

Dorfumbaukonzept Olsbrücken

Dorfentwicklung im Ortskern - eine interkommunale Zusammenarbeit



02.12.2021



KERN
PLAN

Dorfumbaukonzept Olsbrücken

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
Olsbrücken - 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 Olsbrücken liegt im westlichen Verbandsgemeindegebiet, inmitten des Lautertales. Auf der rechten Uferseite der Lauter erstreckt sich das ursprüngliche Straßendorf Olsbrücken. In jüngerer Vergangenheit haben sich wei-

tere Seiten- und Parallelstraßen entwickelt. Mittelpunkt des Dorfes bildet der Kreuzungsbereich der Hauptstraße (B270) und der Wörsbacher Straße. Hier befindet sich neben dem Rathaus und der Grundschule auch die im Ort vorhandenen

Versorgungseinrichtungen wie die Bäckerei und die Bankfiliale. Durch die Lage an einer Bundesstraße und dem Bahnhofpunkt Olsbrücken auf der Gemarkung Frankelbachs ist der Ort sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.



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

Allgemeine Informationen

- Einwohner: ca. 1.050 (Stand: Dezember 2019)
- Einwohnerentwicklung in den letzten 5 Jahren: +33 Einwohner
- Anteil der unter 20-Jährigen: 18,3% (VG: 19,4 %);
Anteil der 20-64-Jährigen: 59,1% (VG: 58,5%)
Anteil der über 65-Jährigen: 22,6% (VG: 22,1 %)
- Geburten 2019: 2
- Wanderungssaldo Dezember 2019: +11
- Ländliche Wohn- und Pendlergemeinde
- Lage: im nordwestlichen Verbandsgemeindegebiet westlich der Lauter, direkt an der B 270
- Olsbrücken verfügt über eine gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz (Lage an der B 270, Nähe A 6 (Strecke Nürnberg-Saarbrücken) und passable Versorgungsbasis; ein Bahnhofpunkt ist vorhanden (Lautertalbahn)
- Alleinstellungsmerkmal: Rundweg „Olsbrücken erleben“
- Sehenswertes: Schlangenbrunnen (Olsbrücker Tierwald), Neumühle

Vorhandene Konzepte zur Innenentwicklung

- Dorferneuerungsplanung aus dem Jahr 1986
- Fortschreibung der Dorferneuerungsplanung 1993
- Aufgrund des Alters dringender Fortschreibungsbedarf

Demografische Entwicklung

- In der Ortsgemeinde Olsbrücken ist in den letzten 10 Jahren ein deutlicher Bevölkerungsrückgang (-9,4%) zu verzeichnen
- Besonderheit: Kaum Zuwanderung da keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden, seit 2017 Abwanderungstrend gestoppt
- Die Ortsgemeinde hat aufgrund der jüngeren Entwicklung einen positiven Wanderungssaldo

Versorgungsinfrastruktur, Gewerbe

- 1 Bäckerei (mit Produktsortiment für den täglichen Bedarf)
- 1 Gemeindebücherei
- 3 Vergnügungslokale
- 1 Arzt für Innere Medizin, 1 Zahnarzt
- Sandsteintagebau
- Breitband: 89% der Haushalte verfügen über mehr als 50 Mbit/s



Soziale Infrastruktur, Treffpunkte

- Vereinsheim Musikzug CSG Olsbrücken, Sportheim, Boulebahn, „Milchhaus“ ehem. Feuerwehrhaus (Jugendtreff), Sportplatz
- Kindergarten ist im Ort vorhanden (Sanierungsbedarf)
- Grundschule ist im Ort vorhanden
- In Olsbrücken gibt es mehrere Vereine (z.B. Sportverein, Musikverein, Pfälzerwaldverein (gute Jugendarbeit), Obst- und Gartenbauverein, Angelsportverein, Hundeverein, Modellfliegerverein), in denen ein intensives Vereinsleben herrscht
- Rivalitätsdenken der großen Vereine verhindert Synergieeffekte (z.B. bei Festen)



