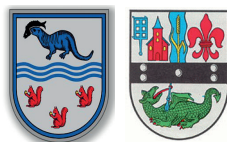


# Dorfumbaukonzept Niederkirchen

Dorfentwicklung im Ortskern - eine interkommunale Zusammenarbeit



29.01.2021



KERN  
PLAN

# Dorfumbaukonzept Niederkirchen

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
Niederkirchen - strategische Ansätze	6
Dorfumbauinstrumente	14
Fazit und weiteres Vorgehen	20

### Verantwortlich:

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

### Projektbearbeitung:

M.Sc. Fabian Burkhard, Stadt- und Regionalentwicklung

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen  
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70  
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79  
www.kernplan.de · info@kernplan.de

KERN  
PLAN



# Profil, Faktencheck

Die Ortsgemeinde Niederkirchen liegt am nördlichen Rand des Verbandsgemeindegebietes, inmitten des Odenbachtals. Die Ortsgemeinde besteht neben dem namensgebenden Ortsteil Niederkirchen aus den Ortsteilen Heimkirchen, Morbach und

Wörsbach. Die Ortsgemeinde stellt mit dem vorhandenen Versorgungsangebot das Versorgungszentrum für die umliegenden Gemeinden dar. Mit dem Campingplatz und dem Sport- und Freizeitgelände am westlichen Rand von Niederkirchen sowie dem

Wochenendgebiet bietet die Gemeinde vielfältigste Freizeit- und Erholungsangebote.



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

## Allgemeine Informationen

- Einwohner: ca. 1.856 (Stand: Dezember 2019)
- Einwohnerentwicklung in den letzten 5 Jahren: -97 Einwohner
- Anteil der unter 20-Jährigen: 16,2% (VG: 19,4 %); Anteil der 20-64-Jährigen: 60,2% (VG: 58,5 %); Anteil der über 65-Jährigen: 23,6% (VG: 22,1 %)
- Geburten 2019: 4
- Wanderungssaldo Dezember 2019: -18
- Ländlich geprägter Wohnstandort, umfangreiche Versorgungsfunktion
- Lage: im nördlichen Verbandsgemeindegebiet, direkt an der L 382
- Niederkirchen verfügt über eine mittelmäßige Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz (Lage an der L 382), und einige Standortpotenziale im Bereich Versorgung (u.a. Supermarkt, Apotheke, Allgemeinmediziner); und Tourismus (Campingplatz, Angelweiher)
- Alleinstellungsmerkmal: 4 Ortsteile Versorgungszentrum für die umliegenden Gemeinden, Bildungseinrichtungen
- Sehenswertes / tour. Infrastruktur: Naturlehrpfad

## Vorhandene Konzepte zur Innenentwicklung

- Dorferneuerungsplanung aus dem Jahr 1987
- Aufgrund des Alters dringender Fortschreibungsbedarf
- Studienprojekt „Ortsmitte Heimkirchen“ mit Zukunftswerkstatt (2019)
- Studienprojekt „Ortsentwicklungskonzepte für Niederkirchen“ mit Zukunftswerkstatt (2020)
- Dorfmoderation ist gestartet, Dorferneuerungskonzept wird anschließend erstellt

## Demografische Entwicklung

- In der Ortsgemeinde Niederkirchen ist in den letzten 10 Jahren ein klarer Bevölkerungsrückgang (-8%) zu verzeichnen
- Besonderheit: Schrumpfende Gemeinde
- Die Ortsgemeinde weist einen negativen Wanderungssaldo auf



## Versorgungsinfrastruktur, Gewerbe

- 1 Vollsortimenter (Wasgau am südlichen Ortseingang)
- 1 Bäckerei, 1 Metzgerei
- 1 Restaurant, 1 Imbissstube
- 1 Bankfiliale (Sparkasse)
- 1 Allgemeinmediziner, 1 Apotheke, 1 Veterinär
- Baustoffhändler, Handwerkerbetriebe
- 10 Vollerwerbslandwirte, 20 Nebenerwerb
- Breitband: 58% der Haushalte verfügen über mehr als 50 Mbit/s



