



Gefördert durch das
Land Baden-Württemberg,
Ministerium ländlicher Raum
und Verbraucherschutz

Gemeinsames Örtliches Entwicklungskonzept „Sinsheim-Bergdörfer“

Adersbach, Ehrstädt und Hasselbach



Sinsheim, Dezember 2015



Gefördert durch das
Land Baden-Württemberg,
Ministerium ländlicher Raum
und Verbraucherschutz

Gemeinsames Örtliches Entwicklungskonzept „Sinsheim-Bergdörfer“

Adersbach, Ehrstädt und Hasselbach

Aufgestellt:

Stadtverwaltung Sinsheim
Amt für Stadt- und Flächenentwicklung
Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung

Unter Mitwirkung von:

**STERNEMANN
UND GLUP** 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Bearbeitung:

Stadtverwaltung Sinsheim:
Anikó Szücs
Julia Töniges Heinemann

Sternemann und Glup:
Dietmar Glup
Luzia Föhner

Erstellt in Zusammenarbeit mit den Mitgliedern des Lenkungs- sowie der Aktionskreise des MELAP-Plus-Prozesses sowie den Ortsvorstehern und Mitgliedern der Ortschaftsräte von Adersbach, Ehrstädt und Hasselbach

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Planunterlagen	5
Vorwort	6-7
1. Geographische Lage der „Bergdörfer“ im Stadtgebiet und in der Region	8-9
2. Historische Entwicklung von Adersbach, Ehrstädt und Hasselbach	10-13
3. Vorhandene planungsrechtliche Vorgaben für die „Bergdörfer“	
3.1. Landesentwicklungsplan, Regionalplan	14-17
3.2. Flächennutzungsplan	18-21
3.3. Verbindliche Bauleitplanung	22
4. Strukturelle Entwicklung der Bevölkerungszahlen in Adersbach, Ehrstädt und Hasselbach	
4.1. Betrachtung der absoluten Zahlen für den Zeitraum 2005-2015	23-24
4.2. Altersstruktur der Bevölkerung	24-27
4.3. Demographische Entwicklung	27-28
4.4. Schlussfolgerungen	29
5. Struktur der „Bergdörfer“	
5.1. Vorhandene Verkehrsanbindungen	30
5.2. Städtebauliche Siedlungsstrukturen	31
5.3. Art und Umfang der vorhandenen Daseinsvorsorge	32
5.4. Touristische Einrichtungen	33
5.5. Nutzung und Zustand der Ortskern-Bebauung	34-35
5.6. Bestand an denkmalgeschützten Gebäuden	35-39
5.7. Innerörtliche Siedlungspotentiale im Bestand Leerstände, Nutzung von untergeordnet genutzten Ökonomiegebäuden, vorhandene Baulücken	40-46
6. Zusammenfassende Analyse	
6.1. Vorzüge der Ortsteile, die es zu bewahren gilt	47
6.2. Schwächen bzw. Nachteile, die es auszugleichen gilt	48-49

7. Ziele und Schwerpunkte der Ortsentwicklungsplanung	50-52
8. Strategien und Maßnahmen der Ortsentwicklungsplanung	
8.1. Strategien für eine Reaktivierung vorhandener Bausubstanz	53-54
8.2. Strategien für einen Umgang mit denkmalgeschützten Gebäuden	55-58
8.3. Strategien und Plankonzepte für eine Inanspruchnahme vorhandener innerörtlicher Freiflächen bzw. Potentiale einer Nachverdichtung	59-62
8.4. Strategien und Plankonzepte für eine behutsame Arrondierung bereits vorhandener Bauflächen an den Ortsrändern	63-67
8.5. Ausgestaltung öffentlicher Räume	68-69
8.6. Nahversorgung	70-71
8.7. Kooperation der drei Stadtteile untereinander	72
8.8. Benennung der wesentlichen, durchzuführenden Einzelmaßnahmen	73-76
Schlussbetrachtung	77-78

Planunterlagen

Folgende Planunterlagen sind Bestandteil des Örtlichen Entwicklungskonzeptes :

- **Darstellung vorhandener leerstehender bzw. vom Leerstand bedrohter Gebäude und Baulücken in den Ortskernen**

Plan Nr. 1 – Ortsteil Adersbach

Plan Nr. 2 – Ortsteil Ehrstädt

Plan Nr. 3 – Ortsteil Hasselbach

- **Gebäudezustand – Darstellung der Ortskernbebauung mit erheblichen baulichen Mängel**

Plan Nr. 4 – Ortsteil Adersbach

Plan Nr. 5 – Ortsteil Ehrstädt

Plan Nr. 6 – Ortsteil Hasselbach

- **Maßnahmenpläne für die Ortsteile**

Plan Nr. 7 – Ortsteil Adersbach

Plan Nr. 8 – Ortsteil Ehrstädt

Plan Nr. 9 – Ortsteil Hasselbach

Vorwort

Die drei kleinsten Stadtteile von Sinsheim haben sich am 30.04.2010 erfolgreich um eine gemeinsame Teilnahme am landesweiten Modellprojekt MELAP PLUS (Modellprojekt zur Eindämmung des Landschaftsverbrauches durch Aktivierung innerörtlicher Potentiale, Ministerium ländlicher Raum und Verbraucherschutz, 2010-2015) beworben. Die geographische Lage im Stadtgebiet, vorhandene nachbarschaftliche Berührungspunkte und die Erkenntnis gleichgelagerter Fragestellungen und Probleme führten zu der Entscheidung, sich gemeinsam mit der Projektidee „Kooperation statt Konkurrenz“ auf den „MELAP PLUS-Weg“ zu begeben.

Der gleichermaßen schleichend einsetzende Substanzverlust an den Gebäuden in den Ortskernen und zunehmende Mängel in den sozialen Infrastrukturen in den Stadtteilen Adersbach, Ehrstädt und Hasselbach war für diese Ortschaften die Motivation, modellhafte Lösungsansätze zu entwickeln, um diesem Trend mit Kreativität entgegenzutreten. Das Bekenntnis der drei „Bergdörfer“, zukünftig der Innenentwicklung den Vorzug gegenüber einem weiteren Wachstum an den Rändern zu begeben, führte folgerichtig zu dem Beschluss, sich an dem MELAP PLUS-Prozess des Landes Baden-Württemberg zu beteiligen.

Mit der Überreichung einer Urkunde wurden am 19.07.2010 die drei Ortsteile als „Intrakommunale Modellgemeinde“ ausgezeichnet.

In den folgenden Jahren haben die MELAP PLUS-Akteure, d. h. Mitarbeiter in der Verwaltung, Kommunalpolitiker, Planer und insbesondere auch interessierte Bürger, gemeinsame Ideen und Konzepte erarbeitet, welche die Innenentwicklung in den drei „Bergdörfern“ unter den verschiedensten Fragestellungen, mit den unterschiedlichsten Ansätzen, fördern. Die gewonnenen Erkenntnisse sind übertragbar und sollen Nutzen für die Gesamtstadt und deren Ortsteile bringen.

Die wissenschaftliche Begleitung durch das Team „Pfeil“ unter der Leitung von Frau Dr. Barbara Malburg-Graf gab während der Arbeit wichtige Impulse. Gleiches gilt für die Einbeziehung interessierter Bürger in den Planungsprozess mit der Teilnahme an Bürgerwerkstatt und Workshops, an Veranstaltungen, wie den MELAP PLUS-Tagen, und an lebhaften Diskussionen in Aktionskreisen. Von besonderer Bedeutung waren hierbei die Innenentwicklung unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes, die funktionale und baustrukturelle Stärkung der Ortskerne und die wohnortsnahe Grundversorgung.

Am 16.10.2015 wurde der Abschlussbericht der Modellgemeinden für den MELAP PLUS-Prozess fertig gestellt. Er beschreibt über den gesamten Zeitraum bearbeiteten Themenfelder und die in diesem Zeitraum aufgezeigten modellhaften Lösungsansätze und Strategien. Darüber hinaus wurden erfolgreiche Projekte, die während des MELAP PLUS-Zeitraumes realisiert werden konnten, nochmals zusammenfassend beschrieben. Aber auch gescheiterte, bzw. solche Projekte, welche zurückgestellt werden mussten, sind Inhalt dieses Abschlussberichtes.

Unter hoher Bürgermitwirkung und Öffentlichkeitsbeteiligung setzten sich die Bergdörfer gemeinsam über einen Zeitraum von fünf Jahren intensiv mit den Möglichkeiten, aber auch mit den Herausforderungen der Innenentwicklung in den drei kleinsten Ortsteilen der Stadt Sinsheim auseinander.

Der in den letzten Jahrzehnten eingesetzte Strukturwandel ist in seiner Konsequenz noch nicht bewältigt. So gilt es, die in den drei Ortsteilen Adersbach, Ehrstädt und Hasselbach nach wie vor von der Landwirtschaft geprägten Gebäude und Strukturen zu bewahren und mit den Lebensbedingungen und den Anforderungen der heutigen Zeit in Einklang zu bringen. Das örtliche Entwicklungskonzept gibt Anstöße, mit welchen Mitteln den demographischen Veränderungen und einer Abwanderung aus den „Bergdörfern“ entgegengewirkt werden kann.

Viele Gebäude konnten in dieser Zeit für eine Wohnnutzung aktiviert und erforderliche Sanierungsmaßnahmen modellhaft umgesetzt werden. Hinsichtlich der Aktivierung mancher Quartiere und Gebäude stieß man jedoch auch an Grenzen. Erfolg hatte man, wenn es gelang, Eigentümer zu mobilisieren, in ihre Gebäude zu investieren bzw. diese zu veräußern. In Einzelfällen konnte wertvolle Bausubstanz jedoch nur durch einen Zwischenerwerb der Stadt Sinsheim erhalten bzw. die gewünschten Lösungen erzielt werden.

Zum Abschluss werden die in diesem Prozess gewonnenen Erkenntnisse sowie die daraus abzuleitenden Ergebnisse für die drei „Bergdörfer“ in einem gemeinsamen örtlichen Entwicklungskonzept als Leitlinie für die städtebauliche Entwicklung der nächsten Jahre zusammengefasst. Neben einzelnen Maßnahmen wurden gemeinsame Strategien zur Mobilisierung von Wohnraumpotentialen, insbesondere zum Umgang mit Baudenkmalern entwickelt. Darüber hinaus wurden Lösungsansätze zur gemeinsamen Sicherung der sozialen Infrastruktur trotz der zu erwartenden demografischen Veränderungen aufgezeigt.

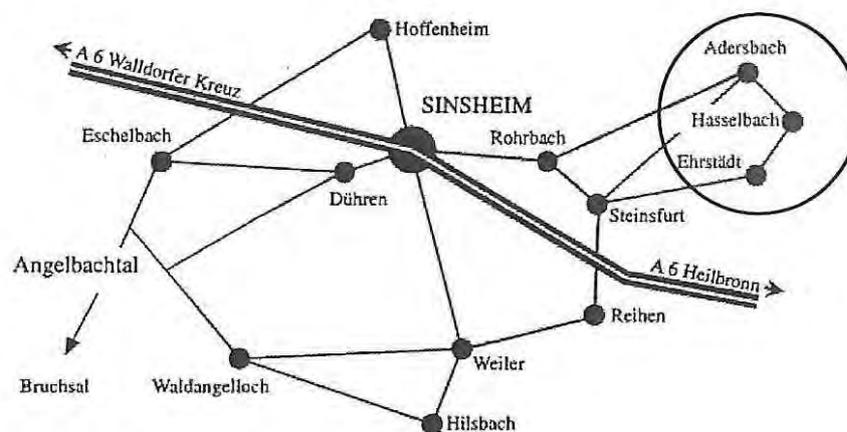
1. Geographische Lage der „Bergdörfer“ im Stadtgebiet und in der Region

Sinsheim ist seit der Gebietsreform 1973 eine „Flächenstadt“, die sich, mit einer Kernstadt und 12 ländlich geprägten eigenständigen Ortsteilen, über eine Gemarkungsfläche von 12.701 ha erstreckt. Im Einwohnermeldeamt der Stadt waren 35.583 Einwohner im Oktober 2015 gemeldet.

Die Gesamtkulisse der Stadt Sinsheim weist strukturell erhebliche Unterschiede auf. Die Nähe zu den übergeordneten Verkehrsachsen (S-Bahn, Bundesautobahn und Bundesstraße) sowie zentrale öffentliche Einrichtungen sind Standortvorteile der Kernstadt und einzelner Stadtteile entlang der S-Bahn-Trasse, die durch einen stetigen Zuwachs der Bevölkerungszahlen geprägt sind.

Demgegenüber gelten für die abseits dieser Entwicklungsachsen liegenden Stadtteile die für den ländlichen Raum klassischen Fragestellungen. Sie sind, entgegen den Zahlen der Gesamtstadt, tendenziell geprägt von einem stetigen Bevölkerungsrückgang, einer Überalterung der Bevölkerung und, damit verbunden, mit einem Verlust an identitätsstiftender Bausubstanz in den gewachsenen Ortskernen.

Weitere Versorgungsdefizite sind in diesen Ortsteilen in der infrastrukturellen Versorgung auf dem Sektor der mobilen Kommunikation, der Breitbandversorgung, aber auch der Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfes entstanden.



Die topographischen Gegebenheiten der drei Ortsteile unterscheiden sich, trotz der räumlichen Nähe, grundlegend :

- Ehrstädt (243 m über NN) liegt in einem recht breiten Tal
- Adersbach (267 m über NN) am geneigten Rand eines Flusstals
- Hasselbach (283 m über NN) auf der Kuppe eines Hügels

Die Orte Adersbach und Hasselbach mussten aufgrund der markanteren Topographie in ihrer Siedlungsentwicklung damit deutlich stärker auf die örtlichen Gegebenheiten eingehen. Die Höhenlage der drei östlich gelegenen Ortsteile im Vergleich zu der Kernstadt führte zu der schon vorher im Volksmund verwendete Bezeichnung „Bergdörfer“.

Stadtteil Adersbach

Adersbach liegt im oberen Talbereich des „Hahnbach“, eines Nebenflusses der „Elsenz“. Als Begrenzung des Flusstals fungieren die Hasselbacher Höhe im Osten, die Neckarbischofsheimer und Waibstadter Höhe im Norden sowie die Hügel der eigenen Gemarkung im Süden. Nach Westen öffnet sich eine Talau in Richtung Steinsfurt.

Stadtteil Ehrstädt

Ehrstädt liegt, mit knapp 250 m über dem Meeresspiegel, ca. 100 m höher als die Kernstadt Sinsheim, in einer wasserreichen Mulde mit mehreren Quellen und dem im Ortsgebiet entspringenden „Mühlbach“. Der Wasserreichtum des Ortes mit den ganzjährigen Quellen und dem „Mühlbach“ bestimmen den landschaftlichen Kulturbau auf dem vorhandenen Lößboden. In der Dorfmitte lässt die sogenannte „Weed“, heute ausgestaltet als Teich, ehemals befestigte Wasserstelle, den Grund für eine Besiedlung dieser Fläche erahnen.

Stadtteil Hasselbach

Hasselbach liegt auf einem schon in der Frühzeit besiedelten Höhenrücken im Zentrum des „Kraichgauer Hügelland“. Dieses belegen brandkeramische Funde aus der Jungsteinzeit sowie Spuren der Kelten, Germanen, Römer und Franken auf der Gemarkung.

Hasselbach ist das höchstgelegene und zugleich am weitesten von Sinsheim entfernte Mitglied der „Bergdörfer“. Die topographischen Grundlagen zeichnen sich durch den steil abfallenden Hang und die tiefgelegene Wasserstelle aus.

2. Historische Entwicklung von Adersbach, Ehrstädt und Hasselbach

Um die in den historisch gewachsenen Ortskernen zum Ausdruck kommende Individualität erkennen und nachvollziehen zu können, werden im örtlichen Entwicklungskonzept nachfolgend kurze Abrisse der geschichtlichen Entwicklung der drei benachbarten Orte abgebildet. Es sind Zusammenfassungen aus den Heimatbüchern bzw. den Dorfentwicklungsberichten der Jahre 1987/1988 sowie aus der „Analyse der historischen Ortskerne“, aufgestellt 2015 durch das Büro Strebewerk, Stuttgart.

Die räumliche Nähe der drei „Bergdörfer“ und die deutlich erkennbare geschichtliche Verknüpfung sind ein weiterer Grund dafür, über das MELAP PLUS-Programm hinausgehend, auch zukünftig städtebauliche Konzeptionen gemeinsam zu entwickeln und sich gegenseitig bei konkreten Lösungsansätzen zu unterstützen.

Vor- und Frühgeschichte

Die ersten Spuren menschlicher Besiedlung des Raumes um die Bergdörfer reichen bis in die Jungsteinzeit zurück (etwa 5000 vor Chr.). Archäologische Untersuchungen bei Sinsheim (Gewann „Osterholz“, lediglich 2 km von Adersbach entfernt) förderten nicht nur Gebeine, sondern viele Gegenstände; Tongefäße (Schnurkeramiken) und Geräte von vor etwa 4000 Jahren zutage. In einigen Grabhügeln der Umgebung wurden auch Gegenstände aus der Bronzezeit und der älteren Eisenzeit gefunden. Münzfunde bei Ehrstädt und Reste einer alten Römerstraße auf der Gemarkung Adersbach belegen die Anwesenheit der Römer. Darüber lässt sich die Tatsache ableiten, dass eine Besiedlung des Raumes während der genannten Kulturepochen, also von etwa 5000 – 400 vor Chr. angenommen werden kann. Die Gründung der Bergdörfer scheint ab dem 6. Jahrhundert, also in der fränkischen Zeit, zu liegen.

Mittelalter

Die frühe Reformation im Kraichgauer Ritterkanton und die Ausbreitung des protestantischen Gedankenguts war entscheidend für die Entwicklung des kirchlichen Lebens in allen drei Bergdörfern. Während Ehrstädt eine eigene Kirche erhielt, gingen die Hasselbacher immer nach Adersbach zum sonntäglichen Gottesdienst. Die Grundherrschaft in den Bergdörfern wechselte zwischen dem 16. und 19. Jahrhundert ständig. Besonders hervorzuheben sind die Folgen der Verwüstungen des 30-jährigen Kriegs (1618 – 1648), der zur Entvölkerung der gesamten Region führte. In Ehrstädt lebten 1646 beispielsweise nur noch 4 Männer, keine Frauen und Kinder. Fast alle Häuser und Höfe der Bergdörfer waren zerstört.

Vor allem durch Zuwanderung der Mennoniten aus der Schweiz aber auch von jüdischen Familien wurden die Bergdörfer wieder besiedelt. Eine große mennonitische Gemeinde besteht noch heute. Die jüdische Gemeinde wurde 1912 aufgelöst.

Neuzeit

Mit dem Beitritt des Kurfürsten zum von Kaiser Napoleon I. dominierten Rheinbund 1806 wurden auch die drei Dörfer dem Großherzogtum Baden zugeordnet. Die gerichtsherrlichen Befugnisse mussten an den neuen Großherzog von Baden abgetreten werden. Alle Lehensmänner der Herren von Gemmingen (Adersbach), der Freiherren von Degenfeld (Ehrstädt) und der Herren von Helmstatt (Hasselbach) wurden badi-sche Lehensmänner. Mitte des 19. Jahrhundert gingen die Besitztümer sukzessive in Privateigentum über. Das wird besonders sichtbar im versteinerten Ausbau der Wohnhäuser und in der Anbringung von Schlusssteinen mit Jahreszahl und Initialen der Erbauer an den Hauseingängen. Diese extrovertierte Äußerung der eigenen Besitzansprüche nach der Ablösung der grundherrschaftlichen Lasten ist ein markantes Zeichen bäuerlicher Freiheit und Unabhängigkeit. Bauten aus dieser Umbruchzeit sind für die Ortsgeschichte und die Erhaltung des Ortsbildes von größter Wichtigkeit.

Die Bevölkerungszahl schwankte zum Teil erheblich bedingt durch Zu- und Abwanderung, was die folgende Tabelle belegt. Die Gründe, wie Armut, Inflation oder Wohnungsnot i.V. mit Auswanderung nach Amerika, Landflucht durch die Industrialisierung, Zuzug Heimatvertriebener, fehlende Arbeitsplätze vor Ort, Ausweisung von Neubaugebieten waren vielfältig.

Historische Bevölkerungsentwicklung bis heute		
Adersbach	Ehrstädt	Hasselbach
0 (1648)	4 (1648)	k. A.
422 (1808)	378 (1807)	k. A.
670 (1836)	678 (1845)	305 (1855)
500 (1895)	492 (1895)	245 (1900)
308 (1939)	355 (1939)	174 (1939)
534 (1946)	630 (1946)	307 (1950)
361 (1961)	432 (1961)	240 (1956)
500 (1993)	k. A.	216 (1988)
559 (2004)	625 (2004)	293 (2004)
607 (31.10.2015)	587 (31.10.2015)	299 (31.10.2015)

Quelle: Analyse historischer Ortskern, Strebewerk Riegler Läßle, Stuttgart, S. 47-49

Alle Bewohner lebten in der Vergangenheit überwiegend von der Landwirtschaft und vom Handwerk. Der in den 70-er Jahren des 20. Jahrhunderts beginnende Strukturwandel leitete den Verlust der meisten Arbeitsplätze im Dorf selbst ein.

Adersbach

Adersbach ist 1016 erstmals als „Adenesbach“ im Lorscher Codex urkundlich erwähnt und feiert daher 2016 die 1000-Jahr Feier. Das Dorf hatte um diese Zeit bereits eine Kirche (wahrscheinlich eher eine Kapelle) unterhalb des heutigen Turms. Nach dem 30 jährigen Krieg wurde das Rentamt ausgebaut, vermutlich auch die daneben liegende Zehntscheune und Schafscheune. Das ev. Pfarrhaus stammt aus dem Jahr 1760. Eine 1744 erstellte Dorfordnung regelte Rechte und Pflichten der Bürger und der Dorfverwaltung und u.a. auch Regelungen zu Bau- und Feuerstätten-Beschau sowie zur Verwendung von „Holz- und Waldsachen“. Die damalige Herrschaft hatte großes Interesse an der Vermeidung von Neubauten. Bauholz sollte möglichst viel wiederverwendet werden. Im Zuge der Ablösung der Frondienste 1831 verzichteten die Adersbacher Bürger auf Gabholz und Holzrechte und erhielten dafür einen Anteil des herrschaftlichen Waldes. Daraus entwickelte sich die bis heute existierende Privatwaldgenossenschaft mit flurstücksbezogenen Anteilen.

Die letzte Gaststätte „Zum goldenen Ochsen“ schloss 2014 endgültig. Heute ist der größte Teil der Erwerbstätigen im Zentralort Sinsheim oder bei einem stetig steigenden Radius in den umgebenden Orten und weiter entfernten Oberzentren beschäftigt.

Ehrstädt

Ehrstädt wurde im Jahr 1284 als „Erstat“ erstmals urkundlich erwähnt, obwohl das Dorf schon einige Jahrhunderte vorher besiedelt war. Die Bauzeit des Kirchturms liegt bei 780-840 n. Chr..

Ehrstädt war dem Geschlecht Brusse bzw. später den Herren Massenbach, die auf Schloss Neuhaus residierten, als Lehen gegeben (Wormsisches und Württembergisches Lehen). Eine Stiftungsurkunde von 1355 nennt mindestens fünf „huben“ (Pachthöfe) und deren Besitzer für Ehrstädt. Vermutlich bildete der Mühlbach die Grenze schon damals zwischen den beiden Lehen, die 1705 als etwa gleich groß bezeichnet wurden. Im Jahre 1580 begann die Lehensherrschaft der Herren von Degenfeld (ab 1673 Freiherren) als württembergische Lehensmänner auf Neuhaus und von halb Ehrstädt. Das Württemberger Lehen wurde in der Degenfeldschen Erbfolge mehrfach geteilt, zuletzt 1705 in Neuhaus und Ehrstädt, sodass sich eine der beiden Erblinien mit einem weiteren Schloss im Dorf selbst niederließ. 1768 führt der Bauernaufstand in Ehrstädt zu langjährigen Streitigkeiten mit der Grundherrschaft. Ab 1769 erfolgt der Neubau des Schlosses in Ehrstädt unter Christoph Ferdinand von Degenfeld, vermutlich auch mit Mitteln aus Strafgeldern der Ehrstädter Bürger.

