



1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Bestandteile des Bebauungsplanes

- Rechtsplan
- Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- Begründung mit
 - Flächen- und Stellplatzbilanz
 - Gestaltplan

1.2 Flächennutzungsplan

Der im Jahre 1981 offengelegte Flächennutzungsplanentwurf wurde im Verfahren angehalten, um ihn durch den Landschaftsplan zu ergänzen. Die erneute Offenlegung wird Anfang 1985 durchgeführt.

1.3 Plangebiet, Sanierungsgebiet

Wegen Größe und Nutzungsunterschieden ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in die Baublocks 8, 9, 11, 12, 19 und 20 unterteilt (Numerierung gemäß vorangegangener Gutachten).

8, 9 und 11 liegen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Idsteiner Altstadt".

12, 19 und 20 sind in den vorbereitenden Untersuchungen erfaßt.

1.4 Vorbereitende Untersuchungen, Wettbewerb

Voruntersuchungen zur Altstadtsanierung fanden 1974 (Deutsche Gesellschaft für Landentwicklung) und 1978 (Dorsch-Consult) statt. Seit 1977 liegt der Generalverkehrsplan (Dorsch-Consult) vor. Der Rahmenplan zur Sanierung der Altstadt wurde 1980 aufgestellt (Büro Dr. Ing. Schirmacher) und am 22.04.1982 durch die Stadtverordnetenversammlung als Richtlinie für die Sanierung beschlossen.

Für die Einfügung des Bürgerhauses und zur Gestaltung seiner Umgebung schrieb die Stadt 1979 einen Wettbewerb aus. Der erste Preis war Grundlage für die weiteren architektonischen und städtebaulichen Überlegungen.

1.5 Bürgerbeteiligung

Betroffene und Beteiligte wurden und werden in Bürgerversammlungen, Ausstellungen und Einzelgesprächen informiert und befragt. Mit dem Ziel einer größeren Breitenwirkung wurden der Löherplatzbeirat (Fachleute, interessierte Bürger, Parteien und Stadt) und die Bürgerhauskommission gebildet. In gegenseitiger Anregung formte sich im Verlauf mehrerer Jahre die heutige Planung.

1.6 Aufstellungsbeschluß

Den Beschluß zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes faßte die Stadtverordnetenversammlung am 21.06.1983.

1.7 Bausatzung

Block 8 liegt ganz, die Blöcke 9 und 11 zum Teil im Geltungsbereich der "Bausatzung der Stadt Idstein über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Altstadt Idstein". Sie ist seit 06.03.1980 in Kraft. Die Erweiterung auf die Blöcke 9 (ganz), 11 (ganz) und 12 (Parz 3/2 in Flur 19 und Parz. 367 in Flur 10) ist geplant.

2. LAGE UND NUTZUNG

Vor rund 25 Jahren wurden die Gebäude der Lederfabrik auf dem Löherplatz abgebrochen. Seitdem wird über die Verwendung des über 5.000 qm großen Areals diskutiert (mit anliegenden Abbruchflächen ca. 10.000 qm). Vorläufig wird es als öffentlicher Parkplatz genutzt. Die Entscheidung fiel zugunsten einer Wiederbebauung im Rahmen des funktionalen und städtebaulichen Altstadtgefüges (siehe auch Rahmenplan, Seite 102 ff. und Seiten 130, 133).

Da diese Aufgabe nicht isoliert lösbar ist, umfaßt der Bebauungsplan auch benachbarte, städtebaulich sehr unterschiedliche Gebiete:

Block 8: Sehr dichte Blockbebauung, wertvolle Fachwerkhäuser um 1600 (z. B. Killingerhaus), einige Neubauten, geringe Freiflächen, vorwiegend gewerbliche Nutzung.

