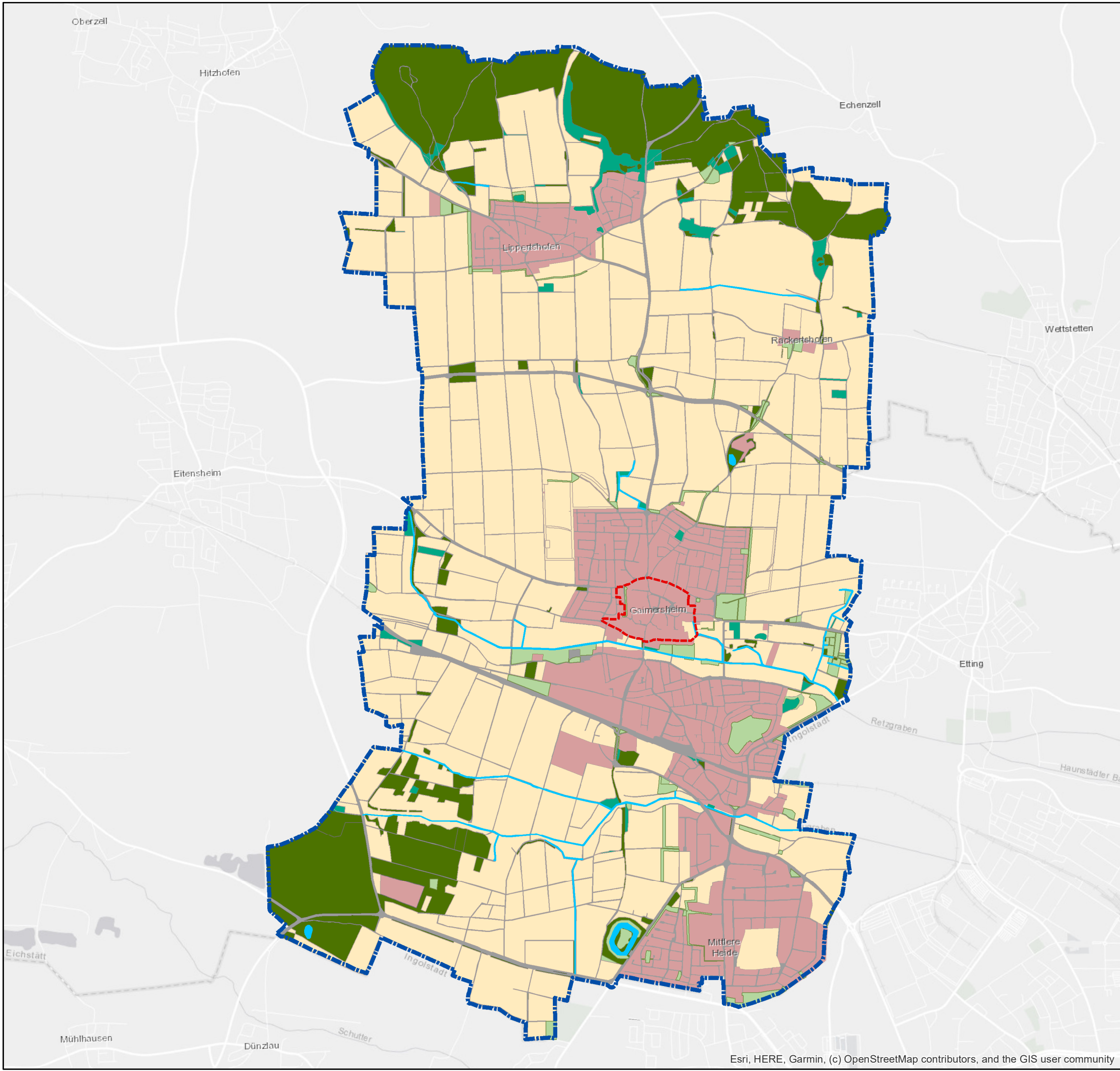


ISEK | VU

Marktgemeinde Gaimersheim

Anlagen



MARKT
GAIMERSHEIM

ISEK + VU

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
für den Markt Gaimersheim einschließlich
Vorbereitende Untersuchungen für den Ortskern



Gemeindegrenze / ISEK-Betrachtungsgebiet



VU-Vertiefungsbereich



Siedlungsfläche



Grünfläche



Trockenstandort



Gehölz, Wald



Landwirtschaft



Verkehrsfläche



Gewässer

Anlage Kapitel 1.2

Untersuchungsgebiet



0 600 m



M 1 : 30.000

DIN A3

02.11.2022

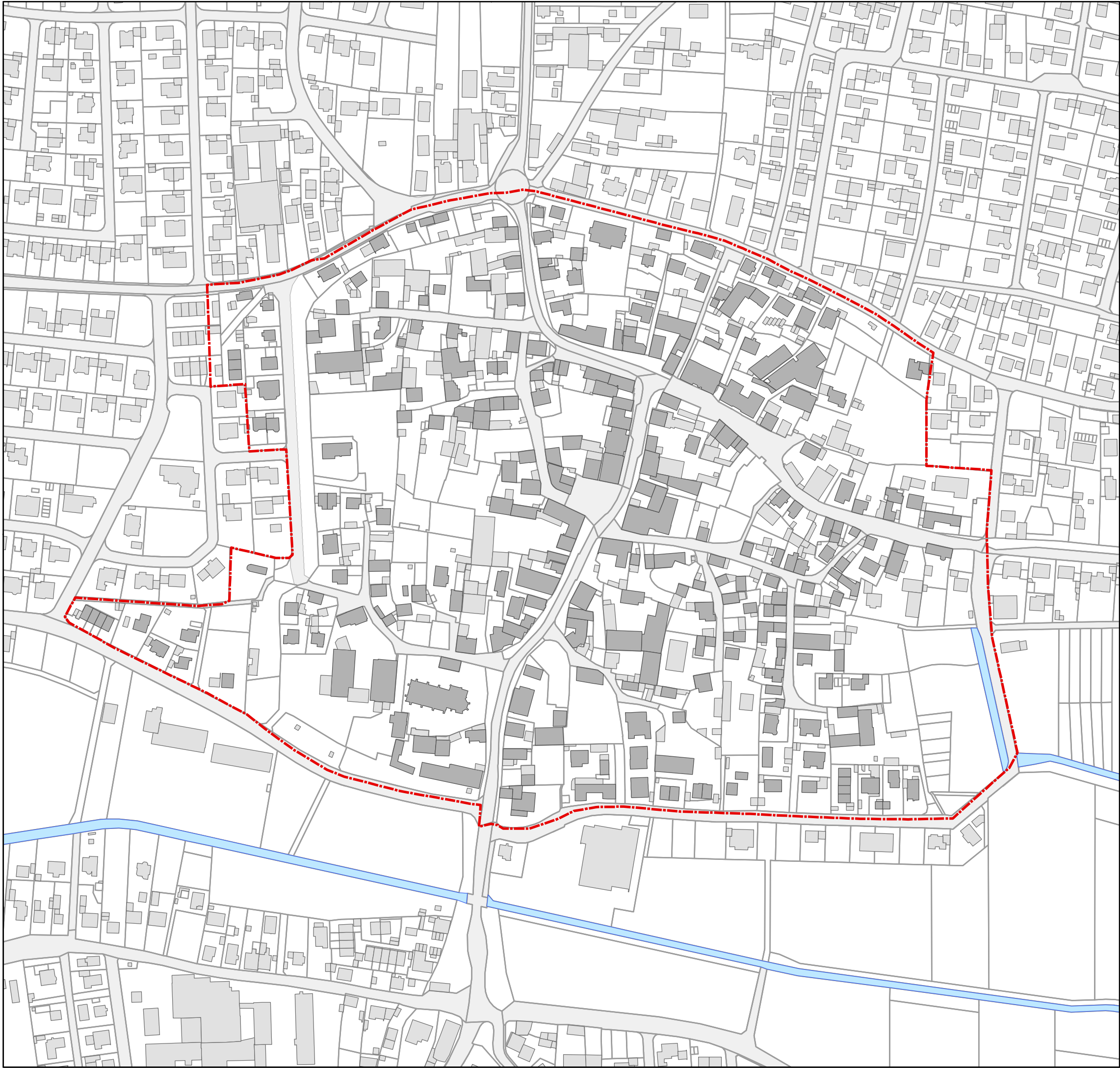


ALEXANDER

OVER

LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
UND STADTPLANER GMBH

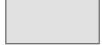
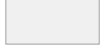
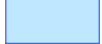




MARKT
GAIMERSHEIM

ISEK + VU

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
für den Markt Gaimersheim einschließlich
Vorbereitende Untersuchungen für den Ortskern

-  VU-Vertiefungsbereich
-  Nebengebäude
-  Hauptgebäude
-  Verkehrsfläche
-  Gewässer

Anlage 1.2
Untersuchungsgebiet
VU-Vertiefungsbereich


N
0 50 m
M 1 : 3.000
DIN A3
02.05.2023



ALEXANDER OVER
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
und STADTPLANER GmbH



Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
für den Markt Gaimersheim einschließlich
Vorbereitende Untersuchungen für den Ortskern

Legende

-  Gemeindegrenze
-  Ziele ABSP Entwicklung Bäche und Feuchtlebensräume
-  Ziele ABSP Gehölze
-  Ziele ABSP Trockenlebensräume
-  Ziele ABSP vorhandene Gewässer

Anlage 2.2

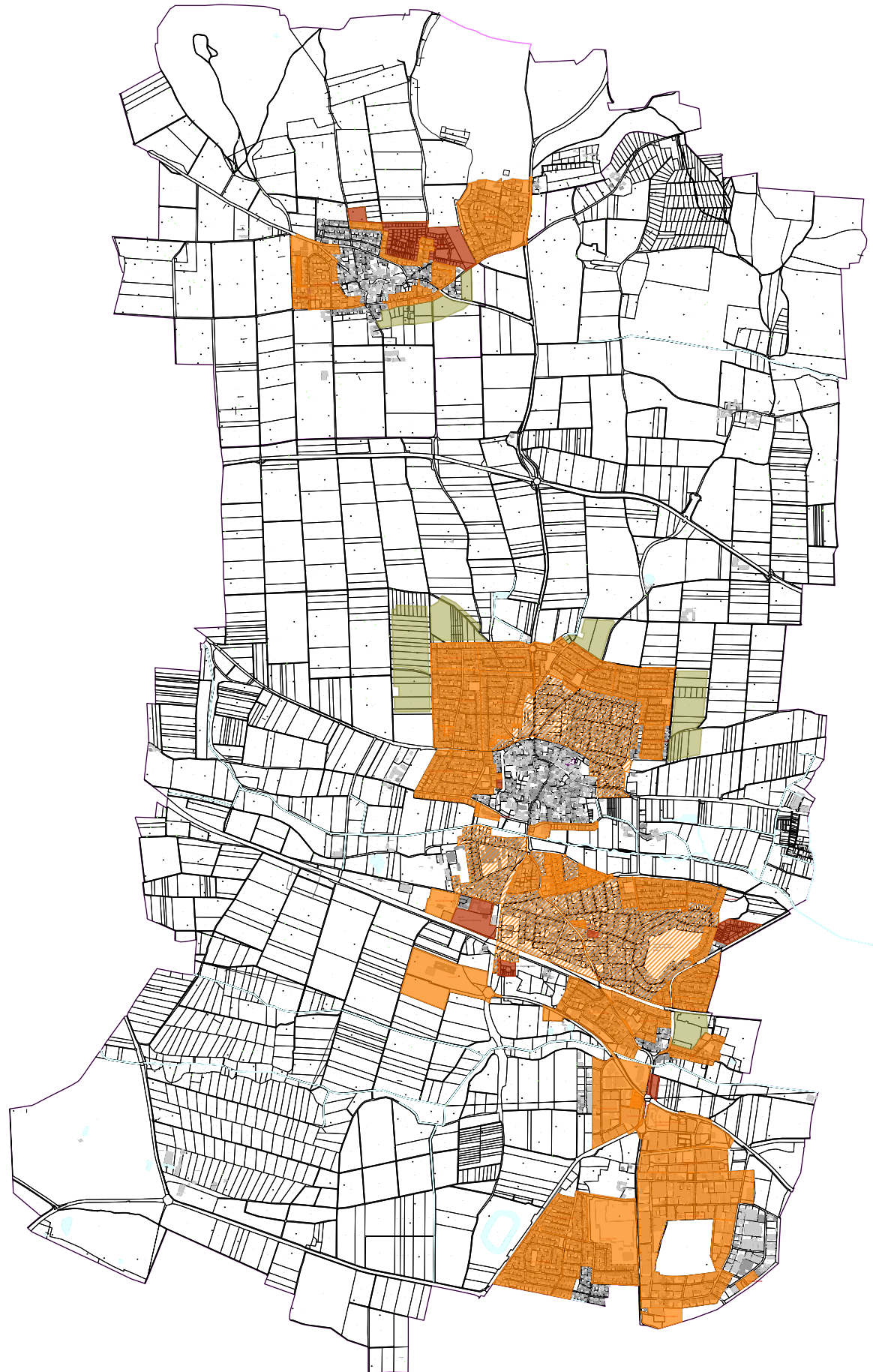
Bestandserhebung Ziele Arten- und Biotopschutzprogramm



0 600m

M 1 : 30.000
DIN A3
02.03.2023





Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
für den Markt Gaimersheim einschließlich
Vorbereitende Untersuchungen für den Ortskern

Legende

-  B-Plan umgesetzt
-  B-Plan noch nicht umgesetzt oder Aufstellung
-  Studien zur Innenentwicklung
-  Flächen für Wohnungsbau gem. Flächennutzungsplan

Anlage 2.3

Bestandsanalyse Bebauungspläne



0 600m

M 1 : 30.000
DIN A3
02.03.2023





MARKT
GAIMERSHEIM

ISEK + VU

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
für den Markt Gaimersheim einschließlich
Vorbereitende Untersuchungen für den Ortskern

- | | | | |
|--|---|--|---------------------------|
| | VU-Vertiefungsbereich | | Gebäude |
| | Gemeindegrenze / ISEK-Betrachtungsgebiet | | Gewerbe |
| | Konzentration Zentrale Funktionen | | Mischnutzung |
| | Dienstleistung | | Wohnen |
| | Einzelhandel | | Trockenstandort, Rohboden |
| | Gastronomie, Hotelerie | | Grünfläche |
| | Bildungs-, gesundheitliche, kirchliche, soziale Einrichtung | | Wald |
| | Öffentliche, behördliche Einrichtung | | Versorgungsinfrastruktur |
| | Freizeit, Sport, Spiel | | Landwirtschaft |
| | | | Straße |
| | | | Bahn |
| | | | Gewässer |

Anlage Kapitel 3.1.3

Bestandserhebung und Bewertung Flächennutzung & Zentrale Funktionen



0 150 m
M 1 : 5.000
DIN A3
16.02.2023



ALEXANDER

OVER

LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
und STADTPLANER GmbH

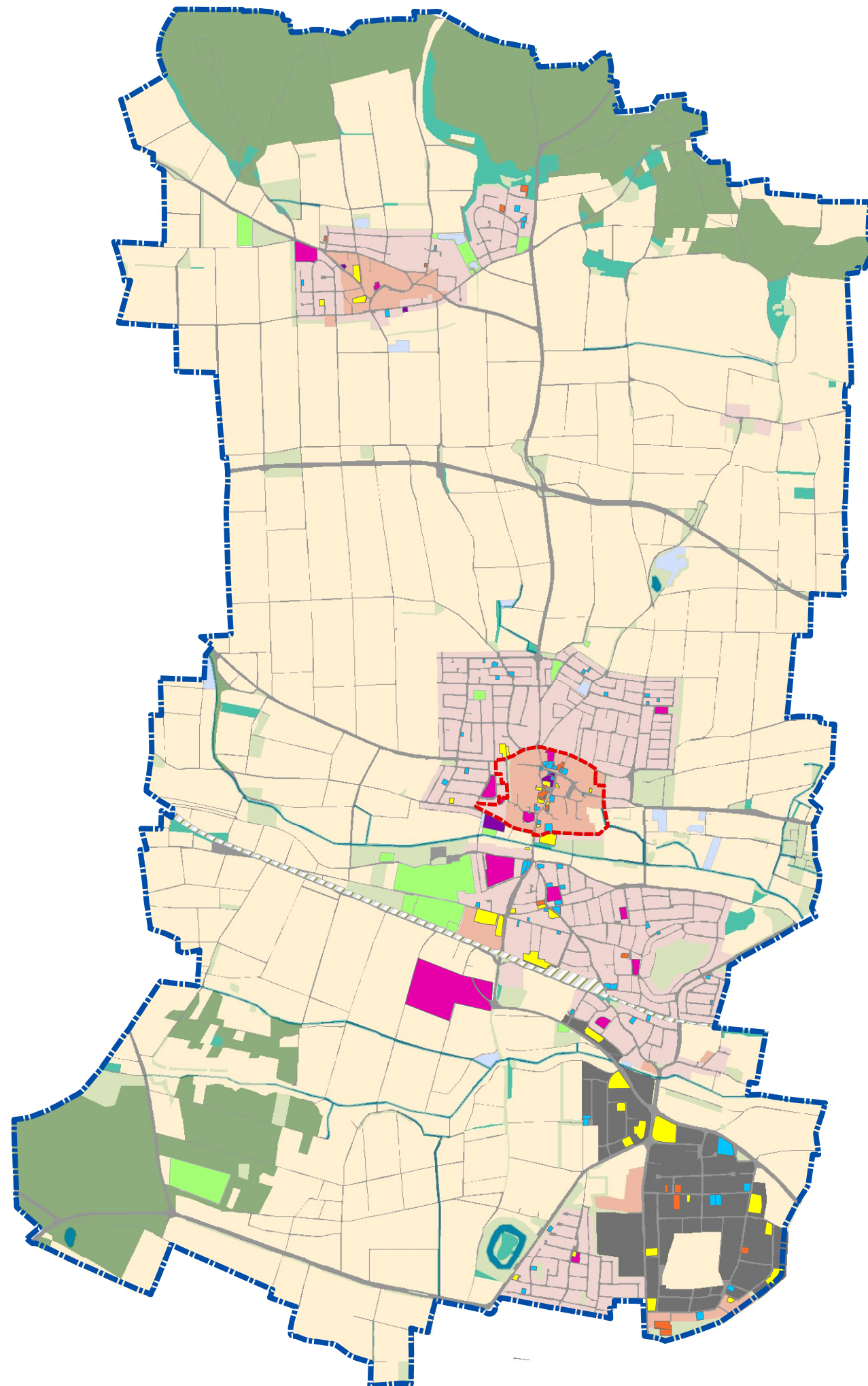




MARKT
GAIMERSHEIM

ISEK + VU

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
für den Markt Gaimersheim einschließlich
Vorbereitende Untersuchungen für den Ortskern



