

Stadt Otterberg



Vorbereitende Untersuchungen Kernstadt Nord-West

für das "Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept "Kernstadt Nord-West"
und zur Abgrenzung des Fördergebiets "Sanierungsgebiet Kernstadt Nord-West"

Erstellt durch
BBP Stadtplanung Landschaftsplanung | Kaiserslautern
Februar 2018



Im Auftrag der
Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG



Ansprechpartner



Verbandsgemeindeverwaltung Otterbach-Otterberg

Hauptstr. 27
676971 Otterberg

Charlotte Frenger

Tel.: (06301) 607 - 310
Mail: Charlotte.Frenger@otterbach-otterberg.de



Stadt Otterberg Stadtbürgermeister Martin Müller

Hauptstr. 27
67697 Otterberg

Tel.: 06 30 1 / 607 – 500
Mail: martin.mueller@otterbach-otterberg.de

Erstellt durch



STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Im Auftrag der



Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG

Karin Weber

Gebietsleiterin Rheinland-Pfalz und Saarland

Büro Mainz

Hindenburgstr. 32
55118 Mainz

Tel.: 06131/9611830
Mail: mainz@dsk-gmbh.de

Inhaltsverzeichnis

A. Einleitung Planungsanlass	5
1 Vorgehensweise zur Erstellung des ISEKs und zur Abgrenzung eines Sanierungsgebiets	6
2 Projektchronologie	8
B. Vorbereitende Untersuchungen	9
1 Die Stadt Otterberg Grundzentrum, Verwaltungssitz und Fremdenverkehrsort.....	9
2 Das Untersuchungsgebiet	10
C. Übergeordnete Planungen und Zielsetzungen	11
1 Landes- und Regionalplanung.....	11
2 Entwicklungsstrategie des Kooperationsverbundes Otterbach - Otterberg.....	13
D. Situation im Untersuchungsgebiet und Entwicklungsziele	15
1 Gebäudesubstanz.....	15
1.1 Verfahren der Kategorisierung	15
1.2 Gebäudekategorisierung im VU-Gebiet	16
2 Nutzungsstruktur.....	19
3 Verkehr	21
4 Städtebauliche Struktur, Stadtgestalt, Denkmalschutz und Freiflächen.....	24
4.1 Umweltqualität.....	27
E. Beteiligung	28
1 Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger	28
2 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen.....	35
3 Abstimmung mit dem Fördergeber	41
F. Rahmenplan / Entwicklungsziele / Handlungsbereiche	42
1 Entwicklungsziele.....	43
2 Handlungsbereiche / Entwicklungsansätze-, und Skizzen	43
G. Maßnahmen	45
H. Kosten- und Finanzierungsübersicht	50
I. Abgrenzung eines Sanierungsgebiet	54
1 Wesentliche Voraussetzung zur Abgrenzung eines Sanierungsgebiets	54
2 Abgrenzung des Sanierungsgebiets "Kernstadt Nord-West"	55
3 Begründung zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes "Kernstadt Nord-West".....	55
4 Sanierungsziele	56
5 Art des Sanierungsverfahrens	56
6 Priorisieren der Maßnahmen	57
7 Förderung, Rechte und Pflichten von privaten Eigentümern im Sanierungsgebiet.....	57
7.1 Private Sanierungsmaßnahmen und Förderung.....	57

7.2	Rechte und Pflichten im Sanierungsverfahren.....	58
J.	Durchführung der Stadterneuerungsmaßnahme	59
1	Organisation.....	59
2	Sicherung einer bestmöglichen Umsetzung der Sanierungsmaßnahme	59

A. EINLEITUNG I PLANUNGSANLASS

Die Stadt Otterberg und die Ortsgemeinde Otterbach wurden am 16. 09 2015 im Rahmen eines Kooperationsverbundes in das Städtebauförderprogramm „Ländliche Zentren – Kleinere Städte und Gemeinden“ aufgenommen. Wesentliches Ziel des Förderprogramms ist es, die Gemeinden des Verbundes durch Attraktivitätssteigerung von Gestalt und Funktion ihrer Ortskerne in ihrer zentralörtlichen Funktion zu stärken.

Generelle Voraussetzung für die weitere Förderung von städtebaulichen Maßnahmen ist die Erarbeitung des überörtlichen Entwicklungskonzeptes (Kooperationsstrategie) für den Kooperationsverbund sowie die Erstellung jeweils eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) für die Ortsinnenbereiche der Gemeinden. Auf der Grundlage dieser ISEKs erfolgt dann im weiteren Verfahren die konkrete Abgrenzung der förderwürdigen Bereiche.

Entsprechend dieser Vorgaben erstellten die Stadt Otterberg und die Ortsgemeinde Otterbach als Basis ihres Kooperationsverbundes zunächst gemeinsam eine überörtliche Entwicklungsstrategie, welcher die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (Standort Trier) im Einvernehmen mit dem Ministerium des Innern für Sport und Infrastruktur zustimmte. Auf Basis dieser überörtlichen Entwicklungsstrategie erfolgte dann die Erarbeitung der integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepte, welche die Gemeinden jeweils eigenverantwortlich durchführten.



Fördervoraussetzungen: übergeordnete Entwicklungsstrategie und jeweils ein ISEK für das jeweilige Fördergebiet Otterberg und Otterbach.

Das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept für den nord-westlichen Innenbereich Otterberg wurde nach Abstimmung mit dem Fördergeber vom Stadtrat als rahmengebende, informelle Planungsgrundlage beschlossen. Die hier vorliegenden Untersuchungen dienen einerseits als Grundlage dieses ISEKs und andererseits als sog. "Vorbereitende Untersuchungen" im Sinne des §141 BauGB zur Abgrenzung eines Sanierungsgebietes.

1 Vorgehensweise zur Erstellung des ISEKs und zur Abgrenzung eines Sanierungsgebiets

Bedeutung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK)

Integrierte Stadtentwicklungskonzepte (ISEK) gehören zur Rubrik der "informellen Planungen". Dies bedeutet, dass das vorliegende integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept keine verbindliche Rechtsgrundlage darstellt, also keinen Satzungsstatus erreichen kann. Vielmehr bindet sich die Gemeinde durch einen entsprechenden Ratsbeschluss freiwillig an die Zielaussagen des ISEKs und erkennt dieses als Rahmen bzw. Grundlage für die weiterführenden Planungen an.

Zu den Aufgaben des ISEKs gehören, neben der Benennung konkreter Handlungsanweisungen und Maßnahmen, das Aufzeigen langfristiger (auch visionärer) Perspektiven für die Gemeindeentwicklung. Das ISEK ist mit all seinen Aussagen auf Fortschreibung angelegt und sollte den laufenden Entwicklungen in regelmäßigen Abständen angepasst werden.

Bedeutung der Vorbereitenden Untersuchungen und der Abgrenzung eines Sanierungsgebiets

Gemäß § 140 BauGB gehören die Vorbereitenden Untersuchungen und die Abgrenzung eines Sanierungsgebiets zu den Aufgaben der Gemeinde, die sie bei der Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme i.S.d. § 136 Abs. 2 BauGB durchzuführen hat.

Vorgehensweise

Zur Erstellung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts wurden städtebauliche Untersuchungen durchgeführt, die den zur Abgrenzung eines Fördergebiets i.S.d. § 142 BauGB notwendigen sogenannten "Vorbereitenden Untersuchungen" (VU) gemäß § 141 BauGB entsprechen. Gleiches gilt für die Beteiligungen gem. § 137 BauGB und § 139 BauGB. Dieser Tatbestand ermöglicht es, wie vorliegend geschehen, die Dokumentation der Vorbereitenden Untersuchungen beider Verfahren zu verknüpfen.

Der Projektablauf von der Durchführung der „Vorbereitenden Untersuchungen“, über die Erarbeitung des ISEKs bis zur Abgrenzung eines Sanierungsgebiets gliedert sich in die nachfolgenden Arbeitsschritte:

Städtebauliche Bestandsaufnahme und -analyse mit Bewertung

Die Erfassung und Analyse des Bestandes erfolgt in den Bereichen Gebäudenutzung, Baustruktur, Gebäudezustand, Denkmäler, Mobilität / Verkehr und Parken, öffentliche und private Freiflächen, Straßen und Plätze.

Die Bestandsanalyse soll einerseits Ansatzpunkte für die Definition von Handlungsschwerpunkten und Entwicklungspotentialen im Sinne des ISEKs bieten und andererseits entsprechend §141 BauGB hinreichende Grundlagen liefern zur Beurteilung der Notwendigkeit einer Ortskernsanierung. Die anschließende Bewertung muss Aufschluss darüber geben, ob und inwieweit innerhalb des Untersuchungsraumes städtebauliche Missstände gem. § 136 BauGB vorliegen, die zu einer Anerkennung als Sanierungsgebiet notwendig sind.

Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen

Parallel zur Auswertung der vor Ort erhobenen Grundlagen und weiteren fachlichen Untersuchungen und Planungen wird auf der Grundlage des § 137 BauGB die Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Bevölkerung zur Sanierung ermittelt. Diese Beteiligung wird verbunden mit der aktiven Einbindung der Bevölkerung, die zur Erstellung des ISEKs im Sinne des Förderprogramms "Ländliche Zentren – Kleinere Städte und Gemeinden" erforderlich ist.

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.

Beteiligung des Fördergebers

Das Land Rheinland-Pfalz, vertreten durch das Ministerium des Innern, für Sport und Infrastruktur bzw. als untere Landesbehörde durch die ADD (Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion), wird als Fördergeber in den einzelnen Bearbeitungsstufen beteiligt. So gilt es die Abgrenzung des VU-Gebiets, die VU-Ergebnisse, den ISEK-Entwurf inkl. Maßnahmenkatalog sowie die Abgrenzung des Fördergebiets inkl. Kosten- und Finanzierungsübersicht mit der ADD abzustimmen.

Ziele / Rahmenplan

Aus den definierten Handlungsbedarfen werden Ziele für die Entwicklung und Sanierung des Untersuchungsbereichs formuliert, die in einen Rahmenplan münden. Dieser visualisiert den angestrebten Zielzustand der städtebaulichen Entwicklung im Gebiet und dient somit als Orientierungsrahmen für die Ortsgemeinde. Der Rahmenplan ist kein starres Instrumentarium, sondern ein strategisches Handlungskonzept, welches fortlaufend an sich ändernde Rahmenbedingungen bzw. an neue Entwicklungen anzupassen ist.

Abgrenzungsvorschlag für das Sanierungsgebiet

Aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und deren Analyse, unter Berücksichtigung der Anregungen und Bedenken von Seiten der Bürger und den beteiligten Trägern, wird ein Gebiet, in dem eine Häufung von städtebaulichen Missständen festzustellen ist, zur Ausweisung als Sanierungsgebiet vorgeschlagen und dessen Notwendigkeit begründet.

Maßnahmenbeschreibung mit Kosten- und Finanzierungsübersicht

Soweit das strategische Handlungskonzept / der Rahmenplan konkrete Aussagen zu wichtigen Einzelmaßnahmen zur Behebung der festgestellten städtebaulichen Missstände trifft, werden diese näher beschrieben und eine überschlägige Kostenschätzung i.S.d. § 149 BauGB vorgenommen.

Festlegung des Sanierungsgebietes

Als Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen werden die Gebiete, in denen eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll gemäß § 142 BauGB von der Gemeinde förmlich als Sanierungsgebiet beschlossen.

2 Projektchronologie

Im Folgenden ist die Projektchronologie des ISEK bzw. der SanVU Otterberg tabellarisch dargestellt:

16.09.2015	Aufnahme der Stadt Otterberg im Kooperationsverbund mit der Ortsgemeinde Otterbach in die Städtebauförderung
10.12.2015	Beschluss Stadtrat Otterberg zur Einleitung der Maßnahme, Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen
16.12.2015	Einreichung Antragsunterlagen Programmjahr 2015
28.12.2015	Erhalt Bewilligungsbescheid Programmjahr 2015
19.05.2016	Öffentliche Bekanntmachung (Einleitung Maßnahme, VU, Untersuchungsgebiet)
Juli 2016	Beginn der Bestandsaufnahme durch das Planungsbüro BBP
02.06.2016	Gemeinsame Bürgerversammlung der Kooperationspartner. Allgemeine Information zum Planungsanlass, Förderzweck und Verfahren. Im Anschluss Stärken-Schwächen-Analyse und Zielabfragung sowohl für Entwicklungsstrategie als auch für die ISEK-Bereiche.
Okt./Nov. 2016	Eigentümergefragung per Fragebogen.
Oktober 2016	Beteiligung Träger öffentlicher Aufgaben.
10.03.2017	Abstimmung mit ADD Trier, Stadt Otterberg und Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg. Darstellung des Planungsprozesses und des Entwurfsachstands durch die Büros BBP und DSK. Ortsbegehung. Abstimmung über weiteres Vorgehen
27.03.2017	Informationsveranstaltung Bauausschuss Otterberg: Vorstellung der Bestandsaufnahmeergebnisse, der Ergebnisse der diversen Beteiligungsverfahren und Darstellung möglicher Entwicklungsperspektiven durch das Planungsbüro BBP sowie der Fördermodalitäten durch das Büro DSK.
Nov. 2017	Ausarbeitung und Vorlage vor der ADD Trier zur Zustimmung nach. Abstimmung mit dem Ministerium des Innern für Infrastruktur und Sport Rheinland-Pfalz
23.01.2018	Zustimmung der ADD in Abstimmung mit der Bewilligungsbehörde (Ministerium des Innern für Infrastruktur und Sport Rheinland-Pfalz)
27.02.2018	Stadtrat: Beratung und Beschlussfassung ISEK, SanVU, Fördergebiet, Modernisierungsrichtlinie

B. VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

1 Die Stadt Otterberg | Grundzentrum, Verwaltungssitz und Fremdenverkehrsort

Mit Fusion der Verbandsgemeinden Otterbach und Otterberg ist im Jahr 2014 die neue Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg mit insgesamt 12 Gemeinden entstanden. Sie liegt nördlich der Universitätsstadt Kaiserslautern im Landkreis Kaiserslautern. Naturräumlich befindet sich die Verbandsgemeinde im Pfälzer Wald. Der Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung ist aufgeteilt auf die beiden Grundzentren Otterberg und Otterbach, die durch ihre direkte Nähe zum Oberzentrum Kaiserslautern begehrte Wohnstandorte sind.

Otterbergs zentralörtliche Funktion basiert neben diesem Verwaltungssitz auf verschiedenen Schulen, Kinderbetreuungs- und Schulangeboten (Grundschule, Integrierte Gesamtschule, Waldorfschule), Freizeit- und Kulturangeboten, einer kleinteiligen Einzelhandelsstruktur und einer guten medizinischen Grundversorgung. Die am Jakobsweg gelegene Kleinstadt ist ein staatlich anerkannter Fremdenverkehrsort. Geprägt von der aus der Zisterzienserzeit stammenden Klosterkirche und der mittelalterlichen Stadtstruktur bietet sie ein, für die Region Westpfalz außergewöhnlich hohes touristisches Potential.

Bevölkerungsentwicklung

In dem abgestimmten überörtlichen Entwicklungskonzept (Kooperationsstrategie) zum Städtebauförderprogramm "Ländliche Zentren – kleinere Städte und Gemeinden" des Kooperationsverbundes Otterberg / Otterbach (Pfalz) wird die Bevölkerungsentwicklung der Verbandsgemeinde Otterberg ausführlich dargestellt.

Im Verbandsgemeindegebiet leben insgesamt ca. 18.650 Einwohner auf einer Fläche von 123 km². Mit einer Bevölkerungsdichte von 152 Einwohnern / km² ist die Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg im Durchschnitt ländlich strukturiert. Wobei hier ein Süd-Nord-Gefälle sowie ein Konzentrationsprozess auf die beiden Grundzentren zu konstatieren ist: in Otterberg und Otterbach leben so viele Einwohner wie in den anderen 10 Ortsgemeinden zusammen.

In der Stadt Otterberg und den dazu gehörenden Wohnplätzen und Weilern leben heute ca. 5.300 Menschen (Stand 12 / 2105).

Nach Darstellung des statistischen Landesamtes ist die Bevölkerungszahl seit 1962 bis 2005, kontinuierlich um insgesamt ca. 34% deutlich angestiegen. In den folgenden Jahren gab es einen leichten Rückgang um ca. 2,7%. Seit 2011 ist wiederum ein kontinuierliches Wachstum zu verzeichnen, das zwischen 2011 und 2015 insgesamt 2,1 % betrug und aufgrund der Nähe zur Universitätsstadt Kaiserslautern ungebrochen ist. Die Bevölkerungsentwicklung spiegelt sich in den verschiedenen Neubaugebieten, welche die Siedlungsfläche über Jahrzehnte hinweg vervielfacht haben.



Bevölkerungsentwicklung 1962-2015;
Quelle: infothek.statistik.rlp.de

Die Nachfrage nach Wohnbauland kann aktuell nicht befriedigt werden. Für Otterberg muss im Rahmen der FNP-Fortschreibung intensiv über die Wohnbauentwicklung diskutiert werden. Hier stehen sich Nachfragedruck und Schwellenwerte des RROP gegenüber.

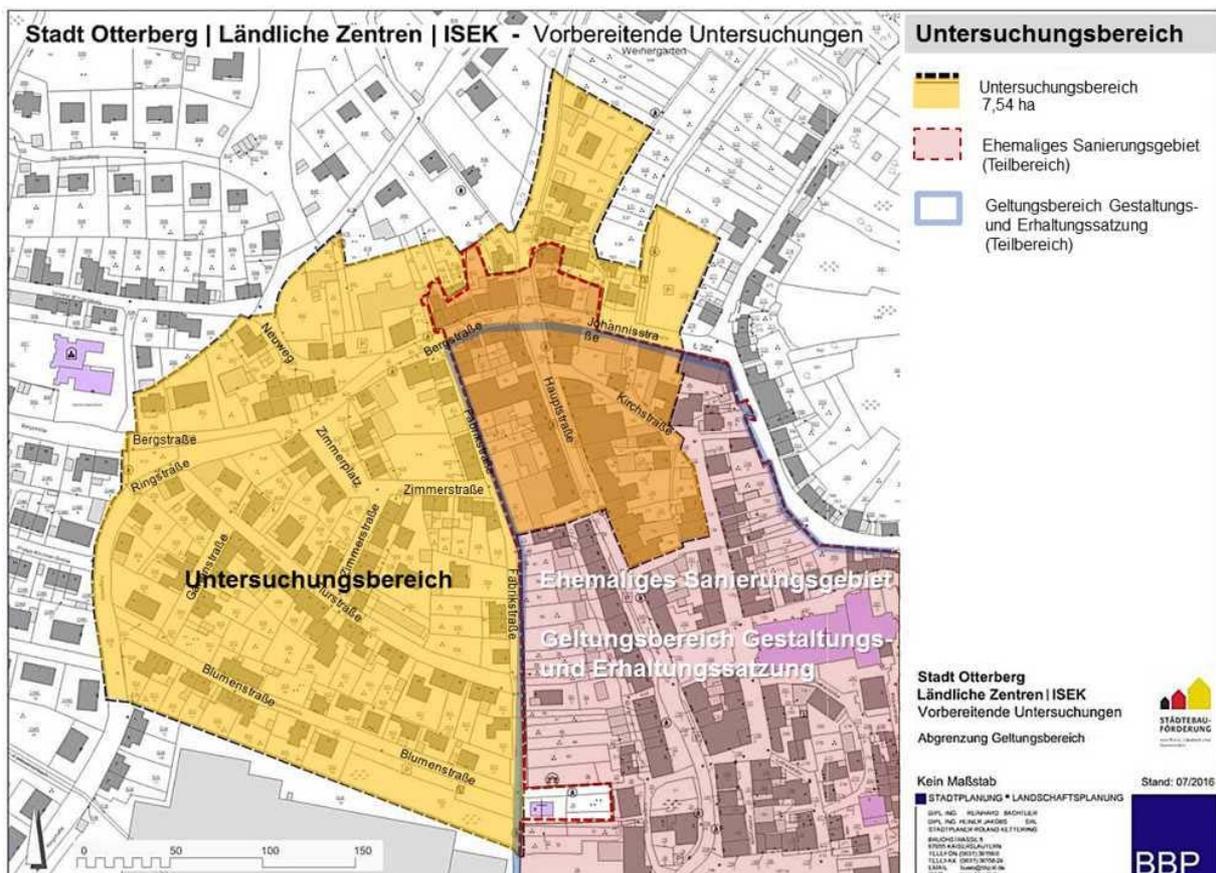
2 Das Untersuchungsgebiet

Das 7,54 ha große Untersuchungsgebiet (siehe gelbe Fläche Abbildung unten) umfasst das an die westliche Stadtmauer grenzende Quartier "Blumenstraße / Ringstraße / Bergstraße / Fabrikstraße" sowie einen Teil der historischen Altstadt im Bereich nördliche Hauptstraße / nördliche Kirchstraße / westliche



Lages des VU – Gebiets (roter Kreis) im Siedlungskontext

Johannisstraße. Der zuletzt genannte Bereich war bereits Bestandteil der von 1994 bis 2014 durchgeführten Altstadtsanierung, welche in vielen Bereichen zu einer sichtbaren Verbesserung des privaten Wohn- und Lebensraums sowie zu einer deutlichen Aufwertung des öffentlichen Raums geführt hat. Nur teilweise erreicht werden konnten diese Sanierungsziele im Bereich zwischen Hauptstraße und Fabrikstraße, weswegen diese Flächen erneut Bestandteile des VU-Gebiets sind. (siehe Abbildung unten).



