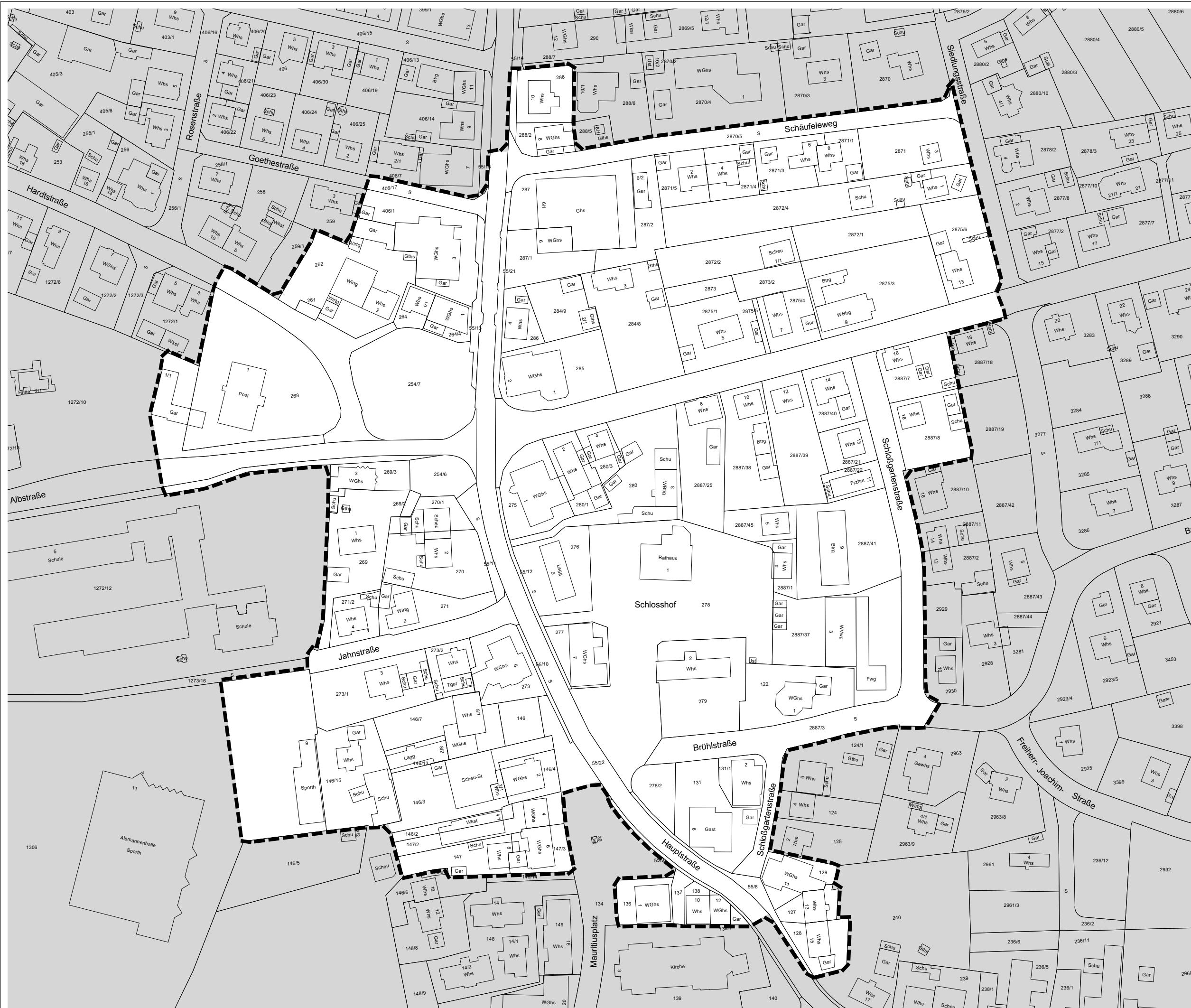



**Integriertes städtebau-liches Entwicklungs-konzept (ISEK)
"Ortsmitte"**

**Lageplan zur Abgrenzung des
Untersuchungsgebietes**



 **Abgrenzung Untersuchungsgebiet**
Gesamtfläche: 84 683 m²

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg.
Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de - Stand: 08/2023

0 5 10 25 50
M 1:1500

Stuttgart / Ulm
27.08.2024

Kress / Weikert / Ait Atmane




KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart

**Integriertes städtebau-
liches Entwicklungs-
konzept (ISEK)
"Ortsmitte"**

**Luftbild mit Abgrenzung des
Untersuchungsgebietes**



 **Abgrenzung Untersuchungsgebiet**
Gesamtfläche: 84 683 m²

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg,
Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de - Stand: 08/2023

0 5 10 25 50
M 1:1500

Stuttgart / Ulm
27.08.2024

Kress / Weikert / Ait Atmane



KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart


Integriertes städtebau-liches Entwicklungs-konzept (ISEK) "Ortsmitte"


Gebäudenutzung

Erdgeschossnutzungen

-  öffentliche Einrichtungen
-  Dienstleistung
-  Einzelhandel
-  Gastronomie, Vermietung
-  Handwerk, Gewerbe, Betriebe
-  Wohnen
-  Nebengebäude

