



**Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept | ISEK
„Ortsmitte Ersingen“**

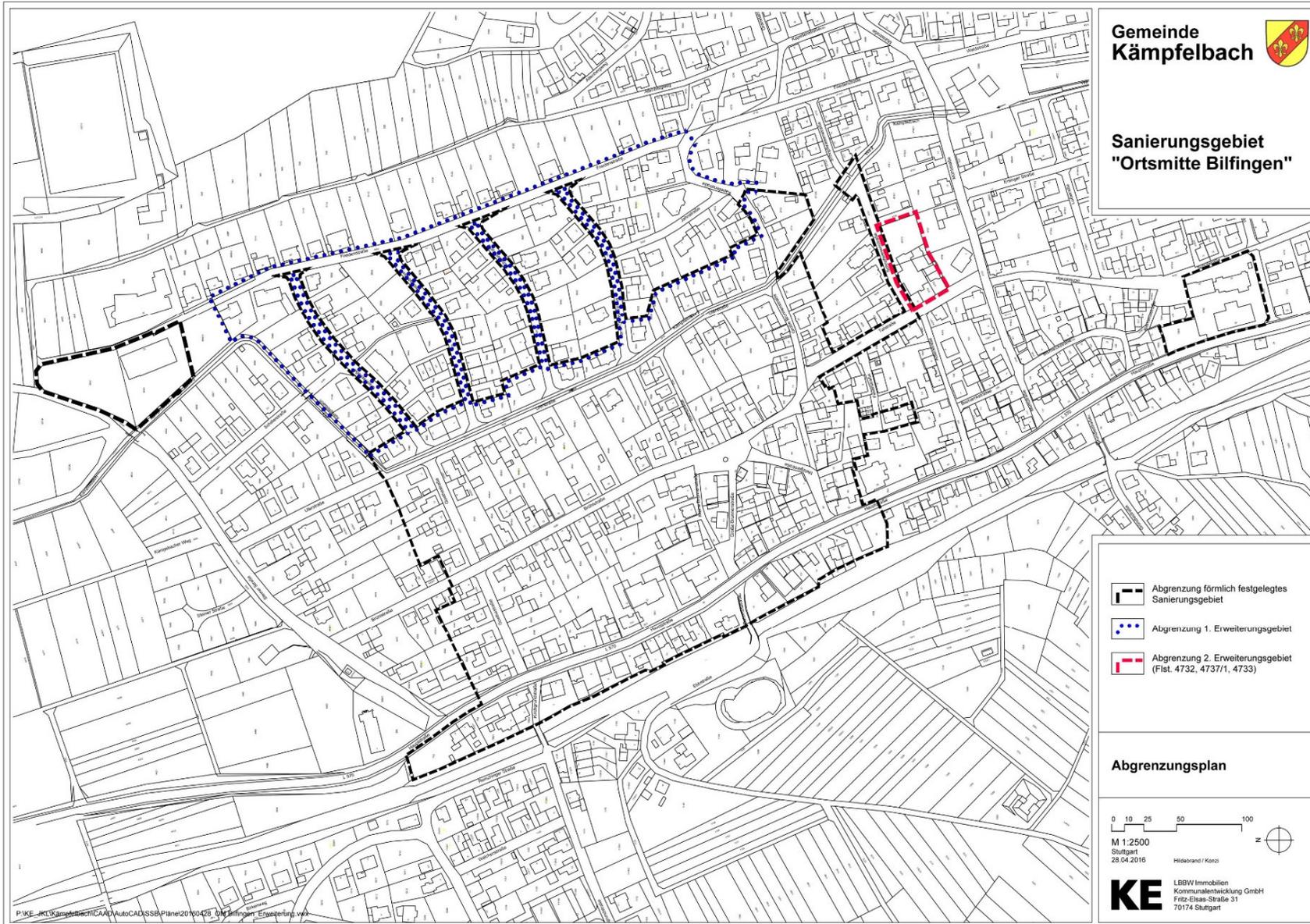
Gemeinderatssitzung am 20. September 2021

Städtebauliche Erneuerung durch Sanierungsgebiete

Sanierungsgebiet „Ortsmitte Bilfingen“ Laufzeit bis April 2022

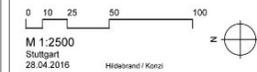
Gemeinde
Kämpfelbach 

Sanierungsgebiet
"Ortsmitte Bilfingen"



