

**Stadt Büdingen**  
**Untersuchungsgebiet „Südliche Altstadt“**  
**inklusive Gelände ehem. Militärregierung**  
**kurz: ALTSTADT - SÜD**

- Vorbereitende Untersuchungen nach § 140 BauGB
- Städtebauliches Rahmenkonzept (vorläufig)
- Empfehlung Grenzen förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet

Dezember 2019

**Stadt Büdingen**  
**Untersuchungsgebiet „Altstadt - Süd“**

Auftraggeber:

Stadt Büdingen  
Eberhard-Bauner-Allee 16  
36654 Büdingen

vertreten durch:  
Bürgermeister Erich Spamer

Bearbeitung:

TROPP-PLAN  
Dipl.-Ing. Rainer Tropp  
Mühlstr. 43  
63741 Aschaffenburg

Dezember 2019



### **Inhalt:**

- Zur Aufgabe
  
- Bestandsaufnahme Vorbereitende Untersuchungen  
Erläuterung / Plan
  - Plan 0    Untersuchungsgebiet
  - Plan 1    Dachlandschaft
  - Plan 2    Denkmalschutz
  - Plan 3    Nutzung / Leerstand
  - Plan 4    Sanierungsbedarf
  - Plan 5    Überlappingsplan
  - Plan 6    Handlungsfelder
  - Plan 7    Vorläufiges Rahmenkonzept
  
- Vorläufiger Kostenrahmen öffentliche und private  
Sanierungsmaßnahmen
  
- Empfehlungen zur weiteren Sanierungsdurchführung  
Vorgeschlagenes Sanierungsgebiet (Plan 8)
  
- Auszug Stadtgeschichte / Stadtgefüge aus  
30 Jahre+ Altstadtsanierung Büdingen

## Zur Aufgabe

Gemäß Baugesetzbuch §§ 136 ff sollen städtebauliche Missstände durch entsprechende Sanierungsmaßnahmen unter Federführung der jeweiligen Kommune beseitigt werden.

Ziel ist es, neben der Bewahrung städtebaulicher und kultureller Qualitäten den ökonomischen, sozialen, hygienischen und versorgungsmäßigen Bedürfnissen der Bewohner und Nutzer gerecht zu werden.

Stadtentwicklung sowie Stadtsanierung stellen also einen wesentlichen Anteil der öffentlichen Daseinsvorsorge dar.

Konnte die Stadt Büdingen in den vergangenen Jahrzehnten, unter wesentlicher Unterstützung von Bundes- und Landesmitteln, die historische Altstadt durchgreifend mit Erfolg sanieren, so besteht im südlichen Teil der Altstadt immer noch ein erheblicher Modernisierungsbedarf, welcher im Zug der Altstadtsanierung in Teilen noch nicht beseitigt werden konnte.

Die im Folgenden dargestellten „Vorbereitenden Untersuchungen“ sind in ihrer grafischen und textlichen Darstellung Beleg für die hier existierenden städtebaulichen Missstände.

Im Wesentlichen sind es folgende zentrale Missstände:

- **Stark sanierungsbedürftige Kulturdenkmäler wie „Steinernes Haus“ + „Luck’scher Hof“**
- **Städtebauliche Brachen an der westlichen Stadtmauer**
- **Stark sanierungsbedürftiger „Stadtboden“ in den Bereichen Schloßgasse, Schloßplatz mit Nebengassen**
- **Hoher Sanierungsbedarf am südlichen Altstadtzugang - Mühltorbrücke mit konstruktivem Umfeld (Seemenbachmauern)**

Die Vorbereitenden Untersuchungen bilden die Grundlage zur Erstellung eines abschließenden Sanierungskonzeptes, welches nach beabsichtigter Festlegung des gesamten Untersuchungsgebietes als Sanierungsgebiet nach § 136 ff BauGB im Rahmen öffentlicher und fachspezifischer Auseinandersetzung erstellt werden soll.

Bereits jetzt schon können einige Zielaussagen und Nutzungsvorstellungen formuliert werden.

Auch wird im Anhang eine erste, natürlich fortzuschreibende Rahmenkonzeption dargestellt. Diese soll im Zug weiterer Öffentlichkeitsarbeit verfeinert und ausgebaut werden.

**Plan 0 Untersuchungsgebiet**

Das Untersuchungsgebiet resultiert aus der Programmanmeldung „Städtebaulicher Denkmalschutz“, welche im Jahr 2018 bestätigt wurde und im Weiteren in Plandarstellung + Text erläutert wird, es ergibt sich ein Geltungsbereich in einer Größe von ca. 4 ha.

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Norden durch den Marktplatz
- im Süden durch die Mühltorstraße
- im Osten durch den Schlossbereich Büdingen
- im Westen durch die innere Stadtmauer bzw. Anwesen Mühltorstraße 12 bzw. 5

Folgende Flurstücke sind dabei eingeschlossen:

Plan 0 Untersuchungsgebiet					Gem.Nr.	Flur	Flurstück	Grundstücksbez.	qm
Das Untersuchungsgebiet resultiert aus der Programmanmeldung „Städtebaulicher Denkmalschutz“, welche im Jahr 2018 bestätigt wurde und im Weiteren in Plandarstellung + Text erläutert wird, es ergibt sich ein Geltungsbereich in einer Größe von ca. 4 ha.					319	1	56 3	Schloßgasse 13	314
					319	1	56 0	Färbergasse 1A	203
					319	1	57 0	Färbergasse 1	84
					319	1	59 0	Schloßplatz 7	554
					319	1	60 0	Schloßplatz 6	233
					319	1	61 1	Schloßplatz 5	252
Das Gebiet wird umgrenzt:					319	1	62 2	Schloßgasse 9	210
- im Norden durch den Marktplatz					319	1	63 1	Schloßgasse 7	98
- im Süden durch die Mühltorstraße					319	1	65 0	Schloßgasse 7A	52
- im Osten durch den Schlossbereich Büdingen					319	1	66 0	Schloßplatz 4	355
- im Westen durch die innere Stadtmauer bzw. Anwesen Mühltorstraße 12 bzw. 5					319	1	67 0	Schloßgasse 1	100
					319	1	68 0	Schloßgasse 3	101
					319	1	69 0	Schloßgasse 5	9
Folgende Flurstücke sind dabei eingeschlossen:					319	1	72 0	Schloßgasse 3	3
					319	1	73 0	Schloßgasse 3	5
					319	1	74 0	Schloßgasse 5	15
					319	1	75 0	Schloßgasse 4	38
					319	1	76 0	Schloßgasse 4	40
					319	1	77 0	Schloßgasse 2	1239
					319	1	78 1	Schloßgasse 4	137
					319	1	79 2	Schloßgasse 8	240
					319	1	79 0	Schloßgasse	164
					319	1	80 0	Schloßgasse 10	82
					319	1	81 0	Schloßgasse 12	141
					319	1	82 0	Schloßgasse 14	619
					319	1	83 0	Schloßgasse 16	82
					319	1	84 1	Schloßgasse 18	107
					319	1	85 2	Schloßgasse 20	97
					319	1	85 0	Schloßgasse 20A	237
					319	1	86 0	Schloßgasse 22	681
					319	1	87 1	Schloßgasse	338
					319	1	88 0	Schloßgasse 24	960
					319	6	89 0	Altstadt 24	44
					319	6	91 1	Altstadt 22	370
					319	6	92 0	Schloßgasse 25	136
Gem.Nr.	Flur	Flurstück	Grundstücksbez.	qm					
319	1	37 0	Marktplatz 6A	306					
319	1	38 2	Kirchgasse 19	924					
319	1	41 1	Kirchgasse 17	978					
319	1	42 3	Kirchgasse 15	139					
319	1	43 1	Kirchgasse 13	55					
319	1	44 0	Färbergasse 3	50					
319	1	45 0	Färbergasse 4	177					
319	1	46 1	Kirchgasse 11	75					
319	1	47 2	Kirchgasse	134					
319	1	48 3	Kirchgasse 3	190					
319	1	49 0	Kirchgasse 1	86					
319	1	50 0	Schloßgasse 21	269					
319	1	51 3	Schloßgasse 19	184					
319	1	52 1	Schloßgasse 17	95					
319	1	53 0	Färbergasse 2	72					
319	1	54 3	Färbergasse 1A	3					
319	1	55 1	Schloßgasse 11	291					

Gem.Nr.	Flur	Flurstück	Grundstücksbez.	qm	Gem.Nr.	Flur	Flurstück	Grundstücksbez.	qm	
319	1	92	2	Kirchgasse 2A	50	319	1	214 14	Altstadt	6
319	1	93	0	Schloßgasse 23	104	319	1	214 17	Im Sack 3	337
319	1	94	2	Kirchgasse 2	46	319	1	214 18	Im Sack	15
319	1	95	1	Altstadt 20	287	319	1	215 0	Auf dem Damm 3	513
319	1	96	0	Altstadt 18	76	319	1	216 0	Altstadt 1	83
319	1	97	0	Altstadt 16	114	319	1	217 0	Altstadt 3	186
319	1	98	2	Altstadt 14	125	319	1	218 0	Im Sack 1	122
319	1	99	1	Altstadt 12	253	319	1	219 2	Im Sack 2	87
319	1	100	0	Kirchgasse 4	397	319	1	222 0	Altstadt 5	247
319	1	101	1	Müllergasse 2	84	319	1	223 1	Altstadt 9	192
319	1	102	1	Altstadt 10	247	319	1	225 1	Altstadt 11	154
319	1	104	0	Müllergasse	7	319	1	225 3	Altstadt 11A	66
319	1	105	0	Müllergasse	10	319	1	226 1	Altstadt	36
319	1	106	0	Rathausgasse 2	179	319	1	226 2	Altstadt 13	136
319	1	108	0	Rathausgasse 6	395	319	1	227 1	Altstadt 15	201
319	1	109	0	Altstadt 8	103	319	1	228 1	Altstadt 17	325
319	1	110	1	Altstadt 6	114	319	1	229 1	Altstadt 19	230
319	1	110	2	Rathausgasse 7	38	319	1	230 0	Altstadt 21	245
319	1	111	1	Rathausgasse 3	109	319	1	231 0	Altstadt 23	332
319	1	113	0	Sattlergasse 9	7	319	1	234 0	Altstadt	44
319	1	114	0	Sattlergasse 9	7	319	1	236 0	Altstadt	29
319	1	115	0	Rathausgasse 1	93	319	1	814 0	Am Schloß	235
319	1	116	0	Kirchgasse	21	319	1	815 0	Schloßgasse	23
319	1	117	0	Kirchgasse 6	55	319	1	817 0	Altstadt	36
319	1	119	0	Sattlergasse 9	81	319	1	835 0	Schloßplatz	1969
319	1	120	0	Sattlergasse 5	49	319	1	836 3	Schloßgasse	1599
319	1	121	0	Sattlergasse 3	49	319	1	837 0	Färbergasse	276
319	1	122	0	Altstadt 4	200	319	1	839 0	Müllergasse	174
319	1	123	0	Altstadt 2	98	319	1	840 0	Rathausgasse	139
319	1	124	0	Marktplatz 9	97	319	1	843 1	Im Sack	7
319	1	125	1	Marktplatz 8	156	319	1	843 2	Im Sack	144
319	1	125	2	Sattlergasse 2	118	319	1	843 3	Im Sack	32
319	1	126	0	Marktplatz 7	250	319	1	877 3	Altstadt	21
319	1	127	0	Marktplatz 6	182	319	6	161 0	Mühlthorstraße 20	240
319	1	214	4	Im Sack	37	319	6	162 0	Mühlthorstraße 18	320