Hasselbach

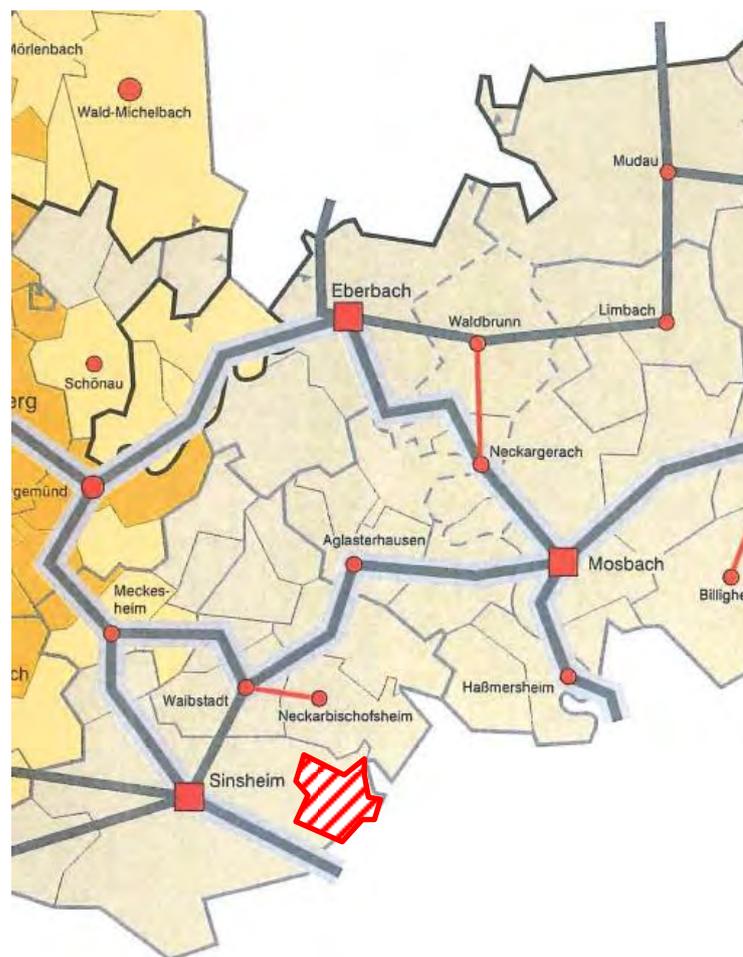
Nach den Aufzeichnungen des Codex Laureshamensis des Klosters zu Lorsch könnte Hasselbach erstmals anno 776 unter der Ortsbezeichnung „Haselaha marca“ urkundlich erwähnt sein, mit Sicherheit aber 1325. Ein Grundherr, wahrscheinlich der Bischof von Worms, gab das Hufendorf „Haselach“ etwa um 1400 den Herren von Helmstatt als Lehen. In einer Urkunde heißt es 1597, Hasselbach ist als Lehensanhang zum Lehen Bischofsheim zu betrachten. Der Herr von Helmstatt hatte alle Rechte über Wälder, Wiesen und Wasser. Die Einwohner durften mit Vorwissen der Herrschaft ohne besonderes Entgelt ihr Bauholz und Brennholz schlagen. Ein Recht, das übrigens teilweise bis zum heutigen Tag besteht, denn die jetzige Eigentümerin der Waldungen, das Land Baden-Württemberg, hat diese Verpflichtung in Form der Bürgergabe übernommen, wonach „24 Bürger und die Gemeinde“ zum Bezug von Brennholz berechtigt sind.

3. Vorhandene planungsrechtliche Vorgaben für die „Bergdörfer“

3.1. Landesentwicklungsplan, Regionalplan

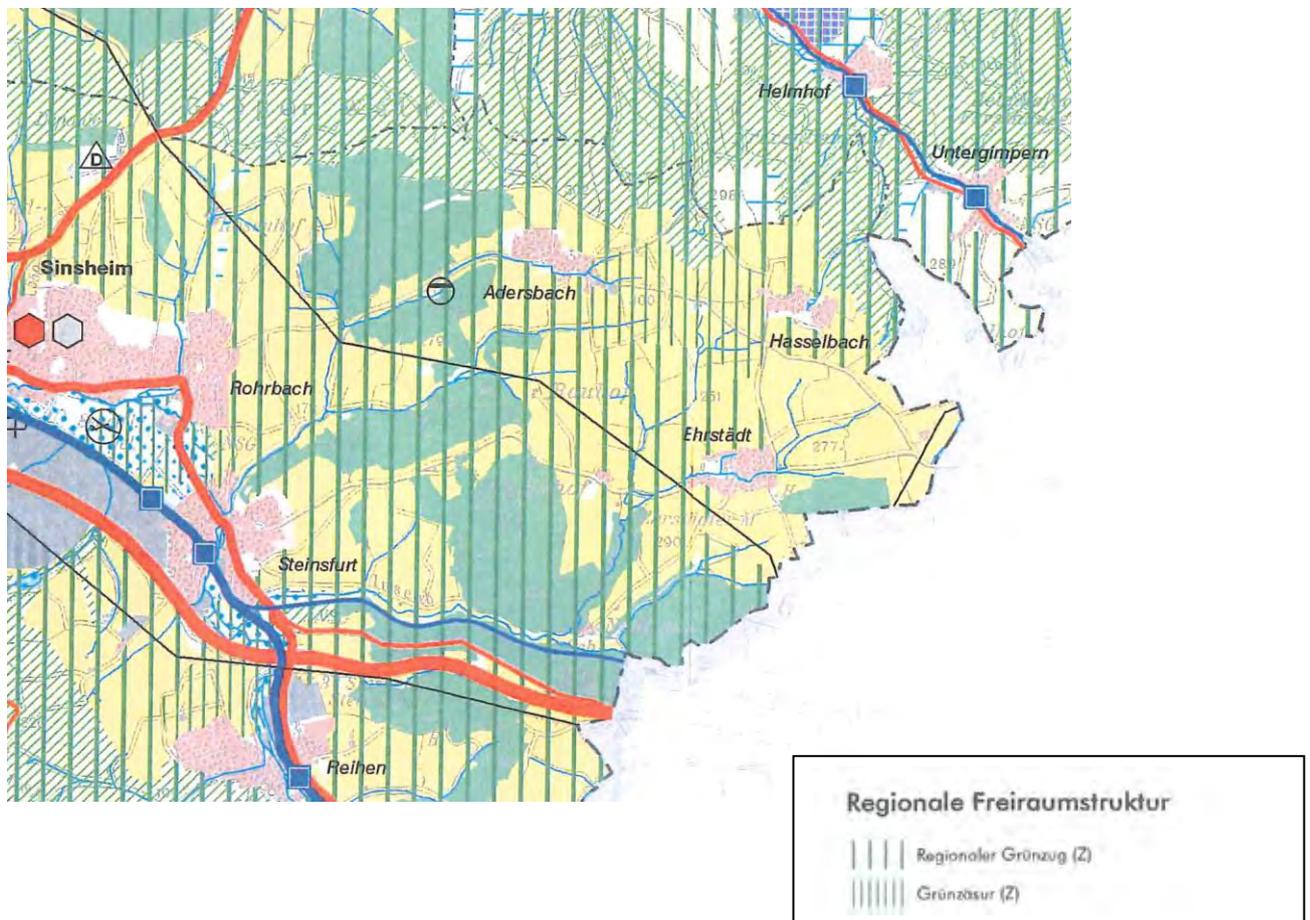
Der Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg sowie die Raumstrukturkarte des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ weist die Stadt Sinsheim als „Mittelzentrum“ aus. Sinsheim liegt an den großräumigen Entwicklungsachsen Sinsheim – Heilbronn und Sinsheim – Neckargemünd – Heidelberg. Darüber hinaus werden regionale Entwicklungsachsen in Richtung Rauenberg – Wiesloch sowie Angelbachtal – Östlingen ausgewiesen.

Die Stadt Sinsheim ist der Raumkategorie „ländlicher Raum“ zugeordnet.



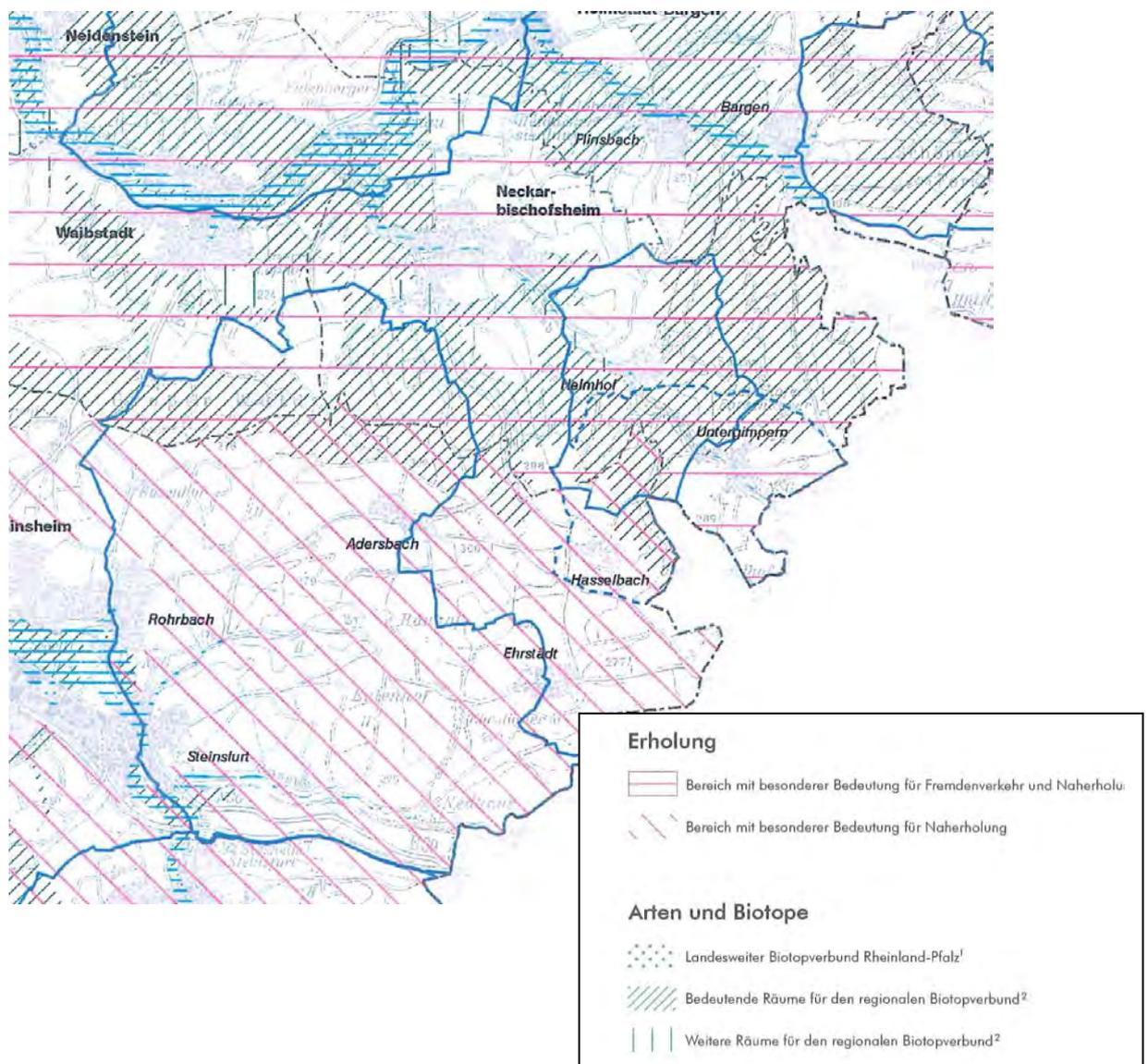
Eine verbindliche Planungsvorgabe für die Ortsteile Adersbach, Ehrstädt und Hasselbach beinhaltet die Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“, welcher ab dem 15.12.2014 rechtsverbindlich ist.

Sie weist für die Flächen zwischen den drei Ortsteilen des örtlichen Entwicklungskonzeptes einen „regionaler Grünzug“ aus. Die Wertigkeit der Flächen zwischen Adersbach und Hasselbach für das Landschaftsbild wird durch eine darüber hinausgehende verbindliche Vorgabe einer „Grünzäsur“ unterstrichen.



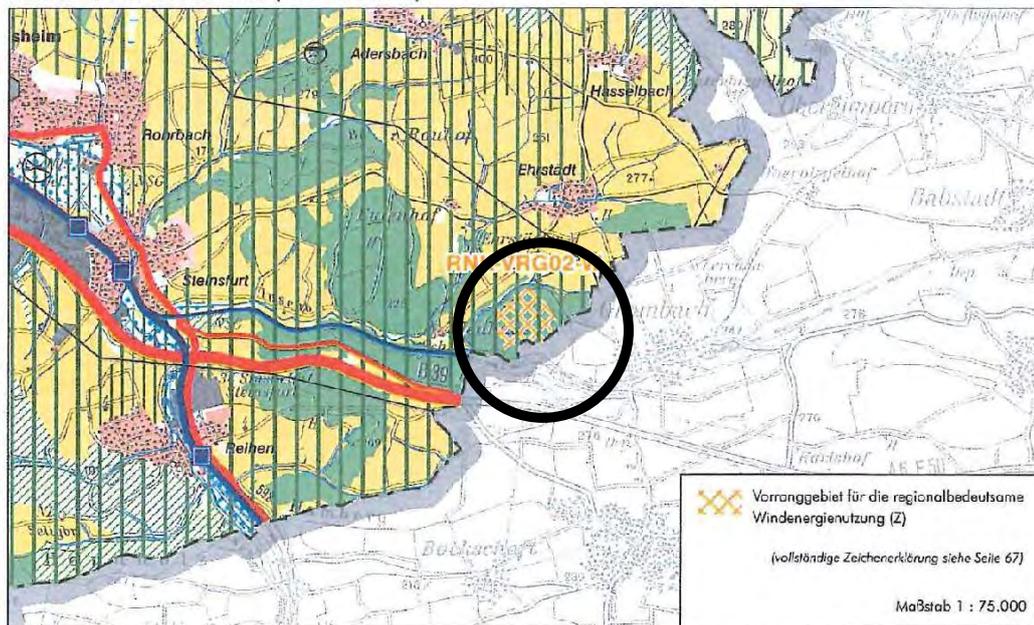
Der „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ sieht für die drei „Bergdörfer“ lediglich einzelne kleinere Erweiterungsflächen vor. Alle weiteren, die Ortsränder umgebenden Flächen sind in der Raumnutzungskarte als „Vorranggebiete für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Die Erläuterungskarte „Natur, Landschaft und Umwelt“ weist den Orten Adersbach, Ehrstädt und Hasselbach eine besondere Bedeutung für die Naherholung zu. Nord-östlich bzw. nord-westlich von Hasselbach befinden sich bedeutende Räume für den regionalen Biotopverbund.



Der sich noch in der Aufstellung befindende Teilregionalplan „Windenergie“ der Metropolregion Rhein-Neckar beinhaltet an der Stadtgrenze, südlich von Ehrstädt, sieht im vorliegenden Entwurf die Ausweisung eines „Vorranggebiet für die regionalbedeutsame Windenergienutzung“ vor. Diese Fläche steht im Einklang mit dem Suchfeld zur Ausweisung einer „Kompensationsfläche zur Errichtung von Windenergieanlagen“ im Flächennutzungsplan-Entwurf der Stadt Sinsheim.

Sinsheim / Dombacher Wald (RNK-VRG02-W)



INFORMATIONEN ZUR FLÄCHE		
Name	Dombacher Wald	
Gebietsnummer	RNK-VRG02-W	
Stadt-/Landkreis bzw. kreisfreie Stadt	Rhein-Neckar-Kreis	
Gemeinde	Sinsheim	
Flächengröße in ha	36,6	
Windhöflichkeit (m/s)	in 100m über Grund	in 140m über Grund
Gutachten GEO-NET	5,4 - 5,8	5,8 - 6,2
Gutachten TÜV Süd	4,75 - 5,25	5,00 - 5,75
Anzahl bestehender Windenergieanlagen	0	

**Auszug des Entwurfs des Teilflächennutzungsplanes „Windkraft“
der Metropolregion Rhein-Neckar**

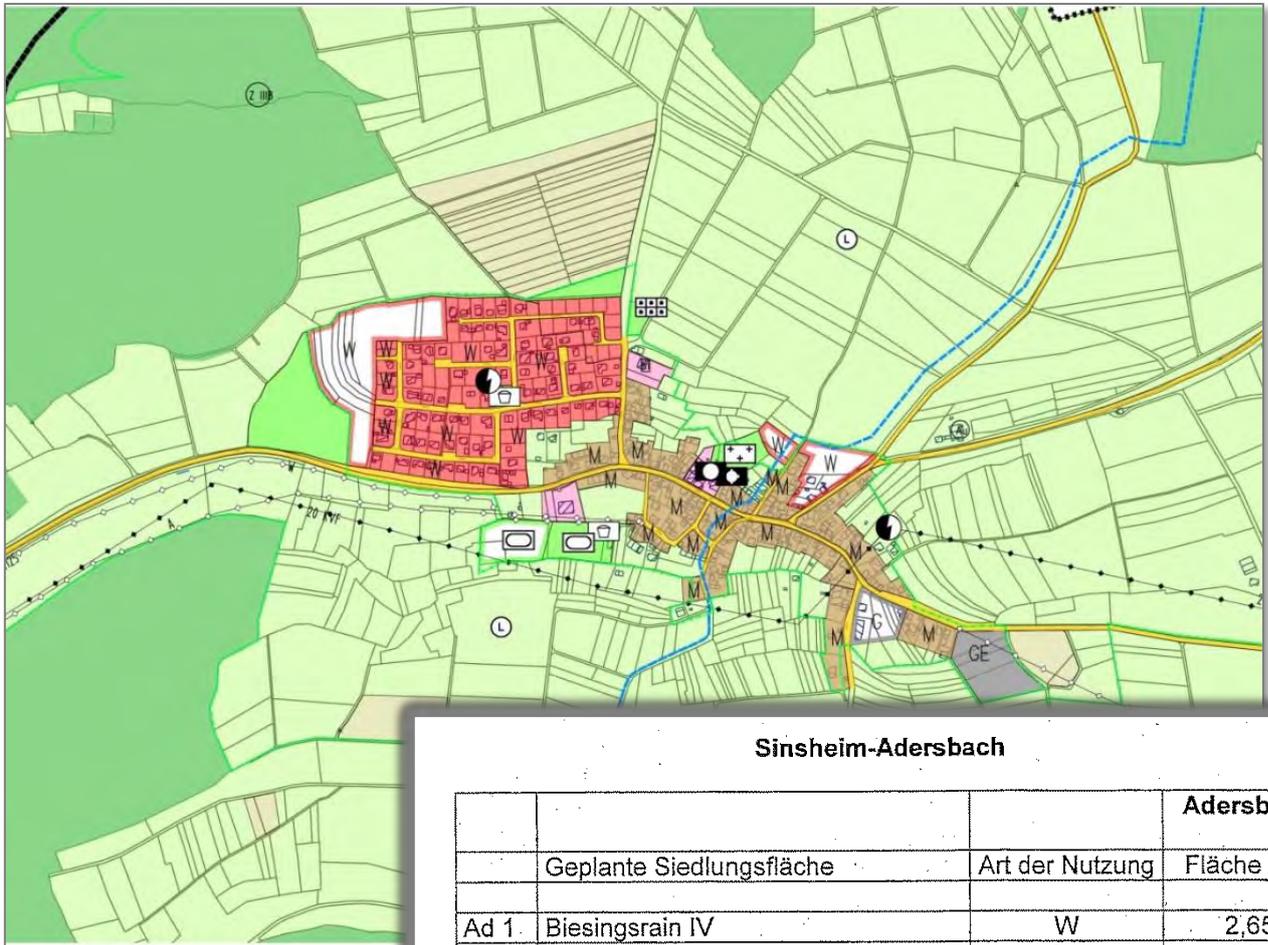
3.2. Flächennutzungsplan

Die 1. Allgemeine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim – Angelbachtal – Zuzenhausen ist am 06.07.2006 in Kraft getreten.

Dieser weist für die drei Ortsteile geplante Wohnbauflächen in folgender Größenordnung aus :

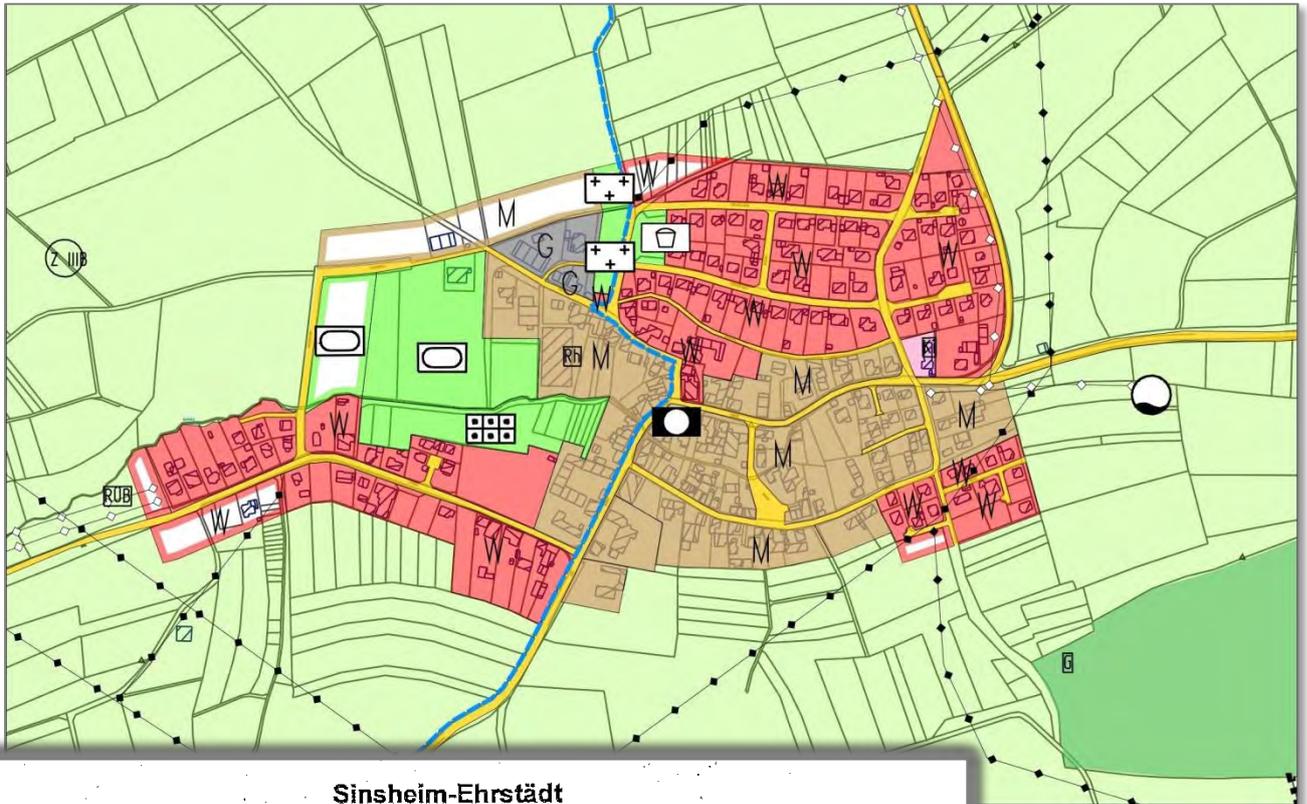
Ortsteil	Gemarkungsfläche	Größe der geplanten Wohnbauflächen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan	Potential an Wohneinheiten / Baugrundstücken
Adersbach	738 ha	3,67 ha	54
Ehrstädt	771 ha	1,87 ha	27
Hasselbach	254 ha	0,64 ha	9
		6,18 ha	90

Die nachfolgenden Kartenausschnitte sowie die abgebildeten Auszüge aus dem Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplanes dokumentieren die bisherige Zielsetzung der Stadt Sinsheim für die „Bergdörfer“.



