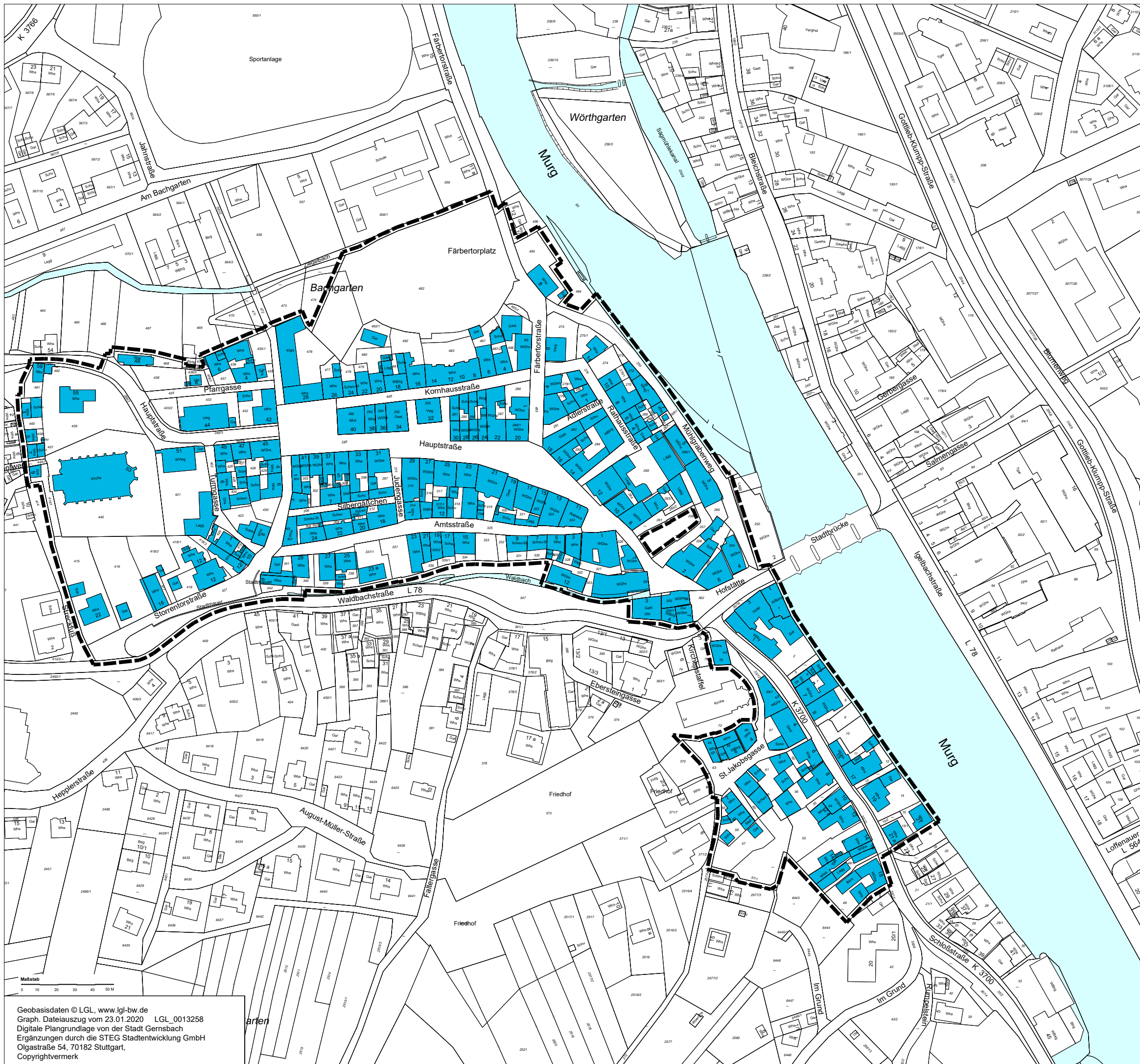


Abgrenzungsplan



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



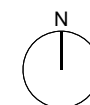
Stadt Gernsbach

Integriertes gebietsbezogenes
Entwicklungskonzept -
Vorbereitende Untersuchungen
"Altstadt II"

