Standort Heimkirchen

Neugestaltung Dorfmitte

Bearbeiter:

Aleksandra Babina	**410405**
André Pöbel	**401291**
Benedikt Sauer	**411742**
Carina Wagner	**409978**
Katharina Schneider	**392858**

Lage und Ausgangssituation

Der Ort Heimkirchen liegt mit seinen ca. 330 Einwohnern etwa 15 km nördlich von Kaiserslautern und ist ein Ortsteil der Gemeinde Niederkirchen (ca. 1.900 Einwohner), welche zur Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg im Landkreis Kaiserslautern gehört (vgl. VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG OTTERBACH-OTTERBERG 2018, vgl. STATISTISCHES LANDESAMT RHEINLAND-PFALZ 2017). Heimkirchen ist ein historisch gewachsenes Haufendorf, dessen Häuser sich um einen gemeinsamen Mittelpunkt gruppieren (vgl. HENKEL 2004: 123). Diesen Mittelpunkt bilden die Kreuzung von Brunnenstraße und Bornweg und die dort gelegene protestantische Kirche, sowie das Dorfgemeinschaftshaus mit angrenzendem Dorfplatz. Aufgrund der relativ stark ausgeprägten Vereinsstruktur in Heimkirchen, finden dort regelmäßig Treffen der unterschiedlichen Vereine statt. Die Bebauung zeichnet sich durch bäuerliche Hofstrukturen aus, die zumeist aus Sandstein bestehen. Vor allem im Ortskern ist diese ortstypische Bebauung noch in seiner Ursprungsform vorzufinden.

Projektbeschreibung

Die im Folgenden dargestellten Ergebnisse dienen als Einstieg in die Dorferneuerung in Zusammenarbeit mit dem Landkreis Kaiserslautern. Es sollen Probleme analysiert und Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt werden. Ein zunehmender Bevölkerungsrückgang, zunehmende Leerstände von Gebäuden und die damit einhergehende Verwahrlosung der Gebäude, vor allen im Ortskern, sind die größten Herausforderungen Heimkirchens. Daher bilden folgende Leitfragen das Grundgerüst der nachfolgenden Analysen:

- Welche Bestandsgebäude sind erhaltenswert?
- Wie können die Eigentümer zum Handeln bewegt werden? Welche Handlungsmöglichkeiten ergeben sich?
- Wie kann die Ortsmitte aufgewertet werden?

Projektablauf

Zu Beginn des Projektes kam es zur ersten Kontaktaufnahme mit dem Ortsvorsteher Heimkirchens, Herrn Wolfgang Pfleger. Bei einem ersten Treffen und einer gemeinsamen Ortsbegehung wurden wichtige Grundkenntnisse vermittelt und Ideen seinerseits geäußert.

Abb. 1: Ortsbegehung Heimkirchen

Nach weiteren eigenständigen Ortsbegehungen wurde die Bevölkerung Heimkirchens am 11.12.2018 zu einer Bürgerwerkstatt in das Dorfgemeinschaftshaus eingeladen. Ziel der Veranstaltung war es, Sichtweisen und Wissen aus erster Hand zu sammeln, Probleme herauszustellen und Vorschläge und Ideen zusammenzutragen, welche möglicherweise in ein späteres Konzept einfließen hätten können.

Abb. 2: Bürgerwerkstatt in Heimkirchen

Abb. 3: Entwurfswerkstatt Heimkirchen

In der darauffolgenden Entwurfswerkstatt wurden konkrete Konzepte und Maßnahmen entwickelt und entworfen.

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

Bestandsaufnahme

Bevölkerungsentwicklung

Hauptgrundlage von Konzepten sind demographische Daten und Prognosen, deren Auswirkungen in den Fachkonzepten für alle bestimmenden Stadtfunktionen wie zum Beispiel Wirtschaft, Umwelt, Verkehr, Nahversorgung oder Wohnen eingehend betrachtet werden. Neben der Darstellung von natürlichen Bevölkerungsentwicklungen, wird die grafische Darstellung und Beschreibung der Altersstruktur auf der Grundlage bestimmter Altersgruppen als Teil der Gesamtstadtanalyse betrachtet. Es muss immer ein Vergleich mit übergeordneten räumlichen Ebenen, z.B. mit dem Gemeindeverband, dem Landkreis oder dem Land, durchgeführt werden, um Besonderheiten bei der Verteilung der Altersgruppen zu identifizieren. Insbesondere bei Gemeinden mit rückläufiger Bevölkerungszahl kann es sinnvoll sein neben der prozentualen Verteilung auch absolute Zahlen für Altersgruppen zu verwenden. (vgl. VOLLMER, SCHMIDT 2017: 217-218)

