



Steinheim
an der Murr



Schrägaufnahme Blick von Süden Höpfigheimer Straße / Schillerstraße (Quelle: Google Earth)

Erläuterungen

zum Entwicklungskonzept
im Quartiersbereich „Höpfigheimer Straße / Schillerstraße“

Stand: Stuttgart, 09. Mai 2022, Ergänzungen: 23. November 2022

068_E_2022-11-21_STE_Quartiersentw Schillerstr

FPZ

Stadtentwicklung Steinheim a.d. Murr

Erläuterungen

zum Städtebaulichen Konzept

für den Quartiersbereich „Höpfigheimer Straße / Schillerstraße“

Inhalt:

1. Vorbemerkungen

- 1.1. Ausgangssituation
- 1.2. Analyse der Bestandssituation

2. Städtebaulicher Vorentwurf

- 2.1. Erste Konzeptüberlegungen
- 2.2. Weiterentwicklung der Planungskonzeption (Stand: 08.08.2021)
 - 2.2.1. Erschließung
 - 2.2.2. Außen- und Freianlagen
 - 2.2.3. Städtebauliche Daten zum Konzept vom 08.08.2021

3. Ausarbeitung zum Städtebaulichen Entwurf

- 3.1. Vorstellung in den städtischen Gremien (ATU-Sitzung am 05.04.2022)
- 3.2. Konkretisierung der Zielsetzungen
- 3.3. Städtebaulicher Entwurf vom 09.05.2022 mit Ergänzungen vom 23.11.2022
- 3.4. Realisierung, Bauabschnitte

Anlagen:

- Städtebaulicher Entwurf, Lageplan 1. + 2. BA, M 1:500 vom 23.11.2022
- Tiefgarage Schemagrundrisse 1. + 2. BA, M 1:500
- Schnitte A-A, B-B, C-C, jeweils M 1:200

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Petra Zeese
Dipl.-Ing. Heinz Lermann
Vanessa Luz M. Sc. Stadtplanung
Raphael Schlachtberger, B.Eng. Stadtplanung



ZEESE STADTPLANUNG + ARCHITEKTUR

Dipl.-Ing. Petra Zeese • Freie Architektin und Stadtplanerin
Ostendstraße 106 • 70188 Stuttgart • Tel. 0711/459570-0
fpz@fpz-zeese.de • www.fpz-zeese.de • BDA • DASL • SRL

in Zusammenarbeit mit der Stadt Steinheim a.d. Murr

1. Ausgangssituation

Durch die Verfügbarkeit von Grundstücksflächen soll im Zuge der Innenentwicklung der Stadt Steinheim ein Wohnquartier im Bestandsbereich entwickelt werden. Die Stadt Steinheim beabsichtigt für den Bereich Höpfigheimer Straße 18 bis 22 und Schillerstraße 1 bis 3 (Quartiersbereich Schillerstraße) eine städtebauliche Neuordnung mit dem Ziel der Innenentwicklung und Nachverdichtung vorzubereiten.

In Vorbereitung der erforderlichen Verfahrensschritte soll mit einer städtebaulichen Planung für die Entwicklung im Quartiersbereich Schillerstraße eine Grundlage zur Einfügung möglicher Bebauungsstrukturen einschließlich der Baugestaltung sowie die Prüfung möglicher Festsetzungen für einen B-Plan/ Erarbeitung eines B-Plans mit Aussagen zu u.a. Bauform, Gebäudehöhe, Dachform, Geschossigkeit, Dichte, überbaubare Grundstücksfläche, Erschließung und Parkierung etc. erarbeitet werden. Nachfolgend werden die städtebaulichen Konzeptüberlegungen erläutert.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücksnummern 1004, 1003/2, 1003, 1003/3, 1002, den Weg 1001, 1003/1 (Trafostation). Das nördlich angrenzende, ggf. auch verfügbare Flurstück Nr. 992 soll vorerst nicht in der Quartiersentwicklung mit betrachtet werden. Aufgrund der vorhandenen Bebauungs- und Erschließungssituation ist hier ohnehin von einer separaten Entwicklung auszugehen.

