

# GEMEINDE GAIBERG

## SANIERUNGSGEBIET „ORTSKERN“

### INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT



**Gemeinde Gaiberg  
Integriertes städtebauliches  
Entwicklungskonzept**

Auftraggeber:

Gemeinde Gaiberg  
Hauptstraße 44  
69251 Gaiberg

Bearbeiter:

**p+m stadtplaner. architekten**

Türkenstraße 60 RGB

**80799 München**

T. 089 – 28803992 F. 089 – 28803382

pmstadtplaner@gmail.com

Bearbeitung:

Dipl. -Ing. Katarzyna Nielepiec

Dipl. -Ing. Magdalena Ciudin

März 2020

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
Vorwort.....	4
<b>1 Vorbemerkung.....</b>	<b>5</b>
1.1 Anlass und Ziel.....	5
1.2 Zentrale Inhalte des ISEK.....	5
<b>2 Grundlagen.....</b>	<b>6</b>
2.1 Lage und Struktur des Fördergebietes.....	6
2.2 Gebietsbezogene Aspekte der historischen Entwicklung.....	9
2.3 Vorbereitende Untersuchungen 2013.....	13
<b>3 Analyse der städtebaulichen Situation.....</b>	<b>15</b>
3.1 Nutzungsstruktur im Sinne der Flächennutzungsplanung.....	15
3.2 Gebäudenutzung.....	16
3.3 Verkehr.....	18
3.4 Freiraumentwicklung.....	18
3.5 Ortsbild, denkmalgeschützte Gebäude.....	19
3.6 Bewertung der bestehenden Situation im Sanierungsgebiet „Ortskern“.....	22
<b>4 Leitbild.....</b>	<b>24</b>
4.1 Zentrale, die Entwicklung des Fördergebietes beeinflussende, Faktoren.....	24
4.2 Entwicklungsziele und Umsetzungsstrategien.....	27
<b>5 Maßnahmenkonzept.....</b>	<b>30</b>
5.1 Zentrale Projekte.....	30
5.2 Maßnahmenschwerpunkte.....	32
5.2.1 Bereich südlich der evangelischen Kirche.....	32
5.2.2 Bereich nördlich des Rathauses.....	34
5.2.3 Bereich der Hauptstraße nördlich der Maßnahme „Neue Ortsmitte“.....	35
5.3 Im Sanierungsgebiet „Ortskern“ verstreute Maßnahmen.....	36
<b>6 Organisations- und Beteiligungsstruktur.....</b>	<b>38</b>
6.1 Organisation der Umsetzung von festgelegten Projekten.....	38
6.2 Gremien- und Bürgerbeteiligung.....	39
<b>7 Projekt- und Maßnahmenübersicht.....</b>	<b>40</b>
<b>8 Kosten- und Zeitrahmen.....</b>	<b>51</b>
<b>9 Planteil (nach Seite 54)</b>	
Plan Nr. 1 Maßnahmenschwerpunkte	
Plan Nr. 2 Maßnahmenschwerpunkt Nr. 1, Variante 1	
Plan Nr. 3 Maßnahmenschwerpunkt Nr. 1, Variante 2	
Plan Nr. 4 Maßnahmenschwerpunkte Nr. 2 und 3	

Verzeichnis der Abbildungen

Abb. 1 Lage des Sanierungsgebietes „Ortskern“ im Ort.....	6
Abb. 2 Anteile von unterschiedlich genutzten Flächen im Sanierungsgebiet „Ortskern“.....	7
Abb. 3 Baustruktur im Sanierungsgebiet „Ortskern“.....	8
Abb. 4 Gaiberger Zentrum um 1150.....	9
Abb. 5 Gaiberger Zentrum um 1300.....	10
Abb. 6 Zeichnerische Umsetzung der Inhalte der Urkunde von 1312.....	10
Abb. 7 Straßenbild (Blick in Richtung Kapelle) um 1300.....	11
Abb. 8 Die Kirche um 1600.....	12
Abb. 9 Maßnahmenplan der Vorbereitenden Untersuchungen, 2013.....	14
Abb. 10 Sanierungsgebiet „Ortskern“, Nutzungsstruktur.....	15
Abb. 11 Leer stehende Gebäude in der Hauptstraße.....	16
Abb. 12 Ehem. Scheune in der Hauptstraße.....	16
Abb. 13 Sanierungsgebiet „Ortskern“, Nutzungen im Erdgeschoss.....	17
Abb. 14 Maßnahme „Neue Ortsmitte“.....	18
Abb. 15 Brache südlich der evangelischen Kirche.....	18
Abb. 16 Gaiberger Rathaus.....	19
Abb. 17 Fachwerkhaus in der Hauptstraße.....	19
Abb. 18 Nördlicher Abschnitt der Hauptstraße.....	20
Abb. 19 Hauptstraße, Blick Richtung katholische Kirche.....	20
Abb. 20 Ortsbildanalyse.....	21
Abb. 21 Sanierungsgebiet „Ortskern“, Maßnahmenkonzept.....	31
Abb. 22 Bebauungs- und Gestaltungsvorschlag für den Bereich südlich der ev. Kirche, Variante 1.....	32
Abb. 23 Bebauungs- und Gestaltungsvorschlag für den Bereich südlich der ev. Kirche, Variante 2.....	33
Abb. 24 Bebauungs- und Gestaltungsvorschlag für den Bereich nördlich des Rathauses so- wie für den Bereich der Hauptstraße (nördlich der Maßnahme „Neue Ortsmitte“)...	35
Abb. 25 Bebauungs- und Gestaltungsvorschlag für die als Maßnahmenschwerpunkte festgelegten Bereiche.....	37
Abb. 26 Thementisch „Historischer Ortskern“.....	39
Abb. 27 Bebauungs- und Gestaltungsvorschläge für die Ortsmitte.....	39

Verzeichnis der Tabellen

Tab. 1 Sanierungsgebiet „Ortskern“ – Projekte und Maßnahmen.....	40
Tab. 2 Zusammenstellung: Kosten- und Zeitrahmen.....	51



## Vorwort

Im Jahre 2013 wurde in Gaiberg das Gebiet „Ortskern“ als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt mit dem Ziel, die in ihm hervortretenden, städtebaulichen Mängel und Missstände zu beseitigen.

Unverzichtbar für eine erfolgreiche städtebauliche Entwicklung des Sanierungsgebietes, die mit der geordneten Entwicklung von Gaiberg im Einklang steht, ist die Erstellung eines gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK).

Das vorliegende integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept für das Sanierungsgebiet „Ortskern“ wurde von dem für die Gemeinde Gaiberg im Jahre 2019 erarbeiteten gesamtörtlichen Entwicklungskonzept abgeleitet.

Um Wiederholungen zu vermeiden wurde in der vorliegenden Broschüre auf Erläuterungen zu manchen Themen verzichtet wie z. B. natürliche Grundlage, Vorgaben übergeordneter Planungsebenen, vorausgegangene, das Sanierungsgebiet betreffende städtebauliche Planung (mit Ausnahme der V.U.) etc. Der vorliegende Bericht soll daher im Zusammenhang mit dem gesamtörtlichen städtebaulichen Entwicklungskonzept für die Gemeinde Gaiberg betrachtet werden.

Mit der Erarbeitung des gesamtörtlichen Entwicklungskonzeptes (GEK) sowie des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Ortskern“ wurde das Planungsbüro **p + m stadtplaner. architekten, München**, beauftragt.

Mit der Vorlage des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wird dem Gemeinderat eine Entscheidungsgrundlage für die künftige Entwicklung des Sanierungsgebietes „Ortskern“ gegeben.

Die Bearbeiter danken Frau Bürgermeisterin Petra Müller-Vogel und dem Hauptamtsleiter Herrn Alexander Wenning, für die intensive Unterstützung der Bearbeitung.

*Katarzyna Nielepiec  
Magdalena Ciudin*

## **1 Vorbemerkung**

### **1.1 Anlass und Ziel**

Die Aufgabe des für die Gemeinde Gaiberg im Jahre 2019 erstellten gesamtörtlichen Entwicklungskonzeptes (GEK) war die wesentlichen Merkmale, Defizite und Potenziale festzustellen, Entwicklungsziele zu formulieren und mögliche weitere Maßnahmen vorzuschlagen. Darüber hinaus sollten die Möglichkeiten der Nutzung des innerörtlichen Potenzials, insbesondere durch die Ermittlung der Bauflächenreserven eingeschätzt werden. Da die Gemeinde Gaiberg ein weitgehend geschlossenes Ensemble der historischen Bausubstanz besitzt, hat dabei die Problematik der Erhaltung der Unverwechselbarkeit des Ortsbildes viel Beachtung gefunden.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Sanierungsgebietes „Ortskern“ zu sichern wurde nun für dieses Gebiet von dem GEK ein gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) abgeleitet. In dem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept wurden die Ziele und Maßnahmen zur Problembewältigung im Fördergebiet dargestellt. Darüber hinaus wurden Bebauungs- und Gestaltungsvorschläge für die wichtigsten Bereiche des Sanierungsgebietes erarbeitet, mit dem Ziel die im Zuge der Bearbeitung des ISEK vorgeschlagene Entwicklung besser zu veranschaulichen.

Bei den vorgeschlagenen Entwicklungszielen und Maßnahmen handelt es sich nicht um einen abschließenden Katalog. Aus diesem Grunde sollte die Aktualität des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für das Sanierungsgebiet „Ortskern“ durch zielorientierte Fortschreibungen sicher gestellt werden.

### **1.2 Zentrale Inhalte des ISEK**

Aufgrund einer eingehenden Analyse der städtebaulichen Situation des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Ortskern“ sowie der das Fördergebiet betreffenden Aussagen des gesamtörtlichen Entwicklungskonzeptes mit den dort enthaltenen Anregungen aus der Bürgerbeteiligung, wurde zunächst ein Leitbild für das Sanierungsgebiet entwickelt.

Danach, basierend auf den sektoralen Entwicklungskonzepten zu einzelnen Themenbereichen der Gemeindeentwicklung aus dem GEK wurden konkrete Maßnahmen für das Fördergebiet abgeleitet und in einem Maßnahmenplan grafisch dargestellt.

Darüber hinaus wurden drei aus städtebaulicher Sicht wichtige Teilbereiche des Sanierungsgebietes mit einer großen Konzentration der vorgeschlagenen Maßnahmen als Maßnahmenschwerpunkte festgelegt. Um die mögliche Entwicklung dieser Bereiche darzustellen, wurden für sie Bebauungs- bzw. Gestaltungskonzepte erarbeitet.

In einer Projektübersicht wurde jede vorgeschlagene Maßnahme eingehend erläutert – ermittelt wurden dabei Träger der Maßnahme bzw. Federführung, Beteiligte, Kosten (nach Möglichkeit), Möglichkeiten der Finanzierung, Priorität und Umsetzungszeitraum.

In einer tabellarischen Darstellung wurden dann die voraussichtlich zu erwartenden Gesamtkosten sowie der mögliche Zeitrahmen der festgelegten Maßnahmen aufgeführt. Im Zuge der Erstellung des ISEK wurde darüber hinaus die Organisations- und Beteiligungsstruktur erläutert. In einem Planteil wurden das Maßnahmenkonzept und die Bebauungsvorschläge zusammengefasst.

## 2 Grundlagen

### 2.1 Lage und Struktur des Fördergebietes

Das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Ortskern“ liegt im zentralen Bereich der Ortslage und besteht aus zwei voneinander räumlich getrennten Teilen. Der größere Teil mit einer Fläche von ca. 3,32 ha umfasst den ältesten Teil des historischen Ortskerns von Gaiberg, d. h. den Bereich um die Einmündung Hauptstraße / Bammentaler Straße mit den markanten historischen Gebäuden wie evangelische Kirche, Rathaus, „Altes Schulhaus“ sowie das, unter Denkmalschutz stehende, Fachwerkhaus in der Hauptstraße Nr. 31 (das älteste erhaltene Gebäude im Ort).

Darüber hinaus wurde in die förmliche Festlegung ein kleinerer, nur ein Grundstück umfassender und südlich der Einmündung Heidelberger Straße / Hauptstraße liegender Bereich mit einbezogen. Dieser Teilbereich hat eine Fläche von ca. 0,05 ha (s. Abb. 1).

*Abb. 1 Lage des Sanierungsgebietes „Ortskern“ im Ort*



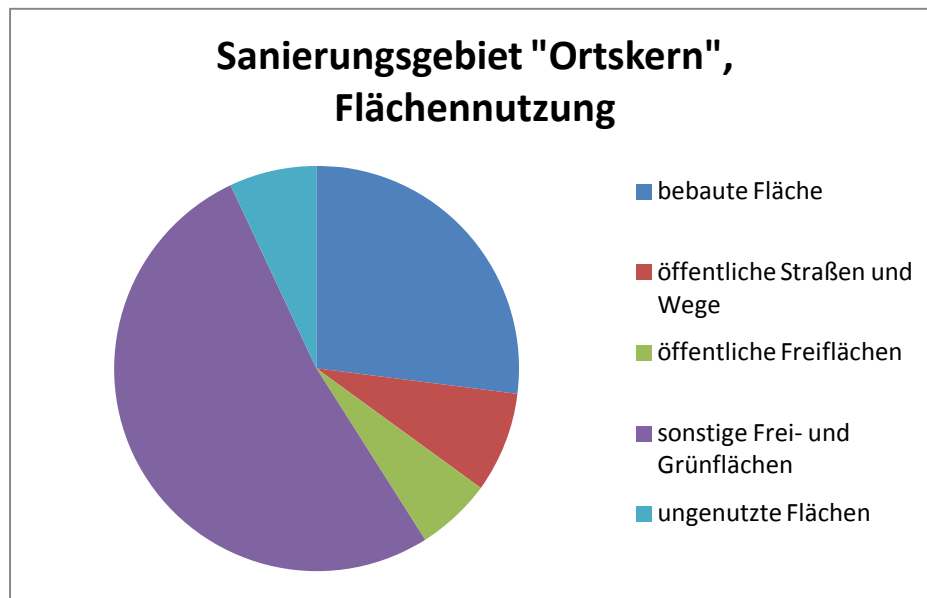
Das Sanierungsgebiet „Ortskern“ grenzt im Westen an den Friedhof, im Nordosten an das Gelände der Kirchwaldschule, im Süden an teilweise unbebaute Grundstücke. Sonst grenzt das Sanierungsgebiet an die im Bereich der Hauptstraße befindliche historische Bebauung sowie an die Gebäude neueren Datums im Bereich der Bammentaler Straße.

Die Größe und die Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Ortskern“ ist bedingt durch:

- den funktionellen Zusammenhang,
- den erkennbaren Zusammenhang übergreifender Maßnahmen,
- den relativ gleichmäßigen Bedarf der Erneuerung.

Die konkrete Abgrenzung des Sanierungsgebietes erfolgte aus der Ortskenntnis heraus und berücksichtigt die heute gegebenen Grundstücksverhältnisse.

*Abb. 2 Anteile von unterschiedlich genutzten Flächen im Sanierungsgebiet „Ortskern“*



Die bebaute Fläche (Haupt- und Nebengebäude) nimmt 27% der Gesamtfläche des Fördergebietes in Anspruch, die Anteile anderer Flächennutzungen betragen: öffentliche Straßen und Wege – 8%, öffentliche Freiflächen – 6%, sonstige Frei- und Grünflächen – 52% der Gesamtfläche. Der Anteil der ungenutzten Fläche südlich der evangelischen Kirche beträgt 7% der Gesamtfläche (s. Abb. 2).

Das Sanierungsgebiet wird charakterisiert durch:

- das steil nach Norden im Bereich des Rathauses abfallende Gelände,
- die dichte und geschlossene Baustruktur,
- die teilweise kleinteilige Parzellierung,
- die geschwungene Straßenführung der historischen Straßen.

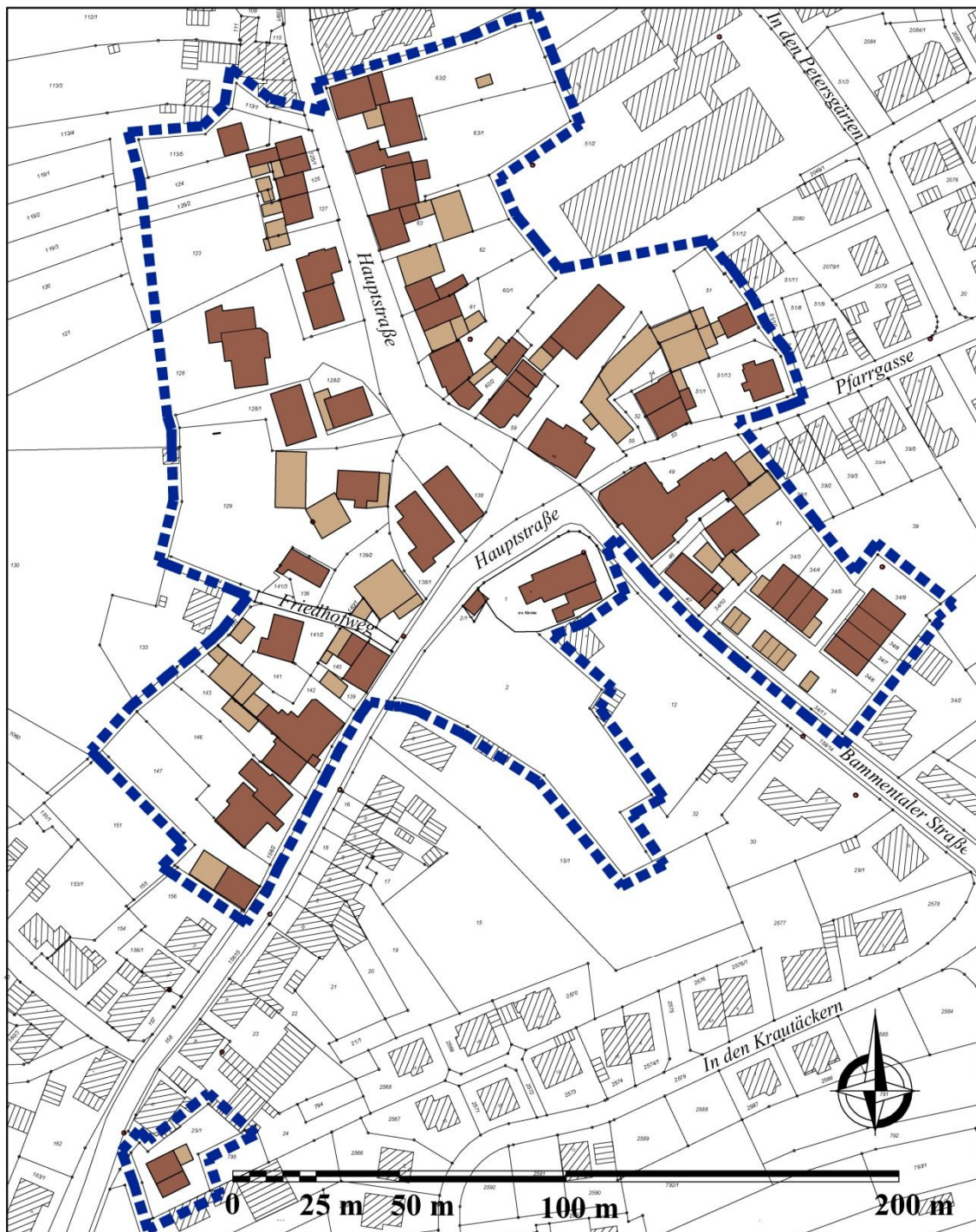
In der Abbildung Nr. 3 wurde die vorhandene Bebauung im Sanierungsgebiet gezeigt – es gibt hier 56 Haupt- und ca. 54 Nebengebäude.




