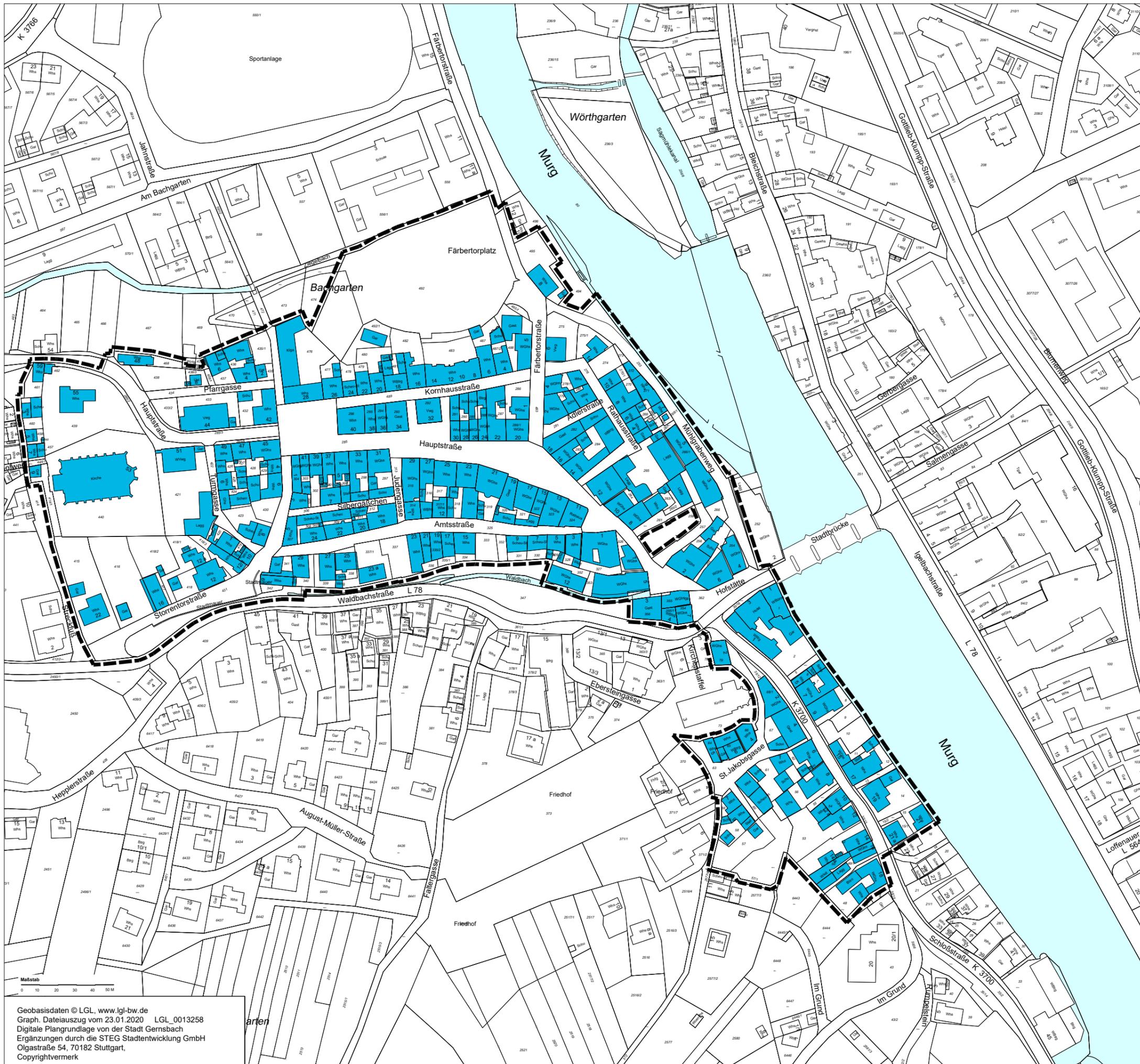


# Abgrenzungsplan



Abgrenzung Vorbereitende Untersuchungen  
im Bereich "Altstadt II", ca. 6,97 ha

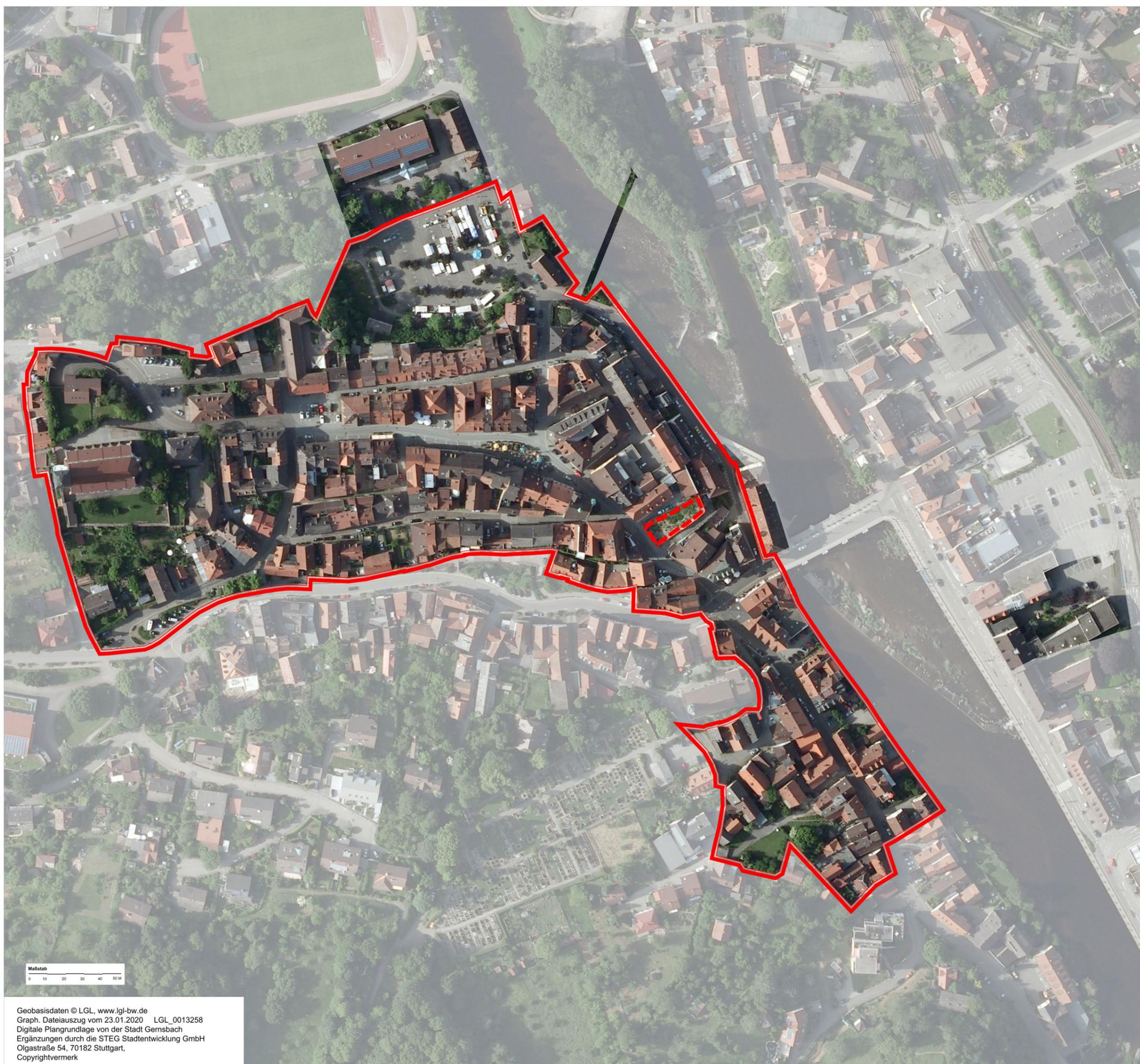


## Stadt Gernsbach

Integriertes gebietsbezogenes  
Entwicklungskonzept -  
Vorbereitende Untersuchungen  
"Altstadt II"



 Abgrenzung Vorbereitende Untersuchungen  
im Bereich "Altstadt II", ca. 6,97 ha



Maßstab  
0 10 20 30 40 50 M

Geobasisdaten © LGL, www.lgl-bw.de  
Graph. Dateiauszug vom 23.01.2020 LGL\_0013258  
Digitale Plangrundlage von der Stadt Gernsbach  
Ergänzungen durch die STEG Stadtentwicklung GmbH  
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart,  
Copyrightvermerk

