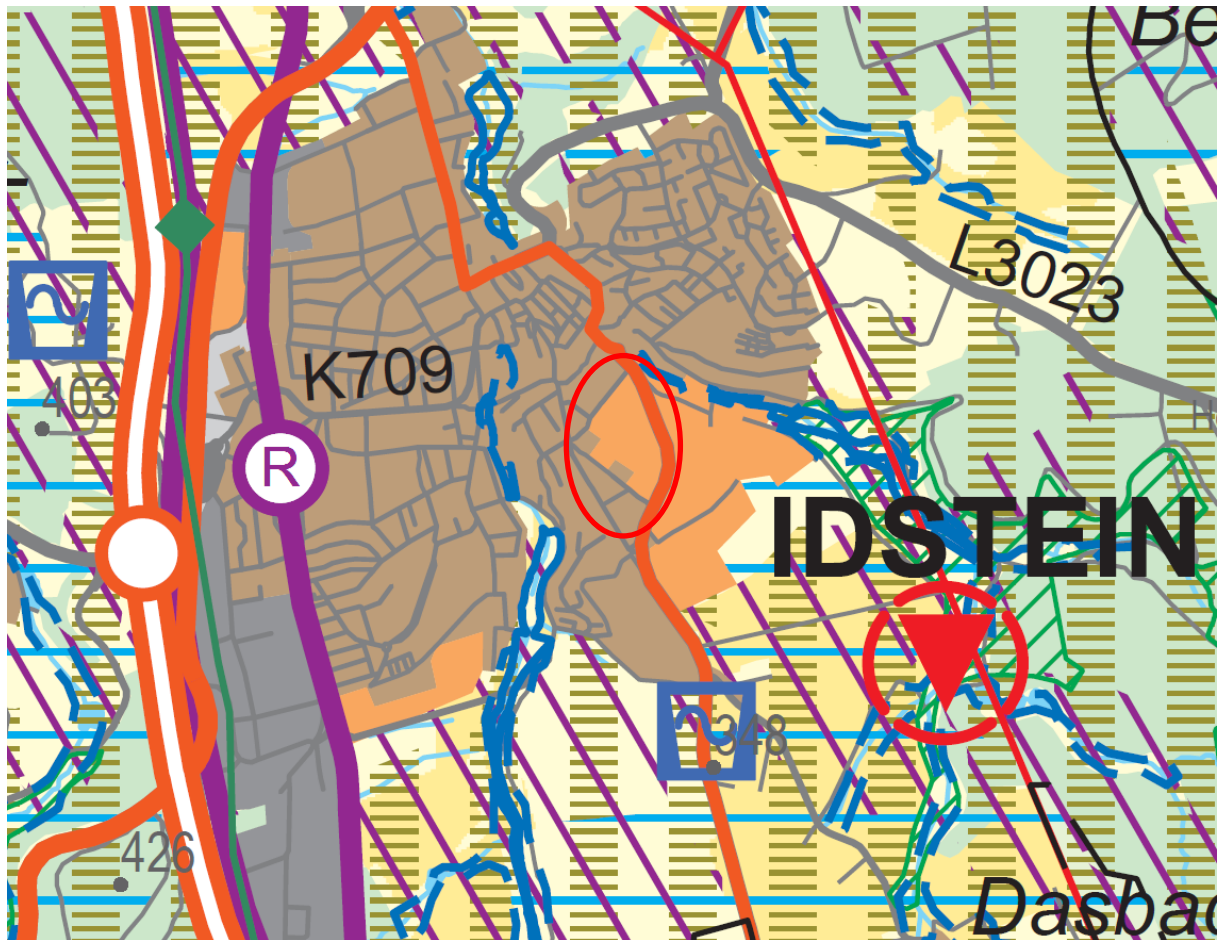


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010

### 3.1.1 Regionalplanerische Dichtevorgaben

Gemäß den Zielen des Regionalplans Südhessen 2010 sind im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen entsprechende Dichtevorgaben, bezogen auf das Bruttowohnbauland, einzuhalten (Regionalplan Südhessen 2010, Zielkapitel Z3.4.1-9). Dabei wird in verdichteter Besiedlung und ihrer Umgebung, welchem das Plangebiet zuzuordnen ist, von einem Dichtewert von 35 bis 50 Wohneinheiten (WE) je Hektar (ha) Bruttowohnbauland ausgegangen.

