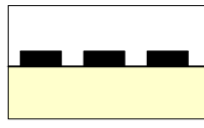


**Städtebauliche Grundstruktur
Schwarzplan**

Legende


 Untersuchungsgebiet der
Vorbereitenden Untersuchung
16.61 ha



Stadt Karlsruhe
Stadtplanungsamt
VU Grünwettersbach

Städtebauliche Grundstruktur
Schwarzplan

Vorlage zum OR 15.09.2015
Originalmaßstab M 1:1000

 Netzwerk für Planung
und Kommunikation

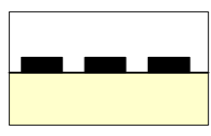
Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA, SRL
Freier Landschaftsarchitekt

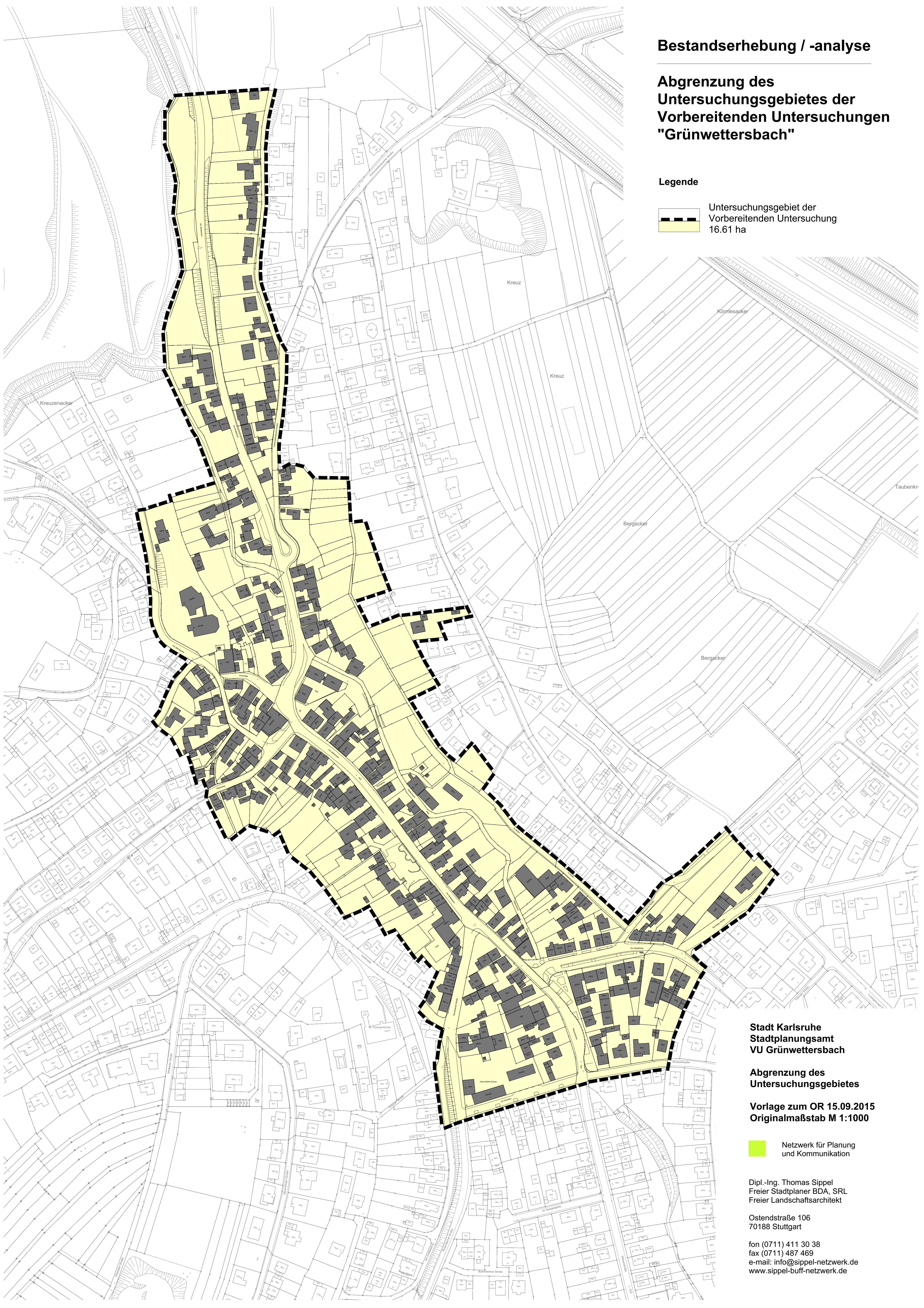
Ostendstraße 106
70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 38
fax (0711) 487 469
e-mail: info@sippel-netzwerk.de
www.sippel-buff-netzwerk.de

Abgrenzung des
Untersuchungsgebietes der
Vorbereitenden Untersuchungen
"Grünwettersbach"

Legende


 Untersuchungsgebiet der
Vorbereitenden Untersuchung
16.61 ha



Stadt Karlsruhe
Stadtplanungsamt
VU Grünwettersbach

Abgrenzung des
Untersuchungsgebietes

Vorlage zum OR 15.09.2015
Originalmaßstab M 1:1000

 Netzwerk für Planung
und Kommunikation



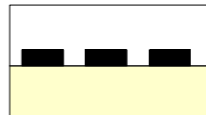
Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA, SRL
Freier Landschaftsarchitekt

