



09.03.2023 • Bürgerveranstaltung

Gemeinde Ebhausen Entwicklungskonzept Ebershardt

Ergebnisvortrag und Bürgerworkshop

KE - ein Unternehmen der

LB \equiv BW Immobilien

Vorstellung Projektteam

Junes El Bargui
Projektleitung

Schwerpunkte

Besonderes Städtebaurecht
Städtebauförderung
Beratung von Kommunen und privaten Eigentümern



0731 – 602 896 22
junes.el_bargui@lbbw-im.de

0721 – 354 542 37
nadia.kasper-snouci@lbbw-im.de



Nadia Kasper-Snouci
Projektleiterin

Schwerpunkte

Planung und städtebauliche Erneuerung
Bürgerbeteiligung



Agenda

- | | | |
|-----------|---|----------|
| 01 | Rückblick und Hintergründe des Entwicklungskonzepts | Seite 4 |
| 02 | Gesamtörtlicher Kontext – Demographie und Wohnungsbedarf | Seite 14 |
| 03 | Untersuchung des Siedlungsbestands in Ebershardt | Seite 24 |
| 04 | Wohnraumpotenziale in Ebershardt | Seite 30 |
| 05 | Neuordnungskonzept und räumliche Entwicklungsziele | Seite 34 |
| 06 | Themeninseln | Seite 36 |
| 07 | Vorstellung der Ergebnisse | Seite 40 |

01

Rückblick und Hintergründe des Entwicklungskonzepts

Die Integrierte Örtliche Entwicklungskonzeption Ebershardt 2011

- Letztes Ortsteilkonzept für Ebershardt
- Bearbeitet durch Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
- Liegt bereits mehr als 10 Jahre zurück
- Es werden Entwicklungsziele formuliert und die folgenden Maßnahmen vorgeschlagen

Die Integrierte Örtliche Entwicklungskonzeption Ebershardt 2011

Förderschwerpunkt: Wohnen – Wohnumfeldmaßnahmen

- > Sanierung, Ausbau und Gestaltung Lindenstraße und Im Stauch
- > Ausbau und Gestaltung eines zentralen und dorftypischen Platz- und Aufenthaltsbereiches am Backhaus
- > Langfristig gestalterische und funktionale Aufwertung des Kreuzungsbereiches (Nagoldtalstraße und Herrengärten)
- > Neuerschließung zur Aufsiedlung zwischen der Rathausstraße und der Wildberger Straße
- > Gestaltung der Ortseingänge Ebhauser Straße und Warter Straße
- > Erhalt und Fortentwicklung der Ortsrandeingrünung, sowie der innerörtlichen Begrünung

Private Maßnahmen

- > Umnutzung bestehender nicht- oder minder genutzter Gebäude
- > Errichtung ortsbildgerechter Neubauten in Baulücken, auf Brachflächen oder als Ersatzneubauten
- > Umfassende Modernisierung bestehender und erhaltenswerter Gebäude zur Erreichung zeitgemäßer Wohnverhältnisse und Minimierung des Energieverbrauchs

Förderschwerpunkt Arbeiten

- > Bestandspflege und Unterstützung der vorhandenen klein- und mittelständischen Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe bei ihrer Weiterentwicklung und Innovation
- > Bedarfsorientierte Weiterentwicklung des Gewerbegebietes „Knechtsäcker“ und aktive Ansiedlung neuer passender Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe

Förderschwerpunkt Gemeinschaftseinrichtungen

- > Sanierung des kompletten Platzes um das Backhaus herum zur Schaffung eines zentralen Platzbereiches mit hoher Aufenthaltsqualität
- > Erhaltung und Pflege der neuen Ortsmitte um das sanierte Rathaus

Übergreifende Maßnahmen

- > Betreuung Konzeptumsetzung

Förderschwerpunkt Grundversorgung

- > Erhalt und Steigerung der Attraktivität der Gastronomieangebote, evtl. Erweiterung der Öffnungszeiten

Innerörtliches Entwicklungskonzept

Gebäude

- Bestand
- ohne Veränderung
- Bestand
- Modernisierungsbedarf
- Bestand
- Modernisierungsbedarf / Umnutzung
- Neubau
- Ersatz-Abbruch / Neubau

Erreichung / Freiflächen

- Verkehrsfläche
- Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung
- gestalteter Platzbereich
- neu zugestaltender Platzbereich
- neu zugestaltender Erschließungsbereich
mit einseitig durchgehendem Gehweg
- Neuerschließung mit Gestaltungsmaßnahmen
- Wohnstraße
- Gestaltung Ortseingang
- öffentlicher Grünbereich
- innerörtliches Grün, Ortsrandeingrünung
- Baum - Bestand
- Baum - Planung
- Durchgrünung / Grünzug
- offenes Gewässer
- Abgrenzung
bestehender Siedlungsbereich

Gemeinde Ebhausen

Entwicklungskonzept Ortsteil Ebershardt

Das Gemeindeentwicklungskonzept von 2021 „Strategie Ebhausen 2035“

- Im März 2021 Gesamtörtliches Entwicklungskonzept fertiggestellt
- Bearbeitet durch STEG Gemeindeentwicklung GmbH
- Bestandserhebung mit Bezug auf bestehende Planungen und die demographische Entwicklung
- 2019 in diesem Rahmen auch Bürgerwerkstätten in den einzelnen Ortsteilen
- Erkenntnissen Bestandserhebung und Ergebnisse der Bürgerwerkstätten werden gegenübergestellt
- Ableitung von 11 Leitzielen und insgesamt 144 Maßnahmen

Das Gemeindeentwicklungskonzept von 2021 „Strategie Ebhausen 2035“

Leitziel 1

Ebhausen setzt auf einen nachhaltigen Umgang mit der Ressource Fläche.

- > Nachhaltiges Flächenmanagement im Innen- und Außenbereich

Leitziel 2

Ebhausen stärkt seine Wohnfunktionen.

- > Ausnutzung von Flächenpotentialen für Wohnraum im Innenbereich
- > Diversifizierung des Wohnungsangebotes

Leitziel 3

Ebhausen verbessert die Funktionalität und Gestaltung öffentlicher Räume.

- > Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum

Leitziel 4

Ebhausen setzt sich für eine Verkehrsberuhigung und Verbesserung Verkehrssituation ein.

- > Verkehrsberuhigung
- > Verbesserung Verkehrssituation (Sicherheit, Verkehrsfluss, ruhender Verkehr)

Leitziel 5

Ebhausen etabliert nachhaltige Mobilitätsangebote.

- > Verbesserung und Ausbau des ÖPNV-Angebots
- > Alternative Mobilitätsformen in Ebhausen fördern
- > Ausbau von Fuß- und Radwegen

Leitziel 6

Ebhausen stärkt seine Finanzkraft und Arbeitsplatzangebot.

- > Bestehende Unternehmen unterstützen und Neugründungen in Ebhausen fördern

Leitziel 7

Ebhausen stellt eine Versorgung sicher.

- > Medizinische Versorgung für die Zukunft sichern
- > Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsstandorte

Leitziel 8

Ebhausen optimiert seine Infrastrukturen bedarfsgerecht und etabliert eine zukunftsfähige Digitalisierung.

- > Bildungs- und Betreuungseinrichtungen bedarfsgerecht weiterentwickeln und ausbauen
- > Kommunale Infrastrukturen
- > Zukunftsfähige Digitalisierung

Leitziel 9

Ebhausen stärkt die generationenübergreifende Gemeinschaft und fördert und fordert das bürgerschaftliche Engagement.

- > Verbesserung der Jugendarbeit und -beteiligung
- > Stärkung der Dorfgemeinschaft
- > Dialog zwischen Verwaltung und Bürgerschaft "Ebhausen redet miteinander und nicht übereinander"

Leitziel 10

Ebhausen erhält seine Kultur- und Freizeitangebote und entwickelt diese bedarfsgerecht weiter.

- > Kultur- und Freizeitangebote erhalten und ausbauen

Leitziel 11

Ebhausen verbessert sein Grün- und Freiflächen zur Stärkung von Natur und Umwelt.

- > Nachhaltige Sicherung und aktive Förderung von Natur und Umwelt

Das Gemeindeentwicklungskonzept von 2021 „Strategie Ebhausen 2035“

Themenbereich „Wohnen, Bauen, Ortsbild“

Themen von Bedeutung im Ortsteil Ebershardt Ergebnis der Planungswerkstatt:

- > Ortskernsanierung (Leerstand, Zuschnitt Grundstücke)
- > Leerstand
- > Baulücken
- > Sanierungsgebiet Ebershardt
- > Bauplätze für Kinder des Ortes
- > Mehrgenerationenhaus
- > Alters-WG
- > Tagespflege

Leerstand/Baulücken/Sanierungsgebiet/Bauplätze für Kinder des Ortes:

- > Leerstand: Ortskernsanierung Ebershardt;
- > Baulücken: keine Möglichkeiten durch Privatbesitz;
- > Sanierungsgebiet Ebershardt: Verschärfung der Vergaberichtlinien; Vergabeboni für Ebershardtler; kleinere Baugebiete (regelmäßige kleine Neuerschließung);
- > Sanierungsgebiet Ebershardt: Als Bauträger Bürgerinitiative, Gemeinde, Investor;
- > Sanierungsgebiet Ebershardt: Gute Anreize für Eigentümer schaffen; Anpassung der Baurichtlinien;
- > Bauplätze für Kinder des Ortes: Wohnraum schaffen im Ortskern

Mehrgenerationenhaus/Alters-WG:

- > Mehrgenerationenhaus: mit Partyraum, Bäckerfiliale, Bankautomat;
- > Mehrgenerationenhaus: Jung und Alt in einem Haus, welches zentral liegt so, dass niemand den Ort verlassen muss

Themenbereich „Verkehr und Mobilität“

Themen von Bedeutung im Ortsteil Ebershardt Ergebnis der Planungswerkstatt:

- > Verkehrsteiler
- > Barrierefreiheit öffentlicher Raum, insbesondere Gehwegbreite Höhe „Hirsch“
- > Ruhenden Verkehr von Rathausstr. fernhalten (Alternative: Platz vor Bürgerraum)
- > 30er-Zone auf Nebenstraßen
- > Tempo 30 (Durchfahrtsstraße)
- > Umgehungsstraße
- > Parken am Bürgerraum
- > Geschwindigkeitsreduzierung zwischen Gewerbegebieten und Ortseingang
- > Verbindungsstraße nach Altensteig und Wenden
- > Schwerlastverkehr
- > Fußgängerüberweg
- > Barrierefreiheit