Leerstände

-  Leerstand, Teilleerstand

 Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 84 683 m²

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de - Stand: 08/2023

0 5 10 25 50

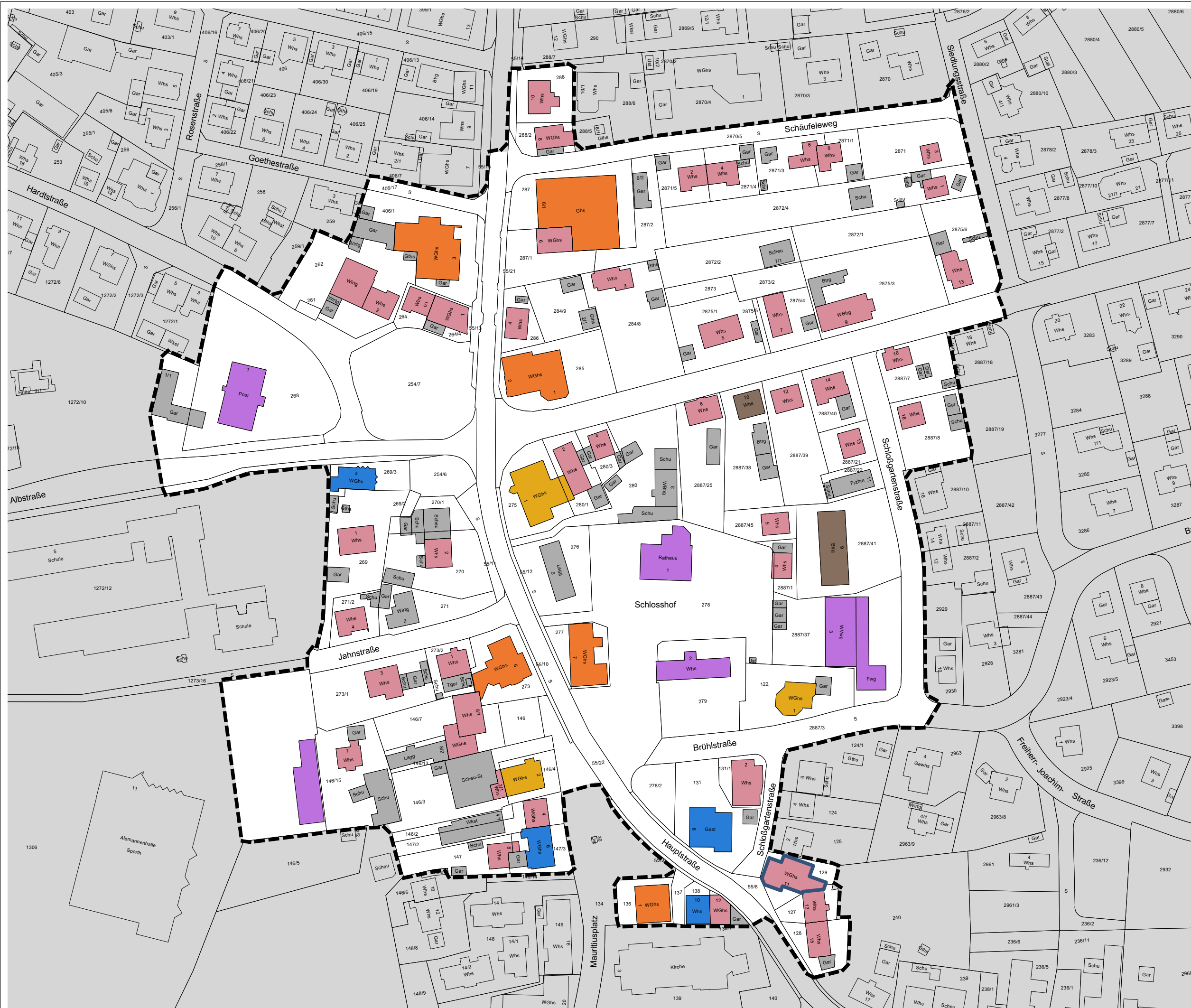
M 1:1500

Stuttgart / Ulm
27.08.2024

Kress / Weikert / Ait Atmane



KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart








Integriertes städtebau-liches Entwicklungs-konzept (ISEK) "Ortsmitte"

Gebäudezustand

Haupt-/Nebengebäude

-   Keine / leichte Mängel
-   Erkennbare Mängel
-   Starke Mängel
-   Schwerwiegende Mängel / Erhalt fraglich
-  Bau- und Kulturdenkmal

ÜBERSICHT	Haupt-/ (69 kartierte Gebäude/	Nebengebäude (85 kartierte Gebäude entsprechen 100 %)
	6 St. 9 %	9 St. 11 %
	17 St. 25 %	25 St. 29 %
	43 St. 62 %	49 St. 58 %
	3 St. 4 %	2 St. 2 %