Gem.Nr.	Flur	Flurstück	Grundstücksbez.	qm
319	6	163 0	Mühltorstraße 16	312
319	6	164 0	Mühltorstraße 14	181
319	6	165 1	Mühltorstraße 12	580
319	6	351 0	Mühltorstraße 5	885
319	6	352 1	Pfnorrstraße	407
319	6	467 17	Mühltorstraße	66
319	6	467 42	Seemenbach	361
319	6	467 46	Mühltorstraße	372
319	6	512 0	Pfnorrstraße	79

Folgende Flurstücke sind dabei nur teilweise eingeschlossen:

319	1	4 3	Am Schloß	1724
319	1	4 6	Am Schloß	2239
319	1	214 13	Stadtmauer	20
319	1	214 13	Altstadt	34
319	1	214 21	Auf dem Damm 2	186
319	1	324 1	Lohsteg-Spielplatz	59
319	1	241 0	Altstadt	180
319	1	816 0	Mauer Meliorsdamm	220
319	1	818 1	Altstadt-Mauer m. Turm	89
319	1	818 1	Altstadt	24
319	1	834 0	Straße Altstadt	1482
319	1	834 0	Altstadt	134
319	1	838 1	Kirchgasse	547
319	1	842 0	Marktplatz	28
319	6	467 42	Seemenbach	361
319	6	468 0	Pfnorrstraße	355
319	6	526 1	Seemenbach	3031

Flurstücke die innerhalb des Untersuchungsgebietes liegen (aus GIS ermittelte Werte)    28.650 qm

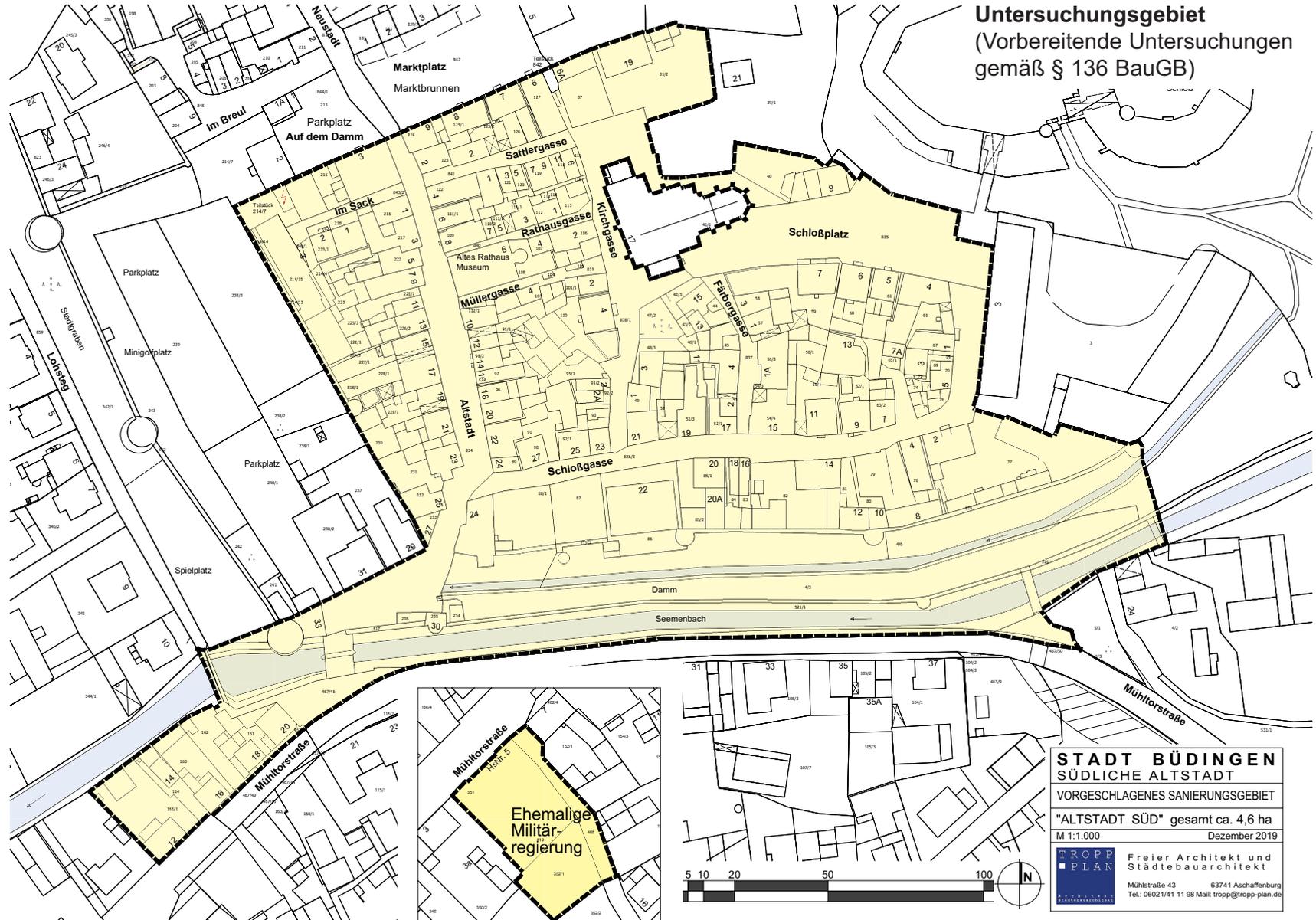
Flurstücke die nur teilweise im Untersuchungsgebiet liegen (vom Bauamt ermittelte Werte)    10.713 qm

Gesamtsumme    39.363 qm

Die gewählten Abgrenzungen des Untersuchungsgebietes schließen die südlichen Altstadtbereiche des ehem. Sanierungsgebietes sowie zusätzlich Gebietsteile an der Mühltorstraße mit ein. In diesen Bereichen sind die im Weiteren festgestellten städtebaulichen Mängel eingeschlossen; die Gebietsgrenze stellt eine vorläufige Abgrenzung des geplanten neuen Sanierungsgebietes „Südliche Altstadt“ dar.

Die Fläche von ca. 4 ha besteht nahezu vollständig aus dicht überbauter Altstadt- und Altstadterweiterungsfläche.

Die im Aufnahmeantrag zur Städtebauförderung „Städtebaulicher Denkmalschutz“ angegebenen Handlungsfelder sind gänzlich im Untersuchungsgebiet gelegen.





Luftbild mit Abgrenzung Untersuchungsgebiet

### Bestandsaufnahme „Vorbereitende Untersuchungen“

**Plan 1 - Dachlandschaft**

**Plan 2 - Denkmalschutz**

Optisch hervortretend ist der südliche ummauerte Altstadtbereich mit seiner homogen ziegelroten historischen Dachlandschaft. Dieser Bereich ist gänzlich denkmalpflegerischer Gesamtbereich.

Von den 88 Wohnhäusern sind  $55 \pm 63\%$  Einzelkulturdenkmale. Besonders herausragend sind die Anwesen Schloßgasse 24 („Steinernes Haus“) und Schloßgasse 11 („Luck’scher Hof“). Daneben befinden sich außerhalb der Stadtmauer (Mühlthorstr. 12, 18 und 20) ebenfalls ausgewiesene Einzelkulturdenkmäler, wobei hier eine relativ offene Bauweise das Quartier kennzeichnet.