Über den im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan wird ein Bruttowohnbauland von insgesamt 95.096 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Gemäß dem vorliegenden Baukonzept sind auf dieser Fläche 414 bis 442 Wohneinheiten vorgesehen. Damit ergibt sich ein Dichtewert von 43 bis 47 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland, welcher innerhalb der regionalplanerischen Dichtevorgaben für verdichtete Besiedlung und ihrer Umgebung liegt.

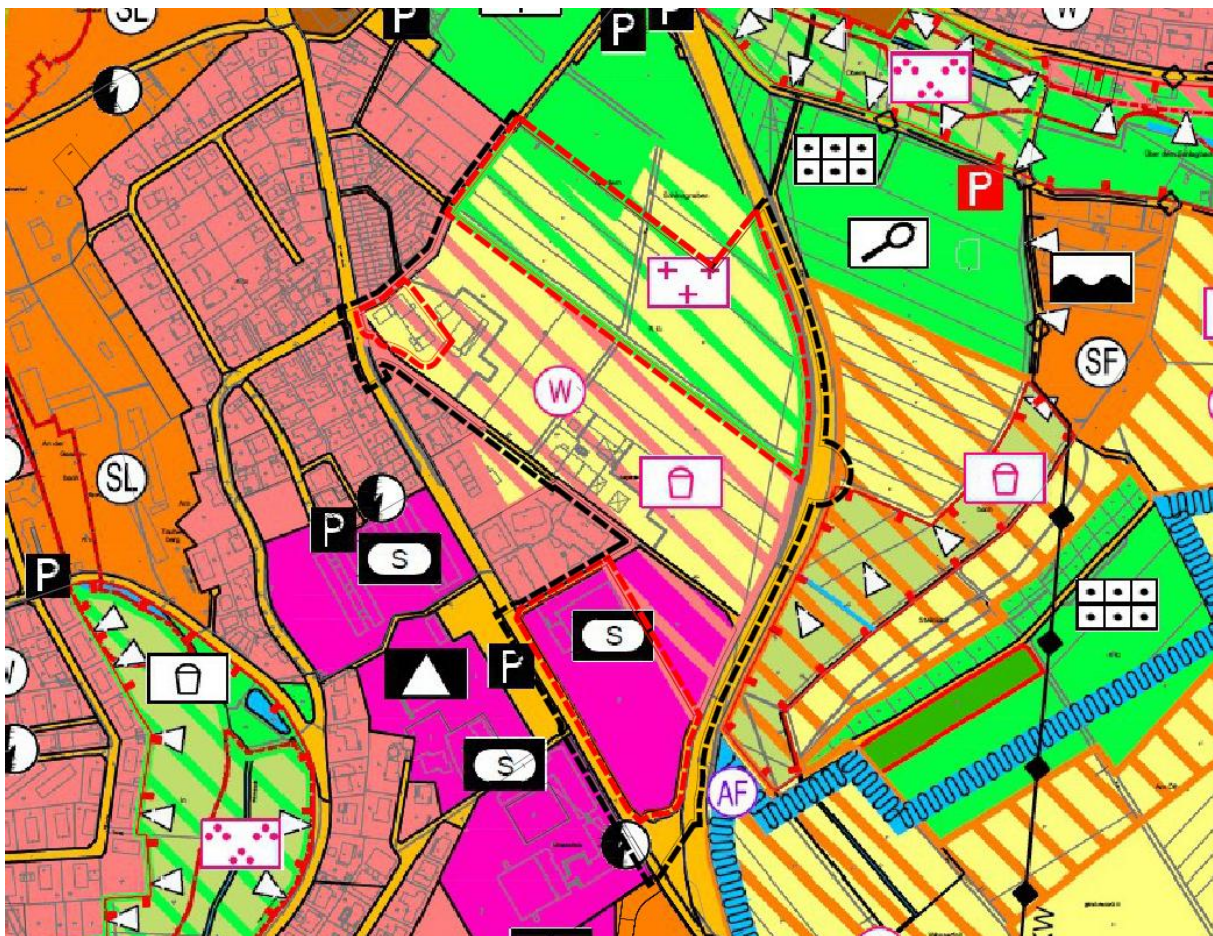
### 3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2006 der Stadt Idstein mit Stand vom Juli 2016 stellt den südlichen Teil des Plangebietes als „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Sporthalle“ dar, teilweise überlagert mit Wohnbauflächen, Planung. Für den Bereich, welcher im wirksamen Flächennutzungsplan nicht mit einer Wohnbaufläche, Planung überlagert ist, ist eine Änderung der Darstellung erforderlich.

