

12

Bebauungsplan "Sanierung Ortskern Höfingen
zwischen Kirch- und Pforzheimer Straße"

Begründung:

1. Erfordernis der Planaufstellung

Das Bebauungsplangebiet liegt im Bereich des alten Ortskerns von Höfingen, der mit Bescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 22.03.1988 in das Landes-sanierungsprogramm aufgenommen wurde.

Die Zielsetzungen der Sanierung werden in Teilabschnitten verwirklicht und hierfür, soweit erforderlich, Teilbebauungspläne aufgestellt.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll die städtebauliche Entwicklung geordnet werden, insbesondere eine Bebauung im Innenbereich mit verbesserter Erschließung ermöglicht werden, um damit dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung zu tragen.

2. Verbindung zu sonstigen Planungen

2.1 Flächennutzungsplan

Im geltenden Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart ist das Gebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

Im Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung als Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (Besondere Wohngebiete) festgesetzt, weil diese Festsetzung den Zielen der Sanierung sowie weitgehend der vorhandenen und angrenzenden Bebauung entspricht.

Die Festsetzung eines "Besonderen Wohngebietes" erfolgt im Rahmen des Entwicklungsspielraumes, so daß dieser Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen ist.

2.2 Vorhandene Bebauungspläne

Das Bebauungsplangebiet liegt im Bereich des "Ortsbauplanes Höfingen", ein qualifizierter Bebauungsplan besteht nicht. Südöstlich grenzt der Bebauungsplan "Östliche Kirchstraße" an.

2.3 Denkmalschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt einen zentralen Teil des historischen Ortskerns von Höfingen. Darin befinden sich zwei Kulturdenkmale gem. Denkmalschutzgesetz:

- das ehemalige Pfarr- und Schulhaus Pforzheimer Straße
- die ev. Pfarrkirche.

An der Erhaltung der Kulturdenkmale besteht ein öffentliches Interesse; sie werden deshalb im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

Darüberhinaus ist im Geltungsbereich mit mittelalterlich-archäologischen Bodenfunden zu rechnen; es wird deshalb ein Hinweis nach § 20 DSchG in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.4 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des fachtechnisch abgegrenzten künftigen Wasserschutzgebietes der Fassungen "Blauäcker und Rauns" der Stadt Ditzingen in der Wasserschutzzone III A. Bei der Bebauung sind die künftigen Einschränkungen des Wasserschutzgebietes der Zone III A zu beachten. Darüberhinaus ist bei Baumaßnahmen, die tiefer als die bisherigen Gründungen liegen, eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen.

2.5 Rahmenplanung

Zur Vorbereitung der Sanierungsplanung wurde eine Bestandsaufnahme durchgeführt und ein städtebaulicher Rahmenplan als Grundlage für weitere Planungen entwickelt und vom Gemeinderat gebilligt. Der vorliegende Bebauungsplan wurde aus dem Rahmenplan entwickelt.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Die Ortskernsanierung in Höfingen soll den Ortskern aufwerten und ergänzen.

Im wesentlichen werden folgende städtebauliche Zielsetzungen angestrebt:

- a) Erhaltung des gewachsenen innerörtlichen Gebietscharakters durch
 - Erhaltung bzw. maßstäbliche Ergänzung der Hofbebauung entlang der Pforzheimer Straße
 - Erhalt bzw. maßstäbliche Ergänzung der traufständigen Bebauung entlang der Kirchstraße und der giebelständigen Bebauung "Am Himmelsgärtle"
 - Ersatz der nicht erhaltungsfähigen Scheunengebäude im Mittelbereich durch maßstäbliche Neubauten.

- b) Umgestaltung der Pforzheimer Straße mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen und Verbesserung der Fußgängersituation
- c) Schaffung privater Parkierungsflächen in begrünten bzw. überbauten Tiefgaragen, sowie Herstellung zusätzlicher öffentlicher Stellplätze an der Kirchstraße.

Durch den Bebauungsplan wird der städtebauliche Rahmen vorgegeben innerhalb dem eine Verbesserung und Neugestaltung der Baustruktur erfolgen kann. Zur Gestaltung und baulichen Nutzung werden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, durch die eine Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen gewährleistet ist.