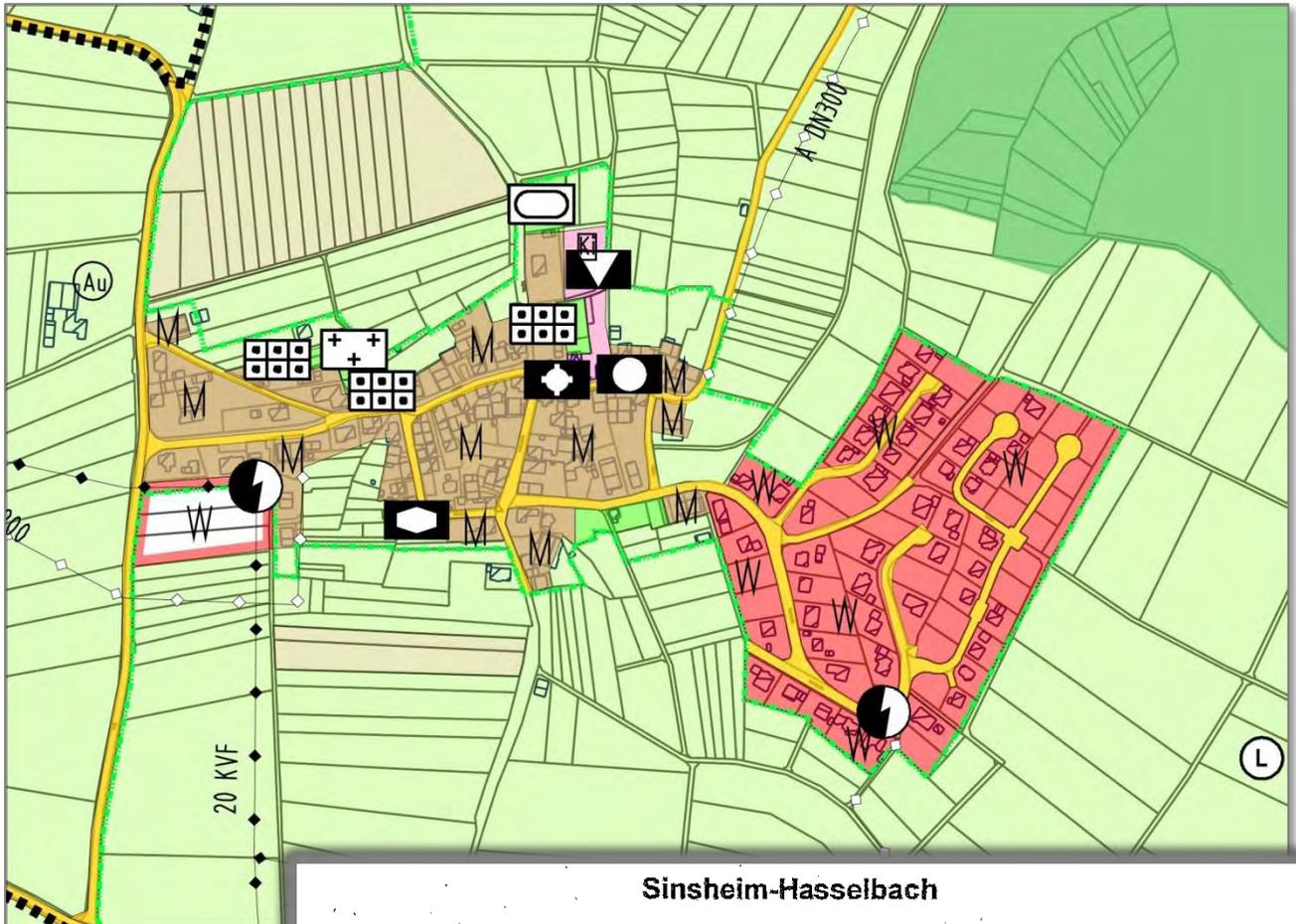
Sinsheim-Adersbach

			Adersbach
	Geplante Siedlungsfläche	Art der Nutzung	Fläche (ha)
Ad 1	Biesingsrain IV	W	2,65
Ad 3	Neue Gärten	W	0,24
Ad 4	Berggäße	W	0,78
	Summe	W	3,67
Ad 6	An der Au	G	0,59
	Summe	G	0,59



Sinsheim-Ehrstädt

			Ehrstädt
	Geplante Siedlungsfläche	Art der Nutzung	Fläche (ha)
Eh 5	Frohnwasen	W	0,57
Eh 6	Am Mühlweg	W	0,17
Eh 3	Rosenberg	W	0,35
Eh 4	Kleinflürlein II	W	0,13
	Summe	W	1,22
Eh 1	Rosenberg Teich	M	1,30
	Summe	M	1,30



Sinsheim-Hasselbach

			Hasselbach
	Geplante Siedlungsfläche	Art der Nutzung	Fläche (ha)
Ha 1	Westlich Brunnengärten	W	0,64
	Summe	W	0,64

Der tatsächliche Flächenbedarf ist angesichts der vergangenen Bevölkerungsentwicklung und daraus abgeleiteten Bevölkerungsprognose aus heutiger Sicht geringer, als 2006 angenommen. Geplante Bauflächen sind daher mit Blick auf eine vorrangige Innenentwicklung qualitativ und quantitativ hinsichtlich der zu erwartenden Nachfrage und des aktuell vorhandenen oder zu erwartenden Angebotes im Rahmen des örtlichen Entwicklungskonzepts einer Überprüfung zu unterziehen.

3.3. Verbindliche Bauleitplanung

Für die gewachsenen Ortskerne von Adersbach, Ehrstädt und Hasselbach bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

Die Zulässigkeit von Vorhaben ist somit auf der Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen.

4. Strukturelle Entwicklung der Bevölkerungszahlen in Adersbach, Ehrstädt und Hasselbach

4.1. Betrachtung der absoluten Zahlen für den Zeitraum 2005-2015

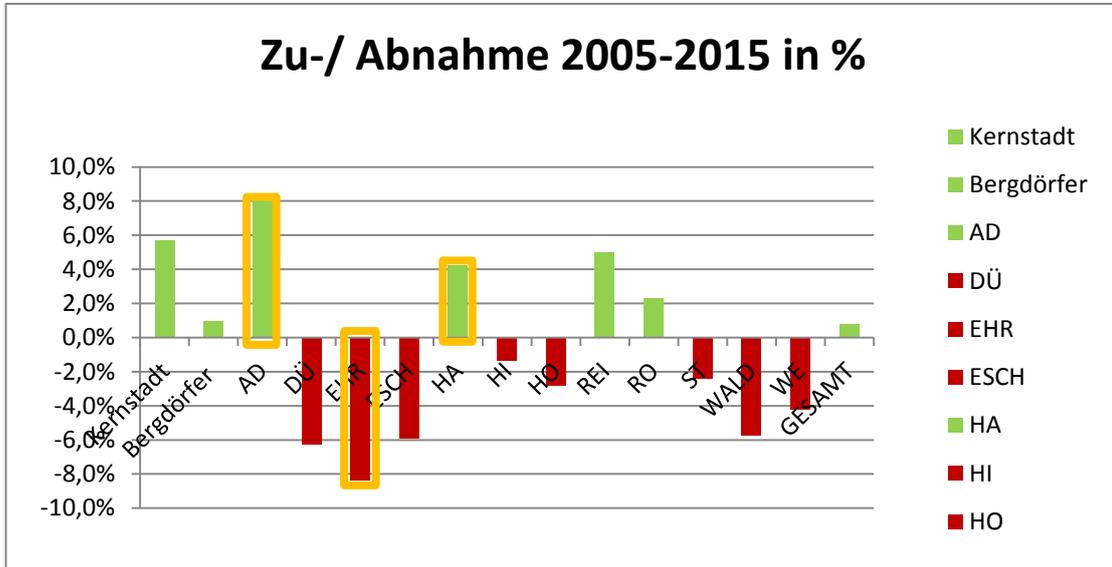
Von den 35.583 Einwohnern der Stadt Sinsheim leben derzeit 1.493 Personen in den sogenannten „Bergdörfern“ (Erhebung der Stadt Sinsheim im Oktober 2015). Dem in der Kernstadt in den letzten 10 Jahren zu verzeichnenden Einwohneranstieg um 747 Einwohner steht in den „Bergdörfern“ lediglich ein Zuwachs von 14 Einwohnern gegenüber.

Diese annähernde Stagnation der Bevölkerungszahlen liegt primär begründet in der gegenüber der Kernstadt nicht vorhandenen Zentralität und dem ebenfalls nicht vorhandenen S-Bahn-Anschluss, aber auch in der vorhandenen Altersstruktur und teilweise in dem qualitativ oder quantitativ nur ungenügenden Angebot verfügbaren und bezahlbaren Wohnraums.

Im Einzelnen haben sich die Einwohnerstände in den Ortsteilen des örtlichen Entwicklungskonzeptes in den letzten 10 Jahren wie folgt verändert:

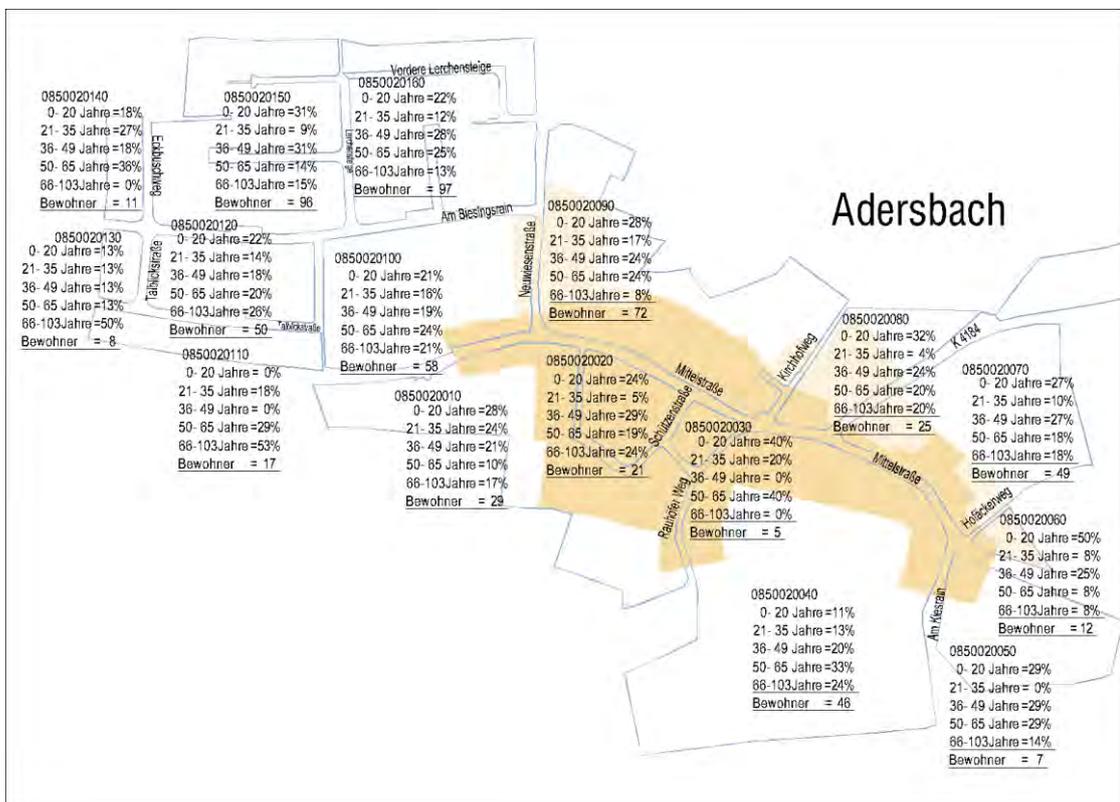
Stand	Kernstadt	Bergdörfer	AD	EHR	HA
Jun 05	12.324	1.492	562	636	294
Jun 10	12.741	1.550	600	634	316
Jun 15	13.071	1.506	612	587	307
EW 2005 - 2010	417	58	38	-2	22
Ew 2005 - 2010 %	3,38	3,89	6,76	-0,31	7,48
EW 2010 - 2015	330	-44	12	-47	-9
EW 2010 - 2015 %	2,59	-2,84	2,00	-7,41	-2,85
EW 2005 - 2015	747	14	50	-49	13
EW 2005- 2015 %	5,71	0,93	8,17	-8,35	4,23

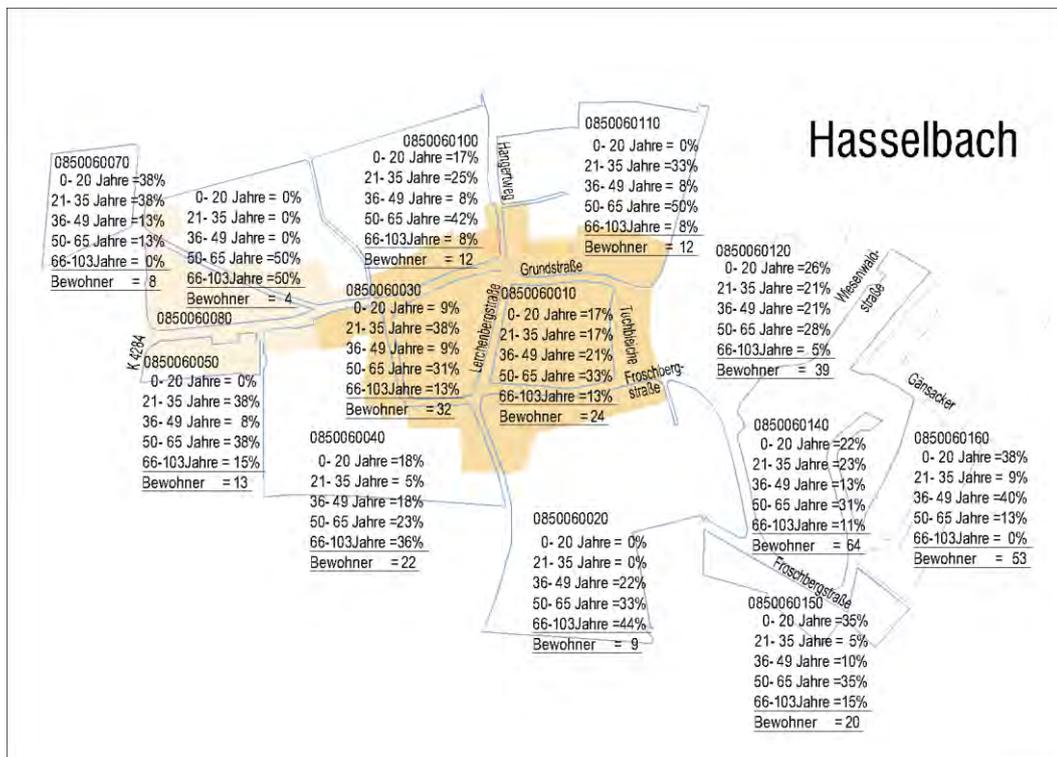
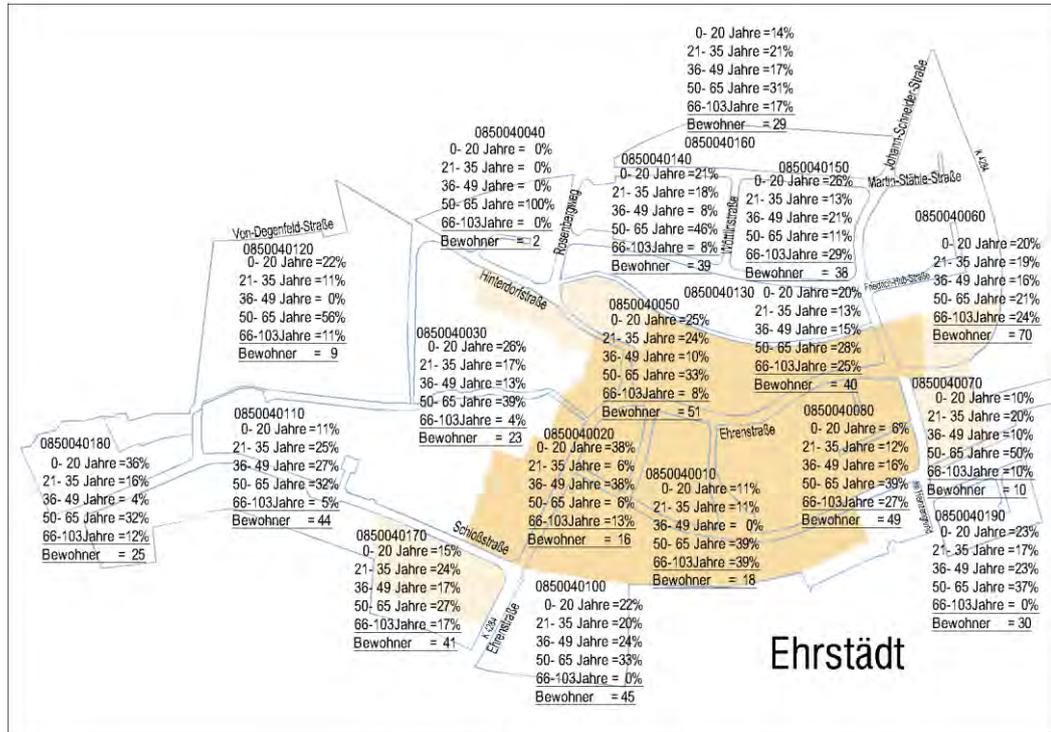
Auffällig ist der Rückgang der Bevölkerungszahlen im Ortsteil Ehrstädt. Die hier zu verzeichnende Abnahme um ca. 50 Einwohner wird durch den Zuwachs in Adersbach, und ansatzweise auch in Hasselbach, kompensiert.



4.2. Altersstruktur der Bevölkerung

Die Altersgliederung der Bevölkerung stellt sich quartiersbezogen in den „Bergdörfern“ derzeit wie folgt dar :



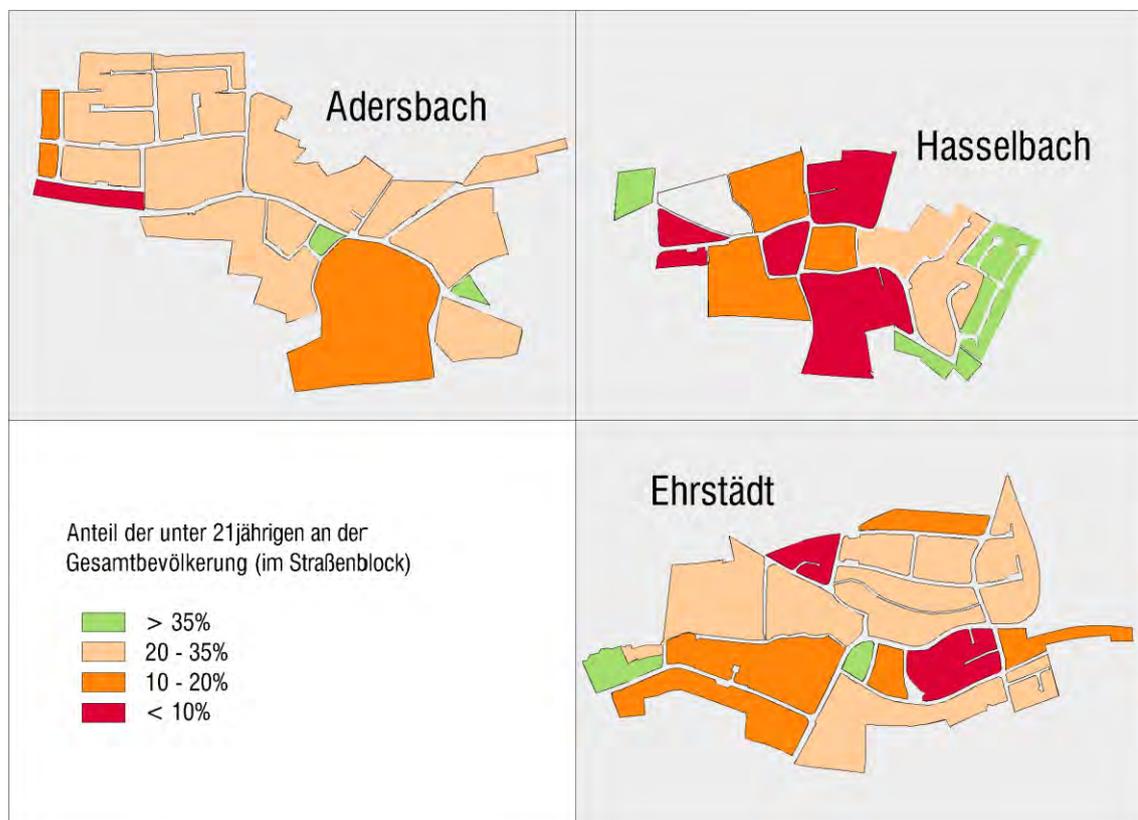


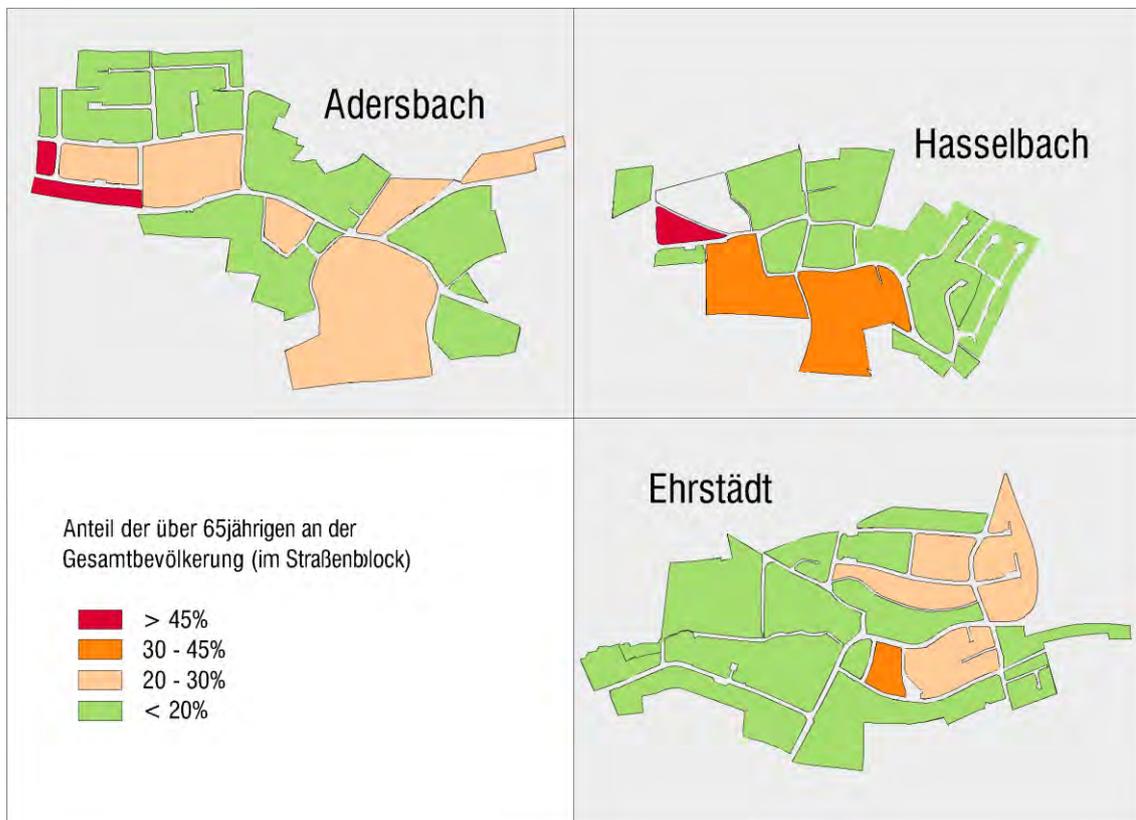
Es wird deutlich, dass sich die Altersstruktur in den historisch gewachsenen Bereichen nicht wesentlich unterscheidet von der von den Gebieten, die ab den 60-iger Jahren die Siedlungsflächen der Bergdörfer deutlich erweitert haben. Eine jüngere Bewohnerstruktur befindet sich erwartungsgemäß in den Baugebieten neueren Datums, wie beispielsweise in dem Neubaugebiet am östlichen Ortsrand von Hasselbach.

