

LANDKREIS HEILBRONN

ANLAGE 2

GEMEINDE ELLHOFEN

**Begründung zum**  
**Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften**  
**„Käppelesäcker; 1. Änderung“**

Vorentwurf ausgearbeitet:  
Bietigheim-Bissingen, den 12.07.2004/kah



INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER  
BERATENDE INGENIEURE FÜR  
BAU- UND VERMESSUNGSWESEN  
GRÜN- UND STADTPLANUNG  
TANNENBERGSTRASSE 43  
74321 BIETIGHEIM-BISSINGEN

Entwurf ausgearbeitet:  
Bietigheim-Bissingen, den 27.09.2004/kah

INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER



## 1. LAGE IM RAUM

Das Plangebiet liegt nordwestlich des alten Ortskerns von Ellhofen, südlich der B 39 und westlich der Hauptstraße.

## 2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Anlass für die Planänderung war ein Baugesuch, welches eine deutliche Umgestaltung der Dachlandschaft vorsah. Da der seit dem 12.01.1973 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Käppelesäcker“ keinerlei Festsetzungen über Dachgauben oder Dachformen enthält, war es notwendig, sich mit den städtebaulichen Auswirkungen zu beschäftigen. Diese Festsetzungen wurden damals nicht für notwendig erachtet, da das Gebiet bereits vollständig mit Reihenhäusern einer Provenienz bebaut war und der Anlass des Bebauungsplanes die Flächenbereitstellung für den Ausbau der Einmündung der B 39 mit der Hauptstraße darstellte.

## 3. ÜBERGEORDNETE ZIELSETZUNG

Die Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als Wohnbaufläche enthalten, hingewiesen wird auf die Wasserschutzzone und die Bergbauberechtigung für Steinsalz. Weitere übergeordnete Zielsetzungen sind nicht vermerkt.

## 4. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Lageplan dargestellt. Er erfasst alle Grundstücke der Reihenhaussiedlung und deren Verkehrsflächen und lässt die anders genutzten Grundstücke außen vor. Er orientiert sich dabei an den Flurstücksgrenzen und bezieht lediglich die westlich des Tulpenweges liegenden und katastermäßig zur Weststraße gehörenden Parkplatzflächen mit ein. Die inneren Verkehrsflächen wurden miteinbezogen, um die Einheit des Gebietes wahren zu können, die übrigen Flächen wurden außen vor gelassen, da sie erkennbar nicht zur städtebaulichen Einheit der Siedlung zählen.

## 5. EINFÜGEN IN DIE ÖRTLICHE BAULEITPLANUNG

Die Fläche lag ursprünglich vollständig innerhalb des seit dem 12.01.1973 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Käppelesäcker“. Dieser setzte am nördlichen und östlichen Rand gemischte Bauflächen fest, um damit auf die Emissionen der B 39 und der Hauptstraße zu reagieren. Westlich schlossen sich Verkehrsflächen der Weststraße an.

Westlich der Weststraße sind die Flächen durch den seit dem 12.06.1998 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Weinsberger Weg“ und im südwestlichsten Zipfel eine seit dem 31.10.2002 rechtsverbindliche 1. Änderung erfasst. Beide weisen ein allgemeines Wohngebiet und lediglich im äußersten Norden als Puffer zur B 39 ein Mischgebiet aus.

Nördlich schließen sich straßenrechtliche Festsetzungen der B 39 an.

Östlich sind die Wohnbauflächen im Einmündungsbereich durch den Bebauungsplan „Haller Straße“ erfasst, südlich davon ist unüberplanter Innenbereich.

Südlich grenzt ebenfalls der seit dem 23.04.1966 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gässlesäcker“ an, der die Verkehrsflächen der Weststraße umfasst und im östlichen Bereich das katholische Gemeindezentrum und weiter westlich ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Die Weststraße wurde in ihrem südwestlichsten Bereich durch den seit dem 26.10.1979 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Ellhofen-West“ erfasst und geringfügig verbreitert.



## **6. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT**

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Zum einen sind die Grenzwerte nicht erreicht, zum anderen handelt es sich um ein vollständig bebautes Gebiet mit bestehendem rechtsverbindlichem Planrecht, das in seiner städtebaulichen Struktur gefestigt werden soll. Da keine Erweiterungen des Planrechtes beabsichtigt sind, sind auch keine nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Naturraumes zu erwarten. Ein Umweltbericht ist auch aufgrund der Übergangsbestimmungen ebenfalls nicht erforderlich.

## **7. INHALT DER PLANUNG**

### **7.1 Städtebauliche Grundgedanken**

Bei der sogenannten Ensle-Siedlung handelt es sich um eine geschlossene städtebauliche Einheit. Die Reihenhäuser sind mit schmalen Wegen und Garagenhöfen in der Mitte erschlossen. Die Zuwege und Zufahrten erfolgen senkrecht von der Weststraße aus.

