

### **3. Analyse und Bewertung**

#### **Örtliche Planungen**

Im Flächennutzungsplan werden weitere Flächen für die Wohnbauentwicklung dargestellt. Jedoch soll auch in Horrheim eine flächensparende Entwicklung betrieben werden. Hierzu gilt es, die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung voranzutreiben. Aus diesem Grund sollen Baulücken gefüllt und leerstehende Gebäude wieder nutzbar gemacht bzw. umgenutzt werden.

#### **Grün- und Freiflächen**

Sowohl öffentliche als auch private Grünflächen sind im Ortskern Horrheims kaum vorhanden. Die zwei vorhandenen, kleinen öffentlichen Grünflächen sind in einem mäßigen Zustand und sollten durch eine neue Gestaltung aufgewertet werden, um eine höhere Aufenthaltsqualität zu schaffen. Die an der Metter liegenden Grün- und Freiflächen in der Mühltorstraße bieten wenig Aufenthaltsqualität. Durch gestalterische Maßnahmen kann eine Aufwertung des Bereichs erfolgen. Einige private Grünflächen bilden einen Ausgleich gegenüber der dichten Bebauung. Diese Flächen sollten, sofern sie nicht aus städtebaulicher Sicht als Baulücke bewertet werden, erhalten bleiben und von einer Bebauung freigehalten werden.

Auch ein kleiner Spielplatz im Geltungsbereich des Rahmenplanes würde eine Steigerung der Aufenthaltsqualität bewirken.

#### **Wohnen**

Die bauliche Neuentwicklung beschränkt sich im Geltungsbereich des Rahmenplanes auf wenige, behutsame Ergänzungen, mit denen Baulücken geschlossen werden sollen.

Eine weitere Verdichtung durch die Umnutzung von Scheunen ist nur in wenigen Einzelfällen zu empfehlen, da die Bevölkerungsdichte im Ortskern sehr hoch ist. Dies resultiert aus der engen Bebauung.

Zur Erhöhung der Wohnqualität empfiehlt sich die Sanierung der sanierungsbedürftigen Gebäude. Des Weiteren verspricht die Schaffung von kleinen privaten Grünflächen durch Entsiegelung von asphaltierten Flächen oder Neuordnung von Grundstücken ebenfalls eine Erhöhung der Wohnqualität.

#### **Verkehr, Wegebeziehungen, Parkplätze**

Die Klosterbergstraße weist im Ortskern eine Engstelle auf, hier gibt es Schwierigkeiten bei der Begegnung größerer Fahrzeuge wie z. B. LKW und Bus.

Diese Enge ist zwar für den Verkehrsfluss hinderlich, jedoch bewirkt sie auch, dass hier langsamer gefahren wird.

Es sind laut Verkehrsentwicklungsplan 23 öffentliche Parkplätze vorhanden.

Private Parkplätze sind in einigen Bereichen kaum vorhanden. Die Umnutzung verschiedener Scheunen zu Parkscheunen könnte für einzelne Quartiere hier eine Erleichterung bringen.



Klosterbergstraße

### **Grundversorgung**

Die Grundversorgung ist im Ortskern Horrheims bislang gewährleistet. Alle notwendigen Läden und Dienstleistungen sind im Ortskern vorhanden. Diese Läden müssen durch den Einkauf der Bevölkerung erhalten werden und können nicht durch stadtplanerische Mittel gesichert werden.

### **Ortsbild**

Die Ortsmitte ist durch die noch weitgehend erhaltene, enge mittelalterliche Baustruktur geprägt. Es gibt keine Platzanlagen, sondern nur einige Straßenaufweitungen, wie z. B. die Aufweitung an der Alten Marktstraße, die als Marktplatz dient. Innerhalb der ehemaligen Stadtmauer gibt es keine größeren öffentlichen und nur sehr wenige private Grünflächen.

Der Ortskern ist durch eine enge Bebauung geprägt.

Durch das Abreißen von Gebäuden zu Gunsten von Parkierungsflächen wird das Ortsbild verändert und zerstört.

Es gibt einzelne Gebäude, die durch ihre Gestaltung z. B. grelle Farben, eintönige Fassadengestaltung oder untypische Fassadenverkleidung nicht ins Ortsbild passen.

Es gibt aber auch einige Beispiele sehr gelungener Sanierungen von historischen Gebäuden.

