
Abschlussbericht Stadtsanierung Idar-Oberstein „Kernbereich Idar“

Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch im Rahmen der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes

Untersuchungsgebiet „Kernbereich Idar“





Idar-Oberstein

Vertreten durch

Herrn Oberbürgermeister
Frank Frühauf

Stadtverwaltung Idar-Oberstein
Georg-Maus-Straße 1
55743 Idar-Oberstein
Telefon: 06781 64 - 0
Fax: 06781 64 - 444
www.idar-oberstein.de

Ansprechpartner

STADTVERWALTUNG

60 Stadtbauamt
60-61 Stadtplanung
Herr Dirk Thomé
Georg-Maus-Straße 1
55743 Idar-Oberstein

Telefon 06781 64-630
Telefax 06781 64-448
dirk.thome@idar-oberstein.de
planung@idar-oberstein.de

Im Auftrag der Stadt Idar-Oberstein erstellt durch:

Planungsbüro Deubert & Partner
Herr Deubert, Julia Clemenz, Herr Hoffmann
Tel: 06359/801680
Kleine Wust 16
67280 Quirnheim
Telefon: 06359/ 801-680
E-Mail: buero@hldeubert.de
Internet: www.hl.deubert.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Rahmenbedingungen.....	1
2.	Grundlagen zur Festlegung eines Sanierungsgebietes.....	3
3.	Abgrenzung eines Untersuchungsgebietes.....	4
a)	Historische Entwicklung der Stadt Idar-Oberstein	5
b)	Lage im Raum und Verkehrsanbindung	6
c)	Demographische Entwicklung	7
d)	Wirtschaft	9
e)	Tourismus.....	9
f)	Stadtstruktur	10
g)	Übergeordnete Planungen und Zielsetzungen	11
4.	Leitlinien für die künftige Entwicklung.....	14
5.	Ablauf der vorbereitenden Untersuchungen	17
a)	Bestandsaufnahme und –Bewertung.....	17
b)	Beteiligung der Sanierungsbetroffenen – Teil 1.....	18
c)	Beteiligung der Sanierungsbetroffenen – Teil 2.....	18
d)	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	18
e)	Sanierungsrahmenplanung	18
f)	Maßnahmenbeschreibung und Kostenübersicht (§ 149 BauGB).....	19
g)	Festlegung des Sanierungsgebietes	19
6.	Ergebnisse der Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse	19
a)	Kultur- und Naturdenkmäler im Untersuchungsgebiet.....	19
b)	Gebäudezustand	20
c)	Freiraum	25
d)	Verkehrssituation.....	26
7.	Sanierungsbeteiligung	27
a)	Fragebogenaktion	28
b)	Auswertung der Fragebögen der betroffenen Bürger	28
c)	Arbeitsgruppensitzungen.....	31
d)	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	31
e)	Abwägung und Handlungsbedarf:	36

8.	Sanierungstatbestände und Sanierungsbegründung	37
9.	Abgrenzungsvorschlag für das Sanierungsgebiet	39
10.	Handlungsfelder und Sanierungsziele	41
11.	Integriertes Handlungskonzept.....	50
a)	Öffentliche und private Maßnahmen	51
b)	Maßnahmenübersicht.....	52
12.	Rahmenplan.....	66
13.	Zeitplan.....	70
14.	Sozialplan (§ 180 BauGB)	70
15.	Kostenübersicht (§ 149 BauBG).....	70
16.	Verfahrenshinweis	71
17.	Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht.....	73
18.	Berichte der Bürgerversammlung	79
19.	Planunterlagen Anlagen	108
20.	Vereinfachter Stellplatzbedarfsnachweis.....	117

EINLEITUNG

1. Rahmenbedingungen

Der Stadtkern Idar der Stadt Idar-Oberstein ist ein durchaus lebendiger Stadtbereich mit vielen Qualitäten, die ihn zu einem attraktiven Ort für Wohnen, Dienstleistungen, Gastronomie, Handel und auch Tourismus machen. Die Edelsteinbörse ist unverändert ein bedeutender Faktor bei der Entwicklung der Stadt.

Gleichzeitig befindet sich der Stadtkern im stetigen Wandel. Dadurch ergeben sich für die Stadt zahlreiche Herausforderungen, die es zu steuern gilt. Zu den Herausforderungen zählen für die Stadt unter anderem der Strukturwandel sowie die sich daraus ergebenden städtebaulichen Folgen, wie beispielsweise die Zunahme von Leerständen und damit die Gefahr des zunehmenden Zerfalls bestehender baulicher Strukturen im Stadtkern.

Städte und Gemeinden müssen daher je nach Art und Umfang der vor Ort bestehenden Probleme und vor dem Hintergrund sich abzeichnender Entwicklungen die ihnen zur Verfügung stehenden Instrumentarien nutzen, um eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung zu ermöglichen. Der Stadt- und Ortskernerneuerung kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Die Ausweisung von großflächigen Neubaugebieten auf der grünen Wiese wird aufgrund der sich abzeichnenden Entwicklungen einen immer geringer werdenden Stellenwert haben. Es muss vielmehr Ziel einer kommunalen Entwicklung sein, bestehende städtebauliche Strukturen zu erhalten und zu erneuern, behutsam die Nachverdichtungspotentiale innerhalb der Gemeinden zu nutzen und die Attraktivität der Orts- und Stadtkerne soweit notwendig durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen zu erhöhen. Der planerische Grundsatz: „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ ist heute mehr denn je von Bedeutung.

Auch die Stadt Idar-Oberstein mit ca. 28.423 Einwohnern (Stand: 31.12.2021) ist von den beschriebenen Entwicklungen betroffen.

Um ein Gebiet nach § 142 BauGB beschließen zu können, muss die Stadt sowohl ein integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) als auch die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) gem. § 141 BauGB zum Nachweis der Sanierungsbedürftigkeit vorlegen. Die Stadt hat aus diesem Grunde das Planungsbüro Deubert & Partner aus Quirnheim mit der Ausarbeitung eines ISEK und einer VU beauftragt.

Die Stadt hat bereits Teile ihrer Innenstadt mit Unterstützung der Städtebauförderung in anderen Programmen saniert bzw. ist noch in der Umsetzung der Programme. Die Stadt möchte im Stadtkern Idar Maßnahmen zur Stärkung ergreifen. Das Bestreben der Stadt ist insbesondere den privaten Grundstückseigentümern Anreize zur Durchführung privater Modernisierungsmaßnahmen zu geben. Es gilt insoweit, die Möglichkeiten, die das besondere Städtebaurecht bietet, sachgerecht anzuwenden. Daher ist

zu überprüfen, ob die Voraussetzungen zur förmlichen Festlegung eines städtebaulichen Sanierungsgebietes nach den §§ 136 ff. BauGB im Stadtkernbereich (Untersuchungsgebiet „Kernbereich Idar“) der Stadt Idar-Oberstein gegeben sind.

Bedeutung des integrierten Entwicklungskonzeptes

Integrierte Entwicklungskonzepte gehören zur Sparte der „informellen Planungen“. Dies bedeutet, dass das vorliegende Konzept keine verbindliche Rechtsgrundlage darstellt, also keinen Satzungsstatus erreichen kann. Vielmehr bindet sich die Gemeinde durch einen entsprechenden Ratsbeschluss freiwillig an die Zielaussagen des Entwicklungskonzeptes und erkennt dieses als Rahmen bzw. Grundlage für die weiterführenden Planungen an.

Zu den Aufgaben des Entwicklungskonzeptes gehören, neben der Benennung konkreter Handlungsanweisungen und Maßnahmen, das Aufzeigen langfristiger (auch visionärer) Perspektiven für die Stadtentwicklung. Das Entwicklungskonzept ist mit all seinen Informationen auf Fortschreibung angelegt und sollte den laufenden Entwicklungen in regelmäßigen Abständen angepasst werden. Dies gilt insbesondere für die einzelnen Maßnahmen und die Kosten- und Finanzierungsübersicht (KOFI). Dem Klimaschutz widmet sich das Konzept in verschiedenen Einzelmaßnahmen und gibt Handlungsempfehlungen.

2. Grundlagen zur Festlegung eines Sanierungsgebietes

Voraussetzung zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes

Nach § 141 Abs. 1 des BauGB hat sich eine Gemeinde vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes hinreichende Grundlagen zur Beurteilung der Notwendigkeit einer Sanierung zu verschaffen. Dies geschieht in der Regel durch die sogenannten vorbereitenden Untersuchungen. In diesem Verfahrensschritt werden die sozialen, demographischen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge untersucht sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im sachlichen und zeitlichen Gesamtzusammenhang ermittelt.

Wesentliche Voraussetzung für eine Sanierung ist die Tatsache, dass im untersuchten Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen (§ 136 BauGB). Bei der Beurteilung, ob solche – zunächst nur vermuteten – Missstände vorhanden sind, sind insbesondere folgende Kriterien zu berücksichtigen:

Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf:

- die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
- die Zugänglichkeit der Grundstücke
- die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
- die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
- die Einwirkung, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
- die vorhandene Erschließung

Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf:

- den fließenden und ruhenden Verkehr,
- die wirtschaftliche Situation und die Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
- die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportflächen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebietes im Verflechtungsbereich.

Städtebauliche Missstände liegen also dann vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in ihm wohnenden und arbeitenden Menschen nicht entspricht oder in Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach Lage und Funktion obliegen (vgl. § 136 Abs. 2 BauGB). Ein weiterer Aspekt ist die demographische Entwicklung in der Gemeinde.

Ein Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt, wobei auch einzelne Grundstücke aus dem Gebiet ganz oder teilweise

ausgenommen werden können. Die Frage der Zweckmäßigkeit bezieht sich u.a. darauf, ob nach realistischer Abwägung die Sanierung zügig durchgeführt, d.h. nach möglichst nicht mehr als 10 – 15 Jahren abgeschlossen werden kann. Voraussetzung ist dabei die Finanzierbarkeit der Maßnahmen im Sinne des § 149 BauGB.

3. Abgrenzung eines Untersuchungsgebiets

Vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes hat die Stadt die so genannten vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB durchzuführen oder diese zu veranlassen. Diese dienen neben der umfassenden Bestandsaufnahme des Gebietes vor allem der Feststellung städtebaulicher Missstände im Sinne von § 136 Abs. 3 und 4 BauGB und führen bei entsprechendem Ergebnis zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes gemäß § 142 BauGB. Der Stadtrat der Stadt Idar-Oberstein hat in seiner Sitzung am 08.12.2021 gemäß § 141 Abs. 1 BauGB in der derzeit gültigen Fassung, beschlossen, für das Gebiet „Kernbereich Idar“ die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB einzuleiten.

Das Untersuchungsgebiet wurde wie im Lageplan (siehe Anlage) dargestellt umgrenzt und ist Bestandteil des Beschlusses für die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen. Die Größe des Untersuchungsgebiets beträgt 4,93 ha. Der Einleitungsbeschluss mit Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ist im Zeitraum vom 03.01.2022 bis zum 04.02.2022 öffentlich ausgelegt worden.

Das Gebiet, auf dem die vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt werden, umfasst im Wesentlichen den Stadtkern Idar. Das Untersuchungsgebiet liegt direkt am Idarbach, der in Teilen einsehbar ist. Folgende Straßen liegen ganz oder zum Teil im Untersuchungsgebiet:

Hauptstraße, Bismarckstraße, Schmidtsgässchen, Am Markt, Wingertchen, Layenstraße.

Einwohner der Stadt Idar-Oberstein (30.06.2020)

Stadtteil Einwohner davon mit Hauptwohnung davon mit Nebenwohnung:

Algenrodt	1.727	1.616	111
Enzweiler	659	620	39
Georg-Weierbach	599	558	41
Göttschied	2.954	2.669	285
Hammerstein	466	447	19
Idar	7.962	7.524	438
Kirchenbollenbach	766	737	29
Mittelbollenbach	1.035	980	55
Nahbollenbach	1.868	1.760	108
Oberstein	7.953	7.611	342
Regulshausen	886	831	55
Tiefenstein	2.400	2.254	146
Weierbach	2.442	2.294	148
Gesamt	31.717	29.901	1.816

Einwohner (Quelle: [Gemeindestatistik - AGS 0713400045 \(ewois.de\)](https://www.gemeindestatistik.de/AGS/0713400045) 30.06.2020).



Abgrenzung Untersuchungsgebiet

a) Historische Entwicklung der Stadt Idar-Oberstein

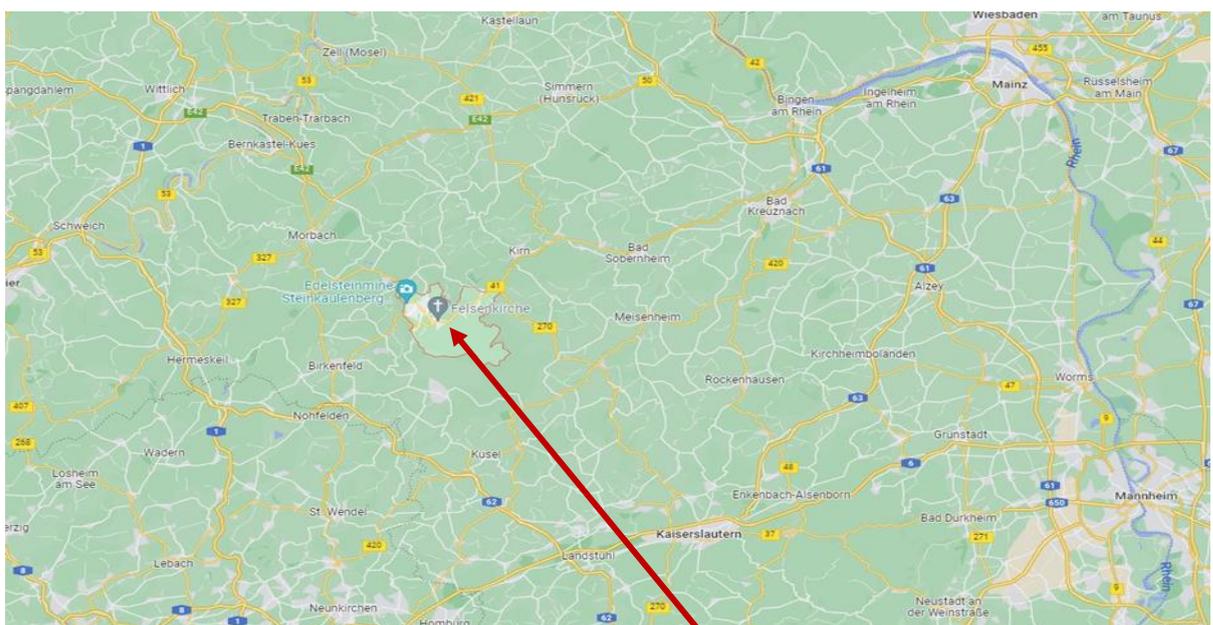
Die Besiedlung von Idar kann bis in früheste Zeit durch Bodenfunde nachgewiesen werden. Der Ort Idar, rechts des Idarbachs, gehörte mit den Orten Enzweiler, Algenrodt, Mackenrodt, Hettenrodt, Hettstein, Obertiefenbach und Kirschweiler zum Idarban. Das Gebiet gehörte überwiegend den Herren von Oberstein und teilt damit die Geschichte mit Oberstein. Die Herren vom Stein (Oberstein), erstmals 1075 erwähnt, hatten ihren Sitz oberhalb der später errichteten Felsenkirche, auf der Burg Bosselstein, welche bereits im 12. Jahrhundert erwähnt wird und als „Altes Schloss“ bekannt ist. 1946 wurde es zum neugegründeten Bundesland Rheinland-Pfalz zugeordnet. Am 1. April 1960 wurde die Stadt Idar-Oberstein auf ihren Antrag hin von der Landesregierung zur Großen kreisangehörigen Stadt erklärt. Die Orte Idar und Oberstein entwickelten sich ab der Mitte des 19. Jahrhunderts neben Pforzheim, Hanau und

Schwäbisch Gmünd zu einem der vier wichtigsten Schmuckzentren Deutschlands. Aufgrund der natürlichen Vorkommen an Achaten, Jaspis und anderen Edelsteinen waren in Idar und Oberstein schon früh die Berufe des Achatschleifers und später auch des Achatbohrers entstanden. Als Folge siedelten sich um 1660 Goldschmiede in der Region an, denn durch das Fassen der Achatwaren konnten deren Absatzmöglichkeiten gesteigert werden. Die Geländestruktur hat wesentlichen Einfluss auf das Stadtbild. Der Stadtteil Oberstein ist in dem hier sehr schmalen und felsigen Nahetal so eingeeengt, dass sich die Bebauung überwiegend an den steilen Hängen hochzieht. Die Stadtteile Idar und Tiefenstein hingegen liegen in dem flacheren Talkessel des Idarbachs und weisen daher eine günstigere Besiedlungsstruktur aus. Die übrigen Stadtteile haben auf den umgebenden Höhen und den dort weitläufigeren Flusstälern günstigeres Siedlungsgelände.

In Idar-Oberstein sind die Felsenkirche sowie die Burg Bosselstein und das Schloss Oberstein besonders erwähnenswert. Die Altstadt von Oberstein ist teilweise noch historisch geprägt, durch bauliche Eingriffe aber auch erheblich verändert. Kennzeichnend ist die historische Edelsteingewinnung und bis heute betriebene Verarbeitung von Schmuck- und Industriesteinen. Idar-Oberstein ist an den Landkreis Birkenfeld angeschlossen.

b) Lage im Raum und Verkehrsanbindung

Idar-Oberstein liegt am südlichen Rand des Hunsrücks beiderseits der Nahe. Größere Städte in der näheren Umgebung sind Trier (ca. 50 Kilometer westlich), Bad Kreuznach (ca. 30 Kilometer nordöstlich) und Kaiserslautern (ca. 35 Kilometer südöstlich). Die Stadt liegt am Rande des Nationalparks Hunsrück-Hochwald. Idar liegt auf 272 m ü. NN. Die Stadt Idar ist nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) als Mittelzentrum ausgewiesen.

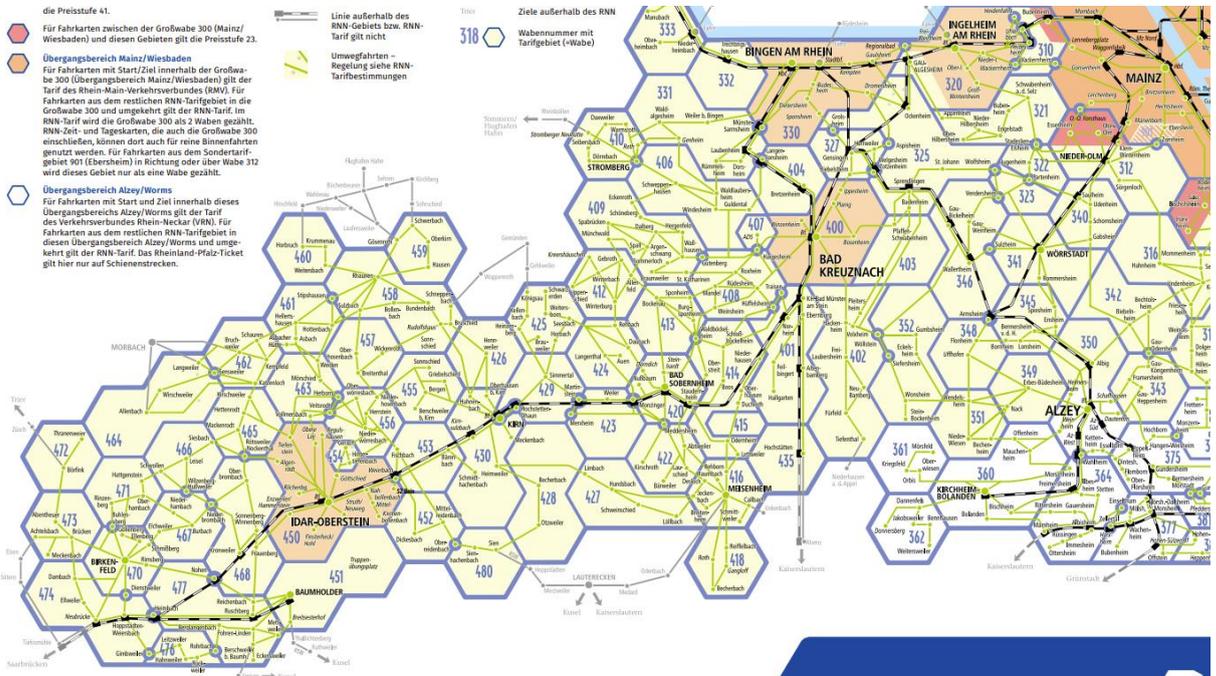


Lage der Stadt Idar-Oberstein, Quelle: Google Maps

Idar-Oberstein

Die Entfernung zwischen Idar-Oberstein und der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt Mainz beträgt ca. 77 km. Der nächste Autobahnanschluss liegt 24 Kilometer entfernt A 62. Die B 41 und die B 422 erschließen Idar-Oberstein großräumig.

Der öffentliche Nahverkehr ist gut angebunden. Die Bahnlinie führt von Saarbrücken über Idar-Oberstein nach Bad Kreuznach in das Rhein-Main-Gebiet. Am Bahnhof Idar-Oberstein halten Regionalexpress- und Regionalbahn-Züge. Die Züge verkehren in



alle Richtungen im Stundentakt. Der Nahe-Express fährt regelmäßig über Mainz Hbf bis Frankfurt am Main Hbf. Seit Dezember 2014 fahren die Züge auf der Nahebahnstrecke im Auftrag des Vier-Länder-Express Vlexx, einer Tochtergesellschaft der Regentalbahn. Im Stadtgebiet Idar-Oberstein gibt es einen Stadtverkehr aus 8 Buslinien, betrieben durch die Nahverkehrsbetriebe Birkenfeld GmbH, einer Bietergemeinschaft aus drei mittelständigen Busunternehmen. Die Busverbindungen führen in alle Richtungen zu guten Taktzeiten. Vom Busbahnhof Idar-Oberstein fahren zahlreiche regionale Buslinien ab. Ab dem 01.08.2022 gibt es in Idar-Oberstein ein neues ÖPNV-Konzept.

c) Demographische Entwicklung

Nach Angaben des Statistischen Landesamtes lebten zum 31.12.2020 insgesamt 31717 Einwohner in der Stadt Idar-Oberstein. Der Stadtteil Idar ist mit Idar 7.962 Einwohnern erfasst.

**Bevölkerungsstand am 31.12.2020 nach Altersgruppen**

Altersgruppe	Stadt Idar-Oberstein		Verbandsfreie Gemeinden gleicher Größenklasse ¹
	Anzahl	Anteile in %	
unter 3 Jahre	847	3,0	0,7
3 bis 5 Jahre	839	3,0	0,7
6 bis 9 Jahre	1.042	3,7	0,9
10 bis 15 Jahre	1.393	4,9	1,2
16 bis 19 Jahre	959	3,4	0,9
20 bis 34 Jahre	4.630	16,4	4,1
35 bis 49 Jahre	4.419	15,6	4,0
50 bis 64 Jahre	6.766	23,9	5,4
65 bis 79 Jahre	4.802	17,0	3,6
80 Jahre und älter	2.616	9,2	1,8
unter 20 Jahre	5.080	17,9	4,3
20 bis 64 Jahre	15.815	55,9	13,5
65 Jahre und mehr	7.418	26,2	5,5

¹ Verbandsfreie Gemeinden von 20000 Einwohner und mehr am 31.12.2020

Auszug Bevölkerungsstand Idar (Quelle Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz 31.12.2020)

Veränderung der Gesamtbevölkerung am 31.12.2020 gegenüber dem Jahr

Jahr	Stadt Idar-Oberstein		Verbandsfreie Gemeinden gleicher Größenklasse ¹
	Anzahl	%	
2019	-207	-0,7	0,0
2010	-2.066	-6,8	2,4
2000	-5.333	-15,9	1,1

¹ Verbandsfreie Gemeinden von 20000 Einwohner und mehr am 31.12.2020

Die Entwicklung der Bevölkerung Idar-Oberstein zeigt, dass die Stadt in den letzten Jahrzehnten einen starken Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen hatte, der sich aber deutlich verlangsamte. Die gute wirtschaftliche Entwicklung der Stadt und der Region tragen zu einem stärkeren Wachstum der Bevölkerung bei.

Die demographische Entwicklung in Deutschland ist vor allem durch eine anhaltende Alterung der Bevölkerung gekennzeichnet. Die Auswirkungen dieser Alterung machen

sich besonders in ländlichen Regionen bemerkbar. Der Prozentsatz der über 65-jährigen in der Stadt Idar-Oberstein liegt am 31.12.2020) bei 26,2 % und damit über dem Landesdurchschnitt von 23,2 %.

Abhängigenquotienten

Abhängigenquotient	Stadt Idar-Oberstein	Verbandsfreie Gemeinden gleicher Größenklasse ¹
Jugendquotient ²	32,1	32,2
Altenquotient ³	46,9	40,7
Gesamtquotient	79,0	72,9

1 Verbandsfreie Gemeinden von 20000 Einwohner und mehr am 31.12.2020. - 2 Unter 20-jährige je 100 der 20- bis unter 65-jährigen Bevölkerung. - 3 Bevölkerung ab 65 Jahre je 100 der 20- bis unter 65-jährigen Bevölkerung.

Aufgrund der zukünftigen Altersstruktur der im Untersuchungsgebiet lebenden Einwohner ist absehbar, dass mittelfristig verstärkt Eigentümerwechsel und dadurch eine Zunahme der Leerstandproblematik zu erwarten sind. Hier gilt es, Vorsorge zu treffen und Voraussetzungen auf den Planungsebenen zu schaffen.

d) Wirtschaft

Einzelhandelsgeschäfte, Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bieten Arbeitsplätze und stellen gleichzeitig die Nahversorgung für die Einwohner in Idar sicher. Die Verbrauchermärkte sind in der Stadt gut verteilt. In der Stadt sind unter anderem Lebensmittelmärkte und Serviceleistungen fußläufig angesiedelt. Im Stadtkern Idar sind dagegen nur noch wenige Möglichkeiten der Versorgung gegeben.

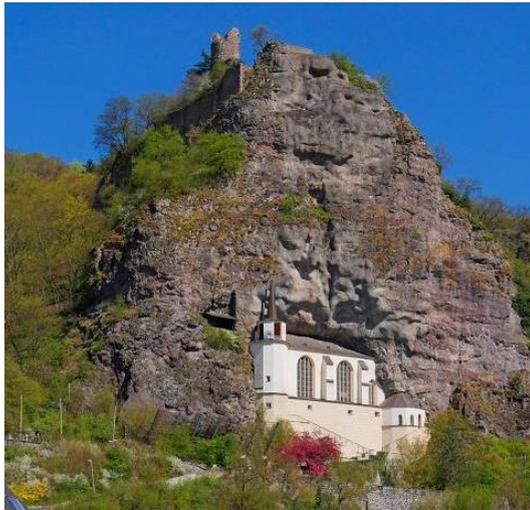
e) Tourismus

Die Stadt Idar-Oberstein ist offiziell als Fremdenverkehrsort ausgezeichnet. Die Stadt ist bekannt als Edelstein- und Schmuckstadt. Das alte Traditionshandwerk wird heute noch sehr erfolgreich ausgeführt. Daher eignet sich die Stadt auch recht gut für Shopping-Touren. Sie finden vor Ort viele Goldschmiede und Edelsteinschleifer die Schmuckstücke von einer besonderen Qualität anfertigen und anbieten. Auch das Deutsche Edelsteinmuseum ist einen Besuch wert.

Sehenswürdigkeiten und Ziele der Umgebung:

- Schloss Oberstein
- Burg Bosselstein
- Deutsches Mineralienmuseum
- Deutsches Edelsteinmuseum

- Edelsteinminen im Steinkaulenberg
- Edelstein-Erlebniswelt
- Das Sternenland
- Felsenkirche
- Historische Weiherschleife
- Industriedenkmal Jakob Bengel



Felsenkirche



Deutsches Edelsteinmuseum

Der Tourismus ist auch in Idar-Oberstein ein wichtiger Wirtschaftsfaktor. Der Wettbewerbsdruck unter den Städten wird immer größer, sie konkurrieren um die Ansiedlung von Betrieben und um das Interesse der Kunden, Gäste und Touristen. Gleichzeitig müssen sie ein attraktiver Lebensraum für die Bevölkerung sein. Ein positives Image wird für die Städte zunehmend wichtiger. Es gilt, sich in den Augen der Zielgruppen als unverwechselbar darzustellen und sich eindeutig zu positionieren. Das hat die Initiative „Gemeinsam für Idar-Oberstein“ zu einer WIR-Bewegung geführt, die mit einem Stadtmarketing die Standortentwicklung vorangebracht hat.

f) Stadtstruktur

Durch die topographische Lage der Stadt mit vielen Hügeln und Tälern haben sich die Nutzungen innerhalb der Stadt stark verteilt. Durch diese Umstände ist die Bebauung der heutigen Stadt Idar-Oberstein entscheidend geprägt. Die Geländestruktur hat ihren Einfluss auf das Stadtbild genommen. Der Stadtteil Oberstein ist in dem sehr schmalen und felsigen Nahetal eingengt, sodass sich die Bebauung überwiegend an den steilen Hängen hochzieht. Die Stadtteile Idar und Tiefenstein hingegen liegen in dem flacheren Talkessel des Idarbachs und weisen daher eine günstigere Besiedlungsstruktur aus, auch wenn mit der Zeit die weniger steilen Hänge bebaut

wurden. Die übrigen Stadtteile haben auf den umgebenden Höhen und den dort weitläufigeren Flusstälern günstigeres Siedlungsgelände. Während sich in Oberstein und Idar durch Handel und Industrie ein städtisches Bild formte, blieben die anderen Stadtteile wie die gesamte Umgebung ländlich geprägt.

