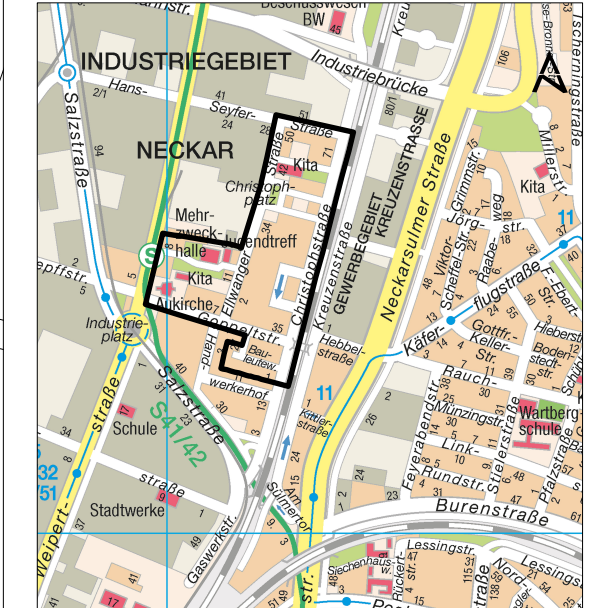
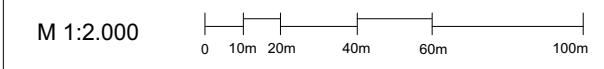




HEILBRONN
**SANIERUNG BEREICH
 CHRISTOPHSTRASSE /
 ELLWANGER STRASSE**

LAGEPLAN
 ZUM EINLEITUNGSBESCHLUSS
 GEM. § 141 ABS. 3 BauGB Nr. 01



Kartengrundlage: Vermessungs- und Katasteramt

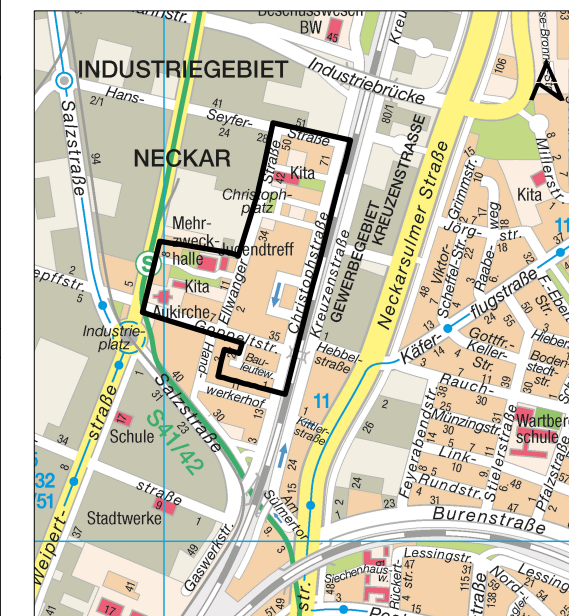
UMSCHREIBUNG
 Für die Flurstücke 2466/4, 2466/6, 2467, 2468, 2471/3, 2472, 2473/1, 2473/2, 2475/1, 2475/2, 2478/2, 2478/3, 2478/4, 2477, 2477/1, 2477/4, 2500 (Ellwanger Straße), 2500/1 teilw. (Hans-Seyfer-Straße), 2500/2, 2501, 2501/1, 2501/2, 2501/3, 2502, 2503 (Christophstraße), 2504 (Christophplatz), 2505, 2505/1, 2505/2, 2505/3, 2506, 2506/1, 2506/2, 2506/3, 2506/4, 2507 (Christophplatz), 2507/1, 2507/2, 2508 (Goppelstraße), 2508/1, 2508/2, 2508/3, 2508/4, 2508/5, 2509 (Christophstraße), 2510, 2510/1, 2510/2, 2511, 2511/1, 2511/2, 2511/3, 2512, 2512/1, 2512/2, 2513, 2513/1, 2513/2, 2514, 2514/1, 2514/2, 2515, 2515/1, 2515/2, 2516, 2516/1, 2516/2, 2517, 2517/1, 2517/2, 2518 teilw. (Christophstraße), 2519/1 (Goppelstraße), 2519/2, 2519/3, 2521 (Bauleuteweg), 2521/1, 2521/2, 2521/3, 2521/4, 2521/5, 2521/6, 2521/7, 2521/8, 2521/9, 2521/10, 2521/11, 2521/12, 2521/13, 2521/14, 2521/15, 2521/16, 2522, 2522/1, 2522/2, 2522/3, 2522/4, 2522/5, 2522/6, 2522/7, 2522/8 und 2561 teilw.

ZEICHENERKLÄRUNG
 - - - - - Abgrenzung des Untersuchungsgebiets (ca. 7,8 ha)

SANIERUNG BEREICH CHRISTOPHSTRASSE / ELLWANGER STRASSE

BESTANDSANALYSE Nr. 01a
Städtebauliche Sanierungsmaßnahme
"Industriegebiet am Neckar" 1994 - 2004

M 1:2.000



Kartengrundlage: Vermessungs- und Katasteramt

UMSCHREIBUNG

Für die Flurstücke 2466/4, 2466/6, 2467, 2468, 2471/3, 2472, 2473/1, 2473/2, 2475/1, 2475/2, 2478/2, 2478/3, 2478/4, 2477, 2477/1, 2477/4, 2500 (Ellwanger Straße), 2500/1 teilw. (Hans-Seyfer-Straße), 2500/2, 2501, 2501/1, 2501/2, 2501/3, 2502, 2503 (Christophstraße), 2504 (Christophplatz), 2505, 2505/1, 2505/2, 2505/3, 2506, 2506/1, 2506/2, 2508/3, 2506/4, 2507 (Christophplatz), 2507/1, 2507/2, 2508 (Goppeltstraße), 2508/1, 2508/2, 2508/3, 2508/4, 2508/5, 2509 (Christophstraße), 2510, 2510/1, 2510/2, 2511, 2511/1, 2511/2, 2511/3, 2512, 2512/1, 2512/2, 2513, 2513/1, 2513/2, 2514, 2514/1, 2514/2, 2515, 2515/1, 2515/2, 2516, 2516/1, 2516/2, 2517, 2517/1, 2517/2, 2518 teilw. (Christophstraße), 2519/1 (Goppeltstraße), 2519/2, 2519/3, 2521 (Bauleuteweg), 2521/1, 2521/2, 2521/3, 2521/4, 2521/5, 2521/6, 2521/7, 2521/8, 2521/9, 2521/10, 2521/11, 2521/12, 2521/13, 2521/14, 2521/15, 2521/16, 2522, 2522/1, 2522/2, 2522/3, 2522/4, 2522/5, 2522/6, 2522/7, 2522/8 und 2561 teilw.

ZEICHENERKLÄRUNG

--- Abgrenzung des Untersuchungsgebiets (ca. 7,8 ha)

Durchgeführte Maßnahmen im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme innerhalb des Geltungsbereiches

- Modernisierung (Gebäude von Stadtsiedlung)
- Modernisierung (Gebäude von Privaten)
- Maßnahmen Spiel- Grün- und Bewegungsflächen
- "Grünes Zimmer" Bauleuteweg
- Fußgängersteg Christophstraße/ Kreuzenstraße

VERFASSER

Gefertigt Stuttgart, den 16.06.2020
WICK + PARTNER



gez.
Karl Haag



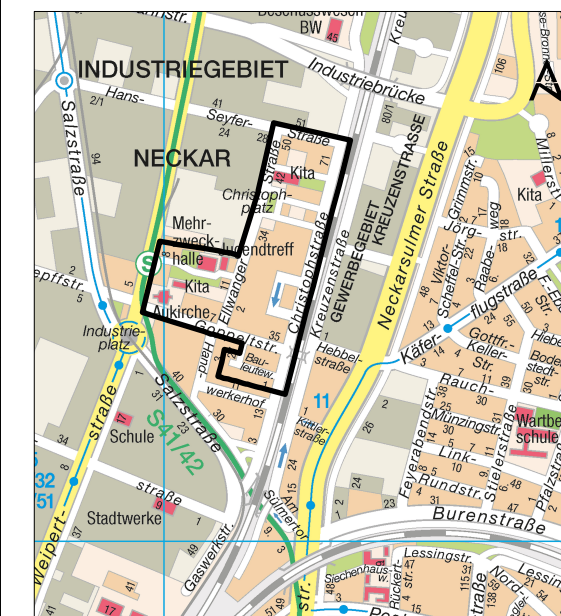
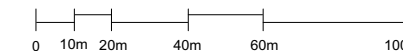


SANIERUNG BEREICH CHRISTOPHSTRASSE / ELLWANGER STRASSE

BESTANDSANALYSE
Eigentumsverhältnisse

Nr. 02

M 1:2.000



Kartengrundlage: Vermessungs- und Katasteramt

ZEICHENERKLÄRUNG

--- Abgrenzung des Untersuchungsgebiets (ca. 7,8 ha)

Eigentumsverhältnisse

- Stadt Heilbronn
- Kommunale Wohnungsbaugesellschaft
- Privatwirtschaftliche Vermietungsgesellschaft
- Verschiedene eingetragene Vereine/
Glaubensgemeinschaft
- Versorgungseinrichtung (Stadtwerke)
- Privatstraße, gemeinschaftliches Eigentum
- Privates Einzeleigentum
- Mehrfacheigentum

