

Dorfumbaukonzept Mehlbach

Dorfentwicklung im Ortskern - eine interkommunale Zusammenarbeit



02.12.2021



KERN
PLAN

Dorfumbaukonzept Mehlbach

Dorfentwicklung im Ortskern -
eine interkommunale Zusammenarbeit

Im Auftrag:



VG Otterbach-Otterberg
Hauptstraße 27
67697 Otterberg



VG Göllheim
Freiherr-vom-Stein-Straße 1-3
67307 Göllheim

Gefördert durch:



EUROPÄISCHE UNION

Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums: Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete.

Diese Publikation wird im Rahmen des Entwicklungsprogrammes EULLE unter Beteiligung der Europäischen Union und des Landes Rheinland-Pfalz, vertreten durch das Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau unterstützt.

IMPRESSUM

Inhalt:

Profil, Faktencheck	3
Mehlbach - strategische Ansätze	6
Dorfumbauinstrumente	8
Fazit und weiteres Vorgehen	12

Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

Projektbearbeitung:

M.Sc. Fabian Burkhard, Stadt- und Regionalentwicklung

Profil, Faktencheck

Die Ortsgemeinde Mehlbach liegt zentral im Verbandsgemeindegebiet. Rund um den gleichnamigen Bachlauf erstreckt sich das knapp 1.100 Seelendorf. Herzstück von Mehlbach ist die sogenannte Dorfweiese. Zwischen Hauptstraße und Gartenstraße

erstreckt sich hinter der Straßenrandbebauung eine grüne Oase mit Mehrgenerationensspielplatz, Verweilmöglichkeiten und einem Dorfteich. Zu erreichen ist die Dorfweiese nur über schmale Wege die sich komplett durch den Dorfkern ziehen und die

einzelnen Straßen miteinander verbinden. Der Ortskern selbst ist ein typischer ländlich geprägter Ortskern mit mehreren erhaltungswürdigen alten Bauernhöfen.



Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2020, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de

Allgemeine Informationen

- Einwohner: ca. 1.069 (Stand: Dezember 2019)
- Einwohnerentwicklung in den letzten 5 Jahren: -9 Einwohner
- Anteil der unter 20-Jährigen: 18,9% (VG: 19,4 %); Anteil der 20-64-Jährigen: 58,3% (VG: 58,5%) Anteil der über 65-Jährigen: 22,7% (VG: 22,1 %)
- Geburten 2019: 7
- Wanderungssaldo Dezember 2019: +7
- Ländliche Wohn- und Pendlergemeinde mit ergänzender Sozialfunktion (KITA, Grundschule)
- Lage: im Zentrum des Verbandsgemeindegebiet östlich der Lauter, direkt an der L 388
- Mehlbach verfügt über eine gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz (Lage an der L 388, Nähe A 6 (Strecke Nürnberg-Saarbrücken), und einige Angebote im Bereich Bildung;
- Alleinstellungsmerkmal: kleines Wegenetz durchziehen den Ortskern, größte Waldbesitz in der VG (ca. 400 ha Nutzwald und Naherholung), attraktiv für junge Familien, Mitglied Digitalpakt, mehrere Brunnen im Ort
- Sehenswertes: „Pfälzer Lauterweg“

Vorhandene Konzepte zur Innenentwicklung

- Dorferneuerungsplanung aus dem Jahr 2009
- Leerstandsliste berufen

Demografische Entwicklung

- In der Ortsgemeinde Mehlbach ist in den letzten 10 Jahren keine nennenswerte Bevölkerungsentwicklung (-0,5%) zu verzeichnen
- Besonderheit: Viele Hochbetagte, Überalterung befürchtet
- Dennoch weist die Ortsgemeinde einen positiven Wanderungssaldo auf



Versorgungsinfrastruktur, Gewerbe

- 1 Bäckerei mit Sortiment des täglichen Bedarfs
- 1 Restaurant
- 1 Getränkemarkt
- Breitband: 83% der Haushalte verfügen über mehr als 50 Mbit/s



Soziale Infrastruktur, Treffpunkte

- Dorfweiese, Pfalzwaldhalle
- Pfälzerwald-Hütte, Sporthalle, Spielplatz, Grill- und Campingwiese
- Kindergarten und Grundschule sind im Ort vorhanden
- In Mehlbach gibt es mehrere Vereine (z.B. Sportverein Fanfarenzug, prot. und kath. Kirche), in denen ein intensives Vereinsleben herrscht
- Vereinsleben wird stark durch die Kirchen geprägt