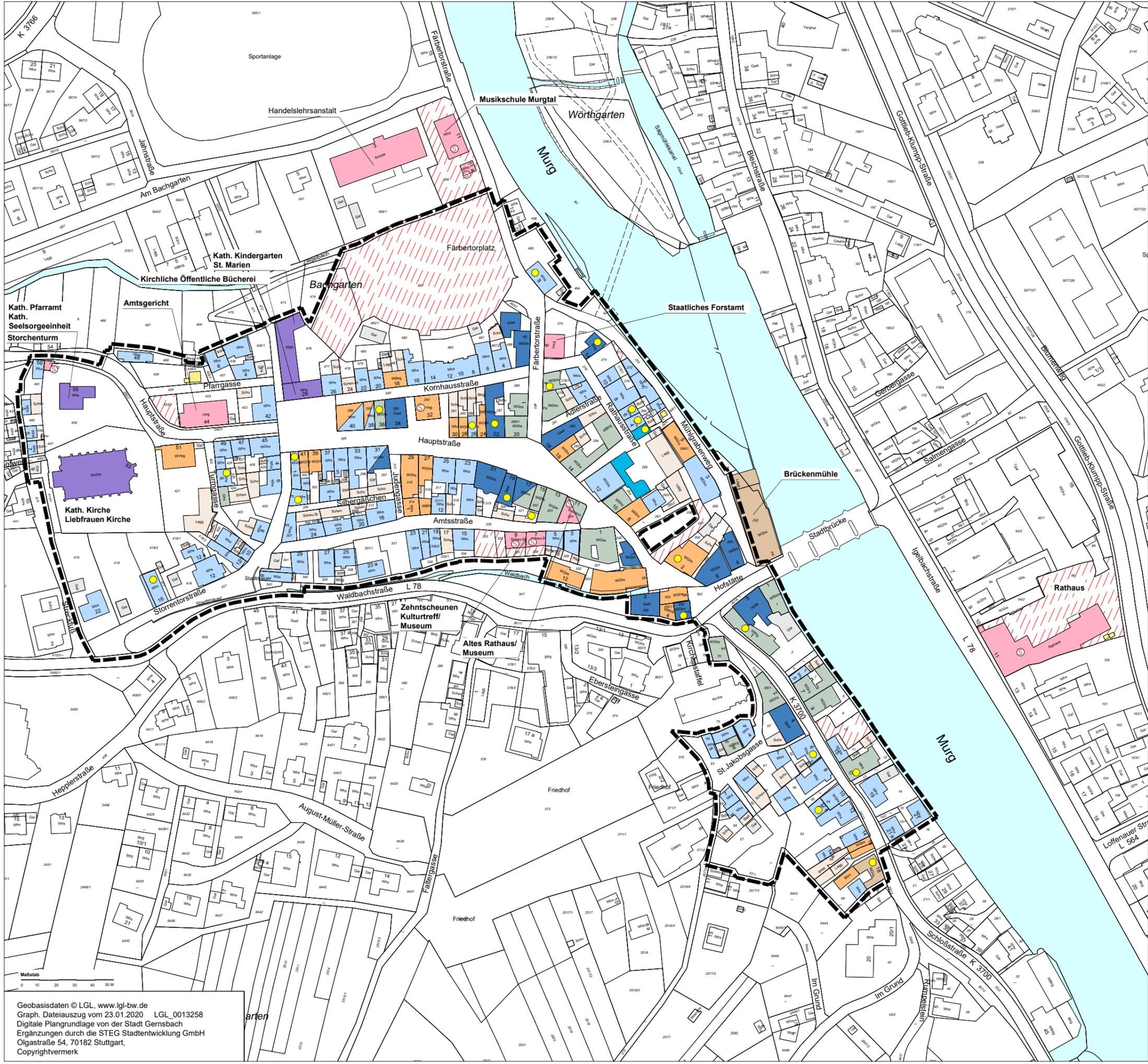
## Stadt Gernsbach

**Integriertes gebietsbezogenes  
Entwicklungskonzept -  
Vorbereitende Untersuchungen  
"Altstadt II"**

Projekt Nr. 10472  
07.09.2021/ht  
10.11.2021t



**die STEG**  
Stadtentwicklung GmbH  
Standort Stuttgart  
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart



## Erdgeschossnutzungen

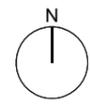
-  Abgrenzung Vorbereitende Untersuchungen im Bereich "Altstadt II", ca. 6,97 ha
-  Wohnen (einschließlich Nebenräume)
-  Öffentliche Einrichtung
-  Kirchliche Einrichtung
-  Gastronomie / Pension / Beherbergungsgewerbe / Ferienwohnung
-  Handel
-  Dienstleistung
-  Handwerk/ Produktion
-  Nebennutzung
-  Garagen/ Tiefgaragen/ Carport/ Unterstand für Fahrräder
-  Versorgungsanlagen (Elektrizität)
-  Leerstehend, teilweise leerstehend oder vom Leerstand bedroht
-  Gebäude / Grundstücke im Eigentum der Stadt Gernsbach (ohne Erschließungsflächen)

## Stadt Gernsbach

Integriertes gebietsbezogenes  
Entwicklungskonzept -  
Vorbereitende Untersuchungen  
"Altstadt II"

Geobasisdaten © LGL, www.lgl-bw.de  
Graph. Dateiauszug vom 23.01.2020 LGL\_0013258  
Digitale Plangrundlage von der Stadt Gernsbach  
Ergänzungen durch die STEG Stadtentwicklung GmbH  
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart,  
Copyrightvermerk

Projekt Nr. 10472  
09.09.2021/ht  
10.11.2021/ht



**die STEG**  
Stadtentwicklung GmbH  
Standort Stuttgart  
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart

# Denkmalpflegerischer Werteplan

 Abgrenzung Vorbereitende Untersuchungen im Bereich "Altstadt II", ca. 6,97 ha

## Bau- und Kunstdenkmal

-  Bau- und Kulturdenkmal gemäß §§ 2/ 12/ 28 DSchG - Gebäude
-  Bau- und Kulturdenkmal gemäß §§ 2/ 12/ 28 DSchG - Kleindenkmal
-  Kulturdenkmal gemäß §§ 2/ 12/ 28 DSchG - Freifläche
-  Kulturdenkmal gemäß §§ 2/ 12/ 28 DSchG - Grünflächen
-  Kulturdenkmal Prüffall
-  Gesamtanlage gemäß § 19 DSchG
-  Erhaltenswertes historisches Gebäude
-  Erhaltenswertes historisches Kleinobjekt
-  Erhaltenswerte historische Grün- und Freifläche
-  Erhaltenswerte historische Wasserfläche
-  Ortsbildprägende Straßen- und Platzräume

Nachrichtliche Übernahme:  
Architekturbüro B. Säubert, Hauptstraße 28-30, 76593 Gernsbach,  
Mitarbeit: Dr. Roland Feitenhansl, Verena Ziegler,  
Auftraggeber: Stadt Gernsbach, Landkreis Rastatt  
Fachliche Mitwirkung: Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26 - Denkmalpflege  
Stand: Mai 2014

