Begründung zum Bebauungsplan Zichelsen in Höfingen

1. Zielvorstellungen der Raumplanung

Die Gemeinde Höfingen gehört innerhalb des Mittleren Neckarraumes zum Landkreis Böblingen.

Im Landesentwicklungsplan ist sie dem Verdichtungsraum Stuttgart zugeordnet.

Nach dem Regionalplan der Planungsgemeinschaft Württemberg Mitte gehört die Gemeinde Höfingen zum Nahbereich Leonberg.

Dieser Bereich soll aufgrund seiner guten Wohnlage und Verkehrsverbindungen zu Stuttgart, verstärkt Wohnfunktionen ausüben. Dabei ist in der Entwicklungsachse Stuttgart – Leonberg – Weil der Stadt auch Höfingen als Schwerpunkt für den Wohnungsbau ausgewiesen.

Der Haltepunkt der Bundesbahn in Höfingen bleibt auch beim Ausbau der S - Bahn Stuttgart - Weil der Stadt bestehen.

2. Verhältnisse der Gemeinde

2.1 Situation

Im Zuge der Gemeindereform soll die Gemeinde Höfingen nach Leonberg eingemeindet werden. Die Gemeinde Höfingen hat zur Zeit 4970 Einwohner.

Die Gemarkung umfaßt eine Fläche von ca. 800 ha. Die für die Versorgung der Bevölkerung mit Waren- und Dienst-leistungen des täglichen Bedarfs erforderlichen Versorgungseinrichtungen sind im Ortskern vorhanden.

2.2 Begründung für die Auswahl des vorgesehenen Erschließungsgebietes

Das Baugebiet Zichelsen schließt die Baulücke im Nordwesten der Gemeinde. Es ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes als Wohngebiet ausgewiesen. Das Baugebiet hat eine Entfernung zum Ortskern von ca. 400 m. In unmittelbarer Nähe des Baugebiets ist die Grund- und Hauptschule sowie ein Kindergarten vorhanden.

Für das Baugebiet Zichelsen besteht seit dem 20.8.1963 ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Dieser Bebauungsplan sieht für das gesamte Planungsgebiet 2 – geschossige Einzelhäuser mit Grundstücksgrößen von 600 bis 1000 gm vor.

Die Gemeinde Höfingen hat sich im Jahr 1970 entschlossen, das Baugebiet Zichelsen neu zu überplanen um eine verdichtete Bebauung mit realisierbaren Grundstücksgrössen zu erhalten. Dadurch soll einer Zersiedelung der Landschaft, der Höhe der Baulandpreise und der verstärkten Nachfrage nach Wohnungen im Verdichtungsraum Stuttgart Rechnung getragen werden.

3. Städtebauliche Situation

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von 4,6 ha. Es wird umgrenzt im

Norden FW 154

Osten F1St 1979 und der Sonnenstraße

Süden Silcherstraße O.W. 42 und der bestehen-

den Bebauung nördlich der Silcherstraße

Westen Heimerdinger Straße O.W. 10 und der

bestehenden Bebauung Nelkenstraße 2 bis

Blumenstraße 10

Das Baugebiet Zichelsen ist im Süden, Westen und Osten von 2 - geschossiger Bebauung umgeben. Durch die Neuplanung wurde vor allem die Bebauungsdichte und das damit verbundene Erschließungssystem geändert. Im Zentrum des Planungsgebietes ist verdichtete Bebauung von 2 - 6 Geschossen vorgesehen, die sich zur bestehenden Bebauung und zur freien Landschaft abstuft um einen städtebaulich guten Übergang zu diesen Vorgaben zu erhalten. Hierbei ist im nordöstlichen Teil des Planungsgebietes ein Pflanzzwang vorgesehen um eine Einbindung in die nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu erreichen.

Die Baukörper bilden jeweils einen großen Winkel um einen gemeinsamen begrünten Hof mit Kinderspielflächen auf dem Dach der Tiefgaragen.

Als Übergang zur bestehenden Bebauung im Bereich der Sonnenstraße ist eine 1- geschossige Winkelhausgruppe mit
erhöhter GRZ entsprechend § 17 (2) BauNVO vorgesehen.

Der Übergang zur übrigen bestehenden Bebauung, die aus
1 - 2 geschossigen Gebäuden mit Satteldächern besteht, wird
durch kleinmaßstäbliche Reihenhausgruppen mit Satteldächern
erreicht

Art des Baugebiets und Bauweise

Vorgesehen ist Allgemeines Wohngebiet (WA) und in einem Teilgebiet Reines Wohngebiet (WR) in offener Bauweise.