Deutlich wird jedoch auch, dass den Baugebieten der 70-er und 80-er Jahre ein Generationswechsel bevorsteht und auch auf diesen Siedlungsflächen kurz- und mittelfristig durch die vorhandenen Gebäude ein nicht zu vernachlässigendes Siedlungspotential zur Verfügung stehen wird.

Die nachfolgenden Abbildungen dokumentieren den prozentualen Anteil der unter 21-jährigen und der über 65-jährigen in der örtlichen Gesamtbevölkerung der Bergdörfer.

Die Aussagen der Karten sind jedoch aufgrund der absoluten Anzahl und der in einigen Quartieren geringen Wohndichte zu relativieren. Sie zeigen jedoch insbesondere bei den älteren Jahrgängen die Homogenität der vorhandenen Altersstruktur in den Orten auf und unterstützen die These, dass die anstehenden Veränderungen sich nicht nur ausschließlich auf den historischen Ortskern beschränken werden.





4.3. Demographische Entwicklung

Die im Vergleich zur Entwicklung der absoluten Bevölkerungszahlen noch wesentlich gewichtigere Herausforderung stellen für die „Bergdörfer“ somit **die absehbaren Veränderungen in der Altersgliederung der Bewohner** dar.

Das statistische Landesamt Baden-Württemberg prognostiziert für die Gesamtstadt Sinsheim einen Anstieg des Bevölkerungsanteils der 60-jährigen und älteren Menschen von derzeit ca. 25,60 % auf ca. 34,34 % im Jahr 2035. **Dieser anhaltende Anstieg des Durchschnittsalters der Bevölkerung gilt auch für Adersbach, Ehrstädt und Hasselbach und stellt eine der zentralen Herausforderungen der nächsten Jahrzehnte dar.**

Bevölkerungsvorausrechnung mit Wanderungen nach 5 Altersgruppen Sinsheim, Stadt

Bevölkerungsvorausrechnung mit Wanderungen bis 2035 nach 5 Altersgruppen

Jahr	Insgesamt	Davon im Alter von ... bis unter ... Jahren				
		unter 20	20 - 40	40 - 60	60 - 85	85 und mehr
2014 ¹⁾	34882	7142	8035	10969	7945	791
2015	34983	7030	8148	10869	8132	804
2016	35006	6909	8202	10758	8309	828
2017	35021	6808	8230	10654	8502	827
2018	35008	6767	8219	10560	8616	846
2019	34992	6737	8170	10414	8799	872
2020	34983	6705	8109	10284	8974	911
2021	34972	6662	8059	10158	9122	971
2022	34966	6631	8015	9977	9337	1006
2023	34962	6604	7977	9827	9479	1075
2024	34963	6596	7933	9673	9605	1156
2025	34976	6608	7862	9539	9733	1234
2026	34984	6608	7794	9387	9909	1286
2027	34989	6634	7714	9270	10090	1281
2028	34993	6638	7632	9203	10241	1279
2029	34997	6646	7558	9139	10377	1277
2030	35001	6657	7478	9101	10534	1231
2031	35006	6669	7402	9086	10621	1228
2032	35012	6665	7350	9074	10663	1260
2033	35015	6661	7297	9087	10692	1278
2034	35014	6653	7253	9110	10674	1324
2035	35007	6629	7222	9135	10660	1361

1) Die der Vorausrechnung zugrunde liegende Ausgangsbevölkerung Basis Zensus 2011.

Zur Methode der Vorausrechnung

© Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart, 2014

Das statistische Landesamt Baden-Württemberg geht davon aus, dass der beschriebene Alterungsprozess nicht umkehrbar ist und durch Wanderungsgewinne kaum noch eine Veränderung erfahren wird.

Das örtliche Entwicklungskonzept für die Bergdörfer ist hieraufhin auszurichten. Zukünftig sind sämtliche städtebauliche Einzelentscheidungen unter dem spezifischen Blickwinkel des bereits eingesetzten und zu prognostizierenden demographischen Wandels zu überprüfen.

4.3. Schlussfolgerungen

Die Stagnation und der zu erwartende Rückgang der Bevölkerungszahlen liegen im ländlichen Raum u. a. begründet in der demographischen Entwicklung, welche auch in den „Bergdörfern“ durch Wanderungsgewinne nicht in einem ausreichenden Umfang ausgeglichen werden kann. Entstehender Leerstand von Gebäuden im gewachsenen Ortskern sowie in älteren Neubaugebieten werden die Attraktivität der „Bergdörfer“ als Wohnstandort zunehmend reduzieren.

Aus der feststellbaren Tendenz einer negativen Entwicklung der Bevölkerungszahlen kann somit die Schlussfolgerung gezogen werden, dass der aus dem Eigenbedarf und aus Wanderungsgewinnen entstehende Flächenbedarf primär in Bestandsgebäuden bzw. auf bestehenden Flächen abgedeckt werden sollte. Die Ausgestaltung von Neubaugebieten bei gleichzeitiger Vernachlässigung der innerörtlichen Potentiale wird demgegenüber ganzheitlich betrachtet zu einem Verlust an Wohnqualität und Identität und damit im Ergebnis nicht zu einem Anstieg der Bevölkerungszahlen führen.

Die in den Orten vorhandene soziale Infrastruktur, aber auch das weitestgehend noch intakte Vereinsleben erfordert in den „Bergdörfern“ eine Bevölkerungszahl, die den derzeitigen Bestand nicht unterschreitet.

Eine nachhaltige Stabilisierung der Bevölkerungsstruktur wird jedoch letztendlich nur gelingen, wenn die Dörfer entsprechend der Lebensbedürfnisse der Bewohner funktionsfähig bleiben, die Anbindung an regionale Verkehrswege verbessert wird und attraktive und bezahlbare Wohnraumangebote erhalten oder geschaffen werden. Besonderer Bedeutung kommt dabei neben der Erhöhung der Wohnumfeldqualität und der Bereitstellung von Wohnraumangeboten der sozialen und technischen Infrastruktur zu, insbesondere :

- der Telekommunikation und dem Breitbandausbau
- der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfes
- dem Erhalt und Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs und Verkehrswege
- dem Erhalt und der Förderung von Sozialeinrichtungen und Gemeinschaftseinrichtungen
- der medizinische Versorgung
- der Kinderbetreuung und Altenpflege

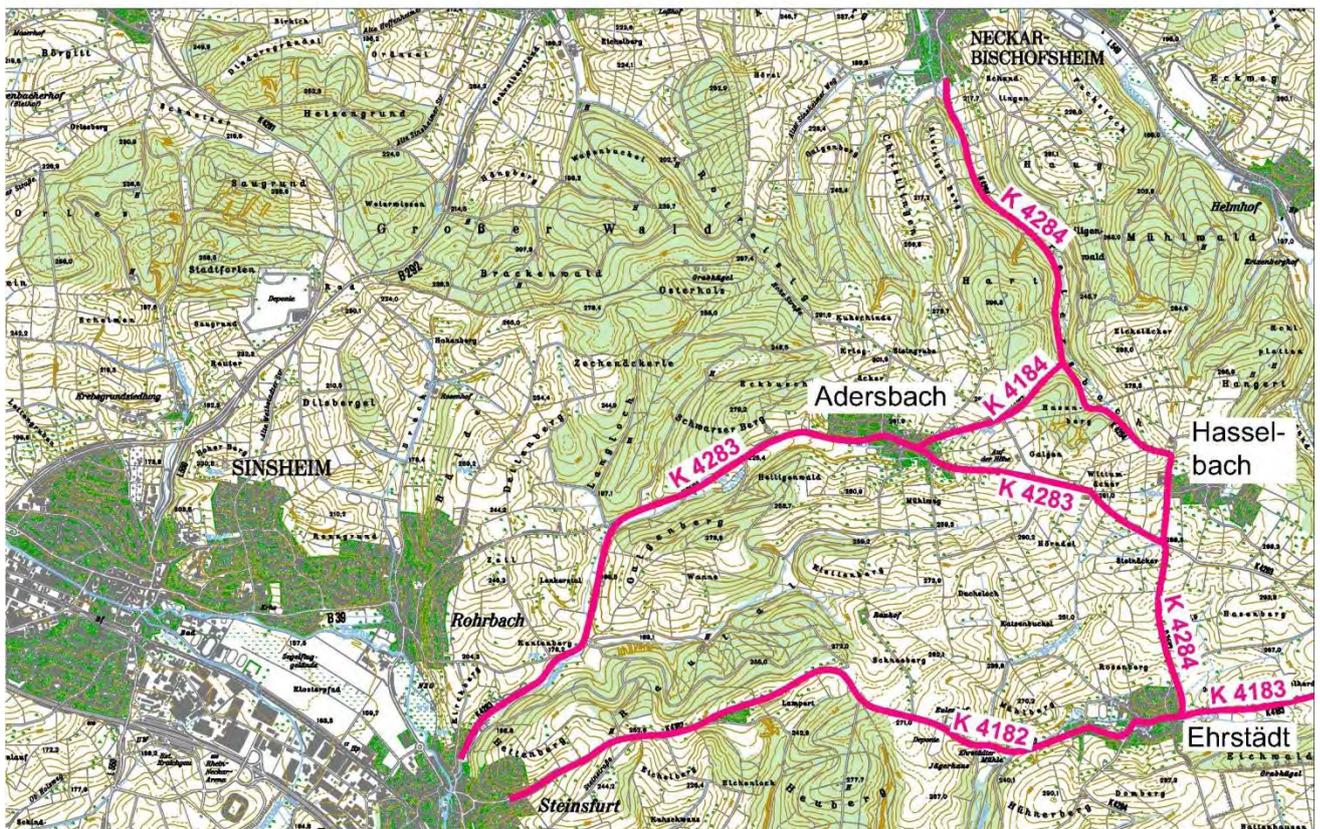
Neue Aufgaben und strukturelle Veränderungen in der Gesellschaft lassen in diesem Sinne das Verfolgen neuer Strategien als sinnvoll erscheinen. Eine Kooperation der „Bergdörfer“ untereinander wird daher auf vielerlei Handlungsfeldern als ein wichtiger Baustein für eine Umsetzung der unter der Ziffer 7 genannten Ziele erachtet.

5. Struktur der „Bergdörfer“

5.1. Vorhandene Verkehrsanbindungen

Adersbach, Ehrstädt und Hasselbach sind die drei kleinsten Ortsteile der Stadt Sinsheim.

Sie liegen im ländlich geprägten Kraichgauer Hügelland, abseits der Kernstadt mit in einer Entfernung zwischen 9 km und 12 km zum Stadtzentrum. Die Stadtteile sind über die K 4283 (Adersbach) bzw. die K 4182 (Ehrstädt) über den Ortsteil Steinsfurt an die Kernstadt angebunden. Die Orte sind mit dem PKW in wenigen Minuten von der Bundesautobahn A 6 zu erreichen. Die K 4284 verbindet Ehrstädt und Hasselbach und stellt damit für die Orte eine wichtige Straßenverbindung in Richtung Grombach und Neckarbischofsheim dar.



5.2. Städtebauliche Siedlungsstrukturen

Adersbach ist historisch als Straßendorf angelegt. Aus topographischen Gründen entwickelte sich ein lebhafter Wechsel zwischen einer trauf- und giebelständigen Anordnung der Bebauung, wobei die Traufständigkeit deutlich überwiegt. Ortsbestimmendes Element ist die „Mittelstraße“, die als Durchgangsstraße beidseitig bebaut wurde. In der Dorfmitte befinden sich in enger Folge Rathaus, Schulhaus, Kirche und Pfarrhof. In Adersbach gibt es somit keinen zentralen Dorfplatz. Abzweigende Straßen, wie der „Rauhöfer Weg“ oder der „Kirchhofweg“, führten in die freie Feldflur und hatten keine übergeordnete historische Funktion.

Die ursprüngliche Siedlungsstruktur von **Ehrstädt** ist mit ihrer Bebauung entlang der „Ehrenstraße“ ein Straßendorf. Andererseits zeigen sich aber auch deutliche Merkmale eines Haufendorfes. Die Topographie spielte im Ortsteil Ehrstädt siedlungshistorisch aufgrund der breiten Talebene lediglich eine untergeordnete Rolle. Die Merkmale des Haufendorfes sind auf den historischen Karten, datiert auf das Ende des 18. Jahrhunderts, erkennbar. Die Siedlung hat sich historisch um den „Mühlbach“ und die „Weed“ entwickelt und hier ein Zentrum ausgebildet.

Hasselbach ist ein ehemaliges Hufendorf. An der Straße liegen die Gehöfte. Die städtebauliche Struktur wird geprägt durch die geschlängelte „Grundstraße“, die sich in Ost-West-Richtung an die Hangkanten sowie die Hangneigung der Topographie anpasst. Der südliche Bereich der heutigen Bebauung ist als Dorferweiterung zu betrachten, welche jedoch wohl schon zu sehr früher Zeit, mindestens im Spätmittelalter, eine Arrondierung der ursprünglichen Bebauung darstellte.

In der im Zuge des MELAP PLUS-Prozesses durch das Büro Strebewerk Riegler Läßle, Stuttgart, erarbeiteten Analyse der historischen Ortskerne sind die historischen Entwicklungen der Ortsgrundrisse bis zur heutigen Zeit, auch anhand historischer Karten, dargestellt und erläutert. Auf die Ausarbeitung vom Mai/Juli 2015 wird an dieser Stelle verwiesen.

5.3. Art und Umfang der vorhandenen Daseinsvorsorge

In Zeiten des demographischen Wandels sind im ländlichen Raum die Erhaltung und die Qualifizierung sozialer Einrichtungen ganz wesentlich für die Entwicklungs-Chancen eines Ortes.

Erwähnenswert ist daher, dass sich in allen drei untersuchten Ortsteilen (noch) ein wohnortsnahes Angebot an Kindergartenplätzen vorhanden ist, welches sich einer hohen Akzeptanz erfreut. In dem städtischen Kindergarten Adersbach, dem städtischen Montessori-Kinderhaus Ehrstädt sowie im städtischen Kindergarten Hasselbach (integrierter Naturkindergarten) werden derzeit insgesamt 55 Kinder aufgenommen. Die vorhandenen Plätze sind, nach dem aktuellen Kindergartenbedarfsplan der Stadt Sinsheim, aufgrund des attraktiven Angebotes u. a. auch durch Kinder aus Nachbargemeinden in vollem Umfang belegt.

Das in den Ortsteilen noch intakte Vereinsleben wird in den vielfältigen örtlichen Veranstaltungen deutlich. Das allorts jedoch feststellbare rückläufige Engagement wird teilweise durch eine Kooperation zwischen den Orten aufgefangen – dieses gilt beispielweise für die Chorgemeinschaft Ehrstädt – Hasselbach, aber auch für Kooperationen im sportlichen Bereich.

Alle drei Ortsteile verfügen über eigene, in den jeweiligen Ortsgemeinschaften fest integrierte freiwillige Feuerwehren. Sie werden getragen durch großes Engagement der hier tätigen Mitglieder.

In den Ortsteilen Ehrstädt und Hasselbach werden für diese Einrichtungen derzeit neue und damit zeitgemäße innerörtliche Standorte entwickelt. Entsprechende Baumaßnahmen stehen kurz vor einer Umsetzung.

Die „Bergdörfer“ sind unzureichend mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge ausgestattet. Verbesserungsbedarf gibt es bei der ärztlichen Versorgung sowie bei der Versorgung der Bewohner mit Produkten des täglichen Bedarfes. Ein Hofladen (Adersbach) sowie ein kleines Lebensmittelgeschäft (Ehrstädt) sind die einzigen, noch vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen.

Die ärztliche Versorgung, die ursprünglich noch teilweise in den Verwaltungsstellen durch eine stundenweise Präsenz eines Arztes abgedeckt war, beschränkt sich zwischenzeitlich auf die Hausbesuche praktizierender Allgemeinmediziner.

Die „Bergdörfer“ werden an Werktagen im Stundentakt durch die Buslinie Nr. 765 an die Kernstadt angebunden. Der Andienungstakt reduziert sich an Samstagen, ab etwa 8.00 Uhr und bis in die Nachmittagsstunden hinein, auf einen 2-Stunden-Takt. Nach 20.00 Uhr sind die „Bergdörfer“ mit dem öffentlichen Personennahverkehr nicht mehr zu erreichen.

5.4. Touristische Einrichtungen

Die naturräumlichen Gegebenheiten des Kraichgauer Hügellandes und seine Lage an überregionalen Wanderwegen prädestinieren die „Bergdörfer“ für die Naherholung.

Das Tourismuskonzept der Stadt Sinsheim vom Januar 2014 benennt als sogenannte „Hotspots“ folgende Einrichtungen der Kernstadt :

- das Auto- und Technikmuseum
- die Thermen- und Badewelt
- die Burg Steinsberg
- das Stadtmuseum sowie
- die Arena der „TSG 1899 Hoffenheim“

Die Landschaft wird in diesem Papier als „attraktiv“ bezeichnet, zeichnet sich jedoch nicht durch ein Alleinstellungs-Merkmal aus. Angemerkt wird des Weiteren, dass der Kraichgau insgesamt wenig bekannt ist und die Beherbergungsbetriebe keine hohe Eigenattraktivität aufweisen.

Als eine die oben genannten „Attraktionen“ flankierende Maßnahme werden der Ausbau des Radwege- und Wanderangebotes, die Zertifizierung von Übernachtungsbetrieben, aber auch die besseren Informationen auf der Homepage und eine Optimierung der Routenführung empfohlen.

Der Ortsteil Ehrstädt hat aufgrund der hier vorhandenen Gastronomie- und Übernachtungsbetriebe das größte Potential der Bergdörfer im Hinblick auf die Nah- und Ferienerholung. Das vor Ort vorhandene Angebot wird ergänzt um Übernachtungsmöglichkeiten in Form von Ferienwohnungen. Letztere sind auch im Ortsteil Adersbach vorhanden.

Die „Bergdörfer“ weisen einen bemerkenswerten Naturraum auf, der derzeit jedoch für potentielle Gäste ungenügend erkennbar und erlebbar ist. Zu erwähnen ist in diesem Zusammenhang die unzureichende Anzahl von Übernachtungsmöglichkeiten mit einem der Nachfrage entsprechenden Standard.

„Aktiv“-Angebote, wie Wandern, Radfahren und Reitausflüge in den „Bergdörfern“ können, in Verbindung mit den touristischen Hauptattraktionen der Stadt, Sinsheim als Naherholungsort insgesamt stärken und gleichzeitig in den „Bergdörfern“ einen Beitrag zur Stabilisierung historische gewachsener Strukturen leisten.

5.5. Nutzung und Zustand der Ortskern-Bebauung

Aufgrund der deutlichen Reduzierung infrastruktureller Einrichtungen und den in den Ortsmittelpunkten kaum noch vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben, wird in den „Bergdörfern“ zwischenzeitlich der überwiegende Teil der Hauptgebäude zu Wohnzwecken genutzt.

Öffentliche Einrichtungen, wie Mehrzweckhallen, Kindergärten und Verwaltungsstellen, die Kirchen, aber auch noch vorhandene Gaststätten und die (bis Ende 2015) vorhandenen Filialen der Banken, repräsentieren das noch vorhandene Gemeinwesen.

In keinem der drei „Bergdörfer“ befindet sich ein konfliktträchtiger Gewerbebetrieb. Die Ausweisung klassischer Gewerbegebiete hat mit diesem Hintergrund in den Stadtteilen Adersbach, Ehrstädt und Hasselbach bisher kaum stattgefunden und wird aufgrund der nicht vorhandenen Nachfrage, aber auch aufgrund der geographischen Lage der Orte abseits der Hauptverkehrsstrassen, letztendlich auch nicht angestrebt. Eine Ausnahme bildet der Ortsteil Ehrstädt, auf dem Flurstück Nr. 2732 mit einem produzierenden Betrieb, dem im Bedarfsfall, unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfeldes, perspektivisch die erforderlichen Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden sollte.

In den eigentlichen Ortslagen von Adersbach und Ehrstädt befinden sich keine Haupteinzelhandelsbetriebe mehr. Im Nebenerwerb gibt es noch einige wenige Betriebe. Für die gesamte Gemarkung der Bergdörfer sind überhaupt nur noch insgesamt 4 landwirtschaftliche Haupteinzelhandelsbetriebe tätig, von denen sich drei auf der Gemarkung Hasselbach befinden.

Teilweise rückläufige Bevölkerungs- und damit Kundenzahlen, aber auch zwischenzeitlich bestehende Einkommensrückstände gegenüber Einrichtungen an zentralen Standorten, führten schon in der Vergangenheit zu einem stetigen Rückzug privater Infrastruktureinrichtungen, wie Lebensmittelgeschäfte und Gasthäuser, und damit auch zu einem Verlust an zwanglosen Treffpunkten und Orten der Kommunikation und einem Stück eigenständigen Dorfleben. Feststellbar ist in den Mittelpunkten der „Bergdörfer“ ein Verlust an Vielfältigkeit. Für die Bewohner des Ortes gehen damit Notwendigkeiten und Anreize verloren, ihre Ortsmitte gezielt aufzusuchen und hier zu verweilen.

Einhergehend mit dem stattgefundenen Strukturwandel und dem Rückgang innerörtlicher landwirtschaftlicher Betriebe werden die ehemals mit der Hofstelle in Verbindung stehenden Hofstellen nicht mehr adäquat genutzt. Die sich hierdurch ergebenden Umnutzungspotentiale wurden in den letzten Jahren nicht ansatzweise einer neuen Hauptnutzung zugeführt.

Der Leerstand sowie die nur noch untergeordnete Nutzung sind bei großvolumigen Gebäuden allorts sichtbar. Der oftmals schlechte bauliche Zustand der nur noch „untergeordnet genutzten Gebäude“ verdeutlicht diesen Sachverhalt. Die im Zuge des MELAP PLUS-Prozesses vorgenommene und stetig aktualisierte Kartierung verdeutlicht diese Aussage. Sie sind Anlage dieses Berichtes.

