



Stadt Eppingen  
Rahmenplan Brettener Vorstadt





## Anlass





- **Eppingen III - „Innenstadt I“**  
Teil des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes
- Laut Ergebnis der vorbereitenden Untersuchung zum Sanierungsgebiet (§141 BauGB) **stehen erhebliche Sanierungsmaßnahmen an**
- Aufgrund der durchgeführten Maßnahmen der Stadt Eppingen (Sanierung und Erweiterung des Rathauses; Neugestaltung Marktplatz) **besteht ein wachsendes Interesse für Investitionen**
- Der **ausgeübte Druck** auf die bestehenden Liegenschaften **ist städtebaulich und gestalterisch zu lenken**

# Abgrenzung

## Dachaufsicht

-  Bestandsgebäude
-  Hauptgebäude
-  Nebengebäude

## Freiraum

-  Kleingartenbereiche
-  Höfe, Hausgärten, private Flächen
-  öffentliche Flächen
-  Abgrenzung Plangebiet



## Ziele

- Rahmen gebendes Struktur- und Nutzungskonzept
- Darstellung der strukturellen Eigenarten / Besonderheiten der Brettener Vorstadt
- Flexibles Planungsinstrument, in das sich private Investitionen Einfügen können
- Stärkung der Innenentwicklung / Erhaltung der historischen Maßstäblichkeit
- Stärkung der Rolle als attraktiver Wohn-, Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort Ermöglichung von Bau und Flächenentwicklungen
- Aufwertung von strukturellen Defiziten
- Steuerung privater Investitionen / Investoren

## Analyseinhalte

*Analytisch*  
*- Konzeptionell*  
*- Integrativ*






- Gebäudestellung
- Topographie
- Historie
- Siedlungsstruktur
- Denkmalschutz
- Bauliche-/ Freiraum - Nutzung
- Verkehr
- Siedlungs- Freiraumgestalt
- Besitzverhältnisse

... im Folgenden als Auszüge dargestellt

Bewertung -  
städtebauliche  
Analyse  
Gebäudestellung














# Bewertung - städtebauliche Analyse Topographie

-  Bestandsgebäude
-  Hauptgebäude
-  Nebengebäude
-  Höhenentwicklung
-  Höhenknoten  
+/- 0.00















# Bewertung - städtebauliche Analyse Siedlungsstruktur

-  Bestandsgebäude
-  Hauptgebäude (Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistung)
-  Nebengebäude (Scheunen, Werkstätten, Gewerbe, Garagen)
-  Gemeinbedarf
-  Denkmalgeschütztes Gebäude nach § 28 DSchG
-  Denkmalgeschützte Gebäude und Bereiche nach § 2 DSchG
-  begründeter Verdacht auf ein Kulturdenkmal
-  Bereiche der Stadtbefestigung (sichtbar | integriert, vermuteter Verlauf), Quelle Pfründer 1962
-  Kernaltstadt Reichsdorf 9. Jdht.
-  Staufische Gründungsanlage 13. Jdht.
-  Brettener Vorstadt 16. Jdht.





# Bewertung - städtebauliche Analyse Siedlungs- Freiraumgestalt

-  IV + D
-  U + III + D
-  III + D
-  II + D
-  II
-  I + D
-  I
-  großmaßstäbliche Einzelnutzung
-  fehlende Raumkanten
-  wichtige Ziele im Ort
-  Bedeutungsraum Infrastruktur
-  Bedeutungsraum mit Zentrumsfunktion



## Entwicklungsziele Handlungsfelder

### Freihaltezone

Erhaltenswerte Grünstrukturen,  
bauliche Eingriffe nicht möglich.  
Kleingarten- Hausgartenanteil  
Fläche = ca. 1,9 ha

### Sanierungszone

(Gebäudezustand, eigene Begehung,  
Beurteilung von außen)

Sanierungsbedürftige Gebäude

Leerstand

### Umstrukturierungszone

Potenzialflächen durch Umstruktur-  
ierung von Bestandsgebäuden  
Flächen = 0,5 ha

Nachverdichtungsflächen  
Fläche = ca. 0,3 ha

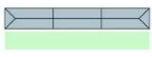
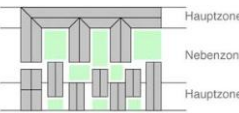
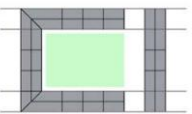

### Entwicklungszone

Bauliche Ergänzungszone  
Fläche = ca. 1,0 ha

Entwicklungsbereiche  
Fläche = ca. 1,2 ha



# Rahmenplan Baustruktur

Gebäudetypologie	Freiräume
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reihen - Bebauung</li> </ul> 	Garten / Terrasse privat
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hofhäuser Kamm</li> <li>• Kettenhaus gereihtes Einzelhaus</li> </ul> 	Höfe privat - öff.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Blockrand - Quartiers - bebauung</li> </ul> 	Mitte privat - öff.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Haufen - Bebauung</li> </ul> 	Höfe privat - öff.

trifft Aussagen

- zur Gebäudetypologie
- zu Zonen einheitlicher Gebäudetypen
- legt das städtebaulichen Maß fest
- erhält und sichert den typischen Charakter der Brettener Vorstadt