Zu erkennen sind: die bereichsweise sehr hohe bauliche Dichte entlang der Hauptstraße und der Bammentaler Straße, die unterschiedliche Gebäudestellung sowie die differenzierten Bauformen.

Als Ausgleich zu den dicht bebauten Flächen entlang der Straßen haben sich in den rückwärtigen Grundstücksbereichen ausgedehnte Grünflächen erhalten (Gärten und Streuobstwiesen).



Abb. 3 Baustruktur im Sanierungsgebiet „Ortskern“



-  Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Ortskern"
-  Hauptgebäude
-  Nebengebäude



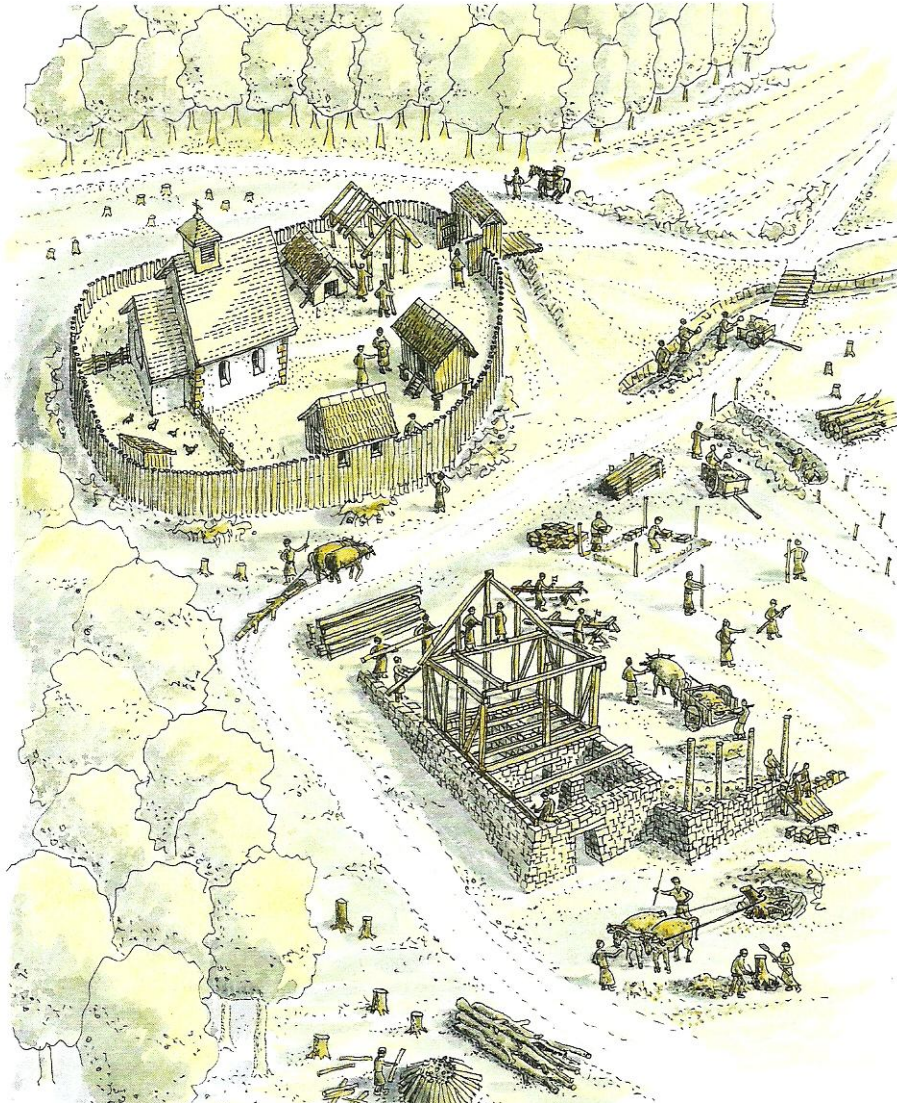
## 2.2 Gebietsbezogene Aspekte der historischen Entwicklung

(Quelle: „Kraichgau, Beiträge zur Landschafts- und Heimatforschung“ herausgegeben vom Heimatverein Kraichgau unter Förderung der Stiftung „Kraichgau“, Wikipedia: [de.wikipedia.org/wiki/gaiberg](https://de.wikipedia.org/wiki/Gaiberg), 2019.)

Das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Ortskern“ umfasst den ältesten Teil des Ortes – den Bereich der evangelischen Kirche. Schon im 12. Jahrhundert entstand hier eine Kapelle (s. Abb. 4) um die, in der Nähe eines Wasserlaufes, die ersten Höfe errichtet wurden.

Die Kapelle war ein Steinbau mit ziegelgedecktem Satteldach, der Bau war durch einen Palisadenring umgeben.

Abb. 4 Gaiberger Zentrum um 1150



Etwa um 1250 wurde auf der Westseite ein freistehender Turm gebaut (s. Abb. 5). Die Bauweise und Ausstattung des Kirchleins entsprachen nach Aussagen der Archäologen einem eher gehobenen Standard - es besaß farbige Glasfenster, farbige Innenwandflächen und eine kunstvolle Ausstattung. Unmittelbar vor dem Altar befand sich ein Doppelgrab.

Im Jahre 1312 bestand Gaiberg aus acht unterschiedlich großen Höfen, bewohnt von 15 Familien mit ca. 70 bis 80 Personen.



Abb. 5 Gaiberger Zentrum um 1300

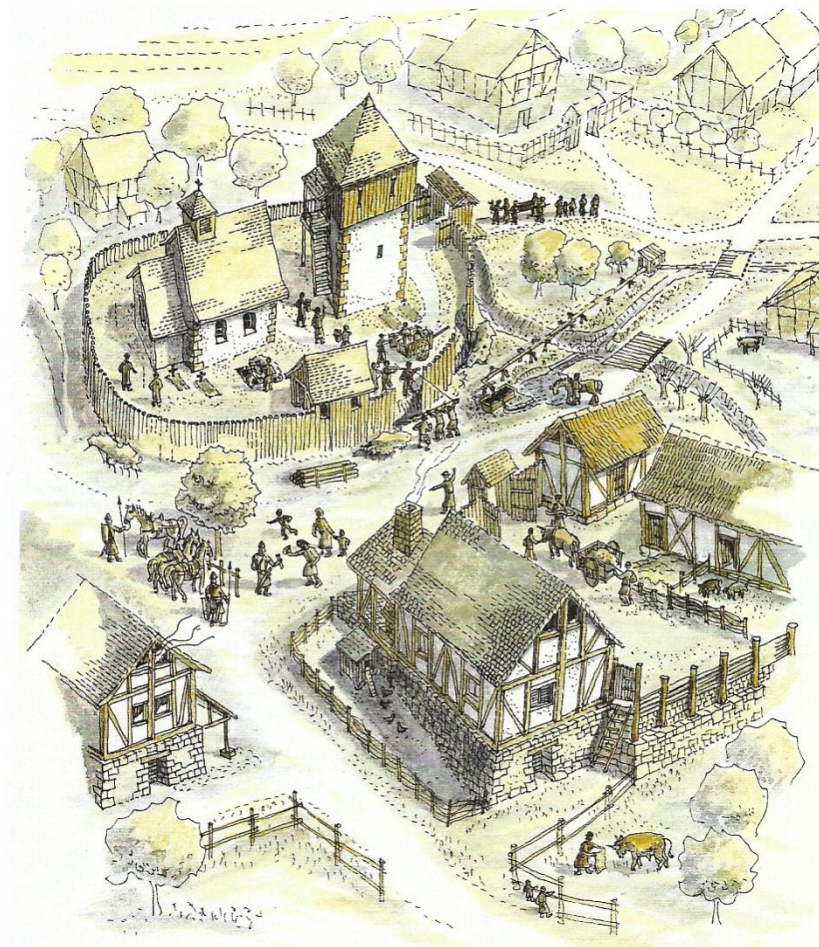


Abb. 6 Zeichnerische Umsetzung der Inhalte der Urkunde von 1312.

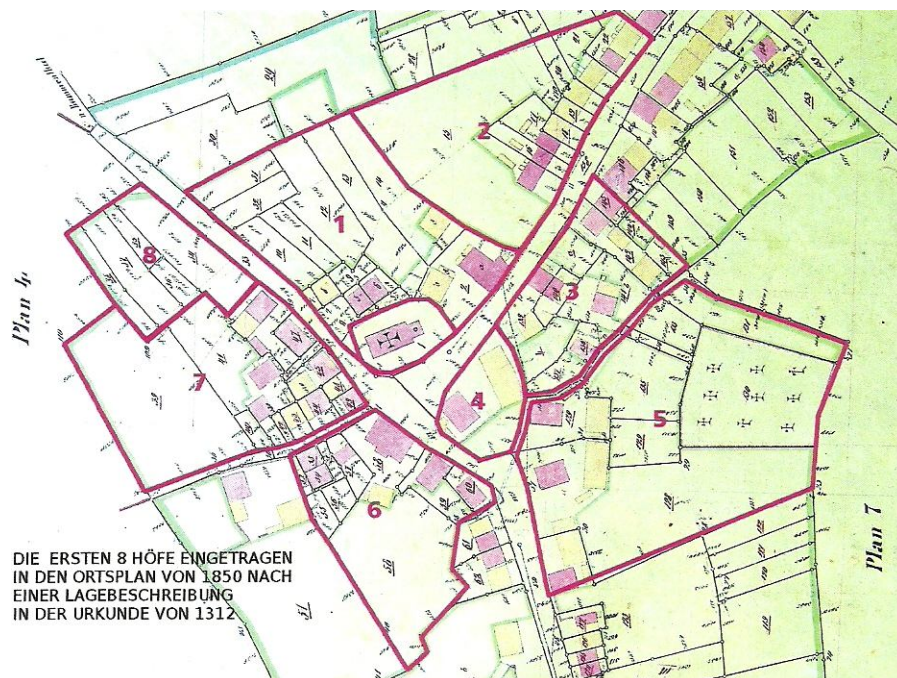




Abb. 7 Straßenbild (Blick in Richtung Kapelle) um 1300.



Ca. 1550 erfolgte die bauliche Verbindung der Kapelle mit dem Turm. Der Palisadenring wurde durch eine massive Steinmauer mit Zugangsbauwerk ersetzt (s. Abb. 8). Die Reste dieses Mauerrings sind noch heute südwestlich der Kirche zu sehen.

Die evangelische Kirche in der bis heute erhaltenen Form besteht aus dem Turm des 13. oder 14. Jahrhunderts, mit Bossenquaden an den Ecken, der früher wahrscheinlich als Wehrturm diente und an ihn in den Jahren 1737/38 angebauten dreiachsigen Langhaus. Der Turm erhielt im 19. Jahrhundert eine neue Glockenstube.

Die Wohn- und Wirtschaftsgebäude – meistens Fachwerkbauten auf einem steinernen Sockelgeschoss – wurden entlang der heutigen Hauptstraße und Bammentaler Straße gebaut. So entwickelte sich das einstige Haufendorf mit der Peterskirche als Mittelpunkt zum Straßendorf. Nach den Zerstörungen des Pfälzer Erbfolgekrieges wurden die niedergebrannten Häuser auf den erhaltenen Steinkellern neu errichtet.

Das älteste erhaltene Wohngebäude in Gaiberg ist das zweigeschossige, giebelständige Fachwerkhäus mit seitlich massiv unterfangenen Erdgeschosswänden, das sich nordwestlich der Kirche an der heutigen Hauptstraße befindet. Am Eckständer des Obergeschosses steht das Datum 1689. Im westlichen Bereich der Hauptstraße befindet sich ein weiteres markantes Gebäude – es ist ein eingeschossiges, giebelständiges Gebäude auf Hochkeller, zugänglich über eine Freitreppe. Am Türstock steht das Datum 1820.

Erwähnenswert ist darüber hinaus das Rathaus – zweigeschossiges verputztes Gebäude, das im Jahre 1852 in klassizistischen Formen im historisierenden Stil errichtet wurde. Dieses Gebäude diente früher als Schulhaus. Alle oben genannten Gebäude stehen unter Denkmalschutz.

In der Nähe des Rathauses befindet sich ein weiteres ortsbildprägendes Gebäude – das in den Jahren 1911/12 errichtete „Alte Schulhaus“, das als „BürgerForum“ umgebaut wurde. Es ist ein eingeschossiger Putzbau mit Walmdach. Charakteristisch sind die Sandsteingewände an Türen und Fenstern.



Die meisten historischen Gebäude in Gaiberg stammen sonst aus der Zeit ab ca. 1850 und befinden sich entlang der Hauptstraße sowie entlang des nördlichen Abschnittes der Bammentaler Straße.

*Abb. 8 Die Kirche um 1600.*



Einen städtebaulich wichtigen Bezugspunkt in der Ortsmitte von Gaiberg stellte das gegenüber der Kirche Ende des 18. Jahrhunderts an Stelle eines früheren Fachwerkbaus (s. Abb. 4, 5, 8) errichtete Gebäude („Alte Krone“). Dieser eingeschossige giebelständige Massivbau mit Satteldach wurde im Jahre 2017 wegen der geplanten Neugestaltung dieses Bereiches abgerissen.

Die Straßenführung der Hauptstraße, der Pfarrgasse und der Bammentaler Straße entspricht der historischen Straßenführung.

Auf den Abbildungen sieht man noch den Verlauf des Dorfbachs (Tuttelbach), der früher ein charakteristischer Bestandteil des Ortsbildes von Gaiberg war. Dieser kleine Wasserlauf floss von dessen Quelle im Waldgebiet westlich des Ortes, über die Ortsmitte, dann nach Nordosten (in Richtung heutige Kirchwaldschule), schließlich mündete er in den Weihwiesenbach. Im Zuge der Realisierung des Baugebietes „Bergstraße“ wurde er in das Kanalsystem der Panoramastraße eingeleitet und im weiteren Verlauf zugeschüttet.

## 2.3 Vorbereitende Untersuchungen 2013

*Quelle: Vorbereitende Untersuchungen 2013, Erläuterungsbericht, LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, Regionalbüro Karlsruhe und Dipl. -Ing. Michael Nickel, Karlsruhe*

Das Gebiet „Ortskern“ wurde im Jahre 2012 in das Landessanierungsprogramm aufgenommen. Aufgrund der im März 2013 durchgeführten Vorbereitenden Untersuchungen hat sich der Sanierungsbedarf im Verdachtsgebiet bestätigt. Es konnten im Untersuchungsgebiet zahlreiche und teilweise gravierende städtebauliche Mängel und Missstände im Sinne des § 136 BauGB festgestellt werden wie die Leerstände und Brachen, der häufig modernisierungsbedürftige Gebäudezustand und der in Teilen verbesserungsbedürftige öffentliche Raum.

Der Sanierungsbedarf im Untersuchungsgebiet ergibt sich im Einzelnen durch:

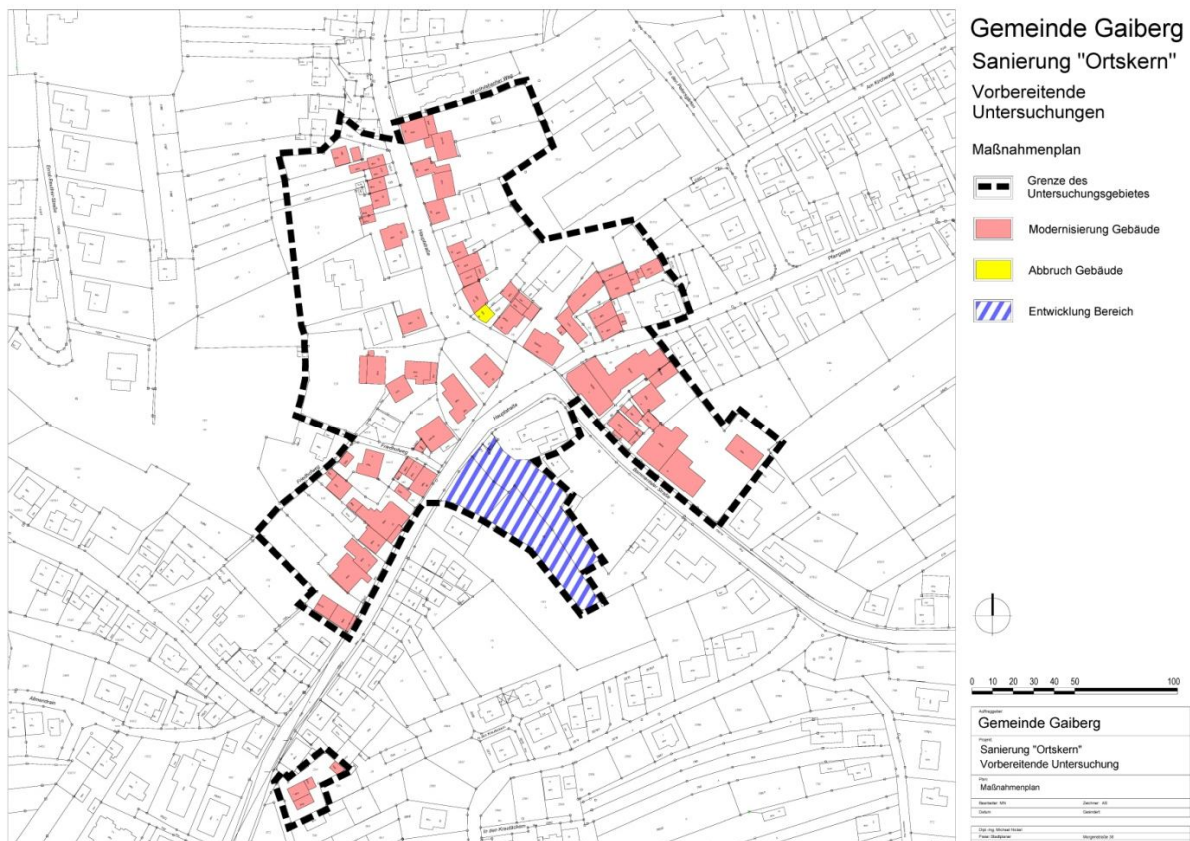
- bereichsweise schlechten Zustand der Haupt- und Nebengebäude (etwa 80% aller Gebäude erfordern mehr oder weniger durchgreifende Maßnahmen),
- Beeinträchtigung der Wohnnutzung in Bezug auf Belichtung, Besonnung und Belüftung, Grundrisse, mangelhafte technische Ausstattung der Wohnungen, unzureichende Wärmedämmung etc.,
- leer stehende Gebäude oder Gebäudeteile,
- Beeinträchtigung der Nutzbarkeit und Verwertbarkeit mancher Grundstücke durch die bereichsweise unzureichend gesicherte Erschließung,
- hohe Lärmbelastung entlang der Ortsdurchfahrtsstraße (Landesstraße L 600),
- Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit der Fußgänger im Bereich der Ortsdurchfahrt,
- unzureichende Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs,
- Beeinträchtigung des Ortsbildes durch den schlechten Zustand zahlreicher Gebäude.