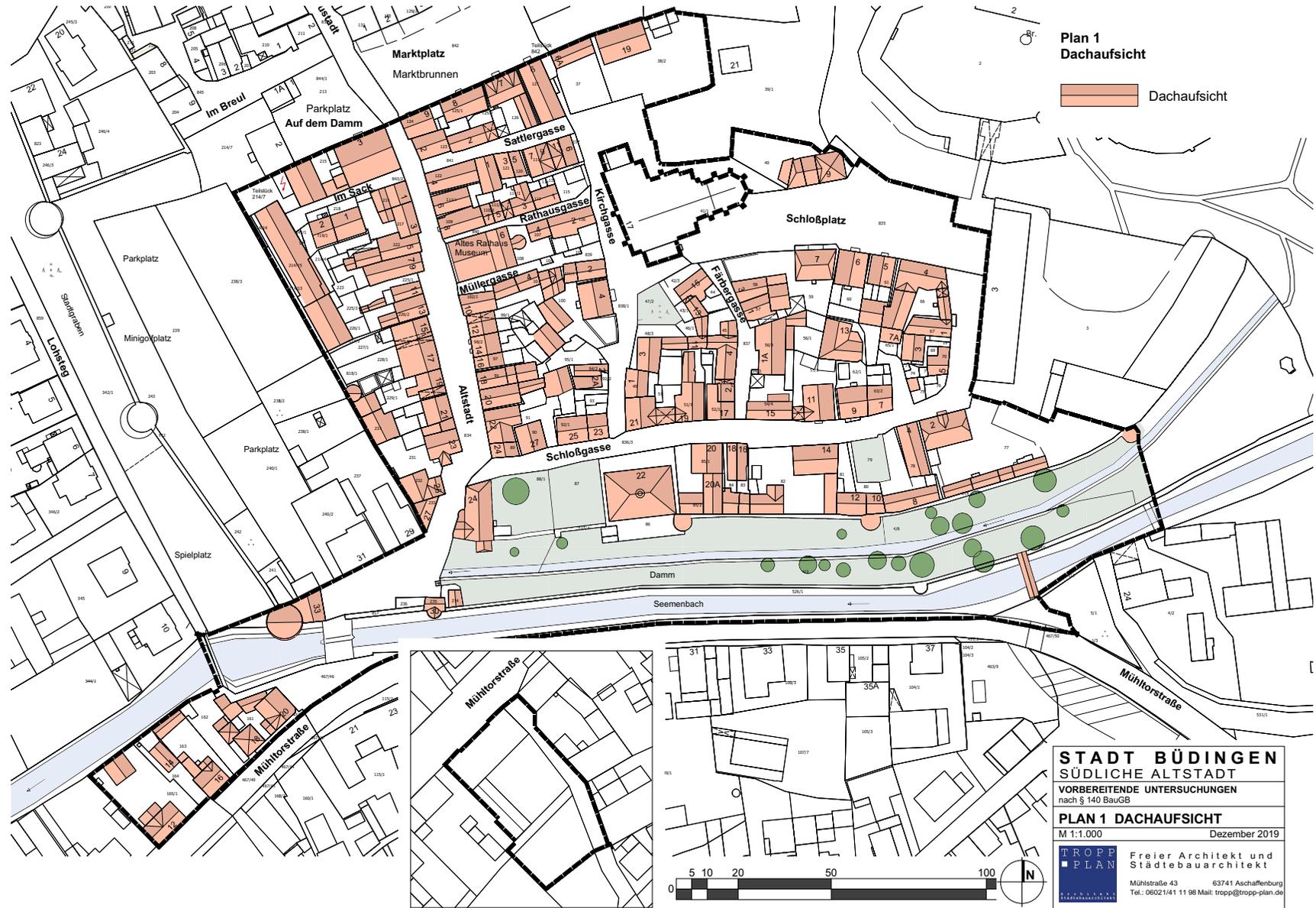
Im Untersuchungsgebiet wohnen derzeit (Frühjahr 2019): 271 Einwohner.



ehem. Synagoge



Dachlandschaft Schloßgasse



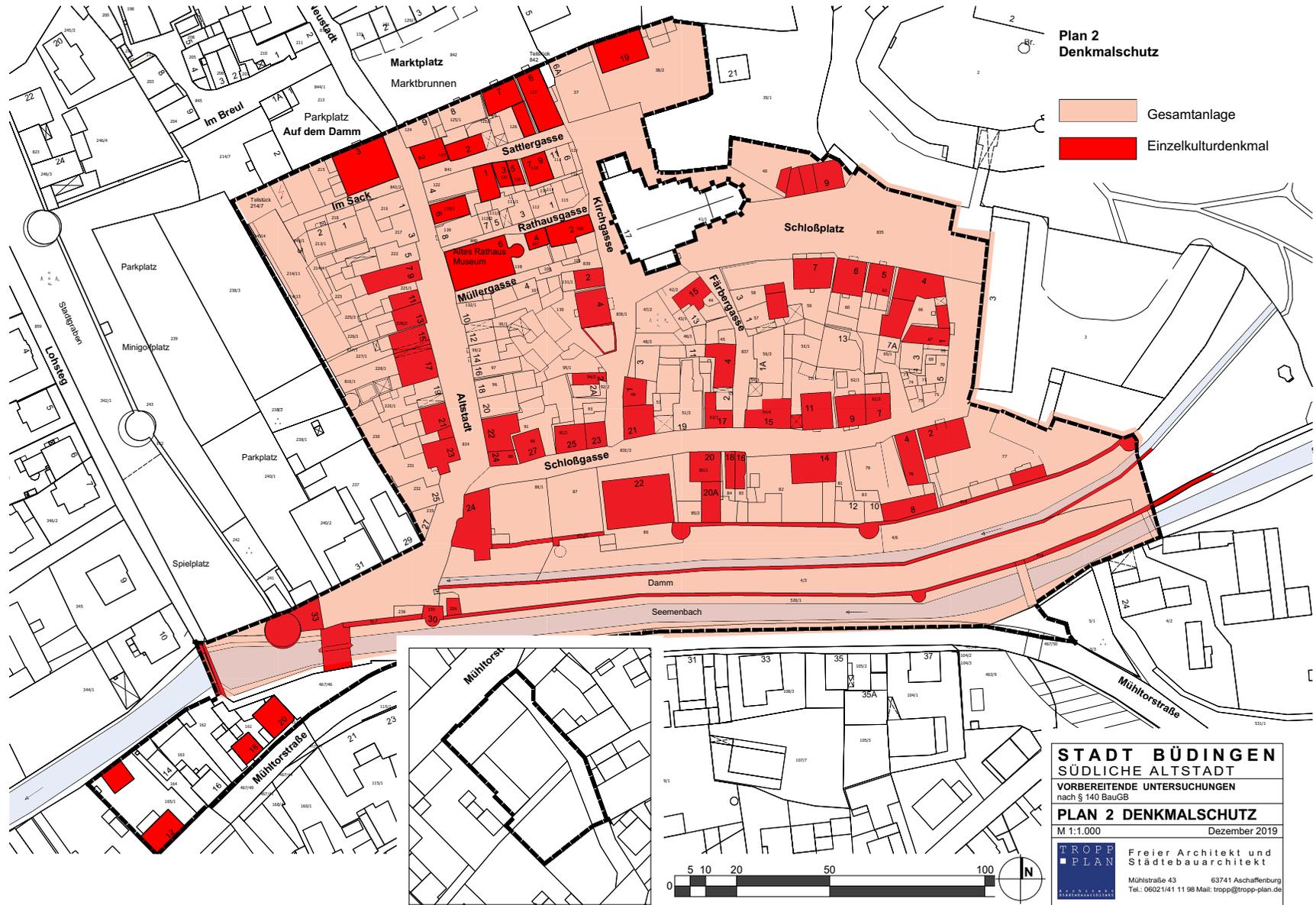
**STADT BÜDINGEN**  
**SÜDLICHE ALTSTADT**  
 VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN  
 nach § 140 BauGB

---

**PLAN 1 DACHAUF SICHT**  
 M 1:1.000    Dezember 2019

---

**TROPP PLAN**    Freier Architekt und Städtebauarchitekt  
 Mühlstraße 43    63741 Aschaffenburg  
 Tel.: 06021/41 11 98 Mail: tropp@tropp-plan.de



**Plan 2  
Denkmalschutz**

- Gesamtanlage
- Einzelkulturdenkmal

**STADT BÜDINGEN**  
**SÜDLICHE ALTSTADT**  
 VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN  
 nach § 140 BauGB  
**PLAN 2 DENKMALSCHUTZ**  
 M 1:1.000                      Dezember 2019

**TROPP & PLAN**    Freier Architekt und Städtebauarchitekt  
 Mühlstraße 43                      63741 Aschaffenburg  
 Tel.: 06021411 98 Mail: tropp@tropp-plan.de



Steinernes Haus



Luck'scher Hof

### Bestandsaufnahme „Vorbereitende Untersuchungen“

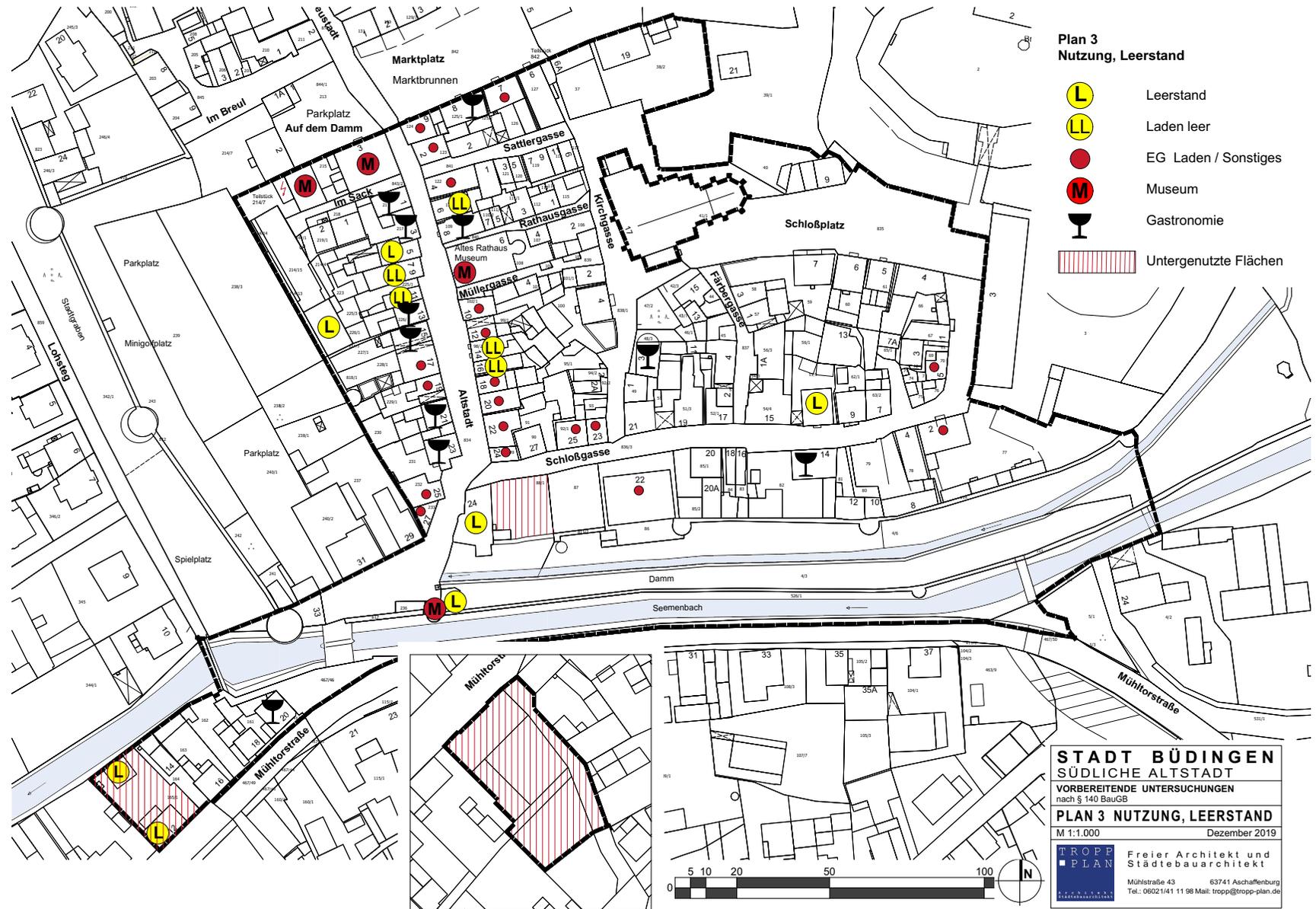
#### Plan 3 - Nutzung / Leerstand

Erfreulicherweise sind zum Zeitpunkt der Begehung im Untersuchungsgebiet qua Augenschein nur 5 Hauptgebäude ohne Nutzung; dies sind allerdings hauptsächlich die hochwertigen Einzelkulturdenkmäler „Luck'scher Hof und „Steinernes Haus“. Generell werden alle Hauptgebäude als Wohnhaus genutzt; davon ausgenommen ist das Anwesen Altstadt 21/23 – Hotel Bleffe. Im Bereich Straße Altstadt sind zudem die Erdgeschossbereiche gewerblich genutzt.