# Rahmenplan Baustruktur

## Gebäudetypologie

Lineare Bebauung - Reihe

Reihenbebauung

Hofhäuser  
Kamm / Kettenhaus /  
gereihtes Einzelhaus

Flächige Bebauung - Block

Blockrand - Quartiersbebauung

Punktbebauung - Solitär - Einzelhaus

Solitär

Haufenbebauung  
Einzelhaus / Gebäude Gruppe

## Gebäude - Kubatur / - Körnung

25  
13  
1  
Maximalmaße 13m x 25m  
Körnung: ①

22  
11  
2  
Maximalmaße 11m x 22m  
Körnung: ②

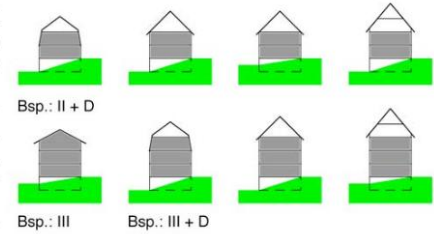
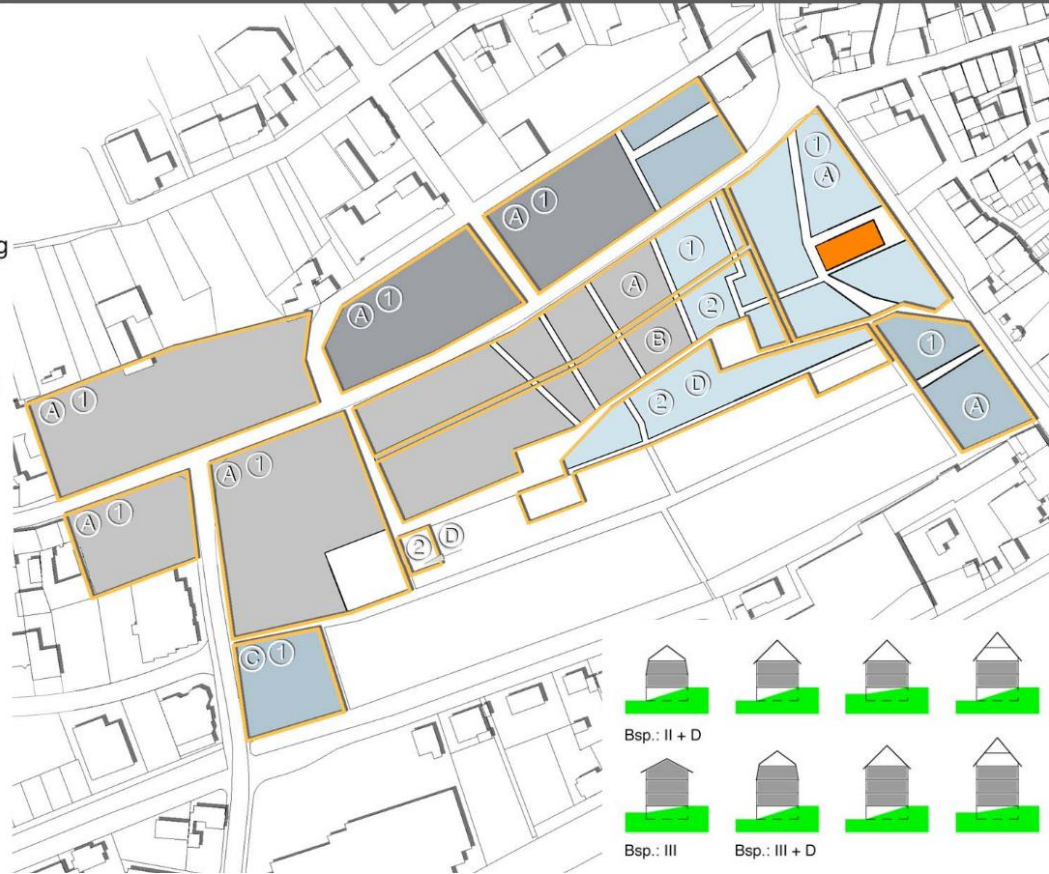
## Gebäude - Höhen

A  
max. Gebäudehöhe III+D  
min. Gebäudehöhe II+D

B  
max. Gebäudehöhe II+D - III  
min. Gebäudehöhe II+D

C  
max. Gebäudehöhe III  
min. Gebäudehöhe II+D

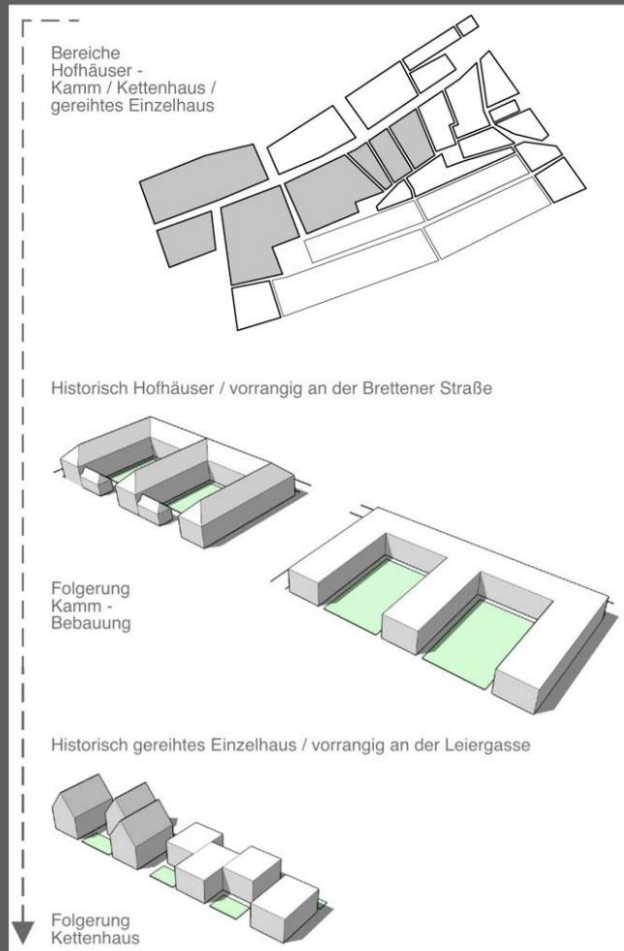
D  
max. Gebäudehöhe II+D  
min. Gebäudehöhe II+D