- | | | | |
|--|---|--|---------------------------|
| | Gemeindegrenze / ISEK-Betrachtungsgebiet | | Gewerbe |
| | VU-Vertiefungsbereich | | Mischnutzung |
| | Dienstleistung | | Wohnen |
| | Einzelhandel | | Trockenstandort, Rohboden |
| | Gastronomie, Hotellerie | | Grünfläche |
| | Bildungs-, gesundheitliche, kirchliche, soziale Einrichtung | | Wald |
| | Öffentliche, behördliche Einrichtung | | Versorgungsinfrastruktur |
| | Freizeit, Sport, Spiel | | Landwirtschaft |
| | | | Straße |
| | | | Bahn |
| | | | Gewässer |

Anlage Kapitel 3.1.3

Bestandserhebung und Bewertung Flächennutzung & Zentrale Funktionen



0 600 m
M 1 : 30.000
DIN A3
16.02.2023



ALEXANDER

OVER

LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
und STADTPLANER GmbH





MARKT
GAIMERSHEIM

ISEK + VU

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
für den Markt Gaimersheim einschließlich
Vorbereitende Untersuchungen für den Ortskern



Gemeindegrenze / ISEK-Betrachtungsgebiet



VU-Vertiefungsbereich

Ortsrand



klar definiert (baulich, topographisch, naturräumlich)



ungefasst

Ortsgefüge



Außenentwicklung nach FNP



Siedlung



Wald



Grünfläche



Landwirtschaft



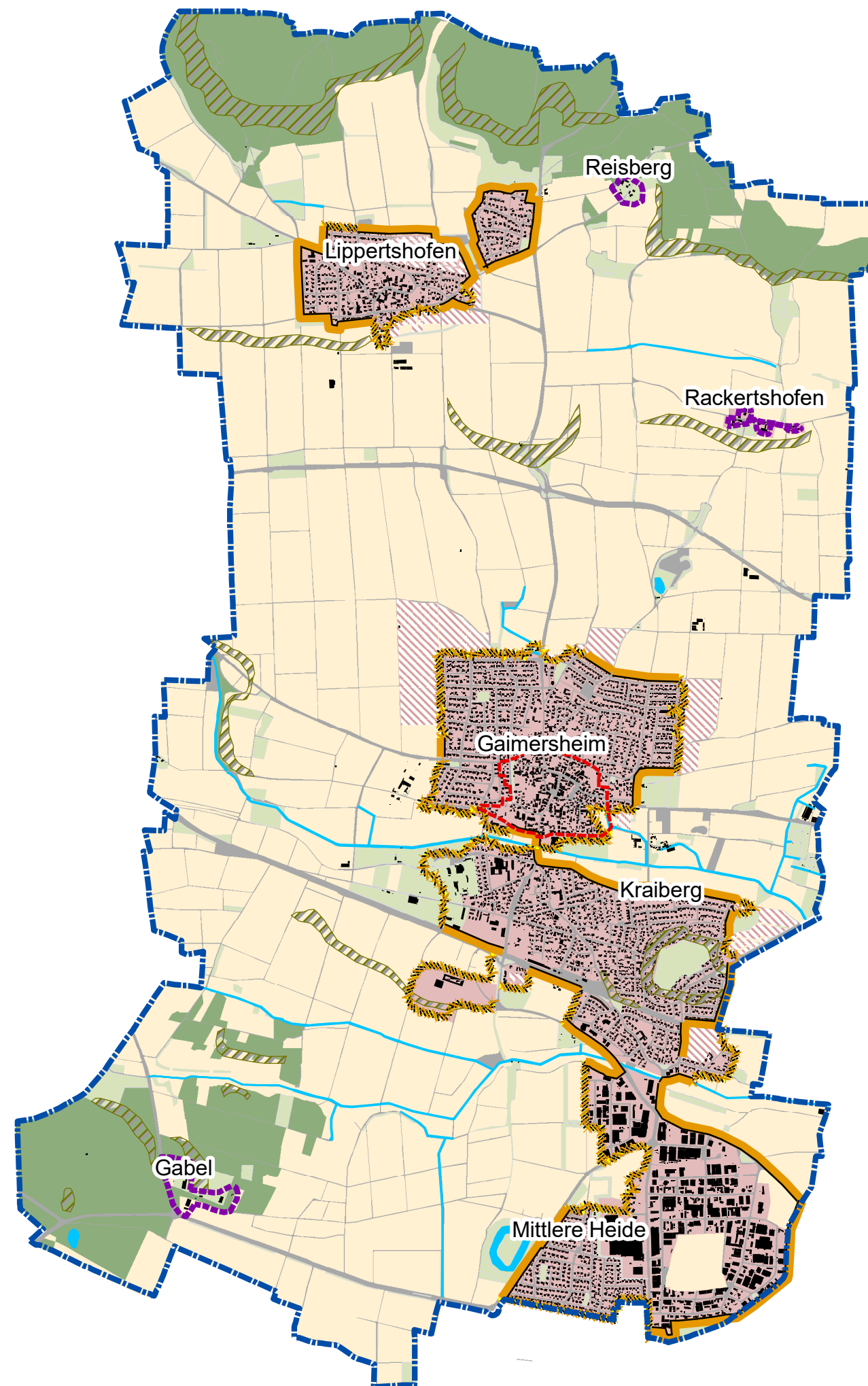
Verkehrs-, Versorgungsinfrastruktur



Geländeneigung



Gewässer



Anlage Kapitel 3.1.3

Bestandserhebung und Bewertung Ortsgefüge & Ortsteile



0 600 m
M 1 : 30.000
DIN A3
16.02.2023

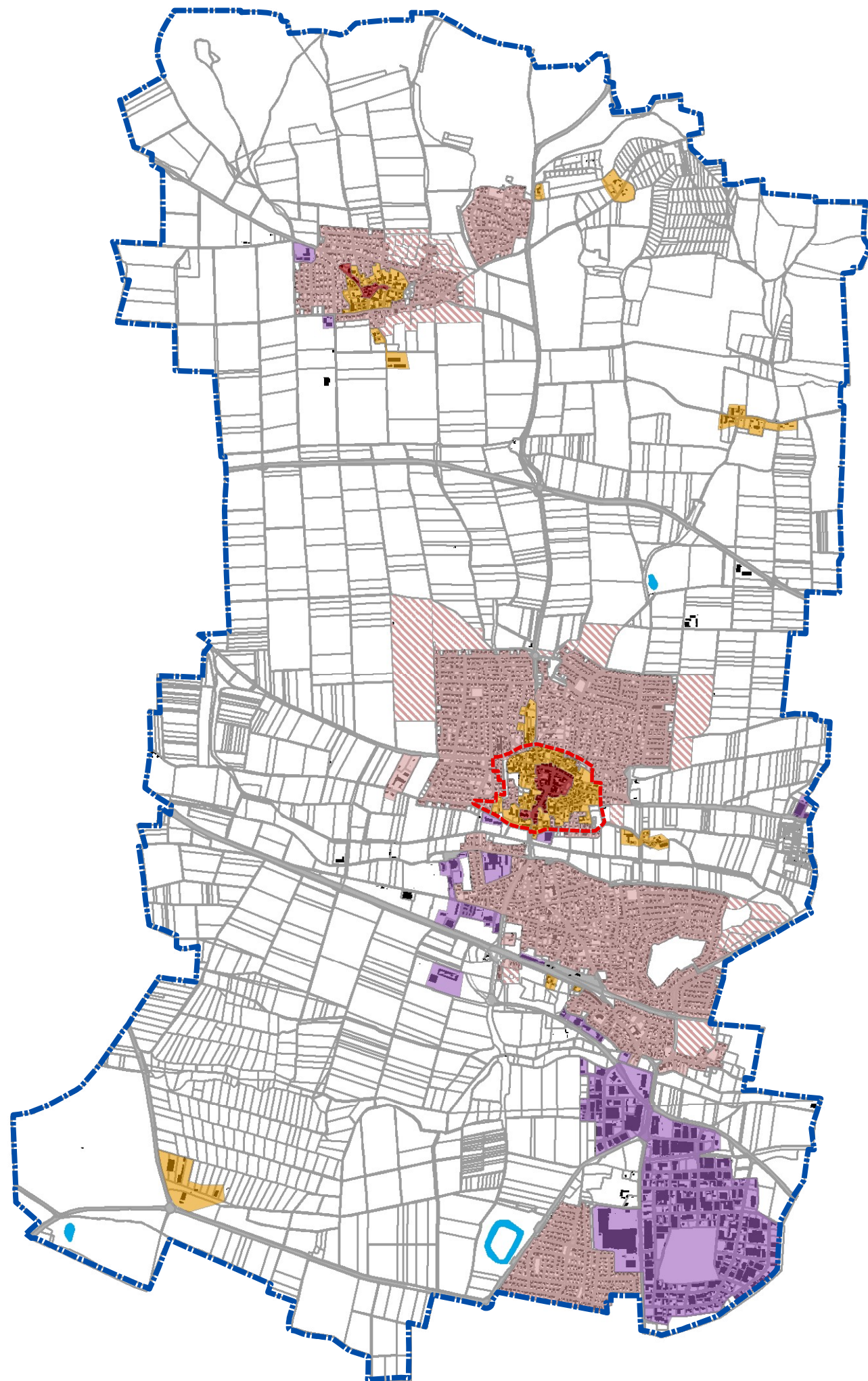


ALEXANDER

OVER

LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
und STADTPLANER GmbH





MARKT
GAIMERSHEIM

ISEK + VU

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
für den Markt Gaimersheim einschließlich
Vorbereitende Untersuchungen für den Ortskern



Gemeindegrenze / ISEK-Betrachtungsgebiet



VU-Vertiefungsbereich

Bebauungsstruktur



Ortskern



Kleinteilige Einzelhausbebauung



Großmaßstäbliche Baukörper



Landwirtschaftliche Dorfstruktur



Außenentwicklung nach FNP



Gebäude



Flurstücksgrenze



Verkehrsfläche



Gewässer

Anlage Kapitel 3.1.4

Bestandserhebung und Bewertung Orts- und Bebauungsstruktur



0 600 m

M 1 : 30.000

DIN A3

16.02.2023



ALEXANDER

OVER

LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
und STADTPLANER GmbH



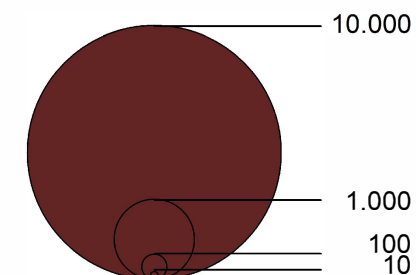


MARKT
GAIMERSHEIM

ISEK + VU

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
für den Markt Gaimersheim einschließlich
Vorbereitende Untersuchungen für den Ortskern

Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe in m²



Anlage 3.1.5

Einzelhandel
Verkaufsfläche der Einzelhandels-
betriebe im Gemeindegebiet



0 600 m

M 1 : 30.000
DIN A3
24.05.2022



ALEXANDER OVER

LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
und STADTPLANER GmbH





MARKT
GAIMERSHEIM

ISEK + VU

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
für den Markt Gaimersheim einschließlich
Vorbereitende Untersuchungen für den Ortskern

● Lebensmittelbetriebe

■ fußläufiger Einzugsbereich der Lebensmittelmärkte ab 500 m²
(Luftliniendistanz 500 m)



Anlage 3.1.5

Einzelhandel Nahversorgungssituation im Gemeindegebiet



0 600 m

M 1 : 30.000
DIN A3
24.05.2022



ALEXANDER OVER

LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
und STADTPLANER GmbH



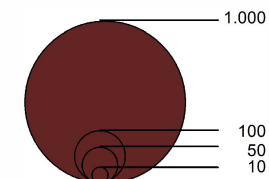


MARKT
GAIMERSHEIM

ISEK + VU

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
für den Markt Gaimersheim einschließlich
Vorbereitende Untersuchungen für den Ortskern