Ortskern, Bausubstanz

- Ortskern befindet sich im Bereich Hauptstraße, in Teilen Pferchstraße, Hörnchenstraße und Scheckersgraben
- geprägt durch die für die Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg typischen Drei- oder Vierseitenhöfe
- Höfe bilden entlang der Hauptstraße ein geschlossenes Straßenbild
- Teilweise erheblicher Sanierungsbedarf, besonders an den Nebengebäuden vorhanden



Wohnfunktion

- Mehlbach hat 20-25 Leerstände und pot. Leerstände
- Kaum Baulücken
- Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken
- Ältere Bausubstanz wird weniger nachgefragt
- Wenige Nachverdichtungspotenziale vorhanden



Verkehr, Mobilität, Straßenraum

- Teilweise sehr enge Ortsdurchfahrt (Hauptstraße)
- Kreuzungsbereich Hebelstraße, Hauptstraße und auch Pferchstraße, Hauptstraße aufgrund enger Bebauung schlecht einsehbar
- Konfliktsituationen durch enge Bebauung und seitliches Parken
- Rein verkehrsgerecht gestalteter Straßenraum ohne gliedernde Gestalt- oder Grünelemente
- Teilweise extrem schmale Bürgersteige



Touristische Potenziale, Freizeit

- Dorfwiese mit Ententeich
- Pfälzer Lauterweg

Kindergarten	Grundschule	Nahversorg.	Medizin	Seniorenh.	ÖPNV	Autobahn	Internet	Gewerbegebiet

Defizite, Struktur und bauliche Potenziale

- Viele, teilweise stark sanierungsbedürftige Höfe
- Nebengebäude mit sehr hohem Sanierungsbedarf
- Gehöfte hervorragend für Pferdehalter geeignet
- Fehlende Freiräume / Straßenaufweitungen entlang der Hauptstraße
- Verkehrsproblematik
- Relativ hohe Zahl von Leerständen (Lotse bereits aktiviert)
- Mehrgenerationen-Wohnen geplant
- Neubaugebiet mit 2. und 3. Bauabschnitt



Ausschnitt Luftbild Ortskern von Mehlbach (Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2020, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de)





Mehlbach - strategische Ansätze



Ortsbildprägendes Gebäude



Denkmal



Baulücke/Nachverdichtungspotenzial



Abgrenzung pot. Sanierungsgebiet



Wichtige Öffentliche Maßnahmen:

1. Aufwertung Platzfläche im Bereich des Kindergartens
2. Gestaltung Kreuzungsbereich Hauptstraße/ Scheckersgraben
3. Ortsbildgerechte Gestaltung der Hauptstraße

Sanierungsgebiet



Bebauungsplan der Innenentwicklung



Förderprogramm Vitalisierung



Abriss/Rückbau



Interessenbekundungsverfahren



Dorfumbauinstrumente

Vorbereitende Untersuchungen zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes



Viele Gebäude, insbesondere im Altortbereich, sind in einem sanierungs- und modernisierungsbedürftigen Zustand. Insbesondere die Nebengebäude der ehemaligen Gehöfte sind untergenutzt und oft desolat.

Um dem entgegenzuwirken, wird die Gemeinde Vorbereitende Untersuchungen zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes (im vereinfachten Verfahren) durchführen. Neben der Beseitigung städtebaulicher Missstände im öffentlichen Raum gehen mit einer Sanierung insbesondere für den Eigentümer oder Käufer einer Immobilie steuerliche Abschreibungen einher (bis zu 100% der Kosten über 12 Jahre).

Für Mehlbach kommt als Sanierungsgebiet in erster Linie der Bereich des alten Dorfkerns und der Ortsdurchfahrt in Frage.

Finanzierung: Gemeinde
Förderung durch: Leader

Erstellung eines Dorferneuerungskonzeptes



Die Dorferneuerung bietet, sofern ein aktuelles Dorferneuerungskonzept vorliegt, eine große Bandbreite an Fördermöglichkeiten. Neben kommunalen Vorhaben können auch private Maßnahmen unterstützt werden. So können für die Erneuerung ortsbildprägender Gebäude bzw. wichtiger Impulsprojekte im Bereich der Gebäuderevitalisierung Fördermittel der Dorferneuerung beantragt werden. Auch zur Aufwertung des öffentlichen Raumes sowie zur Modernisierung öffentlicher Infrastruktur (Platz- und Freiräume) ist die Dorferneuerung ein wichtiges Instrument.