### Soziale Infrastruktur, Treffpunkte

- Dorfgemeinschaftshäuser, Westpfalzhalle
- Kindergarten ist im Ort vorhanden
- Grundschule ist im Ort vorhanden
- In Niederkirchen gibt es 35 Vereine, in denen ein intensives Vereinsleben herrscht



### Ortskern, Bausubstanz

- Ortskern von Niederkirchen befindet sich im Bereich Talstraße, Morbacher Str., Heimkircher Str. und in Teilen Am Odenberg
- Ortskern von Heimkirchen befindet sich im Bereich Brunnenstraße, Klosterstraße und Bornweg
- Ortskern von Morbach befindet sich in der Lindenstraße und in Teilen Weiherstraße
- Ortskern von Wörsbach befindet sich in der Olsbrücker Straße, Bachstraße und in Teilen Eckstraße
- Wiederholt tauchen die für die Verbandsgemeinde Otterberg-Otterbach typischen Drei- oder Vierseitenhöfe auf
- Teilweise erheblicher Sanierungsbedarf, besonders in Heimkirchen

### Wohnfunktion

- Viele Leerstände (20-30) (Schwerpunkt Heimkirchen), viele Baulücken
- Ursache für Leerstände und Baulücken sind Schrumpfung, Spekulation und Vorhalten „für die Kinder“
- Viele pot. Leerstände (v.a. Gehöfte und landwirtschaftliche Betriebe)
- Leerstandslose vorhanden
- Mittlere Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und Mietwohnungen
- 7 Bauplätze unverkauft (schwierige Lage)
- Ältere Bausubstanz wird kaum nachgefragt
- Mehrere Nachverdichtungspotenziale vorhanden



### Verkehr, Mobilität, Straßenraum

- Teilweise sehr enge Ortsdurchfahrten (Olsbrücker Straße, Brunnenstraße)
- Teilweise Kreuzungsbereiche aufgrund enger Bebauung schlecht einsehbar
- Konfliktsituationen durch enge Bebauung und seitliches Parken
- Rein verkehrsgerecht gestalteter Straßenraum ohne gliedernde Gestalt- oder Grünelemente

### Touristische Potenziale, Freizeit

- Naturlehrpfad
- 1 Beherbergungsbetrieb

Kindergarten	Grundschule	Nahversorg.	Medizin	Seniorenh.	ÖPNV	Autobahn	Internet	Gewerbegebiet



## Defizite, Struktur und bauliche Potenziale

- Viele, teilweise stark sanierungsbedürftige Höfe (Schwerpunkt Heimkirchen)
- Nebengebäude mit sehr hohem Sanierungsbedarf
- Fehlende Freiräume / Straßenaufweitungen entlang der Hauptstraße
- Verkehrsproblematik,
- Einige innerörtliche Nachverdichtungspotenziale vorhanden
- zahlreiche Baulücken, Eigentümer jedoch nicht zum Verkauf bereit
- Viele Leerstände (trotz Lotsen-Projekt)