Als Sanierungszielsetzung wird es erforderlich sein, die bestehenden Nutzungsarten nachhaltig im Sinn der jetzigen Nutzung zu bestätigen und zeitgemäß den Wohn- und Gebrauchswert auszustatten. Insbesondere sollten aber die leerstehenden hochwertigen Einzelkulturdenkmäler, wie oben erwähnt, einer sinnvollen, denkmalgerechten Nutzung zugeführt werden, um damit ihren langfristigen Erhalt für die folgenden Generationen zu sichern.



Straße Altstadt mit Ladenbesatz im EG





Scheune an der Stadtmauer



Nebengebäude Schlaghaus

## Bestandsaufnahme „Vorbereitende Untersuchungen“

### Plan 4 - Sanierungsbedarf

Zum einen besteht der hauptsächlichste Sanierungsbedarf in der denkmalgerechten Sanierung der hochwertigen Einzelkulturdenkmäler.

Ist für den „Luck’schen Hof“ eine Wohnnutzung zu präferieren, so wäre das „Steinerne Haus“ gemäß den Zielsetzungen des Rahmenplans „Altstadtsanierung 1988“ weiterhin für kulturell, gesellschaftliche und auch gastronomische Zwecke vorzuschlagen.

Zum anderen wären die Oberflächen von Schloßplatz mit Kirchenumfeld, sowie die Schloßgasse mit ihren Nebengassen (Färbergasse + Kirchgasse) grundhaft im Sinn der bereits sanierten anderen Altstadtstraßen zu erneuern.

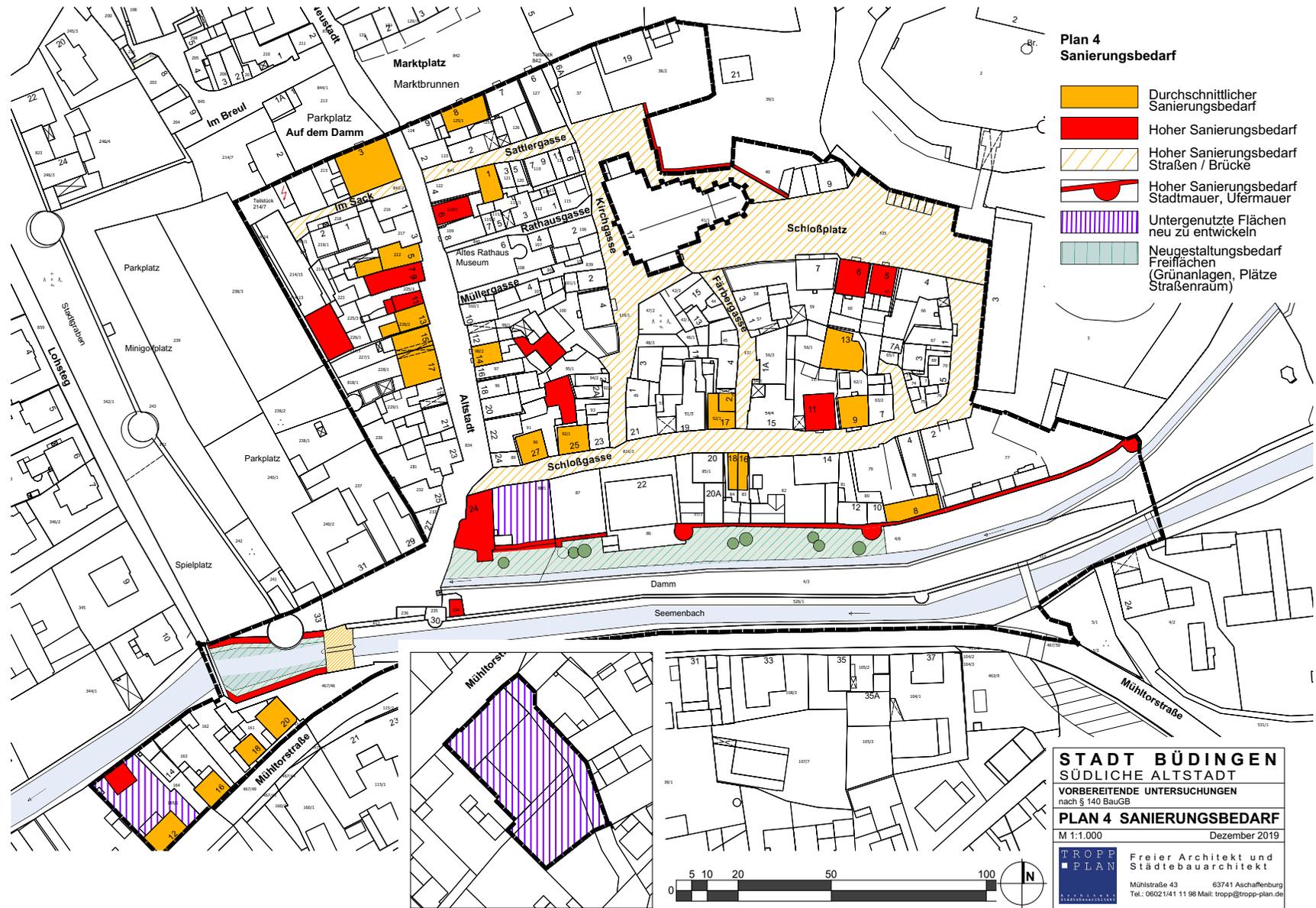
Hier wäre mit dem erprobten und denkmalgerechten Basaltpflaster, evtl. mit Asphalt kombiniert fortzufahren.

In diesem Zusammenhang ist auch die südliche Altstadtzufahrt, die Mühltorbrücke, von höchster sanierungstechnischer Präferenz.

Von besonderem und zeitlich nahem Interesse ist die fachgerechte Instandsetzung des kleinen denkmalgeschützten städtischen Anwesens neben dem Schlaghaus. Hierin wären Nutzungen für öffentlich - soziale Zwecke vorzuschlagen (z.B. Jugendarbeit).

Im Rahmen der Sanierungsdurchführung sind weiterhin substanz-erhaltende und verbessernde Maßnahmen an den privaten Wohnhäusern mit zu berücksichtigen.

Besondere konzeptionelle Lösungen sind im Bereich der Stadtmauerscheunen Im Sack sowie bei der ehem. Synagoge zu sehen.



## **Bestandsaufnahme „Vorbereitende Untersuchungen“**

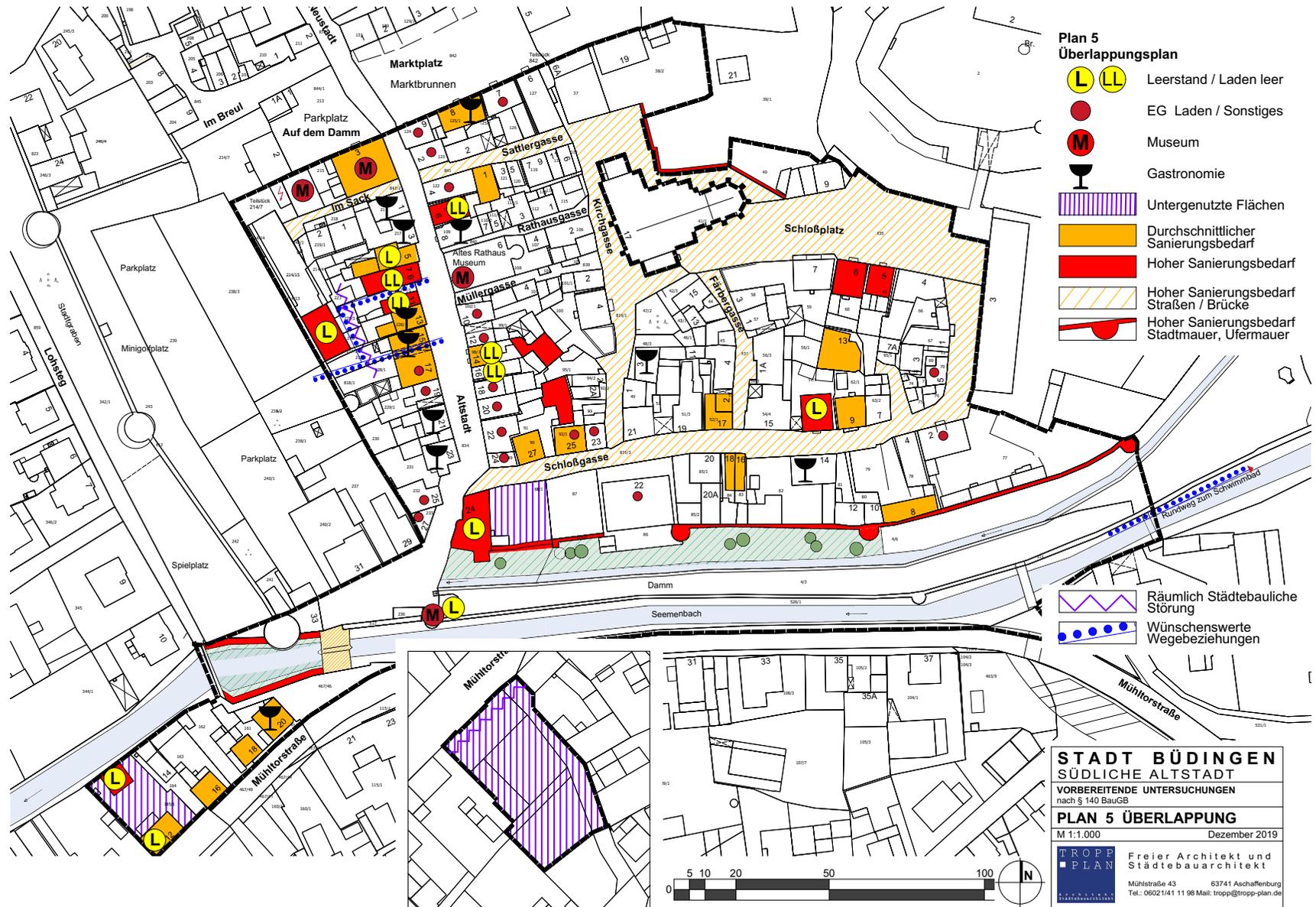
### **Plan 5 - Überlappungsplan**

Die Erkenntnisse der vorgeschalteten vorbereitenden Untersuchungen spiegeln sich im sog. „Überlappungsplan“ wider. Hier wird ablesbar, welche Handlungseigenschaften durch vorhandene Mängel, Potenziale und Qualitäten gegeben sind.

