

Vorbereitende Untersuchungen (VU)

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Vorbereitende Untersuchungen zum Soziale-Stadt-Gebiet „Kaiserslautern Einsiedlerhof“

Stand: 10.02.2020

Gliederung

1. Einleitung.....	3
2. Bisheriges Verfahren.....	4
3. Planungserfordernis	4
3.1 Planungsleitsätze	4
3.2 Planungsanlass	4
4. Einfügung in die Gesamtplanung.....	6
5. Verfahren.....	6
5.1 Sonderbauflächen Bund	6
5.2 Denkmalschutzrecht.....	6
5.3 Bestehendes Planungsrecht.....	7
6. Angaben zum Plangebiet	8
7. Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept Einsiedlerhof (ISEK)	9
7.1 Ziele und Leitbilder des Integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes	9
8. Beurteilung der Anwendbarkeit des besonderen Städtebaurechts	10
8.1 Ableitung der Sozialen Missstände und Szenarien, Potenziale und Chancen für die Stadtentwicklung	10
8.2 Festlegung des Gebiets	13
8.3 Verfahren und Finanzierung	14
9. Kosten und Finanzierungsübersicht.....	16

1. Einleitung

Mit den Vorbereitenden Untersuchungen (VU) für den Stadtteil Einsiedlerhof in Kaiserslautern werden die Grundlagen für die städtebauliche Aufwertung des Stadtteils zur Anwendung des „Besonderen Städtebaurechts“ gelegt.

Für die Beantragung und Abwicklung von Städtebaufördermitteln ist üblicherweise ein Beschluss über die Vorbereitenden Untersuchungen (VU), über die Gebietsabgrenzung und über die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet sowie über ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) zu fassen (gemäß Schreiben des Ministeriums des Innern, für Sport und Infrastruktur vom 17.04.2014).

Die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) und die Erarbeitung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) stellen ein zwingendes verfahrensrechtliches Erfordernis für den Beschluss über das Sanierungsgebiet und den Einsatz von Städtebaufördermitteln dar. Aufgaben und Inhalte der VU und des ISEK überlagern sich dabei.

Der hier vorliegenden Vorbereitenden Untersuchung geht die Erstellung eines Integrierten Stadtteilentwicklungskonzept zur „Stadtteilentwicklung in Kaiserslautern Einsiedlerhof“ voraus.

Wichtige Meilensteine dabei waren:

11.07.2016	Antrag im Stadtrat (CDU): Einstellung von Mitteln für ein Entwicklungskonzept
25.10.2016	Ortsbeirat Einsiedlerhof: Antrag auf Erstellung eines „Entwicklungskonzepts für den Ortsteil Einsiedlerhof“ (FWG)
Nov. 2016	Budget für ein Stadtteilentwicklungskonzept im Doppelhaushalt 2017/2018 eingestellt
14.02.2017	Einholung von Angeboten für ein Stadtteilentwicklungskonzept
Mai 2017	Beauftragung des Büros „stadtgespräch“
Mai 2017	Start eines Moderationsprozesses mit einer Fragebogenaktion
24.08.2017	Auftaktveranstaltung im Stadtteil Einsiedlerhof
Sept. 2017	Beginn der Workshops
Dez. 2017	Abschluss der Moderationsphase
07.12.2017	Abschlussveranstaltung im Stadtteil Einsiedlerhof
11.10.2018	Vorstellung des Stadtteilentwicklungskonzepts im Stadtteil Einsiedlerhof

Die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) und die Erarbeitung des Integrierten Stadtteilentwicklungskonzepts (ISEK) resultieren aus den in dem o. g. Planungsprozess gewonnenen Erkenntnissen.

Bei der VU steht die Abwägung über das Vorliegen der wesentlichen materiell-rechtlichen Voraussetzungen des § 136 BauGB (Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen) im Vordergrund. Bei dem ISEK steht die inhaltliche Ableitung der Entwicklungsziele, die Bestandsanalyse, eine Stärken-Schwächen-Optionen-Risiken-Analyse (SWOT-Analyse) im Vordergrund.

2. Bisheriges Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Kaiserslautern hatte sich in seiner Sitzung am **12.11.2018** (Beschlussvorlage Nr. 0547/2018) grundsätzlich mit der Thematik der vorgesehenen Ausweisung eines Soziale-Stadt-Fördergebiets im Stadtteil Einsiedlerhof befasst. Eine Entscheidung wurde dabei vertagt bis zur Entscheidung des Fördergebers über eine beantragte Förderung der Einzelmaßnahme (Bürgerhaus). Zur Weiterführung der Vorbereitungen einer **Städtebauliche Sanierungsmaßnahme** nach den §§ 136 ff BauGB sind Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB zu erarbeiten.

Die zudem erforderlichen Verfahrensschritte (u. a. **Beteiligung der Betroffenen bzw. der Öffentlichkeit und der öffentlichen Aufgabenträger** nach §§ 137 und 139 BauGB, Beschluss über das Sanierungsgebiet) sollen im Laufe des Jahres 2019 durchgeführt werden.

