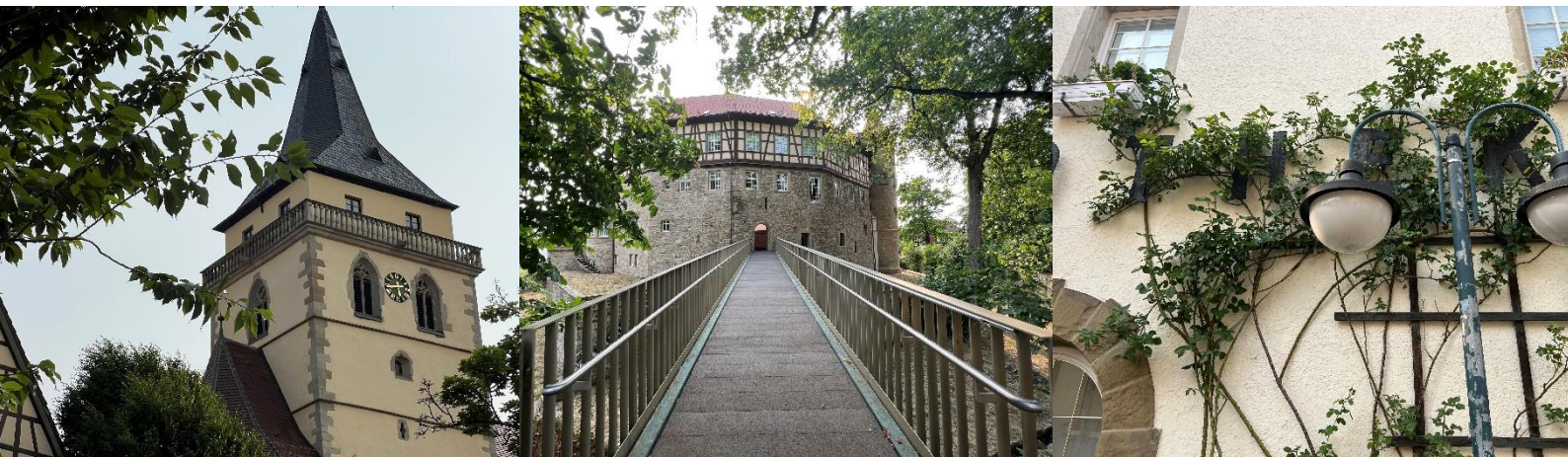


Stadt Sachsenheim

Gebietsbezogenes integriertes
städtebauliches Entwicklungskonzept
**„Innenstadt Großsachsenheim“ und
Untersuchungsgebiet Kleinsachsenheim**



Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Stadt Sachsenheim

Auftraggeber



Stadt Sachsenheim
Bürgermeister Holger Albrich
Äußerer Schloßhof 3
74343 Sachsenheim
Tel. +49 7147 28-0

Verfasser

LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart
Tel. +49 711 6454-0
Fax +49 711 6454-2100
www.kommunalentwicklung.de

Bearbeitung

Bertram Roth
Beate Kühnert
Jasmin Kizler

Stuttgart, den 29.09.2023

Inhalt

Vorwort	1
Gebietsbezogenes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)	2
1 Ausgangslage Untersuchungsgebiete	2
2 Untersuchungsgebiet Kleinsachsenheim	4
2.1 Städtebauliche Erneuerung Kleinsachsenheim	4
2.2 Bestandserhebung und Bestandsanalyse	5
2.2.1 Gebäudenutzung	5
2.2.2 Gebäudezustand	6
2.2.3 Eigentumsverhältnisse	9
2.2.4 Denkmalschutz	10
2.2.5 Fotodokumentation	12
2.3 Städtebauliche Missstände	15
2.4 Räumliche und inhaltliche Schwerpunkte im Untersuchungsgebiet	17
2.4.1 Neuordnungskonzept	18
3 Untersuchungsgebiet Großsachsenheim „Innenstadt Großsachsenheim“	20
3.1 Städtebauliche Erneuerung	20
3.2 Bestandserhebung und Bestandsanalyse	21
3.2.1 Gebäudenutzung	21
3.2.2 Gebäudezustand	23
3.2.3 Eigentumsverhältnisse	25
3.2.4 Denkmalschutz	26
3.2.5 Fotodokumentation	29
3.3 Städtebauliche Missstände	32
3.4 Räumliche und inhaltliche Schwerpunkte in den Erneuerungsgebieten	34
3.4.1 Neuordnungskonzept	36
3.4.2 Abschätzung der Wohnraumpotenziale	38
3.4.3 Maßnahmenplan	39
3.4.4 Kosten- und Finanzierungsübersicht	41
4 Beteiligung kommunaler Gremien / der Verwaltung	42
4.1 Klausur der Stadtverwaltung	42
4.2 Projektgruppe Stadtentwicklung	42
Literatur / Materialien	44

Abbildungen

Abbildung 1: Übersicht Untersuchungsgebiete Klein- und Großsachsenheim	3
Abbildung 2: Übersicht Sanierungsgebiet Kleinsachsenheim	4
Abbildung 3: Erdgeschossnutzungen Kleinsachsenheim	5
Abbildung 4: Gebäudezustand Kleinsachsenheim	8
Abbildung 5: Gebäudezustand Kleinsachsenheim	9
Abbildung 6: Denkmalschutz Kleinsachsenheim	10
Abbildung 7: Gebäudebestand	12
Abbildung 8: Gebäudebestand	12
Abbildung 9: Gebäudebestand Löchgauer Straße	12
Abbildung 10: Straßenraum Löchgauer Straße	12
Abbildung 11: Gebäudebestand	12
Abbildung 12: Gebäudebestand	12
Abbildung 13: Gebäudebestand	12
Abbildung 14: Brunnen an der Kirche	12
Abbildung 15: Kreuzungsbereich Austr. / Großs. Str.	13
Abbildung 16: Kelter Kleinsachsenheim	13
Abbildung 17: Backhaus Kleinsachsenheim	13
Abbildung 18: Kirche mit Kirchplatz	13
Abbildung 19: Gebäudesubstanz Löchgauer Straße	13
Abbildung 20: Gebäudesubstanz Löchgauer Straße	13
Abbildung 21: Straßenraum Großsachsenheimer Str.	13
Abbildung 22: Gebäudesubstanz Löchgauer Straße	13
Abbildung 23: Straßenraum Rathausstraße	14
Abbildung 24: Straßenraum Rathausstraße	14
Abbildung 25: Kirchplatz	14
Abbildung 26: Straßenraum Großsachsenheimer Str.	14
Abbildung 27: Straßenraum Löchgauer Straße	14
Abbildung 28: Straßenraum Großsachsenheimer Str.	14
Abbildung 29: Mängel und Konflikte Kleinsachsenheim	15
Abbildung 30: Neuordnungskonzept Kleinsachsenheim	18
Abbildung 31: Übersicht Sanierungsgebiete Großsachsenheim	20
Abbildung 32: Erdgeschossnutzungen Großsachsenheim	21
Abbildung 33: Gebäudezustand Großsachsenheim	24
Abbildung 34: Gebäudezustand Großsachsenheim	25
Abbildung 35: Denkmalschutz Großsachsenheim	26
Abbildung 36: Straßenraum Brunnenstraße	29
Abbildung 37: Denkmalgesch. Gebäude Schloßhof	29
Abbildung 38: Leerstand Bahnhofstr. (abgebrochen)	29
Abbildung 39: Straßenraum Brunnenstraße	29
Abbildung 40: Gebäudebestand Bahnhofstraße	29
Abbildung 41: Gebäudebestand Brunnenstraße	29

Abbildung 42: Öffentlicher Raum / Areal Bahnhof	29
Abbildung 43: Öffentlicher Raum Lammstraße	29
Abbildung 44: Gebäudebestand Bahnhofstraße	30
Abbildung 45: Brunnen Sachsenheim	30
Abbildung 46: Parkplatz Bahnhof.....	30
Abbildung 47: Parkdeck an der Kirche	30
Abbildung 48: Gebäudebestand Hauptstraße.....	30
Abbildung 49: Gebäudesubstanz Hauptstraße	30
Abbildung 50: Kreuzungsbereich Hauptstr./Ludw. Str.	30
Abbildung 51: Von-Koenig-Straße	30
Abbildung 52: Gebäudebestand Von-Koenig-Straße.....	31
Abbildung 53: Öffentlicher Raum Obere Straße	31
Abbildung 54: Teehaus im Schlossgarten	31
Abbildung 55: Gebäudesubstanz Äußerer Schloßhof.....	31
Abbildung 56: Öffentlicher Raum Äußerer Schloßhof.....	31
Abbildung 57: Gebäudesubstanz Haus der Senioren	31
Abbildung 58: Mängel und Konflikte Großsachsenheim	32
Abbildung 59: Neuordnungskonzept Großsachsenheim.....	36
Abbildung 60: Wohnraumpotenziale Großsachsenheim.....	38
Abbildung 61: Maßnahmenplan Großsachsenheim.....	39

Vorwort

Sachsenheim ist seit vielen Jahren in der Stadtsanierung aktiv. Mit den letzten Maßnahmen „Stadtkern III Großsachsenheim“ (2006 – 2022) und „Ortskern Kleinsachsenheim“ (2003 – 2017) wurden die Stadtmitten der beiden Stadtteile bereits umfassend aufgewertet. Der hierdurch erfolgte Einsatz von Fördermitteln aus der städtebaulichen Erneuerung hat zur Entwicklung von Sachsenheim einen erheblichen Beitrag geleistet.

Diesen erfolgreichen Weg möchte die Stadt weiterführen und im Programmjahr 2024 einen Förderantrag für ein weiteres Sanierungsgebiet stellen. Die Stadt wird die anstehenden Aufgaben nur unter weiterem Einsatz von Fördermitteln des Landes in der angestrebten Qualität durchführen können.

Seit der Ausschreibung für das Programmjahr 2013 fordert das zuständige Landesministerium (Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen) für die Programme der städtebaulichen Erneuerung ein „Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept“ (GEK) und ein davon abgeleitetes „Gebietsbezogenes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept“ (ISEK) für ein zukünftiges Sanierungsgebiet. Das „Gesamtstädtische Entwicklungskonzept“ soll dabei insbesondere der Herleitung und Begründung des künftigen Sanierungsgebietes dienen.

Im „Gebietsbezogenen Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept“ (ISEK) wird der Fokus auf das geplante Sanierungsgebiet gelegt. In dieser gebietsbezogenen Betrachtung werden die Rahmenbedingungen für die zukünftige Sanierung erarbeitet und ein Neuordnungskonzept entwickelt. Beide Konzepte sollen unter maßgeblicher Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erstellt werden.

Am 10. Juli 2023 hat sich die Verwaltung im Rahmen einer Klausurtagung mit den gesamtstädtischen Entwicklungsperspektiven auseinandergesetzt. Die Bürgerschaft war am 14. September 2022 dazu eingeladen, die Entwürfe des Gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes und des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes in einer erweiterten Informationsveranstaltung zu diskutieren. Darüber hinaus wurde eine umfassende Online-Befragung durchgeführt und die Unterlagen wurden auf der Homepage der Stadt Sachsenheim veröffentlicht.

Gebietsbezogenes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

1 Ausgangslage Untersuchungsgebiete

Der Gemeinderat der Stadt Sachsenheim hat die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) am 30. März 2023 mit der Erarbeitung des GEK sowie des ISEK mit dem Ziel beauftragt, für das Programmjahr 2024 einen Antrag zur Förderung in einem Programm der Städtebauförderung zu stellen. Zunächst sollten hierbei zwei Untersuchungsgebiete gleichermaßen untersucht werden.

Im Juni 2023 wurde von der KE die Bestanderhebung sowohl im Stadtteil Kleinsachsenheim als auch im Hauptort Großsachsenheim durchgeführt. Die Untersuchungsgebiete überschneiden sich in Teilen mit den bereits durchgeführten städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen in den jeweiligen Stadtteilen.

Da die zum damaligen Zeitpunkt durchgeführten Maßnahmen, besonders in der Innenstadt Sachsenheim, nicht mehr den heutigen Anforderungen, beispielsweise einem für alle Altersgruppen angepassten und nutzerfreundlichen öffentlichen Raum sowie in Bezug auf die Gebäude seither neu hinzugekommenen baulichen und energetischen Vorgaben entsprechen, ist es Ziel die Gebiete strukturell, gestalterisch und funktional aufzuwerten und den heutigen Gegebenheiten anzupassen. Auch die Themenfelder Energie und Klimaschutz bilden zentrale Handlungspunkte, besonders im Untersuchungsgebiet Großsachsenheim. Die Schaffung von Schattenbereichen, die Entsiegelung von Freiflächen sowie die Aufwertung von Grünflächen sind hierbei zentrale Handlungsschwerpunkte der Klimawandelanpassung im Gebiet.

Aufgrund der Vielzahl an Maßnahmen sowie den funktionalen, städtebaulichen und gestalterischen Gegebenheiten, hat sich der Gemeinderat für die Antragstellung des Erneuerungsgebiets „Innenstadt Großsachsenheim“ ausgesprochen.

Nach einem Zeitablauf von knapp 40 Jahren nach Beginn der ersten Stadtsanierungsmaßnahme sind im genannten Bereich in naher Zukunft weitere bzw. zwischenzeitlich neu hinzugekommene Aufgaben in der städtebaulichen Entwicklung in erheblichem Umfang zu bewältigen. Die Revitalisierung und Stärkung der Funktionsfähigkeit des Zentrums von Sachsenheim ist zentrales Handlungsziel. In Großsachsenheim stehen zahlreiche Entwicklungsbereiche zur Verfügung, die zeitnah angegangen werden können und zu einer erheblichen Verbesserung des Stadtbildes führen. Die bisherig erfolgte, städtebauliche Erneuerung der Innenstadt soll damit vervollständigt werden. Die Belebung und langfristige Erhaltung des Stadtkerns von Großsachsenheim dient den weiteren Stadtteilen gleichermaßen.

Abbildung 1: Übersicht Untersuchungsgebiete Klein- und Großsachsenheim



Quelle: eigene Darstellung KE

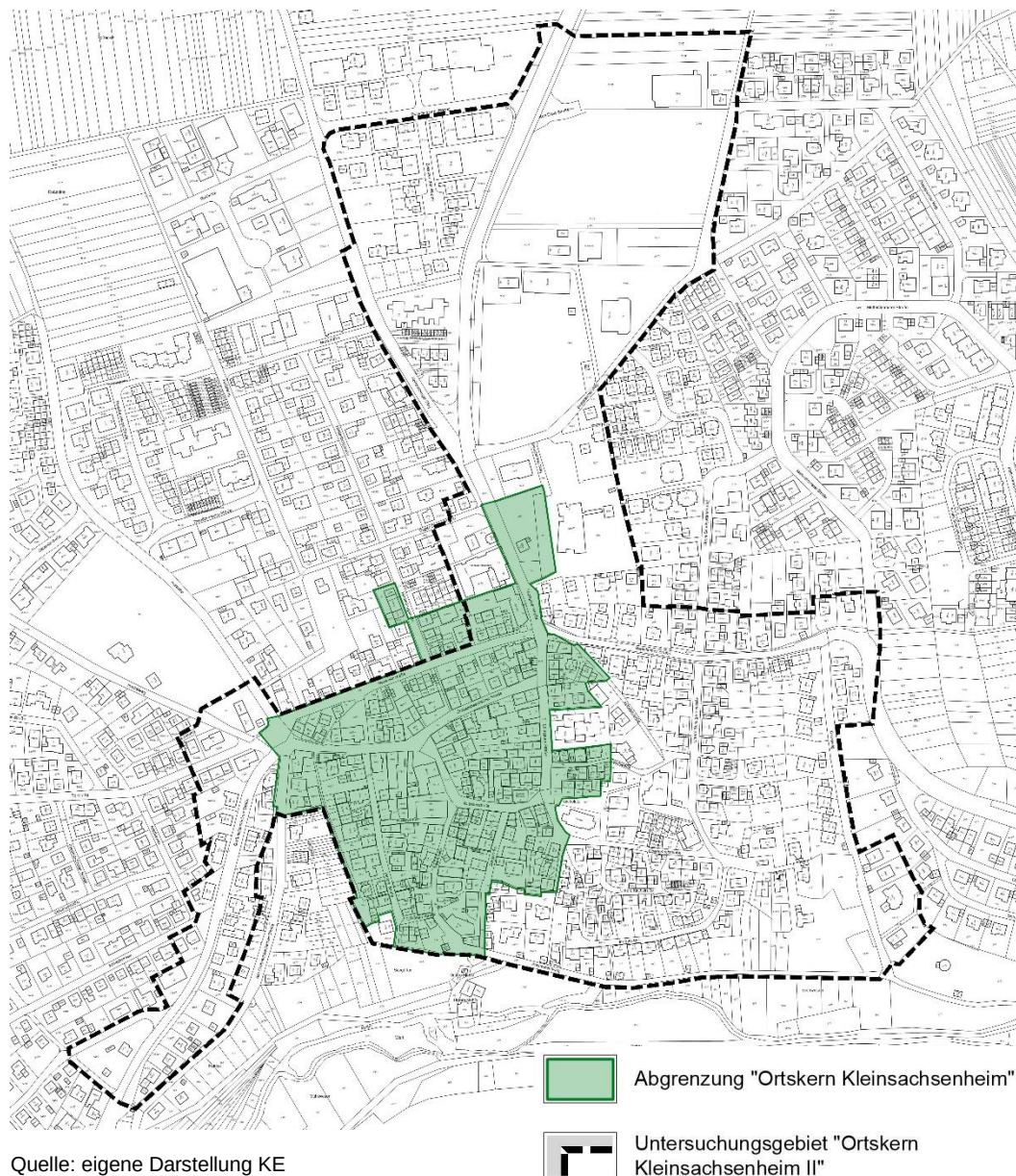
2 Untersuchungsgebiet Kleinsachsenheim

2.1 Städtebauliche Erneuerung Kleinsachsenheim

Sachsenheim ist sowohl in Klein- als auch in Großsachsenheim seit vielen Jahren in der Stadtsanierung aktiv. Mit der Maßnahme „Ortskern Kleinsachsenheim“ (2003 – 2016) konnte die Ortsmitte von Kleinsachsenheim bereits umfassend aufgewertet werden.

