

Masterkurs Wintersemester 2018 - 19



VG Otterbach-Otterberg
Heimkirchen
(Ortsteil von Niederkirchen)



Entwicklungsperspektiven – Leben im ländlichen Raum

Projektbeschreibung

Niederkirchen hat in den letzten zehn Jahren ca. 200 Einwohner verloren. Der Ort bietet im Gegensatz zu manch anderen landwirtschaftlich geprägten Ortsgemeinden noch eine gute Infrastruktur. Mit Kindergarten, Schule, Arzt, Apotheke, Metzger und einem Landmaschinenhandel ist Niederkirchen noch ganz gut aufgestellt, jedoch ist durch die große Entfernung zur nächsten Autobahn bzw. zu dem Oberzentrum eine starke Abwanderung der Jüngeren festzustellen, die mit einer zunehmenden Leerstandsentwicklung korrespondiert. Die zunehmende Überalterung der Bevölkerung und die rückläufigen Privatinvestitionen in die Sanierung von Wohngebäuden befördern die Abwärtsentwicklung. Heimkirchen ist geprägt von schönen Hofanlagen mit Sandsteingebäuden im ortstypisch regionalen Stil, allerdings in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Eine gute Breitbandanbindung ist bereits vorhanden.

Folgende Fragestellungen können für Heimkirchen interessant sein: Welche Gebäude der Schlüsselgrundstücke haben eine erhaltenswerte Bausubstanz? Wo sind die konkreten Problemstellungen? Gibt es hierzu Lösungsansätze? Welche städtebaulichen Instrumente stehen zur Verfügung? Wie kann der Eigentümer strategisch zum Handeln (Investition oder Verkauf zu passendem Preis) aktiviert werden? Lohnt sich eine Investition? Gibt es Gebäude, die abgerissen werden können? Wie kann man den Ort reaktivieren? Welche Chancen bieten sich für den Ort? Wie kann der Ort aufgewertet werden?

Bestandsaufnahme:

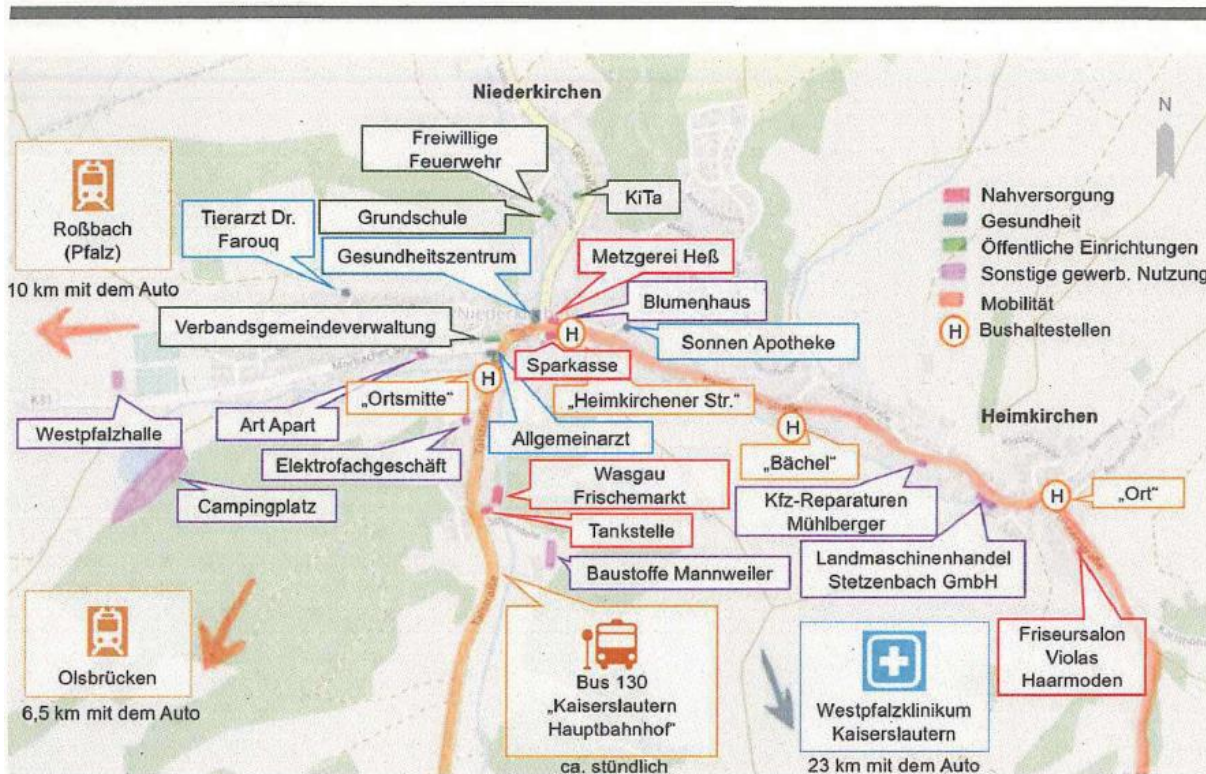
Mit Blick auf die Bevölkerungsentwicklung, genauer gesagt den Vergleich der Altersklassen, in Heimkirchen fällt eine überdurchschnittliche und dominante Präsenz der mittelalten Altersgruppe auf. Die 30 bis 65-Jährigen stellen die stärkste Altersgruppe im Ort. Der Anteil von Kindern und Jugendlichen liegt unter den Vergleichswerten des Landkreises, Bundeslandes und der Ortsgemeinde. (vgl. STATISTISCHES LANDESAMT RHEINLAND-PFALZ 2017, VERBANDSGEMEINDE OTTERBACH-OTTERBERG 2018, 2019)

Dieser geringe Anteil der jungen Altersgruppen birgt das Risiko, dass nur in Einzelne die Hoffnung gelegt werden kann, potenziell zukünftig im Ort zu bleiben und diesen zu stärken. Für die weiteren Analysen ergibt sich somit die Notwendigkeit und das Ziel, den Standort für junge Menschen und Familien attraktiver zu gestalten, um die junge Generation anzuziehen und dazu zu bringen ihren Wohnsitz in Heimkirchen einzunehmen.

Ausstattung und Anbindung

Heimkirchen profitiert als Ortsteil der Ortsgemeinde Niederkirchen von dessen vielfältigem Nahversorgungsangebot. In Heimkirchen selbst sind bis auf einen Friseursalon und einen Landmaschinenhandel keine Einrichtungen der Nahversorgung vorzufinden. Niederkirchen hingegen bietet neben einem „Wasgau Frischemarkt“ eine Metzgerei, eine Tankstelle, eine Sparkasse, sowie Ärzte und eine Apotheke. Zudem finden sich öffentliche Einrichtungen wie die Verbandsgemeindeverwaltung, die freiwillige Feuerwehr Niederkirchen, eine Kindertagesstätte und eine Grundschule. Weiterhin gibt es einige sonstige gewerbliche Nutzungen in Niederkirchen, wie verschiedene Fachgeschäfte oder einen Campingplatz.

Heimkirchen selbst ist durch die Buslinie 130 „Kaiserslautern Hauptbahnhof“ über die Bushaltestelle Heimkirchen „Ort“ mit Niederkirchen und dem nächstgelegenen Oberzentrum Kaiserslautern verbunden. Dort befindet sich auch das mit 23 km Fahrstrecke nächste Krankenhaus - das Westpfalzkrankenhaus. Die nächsten Bahnhöfe liegen in Roßbach (10 km Fahrtstrecke) und Olsbrücken (6,5 km Fahrtstrecke).



Ausstattung und Anbindung Heimkirchens an Niederkirchen

Für Heimkirchen wäre aufgrund des guten Nahversorgungsangebotes eine bessere Verbindung nach Niederkirchen über öffentliche Verkehrsmittel, vor allem an Wochenenden, wünschenswert. Bring-Dienste wären für die ältere, immobile Bevölkerung ebenfalls eine gut denkbare Ergänzung, da eine fußläufig zu erreichende Nahversorgung in Heimkirchen nicht gewährleistet werden kann. Empfehlenswert ist weiterhin, die zukünftige Entwicklung der Ärzte-Versorgung in Niederkirchen im Blick zu behalten.

Ortstypische Bebauung

Typisch für den Ortsteil Heimkirchen sind Sandsteinmauerwerke, welche größtenteils noch im Ursprungszustand vorzufinden sind. Ortstypisch sind weiterhin die großen, ehemals landwirtschaftlich genutzten Höfe, von denen heute nur noch wenige dieser Nutzung entsprechen. Die Sandsteingebäude haben typische Fenstergewände, Türstürze und Sandsteinsockel. Die meisten der Sandsteinscheunen werden aktuell als Garagen und Abstellflächen genutzt. Der Dorfplatz mit seinen unmittelbar umliegenden Gebäuden bildet den Ortskern Heimkirchens, auf den im folgenden Teil das Hauptaugenmerk gelegt wird, da sich um ihn herum bedeutende, erhaltenswerte Architektur gruppiert, welche gemeinsam mit der Brunnenstraße die Raumkanten um den Platzbereich bilden.