Als weiteres Ziel der Planung soll eine Intensivierung der Wohnnutzung erreicht und die bestehenden Wohnverhältnisse verbessert werden.

4. Erschließung

Das Baugebiet ist bereits vollständig erschlossen und besitzt die notwendigen öffentlichen Versorgungsanlagen und -einrichtungen.

Die angrenzenden Verkehrsflächen wurden in den Geltungsbereich einbezogen. Für die Pforzheimer Straße wurde eine Verbreiterung nach Süden vorgesehen, so daß längerfristig beidseits der Straße ausreichende und sichere Gehwegflächen hergestellt werden können. Weiterhin werden die Einmündungsbereiche der Lachentorstraße und der Straße Am Himmelsgärtle aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Straßenraumgestaltung neu geplant und im Bebauungsplan entsprechend ausgewiesen.

Die im Inneren des Bauquartiers gelegenen Grundstücke waren bisher nur unzureichend erschlossen. Deshalb wurde eine neue Wegeverbindung durch das Gebiet als Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht ausgewiesen. Es war nicht zweckmäßig, diese Wegeverbindung als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen, da die Fläche durch unterirdische Garagen für die Unterbringung der notwendigen Stellplätze unterbaut wird. Die Unterbauung dominiert hierbei, so daß aus der Eigentumszuordnung der Flächen eine Ausweisung als Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit die bessere Lösung darstellt.

Entlang der Kirchstraße werden mehrere öffentliche Parkplätze ausgewiesen. Hierfür besteht im Ortskern ein großer Bedarf.

5. Umweltbelange

Im Bebauungsplangebiet sind keine Belastungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt und aufgrund der bisher ausgeübten Nutzung auch nicht zu erwarten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bereits vollständig erschlossen und überbaut, so daß auch die Höhenlage der Verkehrsflächen und der Baugrundstücke festliegt. Es ist aber durch die Planung und deren Realisierung mit nur geringen Mengen an Erdaushubmaterial zu rechnen. Durch die Festsetzung zur Höhenlage der Gebäude soll - soweit wie mit der Umgebungsbebauung aus städtebaulichen Gründen verträglich - eine Minimierung des Erdaushubs erzielt werden.

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut und liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB). Durch den Bebauungsplan sind somit gegenüber dem Bestand keine weitergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sowie den Naturhaushalt zu erwarten. Es wird durch die Entkernung sowie durch Festsetzung von Pflanzgeboten und einer Grünfläche angestrebt, eine Verbesserung zu erreichen. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht durchzuführen oder festzusetzen.

Durch die Verkehrsbelastung der Pforzheimer Straße (K 1059) sind die Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau- für Außenwandbereiche entlang dieser Straße überschritten. Die Flächen der entsprechenden Außenwände sind deshalb im Bebauungsplan besonders dargestellt und gekennzeichnet sowie Anforderungen an die Schalldämmung durch die schalltechnische Untersuchung des Büros Bender + Stahl festgelegt. Auf diese gutachterliche Untersuchung wird verwiesen. Weiterhin sind im Textteil die entsprechenden Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt. Im Lageplan des Bebauungsplanes sind die Lärmpegelbereiche IV und V zeichnerisch dargestellt. Bei den Lärmpegelbereichen III ist der Schallschutz bereits durch Einhaltung des vorgeschriebenen Wärmeschutzes gesichert, so daß diese Bereiche in der schalltechnischen Untersuchung nicht zusätzlich ausgewiesen sind.

6. Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf den alten Ortskern der Gemeinde Höfingen, in dem ursprünglich Nutzungen entsprechend Misch- und Dorfgebieten vorherrschten. Diese früheren Nutzungen sind heute wegen der beengten Verhältnisse sowie wegen anderer wirtschaftlicher Strukturen teilweise aufgegeben.