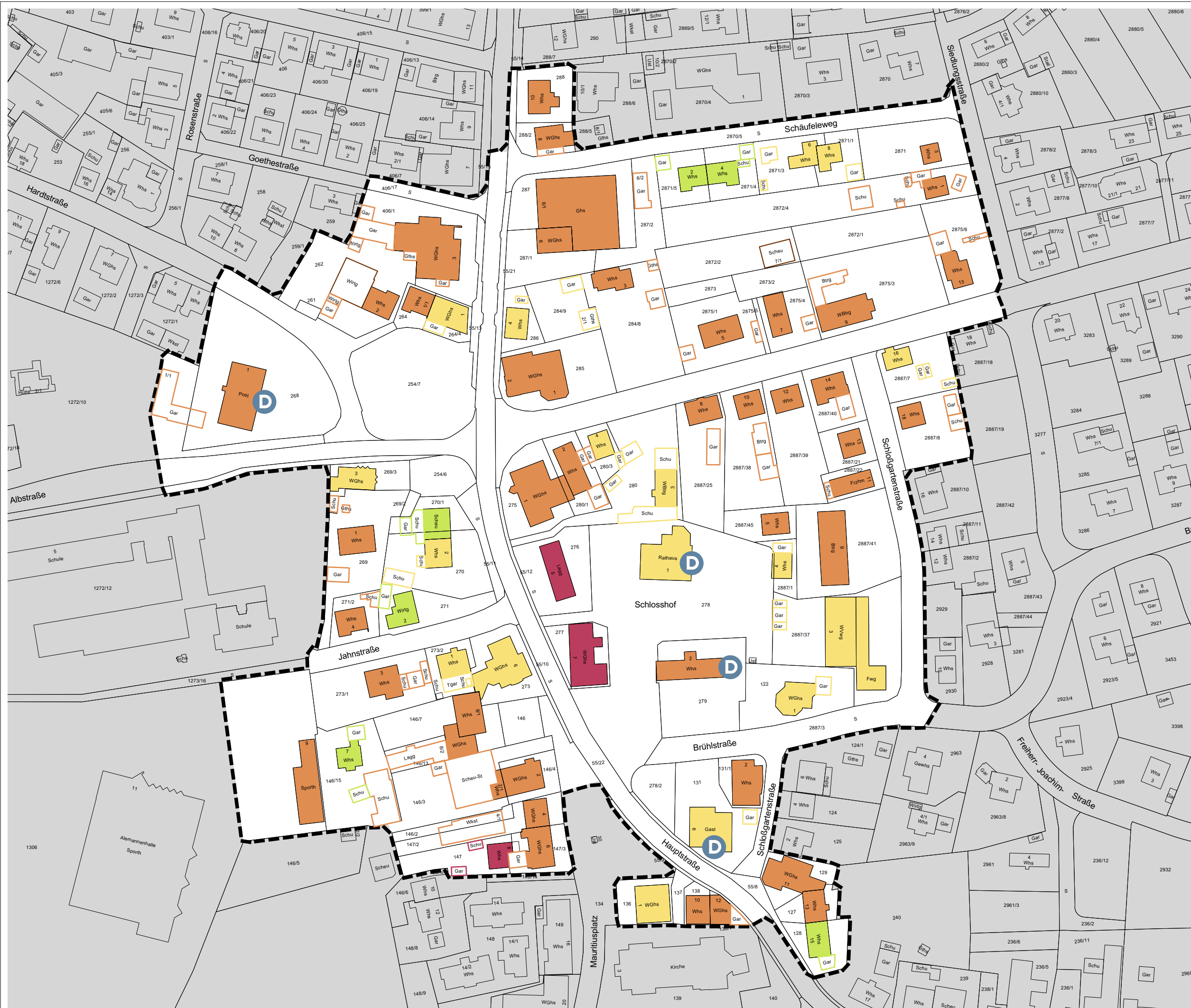
 Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 84 683 m²

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg.
Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de - Stand: 08/2023

0 5 10 25 50
M 1:1500










Stuttgart / Ulm
27.08.2024
Kress / Weikert / Ait Atmane


KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart



Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) "Ortsmitte"

Städtebauliche Mängel und Konflikte

-  Hauptgebäude mit deutlichen/erheblichen Mängeln
-  Nebengebäude mit deutlichen/erheblichen Mängeln
-  Leerstand, Teilleerstand
-  Negative Auswirkung auf das Ortsbild
-  Erhaltenswertes Ensemble (ortsbildprägend)
-  Gestaltungsmängel in öffentl. Platz- und Grünbereichen
-  Mangelhafter Zustand Straßen, Wege, Plätze
-  Konfliktbereich Fahrverkehr/ Fußgänger
-  Mangelhafte Durchgrünung des Straßenraums

 Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 84 683 m²

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de - Stand: 08/2023

0 5 10 25 50

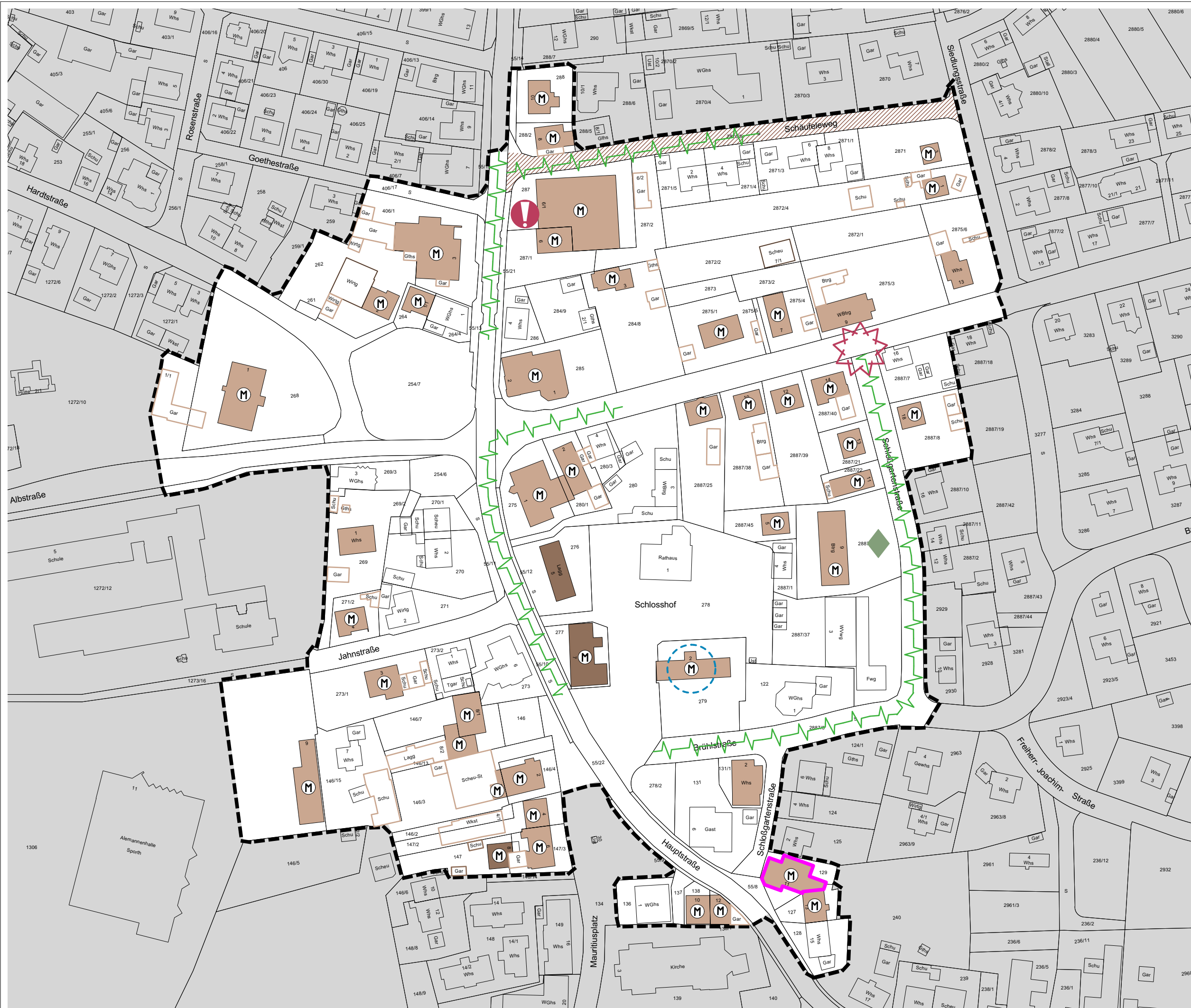
M 1:1500

Stuttgart / Ulm
27.08.2024

Kress / Weikert / Ait Atmane









KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart








Integriertes städtebau-liches Entwicklungs-konzept (ISEK) "Ortsmitte"

Neuordnungskonzept



Baustruktur


-  Gebäudebestand/öffentliche Gebäude
-  Neuordnungsbereich
-  Neubebauung
-  Abbruch nicht erhaltenswerter Gebäude
-  Modernisierung/Umnutzung
-  denkmalgeschütztes Gebäude/Prüffall

Verkehr

-  Verkehrsflächen
-  Straßengestaltung
-  Platzgestaltung
-  Fußwegeverbindung Durchwegung
-  Gestaltung öffentlicher Parkierungsflächen

Freiflächen

-  Grünbereiche/versiegelte Flächen
-  Baum Bestand/Planung

 Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 84 683 m²

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg.
Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de - Stand: 08/2023