Mit Schreiben vom **17.04.2018** hat zuvor das Ministeriums des Innern und für Sport im Rahmen der Landesinitiative zur Stärkung der Investitionsfähigkeit der Oberzentren eine Aufnahme des Einsiedlerhofes in das Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ ab 2020 grundsätzlich in Aussicht gestellt.

3. Planungserfordernis

3.1 Planungsleitsätze

Durch die Anwendung der Regelungen des „Besonderen Städtebaurechts“ soll nach § 1 Abs. 5 BauGB im Stadtteil Einsiedlerhof eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet sowie dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Gleichzeitig soll die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild erhalten und weiterentwickelt werden.

3.2 Planungsanlass

Im Wesentlichen wurde die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen durch folgende Ausgangspunkte initiiert:

- **Bürgerhaus:** Das bestehende Bürgerhaus wird den Bedürfnissen der örtlichen Vereine nicht mehr gerecht. Es ist dringend sanierungsbedürftig und bedarf einer Erweiterung. Optional ist auch ein Neubau denkbar. Bereits seit mehreren Jahren wurde versucht, in ein Förderprogramm aufgenommen zu werden, um die dringend benötigten Finanzmittel zur Sanierung des Bürgerhauses zu erhalten. Die Bemühungen blieben erfolglos.
- **Verkehr/Verkehrslärm:** Der Stadtteil Einsiedlerhof hat aufgrund seiner Lage mit Lärmproblemen verschiedener Herkunft zu kämpfen. So geht von der Bahnlinie, welche in der Mitte des Stadtteils verläuft durch regelmäßigen Personen- und Güterverkehr Lärm aus, weiterhin ist durch die Einflugschneise zur Airbase Ramstein mit Fluglärm zu rechnen und auch die Kaiserstraße (L 395) trägt zur Lärmproblematik bei.
- **Aufwertung öffentlicher Raum:** Der Einsiedlerhof wird durch die Bahnlinie durchtrennt, die einzigen Verbindungen sind die Jacob-Pfeiffer Brücke und die Bahnunterführung, die aber lediglich als Fußweg nutzbar ist. Die Bahnunterführung ist nicht barrierefrei, durch ihre Länge und ihren baulichen Zustand ist sie ein Angstraum für Fußgänger. Die vorhandenen Grünflächen sind in schlechten Zustand. Der Entenweiher ist in Besitz der Stadtentwässerung und hat die Hauptfunktion eines Regenrückhaltebeckens mit

Rahmengrün, der Rundweg hat lediglich eine sich ergebende Nebenfunktion.

- Bahnfläche: Das leerstehende Bahnhofsgebäude nördlich der Bahnstrecke wurde bereits an eine Privatperson veräußert. Die östlich an das Bahnhofsgebäude angrenzenden Flächen sind aktuell noch als Bahnfläche gewidmet, sollen aber ebenfalls veräußert werden. Die zukünftige Nutzung (z. B. als öffentliche Grünfläche) muss noch festgelegt werden. Weiterhin muss die Umwandlung in eine öffentliche Grünfläche im Zusammenhang mit der Grünfläche Peter-Bardens Str. und der östlich anschließenden Grünfläche entlang des Fußweges zur Jakob-Pfeiffer Str. betrachtet werden. Eine überlagernde Nutzung im Sinne des Klimaanpassungskonzeptes und eventuellen Aufenthaltsbereichen ist zu prüfen.
- Image: Die gute verkehrliche Anbindung des Einsiedlerhofes hat dazu geführt, dass es rund um den Siedlungskern mehrere Industrie- und Gewerbegebiete gibt, die das Image des Stadtteils zum Teil negativ prägen. Insgesamt ist das Image des Einsiedlerhofes nicht in allen Aspekten positiv besetzt; die Bewohner fühlen sich „abgehängt“ von der Innenstadt und benachteiligt im Vergleich zu den anderen Stadtteilen. Vor allem im Bereich der Zugänglichkeit zu sozialen Einrichtungen scheint es erhebliche Missstände zu geben.
- Neben den Einschränkungen und Restriktionen verfügt der Stadtteil Einsiedlerhof jedoch durch das direkte Angrenzen an den Naturpark „Pfälzer Wald“ eine hohe Standortqualität bezüglich der Erholung und des Naturerlebens. So gibt es u. a. verschiedene Wanderwege in Richtung Gelterswoog oder Kindsbach.

Ebenfalls ist durch die verkehrliche Lagegunst der Wohnstandort Einsiedlerhof mit Vorteilen belegt.

Ausgehend von den durch die Vornutzungen bedingten Problemlagen und hohen Anforderungen an die künftigen Nutzungen sowie den positiven Standortfaktoren ist mit den Vorbereitenden Untersuchungen abzuleiten, ob die Anwendung des Besonderen Städtebaurechts zur Verwirklichung der Ziele für den Standort erforderlich ist.

4. Einfügung in die Gesamtplanung

Für die Einfügung in die Gesamtplanung wird auf das Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept verwiesen.