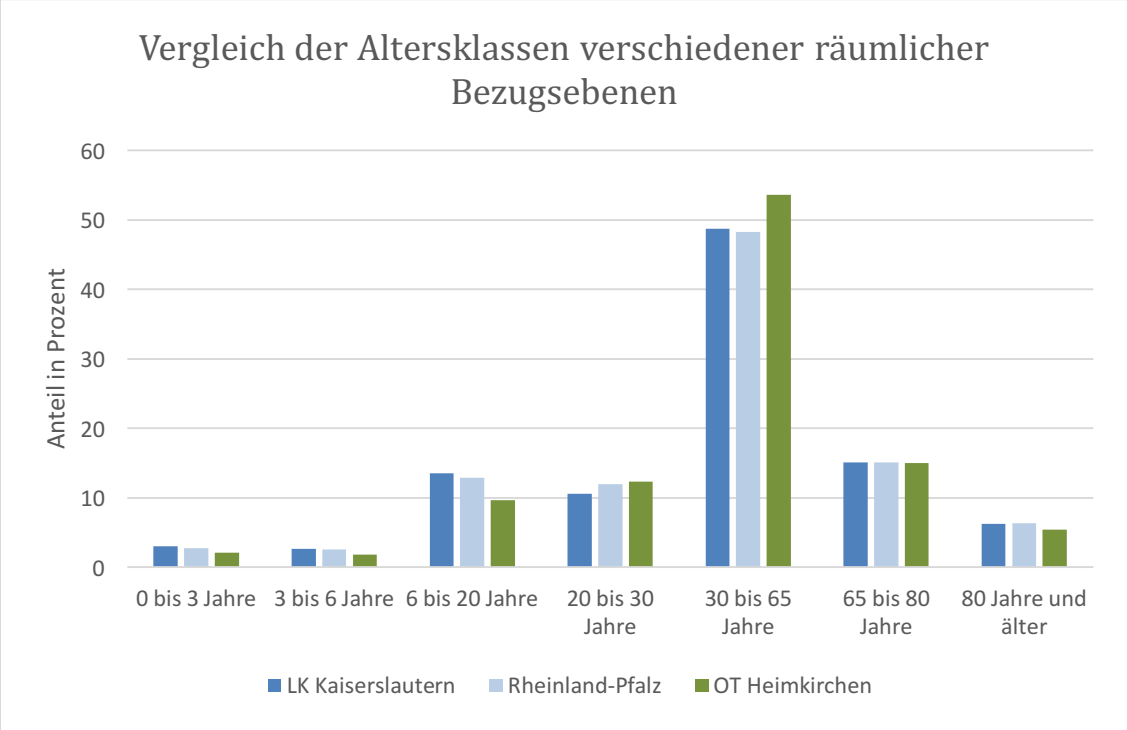

Abb. 4: Vergleich der Altersklassen verschiedener räumlicher Bezugsebenen

LK Kaiserslautern n = 105.649 (Januar 2018)

Rheinland-Pfalz n = 4.073.679 (Januar 2018)

Heimkirchen n = 332 (Dezember 2018)

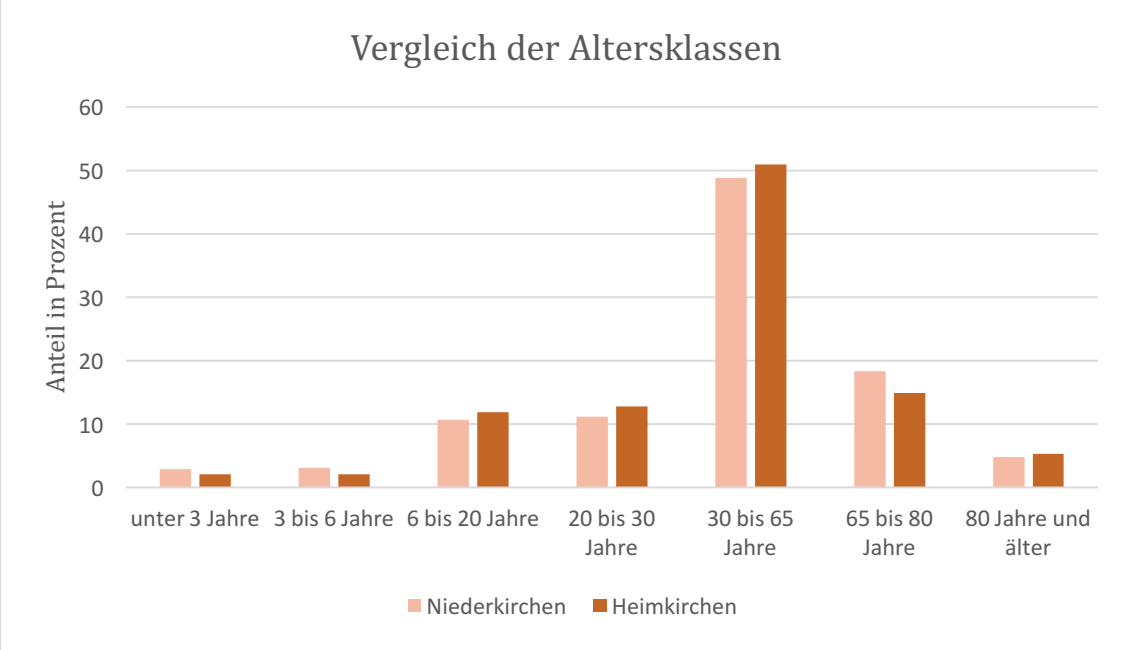

Abb. 5: Vergleich der Altersklassen Ortsgemeinde und Ortsteil

Heimkirchen n = 336 (04.02.2019)

Niederkirchen n = 1.179 (04.02.2019)

