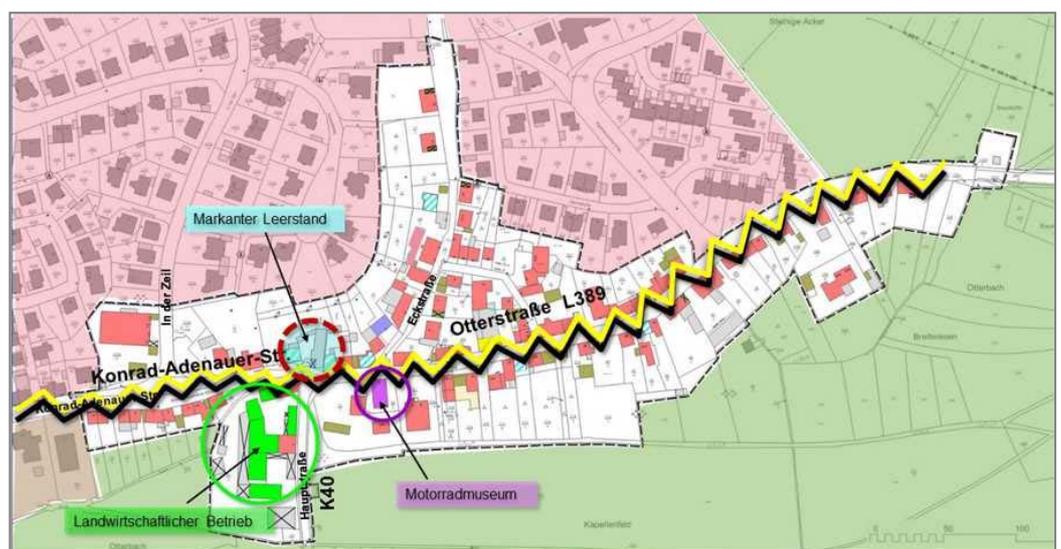


Ortsgemeinde Otterbach

Ländliche Zentren - Kleinere Städte und Gemeinden



Vorbereitende Untersuchungen für das "Integrierte Entwicklungskonzept Otterstraße" und zur Abgrenzung des Fördergebiets "Sanierungsgebiet Otterstraße"

Erstellt durch
BBP Stadtplanung Landschaftsplanung | Kaiserslautern
07.03.2018



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



Ansprechpartner



Verbandsgemeindeverwaltung Otterbach-Otterberg
Hauptstr.27
67697 Otterberg

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



Gemeinde Otterbach
Ortsbürgermeister Herbert Matz

Tel.: 06301/2717
Mail: herbertmatz@gmx.net

Im Auftrag der Ortsgemeinde Otterbach erstellt durch



STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs SRL
Stadtplaner Roland Kettering

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631. 361 58- 0
Telefax: 0631. 361 58-24
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 I Planungsanlass	4
1 Vorgehensweise zur Erstellung des ISEKs und zur Abgrenzung eines Sanierungsgebiets	5
2 Projektchronologie	7
B. Vorbereitende Untersuchungen	8
1 Die Ortsgemeinde Otterbach I Grundzentrum und Verwaltungssitz	8
2 Das Untersuchungsgebiet	9
C. Übergeordnete Planungen und Zielsetzungen	10
1 Landes- und Regionalplanung	10
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.....	18
3 Verkehr	20
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.....	42
2 Handlungsbereiche / Entwicklungsansätze	44
G. Massnahmen	46
H. Kosten- und Finanzierungsübersicht	52
I. Abgrenzung eines Sanierungsgebiets	56
1 Wesentliche Voraussetzung zur Abgrenzung eines Sanierungsgebiets	56
2 Abgrenzung des Sanierungsgebiets Otterstraße	57
3 Begründung zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes Otterstraße.....	58
4 Sanierungsziele	59
5 Art des Sanierungsverfahrens	59
6 Priorisieren der Maßnahmen	60
7 Förderung, Rechte und Pflichten von privaten Eigentümer im Sanierungsgebiet.....	60
7.1 Private Sanierungsmaßnahmen und Förderung.....	60

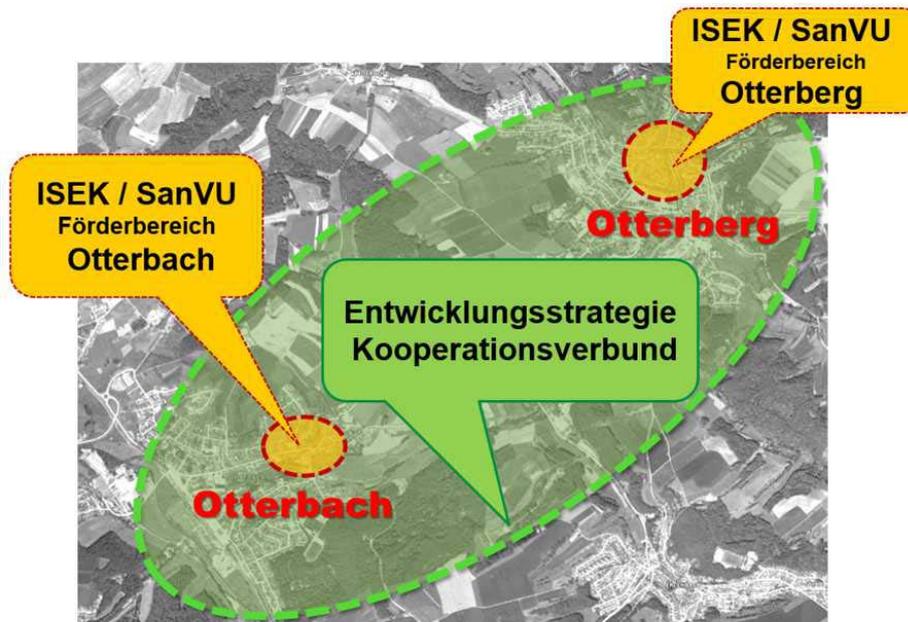
7.2	Rechte und Pflichten im Sanierungsverfahren.....	61
J.	Durchführung der Stadterneuerungsmaßnahme	62
1	Organisation.....	62
2	Sicherung einer bestmöglichen Umsetzung der Sanierungsmaßnahme	62
K.	Anlagen	63

A. EINLEITUNG I PLANUNGSANLASS

Die Ortsgemeinde Otterbach und die Stadt Otterberg wurden am 16. 09 2016 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 Ortsgemeinde Otterbach und die Stadt Otterberg 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 östlichen Innenbereich Otterbachs wurde nach Abstimmung mit dem Fördergeber vom Stadtrat als rahmengebende, informelle Planungsgrundlage beschlossen. Die hier vorliegenden Untersuchungen dienten 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 incl. Maßnahmenkatalog sowie die Abgrenzung des Fördergebiets incl. 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 Otterbach tabellarisch dargestellt:

16.09.2015	Aufnahme der Ortsgemeinde Otterbach im Kooperationsverbund mit der Ortsgemeinde Otterbach in die Städtebauförderung
07.12.2015	Beschluss Ortsgemeinderat Otterbach 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, Ortsgemeinde Otterbach und Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg. Darstellung des Planungsprozesses und des Entwurfsachstands durch die Büros BBP und DSK. Ortsbegehung. Abstimmung über weiteres Vorgehen
15.03.2017	Informationsveranstaltung Haupt-u. Finanzausschuss: Vorstellung der Bestandsaufnahmeergebnisse, der Ergebnisse der diversen Beteiligungsverfahren und Darstellung möglicher Entwicklungsperspektiven durch das Planungsbüro BBP sowie der Fördermodalitäten durch das Büro DSK.
April / Mai 2017	Ausarbeitung und Vorlage vor der ADD Trier zur Zustimmung bzw. Abstimmung mit dem Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz
März.2017	Ortsgemeinderat: Beratung und Beschlussfassung ISEK, SanVU, Fördergebiet, Modernisierungsrichtlinie

B. VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

1 Die Ortsgemeinde Otterbach | Grundzentrum und Verwaltungssitz

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.

Otterbachs zentralörtliche Funktion basiert neben diesem Verwaltungssitz auf einer sehr guten Grundversorgung. Durch die Ansiedlung diverser Discounter und Dienstleister an beiden Ortseingängen an der Lautertalachse, ist ein sehr gutes Versorgungsangebot für den täglichen und kurzfristigen Bedarf entstanden. Auch bezüglich der sozialen und medizinischen Infrastruktur ist Otterbach gut ausgestattet, bzw. profitiert von der Nähe zu Kaiserslautern und Otterberg. Letzteres gilt ebenfalls für weiterbildende Schulen. Otterbach bietet vielseitige Möglichkeiten der Betätigung auf Erholungs-, kulturellem und sportlichem Gebiet. Entsprechende Einrichtungen wie Sportstätten, Stellwerk Museum, Motorrad Museum usw. sowie das Vorhandensein von zahlreichen Vereinen machen den Ort zu einer lebendigen Gemeinde. Die ländliche Umgebung, die Gestaltung des Ottertals und die Anbindung an regionale und überregionale Wander- und Radwege garantieren einen guten Naherholungswert. Der Bahnhof ist dabei ein wichtiger Zubringer für Wanderer und Radfahrer.

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.

Nach Darstellung des statistischen Landesamtes ist die Bevölkerungszahl seit 1962 bis 2004 kontinuierlich um insgesamt ca. 14% angestiegen. Seither bewegt sie sich in einem leichten auf und ab um die 4000. Eine Bevölkerungsprognose liegt für die Ortsgemeinden nicht vor. Aufgrund der günstigen Lage und der guten Versorgungssituation Otterbachs, kann angenommen werden, dass sie sich mittelfristig stabil hält. Die Gruppe der US-Amerikaner, ist bei den Bevölkerungszahlen nicht erfasst. Sie spielt in Bezug auf den Vermietungssektor und dessen Mietpreisspiegel durchaus eine Rolle.



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

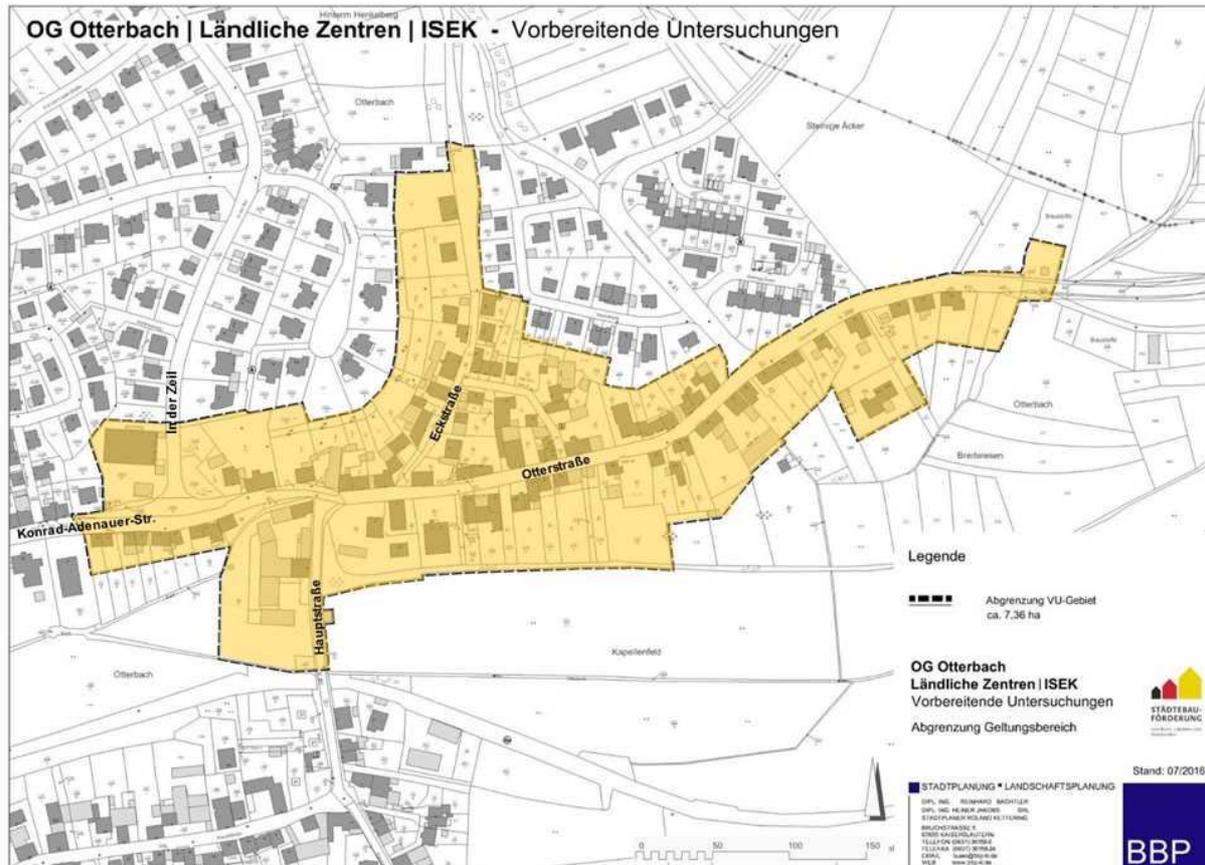
Dass Otterbach über die letzten Jahrzehnte hinweg ein beliebter Wohnstandort war und ist, lässt sich an den verschiedenen Wohngebieten ablesen, die zu einem steten Wachstum des ehemals kleinen Straßendorfs führten. Für das jüngste Baugebiet in Sambach gab es für 25 Bauplätze 100 ernsthafte Interessenten. Die Nachfrage nach Bauplätzen ist weiterhin ungebrochen. Inwieweit es jedoch angesichts der im RROP dargestellten negativen Schwellenwerte zu einer Bebauung der im FNP der ehemaligen VG Otterbach dargestellten Flächenreserven kommt, wird bei der Aufstellung des FNP für die neue VG Otterbach-Otterberg diskutiert werden.

2 Das Untersuchungsgebiet



Lages des VU –Gebiets (roter Kreis) im Siedlungskontext

Das 7,36 ha große Untersuchungsgebiet ist in unten folgender Abbildung als gelbe Fläche sowie als separater Plan im Anhang dargestellt. Es umfasst u.a. den ältesten Teil Otterbachs. Das Gebiet beginnt im Westen, ca. 120 m von der östlichen Grenze des abgeschlossenen Sanierungsgebiets entfernt mit den Gebäuden Konrad-Adenauer-Straße 13-15 / In der Zeil 1A-1D und beinhaltet hier den südlichen Teil des Treppenwegs Richtung Henkelberg. Es umfasst im weiteren Verlauf den Kreuzungsbereich Konrad-Adenauer-Straße / Hauptstraße / Otterstraße mit dem angrenzenden Bauernhof "Hach" und der ehemaligen Kirche / heute Motorradmuseum. Nach Norden schließt es die Eckstraße ein und nach Osten die gesamte Otterstraße. Es endet im Osten mit der Ortszufahrt und dem dort gelegenen, ehemaligen Wasserhäuschen, mit dem Zulauf des Reichenbachs.



