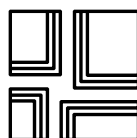


„Barockstadt“ Kirchheimbolanden

Vorbereitende Untersuchungen und Entwicklungskonzept

im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Historische Stadtbereiche“

Ergebnisbericht –Juni 2015



Rittmannsperger Architekten GmbH
Bauplanung + Stadtplanung,
Sanierungsbetreuung
Ludwigshöhstraße 9, **64285 Darmstadt**
Telefon (06151) 9680-0, Telefax (06151) 9680-12

„Barockstadt“ Kirchheimbolanden

Vorbereitende Untersuchungen und Entwicklungskonzept

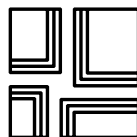
im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Historische Stadtbereiche“

Ergebnisbericht – Juni 2015

Auftraggeber: Stadt Kirchheimbolanden
Neue Allee 2
67292 Kirchheimbolanden

Auftragnehmer: Rittmannsperger Architekten GmbH

Erarbeitet von: Dipl.-Ing. Reiner Meysel
Dipl.-Ing. Bauassessorin Ulrike Gaube



Rittmannsperger Architekten GmbH
Bauplanung + Stadtplanung,
Sanierungsbetreuung
Ludwigshöhstraße 9, **64285 Darmstadt**
Telefon (06151) 9680-0, Telefax (06151) 9680-12

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	9
1.1	Ausgangssituation	9
1.2	Lage der Stadt Kirchheimbolanden	9
1.3	Lage des Untersuchungsgebietes	10
1.4	Stadtbaugeschichtliche Entwicklung	9
1.4.1	Mittelalter	9
1.4.2	Barock	9
	Schlossgarten	10
	Terrassengarten	11
	Küchengarten	12
1.4.3	Klassizismus bis heute	12
1.5	Übergeordnete Planungen und Konzepte	15
1.5.1	Landes- und Regionalplanung	15
1.5.2	Bauleitplanung	15
1.5.3	Gestaltungssatzung	16
1.5.4	Einzelhandel	17
1.5.5	Leitbild	18
1.5.6	Energie- und Klimakonzept	19
1.5.7	Spielleitplanung	19
1.5.8	Zusammenfassung übergeordnete Planungen und Konzepte	20
1.6	Bisherige städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen	21
1.6.1	Vorbereitende Untersuchungen Sanierung Altstadt	21
1.6.2	Sanierungsgebiet Altstadt	21
1.7	Projekte in Planung bzw. Realisierung	22
1.7.1	Stadthalle an der Orangerie	22
1.7.2	Dr.-Edeltraut-Sießl-Allee	22
1.7.3	Neues Wohnen am Schlossgarten	23
1.7.4	Sanierung Museum im Stadtpalais	23
1.7.5	Sanierung Haus der Jugend	23
2	Bestandsaufnahme und Analyse	25
2.1	Vorgehensweise	25
	Datenmaterial der Stadt Kirchheimbolanden	25
	Begehungen	25
	Interviews	25
	Runder Tisch	26
	Bürgerveranstaltung	26
	TöB Beteiligung	26

2.2 Bevölkerung	27
2.2.1 Bevölkerungsentwicklung	27
2.2.3 Demographische Entwicklung	27
Kirchheimbolanden	28
Untersuchungsgebiet	28
2.2.4 Bevölkerungsstruktur	29
2.2.5 Soziale Situation	29
2.2.6 Zusammenfassung Bevölkerung	30
2.3 Städtebauliche Situation	31
2.3.1 Eigentümer- und Bewohnerstruktur	31
Öffentliche und gemeinnützige Eigentümer	31
Private Eigentümer	31
Bewohnerstruktur	32
Zusammenfassung Eigentümer- und Bewohnerstruktur	32
2.3.2 Gebäudenutzungen	35
Wohnen	35
Öffentliche Nutzungen und Soziale Infrastruktur	35
Gewerbliche Nutzungen	39
Zusammenfassung Gebäudenutzungen	40
2.3.3 Gebäudealter und Bausubstanz	43
Die barocke Bausubstanz aus dem 18. Jahrhundert	44
19. Jahrhundert	47
20. Jahrhundert	47
Seit 1990	47
Zusammenfassung Gebäudealter u. Bausubstanz	48
2.3.4 Stadtgestalt und Stadtstruktur	53
Zusammenfassung Stadtgestalt und Stadtstruktur	57
2.3.5 Grün- und Freiflächen	61
Öffentliche Freiflächen	61
Teilweise öffentlich zugängliche Freiflächen	63
Private Freiflächen	63
Angrenzende Freiraumstrukturen	64
Zusammenfassung Grün- und Freiflächen	65
2.3.6 Tourismus und Freizeit	69
Zusammenfassung Tourismus und Freizeit	71
2.3.7 Verkehr	75
Öffentlicher Nahverkehr	75
Individualverkehr	76
Ruhender Verkehr	78
Fuß- und Radverkehr	79
Zusammenfassung Verkehr	80

2.4 Mitwirkungsbereitschaft	83
2.4.1 Ergebnisse der Interviews	83
Positiver Ort	83
Negativer Ort	83
Orte mit Bedeutung/Funktion für den Alltag	84
Herausforderungen	84
2.5 Zusammenfassende Bewertung	87
2.5.1 Stärken und Schwächen-Analyse	87
Stärken	87
Schwächen und Herausforderungen	88
Chancen und Potentiale	88
Risiken	89
3 Entwicklungskonzept	91
3.1 Leitbild und Ziele	91
3.2 Handlungsfelder	91
3.3 Entwicklungskonzept und Maßnahmen	92
3.3.1 Gebäudesanierung	92
3.3.2 Aufwertung von Stadträumen	93
3.3.3 Vernetzung von Grün- und Stadträumen	93
3.3.4 Aufwertung von Straßenräumen	94
3.3.5 Punktuelle Maßnahmen im Straßenraum	95
3.3.6 energetische Quartierssanierung	96
3.3 Beteiligung	99
3.3.1 Vorschläge und geplante Maßnahmen im Rahmen der Interviews	99
3.3.2 Aktivitäten von Initiativen und Vereinen	99
3.3.3 Runder Tisch	100
3.3.4 Anliegerveranstaltungen	101
4 Kleinräumige Entwurfsvertiefungen	103
4.1 Platz an der Kirche St. Peter	103
4.2 Umfeld Paulskirche	107
4.3 Freifläche an der Liebfrauenkirche	111
5 Verfahrensempfehlung	115
5.1 Festlegung des Fördergebiets	115
5.2 Abgrenzung des Fördergebiets	115
5.3 Verfahrensart	119
Rechtliche Kriterien zur Auswahl des Verfahrens	119
Ausgleichsbeträge	120
Gebietsbezogene Voraussetzungen	120
Empfehlung	121
5.4 Zusätzliche Verfahrensempfehlungen	121

5.5 Kosten- und Finanzierungsübersicht	122
Ausgaben	123
Einnahmen	123
6 Anhang	125
6.1 Verzeichnis der Pläne und Tabellen	125
6.2 Literaturangaben	126
6.3 Abbildungsverzeichnis	127

1 Einführung

1.1 Ausgangssituation

Die Stadt Kirchheimbolanden ist in der Region unter dem Namen „kleine Residenz“ bekannt. Neben der mittelalterlichen Stadtstruktur und Stadtmauer ist die barocke Stadterweiterung Stadtbild prägend. Die barocke Stadterweiterung entstand im 18. Jh. als Kirchheimbolanden Residenz des Herrscherhauses Nassau-Weilburg war. Hierzu gehören sowohl der Schlossbezirk mit dem Schloss, dem Schlossgarten, der Orangerie und dem Ballhaus, als auch die Bebauung der oberen Altstadt (nördliche Vorstadt) und die Anlage von Straßenachsen. Insbesondere die Amtsstraße mit den barocken Wohnhäusern und dem Prinzenpalais zeugen von dieser Bebauungsphase.

Zunächst wurde in Kirchheimbolanden der Schwerpunkt der Stadtsanierung auf die mittelalterliche Altstadt und das kommerzielle Zentrum der Stadt gelegt. Mit dem Untersuchungsgebiet Barockstadt gelangt nun der nördlich angrenzende Bereich der Innenstadt in den Fokus. Ziel ist es, die „erfolgreiche Innenstadtentwicklung fort[zu]setzen und sich mit Unterstützung der Entwicklung der „Barockstadt“ zu[zu]wenden“.¹

Die Barockstadt Kirchheimbolanden wurde daher vom Innenministerium Rheinland-Pfalz im Oktober 2012 in das Bund-Länder-Programm „Historische Stadtbereiche – Städtebaulicher Denkmalschutz“ aufgenommen. In den folgenden zwölf Jahren stehen entsprechende Fördermittel aus dem Bund-Länder-Programm zur Verfügung. Die Sanierung der Orangerie wurde bereits als vorgezogene Maßnahme begonnen.

Der Stadtrat hat am 22.11.2012 der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß §141 BauGB mit dem Zweck der Sicherung und Erhaltung des historischen Stadtbereichs mit denkmalwerter Bausubstanz sowie der Behebung struktureller und funktionaler Mängel und die Unterstützung von privaten Investitionen zur Verbesserung der Wohnsituation beschlossen. Am 30.11.2012 wurde der Beschluss bekannt gemacht.

1.2 Lage der Stadt Kirchheimbolanden

Kirchheimbolanden ist eine Kleinstadt mit ca. 8.000 Einwohnern im Südosten des Landes Rheinland-Pfalz. Die Stadt liegt am Übergang des Nordpfälzer Berglandes im Westen zum Rheinhessischen Hügelland im Osten. In Sichtweite befindet sich der Donnersberg, die höchste Erhebung der Region mit knapp 700 m. Kirchheimbolanden liegt auf ca.

¹ vgl. Ministerium des Inneren, für Sport und Infrastruktur; Pressemitteilung Kirchheimbolanden im Programm „Historische Stadtbereiche“; Mainz, 30.10.2012

300 m. Das Stadtgebiet steigt nach Westen Richtung Donnersberg topografisch stark an.

Zwischen den Verdichtungsräumen Rhein-Main, Rhein-Neckar und dem Saarland gelegen, befindet sich das Mittelzentrum Kirchheimbolanden ca. 35 km nördlich von dem Oberzentrum Kaiserslautern und ca. 40 km südlich von dem Oberzentrum Mainz. Nächstgelegenes Mittelzentrum nordöstlich gelegen ist Alzey.

Kirchheimbolanden verfügt daher über eine günstige räumliche Anbindung zu den Ballungszentren bei gleichzeitig hoher naturräumlicher Qualität.²

Als verbandsangehörige Stadt ist sie namensgebend für die Verbandsgemeinde³ zu der weitere 15 Ortsgemeinden wie z. B. Bolanden und Marnheim gehören. Die Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden gehört zum Donnersbergkreis. Die Stadt Kirchheimbolanden ist Sitz der Verbands- und der Kreisverwaltung.

1.3 Lage des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet liegt nördlich der Stadtmitte von Kirchheimbolandens und schließt an das ehemalige Sanierungsgebiet „Altstadt“ an (vgl. Abb. 1). Es umfasst im Wesentlichen die barocke Stadterweiterung bestehend aus der Oberen Altstadt, dem Schlossgarten, der in diesem Bereich nördlich angrenzende Neumayerstraße mit den zugehörigen Grundstücken sowie der Breitstraße mit den zugehörigen Grundstücken (vgl. Plan 01/01 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes). Obwohl der Schlossplatz bereits Bestandteil des alten Sanierungsgebietes war, ist die Platzfläche aufgrund der zentralen Bedeutung und dem Handlungsbedarf im Untersuchungsgebiet aufgenommen. Die Fläche des Untersuchungsgebietes beträgt ca. 25 ha. Auf Grund der Entstehungsgeschichte (vgl. 1.4 Stadtbaugeschichtliche Entwicklung) wird das Untersuchungsgebiet „Barockstadt“ genannt.



² Vgl. Stadt Kirchheimbolanden (2006) FNP, S. 56

³ Verwaltungseinheit in Rheinland-Pfalz, welche aus mehreren Gemeinden besteht und eine Gebietskörperschaft bildet. Dieser werden bestimmte Aufgaben, wie bspw. die Flächennutzungsplanung übertragen.

1.4 Stadtbaugeschichtliche Entwicklung

1.4.1 Mittelalter

Das Stadtzentrum Kirchheimbolandens ist weitgehend deckungsgleich mit der mittelalterlichen Stadtanlage. Sie umfasst im Wesentlichen das durch Schlossstraße, Mozartstraße und Langstraße gebildete Dreieck inklusive der angrenzenden Bebauung. Begrenzt wurde die mittelalterliche Stadt durch eine Stadtbefestigung, welche im 14. Jh. errichtet wurde, nachdem Kirchheimbolanden 1368 die Stadtrechte verliehen wurden (vgl. Abb. 2).

Eine erste Stadterweiterung wurde bereits Anfang des 15. Jh. notwendig. Es entstand die nördliche Vorstadt entlang der Langstraße bis an die Einmündung der Gutenbergstraße (Oberes Tor bzw. Äußere Pforte) und die Liebfrauenstraße wurde bebaut.

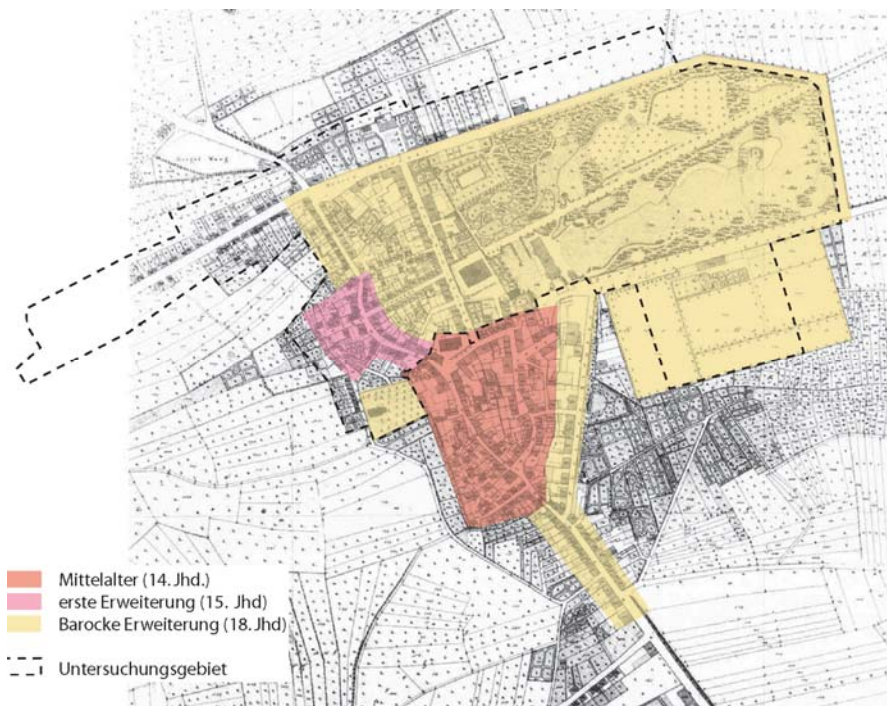


Abb. 1 Stadtentwicklung bis zum Barock auf einer Kartengrundlage von 1841

1.4.2 Barock

Während des Dreißigjährigen Krieges und des Pfälzischen Erbfolgekrieges im 17. Jh. wurde die Stadt Kirchheimbolanden stark in Mitleidenschaft gezogen. Eine bautechnische und wirtschaftliche Erholung setzte erst wieder mit dem Ausbau der Stadt zur Residenz der Grafen Nassau-Weilburg ein. Es kam zu einer planvollen und umfassenden Bautätigkeit. Neben dem Schloss (1738-40) entstanden die Oberjägererei (1727), die Liebfrauenkirche (1730/31), Paulskirche (1739-44) und das Ballhaus (1752/53) sowie Wohngebäude entlang neu geschaffener Straßenachsen (vgl. Abb. 3).

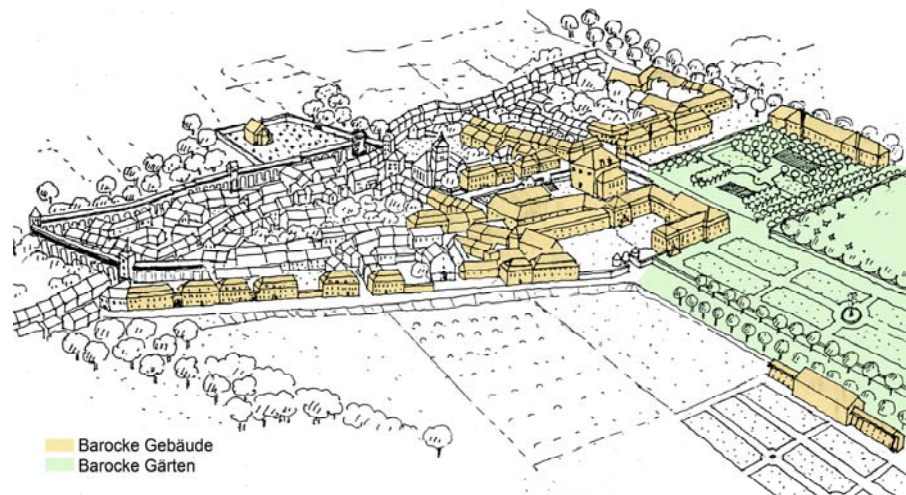


Abb. 2 Perspektive mit der barocken Stadterweiterung

Hierfür war in Teilbereichen eine Niederlegung der Stadtmauer notwendig. Es kam zu einer barocken Überformung des Stadtbildes.

Einher ging diese Entwicklung mit einem wirtschaftlichen Aufschwung und einer regen Bautätigkeiten. Um das einheitliche Erscheinungsbild sicherzustellen, wurden Bauvorschriften wie „zwey Stockwercken davon das unterste wenigstens von Stein“⁴ erlassen. Hiervon zeugt bspw. die Bebauung der Amtsstraße wie auch der Neuen Allee. Die spätbarocke Bebauung südlich der mittelalterlichen Altstadt wurde hingegen später klassizistisch überformt und zeigt die barocken Elemente nicht mehr.

Neben den baulichen Anlagen waren im Barock die Garten- und Freiflächen von zentraler Bedeutung und bildeten mit den baulichen Anlagen eine Einheit. Hierzu gehören der Schlossgarten inklusive des Terrassengartens, der Küchengarten südlich des Schlossgartens und Kleingärten.

Schlossgarten

Zunächst als barocker Garten nach strengen geometrischen Vorgaben von Ludwig Wilhelm Koellner in der ersten Hälfte des 18. Jh. geplant⁵, entwickelte der Gartenplaner Kurten 1810 für den Schlossgarten eine Planung im Sinne des englischen Landschaftsgartens (vgl. Abb. 4) und übernahm nur die markanten Alleen als Gliederungselemente. Die Schlossallee (heute Dr.-Edeltraut-Sießl-Allee) begrenzte den Garten im Süden. Die heutige Neumayerstraße führte im Norden und Osten um den Park herum. Die sog. Lange Bahn führte durch den Schlossgarten und gliedert den Schlossgarten in zwei Bereiche, wirkt aber auch als Bindeglied zwischen den Bereichen Terrassengarten, Villengarten mit



Abb. 3 Baumbestand im Schlossgarten

⁴ Zitiert nach: Landesamt für Denkmalpflege (1998) Denkmaltopographie Donnersbergkreis, S. 308

⁵ Vgl. Stadt Kirchheimbolanden (2013) Barocker Terrassengarten, S. 31

der heutigen Freilichtbühne und den im „englischen Stil“ gestalteten Schlossgarten.

1844 wurde das Schloss mit Garten von Friedrich Karl Brunck erworben. Ende des 19. Jh. wurden die Gartenkünstler Gebrüder Siesmayer mit der Neugestaltung des Schlossparks beauftragt. Ergänzt wurden die Pflanzungen von der Leidenschaft für exotische Gehölze des zwischenzeitlichen Eigentümers Dr. Heinrich von Brunck (ab 1889).

Seit 2006 ist der Schlossgarten im Eigentum der Stadt Kirchheimbolanden und ist öffentlich zugänglich. Der Schlossgarten wird auf der Grundlage des Entwurfs der Gebrüder Siesmayer restauriert. Für alle weiteren Rodungs- und Auslichtungsmaßnahmen, Nachpflanzungen und für die laufende Pflege gilt ein umfangreiches Parkpflegewerk⁶. Ziel ist es, die weitgehend verschwundene Strauchschicht und ehemals aufwendige Bepflanzung mit Blumen und Stauden wieder herzustellen.⁷ Es gibt einen Verein, der sich diesbezüglich engagiert (vgl. 2.4 Mitwirkungsbereitschaft und Beteiligung).

Von der barocken Anlage zeugen neben den Alleen insbesondere die Sandsteineinfassung der Gesamtanlage und die zugehörigen schmiedeeisernen Tore am Schlossplatz.

Terrassengarten⁸

Der Terrassengarten wurde als Teil des Schlossgartens ab 1746 am Hang zwischen Schloss und Ballhaus angelegt. Es handelte sich um eine barocke Terrassenanlage, welche als bedeutendes Zeugnis der Gartenbaukunst seiner Zeit gilt. In Folge der französischen Revolution verschwanden bzw. überformt, sind die Gartenstrukturen jedoch noch ablesbar (vgl. Abb. 5).

Eine Grundlagenerhebung und Bewertung des gartenhistorischen Bestandes im Terrassengarten wurde 2005 von Prof. Oyen der Hochschule Neubrandenburg durchgeführt. Er stellte denkmalpflegerische Zielsetzungen und Maßnahmenvorschläge für ein gesondertes Parkpflegewerk auf.

Seit 2008 wird die Wiederherstellung des Terrassengartens verfolgt (vgl. 2.4 Mitwirkungsbereitschaft und Beteiligung). Es wurden Fundamente ehemaliger Mauern und Brücken freigelegt sowie ein Probemauerstück und die untere Terrassenmauer erstellt. Neben den vorhandenen Treppenstrukturen wurden auch Reste des einstigen Wassersystems, das Kaskaden speiste, bei Grabungen gefunden. Die denkmalpflegerische Begleitung erfolgt durch die Landschaftsarchitektin Stella



Abb. 4 Luftbild Terrassengarten

⁶ Auf Grundlage eines Parkpflegewerks von 1980 und eines Forschungsprojektes von Prof. Thomas Oyen, Hochschule Neubrandenburg 2001-03

⁷ Vgl. http://gartendenkmal.net/cms/front_content.php?idart=106 (abgerufen 01.11.2013)

⁸ Auf Grundlage von: Stadt Kirchheimbolanden (2013) Barocker Terrassengarten

Junker-Mielke aus Worms. Achim Wendt aus Heidelberg begleitet die Arbeiten als Bauforscher und Archäologe.

Ein abschließendes Sanierungskonzept wird erst nach Abschluss der Grabungen vorliegen. Nach derzeitigem Stand sind ca. 2,0 Mio. Gesamtkosten veranschlagt, die auch die Sanierung der Langen Bahn mit beinhaltet.

Küchergarten

Der Küchergarten wurde Mitte des 18. Jh. südlich der Schlossallee angelegt. Bauliches Kernstück war die 1776 errichtete Orangerie mit zwei Anzuchthallen. Der Küchergarten umfasste im Wesentlichen die heutigen Grundstücke zwischen Dr.-Edeltraut-Sießl-Allee und Umlandstraße.⁹ Heute ist der Küchergarten in Teilen bebaut bzw. wird als Stellplatzfläche genutzt. Lediglich im westlichen Bereich gibt es noch einen Grünstreifen mit Obstbäumen, der auf das ehemalige Gartengebiet hindeutet. Die Orangerie wurde baulich überformt und umgenutzt.

1.4.3 Klassizismus bis heute

Im 19. und frühen 20. Jh. wurde die Bautätigkeit in Kirchheimbolanden durch die Entwicklung zum zentralen Verwaltungsstandort und durch eine wachsende Bevölkerung geprägt. Die bestehende Stadtstruktur wurde baulich ergänzt. Öffentliche Gebäude wie die kath. Pfarrkirche (1842-1846) und das Amtsgericht (1880/81) in der Neumayerstraße sowie das Gymnasium in der Amtsstraße (1897) entstehen.

Mit der Eisenbahnerschließung 1874 folgte die nächste planmäßige Erweiterung in süd-östliche Richtung. Kirchheimbolanden lag an der Bahnlinie zwischen Mainz und Kaiserslautern. Mit dem Bahnhof wurde gleichzeitig die Bahnhofsstraße als repräsentative Straße angelegt und öffentliche Gebäude wie die Brandversicherungskammer (1890), das Bezirksamt (1914) und die Post (1914) errichtet.

Bis zum 2. Weltkrieg entwickelte sich die Stadt weiter nach Nordwesten (westlicher Teil Breitstraße) und nach Westen (Schillerstraße).

In den 1960-er und 1970-er Jahren entstanden die Kreisverwaltung (vgl. Abb. 6), das neue Rathaus und die Mälzerei am Rand der vorhandenen bebauten Lagen. Von der Auslagerung aus dem Altstadtkern versprach man sich bessere Verkehrsanbindungen, größere Parkplatzzapazitäten und bessere bauliche Entwicklungsmöglichkeiten.

Durch die Ansiedlung von Neubaugebieten mit Wohn- und Gewerbenutzungen um die historischen Altstadtbereiche hat sich Kirchheimbolanden inzwischen stark ausgedehnt. Großflächige Wohngebiete befinden



Abb. 5 Kreisverwaltung

⁹ Vgl. Katasterplan 1841 in Landesamt für Denkmalpflege (1998) Denkmaltopographie, S. 308

den sich im Süden mit dem Kahlenberg und im Nordwesten mit den Gebieten Kupferberg und Haide. Hinzu kommt ein Gewerbegebiet im Nordosten.

Befördert wurde die Entwicklung der Stadt durch die verkehrstechnische Erschließung mit der Bundesstraße B 40 in den 1970er Jahren und der Bundesautobahn BAB 63 seit Mitte der 1990er Jahre.

Für die weitere Stadtentwicklung störend, erwies sich der Bahndamm mit geringen Durchfahrtsprofilen zu den östlich gelegenen Stadtteilen bzw. zum übergeordneten Verkehrsnetz. Mit der Verlegung des Bahnhaltdepotpunktes an den Schlossgarten war eine Neuordnung des Bahngeländes möglich. Der Bahndamm südlich der Dr.-Edeltraut-Sießl-Allee wird nicht mehr für Bahnzwecke benötigt. Durch die Entfernung von Bahnbrücken und die Aufweitung von Durchbrüchen wie in der Dr.-Edeltraut-Sießl-Allee, der Mühlstraße und der Edenbornstraße ist eine verbesserte Anbindung der östlich gelegenen Stadtteile an die Innenstadt und eine bessere Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt.

1.5 Übergeordnete Planungen und Konzepte

1.5.1 Landes- und Regionalplanung

Für das Land Rheinland-Pfalz gilt das Landesentwicklungsprogramm 2008 (LEP IV). Dieses weist die Stadt Kirchheimbolanden als Mittelzentrum im mittelzentralen Verbund kooperierender Zentren zusammen mit Eisenberg / Pfalz und Rockenhausen aus. Nächstgelegenes Mittelzentrum ist Alzey im Nordosten. Die nächsten Oberzentren sind Mainz, Kaiserslautern und Ludwigshafen bzw. Mannheim.

Die Stadt Kirchheimbolanden liegt im Geltungsbereich des regionalen Raumordnungsplans Westpfalz von 2004 (vgl. Abb. 7). Unter anderem ordnet dieser Gemeinden bestimmte Funktionen zu. Siedlungsschwerpunkte sollen demnach neben den Oberzentren Gemeinden sein, die über wesentliche Einrichtungen der wohnnahen Infrastruktur verfügen bzw. an den schienengebundenen Nahverkehr angeschlossen sind, weshalb Kirchheimbolanden hierzu gehört.¹⁰

Kirchheimbolanden gehört ebenfalls zu den Gemeinden mit besonderer Eignung für Fremdenverkehr und Naherholung. Der Landschaftsraum Donnersberg – teilweise auf der Gemarkung von Kirchheimbolanden gelegen – ist als Erholungsraum gekennzeichnet und als Vorbehaltsgebiet für Erholung und Fremdenverkehr dargestellt.

Auffällig in der Plandarstellung ist die noch bis in den südlichen Teil der Stadt gekennzeichnete Bahnlinie. Zwischenzeitlich wurde der Haltepunkt an den Schlossgarten verlegt. Lediglich die Reste des Bahndammes sind nach wie vor vorhanden und bilden eine stadträumliche Zäsur.

1.5.2 Bauleitplanung

Für die Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden liegt ein Flächennutzungsplan von 2006 inklusive Landschaftsplan vor. Eine erste Teilfortschreibung erfolgte 2013 und diente der Deckung der aktuellen Nachfrage an gewerblichen Flächen sowie der sich geänderten Rahmenbedingungen im Bereich erneuerbare Energien.

Der FNP sieht auf Grund der räumlichen Gegebenheiten in Kirchheimbolanden eine Vielzahl von kleineren baulichen Erweiterungsflächen vor.¹¹ Unmittelbar an das Untersuchungsgebiet angrenzend sind nördlich der Breitstraße eine gemischte Baufläche und eine Wohnbaufläche dargestellt (vgl. Abb. 8).

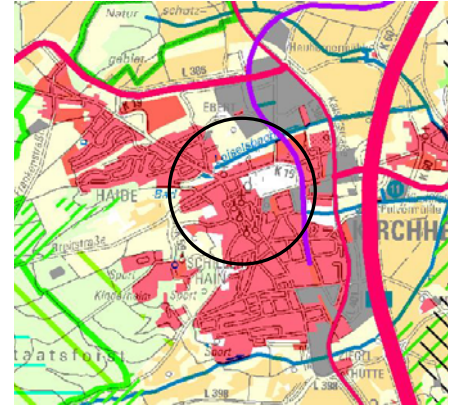


Abb. 6 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz (Ausschnitt Kirchheimbolanden mit Kennzeichnung Untersuchungsgebiet, ohne Darstellung von Zielen)

¹⁰ Vgl. Stadt Kirchheimbolanden (2006) FNP, S. 18

¹¹ Vgl. Stadt Kirchheimbolanden (2006) FNP, S. 56

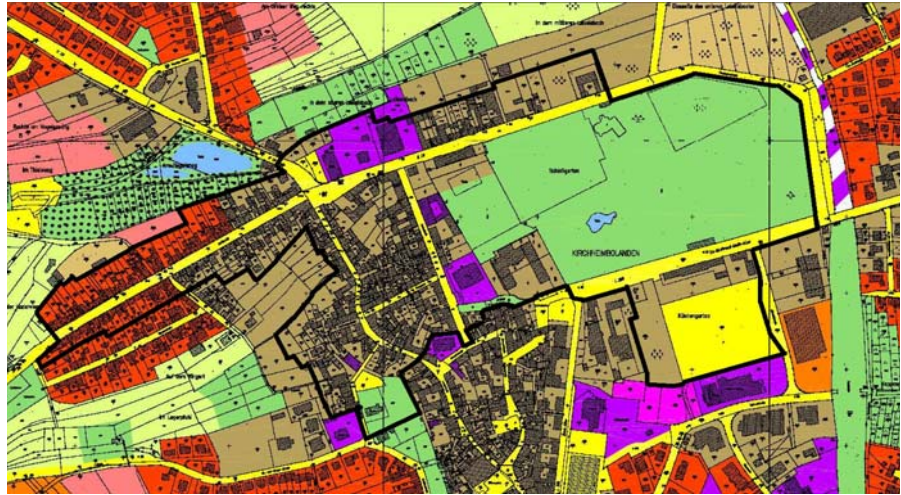


Abb. 7 Flächennutzungsplan (Ausschnitt Untersuchungsgebiet, ohne Beschriftung, in Schwarz Umgrenzung des Untersuchungsgebiets)

Eine größere Ausweisung liegt mit der gemischten Baufläche nördlich des Schlossgartens zwischen Bahndamm und Morschheimer Straße vor. Bei der Beplanung dieser Fläche ist auf die Ausgestaltung des Anschlusses an den Schlossgarten und die barocke Stadtstruktur zu achten. Sofern die Verkehrssituation an der Neumayerstraße verbessert werden kann, ist der südliche Bereich, auf Grund der Nähe zum Schlossgarten, zur Innenstadt und zum Bahnhofpunkt besonders für eine Wohnnutzung geeignet.

In den nördlich und westlich an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Freiflächen sind mehrere Flächen für Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

Bebauungspläne liegen nicht vor, sodass bauliche Maßnahmen derzeit nach § 34 BauGB beurteilt werden.

Für ein neues Wohngebiet nördlich des Schlossgartens plant die Stadt einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zu fassen. Der geplante Geltungsbereich betrifft in Teilen das nordöstliche Untersuchungsgebiet. Die zu erwartenden Auswirkungen werden unter dem aktuellen Kenntnisstand in den vorbereitenden Untersuchungen berücksichtigt.

1.5.3 Gestaltungssatzung

Für die Altstadt von Kirchheimbolanden liegt eine Gestaltungssatzung von 1987 vor. Das Untersuchungsgebiet ist in großen Teilen von dieser Satzung erfasst. Nur die Bereiche Breitstraße (ausgenommen südliche Straßenseite Nr. 1-13) und nördliche Neumayerstraße sowie die Grundstücke östlich des Schlossplatzes sind nicht Teil des Satzungsgebiets. Die Satzung macht detaillierte Gestaltungsvorgaben und ist daher nach wie vor geeignet, das historische Erscheinungsbild zu erhal-

ten und die Ensemblewirkung zu stärken. Außerhalb des Satzungsgebiets wie in der Breitstraße zeigen sich sehr deutliche gestalterische Defizite (vgl. 2.3.4 Stadtgestalt und Stadtstruktur).

Aktuellere Anforderungen ergeben sich aus dem Bereich regenerative Energien und deren Integration bspw. in Form von Photovoltaik und Solarthermie in eine denkmalgeschützte Stadtstruktur. Zu überprüfen ist zudem, ob das Satzungsgebiet dem Anspruch der Sicherung der „Barockstadt“ gerecht wird.

1.5.4 Einzelhandel

Für die Stadt Kirchheimbolanden wurde 2010 ein Einzelhandelskonzept aufgestellt und der zentrale Versorgungsbereich abgegrenzt. 2011 erfolgte eine erste Fortschreibung, um die Abgrenzung der Ergänzungsstandorte zu aktualisieren.

Die Stadt Kirchheimbolanden übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für das zum Teil ländlich geprägt Umland. Dies zeigt sich bspw. in einem überdurchschnittlich hohen Anteil an Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel in Bezug auf die Einwohnerzahl.¹² Mit den Städten Eisenberg / Pfalz und Rockenhausen bildet sie gemäß LEP IV einen mittelzentralen Verbund kooperierender Zentren.