Verkaufsfläche der Lebensmittelbetriebe in m²



Anlage 3.1.5

Einzelhandel
Lebensmittelverkaufsfläche
im Gemeindegebiet



0 600 m

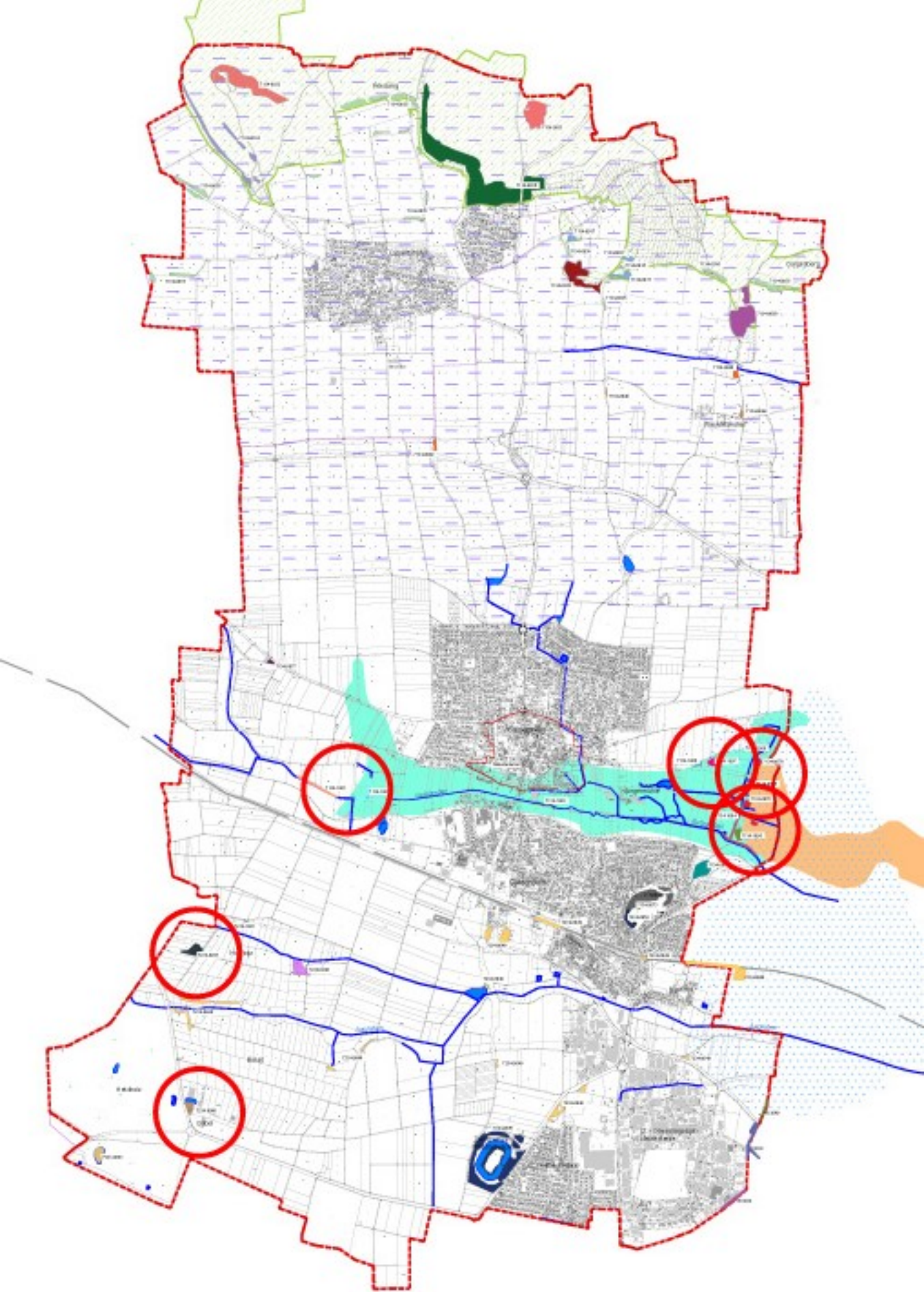
M 1 : 30.000
DIN A3
24.05.2022



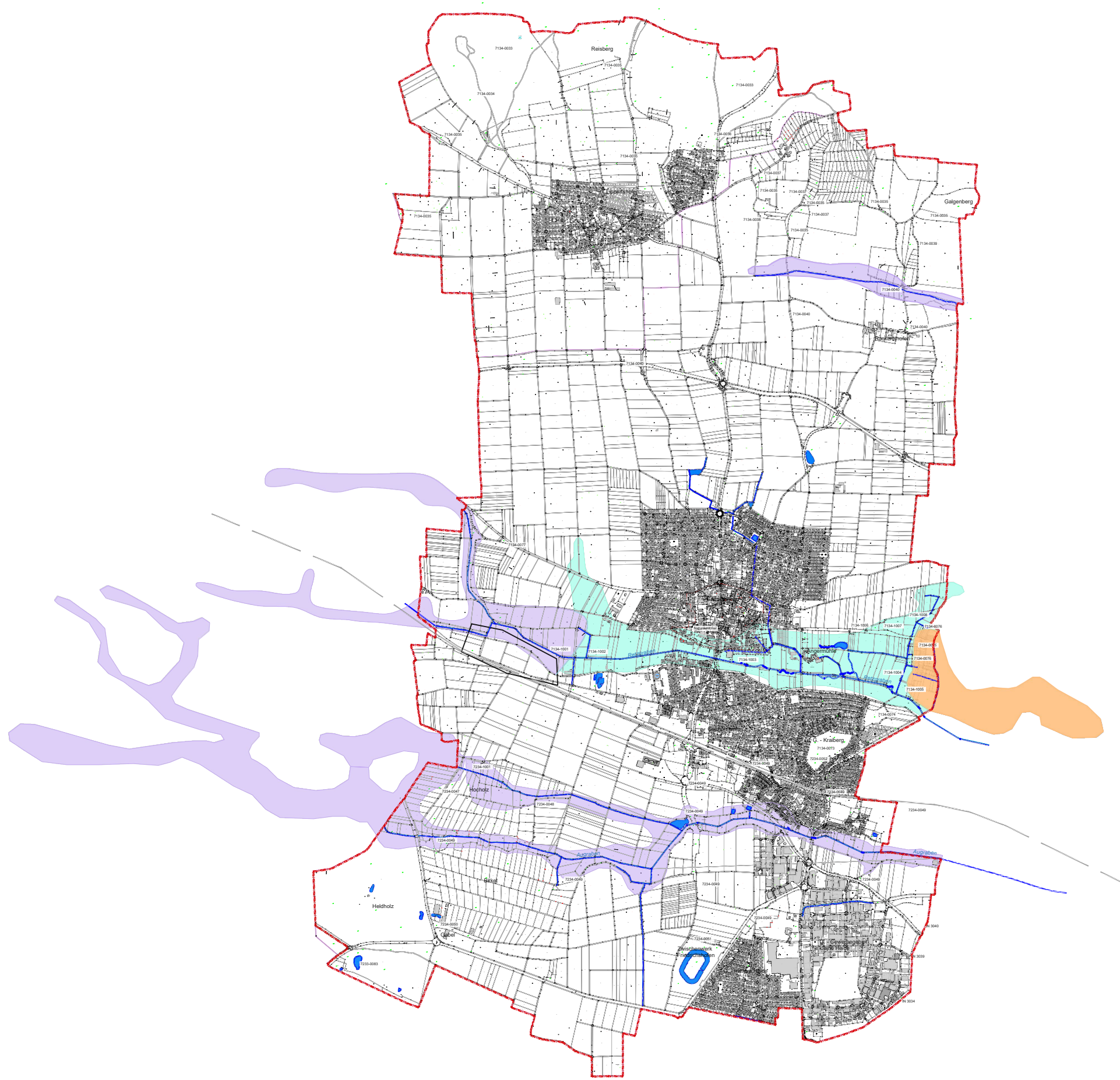
ALEXANDER OVER

LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
und STADTPLANER GmbH





Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
für den Markt Gaimersheim einschließlich
Vorbereitende Untersuchungen für den Ortskern



Legende

	Gemeindegrenze		Gley
	Stillgewässer		kalkhaltiger Gley
	Bach / Graben		Niedermoor

Anlage 3.1.6

Bestandsanalyse Bodenarten



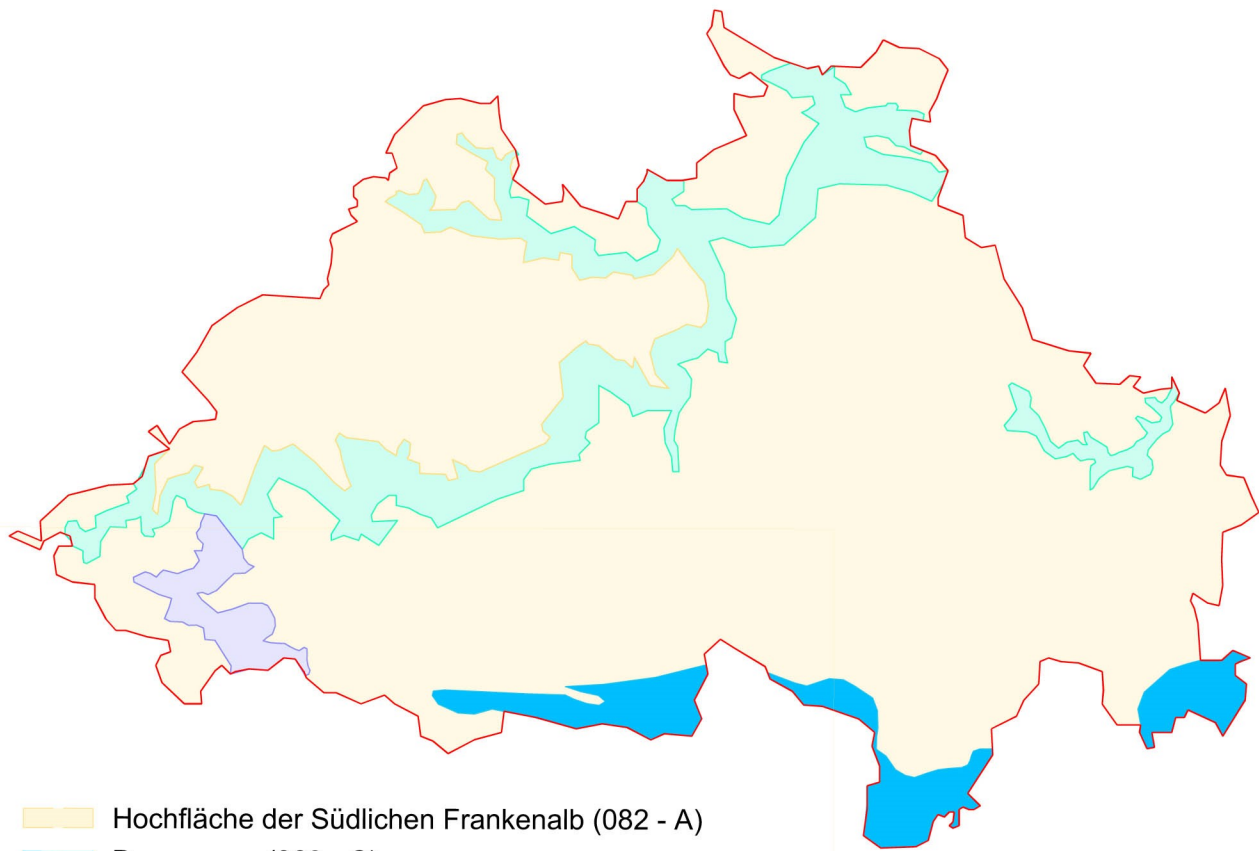
0 600m

M 1 : 30.000

DIN A3

02.03.2023





 Hochfläche der Südlichen Frankenalb (082 - A)

 Donauauen (063 - C)

 Weilheimer Trockental (082 - C)

 Altmühltal (mit Seitentälern) (082 - D)

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept für den Markt Gaimersheim einschließlich Vorbereitende Untersuchungen für den Ortskern

Biotopnummer	Beschreibung		
7134 - 0033	eingewachsener alter Kaltsteinbruch		
7134 - 0034	Halbtrockenrasenreste		
7134 - 0035	Einzelgehölze und Kiefergehölze		
7134 - 0036	alter, aufgelassener Hutungsbereich		
7134 - 0037	verbuschende Halbtrockenrasen- reste		
7134 - 0038	aufgelassener, eingewachsener Steinbruch und anschließende Terrassenkanten und		
Wegesäume			
7134 - 0039	Halbtrockenrasen am flachen Hang		
7134 - 0040	Einzelhecke		
7134 - 0073	Altgrasfluren, Ruderalgrasfluren, Halbtrockenrasen und Gebüsch		
7134 - 0074	magere, trockene Altgrasflur		
7134 - 0075	Nasswiese		
7134 - 0076	Einzelgehölz am Rand der anmoorigen Talaue		
7134 - 0077	Einzelhecke		
7134 - 1001	Mädesüß + Schilfsaum		
7134 - 1002	Mädesüß + Schilfsaum		
7134 - 1003	Hochstaudensaum		
7134 - 1004	feuchte und nasse Trocken- staudenflur		
7134 - 1005	Nasswiese		
7134 - 1006	Feuchtwiese		
7134 - 1007	Feuchtbrache, Landröhrichte		
7134 - 1008	Mädesüßsaum; Nasswiesen- streifen		
7233 - 0083	Kiesweiher an der B16 Naturdenkmal		
7234 - 0047	Feuchtwald		
7234 - 0048	Eichen-Hainbuchenwald		
7234 - 0049	Einzelhecke und Feldgehölz		
7234 - 0050	Feuchtwald, Wiesenbrache und kleiner Weiher		
7234 - 0051	Feldgehölz Festungsanlage Zwischenwerk		
7234 - 0052	Feldgehölz aufgelassenes Vorwerk		
7234 - 1001	Schilfbestand am Graben; Landröhricht		
IN 3034	naturnahe Hecke		
IN 3039	kleiner Graben mit Hochstaudenflur		
IN 3040	kleiner, trockengefallener Graben; feuchte, nasse Hochstaudenfluren		

Legende

Gemeindegrenze

Landschaftsschutzgebiet

Naturpark

Grundwasser-
schutzgebiet

Gewässer

kalkhaltiger Gley

Niedermoor

Anlage 3.1.6

Bestandserhebung Schutzgüter und Biotope



0 600m

M 1 : 30.000

DIN A3

02.03.2023

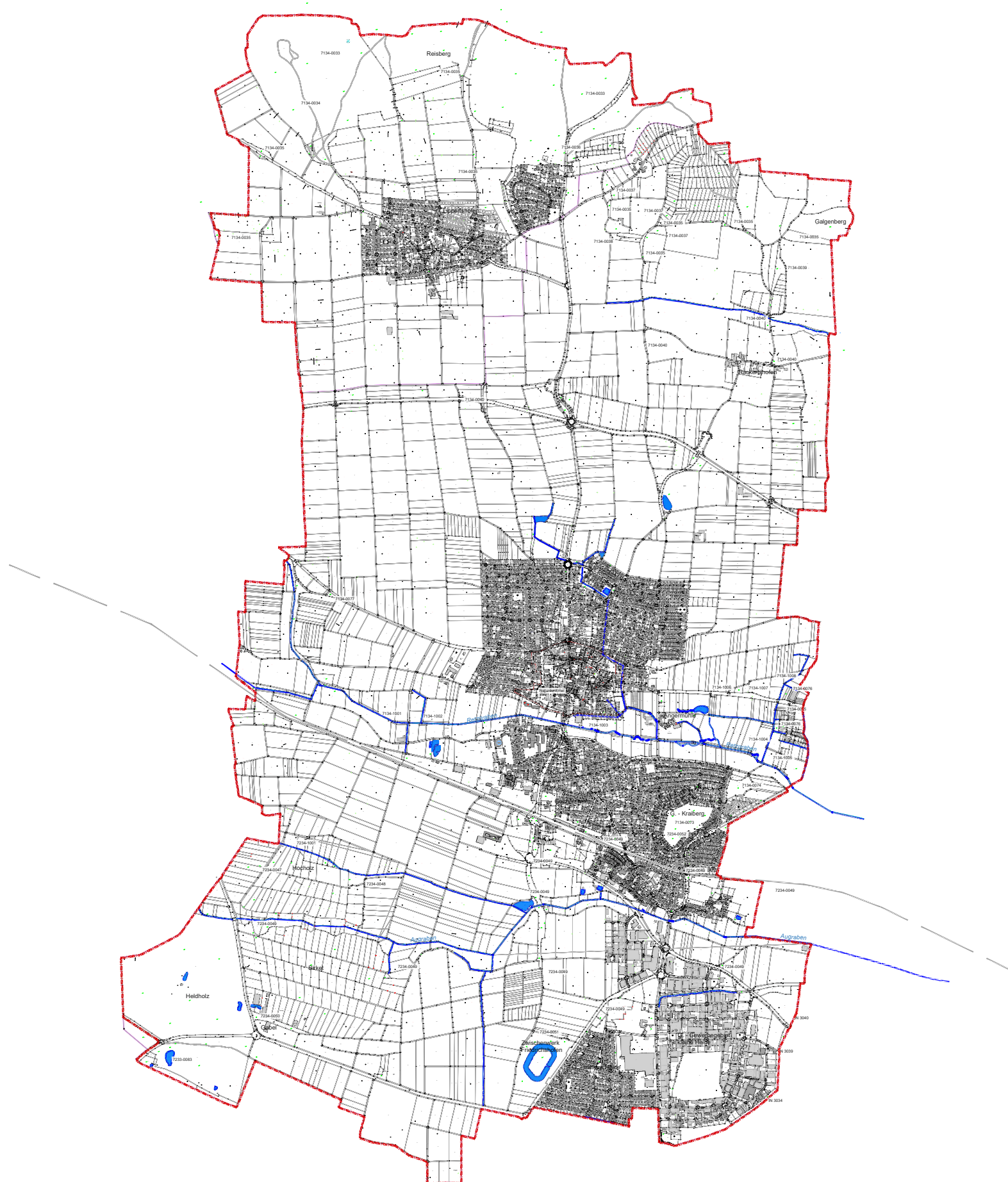


ALEXANDER OVER

LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
und STADTPLANER GmbH



Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
für den Markt Gaimersheim einschließlich
Vorbereitende Untersuchungen für den Ortskern