Tempo 30 (Durchfahrtsstraße):

- > Umgehungsstraße: Entstehung durch Auftrag an Kreisrat;
- > Umgehungsstraße: durch Verkehrsteiler Ortsmitte;
- > Geschwindigkeitsreduzierung zwischen Gewerbegebiet und Ortseingang: 70 km/h vor Ortsein- und Ausfahrt;
- > Geschwindigkeitsreduzierung zwischen Gewerbegebiet und Ortseingang: Blitzer Ortsdurchfahrt;
- > Parken am Bürgerraum: Stärkere Kontrollen wegen Gehwegparkern (Ortspolizist);
- > Verbindungsstraße nach Altensteig und Wenden: Ausbau Verbindungsstraßen zwischen Wenden/ Altensteig

Das Gemeindeentwicklungskonzept von 2021 „Strategie Ebhausen 2035“

Themenbereich „Wirtschaft, Nahversorgung Infrastruktur“

Themen von Bedeutung im Ortsteil Ebershardt Ergebnis der Planungswerkstatt:

- > Grundversorgung (z.B. Bäcker) auch zukünftig im Ort halten
- > Glasfasernetz/Internet
- > Nahwärmeversorgung
- > Med. Notfallversorgung rund um die Uhr
- > Zukunft Feuerwehr
- > Erhalt der Bauernhöfe/Nutztiere
- > Hofläden
- > Gastronomie
- > Bäcker
- > Bankfiliale
- > Bürgergenossenschaft

Glasfasernetz/Internet

- > Ein aktueller Ausbau des Glasfasernetzes läuft bereits. Die Technik scheint jedoch bereits veraltet und es sollte in 5-G Netze unter Beachtung eines umfassenden Gesundheitsschutzes aufgrund von Strahlenbelastung investiert werden.

Zukunft Feuerwehr

Problematisch ist die Gewinnung weiterer Mitglieder. Im Gerätehaus besteht Platzmangel, sodass eine Modernisierung und Erweiterung notwendig ist, um Material und Parkplätzen gerecht zu werden. Die Geräte sollten entsprechend der Mannschaftsstärke angepasst werden und ein eigenes Budget zur Verfügung stehen. Im Gegenzug zu umfassenden Modernisierungen und Investitionen ist die Feuerwehr bereit ihr Aufgabenportfolio HVO zu erweitern.

Erhalt der Bauernhöfe/Nutztiere; Hofläden, Gastronomie, Bäcker, Bürgergenossenschaft

- > Erhalt der Bauernhöfe;
- > Nutztiere: Erhalt der Landwirtschaft, Kulturlandschaft und Tiere;
- > Hofläden: Metzgerei, Laden für Lebensmittel, Hofladen (Feldfrüchte);
- > Gastronomie: Gastronomieerhalt, z.B. Besenwirtschaft als sozialer Treffpunkt;
- > Bäcker: Bäckerei, Café welche zentral liegen;
- > Bürgergenossenschaft: Interessengemeinschaften bilden durch Genossenschaften;
- > Bankfiliale: Bankautomat überflüssig? Bargeldlos ab 2035?

Themenbereich „Umwelt, Freizeit und Soziales“

Themen von Bedeutung im Ortsteil Ebershardt Ergebnis der Planungswerkstatt:

- > Schutz spielender Kinder auf dem Bolzplatz gewährleisten (Gefahr durch Autos trotz Durchfahrtsverbot!)
- > Dorfgemeinschaft
- > Integration von Zugezogenen
- > Pflege der Traditionen
- > Kultur
- > Dorfdurchgrünung
- > Lautsprecher öffentliche Gebäude + Friedhof
- > Barrierefreier Rundweg
- > Dialog zwischen Verwaltung und Bürger
- > Mehr öffentliche Sitzungen/ Transparenz

Dorfgemeinschaft/Integration von Zugezogenen/Pflege der Traditionen/Kultur

- > Dorfgemeinschaft: Vereine fördern, Veranstaltung unterstützen;
- > Dorfgemeinschaft: Heimatverein;
- > Integration von Zugezogenen: Vorträge zu Thema wie gelingt Integration (Bewusstsein schaffen);
- > Integration von Zugezogenen: Beziehungsaufbau zu Zugezogenen: Straßenfest, usw.;
- > Pflege der Traditionen: Traditionsschuppen

Dialog zwischen Verwaltung und Bürgern/Mehr öffentliche Sitzungen/Transparenz

- > Dialog zwischen Verwaltung und Bürgern: Bürger einbeziehen, die bei Themen direkt betroffen sind;
- > Mehr öffentliche Sitzungen/ Transparenz: Freiwillige Transparenz der Gemeinde/ Verwaltung;
- > Mehr öffentliche Sitzungen/ Transparenz: Darstellung von Entscheidungen und Prozessen: warum von Verwaltung so entschieden wurde;
- > Mehr öffentliche Sitzungen/ Transparenz: Wer entscheidet was öffentlich oder nicht öffentlich besprochen wird.

Welche Maßnahmen der Konzepte für Ebershardt konnten schon umgesetzt werden?

Umnutzung eines ehemaligen landwirtschaftlichen Nebengebäudes zur Wohnraumschaffung

Gewinnung von ELR-Schwerpunktgemeindemitteln für die städtebauliche Erneuerung

Einbindung von Zugezogenen in die Dorfgemeinschaft

Flächendeckende Bauverpflichtungen in Neubaugebieten zur Verhinderung von Baulücken

Maßnahmen zur Herstellung von Barrierefreiheit wurden umgesetzt

Flächendeckende Einführung von Tempo-30 innerorts (mit Ausnahme der Ortsdurchfahrt)

Schaffung von W-Lan „Hotspots“

Einführung von Tempo-70 zwischen Gewerbegebiet und Ortseingang

Stündlicher Busverkehr in alle Ortsteile

Erhalt des Bürgerautos

Einführung regelmäßiger Gespräche über die Ortsteilentwicklung und aktive Einbindung der Bürgerschaft

Unterstützung von Veranstaltungen in Ebershardt

Installation einer Ladesäule für E-Mobilität

Fortschreiben / Umsetzen des Radwegekonzepts LK Calw

Entwicklung des Gewerbegebiets

Etablierung von Hofläden

Fortlaufende Umsetzung der Maßnahmen des Nachhaltigkeitskonzepts

Förderung der Vereinbarkeit von Familie und Beruf

Weiterführung der Zusammenarbeit mit Kirche mit Bezug auf soziale Einrichtungen

Samstägliche Bäckerei im Ortskern

Aktive Mitgliedergewinnung Feuerwehr

Umsetzung des Projekts „Augenblicke“ (Einrichtung Wanderweg)