Abgrenzung des VU-Gebiets (gelbe Fläche)

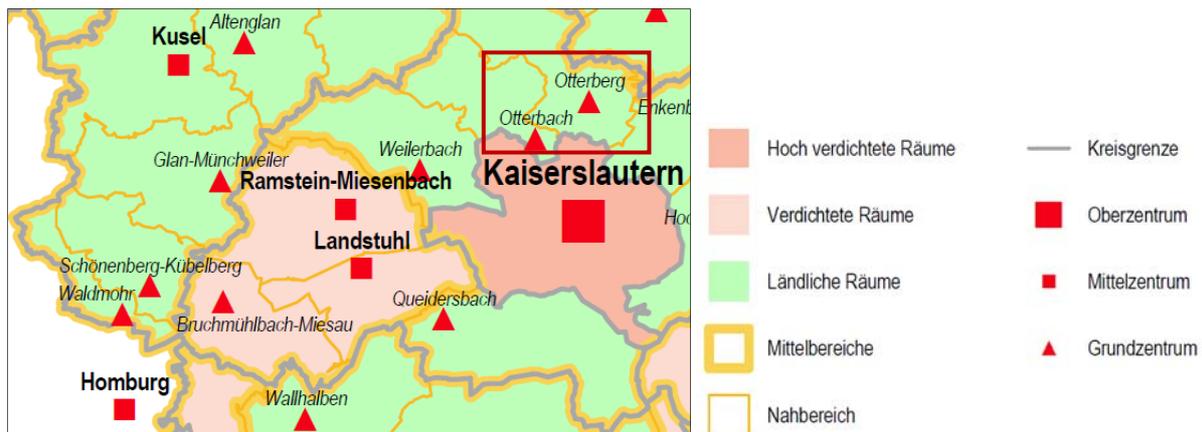
▶ Siehe Anhang, Plan: Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

C. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND ZIELSETZUNGEN

1 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsprogramm IV

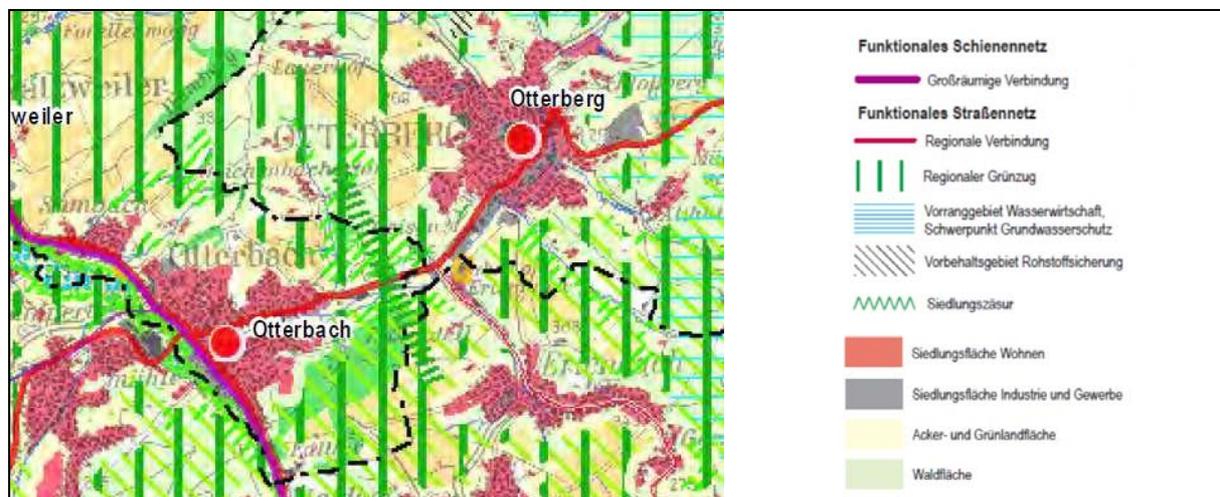
Das seit dem 25.11.2008 gültige LEP IV spiegelt die Landesentwicklung unter den Bedingungen des demographischen Wandels und der Globalisierung wieder. Das Verbandsgemeindegebiet Otterbach-Otterberg wird in der Systematik des LEP IV als "Ländlicher Bereich mit disperser Siedlungsstruktur" klassifiziert. Es grenzt direkt an das Oberzentrum Kaiserslautern.



Auszug LEPIV, Karte Raumstruktur

Regionaler Raumordnungsplan (ROP) Westpfalz IV

Der rechtsverbindliche Regionale Raumordnungsplan (ROP) Westpfalz IV (Veröffentlichung des Genehmigungsbescheids im Staatsanzeiger Rheinland-Pfalz Nr. 28 vom 06. August 2012) definiert sowohl Otterberg als auch Otterbach als Grundzentrum und damit als (einzige) zentrale Orte der Verbandsgemeinde. Mit der Vielfalt ihrer zentralörtlichen Einrichtungen (wie Grundschulen, weiterführende Schulen, Ärzte und Apotheke, Seniorenheim, Einzelhandel, Handwerks- und sonstige Dienstleistungsbetriebe sowie Einrichtungen für Freizeit und Erholung) sichern sie gemeinsam die Grundversorgung der Verbandsgemeinde hinreichend.



Auszug ROP Westpfalz IV, rechtsverbindlich seit 06.08.2012

Der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz weist der Stadt Otterberg und der Gemeinde Otterbach aufgrund ihrer attraktiven Lage und guten Ausstattung die "besondere Funktion Wohnen" zu.

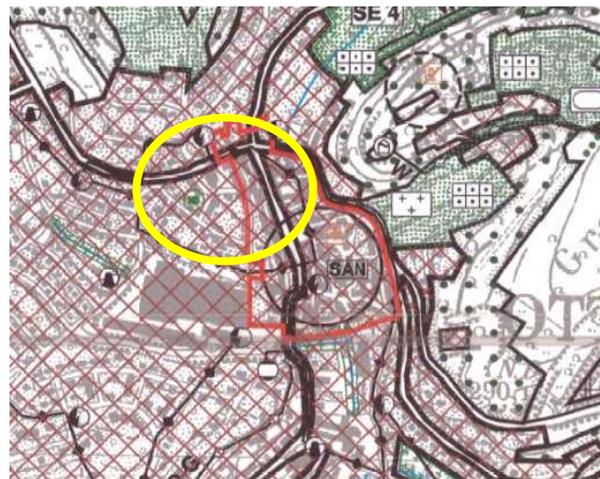
Zentrale Orte, Funktionszuweisungen, Schwellenwertparameter							
Schlüsselnummer	Region Westpfalz Landkreis (LK) Verbandsgemeinde (VG) Gemeinde	Bevölkerung		Gemeinde funktion	Schwellenwertparameter (Bruttobaulandfläche in ha)		
		31.12.2009	31.12.2020*		Bedarfs-wert	Potenzial zum Stichtag ¹	
						Innen	Aussen
035	Otterberg, St.	5.211	5.252	GZ, W	8,4	1,1	7,1
034	Otterbach	4.052	3.876	GZ, W	6,2	1,9	4,7
07	VG Otterberg	9.410	9.484 ³		14,0	2,4	18,4
06	VG Otterbach	9.571	9.156 ³		14,3	6,0	29,6

Auszug ROP Westpfalz IV, rechtsverbindlich seit 06.08.2012: Darstellung der zentralen Orte, Funktionszuweisungen und Schwellenparameter

Zur Steuerung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung hat gemäß LEP IV die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Hierzu legt der ROP Westpfalz Schwellenwerte unter Berücksichtigung des demografischen Wandels und regionaler Ausgangsbedingungen als Ziel der Raumordnung fest. Der Schwellenwert der zum Zeitpunkt der RROP-Aufstellung eigenständigen VG Otterberg lag bei -6,8 ha. Der Schwellenwert für die damalige Verbandsgemeinde Otterbach betrug -21,3ha. Bei Gegenüberstellung des ermittelten Wohnflächenbedarfswerts der Stadt Otterberg und ihrer Flächenpotentiale ergibt sich ein Schwellenwert von +0,2 ha. Die Stadt Otterberg ist die einzige Gemeinde in der VG der ein positiver Bedarf zuerkannt wurde.

Flächennutzungsplanung

Aktuell wird der Flächennutzungsplanung inklusive Landschaftsplan der "neuen" Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg auf Basis der beiden FNPs der früher eigenständigen Verbandsgemeinden erstellt. In dem aktuell noch gültigen FNP Otterberg ist der gesamte VU – Bereich als gemischte Baufläche dargestellt. Neuausweisung gibt es im Untersuchungsbereich nicht.



Auszug FNP der VG Otterberg, 2010: VU-Bereich / gelbe Umrandung; ehem. San-Gebiet / rote Umrandung)

2 Entwicklungsstrategie des Kooperationsverbundes Otterbach - Otterberg

In der durch das Planungsbüro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung erstellten Entwicklungsstrategie sind für den Kooperationsverbund Otterberg / Otterbach folgende Handlungsfelder und Ziele benannt:

A Handlungsfeld Ottertal

Ziel A1 Das Ottertals als attraktive, naturnahe Verbindungsachse zwischen den Kooperationspartnern Otterbach – Otterberg

B Handlungsfeld Einzelhandel / Dienstleistung

Ziel B1 Sicherung und Stärkung des bipolaren Versorgungsangebots Otterbach und Otterberg

Ziel B2 Sicherung der VG-weiten Grundversorgung durch Installation zukunftsfähiger Versorgungssysteme in gesamten Verbandsgemeindegebiet

C Handlungsfeld Wohnen

Ziel C1 Sicherung und Stärkung der unterschiedlichen Wohnstandorte in der VG

D Handlungsfeld Gesundheit und Soziales

Ziel D1 Sicherung einer VG-weiten medizinischen Versorgung

Ziel D2 Menschenwürdiges Leben in der VG bis ins hohe Alter

Ziel D3 Unterstützung der Sozialisation von Kindern u- Jugendlichen i.V.m. mit der Vernetzung der Kinder- und Jugendarbeit in Vereinen

E Handlungsfeld Gemeinbedarf

Ziel E1 **Gemeinsamer Bauhof**

F Handlungsfeld Image / Identität, Kultur und Tourismus

Ziel F1 Starkes Image und hohe Identitätsquote / Gemeinsames Tourismuskonzept

Ziel F2 Einheitliches Beschilderungskonzept in Verbandsgemeinde

Ziel F3 Die Kooperation Otterbach-Otterberg sichtbar machen, ("Ins rechte Licht rücken")

G Handlungsfeld Landschaft und Ökologie

Ziel G1 Nachhaltiger Umgang mit Flächenressourcen in der VG

Ziel G2 Sicherung der biologischen Vielfalt
Verknüpfung von Naturschutz, Naherholung und Identifikation

Ziel G3 Bewahrung der typischen Kulturlandschaft in der VG

Ziel G4 Sensibilisierung jüngerer Generationen für Natur, Landschaft und Ökologie

H Handlungsfeld Verkehr und Mobilität

Ziel H1 Verbesserung der ÖPNV-Anbindungen der VG durch Aufbau von Alternativsystemen

Ziel H2 Auf- und Ausbau eines E-Bike und E-Auto- Netzes, mit dem Ziel das gesamte VG-Gebiet "Elektro-mobil" zu

G Handlungsfeld Leitbild und Kommunikation

- Ziel G1** Entwicklung eines positiven, zukunftsorientierten Leitbilds
- Ziel G2** Stärkung der Kommunikation der Ortsgemeinden untereinander und mit der Verbandsgemeinde / Abbau des Kirchturmdenkens

Folgende, der oben für den Kooperationsverbund und sein Umland (Verbandsgemeinde) dargestellten Handlungs- / Maßnahmenempfehlungen sind bei der Entwicklung der Förderbereiche der beiden Kooperationspartner zu berücksichtigen bzw. weiterzuentwickeln, soweit dies in den Bereichen sinnvoll und möglich erscheint.

Handlungsfeld	Ziel	Handlungsempfehlung / Maßnahme	Förderbereich
B Einzelhandel / Dienstleistung	B1 <i>Sicherung und Stärkung des bipolaren Versorgungsangebots Otterbach und Otterberg</i>	Alleinstellungsmerkmale nutzen, Förderung des Einzelhandels	Otterberg <i>"Otterberg: Einkaufen mit Flair"</i>
C Wohnen	C1 <i>Sicherung und Stärkung der unterschiedlichen Wohnstandorte in der VG</i>	Stadt-, Dorferneuerung und Dorflurbereinigung Leuchtturmprojekte Portfolio mit Modernisierungsbeispielen	Otterberg / Otterbach
D Gesundheit und Soziales	D2 Menschenwürdiges Leben in der VG bis ins hohe Alter	Sicherung möglicher Standorte	Otterberg / Otterbach
F Image / Identität, Kultur und Tourismus	F1 Hervorhebung von Alleinstellungsmerkmalen	Otterbach "Das Dorf im Ottertal" Otterberg die "Kultur- u. Klosterstadt"	Otterberg / Otterbach
	F2 Einheitliches Beschilderungskonzept	Beschilderungssystem im Corporate Design	Otterberg / Otterbach
	F3 Die Kooperation Otterbach-Otterberg sichtbar machen	Beleuchtungskonzept	Otterberg / Otterbach
	F4 Sehenswürdigkeiten öffnen	Zugänglichkeit verbessern. Interesse wecken / informieren / mit Beschilderungskonzept abstimmen Rundwege (Kirchenrundgang / Geschichtsrundweg)	Otterberg / Otterbach
G Landschaft und Ökologie	G4 <i>Naturerlebniszentrum / Schulbauernhof</i>	Einrichtung eines Naturerlebniszentrum mit angegliedertem Schul- / Kinderbauernhof	Otterbach <i>Möglicher Standort: Bauernhof Hach > Synergieeffekt mit Entwicklung des Ottertals</i>

D. SITUATION IM UNTERSUCHUNGSGEBIET UND ENTWICKLUNGSZIELE

Im Rahmen der Bestandserhebung wurden für den gesamten Bereich des Untersuchungsgebietes folgende Arbeitsschritte durchgeführt:

- eine Einschätzung des Gebäudezustands
- eine Erfassung der denkmalgeschützten Gebäude sowie der Gebäude die als solche behandelt werden
- eine Erfassung der Nutzungsstruktur und der Leerstandssituation
- eine Bewertung der Situation des fließenden und ruhenden Verkehrs,
- eine Erfassung und Bewertung der Nutzung und Qualität des öffentlichen und des einsehbaren privaten Freiraumes
- sowie eine städtebauliche Analyse mit Darlegung der vorhandenen Mängel und Potenziale

1 Gebäudesubstanz

1.1 Verfahren der Kategorisierung

Zur Beurteilung der Gebäudezustände wurde im August 2016 durch das Planungsbüro BBP das äußere Erscheinungsbild der Gebäude erfasst und nach ihrem Handlungsbedarf eingeschätzt. Sanierungstatbestände die sich aus der technischen Gebäudeausstattung ergeben (z.B. Erneuerung der Heizungsanlage oder der sanitären Einrichtungen) konnten nicht dezidiert erfasst, sondern nur nach dem äußeren Gesamteindruck eingeschätzt werden. Nebengebäude sowie nicht zugängliche bzw. nicht einsehbare Grundstücksbereiche wurden nicht bewertet.

Es wurde folgende Kategorisierung vorgenommen:

Kategorie A

Gebäude ohne oder mit einfachem sichtbarem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf
Keine oder geringe bauliche oder gestalterische Mängel, wie gestalterische Überformung durch ortsuntypische Materialien, optische Verschlechterung des Gesamteindrucks durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkung Dritter.

Kategorie B

Gebäude mit sichtbarem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf

Die unter Kategorie A genannten Mängel sind nicht nur oberflächlich, sondern beziehen sich auf die Gebäudesubstanz. Kriterien sind beispielsweise: schlecht isolierte, einfach verglaste Fensterscheiben samt Rahmen, zerstörte Gewände von Fenstern und Türen oder erneuerungsbedürftige Dacheindeckungen etc. aber auch deutliche gestalterische Mängel, die zu einer Beeinträchtigung des Straßen-/ Stadtbildes beitragen. Der begründete Verdacht auf Modernisierungsbedarf wird ebenfalls in die Kategorisierung mit einbezogen.

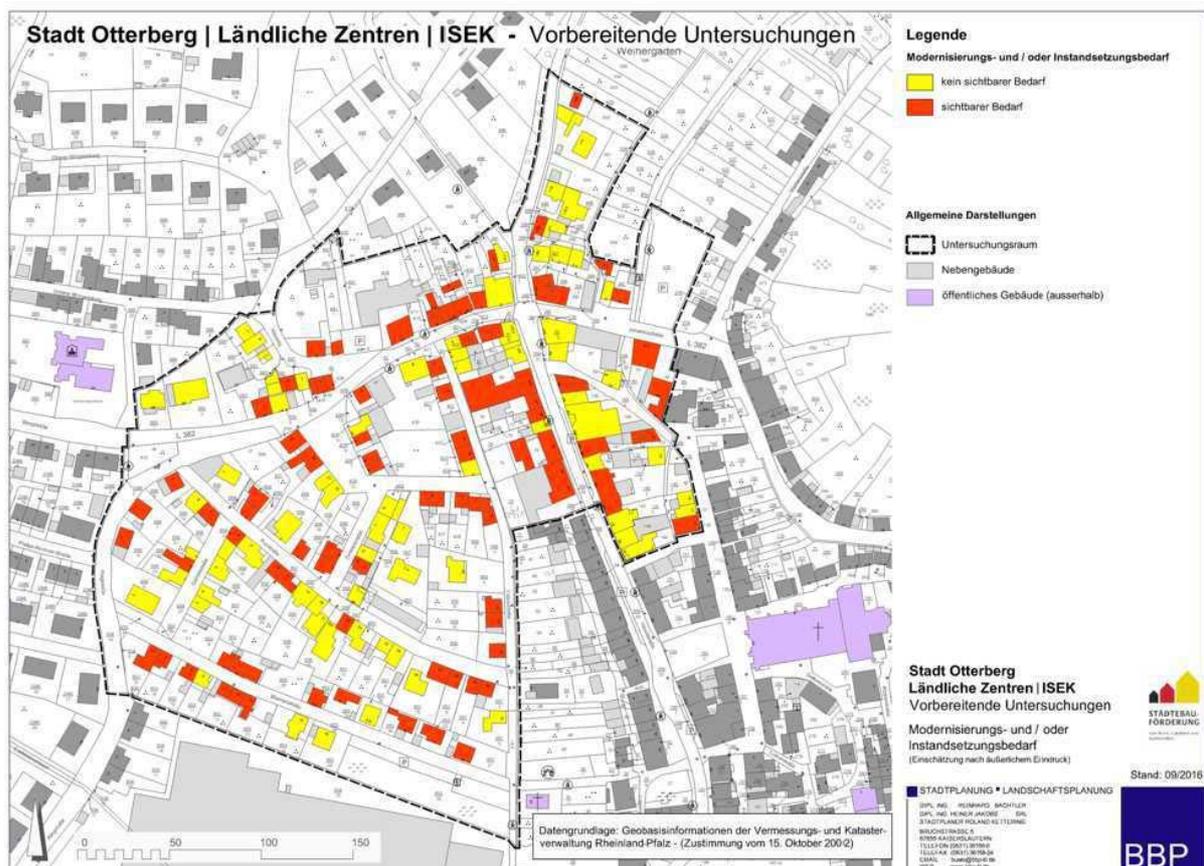
Begriffserläuterungen

Unter *Instandsetzung* wird die Behebung von baulichen Mängeln gem. § 177 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3 BauGB verstanden, die auf eine Vernachlässigung der Instandhaltung der baulichen Anlagen zurückzuführen sind und städtebaulich nachteilige Auswirkungen haben. Durch die durchgeführten Maßnahmen müssen entsprechend den Sanierungszielen die bestimmungsgemäße Nutzung oder der städtebaulich gebotenen Zustand von Gebäuden und deren Außenanlagen wiederhergestellt werden.

Modernisierung bedeutet im städtebaulichen Sinne die Beseitigung städtebaulicher Missstände durch bauliche Maßnahmen gem. § 177 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) an bestehenden Gebäuden, die den Gebrauchswert der Wohnungen und Gebäude nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern und eine nachhaltige Energieeinsparung ermöglichen.

Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn die bauliche Anlage nicht mehr den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht.