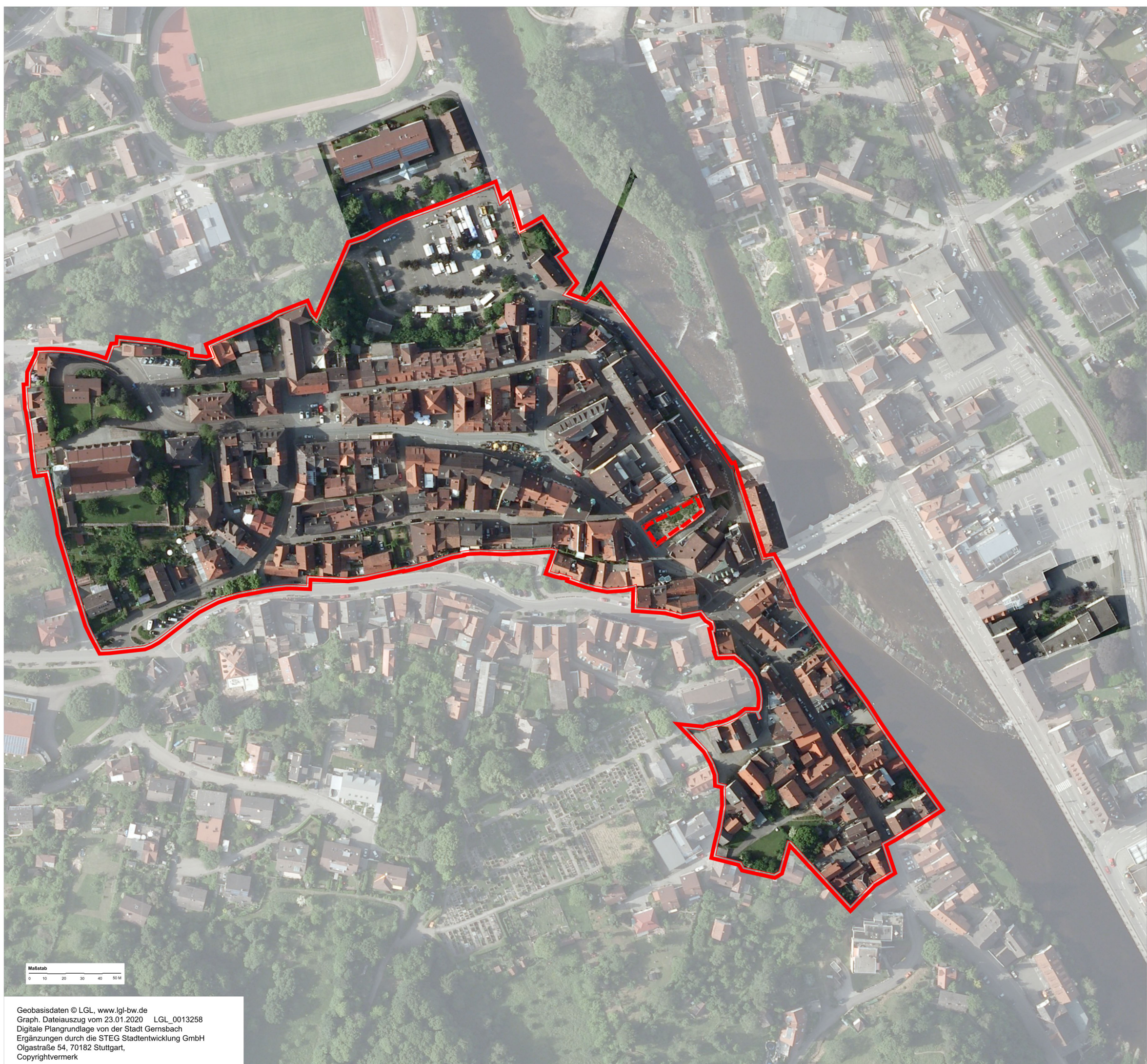
Maßstab
0 10 20 30 40 50 M

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

Projekt Nr. 10472
29.01.2021/ht
07.09.2021/ht
10.11.2021/ht



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



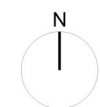
Stadtbild/ Stadtstruktur

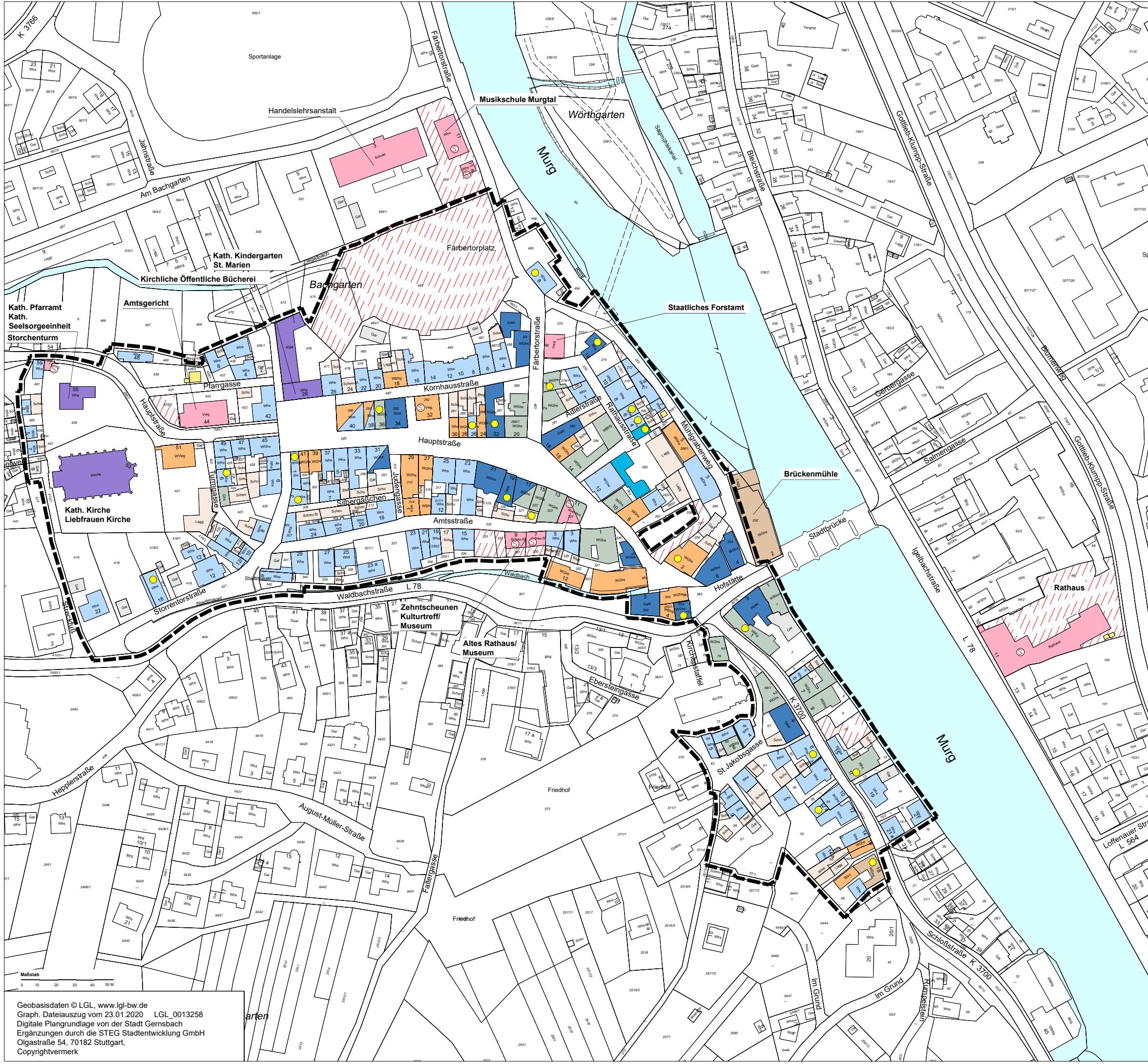
 Abgrenzung Vorbereitende Untersuchungen im Bereich "Altstadt II", ca. 6,97 ha

Stadt Gernsbach

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

Maßstab
0 10 20 30 40 50 M





Erdgeschossnutzungen

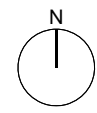
-  Abgrenzung Vorbereitende Untersuchungen im Bereich "Altstadt II", ca. 6,97 ha
-  Wohnen (einschließlich Nebenräume)
-  Öffentliche Einrichtung
-  Kirchliche Einrichtung
-  Gastronomie / Pension / Beherbergungsgewerbe / Ferienwohnung
-  Handel
-  Dienstleistung
-  Handwerk/ Produktion
-  Nebennutzung
-  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

