






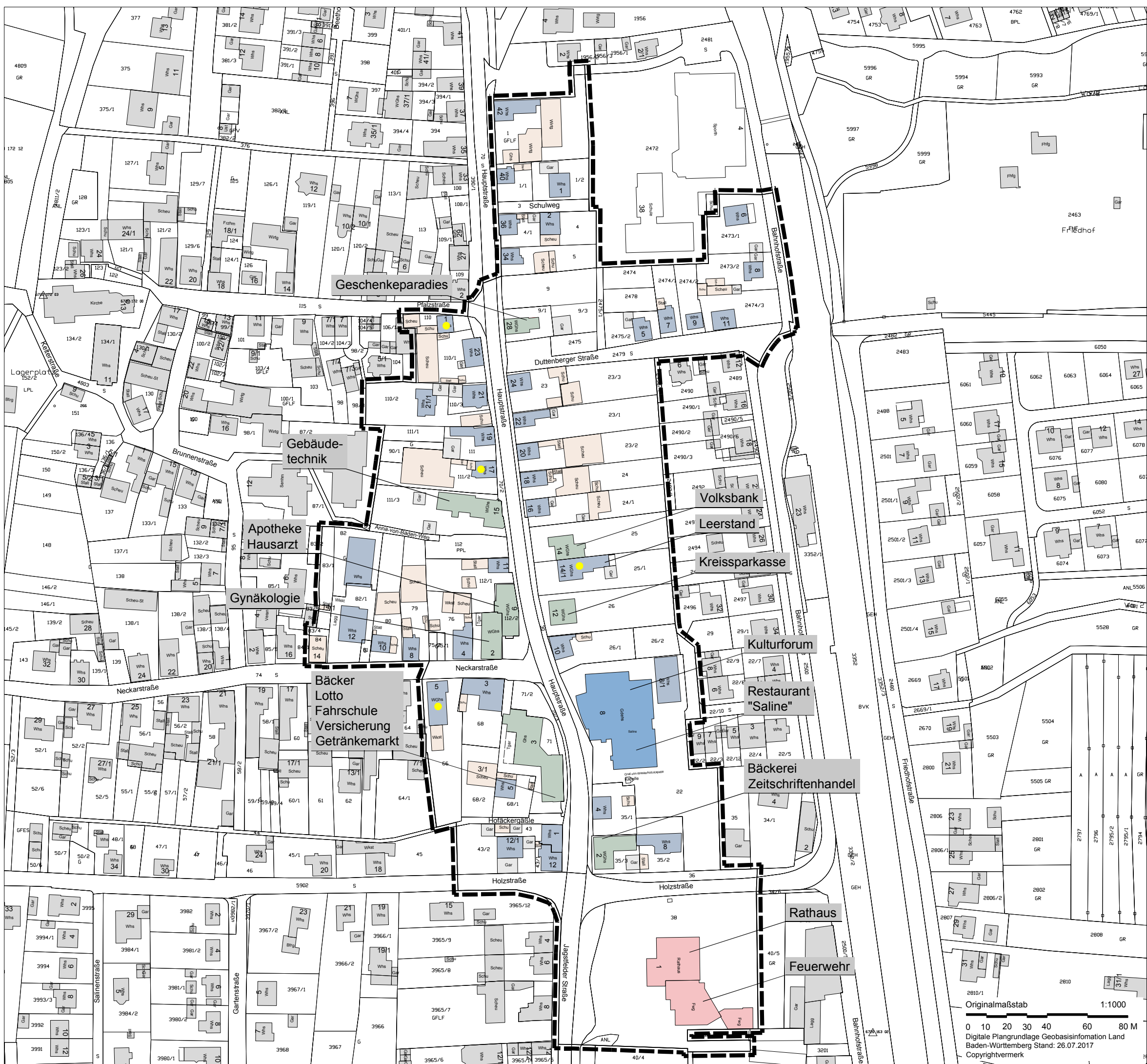
 Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich "Neue Mitte Offenau", ca. 5,89 ha

**EG Nutzungen**

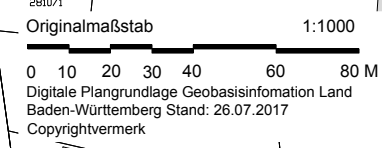
-  Wohnen (einschließlich Nebenräume)
-  Öffentliche Einrichtung
-  Gewerbe/Dienstleistung
-  Gastronomie/ Pension/ Beherbergungsgewerbe
-  Nebennutzung
-  Garagen
-  Leerstehend, teilweise leerstehend oder vom Leerstand bedroht