Aufgrund folgender Faktoren wurde festgestellt, dass die Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche Durchführung der Sanierung im Gebiet „Ortskern“ gegeben sind:

- die Eigentumsverhältnisse – 5 Schlüsselgrundstücke im zentralen Bereich des Ortskerns sind im Besitz der Gemeinde Gaiberg, sonst befindet sich der größte Teil der Grundstücke im Privatbesitz,
- die im Zuge der Befragung festgestellte große Modernisierungsbereitschaft der Eigentümer – in vielen Fällen sind umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen an den Gebäuden geplant,
- die positive Einstellung der Befragten zu einer Sanierung ihrer Wohnumgebung.

Im Zuge der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen wurden Ziele für die verschiedenen Bereiche formuliert und konkrete Maßnahmen vorgeschlagen. Diese Maßnahmen, hier vor allem Modernisierung der Haupt- und Nebengebäude, Entwicklung des Bereiches südlich der evangelischen Kirche und Abriss eines leer stehenden Gebäudes an der Hauptstraße wurden in einem Maßnahmenplan zusammengefasst (s. Abb. 9).

Abb. 9 Maßnahmenplan der Vorbereitenden Untersuchungen, 2013



Quelle: *Vorbereitende Untersuchungen 2013, Erläuterungsbericht, LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, Regionalbüro Karlsruhe und Dipl. -Ing. Michael Nickel, Karlsruhe*

Darüber hinaus wurden weitere mögliche Maßnahmen vorgeschlagen, hier vor allem:

- Erhalt und Stabilisierung der vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen,
- Ergänzung der fehlenden bzw. unzureichenden Nutzungen wie z. B. der Bürgersaal,
- Verbesserung der Verkehrsverhältnisse in der Hauptstraße und in der Bammentaler Straße,
- Modernisierung der Gebäude mit dem Ziel der Anpassung an den heutigen Standard hinsichtlich Energieverbrauch und Wohnqualität,
- Maßnahmen an den Fassaden der Gebäude zur Verbesserung des Erscheinungsbildes und damit des gesamten Ortsbildes,
- gegebenenfalls Abbruch von Gebäuden und Neubebauung der frei werdenden Flächen bzw. deren Neugestaltung als Freiflächen in dicht bebauten Bereichen.

„Bei allen Maßnahmen sollen die verschiedenen Ziele – Anpassung an heutige Bedürfnisse und Erhaltung der charakteristischen, identitätsbildenden Struktur – in Einklang gebracht werden. Insbesondere soll der vorgegebene Gebäude- und Ortsmaßstab beachtet werden, da in diesem historisch wichtigen Bereich an die Gestaltung der Gebäude besondere Anforderungen zu stellen sind“.



### 3 Analyse der städtebaulichen Situation

#### 3.1 Nutzungsstruktur im Sinne der Flächennutzungsplanung

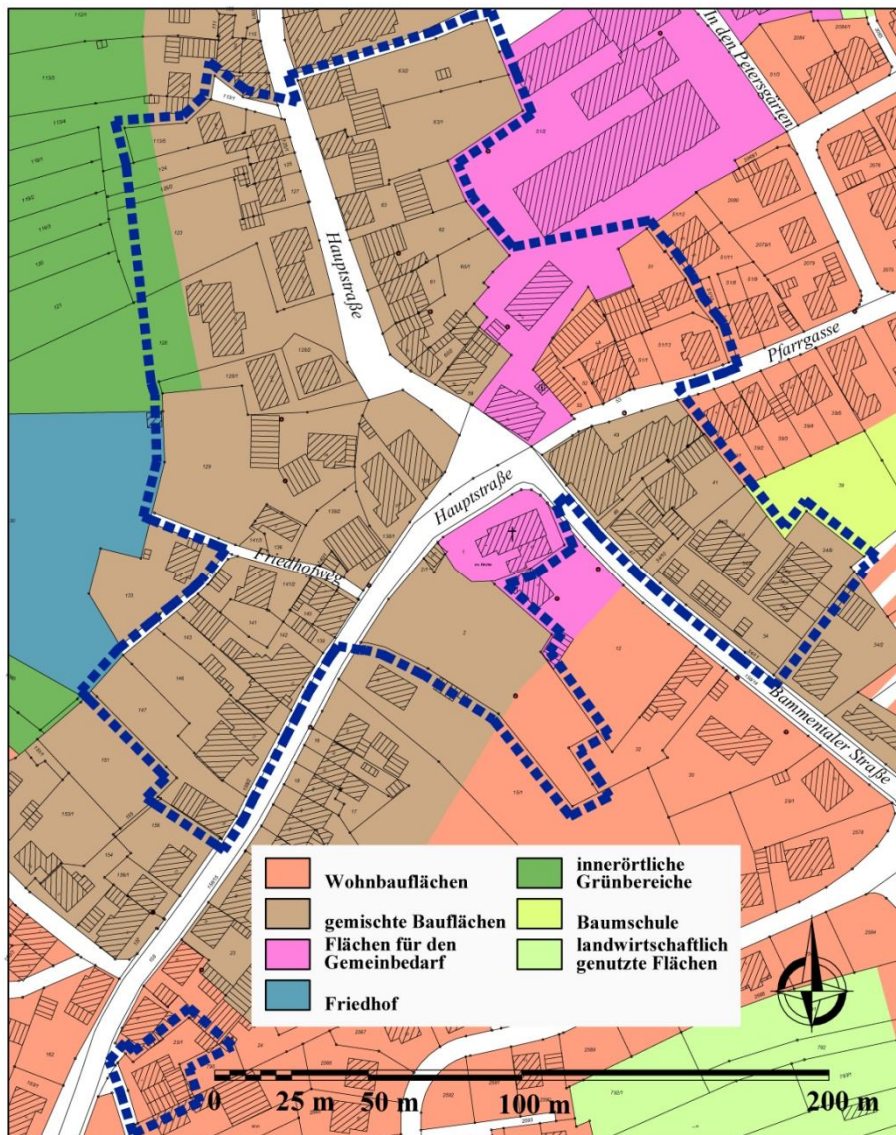
An die Flächen für den Gemeinbedarf, die sich im zentralen Teil des Sanierungsgebietes „Ortskern“ konzentrieren schließen sich die entlang der Hauptstraße und der Bammentaler Straße liegenden gemischten Bauflächen an (s. Abb. 10).

Die Mischnutzung wird charakterisiert durch:

- Grundstücke mit teilweise starker Überbauung und starker Versiegelung,
- Vorflächen in Form von Zufahrts- und Garagenhöfen,
- Grünflächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen.

Die Bereiche entlang der Pfarrgasse und der Blumenstraße sind im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen eingestuft. Im Sanierungsgebiet „Ortskern“ weisen sie aber auch die für die historischen Ortskerne typischen Merkmale auf wie die kleinteilige Parzellierung und starke Überbauung der Grundstücke.

Abb. 10 Sanierungsgebiet „Ortskern“, Nutzungsstruktur



### 3.2 Gebäudenutzung

Im Sanierungsgebiet konzentrieren sich die öffentlichen Nutzungen wie die evangelische Kirche und das Rathaus. Nördlich von dem Rathausgebäude befindet sich das, im Jahr 1912 erbaute „Alte Schulhaus“, das als „BürgerForum“ umgebaut wurde. Es beherbergt die Bücherei sowie den Gemeindesaal mit Platz für 130 Besucher, in dem Versammlungen, Sitzungen des Gemeinderats, Trauungen sowie verschiedene Veranstaltungen stattfinden. In den Räumen dieses Gebäudes werden darüber hinaus verschiedene Kurse von der Volkshochschule Neckargemünd angeboten.

Im Bereich der Kurve Hauptstraße / Bammentaler Str. befindet sich ein Einzelhandels- und Handwerksbetrieb (Bäckerei), einen Handwerksbetrieb gibt es darüber hinaus in der Pfarrgasse. Im Bereich der Hauptstraße, gegenüber der evangelischen Kirche hat sich ein Dienstleistungsbetrieb (Finanzinstitut) angesiedelt, eine weitere Dienstleistungseinrichtung gibt es in der Hauptstraße, nördlich der Maßnahme „Neue Ortsmitte“.

Den größten Anteil hat im Sanierungsgebiet „Ortskern“ die Wohnnutzung, die auch in den Erdgeschosszonen deutlich überwiegt. Der hohe Flächenanteil der Wohnnutzung gegenüber geringeren Anteilen der gewerblichen Nutzung kennzeichnet das Sanierungsgebiet als bevorzugten Wohnstandort.

Im Sanierungsgebiet „Ortskern“ fallen leer stehende Haupt- und Nebengebäude auf. 2 komplett leer stehende Gebäude sind in der Nähe des Rathauses zu finden (s. Abb. 11). Das an der Blumenstraße befindliche Teilgebiet ist auch durch die leer stehenden Gebäude geprägt. Die oben genannten Gebäude befinden sich in einem schlechten baulichen Zustand, so dass man hier von einem Abriss und Neubebauung ausgehen muss. Im historischen Ortskern wurden auch leer stehende, ehemals gewerblich genutzte Räume festgestellt. Eins davon liegt im Sanierungsgebiet, im Bereich der Hauptstraße (ehemalige Gaststätte).

Im Sanierungsgebiet, vor allem in den rückwärtigen Bereichen der Hauptstraße, sind darüber hinaus die ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude vorzufinden, die vereinzelt zum Wohnen umgebaut wurden.

Diese Gebäude stehen oft leer oder sind, gemessen an ihrem Flächenpotential, nur unzureichend genutzt, weil sie im Zuge des andauernden Strukturwandels keiner neuen Nutzung zugeführt werden können (geringer Nutzungsdruck). Eins von diesen Gebäuden (ehemalige Scheune) befindet sich im zentralen Punkt des Sanierungsgebietes, an der Hauptstraße.



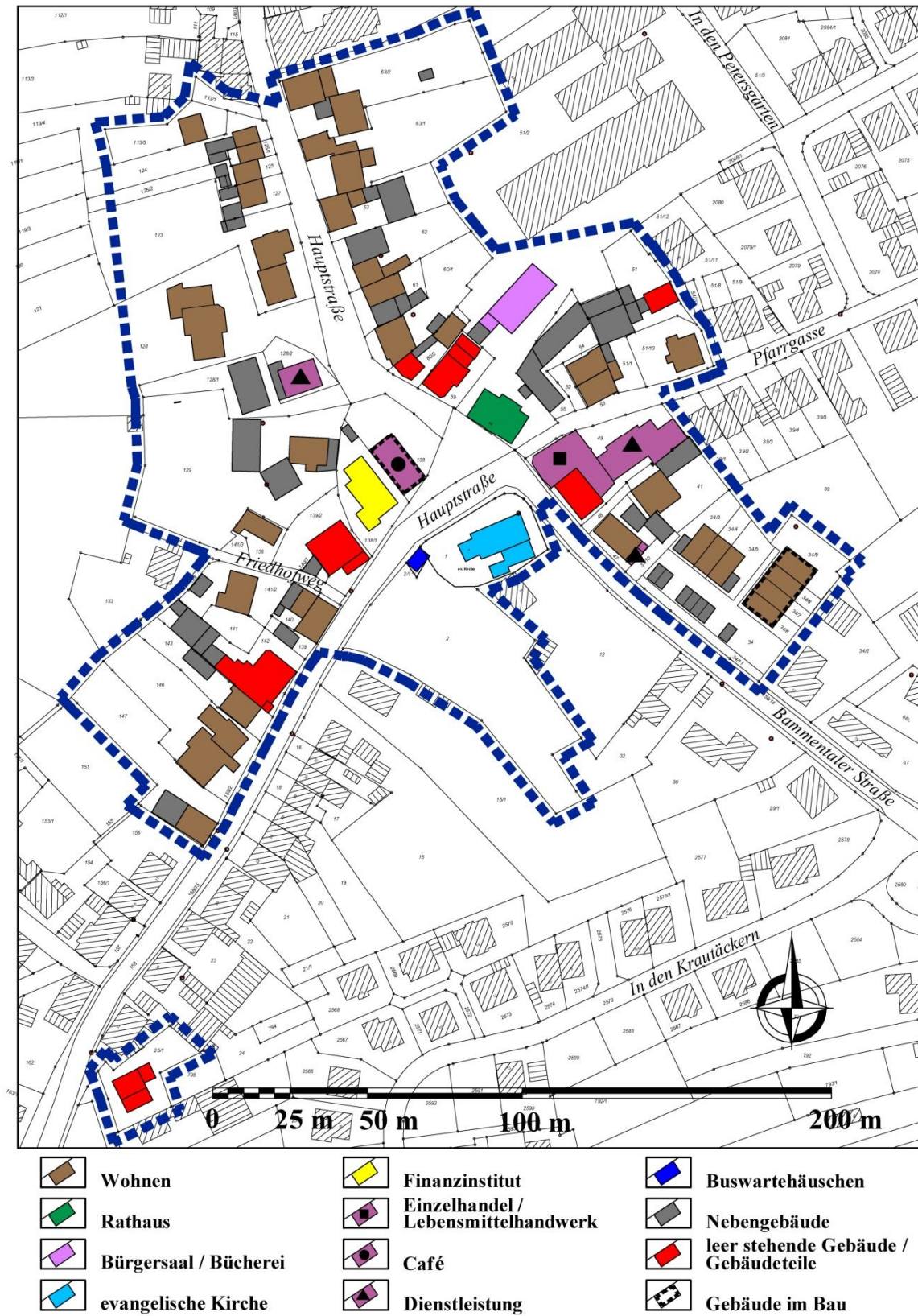
Abb. 11 Leer stehende Gebäude in der Hauptstraße



Abb. 12 Ehem. Scheune in der Hauptstraße



Abb. 13 Sanierungsgebiet „Ortskern“, Nutzungen im Erdgeschoss



Quelle: Angaben der Gemeinde, eigene Erhebung

### 3.3 Verkehr

Das Sanierungsgebiet wird von der Landesstraße L 600 überschritten, die im Zuge der Hauptstraße / Bammentaler Straße durch den historischen Ortskern führt. Diese Straße weist hohe Verkehrs- und Lärmbelastung auf. Durch die teilweise sehr schmalen Gehwege, wird die Verkehrssicherheit der Fußgänger ziemlich beeinträchtigt.

Die Hauptstraße nördlich der Maßnahme „Neue Ortsmitte“ und die Pfarrgasse weisen unzureichende Gestaltung auf (mangelnde Gliederung, mangelndes Grün). In der Hauptstraße ist der öffentliche Straßenraum durch fehlende Einfriedung der privaten Vorflächen beeinträchtigt.

Bedingt durch die bereichsweise sehr dichte Bebauung fehlen im Sanierungsgebiet „Ortskern“ Parkplätze für Bewohner und Besucher. Es gibt insgesamt 3 öffentliche Parkplatzanlagen: am Rathaus, südlich der evangelischen Kirche und an der Volksbank, die im Zusammenhang mit der Maßnahme „Neue Ortsmitte“ eingerichtet wurde. Der Parkplatz südlich der evangelischen Kirche ist lediglich provisorisch angelegt, an dieser Stelle ist eine neue öffentliche Parkplatzanlage geplant.

### 3.4 Freiraumentwicklung

Durch die Entkernung im zentralen Punkt der historischen Ortsmitte entstand gegenüber der evangelischen Kirche eine ausgedehnte Freifläche. Dieser Bereich wurde im Jahre 2019 als öffentliche Freifläche neu gestaltet, die terrassenförmig dem in nordwestliche Richtung abfallenden Gelände folgt (Maßnahme „Neue Ortsmitte“).

Unter dem Parkplatz an der Volksbank befindet sich ein gewerblich nutzbares Gebäude (Café), das von dem tiefer liegenden Abschnitt der Hauptstraße zugänglich ist. Vor diesem Gebäude wurde ein Bereich (mit Außenbestuhlung) vorgesehen.

Der Bereich südlich der evangelischen Kirche ist zur Zeit durch abgeräumte Brachen geprägt. Die Gemeinde hat hier ein Grundstück gekauft und die nicht mehr erhaltungsfähigen Gebäude abreißen lassen mit dem Ziel den Bereich neu zu ordnen und neu zu gestalten. Entlang der Hauptstraße sollten, nach früheren Konzeptionen, eine Markthalle und ein Bürgersaal realisiert werden, in den rückwärtigen Bereichen waren Wohnungen geplant.

Diese Planung konnte aus verschiedenen Gründen nicht umgesetzt werden.



Abb. 14 Maßnahme „Neue Ortsmitte“



Abb. 15 Brache südlich der evang. Kirche

Eine kleine öffentliche Freifläche gibt es darüber hinaus zwischen dem Rathaus und der „Alte Schule“. Dieser Bereich könnte durch die Baumpflanzung an geeigneten Standorten sowie durch die Möblierungselemente aufgewertet werden.

### 3.5 Ortsbild, denkmalgeschützte Gebäude

Bestimmend für die Ortsbildqualitäten von Gaiberg ist der in seiner gewachsenen Form noch weitgehend erhaltene historische Ortskern.



Abb. 16 Gaiberger Rathaus



Abb. 17 Fachwerkhaus in der Hauptstraße

Die städtebauliche Situation des Sanierungsgebietes wird charakterisiert durch:

- das steil nach Norden abfallende Gelände im Bereich der Kreuzung Hauptstraße / Bammentaler Straße / Pfarrgasse,
- das dominierende Gebäude (evangelische Kirche) mit der ortsbildprägenden Stützmauer,
- die ortsbildprägenden Gebäude in der Hauptstraße: Rathaus, Wohngebäude Hauptstraße 31, „Alte Schule“,
- die historischen Straßenräume der Hauptstraße, Bammentaler Straße und Pfarrgasse,
- die dichte Bebauung und kleinteilige Parzellierung,
- die bereichsweise geschlossene bzw. halboffene Bebauungsweise entlang der Hauptstraße und der Bammentaler Straße,
- die überwiegend 2-geschossige Bebauung,
- die neu gestaltete öffentliche Freifläche vor dem Rathaus (Maßnahme „Neue Ortsmitte“),
- die untergenutzte Freifläche mit Gestaltungsbedarf südlich der evangelischen Kirche,
- das Naturdenkmal an der evangelischen Kirche (Winterlinde).

Charakteristische Bestandteile des Ortsbildes sind: die Kombination verschiedener Bebauungstypen, der Wechsel von traufständigen und giebelständigen Gebäuden sowie die Sattel- Walm- und Krüppelwalmdächer. Das Sanierungsgebiet ist von überwiegend 2-geschossiger Bebauung geprägt. Typisches Merkmal des Ortsbildes von Gaiberg sind die ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude (ehemalige Scheunen), die im Sanierungsgebiet „Ortskern“ verstreut sind. Diese Gebäude zeichnen sich durch bedeutende Kubaturen, traufständige Stellung und Satteldächer aus.