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

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

Ausstattung und Anbindung

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

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

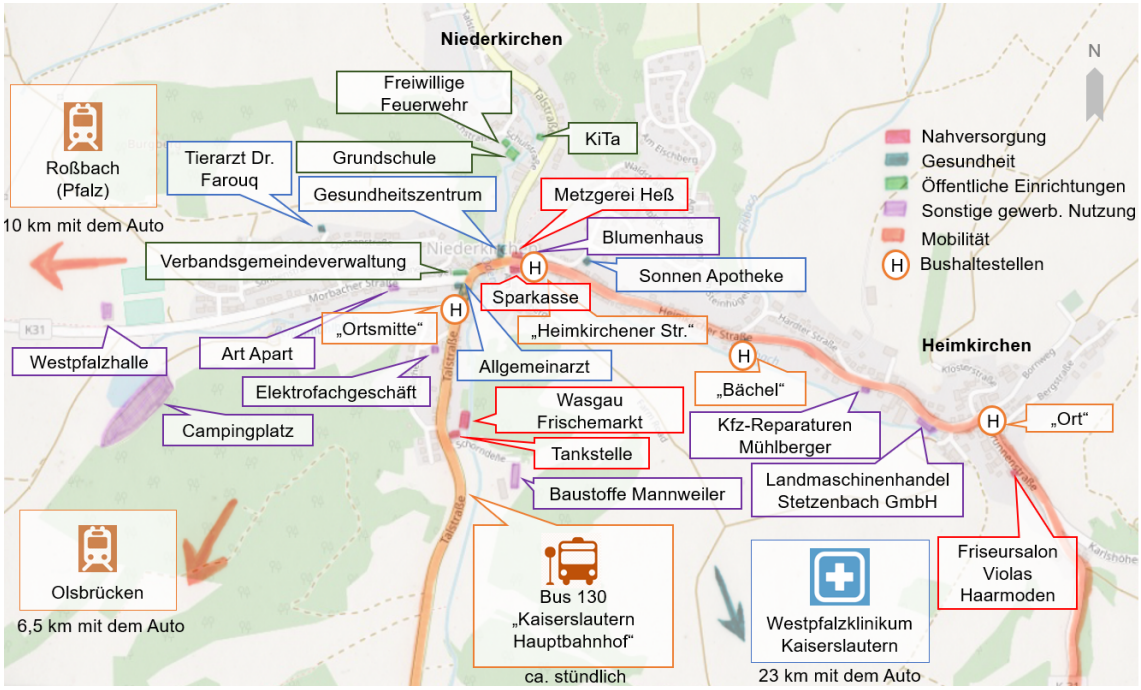

Abb. 6: Ausstattung und Anbindung Heimkirchens durch Niederkirchen

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

Ortstypische Bebauung

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

Abb. 7: Ortstypische Bebauung in der Ortsmitte Heimkirchens

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

Abb. 8: Bornweg 2, Sandsteinmauerwerk dominiert den Ort. Zu sehen ist die Stützmauer der Kirche

Abb. 9: Brunnenstraße 11, direkt am Ortseingang stehen zwei Scheunen aus Sandstein

Abb. 10: Brunnenstraße 25, ein typisches Sandsteingebäude, im Volksmund das "Kloster" genannt

Abb. 11: Brunnenstraße 29, typisch für den Ort sind die großen Landwirtschaftsgebäude

Leerstand

Auch der Leerstand ist ein prägender Faktor des Ortsteils. In Heimkirchen gibt es einige leerstehende Gebäude, welche sich aktuell teilweise in einem desolaten Zustand befinden. Ein Beispiel hierfür sind die beiden Gebäude in der Brunnenstraße 37, welche dem Verfall überlassen wurden und das Besitzverhältnis unklar ist.

Abb. 12: Brunnenstraße 29, leerstehendes Wohngebäude, ohne eigenes Grundstück

Abb. 14: Brunnenstraße 37, leerstehende Gebäudegruppe in verwahrlostem Zustand

Abb. 13: Klosterstraße 29, ein teilweise renovierter Altbau, welcher nie fertig gestellt wurde

Abb. 16: Klosterstraße 9 und 11, Leerstand im Zusammenhang mit fehlendem Grundstück.

Neben der Kartierung der leerstehenden Gebäude wurden bei der Bestandsaufnahme ebenfalls die Grundstücksflächen kartiert. Hierbei ist es auffällig, dass die Leerstände meist im Zusammenhang mit sehr kleinen Grundstücken stehen. Da kleine Grundstücksflächen sehr untypisch für den ländlichen Raum sind, sind diese sehr schlecht vermarktbar und wirken unattraktiv auf mögliche Kaufinteressenten. Ein sehr gutes Beispiel hierfür stellen die Gebäude in der Klosterstraße 9 und 11 dar, da diese, neben dem Wohngebäude, über keine weiteren Grundstücksflächen verfügen.

Abb. 17: Kartierung der Leerstände in Heimkirchen

Bürgerwerkstatt

Um zusätzlich zu den Impressionen der Ortsbegehungen weitreichendere und private Informationen und Eindrücke über die Vor- und Nachteile Heimkirchens aus der Sicht der dort lebenden Bewohner zu erlangen, welche für einen Außenstehenden ansonsten verborgen geblieben wären, sowie ihre Wünsche und Ziele, bezüglich der zukünftigen Entwicklung des Ortes zu erfahren und im weiteren Verlauf berücksichtigen zu können, wurde am 11.12.2018 von 18:30 bis circa 21 Uhr im Dorfgemeinschaftshaus eine Bürgerwerkstatt mit 13 Einwohnern veranstaltet.

Abb. 19: Nachdem sich alle Interessierten im Dorfgemeinschaftshaus von Heimkirchen zusammengefunden hatten, konnte die Bürgerwerkstatt beginnen.

Abb. 18: Nach einer kurzen Einführung und Vorstellung, wurden die Ziele des Projektes kurz erklärt.