Kartierung des Streubobstbestands

Fortführung des Breitband Ausbaus

Erhöhung der Vereinsförderung

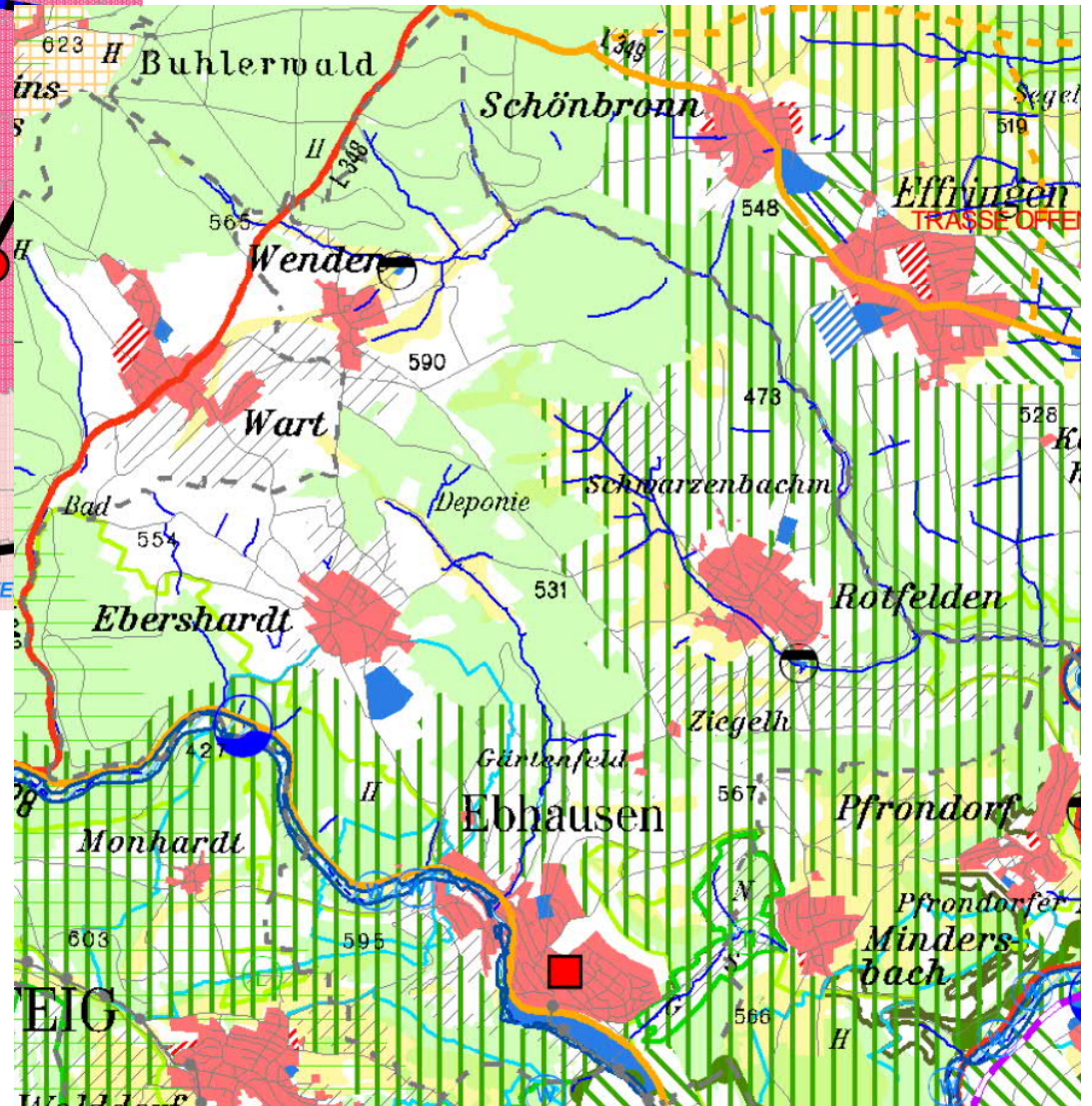
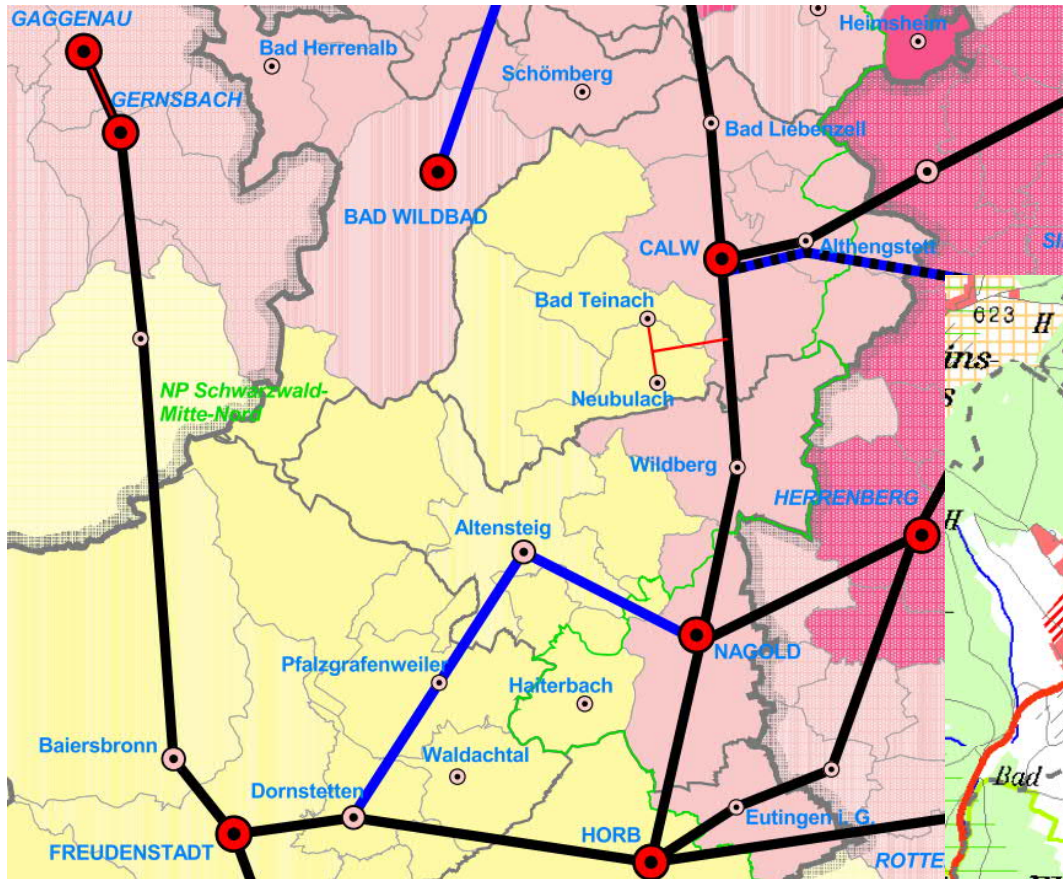
Das neue Entwicklungskonzept Ebershardt

- Fortschreibung der Entwicklungskonzeption von 2011 mit Schwerpunkt Wohnraumschaffung
- Einbindung der Erkenntnisse aus dem Gemeindeentwicklungskonzept von 2021
- Betrachtung des Umsetzungsstands der vorangegangenen Konzepte
- Erhebung der gesamtörtlichen demographischen Lage und des Wohnungsbedarfs
- Untersuchung des Siedlungsbestands in Ebershardt
- Formulierung räumlicher Entwicklungsziele für Ebershardt
- Darstellung der Innenentwicklungs- und Nachverdichtungspotenziale
- Städtebauliches Neuordnungskonzept für Ebershardt

02

Gesamtörtlicher Kontext

Demographie und Wohnungsbedarf



Regionalplan



Art der baulichen Nutzung nach FNP

Bestand / Planung

| | | |
|---|---|---------------------|
|  |  | Wohnbaufläche |
|  |  | Gemischte Baufläche |
|  |  | Gewerbegebiete |
|  |  | Sonderbaufläche |
|  |  | Fläche Gemeinbedarf |
|  |  | Grünfläche |

Quelle: FNP

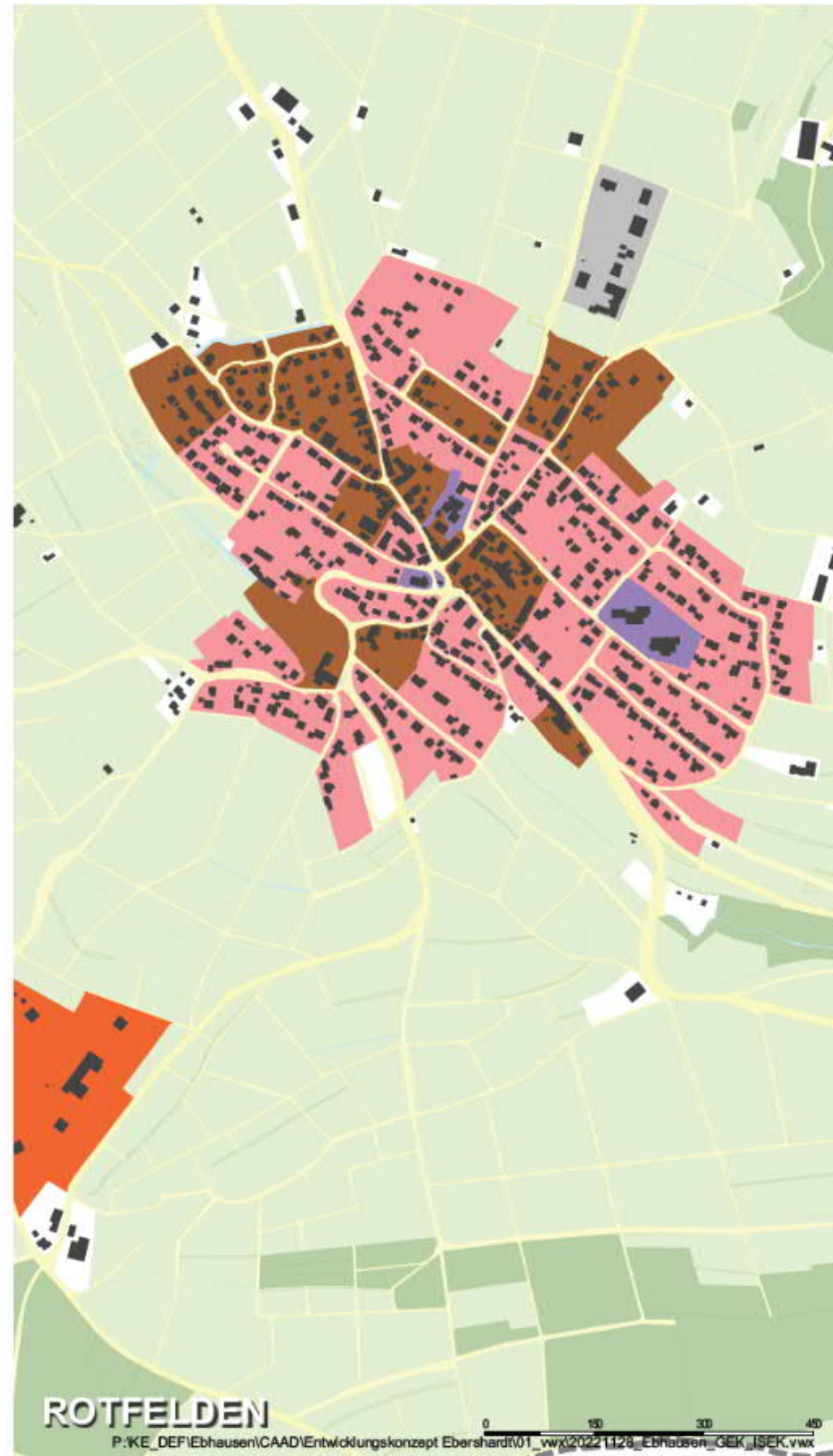
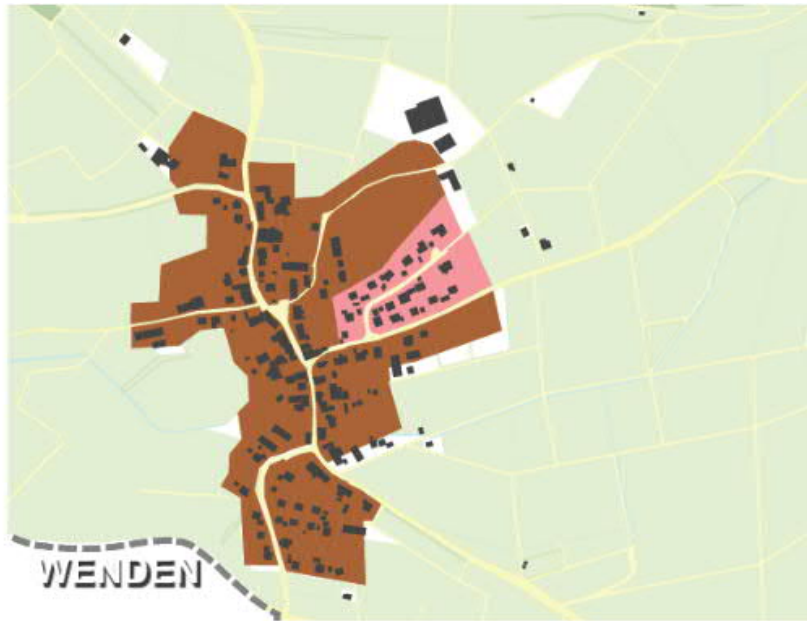
Gesamtörtliches Entwicklungskonzept

Übersicht der Flächennutzungen Ebhausen

Stuttgart
28.11.2022

Käfer / Kond





Art der baulichen Nutzung nach FNP

Bestand / Planung

- | | | |
|--|--|---------------------|
| | | Wohnbaufläche |
| | | Gemischte Baufläche |
| | | Gewerbegebiete |
| | | Sonderbaufläche |
| | | Fläche Gemeinbedarf |
| | | Grünfläche |