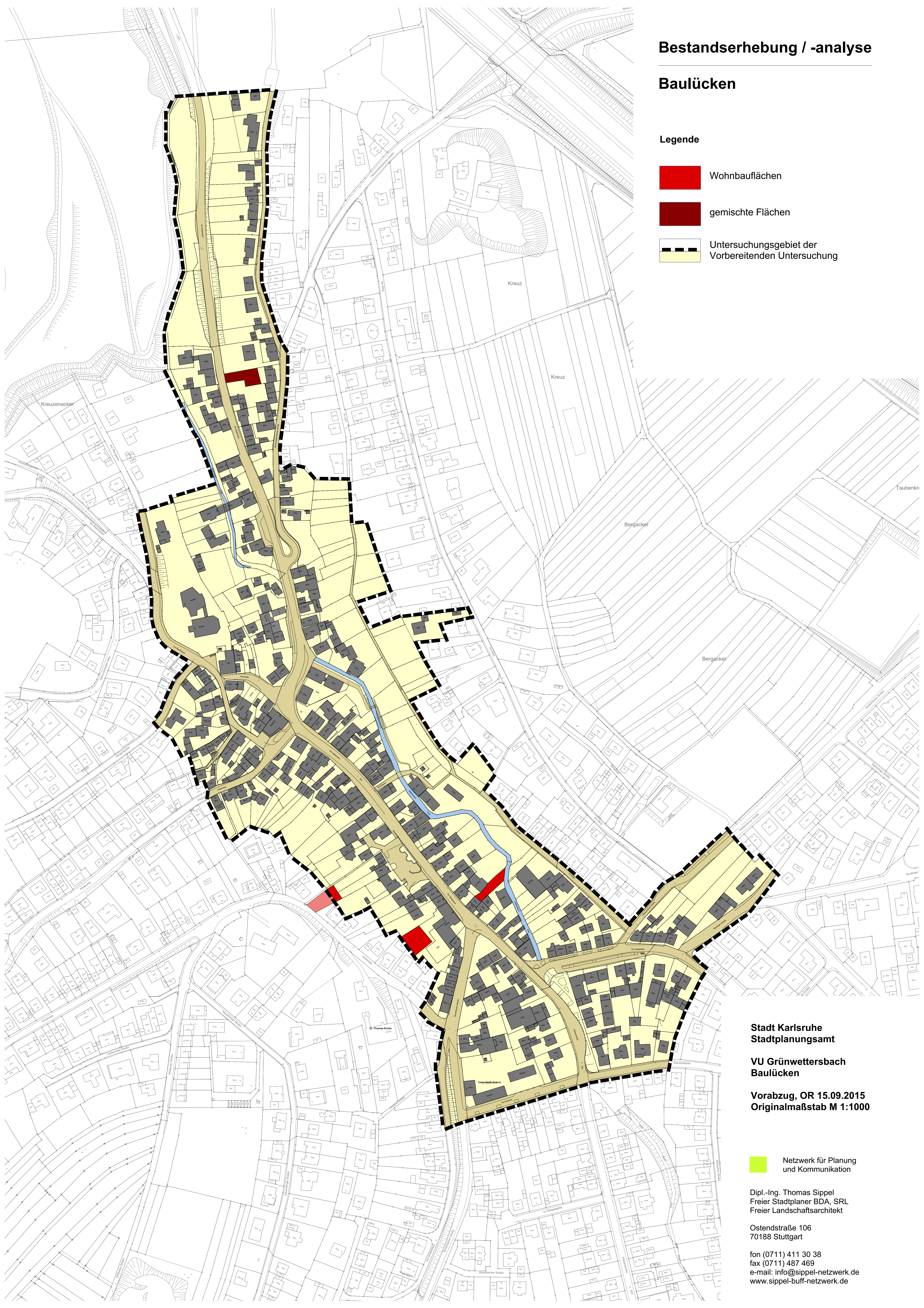
Ostendstraße 106
70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 38
fax (0711) 487 469
e-mail: info@sippel-netzwerk.de
www.sippel-buff-netzwerk.de

Baulücken

Legende


-  Wohnbauflächen
-  gemischte Flächen
-  Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchung



Stadt Karlsruhe
Stadtplanungsamt

VU Grünwettersbach
Baulücken

Vorabzug, OR 15.09.2015
Originalmaßstab M 1:1000

 Netzwerk für Planung
und Kommunikation

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA, SRL
Freier Landschaftsarchitekt

Ostendstraße 106
70188 Stuttgart

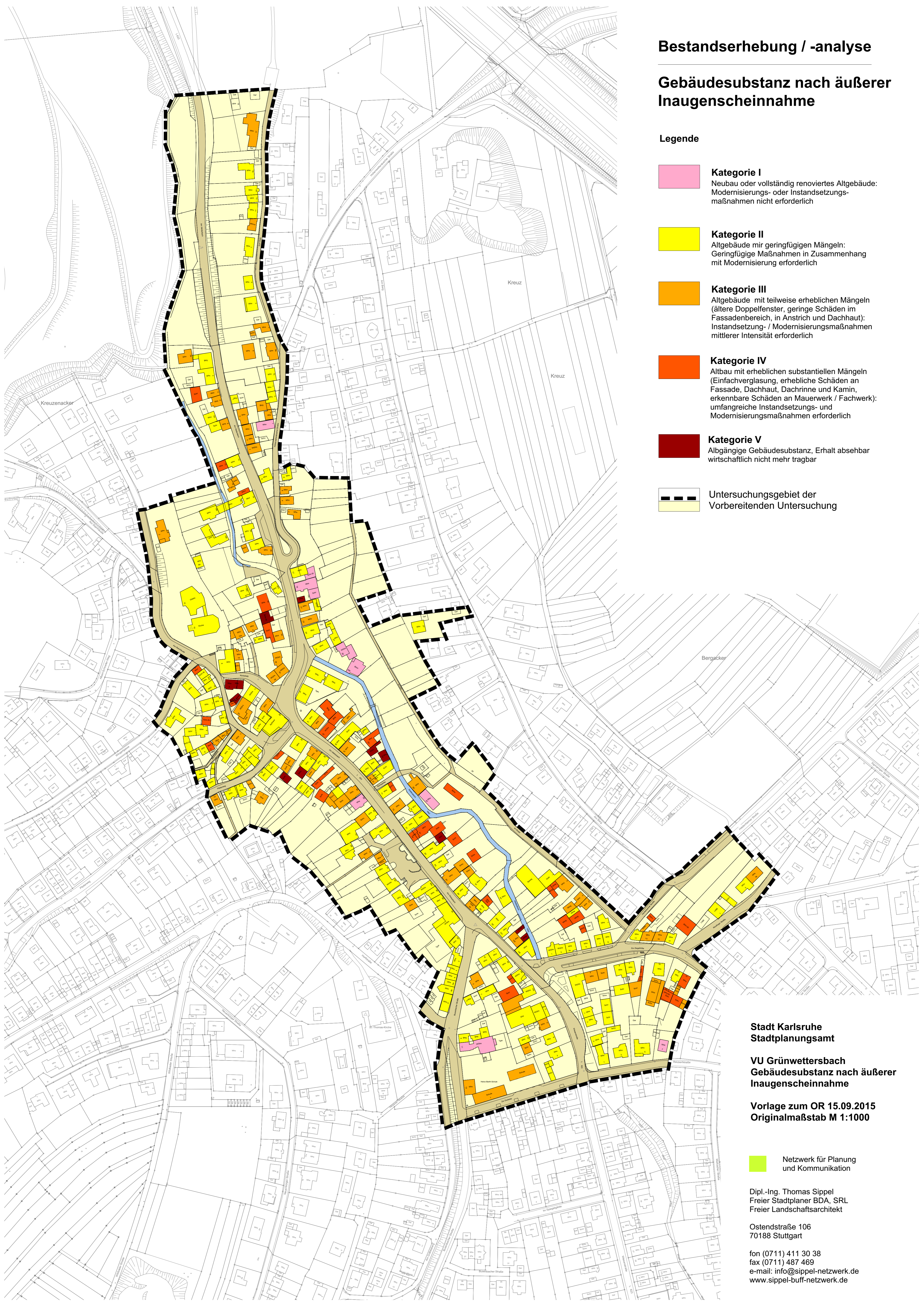
fon (0711) 411 30 38
fax (0711) 487 469
e-mail: info@sippel-netzwerk.de
www.sippel-buff-netzwerk.de