Abb. 21: Im Anschluss daran folgte eine angeregte Diskussion, in der die anwesenden Bürger aus ihrer Sicht die Vor- und Nachteile ihres Dorfes schilderten und Ziel und Wünsche über die zukünftige Entwicklung in ihrem Dorf äußerten.

Abb. 20: Ziel der Bürgerwerkstatt war es, neben Ortsbesichtigungen auch weitreichende Informationen zu Ziele und Wünsche der Bürgerinnen und Bürger für ihren Ort zu erlangen, die einem Außenstehenden ansonsten verborgen geblieben wären.

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

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

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

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

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

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

Eine neue Perspektive für die Ortsmitte

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

Abb. 22: Die thematischen Bereiche, deren einzelne Konzepte letztlich gemeinsam funktionieren

Der Bereich „Kirche“

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

Abb. 23: Blick auf die Kirche und den durch bürgerliches Engagement entstandenen Spielplatz

Der „Dorfplatz“

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

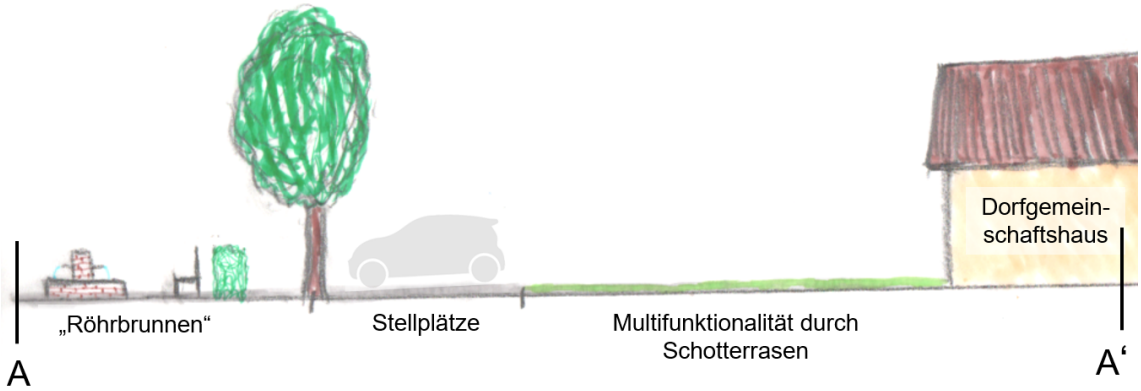

Abb. 24: Visualisierung der Konzeption des Dorfplatzes mit Teilung durch Bodenbelag