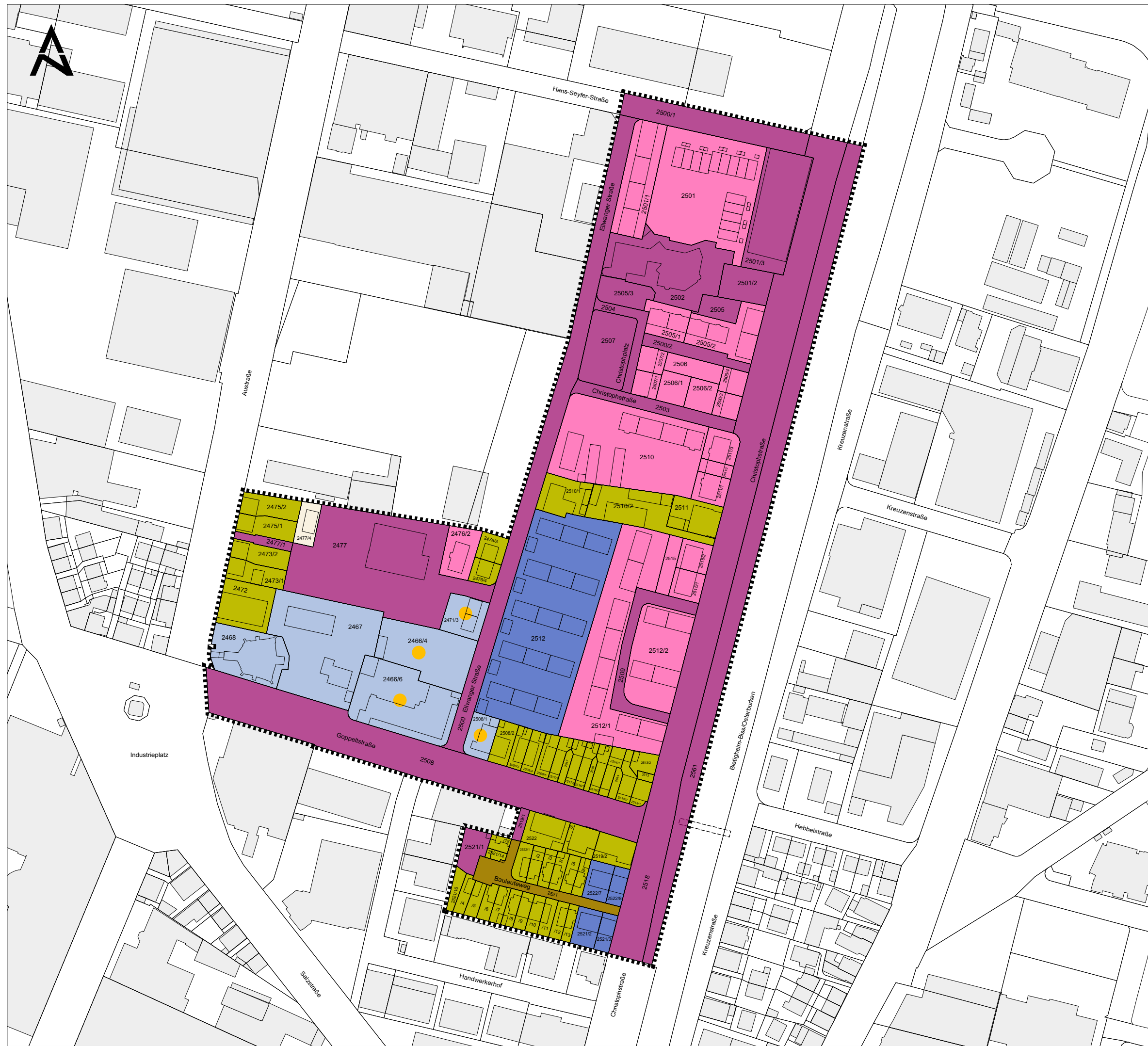
VERFASSER

Gefertigt Stuttgart, den 16.06.2020
WICK + PARTNER



WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER
PARTNERSCHAFT mbB
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart
info@wick-partner.de

gez.
Karl Haag

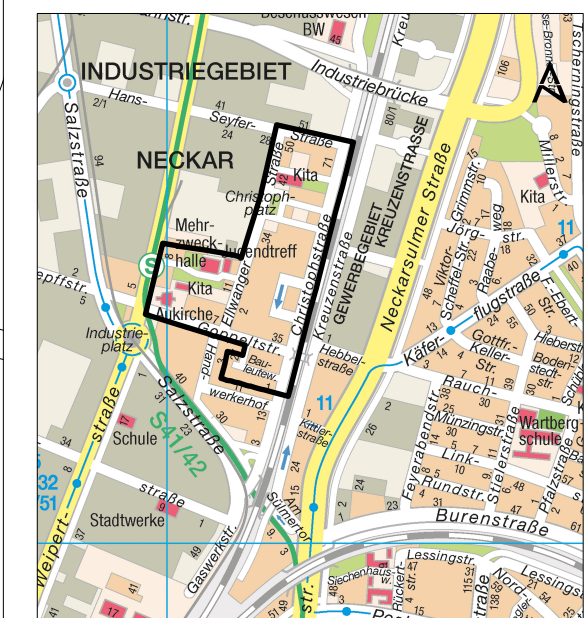
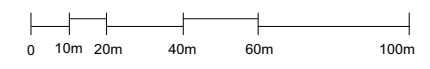


SANIERUNG BEREICH CHRISTOPHSTRASSE / ELLWANGER STRASSE

BESTANDSANALYSE
Baujahr

Nr. 03

M 1:2.000



Kartengrundlage: Vermessungs- und Katasteramt

ZEICHENERKLÄRUNG

--- Abgrenzung des Untersuchungsgebiets (ca. 7,8 ha)

Baujahr *

- 1919 bis 1945
- 1946 bis 1970
- 1971 bis 1990
- 1991 bis 2000
- nach 2000

* Einstufung basierend auf Rückmeldung der Eigentümerbefragung

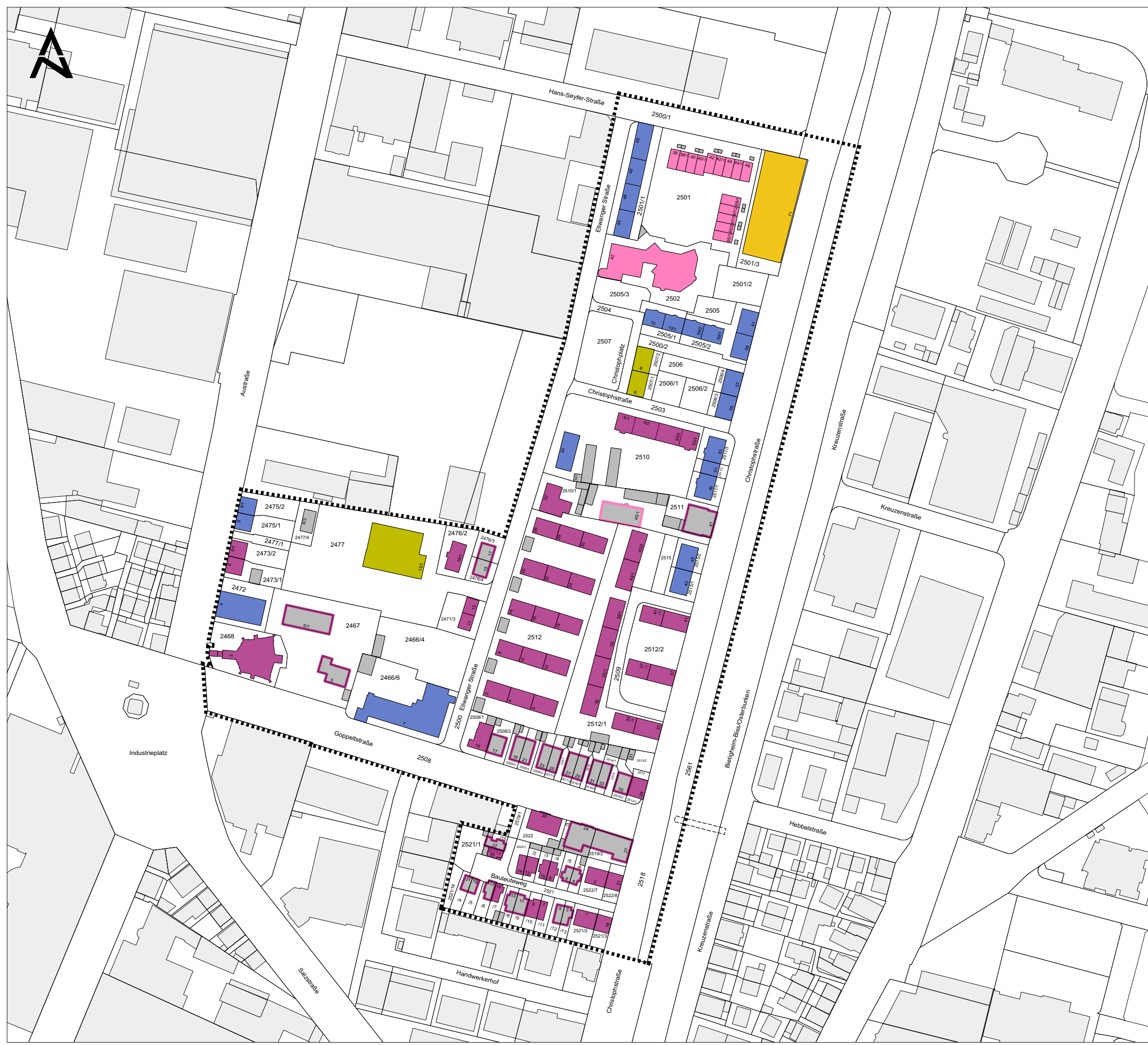
Baujahr *

- 1919 bis 1945
- 1946 bis 1970
- 1971 bis 1990

* Einstufung basierend auf plausibler Einschätzung durch Begehung vor Ort

VERFASSER

Gefertigt Stuttgart, den 16.06.2020
WICK + PARTNER
gez. Karl Haag



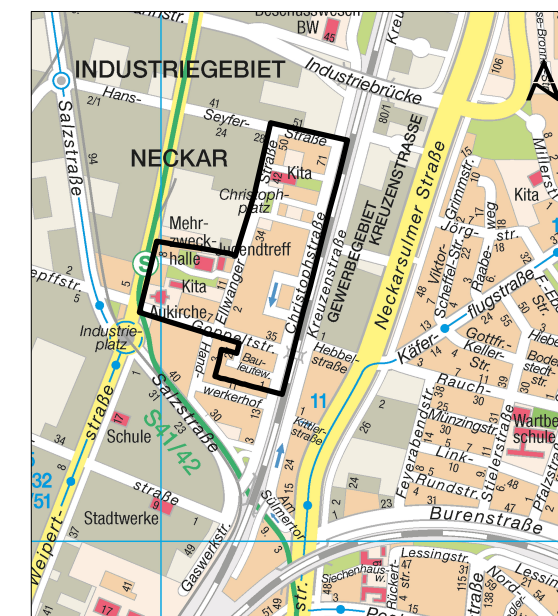
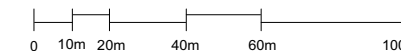