Bestandserhebung / -analyse

Gebäudesubstanz nach äußerer Inaugenscheinnahme

Legende


-  **Kategorie I**
Neubau oder vollständig renoviertes Altbäude:
Modernisierungs- oder Instandsetzungs-
maßnahmen nicht erforderlich
-  **Kategorie II**
Altbäude mit geringfügigen Mängeln:
Geringfügige Maßnahmen in Zusammenhang
mit Modernisierung erforderlich
-  **Kategorie III**
Altbäude mit teilweise erheblichen Mängeln
(ältere Doppelfenster, geringe Schäden im
Fassadenbereich, in Anstrich und Dachhaut):
Instandsetzung- / Modernisierungsmaßnahmen
mittlerer Intensität erforderlich
-  **Kategorie IV**
Altbau mit erheblichen substantiellen Mängeln
(Einfachverglasung, erhebliche Schäden an
Fassade, Dachhaut, Dachrinne und Kamin,
erkennbare Schäden an Mauerwerk / Fachwerk):
umfangreiche Instandsetzungs- und
Modernisierungsmaßnahmen erforderlich
-  **Kategorie V**
Altgängige Gebäudesubstanz, Erhalt absehbar
wirtschaftlich nicht mehr tragbar
-  Untersuchungsgebiet der
Vorbereitenden Untersuchung



Stadt Karlsruhe
Stadtplanungsamt

VU Grünwettersbach
Gebäudesubstanz nach äußerer
Inaugenscheinnahme

Vorlage zum OR 15.09.2015
Originalmaßstab M 1:1000

 Netzwerk für Planung
und Kommunikation




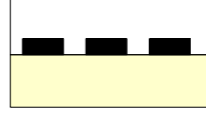
Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA, SRL
Freier Landschaftsarchitekt

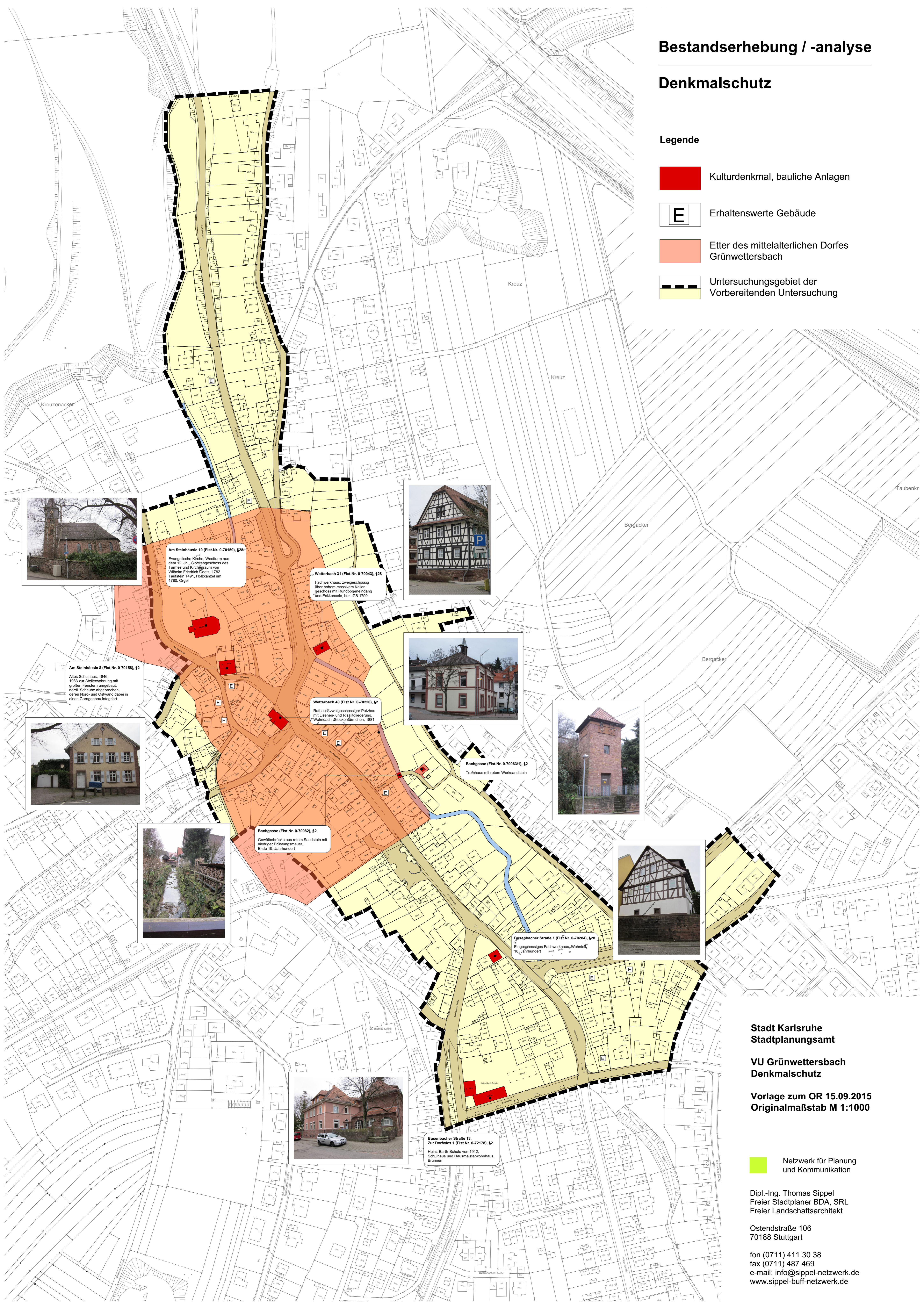
Ostendstraße 106
70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 38
fax (0711) 487 469
e-mail: info@sippel-netzwerk.de
www.sippel-buff-netzwerk.de

Denkmalschutz

Legende

-  Kulturdenkmal, bauliche Anlagen
-  Erhaltenswerte Gebäude
-  Etter des mittelalterlichen Dorfes Grünwettersbach
-  Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchung



Am Steinhäule 10 (Flst.Nr. 0-70159), §28
Evangelische Kirche, Westturm aus dem 12. Jh., Glockengeschoss des Turmes und Kirchraum von Wilhelm Friedrich Goetz, 1782. Taufstein 1491, Holzkanzel um 1780, Orgel



Wetterbach 31 (Flst.Nr. 0-70043), §28
Fachwerkhaus, zweigeschossig über hohem massivem Keller, geschosst mit Rundbogeneingang und Eckkornle, bez. GB 1799



Wetterbach 40 (Flst.Nr. 0-70220), §2
Rathaus, zweigeschossiger Putzbau mit Lisenen- und Risalitgliederung, Walmdach, Glockentürmchen, 1881



Bachgasse (Flst.Nr. 0-70063/1), §2
Trafhaus mit rotem Werkstein



Am Steinhäule 8 (Flst.Nr. 0-70158), §2
Altes Schulhaus, 1846, 1983 zur Altbauwohnung mit großen Fenstern umgebaut, nord-, Scheune abgetrochen, deren Nord- und Ostwand dabei in einen Garagenbau integriert



Bachgasse (Flst.Nr. 0-70082), §2
Gewölbebrücke aus rotem Sandstein mit niedriger Brüstungsmauer, Ende 19. Jahrhundert



Busebacher Straße 1 (Flst.Nr. 0-70284), §28
Eingeschossiges Fachwerkhaus, Wohnst., 18. Jahrhundert




Busebacher Straße 13, Zur Dorfries 1 (Flst.Nr. 0-72178), §2
Heinz-Barth-Schule von 1912, Schulhaus und Hausmeisterwohnhaus, Brunnen

Stadt Karlsruhe
Stadtplanungsamt

VU Grünwettersbach
Denkmalschutz

Vorlage zum OR 15.09.2015
Originalmaßstab M 1:1000

 Netzwerk für Planung und Kommunikation

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA, SRL
Freier Landschaftsarchitekt

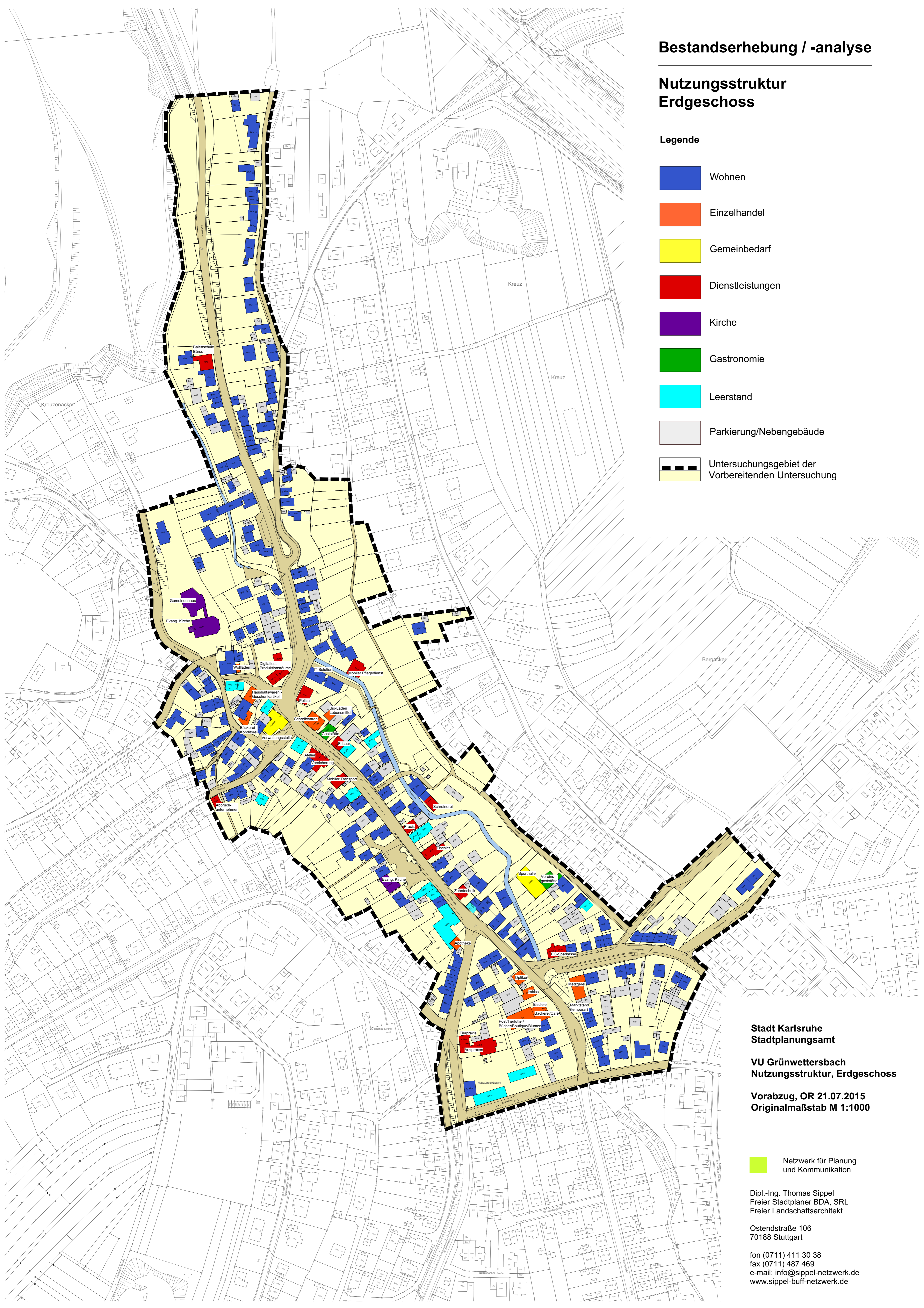
Ostendstraße 106
70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 38
fax (0711) 487 469
e-mail: info@sippel-netzwerk.de
www.sippel-buff-netzwerk.de

Nutzungsstruktur
Erdgeschoss

Legende


-  Wohnen
-  Einzelhandel
-  Gemeinbedarf
-  Dienstleistungen
-  Kirche
-  Gastronomie
-  Leerstand
-  Parkierung/Nebengebäude
-  Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchung



Stadt Karlsruhe
Stadtplanungsamt

VU Grünwettersbach
Nutzungsstruktur, Erdgeschoss

Vorabzug, OR 21.07.2015
Originalmaßstab M 1:1000

 Netzwerk für Planung
und Kommunikation

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA, SRL
Freier Landschaftsarchitekt