Ortskern, Bausubstanz

- Ortskern befindet sich im Bereich Hauptstraße, in Teilen die Hebelstraße, Bahnhofstraße, sowie die Wörsbacher-Str. und Bachstraße
- 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
- Häufig keine ortsbildgerechte Sanierung historischer Bausubstanz

Wohnfunktion

- Olsbrücken hat kaum Leerstände und wenige Baulücken
- Viele pot. Leerstände sind vorhanden (Leerstandslose eingesetzt)
- Hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, weniger nach Mietwohnungen
- Ältere Bausubstanz wird weniger nachgefragt
- Keine Ausweisung von Neubaugebieten (möglich)
- Mehrere zentrale Nachverdichtungspotenziale vorhanden



Verkehr, Mobilität, Straßenraum

- Teilweise sehr enge Ortsdurchfahrt (Hauptstraße), Gefahr für Verkehrsteilnehmer zu Fuß
- Hoher Anteil Schwerlastverkehr, Ortsumgehung erwünscht
- Konfliktsituationen durch enge Bebauung, seitliches Parken und Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen
- Rein verkehrsgerecht gestalteter Straßenraum ohne gliedernde Gestalt- oder Grünelemente, teilweise eingezeichnete Parkflächen im Straßenraum



Touristische Potenziale, Freizeit

- Schlangenbrunne (Olsbrücker Tiewald)
- Neumühle
- Teufelstour (Premiumwanderweg)
- 5 Beherbergungsbetriebe
- Tourismus leidet unter mangelndem Gastronomieangebot

Kindergarten	Grundschule	Nahversorg.	Medizin	Seniorenh.	ÖPNV	Autobahn	Internet	Gewerbegebiet

Defizite, Struktur und bauliche Potenziale

- Häufiger Willens- oder Wissensmangel bzgl. ortsbildgerechter Sanierung
- Nebengebäude mit hohem Sanierungsbedarf
- Fehlende Freiräume / Straßenaufweitungen entlang der Hauptstraße
- Verkehrsproblematik, Schwerlastverkehr
- Fehlende Parkmöglichkeiten
- Vereinzelt innerörtliche Nachverdichtungspotenziale vorhanden
- vereinzelte Baulücken
- keine Neubaugebiete ausweisbar



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





Olsbrücken - strategische Ansätze

-  Ortsbildprägendes Gebäude
-  Denkmal
-  Baulücke/Nachverdichtungspotenzial
-  Abgrenzung pot. Sanierungsgebiet
- 1** Wichtige Öffentliche Maßnahmen:
 1. Sanierung Rathaus
 2. Gestaltung Aufwertung Platz vor der Grundschule
 3. Gestaltung Platz in der Bachstraße
 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 Olsbrücken 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 Olsbrücken 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. 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 Olsbrücken gibt es besonders im östlichen 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 von 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 Ortsgemeinden zu vermeiden.

In Olsbrücken 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.

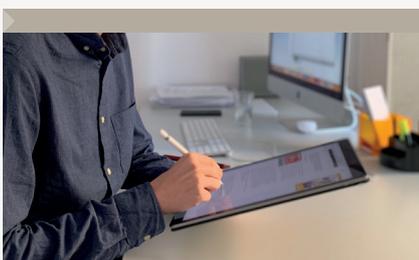
In Olsbrücken können vor allem die Eigentümer älterer Bausubstanz das kommunale Förderprogramm Abriss nutzen, um Nebengebäude abzureißen, bei denen eine Sanierung nicht mehr möglich ist. Die durch das Programm entstehenden Freiflächen können als zusätzliche Freiflächen, Straßenaufweitungen oder für bauliche 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 Olsbrücken 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.



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.



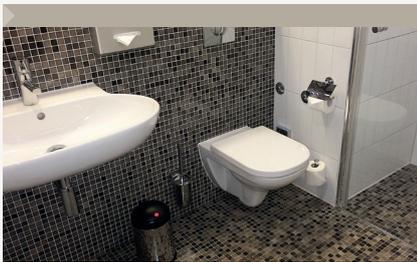
„Tue Gutes und rede darüber“ – Marketing und Kommunikation

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.