Ortstypische Bebauung in der Ortsmitte Heimkirchens

Im Einzelnen sind dies: die Kirche des Ortsteils mit ihrer dominant wirkenden Sandsteinstützmauer, das Wohngebäude des Bornweg 1, welches ebenfalls zum größten Teil noch im Ursprungszustand besteht. Weiterhin die angrenzende Scheune, die aktuell nicht genutzt wird und zum Verkauf steht, sowie das im Volksmund „Kloster“ in der Klosterstraße 25 und eine weitere Scheune, die heute noch immer landwirtschaftlich genutzt wird. Diese Scheune, in der Brunnenstraße 32, hat einen vorgesetzten Hof und beherbergt landwirtschaftliche Fahrzeuge sowie Futtersilos. Letztlich ist das Dorfgemeinschaftshaus zu nennen, welches für zahlreiche Feste und Stammtische genutzt wird.

Bürgerwerkstatt



Nach einer prägnanten Einführung, Vorstellung und Zieldefinition des Projektes folgte der Einstieg in eine lebendige Diskussion. Zusammengetragen wurden die Ergebnisse anschließend in einer Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken Einordnung (SWOT-Analyse). Folgendes Resultat konnte mit Hilfe der Anwesenden für Heimkirchen festgehalten werden:

Stärken:

- Historische Bebauung
- Starkes Vereinsleben
- Landschaftlich attraktiv
- Naturlehrpfad
- Dorffeste
(Kerwefest, Schlemmerwanderung)

Schwächen:

- Leerstand und Verwahrlosung der Gebäude
- Keine Gastronomie
- Enge Gehwege entlang der Brunnenstraße

Chancen:

- Relativ gute Nahversorgung durch Niederkirchen
- ÖPNV-Verbindung (Busverbindung im Stundentakt nach Kaiserslautern)

Risiken:

- Drohende Verschlechterung der Infrastruktur in der Umgebung (Wegfall von Ärzten und Apotheke)

Letztendlich konnten drei zentrale, für Planer relevante, Schwerpunkte zum weiteren Arbeitsverlauf herausgestellt werden. Die Leerstandsminimierung und die Stärkung der Ortsmitte mit besonderem Fokus auf eine neue Nutzung für das „Kloster“ und die Scheune.

Eine neue Perspektive für die Ortsmitte

Die Ortsmitte des Dorfes lässt sich in vier thematische Bereiche einteilen, die in ihrer Zentralität innerhalb des Ortes miteinander verbunden sind. Die Konzeption hat zum Ziel die ortstypischen Besonderheiten der Bebauung hervorzuheben und damit die Stärken des Ortes besser herauszustellen. In die Konzeptionen wurden weiterhin Ideen und Anregungen der Bevölkerung eingearbeitet. Durch Kooperation verschiedener Betriebe verschiedener Bereiche sollen neue Arbeitsplätze geschaffen werden, wodurch die lokale Bedeutung und Attraktivität Heimkirchens zukünftig steigt.



Die thematischen Bereiche, deren einzelne Konzepte letztlich gemeinsam funktionieren

Der Bereich „Kirche“

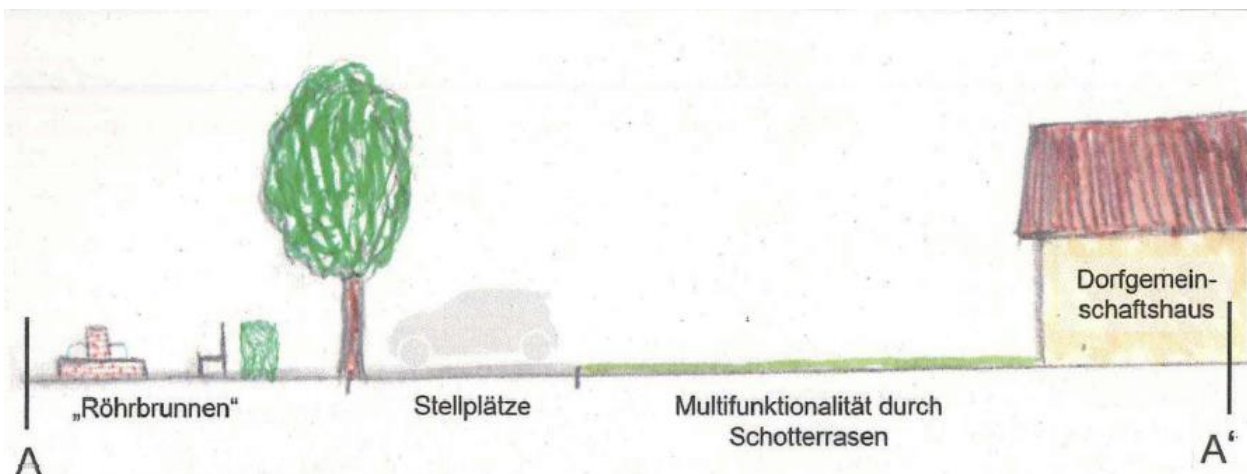
Der Bereich um die Kirche bietet neben einem gewissen Erholungswert durch die umliegende Begrünung und historische Architektur, vor allem durch den Spielplatz eine Anlaufstelle für Kinder. Mit seiner Nähe zum Dorfplatz und gleichzeitiger Entfernung zur Brunnenstraße ist dieser gut gelegen. Die Funktionalität der Bereiche „Dorfplatz“ und „Kirche“ ergänzen sich durch ihre räumliche Lage perfekt. Die Konzeption sieht daher keiner Veränderungen des Bereiches „Kirche“ vor. Lediglich wird empfohlen die bestehenden Funktionen auch in Zukunft aufrechtzuerhalten, da die Kirche, sowie die Kirchenmauer eine stark ortsbildprägende Bedeutung haben.



Blick auf die Kirche und den durch bürgerlichen Einsatz entstandenen Spielplatz

Der „Dorfplatz“

Der Dorfplatz ist mehrmals im Jahr Schauplatz von Festen. Er ist das gesellschaftliche Zentrum des Ortes und als öffentlicher Bereich für jedermann zugänglich. Derzeit wird er im Alltag als Parkplatz genutzt und fungiert zudem als Stellplatz für Altkleider- und Altglas-Container. Im östlichen Bereich des Dorfplatzes befindet sich das Dorfgemeinschaftshaus und im westlichen Bereich, zur Brunnenstraße hin, der durch bürgerliches Engagement restaurierte, historische Brunnen, sowie Bänke und eine hölzerne Pergola.



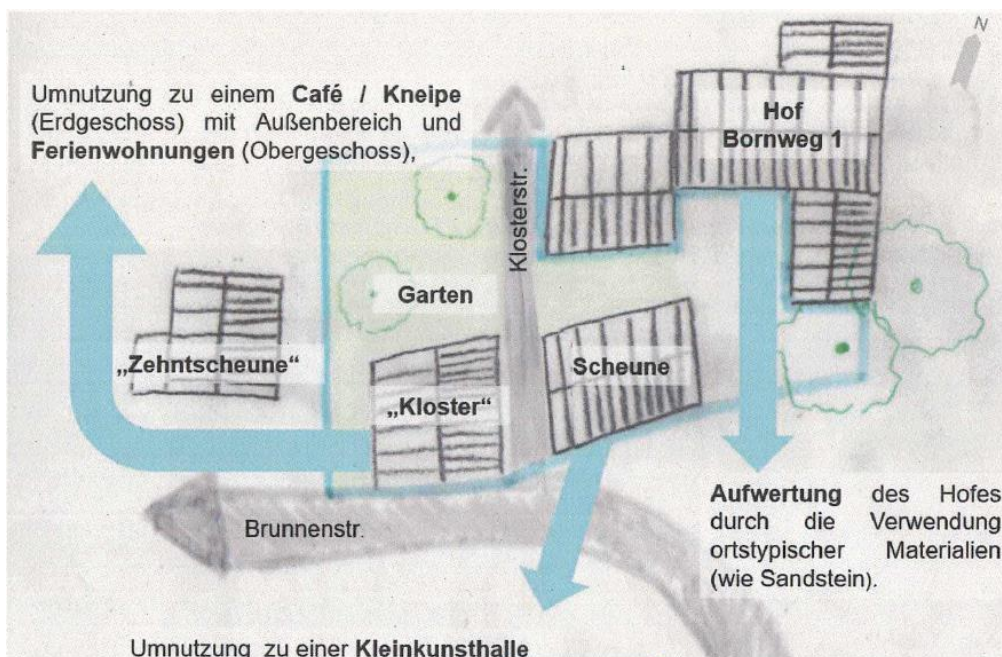
Visualisierung der Konzeption des Dorfplatzes mit Teilung durch Bodenbelag

Die Konzeption nimmt das Potenzial des Dorfplatzes auf und hebt dieses hervor. Um den Blick auf das Dorfgemeinschaftshaus als zentralen Punkt für die Bevölkerung im Ort zu verbessern und um die Sicht auf den historischen Brunnen freizugeben, sieht die Konzeption die Pergola, die kniehohle Mauer, sowie die Hecken-Bepflanzung zur Straße hin rückzubauen. Um die bisherige Funktion des Dorfplatzes aufrecht zu erhalten, wird empfohlen eine Teilung durch Bodenbelag vorzunehmen. Dabei ist angedacht zwei Drittel des Platzes zwischen Dorfgemeinschaftshaus und Brunnen-Bereich mit Schotterrasen zu belegen. Dadurch ergibt sich eine Multifunktionalität, indem der Bereich für Feste und gleichzeitig als Parkplatz genutzt werden kann. Weiterhin ergibt sich dadurch ein gewisses Versickerungspotenzial, welches in Regenzeiten aufgrund der Kanalisierung des Bornbachs förderlich wäre. Das verbleibende Drittel des Platzes ist als asphaltierter Stellplatz-Bereich angedacht, um parkende Autos an einer Stelle auf dem Platz zu konzentrieren. Zur optischen Aufwertung des Platzes ist angedacht die Altkleider- und Altglas-Container hinter dem Dorfgemeinschaftshaus zu platzieren, die Bushaltestelle zu erneuern und ortstypische Materialien zu verwenden, sowie die sehr zentral gelegene Trafo-Station dem Ortsbild anzupassen und ggf. als Info-Point zu nutzen.