Die Analyse der historischen Ortskern-Bebauung von Adersbach, Ehrstädt und Hasselbach, erarbeitet 2015 im Rahmen des MELAP PLUS-Prozesses durch das Büro Strebewerk, Stuttgart, verdeutlicht in den einzelnen Ortsteilen die hohe städtebauliche Wertigkeit einer Vielzahl der Ortsbild prägenden Gebäude. Jedes Gebäude im Ortskern erhielt ein eigenes, beschreibendes und wertendes Datenblatt. Einige der Bestandsgebäude stehen nach § 2 DSchG unter Denkmalschutz, andere sind aufgrund ihrer Stellung im Straßenraum, ihrer Gestaltungselemente, aber insbesondere auch aufgrund ihres geschichtlichen Hintergrundes, von erheblicher Bedeutung für die baulich gewordene Dorfidentität. Zusätzlich wurden in einer baukulturellen Gesamtbetrachtung auch die besonderen baulichen Merkmale der Bestandsgebäude der Bergdörfer herausgearbeitet und zusammengestellt. Ziel war es dabei, für die Sanierung und Baulückenschließung passende städtebauliche Vorgaben für zukünftige planerische Entscheidungen zu finden.

Relevante bauliche Charakteristika sind hierbei insbesondere die Stellung der Gebäude zum Straßenraum und untereinander, ortstypische Gebäudeproportionen (Verhältnis von Trauf- und Gebäudehöhe zur Breite eines Gebäudes), typische Dachformen und -neigungen (steil geneigte Sattel- und Walmdächer), die ortsspezifische Gliederung eines Gebäudes, die Fensterformate, aber auch Detaillösungen wie die Ausgestaltung von Hauszugängen und Treppenanlagen.

Auf das Kapitel 7 der vorliegenden „Analyse der historischen Ortsbebauung“ der „Bergdörfer“ wird verwiesen.

5.6. Bestand an denkmalgeschützten Gebäuden

Die Strukturen von Adersbach und Hasselbach sind in einem überdurchschnittlichen Maße geprägt von den unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden. In Ehrstädt ist dieses zwar im Allgemeinen in einem geringeren Maße der Fall. Hier befindet sich jedoch mit dem Schloss ein Kulturdenkmal nach § 12 DSchG mit besonderer Bedeutung.

In den „Bergdörfern“ wird somit eine stetige Sanierung und Nutzung dieser wichtigen Bausubstanz für eine erfolgreiche Innenentwicklung von ausschlaggebender Bedeutung sein.

Der Erfolg ist vor allem abhängig von der persönlichen Situation des jeweiligen Eigentümers und dem finanziell Machbaren. Oft kann auch der Konflikt zwischen den Anforderungen aus dem Denkmalschutz und den Bedürfnissen des Eigentümers bzw. des zukünftigen Nutzers nicht ohne weiteres aufgelöst werden. Dazu ist

die Bereitschaft nötig, sich mit dem Bauwerk und seiner Geschichte auseinanderzusetzen und ggf. eine fachliche Begleitung für die Umsetzung der Sanierung in Zusammenarbeit mit den Denkmalschutzbehörden hinzuzuziehen.

Das Aufzeigen kleinerer finanzierbarer Schritte mit Perspektive sind hierbei wichtige Bausteine einer Strategie zur Verstärkung der Bemühungen um die denkmalgeschützte Bausubstanz in den „Bergdörfern“. Im Zuge des MELAP PLUS-Prozesses wurde im Jahr 2015 für Adersbach, Ehrstädt und Hasselbach eine Analyse der historischen Ortskerne durch das Büro Strebewerk, Stuttgart, erarbeitet.

Die auf den folgenden Seiten aufgeführten Gebäude bzw. bauliche Anlagen in den „Bergdörfern“ sind in der Liste der Kulturdenkmale enthalten. Sie sind des Weiteren in den Maßnahmenplänen gekennzeichnet.

Adersbach

K 4283 (Fist.Nr. 0-568)

Kreuzstein (Gewann)
Steinkreuz, vermutlich Sühnekreuz des 17. Jh., kräftiger kurzer Kreuzstamm aus Sandstein, keine Inschrift oder Darstellung erkennbar, an der Straße von Adersbach nach Steinsfurt, tief in die Erde versenkt

§ 2

Kirchhofweg (Fist.Nr. 0-21)

Gemarkungstein, 1836 datiert

P*

Mittelstraße 2, 4, 6 (Fist.Nr. 0-133/3, 0-134, 0-134/1, 0-134/2, 0-137, 0-140, 0-736, 0-737/2)

Herrensitz der Freiherren von Gemmingen, bestehend aus Herrschaftshaus (Rentamt), Schafscheuer, Zehntscheuer, Scheuer, ehem. Garten und Einfriedung (Sachgesamtheit)

§ 2

Mittelstraße 2 (Fist.Nr. 0-134/1)

Schafscheuer, großer verputzter Bruchsteinbau mit Krüppelwalmdach, 2. H. 18. Jh.; erschlossen über eine zentrale Torfahrt, weitere Zugänge, rechteckige Stallfenster im Erdgeschoss- und Oculi im Obergeschossbereich, in den Giebel schmale Lüftungsschlitze, im Haupttorbogen Wappen der Familie Gemmingen; im Westteil zwischenzeitlich Gefängnis untergebracht
siehe Mittelstraße 2

§ 2

Mittelstraße 3 (Fist.Nr. 0-128)

Gasthaus Rose, zweigeschossiges Traufenhaus unter Halbwalmdach, 17./18. Jh.; EG massiv, im 20. Jh. teils neu geordnet, OG aus Fachwerk mit vorkragendem DG, liegender Dachstuhl mit kreuzförmigen Aussteifungen

§ 2

Mittelstraße 4 (Fist.Nr. 0-134)

Scheune (Zehntscheune), giebelständiger Fachwerkbau unter Satteldach, traufseitig erschlossen, 17./18. Jh.
- siehe Mittelstraße 2

§ 2

Mittelstraße 4 (Fist.Nr. 0-133/3, 0-134)

§ 2



Gebäude „Mittelstraße Nr. 13“

Herrschaftshaus (Rentamt) der Freiherren von Gemmingen; traufständiger Wohn- und Verwaltungsbau von zwei Geschossen mit Sattel- bzw. Halbwalmdach, über dem massiven Sockel ein reiner Fachwerkbau mit Vorstoßen in OG und DG, im Kern 1629 (bez. im Kellerbogen) errichtet, sonst spätes 17. Jh.; dem Eingang vorgelegt zweifläufige Freitreppe, am Verbindungsbau zur östl. Scheune Backofen
- siehe Mittelstraße 2

Mittelstraße 5 (Fist.Nr. 0-127)

Gasthaus Sonne, später Wohnhaus, stattliches zweigeschossiges Traufenhaus unter Halbwalmdach mit kolossalen Eckpilastern, Stichbogenfenstern, Schmuckportal und vorgelegter Freitreppe, 1767 von H. L. F. und S. F. (bez.) errichtet, spätbarock ornamentiertes Portal mit Volutengiebel, Kartusche und Rocaille, im Innern Sandsteinböden, barocke Treppe mit Breitbalustern, Stuckrahmendecken etc.

§ 2

Mittelstraße 6 (Fist.Nr. 0-134/2)

Scheune, traufständiger Fachwerkbau unter Satteldach, mittige Tenne traufseitig erschlossen, 17./18. Jahrhundert
- siehe Mittelstraße 2

§ 2

Mittelstraße 7 (Fist.Nr. 0-123)

Wohnhaus eines ehem. Gehöfts mit Resten der Einfriedung, über hohem Sockel zweigeschossiges Traufenhaus unter Mansard-Halbwalmdach, 1786 (im Kellerbogen bez.) errichtet, bis auf das OG massiv, Fassade im Sinne des Barock symmetrisch organisiert

§ 2

Mittelstraße 13 (Fist.Nr. 0-11)

Gehöft aus Wohnhaus und Scheune (Sachgesamtheit), der Wohnbau ein zweigeschossiges Giebelhaus, im 17. Jh. errichtet, OG und Dachwerk bauzeitlich (liegender Stuhl mit überkreuzten Aussteifungen, gerußt), das EG im 19. Jh. massiv erneuert; im Rückgelände quer gestellte Scheune des 18./19. Jh., über der EG-Zone aus Fachwerk

§ 2

Mittelstraße 16 (Fist.Nr. 0-156)

evang. Pfingstgehöft aus Pfarrhaus, Anbau, Scheune, Remise, Hofraum, Garten und Einfriedung (Sachgesamtheit), um 1760 errichtet, 1780/82 ergänzt; zweigeschossiges Giebelhaus unter Halbwalmdach, symmetrisch aufgebaute Fassade, traufseitig erschlossen, innen spätbarocke Stuckdecke, Lambiris etc.; im Hofraum quergestellte Bruchsteinscheune unter Halbwalmdach, zentrale Tenne; westl. traufständiger Flügel über Gewölbekeller, östl. Holzremise, beide A. 19. Jh.; aufwendige Torpfeiler

§ 2

Mittelstraße 19 (Fist.Nr. 0-9)

Wohnhaus eines ehem. Gehöfts, 1839 (bez.) errichtet; zweigeschossiges Torfahrthaus unter Krüppelwalmdach, traufseitig zentral erschlossen, OG aus Fachwerk

§ 2

<p>Mittelstraße 20 (Flst.Nr. 0-230/1) Gasthaus Zum Goldenen Ochsen, zweigeschossiges Traufenhaus mit Satteldach, 1840 (bez.) von G. L. in klassizistischen Formen errichtet, regelmäßige Gliederung aus Ecklisenen, Stockwerk- und Traufgesimsen, Portal mit Giebel und vorgelegter Freitreppe; im Innern Stuben-Lambris, Treppe, liegender Dachstuhl, Gewölbekeller etc.</p>	§ 2	<p>Mittelstraße 39 (Flst.Nr. 0-263/2, 0-264) Einfürsthoft, zweigeschossiges Giebelhaus, Dach zur Straße im Spitz abgewalmt, 1813 von Nahpfer Bauer und Rosina Ernestina (bez.) errichtet, Kellersockel und EG massiv, OG aus Fachwerk, runderbögiger Kellerabgang</p>	§ 2
<p>Mittelstraße 21 (Flst.Nr. 0-8) Rathaus, giebelständiger Massivbau mit Uhrendachreiter, 1912 (bez.) nach dem Brand des Vorgängerbaus 1911 in den Formen von Heimat- und Jugendstil errichtet (im Giebel vorkragendes Fachwerk, Gewände mit Jugendstilmotiven); im Sockel rundbogige Torfahrten für die Feuerwehr, Verwaltungsräume traufseitig erschlossen; der Schlussstein von 1888 und die Wappenschilder Spolien der einstigen Kelter</p>	§ 2	<p>Rauhof (Gewann) (Flst.Nr. 0-2622) Rauhof, Hofgut der Familie von Degenfeld (Lehnsherren in Ehrstädt), Hofanlage aus Wohnhaus, Scheunen, Hofraum, Garten und Einfriedung (Sachgesamtheit), im 18. Jh. als Vierseithof angelegt; Wohnhaus im Süden, verputzter Massivbau, qualitativ hochwertiges Türblatt; Scheune im Osten; Kalksteinmassivbau, Krüppelwalmdach, Schuppenbau im Norden, Kalksteinmassivbau, Stieloch, 1823 (bez.) erbaut</p>	§ 2
<p>Mittelstraße 25 (Flst.Nr. 0-6) Schulhaus, dreigeschossiger Massivbau mit Walmdach, 1858 (bez.) in klassizistischen Formen errichtet, regelmäßige Gliederung durch große Rechteckfenster, ein umlaufendes Schilbankgesims und ein übergebildetes Portal</p>	§ 2	<p>Rauhöfer Weg 4 (Flst.Nr. 0-741/2) Tabaktrocknungsschuppen mit Einfriedungsmauer zur Straße, hoher rechteckiger Holz-Lamellen-Bau unter Satteldach mit Entlüftungsdachreiter, um 1935/40 am damaligen Ortsrand errichtet, vermutlich im Auftrag der Gemeinde oder eines Tabakbauvereins</p>	P*
<p>Mittelstraße 27 (Flst.Nr. 0-1, 0-4/1) evang. Pfarrkirche mit Treppenaufgang, Kirchhof und Einfriedung (Sachgesamtheit), fünfachsiger, flach gedeckter Saal unter Satteldach mit Ostl. Chorturm, 1016 erstmals erwähnt, Patrozinium St. Walpurgis, im 13. Jh. Chorturm erbaut, 1762-65 Langhaus neu errichtet, Grabplatte Johann Adam von Schmilberg (gest. 1715), spätbarocke Innenausstattung geschlossen erhalten, Orgel der Firma Steinmeyer von 1903</p>	§ 28	<p>Rauhöfer Weg 7a (Flst.Nr. 0-158, 0-169) Scheune mit Einfriedungsmauer und Torpfeilern (überwuchert), großer Massivbau aus Bruchstein mit Fachwerkgiebel und Krüppelwalmdach, spätes 18. Jh., traufseitig über großen Korbbogen (Tenne) und Türen (Stallteile) aus Sandstein erschlossen</p>	§ 2
<p>Mittelstraße 27 (bei) (Flst.Nr. 0-1) Gefallenendenkmal, Gedenktafel zu Ehren der Gefallenen der Gemeinde Adersbach in den Kriegen 1870/71, 1914-18 und 1939-45, dreiteilige Granit-Stele mit den Namen der Gefallenen, nach 1945 (vermutlich um 1960/70) errichtet</p>	§ 2		
<p>Mittelstraße 33a (Flst.Nr. 0-3) Wohnstallhaus, über massivem Hochkeller bzw. Stallgeschoss eingeschossiges Giebelhaus aus Fachwerk unter Satteldach, 1718 unter Einbezug älterer Bauteile (Kellerbogen bez. 1608) errichtet, 1855 erweitert, Bauphasen des 17./18. Jh. in den Fachwerkformen ablesbar, im Schlußstein eines EG-Fensters Ochsenkopf</p>	§ 2		
<p>Mittelstraße 35 (Flst.Nr. 0-265) Gasthaus Zum Adler, zweigeschossiges Traufenhaus mit Satteldach, 1845 (bez.) von G V W in klassizistischen Formen errichtet, regelmäßige Gliederung aus Ecklisenen, Stockwerk- und Traufgesimsen, breites Portal mit Konsolverdachung und vorgelegter Freitreppe; Gewölbekeller</p>	§ 2		
Ehrstädt			
<p>Ehrenstraße 1, 3 (Flst.Nr. 0-1, 0-2/3, 0-1434) Schloss Degenfeld, bestehend aus herrschaftlichem Wohnbau, Park mit altem Baumbestand, Einfriedungsmauer mit Torpfeilern, Gutsverwalterhaus und Ökonomiegebäude samt Hofflächen (Sachgesamtheit); der herrschaftliche Wohnbau ein dreigeschossiger Zweiflügelbau unter Satteldach, über dem Portal bez. C F V D 1769, im 19. Jh. überformt; das Verwalterhaus, ein eingeschossiges Traufenhaus an der Straße, klassizistisch geprägt, M. 19. Jh.; nordwestlich zugeordnet ein Vierseitgehöft aus Scheunen und Stallgebäuden, das ganze von einem Park umgeben und straßenseitig mit einer Mauer eingefriedet</p>	§ 28	<p>Landwirtschaftliches Gehöft, bestehend aus Wohnhaus und großer Scheune, zugehörig Hof- und Gartenflächen (Sachgesamtheit); das Wohnhaus, bez. "Erbaut durch Christian Frank Friedrick Frank 1852", ein zweigeschossiges Traufenhaus mit vorgelegter Sandsteintreppe, Schmuckgeländer aus Eisen bez. 1855, Fassade klassizistisch gegliedert; seitlich mächtige giebelständige Doppelscheune unter Krüppelwalmdach, massiver Sockel mit Fachwerkaufbau, bez. 1866</p>	
<p>Ehrenstraße 2 (Flst.Nr. 0-14) Landwirtschaftliches Gehöft (Sachgesamtheit), Wohnhaus und Scheune, im späten 18. Jh. errichtet, in der Nachkriegszeit überarbeitet, das Wohnhaus über hohem Sockel zweigeschossiges Traufenhaus mit Krüppelwalmdach, EG massiv, OG aus Fachwerk; Scheune gestreckt mit ausgestellter Traufe, im Scheitelstein einer Portale Bäckerbrezel, Initialen und ein Datum des 18. Jh.</p>	§ 2	<p>Eichwaldstraße 1 (Flst.Nr. 0-52/2) Scheune mit Scheune (Sachgesamtheit), dreigeschossiger Massivbau über T-förmigen Grundriss unter Walmdach, 1884/1885 in spätklassizistischen Formen errichtet, umfasste urspr. auch die Lehrwohnung, die zugehörige Scheune aus Bruchstein und Fachwerk, ausgefacht mit rotem Backstein; bis 1974 als Schule genutzt</p>	§ 2
<p>Ehrenstraße 3 - siehe Ehrenstraße 1</p>		<p>Eichwaldstraße 15 (Flst.Nr. 0-75) Synagoge, 1836 (bez.) errichtet, nach Auflösung der Gemeinde 1912 zu landwirtschaftlichen Zwecken umgenutzt, 2004/05 saniert, heute Begegnungszentrum; traufständiger Sandsteinbau mit Ecklisenen und Stichtbogenfenstern, in der Giebelwand Dreifenstergruppe und Lüftungsböffnungen, in der westl. Giebelwand urspr. Eingang und Sandsteintafel mit hebräischer Inschrift und Baudatum, zurückhaltende klassizistische Formen mit "maurischen" Akzenten, Torfahrt aus der Scheunenzzeit</p>	§ 2
<p>Ehrenstraße 11 (Flst.Nr. 0-32) Ev. Pfarrkirche (tit. St. Dionysius); Turm im 12. Jh. errichtet, im 14. Jh. umgebaut, Langhaus 1793 (bez.) anstelle eines Vorgängerbaus angesetzt, 1894 (bez.) Kirche renoviert, aus jüngerer Zeit Dachausbau mit Schleppegiebeln und ein flach gedeckter Vorbau im Nordwestwinkel; der mittelalterliche Turm über quadratischem Grundriss mit Eckrustika und Pyramindendach, im dritten Geschoss romanische Zwillingfenster, im EG Maßwerkfenster, süd. anschließend der fünf auf drei Achsen messende Kirchensaal mit Ecklisenen und Rundbogenfenstern unter hohem Walm- bzw. (turmseitig) Satteldach, urspr. Eingänge von allen drei Fassaden</p>	§ 28	<p>Eichwaldstraße 17 (Flst.Nr. 0-107) Einfürsthoft, spätbarocker traufständiger Massivbau mit Wohnteil, Stall und Scheune unter einem Dach, mächtiges Krüppelwalmdach, profiliertes Eingangsportal mit Ohrringen, Scheitelstein mit Engelskopf, bez. 1795, Ostfl. im Scheunenteil, rückwärtig rechwinkliger Anbau des 18. Jh.</p>	§ 2
<p>Ehrenstraße 15 (Flst.Nr. 0-28)</p>	§ 2	<p>Eulenhof 6 (Flst.Nr. 0-2523) Eulenhof, Hofgut von Schloss/ Burg Neuhaus bestehend aus herrschaftlichem Wohnhaus, Ökonomiegebäuden, eingemauerten Spolien des abgetrocherten Gesindehauses, Hof- und Gartenflächen (Sachgesamtheit); urspr. mittelalterliche Anlage, heutiger Bestand 18./19. Jh.; der Wohnbau, bez. WF VD 1793 (Kartusche im Portalsturz), ein typisches Herrenhaus des Spätbarock mit hohem Sockel, symmetrischer Gliederung, Prunkportal mit vorgelegter Freitreppe und Halbwalmdach; die nach Abbruch des Gesindehauses verbliebenen Ökonomiegebäude eine mächtige rechwinklig angelegte Stallscheune, teils massiv, Aufbau aus Fachwerk</p>	§ 2
		<p>Hinterdorfstraße 6 (Flst.Nr. 0-34, 0-38) evang. Pfarrhaus mit Resten der historischen Einfriedung und zugehörigem Garten, 1891/92 als repräsentativer Sandsteinbau in spätklassizistischen Formen errichtet, die durch Sockel- und Schilbankgesimse getrennten Geschosse von einem flach geneigten Walmdach überfangen, über einen Risalit in der Stirnseite erschlossen,</p>	§ 2