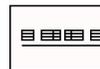
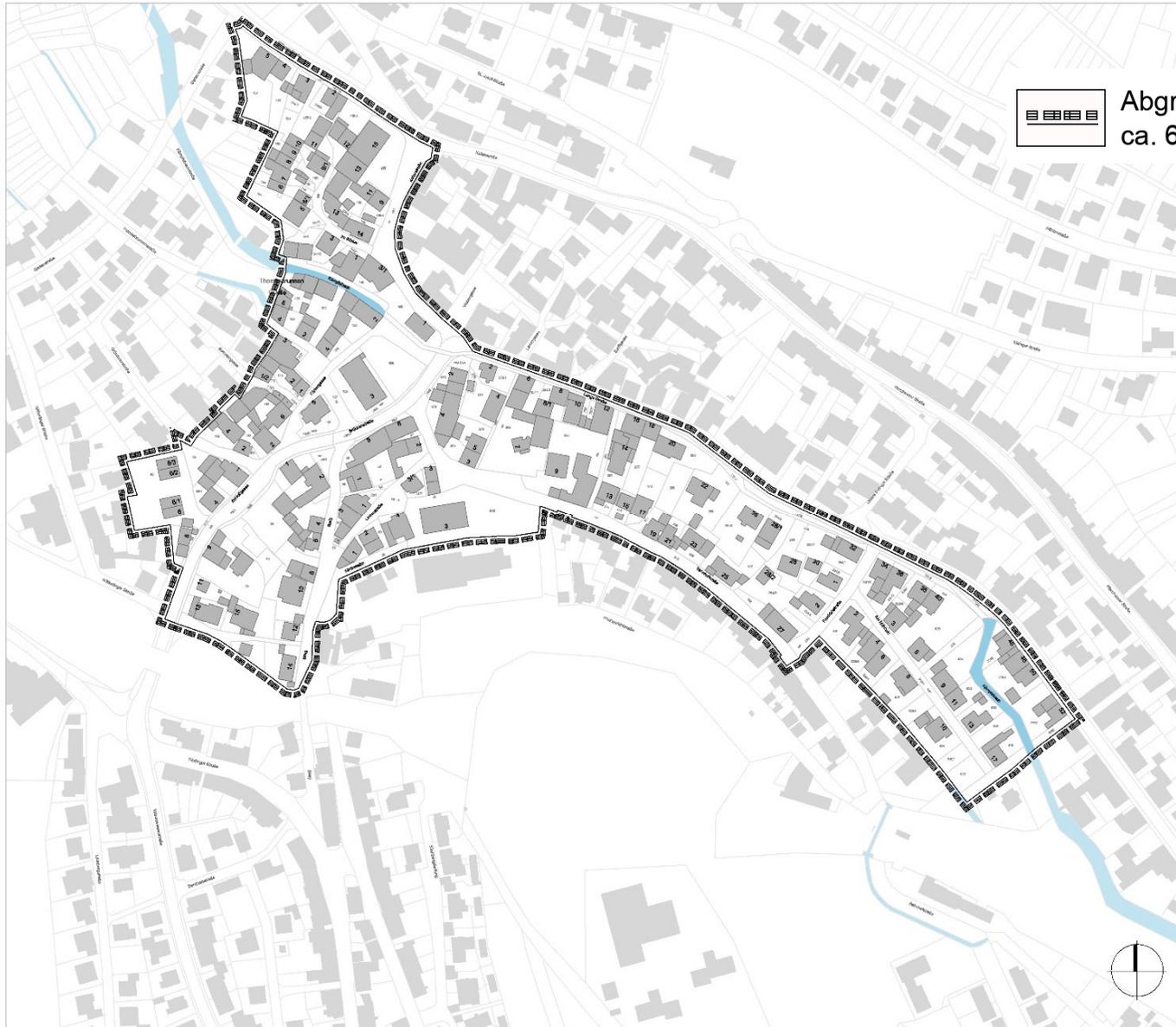
-  Abgrenzung förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet
-  Abgrenzung 1. Erweiterungsgebiet
-  Abgrenzung 2. Erweiterungsgebiet (Flst. 4732, 4737/1, 4733)

Abgrenzungsplan



KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Ellas-Straße 31
70174 Stuttgart