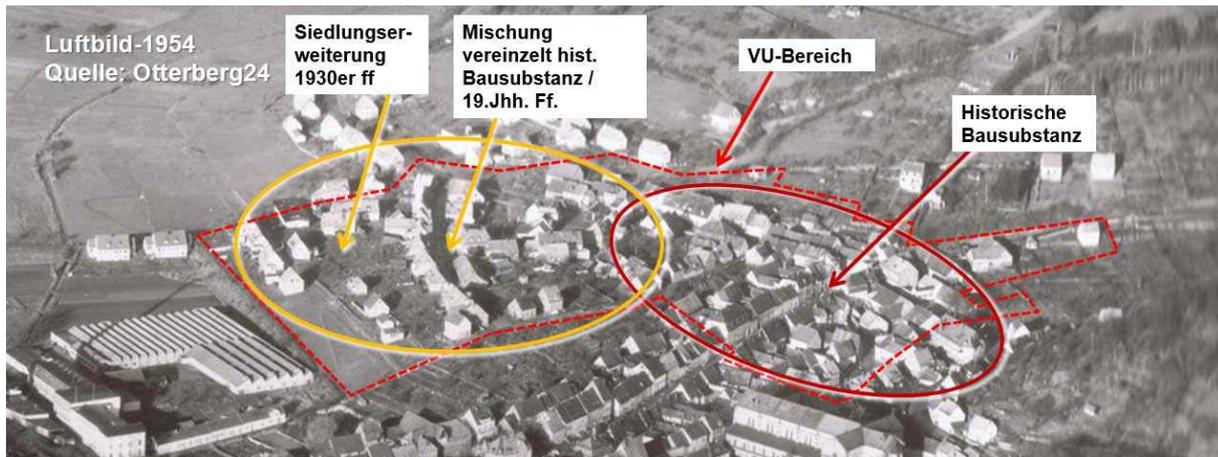
1.2 Gebäudekategorisierung im VU-Gebiet



Über 50 % der Hauptgebäude weisen, über das gesamte Untersuchungsgebiet verteilt, einen sichtbaren Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf. Dieser ist auf eine Vernachlässigung der Instandhaltung der baulichen Anlagen oder missliche Eingriffe in die Bausubstanz zurückzuführen oder dadurch begründet, dass die bauliche Anlage nicht mehr den allgemeinen Anforderungen entspricht. Es liegt im Interesse der Gesamtentwicklung, diese Mängel zu reduzieren.

Ein auffallender Schwerpunkt von Gebäuden mit Bedarf stellt der zentrale Bereich "nördliche Hauptstraße / Bergstraße / Fabrikstraße" mit seiner überwiegend historischen Bausubstanz dar, wodurch das Erscheinungsbild des Stadtkerns entsprechend negativ geprägt wird.

Anbetracht der Tatsache, dass ein Großteil der Gebäude im VU-Bereich (z.T. weit) über 80 Jahre alt ist (siehe Luftbild 1954), kann aus der allgemeinen Erfahrung heraus davon ausgegangen werden, dass viele Gebäude trotz ihres gepflegten Erscheinungsbildes nicht über einen zeitgemäßen Grundrisszuschnitt und eine entsprechende technische Ausstattung verfügen.



Darüber hinaus sind einige Gebäude der Kategorie „ohne oder leichte Mängel“ mit ortsuntypischen Materialien bzw. Fassadenelementen gestaltet, die ihrerseits das Gesamterscheinungsbild beeinträchtigen. (s.a. Kapitel Stadtgestalt).



Sichtbar erheblicher bzw. hoher Sanierungsbedarf: links Bergstraße, rechts Hauptstraße.



Aufgrund des Gebäudealters zu vermutender Modernisierungsbedarf (Grundriss, Installationen etc.)

Fazit Sanierungs- und Modernisierungsbedarf

Im gesamten Untersuchungsgebiet besteht augenscheinlich bei einer Vielzahl von Gebäuden ein nicht unerheblicher Sanierungs- und Modernisierungsbedarf. Besonders schwerwiegende Missstände sind im Bereich "nördliche Hauptstraße / Bergstraße / Fabrikstraße" zu konstatieren. Hier besteht u.a. auch an diversen geschützten Denkmälern ein erhöhter Handlungsbedarf.

Darüber hinaus muss davon ausgegangen werden, dass aufgrund ihres Baualters auch einige Gebäude der Kategorie "ohne sichtbaren Bedarf" im Rahmen einer Einzelfallprüfung als förderfähig eingestuft werden müssen.

Der sichtbare Bedarf sowie die stellenweise ortsuntypische Fassadengestaltung prägen das Erscheinungsbild des Stadtkerns entsprechend negativ. Es liegt im Interesse der Gesamtentwicklung diese Missstände zu reduzieren. Bezüglich der Anpassung der Wohnsubstanz an zeitgemäßen Standard, sind die allgemeine Tendenz zu flexiblen Wohnungsgrundrissen sowie die zunehmende Notwendigkeit altersgerechten Wohnraums zu berücksichtigen.



Siehe Anhang / Plan:

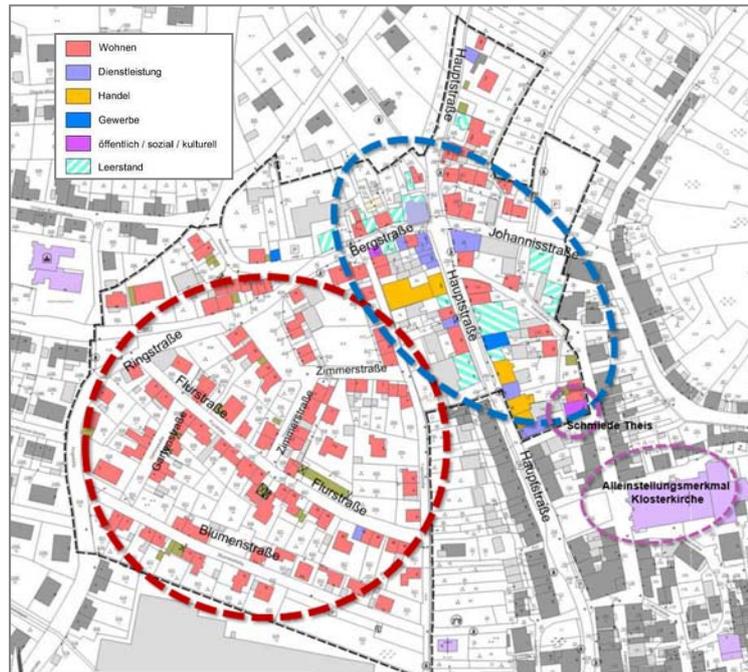
Einschätzung des Modernisierungsbedarf- und Instandsetzungsbedarf nach dem äußeren Eindruck

2 Nutzungsstruktur

Im Rahmen der Nutzungskartierung wurden folgende Kategorien gebildet: Wohnen, Dienstleistung, Gastronomie, Gewerbe, Handel, öffentliche / soziale / kulturelle Nutzung, Nebengebäude, Leerstand.

Das VU-Gebiet ist im Erdgeschossbereich nutzungsstrukturell in zwei Bereiche zu unterteilen: der Bereich "Hauptstraße / Kirchstraße / Johannisstraße" ist Teil des Stadtkerns und umfasst dementsprechend eine Nutzungsvielfalt, die sich zusammensetzt aus Handel, Dienstleistung, Gastronomie und vereinzelt Wohnen. Die Obergeschosse sind zum Teil bewohnt.

Der Bereich zwischen Bergstraße und Blumenstraße dient fast ausschließlich der kleinteiligen Wohnnutzung. In diesem Bereich sind kaum Leerstände sichtbar.



Nutzungsstruktur im Erdgeschossbereich

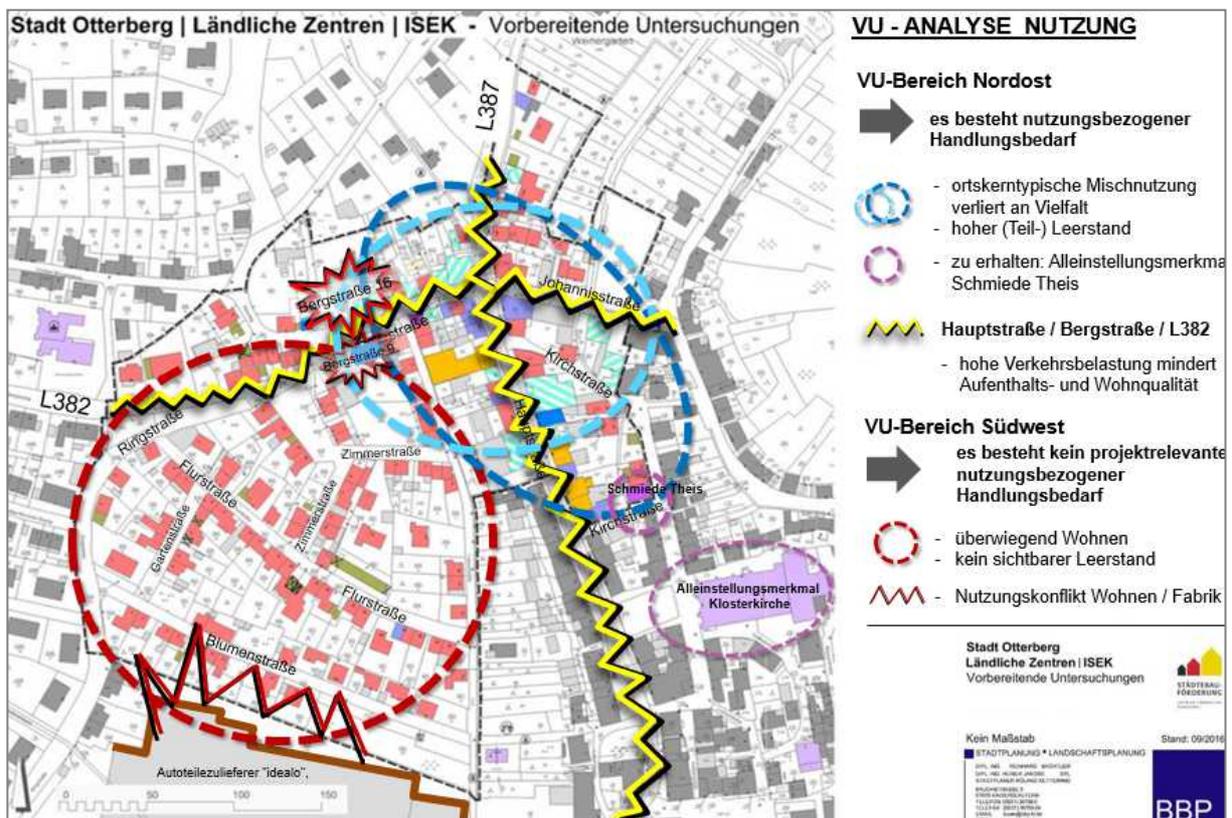
Hingegen sind im erstgenannten Bereich entlang der oberen Hauptstraße und der Bergstraße zunehmend Ladenleerstände und komplett leer stehenden Gebäude zu konstatieren. Die Kulturschmiede Theis stellt eine Besonderheit im Gebiet dar.

Während in weiten Teilen des VU-Gebiets keine nutzungsbedingten Probleme erkennbar sind, mindert die hohe Verkehrsbelastung der L387 und L382 die Aufenthalts- und Wohnqualität entlang der Hauptstraße, Bergstraße und Johannisstraße. Die Ringstraße ist durch den LKW-Anlieferverkehr der Fabrik IDEALO und dem Ziel- und Quellverkehr der im Süd-Westen gelegenen Schulen belastet. Die Fabrik IDEALO selbst stellt für den Bereich Blumenstraße eine werksbedingte Nutzungsbeeinträchtigung dar. Deutlich störend wirken die Zwischennutzungen, die sich um das leer stehende Gebäude Bergstraße 16 (ehemalige Metzgerei) angesiedelt haben. Der gegenüberliegende Viehhandel dient zwar nur noch als Zentrale des Unternehmens (ohne Tierhaltung), wirkt aber dennoch zeitweise störend auf die angrenzenden Wohnnutzungen.

Fazit Handlungsbedarf Nutzungsstruktur

Zentrales Ziel für die Innenentwicklung Otterbergs ist, im Sinne des Entwicklungskonzepts des Kooperationsverbunds, die Vielfalt an kleinteiligem Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie und den besonderen "Flair" des Stadtkerns wiederzubeleben und auszubauen. Anbetracht der Leerstandszunahme besteht hier dringender Handlungsbedarf.

Zur Verbesserung der Wohnqualität und sonstiger störungsempfindlicher Nutzungen bedarf es neben bausubstanzverbessernden Maßnahmen, primär verkehrsmindernder- und beruhigender Maßnahmen, sowie der Minderung bzw. Auslagerung störender Nutzungen. Zur langfristigen Standortaufwertung sollte im Westlichen VU-Bereich gezielt die Vielfältigkeit und Qualität der Wohnnutzung ausgebaut und gestärkt werden.



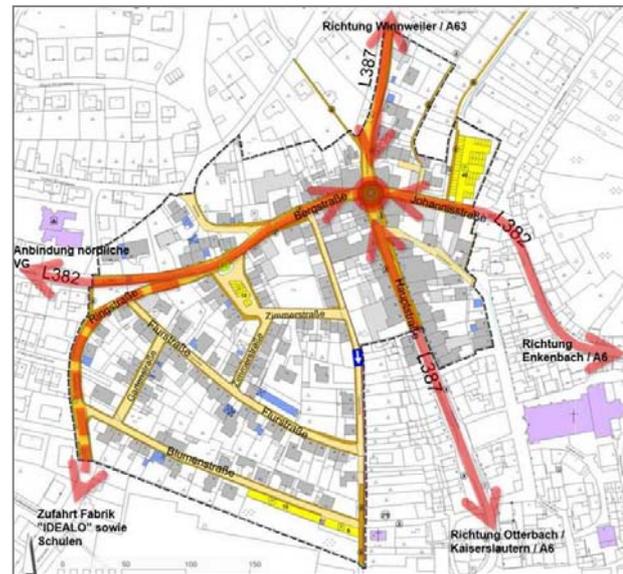
Die Nutzungen im VU-Gebiet werden zum Teil erheblich durch Verkehrs- oder Gewerbeemissionen beeinträchtigt.

➤ Siehe Anhang: Plan: Bestand Erdgeschossnutzungen
Plan: Bestand Obergeschossnutzungen

3 Verkehr

Fließender Verkehr

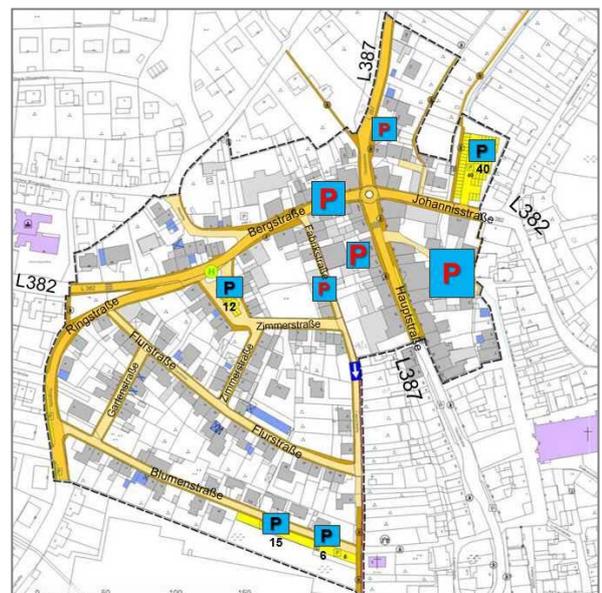
Im Untersuchungsgebiet treffen sich, wie neben stehend dargestellt, am Kreuzungsbereich Hauptstraße / Bergstraße / Johannisstraße mehrere innerörtlich und überörtlich bedeutsame Verkehrsachsen, die entsprechend hohe Verkehrs-, und damit Umweltbelastungen mit sich führen (wie in Kapitel D2 / Nutzungen beschrieben.) Die Belastungen werden neben einem klassischen örtlichen Ziel-, und Quellverkehr, (u.a. IDEAL und Schulen) verursacht durch das großräumige Verkehrswegesystem, das u.a. den Schwerlastverkehr dazu verleitet, die durch Otterbach und Otterberg führenden Landesstraßen als Abkürzung der großräumigen Anbindung A6 und A63 zu nutzen. Es fehlen großräumige Verkehrskonzepte und insbesondere Ortsumgehungen, um



diese Belastungen zu minimieren. Vor Ort schränken die historische Stadtstruktur sowie die topographischen Verhältnisse eine Verbesserung der Situation ein. Betroffen sind die Hauptstraße, die bereits im Rahmen der abgeschlossenen Sanierungsmaßnahme möglichst ortsgerecht umgestaltet wurde, sowie die Bergstraße, die Johannisstraße und die Ringstraße. Bei den übrigen Straßen im VU-Bereich handelt es sich um Nebenstraßen mit dem Charakter von Wohnstraßen. Sie weisen zum Teil einen hohen Sanierungsbedarf auf (siehe Kapitel Freiflächen).

Ruhender Verkehr

In den Bereichen mit dichten historischen Bebauungsstrukturen sind die öffentlichen und privaten Parkmöglichkeiten sowie die Grundstückszufahrten eingeschränkt. Dies trifft insbesondere auf die Kirchstraße, Hauptstraße, Bergstraße und Fabrikstraße zu. In den übrigen Bereichen stellt sich die Stellplatzsituation entspannter dar. Jedoch sind auch hier die Zunahme privater Pkw und damit eine erhöhter Stellplatzdruck spürbar. Der öffentliche Parkplatz an der Johannisstraße wird sowohl von Otterbergern als auch von Auswärtigen als stadtkernnahe Parkmöglichkeit sehr gut angenommen. Der Quartierparkplatz an der Zimmerstraße dient Anwohnern und deren Besucher. Die Stellplätze an der Blumenstraße werden von Ortskundigen als stadtkernnahe Parkplatz genutzt. Beide bedürfen der Sanierung.



Stellplatzdefizite in den historischen Bereichen (rotes P)

Fuß- und Radwege

Das Fußwegenetz verläuft primär straßenbegleitend. Die meisten Straßen verfügen über Gehwege- oder Streifen die jedoch stellenweise, bedingt durch den schmalen Querschnitt, sehr schmal sind oder einseitig verlaufen.

Einen erheblichen Handlungsbedarf stellt, aus Sicht des neutralen Betrachters, die Fußwegeverbindung zwischen dem öffentlichen, stark frequentierten Parkplatz an der Johannisstraße und dem historischen Stadtkern dar, welche sowohl für Besucher / Touristen, als auch für Ortsansässige von Bedeutung ist. Sie führt zurzeit durch das sogenannte "Krause Loch", ein schmaler Treppenweg, dessen Zugang durch das Gebäude der Gaststätte Kraus führt. Dieser Zugang ist "originell", jedoch für Ortsfremde nicht auffindbar und wenig repräsentativ. Gleiches gilt für den Zugang von Seite der Kirchstraße.



Fußwegeverbindung Parkplatz Johannisstr. / Kirchstr. / Stadtkern durch das sog. "Krause Loch" und Gegenrichtung

Der Treppenweg, welcher von der Ringstraße direkt zur protestantischen Kindertagesstätte an der Bergstraße führt, ist sanierungsbedürftig. Separate innerörtliche Radwege gibt es im VU-Gebiet nicht.

Straßenzustand

Der überwiegende Teil der Straßen wurden bereits standortgerecht ausgebaut. Sanierungsbedarf besteht dagegen noch bei der Fabrikstraße, Gartenstraße, Zimmerstraße und Ringstraße.



Wie die Flurstraße wurden viele Straßen, ortsbildgerecht ausgebaut. Andere weisen, wie hier die Fabrikstraße, noch einen hohen Sanierungsbedarf auf.
Öffentlicher Nahverkehr (ÖV)

Die Buslinie 130 verbindet stündlich Niederkirchen über Otterberg mit Kaiserslautern. Weitere Linien fahren 1-2x werktäglich Schulen in der Umgebung an. Die einzige Haltestelle im VU-Gebiet befindet sich am Rande des Zimmerplatzes, an der zeitweise vielbefahrenen Bergstraße / L382. Das Haltestellenkap ist mit seiner schmalen Personenauffstellfläche verbesserungsfähig.