Quelle: FNP

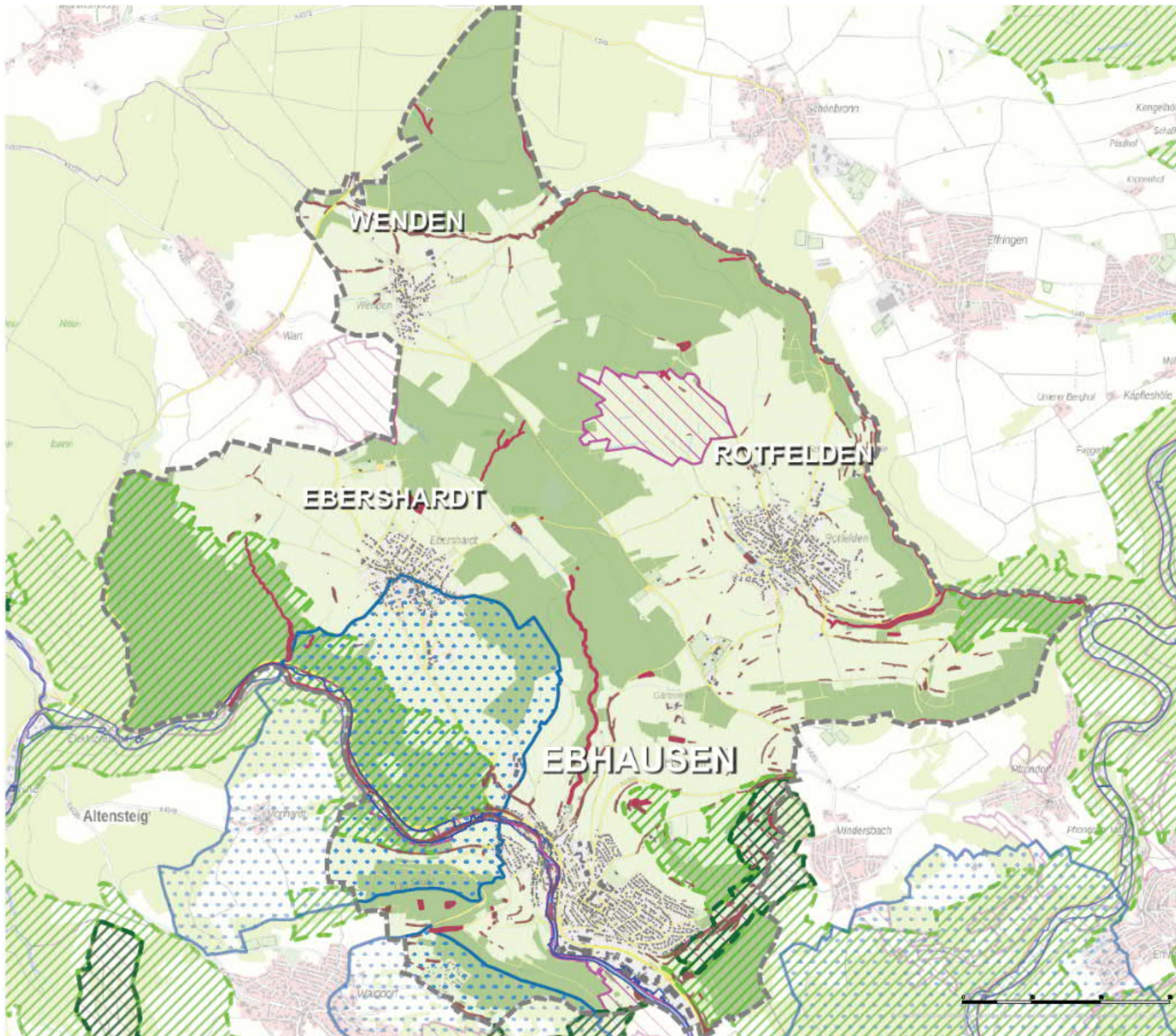
Gesamtörtliches Entwicklungskonzept

Übersicht der Flächennutzungen Teilorte

Stuttgart
28.11.2022

Klär / Kond





Geschützte Flächen und Flächen für Landwirtschaft und Wald

-  Wasserflächen
-  Grün- und Landwirtschaftsflächen
-  Wald und Forstwirtschaft
-  Siedlungsfläche
-  FFH Gebiet
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Naturschutzgebiet
-  Wasserschutzgebiet
-  HQ100 - Linie
-  Biotope