Die Fläche des Plangebiets beträgt ohne das Flurstück 992 ca. 5.000 m².



Lageplanausschnitt Plangebiet ohne Maßstab (FPZ)

Im Quartiersbereich Schillerstraße soll eine Mischung verschiedener Wohnformen angestrebt werden, u.a. auch kostengünstiger Wohnungsbau. Die bauliche Umsetzung soll aufgrund der Verfügbarkeit in mehreren Bauabschnitten erfolgen. Dies soll bei der Planung entsprechend berücksichtigt werden.



Bestandsfoto Höpfigheimer Str., Blick von Norden (FPZ)



Bestandsfoto Schillerstraße, Blick von Westen (FPZ)

1.1. Analyse der Bestandssituation

Das Plangebiet zeigt sich introvertiert mit einer vollständigen Abgrenzung und Eingrünung zum öffentlichen Raum, überwiegend bedingt durch die markante Topografie. Die Schillerstraße steigt vom Kreuzungsbereich der Höpfigheimer Straße um ca. 5 m an. Daher sind im Bestand zu beiden Straßen Stützmauern vorhanden, die Hangsituation ist durch Grün- und Freiflächen geprägt.



Bestandsfoto Musikschule, Schillerstraße 1 (FPZ)



Parkierung am Erschließungsweg, Blick von Norden (FPZ)

Im Plangebiet befinden sich folgende Gebäude:

- Höpfigheimer Straße 18: Wohnhaus/Arztpraxis, Baujahr 1932 im toskanischen Villenstil mit dekorativer Naturstein-Fassade, differenzierter Grundrisstruktur und anspruchsvoller äußerer Gebäudegliederung (Walmdächer)
- Schillerstraße 3: Wohnhaus/Arztpraxis + Garage, Baujahr 1965 (typisches 60er-Jahre-Wohngebäude)
- Musikschule Schillerstraße 1, Baujahr ca. 1900, zeittypische architektonische Prägung.

Im Planungsgebiet befinden sich z.T. älterer Baumbestand, vor allem im Bereich der Trafostation Flst. 1003/1. Einzelne Bäume sollen erhalten und in die Neustrukturierung einbezogen werden.

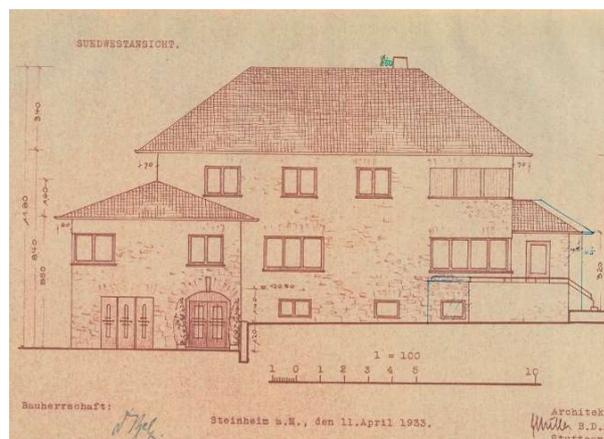
Der Erschließungsweg im Nordosten des Plangebiets (Fl.Nr. 1001) ist hangparallel fast eben ausgebildet. Hier sind heute öffentlich nutzbare Stellplätze zugeordnet, die auch der angrenzenden Musikschule Schillerstraße 1 dienen. Mittelfristig beabsichtigt die Stadt die Verlagerung der Musikschule in den Bereich des Schulcampus. Damit kann das Grundstück neu entwickelt werden. Eine Um- und Nachnutzung des Gebäudes der Musikschule erscheint aufgrund der schwierigen Höheneinbindung sowie der inneren und äußeren Erschließung aus heutiger Sicht nicht darstellbar. Daher wird hier von einer Neubebauung ausgegangen.