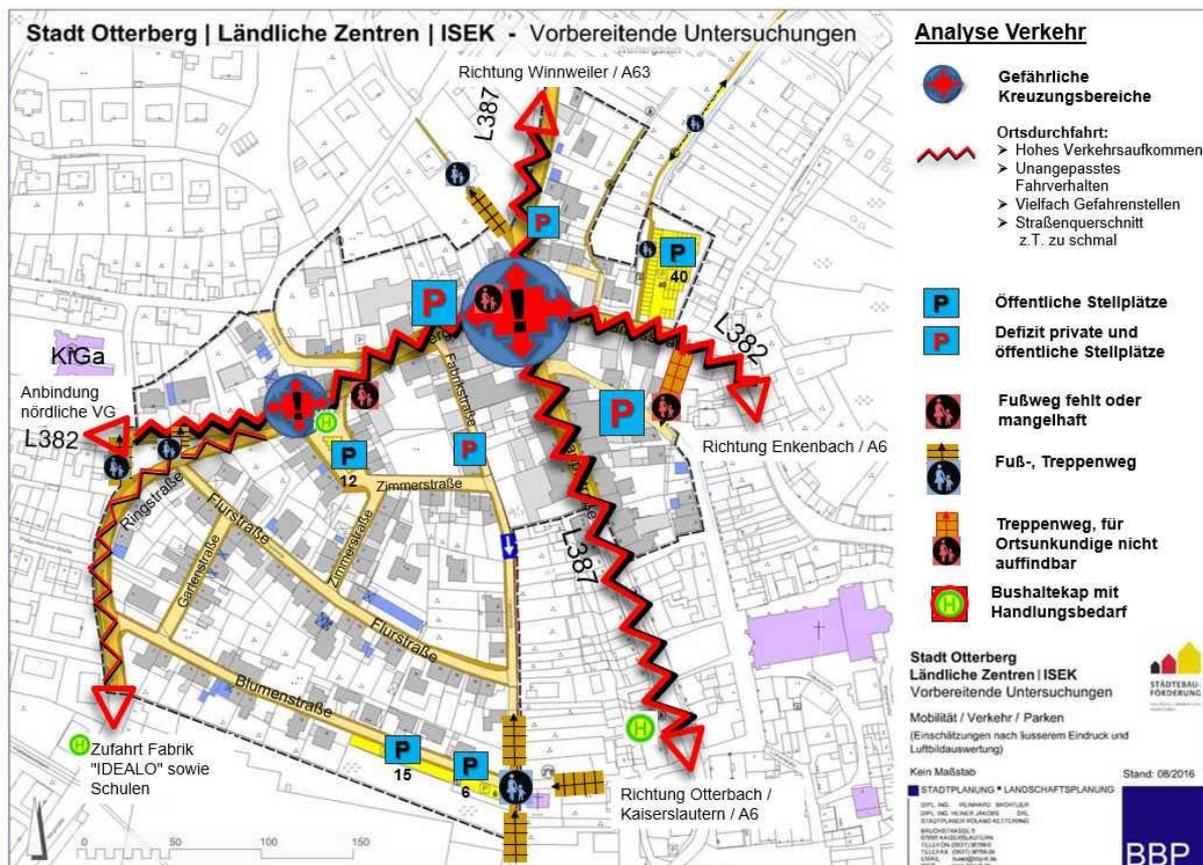


Haltestellenkap am Zimmerplatz

Fazit Handlungsbedarf Verkehr

Die hohe Verkehrsbelastung, insbesondere auch durch Schwerlastverkehr, prägt den VU-Bereich entlang der Hauptachsen. Dieses Problem lässt sich nur überörtlich und hier auch nur bedingt lösen. Einziger Ansatz auf örtlicher Ebene wäre eine flächendeckende Tempo-30-Beschränkung und deren konsequente Kontrolle. Auch der Situation der Fußgänger und Radfahrer käme eine solche Regelung entgegen.

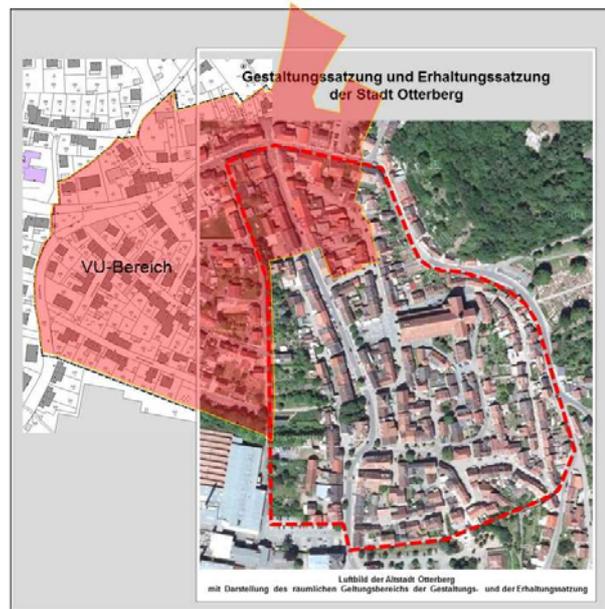
Die Fußwegeverbindung zwischen Parkplatz Johannisstraße und Kirchstraße / Stadtkern bedarf einer Verbesserung. Weitere punktuelle Handlungsbedarfe bestehen in der Sanierung diverser Straßen und Parkplätze, div. Treppenwege und der Optimierung des Haltestellenkaps Bergstraße.



▶ Siehe Anhang Plan: Mobilität / Verkehr / Parken

4 Städtebauliche Struktur, Stadtgestalt, Denkmalschutz und Freiflächen

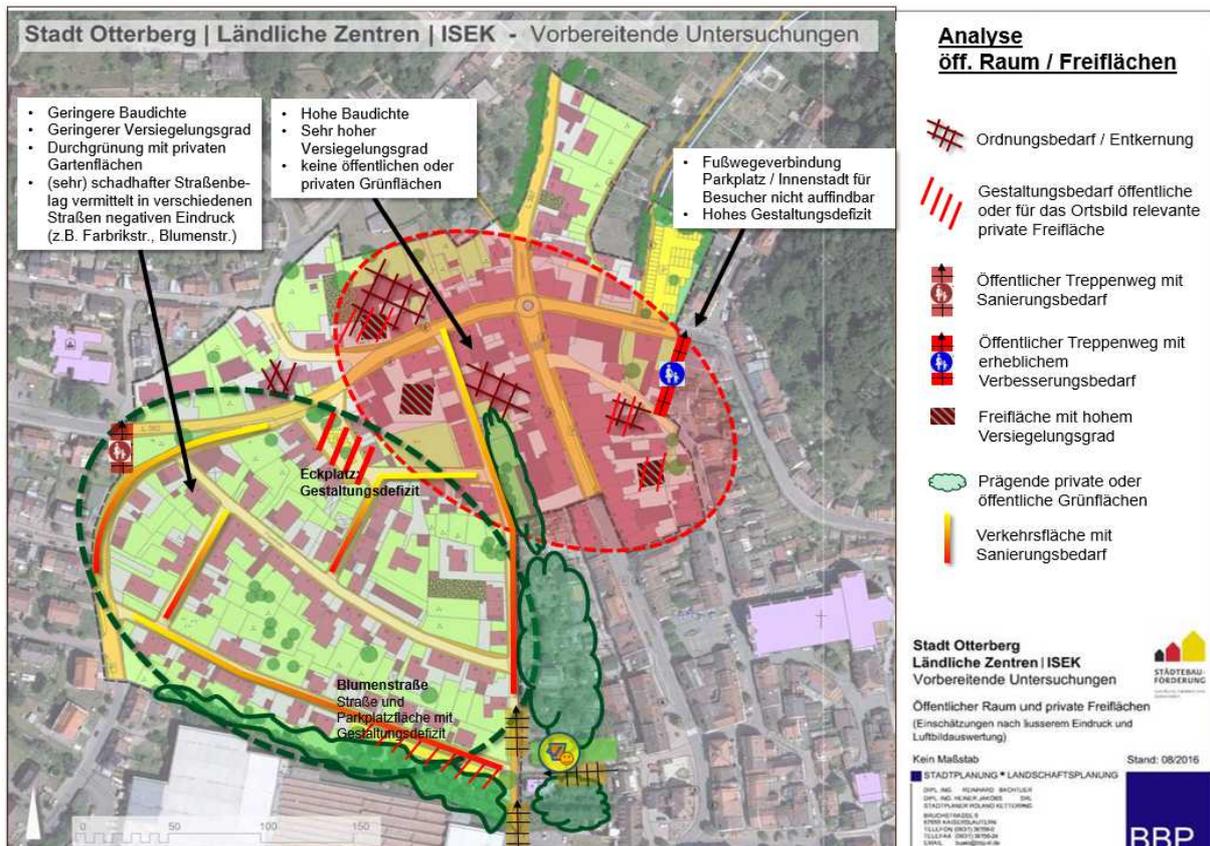
Der Ursprung der Stadt Otterberg geht auf ein im 12. Jahrhundert gegründetes Zisterzienserkloster zurück, dessen Abteikirche bis heute erhalten und ein Baudenkmal von weit überregionaler Bedeutung ist. An die historisch bedeutende Abteikirche schließt sich eine mit vielen Fachwerkgebäuden und verputzten Sandsteingebäuden bestückte kleinteilige Struktur an, die noch heute den Charakter einer mittelalterlichen Stadt vermittelt. Ergänzt wird das Gebäudeensemble durch Gründerzeitgebäude und profilierte Sandsteinelemente. Zum Schutz des Stadtbildes und des historischen Stadtgrundrisses wurde eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für den historischen Stadtkern erlassen, die im Bereich der nördlichen Hauptstraße und Kirchgasse Teile des VU-Gebiets umfasst.



Das Gebiet der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung (rote Umrandung) umfasst einen Teil des VU-Bereichs (rote Fläche)

Städtebauliche Struktur und Freifächensituation

Auch bezüglich städtebaulicher Struktur und Freifächensituation ist das VU-Gebiet zweigeteilt. Der Stadtkernbereich Hauptstraße bis Fabrikstraße, Kirchgasse und Johannisstraße ist geprägt von einer geschlossene Randbebauung, einer hohen baulichen Dichte (auch in den Innenbereichen) und einer hohen Versiegelung der (wenigen) Freiflächen.



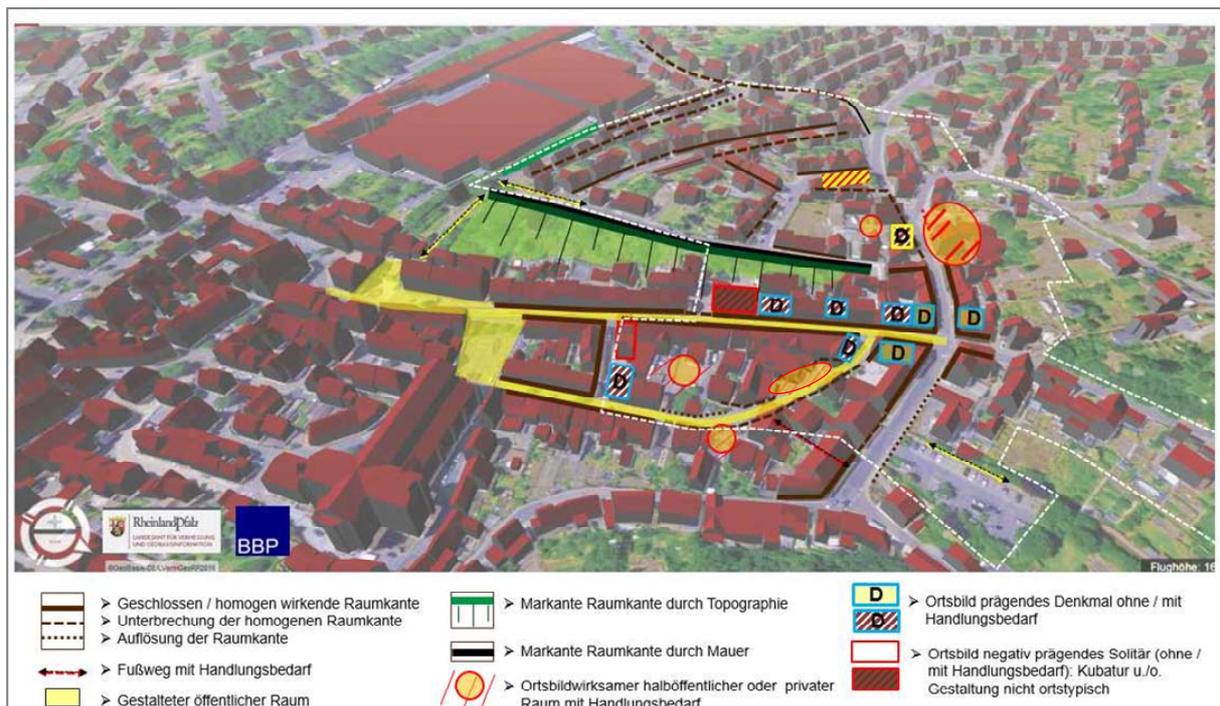
Die westlichen Flächen des VU - Gebiets unterscheiden sich demgegenüber durch ihre kleinteiligeren Strukturen, die zum Teil (wie in der Flurstraße) geschlossene, zum Teil (wie in der Blumenstraße) offene Raumkanten bilden und einen hohen Anteil an privaten Freiflächen aufweisen.

Beide Bereiche werden markant von einer Hangkante und der historischen Stadtmauer entlang der Fabrikstraße getrennt.

Ein deutliches Freiflächendefizit, welches das Ortsbild an dieser Stelle negativ prägt, stellt das private Umfeld der ehemaligen Metzgerei "Bergstraße 16" dar. Im Stadtkern wirken diverse private Flächen an der Kirchstraße durch ihre Versiegelung oder Bebauung mit unangepassten Nebengebäuden unattraktiv.

Öffentliche Flächen, die ausschließlich dem Aufenthalt dienen, gibt es im VU-Bereich nicht. Die öffentlichen Straßenräume und Parkplatzflächen sind überwiegend ihrer Funktion angemessen gestaltet. Diesbezüglich Bedarf gibt es noch in der Fabrikstraße, Blumenstraße, Gartenstraße und Ringstraße.

Gestalterisch und funktional defizitär ist die Fußwegeverbindung zwischen Johannisstraße und Kirchstraße, wie im Kapitel "Verkehr" bereits ausführlich dargestellt.

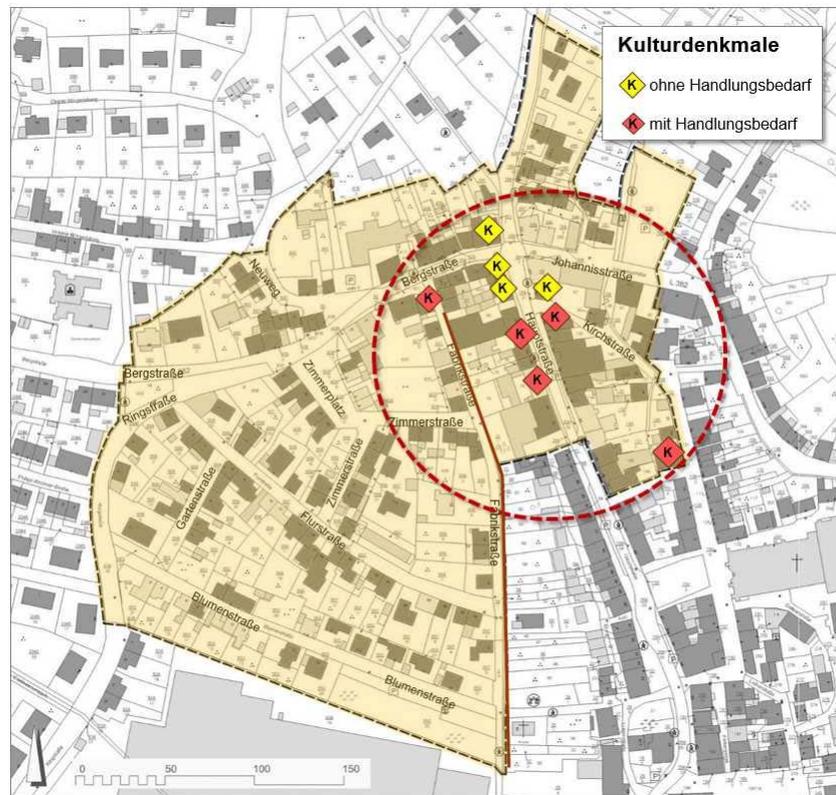


Stadtgestalt

Im Stadtkern wird die Stadtgestalt durch die Fassadengestaltung und Kubatur der historischen Gebäude geprägt. Deren Merkmale sind in der Gestaltungssatzung der Stadt Otterberg ausführlich dargestellt. Viele der Gebäude sind als Baudenkmäler geschützt.

Gemäß dem "Nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler, Kreis Kaiserslautern", der Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz vom 04.05.2016 stehen folgende Gebäude im Untersuchungsbereich unter Denkmalschutz:

- Hauptstraße 95
- Hauptstraße 96
- Hauptstraße 98
- Hauptstraße 101
- Hauptstraße 105/105a
- Kirchstraße 15 / Schmiede Theis
- Bergstraße 2
- Bergstraße 7
- Befestigungsmauer entlang Fabrikstraße



Geschützte Denkmale im VU-Gebiet (farbige Fläche) mit (rote Raute) und ohne (gelbe Raute) Handlungsbedarf

Einige dieser Gebäude konnten im Rahmen der abgeschlossenen Sanierungsmaßnahme instandgesetzt werden, während bei anderen Denkmalen weiterhin ein hoher Handlungsbedarf besteht (siehe Abbildung oben). Besonders markant ist die ehemalige Schmiede Theis, die, komplett eingerichtet, ein besonderes Alleinstellungsmerkmal darstellt. Deren Sicherung und Ausbau zum kulturellen Treffpunkt befindet sich als vorgezogene Maßnahme bereits in Planung (Stand April 2017).



Alte Schmiede Theis

Im VU-Bereich westlich der Stadtmauer erscheint das Stadtbild bezüglich Volumen und Kubatur in einer gewissen Weise homogen. Es überwiegen ein- bis zweigeschossige Wohngebäude (1-2 Familien), mit Sattel-, vereinzelt Krüppelwalmdächern, die mit rötlichen Ziegeln gedeckt und zum Teil ausgebaut sind. Neben einigen prägenden rötlichen Sandsteinfassaden trifft man meist auf verputzte Lochfassaden mit farblich abgesetzten Fenster- und Türgewänden (zum Teil aus Sandstein). Im Westen des Gebiets befinden sich häufiger bis zu dreigeschossige Mehrfamilienhäuser, mit geringerer äußerer Gestaltqualität.

Auffallend ist die hohe Anzahl von Gebäuden, die im Laufe der Jahre durch Sanierung und Modernisierung, z.B. durch untypische Materialien oder durch Fassadendämmung, in ihrer ortstypischen Gestalt deutlich verändert wurden. Als Ergebnis dieser Maßnahmen stehen häufig ortsbildgerechte und ortsbilduntypische Fassaden direkt nebeneinander.



Ortsuntypische Fassadengestaltung: links Komplettverkleidung mit Eternitplatten, mittig: durch energetische Sanierung wurde ortstypische Fassade zerstört, rechts: durch untypische Fliesen und Fensteröffnung entstellte historische Fassade.

Fazit städtebauliche Struktur, Stadtgestalt, Denkmalschutz und Freiflächen

Die Handlungsbedarfe in den beiden Bereichen des VU-Gebiets unterscheiden sich maßgeblich voneinander. Während im historischen Teil primär die Entkernung und Aufwertung z.T. auch Neuentwicklung privater Freiflächen im Fokus stehen, bedarf es im aufgelockerten westlichen Teil primär der Sanierung öffentlicher Straßen- und Parkplatzflächen. Die prägende Hangkante mit Stadtmauer am / unterhalb der Fabrikstraße ist von Bebauung frei zu halten bzw. zu befreien. Die Fußwegverbindungen westliche Bergstraße (Nähe protestantische Kindertagesstätte) und das "Krause Loch" sind zu sanieren bzw. zu gestalten. Eine offene und repräsentative öffentliche Fußwegverbindung zwischen Parkplatz Johannisstraße und Kirchstraße / Richtung Abteikirche wird angeregt.



Siehe Anhang
Plan: Öffentlicher Raum und private Freiflächen

4.1 Umweltqualität

Die Beschaffenheit bzw. der Gütezustand der natürlichen Umwelt ("Umweltqualität") ist ein wesentlicher Faktor für die Wertigkeit von Wohn- und Arbeitsstandorten. Der Standort Otterberg bietet in seiner Gesamtbetrachtung aufgrund seiner Lage im ländlichen Raum, seinem hohen Anteil an privaten Grünflächen und der direkten Nähe der Siedlungsflächen zum offenen Landschaftsraum eine gute Umweltqualität. In den zentralen Bereichen des Untersuchungsgebiets ist diese Aussage jedoch zu differenzieren. Hier ist die Umweltqualität eingeschränkt aufgrund der hohen Verkehrsbelastung und der damit verbundenen Lärm- und Schadstoffbelastung sowie der stellenweise dichten Bebauung und dem partiell sehr hohen Versiegelungsgrad, öffentlicher und privater Flächen. Letzterer vermindert zudem durch erhöhten Oberflächenwasserabfluss die Grundwasserbildung. Diese Defizite bestehen primär entlang der L387, der L382 sowie im Altstadtbereich.

Der Innerortsbereich von Otterberg verläuft in Nord-Süd-Richtung der Otterbach, dessen Bachbett teilweise befestigt, teilweise verrohrt ist. Eine Renaturierung des Gewässerlaufes ist im VU-Bereich aufgrund der dicht an das Gewässer heranreichenden Bebauung nicht möglich.

Zum Bereich Umweltqualität gehören indirekt auch die Themenfelder Energieeffizienz und erneuerbare Energien. Durch das Institut für angewandtes Stoffstrommanagement, IfaS, der Fachhochschule Trier wurde von Herrn Prof. Dr. Peter Heck und seinem Projektteam ein "Klimakonzept" sowie ein Maßnahmenkatalog für die ehemalige Verbandsgemeinde Otterbach entwickelt.