In der Addition der Untersuchungsparameter ergeben sich Hinweise auf die spätere Rahmenkonzeption. Auch lassen sich abgrenzbare Handlungsfelder definieren, welche im Zug der weiteren Konkretisierung vertieft werden sollen.



... im Rahmen des geplanten Sanierungsgebietes sollen die „Handlungsbausteine“ geordnet und mit neuem Leben erfüllt werden.



### **Bestandsaufnahme „Vorbereitende Untersuchungen“**

#### **Plan 6 - Handlungsfelder**

Auf Grund der vorbereitenden Untersuchungen lassen sich themenbezogen 11 Handlungsfelder darstellen.

In der folgenden Konkretisierungsphase sollen hier entsprechende Arbeitsgruppen (Lokale Partnerschaften) sich mit den städtebaulichen Problemen dieser Altstadtzonen beschäftigen. Deren Ergebnisse werden danach im endgültigen informellen Rahmenkonzept einzuarbeiten sein.

Weiterhin muss beratend versucht werden, den Privateigentümern der sanierbedürftigen Anwesen eine Instandsetzung und besonders eine dauerhafte, wirtschaftliche Nutzung ihrer Objekte vorzubereiten.

Dies soll durch die erneute Festlegung eines Sanierungsgebietes, verbunden mit öffentlicher Förderung (Städtebauförderung) erfolgen.

Im Einzelnen sind dies die im Folgenden aufgeführten Handlungsfelder:



**H1 „Steinernes Haus“**  
 - Hochwertiger Steinbau um 1500, stark sanierungsbedürftig,  
 - Leerstand seit 40 Jahren  
 - Geplant EG: „Kindercafé“ mit Wechselausstellungen,  
 - Versammlungs- / Ausstellungsräume (Privatmaßnahme).



**H5 Ehemalige Synagoge**  
 Stark sanierungsbedürftiges, als Einzeldenkmal geschütztes Gebäude, denkmalgerechte Instandsetzung:  
 - Haus der jüdischen Geschichte in Büdingen  
 - öffentliches Museum  
 - Gedenkstätte



**H9 Hofbereich Altstadt 15/17**  
 Schaffung eines öffentlichen Durchgangs von der Straße Altstadt zum Altstadtparkplatz (Teilparzelle bereits von der Stadt Büdingen erworben).



**H2 „Luck'scher Hof“**  
 Schlossgasse 11  
 - Einzigartiges, in Fachkreisen sehr bekanntes Fachwerkbeispiel des frühen 16.Jh.,  
 - Stark sanierungsbedürftige Substanz,  
 - Leerstand seit 30 Jahren,  
 - Geplant: Private Nutzung zu Wohnzwecken.



**H6 „Ehemalige Militärregierung“**  
 Mühltorstraße 5  
 - Gutachten: Unwirtschaftliche Sanierung, empfohlener Abbruch. Abbruch erfolgt.  
 - Auf Freifläche sollen z.B. ein Parkdeck und öffentliche Einrichtungen für soziale Zwecke entwickelt werden:



**H10 Nebengebäude „Schlaghaus“**  
 - Stadtbildprägendes Kleingebäude (Stadt Büdingen), mit hohem Sanierungsbedarf  
 - Einrichtung einer sozial/kulturellen Begegnungsstätte (z.B. Jugendarbeit).



**H3 Westliche Stadtmauer**  
 - Leerstehende, stark sanierungsbedürftige Scheune im Verlauf der Altstadtmauer,  
 - Grundstücksneuordnung „Im Sack“ ist bereits durchgeführt,  
 - Umnutzung / Umbau / evtl. Neubau mit neuem Zugang vom Altstadtparkplatz,  
 - (Wohnen / Gastronomie / soziale Einrichtungen).



**H7 Altstadt 11**  
 - Sanierungsbedürftiges Wohnhaus mit historischer Schmiede im EG (Teil des Heuson-Museums),  
 - durchgreifende Sanierung und Ausstellungserneuerung unter museumsdidaktischer Anleitung,  
 - Schaffung eines öffentlichen Durchgangs zur Stadtmauer.



**H11 Weg zum Schwimmbad / Rundweg**  
 Ausbau der Wegebeziehung südliche Stadtmauer / Schwimmbad bzw. Altstadt-rundweg vom Ausgangspunkt „Schloßmühle“ nach Osten



**H4 Uferbereich Seemenbach**  
 - Bachlauf südlich Büdinger Wallanlagen mit stark sanierungsbedürftigen Stützmauern (Unterspülung),  
 - Sanierung Mühltorbrücke,  
 - Beseitigung naturräumlicher Defizite im Uferbereich des Seemenbaches.

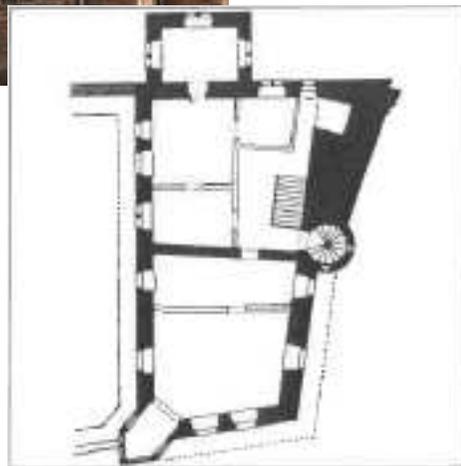


**H8 Straßen Schloßgasse, Kirchgasse, Färbergasse, Schloßplatz**  
 - Starker Sanierungsbedarf der Oberflächen,  
 - Neugestaltung Oberflächen analog Obergasse in Basalt Groß- und Kleinpflaster evtl. in Kombination mit Asphalt.





“Steinernes Haus”



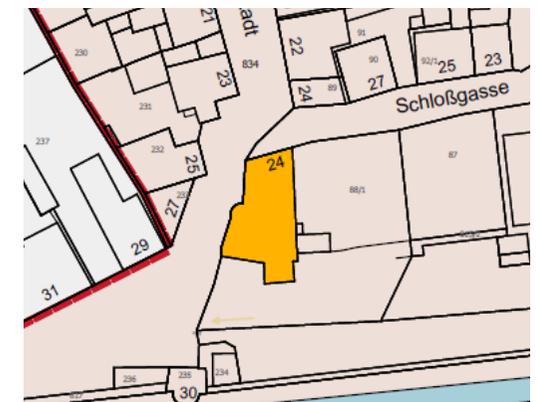
Handlungsfeld 1: “Steinernes Haus” Schlossgasse 24

*(Auszug Denkmaltopographie)*

Spätgotischer Steinbau mit Staffelgiebel an der ehemaligen Mühlpforte. Ein zierlicher, elegant gebrochener Eckerker über zwei Geschosse bindet das Haus exakt in die städtebauliche Situation ein. An den Bau schließt ein großer Wehrhof an, der mit dem Verteidigungssystem der Stadt in Verbindung stand. Die ursprünglichen Kreuzstockfenster z. T. ausgebrochen oder zugesetzt. Im 1. OG geometrische Stuckdecke des frühen 17. Jhs., im Erkerstübchen feines Rippengewölbe um 1500. Der Bau wurde um 1500 von Graf Ludwig II. von Ysenburg-Büdingen für seinen Soh Johannes erbaut. Neben dem Oberhof das zweite feudale Bauwerk für Wohnzwecke innerhalb der Bürgerstadt. Kulturdenkmal wegen seiner künstlerischen, geschichtlichen und städtebaulichen Bedeutung.

- **Stark sanierungsbedürftige Substanz**
- **Leerstand seit über 30 Jahren**
- **Hochwertiger Steinbau Ende 15. Jh.**
  
- **Geplant: Erdgeschoss- “Kindercafe” mit Wechselausstellungen: “Gutes Spielzeug”**
- **1.OG - Versamlungs- / Ausstellungsräume**  
(Privatmaßnahme)

**+ Neugestaltung Freifläche**





“Luck’scher Hof”



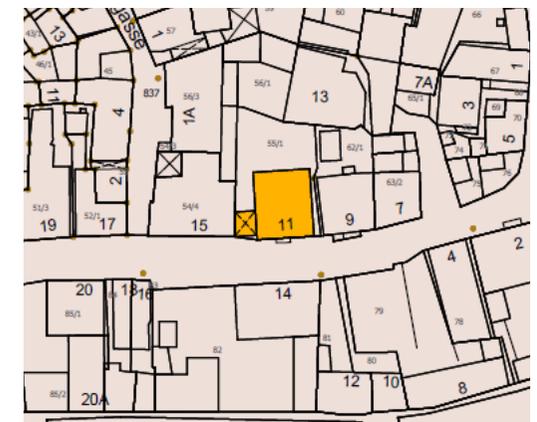
## Handlungsfeld 2: “Luck’scher Hof” - Schloßgasse 11

*(Auszug Denkmaltopographie)*

Sog. Luckisches Haus, zweigeschossiger Fachwerbau, um 1500 entstanden mit später angefügtem Torgebäude, datiert 1593. In der Toreinfahrt geometrische Stuckdecke. Reiche, spätmittelalterliche Fachwerkform, Vorform des Wilden Mannes, gekahlte Schwellen und Rähm.