Abgrenzung des VU-Gebiets (gelbe Fläche)

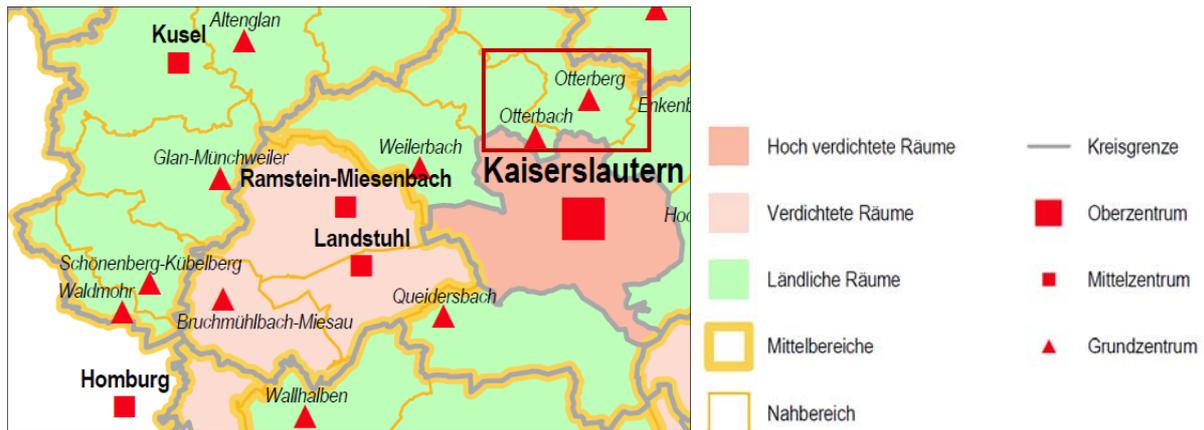
▶ Siehe auch Anhang, Plan: Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

C. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND ZIELSETZUNGEN

1 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsprogramm IV

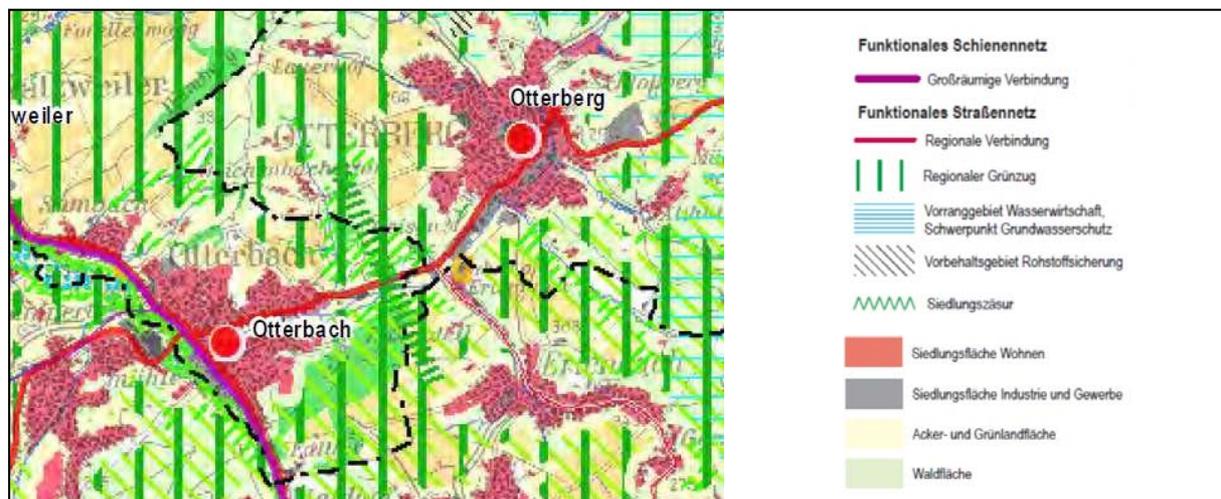
Das seit dem 25.11.2008 gültige LEP IV spiegelt die Landesentwicklung unter den Bedingungen des demographischen Wandels und der Globalisierung wieder. Das Verbandsgemeindegebiet Otterbach-Otterberg wird in der Systematik des LEP IV als "Ländlicher Bereich mit disperser Siedlungsstruktur" klassifiziert. 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 Gemeinde Otterbach und ihrer Flächenpotentiale ergibt sich ein Schwellenwert von **-0,4** ha. Die Stadt Otterbach ist die einzige Gemeinde in der VG der ein positiver Bedarf zuerkannt wurde. In der Praxis, besteht entgegen dieser Statistik eine stetige Anfrage nach Bauland. Die Nachfrage nach Wohnbauland kann aktuell nicht befriedigt werden. Für Otterbach muss im Rahmen der FNP-Fortschreibung intensiv über die Wohnbauentwicklung diskutiert werden. Hier stehen sich Nachfragedruck und Schwellenwerte des RROP gegenüber.

Flächennutzungsplanung

Aktuell wird der Flächennutzungsplanung, inclusive Landschaftsplan, der "neuen" Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg auf Basis der beiden FNPs der früher eigenständigen Verbandsgemeinden erstellt. In dem aktuell noch gültigen FNP Otterbach (2013) ist der überwiegende VU – Bereich als gemischte Baufläche dargestellt. Er im Südwesten direkt an das alte Sanierungsgebiet. Neuausweisungen gibt es im Untersuchungsbereich nicht.



Auszug FNP der VG Otterbach, 2013 / Verfasser Arbeitsgemeinschaft BBP / Arcadis: VU-Bereich / schwarze Strichlinie; 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 Otterbach / Otterberg 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 im 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. 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 Dorfflurbereinigung 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 UNTERSUCHUNGSGBIET 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

Kriterien / Handlungsbedarf

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

Kriterien / Handlungsbedarf

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.

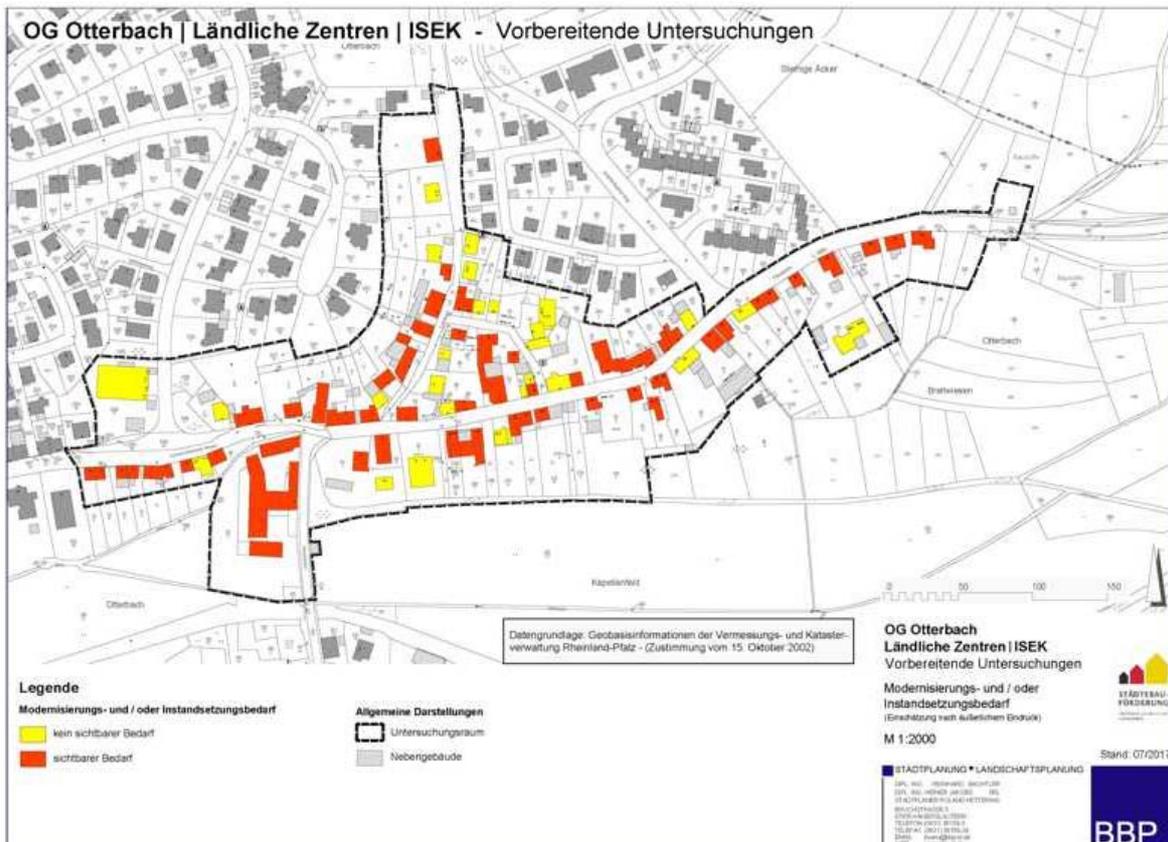
Begriffserläuterung:

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



Kennzeichnung der Gebäude mit augenscheinlichem Bedarf (rot) sowie Gebäude ohne augenscheinlichem Bedarf (gelb)

Ein Großteil der Hauptgebäude weist, 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. Die erhöhten Verkehrsimmissionen belasten die Bausubstanz zusätzlich. Es liegt im Interesse der Gesamtentwicklung diese Mängel zu reduzieren.

Ein auffallender Schwerpunkt von Gebäuden mit hohem bis sehr hohem Bedarf stellt der zentrale Bereich um die Kreuzung Konrad-Adenauer-Str. / Hauptstraße / Otterstraße mit der historischen Alten Mühle dar, wodurch das Erscheinungsbild des Ortskerns entsprechend negativ geprägt wird.



Sichtbar erheblicher Sanierungsbedarf: links Kreuzung Hauptstraße / Otterstraße. Rechts: Eckstraße

Ansonsten sind die Gebäude mit Handlungsbedarf relativ gleichmäßig über das gesamte Untersuchungsgebiet verteilt. Nach der allgemeinen Erfahrung muss, gerade entlang der Otterstraße, trotz eines gepflegten Erscheinungsbildes (z.B. frisch gestrichene Fassade), häufig aufgrund des Gesamteindrucks von einem Handlungsbedarf ausgegangen werden. Lediglich in der nördlichen Eckstraße ist der Bedarf weniger offensichtlich.

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



Bedarf aufgrund des Gebäudealters / Größe / Kubatur / Materialien (Grundriss, Installationen, Fassadenverkleidung 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 "Kreuzung Konrad-Adenauer-Str. / Hauptstraße / Otterstraße" zu

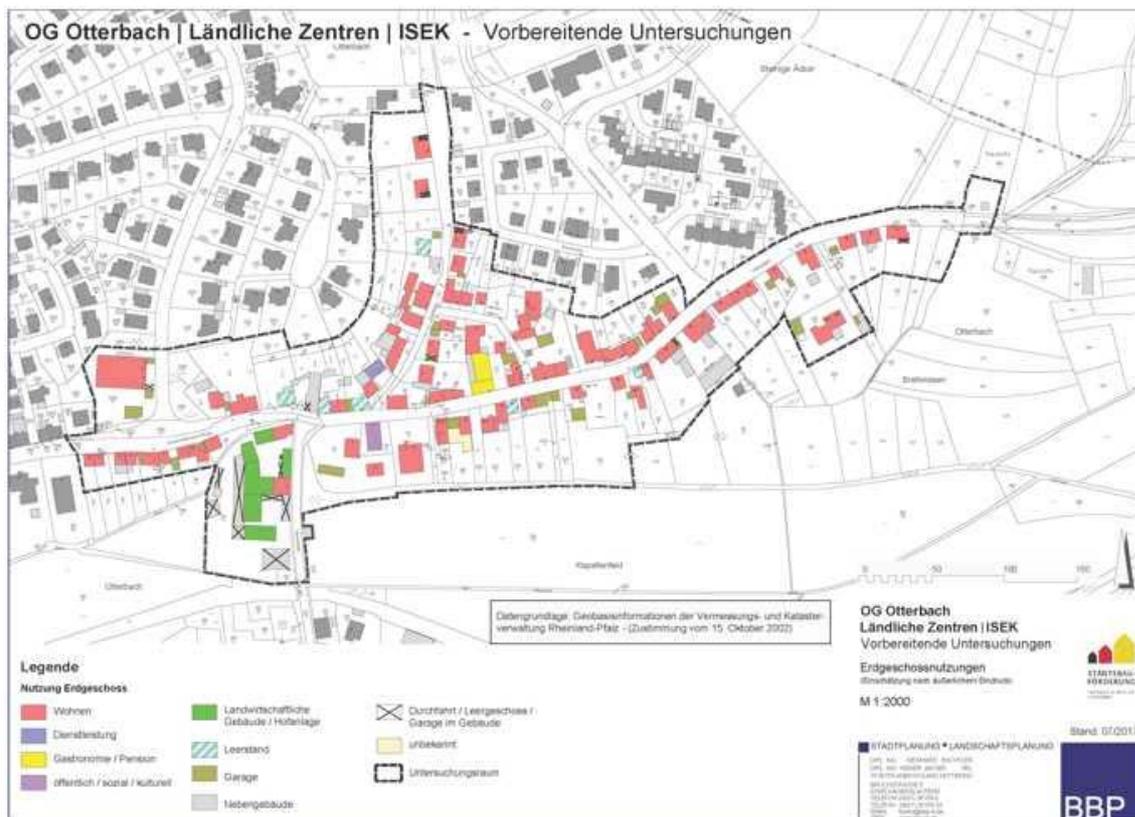
konstatieren. Hier besteht zum Teil ein sehr hoher Handlungsbedarf, bei dem sich die Frage der Relation stellen lässt.

