Gerstetten
immer auf der Höhe

Gesamtgemeindliches

Entwicklungskonzept

KE Menschen Ideen Lösungen

Abschlussbericht

Gemeinde Gerstetten

Gesamtgemeindliches Entwicklungskonzept

Abschlussbericht

Auftraggeber

Gemeinde Gerstetten

Wilhelmstraße 31

89547 Gerstetten

Tel. +49 7323 84-0

Verfasser

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Fritz-Elsas-Straße 31

70174 Stuttgart

Tel. +49 711 6454-2171

Fax +49 711 6454-2100

www.kommunalentwicklung.de

Markus Lämmle

Dr. Susanne Häsler

Martin Joos

Christian Mathieu

Sabrina Rodemer

Jens Kron

Stuttgart, 05. Februar 2016

Inhaltsverzeichnis

1. VORWORT 6

2. KOMMUNALKONFERENZ 7

2.1. Einführung 7

2.2. Ablauf 9

2.3. Stärken-Schwächen-Profil 10

2.4. Grundlagen und Ergebnisse der Diskussion 13

2.4.1. Thema 1 - Wohnen 13

2.4.2. Thema 2 - Wirtschaft, Gewerbe und Einzelhandel 14

2.4.3. Thema 3 - Umwelt, Energie und Verkehr 16

2.4.4. Thema 4 - Landschaft, Tourismus und Kultur 18

2.4.5. Thema 5 - Soziales und Senioren 20

2.4.6. Thema 6 - Bildung und Betreuung 22

2.8. Schwerpunktthema - Städtebauliche Erneuerung 23

3. BÜRGERBETEILIGUNG 31

3.1. Einführung 31

3.2. Ablauf 32

3.3. Ergebnisse der Bürgerbeteiligung (Kurzfassung) 33

3.3.1. Wohnqualität für Jung und Alt 33

3.3.2. Miteinander leben 35

3.3.3. Infrastruktur 37

3.3.4. Ortsmittelpunkte 39

4. BESTANDSAUFNAHME UND -ANALYSE DER GESAMTGEMEINDE 41

4.1. Überregionale Ausgangslage 41

4.2. Gesamtgemeindlicher Kontext 44

4.2.1. Wirtschaftsstandort 44

4.2.2. Gewerbe 44

4.2.3. Einzelhandel 45

4.2.4. Tourismus und Kultur 47

4.2.5. Umwelt und Energie 48

4.2.6. Verkehr 49

4.2.7. Soziales und Senioren 51
4.2.8. Bildung und Betreuung 51
4.3. Landschaftsräumliche Ausgangslage 54
4.4. Siedlungsräumliche Ausgangslage 56
4.4.1. Nutzungsstruktur und Siedlungsentwicklung 56
4.4.2. Wohnbaupotenziale 58
4.5. Strukturelle Ausgangslage 61
4.5.1. Demographische Entwicklung 61
4.5.2. Beschäftigtenentwicklung 66
4.5.3. Siedlungsentwicklung 68
4.5.4. Wohnbauentwicklung 69
4.6. Städtebauliche Erneuerung 71
5. BESTANDSAUFNAHME- UND ANALYSE AUF GEBIETSEBENE 74
5.1. Lokalisierung Potenzialgebiete 74
5.2. Analyse und Bewertung Untersuchungsgebiete 76
5.2.1. Untersuchungsgebiet „Altort Gussenstadt" 76
5.2.2. Untersuchungsgebiet „Altort Gerstetten" 80
5.2.3. Untersuchungsgebiet „Altort Heldenfingen" 84
5.2.4. Untersuchungsgebiet „Altort Heuchlingen" 88
5.2.5. Untersuchungsgebiet „Altort Dettingen" 93
6. GESAMTGEMEINDLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT 97
6.1. Städtebauliche Erneuerung und Ortsbild 97
6.2. Wohnen 98
6.3. Gewerbe und Einzelhandel 99
6.4. Umwelt, Energie und Verkehr 99
6.5. Landschaft, Tourismus und Kultur 100
6.6. Soziales und Senioren 101
6.7. Bildung und Betreuung 102

Planverzeichnis

Plan 1 abgestimmtes Strukturkonzept „Altort Gussenstadt“ 25
Plan 2 abgestimmtes Strukturkonzept „Altort Gerstetten“ 1/2 26
Plan 3 abgestimmtes Strukturkonzept „Altort Gerstetten“ 2/2 27
Plan 4 abgestimmtes Strukturkonzept „Altort Heldenfingen“ 28
Plan 5 abgestimmtes Strukturkonzept „Altort Heuchlingen“ 29
Plan 6 abgestimmtes Strukturkonzept „Altort Dettingen“ 30
Plan 7 Wirtschaft, Gewerbe und Einzelhandel 46
Plan 7 Gesamtgemeindlicher Kontext 53
Plan 8 Landschaftsräumliche Ausgangslage 55
Plan 9 Siedlungsräumliche Ausgangslage 57
Plan 10 Wohnbaupotenziale 60
Plan 11 Sanierungsgebiete 73
Plan 12 Lage Untersuchungsgebiete in der Gemeinde 75
Plan 13 Gebäudezustand „Altort Gussenstadt“ 77
Plan 14 Strukturkonzept „Altort Gussenstadt“ 79
Plan 15 Gebäudezustand „Altort Gerstetten“ 81
Plan 16 Strukturkonzept „Altort Gerstetten“ 83
Plan 17 Gebäudezustand „Altort Heldenfingen“ 85
Plan 18 Strukturkonzept „Altort Heldenfingen“ 87
Plan 19 Gebäudezustand „Altort Heuchlingen“ 89
Plan 20 Strukturkonzept „Altort Heuchlingen“ 92
Plan 21 Gebäudezustand „Altort Dettingen“ 94
Plan 22 Strukturkonzept „Altort Dettingen“ 96
Plan 23 Gesamtgemeindliches Entwicklungskonzept 103

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersicht angrenzende Städte und Gemeinden 41
Abbildung 2: Lage Stadt im Raum, Strukturkarte 42
Abbildung 3: Ausschnitt - Regionalplan 43
Abbildung 9: Industriegebiet Dettingen-Süd 44
Abbildung 10: Einkaufszentrum Gerstetten in der Eisenbahnstraße 45
Abbildung 4: Lokalbahn Gerstetten 47
Abbildung 5: Riffmuseum in Gerstetten 48
Abbildung 6: Vorrangebiete für Windkraftanlagen Gussenstadt und Dettingen 49
Abbildung 7: Anbindung der Gemeinde 50
Abbildung 8: Ausschnitt Wabenplan Donau-Iller 50
Abbildung 11: Pflegezentrum Gerstetten 51
Abbildung 12: Schulzentrum „Bildungszentrum Gerstetter Alb“ 52
Abbildung 13: Steinheimer Becken mit Albuch und Heidenheim 54
Abbildung 14: Urkarten von Gussenstadt, Gerstetten, Heldenfingen, Heuchstetten 56
Abbildung 15: Wohnbaupotenziale 58
Abbildung 16: Einwohnerpotenziale 59
Abbildung 17: Einwohnerentwicklung 1990 bis 2013 61
Abbildung 18: Einwohnerentwicklung 1990 bis 2013 im Vergleich 62

Abbildung 19: Wanderungssaldo....62
Abbildung 20: Fort- und Zuzüge im Vergleich (2008-2012)....63
Abbildung 21: Entwicklung Geburten- und Sterbefälle insgesamt....64
Abbildung 22: Bevölkerungsprognose....65
Abbildung 23: Veränderung der Altersstruktur 2012 – 2030 mit Wanderungen....65
Abbildung 24: Beschäftigtenentwicklung Gerstetten....66
Abbildung 25: Beschäftigtenentwicklung im Vergleich....67
Abbildung 26: Entwicklung Einwohner und Beschäftigte im Vergleich....67
Abbildung 27: Entwicklung der Wirtschaftsbereiche....68
Abbildung 28: Siedlungs- und Verkehrsfläche....68
Abbildung 29: Gebäude- und Freiflächen....69
Abbildung 30: Siedlungsflächenverbrauch in Hektar (quantitativ)....69
Abbildung 31: Wohnungen Gerstetten: absolute Werte....70
Abbildung 32: Baufertigstellungen Wohnungen und Gebäude....70
Abbildung 33: Sanierte Verkehrsfläche mit Vorzonen entlang der Langestraße....72
Abbildung 34: Bühlstraße 5 und 10....76
Abbildung 35: Ofengasse mit angrenzender Baulücke....78
Abbildung 36: Valentin-Thierer-Straße....78
Abbildung 37: Wilhelmstraße 14 und mit Seestraße 8....80
Abbildung 38: Untergenutzte Fläche an der Seestraße....82
Abbildung 39: Platz vor der Feuerwehr an der Seestraße....82
Abbildung 40: Gebäudesubstanz deren Erhalt fraglich ist....84
Abbildung 41: Öffentliche Frei- und Verkehrsflächen Ecke Felsen- und Untere Hirschstraße..86
Abbildung 42: Abgängige Bausubstanz und Brachfläche an der Molkereistraße....86
Abbildung 43: Leer stehendes landwirtschaftliches Gebäude entlang der Ortsdurchfahrt....88
Abbildung 44: Obere Dorfstraße....90
Abbildung 45: Verkehrsfläche an der Straße Steingrube....90
Abbildung 46: Gebäude an der Lange Straße....93
Abbildung 47: Straßenraum und Vorzonen an der Nonnengasse....95
Abbildung 48: Verkehrsraum der Querstraße Höhe Wertstoffcenter....95

1. Vorwort

Wie viele Städte und Gemeinden in der Region musste auch die Gemeinde Gerstetten in den vergangenen Jahren erhebliche Veränderungen in der Ortsentwicklung hinnehmen. Der wirtschaftliche Strukturwandel hat zu einer rasant fortschreitenden Entwicklung von einer ehemals landwirtschaftlich geprägten Gemeinde hin zu einem Wohn- und Gewerbestandort geführt.

Insbesondere der hohe Siedlungsdruck in Folge der direkten Nachbarschaft zum Stadtkreis Ulm hatte in den letzten Jahrzehnten deutliche Auswirkung auf die Siedlungsstruktur und -entwicklung. Die damit verbundenen, stetig wachsenden Bedürfnisse der Einwohnerschaft in den Bereichen Wohnen, Wohnumfeld, Freizeit und Versorgung haben im Zuge dieser Entwicklung die Anforderungen an die kommunale Infrastruktur über die letzten Jahre hinweg weiter deutlich erhöht. Die Siedlungsränder der Gemeinde erfuhren in den vergangen Jahrzehnten, durch die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen in den Außenbereichen, eine stetige räumliche Entwicklung, mit denen die integrierten Siedlungsbereiche - insbesondere in den Teilorten - nur bedingt schritthalten konnten.

Für die Gemeinde Gerstetten bildete in diesem Zusammenhang die kontinuierliche, städtebauliche Erneuerung, im Rahmen des Landessanierungsprogramms, einen entscheidenden Baustein in der Gemeindeentwicklung der letzten Jahrzehnte.

Zur Fortführung der Sanierung und neben den bereits vorliegenden Vorbereitenden Untersuchungen für einzelne Antragsgebiete, ist im Rahmen des Landessanierungsprogramms (LSP) und dem Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) die Ausarbeitung eines „Gesamtgemeindlichen Entwicklungskonzepts" (GEK) erforderlich.

Der Planungsprozess soll in ein Entwicklungskonzept mit einem konkreten und umsetzbaren Handlungs- und Maßnahmenprogramm münden. Dabei wird eine enge Verknüpfung mit dem finanziellen Handlungsspielraum der Gemeinde angestrebt. Im Mittelpunkt der Bemühungen soll die Entwicklung eines gesamtgemeindlichen Leitbildes stehen, das Entwicklungsschwerpunkte für Gerstetten und seine Teilorte definiert. Ziel ist die Ausarbeitung einer Gesamtplanung für den Hauptort Gerstetten und die Teilorte Dettingen, Gussenstadt, Heldenfingen und Heuchlingen. Anhand des Planungsprozesses sollen geeignete Fördergebiete abgeleitet und begründet werden.

Zur Festlegung der zukünftigen Fördergebiete haben sich in diesem Zusammenhang sogenannte Kommunalkonferenzen mit dem Gemeinderat bewährt. Innerhalb einer solchen Sondersitzung sollten konkrete und mehrheitsfähige Strategien für die zukünftige gesamtgemeindliche Entwicklung von Gerstetten diskutiert und festgelegt werden.

Die Ergebnisse der Kommunalkonferenz dienten als Grundlage für die Beteiligung der Bürgerschaft im Rahmen eines sogenannten „Bürgercafès".

2. Kommunalkonferenz

2.1. Einführung

Eine gründliche Diskussion über die künftige Entwicklung einer Kommune kann im Rahmen von normalen Gemeinderatssitzungen in der Regel nicht geleistet werden, da die Tagesarbeit der Gremien einerseits von den aktuellen Sachfragen und andererseits von politischen Konstellationen und den daraus resultierenden Mechanismen bestimmt wird. Für eine Aufarbeitung einzelner Themen bleibt häufig keine Zeit, und Zusammenhänge können nur im Einzelfall herausgearbeitet werden.

Die Definition von Zielvorstellungen zur Entwicklung von Gerstetten erfolgte deshalb in einer sogenannten „Kommunalkonferenz" mit dem Gemeinderat, im Rahmen einer eintägigen Sondersitzung. Die Konferenz fand am 10. Oktober in der Mensa des Schulzentrums Gerstetten, in der Forststraße 18 statt.

Bei der Konferenz standen - vor dem Hintergrund der städtebaulichen Erneuerung - grundsätzlich Überlegungen zur weiteren Entwicklung der Gemeinde im Vordergrund. Ziel der Kommunalkonferenz war es, mittel- bis langfristige Strategien zur Entwicklung der Gemeinde als Grundlage für ein gesamtstädtisches Entwicklungskonzept möglichst im Konsens herauszuarbeiten.

Die Konferenz wurde als Informations- und Konzeptionskonferenz geplant und geht von folgenden Grundsätzen aus:

- sie findet in Gerstetten statt,
- mit der Priorität Strategiediskussion,
- mit konzentrierter Experteninformation,
- ohne abschließende Entscheidungen.

Die Veranstaltung wurde von der Verwaltung in enger Abstimmung mit der KE inhaltlich vorbereitet. Die Moderation erfolgte durch die KE.

Für alle Themenbereiche wurden sogenannte „Schwerpunkte der Diskussion" herausgearbeitet. Die darin formulierten zentralen Fragestellungen bilden den Ausgangspunkt für die Diskussionen. Zusätzlich wurden zur Anregung der Diskussion erste mögliche Entwicklungsstrategien ausgearbeitet.

Folgende sieben Themenbereiche wurden auf Grundlage von Impulsreferaten kurz vorgestellt und anschließend in drei Arbeitsgruppen bzw. im Plenum diskutiert:

Thema 1 - Wohnen

Thema 2 - Wirtschaft, Gewerbe u. Einzelhandel

Thema 3 - Umwelt, Energie u. Verkehr

Thema 4 - Landschaft, Tourismus und Kultur

Thema 5 - Soziales u. Senioren

Thema 6 - Bildung, Betreuung

Schwerpunktthema 7 - Städtebauliche Erneuerung

Ziel der Konferenz war es, konkrete und mehrheitsfähige Leitideen der Stadtentwicklung zu formulieren und konkrete Projekte und Maßnahmen für die zukünftige städtebauliche Erneuerung der Gemeinde zu benennen. Die Ergebnisse wurden in der Regel im Konsens erarbeitet. Überall dort, wo kein Konsens erzielt werden konnte, sind „Mehrheitsmeinungen" bzw. „Minderheitsmeinungen" festgehalten worden. In Anschluss an die Zieldiskussionen wurden die Ergebnisse zusammengefasst und eine Prioritätensetzung vorgenommen.

2.2. Ablauf

10:00	**Eröffnung der Kommunalkonferenz** (Plenum)	Bürgermeister Roland Polaschek
10:15	**Einführung** (Plenum)	KE, Markus Lämmle
10:30	**Stärken-Schwächen-Profil** (Plenum)	KE, Markus Lämmle KE, Martin Joos
11:15	*Cafè-Pause*	
11:30	**Zieldiskussion** ***T 1 - Wohnen*** *(AG 1)* ***T 2 - Wirtschaft, Gewerbe u. Einzelhandel*** *(AG 2)* ***T 3 - Umwelt, Energie u. Verkehr*** *(AG 3)*	KE, Markus Lämmle KE, Christian Mathieu KE, Martin Joos
13:00	*Mittagspause*	
14:00	**Zieldiskussion** ***T 4 - Landschaft, Tourismus und Kultur*** *(AG 1)* ***T 5 - Soziales u. Senioren*** *(AG 2)* **T 6 -** ***Bildung u. Betreuung*** *(AG 3)*	KE, Markus Lämmle KE, Christian Mathieu KE, Martin Joos
15:30	*Cafè-Pause*	
16:00	**Zusammenfassung der Ergebnisse T 1-6** (Plenum)	Sprecher Arbeitsgruppen
17:00	**Zieldiskussion** ***ST 7 - Städtebauliche Erneuerung*** *(Plenum)*	KE, Markus Lämmle KE, Martin Joos
18:30	*Ende der Kommunalkonferenz*	

2.3. Stärken-Schwächen-Profil

In einer Kartenabfrage schrieben die Teilnehmerinnen und Teilnehmer die aus ihrer Sicht größten Stärke und größten Schwäche von Gerstetten auf. Die Karten wurden anschließend thematisch sortiert auf Plakate geklebt.

Als größte Stärke sehen die Teilnehmer der Klausurtagung die Qualitäten ihrer Gemeinde als attraktiver Wohnstandort. Gerstetten wird darüber hinaus insbesondere durch das vielfältige und exzellente Vereinsleben sowie durch den Zusammenhalt und das Miteinander innerhalb der Bürgerschaft geprägt. Die landschaftliche Einbettung in die Kulturlandschaft der Schwäbischen Alb wurde ebenfalls als besondere Stärke Gerstettens benannt. Eine weitere Stärke Gerstettens sehen die Teilnehmer innerhalb des sehr ausdifferenzierten und vielfältigen Angebots im Bereich Bildung und Betreuung. Lediglich im Bereich der Kleinkindbetreuung in den Ortsteilen sehen die Teilnehmer noch Defizite.

Als größte Schwächen Gerstettens werden insbesondre der öffentliche Nahverkehr und die Breitbandversorgung genannt. Weiterer Handlungsbedarf wird bezüglich fehlender Einkaufsmöglichkeiten in den Teilorten gesehen. Auch die teilweise sanierungsbedürftigen Straßen wurden von den Teilnehmern mehrfach angesprochen. Im Bereich Soziales bzw. Wohnen könnte nach Ansicht der Teilnehmer der altersgerechte Ausbau von Wohnraum in den Teilorten intensiviert werden.

Insgesamt sehen die Anwesenden Gerstetten sehr gut für die Zukunft aufgestellt und lediglich in einzelnen Teilbereichen – insbesondere im Bereich Verkehr - noch Handlungsbedarf.

Wohnen

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
• wir wohnen da, wo andere Urlaub machen • günstiges und naturnahes Wohnen **II** • ruhige Wohnlage, trotzdem gute Anbindung (A7) HDH/Ulm/Stuttgart • günstige Bauplatzpreise	• Wohnen im Altdorf • Nachteile in den Förderverfahren durch Struktur mit vielen Teilorten • Ortskernsanierung, Bebauung im Ort

Wirtschaft, Gewerbe und Einzelhandel

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
• Hidden Leader Marktführer • Infrastruktur, Einkaufen im Ort	• Gastronomie in Gerstetten • Einkaufsmöglichkeiten in den Teilorten (Lebensmittel) **III**

Umwelt, Energie und Verkehr

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
• keine Verkehrsstaus • Gutes Feldwegenetz • Autobahnnähe **II**	• Marktplatz ist als Durchgangsstraße überfordert, Gerstetten braucht eine Umgehungsstraße • Radwege • Internet **XI** • Straßenzustand • öffentlicher Nahverkehr **VIII** zwischen Ortschaften **II** (Bürgerbus) • Anbindung an Geislingen bzw. B10 (Stuttgart) • Sanierung Infrastruktur **II** • Straßenbau **II** • Straßenwegenetz

Landschaft

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
• schöne Landschaft **IX** Platz zum Spazierengehen • kein Verkehrsstress • Erholung • Attraktive Kulturlandschaft (Wacholderheide)	• sanfter Tourismus ist noch ausbaubar • ausgeräumte Landschaft (im Osten) • mehr Möglichkeiten für Tourismus, z.B Loipeneinstiege, gebahnte Wege im Winter, Wohnmobilparkplatz

Soziales und Senioren

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
• Vereinsleben **VII** • örtlicher Zusammenhalt/Bürgerliches Miteinander **V** • Ehrenamt • Kultur • nette Menschen • niedrige Kriminalität	• Altersvorsorge (Betreuung) • Kultur im Hauptort • Ärzte (Frauenarzt, Chirurg) • Abzug der Jugend • Seniorenwohnen (-betreuung) in den Teilorten **II**

Bildung und Betreuung

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
• Schulentwicklung • Schulsystem • Kinderbetreuung/Kindergärten **III** • Bildung **IV**	• Kein Gymnasium

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
• Schulen **V** • Kleinkindbetreuung: Gerstetten + Teilorte – • Grundschule in den Ortschaften	

Kommunale Infrastruktur

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
• Hallensanierung bzw. -neubau • Bürgernahe Verwaltung	• kein Freibad • nicht repräsentatives Rathausgebäude/Verwaltungsgebäude **II** • Veranstaltungssaal

2.4. Grundlagen und Ergebnisse der Diskussion

2.4.1. Thema 1 - Wohnen

Laufende und geplante Projekte

Im Themengebiet „Wohnen" befinden sich derzeit keine Projekte in der Planung, folgende Projekte sind in der Umsetzung.

- Erweiterung des Wohnbaugebietes „Gruben II" in Gerstetten *(Umsetzung)*
- Neuausweisung von Wohnbauland „Dellesberg" und „Geislinger Weg Süd" in Gerstetten *(Planung)*
- Innenentwicklung auf der Fläche „Ott/Zimmermann" *(Planung/Diskussion)*
- Neuausweisung von Wohnbauland „Alter Bauhof" und „Ottsche Gärten" in Gussenstadt *(Planung/Diskussion)*
- Entwicklung auf der Fläche „Nördliche Breite Straße" in Heldenfingen, zugunsten der angrenzenden Wohnbaufläche aus dem Flächennutzungsplan *(Planung)*
- Nördlich des Kammerwegs in Dettingen *(Planung)*

Schwerpunkte der Diskussion

In Gerstetten gab es in den vergangenen Jahren ein breites Spektrum an Wohnungsangeboten für unterschiedlichste Nachfrager.

Da das Wohnbauflächenangebot für die zukünftige Entwicklung eine große Rolle spielt, muss über die zukünftige Positionierung strategisch diskutiert werden.

In diesem Zusammenhang sind folgende zentrale Fragestellungen zu diskutieren:

- Welche Standorte kommen für eine Wohnbauentwicklung infrage?
- Welche Wohnformen sollen in Gerstetten angeboten werden?
- Für welche Einwohnergruppen eignen sich die zentrumsnahen oder die an der Peripherie gelegenen Wohnquartiere?
- Soll die Gemeinde Gerstetten nach AUSSEN oder nach INNEN wachsen?
- Wie soll die mögliche Fokussierung auf die Innenentwicklung vorangetrieben werden?
- Welche Möglichkeiten gibt es für eine Aktivierung untergenutzter innerörtlicher Flächen?

Mögliche Entwicklungsstrategien

- „Innenentwicklung vor Außenentwicklung" – sowohl für den Hauptort wie für die Ortseile
- Weitere Wohnbauflächenentwicklung für Einfamilienhäuser an der Peripherie des Hauptortes oder in den Stadtteilen – mit Bedarfsnachweis, wenn keine Innenentwicklung möglich

- Ausweisung weiterer Wohnbauflächen für alle Bevölkerungsgruppen
- Förderung und Ausbau von altersgerechten Wohnformen und –angeboten, speziell für ältere Senioren und Hochbetagte ggf. auch in den Ortsteilen

ERGEBNISSE DER DISKUSSION

Ziele

- Der Schwerpunkt der künftigen Siedlungsentwicklung soll auf der Innenentwicklung liegen. Lediglich in den Teilorten sind bedarfsgerechte Baulandausweisungen im Außenbereich für die Eigenentwicklung des jeweiligen Ortes möglich (Bsp. Gussenstadt)
- Untergenutzte Gewerbeflächen, Scheunen bzw. landwirtschaftliche Anwesen sollen nach Möglichkeit für Wohnzwecke umgenutzt werden
- Potenzialflächen sollen aktiv von der Gemeinde zur Vermarktung bzw. Entwicklung vorbereitet werden
- Soweit möglich soll die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum durch die Gemeinde unterstützt werden
- Das Wohnumfeld soll bei Bedarf aktiv gestärkt bzw. aufgewertet werden.
- Parallel zur Wohnbauentwicklung soll die Infrastruktur - insbesondere die Verkehrswege und der Breitbandversorgung - saniert bzw. ausgebaut werden
- Die Gewerbeentwicklung bzw. Nahversorgung sollte mit der Wohnbauentwicklung in Einklang gebracht werden
- Im Bereich Seniorenwohnen sollen Anreize für weitere Projekte geschaffen werden bzw. Leerstände und Entwicklungsbereiche in Gerstetten sowie in den Ortsteilen aktiviert werden

Maßnahmen

- Abfrage des Marktpotenzials nach Zielgruppen und Art der notwendigen Wohntypen
- Aktive Suche nach Investoren durch die Gemeinde (über die Kreisbau hinaus)
- Umnutzung des Gewerbeareals „Ott & Zimmermann" für Wohnzwecke
- Städtebauliche Entwicklung über das Landessanierungsprogramm (Dettingen) bzw. Entwicklung Ländlicher Raum (Gussenstadt, Heldenfingen, Heuchlingen) auf Ortsteile ausweiten
- Antrag auf Aufnahme als Schwerpunktgemeinde im ELR stellen (Heuchlingen)

2.4.2. Thema 2 - Wirtschaft, Gewerbe und Einzelhandel

Laufende und geplante Projekte

Im Themengebiet „Wirtschaft, Gewerbe und Einzelhandel" befinden sich derzeit keine Projekte in der Planung, folgende Projekte sind in der Umsetzung:

- Entwicklung der Gewerbefläche „Tiefe Gasse" als Ersatz für die entfallenden Gewerbeflächen „Hofäcker" in Gerstetten

- Die verbleibenden Gewerbeflächen im Industriegebiet „Dettingen Süd" werden für Betriebe mit intensiver Arbeitsplatzschaffung vorgehalten
- Allgemein werden in allen Teilorten die Ansiedlung und der Erhalt von Gewerbetreibenden mit Fördermitteln aus dem Programm „Ländlicher Raum" (ELR) unterstützt

Schwerpunkte der Diskussion

Das Image von Gerstetten ist im Wesentlichen durch den Kultur und Freizeitbetrieb, in der Sommerzeit und Winterzeit, geprägt. Gerstetten hat sich in den letzten zwei Jahrzehnten aber auch zu einem attraktiven Gewerbe- und Einzelhandelsstandort in der Region entwickelt.
Der Einzelhandel in Gerstetten enthält ein breites Spektrum an Preisdifferenzierungen und Standorten. Zur Beurteilung der derzeitigen Situation liegen aktuelle Gutachten vor.

In diesem Zusammenhang sind folgende zentrale Fragestellungen zu diskutieren:

- Soll die Gewerbeentwicklung Gerstetten – insbesondere im Bereich Einzelhandel und Dienstleistung- an der Peripherie oder im Bereich der Innenstadt im Fokus der Bemühungen stehen?
- Sollen in Gerstetten zusätzliche Flächen für Gewerbebetriebe – insbesondere für Handwerksbetriebe oder produzierende Gewerbebetriebe – entwickelt werden?
- Sollen die Einzelhandelslagen entlang der Wilhelmstraße und des Marktplatzes langfristig erhalten werden – ein möglicher Zielkonflikt könnte mit dem Fachmarktzentrum entstehen und muss diskutiert werden?

Mögliche Entwicklungsstrategien

- Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen nach Bedarfsnachweisen
- Sicherstellung der Ansiedlung von qualitätvollen Gewerbebetrieben
- Erweiterungsmöglichkeiten der vorhandenen Gewerbeflächen in den Teilorten
- Bestandssicherung bzw. Stärkung und Aufwertung des innerörtlichen Einzelhandels und der Einzelhandelsangebote

ERGEBNISSE DER DISKUSSION

Ziele

- Sicherung des örtlichen Einzelhandels und dessen Einzugsgebietes
- Einkaufsmöglichkeiten zur Sicherung der Grundversorgung sollen fußläufig erreichbar sein
- Ansiedlung weiterer Vollsortimenter nur noch in zentraler Lage (nicht in Gewerbegebieten)
- Ausbau des gastronomischen Angebotes inkl. Übernachtungsmöglichkeiten mit Schwerpunkt im Hauptort
- Sicherung des örtlichen Gewerbes
- Sorgsamer Umgang mit verbleibenden Gewerbeflächen zur Schaffung wertiger Arbeitsplätze auf der Gemarkung Gerstetten

Maßnahmen

- Etablierung eines Dorfladens in Heuchlingen als Modell für die Sicherung der Grundversorgung in den Teilorten
- Verbesserung der Verkehrsführung im Hauptort zur besseren Anfahrbarkeit der Einzelhändler
- Ausbau der ÖPNV-Verbindung zur Vernetzung der Angebote von Gerstetten

2.4.3. Thema 3 - Umwelt, Energie und Verkehr

Laufende und geplante Projekte

Im Themengebiet „Umwelt, Energie und Verkehr" befinden sich derzeit keine laufenden Projekte, folgende Projekte sind in der Planung

- Bau von 5 weiteren Windkraftanlagen auf der Gemarkung von Gussenstadt
- Bau von 9-10 WEA auf der Gemarkung Dettingen

Schwerpunkte der Diskussion

Im Zusammenhang mit dem Themengebiet „Umwelt, Energie und Verkehr" sind folgende zentrale Fragestellungen zu diskutieren:

- Welche Maßnahmen zur energieautarken Gemeinde könne bzw. müssen zukünftig ergriffen werden?
- Welche Energieformen sollen in Zukunft verstärkt ausgebaut werden?
- In welchen Bereichen gibt es in Gerstetten Handlungsbedarf?
  - Fußläufiger Verkehr
  - Fahrradverkehr
  - Individualverkehr
  - Ruhender Verkehr (Parkierung)
- Muss die ÖPNV-Verbindung zwischen Gerstetten und Dettingen weiter ausgebaut werden und wie?

- Soll die Hauptverkehrsachse „Osterstraße-Böhmenstraße" bis zum Kreisel weiter ausgebaut werden?

Mögliche Entwicklungsstrategien

- Ausbau der überregionalen Energieversorgung durch Windkraftanlagen
- Aufbau bzw. Ausbau kommunaler Energienetze; Initiierung von energetischen Quartierskonzepten; bspw. BHKW in Dettingen + neue Halle + Schule und eventuell Wohngebiet nördlich des Kammerwegs
- Anschluss von Heldenfingen mittels Fernwärme der Biogasanlage Bosch (Lindenhöfe) und Ziegler (Rüblingen)
- Initiierung von alternativen Mobilitätskonzepten auf kommunaler Ebene (Realisierung von Start-Up-Projekten bspw. Stromtankstelle, Nachrüstung kommunaler Fahrzeuge)
- Bürgerbus von Gussenstadt über die Ortsteile bis Dettingen
- Verbesserung der Verkehrsführung durch den Ausbau des innerörtlichen Verkehrsnetzes
- Initiierung eines separaten Fahrradverkehrskonzeptes

ERGEBNISSE DER DISKUSSION

Ziele

- Schaffung eines kleinteiligeren Verkehrsnetzes
- Etablierung einer Mitfahrbörse in Gerstetten
- Bau von notwendigen Ortsumfahrungen
- Weiterer Ausbau Gerstettens als energetisch autarke Gemeinde mit lokaler Wertschöpfung

Maßnahmen

- Bürgerschaftliches Engagement (ggf. von Senioren) nutzen um weitere Verkehrsangebote zu schaffen (bspw. Bürgertaxi/-bus)
- Schaffung von Standorten für potentielle Mitfahrer in allen Teilorten (bspw. „Bürgerbänkle")
- Verkehrsprüfung besonders in den Teilorten Gerstetten, Heuchlingen und Gussenstadt auf notwendige Ortsumfahrungen
- Schaffung einer bürgerschaftlichen Genossenschaft zum Ausbau regenerativer Energien

2.4.4. Thema 4 - Landschaft, Tourismus und Kultur

Laufende und geplante Projekte

Im Themengebiet „Landschaft, Tourismus und Kultur" befinden sich derzeit folgende Projekte in der Umsetzung:

- Aufwertung der Naturdenkmäler
- Schaffung von ökologisch wertvollen Flächen für das Ökokonto

die weiteren Projekte befinden sich in der Planung:

- Ausbau des Naherholungsgebietes „Eglensee" (bspw. durch Themenpfad vom Themen- und Mehrgenerationenpark zum Eglensee)

Schwerpunkte der Diskussion

Landschaft

Gerstetten wird im Wesentlichen durch seine naturnahen Landschaftsräume geprägt. Die Sicherung und Pflege der Landschaft ist ein wesentliches Ziel zur Erhaltung der Lebensqualität für die Bewohner und Gäste von Gerstetten.