Die folgende Abbildung zeigt die Überlagerung des Sanierungsgebiets und des jetzigen Untersuchungsgebiets in Kleinsachsenheim:

Abbildung 2: Übersicht Sanierungsgebiet Kleinsachsenheim



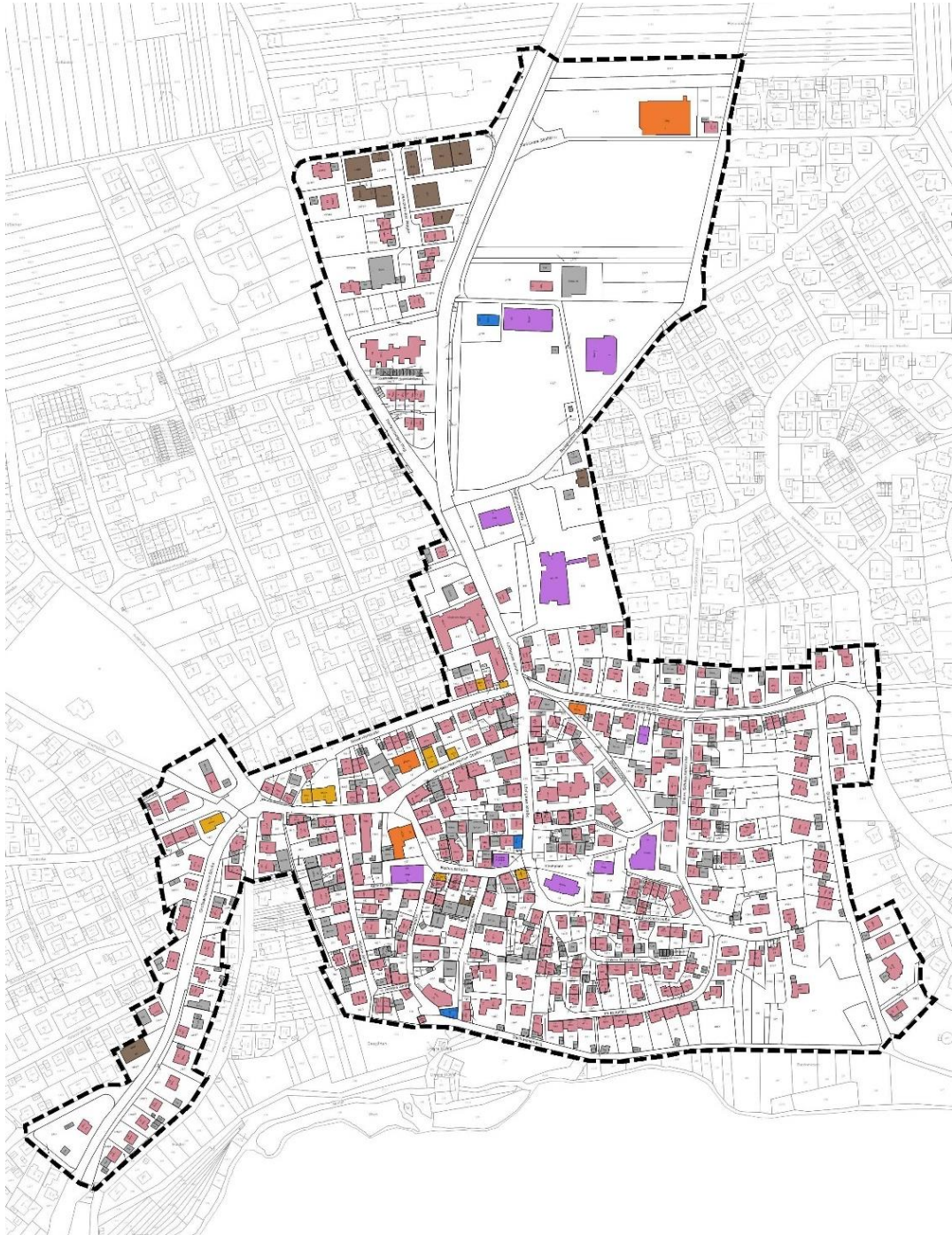
2.2 Bestandserhebung und Bestandsanalyse

Im Juni 2023 wurde von der KE die Bestandserhebung im Ortskern Kleinsachsenheim durchgeführt. Die Bestandsaufnahme wurde als Begehung nach äußerem Augenschein durchgeführt.

Es können folgende Aussagen zur Gebäudenutzung und zur Gebäudesubstanz getroffen werden:

2.2.1 Gebäudenutzung

Abbildung 3: Erdgeschossnutzungen Kleinsachsenheim



Erdgeschossnutzungen

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

Leerstände

	Leerstand, Teilleerstand
--	--------------------------

Quelle: eigene Darstellung

Insgesamt wurden 683 Gebäude im Untersuchungsgebiet in Kleinsachsenheim untersucht. Die Erhebung der Gebäudenutzung zeigt, dass rund 46 % der Gebäude im Untersuchungsgebiet reine Wohngebäude sind. Rund 48 % aller untersuchten Gebäude sind Nebengebäude. Das Verhältnis von Haupt- zu Nebengebäuden beträgt demnach 52 % zu 48 %.

Neben den Wohn- und Nebengebäuden befinden sich zahlreiche öffentliche Gebäude im Untersuchungsgebiet. Beispielsweise das ehem. Rathaus, die Kelter, die Kleinsachsenheimer Grundschule sowie die evangelische Kirche Kleinsachsenheim. Des Weiteren bestehen einige Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen entlang der Großsachsenheimer Straße. Weiter befinden sich die Gebäude des TSV Kleinsachsenheim mit den angrenzenden Sportflächen im Gebiet.

Die bei der Begehung kartierten Gebäude unterteilen sich in folgende Nutzungen:

Erhebung Erdgeschossnutzungen Kleinsachsenheim

	Anzahl	Prozent
öffentliche Einrichtungen	10	1,4
Dienstleistung	10	1,4
Einzelhandel	4	0,6
Gastronomie, Vermietung	3	0,4
Handwerk, Gewerbe, Betriebe	12	1,8
Wohnen	316	46,3
Nebengebäude (Garagen, Schuppen, Scheunen)	328	48,1
Gesamt	683	100

Quelle: eigene Erhebung

2.2.2 Gebäudezustand

Die Beurteilung erfolgte auf Basis der Inaugenscheinnahme der Gebäude von außen. Es kann also nicht ausgeschlossen werden, dass im weiteren Verfahren – nachdem die Gebäude auch von innen besichtigt werden konnten – einzelne Einschätzungen zu korrigieren sind.

In die Betrachtung mit einbezogen wurden alle Hauptgebäude sowie eigenständige städtebaulich bedeutende Nebengebäude. Bei mehrteiligen Gebäuden bzw. zusammenhängenden Gebäudekomplexen wurde eine Gesamtbewertung vorgenommen, wobei der Zustand der

Nebengebäude im Regelfall der Einschätzung des dazugehörigen Hauptgebäudes untergeordnet wurde.

Die Bewertung der Gebäudesubstanz erfolgte anhand folgender vier Erhaltungsstufen:

Stufe 1 Keine / leichte Mängel	Neubauten oder Bestandsgebäude, die keine oder geringe Mängel aufweisen. Soweit Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich sind, handelt es sich nur um kleinere Arbeiten in einem Gewerk, wie z. B. einem Fassadenanstrich.
Stufe 2 Erkennbare Mängel	Bestandsgebäude mit erkennbaren Mängeln. Die Grundsubstanz ist in Ordnung, eine funktionale Eignung liegt vor, jedoch sind in einem oder mehreren Gewerken Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich, die einen größeren Aufwand benötigen, wie z. B. neue Dachdeckung, Austausch der Fenster.
Stufe 3 Starke Mängel	Bestandsgebäude mit Mängeln, deren Instandsetzung erhebliche Kosten bedeutet, wie z. B. eine Sanierung der gesamten Gebäudehülle. Außerdem Gebäude, deren Substanz zwar noch in Stufe 2 einzuordnen wäre, die aber erhebliche Funktionsdefizite zeigen, deren Behebung mit hohem Aufwand verbunden ist, wie z. B. unzeitgemäße Grundrisse, Belichtung.
Stufe 4 Schwerwiegende Mängel / Erhalt fraglich	Bestandsgebäude mit Mängeln, deren Behebung oft die Kosten eines Neubaus übersteigt, weshalb ein Erhalt oft nicht mehr wirtschaftlich vertretbar ist. Außerdem Gebäude mit nicht behebbaren Funktionsdefiziten, wie z. B. für Wohnnutzung unvertretbar niedrigen Räumen oder z. B. landwirtschaftliche Gebäude, die im aktuellen Nutzungskontext nicht umgenutzt werden können.

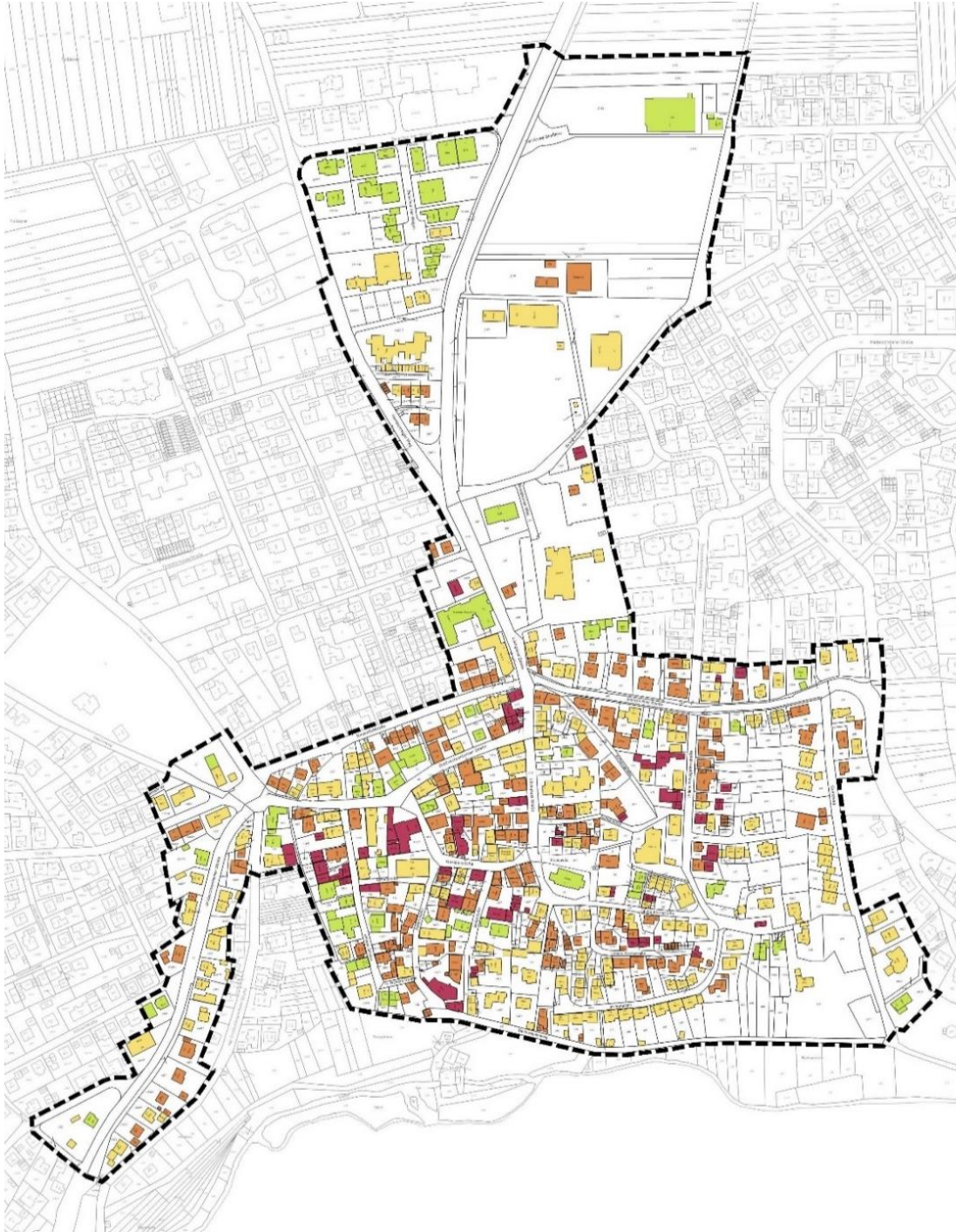
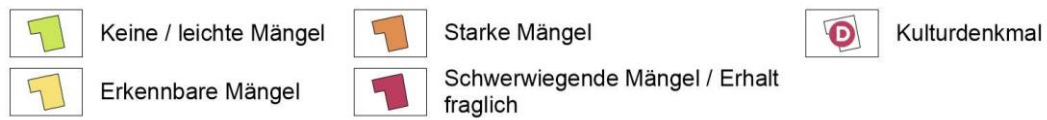
Erhebung Gebäudezustand Kleinsachsenheim

	Anzahl	Prozent
keine / leichte Mängel	100	14,6
erkennbare Mängel	295	43,2
starke Mängel	228	33,4
schwerwiegende Mängel / Erhalt fraglich	60	8,8
Gesamt	683	100

Quelle: eigene Erhebung

Die Erhebung des Gebäudezustands in Kleinsachsenheim zeigt, dass ca. 42 % aller Gebäude im Untersuchungsgebiet starke bis schwerwiegende Mängel aufweisen. Rund 43 % aller untersuchten Gebäude weisen bereits erkennbare Mängel auf. Lediglich ca. 9 % der Gebäude weisen keine bis leichte Mängel auf.