Prägend für die Bausubstanz der Stadt sind historisch die Funktion des Stadtteiles Oberstein als Sitz einer reichsunmittelbaren Herrschaft, industriegeschichtlich die Metallwarenfabrikation in Oberstein entlang der Nahe und die am Idarbach angesiedelten Wasserschleifen der Edelsteinverarbeitung und kulturgeschichtlich die herausragenden bürgerlichen Bauten der Edelsteinhändler und Fabrikanten aus den späten 1800er und frühen 1900er Jahren mit ihrem Schwerpunkt in Idar. Der Ausbau zur Garnisonsstadt in den Jahren 1936 bis 1938 führte zu einer weiteren wesentlichen Beeinflussung des Stadtbildes durch Militärbauten auf den noch nicht besiedelten Bergrücken Auf der Hohl und Auf dem Klotz um Oberstein sowie Auf Gedühren in Algenrodt.

g) Übergeordnete Planungen und Zielsetzungen

Landes- und Regionalplanung

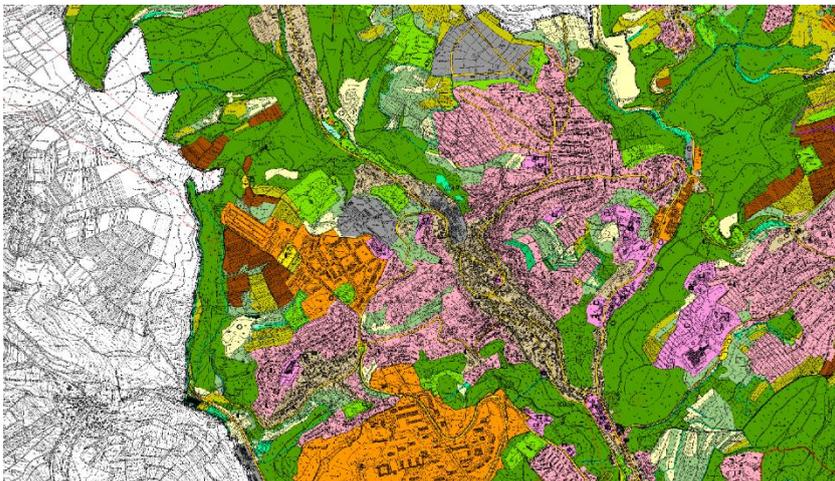
Aufgabe der Regionalplanung ist die vorausschauende, zusammenfassende, überörtliche und überfachliche Planung für die raum- und siedlungsstrukturelle Entwicklung der Region auf längere Sicht. Als unterste Raumordnungsebene konkretisiert sie die Ziele der Raumordnung und Landesplanung und koordiniert staatliche, gesellschaftliche, wirtschaftliche und kommunale Planungsabsichten unter Beachtung der regionalen Ordnungs- und Entwicklungsvorstellungen des Raumes. Die Regionalplanung ist als Bindeglied zwischen der staatlichen Landesplanung und der kommunalen Bauleitplanung anzusiedeln. In seiner zentralörtlichen Funktion als Mittelzentrum ist der Stadt Idar-Oberstein u.a. die besondere Funktion Wohnen zugeordnet. Jede Gemeinde hat grundsätzlich Anspruch auf Eigenentwicklung.



Auszug aus Regionaler Raumordnungsplan Rhein-Hessen-Nahe

Flächennutzungsplan

Die Bauleitplanung ist das wichtigste Planungswerkzeug zur Lenkung und Ordnung der städtebaulichen Entwicklung einer Gemeinde in Deutschland. Sie wird zweistufig in einem formalen Verfahren vollzogen, das im Baugesetzbuch (BauGB) umfassend geregelt ist. Zunächst wird in der vorbereitenden Bauleitplanung ein Flächennutzungs-



Teilausschnitt Flächennutzungsplan

plan für das gesamte Gemeindegebiet aufgestellt (§§ 5–7 BauGB). In der verbindlichen Bauleitplanung werden sodann Bebauungspläne für räumliche Teilbereiche des Gemeindegebiets aufgestellt (§§ 8–10 BauGB).

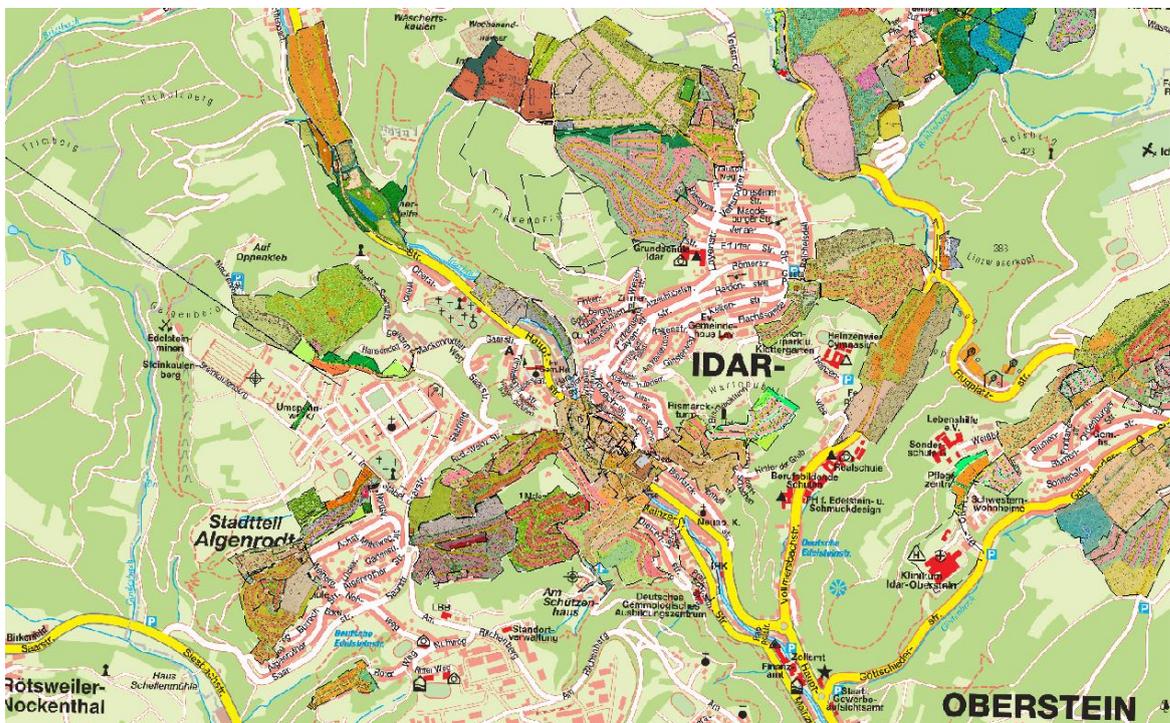
Während der Flächennutzungsplan nur behördenverbindliche Darstellungen über die Grundzüge der Bodennutzung enthält, regeln die Festsetzungen der Bebauungspläne die bauliche und sonstige Nutzung von Grund und Boden detailliert und allgemeinverbindlich. Die Bebauungspläne bestimmen somit wesentliche bauplanungsrechtliche Voraussetzungen, unter denen die Bauaufsichtsbehörden für Bauvorhaben Baugenehmigungen erteilen. Sofern nach Maßgabe der Bauordnungen der Länder keine Baugenehmigungen erforderlich sind (sog. Genehmigungsfreistellungsverfahren), sind

die Bauherren nicht von der eigenverantwortlichen Einhaltung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans entbunden. Für die Aufstellung der Bauleitpläne sind die Gemeinden zuständig (kommunale Selbstverwaltung). Sie unterliegen dabei der Rechtsaufsicht höherer Verwaltungsbehörden und der Normenkontrolle der Justiz. Bei der Bauleitplanung müssen die Gemeinden Ziele der Raumordnung in Raumordnungsplänen beachten (§ 1 Abs. 4 BauGB, Anpassungspflicht) sowie öffentliche und private Belange berücksichtigen (§ 1 Abs. 7 BauGB, Abwägungspflicht).

In der Ortslage Idar bestehen rechtskräftige Bebauungspläne. Im Bereich des historischen Stadtkerns liegen keine Bebauungspläne vor bzw. vorliegende Pläne grenzen an das Gebiet an. Folgende Bebauungspläne grenzen an das Untersuchungsgebiet an bzw. liegen außerhalb des Untersuchungsgebiets:

- Bebauungsplan I-1 „Sanierungsgebiet XI; Rechtskraft 08.12.1972 + 1. Änderung; Rechtskraft 29.09.1984
- Bebauungsplan I-4 „Sanierungsgebiet XIV Idar“; Rechtskraft 11.11.1989 + 1. Änderung; Rechtskraft 27.01.1995 + 2. Änderung; Rechtskraft 14.10.1996
- Bebauungsplan I-36 „Marktpassage Idar“; Rechtskraft 28.12.1983 + 1. Änderung; Rechtskraft 26.03.1996 + 2. Änderung; Rechtskraft 15.09.2000
- Bebauungsplan I-37 „Haupt-/Bismarckstraße“; Rechtskraft 15.01.1987
- Bebauungsplan I-42 „Am Markt“; Rechtskraft 23.03.2016

Die Bebauungspläne werden bei den weiteren Planungen berücksichtigt.



h) Sanierungsgebiet

Die Stadt Idar-Oberstein hat in Oberstein ein Sanierungsgebiet und ein Soziales Stadtgebiet ausgewiesen. Im Stadtteil Idar wurden diese Verfahren noch nicht angewandt. Mit der Ausweisung eines Untersuchungsgebietes sollen die städtebaulichen Missstände begründet und ein Sanierungsgebiet ausgewiesen werden.

4. Leitlinien für die künftige Entwicklung

Als vorläufige Ziele und Zwecke der Sanierung werden die städtebauliche Entwicklung der Gebiete und deren Umfeld, die Behebung struktureller und funktionaler Mängel sowie die Behebung von baulichen Mängeln als auch Klimaschutzziele bestimmt.

Unter Berücksichtigung der zuvor genannten übergeordneten Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der Sanierung, werden auf der Grundlage von Gesprächen, der Abwägung der Träger öffentlicher Belange, sowie eigenen Einschätzungen, folgende grundsätzliche Leitlinien für die Entwicklung des vorläufigen Sanierungsgebietes „Stadtkern Idar“ aufgestellt:

- ***Wohnumfeldverbesserung durch Sanierung der vorhandenen Bausubstanz:***
Von besonderer Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung des Gebietes ist vor allem die Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Modernisierung und Instandsetzung der vorhandenen Bausubstanz. Insbesondere durch die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten innerhalb städtebaulicher Sanierungsgebiete gemäß §§ 7h, 10f, 11a und 52 Abs. 21 Satz 6 EStG sollen den Einwohnern Anreize zur Sanierung ihrer Gebäude und zur Behebung von Gestaltungsmängeln geboten werden. Bei den privaten Modernisierungsvorhaben sollen Klimaschutzmaßnahmen zum Ansatz kommen, die das Stadtklima nachhaltig verbessern.
- ***Beseitigung der Leerstände:***
Langfristiger Leerstand wirkt sich negativ auf die Bausubstanz eines Gebäudes und auf die Nachbargebäude aus. Ein negativer Gebäudezustand oder leerstehende Gebäude prägen das Ortsbild negativ. Daher sollten Leerstände und Gestaltungsmängel durch Modernisierung oder Umnutzung mit hoher Priorität abgewendet werden. Im Sanierungsgebiet sind nur wenige Gebäude von Leerstand betroffen. Gleichwohl sind viele Gebäude mit einem mittleren und hohen Sanierungsbedarf festgestellt. Die Beseitigung des Leerstandes und die Modernisierung dieser Gebäude, auch unter Klimaschutzaspekten, ist ein vordringliches Ziel zur Attraktivierung und Stärkung des Stadtkernes.
- ***Stärkung des Tourismus und des Fremdenverkehrs:***
 - Der Tourismus in der Stadt Idar-Oberstein ist aufgrund der Lage insbesondere ausgerichtet auf Wanderer- und einen beginnenden Radtourismus. Daneben

gibt über das Jahr verteilt zahlreiche Tagesbesucher in der Stadt -z.B. Deutsches Edelsteinmuseum. Zu den Sehenswürdigkeiten gehören die auf Seite 10 aufgeführten Sehenswürdigkeiten wie z.B. die Felsenkirche oder die Edelsteinminen im Steinkaulenberg. Historisch bedeutende Bauwerke finden sich in der Altstadt. Es gilt die Möglichkeiten zur weiteren Stärkung des Fremdenverkehrs, wie im Masterplan dargestellt, weiter zu bearbeiten und herauszuarbeiten. Ein weiteres Wachstum im Bereich des Angebotes an Fremdenzimmern, Ferienwohnungen und Hotelzimmern wirken sich strukturstärkend auf die Stadt und die Region aus.

- **Verbesserung der Verkehrsverhältnisse:**

Die Verkehrsverhältnisse in Idar sind als verbesserungswürdig zu beurteilen. Besonders die engen Straßenverhältnisse stellen eine Problemlage für den ruhenden und den fließenden Verkehr dar. Durch die sich erhöhende Anzahl an Tagesbesuchern sind die öffentlichen Parkmöglichkeiten stark ausgelastet. Die Schaffung von neuen öffentlichen Stellplätzen sowie die Aufwertung der vorhandenen Stellplätze wäre für die Touristen sowie für die Bewohner von besonderer Bedeutung. Hier wird in den nächsten Jahren ein Schwerpunkt der Entwicklung liegen müssen.

- **Aufwertung des öffentlichen Raumes, Platz- und Grünanlagen, Klimaschutzmaßnahmen:**

Verschiedene Straßenzüge und -plätze im Gebiet weisen, mit Blick auf die Gestaltung des öffentlichen Raumes, Defizite auf -z.B. fehlende Infrastruktureinrichtungen, Barrierefreiheit, welche durch Ausbau bzw. Umgestaltung behoben werden könnten. Ziel ist weitere innerstädtische Flächen ausfindig zu machen, die zu öffentlichen Flächen umgebaut und ausgebaut werden können, um möglichst viel Aufenthaltsqualität und Grün im Stadtkern zu schaffen. Des Weiteren fehlen, trotz der Nähe zur offenen Landschaft, barrierefreie und erreichbare Grün- und Erholungsflächen. Dabei ist zu beachten, dass die Aufenthaltsbereiche von allen Altersgruppen genutzt werden können. Zur Verbesserung des Klimaschutzes ist ein eigenes Konzept geschaffen worden, in das das Sanierungsgebiet eingebunden wird. Vorhandene Grünanlagen sollen umgestaltet und aufgewertet werden, dass auch den Klimaschutzziele Rechnung getragen wird.

- **Berücksichtigung der Nutzungsvielfalt:**

Der Wohnfunktion in Idar kommt eine hohe Bedeutung zu. Es ist die Verträglichkeit verschiedener Nutzungen bei den städtebaulichen Planungen zu beachten. Im Untersuchungsgebiet sind unterschiedliche Nutzungen vorhanden (Wohnnutzung, Gewerbe, Dienstleistung, Handel). Hier ist Aufgabe der Planung Nutzungskonflikte zu erkennen und Lösungen zu erarbeiten. Ehemalige Nebengebäude zählen ebenso zu den sanierungsbedürftigen Anlagen, wie die Hauptgebäude. Vielfach erfordern gerade „Nebengebäude“ das besondere Augenmerk der Stadtplanung, da diese oftmals das Stadtbild in besonderem Maße prägen. Hier gilt es durch Sanierung und das Ermöglichen von Umnutzungen, insbesondere auch als „Wohnnutzung“, das Stadtbild zu erhalten und

historische Stadtlandschaften zu einer neuen Zukunft zu verhelfen. Die Einbeziehung dieser Nebengebäude hilft die Ausdehnung in die Fläche zu reduzieren und zusätzlichen Wohnraum in den besiedelten Stadtkernen zu schaffen. Auf Idar bezogen handelt es sich um Nebengebäude von recht guter Bausubstanz, die in die Umnutzung einbezogen werden können.

Die Stadtsanierung kann durch die Möglichkeit der erhöhten steuerlichen Abschreibung Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen die Rahmenbedingungen für Investitionen erheblich verbessern.

Nach Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen ist vorab festzustellen, dass der generelle Schwerpunkt der Stadtsanierung in der Funktionsverbesserung des Stadtzentrums hinsichtlich seiner Funktion als Einkaufsbereich, Tourismusstärkung und Wohnumfeldverbesserung sowie generell in der Verbesserung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes liegt.

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

5. Ablauf der vorbereitenden Untersuchungen

Die vorbereitenden Untersuchungen sind Voraussetzung und damit der erste wichtige Baustein für eine Sanierungs- und Entwicklungsplanung. Die Erfassung der Daten erfolgte mit Hilfe einer Bestandsaufnahme des Stadtgebietes, durch Auswertungen von gemeindespezifischen Daten der Stadt Idar und des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz. Der grundsätzliche Ablauf der vorbereitenden Untersuchungen lässt sich wie folgt in sechs Arbeitsschritte gliedern.

a) Bestandsaufnahme und –bewertung

Die Erfassung des Bestandes gliedert sich in die Bereiche „Gebäudezustand“, „Gebäudenutzung“ und „Verkehrs- sowie Grün- und Freiraumstrukturen“. Durch diese Bestandsaufnahme sollen entsprechend § 141 BauGB hinreichende Grundlagen zur Beurteilung der Notwendigkeit einer Ortskernsanierung ermittelt werden. Die anschließende Bewertung muss Aufschluss darüber geben, ob und inwieweit innerhalb des Untersuchungsgebietes städtebauliche Missstände gemäß § 136 BauGB vorliegen, die zu einer Ausweisung als Sanierungsgebiet notwendig sind. Im Rahmen der Bestandserhebung wurden für den gesamten Bereich des Voruntersuchungsgebietes folgende Arbeitsschritte durchgeführt:

- eine baustrukturelle Erfassung und Bewertung aller Gebäude im Sanierungsverdachtsgebiet, unter der Berücksichtigung der Leersubstanz, mindergenutzter Gebäude und der Gebäudegestalt,
- eine Erfassung der Baudenkmale im Untersuchungsgebiet,
- eine Erfassung der Nutzungen sowohl der Gebäude unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf das Stadtbild und das Freiraumgefüge,
- eine Erfassung des Umfangs, der Lage und der Nutzung der Freiflächen,
- eine Erfassung der Situation des fließenden und ruhenden Verkehrs.
- Untersuchung des Tourismusangebotes und der angebotenen Aktivitäten für die Bevölkerung

Die gewonnenen Erkenntnisse wurden aus der gebäudebezogenen und flächenbezogenen Bestandsaufnahme zusätzlich in entsprechenden Plänen dokumentiert

b) Beteiligung der Sanierungsbetroffenen – Teil 1

Parallel zur Auswertung der vor Ort erhobenen Grundlagen und weiteren fachlichen Untersuchungen und Planungen wird auf Grundlage des § 137 BauGB die Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Bevölkerung zur Sanierung ermittelt. Zur Dokumentation und Feststellung von gebäudebezogenen Kriterien (Nutzung, Sanierungsbedarf, Gebäudealter etc.) wurde ein standardisierter Fragebogen erstellt und für jedes Gebäude ein Datenblatt mit Fotodokumentation angelegt. Die Beurteilung des Sanierungsbedarfs beschränkte sich dabei ausschließlich auf das Äußere des Gebäudes. Die Betroffenen wurden dabei zum einen nach dem Zustand ihres/ ihrer Gebäude(s) und zum anderen nach ihrer Einschätzung der Probleme im Stadtbereich von Idar befragt. Die Grundstückseigentümer hatten vier Wochen Zeit den Fragebogen auszufüllen und bei der Stadtverwaltung wieder abzugeben.

c) Beteiligung der Sanierungsbetroffenen – Teil 2

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden Arbeitsgruppensitzungen und eine Ortsbegehung durchgeführt. Ziel dieser Workshops, welche innerhalb eines Moderationsprozesses durchgeführt wurden, ist es, die in der Auftaktveranstaltung der vorbereitenden Untersuchungen genannten Themen zur Stadtentwicklung aufzugreifen und in den einzelnen Arbeitsgruppen zu diskutieren. Ferner wurde ein Fragebogen an die Schulen und soziale Gruppen verteilt mit der Bitte um Beteiligung. Die Ergebnisse der Arbeitsgruppen, der Begehungen vor Ort und die der Fragebögen werden in das integrierte Handlungskonzept mit aufgenommen

Die Auswertung der Ergebnisse der einzelnen Arbeitsgruppensitzungen befindet sich auf Seite 80 ff. dieses Berichts.

d) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 139 BauGB i. V. m. § 4 BauGB werden die Behörden und Stellen die Träger öffentlicher Belange, sind frühzeitig an der Planung beteiligt worden. Die Ergebnisse der Beteiligung sind im Bericht aufgeführt und ausgewertet wie auch durch den Stadtrat beraten worden.

e) Sanierungsrahmenplanung

Der Rahmenplan visualisiert den angestrebten Zielzustand und dient somit als Orientierungsrahmen. Er enthält in integrativer Weise Aussagen über Baustruktur, Nutzungen, Freiraumgestaltung, sowie die Organisation des öffentlichen und privaten Verkehrs. Der Rahmenplan ist kein starres Instrumentarium und muss daher sich ändernden Rahmenbedingungen bzw. Gegebenheiten angepasst werden.

f) Maßnahmenbeschreibung und Kostenübersicht (§ 149 BauGB)

Abschließend werden die wichtigsten Einzelmaßnahmen zur Behebung der festgestellten städtebaulichen Missstände beschrieben und eine überschlägige Kostenschätzung vorgenommen. Diese enthält die zurzeit üblichen Marktpreise.

g) Festlegung des Sanierungsgebietes

Als Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen wird das Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, gemäß § 142 BauGB förmlich als Sanierungsgebiet beschlossen.

In den nächsten Arbeitsschritten werden die Ergebnisse der Bestandserfassung und der Öffentlichkeitsbeteiligung dargestellt und analytisch bewertet.

6. Ergebnisse der Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse

a) Kultur- und Naturdenkmäler im Untersuchungsgebiet

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich zahlreiche unter Schutz stehende Denkmäler. Die Denkmäler sind im Verzeichnis der Kulturdenkmäler Rheinland-Pfalz verzeichnet.

Unter Schutz stehende Denkmäler:

- (an) Bismarckstraße 12
Stuckdekoration am Wohn- und Geschäftshaus, um 1905
- Hauptstraße 48
Eckwohn- und Geschäftshaus, Eisenfachwerk mit Ziegelausmauerung, Burbacher Hütte; straßenbildprägend
- Hauptstraße 70
ehem. Schulhaus, dreigeschossiger kubischer Walmdachbau, sog. oldenburgischer Spätklassizismus, 1856/57, Arch. Peter Reinhard Casten, Birkenfeld; Dreiecksgiebel nach 1900, Portal mit Balkon nach 1933; Ortsbildprägend
- (an) Hauptstraße 71
stuckierte Fassade, 1922, des dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshauses von 1888
- Hauptstraße 72
repräsentatives dreigeschossiges Wohnhaus, Neurenaissance, rückwärtig Stall und Scheune, 1863/64 Hauptstraße 76, viergeschossiges Wohn- und Geschäftshaus, Neue Sachlichkeit, 1931, Arch. Johannes Weiler, Köln
- Hauptstraße 78
repräsentatives historisches Wohn- und Geschäftshaus, 1900, Arch. Hubert Himmes, Idar-Oberstein

(Quelle: Denkmalliste des Landes Rheinland-Pfalz (Stand: 5. November 2020))

b) Gebäudezustand

Im Rahmen der Erhebung des baulichen Zustandes der Gebäude wurde folgende Klassifizierung vorgenommen:

Gebäude ohne Sanierungsbedarf und Neubauten -grün;

Gebäude, die nur einen geringen Sanierungsbedarf aufweisen;
In der Regel von außen nicht einsehbare Mängel, die sich aber nach näherer Betrachtung als erheblich erweisen können -Heizung, Bäder etc. -beige;

Gebäude mit mittlerem Sanierungsbedarf zur Erhaltung der Gebrauchsfähigkeit;

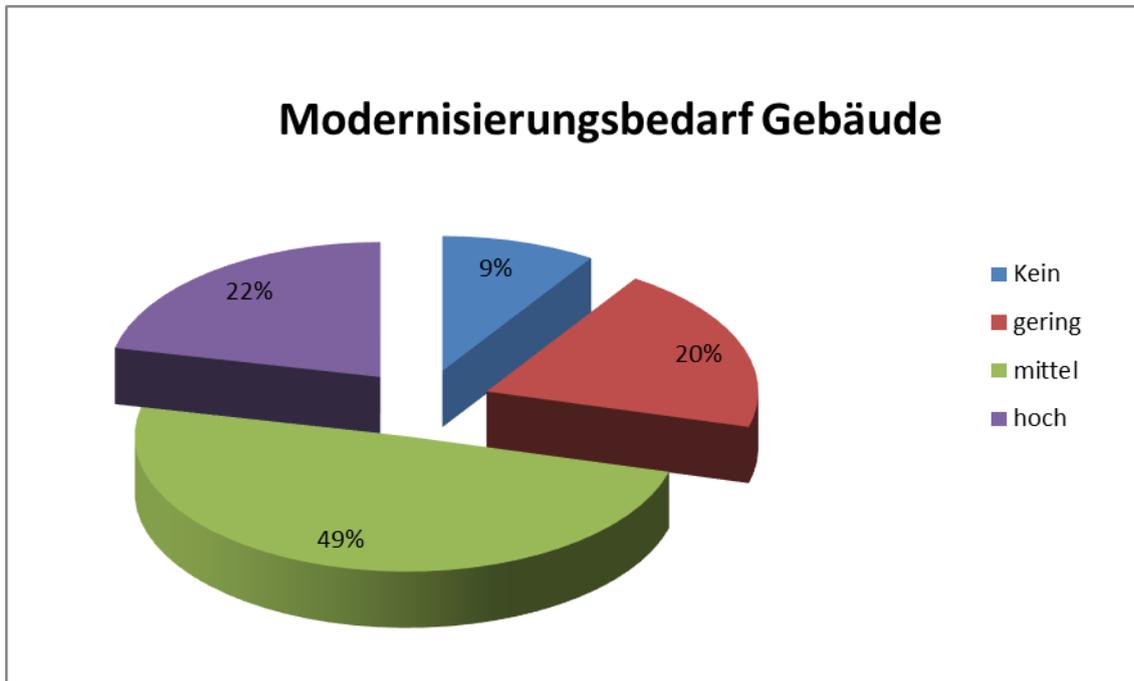
Im Gegensatz zu Gebäuden mit geringem Erneuerungsbedarf sind die Mängel nicht nur oberflächlich, sondern beziehen sich auch auf die Substanz. Kriterien sind beispielsweise: abbröckelnder Putz an der Fassade, schlecht isolierte, einfach verglaste Fensterscheiben samt Rahmen, zerstörte Gewände von Fenstern und Türen, oder auch veraltete Dacheindeckungen und durchhängende Dächer -braun

Gebäude mit hohem Sanierungs- bzw. Modernisierungsbedarf zur Erhaltung der Substanz;

Treten zuvor genannte Kriterien in gebündelter Form auf, wurde dem Gebäude diese Kategorie zugewiesen. Ebenfalls zu dieser Kategorie gehören Gebäude, die überwiegend leer stehen und eine schlechte Bausubstanz aufweisen und bei denen ein Abriss unter Umständen in Betracht zu ziehen ist -rot.

Bestandaufnahme

Im Untersuchungsgebiet stellt sich die Situation folgendermaßen dar:



Gebäudezustand (Quelle: Bestandserhebung, eigene Berechnung und Darstellung)

Anzumerken ist, dass zur Beurteilung des Gebäudezustandes lediglich eine Inaugenscheinnahme von außen zugrunde gelegt wurde. Sanierungstatbestände die sich aus der technischen Gebäudeausstattung ergeben (z.B. Erneuerung der Heizungsanlage oder der Sanitäreinrichtungen) wurden zunächst noch nicht berücksichtigt. Daher kann es durchaus vorkommen, dass Gebäude, welche in die Kategorie eines geringen oder keinen Sanierungsbedarf zugeordnet worden sind, aufgrund ihrer inneren Gebäudeausstattung einen hohen Sanierungsbedarf aufweisen.

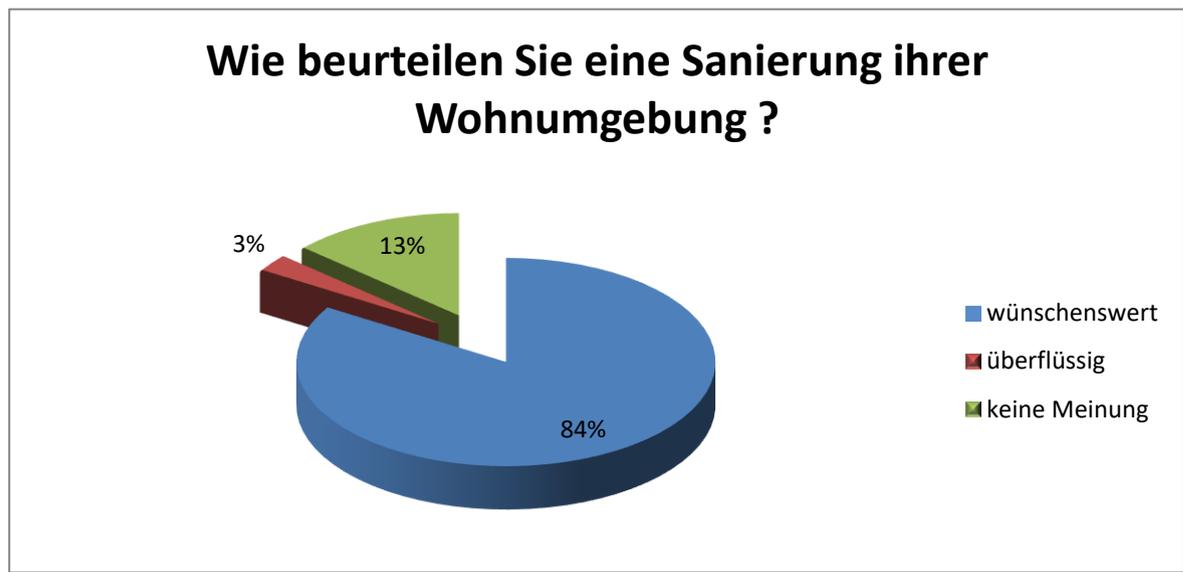
Die vorhandenen „Nebengebäude“ wurden in Bezug auf ihren Zustand den jeweiligen Hauptgebäuden zugeordnet, wenn diese vom Straßenraum nicht einsehbar oder zugänglich sind. Es wurden nur die Hauptgebäude gezählt. Die Nebengebäude sind in der Zählung der Hauptgebäude enthalten, es ist jedoch wichtig zu erwähnen, dass die Nebengebäude zum Erhalt der Stadtstruktur von besonderer Bedeutung sind. Die Dachlandschaft einer Gemeinde wird sehr stark geprägt durch die Dachlandschaft, auch seiner Nebengebäude, die oft größer und höher als die Hauptgebäude erbaut sind. Die Umnutzung dieser Gebäude ist ein besonderes Ansinnen der Stadtsanierung. Die Sanierungsziele lassen sich deshalb in Idar optimal in Verbindung mit dem Erhalt und der Umnutzung der stadtplanerisch wichtigen Nebengebäude darstellen. Deshalb ist die Erreichung des Sanierungsziels auch auf diese Nebengebäude gerichtet. Zum einen soll dafür Sorge getragen werden, die Charakteristik des Stadtbildes zu erhalten und zum anderen aber auch mit diesem einen Beitrag zu leisten die Klimaschutzziele zu erreichen: vorhandenen Ressourcen zur Umnutzung und Modernisierung zu nutzen, Dachbegrünung und die Ausweitung von Bauland zu reduzieren.