Auch als Arbeitsstandort ist Kirchheimbolanden für die Region von Bedeutung. Dies zeigt sich insbesondere an einem positiven Pendlersaldo von 3.200 Berufstätigen mit deutlich mehr Einpendlern von 4.570 gegenüber 1.370 Auspendlern.¹³

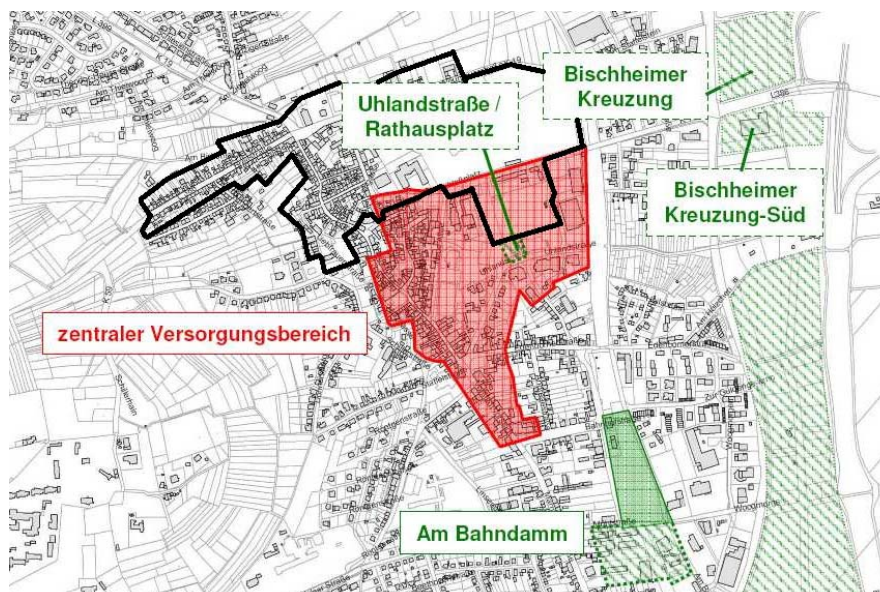


Abb. 8 zentraler Versorgungsbereich und Einzelhandelsstandorte vgl. Einzelhandelskonzept

¹² Vgl. Stadt Kirchheimbolanden (2011) EHK, S. 22

¹³ Stand Juni 2006, vgl. Stadt Kirchheimbolanden (2011) EHK, S. 12

Auf Grund der Bedeutung von Kirchheimbolanden im Bereich Kulturtourismus werden erhöhte Einnahmen in erster Linie im gastronomischen Bereich erwartet.¹⁴

Der zentrale Versorgungsbereich liegt unmittelbar südlich des Untersuchungsgebiets (vgl. Abb. 9). Eine Überschneidung gibt es minimal im Bereich der südlichen Amtsstraße und im Bereich Orangerie inkl. südlich angrenzender Grundstücke (vgl. Plan 01/03 Gebäudenutzungen). Die Ansiedlung von Einzelhandel im Untersuchungsgebiet kann daher in der Altstadtstruktur nicht verfolgt werden.

Das Einzelhandelskonzept bescheinigt der südlichen Innenstadt nach den Stadterneuerungsmaßnahmen eine moderne und einladende Atmosphäre. Für die nördliche Innenstadt und somit das Untersuchungsgebiet werden hingegen gewisse Einschränkungen in der Aufenthaltsqualität benannt und Leerstände verzeichnet.

1.5.5 Leitbild

Die Stadt Kirchheimbolanden hat sich ein Leitbild gegeben, welches 2008 fortgeschrieben wurde.¹⁵ Die Bürger waren im Rahmen von drei halbtägigen Workshops an der Erarbeitung beteiligt. Das Leitbild greift Elemente der barocken Stadterweiterung und somit des Untersuchungsgebietes auf. Von den vier wichtigsten Stärken und Potenzialen liegen mit dem barocken Stadtbild und dem Schlosspark zwei zentrale Elemente des Leitbildes im Untersuchungsgebiet. Außerdem wird die im Untersuchungsgebiet liegende Orangerie im Leitbild als wichtiger Veranstaltungsort benannt.

Schwerpunkte setzt das Leitbild im Bereich Tourismus und Einkaufen sowie Senioren und Einwohner. Auch hier kann und muss das Untersuchungsgebiet eine zentrale Rolle übernehmen.

Verstärkt präsentiert sich Kirchheimbolanden als die „Kleine Residenz“ zwischen den umgebenden Metropolregionen und stellt dieses Leitmotiv im Leitbild besonders heraus. Der Barockstadt kommt daher eine besonders wichtige Funktion zu.

Das Leitbild geht gesondert auf das Thema Stadtentwicklung ein. Die Bausubstanz in der Innenstadt soll weiterentwickelt werden, um unter anderem der Innenentwicklung Vorrang vor Außenentwicklung zu geben. Besondere Beachtung gilt der historischen Bausubstanz und Baukultur, welche erhalten, weiterentwickelt und mit Leben gefüllt werden soll. Erklärtes Ziel ist es, das Wohnen in der Innenstadt für junge Familien attraktiv zu machen und die Entwicklung von Wohnprojekten und

¹⁴ Vgl. Stadt Kirchheimbolanden (2011) EHK, S 15.

¹⁵ Vgl. Leitbild unter www.kirchheimbolanden.de/766_1031.html (abgerufen 4.11.2013)

Angeboten für Senioren zu unterstützen. In dem Zusammenhang sind ein Leerstandskataster und Themen wie eine verbesserte innerörtliche Mobilität genannt.

Das Untersuchungsgebiet bietet ein großes Potenzial diese Anforderungen und Ziele aufzugreifen, sowie sie aktiv dort umzusetzen.

1.5.6 Energie- und Klimakonzept

Die Stadt Kirchheimbolanden hat 2012 ein Energie- und Klimakonzept erarbeiten lassen. Auf dieser Grundlage wird von der KfW ein Sanierungsmanager in interkommunaler Zusammenarbeit für Kirchheimbolanden und Alzey bis 2016 finanziert.

Das Konzept sieht verschiedene Handlungsoptionen vor. Ein wesentlicher Schwerpunkt sind Maßnahmen im Sektor der privaten Haushalte, wie Gebäudesanierung und der Austausch von Heizungsanlagen. Ein weiterer Schwerpunkt liegt in der Energieerzeugung, wo unter anderem Photovoltaik auf Dachflächen benannt werden.

Diese Themen können im Untersuchungsgebiet im Rahmen der geplanten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme aufgegriffen und gefördert werden. Sie sollten entsprechend berücksichtigt werden, um ein Zusammenwirken mit denkmalpflegerischen und stadtgestalterischen Aspekten gerecht zu werden. Für eine quartiersbezogene Integration der energetischen Aspekte erscheint es sinnvoll, ein entsprechendes Quartierskonzept zu erstellen, wie dies ebenfalls von der KfW gefördert wird.¹⁶ Es ist geplant ein entsprechendes Fachbüro hierfür zu beauftragen und dieses Thema gesondert zu bearbeiten.

1.5.7 Spielleitplanung

Es gibt einen erhöhten Bedarf an Spielplätzen und deren Qualität zu verbessern. Auf Initiative der Stadt fand daher im Sommer 2012 eine Informationsveranstaltung statt. Interessierte Bürger und Schulen waren eingeladen. Es handelte sich um eine Auftaktveranstaltung, in deren Folge ein Arbeitskreis eingerichtet wurde. Dieser hat im Herbst und Winter 2012 Begehungen und eine Bestandserhebung durchgeführt. Anschließend wurde ein Maßnahmenkatalog mit entsprechender Priorisierung und zeitlicher Staffelung erarbeitet.

Erste kurzfristige Maßnahmen wurden umgesetzt. Hierzu gehörte das Aufstellen eines Haltestellengebäudes an der Haltestelle Neumayerstraße Einmündung Breit- und Langstraße. Dies soll wartenden Schulkindern Schutz bieten. Auf Grund von einem fehlenden Beschäfti-

¹⁶ Vgl. KfW Förderprogramm 432 „Energetische Stadtsanierung“

gungsangebot ist ein Haltestellengebäude aus Sicht des Arbeitskreises hierfür nur eingeschränkt hilfreich.



Abb. 9 Freifläche mit Spielplatz an der Liebfrauenkirche

Angedacht ist ein Starterprojekt durchzuführen, welches vom Land bezuschusst werden würde. Hierfür war zunächst der Platz an der ehemaligen Liebfrauenkirche im Untersuchungsgebiet vorgesehen. Bei der Bestandserhebung wies dieser trotz Mängeln in der Ausstattung und in der Gestaltung eine hohe Nutzerfrequenz auf (vgl. Abb. 10). Auf Grund der zentralen Lage und der ausreichenden Größe wurde dieser für ein erstes umfassendes Projekt favorisiert.

Zwischenzeitlich wird von politischer Seite ein Umbau des ehemaligen Freibads nordwestlich der Stadt zu einem Wasserspielplatz favorisiert. Für das Untersuchungsgebiet wäre die Aufwertung des Platzes an der Liebfrauenkirche von zentraler Bedeutung, auch wenn aus gesamtstädtischer Sicht ggf. ein Angebot eines Wasserspielplatzes von Interesse sein könnte. Der Wasserspielplatz liegt außerhalb der Innenstadt und würde eher die Bewohner des Kupferbergs ansprechen. Hier besteht eine geringere Notwendigkeit an einer öffentlichen Spielfläche, da ein enger Bezug zur offenen Landschaft besteht und die Bewohner in der Regel Spielflächen auf dem eigenen Grundstück zur Verfügung haben.

1.5.8 Zusammenfassung übergeordnete Planungen und Konzepte

Für die Stadt Kirchheimbolanden liegen vielfältige Konzepte zum Teil mit einem hohen Grad der Spezialisierung vor. Es fehlt jedoch ein aktuelles gesamtstädtisches Stadtentwicklungskonzept, welches die Themen zusammenbindet. Handlungsbedarf besteht zusätzlich im Bereich Verkehr. Für die Verkehrsentwicklung wäre eine Analyse und Konzept auf gesamtstädtischer Ebene notwendig (vgl. 2.3.7 Verkehr).

1.6 Bisherige städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen

1.6.1 Vorbereitende Untersuchungen Sanierung Altstadt

Zur Vorbereitung einer Sanierungsmaßnahme in der Altstadt von Kirchheimbolanden wurden in den 1980er Untersuchungen für die gesamte Altstadt durchgeführt und städtebauliche Missstände erfasst (vgl. Abb. 11). Das derzeitige Untersuchungsgebiet „Barockstadt“ wurde von diesen Untersuchungen in Teilen erfasst. Nicht enthalten waren die Breitstraße, die nördliche Neumayerstraße, Teile des Schlossgartens und der Bereich Dr.-Edeltraut-Sießl-Allee inkl. Orangerie und der südlich angrenzenden Grundstücke.

Einige Rahmenbedingungen haben sich seitdem verbessert. Dazu zählt ein reduziertes Verkehrsaufkommen in der Breitstraße durch den Bau einer nördlichen Umgehungsstraße (vgl. 2.3.7 Verkehr) ebenso wie die Sanierung und der Umbau des Schlosses zur Seniorenresidenz und das Engagement privater Hauseigentümer bei der Modernisierung einzelner Gebäude (vgl. 2.3.3 Gebäudealter und Bausubstanz).

Bestehen geblieben sind im Wesentlichen strukturelle Mängel wie eine hohe Bebauungsdichte (vgl. 2.3.4 Stadtstruktur), Probleme beim ruhenden Verkehr und eine hohe Verkehrsbelastung in der Neumayerstraße (vgl. 2.3.7 Verkehr) sowie ein erhöhter Sanierungsbedarf als Gesamteindruck für das Gebiet.

1.6.2 Sanierungsgebiet Altstadt

Ein Teilbereich der Altstadt wurde 1985 in das klassische Städtebauförderprogramm der Stadtsanierung aufgenommen. Obwohl die gesamte Altstadt städtebauliche Missstände erkennen ließ, wurde aus förderrechtlichen Überlegungen zunächst ein deutlich kleinerer Teilbereich ausgewiesen. Das Satzungsgebiet umfasste 4,3 ha und wurde mehrmals erweitert. Es handelte sich um den mittelalterlichen Teil der Stadt.

Im Rahmen der Stadtsanierung wurde im Wesentlichen der ruhende Verkehr neu geordnet und aus der Altstadt weitestgehend herausgenommen. Ein Teil der mittelalterlichen Altstadt ist zur Fußgängerzone umgebaut worden. Platz- und Straßenräume wurden stadtgestalterisch unter anderem durch einen niveaugleichen Ausbau und einheitliches Pflaster aufgewertet (vgl. Abb. 12). Die Sanierung der privaten Gebäudesubstanz wurde durch Beratung und Fördermittel unterstützt. Das größte mittelalterliche Bauwerk die Stadtmauer wurde parallel von den Bürgern und der Stadt Kirchheimbolanden, aus Eigenmitteln finanziert, saniert. Die Städtebaufördermaßnahme wurde 2012 nach gut 26 Jahren abgeschlossen.



Abb. 10 Untersuchungsgebiet Altstadt (rot umrandet), Kennzeichnung Untersuchungsgebiet „Barockstadt“ in Schwarz



Abb. 11 Schlossstraße – hochwertiger Straßenraum in der sanierten Altstadt

1.7 Projekte in Planung bzw. Realisierung

Im Untersuchungsgebiet gibt es folgende sich in der Umsetzung befindliche Projekte bzw. bereits geplante Maßnahmen.

1.7.1 Stadthalle an der Orangerie

Die neue Stadthalle an der Orangerie wurde im Oktober 2013 eröffnet. Der zugehörige Außenraum westlich und südlich des Neubaus wird zeitnah hergestellt. Die direkt anschließende Orangerie wird derzeit mit Mitteln der Städtebauförderung „Historische Stadt“ im Rahmen einer vorgezogenen Maßnahme saniert. Hierzu gehört auch die Wiederherstellung der barocken Außenanlagen zwischen Orangerie und Festplatz. Der Neubau der Stadthalle und die Sanierung der Orangerie stellen eine enorme Aufwertung dar und sollen bis Ende 2014 fertiggestellt werden. Die neuen vorgesehenen Nutzungen tragen als wichtige Anlaufpunkte zur Belebung der Innenstadt und zur Anbindung der Barockstadt an den zentralen Geschäftsbereich bei. Die sanierte Orangerie lässt das barocke Ensemble des Schlossbezirkes als Gesamtanlage wieder aufleben.

1.7.2 Dr.-Edeltraut-Sießl-Allee

Die Stadt bemüht sich die Dr.-Edeltraut-Sießl-Allee zwischen Schlossgarten-Kreisel und dem Kreisel an der Aral-Tankstelle mit einer beidseitigen Baumreihe aufzuwerten. Bereits in früheren Jahren wurden in dem westlich angrenzenden Abschnitt zum Schlossplatz hin ebenfalls Nachpflanzungen vorgenommen, die aber durch Versorgungsleitungen und geringe Gehwegsbreiten ein lückenhaftes Gesamtbild bieten. Im Bereich der Stadthalle wird auch zukünftig kein ausreichender Platz für eine Baumpflanzung vorhanden sein. Die Bäume vor der Orangerie, es handelt sich um Baumspenden von Bürgern der Stadt, haben wegen des stark eingeschränkten Wurzelraumes nur noch eine geringe Lebenserwartung und müssten ersetzt werden.

Vor dem Hintergrund, dass der Gehweg auf Höhe der Orangerie und der Stadthalle neu angelegt wird, ist angedacht den Straßenraum umzugestalten. Es ist vorgesehen die Fahrbahnbreite einseitig zu verringern und die gewonnene Fläche für einen Pflanzstreifen auf der südlichen Straßenseite zu verwenden. Die wichtige, barock geprägte Schlossallee könnte mittelfristig gestalterisch als beidseitige Allee entwickelt werden und so ihrer Bedeutung als Teil der barocken Stadterweiterung und im Umfeld der sanierten Orangerie gerecht werden.

Die Maßnahme ist für 2015 angedacht.

1.7.3 Neues Wohnen am Schlossgarten

Die Stadt plant ein neues Wohngebiet auszuweisen. Es handelt sich um ca. 30 Wohneinheiten nördlich des Schlossgartens im rückwärtigen Bereich der Neumayerstraße. Eine Anbindung an das Verkehrsnetz soll über die Neumayerstraße zwischen den Hausnummern 31 und 35 bzw. über die Morschheimer Straße erfolgen.

Für die Anbindung an die Innenstadt und das Verhältnis zur Barockstadt wird die räumliche Ausgestaltung von zentraler Bedeutung sein. Dabei gilt es zu beachten, dass die Neumayerstraße nicht als Barriere wirkt und dazu führt, dass die zukünftigen Bewohner vorrangig das Auto nutzen, um in die Innenstadt zu gelangen.

1.7.4 Sanierung Museum im Stadtpalais

Im Museum ist geplant bei einem nächsten Bauabschnitt die hintere Bebauung des Museumshofs zu öffnen und die Anbindung an den Schlossgarten zu stärken. Vorgesehen ist eine Öffnung der Bausubstanz, um einen visuellen Bezug herzustellen, sowie eine Treppe anzubauen und ein Café einzurichten. Ungeklärt ist die Zugänglichkeit in Abstimmung mit der personellen und räumlichen Situation im Museum. Es gibt Sicherheitsbedenken bezüglich der Ausstellungsstücke. Die Realisierung und Finanzierung des Bauabschnittes muss noch vom Stadtrat beschlossen werden.

1.7.5 Sanierung Haus der Jugend

Das Haus der Jugend in der Amtsstraße 10 ist im Eigentum der Stadt Kirchheimbolanden. Es bedarf einer umfassenden Sanierung. Die Planung hinterlegt mit ersten Kostenberechnungen liegt bereits vor. Eine Umsetzung ist im Rahmen der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme angedacht, insbesondere wenn nicht ausreichend Maßnahmen von privater Seite für einen Mittelabruf vorliegen.

2 Bestandsaufnahme und Analyse

2.1 Vorgehensweise

Von Juni bis November 2013 wurde vom Planungsbüro Rittmannsperger Architekten GmbH, Darmstadt die örtliche Bestandserhebung durchgeführt (Stand der vorliegenden Bestandsaufnahme ist Juli 2013). Interviews wurden bis einschließlich Oktober 2013 durchgeführt.

Die im vorliegenden Ergebnisbericht dargestellten Daten beruhen im Wesentlichen auf der Einarbeitung vorhandenen Datenmaterials, einer örtlichen Bestandsaufnahme, Gesprächen mit zentralen Akteuren vor Ort sowie der Abstimmung der vorliegenden Informationen mit dem Auftraggeber.

Es wurden die vorhandenen erheblichen städtebaulichen Funktionsverluste sowie die Potenziale aufgenommen und analysiert. Dabei wurde die Erhebung der Daten und Fakten auf den notwendigen Umfang beschränkt. Die Auswertung trifft vor allem gebietsbezogene Aussagen zu einzelnen Themenschwerpunkten.

Datenmaterial der Stadt Kirchheimbolanden

Von der Stadt Kirchheimbolanden wurde umfangreiches Datenmaterial wie Veröffentlichungen, Gemeinderatsbeschlüsse, Planunterlagen, statistische Daten etc. zur Verfügung gestellt. Die Unterlagen wurden gesichtet und sind in das Untersuchungsergebnis eingeflossen.

Begehungen

Um die bauliche und städtebauliche Situation beurteilen zu können, wurden die Grundstücke in Bezug auf Größe und Bebauungsdichte untersucht sowie die Gebäude hinsichtlich der Nutzung, des Baualters und des Bauzustandes aufgenommen. Darüber hinaus erfolgte die Bewertung der Baustruktur und Stadtgestalt, der Freiflächen, der Verkehrssituation sowie der touristischen Nutzungen. Hierbei wurden sowohl die besonderen Vorzüge und Potenziale des Untersuchungsgebietes als auch die Missstände und negativen Aspekte herausgearbeitet und analysiert.

Interviews

Zur Erhebung von Hintergrundinformationen sowie der Abfrage der Mitwirkungsbereitschaft wurden mit relevanten Schlüsselpersonen fünfzehn strukturierte Einzelgespräche geführt. Die Auswahl erfolgte in Abstimmung mit dem Auftraggeber. Hierzu zählen Vertreter von im Untersuchungsgebiet vertretenden Institutionen wie auch Bewohner und Gewerbetreibende aus dem Untersuchungsgebiet sowie engagierte Bürger mit Bezug zum Untersuchungsgebiet.

Runder Tisch

Zur Begleitung des Planungs- und Umsetzungsprozesses wird ein runder Tisch mit Mitgliedern aus der Politik, der Verwaltung und der Bürgerschaft eingerichtet. Ziel ist es, insbesondere Themen inhaltlich auf hohem Niveau zu diskutieren und durch die Mitglieder möglichst viele Perspektiven einzubinden.

Bürgerveranstaltung

Um alle Bürger einzubeziehen und zu beteiligen sind Bürgerveranstaltungen vorgesehen.

TöB Beteiligung

Eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange steht noch aus.

2.2 Bevölkerung

2.2.1 Bevölkerungsentwicklung

In Kirchheimbolanden ist die Bevölkerung seit 1960 von ca. 5.000 Einwohnern kontinuierlich leicht angestiegen und erreichte um 2005 einen vorläufigen Höchststand von ca. 8.300 Einwohnern. Aktuell beträgt die Einwohnerzahl rund 8.000 (Stand 30.06.2013).¹⁷ Davon leben gut 700 Einwohner im Untersuchungsgebiet Barockstadt.

Die Bevölkerungsentwicklung in Kirchheimbolanden verhält sich damit analog zur Entwicklung im Bundesland Rheinland-Pfalz, wo ebenfalls Anfang der 2000er Jahre ein Maximum erreicht wurde und die Bevölkerung in den vergangenen Jahren leicht zurück gegangen ist¹⁸, wie auch zur Entwicklung in der Bundesrepublik (Höchststand 2003)¹⁹. Zukünftig wird in Rheinland-Pfalz erwartet, dass die Bevölkerung 2020 auf den Stand von ca. 1990 zurück geht und 2050 auf das Niveau von ca. 1960 fällt. Die Verteilung der Entwicklung bis 2020 wird in Abhängigkeit zur Lage unterschiedlich erwartet. Während weite Landesteile von einem erheblichen Rückgang von bis zu 8% und mehr ausgehen müssen, gibt es Landkreise um die Städte Trier und Mainz, die auch zukünftig von einem Wachstum ausgehen können. Für den Donnersbergkreis, zu dem Kirchheimbolanden gehört, wird jedoch ein Bevölkerungsrückgang erwartet, welcher mit unter 3% gering ausfällt und unter dem Landesdurchschnitt von 3,2% liegen wird. Für Kirchheimbolanden als Kreisstadt dürfte der Bevölkerungsrückgang noch geringer ausfallen, da sich die Bevölkerung auf Grund der besseren Versorgung in Zukunft in Städten konzentrieren wird.²⁰

2.2.3 Demographische Entwicklung

Analog zur bundesweiten Entwicklung macht sich auch in Rheinland-Pfalz die demographische Entwicklung mit einem höheren Anteil an älteren Menschen bemerkbar. Der Altersdurchschnitt stieg bis 2006 auf 42 Jahre an und entspricht damit dem Bundesdurchschnitt. Es ist zusätzlich davon auszugehen, dass der Altersdurchschnitt in den Städten über dem Landesdurchschnitt liegt, wie dies bspw. für Neustadt a. d. Weinstraße angegeben wird.

2007 lebten in Rheinland-Pfalz erstmals mehr ältere Menschen über 65 Jahre als jüngere unter 20 Jahre. In der Bundesrepublik war dies zu ei-



Abb. 12 ältere Bewohnerin in Kirchheimbolanden

¹⁷ Vgl. Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, <http://www.infothek.statistik.rlp.de> (abgerufen 21.06.2013) und <http://www.rlpdirekt.de> (abgerufen 19.07.2013)

¹⁸ vgl. Böckmann, S. 3

¹⁹ Vgl. statistisches Bundesamt www.destatis.de (abgerufen 22.07.2013)

²⁰ Vgl. www.wegweiser-kommune.de Vergleich Donnersbergkreis und Kirchheimbolanden (abgerufen 22.07.2013)

nem ähnlichen Zeitpunkt (2006) der Fall und auch für diese Kennzahl gilt, dass diese in den Städten etwas früher erreicht wird, wie bspw. in Neustadt a. d. Weinstraße im Jahr 2002.

Kirchheimbolanden

Vor diesem Hintergrund ist es umso auffälliger, dass in der Stadt Kirchheimbolanden derzeit gut 20% der Einwohner unter 20 Jahre alt sind und diese einem Anteil von nur 18% der über 65-jährigen gegenüber stehen. Die Stadt hat damit im bundesweiten Vergleich einen leicht erhöhten Anteil an Einwohnern unter 20 Jahre alt und einen verringerten Anteil an über 65-jährigen. Dies ist teilweise auf Wanderungsgewinne Anfang der 1990er Jahre aus den neuen Bundesländern zurückzuführen. Es handelte sich überwiegend um junge Leute, die zwischenzeitlich Familie gegründet haben. Hinzu kommt nach wie vor der Zuzug von jungen Familien.²¹

Dennoch deutet auch die Bevölkerungsstruktur von Kirchheimbolanden auf eine Zunahme an älteren Menschen und eine Verringerung der jungen Erwerbstätigen hin. Sie spiegelt den bundesweiten Trend einer überalternden Gesellschaft.

Untersuchungsgebiet

Die Altersstruktur im Untersuchungsgebiet weist einige Abweichungen zur Gesamtstadt auf. Der Altersdurchschnitt liegt im Untersuchungsgebiet mit 51 Jahren extrem hoch. Der Anteil der unter 20-jährigen liegt bei 16% und der Anteil der über 65-jährigen bei 32%. Diese extrem hohe Überalterung ist auf die im Untersuchungsgebiet liegende Seniorenresidenz mit ihren deutlich älteren Bewohnern zurück zu führen. Da dort ca. 18 % der Einwohner des Untersuchungsgebiets leben, sorgen diese für eine erhebliche Verschiebung in der Altersstruktur. Die Gruppe der 20- bis 45-jährigen fällt im Untersuchungsgebiet deutlich geringer aus als in der Gesamtstadt. Auffällig ist zudem der hohe Anteil an älteren Frauen über 66 Jahre (vgl. Abb. 14).

Werden die Bewohner der Seniorenresidenz außen vor gelassen, gibt es jeweils einen leicht erhöhten Anteil an jungen Menschen in den unteren Altersstufen. Dies deutet auf einen höheren Anteil an Familien in dem restlichen Untersuchungsgebiet hin. Der Altersdurchschnitt liegt dann bei 44 Jahren und entspricht dem Durchschnitt der Pfalz und dem des Bundes (siehe oben).

²¹ Vgl. Stadt Kirchheimbolanden (2006) FNP, S. 21 ff.

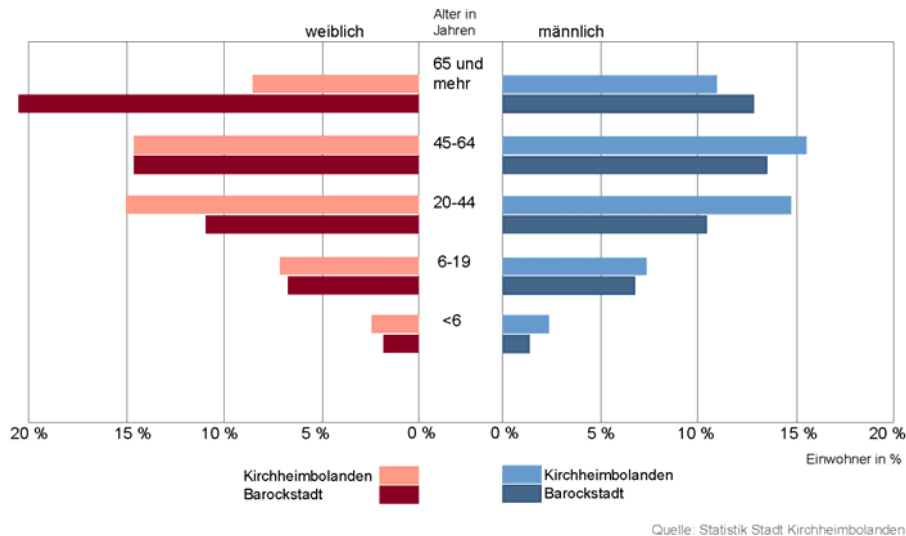


Abb. 13 Altersstruktur Kirchheimbolanden und im Untersuchungsgebiet Barockstadt (Stand 22.08.2013)

2.2.4 Bevölkerungsstruktur

In Kirchheimbolanden gibt es geringfügig mehr Frauen (53 %) als Männer (47 %), wie dies für die gesamte Bundesrepublik ebenfalls der Fall ist. Der Ausländeranteil in Kirchheimbolanden beträgt 10 % und entspricht damit dem Bundesdurchschnitt. Bei der ausländischen Bevölkerung sind die Geschlechter gleich verteilt.

Im Untersuchungsgebiet leben wie in der Gesamtstadt geringfügig mehr Frauen (53 %) als Männer (47 %). Durch die Altersstruktur mit einem hohen Anteil an älteren Menschen wäre eine Verschiebung hin zu einem höheren Frauenanteil zu erwarten. Wenn die Bewohner der Seniorenresidenz unberücksichtigt bleiben, zeigt sich, dass die Geschlechter im restlichen Untersuchungsgebiet gleich verteilt sind und es überdurchschnittlich viele Männer gibt.

Der Ausländeranteil im Untersuchungsgebiet verhält sich mit 10 % analog zur Gesamtstadt. Bei den ausländischen Bewohnern im Untersuchungsgebiet liegt der Frauenanteil mit 55 % höher als der Anteil der Männer mit nur 45 %, was ungewöhnlich ist, da hier häufig ein ausgeglichenes Verhältnis vorliegt.

2.2.5 Soziale Situation

Bei mehreren Interviews kam der Hinweis, dass es im Untersuchungsgebiet auffällig viele Einwohner gäbe, welche Sozialhilfe bzw. eine Grundsicherung empfangen würden und auf Grund ihres Auftretens für einen Abwärtstrend des Viertels verantwortlich gemacht werden. Diese subjektive Wahrnehmung lässt sich nach Rückmeldung der zuständigen Stellen der Verwaltung nicht belegen. Die Anzahl der Empfänger von Sozialhilfe bzw. Grundsicherung liegt eher unter dem städtischen Durchschnitt. Der geringe Anteil an Empfängern einer Grundsicherung

ist auch aufgrund der Eigentümerstruktur mit einem hohen Anteil an Selbstnutzern (vgl. 2.3.1 Eigentümer- und Bewohnerstruktur) nachvollziehbar, da es möglicherweise einen kausalen Zusammenhang gibt. Aufgrund der rechtlichen Regelung die Grundstücks- und Gebäudeeigentum bei der Anspruchsberechnung berücksichtigt, schließt dies eine Zuweisung aus.

2.2.6 Zusammenfassung Bevölkerung

Im Untersuchungsgebiet leben ca. 700 Einwohner in 330 Haushalten. Bei den sozialen Kenndaten gibt es keine signifikanten Auffälligkeiten. Ohne Einbeziehung der Bewohner der Seniorenresidenz gibt es keine überdurchschnittliche Überalterung im Untersuchungsgebiet. Vielmehr gibt es einen geringfügig überproportionalen Anteil an junger Bevölkerung. Der Altersdurchschnitt mit 44 Jahren entspricht dem bundesdeutschen Schnitt. Die Sozialhilfebedürftigkeit fällt gering aus.

2.3 Städtebauliche Situation

2.3.1 Eigentümer- und Bewohnerstruktur

Im Untersuchungsgebiet ist der überwiegende Teil der Grundstücksflächen (nicht berücksichtigt wurden Straßenflächen) in öffentlichem Besitz. Weniger als die Hälfte gehört privaten Eigentümern (vgl. Abb. 15 und Plan 01/02 Eigentümerstruktur). Dieses Verhältnis kann unter anderem auf die große Fläche des Schlossgartens zurückgeführt werden. Im Untersuchungsgebiet liegen ca. 170 Liegenschaften.

Öffentliche und gemeinnützige Eigentümer

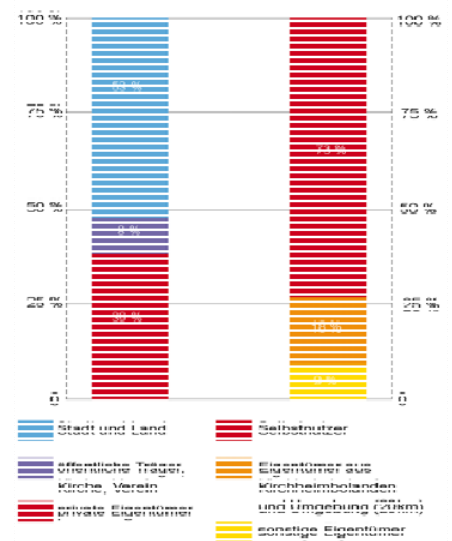
Gut die Hälfte der Flächen im Untersuchungsgebiet ist in städtischem Eigentum. Es handelt sich im Wesentlichen um die Fläche des Schlossgartens mit einem Anteil von ca. 45% sowie um die Fläche der Orange-rie und der Stadthalle mit den zugehörigen Außenflächen. Einen untergeordneten Anteil nehmen die Flächen an der Amtsstraße mit den dort ansässigen öffentlichen Nutzungen ein. Weitere städtische Flächen liegen nördlich der Neumayerstraße sowie vereinzelte Flächen im südöstlichen Teil des Untersuchungsgebietes.

Im Untersuchungsgebiet sind weitere öffentliche Eigentümer und gemeinnützige Träger mit einem Anteil von ca. 8% vertreten. Das Land Rheinland-Pfalz besitzt eine Fläche an der Neumayerstraße. Das Land Hessen besitzt eine kleine Fläche in der Langstraße. Dem Donnersbergkreis gehört die Kreisstraße, die über die Neumayerstraße und die Straße Am Ziegelwoog durch das Untersuchungsgebiet führt. Als Straßenfläche wurde diese in der Auswertung nicht berücksichtigt. Nördlich der Neumayerstraße besitzt die katholische Gemeinde Grundstücke. An der Amtsstraße ist die protestantische Gemeinde Eigentümer. Ein größeres zusammenhängendes Anwesen besitzt der Verein Christliches Jugenddorfwerk Deutschland (CJD) an der Amtsstraße Ecke Neumayerstraße.

Private Eigentümer

Knapp 40% des Untersuchungsgebietes befinden sich in privatem Eigentum. Es handelt sich um eine Vielzahl von kleinteiligem Einzeleigentum. Lediglich das Grundstück des Schlosses – im Besitz der Seniorenresidenz Kirchheimbolanden GmbH – bildet ein größeres zusammenhängendes Grundstück.

Bei den Einzeleigentümern handelt es sich bei gut 70% um Selbstnutzer und bei knapp 20% um Eigentümer aus der näheren Umgebung im Umkreis von bis zu 20 km. Lediglich unter 10% der Eigentümer sind nicht aus Kirchheimbolanden und Umgebung. Damit besitzt ein erheblicher Anteil der Eigentümer eine enge Bindung zum Untersuchungsgebiet und zur Stadt Kirchheimbolanden. Dies ist eine sehr gute Grundlage für einen Sanierungsprozess und die Aktivierung von privaten Inves-



Quelle: Statistik Stadt Kirchheimbolanden

Abb. 14 Eigentümerstruktur im Untersuchungsgebiet

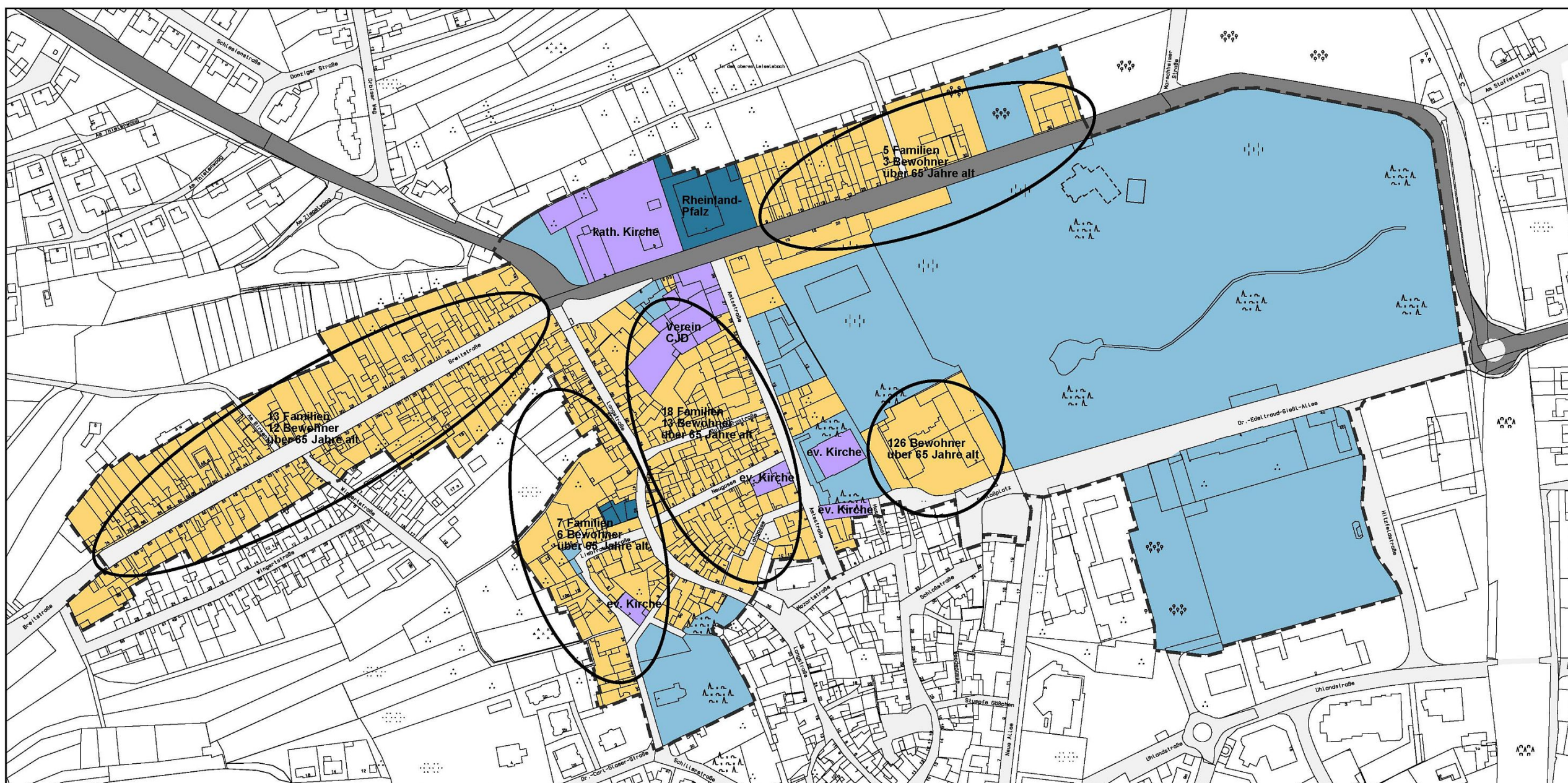
titionen, da die Eigentümer direkt von den Maßnahmen profitieren und in der Regel ein hohes Eigeninteresse an der Wohnqualität im Quartier mitbringen. Mit der Festsetzung eines Sanierungsgebiets ist zudem eine erhöhte Abschreibung von Baumaßnahmen möglich, die insbesondere für Selbstnutzer attraktiv ist.