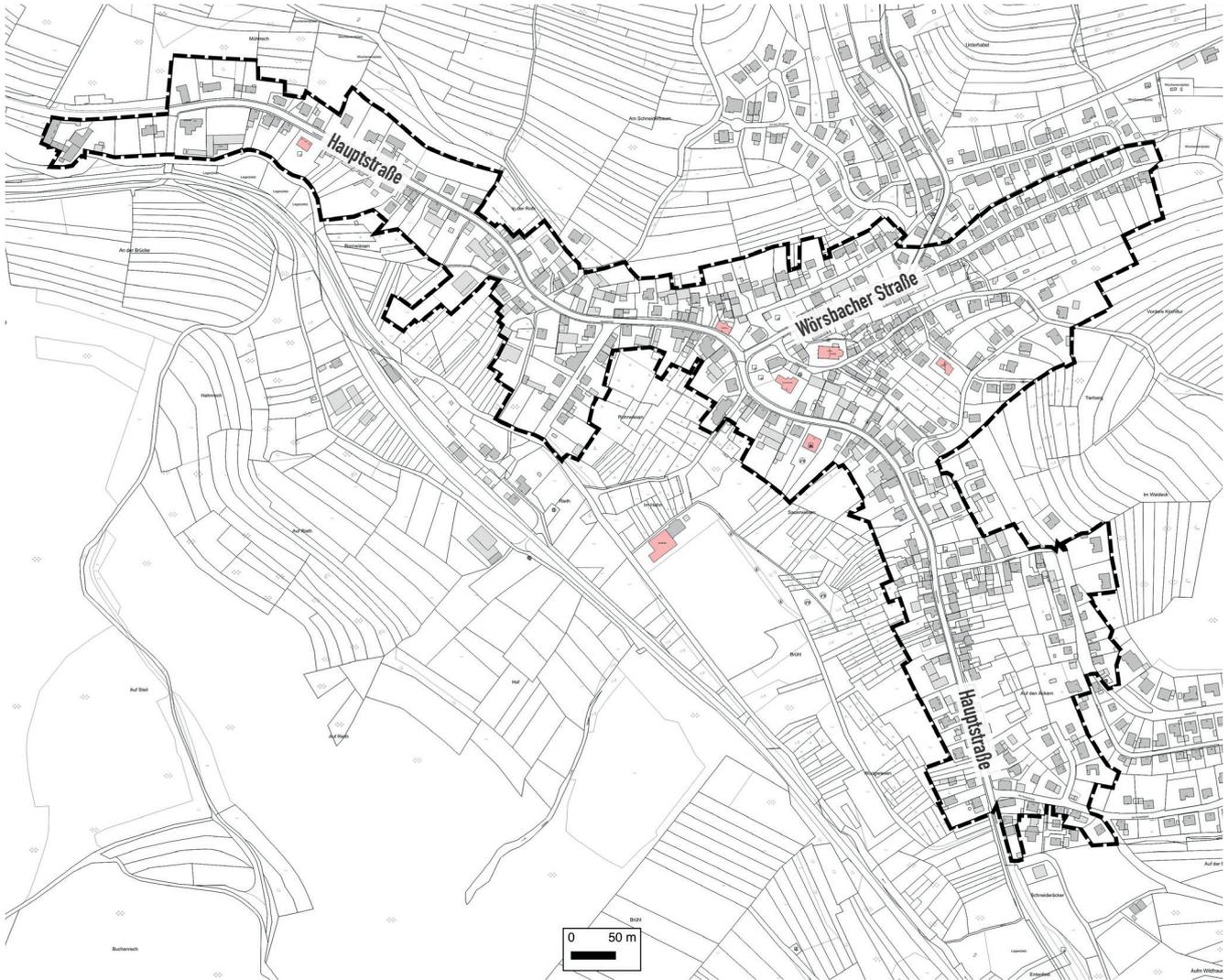
Informationen für Eigentümer vor Ort, Auslage von Broschüren, Infos auf der Internetseite der Kommune, Vorstellung in Veranstaltungen: Kommunikation von Förderprogrammen ist ein mühsames Geschäft, aber sehr lohnenswert.



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.



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.