# Rahmenplan Gebäudetypen Herleitung



## Baustruktur



- **Bereiche**  
Hofhäuser, - Kamm /  
Kettenhaus, gereihtes  
Einzelhaus

- **Historie**  
Hofhäuser, Modellhäuser

- **Folgerung**  
Kamm - Bebauung

- **Historie**  
gereihtes Einzelhaus  
(giebelständig)

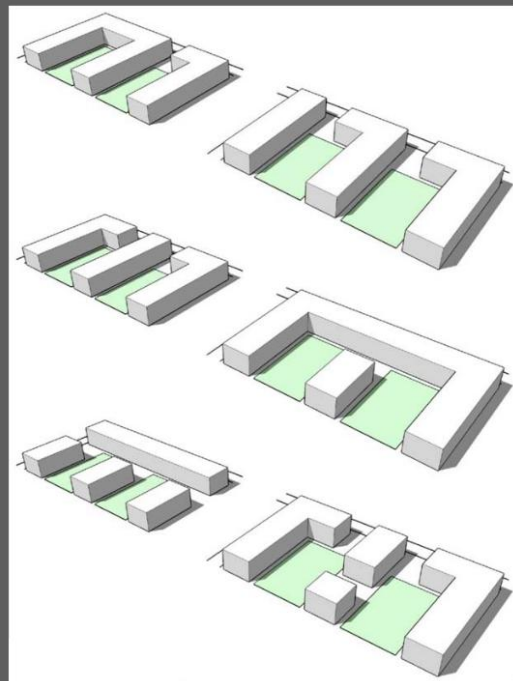
- **Folgerung**  
Kettenhaus

# Rahmenplan Gebäudetypen Herleitung



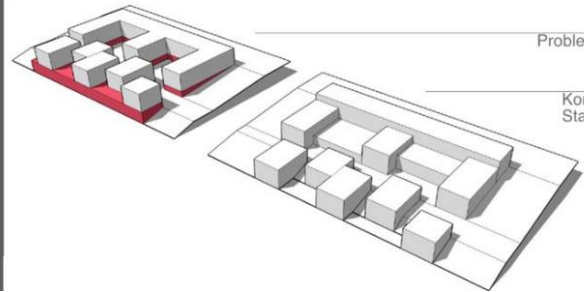
## Baustruktur

■ Kamm / Kettenhaus /  
gereihtes Einzelhaus



## Auswahl möglicher Kamm - Typen / Elemente

- ### Topographie
- Problematik
  - Konsequenz





Problematik: Geschossigkeit

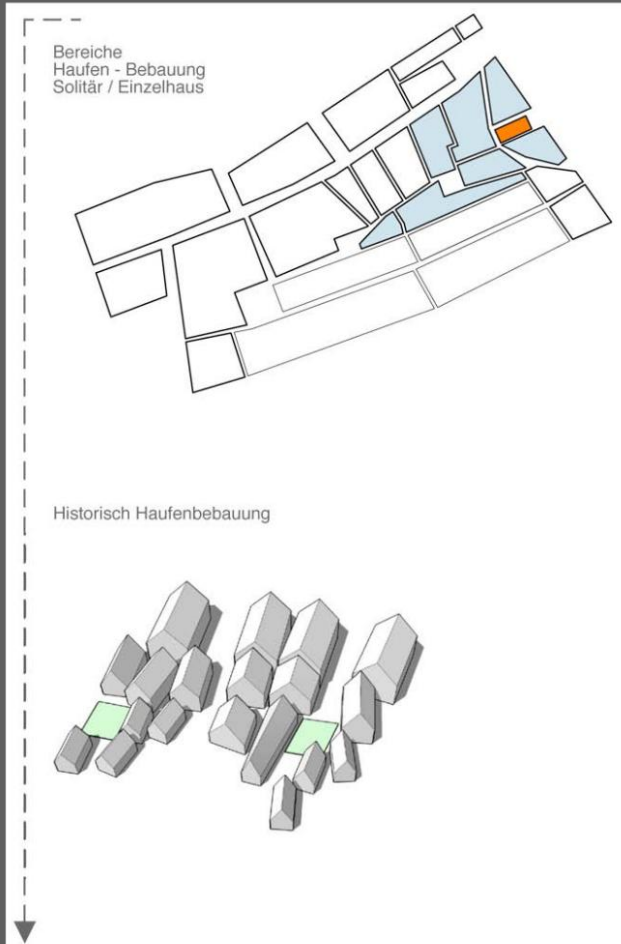
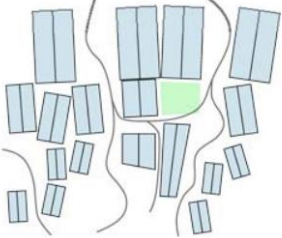
Konsequenz:  
Staffelung der Baukörper