In diesem Zusammenhang sind folgende zentrale Fragestellungen zu diskutieren:

- Welche Grün- und Freiräume sind IN und UM Gerstetten besonders wichtig?
- Was kann die Gemeinde Gerstetten zum Erhalt der umgebenden Landschaftsräume beitragen?

Tourismus und Kultur

In mehrfacher Hinsicht ist Gerstetten eine ausgezeichnete touristische Destination. Im Bereich Klettern und Wandern und Kultur ist die Stadt weit über Ihre Grenzen hinaus bekannt. Dementsprechend steht die Sicherung und Weiterentwicklung des Tourismus- und Kulturstandorts Gerstetten im Fokus der Bemühungen.

In diesem Zusammenhang sind folgende zentrale Fragestellungen zu diskutieren:

- Wie können die Angebote der Freizeit- und Kulturgemeinde Gerstetten nachhaltig gesichert und gestärkt werden?
- Sollen die bestehenden Angebote ausgebaut bzw. zusätzliche Attraktionen geschaffen werden?
- Welche Zielgruppen sollen zukünftig angesprochen werden?
- Gibt es Zielkonflikte zwischen dem Tages- und Übernachtungstourismus?
- Wie kann das kulturelle Leben bzw. das Vereinsleben vor dem Hintergrund des demographischen Wandels gesichert werden?

Mögliche Entwicklungsstrategien

Landschaft

- Stärkung der öffentlichen Grün- und Freiflächen durch Renaturierungsmaßnahmen
- Initiierung von alternativen Pflegekonzepten bzw. Nutzungskonzepten zur Offenhaltung der Landschaft (bspw. Heidelandschaft)
- Ausbau der Naturräume (bspw. Hungerbrunnental) und Verbesserung deren Erlebbarkeit in kommunaler Kooperation

Tourismus und Kultur

- Stärkung der bestehenden Tourismusinfrastruktur
- Weiterentwicklung des Freizeit- und Kulturangebots
- Stärkung des Übernachtungstourismus (bspw. Bau eines Wohnmobilhafens oder Campingplatzes)
- Stärkung des Tagestourismus (Tagestourismuskonzept, etc.)

ERGEBNISSE DER DISKUSSION

Ziele

- Weitere Möglichkeiten der Prädikatisierung der Gemeinde prüfen und ggf. Anpassung des Angebotes
- Ausbau des Rad- und Wanderwegenetzes sowie die Erlebbarkeit der umgebenden Landschaft
- Durchgängige Fahrradwege besonders in innerörtlicher Lage
- Erhalt der Heidelandschaft und Schaffung einer schonenden Zugänglichkeit für den Tourismus
- Freihaltung der Wanderwege zu allen Jahreszeiten
- Übernachtungstourismus und Gastronomie differenziert nach den Teilorten fördern
- Förderung des Ehrenamtes insbesondere in den bestehenden Vereinen
- Förderung der Dorfgemeinschaften

Maßnahmen

- Interkommunale Zusammenarbeit über den Landkreis hinaus fokussieren
- Engagement in der Tourismusgemeinschaft Schwäbische Alb intensivieren
- Loipennetz auf alle Teilorte erweitern
- Unterstützung bzw. Förderung von Wanderschäfern
- Prüfung des Bedarfs und ggf. Bau eines Wohmobilhafens zur Förderung des Übernachtungstourismus
- gemeinsame Orte schaffen für Sport, Vereine und soziale Aktivitäten
- jährliche Verleihung eines Preises für das Ehrenamt
- Unterstützung von ehrenamtlichen Aktivitäten im Bereich der Kommunikation

2.4.5. Thema 5 - Soziales und Senioren

Laufende und geplante Projekte

Im Themengebiet „Soziales und Senioren" befinden sich derzeit keine laufenden Projekte, folgende Projekte sind in der Planung:

- Mehrgenerationenwohnen im Neuordnungsbereich „Nördlich Seeplatz" Nähe Kreisel

Schwerpunkte der Diskussion

Die Gemeinde Gerstetten bietet eine Vielzahl an Einrichtungen und Initiativen an, die eine Integration der unterschiedlichsten Bevölkerungsgruppen ermöglichen.

In diesem Zusammenhang sind folgende zentrale Fragestellungen zu diskutieren:

- Was kann die Gemeinde Gerstetten tun, dass sozial benachteiligte Bevölkerungsgruppen ein Teil der Gesellschaft bleiben?
- Entspricht die soziale Infrastruktur Gerstettens dem Anspruch der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen?
- Ist die soziale Infrastruktur innerorts bzw. in den Teilorten ausreichend?
- Wie soll mit dem Thema „Flüchtlinge" umgegangen werden?
- Was kann die Gemeinde Gerstetten tun, dass Senioren und Hochbetagte ein selbstständiges Leben bis ins hohe Alter führen können?
- Entspricht die Gesundheitsinfrastruktur der Altersstruktur

Mögliche Entwicklungsstrategien

- Ausbau des bürgerschaftlichen Engagements
- Neubau bzw. Umnutzung bestehende Gebäudestrukturen zur Flüchtlingsunterbringung
- Realisierung von altersgerechten Wohnbauprojekten in zentralen Bereichen der Teilorte
- Weiterer Ausbau generationenübergreifender kommunaler Angebote (bspw. Generationen-Aktiv-Parks)

Ausbau der medizinischen Angebote im Hauptort und in den Teilorten; langfristige Sicherung der ärztlichen Versorgung

ERGEBNISSE DER DISKUSSION

Ziele

- Sicherung des Angebotes für Senioren
- Förderung des „Alt" werdens in der eigenen Wohnung
- Ausbau der Barrierefreiheit in allen Teilbereichen der künftigen städtebaulichen Entwicklungen
- Schaffung von Angeboten des betreuten Wohnens im Hauptort und den Teilorten
- Förderung von Mehrgenerationenhäusern im Hauptort und den Teilorten
- Realisierung von sozialem Wohnungsbau
- Sicherung des Angebotes an bezahlbarem Wohnraum
- Schaffung von ausreichenden und geeigneten Unterkünften für Flüchtlinge
- Sicherung der Ärzteversorgung

Maßnahmen

- Aktives Bewerben von derzeit vorhandenen Angeboten für Senioren
- Pflegeplätze am Hauptort schaffen
- Umsetzungsmodelle von Mehrgenerationenhäuser prüfen und aktiv an die Bürgerschaft herantreten zur Abfrage des Interesses und ggf. fundierte Information an Interessenten
- Nutzen von vorhandenen Gebäuden zur Schaffung von sozialem bzw. bezahlbarem Wohnraum ggf. über entsprechende Fördermittel
- Unterstützung des Freundeskreis Asyl
- Etablierung eines Ärztehauses und ggf. Förderung der Ansiedlung weiterer Ärzte zur Minderung des Versorgungsengpasses an Wochenenden

2.4.6. Thema 6 - Bildung und Betreuung

Laufende und geplante Projekte

Im Themengebiet „Bildung und Betreuung" befinden sich derzeit keine konkreten Projekte in der Umsetzung oder Planung.

Schwerpunkte der Diskussion

Die Gemeinde Gerstetten bietet eine Vielzahl an Bildungs- und Betreuungseinrichtungen.

In diesem Zusammenhang sind folgende zentrale Fragestellungen zu diskutieren:

- Entspricht das Bildungs- und Betreuungsangebot der Gemeinde Gerstetten dem örtlichen Bedarf; wie kann die Vereinbarkeit von Beruf und Familie auf kommunaler Ebene weiter verbessert werden
- Wie muss das Betreuungsangebot – vor dem Hintergrund der deutlichen Überalterungstendenzen – angepasst bzw. erweitert werden
- Ist der Fortbestand der Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur von Gerstetten angesichts der sinkenden Kinderzahlen gesichert oder müssen zukünftig Anpassungen vorgenommen werden?

Mögliche Entwicklungsstrategien

- Erweiterung des Angebots im Bestand bzw. Neubau weiterer Angebote
- Schaffung zusätzlicher Betreuungsangebote in den Teilorten, insbesondere für junge Familien
- Bedarfsgerechte Anpassung der Betreuungsangebote
- Bedarfsgerechte Anpassung der Bildungsangebote / Schnittstelle - Mehrzweckhalle Dettingen

ERGEBNISSE DER DISKUSSION

Ziele

- Sicherung des sehr guten Angebotes an Bildungs- und Betreuungseinrichtungen
- Etablierung einer „Willkommenskultur" für zugezogene Personen

Maßnahmen

- Aktives Bewerben des derzeitigen vorhandenen Bildungs- und Betreuungsangebotes

2.5. Schwerpunktthema - Städtebauliche Erneuerung

Schwerpunkte der Diskussion

Ortsbild

Die Frage der städtebaulichen und architektonischen Qualität der zentralen Lagen des Hauptortes und den Teilorten ist für das Image Gerstettens von zentraler Bedeutung.
Die prägenden landwirtschaftlichen Gebäudeensembles und die öffentlichen Räume spielen vor diesem Hintergrund eine entscheidende Rolle für das Bild der Gemeinde.

In diesem Zusammenhang sind folgende zentrale Fragestellungen zu diskutieren:

- Wie können die stadtbildprägenden und identitätsstiftenden Gebäudestrukturen im Bereich der zentralen Lagen nachhaltig gesichert und entwickelt werden?
- Welche baukulturellen Merkmale sollen für die zukünftige Baumaßnahmen herangezogen werden bzw. als Maßstab gelten?
- Wie können die stadträumlichen Qualitäten im Bereich der zentralen Lagen zukünftig gesichert bzw. gestärkt werden?
- Welche Maßnahmen stehen dabei im Vordergrund?

Städtebauliche Erneuerung

Um den Herausforderungen im Bereich der zukünftigen städtebaulichen Erneuerung der Innenstadt entgegnen zu können, führt die Stadt bereits seit vielen Jahren städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen durch.

In diesem Zusammenhang sind folgende zentrale Fragestellungen zu diskutieren:

- Wie kann die Innenstadt Gerstettens in Zukunft weiter aufgewertet werden?
- Welche Vorhaben können in Zukunft zur städtebaulichen Erneuerung der Innenstadt beitragen?
- Gibt es weitere potenziell geeignete Gebiete bei denen eine städtebauliche Erneuerung sinnvoll ist?
- In welcher Reihenfolge soll die Städtebauliche Erneuerung in den Teilorten verstärkt angegangen werden und mit welchen Mitteln?

Mögliche Entwicklungsstrategien

Ortsbild

- Erhalt und Entwicklung der ortsbildprägenden Bausubstanz (Bsp. Gestaltungssatzung Innenstadt, Bebauungspläne der Innenentwicklung, Durchsetzung sanierungsrechtl. Vorgaben, etc.)
- Stärkung der örtlichen Baukultur (Bsp. Gestaltungsbeirat, historischer Stadtrundgang, etc.)

Städtebauliche Erneuerung

- Erweiterung bzw. Anpassung von Gebietsabgrenzungen an die heutigen und zukünftigen Entwicklungsschwerpunkte im Bereich der laufenden Sanierungsmaßnahmen.

ERGEBNISSE DER DISKUSSION

In Zukunft sollen die städtebauliche Erneuerung über passende Förderprogramme stärker auf die Teilorte ausgeweitet werden. Als Grundlage für eine Diskussion im Plenum der Kommunalkonferenz dienten Strukturkonzepte, resultierend aus der Bestandserhebung der jeweiligen Untersuchungsgebiete. Die zukünftige Gestaltung und städtebauliche Entwicklung der Teilorte wurde in diesem Rahmen gemeinsam weiterentwickelt und dienen als Grundlage für weitere Überlegung in den jeweiligen Gebieten.
Folgende Ergebnisse wurden von den Teilnehmern der Klausurtagung ergänzt:

Gussenstadt (ELR-Kulisse)

- Im westlichen Bereich wurden Gebiete genannt die zusätzliche in das Strukturkonzept aufgenommen werden sollen.
- Entlang des Marktstraße ist der Bereich für eine Neuordnung für Wohnnutzung zu erweitern sowie im Bereich der Valentin-Thierer-Str..
- Am Neuordnungsbereich des potenziellen Dorfladens ist entlang der Hauptstraße eine Neugestaltung des Verkehrsraumes vorzusehen.

Heldenfingen (ELR-Kulisse)

- Im nördlichen Bereich muss zwischen Breite Straße und Ligusterweg der Umgriff des Strukturkonzeptes erweitert werden.
- Als Schwerpunkt der künftigen städtebaulichen Erneuerung soll das Gebiet Obere und Untere Hirschstraße sowie Felsenstraße entwickelt werden.
- Aufgrund der leer stehenden Gebäude an der Vorderen Gasse ist ein Entwicklungsbereich zu ergänzen

Heuchlingen (ELR-Kulisse)

- Grundsätzlich liegt der Schwerpunkt der Städtebaulichen Erneuerung des Teilortes in der Verbindung des Neu- und Altortes von Heuchlingen.
- Im nördlichen Bereich der Flügelstraße ist eine Platzgestaltung vorzusehen, angrenzend an den vorgeschlagenen Neuordnungsbereiche für Wohnen.
- Entlang der neuzugestaltenden Ortsdurchfahrt Obere Dorfstraße der Abbruch eines Gebäudes geplant

Gerstetten und Dettingen (LSP-Kulisse)

- In beiden Orten können die Strukturkonzepte ohne Anmerkungen weiter verfolgt werden

Die folgenden Strukturkonzepte wurden auf Grundlage der Anregungen aus der Diskussion im Plenum zum Thema „Städtebauliche Erneuerung" angefertigt. Die Konzepte dienen als Grundlage für die zukünftige städtebauliche Entwicklung der jeweiligen Teilorte und des Hauptortes:

Gerstetten
immer auf der Höhe

Gesamtgemeindliches Entwicklungskonzept

Strukturkonzept "Altort Gussenstadt"

Untersuchungsgebiet "Altort Gussenstadt" - 15,8 ha

Neuordnung

- Wohn / Mischnutzung
- Veranstaltung / Kultur
- Einzelhandel / Gewerbe / Dienstleistung
- Entwicklung von Baulücken
- Platz

Sanierung

- hauptsächlich energetische Sanierung
- hauptsächlich umfassende Sanierung
- Straßen- und Freiflächensanierung
- Im Zuge künftiger städtebaulicher Erneuerung in die Gebietskulisse mit aufzunehmen und zu untersuchen

Gestaltung

- Sicherung attraktiver Wegeverbindung
- Sicherstellung Durchquerbarkeit
- Struktur

KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Datum: Oktober 2015 Maßstab: 1:2 000 Verfasser: Lämmle | Mathieu

Dateipfad: P:\KE_GH\Gerstetten\PLAN\SAN Gerstetten\GEK Gerstetten\Planschichten\VWX\150817_GEK_Gerstetten - Kopie.vwx

Gerstetten
immer auf der Höhe

Gesamtgemeindliches Entwicklungskonzept

Strukturkonzept "Altort Gerstetten"

Untersuchungsgebiet "Altort Gerstetten" [1/2] - 39,4 ha

Neuordnung

- Wohn / Mischnutzung
- Entwicklung von Baulücken
- Platz
- Gebäuderückbau

Sanierung

- hauptsächlich energetische Sanierung
- hauptsächlich umfassende Sanierung
- Straßen- und Freiflächensanierung

Gestaltung

- Sicherung attraktiver Wegeverbindung
- Sicherstellung Durchquerbarkeit
- Struktur

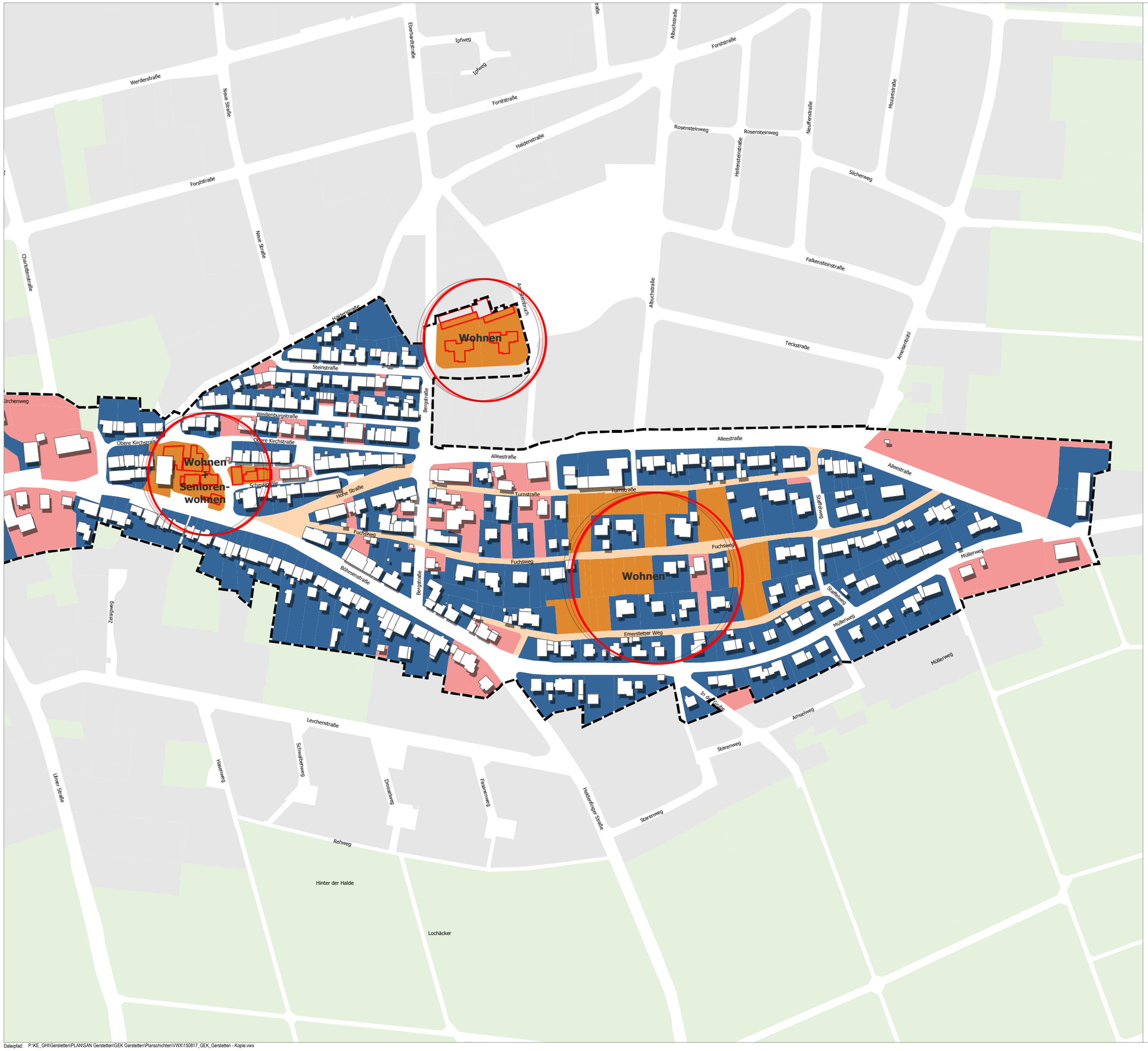
Wohnen
Wohnen
Wohnen
Pflegeheim
Seniorenwohnen
Renovierung
Rathaus

KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

N

Datum: Oktober 2015 Maßstab: 1:3 000 Verfasser: Lämmle | Mathieu

Dateipfad: P:\KE_GHI\Gerstetten\PLAN\SAN Gerstetten\GEK Gerstetten\Planschichten\VWX\150817_GEK_Gerstetten - Kopie.vwx



Gerstetten

immer auf der Höhe

Gesamtgemeindliches Entwicklungskonzept

Strukturkonzept "Altort Gerstetten"

Untersuchungsgebiet "Altort Gerstetten" [2/2] - 39,4 ha

Neuordnung

- Wohn / Mischnutzung
- Platz
- Gebäuderückbau

Sanierung

- hauptsächlich energetische Sanierung
- hauptsächlich umfassende Sanierung
- Straßen- und Freiflächensanierung

Gestaltung

- Sicherung attraktiver Wegeverbindung
- Sicherstellung Durchquerbarkeit
- Struktur

N

KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Datum: Oktober 2015 Maßstab: 1:3 000 Verfasser: Lämmle | Mathieu

Dateipfad: P:\KE_GHI\Gerstetten\PLAN\SAN Gerstetten\GEK Gerstetten\Planschichten\VWX\150817_GEK_Gerstetten - Kopie.vwx

Gerstetten
immer auf der Höhe

Gesamtgemeindliches Entwicklungskonzept

Strukturkonzept "Altort Heldenfingen"

Untersuchungsgebiet "Altort Heldenfingen" - 17,8 ha

Neuordnung

- Wohn / Mischnutzung
- Platz
- Gebäuderückbau

Sanierung

- hauptsächlich energetische Sanierung
- hauptsächlich umfassende Sanierung
- Straßen- und Freiflächensanierung
- Im Zuge künftiger städtebaulicher Erneuerung in die Gebietskulisse mit aufzunehmen und zu untersuchen

Gestaltung

- Sicherung attraktiver Wegeverbindung
- Sicherstellung Durchquerbarkeit
- Struktur

Schwerpunkt künftiger Erneuerung

Wohnen

Wohnen

Wohnen

Brunnenäcker
Kastanienweg
Ligusterweg
Brunnenäcker
Veilchenweg
Ringstraße
Rüblinger Straße
Runs
Breite Straße
Rüblinger Straße
Hügelweg
Felsenstraße
Koralienweg
Untere Hirschstraße
Obere Hirschstraße
Untere Hirschstraße
Sonnenhalde
Burrenweg
Raiffeisenstraße
Molkereistraße
Max-Eyth-Straße
Mittlere Dorfstraße
Friedhofstraße
Dettinger Weg
Max-Eyth-Straße
Vordere Gasse
Max-Eyth-Straße
Friedhofstraße
Herrgasse
Hechlinger Straße
Max-Eyth-Straße
Baumstraße
Unteres Feld
Flurstraße
Konradstraße

KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

N

Datum: Oktober 2015 Maßstab: 1:2 500 Verfasser: Lämmle | Mathieu

Dateipfad: P:\KE_GHI\Gerstetten\PLAN\SAN Gerstetten\GEK Gerstetten\Planschichten\VWX\150817_GEK_Gerstetten - Kopie.vwx

Gerstetten
immer auf der Höhe

Gesamtgemeindliches Entwicklungskonzept

Strukturkonzept "Altort Heuchlingen"

Untersuchungsgebiet "Altort Heuchlingen" - 29,1 ha

Neuordnung

- Wohn / Mischnutzung
- Platz
- Gebäuderückbau

Sanierung

- hauptsächlich energetische Sanierung
- hauptsächlich umfassende Sanierung
- Straßen- und Freiflächensanierung

Gestaltung

- Sicherung attraktiver Wegeverbindung
- Sicherstellung Durchquerbarkeit
- Struktur

Wohnen

Verknüpfung Neuort - Altort

KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Datum: Oktober 2015 Maßstab: 1:45 000 Verfasser: Lämmle | Mathieu

Dateipfad: P:\KE_GHI\Gerstetten\PLAN\SAN Gerstetten\GEK Gerstetten\Planschichten\VWX\150817_GEK_Gerstetten - Kopie.vwx

Gerstetten
immer auf der Höhe

Gesamtgemeindliches Entwicklungskonzept

Strukturkonzept "Altort Dettingen"

Untersuchungsgebiet "Altort Dettingen" - 10,0 ha

Neuordnung

- Wohn / Mischnutzung
- Entwicklung von Baulücken
- Platz

Sanierung

- hauptsächlich energetische Sanierung
- hauptsächlich umfassende Sanierung
- Straßen- und Freiflächensanierung

Gestaltung

- Sicherung attraktiver Wegeverbindung
- Sicherstellung Durchquerbarkeit
- Struktur

Wohnen + Seniorenwohnen

Neubau Mehrzweckhalle

Neubau Ortsmitte "Lindenplatz" mit Parkierung

Lange Straße
Kramgasse
Hirschweg
Mühlstraße
Auf der Breite
Gartenlaube
Christian-Fink-Straße
Friedhofweg
Lange Straße
Nonnengasse
Hausener Straße
Querstraße
Hausener Straße
Heinzenwiese
Fronwiesen

N

KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Datum: Oktober 2015 Maßstab: 1:45 000 Verfasser: Lämmle | Mathieu

Dateipfad: P:\KE_GHI\Gerstetten\PLAN\SAN Gerstetten\GEK Gerstetten\Planschichten\VWX150817_GEK_Gerstetten - Kopie.vwx

3. Bürgerbeteiligung

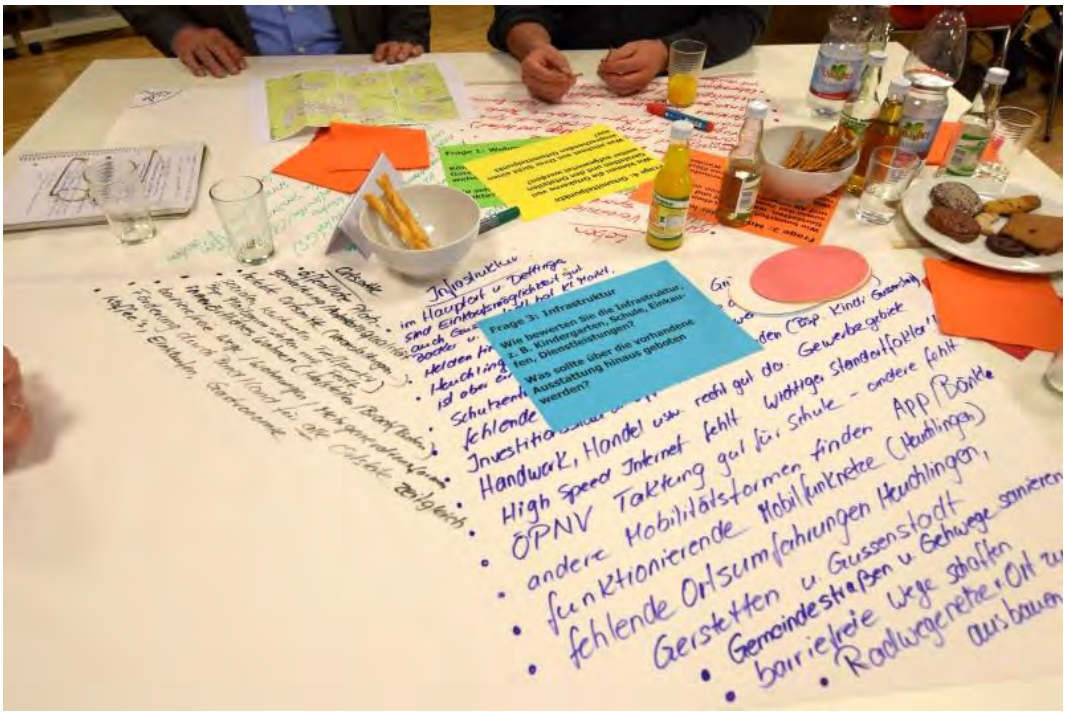
3.1. Einführung

Die Gemeinde Gerstetten hat ihre Einwohner zu einem öffentlichen „Bürgercafé" am 11. November 2015 eingeladen. Die Bürgerbeteiligung fand im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung statt.

Das Programm für die städtebauliche Erneuerung und Entwicklung verlangt „für eine erfolgreiche zukunftsorientierte Stadtentwicklung die Erstellung und regelmäßige Fortentwicklung eines umfassenden gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger".

Daher sollten die Bürger zu wichtigen Fragen der Gemeindeentwicklung zu Wort kommen. Was schätzen sie an Gerstetten und den Ortsteilen besonders? Was könnte verbessert werden? Wo sehen sie Nutzungs- und Gestaltungsschwerpunkte in den Ortsmitten? Zu Fragen wie diesen wollte die Gemeinde die Ideen und Vorschläge der Einwohner erfahren.

Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung fließen in das Gesamtgemeindliche Entwicklungskonzept (GEK) für Gerstetten und das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) für das Sanierungsgebiet „Ortskern Dettingen II" ein. Diese beiden Untersuchungen und die Bürgerbeteiligung sind die Grundlagen für die weitere städtebauliche Erneuerung in der Ortsmitte Dettingen und für die zukünftige städtebauliche Erneuerung des Hauptortes sowie der Teilorte bspw. durch Entwicklungsmaßnahmen im Programm Ländlicher Raum (ELR).



3.2. Ablauf

Für das Bürgercafé war aus organisatorischen Gründen eine Anmeldung erforderlich. 20 Bürgerinnen und Bürger hatten sich angemeldet, 30 haben teilgenommen.

Zeit: 11.11.2015, 19:00 – 22:00 Uhr

Ort: Mensa des Bildungszentrums in Gerstetten

- Fünf bis sechs Personen saßen an einem Tisch. Es waren sechs Tische besetzt.
- Alle Tische erhielten dieselbe Frage, die sie gemeinsam beantworten sollten.
- Es wurden nacheinander vier Fragen zur Gemeindeentwicklung gestellt.
- Geschrieben wurde auf die Papiertischdecken. Für jede Frage gab es 30 Minuten Zeit.
- Für die Bürger-Tische galt: Nach jeder Frage wechselte die Tischbesetzung – bis auf einen „Gastgeber", der blieb und die neue Tischrunde begrüßte.
- Die Gastgeber stellten die Ergebnisse von ihrem Tisch im Plenum vor.
- Zum Abschluss wurde das Stimmungsbild abgefragt.

3.3. Ergebnisse der Bürgerbeteiligung (Kurzfassung)

Für die Kurzfassung der Ergebnisse hat die Moderation die häufigsten Nennungen sinngemäß zusammengefasst. Die entsprechende Langfassung gibt genau die Antworten der Teilnehmer des Bürgercafés wieder und liegen der Gemeinde als gesonderter Bericht vor.

3.3.1. Wohnqualität für Jung und Alt

Frage 1: Können alle Altersgruppen in Gerstetten und den Teilorten gut wohnen? Wo sehen Sie Handlungsschwerpunkte?

INSGESAMT

Bewertung

\+ Gerstetten ja

– Teilorte nein

WOHNEN

Bewertung

\+ Grundstücke zu noch bezahlbaren Preisen

\+ Gesunder Mix aus Miet-/Eigentumswohnungen

Handlungsbedarf

Senioren

- Zu wenig altersgerechtes Wohnen, vor allem in den Teilorten
- Barrierefreies Wohnen fehlt
- Betreutes Wohnen fehlt
- Neue Wohnmodelle fehlen (Mehrgenerationenwohnen, Senioren-WGs)

Mietwohnungen

- Kleine Wohnungen für Senioren oder junge Leute fehlen
- Bezahlbare Mietwohnungen auch in Teilorten
- Sozialer Wohnungsbau

Leerstand und Baulücken - Sanierung

- Viele Baulücken in der Mitte
- Leer stehende Häuser / Wohnungen belegen
- Anreiz schaffen, alte Häuser zu renovieren/zu verkaufen
- Hofstellen und andere innerörtliche Flächen modern überbauen/-planen

INFRASTRUKTUR

Bewertung

\+ Gesellschaftliches/kulturelles Leben im Ort

\+ Vereinsleben noch intakt

– Schlechte Busverbindungen in Teilorten

Handlungsbedarf

- Kinderbetreuung auch für Schulkinder ganztägig und in den Ferien
- Nicht jeder Ortsteil hat eine Grundschule und Einkaufsmöglichkeiten

- Erzählcafé (Leben erzählen)
- Wohnen und Arbeiten im Dorf: Schnelles Internet Arbeitsplätze

- Barrierefreie Zugänge zu allen öffentliche Gebäuden
- Verkehrsanbindung für Senioren schaffen
- Schwerverkehr aus den Orten! (Wohnqualität)

3.3.2. Miteinander leben

Frage 2: Wie bewerten Sie das Leben in Gerstetten, was Freizeit und Kultur sowie das Zusammenleben von Jung und Alt angeht?
Wie können zukünftige Herausforderungen (z. B. Integration von Flüchtlingen und demographischer Wandel) bewältigt werden?