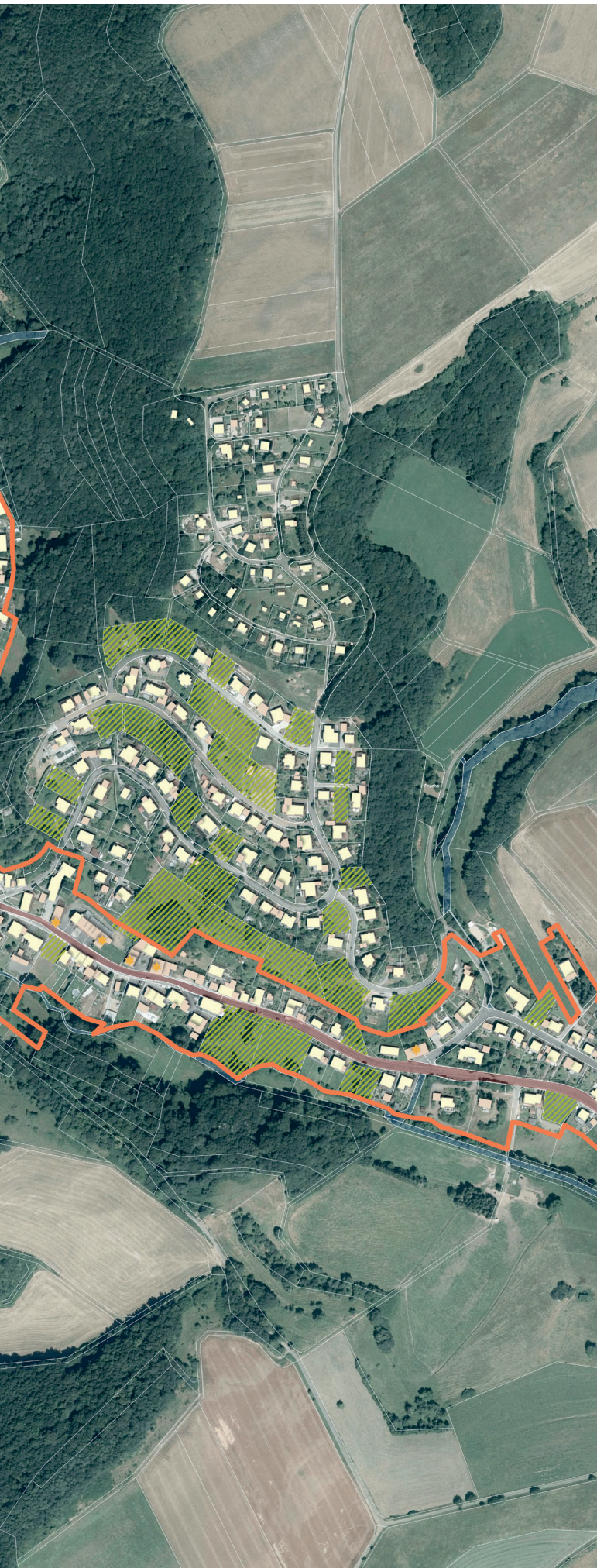


Ausschnitt Luftbild Ortskern von Niederkirchen (Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2020, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de)













## Niederkirchen - strategische Ansätze

-  Ortsbildprägendes Gebäude
-  Denkmal
-  Baulücke/Nachverdichtungspotenzial
-  Abgrenzung pot. Sanierungsgebiet
- 1** Wichtige Öffentliche Maßnahmen:
  2. Aufwertung Grancey-Platz
  3. Gestaltung Kreuzungsbereich Talstraße/Am Odenberg/Heimkircher Str.
  4. Aufwertung/Gestaltung Schulhof
  5. Sanierung Rathaus

### Sanierungsgebiet



### Förderprogramm Vitalisierung



### Abriss/Rückbau



### Interessenbekundungsverfahren




















## Heimkirchen - strategische Ansätze


-  Ortsbildprägendes Gebäude
-  Denkmal
-  Baulücke/Nachverdichtungspotenzial
-  Abgrenzung pot. Sanierungsgebiet
-  **1** Wichtige Öffentliche Maßnahmen:  
1. Aufwertung Platzfläche/Kreuzungsbereich  
Brunnenstraße/Bornweg


Sanierungsgebiet




Förderprogramm Vitalisierung




Abriss/Rückbau


















## Morbach - strategische Ansätze


-  Ortsbildprägendes Gebäude
-  Denkmal
-  Baulücke/Nachverdichtungspotenzial
-  Abgrenzung pot. Sanierungsgebiet

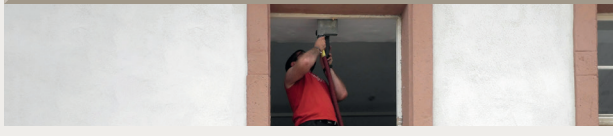
**1** Wichtige Öffentliche Maßnahmen:


1. Aufwertung der Platzfläche am Glockenturm
2. Aufwertung Morbacher Weiher
2. Aufwertung Ortsdurchfahrt (Lindenstraße)
3. Gestaltung und Aufwertung Ortseingänge