# Rahmenplan Gebäudetypen Herleitung



## Baustruktur

-  Solitär
-  Haufenbebauung  
Einzelhaus / Gebäude Gruppe



- Bereiche  
Haufen - Bebauung  
Solitär / Einzelhaus

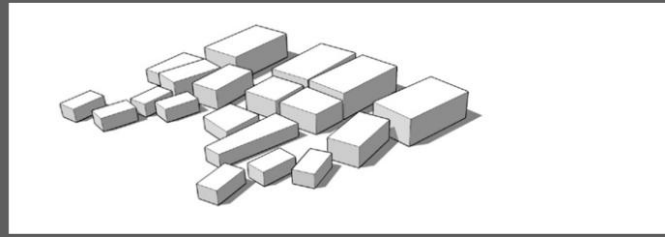
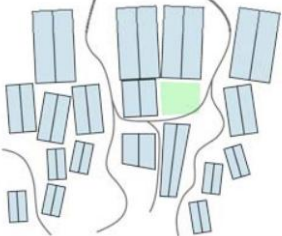
- Historie  
Haufenbebauung

# Rahmenplan Gebäudetypen Herleitung

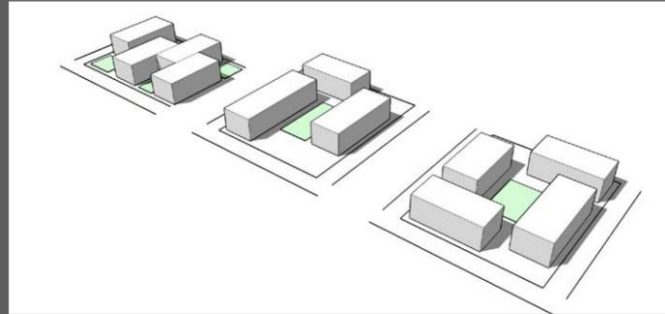


## Baustruktur

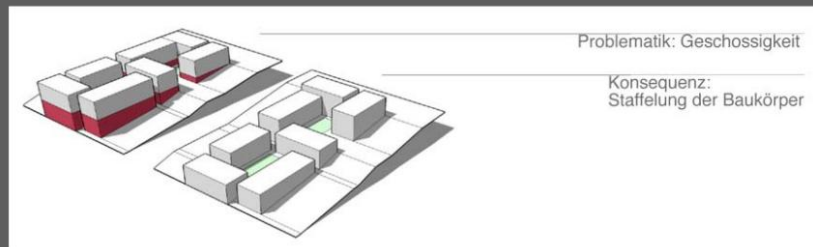
- Solitär
- Haufenbebauung  
Einzelhaus / Gebäude Gruppe



- **Folgerung**  
Gebäude die sich zur Gruppe arrangieren



- **Auswahl möglicher Gebäudestellungen**



- Topographie**
- Problematik
  - Konsequenz



Vertiefungsbereich Quartier  
Baldus Areal  
Beratung / Konkretes Bauvorhaben



Vertiefungsbereich Quartier  
Baldus Areal  
Beratung / Konkretes Bauvorhaben

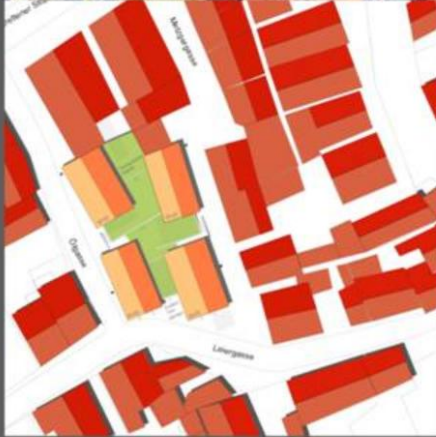
Ansicht Nord / Ost



Lageplan 2 Baukörper gabelständig zur Leiergasse



Vertiefungsbereich Quartier  
Ölgasse  
Vorbereitung Investorenauswahl



Ansicht / Schnitt Ölgasse Testentwurf

# Vertiefungsbereich Quartier Ölgasse Vorbereitung Investorenauswahl

EG  
Testentwurf



Ansicht Leiergasse  
Testentwurf



Visualisierung Leiergasse / Investor



Vertiefungsbereich Quartier  
Ölgasse / Küfergasse  
Einbindung privater Projektideen  
Vermittlung von Projektchancen