3.1 Flächenverteilung

- Bruttobauland

- Nettobauland	3,23	= 70,2 %
- Öffentliche Kinderspielplätze	0,07	= 1,5 %
- Grünflächen	0,20	= 4,4 %
- Verkehrsflächen (alt)	0,20	= 4,4 %
- Verkehrsflächen (neu)	0,90	= 19,5 %
Diese Fläche gliedert sich wie folgt auf:		*
Die Gesamtfläche des Baugebiets beträgt	ca. 4,6 ha	a = 100 %

3.2 Gliederung des Nettobaulandes	, 3	,23 h	=	100 %
- Gartenhofbebauung	0	,20 h	ı =	6,2 %
- Ein- und Zweifamilienbebauung	0	,38 hc	1 =	11,7 %
- Reihenhausbebauung	1	,07 hc	1 =	33,1 %
- Hochgezonte Bebauung	1	,58 hc	1 =	49,0 %
3.3 Gebäude – und Wohnverteilung				
5 Gartenhofhäuser	=	5 WE		
9 Ein- und Zweifamilienhäuser	=	12 WE		
36 Ein- und Zweifamilienreihenhäuser	=	50 WE	15 16	
ca. 55 Familienheime	=	ca. 6	7 WE	
7 Wohnblocks 2 - 6 geschossig	=	ca.14	O WE	
	-			
	=	ca. 20)7 WE	
3.4 Einwohnerverteilung				
Bei Zugrundelegung von		3,	O EW	/WE
ergibt sich eine				
Gesamtbevölkerung von ca.		600	EW	
Daraus ergibt sich eine				
Einwohnerdichte				
Bruttobauland	ca.	130	EW,	/ha
Nettobauland	ca.	185	EW,	/ha

4. Verkehrserschließung

4.1 Fließender Verkehr

Im genehmigten Bebauungsplan Zichelsen ist das Plaungsgebiet ausschließlich durch die Sonnenstraße erschlossen. Dies ist nach heutigen verkehrstechnischen Gesichtspunkten nicht mehr vertretbar, da die Einmündung der
Sonnenstraße in die Heimerdinger Straße nicht verkehrsgerecht ausgebaut werden kann. Aus diesem Grund ist
der Anschluß an die Heimerdinger Straße vorgesehen.
Zur besseren Verkehrsführung ist die Verlegung der
Einmündung Uhlandstraße in die Heimerdinger Straße
erforderlich. Die Einmündung ist als Knoten zusammen
mit der Einmündung der Lindenstraße vorgesehen.

Die innere Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über eine Stichstraße, die von der Verbindungsstraße zwischen der Sonnen- und Heimerdinger Straße nach Nordwesten führt.

Die Wohnwege sind so geplant, daß eine weitgehende Trennung der Fußgänger vom Fahrverkehr gewährleistet ist. Neben der inneren Erschließung des Gebiets bildet das Fußgängersystem einen guten Übergang zur freien Landschaft. Die bestehenden Feldwege sind in das Fußgängernetz einbezogen.

4.2 Ruhender Verkehr

Im Planungsgebiet sind insgesamt 300 Stellplätze und Garagen ausgewiesen, davon sind 180 Stellplätze in Tiefgaragen vorgesehen.

Für ca. 207 WE sind 300 Stellplätze vorgesehen, das entspricht 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit. Weiter sind 36 öffentliche Parkplätze ausgewiesen.

5. Erschließung

5.1 Versorgung

Die Wasserversorgung des Planungsgebietes ist durch die bestehenden Leitungen gewährleistet.

5.2 Entsorgung

Die Entwässerung des Gebiets ist durch die bestehenden Leitungen und die bestehende mechanische biologische Sammelkläranlage gewährleistet.

6 Kinderspielplätze

Im Baugebiet Zichelsen sind 2 Kinderspielplätze mit einer Fläche von insgesamt 700 qm ausgewiesen.

Weitere Spielplätze wie Bolzplatz u.a. sind in unmittelbarer Nähe im Schulbereich vorgesehen.

7. Bodenordnung

Die Gemeinde Höfingen hat für das Baugebiet Zichelsen eine freiwillige Baulandumlegung eingeleitet, die nahezu abgeschlossen ist.

8. Kosten

Die Erschließungskosten für das Baugebiet betragen ca. 1 Mio DM.

Stuttgart, den 21..12.1973

Höfingen, New 22174

KOMMUNALENTWICKLUNG BADEN-WÜRTTEMBERG

Kroutter

Bauer

NV Bürgermeister