Sanierungsgebiet




Förderprogramm Vitalisierung




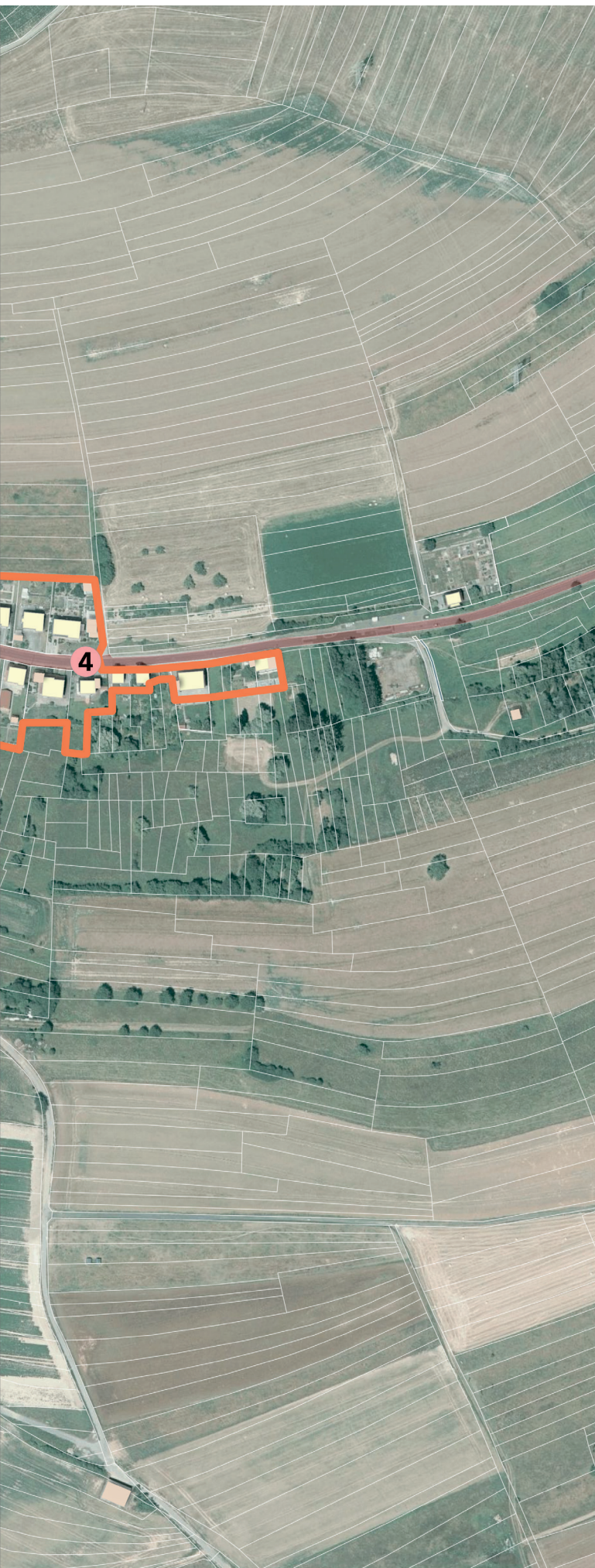
Abriß/Rückbau












Ortsbildprägendes Gebäude



Denkmal



Baulücke/Nachverdichtungspotenzial



Abgrenzung pot. Sanierungsgebiet



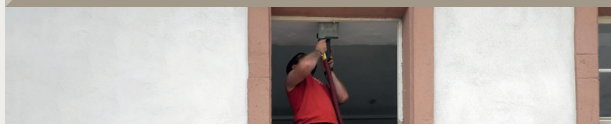
Wichtige Öffentliche Maßnahmen:

1. Gestaltung Aufwertung Dorfplatz
2. Aufwertung Spielplatz
3. Gestaltung Platz vor Dorfgemeinschaftshaus
4. Gestaltung Ortseingänge