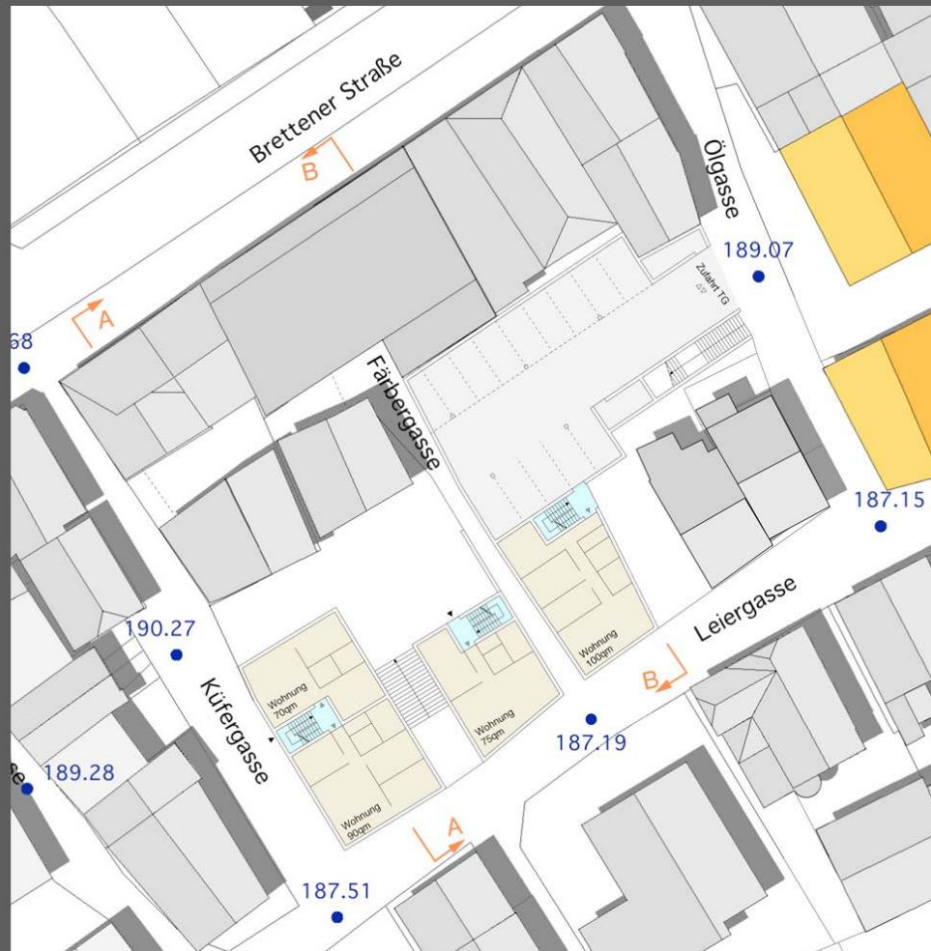
**Variante 1** Ebene -2  
(Brettener Straße +/-0)

moderate  
Einzelhandelsflächen  
Brettener Straße /  
Einzelhausentwicklung  
Leiergasse



Vertiefungsbereich Quartier  
Ölgasse / Küfergasse  
Einbindung privater Projektideen  
Vermittlung von Projektchancen

Variante 1 Ebene -1  
(Brettener Straße +/-0)



Vertiefungsbereich Quartier  
Ölgasse / Küfergasse  
Einbindung privater Projektideen  
Vermittlung von Projektchancen

**Variante 1** Ebene +/- 0  
(Brettener Straße +/-0)

Laden  
Erweiterungsflächen  
65 qm / 135 qm



Vertiefungsbereich Quartier  
Ölgasse / Küfergasse  
Einbindung privater Projektideen  
Vermittlung von Projektchancen

Variante 1 Ebene +1  
(Brettener Straße +/-0)





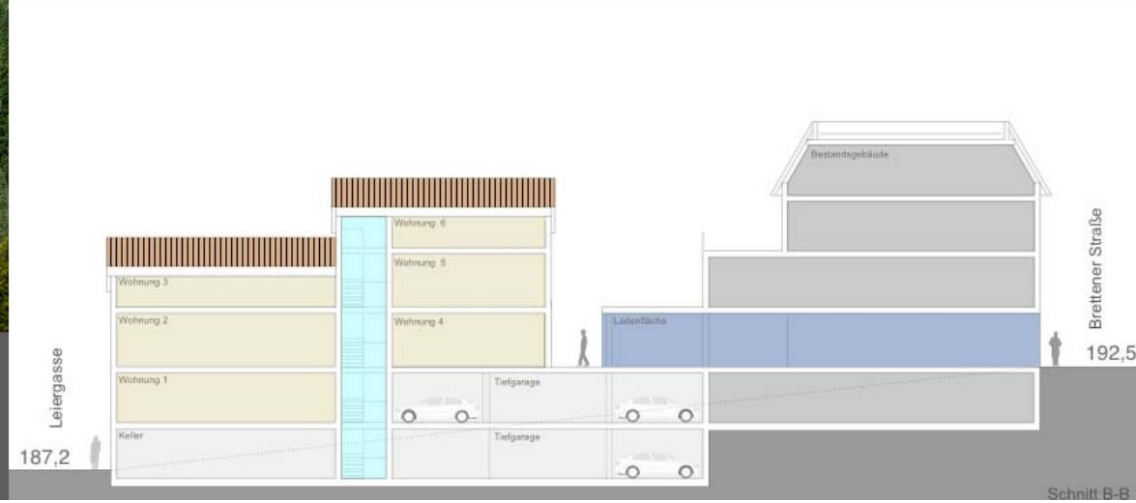
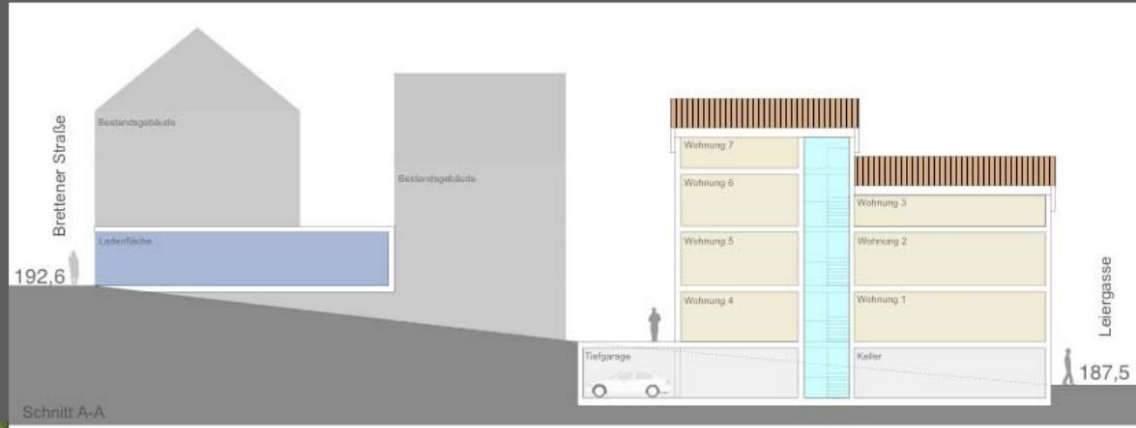
Vertiefungsbereich Quartier  
Ölgasse / Küfergasse  
Einbindung privater Projektideen  
Vermittlung von Projektchancen

