

Stadt Eppingen

Rahmenplan Adelshofener Vorstadt



Auftraggeber:

Stadt Eppingen
Städtebauliche Entwicklung
Marktplatz 5
75031 Eppingen

Bearbeitung:

Wick + Partner
Architekten Stadtplaner
Gähkopf 18
70192 Stuttgart

T 0711 - 255 09 55 - 0

F 0711 - 257 87 06

info@wick-partner.de

www.wick-partner.de

Stand 03.01.2019

	Inhalt
1. Anlass und Ziel	5
1.1 Anlass	5
1.2 Ziel	5
1.3 Abgrenzung	6
2. Vorgehensweise	7
2.1 Grundlagenermittlung	7
2.2 Konkretisierung	7
3. Entwicklung	8
3.1 Historische Entwicklung	8
3.2 Bevölkerungsentwicklung und -prognose	10
3.2.1 Darstellung der Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Heilbronn	11
3.2.2 Darstellung der Bevölkerungsentwicklung der Stadt Eppingen	12
4. Bestandsanalyse	13
4.1 Bedeutung in der Innenstadt	13
4.2 Siedlungs- und Freiraumstruktur	14
4.2.1 Städtebauliche Siedlungsstruktur	14
4.2.2 Geschossigkeit, Baumassenkörnung und Grad der Überbauung	15
4.2.3 Gebäudetypologien	18
4.2.4 Öffentliche und private Freiräume	24
4.2.5 Topografie und Wasser	24
4.3 Erschließung	25
4.3.1 Wege und Vernetzung	25
4.3.2 Parkierung	26
4.4 Denkmalschutz und Altlasten	27
4.4.1 Denkmalgeschützte Gebäude und Freiräume	27
4.4.2 Altlasten	27
4.4.3 Bauzustand	28
4.5 Nutzung und Versorgung	29
4.5.1 Nutzungen im Einzelnen	29
4.5.2 Wohneinheiten	30
4.5.3 Freiräume	31
5. Ziele und Maßnahmen anhand von Chancen und Potentialen	32
5.1 Weiterentwicklung eines attraktiven Wohnstandortes mit Ergänzungsgeschäftslage	32
5.2 Best-Practice-Beispiele zum Umbau / zur Umnutzung von Scheunengebäuden	33
5.3 Aufwertung bzw. Gliederung des öffentlichen Raumes	35
5.4 Aufwertung bzw. Gestaltung der Grünräume und Wegeverbindungen	37
6. Entwicklungszonen	38
6.1 Freihaltezone	38
6.2 Sanierungszone	38
6.3 Umstrukturierungszone	38
6.4 Bauliche Ergänzungszone	38
6.5 Bestand stärken und weiterentwickeln	38
6.6 Konsolidierungszone	38
7. Rahmenplan	39
7.1 Herleitung	39
7.1.1 Bebauung	39
7.1.2 Freiräume	40
7.2 Zonierung	41
7.2.1 Überbaubare Flächen	41
7.2.2 Nicht überbaubare Flächen	47
7.3 Rahmenplan „Ergänzung der Modellhausstruktur mit beidseitiger, minimaler Grünzone im Vorgarten – Bereich B“	48

-

8. Lupen, Schemaskizzen und Vertiefungsbereiche	49
8.1 Rot-Grün-Plan	49
8.2 Straßengestaltung und –gliederung der Adelshofer Straße	50
8.3 Schemaskizze Gebäude im Bereich B	52
9. Grundzüge eines Gestaltungskanons – Für den Bereich der Modellhäuser	54
9.1 Fassade	54
9.2 Öffnungen	55
9.3 Dach	55
9.4 Werbeanlagen, Werbeschriften	56
9.5 Außenraum	56
10. Abbildungsverzeichnis, Plananhänge, Quellenangaben	57
10.1 Abbildungsverzeichnis	57
10.2 Plananhänge	59
10.3 Quellenangaben	59

1.**Anlass und Ziel****1.1****Anlass**

Die Adelshofener Vorstadt ist noch heute durch denkmalgeschützte Gebäude und die für Eppingen typische Modellhaus-Bauweise geprägt. Mit ihrer historischen Baustruktur und den dazugehörigen Freiräumen stellt sie einen charakteristischen und unverwechselbaren Teil der Innenstadt Eppingens dar. Diese stadtbildprägende Struktur gilt es zu schützen, behutsam weiterzuentwickeln und zu stärken.



Abb. 1: Historische Baustruktur: Modellhäuser



Abb. 2: Prägnante Freiräume entlang der Hilsbach

1.2**Ziel**

Mit einem Rahmenplan sollen die Kriterien für das Bauen in der Adelshofener Vorstadt erarbeitet werden. Zielsetzung ist der Schutz und Erhalt der vorhandenen Baustrukturen, aber auch die Darstellung von Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb eines zu erhaltenden Rahmens.

Der Plan ist als Rahmen gebendes Struktur- und Nutzungskonzept zu verstehen, welcher im Bezug auf den Aspekt des sich „Einfügens“ darstellt, welche Kriterien anzuwenden sind, um bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der Bautypologie, der Eigenart der näheren Umgebung und des Ortsbildes die Verträglichkeit von Bauvorhaben mit dem Stadtbild der Adelshofener Vorstadt zu gewährleisten. Darüber hinaus sollen Regelungen für den ruhenden Verkehr in Form einer sogenannten Lupe im öffentlichen Raum formuliert werden.

1.3

Abgrenzung

Als Abgrenzung des Untersuchungsgebietes wird die Adelshofener Vorstadt inklusive der direkt angrenzenden Bebauungen bzw. Freiraumstrukturen angesetzt. Das Untersuchungsgebiet grenzt sich durch die Straßenzüge Rappenaauer Straße im Osten (Flurstück-Nr.: 274, 274/1, 293) der Schafhausgasse im Süden, (Flurstück-Nr.: 306, 319, 317/1, 317, 313) der Kaiserstraße sowie der angrenzenden Bebauung im Westen (Flurstück-Nr.: 348, 24859, 4727/7, 4784/2, 4784, 4784/3) und der Hilsbach im Norden ab.

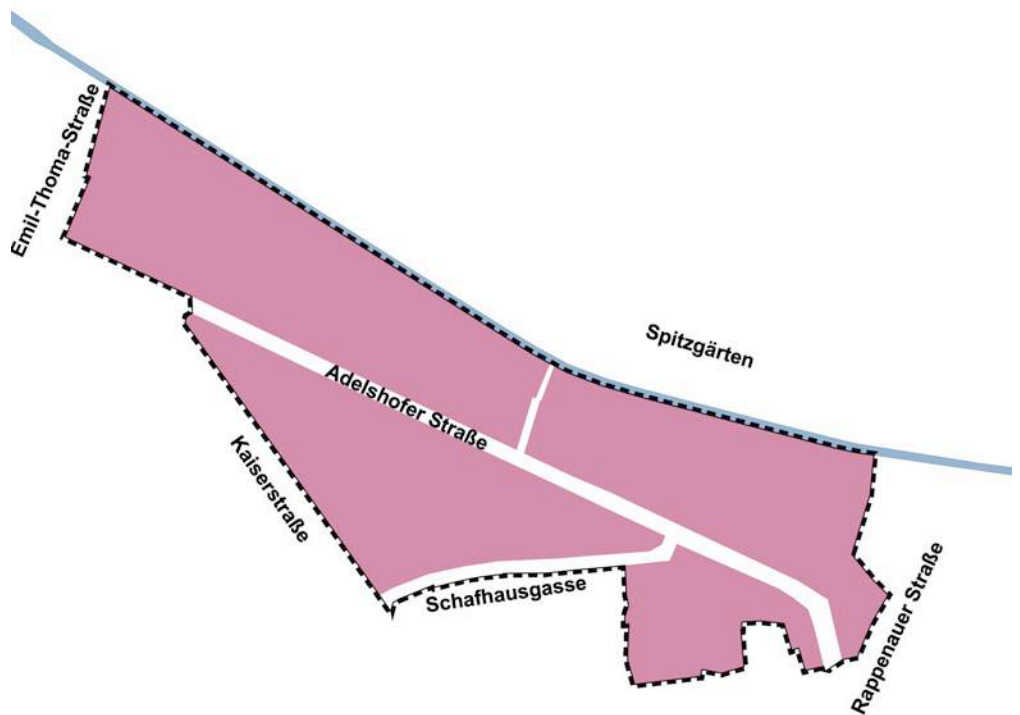


Abb. 3: Schematische Darstellung zur Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

2.**Vorgehensweise****2.1****Grundlagenermittlung**

Im Rahmen der Grundlagenermittlung wurde in der Adelshofener Vorstadt von Eppingen eine detaillierte Bestandsaufnahme durchgeführt.

Dabei wurden unter anderem der Bauzustand, die Leerstände, die Nutzungen, die Geschossigkeiten, die überschlägige Anzahl der Stellplätze sowie die Wohneinheiten erfasst und grafisch dargestellt.

Neben der Ortsbegehung wurden zusätzlich historische Unterlagen, Grundbesitzverhältnisse und die für das Untersuchungsgebiet betreffenden Konzepte (Innenstadt-, Einzelhandels-, Radverkehrs-, und Verkehrskonzept) untersucht und ausgewertet.

An die Bestandsaufnahme schließt die Bestandsanalyse mit Potentialen und Stärken des Gebietes an. Darauf aufbauend werden städtebauliche Zielvorstellungen zur Entwicklung der Adelshofener Vorstadt formuliert. Die Zielformulierung wird in einen Entwicklungszonenplan übersetzt, in dem unterschiedliche Handlungsfelder für zusammenhängende Bereiche zur Anwendung kommen. Zusätzlich thematisieren sie die Innenentwicklung sowie die Weiterentwicklung des Siedlungskörpers und der Freiräume im Bereich der Adelshofener Vorstadt von Eppingen.

2.2**Konkretisierung**

In einem weiteren Schritt wird ein Rahmenplan für die Adelshofener Vorstadt entwickelt, welches in das übergeordnete Innenstadtkonzept eingebettet ist. Als räumliches Leitbild benennt das Konzept, auf den Sektoren Nutzung, Neuordnung, Baustruktur und Gebäudetypologie Handlungsfelder und -optionen die eine ganzheitliche und nachhaltige Planung sicherstellen. Diese bestehen aus Ordnungselementen die das Plangebiet in klare Bereiche einteilen und im weiteren Planungsprozess grafisch und schriftlich weiter ausdifferenziert werden. Dabei sind die herausgestellten Entwicklungsziele als integraler Bestandteil zu verstehen. Als räumlich konzeptioneller Gestaltungsplan vereinigt der Rahmenplan neben den städtebaulichen Belangen die Anforderungen und Planungsziele zu den Grün- und Freiräumen sowie zur Vernetzung.

Der Rahmenplan stellt eine Entwicklungsperspektive für die Adelshofener Vorstadt dar und soll als Grundlage für kommunalpolitische Abwägungen und Entscheidungen dienen. Der Rahmenplan ist als dynamischer Plan zu verstehen. Er ermöglicht gleichermaßen die Orientierung für private Vorhaben und Investitionen und kann je nach Bedarf in den nächsten Jahren weiterentwickelt und fortgeschrieben werden. Der Rahmenplan stellt eine Vorstufe zum Bebauungsplan dar, welcher die Ziele des Rahmenplanes künftig rechtlich sichern soll.

3. Entwicklung

3.1 Historische Entwicklung

Die Erste urkundliche Erwähnung Eppingens ist datiert auf das Jahr 985 nach Christus; auch wenn archäologische Funde auf wesentlich frühere Ansiedlungen hinweisen. Die Entstehung der Eppinger Innenstadt lässt sich bis in das 9. Jahrhundert zurückverfolgen. Noch heute sind die baulichen Entwicklungsschritte am Stadtgrundriss und am Stadtbild abzulesen. Die Altstadt von Eppingen gliedert sich in die Kernaltstadt des „Reichsdorfs“ auf der Kuppe (9. Jhdt.), der planmäßig geschaffenen staufischen „Gründungsstadt“ (13. Jhdt.) sowie westlich die „Brettheimer Vorstadt“ als Stadterweiterung (ab 16. Jhdt.). Das Wachstum der Bevölkerung, die Enge der Altstadt sowie die Verlagerung des Marktgeschehens waren Anlässe, die zu dieser Erweiterung nach Westen führten. Die Brettheimer Vorstadt wurde mit einer Ummauerung an die bestehende Stadt angegliedert.

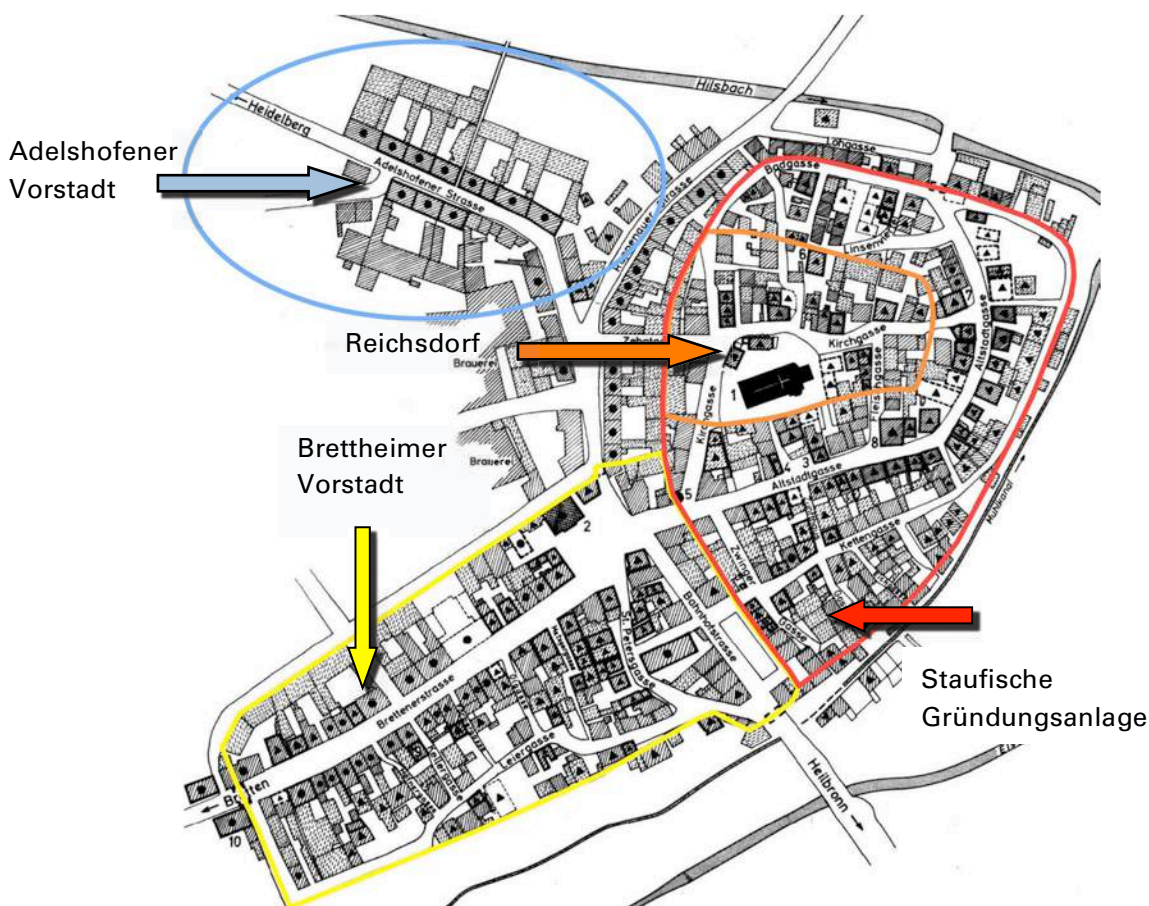


Abb. 4: Darstellung der Siedlungsentwicklung in der Innenstadt, Eppingen um 1972, Quelle: Pfründer 1962 von Dipl.-Ing. E. Kiehle – Eppingen

Mit der Wilhelmstraße und Kaiserstraße durchbrach die Stadt die alte Stadtmauer und entwickelte sich nach Norden. Mit den Sandsteinbauten aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts und ihren öffentlichen Einrichtungen entstand ein für die damaligen Verhältnisse repräsentativ erscheinendes Behörden- und Schulviertel.

Im Nordwesten der Altstadt entwickelte sich ab dem 19. Jahrhundert die „Adelshofener Vorstadt“ sowie die Rappenauer Straße. Hier siedelten sich die Bauern aus der engen Altstadt an den Ausfallstraßen an und errichteten die sogenannten „Modellhäuser“. Die geschlossenen Straßenräume der traufständig angeordneten Häuser mit großen Hofeinfahrten charakterisieren die Adelshofener Vorstadt, Teile der Brettheimer Vorstadt sowie die Rappenauer Straße.

Der Kupferstich von 1645 zeigt die Altstadt sowie die Brettheimer Vorstadt samt Toren und Türmen sowie die vollständige Ummauerung der Anlage.



Abb. 5: Kupferstich, 1645, Merian

3.2

Bevölkerungsentwicklung und -prognose

Die Prognose zur Bevölkerungsentwicklung legt die Tabelle *Bevölkerungsvorausrechnung bis zum Jahr 2035* des statistischen Landesamtes von Baden-Württemberg zugrunde. Im Weiteren wird die 20-jährige Entwicklung zwischen dem Zeitraum 2015 und 2035 des Landkreises Heilbronn mit der Stadt Eppingen verglichen. Die Ausgangszahlen aus dem Jahr 2015 zu der Gesamtbevölkerung liegen im Landkreis Heilbronn bei 323.980 und in Eppingen bei 21.341 Einwohnern. Im Folgenden wird die Bevölkerung in vier Altersgruppen unterteilt: die unter 20-jährigen, die 20- bis 44-jährigen, die 45- bis 64-jährigen sowie die über 65-jährigen. Auf den nächsten Seiten werden die Entwicklungen beider Betrachtungsorte gegenübergestellt und grafisch sowie tabellarisch aufgezeigt.

Bevölkerungsentwicklung zwischen 2015 und 2035

Im Vergleich zum Landkreis Heilbronn kann über die Stadt Eppingen folgendes gesagt werden:

- Bei beiden Einheiten ist ein Bevölkerungsanstieg zu verzeichnen. Bei dem Landkreis Heilbronn ist eine Steigung von 4 %, auf insgesamt 346.681 Personen, bei der Stadt Eppingen um 4,5 %, auf insgesamt 22.357 Personen prognostiziert.
- Im Landkreis Heilbronn kann bei der Personengruppe der unter 20-jährigen eine konstante Entwicklung vorhergesagt werden, wohingegen in Eppingen eine Schrumpfung von 4,5 % zu erkennen ist.
- Bei der Altersgruppe der 20- bis 44-jährigen schrumpft die Bevölkerung sowohl des Landkreises Heilbronn, als auch der Stadt Eppingen um jeweils 8 %.
- Die Altersgruppe der 45- bis 64-jährigen ist einer annähernd gleichen Schrumpfung beider Betrachtungsorte unterworfen. Der Landkreis Heilbronn um 11 %, die Stadt Eppingen um 13,5 %.
- Der Vergleich der Altersgruppe ab 65 Jahren zeigt die größten Veränderungen auf. Mehr als eine Verdoppelung kann im Landkreis Heilbronn festgestellt werden. In der Stadt Eppingen ist eine Erhöhung von circa 70 % zu verzeichnen.

Abschließend kann festgehalten werden, dass in der Stadt Eppingen die Anzahl der unter 20- bis 64-jährigen abnimmt und zugleich eine deutliche Überalterung der Gesellschaft prognostiziert wird. Der Anteil der über 65-jährigen steigt um mehr als 2/3, auf 6.353 Personen, an. Dieser Trend kann allerdings nur auf die Gesamtstadt Eppingen und nicht konkret auf die Adelshofener Vorstadt übertragen werden.

3.2.1

Darstellung der Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Heilbronn

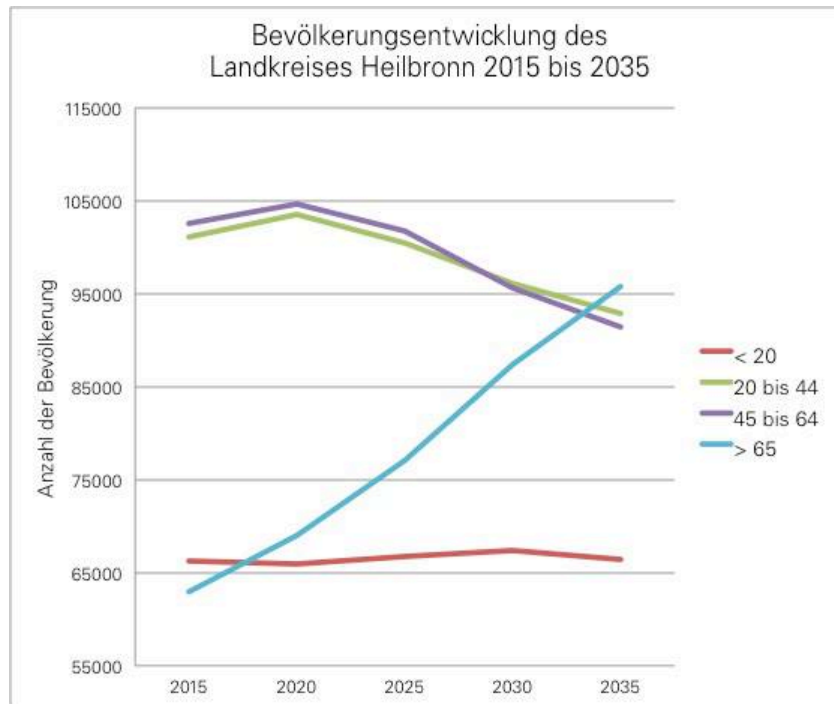


Abb. 6: Darstellung: Wick und Partner, (Wanderungsbewegungen berücksichtigt)

Quelle: Statistisches Landesamt von Baden-Württemberg

Jahr	< 20 Jahre	20 bis 44 Jahre	45 bis 64 Jahre	> 65 Jahre	Gesamt
1995	73.993	117.019	71.598	40.903	303.513
2000	78.656	118.653	46.543	46.543	320.955
2005	77.022	115.159	82.023	55.299	329.503
2014	66.152	100.141	101.299	61.658	329.250
2015	66.210	101.170	102.641	62.959	332.980
2020	65.920	103.513	104.633	69.067	343.133
2025	66.710	100.494	101.870	77.104	346.178
2030	67.341	96.152	95.605	87.484	346.582
2035	66.495	92.906	91.443	95.837	346.681

Abb. 7: Tabellarische Darstellung: Wick + Partner, (Wanderungsbewegungen berücksichtigt)

Quelle: Statistisches Landesamt von Baden-Württemberg

3.2.2

Darstellung der Bevölkerungsentwicklung der Stadt Eppingen

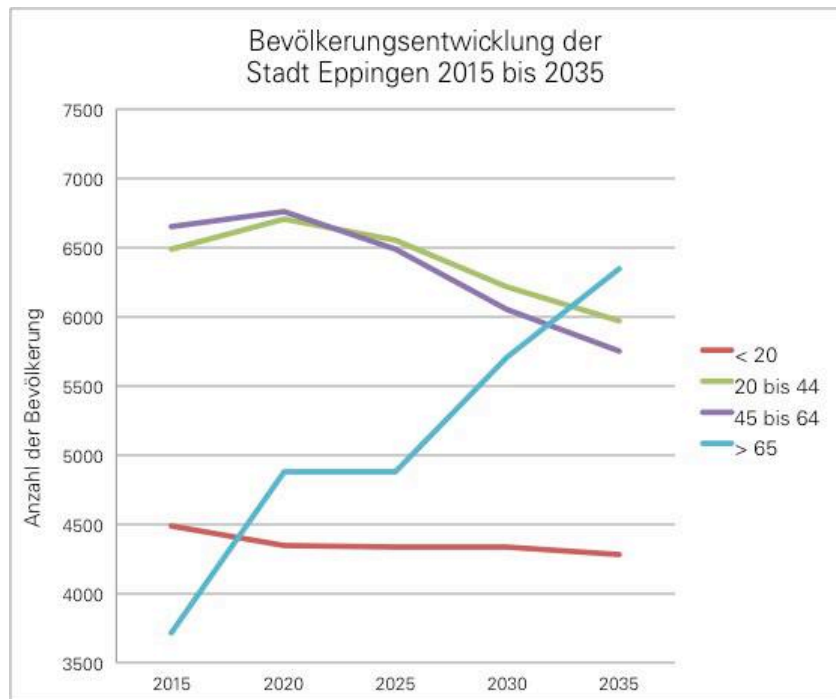


Abb. 8: Darstellung Wick + Partner, (Wanderungsbewegungen berücksichtigt)

Quelle: Statistisches Landesamt von Baden-Württemberg

Jahr	< 20 Jahre	20 bis 44 Jahre	45 bis 64 Jahre	> 65 Jahre	Gesamt
1995	4.819	7.121	4.162	2.586	18.688
2000	5.346	7.384	4.514	3.013	20.257
2005	5.273	7.490	4.959	3.540	21.262
2014	4.508	6.397	6.593	3.596	21.094
2015	4.484	6.492	6.651	3.714	21.341
2020	4.347	6.713	6.767	4.883	22.034
2025	4.336	6.558	6.485	4.883	22.262
2030	4.340	6.222	6.057	5.704	22.323
2035	4.279	5.972	5.753	6.353	22.357

Abb. 9: Tabellarische Darstellung: Wick und Partner, (Wanderungsbewegungen berücksichtigt)

Quelle: Statistisches Landesamt von Baden-Württemberg

4.**Bestandanalyse****4.1****Bedeutung in der Innenstadt**

Die Adelshofener Vorstadt ist heute in erster Linie als Wohnstandort mit vereinzelt Geschäfts- und Einzelhandelsnutzungen einzustufen. Mit ihren Modellhäusern aus dem 19. Jahrhundert ist sie ebenfalls aus historischer Sicht von Bedeutung. Sie grenzt im Osten an die Rappenauner Straße bzw. die Kernaltstadt an. Die Haupteinschließung stellt die Adelshofer Straße dar. Eingebunden vom „Güenen-U“ und dem Wasserlauf Hilsbach, verfügt die Adelshofener Vorstadt über Zugänge zu Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität. Die Freiräume entlang der Hilsbach werden im Zuge der Gartenschau 2021 stärker verknüpft. Dadurch wird der Hilsbach für die Bevölkerung Eppingens, als auch für Touristen noch erlebbarer. Im Südosten schließt die Adelshofener Vorstadt an die Brauerei „Palmbräu“, im Süden und Westen an eine lockere Wohnbebauung, an.