Bewohnerstruktur

Die Bewohner sind in ihrer Altersstruktur gleichmäßig im Quartier verteilt. Im Bereich zwischen Langstraße und Amtsstraße leben 18 Familien und 13 Bewohner sind über 65 Jahre alt. Da es sich um den Block mit den meisten Einwohnern handelt, ist die hohe absolute Anzahl nicht weiter auffällig. Einen deutlichen räumlichen Schwerpunkt gibt es im Schloss, wo nutzungsbedingt eine hohe Anzahl von älteren Bewohnern lebt.

Zusammenfassung Eigentümer- und Bewohnerstruktur

Im Untersuchungsgebiet gibt es einen hohen Anteil an städtischem Eigentum und bei den Einzeleigentümern überwiegt mit 73% der Anteil an Selbstnutzern. Diese Ausgangslage begünstigt ein Sanierungsverfahren erheblich und ist eine wesentliche Voraussetzung für den Erfolg eines Aufwertungsprozesses.



Bestandsaufnahme Eigentümer- und Bevölkerungsstruktur

Bestand

- öffentliche und gemeinnützige Eigentümer
 - Stadt Kirchheimbolanden
 - Land Rheinland-Pfalz bzw. Hessen
 - Donnersbergkreis
 - öffentlicher Träger, Kirche, Verein
- private Eigentümer
 - Einzeleigentümer

Analyse

- Anteile der Eigentümer
 - 53% Stadt Kirchheimbolanden und Länder
 - 8% öffentlicher Träger, Kirche, Verein
 - 39% private Einzeleigentümer

Struktur der privaten Einzeleigentümer

- 73% Selbstnutzer
- 18% Eigentümer aus Kirchheimbolanden und Umgebung
- 9% sonstige Eigentümer

0 20 50 100 200



Kirchheimbolanden - VU Barockstadt

Projekt
Bestandsaufnahme
Bearbeitungsabschnitt: Eigentümers- und Bewohnerstruktur
Planinhalt
24430 Mey UG 1:2000 i.O.
Projektnummer Projektleitung Bearbeitung Maßstab
Sch / 28.07.14 Gezeichnet/Datum Geprüft/Datum Freigegeben/Datum 01/02 Plannummer

Stadt Kirchheimbolanden
Bauherr/Auftraggeber
Rittmannsperger Architekten GmbH
Bauplanung + Stadtplanung + Sanierungsbetreuung
Ludwigshöhestraße 9, 64285 Darmstadt
Telefon (06151) 9680-0, Telefax (06151) 9680-12

Diese Zeichnung ist unser Eigentum und darf ohne Genehmigung weder vervielfältigt oder verwendet werden, noch dürfen Mitteilungen, auch in Details, an dritte Personen gemacht werden (§ 1 vom 19.6.1901 + § 18 vom 7.06.1909 Urhebergesetz).

2.3.2 Gebäudenutzungen

Im Untersuchungsgebiet überwiegt der Anteil an Wohnnutzungen. Auf Grund der innerstädtischen Lage gibt es zudem einen hohen Anteil an öffentlichen Nutzungen mit einer räumlichen Konzentration in der Amtsstraße. Gewerbliche Nutzungen sind untergeordnet vertreten (vgl. Plan 01/03 Gebäudenutzungen). Es handelt sich damit um einen typischen innerstädtischen Wohnstandort außerhalb der Geschäftslage.

Wohnen

Im Untersuchungsgebiet gibt es eine kleinteilige Wohnstruktur mit überwiegend aneinander gebauten Einfamilienhäusern (vgl. Abb. 16). Jedes Gebäude weist eine eigene Gebäudeform auf und wird individuellen Wohnansprüchen gerecht. Es handelt sich allerdings teilweise um sehr kleine Einheiten, die keine wirtschaftliche Rentabilität mehr in Aussicht stellen.

Vereinzelt gibt es größere Gebäude, welche mehrere Wohneinheiten umfassen. Es handelt sich bspw. um umgenutzte historische Gebäude wie das Ballhaus und das Schloss. Letzteres beherbergt eine Seniorenresidenz mit betreutem Wohnen bis hin zur vollstationären Pflege (siehe soziale Infrastruktur). Einer Tendenz zum altengerechtem Wohnen steht die fehlende Barrierefreiheit im öffentlichen wie auch privaten Bereich entgegen (vgl. auch 2.3.4 Stadtgestalt und Stadtstruktur).

Abseits der zusammenhängenden Bebauungsstruktur liegen die städtischen Mehrfamilienhäuser östlich der Orangerie in der Dr.-Edeltraut-Sießl-Allee 4a und 4b (vgl. Abb. 17).

Die Wohnnutzung ist von Leerstand betroffen. Es handelt sich überwiegend um Gebäude in der Langstraße und den Seitenstraßen Gutenbergstraße und Neugasse. Die Breitstraße ist am unteren/östlichen Ende betroffen. In Verbindung mit der leer stehenden Oberjägerei (Neumayerstraße 4) und den leer stehenden gewerblichen Nutzungen gibt es eine Konzentration von Leerstand am Platz an der Einmündung der Langstraße und Breitstraße in die Neumayerstraße. Auffällig ist hierbei, dass es sich nicht um einen kurzzeitigen Leerstand handelt, sondern die Gebäude häufig schon länger leer stehen und ohne umfangreiche Sanierungsmaßnahmen voraussichtlich nicht wieder einer Nutzung zugeführt werden können. Betroffen sind häufig sehr kleine Liegenschaften bzw. Gebäude.

Öffentliche Nutzungen und Soziale Infrastruktur

Im Untersuchungsgebiet konzentriert sich an der Amtsstraße und dem westlich anschließendem Teilstück der Neumayerstraße eine Reihe von öffentlichen Nutzungen. Weitere befinden sich in der Liebfrauenstraße und an der Dr.-Edeltraut-Sießl-Allee.



Abb. 15 Wohngebäude in der Neugasse



Abb. 16 städtische Mehrfamilienhäuser in der Dr.-Edeltraut-Sießl-Allee



Abb. 17 Paulskirche

Im südlichen Bereich der Amtsstraße steht die evangelische **Paulskirche** (vgl. Abb. 18). Diese wird von der Gemeinde im Sommer genutzt. Die protestantische Gemeinde hat mit ca. 4.000 auffällig viele Mitglieder. Diese kommen aus Kirchheimbolanden, Bischheim und Bolanden. Zusätzlich finden in der Paulskirche Orgel- und Chorkonzerte sowie weitere öffentliche Veranstaltungen wie die Abschlussveranstaltung der Kulturnacht am Residenzfest statt. Die Kirche fast bis zu 500 Sitzplätze. Die Bedeutung als Veranstaltungsort könnte sich mit der neu eröffneten Stadthalle an der Orangerie (Oktober 2013) verändern.

Da sich die Heizkosten der Paulskirche für eine Veranstaltung auf mehrere Hundert Euro belaufen, nutzt die Gemeinde im Winter die Peterskirche wenige Meter südlich an der Mozartstraße 8 (außerhalb des Untersuchungsgebiets). Zudem besitzt die Paulskirche keine Glocken. Bei entsprechendem Bedarf werden die Glocken der Peterskirche geläutet.

Gegenüber der Paulskirche befindet sich in der Amtsstraße 7 das evangelische **Dekanat** mit entsprechenden Verwaltungsräumen.



Abb. 18 Haus der Jugend (links)

In der Amtsstraße befindet sich des Weiteren das städtische **Haus der Jugend** (vgl. Abb. 19) mit Freizeitangeboten für Jugendliche. Die offene Jugendarbeit wird im Auftrag der Stadt von Mitarbeitern des Christlichen Jugendwerkdorf Deutschland (CJD) durchgeführt (siehe unten).

Neben dem Haus der Jugend befindet sich das **Museum im Stadtpalais** (vgl. Abb. 20). Es bietet eine ständige Ausstellung zur Stadt- und Regionalgeschichte.²² Neben Sonderausstellungen mit externen Partnern gibt es zusätzliche Programmreihen wie Museumsabende mit historischen Vorträgen, das Museumsdessert, bei dem mittags ein Exponat in 20 min vorgestellt wird und die Soirée im Stadtpalais, wo eine kulturhistorische Belehrung mit musikalischem oder kulinarischem Genuss verbunden wird. Ziel ist es, das Museum als Kulturzentrum zu etablieren und für die Bewohner der Region eine regelmäßige Anlaufstelle zu sein.



Abb. 19 Eingang Museum im Stadtpalais in der Amtsstraße 14

Es gibt eine gut funktionierende Kooperation zwischen dem Museum und dem CJD (siehe unten), deren Teilnehmer regelmäßige Gäste im Museum sind. Die Kooperation mit dem Haus der Jugend stellt sich weniger intensiv als möglich dar. Die Kooperation mit dem Schlossgartenverein lässt sich ausbauen. Geplant ist, Teile der Ausstellung ins Informationszentrum Schlossgarten an der südlichen Schlossgartenmauer zu verlagern.

Am nördlichen Ende der Amtsstraße Ecke Neumayerstraße befindet sich eine Einrichtung des **Vereins Christliches Jugendwerkdorf Deutschland (CJD)**²³ (vgl. Abb. 21). Mit ca. 60 Mitarbeitern, von denen

²² Siehe auch www.museum-kirchheimbolanden.de

²³ Verein der bundesweit in der Betreuung von jungen und alten Menschen aktiv tätig ist. Neben Jugendeinrichtungen und Seminarangeboten werden an 150

ca. 30 regelmäßig am Standort in Kirchheimbolanden arbeiten, werden Jugendliche betreut und Seminare angeboten. Am Standort befindet sich zudem die Personalverwaltung für alle Mitarbeiter. Im Haus leben Jugendliche in zwei stationären Wohngruppen in Anschluss an einen mehrmonatigen Klinikaufenthalt auf Grund psychischer Erkrankungen. Ebenfalls wohnen dort Azubis im Rahmen ihrer Ausbildung zum Jugend- und Heimerzieher. Seminare finden im Auftrag des Jobcenters als arbeitspolitisches Angebot für Jugendliche und Erwachsene statt. Diese werden auf den Arbeitsmarkt vorbereitet, erhalten Deutschkurse und Fortbildungen zum Begleiter für Demenzkranke. Im Auftrag des Jugendamtes gibt es zwei Tagesgruppen zur Betreuung von Kindern am Nachmittag, welche abends wieder in ihre Familien gehen. Ein weiterer Schwerpunkt ist die Arbeit an Schulen und Betreuung im Rahmen der Familienhilfe.

Des Weiteren führt das CJD extern im Auftrag der Stadt die offene Jugendarbeit im Haus der Jugend und im Auftrag von Firmen Ausbildungsseminare bei den Firmen vor Ort durch.

Die Verortung in Kirchheimbolanden wird als sinnvoll gesehen, da sich das Angebot im Wesentlichen an Bewohner im Donnersbergkreis richtet. Die Mitarbeiter kommen meist mit dem Auto und stellen dieses in der Umgebung ab. Dienstwagen und Kleinbusse werden im Hof geparkt. Die Teilnehmer kommen überwiegend mit dem öffentlichen Nahverkehr. Die Kurszeiten werden darauf abgestimmt.

Gegenüber der Einmündung der Amtsstraße in die Neumayerstraße 7 befindet sich das **Finanzamt** (vgl. Abb. 22). Es handelt sich um eine Außenstelle des Finanzamts Worms – Kirchheimbolanden.

Östlich vom Finanzamt in der Neumayerstraße 3 und 5 befinden sich das **Pfarrhaus** und die **Kirche St. Peter** der katholischen Gemeinde (vgl. Abb. 23). Die Gemeinde zählt ca. 1.000 Mitglieder. Derzeit gibt es noch weitere Standorte der katholischen Gemeinde in Kirchheimbolanden. Zukünftig sollen alle Nutzungen an diesem Standort konzentriert werden (vgl. 2.4.1 Ergebnisse der Interviews).

Im Untersuchungsgebiet liegt auch das **Haus der Familie**, welches in der Liebfrauenkirche betrieben wird (vgl. Abb. 24). Das Angebot ist sehr vielfältig und spricht unterschiedliche Nutzergruppen an. Es gibt mehrmals wöchentlich eine Hausaufgabenbetreuung. Erwachsene erhalten eine psychologische Betreuung zu Alltagsthemen. Es gibt ein Eltern-Kind-Angebot. Es trifft sich ein Töpferkreis, ein Malkreis, ein Chor und weitere Gruppen.

Basierend auf persönlichen Kontakten der Hauptinitiatorin Frau Beisiegel, ihrer langjährigen Tätigkeit in dem Bereich und ihrem hohem sowie



Abb. 20 Eingang CJD in der Amtsstraße



Abb. 21 Finanzamt am Ende der Amtsstraße in der Neumayerstraße



Abb. 22 Kirche St. Peter

Standorten auch Seniorenheime betrieben. Der CJD ist Mitglied beim Diakonischen Werk der Evangelischen Kirche in Deutschland.



Abb. 23 Liebfrauenkirche derzeit als Haus der Familie genutzt



Abb. 24 evangelisches Gemeindehaus im Dietrich-Bonhoeffer-Haus

zeitintensiven Engagement besteht ein hoher Grad an Vernetzung. Zielgruppe sind vornehmlich Geringverdiener. Daher wird keine Konkurrenz zu weiteren Angeboten wie im Haus der Jugend, im Museum oder der CJD gesehen. Um das Haus der Familie finanzieren zu können, wurde ein Förderverein gegründet. Einnahmen werden in geringem Maße über die verschiedenen Angebote generiert. Zusätzlich erhält das Haus der Familie Zuschüsse vom Land Rheinland-Pfalz.

Um die Liebfrauenkirche gibt es eine öffentliche Freifläche mit Spielplatz. Für die Hausaufgabenbetreuung ist der Spielplatz als Pausenbeschäftigung von zentraler Bedeutung. Bei weiteren Aktivitäten wird die Freifläche einbezogen.

Mit dem **evangelischen Gemeindehaus** im sogenannten Dietrich-Bonhoeffer-Haus in der Liebfrauenstraße befindet sich ein weiteres Gebäude im Untersuchungsgebiet in Nutzung der evangelischen Kirche (vgl. Abb. 25). Es handelt sich um ein Gemeindezentrum mit einem Jugendtreff, betrieben vom Diakonischen Werk Pfalz in Kooperation mit der Stadt Kirchheimbolanden und dem Protestantischen Dekanat Kirchheimbolanden.

Das **Schloss** beherbergt eine Seniorenpflegeeinrichtung. Diese umfasst einen Wohnbereich mit Ein- und Zweizimmerappartements für knapp 30 Bewohner und einen Pflegebereich mit 160 Plätzen in 23 Einzelzimmern und 67 Doppelzimmern sowie zugehörige Angebote im Wellness- und Körperpflegebereich. Sie wird von der Seniorenresidenz Kirchheimbolanden GmbH betrieben deren Gesellschafter das evangelische Diakoniewerk Zora aus Rockenhausen ist und sich in der Region mit dem Ziel, ältere und behinderte Menschen bei einer selbstbestimmten Lebensführung zu unterstützen, engagiert.

An der Dr.-Edeltraut-Sießl-Allee befindet sich die neu erbaute **Stadthalle an der Orangerie**. Die Stadthalle wurde im Oktober 2013 eröffnet und soll Kulturveranstaltungen Raum bieten. Die angrenzende Orangerie wird derzeit saniert. Geplant sind dort eine gastronomische Nutzung sowie ein Tourismusmarketing der Stadt unterzubringen.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich das **Informationszentrum Schlossgarten** im Kelterhaus. Dieses ist durch einen Niveauunterschied nicht direkt, sondern nur über den Schlossgarten zugänglich. Östlich davon bestand historisch eine Außentreppe zur tiefer liegenden Straße.

Südlich des Untersuchungsgebiets befinden sich das **Rathaus** der Stadt und Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden und die **Kreisverwaltung** des Donnersbergkreises mit Sitz des **Donnersberg-Touristik-Verbands**.

Kindertagesstätten gibt es im Untersuchungsgebiet nicht. In Kirchheimbolanden gibt es drei Kindertagesstätten. Zwei befinden sich südlich des Untersuchungsgebietes in der Vorstadt in ca. 400 m Entfernung (vgl. Abb. 26). In unmittelbarer Nähe dazu gibt es eine Grundschule. Eine weitere Kindertagesstätte liegt im Stadtteil Kupferberg nördlich des Untersuchungsgebietes in ca. 1000 m Entfernung. Weiterführenden Schulen befinden sich mit einer Realschule und einem Gymnasium südlich der Vorstadt in ca. 1000 m Entfernung zum Untersuchungsgebiet (außerhalb der Abbildung).

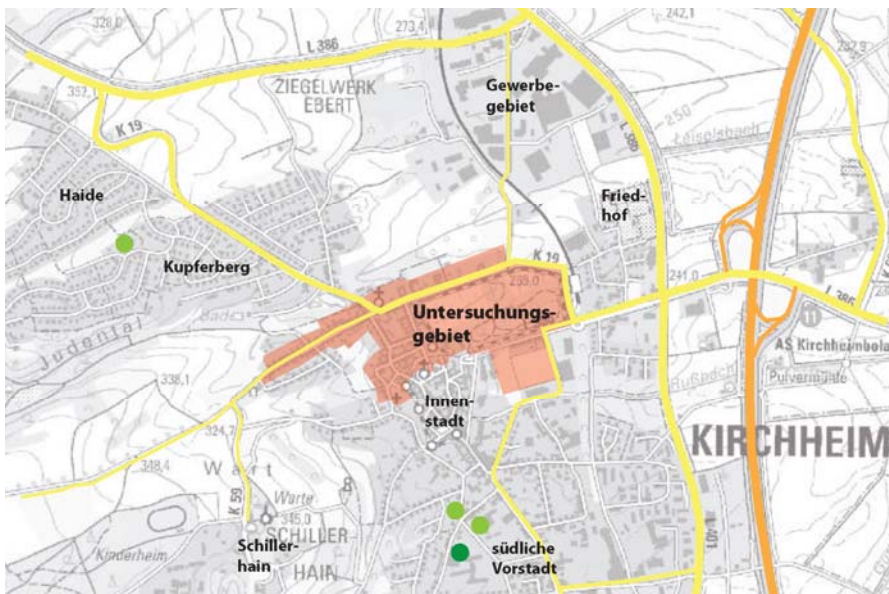


Abb. 25 Soziale Infrastruktur in der Umgebung des Untersuchungsgebiets
KiTa hellgrün, Grundschule dunkelgrün

Gewerbliche Nutzungen

Für die **Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs** sind eine Bäckerei und eine Metzgerei in der Neumayerstraße von zentraler Bedeutung (vgl. Abb. 27). Diese werden vom Großteil der Bewohner und Anliegern im Untersuchungsgebiet genutzt. Ergänzt wird das Angebot durch einen zweimal wöchentlich dort am Platz stehenden Obst- und Gemüsestand und durch das Angebot von Kartoffeln direkt vom Bauern in der oberen Langstraße. In dem Bereich befindet sich zusätzlich eine Pizzeria. Die gegenüberliegende Weinstube steht seit Längerem leer (vgl. Abb. 28). Potenzielle Interessenten waren die Räumlichkeiten zu klein. Die Bausubstanz weist erhebliche Mängel auf.

Für die weitere Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs steht die südlich angrenzende Kernstadt mit Geschäften und dem Wochenmarkt auf dem Römerplatz zur Verfügung. Östlich der Orangerie befinden sich in der Hitzfeldstraße zwei große Supermärkte. Diese Geschäfte gehören zum südlich an das Untersuchungsgebiet angrenzenden zentralen Versorgungsbereich.



Abb. 26 Metzgerei und Bäckerei



Abb. 27 ehemalige Weinstube Breitstraße 2

Läden und Dienstleistungen sind vereinzelt auch im Untersuchungsgebiet zu finden. Es gibt zwei gastronomische Einrichtungen, einzelne Läden wie einen Fahrradladen und Dienstleistungsangebote mit bspw. einem Reisebüro und einem Kosmetikstudio. Einige wenige **Arztpraxen** sind im Gebiet verteilt. Als schwierig wird die Erreichbarkeit auf Grund von durch Treppen erschlossenen Gebäuden und der Lage im schwer zu erklärenden Verkehrsnetz beschrieben. Vereinzelt gibt es **Handwerksbetriebe** wie eine Schlosserei und ein Steinmetzbetrieb.

Von Leerstand sind insbesondere Ladenlokale in der südlichen Langstraße betroffen.

Zusammenfassung Gebäudenutzungen

Das Gebiet ist durch die Wohnnutzung geprägt. An der Amtsstraße und Neumayerstraße gibt es einen Schwerpunkt an öffentlichen Nutzungen. Ein vorhandener Schwerpunkt zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist von zentraler Bedeutung für das Quartier. Dieses Nutzungsprofil gilt es im Rahmen der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme zu stärken. Eine Herausforderung stellt ein struktureller Leerstand von ca. 10 % dar, der teilweise sehr kleine, unwirtschaftliche Einheiten betrifft.



Bestandsaufnahme Gebäudenutzungen

Bestand

- Wohnungen
- Wohnungen und Läden/ Dienstleistungen
- Läden/ Handel/ Dienstleistungen/ landwirtschaftliche Nutzungen
- öffentliche Einrichtungen
- nicht bewertete Nebengebäude und Gebäude außerhalb des Untersuchungsgebiets
- Leerstand / Teilleerstand
- zentraler Versorgungsbereich

Analyse

- Versorgungsschwerpunkt (Bäcker, Metzgerei, Obst- und Gemüsestand, Bauernläden)
- Konzentration öffentlicher Nutzungen
- Konflikt Wohnen - Verkehr

Untersuchungsgebiet VU Barockstadt

0 20 50 100 200



Kirchheimbolanden - VU Barockstadt

Projekt			
Bestandsaufnahme			
Bearbeitungsabschnitt			
Gebäudenutzungen			
Planinhalt			
24430	Mey	UG	1:2000 i.O.
Projektnummer	Projektleitung	Bearbeitung	Maßstab
sch / 28.07.14			01/03
Gezeichnet/Datum	Geprüft/Datum	Freigegeben/Datum	Plannummer

Stadt Kirchheimbolanden
 Bauherr/Auftraggeber

Rittmannsperger Architekten GmbH
 Bauplanung + Stadtplanung + Sanierungsbetreuung
 Ludwigshöhestraße 9, 64285 Darmstadt
 Telefon (06151) 9680-0, Telefax (06151) 9680-12

Diese Zeichnung ist unser Eigentum und darf ohne Genehmigung weder vervielfältigt oder verwendet werden, noch dürfen Mitteilungen, auch in Details, an Dritte Personen gemacht werden (§ 1 vom 19.6.1901 + § 18 vom 7.06.1909 Urhebergesetz).

2.3.3 Gebäudealter und Bausubstanz

Während die Stadtstruktur im Untersuchungsgebiet überwiegend barock ist und im 18. Jh. geschaffen wurde, stammt die Gebäudesubstanz größtenteils aus dem 18. und 19. Jahrhundert (vgl. Plan 01/04 Gebäudealter). Wenig verändert und überwiegend vollständig erhalten wurde ein bemerkenswerter Anteil von ca. 30 Gebäuden als Einzeldenkmal unter Denkmalschutz gestellt. Einige stehen zusätzlich inklusive der Umgebung als Gesamtanlage unter Ensembleschutz. Insgesamt gilt für den Großteil des Untersuchungsgebiets eine Denkmalzone (vgl. Abb. 29).²⁴

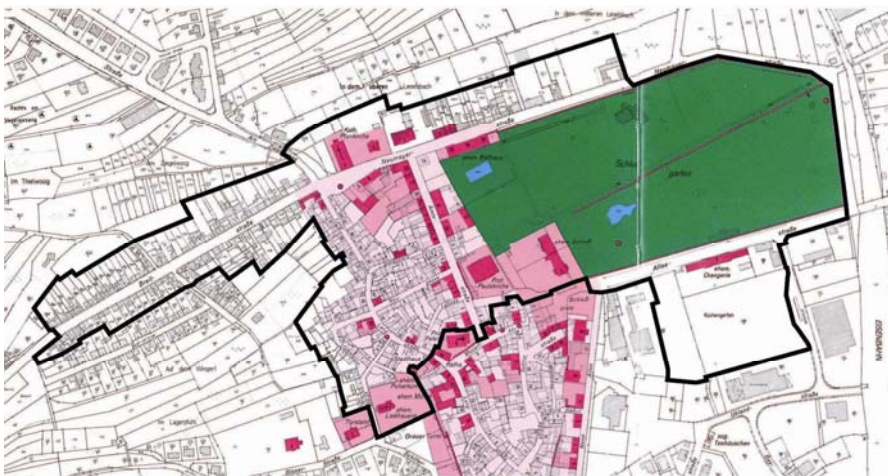


Abb. 28 Einzeldenkmal, Ensembleschutz und Denkmalzone vgl. Denkmaltopographie, Kennzeichnung Untersuchungsgebiet in Schwarz

Bei dem wahrscheinlich einzigen Gebäude aus dem Mittelalter handelt es sich um das ehemalige Haus des Henkers, welches traditionell vor den Toren der mittelalterlichen Stadtmauer lag.

Auffallend ist die Häufung von Gebäuden in der oberen Langstraße wie auch in der Breitstraße, die in ihrem ursprünglichen Erscheinungsbild und in der Bausubstanz stark überformt wurden. Gestalterischen Ansprüchen mit Bezug zur Barockstadt werden diese Gebäude nicht gerecht. Vielmehr zeigen sie häufig ein Erscheinungsbild mit Elementen aus den 1950er – 1970er Jahren.

Der Zustand der Bausubstanz im Untersuchungsgebiet stellt sich sehr heterogen dar (vgl. Plan 01/05 Bausubstanz). Auffällig viele Gebäude haben erhebliche bauliche Mängel und sind in desolatem Zustand (vgl. Abb. 30). Es müssen umfangreiche Sanierungsmaßnahmen zur Rettung der Bausubstanz durchgeführt werden. Insgesamt zeigt sich im Untersuchungsgebiet ein deutlicher Investitionsstau. Der überwiegende Teil der Gebäude weist geringe bis mittlere bauliche Mängel auf. Bei Gebäuden mit geringen baulichen Mängeln handelt es sich um Gebäude,



Abb. 29 Gebäude mit erheblichen baulichen Mängeln in der Amtsstraße

²⁴ Vgl. Landesamt für Denkmalpflege (1998) Denkmaltopographie, S. 620

bei denen kleinere Instandhaltungsmaßnahmen anstehen. Bei Gebäuden mit mittleren baulichen Mängeln stehen größere Instandsetzungsmaßnahmen bspw. im Bereich der energetischen Sanierung an. Einzelne Gebäude sind in sehr gutem Zustand ohne sichtbare bauliche Mängel. Diese wurden in den letzten Jahren umfassend saniert oder neu gebaut. Vor wenigen Jahren durchgreifend modernisiert wurde bspw. das Bonnhoeffer-Haus in der Liebfrauenstraße.

Die räumliche Verteilung der Gebäude mit baulichen Mängeln im Untersuchungsgebiet ist sehr gleichmäßig. Es lässt sich keine Besonderheiten auf Grund der städtebaulichen Situation erkennen.

Zu den Gebäuden in sehr gutem baulichem Zustand gehören auch Privatgebäude, welche bereits umfangreich saniert und modernisiert wurden, obwohl keine Städtebaufördermittel zur Verfügung standen. Es handelt sich überwiegend um unter Denkmalschutz stehende Gebäude, bei denen die Möglichkeit der steuerrechtlichen Abschreibung gemäß §§ 7 ff. Einkommensteuergesetz besteht. Dies ist für Selbstständige und Personen mit relativ hohem Einkommen von Interesse.

Im Umkehrschluss muss davon ausgegangen werden, dass die Eigentümer der unsanierten Gebäude nicht zu dieser Bevölkerungsgruppe gehören und es sich eher um Geringverdiener handelt. Dafür spricht auch die kleinteilige Gebäude- und Grundstücksstruktur, welche in Verbindung mit einer mangelhaften Bausubstanz zu geringen Kaufpreisen führt. Diese können auch von Personen mit geringen ökonomischen Ressourcen aufgebracht werden, da ihr Investitionsspielraum eher unterdurchschnittlich sein dürfte. Es ist daher anzunehmen, dass umfangreiche Sanierungsmaßnahmen trotz Städtebaufördermittel für einige Eigentümer nicht leistbar sein werden. In der folgenden Rahmenplanung und der Ausgestaltung der Förderrichtlinie muss hierauf besonders Rücksicht genommen werden. Auch kleinteilige Maßnahmen sollten möglich sein.

Die barocke Bausubstanz aus dem 18. Jahrhundert

Im 18. Jh. sind der Schlossbezirk sowie Straßenzüge mit öffentlichen und privaten Gebäuden entstanden. Im Folgenden wird auf einzelne denkmalgeschützte Gebäude des Schlossbezirkes sowie auf die Liebfrauenkirche unter dem Aspekt Gebäudealter und Bausubstanz einzeln eingegangen. Es folgen die Amtsstraße und die Neumayerstraße mit ihrer Bebauung.²⁵

Das **barocke Schloss** wurde 1738-40 als dreiflügelige Hofanlage erbaut. Der Rohbau dürfte bereits Anfang des 18. Jh. entstanden sein. Bereits in den Revolutionskriegen Ende des 18. Jh. wurde das Schloss verwüstet und darauffolgend nur der Ostflügel als Wohnsitz wieder her-



Abb. 30 Schloss mit saniertem Ostflügel und ergänztem Mittelbau und Westflügel

²⁵ Als wichtigste Informationsgrundlage hierfür diente: Landesamt für Denkmalpflege (1998) Denkmaltopographie

gestellt. 1861 zerstörte ein Brand das Gebäude bis auf die Grundmauern und wurde im darauffolgenden Jahr wieder aufgebaut. Mitte der 1990er Jahre erfolgten eine Sanierung und ein Umbau zur Seniorenresidenz inklusive Ergänzung des Mittelbaus und Westflügels im Sinne der ursprünglichen Ordnung (vgl. Abb. 31). Das Gebäude konnte so einer langfristigen Nutzung zugeführt werden. Der östliche Gebäudeteil steht innerhalb einer Gesamtanlage als Einzeldenkmal unter Denkmalschutz. Es liegen keine sichtbaren baulichen Mängel vor.

Das **Ballhaus** wurde 1752/53 oberhalb des Schlosses in beherrschender Position über den Schlossgarten erbaut (vgl. Abb. 32). Es diente in der Fürstenzeit dem Ballspiel. Als Einzeldenkmal innerhalb einer Gesamtanlage steht es unter Denkmalschutz. Es wurde bereits saniert und wird zum Wohnen genutzt. Es liegen keine sichtbaren baulichen Mängel vor.

Die **Orangerie** wurde 1776 als Funktionsbau des zum Schloss gehörenden Küchengartens mit einem Mittelbau und zwei Seitenflügeln unter Einbeziehung von einem kleineren Vorgängerbau errichtet (vgl. Abb.33). Das Gebäude steht innerhalb einer Gesamtanlage als Einzeldenkmal unter Denkmalschutz. Derzeit werden im Zusammenhang mit dem Stadthallenneubau Nutzungsänderungen und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Aspekte wird das Gebäude den heutigen wirtschaftlichen, funktionalen und baurechtlichen Anforderungen angepasst. Die Sanierung wird mit Mitteln der Deutschen Stiftung Denkmalschutz und Zuwendungen aus dem Programm „Historische Stadtbereiche“ finanziert. Im Rahmen eines vorzeitigen Vorhabenbeginns konnte mit der Maßnahme bereits 2012 begonnen werden.

Gegenüber befindet sich das **Kelterhaus**. Wirtschaftsgebäude im Schlossgarten mit Gewölbekeller. An diesem besteht erheblicher Sanierungsbedarf.

Die **Paulskirche** wurde 1739-44 als Schlosskirche, westlich des Schlosses erbaut und parallel auf dieses ausgerichtet (vgl. Abb. 34). Als Einzeldenkmal ist sie Teil einer geschützten Gesamtanlage. Die Paulskirche wird als Kirche und als Veranstaltungsort genutzt. Die Nutzung ist im Winter eingeschränkt, da das Heizen zu kostenintensiv ist. Es besteht Sanierungsbedarf am Gebäude (undichtes Dach) und am Umfeld.

Die **Liebfrauenkirche** ist eine typische spätbarocke Friedhofskirche in malerischer Lage außerhalb des Schlossbezirks und oberhalb der mittelalterlichen Stadt (vgl. Abb. 35). Sie wurde 1731/32 auf den Grundmauern des um 1250 erbauten Vorgängers errichtet. Die Kirche steht als Einzeldenkmal innerhalb einer Gesamtanlage unter Denkmalschutz. Die umliegende Freifläche wurde von 1624 bis 1839 als Friedhof genutzt. Seit 1844 ist die Liebfrauenkirche in städtischen Besitz und wurde mehrfach umgenutzt. Derzeit beherbergt sie das Haus der Familie (vgl.



Abb. 31 Ballhaus



Abb. 32 Mittelbau der Orangerie (aufgenommen Juni 2007)



Abb. 33 Paulskirche



Abb. 34 Liebfrauenkirche



Abb. 35 Gebäude Amtsstraße 7 mit massivem Erdgeschoss und verschieferten Fachwerk im OG



Abb. 36 Eingang ehm. Stadtpalais



Abb. 37 Gebäude Amtsstraße 27/29 massiver Putzbau mit Fensterläden

2.3.2 Gebäudenutzungen). Durch Einbauten ist der ehemalige Kirchenraum nicht erlebbar. Derzeit wird nur der ebenerdige Gebäudeteil genutzt. Im Winter gibt es Schwierigkeiten, das Gebäude warmzuhalten und es müssen Nutzungseinschränkungen hingenommen werden. Am Gebäude besteht erheblicher Sanierungsbedarf. Die umliegende Freifläche ist öffentlich zugänglich und beinhaltet einen Spielplatz (vgl. 2.3.5 Grün- und Freiflächen).