Über 71 % der Gebäude im Untersuchungsgebiet weisen einen mittleren oder hohen Sanierungsbedarf auf, welches ein Indiz für hohe, erforderliche Aufwendungen und Missstände an und in den Gebäuden ist.

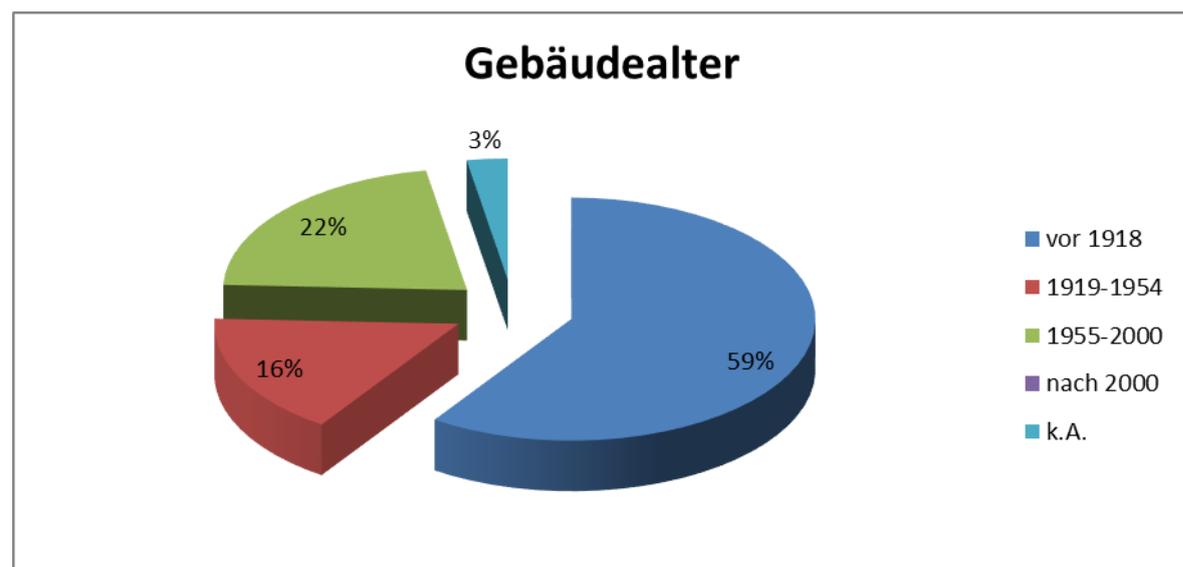
Gebäude und Freiflächen im Untersuchungsgebiet

Gebäudealter	Anzahl
vor 1918	22
1919-1954	6
1955-2000	8
nach 2000	-
Vorhandene Geschosse des Gebäudes	
KG	33
EG	37
1. OG	9
2.OG	23
DG	24
Anzahl der leerstehenden Wohnungen auf dem Grundstück	
0	24
1	8
2	2
mehr als 2	1
Alterstruktur der Bewohner	
unter 21	6
22-45	20
46-65	24
über 65	10
Anzahl der Geschäftsräume auf dem Grundstück	
0	6
1	17
2	2
mehr als 2	12

Die Wohnfunktion stellt im Untersuchungsgebiet die dominierende Nutzungsart dar. Im Untersuchungsgebiet sind neben der Gastronomie, Ferienwohnungen und Hotels, viele Gewerbebetriebe insbesondere im Bereich Edelsteinindustrie ansässig. Die medizinische Grundversorgung ist vorhanden. An öffentlichen Einrichtungen im Untersuchungsgebiet Idar gibt es zurzeit den „Jugendtreff Am Markt“. Weitere Einrichtungen sind nicht vorhanden.

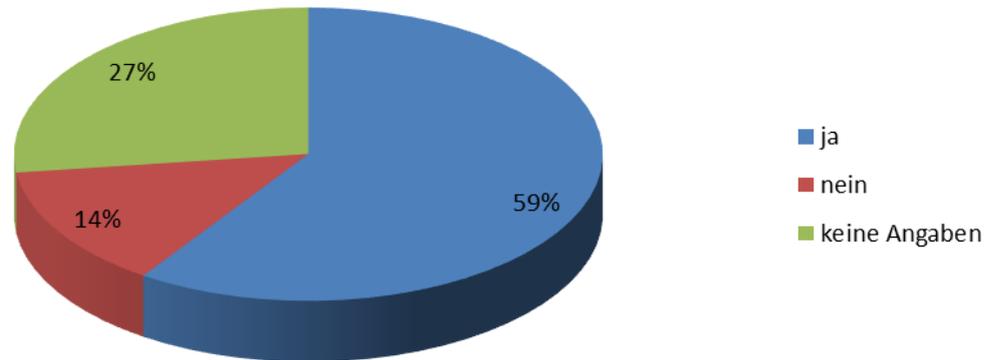


An der obigen Tabelle zeigt sich, dass der Wunsch nach einer besseren Wohnqualität vorhanden ist, da mehr als 80 % der Befragten eine Modernisierung ihrer Wohnung begrüßen.



Dies bestätigen die Erhebungen des Gebäudealters. Viele Gebäude wurden vor 1918 errichtet, was auf einen hohen Modernisierungsgrad schließen lässt.

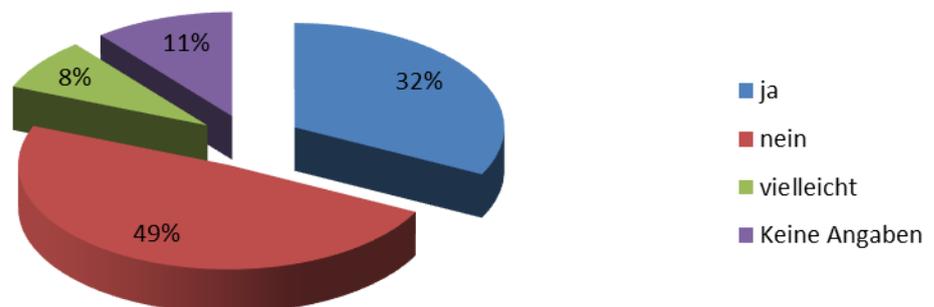
Wohnen Sie gerne im Stadtkern ?



Auch bestätigen die Zahlen mit 59 %, dass die Wohnlage als gut bezeichnet wird, die Bewohner also überwiegend im Stadtteil wohnen möchten.

Mit ca. 40 % bestätigen die Befragten, dass sie eine Modernisierung ins Auge fassen möchten.

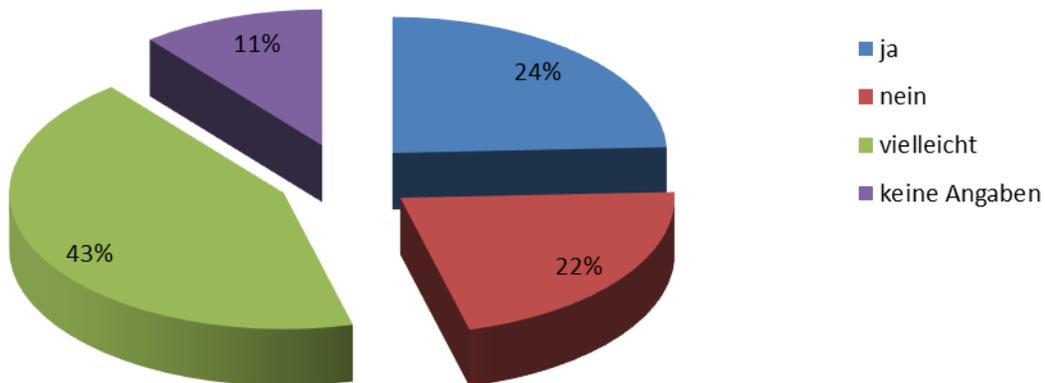
Planen Sie größere Renovierungsmaßnahmen ?



Nahezu 30 % Wohnungsleerstand deuten auf einen nicht zufriedenstellenden Wohnungsstandard hin und decken sich auch mit den zuvor dargestellten Daten.

Auf die Frage, ob die Befragten an einer Stadtsanierung beteiligt werden möchten, antworteten 24% mit ja plus die, die vielleicht angegeben haben. Das ist eine große Anzahl.

Werden Sie im Falle einer Ortskernsanierung Maßnahmen an ihrem Gebäude durchführen?



Grundsätzlich sind die Bewohner mit der Wohnsituation zufrieden. Kritisiert werden das Parken und die wenigen Freiflächen im Gebiet.

c) Freiraum

Die Kartierung Freiraum erfolgte unter folgenden Untersuchungskriterien:

- versiegelte Flächen, z.B. Straßen, Gebäude, Hofflächen und Zufahrten
- private Grünflächen, z.B. Grünflächen vor Gebäuden, Hausgärten
- öffentlicher Freiraum, z.B. Parkanlagen, Rastmöglichkeiten
- Verkehrsflächen
- gestaltprägender Baumbestand
- Erreichung Klimaschutzziele

Der Stadtteil Idar wird umfasst von ländlichen Strukturen, insoweit besteht kein grundsätzlicher Mangel an erreichbarem Freiraum. Ein kleiner Teil der Anwohner verfügt sogar über privaten Freiraum (Vorgarten, Garten, Hof). Im Stadtkern gibt es besonders viele Grundstücke, die durch ihre historisch gewachsene Struktur und Veränderungen der Überbauung über keinen privaten Freiraum verfügen. Für diese und für die älter werdende Gesellschaft ist es deswegen von Bedeutung, dass ein Zugang zu öffentlichen Grünflächen und Plätzen gegeben ist.

Der Zugang zur offenen Landschaft ist durchaus gewährleistet und zeitnah zu erreichen. Mobilitätseingeschränkten Personen können diese jedoch aufgrund der topographischen Lage der Stadt nur erschwerend oder nicht erreichen. Naturdenkmäler sind

im Untersuchungsgebiet laut Naturschutz RLP nicht vorhanden. Ein weitläufiger öffentlicher Freiraum in Form eines Stadtparks befindet sich nicht im Gebiet. Ein kleiner Rastplatz mit Bänken und einer kleinen Grünfläche befindet sich am Marktplatz. Die Attraktivierung und die barrierefreie Zuwegung dieser Freiräume sollten zur Verbesserung und Stärkung der Stadt führen.



Marktplatz

d) Verkehrssituation

Die Bewertung erfolgte unter folgenden Kriterien:

- Flächen für den fließenden Verkehr
- Verkehrsführung
- Fußgängerverbindungen
- öffentliche Parkflächen (ruhender Verkehr)

Die Hauptstraße und die Kobachstraße haben die Funktion den überörtlichen Verkehr mit aufzunehmen. Die reine Erschließungsfunktion obliegt der Bismarckstraße, der Straße Am Markt, der Straße Wingertchen sowie dem Schmidtgässchen. Die Hauptstraße führt zur B 422, welche sich am westlichen Rand des Untersuchungsgebietes befindet und den überörtlichen Verkehr leitet.

Straßenbegleitendes Parken gibt es im Untersuchungsgebiet nur vereinzelt. Die Stellplatzsituation im Stadtteil Idar wird von den Bürgern als unbefriedigend empfunden. Ein großer Teil der Anwohner verfügt, aufgrund der baulichen Struktur, nicht über eigene Stellplätze auf dem privaten Grundstück. Zum Parken werden vor allem der vorhandene Straßenraum genutzt. Außerhalb des Sanierungsgebietes gibt es wenige öffentliche Parkplätze. Für Kurzparker und an Wochenenden stehen den Besuchern jedoch keine ausreichenden Stellplätze zur Verfügung. Der Stellplatzbedarf wird zurzeit noch ermittelt. Im Bereich ruhender Verkehr besteht deswegen großer Handlungsbedarf.

Dies ist vor allem in der geringen Straßenbreite begründet. Die Barrierefreiheit ist im

Stadtkern an vielen Stellen nicht gewährleistet.

Der bauliche Zustand der Nebenstraßen und Bürgersteige ist in Teilen als verbesserungsfähig zu bezeichnen. Die Asphaltdecke der Straßen ist in manchen Bereichen stark ausgebessert. Es sind unterschiedliche Belagsarten für Anliegerstraßen vorzufinden.

Wichtig ist die Herstellung von vorhandenen, aber qualitativ vernachlässigten fußläufigen Verbindungen; diese tragen nicht nur zur Attraktivierung und auch Verstärkung des touristischen Angebots bei. Mit der Verbesserung einher geht auch der barrierefreie Ausbau. Im Zuge der Aus- und Umbaumaßnahmen ist zu prüfen, inwieweit Maßnahmen einbezogen werden können, die dem Klimaschutz nachhaltig dienen können -Begrünung ect.

Im Zuge der Untersuchung und Bürgerbeteiligung wurde der Vorschlag unterbreitet, die Straßenführung im Bereich der Mainzer Straße zu ändern, zu Gunsten des Idarbachs. Ein durchaus ernst zu nehmender Vorschlag. Da mit der Verschwenkung der Straße in einem Teilbereich (siehe Planskizze) es möglich wird den Idarbach erlebbar zu gestalten und eine grüne Insel in den Stadtteil pflanzen. Dies hätte mehrere positive Ansätze. Der Idarbach wird erlebbar, es kann mehr Grün in die Stadt kommen, der Verkehr wird beruhigt, die Radwegesituation wird verbessert. Weiterhin würde die Innenstadt über das Schmidtgässchen besser an die Umgebung angebunden -siehe auch Stadtentwicklungskonzept Seite 31-37. Die Maßnahme dient in besonderem Maße den Anwohnern, dem Tourismus und dem Klimaschutz. Da die Stadt nicht Eigentümerin der erforderlichen Grundstücke für eine mögliche Verschwenkung der Mainzer Straße ist, müsste sie mit den jetzigen Eigentümern verhandeln und in einen Erwerb im freiwilligen Verfahren die Möglichkeiten erörtern.

Zurzeit liegt der Bereich außerhalb des Untersuchungsgebiets. Gleichwohl ist das Planen über den Untersuchungsbereich hinaus ein wichtiger Beitrag Planungsziele zu setzen, die das gesamte Entwicklungspotential eines Gebietes im Blick haben. Insoweit wäre auch zu überlegen, ob man das Gebiet im ersten Ansatz erweitert, sodass diese Überlegungen weiter konkretisiert werden können? Denkbar und vom Verfahren unproblematisch ist diese Erweiterung aufzugreifen.

7. Sanierungsbeteiligung

Im Rahmen der Erarbeitung des ISEK's und der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen wurden die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Betroffenen i.S.d. § 137 BauGB frühzeitig beteiligt. Während der vorbereitenden Untersuchungen wurden die Bewohner zu mehreren Arbeitsgruppensitzungen eingeladen, welche zuvor in der Ortsüblichen Presse veröffentlicht wurden. Zusätzlich zu den einzelnen Arbeitsgruppensitzungen wurden Fragebögen entwickelt, die den Eigentümern im Untersuchungsgebiet gesondert zugestellt wurden. Auch auf der Homepage der Stadt konnte man sich über die bevorstehenden und vergangenen Beteiligungen informieren. Die Beteiligung kann insgesamt als zufriedenstellend bezeichnet werden.

a) Fragebogenaktion

Nach § 137 BauGB („Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen“) soll die Sanierung mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden. Die Betroffenen sollen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden.

Im Rahmen der Beteiligung wurden **Fragebögen** entwickelt, die den einzelnen Eigentümern im Untersuchungsgebiet gesondert zugestellt wurden, mit der Bitte um Rückgabe innerhalb von 4 Wochen. Ziel dieser „Fragebogenaktion“ war, neben einer breitflächigen Information der Bürger, weitere Informationen zur Situation im Erhebungsgebiet zu erhalten.

Im Wesentlichen wurden die Beteiligten um folgende Angaben gebeten:

- Angaben zum Grundstück und Gebäude sowie deren Nutzung
- Entwicklungsabsichten der Eigentümer
- persönliche Beurteilung der Wohnumfeldsituation
- Mitwirkungsbereitschaft im Rahmen der Sanierung

Die erste Bekanntmachung des Beschlusses zur Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen ist im Mitteilungsblattes der Stadt erfolgt.

Durch diese Maßnahmen wurden die Haushalte schon zu Beginn der eigentlichen Bestandserhebung über die geplante Sanierung und den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen informiert.

b) Auswertung der Fragebögen der betroffenen Bürger

An die Eigentümer der Grundstücke im Sanierungsverdachtsgebiet wurden 117 Fragebögen im April 2022 versendet, von den 117 versendeten Fragebögen wurden 38 ausgefüllt bei der Stadt, und dem Planungsbüro Deubert angegeben. Dies entspricht einer Rücklaufquote von 32%.

Die folgende Tabelle zeigt die Rücklaufquoten der Fragebogenaktion im Untersuchungsgebiet.

Fragebögen	absolut	in %
insgesamt verteilt	117	100,00
nicht abgegeben	79	67,52
insgesamt abgegeben	38	32,48
nicht auswertbar	0	0

auswertbar	38	32,48
------------	----	-------

Erfahrungsgemäß liegen die Rücklaufquoten bei schriftlichen Befragungen zwischen 7 % und 15 %. Aufgrund der Resonanz von 32,48 % konnten aussagekräftige Angaben zustande kommen. Durch die Auswertung der Fragebögen kann ermittelt werden, ob sich eine Tendenz abzeichnet, die die planerische Einschätzung verfeinert und festigt. Die meisten Fragen innerhalb dieser Bürgerbeteiligung dienen der internen Auswertung und Unterstützung der Planung. Im Folgenden werden einige Ergebnisse der Fragebogenauswertung vorgestellt.

Ergänzende Anmerkungen und Wünsche im Hinblick auf die Verkehrssituation:

In diesem Teil konnten die Eigentümer ihre Anmerkungen und Wünsche frei äußern. Dies wurde auch von einer Vielzahl wahrgenommen, so dass es Zahlreiche Nennungen gibt.

- B 422 überlastet
- Geschwindigkeiten werden nicht eingehalten
- Hoher Durchgangsverkehr in den Seitenstraßen
- Bessere Beschilderung
- Mehr Verkehrsberuhigte Bereiche
- Bürgersteige zu schmal, keine Barrierefreiheit
- Fehlende Parkmöglichkeiten, bessere Organisation des ruhenden Verkehrs
- Ruhender Verkehr behindert oft den Fließenden
- Parkplatzengpass bei Veranstaltungen und generell in den Abendstunden
- Fehlende Kontrolle durch Ordnungsamt
- Straßenlärm



Fehlenden „*öffentlichen Parkmöglichkeiten*“ werden genannt sowie die Aussage, dass der ruhende Verkehr den fließenden behindert. Weshalb auch mehrmals eine Kontrolle

des Verkehrs bzw. eine bessere Organisation des ruhenden Verkehrs gewünscht wird. Auch oft genannt werden die schmalen, nicht barrierefreien Bürgersteige sowie die fehlenden oder falschen Straßenmarkierungen.

Insgesamt wird aber in den Bürgerbeteiligungsworkshops das Fehlen von ausreichendem Parkraum bemängelt. In der Befragung stellt sich das Problem des Parkens für 38 %. Die anderen 62 beurteilen dies als gut.

Freiraum und Infrastruktur, Klimaschutzziele

Zum Bereich Freiraum sollen Aspekte, wie öffentliche Plätze, die Erreichbarkeit der Kinderspielplätze und öffentlichen Grünflächen bewertet werden. Unter Infrastruktur sollen die kulturellen und sonstigen Freizeitangebote sowie allgemein das Wohnen im Stadtkern beurteilt werden. Abschließend konnten wieder Anregungen und Wünsche geäußert werden in Hinblick darauf, was die Eigentümer an Einrichtungen im Stadtkern vermissen.

Zusammenfassung:

Ein hoher Anteil der Eigentümer ist im Falle einer Stadtkernsanierung nicht abgeneigt Maßnahmen an den eigenen Gebäuden durchzuführen. Dadurch sind einige Eigentümer an einem persönlichen Beratungsgespräch hinsichtlich des Konzeptes der Stadt-sanierung bereits interessiert. Probleme bestehen allgemein im Bereich Verkehr. Viele Eigentümer sind besonders mit den privaten und öffentlichen Parkmöglichkeiten unzufrieden. Diese sind aufgrund der historisch gewachsenen, dichten Bebauung und den schmalen Straßen nicht im ausreichenden Maß vorhanden. Viele Eigentümer besitzen keinen Stellplatz auf dem eigenen Grundstück und müssen deswegen auf öffentliches Parken ausweichen. Dies behindert jedoch an vielen Stellen im Untersuchungsgebiet zusätzlich den fließenden Verkehr. Des Weiteren werden die schmalen, oft nicht barrierefreien Gehwege bemängelt. Weiterhin wird von den Befragten im Stadtkern Idar das Fehlen von Grünanlagen bemängelt.

Aus den Fragebögen übernommene Probleme die durch die Sanierung gelöst werden sollen, sind:

- Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden
- Parkplatzsituation verbessern
- Verkehrssituation verbessern
- Einkaufsmöglichkeiten verbessern
- Wohnumfeld verbessern
- Fuß- und Radwegeverbindung ausbauen und verbessern
- Verbesserung Grünzonen/Ruhebereiche

c) Arbeitsgruppensitzungen

Die Auftaktveranstaltung fand am 01.06.2022 mit rund 55 interessierten Bürger/innen statt. In der Auftaktveranstaltung wurde eine Stärken-Schwächen-Analyse des Stadtteils Idar durchgeführt. Dadurch wurden Problembereiche der Stadt aufgezeigt, aber auch positive Aspekte genannt. Projekte bzw. Wünsche wurden von den Bürger/innen formuliert.

Im Rahmen der Arbeitsgruppensitzungen im Zeitraum vom 20.06.2022 - 21.06.2022 wurden die anwesenden Bewohner zunächst über den Planungsanlass, die Ziele des Verfahrens sowie über die Möglichkeiten der Förderung von privaten Maßnahmen im Rahmen des Förderprogrammes informiert. Neben der Vorstellung der allgemeinen Informationen war es vor allem das Ziel mit den Bürgern von Anfang an aktiv zu interagieren.

Auf Grundlage der Stärken-Schwächen-Analyse wurden drei Schwerpunktthemen herausgebildet:

- **Stadtgestalt**
- **Verkehr**
- **Naherholung + Senioren/Jugend**

Diese Themenschwerpunkte sollten Inhalt in den nachfolgenden Arbeitsgruppensitzungen sein.

Da besonders im Bereich Verkehr Schwächen festgestellt wurden, ging es in der 1. Arbeitsgruppensitzung (20.06.2022) um die Schwerpunkte Verkehr sowie Stadtgestalt. In Tischgruppen wurde angeregt über Verbesserungsmöglichkeiten zu diskutieren.

In der 2. Arbeitsgruppensitzung (21.06.2022) wurden die Schwerpunkte Stadtgestalt, Naherholung + Senioren/Jugend behandelt.

Die Ergebnisse der Arbeitsgruppensitzungen sind als Anhang beigefügt. Die diskutierten Vorschläge und Ideen wurden soweit wie möglich in die weitere Planung und den Maßnahmenkatalog mit aufgenommen.

d) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zur Sanierung wurden entsprechend § 139 BauGB i.V.m. § 4 BauGB die Träger öffentlicher Belange mit einem Schreiben vom 28.02.2022 über die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen informiert und um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 01.04.2022 aufgefordert.

Die nachfolgend aufgeführten Behörden, Ämter und Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben und aufgefordert, ihre Stellungnahme an die Stadtverwaltung zu senden.

	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Kommentierung	Beschlussempfehlung/ Abwägung
1	Kreisverwaltung Birkenfeld Abt. Bauen u. Umwelt Schneewiesenstraße 25 55765 Birkenfeld	03.03.2022 - Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse von Raumordnung und Landesplanung sind zu beachten, bzw. zu berücksichtigen. Neben dem ROG, dem LPIG, dem LEP und dem ROP sind insbesondere auch die Vorgaben aus vorhandenen Einzelhandelskonzepten/-studien zu berücksichtigen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Durchführung berücksichtigt.	Berücksichtigung
2	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Fontainengraben 200 53123 Bonn	04.03.2022 - Durch die Planung werden die Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen seitens der Bundeswehr keine Einwände.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Durchführung berücksichtigt.	Berücksichtigung
3	Creos Deutschland GmbH Am Zunderbaum 9 66424 Homburg	04.03.2022 - In dem angefragten Bereich sind keine Anlagen der Creos Deutschland GmbH und keine von Ihnen betreuten Anlagen vorhanden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
4	VIO Verkehrsgesellschaft Idar-Oberstein mbH Hauptstraße 596 55743 Idar-Oberstein	08.03.2022 - keine Bedenken	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
5	Stadtverwaltung Idar-Oberstein Infrastrukturverwaltung Georg-Maus-Straße 1 55743 Idar-Oberstein	14.03.2022 - keine Bedenken	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
6	Deutscher Wetterdienst Frankfurter Straße 135 63067 Offenbach am Main	14.03.2022 - Keine Bedenken - Das Vorhaben ist so zu gestalten, dass aus Sicht des deutschen Wetterdienstes die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Klima zu berücksichtigen sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme

	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Kommentierung	Beschlussempfehlung/ Abwägung
7	AWB Abfallwirtschaft Nationalparkkreis Birkenfeld Schlossallee 9 55765 Birkenfeld	14.03.2022 - um die Abfallentsorgung durchführen zu können, müssen die sicherheitstechnischen Anforderungen an der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltung an Straßen und Fahrwegen, für die Sammlung von Abfällen, grundsätzlich erfüllt sein.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Durchführung berücksichtigt.	Berücksichtigung
8	Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe Ernst-Ludwig-Straße 2 55116 Mainz	21.03.2022 - keine Bedenken	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
9	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Stresemannstraße 3-5 56068 Koblenz	15.03.2022 - keine Bedenken	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
10	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Landesdenkmalpflege Schillerstraße 44 55116 Mainz	23.03.2022 - Das vorgelegte Planungsgebiet beinhaltet mehrere Kulturdenkmäler die sie differenziert dem nachrichtlichen Verzeichnis der rheinland-pfälzischen Kulturdenkmäler entnehmen können. Diese Denkmäler genießen §§ 2 Abs.1 Satz 1, §4 Abs.1 Satz 4 DSchG Erhaltungs- und Umgebungsschutz. Umgebungsschutz kann sich auf angrenzende Bebauungen, Sichtachsen, städtebauliche Zusammenhänge beziehen. Bei baulichen Veränderungen an oder in der direkten Umgebung von Denkmälern besteht eine Genehmigungspflicht §13 Abs.1 DSchG, die im Antrag auf Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bei der zuständigen Genehmigungsbehörde der Kreisverwaltung vorsieht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Durchführung berücksichtigt.	Berücksichtigung
11	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest Polcher Str. 15-19 56727 Mayen	24.03.2022 - im Untersuchungsgebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Es sind zur Zeit keine Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet, die für die Sanierung bedeutsam sein können. - über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung unserer Telekommunikationslinien können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit Erläuterung vorliegen. - die endgültige Satzung soll dem Vertreter der Telekom Deutschland GmbH übersandt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Durchführung berücksichtigt.	Berücksichtigung

	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Kommentierung	Beschlussempfehlung/ Abwägung
12	LBM Landesbetrieb Mobilität Bad Kreuznach Eberhard-Anheuser-Str. 4 55543 Bad Kreuznach	31.03.2022 - im Umfeld des Sanierungsgebietes verlaufen in Teilbereichen die Bundesstraße B 422 sowie die Kreisstraße K 36; die Verbindungsfunktion beider klassifizierter Straßen darf durch vorgesehene Sanierungsmaßnahmen oder angedachte verkehrliche Maßnahmen der Stadt nicht beeinträchtigt werden. - Sofern sich im Verlauf der weiteren Konkretisierung des Sanierungskonzeptes der Stadt Maßnahmen ergeben, die verkehrliche oder verkehrstechnische Auswirkungen auf die B 422 und K 36 und deren Verbindungsfunktion haben könnten, so wäre das einvernehmlich mit dem Hause abzustimmen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Durchführung berücksichtigt.	Berücksichtigung
13	Stadtverwaltung Idar-Oberstein, Stadtjugendamt Auf der Idar 17 55743 Idar-Oberstein	28.03.2022 - keine Bedenken - das Sanierungsgebiet würde von einem öffentlichen Spielplatz profitieren. - das Jugendzentrum Am Markt könnte von einer größeren Außenfläche profitieren. - Die Besucherfrequenz soll im Gebiet erhöht werden um mehr soziale Kontrolle zu erreichen - die Reaktivierung der Marktschule als Bildungs- und/oder Begegnungszentrum soll Bestandteil der Planungen sein.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
14	Westnetz GmbH Hauptstraße 189 55743 Idar-Oberstein	31.03.2022 - keine Bedenken - sollten Straßenausbauten, Umgestaltungen oder auch Anschlüsse für Elektromobilität im Sanierungsgebiet geplant werden, so bitten wir um Benachrichtigung, damit geprüft werden kann, ob in diesem Zuge Versorgungsanlagen erneuert oder ausgebaut werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Durchführung berücksichtigt.	Berücksichtigung
15	Kreisverwaltung Birkenfeld, Abt. Bauen und Umwelt Schneewiesenstraße 25 55765 Birkenfeld	31.03.2022 - Das vorgelegte Planungsgebiet beinhaltet mehrere Kulturdenkmäler die sie differenziert dem nachrichtlichen Verzeichnis der rheinland-pfälzischen Kulturdenkmäler entnehmen können. Diese Denkmäler genießen §§ 2 Abs.1 Satz 1, §4 Abs.1 Satz 4 DSchG Erhaltungs- und Umgebungsschutz. Umgebungsschutz kann sich auf angrenzende Bebauungen, Sichtachsen, städtebauliche Zusammenhänge beziehen. Bei baulichen Veränderungen an oder in der direkten Umgebung von Denkmälern besteht eine Genehmigungspflicht §13 Abs.1 DSchG, die im Antrag auf Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bei der zuständigen Genehmigungsbehörde der Kreisverwaltung vorsieht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Durchführung berücksichtigt	Berücksichtigung

	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Kommentierung	Beschlussempfehlung/ Abwägung
16	Stadtverwaltung Idar-Oberstein, Ordnungsamt Gregor-Maus-Straße 2 55743 Idar-Oberstein	01.04.2022 - keine Bedenken - bestehende Stromanschlüsse für Veranstaltungen, sowie die Wochenmarktbesucher müssen in der gesamten Fußgängerzone zur Verfügung stehen. - Öffentliche Toiletten werden benötigt - In die Planungen sollten auch Überlegungen mit aufgenommen werden, wie man in kriminalpräventiver Sicht den Angstraum Maler-Wild-Platz entzerren kann.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Durchführung berücksichtigt.	Berücksichtigung
17	Stadtwerke Idar-Oberstein, Abwasserentsorgung Georg-Maus-Straße 2 55743 Idar-Oberstein	01.04.2022 - keine Bedenken	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
18	Kulturamt Idar-Oberstein Gregor-Maus-Straße 1 55743 Idar-Oberstein	24.05.2022 - Verbesserungsvorschläge bezüglich des undichten Daches der Schleiferplatzbühne. - Brunnen am Maler-Wild Platz soll entfernt werden für Jazztage und ggf. andere Veranstaltungen - eine neue Bühne anstelle des Brunnen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Durchführung berücksichtigt.	Berücksichtigung
19	Tourist Information Idar-Oberstein Hauptstraße 419 55743 Idar-Oberstein	04.04.2022 - die Themenschwerpunkte Barrierefreiheit und Radwegenetz sollen berücksichtigt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Durchführung berücksichtigt.	Berücksichtigung

Der Stadtverwaltung liegen die eingegangenen Stellungnahmen in schriftlicher Form vor. Von den insgesamt 59 angeschriebenen Behörden, Ämtern und Trägern öffentlicher Belange haben 19 geantwortet und eine Stellungnahme vorgelegt. Es wird davon ausgegangen, dass die Träger, die keine Stellungnahme abgegeben haben, offensichtlich keine Bedenken und Anregungen gegen die beabsichtigte Sanierung vorzubringen haben bzw. von ihr nicht betroffen sind.

e) Abwägung und Handlungsbedarf:

Die vorgebrachten Anregungen und die übermittelten Informationen und Hinweise liefern Erkenntnisse für die Planung. Sie werden zur Kenntnis genommen und sind in die Erstellung der vorbereitenden Untersuchungen eingeflossen. Im Rahmen der weiteren vertiefenden Planung werden die Hinweise und Informationen der Träger öffentlicher Belange soweit als möglich und erforderlich berücksichtigt. Der Stadtrat hat diese Anregungen zur Kenntnis genommen und beraten.