5. Verfahren

5.1 Sonderbauflächen Bund

Die Ortsentwicklung des Einsiedlerhofes ist aufgrund der angrenzenden und innerörtlich gelegenen Sonderbauflächen des Bundes erheblich eingeschränkt. Die Sonderbauflächen werden - bis auf die Panzerverladestation im Nordosten - durch das US-amerikanische Militär genutzt. Im Nordwesten befinden sich die Rhine Ordnance Barracks, innerorts das Warrior Preparation Center und das Transport Office, im Osten in Richtung Kernstadt die Pulaski Barracks, Kapaun Barracks und das Community Center/die Education and Residential Area, die direkt an die Housing im Bereich Vogelweh grenzt.

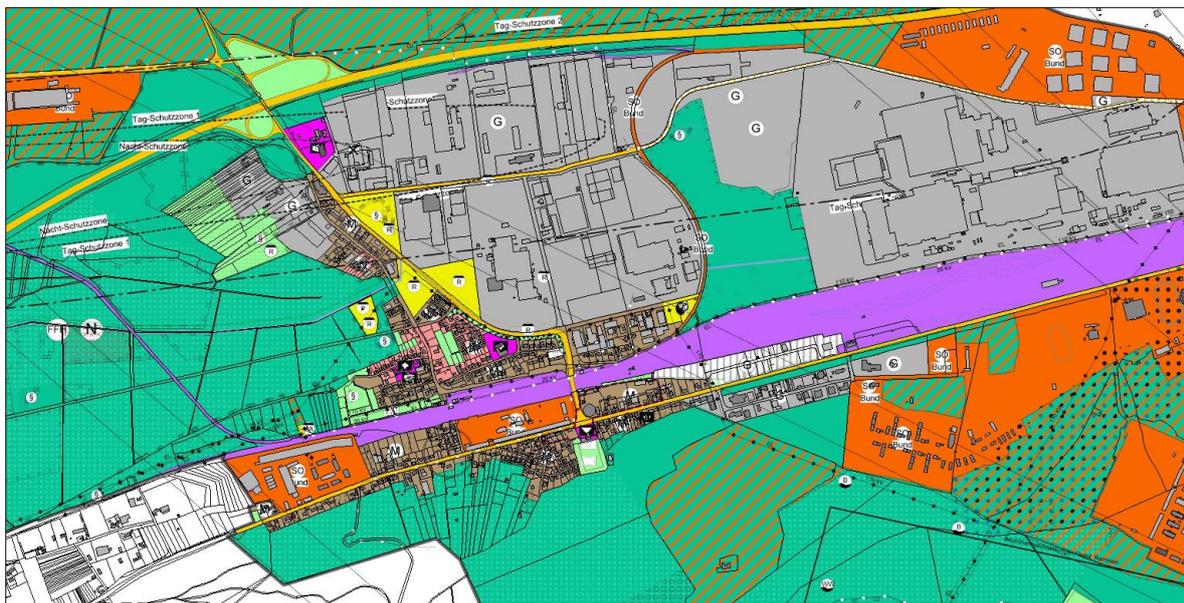


Abbildung 1: Auszug Flächennutzungsplan 2025 Einsiedlerhof

Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

5.2 Denkmalschutzrecht

Im Bereich des Einsiedlerhofes befindet sich lediglich eine unter Denkmalschutz stehende Einfriedungsmauer der ehemaligen Ordenskomturei des Deutschherren Ordens zu Einsiedel (Im Einsiedlerhof 18-24). Die Komturei wurde 1253 erstmals erwähnt und hatte eine Fläche von ca. 1 ha. Zur Komturei gehörten noch verschiedene Ländereien. Die Komturei bestand aus einem Hospital, einer Kirche, Wohnungen für Ritter und den Komtur sowie Stallungen. Heute existiert lediglich noch ein Rest der Einfriedungsmauer.