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

Der Bereich „Kloster“

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

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

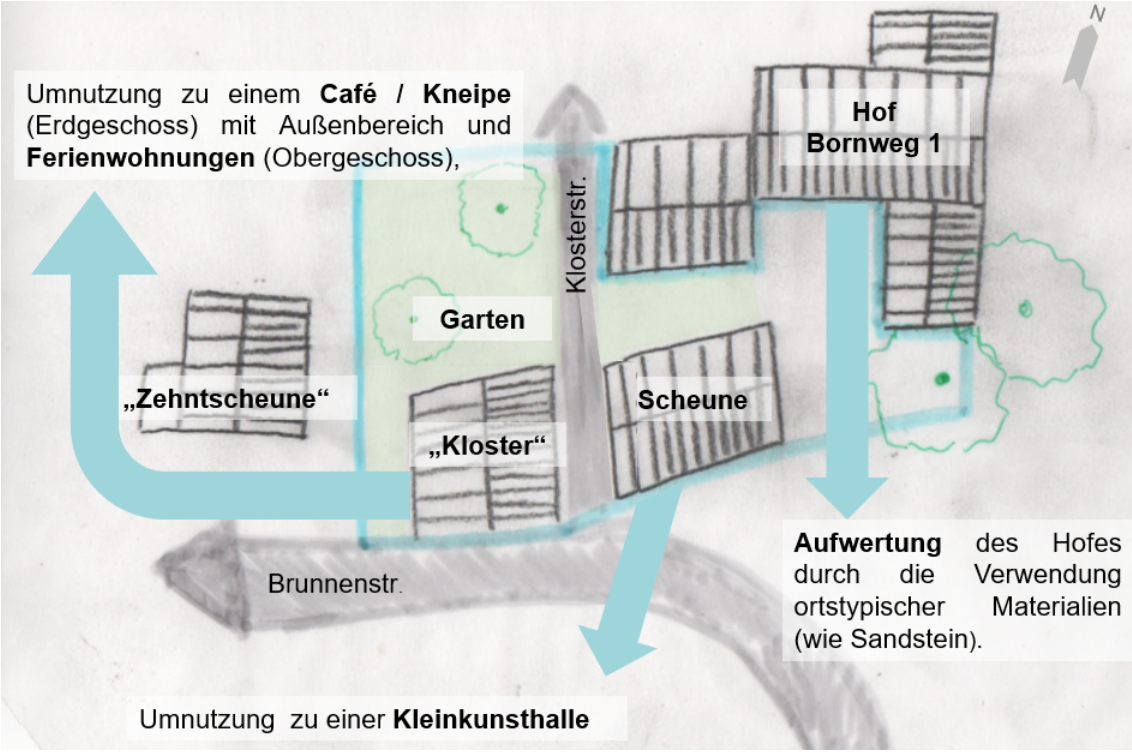

Abb. 25: Visualisierung der Konzeption für den Bereich „Kloster“ mit Umnutzungen

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

Der Bereich „Altenhof“

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

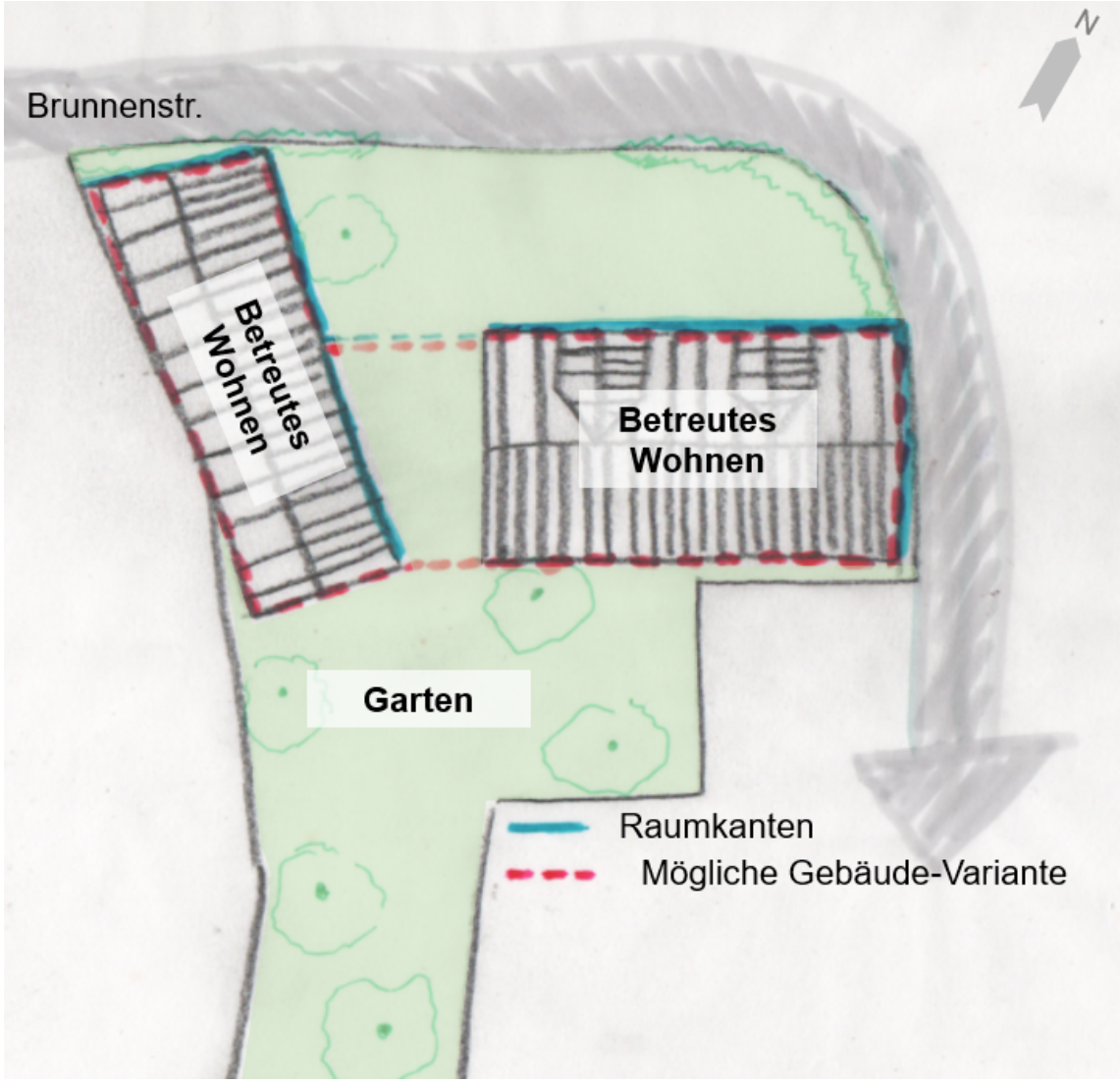

Abb. 26: Visualisierung der Konzeption „Altenhof“

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

Strategien zum Umgang mit Leerstand

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

Abb. 27: Einteilung der kartierten Leerstände in Erhaltungsprioritäten

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

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

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

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

Abb. 28: Definition der verwendeten Piktogramme

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

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

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

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

Werkzeugkasten und Handlungsempfehlung

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

Handlungsempfehlung
Heimkirchen ist ein Ort für Liebhaber.
Für Menschen, die die ortstypische Bebauung schätzen und sich ausleben wollen. Der Ortsteil hat grundsätzlich gute Voraussetzungen: eine gute Nahversorgung ist im Hauptort Niederkirchen gegeben, eine belebte Vereinsstruktur, eine engagierte Bürgergesellschaft und einige Grundstücke mit Potenzial.
Für die Ortsentwicklung sollten folgende Ziele im Mittelpunkt stehen

Erhaltung der ortsbildprägenden Gebäudesubstanz in der Ortsmitte und Suche nach neuen Nutzungen für das „Kloster"

Reduzierung der Gebäudeleerstände in Form einer proaktiven gemeindlichen Altbauaktivierungsstrategie

Werbung für den Ort und Gewinnung von Interessenten für erhaltenswerte Gebäude und Baulücken

Bewohner **mitnehmen**, **baukulturellen Wert** der historischen Ortsmitte erkennen und wertschätzen

Investorenakquise (Konzept „Altenhof")