Gebietsbezogenes Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept „Ortsmitte Ersingen“



Abgrenzung des Untersuchungsgebiets
ca. 6.10 ha

Misstände



Gebäude mit Modernisierungsbedarf/ Neuordnungspotenzial



Gemengelage Feuerwehr Ersingen



Gefahrenstelle im Straßenraum



Untergenutzte Bausubstanz/ Ladenleerstand

Gebietsbezogenes Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept „Ortsmitte Ersingen“



Abgrenzung des Untersuchungsgebiets
ca. 6.10 ha

Schwarzplan

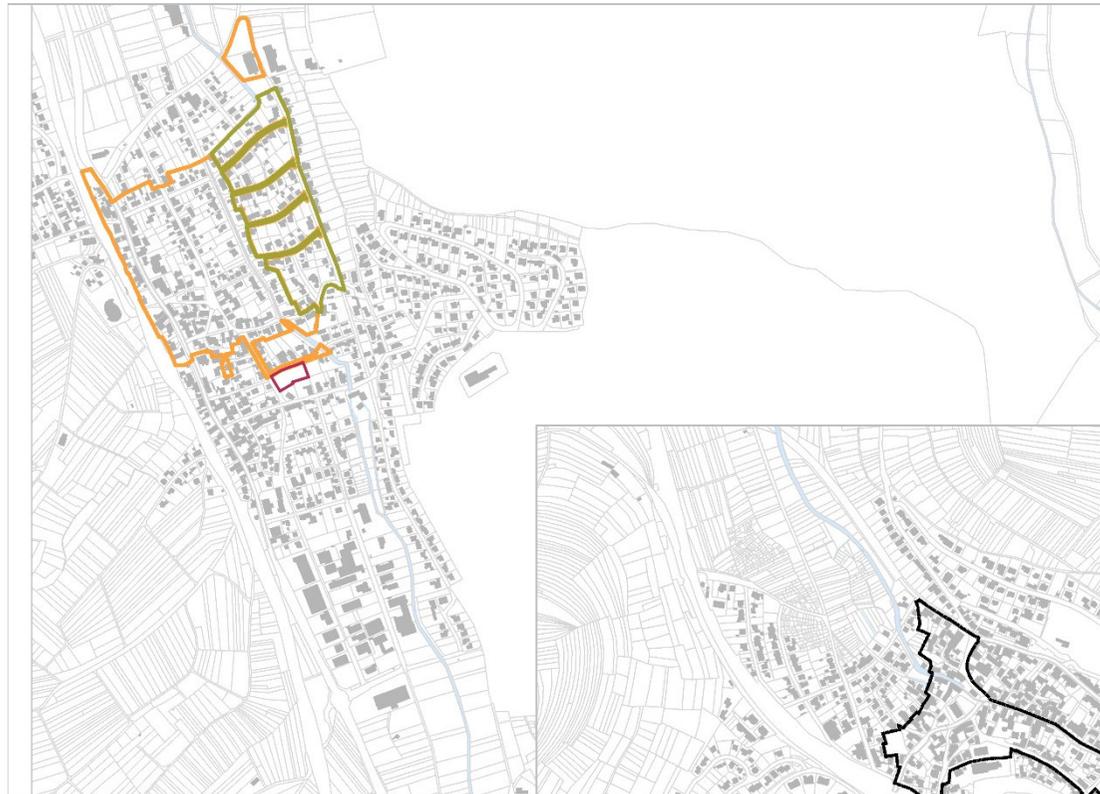
Gebietsbezogenes Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept „Ortsmitte Ersingen“