**SANIERUNG BEREICH
CHRISTOPHSTRASSE /
ELLWANGER STRASSE**

BESTANDSANALYSE
Geschossigkeit

Nr. 04

M 1:2.000



Kartengrundlage: Vermessungs- und Katasteramt

ZEICHENERKLÄRUNG

--- Abgrenzung des Untersuchungsgebiets (ca. 7,8 ha)

Geschossigkeit

- I
- I + D
- II + D
- III + D
- IV + D
- Halle

Hinweis:
"Zahl + D" bedeutet: Anzahl Geschosse
unter Traufe + geneigtes Dach

VERFASSER

Gefertigt Stuttgart, den 16.06.2020
WICK + PARTNER



WICK + PARTNER
ARCHITECTEN STADTPLANER
PARTNERSCHAFT mbB
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart
info@wick-partner.de

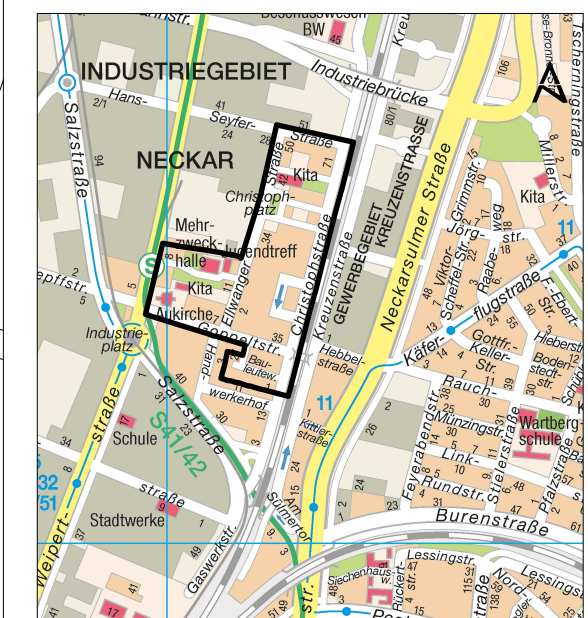
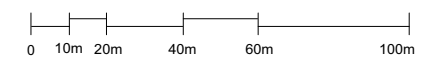
gez.
Karl Haag

SANIERUNG BEREICH CHRISTOPHSTRASSE / ELLWANGER STRASSE

BESTANDSANALYSE
Nutzung Erdgeschoss

Nr. 05.1

M 1:2.000



Kartengrundlage: Vermessungs- und Katasteramt

ZEICHENERKLÄRUNG

--- Abgrenzung des Untersuchungsgebiets (ca. 7,8 ha)

Nutzung Erdgeschoss

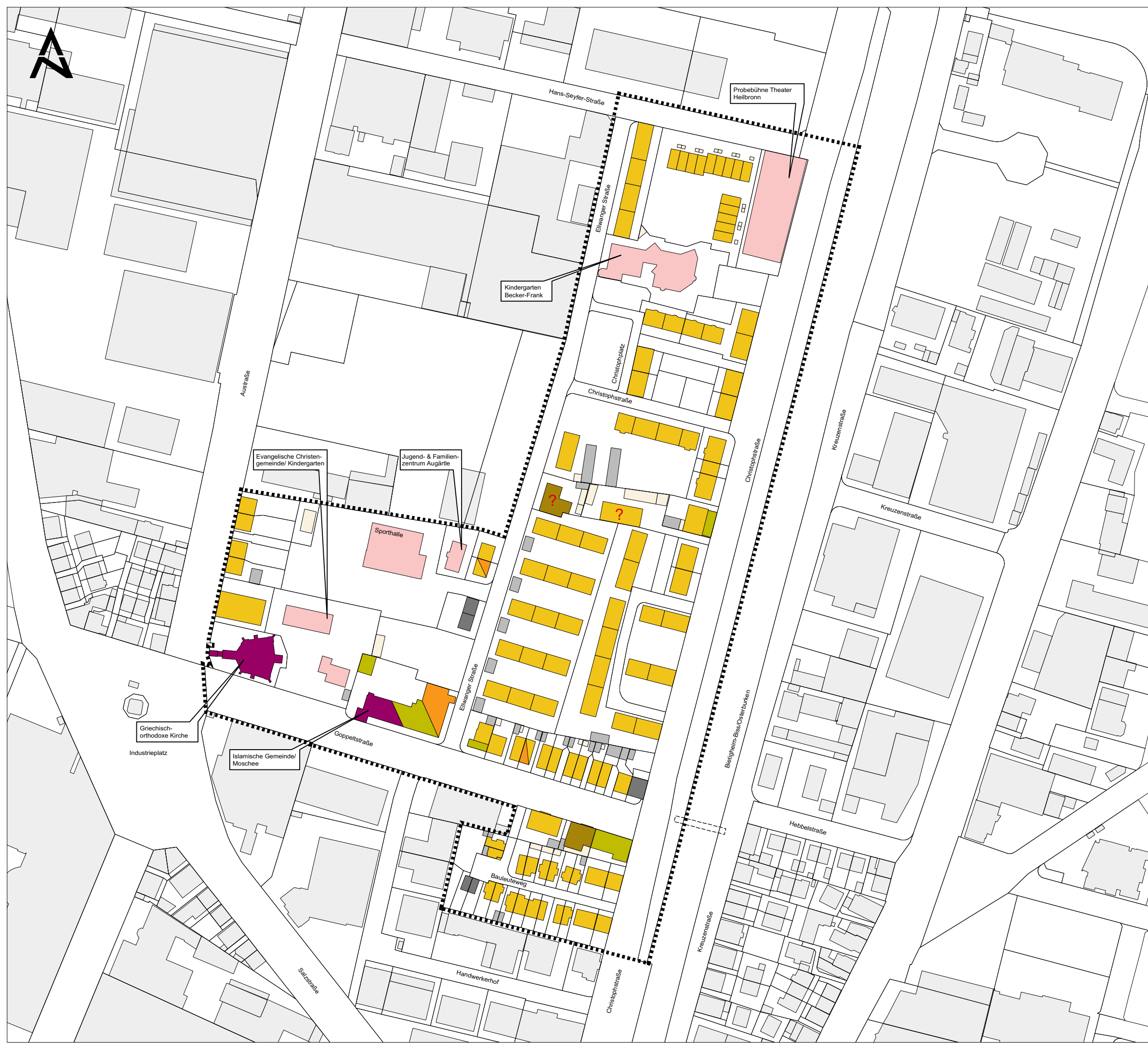
- Wohnen
- Büro, Dienstleistung
- Einzelhandel
- Gemeinbedarfseinrichtung / Soziale Einrichtung
- Religiöse Zwecke
- Vergnügungsstätte
- Sonstiges (Lager, Schuppen, Umformer)
- Garage
- Leerstand

VERFASSER

Gefertigt Stuttgart, den 16.06.2020
WICK + PARTNER
gez. Karl Haag



WICK + PARTNER
ARCHITECTEN STADTPLANER
PARTNERSCHAFT mbB
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart
info@wick-partner.de

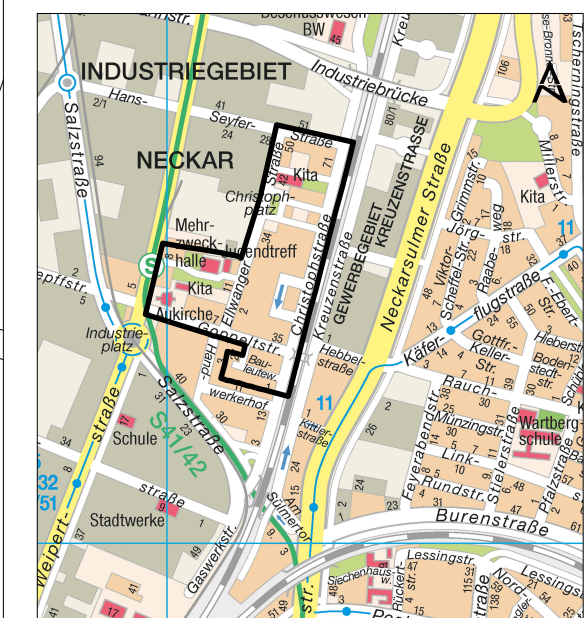
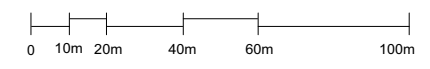


SANIERUNG BEREICH CHRISTOPHSTRASSE / ELLWANGER STRASSE

BESTANDSANALYSE
Nutzung Obergeschoss

Nr. 05.2

M 1:2.000



Kartengrundlage: Vermessungs- und Katasteramt

ZEICHENERKLÄRUNG

--- Abgrenzung des Untersuchungsgebiets (ca. 7,8 ha)