<p>Portal mit klassizistischer Verdachung; die urspr. zugehörige Ökonomie abgängig, die Mauer rechts der Torpfiler Rest des ehem. Schuppens</p>		<p>südwestlich des Ortes (Flst.Nr. 0-2501-2502, 0-2513, 0-2518, 0-2520-2521) Gewann Neuhaus (Gewann)</p>	
<p>Jägerhaus 5 (Flst.Nr. 0-2538) Jägerhaus (Wohnsitz des Neuhauser Försters), Gehöft aus Wohnbau, Scheune und Schweinestall mit Holzlege mit zugehörigem Hofraum und Garten (Sachgesamtheit); 1. H. 18. Jh. errichtet; der Wohnbau zweigeschossiger Massivbau unter Halbwalmdach mit Hochkeller bzw. Stallraum, symmetrisch gegliedert mit mittigem Eingang in der Traufseite, parallel angeordnet die Scheune, massiv mit Fachwerkgiebel</p>	<p>§ 2</p>	<p>Schloss Neuhaus bestehend aus Schlossgebäude, Einfriedungsmauer, Kapelle, Park samt historischem Baumbestand, Gutshof mit allen historischen Gebäuden und Verkehrs- und Wirtschaftsfächern (Sachgesamtheit); dreigeschossige Zweiflügelanlage mit Erker und teilweise quadratischen Ecktürmen, im Hof runder Treppenturm, 1596/97 (bez.) Neubau abgeschlossen, die Schloßkapelle ein im Park freistehender Saalbau mit Glockenturm, bez. 1602 (Portal), Epitaph Hans-Christoph von Degenfeld, bez. 1607, der Gutshof seit dem 18. Jh. eine T-förmige Anlage aus Bruchstein, zugehörig weitere Ökonomiegebäude und das Gärtnerhaus</p>	<p>§ 28</p>
<p>K 4284 (Flst.Nr. 0-833) Grenzstein, niedriger Sandsteinpfeiler über quadratischem Grundriss mit pyramidalem Abschluss, 1813 an der Straße zwischen Ehrstädt und Hasselbach aufgestellt, Inschriften südlich: Ehrstädt Amt Sinsheim, nördlich: Hasselbach Amt Neckar-Bischofsheim</p>	<p>§ 2</p>		
<p>Rosenbergweg 1 (Flst.Nr. 0-1220) Gedenktafeln zu Ehren der im 1. und 2. Weltkrieg gefallenen Soldaten der Gemeinde Ehrstädt, vier Sandsteinplatten, heute in die Rückwand der Friedhofshalle eingelassen, links eine mit eisernem Kreuz, Palmen und Lorbeer ornamentierte Namens-Tafel: "Zum ehrenden Gedächtnis. Die dankbare Gemeinde Ehrstädt.", rechts davon zwei bis auf ein Kreuz schmucklose Namens tafeln und eine Inschriftentafel: "Unseren Toten und Vermissten des Krieges 1939-1945 zum ehrenden Gedächtnis"</p>	<p>§ 2</p>		
<p>Rosenbergweg 1 (Flst.Nr. 0-1220) Gedenktafel für die Toten des deutsch-französischen Krieges 1870/71, in die Rückwand der Friedhofshalle eingelassene Sandsteintafel mit preußischem Adler, Kanonenrohre, Fahnen und Lorbeerkranz in den Klauen: "Den Tod fürs Vaterland im Kriege gegen Frankreich ist gestorben ... Den Verkürzten zum Andenken Späteren Geschlechtern zum Vorbild", 1877 erstellt</p>	<p>§ 2</p>		
<p>Rosenbergweg 1 (Flst.Nr. 0-1220) Grabplatte oder Epitaph, heute eingelassen in die Mauer der Friedhofshalle, barock gestaltete Kartusche mit Früchten und Blattwerk, in Gedenken an den Tod des Kindes des Ehrstädter Pfarrers Happold im Jahr 1736</p>	<p>§ 2</p>		
<p>Schloßstraße 4 (Flst.Nr. 0-12/1, 0-2546-2547) Ehrstädter Mühle (Bannmühle), Mühlgehöft bestehend aus Mühlgebäude, Scheune, Backhaus, Eiskeller, Mühlkanal und Bogenbrücke (Sachgesamtheit); die Vorgängermühlen erstmals 1329 erwähnt, 1580 und 1756 schlechter Zustand beklagt, der heutige Bestand im 18. Jh. geprägt; zweigeschossiger verputzter Bruchsteinbau unter Halbwalmdach, regelmäßige Fenstergliederung, im Portal bez. 1702, südwestl. entlang der Traufseite Mühlkanal (Verdacht) mit ehem. Redhaus, nordöstl. angeschlossen Scheune und Backhaus, am Fuß des Mühlkanals Steinbogenbrücke, am Hang freistehend Eiskeller</p>	<p>§ 2</p>		
Hasselbach			
<p>Friedhofweg (Flst.Nr. 0-161) Friedhofsmauer mit Zugängen, der südliche klassizistisch mit kugelbesetzten Podesten und schmiedeeisernem Tor, der nördliche unter Verwendung neugotischer Grabsteine (Inschriften abgemeißelt, wohl um 1870 erstellt) als Torpfiler</p>	<p>§ 2</p>	<p>klassizistischer Gliederung (Portalverdachung, Geschossesmaße, Wiederkehr, Fenstergewände), vorgelegter Sandsteintreppe und Krüppelwalmdach, parallel stehende Stallscheune aus Bruchstein unter hohem Krüppelwalmdach mit weit vorkragender Traufe, der rechteckig ansetzende Seitenflügel nur im EG historisch (relevant für Gehöftform)</p>	
<p>Grundstraße 9 (Flst.Nr. 0-35) landwirtschaftliches Gehöft bestehend aus Wohnhaus, Scheune und Schopf, zugehörig Hoffläche (Sachgesamtheit), 1837 (im Türsturz des Wohnhauses bez.) errichtet, das Wohnhaus traufständig, zweigeschossig und von einem hohen Krüppelwalmdach überfangen, Hochkeller mit Rundbogenportal, sonst symmetrisch gegliedert mit Geschossesmaße und Sandsteingewänden, Eingang zentral; die große Scheune parallel mit mittlerer Tenne, Bruchstein, Teile des OG aus Fachwerk, rechtwinklig angesetzt, das Hofareal nach Westen abschließend der schmale Schopf, EG massiv, OG aus Fachwerk</p>	<p>§ 2</p>	<p>Grundstraße 18 (Flst.Nr. 0-47) landwirtschaftliches Gehöft bestehend aus Wohnhaus und Scheune (Sachgesamtheit), 1841 (im Portalgiebel bez.) für Matth. Bauer (!) errichtet; traufständiges zweigeschossiges Torfahrtshaus mit klassizistischer Gliederung (Lisenen, Geschossesmaße, Fenstergewände, übergebildetes Portal, flachbogiges Tor), ungewöhnlich die gut erhaltene Kassettenlücke mit feinen Schnitzereien und sprossiertem Oberlicht, parallel rückwärtig im Hof Scheune aus Fachwerk</p>	<p>§ 2</p>
<p>Grundstraße 11, 13 (Flst.Nr. 0-28-33, 0-1504) landwirtschaftliches Gehöft bestehend aus Wohnhaus, zwei großen Scheunen, Pumpbrunnen und Hoffläche (Sachgesamtheit), um 1800 in spätbarocken Formen errichtet, die westl. Scheune im frühen 20. Jh. teilernuert; das repräsentative Wohnhaus ein Massivbau mit Ecklisenen und symmetrisch organisiertem Fachwerkbereich unter Halbwalmdach, Sockel urspr. rustiziert, traufseitig über eine zweiläufige Treppe erschlossen, im profilierten Oberlichtportal bez. 1807, spätestens 1877 geteilt, vielleicht schon urspr. Doppelgehöft; quergestellte Scheune mit zentraler Tenne; westl. Scheune aus Bruchstein, neu aufgemauerte Teile aus rotem Backstein, im Giebel zur Straße Schmuckanker mit den Initialen des Eigentümers W B (Wilhelm Bauer)</p>	<p>§ 2</p>	<p>Grundstraße 19 (Flst.Nr. 0-15) evang. Pfarrkirche, 1807 (bez.) bis 1811 (Weihe) über zwei Vorgängerbauten errichtet, kleine Saalkirche mit dreiseitiger Chor und diesem angegliederten Turm, klassizistische Gestaltung mit Tempelgiebelfront, Satteldach, übergebildetem Portal und Turmpyramide, große Rundbogenfenster, im Innern bauzeitlicher Kanzelaltar (Aulbau verändert) und auf vier Säulen gestützter Empore mit Orgel, Gestühl vor 1907</p>	<p>§ 2</p>
<p>Grundstraße 13 - siehe Grundstraße 11</p>		<p>Grundstraße 20 (Flst.Nr. 0-48) Wohnhaus eines landwirtschaftlichen Gehöfts, vermutlich im 17. Jahrhundert oder frühen 18. Jahrhundert errichtet; zweigeschossiger traufständiger Eckbau unter Halbwalmdach, über einem niedrigen massiven Sockel mit Kellerangang zwei Vollgeschosse aus Fachwerk, das Obergeschoss traufseitig vorkragend, kleine unregelmäßig verteilte Fensteröffnungen, hofseitig Anbau unter angeschlepptem Dach</p>	<p>p^a</p>
<p>Grundstraße 17 (Flst.Nr. 0-16, 0-15/1) landwirtschaftliches Gehöft bestehend aus Wohnhaus, großer Stallscheune, Seitenflügel und Hoffläche (Sachgesamtheit), 1838 (im Türsturz bez.) errichtet; das Wohnhaus traufständig zur Straße mit</p>	<p>§ 2</p>	<p>Grundstraße 21 (Flst.Nr. 0-7) Schulhaus, 1840 (im Portal bez.) neben der Kirche in klassizistischen Formen errichtet; über hohem Sockel zweigeschossiger, traufständiger Massivbau unter Satteldach, Fassade aufwendig durch Geschossesmaße, Fensterumrahmungen mit kantigen Sohnbänken und Kappadelen, Blendfenstern und übergebildetem Mittelportal gegliedert, im Giebelfeld: "Lasset die Kindlein zu mir kommen und wehret ihnen nichts, Lukas 10, 16, 1840"</p>	<p>§ 2</p>
		<p>Grundstraße 23 (Flst.Nr. 0-6) Gasthausgehöft Zum Lamm, bestehend aus Gasthaus, Scheune, Garten- und Hoffläche samt Stützmauer (Sachgesamtheit), 1803 (im Portal bez.) errichtet; das Gast- und Wohnhaus ein über hohem Sockel zweigeschossiger Putzbau mit Krüppelwalmdach, regelmäßige Fenstergliederung, Obergeschoss aus Fachwerk, Portal mittig mit vorgelegter zweiläufiger Freitreppe, Schuppenprofil, im Schlussstein</p>	<p>§ 2</p>

Ochsenkopf und Initialen G A H M B H; im Hof quergestellte Scheune mit zentraler Tenne unter Krüppelwalmdach, oberhalb der Ställe Fachwerk, im Türsturz bez. 1804 und Initialen M B H; gusseiserner Pumpbrunnen Ende 19. Jh.		Wohnhaus, eingeschossiger Massivbau auf hohem Kellerockel, 1815 (im Kellerbogen bez.) errichtet, regelmäßige Gliederung, traufseitig erschlossen, zweiflügelige Außentreppe, 1887 (im Geländer bez.) erneuert	
Grundstraße 25 (Flst.Nr. 0-5/1) Gehöft bestehend aus Torfahthaus und Scheune (Sachgesamtheit), 1796 (im Tor und Kellerbogen bez.) errichtet; über massivem Sockel mit rundbogigem Kellerabgang zweigeschossiges Traufenhaus unter Krüppelwalmdach, im massiven Erdgeschoss Stichtbogenfenster mit Schlusssteinen, Obergeschoss aus Fachwerk, rundbogige Torfahrt mit barocken Schlussstein (i. D. V. W. S. M. V. W. 1796); parallel im Hof angeordnet große Scheune unter Halbwalmdach mit zentraler Tenne, oberhalb der Ställe aus Fachwerk	§ 2	Straße nach Babstadt-Adersbach (Flst.Nr. 0-1727) Steinwegweiser, 19. Jh., an der Straße Babstadt-Adersbach	P*
Grundstraße 27 (Flst.Nr. 0-1) Gehöft bestehend aus Wohnhaus und zwei Scheunen (Sachgesamtheit), 1846 (im Kellerbogen bez.) errichtet; kleines Traufenhaus mit regelmäßiger Gliederung unter Satteldach, im Erdgeschoss Hochkeller, im massiven Obergeschoss Wohnetage, parallel gestellt im Hof große Scheune unter Satteldach mit zentraler Tenne, oberhalb der Ställe aus Fachwerk, westlich quer gestelltes Ökonomiegebäude aus Fachwerk	§ 2		
Grundstraße 19 (vor) (Flst.Nr. 0-15) Gedenkstätte zu Ehren der Opfer der beiden Weltkriege 1914-18 und 1939-45, Kreuz und Inschrift mit Namenstafel: "Den Gefallenen und Vermissten der Gemeinde Hasselbach zum Gedenken, den Lebenden zur Mahnung. 1914-1918: 1939-1945:"	§ 2		
Hangertweg 1 (Flst.Nr. 0-18) Wohnstallhaus mit vorgelegter Treppe und Stall (Sachgesamtheit), schmaler gelängter traufständiger Fachwerkbau mit massivem Stallteil und vorkragendem Obergeschoss unter Halbwalmdach, wohl im frühen 18. Jh. als Handwerkerhaus mit kleiner Ökonomie errichtet, Erschließung über die Stirnseiten, süd. Sandsteintreppe mit kleinem Stall	§ 2		
Lerchenbergstraße 3 (Flst.Nr. 0-61) Gehöft aus Wohnhaus und Scheune (Sachgesamtheit), 1767 (im Portal bez.) errichtet. Giebelwand im OG M. 19. Jh. erneuert; über hohem Sockel zweigeschossiger Wohnbau mit Krüppelwalmdach, Hochkeller (1 Gewölbe, sonst Balken) und Erdgeschoss massiv, Obergeschoss aus verputztem Fachwerk, traufseitig erschlossen, ornamentiertes Oberlichtportal mit Hauszeichen (i. I. A. V. A. P. V.), innen Treppenhaus mit Tafelung; parallel gestellte große Scheune mit zentraler Tenne und weit vorkragendem Satteldach, oberhalb der Stallungen aus Fachwerk	§ 2		
Lerchenbergstraße 10 (Flst.Nr. 0-79)			P*



**Gebäude „Grundstraße Nr. 23“
ehemaliges Gasthaus „Zum Lamm“**

5.7. Innerörtliche Siedlungspotentiale im Bestand

Leerstände, Nutzung von untergeordnet genutzten Ökonomiegebäuden, vorhandene Baulücken

Im Zuge des MELAP PLUS-Prozesses wurden die in den „Bergdörfern“ vorhandenen innerörtlichen Siedlungspotentiale aufgezeigt. Diese Betrachtung bezog, neben den leer stehenden Gebäuden in den Ortskernen, auch eine Prognose ein, welche Gebäude in absehbarer Zeit aufgrund ihres Zustandes bzw. der persönlichen Situationen der Bewohner leer stehen werden. **Die Karten in der Anlage dieses Entwicklungskonzeptes dokumentieren die Ergebnisse.**

Trotz einzelner, im Zuge des MELAP PLUS-Prozesses erfolgreich durchgeführter Reaktivierungsmaßnahmen ist insbesondere in der „Mittelstraße“ im Ortsteil Adersbach sowie in der „Eichwaldstraße“ im Ortsteil Ehrstädt zukünftig auch weiterhin mit einem sehr hohen Handlungsbedarf hinsichtlich der Mobilisierung vorhandener Bausubstanz zu rechnen.



„Mittelstraße“ in Adersbach mit einer Vielzahl denkmalgeschützter Gebäude



„Eichwaldstraße“ in Ehrstädt – stark sanierungsbedürftige Bausubstanz

Diese Aussage trifft sowohl für denkmalgeschützte, als auch für nicht unter Denkmalschutz stehende Gebäude zu. Sie ergeben in ihrer Summe ein nicht zu unterschätzendes und in der Zukunft zu nutzendes Siedlungspotential.

Einzelne Gebäude mit schlechter Bausubstanz bzw. technischen Mängeln befinden sich in den Ortskernen aufgrund jahrelanger unterlassener Instandhaltung in einer bedrohlichen Abwärtsspirale. Ihr oftmals desolater Zustand sowie eine zu hohe Erwartungshaltung der Eigentümer hinsichtlich eines Verkaufserlöses stehen einer Reaktivierung dieser Gebäude entgegen.

Im Hinblick auf eine erfolgreiche Innenentwicklung sind die unter den Ziffern 8.1. und 8.2. erläuterten Ansätze als eine Strategie für eine erfolgreiche Reaktivierung vorhandener Bausubstanz anzuwenden.

Die Orte Adersbach, Ehrstädt und Hasselbach weisen als ehemals landwirtschaftlich geprägte Siedlungsstrukturen eine große Anzahl zwischenzeitlich nur noch untergenutzter Ökonomiegebäude auf. Sie sind oftmals geprägt durch ihre Vorbelastung und weisen hinsichtlich einer Umnutzung einen schlechten baulichen und energetischen Zustand auf.

Dennoch prägen sie den Charakter der Orte ganz wesentlich. **Zu entwickeln und zu bewerben sind Konzepte und Nutzungen, die diese Gebäude nachhaltig vor einem Verfall schützen.** Bei Machbarkeitsüberlegungen ist stets auch die Möglichkeit einer Umnutzung zu Wohnzwecken zu betrachten.



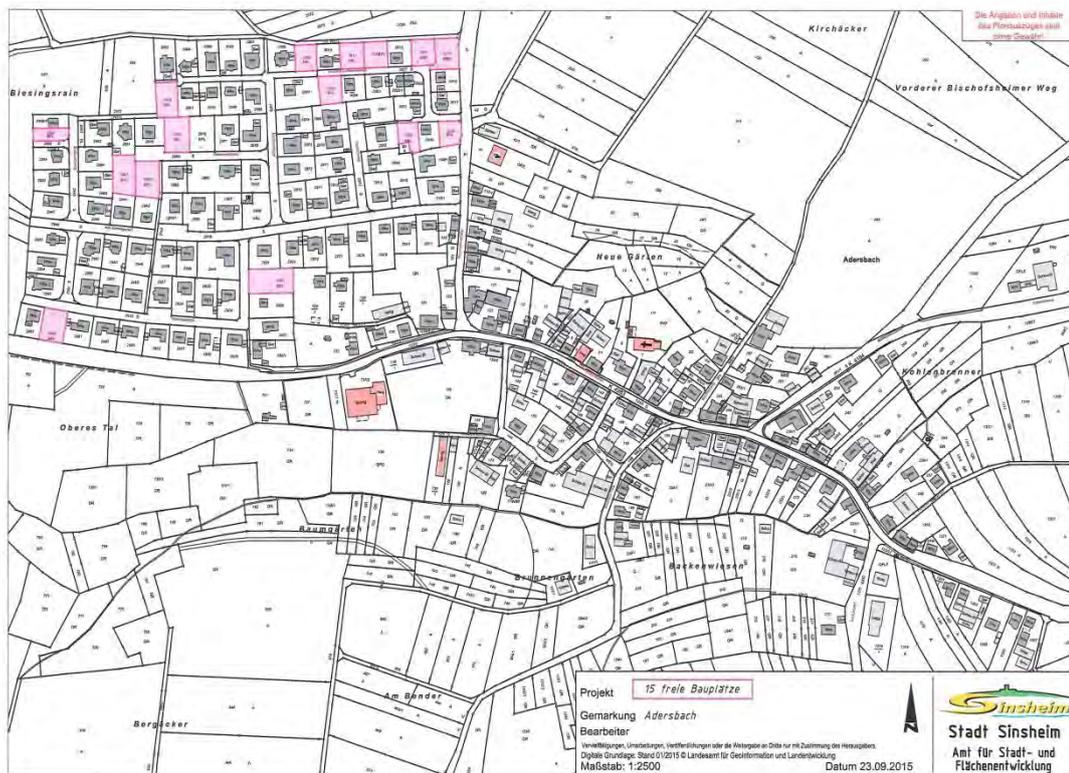
**Doppelscheune in Ehrstädt aus dem 18. Jahrhundert
mit zwei Ställen und zwei Tennen sowie einem großen Lager im Dachgeschoss**

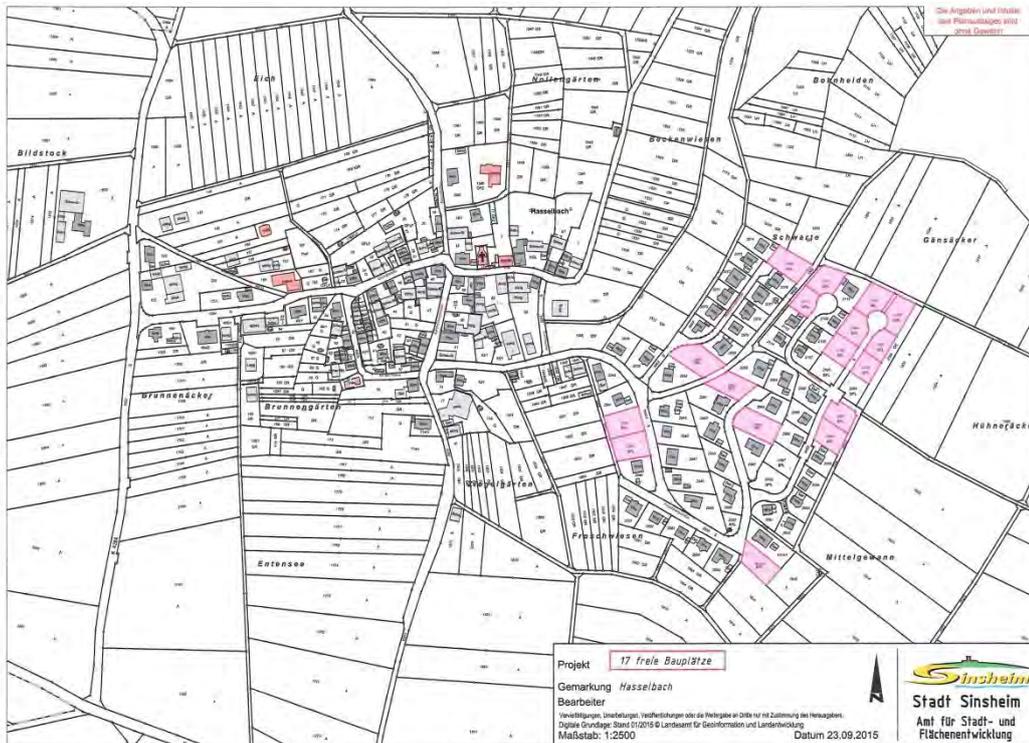
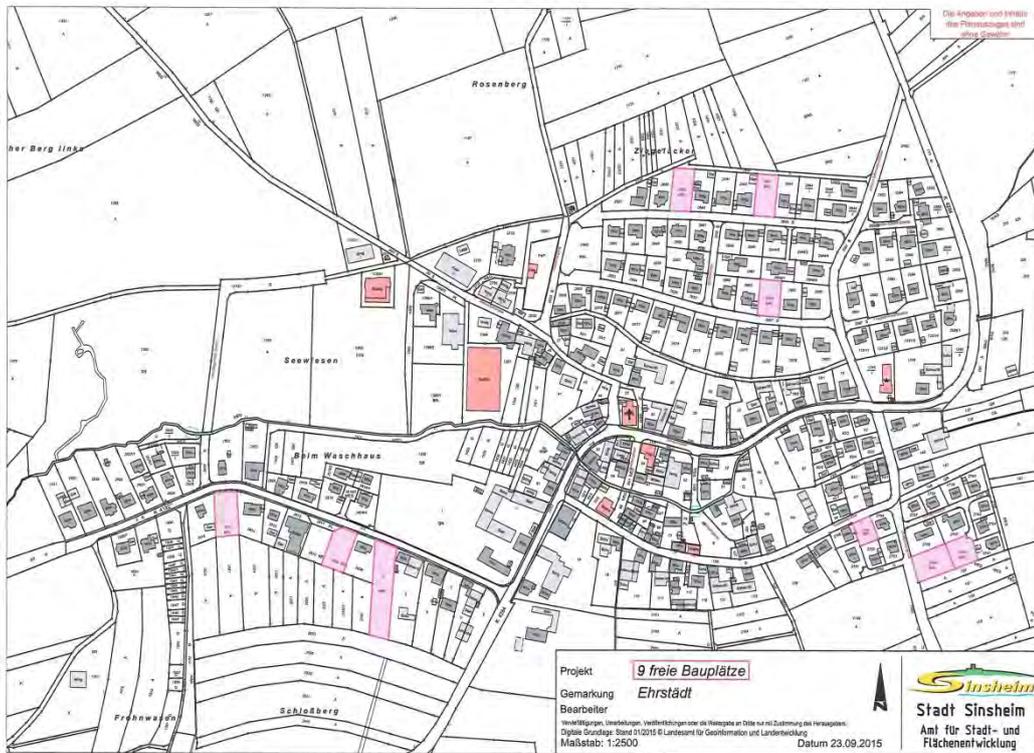


**„Grundstraße Nr. 27“ in Hasselbach
Wohnhaus mit freistehender, großvolumiger Scheune**

Siedlungspotentiale für die Innenentwicklung befinden sich in den „Bergdörfern“, wie auch anderenorts, nicht nur in den gewachsenen Ortskernen, sondern auch in Form (noch) nicht genutzter Bauflächen in bestehenden Baugebieten.

Die nachfolgenden Karten dokumentieren die in den vorhandenen Baugebieten außerhalb der Ortskern-Bebauung noch vorhandenen Baulücken. Diese Baulücken befinden sich weitestgehend in privatem Eigentum und sind, trotz vielerlei Initiativen der jeweiligen Ortsteile und der Stadt Sinsheim im Rahmen von MELAP Plus, „nicht verfügbar“. Sie werden von den Eigentümern als Kapitalanlage angesehen, für nachfolgende Generationen „reserviert“ oder zu einem vergleichsweise zu hohen Kaufpreis angeboten. Das in allen drei Ortsteilen vorhandene Potential von insgesamt **41 Baulücken weist eine Größe von 2,8 ha** (einschließlich anteiliger Verkehrsfläche) auf und würde vermutlich ausreichen, den Eigenbedarf der „Bergdörfer“ an Wohnbauflächen über viele Jahre hinaus zu decken.





Die Erfahrungen zeigten, dass eine regelmäßige Eigentümeransprache wichtig ist, um vorhandene Baulücken auf den Markt zu bringen. Daher wird es als sinnvoll angesehen, die Bemühungen um eine Nutzung der in den Baugebieten der Ortsteile Adersbach, Ehrstädt und Hasselbach vorhandenen Baulücken fortzusetzen. Auf die durch den § 176 BauGB vorhandene rechtliche Grundlage zum Erlass eines Bebauungsgebotes durch die Stadt wird in diesem Zusammenhang ergänzend verwiesen.

Falls ein dringender Bedarf zu verzeichnen ist und zu dieser Zeit vorhandene Baugrundstücke nicht aktiviert werden können, ist bei einer Ausweisung von neuen Bauflächen darauf zu achten, nur solche Umlegungs- bzw. Zuteilungsformen zu wählen, die gewährleisten, dass diese dann auch kurzfristig von Bauwilligen erworben werden können und dann, in einem festzulegenden Zeitfenster, auch tatsächlich bebaut werden.