Im 18. Jh. sind mit der **Amtsstraße**, der oberen Langstraße und Teile der Neumayerstraße eine Reihe von weiteren Gebäuden im barocken Baustil entstanden (vgl. Plan 01/04 Gebäudealter). Hierzu gehört bspw. das **ehemalige Schul- und Pfarrhaus** in der Amtsstraße 7 gegenüber der Paulskirche, welches 1750 erbaut wurde und heute von der evangelischen Kirche als Verwaltungsgebäude genutzt wird (vgl. Abb. 36). Über einem massiven Erdgeschoss befindet sich ein verschiefertes Fachwerk. Die Fassadenverkleidung in Schiefer war notwendig, um der Gestaltungsvorschrift von zwei Geschossen in Stein nachzukommen (vgl. 1.4 Stadtbaugeschichtliche Entwicklung). Das Gebäude weist auch die für die Bebauung der westlichen Amtsstraße typische doppelläufige Freitreppe sowie die für alle barocken Gebäude charakteristischen Holzklappläden auf. Während 1998 das Anwesen als sehr gut erhalten eingeschätzt wurde²⁶, wird derzeit ein erhöhter Sanierungsbedarf gesehen, da es Probleme mit der Statik im Keller und an der Fassade gibt. Eigentümerin ist die evangelische Kirche. Eine Förderfähigkeit im Rahmen der Städtebauförderung ist daher nicht gegeben.

In der oberen Amtsstraße 14 befindet sich das **ehemalige Stadtpalais**, welches 1750 für den Erbprinzen erbaut wurde und heute als Museum genutzt wird (vgl. Abb. 37). Es handelt sich um einen zweigeschossigen Putzbau mit Mansardwalmdach. Im Inneren befinden sich eine Treppe mit reich geschnitztem Geländer in Rokokoformen und ein Musiksaal mit einer gediegenen Wandvertäfelung im Obergeschoss. Das Gebäude befindet sich überwiegend in sehr gutem baulichem Zustand. Zwei Bauabschnitten wurden bereits durchgeführten. Es verbleibt ein dritter Bauabschnitt den Hof, die Nebengebäude und eine Anbindung an den Schlossgarten betreffend (vgl. 2.4.1 Ergebnisse der Interviews).

In der oberen Amtsstraße 27/29 an der Ecke Neumayerstraße wurde um 1750 die **ehemalige Amtsschreiberei** erbaut (vgl. Abb. 38). Es handelt sich um einen charakteristischen spätbarocken Bau. Mit zwei verputzten massiven Geschossen entspricht er den Gestaltungsvorschriften. Bemerkenswert ist die Ausstattung im Innern mit einer klassizistischen Holztreppe und einem vertäfelten Kaminzimmer. Heute wird das Gebäude durch das CJD genutzt (vgl. 2.3.2 Gebäudenutzungen). Es besteht erheblicher Sanierungs- und Modernisierungsbedarf am Hauptgebäude wie auch den Nebengebäuden im rückwärtigen Bereich.

²⁶ Vgl. Landesamt für Denkmalpflege (1998) Denkmaltopographie S. 324

Aus Mangel an finanziellen Ressourcen für die Sanierung der vorhandenen historischen Fenster wurden innen u. a. als Lärmschutz zusätzliche Fenster angebracht. 2011 wurden umfangreiche Umbaumaßnahmen im Wohnbereich durchgeführt. Die zugehörigen Außenanlagen im Blockinneren bietet ein großes Potential als Grün- und Freiraum.

19. Jahrhundert

Im 19. Jahrhundert wurde die vorhandene Stadtstruktur durch Einzelbauten ergänzt. Auf der nördlichen Straßenseite der heutigen Neumayerstraße Nummer 3 und 5 entstanden 1842-46 die katholische **Pfarrkirche St. Peter** und 1892 das **Pfarrhaus**. Östlich angrenzend wurde 1880/81 anstelle eines barocken Palais das Gebäude des Amtsgerichtes in der Neumayerstraße 7 errichtet, welches seit 1982 als **Finanzamt** genutzt wird (vgl. Abb. 39). Da es sich um Gebäude der Kirche bzw. des Landes handelt, besteht keine Fördermöglichkeit im Rahmen der Städtebauförderung. Bis auf bei den Außenanlagen am Finanzamt sind allerdings auch keine sichtbaren Mängel erkennbar.

Das Gymnasium in der Amtsstraße 10 wurde 1897 errichtet und wird heute als **Haus der Jugend** genutzt. Das Gebäude weist erhebliche bauliche Mängel auf.



Abb. 38 Finanzamt in der Neumayerstraße 7

20. Jahrhundert

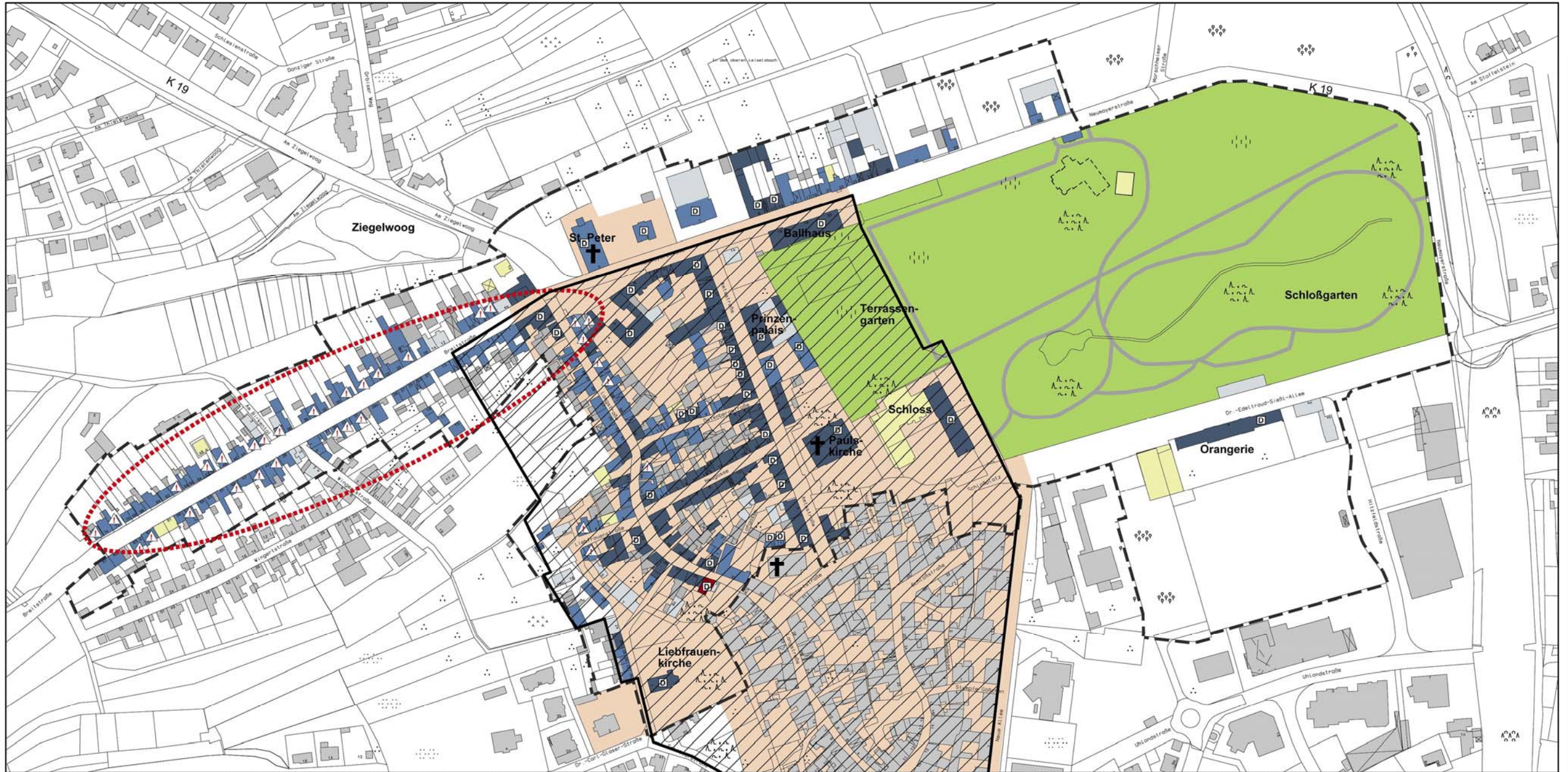
Im 20. Jh. wurde im Untersuchungsgebiet wenig gebaut. Die Bautätigkeit konzentrierte sich auf andere Stadtbereiche. Lediglich die Wohnungsbauten der Stadt östlich der Orangerie stammen aus den 1950er bis 1970er Jahren und es wurden teilweise An- und Umbauten an bestehenden Gebäuden vorgenommen, wie bspw. der Anbau am Finanzamt im rückwärtigen Bereich aus den 1980er Jahren.

Seit 1990

In den letzten zwanzig Jahren wurden nur wenige Gebäude im Untersuchungsgebiet gebaut. Mit dem Mittel- und Westflügel des Schlosses wurde die ursprünglich u-förmige Schlossanlage wieder hergestellt. Die Stadthalle ergänzt das Ensemble an der Orangerie. Zusätzlich gab es eine geringfügige Nachverdichtungen im rückwärtigen Bereich der Wohngrundstücke, um zusätzlichen Wohnraum für Familienangehörige zu schaffen. Hierzu gehört bspw. das Wohnhaus auf dem Grundstück der Breitstr. 2 mit der Adresse Am Ziegelwoog 1a, welches Mitte der 1990er Jahre errichtet wurde. Charakteristisch sind die von der Straße abgerückte Lage des Gebäudes und der kompakte, frei stehende Baukörper.

Zusammenfassung Gebäudealter u. Bausubstanz

Im Untersuchungsgebiet gibt es überwiegend barocke Bausubstanz. Kennzeichnend ist ein homogenes Gebäudealter. Nur wenige Neubauten sind hinzugekommen. Ein auffällig hoher Anteil der historischen Gebäude unterliegt als Einzeldenkmal dem Denkmalschutz, wie auch der Großteil des Untersuchungsgebiets zu einer Denkmalzone gehört. Die Bausubstanz weist allerdings einen hohen Sanierungsbedarf und Instandhaltungstau auf. Dies betrifft eine Vielzahl von kleinteiligem, privatem Einzeleigentum. Die Verteilung der baulichen Mängel im Untersuchungsgebiet ist sehr gleichmäßig und lässt sich nicht städtebaulich begründen. Größere Sanierungsmaßnahmen stehen auch bei Gebäuden in städtischer Hand wie dem Museum, dem Haus der Jugend, der Orangerie und der Liebfrauenkirche an.



**Bestandsaufnahme
Gebäudealter**

Bestand

Gebäudealter (nach äußerem Erscheinungsbild)

- Mittelalter (vor 1700)
- Barock (18. Jh.)
- Klassizismus (19. Jh.)
- 20. Jh. (bis 1990)
- Neubauten (ab 1990)
- Nebengebäude nicht bewertet / Gebäude außerhalb des Untersuchungsgebiets

- Denkmalzone "Altstadt"
- denkmalgeschützte historische Parkanlage
- Gestaltungssatzung
- Einzelanlage die dem Denkmalschutz unterliegt

Analyse

- ursprüngliches Erscheinungsbild überformt
- Häufung von Gebäuden mit überformtem Erscheinungsbild

0 20 50 100 200



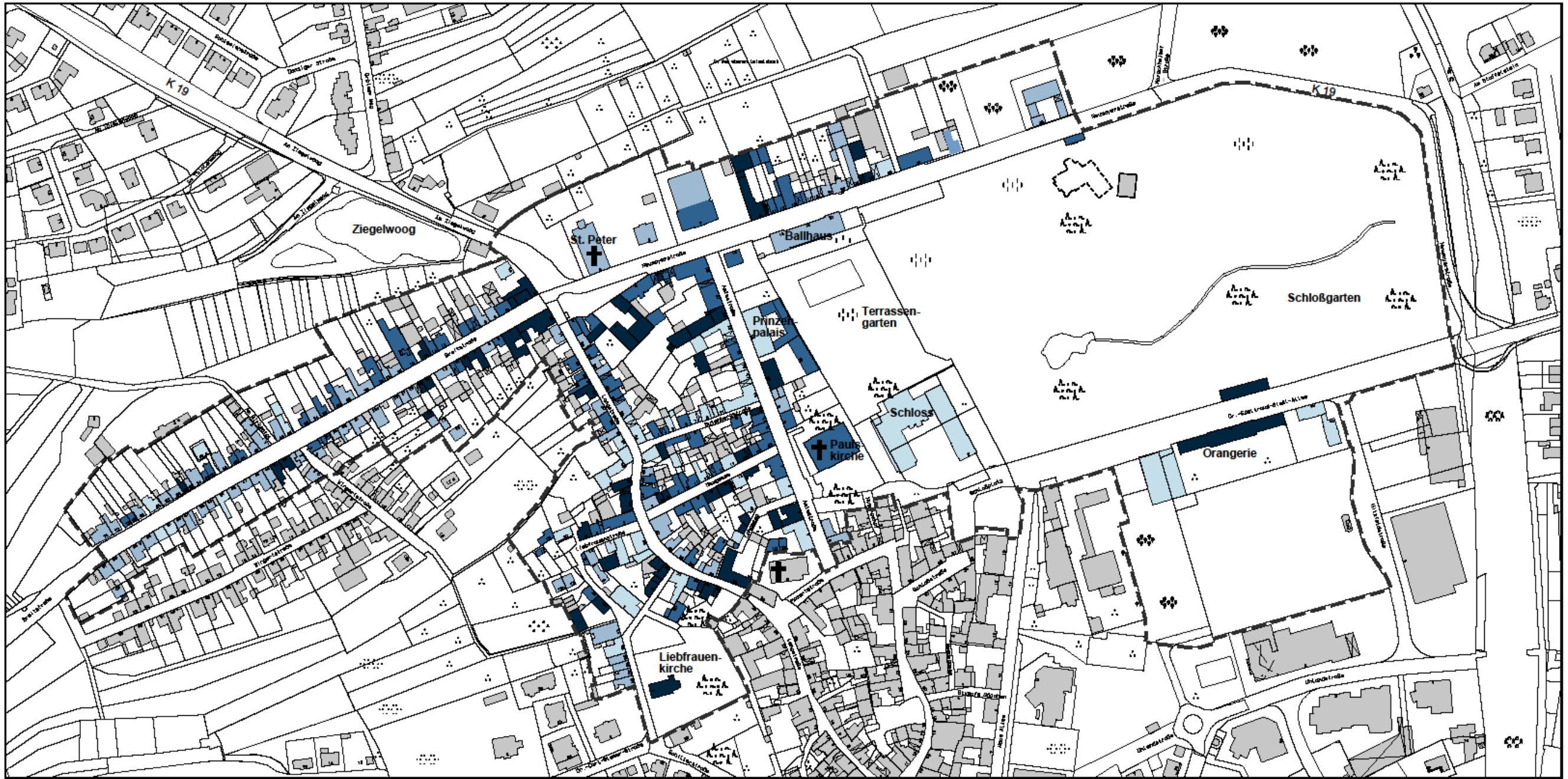
Kirchheimbolanden - VU Barockstadt

Projekt			
Bestandsaufnahme			
Bearbeitungsabschnitt			
Gebäudealter			
Planinhalt			
24430	Mey	UG	1:2000 i.O.
Projektnummer	Projektleitung	Bearbeitung	Maßstab
Sch / 15.12.14			01/04
Gezeichnet/Datum	Geprüft/Datum	Freigegeben/Datum	Plannummer

Stadt Kirchheimbolanden
Bauherr/Auftraggeber

Rittmannsperger Architekten GmbH
Bauplanung + Stadtplanung + Sanierungsbetreuung
Ludwigshöhstraße 9, 64285 Darmstadt
Telefon (06151) 9680-0, Telefax (06151) 9680-12

Diese Zeichnung ist unser Eigentum und darf ohne Genehmigung weder vervielfältigt oder verwendet werden, noch dürfen Mitteilungen, auch in Details, an dritte Personen gemacht werden (§ 1 vom 19.6.1901 + § 18 vom 7.06.1909 Urhebergesetz).



**Bestandsaufnahme
Bausubstanz**

Bestand

Gebäudezustand

- mit erheblichen baulichen Mängeln
- mit mittleren baulichen Mängeln
- mit geringen baulichen Mängeln
- ohne sichtbare bauliche Mängel
- nicht bewertet / außerhalb des Untersuchungsgebiets

0 20 50 100 200



Kirchheimbolanden - VU Barockstadt

Projekt			
Bestandsaufnahme			
Bearbeitungsabschnitt			
Bausubstanz			
Planinhalt			
24430	Mey	UG	1:2000 i.O.
Projektnummer	Projektleitung	Bearbeitung	Maßstab
Sch / 10.11.14			01/05
Gezeichnet/Datum	Geprüft/Datum	Freigegeben/Datum	Plannummer

Stadt Kirchheimbolanden
Bauherr/Auftraggeber

Rittmannsperger Architekten GmbH
Bauplanung + Stadtplanung + Sanierungsbetreuung
Ludwigshöhstraße 9, 64285 Darmstadt
Telefon (06151) 9680-0, Telefax (06151) 9680-12

Diese Zeichnung ist unser Eigentum und darf ohne Genehmigung weder vervielfältigt oder verwendet werden, noch dürfen Mitteilungen, auch in Details, an Dritte Personen gemacht werden (§ 1 vom 19.6.1901 + § 18 vom 7.06.1909 Urhebergesetz).

2.3.4 Stadtgestalt und Stadtstruktur

Das Untersuchungsgebiet umfasst im Wesentlichen die barocke Stadterweiterung aus dem 18. Jh. nördlich und westlich der mittelalterlichen Stadt sowie Teile der ersten mittelalterlichen Stadterweiterung, welche im 18. Jh. überformt wurden (vgl. Abb. 02, S. 9). Die Liebfrauenstraße und die Langstraße deuten im südlichen Bereich durch den geschwungenen Straßenverlauf noch auf einen mittelalterlichen Ursprung hin (vgl. Abb. 40). Die klaren geradlinigen Straßen hingegen lassen die barocke Stadtanlage erkennen (vgl. Plan 01/06 Stadtstruktur). Charakteristisch ist die geschlossene Bebauungskante entlang der Straßen. Unterstützt wird das historische Stadtbild durch den hohen Anteil an historischer Bausubstanz. Diese untersteht in großen Teilen dem Denkmalschutz (vgl. 2.3.3 Gebäudealter und Bausubstanz). Zusätzlich ist der Großteil des Untersuchungsgebietes Teil einer Denkmalzone.²⁷ Ausgenommen sind lediglich die Breitstraße westlich der ersten Gebäude, die nördliche Neumayerstraße östlich des Ballhauses und der Bereich südlich des Schlossgartens.²⁸

Die für die barocke Stadtanlage typisch geradlinigen Straßen schaffen klare Sichtachsen. Nördlich zum Schloss verläuft parallel zu diesem die sog. Lange Bahn durch den Schlossgarten (vgl. Abb. 41). Richtung Westen wurde sie in der bebauten Stadtstruktur als Neugasse fortgesetzt und stellt so eine Verknüpfung zwischen Freiraum und Bebauungsstruktur her. Mit leichtem Versatz geht die Neugasse im Westen in die mittelalterlich geprägte Liebfrauenstraße über. Eine Verlängerung in die westlich angrenzende offene Landschaft würde dem barocken Planungsgedanken entsprechen, diese ist jedoch nicht vorhanden. In der östlichen Verlängerung der Langen Bahn wurde später ein Friedhof angelegt.

Der Schlossgarten als zentrale Freifläche in der Innenstadt öffnet sich Richtung Westen. Über den Bereich des Terrassengartens besteht eine enge Sichtbeziehung zur Bebauung mit dem Schloss, Ballhaus, Prinzenpalais und der weiteren Bebauung an der Amtsstraße. An den anderen Seiten hingegen wurde der Schlossgarten durch Alleestraßen begrenzt. In Teilen werden die Straßen nach wie vor von Bäumen begleitet. Der Schlossgarten selbst zeichnet sich in diesen Bereichen durch einen dichten Randbewuchs aus und grenzt sich zusätzlich zu den umliegenden Strukturen ab. Im Inneren entsteht so eine sehr eigenständige Raumstruktur mit eigenen Sichtbeziehungen und Raumfolgen nach der Leitidee des englischen Landschaftsgartens.



Abb. 39 geschwungener Straßenverlauf in der Langstraße



Abb. 40 Lange Bahn verläuft durch den Schlossgarten

²⁷ Vgl. Landesamt für Denkmalpflege (1998) Denkmaltopographie, S. 620

²⁸ Die Bedeutung der Alleestraßen als Begrenzung des Schlossgartens wurde in der 1998 festgelegten Denkmalzone nicht erkannt.



Abb. 41 Amtsstraße Blick Richtung Süden – Vorstadtturm hinter Bäumen versteckt

Die Amtsstraße verläuft nahezu rechtwinklig zur sog. Langen Bahn. Durch eine leichte Verdrehung nimmt die Amtsstraße Bezug zu der bestehenden mittelalterlichen Stadt auf. In ihrer Verlängerung steht mit dem Vorstadtturm ein Turm der Stadtbefestigung. Richtung Norden führt die Straße steil bergauf. In der Verlängerung stand das Stadtpalais des Herrn Bos de la Potterie und steht heute der mächtige Bau des ehemaligen Amtsgerichts und heutige Finanzamt (vgl. Abb. 39, S. 46). Der klare klassizistische Bau unterstützt in seiner Symmetrie die gerichtete Sichtachse. Beeinträchtigt wird dieser Eindruck heute durch den vorhandenen asymmetrischen Baumbestand, der weder zum Gebäude noch zur barocken Stadtstruktur passt.



Abb. 42 Bsp. für doppelläufige Freitreppe in der Amtsstraße

Die Amtsstraße ist für das barocke Stadtbild von besonderer Bedeutung, da sie beidseitig von Altbauten flankiert wird (vgl. Abb. 42). Der Großteil stammt aus der Barockzeit und weist eine einheitliche Formensprache auf. Charakteristisch sind zweigeschossige, traufständige Steingebäude mit hölzernen Klappläden. In den Straßenraum ragen vorgelagerte doppelläufige Freitreppen und prägen das Straßenbild (vgl. Abb. 43).



Abb. 43 Höhenprofil im Untersuchungsgebiet

Vom ehemaligen Amtsgericht ist es durch eine erhöhte Lage möglich, den Vorstadtturm in der Verlängerung der Amtsstraße hinter Baumwipfeln zu erahnen. In der Gesamtstadt gibt es eine sehr bewegte Topographie, die auch für das Untersuchungsgebiet prägend ist (vgl. Abb. 44). Das Gelände steigt von 240 m am Festplatz südlich der Orangerie auf 310 m am oberen Ende der Breitstraße Richtung Schillerhain an. Die Topographie hat erheblichen Einfluss auf die Wahrnehmung der Stadtstruktur. Durch Hochpunkte wie vor dem Finanzamt entstehen neue Blickbeziehungen und die für die Stadt typische Dachlandschaft wird erlebbar. Akzente setzen Turmbauwerke. Diese sind oft weithin sichtbar und dienen als Orientierungspunkte. Hierzu gehört neben den Türmen der mittelalterlichen Stadtbefestigung der Turm der Liebfrauenkirche und der Kirchturm von St. Peter (vgl. Abb. 45). Auch der Siloturm der Mälzerei ist von vielen Punkten der Innenstadt aus sichtbar. Durch



Abb. 44 Kirchturm von St. Peter ragt über die Dachlandschaft hinaus

seine Formensprache und Dimension passt er jedoch nicht in das Stadtbild.

Rechtwinklig zur Amtsstraße verlaufen die Alleestraßen, welche den Schlossgarten begrenzen. Die Schlossallee (heute Dr.-Edeltraut-Sießl-Allee) zusammen mit dem Schlossplatz und Schloss bilden als Einheit das Zentrum der barocken Gesamtanlage. Die nördliche Alleestraße (heute Neumayerstraße) wird hingegen um den Schlossgarten geführt und begrenzt diesen im Norden und im Osten. Auch die leicht abknickende Fortsetzung dieser Alleestraße Richtung Westen (heute Breitstraße) ist bereits in Plänen aus dem 18. Jh. dargestellt.²⁹

Die obere Langstraße verläuft annähernd parallel zur Amtsstraße. Sie führt auf die nördliche Alleestraße und trifft auf diese an der Stelle, wo die Alleestraße in die heutige Breitstraße übergeht und leicht nach Süden abknickt. In der Verlängerung der Langstraße steht auf dem angrenzenden Platz ein Baum (vgl. Abb. 46). Weithin sichtbar schafft er einen sehr gelungenen Blickpunkt und räumlichen Abschluss der Langstraße und deutet bereits auf die sich dort befindende räumliche Aufweitung hin. In der weiteren Verlängerung war ursprünglich eine Fortsetzung als Allee vorgesehen. Bereits Mitte des 19. Jh. zeigt der Katasterplan jedoch eine Bebauung in Teilen.

Die Straßenachsen wurden durch baumbestandene Allee oder eine straßenbegleitende Bebauung mit einheitlicher Bauflucht definiert. Charakteristisch sind traufständige Gebäude mit zwei Geschossen, welche eine geschlossene Häuserzeile ausbilden. Umso auffälliger sind Öffnungen in der geschlossenen Blockstruktur, wie sie an der Amtstraße bspw. den Blick auf die tiefer gelegene Paulskirche freigeben. Dennoch fällt an dieser Stelle auf, dass dem unteren Teil der östlichen Amtsstraße eine geschlossene Gebäudekante fehlt und es eine ungeordnete städtebauliche Situation gibt, die kein klares Gegenüber an der Paulskirche ausbildet. Bis ins 20. Jahrhundert wurden die Platzflächen um die Paulskirche als Marktplatz genutzt. Die heutige Situation wird ihrer historischen und städtebaulichen Bedeutung nicht gerecht (vgl. Abb. 47).

Am Übergang zur mittelalterlichen Stadt sind die Baublöcke deutlich kleiner. Insbesondere der Bereich zwischen Neugasse und Gutenbergstraße weist einen hohen Grad der Überbauung auf. Auf kleinteiligen, unregelmäßigen Grundstücken bildet die Bebauung eine sehr dichte Struktur (vgl. Abb. 48). Die Grundrisse werden aktuellen Wohnanforderungen nicht gerecht.

Richtung Norden werden die Grundstücke größer. Die Bebauung ist dort weniger dicht. Im rückwärtigen Bereich befinden sich für die dama-



Abb. 45 Langstraße mit Baum am oberen Ende



Abb. 46 Situation an der Paulskirche



Abb. 47 kleinteilige dichte Bebauung in der Gutenbergstraße

²⁹ Vgl. Landesamt für Denkmalpflege (1998) Denkmaltopographie, S. 315

lige Zeit großzügigen, un bebauten Grundstücksbereiche (vgl. 2.3.5 Grün- und Freiflächen).



Abb. 48 Gebäude in der ansteigenden Breitstraße

Die Gebäude im Untersuchungsgebiet zeichnen sich durch eine Höhe von zwei Geschossen plus Dach aus. Vereinzelt gibt es eingeschossige Gebäude mit Dach und die im 19. Jh. ergänzten Gebäude weisen häufig drei Geschosse auf (vgl. 2.3.3 Gebäudealter und Bausubstanz). Die Gebäude variieren vielmehr auf Grund der Topographie und den damit verbundenen Geländeversprüngen wie bspw. in der Breitstraße (vgl. Abb. 49).

In Höhe, Größe und Formensprache fallen die neueren Gebäude südlich angrenzend an das Untersuchungsgebiet wie die Mälzerei, das Rathaus, die Kreisverwaltung und die großflächigen Supermärkte an Hitzfeldstraße heraus. Insbesondere die Mälzerei mit dem Siloturm dominiert das Stadtbild und passt von ihrer Bebauungsstruktur und Größe nicht zu der angrenzenden kleinteiligen Altstadt und dem Schlossgarten (vgl. Abb. 50). Eine Verlagerung wäre wünschenswert. Derzeit wird in der Anlage jedoch noch produziert, wobei ca. 50% der Gebäudeteile leer stehen.



Abb. 49 Siloturm der Mälzerei vom Schlossgarten aus

Die Einzelbauten wurden in den sog. Küchengarten eingestellt (vgl. 1.4 Stadtbaugeschichtliche Entwicklung) und die einstige großzügige Freifläche als Ausweichfläche für großflächige Nutzungen in Anspruch genommen. Die vorhandenen größeren Freiflächen sind überwiegend versiegelt und dienen dem ruhenden Verkehr. Der Begriff „Küchengarten“ wird von den Bewohnern nach wie vor verwendet. Für den Besucher der Stadt ist die namensgebende Flurbezeichnung kaum ablesbar.

Die mittelalterliche Stadt zeichnet sich durch klare Stadtränder aus. Aus Verteidigungszwecken errichtet, waren die Stadtmauern zugleich die Begrenzungen der Bebauung. Teile der Stadtmauer mit den zugehörigen Stadttoren sind in Kirchheimbolanden erhalten und markieren den Zugang zur mittelalterlichen Stadt. Auch die barocke Stadt zeichnete sich durch klare Stadtkanten aus (vgl. Abb. 3 Perspektive mit der barocken Stadterweiterung, S. 10). Entlang gerader Straßenachsen wurde eine einheitliche Bebauung vorgesehen und bewusst ein neues Gesicht der Stadt geprägt. In der heutigen Stadtstruktur sind die Übergänge zur Barockstadt nur schwer ablesbar. Es fehlende eindeutige Torsituationen. Besonderer Bedeutung kommen daher den Eingängen zur Barockstadt wie dem Schlossplatz und dem Platz Neumayerstraße Ecke Langstraße zu oder der Einmündung der Amtsstraße in die Neumayerstraße.

In der Nachkriegszeit erfährt Kirchheimbolanden keine starken Eingriffe in das gewachsene Grundrissgefüge, wie dies in vergleichbaren Städten passierte. Der mittelalterliche Stadtgrundriss ist noch ablesbar und die Gesamtanlage der barocken Stadterweiterung in nahezu geschlos-

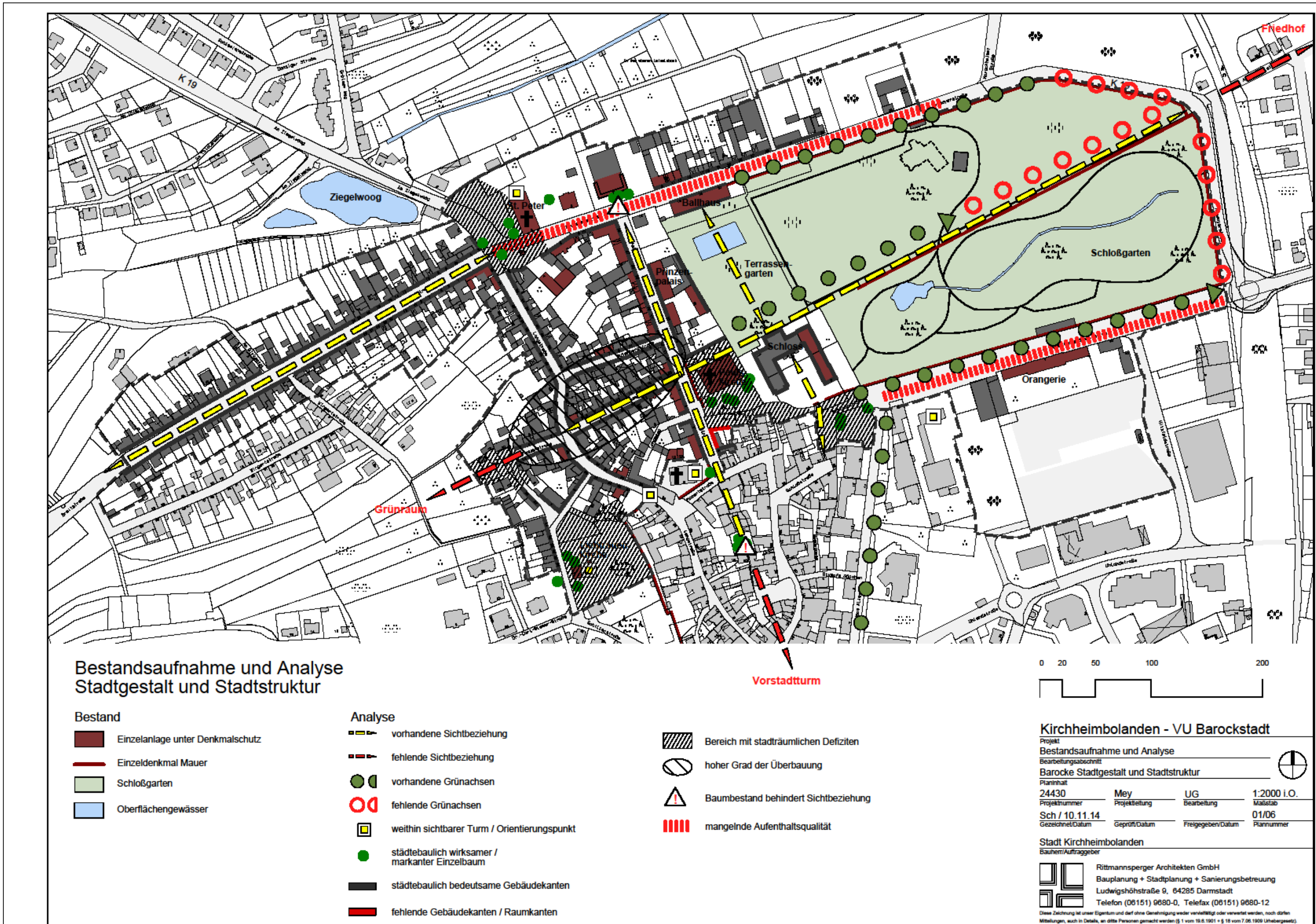
sener Form erhalten. Gestört wird das Stadtbild durch die in den sog. Küchengarten eingestellten überdimensionierten Einzelbauten so wie durch große Werbetafeln, wie sie bspw. in der Langstraße gegenüber der Hausnummer 66 und an der Mälzerei hängen (vgl. Abb. 51).

Zusammenfassung Stadtgestalt und Stadtstruktur

Das Untersuchungsgebiet zeichnet sich durch eine hohe städtebauliche Identität aus. Zentrale Elemente sind hierfür die barocken Achsen, die Einzeldenkmäler wie auch die Gesamtanlage und die Topographie. Städtebauliche Defizite weisen die Bereiche am Platz an der Kirche St. Peter, an der Paulskirche und an der Liebfrauenkirche auf. Eine Herausforderung stellt der hohe Grad der Überbauung im Bereich Gutenbergstraße und Neugasse dar. Einzelne Straßenräume wie die Amtsstraße, die Dr-Edeltraut-Sießl-Allee, die Neumayerstraße und die Breitstraße weisen eine mangelnde Aufenthaltsqualität auf.



Abb. 50 Werbeplakat in der Langstraße



2.3.5 Grün- und Freiflächen

Das Untersuchungsgebiet weist bezogen auf die Grün- und Freiflächen sehr unterschiedliche Bereiche auf. In dem dicht bebauten westlichen Bereich insbesondere zwischen den Straßenzügen der Amtsstraße und der Langstraße gibt es nur wenige sehr kleine Freiflächen. Wohingegen mit dem Schlossgarten im östlichen Bereich des Untersuchungsgebietes eine große öffentliche Grünfläche vorhanden ist (vgl. Plan 01/07 Grün- und Freiflächen).

Öffentliche Freiflächen

Zu den öffentlichen Freiflächen gehören die Straßenflächen, welche überwiegend versiegelt sind. Eine besondere Bedeutung kommt dort den baumbestanden Platzaufweitungen und dem straßenbegleitenden Baumbestand zu, wie er in der Neumayerstraße in Abschnitten und in der Dr.-Edeltraut-Sießl-Allee vorhanden ist.