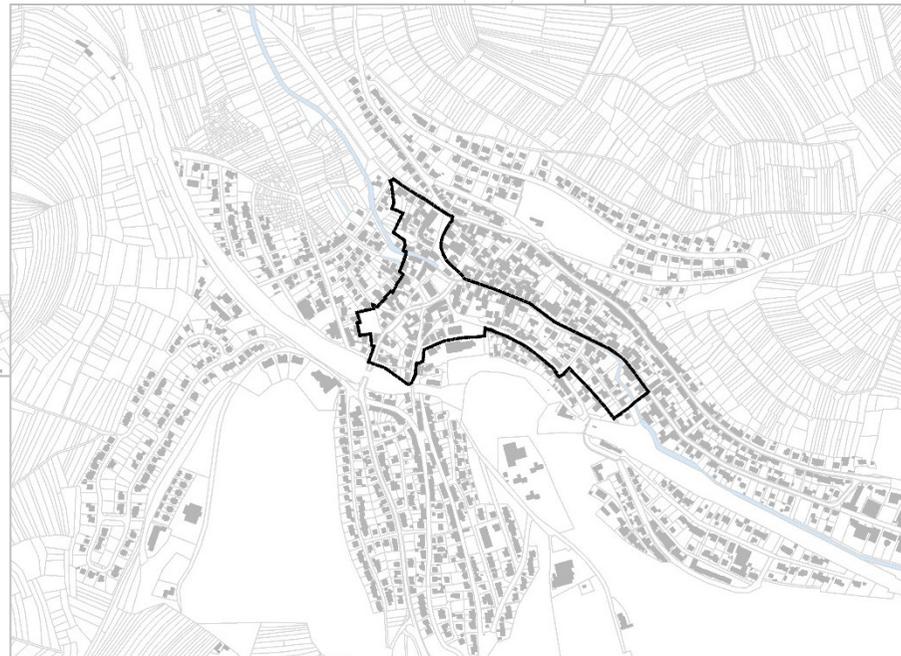
Abgrenzung des Untersuchungsgebiets
ca. 6.10 ha

Ortsstruktur

Gebietsbezogenes Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept „Ortsmitte Ersingen“

