



Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Gerstetten III“

- Zusammenfassung gesamtgemeindliches
Entwicklungskonzept (GEK)
- Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches
Entwicklungskonzept (ISEK)

Gemeinde Gerstetten

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme

„Gerstetten III“

Auftraggeber:

Gemeindeverwaltung Gerstetten
Wilhelmstraße 31
89547 Gerstetten
Telefon: 07323 84-0
Telefax: 07323 84-18
E-Mail: rathaus@gerstetten.de

Verfasser:

KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart
Tel. 0711 6454-0
Fax 0711 6454-2100
www.kommunalentwicklung.de

Projektbeteiligte:

Matthias Weikert
Tanja Binder
Monika Hintz
Sophie Papadopoulou
Wilhelm Kirschner

Stuttgart, August 2020

Inhalt

Zusammenfassung Gesamtgemeindliches Entwicklungskonzept

1	Überörtliche Planvorgaben	1
2	Kommunale Ausgangssituation und Planungsprozess	1
3	Gesamtgemeindliches Entwicklungskonzept	2
3.1	Städtebauliche Erneuerung und Ortsbild	2
3.2	Wohnen.....	3
3.3	Gewerbe und Einzelhandel	4
3.4	Umwelt, Energie und Verkehr	5
3.5	Landschaft, Tourismus und Kultur	6
3.6	Soziales und Senioren	7
3.7	Bildung und Betreuung	7
1	Vorbemerkung	10
2	Bestandsaufnahme	12
2.1	Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebiets.....	12
2.2	Gebäude- und Flächennutzung.....	14
2.3	Gebäudezustand	15
3	Zusammenfassung Bestandsaufnahme/Bestandsanalyse.....	16
4	Neuordnungskonzept.....	18
4.1	Ableitung aus dem Gesamtgemeindlichen Entwicklungskonzept	18
4.2	Sanierungsziele	19

Abbildungen

Abbildung 1: Gesamtgemeindliches Entwicklungskonzept	8
Abbildung 2: Lage des Untersuchungsgebiets im Ort.....	12
Abbildung 3: Lageplan des Untersuchungsgebiets.....	13
Abbildung 4: Sanierungsgebiete "Gerstetten I", "Gerstetten II" und "Gerstetten III"	13
Abbildung 5: Einzelhandel und Dienstleistungen	15



Zusammenfassung gesamtörtliches
Entwicklungskonzept (GEK)

1 Überörtliche Planvorgaben

Gerstetten liegt im Osten Baden-Württembergs, im Dreieck zwischen Heidenheim, Ulm und Geislingen. Die Gemeinde besteht aus dem Hauptort Gerstetten und den Ortsteilen Dettingen, Gussenstadt, Heldenfingen, Heuchlingen, Heuchstetten und Sontbergen. Derzeit hat die Gemeinde Gerstetten 11.586 Einwohner, von denen 6.253 im Hauptort Gerstetten wohnen.

Gerstetten gehört zum Landkreis Heidenheim und zur Region Ostwürttemberg. Im Regionalplan ist die Gemeinde als Unterzentrum im Verdichtungsraum des Mittelzentrums Heidenheim ausgewiesen. Als wichtiges Unterzentrum im Verflechtungsbereich verfügt die Gemeinde über zahlreiche Einrichtungen, die den häufig wiederkehrenden, überörtlichen Bedarf an Gütern und Dienstleistungen abdecken.

Des Weiteren hat die Gemeinde die besondere Funktion eines Siedlungsbereichs außerhalb der Entwicklungsachsen. Nach den Planzielen der Region soll sich die weitere großräumige Siedlungsentwicklung auf die ausgewiesenen Siedlungsbereiche an den Entwicklungsachsen und auf die Siedlungsbereiche der zentralen Orte konzentrieren.

2 Kommunale Ausgangssituation und Planungsprozess

Der Planungsprozess für das gesamtgemeindliche Entwicklungskonzept wurde im Jahr 2015 begonnen. Dazu hat die Verwaltung mit Unterstützung der KE im ersten Schritt eine umfassende Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse der örtlichen Ausgangssituation vorgenommen.