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgi-bw.de, Az.: 2851.9-1/19

Gesamtörtliches Entwicklungskonzept

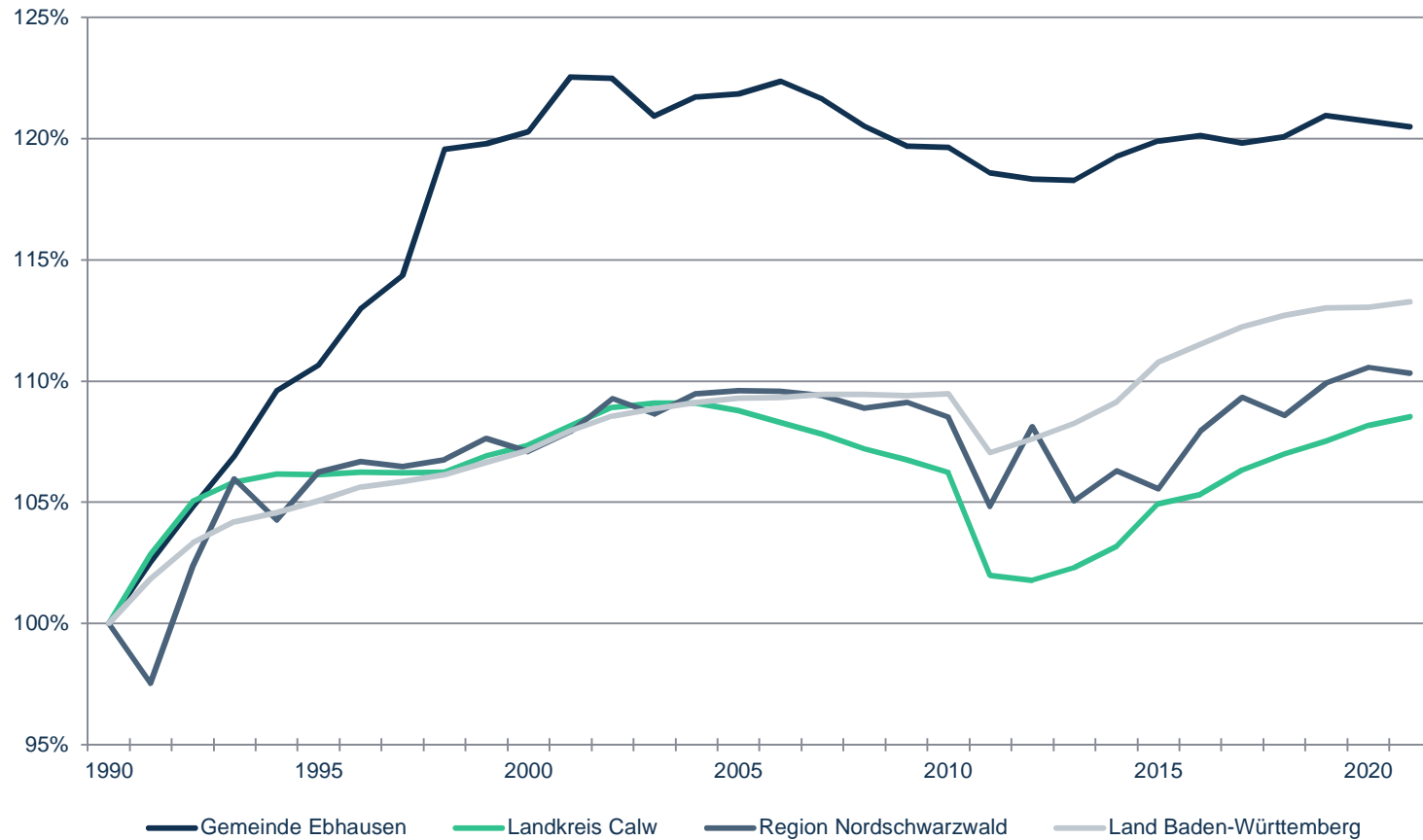
Schutzgebiete

Stuttgart
28.11.2022

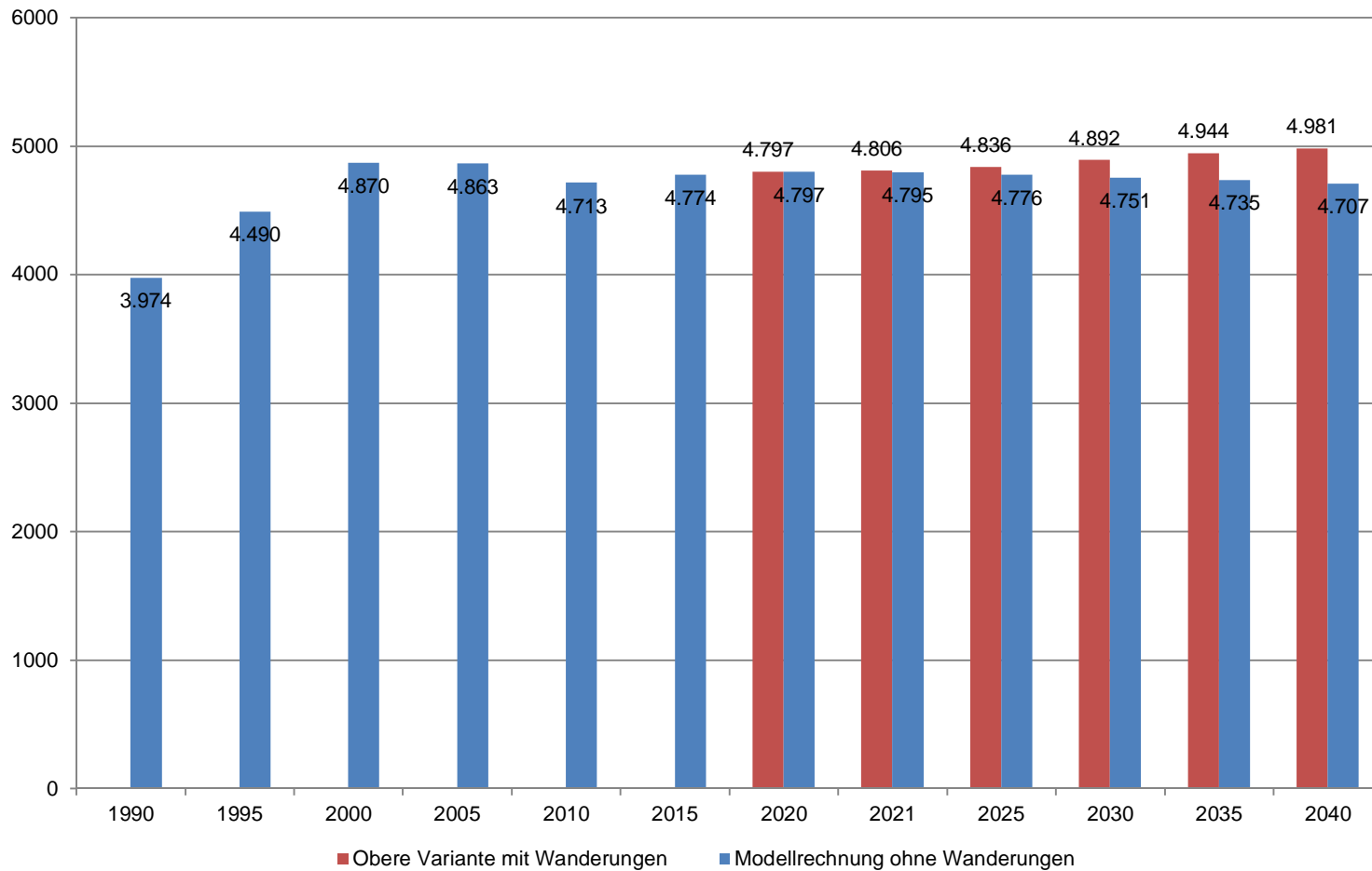
Küder / Konzi



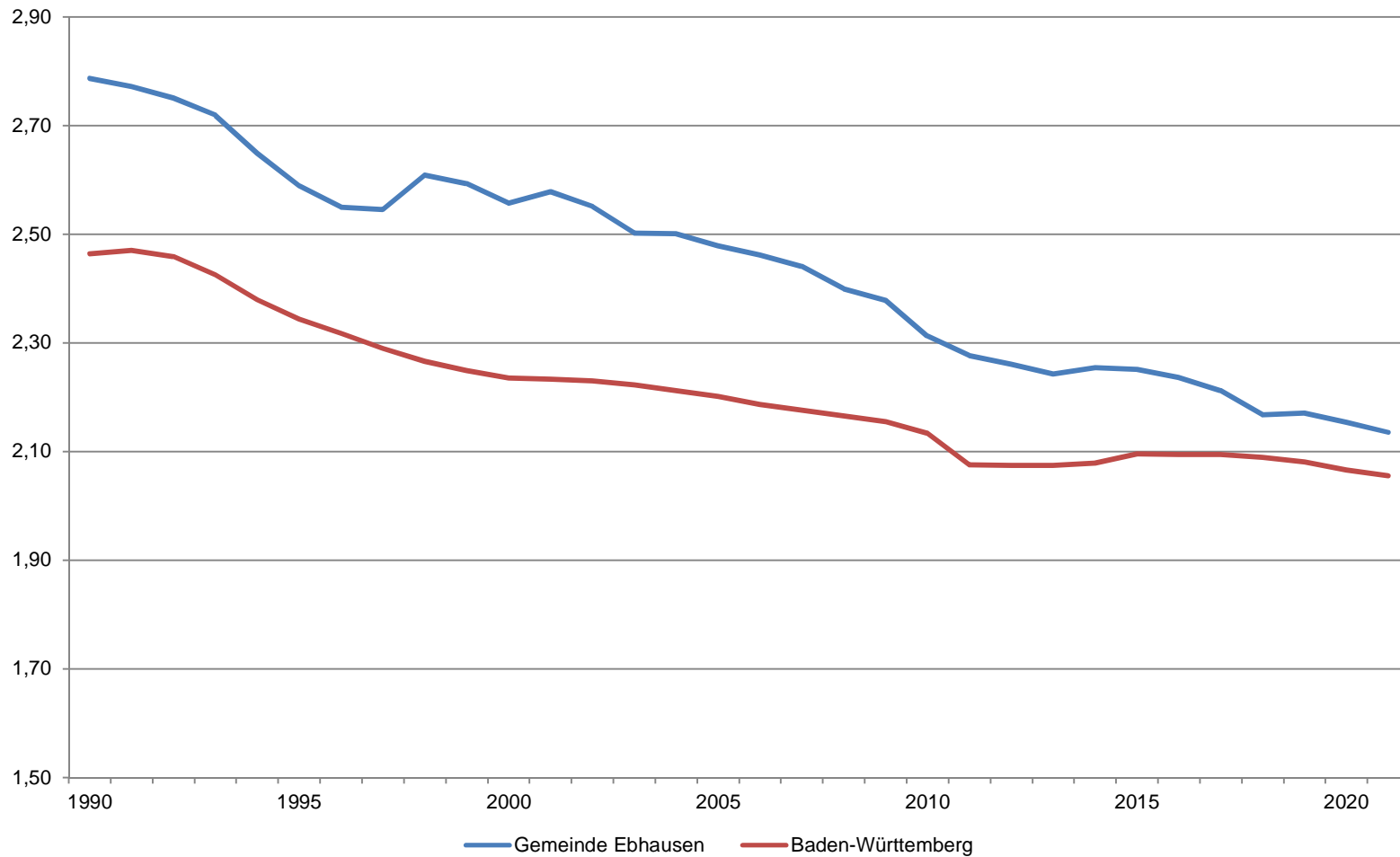
Einwohnerentwicklung der Gemeinde Ebhausen seit 1990 im Vergleich



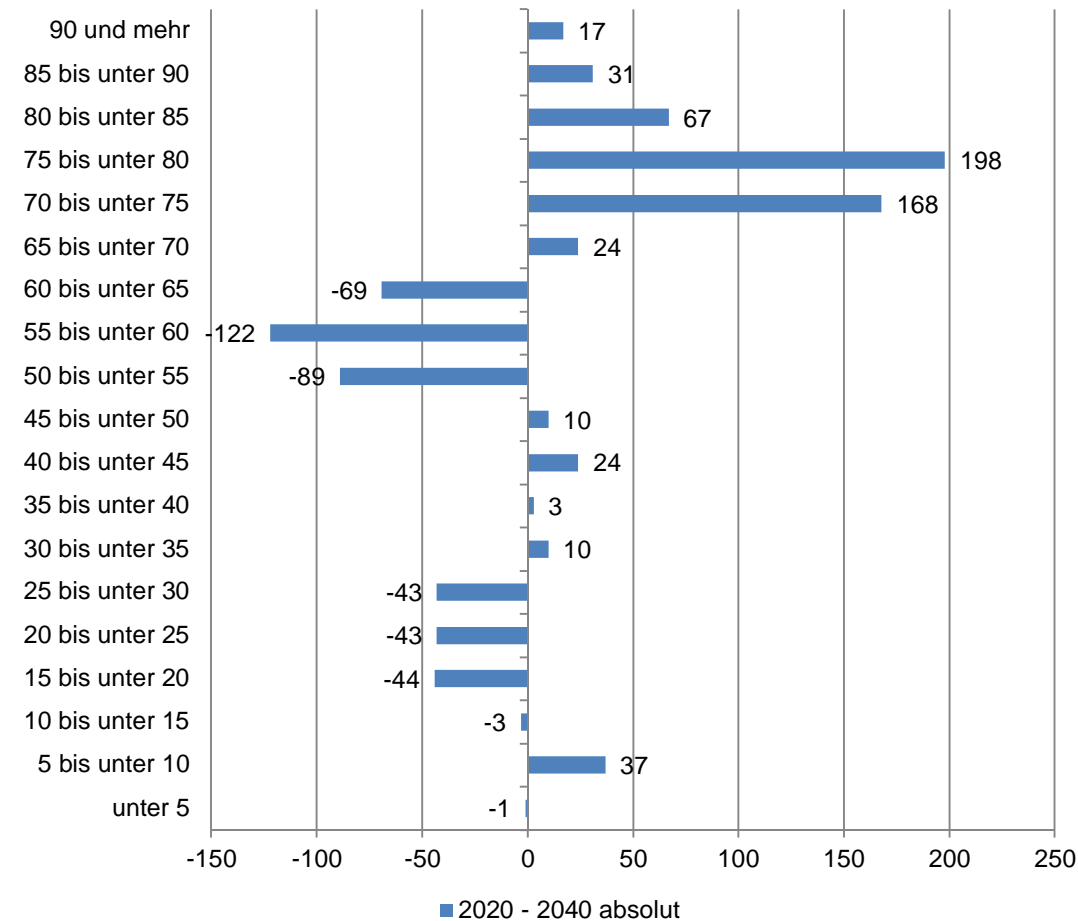
Bevölkerungsvorausrechnung bis 2040



Entwicklung der Belegungsdichte in Ebhausen



Veränderung der Altersstruktur 2020 - 2040



Schätzung des Wohnungsbedarfs

| Berechnung Wohnungsbedarf (2040) | Hauptvariante |
|--|---------------|
| Wohnungsbestand aus natürlicher Bevölkerungsentwicklung | -41 |
| Wohnungsergänzungsbedarf bei Abnahme der Belegungsdichte | 128 |
| Wohnungsbedarf durch Wanderungsgewinne | 136 |
| Neubedarf an Wohnungen mit Wanderungen bis 2040 | 222 |