BEWERTUNG

Freizeit – Kultur

+ Rühriges Vereinsleben Kultur und Sport
+ Sehr reges Kulturleben (Erpfenhausen/VHS/Gemeinde/Vereine)
+ Vereine vereinen Jung und Alt
+ Mehrgenerationen-Themenpark läuft gut

Zusammenleben von Jung und Alt

+ Aktive Seniorenarbeit - rühriger Ortsseniorenrat (u. a. Spielnachmittage, Beetpflege mit Schule)
+ Senioren helfen Senioren
+ Aktive Kirchengemeinden
+ Helferkreis Asyl

+ Abwechslungsreiche Landschaft → Wander- und Radwege
+ Sanfter Tourismus, Riffmuseum, Kliff

– Angebote für Jugend außerhalb der Vereine, z. B. Disco, Jugendtreff
– Abends keine Treff-Möglichkeiten für Jung und Alt
– Gastronomie „nicht" vorhanden

HANDLUNGSBEDARF

- Lebensqualität erhalten und ausbauen
- Attraktivität im Ort hoch halten / fördern

Freizeit - Kultur

- Vereinsleben fördern
  - Vernetzung der Vereine untereinander
  - In den Vereinen fehlen Nachwuchs, Betreuer und Mitglieder
- Treffpunkte gestalten
- Kultur-auf-dem-Land-Verein
- Es fehlen Möglichkeiten für Jugendliche → Jugendsozialarbeit

Integration

- Offener Umgang mit Flüchtlingen
  - Dezentrale Unterbringung von Flüchtlingen

  - Integration durch Vereine und Nachbarschaftshilfe
  - Finanzielle Hilfe nutzen
- Willkommenskultur für ALLE, die zuziehen

Wohnen

- Wohnen im Ortskern
- Barrierefreier Wohnraum
- Betreutes Wohnen
- Sozialer Wohnungsbau
- Bauland für junge Familien

Arbeitsplätze

- Arbeitsplätze - Existenzgründung unterstützen

3.3.3. Infrastruktur

Frage 3: Wie bewerten Sie die Infrastruktur, z. B. Kindergarten, Schule, Einkaufen, Dienstleistungen? Was sollte über die vorhandene Ausstattung hinaus geboten werden?

KINDERGARTEN – SCHULE

Bewertung

+ Kleinkindbetreuung und Kindergarten
+ Grundschulen in nahezu allen Teilorten
+ Schulzentrum und Mensa
– Ganztagesbetreuung für Schulkinder fehlt
– Sanierung öffentlicher Gebäude (z. B. Kindergarten Gussenstadt)

Was ist zu tun?

- Schulen und Kindergärten in den Teilorten auf hohem Niveau erhalten

EINKAUFEN, DIENSTLEISTUNGEN

Bewertung

+ Einkaufsmöglichkeiten in Gerstetten gut - in Teilorten teilweise nicht vorhanden
+ Gute Sozialstation
– Ärztemangel
– Fachärzte-Defizit
– Ärztliche Notdienstversorgung am Wochenende

Was ist zu tun?

- Einkaufsmöglichkeiten in den Teilorten verbessern (z. B. Genossenschaftsladen Heuchlingen)
- Dienstleistungen im Dorf halten (Bank)
- Ärzte und Fachärzte aufs Land
- Ärztehaus
- Rettungswagen (interkommunale Lösung)

MOBILITÄT – VERKEHR

Öffentlicher Nahverkehr

Bewertung

– Bus- bzw. Nahverkehr: KATASTROPHE
– Nahverkehrsanbindung v.a. am Wochenende nicht vorhanden

Was ist zu tun?

- Nahverkehr verbessern
  - Ruftaxi /Dorftaxi
  - Bürgerbus
  - Nachbarschaftshilfe
  - Andere Mobilitätsformen finden: App, Mitfahrbörse auf Homepage, „Mitfahrbänkle"
- Senioren- und behindertenfreundliche Busse und Haltestellen (Sitzgelegenheit)

Verkehr – Straßen

Was ist zu tun?

- Verkehrskonzept für mehr Wohnqualität aufstellen
  - Tempo 30
  - Rechts vor Links
  - Begrenzung des Schwerlastverkehrs auf 7,5 Tonnen
  - Barrierefreie Wege schaffen
  - Gemeindestraßen und Gehwege sanieren

Radwege

Was ist zu tun?

- Kommunales Radwegenetz
- Radwegenetze von Ort zu Ort ausbauen

GEWERBE - ARBEITSPLÄTZE

Was ist zu tun?

- Internet für Betriebe, Mittelständler und Privat optimieren

SANIERUNG - BAUEN – WOHNEN

Was ist zu tun?

- Sanierungsprogramme auch für die Teilorte

3.3.4. Ortsmittelpunkte

Frage 4: Wie können die Ortskerne von Gerstetten und den Ortsteilen weiter aufgewertet werden? Was zeichnet aus Ihrer Sicht einen ansprechenden Ortsmittelpunkt aus?

GESTALTUNG ORTSMITTELPUNKT

Mehr Leben

- Platzgestaltung mit Aufenthaltsqualität
- Ortsmitte als sozialer und kultureller Treffpunkt
- Belebung durch Veranstaltungen:
  - Maibaum stellen mit Festle
  - Marktplatzfest
  - Beamer / Kino
  - Konzerte/Tanz
  - Traditionen

Angebote

- Dienstleister und Einzelhandel in Ortskernen halten
- Wochenmarkt
- Märkte wie Bauernmarkt oder Kunstmarkt
- Cafés, Gastronomie
- Optiker
- Generationenübergreifende Möglichkeiten
- Öffentlicher Bücherschrank
- Sitzgelegenheiten

Grün

- Mehr Grün in die Ortschaften
- Fußgängerzone mit Grünanlage, z. B. Wilhelmstraße mit Karlstraße Richtung Marktplatz
- Patenschaften für Grünanlagen

Wohnen

- Barrierefreie Wege und Wohnungen
- Mehrgenerationenwohnen

Sanierung - Fördermittel

- Innerörtliches Wohnen (Hofstellen, Brachflächen, Leerstände)
- Kauf/Erwerb von alten Gebäuden/Grundstücken im Ortskern durch Gemeinde
- Teilorte: Aufnahme in Förderprogramme

Verkehr - Infrastruktur

- Schwerlastverkehr raus aus den Ortskernen
- Verkehrsströme ordnen durch Einbahnstraßen

4. Bestandsaufnahme und -analyse der Gesamtgemeinde

4.1. Überregionale Ausgangslage

Die Gemeinde Gerstetten liegt im Südosten des Landkreises Heidenheim, circa 15 km süd-westlich der großen Kreisstadt Heidenheim an der Brenz und 97 km östlich der Landeshauptstadt Stuttgart. Derzeit leben rund 11.500 Einwohner in Gerstetten, verteilt auf fünf Gemeindeteile, „Gussenstadt" im Nordwesten, „Heidenfingen" und „Heuchlingen" sowie „Dettingen" im Südosten. Besonders geprägt wird Gerstetten durch die umgebenden Wachholderheiden und die Kulturlandschaft der Schwäbischen Alb.

Ebenso befinden sich auf der Gemarkung von Gerstetten die Ortschaften Heuchstetten im Nordosten und Sontbergen im Südwesten.

Abbildung 1: Übersicht angrenzende Städte und Gemeinden Quelle: KE

Gerstetten selbst ist ein wichtiges Unterzentrum im Dreieck zwischen den Städten Ulm, Heidenheim und Geislingen an der Steige. Von der Kinderkrippe über eine Realschule, einem Ärztehaus, bis hin zu mehreren Pflegeheimen befinden sich in Gerstetten eine Vielzahl an wichtigen Einrichtungen für die Region. Hauptsächlich sind mittelständische Gewerbebetriebe, Dienstleistungsunternehmen und Einzelhändler anzufinden. In Gerstetten befinden sich bis heute mehrere größere landwirtschaftliche Betriebe.

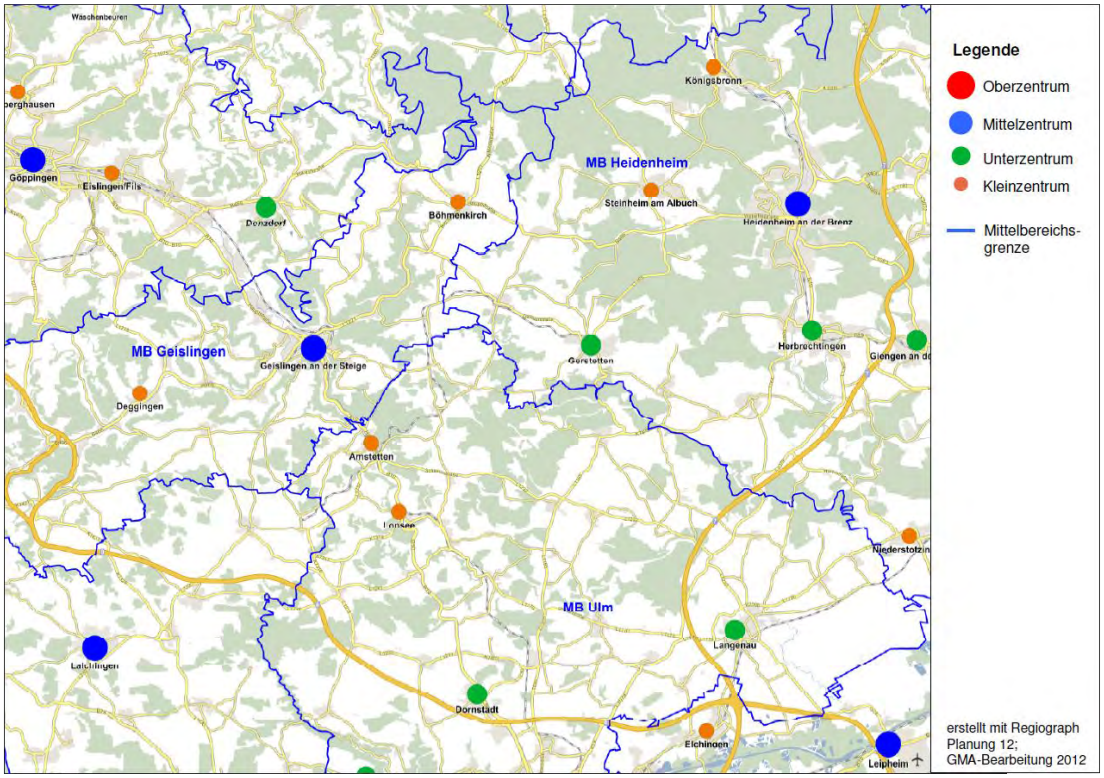


Abbildung 2: Lage Stadt im Raum, Strukturkarte Quelle: Regionalverband Ostwürttemberg

Die Region Ostwürttemberg ist die einzige Region Baden-Württembergs, die kein ausgewiesenes Oberzentrum hat. Die überregionale Versorgung wird größtenteils durch die vier Mittelzentren Aalen, Ellwangen, Heidenheim und Schwäbisch Gmünd gedeckt. Entsprechend dem Regionalplan des Regionalverbandes Ostwürttemberg, bildet Gerstetten ein Unterzentrum im Verdichtungsraum des Mittelzentrums Heidenheim aus.

Unterzentren sollen gemäß dem Landesentwicklungsplan so ausgestattet sein, dass sie auch den qualifizierten, häufig wiederkehrenden, überörtlichen Bedarf an Gütern und Dienstleistungen ihres Verflechtungsbereiches - mit in der Regel mehr als 10.000 Einwohnern - decken können.

Gerstetten übernimmt aufgrund seiner Zentralität innerhalb des Verflechtungsbereichs die Funktion der Sicherung der Grundversorgung. Die Gemeinde selbst liegt in unmittelbarer Nähe zu dem Unterzentrum Herbrechtingen, das im Netz der zentralen Orte ebenso Teile der Grundversorgung übernimmt. Die Versorgung des Verflechtungsbereichs mit hochqualifizierten Leistungen, periodischem oder selten auftretendem gehobenem Bedarf, sowie dem spezialisierten höheren Bedarf, obliegt dem direkt angrenzenden Mittelzentrum Heidenheim an der Brenz.

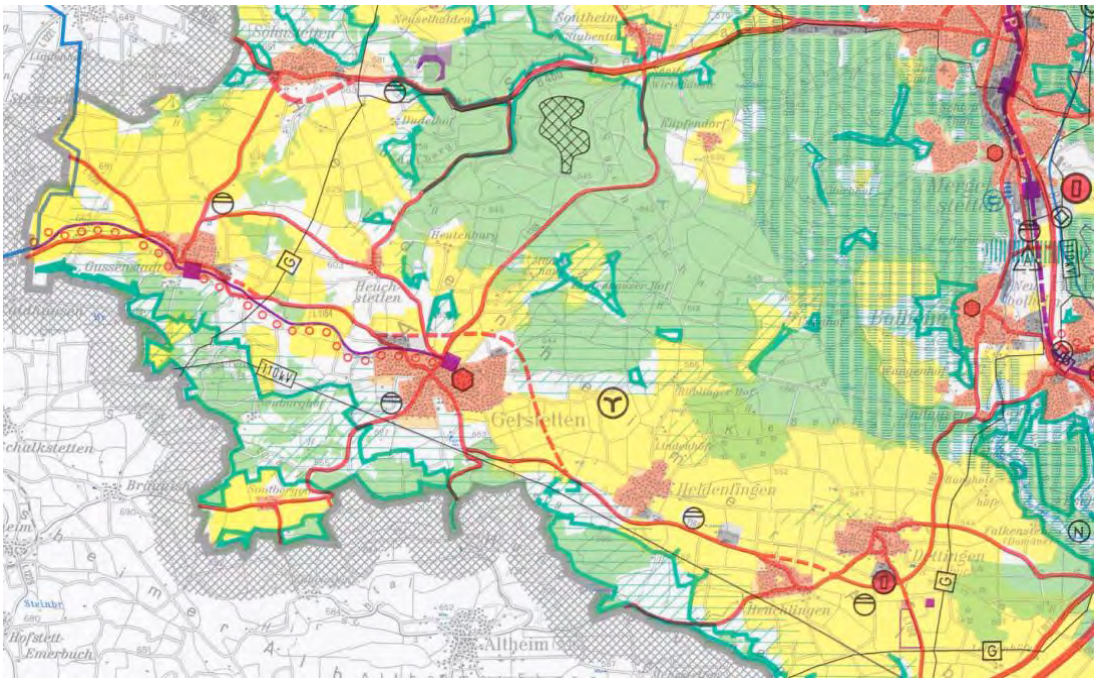


Abbildung 3: Ausschnitt - Regionalplan Quelle: Regionalverband Ostwürttemberg

Vorwiegend sind zwischen den einzelnen Gemeindeteilen großflächige Landwirtschaftliche Bereiche vorzufinden. Im Südwesten und Nordosten, entlang des Siedlungsbereiches von Gerstetten befinden sich Landschaftsschutzgebiete, wie auch besonders schutzbedürftige Bereiche für die Forstwirtschaft und die Naherholung. Ferner befinden sich auf der Gemarkung von Gerstetten Bereiche für den Naturschutz und die Landschaftspflege. Der Gemeindeteil Dettingen liegt zudem in unmittelbarer Nähe zu einem regionalen Grünzug.

4.2. Gesamtgemeindlicher Kontext

4.2.1. Wirtschaftsstandort

Der Wirtschaftsstandort Gerstetten bietet den einheimischen Unternehmen sowie ansiedlungswilligen Betrieben sehr gute Voraussetzungen für eine gute Entwicklung. Für die Industrie und das Gewerbe, für Dienstleistungsunternehmen sowie für das Handwerk stehen ausreichend Entwicklungsflächen in unterschiedlichen Größen und Lagen zur Verfügung.

Die notwendige Infrastruktur, als Voraussetzung für eine gute wirtschaftliche Entwicklung am Standort Gerstetten, ist vorhanden. Der Hauptort sowie insbesondere der Teilort Dettingen liegen verkehrsgünstig in kurzer Entfernung direkt am Autobahnanschluss zur A7. Weiterhin liegen Gerstetten und seine Teilorte verkehrsgünstig im Dreieck zwischen der Universitätsstadt Ulm und den Großen Kreisstädten Heidenheim und Geislingen an der Steige. Von Gerstetten aus sind sowohl die Wirtschaftsräume der Städte Ulm und Neu-Ulm als auch die des Fils- und Brenztals innerhalb einer knappen halben Stunde zu erreichen.

Neben den üblichen Erschließungsanlagen zur Ver- und Entsorgung ist eine Breitbandversorgung entweder bereits vorhanden oder befindet sich aktuell in Planung, bzw. Umsetzung.

Die Gemeinde Gerstetten bietet derzeit attraktive Gewerbe- und Industriebauflächen in den Teilorten Dettingen und Gussenstadt. Im Hauptort Gerstetten sind derzeit weitere entwicklungsflächen in Planung.

4.2.2. Gewerbe

Die Gemeinde Gerstetten verfügt im Ortsteil Dettingen in dem Gewerbegebiet „Schraie" und Industriegebiet „GI Dettingen-Süd" sowie im Ortsteil Gussenstadt im Gewerbegebiet „Eichholz-Ost" über Gewerbebauflächen.

Abbildung 4: Industriegebiet Dettingen-Süd Quelle: bw-i

In diesen Gebieten kann, entsprechend der Gegebenheiten, der Bauplatz in der gewünschten Größe parzelliert werden.

In den Gewerbegebieten „Eichholz-Ost" und „Schraie" kann das Grundstück neben dem Gewerbebetrieb zusätzlich mit einem Wohngebäude bebaut oder die Wohnräume in das Betriebsgebäude integriert werden.

4.2.3. Einzelhandel

Die Nahversorgung von Gerstetten mit Gütern des täglichen Bedarfs wird im Wesentlichen durch den ortsansässigen Vollsortimenter Edeka Döflinger und die Discounter Norma und Netto abgedeckt. Der Edeka befindet sich in der Osterstraße, der Netto und ein Getränkemarkt befinden sich in der Daimlerstraße und der Norma in der Karlstraße.

Abbildung 5: Einkaufszentrum Gerstetten in der Eisenbahnstraße Quelle: settelebau.de

Ein weiterer Netto befindet sich an der Steinbeisstraße im Bereich des Gewerbegebietes des Gemeindeteils Dettingen. Zusätzlich verfügt Dettingen über den Werksverkauf der Metzgerei Heußler. Ebenso befindet sich ein Irmgard Zorn Lebensmittelgeschäft in der Molkereistraße in Heldenfingen sowie eine Bäckerei und Lebensmittelmarkt Banzhaf in der Rüblinger Straße. Ferner befinden sich in Gussenstadt an der Hauptstraße die Landbäckerei Geiger die zusätzlich zu den Backwaren über ein eingeschränktes Lebensmittelangebot verfügt. Neben den großen Lebensmittelmärkten besitzt Gerstetten - insbesondere in den zentralen Lagen des Hauptortes - weitere Geschäfte des periodischen und aperiodischen Bedarfs sowie mehrere Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe.

Gerstetten
immer auf der Höhe

Gesamtgemeindliches Entwicklungskonzept

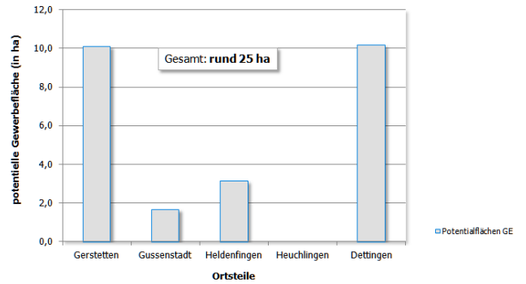
Wirtschaft, Gewerbe und Einzelhandel

Gewerbeflächepotenzial Gerstetten (gesamt)

Gewerbeflächen Bestand
(Fläche gesamt ca. 12 ha)

Gewerbeflächenpotenzial
(rund 22 ha zu entwickelnde Gewerbeflächen laut FNP)

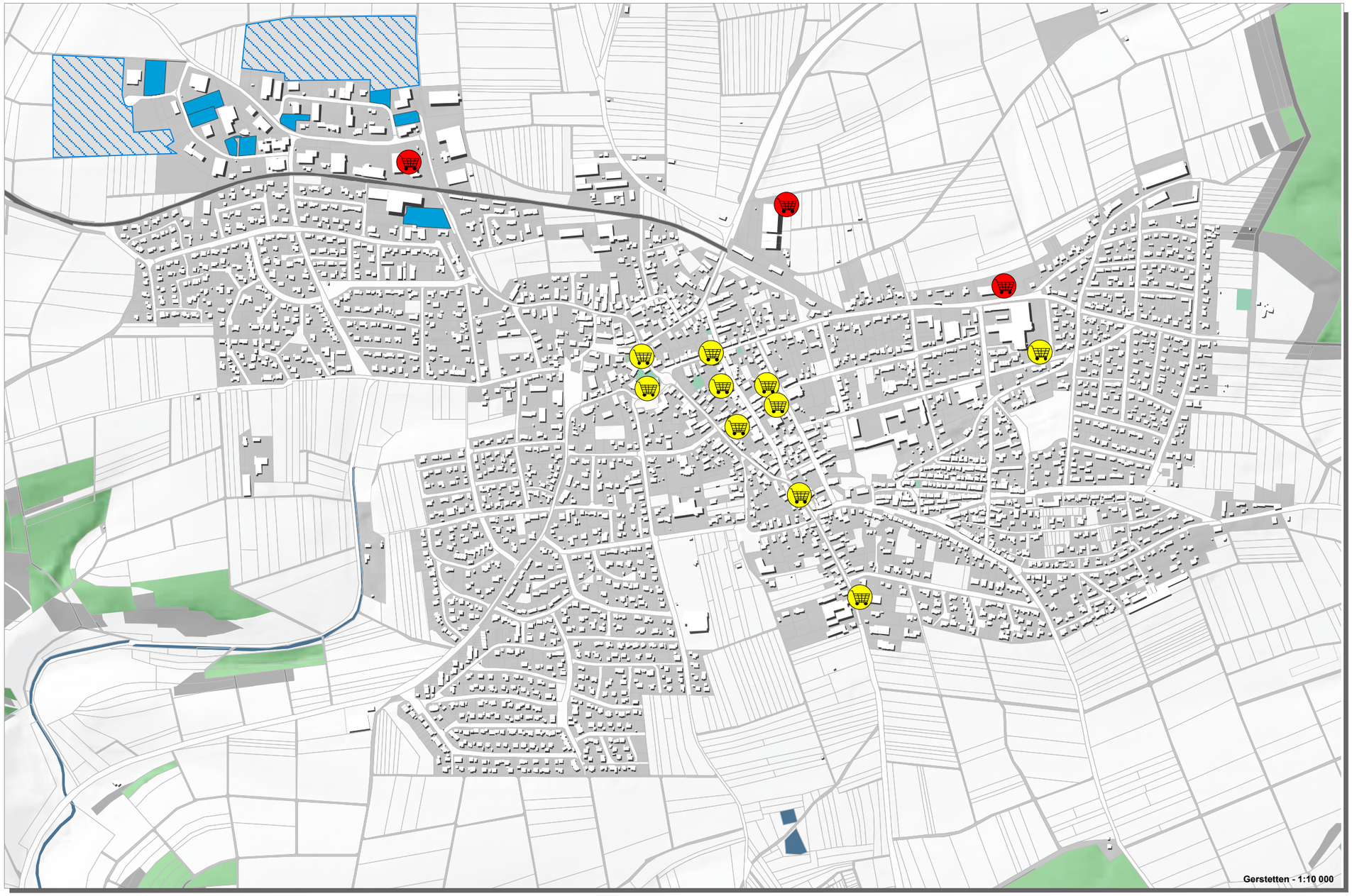
Gewerbeflächenpotenzial Ortsteile

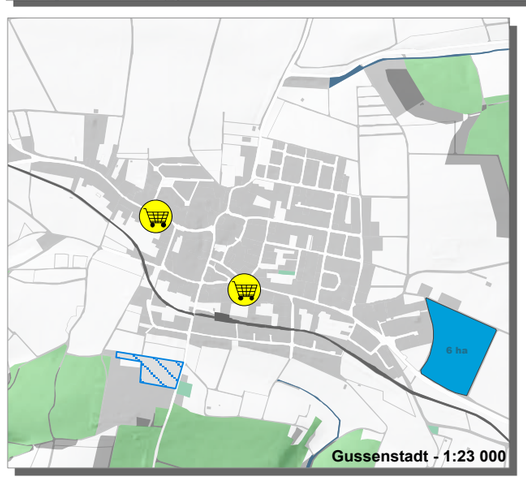


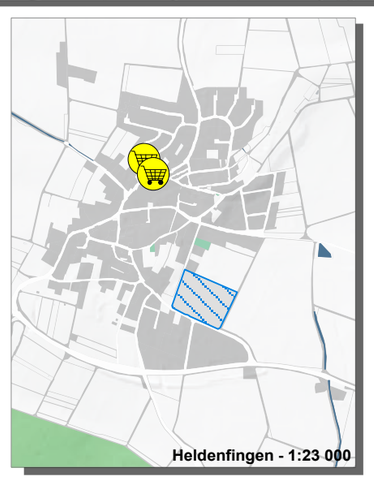
Einzelhandelslagen

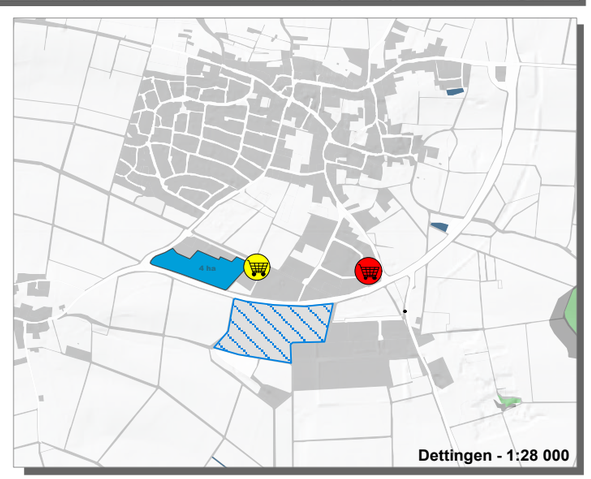
Vollsortimenter | Discounter

EZH-Lebensmittel









KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Datum: Oktober 2015

N

Verfasser: Lämmle | Mathieu

Dateipfad: P:\KE_GHI\Gerstetten\PLAN\SAN Gerstetten\GEK Gerstetten\Planschichten\VWX\150922_GEK_Gerstetten.vwx

4.2.4. Tourismus und Kultur

Gerstetten verfügt über einen Fachbereich Touristik innerhalb des Hauptamtes. Über die Homepage werden Feste, Feiern, Kultur-, Kunst-, Sport- und Freizeitangebote sowie auch Messen und Märkte vorgestellt und beworben. Für Wanderer und Klettersportler ist vor Allem das Eselsburger Tal eines der wichtigsten touristischen Attraktionen der Schwäbischen Alb. Dieses liegt zwischen Herbrechtingen und Dettingen und ist ein Natur- und Landschutzgebiet des Brenztales. Des Weiteren bietet Gerstetten mit dem Skigebiet Greuth, der Altheimer Loipe und der Hungerbrunnen-Loipe auch für Wintersportler die Möglichkeiten ihrem Hobby nachzugehen. Richtung Süden-Südost schlängelt sich auch die Brenz durch dieses Tal. Ein weiteres Highlight bietet die historische Eisenbahn auf der Gerstetter Alb.

Abbildung 6: Lokalbahn Gerstetten Quelle: tourismus.alb-donau-kreis.de

Die Schwäbische Alb, mit ihrer markanten Landschaft und ihren herzlichen Menschen eignet sich hervorragend für Ausflüge jeglicher Art. Zum einen lädt der Geopark Schwäbische Alb dazu ein mehr über das Urmeer zu lernen. Zum Anderen bieten zahlreiche Albguides des NABU Kreisverbandes Heidenheim Wander- und Radtouren, aber auch Bus- und Kutschfahrten durch die atemberaubende Landschaft an. Dazu gehört auch ein sogenannter Alb-Aktiv-Weg, der zum Wandern einlädt.

Die kulturelle Vielfalt der Gemeinde Gerstetten kann anhand der 67 unterschiedlichen Vereine abgelesen werden. Der „Kulturhof Erpfenhausen" übernimmt dabei eine zentrale Rolle, als Ort für unterschiedlichste Veranstaltungen im kulturellen Bereich. Ein Kulturkalender informiert halbjährlich über das Programm und umfasst unter anderem Theaterstücke, Kabarett, komödiantische Darbietungen sowie Konzerte und Vernissagen.

Zudem bietet Gerstetten ein ergänzendes Kulturangebot mit seinen Museen an, durch das der Besucher verschiedene geschichtliche Epochen erleben kann.

Einerseits können im Riffmuseum in Gerstetten interessante Korallen- und Schwammfunde aus dem Jurameer angeschaut und im Eisenbahnmuseum, welches sich auch in Gerstetten befindet, über 100 Jahre Eisenbahngeschichte miterlebt werden.

Der deutschlandweite erste Skulpturenpfad, ausschließlich mit Mosaikskulpturen, befindet sich seit 2014 auf der Gemarkung von Gerstetten.

Andererseits können im Museum im Ursulastift, dem ältesten Heimatmuseum seiner Art in Württemberg, die Besucher ein Gussenstadt des 19. und 20. Jahrhundert erleben.

Abbildung 7: Riffmuseum in Gerstetten Quelle: gerstetten.de

4.2.5. Umwelt und Energie

Bereits im Januar 2001 wurden im Gussenstadter Gewann Hochsträß die ersten Windkraftanlagen errichtet. So hatte man in Gerstetten schon erste Erfahrungen mit der regenerativen Erzeugung von Energie, als im Jahr 2011 die verheerende Reaktorkatastrophe in Fukushima stattfand und die Bundesregierung den Ausstieg aus der Atomkraft in Deutschland beschloss.

Bereits zu diesem Zeitpunkt konnte der in der Gesamtgemeinde benötigte Strom zu rund 40 % auf der Gemarkung selbst erzeugt werden. Von der Verwaltung wurde das Ziel ausgegeben, möglichst schnell energieautark zu werden. Jedoch müsse dies immer vor dem Hintergrund geschehen, die hohe Lebensqualität nicht durch die Verunstaltung der Landschaft durch Windkraftanlagen zu mindern.

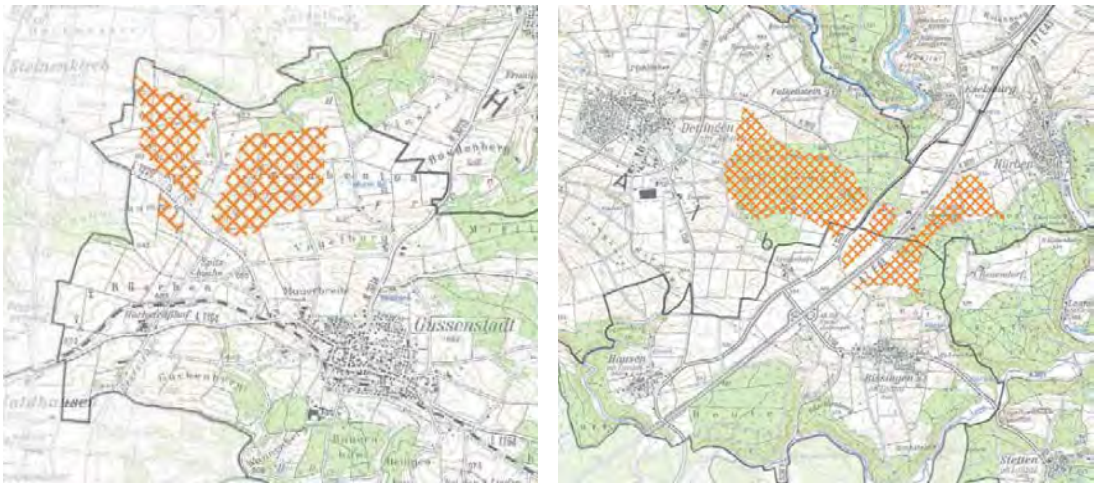


Abbildung 8: Vorrangebiete für Windkraftanlagen Gussenstadt und Dettingen Quelle: Regional Plan 2013

In zähen Verhandlungen und Diskussionen mit dem Regionalverband Ostwürttemberg konnte im Ortsteil Dettingen eine Konzentration von Windkraftanlagen im Gewann Teichhau durchgesetzt werden. Eine Beeinträchtigung der Sichtverhältnisse in südöstliche Richtung für die Dettinger Bürgerinnen und Bürger wurde dadurch auf ein Mindestmaß beschränkt.

Nicht nur in Sachen Windkraft oder im Bereich der Photovoltaik auf privaten und gemeindeeigenen Grundstücken und Gebäuden wird in Gerstetten gesetzt. Außergewöhnlich für eine wasserarme Gemeinde auf der Schwäbischen Alb ist, dass auch durch Wasserkraft Energie erzeugt wird. In der in Privatbesitz befindlichen Bindsteinmühle im Brenztal wird durch eine Turbine grundlastfähiger Strom durch Wasserkraft auf Gerstetter Gemarkung erzeugt.