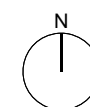
-  Bau- und Kulturdenkmal gemäß §§ 2/ 12/ 28 DSchG - Gebäude
-  Bau- und Kulturdenkmal gemäß §§ 2/ 12/ 28 DSchG - Kleindenkmal
-  Kulturdenkmal gemäß §§ 2/ 12/ 28 DSchG - Freifläche
-  Kulturdenkmal gemäß §§ 2/ 12/ 28 DSchG - Grünflächen
-  Kulturdenkmal Prüffall
-  Gesamtanlage gemäß § 19 DSchG
-  Erhaltenswertes 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

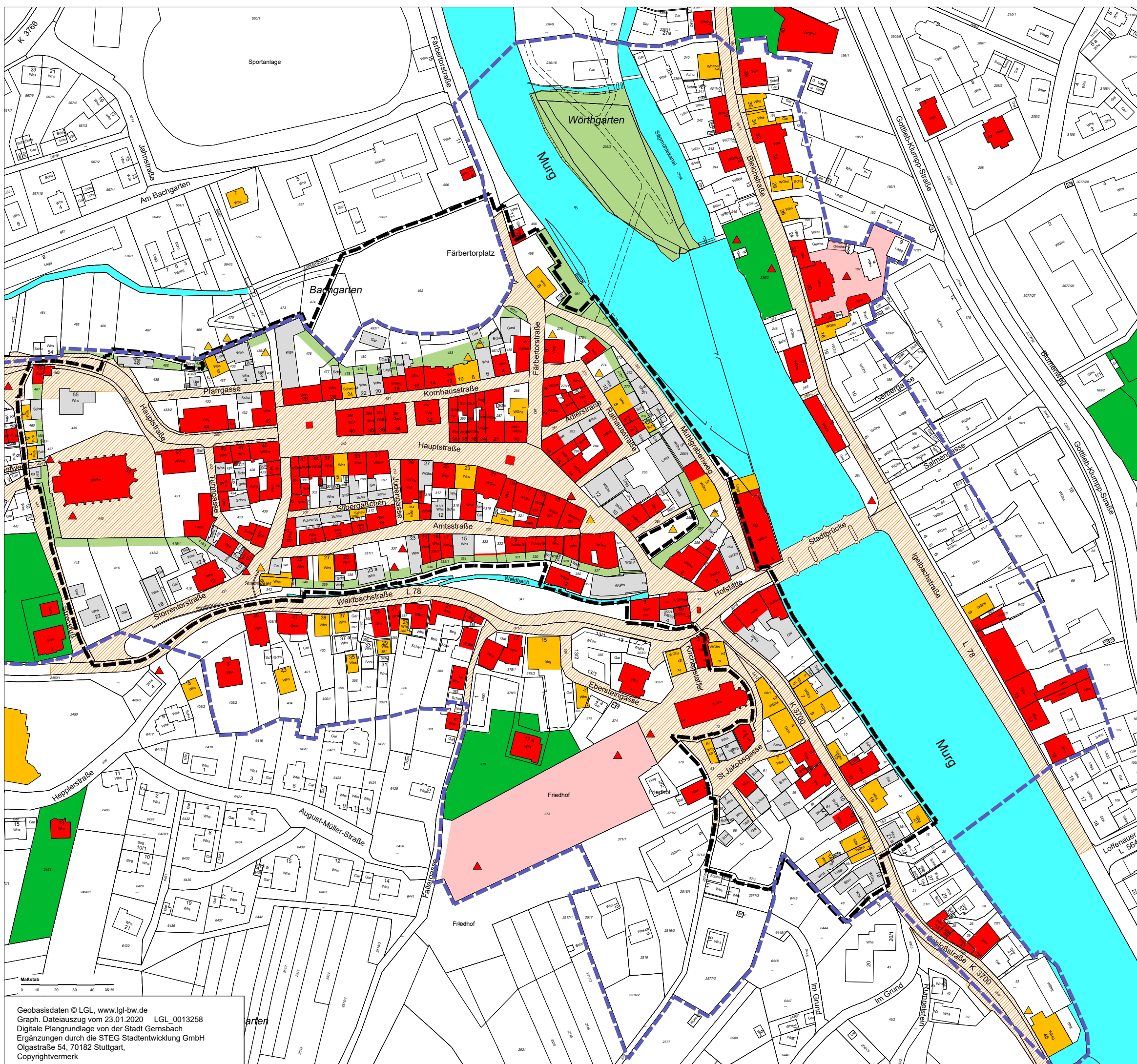
Stadt Gernsbach

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

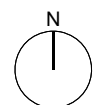
Sonstiges

-  Konturlinie HQ₁₀₀ + HQ_{extrem}/ Überflutungsfläche HQ₁₀₀ nach Daten- und Kartendienst der LUBW (Stand: 2020)