Die Klimaschutzmaßnahmen aus dem Maßnahmenkatalog sollen nun flächendeckend für die Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg umgesetzt werden. Als wichtiger Meilenstein wird der Nachweis der erzielten CO₂-Reduzierung schriftlich festgehalten. Die Herausforderung besteht darin, den CO₂-Ist-Zustand auf die fusionierte VG Otterbach-Otterberg umzulegen bzw. hochzurechnen und die gewünschte Reduzierung daraus zu ermitteln. Die Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg hat hierzu eine für 3 Jahre geförderte Stelle für eine Klimaschutzmanagerin erhalten. Zu den Aufgaben der Klimaschutzmanagerin gehört es, extern (z.B. Bürger, Handwerker, Unternehmen, Sportverein) sowie auch verwaltungsintern, zu informieren und rund um die Bereiche Ressourcenschonung und Klimaschutz zu beraten. Durch Informationen/Öffentlichkeitsarbeit, Moderation und Management soll die Umsetzung des Gesamtkonzepts und einzelner Klimaschutzmaßnahmen durch die Akteure unterstützt und angeregt werden.

E. BETEILIGUNG

1 Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger

Die gem. § 139 BauGB im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen zur Abgrenzung eines Sanierungsgebietes i.S.d. §§ 136 ff BauGB durchzuführende Beteiligung und Mitwirkung der Träger öffentlicher Aufgaben fand in schriftlicher Form vom 29.09.2016 bis zum 28.10.2016 statt.

Es wurde insbesondere zu folgenden Fragen um eine Stellungnahme gebeten:

1. Welche Planungen sind Ihrerseits im Untersuchungsgebiet beabsichtigt oder berühren dieses durch ihre Auswirkungen?
2. Welche Belange Ihres Aufgabenbereiches sollten Ihrer Meinung nach im Untersuchungsgebiet berücksichtigt werden?
3. Welche Hinweise erscheinen Ihnen im Rahmen der Untersuchungen und im Hinblick auf die Umsetzung der möglichen Maßnahmen von Bedeutung?

Zur Information wurden den Trägern öffentlicher Aufgaben ein Plan mit Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes sowie eine Erläuterung zu Planungsanlass- und Ziel zur Verfügung gestellt.

Die vorliegende Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger diene der frühzeitigen, allgemeinen Informationsfindung und ist Bestandteil der Untersuchungen zur Erstellung des Konzeptes sowie der Entscheidungsfindung zur Abgrenzung eines Sanierungsgebiets.

Folgende Trägern öffentlicher Aufgaben wurden beteiligt: siehe nächste Seite

Adresskennung				Text
Amprion GmbH				Amprion GmbH Betrieb/Projektierung - Rheinlanddamm 24 - 44139 Dortmund Telefon geschäftlich: +49/6108990801 - Fax geschäftlich: +49/6108990802 - E-Mail geschäftlich: info@mares-dent.de
Bundesamt für Infrastruktur_töb				Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat I.3 - Fontainengraben 200 - 53123 Bonn E-Mail geschäftlich: BA UDBwToeB@bundeswehr.org
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben				Bundesanstalt für Immobilienaufgaben - Morlauerer Str. 21 - 67657 Kaiserslautern Telefon geschäftlich: +49/631/37220 - Fax geschäftlich: +49/631/372277 - E-Mail geschäftlich: info@mares-dent.de
Deutsche Telekom Netzproduktion				Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH TI NL Süd-West - Pirmasenser Str. 65 - 67655 Kaiserslautern Telefon geschäftlich: +49/6108990801 - Fax geschäftlich: +49/6108990802 - E-Mail geschäftlich: info@mares-dent.de
Dienstleistungszentrum ländlicher Raum D				Dienstleistungszentrum ländlicher Raum (DLR) - Fischerstr. 12 - 67655 Kaiserslautern Telefon geschäftlich: +49/631/36740 - Fax geschäftlich: +49/631/3674255 - E-Mail geschäftlich: info@mares-dent.de
Finanzamt				Finanzamt Kaiserslautern - Eisenbahnstr. 56 - 67653 Kaiserslautern Telefon: +49/631/367676000 - Fax: +49/631/367649771 - E-Mail: poststelle@fa-kl.fin.rlp.de
Forstamt				Forstamt Kaiserslautern Stiftswalder Forsthaus - Velmannstraße - 67657 Kaiserslautern
Forstamt				Forstamt Otterberg - Otterstr. 47 - 67697 Otterberg
Generaldirektion Kulturelles				Generaldirektion Kulturelles Erbe Direktion Bau- und Kunstdenkmalpflege - Schillerstraße 44 - 55116 Mainz
Generaldirektion kulturelles Erbe				Generaldirektion kulturelles Erbe Direktion Landesarchäologie - Kleine Pfaffengasse 10 - 67346 Speyer
Kreisverwaltung Untere Landesplanung Denkmalschutz Naturschutz				Kreisverwaltung Kaiserslautern -Kreiskasse- - Burgstraße 11 - 67659 Kaiserslautern
Landesamt für Geologie und Bergbau				Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz - Emy-Roeder-Str. 5 - 55129 Mainz Telefon: +49/613192540 - Fax: +49/61319254123
Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetre				Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung Niederlassung Kaiserslautern - Rauschenweg 32 - 67663 Kaiserslautern Telefon: +49/631/53570 - Fax: +49/631/5357230
Landesbetrieb Mobilität (LBM)				Landesbetrieb Mobilität (LBM) - Morlauerer Straße 20 - 67657 Kaiserslautern Telefon geschäftlich: +49/631/3631-0 - Fax geschäftlich: +49/631/3631225 - E-Mail geschäftlich: lbrn@lbrn-Kaiserslautern.rlp.de
Landwirtschaftskammer				Landwirtschaftskammer Niederlassung Kaiserslautern - Röchlingstr. 1 - 67663 Kaiserslautern
Pfalzwerke AG				Pfalzwerke AG - Kurfürstenstraße 29 - 67061 - Ludwigshafen am Rhein
Protestantisches Verwaltungsamt				Protestantisches Verwaltungsamt Otterbach - Kirchtalstraße 2 - 67731 Otterbach Telefon: 06301/798998-0
Regionalverwaltung Kaiserslautern				Regionalverwaltung Kaiserslautern Außenstelle des Bischöflichen Ordinariates - Engelsgasse 1 - 67657 Kaiserslautern Telefon geschäftlich: +49/631-3638248 - Fax geschäftlich: +49/631-3638245 - E-Mail geschäftlich: rv.kaiserslautern@bistum-speyer.de
SGD Süd				Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz - Fischerstr. 12 - 67655 Kaiserslautern Telefon geschäftlich: +49/6313674415 - Fax geschäftlich: +49/6313674418
Struktur und Genehmigungsdirektion				Struktur- und Genehmigungsdirektion - Friedrich-Ebert-Str. 14 - 67433 Neustadt an der Weinstraße Telefon geschäftlich: +49/6321/99-0 - Fax geschäftlich: +49/6321/99-2900 - E-Mail geschäftlich: poststelle@sgdsued.rlp.de
Vermessungs und Katasteramt Westpfalz				Vermessungs- und Katasteramt Westpfalz - Bahnhofstr. 24 - 66953 Pirmasens Telefon geschäftlich: +49/6331/5011-150 - Fax geschäftlich: +49/6331/5011-400 - E-Mail geschäftlich: vermka-wpf@vermkv.rlp.de
Verbandsgemeinde Werke				Im Hause

Folgende der beteiligten Träger öffentlicher Aufgaben haben mitgeteilt, dass sie **keine Einwände oder Anregungen** zur Planung haben:

- DLR Westpfalz
- Amprion GmbH Betrieb / Projektierung, Leitungen, Bestandssicherung
- Finanzamt Kaiserslautern

Folgende der beteiligten Träger öffentlicher Aufgaben haben **Hinweise** bzw. **inhaltliche oder formelle Anregungen** zur geplanten Sanierungsmaßnahmen bzw. zum Sanierungsverfahren vorgebracht:

- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 53123 Bonn
- Vermessungs- und Katasteramt Westpfalz
Bahnhofstr. 59, 66869 Kusel
- Deutsche Telekom
Pirmasenser Straße 65, 67665 Kaiserslautern
- Landesamt für Geologie und Bergbau
Emy-Roeder-Str. 5, 55129 Mainz
- Finanzamt Kaiserslautern
Eisenbahnstr. 56, 67655 Kaiserslautern
- Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Kleine Pfaffengasse 10, 67346 Speyer
- Kreisverwaltung Kaiserslautern
Burgstr. 11, 67623 Kaiserslautern
- Werke der Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg
Hauptstr. 27, 67697 Otterberg

Nachfolgend werden diejenigen Stellungnahmen, die Anregungen zur Planung enthalten haben, wiedergegeben:

▪ **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr**

Stellungnahme

Durch das Vorhaben werden Belange der Bundeswehr berührt. Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich der militärischen Flugsicherung des US NATO Flugplatzes Ramstein sowie in einem Interessengebiet Richtfunk.

Den Antragsunterlagen können Angaben zu Bauhöhen nicht entnommen werden. Ich bitte um Beteiligung, wenn diese vorliegen.

Aufgrund der Lage des Plangebiets zum Flugplatz ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Ich weise bereits jetzt darauf hin, dass spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr nicht anerkannt werden können.

Kommentierung BBP Stadtplanung Landschaftsplanung

Die Anregungen sind für das vorliegende Planungsstadium nicht relevant, sind aber bei konkretisierenden Planungen zu berücksichtigen.

▪ **Vermessungs- und Katasteramt Westpfalz**

Stellungnahme

zur o.g. Beteiligung und Mitwirkung der Träger öffentlicher Belange bei den vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB werden von unserer Seite keine Bedenken vorgebracht.

Allerdings möchten wir auf Folgendes hinweisen:

Bezüglich Ausgestaltung der Abgrenzungen des Geltungsbereiches hinsichtlich Copyright gilt folgender Hinweis:

Mit dem Vertrag über die Übermittlung und Nutzung von Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Gesamtvertrag VermKV/Kommunen) aus dem Jahr 2002 steht den Kommunen eine Reihe von Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung. Die Kommunen erhalten regelmäßig aktuelle Geobasisdaten der VermKV. Die Kommunen dürfen diese Daten an Auftragsdaten-Verarbeiter (z. B. Planungsbüros, IT-Dienstleister) weitergeben.

Es obliegt der Kommune, den Auftragnehmer zur Einhaltung der Nutzungsbedingungen, gemäß Anlagen 5 und 6 zum Gesamtvertrag, zu verpflichten.

Entsprechend der Regelungen des Gesamtvertrags VermKV/Kommunen ist auf Vervielfältigungsstücken und Präsentationen wie folgt auf die Datengrundlage hinzuweisen: „Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland -Pfalz- (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)“.

Im vorliegenden Fall wurde als Grundlage die Liegenschaftskarte verwendet, ohne den korrekten Hinweis. Wir bitten Sie, diesen anzubringen.

Kommentierung BBP Stadtplanung Landschaftsplanung

Die Pläne werden entsprechend gekennzeichnet.

▪ **Deutsche Telekom Technik GmbH, NL Südwest**

Stellungnahme

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom ist zurzeit nichtgeplant.

Sollte sich während der Baudurchführung ergeben, dass Telekommunikationslinien der Telekom im Sanierungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen, sind uns die durch den Ersatz dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Kommentierung BBP Stadtplanung Landschaftsplanung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bei einer Konkretisierung einzelner Vorhaben zu berücksichtigen.

▪ **Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie**

Stellungnahme

gegen die o. g. Planungen bestehen seitens der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer keine Bedenken.

Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer bei allen weiteren Planungen zu beteiligen, da jederzeit neue Fundstellen auftreten können, die eine detaillierte Betrachtung erfordern.

Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege zu den Baudenkmalern und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Kommentierung BBP Stadtplanung Landschaftsplanung

Die Direktion Landesarchäologie wurde direkt beteiligt. Die Belange der Denkmalpflege wurden durch Beteiligung der unter Denkmalschutzbehörde (KV KL) abgeklärt.

▪ **Kreisverwaltung Kaiserslautern**

Stellungnahme

die Städtebauförderung ist ein bedeutendes Instrument zur Sicherung der Lebensgrundlagen in Stadt und Gemeinde und ihr kommt heute eine besondere Rolle für eine nachhaltige Stadt- bzw. Gemeindeentwicklung zu.

Mit Blick auf das Ziel gewachsene bauliche Strukturen zu erhalten und zeitgemäß fortzuentwickeln bitten wir in o.g. Zusammenhang insbesondere die Belange der Baukultur sowohl auf der städtebaulichen als auch der architektonischen Ebene im weiteren Planungsprozess adäquat zu berücksichtigen. Gut gestaltete und attraktive Bauten und Räume tragen wesentlich zur Lebensqualität beider Standorte bei.

Denen zur Qualitätssicherung zur Verfügung stehenden Planungsinstrumenten sollten somit frühzeitig Beachtung geschenkt werden.

Kommentierung BBP Stadtplanung Landschaftsplanung

Im ISEK (Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept) wird auf die Notwendigkeit einer Aufwertung des Ortsbilds deutlich hingewiesen. Hierzu bedarf es öffentlicher Maßnahmen, wie der Platz- und Freiraumgestaltung, aber auch der Verbesserung privater Bausubstanz. Die Gemeinde plant für das VU-Gebiet die Abgrenzung eines Sanierungsgebiets, um so eine hochwertige Entwicklung im Gebiet unterstützen zu können.

▪ **Werke der Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg**

Stellungnahme

unsere Belange aus wasserversorgungs- und abwasserentsorgungstechnischer Sicht werden in den beiden Untersuchungsbereichen dahingehend berührt, dass im Falle von Straßenausbaumaßnahmen eine eventuelle Erneuerung unserer Ver- und Entsorgungseinrichtungen sinnvoll sein könnte. Wir bitten daher, bei anstehenden Ausbauabsichten frühzeitig informiert zu werden, um entsprechende Untersuchungen und Planungen unsererseits in die Wege leiten zu können.

Kommentierung BBP Stadtplanung Landschaftsplanung

Bei dem in Bearbeitung befindlichen ISEK handelt es sich um eine informelle Planung. Bei einer Konkretisierung einzelner Vorhaben werden die betroffenen Träger nochmals gezielt beteiligt.

▪ **Landesamt für Geologie und Bergbau**

Stellungnahme

aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Geltungsbereich der vorbereitenden Untersuchungen "Ländliche Zentren - Kleinere Städte und Gemeinden" der Stadt Otterberg kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt,

Boden und Baugrund

- allgemein:

Sofern Eingriffe in den Baugrund geplant sind, sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen. Bei Bauvorhaben in Hanglagen ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.

- mineralische Rohstoffe:

Sofern es durch evtl. erforderliche landespflegerische Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches der Planfläche zu keinerlei Überschneidungen mit den im Regionalen

Raumordnungsplan ausgewiesenen Rohstoffsicherungsflächen kommt, bestehen aus der Sicht, der Rohstoffsicherung gegen geplante Vorhaben keine Einwände.

- Radonprognose:

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann, Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Wir bitten darum, uns die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radon-gerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen,

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau, Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

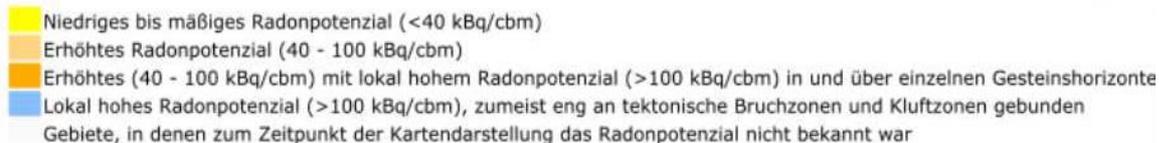
Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de).

Kommentierung BBP Stadtplanung Landschaftsplanung

- Bei einer Konkretisierung einzelner Vorhaben werden die notwendigen Untersuchungen durch die VG-Verwaltung angefordert.



Zum Verständnis vom Verfasser beigefügt:
Ausschnitt Radonprognosekarte, Quelle: lgb-rlp.
de/karten-und-produkte/online-karten/online-karte-
radonprognose



Fazit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Von Seiten der beteiligten Aufgabenträger wurden keine Stellungnahme abgegeben, welche eine Sanierungsmaßnahme im Stadtkern Otterberg kritisch beurteilt, einschränkt oder abgelehnt hätten. Vereinzelt gab es Anregungen und Hinweise, die bei konkretisierenden Planungsschritten zu berücksichtigen sind.

2 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen

Im Rahmen der Erarbeitung des ISEKs und der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen wurden die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Betroffenen i.S.d. §136 BauGB i.V.m. §3 BauGB frühzeitig beteiligt.

Die Beteiligung erfolgte zweistufig. So wurden alle Betroffenen der SanVU und Interessierten im Rahmen einer Bürgerversammlung um Ihren Stellungnahmen zum Verfahren und zum Untersuchungsgebiet gebeten. Parallel dazu wurde per Fragebogen eine Eigentümerbefragung durchgeführt.

Bürgerversammlung



Am 02.Juni 2016 waren alle Bürger und Interessierten zu einer großen Bürgerwerkstatt "Rund um den Kooperationsverbund" und die VU-Gebiete Otterbach und Otterberg eingeladen, bei der die Büros DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft und BBP Stadtplanung Landschaftsplanung zunächst über Anlass, Ziel und Chancen des

Förderprogramms sowie über die einzelnen Bausteine (Kooperationsstrategie, ISEKs, SanVU) und über die diversen Fördermöglichkeiten informiert. Im Anschluss wurden die Bürger gebeten zu verschiedenen Themenbereichen des Kooperationsverbunds als auch der Untersuchungsgebiete ihre Meinungen und Anregungen auf Karten zu notieren. Die Ergebnisse wurden auf die Homepage des VG gestellt, wo die Möglichkeit einer Kommentierung und Ergänzung bestand.

Bezüglich des Untersuchungsgebiets Otterberg wurden neben stehend abgebildete Anregungen notiert.

Untersuchungsgebiet Otterberg
Handlungsbedarf
Was muss verbessert, was geändert werden? Wo fehlt was?
Ideen, Projekte, Maßnahmen Was, wann, wer, wo?

Nutzungen
Leerstand
Wohnen
Versorgung

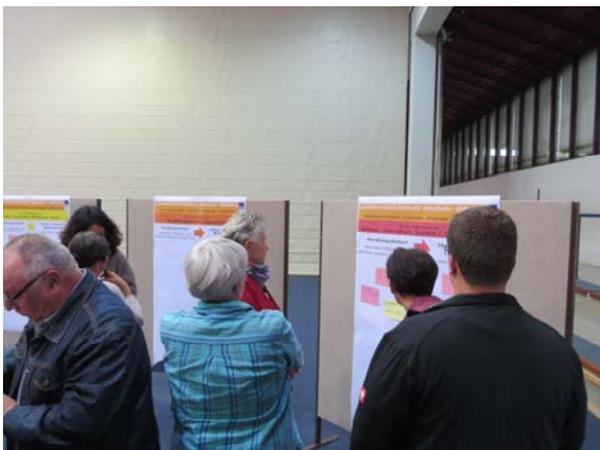
Grün- und
Freiflächen
Plätze
Spielplätze

Verkehr
Rad / Fußgänger
Parken

Ergebnisse der Bürgerwerkstatt vom 02.06.2016

Untersuchungsgebiet Otterberg

- Kirchstraße: teilweise verfallene Gebäude
- Grünflächen des CVJM Otterberg / Johannisstr. 31 einbeziehen
- Umgehungsstraße für Johannisstr.
- Grünflächen im Bereich müssen besser gepflegt werden.
- Straßensanierung Fabrikstraße und der Mauer



Auswertung der Fragebögen

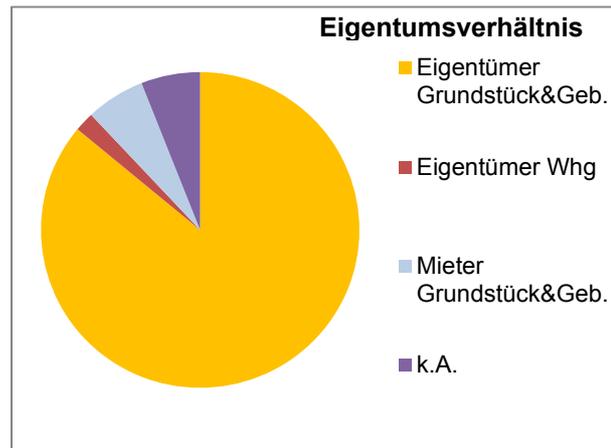
Insgesamt wurden Fragebögen an 129 Eigentümer versendet. Die Rücklaufquote bezogen auf die von Eigentümern eingegangenen Fragebögen beträgt 34% (=44 Stück). Zusätzlich gingen 6 Fragebögen von Mietern ein. Im Folgenden wird die Gesamtanzahl (50 Stück) der eingegangenen Fragebögen betrachtet.

Teil A – Angaben zu Grundstück und Gebäude

Eigentumsverhältnisse

Der weit überwiegende Teil der Gebäude wird von ihren Eigentümern bewohnt bzw. genutzt.

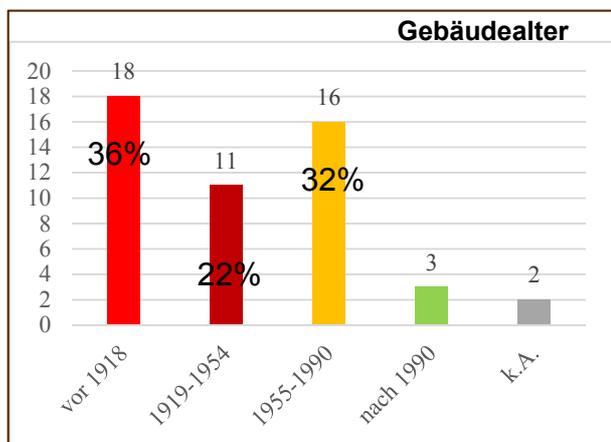
Von 50 Personen geben 43 an, Eigentümer des Grundstücks inklusive Gebäude zu sein. Eine Person ist Eigentümer einer Wohnung und 3 Personen sind Mieter eines Gebäudes inklusive des Grundstücks. 3 Personen machten keine Angaben.