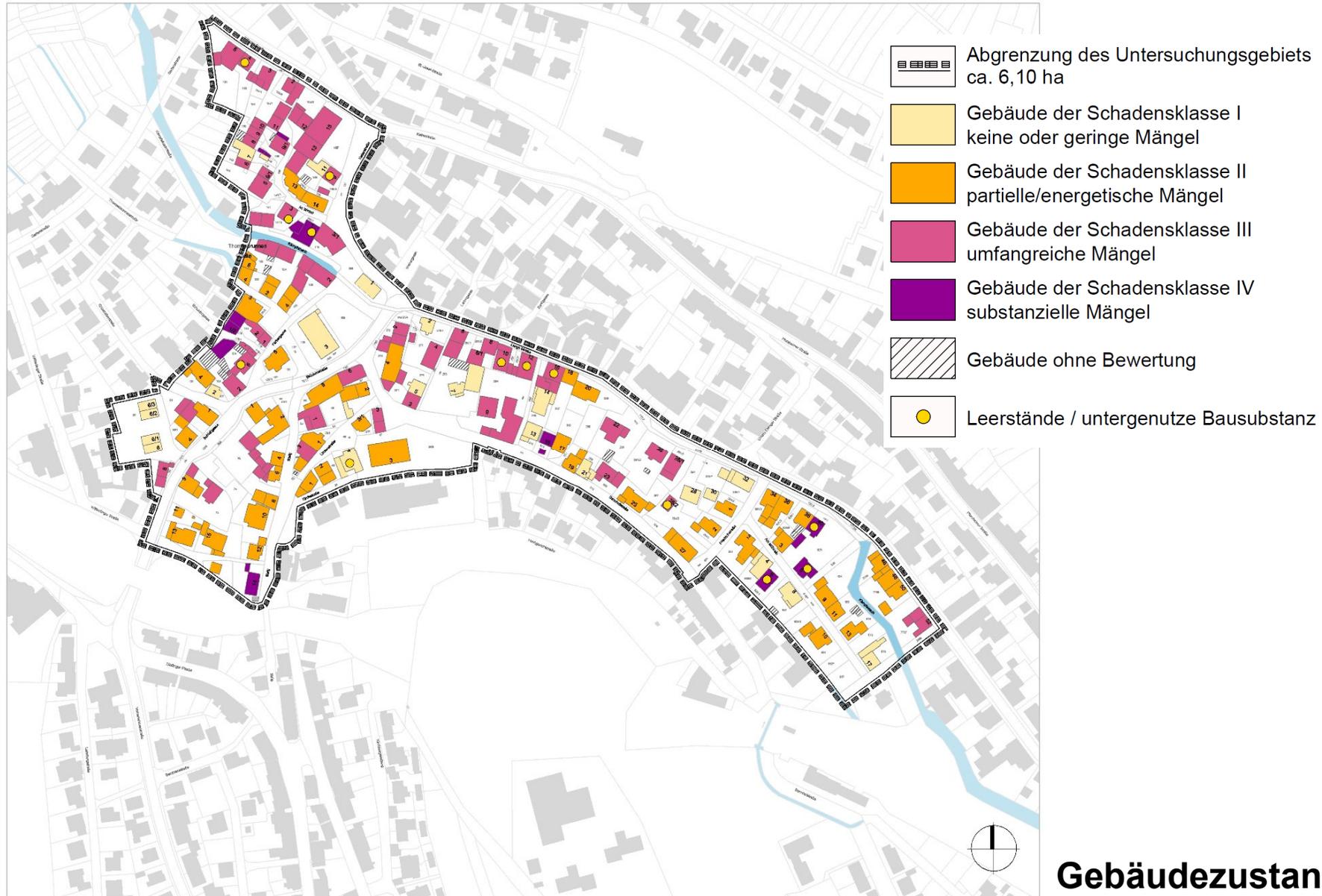


-  Abgrenzung des Untersuchungsgebiets "Ortsmitte Ersingen"
-  Sanierungsgebiet "Ortsmitte Bilfinger" läuft bis April 2022
-  1. Erweiterung "Ortsmitte Bilfinger"
-  2. Erweiterung "Ortsmitte Bilfinger"

