

# Stadt Otterberg



## ISEK Kernstadt Nord-West

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept  
"Kernstadt Nord-West"

Erstellt durch  
BBP Stadtplanung Landschaftsplanung | Kaiserslautern  
28. Februar 2018



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



## Ansprechpartner

---



### **Verbandsgemeindeverwaltung Otterbach-Otterberg**

Hauptstr.27  
67697 Otterberg

#### **Charlotte Frenger**

Stv. Abteilungsleiterin Abt.III Bauliche Infrastruktur  
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**

1	Einleitung   Planungsanlass.....	4
2	Vorgehensweise zur Erstellung des ISEKs .....	5
3	Projektchronologie .....	5
4	Die Stadt Otterberg   Grundzentrum, Verwaltungssitz und Fremdenverkehrsort.....	6
5	Das Untersuchungsgebiet .....	6
6	Entwicklungsstrategie des Kooperationsverbundes Otterbach - Otterberg.....	8
7	Entwicklungsziele.....	9
8	Entwicklungskonzept / Handlungsbereiche .....	10

## 1 Einleitung | Planungsanlass

Die Stadt Otterberg und die Ortsgemeinde Otterbach wurden am 19. 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 als Basis ihres Kooperationsverbundes zunächst gemeinsam eine überörtliche Entwicklungsstrategie, welcher die Aufsichts- und Dienstleistungsdirection (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 vorliegende Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept für den nord-westlichen Innenbereich Otterbergs ("Kernstadt Nord-West") wurde nach Zustimmung des Fördergebers vom 23.01.2018 vom Stadtrat als rahmengebende, informelle Planungsgrundlage beschlossen.

## 2 Vorgehensweise zur Erstellung des ISEKs

Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte (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.

## 3 Projektchronologie

Im Folgenden ist die Projektchronologie des ISEKs 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
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.
April 2017	Ausarbeitung und Vorlage vor der ADD Trier zur Abstimmung
November 2017	Ausarbeitung und Vorlage vor der ADD Trier zur Zustimmung nach. Abstimmung mit dem Ministerium des Innern für Infrastruktur und Sport Rheinland-Pfalz
23.Januar 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



#### 4 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 außergewöhnliches, hohes touristisches Potential.

#### 5 Das ISEK-Gebiet

Das 7,54 ha große ISEK-Gebiet (siehe Abbildung / gelbe Fläche) 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 Johannisstraße.

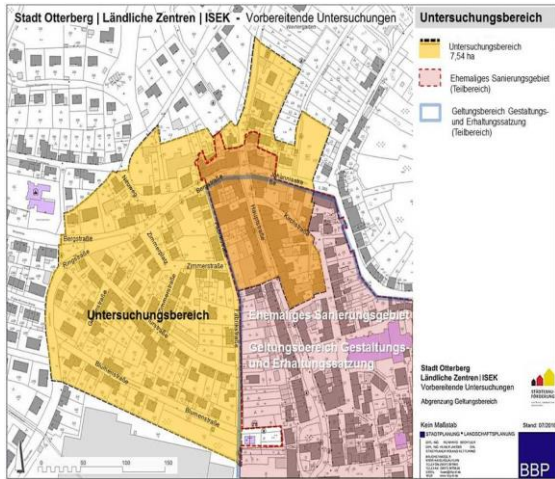


Lages des ISEK-Gebiets (roter Kreis) im Siedlungskontext

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. Im Bereich zwischen Hauptstraße und Fabrikstraße konnten diese Sanierungsziele jedoch nur teilweise erreicht werden, weswegen diese Flächen erneut Bestandteile des VU-Gebiets sind. (siehe Abbildung unten).