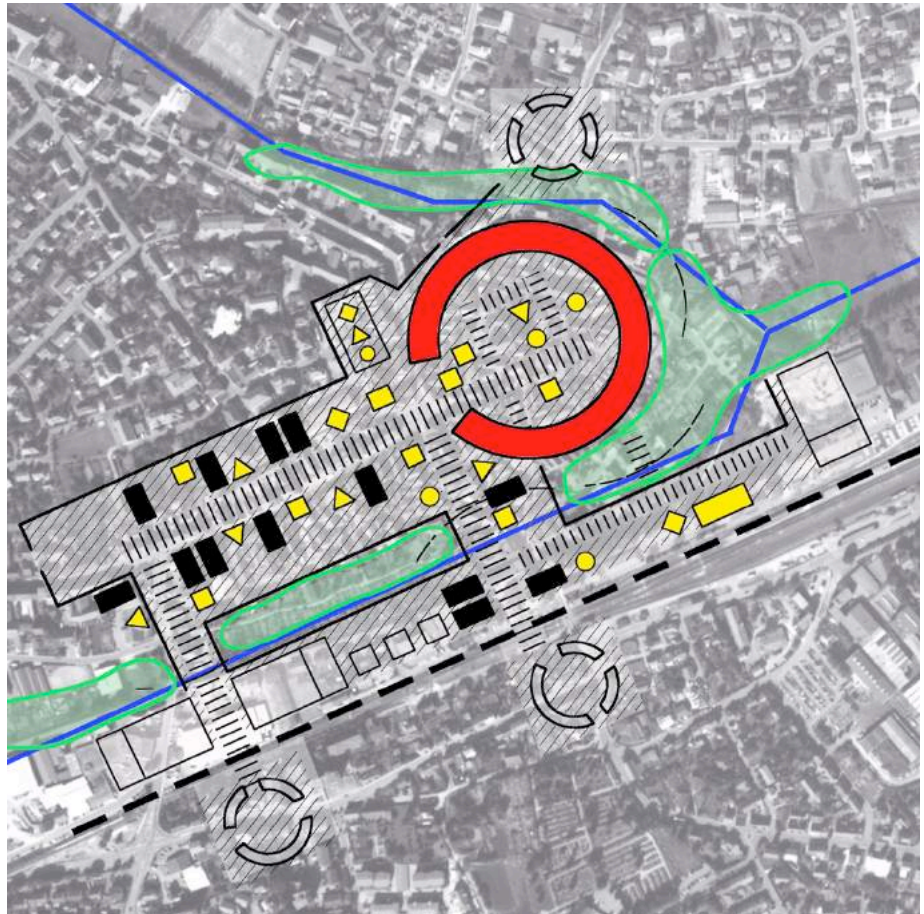


Abb. 10: Leitbildidee aus dem Innenstadtkonzept aus dem Jahr 2002

4.2**Siedlungs- und Freiraumstruktur**

4.2.1

Städtebauliche Siedlungsstruktur

Die Adelshofener Vorstadt wird durch eine Straßenrandbebauung geprägt. Sie lässt sich im Wesentlichen in zwei Bereiche einteilen. Den dicht bebauten Kernstadtrandbereich im Osten, der mit seinen Modellhäusern einen geschlossenen und homogenen Raumeindruck vermittelt, und den lockeren Bereich mit freistehenden Gebäuden im Westen, der eine überwiegend offene Baustruktur aufweist.

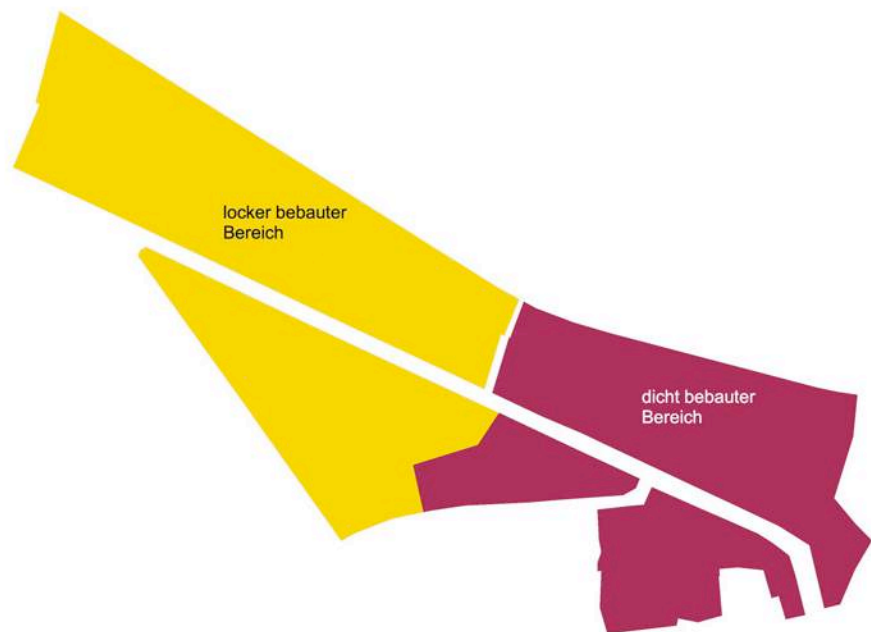


Abb. 11: Einteilung des Gebietes in den westlich locker bebauten Bereich und östlich dicht bebauten Bereich

Die dichte Straßenrandbebauung durch die Modellhäuser erstreckt sich von der Rappenauer Straße im Osten bis zur Adelshofer Straße 21 bzw. 28. Beginnend im Süden mit der Brachfläche auf dem Flurstück 4719/1 und im Norden mit dem unbebauten Flurstück 4765/1 sowie dem fußläufigen Durchgang, welcher zum Festplatz führt, wird der Wendepunkt zwischen der dichten Bebauung im Osten und der lockeren Bebauung im Westen deutlich spürbar. Im Westen entsteht aufgrund der meist offenen Bauweise von Einzelgebäuden der Eindruck einer aufgelockerten Siedlungsstruktur. Dieser Eindruck wird durch Baulücken zusätzlich verstärkt.



Abb. 12 und Abb. 13: Übergangsbereich von der dichten zur lockeren Bebauung durch unbebaute Grundstücke

Mit circa 6,2 ha ist der größte Anteil des circa 7,0 ha großen Untersuchungsgebiet in der Adelshofener Vorstadt in privatem Besitz. Ungefähr 0,8 ha sind im Besitz der Stadt Eppingen.

4.2.2

Geschossigkeit, Baumassenkörnung und Grad der Überbauung

Die Geschossigkeit wurde durch Begutachtung von außen erhoben und von der Straßenseite kartiert. In der Adelshofener Vorstadt überwiegt die Bebauung mit zwei Geschossen plus einem Satteldach als Dachgeschoss. Auffällig dabei ist jedoch die Geschosshöhe der Modellhäuser. Diese Gebäude weisen zwar zwei Geschosse auf, wären nach heutigen Maßstäben der Geschoss- und Wandhöhen jedoch fast dreigeschossig. Daraus ergibt sich für den Rahmenplan die Notwendigkeit die Wand- und Gebäudehöhen von Gebäuden anzugeben, da die Angabe von Geschossen zu unbestimmt ist.

Einige Gebäude weisen drei Geschosse plus Dachgeschoss auf. Diese befinden sich ausschließlich in dem dicht bebauten östlichen Teil.

Durch die weitgehend erhaltene Fassadengliederung der Modellhäuser, konnte im dicht bebauten östlichen Teil entlang der Straße ein harmonisches Gesamtbild erhalten werden.



Abb. 14: Überwiegend zweigeschossige Bebauung plus Satteldach

Die Baumassenkörnung wurde ermittelt, indem fünf unterschiedlich große Gebäudegrundflächen festgelegt wurden. Die maßgebenden Grundflächen wurden durch Abmessen der Vergleichsgebäude ermittelt. Zu diesen Grundflächen der einzelnen Gebäude, wurde die Anzahl der Geschosse betrachtet und eine Bewertung vorgenommen. Durch das gemeinsame Betrachten der Grundfläche und der Geschosse wurden 12 Kategorien aufgestellt, diese Kategorien wurden den einzelnen Baukörpern zugeteilt.

Die Scheunen in der Adelshofener Straße 40 und 52 sowie auf dem Flurstück mit der Nummer 4715/4 entlang der Schafhausgasse als auch der Getränkefachmarkt (Adelshofer Straße 19) mit angegliederter Wohnnutzung sind aufgrund ihrer Abmessungen als die größten Baukörper im Untersuchungsgebiet zu benennen.

Zum Verständnis werden die Baumassenkörnung in vereinfachter Darstellung in drei Bereiche (A – C) eingeteilt. Der Bereich A weist keine eindeutig vorherrschende Baumassenkörnung auf, deshalb kann keine dominierende Kategorie benannt werden. Hier kommen Baukörper mit der Kategorie 1 (< 60 qm / 1 Geschoss) bis zur Kategorie 12 (> 350 qm / 1, 2, 3 Geschosse) vor.

Der Bereich B weist vor allem Baukörper der Kategorien 7 (120 – 200 qm / 2 Geschosse) und 10 (200 - 350 qm / 2 Geschosse) auf.

Im Bereich C kommt überwiegend die Kategorie 4 (60 – 120 qm / 2 Geschosse) vor.

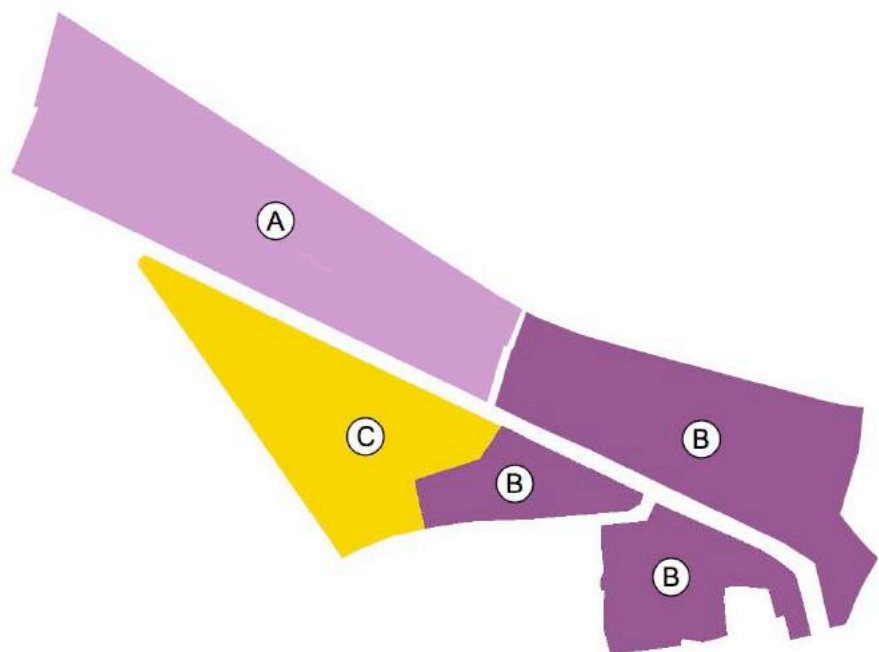


Abb. 15: Einteilung der Gebäude nach ihrer Baumassenkörnung in Bereiche A, B und C

Der Grad der Überbauung wurde durch den Vergleich der überbauten Gebäudeflächen zu den einzelnen Flächen vorgenommen.

Besonders im nördlichen Bereich entlang der Hilsbach ist eine geringe Überbauung von 5 bis 7 % vorherrschend. Der dortige Grünraum beinhaltet unter anderem die denkmalgeschützten „Spitzgärten“ als auch Überflutungsflächen der Hilsbach.

Im westlichen Bereich weisen die Quartiere eine geringe Überbauung von unter 30 % auf. Der östliche Bereich unterhalb der Adelshofer Straße liegt bei einer mittleren Überbauung mit bis zu 50 %. Der östliche Bereich oberhalb der Adelshofer Straße verfügt über die dichteste Überbauung mit Gebäuden von über 60 %.

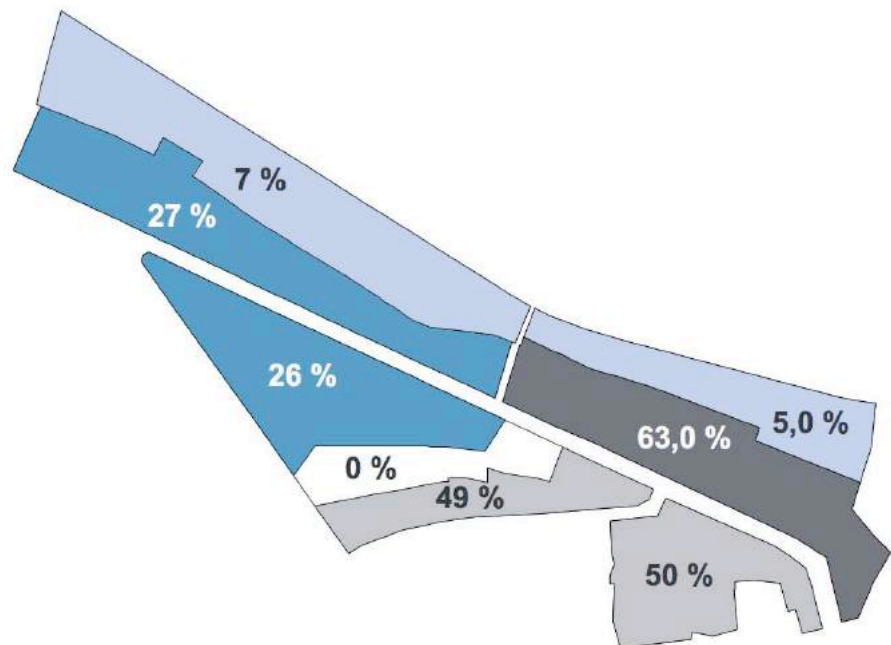


Abb. 16: Grad der Überbauung durch Gebäude

Abschließend lässt sich zusammenfassen, dass sich eine Kategorisierung einzelner Bereiche im Hinblick auf die Anzahl der Geschosse und der Baumassenkörnung insoweit vornehmen lässt, dass der östliche Bereich der Adelshofener Vorstadt in seiner Dichte und Baumassenkörnung deutlich höher ist als der westliche Bereich. Die Zweigeschossigkeit mit Satteldach hingegen überwiegt in dem gesamten Untersuchungsgebiet.

4.2.3

Gebäudetypologien

Im folgenden werden charakteristische Gebäudetypologien aufgezeigt, die sich überwiegend im östlichen Bereich der Adelshofener Vorstadt befinden. Die Modellhäuser, welche im 19. Jahrhundert ihren Ursprung haben, werden im Weiteren genauer beschrieben. Im westlichen Bereich überwiegt das klassische Einfamilien- bzw. Doppelhaus und bedarf keiner detaillierten Erläuterung.

Die am häufigsten vorkommende Typologie ist wohl das sogenannte „**Modellhaus**“. Diese Hoftypologie setzt sich aus Haupt- sowie Nebengebäuden zusammen und ist an das Grundrisschema des mitteldeutsches Gehöfts (fränkischer Dreiseithof) angelehnt.

Nach der Zerstörung im Erbfolgekrieg entwarf Markgraf Friedrich Magnus von Baden mithilfe seines Baumeisters Lefébvre einen Vorschriftenkatalog mit vier modellartigen Gebäudetypen für den Wiederaufbau, um künftig totale Baukatastrophen zu verhindern.

Erste Modellhäuser in der Adelshofener Vorstadt entstanden Mitte des 19. Jahrhunderts und entsprachen exakt dem Vorbildtyp der badischen Residenz Durlach. In den darauffolgenden Jahren wurden weitere imposante Modellhäuser im klassizistischen Stil errichtet, sodass die jetzige Adelshofer Straße früher auch als „Reiche Gasse“ bekannt war.

Aufbau der Hoftypologie. Das Hauptgebäude wird als Wohn- und Geschäftshaus genutzt und ist traufständig zur Straße angeordnet. Im rückwärtigen Bereich befinden sich seitlich senkrecht stehend die Stall- und Schopfengebäude. Parallel zum Hauptgebäude befindet sich im rückwärtigen Bereich das Scheunen-, bzw. Wirtschafts- und Betriebsgebäude. Der Binnenhofraum trennt meist durch eine Mauer das Gehöft des Nachbarn ab, welcher spiegelverkehrt angeordnet ist. Besonders prägnant ist diese Struktur heute noch an den Gebäuden der Adelshofer Straße 10, 12/1 und 12, 14 und 16 sowie 13, 15 und 17 zu erkennen.

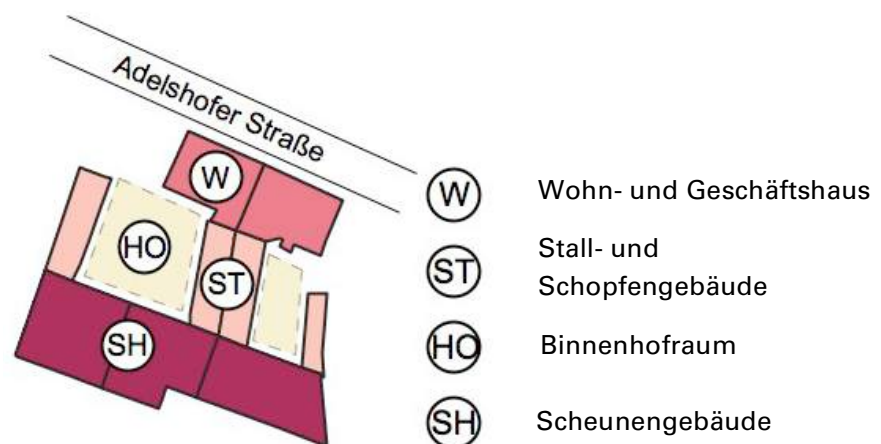


Abb. 17: Darstellung der Hoftypologie eines Modellhauses am Beispiel der Adelshofer Straße 15 und 17

Es wird vermutet, dass die Anzahl der Fensterachsen im obersten Geschoss auf den sozialen Status des Eigentümers hindeutet. Es existieren Varianten mit 3, 5, 7, 8 sowie 12 Achsen.

Schon damals galten die Modellhäuser als sehr modern. Dieser Hausbautyp erfüllte nicht nur die Anforderungen an die landwirtschaftliche bzw. gewerbliche Tätigkeit, sondern vermittelte zur Straßenseite hin noch heute ein städtisches und repräsentatives Bild.

„Modellhaus“

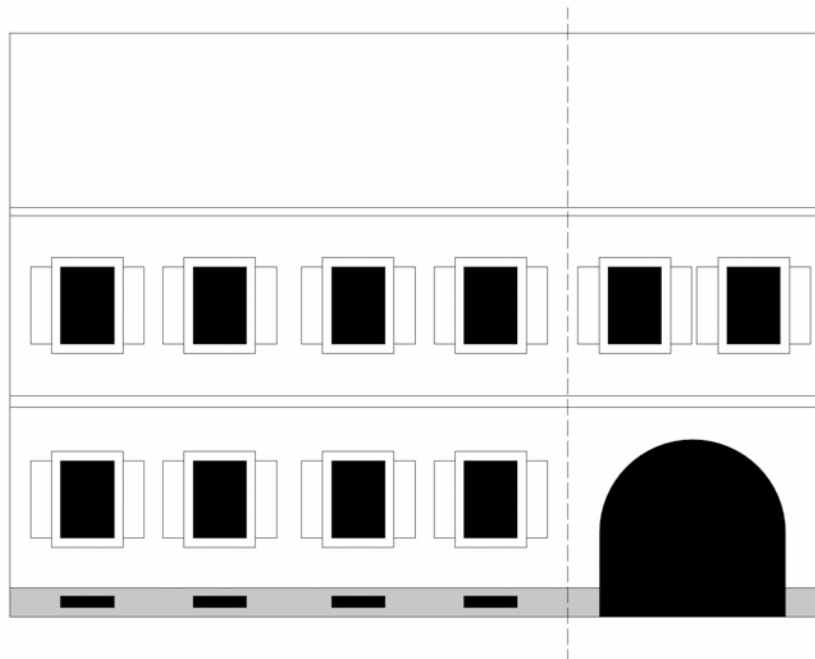


Abb. 18: Schematische Ansicht eines Modellhauses, straßenseitig



Abb. 19: Straßenseitig traufständig angeordnetes Modellhaus

Steckbrief Modellhaus

Konstruktion

- Zweigeschossig mit Satteldach, nach heutigen Maßstäben entspricht die Traufhöhe einer Zweigeschossigkeit mit hohem Kniestock
- Dachneigung > 60°, traufständig zur Straße angeordnet

Proportion

- „liegender“ Baukörper
- Asymmetrische Zweiteilung der Fassade

Fassade

- Lochfassade
- Horizontale Gliederung durch regelmäßige Fensteranordnung (unterstützt durch Fensterklappläden) und Simse in Geschosshöhe
- Dominantes Tor mit Bogenöffnung
- Sockelzone abgesetzt

Dachgestaltung

- historisch mit Biberschwanz eingedeckt
- ruhig, nicht unterbrochene Dachflächen durch Einschnitte, Gauben, oder ähnliches

Plastizität

- Traufüberstand ca. 20 cm, meist kein Ortgangüberstand, da Traufständigkeit
- Fenstereinfassungen durch Gewände, Fenster gering zurückgesetzt
- Leicht zurückgesetztes Tor

Öffnungen

- Leicht stehende, rechteckige Fenster mit gleichen Brüstungshöhen
- Große Hofeinfahrt
- Fenster meist mit Sandsteingewänden und Klappläden
Fensterteilung durch Sprossen

Farbe

- Aufsteigende Fassade farblich oder durch Materialwechsel vom Sockel abgehoben

Materialität

- Fassade verputzt, Sockel meist aus Sichtmauerwerk
- Tor und Fenster aus Holz

Elemente

- Tor
- Holzklappläden
- Traufgesims
- Sockel
- Gewände
- Brüstungsband

„Garagenhaus“

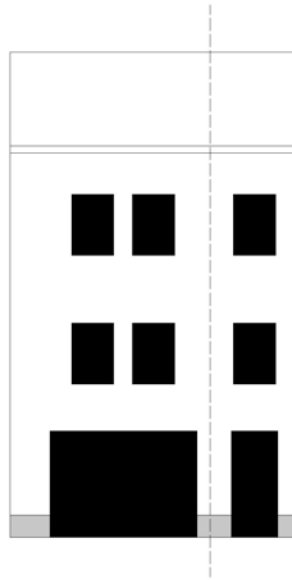


Abb. 20: Schematische Ansicht, straßenseitig

„Einfaches Wohnhaus“

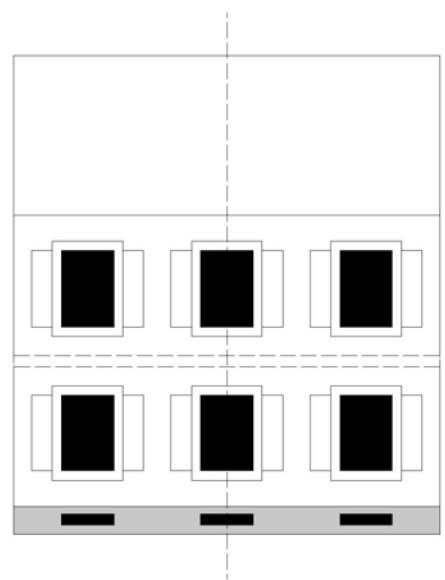


Abb. 21: Schematische Ansicht, straßenseitig



Abb. 22: Garagenhaus, Adelshofer Straße 7



Abb. 23: Einfaches Wohnhaus, Adelshofer Straße 54

„Südwestdeutsches Einhaus bzw. Bauernhaus“

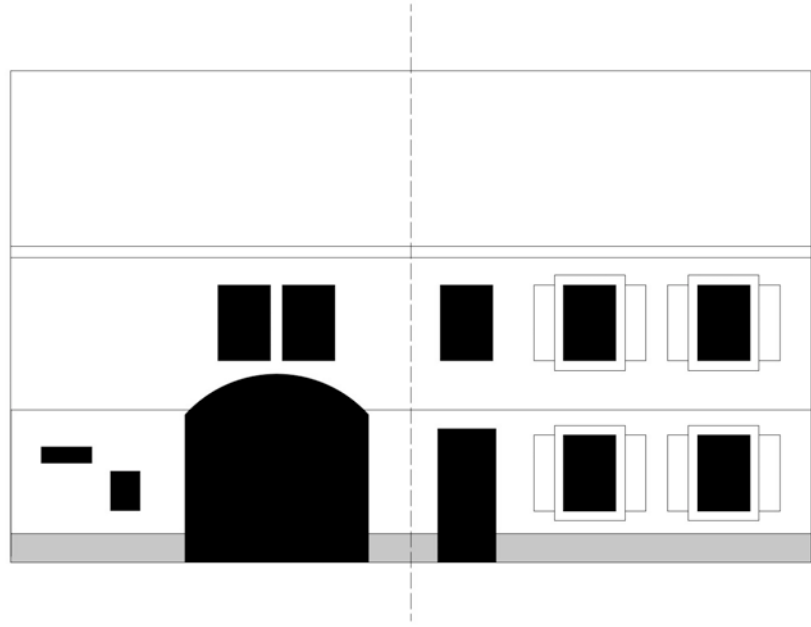


Abb. 24: Schematische Ansicht, straßenseitig



Abb. 25: Südwestdeutsches Einhaus bzw. Bauernhaus, Adelshofer Straße 24

„Scheunengebäude“

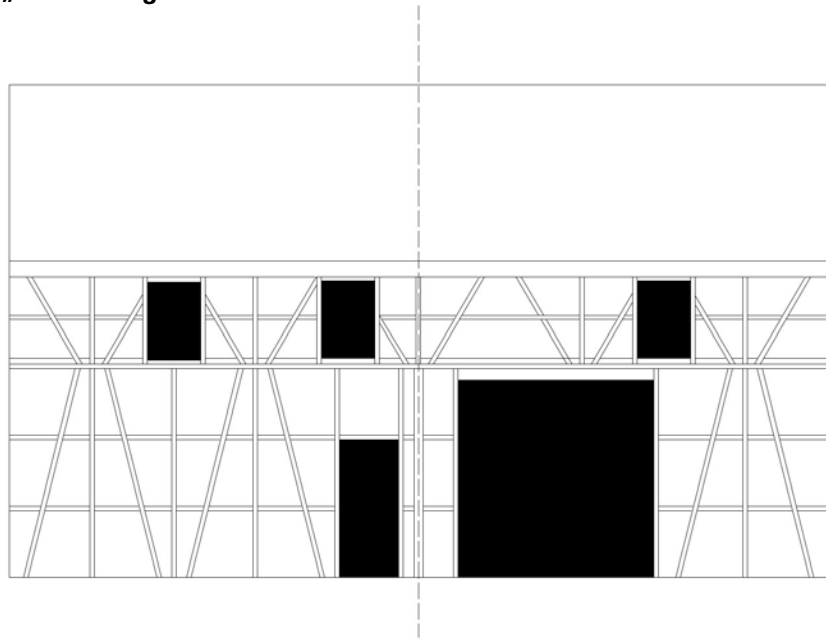


Abb. 26: Schematische Ansicht eines Scheunengebäudes, Zutritt vom Hof



Abb. 27: Rückwärtiges Scheunengebäude mit Fachwerkkonstruktion

4.2.4

Öffentliche und private Freiräume

Innerhalb des Untersuchungsgebietes in der Adelshofener Vorstadt gibt es keine öffentlichen Platzflächen oder Freiräume.

Das ist wahrscheinlich zum Einen darauf zurückzuführen, dass die Modellhäuser großzügige Höfe, als auch meistens einen großen privaten Garten aufweisen. Auch die locker bebaute Gebäudestruktur im westlichen Teil weist überwiegend große private Grünflächen auf. Zum Anderen mag die Nähe zum Hilsbach bzw. dem „Grünen U“ dafür verantwortlich sein, dass keine dringende Notwendigkeit von öffentlichen Freiräumen im Untersuchungsgebiet besteht.



Abb. 28: Höfe innerhalb der Modellhäuser



Abb. 29: Grün- und Freiraum entlang des „Grünen U’s“

4.2.5

Topografie und Wasser

Ein Wasserschutzgebiet der Zone IIIB liegt über dem gesamten Untersuchungsgebiet der Adelshofener Vorstadt. Das bedeutet, dass im Bezug auf die Schutzbedürftigkeit des Grundwassers besondere Nutzungen, wie in etwa das Errichten von Gülleanlagen ohne Kontrolleinrichtung, nicht zulässig sind.

Überflutungsflächen, die bei einem Hochwasserereignis, welches statistisch betrachtet alle 100 Jahre eintritt (HQ 100) befinden sich entlang der Hilsbach. Diese überfluteten Flächen liegen nur wenige Meter ober- bzw. unterhalb der Hilsbach und reichen nicht bis an die Bebauung heran. Eine Überflutungsfläche für ein HQ extrem Ereignis kann aufgrund eines bestehenden Dammes, welcher die Wassermassen abfängt und steuert, nicht eintreten.