Der Bereich „Kloster“

Im Bereich „Kloster“ ist vor allem der ehemalige Abtei-Sitz von Bedeutung. Umgangssprachlich wird er im Dorf als „Kloster“ bezeichnet. Das „Kloster“ wird derzeit bewohnt, obwohl Teile des Gebäudes einsturzgefährdet sind. Die angrenzende Scheune (Klosterstr. 2) steht leer. Beide Gebäude sind stark ortsbildprägend und damit unbedingt erhaltenswert.

Die Konzeption sieht eine Umnutzung der Gebäude vor. Als mögliche Nutzungen wurden bei der Bürgerwerkstatt ein Café, Ferienwohnungen und eine Kleinkunsthalle erarbeitet.

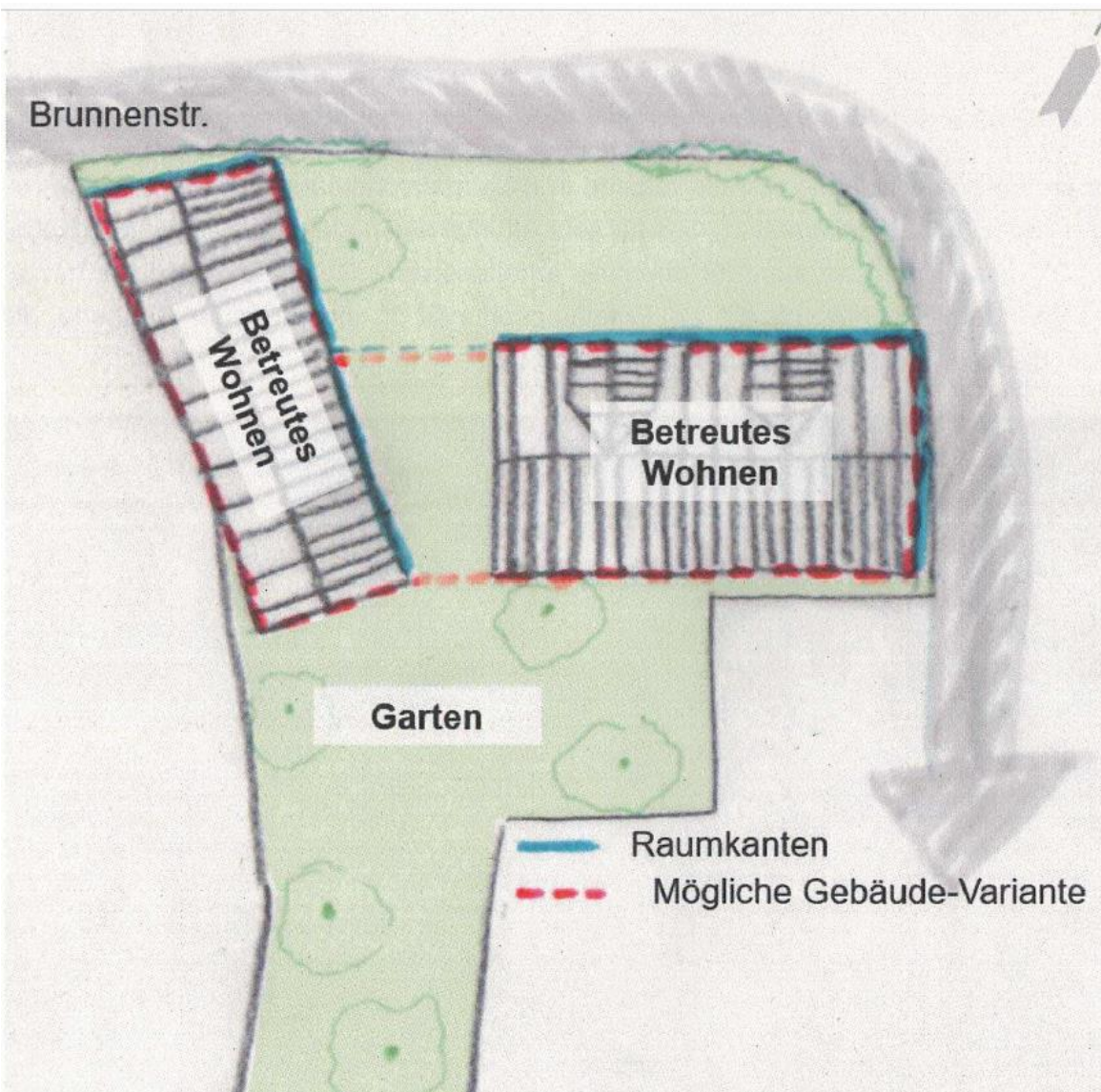


Visualisierung der Konzeption für den Bereich „Kloster“ mit Umnutzungen

Für das „Kloster“ wäre ein Café / Kneipe im Erdgeschoss angedacht, welches im ersten Stock Ferienwohnungen in dem Stil „Omas Haus“ vorsieht. Da in Heimkirchen keine Gastronomie-Betriebe ansässig sind, wäre so ein Faktor geschaffen, der Durchreisende zum Bleiben veranlasst. Außerdem wäre ein Treffpunkt für die junge Bevölkerung entstanden, da dies im Umkreis des Ortes kaum vorhanden ist. Um einer Café- / Kneipen- Nutzung Freifläche zu ermöglichen, könnte die Fläche nördlich und westlich um das Kloster herum dahingehend aufgewertet werden. Die Umnutzung der Scheune zu einer Kleinkunsthalle würde sich vor allem für den ansässigen Unterhaltungsverein und Gesangsverein anbieten. Dadurch wäre grundsätzlich ein kreativer Raum für alle Vereine im Ort geschaffen. In warmen Sommermonaten könnte das Scheunentor geöffnet bleiben und über die Klosterstraße hinweg mit der Nutzung des „Klosters“ kombiniert werden. Da der Bereich „Kloster“ stark ortsbildprägende Bebauung enthält, empfiehlt die Konzeption weiterhin den Eigentümer des Hofes Bornweg 1 zu kontaktieren und eine Aufwertung des Gebäudes und Hofbereiches mit ortstypischen Materialien zu erwirken.

Der Bereich „Altenhof“

Der Bereich „Altenhof“ ist derzeit durch die Wohn- und Scheunengebäude eines landwirtschaftlichen Betriebs genutzt. Mit seiner Lage in der Ortsmitte ist die Hofstruktur einerseits ortstypisch, aber andererseits unter optischen Gesichtspunkten entwicklungsbedürftig. In der Bürgerwerkstatt wurde klar, dass dieser Betrieb Liegenschaften außerhalb der Ortsmitte besitzt. Somit ergeben sich für die Konzeption zwei Möglichkeiten. Sollte der Hof an Ort und Stelle bleiben, sieht die Konzeption vor diesen weitmöglichst optisch aufzuwerten, indem mit dem Eigentümer entsprechende Maßnahmen besprochen werden. Sollte der landwirtschaftliche Betrieb entscheiden seinen Sitz komplett in die außerhalb der Ortsmitte gelegenen Liegenschaften zu verlegen, könnte dieser Teil der Ortsmitte neu gedacht werden. Wunsch der ansässigen Bürger Heimkirchens wäre dabei die Berücksichtigung der älteren Bevölkerung. So gab es die Idee eines „Betreuten Wohnens“ für ältere Menschen.