Dorferneuerungskonzept aufstellen

Umlegung (§§ 45ff BauGB)
- Arrondierung
- Zusammenlegung

Öffentlichkeitsarbeit
- Eigentümer aktivieren
- Werben und Beraten
- Bürgerliches Engagement unterstützen
- Ergebnissen durch Beispiele aufzeigen
- Internetpräsenz

Förderung und **finanzielle** Unterstützung
- LEADER Projekt
- Dorferneuerung

Eigentümer von leerstehenden Gebäuden direkt **ansprechen**
- Motivationslage klären
- bei Bedarf neue Interessenten für das Objekt vermitteln

Städtebauliche Gebote (§§ 175-179 BauGB) als Instrument nutzen
- Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot (§177 BauGB)
- Rückbau- und Entsiegelungsgebot(§179 BauGB)

Städtebauliche **Sanierungsmaßnahmen** nach §§136ff BauGB prüfen
- ggf. Sanierungsgebiete ausweisen (Nutzung erhöhte steuerliche Förderung)

Erlass einer **Erhaltungssatzung** für den Ortskern prüfen (§172 BauGB)

Umnutzung und **Zwischennutzung** von Gebäude
- Vorschläge für potenzielle Interessenten
- Maßnahmen zur Bewahrung vor Verfall formulieren

Vorschläge zum weiteren Vorgehen

kurzfristig 2019
- Für Werte der historischen Bausubstanz in der Ortsmitte sensibilisieren
- Aufnahmeantrag als Schwerpunktgemeinde der Dorferneuerung stellen

mittelfristig 2-4 Jahre
- Dorfmoderation und Dorferneuerungskonzept bearbeiten
- Proaktive Altbauaktivierungsstrategie erarbeiten und umsetzen
- Beratungsleistungen für Eigentümer und Bauwillige

langfristig ab 5 Jahre
- Umsetzung erster Maßnahmen
- Neuordnung von Grundstückszuschnitten
- Konzept Altenhof oder Scheune umsetzen

Abb. 29: Werkzeugkasten und Handlungsempfehlung für Heimkirchen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Ortsbegehung Heimkirchen ... 3
Abb. 2: Bürgerwerkstatt in Heimkirchen ... 3
Abb. 3: Entwurfswerkstatt Heimkirchen * ... 4
Abb. 4: Vergleich der Altersklassen verschiedener räumlicher Bezugsebenen ** ... 5
Abb. 5: Vergleich der Altersklassen Ortsgemeinde und Ortsteil *** ... 5
Abb. 6: Ausstattung und Anbindung Heimkirchens durch Niederkirchen ... 7
Abb. 7: Ortstypische Bebauung in der Ortsmitte Heimkirchens ... 8
Abb. 8: Bornweg 2, Sandsteinmauerwerk dominiert den Ort ... 9
Abb. 9: Brunnenstraße 11, direkt am Ortseingang stehen zwei Scheunen aus Sandstein ... 9
Abb. 10: Brunnenstr. 25, ein typisches Sandsteingebäude,"Kloster" genannt ... 10
Abb. 11: Brunnenstraße 29, typisch für den Ort sind die großen Landwirtschaftsgebäude ... 10
Abb. 12: Brunnenstraße 29, leerstehendes Wohngebäude, ohne eigenes Grundstück ... 11
Abb. 14: Klosterstraße 29, ein teilweise renovierter Altbau, welcher nie fertig gestellt wurde ... 11
Abb. 13: Brunnenstraße 37, leerstehende Gebäudegruppe in verwahrlostem Zustand ... 11
Abb. 14: Klosterstraße 29, ein teilweise renovierter Altbau, welcher nie fertig gestellt wurde ... 11
Abb. 15: Klosterstraße 9 und 11, Leerstand im Zusammenhang mit fehlendem Grundstück. ... 12
Abb. 16: Kartierung der Leerstände in Heimkirchen ... 13
Abb. 17: Einführung, Vorstellung, Ziele des Projektes ... 14
Abb. 18: Beginn der Bürgerwerkstatt ... 14
Abb. 19: Ziele und Wünsche der Bürgerinnen und Bürger für ihren Ort. ... 14
Abb. 20: Angeregte Diskussion über Vor- und Nachteile des Dorfes ... 14
Abb. 21: Die thematischen Bereiche der Konzeption ... 15
Abb. 22: Blick auf die Kirche und den Spielplatz * ... 16
Abb. 23: Visualisierung der Konzeption des Dorfplatzes mit Teilung durch Bodenbelag ... 17
Abb. 24: Visualisierung der Konzeption für den Bereich „Kloster“ mit Umnutzungen ... 18
Abb. 25: Visualisierung der Konzeption „Altenhof“ ... 19
Abb. 26: Einteilung der kartierten Leerstände in Erhaltungsprioritäten ... 21
Abb. 27: Definition der verwendeten Piktogramme ... 22
Abb. 28: Werkzeugkasten und Handlungsempfehlung für Heimkirchen ... 24
Abb. 29: Hof Domokos (Brunnenstraße 11) ... 29
Abb. 30: Entwurfswerkstatt Katzenbach * ... 30
Abb. 31: Übersicht über die ortsbildprägende Bebauung in Katzenbach ... 31
Abb. 32: Ortstypische Bebauung in der Brunnen- und Weltersbacherstraße ... 32
Abb. 33: Typische Hofstrukturen, wie sie in Katzenbach vorzufinden sind ... 32
Abb. 34: Schematische Darstellung eines regionaltypischen Wohngebäudes mit Scheune ... 33
Abb. 35: Schematische Darstellung der Umnutzungsmöglichkeiten ... 34
Abb. 36: Werkzeugkasten und Handlungsempfehlung für Katzenbach ... 36

Alle nicht gekennzeichneten Abbildungen sind Eigendarstellung.