Fazit:

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergab keine Anregungen oder Einwendungen, welche die Fortführung des Sanierungsverfahrens einschränken, den gewählten Ansatz gänzlich verändern oder gar in Frage stellen würden.

8. Sanierungstatbestände und Sanierungsbegründung

Das Ziel der vorbereitenden Untersuchungen zur Sanierung nach § 141 BauGB liegt darin, durch eine Bewertung der Bestandsaufnahme einerseits und durch das planerische Erkennen der städtebaulichen und funktionalen Zusammenhänge (städtebauliche Missstände) andererseits, zu einer Beurteilung der Notwendigkeit einer Sanierung zu kommen. Der Begriff des städtebaulichen Missstandes wird in § 136 Abs. 2 Satz 2 BauGB festgelegt. Dabei werden zwei Arten von Missständen unterschieden, nämlich **Substanzschwächen** und **Funktionsschwächen**. Substanzschwächen liegen nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BauGB vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht. Funktionsschwächen liegen nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist.

Als Orientierung dient hierbei die in § 136 Abs. 3 BauGB vorgegebene Kriterienliste zur Feststellung städtebaulicher und struktureller Missstände. Anhand dieser soll die Sanierungsbedürftigkeit des Untersuchungsgebietes (oder von Teilbereichen) abgeschätzt und begründet werden.

Prüfung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf:

Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsstätten

Probleme in Bezug auf Belichtung und Besonnung konnten im Untersuchungsgebiet vor allem bei Gebäuden in der Haus- und Hofbauweise festgestellt werden. Die Bebauung ist zwar straßenbegleitend, dennoch kann die Belichtung und Besonnung in weiten Teilen als befriedigend bezeichnet werden.

Die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten

Im Rahmen der Bestandsaufnahme und Analyse ist bei einem Großteil der Gebäude ein Sanierungsbedarf festzustellen. Dabei wurden über 71 % der Gebäude den Kategorien „mittlerer Sanierungsbedarf“ und „hoher Sanierungsbedarf“ zugeordnet. Es ist darauf hinzuweisen, dass bei der Einschätzung des Gebäudezustandes nur der von außen zu erkennende Zustand des Gebäudes bewertet wurde. Z.T. konnten zusätzlich die Ergebnisse aus der Anwohnerbefragung mit herangezogen werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich der Sanierungsbedarf der Gebäude, die den Kategorien „mittlerer Sanierungsbedarf“ bzw. „hoher Sanierungsbedarf“ zugeordnet wurden, bis auf die Gebäudesubstanz bzw. die Ausstattung mit Sanitär- u. Heizungsanlagen erstreckt. Die Erhebung lässt den Schluss zu, dass ein hoher Modernisierungstau vorliegt. Zur Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie des allgemeinen Stadtbildes ist die Modernisierung und Instandsetzung der sanierungsbedürftigen Bausubstanz anzustreben. Es wird auf die Notwendigkeit der Einbeziehung der Nebengebäude hingewiesen, die nachhaltig die Stadtstruktur mitprägen.

Die Zugänglichkeit der Grundstücke

Die Zugänglichkeit der Grundstücke ist in allen Bereichen des Untersuchungsgebietes grundsätzlich gewährleistet.

Die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand

Die Nutzbarkeit der Gebäude, Nebengebäude und Freiflächen ist weitestgehend gewährleistet. Gleichwohl besteht bei vielen Gebäuden und besonders bei Nebengebäuden der Bedarf zur zeitgemäßen und funktionalen Anpassung der Grundrisse und Raumabfolgen sowie der technischen Gebäudeausstattung. Fassaden und Fassadenteile bedürfen einer erheblichen Verbesserung. Auch die vor den Gebäuden befindlichen Freiflächen bedürfen einer Aufwertung und Verbesserung. Hinzu kommt, dass viele der ursprünglichen Gehöfte nicht mehr als solche genutzt werden. Was mittelfristig dazu führt, dass die großen Scheunen und Nebengebäude leerfallen und einer neuen Nutzung zugeführt werden müssen, um sie vor dem Verfall zu bewahren – Nachverdichtung durch Nachnutzung.

Prüfung der Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf den fließenden und ruhenden Verkehr:

Im Untersuchungsgebiet befinden sich Straßen, die sowohl dem Durchgangsverkehr als auch dem Anliegerverkehr dienen. Die Seitenstraßen dienen ausschließlich der innerörtlichen Erschließung. Die Untersuchung ergab, dass nahezu alle Erschließungsstraßen im Untersuchungsgebiet einen zufriedenstellenden Zustand haben. Der gute Straßenzustand kann die Grundstückseigentümer in aller Regel dazu anhalten zu investieren. Die Erfahrung zeigt, wenn die Gemeinde einen guten Ausbauzustand der Straßen aufweisen kann, sind die Grundstückseigentümer mehr bereit in ihre Gebäude zu investieren.

Das Parken erfolgt in großer Zahl auf den privaten Grundstücken der Anwohner. Jedoch besitzen, aufgrund der baulichen Struktur, viele Grundstücke keine eigene Parkmöglichkeit und müssen auf die öffentlichen Stellplätze ausweichen. Hinzu kommen viele gewerbliche Betriebe im Untersuchungsgebiet, welche auch nicht über genügend Stellplätze für Kunden und Angestellte verfügen. Öffentliche Parkplätze sind im Untersuchungsgebiet nur vereinzelt durch straßenbegleitendes Parken vorhanden. Deswegen besteht für das Untersuchungsgebiet auch ein erheblicher Mangel an öffentlichen Stellplätzen.

Es wird für folgende Straßen, bzw. Teilstücke von Straßen sowie Fußgängerverbindungen der Ausbau im Gebiet empfohlen:

- Wingertchen
- Schmidtgässchen
- Am Markt -Barrierefreiheit, Begrünung
- Hauptstraße Grünanlagen

Fazit:

Wie in den vorherigen Abschnitten beschrieben, treten im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände auf, funktional als auch baulich, sodass Maßnahmen, die auf eine Verbesserung der Situation abzielen, unbedingt erforderlich sind. Die Modernisierung und Instandsetzung der privaten Bausubstanz und die Beseitigung gestalterischer Mängel sind ein weiteres wichtiges Sanierungsziel.

Auch die gestalterische Aufwertung und eine Vereinheitlichung der verwendeten Materialien für Straßen und Gehwege (ggf. in Kombination mit privaten Flächen vor den Gebäuden) sind als Sanierungsziel anzusehen. Besonders hoch sehen die Beteiligten den Bedarf an Grün in der Stadt. Die Neugestaltung und Beseitigung der Mängel in bestimmten Straßenabschnitten sollten im Rahmen der Stadtsanierung erfolgen.

Diese Maßnahmen sollen bewirken, dass die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Untersuchungsgebiet nachhaltig aufgewertet und verbessert, sowie die Attraktivität der Stadt erhöht wird. Die Kombination der anzuwendenden Instrumente soll weiteren Leerstand vermeiden helfen und ein wichtiger Anreiz zur Stabilisierung und Verbesserung sein.

Aufgrund der aufgezeigten städtebaulichen Missstände ist die Durchführung eines Sanierungsverfahrens nach dem besonderen Städtebaurecht sehr sachdienlich. Da Missstände gerade im privaten Bereich, bei den Gebäuden anstehen und die Modernisierung und Instandsetzung dieser Gebäude einen erhöhten Aufwand für die Eigentümer bedeuten, sind Unterstützungen für Eigentümer erforderlich. Hier ist die steuerlich erhöhte Abschreibung nach § 7h, 10f und 11a EStG ein wichtiger Anreiz zur Unterstützung der privaten Bauherren.

Aufgrund der demographischen Entwicklung vieler Gemeinden im ländlichen Raum überaltern die Orts-/Stadtkerne. Konsequenz aus dieser Entwicklung ist, dass vielfach die Instandsetzung der Gebäude über Jahre nicht mehr aktiv vorgenommen wird und Orts-/Stadtkerne zusehends auch in der Struktur überaltern. Hinzu kommt, dass dieser Prozess durch Unternutzung, zunehmenden Leerstand und den Unterhaltungsstau an Attraktivität verliert. Dieser Entwicklung gegenzusteuern ist eine der wichtigsten Planungsaufgaben der Gemeinden. Hierzu sind **alle Mittel** anzuwenden, die der Gesetzgeber ermöglicht.

9. Abgrenzungsvorschlag für das Sanierungsgebiet

Wesentliches Ziel der vorbereitenden Untersuchungen zur Sanierung ist (auf der Grundlage einer ausreichend detaillierten Bestandsaufnahme und –bewertung - vorbereitende Untersuchungen) die Feststellung vorhandener Sanierungstatbestände und ihre Begründung. Darauf aufbauend erfolgt von planerischer Seite der Vorschlag zur Abgrenzung eines förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes. Nach § 142 BauGB ist das Sanierungsgebiet dabei so zu begrenzen, dass sich die Sanierung

zweckmäßig durchführen lässt. Neben rein fachlichen Gründen sollen bei der Abgrenzung auch die Meinungen von Seiten der Bürger, der Träger öffentlicher Belange und der Verwaltung berücksichtigt werden.

Im Untersuchungsgebiet wurde eine hohe Anzahl an Haupt- und Nebengebäuden mit Sanierungsbedarf, Umgestaltungs-/Umnutzungserfordernis und Gestaltungsdefiziten festgestellt.

Bei der Entscheidung der Gemeinde über die Durchführung der Sanierung, ob im herkömmlichen oder im vereinfachten Sanierungsverfahren, hat die Gemeinde keinen Ermessensspielraum. Bei der Beschlussfassung über die Satzung ist zu befinden, ob das herkömmliche oder das vereinfachte Verfahren anzuwenden ist. Die Gemeinde ist verpflichtet, die Vorschriften über die Behandlung der sanierungsbedingten Werterhöhungen §§ 152 ff. auszuschließen, wenn die Anwendung dieser Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung voraussichtlich nicht erschwert wird. Der Grundsatz der Erforderlichkeit bestimmt hiernach die Verfahrenswahl.

Nach dem Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen kann festgehalten werden, dass die Grundstücke keine maßgebliche Qualitätsverbesserung durch planungsrechtliche Schritte oder durch die Verbesserung der Funktion erfahren. Ordnungsmaßnahmen (Abbrüche etc.) sind in dem Untersuchungsgebiet von Seiten der Stadt insoweit geplant, als diese aber im Rahmen eines freiwilligen Verfahrens, einvernehmlich mit den Eigentümern, umsetzbar sind. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung sind aus den vorbereitenden Untersuchungen zu ersehen. Hiernach ist in Idar aus den vorbereitenden Untersuchungen klar zu erkennen, dass nur wenige bodenordnungsrechtliche Maßnahmen erforderlich sind. Die Stadt beabsichtigt zur Umsetzung der Sanierungsziele in Idar bisher nicht zwingend den Ankauf verschiedener Grundstücke, die das umfassende Verfahren erfordern. Der Grundstücksankauf führt nicht zu einer generellen bodenordnungspolitischen Entscheidung, die das Erreichen der Sanierungsziele in Frage stellen könnte. Wenn ein Erwerb erfolgt, so soll er im normalen Grundstücksverkehr erfolgen und eventuell auch durch Investoren entwickelt werden. Hierbei setzt die Stadt auf die freiwillige Entwicklung, was sich schon im Rahmen des Beteiligungsverfahrens als positiv abgezeichnet hat.

Die Behebung der städtebaulichen Missstände, insbesondere im privaten baulichen Bereich, ist nach den vorliegenden Erkenntnissen der vorbereitenden Untersuchungen ohne die besonderen boden- und enteignungsrechtlichen Vorschriften des BauGB möglich. Ein Schwerpunkt der Sanierung liegt auf der Modernisierung der Wohn- und Nebengebäude. Nach den Umfragen ist zu erwarten, dass bei der Umsetzung dieser Sanierungsziele keine Erschwernisse vorliegen werden.

STÄDTEBAULICHES KONZEPT

10. Handlungsfelder und Sanierungsziele

Die in „Teil B – Vorbereitende Untersuchungen“ aufgeführten Missstände bilden die Grundlage für die Entwicklung eines integrierten Handlungskonzepts für die Stadt Idar. Bauliche und funktionale Missstände beeinträchtigen die Wohn-, Aufenthalts- und Erlebnisqualität der Stadt in beträchtlichem Maße. Die vorhandenen Potenziale werden nicht ausreichend ausgenutzt. Zur Beseitigung der aufgeführten Substanz- und Funktionsschwächen sind umfassende Maßnahmen sowohl im öffentlichen, als auch im privaten Bereich durchzuführen.

Aus den einzelnen Bereichen der Bestandsanalyse und den Ergebnissen aus der Bürgerbeteiligung werden in einem ersten Schritt Handlungsfelder identifiziert. In einem zweiten Schritt werden für die einzelnen Handlungsfelder Zielsetzungen formuliert, welche die Basis für die aus städtebaulicher Sicht optimierte, idealtypische Entwicklungsperspektive darstellen. Aus den Zielen werden in einem dritten Schritt konkrete Maßnahmen und Handlungsempfehlungen („Integriertes Handlungskonzept“) abgeleitet, die auf der kontinuierlichen Zusammenarbeit und Kommunikation aller an der Moderation und Planung Beteiligten beruhen. Die Handlungsfelder mit ihren Zielsetzungen sowie Maßnahmen stehen in engem Bezug zueinander und können in ihrer Umsetzung oder inhaltlichen Ausrichtung synergetisch ineinandergreifen.

Im Folgenden werden Ziele und Maßnahmen dargestellt, die im Rahmen der Sanierung durchzuführen sind. Dieser Maßnahmenkatalog dient auch als Leitfaden für den Rahmenplan.

Handlungsfelder im Überblick

Als Handlungsfelder haben sich die Themen:

- „Verkehr“,
- „Stadtgestalt“,
- „Naherholung“ in Verbindung mit Klimaschutzmaßnahmen
- „Jugend/Senioren“ herausgebildet.

Sanierungsziele

Ziel jeder Sanierung ist es, bestehende Diskrepanzen zwischen der aktuellen Situation und den Zielvorstellungen in einem bestimmten Bereich zu beseitigen. Aus der generellen Zielsetzung, die „Beseitigung städtebaulicher Missstände“, lassen sich für das Sanierungsgebiet in Idar konkrete Ziele ableiten, die durch aufeinander abgestimmte Maßnahmen realisiert werden können.

- **Bewahrung und Erhalt historisch gewachsener Strukturen:**

Die Siedlungsstrukturen in der Stadt Idar sind historisch gewachsen und durch den ländlichen Charakter geprägt. Die Dachlandschaft wird auch geprägt von den großen Nebenanlagen der ehemaligen Betriebe, die zum Teil nicht mehr in ihrer Nutzung sind. Neue Nutzungen gehen oft nicht in Richtung des Erhalts und der Umnutzung, sondern in Abbruch und Neubauten. Diesen Charakter des Altbestandes gilt es zu erhalten, zu sichern und nachhaltig durch Umbau, Modernisierung zu verbessern, auch im Sinne des Klimaschutzes, und zu erhalten.

- **Wohnumfeldverbesserung durch Sanierung und Umnutzung der vorhandenen Bausubstanz:**

Von besonderer Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung des Gebietes ist vor allem die Verbesserung des Wohnumfeldes **durch Modernisierung, Instandsetzung und Umwandlung in neue zeitgemäße Nutzungsformen – z.B. von Gewerbe oder Lager in Wohnen – der vorhandenen Bausubstanz. Auf den sorgsamem Umgang mit den Nebengebäuden, die den ehem. Charakter stark prägen, ist besonders zu achten. Der Erhalt dieser Gebäude ist städtebaulich, historisch bedeutsam.** Hier sind der größte Aufwand und Mangel festzumachen. Auch die gestalterischen Mängel an Fassaden sind offensichtlich und beeinträchtigen das Ortsbild negativ.

Die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten gemäß §§ 7h, 10f, 11a und 52 Abs. 21 Satz 6 EStG können für die Eigentümer ein hoher Anreiz zur Sanierung und Verbesserung als auch Umwandlung ihrer Gebäude und zur Behebung von Gestaltungsmängeln sein. Von besonderer Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung des Gebietes ist vor allem die Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Modernisierung und Instandsetzung der vorhandenen Bausubstanz. Hier kann mit den steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten innerhalb städtebaulicher Sanierungsgebiete gemäß §§ 7h, 10f, 11a und 52 Abs. 21 Satz 6 EStG den Eigentümern ein Anreiz zur Sanierung und Umwandlung ihrer Gebäude und zur Behebung von Gestaltungsmängeln geboten werden.

Mit Blick auf die immer deutlicher erkennbare Auswirkung des demographischen Wandels in der Bevölkerung, hat die Stadt die große Aufgabe der Vorsorge in planerischer Hinsicht zu erfüllen. Es gilt die Grundlage die Planung so anzupassen, dass auch die älter werdende Gesellschaft in den ländlichen Gemeinden eine angemessene Altersversorgung erfahren kann. **Im Vorfeld privater Modernisierungsmaßnahmen muss daher eine Abstimmung der Planung mit der Stadt** erfolgen, damit eine entsprechende Modernisierungsvereinbarung zwischen Eigentümer und Stadt abgeschlossen werden kann.

- **Klimaschutzziele - Aufwertung von Grün- und Freiflächen**

In Idar sind keine großen öffentlichen Grünflächen in Form eines zentral gelegenen Stadtparks vorhanden. Aufgrund der ländlich geprägten Lage der Stadt sind außerhalb des Stadtkerns zwar Freiflächen vorhanden, jedoch sind diese für den älteren Teil der Gesellschaft nicht barrierefrei und unbeschwerlich erreichbar. Hier sind Ersatzmaßnahmen notwendig, um auch dieser wachsenden Bevölkerungsgruppe Möglichkeiten der Erholung zu eröffnen. Dies kann mit Maßnahmen ergänzt werden, die der Biodiversität dienen.

Angesichts der sich verändernden klimatischen Bedingungen sind städtebauliche Maßnahmen stärker als bisher mit Klimaschutzmaßnahmen zu verknüpfen. Daher sind Einzelmaßnahmen des Klimaschutzes bzw. Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel, insbesondere durch Verbesserung der grünen Infrastruktur angedacht. Die Maßnahmen sollen in angemessenem Umfang erfolgen, wobei das vorhandene Grün einer besonderen Wertung bedarf. Diese Voraussetzung sollen auch kompensiert werden mit dem Aus- und Umbau von Straßenbaumaßnahmen. Darüber hinaus wird es Maßnahmen geben, die auch aus anderen Programmen gefördert werden, um somit auch dem Ziel der Mittelbündelung Rechnung zu tragen. Die Biodiversität steht bei den umzusetzenden Vorhaben der Stadt an vorderer Stelle. Eine Maßnahme kann die Öffnung des Idarbachs sein, der an verschiedenen Stellen zugänglich gestaltet werden könnte.

- **Verkehrsflächen und technische Infrastruktur**

Ein wesentliches Handlungsfeld im Rahmen der Sanierung wird die Beseitigung von Mängeln im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen durch Umbaumaßnahmen (z.B. Fahrbahnverswenkungen Bereich Mainzer Straße, Ausbau von Fahrradwegen und Plätzen, Begrünung etc.) sein. Auch die technische Infrastruktur wird von der Sanierung betroffen sein.

Die Pflege des bisherigen und der Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes innerhalb des Gebietes, insbesondere aber dessen Verknüpfung auch mit angrenzenden Bereichen, sind ein weiteres Ziel der Sanierung. Ein weiterer Schwerpunkt liegt in der Verbesserung des Parkplatzangebotes der Stadt. Das wegen der engen Bebauung auch außerhalb des Sanierungsgebiets herzustellen sein wird. Hier soll eine Parkraumuntersuchung angestrebt werden.

Die Mainzer Straße wurde in den 80er Jahren als reine Verkehrsstraße umgebaut. Ihr fehlt die städtebauliche Einbindung in das Stadtgefüge im historischen Stadtkern Idar. Durch die Überbauung und Zurücknahme des Idarbachs in der Mainzer Straße ergibt sich ein rein technisches Stadtgefüge. Die Qualität als Wohn-, Lebens- und Arbeitsquartier wurde zu Gunsten des fließenden Verkehrs zurückgenommen. Es gilt wieder neue Stadtqualitäten mit Grün und Rad-

Wanderwegen in Verbindung zu schaffen. Im Rahmen der Untersuchung wurde zur besseren Bestimmung der Defizite das Gebiet außerhalb der beschlossenen Abgrenzung an der Mainzer Straße mit einbezogen. Hier zeigt sich deutlich die Trennung des historischen Stadtraums von der Verkehrsanlage und die negative Entwicklung des Stadtgebiets. Es wird empfohlen diesen im Plan blau gekennzeichneten Bereich in einer zukünftigen Erweiterung in das Sanierungsgebiet mit aufzunehmen.

- **Erhalt / Stärkung der Versorgungsfunktion und der Nutzungsmischung**

Aufgrund der unmittelbaren Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches besteht eine wesentliche Aufgabe der Sanierung im Erhalt und der Stärkung der Versorgungsfunktion mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen und mittelfristigen Bedarfs. Im Untersuchungsgebiet selbst sind zwar Einkaufsmöglichkeiten für Güter des alltäglichen Bedarfs vorhanden, diese wären jedoch ausbaubar. Das Angebot an Gütern und Dienstleistungen ist deswegen zu erhöhen. Neben rein baulich-funktionalen Maßnahmen zur Attraktivierung der Einzelhandelsflächen sind hier auch informelle Ansätze im Rahmen der Zentrenentwicklung zu berücksichtigen -siehe auch Einzelhandelskonzept.

Die vorhandene Nutzungsmischung von Wohnen, Arbeiten und Versorgen sollte erhalten und gestärkt werden, um kurze Wege zu gewährleisten und das Zentrum von Idar als attraktiven Wohnstandort zu sichern.

- **Stärkung der Sozialstrukturen**

Der Erhalt und die Stärkung der Wohnfunktion im Sanierungsgebiet tragen auch dazu bei, ausgewogene Sozialstrukturen zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Durch die nachhaltige Stärkung der Innenstadt wird für Familien und ältere Menschen ein attraktives Stadtgebiet mit erreichbarer Infrastruktur hergestellt, das es ermöglicht, weitestgehend selbstbestimmt einer Vielzahl von Aktivitäten nachgehen zu können. Die Schaffung von verschiedenen Angeboten für Jung und Alt in hilfsbedürftigen Lebenslagen stellt einen wichtigen Baustein in der Sanierung dar. Das bereits vorhandene bzw. zu aktivierende bürgerschaftliche Engagement ist zu nutzen.

Vorhandene und funktionierende Strukturen in Idar sind:

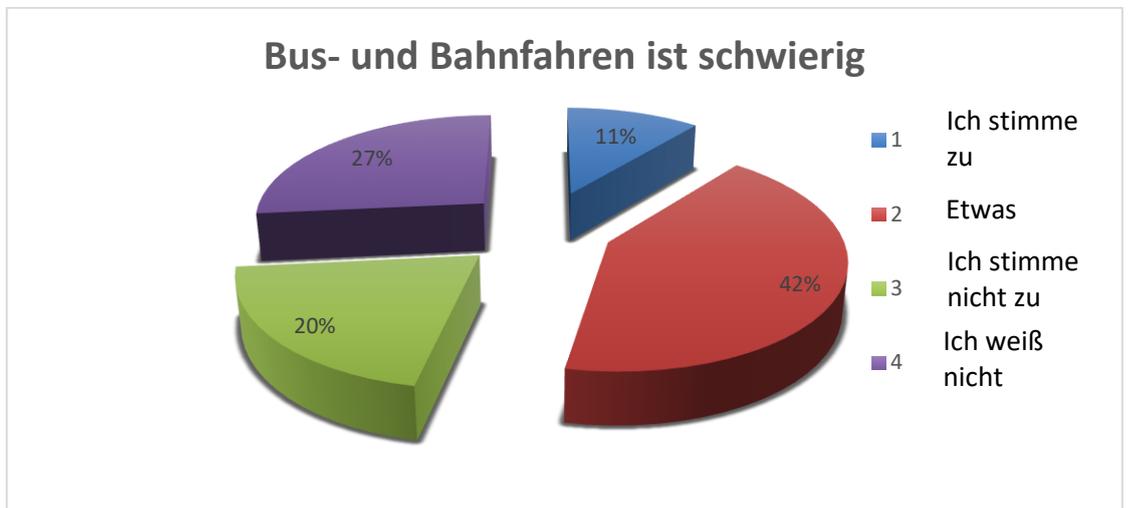
- Jugendmigrationsdienst (Jugendsozialarbeiter: Frau Rajscl)
- Seniorenbüro (Seniorenbeauftragte: Frau Wayand)
- Seniorenwegweiser (Herr Köbrich)

Das Thema **Jugendarbeit** konnte mit einem Fragebogen vertieft werden. Schüler und Schülerinnen der 11. bis 13. Klasse des Technischen Gymnasiums, sowie Jugendliche des Jugendtreffs und Jugendamts nahmen an der Befragung teil. Ein Handlungsbedarf kann aus dieser Befragung abgeleitet werden.