0 5 10 25 50

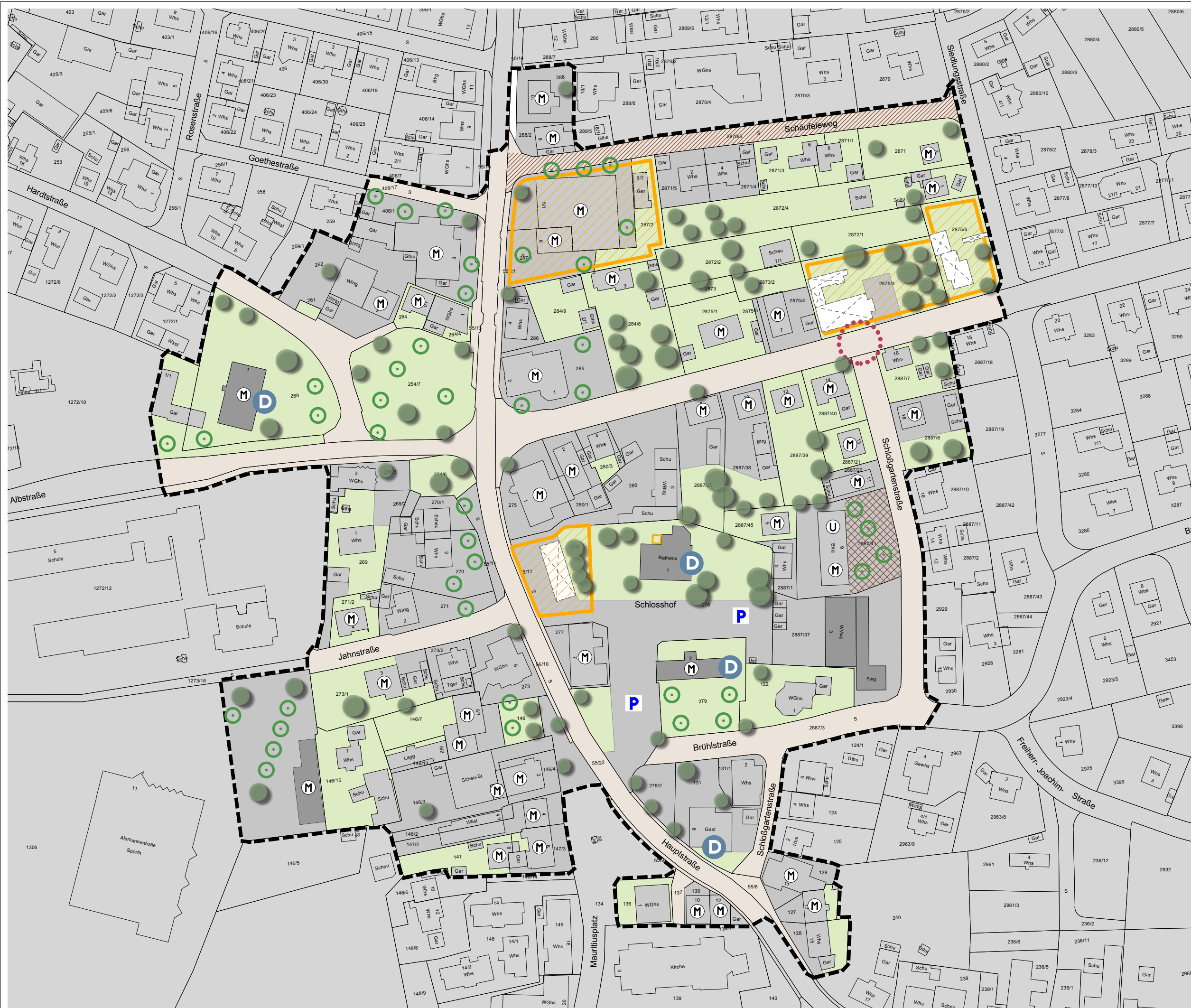
M 1:1500

Stuttgart / Ulm
27.08.2024

Kress / Weikert / Ait Atmane








KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart



Integriertes städtebau-liches Entwicklungs-konzept (ISEK) "Ortsmitte"

Eigentumsverhältnisse

-  Eigentum Land (3,2 %)
-  Eigentum Landkreis (1,2 %)
-  Eigentum Gemeinde (32,3 %)
-  Eigentum Privat (63,3 %)

 Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 84 683 m²

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de - Stand: 08/2023

0 5 10 25 50

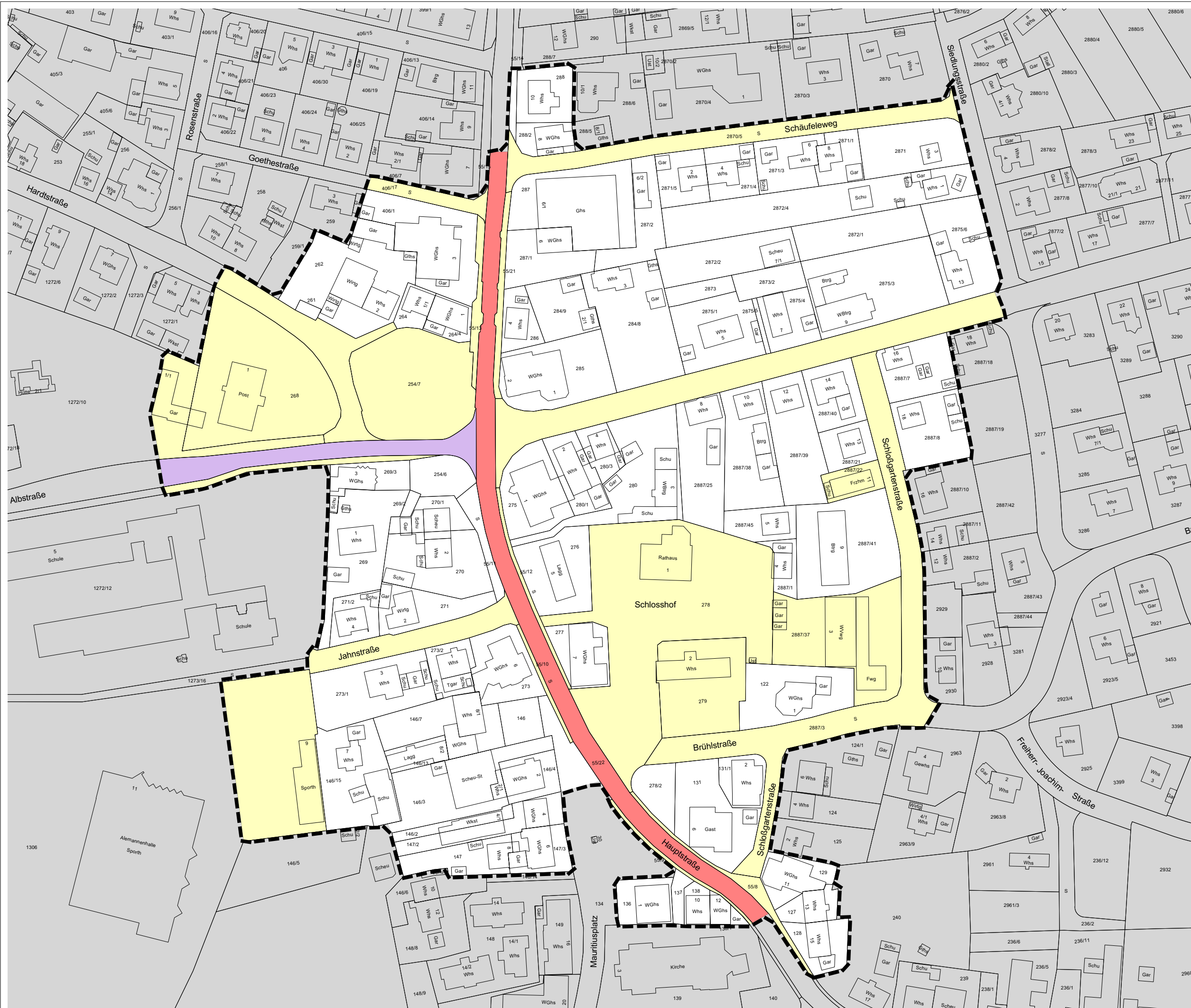
M 1:1500

Stuttgart / Ulm
27.08.2024

Kress / Weikert / Ait Atmane








KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart






Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) "Ortsmitte"