In Gerstetten werden immer häufiger Biogasanlagen in Betrieb genommen. Neben einigen privaten Anlagen entwickelt sich die in Gussenstadt im Juni 2012 gegründete Energiegenossenschaft Gussenstadt eG zu einem Vorzeigeprojekt. Die im Gewann Häule errichtete Biogasanlage liefert bereits neben Strom vor allem auch Nahwärme für öffentliche und private Gebäude in Gussenstadt. Im Gegensatz zu vielen anderen Biogasanlagen dieser Dimension wird die Gussenstadter Anlage überwiegend mit landwirtschaftlichen Abfällen wie Mist und Gülle aus Betrieben der näheren Umgebung gespeist. Die Vermeidung von Monokulturen und weiter Anfahrtswege tragen einen erheblichen Teil zur umweltfreundlichen Energieerzeugung bei.

4.2.6. Verkehr

Zwischen Süßen und Heidenheim an Brenz verläuft die Bundesstraße 466 und trifft dabei auf die von Aalen über Gerstetten nach Ulm verlaufende Landstraße 1165. Die Landstraße 1164 zieht sich von Geislingen an der Steige kommend durch das gesamte Gemeindegebiet und verläuft weiter nach Herbrechtingen und Heidenheim. Von der Bundesautobahn 7, Anschlussstelle Niederstotzingen, ist Gerstetten in zirka 15 Minuten, von der Bundesautobahn 8 in rund 25 Minuten, zu erreichen.

Abbildung 9: Anbindung der Gemeinde Quelle: google maps

Die Buslinie 75 verbindet Gerstetten und Gussenstadt mit Heidenheim, Linie 70 führt von Gerstetten über Heldenfingen, Heuchlingen und Dettingen nach Heidenheim. Mit der Buslinie 585 bestehen eingeschränkte Fahrtmöglichkeiten nach Ulm. Die nächsten Bahnhöfe für den regulären Personenverkehr sind Heidenheim an der Brenz und Geislingen an der Steige. Jedoch ist Geislingen an der Steige mit öffentlichen Verkehrsmitteln von Gerstetten aus nur über große Umwege zu erreichen.

Abbildung 10: Ausschnitt Wabenplan Donau-Iller Quelle: Donau-Iller-Nahverkehrsverbund-GmbH

4.2.7. Soziales und Senioren

Für Senioren und Hochbetagte gibt es in Gerstetten zahlreiche Vereine, Gruppierungen, Kirchen und Organisationen. Ein Ortsseniorenrat ist sehr engagiert und schafft zahlreiche Angebote, wie Spielnachmittage, Tanztee oder PC-Schulungen. Ergänzend dazu finden jährlich Seniorenfeiern statt. Fest etabliert sind Seniorenbegegnungen unter einem Dach der Volkshochschule. Seit Oktober 2013 gibt es unter anderem einen Themenpark für Jung und Alt an der Goethestraße, der mit einem Spielplatz für die Kleinen und einem Sinnesgarten, sowie einem Spielgarten für die Älteren versucht Attraktionen für beide Altersgruppen zu schaffen. In Bezug auf die Krankenpflege gibt es einen Verein zur Förderung der Krankenpflege in Gerstetten e.V., welcher sich um die Alten und Kranken kümmert. Einen weiteren Pflegedienst bietet der mobile Dienst. Er ist im Pflegezentrum in Gerstetten in der Goethestraße untergebracht und wird von der evangelischen Heimstiftung betrieben. Durch diesen Dienst können die Pflegebedürftigen in ihrer bisherigen Umgebung und Wohnungen bleiben, was machen sehr entgegen kommt. Das Pflegeheim selbst verfügt über 35 Zimmer, um rundum Pflegedienste anbieten zu können. Ergänzend dazu bietet Gerstetten auch einen Tagespflegedienst im Zentrum am Marktplatz an. Zukünftig sind Wohnungen für „Betreutes Wohnen" zwischen dem Pflegezentrum an der Goethestraße und dem evangelischen Kindergarten und Gemeindehaus an der Schillerstraße geplant, um der stetig anwachsenden Nachfrage an Pflege und Betreuung in Gerstetten entgegen zu kommen.

Abbildung 11: Pflegezentrum Gerstetten Quelle: www.pflegezentrum-gerstetten.de

4.2.8. Bildung und Betreuung

Die Gemeinde Gerstetten zeichnet sich durch ein umfassendes Bildungs- und Betreuungsangebot aus. Sie bildet für die umliegenden Gemeinden einen Bildungsschwerpunkt. In Gerstetten selbst befinden sich alle primären und sekundären Schultypen. Vereinzelt befinden sich jedoch auch weitere Grund-

schulen in den Gemeindeteilen Gussenstadt, Heldenfingen und Dettingen. Die Grundschule in Gussenstadt befindet sich in der Straße „An der Turnhalle", die Grundschule in Heldenfingen in der Flurstraße und die Grundschule in Dettingen in der Querstraße. Im Rahmen einer „Verlässlichen Grundschule" in Verbindung mit allen Grundschulen in Gerstetten, wird ein Betreuungsangebot der Grundschulkinder angeboten.

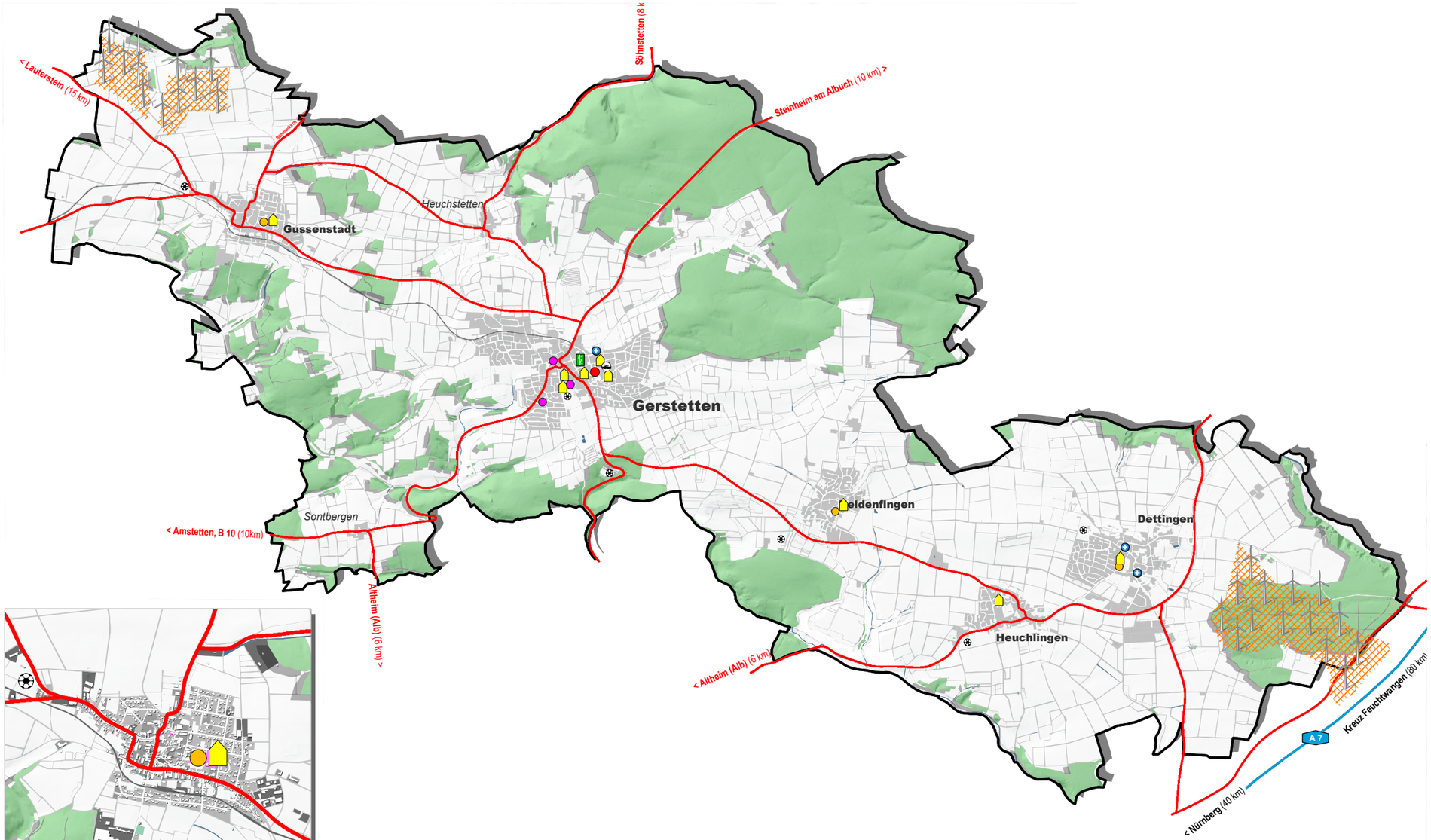
Abbildung 12: Schulzentrum „Bildungszentrum Gerstetter Alb" Quelle: Heidenheimer Zeitung

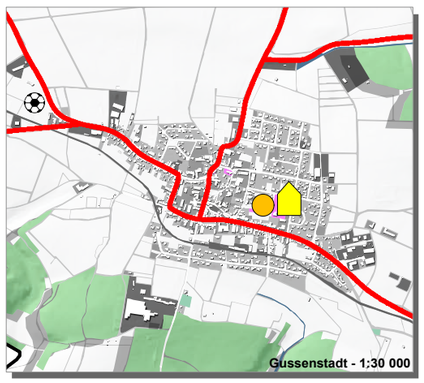
Im Gerstetter Schulzentrum in der Forststraße befindet sich neben der Grund-, Werkreal- und Förderschule auch die Realschule. Außerdem bietet Gerstetten neben dem regulären Ausbildungssystem auch noch eine Volkshochschule und eine Musikschule an. Um das Bildungsangebot umfangreich zu unterstützen, stellt die Ortsbücherei Gerstetten einen Bestand von mehr als 15.000 Medien zur Verfügung. Die Bücherei befindet sich in der Gartenstraße in Gerstetten.

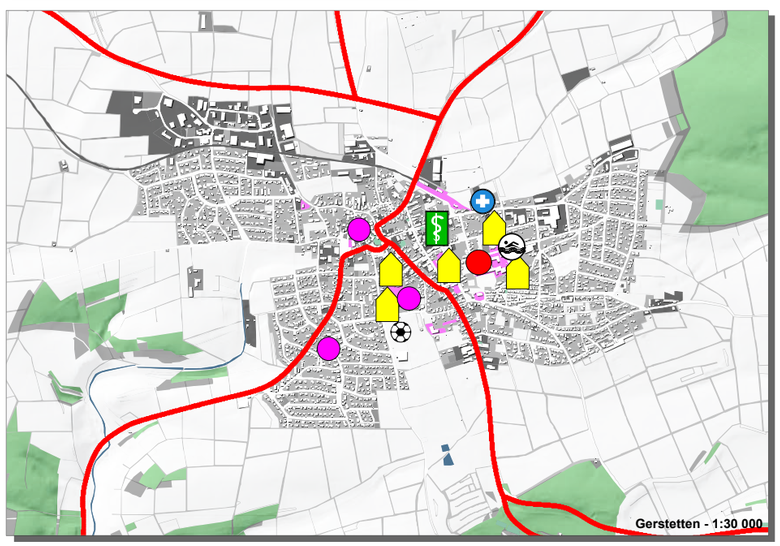
Gerstetten
immer auf der Höhe

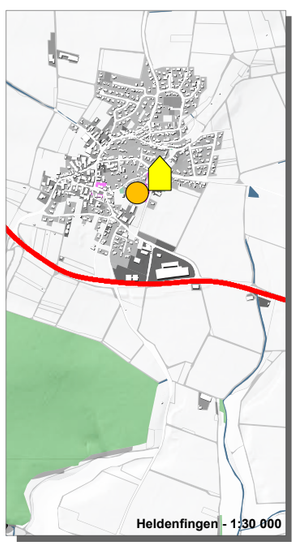
Gesamtgemeindliches Entwicklungskonzept

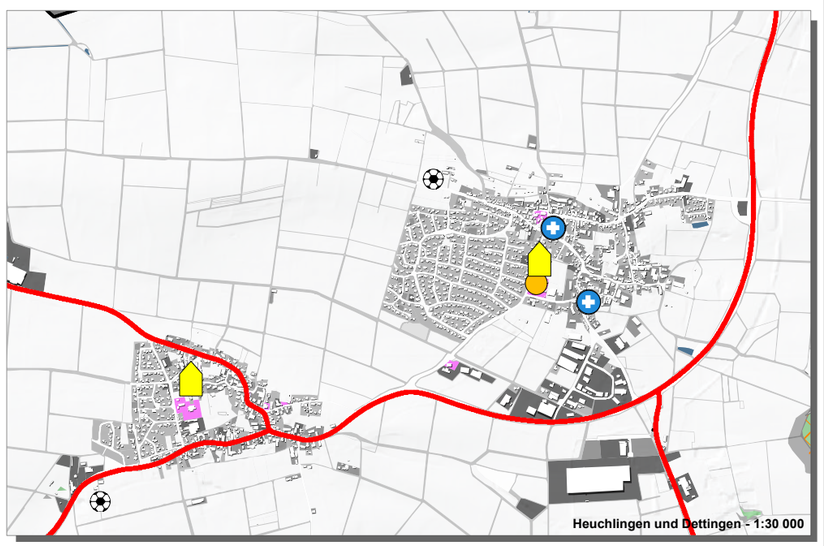
Gesamtgemeindlicher Kontext











Verkehr und Energie

- Autobahn
- Kreisstraße und Landesstraße
- Vorranggebiete für Windkraftanlagen

Bildung und Betreuung

- Grundschule
- Realschule/ Grund-, Werkreal- und Förderschule Gerstetten
- Kindergärten

Soziales, Gesundheit und Senioren

- Pflegeheim und Betreuungseinrichtungen
- Schwimmbad
- Allgemeinärzte
- Sporteinrichtungen
- Apotheken

Siedlungsfläche

- Handels- und Gewerbeflächen
- öffentliche Flächen
- hauptsächlich Wohnfläche

N

KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Datum: Oktober 2015 | Maßstab: 1:65 000 | Verfasser: Lämmle | Mathieu

Dateipfad: P:\KE_GHI\Gerstetten\PLAN\SAN Gerstetten\GEK Gerstetten\Planschichten\VWX\150721_GEK_Gerstetten.vwx

4.3. Landschaftsräumliche Ausgangslage

Die Gemeinde Gerstetten liegt mit ihrer Gemarkung zu großen Teilen im Naturraum des Albuch und Härtsfeld, am Übergang zur Lonetal-Flächenalb. Die Naturräume Albuch und Härtsfeld sind durch eine geringe Höhe und ruhige Formen gekennzeichnet. Sie weisen den höchsten Waldanteil der Naturräume der Schwäbischen Alb auf. Albuch und Härtsfeld werden durch das durchgehende Tal von Kocher und Brenz voneinander getrennt. Die Nordgrenze bildet der Albtrauf, und die Südgrenze zur Lonetal-Flächenalb wird durch eine deutlich ausgeprägte Klifflinie gebildet. Die Flächen neigen zur Verheidung und Vermoorung. Die ebenen Flächen sind durch Trockentäler, Karstwannen, Hügel und Kuppen gegliedert. Allgemein ist der Landschaftsraum Albuch und Härtsfeld mit 50% bewaldeter Fläche, 44 % Grünflächen und zirka 4 % Siedlungsfläche ein ausgeprägter Naturraum. Jedoch nehmen die Waldflächen in Richtung Gerstetten ab und die Ackerflächen zu. Der südwestliche Rand der Gemarkung von Gerstetten befindet sich Landschaftsschutzgebiet (LSG). Im gleichen Bereich, inklusive in Teilen des nördlichen Bereichs der Gerstettener Gemarkung, sind vereinzelt im Flora-Fauna-Habitat Gebiete (FFH) vorzufinden.

Abbildung 13: Steinheimer Becken mit Albuch im Hintergrund Quelle: Landesbildstelle Württemberg

Die Lonetal-Flächenalb ist hingegen eher eine zum größten Teil offene und wellige Hochfläche, die im Norden durch die Klifflinie zum Albuch und im Süden durch die Donauniederung begrenzt wird. Gegliedert ist die Hochfläche hauptsächlich durch die zum Teil tiefen Täler der Lone und Brenz. Das Gebiet wird vorwiegend durch die Landwirtschaft und Viehnutzung geprägt. Zusammenhängende Wälder sind insbesondere im Bereich des Lonetals vorhanden, ansonsten sind vor allem auf den Kuppen der Massenkalke verstreute Waldreste vorzufinden. Die Bereiche nördlich von Ulm und entlang der Entwicklungsachsen Ulm-Stuttgart und Ulm-Aalen sind durch einen erhöhten Siedlungs- und Gewerbeflächenanteil und ein dichteres Verkehrsnetz gekennzeichnet. Überwiegend besteht der Naturraum aus offenen Flächen. Die Siedlungsfläche fällt mit zirka 7 % und die Waldfläche mit 22 % relativ gering aus.

Gerstetten

immer auf der Höhe

Gesamtgemeindliches Entwicklungskonzept

Landschaft, Tourismus und Kultur

Landschaft

- Landwirtschaft
- Waldfläche
- Grünland
- Freizeit- und Sportflächen
- Gartenbauland

Sieldungsraum

- Siedlungsfläche allgemein
- Wohnbaufläche
- Mischnutzung
- Gewerbefläche
- öffentliche Flächen

Schutzgebiete

- Landschaftsschutzgebiet (LSG)
- Naturschutzgebiet (NSG)
- Flora-Fauna-Habitat (FFH) Gebiet
- Waldschutzgebiet
- flächenhafte Naturdenkmale
- Naturdenkmale - Einzelgebilde

Kultur und Tourismus

- besondere Orte
- Haltestelle und Bahnlinie der Lokalbahn (Ulmer Eisenbahnfreunde e.V.)
- Wanderwege
- Radwege

KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Datum: Oktober 2015 Maßstab: 1:65 000 Verfasser: Lämmle | Mathieu

Gussenstadt - 1:30 000

Gerstetten - 1:30 000

Heldenfingen - 1:30 000

Heuchlingen und Dettingen - 1:30 000

Dateipfad: P:\KE_GH\Gerstetten\PLAN\SAN Gerstetten\GEK Gerstetten\Planschichten\VWX\150519_GEK_Gerstetten.vwx

4.4. Siedlungsräumliche Ausgangslage

4.4.1. Nutzungsstruktur und Siedlungsentwicklung

Die Nutzungsstruktur der Gemeinde Gerstetten ist anhand des Siedlungsgrundrisses gut ablesbar. Insbesondere die historischen Ortslagen der Gemeindeteile sind klar erkennbar. Anhand der Urkarten lassen sich die Entwicklung seit 1830 der jeweiligen Teilorte ablesen.

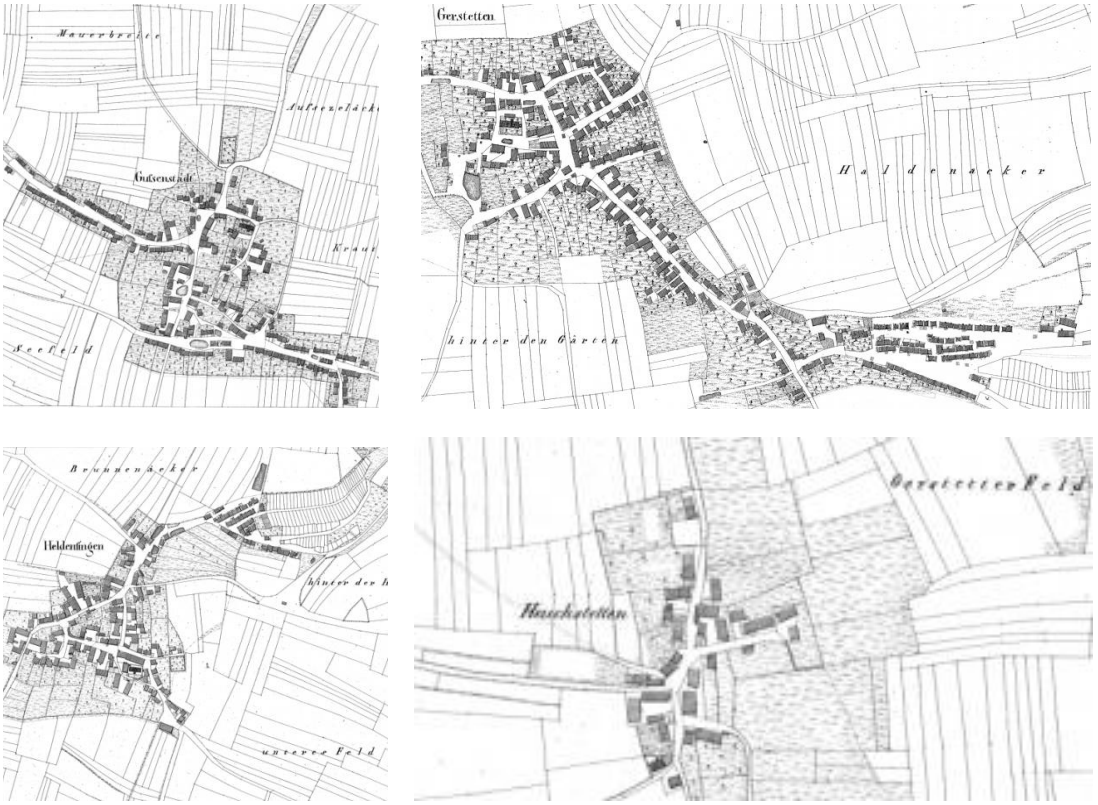


Abbildung 14: Urkarten von Gussenstadt, Gerstetten, Heldenfingen, Heuchstetten Quelle: leoBW

Nach dem II. Weltkrieg und der Rückkehr zahlreicher Kriegsflüchtlinge wurden in allen Gemeindeteilen von Gerstetten ab 1960 neue Wohngebiete entwickelt. Dies beruht darauf, dass zur gleichen Zeit große Industrie- und Gewerbeflächen ausgewiesen wurden, die sich hauptsächlich aufgrund regionalplanerischer Vorgaben auf die Gemeindeteile Gerstetten und Dettingen konzentrieren.

Ebenfalls deutlich wahrnehmbar ist die Siedlungstätigkeit nach 1971, als sich die Gemeinden zusammenschlossen. In diesem Zeitraum entstanden in den Gemeindeteilen Heuchlingen, Dettingen und besonders Gerstetten große Wohnbaugebiete. Ab 1980 wurden neue Gewerbegebiete in den Ortsteilen Gussenstadt und Heldenfingen ausgewiesen.

Die Siedlungsbereiche aus den 1980er bis 2000er Jahren, sowie die derzeit noch zur Aufsiedlung anstehenden Neubaugebiete, befinden sich im Hauptort Gerstetten, vor allem entlang der Kantstraße und der Wallbacherstraße. Weitere große Neubaugebiete aus dieser Zeit befinden sich in Heuchlingen und Dettingen sowie in Heldenfingen und Gussenstadt. Die Gemeindeteile Heuchstetten und Sontbergen haben sich im gesamtgemeindlichen Kontext weniger stark entwickelt, was aus deren Lage resultiert.

Gerstetten
immer auf der Höhe

Gesamtgemeindliches Entwicklungskonzept

Siedlungsräumliche Ausgangslage

Nutzungsstruktur

- W Wohnen
- M Mischgebiet/ Kerngebiet
- GE Gewerbe
- öffentliche Gebäude

Siedlungsentwicklung

- vor 1945
- 1945 - 1960
- 1960 - 1980
- 1980 - 2000
- 2000 - heute
- zukünftige Entwicklungsflächen

Gerstetten - 1:10 000

Gussenstadt - 1:23 000

Heldenfingen - 1:23 000

Heuchlingen und Dettingen - 1:23 000

KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Datum: Oktober 2015

Verfasser: Lämmle | Mathieu

N

Dateipfad: P:\KE_GHI\Gerstetten\PLAN\SAN Gerstetten\GEK Gerstetten\Planschichten\VWX\150721_GEK_Gerstetten.vwx

4.4.2. Wohnbaupotenziale

Die Erhebung der innerörtlichen Wohnbaupotenziale wurde in Abstimmung mit der Verwaltung im September 2015 durch die Auswertung bereits vorliegender Unterlagen und einer Ortsbegehung durchgeführt.

Die Erhebung der innerörtlichen Baulandpotenziale bildet unter Berücksichtigung der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung einen Schwerpunkt der Gesamtgemeindlichen Betrachtung. Ziel ist die Lokalisierung der vorhandenen Wohnungsbaupotenziale zur Eindämmung des Flächenverbrauchs in der Peripherie. Die Erhebung der Wohnungsbaupotenziale wurde mit folgender Flächeneinteilung durchgeführt:

Potentialflächetyp I

(geringer bzw. kein Erschließungsaufwand - unmittelbar aktivierbar

- Baulücken Bestandsgebiete
  (klassische Lücken zwischen zwei bebauten Grundstücken in Bestandsgebieten)
- Baulücken Neubaugebiete
  (unbebaute Grundstücke in Neubaugebieten)

Potentialflächetyp II

(hoher Erschließungsaufwand - mittel - bis langfristig aktivierbar)

- Potenzialflächen nach Flächennutzungsplan
- Entwicklungsflächen
  (Entwicklungsflächen in zentraler Lage oder Randlage)

Unter Berücksichtigung der erhobenen Potenzialflächen ergibt sich folgende Anzahl an theoretisch auf dem Gemarkungsgebiet Gerstetten realisierbaren Bauplätzen zu je einer Wohneinheit (WE):

Gemeindeteil	Baulücken Bestandsgebiete	Baulücken Neubaugebiete	Potentialflächen nach FNP	Entwicklung-flächen	Summe
Gussenstadt	20 WE	21 WE	48 WE	13 WE	**102 WE**
Gerstetten	23 WE	53 WE	126 WE	13 WE	**218 WE**
Heldenfingen	10 WE	5 WE	24 WE	17 WE	**60 WE**
Heuchlingen	2 WE	25 WE	40 WE	10 WE	**77 WE**
Dettingen	9 WE	4 WE	88 WE	20 WE	**121 WE**
Summe Typ I	**64 WE**	**108 WE**			**173 WE**
Summe Typ II			**326 WE**	**73 WE**	**399 WE**
SUMME – WOHNBAUPOTENZIALE					**577 WE**

Abbildung 15: Wohnbaupotenziale Quelle: KE

Die Erhebung der Wohnungsbaureserven auf der Gemarkungsfläche der Gemeinde Gerstetten ergibt ein Gesamtpotenzial von rund 178 Baulücken. Mit 78 Baulücken befindet sich das größte Potenzial im Gemeindeteil Gerstetten. Von den erhobenen Flächen stehen insgesamt nur rund 30 % direkt zur Verfügung bzw. sind mit einem geringen Erschließungsaufwand aktivierbar.

Die restlichen Flächen stehen aufgrund der fehlenden bzw. teilweise unvollständigen Erschließung nur mittel- bis langfristig zur Verfügung.

Die derzeitigen Eigentumsverhältnisse der einzelnen Flächen können ein weiteres Entwicklungshemmnis darstellen. Es ist nicht bekannt, ob seitens der jeweiligen Grundstückseigentümer Veräußerungsinteresse besteht.

Aufgrund der oben genannten Punkte steht nur ein Teil dieser Flächenpotenziale auch direkt zur Verfügung bzw. wird derzeit auf dem Immobilienmarkt angeboten.

Unter Einbeziehung von Erfahrungswerten aus vergleichbaren Kommunen und den statistischen Kennwerten aus den letzten Jahren kann lediglich von einem unmittelbar zur Verfügung stehenden Potenzial von ca. 10 - 20 % des Flächentyps I ausgegangen werden. Dies würde bedeuten, dass effektiv zwischen 18 und 36 Grundstücke unmittelbar aktiviert werden können.

Bei einer Belegungsdichte von 2,2 Einwohner und einer Wohneinheit pro Grundstück ergeben sich folgende Einwohnerpotentiale bezogen auf die vorangegangene Erhebung:

Gemeindeteil	Baulücken Bestandsgebiete	Baulücken Neubaugebiete	Potentialflächen nach FNP	Entwicklungs-flächen	Summe
Gussenstadt	44 EW	46 EW	106 EW	29 EW	**225 EW**
Gerstetten	51 EW	117 EW	277 EW	29 EW	**474 EW**
Heldenfingen	22 EW	11 EW	53 EW	37 EW	**132 EW**
Heuchelfingen	4 EW	55 EW	88 EW	22 EW	**169 EW**
Dettingen	20 EW	9 EW	194 EW	44 EW	**267 EW**
Summe Typ I	**141 EW**	**238 EW**			**379 EW**
Summe Typ II			**718 EW**	**161 EW**	**879 EW**
SUMME – EINWOHNERPOTENZIALE					**1258 EW**

Abbildung 16: Einwohnerpotenziale Quelle: KE

Für die Gemeinde Gerstetten besteht somit ein theoretisches Einwohnerpotential von rund 1258 Personen. Unter Berücksichtigung der oben genannten Erfahrungswerte der unmittelbar zur Verfügung stehenden Potenzialflächen des Typs I kann lediglich mit einem unmittelbaren Einwohnerpotential von rund 40 bis 79 Einwohnern gerechnet werden.

Gerstetten
immer auf der Höhe

Gesamtgemeindliches Entwicklungskonzept

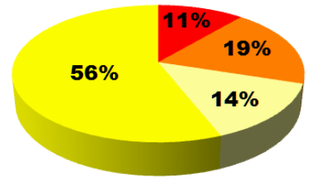
Wohnbaupotenziale

Baulücken Bestandsgebiete
(insgesamt ca. 64 Wohneinheiten)

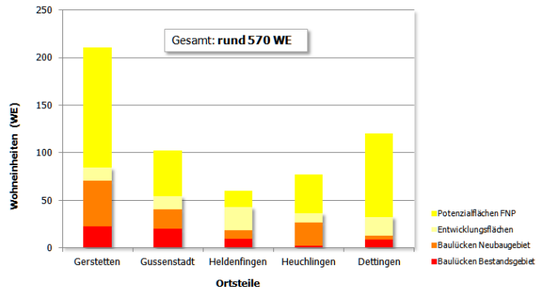
Baulücken Neubaugebiete
(insgesamt ca. 107 Wohneinheiten)

Potenzialflächen FNP und Entwicklungsflächen
(insgesamt ca. 319/80 Wohneinheiten)
(ø 500/400 m² Grundstücksfläche abzgl. 30% Erschließung und Grünflächen)

Wohnbaupotenzial Gerstetten (gesamt)



Wohnbaupotenzial Ortsteile



Gerstetten - 1:10 000

Gussenstadt - 1:23 000

Heldenfingen - 1:23 000

Heuchlingen - 1:23 000

Dettingen - 1:28 000

KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Datum: Januar 2016

N

Verfasser: Lämmle | Mathieu

Dateipfad: P:\KE_GHI\Gerstetten\PLAN\SAN Gerstetten\GEK Gerstetten\Planschichten\VWX\150812_GEK_Gerstetten.vwx

4.5. Strukturelle Ausgangslage

4.5.1. Demographische Entwicklung

Die ausgewerteten, statistischen Grunddaten für die Gemeinde Gerstetten basieren auf Datenabfragen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg und statistischen Berechnungsmodellen der KE.

Die Einwohnerentwicklung in Gerstetten zeigt zwischen 1990 und 2013 insgesamt einen Einwohnerzuwachs. Von rund 10.800 Einwohnern im Jahr 1990, ist die Anzahl auf rund 11.600 Einwohner im Jahr 2013 gestiegen. Bis 2002 verlief die Entwicklung meist positiv, sodass in diesem Jahr fast 12.200 Einwohner erreicht wurden. In den darauf folgenden Jahren entwickelte sich die Einwohnerzahl wieder rückläufig bis ins Jahr 2012 mit 11.525 Einwohnern. Anzumerken ist hierzu die Korrektur im Zuge der Zensusberechtigungen im Jahr 2011, was den Negativtrend verstärkte. Seit 2013 ist wieder eine positive Entwicklung zu verzeichnen. Insgesamt wurde im betrachteten Zeitraum eine prozentuale Steigerung der Einwohnerzahl von rund +7 % erreicht.