Der nördliche Teilbereich der Flächennutzungsplanänderung ist als Fläche für die Landwirtschaft, vollständig überlagert mit einer öffentlichen Grünfläche, Planung mit der Zweckbestimmung Friedhof, Planung dargestellt. Dies Darstellung entspricht nicht den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans. Aufgrund des fehlenden Bedarfs einer Friedhofserweiterung, haben sich die städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Idstein in diesem Bereich gewandelt. Hier ist die bauleitplanerische Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und einer Fläche für Regenwasserrückhaltung vorgesehen, sodass auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Darstellung einer Wohnbaufläche und einer Grünfläche mit geänderter Zweckbestimmung erforderlich ist.

Der zentrale Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft, vollständig überlagert mit einer Wohnbaufläche, Planung, dargestellt. Hieraus können die Allgemeinen Wohngebiete im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans entwickelt werden. Lediglich für einen Teilbereich im Westen (Ecke Seelbacher Straße / Dasbacher Weg) ist die Darstellung einer gemischten Baufläche notwendig, da hier die Festsetzung eines Mischgebietes im Bebauungsplan vorgesehen ist.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO sowie einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ und eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO entspricht nicht vollständig der Darstellung des Plangebietes im Flächennutzungsplan, sodass dieser für die betreffenden Teilbereiche gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert wird.



**Abbildung 3:** Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Idstein (rot = Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung, schwarz = Geltungsbereich des Bebauungsplans) –  
Quelle: Stadt Idstein; 2016, Idstein

## 4 Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Idstein hat in ihrer Sitzung am 15.02.2001 beschlossen, den Bebauungsplan „Seelbacher Straße“ aufzustellen. Mit Beschluss vom 11.12.2025 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Idstein das aktualisierte städtebauliche Konzept in zwei Varianten zur Kenntnis genommen sowie der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB zugestimmt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Vollverfahren. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

## 5 Bestandsdarstellung

### 5.1 Städtebauliche Situation

#### 5.1.1 Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet wird im Bestand über die Seelbacher Straße im Westen erschlossen. Es grenzt unmittelbar westlich an die Landesstraße L 3026, sodass ebenso die mögliche Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz gegeben ist. Ca. 3 km westlich des Plangebietes befindet sich zudem eine Anschlussstelle an die Bundesautobahn A3.

Nördlich des Plangebietes befindet sich der Dasbacher Weg (siehe Abbildung 4), welcher die Erschließung für die nordwestlich angrenzende Wohnbebauung und die fußläufige Erschließung des nördlich angrenzenden Friedhofs darstellt.



Abbildung 4: Dasbacher Weg im Norden des Plangebietes *Quelle: Planergruppe ROB GmbH*

Unmittelbar westlich des Plangebietes befindet sich die Bushaltestelle „Taubenberg“ vor der Limesschule. Diese wird von den Buslinien 220, 224, 225, 231 und 271 in Richtung Idstein Bahnhof und Wiesbaden Hauptbahnhof angefahren.

Vom Bahnhof Idstein, ca. 2 km vom Plangebiet entfernt, verkehren der Regionalexpress RE20 sowie die Regionalbahnen RB21 und RB22 zwischen Frankfurt und Limburg bzw. Wiesbaden, Niedernhausen und Limburg.