**Variante 1** Ebene DA  
(Brettener Straße +/-0)



# Vertiefungsbereich Quartier Ölgasse / Küfergasse

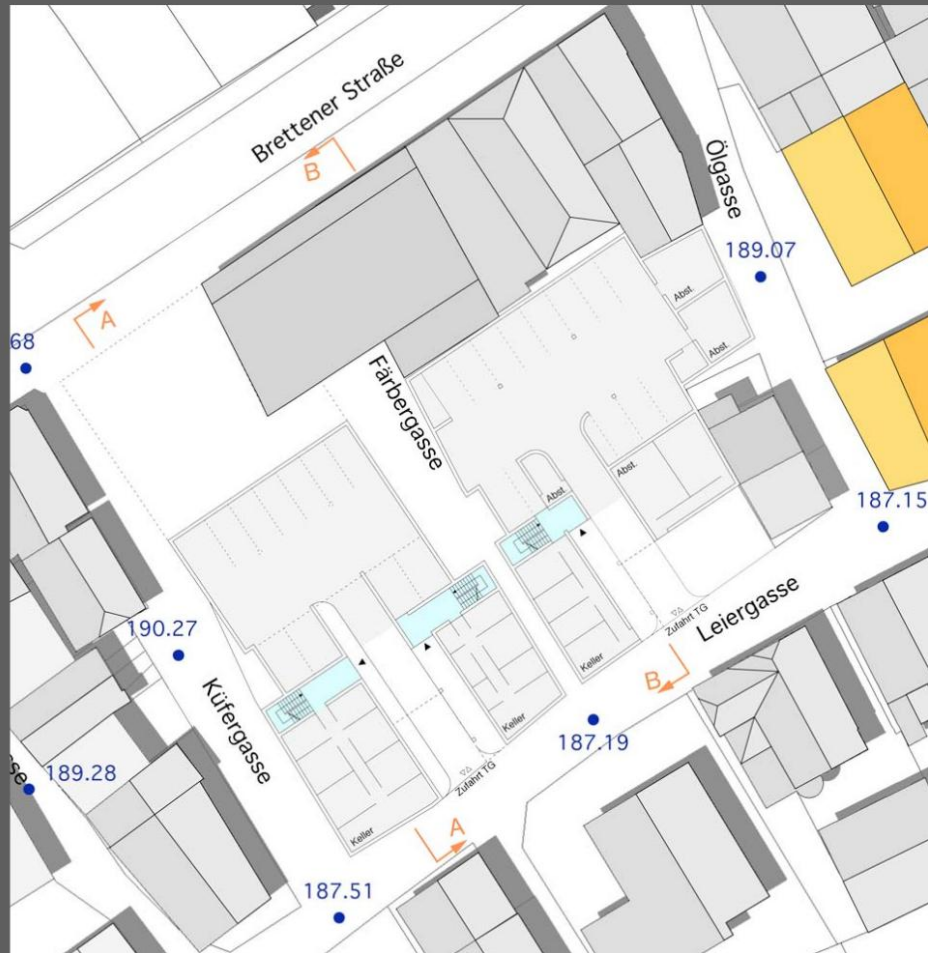
## Variante 1 Schnitte (Brettener Straße +/-0)



Vertiefungsbereich Quartier  
Ölgasse / Küfergasse  
Einbindung privater Projektideen  
Vermittlung von Projektchancen