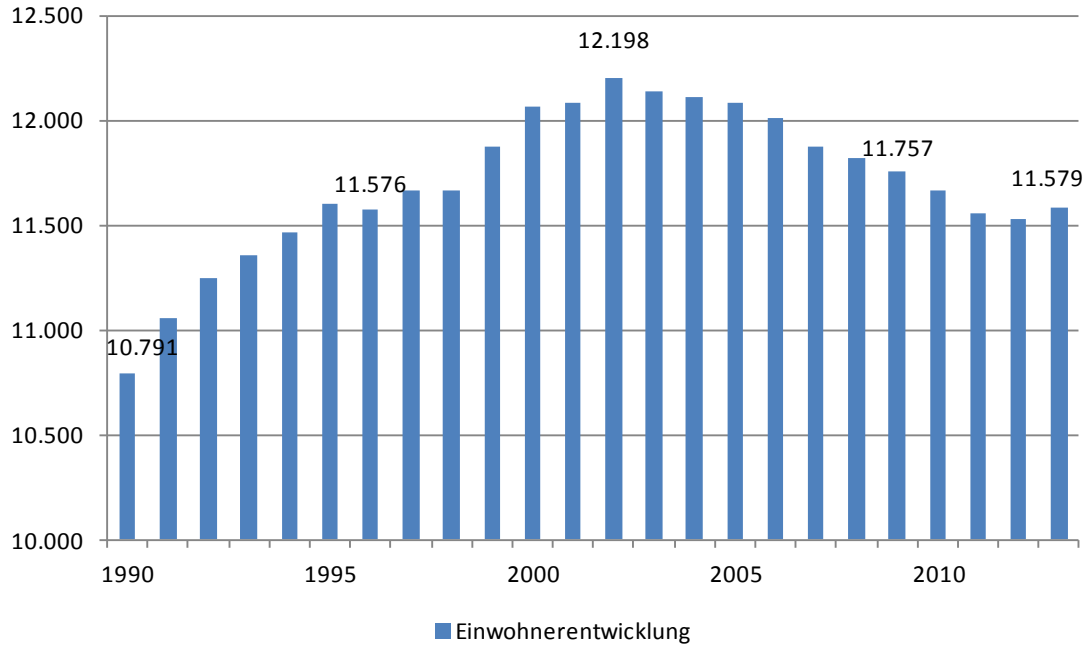


Abbildung 17: Einwohnerentwicklung 1990 bis 2013 Quelle: Stala BW

Überregional betrachtet, zeigt die Gemeinde Gerstetten vor allem im Vergleich zum Kreis Heidenheim bis ins Jahr 2002 eine deutlich positivere Entwicklung. Auch zu den Vergleichsräumen Region Ostwürttemberg (+ 6,6 %) sowie dem Land Baden-Württemberg (+ 8,5 %), konnte Gerstetten mit + 13 % einen deutlich höheren Einwohnerzuwachs verzeichnen. Der deutliche Einschnitt 2011, durch die Korrektur der Zensusberechtigungen in allen drei Vergleichsräumen, ist in Gerstetten so nicht abzulesen. Der konstante Abwärtstrend lässt darauf schließen, dass Gerstetten in diesem Jahr bereits eine positive Einwohnerentwicklung verzeichnen konnte.

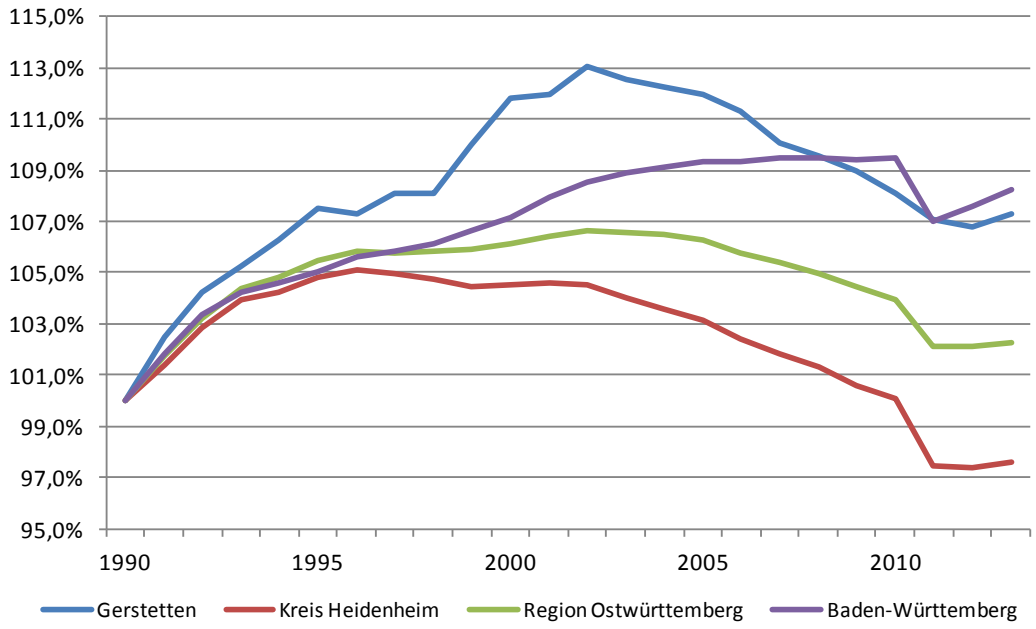


Abbildung 18: Einwohnerentwicklung 1990 bis 2013 im Vergleich Quelle: Stala BW

Die folgende Abbildung zeigt den Wanderungssaldo von Gerstetten auf. Es wird deutlich, dass die Einwohnerentwicklung der Gemeinde insbesondere auf Wanderungsgewinne in den 1990er Jahren zurückzuführen ist. Ein Wanderungssaldo von durchschnittlich + 102 Personen pro Jahr, im Betrachtungszeitraum von 1990 bis 2002, war überdurchschnittlich und erklärt das Wachstum der Einwohnerzahl in diesem Zeitraum. Die deutlichen Wanderungsverluste seit 2002, mit einem Tiefpunkt von – 119 Personen im Jahr 2007, führen zu einem Saldo über den gesamten Betrachtungszeitraum hinweg von lediglich + 37 Personen/Jahr. Erst 2013 kann Gerstetten erneut einen deutlich positiven Wanderungssaldo von + 94 Personen aufweisen – ein deutliches Signal für einen Aufwärtstrend.

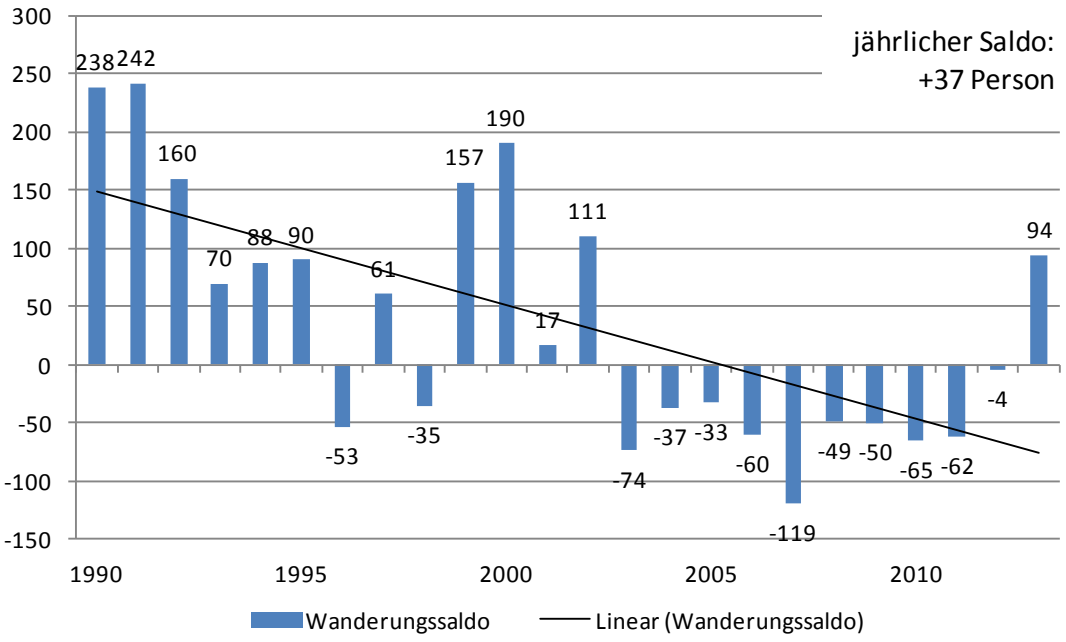


Abbildung 19: Wanderungssaldo Quelle: Stala BW

Der Vergleich von Fort- und Zuzügen im Durchschnitt von 2008 bis 2012 zeigt deutliche Abwanderungstendenzen der Altersgruppen 15 bis unter 30 („Bildungswanderer"). Gleichzeitig ist aber auch ein leicht verstärkter Zuzug der 30- bis unter 45-Jährigen und in Verbindung damit der 0- bis unter 15-Jährigen sichtbar („Familienwanderer"). Dies spricht für die Attraktivität der Gemeinde Gerstetten als Wohnstandort für Familien. Bei den Altersklassen ab 50 halten sich Fort- und Zuzüge in etwa die Waage. Die folgende Abbildung stellt die Fort- und Zuzüge von 16 Altersklassen in Gerstetten dar.

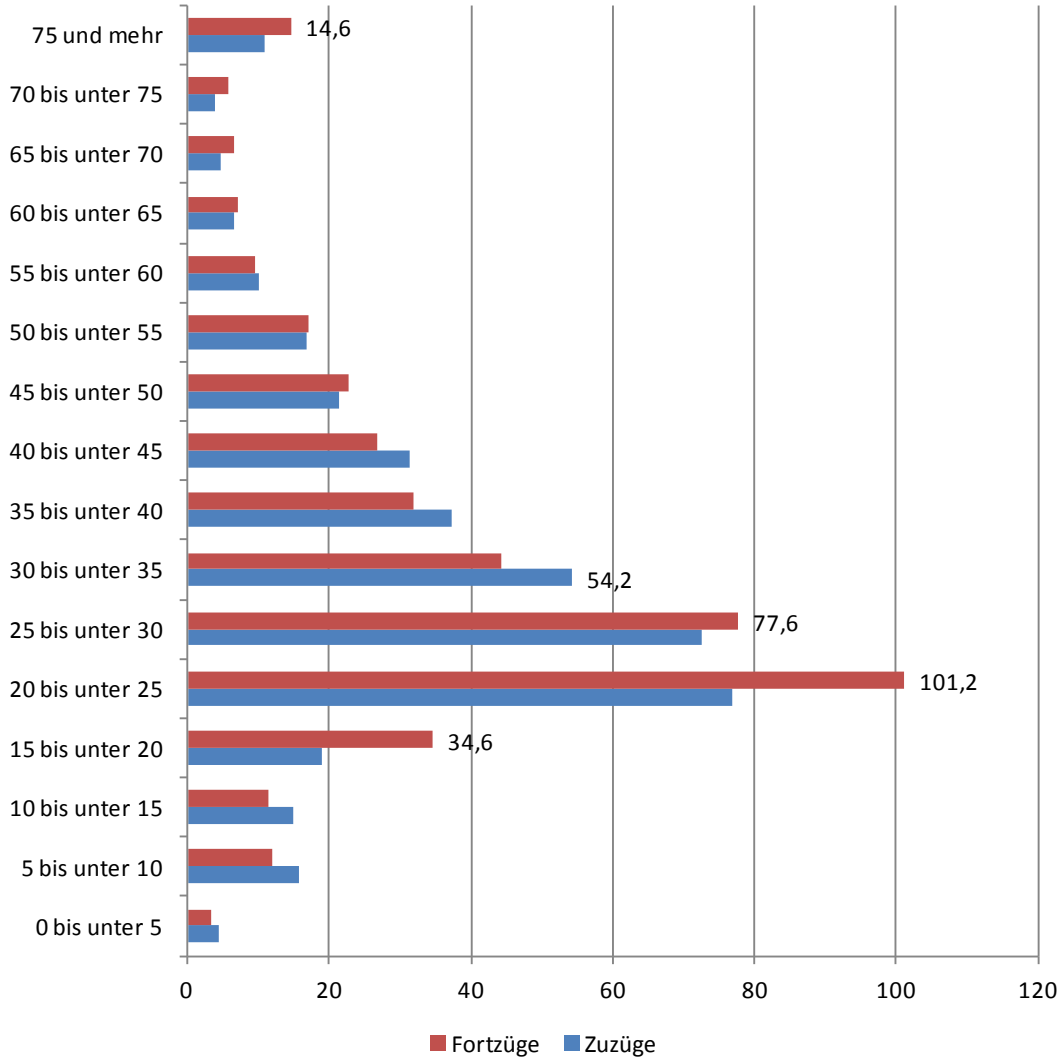
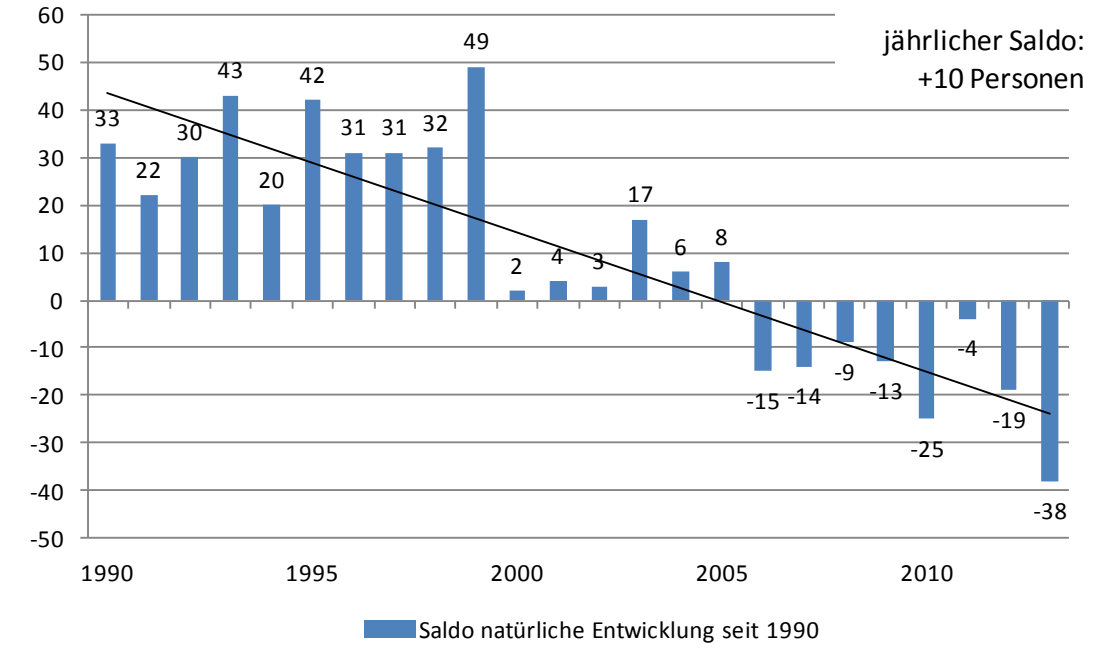


Abbildung 20: Fort- und Zuzüge im Vergleich (2008-2012) Quelle: Stala BW

Die Geburten- und Sterbefälle in Gerstetten seit 1990 weisen eine zweigeteilte Entwicklung auf. Ähnlich wie schon bei den Wanderungen, ist in der Gemeinde vor allem in den 1990er Jahren ein deutlich positiver Trend von + 33 Personen zu erkennen. Mit Beginn des neuen Jahrtausends ging diese Zahl auf + 6 Personen zurück. Seit 2006 ist der Saldo negativ (- 17 Personen). Bezogen auf den gesamten Betrachtungszeitraum führt dies zu einem Gesamtsaldo von + 10 Personen/Jahr.

Der Vergleich zeigt, dass sowohl die Wandereungsbewegungen als auch die natürliche Bevölkerungsentwicklung für die Einwohnerzahl Gerstettens eine ausschlaggebende Rolle spielen.



Die Einwohnerprognose für die Gemeinde Gerstetten beruht auf der Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

Dabei wurden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Ausgangsjahr: Bevölkerungsstand am 31. Dezember 2008
- Weiterer Anstieg der Lebenserwartung um 2,5 Jahre
- Konstantes Geburtenniveau von 1,37 Kindern pro Frau
- Bis 2011 Wanderungsgewinn von 5.000 Personen, danach jährlich 10.000 Personen in Baden-Württemberg
- „Status-quo-Ansatz": Die relative Entwicklung der Wanderungen zwischen 2000 und 2008 wird fortgeschrieben

Die Einwohnerprognose zeigt sowohl die Entwicklung mit den Wanderungen als auch ohne Wanderungen auf. **Dabei wird deutlich, dass die Bevölkerungsprognose ohne Wanderungen einen sichtbaren Rückgang der Bewohner in Gerstetten prognostiziert.** Die Einwohnerzahl würde demnach um rund 730 Einwohner bzw. um 6,4 % abnehmen. Die Entwicklung der Wanderungen zeigt mit rund 11.300 Einwohner für das Jahr 2030 eine deutlich höhere Einwohnerzahl gegenüber dem Ausgangsjahr 2013. Dies würde den Bevölkerungsverlust deutlich reduzieren, so dass Gerstetten lediglich 159 Einwohner (- 1,4 %) für den Zeitraum von 2013 bis 2030 als Verlust zu verzeichnen hätte.

Zu beachten ist, dass die dargestellten Zahlen noch nicht die Anpassungen des Zensus 2011 beinhalten, sodass die aufgeführten Zahlen jeweils um einen Wert von etwa -700 Einwohnern bzw. -5% zu korrigieren sind.

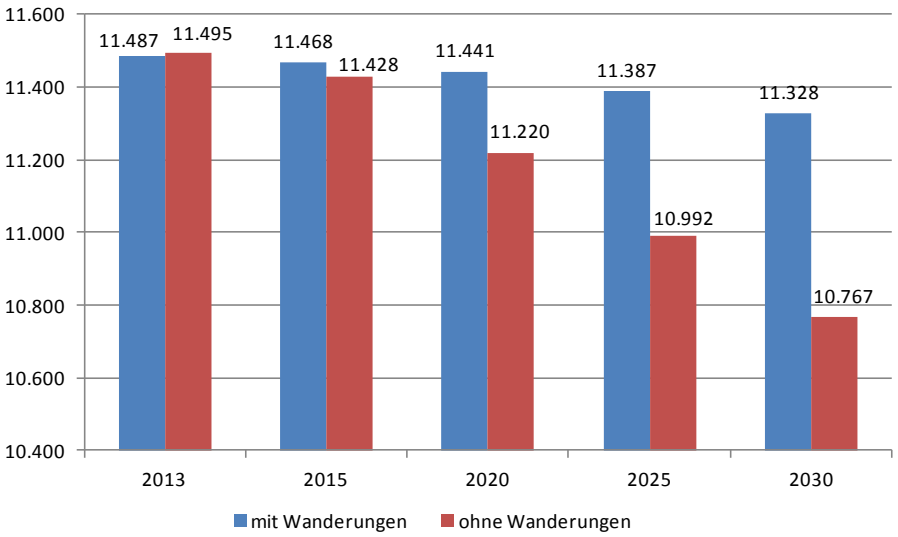


Abbildung 22: Bevölkerungsprognose Quelle: Stala BW

Neben der absoluten Veränderung der Einwohnerzahl wird sich künftig auch die Alterstruktur in der Gemeinde Gerstetten verändern. Die Veränderung der Alterstruktur von 2012 bis 2030 lässt folgende Entwicklung erkennen:

- Zunahme der 30- bis unter 40-Jährigen sowie der unter 5-Jährigen
- Starke Zunahme der über 65-Jährigen sowie der Hochbetagten
- Starker Rückgang der 5- bis unter 25-Jährigen sowie der 40- bis unter 55-Jährigen

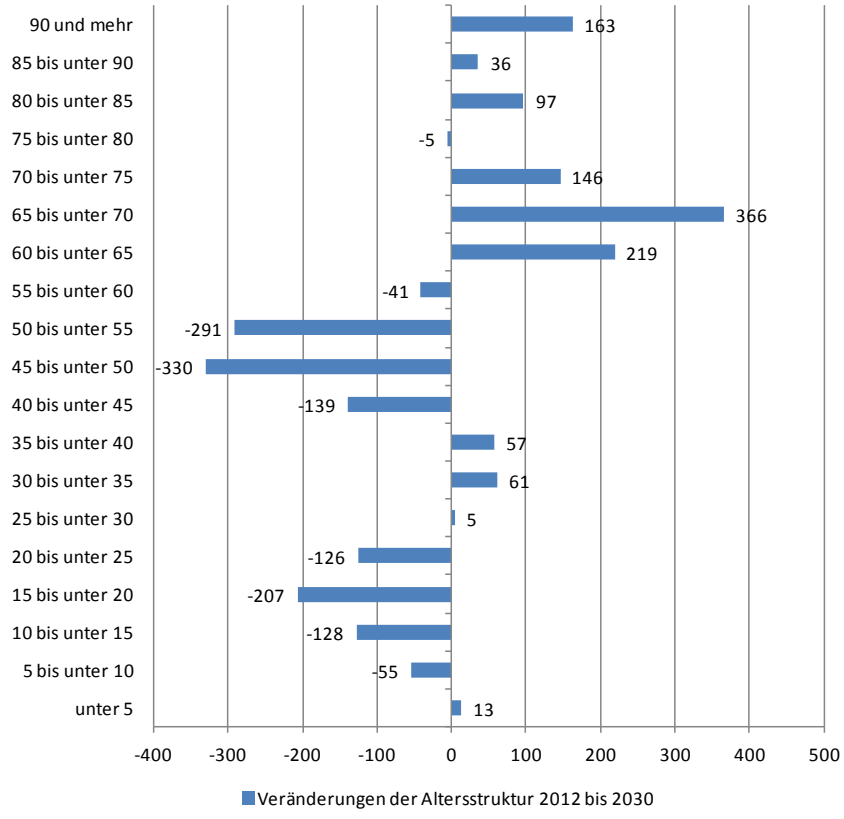


Abbildung 23: Veränderung der Altersstruktur 2012 – 2030 mit Wanderungen Quelle: Stala BW

4.5.2. Beschäftigtenentwicklung

Die Beschäftigtenentwicklung der Gemeinde Gerstetten zeigt seit 1990 eine Entwicklung auf konstantem Niveau. Zu Beginn der 1990er Jahren konnte Gerstetten einen deutlichen Beschäftigtenzuwachs von + 14 % verzeichnen. 1992 hatten 2.690 Beschäftigte ihren Arbeitsplatz in Gerstetten – das sind 322 mehr als im Ausgangsjahr 1990. In den folgenden Jahren sank die Beschäftigtenzahl auf 2.241 bzw. 2.246 Arbeitnehmer im Jahr 1997 bzw. 1998. Anschließend erholte sich der Arbeitsmarkt in Gerstetten wieder und konnte im Jahr 2003 einen erneuten Hochpunkt von 2.657 Beschäftigten aufweisen. Nach einem erneuten Rückgang auf fast Ausgangsniveu im Jahr 2006, entwickelt sich der Arbeitsmarkt in Gerstetten bis heute positiv. 2013 sind 2.707 Beschäftigte in Gerstetten gemeldet. Das entspricht einem Zuwachs von 14 % gegenüber 1990.

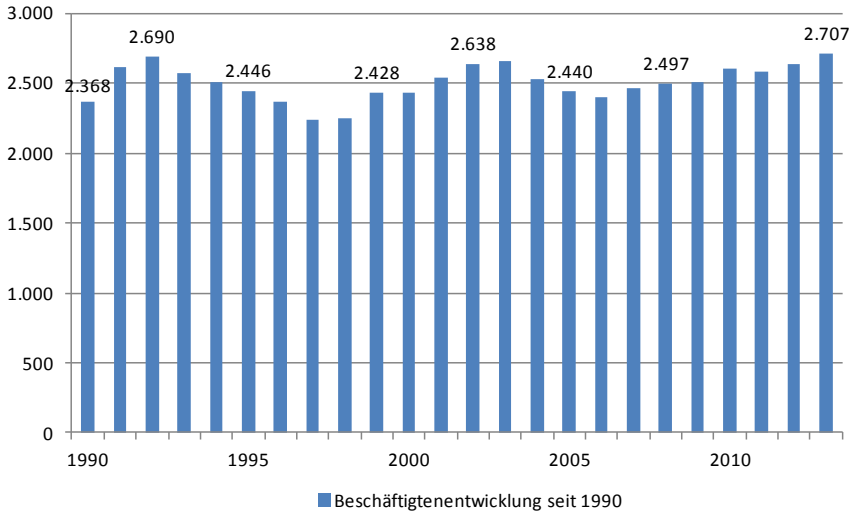


Abbildung 24: Beschäftigtenentwicklung Gerstetten Quelle: Stala BW

Die Beschäftigtenentwicklung Gerstettens zeigt in den letzten 10 Jahren ähnlich positive Tendenzen auf wie die der Vergleichsräume. In den 1990er Jahren war die Zahl der Beschäftigten um 14 % gestiegen, deutlich mehr als in den Vergleichsräumen (ca. 4 %). 1997 und 1998 musste Gerstetten einen Entwicklungseinbruch für sich verzeichnen und fiel unter die Marken der Vergleichsräume.
Seit 2006 können alle vier Vergleichsräume eine positive Tendenz aufweisen.

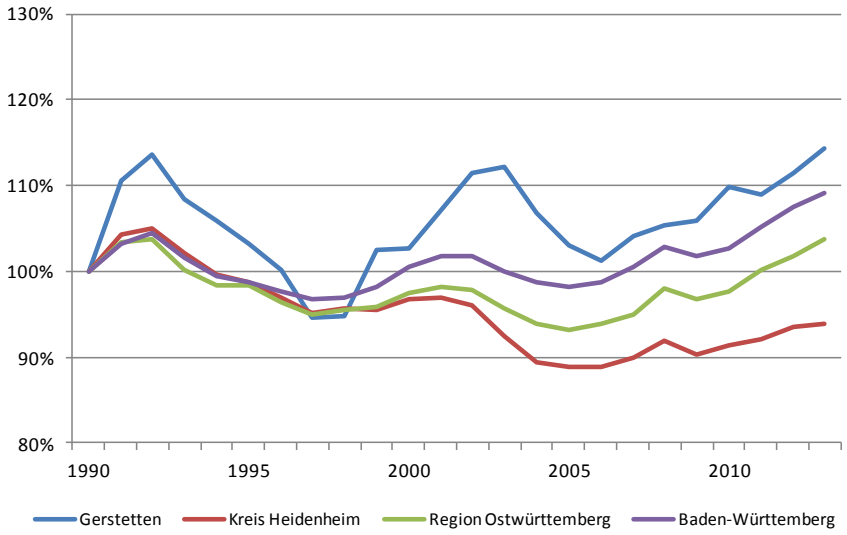


Abbildung 25: Beschäftigtenentwicklung im Vergleich Quelle: Stala BW

Die folgende Abbildung zeigt die Einwohnerentwicklung von Gerstetten und die Entwicklung der Beschäftigten im direkten Vergleich. Dabei ist festzustellen, dass die Entwicklung der Einwohner bis 2003 konstant angestiegen, seitdem aber wieder konstant rückläufig ist. Deutlich unregelmäßiger entwickelte sich die Beschäftigtenzahl, die seit 2006 einen konstanten Aufwärtstrend zeigt. Beide Kurven haben, bezogen auf das Ausgangsjahr, sich positiv entwickelt (Bevölkerung + 7,3 %, Beschäftigte + 14 %).

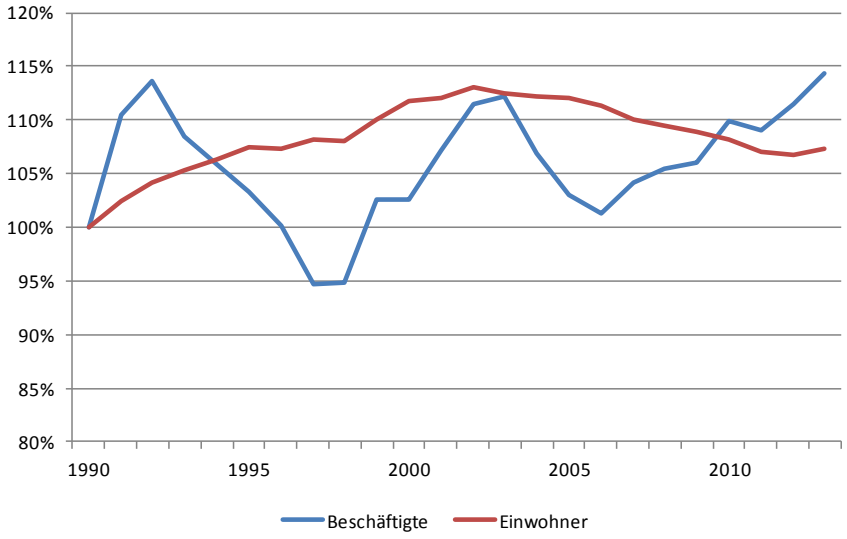


Abbildung 26: Entwicklung Einwohner und Beschäftigte im Vergleich Quelle: Stala BW

Die folgende Abbildung zeigt die Beschäftigtenanteile in den Wirtschaftsbereichen produzierendes Gewerbe, Handel, Verkehr und Gastgewerbe sowie sonstige Dienstleistungen. Die Entwicklung der Wirtschaftsstruktur von Gerstetten zeigt für die letzten 14 Jahre einen leicht rückgängigen Anteil beim produzierenden Gewerbe (-15%) auf unter 50%. Dennoch stellt dieser Bereich die meisten Arbeitsplätze. Die Anteile verschoben sich vor allem zugunsten der Beschäftigten des Handels, Verkehrs und Gastgewerbes. Hier ist ein Zuwachs von über 12 % zu verzeichnen. Bei den sonstigen Dienstleistungen hält sich das Niveau im Betrachtungszeitraum relativ konstant bei 17-20 %.

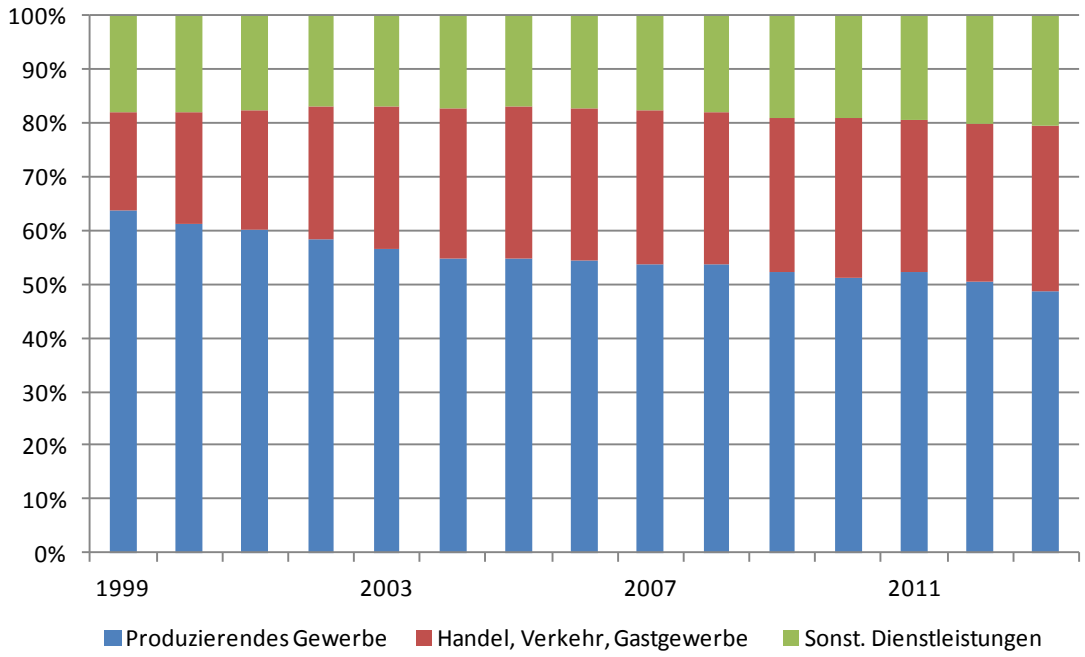


Abbildung 27: Entwicklung der Wirtschaftsbereiche Quelle: Stala BW

4.5.3. Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung von Gerstetten zeigt im Vergleich zum Landkreis, der Region und dem Land Baden-Württemberg seit 2008 einen höheren Flächenanspruch. So folgt auch Gerstetten dem Trend der steigenden Flächeninanspruchnahme. Seit 2000 ist der Flächenverbrauch um über 12 % gestiegen. Die Werte der Vergleichsräume Landkreis, Region und Land (jeweils +9 %) liegen dabei deutlich unter dem Niveau Gerstettens.