#### 5.1.2 Nutzung und Bebauung

Bei dem Plangebiet handelt es sich im südlichen Teilbereich der Flächennutzungsplanänderung um derzeit brachliegende Grundstücke. Diese sind durch eine leerstehende Sporthalle

mit Außenanlagen bebaut (siehe Abbildung 5). Südlich der ehemaligen Sportanlage befindet sich eine Container-Kita in der südlichen Spitze des Geltungsbereichs (siehe Abbildung 6). Der nördliche Teilbereich ist im Bestand durch Wiesen- und Ackerflächen geprägt. (siehe Abbildung 7). Die Wiesenflächen werden teilweise vom einem angrenzenden Reiterhof genutzt. Das Gelände fällt nach Nordosten ab.



**Abbildung 5: Südlicher Teilbereich: Leerstehende Sporthalle mit angrenzenden Außenanlagen**  
Quelle: Planergruppe ROB GmbH



**Abbildung 6: Südlicher Teilbereich: Container-Kita und Einmündung Seelbacher Straße in der südlichen Spitze des Plangebietes**  
Quelle: Planergruppe ROB GmbH



**Abbildung 7: Nordöstlicher Teilbereich: Grün- und Weideflächen, bisherige Friedhofserweiterungsfläche**  
Quelle: Planergruppe ROB GmbH



**Abbildung 8: Nordwestlicher Teilbereich: Bestehender Reiterhof, geplante gemischte Baufläche**  
*Quelle: Planergruppe ROB GmbH*

Unmittelbar nördlich an das Plangebiet grenzend befinden sich Einfamilienhäuser auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Dasbacher Weges (siehe Abbildung 9).



**Abbildung 9: Angrenzende Wohnbebauung am Dasbacher Weg** *Quelle: Planergruppe ROB GmbH*

Die westliche Straßenseite der Seelbacher Straße (nördlich der ehemaligen Sporthalle) ist ebenfalls durch Wohnbebauung in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt (siehe Abbildung 10).



**Abbildung 10: Angrenzende Wohnbebauung in der Seelbacher Straße (links: Süden, rechts: Norden)**  
*Quelle: Planergruppe ROB GmbH*

Im Norden grenzt der städtische Friedhof unmittelbar an das Plangebiet an. Im Osten bildet die Landesstraße L 3026 die Abgrenzung des Plangebietes aus.

## **5.2 Landschaftliche Situation**

Das Plangebiet wird zum jetzigen Zeitpunkt von dem vorhandenen Reiterhof, seinen Nebenflächen, wie auch seinen umfangreichen Weideflächen geprägt. Die Weideflächen stellen ca. die Hälfte der Freiflächen innerhalb des Geltungsbereiches. Die Flächen zwischen der Seelbacher Straße beherbergen eine Kindertagesstätte mit entsprechender Freifläche wie auch eine ehemalige Sportanlage und Sporthalle. Die hier ursprünglich vorhandenen Gehölze sind bereits in Hinblick auf die vorliegende Bauleitplanung gerodet worden. Weitere Gehölzstrukturen befinden sich im Bereich des Reiterhofes. Ein gut ausgebildeter Alleebestand entlang der L 3026 prägt das Straßenbild an dieser Stelle. Die vorhandenen Biotopstrukturen sind überwiegend als geringwertig einzustufen. Als höherwertiger sind lediglich die vorhandenen Gehölze zu nennen.

## **6 Planerische Zielsetzung**

### **6.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Die zentrale städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans „Seelbacher Straße“ liegt in der Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage zur Errichtung zusätzlichen Wohnraums im Stadtgebiet.

Das im Auftrag der Stadt Idstein erstellte städtebauliche Konzept (siehe Abbildung 11) in zwei Varianten mit Stand vom 29.10.2025 stellt die Grundlage für die Wohnbauentwicklung dar. Die von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene Mindestquote für bezahlbaren Wohnraum ist dabei einzuhalten.