6. Zusammenfassende Analyse

Die intensive Auseinandersetzung mit der Struktur der „Bergdörfer“ bzw. der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung und Tendenzen einer baulichen Entwicklung lassen sich wie folgt zusammenfassen :

6.1. Vorzüge der Ortsteile, die es zu bewahren gilt

- + Adersbach, Ehrstädt und Hasselbach verfügen jeweils über einen eigenen historischen Hintergrund und eine geschichtliche Entwicklung, welche in der Struktur der Ortsmittelpunkte heute noch deutlich ablesbar ist.

Sie sind unverwechselbar. Die Ortskernbebauung stellt für ihre Bewohner ein wichtiges Element der kulturellen „Identität“ dar. Bedeutende Elemente sind hierbei die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude und Ensemble

- + Die drei Ortslagen verfügen jeweils über eine noch intakte Sozialstruktur mit wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen – dieses sind :
 - funktionierende Kindertagesstätten und Mehrzweckhallen
 - Sportplätze
 - Einrichtungen der Freiwilligen Feuerwehren sowie
 - eine Ortsverwaltung als Anlaufstelle für die Bewohner
- + Es besteht in allen „Bergdörfern“ ein reges Vereinsleben, welches in Form einer Vielzahl öffentlicher Veranstaltungen zum Ausdruck kommt. Zunehmend werden Kooperationen unter den „Bergdörfern“ vereinbart und praktiziert.
- + Die Dörfer sind eingebettet in einen noch intakten Naturraum. Die Ortslagen von Adersbach und Hasselbach sind fast vollständig von Landschaftsschutzgebieten umgeben.

6.2. Schwächen bzw. Nachteile, die es auszugleichen gilt

- Die historischen Ortskerne weisen einen hohen Grad an leerstehenden Gebäuden auf, bzw. an Gebäuden, die akut von einem Leerstand bedroht sind. Dies gilt auch für eine Vielzahl denkmalgeschützter Gebäude, deren Reaktivierung im Sinne der Innenentwicklung seitens der Eigentümer oftmals als „problematisch“ angesehen werden. Diese Herausforderung erfordert eine besondere Herangehensweise und auch Unterstützung.
- Die geringe Anzahl an Arbeitsplätzen führt in den „Bergdörfern“ zu einer hohen Anzahl an Auspendlern.
- Die infrastrukturellen Einrichtungen auf dem Sektor der Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs, Gastronomieeinrichtungen bzw. Einrichtungen für die medizinische Versorgung haben sich in den letzten Jahren stark „ausgedünnt“ oder fehlen schon ganz. Ein weiteres Indiz hierfür ist die ab dem 01.01.2016 vorgesehene Schließung der Volksbank-Filialen in Adersbach und Ehrstädt..
- Der öffentliche Nahverkehr stellt in Form einer bestehenden Buslinie eine regelmäßige Verbindung zwischen den Bergdörfern, nach Steinsfurt, Reihen und in die Kernstadt dar. Insbesondere für die Jugendlichen fehlt in den Abendstunden bzw. an den Wochenenden ein adäquates Angebot.
- Es fehlen direkte Radwegverbindungen in Richtung Steinsfurt, Reihen und in die Kernstadt. Dies gilt insbesondere auch für die erwartete Zunahme des Radverkehrs (Stichwort „E-Bike“) im Bereich der Alltagsmobilität.
- Die Ortsteile sind derzeit noch ungenügend an die Netze der Telekommunikation angeschlossen. Ein stabiler Mobilfunkempfang ist noch nicht gegeben.
(Anmerkung : Die Mobilfunkversorgung kann für alle drei Ortsteile durch die derzeit laufende Baumaßnahme am „Eselsweg“, Gemarkung Adersbach, kurzfristig sichergestellt werden.)

- Es sind räumliche sowie soziale Trennungen zwischen den gewachsenen Ortskernen und den „Satelliten-Neubaugebieten“ feststellbar (insbesondere in Hasselbach, aber auch in Adersbach).

- Das naturräumliche Potential wird durch eine ungenügende infrastrukturelle Ausstattung für den Fremdenverkehr nicht ausreichend genutzt.

7. Ziele und Schwerpunkte der Ortsentwicklungsplanung

Aus der Analyse des Bestands und aus den im Zuge des MELAP PLUS-Prozesses entstandenen Erkenntnissen wurden gemeinsam Ziele und Schwerpunkte für die weitere Ortsentwicklung in Adersbach, Ehrstädt und Hasselbach festgelegt. Zu entwickeln sind daraufhin Strategien und Lösungsansätze, die geeignet sind, die Ortskerne zu beleben, die Attraktivität für das Wohnen und Arbeiten und für die örtliche Baukultur stärken.

Für die in diesem Sinne zu priorisierende Innentwicklung bestehen, durch die Umnutzung und Modernisierung von Bestandsbauten und durch die Schließung von Baulücken, unter ökologischen und ökonomischen Gesichtspunkten in den „Bergdörfern“ große Chancen für eine zukunftsgerechte Entwicklung.

Ortsbildprägende Gebäude sind möglichst zu erhalten und in Anlehnung an die heutigen Anforderungen behutsam weiterzuentwickeln. Das sind Gebäude „um die man sich kümmern muss“, um die Identität der Ortsmittelpunkte von Adersbach, Ehrstädt und Hasselbach langfristig zu sichern. Diese Erkenntnis und Antworten auf die Frage, welche Vorgehensweise zur Verstetigung eines solchen Prozesses beitragen kann, sind wichtiger Bestandteil dieses örtlichen Entwicklungskonzeptes.

Die Zielsetzung des örtlichen Entwicklungskonzeptes kann wie folgt zusammengefasst werden :

- 1. Ausgestaltung lebendiger Ortsmittelpunkte und attraktiver Ortsbilder zur Erhaltung der kulturellen Identität des jeweiligen Ortes und zur Bewahrung ihrer Unverwechselbarkeit**
- 2. Innenentwicklung vor Außenentwicklung, d.h. Priorisierung der vorhandenen Gebäude- und Flächenpotentiale in den Ortskernen als attraktiver alternativer Wohnstandort**
- 3. Beseitigung von Leerständen, im bestehenden Wohngebäude aber auch in untergenutzten ehemaligen Ökonomiegebäuden**
- 4. Stärkung der Ortsmittelpunkte durch die Errichtung auch alternativer Wohnformen, insbesondere für die ältere Generation, aber auch für Einzelpersonen; altersgerechter und barrierefreier Umbau vorhandener Gebäude**
- 5. Schaffung geeigneter Rahmenbedingungen für ein breit gefächertes Angebot an Wohnbauflächen auch für junge Familien in den Ortsmittelpunkten**

- 6. Installation eines nachhaltigen Dorfmanagements zur Aktivierung brach gefallener bzw. nur noch untergeordnet genutzter innerörtlicher Bausubstanz bzw. vorhandener Baulücken in Bestandsgebieten**
- 7. Leitbild des kompakten Dorfes; d. h. behutsamer Umgang mit Flächen außerhalb des bebauten Bereiches zur Schonung der Böden und der Schutzgüter des Landschafts- und Naturschutzes, auch unter dem Gesichtspunkt des eingetretenen demographischen Wandels**
- 8. Überprüfung und mittelfristige Fortschreibung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Planungsflächen aufgrund der im örtlichen Entwicklungskonzept formulierten Schwerpunkte**
- 9. Regelmäßige Überprüfung und Anpassung der gemeinsamen Entwicklungsziele unter Berücksichtigung der aktuellen Stärken und auch Schwächen des jeweiligen Ortes**
- 10. Stärkung bzw. bedarfsgerechter Umbau vorhandener Infrastruktureinrichtungen in Kooperation der „Bergdörfer“ untereinander**
- 11. Weiterentwicklung der Rad- und Fußwegverbindungen zwischen den „Bergdörfern“ und in Richtung Kernstadt**
- 12. Verbesserung des Mobilfunkempfanges und Ausbau des Breitband-Internets als ein entscheidendes Standortkriterium**
- 13. Stärkung der Naherholungs- und Fremdenverkehrseinrichtungen, Erweiterung der Übernachtungsmöglichkeiten und Einbinden der Potentiale in das Tourismuskonzept der Stadt Sinsheim**
- 14. Kooperativer Ausbau gemeinsamer Einrichtungen für sportliche Betätigungen und die Freizeitgestaltung (die „Bergdörfer“ verbindender Rundweg für Fahrradfahrer, Trimm-Dich-Pfad und gemeinsame Grillhütte für die Jugendlichen)**
- 15. Weiterentwicklung der Willkommenskultur und Projekten der soziale Integration von Zuziehenden, besonders von Flüchtlingen; angemessene Bereitstellung von Wohnraum für sozial schwache Bevölkerungsgruppen.**

Das Ergebnis des MELAP PLUS-Prozesses der Jahre 2010 bis 2015 hat gezeigt, dass es sinnvoll ist, aufgrund gleichlautender Fragestellungen und der räumlichen Nähe, die aufgeführten Ziele unter der Überschrift „**Kooperation statt Konkurrenz**“ umzusetzen. So können in kürzerer Zeit nachhaltige Lösungsansätze mit einem ganzheitlichen Ansatz entwickelt werden.

Dieses gilt für gemeinsame Projekte, wie beispielsweise die der Freizeit-, Nah-, Erholungs- und Fremdenverkehrseinrichtungen, aber auch für städtebauliche Impulse und das gegenseitige Vermitteln geeigneter Partner bzw. Bauherren zur Stärkung der innerörtlichen Bausubstanz.

8. Strategien und Maßnahmen der Ortsentwicklungsplanung

Aufgrund der Zielsetzung des örtlichen Entwicklungskonzeptes in den „Bergdörfern“, den Wohnbauflächenbedarf der nächsten Jahre primär durch die Reaktivierung vorhandener Gebäude bzw. auf innerörtlichen Flächen zu decken, werden nachfolgend nicht nur konkrete Einzelmaßnahmen aufgeführt und benannt, sondern auch die in den „Bergdörfern“ modellhaft erprobten Strategien für eine erfolgreiche Umsetzung der geforderten Innenentwicklung als Leitlinien formuliert.

8.1. Strategien für eine Reaktivierung vorhandener Bausubstanz

Im MELAP PLUS-Prozess der vergangenen fünf Jahre konnten Strategien zur Reaktivierung bzw. zur Umnutzung der vorhandenen Bausubstanz in den Ortskernen der „Bergdörfer“ modellhaft erprobt werden. Die „Projektstände“ aus dem Jahr 2015 verdeutlichen, dass hierbei eine persönliche Ansprache der Grundstückseigentümer durch die Kommunalpolitik, die Stadtverwaltung sowie durch beauftragte Planer ein wesentliches Element dafür ist, individuelle Problemstellungen im Sinne der „Innenentwicklung“ einer Lösung zuzuführen.

Der Grundsatz **„Agieren statt Reagieren“** steht für ein aktives „sich um die vorhandene Substanz zu kümmern“. Hierbei konnten im Rahmen des Modellprojektes des Landes Baden-Württemberg einige Projekte erfolgreich mit einer langfristigen Perspektive umgesetzt werden. Andere befinden sich in konkreter Vorbereitung, wieder andere brauchen noch Zeit.

Die modellhaften Bemühungen um die Innenentwicklung in den „Bergdörfern“ haben gezeigt, **dass ein stetiges „sich kümmern“ sowie das Einbringen neuer Anstöße eine Grundvoraussetzung für eine erfolgreiche Ortsentwicklung sein wird.**

Hierzu gehört eine gezielte Ansprache von Grundstückseigentümern, das gemeinsame Erörtern möglicher Lösungsansätze und zeitlicher Strategien (Verwaltung, Ortschaftsrat, Ortsvorsteher, beratender Planer), aber auch das Aufzeigen eintretender Wertverluste, wenn dauerhaft „nichts passiert“. Zu berücksichtigen ist sehr individuell die jeweilige städtebauliche Wertigkeit des Objektes, der Zustand der Bausubstanz, das zu aktivierende finanzielle Potential, aber auch möglicherweise zu beantragende Fördermittel.

Es wurde sehr deutlich, dass unter dieser Voraussetzung durchaus nennenswerte innerörtliche Siedlungspotentiale aktiviert werden können. Dieser Ansatz gilt für die drei Ortsteile, für welche dieses örtliche Entwicklungskonzept erarbeitet wurde, ist jedoch auch uneingeschränkt auf die anderen, ähnlich strukturierten Stadtteile von Sinsheim übertragbar.

Erforderlich ist eine Verstetigung des begonnenen Prozesses.

Dieses gilt, mit Hinweis auf die Ziffer 8.2. dieses Konzeptes, insbesondere für die unter Denkmalschutz stehende Bebauung. Dafür ist jedoch von einem höheren Personalaufwand (z.B. für die Eigentümeransprache und -beratung) vor Ort und in der Verwaltung auszugehen.

8.2. Strategien für einen Umgang mit denkmalgeschützten Gebäuden

In den Orten Adersbach, Ehrstädt und Hasselbach weisen insgesamt 49 Gebäude auf insgesamt 39 Anwesen eine „Denkmaleigenschaft nach § 2 DSchG“ auf. Sie umfassen Gebäude, die als ehemalige Rathäuser heute als Verwaltungsstelle fungieren, ein ehemaliges Schlossgebäude (§ 12 DSchG) und drei Kirchengebäude, aber auch Scheunen mit erhaltenswerter Bausubstanz, bzw. erhaltenswerten Konstruktions-Eigenschaften. Diese gilt bei ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden oftmals insbesondere für die vorhandene Bauart des Dachstuhls.

Denkmalschutz bedeutet die Unterschützstellung der tatsächlich historischen Bausubstanz, nicht das originale Erscheinungsbild. Die Denkmaleigenschaft der Originalkonstruktion oder Originalsubstanz ist daher grundsätzlich nicht verhandelbar und unterliegt damit strengen Vorgaben hinsichtlich möglicher Sanierungs-, Umbau- oder gar Abrissmaßnahmen. Denkmalgegenstand kann das gesamte Gebäude sein oder Teile des Gebäudes außen wie innen. Eigentümer sind zum Erhalt der Baudenkmäler verpflichtet.

Im Zuge des MELAP PLUS-Prozesses wurde dem Denkmalschutz in den „Bergdörfern“ eine große Bedeutung zugemessen, da die zukünftige Handhabung mit dieser vorhandenen Bausubstanz, aufgrund des großen Umfangs denkmalgeschützter Gebäude in den Ortskernen, aber auch aufgrund des teilweise schlechten Bauzustandes, erhebliche Auswirkungen auf das Erreichen einer spürbaren „Innenentwicklung“ haben wird.

Nach dem Motto „**Agieren statt Reagieren**“ wird es auch zukünftig als sinnvoll erachtet, die wichtigen ortsbildprägenden Gebäude in den Ortskernen zu benennen, darzustellen und ihre weitere Entwicklung in den Fokus zu nehmen.

Grundsätzlich gilt, dass bei der Planung und Beurteilung von baulichen Maßnahmen an denkmalgeschützten Gebäuden immer der Einzelfall zu betrachten ist. Das Erscheinungsbild, die Bausubstanz, aber auch die Lage des Gebäudes im Ort und seine Bedeutung für diesen, lassen keine allgemein gültigen Aussagen zu. Eine Grundvoraussetzung für ein erfolgreiches Agieren ist es, das Verständnis für die Wertigkeit der Bausubstanz, sowohl im historischen Sinne, als auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten zu wecken.

Eine frühzeitige Zusammenarbeit aller Beteiligten erleichtert den Weg zu einer ökonomisch umsetzbaren Lösung. Zu initiieren sind Gespräche zwischen Bau- oder Kaufinteressenten, der Orts- und Stadtverwaltung, einem sachkundigen Architekten und der Denkmalschutzbehörde.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf verwiesen, dass Kosten für erforderliche Vorarbeiten und Planüberlegungen bei der Denkmalschutzbehörde eingereicht werden können und diese möglicherweise - je nach zur Verfügung stehender Landesmittel - bis zu 50 % förderfähig sind.

Im Zuge des MELAP PLUS-Prozesses wurde exemplarisch an vier Gebäuden in den „Bergdörfern“ eine möglicherweise sinnvolle Vorgehensweise erprobt, wie auch private Gebäudeeigentümer für sich und für das Gemeinwesen zu einer richtigen Entscheidung gelangen können. Auf die im Zuge des MELAP PLUS-Prozesses durch das Büro Strebewerk, Stuttgart, erarbeiteten Machbarkeitsstudien („Adersbacher Dreieck“, historische Scheune „Ehrenstraße Nr. 15“ in Ehrstädt) wird ergänzend verwiesen.

Die projektbezogene Auseinandersetzung mit einem denkmalgeschützten Gebäude kann, das hat die Ausarbeitung gezeigt, in einzelnen modularen Arbeitsschritten erfolgen. Erarbeitet werden können Langzeitstrategien, die es privaten Grundstückseigentümern ermöglichen, die angestrebte Sicherung der Bausubstanz zu gewährleisten, welche dann auch in einer langfristigen Nutzung der Gebäude, auch generationsübergreifend, münden kann.

- **Modul 1**

- Besichtigung und erste Bewertung des baulichen Zustandes – am besten unter Einbeziehung von Sachverständigen

- **Modul 2**

- Erarbeitung einer detaillierten Bestandsaufnahme (Bauaufnahme, Flächenermittlung, ggf. erste Voruntersuchungen der Bausubstanz, Dokumentation) Darstellung der vorhandenen Grundriss- und Fassadenstruktur
- konzeptionelle Vorüberlegungen (Klärung baurechtlicher Vorgaben, Orientierungsgespräche mit der Denkmalschutzbehörde, Aufzeigen erkennbarer erster Defizite bzw. möglicher Konflikte)

- **Modul 3**

- Aufarbeitung, Dokumentation und Kommunikation der baugeschichtlichen Hintergründe; ggf. weitergehende Überprüfung der Bausubstanz und möglicher Sanierungserfordernisse

- **Modul 4**
 - Ausarbeitung von individuellen Umnutzungskonzeptionen für eine zukunftsweisende Nutzung in Varianten, unter Berücksichtigung heutiger Arbeits- und Wohnstandards (Machbarkeitsstudie). Dabei muss im Einzelfall die oftmals bestehende Diskrepanz zwischen den Belangen des Denkmalschutzes einerseits und den bestehenden Anforderungen an Grundrisskonzeptionen und an Lösungsansätzen bauphysikalischer Fragen (Wärmeschutz) andererseits aufgelöst werden.

- **Modul 5**
 - Erarbeitung erster Kostenschätzungen, Ausloten von Fördermöglichkeiten

- **Modul 6**
 - Ausführungsplanung und Umsetzung

Ziel ist es, möglichst frühzeitig zu einer „vorsorglichen“ Gesamtstrategie und damit Zielsetzung für das jeweilige Gebäude zu kommen. Mit der modularen Vorgehensweise bleibt das Vorhaben i.d.R. fachlich und finanziell überschaubar. Sie erleichtert dem Eigentümer eines Baudenkmals die Entscheidung, ob und wie das Sanierungsvorhaben umgesetzt werden kann. Im Einzelfall kann eine Gesamtlösung auch Schritt für Schritt realisiert werden, je nach finanzieller Möglichkeit der jeweiligen Eigentümer.

Es ist davon auszugehen, dass aus den unterschiedlichsten Gründen nicht alle 34 in der Liste des Landesdenkmalamtes geführten Einzelobjekte und Ensemble (insges. 46 Gebäude) erhalten werden können. So werden als Ergebnis einzelne Gebäude unter wirtschaftlichen Aspekten nicht zu sanieren sein. Hier gilt es, im Falle einer Neubebauung wichtige Raumkanten und ortsbildprägende Gebäudeformen und -elemente wieder aufzunehmen und entsprechend der Untersuchungsergebnisse aus der Analyse der historischen Ortskerne, Büro Strebewerk aus Stuttgart, in das städtebauliche Ensemble einzufügen. Bei jeder „Ersatz-Maßnahme“ soll das Vorhaben behutsam in das bestehende ortsbildprägende Ensemble, ggf. auch in einer modernen Formensprache, integriert werden.

Eine Forderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes ist es, zukünftig die Zulässigkeit eines Bauvorhabens nach § 34 BauGB intensiv auf der Grundlage der Ergebnisse der historischen Ortsanalyse zu beleuchten.

Es wird angeraten, für die Beurteilung im Zweifelsfall einen Sachverständigen hinzuzuziehen, welcher, neben der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, die Frage beantwortet, ob das Ortsbild beeinträchtigt wird.

Die erarbeiteten Rahmenpläne des örtlichen Entwicklungskonzeptes für Adersbach, Ehrstädt und Hasselbach in der Anlage dieses Berichtes kennzeichnen die unter Denkmalschutz stehenden sowie die erhaltenswerten ortsbildprägenden Gebäude. Um diese aktiv in die Innenentwicklung einbeziehen und dauerhaft erhalten zu können, gilt es, mit den Eigentümern im Gespräch zu bleiben und ihnen eine aktive Hilfestellung anzubieten.

8.3. Strategien und Plankonzepte für eine Inanspruchnahme vorhandener innerörtlicher Freiflächen bzw. Potentiale einer Nachverdichtung

Das gemeinsame örtliche Entwicklungskonzept für Adersbach, Ehrstädt und Hasselbach setzt bei der Ortsentwicklung **die erste Priorität auf die Umnutzung und der Reaktivierung der vorhandenen Bausubstanz**. Hierdurch sollen historisch gewachsene Strukturen und Bereiche, mit denen sich die Bewohner stark identifizieren, dauerhaft erhalten und mit „neuem Leben“ erfüllt werden. Des Weiteren soll vorrangig zukünftig der Fokus auf die **bauliche Nutzung vorhandener Baulücken** und innerörtlicher Brachen gelegt werden, um den Flächenverbrauch im Außenbereich möglichst zu vermeiden. Bei Umnutzungs- und Abrissvorhaben ist eine Bodenneuordnung auf der Grundlage des örtlichen Entwicklungskonzeptes grundsätzlich zu prüfen und in Betracht zu ziehen. **Aufgrund der räumlichen Nähe und vorhandenen sozialen Vernetzungen der Bergdörfer soll hinsichtlich des Ziels der vorrangigen Innenentwicklung das zukünftige Bauflächenmanagement in den drei Ortsteilen aufeinander abgestimmt werden. Grundsätzlich aber sollen regelmäßig dem Bedarf angepasste Wohnraumangebote in allen Orten verfügbar sein.**

Auf den zentralen, in den zeichnerischen Teilen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes (siehe Anhang) dargestellten innerörtlichen Flächen können auch auf den Bedarf abgestimmte Wohnformen entstehen, die von dem herkömmlichen Einfamilienhaus im Neubaugebiet abweichen. Denkbar sind barrierefreie Mehrfamilienhäuser für Singles bzw. ältere Mitbürger, aber auch Wohnanlagen als eine „andere Form“ eines gemeinsamen Wohnens.

Es wird als erforderlich angesehen, dass das zukünftige Angebot an Bauflächen auch im ländlichen Raum auf eine veränderte Nachfrage, hervorgerufen durch die Demographie und sich wandelnde Lebensentwürfe der Bewohner, reagiert und sich damit auch von herkömmlichen Neubaugebieten in Struktur und Wohnformen unterscheidet. Das örtliche Entwicklungskonzept weist zu diesem Zweck innerörtliche Potentiale im Bereich des „Rauhöfer Weg“ im Ortsteil Adersbach sowie eine bauliche Nutzung der „Brache“ zwischen der „Ehrenstraße“ und der „Eichwaldstraße“ aus.