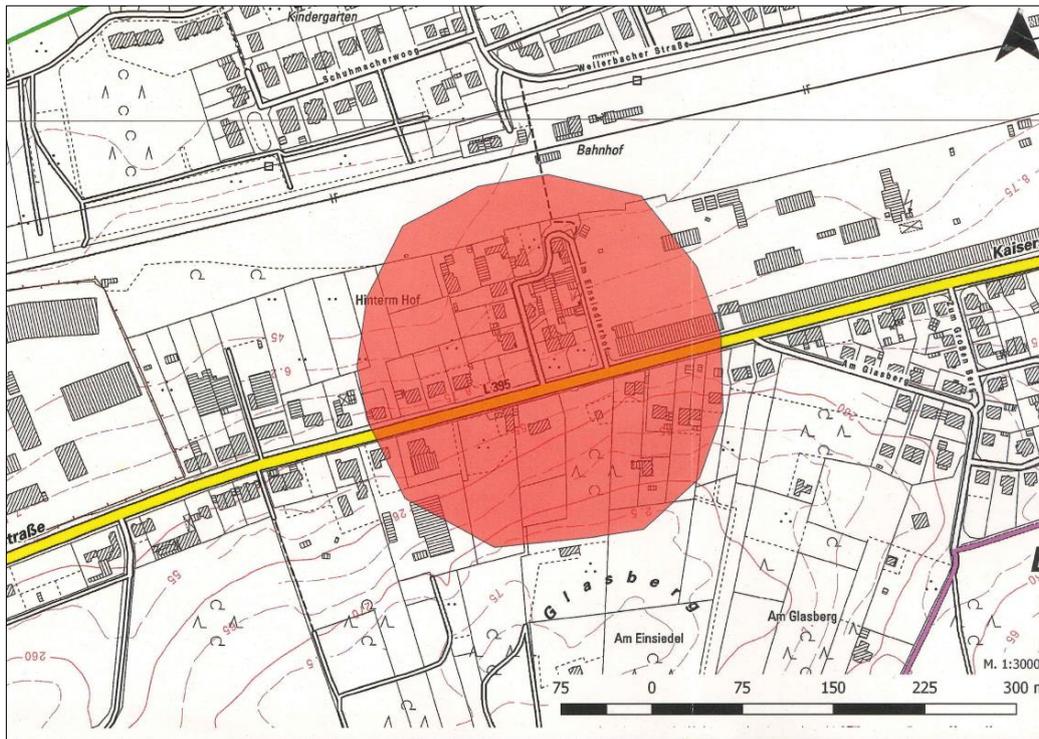


Abbildung 2: Umring Fundstelle Ordenskomturei Einsiedlerhof

Quelle: Auszug aus der Stellungnahme der GDKE, Direktion Landesarchäologie

5.3 Bestehendes Planungsrecht

Neben den grundsätzlichen Aussagen, die der wirksame Flächennutzungsplan 2025 zu Bauflächen etc. macht, gibt es für das Gebiet des Einsiedlerhofes verschiedene konkretisierende rechtskräftige und nicht mehr rechtskräftige Bebauungspläne. Für die Bereiche der nicht mehr rechtskräftigen Bebauungspläne (blaue Bereiche in untenstehender Abbildung) gilt der § 34 Baugesetzbuch (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Neben den Gewerbegebieten im Osten und Norden (Gewerbegebiet Nord-West, Gewerbegebiet Pariser Str.-Kaiserstraße (Nördlich Haderwald), Gewerbegebiet Haderwald, Sondergebiet IKEA) sind Bebauungspläne für verschiedene Wohn- und Mischgebiete vorhanden (Am Glasberg, Einsiedlerhof Nordteil, Einsiedlerhof Nordteil - Teiländerung 2, Liebigstraße-Am Wurzelwoog, Sportgelände im Bereich des ehemaligen Schulgeländes, Sportgelände im Bereich des ehemaligen Schulgeländes - Änderung 2).



Abbildung 3: Rechtskräftige und nicht ausgefertigte Bebauungspläne Einsiedlerhof

Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

6. Angaben zum Plangebiet

Bezüglich der Beschreibung der Bestandssituation wird auf das Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept verwiesen.

7. Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept Einsiedlerhof (ISEK)

7.1 Ziele und Leitbilder des Integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes

Das Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept Einsiedlerhof wurde unter reger Beteiligung der Bewohner des Einsiedlerhofes in der Zeit von Mitte 2017 bis Ende 2018 erstellt.

Als Start wurde eine Fragebogenaktion initiiert, bei der abgefragt wurde, wie die Bewohner des Einsiedlerhofes ihren Stadtteil sehen. Die erste Auftaktveranstaltung erfolgte daraufhin am 24.08.2017, danach erfolgten mehrere Bürgerwerkstätten von September bis November 2017. Für Kinder und Jugendliche wurde eine eigene Workshop- Reihe zur Beteiligung durchgeführt. Sämtliche Ergebnisse der einzelnen Workshops sind in dem ISEK dokumentiert.

Die Abschlussveranstaltung zur Bürger/innenbeteiligung fand schließlich am 07.12.2017 statt. Danach wurden die gesammelten Ergebnisse ausgewertet und Ziele und Leitbilder für die zukünftige Entwicklung des Einsiedlerhofes abgeleitet.

Ziele:

- Stärkung Gemeinschaftsleben durch Quartiersplätze, Treffpunkte und Räumlichkeiten
- Sicherung und Herausstellung ortstypischer Gestaltungsmerkmale und Grünflächen
- Gesteuerte und nachhaltige Innenentwicklung, Sicherung eines lebendigen Ortskerns
- Entwicklung des öffentlichen und privaten Verkehrs unter Rücksichtnahme des ÖPNVs und der Fußgänger und Radfahrer
- Sicherung der Daseinsvorsorge und Schaffung von Angeboten für alle Generationen

Leitbilder Einsiedlerhof:

Der Einsiedlerhof ist ein einzigartiger Teil der Stadt Kaiserslautern mit eigener Geschichte, einem starken Gemeinschaftsleben und vielfältigen Potenzialen.