Maßnahmenplan

Ordnungsmaßnahmen

-  Grunderwerb
-  Beseitigung baulicher Anlagen
-  Städtebauliche Neuordnung
-  Erschließungsmaßnahmen/ Platzgestaltung
-  Herstellung von Grünflächen und Wegeverbindungen

Baumaßnahmen

-  Neubebauung
-  private Erneuerungen
-  öffentliche und gemeindeeigene Erneuerungen

 Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 84 683 m²

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de - Stand: 08/2023

0 5 10 25 50

M 1:1500

Stuttgart / Ulm
27.08.2024

Kress / Weikert / Ait Atmane



KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart

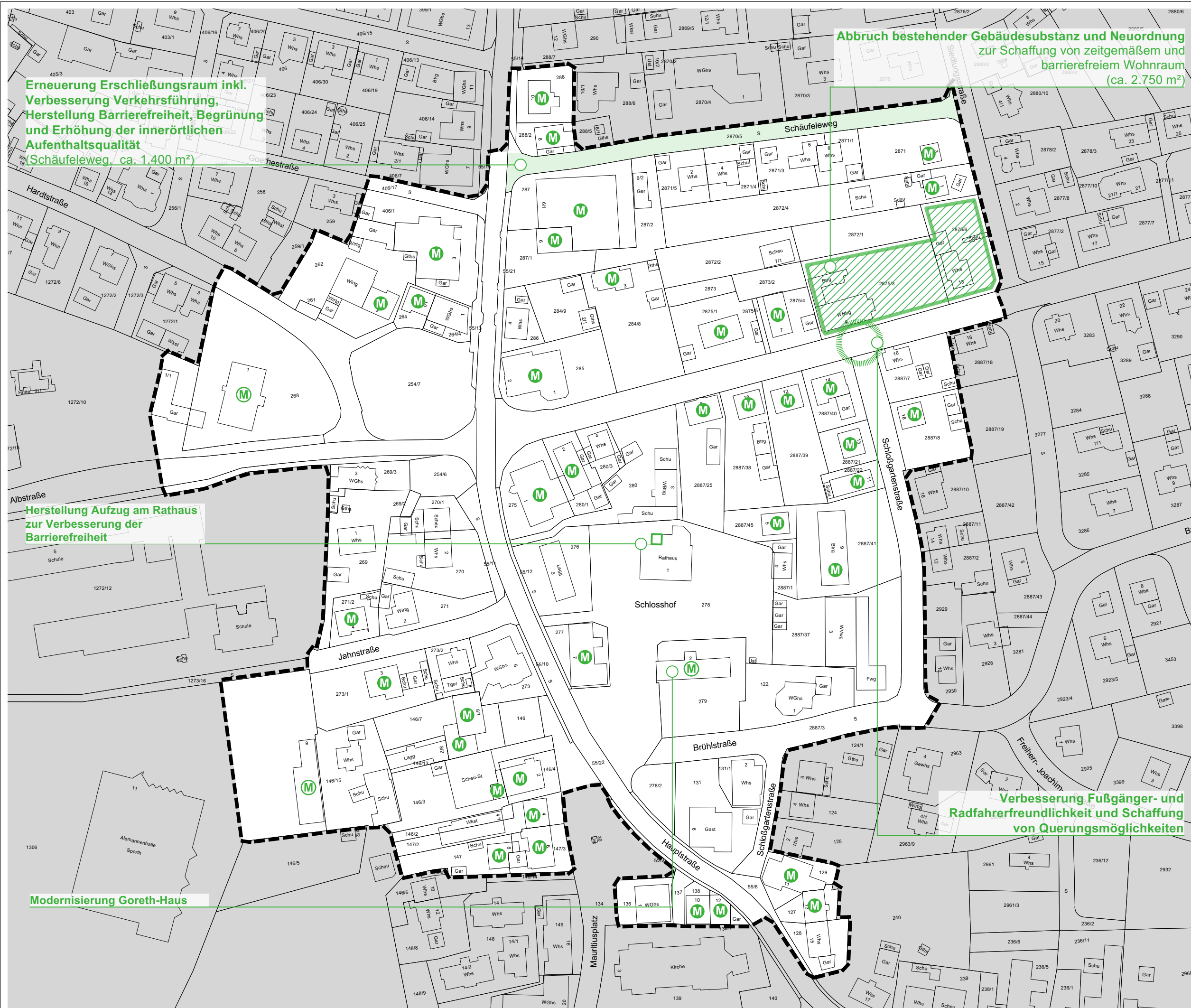
Abbruch bestehender Gebäudesubstanz und Neuordnung zur Schaffung von zeitgemäßem und barrierefreiem Wohnraum (ca. 2.750 m²)