**Gelungene Fassadengestaltung**



**Mängel in der Fassadengestaltung**



**Gelungene Fassadengestaltung**



**Mängel in der Fassadengestaltung**



**Mängel**

**Fischgasse**

Ungenutztes Wohnflächenpotential



**Pforzheimer Straße**

Freiflächen untergenutzt / Baulücke



**Untere Kirchgasse**

Große versiegelte Fläche, keine Gärten,



**Schwanengasse**

Keine Gärten an den Wohnhäusern



**Findeisenstraße**

Brachfläche, Leerstand sanierungsbedürftiger Scheunen



**Grimmengasse**

Hinterhofsituation, überdimensionale Verkehrsfläche, ungenutzte Brachflächen und Scheunen



**Klosterbergstraße**

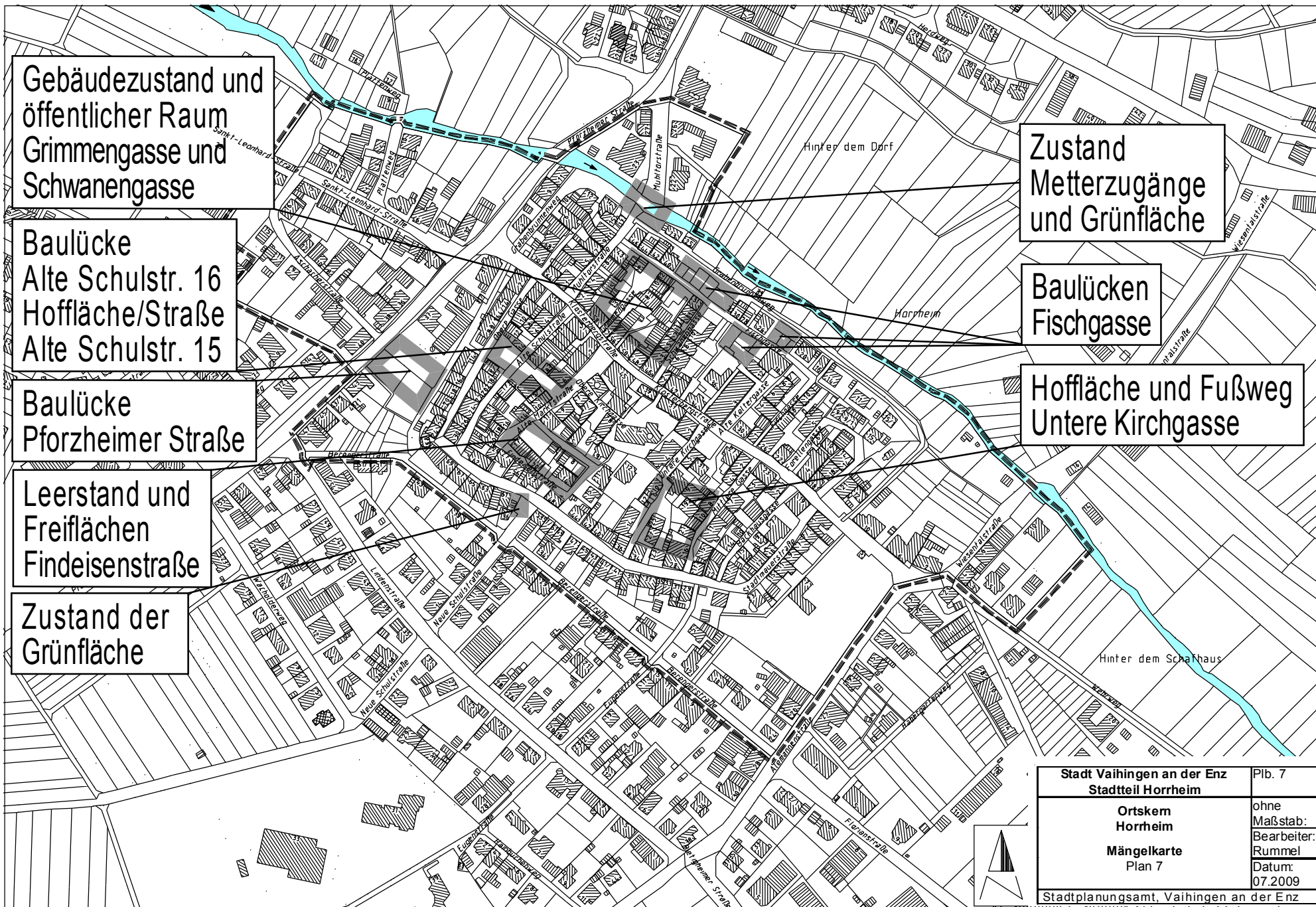
Zwischen Mühltorstraße und Grabenbrunnengeweg sanierungsbedürftige Gebäude



**Alte Schulstraße**

Die Baulücke der ehemaligen Jagdabsteige wird als Parkplatz genutzt.