Block 9: Rest- und Einzelbebauung, wertvolle historische Substanz: Kirche, Löherhaus, Zum Schwanen. Standort des neuen Bürgerhauses

- Block 11: Eigentliches Löherplatzgebiet, Restbebauung an der Rodergasse, gewerbliche Nutzung. Abbruchfläche heute öffentlicher Parkplatz für ca. 140 Kraftfahrzeuge.
Die Neubebauung sieht im Erdgeschoß Wohnen und gewerbliche Nutzungen vor, darüber Wohnungen.
- Block 12: Randbebauung an der Wiesbadener Straße, 19. und 20. Jahrhundert, intensive gewerbliche Nutzung.
Neubebauung zur Schließung des Baublocks mit Läden im Erdgeschoß und Wohnungen in den Obergeschossen.
- Block 19: Übergangsbereich zum Kalmenhofpark.
Ein großer gewerblicher Bau. Große Gärten, in die Ein- oder Zweifamilienhäuser gestellt werden können.
- Block 20: Teil des Kalmenhofes, Sozialpädagogisches Zentrum des Landeswohlfahrtsverbandes.

3. ZIELE UND MASSNAHMEN

- 3.1 Erhaltung der Altstadt, Objektsanierung
- 3.2 Gestaltung der Altstadt
- 3.3 Verbesserung der Geschäftslage
- 3.4 Verbesserung der Wohnqualität
- 3.5 Verbesserung der Infrastruktur
- 3.6 Grünordnung

3.1 Erhaltung der Altstadt, Objektsanierung

Im Plangebiet stehen 16 erhaltenswerte Bauten. Sie sind mit "E" gemäß Städtebauförderungsgesetz und/oder "D" gemäß Denkmalschutzgesetz gekennzeichnet.

- Rodergasse 4** 17. Jahrhundert (?), Fachwerk verputzt, Giebel verschiefert, Gruppendenkmal, zwei Geschosse;
Fachwerk freilegen, Fenster anpassen.
- König-Adolf-Platz 3** Um 1600, freiliegendes Fachwerk, Erdgeschoß Bruchstein, Einzeldenkmal, zwei Geschosse.
- König-Adolf-Platz 5** Um 1600, freiliegendes Fachwerk, Einzeldenkmal, zwei Geschosse.
- Obergasse 1** Um 1600, freiliegendes Fachwerk, Einzeldenkmal, zwei Geschosse; sanierungsbedürftig, Fenster anpassen.
- Obergasse 3** Baujahr ?, Fachwerk verputzt, Gruppendenkmal, zwei Geschosse plus Drempel;
Fachwerk freilegen, Fenster und Schaufenster anpassen.

- Obergasse 5 1598, Zum Schwanen, Fachwerk freiliegend, Einzeldenkmal, zwei Geschosse;
dringend sanierungsbedürftig
- Obergasse 7 Um 1700, Fachwerk verputzt, Gruppendenkmal, zwei Geschosse;
dringend sanierungsbedürftig, Fachwerk freilegen, Fenster anpassen.
- Martin-Luther- Um 1700, Fachwerk verputzt, Gruppendenkmäler, zwei Geschosse;
Straße 2 u. 4 Fachwerk freilegen, Fenster und Schaufenster anpassen.
- Unions-Kirche 1350/1677
(evangelisch)
- Löhergasse 1 1680, Fachwerk freiliegend, Einzeldenkmal, zwei Geschosse;
dringend sanierungsbedürftig.
- Löhergasse 6 Um 1700, Fachwerk verputzt, Gruppendenkmal, zwei Geschosse;
Fachwerk freilegen, Fenster anpassen.
- Löhergasse 10 Um 1700, Löherhaus, Erdgeschoß massiv, Obergeschoß Fachwerk,
Einzeldenkmal, zwei Geschosse.
- Wiesbadener Um 1900, massiv, Einzeldenkmal, zwei Geschosse
Straße 10

Zur Problematik der Objektsanierung siehe Rahmenplan 1980, Seite 121.

3.2 Gestaltung der Altstadt

Die Wiederbebauung des Löherplatzgebietes ist eine Jahrhundertaufgabe. **Programme und Volumen** rechtfertigen diesen Ausdruck. Als historischer Vergleich bietet sich die Stadterweiterung um 1700. Im Rahmenplan gefordert, im Wettbewerb angeboten und in vielen Diskussionen erläutert: Einfügung in die Altstadt und nicht Abkehr von deren Gestaltungsgesetzen, architektonisch und städtebaulich, in Maßstab und Material, aber in zeitgemäßer Formgebung.