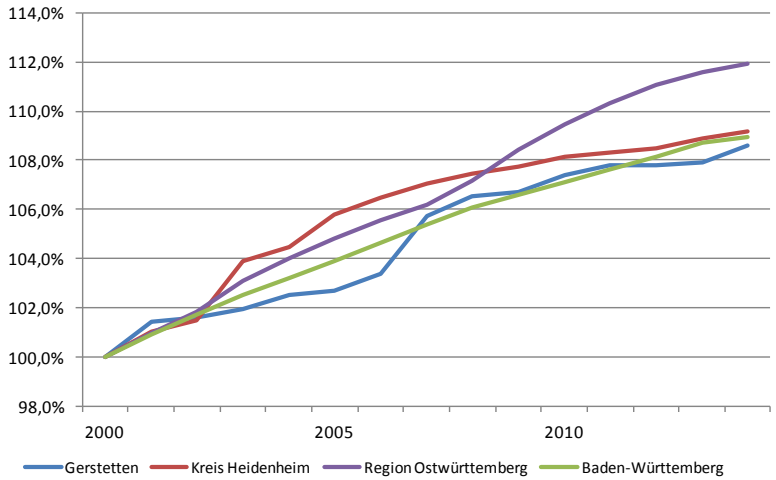


Abbildung 28: Siedlungs- und Verkehrsfläche Quelle: Stala BW

Bei der Entwicklung der Gebäude- und Freiflächen zeigt sich, dass Gerstetten im Betrachtungszeitraum von 2000 bis 2014 mit knapp +16 % den größten Flächenanspruch aufweist. Die Vergleichsräume Re-

gion, Land und Landkreis liegen mit Werten von +14 %, +11 % und +10 % leicht darunter. Dies lässt auf eine höhere Bautätigkeit als in den Vergleichsräumen schließen.

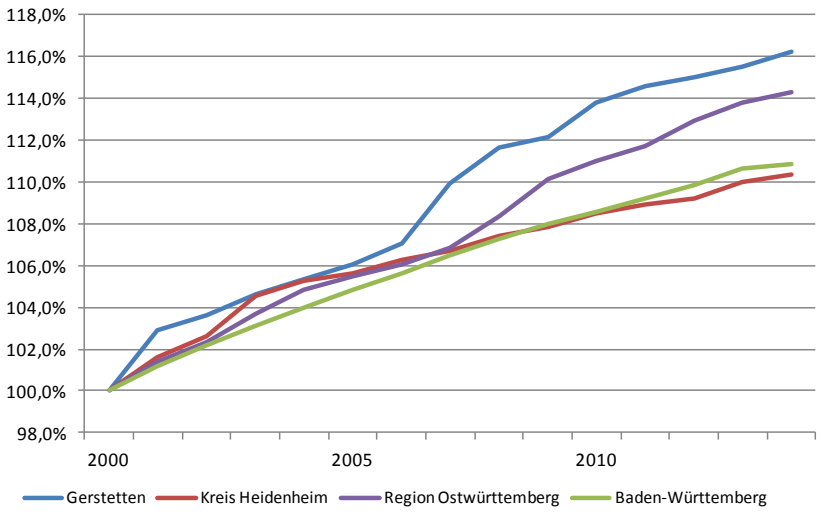


Abbildung 29: Gebäude- und Freiflächen Quelle: Stala BW

Die folgende Abbildung zeigt die leichte, aber konstant steigende Siedlungsflächenentwicklung der Gemeinde in Hektar. Die Siedlungsfläche unterteilt sich in Gebäude- und Freiflächen (Wohnen, Gewerbe, Industrie) und in Erholungs- und Verkehrsflächen, wobei die Erholungs- und Verkehrsflächen etwas mehr Hektar in Anspruch nehmen als die Gebäude- und Freiflächen.

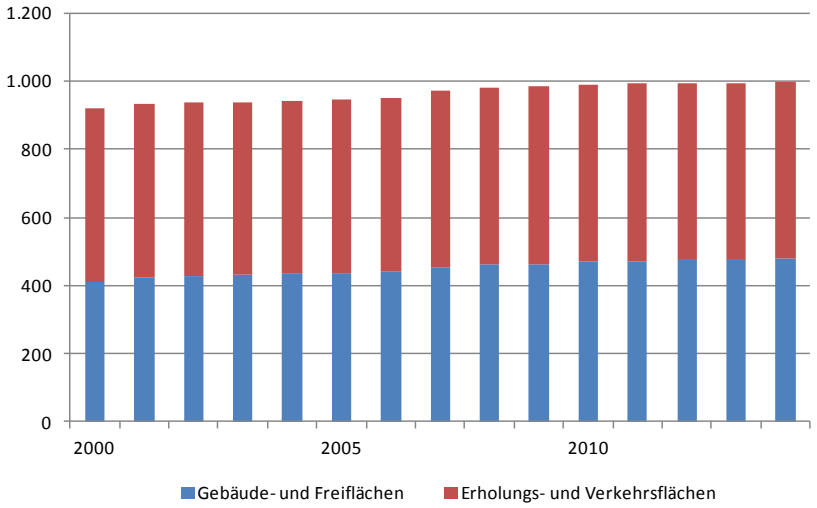


Abbildung 30: Siedlungsflächenverbrauch in Hektar (quantitativ) Quelle: Stala BW

4.5.4. Wohnbauentwicklung

Die Entwicklung im Wohnungsbau zeigt einen Anstieg der Fertigstellungen seit 1990. Dies ist u.a. auf folgende Ursachen zurückzuführen:

- steigende Einwohnerzahl in Gerstetten seit 1990 bei gleichzeitig
- stetig wachsendem Wohnflächenbedarf

Die Anzahl der Wohnungen betrug 1990 noch 4.081 in 2.851 Gebäuden. Im Jahr 2014 beträgt die Zahl der Wohnungen bereits 5.085 in 3.614 Gebäuden. Im Durchschnitt stieg die absolute Zahl der Wohnungen um fast +40 pro Jahr, die Zahl der Gebäude nahm um jährlich etwa +30 zu. Die folgende Abbildung verdeutlicht die steigende Wohnungsentwicklung.

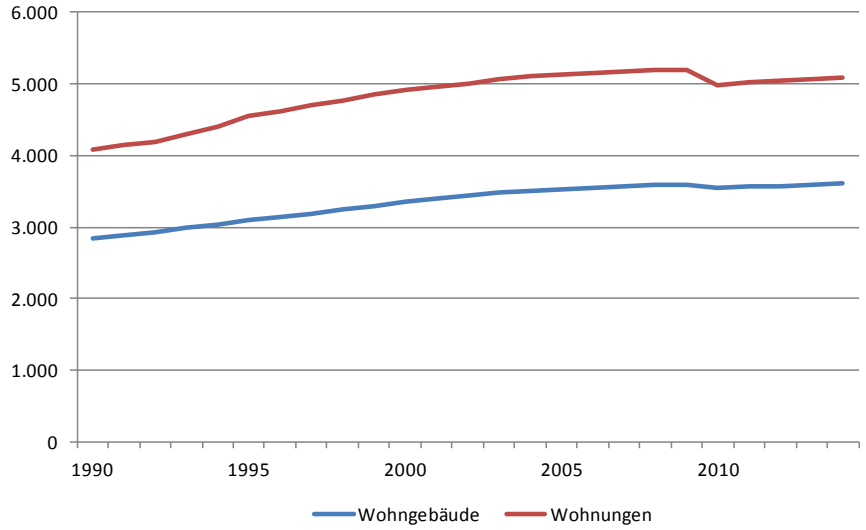


Abbildung 31: Wohnungen Gerstetten: absolute Werte Quelle: Stala BW

Die Übersicht der Baufertigstellungen von Gebäuden und Wohnungen zeigt eine stark abnehmende Bautätigkeit seit 1995 auf. Generell ist die Anzahl der Bautätigkeiten im Bereich der Wohnungen und Gebäude zurückgegangen, wobei sich über den Gesamtzeitraum eine jährliche Bautätigkeit von +35 Gebäuden bzw. 48 Wohnungen ergibt. Trotz der Rückgänge lassen die Zahlen auf eine konstante Nachfrage nach Wohnraum in Gerstetten schließen.

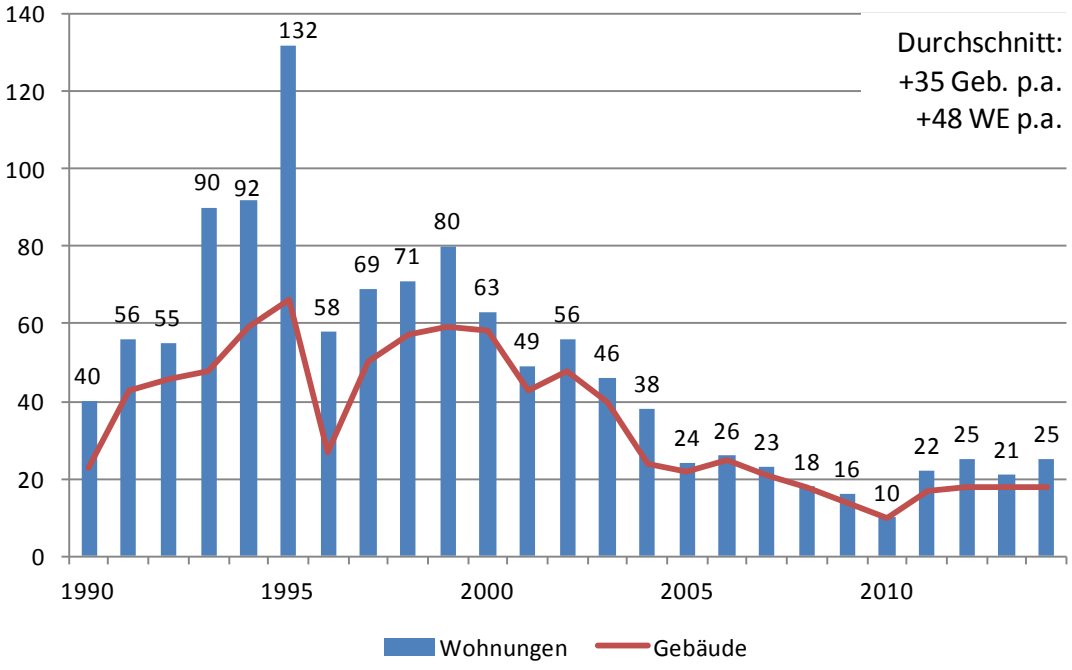


Abbildung 32: Baufertigstellungen Wohnungen und Gebäude Quelle: Stala BW

4.6. Städtebauliche Erneuerung

Für die Gemeinde Gerstetten bildete die kontinuierliche städtebauliche Erneuerung im Rahmen des Landessanierungs- und Entwicklungsprogramms einen entscheidenden Baustein innerhalb der Stadtentwicklung der letzten 20 Jahre. Mit einer Siedlungsfläche von rund 462 ha, einer Gesamtgemarkungsfläche von rund 9.245 ha, einem Hauptort und sechs Teilorten steht die Gemeinde Gerstetten vor besonders großen Herausforderungen, um die im Grundgesetz festgelegten gleichwertigen Lebensverhältnisse in allen Teilräumen sicherzustellen.

In diesem Zusammenhang setzt die Gemeinde Gerstetten für ihre zukünftige Entwicklung insbesondere auf die Bewältigung und Umsetzung der folgenden Themenfelder und Problemstellungen:

- **Bewältigung des demographischen Wandels im ländlichen Raum**
  Schwerpunkt: Bindung der örtlichen Bevölkerung an den Ort
- **Schaffung bedarfsgerechter Versorgungsstrukturen für alle Generationen**
  Schwerpunkte: Bedarfsgerechte Kinderbetreuung und Angebote für Senioren
- **Erhaltung und Stärkung der örtlichen Bildungseinrichtungen**
  Schwerpunkte: Ausbau zentraler und Erhalt dezentraler Schulstandorte
- **Förderung insbesondere der örtlichen mittelständischen Wirtschaft**
  Schwerpunkt: Ausbau der Breitband-Internetversorgung
- **Vollständige regenerative Energieversorgung vor Ort als mittelfristiges Ziel**
  Schwerpunkte: Ausbau von Windenergie und Nahwärmenetzen
- **Stärkung der Zentren durch Innenentwicklung und Aufwertung der Lebensqualität**
  Schwerpunkte: Nachverdichtung und Sanierung im Bestand
- **Sicherung der Nahversorgung im Sinne des „Orts der kurzen Wege"**
  Schwerpunkte: Sicherung von Einkaufsangeboten und Ärzteversorgung
- **Förderung und Erhaltung der kulturellen Vielfalt und der breiten Vereinslandschaft**
  Schwerpunkte: Nachwuchsförderung und Bürgerschaftliches Engagement

Zur Erreichung dieser selbstgesetzten Entwicklungsziele standen die städtebauliche Erneuerungen der integrierten Ortslagen des Hauptortes Gerstetten und des Teilortes Dettingen im Fokus der Bemühungen. Im Zuge der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen „Gerstetten I", „Gerstetten II" und „Ortskern Dettingen I" konnte bis heute einer Verödung der integrierten Ortslagen entgegengewirkt, der Zuzug junger Familien verstärkt, eine intakte Mischung der Bevölkerungsstruktur erreicht und zeitgemäße Wohnverhältnisse geschaffen werden. Mit Hilfe von Fördermitteln aus den Programm „Ländlicher Raum" (ELR) konnten vor allem die Ansiedlung und der Erhalt von Gewerbebetrieben unterstützt werden sowie zahlreiche private Sanierungsmaßnahmen in den Teilorten der Gemeinde.

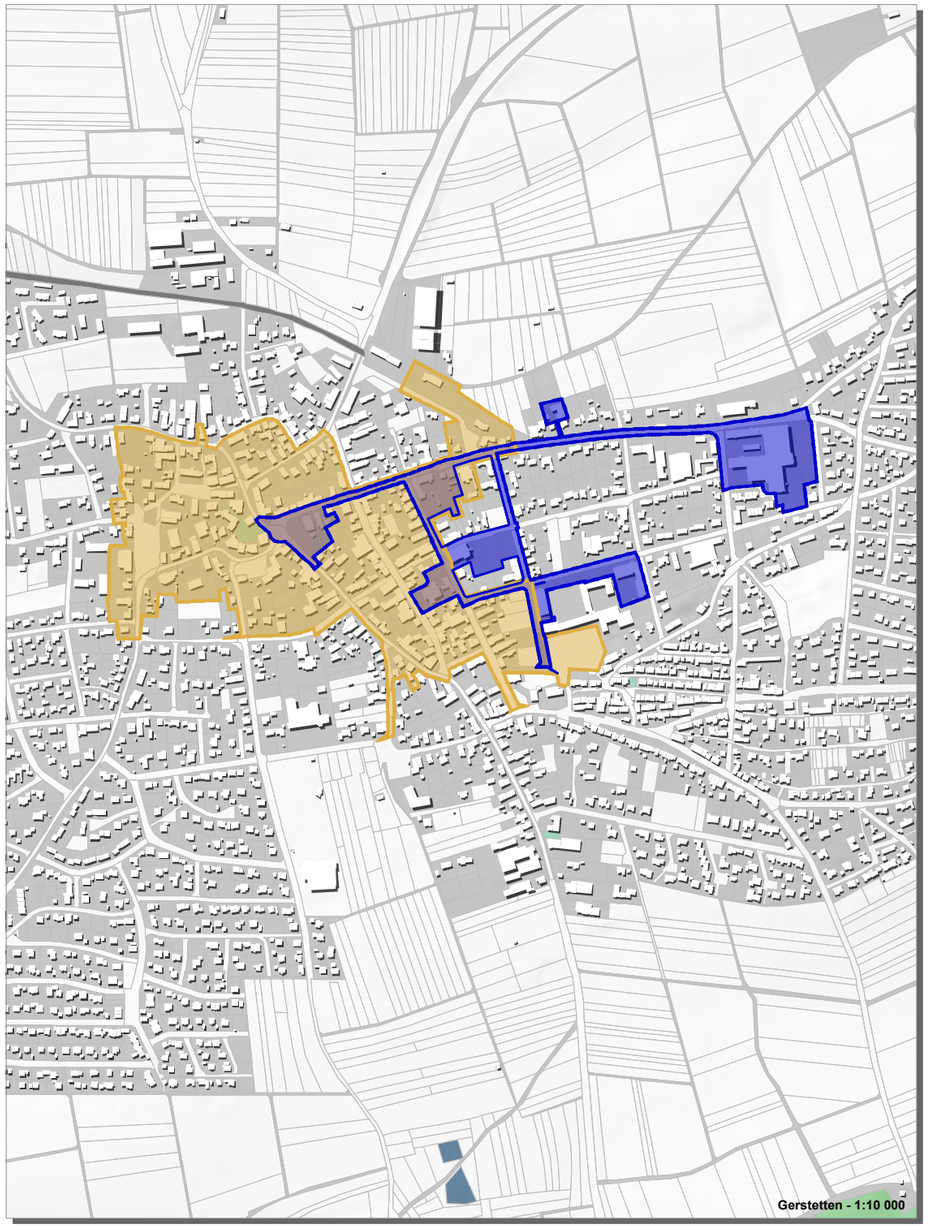
Ebenfalls konnte mit Hilfe der zur Verfügung stehenden Finanzmittel aus dem Landessanierungsprogramm zur Sicherung der Entwicklungsziele sowohl in den zentralen Lagen wie in den Randlagen zu-

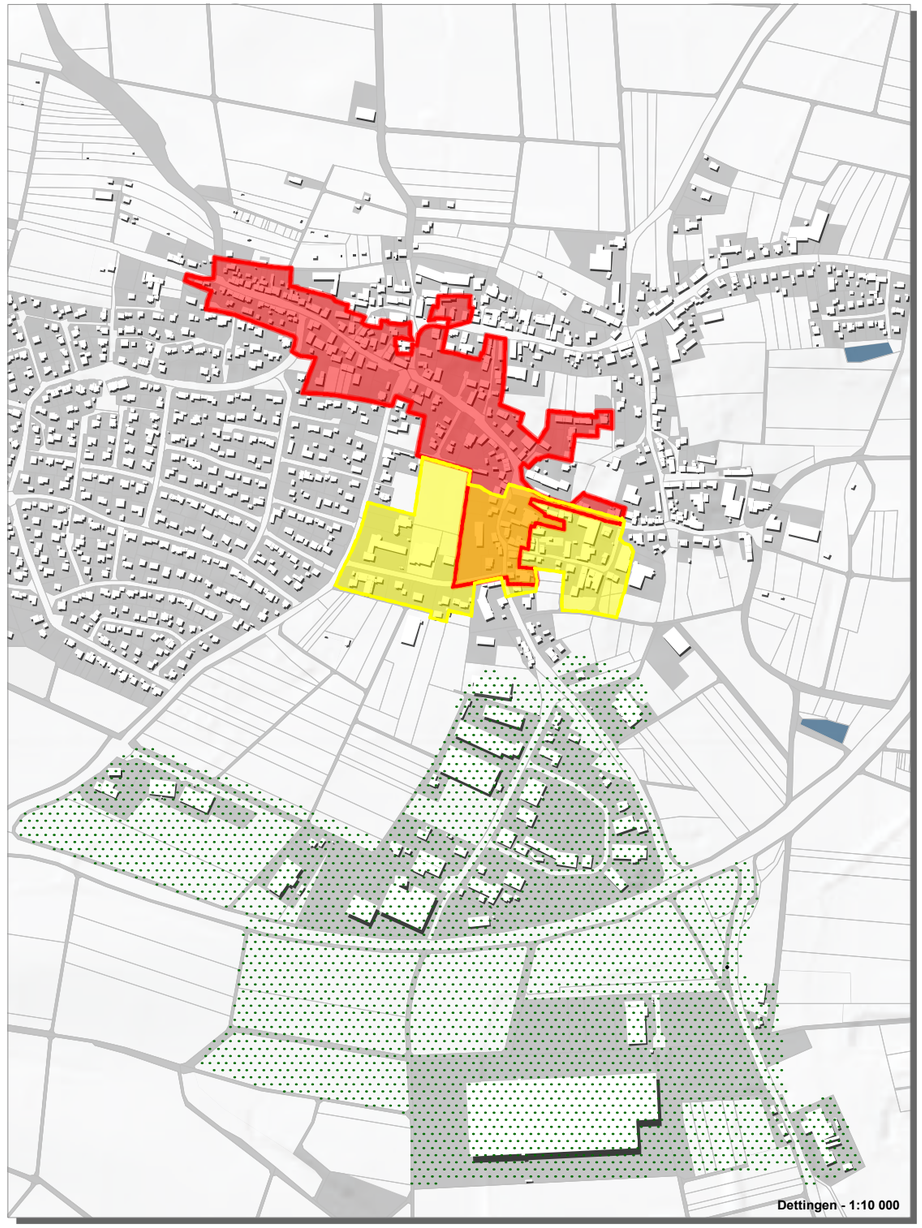
sätzliche Schlüsselgrundstücke erworben werden, die einer städtebaulichen Entwicklung zugeführt wurden bzw. in Zukunft zugeführt werden.

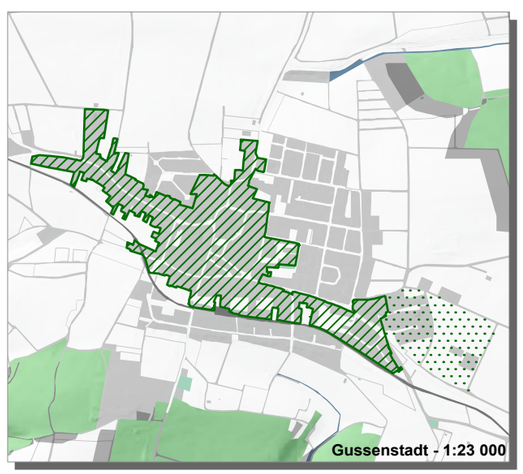
Der erste Teil der Ortskernsanierung des Gerstettener Teilortes Dettingen konnte äußerst erfolgreich durchgeführt werden und wurde im Jahr 2012 abgeschlossen. Am 24. Juli 2012 hat der Gemeinderat den Grundsatzbeschluss gefasst, die Sanierungsmaßnahmen in diesem Ortsteil fortzusetzen.

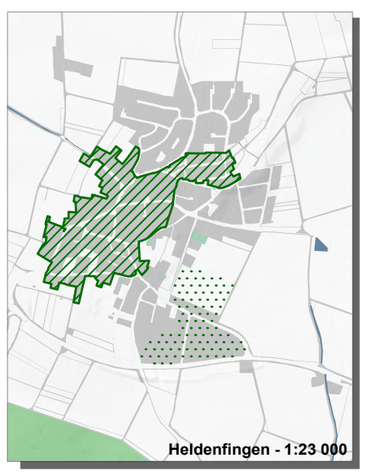
Abbildung 33: Sanierte Verkehrsfläche mit Vorzonen entlang der Lange Straße Quelle: KE

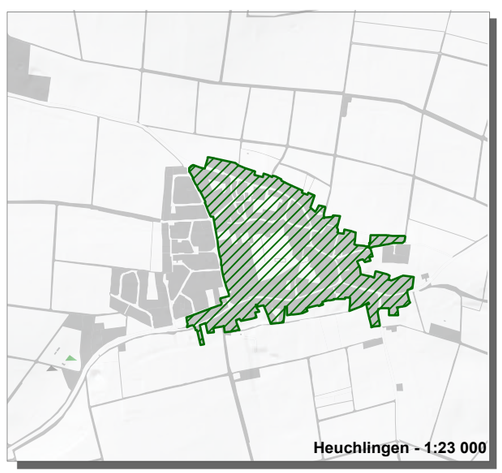
Derzeit befindet sich das Sanierungsgebiet „Ortskern Dettingen II" in der Umsetzung und läuft voraussichtlich bis zum Jahr 2024. Zentrale Bereiche Dettingens befanden sich bis 2013 in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet. Im Jahr 2008 wurde mit Mitteln aus dem Landessanierungsprogramm der Kreuzungsbereich Lange Straße / Wagenburgstraße / Mühlstraße komplett neu ausgebaut sowie beidseits der Mühlstraße 2 ansprechende Aufenthaltsbereiche geschaffen. Der weitere Ausbau der Lange Straße bis zur Hausener Straße (2. Bauabschnitt) sowie der Straße Auf der Breite erfolgte im Jahr 2012. Um innerörtliche Baulücken zu schließen, wurde das Bebauungsplanverfahren, das die Bebauung der Freiflächen entlang der Lange Straße regelt, zu Ende gebracht. In diesem Bereich wurden inzwischen sämtliche Freiflächen verkauft und fast vollständig neu bebaut.

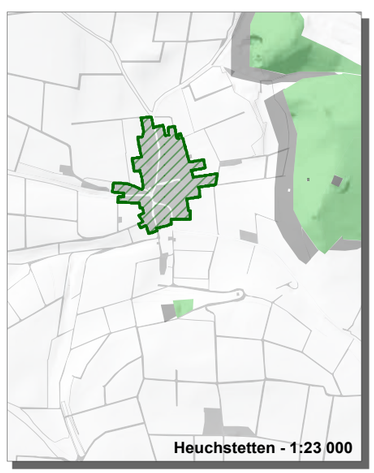












Gerstetten
immer auf der Höhe

Gesamtgemeindliches Entwicklungskonzept

Übersicht städtebauliche Förderung

Bund-Länder-Programme (Sanierunggebiete)

- Sanierungsgebiet "Gerstetten I" (**LSP** 1998 - 2008)
- Sanierungsgebiet "Gerstetten II" (**LSP** 2008 - voraussichtlich 2016)
- Sanierungsgebiet "Ortskern Dettingen I" (**LSP** 2002 - 2013)
- Sanierungsgebiet "Ortskern Dettingen II" (**LRP** 2015 - voraussichtlich 2024)

Länder-Programme (Entwicklungsgebiete)

- **ELR** Gebiet mit Maßnahmen im Bereich **Wohnen**
- **ELR** Gebiet mit Maßnahmen im Bereich **Gewerbe**

KE LBBW Immobilien **Kommunalentwicklung** GmbH

Datum: Oktober 2015

N

Verfasser: Lämmle | Mathieu

Dateipfad: P:\KE_GHI\Gerstetten\PLAN\SAN Gerstetten\GEK Gerstetten\Planschichten\VWX\150812_GEK_Gerstetten.vwx

5. Bestandsaufnahme- und analyse auf Gebietsebene

5.1. Lokalisierung Potenzialgebiete

Da die Gemeinde Gerstetten bereits seit über zwei Jahrzehnten mit Hilfe des Landessanierungsprogramms Baden-Württemberg und Fördermitteln aus dem Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) erfolgreich die Erneuerung und den Erhalt der historischen Ortslagen vorantreibt (siehe Übersichtsplan Sanierungsgebiete), sollten auch künftig neue Gebiete eine städtebauliche Erneuerung erfahren.

Durch die bisher durchgeführten Sanierungsprojekte konnten bereits eine Vielzahl der vorliegenden Mängel innerhalb des Hauptortes Gerstetten und des Teilortes Dettingen beseitigt werden. Insbesondere die kommunalen Infrastrukturprojekte und zahlreichen privaten Modernisierungsmaßnahmen konnten in den letzten 20 Jahren erfolgreich durchgeführt werden. Besonders hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang die Revitalisierung des Ortskerns von Gerstetten im Bereich des Marktplatzes und die Bereiche entlang der Ortsdurchfahrt Wagenburgstraße / Lange Straße in Dettingen.

Bis heute zeigen sich jedoch in Teilen der bis zu den 70er Jahren aufgesiedelten Bereiche weiterhin deutliche Überalterungstendenzen, die mit einem erheblichen Modernisierungsdruck einhergehen. Um zukünftigen negativen Entwicklungstendenzen frühzeitig entgegenwirken zu können, muss innerhalb der weiteren Entwicklung der Fokus der Bemühungen in der Auflösung der bis heute vorliegenden Missstände in den Randlagen der ehemaligen Sanierungsmaßnahme „Gerstetten I", der laufenden Sanierungsmaßnahem im Bund-Länder-Programm für Kleinere Städte und Gemeinden (LRP) „Ortskern Dettingen II" oder in den zentralen Lagen von Gussenstadt, Heldenfingen, Heuchlingen und Heuchstetten gelegt werden.

Insbesondere die zentralen Lagen von Gussenstadt und Heldenfingen gehen als Ergebnis einer großräumigen Untersuchung hervor. Dabei wurden städtebauliche und strukturelle Missstände ermittelt, die im Fokus zukünftiger städtebaulicher Erneuerungen in Gerstetten angegangen werden sollten.

In diesen Bereichen könnte in Verbindung mit Finanzhilfen aus einem geeigneten Förderprogramm der städtebaulichen Erneuerung oder dem ELR-Programm eine Vielzahl an weiteren Entwicklungschancen und -potenzialen für die Gemeinde Gerstetten erfolgreich angegangen werden.

Aufgrund der Ergebnisse aus der Bestandsaufnahme und -analyse auf gesamtgemeindlicher Ebene konnten zunächst folgende Untersuchungsgebiete abgegrenzt werden:

- Untersuchungsgebiet „Altort Gussenstadt"
- Untersuchungsgebiet „Altort Gerstetten"
- Untersuchungsgebiet „Altort Heldenfingen"
- Untersuchungsgebiet „Altort Heuchlingen"
- Untersuchungsgebiet „Altort Dettingen"

Gerstetten

immer auf der Höhe

Gesamtgemeindliches Entwicklungskonzept

Untersuchungsgebiete in der Gemeinde

Untersuchungsgebiete

① "Altort Gussenstadt" - 15,8 ha

② "Altort Gerstetten" - 39,4 ha

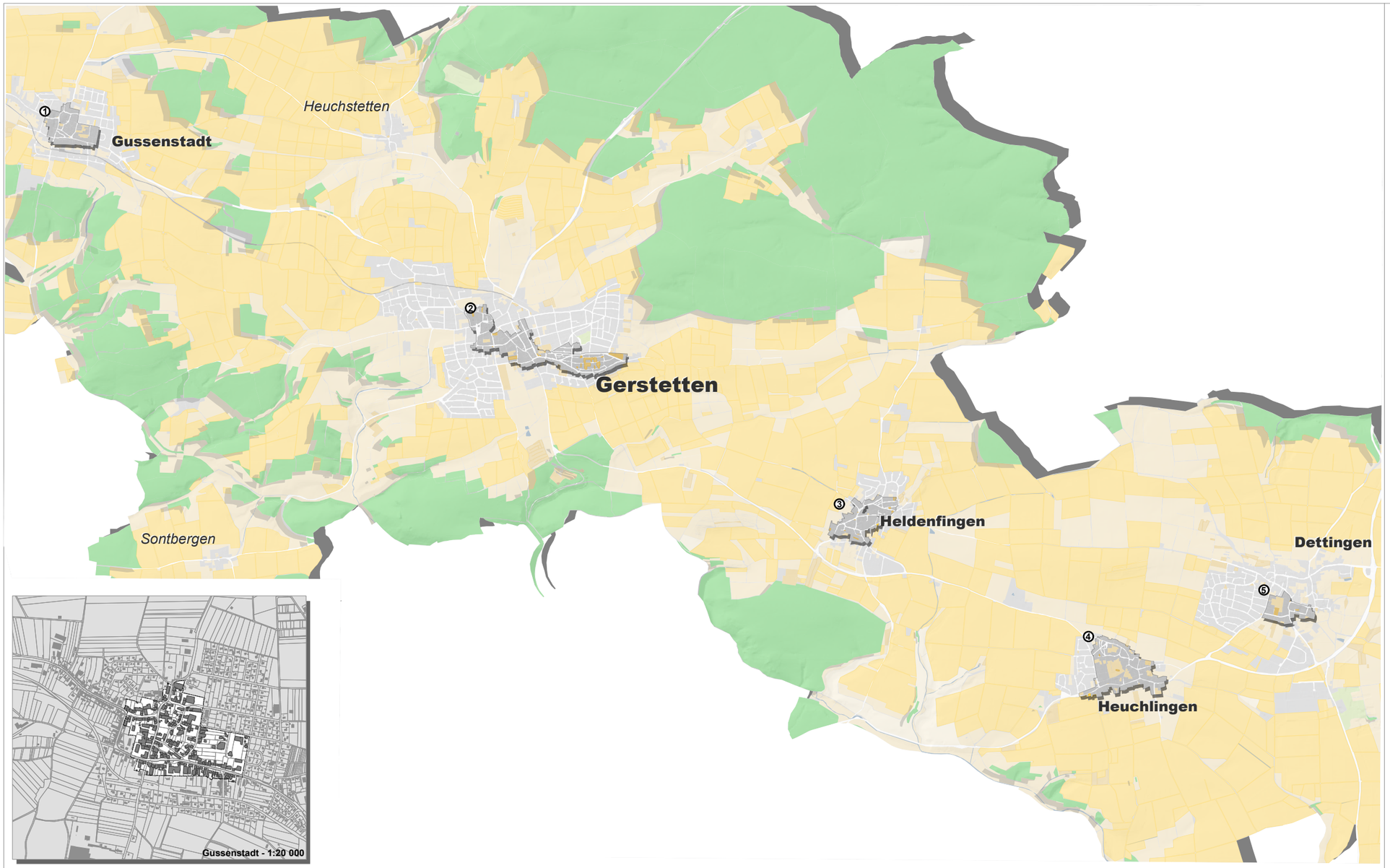
③ "Altort Heldenfingen" - 17,8 ha

④ "Altort Heuchlingen" - 29,1 ha

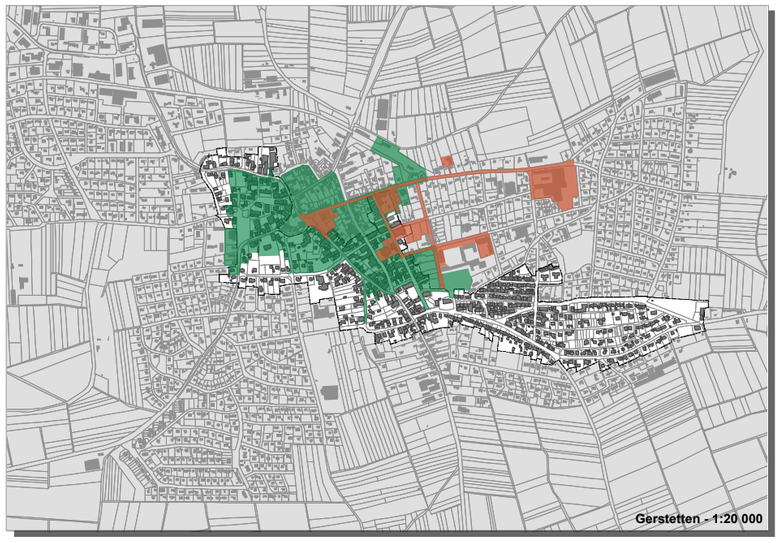
⑤ "Altort Dettingen" - 10,0 ha

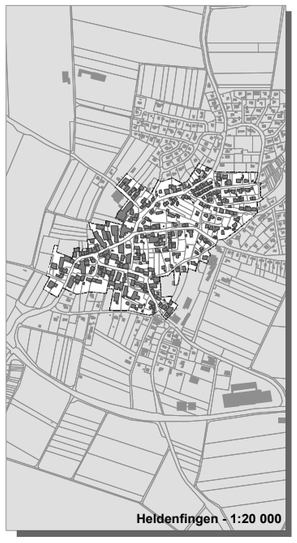
aufgehobene Sanierungsgebiete

laufende Sanierungsgebiet

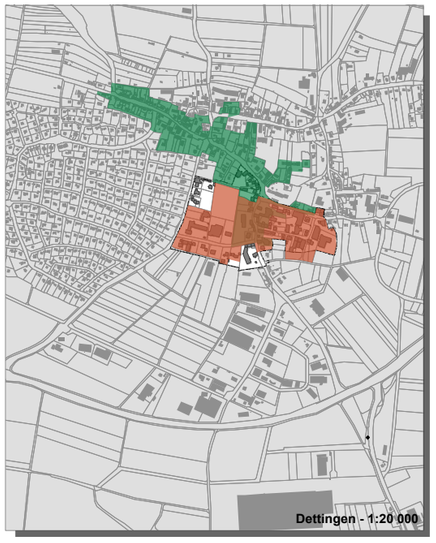


Gussenstadt - 1:20 000


Gerstetten - 1:20 000


Heldenfingen - 1:20 000

Heuchlingen - 1:20 000


Dettingen - 1:20 000

KE LBBW Immobilien **Kommunalentwicklung** GmbH

Datum: Oktober 2015 Maßstab: 1:45 000 Verfasser: Lämmle |Mathieu

N

Dateipfad: P:\KE_GHI\Gerstetten\PLAN\SAN Gerstetten\GEK Gerstetten\Planschichten\VWX\150812_GEK_Gerstetten.vwx

5.2. Analyse und Bewertung Untersuchungsgebiete

5.2.1. Untersuchungsgebiet „Altort Gussenstadt"

Ortsbild

Von der Siedlungsstruktur her war Gussenstadt ursprünglich ein sogenanntes Straßendorf, in dem sich die Wohngebäude und die landwirtschaftlichen Betriebe entlang der Hauptverkehrsachsen Bühlstraße, Hauptstraße und Marktstraße gruppierten. Erst nach dem 2. Weltkrieg entstanden abseits der Hauptverkehrsachsen Wohnbaugebiete. Die städtebaulichen Missstände und die Divergenzen der Siedlungsstruktur zwischen dem Altdorf und den Neubaugebieten sind insbesondere bezüglich der Wohnqualität und der Altersstruktur deutlich ablesbar. Außerdem ist in absehbarer Zeit mangels Nachfolge mit der Aufgabe mancher landwirtschaftlicher Betriebe und damit verbunden mit Leerständen zu rechnen. Darüber hinaus wird der Teilort durch die L 1164, die Gussenstadt in Ost-West-Richtung längs durchschneidet, in zwei Teile durchschnitten.