Als Standort für Industrie, Gewerbe und Stützpunkte der Nato-Streitkräfte besitzt der Stadtteil nicht nur für die Gesamtstadt eine unersetzliche Rolle, sondern in erster Linie auch für seine Bewohner/innen mit ihren unterschiedlichen Bedürfnissen und Ansprüchen in der Gegenwart und der Zukunft.

Die aktive Fortentwicklung des Stadtteils mit seinen Bürgern/innen und für seine Bürger/innen soll im Bewusstsein für die Verantwortung und Balance aller den Stadtteil prägenden Räume und Funktionen geschehen.

Die räumliche Verbindung der unterschiedlichen Bereiche des Stadtteils soll im Fokus auf das soziale Leben seiner Bewohner in gemeinsamen Räumen gestärkt werden.

Fazit:

Das Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept bildet die inhaltliche Basis der Fördermaßnahme.

Neben der durchgeführten Stärken- Schwächen- Analyse wurden mithilfe der Bürgerinnen und Bürger des Einsiedlerhofes Maßnahmenpakete erarbeitet, die auch niedrigschwellig umgesetzt werden können. Andere Maßnahmen sind wiederum nur mit der Hilfe von Fördermittel umsetzbar. Insgesamt hat die Erstellung des Konzeptes gezeigt, dass eine breite Akzeptanz bei der Bevölkerung vorherrscht, den Stadtteil zukünftig attraktiver zu machen und auch die Motivation vorhanden ist, sich aktiv einzubringen.

8. Beurteilung der Anwendbarkeit des besonderen Städtebaurechts

Zur Umsetzung der Ziele des Integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes ist im nächsten Schritt zu prüfen, ob das „Besondere Städtebaurecht“ eingesetzt werden muss, sowie welche Instrumente zum Einsatz kommen müssen.

8.1 Ableitung der Sozialen Missstände und Szenarien, Potenziale und Chancen für die Stadtentwicklung

Ob ein Gebiet soziale Missstände aufweist, die Maßnahmen der städtebaulichen Sanierung erforderlich machen, wird durch die vorliegenden Vorbereitenden Untersuchungen (§ 171e Abs. 4 i.V.m. § 141 BauGB) ermittelt.

Soziale Missstände liegen insbesondere vor, wenn ein Gebiet auf Grund der Zusammensetzung und der wirtschaftlichen Situation der darin lebenden und arbeitenden Menschen erheblich beeinträchtigt sind.

Maßnahmen der Sozialen Stadt dienen u. a. zur Stabilisierung und Aufwertung von durch soziale Missstände benachteiligten Ortsteilen.

Der Stadtteil Einsiedlerhof gilt schon seit einigen Jahren als benachteiligter Stadtteil. Dafür gibt es verschiedene Gründe:

Lärm:

Zum einen ist aufgrund der Lage eine erhöhte Lärmproblematik vorzufinden. So wirken Bahnlärm, Fluglärm und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch die angrenzenden Gewerbegebiete und von der Kaiserstraße auf das Gebiet ein.

Die Bahnstrecke hat neben dem Lärm auch eine trennende Wirkung, da sie den Stadtteil in zwei Bereiche aufteilt, Verbindungen zwischen den beiden Teilen gibt es nur über eine Brücke (Jacob-Pfeiffer-Brücke) und der Bahnunterführung (nur Fußgänger).

Erscheinungsbild/Image:

Das Erscheinungsbild und vor allem das Image des Einsiedlerhofes ist verbesserungswürdig. Der Stadtteil gilt als abgehängt und wird oft über die vorhandenen Gewerbegebiete (u. a. Nutzungen wie Bordelle) bzw. die Kaiserstraße (Fast-Food-Ketten, Händler von Gebrauchtwagen) definiert, die auch das Ortsbild negativ prägen.

Soziale Einrichtungen:

Das Bürgerhaus wird von den aktiven Vereinen genutzt und kann seiner Funktion schon länger nicht mehr gerecht werden, da es zu klein für diverse Veranstaltungen (Theateraufführungen oder ähnliches) und dringend sanierungsbedürftig ist. Ein Anbau und Sanierung des bestehenden Bürgerhauses oder ein Neubau würde eine Verbesserung der sozialen Einrichtungen bedeuten und das Zusammenleben auf dem Einsiedlerhof stärken.

Weiterhin fehlt ein Treffpunkt/Quartiersplatz.

Leerstehender Bahnhof und Bahnhofsumfeld:

Das Bahnhofsgebäude des Einsiedlerhofes ist schon seit einiger Zeit nicht mehr genutzt und wurde 2018 an eine Privatperson veräußert.

Die angrenzenden Flächen liegen aktuell brach und sind ungepflegt. Nach einer Umwidmung könnten diese als öffentliche Grünfläche, auch in Zusammenhang mit der Grünfläche Peterbardens-Straße, genutzt werden.

Die Bahnunterführung stellt neben der Jacob-Pfeiffer Brücke die einzige Verbindung zwischen dem, südlichen und nördlichen Teil des Einsiedlerhofes dar. Sie ist in schlechten Zustand und nicht barrierefrei.