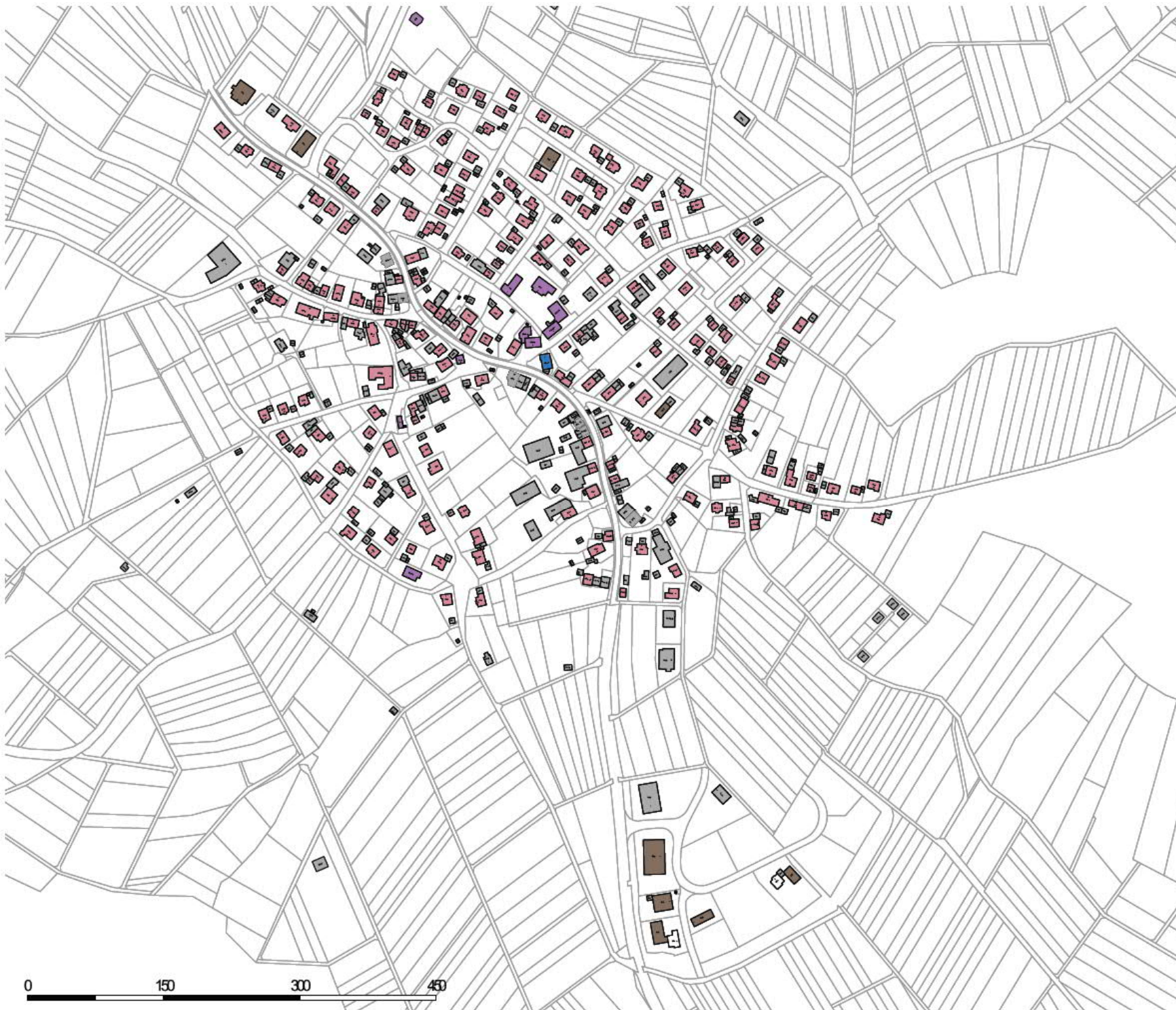
→ entspräche ca. 9,5 ha Außenentwicklungsflächen!
Alternative: Innenentwicklung und Nachverdichtung im Bestand

03

Untersuchung des Siedlungsbestands in Ebershardt

Impressionen





Erdgeschossnutzungen

-  öffentliche Einrichtungen
-  Dienstleistung
-  Einzelhandel
-  Gastronomie, Vermietung
-  Handwerk, Gewerbe, Betriebe
-  Wohnen
-  Neben- und Wirtschaftsgebäude

Gebäudenutzung

Stuttgart
20.02.2023

El Bagul / Konst



ÜBERSICHT

(315 kartierte Gebäude entsprechen 100 %)

| | | |
|--|----------------|-------------|
| | 60 St. | 19 % |
| | 159 St. | 50 % |
| | 87 St. | 28 % |
| | 9 St. | 3 % |

Gebäudezustand

- keine / leichte Mängel
- erkennbare Mängel
- starke Mängel
- schwerwiegende Mängel / Erhalt fraglich
- ortsbildprägende/erhaltenswerte Gebäude
- Bau- und Kulturdenkmal

ÜBERSICHT

(315 kartierte Gebäude entsprechen 100 %)

| | | |
|--|----------------|-------------|
| | 60 St. | 19 % |
| | 159 St. | 50 % |
| | 87 St. | 28 % |
| | 9 St. | 3 % |

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. einen Fassadenanstrich.

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.

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.

Schwerwiegende Mängel/ Erhalt fraglich

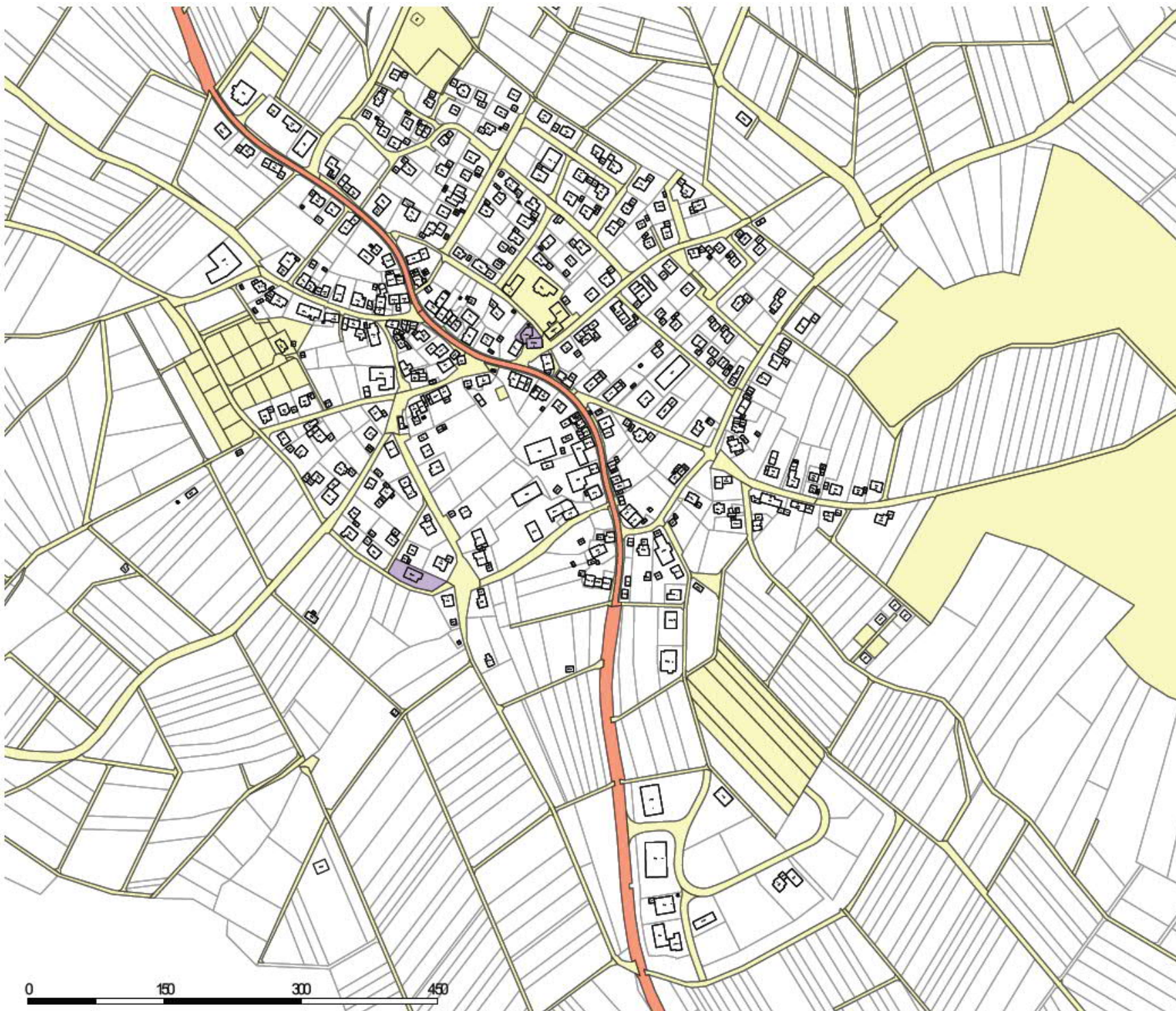
Bestandsgebäude mit Mängeln, deren Behebung oft die Kosten eines Neubaus übersteigt, weshalb ein Erhalt oft nicht mehr wirtschaftlich vertretbar ist. Außerdem Gebäude mit nicht behebbaren Funktionsdefiziten, wie z.B. für Wohnnutzung unvertretbar niedrigen Räumen oder z.B. landwirtschaftliche Gebäude, die im aktuellen Nutzungskontext nicht ungenutzt werden können.