Untersucht wurden die Teilbereiche

- Wohnen
- Wirtschaft, Gewerbe, Einzelhandel
- Umwelt, Energie, Verkehr
- Landschaft, Tourismus, Kultur
- Soziales und Senioren
- Bildung und Betreuung
- Städtebauliche Erneuerung

Die Ergebnisse der Untersuchung wurden dem Gemeinderat im Rahmen einer eintägigen Kommunalkonferenz kurz vorgestellt. Anschließend wurden in Arbeitsgruppen Stärken und Schwächen in den o. g. Handlungsfeldern herausgearbeitet und Entwicklungsziele formuliert. Laufende und notwendige Maßnahmen wurden benannt und Konzepte und Strategien zur Umsetzung erarbeitet. Die Ergebnisse sind in einem Bericht dokumentiert.

Ergänzend dazu hatten interessierte Bürgerinnen und Bürger im Rahmen eines Bürgercafés die Gelegenheit zu denselben Themen Kritik, Anregungen und Ideen vorzubringen. Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung sind ebenfalls in einem Bericht zusammengefasst und dokumentiert.

3 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:

3.1 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

2

„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

3.2 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. Mehrgenerationenwohnen / Senioren-WGs / Single-Wohnungen etc.*)

3

„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 Neubaupläche (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 „Ottische Gärten“ in Gussenstadt / Nördlich des Kammerwegs in Dettingen / etc.)

3.3 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 Dienstleistungssektor
- 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

3.4 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. „Bürgerbänke“ / etc.*)

3.5 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.*)

6

„Sicherung der Attraktivität von Gerstetten als Tourismusziel“

- Bündelung und Vernetzung der touristischen Aktivitäten (*Bsp. Fokussierung interkommunaler Zusammenarbeiten, Intensivierung des Engagements in der Tourismusgemeinschaft Schwäbische Alb*)
- Förderung des Übernachtungstourismus und Gastronomie (*Bsp. Prüfung des Bedarfes für einen Wohnmobillahafen*)
- 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.*)

3.6 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

7

„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.*)

3.7 Bildung und Betreuung

„Erhalt und Sicherung des Bildungs- und Betreuungsangebotes“

- 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.*)