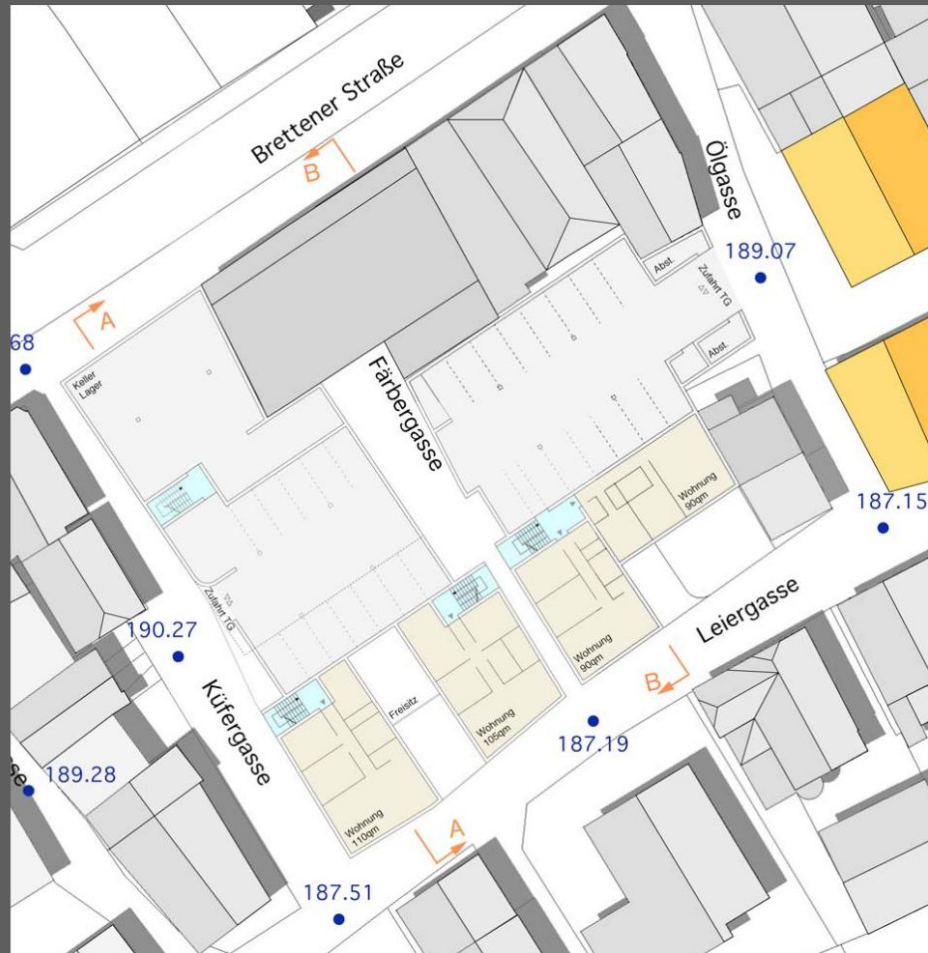
**Variante 2** Ebene -2  
(Brettener Straße +/-0)

großflächige  
Einzelhandelsentwicklung  
Brettener Straße bis  
Leiergasse /  
aufgesetzte Nutzflächen  
Leiergasse



Vertiefungsbereich Quartier  
Ölgasse / Küfergasse  
Einbindung privater Projektideen  
Vermittlung von Projektchancen

Variante 2 Ebene -1  
(Brettener Straße +/-0)

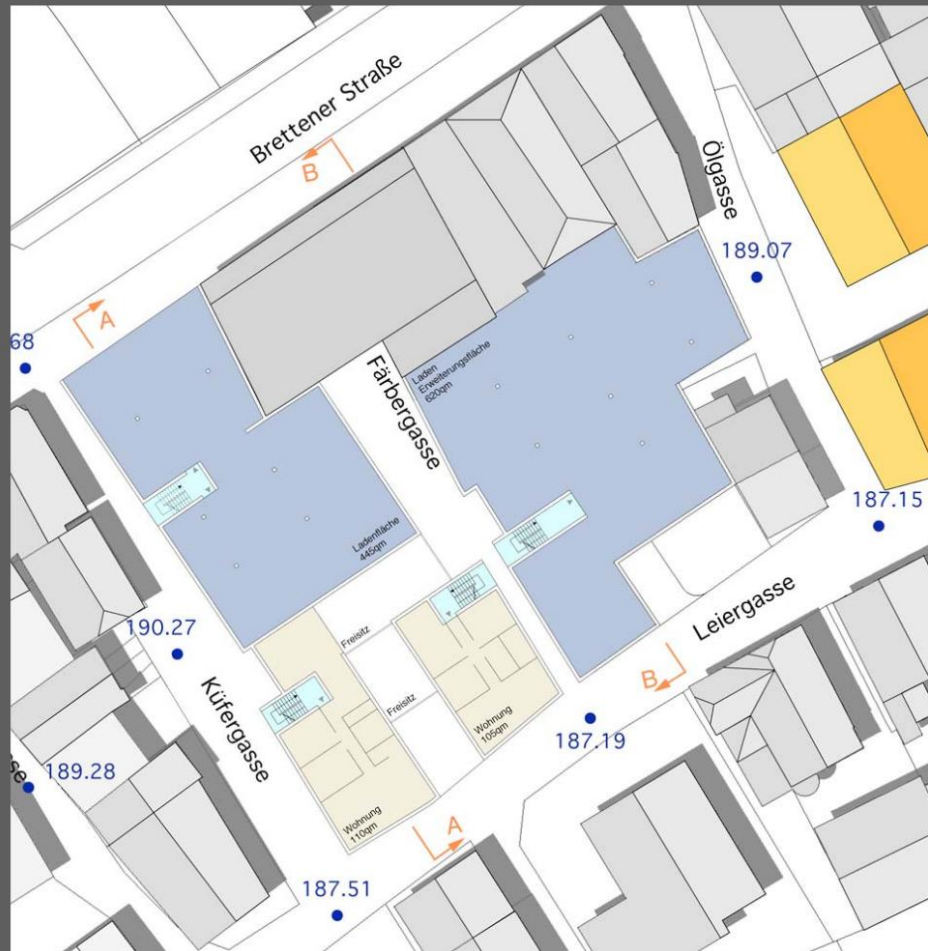


Vertiefungsbereich Quartier  
Ölgasse / Küfergasse  
Einbindung privater Projektideen  
Vermittlung von Projektchancen