* Alle so gekennzeichneten Abbildungen beziehen sich auf folgende Quelle:
DR.-ING. THOMAS FISCHER, TU KAISERSLAUTERN 2018.

** Alle so gekennzeichneten Abbildungen beziehen sich auf folgende Quelle:
EIGENE DARSTELLUNG, DATENBASIS: STATISTISCHES LANDESAMT RHEINLAND-PFALZ 2017; VERBANDSGEMEINDE OTTERBACH-OTTERBERG 2018.

*** Alle so gekennzeichneten Abbildungen beziehen sich auf folgende Quelle:
EIGENE DARSTELLUNG, DATENBASIS: VERBANDSGEMEINDE OTTERBACH-OTTERBERG 2019.

Literaturverzeichnis

HENKEL, G. (2004): Der ländliche Raum. Gegenwart und Wandlungsprozesse seit dem 19. Jahrhundert in Deutschland. Berlin.

LINAU, C. (1995): Die Siedlungen des ländlichen Raumes. Braunschweig.

SPANNOWSKY, PROF. DR. WILLY (2015/2016): Skript Städtebaurecht II, Technische Universität Kaiserslautern, Öffentliches Recht.

VERBANDSGEMEINDE OTTERBACH-OTTERBERG (2018): Alterspyramide OT Heimkirchen, Geburtsjahrgänge 1925 bis 1980. Stichtag: 05.12.2018.

VERBANDSGEMEINDE OTTERBACH-OTTERBERG (2019): Bevölkerung nach Geschlecht/Nationalität und Altersgruppen. Stichtag: 09.05.2011.

VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG OTTERBACH-OTTERBERG (2018): Einwohnerbestandsstatistik. Stichtag 31.12.2018.

VOLLMER, M./SCHMIDT, H. (2017): Fokus Wohnungsleerstand: Ausmass, Wahrnehmung, Kommunale Reaktionen, Ludwigsburg.

WEBSEITE STATISTISCHES LANDESAMT RHEINLAND-PFALZ (2017): Bevölkerung. Basisdaten regional. URL unter: https://www.statistik.rlp.de/de/gesellschaft-staat/bevoelkerung-und-gebiet/basisdaten-regional/tabelle-6/ (Abrufdatum: 02.02.2019).

WEBSEITE STATISTISCHES LANDESAMT RHEINLAND-PFALZ (2017): Hütschenhausen. Bevölkerung. URL unter: https://infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/content.aspx?id=103&l=3&g=0733508016&tp=1027. (Abrufdatum: 23.03.2019).

WEBSEITE STATISTISCHES LANDESAMT RHEINLAND-PFALZ (2017): Niederkirchen. Bevölkerung. URL unter: https://infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/content.aspx?id=103&l=3&g=0733510029&tp=1027. (Abrufdatum: 23.03.2019).

Relevante Presseveröffentlichungen zum Projekt

Kooperation mit Universität

Kooperationsprojekt „Konzeptionen in der Ortsentwicklung" zwischen TU Kaiserslautern und dem Landkreis Kaiserlautern: Im Rahmen der Masterausbildung im Studiengang „Raum- und Umweltplanung" an der TU Kaiserslautern entwickeln Studierende in direktem Austausch mit den Bürgen vor Ort praxisnahe Lösungsansätze für baulich-räumliche und funktionale Situationen in dafür ausgewählten Ortsgemeinden. Im Wintersemester 2018/19 standen die Projektgemeinden Heimkirchen und Katzenbach im Fokus. Für die Kooperation zwischen TU und Kreisverwaltung war dies nun schon die vierte Runde intensiver Zusammenarbeit. Im Februar stellten die Studierenden ihre Ergebnisse in der Kreisverwaltung vor.

In den ausgewählten Ortschaften eröffnen sich für die Bevölkerung durch den planerischen Blick der jungen Studierenden und den offenen Dialog oft ganz neue Aspekte der Innenwahrnehmung ihres Wohnortes. Dies sei eine hervorragende Unterstützung für die Kreisentwicklung, freut sich Landrat Leßmeister. Für die beteiligten Studierenden gibt die Kooperation mit den Kommunen die Möglichkeit, bei der Ausarbeitung von Planungsmöglichkeiten Erfahrungen im kommunikativen Austausch mit den Bürgern zu sammeln. Nicht nur die Kreisentwicklungsstrategien der Kreisverwaltung werden in dieser Weise wissenschaftlich unterstützt, auch die TU erfährt durch die Zusammenarbeit mit den Kommunen hinsichtlich ihres Bildungsauftrages, den Studierenden Praxisnähe zu vermitteln, gern gesehene Unterstützung. Diese Zusammenarbeit sei eine rundum gelungene Sache, so Landrat Leßmeister. Praxisnah können so Ideen und Lösungsansätze bezüglich örtlicher Problemsituationen mit fachlicher Unterstützung unmittelbar ausgearbeitet werden, die dann als Grundlage weiterführender Planungen nutzbar sind.