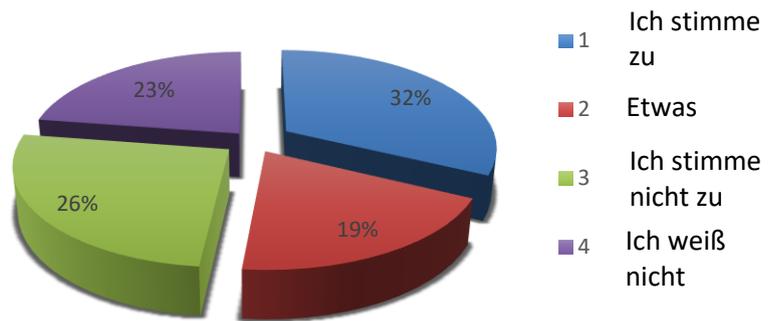
Die Befragung wurde ausgewertet mit folgendem Ergebnis:

Auswertung Fragebogen Stadterneuerung in Idar-Oberstein				
Beteiligung der Jugend Technisches Gymnasium Klassen 11+13, Jugendtreff und Jugendamt				
Frage	Ich stimme zu	Etwas	Stimme nicht zu	Ich weiß nicht
Bus- und Bahnfahren ist schwierig	7	27	13	17
In Idar ist Radfahren gut Organisiert	13	15	22	16
In Idar werden Jugendliche unterstützt	15	16	11	26
In Idar gibt es gute Treffpunkte	30	20	8	7
In Idar gibt es genügend Spielplätze	20	12	16	14
In Idar gibt es gute Freizeitangebote	16	18	20	12
In Idar ist die Betreuung gut	20	13	7	25
Ist das Angebot in Idar interessant?	14	23	13	17
In Idar gibt es gute Jugend- und Freizeitangebote	23	14	14	9
In Idar gibt es genügend musikalische Veranstaltungen	11	19	9	23
In Idar gibt es Jugendgruppen	18	11	7	28
In Idar gibt es freies WLAN	11	7	25	20
In Idar kann man sich gut mit Freunden treffen	32	20	6	9
In Idar-Oberstein gibt es gute Ausbildungsplätze	19	18	4	24
In Idar-Oberstein ist Integration wichtig und wird praktiziert	13	18	1	34
Ich wohne in Idar-Oberstein	45	1	15	5
In Idar-Oberstein fühle ich mich wohl	31	21	6	3
68 Fragebögen wurden ausgefüllt				

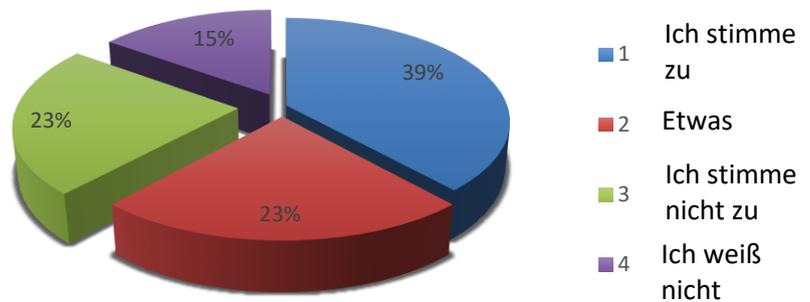
Auswertung Fragebogen Stadterneuerung in Idar-Oberstein	
Beteiligung der Jugend Technisches Gymnasium Klassen 11+13, Jugendtreff und Jugendamt	
Was gefällt euch an Idar?	Fühlt ihr euch wohl hier?
- Jugendtreff	- ja
- Jugendfeuerwehr	- naja
- JAM	- könnte besser sein
- viele Restaurants	- ja, außer nachts
- Nähe zu den Freunden	- es geht
- Eckstein	- nicht so
- Wanderwege	- ein bisschen
- Jazztage	
- Fußgängerzone	
Was findet ihr schlecht?	Was würdet ihr ändern wollen?
- manche Orte sind dreckig	- größeres Freizeitangebot
- wenig Freizeitangebote für Jugendliche	- mehr Spielplätze
- Gruppen von alkoholisierten Leuten	- mehr Einkaufsmöglichkeiten
- Betrunkene Menschen	- mehr Aktivitäten für Kinder wie z.B. das JAM
- keine öffentliche Toilette	- mehr Angebote wie z.B. Eckstein, Granada und JAM
- keine Basketballplätze u.ä.	- mehr Parkplätze
	- mehr Kulturangebote
	- mehr Blumen und Grünflächen
	- weniger Müll
	- mehr Sitzplätze
	- Skaterpark



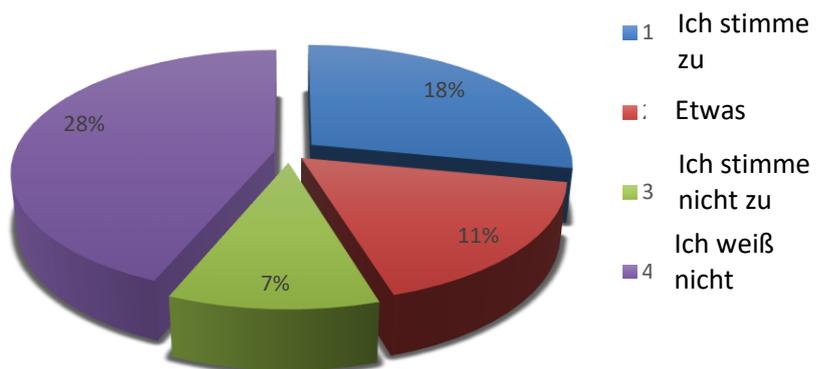
In Idar gibt es genügend Spielplätze



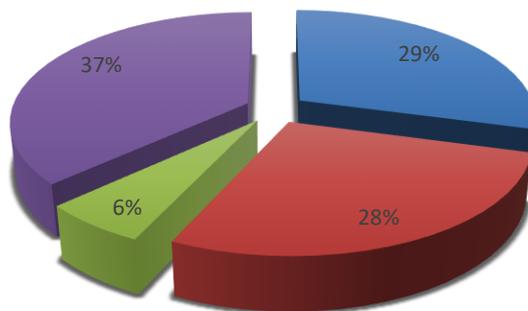
In Idar gibt es gute Jugend- und Freizeitangebote



In Idar gibt es Jugendgruppen

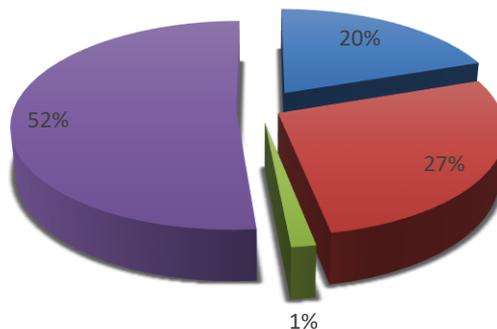


In Idar-Oberstein gibt es gute Ausbildungsplätze



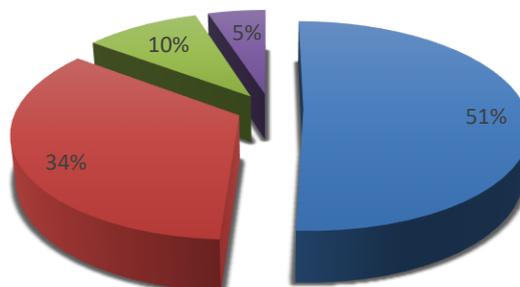
- 1 Ich stimme zu
- 2 Etwas
- 3 Ich stimme nicht zu
- 4 Ich weiß nicht

In Idar-Oberstein ist Integration wichtig und wird praktiziert



- 1 Ich stimme zu
- 2 Etwas
- 3 Ich stimme nicht zu
- 4 Ich weiß nicht

In Idar-Oberstein fühle ich mich wohl



- 1 Ich stimme zu
- 2 Etwas
- 3 Ich stimme nicht zu
- 4 Ich weiß nicht

Die Handlungsansätze finden sich in den einzelnen Beschreibungen zum Beispiel unter den Rubriken Jugendarbeit (Schaffung von Räumlichkeiten) und Verbesserung Stadtqualitäten, Klimaschutzmaßnahmen, Verkehrsmaßnahmen.

Im Hinblick auf die **Seniorenarbeit** sollte überprüft werden, inwieweit insbesondere die im Programmgebiet angebotenen Treffen für Interessenten offen und einladend sind. Eine Idee in diesem Zusammenhang könnte ein Senioren-/Jugendtreffpunkt im Zentrum sein (Jugendhaus ausbauen). Aufgrund des demographischen Wandels ergibt sich ggf. auch in Idar die Nachfrage nach Treffpunkten für Seniorinnen und Senioren. In Verbindung mit im Zentrum gelegenen und aktuell leerstehenden oder untergenutzten Gebäuden und oder Nebengebäuden könnte die Einrichtung eines solchen Treffpunktes auch ermöglicht werden.

- **Stärkung der Funktionen Freizeit und Tourismus**

Alle genannten Maßnahmen tragen auch zur Stärkung der Funktionen Freizeit und Tourismus bei und unterstützen die Aktivitäten der Tourist-Information bzw. der Wirtschaftsförderung. Hier wird auch besonders die Umwandlung leerstehender Nebengebäude und Wirtschaftsgebäude Beachtung zukommen müssen, diese Gebäude prägen in großen Teilen die Stadt und müssen zur Wahrung der städtebaulichen Identität in neue Nutzungen geführt werden. Hier bietet sich der steigende Tourismusbedarf bei Ferienwohnungen und Lokalitäten an, als Basis für die langfristigen Ziele der Sanierung.

Zusammenführung der Sanierungsziele mit den Handlungsfeldern

<p>Verkehr</p> <p>Verbesserung des ruhenden Verkehrs:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schaffung geeigneter Stellplätze im und auch außerhalb des Sanierungsgebietes zur Entlastung des Parkens -Parkraum/Parkdecks herstellen <p>Verbesserung des fließenden Verkehrs:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beengte Straßenverhältnisse entlasten, - Umbau der Mainzer Straße -Verschwenkung, Begrünung - Begrünungsmaßnahmen, Freiräume herstellen - Ausbau des Fuß- und Radwegenetz
--

<p>Stadtgestalt und Klimaschutzmaßnahmen - Biodiversität</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bewahrung und Erhalt historisch gewachsener Strukturen - Wohnumfeldverbesserung durch Sanierung und Umnutzung der vorhandenen Gebäude unter Einbindung klimaschutzrelevanter Maßnahmen -Dachbegrünung, Schaffung von Grünstrukturen und Vernetzungen - Beseitigung von Gestaltmängeln, Auflockerung

- Steigerung Aufenthaltsqualität im Stadtkern
- Erhalt und Stärkung der Versorgungsfunktion und der Nutzungsmischung

Naherholung - Klimaschutz

- Aufwertung der vorhandenen Grün- und Freiflächen -Biodiversität verbessern
- Schaffung innerstädtischer Platz- und Erholungsflächen durch Vernetzung
- Einbeziehung Idarbach in den öffentlichen Lebensraum
- Einbeziehung des vorhandenen Klimaschutzkonzeptes

Jugend/Senioren

- Schaffung weiterer Angebote für Jugend und Senioren (-Anmietung Räumlichkeiten)
- Stärkung vorhandener Angebote
- Unterstützung von Vereinen und Institutionen

11. Integriertes Handlungskonzept

Einen besonderen Stellenwert innerhalb der weiteren Vorbereitungen zur Sanierung hat die Entwicklung einer gebietsbezogenen städtebaulichen Planung. In ihr zeigt die Stadt, mit welchen Strategien und Maßnahmen die Sanierungsziele erreicht werden sollen. Inhaltlich bildet das integrierte Handlungskonzept die städtebaulich-planerische Synthese aus den vorhandenen Strukturen, den ermittelten Mängeln, den angestrebten Sanierungszielen und den als realistisch eingestuften Veränderungsmöglichkeiten. Für den Bereich „Stadtkern Idar“ wurde eine Planung erarbeitet, die die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen aufnimmt und für die Problemlösung im Sanierungsprozess konkretisiert. Das Integrierte Handlungskonzept stellt eine verbindliche Richtschnur für das weitere Vorgehen bei der Sanierung dar. An ihm orientieren sich in Zukunft die öffentlichen und privaten Maßnahmen hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Sanierungszielen und der Einbettung in den größeren Planungszusammenhang mit den Nachbargemeinden. Die Grundzüge der übergreifenden Planungen wurden beachtet.

Dabei ist das Handlungskonzept offen gestaltet, um auf veränderte Rahmenbedingungen reagieren zu können. Bei der Umsetzung der Maßnahmen ist jedoch wesentlich, das räumliche Gesamtbild nicht aus den Augen zu verlieren und die zentralen Ziele

der Stadtentwicklung zu berücksichtigen.

Die Untersuchungen haben ergeben, dass es sachlich zu rechtfertigen ist, das Sanierungsgebiet auf den Bereich zu erweitern, der zwischen dem Heldersgässchen und der Brunnengasse liegt, westlich des Gebiets, zu erweitern. Weiterhin wird empfohlen eine „**Vorkaufssatzung**“ für das gesamte Gebiet Idar Zentrum zu erlassen. Damit lassen sich aktuelle Kauffälle rechtlich angemessen in die Planung und die Erreichung der Sanierungsziele und Zwecke einordnen.

a) Öffentliche und private Maßnahmen

Modernisierung / Instandsetzung privater Gebäude im Sanierungsgebiet:

- Modernisierung und Umwandlung der Gebäude gemäß ihrem Sanierungsbedarf
- Behebung von Gestaltmängeln an Gebäuden aller Art
- Modernisierung und Umwandlung der Gebäude in Hinblick auf den Klimaschutz: Die Möglichkeiten dazu sind vielfältig. Großflächige Glasfassaden lassen sich beispielsweise so gestalten, dass Vögel sie rechtzeitig erkennen. Nistkästen lassen sich am Gebäude befestigen. Flächen können mit Holz statt Beton versiegelt werden. Dächer und Außenwände lassen sich begrünen.
- Rücksichtnahme auf das historische gewachsene Umfeld besonders bei Neu- und Ersatzbauten
- Schaffung von barrierefreiem Wohnraum

Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen:

- Modernisierung vorhandener Gemeinbedarfseinrichtungen
- Schaffung neuer Gemeinbedarfsräume, auch durch Anmietung -Kunst in der Stadt
- Herstellung einer Toilettenanlage im Bereich Marktplatz
- Aufwertung und Verbesserung des Jugendzentrums durch Erweiterung
- Aufwertung kommunaler Grünanlagen, Verbesserung der Biodiversität

Beseitigung der Leerstände:

- Modernisierung und Instandsetzung, Vermeidung weiteren Verfalls leerstehender Gebäude
- Gegebenenfalls Umnutzung der vorhandenen Gebäude, z. B. zu altersgerechten Wohnungen
- Abbruch von Nebengebäuden, die nicht nutzbar bzw. unnutzbar sind

Gestaltung des öffentlichen Straßen- und Platzraums, Klimaschutz:

- Begrünung des Straßenraums, soweit möglich
- Öffnung des Idarbachs
- Teilweiser Ausbau und Neugestaltung der Seitenstraßen
- Aufwertung des Straßenraums durch einheitliche Verwendung von Materialien (einheitliches Pflaster anstelle von Materialmix)
- Verbesserung und Herstellung Radwegenetz mit Stellmöglichkeiten
- Verbesserung des ÖPNV's (Bushaltestellen)

Verbesserung der Verkehrsverhältnisse:

- Schaffung neuer Stellplätze, auch außerhalb des Sanierungsgebietes (Parkraumuntersuchung)
- Ausbau der sanierungsbedürftigen Straßen -Lärmreduzierung
- Rad- und Wanderwege herstellen, verknüpfen
- Fußläufige Verbindungen verbessern

Schaffung von Aufenthaltsräumen zur Attraktivierung und Verbesserung des Klimaschutzes:

- Verbesserung der Attraktivität der Stadt
- Idarbach Öffnung und Begrünung
- Biodiversität erhöhen

Stärkung des Tourismus und des Fremdenverkehrs

- Verbesserung des Angebots an Fremdenzimmern und Ferienwohnungen
- Aktive Beratung und Unterstützung von Interessenten zur Stärkung der Struktur des Tourismus und Fremdenverkehrs

b) Maßnahmenübersicht

<i>Maßnahme</i>	<i>Kofi Nr.</i>	<i>Rahmenplan Nr.</i>	<i>Zeithorizont</i>
Ordnungsmaßnahmen			
Grunderwerb Grundstück fiktiv zur Schaffung von Ersatzparkplätzen im oder am Gebiet	2.2.1	M 1	ab 2022
Ausbau Wingertchen	2.5.1	M 2	ab 2025
Ausbau Schmidtsgässchen	2.5.2	M 3	ab 2026
Umbau, Gestaltung Marktplatz	2.5.3	M 4	ab 2023
Aus- Umbau Radwegenetz	2.5.4	M 5	ab 2023
Aus-, Umbau Hauptstraße	2.5.5	M 6	ab 2026
Aus-, Umbau Mainzer Straße -Ver-schwenkung	2.5.6	M 7	ab 2029
Aus- Umbau Idarbach	2.5.7	M 8	ab 2024
Konzepterstellung für Ersatzparkflä-chen	1.3.1	M 9	ab 2022

<i>Maßnahme</i>	<i>Kofi Nr.</i>	<i>Rahmenplan Nr.</i>	<i>Zeithorizont</i>
Baumaßnahmen			
Private Modernisierungs- und In-standsetzungsmaßnahmen	3.1.1	M 10	ab 2022
Modernisierung fiktiv Gemeinbe-darfseinrichtungen -Anmietung u. Modernisierung Räume im Stadtkern	3.4.1	M 11	ab 2023
Ausbau Begrünung Marktplatz Ver-besserung Klimaschutz	3.4.2	M 12	ab 2023
Herstellung eines Spielplatzes	3.4.3	M 13	ab 2024
Herstellen Toilettenanlage Markt-platz	3.4.4	M 14	ab 2023

Ordnungsmaßnahmen – Erläuterung

Maßnahme 1

<i>Grunderwerb Grundstück zur Schaffung von Ersatzparkplätzen und Freiraum an dem Idarbach - Mainzer Straße</i>	2.2.1	M 1	Ab 2022
---	-------	-----	---------

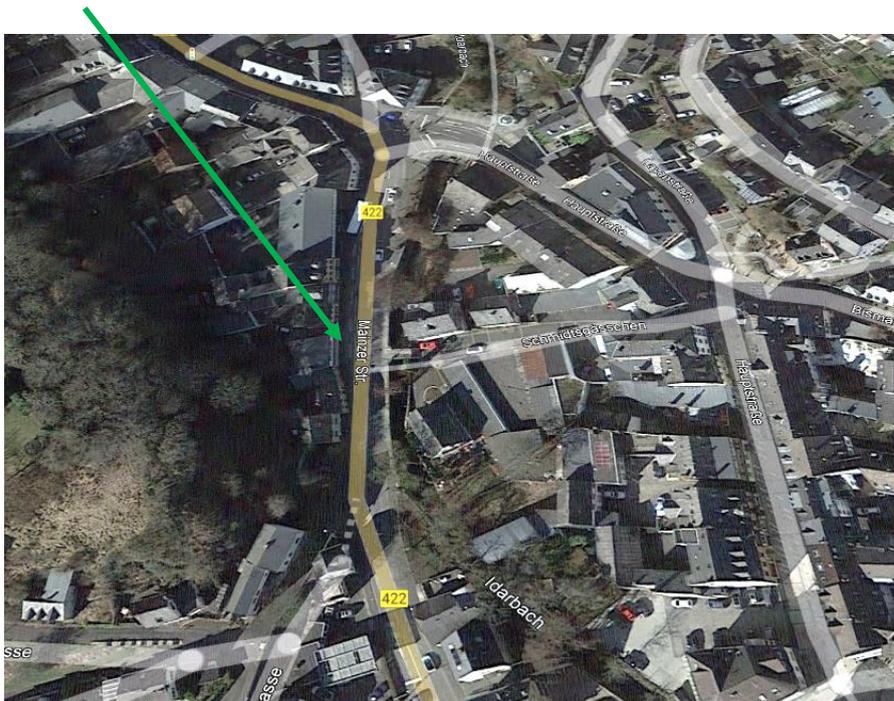
Bestandssituation

- Bei den Grundstücken handelt es sich um Flächen, die bebaut und noch zu lokalisieren sind. Diese Flächen können auch außerhalb des Sanierungsgebiets sein.
- Die Mainzer Straße auf Höhe Übergangs Schmidtgässchens stellt eine Engstelle dar – Idarbach eingengt in ein Bauwerk der Straße.

Zielsetzung

- Besonderes Vorkaufsrecht
- Ankauf und Durchführung von Ordnungsmaßnahmen, Schaffung innerstädtischer Parkplätze/Parkdecks
- nachhaltige Verbesserung der Parksituation
- Verbesserung des Idarbachlaufes durch Verschwenkung der Mainzer Straße und Herstellung eines Zuganges zum Idarbach -Verbesserung der Wasserrückhaltung und Steigerung der Stadtqualität

Mainzer Straße Idarbachlauf



Maßnahme 2

Ausbau Wingertchen	2.5.1	M 2	Ab 2025
--------------------	-------	-----	---------

Bestandsituation:

- Die Straße dient als öffentliche Erschließungsstraße
- Die Straße weist Schäden im Belag auf
- Gehwege sind nicht vorhanden

Städtebauliche Zielsetzung:

- Verbesserung und Aufwertung des Straßenzustandes
- Einbeziehung in das Stadtrundwegenetz Ziele des Klimaschutzes Begrünung
- Aufwertung Treppenzugang
- Verbesserung der Stadtgestalt



Maßnahme 3

<i>Ausbau Schmidtgässchen</i>	2.5.2	M 3	Ab 2025
-------------------------------	-------	-----	---------

Bestandsituation:

- Die Wegeführung dient als öffentlicher Erschließungsweg
- Dieser weist Schäden im Belag auf
- Keine Ausbauqualität

Städtebauliche Zielsetzung:

- Verbesserung und Aufwertung des Straßenzustandes
- Schaffung von Biodiversität durch punktuelle Begrünungsmaßnahmen
- Verbesserung der Stadtgestalt und Radwegfunktion



Maßnahme 4

Ausbau/Umbau Markt- platz	2.5.3	M 4	Ab 2022
------------------------------	-------	-----	---------

Bestandsituation:

- Der Platz dient als öffentliche Erschließungsfläche, Park- und Marktplatz
- Aufenthaltsqualität nicht ausreichend gegeben
- Gestaltmängel

Städtebauliche Zielsetzung:

- Aufenthaltsqualität nachhaltig verbessern
- Mehr Grün in der Anlage
- Räume für Aufenthalt schaffen
- E – Mobility
- Infrastruktur Fahrrad



Maßnahme 5

Ausbau „Radwegenetz“	2.5.4	M 5	Ab 2023
----------------------	-------	-----	---------

Bestandsituation:

- Die Straßen sind als reine Verkehrsstraßen ausgewiesen.
- Keine Kennzeichnung für Radfahrer

Städtebauliche Zielsetzung:

- Verbesserung und Aufwertung durch Kennzeichnung für Radfahrer
- Umbau und Verbesserung durch Beschilderung
- Verbindung mit Stadtrundweg -historischer Stadtkern
- Radparkstände/Schließfächer herstellen



Maßnahme 6

<i>Umbau Hauptstraße, Grünanlagen</i>	2.5.5	M 6	Ab 2026
---	-------	-----	---------

Bestandsituation:

- Die Straße dient als öffentliche Erschließungs- und Andienungsstraße
- Es fehlen Grünstrukturen
- Kennzeichnungen für Radfahrer

Städtebauliche Zielsetzung:

- Verbesserung der Grünanlagen, Klimaschutzmaßnahmen
- Nutzung als Radweg und fußläufige Verbindung auch zu touristischen Zwecken
- Stadtrundweg



Maßnahme 7

<i>Umbau Mainzer Straße Bereich Schmidtsgäss- chen</i>	2.5.6	M 7	Ab 2029
--	-------	-----	---------

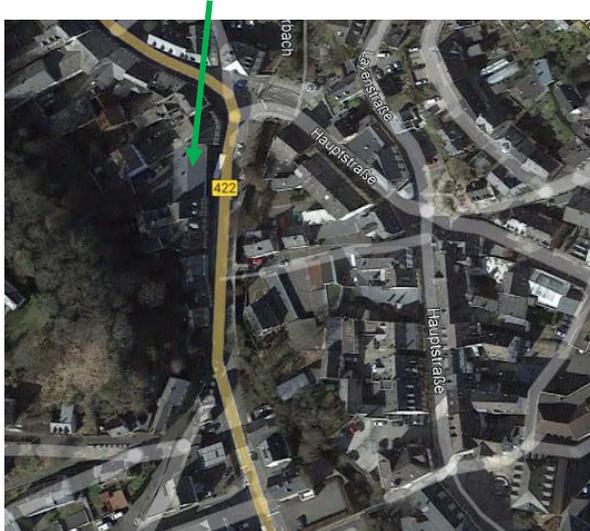
Bestandsituation:

- Dieser Fußweg dient als öffentlicher Erschließungsweg
- Er weist Schäden im Belag und der funktionalen Gestaltung auf
- Keine Ausbauqualität
- Kein Erleben des Idarbaches

Städtebauliche Zielsetzung:

- Verbesserung und Aufwertung des Zustandes durch Um- und Neubau
- Stadtrundweg in das historische Altstadtgebiet
- Zugang zum Idarbach

Grunderwerb, Neuordnung, Umbau



Maßnahme 8

<i>Ausbau Idarbachzugänge</i>	<i>2.5.7</i>	<i>M 8</i>	<i>Ab 2025</i>
-------------------------------	--------------	------------	----------------

Bestandsituation:

- Der Idarbach ist in weiten Teilen überbaut. Im Stadtbereich befindet sich der Idarbach an einigen Stellen sichtbar im Stadtgefüge.
- Ufer zum Teil überwuchert und nicht zugänglich.

Städtebauliche Zielsetzung:

- Verbesserung und Aufwertung des Uferbereiches
- Aufwertung der Uferbereiche durch Begrünung und Gestaltung
- Zugänglichkeit herstellen
- Einbinden in touristisches Konzept



Maßnahme 9

Konzepterstellung für Ersatzparkplätze	1.3.1	M 9	Ab 2022
--	-------	-----	---------

Bestandsituation:

- Die Situation des ruhenden Verkehrs im Stadtkern ist als problematisch zu sehen
- Ausreichend Parkplätze fehlen
- Hoher Suchverkehr in der Innenstadt

Städtebauliche Zielsetzung:

- Ermittlung des Parkplatzbedarfs -Konzepterstellung
- Verbesserung und Aufwertung der Parksituation durch Erstellung von Konzepten zur Umnutzung und Neuordnung von Grundstücken zur Herstellung von Stellplatzanlagen
- Lenkung von Verkehrsströmen
- Digitalisierung + Vernetzung

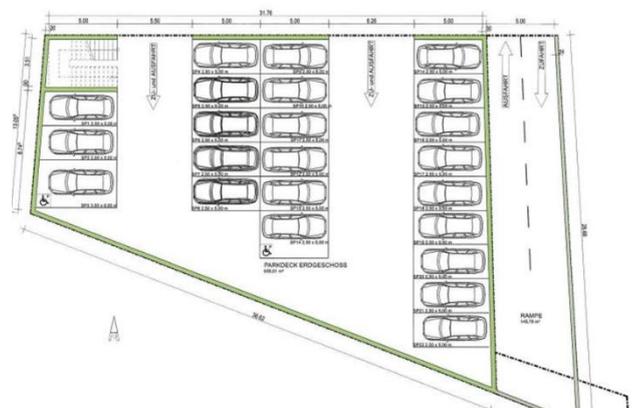
Lösungsbeispiele



Beispiel Parkdeck



Geschaffene Freifläche



Lösungsansatz Parkdeck 2-geschossig

Baumaßnahmen

Maßnahme 10

<i>Private Modernisierungsmaßnahmen</i>	3.1.1	M 11	<i>Ab 2022</i>
---	-------	------	----------------

Bestandssituation

- Im gesamten Untersuchungsgebiet befinden sich Gebäude mit mittlerem und hohem Modernisierungsbedarf

Städtebauliche Zielsetzung

- Ziel ist möglichst viele der Gebäude zu modernisieren und instand zu setzen
- Leerstand beseitigen
- Aufwertung der Stadt
- Schaffung von Wohnraum
- Einsatz von erneuerbaren Energien
- Entsiegelung für mehr Grünflächen

Ehem. Schule



Maßnahme 11

<i>Herstellung und Modernisierung von Leerstand für Gemeinbedarf</i>	3.4.1	M 11	Ab 2023
--	-------	------	---------

Bestandssituation

- Im Untersuchungsgebiet befinden sich Gebäude mit Leerstandflächen, die umgenutzt werden könnten. Nach dem Ergebnis der Bürgerbeteiligung ist Bedarf zur Nutzung und entsprechend zur Umnutzung vorhanden.

Städtebauliche Zielsetzung

- Ziel möglichst den erforderlichen Gemeinbedarfsraum zu schaffen; dies kann durch eine langfristige Anmietung und Modernisierung (Gestattungs-/Nutzungsvertrag) erfolgen, ein Ankauf von Teileigentum wäre denkbar.
- Leerstand beseitigen durch gezielte Nutzungsaktionen
- Aufwertung der Stadt mit entsprechenden Aktionen
- Bürgerliches Engagement stärken - Kunst mit und in der Stadt

Maßnahme 12

<i>Aus- und Umbau Marktplatz Klimaschutz</i>	3.4.2	M 12	Ab 2023
--	-------	------	---------

Bestandssituation

- Der Marktplatz stellt eine sehr wohl funktionale Einrichtung zum Parken dar. Im Marktplatzbereich fehlen aber noch aufenthalts- und Begegnungsbereiche. Nach dem Ergebnis der Bürgerbeteiligung ist weitere Bedarf zur Begrünung und Gestaltung vorhanden.

Städtebauliche Zielsetzung

- Weitere Begrünungsmaßnahmen umsetzen
- Aufenthaltsqualitäten durch Sitzgelegenheiten unter Bäumen verbessern
- Aufwertung des Umfeldes



Maßnahme 13

<i>Herstellung Spielplatz</i>	3.4.3	M 13	<i>Ab 2024</i>
-------------------------------	-------	------	----------------

Bestandssituation

- Im Bereich der Innenstadt fehlen Spielplätze. Dies sollte nach dem Ergebnis der Bürgerbeteiligung geändert werden.

Städtebauliche Zielsetzung

- Im Zusammenhang mit der Gestaltung des Idar Ufers sollte nach Möglichkeiten gesucht werden einen Spielplätze für Jung und Alt zu integrieren -Einbeziehung von freiwerdenden Flächen – Abbruchflächen etc.
- Aufenthaltsqualitäten durch Grün und Aktion insgesamt verbessern
- Aufwertung der Stadt Gewährleistung einer fußläufigen Erreichbarkeit

Beispiele:



Maßnahme 14

<i>Herstellung einer Toiletten- anlage</i>	3.4.4	M 14	Ab 2024
--	-------	------	---------

Bestandssituation

- Im Bereich der Innenstadt fehlt eine öffentliche Toilettenanlage
- Im Marktplatzbereich entstehen durch das Fehlen anstößige Zustände

Städtebauliche Zielsetzung

- Im Zusammenhang mit der Gestaltung des Marktplatzumfeldes, Herstellung einer Toilettenanlage –„Monnemereck“

Beispiele:



Maßnahme 15

<i>Umbau Maler-Wild-Platz</i>	3.4.5	M 15	Ab 2024
-------------------------------	-------	------	---------

Bestandsituation:

- Fehlende Grünflächen
- Brunnenanlage defekt
- Unerwünschtes Publikum

Städtebauliche Zielsetzung:

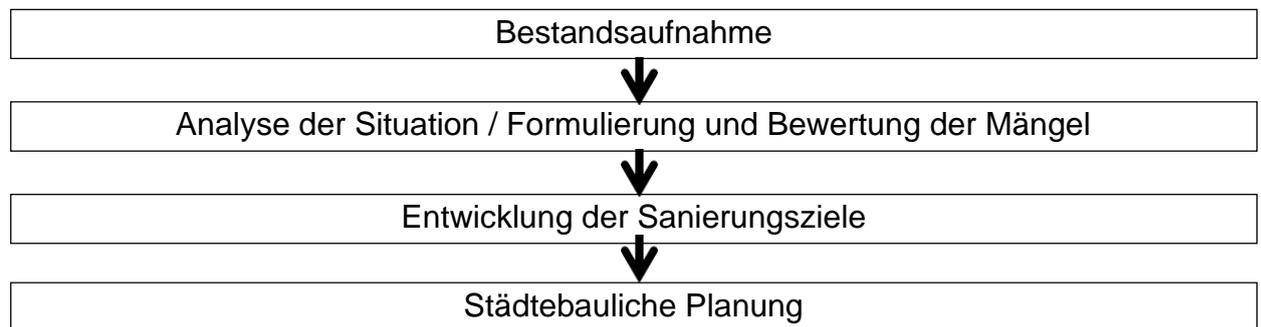
- Ergänzung der bestehenden Grünflächen
- Aktivierung der Brunnenanlage
- Konzept für einen Veranstaltungsplatz



Rahmenplan Aufbau und Wertigkeit des Planwerks

Die städtebauliche Planung hat einen großen Stellenwert innerhalb der Vorbereitung der Sanierung. In ihr wird der Zusammenhang der einzelnen sanierungserforderlichen Baumaßnahmen dargestellt. Die städtebauliche Planung formuliert die Ziele der Sanierung und legt fest, welche Strategien und einzelne Maßnahmen zur Erreichung der Sanierungsziele durchzuführen sind.