In Bezug auf die Materialwahl gibt es folgende Gebäudetypen:

- verputzte Gebäude mit niedrigem Putz- bzw. Natursteinsockel oder auf einem Natursteinsockelgeschoss,
- Fachwerkbauten,
- Natursteinbauten.



Im Sanierungsgebiet befinden sich alle mit Auflagen des Denkmalschutzes gekennzeichneten Gebäude (s. Abb. 20):

- evangelische Pfarrkirche,
- Rathaus,
- Wohngebäude Hauptstraße 15,
- Wohngebäude Hauptstraße 31.

Die Erhaltung und Entwicklung der Kulturdenkmale im Sinne eines Verbundes ist wesentliche Voraussetzung für die Dokumentation des historischen Standortes und seiner noch vorhandenen Rudimente. Nicht allein der Schutz einzelner Elemente oder Gebäude ist deshalb von Bedeutung, sondern die Sicherung eines zusammenhängenden Kontexts der Kulturdenkmale.

Der Großteil der Bebauung im Sanierungsgebiet „Ortskern“ ist als historisch wertvolle Bausubstanz erhaltenswert. Ein Teil dieser Gebäude weist mittlere bis schwere Schäden auf, so dass hier dringend Maßnahmen zur Erhaltung geboten sind. Entsprechend wurde ein schlechterer Gebäudezustand auch bei den ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden festgestellt. Für diese Gebäudegruppe wird diese Entwicklung noch dadurch verstärkt, dass sie im Zuge des Strukturwandels (Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung) keiner neuen Nutzung zugeführt werden.

Vereinzelt wurden Gebäude mit Mängeln in der Fassadengestaltung erfasst (untypische Fensterformate, ortsfremde Fassadenbekleidungen, unpassende Farbgestaltung). Oft fügen sich die Um- oder Neubauten im historischen Ortskern schlecht in das Ortsbild ein, wenn ortsfremde Proportionen oder Baumaterialien verwendet wurden.

Durch das historische Erschließungsnetz mit der im Bogen verlaufenden Haupteerschließungsstraße ergibt sich ein öffentlicher Raum mit interessanten Blickbeziehungen.

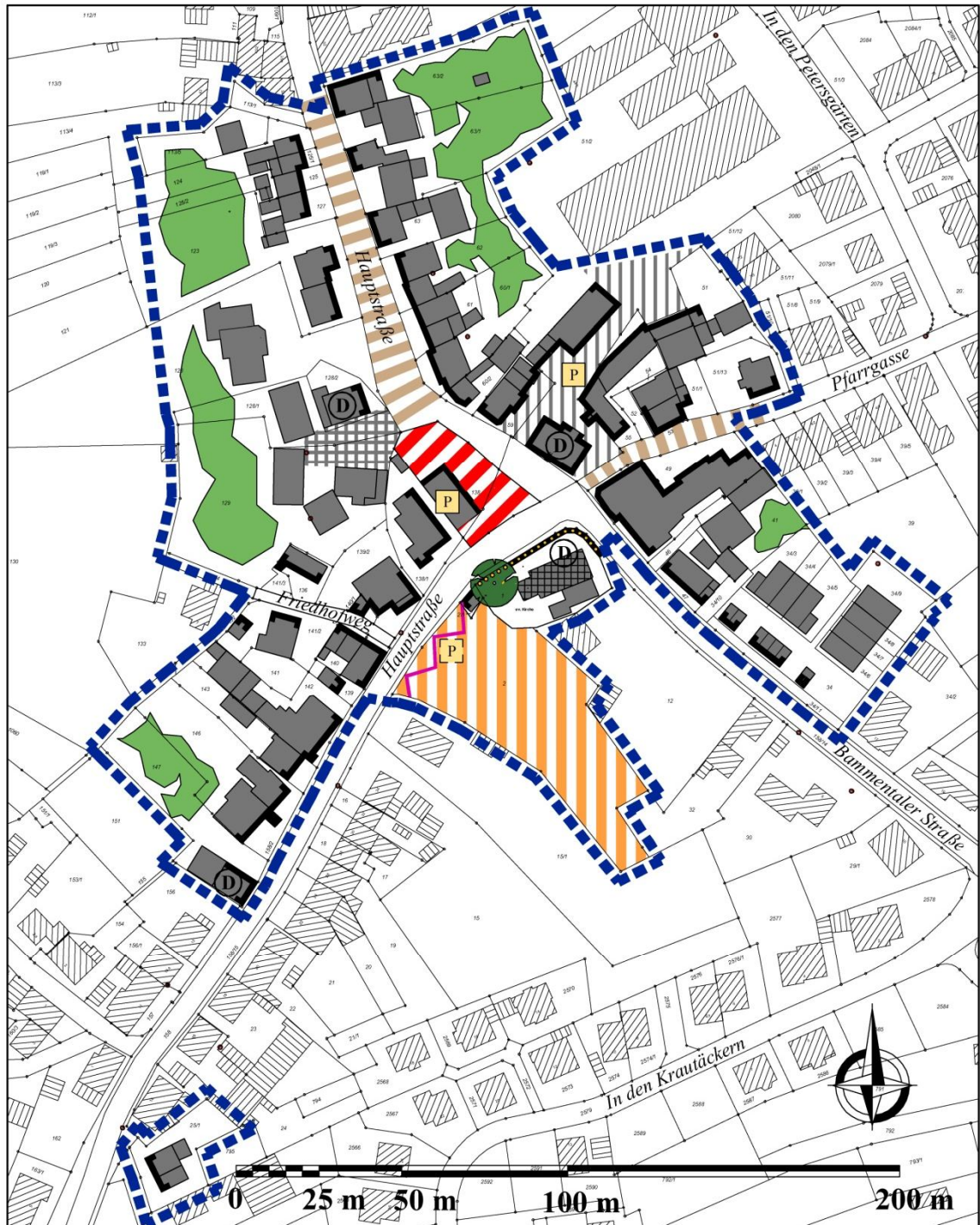


Abb. 18 Nördlicher Abschnitt der Hauptstraße Abb. 19 Hauptstraße, Blick Richtung katholische Kirche

Charakteristisch für das Ortsbild von Gaiberg sind darüber hinaus die Natursteinmauern. Eine ortsbildprägende historische Natursteinmauer befindet sich im Bereich der evangelischen Kirche.

Das Ortsbild wird auch von markanten Bäumen geprägt. An der evangelischen Kirche befindet sich eine Winterlinde (Naturdenkmal). Sonst sind im öffentlichen Raum nur vereinzelt Grünelemente festzustellen. Dies sollte bei der Neugestaltung der Straßenräume unbedingt berücksichtigt werden.

Abb. 20 Ortsbildanalyse



	Raumkanten		ortsbildprägende Freifläche		markanter Baum (Naturdenkmal)
	unterbrochene Raumkante		öffentliche Freifläche mit Aufwertungsbedarf		rückwärtige Grünbereiche
	dominierendes Gebäude		Straßenraum mit Gestaltungsmangel		bestehender Parkplatz mit Gestaltungsbedarf
	denkmalgeschütztes Gebäude		untergenutzter und ungestalteter Bereich		ortsbildprägende Stützmauer

### 3.6 Bewertung der bestehenden Situation im Sanierungsgebiet „Ortskern“

Das Sanierungsgebiet „Ortskern“ weist als zentraler Bereich des historischen Ortskernes von Gaiberg eine sehr hohe Attraktivität auf.

Die Stärken des Sanierungsgebiets sind im Folgenden aufgelistet.

#### **Stärken:**

- attraktive Lage im zentralen Teil des Ortes,
- das steil nach Norden abfallende Gelände im Bereich evangelische Kirche – Rathaus und dadurch entstandene interessante Blickbeziehung Richtung Hauptstraße (nördlich der Maßnahme „Neue Ortsmitte“),
- Nähe der ökologisch wertvollen Bereiche,
- gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz,
- historisches Erschließungsnetz, geschwungene Straßenführung der Ortsdurchfahrt (Hauptstraße, Bammentaler Straße) mit wechselnden Blickbeziehungen,
- historisches Ensemble der evangelischen Kirche mit der Kirche als städtebauliche Dominante, der ortsbildprägenden Stützmauer sowie dem Naturdenkmal,
- ortsbildprägende historische Bausubstanz (Rathaus, „Alte Schule“, Fachwerkhaus Hauptstraße Nr. 31),
- weitgehend geschlossenes Ensemble historischer Bausubstanz,
- ortsbildprägende Freifläche im Bereich des Rathauses,
- Bauflächenpotenziale südlich der evangelischen Kirche.

Die im Sanierungsgebiet hervortretenden städtebaulichen Mängel und Missstände konnten bis jetzt jedoch nicht vollständig beseitigt werden. Im Sanierungsgebiet ist einerseits ein Anteil historisch wertvoller Bausubstanz gegeben, der heute die Qualität des Ortsbildes bestimmt, andererseits ist ein Teil der ortsbildprägenden Gebäude im schlechten baulichen Zustand, so dass von einem hohen Erhaltungsaufwand bzw. mittelfristig von einem Ersatz ausgegangen werden muss.

#### **Schwächen:**

- bereichsweise hohe Bebauungsdichte,
- bereichsweise kleinteilige Parzellierung,
- teilweise schlechter Zustand der Bausubstanz,
- leer stehende Haupt- und Nebengebäude sowie ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude, die gemessen an ihrem Flächenpotenzial in geringem Maße genutzt sind,
- unzureichende Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs,
- gestalterische Mängel an den Gebäuden (ortsuntypische Fassadenbekleidungen, geänderte Fensterformate, unpassende Farbgestaltung der Fassaden),
- Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit der Fußgänger im Bereich der Landesstraße L 600 (Hauptstraße / Bammentaler Straße),
- unzureichend gestalteter Straßenraum in der Hauptstraße und der Pfarrgasse (fehlende Gliederung, fehlendes Grün),

- fehlende öffentliche Parkplätze, Gestaltungsmangel der Parkplatzanlage am Buswartehäuschen,
- Gestaltungsmangel im Bereich der privaten Vorflächen: fehlende Einfriedungen, fehlendes Grün,
- Mangel an öffentlichen Grünflächen,
- ungestaltete und untergenutzte Brachfläche im Bereich der evangelischen Kirche.

Das Sanierungsgebiet „Ortskern“ ist mit den für die historischen Ortskerne typischen Problemen behaftet. Es zeigt sich hier z. B. ein eindeutiger Zusammenhang zwischen fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten infolge von Grundstücksmängeln und der bereichsweise vorhandenen alten schadhaften Haupt- und Nebengebäudesubstanz. Eine grundlegende Verbesserung ist hier nur durch eine Kombination von bodenordnenden Maßnahmen und Modernisierungsaufwendungen zu erreichen.

Durch die fehlenden Entwicklungsflächen sind auch oft die Betriebe im historischen Ortskern beeinträchtigt. Die Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen werden in bessere Lagen, oft in die Gewerbegebiete verlagert. Durch eine behutsame Entkernung können Entwicklungsmöglichkeiten für die gewerblichen Nutzungen geschaffen werden.

Im Sanierungsgebiet wurden ganz oder teilweise leer stehende Haupt- und Nebengebäude festgestellt. Mit der fehlenden Nutzung verringert sich erfahrungsgemäß das Erhaltungsinteresse der Eigentümer. Häufig werden Gebäude und Wohnungen vernachlässigt weil der Grundbesitzer ggf. in eine bessere Wohnanlage weggezogen ist. Im Hinblick auf die Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude ist feststellbar, dass die große Anzahl schadhafter Gebäude hohe Kosten erwarten lassen, die oft die Finanzkraft der privaten Grundstückseigentümer übersteigen werden. Die Bezuschussung privater Maßnahmen im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme bietet die Chance eine Verbesserung in diesem Bereich zu erreichen.

Ein weiteres Risiko stellen die immer klarer zu Tage tretenden Zerstörungen des historischen Ortsbildes durch ungesteuerte oder fehlentwickelte Veränderungen an Gebäuden (Um- oder Anbauten, Materialwahl, Details) dar. Speziell bei den Gemeinden, die ein weitgehend geschlossenes Ensemble historischer Bausubstanz haben ist es wichtig rechtzeitig einen Rahmen vorzugeben, in dem sich die neue Bausubstanz entwickeln kann.

Die Aufarbeitung und Verbesserung der festgestellten Mängel ist nur über einen längeren Zeitraum möglich, sollte jedoch bei der Ausarbeitung der Planungen, der Durchführung der Sanierung und der Beratung der Betroffenen konsequent Beachtung finden.

Im Zuge der Erarbeitung des gesamtörtlichen Entwicklungskonzeptes wurde festgestellt, dass besondere Stärken des Ortes die Bedeutung Gaibergs als Wohnstandort und sein touristisches Potenzial sind. Durch die Behebung der Mängel und eine behutsame Aufwertung des Sanierungsgebietes besteht hier die Chance die Bedeutung des Ortes als Wohnstandort zu stärken und seine Attraktivität für Touristen und Tagesbesucher zu erhöhen.

## **4 Leitbild**

### **4.1 Zentrale, die Entwicklung des Fördergebietes beeinflussende, Faktoren**

Die zukünftige Entwicklung des Sanierungsgebietes „Ortskern“ wird von folgenden Faktoren beeinflusst:

- **demografischer Wandel**

Demografische Veränderungen ergeben sich sowohl in quantitativer als auch in struktureller Hinsicht. Die seit dem Jahr 2010 rückläufige Einwohnerentwicklung in Gaiberg resultiert aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Differenz aus Geburten- und Sterbefällen, natürlicher Saldo) sowie den Wanderungsbewegungen (Differenz aus Fort- und Zuzügen, Wanderungssaldo). Das statistische Landesamt Baden-Württemberg prognostiziert in den Jahren 2017 – 2030 in Gaiberg den Rückgang der Bevölkerungszahl um insgesamt 113 Einwohner.

Diese Entwicklung führt, besonders im historischen Ortskern, zu Leerständen vor allem bei Wohnungen aber auch bei den gewerblichen Nutzungen (Handels- und Dienstleistungseinrichtungen).

Die strukturellen Veränderungen in der Demografie sind vor allem in der Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppen, besonders der Personen über 65 Jahre, sichtbar. Diese Entwicklung zeichnet sich in Gaiberg etwas stärker als im Rhein-Neckar-Kreis ab. Typisches Merkmal der Sanierungsgebiete ist der zusätzlich erhöhte Anteil älterer Haushaltsvorstände. Dies lässt einen Rückschluss auf geringe Mobilität und wenig Interesse bzw. Möglichkeiten an der grundsätzlichen Erneuerung der überalterten und mangelhaften Bausubstanz zu.

Darüber hinaus sind die sich verändernden Haushaltsstrukturen – zurückgehende Belegungsdichte zu verzeichnen. Durch die erhöhte Anzahl der 1-Personen Haushalte sind vor allem die Sanierungsgebiete betroffen (höhere Zahlen von Sterbefällen bei den älteren Bevölkerungsgruppen).

Auf der anderen Seite wird in Gaiberg wie in vielen Gemeinden die Zunahme des Anteils der Bevölkerung mit Migrationshintergrund (hier junge Familien) notiert. Für diese Bevölkerungsgruppe sollen spezielle Angebote geplant werden.

- **Veränderungen in der Wirtschaft**

Die wichtigsten Ursachen der wirtschaftlichen Veränderungen sind die Globalisierung nahezu aller Wirtschaftsbereiche sowie der technologisch bedingte Strukturwandel. Infolge der Einführung neuer Technologien werden die Arbeitsplätze kapitalintensiver und sind durch eine wachsende Produktivität gekennzeichnet. Diese Entwicklung beeinflusst sichtbar die Ortszentren, die früher durch eine Konzentration von kleinen Handwerksbetrieben, Läden und Dienstleistungseinrichtungen geprägt waren. Der Einzelhandelsstandort Ortskern verliert an Bedeutung gegenüber verkehrsgünstig gelegenen Standorten am Ortsrand bzw. auf der „grünen Wiese“.

Im Zuge des seit vergangenen Jahrzehnten andauernden Strukturwandels in der Landwirtschaft hat die Zahl der kleineren Betriebe sowie der landwirtschaftlichen Erwerbstätigen stark abgenommen. So sind viele historische Ortskerne, hier auch der Ortskern Gaibergs von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden (ehemalige Scheunen) geprägt. Diese Gebäude stehen oft leer beziehungsweise sind, gemessen an ihrem Flächenpotenzial, nur un-



zureichend genutzt. Eine wichtige Aufgabe der städtebaulichen Planung ist diese Gebäude einer neuen Nutzung zu zuführen.

Um die negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu mindern wird zunehmend auf die Belange des Klimaschutzes und der Energieeinsparung geachtet. Durch die energetische Sanierung des Gebäudebestandes können die Treibhausgasemissionen gesenkt und der Energiebedarf reduziert werden. Eine Reduzierung der Treibhausgasemissionen wird darüber hinaus durch die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energie an der Strom- und Wärmeproduktion erreicht.

Die energetische Sanierung des historischen Gebäudebestandes sowie der Einsatz von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen stellt eine neue Herausforderung bei der städtebaulichen Planung dar.

- **historisch bedingte Gegebenheiten im Sanierungsgebiet (Baustruktur, Gebäudezustand)**

Die Wohnungen und Arbeitsstätten in den historischen Ortskernen entsprechen meistens nicht mehr den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die Wohn- und Arbeitsplatzverhältnisse sind beeinträchtigt in Bezug auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten (aufgrund der bereichsweise sehr kleinen Parzellierung) sowie den fehlenden Freiflächenbezug von Wohnungen bei den kleinen und stark überbauten Flurstücken.

Darüber hinaus gefährden die Gebäudeschäden die historische Bausubstanz. Häufig tritt eine Verknüpfung zwischen denkmalgeschützter Bausubstanz und Wohnungs- und Gebäudeschäden auf. Die Nutzbarmachung wird durch die Auflagen des Denkmalschutzes erschwert.

Die Wohnungen in den historischen Ortskernen werden oft durch unattraktives Wohnumfeld – unzureichend gestaltete Straßen- und Platzräume beeinträchtigt. Häufig werden Gebäude und Wohnungen vernachlässigt wenn die Grundbesitzer in bessere Wohnanlagen weggezogen sind.

Die Anpassung der Bausubstanz an den heutigen Bedarf und die Stärkung und Weiterentwicklung der Nutzungen wird zusätzlich erschwert durch die Alters- und Sozialstruktur, die Leerstände sowie die fehlenden Umnutzungsperspektiven.

- **zunehmende Verkehrsbelastung der Landesstraße L 600**

Ein Vergleich der Ergebnisse des Verkehrsmonitorings 2014 mit der im Jahre 2010 im Rahmen der Bundesverkehrswegezählung durchgeführten Querschnittszählung westlich des Knotenpunktes L 600 / K 4161 zeigte eine Steigerung des durchschnittlichen täglichen Verkehrs von 9.780 Kfz/24 h auf 10.800 Kfz/24 h d. h. um über 10%.

Darüber hinaus wurden im Bereich der Hauptstraße und der Bammentaler Straße Lärmwertüberschreitungen, d. h. Überschreitungen von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts festgestellt. Diese Lärmrichtwerte werden meistens an einzelnen Gebäuden überschritten, in der Hauptstraße handelt es sich aber auch um einen zusammenhängenden Bereich von 80 m Länge.