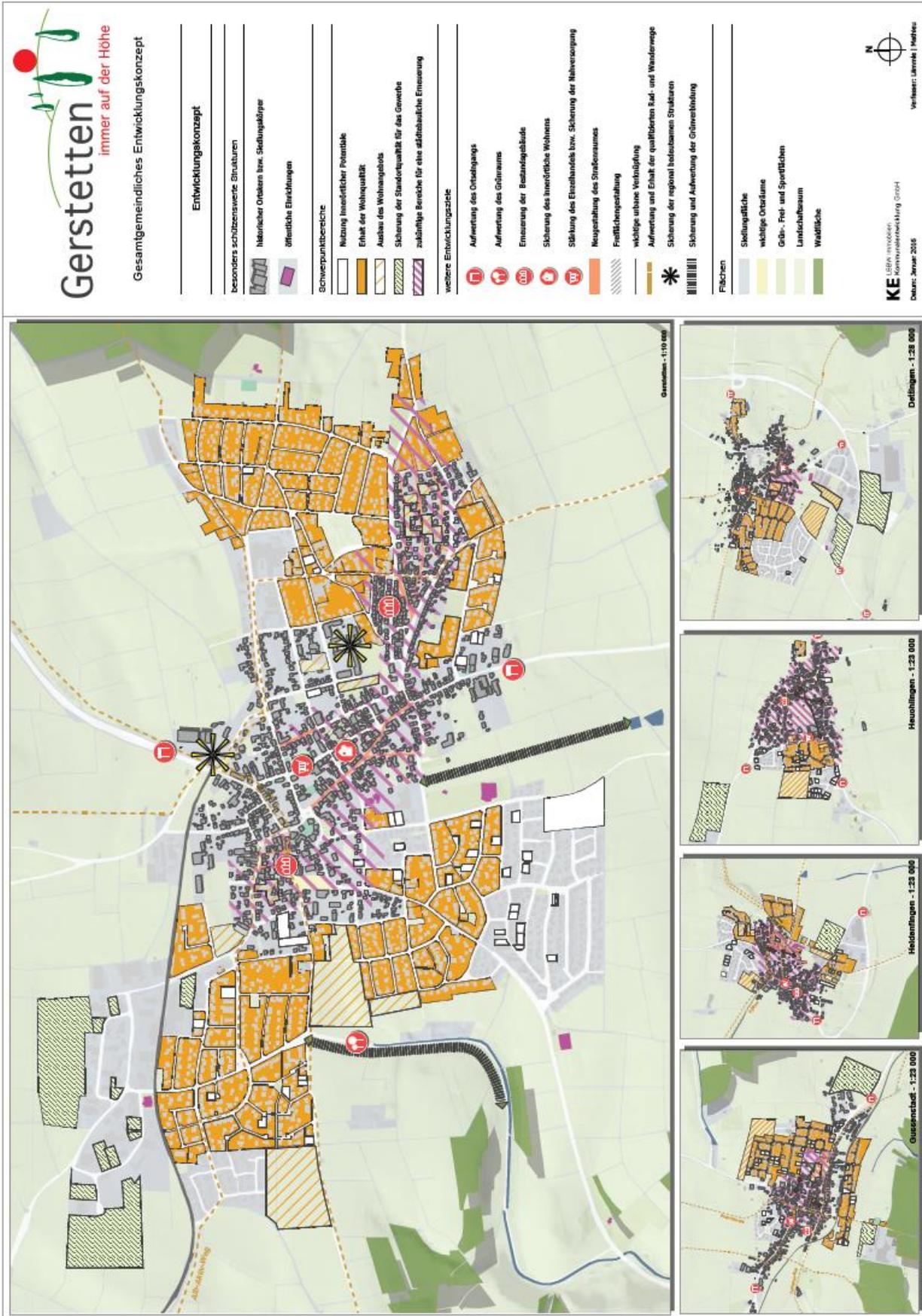


Abbildung 1: Gesamtgemeindliches Entwicklungskonzept



Gebietsbezogenes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

1 Vorbemerkung

Die Gemeinde Gerstetten führt seit 1998 erfolgreich städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen durch.

Die Maßnahme „Gerstetten I“ wurde 2008, die Maßnahme Gerstetten II“ 2019 erfolgreich abgeschlossen und abgerechnet.

Die Maßnahme „Dettingen I“ wurde 2012 erfolgreich beendet.

Maßnahmenswerpunkte im Hauptort Gerstetten waren:

- Die Schaffung einer neuen Ortsmitte mit Marktplatz.
- Die Gestaltung von Straßen und Wegen und die Schaffung öffentlicher Stellplätze.
- Der Abbruch von Gebäuden und die Neuordnung von Grundstücken zur Vorbereitung der Neubebauung (Kleiner Firmenpark, ehemaliger Kindergarten).
- Die Modernisierung, Instandsetzung und Umnutzung gemeindeeigener Gebäude (historisches Rathaus, Bahnhofsgebäude, Loksuppen, Bahnhof, Turn- und Festhalle).
- Die Modernisierung und Instandsetzung von zahlreichen privaten Gebäuden.
- Die Schaffung von Wohnraum im Gebäudebestand.
- Die Revitalisierung des großen Firmenparks.

Wesentliche Maßnahmen in Dettingen waren:

10

- Die Gestaltung von Straßen, Wege und Plätzen.
- Der Abbruch von Gebäuden und die Neuordnung von Grundstücken zur Vorbereitung der Neubebauung.
- Die Modernisierung und Instandsetzung zahlreicher privater Gebäude.
- Die Schaffung von Wohnraum im Gebäudebestand.

Der Bewilligungszeitraum für die noch laufende Maßnahme „Dettingen II“ endet am 30.04.2024

Bisher durchgeführte Maßnahmen sind:

- Der Abbruch und Neubau der Lindenhalle.
- Der Abbruch und die Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude.

Nach derzeitigem Sachstand kann das Sanierungsverfahren nach Ablauf des Bewilligungszeitraums fristgerecht abgeschlossen und abgerechnet werden.