Nutzung Obergeschoss

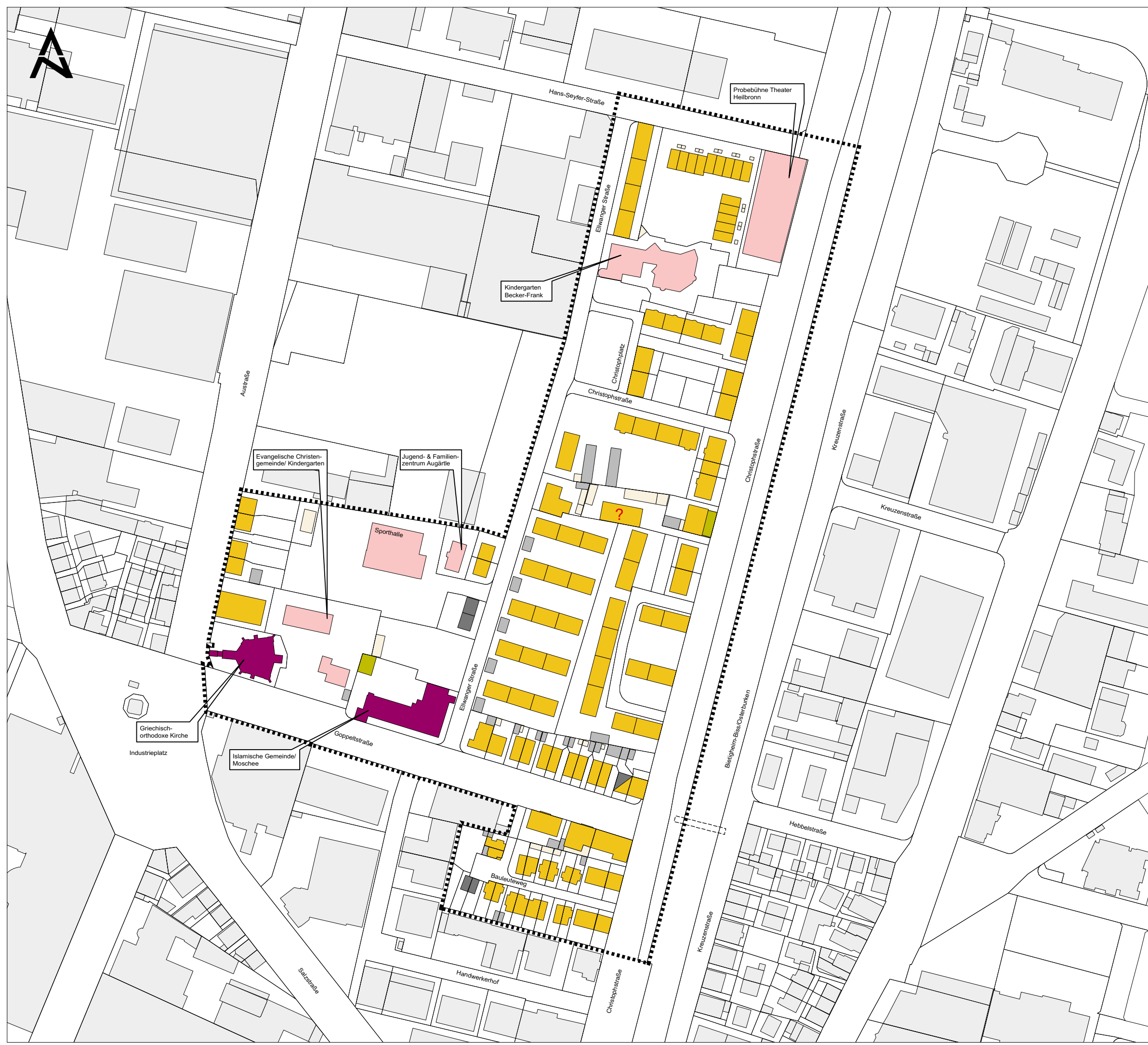
- Wohnen
- Büro, Dienstleistung
- Einzelhandel
- Gemeinbedarfseinrichtung / Soziale Einrichtung
- Religiöse Zwecke
- Vergnügungsstätte
- Sonstiges (Lager, Schuppen, Umformer)
- Garage
- Leerstand

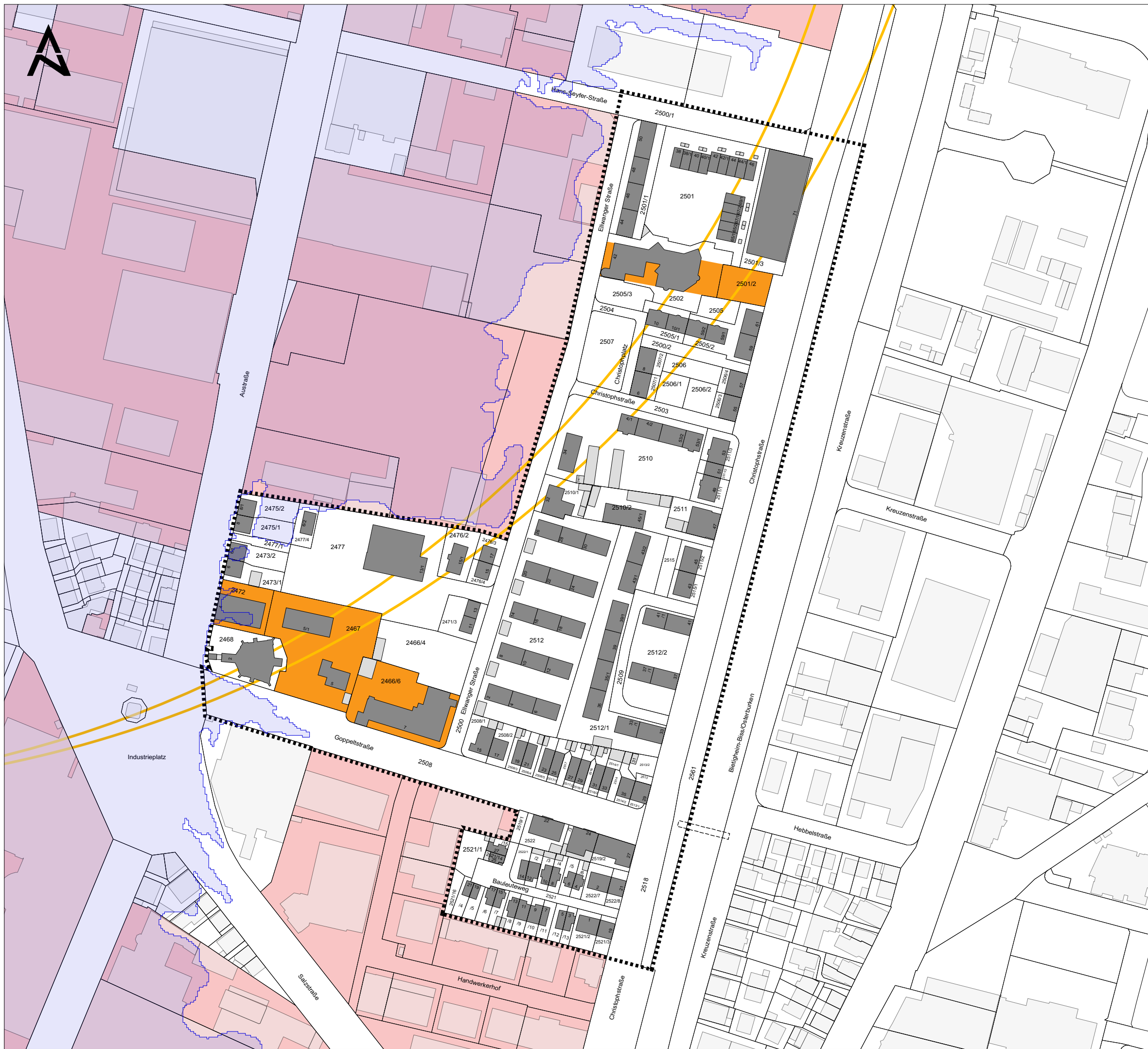
VERFASSER

Gefertigt Stuttgart, den 16.06.2020
WICK + PARTNER
gez. Karl Haag



WICK + PARTNER
ARCHITECTEN STADTPLANER
PARTNERSCHAFT mbB
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart
info@wick-partner.de

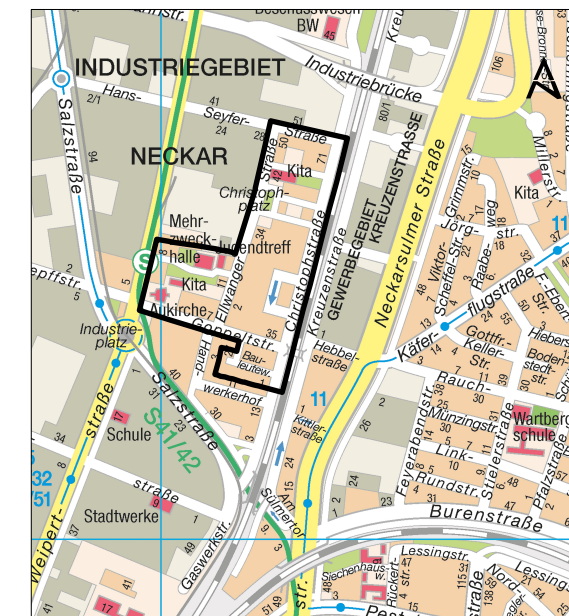




SANIERUNG BEREICH CHRISTOPHSTRASSE / ELLWANGER STRASSE

BESTANDSANALYSE Nr. 06
Altlasten, Störfallbetrieb,
Überschwemmungsgebiet

M 1:2.000
0 10m 20m 40m 60m 100m



Kartengrundlage: Vermessungs- und Katasteramt

ZEICHENERKLÄRUNG

- Abgrenzung des Untersuchungsgebiets (ca. 7,8 ha)
- Altlasten**
 - Altlasten Verdachtsfläche (im Untersuchungsgebiet)
 - Altlasten Verdachtsfläche (angrenzend)
- Störfallbetrieb**
 - Störfallradius der "Brüggemann Gruppe"
- Überschwemmungsgebiet**
 - HQ extrem