4.3**Erschließung**

4.3.1

Wege und Vernetzung

Die Adelshofer Straße, welche an die Rappenauer Straße angebunden ist, stellt die Haupteerschließungsstraße im Untersuchungsgebiet dar. Sie ist im Zuge der Installation einer Umgehungsstraße in Eppingen zu einer Gemeindestraße heruntergestuft worden. Sie verläuft von Ost nach West, mündet in die L 550 und erschließt unter anderem die Ortsteile „Adelshofen“ und „Hilsbach“. Laut einer Verkehrsprognose des Planungsbüros Kölz aus dem Jahr 1999 für das Jahr 2015 ist die Adelshofer Straße durch täglich zwischen 4.200 und 4.500 Kraftfahrzeuge befahren. Die Adelshofer Straße weist vor allem im westlichen Teil an mehreren Stellen Bereiche mit keinem oder nur einem sehr schmalen Gehweg auf. Außerdem besitzt die Haupteerschließungsstraße keinerlei straßenbegleitende Bepflanzung.



Abb. 30: Adelshofer Straße



Abb. 31: Schmalen Gehweg entlang der Adelshofer Straße

Von der Haupteerschließungsstraße aus führen zwei fußläufige Verbindungen nach Norden. Über Brücken wird der Hilsbach überquert. Hierbei handelt es sich um die Gasse „Stadtwinkel“, die an den Erlenweg anknüpft und die Gasse nach dem Gebäude Nummer 28. Diese Gassen erschließen unter anderem den Festplatz sowie das „Grüne U“, welches sich entlang der Hilsbach erstreckt. Sie stellen somit wichtige Vernetzungsfunktionen im Gebiet dar.

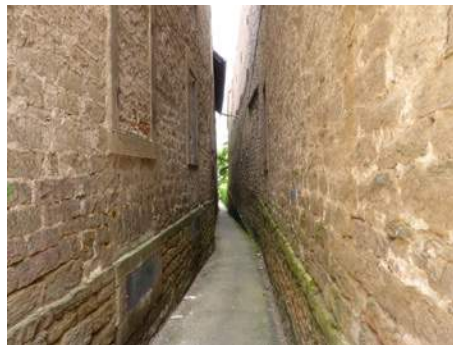


Abb. 32: Wegeverbindung „Stadtwinkel“



Abb. 33: Wegeverbindung zum Festplatz

Die Schafhausgasse wird als örtliche Quartiersstraße bzw. Wohnstraße eingestuft, verläuft parallel zur Ludwig-Zorn-Straße und zweigt nach der Adelshofer Straße 17 ab. Sie verbindet die Adelshofer Straße mit der Kaiserstraße, die eine örtliche Sammelstraße für die Umgebung darstellen.

Bushaltestellen befinden sich im Untersuchungsgebiet keine. Jedoch decken die Haltestellen „Zylinderhof“ im Westen und „Wilhelmstraße“ in der Brettener Vorstadt der Buslinien 673 und 675 das Gebiet fast vollständig ab. Auf Höhe der Brauerei „Palmbräu“ befindet sich eine Schulbus-Haltestelle, die künftig auch für den öffentlichen Personennahverkehr genutzt werden soll.



Abb. 34: Erschließungsstraße Schafhausgasse



Abb. 35: Bushaltestelle auf Höhe der Brauerei „Palmbräu“

4.3.2

Parkierung

Durch Markierungen gekennzeichnet befinden sich 24 Stellplätze als öffentliche Längsparker im Straßenraum des östlich gelegenen, dichten Bereiches. Im westlichen Bereich sind keine gesondert gekennzeichneten Stellplätze ausgewiesen. Hier darf nach der Straßenverkehrsordnung am Seitenrand entlang der Fahrtrichtung geparkt werden.

Die Anwohner parken zumeist in Garagen, Scheunen und Höfen auf ihren Grundstücken. Überschlüssig konnten augenscheinlich während einer Ortsbegehung im Juli 2016, eine Anzahl von etwa 150 privaten Stellplätzen in der Adelshofener Vorstadt von Eppingen ermittelt werden.



Abb. 36: Ausgewiesene Stellplätze im Bereich der Modellhäuser



Abb. 37: Private Stellplätze im Hof

4.4 Denkmalschutz und Altlasten

4.4.1 Denkmalschutz Denkmalgeschützte Gebäude und Freiräume

Die Hauptgebäude (überwiegend Modellhäuser) entlang der Adelshofer Straße 2, 8, 10, 13, 14, 15, 16, 20 sowie einige rückwärtige Scheunengebäude sowie die seitlich gelegenen Stall- und Schopfgebäude, sind nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes (DschG) geschützt.

Die Hauptgebäude der Adelshofer Straße 12/1 sowie 12 sind Modellhäuser und unterliegen dem besonderen Schutz des § 28 DschG.

Die nördlich gelegene Freifläche, die sogenannten „Spitzgärten“, welche an dem Hilsbach liegen, befinden sich ebenfalls nach § 2 DschG unter Denkmalschutz.

Diese Gebäude und Freiflächen unterliegen deshalb einem besonderen Schutz. Bei einer Modernisierung, Sanierung oder Umnutzung ist stets auf die charakteristischen äußerlichen Merkmale zu achten. Die Gebäudegruppe der Modellhäusern, die aus Wohn- und Geschäftsgebäuden entlang der Straße, den seitlich angeordneten Stall- und Schopfengebäuden sowie den rückwärtigen Scheunen-, Wirtschafts-, und Betriebsgebäuden bestehen, sind als Gesamtensemble zu erhalten.



Abb. 38: Denkmalgeschützte Modellhäuser



Abb. 39: Denkmalgeschützte Spitzgärten

4.4.2 Altlasten

In dem Untersuchungsgebiet der Adelshofener Vorstadt befinden sich unten aufgeführte Flächen mit Altlasten. Die ehemalige Nutzung auf den Flächen lässt Rückschlüsse auf die Auswirkung im Boden sowie den künftigen Handlungsbedarf zu.



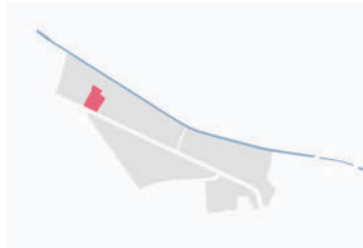
Adelshofer Straße 6

Flurstücksnummer	Ehemalige Nutzung	Auswirkung auf Boden	Handlungsbedarf
289	Druckerei	Grundwasser	Belassen



Adelshofer Straße 22 und 22/1

Flurstücksnummern	Ehemalige Nutzung	Auswirkung auf Boden	Handlungsbedarf
260 und 260/1	Gerberei / Chemische Industrie	Grundwasser	Neubewertung bei Änderung der Exposition



Adelshofer Straße 50

Flurstücksnummern	Ehemalige Nutzung	Auswirkung auf Boden	Handlungsbedarf
4732, 4733, 4734, 4735	Tankstelle	Grundwasser	Neubewertung bei Nutzungsänderung

4.4.3

Bauzustand

Die Erhebung der Zustände von Wohngebäuden sowie den rückwärtigen Scheunen-, Wirtschafts- und Betriebsgebäuden wurde durch Begehungen und einer Beurteilung von der Gebäudeaußenseite durchgeführt. Nebengebäude wie die seitlich angeordneten Stall- und Schopfbengebäude sowie Garagen und Gartenhäuschen wurden nicht bewertet.

Überwiegend können den Wohn-, Scheunen-, Wirtschafts- und Betriebsgebäuden geringe Mängel bis teilweise erhebliche Mängel unterstellt werden. Einige Scheunen-, Wirtschafts- und Betriebsgebäude weisen erheblich substantielle Mängel bzw. ein intensives Sanierungspotential auf.

Besonders im östlichen Teil befinden sich einige rückwärtig angeordnete Scheunen-, Wirtschafts- und Betriebsgebäude mit erheblich substantiellen Mängeln, die dringend eine Instandsetzung benötigen.



Abb. 40: Rückwärtiges Gebäude mit teilweise erheblichen Mängeln



Abb. 41: Rückwärtiges Gebäude mit erheblich substantiellen Mängeln

4.5**Nutzung und Versorgung**

Die Adelshofener Vorstadt ist als überwiegender Wohnstandort einzustufen. In den Erdgeschosszonen sowie den rückwärtigen Scheunengebäuden befinden sich, besonders in dem dicht bebauten östlichen Bereich, einige gewerblich genutzte Einrichtungen.

4.5.1

Nutzungen im Einzelnen

Leerstände

Insgesamt konnten nach Begehung im Juli 2016 drei Gebäude mit Leerständen gefunden werden. Besonders die Gebäude an der Adelshofer Straße 4 und 12 stellen durch ihren Leerstand einen Mangel an diesen städtebaulich zusammenhängend bebauten Bereich mit seinen Modellhäusern dar.

Scheunen-, Wirtschafts-, und Betriebsgebäude

Die meisten rückwärtigen Gebäude, die zum Hilsbach und zu den Grünstrukturen orientiert sind, erfahren heute keine aktive landwirtschaftliche Nutzung mehr. Bei der Begehung konnte aufgrund von geöffneten Scheunentoren festgestellt werden, dass es sich hier meist um (Gerümpel-) Lager bzw. Parkscheunen für Kraftfahrzeuge handelte. Bei den Scheunengebäuden der folgenden Gebäudeensembles war ein augenscheinlich aktiver landwirtschaftlicher Gebrauch festzustellen: Adelshofer Straße 40 und 52. Viele seitlich zum Wohnhaus angeordneten Stall- oder Schopfengebäude schienen augenscheinlich nicht aktiv genutzt zu werden. Lediglich in Teilen der Seitengebäude an der Adelshofer Straße 5, 11, 16 und 24 schienen diese zu Wohnzwecken bzw. als Ferienwohnung (Adelshofer Straße 52) umgenutzt worden zu sein.



Abb. 42: Aktiv genutztes Nebengebäude zu Wohnzwecken, Adelshofer Straße 24



Abb. 43: Aktiv genutztes Nebengebäude, Adelshofer Straße 52: Ferienwohnungen

Kulturelle und soziale Einrichtungen

Die kulturellen und sozialen Einrichtungen befinden sich entlang der Erschließungsstraßen. Darunter fällt die Musikschule sowie die Evangelische Sozialstation in unmittelbarer Nähe zur Evangelischen Stadtkirche.

Gewerbliche Nutzungen

Insgesamt befinden sich drei gastronomische Einrichtungen im Untersuchungsgebiet der Adelshofener Vorstadt:

- Adelshofer Straße 24: Gaststätte „Alte Scheune“ wird für Veranstaltungen genutzt
- Adelshofer Straße 52: „Kraichgauhof Wagner“, mit einem Lebensmittelautomaten sowie Ferienwohnungen
- Adelshofer Straße 19: Getränkemarkt und Schankwirtschaft „Heinzmann“

Außerdem sind die folgenden gewerblichen Nutzungen in der Adelshofener Vorstadt vorhanden:

- Adelshofer Straße 10: Arztpraxis
- Adelshofer Straße 39: Kraftfahrzeughandel
- Adelshofer Straße 28: Schreinerei
- Adelshofer Straße 50: ehemalige Tankstelle

4.5.2

Wohneinheiten

Die meiste Anzahl der bewohnten Gebäude setzt sich aus einer bis zwei Wohneinheiten zusammen. Einige wenige Gebäude mit drei bis vier Wohneinheiten befinden sich vereinzelt verstreut im gesamten Untersuchungsgebiet. Auffällig ist, dass sich einige, jüngst umgebaute Gebäude mit bis zu sieben Wohneinheiten im dicht bebauten Teil der Modellhausbauten befinden und dadurch eine maximale Ausnutzung der Kubatur in Form von Gauben oder Balkonen festzustellen ist, die nicht typisch für die einst errichteten Modellhäuser sind.



Abb. 44: Umgebautes Scheunengebäude zu Wohnzwecken in ein Mehrfamilienhaus mit Balkonen und Dachgauben



Abb. 45: Wohngebäude als Mehrfamilienhaus mit Dachgauben

4.5.3

Freiräume

Neben Bäumen, säumen südlich der Hilsbach großzügige, oft zusammenhängende Privatgärten den Fluss. Im dem Quartier zwischen der Adelshofer Straße, der Kaiserstraße und der Schafhausgasse befindet sich aufgrund der steil ansteigenden Topografie eine größere private Grünfläche, die jedoch kaum genutzt wird. Im östlichen Bereich befinden sich die „Spitzgärten“ als denkmalgeschützte Grünflächen nach § 2 DschG. Auffällig sind die vielen angelegten Bauern- und Nutzgärten, die sich überwiegend im westlichen, locker bebauten Bereich des Gebietes befinden.



Abb. 46: Untergenutzte Grünfläche



Abb. 47: Bauern- und Nutzgarten im rückwärtigen Bereich der ehemaligen Tankstelle

Durch die Gebäudeanordnung der Modellhäuser entstehen meist intime Innenhöfe, die zusätzliches Angebot für eine Naherholung schaffen.

Innerhalb der Adelshofener Vorstadt bestehen mehrere Blickbeziehungen zu den Kirchtürmen der evangelischen Stadtkirche sowie der Altstadtkirche.



Abb. 48: Innenliegender Hof im Gebäudeensemble der Modellhaustypologie



Abb. 49: Blickbeziehung zur Altstadtkirche

5.

Ziele und Maßnahmen anhand von Chancen und Potentialen

Als Leitbild der folgenden Ziele und Maßnahmen gilt die
„gemischt genutzte Stadt mit hoher Aufenthaltsqualität.“

5.1

Weiterentwicklung eines attraktiven Wohnstandortes mit Ergänzungsgeschäftslage

- Sicherung als Wohnstandort und Stabilisierung der Wohnfunktion mit vereinzelter Mischnutzung im Bereich der Modellhäuser
- Sicherung der Bausubstanz (denkmalgeschützte) Modellhäuser
- Sanierung von Gebäuden nach den ortsbildtypischen Merkmalen
- Revitalisierung der historischen Scheunen durch Umnutzung zu Wohn- oder gewerblichen Zwecken.
- Reaktivierung von leerstehenden Gebäuden
- Wohnkonzepte, wie „Wohnen in der Gruppe“ oder „Wohnen und Arbeiten“, „Wohnen für junge Familien“, fördern
- Sensible Nachverdichtung durch Neubauten, vor allem im westlichen Bereich

Ein hohes Potential im dicht bebauten östlichen Bereich wird darin gesehen, bereits bestehende (Scheunen-) Gebäude bzw. Hofstrukturen umzunutzen, zu sanieren bzw. inwertzusetzen.

Die intimen Höfe der Modellhäuser bieten aufgrund ihrer oft minderen Nutzung ein starkes Potential einer Umstrukturierung oder Neugestaltung. Somit können wohnortnahe Freiflächen mit Aufenthaltsqualität sowie der Möglichkeit zur Unterbringung von privaten Kraftfahrzeugen geschaffen werden.

Leerstehende Gebäude haben eine direkte Auswirkung auf die benachbarten Nutzungen und tragen erheblich zur Verschlechterung der Qualität eines Ortes bei. Deswegen wird für die leerstehenden Gebäude im Bereich der Modellhäuser eine rasche Reaktivierung empfohlen.

Im locker bebauten westlichen Bereich liegt der Schwerpunkt bei einer sensiblen Nachverdichtung durch Neubauten auf unbebauten Flächen oder untergenutzter Flächen sowie einer Umstrukturierung für einen Teilbereich südlich der Adelshofer Straße.

5.2

Best-Practice-Beispiele zum Umbau / zur Umnutzung von Scheunengebäuden

Im nachfolgenden werden Bildbeispiele in Form von Best Practice zur Umnutzung von Scheunengebäuden zu Wohnraum und gewerblich genutzten Flächen aufgezeigt.

Umnutzung / Umbau zu gewerblich genutzten Flächen

Abb. 50: Ausbau Scheune/Stall zu Werkstatt für Kunsthandwerk



Abb. 51: Ausbau und Modernisierung eines Wohnhauses mit Scheune/Stall



Abb. 52: Scheunengebäude vor Umnutzung,
Bildquelle: <http://www.dieplanschmiede.com>



Abb. 53: Nach der Umnutzung – Gastronomie
Bildquelle: <http://www.dieplanschmiede.com>

Umnutzung / Umbau zu Wohnraum

Abb. 54: Umbau einer Scheune
Bildquelle: <http://www.ingenieurbuero-artl.de>



Abb. 55: Umbau einer Scheune in Boxberg



Abb. 56: Scheunengebäude vorher
Bildquelle <http://holzarchitektur.ch>



Abb. 57: Scheunengebäude nach der
Umnutzung
Bildquelle <http://holzarchitektur.ch>

Innenraum nach Umbau



Abb. 58: Gastronomie in ehemaliger Scheune
Bildquelle: <http://www.dieplanschmiede.com/>



Abb. 59: Atelierhaus Waiblingen Neustadt
Bildquelle: COAST Office Architecture
Stuttgart



Abb. 60: Wohnräume in ehemaliger Scheune
Bildquelle: <http://studioaglo.com>



Abb. 61: Umbau einer Scheune zu Wohnraum
Bildquelle: <http://www.lesando.de/Referenzen>

5.3

Aufwertung bzw. Gliederung des öffentlichen Raumes

- Errichtung kommunikativer öffentlicher Räume
- Neuordnung des Straßenraumes der Adelshofer Straße durch ausreichend breite Gehwege
- Gliederung der Straße durch Parkierungspakete und Fußgängerquerungshilfen
- Funktionale Gestaltung der angrenzenden Kreuzungsbereiche
- Gestaltung der Schafhausgasse zur Wohnstraße
- Reduzierung der Fahrbahnbreite in der Schafhausgasse

Der Straßenraum der Adelshofer Straße ist, im Zusammenhang betrachtet, gestalterisch in einem schlechten Zustand. Dieser würde durch eine Neugestaltung an Aufenthaltsqualität gewinnen. In der Lupe „Straßengestaltung und – gliederung der Adelshofer Straße“ werden konkreten Maßnahmen aufgezeigt.



Abb. 62 und Abb. 63: Verbreiterung der Gehwege am Beispiel der Brettener Straße in Eppingen

Auch durch eine Gestaltung des Straßenraumes in der Schafhausgasse, beispielsweise durch Reduzierung der Fahrbahnbreite, kann der öffentliche Raum an Aufenthaltsqualität gewinnen.

Maßnahmen, die zur Qualitätssteigerung beitragen, wären die Bepflanzung straßenwirksamer Bäume sowie die Ausbildung von niveaugleich ausgebildeten Gehwegen. Die Differenzierung der Fahrbahnen durch einen Belagswechsel erhöht zusätzlich den Charakter einer Wohnstraße. Der Durchgangsverkehr könnte somit durch die funktionale Umgestaltung reduziert werden.

Die bereits bestehenden Wegeverbindungen zum Hilsbach sowie zu den angrenzenden öffentlichen Freiräumen gilt es zu stärken und einheitlich zu gestalten. Fehlende Verbindungen sind zu ergänzen und ebenfalls in das Gesamtgestaltungskonzept zu integrieren.

Auch die wichtige Fußwegeverbindung „Spitzgärten“ die von der Adelshofer Straße zum Erlenweg führt, kann durch eine Inszenierung mit Beleuchtung noch attraktiver und bedeutender werden.



Abb. 64: Bestehende Wegeverbindung „Spitzwinkel“ in Eppingen



Abb. 65: Beleuchtung in dem Hauptwachgässchen, Beispiel aus Landshut

Entwicklungspotentiale bestehen auch an den Kreuzungsbereichen der Adelshofer Straße und Rappenauer Straße im Osten sowie der Kaiserstraße und Adelshofer Straße im Westen. Die Kreuzungsbereiche liegen zwar außerhalb des Untersuchungsgebietes, beeinflussen jedoch die Vernetzung innerhalb der Innenstadt. Insbesondere die Kreuzung Adelshofer Straße – Rappenauer Straße, welche die Adelshofener Vorstadt mit der Kernaltstadt verbindet und somit eine Torsituation darstellt, sollte als Platzraum bzw. Stadttorsituation mit Aufenthaltsqualität ansprechend gestaltet werden. Mögliche Maßnahmen können die Aufpflasterung von Erschließungsflächen sowie die Optimierung der Querbarkeit für Fußgänger und Radfahrer sein. Eine besondere Gestaltung mit Verweilmöglichkeit wäre auch für die westliche Kreuzung Adelshofer Straße – Kaiserstraße denkbar, da sie Blickbeziehungen zu zwei Kirchtürmen bietet.



Abb. 66: Kreuzungsbereich Adelshofer Straße – Rappenauner Straße



Abb. 67: Blickbeziehungen zu Kirchtürmen sowie Kreuzungsbereich Adelshofer Straße - Kaiserstraße

5.4

Aufwertung bzw. Gestaltung der Grünräume und Wegeverbindungen

- Erhalt und Ausbau des „Grünen U's“ als Nacherholungsbereich mit den Elementen Grün und Wasser
- Durchgängige Wegeverbindung (Rad- und Fußwege) entlang der Hilsbach schaffen
- Renaturierung der Hilsbach und Erlebbarkeit durch direkten Zugang zum Wasser ermöglichen
- Raumbildende Pflanzungen entlang der Hilsbach
- Aufwertung des Spielplatzes nördlich der Hilsbach
- Durchgang von der Adelshofer Straße zum Festplatz soll auf 2,50 m verbreitet werden (Fuß- und Radweg)

Die Grünbereiche südlich der Hilsbach können durch eine Reaktivierung und Gestaltung, auch im Zusammenhang mit der Gartenschau, die 2021 in Eppingen stattfindet, zu einer wichtigen wohnortnahen Erholungsfläche mit direktem Zugang zum Hilsbach werden.

Die denkmalgeschützten Spitzgärten im östlichen Bereich mit den Modellhäusern sind weiterhin zu schützen, zu erhalten und zu pflegen.

Für das westliche Quartier zwischen der Schafhausgasse, der Adelshofer Straße und der Kaiserstraße soll eine private Grünfläche erlebbar gemacht werden, indem sie gestaltet und gepflegt wird. Diese Grünfläche ist aufgrund ihrer topografischen Verhältnisse sowie der Erschließung für eine Bebauung kaum geeignet. Sie stellt somit wichtige wohnortnahe Erholungsflächen sicher. Auch der Spielplatz der sich nördlich der Hilsbach befindet, soll gesichert und gestärkt werden.

-

6. Entwicklungszonen

6.1 Freihaltezone

Als Freihaltezonen werden erhaltenswerte Grünstrukturen definiert, die bauliche Eingriffe ausschließen. Ein Großteil dieser Zone befindet sich südlich der Hilsbach. Die Freihaltezone dient zum Einen als Gewässerandstreifen im Zuge der Renaturierung der Hilsbach, zum Anderen dem Schutz der angrenzenden Bebauung vor Überflutungen und markiert gleichzeitig den Übergang in den Freiraum entlang des Flusses, der eine hohe Aufenthaltsqualität inne hat. Im östlichen Bereich dieser Zone befinden sich die sogenannten „Spitzgärten“ die nach § 2 DschG denkmalgeschützt sind.

6.2 Sanierungszone

Bei einer Beurteilung der Gebäude von außen wurde festgestellt, dass derzeit zahlreiche sanierungsbedürftige und untergenutzte (Scheunen-) Gebäude im Plangebiet vorzufinden sind. Diese Gebäude bieten objektbezogene Potentiale für zukünftige Veränderungen. Dabei liegt der Fokus dieser Flächen aufgrund vieler denkmalgeschützter Modellhäuser in der Instand- sowie Inwertsetzung, als auch in der Denkmalpflege.

6.3 Umstrukturierungszone

Als Umstrukturierungszonen werden Flächen gekennzeichnet, die zur Umstrukturierung von Bestandsgebäuden und als Nachverdichtungsbereiche dienen könnten. Im Zusammenhang mit dem schlechten Bauzustand einzelner Gebäude, der Unternutzung einzelner Gebäude und den unbebauten Grundstücken, stellen diese Bereiche flächenmäßige Potentiale für zukünftige Veränderungen dar.

6.4 Bauliche Ergänzungszone

Die baulichen Entwicklungszonen kennzeichnen Flächen, die sich als Nachverdichtungsbereiche eignen, da diese entweder nicht bebaut, oder untergenutzt sind.

6.5 Bestand stärken und weiterentwickeln

Die Zonen der Stärkung besitzen eine städtebaulich geordnete Struktur sowie eine Maßstäblichkeit und Körnung, die sich sehr gut in den umgebenden Bereich einfügt. In diesen Flächen bedürfen Gebäude häufig geringe Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

6.6 Konsolidierungszone

Gebäude in der Konsolidierungszone besitzen eine städtebaulich geordnete Struktur sowie eine Maßstäblichkeit und Körnung, die sich sehr gut in den Bereich einfügt. Die Baukörper weisen einen meist guten Gebäudezustand auf.

7. Rahmenplan

7.1 Herleitung

Der Rahmenplan entwickelt sich aus der Bestandsanalyse sowie den daraus abgeleiteten Zielen und konkreten Maßnahmen für das an die Altstadt angrenzende Quartier der Adelshofener Vorstadt.

7.1.1 Bebauung

Die Vorstadt ist in erster Linie ein Wohnstandort mit vereinzelt Geschäfts- und Einzelhandelsnutzungen.

Im Osten entsteht aufgrund der geschlossenen Bauweise ein dichter Eindruck, wohingegen die freistehende Einzelbebauung im Westen einen durchlässigen Eindruck vermittelt. Des Weiteren prägen die Traufständigkeit der Gebäude sowie das steil geneigte Satteldach mit einer Neigung von mind. 45° - 60° den Charakter des Quartiers.

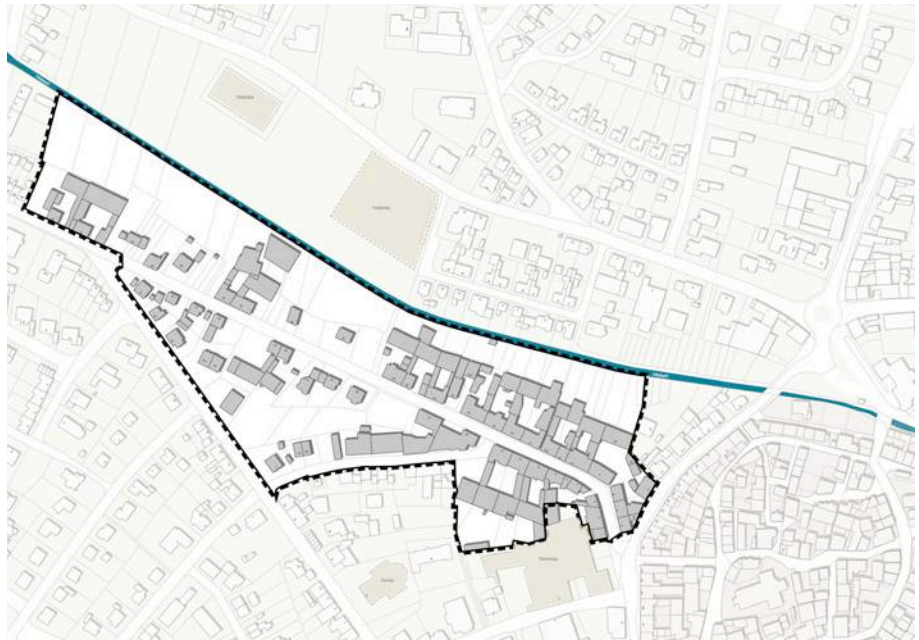


Abb. 68: Übersicht der Bestandsgebäude und -strukturen im Gebiet

Eine überwiegend zweigeschossige Bebauung kann im gesamten Gebiet festgestellt werden, wobei die Zweigeschossigkeit aufgrund großer Geschosshöhen bei den denkmalgeschützten Modellhäusern anders einzustufen ist, als bei der Einzelbebauung im Westen. Sowohl die Geschoss- als auch die Traufhöhen sind bei den Modellhäusern im Bestand höher. Aufgrund dieser Abweichungen ist die Angabe von Geschossen im Rahmenplan zu unbestimmt. Es ergibt sich die Notwendigkeit charakteristische Gebäude in m.ü.NN aufzunehmen und die Trauf- und Gebäudehöhen im Rahmenplan anzugeben.