Für die Gemeinde Gerstetten ist die städtebauliche Erneuerung eine Daueraufgabe, die sie mit Unterstützung des Landes im Gebiet „Gerstetten III“ fortsetzen möchte. In diesem Erneuerungsgebiet wird die Aktivierung und Neuordnung von großen untergenutzten und

fehlgenutzten Flächen für die Wohnbebauung im Vordergrund stehen. Die Erneuerung öffentlicher und privater Gebäude wird eine weitere wichtige Aufgabe sein.

Das nachfolgende gebietsbezogene Entwicklungskonzept ist aus dem gesamtgemeindlichen Entwicklungskonzept abgeleitet. Die Ziele und Maßnahmen zur Beseitigung der vorhandenen städtebaulichen Missstände stehen im Kontext zu den übergeordneten Leitzielen der Gemeindeentwicklung.

Mit Aufnahme der beantragten Maßnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung kann die städtebauliche Erneuerung in Gerstetten sinnvoll weitergeführt werden. Verschiedene Einzelmaßnahmen sind vorbereitet können sofort begonnen werden.

Die Gemeinde Gerstetten bittet deshalb dringend um eine positive Förderentscheidung.

2 Bestandsaufnahme

Die Bestandsaufnahme erfolgte im Februar/März 2020 durch Begehung des Gebiets, Gespräche mit der Gemeindeverwaltung und Sichtung von vorhandenen Unterlagen.

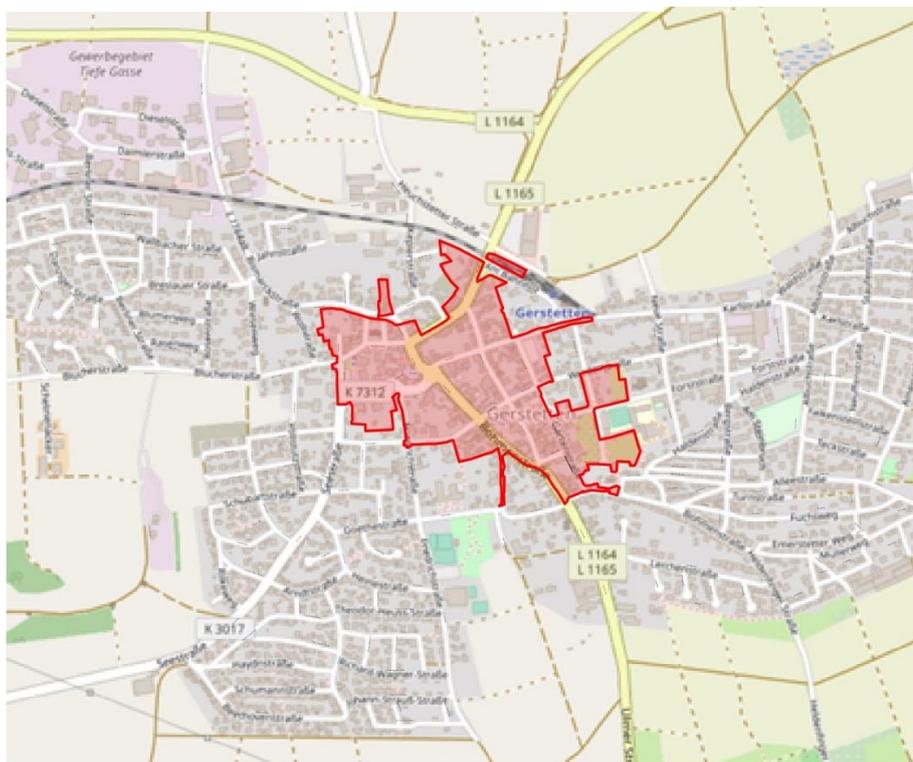
Folgende Faktoren wurden erfasst:

- Lage im Ort
- Gebäudenutzung
- Äußerer Gebäudezustand
- Flächennutzung

2.1 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

Das Untersuchungsgebiet liegt im historischen Ortskern von Gerstetten.