Abbildung 4: Bahnunterführung

Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung



Abbildung 5: Brach liegende Bahnfläche

Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Aus den genannten Gründen ist es absolut notwendig, den Bewohnern einen verbesserten Zugang zu öffentlichen Flächen und sozialen Einrichtungen zu ermöglichen und das Image des Stadtteils als Wohnstandort zu verbessern, um gleichwertige Bedingungen im Vergleich zur Kernstadt und den anderen Stadtteilen zu schaffen.

Maßnahmen zur Umsetzung dieser Ziele wären unter anderem:

- **Instandsetzung und Modernisierung bzw. Abriss und Neubau** des Bürgerhauses und Neugestaltung des Umfeldes mit dem Ziel, das öffentliche Leben auf dem Einsiedlerhof zu stärken und zu fördern.
- **Aufwertung des Ortsbildes** zur Verbesserung der Attraktivität und des Images des Stadtteils (z. B. Spielplatz „Alte Ziegelei“- Aufwertung und Pflege, Erstellung Imagebrochure).
- **Gestaltung der öffentlichen Freiräume, hier insbesondere das Bahnhofsumfeld**
Die Neugestaltung der Freiflächen (ehemalige Bahnflächen) sollen sowohl grüngestalterische Funktionen als auch Funktionen für den Klimaschutz und als öffentlich nutzbare Flächen erfüllen (z. B. als Quartiersplatz, Treffpunkt für die Bürgerinnen und Bürger).
- **Verbesserung der kommunalen Infrastruktur** durch Einrichtung einer zentralen Urnengräberstelle, Aufwertung der Bahnunterführung und deren Zuwegung. Außerdem ist die Sanierung bzw. Umgestaltung von Straßen (z. B. Weilerbacher Straße) geplant.

Fazit:

Die negative Entwicklung des Stadtteils Einsiedlerhof in den letzten Jahren soll aufgehalten werden. Die sozialen Missstände des Einsiedlerhofes sind begründet durch sein schlechtes Image in Verbindung mit einiger lagebedingter Schwierigkeiten (Bahn als Zäsur), die bis dato dazu führten, dass die Bürgerinnen und Bürger des Einsiedlerhofes als sozial benachteiligt (vor allem hinsichtlich dem Zugang/der Erreichbarkeit von sozialen und öffentlichen Einrichtungen) gelten können. Wird in den nächsten Jahren nicht versucht, den negativen Trend aufzuhalten, wird der Einsiedlerhof immer weiter „abrutschen“, was sich langfristig auch in der Bewohnerstruktur niederschlagen wird.

Die aufgeführten Ziele und Maßnahmen könnten mithilfe der Anwendung des Besonderen Städtebaurechts umgesetzt werden und die vorliegenden sozialen Missstände verringern und das Image des Einsiedlerhofes nachhaltig aufwerten.

Über die Maßnahme „Soziale Stadt“ könnten die notwendigen Fördermittel generiert und gezielt eingesetzt werden. Weiterhin kann die geplante Zusammenarbeit von öffentlicher Verwaltung, Ortsbeirat und Bürgerinnen und Bürger zielführend koordiniert werden.

8.2 Festlegung des Gebiets

Gemäß den Regularien des Baugesetzbuchs ist das Soziale-Stadt-Stadterneuerungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt.

Mit der Abgrenzung des Gebiets werden im Wesentlichen die bebauten Wohn- und Mischgebietsflächen erfasst. Die Sonderbauflächen des Bundes und die Gewerbe- und Industriegebietsflächen können ausgeklammert bleiben, da Entscheidungen und Investitionen hier auf anderen Grundlagen getroffen werden. Die Jacob-Pfeiffer-Brücke kann ebenfalls ausgeklammert bleiben, da die anstehende Erneuerung über andere Finanzierungstöcke zu realisieren ist.

Der Geltungsbereich wird in zwei Teilbereiche aufgeteilt, die durch die Bahnlinie in der Mitte geteilt werden.

Der **Bereich nördlich der Bahnlinie** wird durch die Peter-Bardens und Jacob-Pfeiffer-Straße im Westen, die Bahnlinie im Süden, im Osten durch die freie Landschaft und im Norden durch die Brachfläche an der Weilerbacher Straße begrenzt.

Im **Teilgebiet südlich der Bahnlinie** bildet die vorhandene Wohnbebauung im Osten, Süden und Westen die Grenze, im Norden die Bahnlinie.

Das US-Kohlelager wurde ebenso wie das Gewerbegebiet, die Jacob-Pfeiffer-Brücke und das Neubaugebiet im Norden des Stadtteils nicht in den Geltungsbereich miteinbezogen.