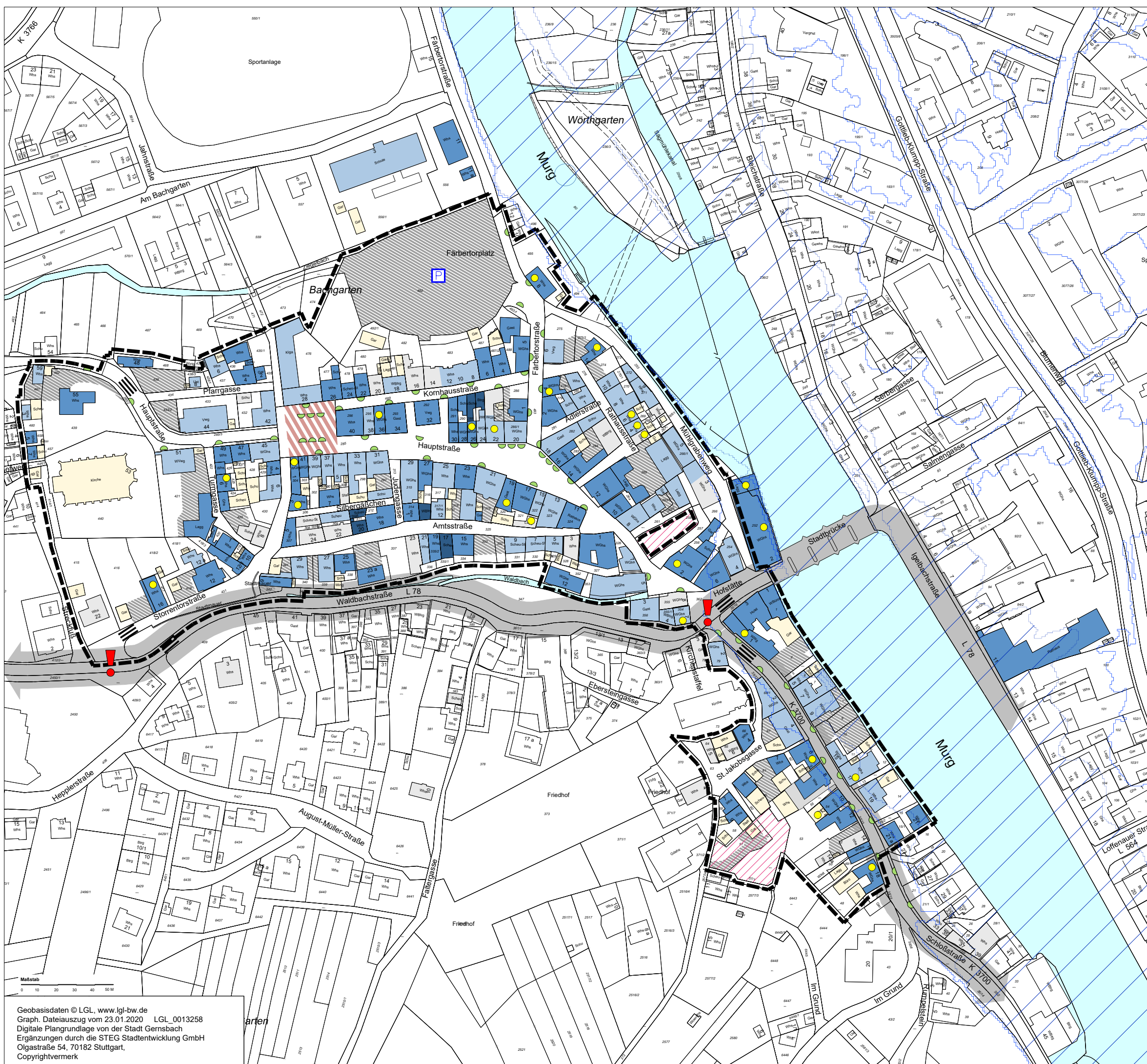
Stadt Gernsbach

**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

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

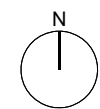
Sonstiges

-  Konturlinie HQ₁₀₀ + HQ_{extrem}/ Überflutungsfläche HQ₁₀₀ nach Daten- und Kartendienst der LUBW (Stand: 2020)