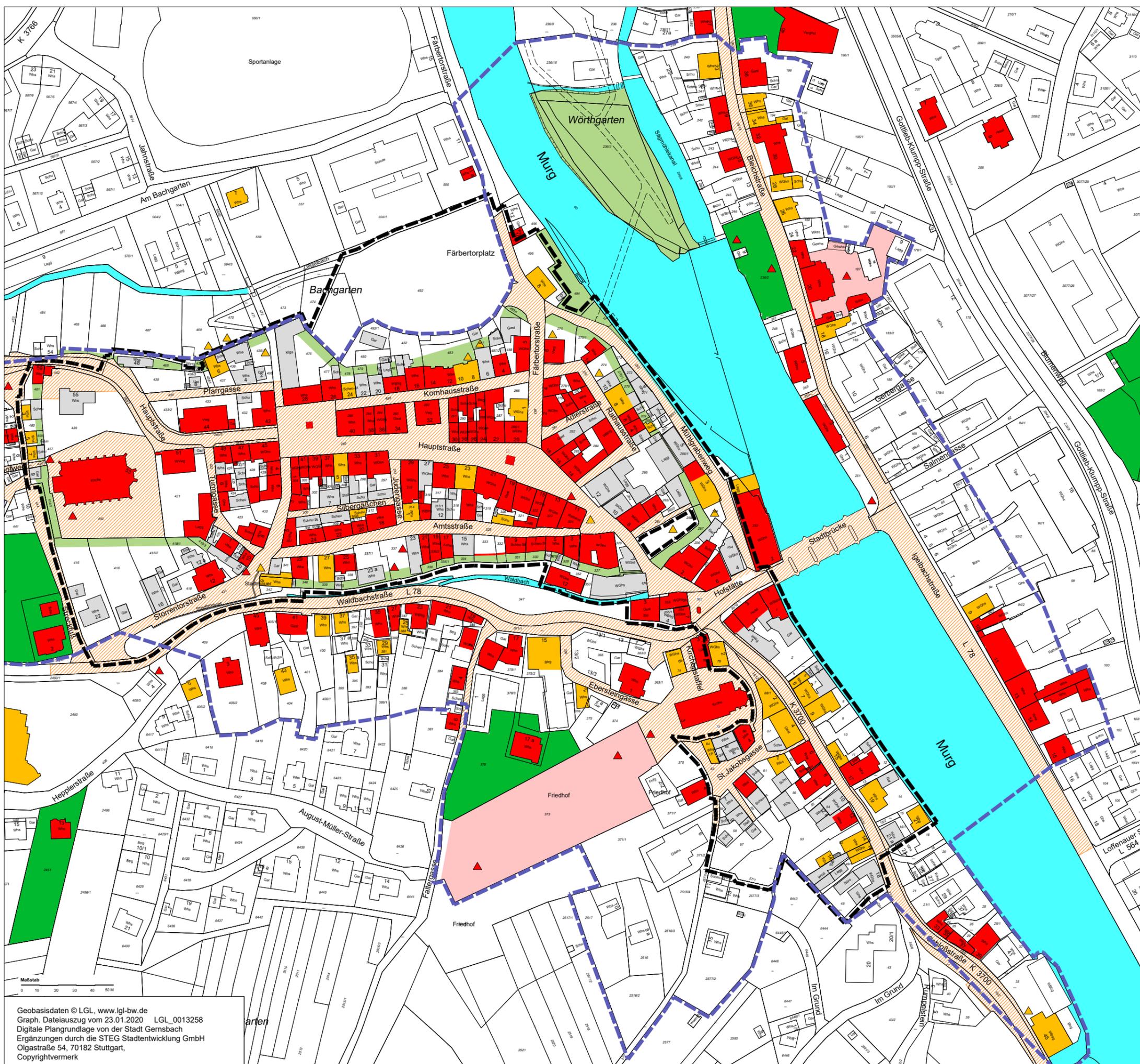
## Stadt Gernsbach

**Integriertes gebietsbezogenes  
Entwicklungskonzept -  
Vorbereitende Untersuchungen  
"Altstadt II"**

Projekt Nr. 10472  
07.09.2021/ht  
10.11.2021/ht



**die STEG**  
Stadtentwicklung GmbH  
Standort Stuttgart  
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart



Geobasisdaten © LGL, www.lgl-bw.de  
Graph. Dateiauszug vom 23.01.2020 LGL\_0013258  
Digitale Plangrundlage von der Stadt Gernsbach  
Ergänzungen durch die STEG Stadtentwicklung GmbH  
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart,  
Copyrightvermerk

# Städtebauliche Misstände

Abgrenzung Vorbereitende Untersuchungen im Bereich "Altstadt II", ca. 6,97 ha

## Bauliche und strukturelle Mängel

- Mängel in der Bausubstanz - ohne Mängel
- Mängel in der Bausubstanz - geringe Mängel
- Mängel in der Bausubstanz - erhebliche Mängel
- Mängel in der Bausubstanz - substantielle Mängel
- keine Einschätzung von außen möglich

## Strukturelle Mängel

- Mindergenutztes Gebäude / Leerstand bzw. Teilleerstand
- Mindergenutzte Flächen / innerörtliches Nachverdichtungspotenzial

## Räumliche Mängel / Stadtbild

- Gestaltungsmängel im öffentlichen Bereich / mangelnde Aufenthaltsqualität
- Mangelhafte Durchgrünung im Straßenraum bzw. auf öffentlichen Plätzen