Im Ablauf der Vorbereitung der Sanierung bildet die städtebauliche Planung den letzten Planungsschritt:



Inhaltlich bildet der Rahmenplan eine städtebaulich-planerische Synthese aus:

- den vorhandenen Strukturen
- den ermittelten Mängeln
- den angestrebten Sanierungszielen
- den als realistisch eingestuften Veränderungsmöglichkeiten

Der Rahmenplan ist ein überwiegend zeichnerisches Dokument der städtebaulichen Ziele der Gemeinde. Er ist im Gegensatz zu einem etwaigen Bebauungsplan als sogenannte informelle Planung keine Rechtsnorm und kann deshalb leichter geändert und an die sich ändernden städtebaulichen Ziele der Gemeinde angepasst werden. Zur rechtsverbindlichen Umsetzung besteht die Möglichkeit einen Sanierungsbebauungsplan aus dem Rahmenplan zu entwickeln.

Bezüglich seiner Darstellung sollte der Rahmenplan grundsätzlich einerseits eine gewisse Anschaulichkeit bzw. einen ausreichenden zeichnerischen Detaillierungsgrad aufweisen, um die Absichten der Sanierung auch „Nicht-Fachleuten“ (unmittelbar Sanierungsbetroffenen wie auch sonstigen Interessierten) verständlich zu machen. Andererseits ist aber auch ein gewisses Abstraktionsniveau einzuhalten, um den Charakter einer Perspektiv- oder Prinzipienplanung zu erhalten.

Der Rahmenplan stellt die Maßnahmen in ihrem räumlichen Kontext dar, die notwendig sind, um die formulierten Sanierungsziele zu erreichen. Er stellt in eher abstrakter Form die angestrebte Gliederung der Baustruktur und somit die zukünftige bauliche Entwicklung dar. Gebäude, an denen Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden sollten, sind kenntlich gemacht.

Insgesamt gesehen werden anhand des Rahmenplans die grundlegenden Prinzipien zur Umsetzung der Sanierungsziele zusammengefasst und aufgezeigt. Er trifft keine fest gefügten Vorgaben für einzelne Vorhaben oder Objekte, sondern gibt lediglich den Rahmen vor, in dem sich die Durchführung der Sanierung zu bewegen hat. Die planerischen Aussagen erstrecken sich über die gesamte Fläche des Sanierungsgebietes, also nicht nur über die öffentlichen, sondern auch über die sich in Privatbesitz befindenden Flächen.

Hierzu ist anzumerken, dass die für private Flächen/ Gebäude vorgeschlagenen Maßnahmen natürlich nur mit der Zustimmung und in Zusammenarbeit mit den Grundstückseigentümern umgesetzt werden können.

Bei der Umsetzung von privaten Vorhaben im Rahmen der Stadtsanierung sollen die Klimaziele bei allen öffentlichen Bau- und Sanierungsvorhaben sowie Modernisierungen von weiteren wichtigen Einrichtungen im Sanierungsgebiet erfolgen. Die Beratung der Eigentümer*innen des gesamten Gebiets ist Ziel; Sanierungsuntersuchungen mittels des „Gebäudemodernisierungs- und Energie Checks“ sollen angestrebt werden. Die Erarbeitung eines Klimaschutzkonzeptes gehört zu den künftigen Planungszielen.

Für das weitere Vorgehen bei der Stadtsanierung wird der Rahmenplan die Richtschnur sein. Ihn beschließt der Stadtrat als rahmensetzendes Planwerk, an dem in Zukunft sich die öffentlichen Maßnahmen orientieren und private Maßnahmen auf ihre Übereinstimmung mit den Sanierungszielen und die Einbettung in den größeren Planungszusammenhang geprüft werden.

Dabei ist der Rahmenplan nicht als starre Vorgabe, sondern als weiterentwicklungsfähige Ausgangsbasis zu verstehen, die gegebenenfalls einer geänderten Situation oder neuen Perspektiven angepasst werden kann und muss. Darüber hinaus bedarf der Rahmenplan für die Durchführung der Sanierung der Ergänzung durch weitere, sachlich oder räumlich weitere zu differenzierende Planungen.

12. Erläuterungen zum Rahmenplan

Die Darstellung des Planes erfolgt durch Flächen, Symbole und Signaturen für das gesamte Untersuchungsgebiet. Die zeichnerischen Aussagen sollen im Folgenden kurz erläutert und durch handlungsbezogene Hinweise ergänzt werden.

Beispiel: Modernisierung/ Instandsetzung der Gebäude/Nebengebäude gemäß Bedarf

Die Einstufung der Gebäude als modernisierungsbedürftig erfolgt aufgrund der in den vorbereitenden Untersuchungen erzielten Erkenntnisse. Der Sanierungsbedarf wird im Plan 2 „Gebäudezustand“ näher erläutert. Neben Gestaltungsmängeln und Baumängeln sind auch ortsbildprägende sowie erhaltenswerte Gebäude im Rahmenplan gekennzeichnet.

Neben den öffentlichen Maßnahmen zur Um- und Neugestaltung sind auch im Rahmen der privaten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen gestalterische Grundsätze zu beachten, die in ihrer Summe zu einer Verbesserung des Stadtbildes beitragen.

	Abgrenzung Untersuchungsgebiet
	Hauptgebäude
	Nebengebäude
	Gestaltungsmängel/Baumängel
	Ortsbildprägende/erhaltenswerte Gebäude
	Modernisierung/ Instandsetzung gemäß Plan 2
	Ausbau Straßen
	Herstellung Parkplatz
	Geplante Modernisierung
	Gestaltung Gemeindepark
	Innerörtliches Entwicklungspotential
	Möglichkeit der Umnutzung des Nebengebäudes

Im Rahmenplan treten auch die vielen untergenutzten „**Nebengebäude**“ in das Blickfeld der Stadtsanierung. Diese Gebäude prägen durch ihre Stellung, ihre Proportionen und die Dachlandschaft entscheidend die Struktur der Stadt. Sie weisen auf die Entwicklungsgeschichte und den Wandel hin, den der Stadtteil Idar durchlaufen hat. Insofern ist es von besonderer Bedeutung diese Nebengebäude besser in das Stadtbild und die künftige Nutzung, z.B. Wohnen, einzubeziehen. Nebengebäude, welche die potenzielle Möglichkeit der Umnutzung aufweisen, sind im Rahmenplan gekennzeichnet.

Im Vorfeld zu einer Modernisierung privater Modernisierungsmaßnahmen muss daher eine Abstimmung der Planung mit der Gemeinde erfolgen, damit eine entsprechende Modernisierungsvereinbarung zwischen Eigentümer und Stadt abgeschlossen werden kann.

SANIERUNGSDURCHFÜHRUNG

Die Durchführbarkeit wird anhand verschiedener Kriterien beurteilt. Zum einen dürfen die Ziele der Landesplanung und des Flächennutzungsplanes nicht entgegenstehen und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange darf keine Anregungen ergeben, die eine städtebauliche Sanierung in dem Stadtteil Idar ausschließen. Zum anderen ist die Finanzierung der Sanierung sicherzustellen und ihre zügige Umsetzung zu gewährleisten.

13. Zeitplan

Es ist davon auszugehen, dass die für Umsetzung der geplanten Maßnahmen mit einem großen Anteil an öffentlichen und privaten Maßnahmen eine Laufzeit von 15 Jahren anzusetzen ist.

14. Sozialplan (§ 180 BauGB)

Im Sinne von § 140 BauGB umfasst die Vorbereitung der Sanierung auch die Ausarbeitung eines Sozialplanes i.S. des § 180 BauGB, soweit erforderlich. Die Regelungen über die Sozialplanung dienen der Vermeidung oder Milderung sozialer nachteiliger Auswirkungen städtebaulicher Maßnahmen. Soziale Belange sind innerhalb des Sozialplanes zu berücksichtigen. Aus den Untersuchungen hat sich ergeben, dass städtebauliche Neuordnungen oder Ordnungsmaßnahmen dergestalt, dass sie sich auf Betroffene nachteilig auswirken, nicht vorliegen. Die Ausarbeitung eines Sozialplans ist daher nicht erforderlich.

15. Kostenübersicht (§ 149 BauGB)

Die Kostenübersicht versteht sich als überschlägige Schätzung der voraussichtlich benötigten Geldmittel. Die Darstellungen dienen als Orientierung und sollen in erster Linie die Planung und Durchführung der Sanierung ermöglichen.

Die einzelnen Positionen der Übersicht wurden auf der Grundlage der Zielvorgaben des Rahmenplanes zur Sanierung über Erfahrungswerte ermittelt. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht stellt sicher, dass die Finanzierung der Sanierung aus heutiger Sicht gewährleistet ist.

16. Verfahrenshinweis

Bei der Entscheidung über die Durchführung der Sanierung im **klassischen** oder im **vereinfachten Sanierungsverfahren** hat die Gemeinde keinen Ermessensspielraum. Bei der Beschlussfassung über die Satzung ist zu befinden, ob das herkömmliche oder das vereinfachte Verfahren anzuwenden ist. Die Gemeinde ist verpflichtet, die Vorschriften über die Behandlung der sanierungsbedingten Werterhöhungen (§§ 152 ff. BauGB) auszuschließen, wenn die Anwendung dieser Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung voraussichtlich nicht erschwert wird. Der Grundsatz der Erforderlichkeit bestimmt hiernach die Verfahrenswahl.

Nach dem Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen kann festgehalten werden, dass die Grundstücke keine den Bodenwert betreffende erhöhte Qualitätsverbesserung durch planungsrechtliche Schritte oder durch die Verbesserung der Funktion erfahren. Vielmehr ist das Bestreben die Gemeinde zu stärken und zukunftsfähig zu machen. Umfangreiche Ordnungs- und Bodenordnungsmaßnahmen sind in diesem Gebiet von Seiten der Gemeinde nicht geplant. Diese, die umgesetzt werden, wirken sich aber nicht nachteilig bzw. wertsteigernd aus und sollen im normalen Grundstücksverkehr umgesetzt werden.

Die allgemeinen Sanierungsziele und Zwecke der Sanierung sind aus den vorbereitenden Untersuchungen zu ersehen. Hiernach ist aus den vorbereitenden Untersuchungen klar zu erkennen, dass keine Bodenordnungsmaßnahmen, die die zügige Durchführung der Sanierung in Frage stellen, erforderlich sind. Von Seiten der Gemeinde ist nicht beabsichtigt und aus bodenordnungspolitischen Gründen nicht erforderlich, Grundstücke im Besonderen zu erwerben. Wenn ein Erwerb erfolgt, so dient er dem normalen Grundstücksverkehr und den Sanierungszielen und Zwecken. Die Behebung der städtebaulichen Missstände, insbesondere im privaten baulichen Bereich, ist nach den vorliegenden Erkenntnissen der vorbereitenden Untersuchungen ohne die besonderen Boden- und Enteignungsrechtlichen Vorschriften des BauGB möglich. Der Teilbereich, der zusätzlich untersucht wurde, Westlich des Idarbachs, der Mainzer Straße, soll in einem weiteren Verfahrensschritt vertieft untersucht und mit den Eigentümern besprochen werden. In der Kofi wurden schon erste Ansätze aufgenommen, die das finanzielle Verfahren i.S.d. § 149 BauGB abdecken.

Ein Schwerpunkt der Sanierung liegt auf der Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude sowie der Aufwertung des öffentlichen Raumes. Nach den Umfragen ist zu erwarten, dass bei der Umsetzung dieser Sanierungsziele keine Erschwernisse zu erwarten sind. Einer besonderen Betrachtung unterlag die Frage, ob Erschwernisse durch unkontrollierte Bodenwerterhöhungen zu erwarten seien, die eine Preisbindung erforderlich machen würde. In dem geplanten Gebiet sind die Gebäude in überwiegendem Eigentum der Nutzer, was wiederum dazu führt, dass nicht mit der Vorwegnahme von Werterhöhungen durch die Sanierung gerechnet werden kann.

Die Grundstückspreise und damit auch die Grundstückswerte werden maßgeblich durch die Erwartung der künftigen Nutzbarkeit des Grundstücks beeinflusst und erhöhen sich regelmäßig bereits im Vorfeld der künftigen Nutzung. Dies kann hier ausgeschlossen werden, da die derzeitige Nutzung sich nur unwesentlich, nach Angebot und Nachfrage verändern wird.

Die Durchführung der Sanierung wird nach den vorliegenden Erkenntnissen durch das **vereinfachte Sanierungsverfahren** nicht erschwert und kann somit unter **Ausschluss der §§ 152 – 156 BauGB** durchgeführt werden.

Es wird vorgeschlagen, die Sanierungsmaßnahme „Kernbereich Idar“ im **vereinfachten Verfahren** durchzuführen. **Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB anzuwenden.**

Die vorliegende Version der vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet „Kernbereich Idar“ in der Stadt und die daraus abgeleiteten Sanierungsziele wurden durch den Stadtrat in seiner Sitzung am __ . __ . 2022 angenommen und beschlossen.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am __ . __ . 2022 den Satzungsbeschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Kernbereich Idar“ gefasst. Dieser wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht und hat damit Rechtskraft erlangt.

Ausgefertigt:

Idar-Oberstein den,

Frank Frühauf
Oberbürgermeister

(Siegel)

Anlagen:

17. Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht

Kosten- und Finanzierungsübersicht

<p>An die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Trier Willy-Brand-Platz 3 54290 Trier</p> <p>Idar-Oberstein den 29.08.2022 _____ (Ort, Datum)</p>									
<p>Stadt Idar-Oberstein Name (ggf. mit Angabe der Verbandsgemeinde/des Landkreises) Stadtverwaltung Idar-Oberstein Anschrift (Straße, Hausnummer, PLZ, Ort) Georg-Maus-Straße 1, 55743 Idar-Oberstein Bankverbindung (Bankleitzahl, Kontonummer, Geldinstitut)</p>									
<p>Auskunft erteilt (Name, Amtsbezeichnung, Telefon, Telefax, E-Mail-Adresse) Herr Dirk Thomé, Telefon 06781 64-630 Fax 06781 64-448 E-Mail dirk.thome@idar-oberstein.de</p>									
<p>Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht für die Gesamtmaßnahme:</p> <p>Gemeinde: "Idar-Oberstein" - Maßnahme: "Stadtsanierung Idar"</p>									
<p>Erläuterungen - Zeitpunkt/Stand: - Größe des Gebietes: - Zahl der Einwohner in der Gemeinde (insgesamt) - Zahl der Einwohner im Erneuerungsgabiet - Verfahren: - Beginn der Sanierung: - Ende der Sanierung:</p>	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"></td> <td style="width: 50%; text-align: right;">29.08.2022</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border: 1px solid black;">4.99ha</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border: 1px solid black;">31.717</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;">Vereinfachtes Verfahren 2022 vorr. 2037</td> </tr> </table>		29.08.2022		4.99ha		31.717	Vereinfachtes Verfahren 2022 vorr. 2037	
	29.08.2022								
	4.99ha								
	31.717								
Vereinfachtes Verfahren 2022 vorr. 2037									

A Ausgaben (einschl. Vermögenswerte)														
Kostengruppen	Gesamt förderungsfähige Kosten		nachrichtlich: in Bewilligungen berücksichtigte Kosten		Vorläufe bei Auszahlungen berücksichtigte Ausgaben		Rest der in Bewilligungen berücksichtigten Kosten		2022	2023	2024	2025	2026	2027ff.
	Soll/€	Ist/€	Soll/€	Ist/€	Soll/€	Ist/€	Soll/€	Ist/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€	Soll/€
1														
1. Vorbereitung der Gesamtmaßnahme														
1.1 Vorbereitung nach § 140 BauGB	22.592,00	0,00	20.492,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	900,00
1.1.1 VU, ISEK Konzept	19.992,00	0,00	19.992,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	900,00
2 Öffentlichkeitsarbeit	2.600,00	0,00	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2 Sonstige Vorbereitungsmaßnahmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.3 Städtebauliche Planung	75.800,00	0,00	35.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	29.700,00	7.500,00	3.600,00	3.600,00	0,00	0,00
1.3.1 Konzepterstellung Parkplatzzubau	43.900,00	0,00	26.800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.900,00	3.600,00	3.600,00	0,00	0,00	0,00
2 Städtebauliche Planungen	32.500,00	0,00	8.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.800,00	7.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.4 Vergütung von Sanierungsträgern	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.5 Vergütung von sonstigen Beaufragten/Beratern	300.000,00	0,00	20.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	200.000,00
1.5.1 Sanierungsberatung	300.000,00	0,00	20.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	200.000,00
2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ASI Summe der Ausgaben der Vorbereitung	398.992,00	0,00	75.492,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00	27.800,00	23.900,00	23.900,00	20.300,00	200.900,00

Kosten- und Finanzierungsübersicht

3. Baumaßnahmen											
3.1.	Modernisierung und Instandsetzung gemeindeseitiger Gebäude	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.2.	Neubau und Ersatzbauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.5.	Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	1.382.000,00	0,00	0,00	0,00	72.000,00	525.000,00	595.000,00	190.000,00	0,00	0,00
	1. Modernisierung Gemeinbedarfsräume	337.000,00	0,00	0,00	0,00	42.000,00	85.000,00	110.000,00	100.000,00	0,00	0,00
	2. Außenanlagen (Jugend, Senioren auf Marktplatz)	630.000,00	0,00	0,00	0,00	30.000,00	160.000,00	350.000,00	90.000,00	0,00	0,00
	3. Herstellung Spielplatz - Maler Wildplatz nachhaltige Aufwertung	140.000,00	0,00	0,00	0,00	140.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	4. Herstellung Toilettenanlage	275.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	140.000,00	135.000,00	0,00	0,00	0,00
3.6.	Verlegung oder Änderung von Betrieben	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.7.	Baumaßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen (§ 148 Abs. 2 BauGB)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.8.	Durchführung sonstiger Baumaßnahmen (§ 148 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AS3	Summe der Ausgaben der Baumaßnahmen	1.382.000,00	0,00	0,00	0,00	72.000,00	525.000,00	595.000,00	190.000,00	0,00	0,00
4. Sonstige Ausgaben/Vermögenswerte											
4.1	Vor- und Zwischenfinanzierung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.2	Kreditzinsen und Geldbeschaffungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.3	Abwicklung Dorferneuerung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.4	Vermögenswerte, Wertgegenstände zu Gunsten der Gemeinde für bereitgestellte Grundstücke	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AS4	Summe der sonstigen Ausgaben/Vermögenswerte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
A	Summe sämtlicher Ausgaben einschl. der Vermögenswerte (AS1 bis AS4)	5.898.945,00	0,00	0,00	0,00	75.492,00	339.200,00	2.101.500,00	1.512.153,00	0,00	746.400,00

2. Sonstige Einnahmen/Vermögenswerte	1											
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
2.1 Wertsteigerung bei gemeindeeigenen privat nutzbaren Grundstücken, die dem Ausgleichsbetrag entsprechen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1	0,00											
2	0,00											
2.2 Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde für verbleibende Grundstücke	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00											
	0,00											
ES2 Summe der sonstigen Einnahmen/Vermögenswerte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Städtebauförderungsmittel												
3.1 Städtebauförderungsmittel (Eigenanteil) der Gemeinde	0,00		0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.2 Städtebauförderungsmittel des Landes, einschl. der darin enthaltenen Bundesfinanzhilfen	0,00		0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.3 Verfügbarer Rest Städtebauförderungsmittel *) (Eigenanteil) der Gemeinde				0,00								
3.4 Verfügbarer Rest Städtebauförderungsmittel *) des Landes, einschl. Bundesfinanzhilfen				0,00								
ES3 Summe der Städtebauförderungsmittel	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
E Summe sämtlicher Einnahmen einschl. der Vermögenswerte (ES1 bis ES3)	3.047.621,20		0,00	0,00	0,00	112.440,00	503.280,00	1.186.520,00	919.861,20	325.520,00		
Gegenüberstellung:												
A Ausgaben (einschl. Vermögenswerte)	Soll/E	Ist/E	Vorjahre	Rest	2022	2023	2024	2025	2026	2027ff.		
	6.338.945,00	0,00	Ist/E	Ist/E	Soll/E	Soll/E	Soll/E	Soll/E	Soll/E	Soll/E		
E Einnahmen (einschl. Vermögenswerte)	3.047.621,20	0,00	0,00	0,00	75.492,00	339.200	1.124.200	2.361.500	1.692.153	746.400		
Überschuss (+) / Unterdeckung (-) Jahr	-3.291.323,80	0,00	0,00	0,00	0,00	112.440	503.280	1.186.520	919.861	325.520		
Überschuss (+) / Unterdeckung (-) gesamt	-3.291.323,80	0,00	0,00	0,00	-75.492,00	-226.760	-620.920	-1.174.980	-772.292	-420.880		
					-75.492,00	-302.252	-923.172	-2.098.152	-2.870.444	-3.291.324		
Die Summe der privaten Modernisierungen wird auf 7.380.000 € geschätzt. Die Kosten sind nicht in der Kofi enthalten, da keine Förderung im Rahmen der Sanierung erfolgt; steuerliche Abschreibung nach §7h EStG.												

18. Berichte der Bürgerversammlung



Sanierungsgebiet „Kernbereich Idar“



Auftaktveranstaltung der Bürgerbeteiligung Donnerstag, 01.06.2022

Bearbeiter:
Hubert L. Deubert
Moritz Müller
Julia Clemenz



Stadt Idar-Oberstein
Vertreten durch
Oberbürgermeister
Frank Frühauf

Ansprechpartner:



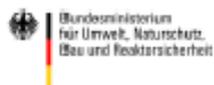
Stadtverwaltung Idar-Oberstein
Georg-Maus-Straße 1
55743 Idar-Oberstein

Stadtbauamt Idar-Oberstein
Georg-Maus-Straße 1
55743 Idar-Oberstein
Dirk Thomé
Kevin Keller
06781 64-630
06781 64-641
Kevin.keller@idar-obertsein.de
Planung@idar-oberstein.de

Im Auftrag der Stadt Idar-Oberstein:



Planungsbüro Deubert & Partner
Kleine Wust 16
67280 Quirnheim
Telefon: 06359/ 801-680
E-Mail: buero@hldeubert.de
Internet: www.hl.deubert.de



I. Ausgangssituation und Zielsetzung

Nach § 141 Abs. 1 des BauGB hat sich eine Stadt vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes hinreichende Grundlagen zur Beurteilung der Notwendigkeit einer Sanierung zu verschaffen. Dies geschieht in der Regel durch die so genannten vorbereitenden Untersuchungen. In diesem Verfahrensschritt werden die sozialen, demographischen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge untersucht sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im sachlichen und zeitlichen Gesamtzusammenhang ermittelt.

Die vorbereitenden Untersuchungen sind Voraussetzung und damit der erste wichtige Baustein für ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (I-SEK). Ihr grundsätzlicher Ablauf lässt sich wie folgt in sechs Arbeitsschritte gliedern.

- 1) Bestandsaufnahme- und -bewertung
- 2) **Beteiligung der Sanierungsbetroffenen (Bürgerbeteiligung)**
- 3) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- 4) Sanierungsrahmenplanung
- 5) Maßnahmenkatalog und Kostenübersicht (§149 BauGB)
- 6) Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

Der hier vorliegende Bericht fasst die Aussagen und Ergebnisse der **Auftaktveranstaltung der Bürgerbeteiligung** der Stadt zusammen. Zu dieser Veranstaltung kamen ca. 54 interessierte Bürgerinnen und Bürger.

Die Auftaktveranstaltung fand am Donnerstag, den 01. Juni 2022 um 18.30 Uhr in der Heidensteilhalle in Idar-Oberstein statt.

In Zusammenarbeit mit den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt wurden die Schwächen und Stärken sowie die Wünsche für die Stadt herausgearbeitet.

Die Stärken und Schwächen werden vom Büro Deubert herausgearbeitet und zu Oberthemen zusammengefasst. Diese Oberthemen werden dann in drei nachfolgenden Arbeitskreisen intensiv diskutiert, mit dem Ziel öffentliche Maßnahmen herauszubilden, die im ISEK verankert werden.

II. Ablauf der Auftaktveranstaltung

- 18:30 Uhr Begrüßung durch den Oberbürgermeister Frank Frühauf
- 18:40 Uhr Ausführungen zum Sanierungsgebiet „Kernbereich Idar“
- 19:00 Uhr Erläuterungen steuerlichen Aspekten von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durch Herrn Deubert (Planungsbüro Deubert & Partner, Quirnheim)
- 19:15 Uhr Aktive Beteiligung der anwesenden Bürgerinnen und Bürgern mit Hinblick auf folgende Fragestellungen
- 1) „Was ist negativ in Idar-Oberstein?“ (rote Zettel)
 - 2) „Was ist gut in Idar-Oberstein?“ (grüne Zettel)
 - 3) Welche Projekte sollen im Laufe des Programms realisiert werden bzw. was wünschen Sie sich für Idar-Oberstein? (blaue Zettel)
- 19:30 Uhr Auswertung der Beteiligung
- 20:00 Uhr Erläuterung des weiteren Vorgehens, sowie die Bildung von Arbeitsgruppen anhand der gewonnenen Erkenntnisse aus der Stärken-/ Schwächen Analyse
- 20:30 Uhr Ende der Veranstaltung

III. Informationen zum Sanierungsgebiet „Kernbereich Idar“

Ziel eines förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ist die Aufwertung des Gebäudebestandes von öffentlichen und privaten Gebäuden, die Aufwertung von Grün- und Freiflächen, Erneuerung und Anpassung der Infrastruktur sowie die Umsetzung von Mobilitätskonzepten. Immer bedeutender werden außerdem Maßnahmen für den Klimaschutz und zur Klimaanpassung.

Die Voraussetzung für ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet ist zum einen das Vorhandensein von städtebaulichen Missständen nach § 136 BauGB in einem zu bestimmenden Gebiet der Stadt. Die Missstände werden dabei unterschieden in Funktionsschwächen und Substanzschwächen. Des Weiteren müssen vorbereitende Untersuchungen nach §141 BauGB durchgeführt werden. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme/-analyse und der Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern werden dann in einem ISEK (= integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept) festgehalten. Ebenso erhält dieses Konzept Maßnahmen, welche innerhalb des einer Zeitraumes der nächsten 15 Jahre durchgeführt werden sollen.

Man unterscheidet in zwei Sanierungsverfahren: das klassische und das vereinfachte Verfahren. In Idar-Oberstein wird wohl das vereinfachte Verfahren angewendet. Dies bedeutet, dass am Ende der Förderlaufzeit keine Ausgleichsbeträge fällig werden. Wenn es zu Änderung oder Herstellung von Erschließungsanlagen kommt fallen jedoch die Ausbaubeiträge nach KAG, in Idar-Oberstein, wiederkehrenden Beiträge, an.

Das ISEK bildet das Grundgerüst der Entwicklung der Stadt im Sanierungsgebiet. Darin enthalten werden die Bestandsaufnahme sowie die Analysen des Untersuchungsgebietes sein. Auch die Ergebnisse der Bürgerbeteiligungen fließen in den Bericht. Das ISEK hält im Ergebnis die Maßnahmen und Kosten fest, welche mit dem Sanierungsgebiet umgesetzt werden sollen.

IV. Vorteile privater Modernisierungsmaßnahmen

Eigentümer von Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten können bei privaten Modernisierungs- und Instandsetzungen profitieren:

- **Erhöhte steuerliche Abschreibung** nach § 7h, 7i EStG durch eine Bescheinigung

Voraussetzung, um von den Vorteilen zu profitieren ist der Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung zwischen der Stadt und dem Eigentümer. Unterstützt werden durchgreifende Modernisierungen, Restmodernisierungen und auch Maßnahmen im Außenbereich der Gebäude, z.B. der Fassadenanstrich. Das Büro Deubert wird die Eigentümer zukünftig hinsichtlich privater Modernisierungsmaßnahmen beraten.

V. Zusammenfassung der Ergebnisse der aktiven Beteiligung

Die anwesenden Bürgerinnen und Bürger wurden gebeten auf Zettel zu notieren, was Ihnen an Idar-Oberstein gefällt und nicht gefällt, sowie Wünsche und Ideen mitzuteilen. An der anschließenden Diskussion nahmen die Bürgerinnen und Bürger rege teil.