Abbildung 2: Lage des Untersuchungsgebiets im Ort



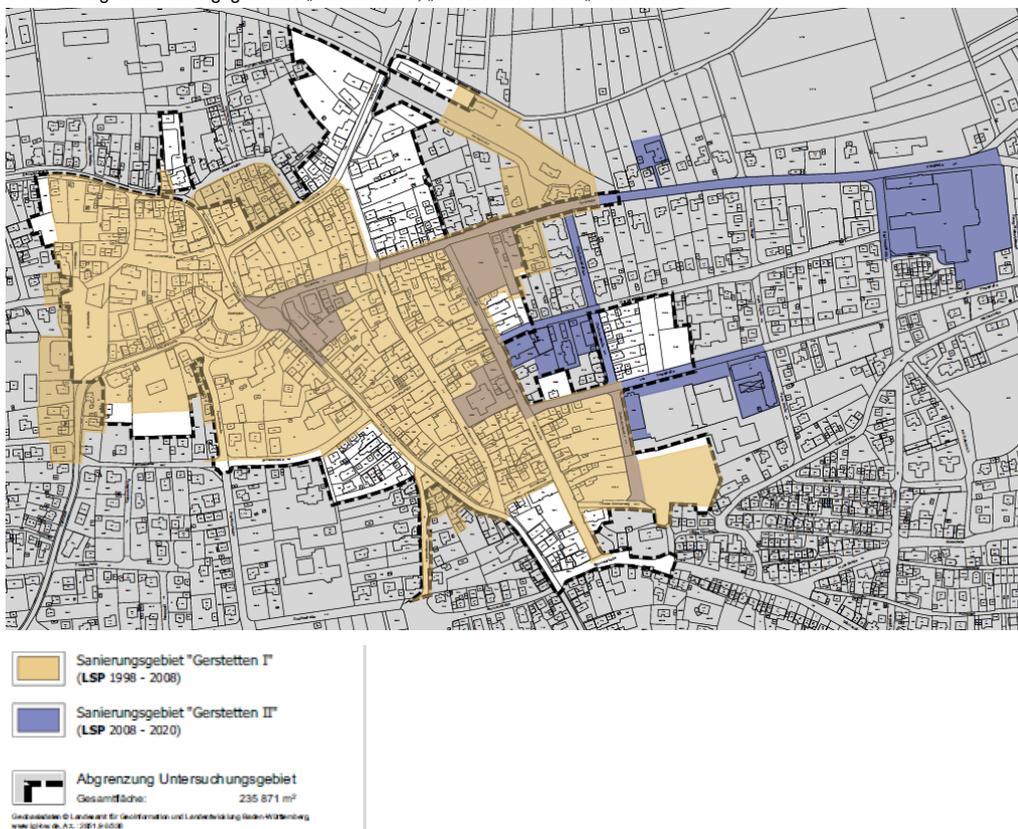
Quelle: KE

Es wird im Wesentlichen begrenzt im Süden durch die Böhmenstraße und Schillerstraße, im Westen durch die Seestraße, im Norden durch die Bismarckstraße und den Bahnhof und im Osten durch die Charlottenstraße. Die genaue Abgrenzung und die bisherigen Sanierungsgebiete in Gerstetten sind aus den nachfolgenden Lageplänen ersichtlich.

Abbildung 3: Lageplan des Untersuchungsgebiets



Abbildung 4: Sanierungsgebietes „Gerstetten I“, „Gerstetten II“ und „Gerstetten III“



2.2 Gebäude- und Flächennutzung

Insgesamt sind erhebliche Nachverdichtungspotentiale vorhanden. Umnutzungs- und Ausbaumöglichkeiten im Gebäudebestand kommen hinzu.

Abbildung 5: Erdgeschossnutzungen



- Erdgeschossnutzungen**
-  öffentliche Einrichtungen
 -  Dienstleistung
 -  Einzelhandel
 -  Gastronomie
 -  Handwerk, Gewerbe, Betriebe
 -  Wohnen
 -  Nebengebäude
- Leerstände**
-  Leerstand, Teilleerstand

2.3 Gebäudezustand

Der Gebäudezustand wurde durch Außenbegehung unter folgenden Kriterien erhoben.