Die größte Platzaufweitung bildet der Kreuzungsbereich Neumayerstraße, Langstraße, Breitstraße und Am Ziegelwoog. Dazu gehören der Bereich vor der ehemaligen Weinstube (Breitstraße 2), die Stellplätze westlich der Kirche St. Peter und der südliche Platzbereich mit einem Kriegerdenkmal. Dort steht regelmäßig ein Obst- und Gemüsestand und er wird zum Parken genutzt. Nicht als Platz wahrnehmbar, wird der Bereich durch die querende Kreisstraße dominiert (vgl. Abb. 52). Es gibt erhebliche Gestalt- und Nutzungsdefizite. Kleinere Bereiche mit Aufenthaltsqualität entstehen durch den alten räumlich wirksamen Baumbestand.

Überwiegend versiegelt ist ebenfalls der Bereich südlich der Orangerie. Der sogenannte Küchengarten wird vorrangig zum Parken genutzt. Eine Teilfläche dient als Festplatz. Lediglich direkt an der Orangerie und südlich des Neubaus der Stadthalle gibt es unversiegelte Flächen. Diese wie auch der Festplatz werden im Zuge des Neubaus der Stadthalle und der Sanierung der Orangerie derzeit umgestaltet. In Teilen wird der ehemalige barocke Küchengarten damit wieder erlebbar und die Aufenthaltsqualität verbessert werden.

Quartiersbezogene öffentliche Freiflächen gibt es zwei. Um die Paulskirche ist eine kleine Fläche vorhanden (vgl. Abb. 53). Deutlich tiefer gelegen als die Amtsstraße und die nördlich angrenzende Bebauung, ist die Freifläche an zwei Seiten von einer hohen Mauer umgeben und wirkt eingeklemmt zwischen der Bebauung. Auch zum Schloss hin wird das Grundstück von einer Mauer begrenzt. Die eigentliche Freifläche um die Kirche weist weitere Defizite auf. Bemerkenswert ist jedoch der große alte Baumbestand vor der Kirche. Es handelt sich um Rosskas-



Abb. 51 Straße dominiert den Platz Neumayerstraße Ecke Langstraße



Abb. 52 Blick von der Amtsstraße auf die Freifläche an der Paulskirche mit altem Baumbestand

tanien und Linden, welche um 1920 vor der Paulskirche gepflanzt wurden.³⁰ Sie sind als Naturdenkmal (ND-7333-420) ausgewiesen.³¹

Eine weitere öffentliche Grünfläche gibt es an der Liebfrauenkirche oberhalb der mittelalterlichen Stadt. Eine Treppenanlage führt von der Langstraße hoch zur ehemaligen Kirche, welche heute vom Haus der Familie genutzt wird. Die umliegende Freifläche umfasst u. a. einen öffentlichen Spielplatz. Die Aufenthaltsqualität ist verbesserungswürdig. Durch die innerstädtische und topographisch interessante Lage mit Blick über die Dächer der Stadt, besitzt die Fläche eine herausragende Standortqualität, die es sich lohnt besser zu nutzen.



Abb. 53 Spielplatz im Schlossgarten unter Bäumen

Im Untersuchungsgebiet gibt es mit dem Schlossgarten eine große öffentliche Grünfläche. Auf Grund seiner historischen Bedeutung und seiner Freiraumqualität ist er für die Bewohner der Gesamtstadt zur Naherholung sowie für Touristen von Bedeutung. Erst seit ca. 10 Jahren öffentlich zugänglich, rückt der Schlossgarten zunehmend in das Bewusstsein der Bevölkerung. Durch seine Größe und Qualität kann er die Dichte und kleinteilige Grundstücksstruktur im westlich angrenzenden Quartier etwas ausgleichen.

Genutzt wird der Schlossgarten auch durch die Bewohner der angrenzenden Seniorenresidenz im Schloss. An einem Teich gibt es einen Spielplatz. Durch den dichten Baumbestand liegt der Spielplatz vollständig im Schatten und wirkt sehr dunkel (vgl. Abb. 54).

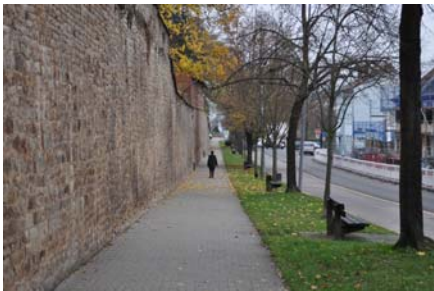


Abb. 54 südliche Mauer am Schlossgarten

Der Schlossgarten ist von einer Sandsteinmauer umgeben. Diese fängt an der Südseite einen größeren Höhenunterschied ab. Unterbrochen wird die Mauer durch Tore. Diese ermöglichen an nur drei Stellen den Zugang zum Park. Durch die wenigen Zugänge ist der Schlossgarten nur unzureichend an die umliegende Stadt integriert. Insbesondere die unmittelbar westlich angrenzende Wohnnutzung würde von einer stärkeren Verzahnung mit dem Quartier profitieren. An der Südseite des Schlossgartens wirkt die Höhe der Sandsteinmauer zusätzlich als starke räumliche Barriere (vgl. Abb. 55). Der Zugang am Schlossplatz über das Grundstück des Schlosses ist für den nicht ortskundigen schwer zu finden. Vielmehr weist die Beschilderung auf ein Privatgrundstück hin und die vorhandenen Tore verstärken eine Trennwirkung zwischen Schlossplatz und Schlosshof (siehe unten).

Unmittelbar angrenzend an das Untersuchungsgebiet befindet sich im Westen oberhalb der Stadt an der Breitstraße eine öffentliche Grünfläche mit einzelnen Spielgeräten. Etwas abseits gelegen, wird sie wenig genutzt. Dies könnte auch an der mangelhaften Aufenthaltsqualität in der Breitstraße liegen, welche für Fußgänger wenig attraktiv ist (vgl.

³⁰ Vgl. Donnersbergkreis (2005) Umweltbericht, S. 1-18

³¹ Vgl. http://de.wikipedia.org/wiki/Liste_der_Naturdenkmale_in_Kirchheimbolanden (abgerufen 30.10.2013)

Abb. 56). Der Straßenraum zeugt vielmehr von der alten Funktion als Anbindung nach Rockenhausen. Die im Barock angelegte gerade Straßenachse wird von ein- bis zweigeschossigen Häusern mit geschlossener Straßenfront gesäumt und führt bergauf Richtung Schillerhain. Die Straße wirkt dadurch sehr lang. Beidseitig wird geparkt. Es gibt keinen straßenbegleitenden Baumbestand. Lediglich ein kleiner Brunnen in Höhe der Hausnummer 27 strukturiert die Länge der Straße für den Fußgänger.



Abb. 56 Breitstraße

Einen weiteren wichtigen Stadtraum bilden **Schlossplatz** und Schlosshof (Ehrenhof) an der Schnittstelle zwischen mittelalterlicher und barocker Stadt gelegen (vgl. Abb. 57). Als Eingangssituation zu Geschäftslage wurde bisher der Zugang in die südlich angrenzende Innenstadt betont. Im Rahmen der bisherigen Sanierung „Altstadt“ wurde der Schlossplatz bereits in den Randbereichen umgestaltet. Weiterführende planerische Überlegungen die Aufenthaltsqualität zu erhöhen wurden zurückgestellt, da der gute bauliche Unterhaltungszustand dem entgegenstand. Allerdings wird die Platzfläche nach wie vor von einem hohen Erschließungsflächenanteil und Stellplatzflächen geprägt. Denkbar wäre die Umgestaltung an das Ende des neuen Sanierungsverfahrens zu legen, da der Handlungsbedarf in ca. 10 Jahren sicherlich eher gegeben sein wird.



Abb. 55 Blick vom Schlossplatz Richtung Innenhof des Schlosses

Darüber hinaus erschließt sich über den **Schlossplatz** sowohl der Innenhof als auch der Schlossgarten. Diese Raumfolge von Allee ,Schlossplatz, Innenhof und Zugang zum Schlossgarten ist aber kaum ablesbar. Eine einheitliche Gestaltung (Material, Funktion, Nutzung) wäre wünschenswert.

Teilweise öffentlich zugängliche Freiflächen

Bei den öffentlichen Einrichtungen gibt es den Nutzungen zugeordnete Freiflächen. Diese sind auf Grund der Zuordnung nicht öffentlich zugänglich sind. Es handelt sich beispielsweise um die Hofflächen im Museum und am Haus der Jugend oder um den Außenraum an der Kirche St. Peter.

Auch beim Schlosshof handelt es sich um eine Sonderform. Die Fläche ist in privatem Eigentum jedoch in Teilen öffentlich zugänglich. Über das Grundstück führt der Zugang zum Schlossgarten. Der Schlosshof ist ebenfalls zugänglich. Für Ortsfremde besteht eine gewisse Unsicherheit, ob das Grundstück betreten werden darf und ob der Schlossgarten öffentlich zugänglich ist.

Private Freiflächen

Die privaten Freiflächen stellen sich sehr einheitlich dar. Es handelt sich um - den überwiegend Einfamilienhäusern zugeordnete - Hofflächen und als Garten genutzte Grünflächen. Je nach Grundstückslage unterscheiden sie sich jedoch grundlegend in der Ausformung und Größe. Im Bereich untere Langstraße und Amtsstraße sowie den Seitenstraßen



Abb. 57 stark begrünter Blockinnenbereich

handelt es sich um kleine bis sehr kleine Freiflächen, welche überwiegend versiegelt sind. Der nördlich anschließende deutlich größere Block weist hingegen einen sehr grünen Innenbereich auf (vgl. Abb. 58). Größere Gärten haben die Grundstücke am Rand der bauten Ortslage im rückwärtigen Bereich wie bspw. in der Breitstraße.

Angrenzende Freiraumstrukturen

An das Untersuchungsgebiet grenzen im Westen und im Norden Freiräume an, die in die offene Landschaft übergehen.

Nördlich des Untersuchungsgebiets liegt das Naherholungsgebiet des Leiseltalbachs, mit dem Oberflächengewässer Ziegelwoog und Kleingärten. Der Freiraum bildet eine stadträumliche Zäsur und trennt die Innenstadt von den neueren Wohngebieten Kupferberg und Haide. Diese Zäsur gilt es auch bei der weiteren Entwicklung von Flächen, wie dem geplanten Wohngebiet nördlich der Neumayerstraße 35 zu beachten.

In den Kleingärten sind barocke Gartenhäuser erhalten. Am Leiselbach gelegen, dienten die Gärten mit Gartenhäusern seit der Barockzeit der Versorgung der Bewohner. Ein vorhandenes Freibad weiter westlich wird nicht mehr betrieben. Richtung Westen anschließend befindet sich das sog. Judental. Der durch das Tal führende Weg erreicht den angrenzenden Wald. Namens gebend für das Tal ist ein ehemaliger jüdischer Friedhof, welche dort im 1843 eröffnet wurde.³² Heute gibt es dort ein zum Naturdenkmal erklärtes Vogelschutzgehölz (ND-7333-374)³³.

Im Westen schließt ein topographisch stark ansteigendes Garten- und Wiesengebiet an das Untersuchungsgebiet an. Viele Schrebergärten in diesem Bereich liegen trotz der räumlichen Nähe zur dicht bebauten Innenstadt brach. Es fehlt eine bessere räumliche Anbindung. Oberhalb der Gärten und Wiesen liegt der Schillerhain. Es handelt sich um ein beliebtes Ausflugsziel (vgl. 2.3.6 Tourismus und Freizeit).

Östlich des Untersuchungsgebiets befindet sich ein Bahndamm. Der nördliche Teil wird als Bahnanlage mit Haltepunkt weiter genutzt. Südlich der Dr.-Edeltraut-Sießl-Allee ist der Bahndamm ungenutzt. Stark eingewachsen wirkt er als grüne Barriere in der Stadt, mit dem Potential als Grünraum die östlichen Stadtbereiche an die Innenstadt anzubinden.

³² Vgl. www.alemannia-judaica.de/kirchheimbolanden_friedhof.htm (abgerufen 30.10.2013)

³³ Vgl. http://de.wikipedia.org/wiki/Liste_der_Naturdenkmale_in_Kirchheimbolanden (abgerufen 30.10.2013)

Zusammenfassung Grün- und Freiflächen

Im Untersuchungsgebiet gibt es mit dem Schlossgarten eine große zusammenhängende öffentliche Grünfläche mit gesamtstädtischer Bedeutung. Zusätzlich stehen im Umfeld ausreichend Freiflächen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung. Dem gegenüber weist die „Barockstadt“ teilweise einen hohen Grad der Versiegelung auf. Unzureichend sind die Erschließung des Schlossgartens und die Anbindungen an die angrenzenden Grünräume.



Bestandsaufnahme und Analyse Grün- und Freiflächen

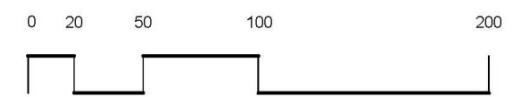
Bestand

- öffentliche Verkehrsflächen - Straßen, Parkplätze, Fußwege
- weitere versiegelte Flächen
- öffentliche zugängliche Grünflächen
- bewirtschaftete Flächen im Schlossgarten
- private Grünflächen
- Oberflächengewässer
- öffentlicher Spielplatz
- Brunnen im öffentlichen Raum

Analyse

- stadträumlich wirksamer/ markanter Einzelbaum
- straßenbegleitender Baumbestand
- fehlende Straßenbegrünung
- mangelnde stadträumliche Aufenthaltsqualität
- hoher Grad der Überbauung und Versiegelung bzw. geringer Freiflächenanteil

- vorhandener Zugang zum Park
- Fehlende Anbindung Park - Stadt
- geschlossener Zugang zum Park
- markanter Geländeversprung
- anschließender Freiraum
- Grünraum mit Potenzial
- Naturdenkmal



Kirchheimbolanden - VU Barockstadt

Projekt
Bestandsaufnahme und Analyse
Bearbeitungsabschnitt

Grün- und Freiflächen

Planinhalt

24430	Mey	UG	1:2000 i.O.
Projektnummer	Projektleitung	Bearbeitung	Maßstab
sch / 28.07.14			01/07
Gezeichnet/Datum	Geprüft/Datum	Freigegeben/Datum	Plannummer

Stadt Kirchheimbolanden
Bauherr/Auftraggeber

Rittmannsperger Architekten GmbH
Bauplanung + Stadtplanung + Sanierungsbetreuung
Ludwigshöhestraße 9, 64285 Darmstadt
Telefon (06151) 9680-0, Telefax (06151) 9680-12

Diese Zeichnung ist unser Eigentum und darf ohne Genehmigung weder ververvieltigt oder verwertet werden, noch dürfen Mitteilungen, auch in Details, an Dritte Personen gemacht werden (§ 1 vom 19.6.1901 + § 18 vom 7.06.1909 Urhebergesetz).

2.3.6 Tourismus und Freizeit

Auf Grund seiner historischen Bausubstanz und der landschaftlich reizvollen Lage kommt Kirchheimbolanden eine touristische Bedeutung zu und weist eine hohe Qualität für die Naherholung auf. Im Jahr 2008 konnte die Stadt gut 12.000 Übernachtungsgäste verzeichnen, welche durchschnittlich 2,1 Tage verweilten. Hinzu kommen Tagesgäste, die statistisch nicht erfasst werden.³⁴

Für Bewohner und Besucher der Stadt bietet die Barockstadt eine Reihe von Attraktionen und Angebote (vgl. Plan 01/08 Tourismus und Freizeit). Durch den bisherigen Fokus der Stadtsanierung und des Tourismusmarketings auf die mittelalterliche Stadt, besteht im Ausbau der Barockstadt ein erhebliches Potential.

Die Gesamtanlage des Schlossbezirkes ist fast vollständig erhalten. Hierzu gehören das Schloss und der Schlossgarten, das Ballhaus, die Orangerie und die Paulskirche. Das Schloss ist auf Grund seiner Nutzung als Seniorenresidenz nicht öffentlich zugänglich, jedoch ist es möglich, den Schlosshof zu betreten. Über dieses Grundstück gelangen Bewohner der Stadt und Besucher in den Schlossgarten. Dieser weist einen reichen und exotischen Baumbestand auf. Die große Parkanlage lädt mit Bänken und Spielplatz zum Verweilen ein (vgl. Abb. 59).

Der Schlossgarten ist von einer Sandsteinmauer mit dekorativen schmiedeeisernen Toren umgeben. Die barocken Originaltore am Schlossplatz wurden 2002 und 2004 restauriert (vgl. Abb. 60). Vom Schlossgarten an der Mauer auf der Südseite öffnet sich der Blick über den südlich angrenzenden Bereich der Stadt. Dort befindet sich im Kelterhaus ein Informationszentrum, welches über den Schlossgarten und seine historische und dendrologische³⁵ Bedeutung informiert.³⁶

Die Paulskirche ist bekannt für die Orgel im Innern, auf der Mozart bei einem Besuch in Kirchheimbolanden gespielt hat. Sein Besuch steht für einen Höhepunkt der kulturellen Bedeutung von Kirchheimbolanden in der Barockzeit.

Mit der Sanierung der Orangerie wird ein weiteres wichtiges Gebäude des Schlossbezirkes für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Dort soll ein gastronomisches Angebot eingerichtet werden, sowie eine Tourismuszentrale und ein Marketingbüro neue Räumlichkeiten erhalten.

Die fast vollständig erhaltene Stadtstruktur mit dem historischen Gebäudebestand lädt zu Stadtrundgängen ein. Die Amtsstraße führt hinauf zum Finanzamt. Begleitet wird der aufmerksame Betrachter von einer Reihe historisch wertvollen barocken Bauten. Markant sind die



Abb. 58 ältere Menschen in Begleitung nutzen den Schlossgarten zur Naherholung



Abb. 59 barockes schmiedeeisernes Tor am Schlossplatz im Hintergrund der Schlossneubau

³⁴ Vgl. Stadt Kirchheimbolanden (2011) EHK, S. 14

³⁵ Dendrologie, Lehre von Bäumen und Gehölzen, Teilgebiet der Botanik

³⁶ Vgl. Faltblatt des Förderkreises Schlossgarten e.V.



Abb. 60 Amtsstraße mit Museum (links) und Gasthaus (rechts)

zweiläufigen vorgelagerten Freitreppen. In der Amtsstraße 21 befindet sich heute das Gasthaus „Zur Amtsstube“ (vgl. Abb. 61). Schräg gegenüber liegt das Museum im Stadtpalais, welches über Stadt- und Regionalgeschichte informiert sowie eine Vielzahl von Veranstaltungen anbietet (vgl. 2.3.2 Gebäudenutzungen). Oben an der Neumayerstraße angekommen, lohnt sich der Blick zurück über die Dächer der Altstadt bis zum Vorstadtturm, der sich etwas hinter Bäumen versteckt. Die bewegte Topographie erschwert dem Fußgänger den Weg durch die Stadt. Hierfür wird er mit interessanten Sichtbezügen und einer tollen Dachlandschaft belohnt.

Anbieten würde sich die Fortsetzung eines Rundgangs Richtung Westen. An dem Platz, wo die Langstraße in die Neumayerstraße mündet, befindet sich ein Kriegerdenkmal. Bäckerei und Fleischerei am Platz bieten die Möglichkeit, sich mit einer Stärkung zu versorgen. Direkt angrenzend in der Breitstraße befindet sich eine Pizzeria. Die Weinstube auf der gegenüberliegenden Seite steht leider leer.

Über die Langstraße und die Liebfrauenstraße gelangt man zur Liebfrauenkirche. Über der Stadt gelegen, öffnet sich wieder der Blick über die Dachlandschaft (vgl. Abb. 62). Die ehemalige Kirche liegt in einer Freifläche mit Spielplatz. Richtung Westen besteht von dort Anschluss an die offene Landschaft. Mehrere Wege führen Richtung Schillerhain, einem beliebten Ausflugsziel außerhalb der Stadt (siehe unten). Über eine Treppe gelangt der Besucher wieder hinunter Richtung Innenstadt und betritt durch ein Stadttor die mittelalterliche Stadt.



Abb. 61 Dachlandschaft – Blick von der Freifläche an der Liebfrauenkirche

Von der Stadt Kirchheimbolanden gibt es einen ausgewiesenen historischen Stadtrundgang mit zugehörigem Faltblatt. Der Rundgang startet am Vorstadtturm, dem südlichen Tor der mittelalterlichen Stadt und führt von dort überwiegend durch die mittelalterliche Altstadt. Die Barockstadt wird kaum tangiert. Lediglich der untere Teil der Amtsstraße wird passiert, um dann südlich der Paulskirche zum Schloss zu gelangen. Der Weg führt nicht am Museum im Stadtpalais in der oberen Amtsstraße und den dortigen Stadthäusern oder dem Ballhaus in der Neumayerstraße vorbei. Im Faltblatt gibt es lediglich einen Hinweis auf die Bebauung der Amtsstraße und das Museum im Stadtpalais.

Von besonderer Bedeutung für einen Besucher ist die Ankunft in der Stadt. Wer mit dem privaten Auto anreist, stellt dieses meist auf dem Parkdeck an der Neuen Allee ab. Damit befindet er sich in unmittelbarer Nähe zur mittelalterlichen Stadt und muss diese erst queren, um den Schlossbezirk und die Barockstadt zu erreichen. Einen ersten Eindruck von dem barocken Stadtbild erhält der Besucher in der Neuen Allee. Über diese gelangt es zum Schlossplatz – einer wichtigen Schnittstelle zwischen mittelalterlicher und barocker Stadt.

Besucher, die mit der Bahn anreisen, kommen direkt am Schlossgarten an. Die Anbindung an den Schlossgarten ist allerdings unzulänglich und

die durch den Schlossgarten erreichbare Innenstadt erschließt sich dem Ankommenden gar nicht (vgl. Abb. 63).

Verschiedene Freizeitwege und übergeordnete Wegeverbindungen führen direkt durch das Untersuchungsgebiet.³⁷ Richtung Osten verlässt der Weinwanderweg Zellertal die Stadt. Richtung Westen und Südwesten gelangt man über den Schillerhain zum Westpfalzwanderweg und zum Kneipp-Napoleon-Wanderweg. Letztere führt entlang der ehem. „Kaiserstraße“ und bietet als Rundweg mit 38 km Länge die Möglichkeit Kneippbäder mit Wandern und gastronomischen Angeboten zu verbinden.

Radwegeverbindungen bestehen zum Selztal-Radweg Richtung Norden und zum Radweg Zellertal Richtung Süden. Eine weitere Route verlässt die Stadt in Richtung Norden über den Kupferberg und in Richtung Westen über den Schillerhain.

Der Schillerhain ist Ausgangspunkt für Tageswanderungen und sportliche Aktivitäten. Es gibt dort zusätzlich einen Sportplatz, eine Möglichkeit zum Einkehren und ein Hotel. Oberhalb der Stadt gelegen bietet er zudem einen schönen Blick über die Stadt eingebettet in die malerische Landschaft des Rhein Hessischen Hügellands.

Informationen erhält der Besucher bei der städtischen Touristeninformation im Rathaus wie auch beim Donnersberg-Touristik-Verband in der Kreisverwaltung. Letztere betreibt zudem eine ansprechende, informative Seite im Internet mit einem interaktiven Tourenplaner.³⁸ Der Besucher erhält insbesondere Informationen zu Stadtgeschichte, Führungen, Veranstaltungen, gastronomischen Einrichtungen, Unterkünften und Anreisemöglichkeiten.

Zusammenfassung Tourismus und Freizeit

Es gibt ein hohes Potential durch die Dichte von unterschiedlichen Attraktionen. Das Untersuchungsgebiet lebt von dem Kontrast zwischen barocker Stadtstruktur und zugehörigem Grünraum. Es gibt eine Vielzahl von interessanten Einzelgebäuden, ein breites Angebot an Kultur- und Freizeitangeboten, eine abwechslungsreiche Wegeführung ist möglich und Ausblicke bereichern die Erkundung des Quartiers.



Abb. 62 Eingang zum Schlossgarten vom Bahnhaltepunkt kommend

³⁷ Vgl. Freizeitkarte Donnersbergkreis und interaktiver Tourenplaner über den Donnersberg-Touristik-Verband <http://alpregio.outdooractive.com/ar-pfbergdonn/de/alpregio.jsp> (abgerufen 07.11.2013)

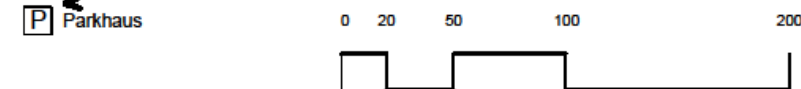
³⁸ Vgl. www.donnensberg-touristik.de (abgerufen 7.11.2013)



**Bestandsaufnahme
Tourismus und Freizeit**

Bestand

- Gebäude von touristischem Interesse
- öffentliche Grünflächen
- Oberflächengewässer
- Wanderwege
- Fernwanderweg Saar-Rhein-Main-Weg
- Radwege
- ausgewiesener Stadtrundgang
- D Denkmal
- ND Naturdenkmal
- i Touristeninformation
- Ausblick Dachlandschaft
- öffentlicher Spielplatz
- Brunnen im öffentlichen Raum
- Bänke
- Parkflächen
- Bahnhofpunkt
- 1 schwer auffindbarer Zugang zum Schloßgarten
- 2 Zugang zum Schloßgarten ohne Verweis auf Innenstadt



Kirchheimbolanden - VU Barockstadt

Projekt			
Bestandsaufnahme			
Bearbeitungsabschnitt			
Tourismus und Freizeit			
Planinhalt			
24430	Mey	UG	1:2000 i.O.
Projektnummer	Projektleitung	Bearbeitung	Maßstab
AH / 28.11.13			01/08
Gezeichnet/Datum	Geprüft/Datum	Freigegeben/Datum	Plannummer

Stadt Kirchheimbolanden
Bauherr/Auftraggeber

Rittmannsperger Architekten GmbH
Bauplanung + Stadtplanung + Sanierungsbetreuung
Ludwigshöhstraße 9, 64285 Darmstadt
Telefon (06151) 9880-0, Telefax (06151) 9880-12

Diese Zeichnung ist unser Eigentum und darf ohne Genehmigung weder vervielfältigt oder veröffentlicht werden, noch dürfen Mitteilungen, auch in Details, an Dritte Personen gemacht werden (§ 1 vom 18.8.1901 + § 18 vom 7.06.1909 Urheberrechtsgesetz).

2.3.7 Verkehr

Das Untersuchungsgebiet ist Teil der Innenstadt und ist mit kleineren Einschränkungen entsprechend gut sowohl an den öffentlichen Nahverkehr wie auch an das Straßennetz angebunden (vgl. Abb. 64 und Plan 01/09 Verkehr).

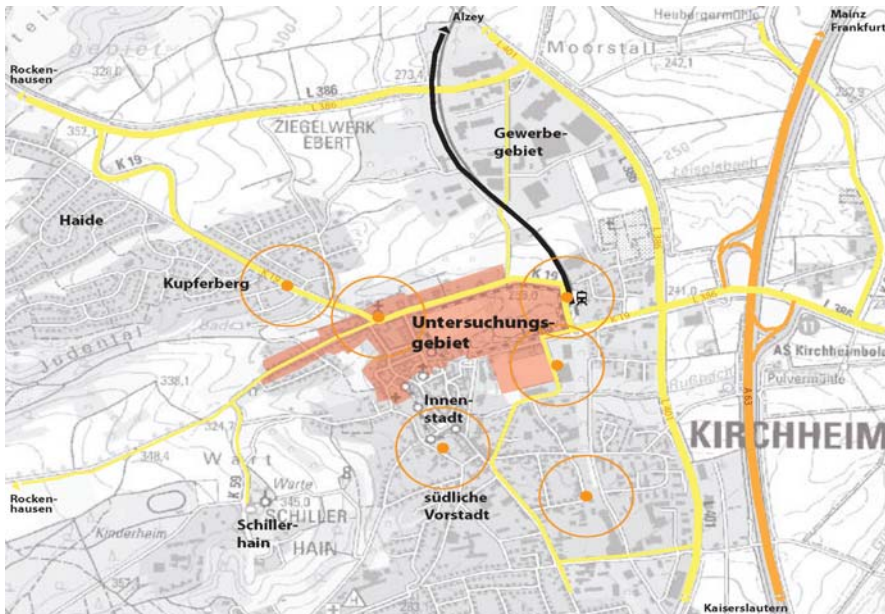


Abb. 63 Lage des Untersuchungsgebiets im Verkehrsnetz, markiert Bushaltestellen mit 300 m Einzugsradius.

Öffentlicher Nahverkehr

Im Untersuchungsgebiet befindet sich eine Bushaltestelle an dem Platz Neumayerstraße Ecke Langstraße. Von dort besteht mindestens stündlich eine Anbindung in die Innenstadt sowie im Berufsverkehr häufiger Richtung Schulzentrum und den südlichen Teil der Stadt bzw. in die entgegengesetzte Richtung zu den Wohngebieten Kupferberg und Haide.³⁹ Zwei weitere Haltestellen auf derselben Linie befinden sich direkt angrenzend an das Untersuchungsgebiet an der Kreisverwaltung sowie am Haltepunkt der Bahn. Diese beiden Haltestellen werden auch von Bussen angefahren, welche in die Umgebung zu Ortschaften wie Mörsfeld, Morschheim oder Rockenhausen fahren. Teilweise handelt es sich um ein Rufservice, der ein Stunde in Voraus bestellt werden kann.

Am Haltepunkt der Bahn (vgl. Abb. 65) besteht mit der Regionalbahn stündlich eine Anbindung nach Alzey (in 15 min).⁴⁰ Dort besteht An-

³⁹ Vgl. Fahrplanauskunft Verkehrsverbund Rhein-Neckar www.vrn.de (abgerufen 31.10.2013)

⁴⁰ Vgl. Fahrplanauskunft der Deutschen Bahn <http://reiseauskunft.bahn.de> (abgerufen 31.10.2013)



Abb. 64 Haltepunkt der Bahn Kirchheimbolanden

schluss Richtung Mainz (40-50 min), Worms (30 min) oder Bingen (45 min). Kaiserslautern ist über Rockenhausen mit Bus und Bahn in anderthalb Stunden erreichbar.

Für die Erreichbarkeit der Innenstadt liegen die vorhandenen Bushaltestellen in Randlage. Bei einem Einzugsradius von 300 m sind Teile des Untersuchungsgebiets nicht abgedeckt (vgl. Abb. 57). Auf Grund der im Stadtgebiet zu überwindenden Höhenunterschiede ist dies insbesondere für ältere Menschen und Menschen mit eingeschränkter Mobilität problematisch.

Genutzt wird das Angebot des ÖPNV von den Bewohnern Kirchheimbolandens, um zu Kulturveranstaltungen nach Alzey und Mainz sowie zum Einkaufen zu fahren. Aus der umliegenden Region pendeln Schulkinder und Arbeitnehmer nach Kirchheimbolanden. Kursteilnehmern des CJD aus dem Donnerbergkreis reisen in der Regel mit dem ÖPNV an.

Individualverkehr

Das Untersuchungsgebiet wie auch Kirchheimbolanden sind sehr gut an das **überörtliche Verkehrsnetz** angeschlossen. Mit der Kreisstraße K 19 führt durch das Untersuchungsgebiet eine Hauptverkehrsstraße. Über diese bestehen Anbindungen an die Landesstraße L 386, welche in Ost-West-Richtung Kirchheimbolanden mit dem Rhein (26 km) bzw. Rockenhausen (18 km) verbindet. Die L 386 führte auf der heutigen K 19 durch Kirchheimbolanden hindurch und verläuft seit ca. 20 Jahren als Umgehungsstraße im Norden um die Stadt.

Zudem besteht eine Anbindung an die Landesstraße L 401 im Norden Richtung Alzey (15 km) und im Süden Richtung Kaiserslautern (35 km) sowie eine Anbindung an die Bundesautobahn BAB 63. Über die BAB ist Richtung Süden Kaiserslautern (35 km) sowie Richtung Norden Mainz (40 km) und Frankfurt am Main (75 km) zu erreichen. Über Landes- und Bundesstraßen ist in Richtung Osten zudem Worms (30 km) erreichbar.

Im Osten des Untersuchungsgebietes besteht über eine Haupteinzelstraße eine Verbindung in den südlichen Teil der Stadt und bindet diesen an das übergeordnete Straßennetz an. Bei den restlichen Straßen im Untersuchungsgebiet handelt es sich im Wesentlichen um Wohn- und Anliegerstraßen.

Innerstädtisch führt der Verkehr der Wohnstandorte Haide und Kupferberg in Richtung Innenstadt sowie zur Autobahn über die Neumayerstraße durch das Untersuchungsgebiet. Dies führt zu einer Verkehrsbelastung mit ca. 15.000 Fahrzeugen täglich. Es ist zudem anzunehmen, dass der Weg durch die Stadt gegenüber der Umgehungsstraße bevorzugt wird. Trotz des Baus dieser Umgehungsstraße, wurde auf einen entsprechenden Rückbau der Straße Am Ziegelwoog und der Neumayerstraße verzichtet (vgl. Abb. 66). Entsprechend hoch ist die

Verkehrsbelastung und Verkehrsgeschwindigkeit. Insbesondere von den Anwohnern wird dieser Zustand als negativ angesprochen. Dagegen schätzen die Gewerbetreibenden am Platz Neumayerstraße die Einmündung Langstraße den hohen Anteil an Kundschaft, die mit dem Auto kommt.

Lediglich geringfügig wird sich das Verkehrsaufkommen durch die geplante Ausweisung eines Wohngebiets nördlich des Schlossgartens erhöhen. Bei der Planung für im FNP vorgesehene Erweiterungen (vgl. 1.5.2 Bauleitplanung) ist die Verkehrsentwicklung kritisch zu hinterfragen.

Eine erhöhte Verkehrsbelastung besteht in der Langstraße. Als Einbahnstraße ausgebildet wird diese als Schleichweg in den Süden der Stadt genutzt, um bspw. zu den Kindertagesstätten zu gelangen und muss daher nicht nur Anliegerverkehr aufnehmen.

Eine wichtige innerstädtische Anbindung besteht über die Breitstraße zum Schillerhain. Oberhalb der Stadt gelegen, verursachen die dortigen Einrichtungen und Angebote einen regen Ziel- und Quellverkehr, weshalb die Breitstraße ebenfalls zusätzlichen Verkehr aufnehmen muss. Genutzt wird die Breitstraße zudem, um sie hinauf zu fahren und in die Dr.-Carl-Glaser-Straße aus Richtung Westen zu fahren zu fahren, da dort einseitig, straßenbegleitend in Richtung stadteinwärts geparkt werden kann.

Ursprünglich als Verbindung nach Rockenhausen ausgebaut wird die Breitstraße hierfür nicht mehr benötigt. Mit der Freigabe der Umgehungsstraße wurde daher auf der südlichen Straßenseite ein Parkstreifen markiert. Der Straßenquerschnitt bietet das Potential weitere Umgestaltungen im Sinne einer stadträumlichen Aufwertungen vorzunehmen.

Auffällig ist, dass trotz der geringen innerstädtischen Entfernungen, von einem Großteil der Bewohner häufig das Auto genutzt wird. Selten kommt ein Fahrrad zum Einsatz. Nur sehr kurze Strecken von bis zu ca. 200m werden zu Fuß zurückgelegt. Neben der allgemeinen Präsenz des Autos, dem Bedarf in der Region mobil zu sein und einem weniger gut ausgebauten ÖPNV als in Ballungszentren, spielt hierbei die Topographie mit Höhenunterschieden von ca. 100 Höhenmetern im Stadtgebiet eine Rolle. Von besonderem Interesse könnte daher der Ausbau von Elektromobilität sein, die es ermöglicht auch Höhenunterschiede ohne größeren Kraftaufwand zu überwinden (vgl. Fuß- und Radverkehr).