Das städtische Konzept sieht die Errichtung von Wohnbebauung in gemischten Bauformen vor. Beide Varianten werden über den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert und unterscheiden sich lediglich hinsichtlich der Bautypologien.

Im Osten entlang der Landesstraße L 3026 ist ein großzügiger Grünzug mit Spielflächen und Regenrückhalteeinrichtung vorgesehen. Der Bereich stellt zum einen eine zentrale Kaltluftschneise dar, welche aus klimatischen Gründen von Bebauung freizuhalten ist und bietet zum anderen die Möglichkeit einer ansprechenden optischen Abschirmung des neuen Wohngebietes zu der Landesstraße. Im Nordosten des Plangebietes sieht das Konzept eine gemischte Baufläche sowie im Süden eine Gemeinbedarfsfläche für die bestehende Kindertagesstätte vor.

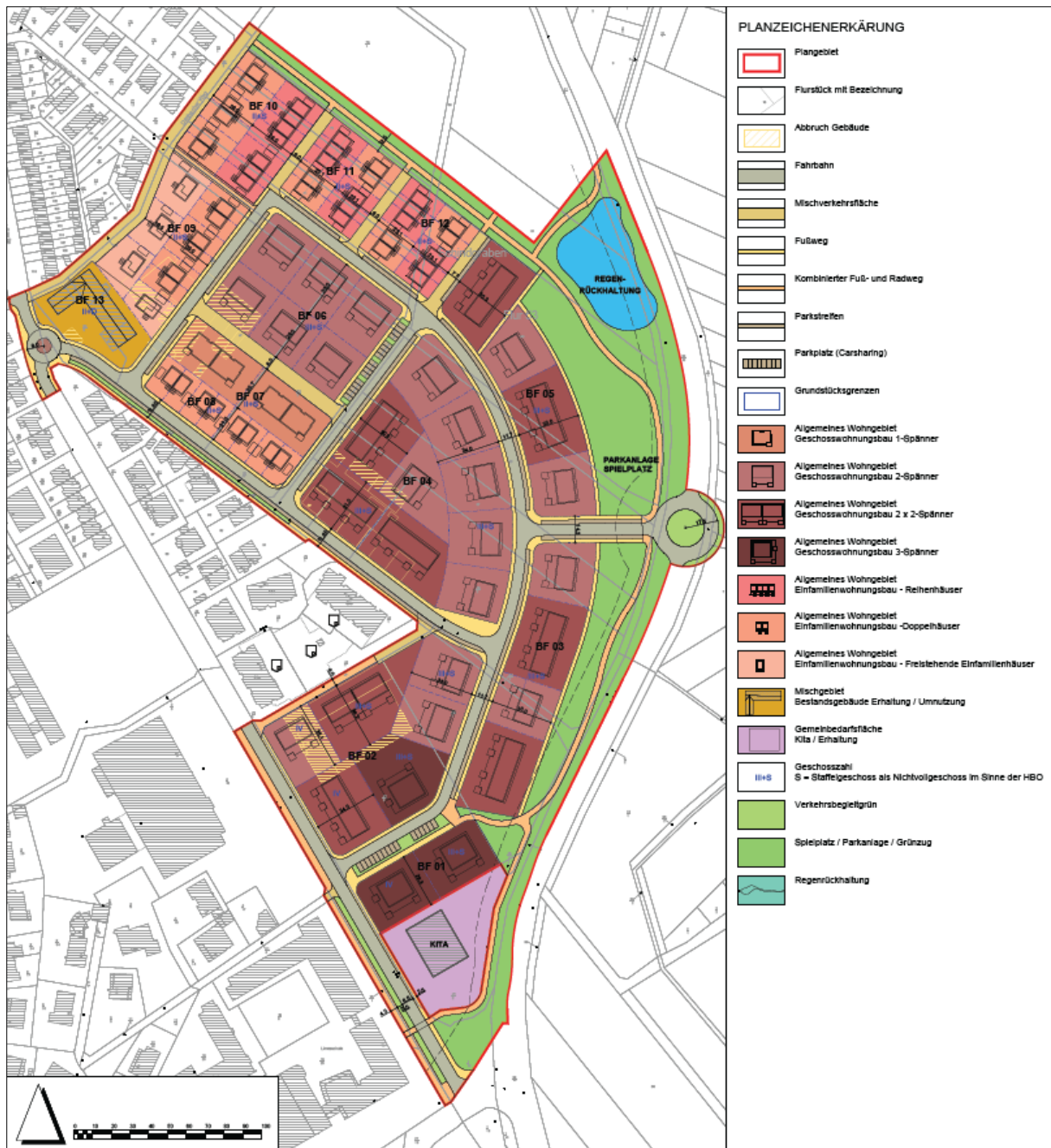


Abbildung 11: Städtebauliches Konzept Variante 1 (Stand: 29.10.2025)

Quelle: Planergruppe ASL, Frankfurt am Main

Dementsprechend erfolgt über den Bebauungsplan die Ausweisung Allgemeiner Wohngebiete, einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ sowie eines Mischgebietes im nordwestlichen Bereich am Dasbacher Weg.

Die entsprechende Flächendarstellung sollen ebenso in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden, um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu folgen.

## 6.2 Landschaftsplanerische Zielsetzung

Durch die Planung kommt es zu einer Neuversiegelung im Bereich bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen (Weideflächen eines Reiterhofes) wie aber auch einer Überplanung bereits

vorhandener Siedlungsstrukturen. Der Alleebestand entlang der L 3026 wird zum Erhalt festgesetzt.

Die landschaftsplanerische Zielsetzung besteht darin, dringend notwendigen Wohnraumbedarf im Zuge einer Nachverdichtung wie aber auch klimaoptimiert und naturverträglich neu zu etablieren.