Somit ergibt sich die folgende Gebietsabgrenzung:

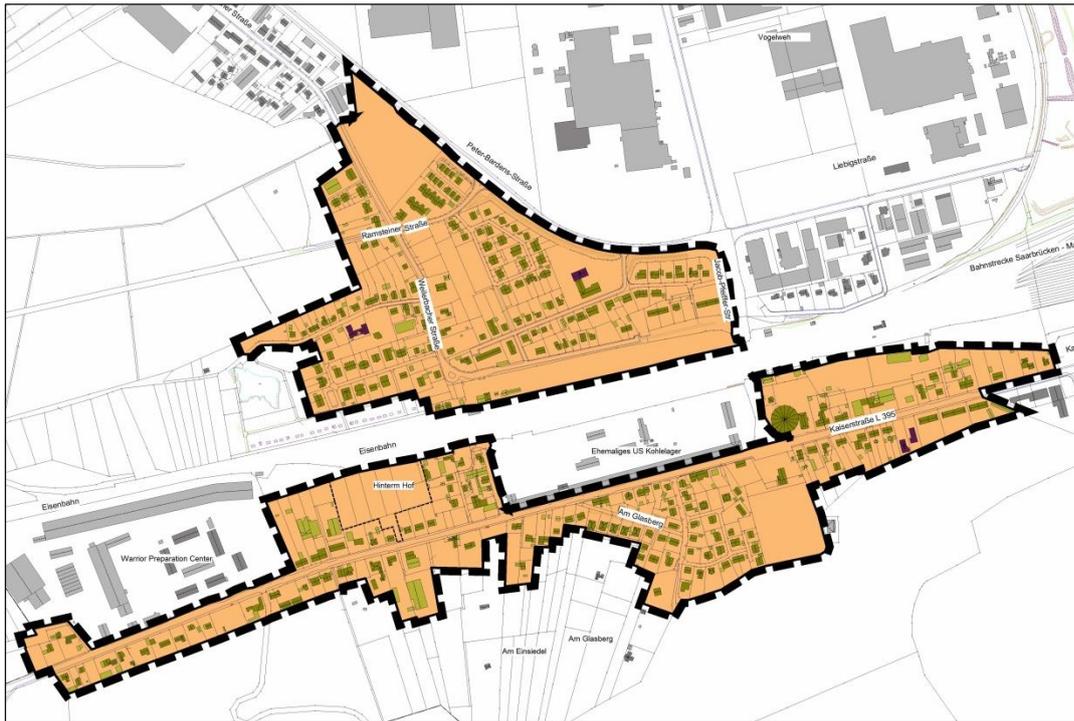


Abbildung 6: Gebietsabgrenzung, Kartengrundlage: ALKIS; ohne Maßstab

Quelle: Stadtverwaltung Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

8.3 Verfahren und Finanzierung

Festlegung des erforderlichen Verfahrens

Städtebauliche Maßnahmen, deren einheitliche und zügige Entwicklung im öffentlichen Interesse liegen, können nach dem Besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches §§ 136 ff BauGB, eingeleitet, untersucht und festgelegt werden.

Maßnahmen der Sozialen Stadt werden i.d.R. als „Soziale-Stadt-Gebiet“ nach § 171 e BauGB festgelegt.

Die Soziale Stadt Maßnahme kann gemäß der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung zwischen Bund und Ländern auch, soweit erforderlich, als förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet nach § 142 Abs. 3 BauGB beschlossen werden. In diesem Fall ist abzuwägen zwischen der Durchführung im klassischen Verfahren nach § 142 Absatz 3 Satz 1 BauGB unter Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB (z. B. Erhebung von Ausgleichsbeträgen von Privaten bei Werterhöhungen...) oder im vereinfachten Verfahren nach § 142 Absatz 4 BauGB.

Die Festlegung des „Soziale-Stadt-Stadterneuerungsgebiet“, in dem die Maßnahmen durchgeführt werden sollen, muss durch den Stadtrat beschlossen werden, damit die kommunalpolitische Weichenstellung als Selbstbindung klar zum Ausdruck gebracht wird.

Für den Einsiedlerhof sind nachfolgende Sachverhalte bezüglich der **Wahl des städtebaulichen Instrumentariums** prägend:

- **Die grundsätzlich zulässigen Nutzungen sind bereits an vielen Stellen durch Bebauungspläne geregelt.** Die geplanten Maßnahmen beziehen sich zudem nicht auf private Wohn- und Mischgebietsgrundstücke.
- Das Sanierungsgebiet ist auf verschiedene Eigentümer aufgeteilt, es besteht bei den Einzelgebäuden insgesamt kein dringlicher Sanierungsbedarf. **Deutliche Wertsteigerungen von Grund und Boden durch Modernisierung und Renovierung der Gebäudesubstanz sind daher nicht zu erwarten.**
- Für den Stadtteil Einsiedlerhof wurde zur Abrechnung von Straßenausbaumaßnahmen die Erhebung **wiederkehrender Beiträge** eingeführt, um Maßnahmen sozialverträglich zu finanzieren. Künftige Ausbaumaßnahmen können über dieses Instrumentarium abgewickelt werden.
- Für die Umsetzung der geplanten Maßnahmen sind keine Ordnungsmaßnahmen notwendig.
- **Schlüsselgrundstücke** zur Umsetzung der geplanten Maßnahmen befinden sich bereits **im Besitz der Stadt Kaiserslautern** oder können durch Ankauf (z. B. über Vorkaufsrechte) erworben werden.
- Die erforderlichen Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der Infrastruktur und des Zusammenlebens der Stadtteilgemeinschaft können nicht aus den städtischen Finanzmitteln alleine getragen werden. **Zur sukzessiven Umsetzung ist es erforderlich, Fremdmittel einzusetzen.** Mit einer 90%igen Förderung der Gebietsentwicklung aus dem Bund-Länderprogramm „Soziale Stadt“ kann eine entsprechende Entwicklung in Gang gesetzt werden.