Abb. 65 großzügiger Straßenquerschnitt in der Neumayerstraße Ecke Am Ziegelwoog



Abb. 68 einseitig, straßenbegleitendes Parken in der Amtsstraße



Abb. 66 unzureichend Raum für den ruhenden Verkehr in der Gutenbergstraße



Abb. 69 Parken am Platz Neumayerstraße Ecke Langstraße

Ruhender Verkehr

Im Untersuchungsgebiet wird überwiegend einseitig, straßenbegleitend geparkt (vgl. Abb. 67). Nicht ausreichend Raum hierfür ist in den kleineren Straßen wie der Gutenbergstraße und Lohgasse bzw. an engeren Stellen wie bspw. in der Langstraße (vgl. Abb. 68). Lediglich in der Breitstraße und in einzelnen Abschnitten der Neumayerstraße ist beidseitiges Parken möglich. Im Bereich zwischen Amtsstraße und Langstraße inklusive Seitenstraßen steht daher deutlich weniger als ein Stellplatz pro Wohneinheit zur Verfügung. Auch auf den privaten Grundstücken gibt es nur wenige Freiflächen, die hierfür genutzt werden können. Insgesamt gibt es daher im Untersuchungsgebiet nicht ausreichend Stellplätze für Bewohner in Wohnraumnähe. Dies zeigt sich besonders bei der Neuvermietung und dem Verkauf, wenn neue Bewohner für die Altstadt gewonnen werden sollen.

In Deutschland sind pro 1.000 Einwohner 630 Kfz gemeldet.⁴¹ Bei 700 Einwohnern im Untersuchungsgebiet würde dies einem Bedarf an ca. 450 Stellplätzen entsprechen, wovon ca. ein Drittel nicht im Gebiet nachgewiesen werden kann. Im Bereich der privaten Stellplätze besteht daher ein klares Defizit. Die Grundstücke sind hierfür überwiegend zu klein bzw. es fehlt an einer Zufahrt zu den rückwärtigen Grundstückflächen.

Einzelne kleinere öffentliche Parkplätze sind an der Kirche St. Peter, am Platz Einmündung Langstraße in die Neumayerstraße (vgl. Abb. 69), am Finanzamt, in der Neumayerstraße östlich des Ballhauses und an der Liebfrauenkirche vorhanden. Außerdem befinden sich im östlichen Teil des Untersuchungsgebiets südlich der Orangerie zwei große Parkplätze. Es handelt sich zum einen um den Parkplatz für die südlich angrenzende Kreisverwaltung, zum anderen um den Festplatz der Stadt, welcher sofern keine Veranstaltung stattfindet, als öffentlicher Stellplatz zur Verfügung steht.

Das Stellplatzangebot für Gäste und Berufstätige reicht in der Regel aus. Zu erhöhtem Stellplatzbedarf kann es im Bereich nördliche Amtsstraße/ Neumayerstraße bei Veranstaltungen wie Kursangeboten der CJD mit erhöhter Teilnehmerzahl, Ausstellungseröffnungen und Ähnlichem im Museum am Stadtpalais und Veranstaltungen der katholischen Gemeinde in der Kirche St. Peter kommen (vgl. 2.4.1 Ergebnisse der Interviews). Probleme gibt es an der Liebfrauenkirche, wo nicht ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen. Wenn Veranstaltungen im evangelischen Gemeindezentrum (Bonhoeffer-Haus) und/oder Haus der Familie stattfinden, werden Bewohner verdrängt und es kommt regelmäßig zu Beschwerden.

⁴¹ Vgl. Kraftfahrt-Bundesamt www.kba.de

Fuß- und Radverkehr

Die Fußgänger werden sehr unterschiedlich geführt. Neben Fahrbahnbegleitenden Bürgersteigen wie in der Neumayerstraße und Breitstraße gibt es eine Reihe von Straßen mit Mischverkehrsflächen wie die Neugasse und die Gutenbergstraße. Auf Grund des geringen Verkehrsaufkommens funktioniert dies sehr gut.

Ungeklärt ist die Situation in der Amtsstraße. Der Fußweg auf der östlichen Seite wird häufig durch parkende Autos eingeschränkt und ist wenig attraktiv. Der Fußweg auf der westlichen Seite wird durch den Gebäuden vorgelagerte Freitreppen verstellt. Fußgänger nutzen daher häufig die Fahrbahn, obwohl der Straßenquerschnitt dafür nicht ausgebaut ist. Dies wird erleichtert durch einen niveaugleichen Ausbau.

Keinen Bürgersteig gibt es in der Neumayerstraße auf der südlichen Seite in Höhe des Schlossgartens (vgl. Abb. 70). Fußgänger sind gezwungen auf der anderen Straßenseite zu gehen. Ohne Querungshilfen insbesondere am Eingang zum Schlossgarten führt dies auf Grund der Verkehrssituation (vgl. Individualverkehr) zu erheblichen Einschränkungen. Weitere Querungshilfen fehlen an der Neumayerstraße Höhe Amtsstraße sowie am Bahnhofpunkt (siehe unten).

Im Untersuchungsgebiet gibt es keine ausgewiesenen Radwege. Radfahrer benutzen die Fahrbahn mit. Die als Einbahnstraßen ausgebildeten Straßen Langstraße und Amtsstraße sind für Radfahrer nicht in beide Richtungen freigegeben.

Neben dem Straßennetz gibt es eine Vielzahl von reinen Fuß-/ Radwegen im Untersuchungsgebiet und der Umgebung. Durch den Schlossgarten führt die meistgenutzte Anbindung zwischen Bahnhofpunkt und dem am Rand der Innenstadt gelegenen Schlossplatz. Unzureichend ausgebildet ist die Querung der Neumayerstraße am Übergang des Schlossgartens zum Bahnhofpunkt (vgl. Abb. 71). Es fehlt jede Querungshilfe. Die räumliche Situation mit Treppe und Toilettengebäude wird stadtgestalterischen Ansprüchen an einer der wichtigsten Eingangssituationen zur Barockstadt und zur Innenstadt für ankommende Bewohner und Besucher vom Bahnhofpunkt nicht gerecht.

Vom Schlossplatz besteht eine Fußgängeranbindung an die Mozartstraße wie auch über Treppen an den Vorplatz der Paulskirche und weiter zur Amtsstraße. Der von den Bewohnern häufig genutzte und vermischte Durchgang in der Straße Husarenhof südlich der Paulskirche ist seit Längerem gesperrt. Da es sich um einen privaten Durchgang handelt, ist ungewiss, ob er wieder geöffnet werden kann. Weitere fußläufige Verbindungen ebenfalls über Treppen bestehen durch die Lohgasse und von der Langstraße hoch zur Liebfrauenkirche. Von der Liebfrauenstraße besteht eine Anbindung an den westlich anschließenden Freiraum mit Kleingärten. Von dort ist es möglich, über die Wingertstraße zur Breitstraße zu gelangen. Weitere Wegeverbindungen bestehen im



Abb. 70 Neumayerstraße ohne Bürgersteig am Schlossgarten



Abb. 71 Ausgang Schlossgarten mit Blick Richtung Treppe zum Bahnhofpunkt

Norden des Untersuchungsgebiets an die angrenzenden Freiräume (vgl. 2.3.5 Grün- und Freiflächen).



Abb. 72 Treppe von der Langstraße zur Liebfrauenkirche

Auffällig sind die vielen Treppen im Stadtgebiet (vgl. Abb. 72). Diese sind bedingt durch eine bewegte Topographie (vgl. 2.3.4 Stadtgestalt). Im Untersuchungsgebiet gibt es Unterschiede von ca. 70 Höhenmetern.⁴²

Auf Grund der bewegten Topographie wird im Alltag die Fortbewegung zu Fuß und per Rad selten genutzt und wird eher als sportliche Aktivität gesehen. Elektronische Unterstützung könnte die Akzeptanz von Fahrrädern bei der Bevölkerung erhöhen. Pedelecs und E-Bikes⁴³ werden derzeit verstärkt nachgefragt. Die Nutzung ist jedoch nur eingeschränkt möglich, da entsprechende Abstellmöglichkeiten fehlen. Auf Grund des hohen ökonomischen Werts können diese Fahrzeuge nicht im Straßenraum abgestellt werden, sondern benötigen entsprechende Räumlichkeiten. Es ist zu prüfen, wo diese angeboten werden könnten.

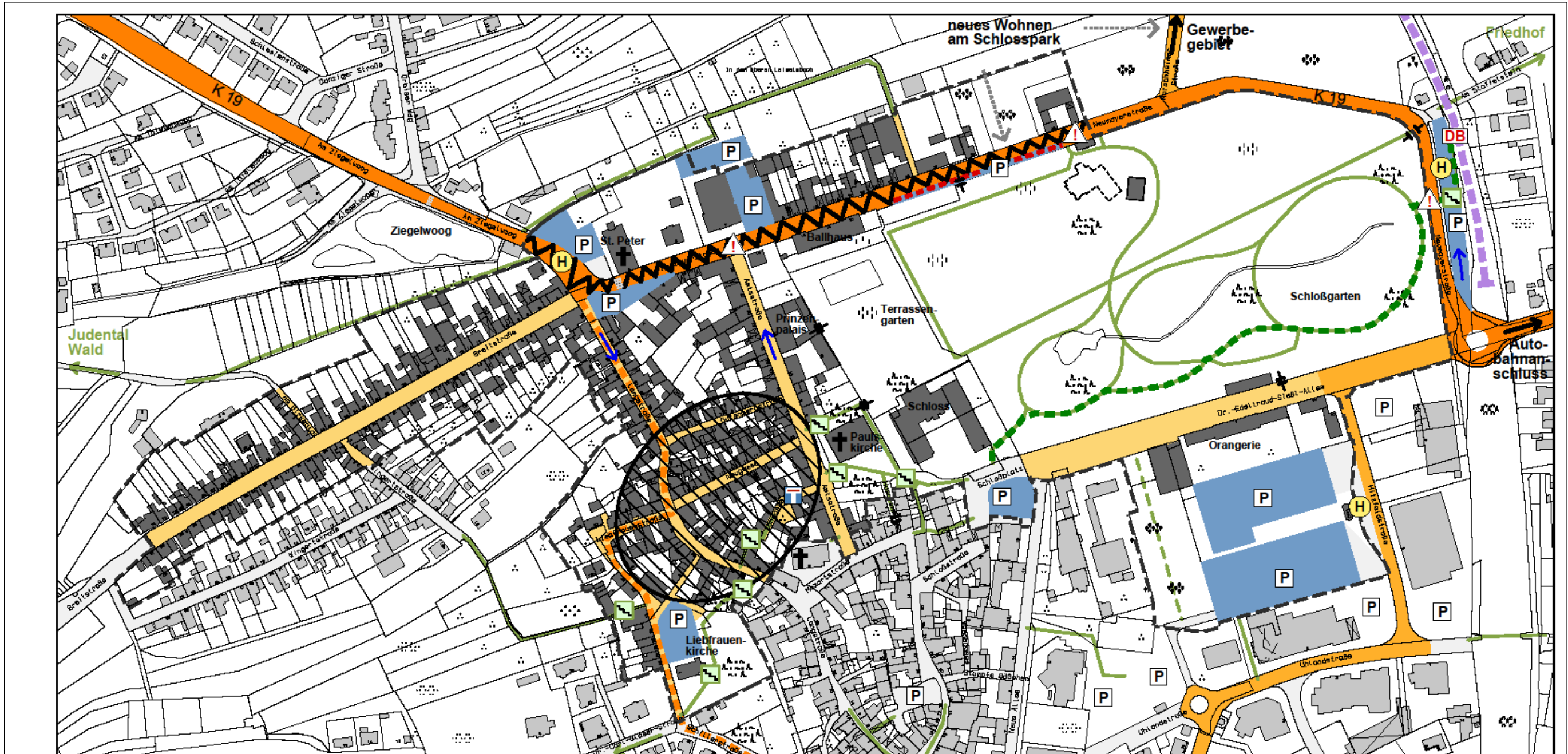
Zusammenfassung Verkehr

Das Untersuchungsgebiet zeichnet sich durch eine sehr gute verkehrstechnische Lage aus. Die Erschließung mit dem öffentlichen Personennahverkehr ist gut ausgebaut wie auch das Verkehrsnetz für den Individualverkehr. Einher geht dies mit einer hohen Verkehrsbelastung auf der Kreisstraße und zusätzlichem Schleichverkehr durch die Lang- und Liebfrauenstraße. Markant für das Gebiet ist neben dem Straßennetz die Existenz eines zusätzlichen Wegenetzes für Fußgänger.

Auffällig sind die vielen öffentlichen Sammelstellplätze im Untersuchungsgebiet bzw. direkt angrenzend. Gemessen an der Bedeutung des Schlossplatzes für die „Barockstadt“ wäre ein besseres Gleichgewicht zwischen ruhendem Verkehr und Aufenthaltsqualität wünschenswert. Bei den privaten Stellplätzen gibt es hingegen einen hohen Grad der Unterversorgung.

⁴² Vgl. Interaktiver Tourenplaner über den Donnersberg-Touristik-Verband <http://alpregio.outdooractive.com/ar-pfbergdonn/de/alpregio.jsp> (abgerufen 07.11.2013)

⁴³ Pedelecs (Pedal Electric Cycle) sind Fahrräder mit einem unterstützenden Motor, welcher eine Leistung von bis zu 250 Watt aufweist. E-Bikes sind mit einem Mofa vergleichbar. Sie besitzen einen Motor mit bis zu 500 Watt und können vollständig über den Elektroantrieb angetrieben werden.



Bestandsaufnahme und Analyse
Verkehr

Bestand

Individualverkehr

- Hauptverkehrsstraßen
- Haupterschließungsstraßen
- Wohn- / Anliegerstraßen im Untersuchungsgebiet
- Straßenflächen außerhalb des Untersuchungsgebiets
- Einrichtungsverkehr
- Sackgasse

Ruhender Verkehr

- Parkplatzflächen im Untersuchungsgebiet
- Parkplätze

öffentlicher Nahverkehr

- Bushaltestelle
- Bahnlinie
- Bahnhofpunkt

Fuß- und Radwege

- Treppen
- Fußwegeverbindungen
- geplanter Fußweg
- vorhandene Querungshilfe

Analyse

- Schleichverkehre MIV z.B. zur KiTa
- meist genutzte Wegeverbindung Bahnhof - Innenstadt
- fehlende Querungshilfe
- zusätzlich zu erwartendes Verkehrsaufkommen
- fehlender Bürgersteig
- geschlossener Durchgang
- erhöhtes Verkehrsaufkommen/ schneller Durchgangsverkehr
- fehlender Parkraum für Anwohner

0 20 50 100 200



Kirchheimbolanden - VU Barockstadt

Projekt			
Bestandsaufnahme und Analyse			
Bearbeitungsabschnitt			
Verkehr			
Planinhalt			
24430	Mey	UG	1:2000 i.O.
Projektnummer	Projektleitung	Bearbeitung	Maßstab
AH / 28.11.13			01/09
Gezeichnet/Datum	Geprüft/Datum	Freigegeben/Datum	Planummer

Stadt Kirchheimbolanden
Bauherr/Auftraggeber

Rittmannsperger Architekten GmbH
Bauplanung + Stadtplanung + Sanierungsbetreuung
Ludwigshöhestraße 9, 64285 Darmstadt
Telefon (06151) 9680-0, Telefax (06151) 9680-12

Diese Zeichnung ist unser Eigentum und darf ohne Genehmigung weder vervielfältigt oder verwendet werden, noch dürfen Mitteilungen, auch in Details, an Dritte Personen gemacht werden (§ 1 vom 19.6.1901 + § 18 vom 7.08.1909 Urheberrechtsgesetz)

2.4 Mitwirkungsbereitschaft

2.4.1 Ergebnisse der Interviews

Es wurden Interviews mit unterschiedlichsten Akteuren aus dem Gebiet geführt. Angesprochen wurden Mitarbeiter von im Untersuchungsgebiet vertretenen Institutionen, Bewohner des Untersuchungsgebiets sowie engagierte Bürger mit Bezug zum Untersuchungsgebiet. Die Interviews haben u. a. wertvolle Hintergrundinformationen geliefert, welche in den Bericht eingeflossen sind. Ziel war es aber auch, den Bezug der Bewohner und Nutzer zum Untersuchungsgebiet sowie ihre Mitwirkungsbereitschaft zu erfragen. Daher wurde bei allen Interviews nach positiven und negativen Orten und Orten mit Alltagsfunktionen gefragt (siehe unten). Nachfolgend wird auf von den Interviewpartnern konkret benannte Herausforderungen eingegangen.

Positiver Ort

Alle Interviewpartner wurden nach Orten im Untersuchungsgebiet gefragt, wo sie sich gern aufhalten und welche für sie ein positives Image haben. Hier wurde von einer großen Mehrheit als erstes der Schlossgarten benannt. Er wird zur Erholung und zu Kulturveranstaltungen aufgesucht. Die hindurchführenden Wege werden im Alltag genutzt, um in die Innenstadt oder zum Bahnhaltelpunkt zu gelangen.

Ebenfalls erwähnt wurden die Amtsstraße auf Grund der historischen Bausubstanz und die Freifläche an der Liebfrauenkirche.

Negativer Ort

Bei Frage nach einem negativen Ort fielen die Antworten sehr unterschiedlich aus. Die Befragten mussten deutlich länger drüber nachdenken und sich auf dem Plan orientieren, was alles zum Untersuchungsgebiet gehört. Benannt wurde das Erscheinungsbild einiger Gebäude wie bspw. in der Amtsstraße 3 in Blickrichtung, wenn man die Treppe an der Paulskirche hochkommt. Thematisiert wurde auch die untere Langstraße zwischen Neugasse und dem Stadttor zur mittelalterlichen Altstadt. Teilweise wurde trotz nachfragen kein Ort benannt.

Häufig wurden Bereiche außerhalb des Untersuchungsgebietes benannt. Hierzu zählen bspw. die Fußgängerunterführung des Bahndamms in der östlichen Verlängerung der Uhlandstraße und der Ziegelwoog, welcher zwar als ein Angebot zur Naherholung gesehen wird, aber erhebliche Defizite aufweist.

Die Antworten zeigen, dass die Abgrenzung, wenn auch historisch nachvollziehbar, im städtischen Kontext nicht eindeutig ist.

In dem Zusammenhang mit der Frage nach einem negativen Ort wurde von fast allen Interviewpartnern die Verkehrssituation in der Neumayerstraße wie auch in der Breitstraße angesprochen, wegen einer hohen Verkehrsbelastung und einer erhöhten Geschwindigkeit.

Orte mit Bedeutung/Funktion für den Alltag

Ein weiteres Thema waren Orte, welche für den Alltag von Bedeutung sind. Zentral für die Versorgung ist die Metzgerei und Bäckerei. Auch genannt wurde der Obst- und Gemüsestand, welcher zweimal wöchentlich am Platz vor der Metzgerei und Bäckerei steht. Eher selten wurde der Verkauf von landwirtschaftlichen Erzeugnissen vom Bauer Scholl in der oberen Langstraße erwähnt.

Immer genannt wurde der Schlossgarten für die Erholung oder für den Besuch von kulturellen Ereignissen. Das Museum mit dem laufenden Veranstaltungsangebot und wechselnden Ausstellungen wurde von einigen erwähnt. Je nach Glaubensrichtung wurden auch die Kirchen Paulskirche und St. Peter benannt.

Herausforderungen

Mehrere private Eigentümer im Untersuchungsgebiet hatten bereits in den vergangenen Jahren Einzelmaßnahmen an ihren Gebäuden geplant und sich im Zuge dessen, nach einer Förderung erkundigt. Da ihre Grundstücke außerhalb des bisherigen Fördergebietes lagen, wurden sie diesbezüglich abgewiesen. Sie haben die Maßnahmen dennoch zumindest in Teilen durchgeführt. Für noch ausstehende Maßnahmen wird eine Inanspruchnahme von Fördermitteln gewünscht. Es sind entsprechende **Anträge für Teilmaßnahmen** zu erwarten. Das Thema Sanierung und die entsprechenden Möglichkeiten der finanziellen Unterstützung sind bei der Bevölkerung bereits bekannt. Beachtet werden muss bei der Konzeptentwicklung und der Sanierungssatzung, dass ggf. keine umfassenden Sanierungen mehr nötig sind bzw. die Eigentümer nach bereits durchgeführten Teilmaßnahmen nicht dazu bereit sind.

Von den Bewohnern im Bereich der Neumayerstraße wurden mehrfach die hohe Verkehrsbelastung und die erhöhte Geschwindigkeit der Verkehrsteilnehmer angesprochen.

Der zu erhaltende, **denkmalgeschützte Gebäudebestand** bereitet der **evangelischen Kirche** große finanzielle Sorgen. Diese besitzt mit der Paulskirche, dem Dienstgebäude in der Amtsstraße und dem Bonhoeffer Haus drei historische Gebäude aus dem 18. Jahrhundert im Untersuchungsgebiet, neben weiteren Gebäuden im Stadtgebiet. Bezogen auf die Paulskirche ist eine Förderung wegen der fehlenden Voraussetzungen für ein Modernisierungsgebot (s. §176 BauGB in Verbindung mit §26 2.b BauGB) nicht möglich. Dies gilt gleichbedeutend für die Kath. Kirche St. Peter. Im Laufe der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme sollte dennoch auch an diesen Gebäuden entsprechende Sanierungsmaßnahmen angestrebt werden. Bei der Konzepterarbeitung ist zu berücksichtigen, ob andere Fördermöglichkeiten sinnvoll sind.

Das **Museum im Stadtpalais** sieht ein Problem in der Ansprache von Einzelbesuchern. Bei der Besucherzahl von jährlich 3.000 - 4.000 Be-

suchen wird ein deutliches Potential nach oben gesehen. Derzeit fehlt es an Laufkundschaft. Die Lage außerhalb der bisher sanierten Altstadt und am oberen Ende der Amtsstraße wird als sehr ungünstig wahrgenommen. Beanstandet wird, dass der Rundweg durch die Innenstadt nicht am Museum vorbei führt. Als weiterer Grund wird benannt, dass das Museum nicht in der Bevölkerung verwachsen sei. Als Vergleich dient der Standort in Alzey mit jährlich ca. 10.000 Besuchern. Als mögliche Ursache wird die bessere Lage im Stadtzentrum, die Größe der Stadt Alzey mit mehr als doppelt so vielen Einwohnern und die im Gebäude integrierte Touristeninformation angeführt.

Mit der Aufwertung der Barockstadt ist eine bessere Annahme der „Barockstadt“ durch Touristen grundsätzlich zu erwarten. Ob eine gezielte Anbindung an das Museum gestärkt werden muss, ist im Rahmen der Konzepterarbeitung zu prüfen.

In der **Liebfrauenkirche** befindet sich derzeit das **Haus der Familie**. Von den Nutzern werden die Atmosphäre des Gebäudes und die Umgebung sehr geschätzt. Die direkte Lage am Spielplatz macht sich gut in Verbindung mit der angebotenen Hausaufgabenbetreuung. Der Außenraum eignet sich für Feste und trägt zu einer guten Außenwirkung bei. Das Gebäude zieht zudem Besucher und Spaziergänger an. Es besteht außerdem ein Netzwerk zu den angrenzenden Nutzungen. Im Bonhoeffer Haus wird bspw. bei Bedarf das behindertengerechte WC genutzt sowie in Winter die Räumlichkeiten, wenn die ehemalige Kirche zu kalt und zugig ist.

Als schwierig wird die Erreichbarkeit der Liebfrauenkirche erachtet. Das Gebäude befindet sich in beschwerlich zugänglicher Lage auf einer Anhöhe. In der Nähe befindet sich keine Bushaltestelle. Das Gebäude ist im Winter aufgrund unzureichender Temperaturen trotz hohem Heizaufwand nur eingeschränkt nutzbar. Konflikte mit den Nachbarn gibt es durch fehlenden Parkraum. Die Freifläche ist durch eine intensive Hundennutzung belastet.

Im Raum steht auf Grund der benannten Schwierigkeiten und auf Grund der Überlegung die Liebfrauenkirche einer anderen Nutzung zuzuführen, das Haus der Familie zu verlagern. Alternative Räumlichkeiten müssten analog zu den oben beschriebenen Vorteilen insbesondere ausreichend Außenraum zur Verfügung stellen (beim „Weißen Roß“ Schlossstraße 31 nicht gegeben) und der gewünschten Außenwirkung gerecht werden. Eine weitere Übergangslösung wird nicht angestrebt.

2.5 Zusammenfassende Bewertung

2.5.1 Stärken und Schwächen-Analyse

Stärken

Image „kleine Residenz“ bei Bewohnern, Besuchern und in Politik und Verwaltung etabliert, barockes Erbe bereits als Potenzial erkannt, geplante städtebauliche Erneuerungsmaßnahme bietet die Chance dieses zu stärken und die barocke Residenz besser erlebbar zu machen bzw. zu stärken.

Innerstädtische Lage mit historisch bedeutsamer Altbausubstanz, vollständig erhaltenes Erscheinungsbild, barocke Stadterweiterung vollständig erhalten, spätere Ergänzungen aus dem 19. Jh. wie die Bebauung auf der nördlichen Seite der Neumayerstraße zwischen Langstraße und Amtsstraße passt sich gut in das Stadtbild ein. Keine umfassenden Eingriffe in die Stadtgestalt in den nachfolgenden Jahrhunderten. Städtebauliche Ergänzungen der Gesamtstadt sind durch Grünraum getrennt. Grünraum schafft einen räumlichen Puffer und stärkt die barocke und mittelalterliche Altstadt als eigenständigen Stadtkörper. Ausnahme Bebauung Küchengarten

Sehr guter Wohnstandort durch kurze Wege für Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs wie auch zu weiteren Einkaufsmöglichkeiten, kurze Wege zu sozialer Infrastruktur wie Schulen (Grundschule und Gymnasium), Kindergarten und medizinischer Versorgung, Verwaltungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe, Naherholung mit Schlossgarten und offener Landschaft in unmittelbarer Nähe, gut Verkehrsanbindung an Oberzentren und Verdichtungsräume über die Autobahn und teilweise mit dem ÖPNV

Auf Grund des hohen Anteils der Eigentümer, welche ihre Gebäude selber nutzen, ist es möglich diese direkt anzusprechen und für das historische Erbe zu sensibilisieren. Die Eigentümer profitieren persönlich von einer Aufwertung des Quartiers.

Erfahrungen mit städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen bei Bewohnern und Stadt vorhanden

Einzelne Gebäude bereits unter Beachtung der Anforderungen aus dem Denkmalschutz umfassend saniert. Diese können als Vorbild dienen und zeigen wohin sich das Quartier entwickeln kann. Auch Eigentümer ohne entsprechenden fachlichen Hintergrund kann verdeutlicht werden, welches Potential in ihrem Gebäude steckt.

Barockstadt in unmittelbarer Nähe zur mittelalterlichen Stadt, beide Zeitepochen in Baustruktur und Stadtgestalt erlebbar. Kontrast zwischen kleinen, engen, geschwungenen Gassen und klaren Sichtachsen wird deutlich.

Zusammenwirken von barocker Bausubstanz und Grünräumen schafft erhöhte Aufenthaltsqualität und lädt zum Verweilen ein.

Landschaftlich reizvolle Lage bei gleichzeitig guter Verkehrsanbindung

Schwächen und Herausforderungen

Mangelhafte Anbindung Schlossgarten – Bebauung

Eingangssituation Barockstadt nicht erlebbar

Mangelhafte Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum (Straßenraum, Platzsituation, Grünflächen)

Kleine Grundstücksstruktur mit hohem Grad der Überbauung, wenig private Frei- und Grünflächen

Eigentümer mit wenig Geld sind nicht in der Lage umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchzuführen und Städtebaufördergelder in Anspruch zu nehmen.

Hoher Anteil an denkmalgeschützten Gebäuden mit zusätzlichen Auflagen und Anforderungen bei der Sanierung.

Gebäude der Kirche können nicht gefördert werden.

Herausforderung Spannungsfeld zwischen eigenem Quartier und Bedeutung für die Gesamtstadt. Funktionen der Naherholung mit Schlossgarten und historischem Erbe Barockstadt für Tourismus übergeordnet stehen Wohnfunktion und wohnraumnaher Freiraumversorgung gegenüber.

Mit der Mälzerei steht ein Gebäudekomplex in unmittelbarer Nachbarschaft zur Barockstadt, der strukturell und in seiner Größe nicht zur Barockstadt passt sowie das Stadtbild durch seine Größe erheblich dominiert. Es ist nicht absehbar, dass eine Verlagerung und ein Abbruch realisierbar wären.

Bebauung des Küchengartens

Chancen und Potentiale

Bauliche Aufwertung der Barockstadt und Stärkung des Bewusstseins für das barocke Erbe bei Bewohnern und Besuchern der Stadt Kirchheimbolanden.

Quartiersbewusstsein schaffen und Nachbarschaften stärken

Zusammenarbeit bei der städtebaulichen Erneuerung mit den vielen im Gebiet vorhandenen öffentlichen Einrichtungen

Erkennen der innerstädtischen Qualitäten bei Bewohnern und Nutzern

Kombination von Mitteln der Städtebauförderung mit Mitteln aus dem Programm energetische Quartierssanierung bzw. weiteren KfW Programmen.

Stärkung des touristischen Potentials aus dem Zusammenwirken von barocker Bausubstanz und zugehörigen Grünräumen

Risiken

Es besteht das Risiko, dass nur sehr wenige private Maßnahmen realisiert werden, da die Eigentümer nicht genügen finanzielle Ressourcen besitzen.

Weiterer Verfall der Bausubstanz, sodass man sie nicht mehr retten kann.

Es werden keine adäquaten Nutzungen für leerstehende Wohneinheiten und Ladenlokale gefunden.

Spekulations- und Abschreibungsobjekte werden weiterhin nicht verkauft und auch nicht saniert, da aus Sicht des Eigentümers hierfür keine Notwendigkeit besteht.

Das Angebot für die tägliche Versorgung kann nicht im Gebiet gehalten werden.

Mobilitätskosten steigen so stark, dass es für Pendler attraktiver ist, direkt im Ballungsraum und in Arbeitsplatznähe zu wohnen.

3 Entwicklungskonzept

3.1 Leitbild und Ziele

Übergeordnetes Leitbild ist, die Barockstadt inklusive dem Zusammenwirken von Gebäuden und Freiräumen erlebbar zu machen, sowie einer langfristigen Nutzung im Sinne eines bei Bewohnern und Besuchern gleichermaßen beliebtem innerstädtischer Wohn- und Arbeitsstandort zu zuführen. Dabei gilt es das Bewusstsein für vorhandene Potentiale zu stärken und diese weiter auszubauen.

Das Leitbild orientiert sich damit am gesamtstädtischen Leitbild und nimmt wesentliche Themen für das Gebiet der Barockstadt auf.

3.2 Handlungsfelder

Die Bearbeitung der Handlungsschwerpunkte erfolgt unter Einbeziehung von folgenden Handlungsfeldern.

Einbeziehung von demographischen Anforderungen

- Quartier für Senioren und Familien attraktivieren
- Stadtteilbezogene Identität stärken

Aufwertung der Bausubstanz und Baustruktur

- private Investitionen stärken
- Gebäude baulich und energetisch sanieren
- Reduzieren der Baudichte

Sicherung der vorhandenen Nutzungsstruktur

- Wohnraum an aktuelle Anforderungen anpassen
- Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sichern

Stärkung der städtebaulichen Qualitäten

- Barocke Stadtgestalt als Leitbild etablieren
- strukturelle Defizite minimieren (bauliche Dichte, Mangel an Stellplätzen, fehlende Verknüpfungen)
- Stadträume aufwerten

Ausbau der Grün- und Freiraumqualitäten

- Aufenthaltsqualität schaffen
- Schlossgarten mit Quartier vernetzen
- Wohnraumnahe Freiflächen schaffen

Anpassung an aktuelle Mobilitätsanforderungen

- Fuß- und Radwege barrierearm ausbauen
- private Stellplätze in Wohnraumnähe schaffen
- Verkehr reduzieren und verlangsamen

Berücksichtigung energetischer Belange

(vorbehaltlich der Ergebnisse der Konzepterarbeitung zur energetischen Quartierssanierung)

- Steigerung der Energieeffizienz
- Ausbau der Versorgung mit regenerativen Energien

3.3 Entwicklungskonzept und Maßnahmen

Auf Grund der Ergebnisse der Bestandsaufnahme und Analyse lassen sich im Untersuchungsgebiet Bereiche mit erheblichen Handlungsbedarf feststellen (vgl. Plan 02/01 Entwurf Entwicklungskonzept). Ausgehend von der Häufung der städtebaulichen Missstände wurden Handlungsschwerpunkte herausgearbeitet und Anforderungen in sechs verschiedenen Handlungsfeldern definiert.

3.3.1 Gebäudesanierung

Der erste Handlungsschwerpunkt ist die Sanierung von Gebäuden mit erheblichen und mittleren baulichen Mängeln zu fördern. Vorrangige Zielgruppe ist die Vielzahl an betroffenen privaten Einzeleigentümer. Wenn auch öffentliche Gebäude Sanierungsbedarf aufweisen. Ziel ist es den Instandhaltungsstau abzubauen und das Gesamterscheinungsbild des Quartiers erheblich zu verbessern, sowie die Bausubstanz zu sichern und einer langfristig gesicherten Nutzung zu zuführen. Dabei sind die städtebaulichen Besonderheiten wie Baufluchten, straßenbündige Gebäudestellung und überwiegend zweigeschossige traufenständige Baukörper - wie sie auch in der Gestaltungssatzung unter §2-§4 festgestellt sind - zu erhalten.

Die **Sanierung der Gebäudesubstanz** wird als vorrangige Aufgabe gesehen. Hierfür ist die Aktivierung von privatem Kapital unter Berücksichtigung der finanziellen Möglichkeiten der Eigentümer unerlässlich. Auf Grund der vorhandenen finanziellen Ressourcen sind verstärkt kleinteilige Einzelmaßnahmen in überschaubarem finanziellem Rahmen zu fokussieren. Zusätzlich müssen insbesondere für den strukturellen Leerstand Investoren von Außen gewonnen werden.



Abb. 73 Bsp. für gelungene Sanierung

Stadträumlich gibt es Gebäude mit besonderem Interesse (vgl. Plan 02/01 Entwurf Entwicklungskonzept). Vor diesem Hintergrund sollte ei-

ne Sanierung dieser Gebäude vorrangig unterstützt werden, um eine Sanierung zu gewährleisten sowie diese möglichst frühzeitig anzugehen. Hier greifen vorrangig Beratungsmaßnahmen im Rahmen von direktem Kontakt zu den Eigentümern und ggf. Nutzern.

Im Rahmen der Sanierung sollte auch geprüft werden, ob eine **Reduzierung der Baudichte** durch Niederlegung von Nebengebäuden ohne historischen Wert möglich ist, um so insbesondere im Bereich Gutenbergstraße / Neugasse den Freiflächenanteil zu erhöhen. Diese stünden sowohl eine Garten- und Terrassennutzung wie auch als zusätzliche Stellplatzflächen zur Verfügung. Auf diesem Weg könnte kleinräumig durch private nachbarliche Stellplatzanlagen dem Defizit an Stellplätzen begegnet werden, wie dies bspw. in der Gutenbergstraße 4 umgesetzt werden konnte. Dabei sollten die Hauptgebäude an der Straße erhalten bleiben und vorrangig die Nebengebäude im rückwärtigen Grundstücksteil zur Verbesserung des Wohnumfeldes niedergelegt werden.

3.3.2 Aufwertung von Stadträumen

Der zweite Handlungsschwerpunkt ist die Aufwertung von Stadträumen. Vorrangigen Bedarf haben die drei Bereiche „Quartiersplatz an der Kirche St. Peter“, „Umfeld der Paulskirche“ und „Freifläche an der Liebfrauenkirche“. Es handelt sich um drei Stadträume mit zentraler Bedeutung für das Quartier, welche unterschiedlichste Funktionen aufnehmen. Hierzu gehören die Versorgung des Quartiers mit Gütern des täglichen Bedarfs, die Vernetzung mit anderen Stadtquartieren wie auch den umliegenden Freiräumen und die Versorgung mit wohnungsnahen, quartiersbezogenen Freiflächen.