VERFASSER

Gefertigt Stuttgart, den 16.06.2020
WICK + PARTNER
gez.
Karl Haag



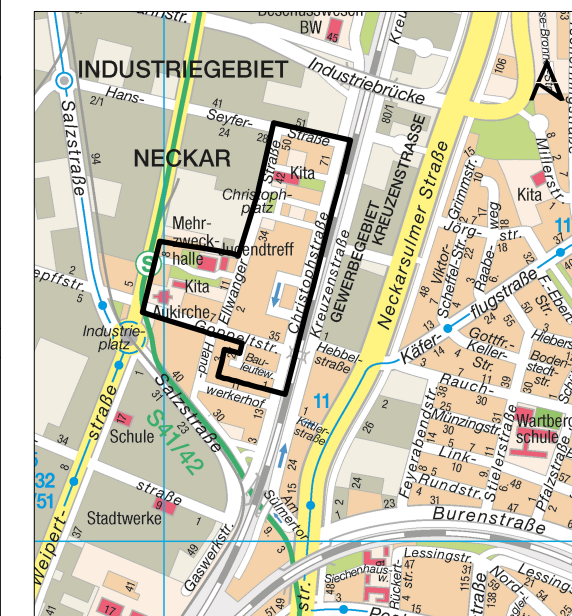
WICK + PARTNER
ARCHITECTEN STADTPLANER
PARTNERSCHAFT mbB
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart
info@wick-partner.de



SANIERUNG BEREICH CHRISTOPHSTRASSE / ELLWANGER STRASSE

BESTANDSANALYSE Nr. 07
Überbaute Flächen / Städtebauliche Dichte

M 1:2.000
0 10m 20m 40m 60m 100m



Kartengrundlage: Vermessungs- und Katasteramt

ZEICHENERKLÄRUNG

--- Abgrenzung des Untersuchungsgebiets (ca. 7,8 ha)

Überbaute Fläche / GRZ

- 0
- < 0,2
- 0,21 - 0,4 > WR / WA
- 0,41 - 0,6 > MD / MI
- 0,61 - 0,8 > MU / GE / GI

Öffentlicher Straßenraum

Hoher Versiegelungsgrad der Grundstücksfläche

VERFASSER

Stuttgart, den 16.06.2020
WICK + PARTNER



WICK + PARTNER
ARCHITECTEN STADTPLANER
PARTNERSCHAFT mbB
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart
info@wick-partner.de

gez.
Karl Haag

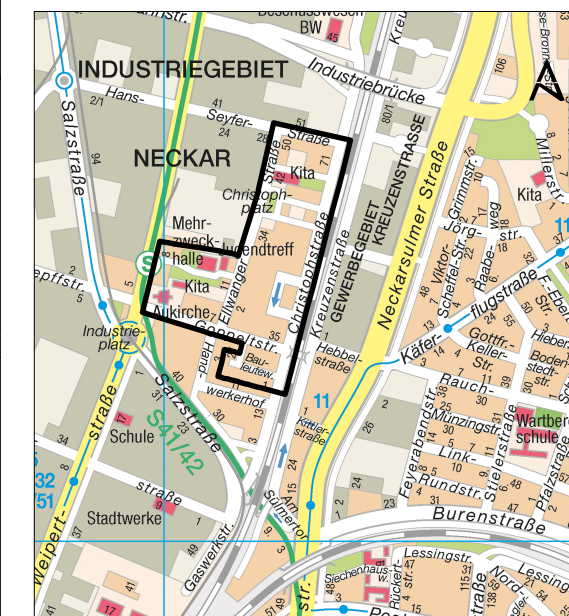
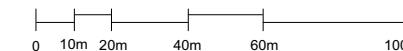


SANIERUNG BEREICH CHRISTOPHSTRASSE / ELLWANGER STRASSE

BESTANDSANALYSE
Stadt- und Strukturen

Nr. 08

M 1:2.000



Kartengrundlage: Vermessungs- und Katasteramt

ZEICHENERKLÄRUNG

--- Abgrenzung des Untersuchungsgebiets (ca. 7,8 ha)

Stadt- und Strukturen

- Prägende Raumkante / raumbildende Baukante
- Überwiegend offene Bebauungsstruktur
- Überwiegend geschlossene Blockrandstruktur
- Großmaßstäbliche Gebäudestruktur mit gewerblicher Nutzung / Mauer
- Hochpunkt (Turm)
- Öffentlicher Straßenraum
- Hochbahnsteig
- Bahnlinie
- Raumprägende Baumreihe

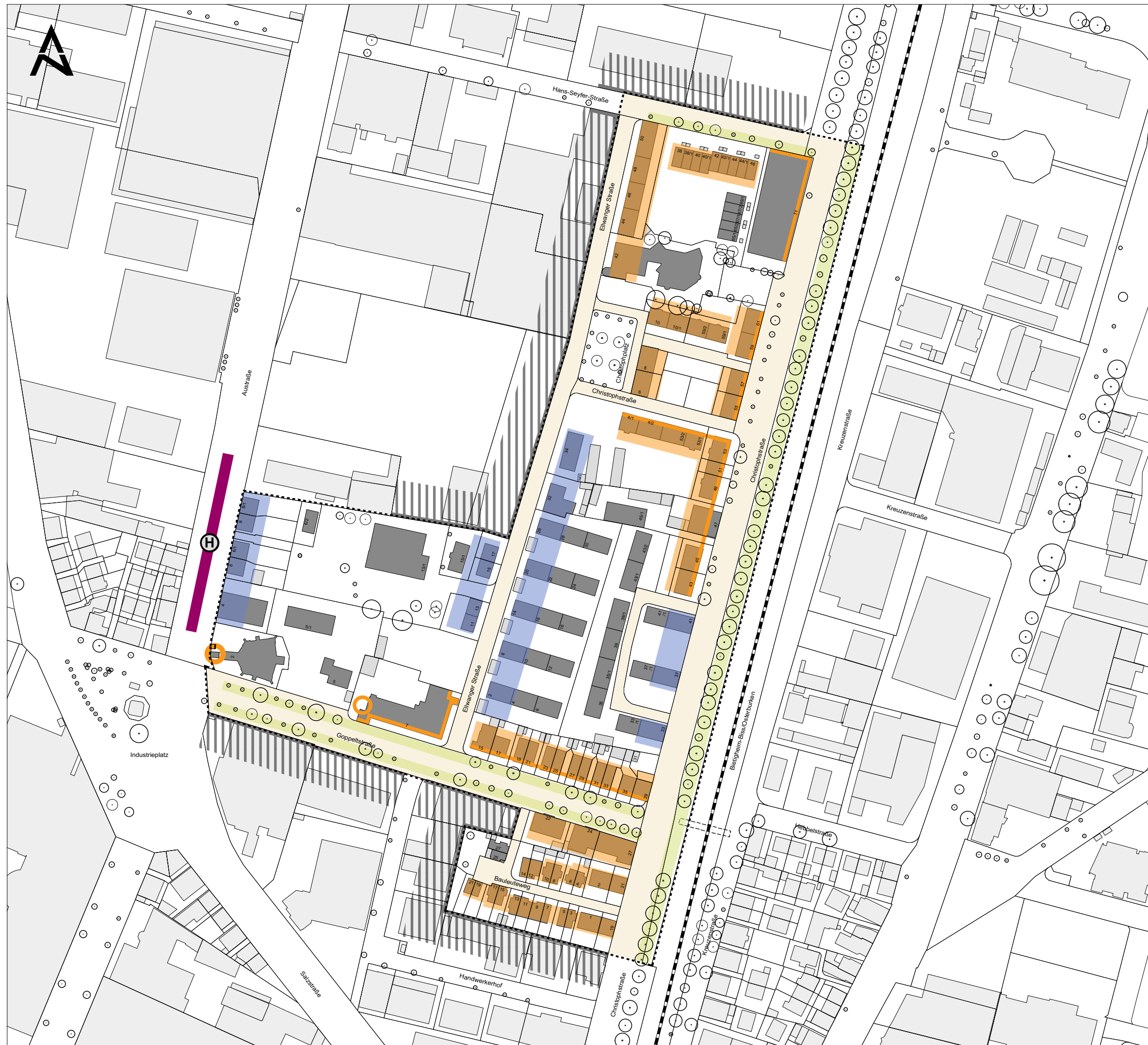
VERFASSER

Gefertigt Stuttgart, den 16.06.2020
WICK + PARTNER



WICK + PARTNER
ARCHITECTEN STADTPLANER
PARTNERSCHAFT mbB
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart
info@wick-partner.de

gez.
Karl Haag



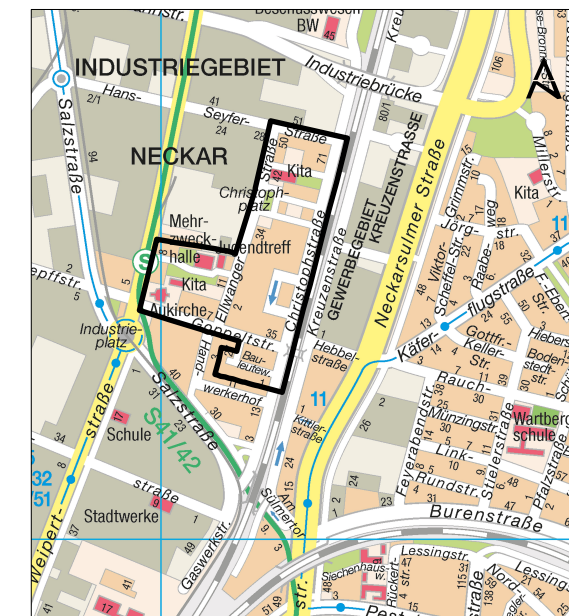
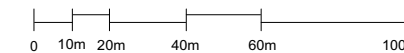