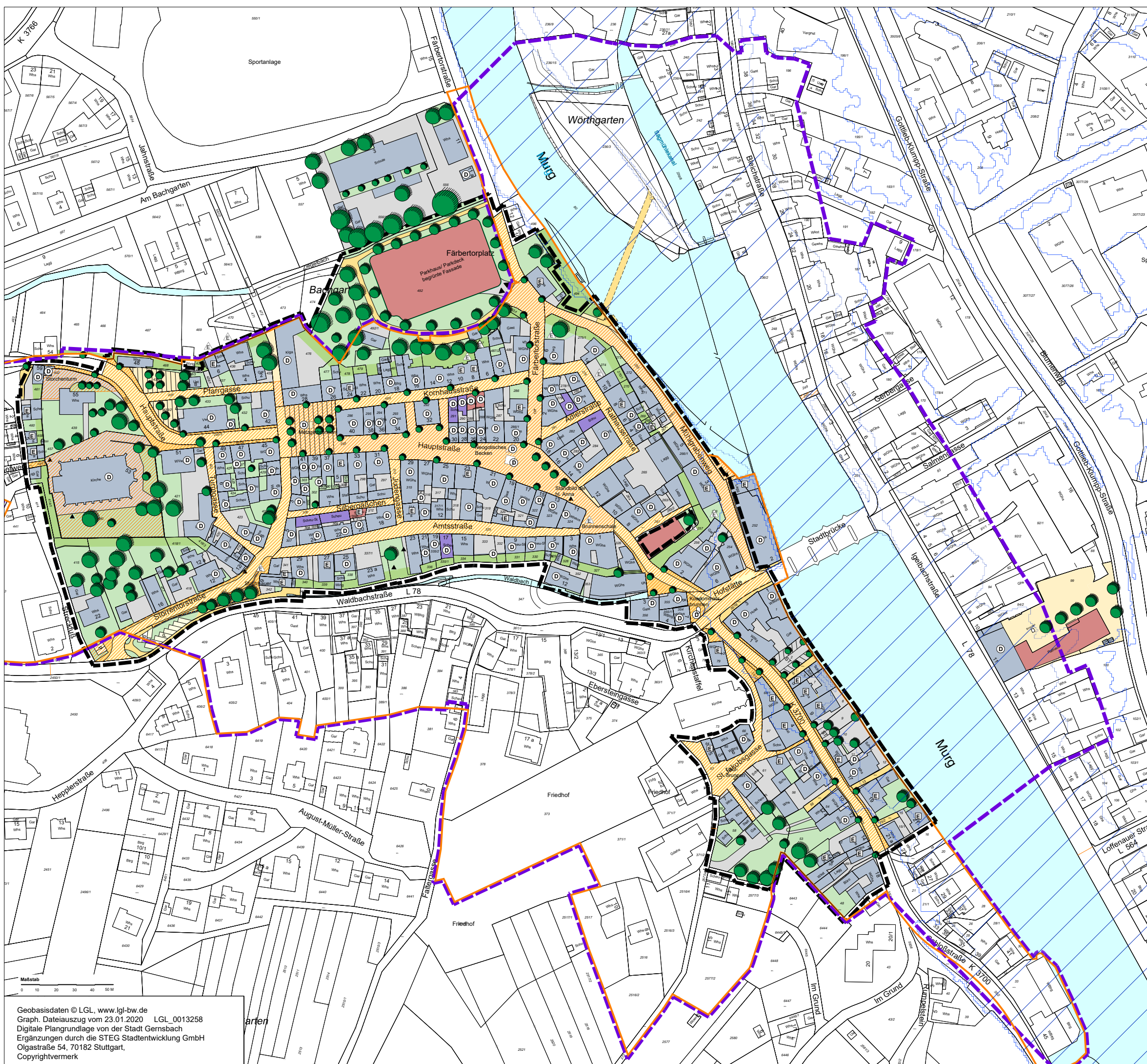
Stadt Gernsbach

Integriertes gebietsbezogenes
Entwicklungskonzept -
Vorbereitende Untersuchungen
"Altstadt II"