#### **1. äußere Wirkung:**

Die äußere Wirkung und die Wirkung auf das Gesamtbild der Gemeinde Ellhofen ist aufgrund der Abgeschlossenheit der Siedlung und der geringen Einsehbarkeit von den Hauptstraßen aus eher gering. Änderungen in der Gestalt der Häuser oder im Siedlungsgefüge wirken sich zunächst nicht stärker auf das gesamte Erscheinungsbild der Gemeinde aus. Allerdings hat Ellhofen bisher eine sehr ruhige Dachgaubenkultur und damit eine angenehm wirkende Dachlandschaft. Änderungen in einem Bereich haben Signal- und Vorbildwirkungen auch in anderen Bereichen, sodass diese Wirkung mitbeachtet werden muss.

#### **2. innere Wirkung:**

Die Siedlung hat sich trotz der langen Bestehungszeit und trotz der erkennbaren Generationenwechsel eine erstaunliche innere Einheit bewahrt. Die Grundstruktur ist unverändert erhalten, in ihr ist der Wille erkennbar, auf kleinen Grundstücken den Bewohnern ein Maximum an Lebensqualität zu ermöglichen. Selbst einzelne Architekturelemente, wie die Vordächer über den Eingängen, wurden zwar behutsam und durchaus im Zeitgeschmack modernisiert, wahren aber insgesamt den betont zurückhaltenden und auf den Nachbarn Rücksicht nehmenden Charakter der Gebäude. Hier scheint das Prinzip der Reihenhaussiedlungen, durch gemeinsame Rücksichtnahme auf den öffentlich wirkenden Raum einen Gewinn für alle Bewohner zu erreichen, noch lebendig zu sein. Von daher sind Dachgauben, aber auch Wintergärten, Windfänge und zusätzliche Zimmer an den Häusern stark störend. Dachflächenfenster hingegen beeinträchtigen die architektonische Wirkung nicht.

#### **3. Höhenentwicklung:**

Für das Wohlbefinden ist die Höhe der Gebäude von entscheidender Bedeutung, wobei die Traufhöhe erheblich wirksamer ist als die Gebäudehöhe insgesamt. Als menschliches Maß hat sich das ein- oder zweigeschossige Haus mit einer Traufhöhe von bis zu 6,2 m erwiesen, hierbei ist die Traufhöhe und damit die wirkende Raumkante noch erfassbar. Größere Gebäude haben und hatten in der Regel einen Platz davor, der es ermöglichte, das Gebäude von einem größeren Abstand aus zu sehen. Ist dieser Platz nicht vorhanden, entsteht ein eindeutig städtischer Charakter, der Bezug zum Gebäude geht verloren und die Bedeutung der Elemente im Vorgarten oder der Erdgeschosszone nimmt deutlich zu. Diese Wirkung machen sich die Geschäftsgebäude zu Nutze. In der Heilbronner Fußgängerzone kann man sich noch an die Gestaltung der Schaufenster und des Straßenbelages, kaum aber an die Gestaltung der Fassade des dritten Obergeschosses erinnern.

In der Ensle-Siedlung mit ihren sehr kleinen Vorgartenbereichen und schmalen Straßen wurde das Maximum an Traufhöhe bereits verwirklicht, jede Änderung bzw. Erhöhung hat eine eindeutige Wirkung auf den gesamten Siedlungskörper. Das gilt sowohl für Aufstockungen des Dachraumes, als auch für größer dimensionierte Dachaufbauten. Im



Allgemeines geht man davon aus, dass Dachaufbauten über 30 % der Dachlänge städtebaulich wirksam sind und die Wirkung der Dachfläche deutlich beeinträchtigen.

#### 4. Nachbarschaft und Privatheit:

Die Gebäude wurden alle so geplant, dass trotz der Reihung ein Höchstmaß an privater Nutzung möglich ist. So sind die für den Wohnbereich nutzbaren Gartenbereiche nach Westen orientiert und wurden so groß wie möglich gewählt. Nach Osten sind vorwiegend Nebenräume, wie Treppenhäuser, Küchen, Bäder und WC angeordnet. Dies ermöglicht es den Nachbarn in der darunter liegenden Reihe, ihren Wohnbereich im Westen so ungestört wie möglich zu nutzen. Von daher hat jede Änderung in der Nutzung der Ostseite der Gebäude eine nicht zu unterschätzende Wirkung auf die östlich gelegenen Gebäude. Verstärkend kommt die natürliche Höhenentwicklung hinzu, da es sich um einen nach Osten geneigten Hang handelt und die westlich gelegenen Gebäude jeweils höher liegen.