Darüber hinaus muss davon ausgegangen werden, dass aufgrund ihres Baualters sowie der erhöhten Verkehrsimmissionen 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 Ortskerns 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:
Modernisierungsbedarf- und / oder Instandsetzungsbedarf*

2 Nutzungsstruktur

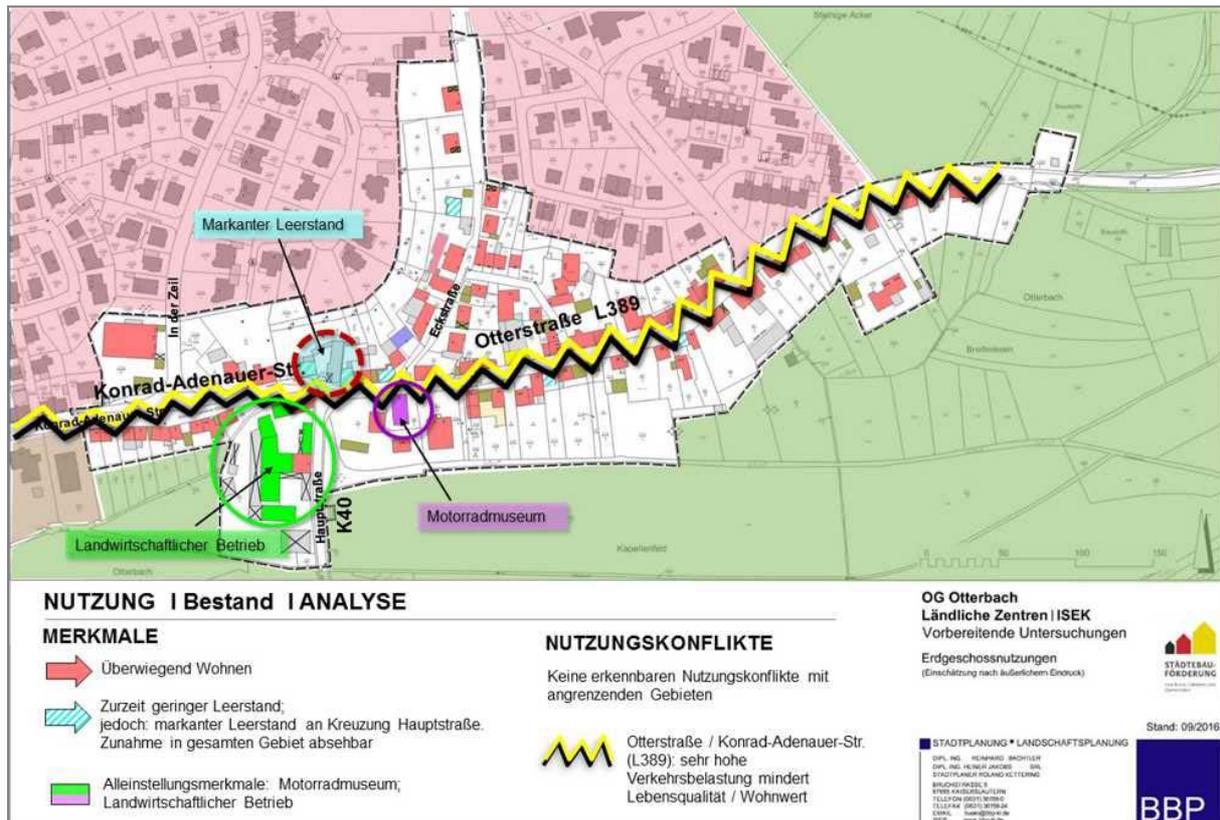


Nutzungsstruktur im Erdgeschossbereich

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

Im ganzen VU-Gebiet überwiegt sowohl im Erdgeschossbereich als auch die Wohnnutzung. Das Motorradmuseum in einer ehemaligen Kirche und der landwirtschaftliche Betrieb in der ehemaligen, unter Denkmalschutz stehenden Mühle stellen Besonderheiten im Gebiet und Alleinstellungsmerkmale für Otterbach dar. Das landwirtschaftliche Gelände grenzt im Süden direkt an das Ottertal. Eine markante Leerstandssituation besteht an der "Kreuzung Konrad-Adenauer-Str. / Hauptstraße / Otterstraße". Im restlichen Gebiet sind nur vereinzelt Leerstände

(an der Otterstraße und an der Eckstraße) zu konstatieren. Während aus der Konstellation der Gebäude- und Grundstücksnutzung im VU-Gebiet sowie mit den angrenzenden Gebieten keine wesentlichen Probleme erkennbar sind, mindert die hohe Verkehrsbelastung der L389 Aufenthalts- und Wohnqualität entlang Konrad-Adenauer-Str. und der Otterstraße. Insbesondere der hohe LKW-Durchgangsverkehr stellt eine spürbare Beeinträchtigung für die angrenzenden Nutzungen dar. Die hohe Wohnumfeldqualität Richtung Ottertal stellt wenigstens für die südlich angrenzenden Grundstücke einen gewissen Ausgleich dar.



Entlang der Achse Konrad-Adenauer-Str. / Otterstraße erhebliche Nutzungskonflikte durch Verkehrsemissionen.

Fazit Handlungsbedarf Nutzungsstruktur

Aus der Bestandssituation im VU- Gebiet heraus, bedarf es zur Verbesserung der Wohnqualität und sonstiger störungsempfindlicher Nutzungen neben baubestandsverbessernder Maßnahmen, primär verkehrsmindernder- und beruhigender Maßnahmen auf / entlang der Achse L389. Im Sinne der Ortsentwicklung Otterbachs gilt es die Alleinstellungsmerkmale Motorradmuseum und ehemalige Mühle stärker in den Fokus zu rücken bzw. weiterzuentwickeln. Dieser Handlungsbedarf ergibt sich darüber hinaus aus dem Entwicklungskonzept des Kooperationsverbunds Otterbach-Otterberg. Danach soll der ursprünglich "dörflich – landwirtschaftliche" Charakter Otterbachs generell gestärkt bzw. sichtbar werden und der Bereich Mühle / Motorradmuseum an die Verbindungsachse Ottertal angebunden und attraktiv entwickelt werden.

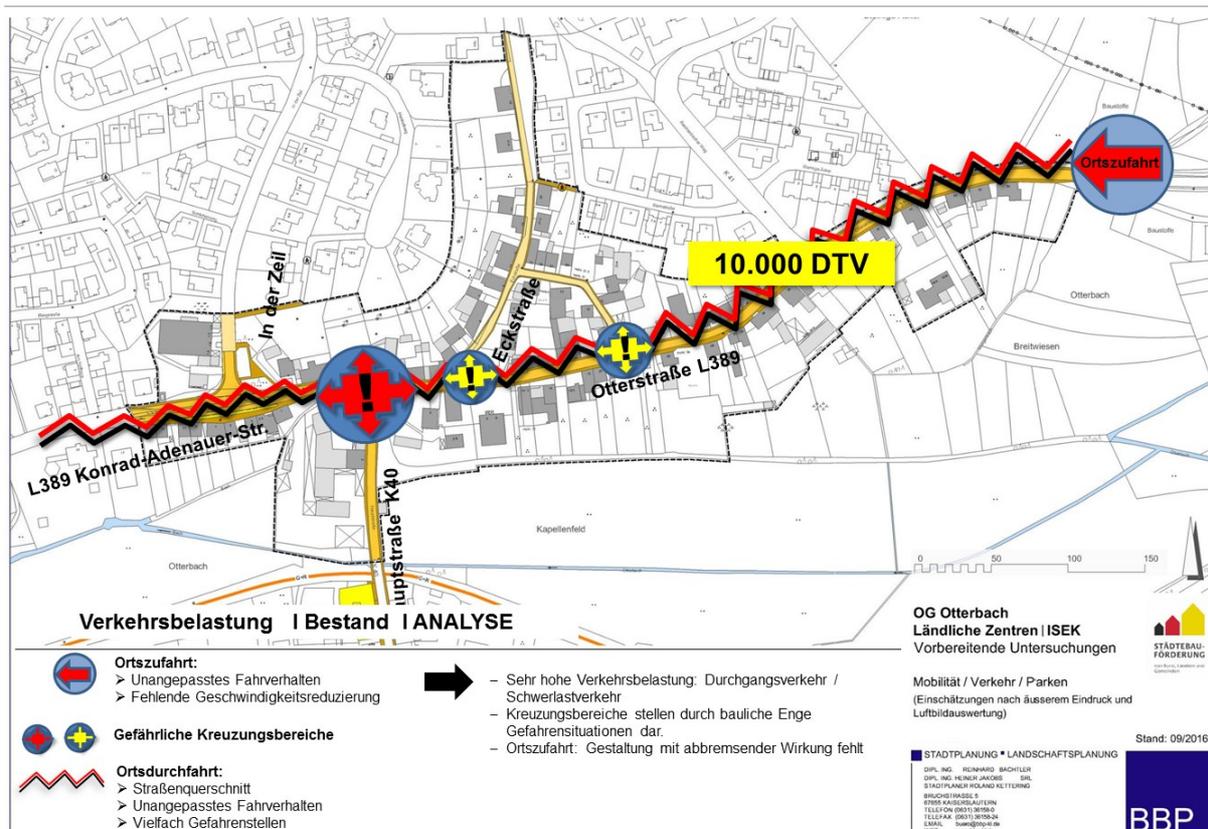
► Siehe Anhang: Plan: Bestand Erdgeschossnutzungen
Plan: Bestand Obergeschossnutzungen

3 Verkehr

Fließender Verkehr

Im Untersuchungsgebiet treffen sich, wie neben stehend dargestellt, am Kreuzungsbereich L389 (Konrad-Adenauer-Str. / Otterstraße) und K40 (Hauptstraße) innerörtlich und überörtlich bedeutsame Verkehrsachsen, die entsprechend hohe Verkehrs-, und damit Umweltbelastungen mit sich führen (wie in Kapitel D2 / Nutzungen beschrieben.) Die Belastungen (10.000 DTV) werden neben einem klassischen örtlichen Ziel-, und Quellverkehr, primär verursacht durch das großräumige Verkehrswegesystem: die L389 stellt eine Hauptzufahrt nach Otterberg dar und wird darüber hinaus von Teilen des Schwerlastverkehrs als kürzeste Verbindung zwischen der A6 und der A63 "missbraucht". Die K40 wird von Ortskundigen gerne als alternative Verbindung nach Kaiserslautern genutzt.

Es fehlen großräumige Verkehrskonzepte und Alternativen für eine Ortsumgehung, um diese Belastungen zu minimieren. An der Ortszufahrt (am östlichen Rand des VU-Bereichs) wird der Verkehr weder durch Straßenführung, noch durch Gestaltung ortsgerecht abgebremst. Im Ort schränkt die Bebauungsstruktur entlang der L389 eine Verbesserung der Situation sehr stark ein. Der Straßenraum ist schmal und stellenweise unübersichtlich. Die schlecht einsehbare Einmündung der KL40 in die L389 ist ein ständiger Gefahrenpunkt für alle Verkehrsteilnehmer. Gleiches gilt für die Einmündungen der Eckstraße. Die Eckstraße ist als Nebenstraße weit weniger belastet, befindet sich aber stellenweise in einem schlechten Zustand.



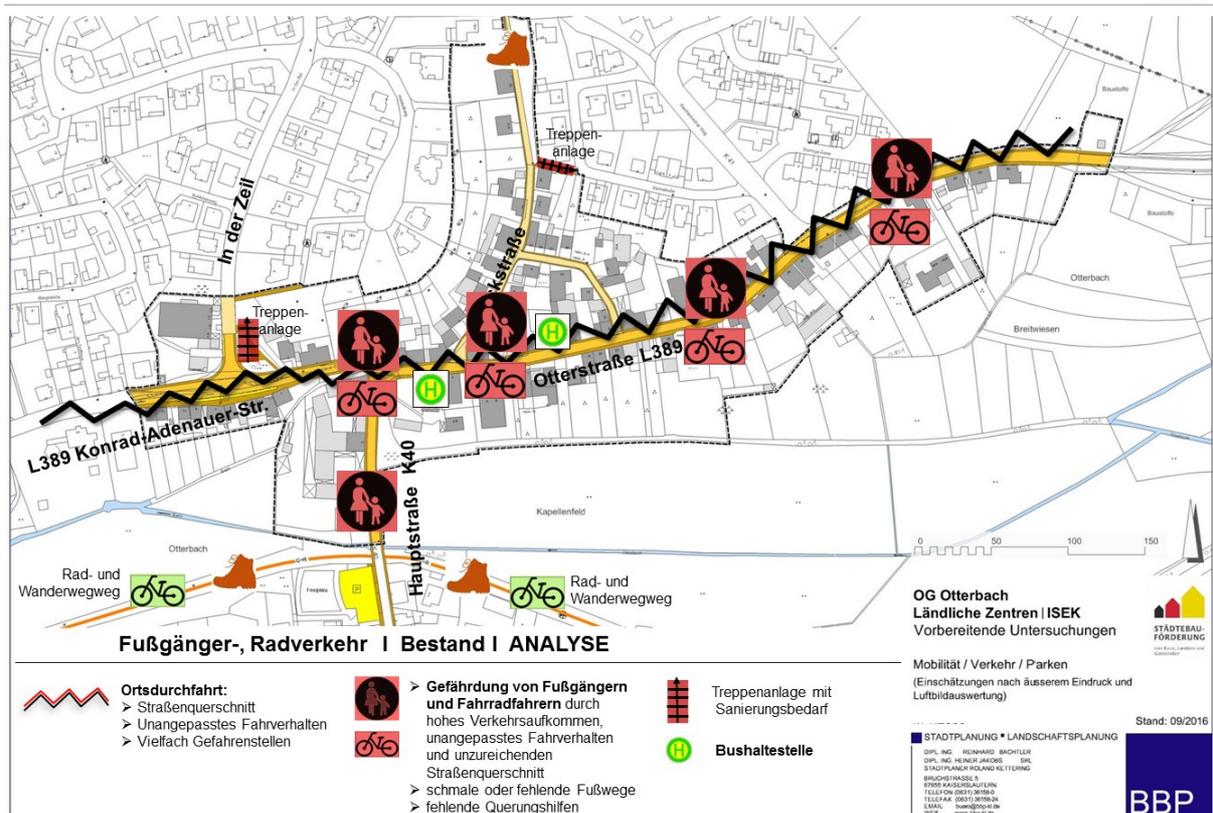


L389 / Otterstraße: ungeeignet für Schwerlastverkehr / riskant für Fußgänger und Radfahrer / keine Stellplatzfläche