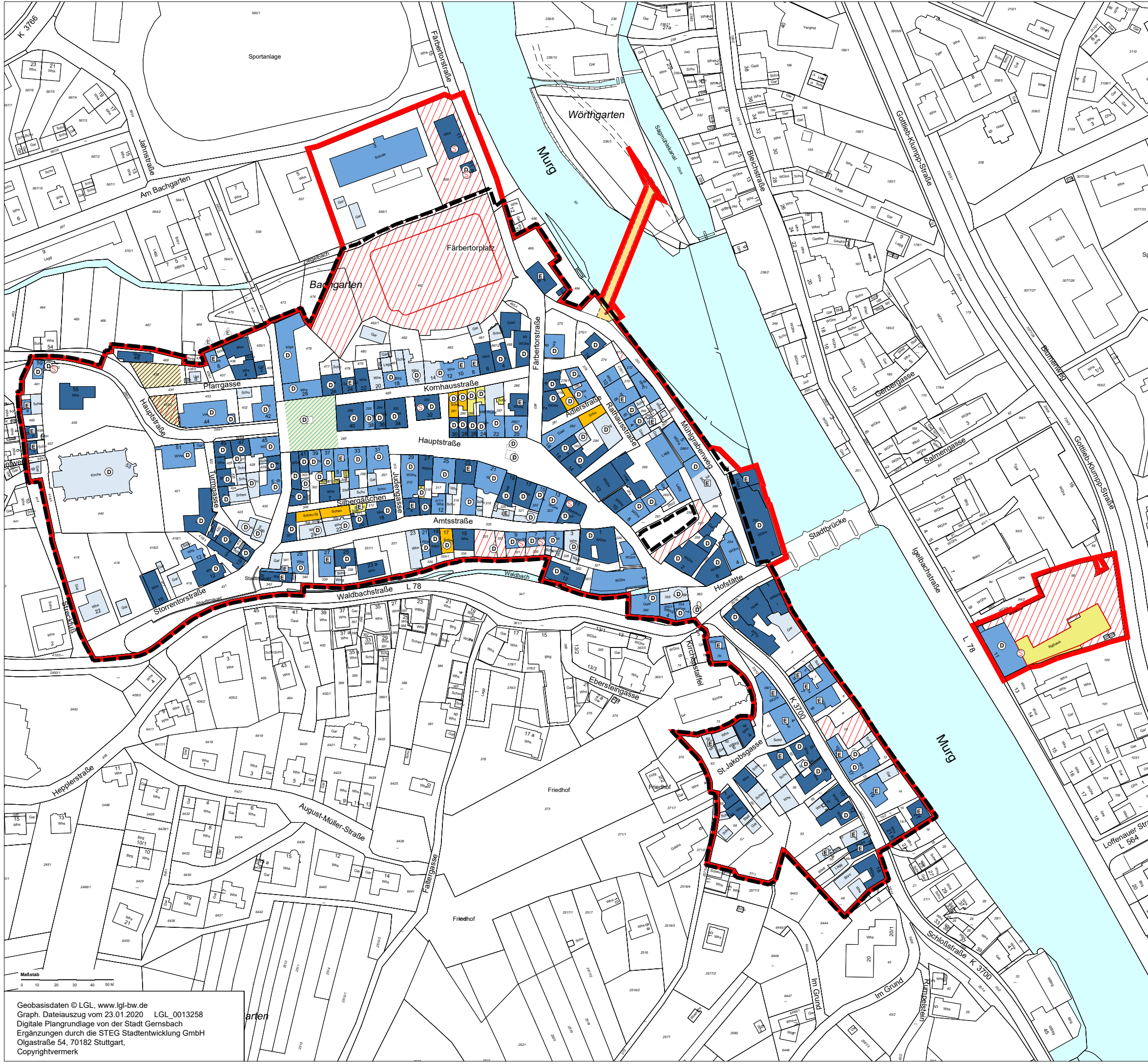
Projekt Nr. 10472
09.09.2021/ht
11.11.2021/ht