Gebäudezustand

Stuttgart
20.02.2023

El Bégui / Koni





-  Eigentum Land
-  Eigentum Gemeinde
-  Eigentum Kirche
-  Eigentum Privat

Eigentumsverhältnisse

Stuttgart
20.02.2023

© Bergel / Krcul



04

Wohnraumpotenziale in Ebershardt

Art der baulichen Nutzung nach FNP

Bestand / Planung

- | | | |
|---|---|---------------------|
|  |  | Wohnbaufläche |
|  |  | Gemischte Baufläche |
|  |  | Gewerbegebiete |
|  |  | Sondergebiete |
|  |  | Fläche Gemeinbedarf |

Potenziale

- | | |
|---|--|
|  | Baulücken |
|  | untergenutzte Grundstücke |
|  | Innenentwicklungsflächen |
|  | potenzielle Innenentwicklungsflächen |
|  | Arrondierungsflächen |
|  | Suchräume für potenzielle Außenentwicklungsflächen |
|  | Grundstücksneuordnung/ Grundstücksteilung |

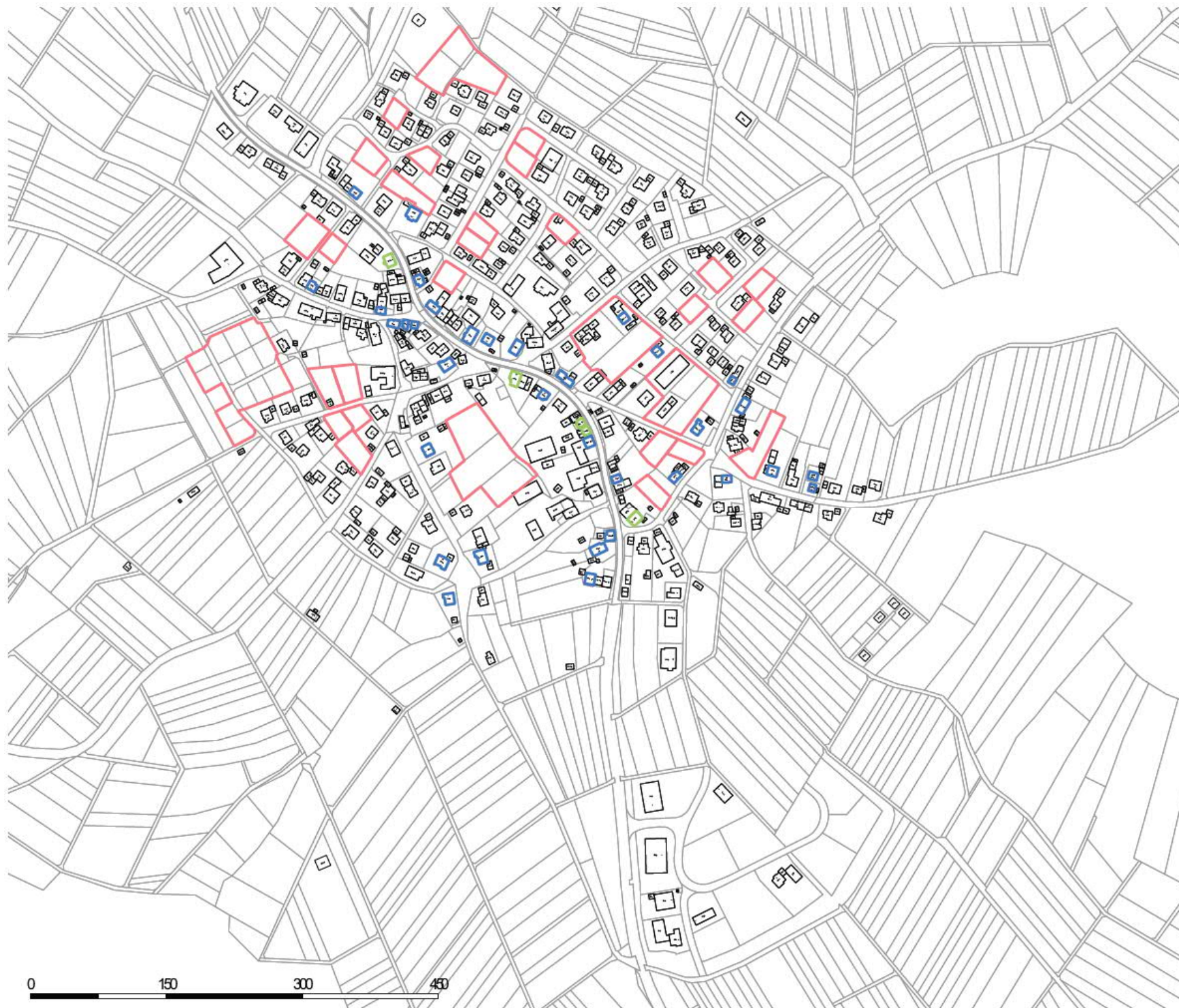
**Gesamtörtlicher Kontext
Ebhausen**

Potenzialflächen Ebershardt

Stuttgart
20.02.2023

El Bengel / Koral





Angaben zur Wohnraumschaffung

-  Neubau ca. 80 WE
-  Aktivierung ca. 5 WE
-  Modernisierung ca. 34 WE

Wohnraumschaffung

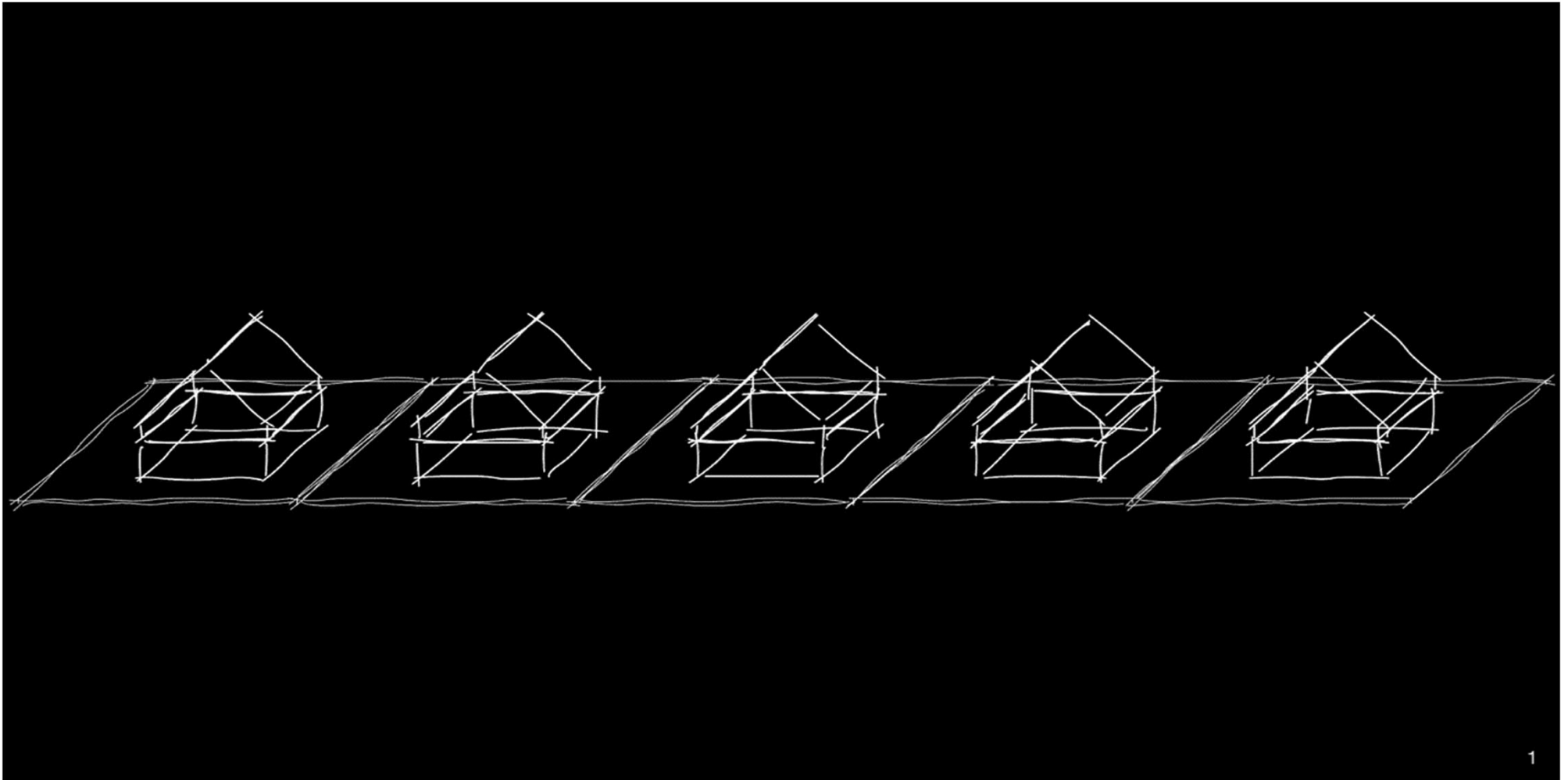
Stuttgart
20.02.2023

El Baqul / Kord



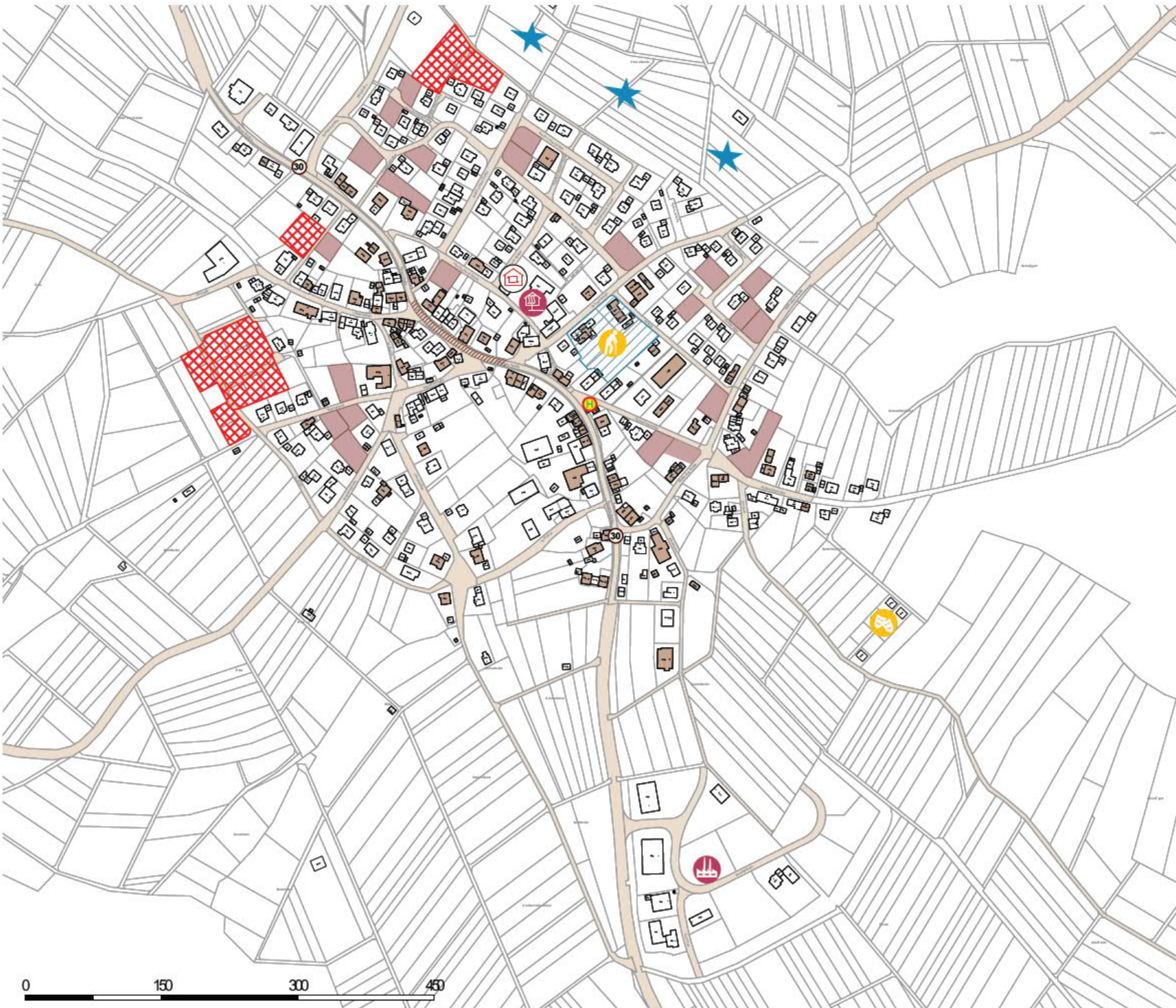
0 150 300 450

„Filmle“ ...wohnenunlimited...