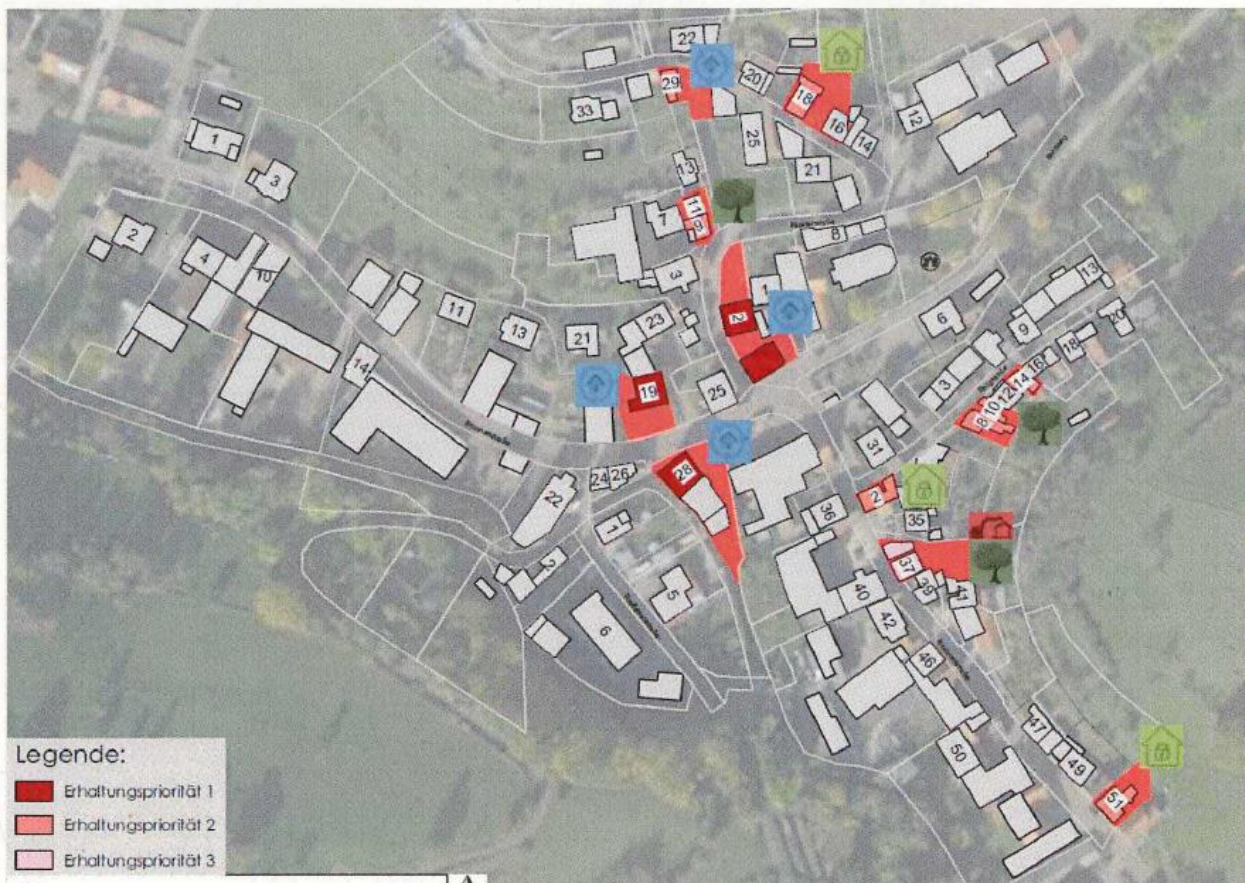


Visualisierung der Konzeption „Altenhof“

Es könnte mit der hiesigen Apotheke und Arztpraxis oder auch mit dem mobilen Pflegedienst Schwager in Otterberg kooperiert werden. Dadurch würden Arbeitsplätze geschaffen und ein lebhaftes Dorfgeschehen unterstützt. Ein entsprechender Neubau sollte sich den aktuellen Gebäude-Standorten und Kubaturen anpassen, um die historische gewachsene Struktur beizubehalten und die bisher bestehenden wichtigen Raumkanten wieder aufzufassen. Es sollte in Betracht gezogen werden Auflagen zur Gestaltung von Fassaden zu erlassen, um auch hier wieder ortstypische Materialien und Bauweisen zu fördern. Eine Grundflächenzahl von maximal 0,6 und eine Geschossflächenanzahl von zwei Vollgeschossen sollten dabei der Art und dem Maß der umgebenen Bebauung entsprechen. Der Hof, sowie die Bereiche südlich und westlich der Gebäude könnten als Garten und qualitätvolle Räume fungieren. Um den „Altenhof“ mit den drei anderen Bereichen der Ortsmitte über die Brunnenstraße hinweg zu verbinden, könnte ein Zebrastreifen für eine sichere Überquerung der Straße dienen und gleichzeitig als indirekte Verkehrsberuhigung innerhalb des Ortes wirken.

Strategien zum Umgang mit Leerstand

Die kartierten Leerstände wurden folgend in Erhaltungsprioritäten unterteilt. Diese reichen von „Erhaltungspriorität 1“, was für sehr erhaltenswert steht, über „Erhaltungspriorität 2“, diese Kategorie steht für ebenfalls erhaltenswerte Gebäude, allerdings mit etwas geringerer Priorität, bis hin zu „Erhaltungspriorität 3“, dies steht für Gebäude, die kaum bis keine Erhaltungspriorität mehr besitzen.



Zur Erhaltungspriorität 1 zählen vor allem die Gebäude im Ortskern, welche aufgrund ihrer historischen Bausubstanz und Bauweise sehr wichtig für den Ortsteil sind und auf jeden Fall erhalten werden sollten. Ein Beispiel hierfür ist die Brunnenstraße 19, die sogenannte „Zehntscheune“.

Zur Erhaltungspriorität 2 zählen alle Gebäude, die sich nicht in der unmittelbaren Ortsmitte befinden, aber aufgrund ihrer Bausubstanz und Bauweise in einem guten Zustand sind und somit erhalten werden sollten. Als Beispiel hierfür können die Klosterstraße 9 und 11 angesehen werden.

Zur Erhaltungspriorität 3 zählen alle Gebäude, die sich in einem desolaten Zustand befinden, aus welchem sich nur ein Abbruch der Gebäude ergibt und diese somit nicht mehr als Erhaltenswert angesehen werden können. Ein Beispiel hierfür stellen die beiden Gebäude in der Brunnenstraße 37 dar.

Im folgenden Schritt wurden konkrete Maßnahmen für die einzelnen Gebäude entwickelt, welche in Form von Icon in die Karte eingezeichnet wurden. Hierfür wurden vier verschiedene Maßnahmen entwickelt:



Erhaltenswerte Bebauung, die reaktiviert werden soll, teilweise auch Umnutzung denkbar

Reaktivierung insbesondere der **Erhaltenswerten Bausubstanz** in der Ortsmitte

Dies kann durch **Wohnnutzung** oder **Gewerbliche Nutzung** umgesetzt werden.

Ein konkretes Beispiel hierfür ist der Umbau der Zehntscheune in eine Hundepension



Bereits verkauft, Leerstand wird behoben

Einige Gebäude sind in der aktuellen Leerstandskartei noch als Leerstand eingetragen.

Wurden allerdings teilweise bereits **an Privatpersonen verkauft**.

Aus diesem Grund kann von einer **zeitnahen Behebung des Leerstands** ausgegangen werden.

Es sind keine weiteren Maßnahmen nötig.



Attraktivität der Gebäude soll durch Neuparzellierung der Grundstücke gesteigert werden

Einige der leerstehenden Gebäude besitzen **kaum bis kein Grundstück**.

Hierbei lässt sich ein Muster erkennen. Die Gebäude mit wenig frei nutzbarer Grundstücksfläche finden seltener einen Käufer als Gebäude mit großen Grundstücken.

Eine Maßnahme wäre daher die **Zusammenlegung verschiedener Grundstücke**, z.B. Klosterstraße 9 + 11



Abbruch baufälliger Gebäude + Schaffung von Freiflächen

Einige Gebäude befinden sich in einem **desolaten Zustand**.

Dies zeigt sich sowohl im Außenbereich als auch im Innenbereich.

Diese betroffenen Gebäude sollten abgerissen werden. Dadurch könnten **Freiflächen geschaffen** werden und somit die **Engstelle in der Brunnenstraße entschärft** werden.

Auch eine **Neubebauung des Grundstücks** wäre denkbar.

„Erhaltenswerte Bebauung, die reaktiviert werden soll, teilweise auch Umnutzung denkbar“ (*blau*), bei dieser Maßnahme soll vor allem die erhaltenswerte Bausubstanz in der Ortsmitte reaktiviert werden. Dies kann durch Wohnnutzung oder gewerbliche Nutzung umgesetzt werden. Ein konkretes Beispiel hierfür ist der Umbau der Zehntscheune in eine Hundepension.

„Bereits verkauft, Leerstand wird behoben“ (*hellgrün*), einige Gebäude sind in der aktuellen Leerstandskartei noch als Leerstand eingetragen, obwohl sie teilweise bereits an Privatpersonen verkauft wurden. Aus diesem Grund kann von einer zeitnahen Behebung des Leerstands ausgegangen werden. Für diese Gebäude sind keine weiteren Maßnahmen notwendig.