Erneuerung Erschließungsraum inkl. Verbesserung Verkehrsführung, Herstellung Barrierefreiheit, Begrünung und Erhöhung der innerörtlichen Aufenthaltsqualität (Schäufeleweg, ca. 1.400 m²)

Herstellung Aufzug am Rathaus zur Verbesserung der Barrierefreiheit

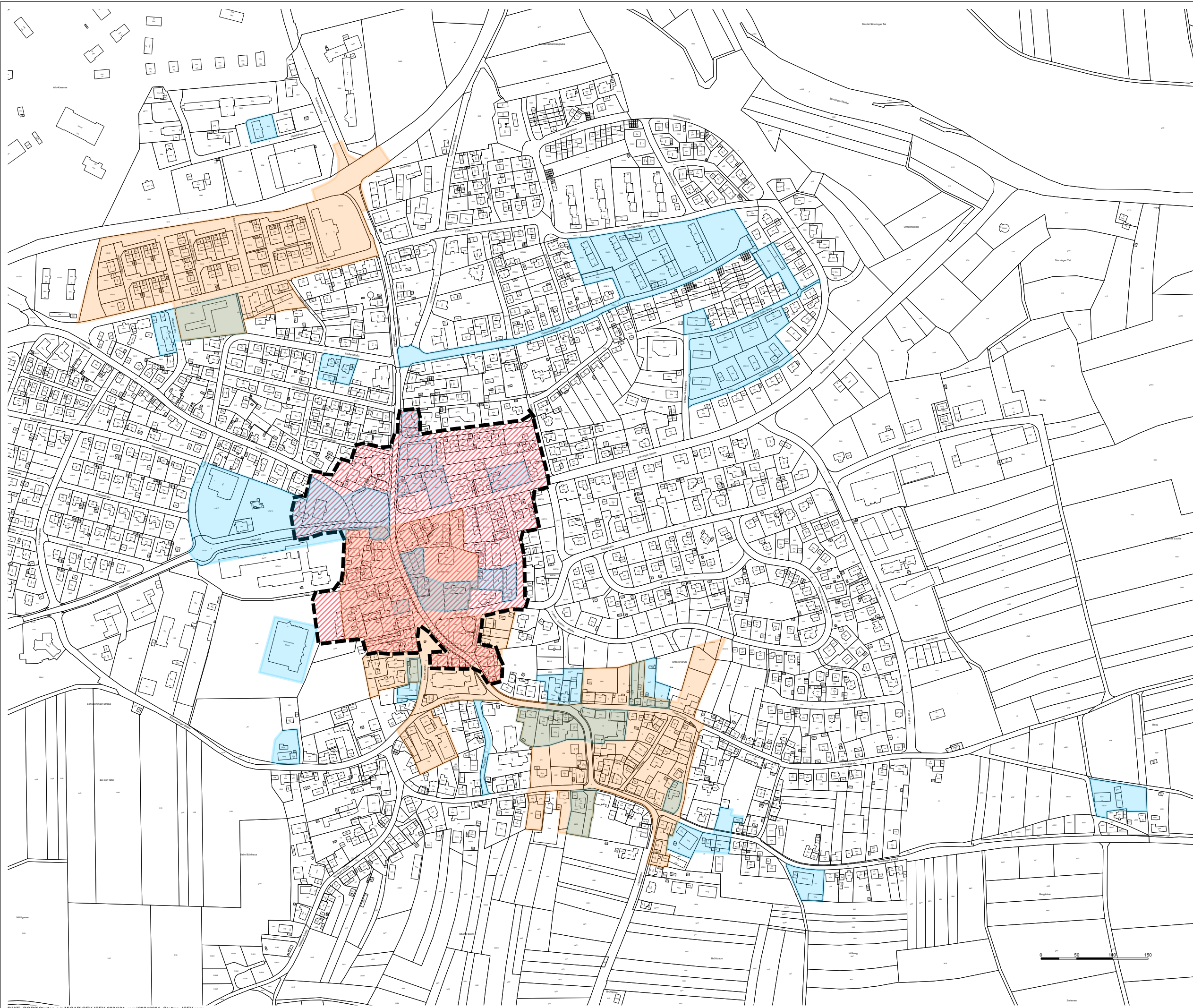
Modernisierung Goreth-Haus




Verbesserung Fußgänger- und Radfahrerfreundlichkeit und Schaffung von Querungsmöglichkeiten



**Integriertes städtebau-
liches Entwicklungs-
konzept (ISEK)
"Ortsmitte"**

**Übersicht der bisherigen
Sanierungsgebiete**



-  Abgrenzung Ortskern / Hauptstraße
-  Abgrenzung Ortskern II / Guldenberg
-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 84 683 m²

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg,
Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de - Stand: 08/2023