Fuß- und Radwege

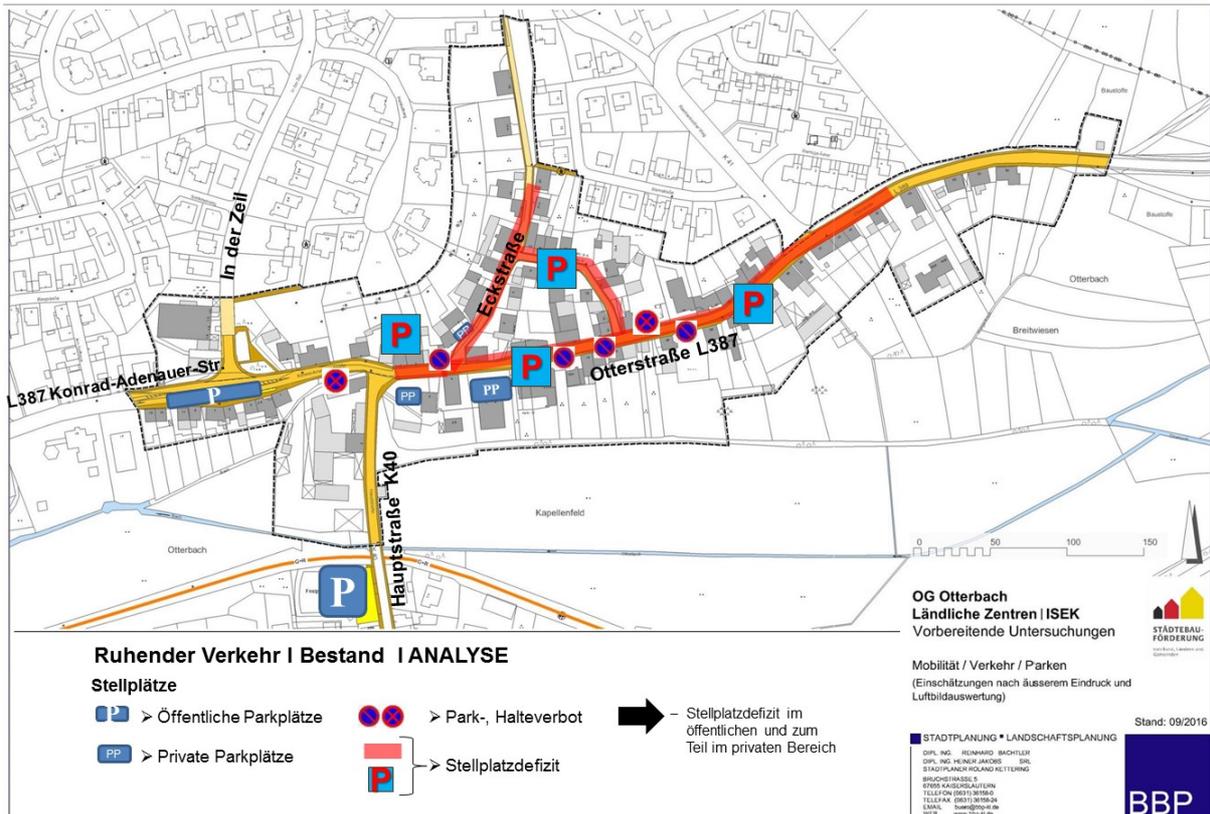
Das Fußwegenetz verläuft primär straßenbegleitend. Die meisten Straßen verfügen über Gehwege- oder Streifen die zum Teil, bedingt durch den schmalen Querschnitt, viel zu schmal sind. An der Otterstraße ist das Gefahrenrisiko für Fußgänger und Radfahrer stellenweise sehr hoch (siehe Fotos oben). Die überörtliche Radwegeverbindung entlang der L389 / L387 von Otterberg nach Otterbach bricht vor Otterbach abrupt ab, sodass Radfahrer gezwungen sind im weiteren Verlauf die Otterstraße zu befahren. Eine direkte Verbindung zum Rad- und Wanderweg entlang des Ottertals, welcher als Alternativroute dienen könnte, gibt es nicht.

Die beiden Treppenwege im VU-Bereich (zwischen "In der Zeil" und "Henkelberg" bzw. zwischen "Eckstraße" und "Steinstraße"), welche in die angrenzenden Wohngebiete führen, befinden sich in einem schlechten Zustand und bedürfen einer Sanierung.



Ruhender Verkehr

Im gesamten VU- Bereich sind die öffentlichen und privaten Parkmöglichkeiten sowie die Grundstückszufahrten aufgrund der Bebauungsstrukturen eingeschränkt. Entlang der Otterstraße / B389 ist das Stellplatzangebot aufgrund der oben dargestellten Verkehrsproblematik zusätzlich eingeschränkt. Der nächst gelegene öffentliche Parkplatz befindet sich südlich des VU-Bereichs, am Otterbacher Festplatz. Die Zufahrt privater Stellplätze auf Grundstücken entlang der L389 ist oft mit Schwierigkeiten verbunden.



Straßenzustand

Sanierungsbedürftig sind die Eckstraße sowie die L389. Letztere ist durch den hohen Anteil an Schwerlastverkehr in besonderem Maße materiell beansprucht. Die Straße "In der Zeil" wurde in jüngerer Zeit als Wohnstraße ausgebaut.



Links: L 389; Mitte: Eckstr. mit hohem Sanierungsbedarf ; Rechts: "In der Zeil" als Anliegerstraße ausgebaut.

Öffentlicher Nahverkehr (ÖV)

Die Buslinie 130 verbindet stündlich Niederkirchen über Otterberg und Otterbach mit Kaiserslautern. Die einzige Haltestelle im VU-Gebiet befindet sich an der Otterstraße im Bereich Motorradmuseum. In beiden Fahrtrichtungen sind die Haltestellen nur durch ein Bushalteschild gekennzeichnet. Einen Wetterschutz gibt es nicht.



Bushaltestellen an der: Otterstraße

Fazit Handlungsbedarf Verkehr

Die hohe Verkehrsbelastung, insbesondere durch Schwerlastverkehr, prägt den VU-Bereich entlang der Hauptachse L389 (Konrad-Adenauer-Str. / Otterstraße). Dieses Problem lässt sich nur überörtlich und hier auch nur bedingt lösen. Ein Verbesserungsansatz auf örtlicher Ebene wäre eine flächendeckende Tempo-30-Beschränkung und deren konsequente Kontrolle, eine entsprechende Straßenraumgestaltung sowie eine verkehrstechnische Umgestaltung der Ortszufahrt (bzw. der östlichen Otterstraße).

Die Situation der Fußgänger und Radfahrer in der Otterstraße kann aufgrund der beengten Situation kaum wesentlich verbessert werden. Um zumindest für die Radwegeverbindung Otterbach / Otterberg eine Verbesserung zu schaffen und diese "Schnellradwegeverbindung" attraktiver zu machen, wird eine Fuß- und Radwegeumgehung am Ortseingang Ost bis zur Hachschen Mühle vorgeschlagen, die Richtung Bahnhof Otterbach an den Radweg Ottertal angeschlossen wird. Die beiden Treppenwege im VU-Gebiet bedürfen der Sanierung.

Im Interesse aller Verkehrsteilnehmer und der angrenzenden Nutzungen ist die grundlegende Neuordnung bzw. Entschärfung der Kreuzung "L389 (Konrad-Adenauer-Str. / Otterstraße) und K40 (Hauptstraße)". Eine entsprechende Konzeption muss unbedingt unter Einbindung des ganzen Areals "Hachsche Mühle / Motorradmuseum" erfolgen, um die städtebauliche Entwicklung dieses Bereichs nicht zu konterkarieren. Zur Verbesserung der angespannten Stellplatzsituation sollten im Rahmen dieser Maßnahme öffentliche Stellplätze geschaffen werden.

4 Städtebauliche Struktur, Stadtgestalt, Denkmalschutz und Freiflächen

Das Untersuchungsgebiet liegt im ältesten Teil Otterbachs. Historische Zeugen sind die beiden (gemäß dem "Nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler, Kreis Kaiserslautern", der Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz vom 04.05.20169) einzigen Denkmäler im Gebiet: die Hachsche Mühle, ein Vierseithof mit barockem Fachwerkhaus (1752) und die ehemalige protestantische Kirche, ein spätklassizistischer historisierender Saalbau, 1847/48 der seit 1980 eine Motorrad-Museum beherbergt. Die Hachsche Mühle wird als landwirtschaftlicher Betrieb genutzt. Sie ist eines der wenigen erhaltenen historischen Anwesen Otterbachs, und in besonderem Maße prägend. Durch die dicht angrenzenden Hauptverkehrsstraßen, kann dieses Alleinstellungsmerkmal städtebaulich nicht gebührend dargestellt werden.



Die beiden geschützten Denkmäler im VU-Bereich: ehem. protestantische Kirche; Hachsche Mühle

Städtebauliche Struktur und Freifächensituation

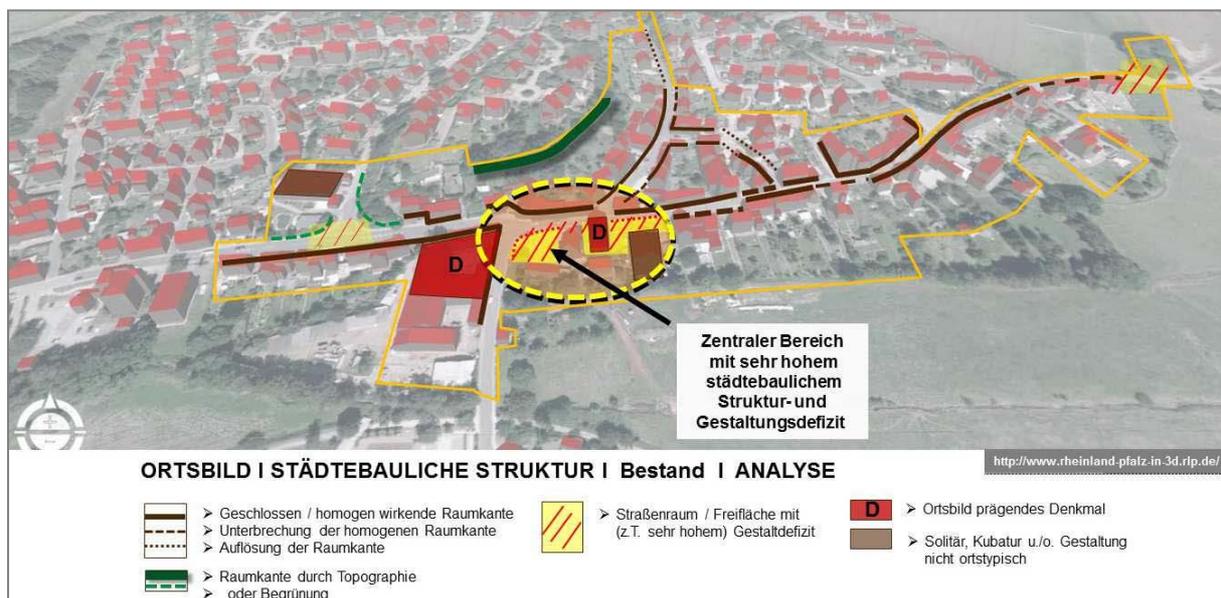
Die Bebauung entlang der Otterstraße wirkt, trotz vieler Hofeinfahrten, weitgehend geschlossen und homogen und vermittelt so den Charakter eines Straßendorfs. Dieser wird im Kreuzungsbereich Haupt-, Otter-, Konrad-Adenauer-Straße mehrfach aufgebrochen. So durch die fehlende Raumkante an der Ecke Otter-, Konrad-Adenauer-Straße sowie durch die deutlich zurück springende Neubebauung Otterstraße 6-8. Im nördlichen Kreuzungsbereich "Konrad-Adenauer-Straße / In der Zeil" ist die Straßendorfstruktur komplett aufgelöst. Hier prägen eine Freiflächen- und Treppenanlage sowie ein zu Wohnzwecken umgebauter ehemaliger SB-Markt das Ortsbild.



Freifächensituation (Darstellung BBP auf Basis Luftbild LANIS RLP)

Die Bebauung im Bereich Eckstraße ist wiederum überwiegend straßenbegleitend angeordnet. Während zu den Straßen hin eine hohe Bebauungs- und Versiegelungsdichte besteht, verfügt die Mehrheit der Grundstücke in ihren rückwärtigen Bereichen über (zum Teil sehr großzügige) Grünflächen. Gerade die zum Ottertal gerichteten Grundstücke haben dadurch ein hochwertiges Freiraumpotential. Einzig im Bereich der Eckstraße besteht stellenweise ein deutliches Freiflächendefizit.

Öffentliche Flächen bzw. Plätze die repräsentativ sind und eine ansprechende Aufenthaltsqualität bieten, gibt es im VU-Bereich nicht. Erst der im Süden an die Hauptstraße angrenzende Festplatz-, Ottertalbereich lädt zum Aufenthalt ein. Die öffentlichen Straßenräume sind reine Funktionsräume ohne Gestaltqualität. Dieses gilt insbesondere für den zentral gelegenen Kreuzungsbereich Haupt-, Otter-, Konrad-Adenauer-Straße sowie für den Ortseingang.



Ortsbild

Im VU-Bereich erscheint das Ortsbild bezüglich Volumen und Kubatur in einer gewissen Weise homogen. Es überwiegen ein- bis zweigeschossige Wohngebäude (1-2 Familien), mit rötlichen Ziegeln gedeckten Satteldächern. Sehr vereinzelt trifft man auf Gauben oder Zwerchhäuser. Die Gebäude stehen, mit wenigen Ausnahmen, traufständig zur Straße. Typische ist die verputzte Lochfassade mit farblich abgesetzten Fenster- und Türgewänden (zum Teil aus Sandstein). Auffallend ist die sehr hohe Anzahl von Gebäuden, die im Laufe der Jahre durch Sanierung, Modernisierung, Fassadendämmung und oder durch Umbaumaßnahmen in ihrer ortstypischen Gestalt deutlich verändert



Deutlich sichtbar: schlechter Zustand Otterstraße 1-3

wurden. Die in den Nachkriegsjahren sowie in jüngerer Zeit erfolgten Nachverdichtungen und Neubauten sind zwar dem Grundprinzip der Lochfassade angepasst, jedoch weitgehend schmucklos gestaltet. Die insgesamt häufige Verwendung untypischer Materialien an den Fassaden, prägen das Ortsbild negativ. Ebenfalls beeinträchtigend wirken Gebäude, die sich in einem sehr schlechten Zustand befinden, wie die Gebäude Otterstraße 1 und 3 oder Eckstraße 13

<p>PRÄGENDE BAUSSUBSTANZ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Kubatur / Höhe ✓ Satteldach ✓ Traufständig ✓ Fassadengliederung ✓ Farbwahl 	<p>ZIELE</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Erhaltung der prägende Bausubstanz und ihrer Merkmale ➤ Im Sinne eines harmonischen Ortsbilds: Anpassung der sonstigen Fassadengestaltungen (von Bestand und Neubauten) im VU-Bereich an typische Gestaltungselemente- u. Prinzipien
			



Beispiele: Links: Zweifache Veränderung der typischen Fassade durch Verwendung von ortsuntypischen Materialien (Fliesen, Verkleidung) und durch Farbgestaltung (fehlendes Absetzen der Gewände). Rechts: Veränderung durch stilfremden Anbau und Fassadenverkleidung.