Für Mehlbach ein Dorferneuerungskonzept aus dem Jahr 2009. Einige der darin aufgeführten Projekte wurden bereits erfolgreich umgesetzt (Dorfwiese). Andere Projekte warten noch auf die Umsetzung.

Finanzierung: Gemeinde
Förderung durch: Programm Dorferneuerung



Foto: ©Johnstocker - stock.adobe.com

Vorrang Innen vor Außen

Vor dem Hintergrund der Belebung von Ortskernen, bezahlbarer Infrastruktur und solider Kommunalfinanzen – sollte ein Grundsatzbeschluss vom Ortsgemeinderat gefasst werden, um die Entwicklung und die Nachfrage gezielt auf die Innenbereiche zu lenken und auf weitere, größere Neubaugebietserschließungen im Außenbereich zu verzichten (falls es noch aktivierbare Potenziale im Innenbereich gibt). Mit einem solchen Beschluss gehen starke politische Signale einher.

In Mehlbach gibt es besonders im südwestlichen und östlichem Siedlungskörper einige Innerortspotenziale, die nachfragegerecht kurzfristig erschlossen werden könnten. Hierbei handelt es sich überwiegend um Baulücken.



Kommunales Förderprogramm Vitalisierung

Mit dem kommunalen Förderprogramm „Vitalisierung“ kann die Wiedernutzung langjährig leer stehender Wohngebäude in zentraler Lage und die Nachnutzung von Grundstücken finanziell unterstützt werden und so die Vitalität der Dörfer steigern. Ob als Zuschuss für die Umnutzung zu Wohnraum – mit oder ohne soziale Komponente - oder als Mietzuschuss für die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen im Ortskern. Die Varianten sind vielfältig. Es sollte jedoch ein verbands-gemeindegeweit einheitlicher Maßstab gefunden werden, um einen Wettbewerb innerhalb der Orts-gemeinden zu vermeiden.

In Mehlbach kann besonders der Ortskern von einem Vitalisierungsprogramm profitieren. Eigentümer älterer Bausubstanz und der alten landwirtschaftlichen Höfe könnten somit bei der Sanierung unterstützt werden. Dadurch wird auch die Attraktivität des Ortskerns für jüngere Familien gesteigert.



Foto: ©Mario Hösel - stock.adobe.com

Kommunales Förderprogramm Abriss

Mit dem kommunalen Förderprogramm Abriss wird eine Beseitigung von „Schrottimmobilien“ unterstützt, die Schandflecken im Ortsbild darstellen, die nicht mehr nutzbar sind, die die Nachbarn schon lange stören und die ganze Straßenzüge in Mitleidenschaft ziehen.

Die Kommune unterstützt mit einem „kleinen“ Betrag die Bereitschaft von Eigentümern, ihren „Schrott“ selbst zu beseitigen und damit Freiraum zu schaffen, z.B. für eine Neubebauung oder kleine Freiräume im Ortskern.

In Mehlbach können vor allem die Eigentümer älterer Bausubstanz das kommunale Förderprogramm Abriss nutzen, um Nebengebäude abzureißen, bei denen eine Sanierung nicht mehr möglich ist. Die durch das Programm entstehenden Freiflächen können als zusätzliche Freiflächen, Straßen-raumaufweitungen oder für bauliche Erweiterungen genutzt werden. Der Abriss sollte jedoch immer der letzte Ausweg sein.



Gestaltungsfibel

Eine Gestaltungsfibel ist ein informelles Instrument zur Bewahrung, Wiederherstellung und Weiterentwicklung des jeweiligen Ortsbildes. Die Gestaltungsfibel bildet die Grundlage, um anstehende bauliche Sanierungen und Modernisierungen an privaten Immobilien zu unterstützen, um die Charakteristik der einzelnen Ortsgemeinden zu erhalten. Eine Gestaltungsfibel ist z.B. Grundlage der Modernisierungsvereinbarung im Rahmen der Sanierung.

