

städtebauliches Konzept

mögliche Ortsabrundung Hügelschart im Bereich Altostraße

32R, 06.08.2026

Anlässlich einer aktuellen Anfrage im Rahmen des sogenannten „Bauturbos“ hat die Verwaltung eine städtebauliche Untersuchung für den südlichen Ortsrand von Hügelschart durchgeführt. Das Ziel ist es, auf Basis von drei erarbeiteten Entwicklungsvarianten eine geordnete und nachhaltige Grundlage für die künftige Ortsentwicklung zu schaffen. Die Bauwünsche der Antragsteller wurden bei der Erstellung des Konzeptes berücksichtigt.

Bestands- und Potenzialanalyse (Pläne 1 bis 3)

Bestand und Topografie (Plan 1):

Der räumliche Umfang einer möglichen Ortsabrundung wurde auf Grundlage der vorhandenen Bebauungsstruktur sowie der prägenden Topografie abgegrenzt. Der Bestand ist geprägt durch Hofstellen im Norden mit entsprechend größeren Kubaturen sowie im Süden vorwiegend Einzelhausstrukturen. Die Dachform ist nahezu durchgängig das Satteldach. Prägend ist zudem eine Zweigeschossigkeit, wobei sowohl die Bebauung mit zwei Vollgeschossen als auch E+D Bebauung vorzufinden ist.

Versiegelung und Grünstruktur (Plan 2):

Die Analyse zeigt eine für Dorfgebiete typische Struktur: Während die ehemaligen oder aktiven Hofstellen großflächige Versiegelungen aufweisen, verfügen die bisherigen Wohnvorhaben über deutlich kleinere Versiegelungsgrade. Zudem bestehen im Bestand wertvolle Gehölzstrukturen. Die geplante Ortsabrundung bietet die große Chance, diese Grünstrukturen aufzugreifen und zu vernetzen.

Rahmenbedingungen und Immissionen (Plan 3):

Die Planung bewegt sich in einem anspruchsvollen Umfeld. Dazu gehört die sehr bewegte Topografie – insbesondere im westlichen Bereich – sowie die Zusage, dass die Zufahrtsmöglichkeiten zu den westlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen uneingeschränkt erhalten bleiben. Hinsichtlich der Geruchs- und Lärmimmissionen (vor allem durch die nördlich gelegene Biogasanlage und umliegende landwirtschaftliche Betriebe) liegt bereits ein Gutachten vor. Dieses weist die grundsätzliche Vereinbarkeit der geplanten Wohnbebauung mit den vorhandenen Emissionen nach.

Entwicklung Ortsabrundung (Plan 4)

Auf dieser Analysegrundlage wurden ein städtebauliches Konzept erarbeitet, das bereits im Bau befindliche Vorhaben (wie in der Altostraße 8) sowie den erteilten Vorbescheid am südlichen Ortsrand berücksichtigt:

Ortsrandeingrünung: Der neu entstehende Ortsrand soll angemessen in entsprechender Breite eingegrünt werden. Die Ortsrandeingrünung kann ggf. für notwendige Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden.

Vollgeschosse und Dachform: Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, ausgeführt mit einem flachen Satteldach. Alternativ soll eine Bebauung mit E+D Typologie und entsprechend steilerem Satteldach möglich sein.

Bereich West: Der Entwurf ermöglicht die Anwendung des städtischen Baulandmodells durch die Platzierung eines zusätzlichen Gebäudes und wird gleichzeitig den Wünschen des Antragstellers gerecht. Durch die Anordnung der Baukörper entsteht im Bereich der Zufahrt eine ansprechende, kleine Platzsituation bei insgesamt optimaler Flächenausnutzung.

Höhenabwicklung am Hang im Bereich West: Nach Süden (zur freien Landschaft) treten die Baukörper strikt mit maximal zwei sichtbaren Vollgeschossen in Erscheinung. Nach Norden können topografiebedingt gegebenenfalls drei Geschosse sichtbar werden. In Richtung der Biogasanlage im Norden soll durch entsprechend gestaffelte Bebauung entlang des Hangs gewährleistet werden, dass auch hier maximal zwei Vollgeschosse in Erscheinung treten, um eine städtebauliche Einfügung in die bestehenden baulichen Strukturen von Hügelschart zu gewährleisten.

Bereich Ost: Für diese Fläche liegen aktuell keine Anfragen vor. Aufgrund der Beurteilung als Baulücke sind verschiedene Wohnformen wie Einfamilienhaus, Doppelhaus oder auch Mehrfamilienhaus in verträglicher Dicht denkbar.