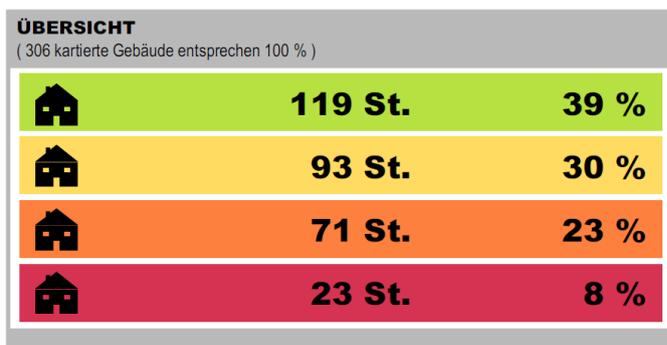
Stufe 1 Keine/geringe Mängel	Neubauten oder Bestandsgebäude, die keine oder geringe Mängel aufweisen. Soweit Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich sind, handelt es sich nur um kleinere Arbeiten in einem Gewerk, wie z. B. einem Fassadenanstrich.
Stufe 2 Erkennbare Mängel	Bestandsgebäude mit erkennbaren Mängeln. Die Grundsubstanz ist in Ordnung, eine zweckgebundene Eignung liegt vor, jedoch sind in einem oder mehreren Gewerken Erneuerungsmaßnahmen erforderlich, die einen größeren Aufwand benötigen, wie z. B. neue Dachdeckung, Wärmedämmung Fassade, Austausch der Fenster.
Stufe 3 Deutliche Mängel	Bestandsgebäude mit Mängeln, deren Erneuerung erhebliche Kosten verursachen, wie z. B. eine Sanierung der gesamten Gebäudehülle. Außerdem Gebäude, deren Substanz zwar noch in Stufe 2 einzuordnen wären, die aber erhebliche Nutzungsdefizite haben, deren Behebung mit hohem Aufwand verbunden ist, wie z. B. Umnutzung, Belichtung.
Stufe 4 Schwere Mängel/ Erhalt fraglich	Bestandsgebäude mit Mängeln, deren Behebung die Kosten eines Neubaus übersteigt, weshalb der Erhalt oft nicht mehr wirtschaftlich vertretbar ist. Außerdem Gebäude mit nicht behebbaren Konstruktionsmängeln, wie z. B. für Nebengebäude, die nicht umgenutzt werden können.

Kleinere Nebengebäude wurden bei der Begehung nicht erfasst.

Das Ergebnis der Begehung lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- **Sowohl bei den privaten als auch bei den öffentlichen Gebäuden besteht ein erheblicher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf.**
- **Durch den Abbruch nicht mehr erhaltungsfähiger und nicht mehr genutzter Gebäude können große Flächen für die innerörtliche Nachverdichtung hinzugewonnen werden.**

Das Ergebnis der Bewertung ist in nachfolgend dargestellt.



- Keine / geringe Mängel
- Erkennbare Mängel
- Deutliche Mängel
- Schwerwiegende Mängel / Erhalt fraglich