Sanierungsgebiet



Förderprogramm Vitalisierung



Abriss/Rückbau





# 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 Niederkirchen kommt als Sanierungsgebiet in erster Linie der Bereich der alten Dorfkerns und der Ortsdurchfahrten 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 Gebäudevitalisierung 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 Niederkirchen ein Dorferneuerungskonzept aus dem Jahr 1986 sowie eine Fortschreibung aus dem Jahr 1993. Aufgrund des Alters der Konzepte ist es unbedingt notwendig das Dorferneuerungskonzept erneut fortzuschreiben oder gar neu aufzustellen. Niederkirchen befindet sich aktuell im Prozess der Dorfmoderation woraus ein Dorfentwicklungskonzept hervorgehen soll. Im Konzept werden alle konkreten Maßnahmen für eine nachhaltige Dorferneuerung (sozial, baulich, infrastrukturell...) dargestellt. Ein ganzheitliches Dorferneuerungskonzept ist Fördervoraussetzung für das Programm der Dorferneuerung in Rheinland-Pfalz.

**Finanzierung:** Gemeinde  
**Förderung durch:** Programm Dorferneuerung





Foto: ©Johnstocker - stock.adobe.com

### Vorrang Innen vor Außen

Vor dem Hintergrund der Belegung 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 Neubaugebieterschließungen im Außenbereich zu verzichten (falls es noch aktivierbare Potenziale im Innenbereich gibt). Mit einem solchen Beschluss gehen starke politische Signale einher.

In Niederkirchen gibt es besonders im nördlichen Siedlungskörper eine Vielzahl an Innerortspotenziale, die nachfragegerecht kurzfristig erschlossen werden könnten. Hierbei handelt es sich überwiegend um Baulücken, aber auch eine Nachverdichtung in der zweiten Reihe zwischen Heimkircher Straße und Am Schlawweg ist denkbar. In Heimkirchen besteht besonders am östlichen Rand des Siedlungskörpers die Möglichkeit zur Nachverdichtung. In Wörsbach kann der Bereich zwischen Olsbrücker Straße und Eckstraße nachverdichtet werden. In Morbach bestehen keine Innerortspotenziale.



### 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-gemeindeweit einheitlicher Maßstab gefunden werden, um einen Wettbewerb innerhalb der Ortsgemeinden zu vermeiden.

In Niederkirchen können besonders die Ortskerne von einem Vitalisierungsprogramm profitieren. Eigentümer älterer Bausubstanz und der alten landwirtschaftlichen Höfe könnten somit bei der Sanierung unterstützt werden. Dadurch wird auch die Attraktivität der Ortskerne für jüngere Familien gesteigert.

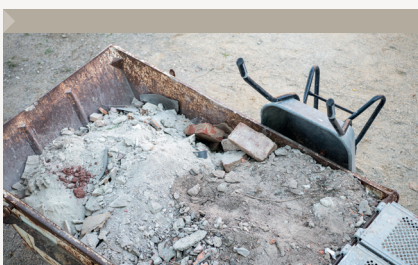


Foto: ©Mario Hösel - stock.adobe.com

### 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.

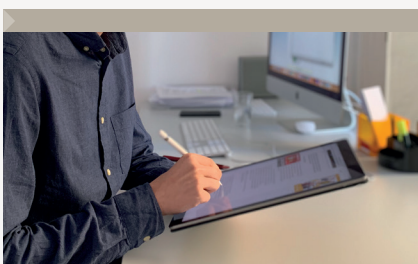
In Niederkirchen können vor allem die Eigentümer älterer Bausubstanz das kommunale Förderprogramm Abriss nutzen, um Nebengebäude abzureißen, bei denen eine Sanierung nicht mehr möglich ist. Die durch das Programm entstehenden Freiflächen können als zusätzliche Freiflächen, Straßenaufweitungen oder für 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 Niederkirchen gilt es dabei, das typische Ortsbild mit Fensterläden, Farbtaschen und die Steinfassaden an älteren Gebäuden aufzugreifen, aber auch neue Formen zu entwickeln.