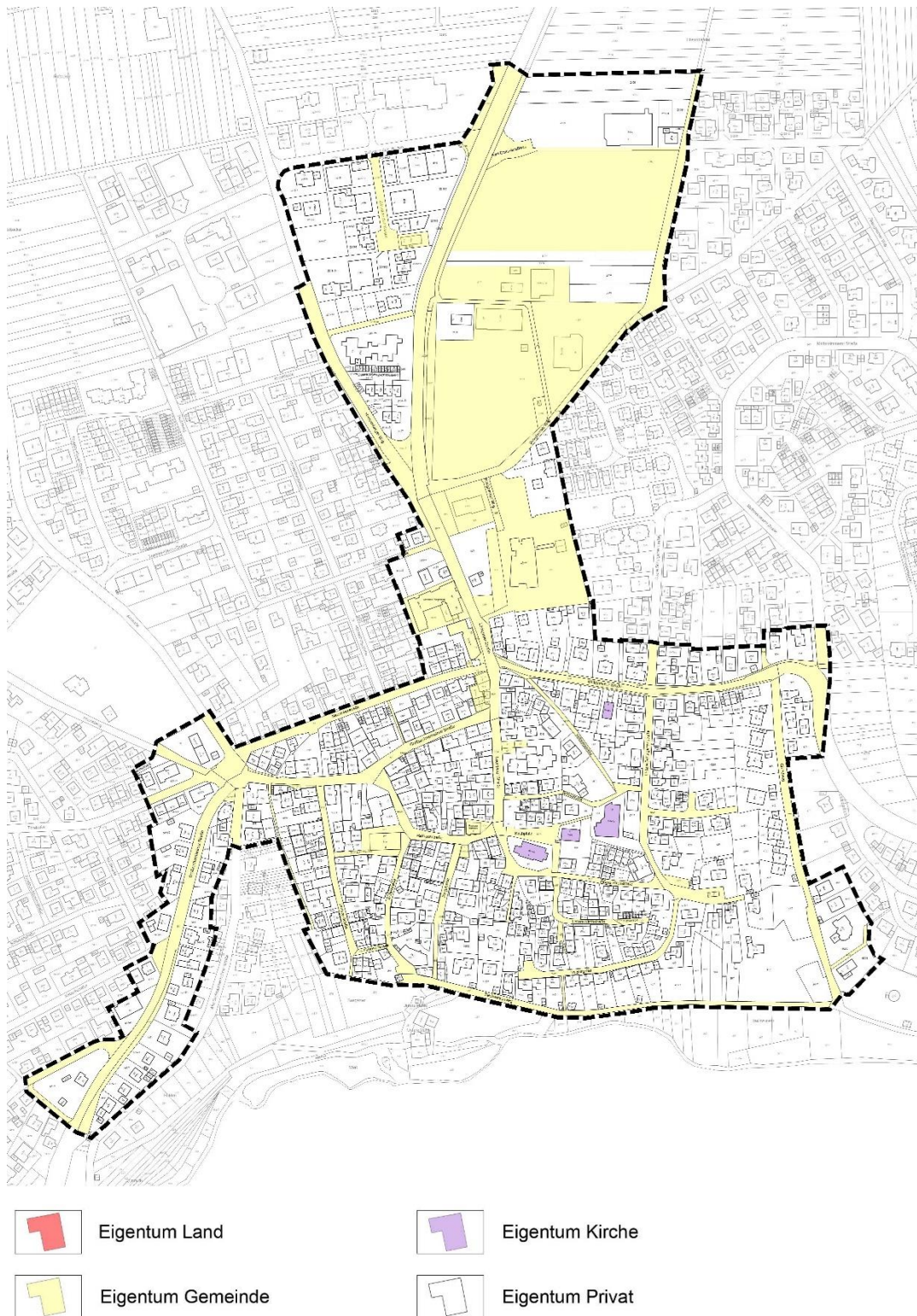
Abbildung 4: Gebäudezustand Kleinsachsenheim



Quelle: eigene Darstellung

2.2.3 Eigentumsverhältnisse

Abbildung 5: Gebäudezustand Kleinsachsenheim



Quelle: eigene Darstellung

Während sich die meisten Einzelgrundstücke des Untersuchungsgebiets in privatem Eigentum befinden, besitzt die Stadt Sachsenheim mehrere Einzelgebäude, darunter das denkmalgeschützte Gebäude Kelterstraße 5 (Kelter) sowie das Gebäude des ehem. Rathauses.

Im Eigentum der Stadt befinden sich zudem die Flächen der Sportanlagen sowie die Grundstücke im Kreuzungsbereich der Löchgauer Straße und Großsachsenheimer Straße am Backhaus.

2.2.4 Denkmalschutz

Abbildung 6: Denkmalschutz Kleinsachsenheim



Quelle: eigene Darstellung nach Liste des Landesamtes für Denkmalpflege; Stand: Dezember 2020

Im Untersuchungsgebiet in Kleinsachsenheim stehen zahlreiche Gebäude in der Rathausstraße, der Kelterstraße sowie der Großsachsenheimer Straße unter Denkmalschutz. Um das Stadtbild zu wahren, sollten auch Gebäude mit stadtbildentsprechenden Fassaden als erhaltenswerte Gebäude erhalten und modernisiert werden.

Im Untersuchungsgebiet in Kleinsachsenheim befinden sich folgende Gebäude unter Denkmalschutz:

Großsachsenheimer Straße 1 (Flst. Nr. 0-172/1)	Ehemaliger Widumhof, stattliches Fachwerk-Einhaus in Ecklage, 18. Jahrhundert mit älterem Kern.	§2
Großsachsenheimer Straße 16 (Flst. Nr. 0-64)	Sog. Haus Oppenländer, ehemaliger Herrnsitz, giebelständiger, verputzter Fachwerkbau mit rund-, spitz- und segmentbogigen Toren im massiven Erdgeschoss und profilierten Rahmungen, bez. 1627.	§2
Hachelweg 8 (bei) (Flst. Nr. 0-58)	Friedhofsmauer, um 1700 und 1835, mit drei vermutlich um 1700 dorthin versetzten Steinreliefs der 1. Hälfte des 16. Jahrhunderts: Gekreuzigter, Brustbild eines Mannes und einer Frau, Herkunft ungeklärt.	§2
Kelterstraße 5 (Flst. Nr. 0-181)	Kelter, großer Einraumbau in Hausstein mit Fachwerkgiebel, 19. Jahrhundert.	§2
Kelterstraße 6 (Flst. Nr. 0-183)	Wohnstallhaus, traufständiger verputzter Fachwerkbau, 17. Jahrhundert.	§2
Kelterstraße 17 (Flst. Nr. 0-158)	(am Wohnhaus) Keilstein mit Monogramm und Handwerkerzeichen, 18. / 19. Jahrhundert.	§2
Kelterstraße 25 (Flst. Nr. 0-157/1)	Sog. Schlößle, Ecklage an steilem Hang, vielgliedriger Putzbau, z. T. mit Holz verschindelt, bez. 1621 und 1720, Sockel älter, jetziger Bau um 1920.	§28
Kirchplatz 6 (Flst. Nr. 0-99, 0-99/1, 0-99/2, 0-100)	Ev. Pfarrhaus, verputzter Fachwerkbau in Ecklage mit Krüppelwalmdach, Rundbogenkellertor, Fenstersturz, bez. 1575; sowie Pfarrgarten mit Einfriedung (Sachgesamtheit).	§2
Löchgauer Straße 15 (Flst. Nr. 0-77/2)	Backhaus, kleiner traufständiger Einraum-Quaderbau, Mitte 19. Jahrhundert.	§2
Obere Kirchstraße 1 (Flst. Nr. 0-97)	Ev. Pfarrkirche (Zu unserer Lieben Frau), ehemalige Wehrturmkirche des 13. Jahrhunderts, Putzbau mit stattlichem Westturm und Substruktionsmauer; Umbauten bez. 1463, 1568, 1619, weitere Umbauten 1947-50.	§28
Obere Kirchstraße 6 (Flst. Nr. 0-151)	(Am Gebäude) Giebeldreieck eines Fachwerkhäuses mit Neidkopf, sog. Weible (weiblichen Holzmaske mit Kragen) im Giebel.	§2
Rathausstraße 2 (Flst. Nr. 0-166)	Rathaus, Fachwerkbau in Ecklage mit Dachreiter und Rundbogen-Kellertor, bez. 1614.	§28
Rathausstraße 3 (Flst. Nr. 0-153/1)	Einhaus, verkleideter, giebelständiger Fachwerkbau, 17. Jahrhundert.	§2
Rathausstraße 4 (Flst. Nr. 0-166/1)	Einhaus, giebelständiger, verputzter Fachwerkbau, 17. Jahrhundert.	§2
Rathausstraße 15 (Flst. Nr. 0-181/3)	Gasthaus zur Krone, stattlicher Massivbau in Ecklage mit verputztem Fachwerkgiebel, großem Rundbogen-Kellertor und Portal, bez. 1610.	§2

Quelle: Liste Landesamt für Denkmalpflege, 2016 (außerhalb), Liste Landesamt für Denkmalpflege Südwestliche Altstadt 2022

2.2.5 Fotodokumentation

Im Folgenden wird das Untersuchungsgebiet Kleinsachsenheim anhand einer Fotodokumentation dargestellt:

Abbildung 7: Gebäudebestand



Abbildung 8: Gebäudebestand



Abbildung 9: Gebäudebestand Löchgauer Straße



Abbildung 10: Straßenraum Löchgauer Straße



Abbildung 11: Gebäudebestand



Abbildung 12: Gebäudebestand



Abbildung 13: Gebäudebestand



Abbildung 14: Brunnen an der Kirche



Abbildung 15: Kreuzungsbereich Austr. / Großs. Str.



Abbildung 16: Kelter Kleinsachsenheim



Abbildung 17: Backhaus Kleinsachsenheim



Abbildung 18: Kirche mit Kirchplatz



Abbildung 19: Gebäudesubstanz Löchgauer Straße



Abbildung 20: Gebäudesubstanz Löchgauer Straße



Abbildung 21: Straßenraum Großsachsenheimer Str.



Abbildung 22: Gebäudesubstanz Löchgauer Straße



Abbildung 23: Straßenraum Rathausstraße



Abbildung 24: Straßenraum Rathausstraße



Abbildung 25: Kirchplatz



Abbildung 26: Straßenraum Großsachsenheimer Str.



Abbildung 27: Straßenraum Löchgauer Straße



Abbildung 28: Straßenraum Großsachsenheimer Str.



Quelle: Fotos KE

2.3 Städtebauliche Missstände

Die Bestandsanalyse in der Innenstadt von Kleinsachsenheim zeigt, dass im Untersuchungsgebiet eine große Anzahl von städtebaulichen Missständen vorliegt:

- Nicht unwesentlicher Anteil an Gebäuden in schlechtem Zustand (insb. Nebengebäude / landwirtschaftlich genutzte Gebäude wie Scheunen, Schuppen, Garagen etc. besonders in der Unteren Kirchstraße, Rathausstraße, Bergstraße und der Unteren Schulgartenstraße)
- Zum Teil schlechter Zustand der denkmalgeschützten Gebäude im Gebiet
- Gestaltung der öffentlichen Räume (z. B. Kirchplatz)
- Umfeldgestaltung Backhaus, Kelter + ehem. Rathaus
- Fehlende Fußgängerfreundlichkeit (Fehlende Querungsmöglichkeiten, Engstellen auf Gehwegen etc.)
- Verkehrssituation um das Backhaus Löchgauer Straße / Großsachsenheimer Straße sowie Verkehrssituation am Stachus
- Keine ausreichenden Schattenbereiche / mangelnde Begrünung
- Hoher Versiegelungsgrad der Flächen
- Eingeschränkte Barrierefreiheit im öffentlichen Raum

Abbildung 29: Mängel und Konflikte Kleinsachsenheim

Quelle: eigene Darstellung

Städtebauliche Mängel und Konflikte Kleinsachsenheim

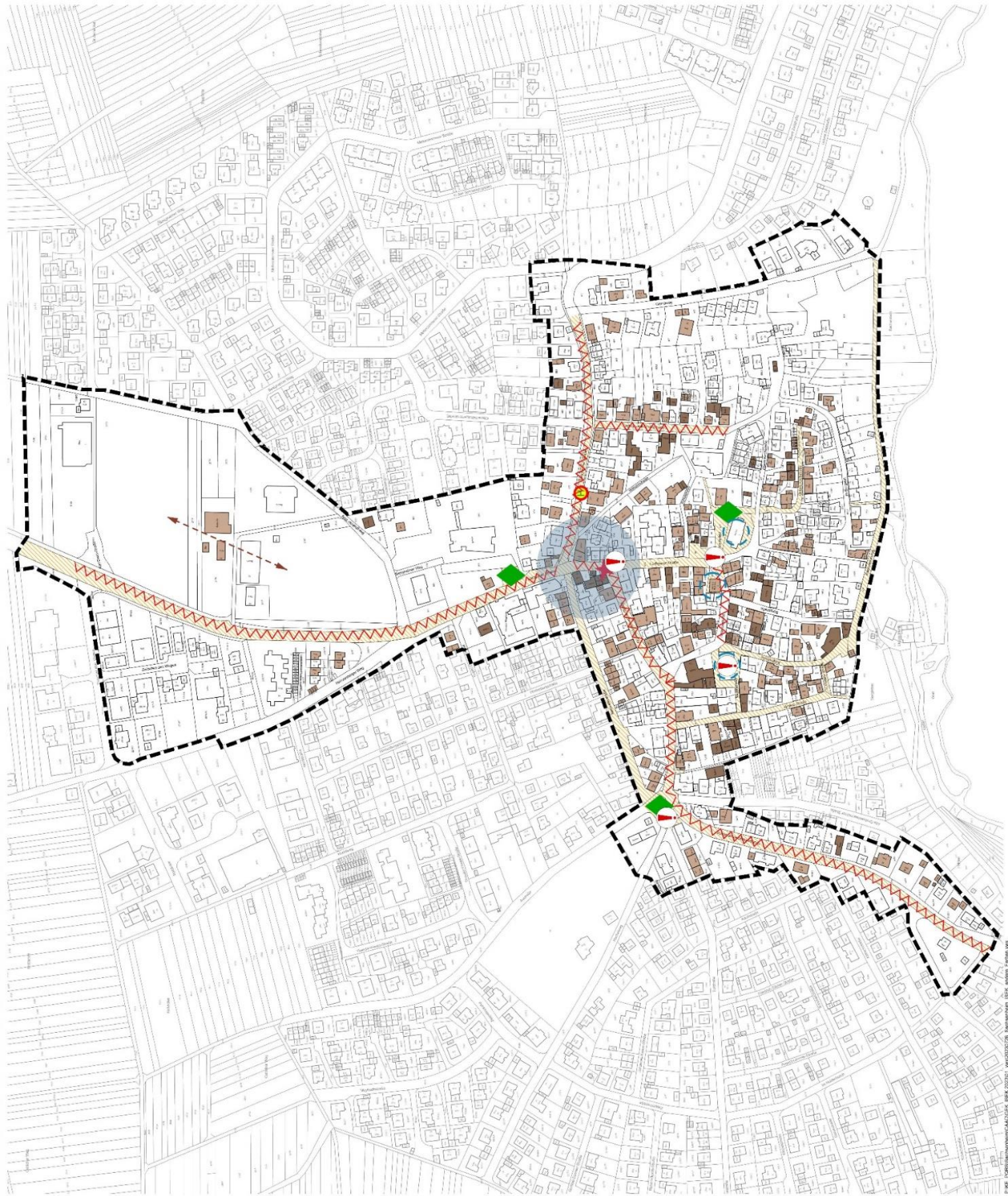
-  Gebäude mit deutlichen/ erheblichen Mängeln
-  Negative Auswirkung auf das Ortsbild
-  Erhaltenswertes Ensemble (ortsbildprägend)
-  Gestaltungsmängel in öffentl. Platz- und Grünbereichen
-  Mangelhafter Zustand Straßen, Wege, Plätze
-  Partielle Straßenschäden
-  Konfliktbereich Fahrverkehr/ Fußgänger
-  Gestaltungsdefizit im Hallestellenbereich
-  Gestaltungsmängel bei Fußwegeverbindungen
-  Mangelhafte Durchgrünung des Straßenraums
-  Konflikt Kurvenbereich
-  Gemengelage / Potenzialfläche
-  Verbindung Sportflächen

Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 288 948 m²

Maßstab 1:3 500 (A3)
Stuttgart
22.07.2023
Kornel Heiler

KE

LBEW Immobilien
Kommunale Entwicklung GmbH
Königsplatz 28
70372 Stuttgart



2.4 Räumliche und inhaltliche Schwerpunkte im Untersuchungsgebiet

Aus den zuvor genannten übergeordneten, allgemeinen Entwicklungszielen werden auf Basis der festgestellten städtebaulichen Missstände, der Bestandsaufnahme und der geführten Gespräche vor Ort sowie der Ergebnisse der Beteiligungen, die nachfolgend beschriebenen Schwerpunkte und Maßnahmen im Untersuchungsgebiet Kleinsachsenheim abgeleitet:

Aufwertung der bestehenden Gebäudesubstanz

- Modernisierung privater Bausubstanz mit dem Ziel der Schaffung nachhaltig nutzbaren und barrierefreiem Wohnraum
- Modernisierung der denkmalgeschützten Gebäude zur Attraktivierung des Ortsbildes
- Aktivierung von Leerständen, gegebenenfalls Umnutzungen

Schaffung von Wohnraum

- Breiteres Wohnraumangebot für die älter werdende Bevölkerung (Barrierefreiheit, kurze Wege, seniorengerechter Umbau)
- Abbruch von nicht nachzunutzenden Gebäuden / Nebengebäuden mit anschließender ortsbildprägender Neubebauung
- Nutzung der Nachverdichtungsmöglichkeiten (besonders im Hinblick auf die demografische Entwicklung)
- Erhalt und Verbesserung der Attraktivität des Wohnens