Die Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt sowie das örtliche Lokalklima werden durch grünordnerische Festsetzungen (Dachbegrünung, ggf. Fassadenbegrünung, Erhalt vorhandener Allee, wasserdurchlässige Stellplatzflächen, Regenrückhaltebecken) im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Seelbacher Straße“ minimiert.

Da es trotz Ergreifung o.g. Minimierungsmaßnahmen, aufgrund der Größe und der vorherrschenden Ertragsmesszahlen des Geltungsbereiches, zu einem nachhaltigen Eingriff in Natur und Landschaft kommt, erfolgt eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz nach Hessischer Kompensationsverordnung, sowie eine Erstellung eines Bodenkundlichen Gutachtens (incl. Bodenbilanzierung). Die Bilanzierungen werden zum Entwurfsstadium erarbeitet.

## **7 Belange der Arten und Umweltschutzes**

Die Belange des Arten- und Umweltschutzes werden in entsprechenden Fachbeiträgen (Umweltbericht gem. § 2a BauGB und Fachbeitrag Artenschutz gem. § 44 BNatSchG) abgearbeitet. Ein erster Stand des Umweltberichtes liegt dem Vorentwurf des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans bei. Der Fachbeitrag Artenschutz wird im Rahmen der weiteren Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs auf der Grundlage von faunistischen Kartierungen, die im Jahr 2026 durchgeführt werden, erstellt.

## **8 Verkehr**

Das Plangebiet ist über die Seelbacher Straße an das bestehende Straßennetz angebunden. Zusätzlich besteht eine unmittelbare Nähe zur Landesstraße L 3026, über die eine schnelle Anbindung an das überörtliche Straßennetz hergestellt werden kann.

Das geplante Wohngebiet wird über ein internes Erschließungssystem aus Wohnstraßen erschlossen. Im Rahmen der Planung ist vorgesehen, zusätzliche Knotenpunkte bzw. Kreisverkehre zu schaffen, um eine leistungsfähige Anbindung an das bestehende Straßennetz sicherzustellen. Das vorliegende Erschließungssystem wird im Rahmen des weiteren Verfahrensablaufs überprüft und weiter ausdifferenziert. Hierbei sind insbesondere die Anbindung an die Landesstraße L 3026 sowie die Anbindung an das bestehende Erschließungsnetz der Stadt Idstein von Belang.