Fazit städtebauliche Struktur, Stadtgestalt, Denkmalschutz und Freiflächen

Für den öffentlichen Raum besteht im Sinne der allgemeinen Ortsbildaufwertung ein deutlicher Handlungsbedarf. Insbesondere der zentrale Bereich "L389 (Konrad-Adenauer-Str. / Otterstraße) und K40 (Hauptstraße)" bedarf aufgrund seiner Zentralität und der historisch bedeutsamen Randbereiche einer deutlichen Aufwertung. Ziel sollte sein, für den gesamten Bereich Hach'sche bzw. Hachsche Mühle bis einschließlich hist. Kirche / Motorradmuseum eine einheitliche, ansprechend Freiraumgestaltung zu konzipieren und im Zuge dessen einen

Dorfplatz zu schaffen. Eine entsprechende Konzeption muss unbedingt unter Einbeziehung des ganzen Areals "Hachsche Mühle" bis zur Anbindung Ottertal / Festplatz erfolgen, um die städtebauliche Entwicklung dieses Bereichs einzubinden und um die Aspekte des Entwicklungskonzepts des Kooperationsverbundes Otterbach – Otterberg zur Entwicklung des Ottertals zu berücksichtigen. Eine repräsentative Gestaltung des östlichen Ortseingangs ist ebenfalls als dringlich einzustufen. Beide Bedarfe bestehen auch aus verkehrlicher Sicht (siehe oben / Fazit Handlungsbedarf Verkehr).

Ein weiteres Segment zur Aufwertung des Ortsbilds ist die Anpassung der Gebäudekubaturen und der Fassadengestaltungen. Hier bedarf es der Sensibilisierung und einer intensiven Beratung der privaten Eigentümer.



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 Otterbach 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 der L389 und der damit verbundenen Lärm- und Schadstoffbelastung.

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: BAIUDBwToeB@bundeswehr.org
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben				Bundesanstalt für Immobilienaufgaben - Morlauerer Str. 21 - 67657 Kaiserslautern Telefon geschäftlich: +49/631/37220 - Fax geschäftlich: +49/631/3722277 - 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: lbm@lbn-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 durch öffentliche Maßnahmen, wie Platz- und Freiraumgestaltung, als auch die Verbesserung privater Bausubstanz. Die Gemeinde plant für das VU-Gebiet die Abgrenzung eines Sanierungsgebiets, um so kann auf hochwertiger 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" 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:

rechnen. Der südliche und südwestliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotential ermittelt wurde. Der nördliche und östliche Teil hingegen 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:

- a. Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- b. Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- c. Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- d. Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- e. Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
- f. 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.rjp.de).

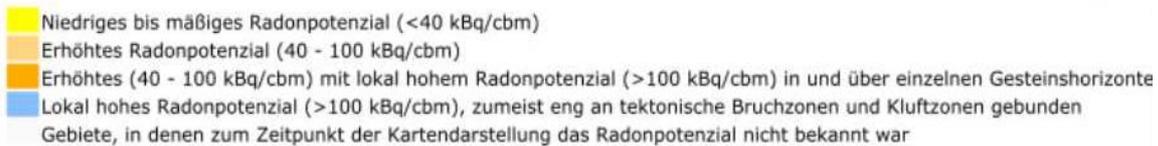
Kommentierung BBP Stadtplanung Landschaftsplanung

- 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 Ortskern Otterbach kritisch beurteilt, einschränkt oder ablehnt. 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 Eigentümern, Mieter, Pächter und sonstige Betroffenen i.S.d. §136 BauGB i.V.m. §3 BauGB frühzeitig beteiligt.

Die Beteiligung erfolgte zweistufige. 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 Interessierte 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 informierten. 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 Otterbach wurden folgende Anregungen gegeben:

Otterstraße

- Schwerlastverkehr verbieten
- Tempo 30
- Verbesserung Verkehrssituation Kreuzung Otterstr.-Hauptstr.- Konrad-Adenauer-Str. / Entschärfung der Einmündung durch Abriss von Gebäuden
- Parkplätze schaffen
- Verkehrshindernis am Ortseingang
- Wiederbelebung Eckstraßenfest
- Pflege der Grünflächen



Auswertung der Fragebögen

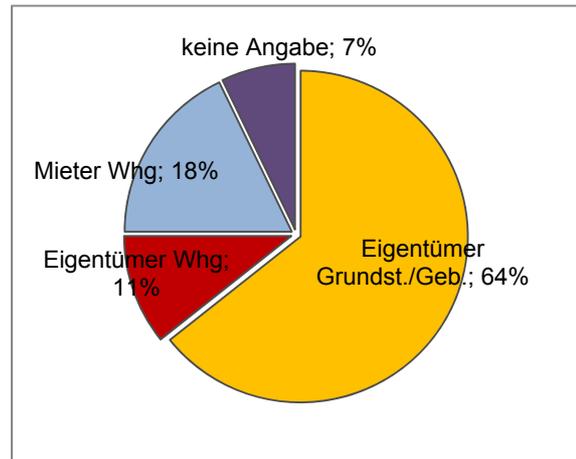
Insgesamt wurden Fragebögen an 80 Eigentümer versendet. Die Rücklaufquote bezogen auf die von Eigentümern eingegangenen Fragebögen beträgt 28,8% (23 Fragebögen). Darüber hinaus gingen 5 Fragebögen von Mietern einer Wohnung/eines Grundstücks innerhalb des Plangebietes ein. Im Folgenden wird somit die Gesamtanzahl von 28 Fragebögen verwendet.

Teil A – Angaben zu Grundstück und Gebäude

Eigentumsverhältnisse

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

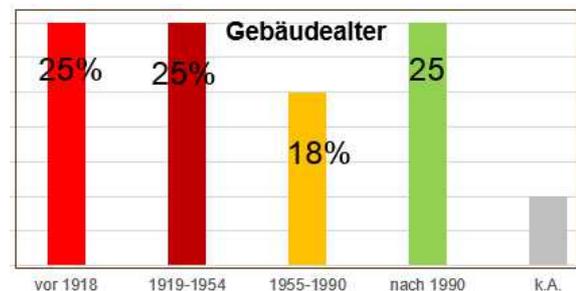
Von den 28 befragten Personen machten 26 Angaben bezüglich der Eigentumsverhältnisse. So geben 18 Personen an, Eigentümer des Grundstücks inkl. Gebäude zu sein, 3 Personen sind Eigentümer einer Wohnung im Gebäude und weitere 5 Personen geben an, Mieter einer Wohnung auf dem Grundstück zu sein.



Gebäudealter

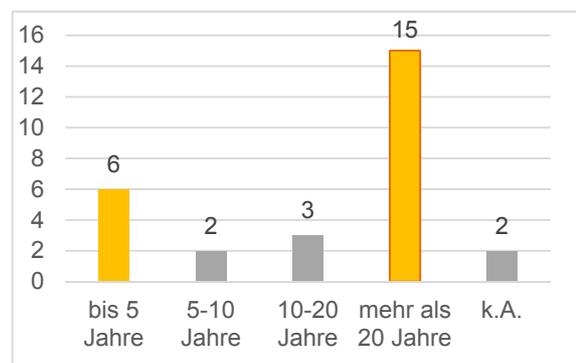
Jeweils 25% der Antworten bezüglich des Gebäudealters entfallen auf die Kategorie 1 / vor 1918 und 2 / 1919-1954, gefolgt von den Kategorien 3 / 1955-1990 mit 18% und Kategorien 4 / nach 1990 mit 22%.

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



Wohndauer

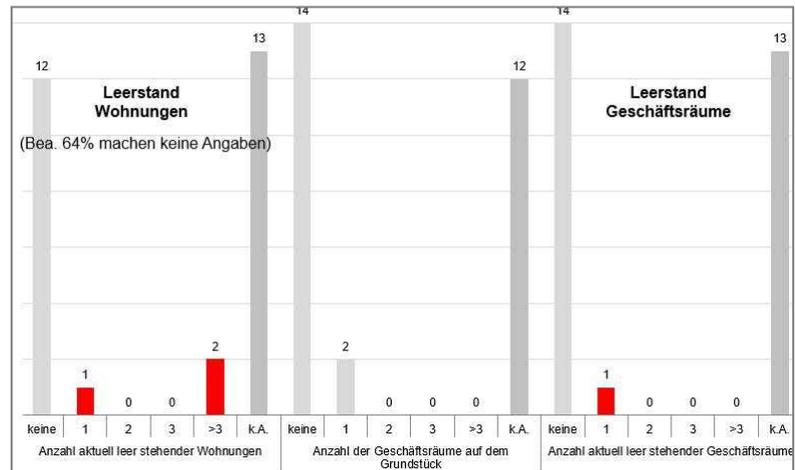
Mehr als die Hälfte der Angaben (54%) geben eine Wohndauer von mehr als 20 Jahren an. Weitere 28% machen keine Angabe. Der Rest der Antworten verteilt sich zu 21% auf die Kategorie 1, zu 11% auf die Kategorie 3 und zu 7% auf die Kategorie 2. Es ist demnach davon auszugehen, dass eine hohe "Wohnbeständigkeit" im VU-Bereich besteht.



Grundstücksnutzung und Wohnungsleerstand

Die Auswertung macht sehr deutlich, dass das Gebiet stark von Wohnnutzung in Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern geprägt ist. So geben 9 von 28 Personen an, in Mehrfamilienhäusern mit 3 oder mehr Wohneinheiten zu leben. 14 Personen sind in Ein- bzw. Zweifamilienhäusern wohnhaft.

Die Zahl der leer stehenden Wohnungen scheint mit gerade einmal 3 Einheiten sehr gering, jedoch muss hierbei beachtet werden, dass 64% der Befragten keine Aussage treffen. Auch die Anzahl der Geschäftsräume ist sehr gering (2 Räume). So gaben 14 Personen an keinen Geschäftsraum auf dem Grundstück zu haben, 12 Personen äußern sich nicht. Von den 2 vorhandenen Geschäftsräumen steht einer leer.



Zustand von Gebäude bzw. Wohnung

Insgesamt ist die Zufriedenheit mit dem Gebäude- bzw. Wohnungszustand als gut zu bewerten. Stellt man den positiven Angaben der stellungnehmenden Personen (24%) jedoch die Anzahl der nicht getroffenen Angaben (65%) gegenüber, so wird deutlich, dass diese Aussage für die Beurteilung des Gebäudezustands im Gebiet nicht als repräsentativ gewertet werden kann.

Ähnlich verhält es sich bei den restlichen Fragen. So empfinden 25% ihre Wohnung als ausreichend belichtet, ebenso äußern sich jedoch 65% nicht. Insgesamt übersteigt der Anteil der nicht getroffenen Äußerungen den Anteil der Positivangaben in jedem Punkt.

Beabsichtigte Renovierungsarbeiten

In 12 Gebäuden/Wohnungen wurden bereits Renovierungsarbeiten durchgeführt, dies entspricht einem Anteil von 43%. Weiterhin geben 4 Personen an, bisher keine Renovierung durchgeführt zu haben und 12 Personen äußern sich nicht. Als dringend renovierungsbedürftig bezeichnen lediglich 3 bzw. 11% ihre Wohnungen, 12 bzw. 46% der Befragten machen keine Angabe.

Wohnqualität bezogen auf das Grundstück

Nach den ausgewerteten Fragebögen zu urteilen, sind die meisten Personen mit der Qualität ihres Wohngrundstücks zufrieden. Besonders hoch ist die Zufriedenheit was die Anzahl der Freiflächen auf dem Grundstück betrifft (20 Personen). Lediglich 4 Personen geben an, dass ihnen unzureichend Flächen zur Verfügung stehen. 15 Personen beurteilen die

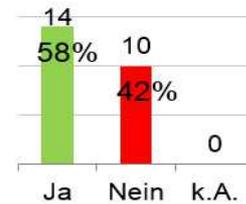
Parkplatzsituation als gut, 9 Personen dagegen als unbefriedigend. Interesse an einer Neuordnung des Grundstückes besteht bei den Antwortenden nicht.

Teil B – Angaben zur Wohnumfeldqualität

Wohnumfeldqualität / Verkehr

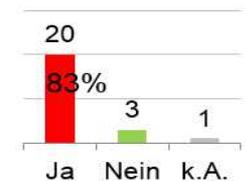
Sind ausreichend öffentliche Parkmöglichkeiten in der näheren Umgebung vorhanden?

- „Es fehlen öffentl. Parkplätze vor Motorradmuseum“
- „bei Veranstaltungen in Gasträumen zu wenig Parkplätze“
- Trotz Parkplatz Kerwestr., Eckstr. Lounge zugeparkt



Ist die Verkehrsbelastung im näheren Umfeld zu hoch?

- "Belastung extrem laut. Abhilfe? Umgehung?"
- „Verkehrsberuhigung in Konrad-Adenauer-Straße“
- „PKW-Fahrer halten sich nicht an Geschwindigkeitsbegrenzung; Blitzer?“
- Konrad-Adenauer-Straße zu laut; Straße zu breit (30kmh)“, unzumutbar für jeden Anwohner



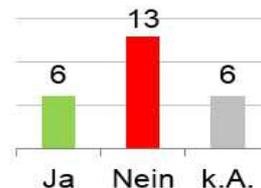
Ist die Sicherheit für Fußgänger gewährleistet?

- „Straße neu gestalten; Reduzierung Geschwindigkeit“, „Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30kmh“
- „Geschwindigkeitskontrollen“
- „lose Gehwegplatten“ (Eckstr.), „neues Pflaster“
- „Fußgängerüberweg Otterstraße (Motorradmuseum, Kapellenweg)“
- „Zebrastrifen auf Hauptstraße fehlt“
- „Gehwege zu schmal“ (Otterstr.)
- „Anfang verkehrsberuhigte Zone: Autos fahren über Gehweg wegen Absatz auf Straße“
- „Mit Rollator sehr schwierig“



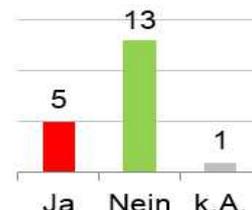
Ist die Barrierefreiheit gewährleistet?

- „Hochbordsteine an Überquerungsstellen“
- „Verbreiterung der Gehwege“
- „Gehweg nicht komplett durchgängig“
- „Gehwege zu schmal; Belag zu schlecht; keine Querungshilfen“



Fehlen Fuß-/Radwegeverbindungen?