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



Von außen zu vermutender Modernisierungsbedarf (Grundriss, Installationen etc.). v.l.n.r.: Beispiele in der Blumenstraße und Fabrikstraße



Bereich des Entwicklungskonzepts (gelbe Fläche),



## 6 Relevante Handlungsempfehlungen aus der Entwicklungsstrategie des Kooperationsverbundes Otterbach - Otterberg

In der durch das Planungsbüro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung erstellten Entwicklungsstrategie sind für den Kooperationsverbund Otterberg / Otterbach verschiedene Handlungsfelder und Ziele benannt. Davon sind Folgende für das vorliegende ISEK-Gebiet zu berücksichtigen:

Handlungsfeld	Ziel	Handlungsempfehlung / Maßnahme	ISEK - Bereich Otterberg
<b>B Einzelhandel / Dienstleistung</b>	<b>B1</b> <i>Sicherung und Stärkung des bipolaren Versorgungsangebots Otterbach und Otterberg</i>	Alleinstellungsmerkmale nutzen, Förderung des Einzelhandels	<i>Stabilisierung Geschäftsbereich / "Einkaufen mit Flair"</i>
<b>C Wohnen</b>	<b>C1</b> <i>Sicherung und Stärkung der unterschiedlichen Wohnstandorte in der VG</i>	Stadt-, Dorferneuerung und Dorfflurbereinigung Leuchtturmprojekte Portfolio mit Modernisierungsbeispielen	- <i>Modernisierung / Instandsetzung private Wohnbausubstanz</i> - <i>Innovative Wohnprojekte im Innenbereich</i>
<b>D Gesundheit und Soziales</b>	<b>D2</b> Menschenwürdiges Leben in der VG bis ins hohe Alter	Sicherung möglicher Standorte	- <i>Wohnraumangebot für Senioren</i>
<b>F Image / Identität, Kultur und Tourismus</b>	<b>F1</b> Hervorhebung von Alleinstellungsmerkmalen	Otterbach "Das Dorf im Ottertal" Otterberg die "Kultur- u. Klosterstadt"	- <i>Entwicklung "Kulturscheune"</i> - <i>Erhaltung und Pflege von Denkmälern</i> - <i>Aufwertung von Freiflächen</i> - <i>Freihaltung der Stadtmauer</i>
	<b>F3</b> Die Kooperation Otterbach-Otterberg sichtbar machen	Beleuchtungskonzept	- <i>"Otterberg leuchtet"</i>
	<b>F4</b> Sehenswürdigkeiten öffnen	Zugänglichkeit verbessern. Interesse wecken / informieren / mit Beschilderungskonzept abstimmen Rundwege (Kirchenrundgang / Geschichtsrundweg)	- <i>Zugang / Öffnung "Kulturscheune"</i>

## 7 Entwicklungsziele

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

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

### *Bereich östlich der Stadtmauer*

Wie in der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung der Stadt Otterberg ausführlich dargestellt, sind die Bewahrung der historischen Stadtstruktur und des historischen Ortsbildes wesentliche städtebauliche Ziele für die Innenstadt, zu welcher der Bereich der nördlichen Innenstadt (Hauptstraße Nord / Bergstraße / Johannisstraße / Kirchstraße) gehört. Funktional gilt es die kleinstadtypische Nutzungsmischung zu stärken bzw. zu reaktivieren und die Leerstände der Ladenlokale zu minimieren. Neben Einzelhandel und Dienstleistungen sollte ein Augenmerk auf kulturell und touristisch evtl. auch gesundheitlich attraktiven Angeboten 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, durchgrüneten Charakter sowie ortsbildprägenden Bestand für die Zukunft zu bewahren, bzw. die Substanz und Infrastruktur zukunftsfähig auszustatten.

### *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.

## 8 Entwicklungskonzept / Handlungsbereiche

Das auf Fortschreibung angelegte Entwicklungskonzept visualisiert den angestrebten Zielzustand der städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets und dient somit als langfristiger Orientierungsrahmen (Rahmenplan) für weiterführende Planungen. In weiten Teilen des Bereichs stehen die Stabilisierung und Bestandsaufwertung im Vordergrund. Der Bereich "Bergstraße" bietet darüber hinaus das Potential für eine grundlegende Neuordnung und Standortaufwertung.



### Städtebauliches Entwicklungskonzept

Entsprechend der Darstellung der Entwicklungsziele wird das städtebauliche Entwicklungskonzept im Folgenden nach Handlungsbereichen differenziert erläutert. Anhand von Szenarien werden dazu erste Entwicklungsideen skizziert.