## Funktionale Mängel

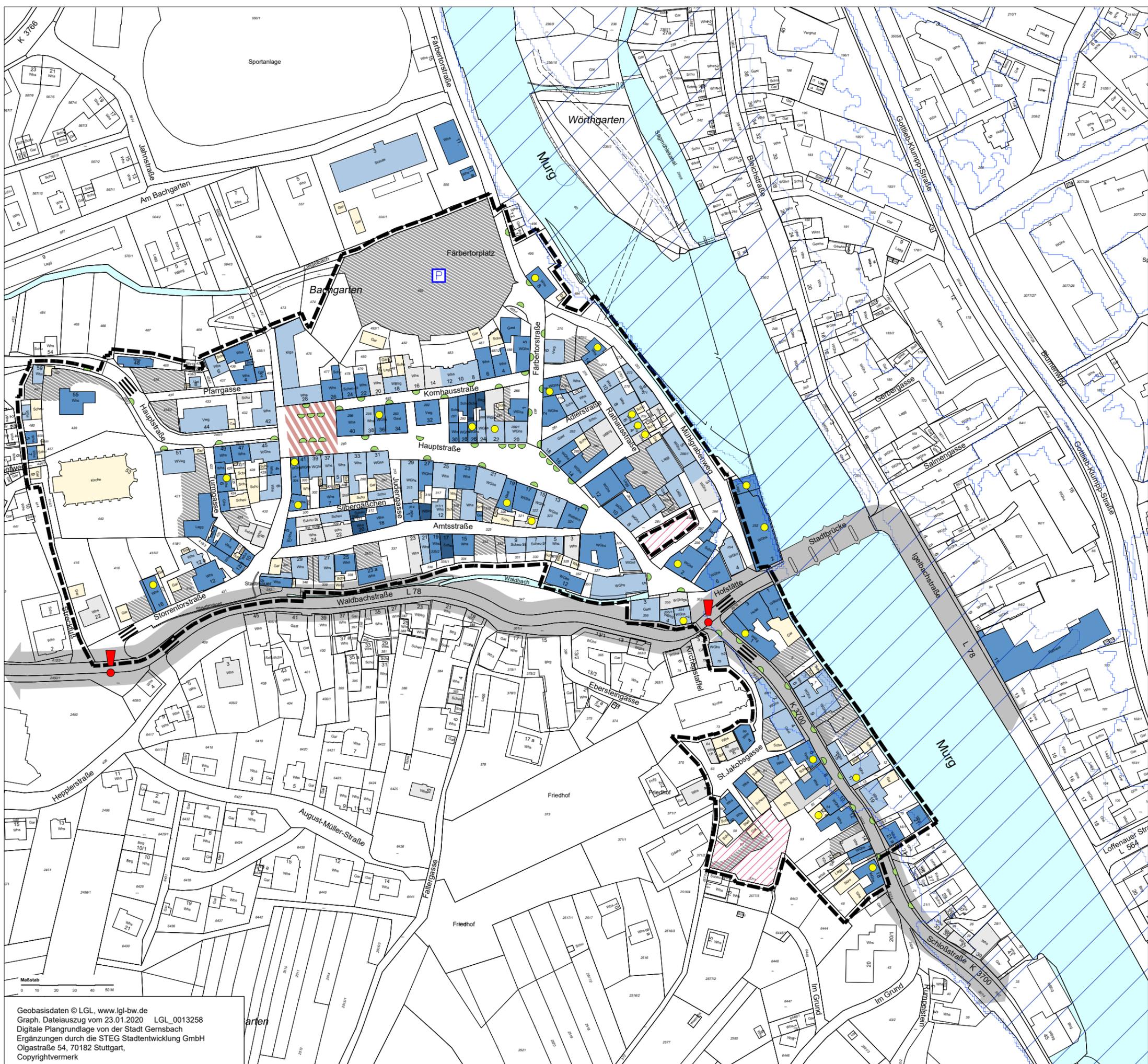
- Hohe Verkehrsbelastung (Lärm, Schadstoffe, Feinstaub)/ Konfliktbereiche Durchgangsverkehr/ Immissionen/ Konfliktbereich Verkehrsteilnehmer
- gefährlicher Kreuzungsbereich (Fahrverkehr/ Fußgänger)
- Fehlende Querungsanlage Konfliktbereich - Fahrverkehr/ Fußgänger
- Ungeordnete bzw. nicht ausreichende Anzahl privater/öffentlicher Parkflächen

## Sonstiges

- Konturlinie HQ<sub>100</sub> + HQ<sub>extrem</sub>/ Überflutungsfläche HQ<sub>100</sub> nach Daten- und Kartendienst der LUBW (Stand: 2020)

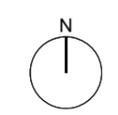
# Stadt Gernsbach

Integriertes gebietsbezogenes Entwicklungskonzept - Vorbereitende Untersuchungen "Altstadt II"



Geobasisdaten © LGL, www.lgl-bw.de  
Graph. Dateiauszug vom 23.01.2020 LGL\_0013258  
Digitale Plangrundlage von der Stadt Gernsbach  
Ergänzungen durch die STEG Stadtentwicklung GmbH  
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart,  
Copyrightvermerk

Projekt Nr. 10472  
09.09.2021/ht  
11.11.2021/ht



die STEG  
Stadtentwicklung GmbH  
Standort Stuttgart  
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart

# Neuordnungskonzept/ Städtebauliche Ziele

-  Abgrenzung Vorbereitende Untersuchungen im Bereich "Altstadt II", ca. 6,97 ha
-  Abgrenzung Gestaltungssatzung Altstadt vom 11.7.1983

## Gebäude

-  Gebäude Bestand
-  Gebäude Umnutzung
-  Gebäude Planung / Neubau
-  Kulturdenkmal gemäß §§ 2/ 12/ 28 DSchG - Gebäude (Stand: Mai 2014)
-  Kulturdenkmale gemäß §§ 2/ 12/ 28 DSchG - Kleindenkmale (Stand: Mai 2014)
-  Erhaltenswertes historisches Gebäude
-  Erhaltenswertes historisches Kleinobjekt
-  Gesamtanlage gemäß § 19 DSchG

## Erschließung/ Freiflächen

-  Gehweg, Fußwegeverbindung Straßenraum
-  Gestalteter Straßen- und Platzraum mit Gebäudevorbereich
-  Ortsbildprägende Straßen- und Platzräume
-  Neu zu gestaltender Straßen- und Platzraum
-  Neue Fußgänger-/ Radfahrerbrücke
-  Hofbereich
-  Grünbereich Bäume (schematisch)
-  Erhaltenswerte historische Grün- und Freifläche

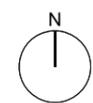
## Sonstiges

-  Konturlinie HQ<sub>100</sub> + HQ<sub>extrem</sub>/ Überflutungsfläche HQ<sub>100</sub> nach Daten- und Kartendienst der LUBW (Stand: 2020)