Legende

-  Gemeindegrenze
-  Stillgewässer
-  Bach / Graben

Anlage

Bestandsanalyse Gewässer



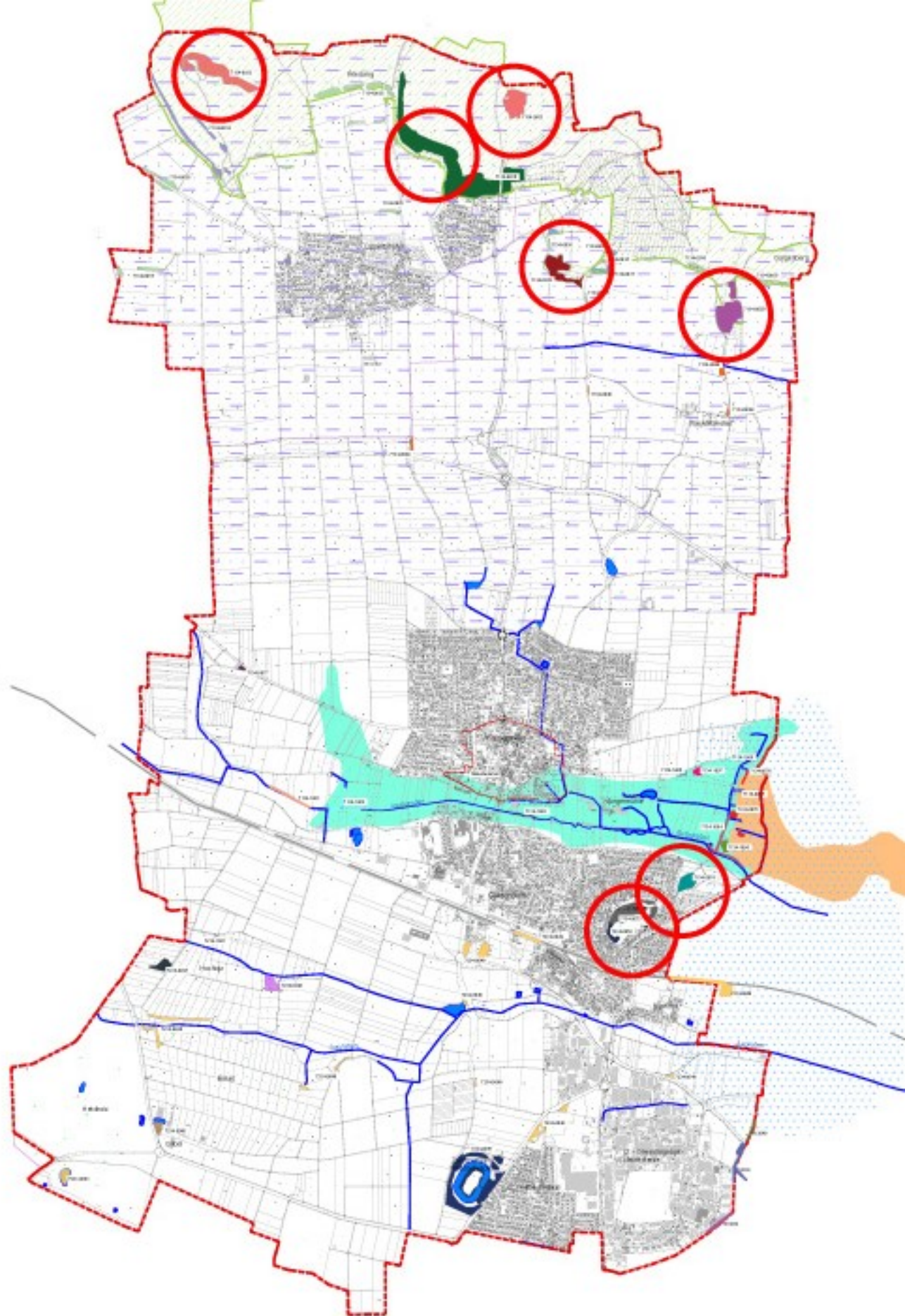
0 600m

M 1 : 30.000

DIN A3

02.03.2023



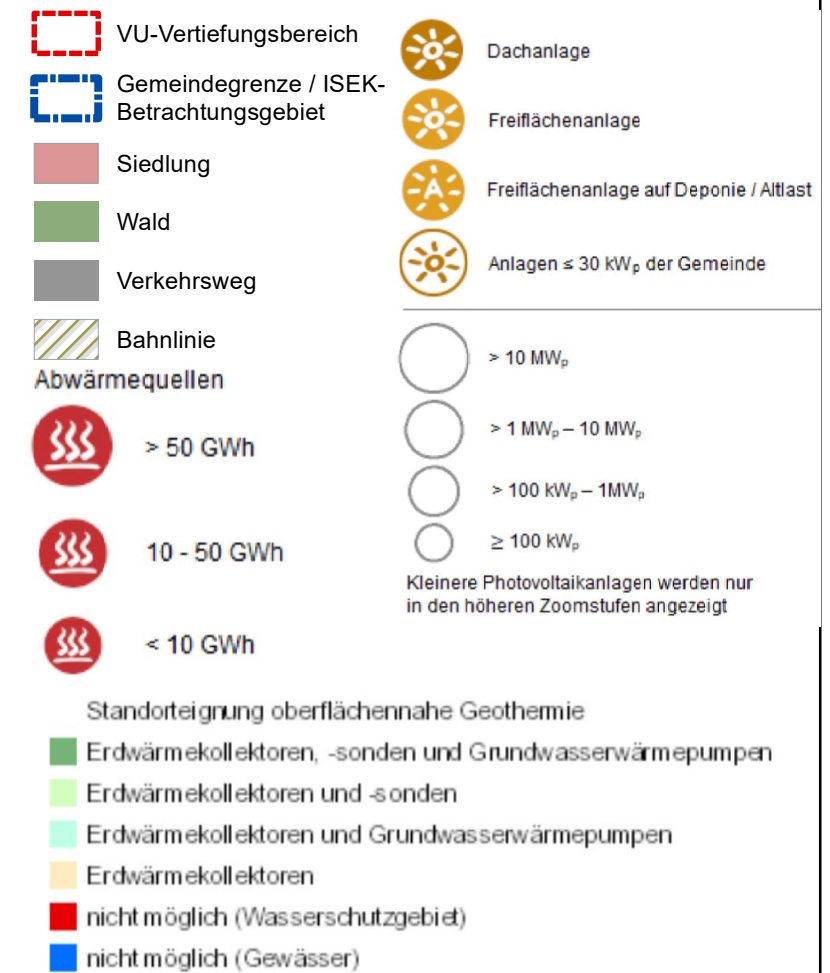




MARKT
GAIMERSHEIM

ISEK + VU

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
für den Markt Gaimersheim einschließlich
Vorbereitende Untersuchungen für den Ortskern



Anlage Kapitel 3.1.8

Bestandserhebung und Bewertung Energie & Geothermie



0 600 m
M 1 : 30.000
DIN A3
19.09.2023



ALEXANDER

OVER

LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
und STADTPLANER GmbH

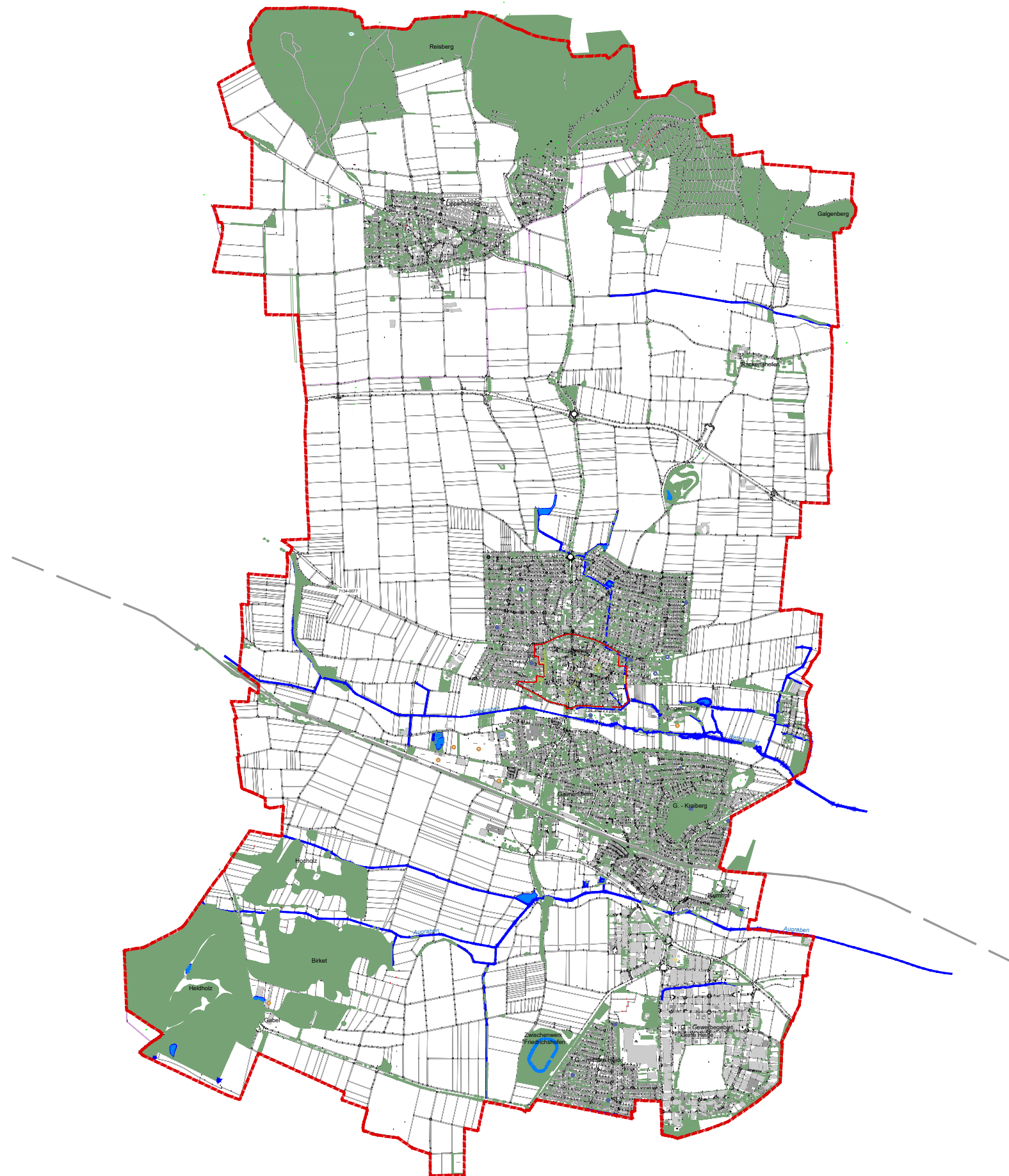




MARKT
GAIMERSHEIM

ISEK + VU

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
für den Markt Gaimersheim einschließlich
Vorbereitende Untersuchungen für den Ortskern



Legende



Gemeindegrenze



Baum- und Strauchgruppen



unbebaute Flächen im Siedlungsgebiet, Brache



Einzelbaum



Gewässer / Bach / Graben

Anlage 3.1.9

Bestandserhebung Grünstrukturen



0 600m

M 1 : 30.000

DIN A3

02.03.2023

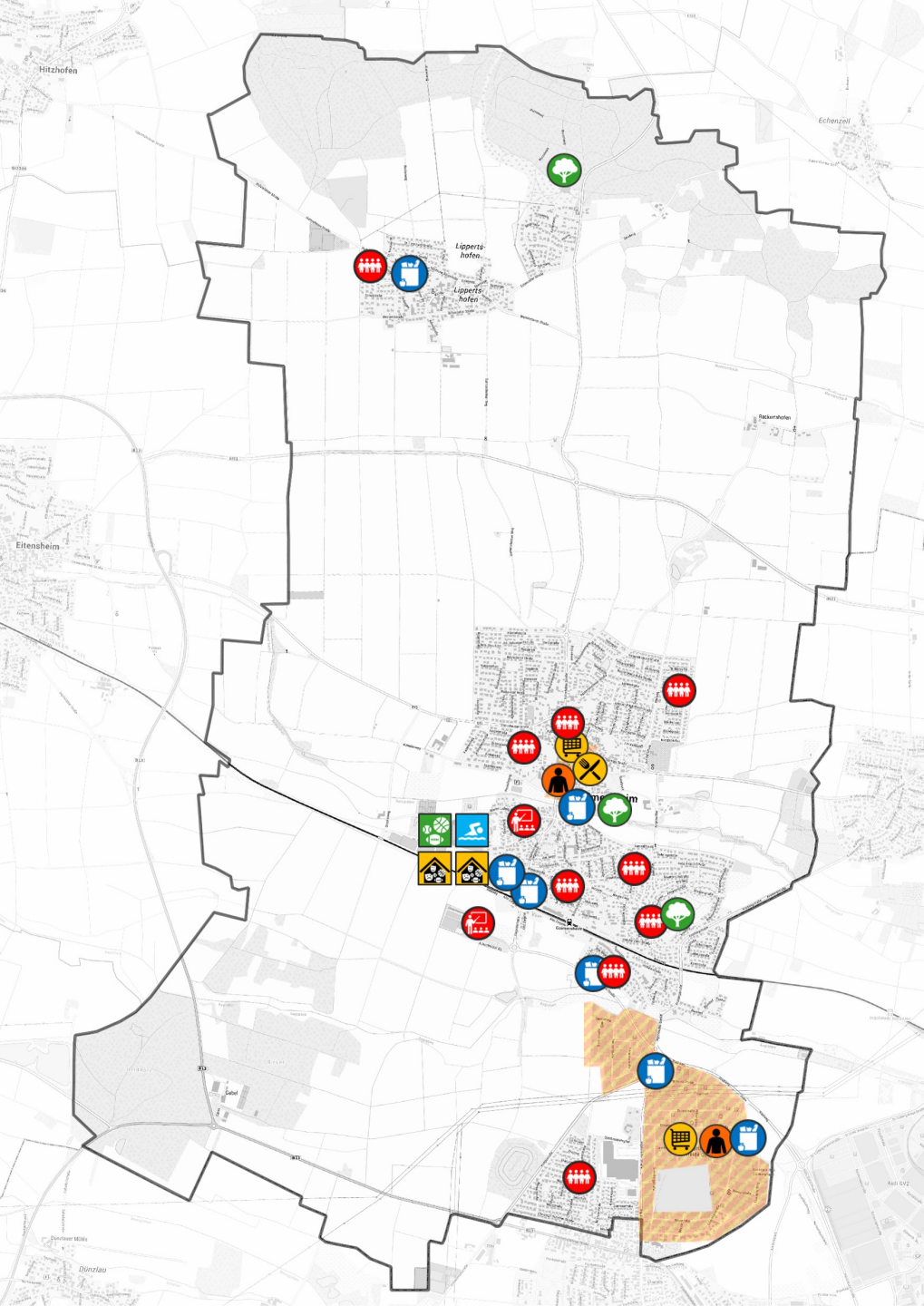


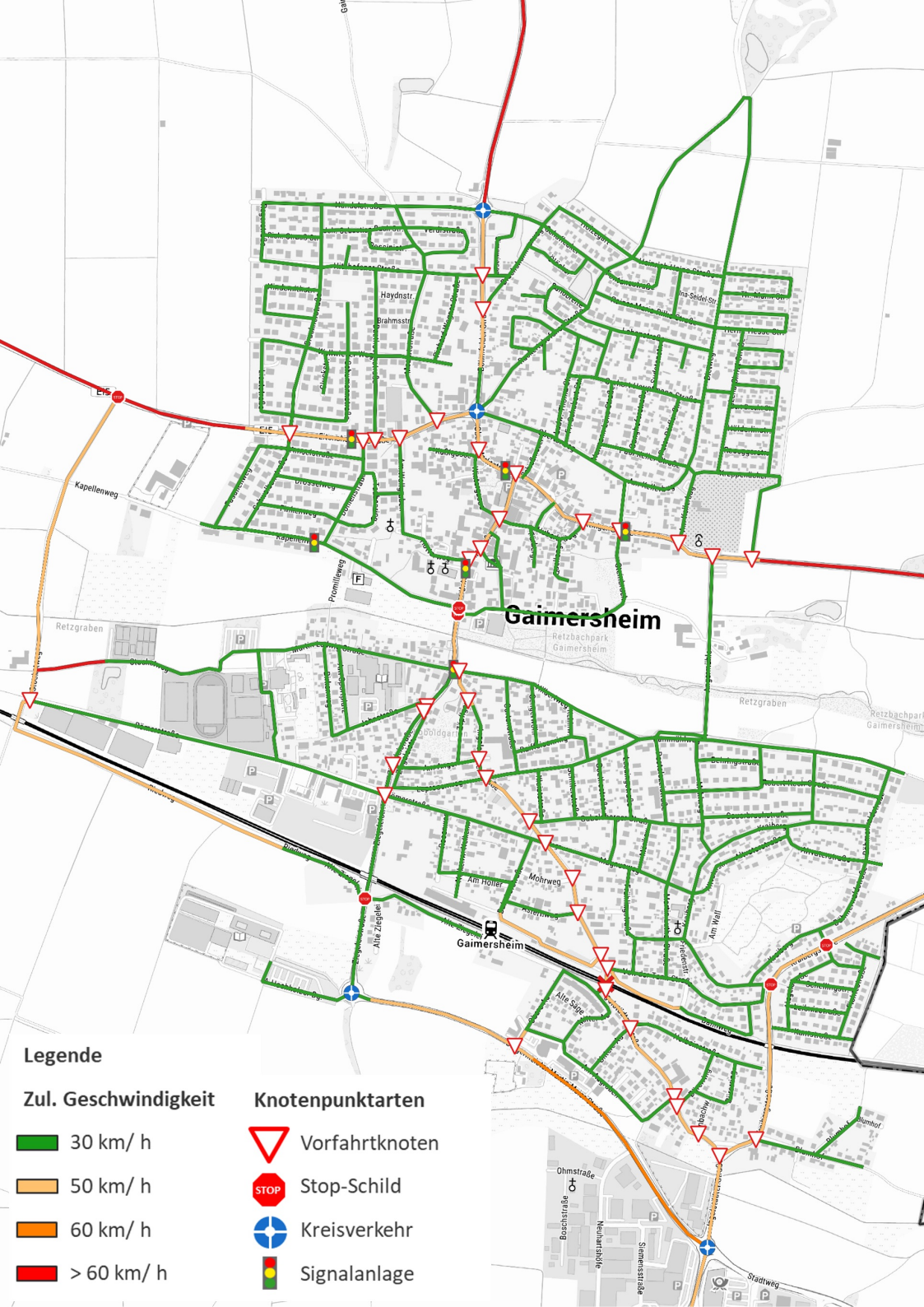
ALEXANDER

OVER

HEIDER

LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
u n d S T A D T P L A N E R G m b H