Jede der zwei ausgewählten Projektgemeinden hatte eine spannende Herausforderung für die fünf jungen Stadtplaner zu bieten: Als Aufgabe, die sich in der Ortsgemeinde Heimkirchen herauskristallisierte, galt es zu überlegen welche der Bestandsgebäude erhaltenswert sind und wie die Eigentümer zum Handeln bewegt werden könnten. Außerdem wurde angeregt leerstehende Gebäude mit geringem Grundstücksanteil abzureißen, um den Nachbargebäuden mehr Grünflächen zu ermöglichen.

In der Ortsgemeinde Katzenbach ging es um eine Identifikation der vorhandenen historisch wertvollen und ortsprägenden Baustrukturen. Viele dieser Gebäude sind ehemalige landwirtschaftliche Anwesen von unterschiedlicher Größe. Hier galt es Ideen für eine eventuelle Umnutzung zu entwickeln. Seitens der TU wird das Projekt von Prof. Dr. Ing. Holger Schmidt und Dr.-Ing. Thomas Fischer, beide vom Fachgebiet Stadtumbau und Ortserneuerung, wissenschaftlich betreut. Seitens der Kreisverwaltung unterstützen René Mar und Annette Diederich im Rahmen der Kreisentwicklungsplanung das Projekt.

Landkreis Kaiserslautern,
06.02.19

„Ein Ort für Liebhaber“

HÜTSCHENHAUSEN/NIEDERKIRCHEN: Kreisverwaltung präsentiert studentische Arbeiten zur Ortsentwicklung

VON JOACHIM BAADTE

Die Ortsteile Heimkirchen und Katzenbach haben Studenten des Fachbereichs „Stadtumbau und Ortserneuerung“ an der TU Kaiserslautern mit Blick auf Entwicklungspotenziale unter die Lupe genommen. Am Dienstagabend zogen sie für Bürger und Fachleute in der Kreisverwaltung eine Bilanz ihrer Studien und stellten ihre Ideen vor.

„Geprägt wird die Ortsmitte Heimkirchens durch die Kirche, den Dorfbrunnen, das Dorfgemeinschaftshaus und den Spielplatz“, erklärte Nachwuchsplaner Benedikt Sauer in seinen einführenden Worten. Dieser Ortsteil Niederkirchens mit 330 Einwohnern sei ein „typisches Haufendorf im Norden des Landkreises“. Das Erscheinungsbild der Ortsmitte sei durch die Dorfgemeinschaft bereits verbessert und modernisiert worden, so der Student im Fachbereich von TU-Professor Holger Schmidt.

Ein Problem der Gemeinde sei der Leerstand und die damit oftmals einhergehende Verwahrlosung von Gebäuden, die den Erwerb dieser Anwesen durch potentielle Neubürger verhinderten, so Sauer. Gemeinsam mit den Master-Studentinnen Aleksandra Babina, Katharina Schneider und Carina Wagner seien im Rahmen einer Bürgerwerkstatt im Dezember Perspektiven für die Entwicklung der Ortsmitte und zur Bekämpfung des Leerstandes erarbeitet worden.

So sollte beispielsweise das sogenannte „Kloster“, ein Gebäudeensemble in der Brunnenstraße, nach den Ideen der jungen Planer dergestalt umgebaut werden, dass dort ein Café sowie Ferienwohnungen ihren Platz fänden. In der angrenzenden Scheune könnten sich die angehenden Fachleute für Ortserneuerung die Entstehung einer Kleinkunsthalle vorstellen. Dort wäre dann Raum für die kreative Entfaltung der lebhaften Vereinsszene. Dies sei ein „Ort für Liebhaber“. So lautete das Fazit des Vortrags.

Was den Leerstand in Heimkirchen betrifft, so sieht die Studentengruppe eine Ursache in den viel zu kleinen Grundstücken. Dadurch würden die Anwesen für mögliche Käufer unattraktiv. Die Zusammenlegung sei daher vielleicht eine Alternative. Dabei könnten Freiflächen geschaffen und neu bebaut werden.

„Es ist sehr hilfreich, dass die Verwaltung vor dem Auftrag an kommerzielle Planungsunternehmen Ideen zum Nulltarif serviert bekommt“, sagte Landrat Ralf Leßmeister (CDU). Spannend sei dabei das Zusammentreffen von Forschung und Praxis. „Die Hürden bei der Umsetzung müssen gemeistert und dabei die Akteure vor Ort mitgenommen werden.“

„Katzenbach ist ein typisches Straßendorf im Westen des Landkreises“, eröffnete André Pöbel seinen Vortrag über die Charakteristika des Hütschenhausener Ortsteils. Hier fänden sich alte Hofanlagen, die sich jeweils aus Wohn- und sich anschließenden Wirtschaftsgebäuden zusammensetzten. Viele Häuser im Ort prägten durch ihre Bauform das historisch gewachsene Erscheinungsbild der Gemeinde. Typisch dafür sei zum Beispiel die Verwendung von Sandstein für die Gewände der Fenster in Hochformat und der Türen. Laut Pöbel ist die Erhaltung der historisch gewachsenen Bauweise sowie eine neue Funktionalität der alten Wirtschaftsgebäude das Ziel seiner Arbeit. Als positives Beispiel wurde die „Wiedernutzung“ eines alten Bauernhofs als Tierarztpraxis angeführt. Für das Erscheinungsbild des Ortes sei es wichtig, bei der Sanierung und Modernisierung auf die Erhaltung historischer Bauformen zu achten.

Die Rheinpfalz,

07.02.19