Gebäudealter

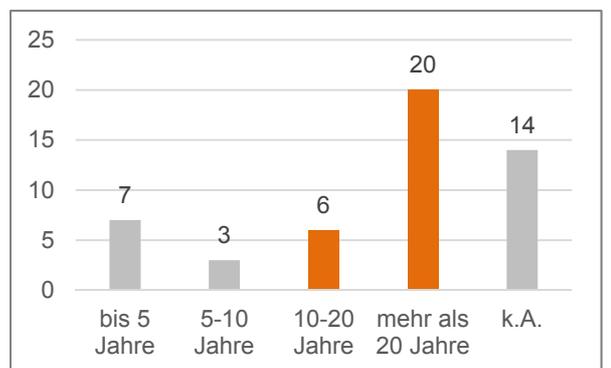
36% der Antworten bezüglich des Gebäudealters entfallen auf die Kategorie 1 / vor 1918, gefolgt von den Kategorien 3 / 1955-1990 (32%) und 2 / 1919-1954 (22%). Die wenigsten Angaben beziehen sich auf eine Erbauung des Gebäudes nach dem Jahre 1990 (6%).

Dies lässt darauf schließen, dass ein Großteil der Gebäude innerhalb des Planungsgebietes ein hohes Alter von 60 Jahren und mehr aufweist.



Wohndauer

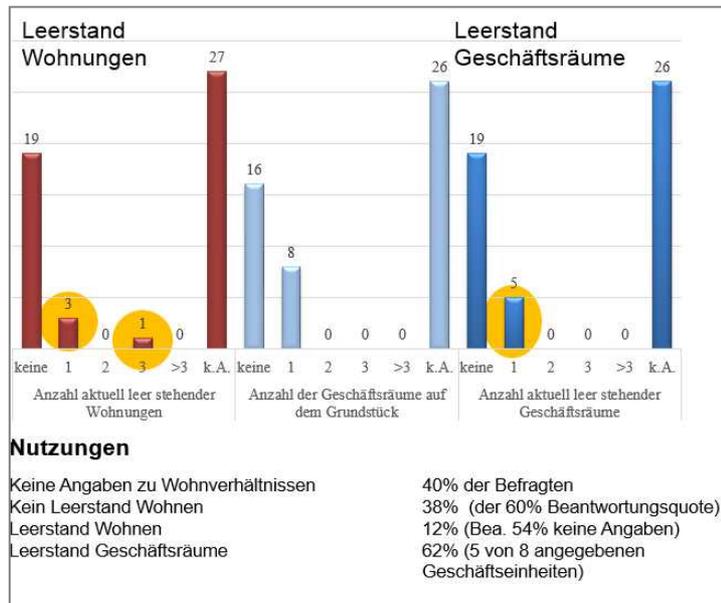
Mehr als die Hälfte der Angaben (56%) beziehen sich auf die Kategorie 4 mit einer Wohndauer von mehr als 20 Jahren. Weitere 28% machen keine Angabe. Der Rest der Antworten verteilt sich zu 14% auf die Kategorie 1, zu 12% auf die Kategorie 3 und zu 6% auf die Kategorie 2. Es ist demnach davon auszugehen, dass eine hohe "Wohnbeständigkeit" im VU-Bereich besteht.



Grundstücksnutzung und Wohnungsleerstand

Die Auswertung macht sehr deutlich, dass das Gebiet stark von Bebauung mit Einfamilienhäusern geprägt ist (42%). Die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern insbesondere mit mehr als 3 Wohneinheiten macht nur einen geringen Teil aus. So beträgt der Anteil der Gebäude mit mehr als 3 Wohnungen gerade einmal 2%. Allerdings macht ein erheblicher Teil (40%) keine Angabe zu den Wohnverhältnissen, weshalb die tatsächliche Situation der Wohnbebauung nur eingeschränkt beurteilt werden kann.

Bezüglich des Wohnungsleerstandes geben 38% der befragten Personen an, keine leerstehende Wohnung im Gebäude zu haben. 12% der Wohnungen stehen leer, wobei auch hier berücksichtigt werden muss, dass 54% keine Angabe machen und somit gegebenenfalls bestehende Leerstände nicht erfasst werden können. Die Anzahl der Geschäftsräume liegt bei 8. Von den 8 Geschäftsräumen stehen allerdings mehr als die Hälfte (5 Stück) leer. 16 Personen geben an, keinen Geschäftsraum zu haben, 26 Personen äußern sich nicht.



Zustand von Gebäude bzw. Wohnung

Insgesamt ist die Zufriedenheit mit dem Gebäude- bzw. Wohnungszustand als gut zu bewerten. So geben in Bezug auf den Wohnraum 40 Personen (80%) an, dass die Räumlichkeiten einen guten Zustand aufweisen, eine Person ist mit diesem unzufrieden und 9 Personen machen diesbezüglich keine Angabe. Weiterhin antworten 36 Personen (72%), dass eine ausreichende Belichtung gegeben ist, 3 Personen verneinen die Frage und weitere 11 Personen äußern sich nicht. Die Größe des Gebäudes/der Räumlichkeiten beurteilen 36 Personen (72%) als zufriedenstellend, 5 Personen empfinden diese als nicht zufriedenstellend und 9 Personen enthalten sich. Mit dem Aufbau des Grundrisses ist ebenso die Mehrheit zufrieden (38 Personen, 76%), 5 Personen sind unzufrieden und weitere 7 Personen machen keine Angabe.

Beabsichtigte Renovierungsarbeiten

In 32 der 50 beantworteten Fragebögen wird zu der Frage eines dringenden oder langfristig notwendigen Renovierungsbedarfs keine Aussage getroffen. Da eine Auswertung der übrigen 28 Antworten nicht repräsentativ ist, wird auf deren detaillierte Darstellung an dieser Stelle verzichtet. Als beabsichtigte Renovierungsarbeiten werden genannt, eine Erneuerung der Heizung, die Renovierung von Fassaden, der Einbau neuer Fenster und Türen und sonstige Arbeiten.

Wohnqualität bezogen auf das Grundstück

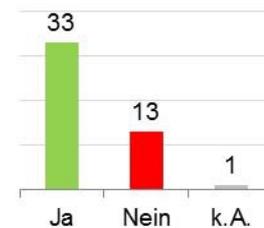
Nach den ausgewerteten Fragebögen zu urteilen, sind die meisten Personen mit der Qualität ihres Wohngrundstücks zufrieden. Allerdings geben 20% an, dass der zur Verfügung stehende Freiraum nicht ausreichend sei. Bezüglich der privaten Parkplatzsituation auf den Grundstücken, sind 36% unzufrieden. 6% haben Interesse an einer Neuordnung ihres Grundstückes.

Teil B – Angaben zur Wohnumfeldqualität

Wohnumfeldqualität / Verkehr

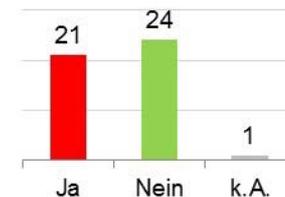
Sind ausreichend öffentliche Parkmöglichkeiten in der näheren Umgebung vorhanden?

- „Parkmöglichkeiten an Straße schaffen (besser ausweisen)“
- „Angestellte der Ärzte, Banken, Geschäfte sollten außerhalb parken“
- „Sind nur meistens durch Dauerparker belegt“
- „Parkschein für Anwohner“
- „öfter Behinderung beim Ein-/Ausparken durch Falschparker“
- „aktuelle Parkmöglk. müssen erhalten bleiben“
- „Neuordnung Zimmerplatz, evtl. Bäume neben Parkplätzen fällen“
- „alle Gehwege zugeparkt“ (Fabrikstr.)
- „Wendehammer öfters zugeparkt, LKW keine Wendemöglichkeiten“ (Blumenstr.)
- Parksituation anliefernder LKWs Bereich OTG blockieren über mehrerer 100m die Ringstr.



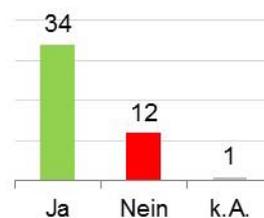
Ist die Verkehrsbelastung im näheren Umfeld zu hoch?

- LKW/Busse fahren auf Gehwege“
- „Gehwegkennzeichnung“ (Kirchstr.)
- „Minderung Durchgangsverkehr“ (Hauptstr.)
- „Ringstr. (Zebrastreifen)“
- „parken zu weit auf Gehweg“
- „Bergstr. Zimmerplatz sehr gefährl. für Kinder“
- „im kleinen Kreis, Fußgänger werden zu spät gesehen, Bergstr. Richtung Höringen“ (Hauptstr.)
- „Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h (Nähe Kindergarten und Zebrastreifen)“ (Bergstr.)



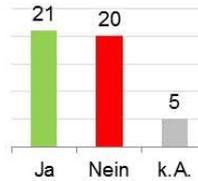
Ist die Sicherheit für Fußgänger gewährleistet?

- „LKW/Busse fahren auf Gehwege“
- „Gehwegkennzeichnung“ (Kirchstr.)
- „Minderung Durchgangsverkehr“ (Hauptstr.)
- „Ringstr. (Zebrastreifen)“
- „Parken zu weit auf Gehweg“
- „Bergstr. Zimmerplatz sehr gefährl. für Kinder“
- „im kleinen Kreis, Fußgänger werden zu spät gesehen, Bergstr. Richtung Höringen“ (Hauptstr.)
- „Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h (Nähe Kindergarten und Zebrastreifen)“ (Bergstr.)



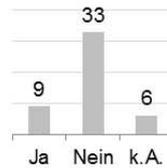
Ist die Barrierefreiheit gewährleistet?

- teilweise Engstellen Bereich Bergstr./Zimmerplatz/Ringstraße“
- „Zimmerstr. Richtung Bergstr. ist mit Kinderwagen nicht mögl.“
- „wenige bis keine abgesenkten Bordsteine vorhanden“
- „teils verbesserungswürdig“
- „zu enge und hohe Gehwege (Johannisstr.)“
- „im Kreuzungsbereich gefährlich (Kreis)“
- „am Zebrastreifen keine abgesenkten Bordsteine“ (Bergstr.)
- „verkehrsberuhigter Ausbau“



Fehlen Fuß-/Radwegeverbindungen?

- keine Radwege“ (mehrfach)
- „Fußgängerüberweg in Bergstr. Verlegen statt kleinen Kreis“



Wohnumfeldqualität / Nutzungen

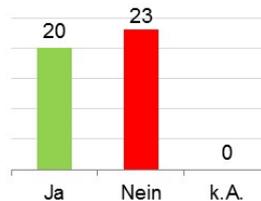
Gibt es Störungen aus näherem/weiteren Umfeld?

- „Verkehrslärm“ (mehrfach)
- „Fabrik“ (mehrfach)
- „regelmäßige Lärmbelästigung durch die Firma OTG“
- „unangenehmer Geruch in Abendstunden durch IDEAL Automotive“
- „Lagerplatz von ElektroProfit“
- „Schlachthoflärm ab 4:30/ Bergstr. LKW“
- „Verkehrslärm durch Motorradfahrer/LKWs, Abgase durch Feststoffheizungen“
- „Geruch Abluftanlagen, Ventilatorlärm durchgehend Tag & Nacht, auch am Wochenende, besonders im Sommer“



Gibt es ausreichend Einzelhandels-/ Dienstleistungsangebote?

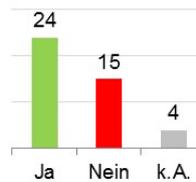
- Supermarkt im Ortskern“
- „kaum noch Angebote in Innenstadt“
- „viele leerstehende Gewerbeflächen“
- „Textil/Lebensmittel“
- „Kleidung fehlt“
- „Drogeriemarkt, Lebensmittelmarkt in Hauptstr.“
- „Stadtmitte stirbt aus“



Wohnumfeldqualität / öffentlicher Freiraum

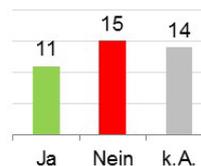
Ist Anzahl/Ausstattung/Qualität öffentl. Grünflächen/ Plätze ausreichend?

- teilweise sehr dreckig (Hundekot liegt oft und viel herum)“
- „Pflege, Instandhaltung und Erweiterung/Erneuerung“ (sehr häufig genannt)
- „Sauberkeit im gesamten Stadtbild“ (sehr häufig genannt)
- „Wo ist denn öffentl. Grün?“
- „Platz neben KSK ist schön geworden“
- „Stadthalle“
- „Bolzplatz fehlt“
- „Schaffung von öffentl. Grün“



Ist Anzahl/Qualität/Ausstattung erreichbarer Kinderspielplätze ausreichend?

- „teilweise marode z.B. Flurstr. Richtung KSK“
- „Pflege, Instandhaltung und Erweiterung/Erneuerung“
- „Sauberkeit im gesamten Stadtbild“
- „Sitzmöglichkeiten für ältere Leute fehlen“
- „Spielplatz oberhalb KSK selten beispielbar, da zugewachsen, kaputt oder dreckig“
- „auf Sauberkeit achten, Glasscheiben, Spritzen etc. auf Spielplatz & öffentlichen Treppen“
- „Spielplatz an Stadtmauer - Blumenstr. renovierungsbedürftig“
- „Verbesserung Spielplatz Blumenstr.“



Beurteilung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme

In 64% der auswertbaren Fragebögen wird die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme als sinnvoll bewertet. 41% machen keine Angaben oder haben keine Meinung dazu.

Fazit der Bürgerbeteiligung und Eigentümerbefragung

Rund 39% der Fragebögen wurden zurückgesandt (44 von Eigentümern, 6 von Mietern). Die Beantwortung der Fragen erfolgte jedoch häufig lückenhaft.

Auffällig ist die durchschnittliche hohe Wohndauer und relativ große Zufriedenheit mit der Wohnsituation. Hier ist anzumerken, dass insbesondere von älteren Menschen die Wohnsituation (Wohnung / Gebäude / Grundstück) häufig als positiv bewertet wird, obwohl diese längst nicht mehr den heutigen Wohnstandards entspricht. Die Quote der Beantwortung bezüglich des Sanierungs- und Modernisierungsbedarf von Gebäuden ist unterdurchschnittlich. Es kann jedoch aufgrund des hohen Alters des Großteils der Gebäude, von einem gegebenen Handlungsbedarf ausgegangen werden.

Das Wohnumfeld wird je nach Standort unterschiedlich beurteilt. Während der überwiegende Teil der Antwortenden keine Beeinträchtigungen wahrnimmt, werden die Bereiche entlang der Landesstraßen, der Firma IDEALO und Bergstraße 16 und 11 aufgrund hoher Verkehrsbelastung und / oder Emissionen negativer bewertet. In Bürgerbeteiligung und Eigentümerbefragung werden die Gefährdung von Fußgängern, die fehlende Barrierefreiheit (Bergstraße, Kleiner Kreisel, Zimmerplatz, Bergstr/Ringstr), die mangelhafte Pflege / Qualität bzw. das gänzliche Fehlen öffentlicher Grünflächen, – plätze und Kinderspielanlagen besonders häufig thematisiert.

Fazit der Beteiligungen und Abwägung der geäußerten öffentlichen und privaten Belange

Die Aussagen der Bürgerbeteiligung und Eigentümerbefragung sind weitgehend kongruent mit den Erkenntnissen aus der SanVU. Es sind keine maßgeblichen Aussagen ersichtlich, die den Zielen einer möglichen städtebaulichen Sanierung widersprechen.

Von Seite der beteiligten öffentlichen Aufgabenträger gibt es keine wesentlichen Bedenken, welche die weitere Planung und die Abgrenzung eines Sanierungsgebiets einschränken oder in Frage stellen. Die Hinweise auf zu berücksichtigende Sachverhalte und Bitten um weitere Beteiligung beziehen sich auf nachfolgende Planungsebenen, welchen das vorliegende ISEK als rahmende Grundlage dient.

Als Ergebnis der Beteiligungen kann konstatiert werden, dass es zwischen den geäußerten privaten und öffentlichen Anregungen keinen Abwägungsbedarf gibt. Gleiches gilt bezüglich der Festlegung eines Sanierungsgebiets.

3 Abstimmung mit dem Fördergeber

Zu Beginn des Planungsverfahrens wurde vor Ort die Abgrenzung des VU-Gebiets gemeinsam durch die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion in Trier und Vertretern der Gemeinde sowie der Verbandsgemeinde vorgenommen.

Am 10.03.2017 wurden die Ergebnisse der Voruntersuchungen, der Entwurf des ISEKs und die Maßnahmenübersicht mit der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion in Trier gemeinsam

mit Vertretern der Gemeinde, der Verbandsgemeinde und der DSK und dem Planungsbüro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung vor Ort abgestimmt.

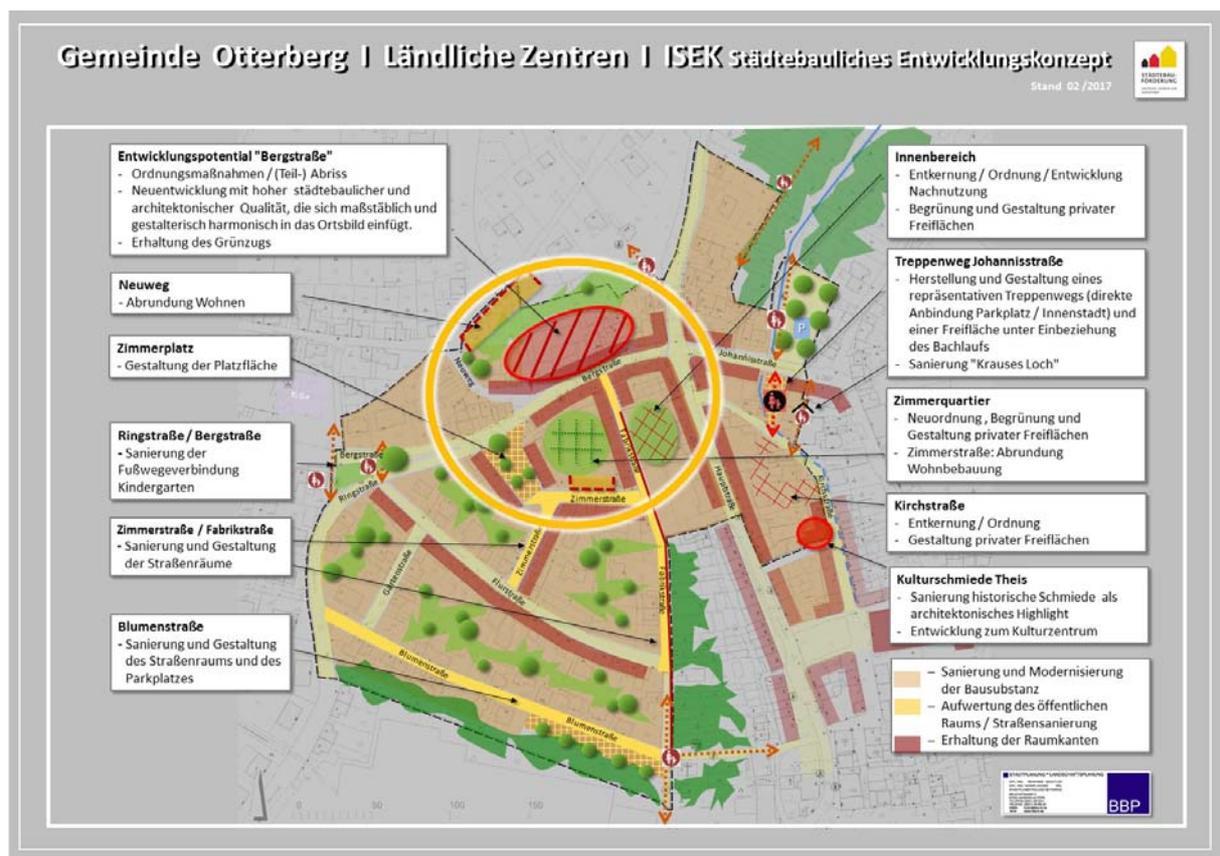
Am XX.0X.2017 wurden die SanVU und der Entwurf des ISEKs über die ADD Trier dem Ministerium des Innern, für Sport und Infrastruktur des Landes Rheinland-Pfalz zur Zustimmung vorgelegt.

F. RAHMENPLAN / ENTWICKLUNGSZIELE / HANDLUNGSBEREICHE

Der folgende Sanierungsrahmenplan entspricht dem Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK), das als gesonderter Textband beigefügt ist.

Basis dazu waren die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen, der Bürger-, und Eigentümerbeteiligung, der Beteiligung der Träger öffentlicher Aufgaben sowie die Abstimmung mit der ADD Trier.