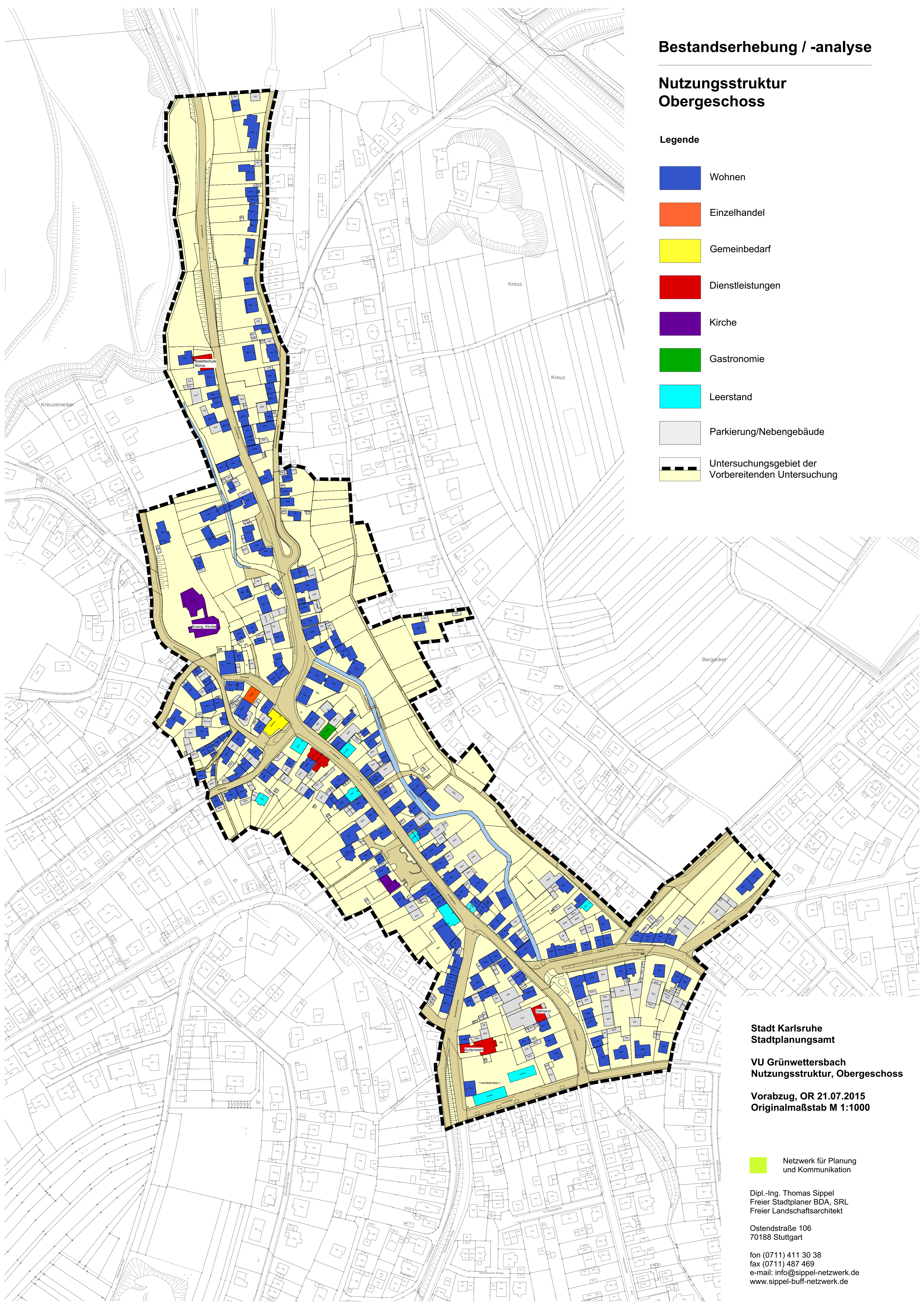
Ostendstraße 106
70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 38
fax (0711) 487 469
e-mail: info@sippel-netzwerk.de
www.sippel-buff-netzwerk.de

Nutzungsstruktur Obergeschoss

Legende


-  Wohnen
-  Einzelhandel
-  Gemeinbedarf
-  Dienstleistungen
-  Kirche
-  Gastronomie
-  Leerstand
-  Parkierung/Nebengebäude
-  Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchung



Stadt Karlsruhe
Stadtplanungsamt

VU Grünwettersbach
Nutzungsstruktur, Obergeschoss

Vorabzug, OR 21.07.2015
Originalmaßstab M 1:1000

 Netzwerk für Planung
und Kommunikation

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA, SRL
Freier Landschaftsarchitekt


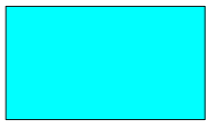
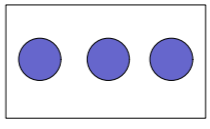
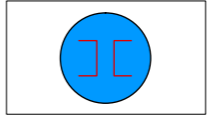
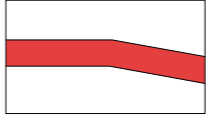
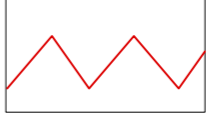
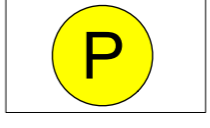

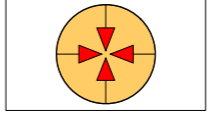
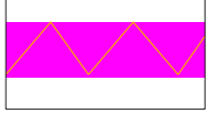
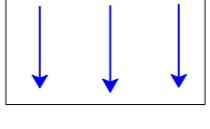
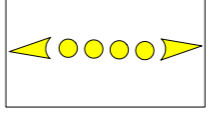
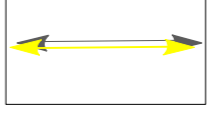
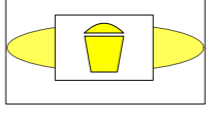

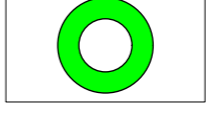
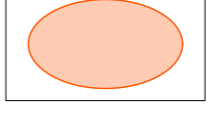

Ostendstraße 106
70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 38
fax (0711) 487 469
e-mail: info@sippel-netzwerk.de
www.sippel-buff-netzwerk.de

Bestandserhebung / -analyse

Mängel und Defizite


Legende

-  Gebäude mit Modernisierungserfordernis, mögliche Abbruchgebäude
-  Leerstehende / teilweise leerstehende Wohn- und Geschäftsgebäude
-  Defizite in Adressbildung
-  Ortsdurchfahrt mit hoher Verkehrsbelastung, Defizite in Querung, Einhaltung von Geschwindigkeitsbeschränkung und Parkierung
-  Eingangssituation nicht wahrnehmbar
-  gestalterische Defizite des Straßenraums im historischen Ortskern
-  Stark mit Parkierung belastete Straßen- und Parkierungsräume
-  vorhandene Stellplatzdefizite
-  Defizite im Einzelhandelsumfeld
-  Eingeschränkte Aufenthaltsfunktion mit gestalterische und funktionale Defizite
-  Gestalterische und funktionellen Defiziten in Freiräumen
-  fehlender Zugang zum Wasser
-  Fehlende Wegverbindungen
-  Defizite bei vorhandenen Wegeverbindungen
-  Defizite in Spielplatzausstattung
-  notwendige Definition der zukünftigen Nutzung
-  Containerstandort
-  Schwerpunkte der Defizite
-  Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchung

Stadt Karlsruhe
Stadtplanungsamt

VU Grünwettersbach
Mängel und Defizite

Vorlage zum OR 15.09.2015
Originalmaßstab M 1:1000

 Netzwerk für Planung und Kommunikation

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA, SRL
Freier Landschaftsarchitekt

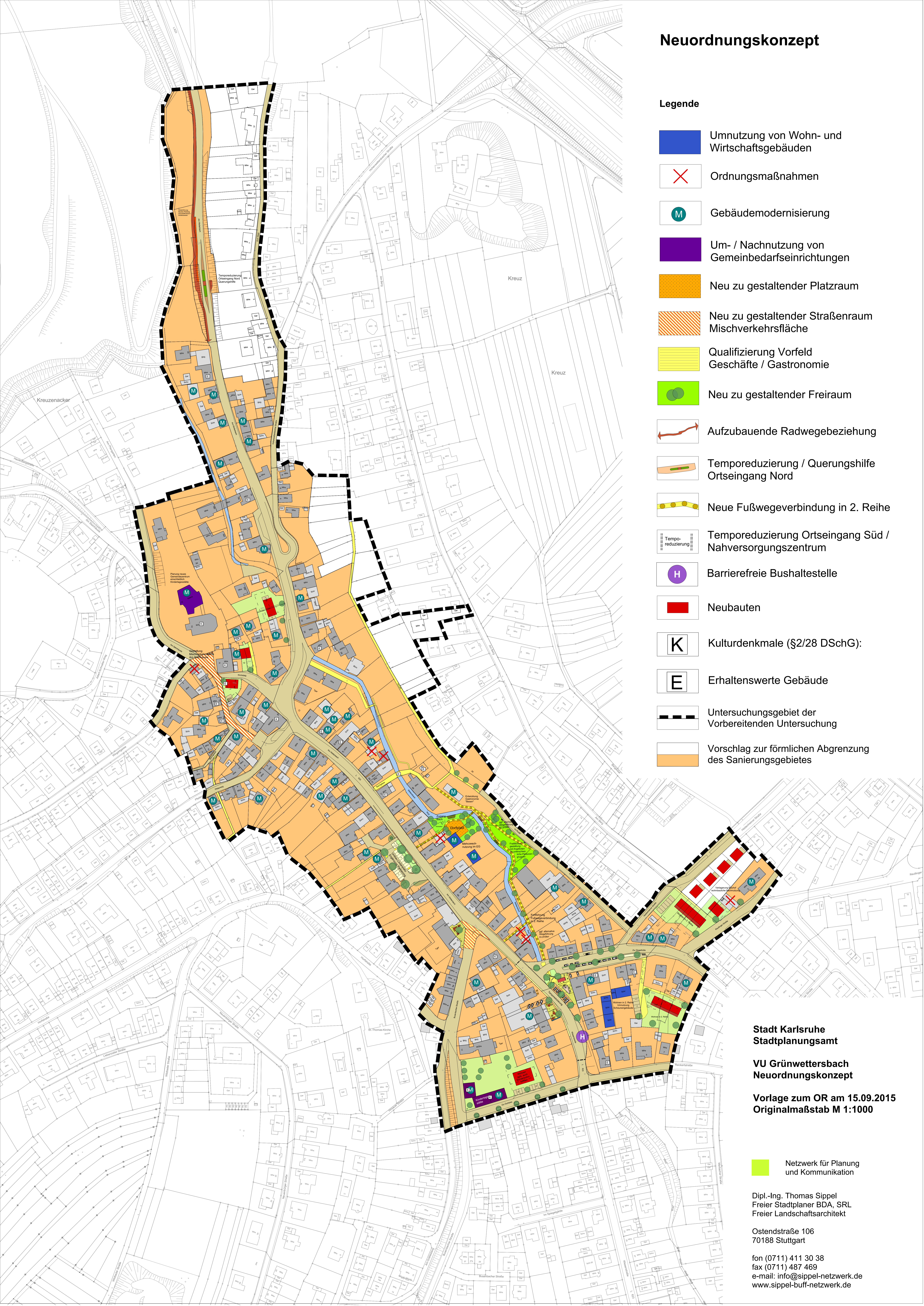
Ostendstraße 106
70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 38
fax (0711) 487 469
e-mail: info@sippel-netzwerk.de
www.sippel-buff-netzwerk.de

Neuordnungskonzept

Legende


-  Umnutzung von Wohn- und Wirtschaftsgebäuden
-  Ordnungsmaßnahmen
-  Gebäudemodernisierung
-  Um- / Nachnutzung von Gemeinbedarfseinrichtungen
-  Neu zu gestaltender Platzraum
-  Neu zu gestaltender Straßenraum Mischverkehrsfläche
-  Qualifizierung Vorfeld Geschäfte / Gastronomie
-  Neu zu gestaltender Freiraum
-  Aufzubauende Radwegebeziehung
-  Temporeduzierung / Querungshilfe Ortseingang Nord
-  Neue Fußwegeverbindung in 2. Reihe
-  Temporeduzierung Ortseingang Süd / Nahversorgungszentrum
-  Barrierefreie Bushaltestelle
-  Neubauten
-  Kulturdenkmale (§2/28 DSchG):
-  Erhaltenswerte Gebäude
-  Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchung
-  Vorschlag zur förmlichen Abgrenzung des Sanierungsgebietes



Stadt Karlsruhe
Stadtplanungsamt

VU Grünwettersbach
Neuordnungskonzept

Vorlage zum OR am 15.09.2015
Originalmaßstab M 1:1000

 Netzwerk für Planung und Kommunikation

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA, SRL
Freier Landschaftsarchitekt