Aufgrund der historischen Verhältnisse besitzt das Plangebiet in seiner Nutzung eine besondere Eigenart und Gestaltung. Ziel der Planung ist es, die vorhandene Wohnnutzung zu erhalten und zu intensivieren. Deshalb wurde als Gebietstyp das Besondere Wohngebiet festgesetzt, bei dem die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig sind. Diese Nutzungen könnten aus städtebaulichen und verkehrstechnischen Gründen in diesem Gebiet unverträglich sein und Beeinträchtigungen verursachen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan ist das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl sowie die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Die Baukörper sind durch die überbaubaren Grundstücksflächen, die zulässige Grundflächenzahl und die vorgegebene Höhenentwicklung ausreichend begrenzt, so daß auf die Festsetzung der Geschoßflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse verzichtet werden kann.

Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO können für die überwiegende Zahl der Baugrundstücke des Besonderen Wohngebietes eingehalten werden. Es verbleiben voraussichtlich jedoch Grundstücke, deren Gestaltung durch Grenzregelungen nicht verbessert werden kann, so daß in diesen Fällen die Obergrenzen überschritten werden. Diese Überschreitung ist nach § 17 Abs. 3 BauNVO auch vorgesehen, weil das Gebiet bereits vor dem 01.08.1962 bebaut war und keine Belange entgegenstehen. Insbesondere soll aus städtebaulichen Gründen das Ortsbild erhalten bleiben, so daß deshalb Überschreitungen der Obergrenzen gerechtfertigt sind. Im Bebauungsplan sind deshalb entsprechende Ausnahmen von der festgesetzten Grundflächenzahl vorgesehen.

Die Zahl der Vollgeschosse ist nicht festgelegt. Überwiegend können in diesem Gebiet zweigeschossige Gebäude entstehen. Wegen der bestehenden Höhenverhältnisse des Geländes könnten insbesondere entlang der Kirchstraße Untergeschosse als Vollgeschosse anzurechnen sein. Ebenfalls könnten bei den gewünschten steileren Satteldächern im Dachraum zwei Geschosse entstehen, so daß hier ein Dachgeschoß als Vollgeschosß zu werten ist.

Die Baukörper sind höhenmäßig durch die festgelegten Fußboden- und Traufhöhen bestimmt. Die Fußbodenhöhen sind dabei als Maximalwerte im Normalnullsystem und die Traufhöhen als Höchst- und Mindestmaß angegeben. Als weitere Einschränkung der obersten Begrenzung der Gebäude wirken auch die festgelegte Dachneigung sowie die Gebäudetiefe. Aus städtebaulichen Gründen

zur Ortsbildgestaltung ist es notwendig, auch die Mindesthöhe der Traufe festzulegen.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im ausgewiesenen Besonderen Wohngebiet liegen zwei Kulturdenkmale, die bauhistorische Bedeutung besitzen. Weiterhin sollte die Eigenart dieses Ortsteiles mit seinen typischen Traufgassen bzw. Traufwinkeln erhalten bleiben, so daß geringere Tiefen der Abstandsflächen zur Gestaltung des Orts- und Straßenbildes erwünscht sind. Deshalb kann die Bauweise nicht entsprechend § 22 BauNVO festgelegt werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen hier die Bebauung im Sinne einer Bauweise bestimmen.

Nach § 73 Abs. 1 Nr. 6 LBO werden deshalb ausdrücklich geringere Abstandsflächen zugelassen, deren Tiefen sich an der vorhandenen Baustruktur oder den festgelegten Baufenstern orientieren sollen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind überwiegend durch Baugrenzen umschlossen. Soweit die Baustruktur städtebaulich durch Betonung und Bildung des Baublockes zu erhalten ist, sind Baulinien festgelegt. Städtebaulich vertretbare Ausnahmen bezüglich des Zurücktretens und des Überschreitens von Baulinien und Baugrenzen nach § 23 BauNVO sind zugelassen und konkret angegeben.

6.4 Gemeinbedarfsfläche

Die Pfarrkirche der Ev. Kirchengemeinde Höfingen ist ein Kulturdenkmal und unterliegt den Bestimmungen des Denkmalschutzes. Das Baugrundstück ist als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Als Festsetzung im Sinne von § 9 BauGB ist zusätzlich nur die zulässige Grundflächenzahl als Maß der baulichen Nutzung festgelegt. Diese planerische Zurückhaltung ist bei diesem denkmalrechtlich geschützten Bestand gerechtfertigt. Weitere Festsetzungen sind auch gegenüber Belangen der Nachbarschaft nicht erforderlich.