„Attraktivität der Gebäude soll durch Neuparzellierung der Grundstücke gesteigert werden“ (*dunkelgrün*), einige der leerstehenden Gebäude besitzen kaum bis keine weitere Grundstücksfläche, neben dem Gebäude. Hierbei lässt sich ein Muster erkennen. Die Gebäude mit wenig frei nutzbarer Grundstücksfläche finden seltener einen Käufer als Gebäude mit großen Grundstücken. Eine Maßnahme hierfür wäre daher die Zusammenlegung verschiedener angrenzender Grundstücke, zum Beispiel in der Klosterstraße 9 und 11.

„Abbruch baufälliger Gebäude und Schaffung von Freiflächen“ (*rot*), einige Gebäude Heimkirchen befinden sich in einem desolaten Zustand. Dies zeigt sich sowohl im Außenbereich als auch im Innenbereich. Diese betroffenen Gebäude sollten abgerissen werden. Dadurch könnten Freiflächen geschaffen werden und somit die Engstelle in der Brunnenstraße entschärft werden. Auch eine Neubebauung des Grundstücks wäre denkbar.

Schlussendlich lässt sich für den Standort Heimkirchen folgendes Resümee ziehen. Heimkirchen ist ein Ort für Liebhaber. Genauer gesagt für Menschen, die die ortstypische Bebauung schätzen und erhalten wollen. Grundsätzlich hat Heimkirchen mit einer ausreichenden Nahversorgung durch Niederkirchen, einer belebten Vereinsstruktur, einer engagierten Bürgergesellschaft und Grundstücken mit Ausbaupotenzial gute Voraussetzungen sich als attraktiver Wohnstandort zu positionieren.

Anhand der vorherigen Analysen ergeben sich für die Ortsentwicklung die folgenden Ziele. Erstens die Erhaltung der ortsbildprägenden Gebäudesubstanz in der Ortsmitte und die Suche nach neuen Nutzungen für das „Kloster“. Zweitens die Reduzierung der Gebäudeleerstände in Form einer proaktiven gemeindlichen Altbauaktivierungsstrategie. Drittens Werbung für den Ort und somit die Gewinnung von Interessenten für erhaltenswerte Gebäude und Baulücken. Primär wäre es für das Konzept um den „Altenhof“ essenziell, Investoren miteinzubeziehen.

Zur Unterstützung der Ziele konnten anschließend Instrumente ausgearbeitet und anhand eines Werkzeugkastens dargestellt werden. Als wichtigste informelle Maßnahme lässt sich die **Mitnahme und Motivation** der Bewohner definieren. Der baukulturelle Wert der historischen Ortsmitte muss als Besonderheit erkannt und wertgeschätzt werden. Im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit wäre es zudem notwendig für Werbung zu sorgen und eine Beratungsfunktion, beispielsweise beim Umbau, zu gewährleisten. Zudem gilt es das bürgerliche Engagement grundsätzlich zu unterstützen, positive Beispiele als Ideen für Projekte zu nutzen sowie die Internetpräsenz auszubauen. Zur Klärung der Motivationslage der Eigentümer von leerstehenden Gebäuden und der Vermittlung neuer Interessenten für die Gebäude im Bedarfsfall, wäre es ratsam unmittelbar die Eigentümer zu kontaktieren sowie Investoren für die Umsetzung zu akquirieren.

Als nächstes Instrument kann die **Umnutzung** oder die **Zwischennutzung** von Gebäuden genannt werden. Anhand konkreter Umnutzungsvorschläge und Maßnahmen für potenzielle Interessenten könnten Gebäude vor weiterem Verfall bewahrt und somit zu einer Verbesserung des Erscheinungsbildes des Bestandes beitragen.

Für Heimkirchen ist es von besonderer Relevanz **vermarktbar Grundstücksgrößen**, die nach Lage, Form und Größe für Nutzungen geeignet sind, zu schaffen. Daher rückt die Umlegung nach §§ 45ff BauGB in den Fokus. Durch Arrondierung oder Zusammenlegung könnten zu kleine oder unvorteilhaft geschnittene Grundstücke neu parzelliert werden.

Als relevantes rechtliches Druckmittel zur Durchsetzung städtebaulicher Interessen fungieren die Städtebaulichen Gebote (§§ 175-179 BauGB) als Instrumente der Planverwirklichung. Diese sind besonders dafür da, um gegen die, in kleinen Orten oftmals zunehmende Verwahrlosung leerstehender Gebäude, vorzugehen. Für Heimkirchen erforderlich wären primär das **Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot** nach § 177 BauGB, welches der Beseitigung oder Behebung von Missständen oder Mängeln dient sowie das **Rückbau- und Entsiegelungsgebot** nach § 179 BauGB (vgl. SPANNOWSKY 2015/2016: 26). Das Rückbau- und Entsiegelungsgebot kann den Eigentümer dazu verpflichten, die *„(teilweise) Beseitigung einer baulichen Anlage zu dulden, wenn die Anlage den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entspricht und diesen auch nicht angepasst werden kann oder wenn die Anlage Missstände oder Mängel im*

Sinne des § 177 BauGB aufweist, die auch durch eine Modernisierung oder Instandsetzung nicht behoben werden können.“ (SPANNOWSKY 2015/2016: 27).

Zudem könnte geprüft werden, ob der Erlass einer **Erhaltungssatzung** nach §172 BauGB für den Ortskern gerechtfertigt werden kann. Schutzziele der Erhaltungssatzung können die Erhaltung städtebaulicher Eigenart und Gestaltung oder die Unterstützung städtebaulicher Umstrukturierungen sein. Im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung bedürfen Vorhaben einer zusätzlichen Genehmigung durch die Gemeinde. Auf diese Weise wäre es möglich, die ortsbildprägenden Besonderheiten Heimkirchens zu erhalten.

Sofern es sich im Einzelfall um **städtebauliche Sanierungsmaßnahmen** nach §§ 136 ff BauGB handelt, besteht für die Gemeinde die Möglichkeit, im Sinne der Allgemeinheit, städtebauliche Missstände durch die Ausweisung eines Sanierungsgebietes zu beheben und den Ort wesentlich zu verbessern oder umzugestalten. *„Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht oder das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist“ (SPANNOWSKY 2015/2016: 22).*

Finanzielle Förderung und Unterstützung könnte durch die Nutzung verschiedener Städtebaufördermittel realisiert werden. Hier sind zu nennen LEADER Projekte oder Dorferneuerungsprogramme.

Um die genannten Instrumente greifbarer zu machen, wurden ergänzend für Heimkirchen Vorschläge zum weiteren Vorgehen, im Rahmen einer Handlungsempfehlung formuliert, die der kurz-, mittel- und langfristigen Realisierbarkeit zugeordnet werden können.

Kurzfristig gesehen, sprich im Laufe des nächsten Jahres, sollten die Anwohner für Werte der historischen Bausubstanz in der Ortsmitte sensibilisiert werden. Zudem könnte Heimkirchen einen Aufnahmeantrag als Schwerpunktgemeinde der Dorferneuerung stellen, um finanzielle Zuschüsse zu erlangen.

Mittelfristig, in einem Zeitraum von 2-4 Jahren wäre es denkbar, die Dorfmoderation und das Dorferneuerungskonzept zu bearbeiten sowie proaktive Altbauaktivierungsstrategien zu erarbeiten und umzusetzen. Dabei sollten den Eigentümern und Bauwilligen auch Beratungsleistungen geboten werden.

Auf lange Sicht, abzielend auf einen Zeitraum von ab 5 Jahren, sollten erste Maßnahmen konkret umgesetzt werden. Zum Beispiel die Neuordnung von Grundstückszuschnitten oder die zuvor vorgestellten Konzepte für den „Altenhof“ und die Scheune.



VG Ramstein-Miesenbach
Katzenbach
(Ortsteil von Hütschenhausen)



Umgang mit ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofanlagen und Neubaukonzept für ausgewählte Bereiche

Projektbeschreibung

In der Gemeinde Hütschenhausen-Katzenbach gibt es aktuell viele Bauvoranfragen mit der Intention die ortsbildprägende Bausubstanz abzureißen und viele kleine Reihenhäuser, auch in 2ter Reihe, oft auch für Amerikaner neu zu errichten. Dies ist nach §34 BauGB oft nicht zu verhindern.

Im Ort steht gerade ein Generationenwechsel an. Die älteren Bewohner können ihren Hof oft nicht mehr bewirtschaften. Die Gebäude entsprechen jedoch meist nicht den Wohnansprüchen der jungen Generation. Diese möchten zwar gerne im Dorf bleiben, sehen sich aber nicht in der Lage die hohen Sanierungskosten für die gesamte Hofanlage aufzubringen. Ein Abriss der Gebäude ist nicht im Sinne der Bewohner und würde auch mit einem Verlust des Ortsbildes einhergehen.

Um dies zu verhindern soll ein Konzept ausgearbeitet werden, das aufzeigt welche Gebäude im Sinne der Dorfgemeinschaft erhaltenswert und ortsbildprägend sind. Was soll unverändert bleiben und was kann in welcher Form verändert werden? Wie kann der Charakter des Straßendorfes erhalten bleiben? Wo kann ein neues Gebäude, evtl. auch in 2ter Reihe errichtet werden?