Die Auswertung der aufgenommenen Trauf- und Gebäudehöhen hat ergeben, dass die Modellhäuser oft eine Traufhöhe von bis zu 8,50 m,

mit einer Schwankungsbreite von 0,5 m nach oben und nach unten, die Einzelbebauung im Westen eine Traufhöhe von 6,0 m, aufweisen. Der Rahmenplan orientiert sich an der Traufhöhe der historischen Modellhäuser. Ausgehend von einer Geschosshöhe von 2,75 m, ergibt sich das neue Maß von 9,0 m für die Traufhöhe (Definition nach LBO). Um auch dem locker bebauten westlichen Bereich Entwicklungsmöglichkeiten unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Integration in das prägende Stadtbild zu bieten, wird hier ebenfalls eine maximale Traufhöhe von 9,0 m festgelegt. Mit heutigen Geschosshöhen ist damit eine dreigeschossige Bebauung möglich.

Die Wohneinheiten pro Gebäude weisen im Bestand 1, 2, 3, 4 oder bis zu 7 Wohnungen auf. Für die verschiedenen Rahmenplan-Varianten werden unterschiedliche Szenarien von Begrenzungen der Wohneinheiten pro Gebäude untersucht. Diese haben unmittelbare Auswirkungen auf die soziale Vertrautheit mit der Nachbarschaft, auf Parkierungsflächen für Autos, auf den Erhalt der wohnortnahen Freiräume sowie den zunehmenden Verkehr auf der Adelshofer Straße.

7.1.2

Freiräume

Das Grüne U, welches sich nördlich des Gebietes erstreckt, stellt eine wichtige Naherholungsfläche dar, die auch im Rahmen der Gartenschau 2021 aufgewertet wird. Beidseits der Hilsbach wird jeweils ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen für die Renaturierung des Baches vorgehalten.

Die Spitzgärten im östlichen Bereich sind ebenso wie die Modellhäuser denkmalgeschützt. Die Gärten sind deshalb weiterhin zu schützen, zu erhalten und zu pflegen.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes entlang der Adelshofer Straße gibt es keine öffentlichen Platzflächen oder Freiräume. Die Gestaltung der Kreuzungssituationen sowie die Gliederung und Aufwertung der Adelshofer Straße können eine geeignete Maßnahme sein, um Treffpunkte und Begegnungsmöglichkeiten im öffentlichen Raum zu schaffen. Umso wichtiger erscheint die Erhaltung der bereits vorhandenen Innenhöfe innerhalb der Modellhaustypologie, die großes Potential zur Aufwertung und Gestaltung bieten. Auch die Grünfläche zwischen der Schafhausgasse, der Adelshofer Straße und der Kaiserstraße kann durch Gestaltung ein weiterer wohnortnaher Freiraum für die Anwohner werden.

7.2

Zonierung

Aus der oben dargelegten Bestandssituation, den Chancen, Potentialen und konkreten Maßnahmen die sich aus der Analyse für die Adelshofener Vorstadt ergeben, benennt und konkretisiert der Rahmenplan Zonen, die sich für eine Bebauung oder für Freihaltezonen im Sinne von Grün- und Freiräumen städtebaulich eignen. Außerdem trifft er Aussagen zur Gliederung und Gestaltung der Adelshofer Straße sowie den angrenzenden Kreuzungsbereichen.

7.2.1

Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen lassen sich im Wesentlichen in die Bereiche A und B einteilen. Der Bereich A stellt den östlichen Bereich des Plangebietes mit seiner dichten und zum Großteil denkmalgeschützten Modellhaustypologie dar. Der Bereich B stellt den westlichen Bereich mit seiner locker bebauten Einzelhausstruktur dar.

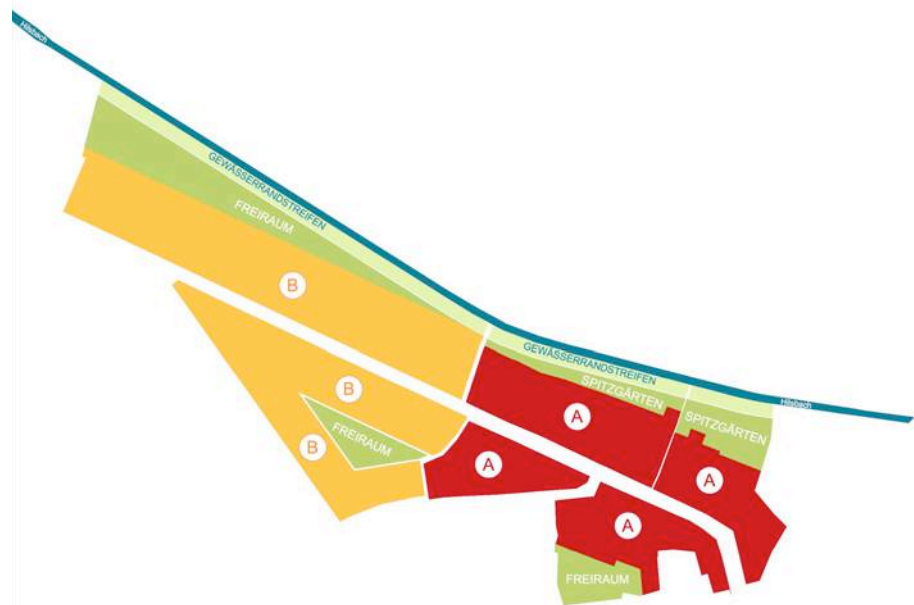


Abb. 69: Einteilung des Plangebietes in die Bereiche A und B

Die historisch entwickelte Modellhaustypologie prägt maßgeblich den Charakter des Gebietes und bedarf deshalb einer präzisen Unterscheidung in die Zonen A₁, A₂ und A₃.

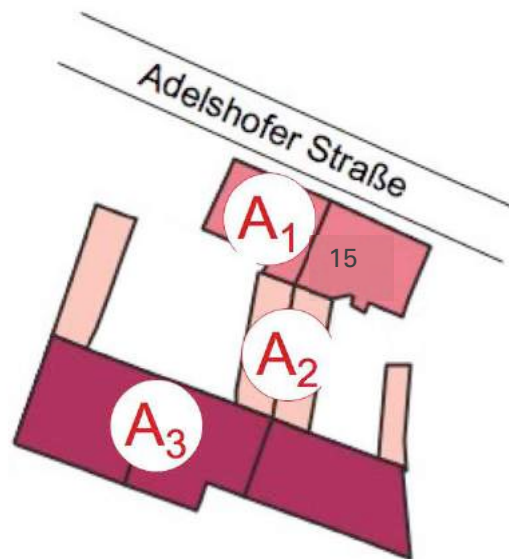


Abb. 70: Schemaskizze einer Modellhaustypologie

Die unten stehenden Grafiken veranschaulichen die Unterteilung in...

- ... Zone A₁: geschlossen bebaute, straßenzugewandte Wohn- und Geschäftshäuser,
- ... Zone A₂: seitwärts angeordnete Stall- und Schopfengebäude,
- ... Zone A₃: geschlossen bebaute, rückwärtig angeordnete Scheunengebäude,

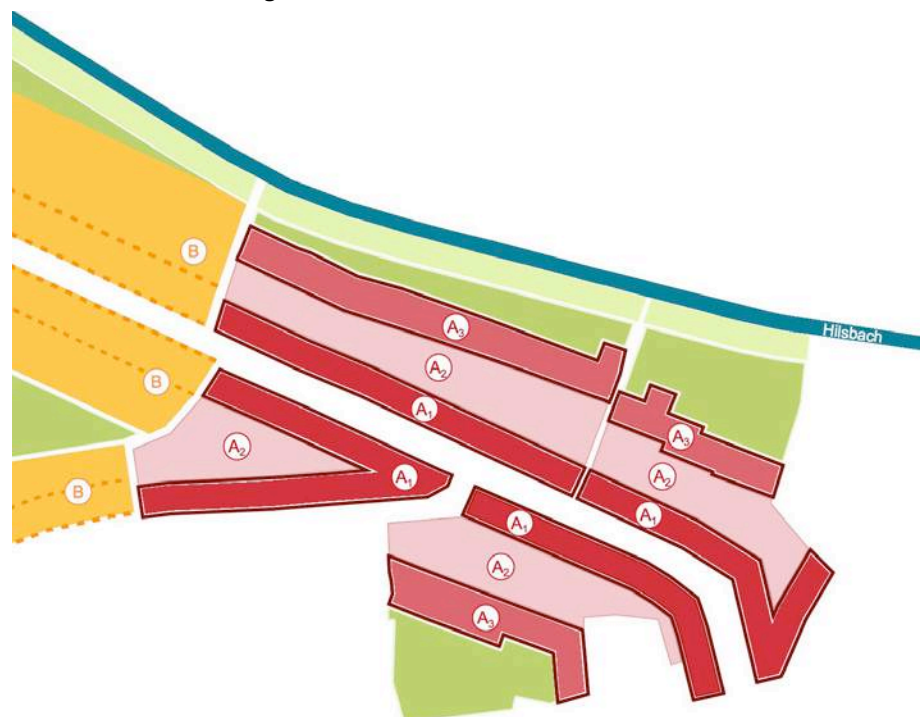


Abb. 71: Zonierung des Bereiches A in die Zonen A₁, A₂ und A₃

und in

... Zone **B**: rückwärtig liegende Entwicklungszone überwiegend im westlichen Teil, Vorderhauszone variabel je nach Variante

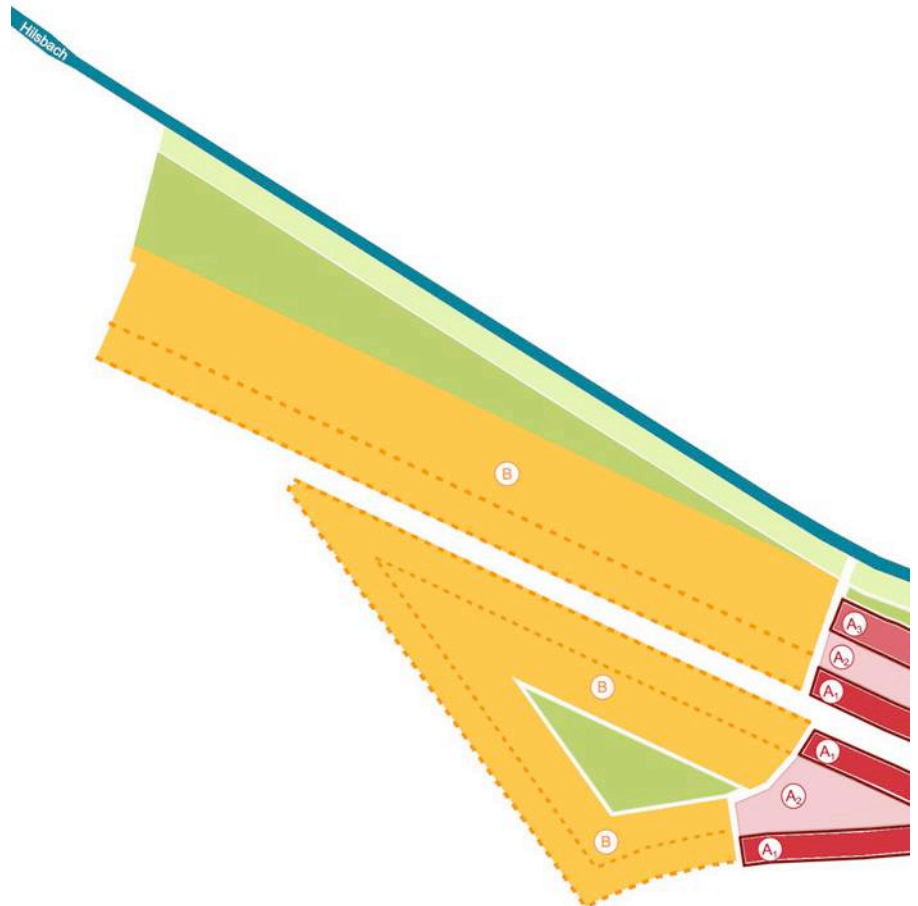


Abb. 72: Zonierung des Bereiches B

Die untergliederten Bereiche (A₁ bis A₃ und B) treffen Aussagen zu Wand- und Gebäudehöhen, zu Dachform und -neigung, zum Grad der Überbauung, zur Stellung der Gebäude sowie zu Gebäudetiefen und -längen. Damit wird zum Einen sichergestellt, dass künftige Bauten harmonisch in das Stadtbild integriert werden und zum Anderen, dass bei Umnutzungen, Modernisierungen oder Sanierungen das ortsbildtypische Aussehen der überwiegend denkmalgeschützten Modellhäuser erhalten bleibt.

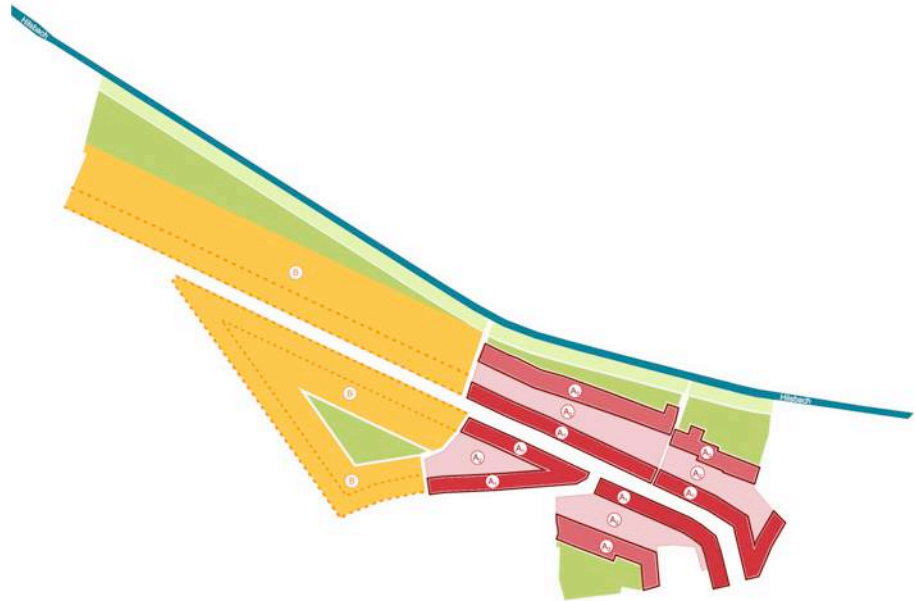
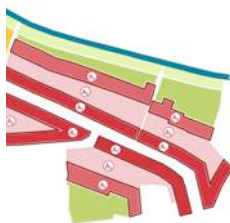
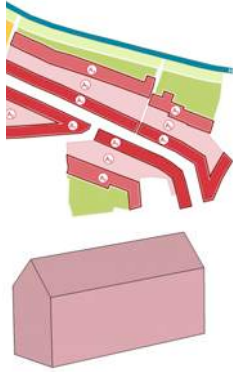


Abb. 73: Zonierung der Bereiche A₁, A₂, A₃ und B

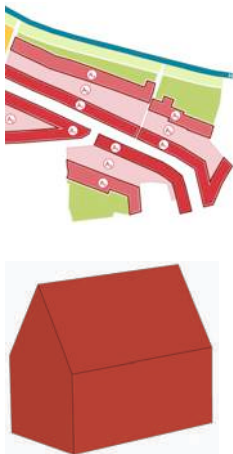
Im nachfolgenden werden die verschiedenen Zonen und die damit verbundenen verträglichen Maßstäbe in tabellarischer Form aufgelistet:



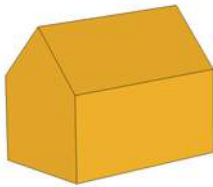
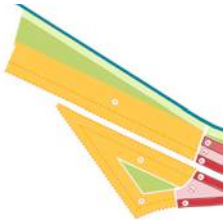
Modellhäuser	
Gebäudestatus	Hoher Anteil denkmalgeschützt
Bauweise	Geschlossen
Gebäudestellung	Taufständig zur Straße
Dachform /-neigung	Satteldach, 50° – 55°
Gebäuelänge	20,00 m
Gebäudetiefe	12,00 m
Traufhöhe	9,00 m
Gebäudehöhe	18,00 m



Stall- und Schopfengebäude	
Gebäudestatus	Hoher Anteil denkmalgeschützt
Gebäudestellung	Seitlich angeordnet zwischen Modellhaus und Scheune
Traufhöhe	6,50 m
Grad der Überbauung	40 %



Scheunengebäude	
Gebäudestatus	Hoher Anteil denkmalgeschützt
Bauweise	Geschlossen
Gebäudestellung	Parallel zum straßenseitig angeordneten Modellhaus
Dachform / -neigung	Satteldach, 50° – 55°
Gebäuelänge	20,00 m
Gebäudetiefe	12,00 m
Traufhöhe	9,00 m
Gebäudehöhe	18,00 m



Ergänzende Gebäudestruktur

Gebäudestatus	Kein Anteil denkmalgeschützt
Bauweise	Abweichend von der offenen Bauweise: Gebäudelängen < 50 m
Gebäudestellung	Straßenseitig: traufständig Straßenabgewandt: giebel- oder traufständig
Dachform /-neigung	Satteldach, 40° - 55°
Gebäudelänge	18,00 m
Gebäudetiefe	12,00 m
Traufhöhe	9,00 m
Gebäudehöhe	16,50 m

7.2.2

Nicht überbaubare Flächen

Die nicht überbaubaren Flächen befinden sich überwiegend südlich der Hilsbach. Diese setzen sich aus einem 10 m tiefen Gewässerrandstreifen sowie großzügigen privaten Freiräumen zwischen dem Bach und der angrenzenden Bebauung im Süden zusammen. In den Rahmenplan-Varianten werden für den westlichen Bereich unterschiedliche Breiten des Freiraumes dargestellt. Es ergibt sich grundsätzlich die Möglichkeit einen Großteil der vorhandenen Freiflächen zu erhalten, oder diese zugunsten einer dichteren Bebauung aufzugeben.

Im Gebiet befinden sich weitere Grünflächen die sich als öffentliche Freiräume eignen. Im westlichen Bereich, der lockerer bebaut ist, bietet sich aufgrund der Vorprägung im Bestand, die Ausbildung einer schmalen Grünzone im Vorgarten an, die den Straßenraumeindruck der Adelshofer Straße prägt.

Die zusammenhängende Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Hilsbach wird im Zuge der Gartenschau 2021 gestärkt. Dabei profitiert der Geltungsbereich von der fußläufigen Erreichbarkeit zum Grünen U.

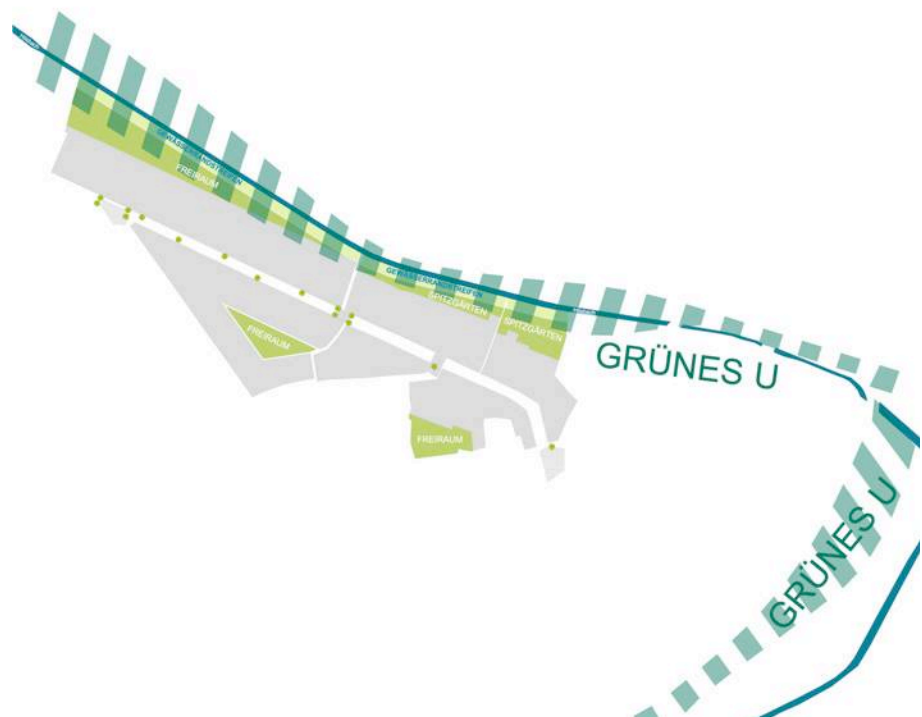
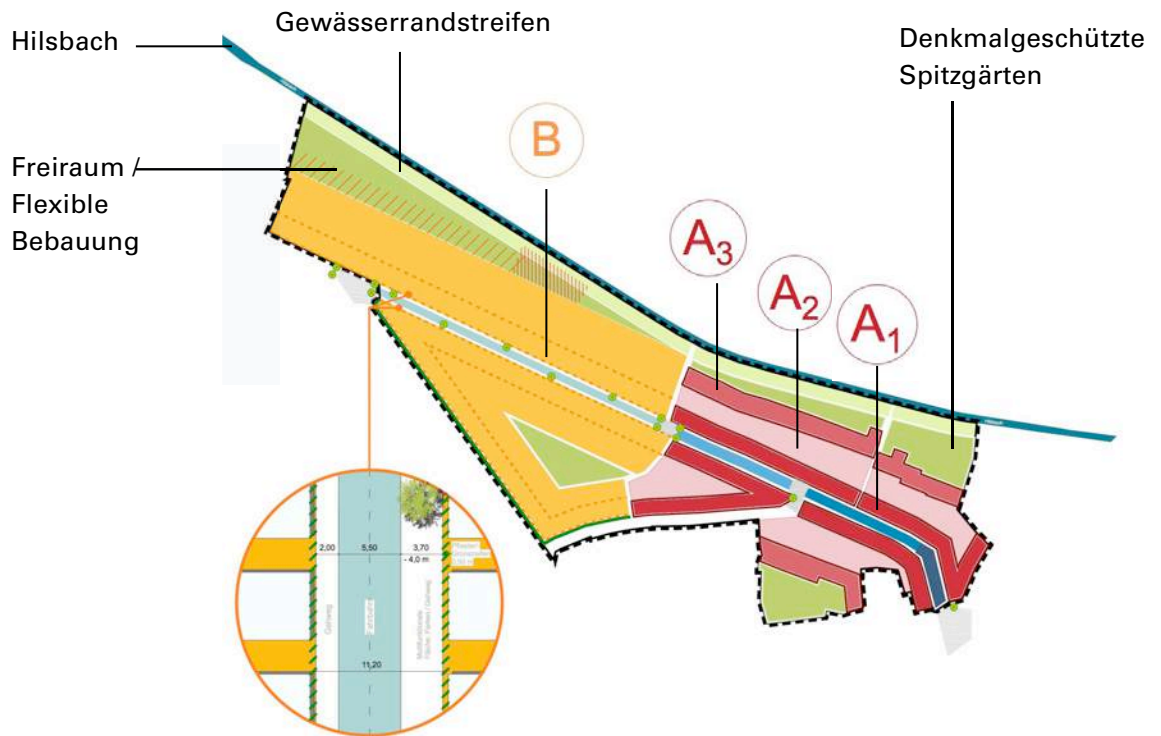


Abb. 74: Bestehende und geplante Freiraumbereiche

7.3

Rahmenplan „Ergänzung der Modellhausstruktur mit beidseitiger, minimaler Grünzone im Vorgarten – Bereich B“Einteilung und Zonierung des Rahmenplanes in der Variante 5

Die Vorgartenzone entlang der Adelshofer Straße beträgt beidseitig durchgehend 0,5 m.

Entlang der Schafhausgasse und der Kaiserstraße beträgt die Vorgartenzone weiterhin 2,0 m.

Vorteile

- Schaffung von mehr Wohnraum
- Erhalt der großzügigen Freiräume entlang der Hilsbach
- Grüner Straßenraumeindruck durch beidseitige Vorgartenzone von 0,5 m im westlichen Bereich.
- Wahrnehmbare Zonierung der baulichen Dichte: von offen (B) über geschlossen (A) bis zu dicht (Altstadt) von außen kommend
- Ergänzung der historisch entwickelten Struktur der Modellhaustypologie die straßenzugewandt traufständig fortgeführt wird, und Ermöglichung neuer Typologien (z. B. modifizierte Höfe)

Nachteile

- Für eine Grundstücksübergreifende Bebauung müssen die Flurstücke umgelegt werden / bzw. von der Stadt Eppingen erworben und an Private weiterveräußert werden

8. Lupen, Schemaskizzen und Vertiefungsbereiche

8.1 Rot-Grün-Plan

Der Rot-Grün-Plan erfasst die heutige Dimension des Straßenraumes entlang der Adelshofer Straße und teilt diese in die Abschnitte

Dimensionen des Straßenraumes	Gehwegbreiten
 < 9,4 m	2 x < 0,95 m
 9,5 m - 10,5 m	2 x 1,0 - 2,0 m
 10,6 m - 11,5 m	2 x 1,5 - 2,0 m
 > 11,5 m	2 x > 2,0 m

ein.

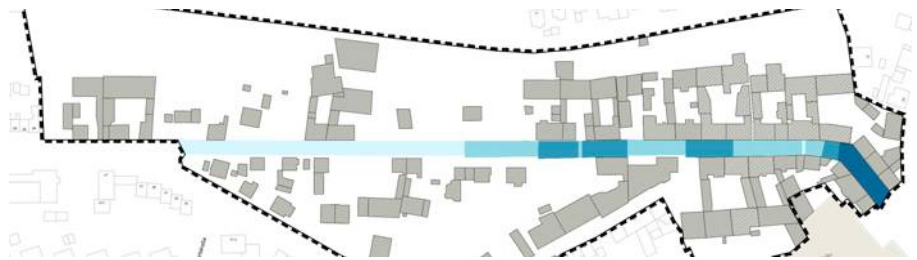


Abb. 75: Dimensionen des Straßenraumes in der Adelshofer Straße, heutigen Bestand

Dadurch ergeben sich unterschiedliche Gehwegbreiten.

Ein geeigneter Straßenquerschnitt ist geprägt durch eine beidseits durchgehende Fahrbahn, einer Zone für Längsparker sowie einem beidseitigem Gehweg. Es ergibt sich eine Zielbreite von 11,20–11,50 m.

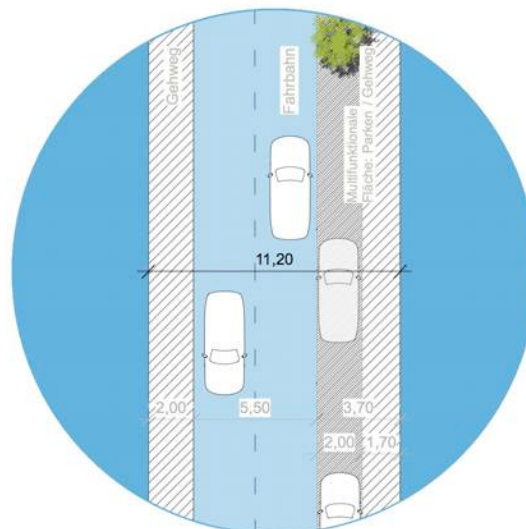


Abb. 76: Geeigneter Straßenquerschnitt für die Adelshofer Straße

Anhand der Zielbreiten von 11,20 m bzw. 11,50 m werden fehlende Straßenraumbreiten in Rot und ausreichend Straßenraumbreiten in Grün dargestellt. Daraus lassen sich Handlungsfelder für den Erwerb von zusätzlichen Flächen zum Ausbau der Adelshofer Straße ableiten.



Abb. 77: Durchgängige Zielbreite der Adelshofer Straße von 11,20 m



Abb. 78: Durchgängige Zielbreite der Adelshofer Straße von 11,50 m

8.2

Straßengestaltung und –gliederung der Adelshofer Straße

Es wird ein Vorschlag zur Gliederung der gesamten Adelshofer Straße unterbreitet, der in Form einer Lupe detaillierte Aussagen zur Straßengestaltung auf Grundlage der heutigen Bestandsbreiten macht. Sobald der Zukauf von privaten Grundstücken zum Zwecke der Verbreiterung der Straßenbreite erfolgt, kann die Adelshofer Straße in Anlehnung an die unten vorgeschlagenen Straßenquerschnitte in einem Entwurfs- und Werkplan detailliert ausgearbeitet werden.