Die Gebäude Höpfigheimer Straße 18 und Schillerstraße 3 befanden sich im Eigentum eines ortsansässigen Arztes. Das Wohngebäude Höpfigheimer Straße 18 zeigt sich mit einer eigenwilligen Architektur-

sprache als markantes Gebäude. Ein Erhalt und Umnutzung wären grundsätzlich möglich. Auch das Praxis- und Wohngebäude Schillerstraße 3 aus den 1960 iger Jahren ist in seinem Bauzustand und seiner Gebäudestruktur entwickelbar, ggf. könnte das Gebäude nach Osten erweitert werden.



Bestandsfoto Wohngebäude, Schillerstraße 3 (FPZ)



Höpfigheimer Str. 18, Ansicht SW (Bauantrag)

2. Städtebaulicher Vorentwurf

2.1 Erste Konzeptüberlegungen

Auf Grundlage dieser o.g. ersten Einschätzung wurde ein städtebaulicher Konzeptvorschlag (Stand: 28.06.2021) erarbeitet und mit der Stadt vorabgestimmt. Die Zielvorstellung beinhaltet eine Kombination aus Bestandserhalt und -entwicklung sowie ergänzender Neubebauung. Der Bebauungsvorschlag vom 28.06.2021 zeigt folgende Planungsansätze:

- Erhalt Höpfigheimer Straße 18 mit ortsbildprägender Gestaltung,
- Erhalt und Erweiterung Wohn- und Praxisgebäude Schillerstraße 3, Umbau und Erweiterung des Wohngebäudes erscheint ökonomisch sinnvoll
- Neubau von drei Mehrfamilienhäusern giebelständig zur Schillerstraße
- vorläufiger Erhalt der Musikschule (1.BA), im 2.BA sind auf dem Grundstück Fl.Nr. 1003 2 Mehrfamilienhäuser mit einer eigenständigen Tiefgaragenerweiterung vorgesehen



Lageplanskizze Stand: 28.06.2021, FPZ



räumliche Skizze Stand: 28.06.2021, FPZ

Im Ergebnis einer intensiven Prüfung und Abwägung verfolgt die Stadt Steinheim die Absicht, den Schwerpunkt auf die Umsetzung von Mehrfamilienhäusern zu legen, für die in Steinheim großer Bedarf besteht. Damit wird eine komplette Neuentwicklung des Quartiers angestrebt, der Bestandserhalt soll vorerst nicht weiterverfolgt werden.

2.2 Weiterentwicklung der Planungskonzeption

Auf Veranlassung und in Abstimmung mit der Stadt Steinheim wurde die Planungskonzeption weiterentwickelt:

- Beibehaltung der städtebaulichen Konzeption 25.06.2021, jedoch Abbruch der Gebäude Höpfigheimer Straße 18 und Schillerstraße 3, ersetzt durch zwei Mehrfamilienhäuser im Rahmen der Quartiersbebauung (15 WE)
- Anmerkung FPZ: mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan sollte nochmals eine Abwägung bzgl. des Erhalts oder Abbruchs der Gebäude Höpfigheimer Straße 18 und Schillerstraße 3 erfolgen.)

Planungskonzept vom 08.08.2021

Das Quartier soll vom Charakter her ein ruhiges „Wohnen im Grünen“ ermöglichen, dies wird durch das Erschließungskonzept gewährleistet → kein Fahrverkehr im Quartier. Das geplante Wegenetz schließt sich an die umliegenden Quartiere/ Straßen an und schafft damit eine gute Vernetzung.

- Die 5 neuen Wohngebäude sind als einfache, klar strukturierte Satteldachhäuser konzipiert.
- Die Geschosshöhe beträgt Z= II+D
- Die inneren Quartierswege sind für Notbefahrungen gestaltet.