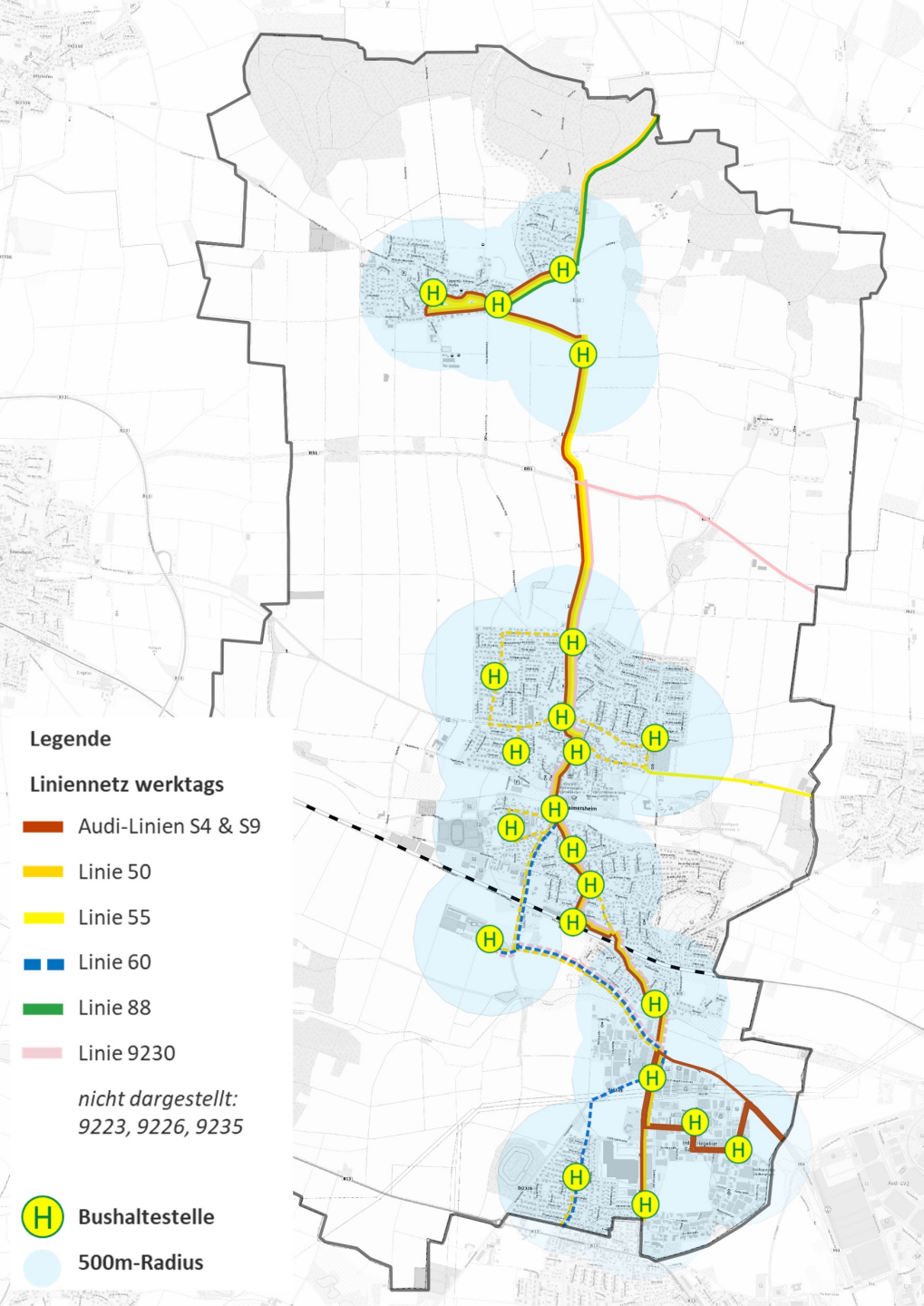
Legende

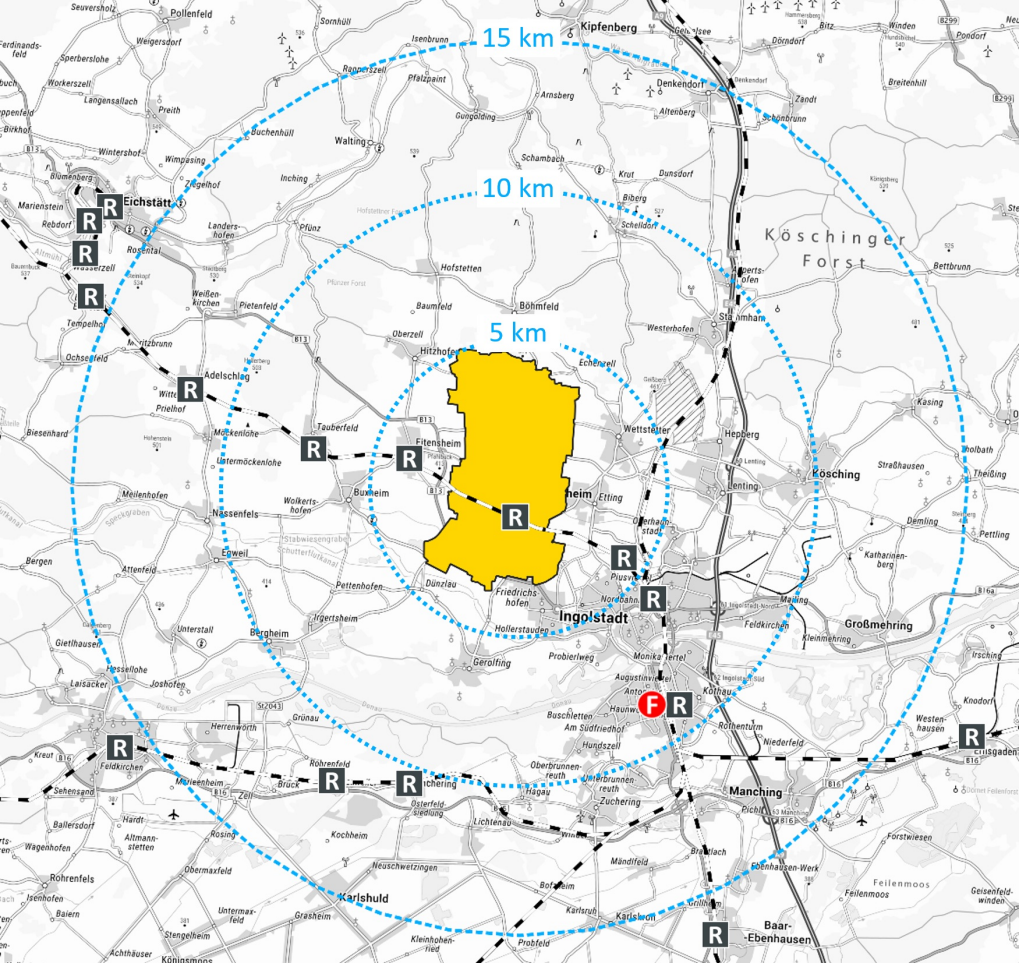
Zul. Geschwindigkeit

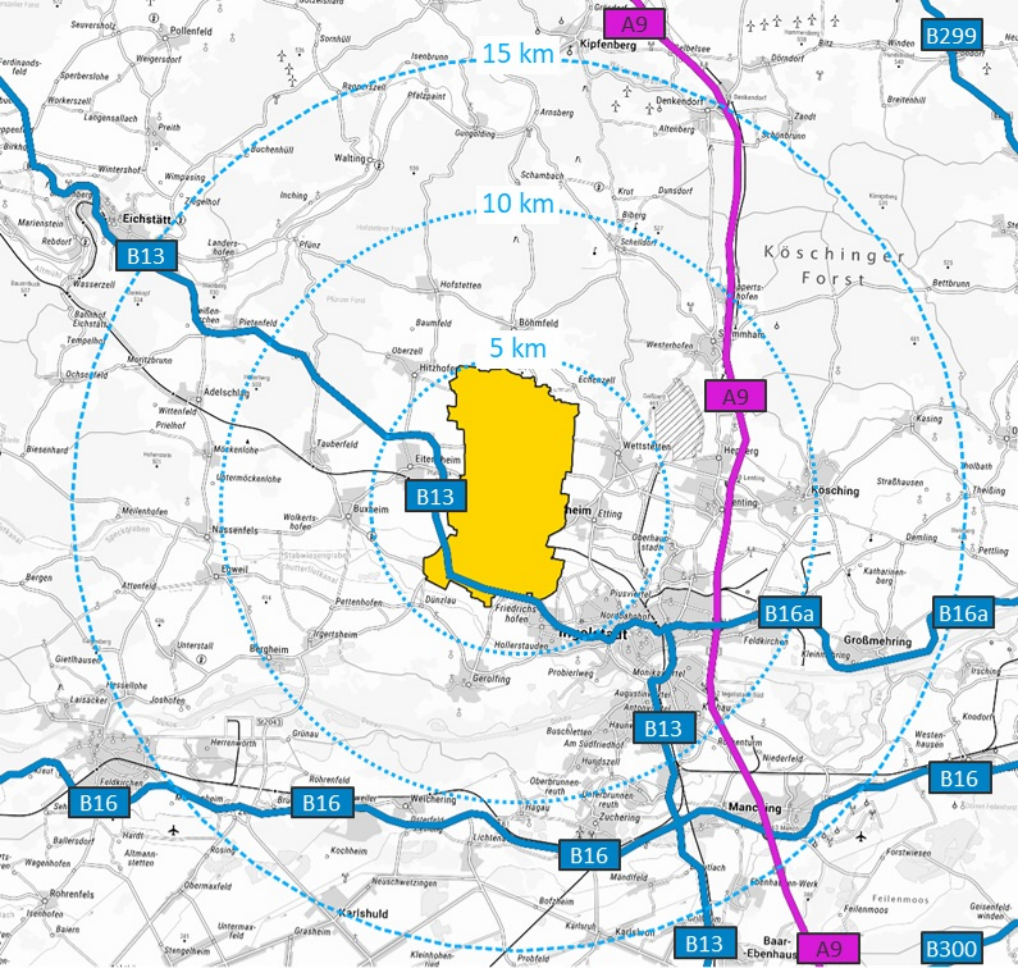
Knotenpunktarten

-  30 km/ h
-  50 km/ h
-  60 km/ h
-  > 60 km/ h

-  Vorfahrtknoten
-  Stop-Schild
-  Kreisverkehr
-  Signalanlage









MARKT
GAIMERSHEIM

ISEK + VU

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
für den Markt Gaimersheim einschließlich
Vorbereitende Untersuchungen für den Ortskern



Gemeindegrenze / ISEK-
Betrachtungsgebiet



VU-Vertiefungsbereich



Mangel an zentralen
Funktionen



Dezentrale
Bildungseinrichtung



Konflikt bauliche
Entwicklung und Naturraum



Konflikt Wohnen und
Gewerbe



Undefinierte Ortseingänge



Monostrukturelle
Einzelhausbebauung,
fehlende identitätsstiftende
Merkmale



Trennwirkung



Verkehrsbelastete Straße



Fehlende / mangelhafte
Grünzäsur



Ungefasster Ortsrand

Städtebaulich ungeordnete
Fläche

Siedlungsentwicklung im
Außenbereich (FNP)

Unbebaute, untergenutzte
Fläche

Gewässer

Wald

Grünfläche; Landwirtschaft

Siedlung

Verkehrs-,
Versorgungsinfrastruktur

Anlage Kapitel 3.1.11

Bestandserhebung und Bewertung Defizite und Konflikte



0 600 m



M 1 : 30.000

DIN A3

16.02.2023

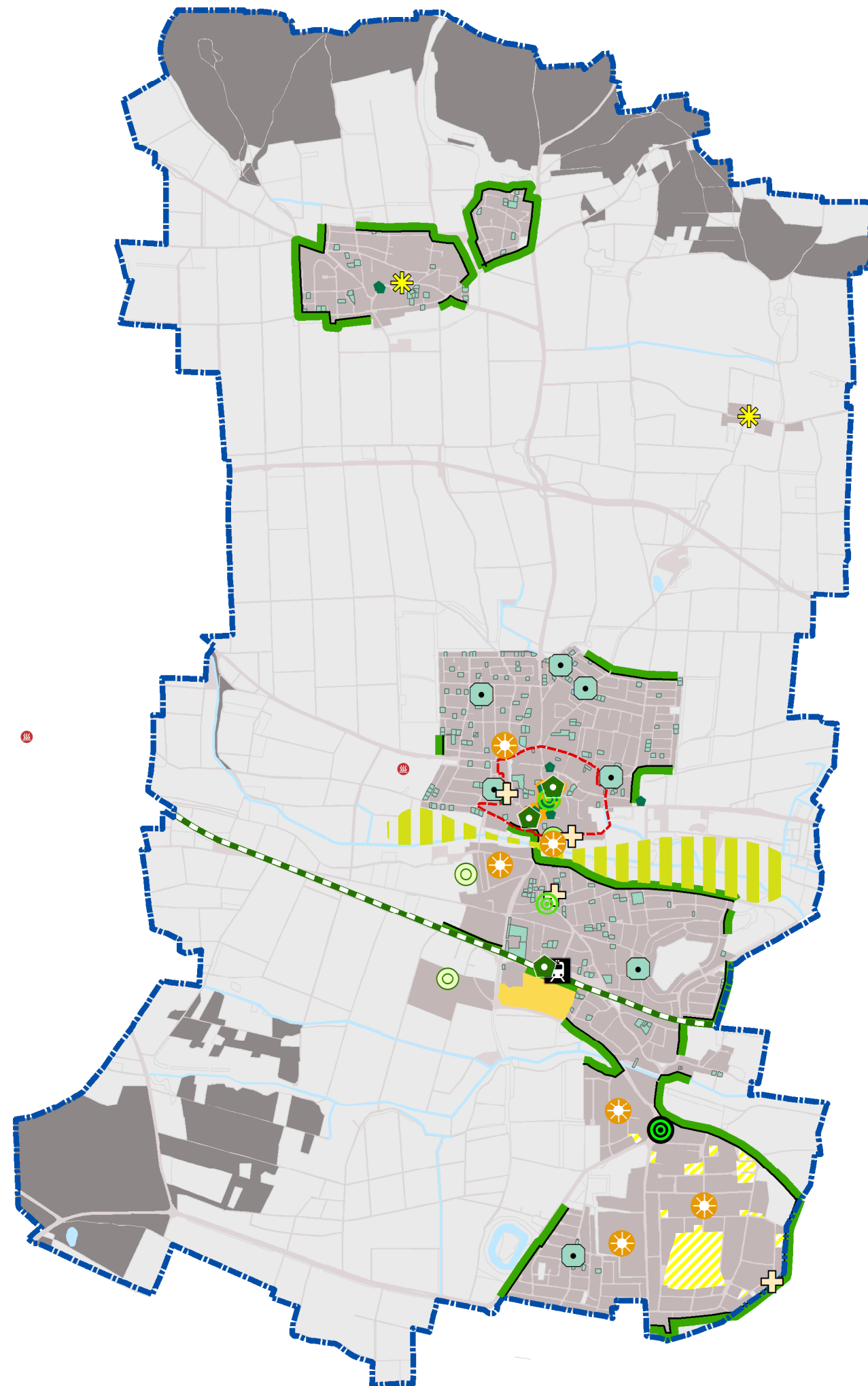


ALEXANDER

OVER

LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
und STADTPLANER GmbH





MARKT
GAIMERSHEIM

ISEK + VU

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
für den Markt Gaimersheim einschließlich
Vorbereitende Untersuchungen für den Ortskern

Gemeindegrenze / ISEK-
Betrachtungsgebiet

VU-Vertiefungsbereich

Städtebauliche, funktionale Qualitäten

Städtebauliche Dominante

Dörfliche Identität

Konzentration zentraler
Funktionen

Konzentration Sport- und
Bildungszentrum

Gesundheitliche
Einrichtung

Quartiersverbindender
Treffpunkt

Einzelhandel mit
Einzugsbereich Ortsmitte

Einzelhandel mit
überörtlicher Funktion

Standort für
Dachflächenphotovoltaik

Abwärmequelle

Regionalbahnhof

Schienenverkehrsanlage

klar definierter Ortsrand
(baulich, topographisch,
naturräumlich)

Baudenkmal

Ensemble

Grünzäsur mit
Erweiterungspotenzial

Mögliche Innenentwicklung
/ Nachverdichtung

Potenzial zur
Ortsrandanrundung

Nutzungspotenzial
Gewerbe

Grünfläche; Landwirtschaft

Siedlung

Verkehrs-,
Versorgungsinfrastruktur

Wald

Gewässer

Anlage Kapitel 3.1.11

Bestandserhebung und Bewertung Qualitäten und Potenziale



0 600 m

M 1 : 30.000

DIN A3

19.09.2023



ALEXANDER OVER
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
und STADTPLANER GmbH





MARKT
GAIMERSHEIM

ISEK + VU

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
für den Markt Gaimersheim einschließlich
Vorbereitende Untersuchungen für den Ortskern



VU-Vertiefungsbereich



Augenscheinlich Leerstand

Nutzung Hauptgebäude



Gewerbe und Landwirtschaft



Einzelhandel



Dienstleistung



Gastronomie, Hotellerie



Bildungs-, gesundheitliche, kirchliche, soziale Einrichtung



Öffentliche, behördliche Einrichtung



Wohnen



Nebengebäude



Flurstück



Verkehrsfläche

Anlage 3.2.1

VU-Vertiefungsbereich Gebäudenutzung Erdgeschoss



0 50 m

M 1 : 3.000

DIN A3

26.05.2023



ALEXANDER

OVER

LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
und STADTPLANER GmbH





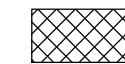
MARKT
GAIMERSHEIM

ISEK + VU

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
für den Markt Gaimersheim einschließlich
Vorbereitende Untersuchungen für den Ortskern



VU-Vertiefungsbereich



Augenscheinlich Leerstand

Nutzung Hauptgebäude



Gewerbe und Landwirtschaft



Einzelhandel



Dienstleistung



Gastronomie, Hotellerie



Bildungs-, gesundheitliche, kirchliche, soziale Einrichtung



Öffentliche, behördliche Einrichtung



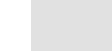
Wohnen



Nebengebäude



Flurstück



Verkehrsfläche

Anlage 3.2.1

VU-Vertiefungsbereich Gebäudenutzung Obergeschoss



0 50 m

M 1 : 3.000

DIN A3

26.05.2023



ALEXANDER

OVER

LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
und STADTPLANER GmbH





MARKT
GAIMERSHEIM

ISEK + VU

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
für den Markt Gaimersheim einschließlich
Vorbereitende Untersuchungen für den Ortskern