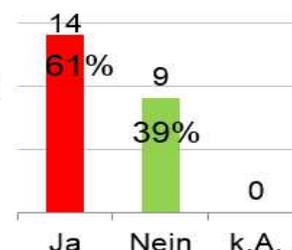
- „Radwege fehlen komplett“
- „Fußwege teils zu schmal“
- „Radwegeverbindungen“
- „Gehweg ist unterbrochen“ (In der Zeil 1a)



Wohnumfeldqualität / Nutzungen

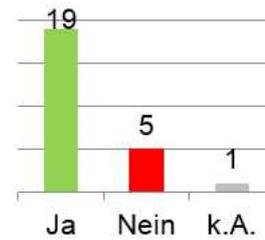
Gibt es Störungen aus näherem/weiteren Umfeld?

- „zu hohes Tempo Verkehr“; „Nichteinhaltung Geschwindigkeitsbegrenzung“
- „Verkehr, Abgase, Lärm und ständige Erschütterungen an Gebäude durch Verkehr“;
- „Betrunkene Personen von der Sportkneipe“
- Gestank durch Abgase und Kanalisation, 24/7“



Gibt es ausreichend Einzelhandels-/ Dienstleistungsangebote?

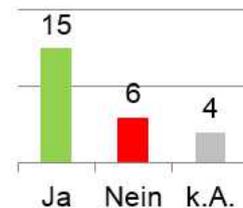
- „soziale Treffpunkte für ältere Menschen und altersübergreifende Treffen“
- „für ältere Menschen zu Fuß nicht erreichbar“
- „ohne PKW können die älteren Anwohner in der Otterbergstr./Eckstr. verhungern“



Wohnumfeldqualität / öffentlicher Freiraum

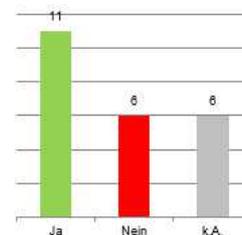
Ist Anzahl/Ausstattung/Qualität öffentl. Grünflächen / Plätze ausreichend?

- „öffentl. Plätze bzw. gestaltete Grünflächen nicht vorhanden“

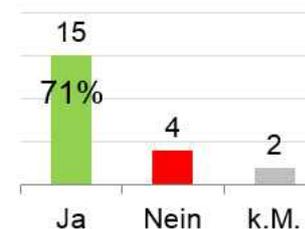


Ist Anzahl/Qualität/Ausstattung erreichbarer Kinderspielplätze ausreichend?

- „Bewegungsparcours“
- „mehr Spielplätze“
- „ein Spielplatz außerhalb des Konzeptes gut erreichbar, aber in mehr als schlechtem Zustand“



Beurteilen Sie die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme als sinnvoll?



Beurteilung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme

Bei 71% der auswertbaren Fragebögen wird die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme als sinnvoll bewertet. 4 Personen bewerten sie als nicht sinnvoll, 2 Personen enthalten sich der Meinung.

Fazit der Bürgerbeteiligung und Eigentümerbefragung

Rund 35% der Fragebögen wurden zurückgesandt (28 von 80 Angeschriebenen). Die Beantwortung der Fragen erfolgte jedoch häufig lückenhaft.

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

Das Wohnumfeld wird je nach Standort unterschiedlich beurteilt. Während im Bereich der Eckstraße weniger Beeinträchtigungen konstatiert werden, werden die Bereiche entlang der L389 aufgrund der hohen Verkehrsbelastung und / oder Emissionen (Geruch, Lärm, Erschütterungen) negativer bewertet. In beiden Foren wird eine Umgehungsstraße für die L389 und eine Tempolimit gefordert. Der zentrale Kreuzungsbereich Otterstr.- Hauptstr.- Konrad-Adenauer-Str. sollte zudem neu geordnet werden. Sowohl in der Bürgerbeteiligung als auch bei der Eigentümerbefragung wird entlang der L389 die Gefährdung von Fußgängern und Radfahrern sowie fehlende Barrierefreiheit beanstandet.

Fazit der Beteiligungen und Abwägung der geäußerten öffentlichen und privaten Belange

Die Aussagen der Bürgerbeteiligung und Eigentümerbefragung widersprechen, soweit ersichtlich, nicht grundsätzlich den Zielen einer städtebaulichen Sanierung.

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 rahmengebende 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.

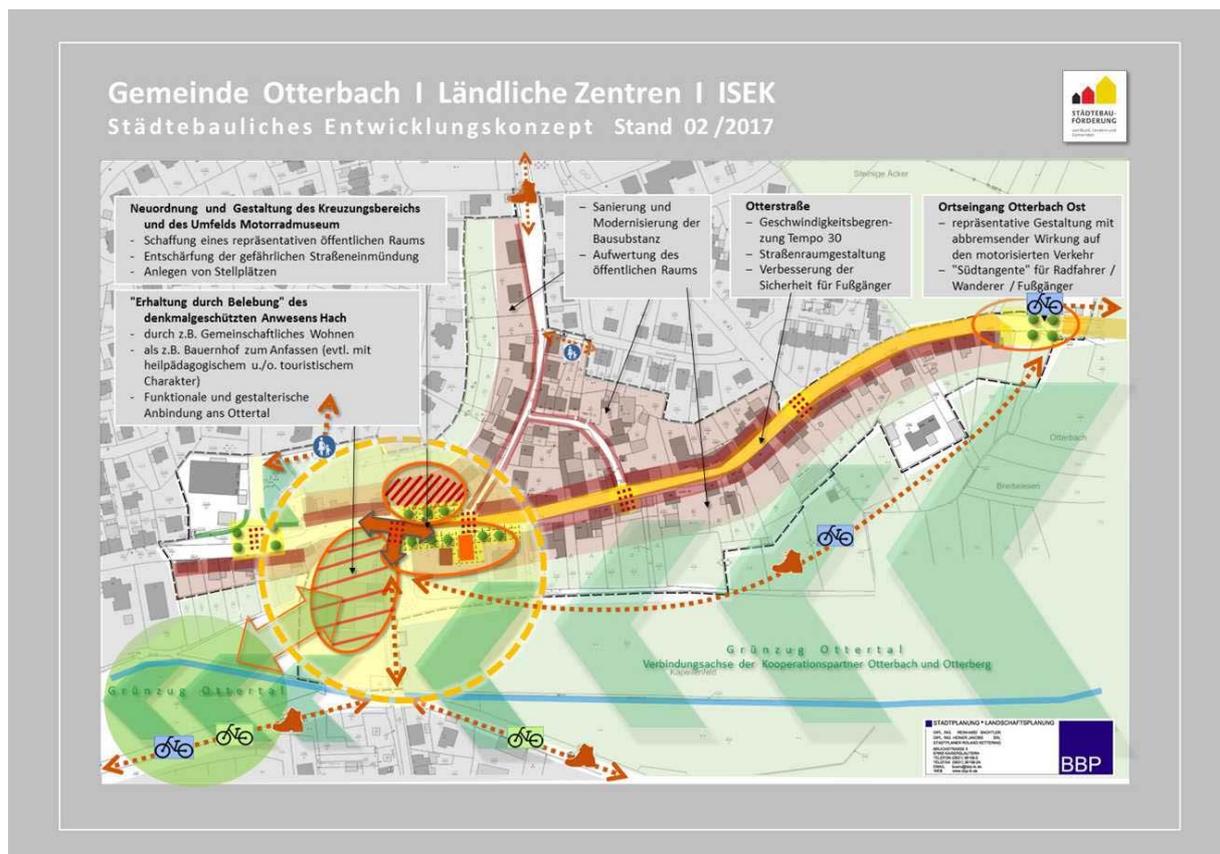
Am Oktober 2017 wurden die SanVU und der Entwurf des ISEKs über die ADD Trier dem Ministerium des Innern, für Sport und Infrastruktur des Landes Rheinland-Pfalz zur Zustimmung vorgelegt.

F. RAHMENPLAN / ENTWICKLUNGSZIELE / HANDLUNGSBEREICHE

Der auf Fortschreibung angelegte 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 Entwicklungsziele sind die nutzungs- und baustrukturelle Stabilisierung und eine deutliche städtebauliche Aufwertung des Gebietes. Die einzelnen Entwicklungsziele werden für Teilbereiche des Gebiets aufgrund deren unterschiedlichen Strukturen und gesamtstädtischen Bedeutung wie folgt differenziert.

Bereich Umfeld - Kreuzung L389/K40 / Hachsche Mühle / Motorradmuseum

Die Entwicklungsziele für diesen Bereich sind umfassend. Einerseits soll der Kreuzungsbereich der Kreuzung "L389 (Konrad-Adenauer-Str. / Otterstraße) und K40 (Hauptstraße)" entschärft werden. Andererseits sollen im Umfeld des überregional bedeutsamen Motorradmuseums und der denkmalgeschützten Hachschen Mühle eine

repräsentative öffentliche Flächen mit Dorfplatzcharakter ("Mühlenplatz") entstehen, die an die Kooperationsachse Ottertal angebunden sind. Dieser Platz würde nicht nur eine deutliche Aufwertung dieses zentralen Bereichs bedeuten, sondern könnte zu einem Identifikationspunkt für die ganze Ortsgemeinde und zu einem Anlaufpunkt der Kooperationsachse Ottertal werden. Ein langfristiges Ziel ist, unter Einhaltung der Belange des Denkmalschutzes die städtebauliche und funktionale, nachhaltige Entwicklung des Areals Hachsche Mühle.

Bereich Ortseingang Ost

Die östliche Ortszufahrt soll sowohl den Verkehr "bremsen" als auch die Gemeinde präsentieren und den Besucher "begrüßen und leiten". Für Radfahrer und Fußgänger soll über eine "Südtangente" eine sichere und attraktive Verbindung Richtung "Mühlenplatz" / Ottertal / Versorgungszentrum und Bahnhof Otterbach entstehen.

Bereich Otterstraße

Langfristiges Ziel ist die Entlastung der Otterstraße vom Durchgangsverkehr durch eine Ortsumgehung. Eine Realisierung ist aktuell jedoch nicht absehbar. Kurzfristiges Ziel ist es, mit geeigneten Gestaltungs-, und Verkehrsordnungsmaßnahmen die bestehende Situation weitest möglich zu verbessern.

Bereich Eckstraße

Dieser Bereich soll in seiner Schwerpunktfunktion als Wohngebiet gesichert und an den aktuellen Standard angepasst werden.

2 Handlungsbereiche / Entwicklungsansätze

Im Folgenden werden die Entwicklungsansätze für die einzelnen Handlungsbereiche stichwortartig benannt. Im ISEK (siehe gesonderter Textband) sind diese in Entwurfsskizzen beispielhaften dargestellt.

Handlungsbereich "Kreuzungsbereich L389/K40 / Motorradmuseum"



Handlungsbereich; Luftbild Quelle Liegenschaftskarte RP@LVermGeo

- Entschärfung der gefährlichen Straßeneinmündung K40 / L389 durch Abriss von Gebäuden und Verbesserung der Straßenführung
- Schaffung eines repräsentativen öffentlichen Raums bzw. Dorfplatzes ("Mühlenplatz" / Identifikationspunkt) unter Einbindung des Motorradmuseums und einer Bushaltestelle
- Funktionale und gestalterische Anbindung an das Ottertal
- Anlegen von öffentlichen Stellplätzen

Handlungsbereich " - Hachsche Mühle"

"Erhaltung durch Belegung" des denkmalgeschützten Anwesens Hachsche Mühle

- z.B. durch Gemeinschaftliches Wohnen
- z.B. als Bauernhof zum Anfassen (evtl. mit heilpädagogischem u./o. touristischem Charakter)
- Funktionale und gestalterische Anbindung an das Ottertal.
- Ein Entwicklungspunkt der Verbindungsachse Otterberg / Otterbach Verknüpfung mit den entsprechenden Planungen



Hachsche Mühle an der Hauptstraße, Blick Richtung Süden / Ottertal

Handlungsbereich Ortseingang Ost



- Fahrbahnverschwenkung zur "Abbremsung" des motorisierten Verkehrs
- Repräsentative Gestaltung des Ortseingangs
- Kleiner Platzbereich als Info-Point für Besucher / Radfahrer / Wanderer
- Und mit Bezug zu Ottertal
- "Südtangente" für Radfahrer und Fußgänger / Wanderer zur Weiterführung der Radwegeschnellverbindung Otterberg-Otterbach und der verkehrs-und barrierefreien fußläufigen Anbindung des Ortseingangs an das "Mühlenquartier", den Ortskern und an die Kooperationsachse Ottertal

Handlungsbereich Otterstraße

- Geschwindigkeitsbegrenzung Tempo 30
- Straßenraumgestaltung
- Verbesserung der Sicherheit für Fußgänger

Darüber hinaus bedarf es der Sanierung und Modernisierung privater Bausubstanz zur Anpassung an den aktuellen Standard und der Fassaden an das Ortsbild.

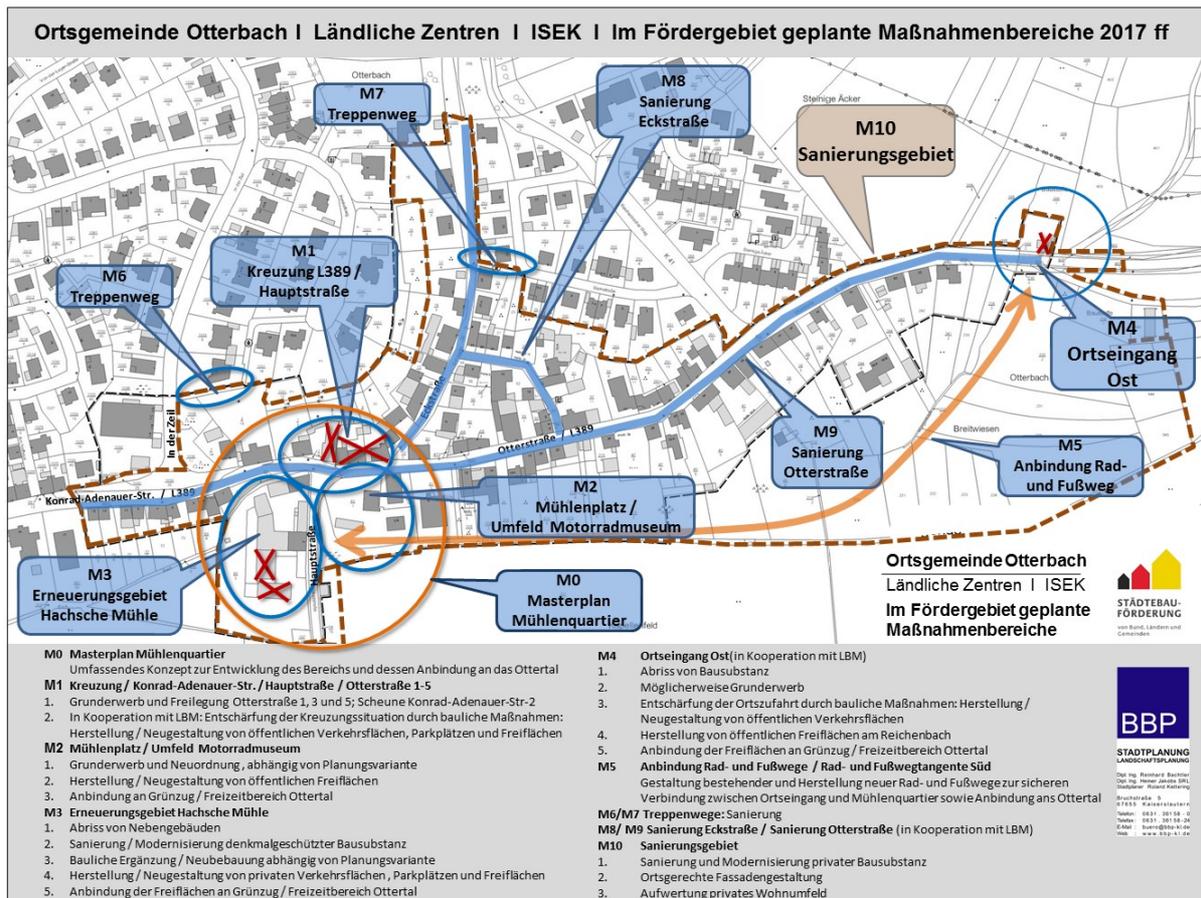
Handlungsbereich Eckstraße

Hier steht die Anpassung privater Bausubstanz an den aktuellen Standard und der Fassaden an das Ortsbild durch Sanierung und Modernisierung im Vordergrund. Darüber hinaus bedarf es der Sanierung der Straßenräumen und Fußwegen.