#### Handlungsbereiche "östlich der Stadtmauer"


In diesem Bereich bedarf es punktuell einer Aufwertung des öffentlichen bzw. öffentlich einsehbaren Freiraums, der Sanierung und Modernisierung von zum Teil unter Denkmalschutz stehender Bausubstanz und der Entkernung von Innenbereichen.

#### Fußwegeanbindung Johannisstraße / Innenstadt


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.

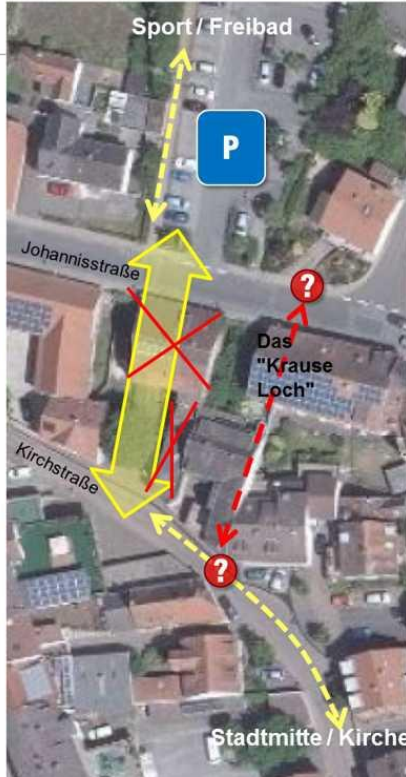
**Handlungsbedarf Fußwegeverbindung**  
Parkplatz Johannisstraße /  
Kirchstraße / Stadtkern



Johannisstr. 5a



Kirchstr. 50




Sport / Freibad

Johannisstraße

Kirchstraße

Das "Krause Loch"


Stadtmittte / Kirche



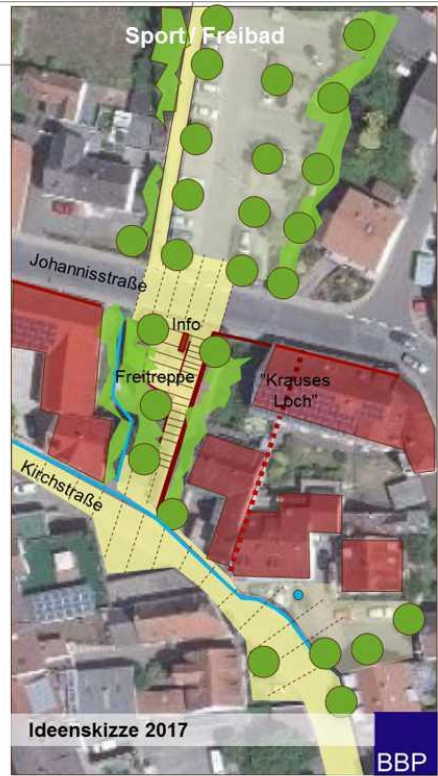
Kirchstr. 44 / Zugang Krauses Loch

BBP Stadtplanung • Landschaftsplanung | Kaiserslautern | www.bbp-kl.de

**Ideenskizze Fußwegeverbindung**  
Parkplatz Johannisstraße /  
Kirchstraße / Stadtkern



Sanierungsrahmenplan 2007



Sport / Freibad

Johannisstraße

Info

Freitreppe

"Krauses Loch"

Kirchstraße

Ideenskizze 2017

BBP Stadtplanung • Landschaftsplanung | Kaiserslautern | www.bbp-kl.de



### Kulturschmiede

Das Alleinstellungsmerkmal "Alte Schmiede Theis" (Kirchstraße 15) ist in ihrem Bestand zu schützen und kann durch Ausbau zum Kulturzentrum wesentlich zur Stärkung der innerstädtischen Vielfalt beitragen. Ein Architektenentwurf liegt der Gemeinde vor.