In Mehlbach gilt es dabei, das typische Ortsbild mit Fensterläden, Farbtaschen, die Steinfassaden und die teilweise sichtbaren Fachwerkstrukturen an älteren Gebäuden aufzugreifen, aber auch neue Formen zu entwickeln.



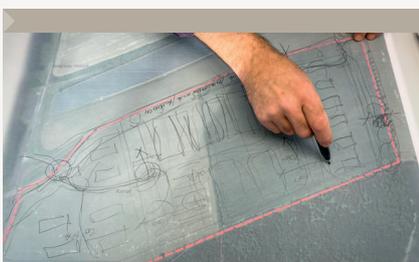
Foto: ©Robert Kneschke - stock.adobe.com

Interessenbekundungsverfahren

Brachliegende Grundstücke oder langjährig leer stehende Objekte in Ortskernen würden oft wiedergenutzt, wenn möglichen Investoren bekannt wäre, dass ein Ankauf möglich ist. Eine Wiedernutzung scheitert auch oft an fehlenden Ideen.

Ein Interessenbekundungsverfahren dient der Investorensuche und zielt auf die Findung und Umsetzung innovativer Projektideen ab, um besondere Standorte einer neuen Nutzung zuzuführen.

Für Mehlbach könnte ein Interessenbekundungsverfahren dazu dienen einen Investor für eine Seniorenwohneinrichtung in der Pferchstraße zu finden.



Bebauungspläne der Innenentwicklung

Wenn kein Bebauungsplan vorliegt, beurteilt sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens im Innenbereich nach den Vorschriften des § 34 BauGB. Danach richtet sich - vereinfacht beschrieben - die geplante Nutzung eines Gebäudes nach der Nutzung in der Nachbarschaft. Ist die Struktur der Nachbarschaft aber derart heterogen, dass eine Vielzahl von baulichen Möglichkeiten besteht, die die Gestalt und das Erscheinungsbild des Ortes völlig verändern können. Um einer solchen unerwünschten Entwicklung vorzubeugen, kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Dabei werden aus den ortsbildprägenden und historische wertvollen Strukturen insbesondere Festsetzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche und Vorgaben hinsichtlich der Gestaltung abgeleitet.

In Mehlbach gilt es insbesondere die kleinen Wegeverbindungen, welche den Ortskern erschließen, planungsrechtlich für die Zukunft zu sichern.



Dorfumbaumanager

Der Dorfumbaumanager begleitet aktiv den Prozess des Dorfumbaus. Er fungiert dabei als Kümmerer, der eventuelle Leerstände frühzeitig erkennt und eine Leerstanddatenbank pflegt.

Zusätzlich dient er als Ansprechpartner und Berater für Eigentümer, Ansiedlungswillige und Ortsbürgermeister. Eine Funktion als Förderlotse ist ebenfalls erwünscht. Der Dorfumbaumanager sollte auf Verbandsgemeindeebene in der Verwaltung angesiedelt sein.

Insbesondere der Umbau und die Wiedernutzung der landwirtschaftlichen Anwesen erfordert professionelle Hilfe für die Eigentümer, sei es bei der Suche nach Fördermöglichkeiten, der Beantragung von Fördermitteln oder der Umsetzung des Sanierungsgebietes.



Grundstücksfonds, kommunale Grundstücksgesellschaft

Oft scheitert die Entwicklung von Grundstücken oder Objekten an zunächst unrentierlichen Kosten oder Entscheidungen, die durch die öffentliche Hand nicht kurzfristig getroffen werden können.

Investoren wollen innerhalb kurzer Zeit eine Investition wieder einspielen. Andererseits werden Objekte für kleines Geld verkauft und die Wiedernutzung ist völlig unerwünscht. Kommunen können dann oft nicht direkt auf angebotene wichtige Objekte zugreifen, da die Summen nicht im Haushalt enthalten sind oder keine kurzfristigen Entscheidungen getroffen werden können.

Ein hierfür wichtiges Instrument ist eine kommunale Grundstücksgesellschaft (oder eine um diese Aufgaben erweiterte schon vorhandene Gesellschaft), die über ausreichend Finanzmittel verfügt.

Damit kann im Einzelfall zeitnah und flexible reagiert werden.

Grundstücksgesellschaften haben auch eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe und müssen deshalb keine hohen Renditeerwartungen erfüllen.