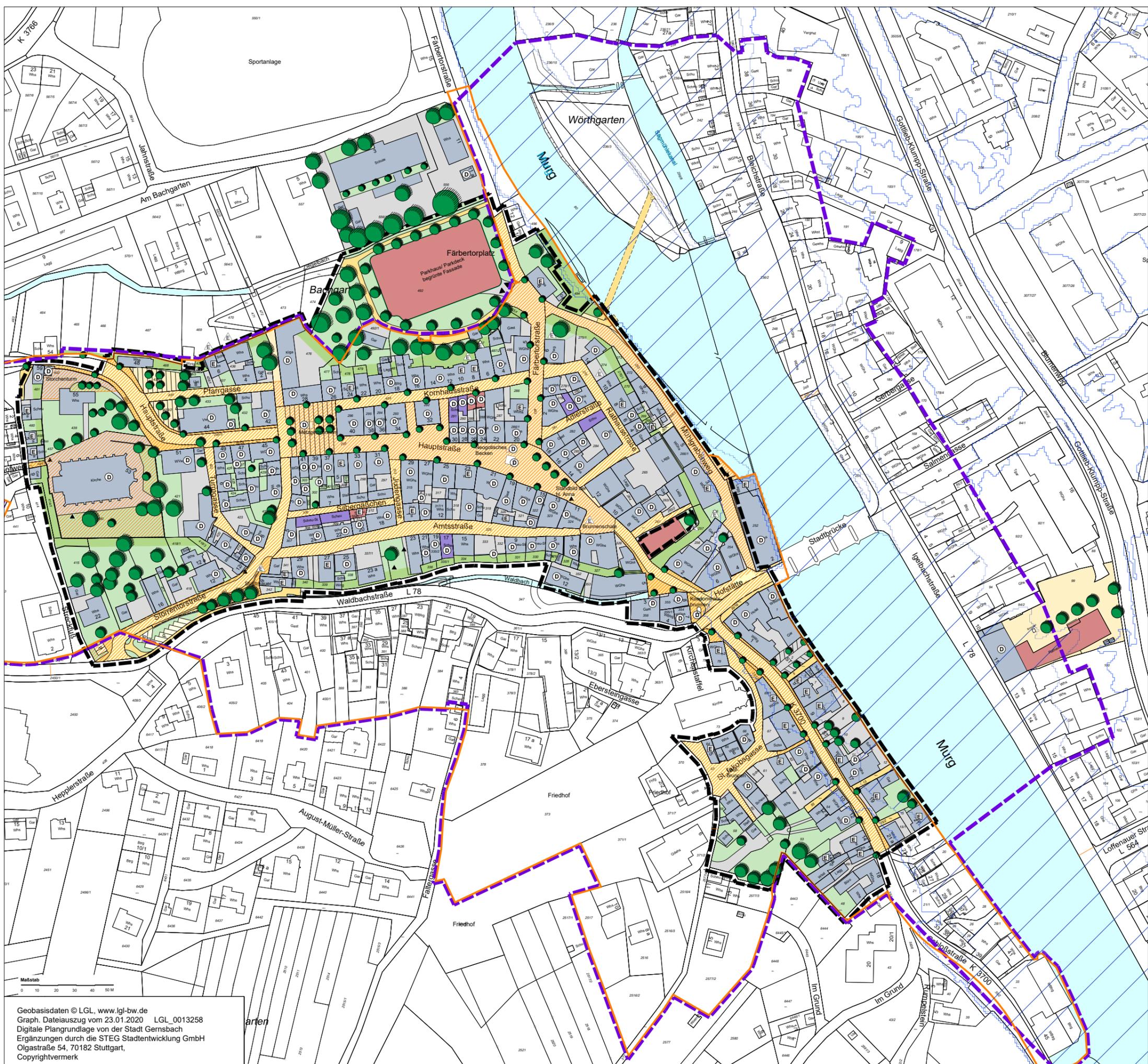
# Stadt Gernsbach

**Integriertes gebietsbezogenes  
Entwicklungskonzept -  
Vorbereitende Untersuchungen  
"Altstadt II"**

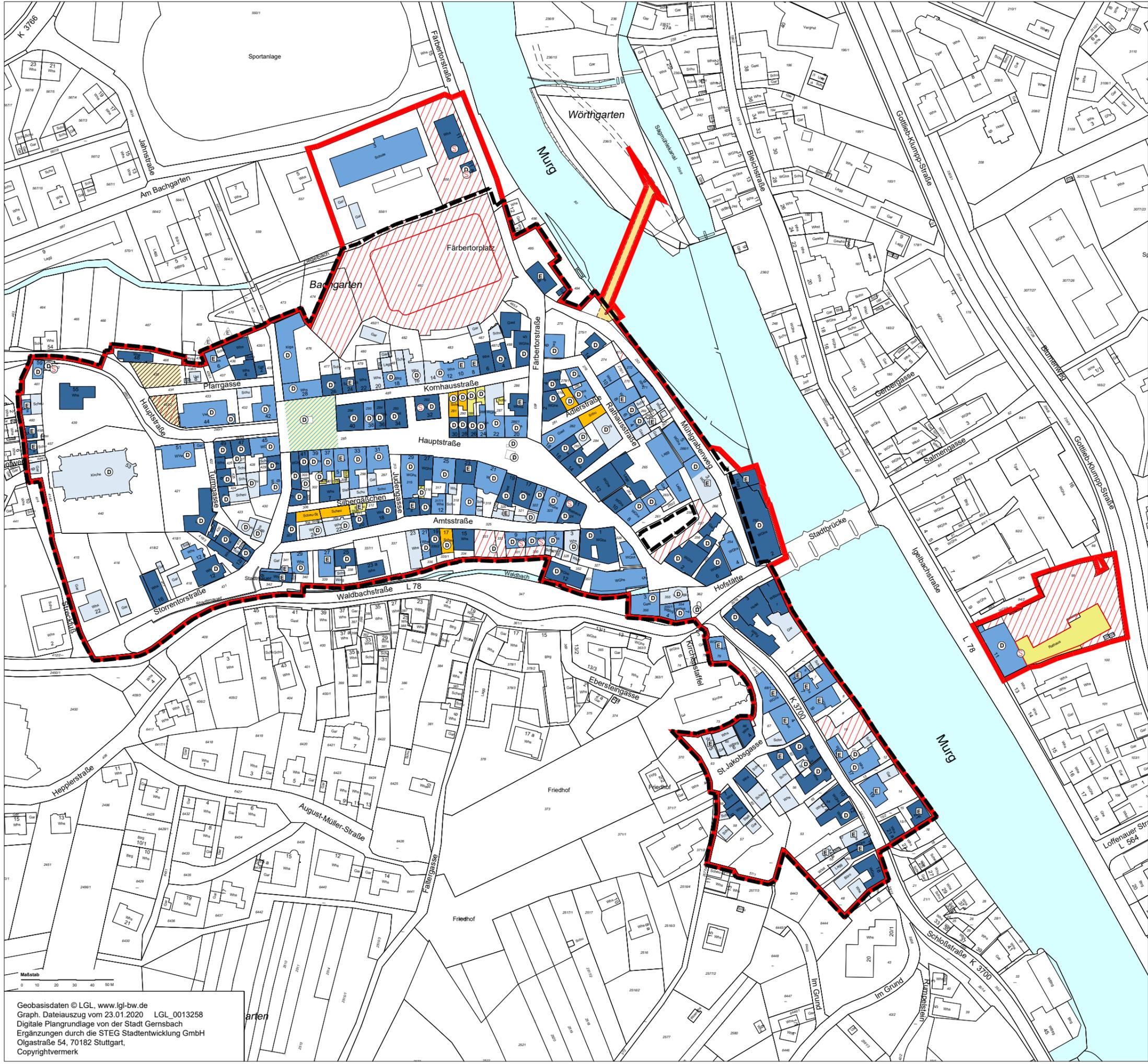
Projekt Nr. 10472  
09.09.2021/ht  
11.11.2021/ht



**die STEG**  
Stadtentwicklung GmbH  
Standort Stuttgart  
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart



Geobasisdaten © LGL, www.lgl-bw.de  
Graph. Dateiauszug vom 23.01.2020 LGL\_0013258  
Digitale Plangrundlage von der Stadt Gernsbach  
Ergänzungen durch die STEG Stadtentwicklung GmbH  
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart,  
Copyrightvermerk



## Maßnahmenkonzept

- Abgrenzung Vorbereitende Untersuchungen im Bereich "Altstadt II", ca. 6,97 ha
- Abgrenzungsvorschlag förmlich festzulegendes Sanierungsgebiet "Altstadt II", ca. 7,90 ha

### Gebäude

- ohne Veränderung
- Modernisierung / Instandsetzung - geringe Intensität einschl. energetische Sanierung
- Modernisierung / Instandsetzung - durchgreifende Intensität, energetische Sanierung
- Umnutzung
- Prüfung Abbruch / Teilabbruch
- Neubau Parkhaus/ Parkdeck, Rathuserweiterung
- Kulturdenkmal gemäß §§ 2/ 12/ 28 DSchG - Gebäude (Stand: Mai 2014)
- Erhaltenswertes historisches Gebäude