Öffentliche Gebäude

- Modernisierung / Umnutzung Altes Rathaus Kleinsachsenheim, Nutzungskonzept sowie Neugestaltung des Umfeldes
- Umnutzung Kelter Kleinsachsenheim; Nutzungskonzept (Langfristig ggf.: Wohnen / Kultur) mit Gestaltung des Kelterumfeldes
- Modernisierung Backhaus Kleinsachsenheim / ggf. Freistellung der Bausubstanz, Neugestaltung des Umfeldes

Aufwertung und Gestaltung des öffentlichen Raums

- Schaffung von Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
- Erhalt und Aufwertung der Grünstrukturen sowie Schaffung von multifunktionalen Grün- und Freiräumen
- Erneuerung Treppenanlage Bachwiesenweg / Im Burgstall
- Potenzial Metter / Untere Mühle, Gestaltung Umfeld sowie Geh- und Radwege

Verkehrliche Aspekte

- Entflechtung verkehrliche Situation / Kreuzungsbereich Löchgauer Straße und Großsachsenheimer Straße (Ortskern)

- Verkehrsberuhigende und gestalterische Maßnahmen (besonders in der Unteren Schulgartenstraße, Löchgauer Straße, Rathausstraße, Hinteren Straße, Großsachsenheimer Straße)
- Verknüpfung der Sportanlagen Kleinsachsenheim / Verbesserung des Rad- und Fußverkehrs (Fußgängerfreundlichkeit)
- Optimierung des ruhenden Verkehrs, Verkehrskonzept

Sicherung und Stärkung der Funktionsfähigkeit des Ortskerns Kleinsachsenheim

- Erhalt und Stärkung der bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe entlang der Großsachsenheimer Straße
- Sicherung, Revitalisierung und Erhalt der Funktionsfähigkeit, Belebung und langfristige Aufwertung des Ortskerns

Energetische Maßnahmen und Klimaschutz

- Energetische Sanierung des privaten Gebäudebestands: Energetische Maßnahmen an der Gebäudehülle und im Inneren der Gebäude
- Unterstützung privater Eigentümer bei Energieeinsparmaßnahmen im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung
- Aufwertung privater Grünflächen
- Schaffung von Schattenbereichen und Aufenthaltsmöglichkeiten

2.4.1 Neuordnungskonzept

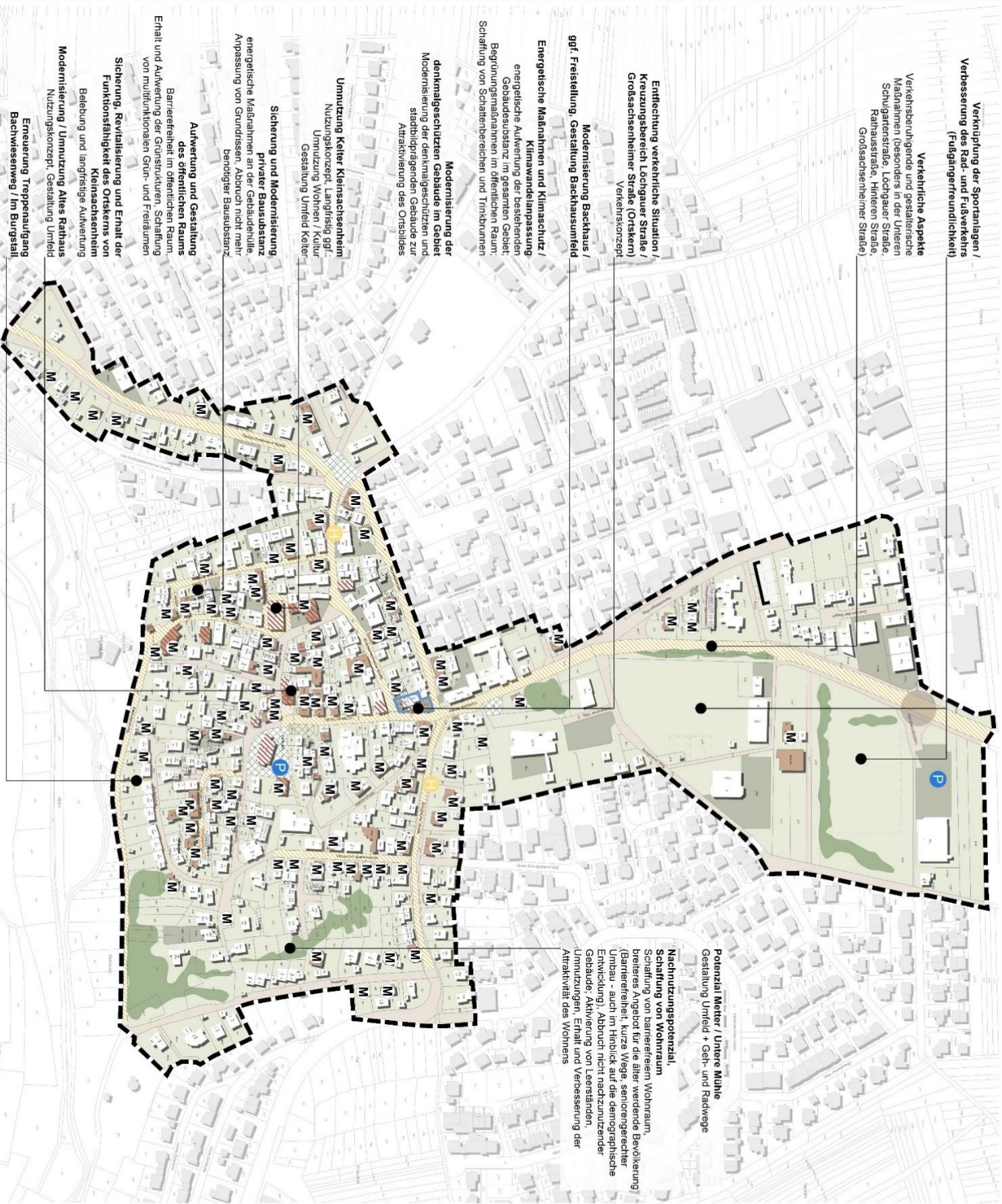
Das aus der Bestandsanalyse entwickelte Neuordnungskonzept dient als vorläufiger Leitfaden für eine spätere Sanierungsdurchführung und als Entscheidungsgrundlage für die weitere bauliche, städtebauliche und strukturelle Entwicklung des Untersuchungsgebiets. Es ist Bestandteil des gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts.

Die Neuordnungsbereiche wurden aus den Maßnahmenswerpunkten abgeleitet und sind in den nachfolgenden Plänen grafisch dargestellt.

Der nachfolgende Plan zeigt das Konzept für das Untersuchungsgebiet mit einer Größe von rund 29 ha in Kleinsachsenheim.

Abbildung 30: Neuordnungskonzept Kleinsachsenheim

Quelle: eigene Darstellung



Baustruktur

- Gebäudebestand außerhalb
- Gebäudebestand innerhalb
- Denkmalgeschütztes Gebäude / Prüfall
- Modernisierung
- Raumkanten
- Neuordnungsbereich
- nicht erhaltenswerte Bausubstanz

Verkehr

- Straßenraum
- Parkplatz
- Bushaltestelle

Freiflächen

- Neugestaltung Platz-, Verkehrsflächen
- Gestaltung Freifläche / Grünbereiche
- Grünbereiche / Versiegelte Bereiche
- Grünstruktur

Abgrenzung Untersuchungsgebiet
288 948 m²

0 10 25 50 100
Maßstab 1:3.500 (A3)

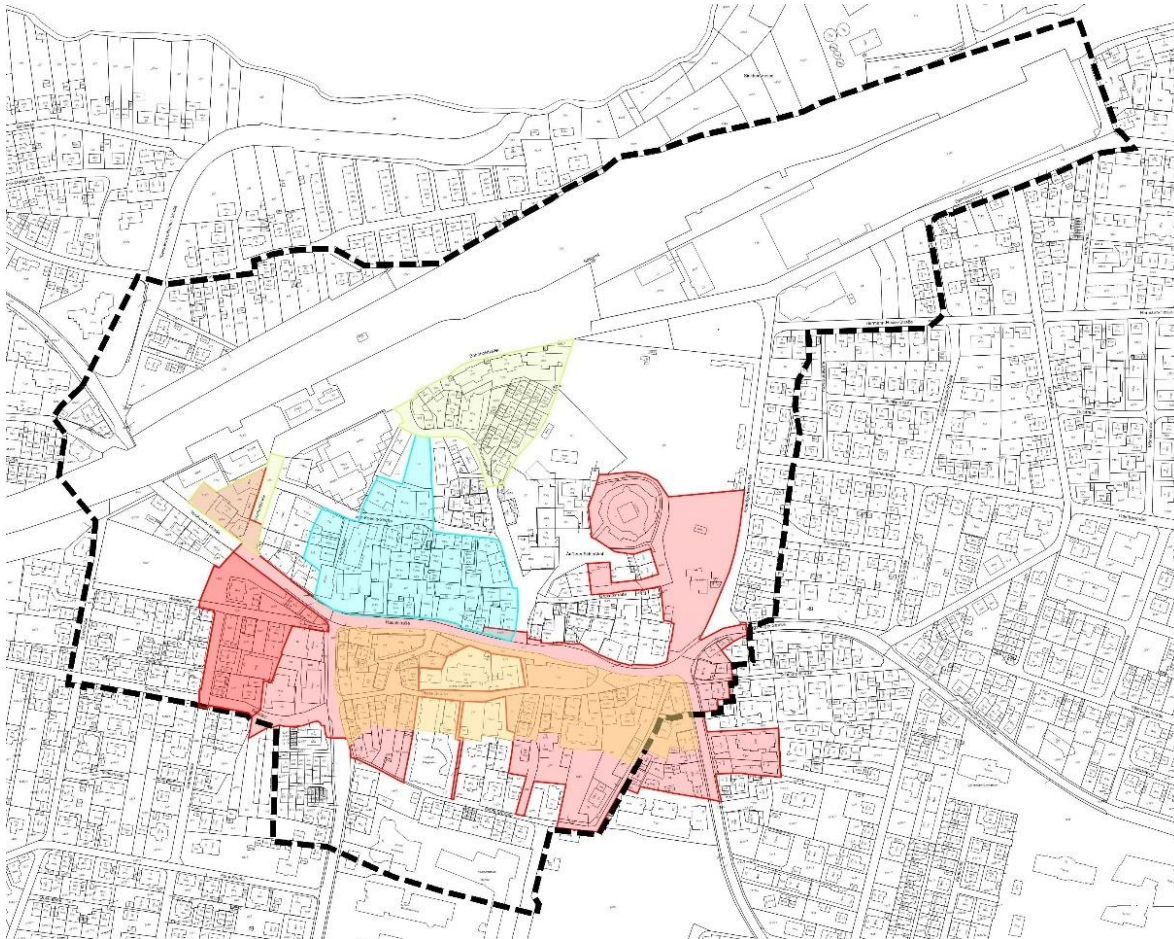
Stuttgart
22.09.2023



3 Untersuchungsgebiet Großsachsenheim „Innenstadt Großsachsenheim“

3.1 Städtebauliche Erneuerung

Abbildung 31: Übersicht Sanierungsgebiete Großsachsenheim



Abgrenzung "Stadtkern I"
 GR-Beschluss: 31.03.1977
 Bekanntmachung: 23.06.1977
Satzungsaufhebung
 Bekanntmachung: 27.08.1998

Abgrenzung "IV Stadtkern III"
 GR-Beschluss: 15.03.2007
 Bekanntmachung: 24.03.2007

Mit GR Beschluss v. 19.04.2011 und öffentlicher Bekanntmachung vom 04.05.2011 aus dem Sanierungsgebiet entlassen. Durchgeführte Maßnahmen sind vor der Entlassung durchgeführt worden.

Abgrenzung "Stadtkern II"
 GR-Beschluss: 02.05.1996
 Bekanntmachung: 07.09.1996
Satzungsaufhebung
 GR-Beschluss: 15.07.2010

**Abgrenzung Programm WUP - 1984
 "Wohnumfeldprogramm des Landes"**

**Untersuchungsgebiet "Innenstadt
 Großsachsenheim"**

Quelle: eigene Darstellung KE

In Großsachsenheim gab es bereits seit 1984 zahlreiche umfassende Sanierungsmaßnahmen innerhalb der Innenstadt. Die letzte Maßnahme „Stadtkern III Großsachsenheim“ (2007 – 2023) konnte den Stadtkern grundlegend aufwerten, jedoch bestehen auch weiterhin eine Vielzahl an städtebaulichen Missständen im Bereich der Innenstadt.

Die vorangegangene Abbildung zeigt die Überlagerung der einzelnen Sanierungsgebiete mit dem Untersuchungsgebiet in Großsachsenheim.

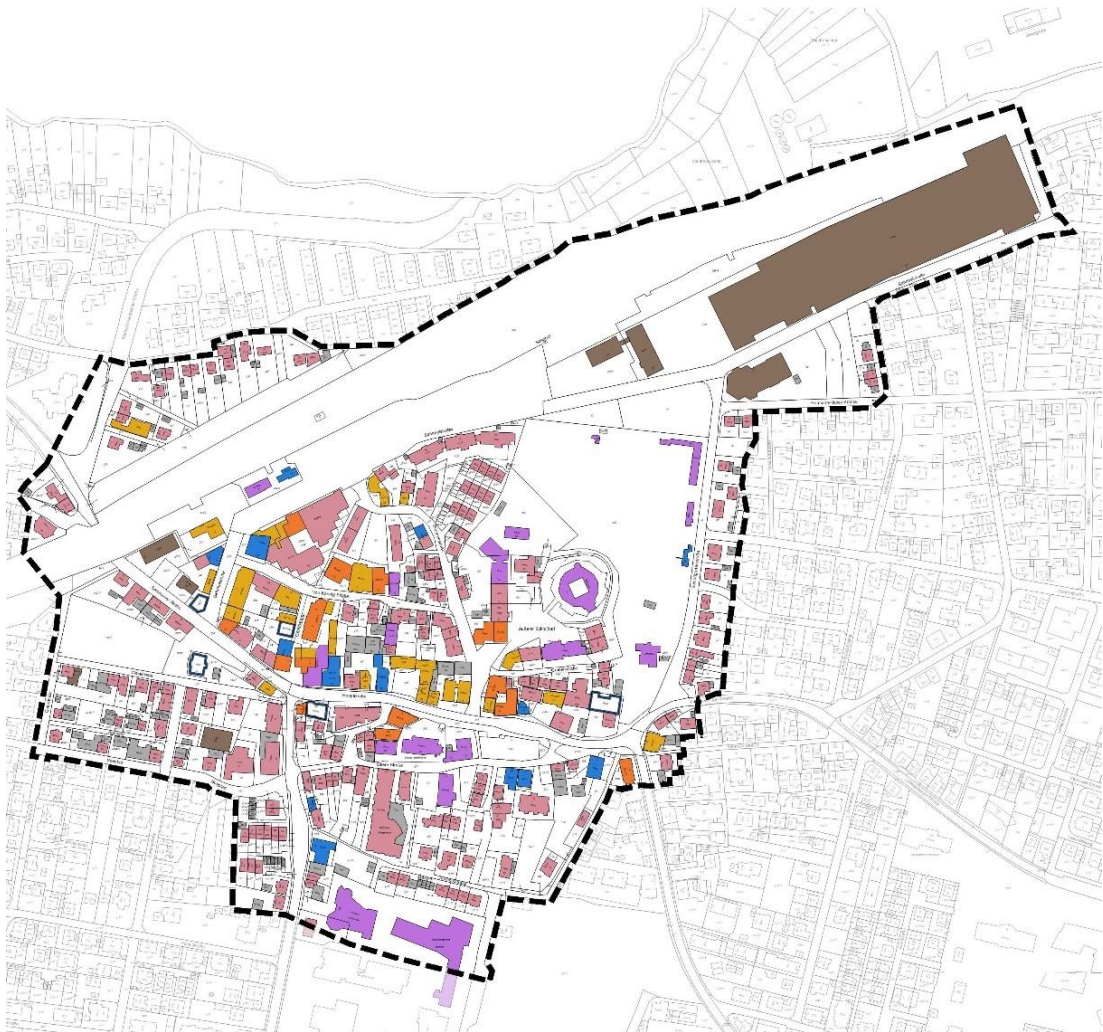
3.2 Bestandserhebung und Bestandsanalyse

Im Juni 2023 wurde von der KE die Bestandsaufnahme in der Innenstadt Großsachsenheim durchgeführt. Die Bestandsaufnahme wurde als Begehung nach äußerem Augenschein durchgeführt.