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

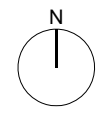
-  Neu zu gestaltender Straßen- und Platzraum mit Gebäudevorbereich
-  Gebäude / Grundstücke im Eigentum der Stadt Gernsbach (ohne Erschließungsflächen)

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

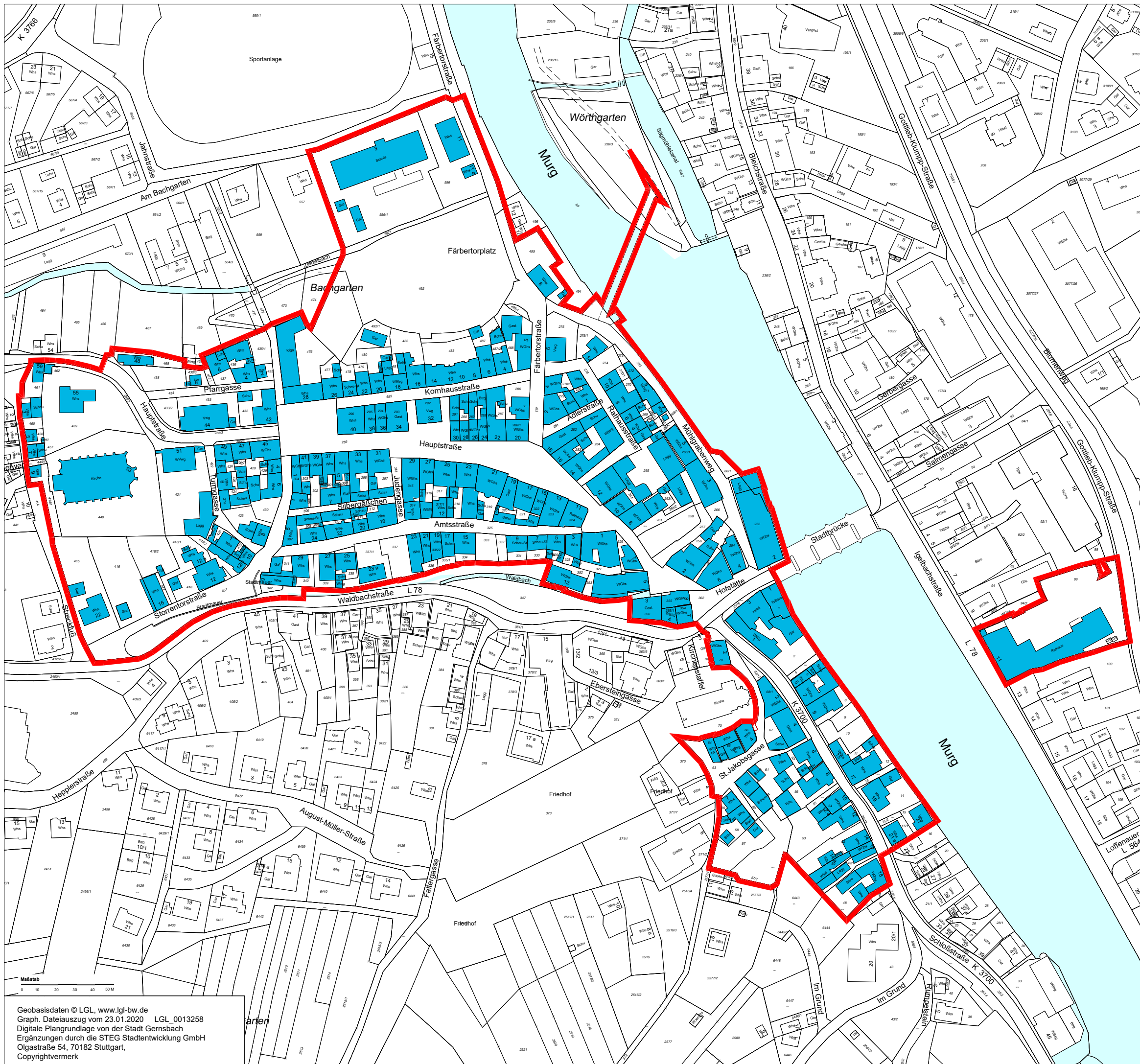


die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Standort Stuttgart
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart

Förmliche Festlegung



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



Stadt Gernsbach

Integriertes gebietsbezogenes
Entwicklungskonzept -
Vorbereitende Untersuchungen
"Altstadt II"