Es ist vorauszusehen, dass diese Tendenz steigen wird, so dass im Bereich der Hauptstraße / Bammentaler Straße in absehbarer Zeit lärmindernde Maßnahmen (Einführung von Tem-

po 30, Einbau einer lärmarmen Deckschicht) in Betracht kommen müssen. Dies ist umso wichtiger, weil im Bereich der o. g. Straßen die Verkehrssicherheit der Fußgänger durch durchfahrende Autos ziemlich beeinträchtigt ist. Diese Beeinträchtigung wird zusätzlich durch die teilweise sehr schmalen Gehwege und dadurch fehlende Ausweichmöglichkeit verstärkt.

Längerfristig muss höchstwahrscheinlich vom Bau einer Ortsumgehung ausgegangen werden.

- **Bedeutung Gaibergs als Wohnstandort**

Wichtiger Faktor für die Entwicklung des Gesamtortes und damit auch des Sanierungsgebietes „Ortskern“ ist die landschaftliche Lagegunst Gaibergs und die Nähe zum Oberzentrum Heidelberg.

Seit Jahren zeichnet sich eine Tendenz ab, dass viele Menschen aus den Städten in die dünner besiedelten Gebiete wegziehen. Größere Städte, attraktiv durch zahlreiche Arbeitsplätze, effiziente Mobilitätsstrukturen und vielfältige Freizeit-, Kultur- und Bildungsangebote sind oft von einer Wohnungsknappheit betroffen.

Darüber hinaus entscheiden sich viele Familien der Kinder zu liebe für ein naturnahes Leben im eigenen Haus auf dem Lande. Oft sind hier die finanziellen Gründe entscheidend, weil für viele ein eigenes Haus als Neubau sowieso nur auf dem Lande in Frage kommt.

Es ist vorauszusehen, dass diese Tendenz in den nächsten Jahren noch ansteigen wird. Mit dem Bebauungsplan „Oberer Kittel / Wüstes Stück“ (rechtskräftig seit 2019) wurde die planungsrechtliche Grundlage zur Umsetzung eines Wohngebietes geschaffen. In diesem am westlichen Rand der Gemeinde in Angrenzung zur Kreisstraße K 4161 befindlichen Gebiet ist entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung die Realisierung von Einfamilienhäusern geplant. Durch die günstigen topografischen Verhältnisse, gute Verkehrserschließung und die Lage in unmittelbarer Nähe ausgedehnter Waldflächen besitzt dieses Gebiet einen hohen Wohnwert.

- **Bedeutung Gaibergs als touristischer Ort**

Gaiberg ist staatlich anerkannter Erholungsort und gehört zum Naturpark Neckartal – Odenwald. Das touristische Potenzial Gaibergs besteht vor allem durch die Lage des Ortes inmitten von ökologisch wertvollen Bereichen (Landschaftsschutzgebiete), in der Nähe der historischen Städte (Heidelberg, Neckargemünd, Schwetzingen) mit zahlreichen Sehenswürdigkeiten sowie in der Nähe der Naturgebiete von sehr hoher Attraktivität für die Touristen (Königstuhl, Neckartal).

Rund um Gaiberg gibt es 7 ausgeschilderte Wanderwege, die durch eine abwechslungsreiche Landschaft führen. Darüber hinaus verläuft durch den Ort der Europäische Fernwanderweg 1: Nordsee – Bodensee – St. Gothard – Mittelmeer und westlich des Ortes der Europäische Fernwanderweg 8: Nordsee – Rhein – Main – Donau. Durch die vorhandenen Sport- und Spielanlagen gibt es verschiedene Möglichkeiten aktiver Freizeitgestaltung.

Es wurde nachgewiesen, dass seit Jahrzehnten der Tourismus regelmäßig zunimmt. Verschiedene in den letzten Jahren durchgeführte Studien haben gezeigt, dass mit dem Anstieg von Zivilisationskrankheiten ebenfalls die Anzahl körperlich Aktiver steigt.

Durch entsprechende Maßnahmen, hier vor allem den Ausbau des Übernachtungs- und Gastronomieangebotes, kann Gaiberg noch an Attraktivität für Touristen und Tagesbesucher

gewinnen. Dies könnte zum Entwicklungsimpuls des Gesamtortes und damit auch des Sanierungsgebietes „Ortskern“ werden.

#### **4.2 Entwicklungsziele und Umsetzungsstrategien**

Die Entwicklungsziele für das Sanierungsgebiet „Ortskern“ wurden von den im Zuge der Erstellung des gesamtörtlichen Entwicklungskonzeptes für Gaiberg formulierten Zielen abgeleitet.

##### **Wohnnutzung**

Im Sanierungsgebiet „Ortskern“ hat die Wohnnutzung den größten Anteil an den festgestellten Nutzungen und überwiegt deutlich auch in den Erdgeschosszonen. Diese Funktion soll erhalten und gestärkt werden. In diesem Zusammenhang sollte auch die Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs verbessert werden.

Die Stabilisierung und Verbesserung der Wohnnutzung im Sanierungsgebiet „Ortskern“ soll durch folgende Maßnahmen erfolgen:

- Erhaltung und Modernisierung der Wohnungen im Bestand,
- Verbesserung der Wohnverhältnisse (Belichtung, Freiflächen, Erschließung, Grundrisse),
- Ergänzung der Wohnnutzung in freiwerdender oder leer stehender Bausubstanz,
- Verbesserung der Wohnumgebungsqualität durch Neugestaltung und Aufwertung der Straßenräume in der Hauptstraße und in der Pfarrgasse.

Zur Verbesserung der wohnungsbezogenen Nachfrage und zur Erweiterung des Wohnungsangebotes sollte die Brachfläche südlich der evangelischen Kirche bebaut werden. Hier sollten die besonderen Wohnformen wie seniorenrechtliche Wohnungen, Mehrgenerationenwohnen, Wohnungen für Singles oder junge Familien berücksichtigt werden.

##### **Gewerbe, Einzelhandel und Dienstleistungen**

Im Sanierungsgebiet „Ortskern“ wurde eine unzureichende Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs festgestellt. Die Zahl der Einzelhandels- und Dienstleistungen soll unbedingt erhöht werden.

Als Hauptziele werden formuliert:

- Sicherung und Verbesserung der Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung,
- Verbesserung der Standortbedingungen für Gewerbe, Einzelhandel und Dienstleistungen durch Verbesserung der Erschließung (Parkierung, Andienung) und Sicherung angemessener Geschäftsflächenerweiterung, nach Möglichkeit durch z. B. Umnutzung vorhandener Bausubstanz.

Die leer stehenden, ehemals gewerblich genutzten Räume sollen der gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Die zielgerechte Leerstandsvermarktung oder –vermietung stellt im Rahmen des strategischen Leerstandsmanagements die zentrale Aufgabe dar.



## **Infrastruktur**

Das Angebot für die Jugendlichen und für die Senioren soll unbedingt ergänzt werden. Bis zum Bau des Dorfgemeinschaftshauses könnten entsprechende Räume, z. B. ehemals zu gewerblichen Zwecken genutzte und zur Zeit leer stehende Räume zur Verfügung gestellt werden. Die Verbesserung der Ausstattung des Ortes für behinderte und benachteiligte Gruppen ist anzustreben.

Für das Dorfgemeinschaftshaus sollte ein Standort abschließend gewählt werden. Es ist dabei darauf zu achten, dass entsprechende Parkierungs- und Freiflächen dem Standort zugeordnet werden können.

Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Nr. 2 ist der Bau einer Seniorenwohnanlage zu erwägen. Dieser Bereich müsste barrierefrei gestaltet sein, eine Fußwegeverbindung zur Hauptstraße und zur Bammentaler Straße muss gesichert werden.

## **Verkehr**

Mit dem Ziel der Minderung der Lärmbelastung und der Erhöhung der Verkehrssicherheit der Fußgänger soll im Bereich der Landesstraße L 600 (Hauptstraße / Bammentaler Straße) Tempo 30 eingeführt werden. Die Verkehrssicherheit der Fußgänger sollte auch, nach Möglichkeit, durch Erweiterung sicherer Fußwegeflächen und Übergänge verbessert werden.

Im Bereich der Hauptstraße nördlich der Maßnahme „Neue Ortsmitte“ sowie im Bereich der Pfarrgasse ist die Einrichtung von gemischt genutzten Verkehrsflächen und verkehrsberuhigten Bereichen, mit dem Ziel der Aufwertung und der Verbesserung der Wohnumfeldqualität, zu empfehlen.

Als Hauptziele werden formuliert:

- Verbesserung der Verkehrssicherheit der Fußgänger im Bereich der Ortsdurchfahrt (L 600),
- Einrichtung von gemischt genutzten Verkehrsflächen in der Hauptstraße (nördlich der Maßnahme „Neue Ortsmitte“) und in der Pfarrgasse mit dem Ziel der Aufwertung und der Verbesserung der Wohnumfeldqualität,
- Ergänzung des Parkplatzangebotes, besonders im Bereich der vorhandenen Läden und Dienstleistungsbetriebe,
- Ergänzung der kleinteiligen innerörtlichen Fußwegeverbindungen.

## **Grün- und Freiflächen**

Die Streuobstwiesen und Gärten in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke entlang der Hauptstraße stellen ein ortstypisches Element dar. Sie sind als ein wesentliches Gestaltungselement zu erhalten und zu pflegen. Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Nr. 2 ist die Anlage einer öffentlichen Frei- und Grünfläche möglich. Die Neugestaltung dieses Bereiches muss im Zusammenhang mit der Neugestaltung des Grundstücks Nr. 12 (außerhalb des Fördergebietes) erwogen werden.

Für die Gestaltung der straßenseitigen Hausgärten sollten standortgerechte Arten verwendet werden.

Die Straßen- und Platzräume können durch ergänzende, standortgerechte Baumpflanzungen aufgewertet werden.

Die wichtigsten Ziele für eine Neuordnung sind:

- Aufwertung der historisch gewachsenen Bebauung durch Erhalt und Pflege der Grün- und Freiflächen sowie Erhalt und Ergänzung der Gärten und Gehölze,
- Anlage der öffentlichen Freifläche südlich der evangelischen Kirche sowie kleiner, wohnungsbezogener Aufenthaltsbereiche,
- standortgerechte Baumpflanzungen in der Hauptstraße (nördlich der Maßnahme „Neue Ortsmitte“) und in der Pfarrgasse.

### **Gestaltung**

Für das Sanierungsgebiet „Ortskern“ gilt als wesentliches Ziel der Erneuerung die Erhaltung und Wiederherstellung des historischen Ortsbildes.

Durch die im Jahre 1987 als örtliche Bauvorschrift beschlossene Ortsbausatzung wurde in Gaiberg rechtzeitig ein Rahmen vorgegeben, in dem sich die neue Bausubstanz im historischen Ortskern entwickeln kann. Diese Ortsbausatzung bedarf jedoch einer Aktualisierung bzw. Ergänzung.

Die wichtigsten Ziele für den historischen Ortskern und somit für das Sanierungsgebiet „Ortskern“ sind:

- Erhalt, Verbesserung und Ausgestaltung des historischen Ortsbildes und der vorhandenen typischen Bebauung,
- besonderer Schutz und Pflege der denkmalgeschützten und denkmalschutzwürdigen Gebäude mit dem Ziel der Erhaltung des historischen Ortskernes als Ensemble,
- Sicherung und Entwicklung der erkennbaren, spezifischen Bau- und Gestaltungselemente durch die Überarbeitung der Gestaltungssatzung und gegebenenfalls Erstellung einer „Gestaltungsfibel“,
- gestalterische Aufwertung der Hauptstraße (nördlich der Maßnahme „Neue Ortsmitte“) und der Pfarrgasse unter Anlehnung an die historischen Straßenprofile (Pflasterung, Möblierungselemente, Baumpflanzung an geeigneten Standorten),
- Aufwertung der öffentlichen Freifläche am Rathaus,
- gestalterische Aufwertung des Bereiches südlich der evangelischen Kirche durch Schaffung einer öffentlichen Grün- und Freifläche sowie von Aufenthaltsbereichen mit Möblierungs- und Grünelementen.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereiches südlich der evangelischen Kirche sollte durch städtebauliche Planung z. B. Rahmenplanung oder Bebauungskonzepte gesichert werden. Notwendig ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens. In die Überlegungen muss auch der angrenzende Bereich entlang der Bammentaler Straße mit einbezogen werden.

Es sollten verschiedene Bebauungsmöglichkeiten erwogen und mit den Bewohnern von Gaiberg diskutiert werden.

## **5 Maßnahmenkonzept**

### **5.1 Zentrale Projekte**

Im Zuge der Erstellung des gesamtörtlichen Entwicklungskonzeptes wurden für die Gemeinde Gaiberg folgende Handlungsfelder festgelegt:

- I. Historischer Ortskern,
- II. Wohnen,
- III. Verkehr,
- IV. Frei- und Grünflächen,
- V. Infrastruktur,
- VI. Sport und Naherholung.

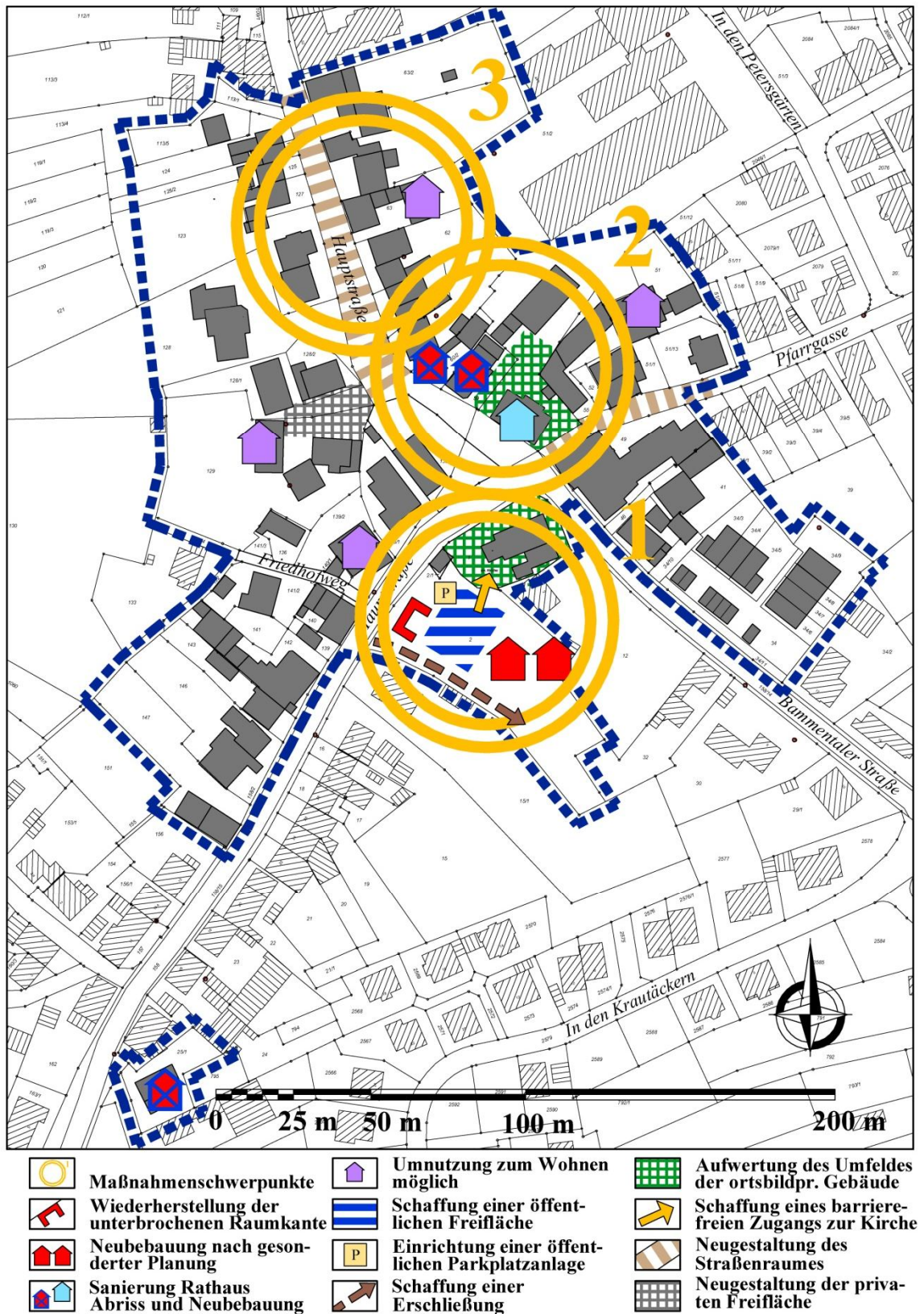
Es wurde hiermit die entscheidende Rolle des historischen Ortskerns im gesamtörtlichen Gefüge sowie seine besondere Bedeutung für die Entwicklung von Gaiberg betont.

Auf der Grundlage der Analyse der städtebaulichen Situation und unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Ziele und Konzepte sowie der Ergebnisse des gesamtörtlichen Entwicklungskonzeptes ist für das Sanierungsgebiet „Ortskern“ ein Maßnahmenkonzept aufgestellt worden (s. Abb. 21).

Im Sanierungsgebiet „Ortskern“ sind folgende Projekte und Maßnahmen zu realisieren:

- Neugestaltung des Umfeldes der evangelischen Kirche (Neugestaltung der Freifläche, Sanierung der Kirchenmauer),
- Aufwertung des Bereiches zwischen dem Rathaus und der „Alte Schule“ (Aufwertung der öffentlichen Freifläche, Neugestaltung der Fußwegeverbindung zwischen der Hauptstraße und der Pfarrgasse hinter dem Rathaus),
- Neuordnung des Bereiches Hauptstraße Nr. 46, 48 (Nr. 46 – möglicher Standort für ein öffentliches Gebäude): Abbruch der nicht erhaltungsfähigen Gebäude und Neubebauung,
- Erhalt und Aufwertung des Ortsbildes (Aktualisierung der Ortsbausatzung, Erstellung einer Gestaltungsfibel),
- Wiederherstellung der fehlenden Raumkante entlang der Hauptstraße, südlich der evangelischen Kirche (Neubebauung – alternativer Standort für ein öffentliches Gebäude),
- Verbesserung des Gebäude- und Wohnungszustandes (Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen),
- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum (Umnutzung der leer stehenden oder untergenutzten ehemaligen Scheunen zum Wohnen),
- Neugestaltung und Aufwertung der Hauptstraße nördlich der Maßnahme „Neue Ortsmitte“ und der Pfarrgasse,
- Neuordnung des rückwärtigen Bereiches des Flst. Nr. 2 (Neubebauung nach gesonderter Planung, Schaffung einer Erschließung),
- Verbesserung der Verkehrssicherheit der Fußgänger in der Landesstraße L 600 (Einführung von Tempo 30),
- Einrichtung einer öffentlichen Parkplatzanlage südlich der evangelischen Kirche,

Abb. 21 Sanierungsgebiet „Ortskern“, Maßnahmenkonzept





- Einrichtung einer öffentlichen Frei- und Grünfläche südlich der evangelischen Kirche.