Kulturdenkmal wegen seiner künstlerischen, wissenschaftlichen und geschichtlichen Bedeutung.

- **Stark sanierungsbedürftige Substanz**
- **Leerstand seit über 30 Jahren**
- **Einzigartiges, in Fachkreisen sehr bekanntes Fachwerkbeispiel des frühen 16. Jhs.**
- **Geplant zurzeit: Private Sanierung zu Wohnzwecken**



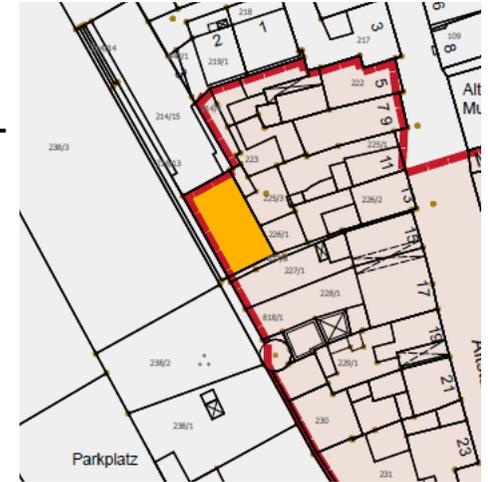


hoher Sanierungsbedarf entlang der westlichen Altstadtmauer



Handlungsfeld 3:  
Bereich westliche Altstadtmauer

- **Leerstehende, stark sanierungsbedürftige Scheune im Verlauf der Altstadtmauer**
- **Umnutzung / Umbau oder evtl. Neubau mit neuem Zugang vom Altstadtparkplatz (Wohnen / Gastronomie)**
- **Grundstücksneuordnung**  
ImSack ist bereits durchgeführt.



“Mühltorbrücke mit Meliorsturm”



Lohsteg

Handlungsfeld 4:  
Uferbereich Seemenbach

- **Bachlauf südlich Büdinger Wallanlagen mit stark sanierungsbedürftigen Stützmauern (Unterspülung)**
- **Mühltorbrücke**
- **Beseitigung naturräumlicher Defizite im Uferbereich des Seemenbaches**

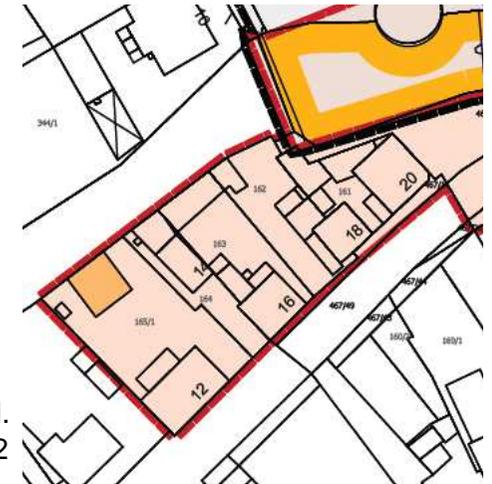




Bilder aus Denkmaltopographie Hessen Wetteraukreis I

Handlungsfeld 5:  
Bereich ehem. Synagoge

- Stark sanierungsbedürftiges, als Einzeldenkmal geschütztes Gebäude
- **Denkmalgerechte Instandsetzung; Haus der jüdischen Geschichte in Büdingen - öffentliches Museum - Gedenkstätte**
- Grundstücksneuordnung bzw. evtl. Miteinbeziehung Wohnhaus Nr. 12

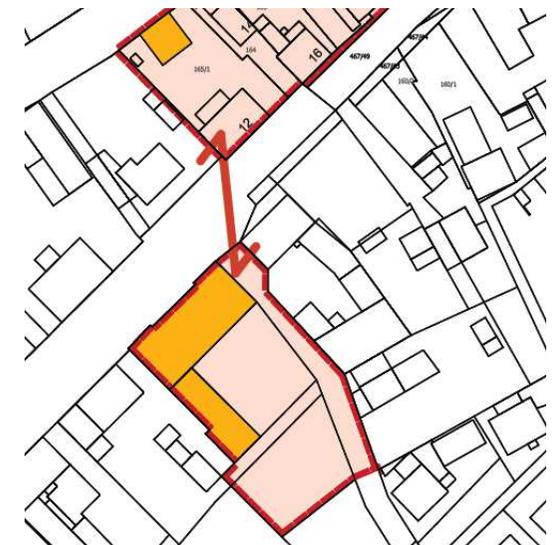


ehem. Militärregierung (abgebrochen)

Handlungsfeld 6:  
"ehem. Militärregierung" - Mühltorstraße 5

Durch Gutachten belegte unwirtschaftliche Sanierung und empfohlener Abbruch.

Auf Freifläche sollen, nach einer Interimsnutzung im Verlauf der Planungsvorbereitung, öffentliche Gebäude z.B. für soziale Zwecke sowie ein Parkdeck entwickelt werden.

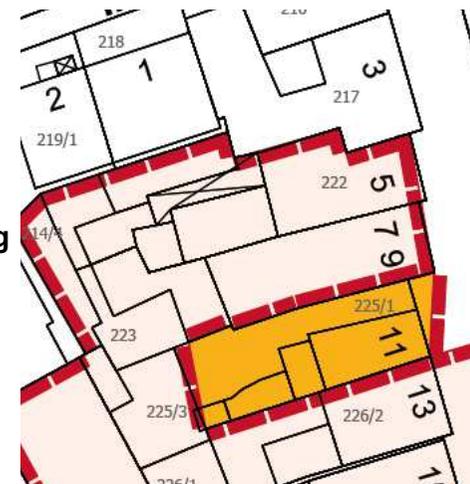




Altstadt 11

### Handlungsfeld 7: Altstadt 11

- Sanierungsbedürftiges Wohnhaus mit historischer Schmiede im EG (Teil des Heuson Museums)
- **Durchgreifende Sanierung und Ausstellungserneuerung unter museumsdidaktischer Anleitung**
- Schaffung eines öffentlichen Durchgangs zur Stadtmauer



Schloßgasse



Schloßplatz

### Handlungsfeld 8: Straßen

- Schlossgasse
- Schloßplatz
- Kirchgasse
- Färbergasse

Starker Sanierungsbedarf der Oberflächen

**Neugestaltung der Oberflächen analog Obergasse in Basaltgroß- und Kleinpflaster evtl. in Kombination mit Asphalt**



Kirchgasse



Färbergasse



Hofbereich Altstadt 15/17

Handlungsfeld 9: Hofbereich Altstadt 15 / 17

**Schaffung eines öffentlichen Durchgangs von der Straße Altstadt zum Altstadtparkplatz (Teilparzelle bereits von der Stadt Büdingen erworben)**



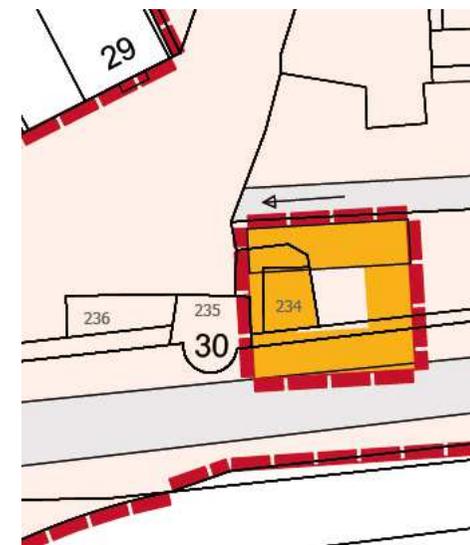
Nebengebäude Schlaghaus



Handlungsfeld 10: Nebengebäude "Schlaghaus"

Stadtbildprägendes Klein-gebäude (Stadt Büdingen) mit hohem Sanierungsbedarf

**Einrichtung einer sozial / kulturellen Begegnungsstätte (z.B. Jugendarbeit)**

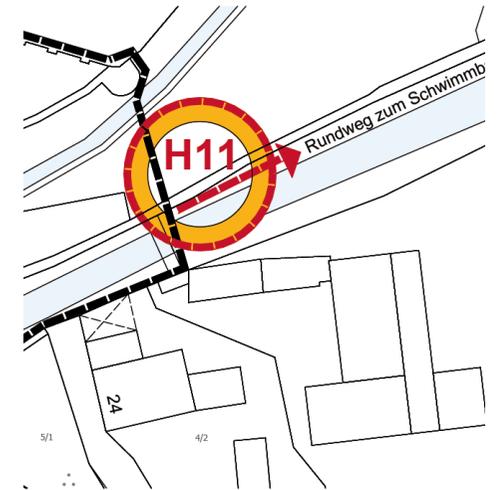




Pfad am ehem. Mühlgraben

Handlungsfeld 11: Weg zum Schwimmbad / Rundweg

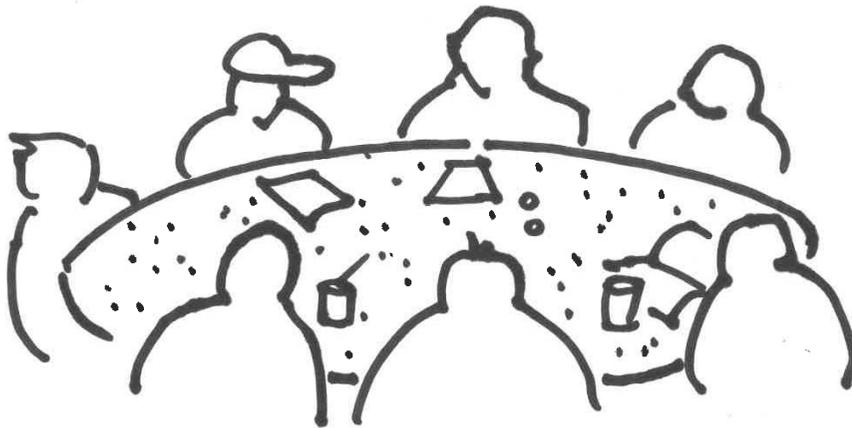
**Ausbau der Wegebeziehung  
südliche Stadtmauer / Schwimmbad  
bzw. Altstadttrundweg vom  
Ausgangspunkt "Schloßmühle"  
nach Osten**



Rundweg nach Osten (Schwimmbad)



Seemenbachsteg



## Bestandsaufnahme „Vorbereitende Untersuchungen“

### Plan 7 - Vorläufiges Rahmenkonzept

Ein städtebauliches Rahmenkonzept stellt eine sog. „informelle“ Ebene dar. Seine Aussagen und Festlegungen sind flexibel und können bei Bedarf inhaltlich fortgeschrieben werden. Ein, von den städtischen Gremien beschlossenes Rahmenkonzept birgt eine gewisse Selbstbindung für weitere politische Beschlüsse, welche sich zur Innenstadtentwicklung ausdrücken.