Geplant ist eine altstadtgerechte, unregelmäßige Platz- und Straßenanlage. Bis es soweit war, wurden Platzform und -größe in vielen Varianten untersucht. Am natürlichsten und einfachsten erwies sich eine Platzfolge von rechteckig in mehreckig, in deren Ecken die Straßen einmünden. Städtebauliche Schwerpunkte sind der Kirchturm (indirekt über einer Platzwand) und der Eingang des Bürgerhauses (direkt als Platzwand).

Löhergasse und Schulze-Delitzsch-Straße haben geknickte oder verspringende Straßenwände, zielen in der Hauptrichtung aber ins Freie, in den Kalmenhofpark.

Dieser Park soll Altstadtbewohnern (Gartenersatz) und Besuchern (Ruhezone) zugänglich gemacht werden.

Das Bürgerhaus wird der kulturelle Mittelpunkt Idsteins. Es liegt daher in der Altstadt, neben dem früheren Mittelpunkt: der Kirche.

Das Bürgerhaus wird nicht versteckt, sondern tritt seiner Bedeutung und seinem Volumen gemäß in Erscheinung, gestaltet nach den Formbedingungen der Altstadt.

3.3 Verbesserung der Geschäftslage

Die Rodergasse wird als Fußgängerzone ausgebaut (siehe Generalverkehrsplan). Die anliegenden Gebäude werden nach und nach renoviert und die Ladenzonen altstadtgerecht umgebaut. Um zu verhindern, daß immer mehr Geschäfte aus dem Zentrum abwandern, werden entsprechende Flächen am neuen Löherplatz angeboten.

3.4 Verbesserung der Wohnqualität

In den Neubauten können Wohnungen jeder Art und Größe geschaffen werden. Damit ergibt sich für die Altstadt, zusammen mit der historischen Substanz, ein erheblich breiteres Angebot an Wohnungstypen.

Die Einrichtung der Fußgängerzone und die Reduzierung des Fahrverkehrs werden zur weiteren Verbesserung der Wohnqualität führen.

3.5 Verbesserung der Infrastruktur

Die wichtigste Maßnahme ist der Bau des Bürgerhauses. Auf regionaler kultureller Ebene wird Idstein damit die Rolle spielen können, die der Größe der Stadt entspricht.

Ziel ist die Betonung der zentralörtlichen Bedeutung. Die Stadt soll für Bewohner und Besucher attraktiver werden. Eine besondere Bedeutung hierbei besitzt die geplante Fußgängerzone.

3.6 Grünordnung

Der Löherplatz ist Erweiterungsgebiet der Altstadt. Gemäß deren Charakter sind keine größeren neuen öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehen. Zur Grüngestaltung einzelner Straßenräume ist

im Bebauungsplan die Pflanzung von Bäumen ausgewiesen.

Gemäß Landschaftsplan ist die Verbindung mit der offenen Landschaft über die parkartige Sonderbaufläche des Landeswohlfahrtsverbandes entlang des Wörsbaches gesichert.

Der Baumbewuchs am Wörsbach wird bis zur Schulze-Delitzsch-Straße fortgeführt. Die Zufahrt zum Bürgerhaus wird mit Bäumen gestaltet.

4. STELLPLATZE

Neben der im Gebiet erforderlichen Stellplatzzahl (siehe Bilanz) müssen auch die zur Zeit vorhandenen 140 öffentlichen Plätze wieder bereitgestellt werden. Sie werden unter dem Bürgerhaus (Doppelbelegung tags/abends) und in der Schulgasse (gegenüber Plangebiet) nachgewiesen. Etwa 50 öffentliche Plätze bleiben an Straßenrändern bestehen.