Eine niveaugleiche Verbreiterung und Ausbildung der Gehwege mit der Fahrbahn verbreitern die zum Teil sehr schmalen Gehwege und verstärken die Barrierefreiheit. Dadurch entsteht der Eindruck von ausreichend breiten Gehwegen, die sich durch Belagswechsel von der Fahrbahn abheben. Eine straßenwirksame Baumpflanzung würde vor allem im westlich gelegenen, locker bebauten Bereich mit seinen Vorgärten zu einer Gliederung der Adelshofer Straße führen.

Darüber hinaus macht die Detaildarstellung Aussagen zu einer möglichen Anordnung von öffentlichen Stellplätzen im Straßenraum. Mit diesen dringend empfohlenen Maßnahmen würde sich die Aufenthaltsqualität in der Adelshofer Straße deutlich erhöhen. Das Eingangsportal zur Kernaltstadt, welches die Adelshofener Vorstadt darstellt, könnte dadurch spürbar aufgewertet werden.

Entwicklungspotentiale bestehen auch an den Kreuzungsbereichen der Adelshofer Straße und Rappenauer Straße im Osten sowie der Kaiserstraße und Adelshofer Straße im Westen. Mögliche Maßnahmen können die Aufpflasterung von Erschließungsflächen sowie die Optimierung der Querbarkeit für Fußgänger und Radfahrer sein. Eine besondere Gestaltung mit Verweilmöglichkeit wäre für die westliche Kreuzung Adelshofer Straße – Kaiserstraße denkbar, da sie Blickbeziehungen zu zwei Kirchtürmen bietet.

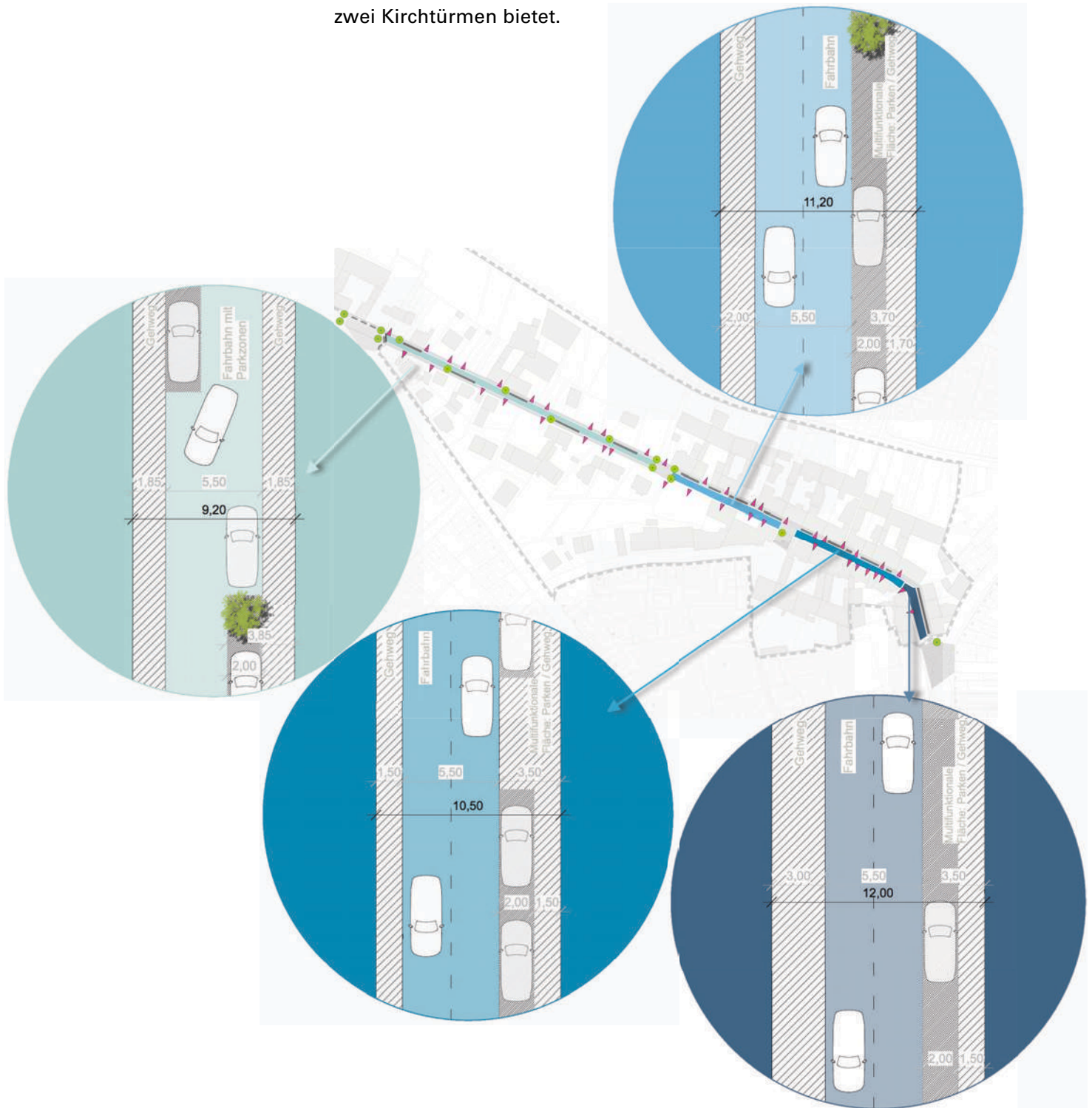


Abb. 79: Gliederung der Adelshofer Straße auf Grundlage der heute verfügbaren öffentlichen Flächen

8.3

Schemaskizze Gebäude im Bereich B

Die Schemaskizzen zu den ergänzenden Gebäudetypologien im Bereich B zeigen im folgenden zwei Varianten auf. Dabei wird ersichtlich, dass bei einer Traufhöhe von 9,0 m eine gute Ausnutzung des Gebäudes nach heutigen Standards möglich ist, sogar bei gleichzeitiger Ausbildung eines Sockels, analog zu den Modellhäusern.

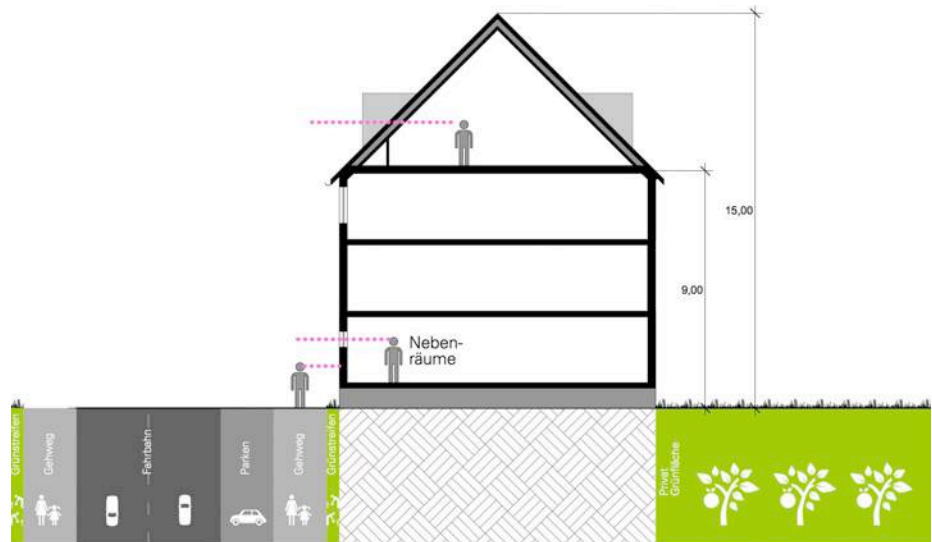


Abb. 80: Variante 1 mit einem Sockel von 0,75 m, Nebenräume zur Adelshofer Straße orientiert

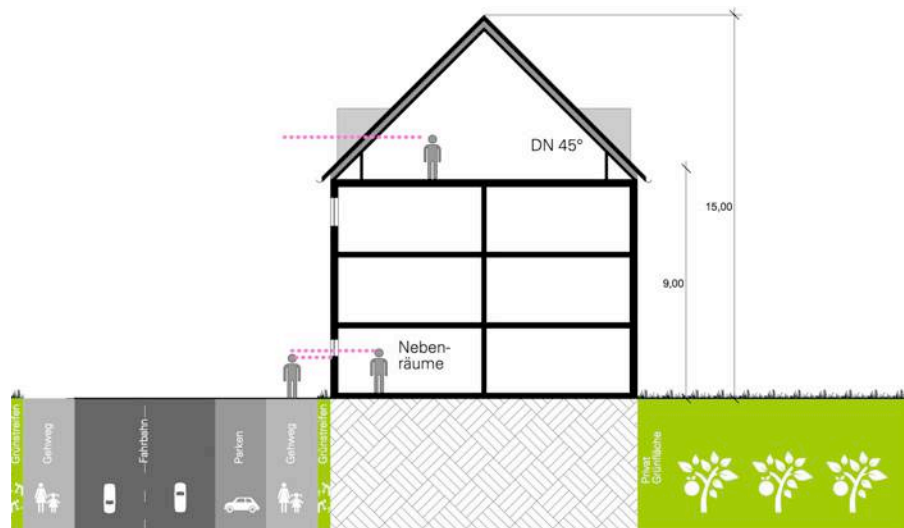


Abb. 81: Variante 2 ohne Sockel, Nebenräume zur Adelshofer Straße orientiert

Für den Bereich A der denkmalgeschützten Modellhäuser liefert das nachfolgende Kapitel „Grundzüge eines Gestaltungskanons“ eine wesentliche Grundlage zum Wahrung der charakteristischen, äußeren Gestalt.

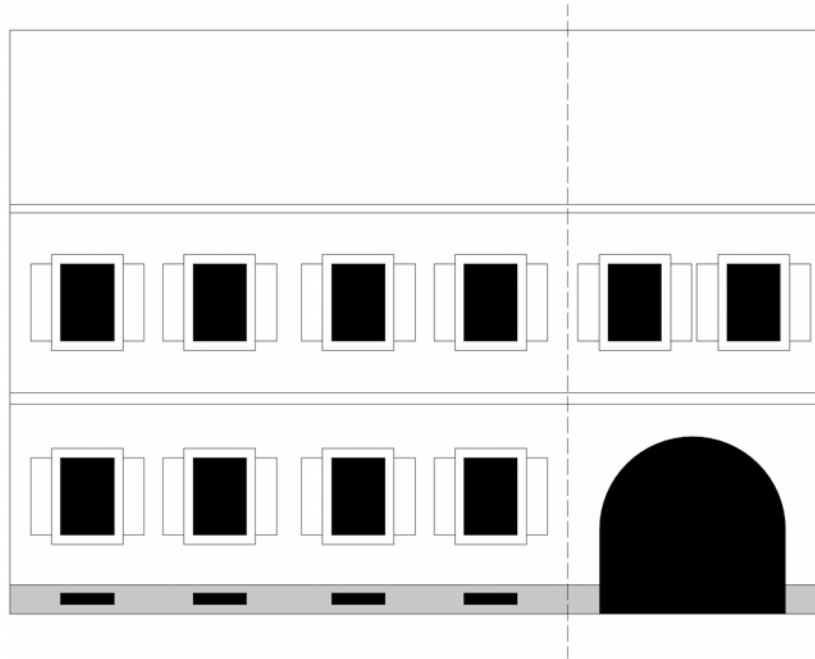


Abb. 82: Schematische Darstellung des straßenzugewandten Wohn- und Geschäftshauses der Modellhaustypologie

Diese Gestaltungsgrundsätze sollten im westlichen Bereich bei Neubauten in eine zeitgemäße Architektursprache umgesetzt werden.

9.

**Grundzüge eines Gestaltungskanons –
Für den Bereich der Modellhäuser**

9.1

FassadeGliederung der Geschosse

Durch die Ausbildung von Sockelgeschossen (Brüstungsband) werden die Geschosse ablesbar. Dies stellt ein wichtiges Merkmal der typischen Fassadengestaltung der Modellhäuser dar.

Fassadengliederung, Bezugsachsen

Für eine ortsbildtypische Gliederung der Fassade ist, neben einem ruhigen, geschlossenen, Fassadenbild, die Einordnung in die Straße zu beachten. Verkleidungen, wie etwa aus Ziegeln oder Faserzementplatten, sollen unbedingt vermieden werden. Dafür ist der Erhalt der Plastizität von Fassaden durch Gesimse, Brüstungsband und Sockel anzustreben.

Sockel

Bei der Ausbildung des Sockels, sind bestehende Natursteinmauern als Sichtmauerwerk zu erhalten. Anderenfalls soll der Gebäudesockel gröber als die Wand verputzt sowie farblich passend abgesetzt sein.

Erdgeschoss

Große Tore sind zu erhalten bzw. zu gestalten. Viele Tore der historischen Modellhäuser bestehen aus Holz. Bei der Ausgestaltung der Erdgeschossbereiche ist auf große Glasflächen zu verzichten. Untergeordnet kann dieses Material jedoch zugelassen werden.

Material

Bei der Materialität der Gebäudefassaden sind nur wenige ortstypische Materialien zu finden. Stattdessen findet hier vor allem Putz Anwendung. Der Baustein Glas ist bei der Fassadengestaltung gänzlich unpassend und sollte keine Anwendung finden. Bei der Materialauswahl ist stets auf eine harmonische Eingliederung in das Gesamtbild einer Straße zu achten.

Fassadenelemente

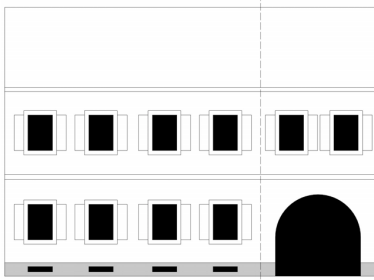
Die Begrünung von Fassaden spielt heute schon eine Rolle in der Adelshofener Vorstadt. Die Begrünung der Fassade stellt einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur Verschönerung der Adelshofer Straße dar.

Balkone, Terrassen, Loggien

Balkone, Terrassen sowie Loggien sind keine traditionellen Gebäudebestandteile der Modellhäuser. Diese Elemente sind deshalb nur straßenabgewandt und besonders behutsam in die Umgebung zu integrieren.



9.2

**Öffnungen**Allgemein, Bezugsachsen

Der Ordnungsbezug sowohl zueinander, als auch geschoßübergreifend soll ein stimmiges Gesamtbild ergeben. Das Weglassen oder Hinzufügen von Öffnungen kann das Gleichgewicht des Fassadenbildes empfindlich stören.

Fenster

Fensterklappläden sowie Gewände in der Fassade gestalten und gliedern das Erscheinungsbild der Gebäude und verleihen ihrer Gestalt Plastizität.

Türen und Hauseingänge

Die Materialität dieser Fassadenelemente besteht aus Holz und gegebenenfalls einem geringen Anteil an Glas.

Tore

Tore sollten ihre Funktion als große Fassadenöffnung beibehalten. Dabei soll das Material aus Holz bestehen. Bögen sind in ihrer Form unbedingt zu erhalten.

9.3

**Dach**Dachform / Dachgestalt/Dachaufbauten

Die Dächer der historischen Modellhäuser in der Adelshofener Vorstadt weisen eine starke Neigung von mind. 60° auf. Dahingegen sind Flachdächer und Dachterrassen untypische Erscheinungsformen und deshalb zu vermeiden. Dacheinschnitte und / oder Gauben sind ebenfalls untypische Dachaufbauten auf den historischen Modellhäusern. Sie müssen deshalb unbedingt auf der straßenzugewandten Seite vermieden werden. Belichtungsfenster, die nur einen geringen Anteil an der Dachfläche einnehmen und mit der gleichen Neigung wie das Dach ausgebildet werden, können erlaubt werden.

Dachdeckung, Material

Das charakteristische Material der Dachabdeckung ist Biberschwanz.

Traufe

Traufen sind als einheitlicher Abschluss auszubilden. Sie dürfen straßenzugewandt nicht unterbrochen werden. Die Dachrinnen sollen dabei sichtbar am Traufendrand sein. Traufen von benachbarten Gebäuden sind bündig auf gleicher Höhe auszubilden.

9.4**Werbeanlagen, Werbeschriften**

Werbeanlagen sowie Werbeschriften sind nur in der Erdgeschosszone zulässig. Gestalterisch sind nur Schriftzüge sowie Einzelzeichen, die entweder gemalt oder in Einzelbuchstaben aufgesetzt sind, gestattet. Dabei ist eine Beeinträchtigung von wichtigen Fassadenelementen zu vermeiden. Maximal ist nur ein Ausleger pro Gewerbeinheit und Gebäude erlaubt.

9.5**Außenraum****Abgrenzung zum öffentlichen Raum/Einfriedungen**

Abgrenzungen in Form von Zäunen sind für diesen Bereich untypisch. Die Modellhäuser stehen direkt an der Straße und bilden eine geschlossene Raumkante.

Antennenanlagen

Antennenanlagen sind an Wand-, Fenster- oder Dachflächen zu verbieten, wenn sie von der Straße aus eingesehen werden können. Wenn erforderlich sind sie in Durchgängen, Passagen, oder Ladeneingängen unterzubringen. Auch Antennenanlagen auf der rückwärtigen Ansicht der Betriebs-, Wirtschafts-, oder Scheunengebäude sind zu verbieten, wenn sie vom öffentlichen Raum einsehbar sind.

-

10. Abbildungsverzeichnis, Plananhänge, Quellenangaben

10.1 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Historische Baustruktur: Modellhäuser.....	5
Abb. 2: Prägnante Freiräume entlang der Hilsbach.....	5
Abb. 3: Schematische Darstellung zur Abgrenzung des Untersuchungsbereiches	6
Abb. 4: Darstellung der Siedlungsentwicklung in der Innenstadt, Eppingen um 1972, Quelle: Pfründer 1962 von Dipl.-Ing. E. Kiehnle – Eppingen	8
Abb. 5: Kupferstich, 1645, Merian.....	9
Abb. 6: Darstellung: Wick und Partner, (Wanderungsbewegungen berücksichtigt)	11
Abb. 7: Tabellarische Darstellung: Wick + Partner, (Wanderungsbewegungen berücksichtigt) Quelle: Statistisches Landesamt von Baden-Württemberg.....	11
Abb. 8: Darstellung Wick + Partner, (Wanderungsbewegungen berücksichtigt).....	12
Abb. 9: Tabellarische Darstellung: Wick und Partner, (Wanderungsbewegungen berücksichtigt).....	12
Abb. 10: Leitbildidee aus dem Innenstadtkonzept aus dem Jahr 2002.....	13
Abb. 11: Einteilung des Gebietes in den westlich locker bebauten Bereich und östlich dicht bebauten Bereich..	14
Abb. 12 und Abb. 13: Übergangsbereich von der dichten zur lockeren Bebauung durch unbebaute Grundstücke	15
Abb. 14: Überwiegend zweigeschossige Bebauung plus Satteldach	15
Abb. 15: Einteilung der Gebäude nach ihrer Baumassenkörnung in Bereiche A, B und C.....	16
Abb. 16: Grad der Überbauung durch Gebäude	17
Abb. 17: Darstellung der Hoftypologie eines Modellhauses am Beispiel der Adelshofer Straße 15 und 17	18
Abb. 18: Schematische Ansicht eines Modellhauses, straßenseitig.....	19
Abb. 19: Straßenseitig traufständig angeordnetes Modellhaus	19
Abb. 20: Schematische Ansicht, straßenseitig.....	21
Abb. 21: Schematische Ansicht, straßenseitig.....	21
Abb. 22: Garagenhaus, Adelshofer Straße 7.....	21
Abb. 23: Einfaches Wohnhaus, Adelshofer Straße 54	21
Abb. 24: Schematische Ansicht, straßenseitig.....	22
Abb. 25: Südwestdeutsches Einhaus bzw. Bauernhaus, Adelshofer Straße 24	22
Abb. 26: Schematische Ansicht eines Scheunengebäudes, Zutritt vom Hof.....	23
Abb. 27: Rückwärtiges Scheunengebäude mit Fachwerkkonstruktion.....	23
Abb. 28: Höfe innerhalb der Modellhäuser.....	24
Abb. 29: Grün- und Freiraum entlang des „Grünen U's“	24
Abb. 30: Adelshofer Straße	25
Abb. 31: Schmalere Gehweg entlang der Adelshofer Straße	25
Abb. 32: Wegeverbindung „Stadtwinkel“	25
Abb. 33: Wegeverbindung zum Festplatz	25
Abb. 34: Erschließungsstraße Schafhausgasse	26
Abb. 35: Bushaltestelle auf Höhe der Brauerei „Palmbrau“	26
Abb. 36: Ausgewiesene Stellplätze im Bereich der Modellhäuser.....	26
Abb. 37: Private Stellplätze im Hof.....	26
Abb. 38: Denkmalgeschützte Modellhäuser	27
Abb. 39: Denkmalgeschützte Spitzgärten	27
Abb. 40: Rückwärtiges Gebäude mit teilweise erheblichen Mängeln.....	28
Abb. 41: Rückwärtiges Gebäude mit erheblich substantiellen Mängeln.....	28
Abb. 42: Aktiv genutztes Nebengebäude zu Wohnzwecken, Adelshofer Straße 24	29
Abb. 43: Aktiv genutztes Nebengebäude, Adelshofer Straße 52: Ferienwohnungen.....	29
Abb. 44: Umgebautes Scheunengebäude zu Wohnzwecken in ein Mehrfamilienhaus mit Balkonen und Dachgauben	30

-	
Abb. 45: Wohngebäude als Mehrfamilienhaus mit Dachgauben	30
Abb. 46: Untergenutzte Grünfläche.....	31
Abb. 47: Bauern- und Nutzgarten im rückwärtigen Bereich der ehemaligen Tankstelle	31
Abb. 48: Innenliegender Hof im Gebäudeensemble der Modellhaustypologie.....	31
Abb. 49: Blickbeziehung zur Altstadtkirche	31
Abb. 50: Ausbau Scheune/Stall zu Werkstatt für Kunsthandwerk	33
Abb. 51: Ausbau und Modernisierung eines Wohnhauses mit Scheune/Stall	33
Abb. 52: Scheunengebäude vor Umnutzung, Bildquelle: http://www.dieplanschmiede.com	33
Abb. 53: Nach der Umnutzung – Gastronomie.....	33
Abb. 54: Umbau einer Scheune	33
Abb. 55: Umbau einer Scheune in Boxberg	33
Abb. 56: Scheunengebäude vorher.....	34
Abb. 57: Scheunengebäude nach der Umnutzung.....	34
Abb. 58: Gastronomie in ehemaliger Scheune.....	34
Abb. 59: Atelierhaus Waiblingen Neustadt.....	34
Abb. 60: Wohnräume in ehemaliger Scheune.....	34
Abb. 61: Umbau einer Scheune zu Wohnraum	34
Abb. 62 und Abb. 63: Verbreiterung der Gehwege am Beispiel der Brettener Straße in Eppingen.....	35
Abb. 64: Bestehende Wegeverbindung „Spitzwinkel“ in Eppingen	36
Abb. 65: Beleuchtung in dem Hauptwachgässchen, Beispiel aus Landshut	36
Abb. 66: Kreuzungsbereich Adelshofer Straße – Rappenauer Straße.....	37
Abb. 67: Blickbeziehungen zu Kirchtürmen sowie Kreuzungsbereich Adelshofer Straße - Kaiserstraße.....	37
Abb. 68: Übersicht der Bestandsgebäude und –strukturen im Gebiet.....	39
Abb. 69: Einteilung des Plangebietes in die Bereiche A und B	41
Abb. 70: Schemaskizze einer Modellhaustypologie	42
Abb. 71: Zonierung des Bereiches A in die Zonen A ₁ , A ₂ und A ₃	42
Abb. 72: Zonierung des Bereiches B.....	43
Abb. 73: Zonierung der Bereiche A ₁ , A ₂ , A ₃ und B	44
Abb. 74: Bestehende und geplante Freiraumbereiche.....	47
Abb. 75: Dimensionen des Straßenraumes in der Adelshofer Straße, heutigen Bestand	49
Abb. 76: Geeigneter Straßenquerschnitt für die Adelshofer Straße	49
Abb. 77: Durchgängige Zielbreite der Adelshofer Straße von 11,20 m.....	50
Abb. 78: Durchgängige Zielbreite der Adelshofer Straße von 11,50 m.....	50
Abb. 79: Gliederung der Adelshofer Straße auf Grundlage der heute verfügbaren öffentlichen Flächen	51
Abb. 80: Variante 1 mit einem Sockel von 0,75 m, Nebenräume zur Adelshofer Straße orientiert	52
Abb. 81: Variante 2 ohne Sockel, Nebenräume zur Adelshofer Straße orientiert	52
Abb. 82: Schematische Darstellung des straßenzugewandten Wohn- und Geschäftshauses der Modellhaustypologie	53

10.2**Plananhänge**

- 00 Übergeordnete Lage
- 01 Erschließung
- 02 Nutzungen und Freiraum
- 03 Geschossigkeit und Eigentumsverhältnisse
- 04 Baumassenkörnung
- 05 Denkmalschutz und Altlasten
- 06 Wohneinheiten
- 07 Gebäudeausrichtung und Topographie
- 08 Gebäudezustand
- 09 Geschichte 1860 – 1865

- 10 Chancen, Potentiale und Ziele
- 11 Entwicklungszonen

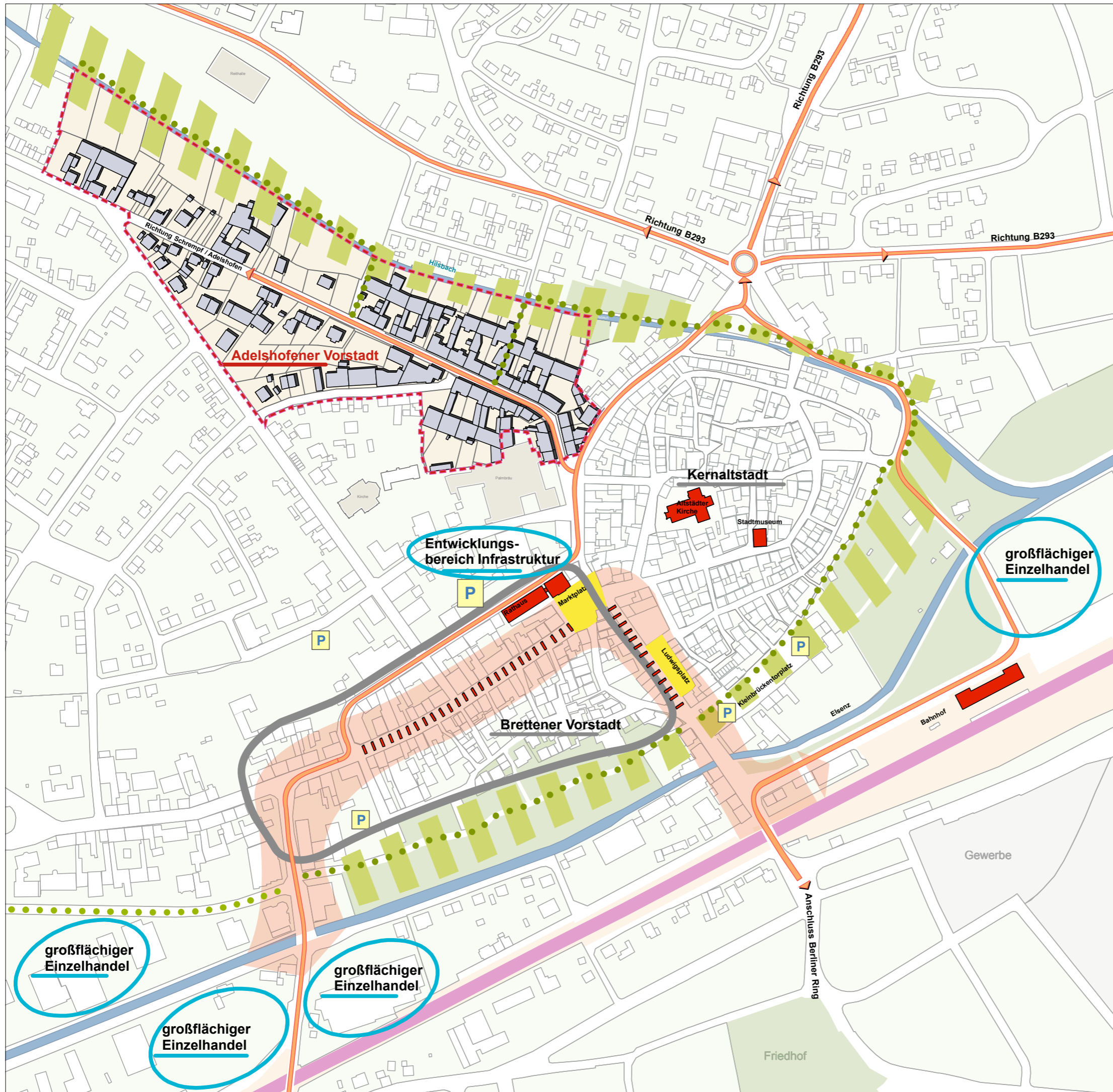
- 12 Rahmenplan












- Lupen:
- 13.1 Rot-Grün-Plan der Adelshofer Straße
- 13.2 Straßengestaltung und – gliederung der Adelshofer Straße:
verfügbare öffentliche Fläche
- 14 Schemaskizzen Gebäude mit einer Traufhöhe von 9 m, Bereich B