Gebäudezustand

Die rund 152 kartierten und befindlichen Hauptgebäude sowie wesentlichen Nebengebäude im Untersuchungsgebiet werden die Gebäude bezüglich ihres Zustandes wie folgt eingestuft:

- 9 Gebäude haben geringe Mängel
- 82 Gebäude haben mittlere Mängel
- 47 Gebäude haben deutliche Mängel
- 14 Gebäude haben erhebliche Mängel bzw. ist ein Erhalt fraglich

Dies bedeutet, dass rund 60 % aller Gebäude im Untersuchungsgebiet einen geringen bis mittleren Sanierungsbedarf aufzeigen. Demgegenüber weisen ca. 31 % der Gebäude einen deutlichen Modernisierungsbedarf auf. Bei ca. 9 % aller Gebäude ist unter Betrachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte ein Erhalt fraglich, und es sollte aufgrund ihres schlechten baulichen Zustandes über einen Abbruch nachgedacht werden.

Abbildung 34: Bühlstraße 5 und 10 Quelle: KE

Gerstetten
immer auf der Höhe

Gesamtgemeindliches Entwicklungskonzept

Gebäudezustand "Altort Gussenstadt"

- Untersuchungsgebiet "Altort Gussenstadt" - 15,8 ha
- keine oder geringe Mängel
  (Investitionsbedarf = > 30 % eines vergleichbaren Neubaus)
- mittlere Mängel
  (Investitionsbedarf = 30 - 50 % eines vergleichbaren Neubaus)
- deutliche Mängel
  (Investitionsbedarf = 50 - 70 % eines vergleichbaren Neubaus)
- erhebliche Mängel / Erhalt fraglich
  (Investitionsbedarf = > 70 % eines vergleichbaren Neubaus)

MAßNAHMEN-ÜBERSICHT
(152 kartierte Gebäude entsprechen 100 %)

	9 St.	**6 %**
	82 St.	**54 %**
	47 St.	**31 %**
	14 St.	**9 %**

152 Gebäude + 130 unbewertete Gebäude = 282 Gebäude

KE LBBW Immobilien **Kommunalentwicklung** GmbH

Datum: Januar 2016 Maßstab: 1:2 000 Verfasser: Lämmle | Mathieu

N

Dateipfad: P:\KE_GHI\Gerstetten\PLAN\SAN Gerstetten\GEK Gerstetten\Planschichten\VWX\150812_GEK_Gerstetten.vwx

Städtebauliche Mängel und Mißstände

Die Bestandsaufnahme vor Ort und die Analyse der erhobenen Fakten ergeben folgende städtebauliche Mängel und Mißstände im Untersuchungsgebiet „Altort Gussenstadt":

- Hohe Anzahl an Gebäuden mit einem mittleren bis hohen Modernisierungsbedarf, insbesondere an landwirtschaftlichen Gebäuden (ca. 85 % der bewerteten Haupt- und wesentlichen Nebengebäude)
- Ortsbildstörende Baulücken (Ofengasse, Marktstraße)
- Unstrukturierte private Vorzonen und Rückbereiche (Valentin-Thierer-Straße)
- Teilweise fehlende Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, insbesondere gestalterische Defizite in öffentlichen Platzbereichen (Bereiche entlang der Hauptstraße)
- Funktionale und gestalterische Mängel im Straßenraum mit teilweise fehlenden straßenbegleitenden Grünstrukturen (Bühlstraße, Valentin-Thierer-Straße, Säulstraße, Ofengasse, entlang der Hauptstraße)
- Teilweise lückenhafte bzw. ungestaltete Fußwegverknüpfungen (Valentin-Thierer-Straße - Fabrikstraße, Hauptstraße – Ofengasse)
- Unzureichend gestaltete Randbereiche bzw. Parkierungsmöglichkeiten (Marktstraße im Bereich des Rathauses)

Abbildung 35: Ofengasse mit angrenzender Baulücke Quelle: KE

Abbildung 36: Valentin-Thierer-Straße Quelle: KE

Das folgende Strukturkonzept nimmt die erhobenen städtebaulichen Mängel und Misstände auf und skizziert eine mögliche Grundlage für die weitere Entwicklung des Teilortes.

Gerstetten
immer auf der Höhe

Gesamtgemeindliches Entwicklungskonzept

Strukturkonzept "Altort Gussenstadt"

Untersuchungsgebiet "Altort Gussenstadt" - 15,8 ha

Neuordnung

- Wohn / Mischnutzung
- Veranstaltung / Kultur
- Einzelhandel / Gewerbe / Dienstleistung
- Entwicklung von Baulücken
- Platz

Sanierung

- hauptsächlich energetische Sanierung
- hauptsächlich umfassende Sanierung
- Straßen- und Freiflächensanierung

Gestaltung

- Sicherung attraktiver Wegeverbindung
- Sicherstellung Durchquerbarkeit
- Struktur

Wohnen
Wohnen
Wohnen
Senioren Wohnen
Dorfladen
Wohnen
Neubau Mehrzweckhalle
bzw. Verlagerung

Mauerbreite
An der Schiessmauer
Marktstraße
Birkholzstraße
Helfensteinstraße
Kirchstraße
Bahnstraße
Hauptstraße
Valentin - Thierer - Str
Steigäckerstraße
Fabrikstraße
Säulstraße
Ofengasse
An der Turnhalle
Brastberger Straße
Bahnhofstraße
Bahnhof
Hinter den Gärten
Ärmelstraße

KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Datum: Oktober 2015 Maßstab: 1:2 000 Verfasser: Lämmle | Mathieu

N

Dateipfad: P:\KE_GHI\Gerstetten\PLAN\SAN Gerstetten\GEK Gerstetten\Planschichten\VWX\150817_GEK_Gerstetten - Kopie.vwx

5.2.2. Untersuchungsgebiet „Altort Gerstetten"

Ortsbild

Ursprünglich landwirtschaftlich geprägt, hat sich Gerstetten seit der Industrialisierung Anfang des letzten Jahrhunderts von einer Kommune rein landwirtschaftlicher Struktur zu einer typischen Arbeiterwohngemeinde mit immer noch bedeutender ländlicher Prägung gewandelt. Hierbei ist eine Konzentration auf wenige, aber große landwirtschaftliche Betriebe festzustellen.

Mit der Aufgabe kleinerer landwirtschaftlicher Betriebe bzw. von Nebenerwerbsbetrieben ging eine gewisse Anzahl an Leerständen einher. Es handelt sich dabei hauptsächlich um landwirtschaftliche Schuppen, die zumeist inzwischen der privaten Lagerhaltung (Unterstellung von Wohnwagen u.ä.) dienen.

Gebäudezustand

Die rund 532 im Untersuchungsgebiet befindlichen Hauptgebäude und wesentlichen Nebengebäude werden bezüglich ihres Zustandes wie folgt eingestuft:

- 95 Gebäude haben geringe Mängel
- 337 Gebäude haben mittlere Mängel
- 71 Gebäude haben deutliche Mängel
- 25 Gebäude haben erhebliche Mängel bzw. ist ein Erhalt fraglich

Dies bedeutet, dass rund 82 % aller Gebäude im Untersuchungsgebiet einen geringen bis mittleren Sanierungsbedarf aufzeigen. Demgegenüber weisen ca. 13 % der Gebäude einen deutlichen Modernisierungsbedarf auf, davon sollten bei 5 % der Gebäude, aufgrund ihres schlechten baulichen Zustandes, über einen Abbruch nachgedacht werden.

Abbildung 37: Wilhelmstraße 14 und mit Seestraße 8 Quelle: KE

Gerstetten
immer auf der Höhe

Gesamtgemeindliches Entwicklungskonzept

Gebäudezustand "Altort Gerstetten"

- Untersuchungsgebiet "Altort Gerstetten" [1/2] - 39,4 ha
- keine oder geringe Mängel
  (Investitionsbedarf = > 30 % eines vergleichbaren Neubaus)
- mittlere Mängel
  (Investitionsbedarf = 30 - 50 % eines vergleichbaren Neubaus)
- deutliche Mängel
  (Investitionsbedarf = 50 - 70 % eines vergleichbaren Neubaus)
- erhebliche Mängel / Erhalt fraglich
  (Investitionsbedarf = > 70 % eines vergleichbaren Neubaus)
- bereits abgebrochen bzw. Abbruch in Planung

KE LBBW Immobilien **Kommunalentwicklung** GmbH

Datum: Januar 2016 Maßstab: 1:3 000 Verfasser: Lämmle | Mathieu

N

Dateipfad: P:\KE_GHI\Gerstetten\PLAN\SAN Gerstetten\GEK Gerstetten\Planschichten\VWX\150812_GEK_Gerstetten.vwx

Gerstetten
immer auf der Höhe

Gesamtgemeindliches Entwicklungskonzept

Gebäudezustand "Altort Gerstetten"

- Untersuchungsgebiet "Altort Gerstetten" [2/2] - 39,4 ha
- keine oder geringe Mängel
  (Investitionsbedarf = > 30 % eines vergleichbaren Neubaus)
- mittlere Mängel
  (Investitionsbedarf = 30 - 50 % eines vergleichbaren Neubaus)
- deutliche Mängel
  (Investitionsbedarf = 50 - 70 % eines vergleichbaren Neubaus)
- erhebliche Mängel / Erhalt fraglich
  (Investitionsbedarf = > 70 % eines vergleichbaren Neubaus)

MAßNAHMEN-ÜBERSICHT
(528 kartierte Gebäude entsprechen 100 %)

	95 St.	18 %
	337 St.	64 %
	71 St.	13 %
	25 St.	5 %

528 Gebäude + 391 unbewertete Gebäude = 919 Gebäude

N

KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Datum: Januar 2016 Maßstab: 1:3 000 Verfasser: Lämmle | Mathieu

Dateipfad: P:\KE_GHI\Gerstetten\PLAN\SAN Gerstetten\GEK Gerstetten\Planschichten\VWX\150812_GEK_Gerstetten.vwx

Städtebauliche Mängel und Mißstände

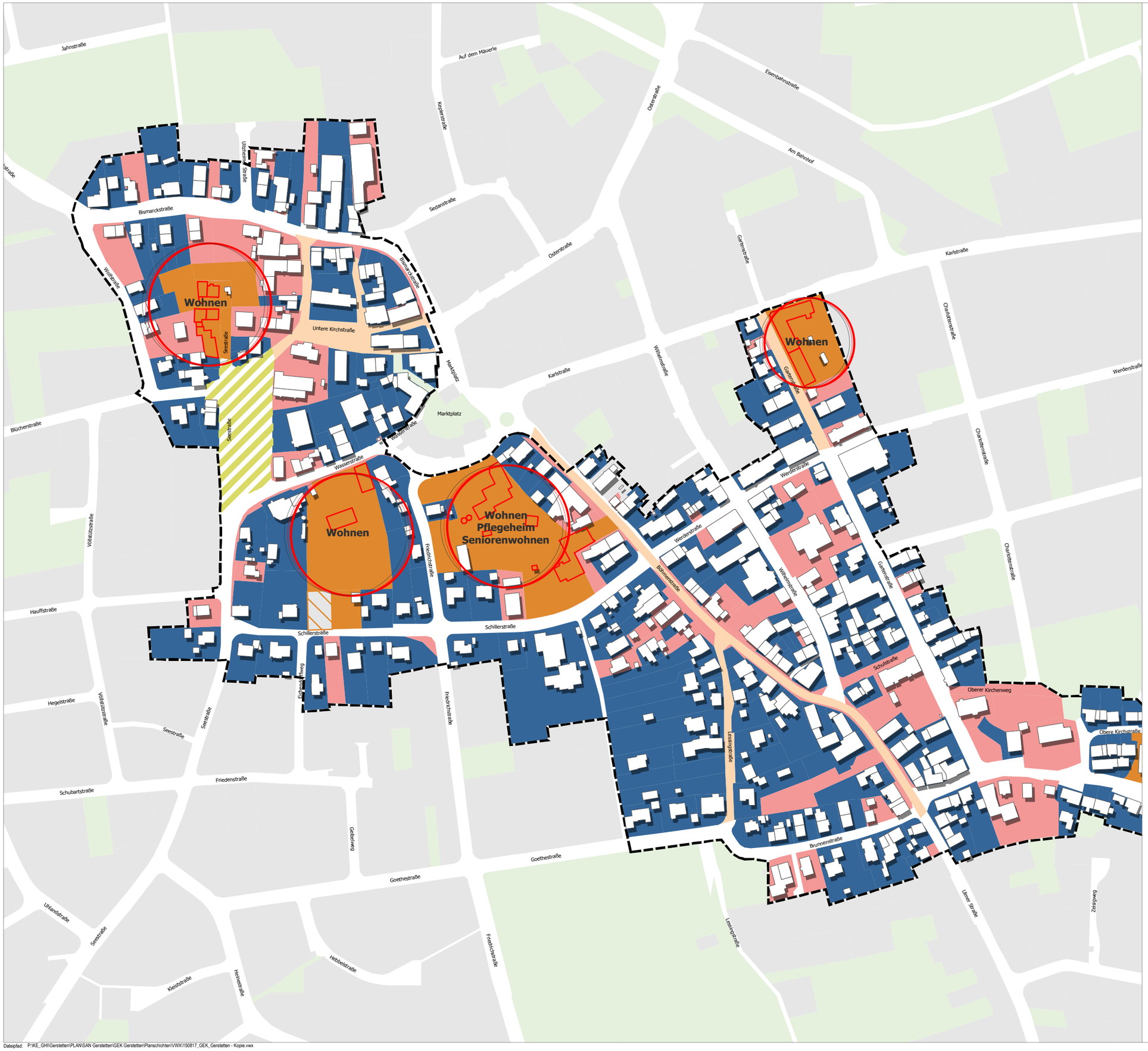
Die Bestandsaufnahme vor Ort und die Analyse der erhobenen Fakten ergeben folgende städtebauliche Mängel und Mißstände im Untersuchungsgebiet „Altort Gerstetten“:

- Hohe Anzahl an Gebäuden mit einem mittleren bis hohen Modernisierungsbedarf, insbesondere an landwirtschaftlichen Gebäuden (ca. 77 % der bewerteten Haupt- und wesentlichen Nebengebäude)
- Untergenutzte innerörtliche Flächen (Bereiche an der Seestraße, Wasserstraße, Schillerstraße)
- Modernisierungsbedarf an kommunalen Infrastruktureinrichtungen (Rathaus)
- Teilweise fehlende Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, insbesondere gestalterische Defizite in öffentlichen Platzbereichen (Platz vor dem Feuerwehrhaus an der Seestraße)
- Funktionale und gestalterische Mängel im Straßenraum mit teilweise fehlenden straßenbegleitenden Grünstrukturen (Untere Kirchstraße, Böhmenstraße, Lessingstraße, Gartenstraße, Hohe Straße, Turnstraße, Fuchsweg, Emerstetter Weg)

Abbildung 38: Untergenutzte Fläche an der Seestraße Quelle: KE

Abbildung 39: Platz vor der Feuerwehr an der Seestraße Quelle: KE

Das folgende Strukturkonzept nimmt die erhobenen städtebaulichen Mängel und Misstände auf und skizziert eine mögliche Grundlage für die weitere Entwicklung des Teilortes.



Gerstetten

immer auf der Höhe

Gesamtgemeindliches Entwicklungskonzept

Strukturkonzept "Altort Gerstetten"

Untersuchungsgebiet "Altort Gerstetten" [1/2] - 39,4 ha

Neuordnung

- Wohn / Mischnutzung
- Entwicklung von Baulücken
- Platz
- Gebäuderückbau

Sanierung

- hauptsächlich energetische Sanierung
- hauptsächlich umfassende Sanierung
- Straßen- und Freiflächensanierung

Gestaltung

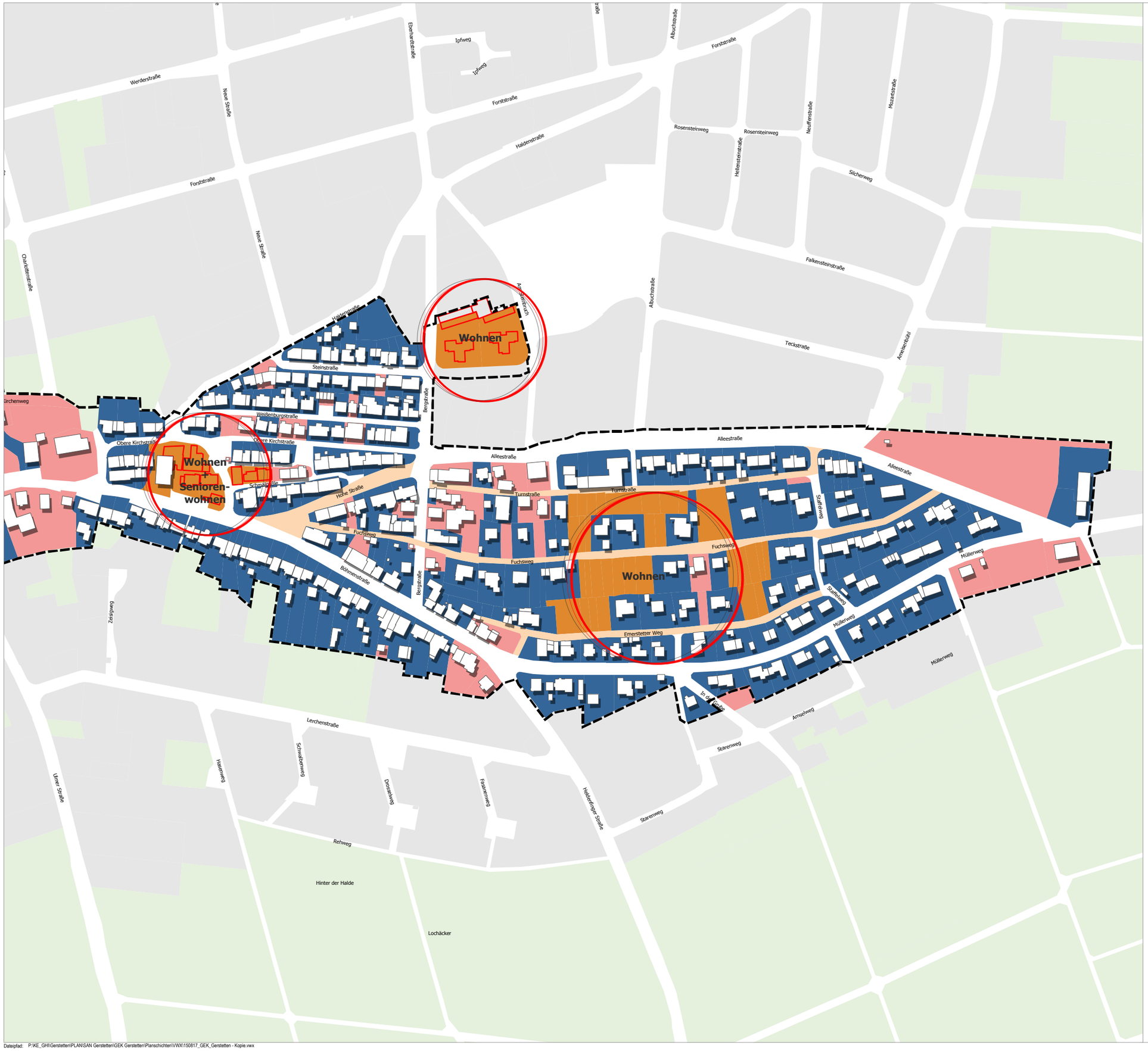
- Sicherung attraktiver Wegeverbindung
- Sicherstellung Durchquerbarkeit
- Struktur

N

KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Datum: Oktober 2015 Maßstab: 1:3 000 Verfasser: Lämmle | Mathieu

Dateipfad: P:\KE_GHI\Gerstetten\PLAN\SAN Gerstetten\GEK Gerstetten\Planschichten\VWX\150817_GEK_Gerstetten - Kopie.vwx



Gerstetten

immer auf der Höhe

Gesamtgemeindliches Entwicklungskonzept

Strukturkonzept "Altort Gerstetten"

Untersuchungsgebiet "Altort Gerstetten" [2/2] - 39,4 ha

Neuordnung

- Wohn / Mischnutzung
- Platz
- Gebäuderückbau

Sanierung

- hauptsächlich energetische Sanierung
- hauptsächlich umfassende Sanierung
- Straßen- und Freiflächensanierung

Gestaltung

- Sicherung attraktiver Wegeverbindung
- Sicherstellung Durchquerbarkeit
- Struktur

N

KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Datum: Oktober 2015 Maßstab: 1:3 000 Verfasser: Lämmle | Mathieu

Dateipfad: P:\KE_GHI\Gerstetten\PLAN\SAN Gerstetten\GEK Gerstetten\Planschichten\VWX\150817_GEK_Gerstetten - Kopie.vwx

5.2.3. Untersuchungsgebiet „Altort Heldenfingen"

Ortsbild

Im Gegensatz zu den umliegenden Teilorten Gerstetten, Heuchlingen und Dettingen ist Heldenfingen immer noch landwirtschaftlich geprägt, wobei sich die landwirtschaftlichen Betriebe kleinerer Art hauptsächlich an der Ortsdurchfahrt sowie an der Breite Straße im Westen des Teilortes befinden. Größere landwirtschaftliche Betriebe befinden sich in der Enklave Rüblingen sowie bei den sogenannten Lindenhöfen (3 Aussiedlerhöfe) zwischen Heldenfingen und Rüblingen. Neubaugebiete („Brunnenäcker I – III") wurden im nordwestlichen Teil des Ortes ausgewiesen, aber in letzter Zeit nur spärlich bebaut.

Mit der Aufgabe kleinerer landwirtschaftlicher Betriebe bzw. von Nebenerwerbsbetrieben ging eine gewisse Anzahl an Leerständen einher, die großenteils einer Nachnutzung zugeführt werden konnten.

Bei der Infrastruktur Heldenfingens sind erhebliche Defizite festzustellen. Zwar verfügt der Teilort über einen Kindergarten und eine Grundschule sowie ein Bäckereigeschäft. Ansonsten bestehen weder Einkaufsmöglichkeiten für sonstige Lebensmittel, noch sind andere Betriebe wie z.B. Ärzte vorhanden. Diese sind erst in der 4 km entfernten Hauptgemeinde Gerstetten zu finden.

Gebäudezustand

Die 242 im Untersuchungsgebiet befindlichen Hauptgebäude und wesentlichen Nebengebäude werden bezüglich ihres Zustandes wie folgt eingestuft:

- 32 Gebäude haben geringe Mängel
- 127 Gebäude haben mittlere Mängel
- 76 Gebäude haben deutliche Mängel
- 7 Gebäude haben erhebliche Mängel bzw. ist ein Erhalt fraglich

Dies bedeutet, dass rund 65 % aller Gebäude im Untersuchungsgebiet einen geringen bis mittleren Sanierungsbedarf aufzeigen. Demgegenüber weisen ca. 35 % der Gebäude einen deutlichen Modernisierungsbedarf auf. Bei ca. 4 % aller Gebäude ist unter Betrachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte ein Erhalt fraglich, und es sollte aufgrund ihres schlechten baulichen Zustandes über einen Abbruch nachgedacht werden.

Abbildung 40: Gebäudesubstanz, deren Erhalt fraglich ist Quelle: KE

Gerstetten

immer auf der Höhe

Gesamtgemeindliches Entwicklungskonzept

Gebäudezustand "Altort Heldenfingen"

- Untersuchungsgebiet "Altort Heldenfingen" - 17,8 ha
- keine oder geringe Mängel
  (Investitionsbedarf = > 30 % eines vergleichbaren Neubaus)
- mittlere Mängel
  (Investitionsbedarf = 30 - 50 % eines vergleichbaren Neubaus)
- deutliche Mängel
  (Investitionsbedarf = 50 - 70 % eines vergleichbaren Neubaus)
- erhebliche Mängel / Erhalt fraglich
  (Investitionsbedarf = > 70 % eines vergleichbaren Neubaus)
- bereits abgebrochen bzw. Abbruch in Planung

MAßNAHMEN-ÜBERSICHT

(242 kartierte Gebäude entsprechen 100 %)

	32 St.	13 %
	126 St.	52 %
	76 St.	31 %
	6 St.	4 %

242 Gebäude + 166 unbewertete Gebäude = 408 Gebäude

KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Datum: Januar 2016 Maßstab: 1:2 5000 Verfasser: Lämmle | Mathieu

N

Dateipfad: P:\KE_GHI\Gerstetten\PLAN\SAN Gerstetten\GEK Gerstetten\Planschichten\VWX150812_GEK_Gerstetten.vwx

Städtebauliche Mängel und Mißstände

Die Bestandsaufnahme vor Ort und die Analyse der erhobenen Fakten ergeben folgende städtebauliche Mängel und Mißstände im Untersuchungsgebiet „Altort Heldenfingen“:

- Hohe Anzahl an Gebäuden mit einem mittleren bis hohen Modernisierungsbedarf, insbesondere an landwirtschaftlichen Gebäuden (ca. 83% der bewerteten Haupt- und wesentlichen Nebengebäude)
- Untergenutzte innerörtliche Flächen (Bereich an der Pfarrgasse)
- Teilweise fehlende Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, insbesondere gestalterische Defizite in öffentlichen Platzbereichen (Bereiche entlang der Max-Eyth-Straße, Mittlere Dorfstraße und Untere Hirschstraße)
- Funktionale und gestalterische Mängel im Straßenraum mit teilweise fehlenden straßenbegleitenden Grünstrukturen (Untere und Obere Hirschstraße, Felsenstraße, Mittlere Dorfstraße)
- Teilweise lückenhafte bzw. ungestaltete Fußwegverknüpfungen (Pfarrgasse, Sonnenhalde)
- Unzureichend gestaltete Randbereiche bzw. Parkierungsmöglichkeiten (Untere und Obere Hirschstraße, Felsenstraße)

Abbildung 41: Öffentliche Frei- und Verkehrsflächen Ecke Felsen- und Untere Hirschstraße Quelle: KE

Abbildung 42: Abgängige Bausubstanz und Brachfläche an der Molkereistraße Quelle: KE

Das folgende Strukturkonzept nimmt die erhobenen städtebaulichen Mängel und Misstände auf und skizziert eine mögliche Grundlage für die weitere Entwicklung des Teilortes.

Gerstetten
immer auf der Höhe

Gesamtgemeindliches Entwicklungskonzept

Strukturkonzept "Altort Heldenfingen"

Untersuchungsgebiet "Altort Heldenfingen" - 17,8 ha

Neuordnung

- Wohn / Mischnutzung
- Platz
- Gebäuderückbau

Sanierung

- hauptsächlich energetische Sanierung
- hauptsächlich umfassende Sanierung
- Straßen- und Freiflächensanierung

Gestaltung

- Sicherung attraktiver Wegeverbindung
- Sicherstellung Durchquerbarkeit
- Struktur

Wohnen

Wohnen

Kastanienweg
Ligusterweg
Brunnenäcker
Veilchenweg
Ringstraße
Rüblinger Straße
Runs
Breite Straße
Rüblinger Straße
Hügelweg
Felsenstraße
Konradweg
Untere Hirschstraße
Obere Hirschstraße
Untere Hirschstraße
Burrenweg
Sonnenhalde
Raiffeisenstraße
Molkereistraße
Mittlere Dorfstraße
Max-Eyth-Straße
Max-Eyth-Straße
Vordere Gasse
Max-Eyth-Straße
Friedhofstraße
Friedhofstraße
Pfarrgasse
Heuchlinger Straße
Dettinger Weg
Baumstraße
Unteres Feld
Flurstraße
Konradstraße
Vorderer Konrad

Dateipfad: P:\KE_GHI\Gerstetten\PLAN\SAN Gerstetten\GEK Gerstetten\Planschichten\VWX\150817_GEK_Gerstetten - Kopie.vwx

KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

N

Datum: Oktober 2015 Maßstab: 1:2 500 Verfasser: Lämmle | Mathieu

5.2.4. Untersuchungsgebiet „Altort Heuchlingen"

Ortsbild

Ursprünglich war Heuchlingen landwirtschaftlich geprägt. Im Laufe der Zeit hat sich der Ortsteil jedoch zu einer typischen Arbeiterwohngemeinde mit vereinzelt noch auftretender ländlicher Prägung gewandelt. Hierbei ist eine Konzentration auf wenige landwirtschaftliche Betriebe festzustellen.

Mit der Aufgabe kleinerer landwirtschaftlicher Betriebe bzw. von Nebenerwerbsbetrieben gingen Leerstände einher, die jedoch großenteils eine Nachnutzung zugeführt werden konnten.