Lageplan o. M., Stand: 08.08.2021, FPZ

2.2.1 Erschließung

- Das Quartier ist über die bestehenden Straßen erschlossen.
- Die Parkierung ist in einer privaten Quartierstiefgarage untergebracht. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten bietet die Erschließung über die Höpfigheimer Straße keine effiziente Lösung an. Die Zufahrt zur Tiefgarage wurde daher an der Schillerstraße am südöstlichen Rand des Quartiers geplant. So kann der Parkungsverkehr früh abgefangen werden.
- In der Tiefgarage können im 1.BA ca. 32 Stellplätze und weitere ca. 21 Stellplätze im 2.BA nachgewiesen werden bei einem durchschnittlichen Stellplatzschlüssel von 1,5 Stpl. / WE.



GR Tiefgarage o. M., Stand: 08.08.2021, FPZ

- Die Treppenhäuser der Wohngebäude sind an die Tiefgarage angebunden, somit ist der barrierefreie Zugang von jeder Wohnung über einen Aufzug möglich.
- Die Gebäudezugänge sind über Fußwege erschlossen, Fahrverkehr ist innerhalb des Quartiers nicht zugelassen. Für Rettungseinsätze und Umzugsfahrzeuge ist die öffentliche Erschließung ausreichend dimensioniert.
- Neue Wegeverbindungen sollen eine gute Vernetzung innerhalb sowie außerhalb des Quartiers ermöglichen.

2.2.2 Außen- und Freianlagen:

- Durch die Topografie der Straßenhöhenlagen (Höpfigheimer Straße/Schillerstraße) sind die Höhenabfangungen entsprechend topografisch zu gestalten. Dies sollte durch einfache Landschaftsbaumaßnahmen erfolgen, z.B. Stützmaurelemente, Treppen und kleinere Böschungen, möglichst unter Zugrundelegung eines klaren Freiraum- und Bepflanzungskonzeptes. Der Quartiersinnenbereich kann nahezu eben ausgebildet werden und ist damit auch barrierearm nutzbar.
- Die TGa benötigt eine ausreichende Erdüberdeckung, um Bepflanzungen zu ermöglichen.
- Das neue Quartier soll insbesondere durch die Erweiterung und Neugestaltung der Freiräume profitieren und gleichzeitig eine Aufwertung im Gesamtquartier bewirken. Der Quartiersplatz kann als öffentlicher Gemeinschaftstreffpunkt und Spielzone genutzt werden.



Querschnitte A-A und B-B, o. M., Stand: 08.08.2021, FPZ

2.2.3 Städtebauliche Daten zum Konzept vom 08.08.2021:

- 5 Wohngebäude in Form von kleinen Mehrfamilienhäusern, Z = II + D
- Zahl der WE gesamt (1.+2.BA): 33 WE
- Zahl der WE 1.BA bei Erhalt der Musikschule: 21 WE
- Zahl der Stellplätze TGa – 1.BA: 32 Stpl.
(notwendig = 31,5 Stpl. bei Stellplatzschlüssel: 1,5)
- Zahl der Stellplätze TGa – 2.BA: 23 Stpl.
(notwendig = 18 Stpl. bei Stellplatzschlüssel 1,5)
- Stellplätze gesamt: 55 Stpl. In TGa
+ 8 ebenerdige Stellplätze

3. Ausarbeitung zum Städtebaulichen Entwurf

3.1 Vorstellung in den städtischen Gremien

In der Sitzung des ATU am 05.04.2022 wurden die Vorentwürfe vorgestellt und erörtert (s. Anlage PPT-Vortrag). Die Grundzüge der Planung wurden als positiver Ansatz für die Stadtentwicklung, insbesondere in Hinblick auf die Potentiale der Innenentwicklung gesehen. Folgende Anmerkungen sollten in der weiterführenden Planung berücksichtigt werden:

- Beibehaltung der städtebaulichen Grundkonzeption 08.08.2021 mit Erhalt des Gebäude Höpfigheimer Straße 18 (Villa), Prüfung Erhalt / Umnutzung / Erweiterung des Gebäudes Schillerstraße 3
- Die Körnung der Gebäudestruktur, die Anordnung der Gebäude und die vorgeschlagene Dachform soll fortgeführt werden, auf die Einordnung in die Wohnbebauung in besonderer topografischer Lage mit deutlicher Durchgrünung wird besonderer Wert gelegt.
- Erhalt der schützenswerten Bestandsbäume und der markanten Grünstrukturen, der Quartiersplatz wird als Nachbarschaftstreff unter Einbezug der markanten Baumgruppe begrüßt.
- Berücksichtigung des öffentlichen Fußgängerüberwegs im Zuge der Höpfigheimer Straße, Prüfung und Festsetzung der Grenzen zum Öffentlichen Raum
- Verschiebung der Tiefgaragenzufahrt weg von der Einmündung Richtung Osten, Übersicht und gute Orientierung für Fußgänger und Individualverkehr.

3.2 Konkretisierung der Zielsetzungen

Mit der Weiterentwicklung zum städtebaulichen Entwurf wurden die Ergebnisse der ATU-Sitzung berücksichtigt und die Zielsetzungen für die Fortschreibung wie folgt präzisiert:

- Städtebauliche Einfügung in den bestehenden Kontext
- Schaffung von mehr Wohnraum und eine bessere Ausnutzung der Grundstücke
- Angemessene Erhöhung der BGF (Bruttogeschossfläche)
- Schaffung von kostengünstigem Wohnungsbau
- Quartiersbildung mit einem nachbarschaftlichen Miteinander
- Schaffung von attraktiven Freiräumen im privaten sowie öffentlichen Raum, sozialer Treffpunkt
- Erhalt und Integration bestehender Bäume und Freiraumstrukturen
- Wiedererkennung und Identitätsbildung innerhalb des Quartiers durch eigene Architektursprache, nachhaltige Bauweise (möglichst Holzbauweise), einfache klare Formensprache der Gebäude
- Nachhaltige Energieversorgung des Quartiers (z.B. PV-Anlage/ Luft-Wärme-Pumpe)
- Zeitgemäße Standards/Ausstattung für die Wohnungen (z.B. Balkone, Loggien)
- Unterschiedliche Wohnungsgrößen und Zuschnitte für unterschiedliche Nutzungsansprüche (Alleinstehende, Familien, besondere Wohnformen)
- Herstellung von Ø 1,5 Stellplatz je Wohneinheit (Kombi aus Tiefgarage und ebenerdigen Stpl.)

3.3 Städtebaulicher Entwurf vom 09.05.2022 mit Ergänzungen vom 23.11.2022

Das Quartier kann in verschiedenen Abschnitten entwickelt werden. Die Stadt Steinheim beabsichtigt mittelfristig die Musikschule zu verlagern. Damit könnte eine Gesamtentwicklung des Quartiers erfolgen.

- Die 3 neue Wohngebäude sind als einfache, klar strukturierte Satteldachhäuser zur Schillerstraße konzipiert. Die Geschosszahl beträgt Z= II+D. Das vorhandene Gebäude Schillerstraße 3 kann in dem städtebaulichen Gefüge sowohl erhalten und um- und angebaut werden oder durch einen Neubau ersetzt werden mit der gleichen Geschossigkeit wie die anderen Neubauten.
- Die Tiefgarage kann ebenso abschnittsweise entwickelt werden. Die Zufahrt erfolgt im südwestlichen Grundstücksbereich von Fl.Nr. 1003 (städtische Grundstück).
- Die Grundstückseinfassung im südlichen Bereich von Fl.Nr. 1003/2 wird im Einmündungsbereich zur Höpfigheimer Straße neu gefasst und mit einer Mauer gestaltet. Dabei ist der markante Baum zwingend zu erhalten. Die Mauer wurde soweit zurückgenommen, dass der Fußgängerüberweg im Einmündungsbereich der Schillerstraße deutlich mehr Gehwegfläche auf der Nordseite erhält. Der Kreuzungsbereich wird damit übersichtlicher und trägt zur Sicherheit bei, insbesondere für den wichtigen Schulweg.
- Das Grundstück Fl.Nr. 1004 befindet sich auch im städtischen Besitz, dies kann jedoch zumindest zum größten Teil den Baugrundstücken zugeordnet werden. Die heute vorhandene Auffahrt zur Villa soll