**Gemeinde Offenau**

Integriertes Entwicklungskonzept -  
Vorbereitende Untersuchungen im Bereich  
**"Neue Mitte Offenau"**

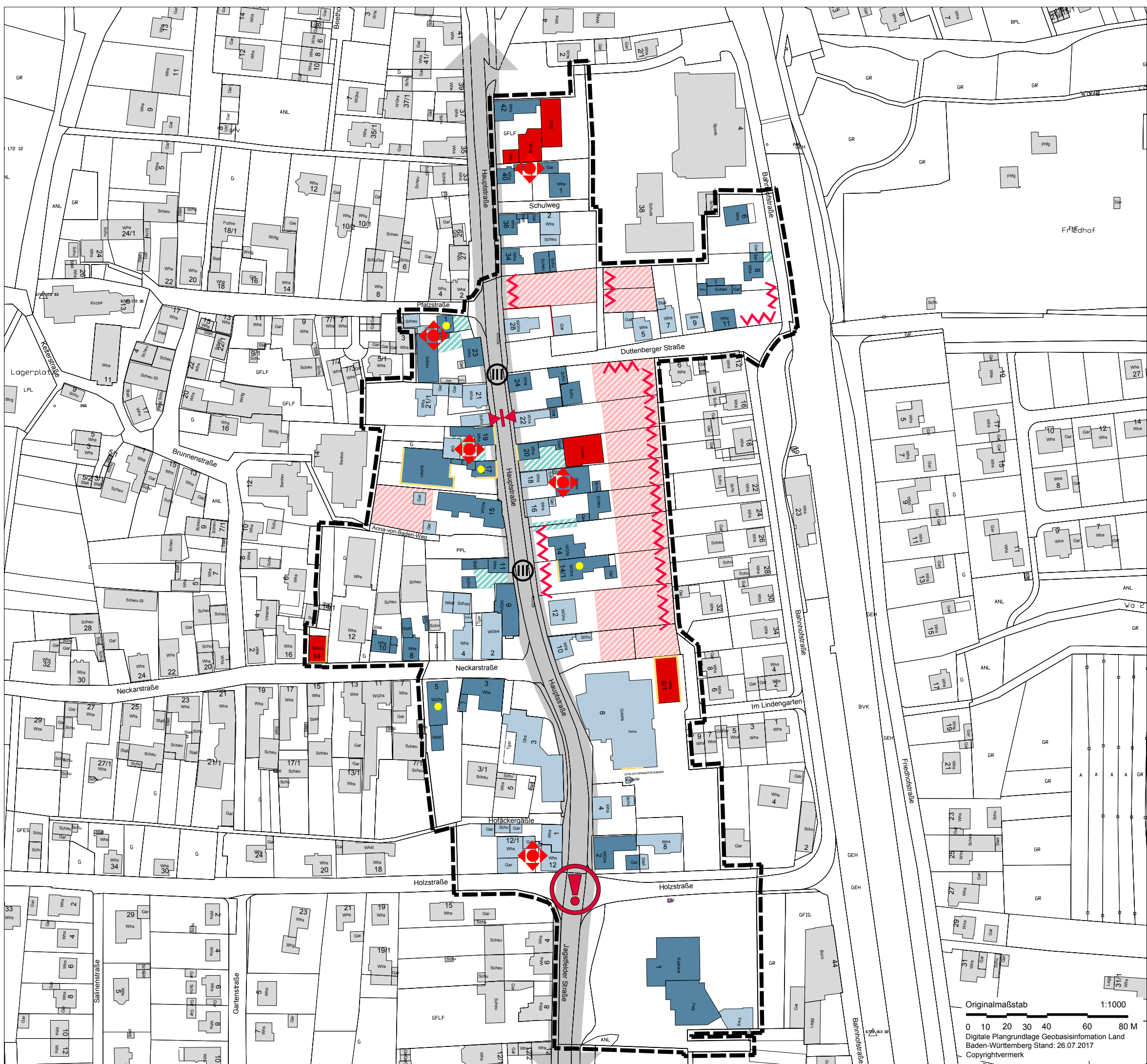
**ERDGESCHOSS NUTZUNGEN**



Hauptgeschäftsstelle  
Stuttgart  
Baden-Württemberg Stand: 26.07.2017  
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 85243  
23.01.2019/ef





Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich "Neue Mitte Offenau", ca. 5,89 ha

**Gebäudesubstanz**

- Mängel in der Bausubstanz - ohne Mängel
- Mängel in der Bausubstanz - geringe Mängel
- Mängel in der Bausubstanz - erhebliche Mängel
- Mängel in der Bausubstanz - substantielle Mängel