Gebäudezustand und  
öffentlicher Raum  
Grimmengasse und  
Schwanengasse

Baulücke  
Alte Schulstr. 16  
Hoffläche/Straße  
Alte Schulstr. 15

Baulücke  
Pforzheimer Straße

Leerstand und  
Freiflächen  
Findeisenstraße

Zustand der  
Grünfläche

Zustand  
Metterzugänge  
und Grünfläche

Baulücken  
Fischgasse

Hoffläche und Fußweg  
Untere Kirchgasse

Stadt Vaihingen an der Enz Stadtteil Horrheim	Plb. 7
Ortskern Horrheim	ohne Maßstab:
Mängelkarte Plan 7	Bearbeiter: Rummel
	Datum: 07.2009
Stadtplanungsamt, Vaihingen an der Enz	

#### 4. Entwicklungskonzept

##### Leitbild

- Erhalt historischer Strukturen
- Strukturwandel und Umnutzung im Einklang mit Schutz und Pflege des kulturellen Erbes
- Stärkung des Ortskernes als Standort für Wohnen, Arbeiten und Einkauf
- Nutzung innerörtlicher Wohnflächenpotentiale

##### Ziele und Maßnahmen

##### Übergeordnete Zielsetzungen

Es gilt in Horrheim Innenentwicklung vor Außenentwicklung zu betreiben. Hierbei konzentriert sich die Innenentwicklung auf die Sanierung bestehender Wohngebäude. Zusätzlich können durch behutsame Nachverdichtung sowie durch Nach- und Umnutzung von Gebäudeleerständen weitere Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden

##### Wohnen

Die alte Gebäudestruktur soll erhalten und saniert werden. Insbesondere untergenutzte oder leerstehende Gebäude sollten umgebaut oder ersetzt werden. Hierbei bieten einige Scheunen im Ortskern ein Potential für den Umbau zu Wohngebäuden.












Hierzu sollen folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

<b><u>Nachverdichtung und Schließung von Baulücken</u></b>				
Straße	Neuordnung nötig		Anzahl Grundstücke	Anzahl Wohngebäude
	ja	nein		
Fischgasse	X		11	4
Alte Schulstraße		X	1	1
Aschacherstraße		X	1	1
Findeisenstraße		X	1	1-3
Berengerstraße		X	1	1
<b>Gesamt:</b>				<b>8</b>
<b><u>Umnutzung von Scheunen, bzw. Abriss und Neubau</u></b>				<b>24</b>
<b><u>Sanierung von Wohngebäuden</u></b>				<b>81</b>
<b><u>Abriss und Neubau von Wohngebäuden</u></b>				<b>0</b>

##### Grün- und Freiflächen

Die wenigen öffentlichen Freiflächen in der neuen Schulstraße, der Mühltorstraße und der Alemannenstraße sollen erhalten und teilweise durch eine neue Gestaltung aufgewertet werden. Durch eine ansprechende Gestaltung der Metterzugänge in der Mühltorstraße wie Freilegung der Böschung und des Bachlaufes und Ausgestaltung des Grünbereichs mit Verweilangeboten soll eine stärkere Einbeziehung der Metter in den Ortskern und eine Aufwertung der Mühltorstraße in diesem Bereich möglich werden.



- |   |  |  |
|---|--|--|
|  Neue Parkplätze                     |  Nachnutzung Leerstand              |  Grünfläche anlegen                               |
|  Neubebauung                         |  Scheunen umnutzung bzw. Wohnneubau |  Erhaltung der Grünflächen                        |
|  Straßengestaltung / Platzgestaltung |  Sanierungsbedarf                   |  Ortsrand Metter Vor weiteren Eingriffen schützen |
|  Neuordnungsbereich                  |  |  Bestehende Wasserfläche (Metter)                 |

Stadt Vaihingen an der Enz Stadtteil Horheim	Plb. 7
<b>Ortskern Horheim</b>	Maßstab: 1:2500
<b>Maßnahmenplan Plan 8</b>	Bearbeiter: Rummel
	Datum: 07.2009
Stadtplanungsamt, Vaihingen an der Enz	