Konzeptionen in der Ortsentwicklung - Katzenbach -

Lage und Ausgangssituation

Der Ort Katzenbach zählt ca. 620 Einwohner und ist der kleinste und östlichste Ortsteil der Gemeinde Hütschenhausen (ca. 3.900 Einwohner) und grenzt an Spesbach. Katzenbach liegt etwa 20 Kilometer westlich von Kaiserlautern und befindet sich verkehrstechnisch günstig in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A 62 und wird durch diese vom westlich des Ramsteiner Ortskerns gelegenen Gewerbegebiet getrennt (vgl. STATISTISCHES LANDESAMT RHEINLAND-PFALZ 2017). Die Form Katzenbachs ist typisch für die eines sogenannten Straßendorfes (vgl. HENKEL 2004: 123). Die Genese des Ortes fand entlang der Hauptstraße (Brunnenstraße) statt. Die Flur- bzw. Grundstücke grenzen direkt an die Straße und verlaufen von der Straße ausgehend in schmalen und langgezogenen Streifen (Streifenflur) (vgl. LINAU 1995: 162ff.).

Projektbeschreibung

Die im Folgenden dargestellten Ergebnisse dienen als Einstieg in die Dorferneuerung in Zusammenarbeit mit dem Landkreis Kaiserslautern. Ziel ist es, Möglichkeiten aufzuzeigen, wie der Ort für neue Einwohner attraktiver wird, ohne dabei historische und ortsbildprägende Hofstrukturen zu zerstören. Daher bilden folgende Leitfragen das Grundgerüst der nachfolgenden Analysen:

- Welche Baustrukturen sind historisch wertvoll und ortsbildprägend?
- Wie können diese Gebäude umgenutzt werden?

Projekttablauf

Auch in Katzenbach kam es zu Beginn des Projektes zur ersten Kontaktaufnahme mit lokalen Akteuren. Im Zuge mehrerer selbstständiger Ortsbegehungen wurden die ortsbildprägenden Hofanlagen fotografiert und ihr Zustand, sowie ihr historischer Wert aufgenommen. Im Januar folgte eine Besichtigung des Hofes Domokos (Brunnenstraße 11).



Hof Domokos (Brunnenstraße 11)

Die Hofanlage wird von den neuen Eigentümern u.a. als Tierarztpraxis für Osteopathie und ganzheitliche Heilkunst genutzt. Weitere Pläne sehen die Nutzung der alten Scheunen als weitere Behandlungs- und Seminarräume vor. Der Hof Domokos kann somit als Musterbeispiel für die gelungene Umnutzung einer ehemaligen Hofanlage bei gleichzeitiger Erhaltung des historischen Ortsbildes gesehen werden.

In der anschließenden Entwurfswerkstatt konnten alle erhaltenswerten Hofanlagen zusammengetragen und Konzepte und Ideen entwickelt werden, wie die Umnutzung der alten Hofanlagen und die Erhaltung der historischen und ortbildprägenden Bebauung in Katzenbach vereint werden könnten.



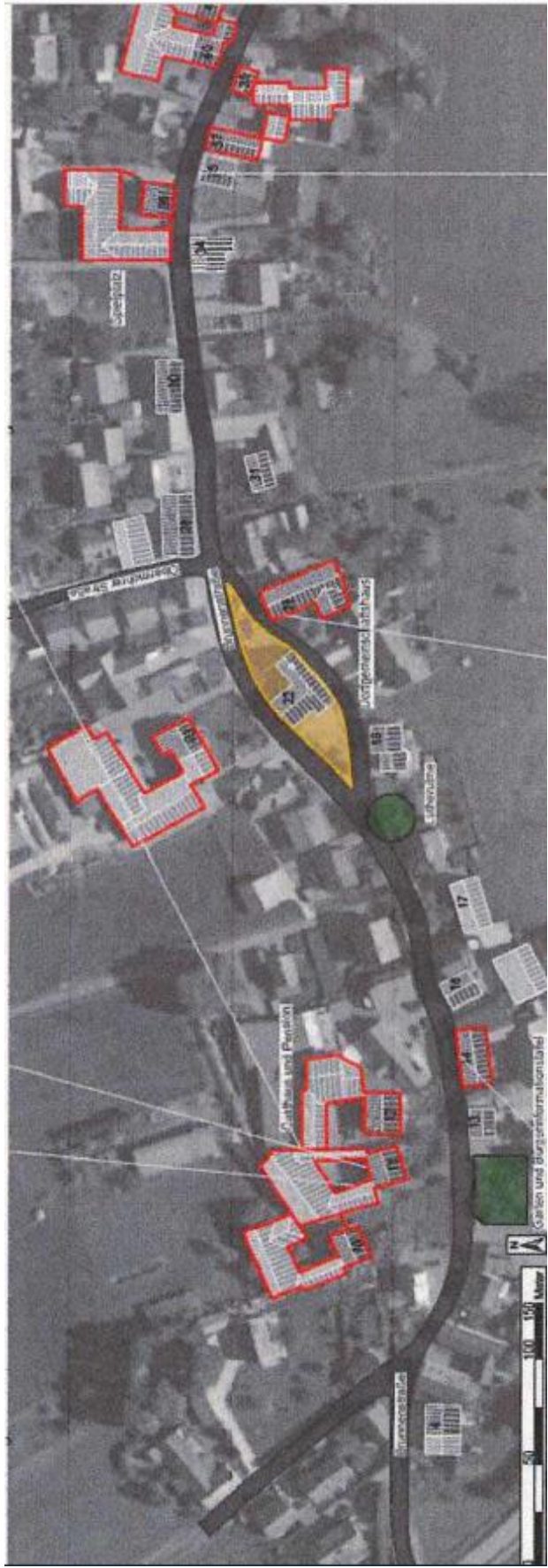
Entwurfswerkstatt Katzenbach

Die bis zu diesem Zeitpunkt analogen Entwürfe wurden im Folgenden digitalisiert. Am 05.02.2019 wurden die Ergebnisse allen mitwirkenden Akteuren der Verwaltungsebene, sowie allen interessierten Bürgerinnen und Bürgern Heimkirchens, durch eine Ausstellung in der Kreisverwaltung der Landkreises Kaiserslautern, vorgestellt.

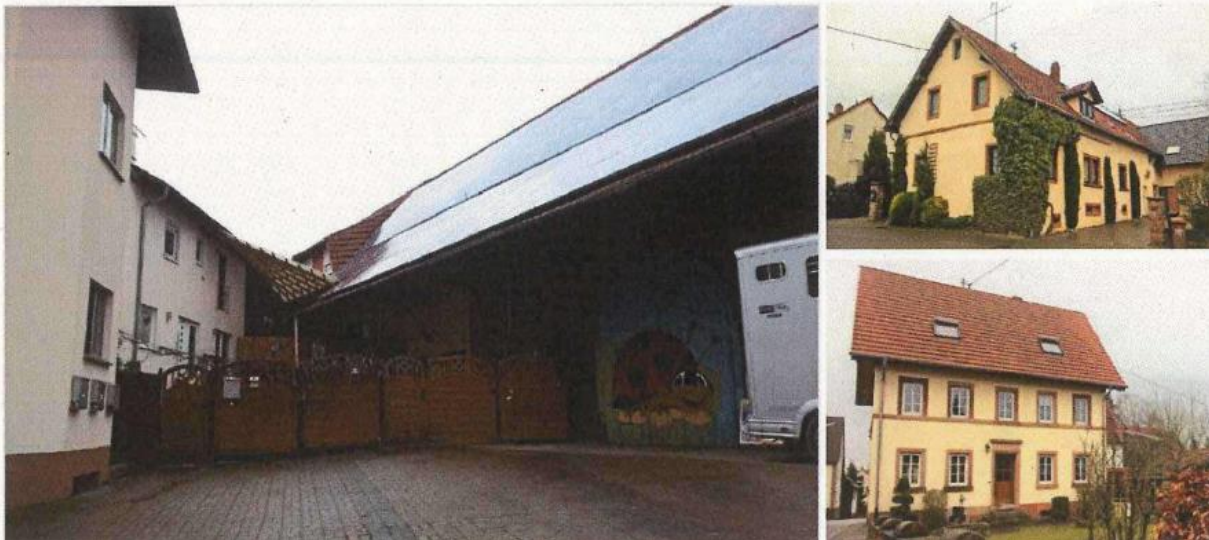
Bestandsaufnahme der ortstypischen Bebauung

Das besondere an Katzenbach sind seine historischen Hofanlagen, die für das Ortsbild prägend und zumeist noch relativ gut erhalten sind.