0 20 40 100 200
M 1:5000

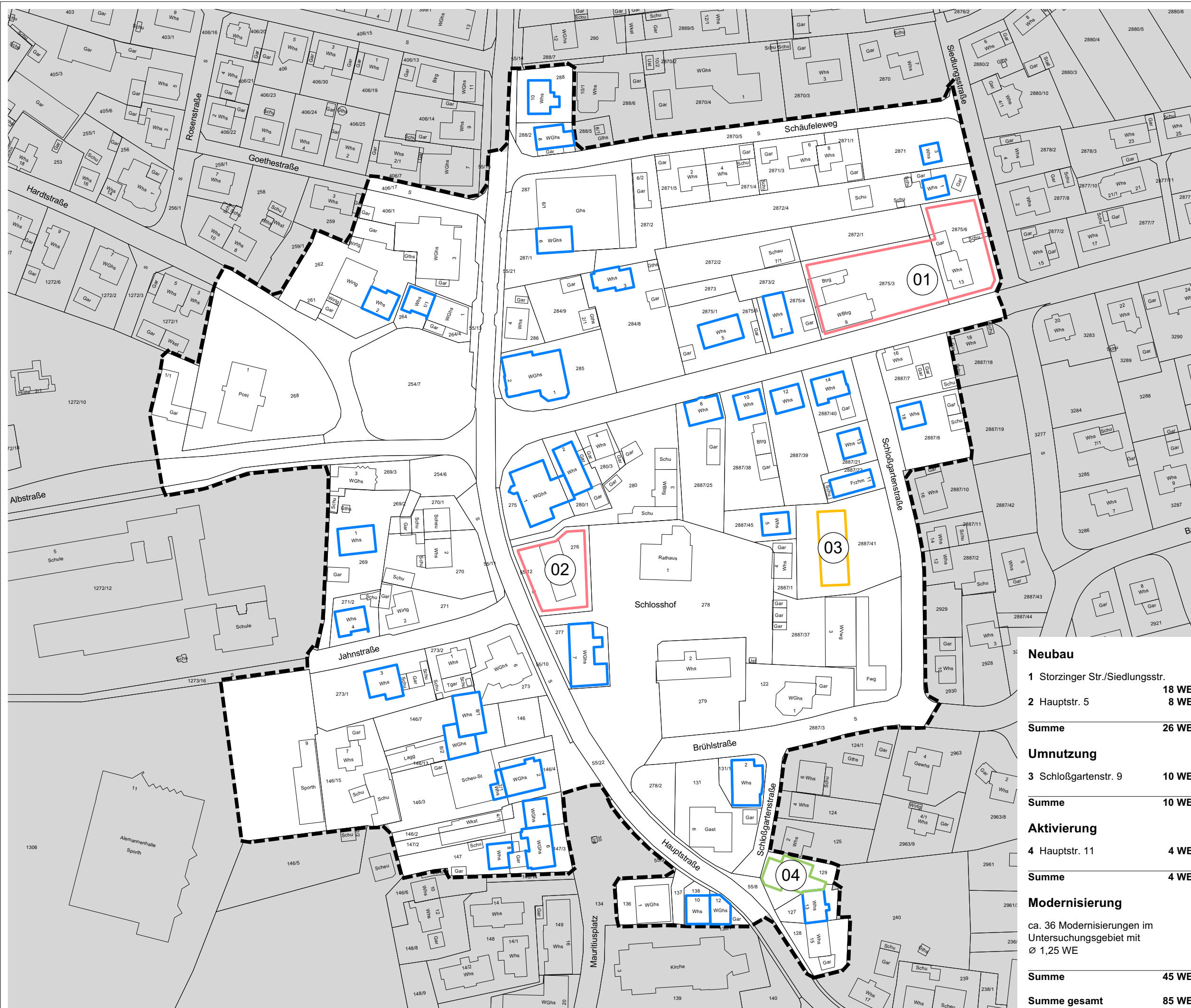
Stuttgart / Ulm
27.08.2024
Kress / Weikert / Ait Atmane



KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart

Integriertes städtebau-liches Entwicklungs-konzept (ISEK) "Ortsmitte"


Übersicht zur Wohnraumschaffung



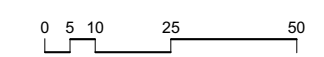
Neubau	
1 Storzinger Str./Siedlungsstr.	18 WE
2 Hauptstr. 5	8 WE
Summe	26 WE
Umnutzung	
3 Schloßgartenstr. 9	10 WE
Summe	10 WE
Aktivierung	
4 Hauptstr. 11	4 WE
Summe	4 WE
Modernisierung	
ca. 36 Modernisierungen im Untersuchungsgebiet mit \varnothing 1,25 WE	
Summe	45 WE
Summe gesamt	85 WE

Angaben zur Wohnraumschaffung

- Neubau
- Umnutzung
- Aktivierung
- Modernisierung

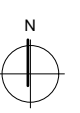
 Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 84 683 m²

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de - Stand: 08/2023



M 1:1500

Stuttgart / Ulm
27.08.2024
Kress / Weikert / Ait Atmane






KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart




Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) "Ortsmitte"

Potenzielle Klimaschutz & -Anpassung





Stadtplanung & Mobilität


-  Innernenwicklung/Nachverdichtung/ Städtebauliche Neuordnung
-  Verkehrsberuhigung (Tempo 30)
-  Öffentliche Kühlräume

Freiraum & Erschließung

-  Entsiegelung Frei-, Erschließungs- und Parkierungsflächen
-  Baumpflanzungen
-  Punktuell Grüne (PocketParks, Mobiles Grün, Begrünung Straßraum, Haltestellen, etc.)

Gebäude & Energie

-  Gebäudemodernisierung/-optimierung (Haustechnik + Gebäudehülle, Begrünungsmaßnahmen Dach/Fassade, Materialwahl)
-  Klima-/CO₂-neutrale Neubauten
-  Kommunales Wärmenetz (Bestand/Planung)
-  Anschluss an kommunales Wärmenetz (Bestand/Planung)

 Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 84 683 m²

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de - Stand: 08/2023

0 5 10 25 50
M 1:1500

Stuttgart / Ulm
27.08.2024
Kress / Weikert / Ait Atmane

KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart