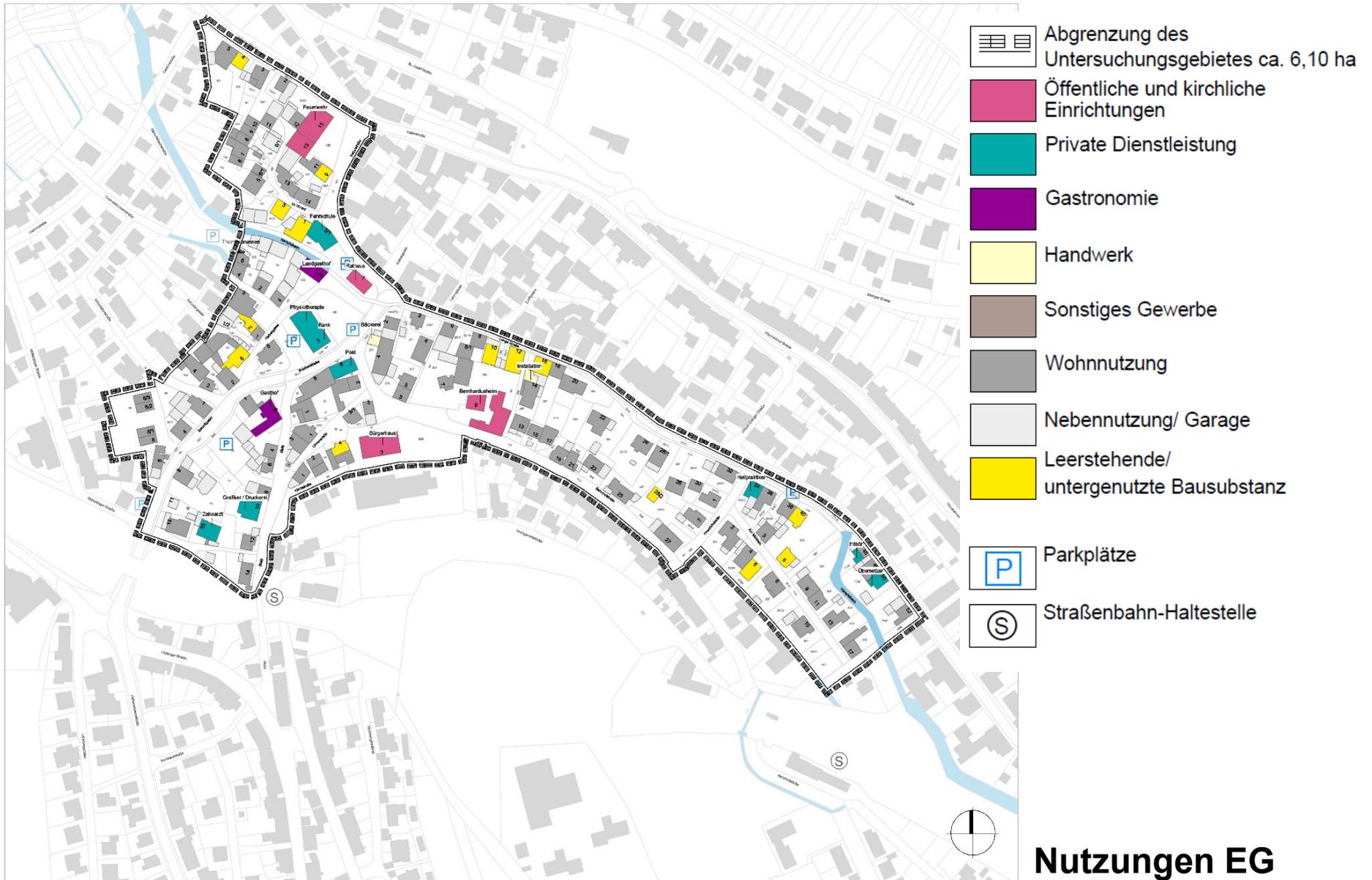


Vorausgegangene Sanierungen

Gebietsbezogenes Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept „Ortsmitte Ersingen“



Gebietsbezogenes Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept „Ortsmitte Ersingen“



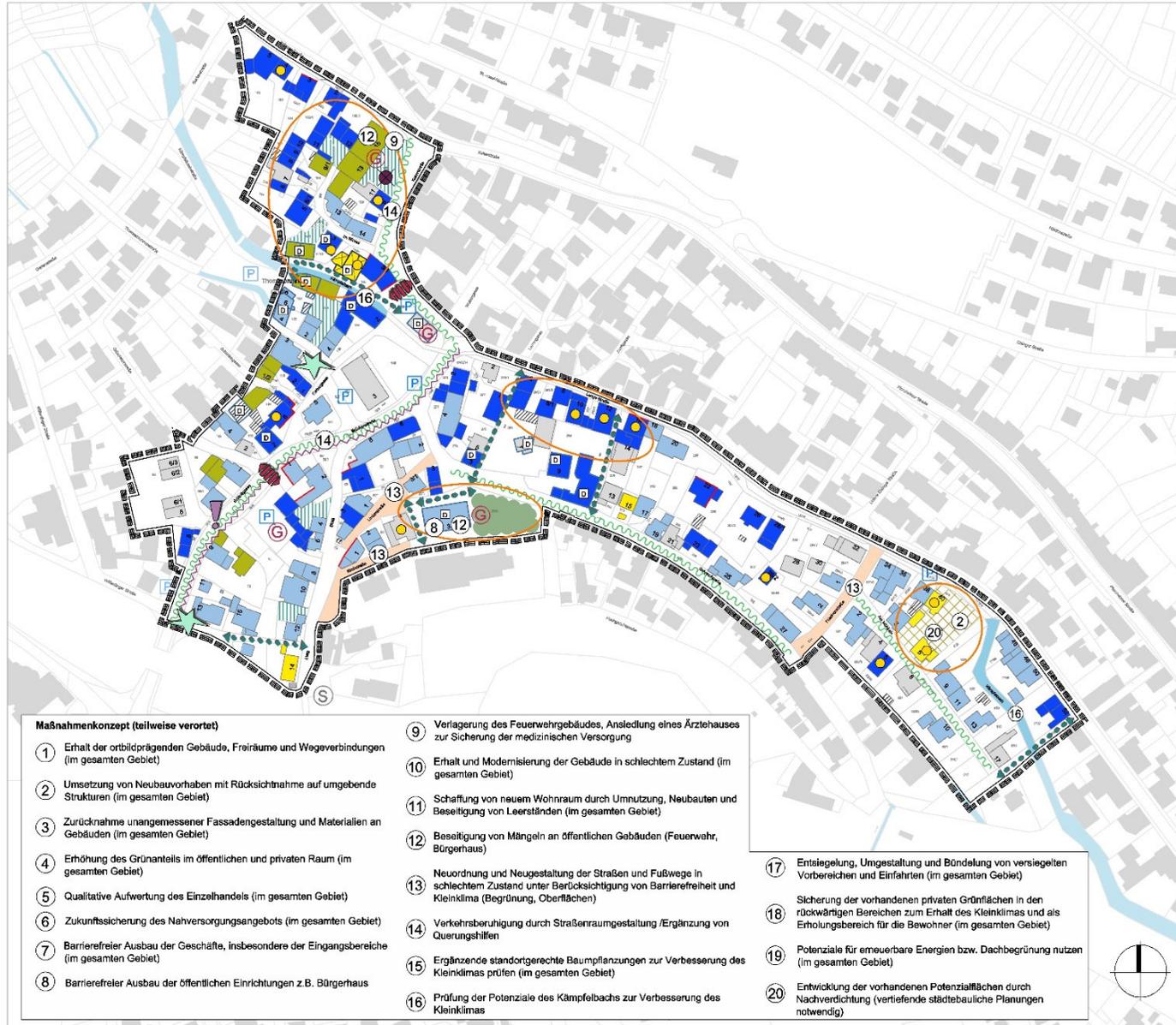
Gebietsbezogenes Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept „Ortsmitte Ersingen“



-  Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ca. 6,10 ha
-  Denkmalschutz Gebäude nach §2 DSchG
-  Gebäude mit Mängeln in der Bausubstanz
-  Gebäude ohne Mängel in der Bausubstanz
-  Gebäude ohne Bewertung
-  Gebäude mit Mängeln im Fassadenbereich
-  leerstehende/ untergenutzte Bausubstanz
-  Störende Gemmenlage
-  Schöne Platzgestaltung
-  Gestaltungsbedarf im öffentlichen Raum
-  Grünfläche
-  Fehlendes Grün im Straßenraum
-  Hoher Versiegelungsgrad
-  Mindergenutzte Fläche / innerörtliche Potentialfläche
-  vorhandene Wegeverbindungen teilw. mit Mängeln auch hinsichtl. Barrierefreiheit
-  Missstände im Erschließungsbereich
-  Erhöhtes Verkehrsaufkommen/ Trennende Wirkung / Barriere
-  Engstelle/ Gefahrenstelle im Straßenraum
-  Fehlende Querungshilfe
-  Straßenbahn-Haltestellen
-  Parkplatzflächen

**Ortsbild und
Missstände**

Gebietsbezogenes Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept „Ortsmitte Ersingen“



- Abgrenzung des vorauss. föhml. festzulegenden Sanierungsgebiets 6, 10 ha
- Gebäude ohne Modernisierungsbedarf
- Kleinere/ energetische Modernisierungsmaßnahmen erforderlich
- Umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen erforderlich
- Gebäude ohne Bewertung
- Erhalt prüfen/ Neuordnung
- Fassadenmängel beseitigen/ zur Aufwertung des Ortsbilds
- Leerstand beseitigen
- Gemeindeeigentum
- Denkmalgeschützte Gebäude nach §2 DSchG
- Nachverdichtungsmöglichkeit nach Neuordnung
- Gebäude mit Umnutzungspotenzial
- Gemengelage beseitigen
- Modernisierungsmaßnahmen im Straßenraum
- Verkehrsberuhigung
- Straßenraum gestalten/ wenn möglich Begrünen
- Grünraum erhalten/ aufwerten
- Teilw. Entsiegelung/ Gestaltungsoption
- Platzbereich gestalten/ neuordnen
- Beseitigung von Gefahrenstellen im Straßenraum
- Stärkung und Gestaltung der Fußwegesituation
- Querungshilfe ergänzen
- Entwicklungsschwerpunkte
- Gewässer - Kämpfelbach
- Straßenbahn-Haltestellen
- Parkplatzflächen

Maßnahmenkonzept (teilweise verortet)