▶ Siehe Anhang: Rahmenplan

G. MASSNAHMEN

Im Folgenden sind die öffentlichen und privaten Maßnahmen benannt, die zur Umsetzung des Rahmenplans wesentlich beitragen. Diese Liste wurde mit den Ausschüssen der Gemeinde Otterbach am 15.03.2017 abgestimmt. Die Maßnahmenliste ist nicht abschließend, sondern stetig an die aktuellen Entwicklungen anzupassen. Gleiches gilt für den beigefügten Maßnahmenplan.



M0 Masterplan Mühlenquartier		öffentliche Maßnahme
Ziel	Umfassendes Konzept zur Entwicklung des Bereichs und dessen Anbindung an das Ottertal	
Planung/ Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> - Masterplan - Frühzeitige Einbindung der Grundstückseigentümer und sonstiger Betroffener - Frühzeitige Kooperation mit LBM 	

M1 Kreuzung / Konrad-Adenauer-Str. / Hauptstraße / Otterstraße öffentliche Maßnahme	
Ziel	Entschärfung des Kreuzungsbereichs, Verbesserung des öffentlichen Stellplatzangebots und Aufwertung des öffentliche Raums
Planung/ Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan in Kooperation mit Planungen des LBM: Entschärfung der Kreuzungssituation durch bauliche Maßnahmen - Grunderwerb und Freilegung Otterstraße 1, 3 und 5; Scheune Konrad-Adenauer-Str-2 - Herstellung / Neugestaltung von öffentlichen Verkehrsflächen, Parkplätzen und Freiflächen

M2 Mühlenplatz / Umfeld Motorradmuseum öffentliche + private Maßnahme	
Ziel	- Schaffung eines repräsentativen öffentlichen Raums bzw. Dorfplatzes ("Mühlenplatz") an dem zentralen Kreuzungsbereich, zwischen Motorradmuseum und der Hachschen Mühle. Gestalterische und funktionale Verknüpfung des neuen Platzes mit der "Kooperationsachse" Ottertäl.
Planung/ Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> - Frühzeitige Einbindung der Grundstückseigentümer und sonstigen Betroffenen - Bebauungsplan in Kooperation mit Planungen des LBM - Grunderwerb und Neuordnung, abhängig von Planungsvariante - Herstellung / Neugestaltung von öffentlichen Freiflächen unter Einbindung des Motorradmuseums und einer Bushaltestelle - Schaffung öffentlicher Stellplätze abhängig von Planungsvariante - Anbindung an Grünzug (Kooperationsachse Ottertäl) unter Einbindung des ehemaligen Milchhäuschens

M3 Erneuerungsgebiet Hachsche Mühle private + öffentliche Maßnahme	
Ziel	"Erhaltung durch Belebung" des denkmalgeschützten Anwesens Hachsche Mühle, z.B. durch Gemeinschaftliches Wohnen oder als Bauernhof zum Anfassen (evtl. mit heilpädagogischem u./o. touristischem Charakter). Funktionale und gestalterische Anbindung an die das Kooperationsachse Ottertäl.
Planung/ Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> - Frühzeitige Einbindung der Grundstückseigentümer und sonstiger Betroffener - Bebauungsplan in Kooperation mit Planungen des LBM - Abriss von Nebengebäuden - Sanierung / Modernisierung denkmalgeschützter Bausubstanz - Bauliche Ergänzung / Neubebauung abhängig von Planungsvariante - Herstellung / Neugestaltung von privaten Verkehrsflächen , Parkplätzen und Freiflächen - Anbindung der Freiflächen an Grünzug / Freizeitbereich Ottertäl

M4 Ortseingang Ost		öffentliche Maßnahme
Ziel	Gestaltung der östlichen Ortszufahrt um einerseits den Verkehr vor der Ortsdurchfahrt "abzubremsen" und andererseits die Gemeinde zu präsentieren sowie den Besucher "zu begrüßen und zu leiten".	
Planung/ Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> - Planung in Kooperation mit Planungen des LBM - Abriss von Bausubstanz - Möglicherweise Grunderwerb (abhängig von Konzept) - Entschärfung der Ortszufahrt durch bauliche Maßnahmen: Herstellung / Neugestaltung von öffentlichen Verkehrsflächen - Herstellung von öffentlichen Freiflächen mit Sitzplätzen am Reichenbach, Info-Tafel und Kurzzeitparkplätzen - Anbindung der Freiflächen an Grünzug / Freizeitbereich Ottertal - Evtl. "Wanderparkplatz" (abhängig von Entwicklungskonzept Ottertal) 	

M5 Anbindung Rad- und Fußwege / Südtangente		öffentliche Maßnahme
Ziel	Gestaltung bestehender und Herstellung neuer Rad- und Fußwege zur sicheren Verbindung zwischen Ortseingang Ost und Mühlenquartier sowie zur Anbindung ans Ottertal.	
Planung/ Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> - Planung in Kooperation mit Planungen des LBM und der Planungen fürs Ottertal - Gestaltung und Beleuchtung des bestehenden Fußwegs entlang der L389 - Bau eines neuen Rad- und Fußwegs südlich der Ortslage (Südtangente), zur sicheren Umfahrung und Umgehung der Otterstraße, zur Weiterführung des "Schnellradwegs" von Otterberg Richtung Bahnhof Otterbach, zur Weiterführung von Wanderwegen, sowie zur Anbindung des Ortseingangs an das Mühlenquartier und an das Ottertal. 	

M6/M7 Treppenwege		öffentliche Maßnahme
Ziel	Verbesserung und Sicherung des Treppenwegs zwischen "In der Zeil" und "Henkelberg" sowie des Treppenwegs zwischen "Eckstraße" und "Steinstraße"	
Planung/ Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> - Sanierung des Bodenbelags, Verbesserung Beleuchtung, Handlauf etc. 	

M8 Sanierung Eckstraße (in Kooperation mit LBM)		öffentliche Maßnahme
Ziel	Erneuerung und Gestaltung der Verkehrsflächen als Dorfstraße	
Planung/ Umsetzung	Sanierung und Gestaltungsmaßnahmen	

M9 Sanierung Otterstraße (in Kooperation mit LBM)		öffentliche Maßnahme
Ziel	- Ausbau und Gestaltung der Verkehrsflächen als innerörtliche Hauptstraße; Verbesserung der Sicherheit von Fußgängern und Radfahrern	
Planung/ Umsetzung	- Kooperation mit Planungen des LBM	

M10 Fördergebiet	
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 einem Großteil der erfassten Hauptgebäude augenscheinlich ein Handlungsbedarf. Im Maßnahmenplan (siehe Anhang) sind diese Gebäude farblich dargestellt. Sie werden i.S.d. "Modernisierungsrichtlinie der Ortsgemeinde Otterbach" 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 Ortskerns und sind im Sinne des § 136 Abs. 4 BauGB als "städtebauliche Sanierungsmaßnahmen" einzustufen.

Schutz und Pflege von Kulturdenkmälern

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.

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 Otterbach abgeleiteten Handlungsfeldern bzw. Handlungsbereiche und Maßnahmen werden vorgeschlagen:

Kreuzungsbereich und Umfeld Motorradmuseum

- Neuordnung und Gestaltung eines repräsentativen öffentlichen Raums
- Entschärfung der gefährlichen Straßeneinmündung
- Anlegen von Stellplätzen

Landw. Anwesens Hach (Denkmal): "Erhaltung durch Belebung"

- z.B. Gemeinschaftliches Wohnen
- z.B. Bauernhof zum Anfassen (evtl. mit heilpädagogischem und / oder / touristischem Charakter)
- Funktionale und gestalterische Anbindung ans Ottertal (z.B. Beweidung)

Ortseingang Otterbach Ost

- repräsentative Gestaltung mit abbremsender Wirkung auf den motorisierten Verkehr
- Weiterführung des Radschnellwegs über eine "Fuß-, Rad-Südtangente"

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

L 389 Verkehrsachse Otterbach – Otterberg

- Radschnellweg zwischen Otterbach und Bahnhof
- Ausstattung mit Beleuchtung, Sitz-, und Unterstellmöglichkeiten

Handlungsfeld	Ziel	Handlungsempfehlung / Maßnahme	ISEK – Bereich Otterbach
C Wohnen 	C1 <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>
D Gesundheit und Soziales 	D2 Menschenwürdiges Leben in der VG bis ins hohe Alter	Sicherung möglicher Standorte	- <i>Wohnraumangebot für Senioren</i>
F Image / Identität, Kultur und Tourismus 	F1 Hervorhebung von Alleinstellungsmerkmalen	Otterbach "Das Dorf im Ottertal" Otterberg die "Kultur- u. Klosterstadt"	- <i>Hachsche Mühle: als pädagogisches Zentren mit Tieren, für Schulen, Kindergärten, Freizeit und Tourismus entwickeln (s.u.)</i> - <i>Verknüpfung mit dem Ausbaus der Naherholungsfläche Ottertal</i>
	F2 Einheitliches Beschilderungskonzept	Beschilderungssystem im Corporate Design	<i>Ausschilderung Motorradmuseum / Hachsche Mühle / Ottertal etc.</i>
	F3 Die Kooperation Otterbach-Otterberg sichtbar machen	Beleuchtungskonzept	<i>Anknüpfung an "Otterberg leuchtet"</i>
	F4 Sehenswürdigkeiten öffnen	Zugänglichkeit verbessern. Interesse wecken / informieren / mit Beschilderungskonzept abstimmen Rundwege (Kirchenrundgang / Geschichtsrundweg)	- <i>Motorradmuseum "öffnen" / Umfeld ansprechender gestalten</i> - <i>Hachsche Mühle: Historie darstellen / zugänglich machen</i>
G Landschaft und Ökologie 	G4 <i>Naturerlebniszentrum / Schulbauernhof</i>	Einrichtung eines Naturerlebniszentrum mit angegliedertem Schul- / Kinderbauernhof	<i>Möglicher Standort: Hachsche Mühle > Synergieeffekt mit Entwicklung des Ottertals</i>

H. KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT

In einem separaten Anhang ist die Kosten- und Finanzierungsübersicht dargestellt, welche jährlich fortzuschreiben ist. 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. Diese Übersicht basiert auf den Darstellungen der Rahmenplanung zur Gebietsentwicklung und stellt die Basis für die jährliche Fortschreibung 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 Ortsgemeinde Otterbach mit der Maßnahme "Ortskern Otterbach" 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 3,76 Mio. Euro dar. Zur Finanzierung der aufgeführten Maßnahmen werden Einnahmen aus dem Städtebauförderprogramm "Ländliche Zentren - Kleinere Städte und Gemeinden (STL)" in Höhe von 3,76 Mio. Euro veranschlagt. Bei einer Förderquote von 75 % für Bundes-/Landesmittel (analog Bewilligungsbescheid 2015 und Zuwendungsantrag 2015) ergibt sich ein Bedarf an Zuwendungen des Bundes-/Landes in Höhe von rund 2,82 Mio Euro.
- Der geschätzte Anteil der Ortsgemeinde Otterbach an den Gesamtkosten beläuft sich, nach aktuellem Sachstand (August 2017), auf rund 941.000,- Euro über die gesamte Maßnahmenlaufzeit.