Die Infrastruktur in Heuchlingen hat sich in den letzten Jahren erheblich verschlechtert. So musste mangels Schülerzahlen zum Schuljahr 2014/2015 die Grundschule geschlossen werden. Außerdem stellte die einzige Metzgerei am Ort zum 1. Oktober 2014 ihren Betrieb ein, so dass künftig keinerlei Einkaufsmöglichkeiten im Lebensmittelbereich mehr bestehen - erst im 2 km entfernten Ortsteil Dettingen.

Das größte strukturelle Problem Heuchlingens ist zweifellos die enge und kurvenreiche Ortsdurchfahrt der L 1164, die durch den Autobahnvermeidungsverkehr zwischen A8 und A7 einer von Jahr zu Jahr zunehmenden Verkehrsbelastung ausgesetzt ist. Mittlerweile ist die seit Jahrzehnten geforderte Ortsumfahrung im „Maßnahmenplan Landesstraßen" des Landes zum vordringlichen Neubau vorgesehen. Das Planfeststellungsverfahren wurde durchgeführt. Der Beginn der Baumaßnahme ist im Jahr 2016 vorgesehen.

Gebäudezustand

Die rund 281 im Untersuchungsgebiet befindlichen Hauptgebäude und wesentlichen Nebengebäude werden bezüglich ihres Zustandes wie folgt eingestuft:

- 64 Gebäude haben geringe Mängel
- 162 Gebäude haben mittlere Mängel
- 43 Gebäude haben deutliche Mängel
- 12 Gebäude haben erhebliche Mängel bzw. ist ein Erhalt fraglich

Dies bedeutet, dass rund 81 % aller Gebäude im Untersuchungsgebiet einen geringen bis mittleren Sanierungsbedarf aufzeigen. Demgegenüber weisen ca. 15 % der Gebäude einen deutlichen Modernisierungsbedarf auf, davon sollte bei 12 Gebäuden (4 %), aufgrund ihres schlechten baulichen Zustandes, über einen Abbruch nachgedacht werden.

Abbildung 43: Leer stehendes landwirtschaftliches Gebäude entlang der Ortsdurchfahrt Quelle: KE

Gerstetten
immer auf der Höhe

Gesamtgemeindliches Entwicklungskonzept

Gebäudezustand "Altort Heuchlingen"

- Untersuchungsgebiet "Altort Heuchlingen" - 29,1 ha
- keine oder geringe Mängel
  (Investitionsbedarf = > 30 % eines vergleichbaren Neubaus)
- mittlere Mängel
  (Investitionsbedarf = 30 - 50 % eines vergleichbaren Neubaus)
- deutliche Mängel
  (Investitionsbedarf = 50 - 70 % eines vergleichbaren Neubaus)
- erhebliche Mängel / Erhalt fraglich
  (Investitionsbedarf = > 70 % eines vergleichbaren Neubaus)
- bereits abgebrochen bzw. Abbruch in Planung

MAßNAHMEN-ÜBERSICHT
(281 kartierte Gebäude entsprechen 100 %)

64 St.	23 %
162 St.	58 %
43 St.	15 %
12 St.	4 %

281 Gebäude + 224 unbewertete Gebäude = 505 Gebäude

N

KE LBBW Immobilien **Kommunalentwicklung** GmbH

Datum: Januar 2016 Maßstab: 1:3 000 Verfasser: Lämmle | Mathieu

Dateipfad: P:\KE_GHI\Gerstetten\PLAN\SAN Gerstetten\GEK Gerstetten\Planschichten\VWX\150812_GEK_Gerstetten.vwx

Städtebauliche Mängel und Mißstände

Die Bestandsaufnahme vor Ort und die Analyse der erhobenen Fakten ergeben folgende städtebauliche Mängel und Mißstände im Untersuchungsgebiet „Altort Heuchlingen":

- Hohe Anzahl an Gebäuden mit einem mittleren bis hohen Modernisierungsbedarf, insbesondere an landwirtschaftlichen Gebäuden (ca. 73 % der bewerteten Haupt- und wesentlichen Nebengebäude)
- vereinzelt untergenutzte innerörtliche Flächen (Bereich an der Flügelstraße)
- Unstrukturierte private Vorzonen und Rückbereiche (Bereiche entlang der Oberen Dorfstraße)
- Teilweise fehlende Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, insbesondere gestalterische Defizite in öffentlichen Platzbereichen (Bereich entlang der Straße Steingrube und der Obere Dorfstraße)
- Funktionale und gestalterische Mängel im Straßenraum mit teilweise fehlenden straßenbegleitenden Grünstrukturen (Obere Dorfstraße, Steingrube)
- Teilweise lückenhafte bzw. ungestaltete Fußwegverknüpfungen (Weg von der Oberen Dorfstraße zur Flügelstraße und Altheimer Straße)
- Unzureichend gestaltete Randbereiche bzw. Parkierungsmöglichkeiten (Obere Dorfstraße)

Abbildung 44: Obere Dorfstraße Quelle: KE

Abbildung 45: Verkehrsfläche an der Straße Steingrube Quelle: KE

Künftige Projekte

Um die zentrale Lagen und den geplanten Dorfladen zu einer echten Dorfmitte zu gestalten, laufen derzeit die Verlagerungen der Bushaltestelle sowie des Briefkastens in die unmittelbare Nähe zur ehemaligen Grundschule.

Als weitere Angebote im ehemaligen Schulhaus sind folgende Maßnahmen geplant:

- Barrierefreie Verlegung der Ortschaftsverwaltung mit Bürgerbüro im Erdgeschoss des ehemaligen Grundschulgebäudes (weitere Bürosim Obergeschoss)
- Aufbau eines öffentlichen Bücherschrankes
- Installierung eines Geldautomaten der örtlichen Bank

Dadurch wird mitten im Ort an der Nahtstelle zwischen Altdorf und Neubaugebieten eine zentrale Kommunikationsstätte geschaffen, welche die Infrastruktur Heuchlingens (Hungerbrunnenhalle, Jugendhaus, Dorfladen, 200 m entfernt liegender Kindergarten) mit Ausnahme der Kirche an einem Ort bündelt.

Das folgende Strukturkonzept nimmt die erhobenen städtebaulichen Mängel und Misstände auf und skizziert, unter Berücksichtigung der künftigen Projekte, eine mögliche Grundlage für die weitere Entwicklung des Teilortes.

Gerstetten
immer auf der Höhe

Gesamtgemeindliches Entwicklungskonzept

Strukturkonzept "Altort Heuchlingen"

Untersuchungsgebiet "Altort Heuchlingen" - 29,1 ha

Neuordnung

- Wohn / Mischnutzung
- Platz
- Gebäuderückbau

Sanierung

- hauptsächlich energetische Sanierung
- hauptsächlich umfassende Sanierung
- Straßen- und Freiflächensanierung

Gestaltung

- Sicherung attraktiver Wegeverbindung
- Sicherstellung Durchquerbarkeit
- Struktur

N

KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Datum: Oktober 2015 Maßstab: 1:45 000 Verfasser: Lämmle | Mathieu

Dateipfad: P:\KE_GHI\Gerstetten\PLAN\SAN Gerstetten\GEK Gerstetten\Planschichten\VWX\150817_GEK_Gerstetten - Kopie.vwx

5.2.5. Untersuchungsgebiet „Altort Dettingen"

Ortsbild

Ursprünglich war Dettingen einerseits (vor allem im östlichen Teil) landwirtschaftlich geprägt, andererseits aber gab es schon im Mittelalter (im westlichen Teil) die so genannte Webersiedlung in der heutigen Wagenburgstraße. Im Laufe der Zeit hat sich Dettingen jedoch zu einer typischen Arbeiterwohngemeinde mit immer noch bedeutender ländlicher Prägung gewandelt. Hierbei ist eine Konzentration auf wenige, aber große landwirtschaftliche Betriebe festzustellen.

Mit der Aufgabe kleinerer landwirtschaftlicher Betriebe bzw. von Nebenerwerbsbetrieben ging eine gewisse Anzahl an Leerständen einher. Zum einen wurden aufgegebene landwirtschaftliche Anwesen von der Gemeinde erworben und abgebrochen (Lange Straße 9), zum anderen wurden sie einer gewerblichen Nutzung zugeführt. 2009 wurde die ehemalige Gaststätte Hirsch (Lange Straße 14) erworben. Das Gebäude ist mittlerweile abgebrochen. Auf dem nach dem Abbruch freigewordenen Areal sowie den umliegenden Freiflächen wurden mittlerweile Wohnbaugrundstücke ausgewiesen. Die Flächen südlich der Lange Straße (Baugebiet „Hirschweg") – also dort, wo sich die ehemalige Gaststätte Hirsch befand – sind komplett veräußert. Der nördliche Bereich ist schon teilweise bebaut, mit der restlichen Bebauung kann im Jahr 2016/17 gerechnet werden.

Gebäudezustand

Die 92 im Untersuchungsgebiet befindlichen Hauptgebäude und wesentlichen Nebengebäude werden bezüglich ihres Zustandes wie folgt eingestuft:

- 18 Gebäude haben geringe Mängel
- 33 Gebäude haben mittlere Mängel
- 17 Gebäude haben deutliche Mängel
- 22 Gebäude haben erhebliche Mängel bzw. ist ein Erhalt fraglich

Dies bedeutet, dass rund 56 % aller Gebäude im Untersuchungsgebiet einen geringen bis mittleren Sanierungsbedarf aufzeigen. Demgegenüber weisen ca. 19 % der Gebäude einen deutlichen Modernisierungsbedarf auf. Bei 24 % der Gebäude ist unter Betrachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte ein Erhalt fraglich, und es sollte aufgrund ihres schlechten baulichen Zustandes über einen Abbruch nachgedacht werden.

Abbildung 46: Gebäude an der Lange Straße Quelle: KE

Gerstetten
immer auf der Höhe

Gesamtgemeindliches Entwicklungskonzept

Gebäudezustand "Altort Dettingen"

- Untersuchungsgebiet "Altort Dettingen" - 10,0 ha
- keine oder geringe Mängel
  (Investitionsbedarf = > 30 % eines vergleichbaren Neubaus)
- mittlere Mängel
  (Investitionsbedarf = 30 - 50 % eines vergleichbaren Neubaus)
- deutliche Mängel
  (Investitionsbedarf = 50 - 70 % eines vergleichbaren Neubaus)
- erhebliche Mängel / Erhalt fraglich
  (Investitionsbedarf = > 70 % eines vergleichbaren Neubaus)
- bereits abgebrochen bzw. Abbruch in Planung

MAßNAHMEN-ÜBERSICHT
(90 kartierte Gebäude entsprechen 100 %)

	18 St.	**20 %**
	33 St.	**37 %**
	17 St.	**19 %**
	22 St.	**24 %**

90 Gebäude + 43 unbewertete Gebäude = 133 Gebäude

KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Datum: Januar 2016 Maßstab: 1:2 000 Verfasser: Lämmle | Mathieu

N

Dateipfad: P:\KE_GHI\Gerstetten\PLAN\SAN Gerstetten\GEK Gerstetten\Planschichten\VWX\150812_GEK_Gerstetten.vwx

Städtebauliche Mängel und Mißstände

Die Bestandsaufnahme vor Ort und die Analyse der erhobenen Fakten ergeben folgende städtebauliche Mängel und Mißstände im Untersuchungsgebiet „Altort Dettingen“:

- Hohe Anzahl an Gebäuden mit einem mittleren bis hohen Modernisierungsbedarf, insbesondere an landwirtschaftlichen Gebäuden (ca. 85 % der bewerteten Haupt- und wesentlichen Nebengebäude)
- Ortsbildstörende Baulücken und untergenutzte Flächen (insb. Auf der Breite zwischen Gartenlaube und Kramgasse)
- Modernisierungsbedarf an kommunalen Infrastruktureinrichtungen (Mehrzweckhalle)
- Unstrukturierte private Vorzonen und Rückbereiche (Nonnengasse)
- Teilweise fehlende Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, insbesondere gestalterische Defizite in öffentlichen Platzbereichen (Verkehrsbereich zwischen Mehrzweckhalle und Wertstoffhof, Kreuzungsbereich an der Nonnengasse – Hausener Straße, Verkehrsübungsplatz bzw. Parkplatz am Kindergarten und der Grundschule)
- Funktionale und gestalterische Mängel im Straßenraum mit teilweise fehlenden straßenbegleitenden Grünstrukturen (Querstraße, Hausener Straße und Nonnengasse)
- Teilweise lückenhafte bzw. ungestaltete Fußwegverknüpfungen (Verbindung Hirschweg und Querstraße)
- Unzureichend gestaltete Randbereiche bzw. Parkierungsmöglichkeiten (Nonnengasse, Hausener Straße)

Abbildung 47: Straßenraum und Vorzonen an der Nonnengasse Quelle: KE

Abbildung 48: Verkehrsraum der Querstraße Höhe Wertstoffcenter Quelle: KE

Gerstetten
immer auf der Höhe

Gesamtgemeindliches Entwicklungskonzept

Strukturkonzept

Untersuchungsgebiet "Altort Dettingen" - 10,0 ha

Neuordnung

- Wohn / Mischnutzung
- Entwicklung von Baulücken
- Platz

Sanierung

- hauptsächlich energetische Sanierung
- hauptsächlich umfassende Sanierung
- Straßen- und Freiflächensanierung

Gestaltung

- Sicherung attraktiver Wegeverbindung
- Sicherstellung Durchquerbarkeit
- Struktur

Wohnen + Seniorenwohnen

Neubau Mehrzweckhalle

Neubau Ortsmitte "Lindenplatz" mit Parkierung

Kramgasse
Lange Straße
Hirschweg
Mühlstraße
Auf der Breite
Gartenlaube
Christian-Fink-Straße
Friedhofweg
Lange Straße
Nonnengasse
Hausener Straße
Querstraße
Heinzenwiese
Hausener Straße
Fronwiesen

N

KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Datum: September 2015 Maßstab: 1:45 000 Verfasser: Lämmle | Mathieu

Dateipfad: P:\KE_GHI\Gerstetten\PLAN\SAN Gerstetten\GEK Gerstetten\Planschichten\VWX150817_GEK_Gerstetten - Kopie.vwx

6. Gesamtgemeindliches Entwicklungskonzept

Für die Gemeinde Gerstetten ergeben sich - unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Kommunalkonferenz und der Bürgerbeteiligung sowie aus der Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse auf gesamtstädtischer Ebene - in enger Abstimmung mit der Verwaltung folgende gesamtgemeindlichen Entwicklungsziele:

6.1. Städtebauliche Erneuerung und Ortsbild

„Ausweitung der Städtebaulichen Erneuerung im Rahmen von geeigneten Förderprogrammen auf die Ortsteile"

- Beantragung von Fördermitteln aus dem Programm ländlicher Raum (ELR) für geeignete Ortsteile; ggf. Antragstellung auf Schwerpunktgemeinde *(Bsp. Gussenstadt / Heldenfingen / Heuchlingen / etc.)*
- Erweiterung, Anpassung oder Weiterentwicklung von bestehenden Sanierungsgebieten an die heutigen und zukünftigen Entwicklungsschwerpunkte im Bereich der laufenden Sanierungsmaßnahmen *(Bsp. Sanierungsgebiet „Gerstetten II" / Sanierungsgebiet „Ortskern Dettingen II" / etc.)*
- Bedarfsgerechte Ausweisung zusätzlicher Sanierungsgebiete im Rahmen eines geeigneten Programms der Städtebaulichen Erneuerung in den Ortsteilen
- Ausweisung von städtebaulichen Erneuerungsgebieten ohne Landes- bzw. Bundesförderung zur Ermöglichung der steuerlichen Abschreibung von privaten Modernisierungsmaßnahmen

„Herausstellen der regionalen Baukultur durch den Erhalt und die angemessene Weiterentwicklung der vorhandenen gewachsenen Bausubstanz"

- Erhalt der regional bedeutsamen baukulturellen Strukturen *(Bsp. Gestaltungssatzung Innenstadt / Gestaltungsbeirat / etc.)*
- Erhalt und Sicherung der historisch bedeutenden Gebäude und Ensembles sowie der bestehenden Denkmale *(Bsp. historischer Stadtrundgang / etc.)*
- Sicherung und Erhalt des landwirtschaftlichen Charakters in den dörflich geprägten Ortsteilen, vor allem durch die Sicherung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten *(Bsp. Bebauungspläne der Innenentwicklung / Durchsetzung sanierungsrechtlicher Vorgaben / etc.)*

„Fördern von identitätssteigernden Maßnahmen im öffentlichen Raum"

- Platz- und Freiraumgestaltung an geeigneten Standorten
- Aufwertung der Ortseingangsbereiche an geeigneten Standorten
- Sicherung und Aufwertung innerörtlicher Grünräume bzw. -verbindungen

6.2. Wohnen

„Sicherung und Verbesserung der Wohnverhältnisse und des Wohnumfeldes"

- Modernisierung bestehender Gebäude zur Erreichung zeitgemäßer Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Abbruch abgängiger Bausubstanz und Schaffen von nutzbaren Freiräumen in zu dicht bebauten Bereichen; aktive Aufwertung und Stärkung des Wohnumfeldes
- Sanierung und Ausbau der kommunalen Infrastruktur; insbesondere die Verkehrswege und der Breitbandversorgung
- Zielgruppenorientierte Verbesserung der Wohnqualität für alle Altersgruppen in den Teilorten *(Bsp. barrierefreies und betreutes Wohnen)*

„Förderung zielgruppenorientierter Wohnmodelle"

- Schaffung von Anreizen zur Initiierung zusätzlicher Projekte im Bereich betreutes Wohnen; ggf. nach Bedarf auch im Bereich Pflege
- Unterstützung des Ausbaus barrierefreier Wohnangebote
- Förderung privater Investitionen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum bzw. sozialen Wohnungsbau; im Hauptort und den Teilorten
- Initiierung von alternativen Wohnformen; ggf. durch Förderung des generationenübergreifenden Zusammenlebens *(Bsp. Mehrgenerartionenwohnen / Senioren-WGs / Single-Wohungen etc.)*

„Stärkung der Innenentwicklung durch die Aktivierung von Baulücken, Arrondierungsflächen und Innentwicklungsflächen"

- Durchführen von vorbereitenden wohnraumbezogenen Maßnahmen wie Freimachen bzw. Baureifmachen von Grundstücken
- Aktivierung innerörtlicher Entwicklungs- und Potenzialflächen *(Bsp. Gewerbeareal „Ott/Zimmermann" / „Nördliche Breitestraße" in Heldenfingen / etc.)*
- Schaffung von Wohnraum durch Umnutzung von nicht genutzten Nebengebäuden bzw. leerstehenden landwirtschaftlich genutzten Gebäuden
- Aktive Vermarktung von potenziellen Entwicklungsflächen
- Aktivierung vorhandener Baulücken

„Maßvolle Außenentwicklung durch eine nachhaltige Erschließung"

- Aufsiedlung der im Flächennutzungsplan festgesetzten Neubauflächen (Bsp. Wohnbaugebietes *„Gruben II" in Gerstetten / „Dellesberg" und „Geislinger Weg Süd" in Gerstetten / etc.)*

- Bedarfsgerechte Ausweisung von Neubaubaulandflächen für die Eigenentwicklung in den Teilorten *(Bsp. „Alter Bauhof" und „Ottsche Gärten" in Gussenstadt / Nördlich des Kammerwegs in Dettingen / etc.)*

6.3. Gewerbe und Einzelhandel

„Ausweisung von Gewerbeflächen"

- Sicherung und Stärkung der kleinen und mittleren Unternehmen durch Erschließung und Aufsiedlung der im Flächennutzungsplan festgesetzten Potenzialflächen *(Bsp. „Tiefe Gasse" als Ersatz für „Hofäcker" in Gerstetten / etc.)*
- Vermarktung der verbliebenen Gewerbeflächen an Betriebe mit hoher Anzahl an Arbeitsplätzen *(Bsp. „Dettingen Süd" / etc.)*
- Entwicklung vorhandener Potenzialflächen zur Ansiedlung von Einzelhandel *(Bsp. Gewerbeareal „Ott & Zimmermann" / etc.)*

„Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandorts"

- Stärkung und Weiterentwicklung des örtlichen Einzelhandels; insbesondere in den Teilorten *(Bsp. Dorfladen in Heuchlingen / etc.)*
- Verbesserung der Verkehrsführung im Hauptort zur besseren Anfahrbarkeit der Einzelhandelsstandorte
- Ausbau der ÖPNV-Verbindung zur Vernetzung der Angebote
- Erhalten und Sichern bestehender Arbeitsplätze in der Gesamtgemeinde; Gewerbe und Dienstleistung *(Bsp. durch Förderung von Existenzgründern* / etc.)
- Schaffung neuer Arbeitsplätze in der Gesamtgemeinde; Ansiedlung neuer Unternehmen / Dienstleister, bspw. durch Anbieten von Leerständen im Internet
- Erweitern des Angebots von wohnortbezogenen Arbeitsplätzen im Dienstleitungssektor
- Unterstützung von Gewerbebetrieben in den Teilorten mit Fördermitteln aus dem Programm „Ländlicher Raum" (ELR)
- Ausbau des gastronomischen Angebotes inkl. Übernachtungsmöglichkeiten mit Schwerpunkt im Hauptort
- Ansiedlung weiterer Vollsortimenter in zentraler Lage; jedoch nicht in Gewerbegebieten

6.4. Umwelt, Energie und Verkehr

„Ausbau regenerativer Energie"

- Weiterer Ausbau Gerstettens als energetisch autarke Gemeinde mit lokaler Wertschöpfung
- Schaffung einer bürgerschaftlichen Genossenschaft zum Ausbau regenerativer Energien

- Ausbau der überregionalen Energieversorgung durch Windkraftanlagen *(Bsp. 5 Anlagen in Gussenstadt / 9-10 Anlagen in Dettingen / etc.)*

„Erhalt, Sicherung und Ausbau der kommunalen Infrastruktur"

- Modernisierung öffentlicher Gebäude; ggf. energetische Sanierung der Gebäudesubstanz
- Umstellung auf LED-Beleuchtung

„Erhalt, Sicherung und Ausbau der technischen Infrastruktur"

- Sicherung und Ausbau der Netze für die Versorgung der Bevölkerung mit Energie, Wasser etc.
- Ausbau des Breitbandnetzes; im Hauptort und in den Teilorten

„Weiterentwicklung und Ausbau der Verkehrsinfrastruktur"

- Schaffung eines kleinteiligeren Verkehrsnetzes *(Bsp. Ausbau des kommunalen Radwegenetzes* / etc.)
- Neubau von notwendigen Ortsumfahrungen
- Reduzierung des Schwerlastverkehrs in den Teilorten
- Sicherung und Ausbau des Radwegenetzes

„Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs"

- Unterstützung des Bürgerschaftlichen Engagements zur Schaffung zusätzlicher Verkehrsangebote *(Bsp. Bürgertaxi/-bus / etc.)*
- Etablierung einer Mitfahrbörse in Gerstetten; Schaffung von Standorten für potenzielle Mitfahrer in allen Teilorten *(Bsp. „Bürgerbänkle" / etc.)*

6.5. Landschaft, Tourismus und Kultur

„Erhalt der Natur und Landschaft"

- Aufwertung vorhandener Naturdenkmäler und Naherholungsgebiete *(Bsp. „Eglenseen" / etc.)*
- Sicherung und Erhalt der Kulturlandschaft; bspw. durch Förderung und Erhalt der noch bestehenden Landwirtschaft
- Erhalt der angrenzenden Wälder und Grünlandflächen; bspw. durch nachhaltige Forst- und Agrarwirtschaft
- Schaffung von ökologisch wertvollen Flächen in Verbindung mit dem bestehenden Ökokonto
- Ausbau der Biotopvernetzung durch Ankauf und Weiterentwicklung geeigneter Flächen

„Ausbau der Erlebbarkeit von Natur und Landschaft und Sicherung des sanften Tourismus"

- Ausbau des Naherholungsgebietes „Eglenseen" *(Bsp. Themenpfad vom Themen- und Mehrgenerationenpark zum Eglesee / etc.)*
- Ausbau und Pflege des vorhandenen Rad- und Wanderwegenetz *(Bsp. Schließung von Lücken im kommunalen Radwegenetz, Freihaltung der Wege zu allen Jahreszeiten / etc.)*
- Erhalt der Heidelandschaft und Bereitstellung einer gesicherten Zugänglichkeit *(Bsp. Unterstützung der Wanderschäfer / etc.)*

„Sicherung der Attraktivität von Gerstetten als Tourismusziel"

- Bündelung und Vernetzung der touristischen Aktivitäten *(Bsp. Fokussierung interkommunaler Zusammenarbeiten, Intensivierung des Engagements in der Tourismusgmeinschaft Schwäbische Alb)*
- Förderung des Übernachtungstourismus und Gastronomie *(Bsp. Prüfung des Bedarfes für einen Wohnmobilhafen)*
- Ausbau touristischer Angebote über alle Jahreszeiten, insbesondere im Winter *(Bsp. Ausbau des Loipennetzes)*

„Sicherung und Ausbau des Kulturellen Lebens in Gerstetten"

- Schaffung von Voraussetzungen für die Vernetzung und Kooperation der vorhandenen Vereine
- Förderung von ehrenamtlichen Engagement, insbesondere in den bestehenden Vereinen *(Bsp. Etablierung eines jährlichen Preises für das Ehrenamt / Unterstützung von ehrenamtlich tätigen Personen im Bereich Kommunikation / etc.)*
- Förderung der Dorfgemeinschaft *(Bsp. Schaffung zentraler Versammlungsorte über Vereinsgrenzen hinweg / Etablierung kultureller Feste in den jeweiligen Ortsmitten / etc.)*

6.6. Soziales und Senioren

„ Förderung und Ausbau der „Willkommenskultur" in Gerstetten für alle"

- Schaffung eines sozialen und kulturellen Treffpunkts in der jeweiligen Ortsmitte der Teilorte
- Förderung eines offenen Umgangs mit Flüchtlingen *(Bsp. Aktive Integration von Flüchtlingen in die Vereine und Nachbarschaftshilfe, Förderung des „Freundeskreises Asyl e.V." / etc.)*
- Sicherstellung einer dezentralen Unterbringung von Flüchtlingen in geeigneten Unterkünften *(Bsp. Nutzung von leer stehenden Wohngebäuden / etc.)*

„ Sicherung und Ausbau der Angebote für Senioren"

- Gewährleistung der Barrierefreiheit in der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung von Gerstetten
- Stärkung der derzeitigen Angebote für Senioren *(Bsp. aktive Werbung für die unterschiedlichen Angebote, barrierefreier Zugang zu öffentlichen Einrichtungen / etc.)*
- Ausbau der Betreuungsangebote *(Bsp. Förderung von Betreutem- und Mehrgenerationenwohnen ggf. durch Nutzung leer stehender ortsbildprägender Gebäude / Schaffung neuer Betreuungsplätze am Hauptort / etc.)*
- Anpassung ggf. Ausbau von öffentlichen Verkehrsmitteln auf die Bedürfnisse von Senioren (Bsp. *Anpassung des ÖPNVs zur Vernetzung der Angebote für Senioren / etc.)*
- Schaffung von Anreizen im Bereich Seniorenwohnen für weitere Projekte bzw. Revitalisierung von Leerständen und Entwicklungsbereichen in Gerstetten sowie in den Teilorten aktivieren

„Erhalt, Sicherung und Ausbau der sozialen Einrichtungen"

- Sicherung und Ausbau der derzeitigen ärztlichen Versorgung *(Bsp. Schaffung von Anreizen zur Etablierung eines Ärztehauses ggf. Förderung der Ansiedlung weiterer Ärzte zur Minderung des Versorgungsengpasses an Wochenenden / etc.)*
- Angebote für Jugendliche außerhalb des Vereinslebens fördern *(Bsp. Bereitstellung von Räumlichkeiten für einen Jugendtreff oder ggf. Diskothek / etc.)*

6.7. Bildung und Betreuung

„Erhalt und Sicherung des Bildungs- und Betreuungsangbotes"

- Ausweitung des bestehenden Betreuungsangebotes *(Bsp. Schaffung einer Ganztagesbetreuung für Schulkinder / etc.)*
- Erhalt der bestehenden Kinderbetreuungsangebote in den Teilorten *(Bsp. Sanierung des Kindergartens in Gussenstadt / etc.)*

Gerstetten
immer auf der Höhe

Gesamtgemeindliches Entwicklungskonzept

Entwicklungskonzept

besonders schützenswerte Strukturen

- historischer Ortskern bzw. Siedlungskörper
- öffentliche Einrichtungen

Schwerpunktbereiche

- Nutzung innerörtlicher Potentiale
- Erhalt der Wohnqualität
- Ausbau des Wohnangebots
- Sicherung der Standortqualität für das Gewerbe
- zukünftige Bereiche für eine städtebauliche Erneuerung

weitere Entwicklungsziele

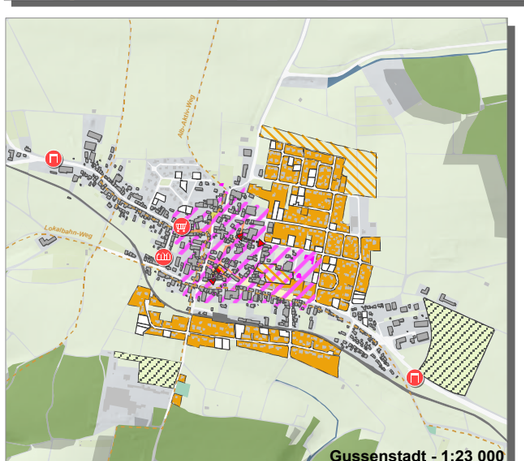
- Aufwertung des Ortseingangs
- Aufwertung des Grünraums
- Erneuerung der Bestandsgebäude
- Sicherung des innerörtliche Wohnens
- Stärkung des Einzelhandels bzw. Sicherung der Nahversorgung
- Neugestaltung des Straßenraumes
- Freiflächengestaltung
- wichtige urbane Verknüpfung
- Aufwertung und Erhalt der qualifizierten Rad- und Wanderwege
- Sicherung der regional bedeutsamen Strukturen
- Sicherung und Aufwertung der Grünverbindung

Flächen

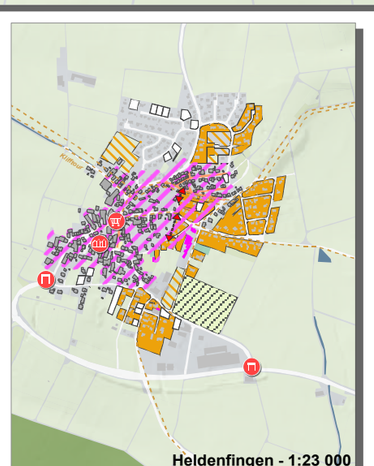
- Siedlungsfläche
- wichtige Ortsräume
- Grün-. Frei- und Sportflächen
- Landschaftsraum
- Waldfläche

Alb-Aktiv-Weg

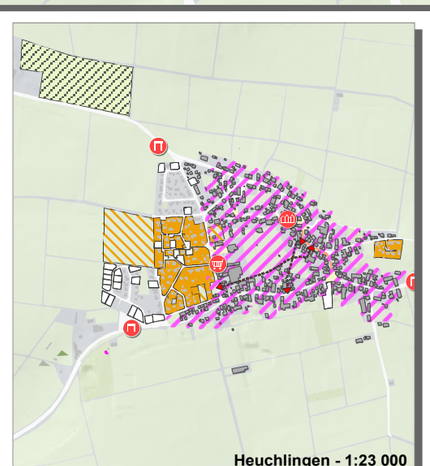
Gerstetten - 1:10 000



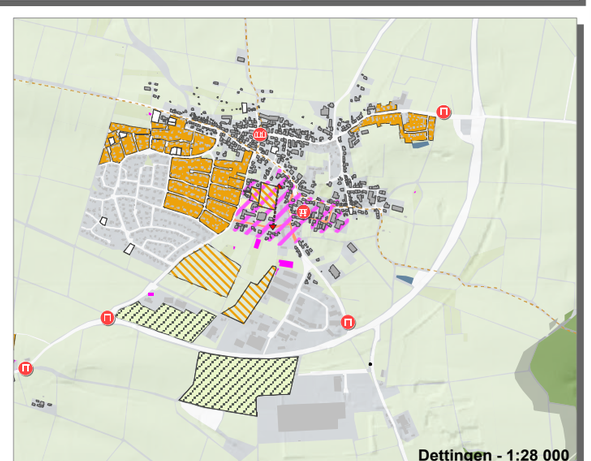
Gussenstadt - 1:23 000



Heldenfingen - 1:23 000



Heuchlingen - 1:23 000



Dettingen - 1:28 000

KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Datum: Januar 2016

Verfasser: Lämmle | Mathieu

N

Dateipfad: P:\KE_GHI\Gerstetten\PLAN\SAN Gerstetten\GEK Gerstetten\Planschichten\VWX\160112_GEK_Gerstetten.vwx