Einen wesentlichen Einfluss auf die Entwicklung des Ortes hatte die Landwirtschaft als Einkommensfaktor für die Bewohner. Es gab bis in das 20. Jahrhundert hinein viele Bauernfamilien, die vom Erwerb ihrer bestellten Flächen lebten. Dementsprechend ist das Ortsbild durch viele bäuerliche Gehöfte geprägt, welche zu einer unverkennbaren pragmatischen Strukturierung der Grundstücksflächen führt. Auffallend ist die charakteristische architektonische Gestaltung der Gebäude. Die Gebäude sind aus Sandstein gebaut. Es wurde an vielen Stellen Funktionalität mit Ästhetik verbunden. Die Hofanlagen sind meist direkt an der Straße gebaut und setzen sich aus Wohngebäuden mit anschließenden Wirtschaftsgebäuden zusammen. Charakteristisch für diese Hofanlagen ist die lange und schmale Form, die sich aus der erwähnten Streifenflur ergibt.



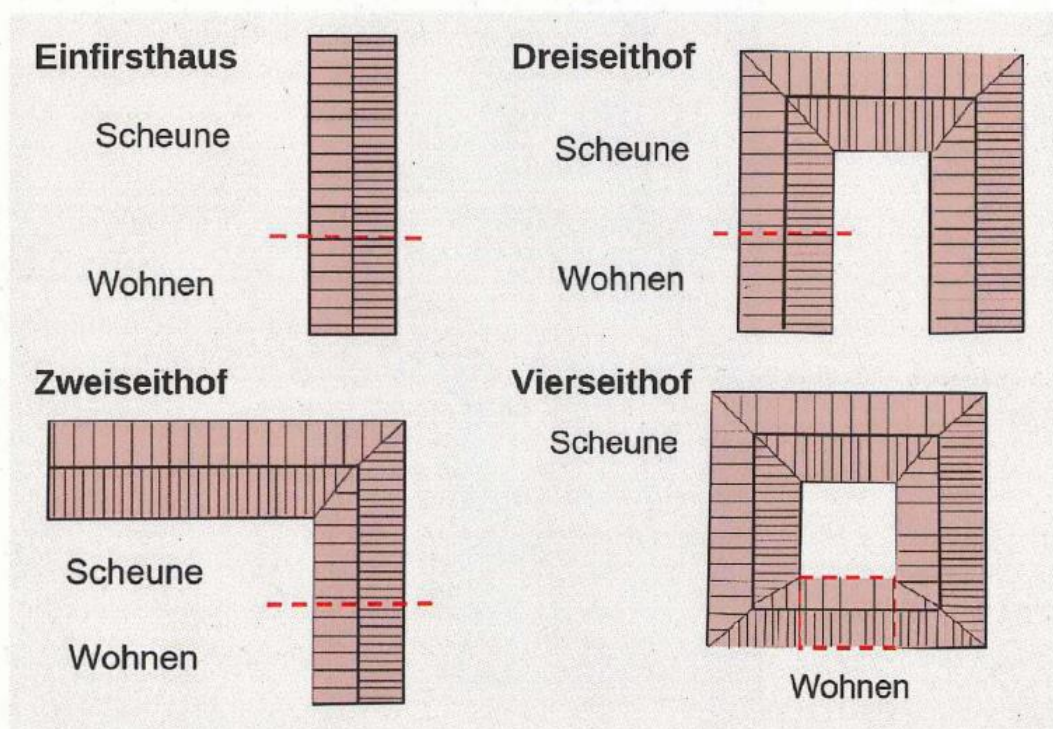
Übersicht über die ortsbildprägende Bebauung in Katzenbach



Ortstypische Bebauung in der Brunnen- und Weltersbacherstraße

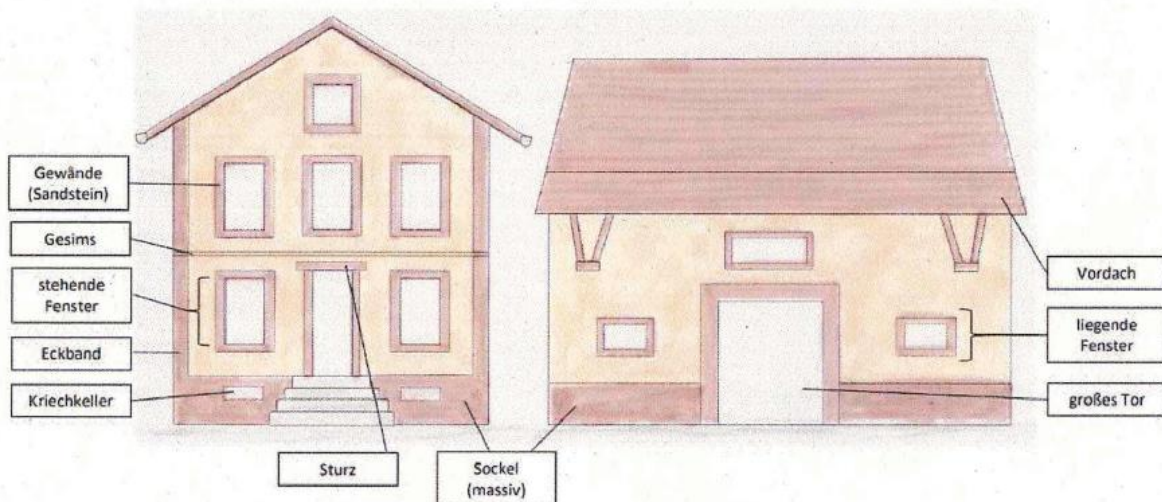
Bautypologische Besonderheiten

Wohnbereiche für Familien und gleichzeitig die Nutztiere sowie die Gerätschaften unter einem Dach zu bringen ist kostengünstiger und beim Bau mit weniger Aufwand verbunden. Unterschieden werden die Hofstrukturen in Einfirsthäuser und des Weiteren in Zweiseit-, Dreiseit und Vierseithöfe. Durch die Anordnung der Gebäude lässt sich wiederum Wohlstand ausdrücken, denn nicht jeder konnte sich einen von mehreren Seiten umschlossenen Hof leisten. Beispiele für die einzelnen Hofstrukturen gibt es in Katzenbach zu finden. Die Brunnenstraße 41 ist ein typisches Einfirsthaus, bei den Hausnummern 40 und 49 handelt es sich um Zweiseithöfe. Vertreter für den Dreiseithof sind Brunnenstraße 12, welcher ein Gasthaus und Pension beherbergt, und 23, welcher noch heute als Bauernhof genutzt wird. Typische Vierseithöfe sind Brunnenstraße 11 und 12.



Vorherrschender Baustoff ist der, wie in der gesamten Pfalz, regional verfügbare Sandstein. Alle älteren Gebäude des Ortes wurden aus rotem Sandstein gemauert und teilweise verputzt.

Die Gewände der zumeist hochformatigen Tür- und Fensterrahmen sowie das Gesims und die Eckbänder haben nicht nur eine gestalterische Funktion. Sandstein ist viel leichter behauen und kann ohne zu großen Aufwand sehr präzise gearbeitet werden. Es lassen sich Türen und Fenster sehr passgenau in ihren Rahmen einsetzen, wodurch sich ein hoher Grad an Luftdichtheit und damit Energieeffizienz erzielen lässt. Das Gesims bildet neben der nach außen hin wirkenden Abtrennung der Geschosse als Tropfkante, welche die darunter liegenden Wände vor Verschmutzung durch Regenwasser schützt. Das Vordach an den Scheunen dient als Witterungsschutz für Mensch und Maschine bei Arbeiten im Freien.



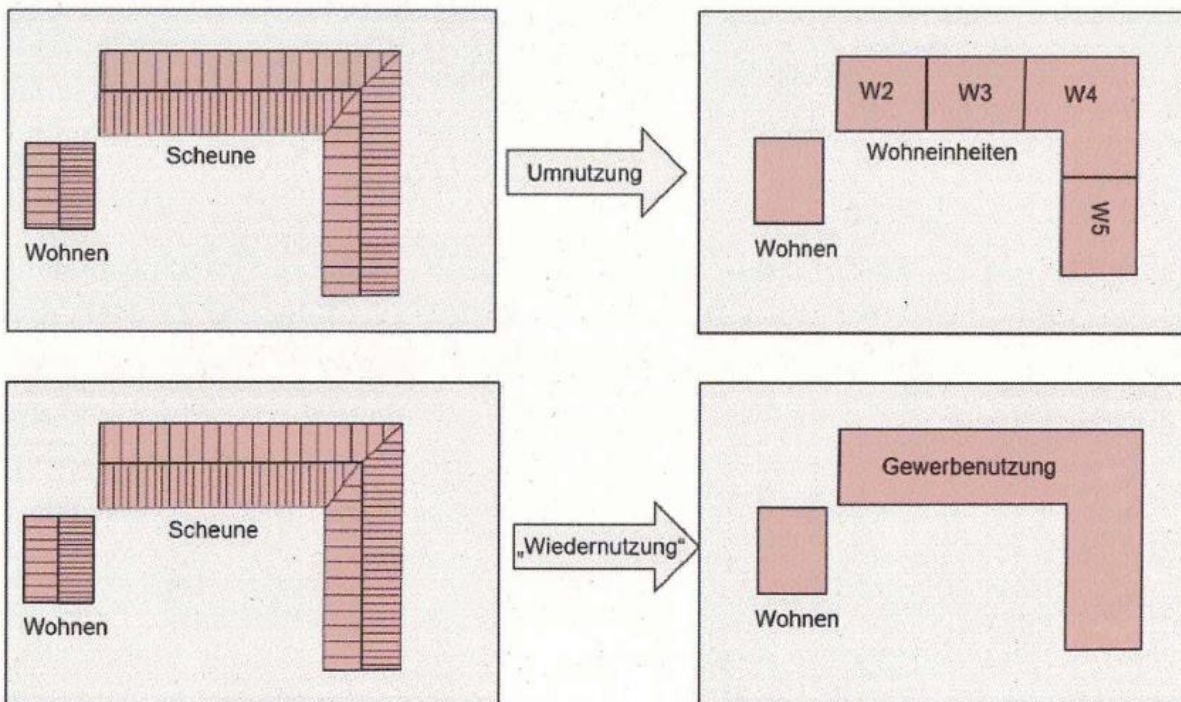
Konzeption zur „Erhaltung historischer Strukturen“

