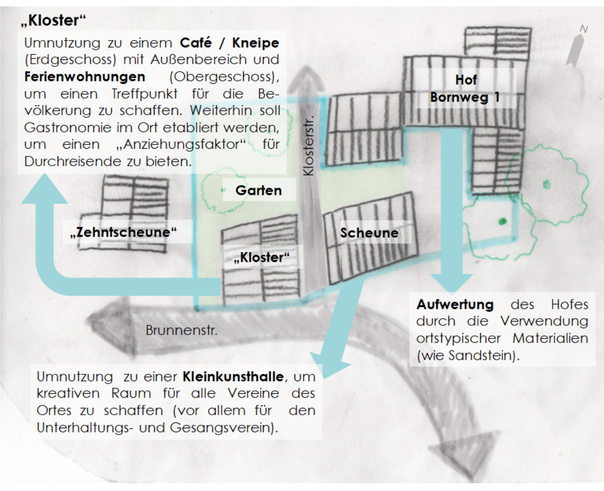
Vectorworks Educational Version

Gemeindeentwicklung im Landkreis Kaiserslautern

Heimkirchen

Perspektive "Ortsmitte"



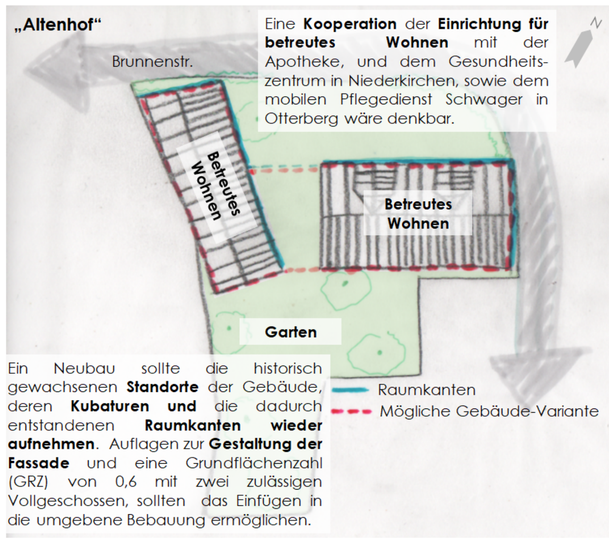
Konzeption „Ortsmitte“
Die Ortsmitte des Dorfes lässt sich in vier thematische Kategorien einteilen, die in ihrer Zentralität innerhalb des Ortes miteinander verbunden sind. Die Konzeption hat zum Ziel die ortstypischen Besonderheiten der Bebauung hervorzuheben und damit die Stärken des Ortes besser 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 steigen würde.

Kirche

Der Bereich der Kirche bietet durch seine historische Bebauung einen gewissen **Erholungswert** und mit dem **Spielplatz** eine Anlaufstelle für die Kinder der Umgebung.
Die Funktionen der Bereiche **„Dorfplatz“ und „Kirche“ ergänzen sich**. Es ist **keine Veränderung** für diesen Bereich vorgesehen, sodass lediglich empfohlen wird den gegenwärtigen Zustand auch in Zukunft aufrecht zu erhalten. Vor allem, da die **Kirche und** die **Kirchenmauer stark ortsbildprägend** und damit erhaltenswert sind.

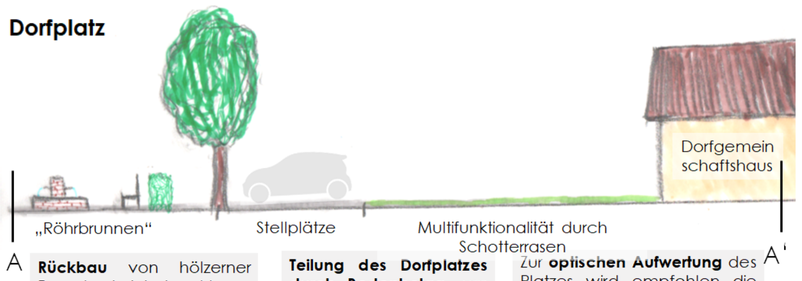
Blick auf die Kirche und den durch bürgerliches Engagement entstandenen Spielplatz.

Blick vom Dorfplatz in die Ortsmitte mit „Kloster“, Scheune & „Röhrbrunnen“.



Ein Neubau sollte die historisch gewachsenen **Standorte** der Gebäude, deren **Kubaturen und** die dadurch entstandenen **Raumkanten wieder aufnehmen**. Auflagen zur **Gestaltung der Fassade** und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 mit zwei zulässigen Vollgeschossen, sollten das Einfügen in die umgebene Bebauung ermöglichen.

Dorfplatz



Rückbau von hölzerner Pergola, kniehoher Mauer und Hecken-Bepflanzung zur Brunnenstraße hin, um den **Blick auf das Dorfgemeinschaftshaus** als gesellschaftliches Zentrum des Ortes **und** den historischen **Röhrbrunnen** zu **verbessern**.

Teilung des Dorfplatzes durch Bodenbelag, um parkende Autos an einer Stelle des Platzes zu konzentrieren. Durch Schotterrasen wird eine Nutzung als Festplatz oder Stellplatz ermöglicht und das Versickerungspotenzial des Platzes erhöht.

Zur **optischen Aufwertung** des Platzes wird empfohlen die **Altkleider- und Altglas-Container** hinter dem Dorfgemeinschaftshaus zu platzieren. Die **Bushaltestelle** könnte mit ortstypischen Materialien erneuert werden. Die **Trafo-Station** könnte dem Ortsbild mehr angepasst werden und als „Info-Point“ dienen.

Strategien zum Umgang mit "Leerstand"

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

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

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

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

Bereits verkauft, Leerstand wird behoben

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

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

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

Es sind keine weiteren Maßnahmen nötig.

Attraktivität der Gebäude soll durch Neuparzellierung der Grundstücke gesteigert werden

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

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

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

Abbruch baufälliger Gebäude + Schaffung von Freiflächen

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

Dies zeigt sich sowohl im Außenbereich als auch im Innenbereich.

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

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

Werkzeugkasten

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)

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

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

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

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

Technische Universität Kaiserslautern
STADTUMBAU + ORTSERNEUERUNG
Prof. Dr. Holger Schmidt • Technische Universität Kaiserslautern

Konzeptionen in der Ortsentwicklung
Wintersemester 2018/2019
1. Mastersemester

Verfasser
Aleksandra Babina
André Pöbel
Benedikt Sauer
Katharina Schneider
Carina Wagner

Betreuer
Prof. Dr.-Ing. Holger Schmidt
Dr.-Ing. Thomas Fischer
B.Sc. Janina Grunenberg

30.01.2019

Vectorworks Educational Version