5. ART UND MASS DER NUTZUNG

Die Art der Nutzung richtet sich nach der Gebietscharakteristik. Besonderes Wohngebiet (WB) für die historischen Blöcke mit Mischnutzung, Mischgebiet (MI) für die neuen Baugebiete am Löherplatz mit Bürgerhaus und auch für die intensiv genutzten Gebäude an der Wiesbadener Straße und Allgemeines Wohngebiet (WA) für die Gartengrundstücke am Veitenmühlweg.

Das Maß der Nutzung ist bestimmt durch Ziele zur Erhaltung oder Wiederherstellung des städtebaulichen Gefüges der Altstadt. Grund- und Geschoßflächenzahl werden daher gemäß § 17 (10) BauNVO teilweise höher als nach § 17 (1) BauNVO festgesetzt.

6. FLACHENBILANZ

Siehe Tabelle

FLÄCHEN- UND STELLPLATZBILANZ

Gesamtfläche: 4,41 ha

Block	GF (qm)	WOGF (qm)	GEGF 1)=EG qm	erforderliche Stellplätze			Nachweis	
				WO	GE	Summe privat öffentl.		
8	3050	1200	1850 ¹⁾	18	37	55	HX, SU, BU	
9	1200	900	300 ¹⁾	14	6	20	HX, SU, BU	
Stadthäuser	--	--	--	6	-	6	GA privat	
Kirche	--	--	--	-	-	-	20	TG, BU
Kirche Zentrum	--	--	--	-	-	-	10	TG, BU
Bürgerhaus	--	--	--	-	-	-	80	TG, BU
						26	110	
Säle: 600 P = 60 St)								
Gastst.: 140 P = 15 St) 80 St								
Bibliothek: 200 P = 5 St)								

11								
Süd	3800	2800	1000 ¹⁾	42	20	62	TG, "U"	
Nord	4800	3100	1700 ¹⁾	46	34	80	TG, "D"	
(+Markt)			(+ 600) ¹⁾		(+ 12)	(+ 12)		
							142	

12								
"neu"	3700	2700	1000 ¹⁾	40	20	60	TG, 12	
"alt"	4700	1200	3500	18	70	88	TG 12	
							148	

19	4500	2700	1800	40	36	76	in 19	

	25750	14600	11150	184 + 40	187+36	184		
						187		
						110		
						481	+ 76	

- GF = Geschoßfläche
- WO = Wohnung
- GE = Gewerbe
- ST = Stellplatz
- HX = Parkdeck "Hexenturm"
- SU = Parkdeck "Schulgasse "
- BU = Tiefgarage "Bürgerhaus"
- TG = Tiefgarage
- GA = Garage

KOSTEN

8.1 Grunderwerb

Schulze-Delitzsch-Straße

Verbreiterung	(130 qm x 300,00 DM)	39.000,00 DM
Parkzugang	(300 qm x 300,00 DM)	<u>90.000,00 DM</u>
		129.000,00 DM

8.2 Erschließung

Ausbau Fußgängerzone

Rodergasse	(1.054 qm x 250,00 DM)	263.500,00 DM
Löhergasse	(350 + 350 qm x 250,00 DM)	175.000,00 DM
Löherplatz	(1.500 qm x 250,00 DM)	375.000,00 DM
Albert-Schweitzer-Straße	(720 qm x 250,00 DM)	180.000,00 DM
Parkzugang	(300 + 200 qm x 250,00 DM)	125.000,00 DM
Schulze-Delitzsch-Straße	(1.710 qm x 100,00 DM)	171.000,00 DM
Zufahrt Bürgerhaus)	(550 qm x 100,00 DM)	55.000,00 DM
Frölenberg	(500 qm x 100,00 DM)	50.000,00 DM
Verlegung des Entwässerungs- hauptsammlers		220.000,00 DM
Kanalisation		100.000,00 DM
Wasserversorgung		60.000,00 DM
Straßen- und Platz- beleuchtung		50.000,00 DM
Teilerneuerung Wörsbachgewölbe		<u>55.000,00 DM</u>
		1.824.000,00 DM