Es können folgende Aussagen zur Gebäudenutzung und zur Gebäudesubstanz getroffen werden:

3.2.1 Gebäudenutzung

Abbildung 32: Erdgeschossnutzungen Großsachsenheim



Erdgeschossnutzungen

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

Leerstände

	Leerstand, Teilleerstand
--	--------------------------

Quelle: eigene Darstellung

Insgesamt wurden 416 Gebäude im Untersuchungsgebiet in Großsachsenheim untersucht. Die Erhebung der Gebäudenutzung zeigt, dass rund 43 % der Gebäude im Untersuchungsgebiet reine Wohngebäude sind. Das Untersuchungsgebiet ist demnach durch die Wohnnutzung geprägt.

Rund 36 % aller untersuchten Gebäude sind Nebengebäude, wie beispielsweise Garagen, Schuppen oder ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude. Das Verhältnis von Haupt- zu Nebengebäuden beträgt 64 % zu 36 %.

Neben den Wohn- und Nebengebäuden befinden sich zahlreiche öffentliche Gebäude im Untersuchungsgebiet. Beispielsweise das Schloss Sachsenheim, der Evangelische Schloss-Kindergarten, das Gemeindehaus, das Freibad Sachsenheim sowie die evangelische Stadtkirche St. Fabian und Sebastian. Des Weiteren bestehen zahlreiche Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen entlang der Hauptstraße. Weiter befindet sich der Bahnhof mit Bahnhofsumfeld mit angrenzendem Bus-Bahnhof im Gebiet. Auch die Kleeblatt Tagespflege Großsachsenheim befindet sich im Gebiet.

Weiter befinden sich zahlreiche Flächen für den ruhenden Verkehr im Untersuchungsgebiet: Parkplatz an der Bahnhofstraße, Parkplatz am Bahnhof, Park & Ride Parkplatz, Parkdeck an der Kirche sowie der Parkplatz für das Freibad. Als öffentliche Freifläche befinden sich der Schlossgarten, der Äußere Schloßhof sowie der Spielplatz im Schloss im Gebiet.

Die bei der Begehung kartierten Gebäude unterteilen sich in folgende Nutzungen:

Erhebung Erdgeschossnutzungen Großsachsenheim

	Anzahl	Prozent
öffentliche Einrichtungen	18	4,3
Dienstleistung	26	6,2
Einzelhandel	15	3,6
Gastronomie, Vermietung	14	3,4
Handwerk, Gewerbe, Betriebe	8	1,9
Wohnen	180	43,3
Nebengebäude (Garagen, Schuppen, Scheunen)	150	36,1
Leerstand, Teilleerstand	5	1,2
Gesamt	416	100

Quelle: eigene Erhebung

3.2.2 Gebäudezustand

Die Beurteilung erfolgte auf Basis der Inaugenscheinnahme der Gebäude von außen. Es kann also nicht ausgeschlossen werden, dass im weiteren Verfahren – nachdem die Gebäude auch von innen besichtigt werden konnten – einzelne Einschätzungen zu korrigieren sind.

In die Betrachtung mit einbezogen wurden alle Hauptgebäude sowie eigenständige städtebaulich bedeutende Nebengebäude. Bei mehrteiligen Gebäuden bzw. zusammenhängenden Gebäudekomplexen wurde eine Gesamtbewertung vorgenommen, wobei der Zustand der Nebengebäude im Regelfall der Einschätzung des dazugehörigen Hauptgebäudes untergeordnet wurde.

Die Bewertung der Gebäudesubstanz erfolgte anhand folgender vier Erhaltungsstufen:

Stufe 1 Keine / leichte Mängel	Neubauten oder Bestandsgebäude, die keine oder geringe Mängel aufweisen. Soweit Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich sind, handelt es sich nur um kleinere Arbeiten in einem Gewerk, wie z. B. einem Fassadenanstrich.
Stufe 2 Erkennbare Mängel	Bestandsgebäude mit erkennbaren Mängeln. Die Grundsatzsubstanz ist in Ordnung, eine funktionale Eignung liegt vor, jedoch sind in einem oder mehreren Gewerken Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich, die einen größeren Aufwand benötigen, wie z. B. neue Dachdeckung, Austausch der Fenster.
Stufe 3 Starke Mängel	Bestandsgebäude mit Mängeln, deren Instandsetzung erhebliche Kosten bedeutet, wie z. B. eine Sanierung der gesamten Gebäudehülle. Außerdem Gebäude, deren Substanz zwar noch in Stufe 2 einzuordnen wäre, die aber erhebliche Funktionsdefizite zeigen, deren Behebung mit hohem Aufwand verbunden ist, wie z. B. unzeitgemäße Grundrisse, Belichtung.
Stufe 4 Schwerwiegende Mängel / Erhalt fraglich	Bestandsgebäude mit Mängeln, deren Behebung oft die Kosten eines Neubaus übersteigt, weshalb ein Erhalt oft nicht mehr wirtschaftlich vertretbar ist. Außerdem Gebäude mit nicht behebbaren Funktionsdefiziten, wie z. B. für Wohnnutzung unvertretbar niedrigen Räumen oder z. B. landwirtschaftliche Gebäude, die im aktuellen Nutzungskontext nicht umgenutzt werden können.

Erhebung Gebäudezustand Großsachsenheim

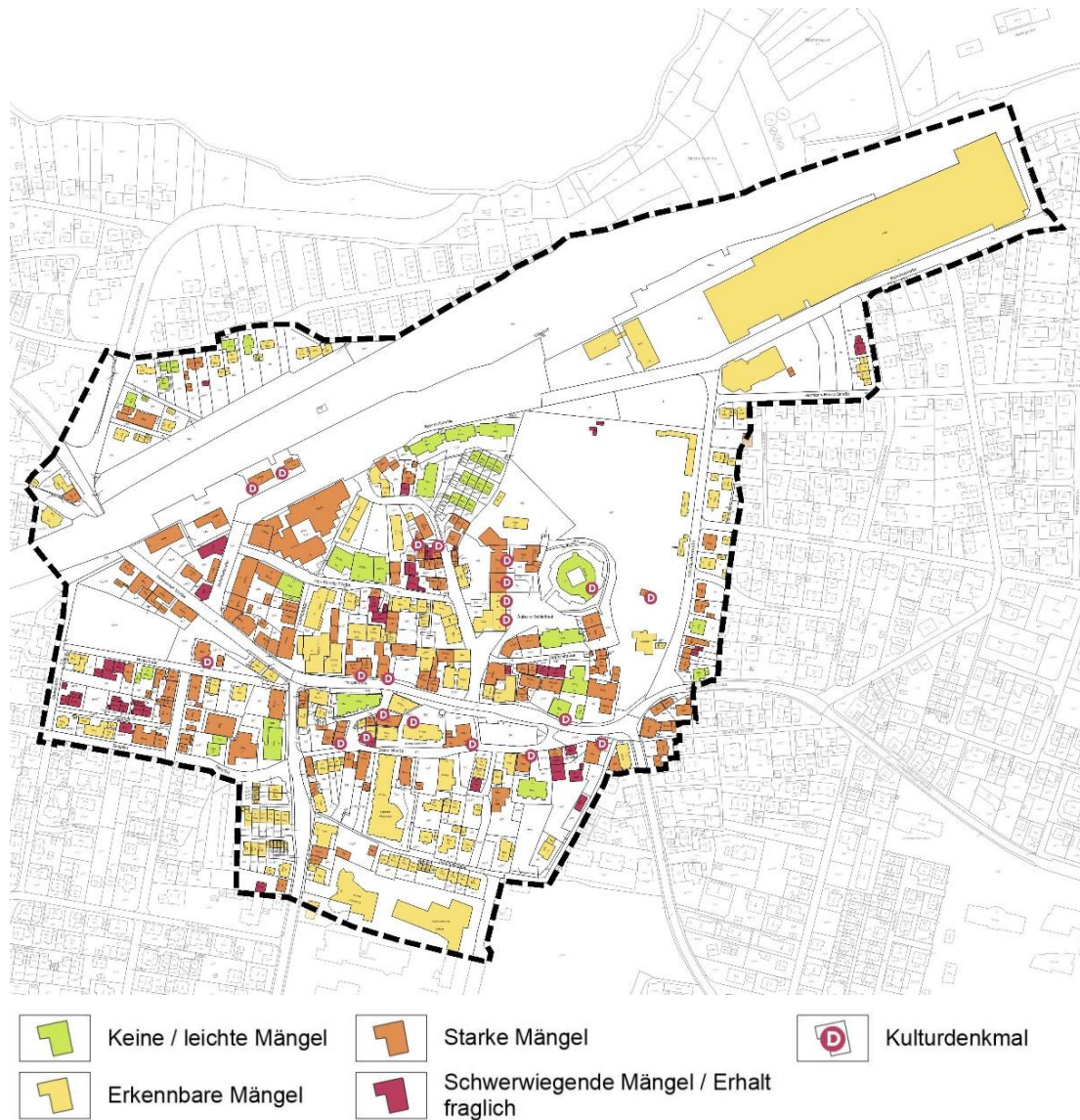
	Anzahl	Prozent
keine / leichte Mängel	39	9,4
erkennbare Mängel	164	39,4
starke Mängel	164	39,4
schwerwiegende Mängel / Erhalt fraglich	49	11,8
Gesamt	416	100

Quelle: eigene Erhebung

Die Erhebung des Gebäudezustands in Großsachsenheim zeigt, dass mehr als die Hälfte aller Gebäude (ca. 51 % der Gebäude im Untersuchungsgebiet) starke bis schwerwiegende Mängel

aufweisen. Rund 39 % aller untersuchten Gebäude weisen bereits erkennbare Mängel auf.
Lediglich ca. 9 % der Gebäude weisen keine bis leichte Mängel auf.

Abbildung 33: Gebäudezustand Großsachsenheim



Quelle: eigene Darstellung

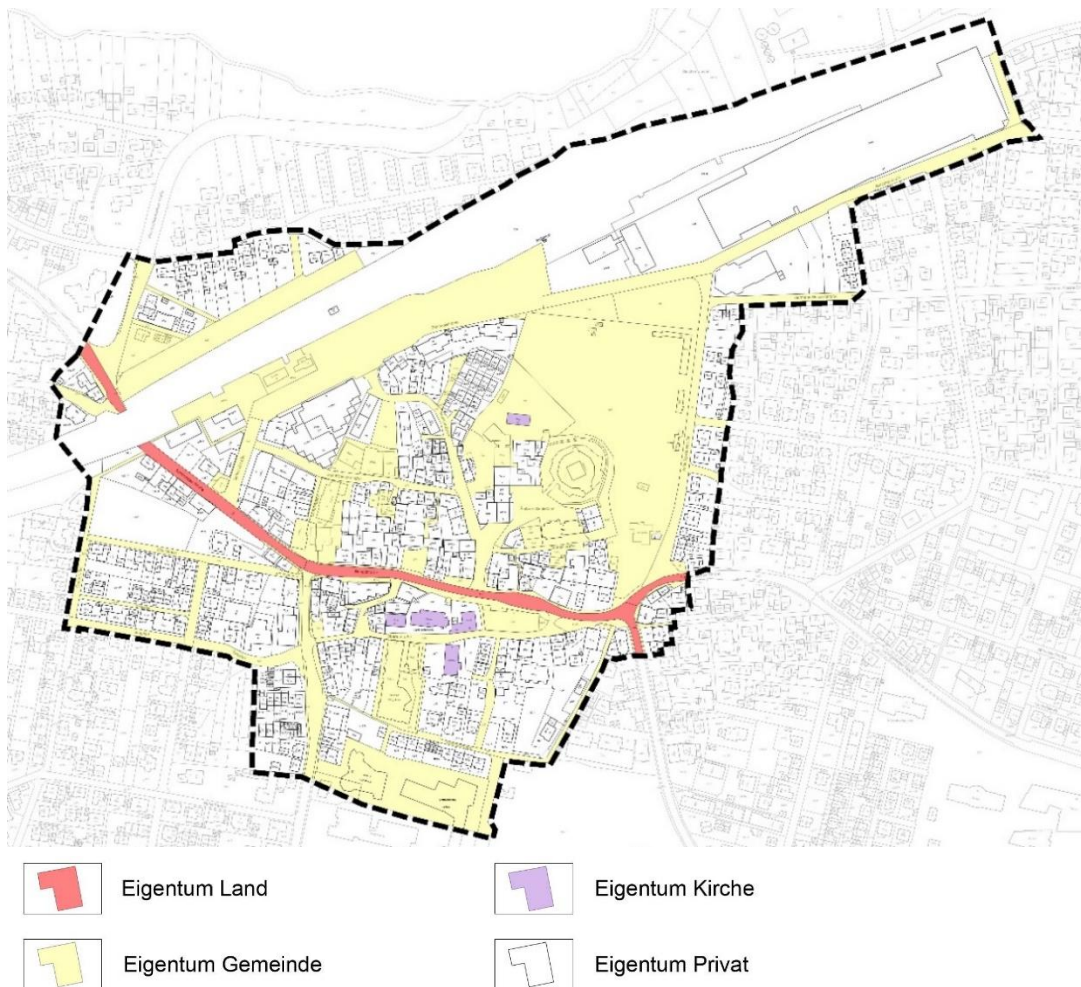
3.2.3 Eigentumsverhältnisse

Die meisten Einzelgrundstücke des Untersuchungsgebiets in Großsachsenheim befinden sich in privatem Eigentum. Im Bereich der Innenstadt besitzt die Stadt Sachsenheim zahlreiche Flächen und Einzelgebäude, darunter das Schloss mit Schlossgarten und Freibad, das Gebäude Bahnhofstraße 1, mehrere Grundstücke entlang der Lammgasse sowie im Bereich der Von-Koenig-Straße.

Im Eigentum der Stadt befinden sich zudem die Gebäude Äußerer Schloßhof 2 und 3, sowie die Freifläche und der Parkplatz entlang der Hauptstraße. Das Kulturhaus sowie die Kraichertschule sind ebenfalls im Gemeindebesitz.

Weiter führt die Landesstraße von Sersheim kommend in Richtung Bietigheim durch das Untersuchungsgebiet.

Abbildung 34: Gebäudezustand Großsachsenheim



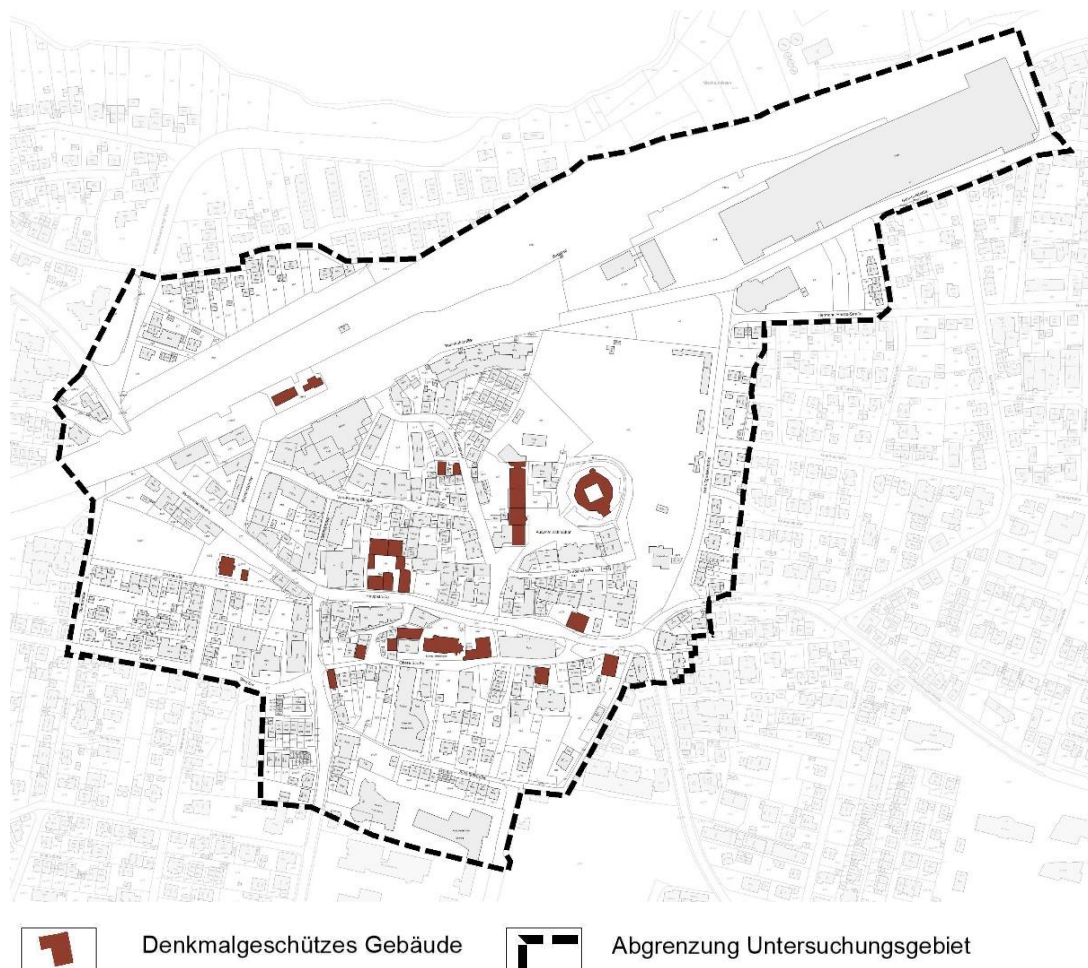
Quelle: eigene Darstellung

3.2.4 Denkmalschutz

Als denkmalgeschützte Gebäude sind im Untersuchungsgebiet Großsachsenheim zahlreiche Gebäude in der Hauptstraße, der Brunnenstraße, der Oberen Straße sowie der Weststraße enthalten.