Zu den konkreten Maßnahmen vgl. auch 4. Kleinräumige Entwurfsvertiefungen.

3.3.3 Vernetzung von Grün- und Stadträumen

Ein weiterer Handlungsschwerpunkt betrifft die Vernetzung von Grün- und Stadträumen. Ziel ist es, den Schlossgarten enger mit dem umgebenden Stadtquartier zu verzahnen und die umliegenden Freiräume mit den bebauten Grundstücken zu vernetzen, um das Bewusstsein für die umliegenden Qualitäten und Nutzungsmöglichkeiten zu stärken.

Hierzu muss der **Schlossgarten** besser in das vorhandene Wegenetz eingebunden werden. Die Aufwertung des „Schlossgartens“ teilt sich in drei Projektteile auf die nicht in einem Zug umsetzbar ist:

-Wegesanieierung im Schlossgarten auf der Grundlage des Parkpflegewerkes,



Abb. 74 Bsp. für aufzuwertenden Stadtraum



Abb. 75 Bsp. für fehlende Vernetzung Grün- und Stadtraum

-Revitalisierung des Terrassengartens zusammen mit der „Langen Bahn“ (Baustellenzufahrt). Das Sanierungskonzept wird erst nach den Grabungsergebnissen präzisiert werden können,

-Herstellen einer zusätzlichen Zugangstreppe von Seiten der Edeltraut-Sießl-Allee/Orangerie an historischer Stelle.

Eine Öffnung der derzeit geschlossenen Eingänge wird an beiden Enden der Langen Bahn d. h. an der Paulskirche im Osten und am Bahnhof bzw. Richtung Friedhof im Westen angestrebt. Weitere Zugänge sind am Museum im Stadtpalais und an der Orangerie, jeweils über Treppen vorgesehen. Zusätzlich müssen die vorhandenen Zugänge am Schlossplatz und am Bahnhof insbesondere für Ortsunkundige besser auffindbar und erkennbar gemacht werden.

Zu einer stärkeren Vernetzung würde auch eine Attraktivierung der Nutzung der vorhandenen Freiräume beitragen. Im Rahmen der Städtebauförderung könnte bspw. der Spielplatz an der Liefrauenkirche aufgewertet werden.

Die **umliegenden Freiflächen** wie die westlich an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Schrebergärten gilt es stärker im Bewusstsein der Bewohner zu etablieren. Unmittelbar in räumlicher Nähe gelegen, müssen sie besser erreichbar und verfügbar gemacht werden. Sie besitzen ein großes Potential als Ausgleich zu der dichten Bebauung wahrgenommen und als wohnungsnaher Außenraum genutzt zu werden.

Zu einer Stärkung der Vernetzung von Grün- und Stadträumen gehört auch der **Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes** (vgl. 3.3.5 Punktuelle Maßnahmen im Straßenraum). Hierbei ist aufgrund der bewegten Topographie insbesondere die Barrierefreiheit zu berücksichtigen. Ein konkreter Beitrag könnte die Öffnung der vorhandenen Einbahnstraßen für den Radverkehr in beide Richtungen sein. Im Zusammenhang mit E-Bikes sind insbesondere Standorte für ein sicheres Verwahren vorzusehen.

3.3.4 Aufwertung von Straßenräumen

Der vierte Handlungsschwerpunkt umfasst die Aufwertung von Straßenräumen in der Amtsstraße und in der Dr.-Edeltraut-Sießl-Allee. Ziel ist es die barocken Straßenachsen zu stärken, erlebbar zu machen und deren Aufenthaltsqualität auszubauen.

Für die **Dr.-Edeltraut-Sießl-Allee** liegen bereits konkrete Planungen vor. Konkret ist vorgesehen die Fahrbahnbreite einseitig von ca. 8,00 m auf 6,10 m zu reduzieren und in den Seitenstreifen eine Baumreihe zu pflanzen (Wiederherstellung des Alleecharakters) (vgl. 1.7 Projekte in Planung bzw. Realisierung).



Abb. 76 Bsp. für aufzuwertenden Straßenraum

Zur Umgestaltung **des Schlossplatzes** sind bereits vor einigen Jahren planerische Überlegung angestellt worden, um die Aufenthaltsqualität auf der Platzfläche zu erhöhen, die Stellplatzanordnung zu verbessern und die Erschließungsflächen zu reduzieren. Gleichwohl wäre dies eine Maßnahme, die eher am Ende des Sanierungsverfahrens gesehen wird.

In der **Amtsstraße** gilt es dem Fußgänger ausreichend Bewegungsraum zur Verfügung zu stellen und den ruhenden Verkehr neu zu ordnen, um dessen Dominanz im Straßenbild zu verringern.

3.3.5 Punktuelle Maßnahmen im Straßenraum

Der fünfte Handlungsschwerpunkt beinhaltet punktuelle Maßnahmen im Straßenraum. Ziel ist es, die Breitstraße stärker zu strukturieren, um überschaubare und erlebbare Abschnitte zu schaffen und in der Neumayerstraße die vorhandenen Wegeverknüpfungen auszubauen, um den Straßenraum mehr mit dem Stadtraum zu verbinden.

In der **Breitstraße** ist bereits ein Brunnen vorhanden, der zwischen dem ruhenden Verkehr jedoch kaum wahrgenommen wird. Dieses Element gilt es aufzugreifen und durch weitere Einzelmaßnahmen auszubauen. Angedacht sind Aufpflasterungen, Bänke, Bäume und Pflanzinseln zur Strukturierung des Straßenraumes und insbesondere eine Gestaltung des Stadteinganges.

In der **Neumayerstraße** umfassen die punktuellen Maßnahmen insbesondere Querungshilfen. Diese tragen zu einer Stärkung der Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer bei. Bedarf gibt es hierfür insbesondere im Bereich des Finanzamtes, am nördlichen Eingang zum Schlossgarten, da die südliche Straßenseite keinen Bürgersteig aufweist, am derzeit noch geschlossenen Zugang zum Schlossgarten in der Verlängerung der Langen Bahn Richtung Friedhof sowie am Bahnhofpunkt. Zusätzlich könnte es in Teilbereichen sinnvoll sein den ruhenden Verkehr neu zu ordnen.

Eine Stärkung des Fuß- und Radwegeverkehrs mit entsprechenden räumlichen Maßnahmen unterstützt bei Autofahrern die Wahrnehmung, dass es sich um eine innerörtliche Straße handelt und trägt zu einer Verlangsamung bei. Zusätzlich könnte ein LKW-Verbot eingeführt werden bzw. eine Tempo 30-Zone eingeführt werden.

Da eine Alternative zur Neumayerstraße mit der Umgehungsstraße bereits vorhanden ist, bestehen diese Spielräume für Einzelmaßnahmen, die ohne integriertes Verkehrskonzept angegangen werden können.

Unabhängig davon wird vor dem Hintergrund weiterer verkehrlicher Überlastungen im Stadtgebiet, wie bspw. in der Uhlandstraße mittelfristig eine ganzheitliche Konzeptfortschreibung nötig sein.



Abb. 77 Bsp. für Straßenraum in dem punktuelle Maßnahmen zum Einsatz kommen sollen

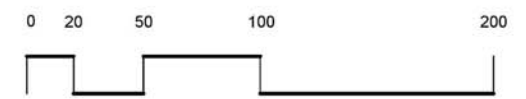
3.3.6 energetische Quartierssanierung

Der Stadtrat hat sich gegen eine Beauftragung einer energetischen Quartierssanierung (KfW Förderprogramm Nr. 432 „energetische Stadtsanierung“) entschieden. Um so mehr wird es Aufgabe der Sanierungsberatung sein, eine verträgliche Gebäudesanierung in energetischer Hinsicht zu integrieren. Bei der hohen Dichte an Einzeldenkmälern und der Ausdehnung der Gesamtanlage wird die energetische Sanierung z. B. durch eine äußere Fassadendämmung nicht verträglich.



Entwicklungskonzept

- Private Gebäude mit Modernisierungsbedarf
- Öffentliche Gebäude mit Modernisierungsbedarf
- Gebäude mit einfachem Modernisierungsbedarf (Fassade, Dach, Energie)
- Gebäude ohne Modernisierungsbedarf
- Vorrangige Sanierungsdringlichkeit
- Aufwertung von Stadträumen mit Quartiersbedeutung
- Verringerung der Baudichte im rückwärtigen Grundstücksteil und zur Verbesserung des Wohnumfeldes
- Torsituation
- Raumkante durch baul. Maßnahme schaffen
- Straßenräume aufwerten
- Grün- und Stadtraum vernetzen
- Punktuell Straßenraum aufwerten und Querungshilfen schaffen
- Fußwege erhalten und ergänzen
- Schaffung von Parkplätzen



Kirchheimbolanden - VU Barockstadt

Projekt			
Konzept			
Bearbeitungsabschnitt			
Entwicklungskonzept			
Planinhalt			
24430	Mey	UG	1:2000 i.O.
Projektnummer	Projektleitung	Bearbeitung	Maßstab
Sch / 23.02.15			02/01
Gezeichnet/Datum	Geprüft/Datum	Freigegeben/Datum	Plannummer

Stadt Kirchheimbolanden
 Bauherr/Auftraggeber

Rittmannsperger Architekten GmbH
 Bauplanung + Stadtplanung + Sanierungsbetreuung
 Ludwigshöhestraße 9, 64285 Darmstadt
 Telefon (06151) 9680-0, Telefax (06151) 9680-12

Diese Zeichnung ist unser Eigentum und darf ohne Genehmigung weder vervielfältigt oder verwendet werden, noch dürfen Mitteilungen, auch in Details, an dritte Personen gemacht werden (§ 1 vom 19.6.1901 + § 18 vom 7.06.1909 Urhebergesetz).

3.3 Beteiligung

3.3.1 Vorschläge und geplante Maßnahmen im Rahmen der Interviews

Als weiteren Anlaufpunkt des Museums im Stadtpalais ist geplant, das **Kelterhaus im Schlossgarten** zu etablieren und eine Verknüpfung mit dem dort eingerichteten Informationszentrum Schlossgarten durch den Verein Förderkreis Schlossgarten herzustellen. Diese Entwicklung steht in enger Verbindung mit einem vorgesehenen Ausbau des Angebotes zum Thema Schlosspark und zum Thema „Barock und höfisches Leben in Kirchheimbolanden“.

Die katholische Gemeinde plant den **Neubau eines Pfarrheims** in der Neumayerstraße 3/5. Es handelt sich um ein Versammlungsgebäude mit einem ca. 130m² großen Saal, welcher sich in zwei Gruppenräume teilen lässt. In dem Gebäude ist außerdem eine Küche vorgesehen. Verortet wird das Gebäude zwischen Pfarrhaus und Kirche. Gemeinsam bilden sie einen Platz aus, von dem alle drei Gebäude zugänglich sein werden und der sich zur Neumayerstraße hin öffnet. Ziel ist es, Nutzungen an diesem Standort zusammen zu führen. Im Zuge dessen werden auch weitere Stellplätze nördlich der Kirche St. Peter geschaffen. Für die Gemeinde besteht ein erhöhtes Interesse die fußläufige Anbindung an den westlich des Untersuchungsgebietes gelegenen und über die Neumayerstraße und deren Verlängerung angebundenen Friedhof zu verbessern (vgl. 2.3.7 Verkehr).

Zur **Verkehrs- und Geschwindigkeitsberuhigung** in der Neumayerstraße und Breitstraße wurden bereits Ideen für Maßnahmen benannt. Vorgeschlagen wurde ein Durchfahrverbot für LKW über 7,5 t und eine fest installierte Radaranlage einzurichten.

Vorgeschlagen wurde außerdem auf eine Änderung der Verkehrsmittelwahl hinzuwirken. Viele kurze Wege werden mit dem Auto gemacht. Hier würde es helfen, darüber zu informieren, dass hohe finanzielle und ökologische Kosten verursacht werden, da der Motor nicht warm wird. Interessant wäre in diesem Zusammenhang die durchschnittliche Wegelänge zu erheben.

3.3.2 Aktivitäten von Initiativen und Vereinen

Im Untersuchungsgebiet sind mehrere Initiativen und Vereine aktiv. Diese gilt es zu unterstützen sowie ihr Wissen wie auch ihr Engagement für die Weiterentwicklung der Barockstadt zu nutzen.

Der **Förderkreis Schlossgarten** hat „es sich zur Aufgabe gemacht [...], für die Pflege und den Erhalt der historischen, botanisch und dendrolo-

gisch wertvollen Anlage einzutreten.“⁴⁴ Mithilfe zahlreicher Spender konnten bspw. 2002 und 2004 die beiden barocken Tore am Schlossplatz saniert werden. Unterstützt werden die Maßnahmen im Schlossgarten von der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz⁴⁵ und der Deutschen Stiftung Denkmalschutz.

Bei der **Wiederherstellung des Terrassengartens** handelt es sich um eine städtische Initiative. Es wird auf vielfältigen Wegen die Öffentlichkeit einbezogen und die Zivilgesellschaft beteiligt. Bei den Restaurierungsarbeiten ist das soziale Beschäftigungsprojekt „Die Brücke“ eingebunden. Mit der Meisterschule für Handwerk in Kaiserslautern gibt es eine Zusammenarbeit und konnten auch ukrainische Steinmetzschüler beteiligt werden.

Zusätzlich gibt es den in der Innenstadt aktiven Verein **Pro Kibo e.V.**, welcher aus dem ehemaligen Gewerbe bzw. Verkehrsverein hervorgegangen ist. Er hat sich zur Aufgabe gemacht, die Stadt für Geschäfte und Kunden attraktiv zu gestalten. Zentrales Projekt ist das kostenlose Parken in der Innenstadt, für das Kirchheimbolanden in der Region bekannt ist, zu ermöglichen.

3.3.3 Runder Tisch

Es wurde ein runder Tisch mit Vertretern aus Politik, Verwaltung und Bewohnern des Untersuchungsgebiets gebildet. Prozessbegleitend besteht hier die Möglichkeit, einzelne Themen ergebnisorientiert zu diskutieren. Auf diesem Weg werden Entscheidungen und Maßnahmen vorbereitet, um sie dann dem Stadtrat vorzuschlagen. Durch die verschiedenen Beteiligten ist es möglich, konsensfähige und umsetzungsorientierte Maßnahmen zu entwickeln.

Eine erste Veranstaltung im Januar 2014 diente der Präsentation der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen und der Vorstellung eines ersten Entwurfes des Entwicklungskonzeptes. Im Zuge der Veranstaltung wurden die Bereiche für die drei räumlichen Vertiefungen festgelegt.

Wert wurde darauf gelegt, dass im Zuge der weiteren Planung die betroffenen Bewohner der angrenzenden Quartiere ebenfalls eingebunden werden. Dies betrifft insbesondere den Platz an der Kirche St. Peter mit den angrenzenden Bewohnern auf dem Kupferberg und in Heide.

Thematisiert wurden zudem die vorhandenen unterirdischen Keller und Gänge, mit der Frage ob diese nicht aufgrund ihrer historischen Bedeu-

⁴⁴ Vgl. Förderkreis Schlossgarten (2012/13) Faltblatt

⁴⁵ Obere Landesbehörde im Bereich Denkmalschutz mit der Aufgabe das kulturelle Erbe zu erforschen, zu sichern, zu sammeln und zu vermitteln.

tung für Bewohner und Besucher stärker erlebbar gemacht werden müssten. Eine Bearbeitung dieses Themas im Rahmen der Städtebauförderung erscheint als zu umfangreich und muss gesondert angegangen werden.

3.3.4 Anliegerveranstaltungen

Eine Bürgerveranstaltung ist vorgesehen. Sie soll der Information aller Bewohner dienen sowie diesen die Möglichkeit geben sich einzubringen. Ziel muss es sein, insbesondere die Bewohner zu erreichen und einzubeziehen, die nicht interviewt wurden. Unter reger Beteiligung hat die Veranstaltung am 17.7.2014 stattgefunden.

4 Kleinräumige Entwurfsvertiefungen

Für drei Bereiche sind Entwurfsvertiefungen erarbeitet.

4.1 Platz an der Kirche St. Peter

Der Quartiersplatz an der Kirche St. Peter bildet den Eingang zur Barockstadt für die nördlich anschließenden Wohngebiete. Er bildet einen wichtigen Auftakt zur Innenstadt. Andererseits ist der Platz als Versorgungsschwerpunkt von zentraler Bedeutung für das Quartier. Derzeit wird der Platz jedoch übermäßig vom Straßenraum und fließendem wie ruhendem Verkehr dominiert. Ohne den Kupferberg als Einzugsgebiet und dem hohen Verkehrsaufkommen, wäre der Standort zur Versorgung wirtschaftlich nicht tragfähig. Wichtig wäre zudem ein Name für den Platz zu finden (Anlieger, Namenswettbewerb).

Durch die stadträumliche Stellung und dem Nutzungsangebot (Versorgung) kommt der Fläche eine besondere Bedeutung für das Quartier zu. Ziel der Vorbereitenden Untersuchung ist es, die Funktion zu sichern und eine stadträumliche sowie eine funktionelle Aufwertung anzustreben.

Versorgung des täglichen Bedarfs:

- Metzgerei mit Mittagsangebot
- Bäckerei und Zeitung
- Obststand (Samstags+Mittwochs)
- Pizzeria mit Lieferservice
- Kartoffelverkauf
- Sanitärbedarf (Firma Beutel)
- Kath. Kirche mit Gemeinderäumen

Parken/Verkehr:

- Auf der Platzfläche sind 8 markierte Parkplätze ohne besondere Beschränkung angelegt. Zusätzlich sind 4 markierte Parkplätze auf 1 Stunde Parkdauer beschränkt. 4-5 weitere Parkplätze werden entlang des Bürgersteiges möglich und sind in der Regel kurzzeitig genutzt.
- Eine Querungshilfe mit Mittelinsel an der Kirche St. Peter vorhanden (Mittelinsel verlangsamt Verkehrsfluss)



Abb. 79 Platz an der Kirche St. Peter



Abb. 78 Überweg am Denkmal



Abb. 80 Parkplatz neben der Kirche



Abb. 81 Langstraße /Breitstraße

Defizite:

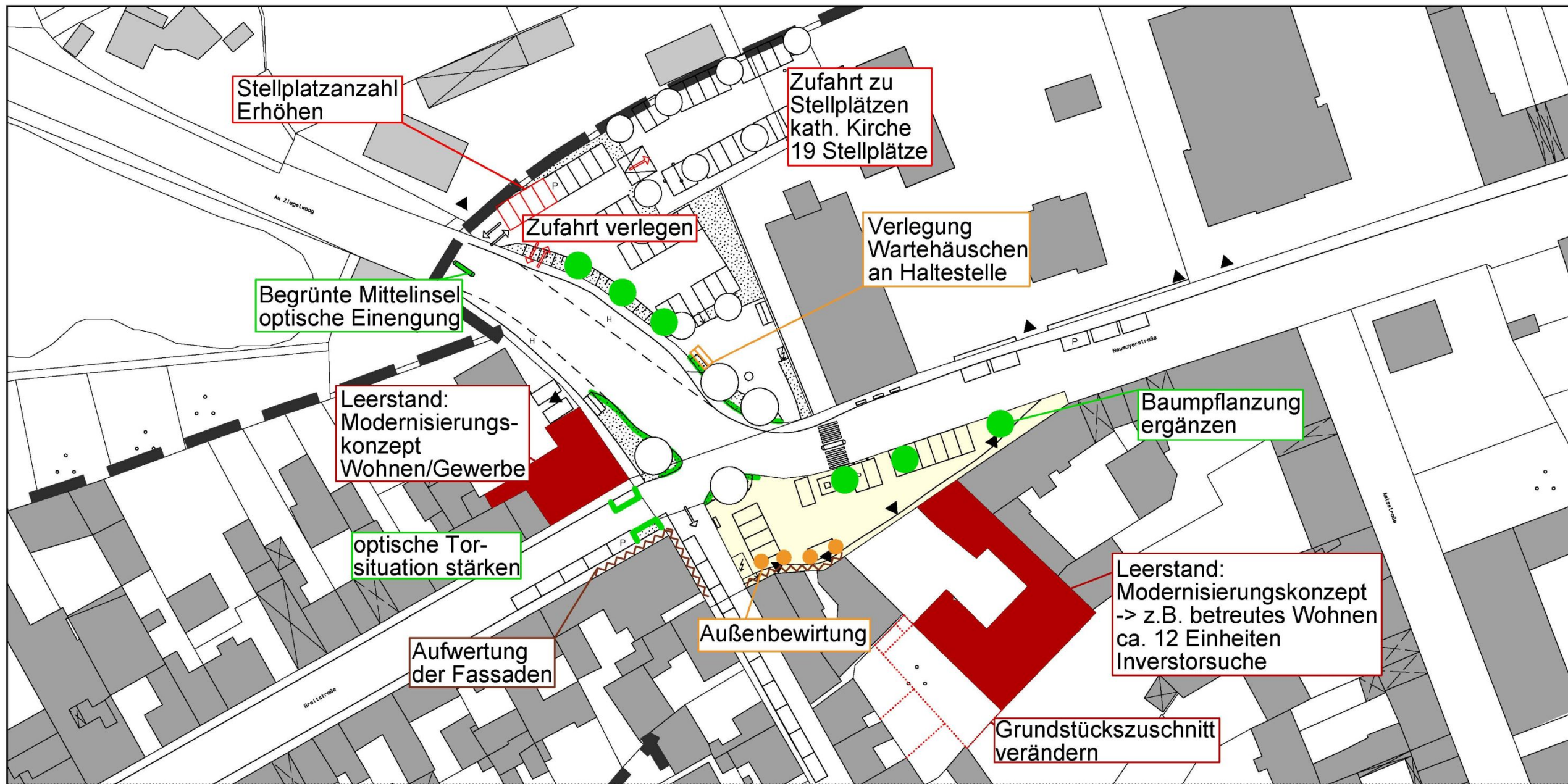
- Leerstand (Breitstraße 2/4 und Neumayerstraße 4 Oberjägererei),
- fehlendes Parkplatzangebot bei besonderen Veranstaltungen (Kirche, CJD, Finanzamt),
- kurzzeitiges Stellplatzangebot zu gering,
- fehlende Aufenthaltsqualität und Außenbewirtung auf der Platzfläche,
- unübersichtliche Verkehrsführung (Einbindung Breitstraße),
- Fassadengestaltung (Langstraße 73 und Neumayerstraße 2),
- fehlende Raumkante (Am Ziegelwoog /Bushaltestelle),
- fehlende Torsituation Haiderstraße, Straßenprofil signalisiert „Freie Fahrt“.

Ziele:

- die Aufenthaltsqualität auf der Platzfläche verbessern,
- das Versorgungsangebot sichern;
- Leerstand beseitigen mit sinnvoller Nutzungsergänzung,
- den ruhenden Verkehr besser sortieren und Stellplatzangebot erhöhen.

Maßnahmen:

- das Stellplatzangebot erweitern mit zeitlicher Begrenzung (1 Stunde; ca. 6 Stck.),
- Zufahrten auf Platz auf eine begrenzen,
- Raumkanten im Bereich der Pflanzflächen durch Hainbuchenhecke und Baumpflanzung schaffen,
- Fassaden aufwerten (Gestalt, Verputz),
- Leerstand durch Modernisierung beseitigen,
- Temporäre Außenbewirtung auf der Platzfläche zulassen,
- Zufahrt zu Parkplatz an der Kirche verändern und Stellplatzangebot ergänzen,
- Torsituation Breitstraße/Am Ziegelwoog) gestalterisch hervorheben (zusätzliche Mittelinsel, Haltebucht verlegen, Wartehäuschen versetzen).



Platz an der Kirche St. Peter

Legende:

- Gebäude innerhalb Untersuchungsgebiet VU Barockstadt
- Gebäude der Umgebung
- Leerstand
- Aufwertung der Fassaden
- Bestandsbäume
- neue Bäume
- Hecken

Ziele:

- Die Aufenthaltsqualität auf der Platzfläche verbessern,
- Das Versorgungsangebot sichern,
- Leerstand beseitigen mit sinnvoller Nutzungsergänzung,
- Den ruhenden Verkehr besser sortieren und Stellplatzangebot erhöhen.

Maßnahmen:

- das Stellplatzangebot erweitern mit zeitlicher Begrenzung (1 Stunde; ca. 6 Stck),
- Zufahrten auf Platz auf eine begrenzen,
- Raumkanten im Bereich der Pflanzflächen durch Hainbuchenhecke und Baumpflanzung schaffen,
- Fassaden aufwerten (Gestalt, Verputz, Fenster),
- Leerstand durch Modernisierung beseitigen,
- Temporäre Außenbewirtung auf der Platzfläche zulassen,
- Zufahrt zu Parkplatz an der Kirche verändern und Stellplatzangebot ergänzen,
- Torsituation Breitstraße/Am Ziegelwoog gestalterisch hervorheben (zusätzliche Mittelinsel, Haltebucht verlegen, Wartehäuschen versetzen).

0 20 50 100 200



Kirchheimbolanden - VU Barockstadt

Projekt			
Vertiefung			
Bearbeitungsabschnitt			
Platz an der Kirche St. Peter			
Planinhalt			
24430	Mey	AH	1:500 i.O.
Projektnummer	Projektleitung	Bearbeitung	Maßstab
AH / Febr. 2014			03/01
Gezeichnet/Datum	Geprüft/Datum	Freigegeben/Datum	Plannummer

Stadt Kirchheimbolanden
 Bauherr/Auftraggeber

Rittmannsperger Architekten GmbH
 Bauplanung + Stadtplanung + Sanierungsbetreuung
 Ludwigshöhestraße 9, 64285 Darmstadt
 Telefon (06151) 9680-0, Telefax (06151) 9680-12

Diese Zeichnung ist unser Eigentum und darf ohne Genehmigung weder vervielfältigt oder verwendet werden, noch dürfen Mitteilungen, auch in Details, an Dritte Personen gemacht werden (§ 1 vom 19.6.1901 + § 18 vom 7.06.1909 Urhebergesetz).

4.2 Umfeld Paulskirche

Das Umfeld der Paulskirche mit seiner historischen Bedeutung als ehemaliger Marktplatz könnte eine wichtige Verknüpfung zwischen dicht bebauter barocker Stadtstruktur, dem Schlossgarten und über den Schlossplatz zur mittelalterlichen Stadtstruktur übernehmen.

Der Platz wirkt durch eine nicht ausreichende Wegeverbindung und fehlende Nutzungsverdichtung entleert und isoliert. Die vorübergehende Schließung des Durchgangs am Husarenhof hat diese Wirkung noch verstärkt. Durch die fehlende öffentliche Präsenz ist die Freifläche zunehmend zum Treffpunkt von sozialen Randgruppen geworden. Gemessen an der früheren Nutzung als Marktplatz hat ein Bedeutungsverlust stattgefunden.

Funktionen:

- evangelische Kirche (Sommerbetrieb, Konzerte, Führungen, Kulturnacht).
- Wegebeziehung Schlossplatz/Amtsstraße/Quartier

Defizite:

- Große Platzfläche und geringe Nutzungsdichte,
- fehlende Raumkante zur Amtsstraße und südliche Platzkante,
- Mängel an den Treppen und Wegebefestigungen,
- Zugang zur Schlossgarten geschlossen,
- Durchgang Husarenhof derzeit gesperrt,
- Standort des Brunnens.

Ziele:

- Platz braucht Belebung, Nutzungen, Zugänge, Querungen

Maßnahmen:

- Platzfläche verkleinern und Bebauung am Südrand/Amtsstraße schaffen (betreutes Wohnen),
- Bouleplatz mit Verein anlegen, weitere Veranstaltungen,
- Zugang zum Schlossgarten tagsüber öffnen,
- Treppen zur Amtsstraße sanieren und freigeben,
- Wegefläche pflastern (Husarenhof/Amtsstraße).



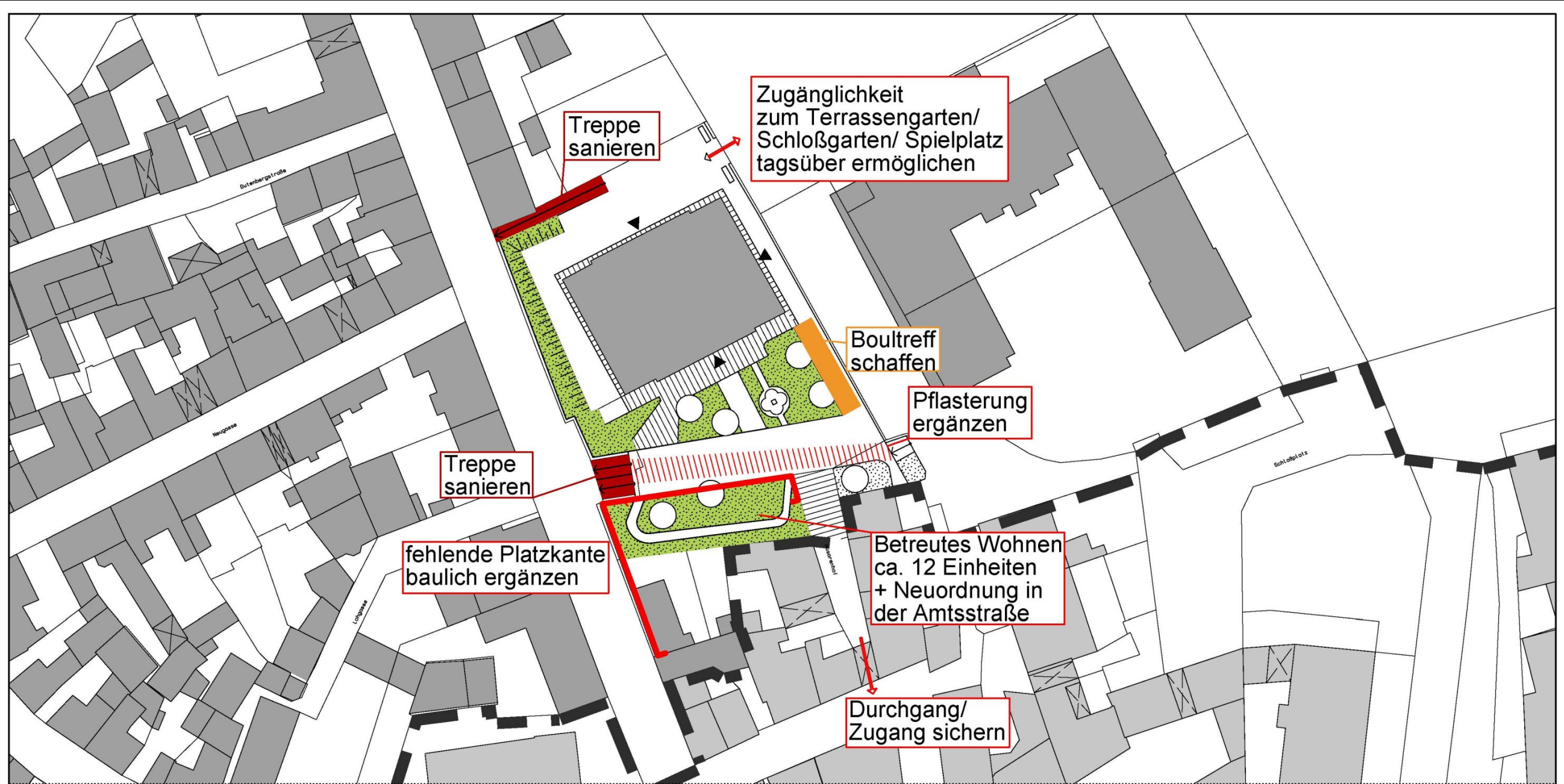
Abb. 82 Umfeld Paulskirche



Abb. 83 Treppenanlage an der Langen Bahn



Abb. 84 Umfeld Paulskirche



Umfeld Paulskirche

Legende:

- Gebäude innerhalb Untersuchungsgebiet VU Barockstadt
- Gebäude der Umgebung
- vorhandenes Grün
- fehlende Raumkante
- Bestandsbäume

Ziele:

- Platz braucht Belebung, Nutzungen, Zugänge, Querungen

Maßnahmen:

- Platzfläche verkleinern und Bebauung am Südrand/Amtsstraße schaffen (betreutes Wohnen),
- Bouleplatz mit Verein anlegen, weitere Veranstaltungen,
- Zugang zum Schlossgarten tagsüber öffnen
- Treppen zur Amtsstraße sanieren und freigeben
- Wegefläche pflastern (Husarenhof/Amtsstraße)

0 20 50 100 200



Projekt			
Vertiefung			
Bearbeitungsabschnitt			
Umfeld Paulskirche			
Planinhalt			
24430	Mey	AH	1:500 i.O.
Projektnummer	Projektleitung	Bearbeitung	Maßstab
AH / Febr. 2014			03/02
Gezeichnet/Datum	Geprüft/Datum	Freigegeben/Datum	Plannummer

Stadt Kirchheimbolanden
Bauherr/Auftraggeber

Rittmannsperger Architekten GmbH
Bauplanung + Stadtplanung + Sanierungsbetreuung
Ludwigshöhstraße 9, 64285 Darmstadt
Telefon (06151) 9680-0, Telefax (06151) 9680-12

Diese Zeichnung ist unser Eigentum und darf ohne Genehmigung weder vervielfältigt oder verwendet werden, noch dürfen Mitteilungen, auch in Details, an dritte Personen gemacht werden (§ 1 vom 19.6.1901 + § 18 vom 7.06.1909 Urhebergesetz).

4.3 Freifläche an der Liebfrauenkirche

Die ursprünglich spätbarocke Kirche am westlichen Rand der Altstadt zusammen mit den angrenzenden Freiflächen war früher als Friedhof genutzt. Heute wird die Liebfrauenkirche (städtische Liegenschaft) von einem Verein als Mehrgenerationenhaus genutzt. Von Seiten des Vereins gibt es - auf den Gebäudezustand - eine positive Rückmeldung zu dem Standort.

Im Umfeld der Liebfrauenkirche ist die großzügige Freifläche mit als Spielplatz, Parkplatz und Rasenfläche genutzt und ist durch einen geringen Anspruch an Qualität gekennzeichnet.

Funktionen:

- Öffentliche Stellplätze (17 Stck.) für das Mehrgenerationenhaus und Bonhoeffer-Haus,
- Rasenfläche mit Spielgeräten und Bolzplatz,
- südlich der Liebfrauenkirche befestigte Platzfläche.

Defizite:

- Mindergenutzte stadtnahe Freifläche,
- Fehlende Gliederung und Nutzung auf der Fläche,
- Eingangsbereich und Vorzone Mehrgenerationenhaus unattraktiv und schwer auffindbar,
- ungestalteter Parkplatz.

Ziele:

- Altstadtnahe Freifläche für das Quartier aufwerten (für Kinder, Jugendliche und Erwachsene),
- Freifläche in Funktionsbereiche gliedern (Spielplatz, Kirchhof, Parkplatz),
- Mehrgenerationseinrichtung am Standort erhalten.