10.3**Quellenangaben**

- Peter, Riek: Ein Altstadtrundgang „Fachwerkstadt Eppingen“: Artikel „Modellhäuser“ von Heinrich Vogel, hg. von Stadt- und Fachwerkmuseum „Alte Universität“ Stadt Eppingen, Eppingen, 1993
- Vokmar, Eidloth und Susann, Seyfert: „Historische Stadtkerne – Gesamtanlagen in Baden – Württemberg“, Beitrag von Martin Hahn, Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, Arbeitsheft 22, 2. Auflage, 2017
- -Pläne der Wettbewerbsgewinner (Planorama, Berlin) für die Gartenschau 2021 in Eppingen
- Hochwassergefahrenkarte, Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz, Baden-Württemberg, 2017
- Radwegeverkehrskonzept, Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH, 05.08.2014
- Forscheibung des Verkehrskonzept, Planungsbüro Kölz, 1999

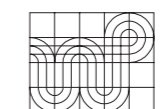
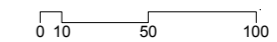
Plananhänge



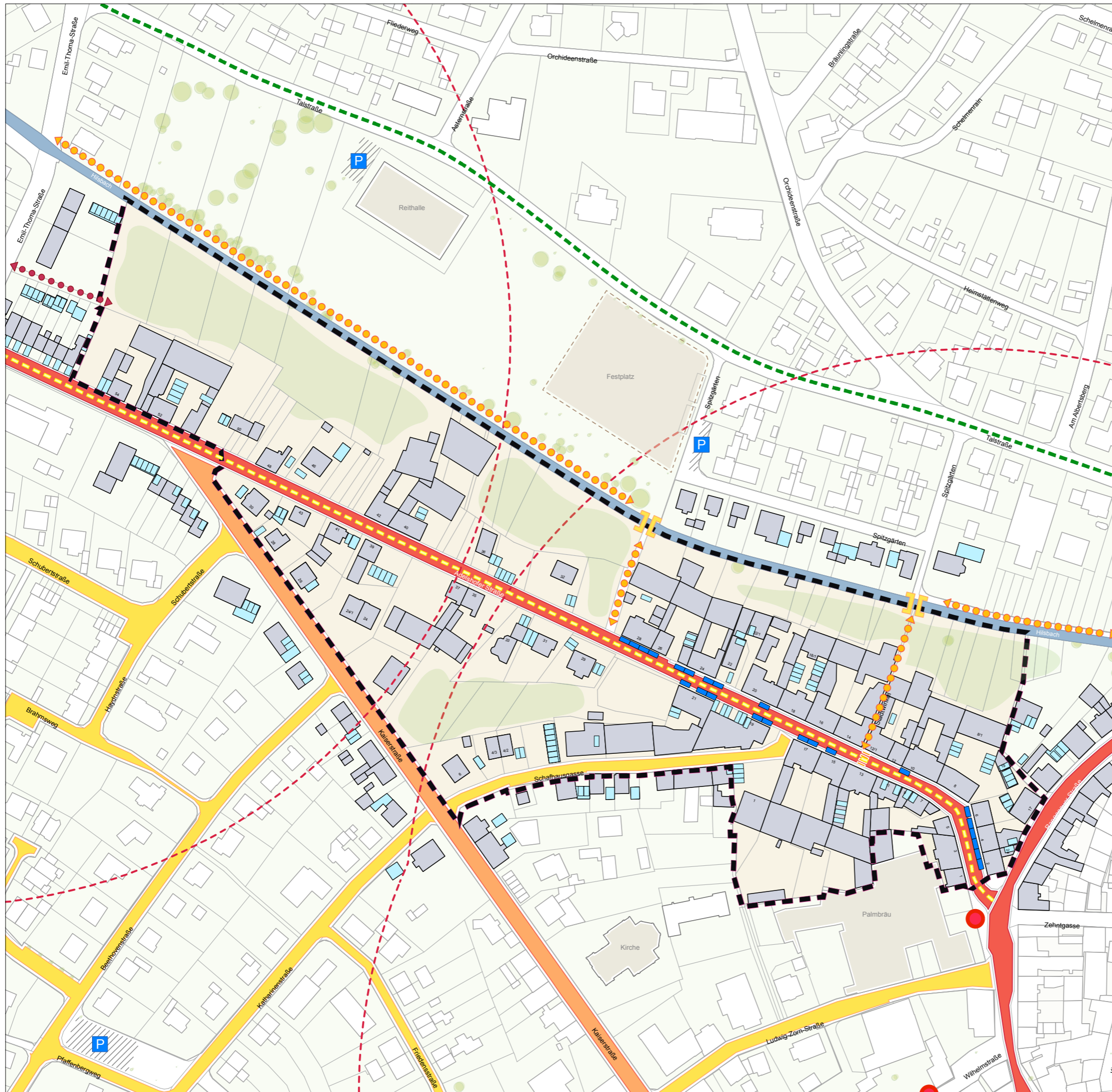
-  Abgrenzung
-  Siedlungsfläche Untersuchungsgebiet
- Bestandssituation**
-  Gebäude mit übergeordneter Bedeutung
-  Bahnlinie
-  Grünflächen, wie Friedhof, Spitzgärten, Kleingartenanlage u.a.
-  Hauptgeschäftsbereich
-  Zentrale Handelslage, verberuhigt
-  Haupteerschließung
-  Freiraum, grünes U
-  Fußwegeverbindung
-  öffentlicher Parkplatz



Große Kreisstadt - Eppingen
Rahmenplan Adelshofener Vorstadt

Maßstab 1 : 3.500
Stand: 01. August 2017






WICK + PARTNER
ARCHITECTEN STADTPLANER
Gähkopf 18
70192 Stuttgart
0711-25509550
info@wick-partner.de





-  Abgrenzung
-  Siedlungsfläche Untersuchungsgebiet


Straßenhierarchie

-  HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE
-  Örtliche Sammelstraße
-  Örtliche Quartiersstraße

Stellplätze

-  Private Stellplätze (150 Stellplätze)*
-  Öffentliche Stellplätze (24 ausgewiesene Stellplätze - straßenbegleitend)*

*augenscheinlich von Außen aufgenommen
Zählung im Abgrenzungsgebiet

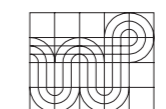
-  Öffentliche Stellplätze (Sammelparkplatz)

Wegeverbindungen / ÖPNV

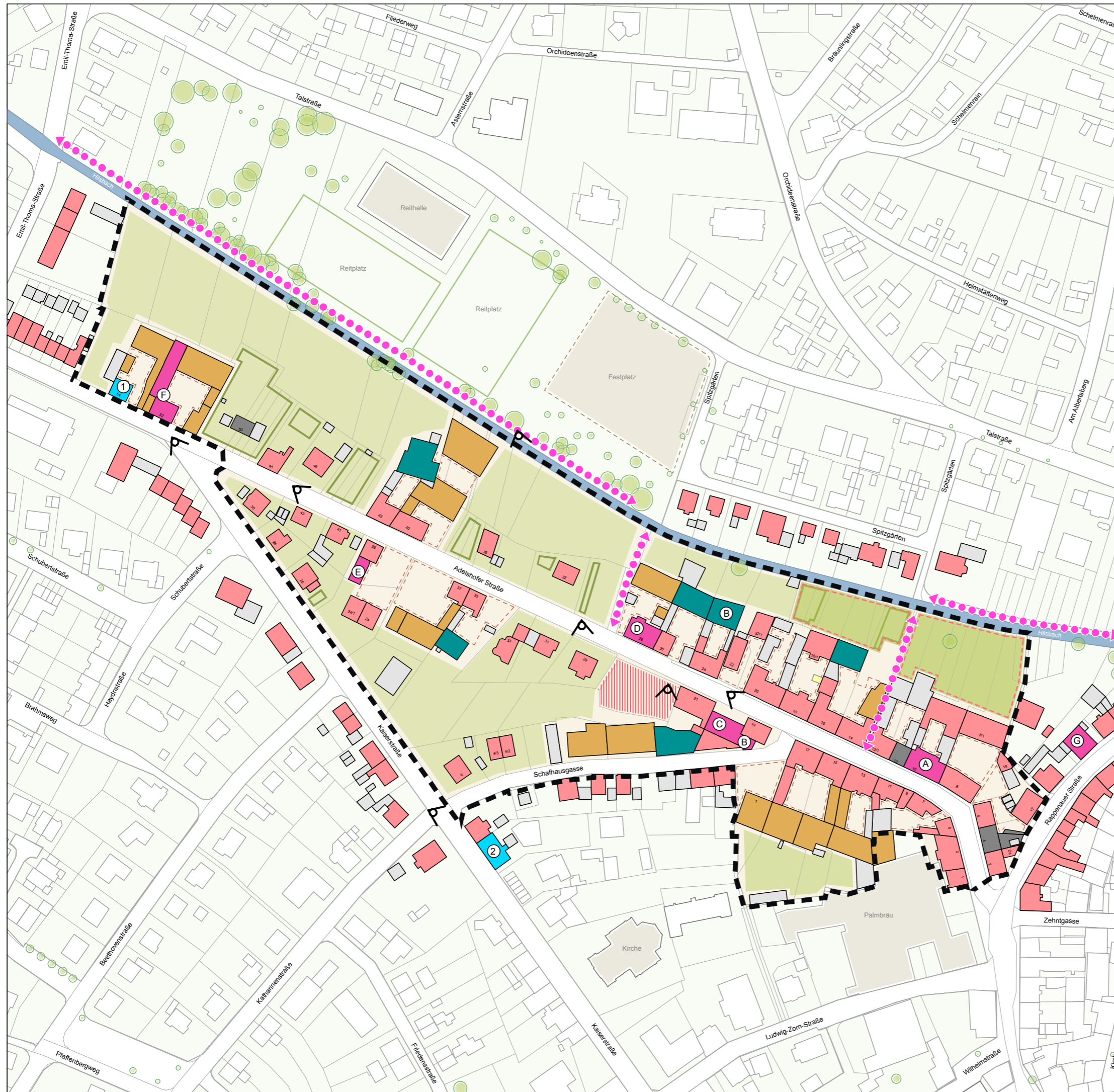
-  Fußläufige Wegeverbindungen
-  Private Erschließung
-  Zebrastreifen
-  Wegeangebot Radfahrer entlang Hauptverkehrsstraße
-  Ausgewiesene Radtour: Kraichgau - Hohenlohe
-  Brücke
-  Bushaltestelle (300 m Radius)



























Große Kreisstadt - Eppingen
Rahmenplan Adelshofener Vorstadt

Maßstab 1 : 2.000
Stand: 10. Juli 2017



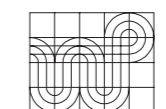
WICK + PARTNER
ARCHITECTEN STADTPLANER
Gähkopf 18
70192 Stuttgart
0711-25509550
info@wick-partner.de



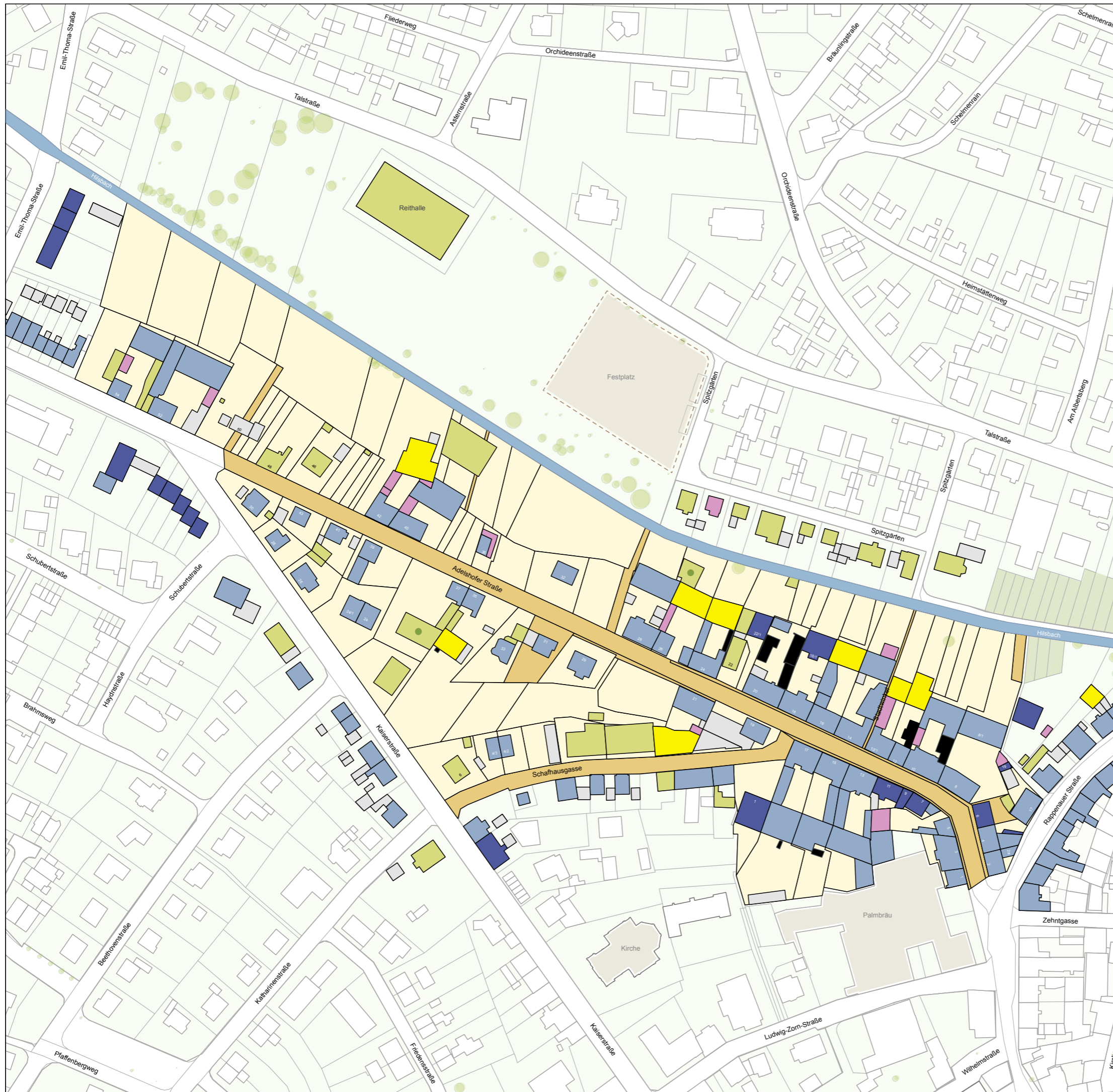
-  Abgrenzung
-  Siedlungsfläche Untersuchungsgebiet
- Nutzungen im EG**
-  Wohngebäude
-  Wohn- und Geschäftshaus
- | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  (A) Arzt |  (B) Gastronomie |
|  (C) Getränkemarkt |  (D) Schreinerei |
|  (E) KFZ-Handel |  (F) Ferienwohnung |
|  (G) Fahrschule | |
-  Wirtschafts- und Betriebsgebäude
-  Scheune
-  Kulturelle und soziale Einrichtungen
- | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  ① Musikschule |  ② Evangl. Sozialstation |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
-  Nebengebäude (Garagen, Stall, Schuppen, etc.)
-  Leerstand
- Nutzungen im OG**
vorrangig Wohnen, daher nicht dargestellt
- Freiraum**
-  Bauern- und Nutzgärten
-  Spitzgärten (geschützt nach § 2 DschG)
-  Private Gartenflächen
-  Hofflächen
-  Baumbestand
-  Fußweg
-  Brachfläche
-  Blickbeziehung zu Kirchtürmen

Große Kreisstadt - Eppingen
Rahmenplan Adelshofer Vorstadt

Maßstab 1 : 2.000
Stand: 01. August 2017



WICK + PARTNER
ARCHITECTEN STADTPLANER
Gähkopf 18
70192 Stuttgart
0711-25509550
info@wick-partner.de



Abgrenzung

Zahl der Geschosse*

- Scheue I (Geschossigkeit vergleichbar mit II+D)
- I
- I + Dach (Geschossigkeit vergleichbar mit II+D)
- I + Dach
- II
- II + Dach **
- III + Dach
- Fehlende Angaben; keine Kartierung möglich - nicht zugänglich oder ersichtlich

* Die Geschossigkeit wurde augenscheinlich von der Straßenseite aufgenommen.

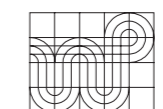
** Bei historischen Modellhäusern entsprechen zwei Geschosse nach heutigen Maßstäben drei Geschossen.

Eigentumsverhältnisse

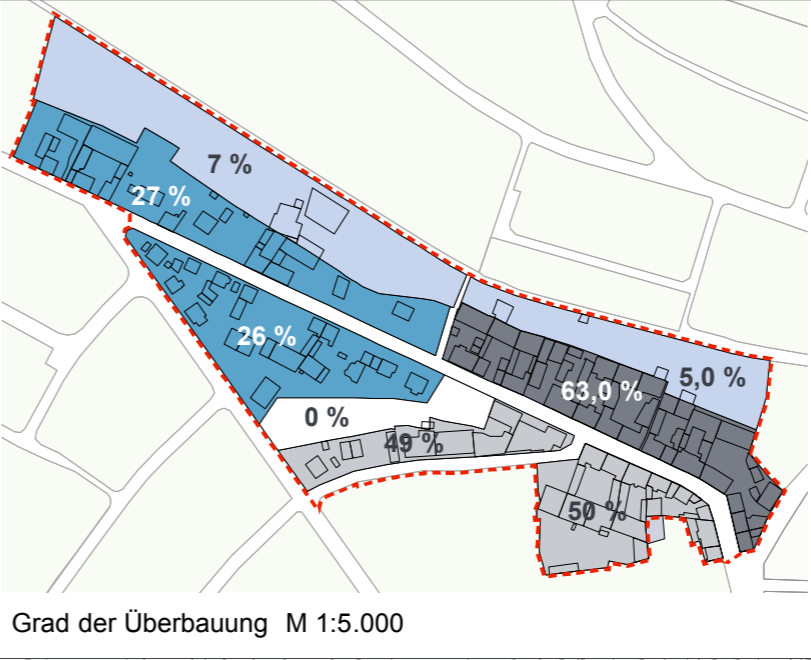
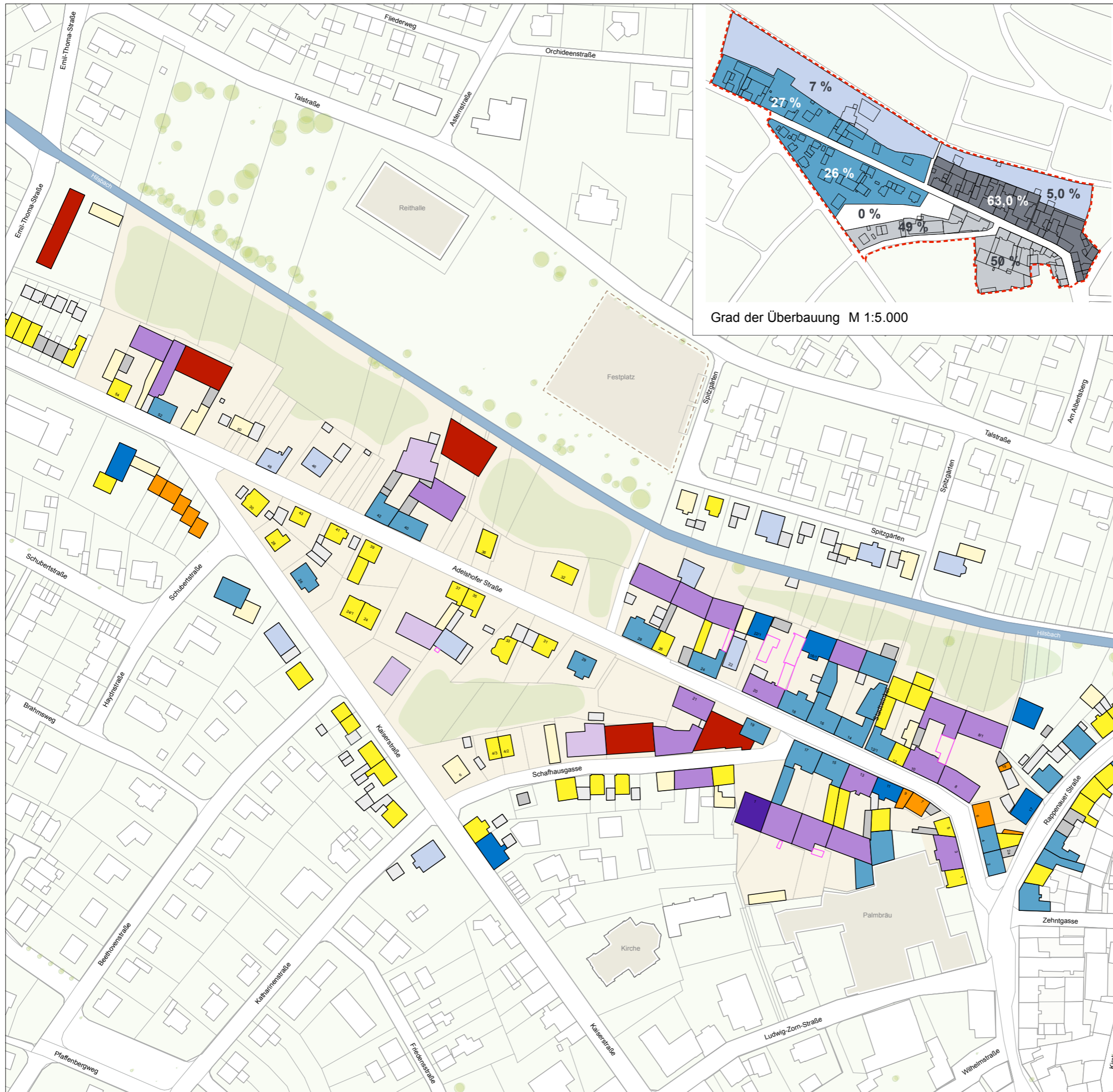
	Privat	62.557 m ²
	Stadt Eppingen	7.970 m ²
	Gesamt	70.527 m ²

Große Kreisstadt - Eppingen
Rahmenplan Adelshofer Vorstadt

Maßstab 1 : 2.000
Stand: 04. August 2017



WICK + PARTNER
ARCHITECTEN STADTPLANER
Gähkopf 18
70192 Stuttgart
0711-25509550
info@wick-partner.de



Abgrenzung

Siedlungsfläche Untersuchungsgebiet

Baumassenkörnung*

* Bei historischen Modellhäusern entsprechen zwei Geschosse nach heutigen Maßstäben drei Geschossen.