Alle Projekte und Maßnahmen wurden im Kapitel 7. „Projekt- und Maßnahmenübersicht“ zusammengefasst und erläutert.

## 5.2 Maßnahmenschwerpunkte

Es wurden darüber hinaus 3 räumlich abgegrenzte Teilbereiche des Sanierungsgebietes „Ortskern“ als Maßnahmenschwerpunkte hervorgehoben (s. Abb. 21):

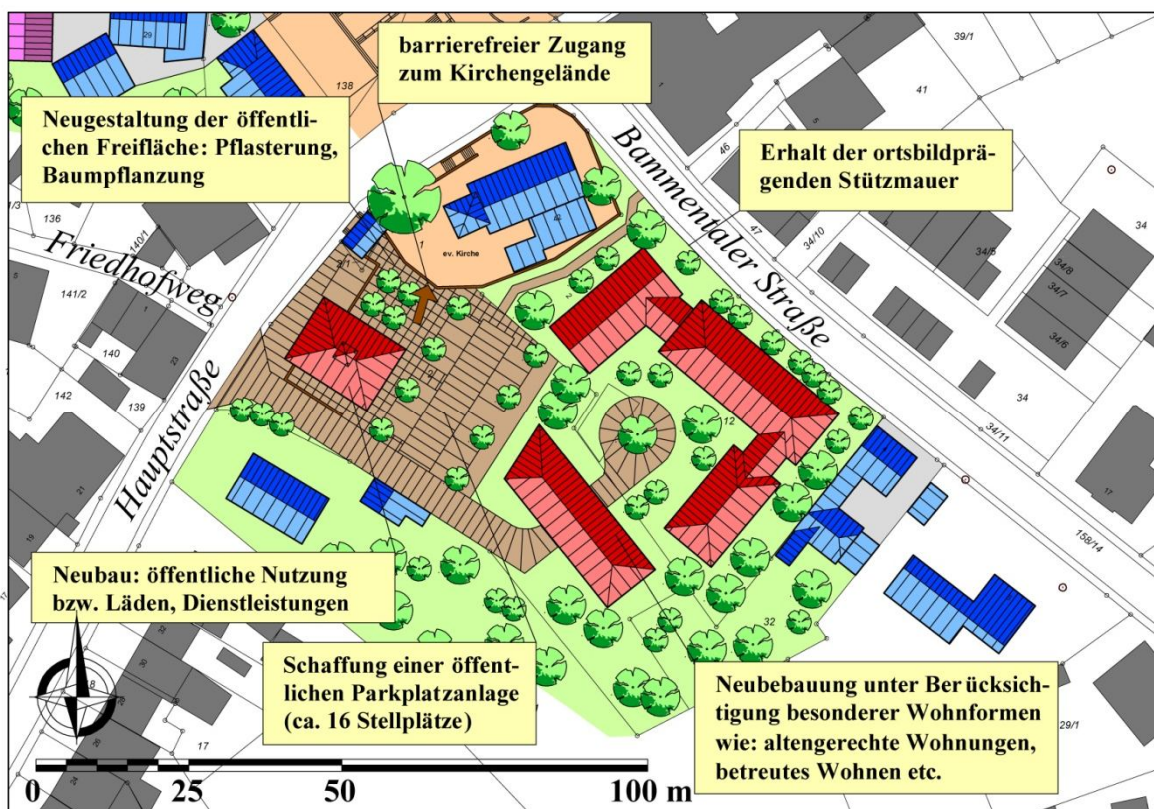
- **Maßnahmenschwerpunkt 1:** Bereich südlich der evangelischen Kirche,
- **Maßnahmenschwerpunkt 2:** Bereich nördlich des Rathauses,
- **Maßnahmenschwerpunkt 3:** Bereich der Hauptstraße nördlich der Maßnahme „Neue Ortsmitte“.

In diesen aus städtebaulicher Sicht wichtigen Bereichen des historischen Ortskerns konzentrieren sich die meisten im Zuge des ISEK vorgeschlagenen Maßnahmen. Um die geplante städtebauliche Entwicklung dieser Bereiche besser zu veranschaulichen wurden für sie Bebauungs- bzw. Gestaltungskonzepte erarbeitet.

### 5.2.1 Bereich südlich der evangelischen Kirche

Das Entwicklungsziel besteht in der Neuordnung dieses Bereiches. Wegen des räumlichen und funktionellen Zusammenhangs mit dem Grundstück Nr. 12 sollte bei der städtebaulichen Planung der Gesamtbereich betrachtet werden.

Abb. 22 Bebauungs- und Gestaltungsvorschlag für den Bereich südlich der ev. Kirche, ..Variante 1



Zur Hervorhebung der städtebaulichen Ensemblewirkung sollte die unterbrochene Raumkante entlang der Hauptstraße durch eine Neubebauung geschlossen werden (s. Abb. 22). Dieser Standort eignet sich gut für die Errichtung eines öffentlichen Gebäudes wegen der guten Verkehrsanbindung, exponierten Lage im zentralen Teil des historischen Ortskernes sowie ausreichender Parkmöglichkeiten. Es besteht darüber hinaus die Möglichkeit, im rückwärtigen Bereich eine ausgedehnte öffentliche Grün- und Freifläche einzurichten.

Im Zuge der Durchführung der Gremien- und Bürgerbeteiligung konnte der Standort für das lange geplante Dorfgemeinschaftshaus nicht abschließend gewählt werden. Zur Zeit wird für diese Nutzung eher der Standort Hauptstraße Nr. 46 vorgesehen. Falls in dem Bereich südlich der evangelischen Kirche dieses öffentliche Gebäude doch nicht realisiert werden kann, ist dieser Standort auch für ein Gebäude mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie mit Wohnungen in den oberen Geschossen gut geeignet.

Der rückwärtige Bereich des Grundstücks Nr. 2 sowie das Grundstück Nr. 12 sind für die Wohnnutzung gut geeignet. Es können hier besondere Formen dieser Nutzung berücksichtigt werden wie z. B. seniorengerechte, barrierefreie Wohnungen, betreutes Wohnen aber auch preisgünstige Wohnungen für Singles, junge Familien etc.

Die Erschließung dieses Gesamtbereiches soll durch eine von der Hauptstraße abzweigende Stichstraße erfolgen, die ortsbildprägende Stützmauer entlang der Bammentaler Straße soll erhalten bleiben.

*Abb. 23 Bebauungs- und Gestaltungsvorschlag für den Bereich südlich der ev. Kirche, ..Variante 2*



Um eine Verbesserung der Parkplatzsituation im historischen Ortskern zu erreichen ist in diesem Bereich die Einrichtung einer öffentlichen Parkplatzanlage geplant. In diesem Zusammenhang wurde vom Dorfentwicklungsausschuss auch die Variante erwogen, in der man auf die Bebauung an der Hauptstraße ganz verzichtet und in diesem Bereich eine große Parkplatzanlage für die Bewohner und Besucher schafft (s. Abb. 23). Der Höhenunterschied des Geländes würde in diesem Falle durch eine parallel zur Hauptstraße verlaufende Stützmauer abgefangen werden – eine Reihe der Parkplätze wäre direkt von der Hauptstraße zu erreichen, die auf der oberen Ebene liegenden Parkplätze – über die von der Hauptstraße abzweigende Stichstraße.

Obwohl durch diese Stützmauer auch in einem gewissen Grade die unterbrochene Raumkante entlang der Hauptstraße wiederhergestellt werden könnte, scheint aus städtebaulicher Sicht doch die Variante 1 geeigneter. Durch die Bebauung an der Hauptstraße könnte nämlich die historisch bedingte geschlossene Wirkung des Straßenraumes besser zur Geltung kommen, besonders im Hinblick auf die schon geschehene Entkernung im Bereich gegenüber der evangelischen Kirche (Maßnahme „Neue Ortsmitte“).

Bei den beiden Varianten ist die Einrichtung einer ausgedehnten öffentlichen Freifläche vorgesehen. Diese Freifläche könnte als Treffpunkt für verschiedene Altersgruppen dienen. Es ist empfehlenswert hier auch Grünelemente einzuführen sowie Aufenthaltsbereiche zu schaffen. Wichtig ist es auch entsprechende Durchwegung dieses Bereiches zu den anderen öffentlichen Freiflächen im bzw. in der Nähe des historischen Ortskernes zu sichern (Maßnahme „Neue Ortsmitte“, Freifläche zwischen dem Rathaus und der „Alte Schule“, Freifläche „Am Festplatz“). Im Zusammenhang mit der Gestaltung der öffentlichen Freifläche sollte auch der barrierefreie Zugang zum Kirchengelände gesichert werden. Auf die Auflagen des Denkmalschutzes ist dabei zu achten.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich muss durch entsprechende städtebauliche Planung gesichert werden wie Rahmenplanung, städtebauliche Entwürfe und Bebauungsplanung.

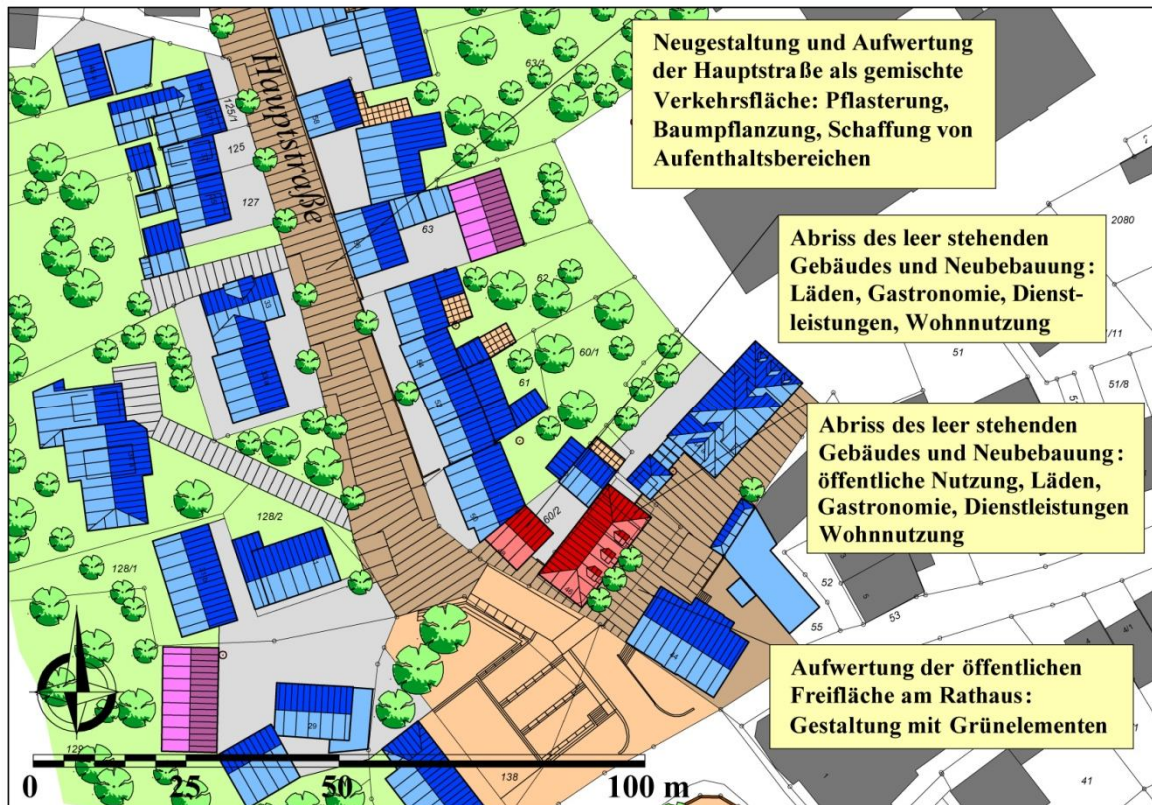
### **5.2.2 Bereich nördlich des Rathauses**

Die leer stehenden nicht mehr erhaltungsfähigen Gebäude Hauptstraße Nr. 46, 48 beeinträchtigen negativ das Ortsbild und sollen abgebrochen werden. Dieser Bereich soll neu bebaut werden. Wie schon erwähnt, wurde in der Hauptstraße Nr. 46 die Errichtung eines öffentlichen Gebäudes mit Versammlungsräumen erwogen. Sonst eignen sich die beiden Gebäude für die Unterbringung in den Erdgeschossen der Einzelhandels- oder Dienstleistungseinrichtungen; in den oberen Geschossen ist die Wohnnutzung durchaus möglich.

Im Zusammenhang mit der Neubebauung soll auch die öffentliche Freifläche aufgewertet werden. Es sollen vor allem Grünelemente eingebunden werden. Durch entsprechende Möblierung (Sitzgelegenheiten) kann der Bereich für die Bewohner und Besucher an Attraktivität gewinnen. Darüber hinaus sollte die Funktionalität und Gestaltung der bestehenden Fußwegeverbindung hinter dem Rathaus (zwischen der Hauptstraße und Pfarrgasse) verbessert werden. Um die Verkehrssicherheit der Fußgänger, die im Bereich der Hauptstraße durch die durchfahrenden Autos (hier auch die Busse) beeinträchtigt ist zu verbessern, sollte hier durch das Ersetzen der bestehenden Treppe durch eine Rampe eine barrierefreie Ausweichmöglichkeit für die Fußgänger geschaffen werden.



Abb. 24 Bebauungs- und Gestaltungsvorschlag für den Bereich nördlich des Rathauses sowie für den Bereich der Hauptstraße (nördlich der Maßnahme „Neue Ortsmitte“)



### 5.2.3 Bereich der Hauptstraße nördlich der Maßnahme „Neue Ortsmitte“

Der nördliche Abschnitt der Hauptstraße beeinträchtigt durch den Gestaltungsmangel das historische Ortsbild von Gaiberg. Eine Neugestaltung und Aufwertung des Straßenraumes ist vor allem im Abschnitt zwischen der Maßnahme „Neue Ortsmitte“ und Waldhilsbacher Weg besonders wichtig, weil dieser Bereich durch den Abriss des gegenüber der evangelischen Kirche befindlichen Gebäudes besonders zur Geltung kommt.

Es ist zu empfehlen durch niveaugleiche Pflasterung, Ausweisung von Parkplätzen, Schaffung von Aufenthaltsbereichen und Baumpflanzung an geeigneten Standorten den Straßenraum aufzuwerten.

In diesem Zusammenhang sollten auch die angrenzenden privaten Vorflächen neu gestaltet werden, die fehlenden Einfriedungen sind zu ergänzen.

Es sollen verschiedene Möglichkeiten der Neugestaltung des Straßenraumes im Zuge der Erstellung von Gestaltungsvorschlägen erwogen und mit den betroffenen Bürgerinnen und Bürgern frühzeitig erörtert werden.

Die mögliche städtebauliche Entwicklung des Sanierungsgebietes „Ortskern“ wurde in der Abb. 25 dargestellt. Es wurden auch die angrenzenden Bereiche, die funktionale und gestalterische Zusammenhänge mit dem Sanierungsgebiet aufweisen in die Planung mit einbezogen.



### 5.3 Im Sanierungsgebiet „Ortskern“ verstreute Maßnahmen

Das Thema „Historischer Ortskern“ hat als Handlungsfeld Nr. I im Zuge der Erarbeitung des gesamtörtlichen Entwicklungskonzeptes für die Gemeinde Gaiberg viel Beachtung gefunden (s. GEK, Kap. 5.3.1 „Historischer Ortskern“). Die im Sanierungsgebiet „Ortskern“ durchzuführenden Projekte und Maßnahmen werden in der vorliegenden Bearbeitung aufgeführt, es wird aber in diesem Zusammenhang auf die in dem GEK erfasste Begründung der Notwendigkeit der Durchführung von einzelnen Maßnahmen verwiesen.

Im Sanierungsgebiet „Ortskern“ sind Haupt- und Nebengebäude mit schadhafter Bausubstanz verstreut. Es müssten hier dringend Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt werden. Darüber hinaus fallen die ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude (ehemalige Scheunen) auf, die gemessen an ihrem Flächenpotenzial nur in geringem Maße genutzt werden. Es besteht die Möglichkeit diese Gebäude der Wohnnutzung zu zuführen. Es ist empfehlenswert die Grundstücks- und Hauseigentümer über die Fördermöglichkeiten im Rahmen der Sanierung umfassend zu informieren.

Im Zuge der Begehung wurden im Sanierungsgebiet ganz oder teilweise leer stehende Hauptgebäude (hier auch ehemals gewerblich genutzte Räume) festgestellt. Im Zuge der Erarbeitung des gesamtörtlichen Entwicklungskonzeptes wurden Strategien vorgeschlagen, die erleichtern sollen diese Räume oder Gebäude einer neuen Nutzung zu zuführen (Leerstandsmanagement – Auflistung der Leerstände und deren Vermarktung bzw. Vermietung aus einer Hand, Einrichtung einer Internetseite etc.).

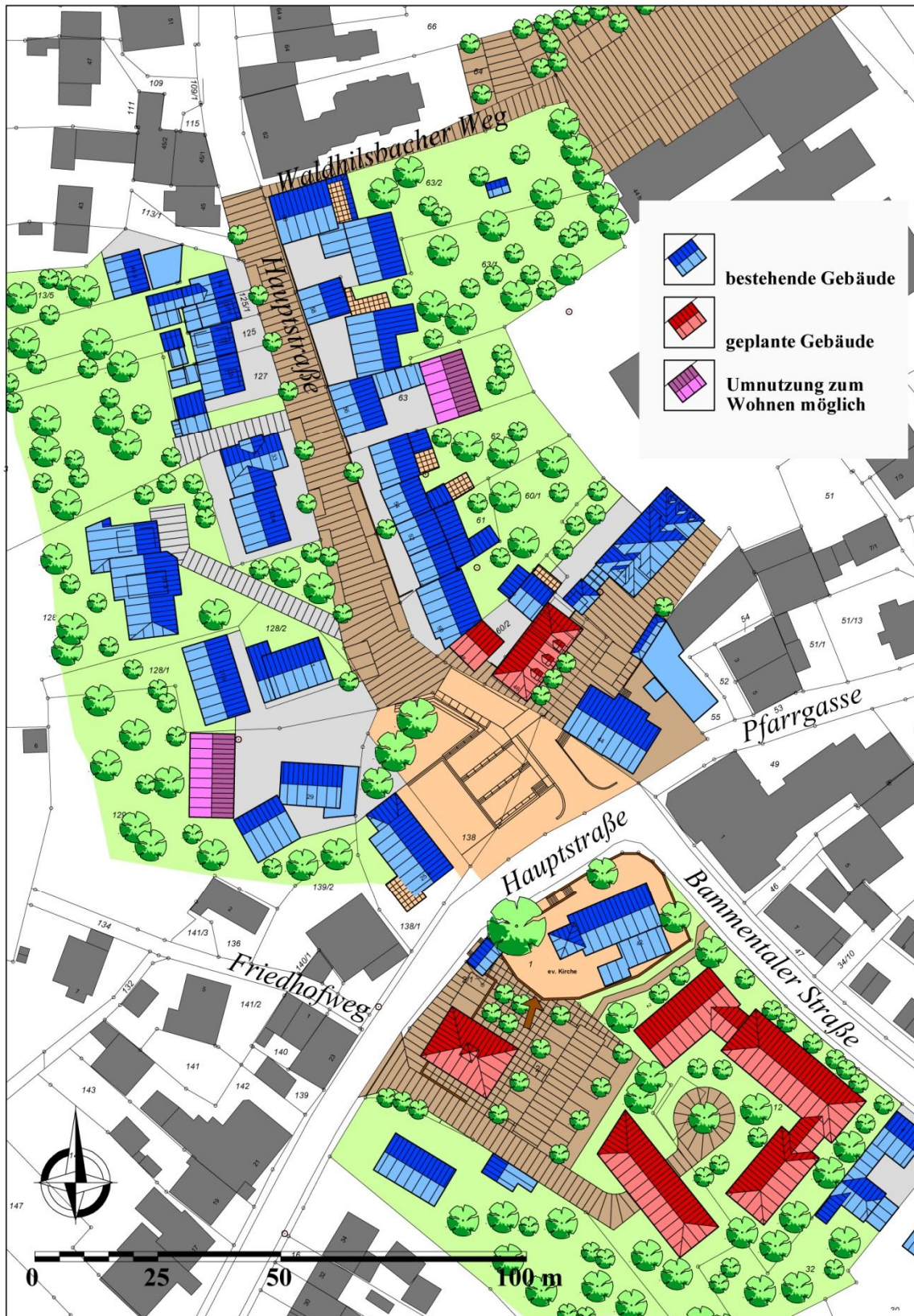
Zum Schutz des historischen Ortsbildes sollen die Veränderungen an Gebäuden (Um- oder Anbauten) entsprechend gesteuert werden. Auch die Neubauten sollen sich durch entsprechende Proportionen, Geschossigkeit, Fassadengestaltung (hier besonders Fenster- und Türenformate), Materialwahl (z. B. Vermeidung von Materialien mit glänzender Oberfläche) und Farbgestaltung gut in das Ortsbild einfügen.