Kritikpunkte



Wünsche und Anregungen



Positive Rückmeldungen



Aktive Mitwirkung

AG Verkehr und Grünflächen:

Kritikpunkte Verkehr:

wenig Parkmöglichkeiten
Engstelle Kobachstr.
Ausfahrt Schulhof/Fußgängerweg, Kobachstr.unübersichtlich
wenig Parkflächen
Verkehrssituation
Straßenzustand
zu wenig Parkflächen für Anwohner
ebener Spazierweg von Idar zur Weiherschleife (Durchgang Fissler)
zu wenig Parkplätze
Pflege der Gehwege
Bushaltestelle, Unterstände renovieren
defekter Bodenbelag
Wartehaus (Bus) Alexanderplatz
Verkehrssituation
Parksituation für Anwohner
Straßenreinigungsgebühr
Parkplatz + Gebühren (nur 4 Std.)
Parkgebühren, Samstagstarif, Sauberkeit, leerstehender Flächen als Parkplatz
Parkplätze
zuwenig Radwege + Radparkplätze (Sichere)
Parkplatz Marktplatz
Parkplatzsituation
Parkplatz /Parkgebühr
Parkgebühren
Verkehr Kobach
Parkplatzangebot
Struktur öffentl Nahverkehr
Probleme m. Autoverkehr
Schlechte Anbindung zum Erholungsgebiet
keine Spielplätze

Kritikpunkte Grünflächen:

wenig Spielplatz, kein Bolzplatz
wenig Spielplätze
zu wenig Grünflächen im Zentrum
zu wenig Natur, offene Gewässer
zu viel Betonversiegelung
Wenig Grünflächen, Parks
wenig Grünflächen
Einbeziehung des Idarbaches, Lichtloser Alexanderplatz, fehlende Toiletten
zu wenig Grünflächen
zu wenig Grünflächen Zentrum
kein Christkirchplatz 2.0, am Maler Wild Platz
wenig Grünflächen, kein Parks, Spielplatz in der Innenstadt fehlt
zu wenig Grün im zentralen Bereich
Grünanlagen fehlen
Pflege Grünanlage
Maler Wild Platz, Brunnen, Begrünung
feldender Spielplatz
defekter Bachlauf, Brunnen
Wasserläufe

Positive Rückmeldung Verkehr:

Verkehrskreisel
Busverbindungen zu Sehenswürdigkeiten
Autofrei in die Zukunft

Positive Rückmeldung Grünflächen:

Kirschbäume
Bachlauf Obere Fußgängerzone
Bachlauf in der Fußgängerzone
schöne gestitete FUZO, Fassaden, Bäume, Wasserläufe
Fußgängerzone schön gestaltet, Wasserlauf
Fußgängerzone
Belag der FUZO sollte Barrierefrei sein
Gestaltung FUZO
ausbaufähige FUZO
Marktplatz begrünen, bepflanzen
Idarbach
Grünbestand
Lage in der Natur
Spielanlage für Kinder gut
viel Wald
schöne blühende Bäume, Bachlauf durch FUZO
Wasserläufe FUZO
Landschaft
Nähe zur Natur

Wünsche und Anregungen Verkehr:

bessere Straßenverhältnisse Wohngebiet
mehr Parkplätze, Parkflächen
Umlegung ÖPNV
Elektroshuttle, Kleinbusse, Ringverkehr, auch Abends
Parkflächen Ausserhalb
freies Parken, Zonennah
Aufhebung Einfahrt Fußgängerzone nach 11 Uhr
Kostenloses parken /Verkaufsoffenen Sonntagen
Straßenbahn
Parkebene unter Marktplatz
Rödgesberg Wege sanieren
E-Ladestationen
mehr Radwege/Radfahrzonen
mehr Parkmöglichkeiten
Straßenabspernung für Spielstraße, Spielgeräte
Erweiterte Sanierung Kobachstr. re+li
Verkehrsberuigten Bereich
Kobachstr. mit ins Sanierungsgebiet
Radwege
Fußwege Rüdesberg herrichten, Stolperfallen
Shuttle Elektro zwischen den Stadtteilen, auch Abends
Alexanderplatz und obere Hauptstr. Verbessern
Ausreichend Parkplätze
freie Parkplatzsituation verbessern,
Wettbewerbssituation gegen Grüne Wiese zu verbessern
Entlastung der Kobachstraße, evtl. Einbahnstr.
Parkplätze für Arbeitnehmer, Anwohnerparkplätze
Fußgängerzone in Verkehrsberuhigten Bereich mit Kurzzeitparkplätzen
Fußgängerzone Verkehrsberuhigte Zone
Zentrale Bushaltezone Marktplatz
Stadtbusverkehr durch Fußgängerone /Verkehrsberuhigt durchleiten
Kostenlose Busse Bhf-Alex
Bessere Busanbindung
mehr Straßen einbeziehen
Regenschirmgasse beleuchtet

Wünsche und Anregungen Grünflächen:

mehr grün, Bäume
Park für Senioren
Stadtklima beachten
Mehr grün
Mehr grün
Spielplätze
Kinderspielplätze
Freiflächen/Offenen Treffpunkte
Park errichten, Fissler Richtung, Weiherschleife
Blumen in der Fußgängerzone
Grünflächen/Parks, Bereich Innenstadt/Marktplatz
Grünfläche Richtung Fisslergelände
Grünanlage im Zentrum
mehr Grünflächen
mehr Blumen
Freizeitanlage Grundstück Manz
Bürgerpark Marktschule
mehr Spielplätze
Wasserspielplatz
Kinderspielplatz
Kinderspielplätze
Parks- und Grünflächen
Festgelände Weiherschleife aufwerten
Spielplätze als Festival/Veranstaltungsfläche nutzen
Einbindung Idarbach Stadtgebiet
Bürgerpark mit Biergarten Zwi. Dampf- und Weiherschleife
Brunnen am Maler Wild Platz in Gang bringen
Sportgelände für Erwachsene
Brunnen am Maler Wild Platz
Wasserlauf durch Fußgängerzone
fachgerechte Reparatur Pflasterung Fußgängerzone
Spielplatz in der Stadt
Alter Schulhof, Spielplatz f. Kinder, Sitzzecke f. Erwachsene
Sitzgelegenheiten zur Kommunikation
Erhaltung Bachlauf
Neugestaltung Schulhof Markthalle
mehr Stadtgrün
mehr grün
Kinderspielplatz
mehr Grünflächen
Zugang Idarbach
Maler Wild Platz, Brunnen, Begrünung
mehr grün, Bäume
Grünflächen, Spielplätze, Mehrgenerationenplatz

AG Stadtbild, Kultur, Einzelhandel und Gastronomie:

Kritikpunkte Stadtbild:

Leerstand
 Sozialer Brennpunkt, Maler Wild Platz, es fehlt gute Alternative
 zuviele Plätze an den öffentlich Alkohol konsumiert wird
 Leerstand der Geschäfte, Sauberkeit,
 Horden von arbeitsunwilliger mit steigender Tendenz
 Verslumung öffentlicher Plätze
 fehlende Toiletten
 keine öffentlichen Toiletten, Parkgebühren, Fisslergelände Einfahrt
 Toiletten, Testzentrum fehlen
 öffentliche Toiletten,
 Sanierung Marktschule
 Treppen, Zugänge Barrierefrei zu Geschäften
 öffentliche Toiletten, auch barrierefrei
 defekte Brunnen
 Börsenhochhaus zu groß, Börsenparkplatz
 Missachtung der Fußgängerzone
 Börsengebäude stört
 Börsenhochhaus
 Börsenhaus zurückbauen, zu hoch
 zu wenig Einkaufsmöglichkeiten
 Börse als Schandbauwerk
 zu wenig Wohnen im Kernbereich
 keine Toilettenanlage, keine Spielplätze in Idar
 Brachfläche Grundstück Manz
 zu wenig Ärzte
 Schulhof+ umliegende Gelände
 Leerstände Geschäfte
 Zustand Börse
 Börsenhaus
 Börse Abriss
 Allgemeine Hässlichkeit der Stadt, soll schöner werden
 Stadtreinigung, Kehrmaschine (Uhrzeit)
 Toiletten
 Saufgelage bestimmter Bürger
 viele Leerstände, Domino-Effekt
 viel Leerstand
 Geschäftsleerstand
 Parkgebühren
 Leerstand verwarlost
 Toiletten sehr wichtig
 starke Lärmbelästigung (Nachtstunden), kaum Einsatz/Kontrolle v. Polizei / Ordnungsamt
 keine bezahlbaren Anwohnerparkplätze
 Autos in der Fußgängerzone
 Abgrenzung San.-Gebiet zu Klein
 Marktschule Leerstand Ungenutzt
 Leerstand, Marktschule ungenutzt, trostlose FUZO
 kein Wasser im Brunnen
 Autos in der Fußgängerzone
 Leerstand

Positive Rückmeldung Stadtbild:

Historische Gebäude
schöne Fußgängerzone
Schleiferplatz schützenswerte Häuser
Schleiferplatz schützenswerte Häuser
Schleiferplatz ist gut
Hurra, es gibt noch Meztgerei und Bäckerei :)
Fußgängerzone
denkmalgeschützte Bausubstanz
Schöne Bausubstanz, kurze Wege zum einkaufen
Gebäudebestand Vorkriegszeit/Gründerzeit um 1900, Nahversorgung
Gelände Weiherschleife
kurze Wege FUZO
Fußgängerzone
Geschäfte fehlen, könnten attraktiver sein
dörflichen Charakter
Überschaubarkeit
schönes Gebäude Marktschule
schöne Bausubstanz
räumliche Nähe , Einkaufsmöglichkeit
kurze Wege, Historische Gebäude, Fassade
bis auf wendige Ausnahmen schöne Innenstadt, könnte aber noch attraktiver werden

Wünsche und Anregungen Stadtbild:

Toiletten "Monnemer Eck"
 Cafe's, Konditorei
 Sitzgelegenheiten
 Leerstände reaktivieren, Läden füllen
 WC
 LED Beleuchtung
 mehr belebung der Geschäfte
 Nachkriegsbausünden entfernen
 Abriss Börse
 Toiletten
 mehr Geschäfte /täglichen Bedarf
 offenen Innenstadt, keine Milchverglasten Fenster, FUZO
 belebte Geschäfte
 Netto Markt außerhalb Fußgängerzone
 Idar als Kunst- und Kulturstadtteil
 junge Leute in die Stadt, Schule ins Zentrum, Hochschule f. Design
 Galerie Geschäfte
 Marktplatz öffentlich nutzen, mehr als nur Parkplatz
 Pflege und Sauberkeit Idarbach
 Tengelmann beleben
 Toilettenanlage
 öffentliche Toiletten
 Börsen Hochhaus
 Rückbau der Börse
 Sanierung Fussgängerzone, Brunnen und Bäche
 überdachte Freisitze, Bänke in der Muschel Schleifeplatz
 Toiletten sehr wichtig
 keine neuen Industrie-Architekturen..wie Börse usw.
 Wiederbelebung Marktpassage + Marktschule
 Lebensmittelmarkt m. Frischetheke, Tengelmann Marktpassage
 Wiederbelebung der Marktpassage
 Sanierung Brunnenanlage am Maler Wild Platz, ohne Bäume zu entfernen
 Gustav-Manz Gelände entwickeln
 Dampfschleife entwickeln
 Schönes Café mit guten und qualitativen Waren
 Metzgerei, Bäckerei, Lebensmittelgeschäft, Drogerie, Öffentliche Toiletten
 wieder mehr Einzelhandel
 Metzgerei, ordentlicher Discounter
 öffentliches freies wlan
 Verbesserung der Lebensmittelversorgung
 Sanierung+ öffentliche Nutzung Marktschule mit städtischen Trägeschaft
 Überdachte Autofreie Erlebniseinkaufsstraße
 Digitale Infrastruktur
 Autofrei
 Stadtkernverschmelzung
 Belebung Marktschule, Event. Stadtarchiv, Fachhochschule Edelstein+Design
 kein Leerstrand
 Leerstand beseitigen
 Junge und Alte Menschen wieder in die Stadt holen, Seniorenwohnen
 Leerstand beheben
 Börse umbauen, ästhetisch nutzen

AG Kinder, Jugend und Senioren:

Kritikpunkte Kinder, Jugend und Senioren:

kein Grundschule im Kerngebiet
zu wenige Festivals und Events im Kernstadtbereich
wenig angebote für Junge Menschen, wenig Platz für Kinder
Altenheime
vernachlässigte Infrstruktur
Casino
Beratungsstelle
Kiosk Anlage(Beirut Grill), Mannheimereck
Strip Club
Ausstellung
kein Treffpunkt/Räume für Ältere
nur Jazztage!!!!

Positive Rückmeldung Kinder, Jugend und Senioren:

Kneipenmeile
 Jazztage, Wochenmarkt
 Kneipenviertel
 Fußgängerzone, Lokale, Jazztage
 Mode, Kunstmuseum
 Jazztage
 Musik, Ausstellungen
 Events
 Nachtleben, ist schon immer in Idar, nette Kneipen
 Markt, Lokalitäten
 Gastronomie, Ausgehmöglichkeiten
 Kneipenszene, Gaststätten
 Lokale Kneipen, Wochenmarkt, Jazztage
 Kneipen
 Gastronomie zBsp. Inder
 Gastronomie , Geselligkeit
 Keipenviertel
 Gastronomie
 Gastronomie
 Kneipen und Gaststätten
 Jazztage
 Weihnachtsmarkt
 Gute Kneipgen und Gastrolandschaft in Idar
 Kneipenkultur
 Aussengastronomie, Schnellerzugang zum Waldspaziergang, Jazztage
 Jazztage
 Kneipenviertel, Kunst Musik Tage, Edelsteinmarkt im Sommer
 Jazztage, Eisdielen, Ausgehmöglichkeiten
 Die Menschen!
 Kulturelle Vielfalt wachsen zu sehen
 Jazztage, Einige gute Gaststätten
 Markt
 Jazztage. Wochenmarkt, Kneipen , Restaurants
 schöne Gastronomie, Plätze, bürgernahe Veranstaltungen
 Bevölkerung freundlich, grundsätzlich ruhig, günstige Lebenshaltungskosten
 nette Bevölkerung, gemütliche Tallage, Maktshule Wahrzeichen
 Marktschule, Fachhochschule, Maler Wild Brunnen
 Jugendtreff

Wünsche und Anregungen Kinder, Jugend und Senioren:

Vielfalt der Nationen
 Turnhalle/Marktschule beleben
 Rückkauf Marktschule, Bürgernahe Nutzung
 Beratungsstelle für Emigranten
 Samstag Markt/ Werbegemeinschaft
 Grundschule
 Wochenmarkt/Freitag +Samstag
 Öffentliche Toiletten
 Attraktivität für Jungunternehmer
 Jugendzentrum erweitern / Ausbauen
 Ausbau Jugendzentrum /Außengelände
 Edelstein+Schmuckhandwerk erlebbar machen
 Nahversorgung
 Kostenlose Busverbindung
 Bürgerbüro in Idar
 Markthalle
 Marktschule für Jung und Alt
 regelmäßige Veranstaltungen Fußgängerzone
 Werbefläche
 Schulhof Marktschule, Sporthalle
 Feuerwehrgerätehaus
 Genussmarkt am Samstag
 Netto Markt außerhalb Fußgängerzone
 mehr Feste im Kernbereich
 Idar als Kunst- und Kulturstadtteil
 Kunstmuseum
 Kino
 Marktschule erhalten
 Bürgerbüro in Idar
 ehem Bushaltest. Kiosbetrieb durch Streetworker
 Platz für Soziale Problemfälle
 Kino
 mehr Gastronomie + Bewirtende Aussenflächen
 mehr Events
 Kneipenviertel "Kiez"
 Versammlungsraum
 Kunstausstellungsraum/Schmuckausstellungsraum
 Aussenräume für Musik + Theaterveranstaltungen
 Kinderfest am Kinder Tag 1. Junimit Basteln
 Generationenübergreifendes Kulturzentrum
 Fest der Kulturen, Auftritte, Essen 1x im Jahr
 Künstler- u. Handwerkermeile i.d. Fuzo
 Edelstein- und Schmuckindustrie Sichtbarkeit
 Künstlergalerie
 Vereinsräume
 Weihnachtsmarkt
 Offene Werkräume, Kunstprojekte
 Kunst im Stadtbild, Kultur
 Räume für Gründerzentrum
 Alte Fachschule und Erkstätten ausbauen
 Geschäfte und Werkstätten kombiniert
 Veranstaltungshalle i.d. Innenstadt für Versammlungen

VI. Weiteres Vorgehen

Nach der Auftaktveranstaltung werden drei Arbeitskreise stattfinden.

Folgende Arbeitskreise wurden anhand der gewonnenen Erkenntnisse aus der Stärken-/ Schwächen Analyse gebildet:

1. **AG Verkehr und Grünflächen**
2. **AG Stadtbild, Kultur, Einzelhandel, Gastronomie, Private Modernisierung**
3. **AG Kinder, Jugend und Senioren**

In den jeweiligen Arbeitsgruppen werden die Ergebnisse der Stärken, Schwächen und Wünsche weiter vertieft und zu Maßnahmen ausgearbeitet. Die Termine zu den Arbeitskreisen werden im Amtsblatt bekannt gegeben.

Am Ende des Beteiligungsprozesses wird es eine Abschlussveranstaltung geben, in welcher die Ergebnisse der Beteiligung und des ISEK's präsentiert werden.

Quirheim den 20.06.2022



Sanierungsgebiet „Kernbereich Idar“



1. Arbeitsgruppensitzung Montag, 20.06.2022

Bearbeiter:
Hubert L. Deubert
Moritz Müller
Julia Clemenz



Stadt Idar-Oberstein
Vertreten durch
Oberbürgermeister
Frank Frühauf

Ansprechpartner:



Stadtverwaltung Idar-Oberstein
Georg-Maus-Straße 1
55743 Idar-Oberstein

Stadtbauamt Idar-Oberstein
Georg-Maus-Straße 1
55743 Idar-Oberstein
Dirk Thomé
Kevin Keller
06781 64-630
06781 64-641
Kevin.keller@idar-obertsein.de
Planung@idar-oberstein.de

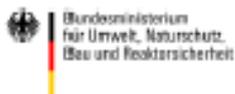
Im Auftrag der Stadt Idar-Oberstein:

Planungsbüro



Deubert

Planungsbüro Deubert & Partner
Kleine Wust 16
67280 Quirnheim
Telefon: 06359/ 801-680
E-Mail: buero@hldeubert.de
Internet: www.hl.deubert.de



I. Ausgangssituation und Zielsetzung

Nach § 141 Abs. 1 des BauGB hat sich eine Stadt vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes hinreichende Grundlagen zur Beurteilung der Notwendigkeit einer Sanierung zu verschaffen. Dies geschieht in der Regel durch die so genannten vorbereitenden Untersuchungen. In diesem Verfahrensschritt werden die sozialen, demographischen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge untersucht sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im sachlichen und zeitlichen Gesamtzusammenhang ermittelt.

Die vorbereitenden Untersuchungen sind Voraussetzung und damit der erste wichtige Baustein für ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (I-SEK). Ihr grundsätzlicher Ablauf lässt sich wie folgt in sechs Arbeitsschritte gliedern.

- 1) Bestandsaufnahme- und -bewertung
- 2) **Beteiligung der Sanierungsbetroffenen (Bürgerbeteiligung)**
- 3) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- 4) Sanierungsrahmenplanung
- 5) Maßnahmenkatalog und Kostenübersicht (§149 BauGB)
- 6) Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

Der hier vorliegende Bericht fasst die Aussagen und Ergebnisse der **1. Arbeitsgruppensitzung** der Stadt zusammen. Zu dieser Veranstaltung kamen ca. 18 interessierte Bürgerinnen und Bürger.

Die 1. Arbeitsgruppensitzung fand am Montag, den 20. Juni 2022 um 18.30 Uhr in der Heidensteilhalle in Idar-Oberstein statt.

In Zusammenarbeit mit den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt wurden die in der Auftaktveranstaltung erarbeiteten Schwächen und Stärken sowie die Wünsche für die Stadt detaillierter besprochen und in Plänen festgehalten.

II. Ablauf der 1. Arbeitsgruppensitzung

- 18:30 Uhr Begrüßung durch den technischen Amtsleiter des Stadtbauamtes Dirk Thomé
- 18:40 Uhr Begrüßung durch das Planungsbüro Deubert und Partner (Herr Deubert)
- 18:45 Uhr Diskussion der Bürgerinnen und Bürger in den drei Arbeitsgruppen
- 20:00 Uhr Ende der Veranstaltung

III. Ergebnisse der Auftaktveranstaltung

Bei der Auftaktveranstaltung fand eine Befragung der Bürgerinnen und Bürger statt. Diese sollten auf mehrfarbigen Zetteln niederschreiben, was an der Stadt als gut befunden wird, was als negativ empfunden wird und was die Wünsche für die Stadt sind. Die Ergebnisse der Befragung wurden vom Büro Deubert & Partner anschließend zusammengetragen und in drei Schwerpunkte aufgeteilt. Als Arbeitsgruppen haben sich ergeben:

1. AG Verkehr und Grünanlagen
2. AG Stadtbild und Kultur
3. AG Kinder, Jugend und Senioren

Über diese Themen soll nun in den drei Arbeitsgruppen diskutiert werden. Aus diesen Diskussionen sollen Maßnahmen für das ISEK abgeleitet werden.

IV. Diskussion der Bürgerinnen und Bürger in Arbeitsgruppen

In den drei Tischgruppen wurde über die einzelnen Themen diskutiert und Maßnahmen erarbeitet.

1. Verkehrssituation im Kernbereich Idar

In der Bismarckstraße kommt es durch zu schnelles Fahren zu einer Lärmbelästigung für die Anwohner. Verkehrsberuhigende Maßnahmen sind gewünscht. Die Fußgängerzone soll auf jeden Fall erhalten bleiben.

Die Lage des Zebrastreifens in der Kobacherstraße ist problematisch, da es zu Rückstau im Kreisverkehr kommt.

Ein Kreisverkehr am Alexanderplatz soll die Kreuzung entzerren.

Eine Neuordnung der Bebauung an der B422 am Schmidtsberg könnte eine Lösung für eine Umleitung des Verkehrs aus dem Kernbereich sein.

2. Der ruhende Verkehr

Die öffentlichen Parkplätze im Sanierungsgebiet sind Kurzzeitparkplätze mit Parkscheibe oder Parkschein. Anwohnerparkplätze gibt es so gut wie keine. Die kostenlosen Parkplätze werden tagsüber von Arbeitnehmern der

Betriebe in der Fußgängerzone genutzt. Arbeitnehmerparkplätze gibt es nur sehr wenige im Sanierungsgebiet. Durch eine Stellplatzanalyse soll der Mangel an Stellplätzen aufgezeigt werden. Ein Park & Ride Parkplatz in der Nähe des Sanierungsgebietes mit einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr soll Abhilfe schaffen. Weiter wäre anzudenken, ob nicht ein Entlastungsparkplatz/Parkdeck außerhalb des Gebietes geschaffen werden kann. Es wird empfohlen einen Verkehrsplaner einzubinden, der mögliche Lösungen aufzeigen kann.

3. Öffentlicher Nahverkehr

Der Öffentliche Nahverkehr soll im Sanierungsgebiet erweitert werden. Die Straßen sollen an den öffentlichen Nahverkehr angepasst werden, da es einige Engstellen auf der Strecke gibt. Eine Verlagerung des öffentlichen Nahverkehrs ausschließlich auf die Mainzer Straße könnte auch ein Lösungsansatz sein. Elektromobilität im öffentlichen Nahverkehr ist gewünscht. Eine Optimierung der Bushaltestellen ist ebenfalls wünschenswert.

4. Fahrradstellplätze und Fahrradwege

Fahrradwege gibt es im Sanierungsgebiet so gut wie keine, da die Straßen zu eng verlaufen. Auch Stellplätze für Fahrräder sind nur wenige vorhanden. Zentrale, vielleicht sogar überdachte Stellplätze mit Ladestationen für E-Bikes sind wünschenswert. Das Fahrradwegenetz sollte verbessert und weiter ausgebaut werden. Gerade mit den E-Bikes wird auch Idar-Oberstein für den Bereich des Rad-Tourismus interessant.

5. Grünanlagen im Sanierungsgebiet

Die Grünanlagen im Bereich der Idar und Alexanderplatz sind heruntergekommen. Die Idar soll mit Hilfe von neuen Grünanlagen hervorgehoben werden. Auch neue Fußgängerwege können dazu beitragen. Der Schleiferplatz sowie der Maler-Wild Platz sollen mehr begrünt werden. Fußläufige Vernetzungen zu den umliegenden Grünflächen sollen geschaffen werden. Es sollen mehr Maßnahmen ergriffen werden, die dem Klimaschutz dienen und die Biodiversität herstellen. Hierzu wird vorgeschlagen alle öffentlichen Plätze und Anlagen zu überprüfen, ob hier Maßnahmen ergriffen werden können.

Die Bäume vor der alten Markschule sollen erhalten bleiben.

6. Spielplätze

Im Sanierungsgebiet gibt es keine Spielplätze. Der Maler-Wild Platz bietet Platz für einen Spielplatz. Auch an der Stelle der alten Turnhalle könnte ein Spielplatz entstehen.

7. Öffentliche Toilettenanlagen

Im Kernbereich Idar gibt es zurzeit keine öffentlichen Toiletten. Am Schleiferplatz, der als Markplatz und Veranstaltungsplatz genutzt wird, wird eine öffentliche Toilette dringend benötigt. Auch an der Bushaltestelle an der Bismarckstraße, dem sogenannten „Mannheimer Eck“ oder am Alexanderplatz ist eine öffentliche Toilette wünschenswert.

8. Kunst und Kultur

Einen breiten Raum in der Diskussionsrunde Stadtgestalt und Kultur nahm die Diskussion um die Einrichtung eines Kunstmuseums ein. Hier wurde durch einen ansässigen Künstler die Idee zur Schaffung einer solchen Einrichtung formuliert. In der Stadt waren und sind bekannte Künstler, deren Kunst nicht in Vergessenheit geraten sollte. Wichtig ist, die vorhandenen Kunstgegenstände zu sichern und zu erhalten, in einem von der Stadt geleiteten Museum. Das Museum könnte auch mit anderen kulturellen Ausstellungen verbunden sein - Edelsteine etc.. In der Diskussion wurden verschiedene Standorte im Zentrum diskutiert. Unter anderem Leerstände lokalisiert, die man beleben könnte mit festen und wechselnden Ausstellungen.

Als nicht ausreichend wurden die Gemeinbedarfseinrichtungen in Idar bezeichnet. Für den Saalbau gibt es keinen Ersatz. Hier sollen Lösungen gesucht werden, wie man zum einen den Bestand nachhaltig zu verbessern und zum anderen neuen Raum schaffen kann.

V. Weitere Vorgehensweise

In der 2. Arbeitsgruppensitzung sollen die Vorschläge weiter vertieft werden. Dafür wird das Büro Deubert positive Beispiele mitbringen, die in Idar-Oberstein auch denkbar und umsetzbar wären.



Sanierungsgebiet „Kernbereich Idar“



2. Arbeitsgruppensitzung Dienstag, 21.06.2022

Bearbeiter:
Hubert L. Deubert
Moritz Müller
Julia Clemenz



Stadt Idar-Oberstein
Vertreten durch
Oberbürgermeister
Frank Frühauf

Ansprechpartner:



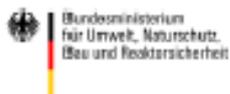
Stadtverwaltung Idar-Oberstein
Georg-Maus-Straße 1
55743 Idar-Oberstein

Stadtbauamt Idar-Oberstein
Georg-Maus-Straße 1
55743 Idar-Oberstein
Dirk Thomé
Kevin Keller
06781 64-630
06781 64-641
Kevin.keller@idar-obertsein.de
Planung@idar-oberstein.de

Im Auftrag der Stadt Idar-Oberstein:

Planungsbüro  Deubert

Planungsbüro Deubert & Partner
Kleine Wust 16
67280 Quirnheim
Telefon: 06359/ 801-880
E-Mail: buero@hldeubert.de
Internet: www.hl.deubert.de



I. Ausgangssituation und Zielsetzung

Nach § 141 Abs. 1 des BauGB hat sich eine Stadt vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes hinreichende Grundlagen zur Beurteilung der Notwendigkeit einer Sanierung zu verschaffen. Dies geschieht in der Regel durch die so genannten vorbereitenden Untersuchungen. In diesem Verfahrensschritt werden die sozialen, demographischen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge untersucht sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im sachlichen und zeitlichen Gesamtzusammenhang ermittelt.

Die vorbereitenden Untersuchungen sind Voraussetzung und damit der erste wichtige Baustein für ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (I-SEK). Ihr grundsätzlicher Ablauf lässt sich wie folgt in sechs Arbeitsschritte gliedern.

- 1) Bestandsaufnahme- und -bewertung
- 2) **Beteiligung der Sanierungsbetroffenen (Bürgerbeteiligung)**
- 3) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- 4) Sanierungsrahmenplanung
- 5) Maßnahmenkatalog und Kostenübersicht (§149 BauGB)
- 6) Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

Der hier vorliegende Bericht fasst die Aussagen und Ergebnisse der **2. Arbeitsgruppensitzung** der Stadt zusammen. Zu dieser Veranstaltung kamen ca. 15 interessierte Bürgerinnen und Bürger.

Die 2. Arbeitsgruppensitzung fand am Dienstag, den 21. Juni 2022 um 18.30 Uhr in der Heidensteilhalle in Idar-Oberstein statt.

In Zusammenarbeit mit den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt wurden die in der 1. Arbeitsgruppensitzung erarbeiteten Maßnahmen näher diskutiert.