- | | | |
|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ① Erhalt der ortbildprägenden Gebäude, Freiräume und Wegeverbindungen (im gesamten Gebiet) ② Umsetzung von Neubauvorhaben mit Rücksichtnahme auf umgebende Strukturen (im gesamten Gebiet) ③ Zurücknahme unangemessener Fassadengestaltung und Materialien an Gebäuden (im gesamten Gebiet) ④ Erhöhung des Grünanteils im öffentlichen und privaten Raum (im gesamten Gebiet) ⑤ Qualitative Aufwertung des Einzelhandels (im gesamten Gebiet) ⑥ Zukunftssicherung des Nahversorgungsangebots (im gesamten Gebiet) ⑦ Barrierefreier Ausbau der Geschäfte, insbesondere der Eingangsbereiche (im gesamten Gebiet) ⑧ Barrierefreier Ausbau der öffentlichen Einrichtungen z.B. Bürgerhaus | <ul style="list-style-type: none"> ⑨ Verlagerung des Feuerwehrgebäudes, Anlehnung eines Ärztehauses zur Sicherung der medizinischen Versorgung ⑩ Erhalt und Modernisierung der Gebäude in schlechtem Zustand (im gesamten Gebiet) ⑪ Schaffung von neuem Wohnraum durch Umnutzung, Neubauten und Beseitigung von Leerständen (im gesamten Gebiet) ⑫ Beseitigung von Mängeln an öffentlichen Gebäuden (Feuerwehr, Bürgerhaus) ⑬ Neuordnung und Neugestaltung der Straßen und Fußwege in schlechtem Zustand unter Berücksichtigung von Barrierefreiheit und Kleinklima (Begrünung, Oberflächen) ⑭ Verkehrsberuhigung durch Straßenraumgestaltung /Ergänzung von Querungshilfen ⑮ Ergänzende standortgerechte Baumpflanzungen zur Verbesserung des Kleinklimas prüfen (im gesamten Gebiet) ⑯ Prüfung der Potenziale des Kämpfelbachs zur Verbesserung des Kleinklimas | <ul style="list-style-type: none"> ⑰ Entsiegelung, Umgestaltung und Bündelung von versiegelten Vorbereichen und Einfahrten (im gesamten Gebiet) ⑱ Sicherung der vorhandenen privaten Grünflächen in den rückwärtigen Bereichen zum Erhalt des Kleinklimas und als Erholungsbereich für die Bewohner (im gesamten Gebiet) ⑲ Potenziale für erneuerbare Energien bzw. Dachbegrünung nutzen (im gesamten Gebiet) ⑳ Entwicklung der vorhandenen Potenzialflächen durch Nachverdichtung (vertiefende städtebauliche Planungen notwendig) |
|---|---|---|

Maßnahmenkonzept

Gebietsbezogenes Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept „Ortsmitte Ersingen“

Maßnahmenkonzept

Ortsbild

- Erhalt der ortbildprägenden Gebäude, Freiräume und Wegeverbindungen
- Umsetzung von Neubauvorhaben mit Rücksichtnahme auf umgebende Strukturen
- Zurücknahme unangemessener Fassadengestaltung und Materialien an Gebäuden
- Erhöhung des Grünanteils im öffentlichen und privaten Raum

Versorgung und Infrastruktur

- Qualitative Aufwertung des Einzelhandels
- Zukunftssicherung des Nahversorgungsangebots
- Barrierefreier Ausbau der Geschäfte, insbesondere der Eingangsbereiche
- Barrierefreier Ausbau der öffentlichen Einrichtungen z.B. Bürgerhaus
- Verlagerung des Feuerwehrgebäudes, Ansiedlung eines Ärztehauses zur Sicherung der medizinischen Versorgung

Aufwertung des Wohnungsangebots

- Erhalt und Modernisierung der Gebäude in schlechtem Zustand
- Schaffung von neuem Wohnraum durch Umnutzung, Neubauten und Beseitigung von Leerständen
- Beseitigung von Mängeln an öffentlichen Gebäuden (Feuerwehr, Bürgerhaus)

Gebietsbezogenes Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept „Ortsmitte Ersingen“

Maßnahmenkonzept

Aufwertung des Wohnumfeldes

Straßenräume und Fußwege

- Neuordnung und Neugestaltung der Straßen und Fußwege in schlechtem Zustand unter Berücksichtigung von Barrierefreiheit und Kleinklima (Begrünung, Oberflächen)
- Verkehrsberuhigung durch Straßenraumgestaltung /Ergänzung von Querungshilfen

Grüne und blaue Infrastruktur / Ökologie

- Ergänzende standortgerechte Baumpflanzungen zur Verbesserung des Kleinklimas prüfen
- Prüfung der Potenziale des Kämpfelbachs zur Verbesserung des Kleinklimas
- Entsiegelung, Umgestaltung und Bündelung von versiegelten Vorbereichen und Einfahrten
- Sicherung der vorhandenen privaten Grünflächen in den rückwärtigen Bereichen zum Erhalt des Kleinklimas und als Erholungsbereich für die Bewohner
- Potenziale für erneuerbare Energien bzw. Dachbegrünung nutzen

Vorhandene Potenzialflächen

- Entwicklung der vorhandenen Potenzialflächen durch Nachverdichtung (vertiefende städtebauliche Planungen notwendig)