**SANIERUNG BEREICH
CHRISTOPHSTRASSE /
ELLWANGER STRASSE**

BESTANDSANALYSE
Gebäudezustand

Nr. 09

M 1:2.000



Kartengrundlage: Vermessungs- und Katasteramt

ZEICHENERKLÄRUNG

--- Abgrenzung des Untersuchungsgebiets (ca. 7,8 ha)

Gebäudezustand (Eindruck äußerlich)

- gut (Neubau, vollständig außen renoviert, keine Mängel)
- mittel (teilrenoviert, geringfügige Mängel)
- schlecht (teilw. erhebliche Mängel)
- sehr schlecht (erhebliche Mängel/ baufällig)

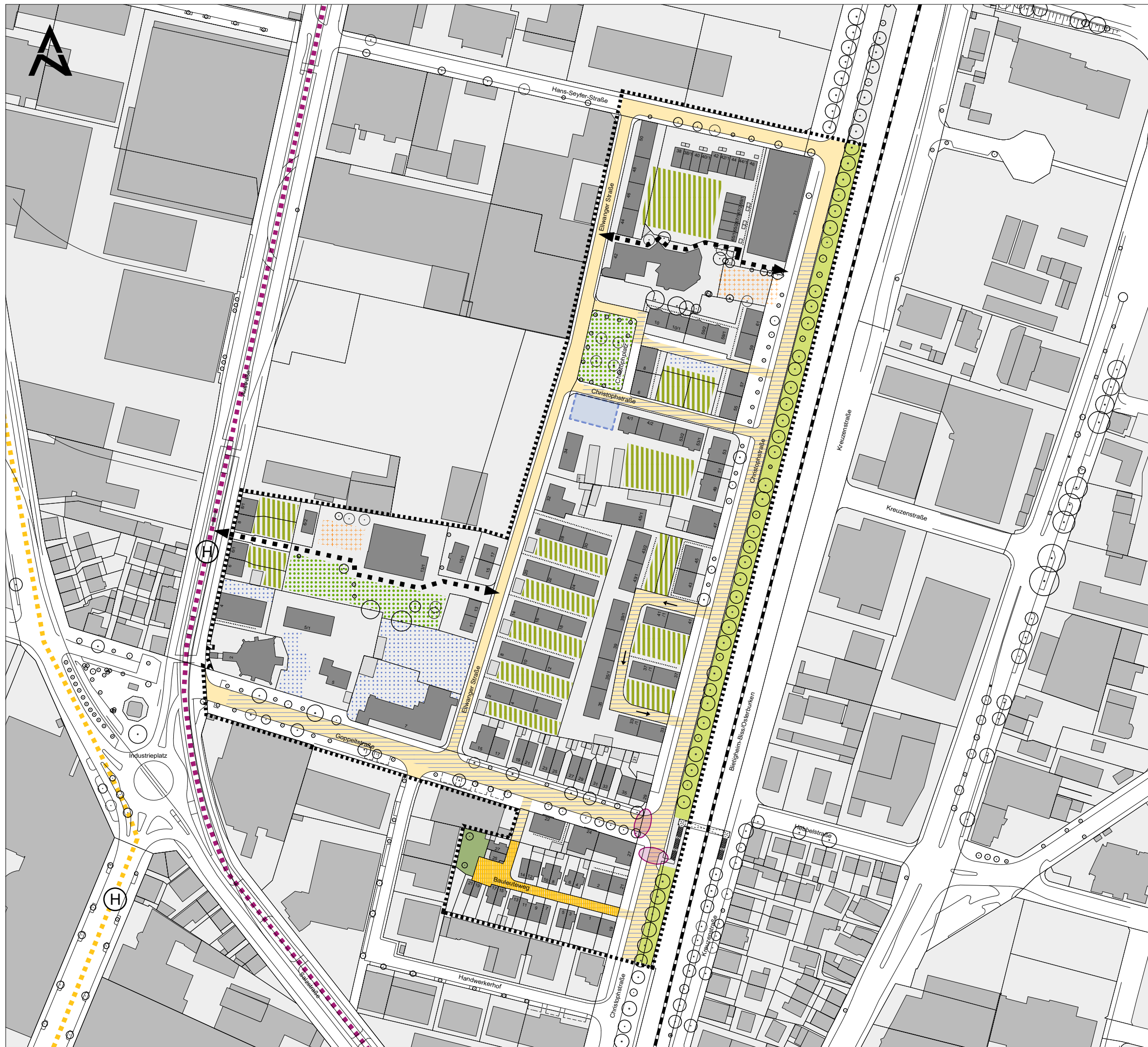
VERFASSER

Gefertigt Stuttgart, den 16.06.2020
WICK + PARTNER



WICK + PARTNER
ARCHITECTEN STADTPLANER
PARTNERSCHAFT mbB
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart
info@wick-partner.de

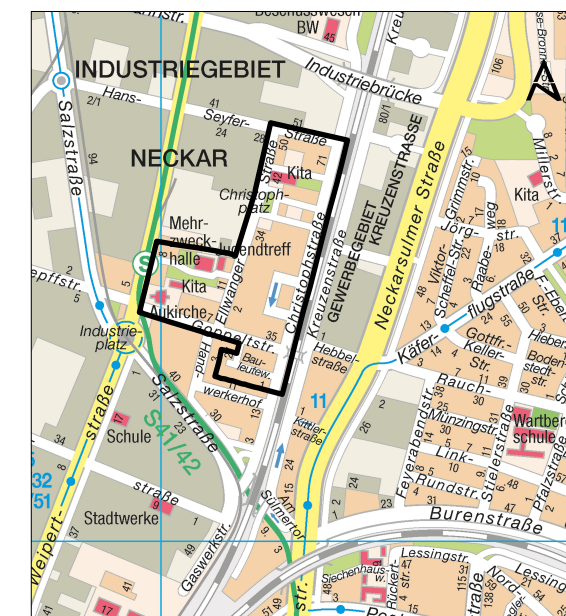
gez.
Karl Haag



SANIERUNG BEREICH CHRISTOPHSTRASSE / ELLWANGER STRASSE

BESTANDSANALYSE
Erschließung und öffentlicher Raum Nr. 10

M 1:2.000



Kartengrundlage: Vermessungs- und Katasteramt

ZEICHENERKLÄRUNG

- Abgrenzung des Untersuchungsgebiets (ca. 7,8 ha)
- Erschließung und öffentlicher Raum**
- Tempo 30 / Fahrbahn
- Fahrtrichtung (Einbahnverkehr)
- Privatstraße
- Querungshilfe (Zebrastrifen)
- Fußgängerverbindung
- Private Erschließung
- Private Stellplatzanlage
- Private Stellplatzanlage (Zwischennutzung)
- Stark beanspruchter Straßenraum / Parkierung
- Ortsbuslinie / Haltestelle
- Stadtbahntrasse / Haltestelle
- Regionalbahntrasse
- Öffentliches Grün / Verkehrsgrün
- Sportplatz (Bolzplatz)
- Spielplatz
- Privates Grün, gemeinschaftlich nutzbar
- Baumbestand im öffentlichen Raum

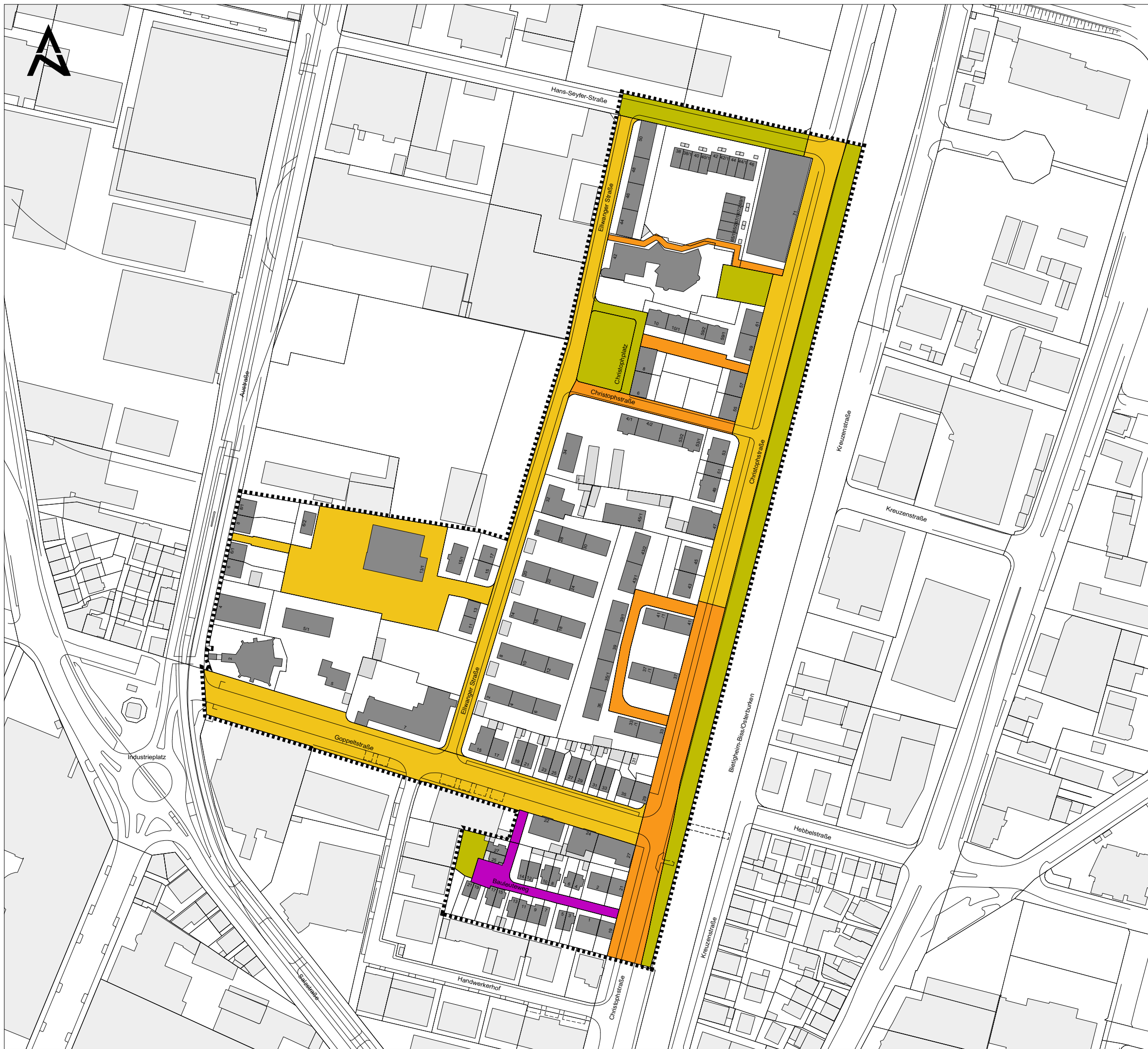
VERFASSER

Gefertigt Stuttgart, den 16.06.2020
WICK + PARTNER



WICK + PARTNER
ARCHITECTEN STADTPLANER
PARTNERSCHAFT mbB
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart
info@wick-partner.de