Kartierung nicht möglich; nicht von Außen einsehbar

Kategorie 1
< 60 qm Grundfläche
1 Geschoss + Dach

Kategorie 2
< 60 qm Grundfläche
2 Geschosse + Dach

Kategorie 3
60 - 120 qm Grundfläche
1 Geschoss + Dach

Kategorie 4
60 - 120 qm Grundfläche
2 Geschosse + Dach

Kategorie 5
60 - 120 qm Grundfläche
3 Geschosse + Dach

Kategorie 6
120 - 200 qm Grundfläche
1 Geschoss + Dach

Kategorie 7
120 - 200 qm Grundfläche
2 Geschosse + Dach

Kategorie 8
120 - 200 qm Grundfläche
3 Geschosse + Dach

Kategorie 9
200 - 350 qm Grundfläche
1 Geschoss + Dach

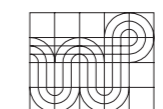
Kategorie 10
200 - 350 qm Grundfläche
2 Geschosse + Dach

Kategorie 11
200 - 350 qm Grundfläche
3 Geschosse + Dach

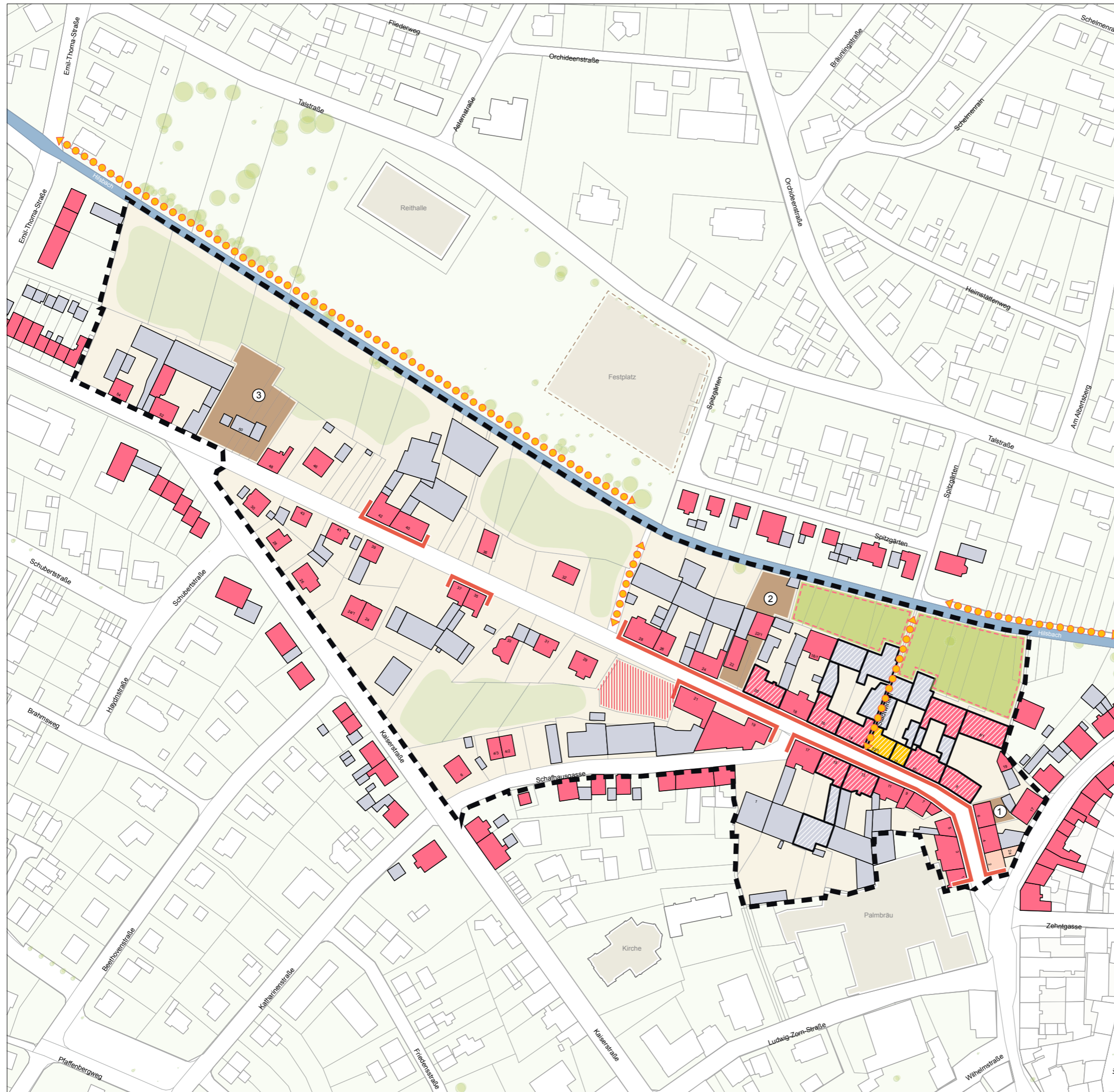
Kategorie 12
> 350 qm Grundfläche
1, 2, 3 Geschosse + Dach














Große Kreisstadt - Eppingen
Rahmenplan Adelshofer Vorstadt

Maßstab 1 : 2.000
Stand: 04. August 2017



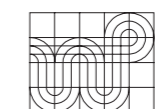
WICK + PARTNER
ARCHITECTEN STADTPLANER
Gähkopf 18
70192 Stuttgart
0711-25509550
info@wick-partner.de



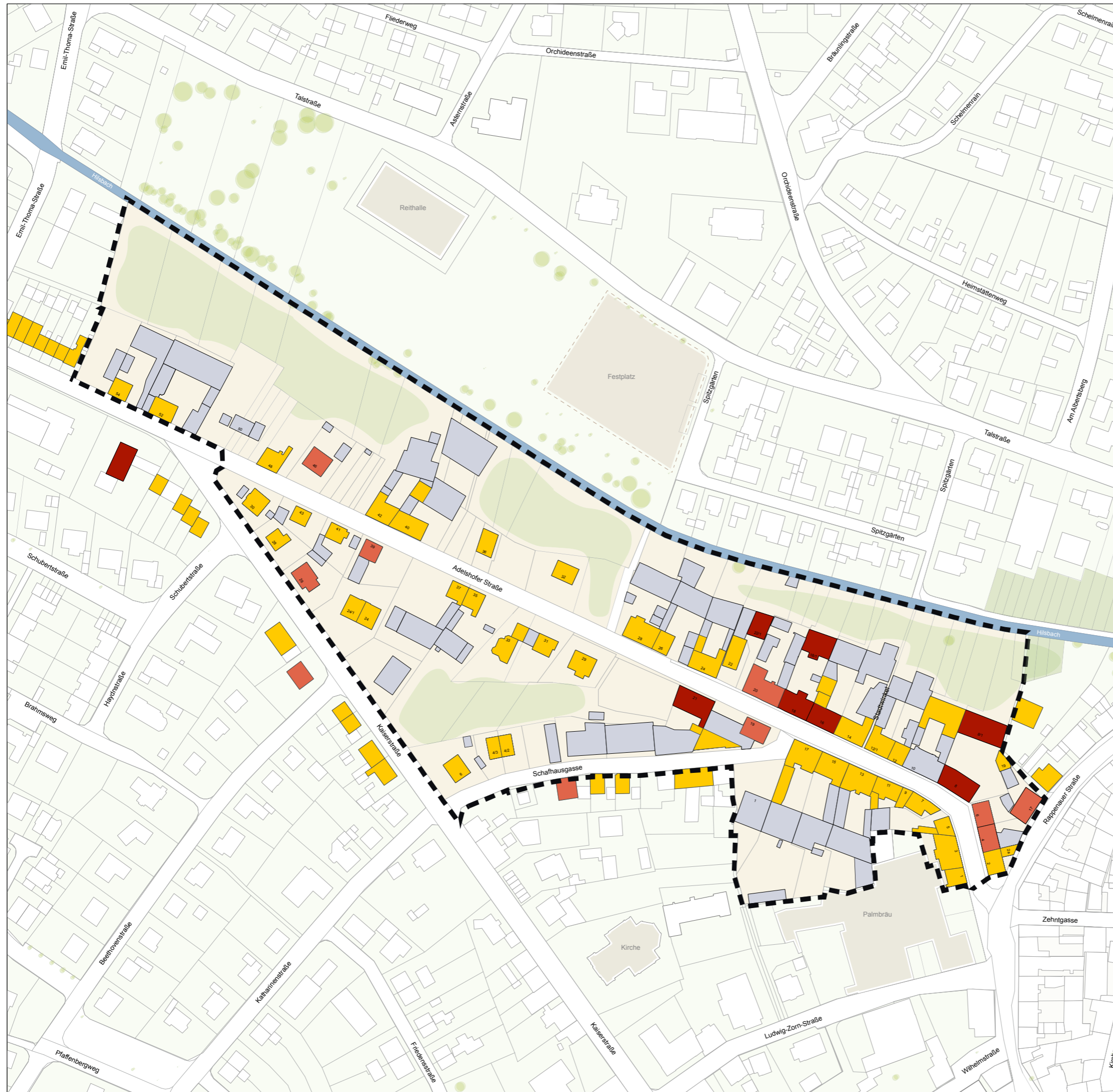
-  Abgrenzung
-  Siedlungsfläche Untersuchungsgebiet
- Denkmalschutz**
-  Modellhäuser nach § 2 DschG
-  Hauptgebäude
-  Nebengebäude
-  Sonstige Gebäude nach § 2 DschG
-  Modellhaus nach § 28 DschG
-  Grünflächen nach § 2 DschG
- Grünraum**
-  Zusammenhängende Grünflächen im Plangebiet
-  Altlasten
- ① Früher: Druckerei
- Auswirkungen auf Boden: Grundwasser
- Handlungsbedarf: Belassen
- ② Früher: Gerberei / Chemische Industrie
- Auswirkungen auf Boden: Grundwasser
- Handlungsbedarf: Neubewertung bei Änderung der Exposition
- ③ Früher: Tankstelle
- Auswirkungen auf Boden: Grundwasser
- Handlungsbedarf: Neubewertung bei Nutzungsänderung
-  Brachfläche
-  Fußweg
-  Prägende Raumkanten




Große Kreisstadt - Eppingen
Rahmenplan Adelshofener Vorstadt

Maßstab 1 : 2.000
Stand: 01. August 2017






WICK + PARTNER
ARCHITECTEN STADTPLANER
Gähkopf 18
70192 Stuttgart
0711-25509550
info@wick-partner.de




-  Abgrenzung
-  Siedlungsfläche Untersuchungsgebiet
-  Zusammenhängende Grünflächen im Plangebiet

Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude*

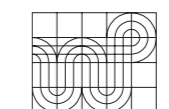
-  1 - 2 Wohneinheiten
-  3 - 4 Wohneinheiten
-  5 - 7 Wohneinheiten

* Die Wohneinheiten wurden augenscheinlich anhand von Zählungen der Briefkästen / Klingelanlagen aufgenommen.

-  Nebengebäude



Große Kreisstadt - Eppingen
Rahmenplan Adelshofer Vorstadt

Maßstab 1: 2.000
Stand: 01. August 2017









WICK + PARTNER
ARCHITECTEN STADTPLANER
Gähkopf 18
70192 Stuttgart
0711-25509550
info@wick-partner.de




-  Abgrenzung
-  Siedlungsfläche Untersuchungsgebiet

Gebäudeausrichtung



-  Traufständig zur Straße
-  Giebelständig zur Straße
-  Traufständig, rückwärtige Gebäude
-  Giebelständig, rückwärtige Gebäude

-  Traufständig zur Straße, außerhalb Plangebiet
-  Giebelständig zur Straße, außerhalb Plangebiet

Topographie

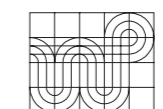
-  Höhenentwicklung

Wasser

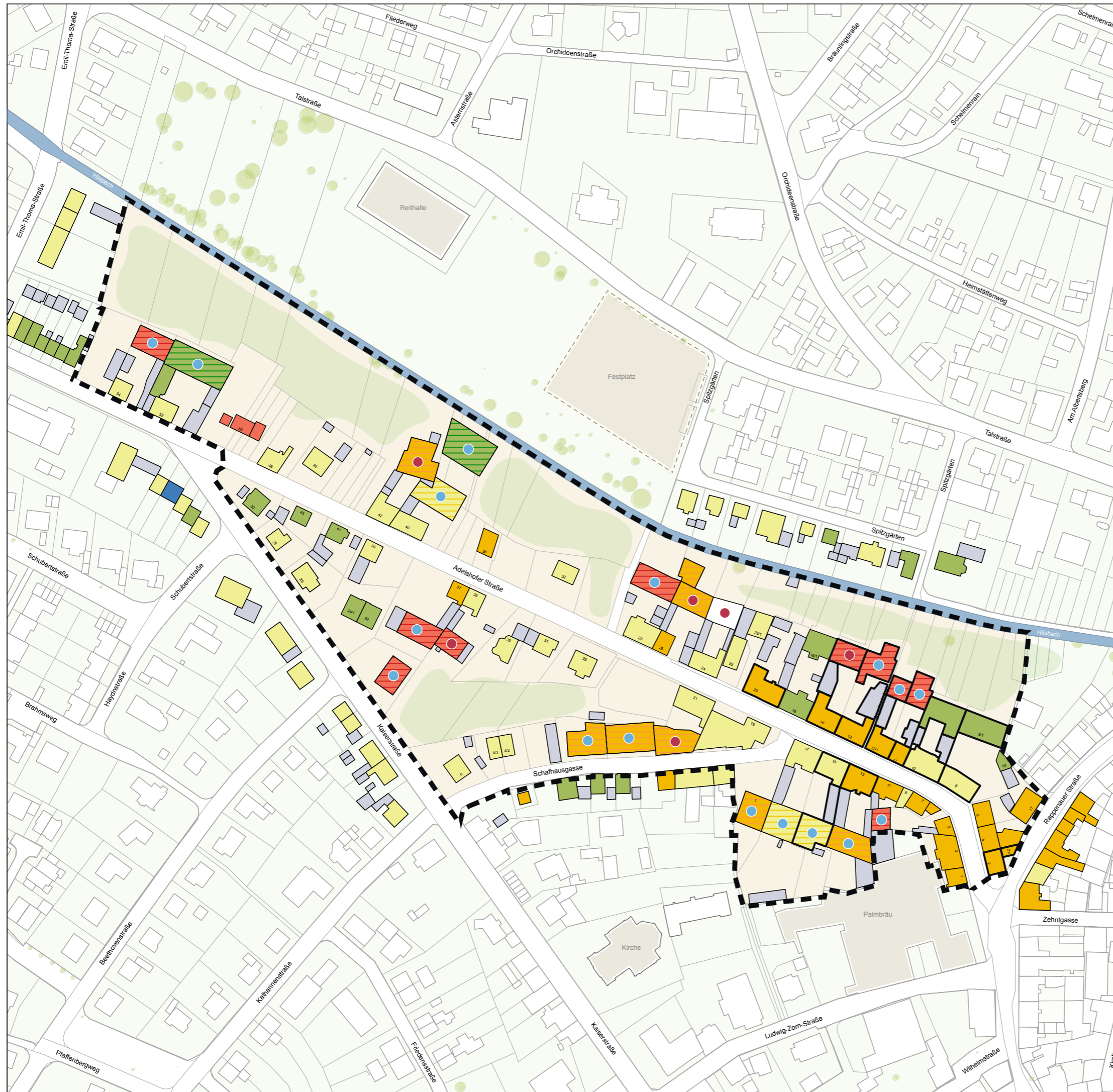
-  Wasserschutzgebiet Zone III B
-  Überflutungsflächen bei HQ 100


















Große Kreisstadt - Eppingen
Rahmenplan Adelshofener Vorstadt

Maßstab 1 : 2.000
Stand: 01. August 2017



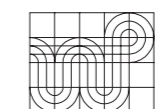
WICK + PARTNER
ARCHITECTEN STADTPLANER
Gähkopf 18
70192 Stuttgart
0711-25509550
info@wick-partner.de



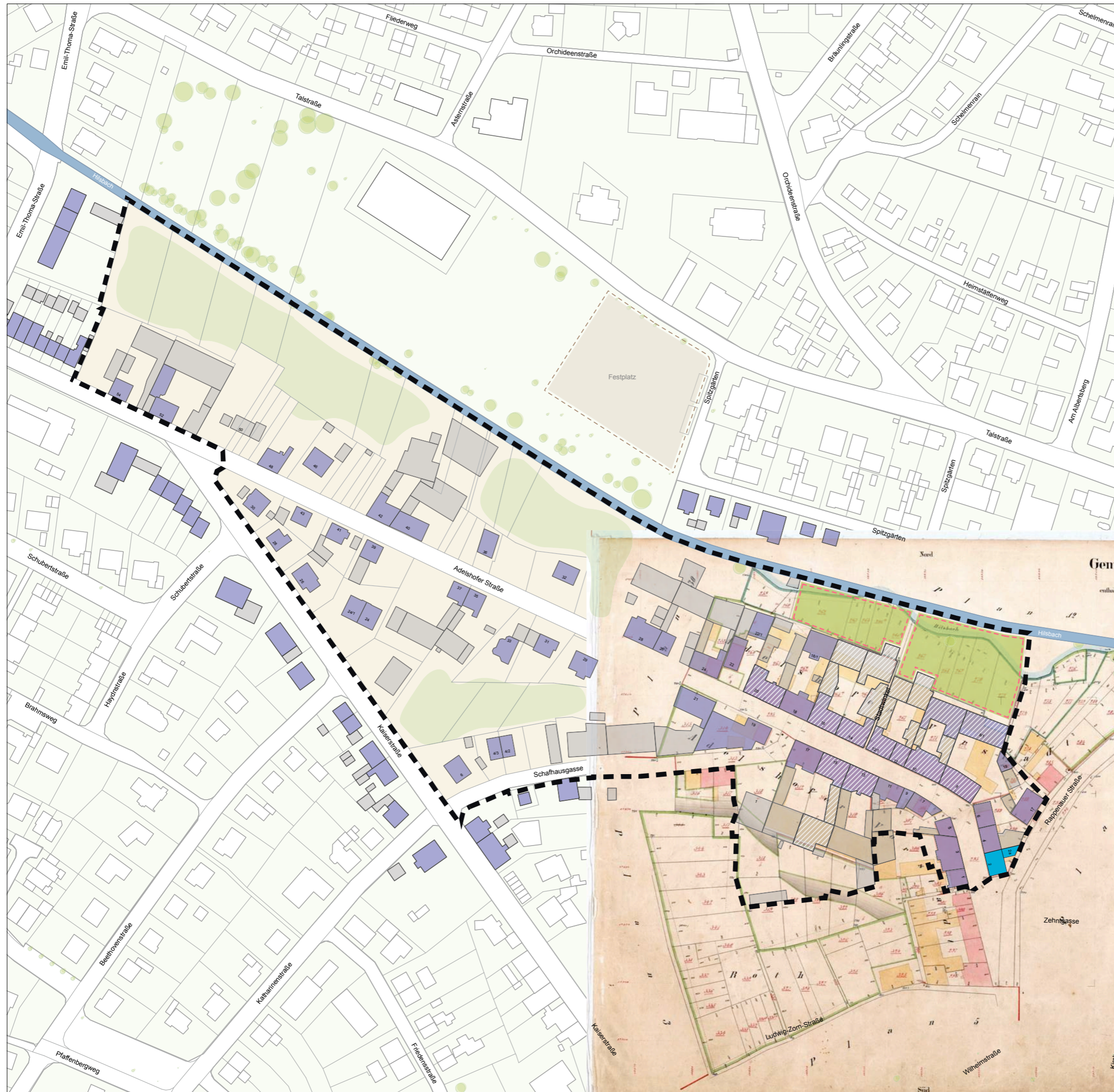
-  Abgrenzung
-  Siedlungsfläche Untersuchungsgebiet
- Gebäudezustand Wohnbebauung**
-  Neubau oder vollständig renoviert
-  Gebäude teilrenoviert, mit geringfügigen Mängeln
-  Gebäude mit teilweise erheblichen Mängeln
-  Gebäude mit erheblichen substantiellen Mängeln
-  wird derzeit saniert
- Gebäudezustand Scheunen | Wirtschafts- und Betriebsgebäude**
-  Scheunen
-  Wirtschafts- und Betriebsgebäude
-  Gebäude saniert
-  Gebäude mit geringfügigen Mängeln
-  Gebäude mit erheblichen Mängeln
-  Gebäude mit substantiellen Mängeln
-  Denkmalgeschützte Gebäude
-  nicht erhoben
-  Nebengebäude
-  Zusammenhängende Grünflächen im Plangebiet










Große Kreisstadt - Eppingen
Rahmenplan Adelshofer Vorstadt

Maßstab 1 : 2.000
Stand: 01. August 2017

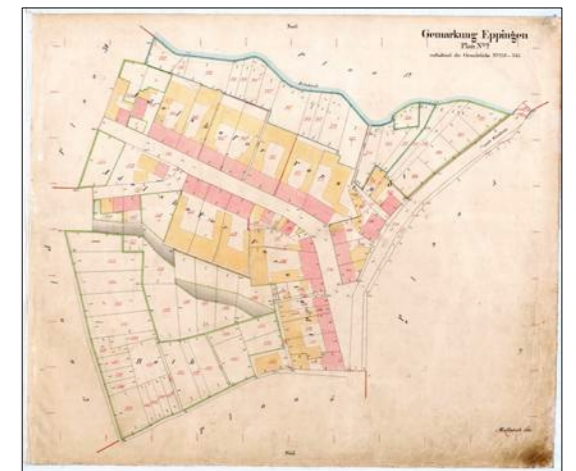


WICK + PARTNER
ARCHITECTEN STADTPLANER
Gähkopf 18
70192 Stuttgart
0711-25509550
info@wick-partner.de



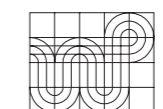
-  Abgrenzung
-  Siedlungsfläche Untersuchungsgebiet
- Gebäudekategorie**
-  Hauptgebäude
-  Nebengebäude
- Denkmalschutz**
-  Modellhäuser nach § 2 DschG
-  Hauptgebäude
-  Nebengebäude
-  Sonstige Gebäude nach § 2 DschG
-  Grünflächen nach § 2 DschG

Historische Karte von 1860 - 1865

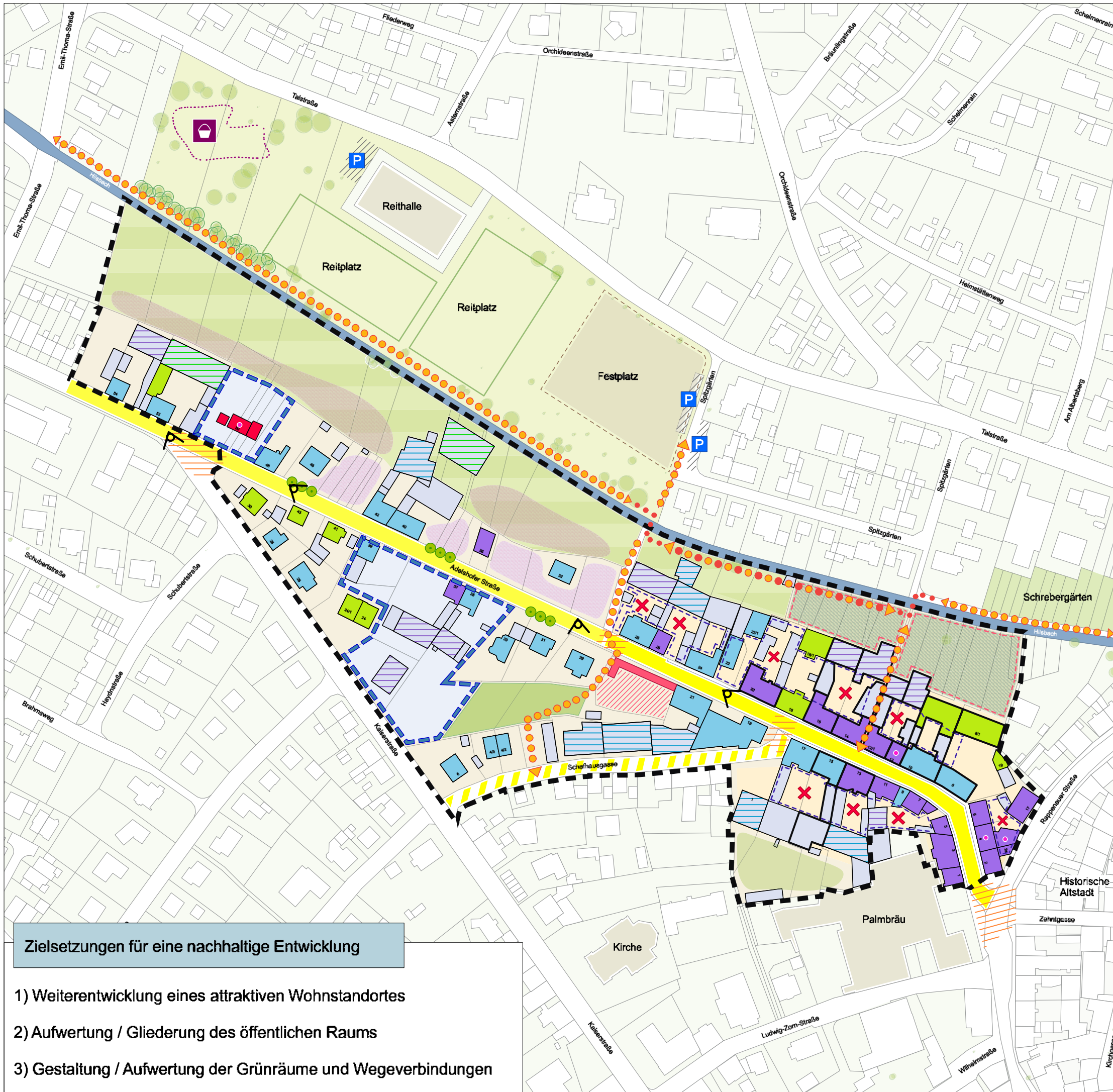


Große Kreisstadt - Eppingen
Rahmenplan Adelshofer Vorstadt

Maßstab 1 : 2.000
Stand: 01. August 2017



WICK + PARTNER
ARCHITECTEN STADTPLANER
Gähkopf 18
70192 Stuttgart
0711-25509550
info@wick-partner.de



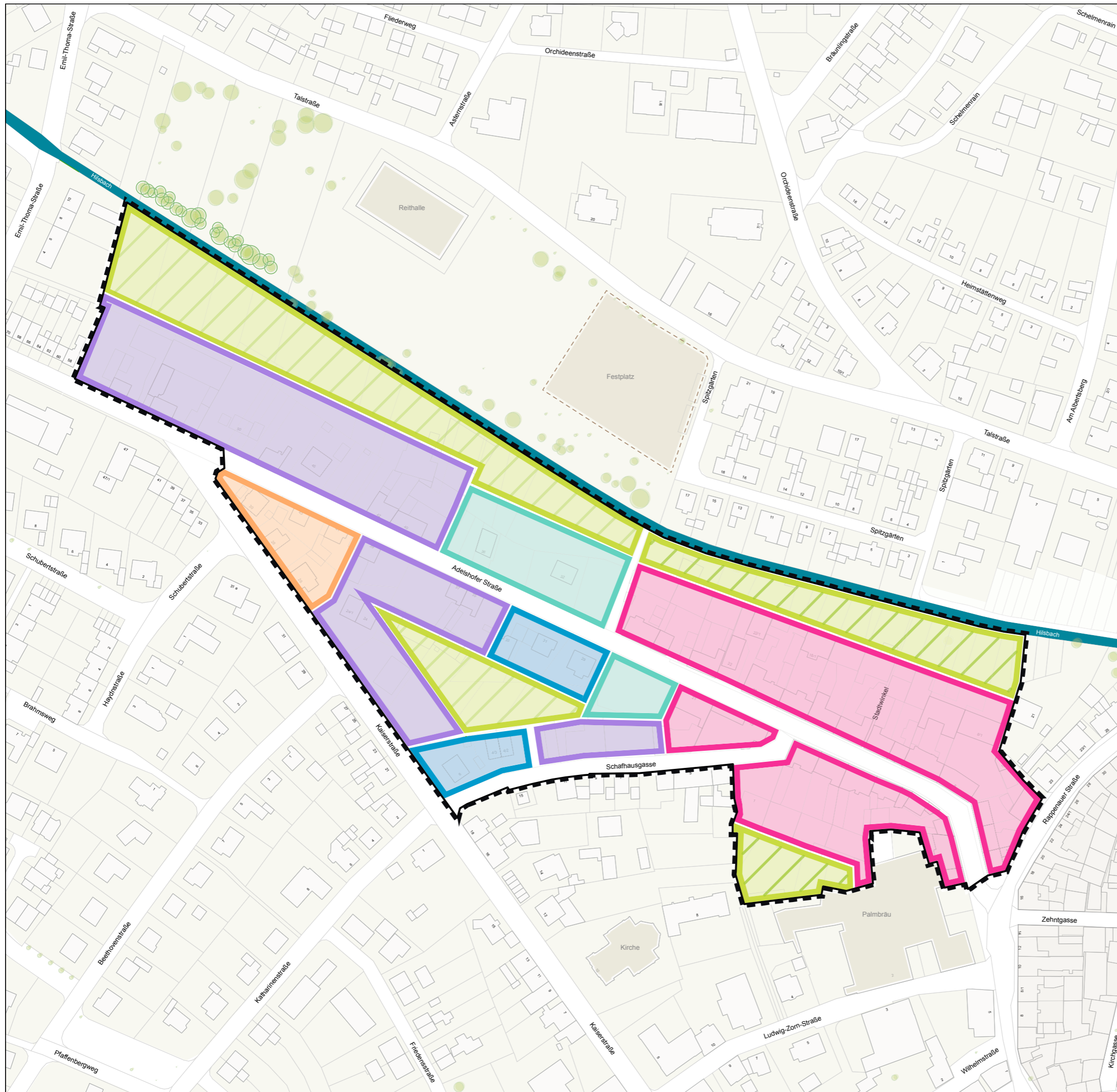
- Abgrenzung
- Bestandsgebäude
- Gebäude | Baustruktur**
- Gebäude im gutem Zustand | Scheunen, Wirtschafts- und Betriebsgebäude
- Gebäude teilrenoviert, mit begrenztem Modernisierungsbedarf, Inwertsetzung und Umnutzung
- Gebäude mit hohem Modernisierungsbedarf | Scheunen, Wirtschafts- und Betriebsgebäude
- Gebäude mit Potential einer intensiven Sanierung; Umnutzung, Chance Ersatzbau, Erhalt prüfen
- Modellhäuser Denkmalgeschützt
- Möglichkeit der Umstrukturierung in den Hofbereichen
- Mindergenutzte Hofbereiche; Raum für Neugestaltung
- Potential einer städtebaulichen Umstrukturierung
- Baulücke schließen, Brachfläche aktivieren
- Fläche für sensible Nachverdichtung
- Leerstand; Reaktivierung der Flächen
- Öffentlicher Raum**
- Neuordnung und Gestaltung der Haupteerschließungsstraße
- Gestaltung des Straßenraums
- Gestaltung Kreuzungsbereich
- Blickbeziehungen Richtung Kirchtürme erhalten und sichern
- Spielplatz sichern und stärken
- Freiraum | Grünraum**
- Grünfläche reaktivieren und gestalten
- Straßenbegleitetes Grün
- Spitzgärten schützen (Denkmalschutz)
- Private Grünfläche erlebbar machen, gestalten und pflegen
- Wegeverbindungen ausbauen und gestalten
- Bestehende Wegeverbindungen stärken und gestalten
- Charakteristischen Baumbestand schützen und erhalten