Um das Stadtbild zu wahren, sollten auch Gebäude mit stadtbildentsprechenden Fassaden als erhaltenswerte Gebäude erhalten und modernisiert werden.

Abbildung 35: Denkmalschutz Großsachsenheim



Quelle: eigene Darstellung nach Liste des Landesamtes für Denkmalpflege; Stand: Dezember 2020

In Großsachsenheim befinden sich folgende Gebäude unter Denkmalschutz:

Bahnhofstraße 7, 7/1 (Flst. Nr. 0-280/3)	Bahnhofsgebäude, bestehend aus: Massivbau mit Fachwerk-Dachaufbau, betonte Mittelachse, ca. 1860 und hölzerne Bahnsteighalle, wie Empfangsgebäude im Schweizerhausstil (Sachgesamtheit).	§2
Brunnenstraße 15 (Flst. Nr. 0-213)	Giebelständiges, eingeschossiges Fachwerkhaus (verputzt), bez. 1598.	§2

Brunnenstraße 19 (Flst. Nr. 0-215)	Giebelständiges, eingeschossiges Fachwerkhaus (verputzt), ca. 1600.	§2
Egartenhof (Flst. Nr. 0-1734, 0-1736-1737, 0-1738/1, 0-1738/2, 0-1739, 0-1744, 0-1753/3), Äußere Burg (Gewann)	Burggrüne Alt-Sachsenheim mit Resten von Tor und Gartenmauer, 13. Jahrhundert.	§28
Egartenhof 2 (Flst. Nr. 0-1628)	Ehemalige Kelter, Putzbau mit Eckquaderung und Krüppelwalmdach, bez. 1596.	§2
Egartenhof 4, 4/1 (Flst. Nr. 0-1630-1631)	Ehemaliges Herrenhaus, zweigeschossiger Putzbau mit Krüppelwalmdach, Giebelseite massiv, bez. 1571.	§2
Hauptstraße 3 (Flst. Nr. 0-112/3)	Neue Meierei, zweigeschossiges Fachwerkgebäude (verputzt), 17. Jahrhundert, bez. 1775; an Giebelseite württembergisches Wappen, bez. 1714.	§2
Hauptstraße 6 (Flst. Nr. 0-114/1)	Ehemaliges Gasthaus zum Ochsen, traufständiges, zweigeschossiges Fachwerkhaus (verputzt), 1628 (d) mit Anbau, bez. 1801 (d).	§2
Hauptstraße 26 (Flst. Nr. 0-197)	Gasthof zum Hirsch, giebelständiges, zweigeschossiges verputztes Fachwerkgebäude mit Wirtshausausleger; 18. Jahrhundert, Kern älter.	§2
Hauptstraße 28, 28/1, 30, 30/1 (Flst. Nr. 0-172/1, 0-172/2, 0-209-210)	Alte Meierei. Traufständiger, verputzter Fachwerkbau mit massivem Westgiebel und Steinkonsolen über dem Erdgeschoss, profilierte Schwellen, ca. 1600, bez. 1759; zeitgleiche Scheune ebenfalls Steinbau (Sachgesamtheit).	§2
Kirchhofstraße 15 (bei) (Flst. Nr. 0-92, 0-2439)	Friedhofsummauerung mit Schmiedeeisen-Portal, 19. Jahrhundert.	§2
Ludwigsburger Straße 34 (Flst. Nr. 0-1237)	Lichtenstein-Gymnasium, barockisierender Putzbau mit Mansard-Walmdach und rundem Mittelrisalit; Architekt: Schlösser, 1912.	§2
Obere Straße 13 (Flst. Nr. 0-221)	Giebelständiges, zweigeschossiges Fachwerkhaus, 17. Jahrhundert.	§2
Obere Straße 16 (Flst. Nr. 0-122/1)	Ehemaliges Vogtshaus, dann Pfarrhaus, Eck- und Hanglage, zweigeschossiges Fachwerkgebäude mit Rundbogen- Kellereingang und Krüppelwalmdach, bez. 1493.	§2
Obere Straße 20, Hauptstraße 17 (Flst. Nr. 0-122/2, 0-252)	Ev. Pfarrkirche St. Fabian und Sebastian, Wehrkirche und Rundturm der ehem. Wehranlage: - Ev. Pfarrkirche (Obere Straße 20), ehemalige Wehranlage mit hoher Mauer und Türmen; Kirche erstmals 1265 erwähnt, 1484 neugestaltet und vergrößert, spätere Veränderungen. - Rundturm (Hauptstraße 17) mit spitzem Dach, zur ehema- ligen Wehranlage der Kirche gehörend, 15./ 16. Jahrhundert (Sachgesamtheit).	§28
Obere Straße 24 (Flst. Nr. 0-257)	Fachwerkscheune mit niedrigem Massivsockel, 17./ 18. Jahrhundert.	§2
Obere Straße 32 (Flst. Nr. 0-254)	Ehemaliges Mesnerhaus, ein- bis dreigeschossiger Putzbau, Fachwerkgiebel zum Kirchhof hin (Ostseite) freiliegend, profiliert Eingang mit Inschrift, bez. 1698.	§2
Obere Straße 43 (Flst. Nr. 0-177)	Verputztes Fachwerkhaus, Ecklage, zweigeschossig mit hoher Außentreppe und Rundbogen-Scheunentor, 17. Jahrhundert.	§2
Oberriexinger Straße 17 (bei) (Flst. Nr. 0-108)	Abschnitt der ehemaligen Ettermauer	§2
Sersheimer Straße 49 (Flst. Nr. 0-4226)	Ehemalige Ölmühle, massiver Putzbau mit Eckquaderung,	§2

	zweigeschossig, Giebel mit Stockwerksgesimsen gegliedert, Ochsenaugen, 17./ 18. Jahrhundert, bez. 1887 (Umbaudatum).	
Von-Koenig-Straße 6 (bei)	(an Nordgiebel der Scheune) vermuteter Stadtmauerrest	§2
Weidengrund (Gewann) (Flst. Nr. 0-3022, 0-3036)	Friedhof für Ost- und Fremdarbeiter	§2
Weststraße 6 (Flst. Nr. 0-132/2, 0-132/3, 0-132/4, 0-132/13)	Villa, Backsteinbau mit Sandsteinverzierungen in klassizistischen Formen, ca. 1880/ 1890, zugehörig Kutscherhaus, ebenfalls Backstein, sowie Parkanlage mit altem Baumbestand und Grotten, an der Sersheimer Straße Parkmauer mit gusseisernem Zaun.	§2
Äußerer Schloßhof (Flst. Nr. 0-156)	Sog. Teehaus im Schlosspark, eingeschossiger Putzbau mit Walmdach und Schulterbogentür, bez. 1629.	§2
Äußerer Schloßhof 5 (Flst. Nr. 0-156, 0-157/2, 0-158/1, 0-158/2, 0-159, 0-161, 0-282/20)	Ehemaliges Wasserschloss (heute Rathaus), ca. 1400, 1544 nach Brand neu errichtet, mit Graben, Mauern und Toren in ringförmiger Anlage (vgl. hierzu Äußerer Schloßhof 7, 7/1, 8, 9).	§28
Äußerer Schloßhof 7, 7/1, 8, 9 (Flst. Nr. 0-152, 0-155, 0-157, 0-160)	Ehemaliger Fruchtkasten, langgestreckter, zweigeschossiger Putzbau, teils massiv, teils Fachwerk, 17. Jahrhundert, vorgelegter Rundturm, profilierte Schwellen, samt begrenzenden Mauerzügen.	§2

Quelle: Liste Landesamt für Denkmalpflege, 2016 (außerhalb), Liste Landesamt für Denkmalpflege Südwestliche

3.2.5 Fotodokumentation

Im Folgenden wird das Untersuchungsgebiet Großsachsenheim anhand einer Fotodokumentation dargestellt:

Abbildung 36: Straßenraum Brunnenstraße



Abbildung 37: Denkmalgesch. Gebäude Schloßhof



Abbildung 38: Leerstand Bahnhofstr. (abgebrochen)



Abbildung 39: Straßenraum Brunnenstraße



Abbildung 40: Gebäudebestand Bahnhofstraße



Abbildung 41: Gebäudebestand Brunnenstraße



Abbildung 42: Öffentlicher Raum / Areal Bahnhof



Abbildung 43: Öffentlicher Raum Lammstraße



Abbildung 44: Gebäudebestand Bahnhofstraße



Abbildung 45: Brunnen Sachsenheim



Abbildung 46: Parkplatz Bahnhof



Abbildung 47: Parkdeck an der Kirche



Abbildung 48: Gebäudebestand Hauptstraße



Abbildung 49: Gebäudesubstanz Hauptstraße



Abbildung 50: Kreuzungsbereich Hauptstr./Ludw. Str.



Abbildung 51: Von-Koenig-Straße



Abbildung 52: Gebäudebestand Von-Koenig-Straße



Abbildung 53: Öffentlicher Raum Obere Straße



Abbildung 54: Teehaus im Schlossgarten



Abbildung 55: Gebäudesubstanz Äußerer Schloßhof



Abbildung 56: Öffentlicher Raum Äußerer Schloßhof



Abbildung 57: Gebäudesubstanz Haus der Senioren



Quelle: Fotos KE

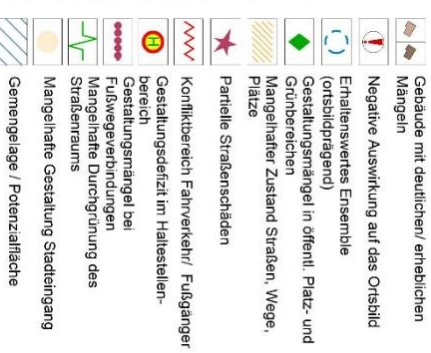
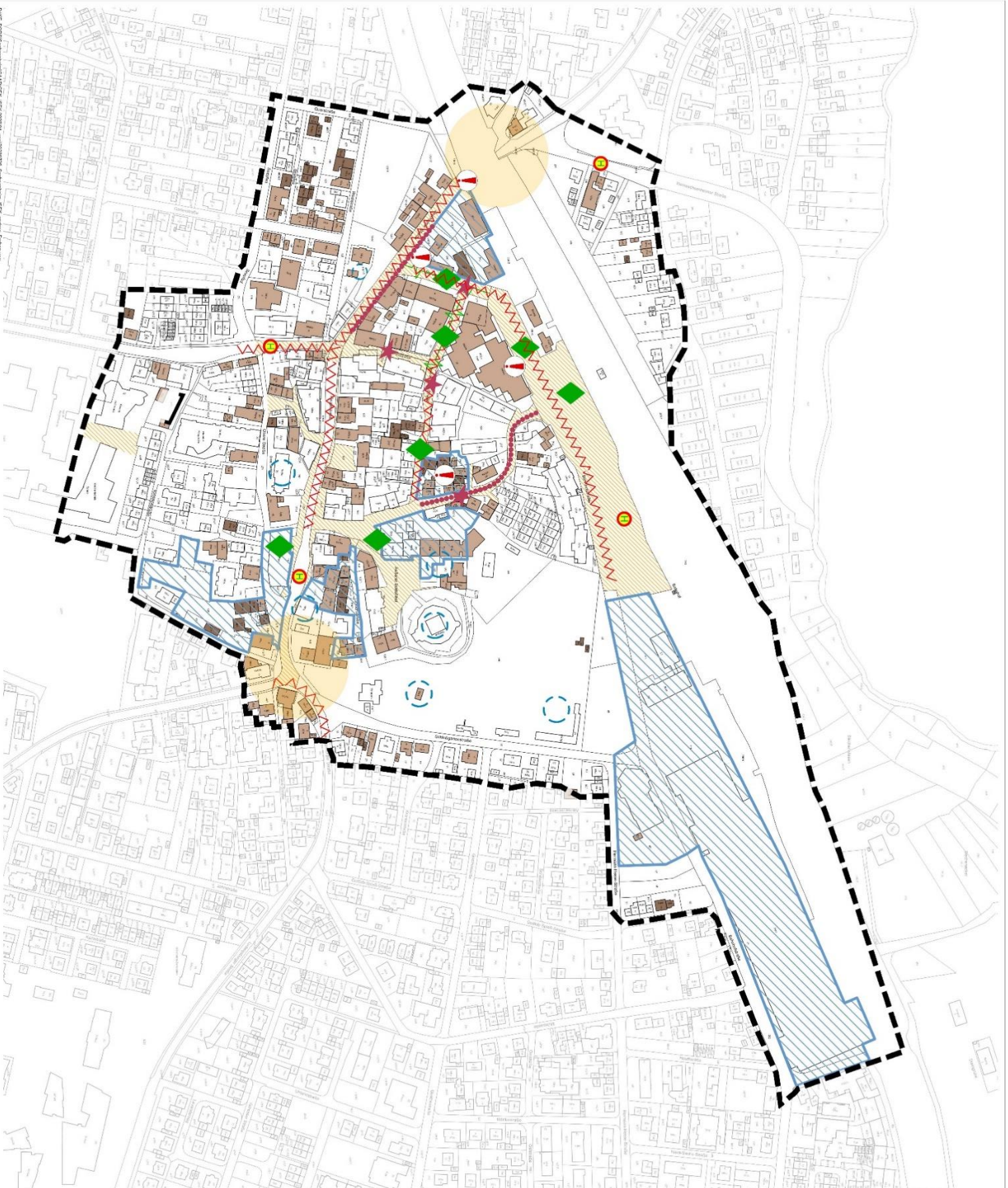
3.3 Städtebauliche Missstände

Die Bestandsanalyse in der Innenstadt von Großsachsenheim zeigt, dass im Untersuchungsgebiet eine große Anzahl von städtebaulichen Missständen vorliegt:

- Nicht unwesentlicher Anteil an Gebäuden in schlechtem Zustand (insb. Nebengebäude / landwirtschaftlich genutzte Gebäude wie Scheunen, Schuppen, Garagen etc. besonders in der Rathausstraße, Hauptstraße, Äußerer Schloßhof und der Von-Koenig-Straße)
- Zum Teil schlechter Zustand der denkmalgeschützten Gebäude im Gebiet
- Leerstände in Teilen der Gebäudesubstanz
- Flächen mit erheblichem Entwicklungsbedarf an der Brunnenstraße, der Bahnhofstraße sowie der Hauptstraße
- Unattraktive Ortseingangssituation Großsachsenheim, Sersheimer Straße
- Gestaltung der öffentlichen Räume (bauliche Fassung Bahnhofplatz, Parkierungsbereich Bahnhof, Fußgängerzone Von-Koenig-Straße, Lammstraße etc.)
- Fehlende Fußgängerfreundlichkeit (Fehlende Querungsmöglichkeiten, Engstellen auf Gehwegen etc.)
- Nicht genutzte bzw. untergenutzte innerörtliche Flächen (Gewerbe Bahnhofstraße)
- Keine ausreichenden Schattenbereiche / mangelnde Begrünung in der gesamten Innenstadt
- Hoher Versiegelungsgrad der Flächen (z. B. Bahnhofsvorplatz, Kreuzungsbereich Hauptstraße / Ludwigsburger Straße / Bissinger Straße)
- Eingeschränkte Barrierefreiheit (z. B. Bahnhof / Innenstadt)

Abbildung 58: Mängel und Konflikte Großsachsenheim

Quelle: eigene Darstellung



Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 283 214 m²

0 10 20 50 100
M 1:3000

Stuttgart
22.08.2023

Kreuz / Keller



KE

LBW Immobilien
Kommunale Entwicklung GmbH
Heidenhofer Straße 28
70191 Stuttgart

3.4 Räumliche und inhaltliche Schwerpunkte in den Erneuerungsgebieten

Aus den zuvor genannten übergeordneten, allgemeinen Entwicklungszielen werden auf Basis der festgestellten städtebaulichen Missstände, der Bestandsaufnahme und der geführten Gespräche vor Ort sowie der Ergebnisse der Beteiligungen, die nachfolgend beschriebenen Schwerpunkte und Maßnahmen in den Erneuerungsgebieten abgeleitet.