Der Rahmenplan visualisiert den angestrebten Zielzustand der städtebaulichen Entwicklung im Gebiet und dient somit als Orientierungsrahmen für die weiterführenden Planungen.



Der Sanierungsrahmenplan entspricht dem Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (siehe Anlage)

1 Entwicklungsziele

Grundsätzliche Ziele sind die nutzungsstrukturelle Stabilisierung und eine weitere städtebauliche Aufwertung des gesamten Gebietes.

Die einzelnen Entwicklungsziele werden aufgrund ihrer unterschiedlichen Strukturen und gesamtstädtischen Bedeutung für die beiden Bereiche westlich und östlich der historischen Stadtmauer sowie den Bereich nördlich der Bergstraße differenziert.

Bereich östlich der Stadtmauer

Wie in der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung der Stadt Otterberg ausführlich dargestellt, ist die Bewahrung der historischen Stadtstruktur und des historischen Ortsbildes oberstes städtebauliches Ziel für die Innenstadt, zu welcher der Bereich der nördlichen Innenstadt (Hauptstraße Nord / Bergstraße / Johannisstraße / Kirchstraße) gehört. Funktional gilt es die kleinstadttypische Nutzungsmischung zu stärken bzw. zu reaktivieren und die Leerstände der Ladenlokale zu minimieren. Neben Einzelhandel und Dienstleistungen sollte ein Augenmerk auf kulturelle und touristisch attraktive Angebote liegen.

Bereich westlich der Stadtmauer

Das zwischen Bergstraße, Zimmerstraße und Fabrikstraße gelegene "Zimmerquartier" soll für eine attraktive innenstadtnahe und zukunftsfähige Wohnnutzung optimiert werden.

Im Wohnquartier zwischen Zimmerstraße / Ringstraße / Blumenstraße und Fabrikstraße gilt es grundsätzlich die gute Wohnqualität, den kleinteiligen, durchgrünten Charakter sowie ortsbildprägenden Bestand für die Zukunft zu bewahren, bzw. die Substanz und Infrastruktur zukunftsfähig auszustatten.

Bereich "Zimmerquartier"

Das zwischen Bergstraße, Zimmerstraße und Fabrikstraße gelegene "Zimmerquartier" soll für eine attraktive innenstadtnahe Wohnnutzung optimiert werden.

Bereich nördlich der Bergstraße

Entwicklungsziel für die nördliche Bergstraße ist eine grundlegende bauliche und funktionale Neuentwicklung zu einem attraktiven, in direkter Nähe zum Stadtkern gelegenen Bereich. Hier ist auf die Ansiedlung geeigneter, möglichst nicht störender, Nutzungen und auf eine hochwertige, dem Ortsbild angepasste, städtebauliche Struktur und Architektur zu achten.

2 Handlungsbereiche / Entwicklungsansätze-, und Skizzen

Östlich der Stadtmauer

Hier bedarf es punktuell einer weiteren Aufwertung des öffentlichen bzw. öffentlich einsehbaren Freiraums, der Sanierung und Modernisierung von zum Teil unter Denkmalschutz stehender Bausubstanz und der Entkernung von Innenbereichen. Des Weiteren ist zu prüfen, inwieweit die fußläufige Verbindung zwischen Parkplatz Johannisstraße und Innenstadt, insbesondere für Besucher, verbessert werden kann. Zur Verbesserung der fußläufigen

Anbindung des Parkplatzes Johannisstraße und der weiterführenden Fußwegeverbindung Richtung Schwimmbad, kann durch Abriss des seit Jahrzehnten leerstehenden Anwesens Johannisstraße 5A und des Nebengebäudes Kirchstraße 50 ein repräsentativer, großzügig terrassierter Zugang zur Innenstadt geschaffen werden. Parallel dazu ist der bestehende, durch das Gebäude Johannisstraße 6 (Gaststätte Kraus) führende Treppenweg ("Das Krause Loch") gestalterisch und funktional aufzuwerten.

Das Alleinstellungsmerkmal "Alte Schmiede Theis" ist in ihrem Bestand zu schützen und kann durch Ausbau zum Kulturzentrum wesentlich zur Stärkung der innerstädtischen Vielfalt beitragen.

Die bereits im Rahmenplan 2007 benannte Entkernung der Innenbereiche Hauptstraße 99 bis 103 wird weiterhin als hoher Handlungsbedarf dargestellt. Gleiches gilt für die Sanierung und Modernisierung diverser Gebäude an der Hauptstraße und an der Kirchstraße.



Westlich der Stadtmauer

Zwischen Zimmerstraße / Ringstraße / Blumenstraße und Fabrikstraße bedarf es insbesondere der Sanierung und Aufwertung von öffentlichen Flächen, Straßenräumen und Fußwegen sowie der Modernisierung privater Bausubstanz. Hierbei gilt es die prägenden städtebaulichen Besonderheiten, wie die westliche Raumkante der Flurstraße oder die Stadtmauer an der Fabrikstraße, zu erhalten (siehe Kapitel 7, Städtebauliche Struktur, Stadtgestalt, Denkmalschutz und Freiflächen).

Bereich "Zimmerquartier"

Nach Auslagerung eines Fleischgroßhandels aus der Bergstraße 9-11 in ein geeigneteres Gewerbegebiet, kann durch Neuordnung des frei werdenden Areals ein attraktives, innenstadtnahes Wohnquartier geschaffen werden. Einerseits wäre die Entwicklung innovativer Wohnformen, wie Mehrgenerationenwohnen und / oder eine Wohngenossenschaft denkbar, andererseits könnte die Chance genutzt werden, den angrenzenden sehr beengten Wohngrundstücken, insbesondere an der Fabrikstraße, private Freiflächen zuzuordnen.

Bereich nördlich der Bergstraße

Durch Abriss überkommener, leer stehender Haupt- und Nebengebäude im Bereich Bergstraße 6 bis einschließlich Bergstraße 20 kann in fußläufiger Entfernung zum Stadtkern ein hochwertiges Entwicklungspotential entstehen. Hier sind beispielsweise unterschiedliche Formen des Wohnens denkbar, wie Familienwohnen in Ein- oder Mehrfamilienhäusern. Mehrgenerationenwohnen oder (betreutes) Seniorenwohnen. Bei der Entwicklung dieser Flächen sollte auch der Anschluss an den Neuweg im Norden mit einbezogen werden. Eine Frei-, bzw. Grünflächenverbindung von West nach Ost ist dabei sicherzustellen.



Siehe Anhang: Rahmenplan

M1 Kulturschmiede Theis		öffentliche Maßnahme
Ziel	Etablierung eines Kulturzentrums bei gleichzeitiger Erhaltung der Funktionsfähigkeit der historischen Schmiede	
Planung/ Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> - Planung und Umbau zum Kulturzentrum unter Beachtung der Vorgaben des Denkmalschutzes sowie (den Bereich östlich der Stadtmauer) der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung Otterberg 	

M2 Entwicklung Bergstraße 6 - 20		öffentliche + private Maßnahme
Ziel	Neuentwicklung zu einem attraktiven, stadtkernnahen Wohn- und Dienstleistungsbereich	
Planung/ Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> - Frühzeitige Einbindung der Grundstückseigentümer und sonstigen Betroffenen - Zwischenerwerb und Freilegung (Ordnungsmaßnahmen) Bergstraße 6-20, incl. Nebengebäude - Bebauungsplanung "Erneuerungsgebiet Bergstraße" 	

M2 Entwicklung Zimmerquartier		öffentliche + private Maßnahme
Ziel	Verbesserung der Wohn- und Freifächensituation sowie Weiterentwicklung des Wohnangebots	
Planung/ Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> - Frühzeitige Einbindung der Grundstückseigentümer und sonstigen Betroffenen - Zwischenerwerb und Freilegung (Ordnungsmaßnahmen) Nebengebäude Bergstraße 9-11 - Umlegung zur Verbesserung der privaten Freifächensituation der angrenzenden Grundstücke - Ordnungsmaßnahmen / Abriss von Nebengebäuden - Innenentwicklung (innovatives) Wohnen - Gestaltung privater Freiflächen 	

M4 Innenbereich Hauptstraße 99 – 103		private Maßnahme
Ziel	Verbesserung der Wohn- und Freifächensituation im Stadtkernbereich sowie Freistellung der historischen Stadtmauer	
Planung/ Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> - Ordnungsmaßnahmen / Abriss von Nebengebäuden - Innenentwicklung Wohnen / Dienstleistung - Gestaltung privater Freiflächen 	

M5		Zimmerplatz öffentliche Maßnahme
Ziel	Aufwertung des Quartiers durch Neuordnung und Neugestaltung des öffentlichen Quartiersparkplatz	

Planung/ Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> - Neuordnung der Stellplatzsituation - Verbesserung des Buskaps - Sanierung und Gestaltung der Platzoberfläche
-------------------------------	--

M6 Verkehrsflächen öffentliche Maßnahme	
Ziel	Aufwertung des Quartiers durch Sanierung der Straßenoberflächen
Planung/ Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> - Sanierung und Gestaltung der Verkehrsflächen der Blumenstraße / Fabrikstraße / Zimmerstraße /Gartenstraße sowie der oberen Ringstraße

M7 Treppenweg Ringstraße öffentliche Maßnahme	
Ziel	Verbesserung der Fußwegeverbindung Richtung Kindergarten
Planung/ Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> - Sanierung des Treppenwegs

M8 Treppenweg "Kraus" öffentliche Maßnahme	
Ziel	Verbesserung der Auffindbarkeit und Attraktivieren der bestehenden Fußwegeverbindung "Krauses Loch" (Johannisstraße 6 / Kirchstraße 44) zwischen Stadtkern und Johannisstraße
Planung/ Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> - Sanierung und Gestaltung des Treppenwegs - Hinweise auf Zugänge

M9 Treppenweg Johannisstraße öffentliche Maßnahme	
Ziel	Verbesserung der Auffindbarkeit und Attraktivieren der bestehenden Fußwegeverbindung "Krauses Loch" (Johannisstraße 6 / Kirchstraße 44) zwischen Stadtkern und Johannisstraße
Planung/ Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> - Grunderwerb und Freilegung Johannisstraße 5a und Kirchstraße 50 - Herstellung und Gestaltung eines öffentlichen Treppenweg und angrenzender öffentlicher Freifläche

M10 Fördergebiet private Maßnahme	
Ziel	Behebung städtebaulicher Missstände an privaten Gebäuden und privaten Freiflächen zur Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung dieses zentralen Teils der Stadt Otterberg.
Planung/ Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> - Sanierung u. Modernisierung privater Bausubstanz - Reaktivierung von Leerstand - Ortsgerechte Fassadengestaltung - Aufwertung privates Wohnumfeld

Anmerkungen

Gebäudebezogene private Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Wie im Kapitel D 1.2 "Gebäudekategorisierung im VU-Gebiet" beschrieben, besteht bei über 50% der erfassten Hauptgebäude augenscheinlich ein Handlungsbedarf. Im Maßnahmenplan (siehe Anhang) sind diese Gebäude farblich dargestellt. Sie werden i.S.d. "Modernisierungsrichtlinien der Stadt Otterberg" als förderfähig eingestuft. Wird bei Gebäuden, die nach dem Maßnahmenplan nicht kategorisiert sind, im Rahmen einer konkreten Einzelfallprüfung durch die ADD ein Bedarf konstatiert, können diese auch nach Beschluss der Sanierungssatzung und Förderrichtlinien als förderfähig eingestuft werden.

Hinweis: Mit einer Einstufung als "förderfähiges Gebäude" entsteht kein Rechtsanspruch.

Reaktivierung von Leerstand

Die Leerstandssituation befindet sich in ständiger Veränderung, sodass deren Darstellung im Maßnahmenplan nur eine "Momentaufnahme" ist, welche der stetigen Fortschreibung bedarf. Alle der Nutzungsstruktur und dem Ortsbild angepassten Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung von Leerstand dienen der Erhaltung des Stadtkerns und sind im Sinne des § 136 Abs. 4 BauGB als "städtebauliche Sanierungsmaßnahmen" einzustufen.

Schutz und Pflege von Kulturdenkmälern bzw. einer Denkmalzone

Mit der nachrichtlichen Übernahme der Kulturdenkmäler bzw. Denkmalzonen nach dem "Nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler, Kreis Kaiserslautern", der Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz vom 04.05.2016 und der Forderung nach deren Schutz und der Pflege, wird dem Denkmalschutz im Rahmen der städtebaulichen Sanierung gem. § 136 Abs. 4 BauGB Rechnung getragen.

Barrierefreiheit

"Niemand darf wegen seiner Behinderung benachteiligt werden." heißt es im Artikel 3 GG für die Bundesrepublik Deutschland. Menschen mit Behinderungen ist gemäß UN-Behindertenrechtskonvention vom 13. Dezember 2006 (welcher sich Deutschland mit der Ratifizierung 2008 angeschlossen hat), der gleichberechtigte Zugang zur physischen Umwelt, zu Transportmitteln, Information und Kommunikation zu garantieren. Hier greift der Begriff der Barrierefreiheit. § 4 BGG Behindertengleichstellungsgesetz definiert den Begriff barrierefrei wie folgt: "Barrierefrei sind bauliche und sonstige Anlagen, Verkehrsmittel, technische Gebrauchsgegenstände, Systeme der Informationsverarbeitung, akustische und visuelle Informationsquellen und Kommunikationseinrichtungen sowie andere gestaltete Lebensbereiche, wenn sie für behinderte Menschen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernisse und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind."¹ Die DIN 18040-1,-2 und -3 dienen als Planungsgrundlagen für barrierefreies Bauen im öffentlichen und privaten Raum. Die Norm beinhaltet Grundregeln wie z.B. Maße für benötigte Verkehrsräume mobilitätsbehinderter Menschen, Grundanforderungen zur Information und Orientierung, wie das Zwei-Sinne-Prinzip, Anforderungen an Oberflächen, Mobiliar im Außenraum oder Wegeketten.

¹ Behindertengleichstellungsgesetz vom 27. April 2002 (BGBl. I S. 1467, 1468), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19. Dezember 2007 (BGBl. I S. 3024) geändert worden ist

Bei der Planung und Umsetzung der vorgenannten öffentlichen Maßnahmen soll grundsätzlich eine höchstmögliche Barrierefreiheit im Sinne dieser DIN angestrebt werden.

Private Bauherren sind im Rahmen der Beratung über die Aspekte der Barrierefreiheit und die sich daraus ergebenden Möglichkeiten projektbezogen zu informieren bzw. beraten.

Rückkopplung mit den Maßnahmen der Kooperationsstrategie Otterberg / Otterbach

Die oben genannten Maßnahmen entsprechen folgenden, aus der "abgestimmten Entwicklungsstrategie des Kooperationsverbunds Otterbach - Otterberg" für Otterberg abgeleiteten Handlungsfeldern:

Handlungsfeld	Ziel	Handlungsempfehlung / Maßnahme	Förderbereich Otterberg
B Einzelhandel / Dienstleistung 	B1 <i>Sicherung und Stärkung des bipolaren Versorgungsangebots Otterbach und Otterberg</i>	Alleinstellungsmerkmale nutzen Förderung des Einzelhandels	"Otterberg: Einkaufen mit Flair" - Beseitigung von Ladenleerstand entlang Hauptstraße; - Modernisierung von Räumlichkeiten. - Unterstützung innovativer Konzepte
C Wohnen 	C1 <i>Sicherung und Stärkung der unterschiedlichen Wohnstandorte in der VG</i>	Stadt-, Dorferneuerung und Dorfflurbereinigung Leuchtturmprojekte Portfolio mit Modernisierungsbeispielen	Bergstraße 8-20 und Zimmerquartier: Entwicklung innovativer Wohnformen und komplementärer Dienstleistungen
D Gesundheit und Soziales 	D2 Menschenwürdiges Leben in der VG bis ins hohe Alter	Sicherung möglicher Standorte	
F Image / Identität, Kultur und Tourismus 	F1 Hervorhebung von Alleinstellungsmerkmalen	Otterbach "Das Dorf im Ottertal" Otterberg die "Kultur- u. Klosterstadt"	Kulturschmiede Theis

 Siehe Anhang: Maßnahmenplan

H. KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT

In einem separaten Anhang werden die Maßnahmen und die Zeitschiene zu ihrer Umsetzung dargestellt. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht wurde erstellt durch das Büro DSK, **Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, Büro Mainz**. (Hindenburgstr. 32, 55118 Mainz, T +49 6131 96118 30, F +49 6131 96118 50, mainz@dsk-gmbh.de)

Der Maßnahmenkatalog basiert auf den Darstellungen der Rahmenplanung zur Gebietsentwicklung und stellt die Basis für die jährlich fortzuschreibende Kosten- und Finanzierungsübersicht dar. Die Kostenansätze sind geschätzt und beruhen auf Erfahrungswerten bzw. entsprechen den Werten der Verwaltungsvorschrift.

Folgende Eckdaten liegen der vorläufigen Kosten- und Finanzierungsübersicht zu Grunde:

- Die Aufnahme der Stadt Otterberg mit der Maßnahme "Stadtkern Otterberg" in das Programm "Ländliche Zentren - Kleinere Städte und Gemeinden (STL)" erfolgte im Jahr 2015.
- Die Laufzeit für die Maßnahme wird auf zehn Jahre geschätzt.
- Die Kosten- und Finanzierungsübersicht stellt Ausgaben von insgesamt rund 3,85 Mio. Euro dar. Zur Finanzierung der aufgeführten Maßnahmen werden Einnahmen aus dem Städtebauförderprogramm "Ländliche Zentren - Kleinere Städte und Gemeinden" in Höhe von 3.85 Mio. Euro veranschlagt. Bei einer Förderquote von 75% für Bundes-/Landesmittel (analog Bewilligungsbescheid 2016 und Zuwendungsantrag 2016) ergibt sich ein Bedarf an Zuwendungen des Bundes-/Landes in Höhe von rund 2,87 Mio. Euro.
- Der geschätzte Anteil der Stadt Otterberg an den Gesamtkosten beläuft sich, nach aktuellem Sachstand (August 2017), auf rund 962.000,- Euro über die gesamte Maßnahmenlaufzeit.
- Die Kosten- und Finanzierungsübersicht, Stand: August 2017, ist als Anlage beigefügt.

Erläuternd zu der im Anhang beigefügten Kosten- und Finanzierungsübersicht sind im Anschluss die Kostengruppen nach den unter Kapitel G dargestellten Maßnahmenbereichen aufgeschlüsselt:

Vorbereitung der Sanierung

Nr.	Maßnahme	Berechnung	Kosten / Einnahmen
1	Vorbereitung nach § 140 BauGB	Kooperationsstrategie, Vorbereitungen und ISEK	Pauschale Kostenschätzung 34.000 €
		Öffentlichkeitsarbeit	Pauschale Kostenschätzung 10.000 €
		Masterplan Bergstraße und Zimmerquartier	Siehe Maßnahmenbereiche 2 und 3
2	Vergütung von sonstigen Beauftragten	6% der Baumaßnahmen	189.537 €
	Finanzierung: STL	Summe:	233.537 €

Maßnahmenbereich 1: Kulturschmiede Theis (Alte Schmiede)

Nr.	Maßnahme	Berechnung	Kosten / Einnahmen
1	Baumaßnahme: Modernisierung und Instandsetzung des gemeindeeigenen Gebäudes und Entwicklung zum Kulturzentrum	Gemäß mit Finanzaufsicht abgestimmter Kostenschätzung	658.000 €
2	Vermögenswerte, Wertausgleich zu Gunsten der Gemeinde für bereitgestellte Grundstücke	Für die Bereitstellung des Grundstücks entsprechend dem Wertgutachten mit dem Aktenzeichen G68/2007 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Kaiserslautern	75.000 €
	Finanzierung: STL	Summe:	733.000 €

Maßnahmenbereich 2: Entwicklung Bergstraße

Nr.	Maßnahme	Berechnung	Kosten / Einnahmen
1	Vorbereitung der Gesamtmaßnahme: Bebauungsplanung "Erneuerungsgebiet Bergstraße"	6.000 m ² Fläche Anteilig an Kosten der Bebauungsplanung für die Maßnahmenbereiche 2 & 3 Mittelwert Honorar nach HOAI	5.500 €
2	Vorbereitende Bodenordnung einschl. des Erwerbs von Grundstücken sowie Freilegung von Grundstücken	Bergstraße 6	300.000 €
3		Bergstraße 8	
4		Bergstraße 10	
5		Bergstraße 12	240.000 €
6		Bergstraße 14	
7		Bergstraße 16	
		Finanzierung: STL	Summe:

Maßnahmenbereich 3: Zimmerquartier

Nr.	Maßnahme	Berechnung	Kosten / Einnahmen
1	Vorbereitung der Gesamtmaßnahme: Bebauungsplanung zur Neuordnung der privaten Freiflächensituation und Innenentwicklung	3.800 m ² Fläche Anteilig an Kosten der Bebauungsplanung für die Maßnahmenbereiche 2 & 3 Mittelwert Honorar nach HOAI	3.500 €
2	Vorbereitende Bodenordnung einschl. des Erwerbs von Grundstücken sowie Freilegung von Nebengebäuden: Bergstr. 7 (Nebengebäude)	Kostenkalkulation Grunderwerb: 2 x 40.000 € Kostenkalkulation Freilegung: 2 x 30.000 €	140.000 €
3	Freilegung von Grundstücken: Ordnungsmaßnahmen / Abriss von Nebengebäuden: Zimmerquartier	Kostenkalkulation Ordnungsmaßnahmen / Freilegung: 3 x 30.000 €	90.000 €
3	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen: Gestaltung privater Erschließungs- und Freiflächen	Kostenkalkulation Private Sanierungsmaßnahmen: Pauschal 30.000 €	30.000 €
	Finanzierung: STL	Summe:	263.500 €

Maßnahmenbereich 4: Innenbereich Hauptstr. / Fabrikstr.