#### 5. Allgemeiner historischer Hintergrund

Von einer denkmalwürdigen Siedlung zu sprechen, ist sicherlich nicht sachgerecht, zumal der Denkmalschutz nichts bringt, wenn die Bewohner sich dort nicht wohlfühlen. Trotzdem ist die Siedlung ein eindeutiges Kind ihrer Zeit, weshalb einige Hintergrundinformationen angefügt werden sollen.

Traditionell wurden Dächer nicht zum Wohnen genutzt, sondern dienten primär als Schutz des darunter liegenden Gebäudes und als Lagerraum für Vorräte sowie für Halb- und Fertigprodukte der Handwerker und Bauern. Dachaufbauten dienten als Ein- und Ausgangstore dem Transport oder waren klein, um die notwendige Belüftung sicherzustellen. Einzelne Kammern für Gesinde oder Gesellen kamen vor, diese hatten jedoch zumeist keine Dachaufbauten oder Dachfenster.

Nach dem zweiten Weltkrieg mussten in diesen Kammern oft ganze Familien wohnen, da sonst kein Wohnraum vorhanden war. Die Räume waren darauf jedoch in keiner Weise eingerichtet und auch nicht für ganze Familien mit eigenem Hausstand geeignet. Auch entsprachen die kleinen Dachaufbauten nicht den Anforderungen, die Belichtung und Belüftung für Wohnraum sicherzustellen.

Die erste Reaktion in den fünfziger Jahren war eine maßvolle Beschränkung der Dachaufbauten, in den sechziger Jahren folgte die Festsetzung von Flachdächern und flach geneigten Dächern, unter denen kein Wohnen mehr möglich sein sollte.

In den siebziger Jahren wurden wieder flach geneigte Dächer zugelassen, die aber ebenfalls nicht zum Wohnen vorgesehen waren. Konsequenterweise wurden deshalb die Dachaufbauten in der Regel verboten.

In den achtziger und neunziger Jahren wurden eine Reihe von guten Lösungen entwickelt, die auch ein Wohnen unter dem Dach mit allem Komfort ermöglichten. Zu Zeiten der Wohnungsnot in den neunziger Jahren wurde das Wohnen unter dem Dach gefördert, um schnell und preiswerten Wohnraum schaffen zu können.

Auch in der Ensle-Siedlung waren die Dächer aufgrund der sehr geringen Dachneigung und der geringen Stehhöhe von etwa zwei Metern unter den Kehlbalken nicht zum Wohnen vorgesehen, allenfalls waren Spiel- oder Gästezimmer angedacht. Jede Art von Dachaufbauten stellt damit nicht nur einen Eingriff in die architektonische Einheit sondern auch in die Bautechnik des Gebäudes dar. Die bautechnischen Folgen sind allerdings in der Regel mit entsprechendem Kostenaufwand beherrschbar, auch wenn sich oft die Frage stellt, ob nicht ein Umzug oder Neubau sinnvoller, kostengünstiger und effektiver wäre.

### 7.2 Festsetzungen

Da eine Nutzung der Flächen im Dachgeschoss nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden soll, und es den Bewohnern möglich sein sollte, diese Flächen auch für eine Wohnnutzung zu erschließen, stellen Dachflächenfenster oder entsprechende Glasdächer eine Möglichkeit dar. Durch beides wird auch die Stehhöhe verbessert, da der Raum zwischen den Sparren ebenfalls zur nutzbaren Raumhöhe hinzukommt. Sogenannte



Aufkeilrahmen verbessern die Stehhöhe nochmals, ohne die nachteilige Wirkung von Dachgauben zu haben.

Aufgrund der Privatheit der westlichen Seite und der Hangneigung erscheint es vertretbar, auf dieser Seite auch Gauben zuzulassen, da sie den östlich liegenden Nachbarn nicht stören. Für beide Fälle wurden Höchstmaße erarbeitet, bis zu der eine nachteilige Wirkung auf die Siedlungsstruktur nicht erwartet wird.

Die Verkehrsflächen wurden wie im Bestand vorhanden, als Mischverkehrsflächen oder als Fußwege festgesetzt. Dabei wurden die Enden der Nelken- und der Rosenstraße, die ursprünglich nur Anliegerwege waren, auch als Mischverkehrsflächen festgesetzt, da am Ende der Rosenstraße bereits eine Garage vorhanden und am Ende der Nelkenstraße eine weitere möglich ist. Die Parkflächen wurden unverändert übernommen.

Die Garagenplätze sind bis auf eine Ausnahme an der Rosenstraße alle bebaut. Es ist jedoch aufgrund der allgemein steigenden Motorisierung ein erhöhter Bedarf nicht auszuschließen, weshalb mit weiteren Standorten gerechnet werden muss. Um die städtebaulich und für die Privatheit der Bewohner wichtige Einheit der Gärten auf der Westseite der Gebäude zu erhalten, wurden Garagen dort ausgeschlossen.