Gewerbliche Nutzungen und Leerstände im Ortskern

- Nahrungs- und Genussmittel
- Apotheke/medizin. Artikel
- Bekleidung
- Schuhe/Lederwaren
- Blumen/Pflanzen
- Optik
- Dienstleistungen
- Gastronomie
- Leerstand

Anlage 3.2.1

Einzelhandel

Gewerbliche Nutzungen und Leerstände im Ortskern



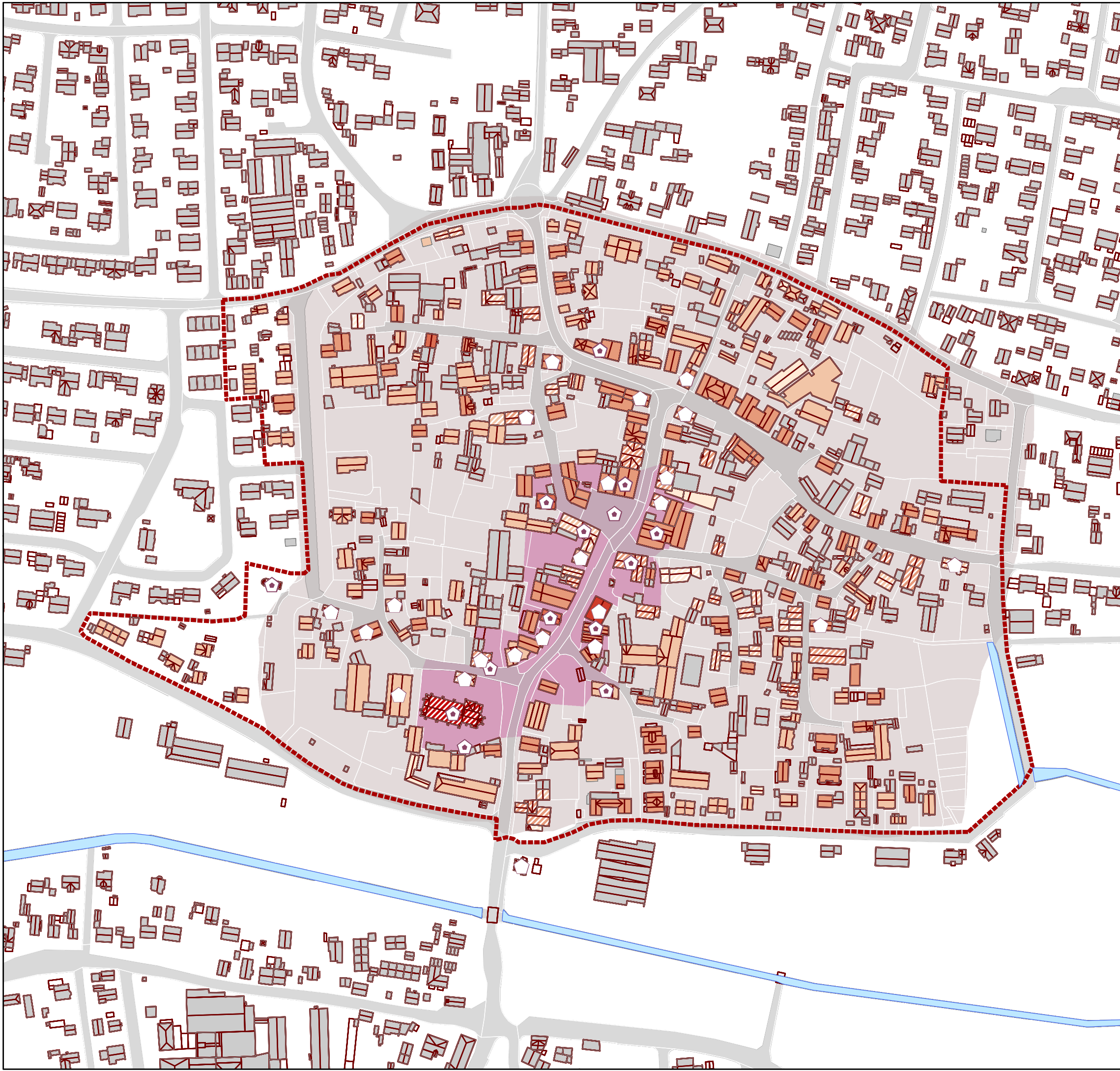
0 50 m

M 1 : 2.500
DIN A3
24.05.2022



ALEXANDER OVER
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
und STADTPLANER GmbH





MARKT
GAIMERSHEIM

ISEK + VU

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
für den Markt Gaimersheim einschließlich
Vorbereitende Untersuchungen für den Ortskern

- VU-Vertiefungsbereich
- Ensemble
- Bodendenkmal
- Baudenkmal
- Ortsbildprägendes Gebäude
- Dachfirst
- Gebäude in schlechtem Zustand
- Nebengebäude
- Verkehrsfläche
- Gewässer

Geschossanzahl
Hauptgebäude

- I
- II
- III
- IV
- V
- > V

Anlage 3.2.2
VU-Vertiefungsbereich
Ortsbild- und gestalt

N
0 50 m
M 1 : 3.000
DIN A3
16.02.2023





MARKT
GAIMERSHEIM

ISEK + VU

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
für den Markt Gaimersheim einschließlich
Vorbereitende Untersuchungen für den Ortskern

Legende

- Ortskern
- Baum- und Strauchgruppen
- unbebaute Flächen im Siedlungsgebiet, Brache
- Einzelbaum
- ortsildprägender Baum / Naturdenkmal
- Bach / Gräben
- Spielplatz

Anlage 3.2.3

Bestandserhebung Grünstrukturen Ortskern

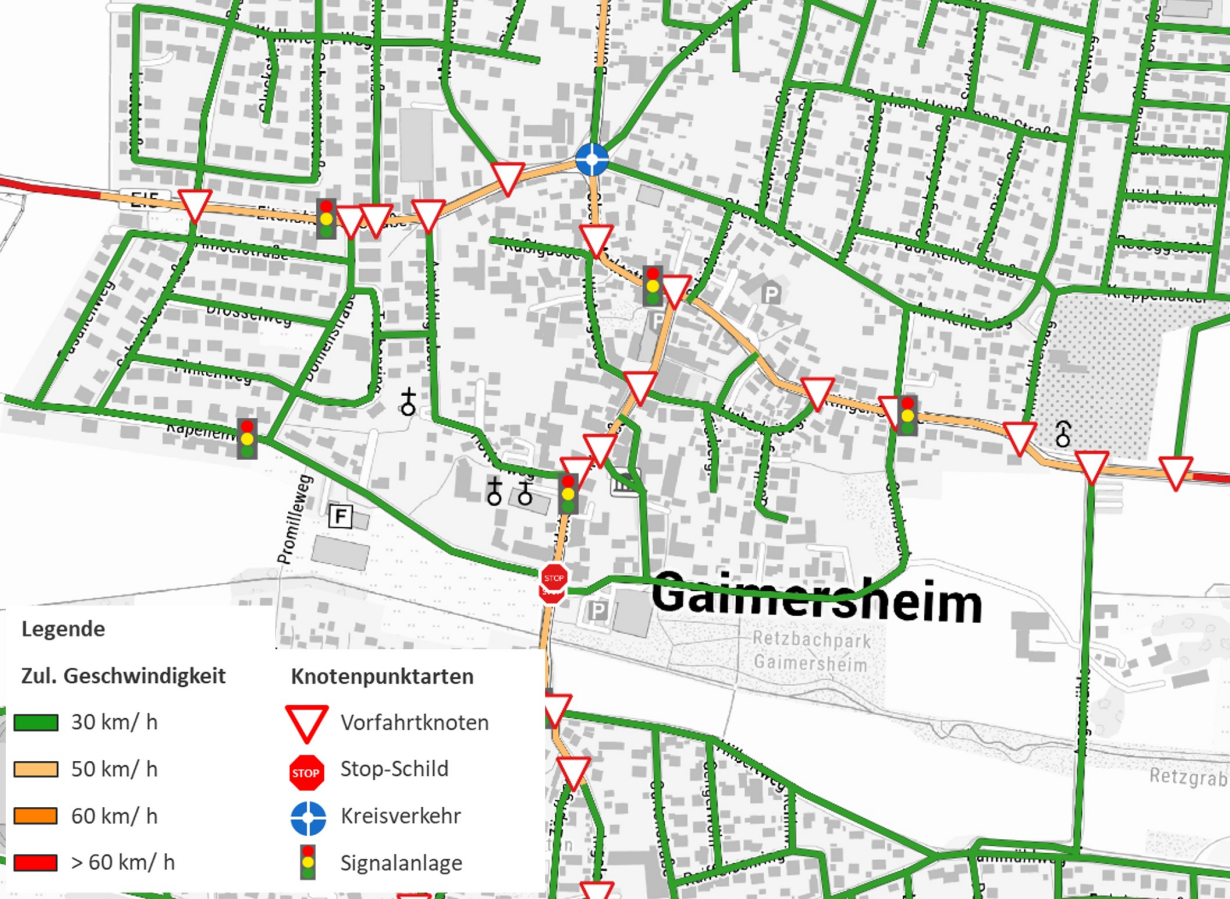


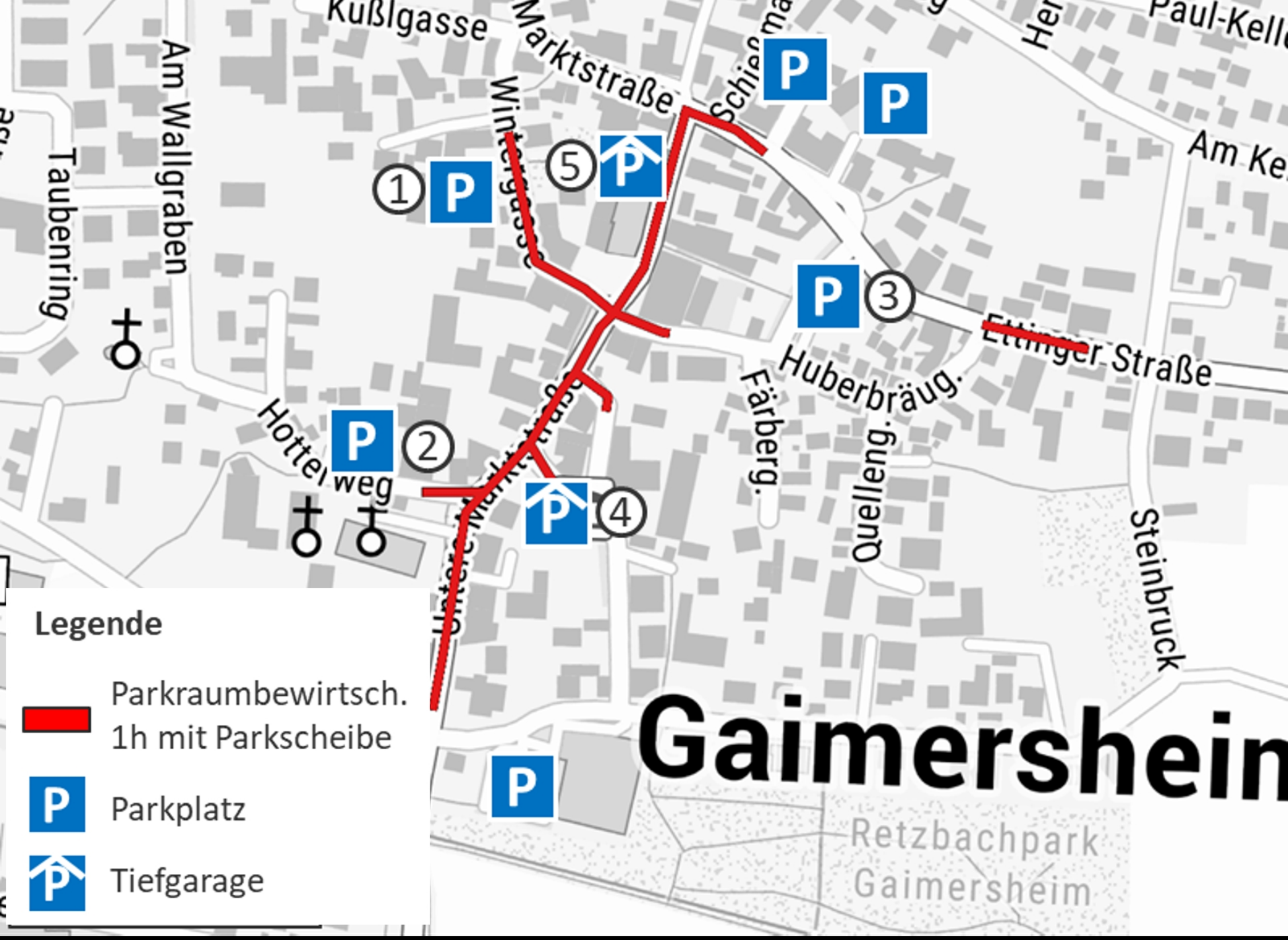
0 600m

M 1 : 3.000
DIN A3
02.03.2023



ALEXANDER OVER HEIDER
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
und STADTPLANER GmbH





Legende

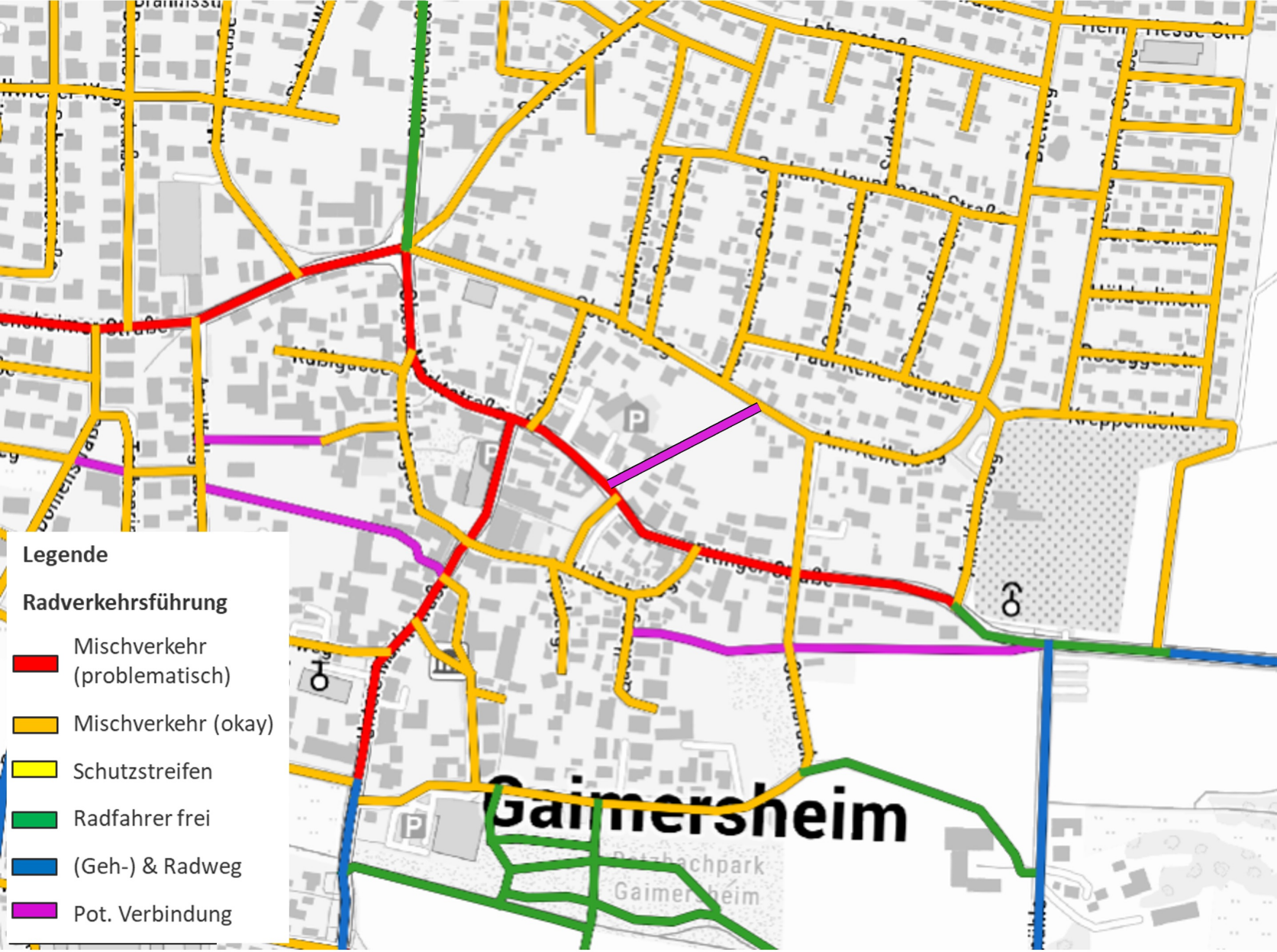
 Parkraumbewirtsch.
1h mit Parkscheibe

 Parkplatz

 Tiefgarage

Gaimersheim

Retzbachpark
Gaimersheim



Legende

Radverkehrsführung

-  Mischverkehr (problematisch)
-  Mischverkehr (okay)
-  Schutzstreifen
-  Radfahrer frei
-  (Geh-) & Radweg
-  Pot. Verbindung