05

Neuordnungskonzept und räumliche Entwicklungsziele



-  Arrondierung zur Wohnraumschaffung
-  Neuordnungsbereich
-  umfassende Modernisierung
-  Aktivierung von Baulücken
-  Verkehrsfläche
-  Straßenraumgestaltung, Aufwertung Ortsmitte
-  Verkehrsberuhigung der Ortsdurchfahrt
-  barrierefreier Umbau der Bushaltestelle
-  Etablierung eines Traditionsschuppens
-  Schaffung von gemeinschaftlichen Wohnformen im Alter
-  Sanierung und Erweiterung Feuerwehrgebäude
-  Schaffung Nahwärmenetz
-  Verbesserung des Starkregenmanagements
-  Fortentwicklung des Gewerbestandorts

Neuordnungskonzept

Stuttgart
20.02.2023

El Beggü / Kordt



06 Themeninseln

Beteiligung der Bürgerschaft

Um was geht es heute? Heute...

- ... stehen Sie im Mittelpunkt: Sie sind die Experten vor Ort
- ... wollen nicht nur wir informieren
- ... sollen Sie im gemeinsamen Austausch Ideen für Ebershardt entwickeln!
- ... können Sie den Planern wichtige Hinweise mit auf den Weg geben
- ... können Sie die Zukunft Ihrer Ortsmitte beeinflussen und mitgestalten
- ... geht es um die Fragen
 - Wohnen und Innenentwicklung
 - Belebung und Gestaltung der Ortsmitte
 - Fördermöglichkeiten

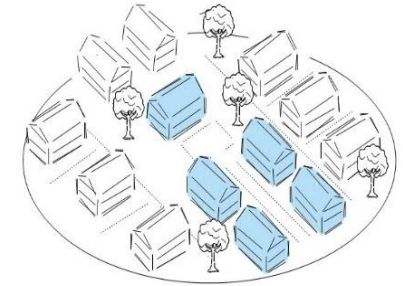
Stärken und Schwächen
der Ortsmitte

Was wünschen Sie sich
für die Ortsmitte?

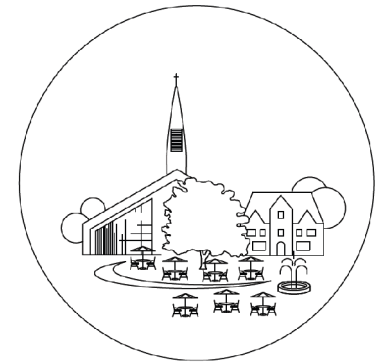
Wie soll die Ortsmitte gestaltet sein?

Vorteile und Nachteile der Innenentwicklung

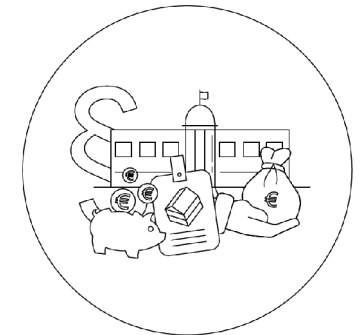
Themeninsel 1: Junes El Bargui Wohnen und Innenentwicklung



Themeninsel 2: Nadia Kasper-Snouci Belebung und Gestaltung der Ortsmitte

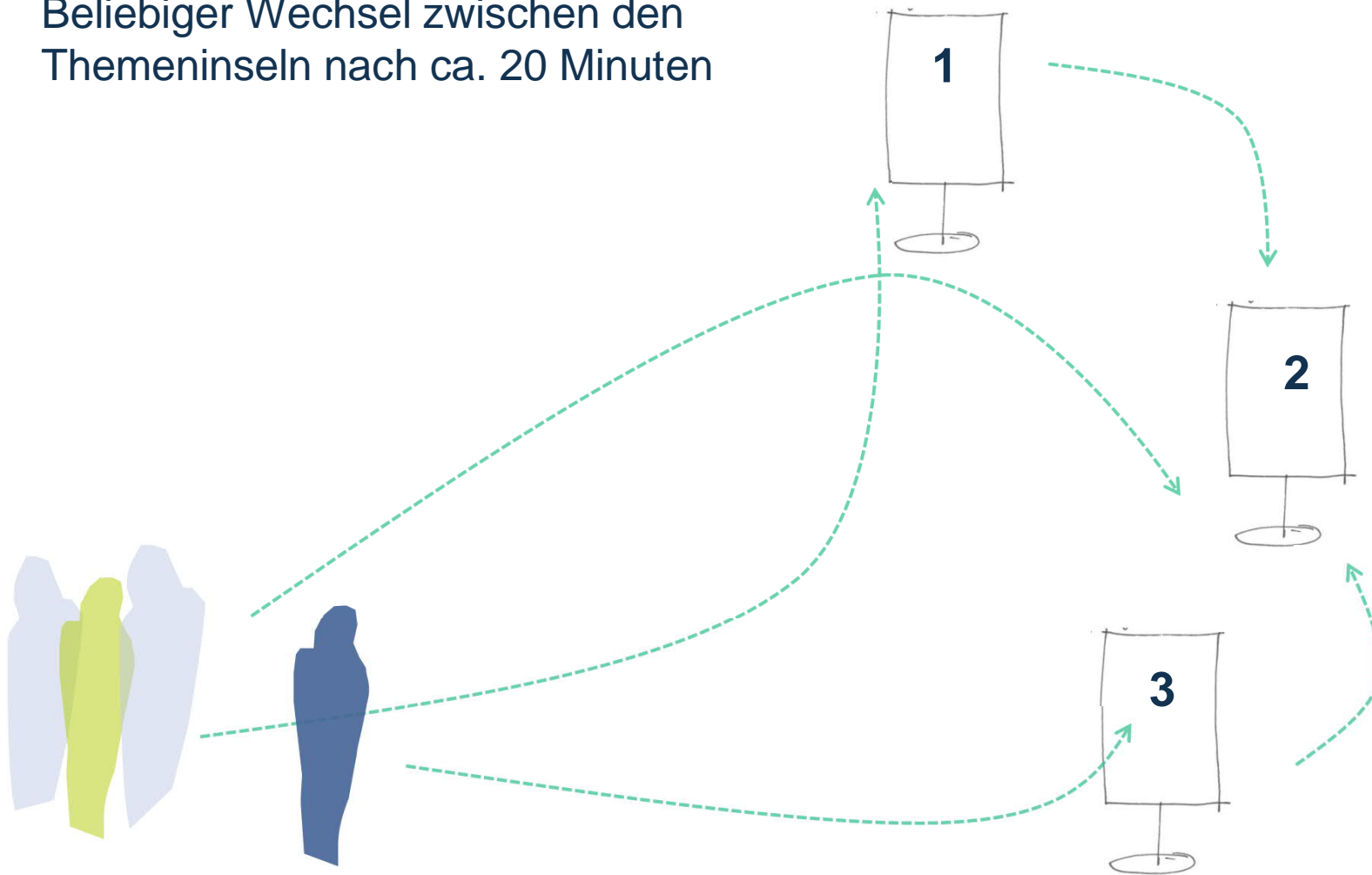


Themeninsel 3: Thomas Zimmermann Fördermöglichkeiten ELR



Arbeitsphase an Themeninseln

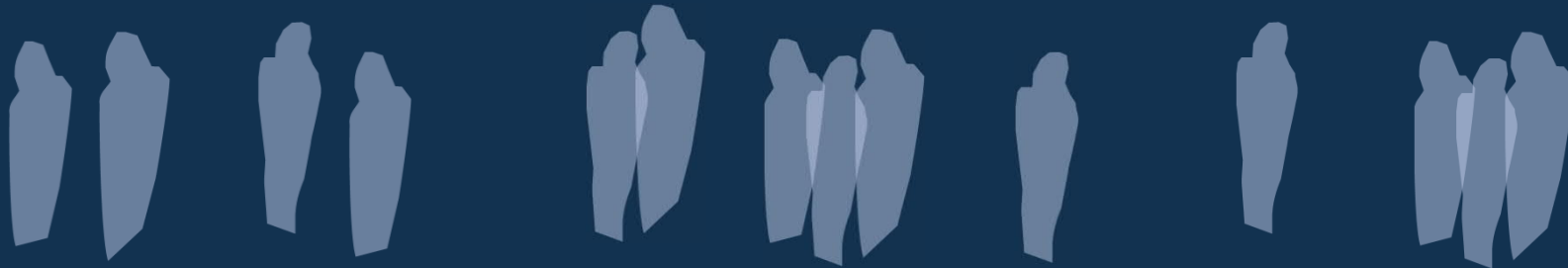
- Dauer insgesamt ca. 60 Minuten
- Beliebiger Wechsel zwischen den Themeninseln nach ca. 20 Minuten





07

Vorstellung der Ergebnisse



KE

**Menschen
Ideen
Lösungen**

**Wir sind gespannt auf Ihre Ideen...
lassen Sie uns gemeinsam in die Zukunft blicken!**

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Heilbronner Straße 28

70191 Stuttgart

www.kommunalentwicklung.de

Regionalbüro Ulm

Engelbergstraße 12

89077 Ulm