Nr.	Maßnahme	Berechnung	Kosten / Einnahmen
1	Freilegung von Grundstücken: Ordnungsmaßnahmen / Abriss von Nebengebäuden	Kostenkalkulation Freilegung / Entkernung Baublock: Pauschal 150.000 €	150.000 €
2	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen: Gestaltung privater Erschließungs- und Freiflächen	Kostenkalkulation Private Sanierungsmaßnahmen: Pauschal 20.000 €	20.000 €
	Finanzierung: STL	Summe:	170.000 €

Maßnahmenbereich 5: Zimmerplatz

Nr.	Maßnahme	Berechnung	Kosten / Einnahmen
2	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen: Neugestaltung öffentlicher Quartiersparkplatz	870 m ² Platzfläche Ergibt bei ca. 25m ² pro Parkplatz 35 Parkplätze 35 x 10.000 € = 350.000 €	350.000 €
	Finanzierung: STL	Summe:	350.000 €

Maßnahmenbereich 6: Verkehrsflächen

Nr.	Maßnahme	Berechnung	Kosten / Einnahmen
1	Sanierung und Gestaltung von Verkehrs- und Erschließungsanlagen	Blumenstraße Straße: 1600 m ² 1600 m ² x 150 € = 240.000 € Parkplatz: ca. 700 m ² Ergibt bei ca. 25m ² pro Parkplatz 28 Parkplätze 28 x 10.000 € = 280.000 €	520.000 €
2		Fabrikstraße 1000 m ² x 150 € = 150.000 €	150.000 €
3		Zimmerstraße 1000 m ² x 150 € = 150.000 €	150.000 €
4		Gartenstraße 67 m ² x 150 € = 10.050 €	10.050 €
5		Ringstraße (zwischen Bergstraße und Blumenstraße) 1300 m ² x 150 € = 195.000 €	195.000 €
	Finanzierung: STL	Summe:	1.025.050 €

Maßnahmenbereich 7: Treppenweg „Ringstraße“

Nr.	Maßnahme	Berechnung	Kosten / Einnahmen
1	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen: Treppenweg Ringstraße	50 m ² x 150 € = 7.500 €	7.500 €
	Finanzierung: STL	Summe:	7.500 €

Maßnahmenbereich 8: Treppenweg „Kraus“

Nr.	Maßnahme	Berechnung	Kosten / Einnahmen
1	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen: Treppenweg „Kraus“	86 m ² x 150 € = 12.900 €	12.900 €
	Finanzierung: STL	Summe:	12.900 €

Maßnahmenbereich 9: Treppenweg Johannisstraße

Nr.	Maßnahme	Berechnung	Kosten / Einnahmen
1	Vorbereitende Bodenordnung einschl. des Erwerbs von Grundstücken sowie Freilegung von Grundstücken:	Johannisstraße 5a	Erwerb pauschal 80.000 € Freilegung pauschal 40.000 €
		Kirchstraße 50	Erwerb pauschal 40.000 € Freilegung pauschal 20.000 €
	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen: Herstellung und Gestaltung öffentlicher Treppenweg und Freifläche	550 m ² x 150 € = 82.500 €	82.500 €
	Finanzierung: STL	Summe:	262.500 €

Maßnahmenbereich 10: Fördergebiet

Nr.	Maßnahme	Berechnung	Kosten / Einnahmen
1	Modernisierung und Instandsetzung privater Bausubstanz	Ca. 6 Gebäude: 5 x 25.000 € 3 x 40.000 €	245.000 €
	Finanzierung: STL	Summe:	245.000 €

Gesamtkosten: 3.848.487 €

 *Siehe Anhang: Kosten- und Finanzierungsübersicht*

I. ABGRENZUNG EINES SANIERUNGSGEBIET

1 Wesentliche Voraussetzung zur Abgrenzung eines Sanierungsgebiets

Wesentliche Voraussetzung für eine Sanierung ist gem. § 136 BauGB die Tatsache, dass im untersuchten Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen. Städtebauliche Missstände liegen 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). Bei der Beurteilung, ob solche - zunächst nur vermuteten - Missstände vorhanden (gem. § 136 Abs. 3 BauGB) sind, gilt es insbesondere folgende Kriterien zu berücksichtigen:

A) 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 Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
- die vorhandene Erschließung.

B) 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.

Voraussetzung für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets nach § 142 BauGB ist gemäß § 136 BauGB, dass die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung dieser Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Interesse liegt (§136 Abs. 1 BauGB)

In den vorangegangenen Kapiteln sind im Rahmen der Bestandserhebung und Bestandsanalyse die städtebaulichen und funktionalen Missstände dargelegt, deren Behebung durch Sanierungsmaßnahmen zu einer wesentlichen Verbesserung des Gebiets führen. Die hierzu vorgesehenen Maßnahmen u.a. Entwicklung von Flächen mit Funktionsschwächen, der Ausbau und die Neugestaltung von Straßen, Wegen und öffentlichen Bereichen, sowie die Modernisierung – und Instandsetzung privater Gebäude dienen dem Allgemeinwohl durch Stärkung der zentralörtlichen Funktionen der Stadt Otterberg in Bezug auf Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Dienstleistung, sowie Tourismus.

Bezüglich der verschiedenen privaten und öffentlichen Belange sowie deren Vereinbarkeit mit der Zielsetzung des vorliegenden ISEKs sind derzeit keine grundlegenden Konflikte ersichtlich, welche die Gesamtmaßnahme in Frage stellen würden. Gleiches gilt für die Abgrenzung des vorgeschlagenen Sanierungsgebiets.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen ist ebenso zu prüfen, ob die Finanzierbarkeit der Sanierungsmaßnahmen als Grundlage für eine zügige Umsetzung der Maßnahmen gesichert erscheint. Der Nachweis wird im Rahmen der Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß § 149 BauGB geführt, in der alle Maßnahmen hinsichtlich Kosten- und Einnahmen entsprechend eingestellt sind. Aus dem Erfordernis der zügigen Durchführbarkeit und damit der Finanzierbarkeit resultiert als weitere Anforderung die Größe des abzugrenzenden Sanierungsgebiets, jedoch unter Berücksichtigung der Dichte der städtebaulichen Missstände und der Sanierungsstrategie (flächenhafter oder punktueller Ansatz). Auf Grundlage der im nächsten Kapitel vorgeschlagenen Abgrenzung des Sanierungsgebietes und dem im vorangegangenen Kapitel dargestellten Maßnahmenkatalog, sowie der Ausgaben- und Einnahmenplanung in der Kosten- und Finanzierungsübersicht (s. Anhang), ist davon auszugehen, dass die zügige Umsetzung der Maßnahmen gesichert erscheint.

2 Abgrenzung des Sanierungsgebiets "Kernstadt Nord-West"

Der Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes "Kernstadt Nord-West" baut auf den Erkenntnissen aus der Bestandsanalyse, den Beteiligungsverfahren und den im Rahmenplan dargestellten Zielen der Sanierungsmaßnahme auf.

Nach § 142 BauGB ist das Sanierungsgebiet dabei so zu begrenzen, dass sich die Sanierungsmaßnahmen zweckmäßig durchführen lassen.

Die Frage der Zweckmäßigkeit bezieht sich u.a. darauf, ob nach realistischer Abwägung die Sanierung (Gesamtmaßnahme) zügig durchgeführt, d.h. möglichst in 8-10 Jahren abgeschlossen werden kann. Voraussetzung ist dabei die Finanzierbarkeit der Maßnahmen.

Der vorliegende Abgrenzungsvorschlag für das Sanierungsgebiet "Kernstadt Nord-West" hat eine Fläche von rd. 7,36 ha. Es umfasst das westlich an die historische Stadtmauer grenzende Quartier "Blumenstraße / Ringstraße / Bergstraße / Fabrikstraße" sowie einen Teil der historischen Altstadt im Bereich nördliche Hauptstraße / nördliche Kirchstraße / westliche Johannisstraße. Die detaillierte Abgrenzung ist dem im Anhang beigefügten Plan zu entnehmen.



Siehe Anhang, Plan: Abgrenzung Sanierungsgebiet
"Kernstadt Nord-West"

3 Begründung zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes "Kernstadt Nord-West"

Im gesamten Untersuchungsgebiet liegen, wie die vorliegenden Erkenntnisse aus der Bestandsanalyse, sowie aus der Beteiligung der Eigentümer, der Bürger und der Träger öffentlicher Belange belegen, städtebauliche Missstände und Mängel im Sinne des § 136 BauGB vor, die im Rahmen der Stadtsanierung behoben werden sollen. So wurde u.a. dargelegt, dass Teilbereiche deutliche funktionale und städtebauliche Schwächen haben, dass ein nicht unerheblicher Teil der Bausubstanz einen deutlichen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf aufweist, dass die hohe Verkehrsbelastung entlang der Haupterschließungsstraßen zu einer Beeinträchtigung der angrenzenden Nutzungen führt, dass an diversen Verkehrsflächen und öffentliche Freiflächen Sanierungs- und Gestaltungsbedarf besteht, dass Leerstand, Sanierungstau und störende Nutzungen im Bereich Bergstraße einen städtebaulichen Missstand darstellen. Die Summe dieser bzw. der in der VU dargestellten städtebaulichen Missstände und Mängel beeinträchtigen die

Funktions- bzw. Entwicklungsfähigkeit des gesamten Gebiets. Aus diesem Grund erscheint es im Sinne einer zweckmäßigen Durchführung der Sanierung (gem. § 142 Abs.1 Satz 2 BauGB) sinnvoll, den gesamten Untersuchungsbereich in das Sanierungsgebiet aufzunehmen.

4 Sanierungsziele

Folgende Ziele stehen im Fokus der vorgesehenen städtebaulichen Sanierungsmaßnahme:

- Anpassung der baulichen Beschaffenheit von Gebäuden / Wohnungen / Arbeitsstätten an den aktuellen Standard
- Behebung von Nutzungskonflikten
- Behebung von Leerständen (insbesondere Ladenlokale)
- Erhaltung und Sanierung von städtebaulich prägenden und / oder historisch bedeutenden Raumkanten und Gebäuden
- Anpassung / Einbindung von öffentlichen und privaten Gebäuden und Fassaden (in Form, Farbe und Gestaltung) an / in das Stadtbild
- Entkernung und Gestaltung privater Flächen zur besseren Belichtung, Belüftung und Nutzbarkeit
- Ortsbildgerechte Sanierung von öffentlichen Straßen und Parkplätzen
- Sanierung und Verbesserung von Fußwegeverbindungen
- Verbesserung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum

5 Art des Sanierungsverfahrens

Der Sanierungsbedarf kann großteils als Nachholbedarf der unterbliebenen Instandhaltung bzw. Erneuerung in den letzten Jahren und Jahrzehnten angesehen werden. Im Zuge der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung ist zu befinden, ob das sog. umfassende Verfahren (gem. §142 Abs.3 BauGB) oder das sog. vereinfachte Verfahren (gem. §142 Abs.4 BauGB) anzuwenden ist. Dabei bestimmt der Grundsatz der Erforderlichkeit die Verfahrenswahl: Danach ist die Gemeinde verpflichtet, die Vorschriften über die Behandlung der sanierungsbedingten Werterhöhungen §§ 152 - 156 BauGB auszuschließen, wenn die Anwendung dieser Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung voraussichtlich nicht erschwert wird.

Beide Sachverhalte sind vorliegend nach aktuellem Kenntnisstand gegeben: Bei der Umsetzung der Sanierungsziele im Bereich "Kernstadt Nord-West" sind keine Erschwernisse absehbar. Der Schwerpunkt der notwendigen Sanierung liegt auf der grundlegenden Modernisierung und Umstrukturierung von Gebäuden sowie Sanierung und Gestaltung von Verkehrsflächen. Die Behebung der städtebaulichen Missstände im privaten baulichen Bereich, ist nach den vorliegenden Erkenntnissen ohne die besonderen boden- und enteignungsrechtlichen Vorschriften des BauGB möglich. Es sind keine umfangreichen bodenordnungsrechtlichen Maßnahmen erforderlich, welche die zügige Durchführung der Sanierung in Frage stellen.

Das bedeutet, dass für das vorliegende Gebiet "Kernstadt Nord-West" das vereinfachte Verfahren gem. §142 Abs.4 BauGB anzuwenden ist.

Um der Stadt Otterberg die Steuerung der Gesamtmaßnahme im Gebiet zu ermöglichen, sollten die Vorschriften bezüglich der **Genehmigungspflicht** gemäß §§ 144 Abs. 1 und 2 i.V.m. 145 BauGB von Vorhaben nach § 14 Abs. 1 BauGB einbezogen werden. Hierzu zählen nach §§ 144 Abs. 1 i.V.m. alle Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB (Errichtung, Änderung Nutzungsänderung einer baulichen Anlage) sowie die Beseitigung baulicher Anlagen und erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, auch wenn diese nicht baugenehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind. Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB – umfasst u.a. rechtsgeschäftliche Veräußerung oder Belastung mit Grundschulden.

6 Priorisieren der Maßnahmen

Im Kapitel G sind die Maßnahmen dargestellt, die zur Behebung des dargestellten Bedarfs und zur funktionalen und stadträumlichen Aufwertung der Kernstadt Nord-West als notwendig eingestuft werden. Die Maßnahmenliste ist nicht abschließend, sondern stetig an die aktuellen Entwicklungen anzupassen. Gleiches gilt für den beigefügten "Maßnahmenplan" (siehe Anhang).

Als öffentliche Maßnahmen mit der höchsten Priorität werden von Seiten der Gemeinde zum heutigen Zeitpunkt folgende Maßnahmen genannt:

1. Kulturschmiede Theis
2. Sanierung Straßenflächen (Blumenstraße, Fabrikstraße, Garten, Zimmerstraße....)
3. Treppenweg Kraus: Sanierung und Gestaltung des Treppenwegs
4. Sanierung Platzfläche: Zimmerplatz
5. Treppenweg Ringstraße: Sanierung
6. Innenbereich Hauptstr. 99 – 103
7. Bebauungsplan / Entwicklung Bergstraße
8. Bebauungsplan / Entwicklung Zimmerquartier
9. Treppenweg Johannisstraße: Herstellung

Parallel hierzu: Förderung der Sanierung und Modernisierung privater Bausubstanz

7 Förderung, Rechte und Pflichten von privaten Eigentümern im Sanierungsgebiet

7.1 Private Sanierungsmaßnahmen und Förderung

Grundlage einer städtebaulichen Erneuerung eines Gebietes sind bestimmte Einzelmaßnahmen, die oftmals auch private Eigentümer, Mieter und weitere Personenkreise betreffen. Der Erfolg einer Stadtentwicklung ist deshalb auch von einer guten Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger abhängig.

Private Eigentümer haben die Möglichkeit bei der Stadt Otterberg finanzielle Unterstützung für die umfassende Sanierung ihrer Gebäude zu beantragen. Auf die Förderung besteht jedoch kein Rechtsanspruch. Die genauen Förderbedingungen sind in der Städtebaurichtlinie des Landes Rheinland-Pfalz festgelegt.

Es sind in der Regel folgende Förderbedingungen (nicht abschließend):

- das Gebäude muss im festgelegten Gebiet liegen,
- das Bauvorhaben entspricht dem Sanierungsziel,
- es ist eine umfassende Sanierung notwendig, mithin Restmodernisierung (wenn eine Modernisierung bereits vor kurzem begonnen wurde),
- Förderung eines prozentualen Anteils an den förderfähigen Kosten,
- Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung gemäß § 177 BauGB zwischen Eigentümer und der Ortsgemeinde (vor Beginn der Baumaßnahmen).

Förderfähige Baumaßnahmen sind i.d.R. zum Beispiel:

- Instandsetzung von Mauern, Dächern, Fassaden, Außenanlagen,
- Anpassung von Wohnungsgrundrissen,
- Erneuerung von Anlagen innerhalb von Wohnungen,
- Sicherungsmaßnahmen an Gebäuden,
- Planungskosten (von Architekten, Ingenieurbüros u.ä.).

Regelmäßig nicht förderfähig sind zum Beispiel

- Instandhaltungsmaßnahmen, d.h. Maßnahmen, die der Aufrechterhaltung der Nutzbarkeit eines Gebäudes dienen (regelmäßige Bauunterhaltung)
- Schönheitsreparaturen
- sog. „Luxus“-Sanierungen,
- Sanierungsmaßnahmen vor Abschluss von Modernisierungsvereinbarungen.

Zur Mitfinanzierung der energieeffizienten Sanierung von Wohngebäuden / des Neubaus energieeffizienter Wohngebäude können bundesverbilligte Kredite und Zuschüsse aus den KfW-Programmen „Energieeffizient Sanieren“ und „Energieeffizient Bauen“ beantragt werden.

7.2 Rechte und Pflichten im Sanierungsverfahren

Im Sanierungsgebiet kann das sog. Sanierungsrecht gem. §§ 136 ff. BauGB zur Anwendung kommen. Aus der Anwendung dieses Rechts ergeben sich für anliegende Eigentümer, Pächter und Mieter verschiedene spezielle Rechte und Pflichten.

Unterschiede ergeben sich dabei aus der Entscheidung der Ortsgemeinde, ob sie die Gebietssanierung im vereinfachten oder im umfassenden Verfahren durchführen will.

In beiden Fällen gilt Folgendes:

- besondere Auskunftspflichten, Beteiligungsrechte,
- förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes durch Satzung,
- Vorkaufsrecht der Ortsgemeinde, enteignungsrechtliche Sonderbestimmungen,
- mögliche Durchführungsmaßnahmen der Ortsgemeinde: Bodenneuordnung, Herstellung / Sanierung von Erschließungsmaßnahmen, Umzug von Bewohnern und Betrieben,
- mögliche Durchführungsmaßnahmen durch private Eigentümer: Modernisierung / Instandsetzung von Gebäuden, Bodenuntersuchungen, Altlastenbeseitigung,
- steuerliche Vergünstigungen für Eigentümer gem. § 7 h, ggf. §§ 7 i und 10 f des Einkommenssteuergesetzes.

Bei Anwendung der §§ 144, 145 BauGB sind zusätzlich folgende Bestimmungen, zu beachten:

- Genehmigungspflicht bestimmter Vorgänge von Eigentümern (§§ 144, 145 BauGB, für z. B. Veränderung baulicher Anlagen und Grundstücksbelastungen),
- Eintragung eines Sanierungsvermerkes ins Grundbuch für die Dauer der Geltung der Sanierungsatzung (danach Löschung des Vermerks),
- Erhebung eines Ausgleichsbetrages für sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen vom Eigentümer (Erschließungs- und Kommunalabgabengesetz-Beiträge damit abgegolten).

J. DURCHFÜHRUNG DER STADTERNEUERUNGSMAßNAHME

1 Organisation

Die Stadterneuerungsmaßnahme wird von Beginn an durch ein Team aus Verwaltung und externen Dienstleister begleitet. Die Verbandsgemeindeverwaltung Otterbach-Otterberg leitet dabei die Durchführung der Stadterneuerungsmaßnahme federführend. Ein externer Sanierungsberater berät die Verwaltung und führt regelmäßig Sprechtag durch, an denen Interessenten zur Umsetzung und Förderung möglicher Maßnahmen im Fördergebiet beraten werden. Bei erweitertem Beratungsbedarf z.B. städtebaulicher und architektonischer Fragen, werden weitere Dienstleister hinzugezogen. Die öffentlichen Aufgabenträger werden maßnahmenbezogen eingebunden, soweit deren Belange berührt sein könnten.

2 Sicherung einer bestmöglichen Umsetzung der Sanierungsmaßnahme

Zur Sicherung einer bestmöglichen Umsetzung der Sanierungsmaßnahme bedarf es der stetigen Beobachtung und Analyse aktueller Entwicklungen innerhalb des Sanierungsgebietes und seines Umfeldes, um so bei einer Änderung von Rahmenbedingungen oder Sachverhalten reagieren und bei Bedarf planerische Aussagen angemessen anpassen zu können. Diese Aufgabe wird ebenfalls federführend von dem Team Verwaltung / externe Dienstleister übernommen. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht gem. § 149 BauGB ist das Steuerungs- und Kontrollinstrument für die Erneuerungsmaßnahme. Sie wird regelmäßig im Rahmen der Vorbereitung der jährlichen Zuwendungsanträge oder bei maßgeblichen Änderungen im Maßnahmenkatalog bzw. der Sanierungsziele fortgeschrieben und mit der Genehmigungsbehörde abgestimmt. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist u.a. Grundlage für ein Controlling der Einzelmaßnahmen und Grundlage für die Haushaltsplanungen des Maßnahmenträgers.

Anlage 1: Planwerk zur San-VU

Anlage 2: Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht (erstellt durch das Büro DSK, Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, Büro Mainz)