Ziel der städtebaulichen Erneuerung in Großsachsenheim ist es, die Innenstadt weiterzuentwickeln. Die bisherige erfolgte städtebauliche Erneuerung der Innenstadt soll durch ein weiteres zukünftiges Erneuerungsgebiet weitergeführt werden. Die Innenstadt soll dabei strukturell, funktional und gestalterisch aufgewertet werden.

Ein zentrales Leitbild ist dabei die Schaffung zeitgemäßer Wohnverhältnisse im Bestand auch im Hinblick auf die demographische Entwicklung. Zentrale Aufgabe hierbei ist die Aufwertung und energetische Sanierung der bestehenden privaten Gebäudesubstanz.

Weiterer Schwerpunkt ist die Neugestaltung und funktionale Verbesserung des Bahnhofumfelds sowie die Aufwertung der öffentlichen Freiräume mit dem übergeordneten Ziel der Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Zentrums Sachsenheim und der Revitalisierung der Innenstadt.

Förderung der Innenentwicklung

- Gemäß der von der KE erstellten Neuordnungskonzepte könnten im geplanten Erneuerungsgebiet Großsachsenheim durch Modernisierungen 225 Wohnungen auf einen zeitgemäßen Standard gebracht werden.

Aufwertung der bestehenden Gebäudesubstanz

- Modernisierung privater Bausubstanz mit dem Ziel der Schaffung nachhaltig nutzbaren und barrierefreiem Wohnraum
- Modernisierung der denkmalgeschützten Gebäude im Gebiet zur Attraktivierung des Stadtbildes
- Aktivierung von Leerständen, gegebenenfalls Umnutzungen
- Entwicklungsbereich Potenzialfläche Bahnhofstraße / Sersheimer Straße als Eingangsbereich der Innenstadt sowie des Bahnhofs (Abbruch nicht nachzunutzenden Gebäuden, Aktivierung von Leerständen, Umnutzungen, Schaffung von Wohnraum, Optimierung Stadtbild, Integration Mobilityhub)
- Entwicklungsbereiche Potenzialfläche Brunnenstraße (Abbruch nicht nachzunutzenden Gebäuden, Aktivierung von Leerständen, Umnutzungen, Schaffung von Wohnraum, Optimierung Stadtbild, Ansiedlung Einzelhandel zur Belebung der Innenstadt)
- Entwicklungsbereich Potenzialflächen Hauptstraße (Abbruch nicht nachzunutzenden Gebäuden, Aktivierung von Leerständen, Umnutzungen, Schaffung von Wohnraum, Optimierung Stadtbild)

Schaffung von Wohnraum

- Breiteres Wohnraumangebot für die älter werdende Bevölkerung (Barrierefreiheit, kurze Wege, seniorengerechter Umbau)
- Abbruch von nicht nachzunutzenden Gebäuden / Nebengebäuden mit anschließender stadtbildprägender Neubebauung
- Nutzung der Nachverdichtungsmöglichkeiten (besonders im Hinblick auf die demografische Entwicklung)
- Erhalt und Verbesserung der Attraktivität des Wohnens in der Altstadt
- Langfristiges Nachnutzungspotenzial Gewerbe Bahnhofstraße: Schaffung von barrierefreiem Wohnraum, Erhalt und Verbesserung der Attraktivität des Wohnens in der Innenstadt

Öffentliche Gebäude

- Erweiterung Technisches Rathaus (Äußerer Schloßhof 3), Schaffung von weiteren Verwaltungsräumlichkeiten (Äußerer Schloßhof 2)
- Funktionsfähige Feuerwehr (Schloßhof 6), ggf. Auslagerung und Nutzung innerörtliche Potenzialfläche zur Schaffung von Wohnraum
- Umnutzung und Modernisierung bestehender Gebäude im Schlossgarten
- Modernisierung denkmalgeschütztes Bahnhofsgebäude / Nutzungsintensivierung

Aufwertung und Gestaltung des öffentlichen Raums

- Gestaltung Schlossgarten: Erhalt und Gestaltung der Freiflächen, Prüfung Belegungsmöglichkeiten
- Schaffung von Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
- Erhalt und Aufwertung der Grünstrukturen, Schaffung von multifunktionalen Grün- und Freiräumen
- Neugestaltung und funktionale Verbesserung Äußerer Schloßhof + Vorbereich (Barrierefreiheit, Schaffung zentrale Grün- und Platzanlage innerhalb der Innenstadt, die den Anforderungen eines zukunftsfähigen öffentlichen Raums entspricht)
- Gestaltung Platzfläche Hauptstraße

Verkehrliche Aspekte

- Verkehrsberuhigende und gestalterische Maßnahmen in der Innenstadt (besonders in der Bahnhofstraße, Von-Koenig-Straße, Brunnenstraße, Lammstraße, Kreuzung Hauptstraße und Ludwigsburger Straße)
- Verkehrskonzept und Verbesserung des Rad- und Fußverkehrs innerhalb der Innenstadt (Fußgängerfreundlichkeit)
- Schaffung eines Mobilitätshauses zur Konzentration und Optimierung des ruhenden Verkehrs (Potenzialfläche Bahnhofstraße / Sersheimer Straße)

- Neugestaltung Bahnhofsareal (Verkehrsberuhigende und gestalterische Maßnahmen, Schaffung Barrierefreiheit, Entsiegelung der Flächen)
- Gestaltung Ortseingang / Unterführung, ggf. Schaffung Durchlass Fuß- und Radverkehr

Sicherung und Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion der Innenstadt

- Erhalt und Stärkung der bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe entlang der Haupt- und Bahnhofstraße auch im Hinblick auf die Revitalisierung des Innenstadtbereichs
- Sicherung, Revitalisierung und Erhalt der Funktionsfähigkeit des Zentrums von Sachsenheim, Belebung und langfristige Aufwertung der Innenstadt bzw. des Stadtkerns

Energetische Maßnahmen und Klimaschutz

- Energetische Sanierung des privaten Gebäudebestands: Energetische Maßnahmen an der Gebäudehülle und im Inneren der Gebäude
- Unterstützung privater Eigentümer bei Energieeinsparmaßnahmen im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung
- Erhaltung bestehender Grünstrukturen in der Innenstadt
- Aufwertung privater Grünflächen
- Schaffung von Schattenbereichen und Schaffung von Aufenthaltsqualität

3.4.1 Neuordnungskonzept

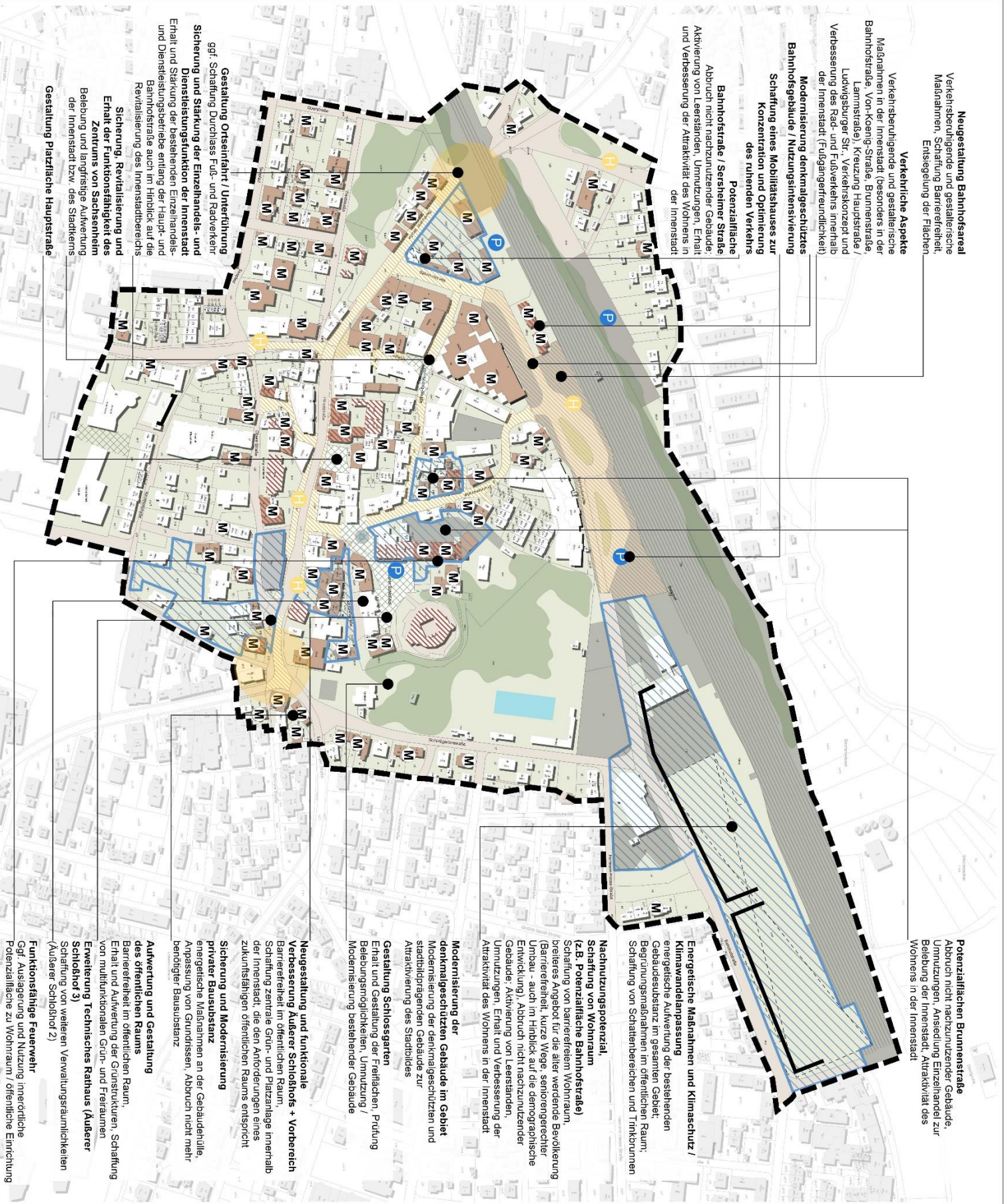
Das aus der Bestandsanalyse entwickelte Neuordnungskonzept dient als vorläufiger Leitfaden für die spätere Sanierungsdurchführung und als Entscheidungsgrundlage für die weitere bauliche, städtebauliche und strukturelle Entwicklung des Untersuchungsgebiets. Es ist Bestandteil des gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts.

Die Neuordnungsbereiche wurden aus den Maßnahmenschwerpunkten abgeleitet und sind im nachfolgenden Plan grafisch dargestellt. Darüber hinaus dient das Neuordnungskonzept als Basis für die Berechnung der voraussichtlich anfallenden sanierungsbedingten Kosten und des entsprechenden Fördermittelbedarfes.

Der nachfolgende Plan zeigt das Konzept für die Untersuchungsgebiete mit einer Größe von rund 28 ha in Großsachsenheim.

Abbildung 59: Neuordnungskonzept Großsachsenheim

Quelle: eigene Darstellung



Neugestaltung Bahnhofsbereich
Verkehrsberuhigende und gestalterische Maßnahmen, Schaffung Barrierefreiheit, Entseglung der Flächen

Verkehrliche Aspekte
Verkehrsberuhigende und gestalterische Maßnahmen in der Innenstadt (besonders in der Bahnhofstraße, Von-Koenig-Straße, Brunnenstraße, Lammstraße), Kreuzung Hauptstraße / Ludwigsburger Str., Verkehrskonzept und Verbesserung des Rad- und Fußverkehrs innerhalb der Innenstadt (Fußgängerfreundlichkeit)

**Modernisierung denkmalgeschütztes
Bahnhofsgelände / Nutzungsintensivierung**
Schaffung eines Mobilitätshauses zur Konzentration und Optimierung des ruhenden Verkehrs

Potenziellfläche
Bahnhofstraße / Sersheimer Straße
Abbruch nicht nachzunutzender Gebäude, Aktivierung von Leerständen, Umnutzungen, Erhalt und Verbesserung der Attraktivität des Wohnens in der Innenstadt

Potenziellflächen Brunnenstraße
Abbruch nicht nachzunutzender Gebäude, Umnutzungen, An siedlung Einzelhandel zur Belebung der Innenstadt, Attraktivität des Wohnens in der Innenstadt

**Energetische Maßnahmen und Klimaschutz /
Klimawandelanpassung**
energetische Aufwertung der bestehenden Gebäudesubstanz im gesamten Gebiet; Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen Raum; Schaffung von Schattensbereichen und Trinkbrunnen

**Nachnutzungspotenzial,
Schaffung von Wohnraum
(z.B. Potenziellfläche Bahnhofstraße)**
Schaffung von barrierefreiem Wohnraum, breiteres Angebot für die ältere werdende Bevölkerung (Barrierefreiheit, kurze Wege, seniorengerechter Umbau - auch im Hinblick auf die demographische Entwicklung), Abbruch nicht nachzunutzender Gebäude, Aktivierung von Leerständen, Umnutzungen, Erhalt und Verbesserung der Attraktivität des Wohnens in der Innenstadt

**Modernisierung der
denkmalgeschützten Gebäude im Gebiet**
Modernisierung der denkmalgeschützten und stadtbildprägenden Gebäude zur Attraktivierung des Stadtbildes

Gestaltung Schlossgarten
Erhalt und Gestaltung der Freiflächen, Prüfung Belebungsmöglichkeiten, Umnutzung / Modernisierung bestehender Gebäude

**Neugestaltung und funktionale
Verbesserung Äußerer Schloßhofs + Vorbereich**
Barrierefreiheit im öffentlichen Raum, Schaffung zentraler Grün- und Platzanlage innerhalb der Innenstadt, die den Anforderungen eines zukunfts fähigen öffentlichen Raums entspricht

**Sicherung und Modernisierung
privater Bausubstanz**
energetische Maßnahmen an der Gebäudesülle, Anpassung von Grundrissen, Abbruch nicht mehr benötigter Bausubstanz

**Aufwertung und Gestaltung
des öffentlichen Raums**
Barrierefreiheit im öffentlichen Raum, Erhalt und Aufwertung der Grünstrukturen, Schaffung von multifunktionalen Grün- und Freiräumen

**Erweiterung Technisches Rathaus (Äußerer
Schloßhof 3)
Schaffung von weiteren Verwaltungsräumlichkeiten
(Äußerer Schloßhof 2)**

Baustruktur

- Gebäudebestand außerhalb
- Gebäudebestand innerhalb
- Denkmalgeschütztes Gebäude / Prüffall
- Modernisierung
- Raukanten
- Neuordnungsbereich
- nicht erhaltenswerte Bausubstanz

Verkehr

- Straßenraum
- Parkplatz
- Bushaltestelle

Freiflächen

- Neugestaltung Platz-, Verkehrsflächen
- Gestaltung Freifläche / Grünbereiche
- Grünbereiche / Versiegelte Bereiche
- Grünstruktur

Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 263,214 m²

0 10 20 50 100
M 1:3000
Stuttgart
22.09.2023

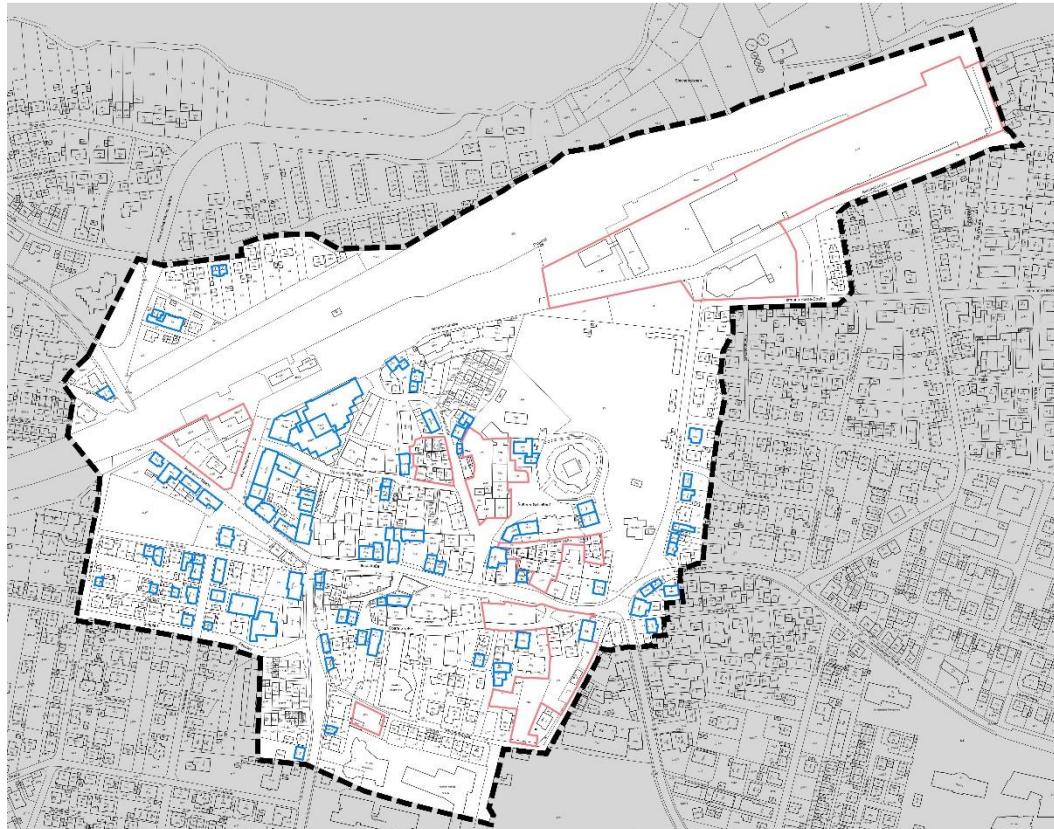
KE
LBG Immobilien
Kommunale Entwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart

3.4.2 Abschätzung der Wohnraumpotenziale

Im Untersuchungsgebiet Großsachsenheim können rund 225 Wohneinheiten durch Modernisierungen auf einen zeitgemäßen Standard gebracht werden.