**Funktionale Mängel**

- mindergenutzte oder ungeordnete Flächen/ Innenentwicklungspotenzial
- mindergenutzte Gebäude Leerstand/Teilleerstand
- hohes Verkehrsaufkommen / Konfliktbereich Durchgangsverkehr / Belastung durch Immission / Lärm / Abgase
- Gefahrenpunkt im Kreuzungsbereich
- Engstelle im Straßenbereich
- Eingegengte Lage

**Räumliche Mängel / Ortsbild**

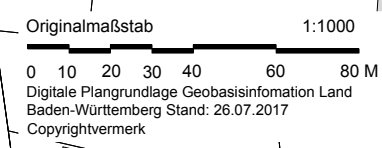
- Gestaltungsmängel im Erschließungsbereich
- Gestaltungsdefizite in privaten Hofbereich / Hoher Versiegelungsgrad
- Gestalterische Mängel im Fassadenbereich
- Fehlende Raumkante
- fehlende Querungshilfe Konfliktbereich – Fahrverkehr/ Fußgänger

Beurteilung durch Bestandsaufnahme vor Ort / äußere Einschätzung 15.08.2017

**Gemeinde Offenau**

Integriertes Entwicklungskonzept -  
Vorbereitende Untersuchungen im Bereich  
**"Neue Mitte Offenau"**