Den Grundstock des Fonds könnten Mittel der Verbandsgemeinden, des Landkreises Kaiserslautern und der Donnersbergkreis, des Landes Rheinland-Pfalz und der Banken vor Ort bilden.



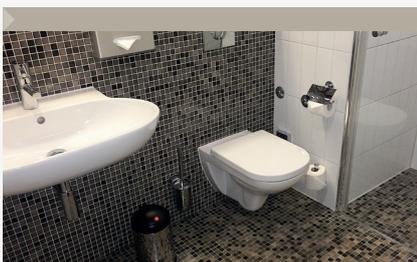
„Tue Gutes und rede darüber“ – Marketing und Kommunikation

Leerstände und untergenutzte Objekte sind ja nicht ein Makel an sich, sondern stellen in erster Linie ein Potenzial für die Weiterentwicklung der Gemeinde dar. Dies sollte auch so kommuniziert werden: In unserer Ortsgemeinde gibt es Bauland, Wohnraum für jeden Bedarf und jede Zielgruppe.

Zusammen mit den sonstigen Standortfaktoren „tolle Landschaft“, Breitband, Autobahnanbindung, Arbeitsplätze ... entsteht ein besonderes Vermarktungsprodukt.

Dieses Thema ist wohl am besten auf Verbandsgemeindeebene angesiedelt und bedarf professioneller Unterstützung. Die Einzelprodukte können sich dann auf die jeweilige Ortsgemeinde beziehen.

Als dynamische Kommune, die ihre Zukunft offensiv gestaltet – könnten auch weitere öffentlichkeitswirksame Aktionen durchgeführt werden, z.B. Banner, Flyer, die auf Revitalisierungsobjekte hinweisen oder ein kommunaler Vitalisierungspreis. Eine „Abrissparty“ feiert die Beseitigung eines Leerstandes.



Öffentliche Förderprogramme - alles andere als bekannt

Der Bundes- und Landesgesetzgeber initiiert oft neue Instrumente zur Unterstützung von „neuen“ Nutzungen in den Orten: Unterstützungsangebote für die

Einrichtung von Fremdenzimmern (z.B. über die Dorferneuerung oder spezielle Förderprogramme des Landes),

Einrichtung von Homeoffice-Arbeitsplätzen, Coworking-Spaces

KFW-Unterstützung für den barrierefreien und energetischen Umbau und die Sanierung von Gebäuden uvm.

Es stehen vielfältige Förderangebote bereit, um Leerstände wieder mit Leben zu füllen oder dem Ortskern neues Leben einzuhauchen – Förderangebot, die viel zu wenig bekannt sind.

Informationen für Eigentümer vor Ort, Auslage von Broschüren, Infos auf der Internetseite der Kommune, Vorstellung in Veranstaltungen: Kommunikation von Förderprogrammen ist ein mühsames Geschäft, aber sehr lohnenswert.