Die bestehende Ortsbausatzung soll in diesem Zusammenhang überarbeitet werden. Es ist empfehlenswert auch eine zusätzliche Informationsbroschüre (Gestaltungsfibel) zu erstellen, in der die Gestaltungsvorschriften umfassend erläutert und auch positive und negative Beispiele der Um- und Neubaumaßnahmen im historischen Ortskern dargestellt werden.

Eine solche Informationsbroschüre würde eine wichtige Entscheidungshilfe für die Bürgerinnen und Bürger bei den geplanten Um- und Neubaumaßnahmen im historischen Ortskern von Gaiberg darstellen.

**Alle im Sanierungsgebiet „Ortskern“ geplanten Maßnahmen sind im Kap. 7 „Projekt- und Maßnahmenübersicht“ zusammengefasst.**

Abb. 25 Bebauungs- und Gestaltungsvorschlag für die als Maßnahmenschwerpunkte festgelegten Bereiche



## **6 Organisations- und Beteiligungsstruktur**

### **6.1 Organisation der Umsetzung von festgelegten Projekten**

Zentrale Organisationsform in Gaiberg ist die Gemeindeverwaltung mit ihren Ämtern und dem Gemeinderat als öffentliche Institution. Weitere Organisationsformen sind der Dorfentwicklungsausschuss sowie private Vereine und Initiativen.

Am 18. Dezember 2019 hat der Gemeinderat das gesamtörtliche Entwicklungskonzept mit den dort enthaltenen Leitlinien und festgelegten Projekten beschlossen. Die im Zuge der Erstellung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Ortskern“ genannten Projekte und Maßnahmen wurden von dem gesamtörtlichen Entwicklungskonzept abgeleitet, vertieft und zusätzlich erläutert.

Im Rahmen des GEK-Planungsprozesses wurde die Mitwirkung von Bürgern und Akteuren begonnen. Während des Bürgerworkshops am 09. November 2019 haben die mit dem historischen Ortskern und hier vor allem mit dem Sanierungsgebiet „Ortskern“ verbundenen Projekte besonders viel Beachtung gefunden.

Um eine effiziente Umsetzung der festgelegten Projekte und Maßnahmen zu ermöglichen, müssen die vorhandenen Organisationsstrukturen ergänzt und die begonnene Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger an der Planung fortgeführt werden.

Im Rahmen des Bürgerworkshops wurden folgende Thementische, entsprechend den festgelegten Handlungsfeldern eingerichtet:

- I. Historischer Ortskern,
- II. Wohnen,
- III. Verkehr,
- IV. Frei- und Grünflächen,
- V. Infrastruktur,
- VI. Sport und Naherholung.

Um eine gelingende Weiterentwicklung der Gemeinde Gaiberg zu erreichen wird empfohlen, als Fortsetzung dieser Thementische Arbeitskreise (jeweils mit einem Sprecher) zu bilden, in denen die Bürger und Akteure an konkreten Projekten mitwirken könnten. Besonders wichtig ist es entsprechend früh für bestimmte in den Arbeitskreisen zu behandelnde Themen einen Stadtplaner und, nach Bedarf, Spezialgutachter heranzuziehen.

Zur Steuerung des weiteren Entwicklungsprozesses sollte darüber hinaus ein übergeordnetes Gremium gebildet werden, dessen Aufgabe es wäre, die vorgestellten Überlegungen zu einzelnen Themenfeldern zu bewerten sowie die optimalen Lösungen für die Entwicklung Gaibergs im Rahmen dieser Bereiche zu finden. Es wird empfohlen, dass diesem Gremium Bürgermeister, Vertreter der Gemeindeverwaltung und der Gemeinderatsfraktionen, Vertreter des Dorfentwicklungsausschusses sowie ein Stadtplaner und, nach Bedarf, Fachgutachter angehören.

Die endgültigen Lösungen sollen dann mit dem Gemeinderat erörtert werden. Die Bürgerinnen und Bürger sind rechtzeitig und umfassend über den Stand der Planungen zu informieren.

Genauso wichtig wie die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger ist die Mitwirkung an dem Planungsprozess verschiedener Akteure aus Politik, Wirtschaft, Gewerbe, Tourismus und Handel.

## 6.2 Gremien- und Bürgerbeteiligung

Während der Klausursitzung am 20. September 2019 wurden die im Rahmen des gesamtörtlichen Entwicklungskonzeptes erarbeiteten Untersuchungsergebnisse dem Gemeinderat vorgestellt. Es wurden dabei konkrete Projekte und Maßnahmen, die im Rahmen der sechs festgelegten Handlungsfelder genannt wurden, detailliert besprochen. In diesem Zusammenhang hat der historische Ortskern von Gaiberg als Bereich von entscheidender Bedeutung für die Entwicklung des Gesamtortes besonders viel Beachtung gefunden.

Für drei aus städtebaulicher Sicht wichtige Bereiche des Sanierungsgebietes „Ortskern“ mit Neuordnungs- bzw. Neugestaltungsbedarf wurden Bebauungs- bzw. Gestaltungsvorschläge unterbreitet. Es handelt sich hierbei um die Brachfläche an der Hauptstraße (südlich der evangelischen Kirche), den Bereich der Hauptstraße (zwischen der Maßnahme „Neue Ortsmitte“ und Waldhilsbacher Weg) sowie um den Bereich nördlich des Rathauses (Hauptstraße Nr. 46, 48 und öffentliche Freifläche zwischen dem Rathaus und der „Alte Schule“).

Diese Planungen wurden im vorliegenden Bericht zum ISEK im Kap. 5.2 „Maßnahmen-schwerpunkte“ grafisch dargestellt.

Während des Bürgerworkshops am 09. November 2019 galt besonderes Interesse der Bürgerinnen und Bürger dem Thementisch „Historischer Ortskern“.

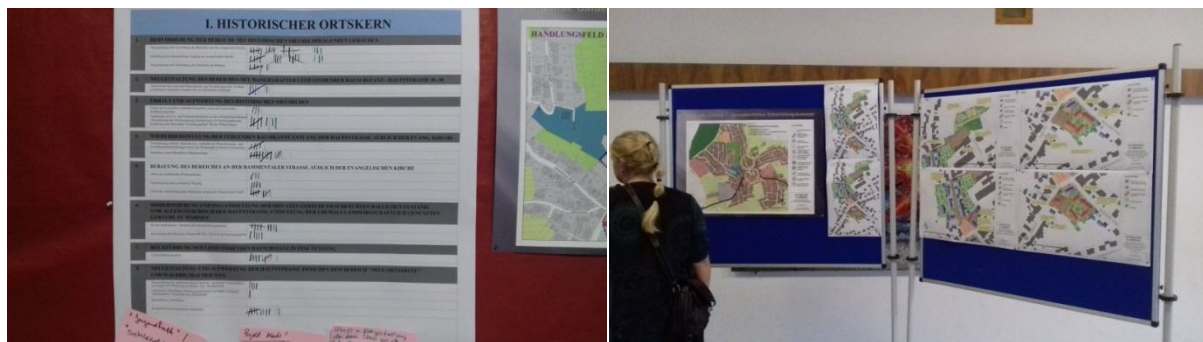


Abb. 26 Thementisch „Historischer Ortskern“    Abb. 27 Bebauungs- und Gestaltungsvorschläge für die Ortsmitte

In einem Beitrag von Herrn Himmelmann vom Dorfentwicklungsausschuss wurden die Entstehung des Dorfes, die Änderungen der städtebaulichen Struktur, die Auswirkung der bestehenden Gestaltungssatzung auf das historische Ortsbild sowie die in den letzten Jahren für den Bereich der Ortsmitte erstellten Planungen erläutert.

Die Bürgerinnen und Bürger konnten darüber hinaus zu den vom Planungsbüro **p+m** stadtplaner. architekten, München, erarbeiteten Bebauungsvorschlägen für Teilbereiche des historischen Ortskernes Stellung nehmen.

Eine weitere Information der Bürger kann durch Mitteilungen in der Presse oder im Internet aber auch in Form von weiteren Bürgerworkshops geschehen. Die Bürgerinnen und Bürger können auch, nach Bildung der Arbeitskreise, in deren Tätigkeit mit einbezogen werden.



## 7 Projekt- und Maßnahmenübersicht

Die für die zukünftige Entwicklung des Sanierungsgebietes „Ortskern“ besonders wichtigen Projekte und Maßnahmen wurden von dem im Zuge der Erstellung des gesamtörtlichen Entwicklungskonzeptes festgelegten Maßnahmenkatalog abgeleitet und aufgrund der eingehenden Analyse der städtebaulichen Situation und der im vorliegenden Bericht zum ISEK formulierten Entwicklungszielen ergänzt.

Diese Projekte und Maßnahmen wurden in den nachstehenden Tabellen zusammengefasst, wobei die Beteiligten, der Zeithorizont sowie die Möglichkeiten der Finanzierung definiert wurden.

In diesem Zusammenhang wird auch auf die Erläuterung der einzelnen Projekte und Maßnahmen aus dem gesamtörtlichen Entwicklungskonzept verwiesen (GEK, Kap. 7 „Projekt- und Maßnahmenkatalog mit Prioritätensetzung“). In der nachfolgenden Tabelle wurden deshalb jeweils die Zuordnung zu dem im Zuge der Erstellung des gesamtörtlichen Entwicklungskonzeptes festgelegten Handlungsfeld sowie die aus dem Projekt- und Maßnahmenkatalog des GEK hervorgehenden Projektnummern (falls zutreffend) genannt.

*Tabelle 1 Sanierungsgebiet „Ortskern“ – Projekte und Maßnahmen*

Name	Etablierung einer Organisationsstruktur zur Vorbereitung und Umsetzung von festgelegten Projekten
Handlungsfeld	Übergeordnete Maßnahme
Proj. Nr. (GEK)	--
Erläuterung	<p>Neben der Gemeindeverwaltung und dem Gemeinderat besteht in Gaiberg als Organisationsform der Dorfentwicklungsausschuss, der sich an den städtebaulichen Planungen, besonders im Bereich des historischen Ortskernes aktiv beteiligt.</p> <p>Im Rahmen des GEK- und ISEK-Planungsprozesses wurde auch die Beteiligung von Bürgern und Akteuren begonnen (Informationsveranstaltung, Bürgerworkshop). Es wird empfohlen, entsprechend der im Zuge der Erstellung des GEK festgelegten Handlungsfelder Arbeitskreise zu bilden, im Rahmen deren die Bürger und Akteure an der Umsetzung von Projekten mitwirken können.</p> <p>Eine weitere Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger muss vorgesehen werden (Bürgerworkshops).</p>
Beteiligte	Gemeindeverwaltung, Gemeinderat, Dorfentwicklungsausschuss, Bürger und Akteure
Zeithorizont	2020 – 2021
Finanzierung	--

Name	Überarbeitung der Ortsbausatzung, Erstellung einer Gestaltungsfibel
Handlungsfeld	Historischer Ortskern
Proj. Nr. (GEK)	I.3
Erläuterung	<p>Außer der Ergänzung und Aktualisierung der vorhandenen Ortsbausatzung sollte zum Schutz des historischen Ortsbildes eine „Gestaltungsfibel“ erarbeitet werden, in der die Festsetzungen der Ortsbausatzung eingehend erläutert und begründet werden könnten. Es könnten auch, anhand von Fotos oder Illustrationen die gestalterischen Mängel an Gebäuden im historischen Ortskern von Gaiberg (ortsuntypische Fenster- und Türenformate, Materialien etc.) gezeigt und gelungene Beispiele von Um- oder Neubauten in den historischen Ortskernen dargestellt werden.</p> <p>Darüber hinaus ist eine Ausweitung der Bauberatung von privaten Hauseigentümern zu empfehlen.</p>
Beteiligte	Gemeinde, Landesamt für Denkmalpflege (ggf.), Architekten und Stadtplaner, private Grundstücks- und Hauseigentümer
Zeithorizont	2020 – 2022
Finanzierung	Fördermittel (Städtebauförderung)

Name	Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich südlich der evangelischen Kirche
Handlungsfeld	Historischer Ortskern
Proj. Nr. (GEK)	--
Erläuterung	<p>Um die geordnete städtebauliche Entwicklung in der Ortsmitte zu sichern, soll für den Bereich südlich der evangelischen Kirche (Flst. Nr. 2) ein Bebauungsplan aufgestellt werden.</p> <p>Wegen der funktionellen und räumlichen Zusammenhänge mit dem Bereich entlang der Bammentaler Straße, muss das Grundstück Nr. 12 in die Planung mit einbezogen werden.</p>
Beteiligte	Gemeinde, Stadtplaner
Zeithorizont	2021 – 2024
Finanzierung	Fördermittel (Städtebauförderung)

Name	Modernisierung des Rathausgebäudes
Handlungsfeld	Historischer Ortskern
Proj. Nr. (GEK)	--
Erläuterung	Das unter Denkmalschutz stehende Rathaus (erbaut 1851/52) entspricht den heutigen Anforderungen an Verwaltungsgebäude nicht.  Durch dessen Modernisierung soll u. a. die Barrierefreiheit erreicht werden. Dies betrifft sowohl die Verbesserung der Zugänglichkeit des Gebäudes von außen als auch der einzelnen Räume im Hausinneren.
Beteiligte	Gemeinde, Landesamt für Denkmalpflege
Zeithorizont	2021 – 2023
Finanzierung	Fördermittel (Städtebauförderung), Mittel der Gemeinde

Name	Neuordnung des Bereiches Hauptstraße Nr. 46, 48
Handlungsfeld	Historischer Ortskern
Proj. Nr. (GEK)	I.2
Erläuterung	Die nicht erhaltungsfähigen leer stehenden Gebäude (Nr. 46 – Eigentum der Gemeinde, Nr. 48 – privates Eigentum) sollen abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden. Das gemeindeeigene Grundstück Nr. 59 kommt als Standort für das geplante öffentliche Gebäude mit Versammlungs- und Ausstellungsräumen in Frage. Sonst sind in diesem Bereich die Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Wohnungen vorstellbar.
Beteiligte	Flst. Nr. 59 – Gemeinde, Flst. Nr. 60/2 – private Grundstücks- und Hauseigentümer.
Zeithorizont	2022 – 2028
Finanzierung	Flst. Nr. 59 – Fördermittel (Städtebauförderung), Mittel der Gemeinde Flst. Nr. 60/2 – Fördermittel (Städtebauförderung), private Mittel



Name	Bau eines öffentlichen Gebäudes mit Versammlungs- und Ausstellungsräumen
Handlungsfeld	Infrastruktur
Proj. Nr. (GEK)	V.I
Erläuterung	<p>In diesem Gebäude sollen Räume für kulturelle Veranstaltungen und vielfältige Vereinsaktivitäten untergebracht werden. Mit dem Ziel der Verbesserung des Angebotes für die Jugend und Senioren müssen auch entsprechende Räume für diese Altersgruppen vorgesehen werden. Der Standort muss noch geprüft und mit der Bürgerschaft abschließend erörtert werden.</p> <p>Bis zu dem Bau des Dorfgemeinschaftshauses könnten aber geeignete Räume bereit gestellt werden, z. B. durch die Modernisierung und Umnutzung von leer stehenden Räumen in der Ortsmitte.</p>
Beteiligte	Gemeinde, Vereine, Bürger
Zeithorizont	2022 – 2028
Finanzierung	Fördermittel (Städtebauförderung), Mittel der Gemeinde

Name	Modernisierung und Instandsetzung der privaten Gebäude
Handlungsfeld	Historischer Ortskern
Proj. Nr. (GEK)	I.6
Erläuterung	<p>Private Gebäude mit schadhafter Bausubstanz sind im ganzen Sanierungsgebiet „Ortskern“ verstreut. Die meisten befinden sich jedoch im Bereich der Hauptstraße sowie im Bereich an der Blumenstraße.</p> <p>Insgesamt weisen 12 Hauptgebäude mittlere Schäden (einfache Modernisierungen) und 4 Hauptgebäude wesentliche und umfassende Schäden (umfassende Modernisierungen) auf. Bei weiteren 3 Hauptgebäuden wurde ein besonders schlechter Zustand festgestellt, so dass man in diesen Fällen von einem Abriss und einer Neubebauung ausgehen muss. Der Erfolg der Sanierung im Ortskern ist eng mit der Bezuschussung privater Maßnahmen verbunden.</p>
Beteiligte	Private Grundstücks- und Hauseigentümer, Gemeinde
Zeithorizont	2020 – 2028 und weiter darüber hinaus
Finanzierung	Fördermittel (Städtebauförderung), private Mittel

Name	Rückführung der leer stehenden Bausubstanz in eine Nutzung
Handlungsfeld	Historischer Ortskern
Proj. Nr. (GEK)	I.7
Erläuterung	<p>Die Aktivierung der Leerstände stellt eine zentrale Aufgabe im Handlungsfeld „Historischer Ortskern“ dar. Wichtig ist es die Vermarktung und Vermietung der leer stehenden Räume oder Gebäude aus einer Hand vorzunehmen. Als erster Schritt soll die Auflistung der Leerstände im historischen Ortskern erfolgen. Diese Aufgabe könnte z. B. von dem Arbeitskreis „Historischer Ortskern“ aufgegriffen werden. Hilfreich könnte auch z. B. die Mitwirkung der Gemeinde an der Vermietung von leer stehenden gewerblichen Räumen sein.</p> <p>Durch den Einsatz von Medien (Einrichtung einer Internetseite, Mitteilungen im Gemeindeblatt) sollte die Öffentlichkeit über die Möglichkeit des Erwerbs / der Anmietung von Immobilien informiert werden.</p>
Beteiligte	Gemeinde, Arbeitskreis „Historischer Ortskern“, Immobilieneigentümer
Zeithorizont	2020 – 2028 und weiter darüber hinaus
Finanzierung	Fördermittel, Sonderkreditprogramm (ggf.), private Mittel