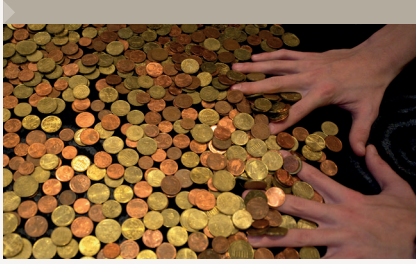
### Dorfumbaumanager

Der Dorfumbaumanager begleitet aktiv den Prozess des Dorfumbaus. Er fungiert dabei als Kümmerner, 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.



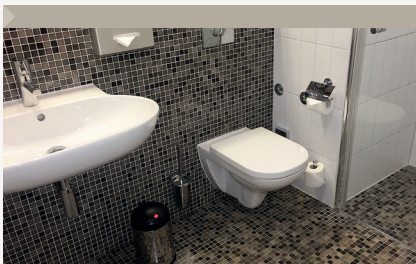
### „Tue Gutes und rede darüber“ – Marketing und Kommunikation

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.

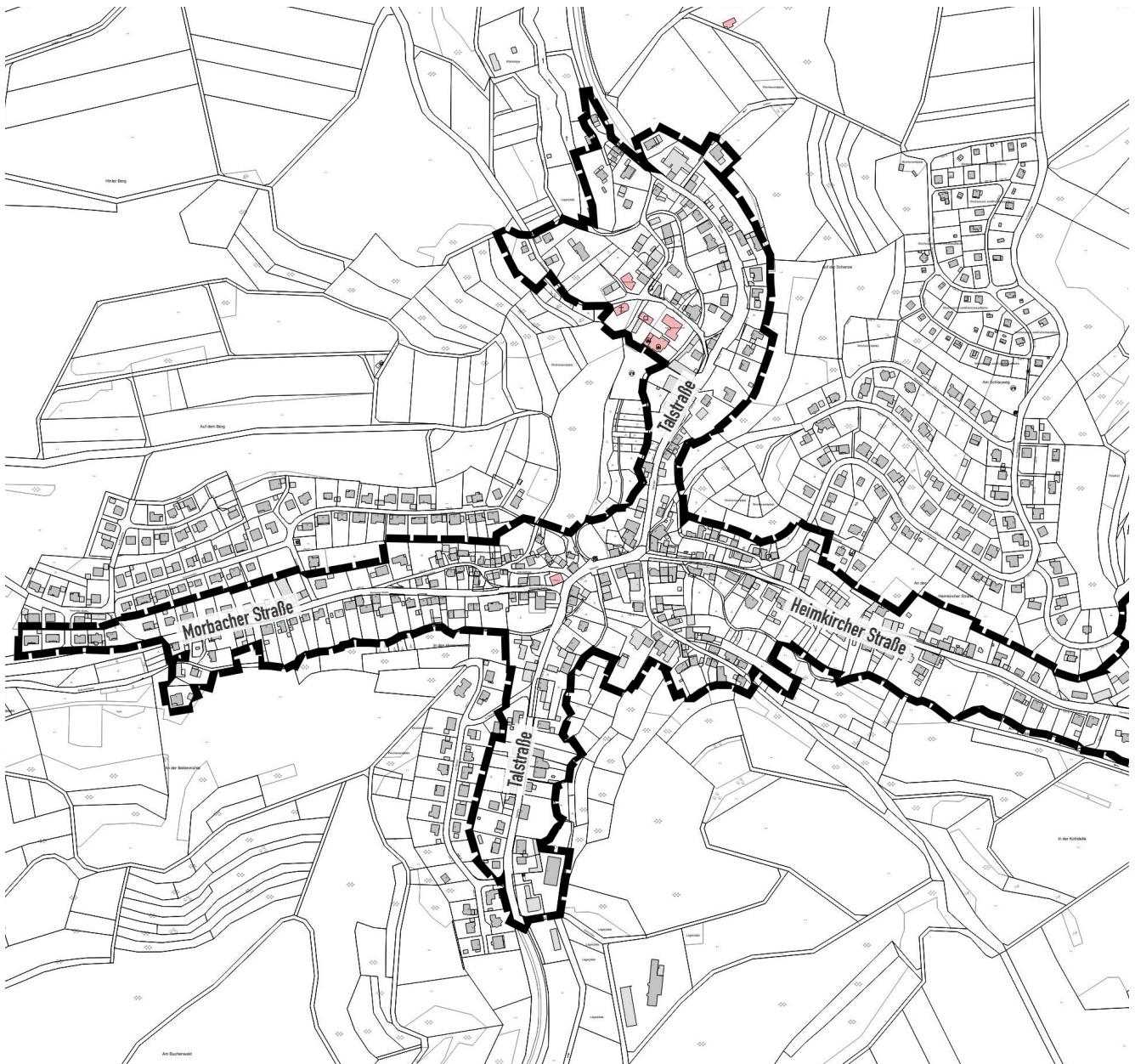


### Leerstandserfassung

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.





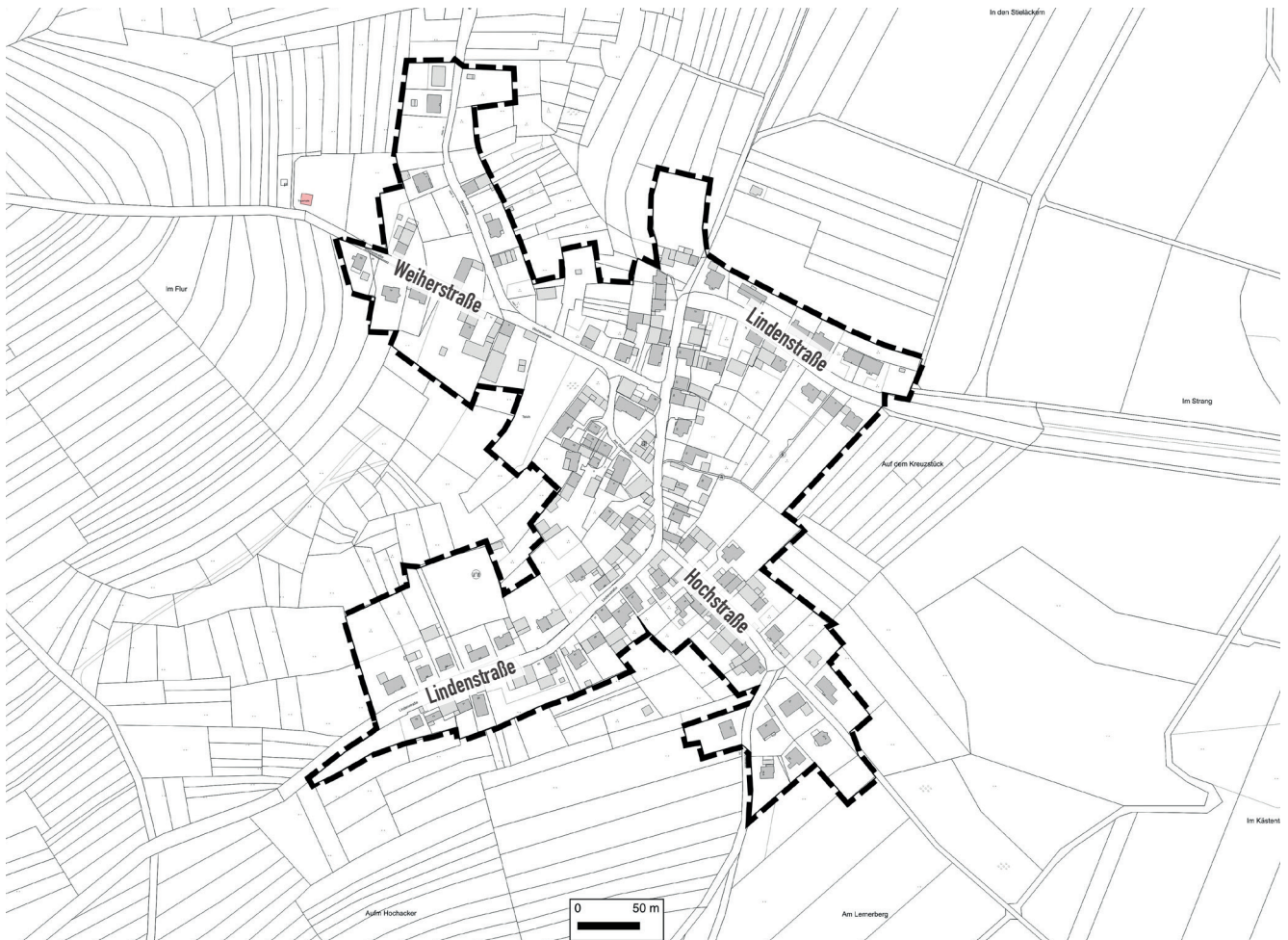
Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland -Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)