3 Zusammenfassung Bestandsaufnahme/Bestandsanalyse

Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Gerstetten ist im Regionalplan Ostwürttemberg als Unterzentrums im Verdichtungsraum des Mittelzentrums Heidenheim ausgewiesen. Die Gemeinde hat die **besondere Funktion eines Siedlungsbereichs außerhalb der Entwicklungsachsen**. Nach den Planzielen der Region soll sich die weitere großräumige Siedlungsentwicklung auf die ausgewiesenen Siedlungsbereiche an den Entwicklungsachsen und auf die Siedlungsbereiche der zentralen Orte konzentrieren.
- Das Untersuchungsgebiet liegt im historischen Ortskern von Gerstetten. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Gebiet als gemischte Baufläche eingestuft.
- Bei dem Gebiet handelt es sich um ein typisches ländliches Ortszentrum, in dem neben dem Wohnen verschiedene andere Nutzungen ihren Platz haben.
- Der Marktplatz und die davon abzweigenden Bismarckstraße, Böhmenstraße, und Karlstraße sowie die Wilhelmstraße und die Gartenstraße bilden den zentralen Geschäftsbereich von Gerstetten. Hier sind in verstreuter Lage verschiedene Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen sowie gastronomische Betriebe angesiedelt. Häufig sind verschiedene Nutzungen unter einem Dach untergebracht.
- Im Gebäude Wilhelmstraße 31 befindet sich das Rathaus. Weitere öffentliche Einrichtungen sind das Feuerwehrgerätehaus an der Seestraße, das Schulzentrum an der Forststraße, der Kindergarten im Alten Schulhaus, die Musikschule im Alten Rathaus sowie die kulturellen Einrichtungen im Lokschuppen, Bahnhof und Bahnhofshotel.
- Verschiedene Gebäude sind ganz oder teilweise leerstehend. Durch Ausbau und Umnutzung kann neuer Wohnraum hinzukommen
- Die gemeindeeigenen Leerstände sind zum Abbruch vorgesehen. Auf den freiwerdenden Flächen sind ergänzende Erschließungsanlagen und öffentliche Nutzungen vorgesehen.
- Das Alte Rathaus und das Gebäude Böhmenstraße 41 stehen unter Denkmalschutz. Das alte Schulhaus und der Bahnhofschuppen sind als erhaltenswert eingestuft.
- Die früher dominierende landwirtschaftliche Prägung des Ortes ist noch deutlich erkennbar. Dabei sind insbesondere die großen Hofstellen aufgegebener oder nur noch im Nebenerwerb betriebener landwirtschaftlicher Betriebe auffallend. Hier finden sich auf heute deutlich untergenutzten Flächen zahlreiche funktionslose oder nicht mehr für ihren ursprünglichen Zweck genutzte Stallungen, Scheunen und Schuppen. Hinzu kommen mehrere Baulücken die ebenfalls einer neuen Nutzung zugeführt werden können.
- Zur Neuordnung des Gebiets hat die Gemeinde bereits verschiedene Schlüsselgrundstücke erworben. Der Zwischenerwerb weiterer Grundstücke ist vorgesehen.
- Verschiedene gemeindeeigene Flächen sind bereits abgeräumt und für eine Nachnutzung vorbereitet.
- An der Osterstraße wird bereits ein großes Wohnbauprojekt durch einen privaten Bauträger umgesetzt.
- Der Gebäudezustand ist bis auf wenige Ausnahmen mangelhaft. Verschiedene Gebäude haben schwere Mängel und sind abbruchreif.

- **Sowohl bei den privaten als auch bei den öffentlichen Gebäuden besteht ein erheblicher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf.**
- **Durch den Abbruch nicht mehr erhaltungsfähiger und nicht mehr genutzter Gebäude können große Flächen für die innerörtliche Nachverdichtung hinzugewonnen werden.**
- **Insgesamt sind in dem Gebiet erhebliche innerörtliche Nachverdichtungspotentiale vorhanden, die nach Aktivierung und Neuordnung zur Verbesserung der Wohnungssituation genutzt werden können.**
- Die Randbereiche der kreis- und landeseigenen Straßen sind in einem mangelhaften Zustand und sollten unbedingt aufgewertet werden. Straßenbegleitendes Grün fehlt weitgehend.
- Für verschiedene Ortsstraßen besteht ebenfalls dringender Sanierungs- und Gestaltungsbedarf.
- Der Festplatz an der Seestraße und die Fläche vor dem Feuerwehrgerätehaus sind vollständig versiegelt und ebenfalls in einem desolaten Zustand. Auch hier ist eine nachhaltige Neugestaltung dringend erforderlich.
- Zur Verbesserung der Fußwegebeziehungen ist die Herstellung eines Stichwegs von der Böhmenstraße zum Kindergarten, Pflegezentrum und evangelischen Gemeindehaus an der Goethestraße und Schillerstraße vorgesehen.
- Der alte Friedhof soll als innerörtliche Erholungsfläche aufgewertet werden.

4 Neuordnungskonzept

4.1 Ableitung aus dem Gesamtgemeindlichen Entwicklungskonzept

Wie bereits erwähnt gehört Gerstetten zur Region Ostwürttemberg. Die Gemeinde hat die Funktion eines Unterzentrums. Gerstetten ist im Regionalplan als Siedlungsbereich außerhalb der Entwicklungsachsen ausgewiesen. Damit ist der Gemeinde eine verstärkte Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus zugestanden.