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, Vorbereitende Untersuchungen und ISEK	Pauschale Kostenschätzung	36.000 €
		Masterplan Mühlenquartier (Maßnahmenbereiche 1-3)	13.800 m ² Fläche Mittelwert Honorar nach HOAI Kosten s. M1-M3	19.000 €
2	Vergütung von sonstigen Beauftragten		6% der Baumaßnahmen	174.480 €

Finanzierung: STL	Summe:	210.480 €
-------------------	--------	-----------

Maßnahmenbereich 1: Kreuzung / Konrad-Adenauer-Str. /Hauptstr. / Otterstr. 1-5

Nr.	Maßnahme	Berechnung	Kosten / Einnahmen
1	Vorbereitung der Gesamtmaßnahme: städtebauliche Planung als Teil des Masterplans Mühlenquartier	4.500 m ² Fläche Anteilig an Kosten Masterplan Mühlenquartier (siehe Vorbereitung der Sanierung)	6.000 €
2	Vorbereitende Bodenordnung einschl. des Erwerbs von Grundstücken sowie Freilegung von Grundstücken	Otterstraße 1 Grundstückswert laut Gutachterausschuss von 2008: 40.000 € Freilegung: 40.000 €	80.000 €
		Otterstraße 3 Grundstückswert laut Gutachterausschuss von 2008: 77.000 € Freilegung: 40.000 €	117.000 €
		Otterstraße 5 Grundstückswert laut Gutachterausschuss von 2008: 64.000 € Freilegung: 40.000 €	104.000 €
		Konrad-Adenauer-Str.2, Scheune Grundstückswert geschätzt von 50.000 € Freilegung: 40.000 €	90.000 €
3	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen: Neugestaltung öffentlicher Quartiersparkplatz	12 Stellplätze 12 x 10.000 € = 120.000 €	120.000 €
	Finanzierung: STL	Summe:	517.000 €

Maßnahmenbereich 2: Mühlenplatz / Umfeld Motorradmuseum

Nr.	Maßnahme	Berechnung	Kosten / Einnahmen
1	Vorbereitung der Gesamtmaßnahme: städtebauliche Planung als Teil des Masterplans Mühlenquartier	3.500 m ² Fläche Anteilig an Kosten Masterplan Mühlenquartier (siehe Vorbereitung der Sanierung)	5.000 €
2	Vorbereitende Bodenordnung einschl. des Erwerbs von Grundstücken sowie Freilegung von Grundstücken: abhängig von Planung	Abhängig von Planung Kostenkalkulation Erwerb: 4 Grundstücke à 50.000 € Kostenkalkulation Freilegung: 4 Gebäude à 40.000 €	200.000 € 160.000 €
3	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen: abhängig von Planung	abhängig von Planung 3.500 m ² x 150 € / m ² = 525.000 €	525.000 €

	Finanzierung: STL	Summe:	890.000 €

Maßnahmenbereich 3: Erneuerungsgebiet Hachsche Mühle

Nr.	Maßnahme	Berechnung	Kosten / Einnahmen
1	Vorbereitung der Gesamtmaßnahme: städtebauliche Planung als Teil des Masterplans Mühlenquartier	5.800 m ² Fläche Anteilig an Kosten Masterplan Mühlenquartier (siehe Vorbereitung der Sanierung)	8.000 €
2	Vorbereitende Bodenordnung einschl. des Erwerbs von Grundstücken sowie Freilegung von Grundstücken	Abhängig von Planung Kostenkalkulation Erwerb: pauschal 250.000 € Kostenkalkulation Freilegung: 2-3 Gebäude à 40.000 € = 100.000 €	250.000 € 100.000 €
3	Baumaßnahmen: Sanierung / Modernisierung denkmalgeschützter Bausubstanz sowie Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude	Pauschale Kostenschätzung	100.000 €
4	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen: Herstellung / Neugestaltung von privaten Verkehrsflächen, Parkplätzen und Freiflächen	Abhängig von Planung Geschätzte Freifläche von 2.500 m ² 2.500 m ² x 150 € / m ² = 375.000 €	375.000 €
	Finanzierung: STL	Summe:	833.000 €

Maßnahmenbereich 4: Ortseingang Ost

Nr.	Maßnahme	Berechnung	Kosten / Einnahmen
1	Vorbereitende Bodenordnung einschl. des Erwerbs von Grundstücken sowie ggf. Freilegung von Grundstücken	Kostenkalkulation Erwerb: pauschal 30.000 € Kostenkalkulation Freilegung: 30.000 €	30.000 € 30.000 €

2	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen: Herstellung / Neugestaltung von Verkehrsflächen, Parkplätzen und Freiflächen	Beidseitig der L389	2000 m ² Fläche 2000 m ² x 237,5 € / m ² =	535.000 €
		Wanderparkplatz südl. der L389	300 m ² Fläche 12 Stellplätze à 10.000 € = 120.000 €	120.000 €
Finanzierung: STL			Summe:	715.000 €

Maßnahmenbereich 5: Anbindung Rad- und Fußwege / Südtangente

Nr.	Maßnahme	Berechnung	Kosten / Einnahmen
1	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen: Gestaltung bestehender und Herstellung neuer Rad- und Fußwege zur Verbesserung des bestehenden Rad- und Fußwegenetzes	2100 m ² Fläche 2100 m ² x 150 € / m ² = 315.000 €	315.000 €
Finanzierung: STL		Summe:	315.000 €

Maßnahmenbereiche 6 / 7: Treppenwege

Nr.	Maßnahme	Berechnung	Kosten / Einnahmen	
1	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen:	M6 Treppenweg „In der Zeil“	160 m ² x 150 € / m ² = 24.000 €	24.000 €
		M7 Treppenweg „Eckstraße“	60 m ² x 150 € / m ² = 9.000 €	9.000 €
Finanzierung: STL		Summe:	33.000 €	

Maßnahmenbereich 8: Straßenausbau Eckstraße

Nr.	Maßnahme	Berechnung	Kosten / Einnahmen
1	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen: Sanierung Eckstraße	In Kooperation mit LBM 22.400 m ² x 150 € / m ² = 3.360.000 €	3.360.000 €
Finanzierung: LBM		Summe:	3.360.000 €

Maßnahmenbereich 9: Straßenausbau Otterstraße

Nr.	Maßnahme	Berechnung	Kosten / Einnahmen
	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen: Sanierung Otterstraße	In Kooperation mit LBM 55.000 m ² x 150 € / m ²	8.250.000 €
Finanzierung: LBM		Summe:	8.250.000 €

Maßnahmenbereich 10: Fördergebiet

Nr.	Maßnahme	Berechnung	Kosten / Einnahmen
1	Modernisierung und Instandsetzung privater Bausubstanz	Ca. 10 Gebäude à 25.000 €	250.000 €
	Finanzierung: STL	Summe:	250.000 €
<u>Gesamtkosten:</u>			<u>3.763.480 €</u>

I. ABGRENZUNG EINES SANIERUNGSGEBIETS

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 Mängel dargelegt, deren Behebung durch Sanierungsmaßnahmen zu einer wesentlichen Verbesserung des Gebiets führen. Die hierzu vorgesehenen Maßnahmen u.a. Entwicklung von Flächen mit Funktions- und Gestaltungsschwächen, der Ausbau und die Neugestaltung von Straßen, Wegen und öffentlichen Bereichen, sowie die Modernisierung – und Instandsetzung privater Gebäude dienen dem Allgemeinwohl und der Stärkung der Gemeinde Otterbach.

Bezüglich der verschiedenen privaten und öffentlichen Belangen 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 Mängel 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 Otterstraße

Der Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes Otterstraße 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.

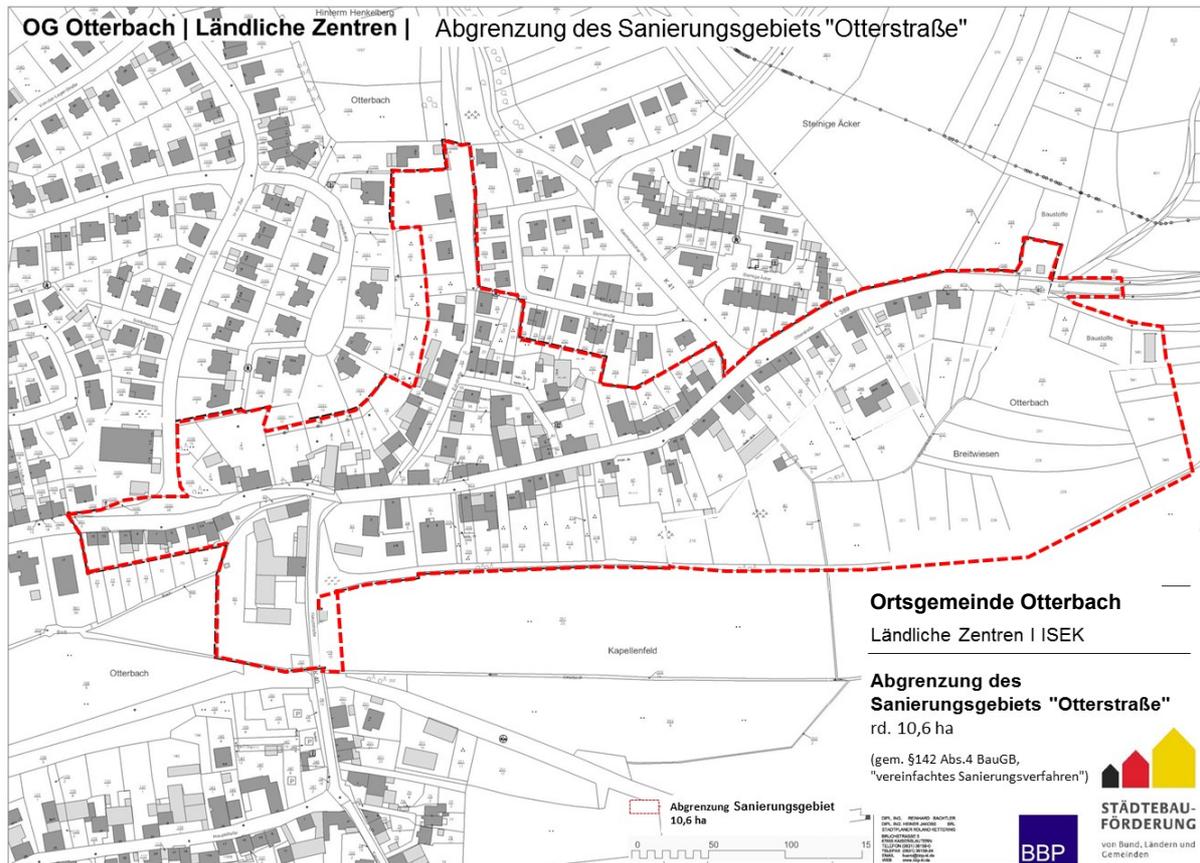
Die Frage der Zweckmäßigkeit bezieht sich u.a. darauf, ob nach realistischer Abwägung die Sanierung (Gesamtmaßnahme) zügig durchgeführt, d.h. möglichst in 8-10 Jahren abgeschlossen werden kann. Voraussetzung ist dabei die Finanzierbarkeit der Maßnahmen.

Der vorliegende Abgrenzungsvorschlag für das Sanierungsgebiet Otterstraße hat eine Fläche von rd. 10,6 ha. Es ist in unten folgender Abbildung durch eine rote Strichlinie abgegrenzt sowie als separater Plan im Anhang dargestellt. Es umfasst u.a. den ältesten Teil Otterbachs. Das Gebiet beginnt im Westen, ca. 120 m von der östlichen Grenze des abgeschlossenen Sanierungsgebiets entfernt mit den Gebäuden Konrad-Adenauer-Straße 13-15 und beinhaltet den südlichen Teil des Treppwegs von der Straße "In der Zeil" zum Henkelberg. Es umfasst im weiteren Verlauf den Kreuzungsbereich Konrad-Adenauer-Straße / Hauptstraße / Otterstraße mit dem angrenzenden Bauernhof "Hach", dem gegenüberliegenden ehemaligen Milchabgabehäuschen sowie der ehemaligen Kirche / heute Motorradmuseum. Nach Norden schließt es die Eckstraße ein und nach Osten die gesamte Otterstraße. Es umfasst im Osten die Ortszufahrt, mit dem dort gelegenen, ehemaligen Wasserhäuschen und dem Zulauf des Reichenbachs, sowie nach Süden die Flächen zwischen befestigtem Feldweg und Mühlenbach (236/2, 236/1, 540, 541, 544, 545, 225) sowie von hier nach Westen alle nördlich

an den Mühlenbachgraben angrenzenden Flächen. Die exakte Abgrenzung ist dem beigefügten Plan zu entnehmen (s.a. Abbildung unten)

▶ Siehe Anhang, Plan: Abgrenzung Sanierungsgebiet Otterstraße

3 Begründung zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes Otterstraße



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 entlang der L389 in mehrfacher Hinsicht erhebliche Beeinträchtigungen durch die hohe Verkehrsbelastung bestehen, dass ein Teil der Bausubstanz einen sichtbaren Sanierungs-, Modernisierungs-, und Gestaltungsbedarf aufweist, dass an diversen bestehenden Verkehrsflächen und öffentliche Freiflächen hoher Sanierungs- und Gestaltungsbedarf besteht, dass es keine öffentlichen Flächen mit Aufenthalts- und Gestaltungsqualität gibt. 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 unten dargestellten Bereich 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
- Verbesserung der Gestaltung des Ortsbilds: Anpassung / Einbindung von öffentlichen und privaten Gebäuden und Fassaden (in Form, Farbe und Gestaltung) sowie von Freiräumen an / in das Ortsbild
- Erhaltung und Sanierung von städtebaulich prägenden und / oder historisch bedeutenden Gebäuden und Raumkanten
- Ausstattung mit repräsentativen Flächen für den Gemeinbedarf (u.a. Dorfplatz)
- Behebung von Leerständen und Stärkung der Funktionen
- Verbesserung des Gebiets in Bezug auf fließenden und ruhenden Verkehr
- Ortsbildgerechte Sanierung von öffentlichen Straßen und Parkplätzen
- Sanierung und Verbesserung von Rad- und Fußwegeverbindungen
- Entkernung und Gestaltung privater Flächen zur besseren Belichtung, Belüftung und Nutzbarkeit
- Verbesserung der Sicherheit und Barrierefreiheit im öffentlichen Raum

5 Art des Sanierungsverfahrens

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: Der Sanierungsbedarf kann großteils als Nachholbedarf der unterbliebenen Instandhaltung bzw. Erneuerung in den letzten Jahren und Jahrzehnten angesehen werden. Bei der Umsetzung der Sanierungsziele im Bereich "Ortskern Otterbach" sind keine Erschwernisse absehbar. Der Schwerpunkt der notwendigen Sanierung liegt auf der grundlegenden Modernisierung und Umstrukturierung von Gebäuden sowie Sanierung 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 "Otterstraße" das vereinfachte Verfahren gem. §142 Abs.4 BauGB anzuwenden ist.

Folgende Textpassage wird nach Entscheidung des Ortsgemeinderats, ob eine Genehmigungspflicht in Satzung aufgenommen werden soll, angepasst

Um der Gemeinde Otterbach 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 rechnen 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 des Ortskerns Otterbach 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 Seite der Gemeinde zum heutigen Zeitpunkt folgende Maßnahmen genannt:

1. Neuordnung Otterstraße 1-5
2. Ortseingang Otterbach Ost
3. Masterplan zur Entwicklung des Mühlenquartiers
4. Sanierung Straßenflächen Eckstraße, mit Treppenweg zur "Steinstraße"
5. Sanierung Treppenweg zwischen "In der Zeil" und "Henkelberg"
6. Gestaltung Mühlenplatz und Anbindung an Ottertal
7. Sanierung Straßenflächen Otterstraße
8. Kreuzungsbereich Konrad-Adenauer-Str. / Hauptstr. / Otterstraße
9. Rad- und Fußwegtangente Süd

Parallel hierzu: Förderung der Sanierung und Modernisierung privater Bausubstanz

7 Förderung, Rechte und Pflichten von privaten Eigentümer 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 Gemeinde Otterbach 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)
- Schönheitsreperaturen
- 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 STADTERNEUERUNGSMABNAHME

1 Organisation

Die Stadterneuerungsmaßnahme wird von Beginn an durch ein Team aus Verwaltung und externen Dienstleistern 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.

K. ANLAGEN

Anlage 1: Planwerk zur VU

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