6.5 Garagen und Stellplätze

In diesem Bestandsgebiet ist eine Festlegung der Flächen für Stellplätze und Garagen nicht geboten. Unterirdische Garagen sind erwünscht und generell zugelassen.

6.6 Grünordnerische Festsetzungen

Im Baugebiet sind erhaltenswerte Bäume vorhanden, die durch Festsetzung einer Pflanzbindung gesichert werden. Daneben gilt auch die von der Stadt erlassene Baumschutzverordnung.

Entlang der Pforzheimer- und Kirchstraße sind neue Baumpflanzungen ausgewiesen. Insbesondere soll bei der Einmündung der Lachentorstraße in die Pforzheimer Straße ein "Baumtor" entstehen.

Im Inneren des Gebietes ist eine Fläche mit Pflanzbindung festgelegt, auf der der Baumbestand erhalten werden muß. Mit dieser Grünfläche sowie der als Kinderspielplatz vorgesehenen Fläche werden im Kern des Baugebietes Freiflächen gesichert, die zu einer besseren Wohnqualität und Durchgrünung des Gebietes beitragen.

6.7 Gestalterische Festsetzungen

Die Bebauung soll sich in die umgebende Nutzung einfügen und auch eigene Gestaltungsmerkmale aufzeigen. Es wurden deshalb grundsätzliche Festlegungen der Dach- und Fassadengestaltung getroffen. Insbesondere wurde die Gestaltung der Dachaufbauten und Dacheinschnitte so geregelt, daß einerseits noch eine geschlossene Wirkung des Daches erhalten bleibt, andererseits eine den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechenden Nutzung der Dachgeschosse ermöglicht wird.

Bedeutung kommt auch der Anordnung und Ausführung von Werbeanlagen zu. In einem Besonderen Wohngebiet sind Werbeanlagen so zu beschränken, daß keine Beeinträchtigung des Wohnens zu befürchten ist. Die Festlegungen wurden getroffen, obgleich Werbeanlagen nur in geringem Umfang entstehen dürften.

In einzelnen Baufenstern wird die Gebäudetiefe aus städtebaulichen Gründen beschränkt, damit ein maßstabgerechter Baukörper entsteht, dessen Kubatur und Höhe dem Bestand angepaßt ist.

Zur Wahrung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes sind geringere Tiefen der Abstandsflächen als die nach § 6 LBO vorgeschriebenen Maße erwünscht. Der Geltungsbereich wird deshalb als Ortsteil festgesetzt, dessen besondere Eigenart der Bebauung erhalten bleiben soll. Es ist vorgesehen, im Bestand die engeren Abstände bauordnungsrechtlich zu sichern und Neubauten in dieses bestehende Ortsbild einzufügen.

7. Durchführung der Planung

Die äußere Verkehrserschließung ist durch die vorhandenen Straßen ausreichend gesichert. Auch die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen und Anlagen sind vorhanden.

Die Kosten für ergänzende Maßnahmen werden wie folgt geschätzt:

- | | | | |
|--|-----|------------|----|
| - Umbau der Pforheimer Straße,
einschl. Einmündungsbereich
Lachentorstraße | ca. | 250.000,-- | DM |
| - Innere Wegeverbindung
(Geh- und Fahrrecht) | ca. | 100.000,-- | DM |
| - Öffentliche Parkplätze | ca. | 50.000,-- | DM |
| - Kinderspielplatz | ca. | 100.000,-- | DM |

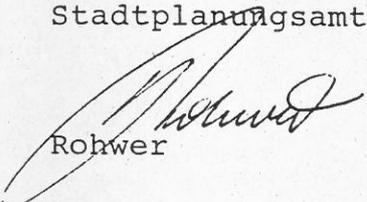
Die Finanzierung ist über Sanierungsmittel grundsätzlich möglich und zu gegebener Zeit vom Gemeinderat zu entscheiden.

Bodenordnende Maßnahmen sind erforderlich. Es werden freiwillige Vereinbarungen angestrebt, ggf. ist ein amtliches Umlegungsverfahren anzuordnen.

Aufgestellt:

Leonberg, den 23.06.1994

Stadtplanungsamt


Rohwer