Die Teilorte sind weitgehend auf die Eigenentwicklung beschränkt.

Die Leitziele der Gemeindeentwicklung orientieren sich an diesen übergeordneten Vorgaben.

Die Leitziele der Gemeinde Gerstetten sind (vgl. Gesamtgemeindliches Entwicklungskonzept)

- Ausweitung der Städtebaulichen Erneuerung im Rahmen von geeigneten Förderprogrammen auf die Ortsteile“
- Herausstellen der regionalen Baukultur durch den Erhalt und die angemessene Weiterentwicklung der vorhandenen gewachsenen Bausubstanz“
 - „Fördern von identitätssteigernden Maßnahmen im öffentlichen Raum“
 - „Sicherung und Verbesserung der Wohnverhältnisse und des Wohnumfeldes“
 - „Förderung zielgruppenorientierter Wohnmodelle“
 - „Stärkung der Innenentwicklung durch die Aktivierung von Baulücken, Arrondierungsflächen und Innentwicklungsflächen“
 - „Maßvolle Außenentwicklung durch eine nachhaltige Erschließung“
 - „Ausweisung von Gewerbeflächen“
 - „Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandorts“
 - „Ausbau regenerativer Energie“
 - „Erhalt, Sicherung und Ausbau der kommunalen Infrastruktur“
 - „Erhalt, Sicherung und Ausbau der technischen Infrastruktur“
 - „Weiterentwicklung und Ausbau der Verkehrsinfrastruktur“
 - „Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs“
 - „Erhalt der Natur und Landschaft“
 - „Ausbau der Erlebbarkeit von Natur und Landschaft und Sicherung des sanften Tourismus“
 - „Sicherung der Attraktivität von Gerstetten als Tourismusziel“

- „Sicherung und Ausbau des Kulturellen Lebens in Gerstetten“
- „Förderung und Ausbau der „Willkommenskultur“ in Gerstetten für alle“
- „Sicherung und Ausbau der Angebote für Senioren“
- „Erhalt, Sicherung und Ausbau der sozialen Einrichtungen“
- „Erhalt und Sicherung des Bildungs- und Betreuungsangebotes“

Im Rahmen der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Gerstetten III“ sollen diese Leitziele in verschiedenen Vorhaben und Projekten unterstützt und umgesetzt werden.

4.2 Sanierungsziele

Aus dem gesamtörtlichen Entwicklungskonzept werden folgende Sanierungsziele abgeleitet:

- **Erhalt und Aufwertung des historischen Ortsbildes und der historischen Ortsanlage** durch Pflege und Verbesserung des Bestands
- **Erhalt und Aufwertung des Wohnungsbestands** durch Modernisierung und Instandsetzung
- **Verbesserung der Energieeffizienz im Altbaubestand** durch entsprechende Erneuerungsmaßnahmen
- **Schaffung von Wohnraum** durch Ausbau im Bestand und Umnutzung von Leerständen
- **Aktivierung von Brachflächen und fehlgenutzten oder untergenutzten Flächen für den Wohnungsneubau** durch eine aktive und vorausschauende Grundstückspolitik
- **Schaffung bedarfsgerechter und bezahlbarer Wohnungsangebote** durch Unterstützung des sozial- und altersgerechten Wohnungsbaus auch in Verbindung mit den Wohnungsbauprogrammen des Landes
- **Bauvorbereitende Maßnahmen** durch Abbruch und Neuordnung von Flächen
- **Verbesserung des Wohnumfelds und der Aufenthaltsqualität** durch Gestaltungsmaßnahmen im Straßenraum und Aufwertung Plätzen und Grünflächen durch Entsiegelung, standortgerechter Bepflanzung und Möblierung
- **Ausbau und Verbesserung des kommunalen Dienstleistungsangebots** durch Neubau eines Rathauses (alternativ energieeffiziente Erneuerung des Rathauses), Erneuerung der Musikschule im alten Rathaus, Erneuerung des Kindergartens im alten Schulhaus und Erneuerung des Bahnhofschuppens

- **Sicherung und Stärkung des Einzelhandels, der Dienstleistungen und des gastronomischen Angebots** durch die Schaffung günstiger Rahmenbedingungen