In der Nähe Katzenbachs befindet sich die amerikanische Airbase Ramstein. Einige der dort arbeitenden US-Bürger suchen nach Wohnungen im Umland. Dabei bietet sich Katzenbach durch seine hervorragende Verkehrslage sehr gut an. Investoren sehen darin ein gutes Geschäft. Sie kaufen Bauland in Katzenbach auf und lassen kleine Einfamilien-Reihenhäuser darauf errichten. Es sind sehr untypische Objekte im sonst so homogenen Ortsbild. Die Gebäude der Brunnenstraße 44 sind hierfür ein gutes Beispiel. Im schlimmsten Fall kann es in den nächsten Jahren zum Abriss lehrstehender Bauernhäuser oder Scheunen kommen, damit Platz für weitere Einfamilienhäuser geschaffen wird. Katzenbach würde somit seinen Charme durch den Verlust seines Ortsbildes verlieren. Um dieser Tendenz in der Entwicklung entgegen zu wirken, sind die Akteure gefordert.

Den Hausbesitzern und Bewohnern des Ortes muss die Schönheit des Ortes bewusst gemacht werden. Dies allein reicht jedoch nicht um Hofstrukturen zu erhalten. Es müssen schlüssige Nutzungskonzepte vorgelegt werden. Die bestehenden Wohn- und

Wirtschaftsgebäude sind prädestiniert dafür weiterhin in ihrer Trennung als Wohnbäude und einem Teil zur wirtschaftlichen bzw. gewerblichen Nutzung verwendet werden. Handwerksbetriebe wie beispielsweise Schreinereien, Bäckereien oder Milchbrauereien würden sich dort ansiedeln lassen. Die Gebäude könnten zu Kindertagesstätte oder Büros für IT Unternehmen umgebaut werden.

Eine andere Umnutzungsvariante ist der Umbau der Wirtschaftsgebäude zu Wohnheiten. So wird zum einen dem Wohn-Nachfrage durch u.a. die Amerikaner gerecht geworden und zum anderen trotzdem die ortstypische Bebauung erhalten.



Werkzeugkasten und Handlungsempfehlung

Zusammengefasst ist Katzenbach ein landwirtschaftlich geprägtes Straßendorf mit viel Potenzial für künftige Hofbesitzer. Die gute Anbindung an den überregionalen Verkehr und eine ausreichende Nahversorgung im Umkreis reihen sich ein. Um die Potenziale auch künftig erhalten zu können und dem Abriss alter Hofstrukturen für Neubauten entgegenzuwirken, ergibt sich die Leitlinie: „Der Erhalt der ortsbildprägenden Bebauung durch Umnutzung oder Wiedernutzung der Hofstrukturen“.

Dafür muss das weitere Vorgehen gut durchdacht werden. Die Bewohner müssen für die historische Bausubstanz sensibilisiert werden. Wissen sie um den Wert des Ortes, bedarf es der Beratungsleistung und finanziellen Unterstützung, um die Bestrebungen zum Umbau und Erhalt zu fördern. Vorschläge zur Umnutzung können Anreize geben in den Ort zu investieren. Die ersten Maßnahmen sind umzusetzen, um das Potential und die Möglichkeiten der Umnutzung aufzeigen zu können. Letztlich können durch Umbau statt Abriss Gebäude reaktiviert werden und die Zahl der Wohneinheiten könnte steigen. **Mitnahme und Motivation** der Bewohner und der zukünftigen Bewohner

sind auch hier die wichtigste informelle Maßnahme. **Umnutzung** ist in Katzenbach ein zentrales Instrument.

Finanzielle Förderung und Unterstützung durch LEADER oder die Dorferneuerung sind denkbar. Gleichzeitig könnten Investoren durch überzeugende Konzepte von Wohn- und Wirtschaftsnutzung begeistern werden.

Als rechtliche Planverwirklichungsinstrumente können das **Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot** nach § 177 BauGB und die **Erhaltungssatzung** nach § 172 BauGB angewandt werden. Ebenso könnten örtlich Bauvorschriften, wie eine **Gestaltungssatzung** nach § 88 LBO, erlassen werden, um das ortstypische Erscheinungsbild zu sichern und Neubauten einzugliedern.

Um die genannten Instrumente greifbarer zu machen, wurden auch für Katzenbach Vorschläge zum weiteren Vorgehen, im Rahmen einer Handlungsempfehlung formuliert, die der kurz-, mittel- und langfristigen Realisierbarkeit zugeordnet werden können.

Kurzfristig gesehen, sprich im Laufe des nächsten Jahres, sollten die Anwohner für Werte der historischen Bausubstanz sensibilisiert werden. Es sollte beratend und unterstützend zur Seite gestanden werden und die Aufnahme des Themas „ortsbildprägende Bebauung“ in die Dorfmoderation und das Dorferneuerungskonzept sollte erfolgen.

Mittelfristig, in einem Zeitraum von 2-4 Jahren sollten konkrete Umbaupläne entwickelt werden, das Thema „ortstypische Bebauung“ sollte stärker in die Ortsentwicklung integriert werden und der Dorfgemeinschaftsbereich sollte bei der Dorferneuerung ebenfalls verstärkt als zentrale, historische Mitte des Ortes betrachtet werden.

Auf lange Sicht, abzielend auf einen Zeitraum von ab 5 Jahren, sollten erste Maßnahmen umgesetzt werden und die Unterstützung der Eigentümer bei Umbauarbeiten weiterhin sichergestellt werden.

Handlungsempfehlung

Katzenbach ist ein landwirtschaftlich geprägtes Straßendorf mit viel Potenzial für künftige Hofbesitzer. Es bietet durch seine gute Anbindung an den überregionalen Verkehr und eine ausreichende Nahversorgung im Umkreis genug Raum für kreative Nutzungskonzepte. Um die Potenziale des Dorfes zu erhalten und dem Abriss alter Hofstrukturen für Neubauten entgegenzuwirken, ergibt sich folgende Empfehlung für die Zukunft:

Erhalt der Ortsbildprägenden Bebauung durch Umnutzung oder „Wiedernutzung“ der Hofstrukturen.



Bewohner mitnehmen, baukulturellen Wert der historischen Ortsmitte erkennen und wertschätzen



Örtliche Bauvorschrift erlassen (**Gestaltungssatzung**) § 88 BauO



Investorenakquise
• Konzept Wohnnutzung
• Konzept Arbeiten und Wohnen



Städtebauliche Gebote (§§ 175-179 BauGB)
• Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot (§ 177 BauGB)
Erhaltungssatzung (§ 172 BauGB)
• Erhaltung städtebaulicher Eigenart/Gestaltung
• Unterstützung städtebaulicher Umstrukturierungen

• Eigentümer **aktivieren** und **beraten**
• Mit Eigentümers zu deren Entwicklungsabsichten von erhaltenswerten historischen Objekten austauschen
• Bauwillige beraten
• Ggf. Neue Interessenten für Gebäude vermitteln



Gebäude **umnutzen**

- Vorschläge für potenzielle Interessenten
- Maßnahmen zur Bewahrung vor Verfall formulieren
- Umbau statt Abriss
- Zahl der Wohneinheiten verändern
- Reaktivierung



Öffentlichkeitsarbeit
• Werben und Beraten
• Ergebnissen durch Beispiele aufzeigen
• Internetpräsenz



Förderung und finanzielle Unterstützung
• LEADER Projekt
• Dorfneuerung



Vorschläge zum weiteren Vorgehen

kurzfristig
2019

- Bevölkerung für historische Bausubstanzen sensibilisieren
- Beraten und Unterstützen
- Aufnahme als Thema in Dorfmoderation und Dorferneuerungskonzept

mittelfristig
2-4 Jahre

- Konkrete Umbaupläne entwickeln
- Das Thema "ortstypische Bebauung in Ortsentwicklung integrieren"
- Bei Dorfneuerung Dorfgemeinschaftsbereich aufnehmen und beachten

langfristig
ab 5 Jahre

- Erste Maßnahmen umsetzen
- Unterstützung der Eigentümer bei Umbau sicherstellen