*Alte Schmiede Theis / Kirchstraße 15: die historische Schmiede soll erhalten und das Obergeschoss zu einem Zentrum des kulturellen Lebens in Otterberg entwickelt werden*

### Handlungsbereiche "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.



*Prägende städtebauliche Besonderheiten: Alte Stadtmauer in der Flurstraße; Raumkante Fabrikstraße*



### Handlungsbereich "Zimmerquartier"

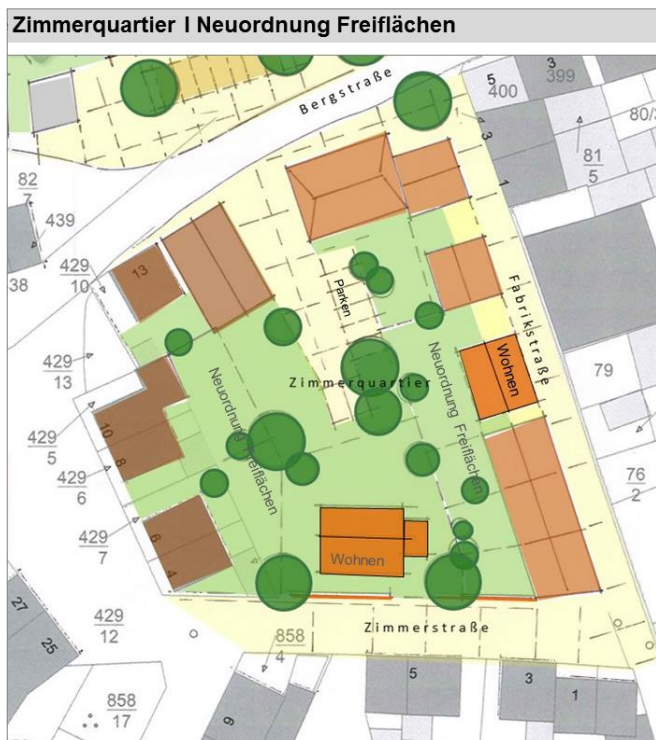
Nach Auslagerung eines Fleischgroßhandels aus der Bergstraße 9-11 in ein geeigneteres Gewerbegebiet, kann durch Neuordnung des frei werdenden Areals ein attraktives, innenstadtnahes Wohnquartier geschaffen werden. So wäre die Entwicklung innovativer Wohnformen, wie Mehrgenerationenwohnen und / oder eine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



"Zimmerquartier": Handlungsbedarf und Bestandssituation

### Zimmerquartier | Entwicklungsszenario 1

- Modernisierung des Bestands für nicht störende Nutzung
- Freilegung des Innenbereichs durch Ordnungsmaßnahmen
- Neuordnung / Zuordnung von privaten Freiflächen für Grundstücke an Fabrikstraße und Zimmerstraße
- Wohnbebauung an Zimmerstraße
- Freilegung Scheune (zwischen Fabrikstraße 2 und 4) und Wohnbauentwicklung



## Zimmerquartier I Entwicklungsszenario 2

- Abriss von Nebengebäude an Bergstraße und Freilegung des Innenbereichs
- Entwicklung einer innovativen Wohnform durch Modernisierung und Neubau mit großzügigen Freiflächen. z.B. Mehrgenerationen-Wohnhof oder Seniorenwohnpark etc. (evtl. im Kontext mit gegenüber liegender Entwicklung an der Bergstraße)
- Neuordnung / Zuordnung von privaten Freiflächen für Grundstücke an Fabrikstraße und Zimmerstraße