Maßnahmen:

- Spielangebot ergänzen und altersbezogene Differenzierung,
- Bepflanzung und Wegebeziehungen ergänzen,
- Aufwertung des Eingangs zur Liebfrauenkirche und Platzbildung davor (Pavillon, Baumpflanzung),



Abb. 85 Freifläche an der Liebfrauenkirche

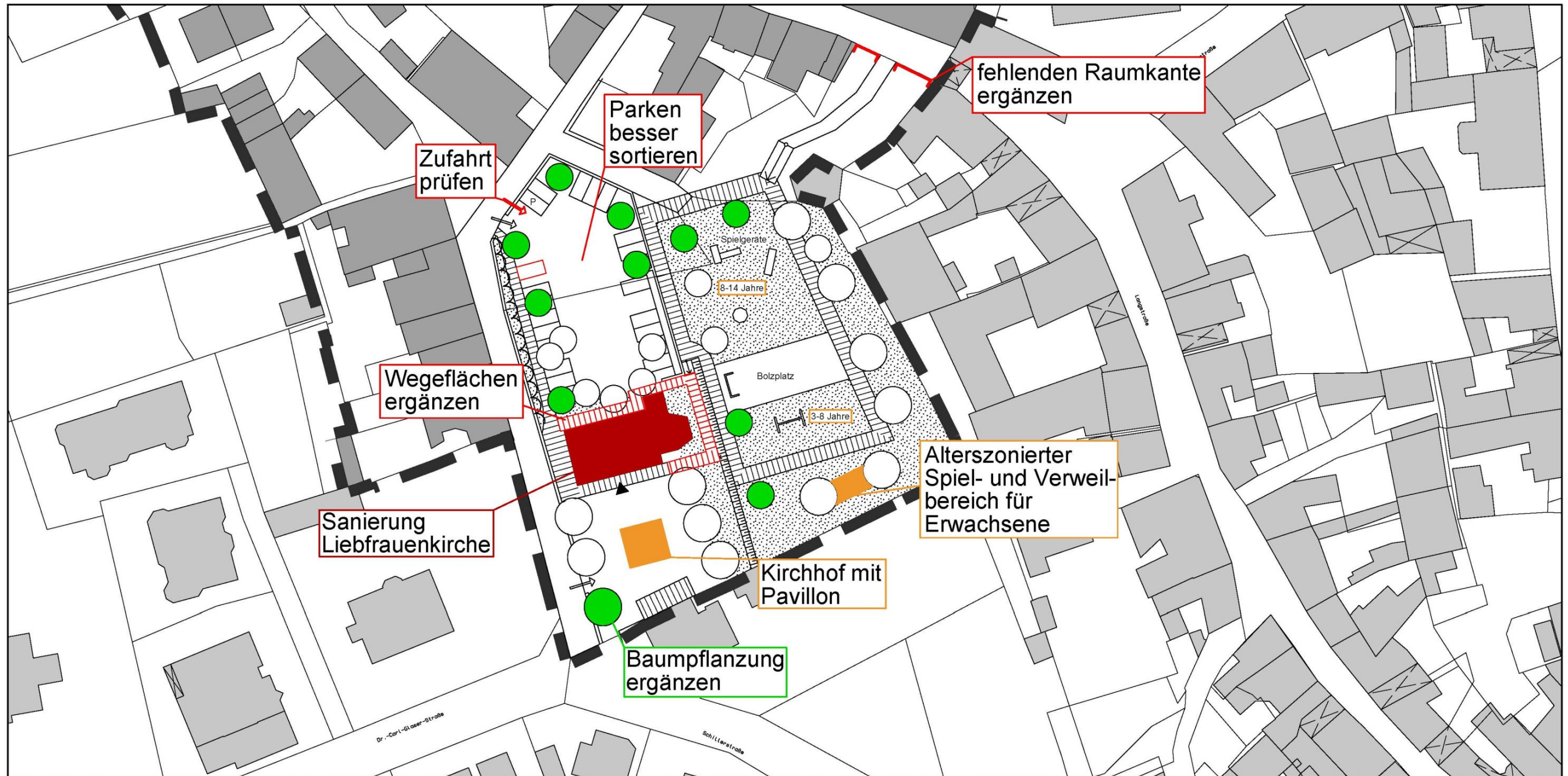


Abb. 86 Freifläche mit Spielplatz



Abb. 87 Parken an der Liebfrauenkirche

- Wege um die Liebfrauenkirche ergänzen,
- Parkplatz gestalten und besser sortieren,
- Niederlegung der Bauten nordöstlich der Kirche,
- Gebäudehülle und technische Ausstattung der Liebfrauenkirche sanieren,
- Fehlende Raumkante an der Langstraße durch Mauer ergänzen.



Freifläche an der Liebfrauenkirche

Legende:

- Gebäude innerhalb Untersuchungsgebiet VU Barockstadt
- Gebäude der Umgebung
- Leerstand
- Bestandsbäume
- neue Bäume
- Wege ergänzen

Ziele:

- Altstadtnahe Freifläche für das Quartier aufwerten (für Kinder, Jugendliche und Erwachsene),
- Freifläche in Funktionsbereiche gliedern (Spielplatz, Kirchhof, Parkplatz),
- Mehrgenerationseinrichtung am Standort erhalten.

Maßnahmen:

- Spielangebot ergänzen und altersbezogene Differenzierung
- Bepflanzung und Wegebeziehungen ergänzen
- Aufwertung des Eingangs zur Liebfrauenkirche und Platzbildung davor (Pavillon, Baumpflanzung)
- Wege um die Liebfrauenkirche ergänzen
- Parkplatz gestalten und besser sortieren
- Niederlegung der Bauten nordöstlich der Kirche
- Gebäudehülle und technische Ausstattung der Liebfrauenkirche sanieren.
- Fehlende Raumkante an der Langstraße durch Mauer ergänzen

0 20 50 100 200



Kirchheimbolanden - VU Barockstadt

Projekt			
Vertiefung			
Bearbeitungsabschnitt			
Freifläche an der Liebfrauenkirche			
Planinhalt			
24430	Mey	AH	1:500 i.O.
Projektnummer	Projektleitung	Bearbeitung	Maßstab
AH / Febr. 2014			03/03
Gezeichnet/Datum	Geprüft/Datum	Freigegeben/Datum	Plannummer

Stadt Kirchheimbolanden

Bauherr/Auftraggeber
 Rittmannsperger Architekten GmbH
 Bauplanung + Stadtplanung + Sanierungsbetreuung
 Ludwigshöhstraße 9, 64285 Darmstadt
 Telefon (06151) 9680-0, Telefax (06151) 9680-12

Diese Zeichnung ist unser Eigentum und darf ohne Genehmigung weder vervielfältigt oder weiterverbreitet werden, noch dürfen Mitteilungen, auch in Details, an dritte Personen gemacht werden (§ 1 vom 19.6.1901 + § 18 vom 7.06.1909 Urheberrechtsgesetz).

5 Verfahrensempfehlung

5.1 Festlegung des Fördergebiets

Die Barockstadt wurde bereits im Bund-Länder-Programm „Historische Stadt – Städtebaulicher Denkmalschutz“ aufgenommen. Im Rahmen des Programms ist die Förderung von Stadterneuerungsmaßnahmen auf der Grundlage eines Erhaltungsgebietes nach § 172 BauGB oder einer Sanierungsgebietes nach § 142 BauGB möglich. Es muss sich um eine gebietsbezogene Gesamtmaßnahme auf Grundlage einer einheitlichen Gebietsausweisung handeln.

Aufgenommen in das Förderprogramm wurde das Untersuchungsgebiet „Barockstadt“ mit einer Fläche von 25 ha unter der Vorgabe, die Fläche des Fördergebiets auf 20 ha zu reduzieren (vgl. 6.2 Abgrenzung des Fördergebiets).

5.2 Abgrenzung des Fördergebiets

Das Sanierungsgebiet ist gemäß § 142 BauGB so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Die Abgrenzung sollte dabei nicht zu eng erfolgen, um die Sanierung nicht zu behindern, andererseits berücksichtigen, dass die Sanierung innerhalb eines absehbaren Zeitraums abgeschlossen werden kann. Maßgeblich ist hierfür u. a. die Finanzierbarkeit der Sanierung durch Mittel der Stadt und der öffentlichen Aufgabenträger sowie durch Städtebauförderungsmitel, Mittel der Fachförderung und durch Eigenmittel der privaten Bauherren und Grundstückseigentümer.

Aus dem Erfordernis der Finanzierbarkeit ergibt sich, dass die Größe des abzugrenzenden Sanierungsgebietes auch wesentlich von der Konzentration der städtebaulichen Missstände beeinflusst wird.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes umfasst daher in erster Linie die Gebiete, für die städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 BauGB und damit ein Handlungsbedarf festgestellt wurde (vgl. Plan 02/01 Vorschlag Abgrenzung Fördergebiet).

Aufgrund des thematischen Schwerpunktes Barock ist darauf zu achten, das Gesamterbe des Barocks als räumliche Einheit einzubeziehen. Hierzu gehört insbesondere die barocke Stadterweiterung (vgl. Abb. 2, S. 9) bestehend aus dem ehemaligen Schlossbezirk mit Schloss, Paulskirche, Ballhaus, Orangerie und Schlossgarten sowie den barocken Achsen wie der Amtsstraße, Neue Allee, Neumayerstraße und ehemalige Schlossallee. Da die Neue Allee bereits saniert wurde und keine weiteren städtebaulichen Missstände aufweist, ist sie nicht Teil des Untersuchungsgebietes bzw. des vorgeschlagenen Fördergebiets. Auf eine Einbeziehung des Schlossplatzes wird verzichtet, da dieser

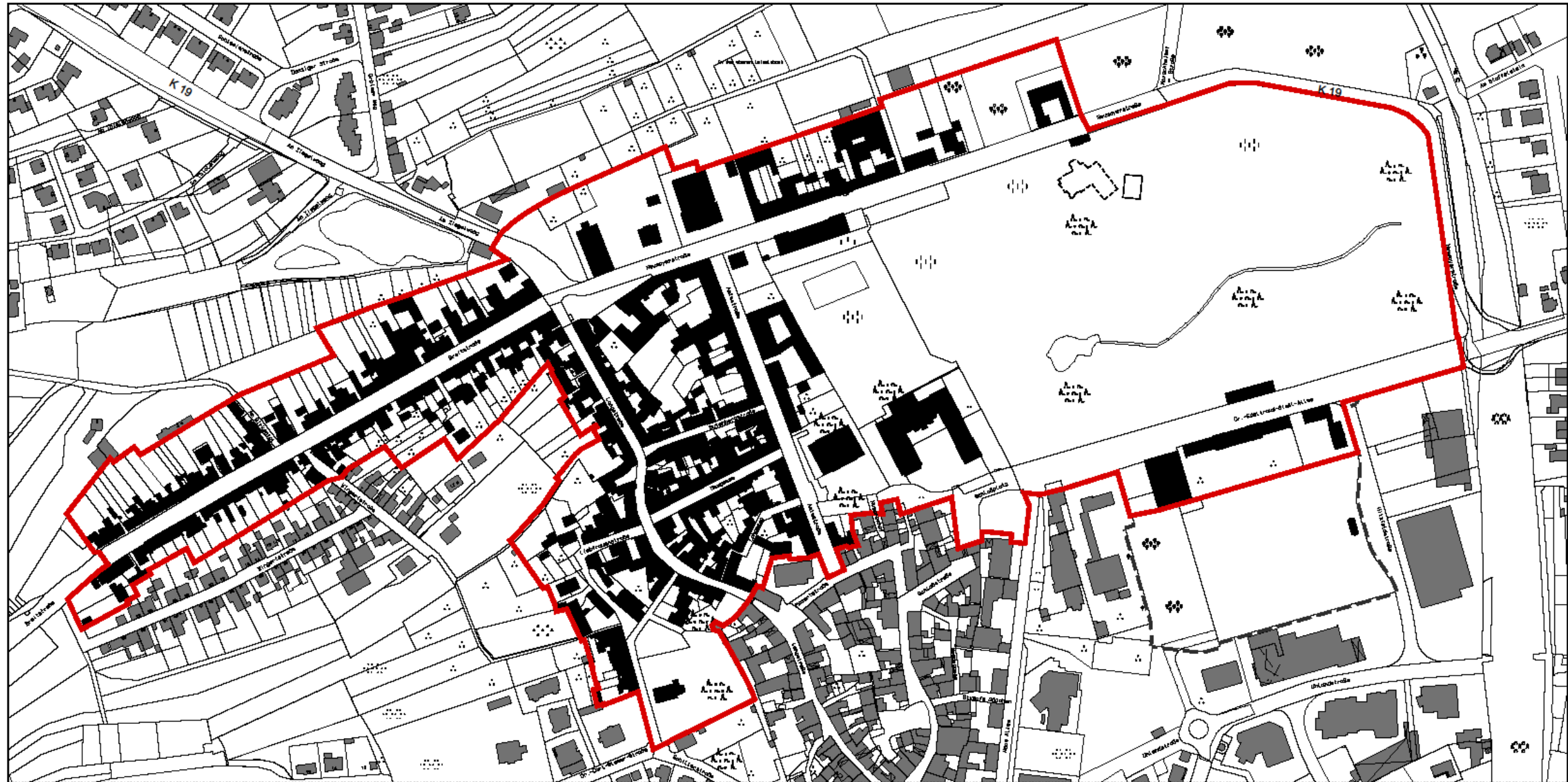
bereits Teil des ehemaligen Sanierungsgebietes war und in Teilen saniert wurde.

Nur wenige Bereiche im Untersuchungsgebiet weisen geringen bzw. gar keinen Handlungsbedarf auf.

Aufgrund der im Zusammenhang mit der Aufnahme in das Förderprogramm gestellten Forderung, das Fördergebiet im Gegensatz zum Untersuchungsgebiet zu verkleinern und möglichst auf unter 20 ha zu verringern, wird eine Änderung zum Untersuchungsgebiet vorgenommen.

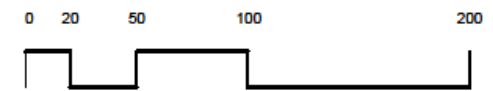
Im Zuge der Sanierung der Orangerie, wird der südlich angrenzende Festplatz aufgewertet. Es handelt sich im Wesentlichen um Instandhaltungsmaßnahmen sowie das Pflanzen von Bäumen. Die Maßnahme ist bereits ausfinanziert. Eine Aufnahme in das Fördergebiet ist nicht notwendig. Der Bereich wird daher aus dem Fördergebiet ausgenommen. Umfangreicher sind die Maßnahmen direkt angrenzend an die Orangerie. Dort wird im Rahmen der Sanierung der Orangerie der barocke Garten wieder hergestellt. Als Teil der Gesamtmaßnahme Barockstadt mit vorgezogenem Vorhabenbeginn ist dieser Bereich im Fördergebiet enthalten.

Damit beträgt das vorgeschlagene Fördergebiet 23,2 ha. Auf eine weitere Verkleinerung wird aus inhaltlichen Gründen, das Gesamterbe der barocken Stadt zu sichern, verzichtet. Die Bausubstanz gilt es vollständig im Fördergebiet zu behalten, da eine Sanierung und gestalterische Aufwertung nur über Städtebaufördermittel gewährleistet werden kann. Der Schlossgarten bleibt ebenfalls Teil des Fördergebiets. Ziel ist es, die Verknüpfung zwischen Park und Baustruktur sowie die Wegeverbindungen zu stärken. Maßnahmen im Sinne des Parkpfliegerwerkes sind nicht Teil der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme. Auf eine Förderung aus Städtebaufördermitteln wird verzichtet, da es andere Fördermöglichkeiten gibt. Bei der Beibehaltung des Schlossgartens im Fördergebiet geht es also nicht vorrangig um die Parkfläche und den Grünbestand sondern um die strukturelle Einbindung in die Stadt. Unter diesem Gesichtspunkt ist es notwendig, den Schlosspark in das Fördergebiet aufzunehmen.



**Konzept
Vorschlag Abgrenzung Fördergebiet**

- Vorschlag Abgrenzung Fördergebiet (23,2 ha)
- Untersuchungsgebiet VU Barockstadt (25,0 ha)
- Gebäude innerhalb Untersuchungsgebiet VU Barockstadt
- Gebäude der Umgebung



Kirchheimbolanden - VU Barockstadt

Projekt			
Konzept			
Bearbeitungsabschnitt			
Vorschlag Abgrenzung Fördergebiet			
Planinhalt			
24430	Mey	UG	1:2000 i.O.
Projektnummer	Projektleitung	Bearbeitung	Maßstab
SH / 19.08.14			02/02
Gezeichnet/Datum	Geprüft/Datum	Freigegeben/Datum	Plannummer

Stadt Kirchheimbolanden
Bauherr/Auftraggeber

Rittmannsperger Architekten GmbH
Bauplanung + Stadtplanung + Sanierungsbetreuung
Ludwigshöhstraße 9, 64285 Darmstadt
Telefon (06151) 9680-0, Telefax (06151) 9680-12

Diese Zeichnung ist unser Eigentum und darf ohne Genehmigung weder vervielfältigt oder verwendet werden, noch dürfen Mitteilungen, auch in Details, an Dritte Personen gemacht werden (§ 1 vom 19.05.1901 + § 18 vom 7.06.1909 Urheberrechtsgesetz)

5.3 Verfahrensart

Eine Sanierungsmaßnahme kann gemäß §§ 136 ff. Baugesetzbuch (BauGB) im umfassenden oder gemäß § 142 (4) BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Entscheidungsgrundlage hierfür sind die notwendigen rechtlichen Instrumente, welche zur Behebung der städtebaulichen Missstände erforderlich sind.

Die wichtigsten rechtlichen Instrumente bei der Durchführung der Sanierung sind die folgenden drei Instrumente.

1. Sanierungsgenehmigungen für genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge gemäß § 144 Abs.1 (BauGB) wie z. B. Baugenehmigungen, Miet- und Pachtverträge
2. Sanierungsgenehmigungen für genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge gemäß § 144 Abs.2 (BauGB) wie z. B. Kaufverträge, Grundstücksteilungen, Grundschulden, Grunddienstbarkeiten, Nießbrauchrechte
3. die sogenannten besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gemäß §§ 152 bis 156a (BauGB) wie Kaufpreisprüfung, Erhebung von Ausgleichsbeträgen bei Abschluss der Sanierung

Das komplette Instrumentarium (vgl. Punkt 1 - 3) kann nur im sogenannten umfassenden Verfahren angewendet werden.

Im vereinfachten Verfahren kann die Genehmigungspflicht für die Veränderungs- und Verfügungssperre gemeinsam (§ 144 Abs.1 und 2 BauGB) bzw. alternativ (§ 144 Abs.1 oder 2 BauGB) angewandt oder ausgeschlossen (ohne Anwendung von § 144 BauGB) werden (vgl. Punkt 1 und 3). Die unter Punkt 3 genannten Instrumentarien entfallen ganz, sofern die Sanierung im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird.

Die im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke sind in der Satzung einzeln aufzuführen. Grundsätzlich muss in die Grundbücher dieser Grundstücke eingetragen werden, dass eine Sanierung durchgeführt wird (Sanierungsvermerk). Wenn jedoch das vereinfachte Verfahren mit dem Ausschluss der Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 (BauGB) gewählt wird, kann auf einen Sanierungsvermerk in den Grundbüchern verzichtet werden (§ 143 Abs.2 BauGB).

Die Wahl des Instrumentariums und damit des rechtlichen Verfahrens ist entscheidend für die Durchsetzung der Ziele im privaten Bereich. Die öffentlichen Maßnahmen bestimmt die Stadt ohnehin selbst.

Rechtliche Kriterien zur Auswahl des Verfahrens

Der voraussichtliche Bedarf an rechtlicher Neuordnung von Grundstücksverhältnissen ist ein Kriterium zur Auswahl des Verfahrens. Im umfassenden Verfahren ist eine Grundstücksneuordnung aufgrund der

Gesetzgebung durchführbar. Dagegen sind im vereinfachten Verfahren die rechtlichen Möglichkeiten zur Durchsetzung begrenzt (vgl. Punkt 1 bis 3).

Entscheidend für die Wahl des Verfahrens ist auch die Erwartung von sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen, d. h. Wertsteigerungen durch öffentliche Maßnahmen, welche mit Städtebaufördermitteln durchgeführt wurden und Einfluss auf den Bodenpreis von Grundstücken nehmen. Wenn sanierungsbedingte Wertsteigerungen zu erwarten sind, ist ein vereinfachtes Sanierungsverfahren rechtlich nicht möglich. Im umfassenden Verfahren sind gemäß § 154 (BauGB) bei nennenswerter Bodenwertsteigerung nach Abschluss der Sanierung grundsätzlich Ausgleichsbeträge zu erheben.

Ausgleichsbeträge

Die Ausgleichsbeträge dienen der Abschöpfung der Wertsteigerung privater Grundstücke durch die im öffentlichen Bereich durchgeführten Sanierungsmaßnahmen wie Ordnungsmaßnahmen (z. B. Neugestaltung der Straßen und Plätze etc.) und Baumaßnahmen (z. B. Neubau eines Mehrgenerationenhauses etc. vgl. § 148 BauGB). Diese werden zur Finanzierung der Gesamtkosten der Sanierung eingesetzt. Die Erhebung der Ausgleichsbeträge erfolgt nach der Entlassung aus dem Sanierungsgebiet bzw. dem Aufheben der Sanierungsatzung.

Im vereinfachten Verfahren werden keine Ausgleichsbeträge fällig. Für Maßnahmen im öffentlichen Raum ist die Straßenbeitragssatzung anzuwenden bzw. greifen die Regelung zum wiederkehrenden Beitrag bei der die Solidargemeinschaft der Eigentümer einer Gemeinde gerechnet auf einen bestimmten Zeitraum bspw. von zehn Jahren für das gesamte Gemeindegebiet die Kosten von Straßenbaumaßnahmen trägt.

Gebietsbezogene Voraussetzungen

Der Schwerpunkt der städtebaulichen Erneuerung soll ausdrücklich auf der Gebäudesanierung liegen. Neugestaltungen von Straßen und Plätzen sind gegenüber der privaten Modernisierungstätigkeit ein nachrangiges Ziel. Daher ist keine sanierungsbedingte Wertsteigerung zu erwarten. Daher bestehen die rechtlichen Voraussetzungen das vereinfachte Verfahren anzuwenden.

Im vereinfachten Verfahren besteht ein erheblich geringerer Verwaltungsaufwand. Die Stadt führt keine Kaufvertragsprüfung durch. Der Genehmigungsvorbehalt kann auf bauliche Sanierungsmaßnahmen beschränkt werden. Ein Sanierungsvermerk im Grundbuch kann nachrichtlich erfolgen. Umgestaltungen im öffentlichen Raum sind dann nach der Straßenbeitragssatzung bzw. nach dem wiederkehrenden Beitrag abzurechnen. Von Seiten der Stadt besteht die Absicht wiederkehrende Straßenausbaubeiträge zu erheben.

Die Berechnung von Ausgleichsbeträgen und Ablösevereinbarungen entfallen. Dennoch ist eine erhöhte Abschreibung möglich. Eine weitere Vereinfachung des Verwaltungsaufwandes kann durch Zuschussvereinbarungen ohne Darlehensanteil erreicht werden.

Eine Neuordnung von Grundstücksverhältnissen ist nicht vorgesehen. Abgeleitet aus dem abgeschlossenen Sanierungsverfahren „Altstadt“ sind Bodenwertsteigerungen nicht zu erwarten. Für das Untersuchungsgebiet weist die Bodenrichtwertkarte einheitlich 75,- € aus. Dieser Wert hat sich in den letzten 10 Jahren nur unwesentlich verändert und der Marktwert für Immobilien ist eher rückläufig. Eine Spekulation mit Grundstücken ist nicht zu erwarten. Im Gegenteil wird es Aufgabe sein, die Investitionsneigung zu fördern und anzuregen.

Empfehlung

Vor diesem Hintergrund wird empfohlen die Sanierung als vereinfachtes Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchzuführen und die Instrumente § 144 Abs.1 anzuwenden. Damit beschränkt sich der Genehmigungsvorbehalt auf Baumaßnahmen und längerfristige Miet- und Pachtverträge. Auf den Genehmigungsvorbehalt für Kaufverträge, Grundschulden, Baulasten, Grundstücksteilungen, nach § 144 Abs. 2 und eine Eintragung des Sanierungsvermerks im Grundbuch wird verzichtet.

5.4 Zusätzliche Verfahrensempfehlungen

Zusätzlich wird die Erstellung einer **Modernisierungsrichtlinie** empfohlen, um den Abstimmungsaufwand bei Einzelvorhaben zu reduzieren und eine schnelle Umsetzung gewährleisten zu können.

Zur weiteren Verwaltungserleichterung wird angeregt die **Städtebaufördermittel als Zuschuss** ohne Darlehensanteil zu gewähren.

Um sicher zu stellen, dass auch Eigentümer mit geringen finanziellen Ressourcen Modernisierungsmaßnahmen durchführen können, wird empfohlen **längere Laufzeiten** der Modernisierungsvereinbarung zu ermöglichen.

Es wird empfohlen parallel ein **städtisches Förderprogramm** aufzulegen, um kleinteilige Maßnahmen ebenfalls fördern zu können. Dies spricht insbesondere Eigentümer mit geringen finanziellen Ressourcen an, welche eine vollständige Modernisierung nicht durchführen können bzw. wollen und mit den Städtebaufördermitteln daher nicht erreicht werden. Es soll sich um einen Anreiz handeln. Denkbar ist eine Beschränkung auf bestimmte Maßnahmen wie bspw. im Bereich der Fassade oder Energie. Dies würde zu einer guten Sichtbarkeit im Stadtbild führen. Der städtische Anteil könnte bei 30% liegen und bei bspw. 8000 € Förderbetrag begrenzt werden.

Es wird des Weiteren empfohlen die vorhandene **Gestaltungssatzung** zu überarbeiten. Es besteht inhaltlicher Anpassungsbedarf und der räumliche Geltungsbereich sollte auf die Grundstücke nördliche Neumayerstraße und auf die Breitstraße ausgeweitet werden.

Die bestehende **Stellplatzsatzung** sollte ebenfalls überarbeitet werden. Insbesondere sollte die Schaffung von Wohnraum in Bestandsgebäuden bei der Sanierung nicht durch den Nachweis von Stellplätzen erschwert werden.

5.5 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Maßgeblich für die Durchführung der Sanierung ist vor allem die Finanzierbarkeit der Sanierung, zum einen durch Eigenmittel der privaten Bauherren und der Stadt, zum anderen durch Mittel der öffentlichen Aufgabenträger sowie durch Städtebauförderungsmittel. Darüber hinaus gilt es, Alternativen zu entwickeln, welche die Städtebauförderung ergänzen können.

Die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen für die Sanierung der „Barockstadt“ erfordert den gebündelten und zielgenauen Einsatz aller verfügbaren Ressourcen und Programme. Der Städtebauförderung kommt dabei die wichtige Bedeutung einer Klammerfunktion für die Einbindung anderer Förderprogramme und Finanzierungsbeiträge zu. Neben der Städtebauförderung müssen in verstärktem Umfang andere integrierbare Förderprogramme wie Länder- bzw. europäische Förderprogramme zur Aufwertung der „Barockstadt“ zum Einsatz kommen.

Es gilt grundsätzlich das Subsidiaritätsprinzip, d. h. eine Förderung mit Mitteln aus der Städtebauförderung setzt voraus, dass die Kosten der geplanten Maßnahmen nicht durch private Beiträge oder durch Finanzhilfen anderer vorrangig zuständiger Fördergeber (z. B. GVFG) gedeckt werden müssen oder können. Somit wird nur ein Teil der vielfältigen Maßnahmen mit Städtebauförderungsmitteln gefördert.

Da Bund/Land nur begrenzte Städtebauförderungsmittel zur Verfügung stellen, ist es angesichts der angespannten öffentlichen Haushalte besonders wichtig, private Investoren für Projekte in der „Barockstadt“, zu gewinnen und damit die Wirtschaftskraft zu stärken.

Ein weiterer Anreiz für Private, in Modernisierungsmaßnahmen zu investieren, ist nach wie vor die Möglichkeit der erhöhten steuerlichen Abschreibung in Sanierungsgebieten, wonach bis zu 100% der entstandenen Modernisierungskosten abgeschrieben werden können.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht für das Sanierungsgebiet "Barockstadt" bezieht sich auf einen Durchführungszeitraum von maximal 15 Jahren – beginnend im Jahr 2012 maximal bis zum Jahr 2027. Die

Übersicht berücksichtigt sämtliche, nach dem heutigen Kenntnissstand erforderlichen Maßnahmen aus der Vorbereitenden Untersuchung und dem Entwicklungskonzept sowie deren pauschal ermittelten Kosten und die Finanzierung. Die voraussichtlichen Gesamtinvestitionen von öffentlicher sowie privater Seite werden auf ca. 9,0 Millionen Euro geschätzt (siehe Anhang).

Ausgaben

Die Ausgaben sind unterteilt in die nach Städtebauförderungsrecht vorgegebenen Kostengruppen: Vorbereitung der Gesamtmaßnahme, Ordnungsmaßnahmen, Baumaßnahmen und sonstige Maßnahmen/Vermögenswerte.

Die Kosten für die Vorbereitung der Gesamtmaßnahme beinhalten in der Hauptsache die Erstellung von Konzepten und Planungen. Insgesamt wird in diesem Bereich ein Bedarf an Städtebauförderungsmittel in Höhe von rund **705.000 Euro** ermittelt.

Unter der Kostengruppe Ordnungsmaßnahmen ist u. a. der Erwerb und die Freilegung von Grundstücken, der Umzug von sanierungsbetroffenen Bewohnern und Betrieben, aber auch die Gestaltung von Straßen- und Freiflächen zusammengefasst. Etwa **2,8 Millionen Euro** werden hier für veranschlagt.

Die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden sind u.a. unter der Kostengruppe Baumaßnahmen zusammengefasst. Vor allem für durchgreifende Modernisierungsmaßnahmen in Wohngebäuden sollen Städtebauförderungsmitteln zum Einsatz kommen. Gemäß der vorliegenden Untersuchung wird insgesamt für die Baumaßnahmen ein Bedarf an Städtebauförderungsmitteln von ca. **5,6 Millionen Euro** ermittelt.

Einnahmen

Einnahmen im geplanten Sanierungsgebiet „Barockstadt“ sind vor allem durch Grundstückserlöse mit **50.000,- Euro** und die Erhebung von Straßenausbaubeiträgen (wiederkehrende Beiträge) die jeweils bei dem Projekt eingerechnet sind, vorhanden.

Zusammenfassung

Aus der Gegenüberstellung der Ausgaben und Einnahmen ergibt sich eine Unterdeckung in Höhe von rund **9,3 Millionen Euro**. Es zeigt sich, dass Maßnahmen im Sanierungsgebiet erforderlich sind, die alleine aus privaten oder städtischen Haushaltsmitteln nicht zu finanzieren sind. Der Mehrbedarf in der vorgenannten Höhe ist somit aus Städtebauförderungsmitteln des Bundes und des Landes Rheinland-Pfalz in Höhe von rund **6,5 Millionen Euro** und Eigenanteilen der Stadt Kirchheimbo-

landen von rund **2,7 Millionen Euro** zu decken. Beim Ansatz der Förderquote wurde der bisher zur Gegenfinanzierung der Vorbereitungsmaßnahmen bewilligte Schlüssel (70% Bund/ Land) fortgeschrieben.

Bei der Bewilligung des Antrags zur Aufnahme in das Förderprogramm hat das Ministerium die Vorgabe gemacht, dass die Förderung im Rahmen des Programms historische Stadt **maximal 10 Mio.** betragen soll. Der vorgegebene Rahmen ist damit eingehalten.

Bereits **2012 (1.200.000,- €)** und **2013 (800.000,- €)** wurde Fördermittelbescheide von Seiten der ADD gewährt, die vorrangig zur Deckung der Kosten der Vorbereitenden Untersuchung und der vorgezogene Maßnahme der Sanierung des Mittel- und Ostflügels der Orangerie dienen.

Die Maßnahmen sind Bestandteil der Kosten und Finanzierungsübersicht.

6 Anhang

6.1 Verzeichnis der Pläne und Tabellen

Die Pläne wurden vom Auftragnehmer auf der Kartengrundlage der Stadt Kirchheimbolanden erstellt.

Plan 01/01 Abgrenzung Untersuchungsgebiet	7
Plan 01/02 Eigentümerstruktur	33
Plan 01/03 Gebäudenutzungen	41
Plan 01/04 Gebäudealter	49
Plan 01/05 Bausubstanz	51
Plan 01/06 Stadtgestalt und Stadtstruktur	59
Plan 01/07 Grün- und Freiflächen	67
Plan 01/08 Tourismus und Freizeit	73
Plan 01/09 Verkehr	81
Plan 02/01 Entwicklungskonzept	97
Plan 03/01 Vertiefung Platz an der Kirche St. Peter	105
Plan 03/02 Vertiefung Umfeld Paulskirche	109
Plan 03/03 Vertiefung Freifläche an der Liebfrauenkirche	113
Plan 02/02 Vorschlag Abgrenzung Fördergebiet	117

6.2 Literaturangaben

Dr. Ludwig Böckmann, Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz; Der demographische Wandel in Rheinland-Pfalz (Vortrag); Neustadt a. d. Weinstraße 2011

http://www.statistik.rlp.de/fileadmin/dokumente/demografie/vortraege/20110127__Stadt_Neustadt_Internet.pdf (abgerufen 01.07.2013)

Donnersbergkreis; Umweltbericht; Kirchheimbolanden 2005

http://in-der-pfalz-ganz-oben.com/cms/index.php?option=com_content&task=view&id=208&Itemid=210 (abgerufen 30.10.2013)

Förderkreis Schlossgarten Kirchheimbolanden e.V. (Hrsg.); Faltblatt; Kirchheimbolanden 2012/13

Institut für Freiraumplanung (Hrsg.); Gartenkunst in Rheinland-Pfalz, Forschungsergebnisse; Freising 1984

Landesamt für Denkmalpflege (Hrsg.); Dieter Krienke; Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland, Kulturdenkmäler in Rheinland-Pfalz, Donnersbergkreis Band 15; Speyer 1998

Ministerium des Inneren und für Sport; Verwaltungsvorschrift Förderung der städtebaulichen Erneuerung (VV-StBauE); 12.05.2011

Stadt Kirchheimbolanden (Hrsg.), Dr. Lydia Thron Wickert (Redaktion); Barocker Terrassengarten; Kirchheimbolanden 2013

Stadt Kirchheimbolanden (Hrsg.); Bachtler, Böhme + Partner; Flächennutzungsplan (FNP), Kirchheimbolanden 2006

Stadt Kirchheimbolanden (Hrsg.); Andreas Weber, Leipziger Institut für Energie GmbH; Energie- und Klimakonzept für Kirchheimbolanden; Kirchheimbolanden 2012

Stadt Kirchheimbolanden (Hrsg.); Gestaltungssatzung;

Stadt Kirchheimbolanden (Hrsg.); Gerhard Beck, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH; Gutachten zum kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Kirchheimbolanden, 1. Fortschreibung (EHK); Kirchheimbolanden 2011

Stadt Kirchheimbolanden (Hrsg.); Rittmannsperger, Kleebank + Partner GmbH; Städtebauliche Rahmenplanung für die Altstadt Kirchheimbolanden; Darmstadt 1985

6.3 Abbildungsverzeichnis

Fotos wurden, sofern nicht anders angegeben, vom Auftragnehmer 2013 aufgenommen. Graphiken wurden, sofern nicht anders angegeben, vom Auftragnehmer erstellt.

- Abb. 1 auf Kartengrundlage des Landschaftsinformationssystems der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz
http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver_lanis/index.php
(abgerufen 30.10.2013)
- Abb. 02 auf Kartengrundlage Landesamt für Denkmalpflege (1998) Denkmaltopographie, S. 308
- Abb. 03 Abb. (nachkoloriert) in: Stadt Kirchheimbolanden (1985) VU Altstadt, S. 15
- Abb. 05 <http://maps.google.de> (abgerufen 15.11.2013)
- Abb. 07 www.regionale-raumordnungsplaene.rlp.de (abgerufen 21.06.2013)
- Abb. 08 Stadt Kirchheimbolanden (2006) FNP Karte
- Abb. 09 Stadt Kirchheimbolanden (2011) EHK, S. 49
- Abb. 11 Abb. (bearbeitet) in: Stadt Kirchheimbolanden (1985) VU Altstadt, S. 7
- Abb. 26 auf Kartengrundlage des Landschaftsinformationssystems der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz
http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver_lanis/index.php
(abgerufen 30.10.2013)
- Abb. 29 Landesamt für Denkmalpflege (1998) Denkmaltopographie, S. 620
- Abb. 43 auf Kartengrundlage der Stadt Kirchheimbolanden und Angaben des interaktiver Tourenplaners über den Donnersberg-Touristik-Verband <http://alpregio.outdooractive.com/ar-pfbergdonn/de/alpregio.jsp> (abgerufen 07.11.2013)
- Abb. 63 auf Kartengrundlage des Landschaftsinformationssystems der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz
http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver_lanis/index.php
(abgerufen 30.10.2013)