aufgegeben werden, damit das neu entstehende Wohngebäude dadurch nicht beeinträchtigt wird. Die exakte Abgrenzung zur Höpfigheimer Straße muss noch festgelegt werden. Hier sind noch öffentliche Belange, z.B. die ggf. separate Führung eines Radweges zu prüfen und entsprechende Festlegungen für den Straßenquerschnitt zu definieren.

- Die inneren Quartierswege sind für Notbefahrungen gestaltet, dienen jedoch zuerst zur fußläufigen Erschließung der Wohngebäude.
- Die Erschließung der Villa wird von zwei Seiten ermöglicht. An der Höpfigheimer Straße können ebenerdige Stellplätze zugeordnet werden und mit einem staffelweg der Zugang zum Gebäude erfolgen. Über die Ostseite ist auch ein barrierefreier Zugang möglich (unabhängig von einer ggf. sinnvollen inneren barrierefreien Erschließung des Gebäudes). Ggf. weitere notwendige Stellplätze können für die Villa auch in der Tiefgarage zugeordnet und nachgewiesen werden. U.U. ist hier ein Aufzug von der TGa in die Villa sinnvoll.



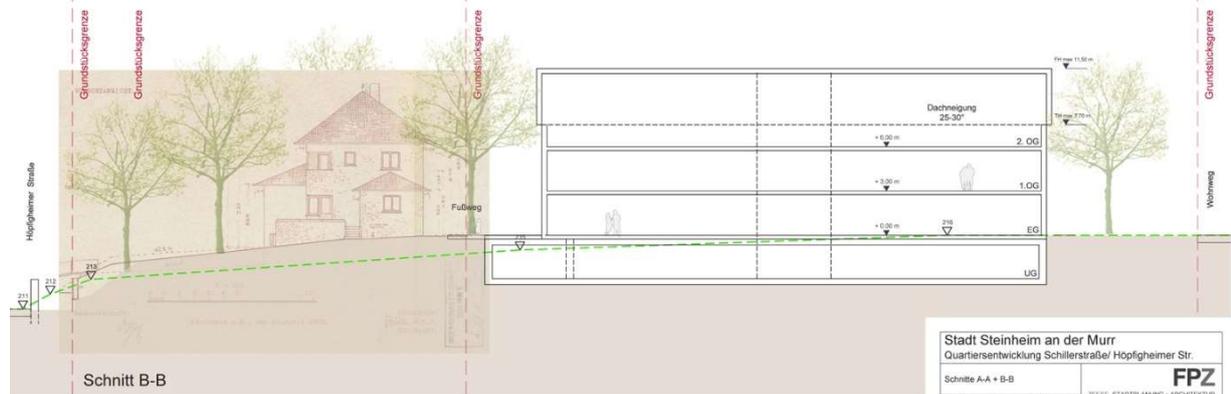
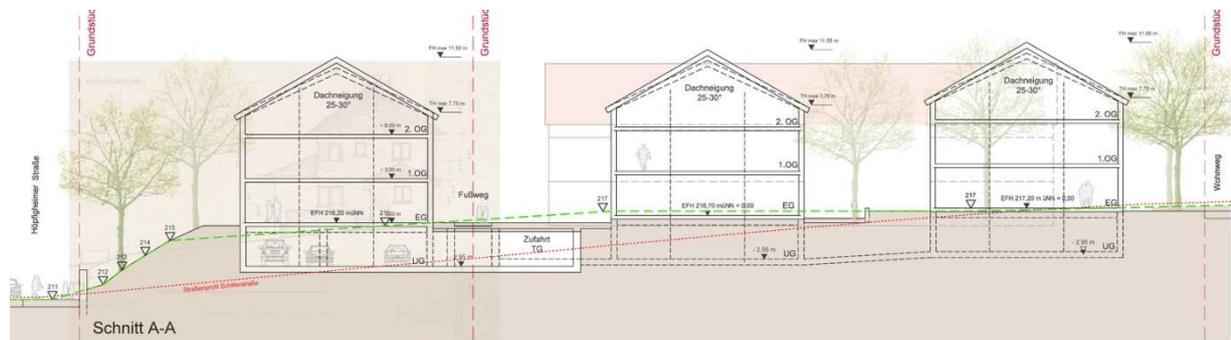
Lageplan o. M., Stand: 23.11.2022, FPZ