Hier ist lediglich ein „vorläufiges“ Rahmenkonzept entworfen. Im Zuge der Planungsvorbereitung werden die dargestellten Empfehlungen geprüft und gegebenenfalls angepasst bzw. geändert.

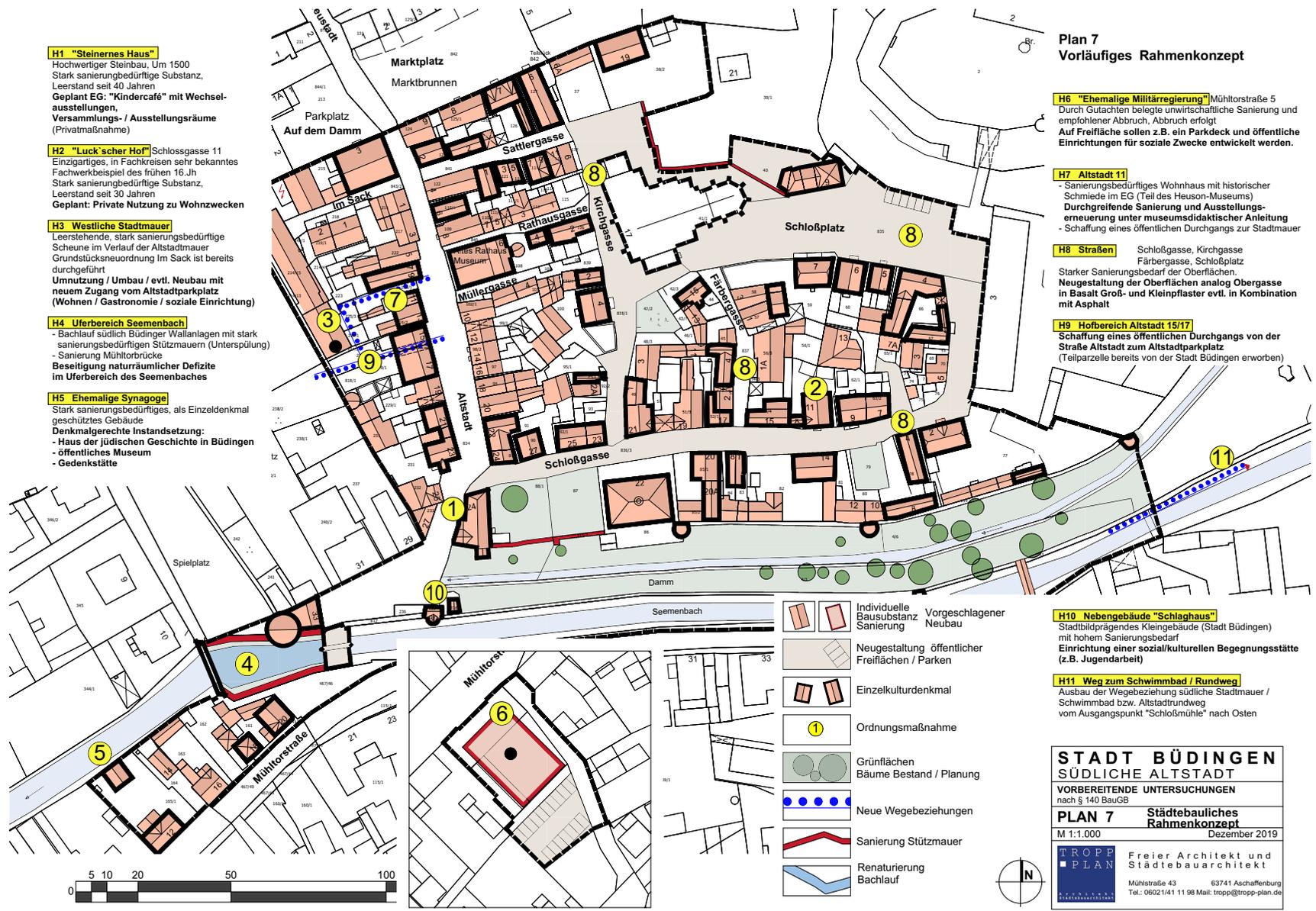
Die vorläufigen Planaussagen sind aus den „Vorbereitenden Untersuchungen“ abgeleitet und beruhen auf dem bisherigen Kenntnisstand erfolgter Beratungen.

Nach förmlicher Festlegung des Sanierungsgebietes erfolgt die vertiefende Öffentlichkeitsarbeit.

Dieser Prozess wird ca. 1 Jahr andauern.

Die Stadtverwaltung ist gehalten, die notwendigen organisatorischen Maßnahmen zu treffen.

Dem Anhang ist dieses vorläufige Rahmenkonzept in Vergrößerung angefügt.



- H1 "Steinernes Haus"**  
Hochwertiger Steinbau, Um 1500  
Stark sanierungsbedürftige Substanz,  
Leerstand seit 40 Jahren  
**Geplant EG: "Kindercafé" mit Wechsel-  
ausstellungen,  
Versammlungs- / Ausstellungsräume  
(Privatmaßnahme)**
- H2 "Luck'scher Hof"** Schloßgasse 11  
Einzigartiges, in Fachkreisen sehr bekanntes  
Fachwerkbeispiel des frühen 16.Jh  
Stark sanierungsbedürftige Substanz,  
Leerstand seit 30 Jahren  
**Geplant: Private Nutzung zu Wohnzwecken**
- H3 Westliche Stadtmauer**  
Leerstehende, stark sanierungsbedürftige  
Scheune im Verlauf der Altstadtmauer  
Grundstücksneuordnung Im Sack ist bereits  
durchgeführt  
**Umnutzung / Umbau / evtl. Neubau mit  
neuem Zugang vom Altstadtparkplatz  
(Wohnen / Gastronomie / soziale Einrichtung)**
- H4 Uferbereich Seemenbach**  
- Bachlauf südlich Büdinger Wallanlagen mit stark  
sanierungsbedürftigen Stützmauern (Unterspülung)  
- Sanierung Mühltorbrücke  
**Beseitigung naturräumlicher Defizite  
im Uferbereich des Seemenbaches**
- H5 Ehemalige Synagoge**  
Stark sanierungsbedürftiges, als Einzeldenkmal  
geschütztes Gebäude  
**Denkmalgerechte Instandsetzung:**  
- Haus der jüdischen Geschichte in Büdingen  
- öffentliches Museum  
- Gedenkstätte

- Plan 7  
Vorläufiges Rahmenkonzept**
- H6 "Ehemalige Militärregierung"** Mühltorstraße 5  
Durch Gutachten belegte unwirtschaftliche Sanierung und  
empfohlener Abbruch, Abbruch erfolgt  
**Auf Freifläche sollen z.B. ein Parkdeck und öffentliche  
Einrichtungen für soziale Zwecke entwickelt werden.**
  - H7 Altstadt 11**  
- Sanierungsbedürftiges Wohnhaus mit historischer  
Schmiede im EG (Teil des Heuson-Museums)  
**Durchgreifende Sanierung und Ausstellungs-  
erneuerung unter museumsdidaktischer Anleitung**  
- Schaffung eines öffentlichen Durchgangs zur Stadtmauer
  - H8 Straßen** Schloßgasse, Kirchgasse,  
Färbgasse, Schloßplatz  
Starker Sanierungsbedarf der Oberflächen.  
**Neugestaltung der Oberflächen analog Obergasse  
in Basalt Groß- und Kleinpflaster evtl. in Kombination  
mit Asphalt**
  - H9 Hofbereich Altstadt 15/17**  
**Schaffung eines öffentlichen Durchgangs von der  
Straße Altstadt zum Altstadtparkplatz  
(Teilparzelle bereits von der Stadt Büdingen erworben)**

- H10 Nebengebäude "Schlaghaus"**  
Stadtbildprägendes Kleingebäude (Stadt Büdingen)  
mit hohem Sanierungsbedarf  
**Einrichtung einer sozial/kulturellen Begegnungsstätte  
(z.B. Jugendarbeit)**
- H11 Weg zum Schwimmbad / Rundweg**  
Ausbau der Wegebeziehung südliche Stadtmauer /  
Schwimmbad bzw. Altstadtgrundweg  
vom Ausgangspunkt "Schloßmühle" nach Osten

	Individuelle Bausubstanz Sanierung		Vorgeschlagener Neubau
	Neugestaltung öffentlicher Freiflächen / Parken		Ordnungsmaßnahme
	Einzelkulturdenkmal		Grünflächen Bäume Bestand / Planung
	Neue Wegebeziehungen		Sanierung Stützmauer
	Bachlauf		Renaturierung

**STADT BÜDINGEN**  
**SÜDLICHE ALTSTADT**  
VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN  
nach § 140 BauGB

**PLAN 7**    Städtebauliches  
Rahmenkonzept  
M 1:1.000    Dezember 2019

**TROPP PLAN**    Freier Architekt und  
Städtebauarchitekt  
Mühlstraße 43    63741 Aschaffenburg  
Tel.: 0602141 11 98 Mail: tropp@tropp-plan.de

Geschätzte Kosten (private + öffentliche Maßnahmen)  
gemäß Handlungsfelder 1 - 11 - ab 2019 ff  
(ohne Kosten für Planung, Steuerung, Beauftragte, Öffentlichkeitsarbeit, Rechnungsprüfung etc. sowie ohne weitere Gutachten u.ä.)