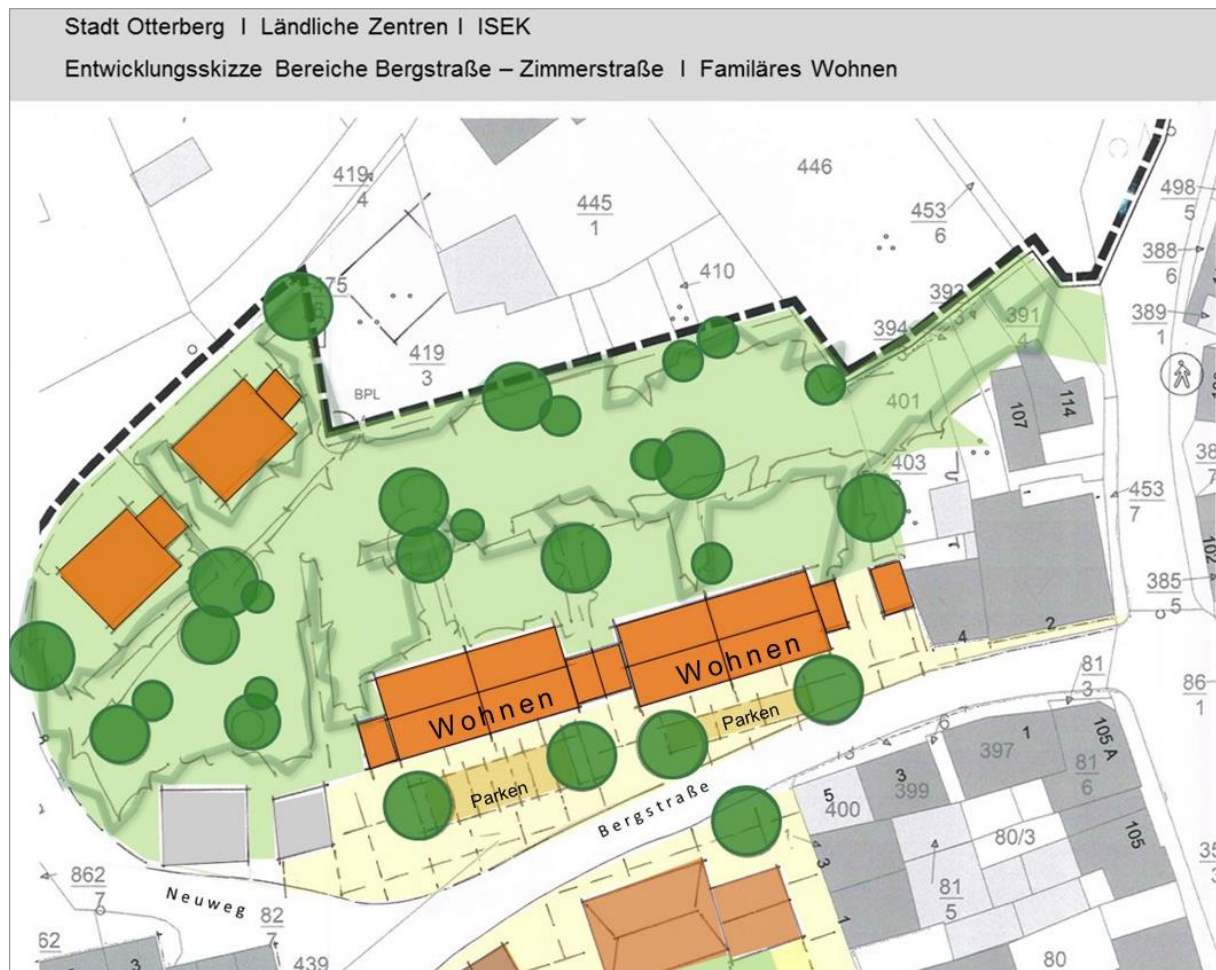
### Handlungsbereich "nördlich der Bergstraße"

Durch Abriss überkommener, leerstehender Haupt- und Nebengebäude im Bereich Bergstraße 6 bis einschließlich Bergstraße 20, kann in fußläufiger Entfernung zum Stadtkern ein hochwertiges Quartier 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.