Zielsetzungen für eine nachhaltige Entwicklung


- 1) Weiterentwicklung eines attraktiven Wohnstandortes
- 2) Aufwertung / Gliederung des öffentlichen Raums
- 3) Gestaltung / Aufwertung der Grünräume und Wegeverbindungen


Große Kreisstadt - Eppingen
Rahmenplan Adelshofer Vorstadt
 Maßstab 1:2.000
 Stand: 01. August 2017


WICK + PARTNER
 ARCHITEKTEN STADTPLANER
 Gähkopf 18
 70192 Stuttgart
 0711-25509550
 info@wick-partner.de





 Umstrukturierungszone im Sinne von ...
Neuordnung von zukünftigen Gebäuden,
Abbrucharbeiten und ggf. Nachverdichtungen

 Sanierungszone im Sinne von ...
Modernisierung, Instandsetzung,
Inwertsetzung von Gebäuden
- Fokus Denkmalpflege / Gebäudezustand

 Bauliche Ergänzungszone im Sinne von ...
Flächen für Nachverdichtung im typischen Ortsbild

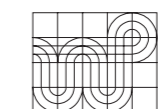
 Bestand stärken und weiterentwickeln durch
kleinteilige Modernisierungs- und
Instandsetzungsmaßnahmen

 Konsolidierungszone im Sinne von ...
Bestand stärken und sichern

 Freihaltezone im Sinne von ...
Bebauungen unzulässig, Sicherung von
Erhaltenswerte Grünstrukturen,
Schaffung von Grün- und Erholungszone

Große Kreisstadt - Eppingen
Rahmenplan Adelshofer Vorstadt






Maßstab 1 : 2.000
Stand: 01. August 2017










WICK + PARTNER
ARCHITECTEN STADTPLANER
Gähkopf 18
70192 Stuttgart
0711-25509550
info@wick-partner.de

Rahmenplan Ergänzung der Modellhausstruktur, minimale Grünzone - Bereich B 12

Gebäude

-  Hauptgebäude / Nebengebäude Bestand
-  Denkmalgeschützte Modellhäuser
-  Gebäudestellung
-  Flexible Bebauungstiefe
-  Privilegierte Nutzung Landwirtschaft

Freiraum und Öffentlicher Raum

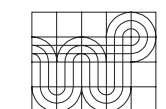
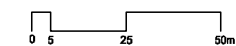
-  Von Bebauung freizuhalten (Grün-) Bereiche
-  Gewässerrandstreifen, Breite 10 m
-  Vorgartenzone, begrünt, 0,5 m
-  Denkmalgeschützte Spitzgärten
-  Gliederung der Adelshofer Straße (Fahrverkehr, Parkierung, Gehweg)
-  Querungsbereiche für Fußgänger / Radfahrer gestalten
-  Fußläufige Wegeverbindung

Zonierung

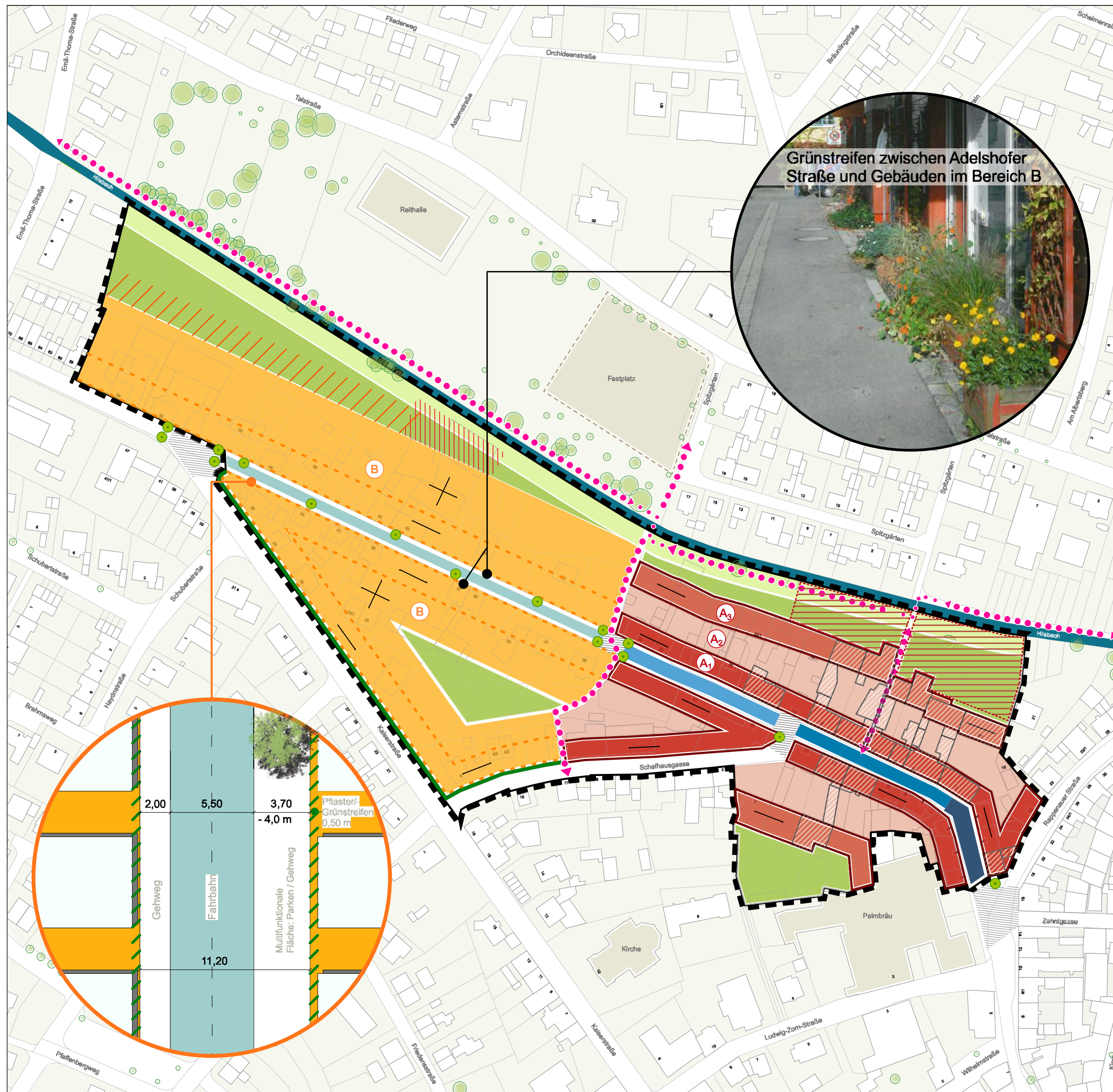
- A₁ - Modellhäuser**
Dicht bebauter Bereich mit z. Teil denkmalgeschützten Modellhäusern entlang der Straße
Bauweise: geschlossen, traufständig zur Straße
Dachneigung: 50° - 55°
Gebäuelänge: 20 m; Gebäudetiefe: 12 m
Traufhöhe: 9,00 m; Gebäudehöhe: 18,00 m
- A₂ - Stall- und Schopfengebäude**
Bereich mit z. Teil denkmalgeschützten seitlich angeordneten Stall- und Schopfengebäuden
Traufhöhe: 6,50 m; Grad der Überbauung: 40 %
- A₃ - Scheunengebäude**
Dicht bebauter Bereich mit z. Teil denkmalgeschützten Modellhäusern im rückwärtigen Bereich
Bauweise: geschlossen, traufständig
Dachneigung: 50° - 55°
Gebäuelänge: 20 m; Gebäudetiefe 12 m
Traufhöhe: 9,00 m; Gebäudehöhe: 18,00 m
- B - Ergänzende Gebäudetypologie**
Locker bebauter Bereich
Bauweise: abweichend von der offenen
Dachneigung: 40° - 55°
Gebäuelänge: 18,0 m, Gebäudetiefe: 12,0 m
Traufhöhe: 9,00 m; Gebäudehöhe: 16,50 m

Große Kreisstadt - Eppingen Rahmenplan Adelshofer Vorstadt

Maßstab 1 : 2.000
Stand: 13. März 2018



WICK + PARTNER
ARCHITECTEN STADTPLANER
Gähkopf 18
70192 Stuttgart
0711-25509550
info@wick-partner.de



Grünstreifen zwischen Adelshofer Straße und Gebäuden im Bereich B

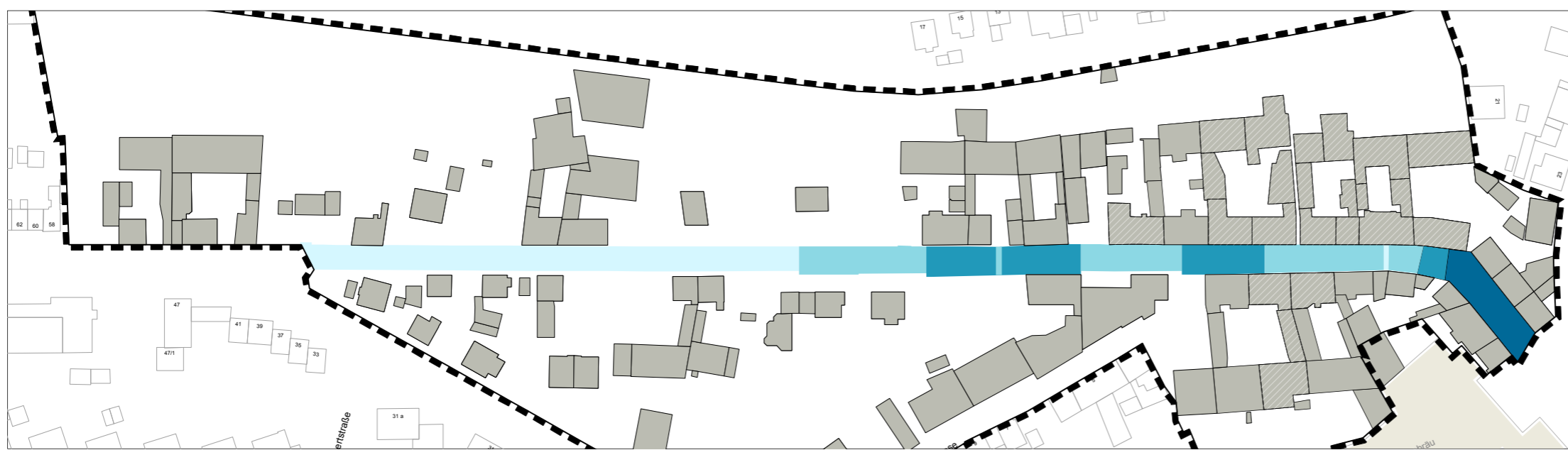
Pflaster/
Grünstreifen
0,50 m

2,00 5,50 3,70
- 4,0 m
11,20
Gehweg
Fahrbahn
Multifunktionale Fläche: Parken / Gehweg

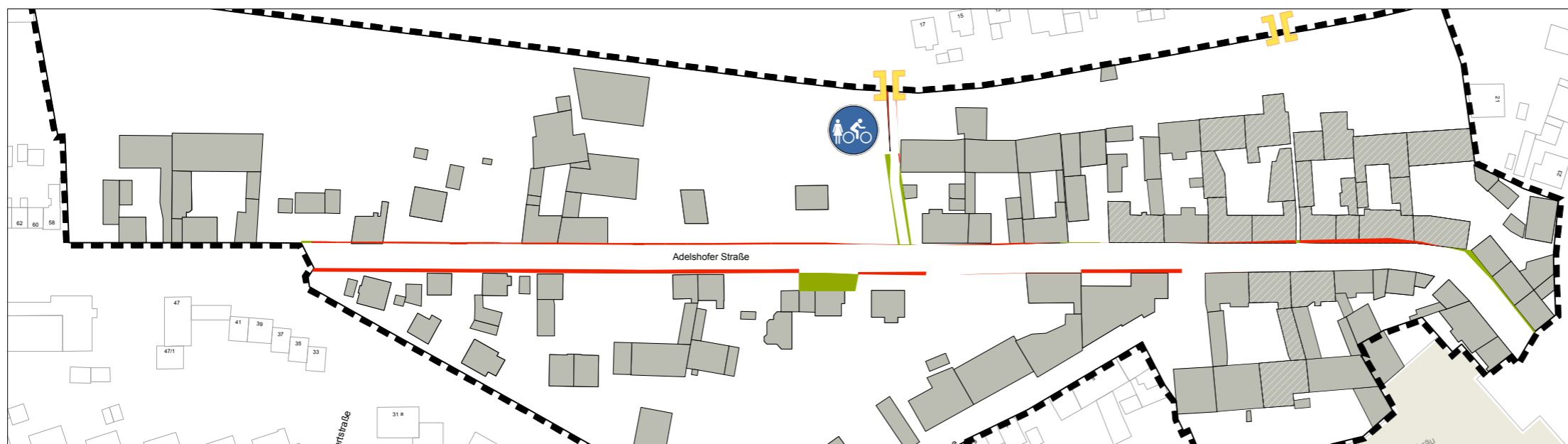
Vertiefungsbereiche

Lupe
Rot-Grün-Plan

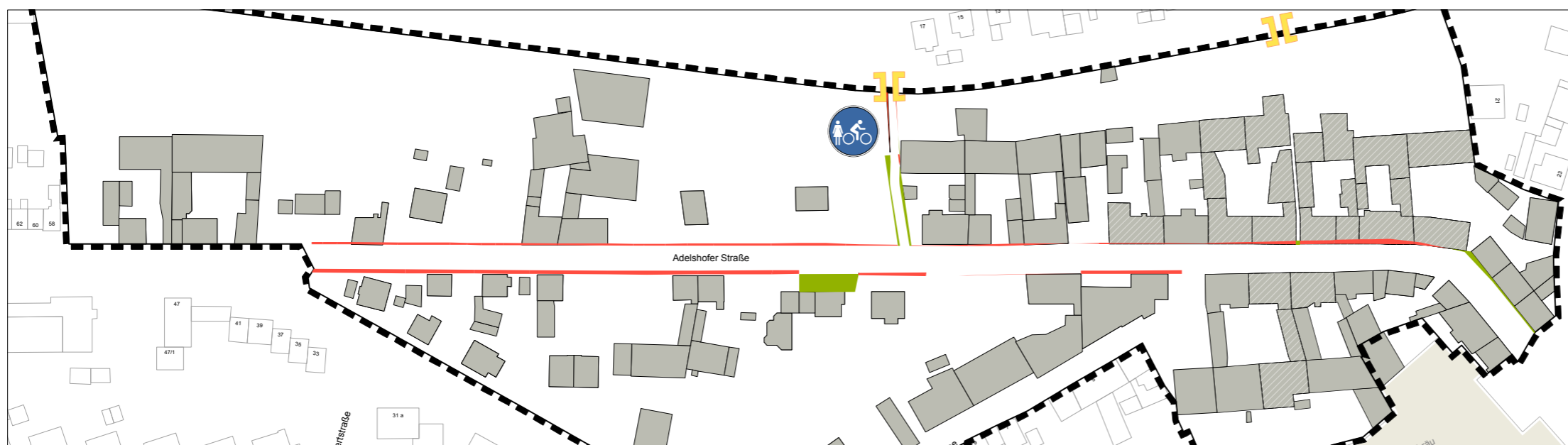
Straßenraumbreiten
Adelshofer Straße 13.1






Straßenraumbreite Bestand







Straßenraumbreite 11,20 m






Straßenraumbreite 11,50 m

-  Abgrenzung
-  Gemeinsamer Fuß- und Radweg nach dem Radwegekonzept Eppingen
-  Brücke

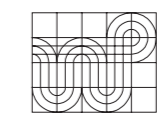
Dimensionen des Straßenraumes	Gehwegbreiten
 < 9,4 m	2 x < 0,95 m
 9,5 m - 10,5 m	2 x 1,0 - 2,0 m
 10,6 m - 11,5 m	2 x 1,5 - 2,0 m
 > 11,5 m	2 x > 2,0 m

Zielbreite der Straße 11,20 m bzw. 11,50 m

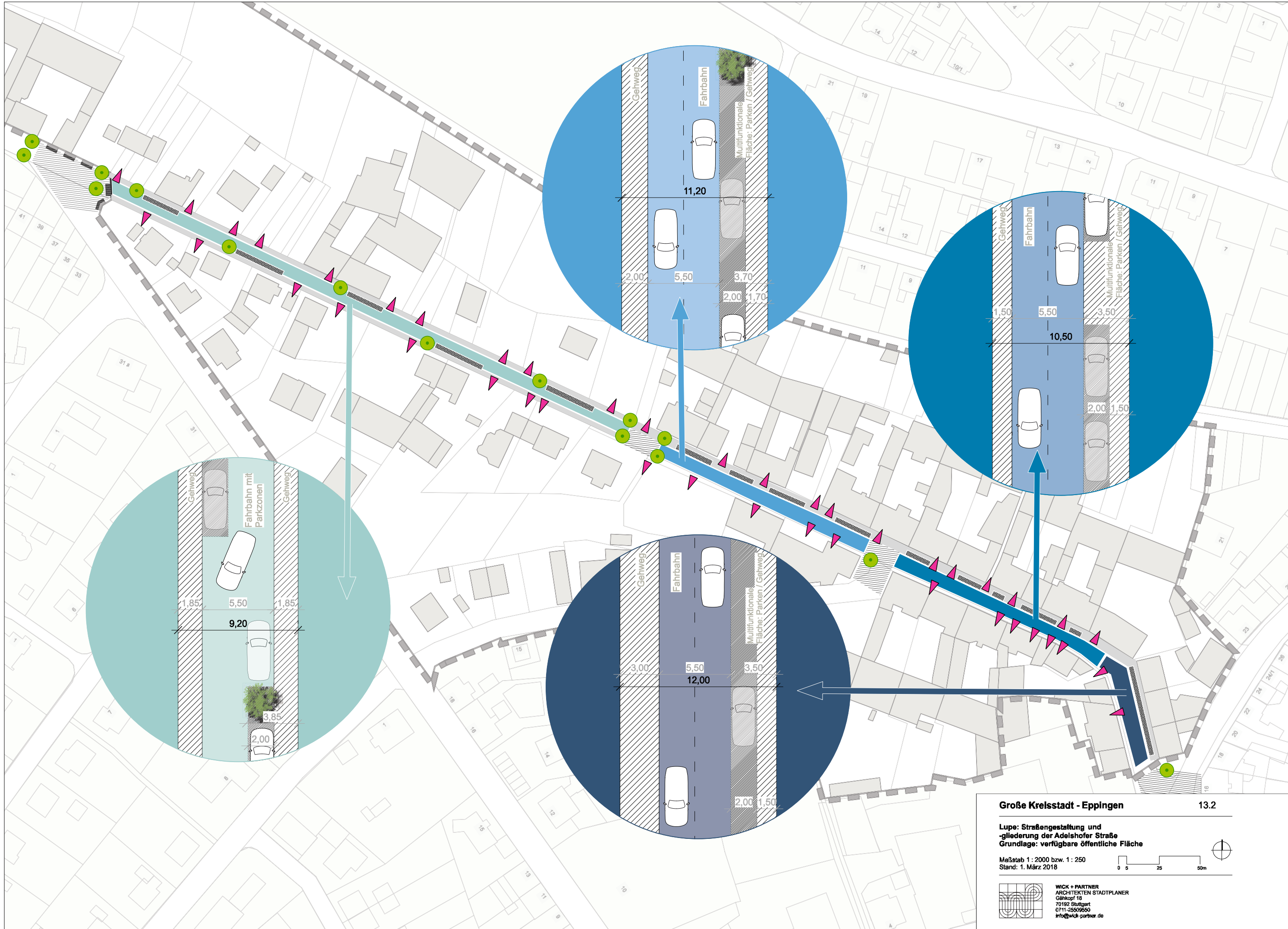
-  Fehlende Straßenraumbreite
-  Ausreichende Straßenraumbreite
-  Denkmalschutz Gebäude

Große Kreisstadt - Eppingen
Rahmenplan Adelshofer Vorstadt

Maßstab 1 : 2.000
Stand: 01. März 2018



WICK + PARTNER
ARCHITECTEN STADTPLANER
Gähkopf 18
70192 Stuttgart
0711-25509550
info@wick-partner.de



Große Kreisstadt - Eppingen 13.2

Lupe: Straßengestaltung und -gliederung der Adelshofer Straße
 Grundlage: verfügbare öffentliche Fläche

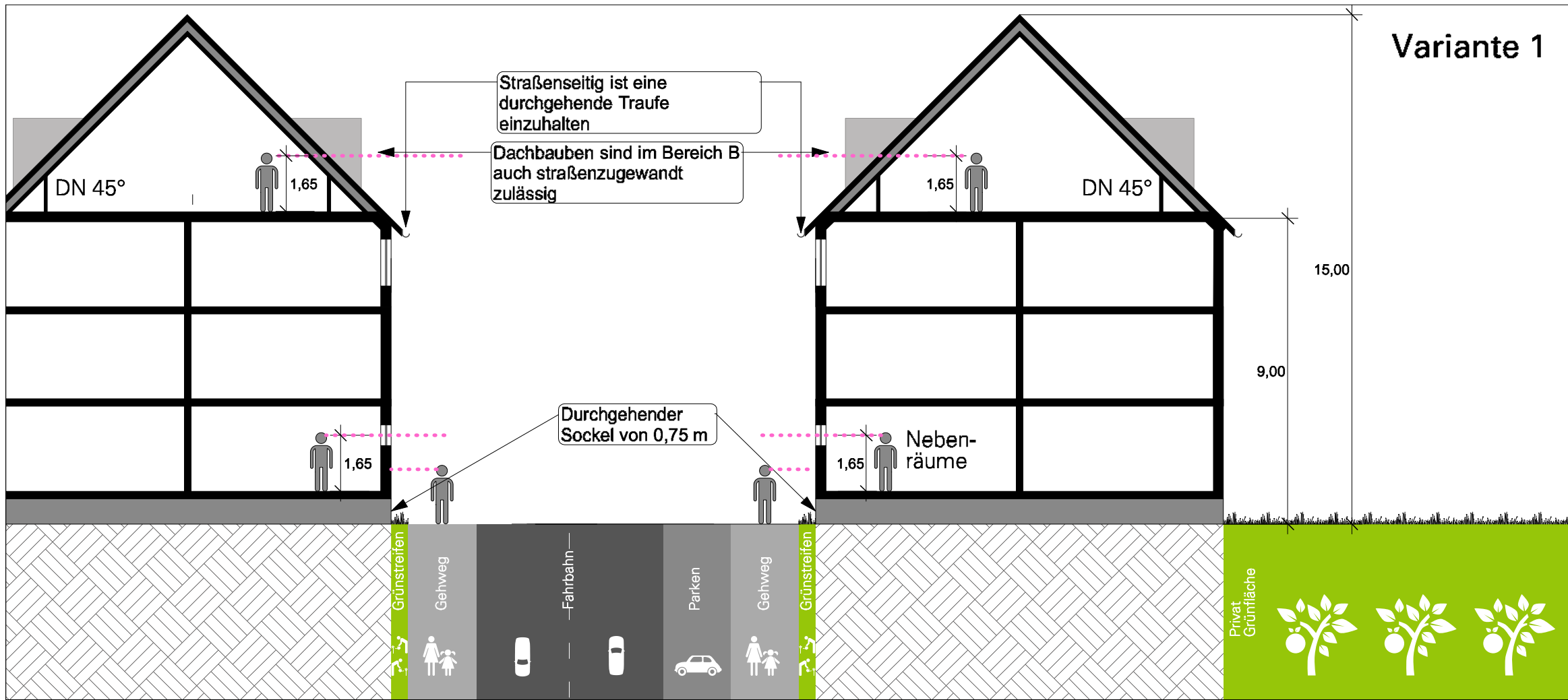
Maßstab 1 : 2000 bzw. 1 : 250
 Stand: 1. März 2018



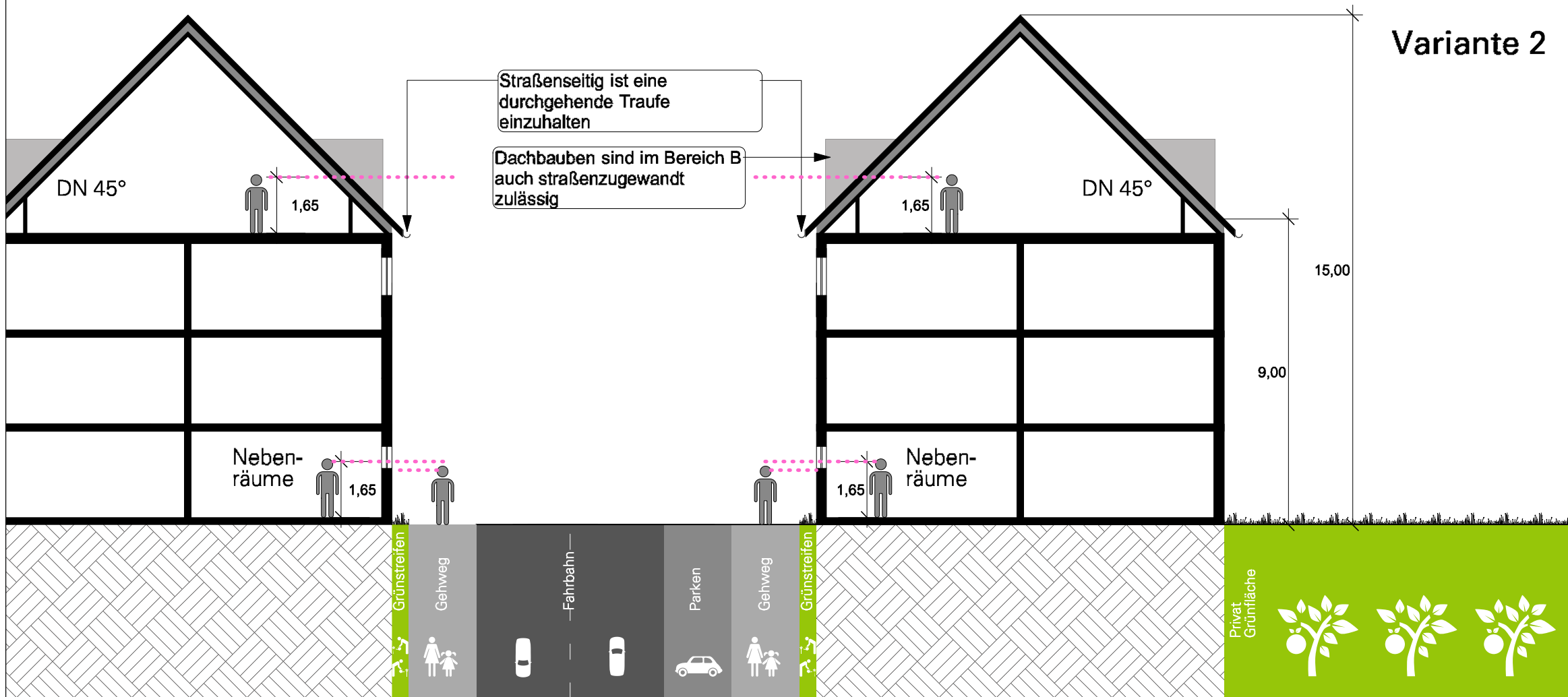
WICK + PARTNER
 ARCHITECTEN STADTPLANER
 Gähkopf 18
 70192 Stuttgart
 0711-25509550
 info@wick-partner.de

Variante 1

Lupe: Schemaskizzen Gebäude
mit einer Traufhöhe von 9,0 m
Bereich B



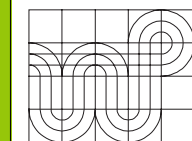
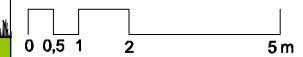
Variante 2



Große Kreisstadt - Eppingen

Schemaskizzen Adelshofener Vorstadt

Maßstab 1 : 150
Stand: 01. März 2018



WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER
Gähkopf 18
70192 Stuttgart
0711-25509550
info@wick-partner.de