8.3 Sonstiges

25 Bäume (1.000,00 DM)		25.000,00 DM
Parkpavillon		10.000,00 DM
Brunnen Löherplatz		<u>50.000,00 DM</u>
		85.000,00 DM

8.4 Baumaßnahmen

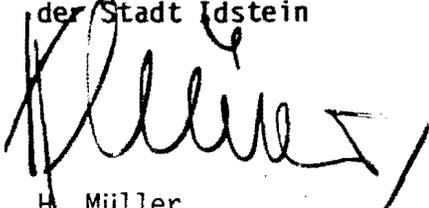
(Modernisierung, Erhaltung)

Obergasse 1 (630 cbm x 250,00 DM)	
Gesamtkosten 158.000,00 DM, Zuschuß	20.000,00 DM
Obergasse 5 (940 cbm x 500,00 DM)	
Gesamtkosten 468.000,00 DM, Zuschuß	117.000,00 DM
Obergasse 7 (650 cbm x 500,00 DM)	
Gesamtkosten 325.000,00 DM, Zuschuß	81.000,00 DM
Löhergasse 1 (270 cbm x 500,00 DM)	
Gesamtkosten 135.000,00 DM, Zuschuß	<u>34.000,00 DM</u>
	252.000,00 DM

Gesamtsumme	2.161.000,00 DM

Idstein, den 26. Februar 1986

Der Magistrat
der Stadt Idstein



H. Müller
Bürgermeister

Idstein - Bebauungsplan LÖHERPLATZ

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Vollgeschosse

Die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse gilt bis zur Traufe. Ausnahmsweise kann ein weiteres Vollgeschöß zugelassen werden, wenn der Dachraum zu Wohnzwecken ausgebaut wird. Dabei kann die festgesetzte Geschoßflächenzahl um die zusätzlich entstehende Geschoßfläche erhöht werden.

2. Art der Nutzung

Gemäß § 1 (7) Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird die Art der Nutzung wie folgt festgelegt:

Besondere Wohngebiete (WB)

Erdgeschosse: Wohnungen,
Läden,
Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Schank- und Speisewirtschaften,
sonstige Gewerbebetriebe.

Obergeschosse: Wohnungen,
ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
sonstige Gewerbebetriebe.

Alle anderen Nutzungen gemäß Baunutzungsverordnung § 4 a (2) und (3) sind nicht zugelassen.

Mischgebiete (MI)

Erdgeschosse: Wohnungen,
Läden,
Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Schank- und Speisewirtschaften,
sonstige Gewerbebetriebe.
Anlagen für Verwaltungen, sowie für
kirchliche, kulturelle, soziale, gesund-
heitliche und sportliche Zwecke.

Obergeschosse: Wohnungen,
ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
sonstige Gewerbebetriebe.
Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche,
kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche
Zwecke.

Alle anderen Nutzungen gemäß § 6 (2) Baunutzungsverordnung ebenso § 6 (3)
sind nicht zugelassen.

3. Baulinie

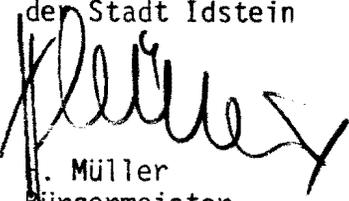
Die festgesetzte Baulinie kann bei historischen Gebäuden ("E" bzw. "D")
gemäß Bestand überschritten werden. Bei anderen Gebäuden ist für Erker,
Außentreppen und Vorplätze (Hauseingang) ausnahmsweise eine Überschrei-
tung der Baulinie bis zu 1,20 m zulässig. Soweit es sich aus städtebau-
lichen Gründen anbietet, eine Fassade vor- oder zurückzusetzen, ist dies
bis plus/minus 0,50 m möglich. In diesem Zusammenhang wird auf die Gestal-
tungssatzung verwiesen.

4. Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) Baunutzungsverordnung sind außerhalb der über-
baubaren Flächen nicht zugelassen. In Block 19 können Ausnahmen zugelassen
werden.

Idstein, den 26. Februar 1986

Der Magistrat
der Stadt Idstein


H. Müller
Bürgermeister