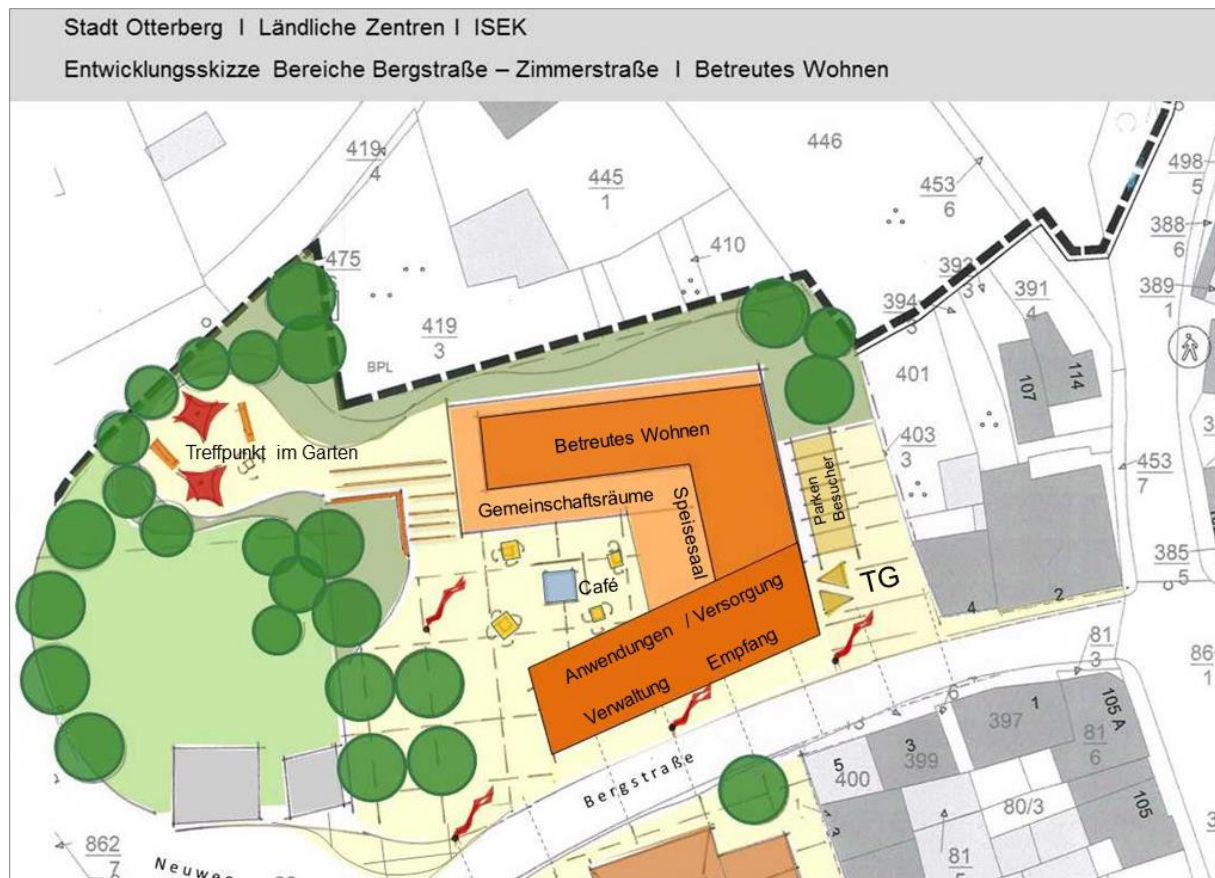
" nördlich der Bergstraße ": Handlungsbedarf und Bestandssituation





### Bergstraße | Entwicklungsszenario1

- Freilegung des Areals
- Entwicklung für junges Wohnen / Familienwohnen
- Anpassung / Einbindung der Architektur in Größe, Kubatur, Formensprache und Materialien an Ortsbild
- Charakter einer zurückspringenden, geschlossenen Raumkante
- Öffnung, Gestaltung und Begrünung des erweiterten öffentlichen (Straßen-) Raums
- Erhaltung des rückwärtigen Grünzugs
- Wohnbauergänzung am "Neuweg"



### Bergstraße | Entwicklungsszenario 2

- Freilegung des Areals
- Entwicklung betreutes Wohnen im Alter (evtl. im Kontext mit gegenüber liegender Entwicklung im Zimmerquartier)
- Schaffung einer klaren Raumkante an der Bergstraße
- Hochwertige Architektur, mit angemessener Einbindung bzgl. Größe, Kubatur, Formensprache und Materialien in Ortsbild
- Freiflächen unter Einbindung des Bereichs am nördlichen Neuweg

### **Hinweis:**

*Das Entwicklungskonzept ist eine informelle Rahmenplanung und somit kein starres Instrument, sondern ein strategisches Handlungskonzept, welches fortlaufend an sich ändernde Rahmenbedingungen bzw. an neue Entwicklungen anzupassen ist.*