Gaimersheim

Betzachpark
Gaimersheim



MARKT
GAIMERSHEIM

ISEK + VU

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
für den Markt Gaimersheim einschließlich
Vorbereitende Untersuchungen für den Ortskern

Durchschnittliches Heizungsalter je Straße (Stand 2022)

16,3 - 20 Jahre

20 - 25 Jahre

25 - 27,6 Jahre

Energetischer Gebäudezustand (Stand 2025)

erhöhter energetischer Sanierungsbedarf

kein erhöhter energetischer Sanierungsbedarf

unbeheiztes Gebäude

sonstige Gebäude

Nebengebäude

Gebäude außerhalb des VU-Gebiets

VU-Vertiefungsbereich

Flurstück

Verkehrsfläche

Anlage 3.2.5

VU-Vertiefungsbereich Energetischer Gebäudezustand



0 50 m

M 1 : 3.000

DIN A3

20.03.2025



ALEXANDER

OVER

LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
und STADTPLANER GmbH



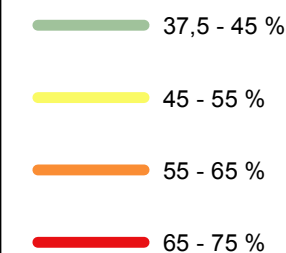


MARKT
GAIMERSHEIM

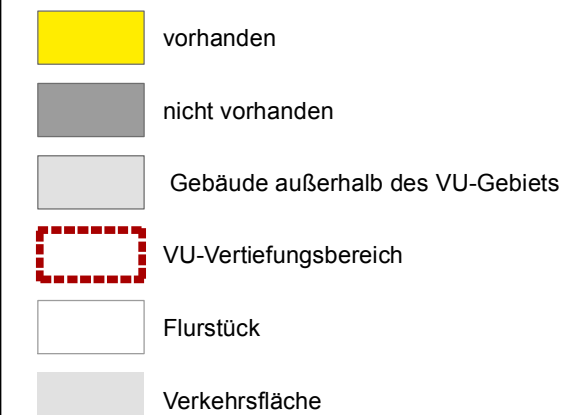
ISEK + VU

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
für den Markt Gaimersheim einschließlich
Vorbereitende Untersuchungen für den Ortskern

Anteil fossiler Heizenergieträger je Straße (Stand 2022)



PV und/oder Solarthermie



Anlage 3.2.5

VU-Vertiefungsbereich Energieversorgung



0 50 m
M 1 : 3.000
DIN A3
04.03.2025



ALEXANDER OVER
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
und STADTPLANER GmbH





MARKT
GAIMERSHEIM

ISEK + VU

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
für den Markt Gaimersheim einschließlich
Vorbereitende Untersuchungen für den Ortskern

Legende



VU Gebiet



Grundstück Eigentum Gemeinde

Anlage 3.2.6

Bestandsanalyse

Eigentum Flächen Gemeinde

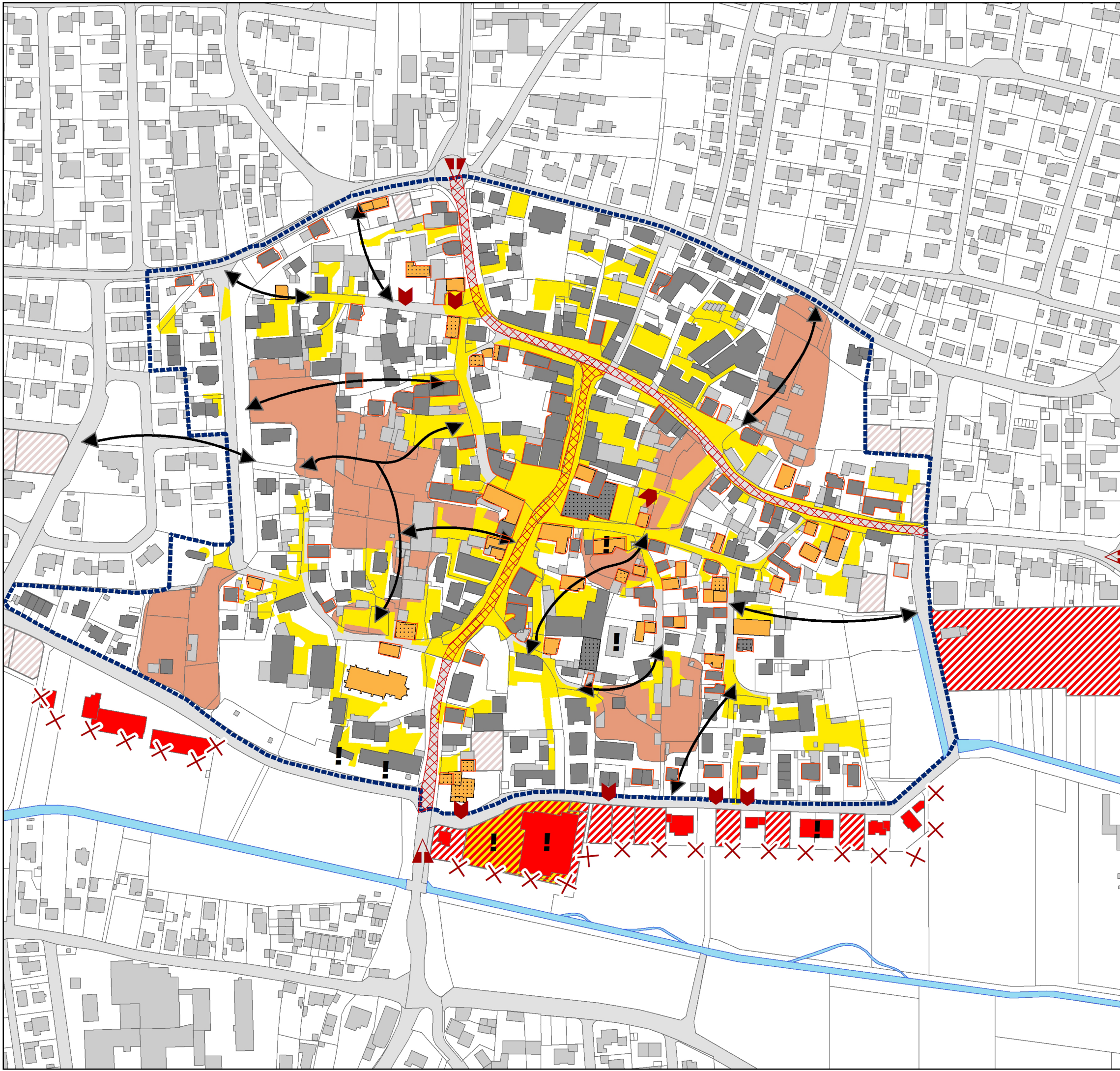


0 600m

M 1 : 30.000
DIN A3
02.03.2023



ALEXANDER OVER HEIDER
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
und STADTPLANER GmbH



MARKT
GAIMERSHEIM

ISEK + VU

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
für den Markt Gaimersheim einschließlich
Vorbereitende Untersuchungen für den Ortskern

- VU-Vertiefungsbereich
- negative Wirkung privater Grünflächen
- Mangelhafte Gestaltungsqualität
- Undefinierter Zugang zur Ortsmitte
- Unklarer Ortsrand
- Augenscheinlich Leerstand
- Schlechter Gebäudezustand
- Übermäßige Versiegelung / fehlende Klimaanpassung
- Verkehrsbelastete Straße
- Fehlende Wegeverbindung
- erhöhter energetischer Sanierungsbedarf
- Städtebauliche Fehlentwicklung (Aufweichung Ortsrand, Konflikt Naturraum)
- Gewässer
- Nebengebäude
- Hauptgebäude
- Konflikt bauliche Entwicklung (BBP, FNP) und Naturraum
- Brache, Wiese (Wohnen, Mischgebiet nach FNP)
- Flurstück
- Unstrukturierte und untergenutzte Bereiche mit hohem Anteil Nebengebäuden
- Verkehrsfläche

Anlage 3.2.6
VU-Vertiefungsbereich
Konflikte und Missstände

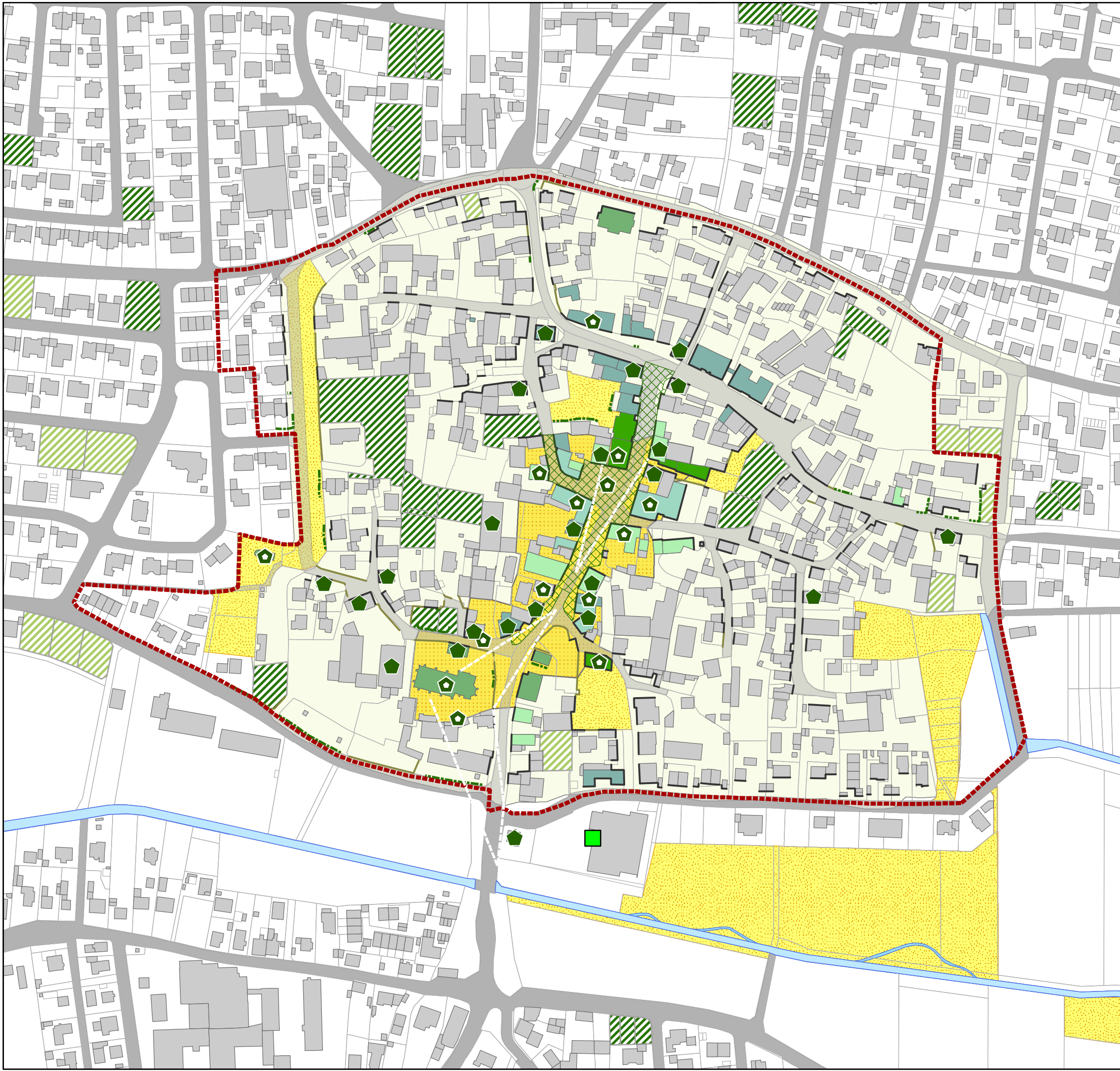
N
0 50 m
M 1 : 3.000
DIN A3
16.12.2024

gevas
humbert & partner

USP
Projekte

HEIDER

ALEXANDER OVER
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
und STADTPLANER GmbH



MARKT
GAIMERSHEIM

ISEK + VU

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
für den Markt Gaimersheim einschließlich
Vorbereitende Untersuchungen für den Ortskern



VU-Vertiefungsbereich



Ortsbildprägendes
Gebäude



Baudenkmal



Ortsbildprägende
Sichtachse



Sanierter Ortsmitte



Identitätsstiftende
Freiräume



Ensemble



Bodendenkmal

Prägnante Raumkanten



Gebäude



Mauer



Hecke

Nutzungsqualitäten im Zentrum



Öffentliche, behördliche
Einrichtung



Bildungs-,
gesundheitliche,
kirchliche, soziale
Einrichtung



Einzelhandel



Gastronomie, Hotellerie



Dienstleistung



Wohnortnaher Lebens-
mittelmarktstandort

Entwicklungspotenziale



Brache, Wiese (Wohnen,
Mischgebiet nach FNP)



Untergenutzte, unbebaute
Fläche (Wohnen,
Mischgebiet nach FNP)



Flurstück



Gebäude



Gewässer

Anlage 3.2.7

VU-Vertiefungsbereich Qualitäten und Potenziale



0 50 m

M 1 : 3.000
DIN A3
21.07.2023

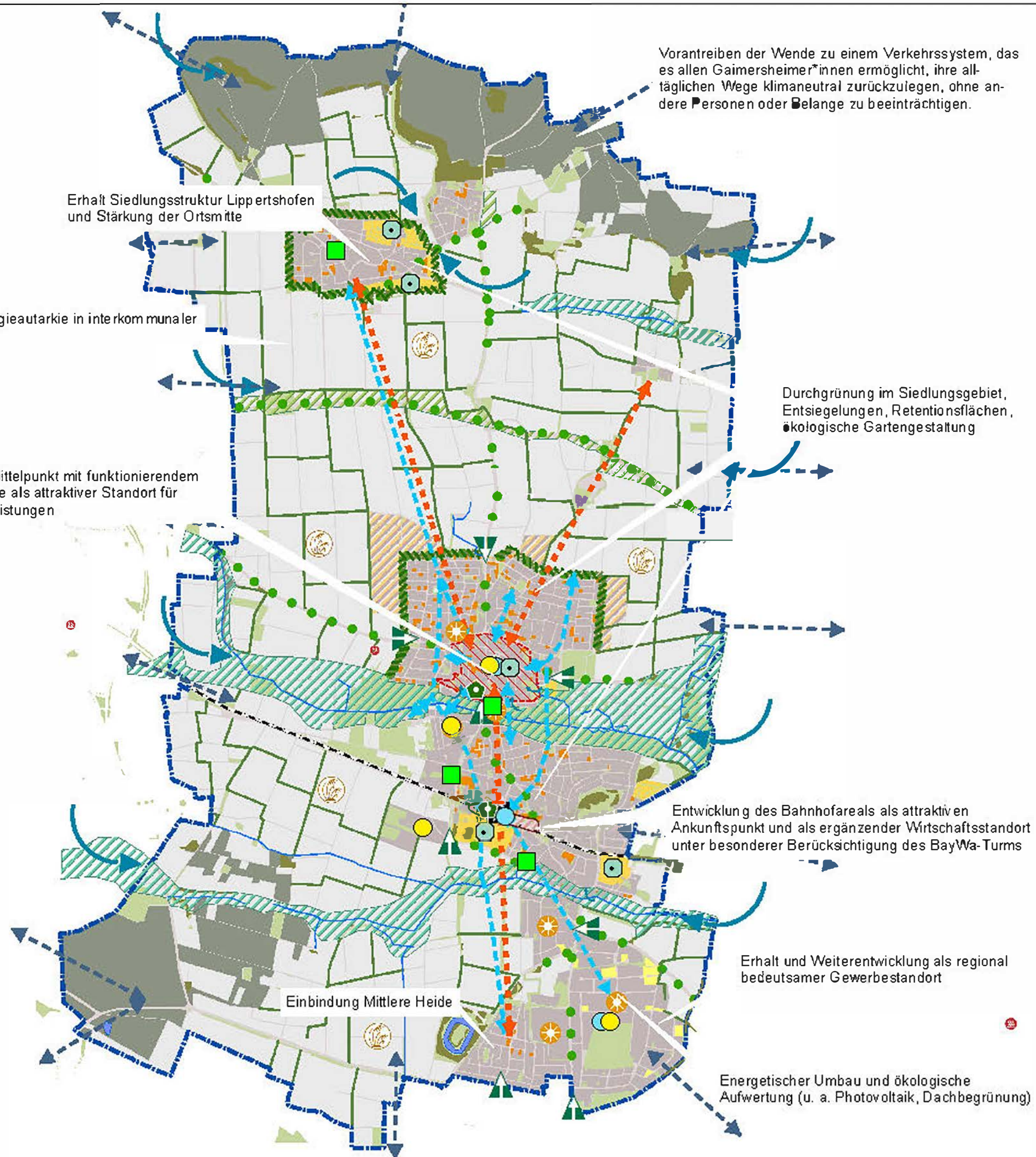


ALEXANDER

OVER

LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
und STADTPLANER GmbH





MARKT
GAIMERSHEIM

ISEK + VU

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
für den Markt Gaimersheim einschließlich
Vorbereitende Untersuchungen für den Ortskern

