

## **Städtebauliches Entwicklungskonzept Ortsteil Heimatshausen**

### **Erläuterung des Konzeptes**

Heimatshausen liegt topographisch auf einer Anhöhe und sein Ortsrand ist insbesondere von Westen aus kommend eindrücklich erlebbar. Die Außenbereichssatzung für Heimatshausen griff diesen Umstand auf, und setzt im Norden den bebaubaren Bereich so fest, dass er eine Sichtachse direkt vom Ortseingang auf das bestehende Gebäude Nr. 11 abbildet.

#### Plan 1: Sichtachse Ortsrand Nord

Bei einer Ortsbegehung wurde diese Sichtachse überprüft und festgestellt, dass der Ortsrand jedoch schon von weiter westlich (s. Plan 1 des Entwicklungskonzeptes) wahrnehmbar ist. Von diesem neuen Standpunkt ergibt sich eine andere Sichtachse, die Raum bietet für eine zusätzliche bauliche Entwicklung auf der Flurnummer 502/7.

#### Plan 2: bestehende Raumkanten und Baureihen

Prägend für den Ort sind außerdem klare räumliche Kanten zur HAUPTSCHLIEßUNGSSTRAßE und eine beginnende Bebauung in zweiter Reihe, wie z.B. bereits südlich der Straße realisiert.

Das städtebauliche Gesamtbild wirkt sehr harmonisch, insbesondere da sämtliche Gebäude traufständig zur Straße stehen und nahezu durchgängig eine Geschossigkeit mit E+D aufweisen. Das Gebäude Nr. 14 bildet einen städtebaulichen Endpunkt für den Dorfanger und fasst diesen räumlich.

#### Plan 3: Grünstrukturen, Erschließung, Versiegelung

Prägend für Heimatshausen ist die bestehende Grünfläche im Zentrum des Ortes, die an klassische Angerdörfer erinnert. Die Grünfläche befindet sich in Privatbesitz.

Der Anger wird nach Norden hin durch private Erschließungsstraßen unterbrochen. Im östlichen Bereich befinden sich größere Gehölzstrukturen.

Der Siedlungsbereich von Heimatshausen ist in seiner Grünstruktur durch die Privatgärten mit typischer Bepflanzung sowie die zwei noch bestehenden großen Hofstellen mit den umliegenden Obstfeldern geprägt. Die Versiegelung ist in diesen Bereich nutzungsbedingt höher, ansonsten beschränkt sie sich auf das übliche Maß bei Wohnbebauung.

#### Plan 4: Potentialflächen Wohnentwicklung

Auf Grundlage der vorliegenden Untersuchung lassen sich in der gewachsenen Struktur Potentialflächen für Nachverdichtung identifizieren, die den Ort sinnvoll abrunden, ohne seinen Charakter nachhaltig zu zerstören (s. Plan 4 Entwicklungskonzept).

Die beiden Flächen im Westen greifen die „neue“ Sichtachse auf und schließen den Ort sinnvoll ab. Die nördlichen Flächen waren bereits Bestandteil der Außenbereichssatzung. Teilweise handelt es sich dabei um bestehende Baulücken, die übrigen Flächen ergänzen die bereits begonnene Zwei-Reihigkeit der Bebauung. Eine dritte Reihe sollte sich jedoch aus ortsgestalterischen und insbesondere Gründen der Erschließung nicht entwickeln.

Südlich der Erschließungsstraße sind die Bebauung einer aktuell landwirtschaftlich genutzten Fläche zwischen Hofstelle und Wohnbebauung denkbar.

#### Plan 5 & 6: Rahmenplan bauliche Entwicklung in Varianten

Für die Weiterentwicklung von Heimatshausen sind zwei Varianten denkbar: die Angerfläche im Zentrum (in Privatbesitz und aktuell auch zur Erschließung der nördlichen Grundstücke genutzt) könnte erhalten bleiben und einen grünen Dorfmittelpunkt bilden. Alternativ könnte auch dieses Potential der Nachverdichtung ausgeschöpft werden.