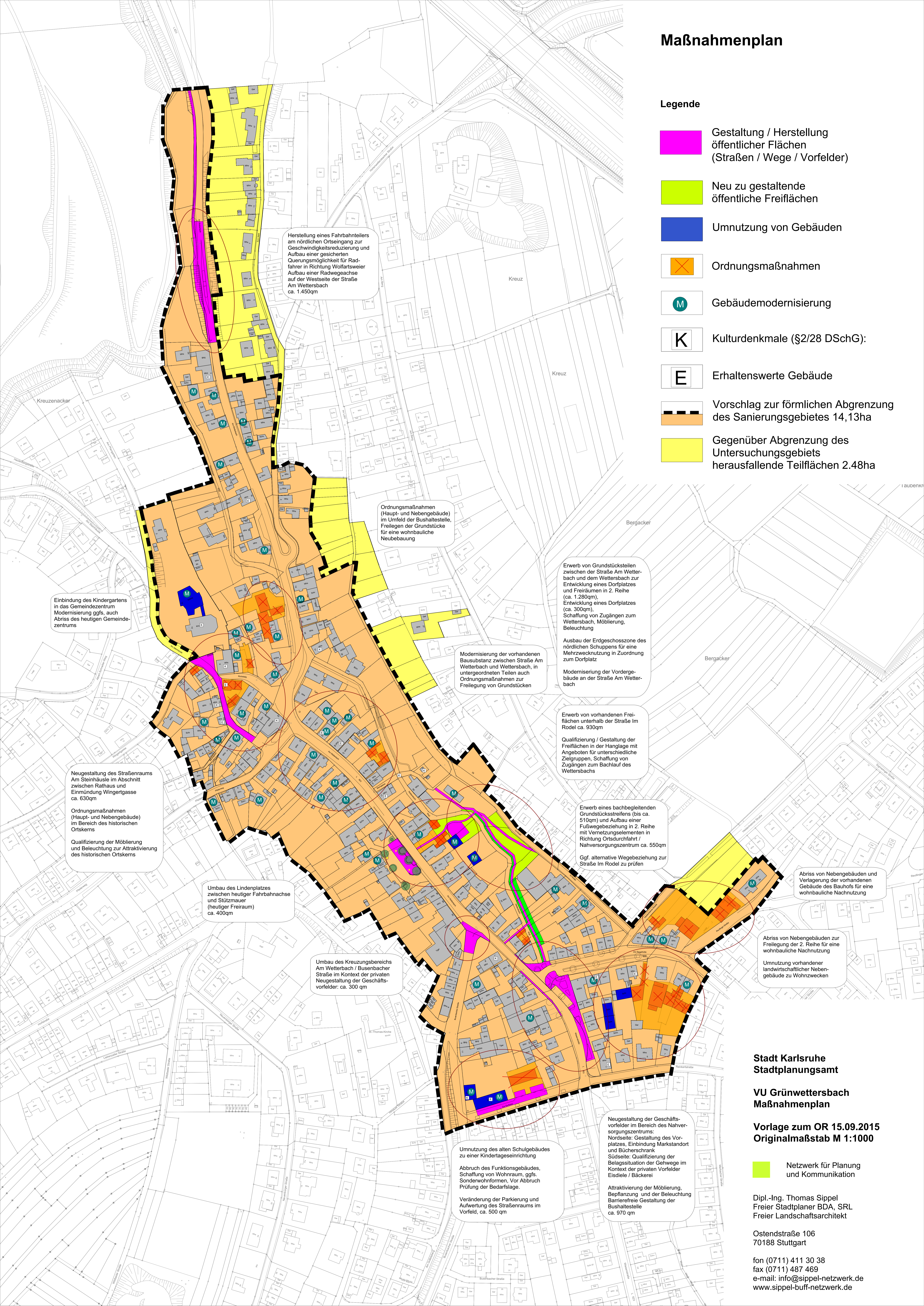
Ostendstraße 106
70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 38
fax (0711) 487 469
e-mail: info@sippel-netzwerk.de
www.sippel-buff-netzwerk.de

Maßnahmenplan

Legende

- Gestaltung / Herstellung öffentlicher Flächen (Straßen / Wege / Vorfelder)
- Neu zu gestaltende öffentliche Freiflächen
- Umnutzung von Gebäuden
- Ordnungsmaßnahmen
- M Gebäudemodernisierung
- K Kulturdenkmale (§2/28 DSchG):
- E Erhaltenswerte Gebäude
- Vorschlag zur förmlichen Abgrenzung des Sanierungsgebietes 14,13ha
- Gegenüber Abgrenzung des Untersuchungsgebiets herausfallende Teilflächen 2.48ha



Herstellung eines Fahrbahnteilers am nördlichen Ortszugang zur Geschwindigkeitsreduzierung und Aufbau einer gesicherten Querungsmöglichkeit für Radfahrer in Richtung Wofartswieser Aufbau einer Radwegachse auf der Westseite der Straße Am Wetterbach ca. 1.450qm

Ordnungsmaßnahmen (Haupt- und Nebengebäude) im Umfeld der Bushaltestelle, Freilegen der Grundstücke für eine wohnbauliche Neubebauung

Einbindung des Kindergartens in das Gemeindezentrum Modernisierung ggfs. auch Abriss des heutigen Gemeindezentrums

Modernisierung der vorhandenen Bausubstanz zwischen Straße Am Wetterbach und Wetterbach, in untergeordneten Teilen auch Ordnungsmaßnahmen zur Freilegung von Grundstücken

Erwerb von Grundstücksteilen zwischen der Straße Am Wetterbach und dem Wetterbach zur Entwicklung eines Dorfplatzes und Freiräumen in 2. Reihe (ca. 1.280qm), Entwicklung eines Dorfplatzes (ca. 300qm), Schaffung von Zugängen zum Wetterbach, Möblierung, Beleuchtung

Ausbau der Erdgeschosszone des nördlichen Schuppens für eine Mehrzwecknutzung in Zuordnung zum Dorfplatz
Modernisierung der Vordergebäude an der Straße Am Wetterbach

Erwerb von vorhandenen Freiflächen unterhalb der Straße Im Rodel ca. 930qm
Qualifizierung / Gestaltung der Freiflächen in der Hanglage mit Angeboten für unterschiedliche Zielgruppen, Schaffung von Zugängen zum Bachlauf des Wetterbachs

Erwerb eines bachbegleitenden Grundstückstreifens (bis ca. 510qm) und Aufbau einer Fußwegebeziehung in 2. Reihe mit Vernetzungselementen in Richtung Ortsdurchfahrt / Nahversorgungszentrum ca. 550qm
Ggf. alternative Wegebeziehung zur Straße Im Rodel zu prüfen

Abriss von Nebengebäuden und Verlagerung der vorhandenen Gebäude des Bauhofs für eine wohnbauliche Nachnutzung

Abriss von Nebengebäuden zur Freilegung der 2. Reihe für eine wohnbauliche Nachnutzung
Umnutzung vorhandener landwirtschaftlicher Nebengebäude zu Wohnzwecken