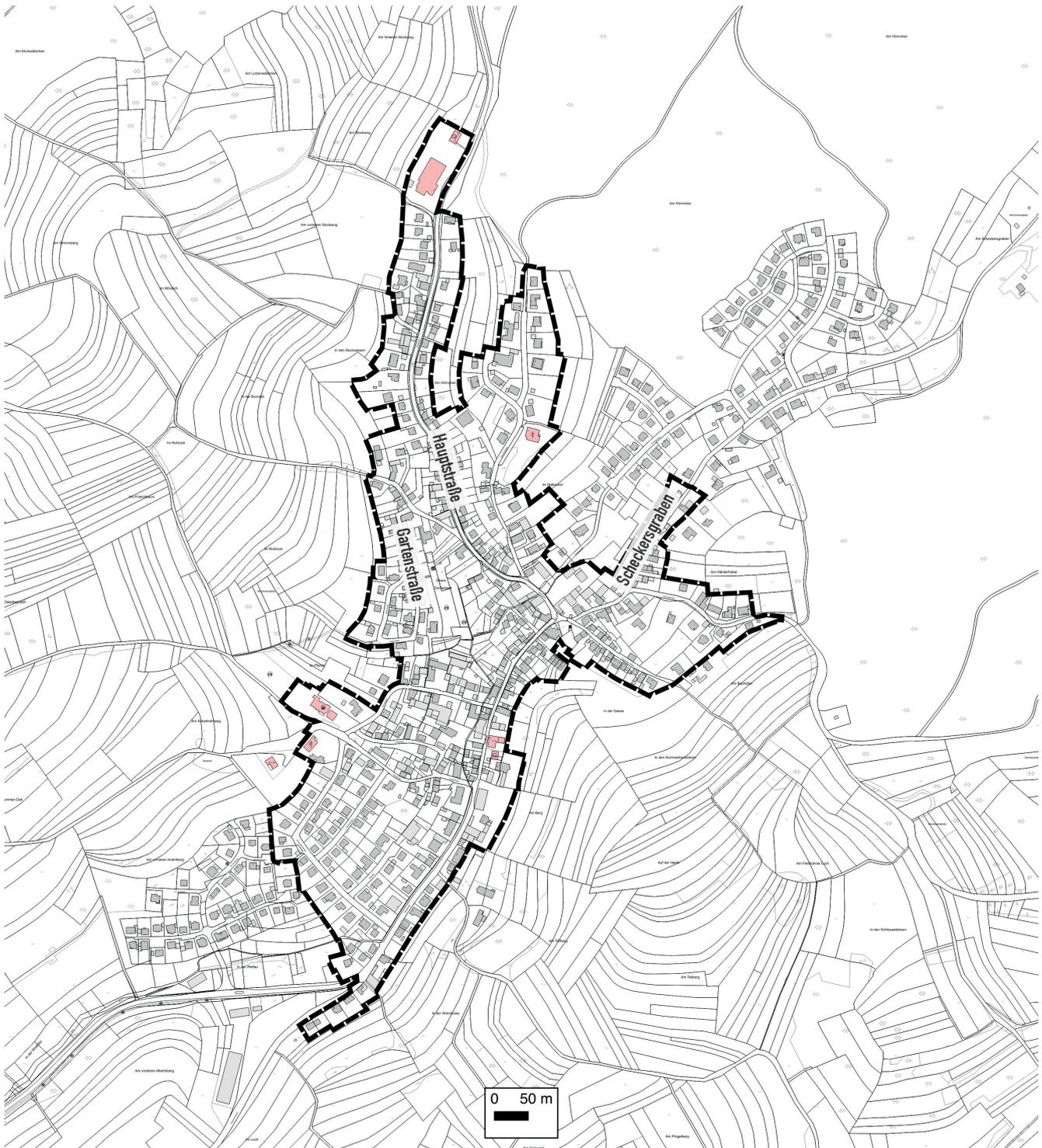


Leerstandserfassung

Grundlage eines erfolgreichen Leerstandsmanagements ist eine kontinuierliche Beobachtung und Analyse der räumlichen Leerstandsentwicklung. Der Dorfmanager gleicht jährlich zu einem festgelegten Stichtag mittels GIS-Tool die tagesaktuellen Einwohnermeldedaten mit den Adressdaten des Katasters ab und kann so Objekte ohne Einwohnermeldung (Leerstände) und Objekte, die anhand der Geburtsjahre ausschließlich von Personen über 70 Jahre bewohnt werden (potenzielle Leerstände), herausfiltern. Anschließend muss zeitnah eine Abstimmung der Ergebnisse auf Richtigkeit mit den jeweiligen Ortsbürgermeistern erfolgen.

In der Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg gibt es bereits eine jährliche Leerstandserfassung. Dennoch ist es wichtig die vorhanden Daten ständig zu aktualisieren.

Abgrenzung des Sanierungsgebietes



Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland -Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)



► Fazit und weiteres Vorgehen

In dieser Broschüre wurden die wesentlichen Daten und Fakten, Stärken und Schwächen der Ortsgemeinde zusammenfassend dargestellt und wichtige Themenfelder für die künftige Entwicklung der Ortsgemeinde aufgezeigt. Die Broschüre ist somit Grundlage für die weitere Entwicklung.

Der Ergebnisbericht und die zugehörigen Maßnahmen und Ansätze sind ein Leitfaden, wie das Dorf in den nächsten Jahren umgebaut werden kann. In dieser Broschüre wurden die Entwicklungspotenziale aufgezeigt und Ansätze für das weitere Vorgehen im Bereich der Innenentwicklung geliefert. Die Umsetzung der Projekte sollten dabei immer fachlich begleitet werden.

Wir bedanken uns bei allen Beteiligten und Mitwirkenden für den Prozess und wünschen viel Gelingen bei der Umsetzung der Maßnahmen.