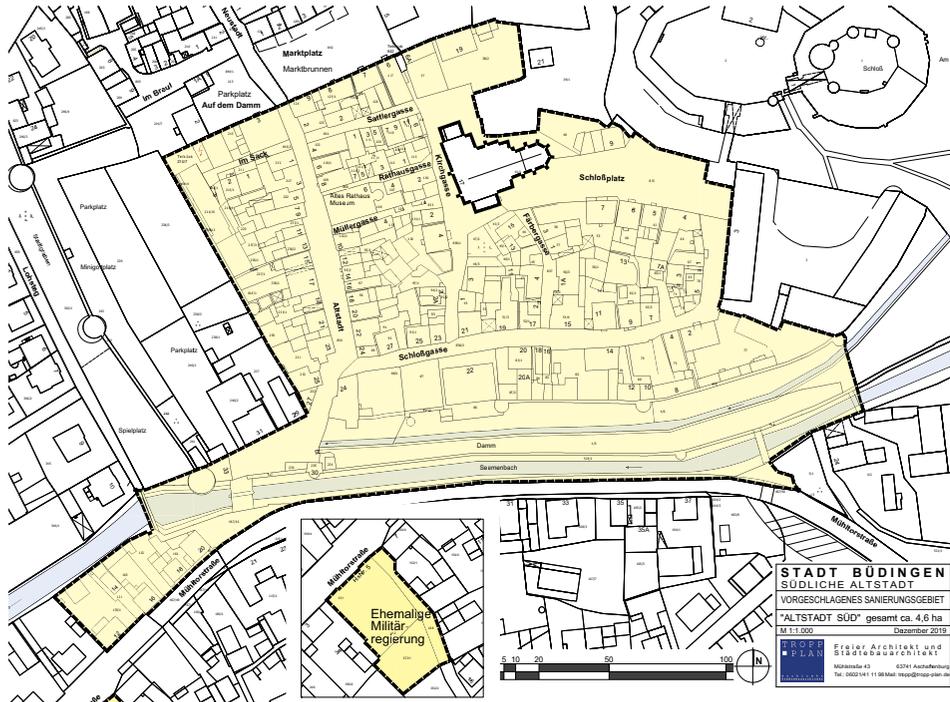
Privatsanierung:

H1 - “Steinernes Haus”	2.500.000,- €
H2 - Luck’scher Hof	1.500.000,- €
H3 - Scheune westl. Altstadtmauer	1.200.000,- €
- Sonstige private Maßnahmen	2.500.000,- €
	<hr/>
	7.700.000,- €

Öffentliche Sanierung:

H4 - Seemenbachmauer + Mühltorbrücke	1.000.000,- €
H5 - ehem. Synagoge / Jüd. Dokumentationszentr.	800.000,- €
H6 - Interimsnutzung ehem. Militärregierung Mühltorstraße	80.000,- €
H7 - Altstadt 11 + Durchgang	600.000,- €
H8a - Oberflächenerneuerung Schloßgasse 1600 m² x 250,- €	400.000,- €
H8b - Oberflächenerneuerung Schloßplatz inklusive Gehwege 2100 m² x 250,- €	525.000,- €
H8c - Oberflächenerneuerung Färber-/Kirchgasse 900 m² x 250,- €	225.000,- €
H9 - Altstadt 15 / 17 öffentlicher Durchgang	120.000,- €
H10 - Sanierung Nebengebäude Schlaghaus	200.000,- €
H11 - Rundweg zum Schwimmbad	120.000,- €
H X - (ohne Plankennzeichnung) Sanierung historische Sandsteinmauern im Kirchenumfeld in Zusammenhang mit H8b	<u>200.000,- €</u>
	4.270.000,- €

zzgl. 20 % Baunebenkosten sowie MwSt.



### Empfehlungen zur weiteren Sanierungsdurchführung - vorgeschlagenes Sanierungsgebiet -

- Die Vorbereitenden Untersuchungen zeigen, dass erhebliche städtebauliche Missstände im Bereich „Südliche Altstadt“ vorhanden sind.  
Dies erlaubt eine plausible Begründung zur Festlegung eines Sanierungsgebietes nach BauGB § 141, 142
- Diese förmliche Festlegung, auf Grundlage des links vorgeschlagenen Geltungsbereiches wird der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bidingen empfohlen.
- Gleichsam sollte eine auf das Sanierungsgebiet (wie auch auf die anderen Altstadtbereiche - Altstadt Nord sowie Vorstadt) abgestimmte Gestaltungssatzung erlassen werden .

Diese gibt Anregungen zum altstadtgerechten Umgang mit beabsichtigten Erneuerungs- und Sanierungsmaßnahmen und unterlegt fachlich private Förderungsmaßnahmen.

- Weiterhin wird empfohlen, wieder ein Sanierungsbüro im südlichen Altstadtbereich einzurichten. Hier können private Sanierungswillige zu bestimmten Öffnungszeiten gebietsnah und unbürokratisch von den noch zu bestimmenden Sanierungsorganen technisch, formal und finanzierungstechnisch beraten werden.

Ehemaliges Sanierungsbüro  
Schloßgasse



## STADT BÜDINGEN

Die Stadt Büdingen liegt im östlichen Wetteraukreis des Bundeslandes Hessen. Die südlichen, waldreichen Ausläufer des Vogelsberges umschließen den Stadtkörper der historischen Stadt, welche im Talbereich am Seemenbach angelegt ist. Ca. 35 km südwestlich liegt Frankfurt/Main; viele Büdinger Bewohner finden im Großraum Rhein/Main ihren Arbeitsplatz.

Büdingen liegt nach der Landesplanung als Mittelzentrum in einem Entwicklungsband 3. Ordnung.

Die tatsächliche zentralörtliche Bedeutung Büdingens hat sich im Bereich Arbeitsstätten und Verwaltungsstellen eindeutiger erhalten als in der Einkaufsfunktion. Hier hat die Stadt gegenüber Gelnhausen, dessen Verkehrslage weitaus besser ist, an Bedeutung verloren.

Ihren Bekanntheitsgrad verdankt die Stadt insbesondere dem historischen Stadtkern, der zu den bedeutendsten und geschlossensten Gesamtanlagen in der Bundesrepublik zählt und der auch von großem touristischem Interesse ist. Die Büdinger Altstadt ist “europäisches Kulturdenkmal”. Diese Einschätzung spiegelt sich jedoch noch nicht in Übernachtungszahlen wider. Der relativ starke Fremdenverkehr an Wochenenden soll zu einem entsprechenden Wirtschaftsfaktor ausgebaut werden.



*Luftbild Büdinger Schloss*

## STADTGESCHICHTE

(historische Altstadt):

Auszug aus der Denkmaltopographie  
(teilweise)

Büdingen ist alter politischer und kultureller Schwerpunkt der östlichen Wetterau und wird durch den unverfälschten Erhaltungszustand und die Dichte der historischen Bebauung bestimmt. Durch die kontinuierliche Herrschaft einer Familie und dem fehlenden wirtschaftlichen Aufschwung im 19. und 20. Jh. hat sich das äußere Bild einer geschlossenen mittelalterlichen Stadtanlage mit dominierender Burg erhalten. Deshalb ist die gesamte Altstadt incl. der umgebenden Befestigungsanlage als denkmalgeschützte Fläche ausgewiesen, der sich östlich das Schloß und der Schloßpark anschließen. Diesem historischen Kern lagert sich westlich die Vorstadt als Stadterweiterung des 18. Jhdts. vor.

Die Stadt liegt in einer Mulde an einer Furt der Bergstraße durch den Seemenbach, die Remigiuskirche als ehemalige Pfarrkirche Büdingens, am Schnittpunkt dieser mit der Geygenbergstraße. Die Remigiuskirche, um 1000 entstanden, liegt im westlichen Ortsteil Großendorf, dem wohl ursprünglichen Kern Büdingens. Erst durch den Bau der Wasserburg verlagerte sich die Ansiedlung.

Die in ihrer Entstehung in die Mitte des 12. Jhdts. zurückreichende Wasserburg war Sitz der Verwaltung des Reichswaldes, die den

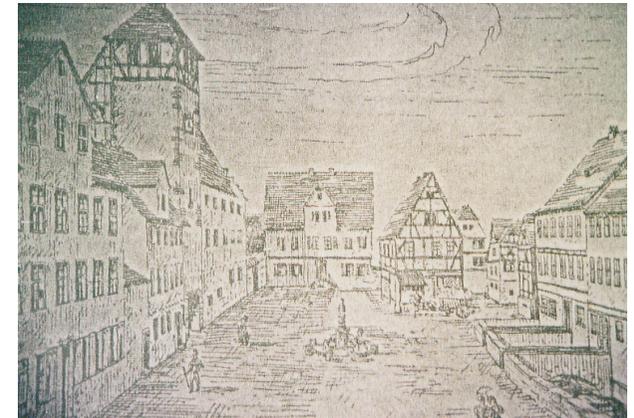
edelfreien Herren zu Büdingen übertragen war. Von der Burg ging die Entwicklung Büdingens zur Stadt aus. Sie war als Talburg mit einem Wassergraben umgeben, der auch die Vorburg von der Hauptburg trennte. Der staufische Eindruck der Hauptburg ist fast unverfälscht erhalten.

Die Gesamtanlage umfasst die Stadtteile Altstadt und Neustadt, die im Laufe des 14. Jhdts. befestigt und 1428 zu einer Stadt vereinigt wurden. 1490-1503 wurde die Stadt mit neuen Befestigungsanlagen umgeben, die mit ihren Gräben und Wällen noch heute die klar ablesbare Einfriedung der Stadt bilden.

Innerhalb der Mauern findet sich neben den fürstlichen und kirchlichen Großbauten aus Stein eine einmalig geschlossen erhaltene Ansammlung von Handwerker-, Ackerbürger- und Burgmannenhäusern, überwiegend in Fachwerk errichtet auf dem planmäßigen Straßengrundriss des Mittelalters.



*Historischer Marktplatz: alte Ansicht / Skizze*



Literatur:

- Unterlagen aus Altstadtsanierung (Stadt Büdingen)
- Denkmaltopographie Hessen / Wetteraukreis I
- Bilder Planergruppe HTWW
- Luftbild Stadt Büdingen
- AfB - Büdingen
- Auszug aus Sanierungsdokumentation Altstadt Büdingen

**DER MAGISTRAT  
DER STADT BÜDINGEN**  
Bürgermeister Erich Spamer



**TROPP PLAN**  
Dipl.-Ing. Rainer Tropp  
Architekt und Städtebauarchitekt



Aschaffenburg / Büdingen, Dezember 2019