3.4 Realisierung, Bauabschnitte:

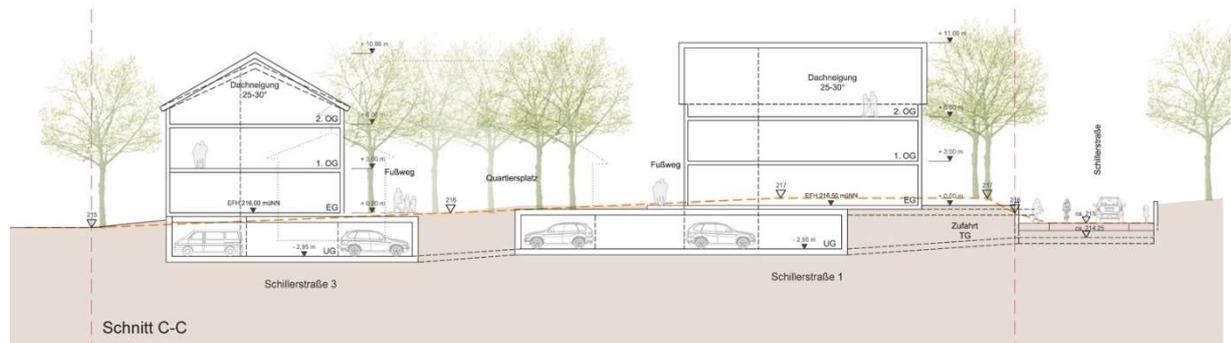
- Die Erschließung und Neubebauung ist im 1.BA unabhängig vom Gebäude und Grundstück Schillerstraße 1 (Musikschule) gewährleistet. Das Gebäude der Musikschule kann im 1. Bauabschnitt erhalten bleiben.
- Die Tiefgarage wird bereits im 1.BA so ausgebildet, dass für den 2.BA einer Erweiterung der Tiefgarage möglich wird. Damit kann eine effiziente Erschließung über eine Zufahrt und damit eine kostensparende Lösung angeboten werden. Dafür werden entsprechende vertragliche Vereinbarungen erforderlich (Städtebaulicher Vertrag zw. Stadt und Investor).



Schemagrundriss Tiefgarage, o. M., Stand: 23.11.2022, FPZ



Stadt Steinheim an der Murr		Quartiersentwicklung Schillerstraße/ Höpfigheimer Str.	
Schnitte A-A + B-B		FPZ	
Maßstab:	Datum:	Plannummer:	ZEESE STADTPLANUNG + ARCHITEKTUR
M 1:200	23.11.2022	068E	Das Projekt ist ein Entwurf und stellt keine verbindliche Zusicherung dar. Die Verantwortlichkeit für die Ausführung liegt bei den Auftraggebern.



Aufgestellt: Stuttgart, 23.11.2022
 FPZ Zeese Stadtplanung + Architektur

068 2022-11-23_STE Quartier Schillerstraße.