- | | |
|--|--|
| Gemeindegrenze / ISEK Betrachtungsgebiet | Innenverdichtung |
| VU-Vertiefungsbereich | Ortsabrundung |
| Räumliches Handlungsfeld Bahnhof Gaimersheim | Gewerbeentwicklung |
| Schaffung von vernetzten Mobilitätsknotenpunkten | Siedlungsentwicklung im Außenbereich (nachrichtl. Übernahme aus dem FNP) |
| Verkehrliche Vernetzung innerhalb Gaimersheims | Schaffung Grünzäsur (Feuchtlebensraum) |
| Aktives Mobilitätsmanagement durch die Stadt | Schaffung Grünzäsur / ökologische Aufwertung |
| Verkehrliche Vernetzung mit der Region | Ortsrandeingrünung |
| Sicherung der wohnortnaher Lebensmittelmarktstandort | Erhöhung verbindendes Straßenbegleitgrün |
| Quartiersverbindender Treffpunkt | Entwicklung Biotopvernetzungsnetz... |
| Gestaltung Ortseingang | Schutz kartiertes Biotop |
| Kulturelle, soziale Einbindung | Renaturierung Fließgewässer, Erhalt Feuchtlebensraum |
| Erhalt städtebaul. Dominante und entspr. Sichtachse | Sicherung & ökolog. Aufwertung Stillgewässer |
| Anbindung Regionalbahnhalt | Grünstruktur |
| Schienenverkehrsanlage | Landwirtschaft |
| Nutzung des Potenzials für Dachflächenphotovoltaik | Siedlung |
| Nutzung des Potenzials von Abwärmequellen | Verkehrs-, Versorgungsinfrastruktur |
| Förderung ökolog. Landw., naturschutzfachl. bedeutender Lebensraum | Wald |

Anlage 5.1

Entwurf

Ziele und Leitlinien
Gaimersheim 2040



0 600 m

M 1 : 30.000

DIN A3

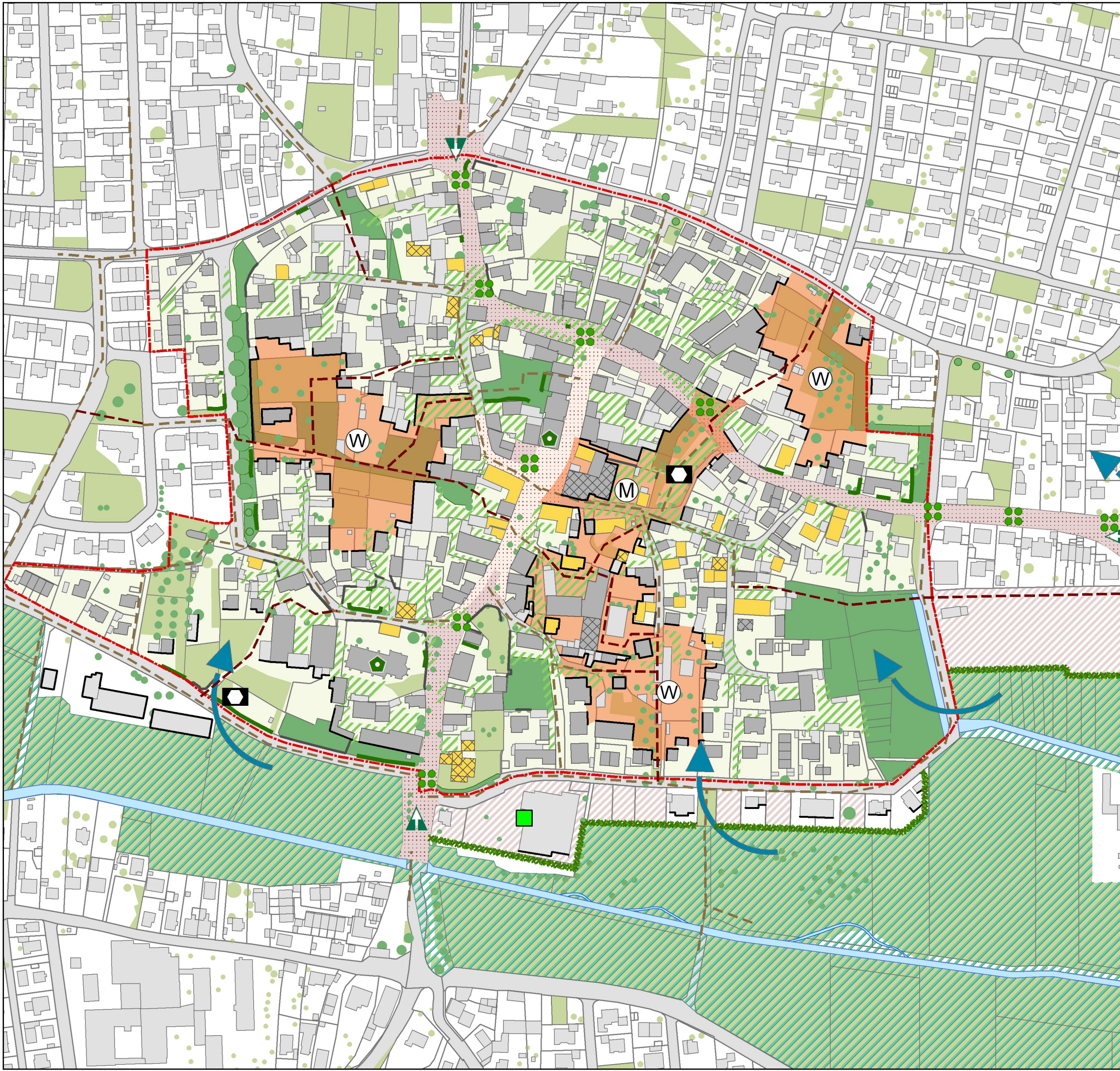
19.09.2023

ALEXANDER

OVER

LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
UND STADTPLANER GMBH





MARKT
GAIMERSHEIM

ISEK + VU

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
für den Markt Gaimersheim einschließlich
Vorbereitende Untersuchungen für den Ortskern

- | | |
|---|--|
| VU-Vertiefungsbereich | Sicherung wohnortnaher Lebensmittelmarktstandort |
| Entwicklungsbereiche Innenverdichtung | Erhalt städtebauliche Dominante und Sichtachsen |
| Raumkante Entwicklungsbereich | Gestaltung Eingang zur Ortsmitte |
| Potenzielles Wohngebiet | Ortsrand- / Retzgrabeneingrünung |
| Mischgebiet | Ökologische Aufwertung privater Freiflächen |
| Standort für Gemeinbedarfseinrichtung | Frischluftzufuhr / von Bebauung freihalten |
| Leerstandsmanagement | Schaffung / Erhalt hochwertige Grünstruktur |
| Gebäudesanierung / kom. Förderung | Schaffung Grünzäsur (Feuchtlebensraum) |
| Wegeverbindungen (Entwicklung) | Grünstruktur Bestand |
| Wegeverbindungen (Bestand) | Hecke |
| Aufwertung Öffentlicher Raum | Mauer |
| Sanierte Ortsmitte (Bestand) | Nebengebäude |
| Geplante Siedlungsentwicklung (Bebauungsplan aufgestellt / laufend) | Hauptgebäude |
| Klimaanpassung / Entsiegelung | Gewässer |

Anlage 5.2

Entwurf

Entwicklungskonzept
Rahmenplan
VU-Vertiefungsbereich



0 50 m
M 1 : 3.000
DIN A3
28.11.2024



ALEXANDER OVER
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
und STADTPLANER GmbH





MARKT
GAIMERSHEIM

ISEK + VU

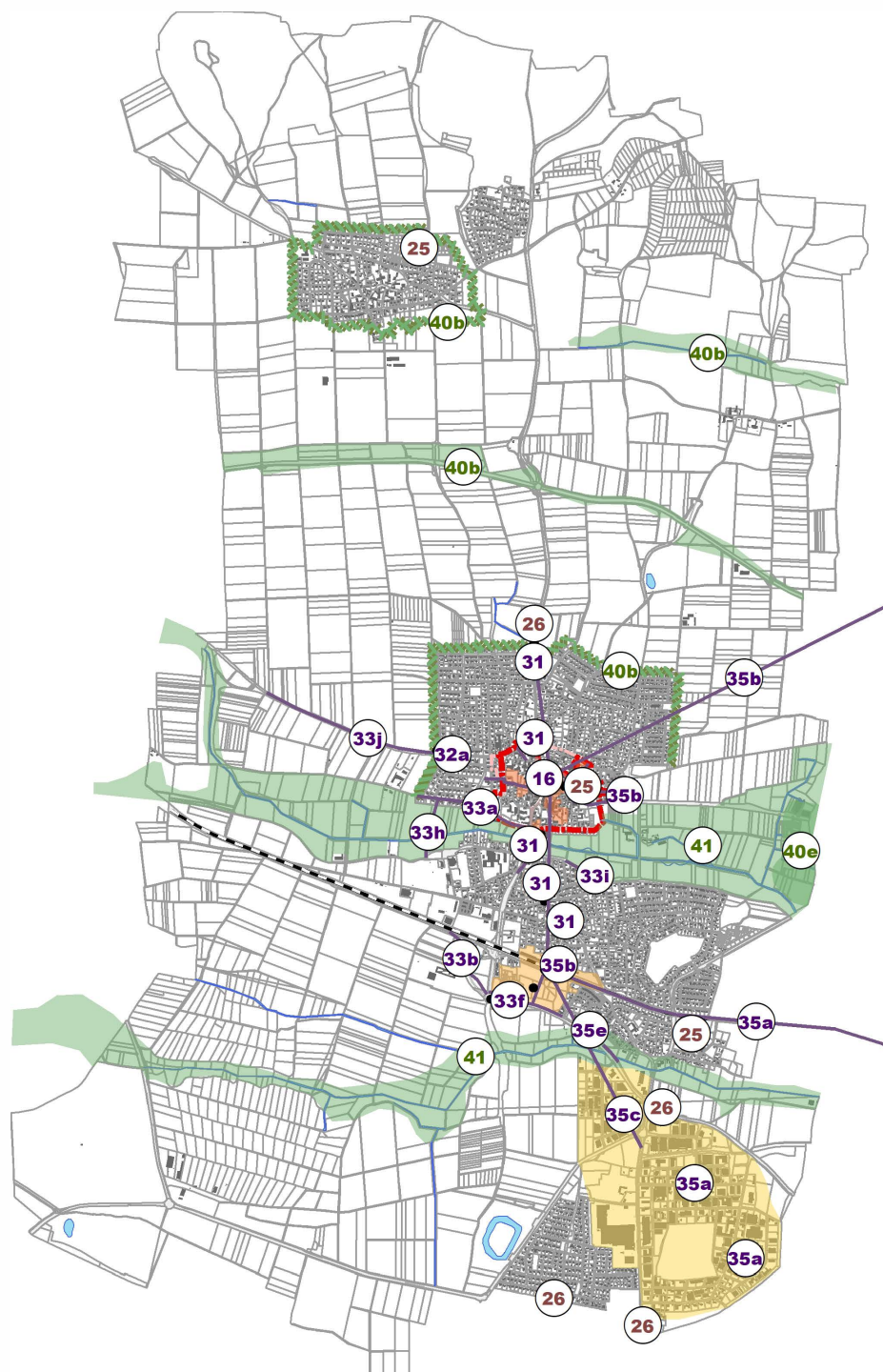
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
für den Markt Gaimersheim einschließlich
Vorbereitende Untersuchungen für den Ortskern

Räumlich verortenbare Maßnahmenvorschläge

- 25 Quartierstreffpunkte
- 26 Ortseingänge
- 31 Bauliche Umgestaltung der Bushaltestellen
- 32 Umgestaltung verkehrlicher Konfliktstellen
- 33 Umsetzung von linearen Netzverbesserungen
- 35 Verbesserungen im Fahrtenangebot des ÖPNV
- 36 Mobilitätsknotenpunkte
- 40 Struktur- und Landschaftselemente
- 41 Renaturierung Aufräumen und weitere naturnahe Entwicklung des Retzgrabens (nach Westen)
- 46 Umstellen auf regenerative Energieversorgung (ins. Wärmeversorgung) im Gewerbegebiet
- 51 Entwicklungskonzept & Zukunftsanpassung Gewerbegebiet

Nicht-verortenbare Maßnahmenvorschläge

- 27 Feinuntersuchung Nachverdichtungspotenziale
- 28 Mobilisierung unbebauter bzw. untergenutzter Grundstücke
- 29 Schaffung und Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum
- 30 Verfügungsfonds / Kommunales Förderprogramm Baukultur
- 34 Umgestaltung des Gaimersheimer Straßennetzes mit Fokus auf Wohnstraßen
- 37 Stellplatzsatzung und der Fahrradabstellplatzsatzung
- 38 Umwelt- und ressourcenschonenden Landwirtschaft
- 39 Gründung einer Interessensvereinigung zwischen den Landwirten ("Grüner Tisch") für umweltschonenden Bewirtschaftungsmaßnahmen
- 42 Beschluss des ISEK n. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB mit Entwicklungspriorität der Ortsmitte
- 43 Lenkung / Priorisierung verlagerungs- oder neuansiedelnder Nutzungen / Betriebe auf die Ortsmitte
- 44 Aufbau Wirtschaftsförderung
- 45 Gründung einer Bürger*innen-Energie Gesellschaft
- 47 Erweiterung des bestehenden Wärmenetzes
- 48 Aktualisieren der Gemeinde-Homepage sowie Social Media als Image- und Kommunikationsinstrument
- 49 Veranstaltungen zur Platzierung von Themen der Mobilität
- 50 Beschilderung



Vorschlag Abgrenzung
Sanierungsgebiet

VU-Vertiefungsbereich

Räumlich verortenbare Maßnahmenvorschläge

- | | |
|---------------------------|----------------|
| Ortsentwicklung | Gebäude |
| Ortsgestaltung | Verkehrsfläche |
| Entwicklung Gewerbegebiet | Gewässer |
| Entwicklung Bahnhof | |
| Verkehr & Mobilität | |
| Freiraum & Ökologie | |

Anlage 6.1

Entwicklungskonzept ISEK Maßnahmenplan



0 650 m

M 1 : 3.000
DIN A3
26.05.2025



ALEXANDER OVER
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
UND STADTPLANER GMBH





MARKT
GAIMERSHEIM

ISEK + VU

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
für den Markt Gaimersheim einschließlich
Vorbereitende Untersuchungen für den Ortskern

- Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet
- VU-Vertiefungsbereich

Räumlich verortbare Maßnahmenvorschläge

- Ortsentwicklung
- Nebengebäude
- Ortsgestaltung
- Hauptgebäude
- Verkehr & Mobilität
- Verkehrsfläche
- Freiraum & Ökologie
- Gewässer

- 1 Beschluss Sanierungssatzung
- 7 Entwicklung „Ledl Areal“ und Parkplatz „Alter Bauhof“
- 8 Entwicklung Ortsmitte West
- 9 Entwicklung Ortsmitte Nord-Ost
- 10 Entwicklung Ortsmitte Süd
- 11 Entwicklung der Liegenschaft Untere Marktstraße 24
- 12 Umgestaltung des öffentlichen Raums in der Ortsmitte (gestalterische Aufwertung, Verkehrsberuhigung und Klimaanpassung)
- 14 Realisierung zusätzlicher Verbindungen für den Fuß- und Radverkehr
- 15 Parkraumerhebung
- 31 Bauliche Umgestaltung der Bushaltestellen
- 35 Umsetzung von linearen Netzverbesserungen
- 35 Einsetzen für Verbesserungen im Fahrtenangebot des ÖPNV

Anlage 6.2

Entwicklungskonzept Maßnahmenplan VU-Gebiet



0 50 m
M 1: 3.000
DIN A3
26.05.2025



ALEXANDER OVER

LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
UND STADTPLANER GMBH



Nicht verortbare Maßnahmenvorschläge

- 2 Sanierungsberatung und Städtebauförderungsberatungsstelle für die Bürger*innen
- 3 Monitoring und Evaluation
- 4 Immobilienmanagement und Baulandmobilisierung
- 5 Kommunales Förderprogramm zur Aufwertung von Gebäuden
- 6 Verfügungsfonds für kleininvestive Maßnahmen
- 13 Gestaltungsvorgabe
- 16 Baumkataster und Bestandsaufnahme wertvoller Grünstrukturen
- 17 Regenwassermanagement Gaimersheimer Bächlein
- 18 Beratungsstelle ökologische Gartengestaltung und Artenvielfalt
- 19 Kommunales Förderprogramm zur Aufwertung privater Gebäude und Vorbereiche
- 20 Aufbau Ortsmittenmanagement
- 21 Kommunales Geschäftsflächenförderprogramm
- 22 Städtebauliche Feinuntersuchung mit Machbarkeitsstudie BayWa-Turm
- 23 Entwicklung des Grundstücks südlich des Bahnhofs als neues Wohnquartier
- 24 Energetische Sanierung von Gebäuden mit erhöhtem Sanierungsbedarf