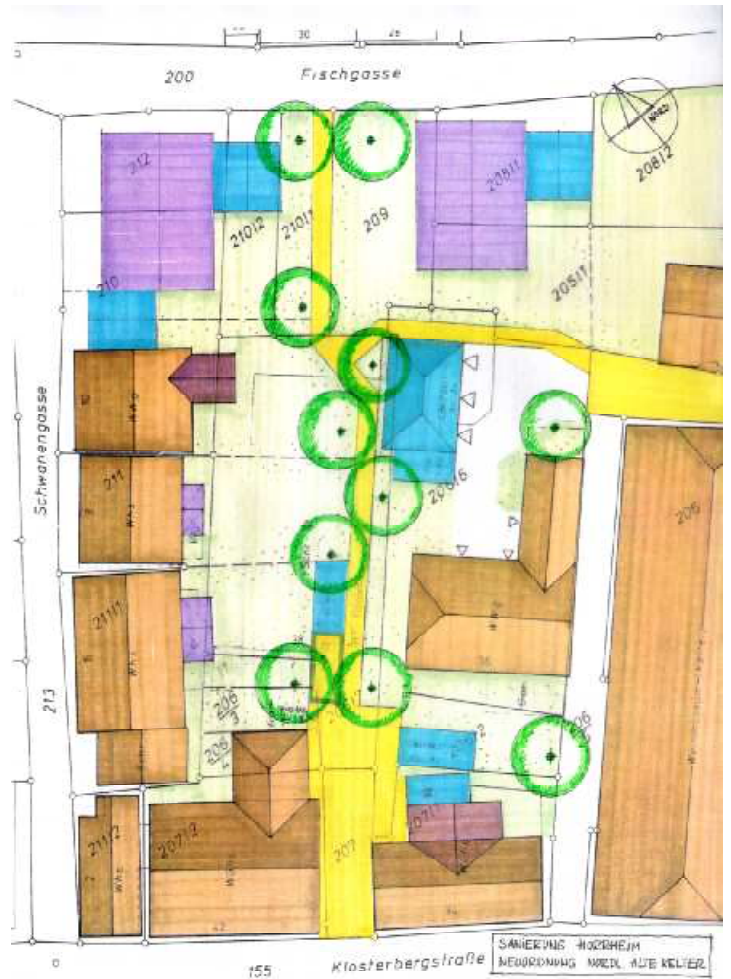


**Nachnutzungskonzepte**

**Neuordnung nördlich Alte Kelter**

In dem Quartier nördlich der alten Kelter wird in dem Entwurf eine Neuordnung zu Gunsten eines Grünbereiches rückwärtig der Wohnhäuser vorgeschlagen. Die Baulücken und untergenutzten Grundstücke sollen hier zusätzlich eine Wohnbebauung erhalten.

-  Bestand
-  Neubau / Anbau Wohnen
-  Neubau Nebengebäude



**Neuordnung und Umnutzung von Scheunen zu Wohnzwecken**

**Grimmengasse / Schwanengasse**

Auch in dem Quartier Grimmengasse / Schwanengasse wird in dem Entwurf eine umfangreiche Neuordnung der Grundstücke vorgeschlagen. Die Scheunen erhalten so die erforderlichen Abstandsflächen um eine Wohnnutzung zu ermöglichen. Ebenfalls sollen die Gebäude einen Grünbereich erhalten.



**Neuordnung und  
Nachverdichtung  
Findeisenstraße**

**Variante I:**

Reihenhäuser mit privaten  
Garagen.



**Variante II**

Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage  
(Entwurf Architekten Heller). Es  
entstehen in diesem Entwurf 6  
Wohneinheiten. Die Tiefgarage  
bietet Platz für 15 Stellplätze.



**Variante III**

Mehrfamilienhäuser mit Garage  
im Erdgeschoss. Die zwei  
Mehrfamilienhäuser bieten im  
Obergeschoss Platz für jeweils  
3 Wohneinheiten. Die Garage im  
Erdgeschoss bietet Platz für  
insgesamt 9 Stellplätze.



**Neuordnung und Teilentsiegelung der Hoffläche,**

**Untere Kirchgasse**

Im Bereich der unteren Kirchgasse wird lediglich eine geringfügige Neuordnung der Grundstücksgrenzen vorgeschlagen. Die effektivste Aufwertung würde eine Entsigelung der Hoffläche bringen. Hier würde der entstehende Grünbereich die gesamte Situation deutlich auflockern.



**Neuordnung und Nachverdichtung Alte Schulstraße / Am Backhäusle**

Die Baulücke der einstigen Jagdabsteige soll wieder in ähnlicher Kubatur bebaut werden. Dieses Gebäude sollte ebenso dominant den Stadtraum prägen wie sein Vorgänger. Der Hof des gegenüberliegenden Gebäudes Alte Schulstraße 15 wird in diesem Entwurf neu geordnet und durch eine Baumpflanzung begrünt. In der Querstraße entstehen zwei neue öffentliche Parkplätze.



Aufwertung der Mühltorstraße und der Zugänge zur Metter



Aufwertung der Grünfläche in der Stadtmauerstraße