### Grundstück/ Erschließung

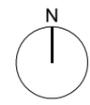
- Neu zu gestaltender Straßen- und Platzraum mit Gebäudevorbereich
- Gebäude / Grundstücke im Eigentum der Stadt Gernsbach (ohne Erschließungsflächen)

## Stadt Gernsbach

**Integriertes gebietsbezogenes  
Entwicklungskonzept -  
Vorbereitende Untersuchungen  
"Altstadt II"**

Geobasisdaten © LGL, www.lgl-bw.de  
Graph. Dateiauszug vom 23.01.2020 LGL\_0013258  
Digitale Plangrundlage von der Stadt Gernsbach  
Ergänzungen durch die STEG Stadtentwicklung GmbH  
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart,  
Copyrightvermerk

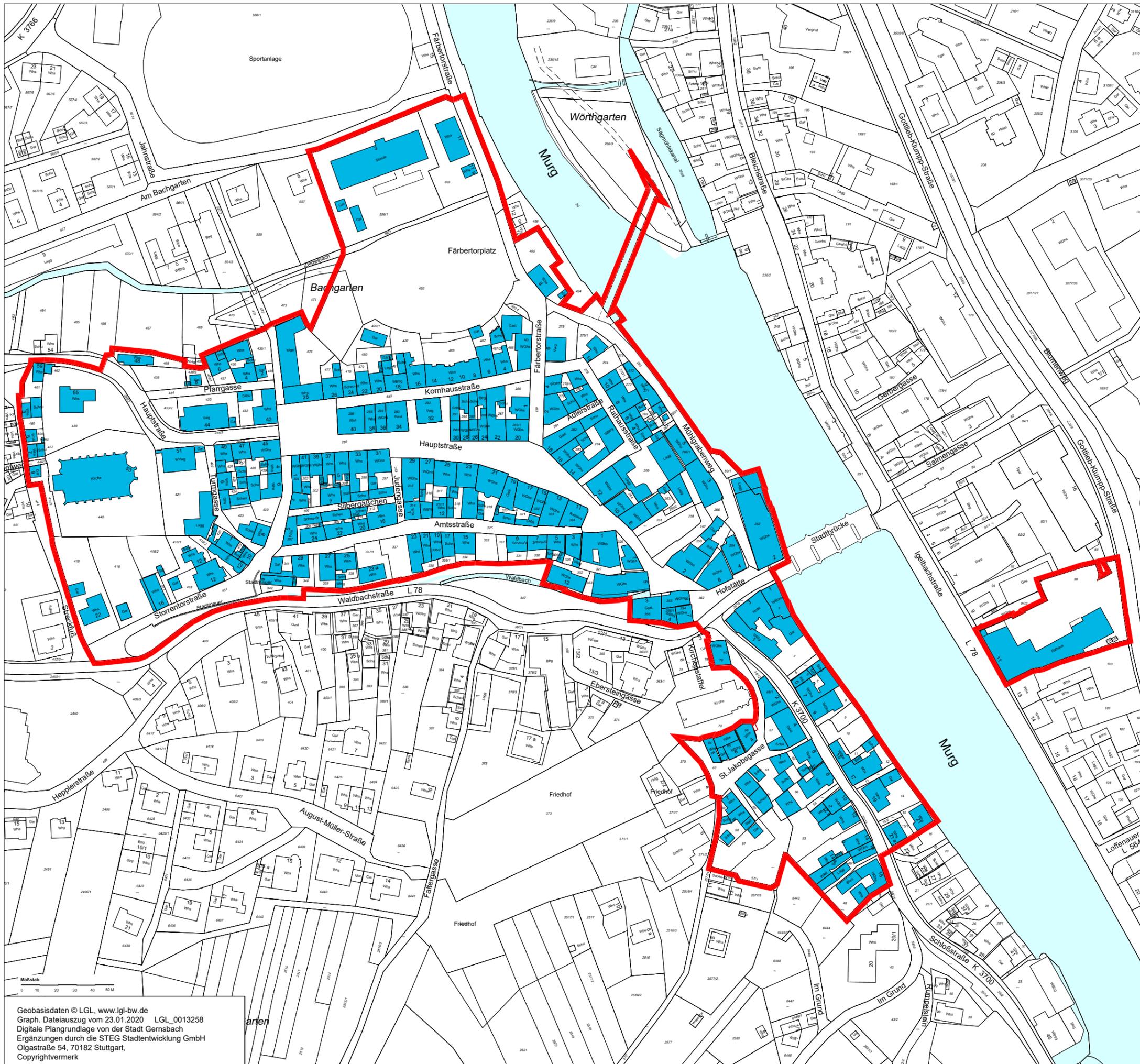
Projekt Nr. 10472  
29.01.2021/ht  
07.09.2021/ht  
01.12.2021/wi



**die STEG**  
Stadtentwicklung GmbH  
Standort Stuttgart  
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart

# Förmliche Festlegung

 Abgrenzungsvorschlag förmlich festzulegendes Sanierungsgebiet "Altstadt II", ca. 7,90 ha



## Stadt Gernsbach

Integriertes gebietsbezogenes  
Entwicklungskonzept -  
Vorbereitende Untersuchungen  
"Altstadt II"