In der nachfolgenden Abbildung sind die Wohnraumpotenziale im Untersuchungsgebiet dargestellt:

Abbildung 60: Wohnraumpotenziale Großsachsenheim



Neubau

Zukünftige Entwicklungsflächen:

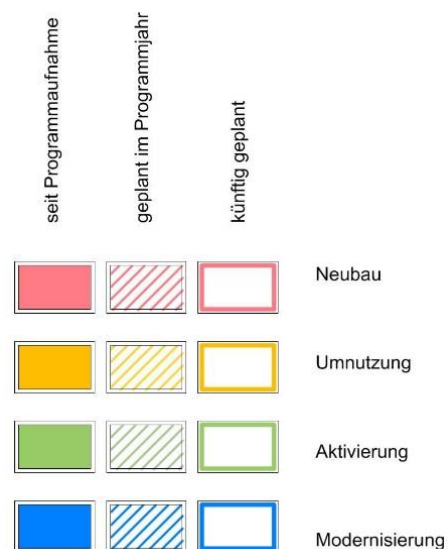
- Brunnenstraße
- Hauptstraße
- Bahnhofstraße
- Sersheimer Straße / Bahnhofstraße
- Kirchhofstraße

Modernisierung

ca. 90 Modernisierungen im Untersuchungsgebiet mit $\varnothing$ 2,5 WE

Summe **225 WE**

Quelle: eigene Darstellung



Gemäß der durchgeführten Bestandsaufnahme besteht bei 90 Hauptgebäuden deutlicher umfassender Modernisierungsbedarf. Dazu kommt eine Vielzahl an Gebäuden, die im Laufe der letzten Jahrzehnte zwar laufend Instand gesetzt wurden und bei denen eventuell auch punktuell modernisiert wurde, v.a. aber im Hinblick auf die Gebäudehülle und die Wärmeversorgung sind bei vielen Gebäuden teilweise noch erhebliche Modernisierungen vorzunehmen. Hierunter zählen zudem auch denkmalgeschützte Gebäude. Bei einer durchschnittlichen Anzahl von 2,5 Wohneinheiten pro Wohngebäude können somit bereits rund 225 Wohnungen auf einen zeitgemäßen Standard gebracht werden.

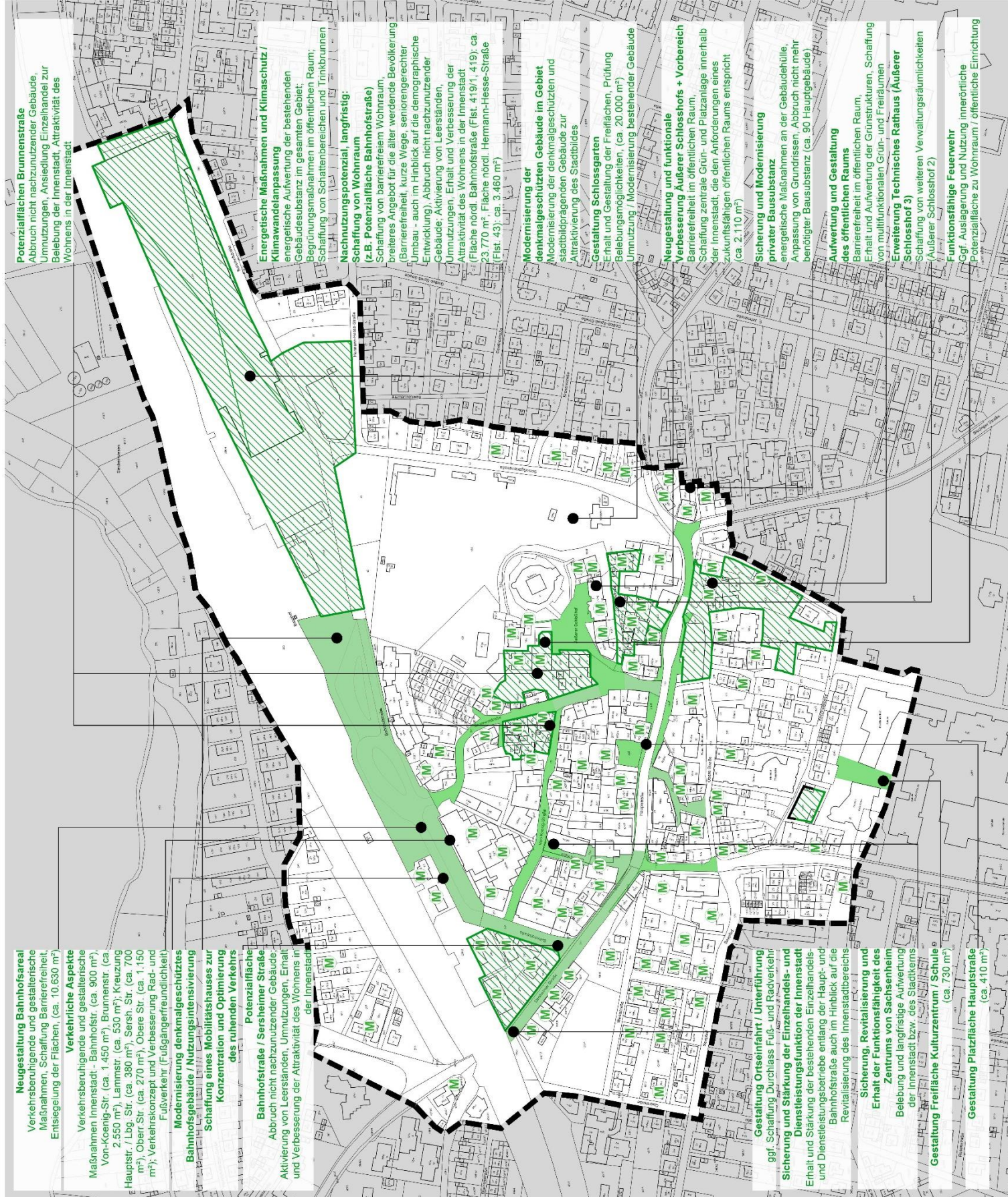
3.4.3 Maßnahmenplan

Im nachfolgenden Maßnahmenplan sind die geplanten Maßnahmen im Untersuchungsgebiet Großsachsenheim entsprechend der Gliederung der Kosten- und Finanzierungsübersicht aufgelistet und stichwortartig erläutert.

Die Maßnahmen wurden aus den übergeordneten Zielsetzungen des Gesamtstädtischen Entwicklungskonzepts (GEK), den festgestellten Mängeln im Rahmen des gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) sowie den Ergebnissen aus den Beteiligungsprozessen abgeleitet.

Abbildung 61: Maßnahmenplan Großsachsenheim

Quelle: eigene Darstellung



- Ordnungsmaßnahmen**
- Beseitigung baulicher Anlagen
 - Städtebauliche Neuordnung
 - Erschließungsmaßnahmen/ Platzgestaltung
- Baumaßnahmen**
- Modernisierungsbedarf
- Abgrenzung Erneuerungsgebiet**
Gesamtfläche: 283.214 m²

Geodatenbasis: O.Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg
www.gis.nrw.de, AL 2019, 3.2.2020

3.4.4 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Stadt Sachsenheim stellt für das Programmjahr 2024 einen Antrag auf Aufnahme der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Innenstadt Großsachsenheim“ in ein Programm der Städtebauförderung.

Auf Grundlage des erarbeiteten Neuordnungskonzepts und des dazugehörigen Maßnahmenplans ergibt sich folgende Kosten- und Finanzierungsübersicht:

I. Ausgaben	T€
1. Vorbereitende Untersuchungen	80
2. Weitere Vorbereitung	940
3. Grunderwerb	7.285
4. Ordnungsmaßnahmen	10.416
5. Baumaßnahmen	4.860
6. Sonstige Maßnahmen	20
7. Vergütungen	780
Summe Ausgaben	24.381
II. Einnahmen	9.380
III. Ausgabenüberschuss (Benötigter Förderrahmen)	15.001
Landesfinanzhilfen 60 %	9.001
Anteil Stadt / Gemeinde an voraussichtlich förderfähigen Kosten	6.000

4 Beteiligung kommunaler Gremien / der Verwaltung

Die Stadt Sachsenheim hat im Rahmen des Gesamtstädtischen Entwicklungskonzepts und des Gebietsbezogenen Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts alle relevanten Gruppen umfassend beteiligt.

Neben Beteiligungsformaten für die Bürgerinnen und Bürger von Sachsenheim wurde die Projektgruppe Stadtentwicklung am Planungsprozess beteiligt. Im Vorfeld bereits erarbeitete Inhalte der Sitzungen der Projektgruppe sind in diesem Bericht enthalten und eingearbeitet. Im Weiteren sind die einzelnen Beteiligungsformate zusammenfassend beschrieben.

Für die ausführlichen Darstellungen der Beteiligungsformate der Bürgerinnen und Bürger von Sachsenheim wird auf den separaten Bericht zur Bürgerbeteiligung verwiesen.

4.1 Klausur der Stadtverwaltung

Am 10. Juli 2023 fand im Rahmen der Erarbeitung des Gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes sowie des Gebietsbezogenen Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes von 13:00 bis 18:00 Uhr eine Klausur mit der Stadtverwaltung im Rathaus in Sachsenheim statt.

Neben der Präsentation der einzelnen Themenfelder des GEK wurde anschließend mit der Verwaltung diskutiert und weitere übergreifende Ziele und Projekte benannt. Die Ergebnisse sind in diesem Bericht sowie im Gesamtörtlichen Entwicklungskonzept enthalten.

4.2 Projektgruppe Stadtentwicklung

Die Projektgruppe Stadtentwicklung tagt an ausgewählten Terminen im Umfang von rund zwei Stunden im Sitzungssaal des Rathauses in Großsachsenheim und setzt sich mit Fragestellungen zur Stadtentwicklung der Gesamtstadt Sachsenheim auseinander.

Im Rahmen der Projektgruppe wurden die Defizite und Qualitäten zu Sachsenheim erarbeitet. Zu den jeweiligen Sitzungen werden Protokolle erstellt. Im Folgenden sind die Ziele aus den Sitzungen stichwortartig dargestellt:

Für Kleinsachsenheim wurden folgende Ziele benannt:

- Schwachstelle Großsachsenheimer Straße / Löchgauer Straße; Missstand: Platzgestaltung, Prüfung einer Einbahnstraßenregelung zur Schaffung von mehr Parkraum
- Prüfung Grunderwerb Wiesengrundstück FlSt 92 und 88 im Ortskern KSH
- Nutzung ehem. Rathaus am Bsp. Kleinvillars, Knittlingen als Besenwirtschaft / Weinstube

Für Großsachsenheim wurden folgende Ziele benannt:

- Für das Quartier Bahnhofstraße / Sersheimer Straße soll die zukünftige Funktion (Einzelhandel / Dienstleistung / Gewerbe / Wohnen) und die städtebauliche Gestalt überprüft werden.
- Das historische Bahnhofsgebäude soll denkmalgerecht saniert werden und mit einer intensiveren Nutzung belebt werden.
- Zieldefinition für den Bahnhofsvorplatz: Wieviel Platz für Fußgänger, Radfahrer, Busse, Taxen, Abstellanlagen, P+R, Mobilitätshub, öffentliche Toiletten, Warten, Gastronomie?
- Neuordnung der Fußgänger- und Radfahrbeziehungen zwischen Bahnhof und den benachbarten Quartieren, Ergänzung des Netzes Ost-West, Abstellanlagen überdenken neu ordnen.
- Zieldefinition: Was ist an dieser Stelle der Stadt richtig, wo derzeit Firmensitz ehem. Kienle & Spiess?
- Konzierte Aktion aller Akteure zur Belebung der Innenstadt;
- Villa Revellio schützen, einschl. Park, Blickbeziehung von der Bahnhofstraße bei weiteren Planungen berücksichtigen;
- Parkierungskonzept für die Innenstadt erstellen;
- Äußeren Schloßhof zumindest zeitweise, in das Innenstadtleben integrieren und beleben (nicht für den öff. Raum erstellt nur schöne Kulisse);
- Schlossgarten: Freiflächen erhalten und pflegen, Belebungsmöglichkeiten prüfen, vorhandene Gebäude prüfen, ggfs. sanieren und nutzen;
- Freibadareal erhalten
- Quartiersentwicklung Von-Koenig-Straße und Brunnenstraße
- Zielvorstellung Entwicklung der Hauptstraße entwickeln
- Gestaltungs- / Pflege- und Bewirtschaftungskonzept für alle öffentliche Flächen in der Stadtmitte erstellen und diskutieren. Wo ist Aufenthalt, Verweilen, Spiel erwünscht und welche Anforderungen stellt das an Gestaltung und Pflege der Flächen?
- Attraktivierung des Ankommens, Umsteigens und Wartens am Bahnhof, Gestaltungsqualität, Beleuchtung, Barrierefreiheit herstellen, um Aufnahme in ein Bahnhofsmodernisierungsprogramm von Bahn und Land bemühen.

Weiter fand am 11. September 2023 eine Beteiligung der Projektgruppe Stadtentwicklung im Rahmen der Erarbeitung des Gesamtörtlichen Entwicklungskonzeptes sowie des Gebietsbezogenen Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes im Rathaus von Sachsenheim statt. Die Inhalte des GEK und die Bestandsaufnahme wurde im Rahmen dieser Sitzung von der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) erläutert.

Im weiteren Verlauf der Veranstaltung erfolgte eine Diskussion zu den Zielen und Maßnahmen der jeweiligen Untersuchungsgebiete. Die Ergebnisse sind entsprechend in den Neuordnungskonzepten und den aufgeführten Entwicklungszielen dieses Berichts enthalten.

5 Literatur / Materialien ISEK

- Statistisches Landesamt Baden-Württemberg
- Google Maps
- Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg – Stadt Sachsenheim, Landesamt für Denkmalpflege, Dezember 2020
- Homepage der Stadt Sachsenheim
- Protokolle aus den Sitzungen der Projektgruppe Stadtentwicklung aus den Jahren 2022 und 2023, Stadt Sachsenheim
- Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW)
- Sowie zahlreiche diverse Unterlagen der Stadt (Kataster, Stadtplan etc.)