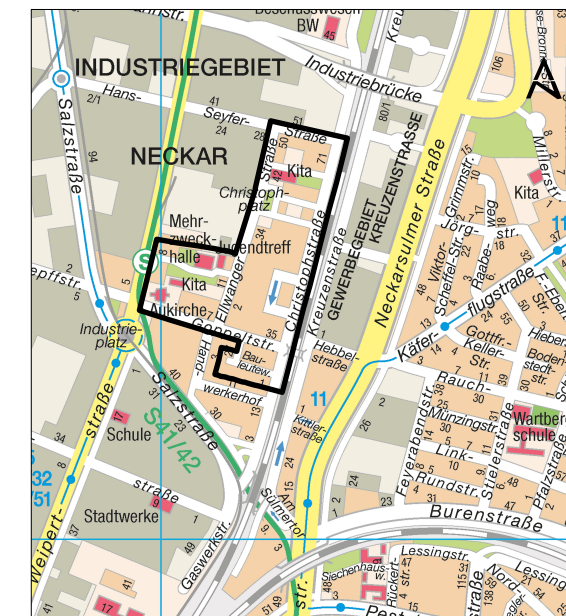
gez.
Karl Haag



SANIERUNG BEREICH CHRISTOPHSTRASSE / ELLWANGER STRASSE

BESTANDSANALYSE Nr. 11
Physischer Zustand - soziale
Nutzbarkeit des öffentlichen Raumes

M 1:2.000
0 10m 20m 40m 60m 100m



Kartengrundlage: Vermessungs- und Katasteramt

ZEICHENERKLÄRUNG

--- Abgrenzung des Untersuchungsgebiets (ca. 7,8 ha)

Einschätzung Physischer Zustand - soziale Nutzbarkeit

- gut (neu oder in sehr gepflegtem Zustand)
- mittel (Teilausbesserungen mit geringfügigen Mängeln)
- schlecht (Öffentlicher Raum mit teilweise erheblichen Mängeln)
- sehr schlecht (Öffentlicher Raum mit erheblichen substanzialen Mängeln)

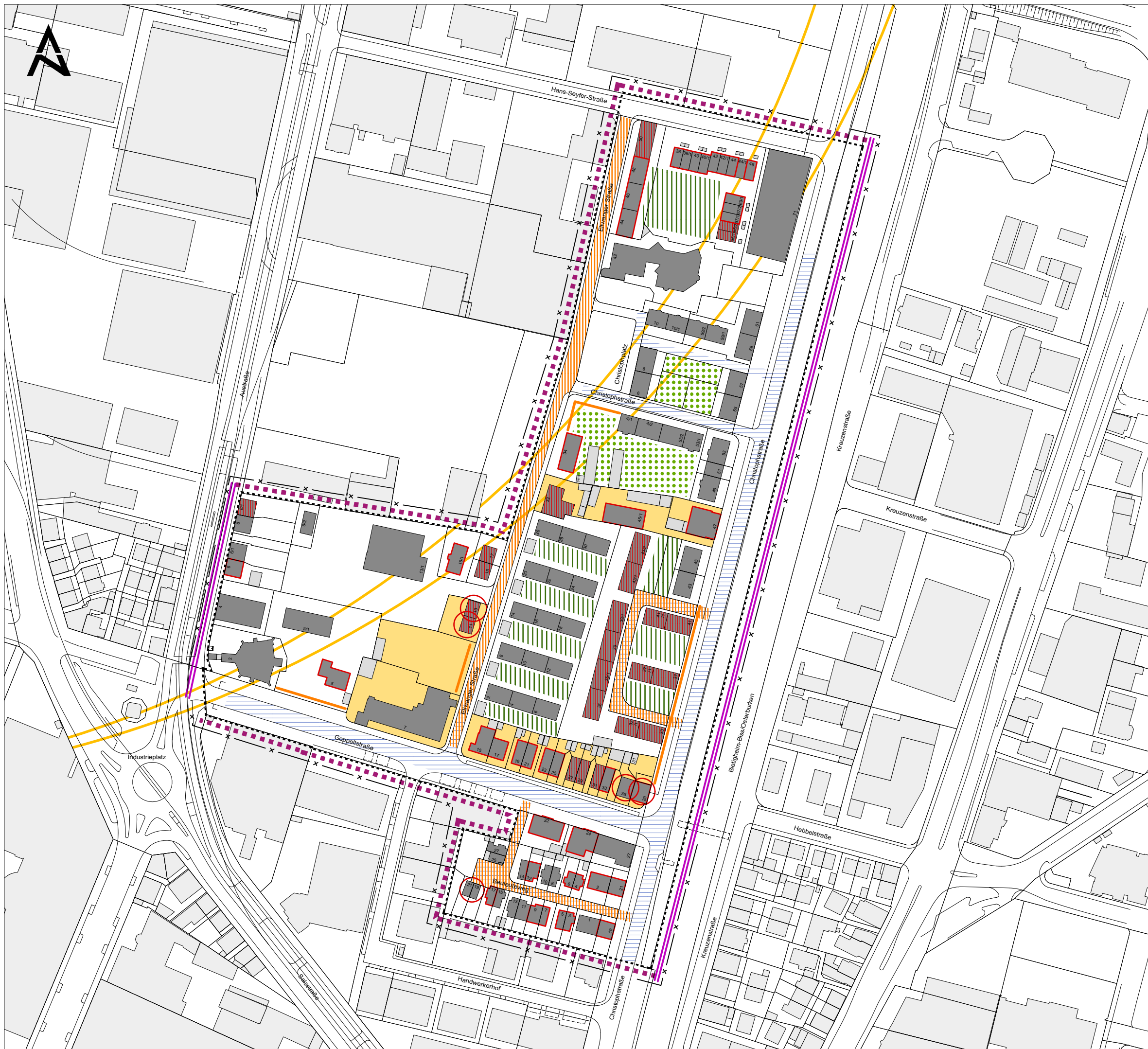
VERFASSER

Gefertigt Stuttgart, den 16.06.2020
WICK + PARTNER



WICK + PARTNER
ARCHITECTEN STADTPLANER
PARTNERSCHAFT mbB
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart
info@wick-partner.de

gez.
Karl Haag

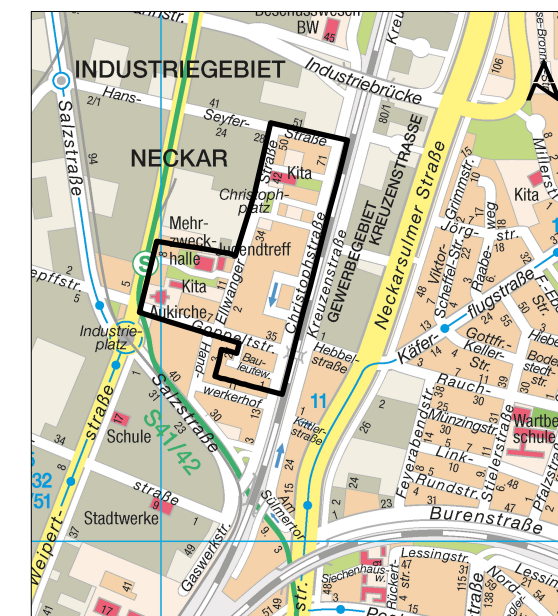
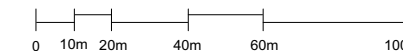


SANIERUNG BEREICH CHRISTOPHSTRASSE / ELLWANGER STRASSE

BESTANDSANALYSE
Mängel und Missstände

Nr. 12

M 1:2.000



Kartengrundlage: Vermessungs- und Katasteramt

ZEICHENERKLÄRUNG

--- Abgrenzung des Untersuchungsgebiets (ca. 7,8 ha)

Räumlich strukturelle Missstände

- Einschränkung durch hohe bauliche Dichte / Hoher Versiegelungsgrad
- Fehlende stadträumliche Fassung
- Straße/ Bahnlinie mit dominanter Verkehrsfunktion/ hohe Verkehrsbelastung/ hohe Emissionen
- Übergangszone Gemengelage, mögliche Nutzungskonflikte Wohnen Gewerbe
- Mangelnde Vernetzung in angrenzende Quartiere
- Störfallradius "Brüggemann Gruppe"

Funktionale Missstände

- Straßen mit wenig/ keiner Aufenthaltsqualität
- Freiraum mit mangelnder Aufenthaltsqualität (privat)
- Untergenutzte Bereiche/ Grundstücke
- Hoher Parkierungsdruck, Parksuchverkehr

Objektbezogene Mängel

- Zustand Stufe 3 - Erfordernis Instandsetzung
- Gebäudezustand Stufe 4 - hohe Erfordernis Instandsetzung, hoher Modernisierungsbedarf
- Leerstand (teilweise)