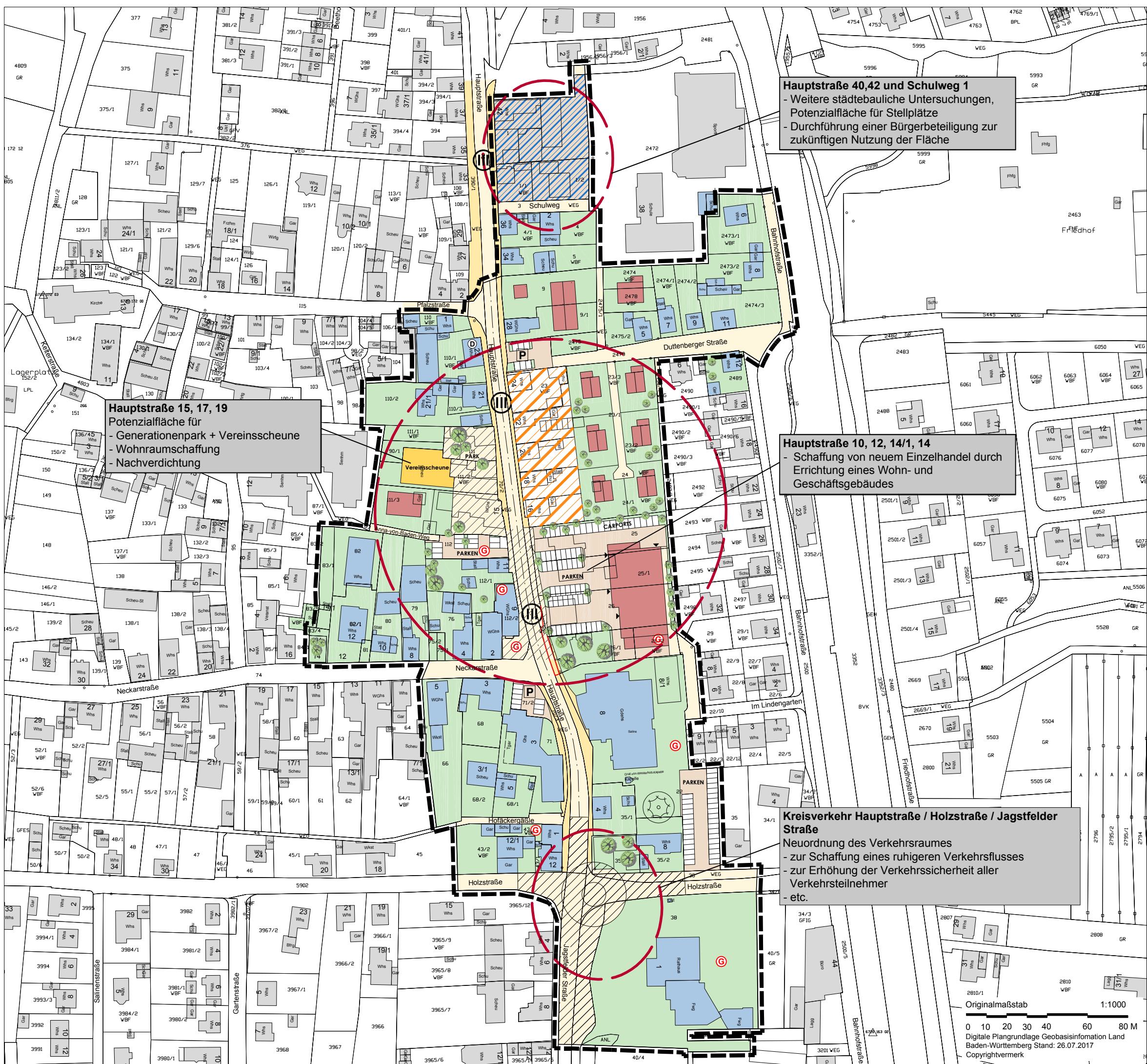
**STÄDTEBAULICHER  
MISSTÄNDEPLAN**



Hauptgeschäftsstelle  
Stuttgart  
Baden-Württemberg Stand: 26.07.2017  
Copyrightvermerk

Projekt Nr. 85243  
23.01.2019/ef





**Hauptstraße 40,42 und Schulweg 1**  
 - Weitere städtebauliche Untersuchungen, Potenzialfläche für Stellplätze  
 - Durchführung einer Bürgerbeteiligung zur zukünftigen Nutzung der Fläche

**Hauptstraße 15, 17, 19**  
 Potenzialfläche für  
 - Generationenpark + Vereinsscheune  
 - Wohnraumschaffung  
 - Nachverdichtung

**Hauptstraße 10, 12, 14/1, 14**  
 - Schaffung von neuem Einzelhandel durch Errichtung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes

**Kreisverkehr Hauptstraße / Holzstraße / Jagstfelder Straße**  
 Neuordnung des Verkehrsraumes  
 - zur Schaffung eines ruhigeren Verkehrsflusses  
 - zur Erhöhung der Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmer  
 - etc.

Abgrenzung der Vorbereitende Untersuchung im Bereich "Neue Mitte Offenau" ca. 5,89 ha

**Entwicklungsschwerpunkte**

Entwicklungsschwerpunkt

**Gebäude**

Gebäude Bestand

Gebäude Planung

Gebäude Umnutzung

Denkmaleigenschaft nach § 2 bzw. § 28 DSchG

**Erschließung**

Gehweg / Fußweg  
 Straßenfläche

neu zu gestaltender Straßen- und Platzraum /  
 Aufwertung der Aufenthaltsqualität

neu zu gestaltende Fläche nach Bürgerbeteiligung

Hofffläche

Grünbereich, Bäume

neue Kreisverkersanlage

Parkplatz / Stellplätze

neue Querungshilfe

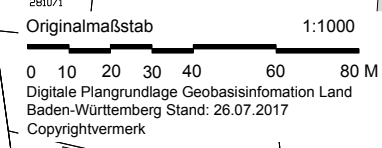
**Sonstiges**

weitere städtebauliche Untersuchungen nach Freilegung der Grundstücke

**Gemeinde Offenau**

Integriertes Entwicklungskonzept -  
 Vorbereitende Untersuchungen im Bereich  
**"Neue Mitte Offenau"**

**NEUORDNUNGSKONZEPT**





Hauptgeschäftsstelle  
 Stuttgart  
 Olgastraße 54  
 70182 Stuttgart







Projekt Nr. 85243  
 23.01.2019/ef  
 15.02.2019/ht  
 21.03.2019/ht



**Abgrenzungen**

-  Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich "Neue Mitte Offenau", ca. 5,89 ha
-  Abgrenzungsvorschlag förmlich festzulegendes Sanierungsgebiet "Neue Mitte Offenau", ca. 6,13 ha

**Gebäude**

-  ohne Veränderung
-  Modernisierung / Instandsetzung - geringe Intensität
-  Modernisierung / Instandsetzung - durchgreifende Intensität
-  Gebäude Aufstockung / Umnutzung
-  Abbruch
-  Denkmaleigenschaft nach § 2 bzw. § 28 DSchG Prüffall

**Grundstück / Erschließung**

-  Gestaltungsmaßnahmen öffentlicher Raum
-  Neuerschließung
-  Grundstücksneuordnung
-  Grunderwerb
-  neue Kreisverkehrsanlage
-  Eigentum der Gemeinde

**Sonstiges**

-  weitere städtebauliche Untersuchungen

**Gemeinde Offenau**

Integriertes Entwicklungskonzept -  
Vorbereitende Untersuchungen im Bereich  
**"Neue Mitte Offenau"**

**MASSNAHMENKONZEPT**