Name	Neubebauung des Bereiches an der Hauptstraße
Handlungsfeld	Historischer Ortskern
Proj. Nr. (GEK)	I.4
Erläuterung	<p>Dieser aus städtebaulicher Sicht wichtige Bereich kommt als alternativer Standort für das geplante öffentliche Gebäude, bzw. als Standort für ein Gebäude mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen in Frage.</p> <p>Der Neubau soll sich in das gewachsene Umfeld gut einfügen. Dies bedeutet aber nicht, dass eine historisierende Nachahmung erreicht werden sollte. Man sollte vielmehr durch z. B. entsprechende Bestimmung der Proportionen, der Gliederung und Farbgestaltung der Fassaden sowie durch die Materialwahl einen Bezug zu den umgebenden Gebäuden herstellen.</p> <p>Es ist empfehlenswert den optimalen Entwurf für dieses Gebäude durch die Auslobung eines architektonischen Wettbewerbs zu finden.</p>
Beteiligte	Gemeinde, Architekten und Stadtplaner

<b>Zeithorizont</b>	2022 – 2028
<b>Finanzierung</b>	Fördermittel (Städtebauförderung), Mittel der Gemeinde

<b>Name</b>	<b>Umnutzung der ehem. landwirtschaftlichen Gebäude zum Wohnen</b>
<b>Handlungsfeld</b>	Historischer Ortskern
<b>Proj. Nr. (GEK)</b>	I.6
<b>Erläuterung</b>	<p>Die ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude stellen ein wichtiges Flächenpotenzial für die Ergänzung anderer Nutzungen in der Ortsmitte dar. Die ehemaligen Scheunen in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke (entlang des nördlichen Abschnitts der Hauptstraße), denen ausgedehnte Gartenflächen angegliedert sind eignen sich gut für die Ergänzung der Wohnnutzung. Die ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude im zentralen Teil des Ortskernes sind demgegenüber auch für die gewerbliche Nutzung gut geeignet.</p> <p>Insgesamt ist im Ortskern von Gaiberg die Umnutzung von 4 ehemaligen Scheunen anzustreben.</p>
<b>Beteiligte</b>	Private Grundstücks- und Hauseigentümer
<b>Zeithorizont</b>	2020 – 2028 und weiter darüber hinaus
<b>Finanzierung</b>	Fördermittel (Städtebauförderung), private Mittel

<b>Name</b>	<b>Bebauung des rückwärtigen Bereiches des Grundstücks Nr. 2</b>
<b>Handlungsfeld</b>	Wohnen
<b>Proj. Nr. (GEK)</b>	II.2
<b>Erläuterung</b>	<p>Dieser Bereich sollte im Zusammenhang mit dem Grundstück Nr. 12 nach gesonderter Planung bebaut werden. Es kommen hier die besonderen Formen der Wohnnutzung wie: barrierefreie Seniorenwohnungen, betreutes Wohnen, Mehrgenerationenwohnen aber auch preisgünstige Wohnungen für Singles oder junge Familien in Frage.</p> <p>Die Erschließung dieses Bereiches soll von der Hauptstraße über eine Stichstraße erfolgen. Die städtebauliche Entwicklung dieses Bereiches ist durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu sichern.</p>
<b>Beteiligte</b>	Gemeinde, private Investoren, Architekten und Stadtplaner



<b>Zeithorizont</b>	2022 – 2028
<b>Finanzierung</b>	private Mittel

<b>Name</b>	<b>Verbesserung der Verkehrssicherheit der Fußgänger in der Hauptstraße / Bammentaler Straße (L 600)</b>
<b>Handlungsfeld</b>	Verkehr
<b>Proj. Nr. (GEK)</b>	III.10
<b>Erläuterung</b>	In der Landesstraße L 600 ist zur Verbesserung der Verkehrssicherheit der Fußgänger die Einführung von Tempo 30 anzustreben. Diese Maßnahme würde auch zur Minderung der Lärmbelastung in diesem Bereich beitragen. Längerfristig wird wahrscheinlich der Bau einer Ortsumgehung unumgänglich sein.
<b>Beteiligte</b>	Gemeinde, Verkehrsplaner, zuständige Straßenverkehrsbehörden, Verkehrsverbund Rhein-Neckar, Bürger und Akteure
<b>Zeithorizont</b>	2020
<b>Finanzierung</b>	

<b>Name</b>	<b>Neugestaltung und Aufwertung der Hauptstraße</b>
<b>Handlungsfeld</b>	Historischer Ortskern
<b>Proj. Nr. (GEK)</b>	I.8
<b>Erläuterung</b>	<p>Für den im Sanierungsgebiet „Ortskern“ befindlichen Abschnitt der Hauptstraße nördlich der Maßnahme „Neue Ortsmitte“ sollte ein Gestaltungskonzept (mit einem Möblierungs- und Lichtkonzept) erarbeitet werden. Anzustreben ist die Gestaltung als verkehrsberuhigter Bereich – gemischte Verkehrsfläche. Zu empfehlen wäre ein einheitlicher Bodenbelag (Beton- oder gut begehbare Natursteinpflaster).</p> <p>Es sollen aufeinander abgestimmte Möblierungselemente wie: Sitzgelegenheiten, Abfallbehälter, Absperrpfosten, Pflanzkübel etc. vorgesehen werden. An geeigneten Standorten können kleinkronige Bäume gepflanzt werden.</p>
<b>Beteiligte</b>	Gemeinde, Stadtplaner, Lichtplaner
<b>Zeithorizont</b>	2022 – 2024
<b>Finanzierung</b>	Fördermittel (Städtebauförderung)

Name	Neugestaltung und Aufwertung der Pfarrgasse
Handlungsfeld	Verkehr
Proj. Nr. (GEK)	III.2
Erläuterung	<p>Der Straßenraum in der Pfarrgasse weist einen sehr schmalen Querschnitt auf. Aus diesem Grunde ist hier das Ersetzen des Trennprofils durch die gemischte Verkehrsfläche zu empfehlen.</p> <p>Für die Gestaltung der Oberfläche sollen kleinteilige Pflasterbeläge verwendet werden.</p>
Beteiligte	Gemeinde, Stadtplaner
Zeithorizont	2023 – 2025
Finanzierung	Fördermittel (Städtebauförderung)

Name	Schaffung der Erschließung des rückwärtigen Bereiches des Grundstücks Nr. 2
Handlungsfeld	Verkehr
Proj. Nr. (GEK)	III.12
Erläuterung	<p>Die Neubebauung im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Nr. 2 soll durch eine von der Hauptstraße abzweigende Stichstraße erschlossen werden. Diese Stichstraße soll parallel zu der westlichen Grundstücksgrenze verlaufen.</p> <p>Es wird empfohlen die Erschließung als gemischte Verkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich) mit durchgehender Pflasterung zu gestalten. Es können auch dieser Straße kleine Aufenthaltsbereiche mit Sitzgelegenheiten, berankten Pergolen etc. angegliedert werden.</p> <p>Es sollte auch die Baumpflanzung von Bäumen an geeigneten Standorten vorgesehen werden.</p>
Beteiligte	Gemeinde, private Investoren
Zeithorizont	2022 – 2028
Finanzierung	Fördermittel (Städtebauförderung)

<b>Name</b>	<b>Verbesserung der Fußwegeverbindung zwischen der Hauptstraße und der Pfarrgasse, hinter dem Rathaus</b>
<b>Handlungsfeld</b>	Frei- und Grünflächen
<b>Proj. Nr. (GEK)</b>	IV.2
<b>Erläuterung</b>	Durch das Ersetzen der vorhandenen Treppen durch eine Rampe soll eine barrierefreie Fußwegeverbindung in diesem Bereich entstehen.  Die Rampe soll in die öffentliche Freifläche hinter dem Rathaus eingegliedert werden.
<b>Beteiligte</b>	Gemeinde
<b>Zeithorizont</b>	2020 – 2022
<b>Finanzierung</b>	Fördermittel (Städtebauförderung)

<b>Name</b>	<b>Einrichtung einer öffentlichen Parkplatzanlage auf dem Grundstück Nr. 2</b>
<b>Handlungsfeld</b>	Verkehr
<b>Proj. Nr. (GEK)</b>	III.9
<b>Erläuterung</b>	Wegen des Höhenunterschiedes im Gelände ist die Parkplatzanlage auf zwei Ebenen geplant – die untere Reihe von Parkplätzen sollte direkt von der Hauptstraße erreichbar sein. Die obere Ebene sollte durch die von der Hauptstraße abzweigende Stichstraße erschlossen werden.  Die Parkplatzanlage ist mit kleinteiligen Pflasterbelägen zu gestalten und durch Bäume oder andere Grünelemente zu gliedern.
<b>Beteiligte</b>	Gemeinde
<b>Zeithorizont</b>	2021 – 2024
<b>Finanzierung</b>	Fördermittel (Städtebauförderung)



Name	Neugestaltung des Umfeldes der evangelischen Kirche
Handlungsfeld	Historischer Ortskern
Proj. Nr. (GEK)	I.1
Erläuterung	Die Freifläche an der evangelischen Kirche ist durch Pflasterung und Anbringung von Möblierungselementen neu zu gestalten und aufzuwerten. In diesem Zusammenhang ist die historische Kirchenmauer zu sanieren. Vorgesehen ist die Einrichtung eines barrierefreien Zugangs zum Kirchengelände von der geplanten öffentlichen Freifläche auf dem Grundstück Nr. 2.
Beteiligte	Evangelische Kirche, Landesamt für Denkmalpflege, Gemeinde
Zeithorizont	2021 – 2026
Finanzierung	Mittel der ev. Kirche, Fördermittel

Name	Einrichtung einer öffentlichen Frei- und Grünfläche auf dem Grundstück Nr. 2
Handlungsfeld	Frei- und Grünflächen
Proj. Nr. (GEK)	IV.I
Erläuterung	<p>Die öffentliche Freifläche ist mit kleinteiligen Pflasterbelägen zu gestalten. Durch die Baumpflanzung an geeigneten Standorten und Zufügung von Möblierungselementen (Sitzgelegenheiten) soll sie gegliedert und aufgewertet werden.</p> <p>Eine fußläufige Verbindung zur Hauptstraße und zur Bammentaler Straße sollte gesichert werden.</p> <p>Auf eine seniorengerechte Gestaltung der öffentlichen Freifläche muss besonders geachtet werden. In diesem Zusammenhang sollte ein barrierefreier Zugang zum Kirchengelände geschaffen werden.</p>
Beteiligte	Gemeinde
Zeithorizont	2022 – 2028
Finanzierung	Fördermittel (Städtebauförderung)

Name	Aufwertung der öffentlichen Freifläche zwischen dem Rathaus und der „Alte Schule“
Handlungsfeld	Frei- und Grünflächen
Proj. Nr. (GEK)	IV.2
Erläuterung	<p>Die Freifläche ist mit Betonsteinpflaster gestaltet und wird teilweise als Parkplatz genutzt. Im Zusammenhang mit der Neuordnung des Bereiches der Hauptstraße Nr. 46, 48 (ggf. Bau eines öffentlichen Gebäudes) wird es notwendig sein auch die Freifläche neu zu gestalten bzw. aufzuwerten.</p> <p>Die Gestaltung mit kleinteiligem Pflaster kann beibehalten werden, zu empfehlen ist darüber hinaus die Aufwertung durch Möblierungselemente (Sitzgelegenheiten), Grünelemente etc.</p>
Beteiligte	Gemeinde
Zeithorizont	2024 – 2026
Finanzierung	Fördermittel (Städtebauförderung)

Name	Aufwertung und Einfriedung der privaten Vorflächen
Handlungsfeld	Frei- und Grünflächen
Proj. Nr. (GEK)	IV.5
Erläuterung	<p>Die privaten Vorflächen, besonders diese, die vom öffentlichen Straßen- und Platzraum eingesehen werden können, sollen neu gestaltet bzw. aufgewertet werden. Für deren Gestaltung sind Pflasterbeläge sowie die Gliederung durch einheimische Bäume oder andere Grünelemente zu empfehlen.</p> <p>Auf entsprechende Einfriedung der Vorflächen ist zu achten. Es sollen hierfür in der Gestaltungssatzung maximale Höhen und bestimmte Materialien vorgegeben werden.</p>
Beteiligte	Private Eigentümer
Zeithorizont	2020 – 2028 und weiter darüber hinaus
Finanzierung	Fördermittel (Städtebauförderung), private Mittel

## 8 Kosten- und Zeitrahmen

Die Kosten der Maßnahmen sind in der nachfolgenden Übersicht zusammengestellt. Es handelt sich hierbei um eine grobe Schätzung der zu erwartenden Kosten (Bruttobeträge) der einzelnen Maßnahmen. Grundlage dieser Darstellung ist der aus dem Maßnahmenkonzept des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes abgeleitete Bedarf.

Bei der Zusammenstellung der Kosten wurde davon ausgegangen, dass für das öffentliche Gebäude (Dorfgemeinschaftshaus) der Standort Hauptstraße Nr. 46 gewählt wird. Die Baukosten der Gebäude auf dem Grundstück Nr. 2 können zur Zeit nicht abgeschätzt werden, weil über die Nutzung und Formen dieser Gebäude erst nach einer eingehenden Untersuchung des Bedarfs und der Realisierungsmöglichkeiten entschieden werden kann.

Die Voraussetzung für die Realisierung der im Zuge des ISEK genannten Maßnahmen ist in den meisten Fällen die Gewährung von Fördermitteln durch die Städtebauförderung (Landessanierungsprogramm). Die im Rahmen des Landessanierungsprogramms förderfähigen Kosten der geplanten Maßnahmen können im Falle der öffentlichen Maßnahmen im Regelfall mit 60% gefördert werden. Laut der vom Gemeinderat der Gemeinde Gaiberg in der Sitzung am 26. Juni 2013 beschlossenen „Richtlinien zur Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie zur Kostenerstattung bei der Freilegung von privaten Grundstücken“ werden die privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an erhaltenswerten Gebäuden pauschal mit 20% der zuwendungsfähigen Kosten gefördert. Falls erhöhte Kosten entstehen, z. B. bei Baudenkmälern, kann der Kostenerstattungsbetrag auf 35% angehoben werden. Bei der Schaffung von Stellplätzen ist der Zuschuss auf max. 2.000 € je Stellplatz begrenzt.

Die Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortskern“ erfolgt darüber hinaus durch die Schaffung der Voraussetzungen für erhöhte steuerliche Abschreibungen durch die Gemeinde.

*Tabelle 2 Zusammenstellung: Kosten- und Zeitrahmen*

Nr.	Maßnahmen gemäß Maßnahmenkonzept	Zeitrahmen	Kosten (€ / brutto)
1	Etablierung einer Organisationsstruktur zur Vorbereitung und Umsetzung von festgelegten Projekten	2020 – 2021	--
2	Überarbeitung der Ortsbausatzung / Erstellung einer Gestaltungsfibel	2020 – 2022	ca. 15.000
3	Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich südlich der evangelischen Kirche	2021 – 2024	ca. 10.000
4	Sanierung Rathausgebäude	2021 – 2023	ca. 2.300.000
5	Abbruchmaßnahmen Hauptstraße 46, 48	2022 – 2024	ca. 50.000
6	Errichtung Dorfgemeinschaftshaus	2022 – 2028	ca. 1.200.000
7	Umfassende Modernisierungen an privaten Gebäuden, 4 Maßnahmen á 75.000 €	2020 – 2028	ca. 300.000



8	Einfache Modernisierungen an privaten Gebäuden, 12 Maßnahmen á 20.000 €	2020 – 2028	ca. 240.000
9	Leerstandsmanagement	2020 – 2028	ca. 15.000
10	Neubebauung des Bereiches an der Hauptstraße	2022 – 2028	ohne Angabe
11	Umnutzung der ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude zum Wohnen, 4 Maßnahmen á 120.000 €	2020 – 2028	ca. 480.000
12	Bebauung des rückwärtigen Bereiches des Grundstücks Nr. 2	2022 – 2028	ohne Angabe
13	Einführung von Tempo 30 in der L 600	2020	--
14	Neugestaltung und Aufwertung der Hauptstraße ca. 1.150 qm á 150 €/qm	2022 – 2024	ca. 172.500
15	Neugestaltung und Aufwertung der Pfarrgasse ca. 300 qm á 150 €/qm	2023 – 2025	ca. 45.000
16	Schaffung der Erschließung des rückwärtigen Bereiches des Grundstücks Nr. 2 ca. 400 qm á 150 €/qm	2022 – 2028	ca. 60.000
17	Neugestaltung der Fußwegeverbindung hinter dem Rathaus	2020 – 2022	ca. 5.000
18	Einrichtung einer öffentlichen Parkplatzanlage auf dem Grundstück Nr. 2 ca. 460 qm á 150 €/qm	2021 – 2024	ca. 69.000
19	Neugestaltung der Freifläche an der ev. Kirche ca. 500 qm á 150 €/qm	2021 – 2026	ca. 75.000
20	Sanierung der Kirchenmauer	2021 – 2026	ohne Angabe
21	Einrichtung einer öffentlichen Frei- und Grünfläche auf dem Grundstück Nr. 2 ca. 370 qm á 150 €/qm	2022 – 2028	ca. 55.500
22	Aufwertung der öffentlichen Freifläche zwischen dem Rathaus und der „Alte Schule“	2024 – 2026	ca. 20.000
23	Aufwertung und Einfriedung der privaten Vorflächen, ca. 500 qm á 80 €/qm	2020 – 2028	ca. 40.000

Quellen:

Gemeinde Gaiberg

[www.gaiberg.de](http://www.gaiberg.de)

„Kraichgau, Beiträge zur Landschafts- und Heimatforschung“

herausgegeben vom Heimatverein Kraichgau unter Förderung der Stiftung „Kraichgau“

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2014

Verband Region Rhein-Neckar

Mannheim 2014

1. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes vom 15.11.2014

Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd

Gemeinde Gaiberg, Sanierung „Ortskern“

Vorbereitende Untersuchungen, Erläuterungsbericht

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, Regionalbüro Karlsruhe

Dipl.-Ing. Michael Nickel Freier Stadtplaner und Freier Architekt, Karlsruhe

Gemeinde Gaiberg, Lärmaktionsplanung, Voruntersuchung 2016

Ingenieurbüro für Verkehrswesen Koehler und Leutwein, Karlsruhe

Neugestaltung der Ortsmitte Gaiberg und Neubau Gewerbegebäude / Café

Ecker Architekten, Heidelberg

Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg

<https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

[www.statistik.baden-wuerttemberg.de](http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de)

# PLÄNE