Die Nähe zu bestehenden Buslinien sowie zum Bahnhof Idstein gewährleistet darüber hinaus eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

Die verkehrliche Konzeption des Bebauungsplans orientiert sich gezielt an den Zielsetzungen des Verkehrsentwicklungsplans (VEP) der Stadt Idstein, der eine nachhaltige und integrierte Mobilitätsentwicklung verfolgt. Ein zentrales Ziel des VEP ist die Stärkung der Erreichbarkeit Idsteins als Mittelzentrum in der Region Rhein-Main, insbesondere durch eine Verbesserung der Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz sowie den öffentlichen Personennahverkehr. Diesem Ziel wird durch die gute Anbindung des Plangebietes an die Seelbacher Straße und die Nähe zur L 3026 Rechnung getragen. Gleichzeitig ist durch die fußläufig erreichbare Bushaltestelle „Taubenberg“ eine Einbindung in das bestehende ÖPNV-Netz gegeben. Ein weiterer Schwerpunkt des Verkehrsentwicklungsplans liegt in der Förderung des nichtmotorisierten Verkehrs, insbesondere des Fuß- und Radverkehrs. Vor diesem Hintergrund werden im

Bebauungsplan eigenständige Fußwege sowie kombinierte Fuß- und Radwege festgesetzt, die eine gute Durchlässigkeit innerhalb des Quartiers sowie eine sichere Anbindung an die angrenzenden Wohngebiete und Infrastruktureinrichtungen gewährleisten. Die Förderung kurzer Wege und die Vernetzung abseits der Hauptverkehrsstraßen entsprechen dabei den Zielsetzungen des VEP. Darüber hinaus verfolgt der Verkehrsentwicklungsplan das Ziel, den Umweltverbund insgesamt zu stärken und die Verkehrssicherheit sowie die Verträglichkeit der verschiedenen Verkehrsarten zu verbessern. Dies wird im Plangebiet durch die Ausbildung verkehrsberuhigter Bereiche sowie eine klare Gliederung der Verkehrsflächen unterstützt. Hierdurch wird die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum erhöht und gleichzeitig ein sicheres Nebeneinander der verschiedenen Verkehrsarten ermöglicht.

Insgesamt trägt die Verkehrsplanung des Bebauungsplans dazu bei, die im Verkehrsentwicklungsplan formulierten Ziele umzusetzen und eine nachhaltige, umweltgerechte und leistungsfähige Mobilitätsstruktur im neuen Wohngebiet zu schaffen.

## B Verzeichnisse

### 1 Abbildungen

Abbildung 1:	Lage des räumlichen Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung .....	5
Abbildung 2:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 .....	6
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Idstein (rot = Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung, schwarz = Geltungsbereich des Bebauungsplans) – <i>Quelle: Stadt Idstein; 2016, Idstein</i> .....	7
Abbildung 4:	Dasbacher Weg im Norden des Plangebietes <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i> .....	8
Abbildung 5:	Südlicher Teilbereich: Leerstehende Sporthalle mit angrenzenden Außenanlagen <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i> .....	9
Abbildung 6:	Südlicher Teilbereich: Container-Kita und Einmündung Seelbacher Straße in der südlichen Spitze des Plangebietes <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i> .....	9
Abbildung 7:	Nordöstlicher Teilbereich: Grün- und Weideflächen, bisherige Friedhofserweiterungsfläche <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i> .....	9
Abbildung 8:	Nordwestlicher Teilbereich: Bestehender Reiterhof, geplante gemischte Baufläche <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i> .....	10
Abbildung 9:	Angrenzende Wohnbebauung am Dasbacher Weg <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i> .....	10
Abbildung 10:	Angrenzende Wohnbebauung in der Seelbacher Straße (links: Süden, rechts: Norden) <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i> .....	10
Abbildung 11:	Städtebauliches Konzept Variante 1 (Stand: 29.10.2025) <i>Quelle: Planergruppe ASL, Frankfurt am Main</i> .....	12