Fazit:

Für das abgegrenzte „Stadterneuerungsgebiet Einsiedlerhof“ wird die Festlegung eines „Soziale-Stadt-Gebiets“ auf Grundlage des § 171e Abs. 3 BauGB als ausreichend betrachtet.

Die Anwendung der sanierungsrechtlichen Vorschriften nach dem ersten Teil des Besonderen Städtebaurechts „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen“ wird nicht für notwendig gehalten, da die erforderlichen Maßnahmen und Aktivitäten durch die Stadt Kaiserslautern auf vorhandenen/zu erwerbenden Flächen umgesetzt werden können und Straßenerneuerungen über „Wiederkehrende Beiträge“ abgerechnet werden können. Die Erhebung von Ausgleichsbeträgen ist nicht erforderlich und wäre nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich.

Auf die Anwendung der §§ 7 h, 10 f oder 11 a Einkommensteuergesetz (EStG) bezüglich der Inanspruchnahme einer Steuervergünstigung und von kürzere Abschreibungszeiten kann verzichtet werden.

Ebenfalls kann auf die Anwendung von Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB verzichtet werden, da die Nutzungen weitgehend durch Bebauungspläne gesteuert sind.

Finanzierung

Die staatlichen Finanzhilfen zur Förderung von städtebaulichen Maßnahmen werden bereitgestellt auf der Grundlage der zwischen dem Bund und den Ländern geschlossenen „Verwaltungsvereinbarung zur Städtebauförderung“ (VV). Die Finanzhilfen des Bundes werden dabei auf der Grundlage des Artikels 104 b 4 GG für Investitionen städtebaulicher Maßnahmen zur innovativen, nachhaltigen Stadtentwicklung eingesetzt. Diese Investitionen übernehmen eine Leitfunktion für die städtebauliche Gesamtmaßnahme. Dabei ist der Einsatz der Mittel der Städtebauförderung mit anderen Mitteln stadtentwicklungspolitisch relevanter Politikfelder zu einem integrativen Ansatz zu verknüpfen. Um dieses Ziel zu erreichen, sind staatliche Finanzhilfen, wie kommunale Mittel, ressort-/ämterübergreifend in ihrem Einsatz aufeinander abzustimmen. Mittel Dritter (z. B. Wohnungsunternehmen, Mittel der europäischen Strukturfonds, Arbeitsförderprogramme) sind ebenfalls in die Projektfinanzierung einzubinden.

Die Finanzhilfen zur Städtebauförderung sind einzusetzen zur Deckung von Kosten der städtebaulichen Gesamtmaßnahme nach den §§ 164 a, 164 b BauGB und den Förderrichtlinien der Länder. Dabei gilt der Grundsatz der Subsidiarität.

Der Bund beteiligt sich anteilig an der Finanzierung förderfähiger Kosten.

Die Verwaltungsvorschrift geht davon aus, dass die Komplementärfinanzierung der Länder und Gemeinden grundsätzlich aus Mitteln des öffentlichen Haushalts erfolgt.

Beim Einsatz von Finanzmitteln öffentlicher Haushalte gilt der Grundsatz der Ressortverwaltung. Die Bündelung von Fördermitteln verschiedener öffentlicher Haushalte zu einem integrierten Handlungsansatz erfordert daher einen politischen Konsens der betroffenen Ressorts oder Ämter, die Aufgabe als "Gemeinschaftsaufgabe" zu unterstützen. Die Verzahnung von Fördermitteln erfolgt auf Stadtteil- und Projektebene.

9. Kosten und Finanzierungsübersicht

Zur Abschätzung der Kosten der Sanierungsmaßnahme werden durch die Stadtverwaltung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht auf Basis der Annahmen aus dem ISEK erstellt.

Enthalten sind u. a. die Kosten für Neugestaltungen von öffentlichen Plätzen, Image- und Aufwertungsmaßnahmen für den Stadtteil sowie die Optionen zum Neubau/Sanierung und Erweiterung des Bürgerhauses.

Gemäß Schreiben des Ministeriums des Innern, für Sport und Infrastruktur vom 17.04.2018 kann von einer 90%igen Förderung der Gebietsentwicklung aus dem Bund-Länderprogramm „Stadtumbau“ ausgegangen werden.

Die Realisierung und Finanzierung der Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ist auf der Grundlage der Kosten- und Finanzierungsübersicht und der Förderzusage des Landes grundsätzlich zügig durchführbar und kann im gesetzlich vorgeschriebenen Zeitrahmen von 15 Jahren abgeschlossen werden.