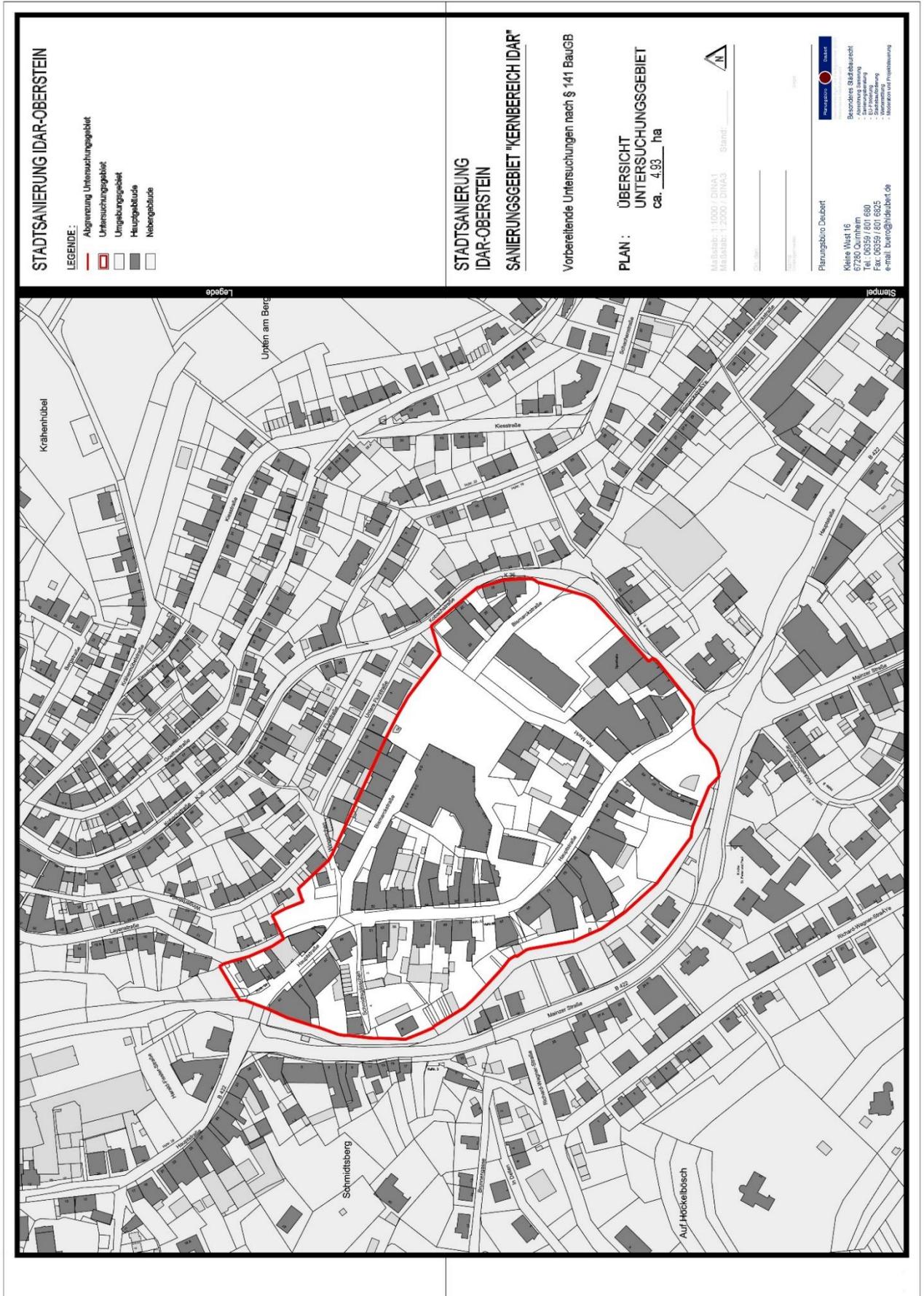
II. Ablauf der 2. Arbeitsgruppensitzung

- 18:30 Uhr Begrüßung durch den technischen Amtsleiter des Stadtbauamtes
Dirk Thomé
- 18:40 Uhr Begrüßung durch das Planungsbüro Deubert und Partner (Frau
Clemenz)
- 18:45 Uhr Diskussion der Bürgerinnen und Bürger
- 20:00 Uhr Ende der Veranstaltung

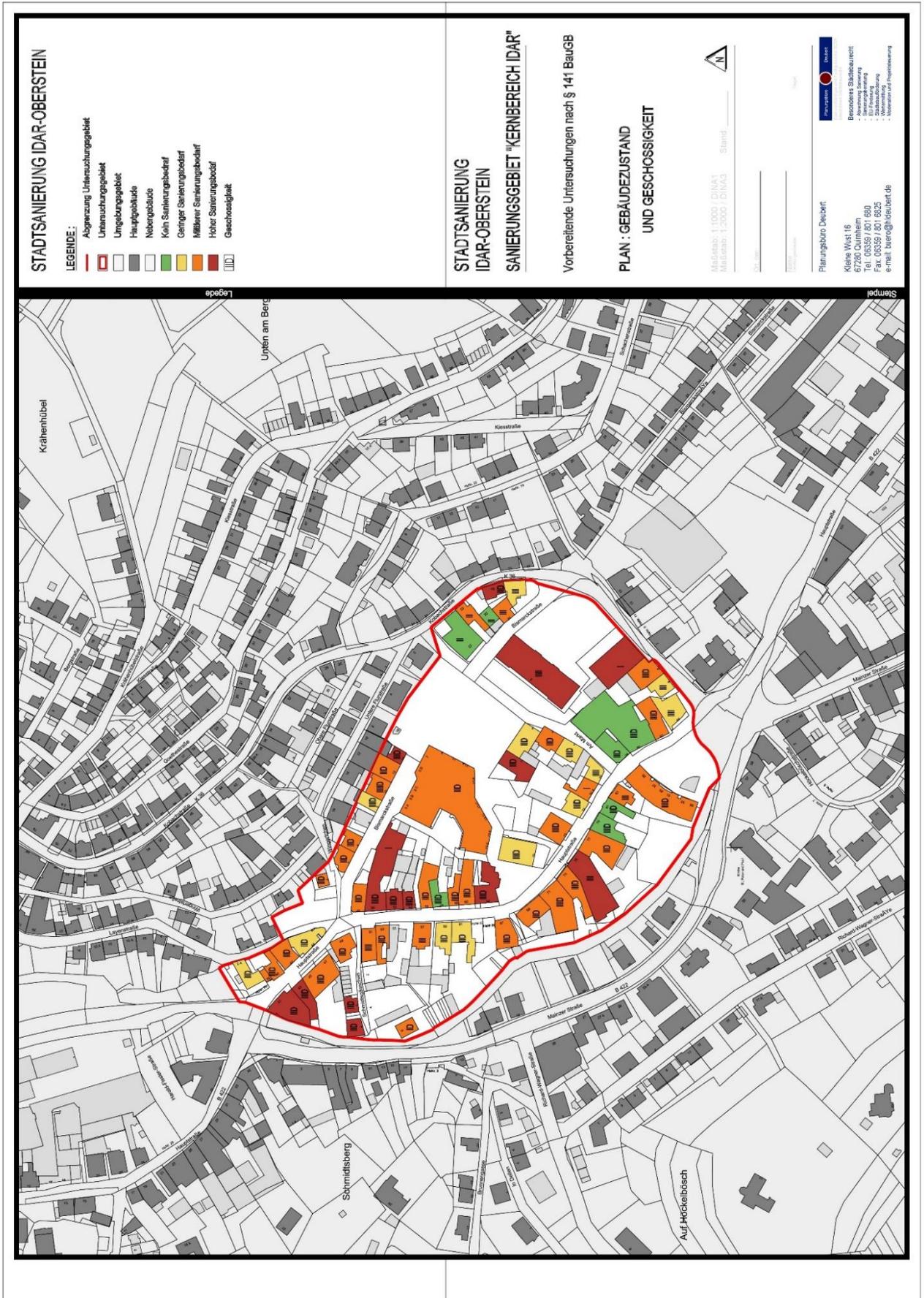
19. Planunterlagen Anlagen

Plan 1	Übersicht Untersuchungsgebiet
Plan 2	Gebäudezustand und Gebäudemängel
Plan 3	Gebäudenutzung und Kulturdenkmäler
Plan 4	Grün- und Freiraumstrukturen
Plan 5	Verkehrsstrukturen
Plan 6	Schwarzplan
Plan 7	Städtebaulicher Rahmenplan
Plan 8	Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet

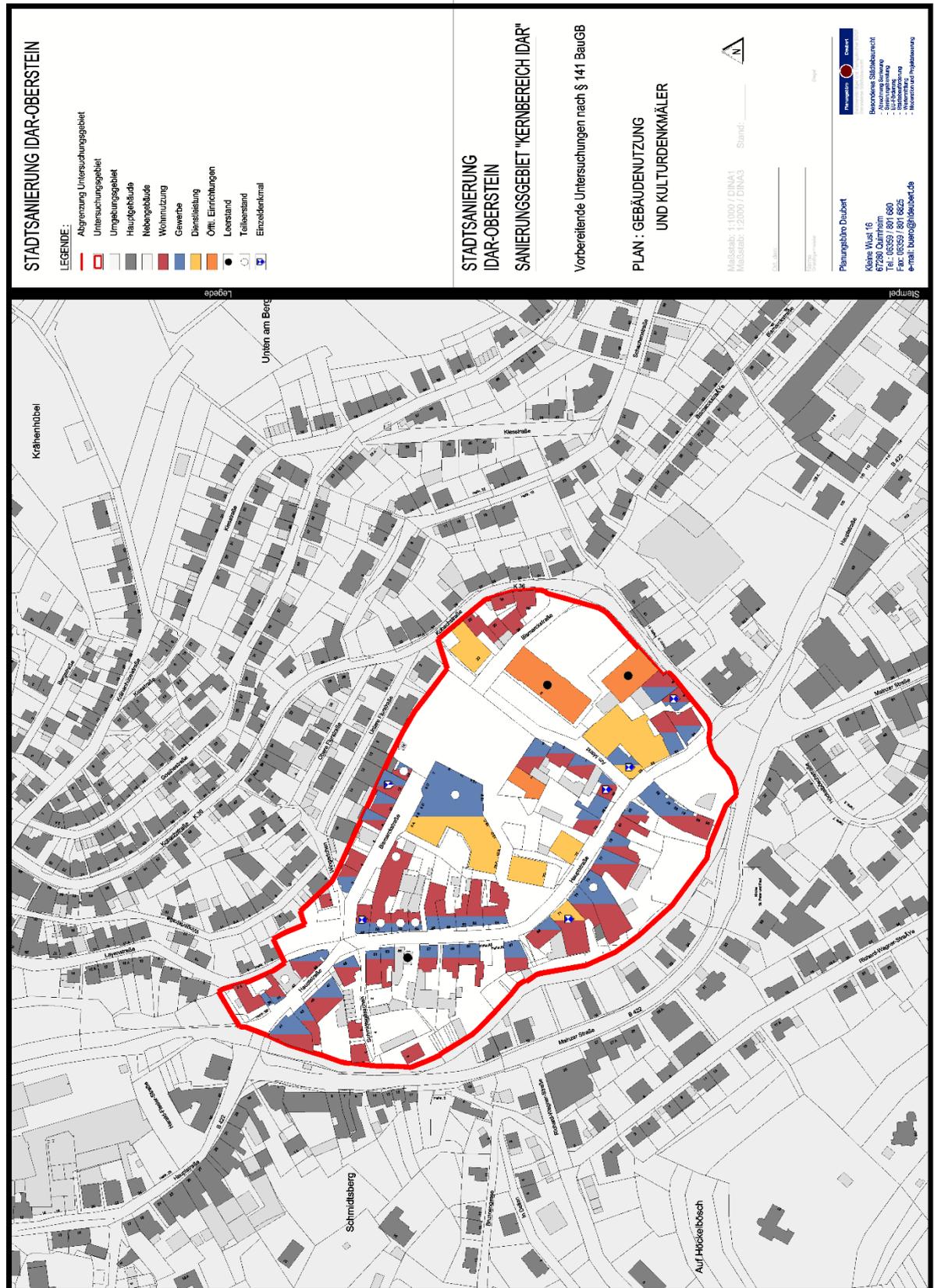
Plan 1 Übersicht Untersuchungsgebiet



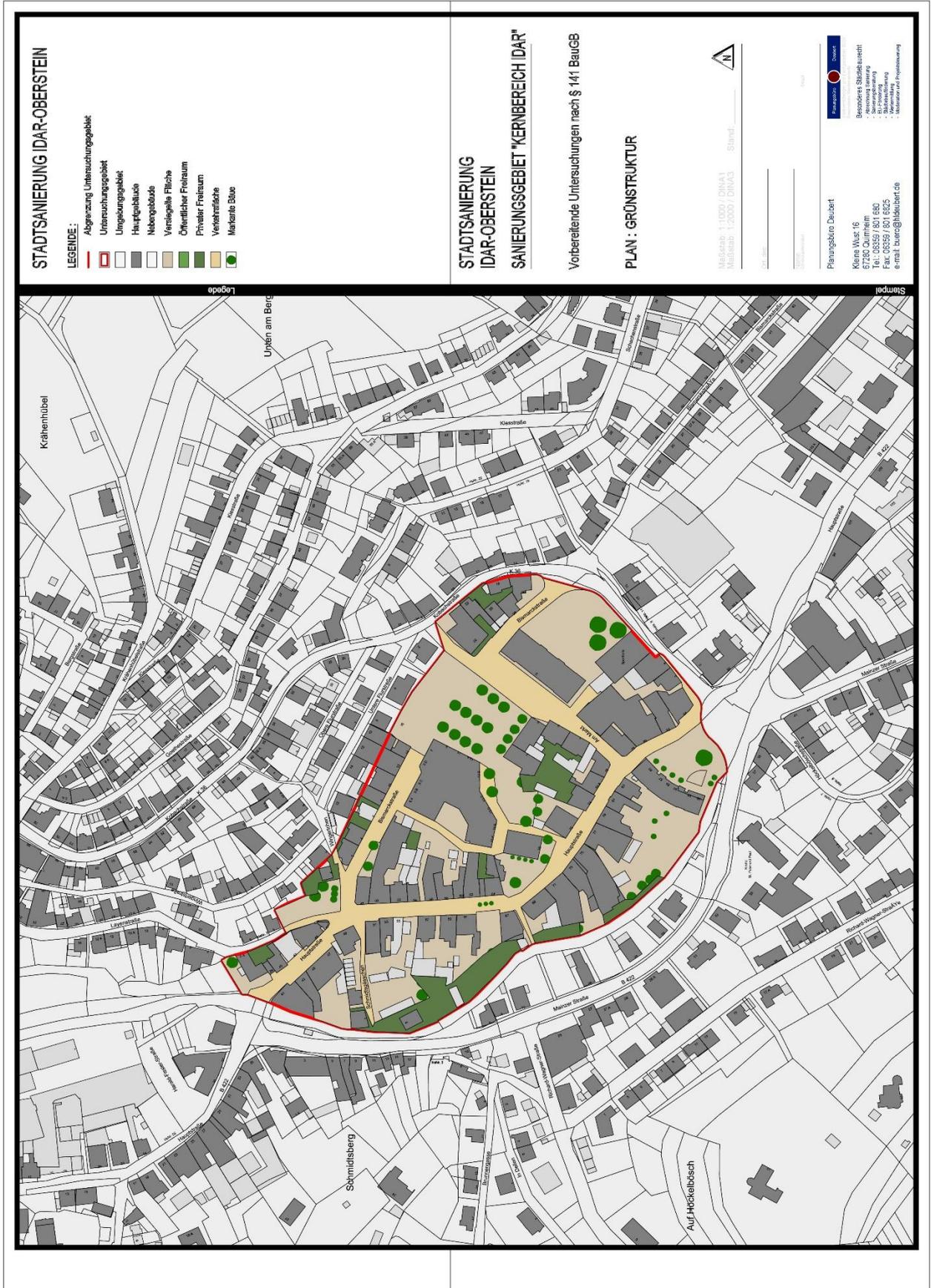
Plan 2 Gebäudezustand und Gebäudemängel



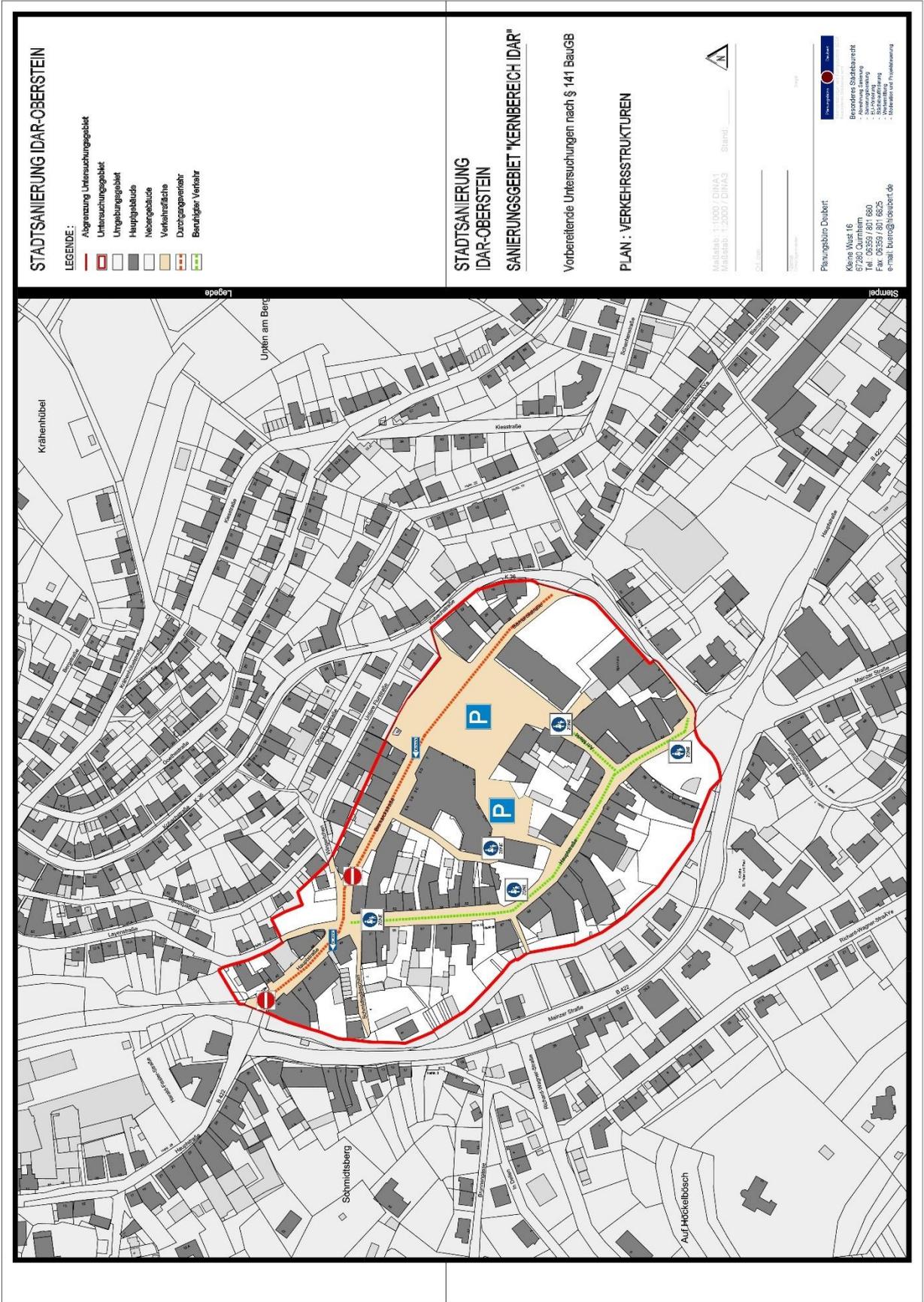
Plan 3 Gebäudenutzung und Kulturdenkmäler



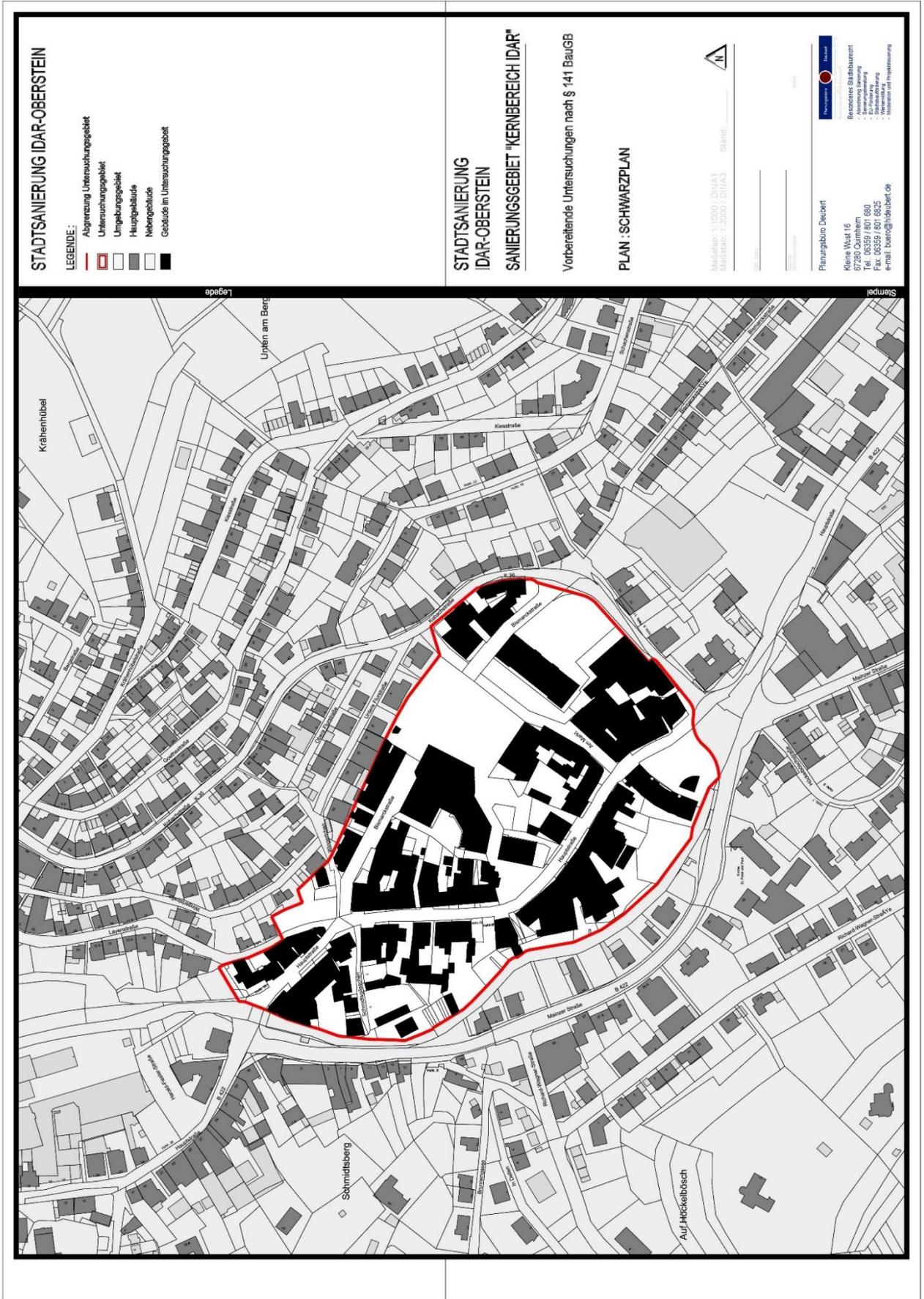
Plan 4 Grün- und Freiraumstrukturen



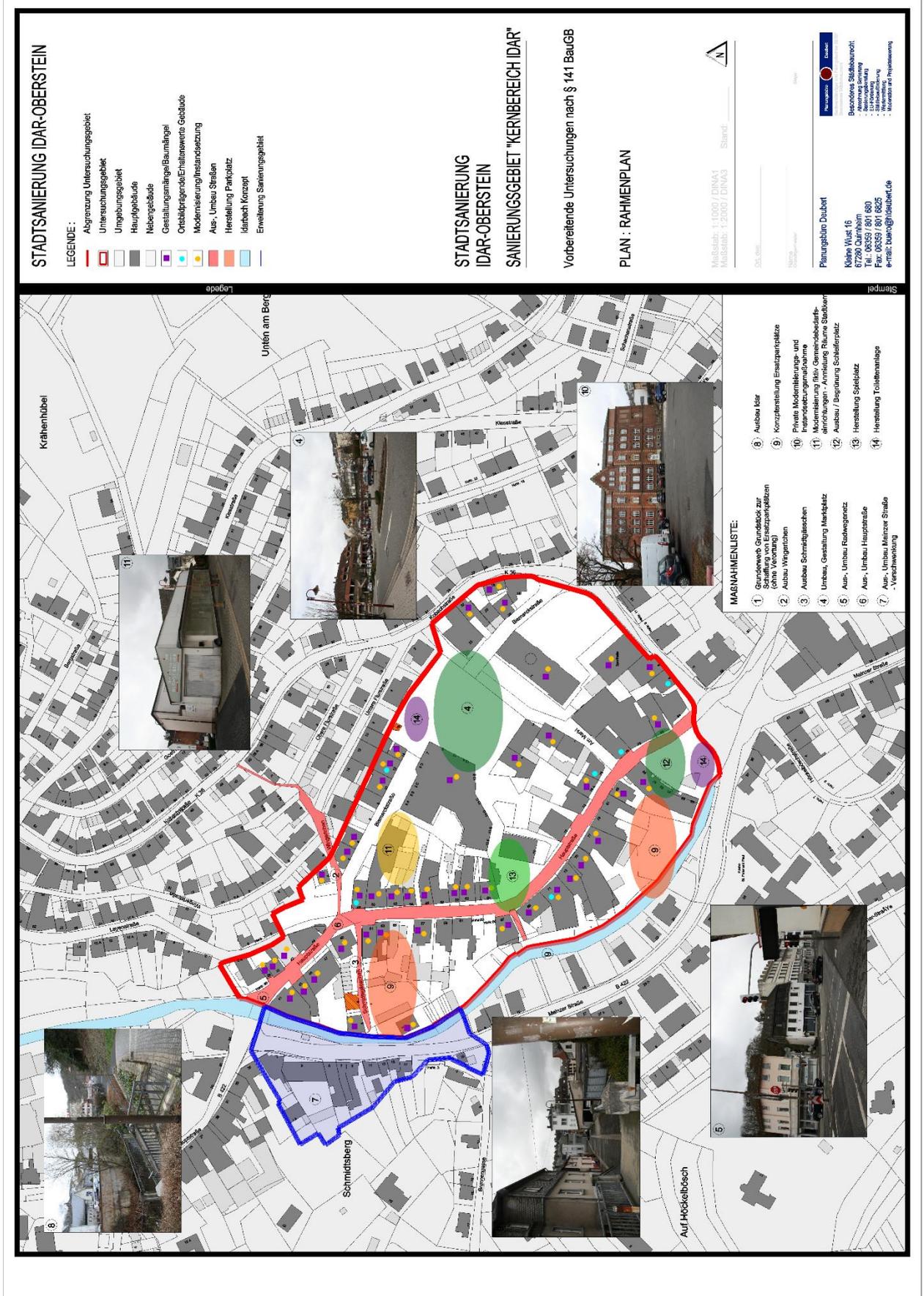
Plan 5 Verkehrsstrukturen



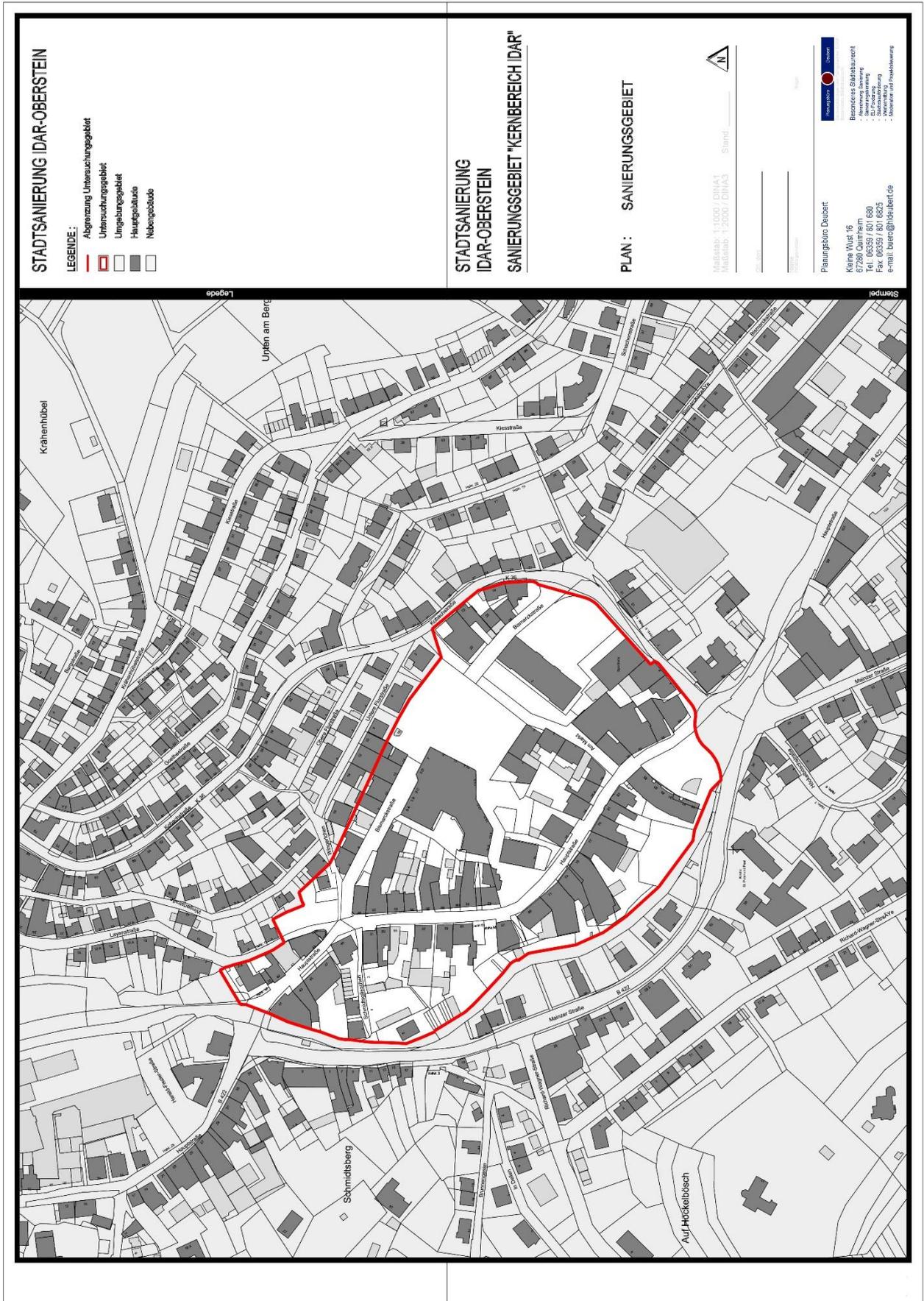
Plan 6 Schwarzplan



Plan 7 Städtebaulicher Rahmenplan



Plan 8 Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet



20. Vereinfachter Stellplatzbedarfsnachweis

Wird dem ISEK später beigefügt!