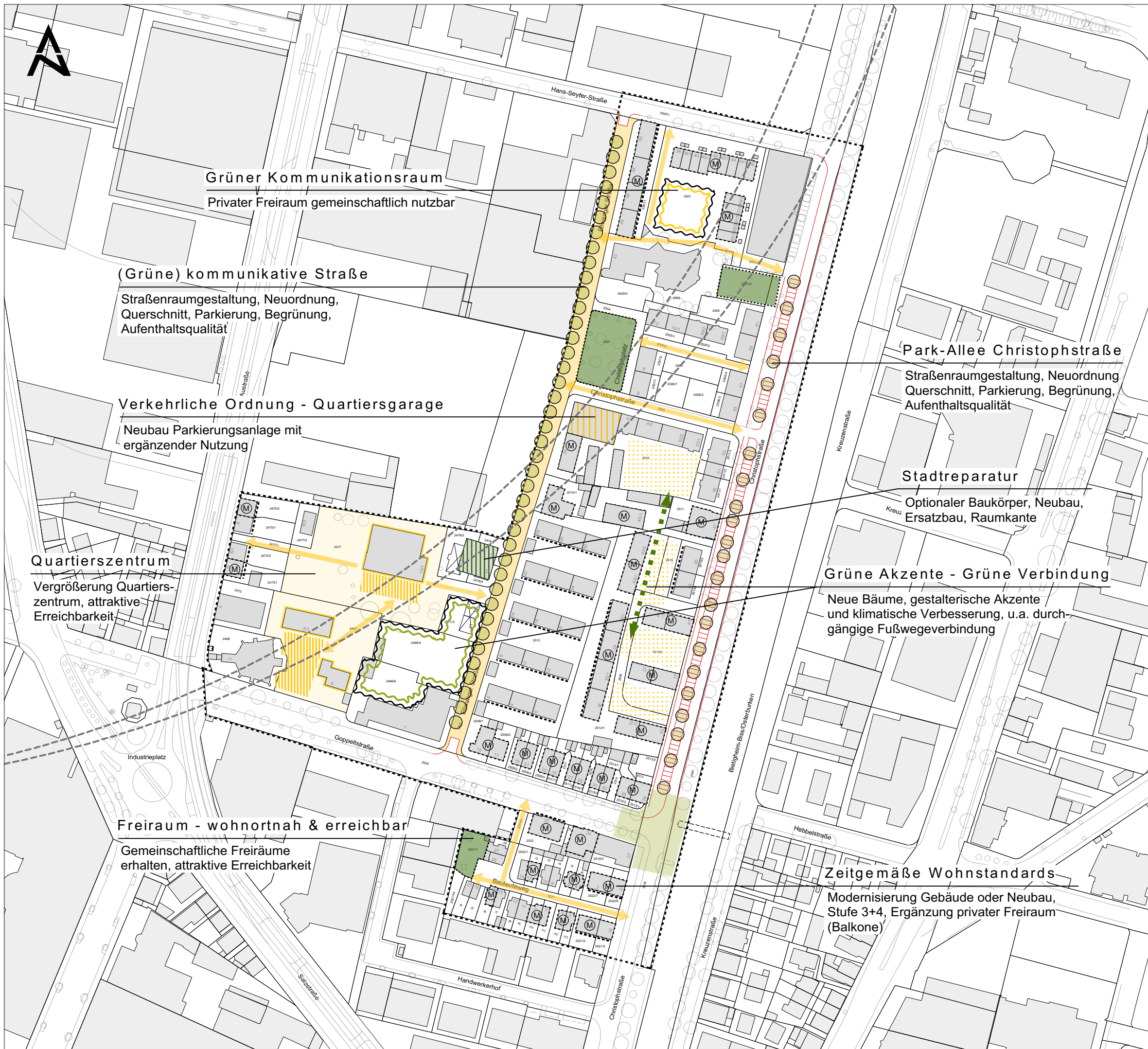
VERFASSER

Gefertigt Stuttgart, den 16.06.2020
WICK + PARTNER



WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER
PARTNERSCHAFT mbB
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart
info@wick-partner.de

gez.
Karl Haag



Grüner Kommunikationsraum
Privater Freiraum gemeinschaftlich nutzbar

(Grüne) kommunikative Straße
Straßenraumgestaltung, Neuordnung, Querschnitt, Parkierung, Begrünung, Aufenthaltsqualität

Verkehrliche Ordnung - Quartiersgarage
Neubau Parkierungsanlage mit ergänzender Nutzung

Quartierszentrum
Vergrößerung Quartierszentrum, attraktive Erreichbarkeit

Freiraum - wohnortnah & erreichbar
Gemeinschaftliche Freiräume erhalten, attraktive Erreichbarkeit

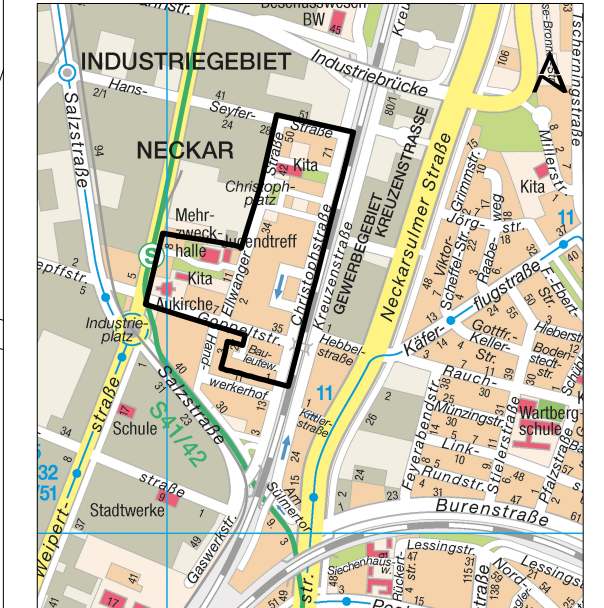
Park-Allee Christophstraße
Straßenraumgestaltung, Neuordnung, Querschnitt, Parkierung, Begrünung, Aufenthaltsqualität

Stadtreparatur
Optionaler Baukörper, Neubau, Ersatzbau, Raumkante

Grüne Akzente - Grüne Verbindung
Neue Bäume, gestalterische Akzente und klimatische Verbesserung, u.a. durchgängige Fußwegeverbindung

Zeitgemäße Wohnstandards
Modernisierung Gebäude oder Neubau, Stufe 3+4, Ergänzung privater Freiraum (Balkone)

M 1:2.000



Kartengrundlage: Vermessungs- und Katasteramt

ZEICHENERKLÄRUNG
- - - - - Abgrenzung des Untersuchungsgebiets (ca. 7,8 ha)

Darstellung der Umsetzungsziele zum Erreichen der Sanierungsziele

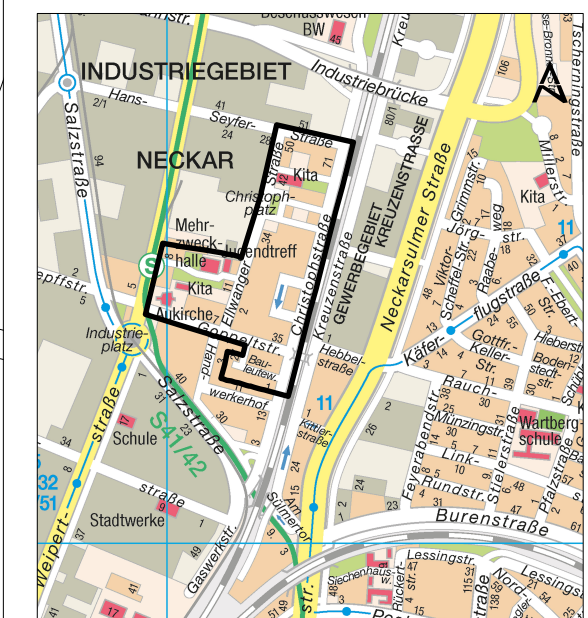
Die Verortung der Umsetzungsziele ist als beispielhaft anzusehen. Diverse Ziele sind auch an anderer Stelle innerhalb des Untersuchungsgebietes zu realisieren.

Für einen vollständigen Einblick in die Umsetzungsziele und dazugehörige Maßnahmen wird auf die textliche Ausarbeitung verwiesen.

- - - - - Störfallradius "Brüggemann Gruppe"

SANIERUNG BEREICH CHRISTOPHSTRASSE / ELLWANGER STRASSE

M 1:2.000



Kartengrundlage: Vermessungs- und Katasteramt

ZEICHENERKLÄRUNG

--- Abgrenzung des Untersuchungsgebiets (ca. 7,8 ha)

Maßnahmen Stadtstruktur/ Gebäude

- Mögliche Neuordnungsbereiche
- Abbruch
- Raumkante durch Gebäude/ Grün
- Gebäudezustand Stufe 3: Erfordernis Instandsetzung, Modernisierung
- Gebäudezustand Stufe 4: Hohe Erfordernis Instandsetzung, Modernisierung oder Abbruch/ Neubau

Maßnahmen Straßenraum/ Erschließung

- Ergänzung Begrünung Straßenraum
- Neuordnung des öffentlichen Straßenraumes
- Abschnittsbildende Gestaltung, Gestaltung Bodenbelag, Baumpflanzung
- Verkehrsordnende Maßnahme zur Verkehrsberuhigung
- Aufwertung Straßenraum
- Neuordnung Parken > Senkrechtparken

Maßnahmen Straßenraum/ Erschließung

- Neue Fußwegeverbindung
- Aufwertung Fußwegeverbindung

Maßnahmen Gemeinbedarfseinrichtung/ Freiflächen

- Modernisierung/ Aufwertung gemeinschaftlicher Freiflächen
- Erhalt/ Pflege vorhandener gemeinschaftlicher Freiflächen
- Aufwertung privater Freiflächen

--- Störfallradius "Brüggemann Gruppe"

VERFASSER

Gefertigt Stuttgart, den 16.06.2020
WICK + PARTNER



gez.
Karl Haag