**Variante 2** Ebene +/- 0  
(Brettener Straße +/-0)

Ladenfläche 445 qm

Laden  
Erweiterungsfläche 620 qm





Vertiefungsbereich Quartier  
Ölgasse / Küfergasse  
Einbindung privater Projektideen  
Vermittlung von Projektchancen

Variante 2 Ebene + 2  
(Brettener Straße +/-0)



Vertiefungsbereich Quartier  
Ölgasse / Küfergasse  
Einbindung privater Projektideen  
Vermittlung von Projektchancen

Variante 2 Ebene + 3  
(Brettener Straße +/-0)





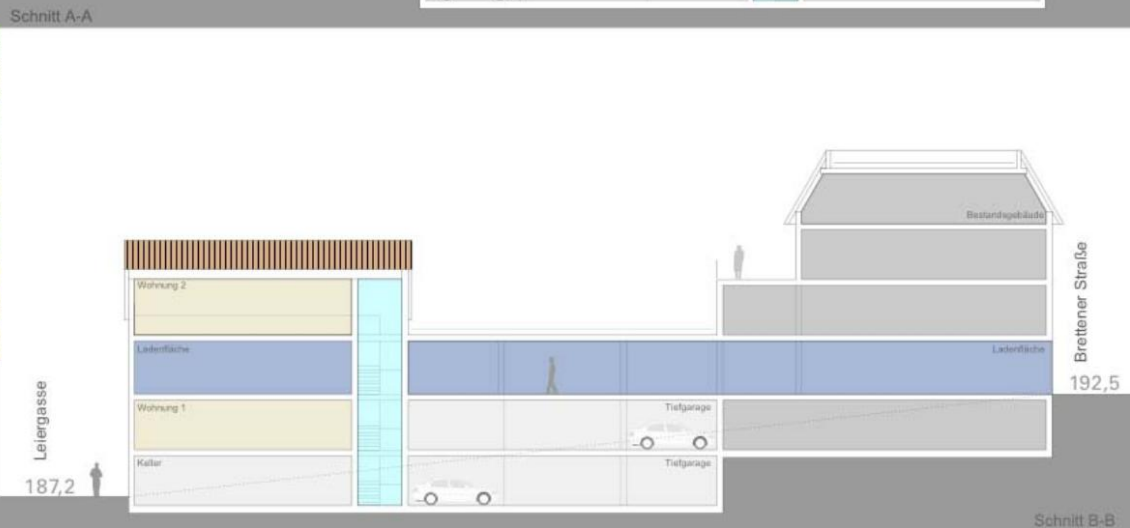
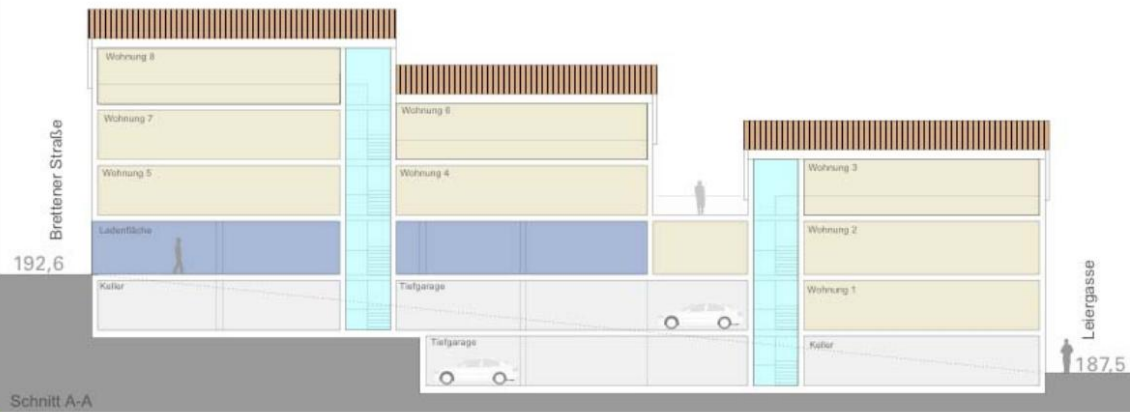
Vertiefungsbereich Quartier  
Ölgasse / Küfergasse  
Einbindung privater Projektideen  
Vermittlung von Projektchancen

**Variante 2** Ebene DA  
(Brettener Straße +/-0)



# Vertiefungsbereich Quartier Ölgasse / Küfergasse

## Variante 2 Schnitte (Brettener Straße +/-0)



## Ausblick

### Instrumente

- **Umsetzung muss als Prozess städtebaulich, gestalterisch und planungsrechtlich begleitet werden**
- § 34 - Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile
- Gestaltungssatzung - Gestaltrahmenplan, Gestaltungsgrundsätze  
- best practice - Beispiele
- Vermarktung - Projektentwicklung im Dialog moderieren
- Steuerung privater Investitionen / Investoren
- Workshop - Termine, Standortexposées



**WICK + PARTNER**  
ARCHITEKTEN STADTPLANER



06/2010