Die Gebäudehöhen und die Dachform und -neigung wurden dem Bestand angepasst, sodass auch Neubauten die städtebauliche Struktur nicht nachteilig beeinflussen können.

An der Rosenstraße 7 ist bereits ein eingeschossiger Anbau vorhanden. Da er in seiner Wirkung als städtebaulich vertretbar angesehen wird, wurden die Baugrenzen so gewählt, dass eine entsprechend tiefer Anbau nach Westen bei allen Gebäuden möglich ist. Tiefere Anbauten sind nicht sinnvoll, da sie zu sehr tiefen und nicht mehr ausreichend belichtbaren Zimmern führen.

Für den Bereich des Baugebietes „Weinsberger Weg“ liegt ein Lärmgutachten vor. Analog zu diesem wurden die Lärmschutzmaßnahmen festgelegt. Im Gutachten Nr. 2149 vom November 1992 wurde an Punkt 5 ein Lärmpegelbereich IV in etwa 50 m Abstand zur B 39 fixiert. Dieser Punkt ist unbeeinflusst vom Lärmschutzwall und der davor liegenden Bebauung. Der Lärm der Autobahn ist hörbar, aber gegenüber dem Lärm der B 39 von untergeordneter Bedeutung. Berücksichtigt sind 3 dB(A) für Reflexionen an der Außenwand, die für das Gebiet auch eine Rolle spielen. Es wurde ein Zuschlag von zwanzig Metern vorgesehen (Referenzpunkt 17), da angenommen wird, dass sich der Verkehr seit 1992 um fünfzig Prozent erhöht hat und in Zukunft weiter erhöhen wird. Eine abschirmende Wirkung der davor liegenden Bebauung wurde nicht angenommen, da diese zu lückenhaft ist. Die passiven Lärmschutzmaßnahmen sind insbesondere bei der veränderten Nutzung der Dachgeschosse zu beachten.

Aufgrund der festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen konnte der nordöstlichste Bereich, der 1973 aufgrund der Emissionen der B 39 als Mischgebiet festgesetzt worden war, dem städtebaulichen Ziel entsprechend auch als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Eine gemischt genutzte Bebauung ist für diesen Bereich weder gewollt noch realisierbar.

Der Charakter der Siedlung sollte weitgehend erhalten bleiben. Deshalb war ursprünglich ein reines Wohngebiet angedacht. Dies wurde jedoch mit Rücksicht auf die umgebenden Misch- oder Dorfgebiete nicht verwirklicht, sondern nur die vermeintlich besonders störenden Nutzungen ausgeschlossen. Dies sind vor allem die, bei denen ein erhöhter Parkplatzbedarf vermutet wird.

## **8. ERSCHLIESSUNG und BODENORDNUNG**

Die Erschließung ist über die vorhandenen Anlagen gesichert, Erweiterungen sind nicht erforderlich.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **9. PLANUNGSSTATISTIK**

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt etwa 1,30 ha

Im Baugebiet sind 49 Reihenhäuser, 52 Garagen, 11 öffentliche Stellplätze und eine Umspannstation vorhanden.

Erschließungskosten fallen nicht an.

## **10. ÄNDERUNGEN AUFGRUND DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG**

1. Die GRZ von 0,4 wird in vielen Fällen für die Reihenmittelhausgrundstücke bereits erreicht, sodass der Anbau auf der Westseite nicht zulässig wäre. Es wurde beschlossen, die GRZ auf 0,5 zu erhöhen.

2. Es wurde angeregt Garagen nur auf der überbaubaren und den besonders dafür ausgewiesenen Flächen zuzulassen.

Eine Garage im Untergeschoss auf der Ostseite oder entlang der Weststraße auf der Südseite ist zwar städtebaulich nicht schön, stört aber nicht den Gesamtzusammenhang des Gebietes. Die Gartenbereiche der Westseite dagegen sind Teil der städtebaulichen Konzeption und daher besonders empfindlich. Sie sind zu schützen, die anderen Bereiche müssen nicht zwingend geregelt werden.

3. Durch die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten auf 1 ist eine Einliegerwohnung ausgeschlossen.

Das ist bewusst so gewollt. Bereits die jetzigen Gebäude sind an der Grenze des Nutzbaren, wie die Erweiterungswünsche und die Wünsche nach Dachausbauten zeigen. Die städtebauliche Struktur des Gebietes ist jedoch in keiner Weise darauf ausgelegt, zusätzliche Wohnungen zu verkraften. Dies gilt insbesondere für die Frage der Stellplätze, der Verfügbarkeit eines Freibereiches und die Blickbeziehungen zu den Nachbarn unter Gewährleistung der Privatheit.