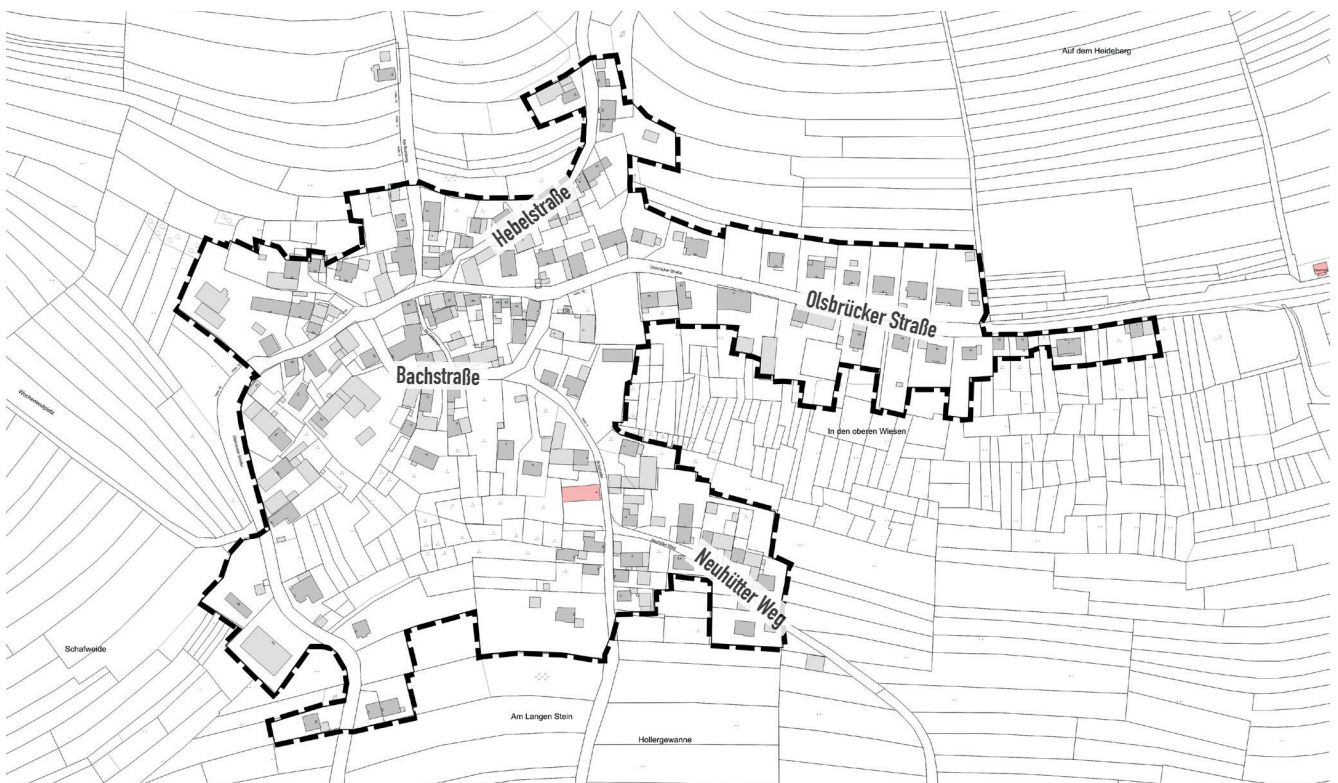


## Grenze Vorbereitende Untersuchungen Morbach



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

## Grenze Vorbereitende Untersuchungen Wörsbach



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.