Neugestaltung des Straßenraums Am Steinhäule im Abschnitt zwischen Rathaus und Einmündung Wingertgasse ca. 630qm
Ordnungsmaßnahmen (Haupt- und Nebengebäude) im Bereich des historischen Ortskerns
Qualifizierung der Möblierung und Beleuchtung zur Attraktivierung des historischen Ortskerns

Umbau des Lindenplatzes zwischen heutiger Fahrbahnachse und Stützmauer (heutiger Freiraum) ca. 400qm

Umbau des Kreuzungsbereichs Am Wetterbach / Busenbacher Straße im Kontext der privaten Neugestaltung der Geschäftsvorfelder: ca. 300 qm

Umnutzung des alten Schulgebäudes zu einer Kindertageseinrichtung
Abruch des Funktionsgebäudes, Schaffung von Wohnraum, ggfs. Sonderwohnformen, Vor Abruch Prüfung der Bedarfslage.
Veränderung der Parkierung und Aufwertung des Straßenraums im Vorfeld, ca. 500 qm

Neugestaltung der Geschäftsvorfelder im Bereich des Nahversorgungszentrums: Nordseite: Gestaltung des Vorplatzes, Einbindung Marktstandort und Bücherschrank Südseite: Qualifizierung der Belagsituation der Gehwege im Kontext der privaten Vorfelder Eisdiele / Bäckerei
Attraktivierung der Möblierung, Bepflanzung und der Beleuchtung Barrierefreie Gestaltung der Bushaltestelle ca. 970 qm

Stadt Karlsruhe
Stadtplanungsamt

VU Grünwettersbach
Maßnahmenplan

Vorlage zum OR 15.09.2015
Originalmaßstab M 1:1000

Netzwerk für Planung und Kommunikation




Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA, SRL
Freier Landschaftsarchitekt

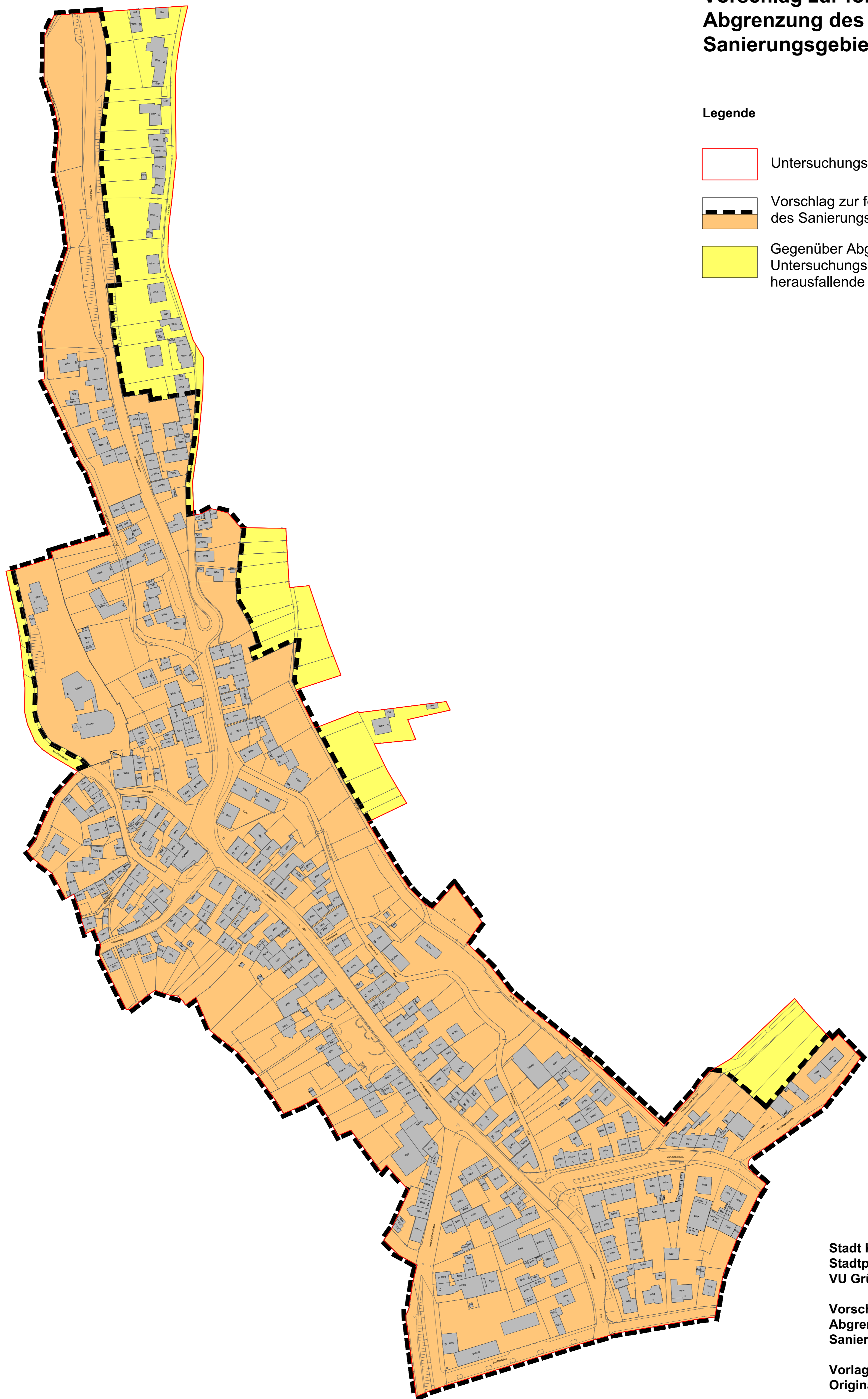
Ostendstraße 106
70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 38
fax (0711) 487 469
e-mail: info@sippel-netzwerk.de
www.sippel-buff-netzwerk.de

Vorschlag zur förmlichen
Abgrenzung des
Sanierungsgebietes

Legende


-  Untersuchungsgebiet 16,61ha
-  Vorschlag zur förmlichen Abgrenzung
des Sanierungsgebietes 14,13ha
-  Gegenüber Abgrenzung des
Untersuchungsgebietes
herausfallende Teilflächen 2.48ha



Stadt Karlsruhe
Stadtplanungsamt
VU Grünwettersbach

Vorschlag zur förmlichen
Abgrenzung des
Sanierungsgebietes

Vorlage zum OR 15.09.2015
Originalmaßstab M 1:1000

 Netzwerk für Planung
und Kommunikation

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA, SRL
Freier Landschaftsarchitekt

Ostendstraße 106
70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 38
fax (0711) 487 469
e-mail: info@sippel-netzwerk.de
www.sippel-buff-netzwerk.de