Im Zuge der bisherigen Überlegungen wurden für die genannten Bereiche konkrete Entwurfskonzeptionen für die angedachten Nachverdichtungs-Maßnahmen erarbeitet. Sie repräsentieren, als eine denkbare Entwurfsvariante, ein Bebauungskonzept gemäß dem derzeitigen Nachfrageverhalten mit Einzel- bzw. Doppelhäusern, die jedoch die traditionelle Hofbildung nachahmt.

Im Quartier „Schützenstraße“ – „Rauhöfer Weg“ des Ortsteiles Adersbach soll eine großvolumige, denkmalgeschützte Scheune freigestellt und zu Wohnzwecken umgenutzt werden. Hieran unmittelbar angrenzend sieht die Entwurfskonzeption eine diese Siedlungsfläche arrondierende Neubebauung vor. Einzel- und Doppelhäuser werden um einen gemeinsam zu nutzenden Innenhof angeordnet. In Richtung Außenbereich überschreitet die Neubebauung die im Bestand auf den angrenzenden Grundstücken ablesbare Bauflucht nicht. Die zukünftige Grenze zum Außenbereich ist geprägt durch naturräumliche Gegebenheiten in Form eines vorhandenen Stufenrains.

Eine so ausformulierte, den Ortskern ergänzende Bebauung fügt sich in die gewachsene Siedlungsstruktur der „Schützenstraße“ ein und steht hierzu sowohl funktional im Sinne der Innenentwicklung, als auch gestalterisch in einer direkten Kommunikation.



Für die **innerörtliche Freifläche zwischen der „Ehrenstraße“ und „Eichwaldstraße“, im Ortsteil Ehrstädt**, wurden zwischenzeitlich, unter Einbeziehung angrenzender Grundstücke mit einer weitestgehend brach gefallenen Bausubstanz, mehrere Entwurfsvarianten erarbeitet. Im Folgenden ist eine Variante mit Einzelhäusern dargestellt. Eine Grundidee ist die Durchgängigkeit des Gebietes für Fußgänger. Einbezogen wird der vorhandene Bachlauf mit seinen flankierenden Freiflächen und Grünzügen. Die im Maßnahmenplan für Ehrstädt in der Anlage dieses Berichtes gekennzeichnete Fläche birgt das Potential für eine innerörtliche, auch ruhig gelegene Wohnbebauung.

Die unmittelbare Lage in der Ortsmitte und die vorgesehenen Wegverbindungen werden eine spürbare Aufwertung auch für die Bestandsbebauung und das städtebauliche Umfeld zur Folge haben. Die Umsetzung dieser Maßnahme wird zu einer deutlichen Belebung des Ortsmittelpunktes von Ehrstädt führen und damit auch positive Auswirkungen im Hinblick auf eine Umnutzung und Reaktivierung weiterer Gebäude in der „Eichwaldstraße“ haben.



Entlang der „Ehrenstraße“ kann auch ein barrierefreier Geschosswohnungsbau bzw. ein Wohn- und Geschäftshaus in die Entwurfskonzeption integriert werden.

Darüber hinaus werden in den Rahmenplänen für die einzelnen Ortsteile im Anhang dieses Berichtes weitere innerörtliche Baulücken gekennzeichnet, aber auch „Grünflächen“ ausgewiesen, welche unter städtebaulichen und geschichtlichen Gesichtspunkten freizuhalten sind von jeglicher Bebauung.

8.4. Strategien und Plankonzepte für eine behutsamen Arrondierung bereits vorhandener Bauflächen an den Ortsrändern

Für den Fall, dass vorhandene Potentiale an Bestandsgebäuden oder in Baulücken und Brachen, trotz aller Bemühungen, nicht in dem benötigten Umfang zur Verfügung gestellt werden können, sind behutsame Arrondierungen an den Ortsrändern, mit einer dem Bedarf entsprechenden Anzahl an Bauplätzen, möglich. Die ggf. erforderliche Erweiterung der Siedlungsfläche sollte hinsichtlich der Größe mit Augenmaß gewählt werden. Es sind Erschließungsmodelle zu wählen, die gewährleisten, dass die zur Verfügung gestellten Bauplätze bedarfsgerecht sind und auch kurzfristig einer Bebauung zugeführt werden können.

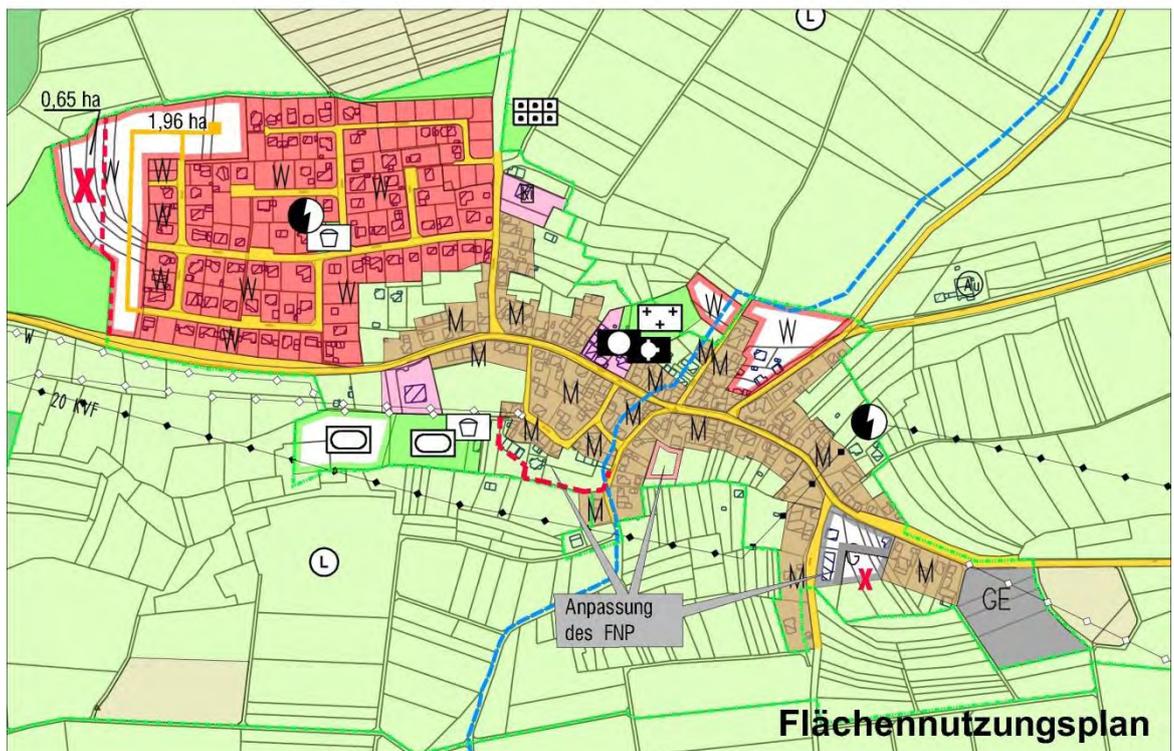
Anmerkung : Gemäß dem Hinweis zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächennachweise des Landes Baden-Württemberg vom 06.11.2013 errechnet sich für die „Bergdörfer“ bis zum Jahr 2030 insgesamt ein fiktiver Zuwachs von ca. 67 Einwohnern, primär abgeleitet aus einem prognostizierten Rückgang der Belegungsdichte (Zunahme der Haushaltszahlen aufgrund demographischer und gesellschaftlicher Entwicklungen). Dieses ergibt in den drei Orten bis zu dem genannten Zieljahr einen Flächenbedarf von zusammen 1,35 ha, welcher primär im Innenbereich abgedeckt werden sollte. Örtliche Besonderheiten und Konzepte können jedoch, insbesondere bei kleineren Siedlungsbereichen, zu Abweichungen führen.

Die vorgeschlagenen möglichen Arrondierungsflächen sollen eine gute Vernetzung mit den gewachsenen Ortskernen aufweisen. Zu vermeiden sind zukünftig großflächige, dem Bedarf unangepasste Neuausweisungen von Siedlungsflächen, die keinerlei Bezug zum eigentlichen Ortskern haben. Unter diesem Aspekt wurden im Zuge der Aufstellung des örtlichen Entwicklungskonzeptes die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Sinsheim ausgewiesenen Planungsflächen kritisch hinterfragt.

Das örtliche Entwicklungskonzept für die drei Ortsteile Adersbach, Ehrstädt und Hasselbach kommt zu dem Ergebnis, dass aus der heutigen Sicht, geprägt durch den MELAP PLUS-Prozess, aus den o. g. Gründen, die Änderungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Sinsheim hinsichtlich der geplanten Bauflächen mittelfristig sinnvoll und erforderlich ist. Konkrete Vorschläge wurden im Jahr 2015 mit den jeweiligen Ortschaftsrats-Gremien in Abstimmung gebracht und werden nachfolgend beschrieben.

Ortsteil Adersbach

- Kleinere Arrondierungen bieten dem Bedarf angepasste Erweiterungsmöglichkeiten. Alternativ könnte z. B. südlich des „Rauhöfer Weg“ und der „Schützenstraße“, in Anlehnung an eine denkmalgeschützte Scheune, das vorhandene innerörtliche Quartier arrondiert werden.
- Des Weiteren konkretisiert das örtliche Entwicklungskonzept für Adersbach die im Norden des Ortsteiles, beidseits des „Kirchhofweg“, bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan vorgeschlagenen Siedlungsergänzungen. Sie ermöglichen die Ausweisung von Bauflächen für die Errichtung von jeweils 5 Einzelhäusern.
- Verzicht auf geplante Bauflächen durch Reduzierung der geplanten Erweiterung des Neubaugebietes im Nord-Westen („Biesingsrain“) um ca. 6.500 m²; die geplante Restfläche des Baugebiets soll nachrangig als letzte Entwicklungsmöglichkeit und nur dann für eine Siedlungsentwicklung in Betracht kommen, wenn alle anderen Potentiale ausgeschöpft sind. Der tatsächliche Bedarf soll bei der Fortschreibung Entwicklungskonzepts noch einmal geprüft werden.



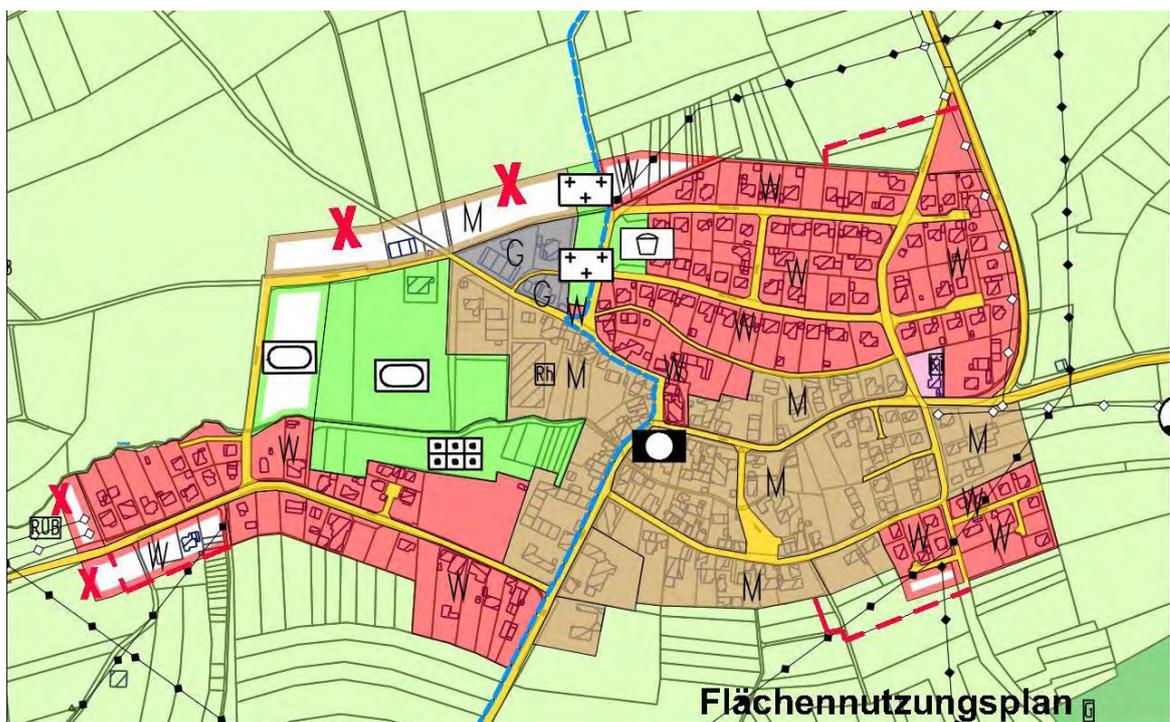
Ortsteil Ehrstädt

- Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene, über den vorhandenen baulichen Bestand hinausgehende Erweiterung am westlichen Ortsrand sollte zukünftig nicht mehr Bestandteil des Flächennutzungsplanes sein. Gleiches gilt für die geplante „gemischte Baufläche“ nördlich der Mehrzweckhalle und des Sportplatzes.

Stattdessen wird angeregt, das innerörtliche zentral liegende Quartier „Eichwaldstraße“ – „Im Heinen Grund“ für den Fall geringfügig zu erweitern, wenn aufgrund der Eigentumsverhältnisse die „Brache“ vorerst nicht zur Verfügung stehen kann.

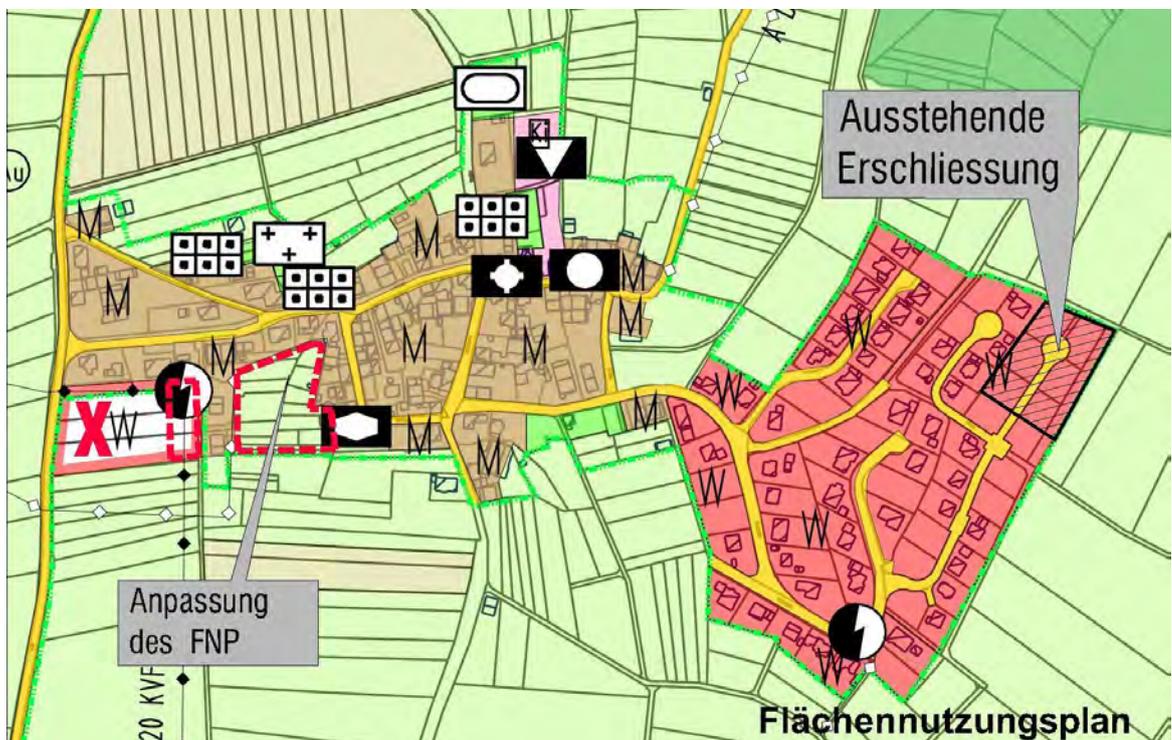
Diese geplante Wohnbaufläche weist, anders als die bisherigen Planungsüberlegungen, eine zentrale Lage in unmittelbarer Nähe zum Siedlungsschwerpunkt der „Eichwaldstraße“ sowie zum „Weedplatz“ aus.

- Eine weitere kleinere Ergänzungs-Möglichkeit des bestehenden Wohngebietes wird in einer Verlängerung der „Johann-Schneider-Straße“ gesehen (die Vorgaben des Regionalplanes – „Regionaler Grünzug“ – sind zu beachten).



Ortsteil Hasselbach

- In Hasselbach kann die Erschließung des letzten Neubaugebiets abgeschlossen (es fehlt lediglich die Straßendecke) und dieses damit um 4 Bauplätze erweitert werden. Diese Maßnahme wird, auch unter Berücksichtigung der engen Kooperation aller drei Ortsteile, neben den innerörtlichen Möglichkeiten, für Hasselbach in den nächsten Jahren ein ausreichend großes Potential (örtlicher Bedarf) darstellen.
- Ein darüber hinausgehendes mittel- bis langfristig weiteres Baugebiet sollte unter städtebaulichen Gesichtspunkten, zwecks einer Integration seiner zukünftigen Bewohner, eng vernetzt sein mit dem gewachsenen Ortskern. Aus diesem Grund wurde vorgeschlagen, die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Planungsfläche „Brunnenacker“ aufzugeben und stattdessen die unmittelbar an die gewachsenen Strukturen angrenzenden Flächen im Gewann „Brunnengärten“ in die vorbereitende Bauleitplanung aufzunehmen.



Aus den Überlegungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes heraus würden sich die geplanten Flächen im Flächennutzungsplan-Entwurf der Stadt Sinsheim damit wie folgt reduzieren:

Ortsteil	Ausweisung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan	Flächenbilanz nach Umsetzung der Entwicklungsvorschläge
Adersbach	3,67 ha	3,25 ha
Ehrstädt	1,87 ha	1,42 ha
Hasselbach	0,64 ha	0,49 ha

Dennoch übersteigt der Umfang der Planungsflächen deutlich den überschlägig ermittelten Bedarf.

Es ist nochmals darauf hinzuweisen, dass vor in einer Inanspruchnahme möglicher Bauflächen im Außenbereich alle Möglichkeiten der Innenentwicklung auszuloten sind, um hierdurch die kulturelle Identität der Orte zu bewahren und gleichzeitig landwirtschaftlich nutzbare Böden oder für die Natur und den Landschaftschutz wichtige Flächen zu schonen. Dieses schließt auch den möglichen Erlass von Bebauungsgeboten bzw. Baugeboten im beplanten bzw. im unbeplanten Innenbereich auf der Grundlage des § 176 BauGB ein.

8.5. Ausgestaltung öffentlicher Räume

Die Bemühungen um die Innenentwicklung müssen einhergehen mit einzelnen Umgestaltungs-Maßnahmen an öffentlichen Straßenzügen und Plätzen.

So wird die Umgestaltung des „Rauhöfer Weg“ und der „Schützenstraße“ im **Ortsteil Adersbach** ein wichtiger Akzent in diesem Bereich sein, der die Attraktivität einer ergänzenden Wohnbebauung unterstreicht. Ein Erhalt der für diesen Bereich ortstypischen Straßenbegrenzungs-Mauern sowie die Akzentuierung und Integration der Wasserstelle sollten wichtige Merkmale eines solchen Projektes sein.

Im Kreuzungsbereich „Mittelstraße“ – „Kirchhofweg“ sowie „Rauhöfer Weg“ sind drei, sich im Stadteigentum befindende denkmalgeschützte Gebäude („Adersbacher Dreieck“). **Die hier angestrebte Reaktivierung leerstehender denkmalgeschützter Gebäude sollte mit der gestalterischen Aufwertung der sie umgebenden Freiflächen einhergehen.** So kann in der „Mittelstraße“ (ggf. auch mit einer Änderung des Pflasterbelages) auch ein deutlicher städtebaulicher Akzent gesetzt werden, der den durch ehemals zwei Gasthäuser geprägten Bereich gestalterisch aufwertet und auf den Beginn der eigentlichen Ortsmitte hinweist. Aufgrund der topographisch sehr problematischen Situation kann, unter Wahrung der historischen Bezüge, auf eine für PKW befahrbare Anbindung des „Rauhöfer Weg“ an die „Mittelstraße“ verzichtet werden.

Der **Ortsteil Ehrstädt** verfügt als einziger der drei „Bergdörfer“ mit dem „Weedplatz“ über eine Ortsmitte abseits klassifizierter Straßen. Die Umgestaltung der Wasserstelle zu einem in die vorhandene Platzgestaltung integrierten Element wird auch die historische Wertigkeit dieses Platzes nochmals erhöhen.

Darüber hinaus sieht das örtliche Entwicklungskonzept entlang des „Mühlbach“, unter Einbeziehung der geplanten Verbindung mit einer Bebauung der „Brache“, eine den Ortskern und auch den „Weedplatz“ durchquerende Fußwegverbindung vor. Ein solches Element würde sowohl für deren Bewohner, als auch für Wanderer und Spaziergänger funktional und städtebaulich eine weitere Attraktivitäts-Steigerung der Ortsmitte darstellen. Es kann darüber hinaus zu einem weiteren und wichtigen Element eines ganzheitlichen Tourismus- und Naherholungsangebot werden.

Die „Eichwaldstraße“ repräsentiert mit ihrer historisch gewachsenen Bebauung einen ruhig gelegenen, charakteristischen Straßenzug von Ehrstädt. Im Zuge des MELAP PLUS-Prozesses hat sich besonders hier eine Vielzahl durchgeführter bzw. geplanter Neu- und Umbau-Maßnahmen ergeben.

Das örtliche Entwicklungskonzept sieht, aufgrund der städtebaulichen Struktur, der Lage des Straßenzuges, aber auch aufgrund einer bestehenden Nachfrage, in diesem Straßenzug einen Schwerpunkt der Reaktivierung ehemals landwirtschaftlich geprägter Gebäude. Die Gebäudeeigentümer sollen gemäß dem örtlichen Entwicklungskonzeptes durch eine flankierende öffentliche Gestaltungs-Maßnahme zu weiteren Entwicklungs-Maßnahmen in Form einer Umnutzung der vorhandenen, ehemals landwirtschaftlich genutzten Bau-substanz animiert werden.

Eingeschlossen werden soll in eine solche Gestaltungs-Maßnahme des öffentlichen Raumes das Umfeld der Synagoge sowie der „Weedplatz“, einschließlich der oben erwähnten Wasserstelle.

Der **Ortsteil Hasselbach** liegt abseits klassifizierter Durchgangsstraßen. Die „Grundstraße“ ist geprägt durch die Stellung der oftmals denkmalgeschützten Bebauung, welche durch den Wechsel der den Straßenraum begrenzenden Raumkanten und der hieran angrenzenden historischen Hofstellen einen äußerst abwechslungsreichen Charakter des Straßenzuge ergibt. Regelmäßig stehen sich Hoföffnungen gegenüber. Der dadurch erzeugte Hell-Dunkel-Kontrast führt in Kombination der geschwungenen Straßenführung und der Topografie zu dem für Hasselbach charakteristischen Ortsbild, welches es bei Innenentwicklungsvorhaben auch zukünftig zu erhalten gilt.

Das örtliche Entwicklungskonzept sieht vor, einzelne städtebauliche Situationen des Straßenraumes gestalterisch hervorzuheben. Eine hierfür vorgesehene Stelle ist u. a. die Einmündung des „Lagerhausweg“ als Zufahrt zum zukünftigen Feuerwehrgerätehaus. Hier soll durch eine Akzentuierung der eigentliche Ortseingang deutlich herausgearbeitet werden.

8.6. Nahversorgung

In den „Bergdörfern“ wird voraussichtlich Ende 2015 das letzte Lebensmittel-Geschäft in Ehrstädt aufgegeben. Ein kleiner Gemüsemarkt findet noch einmal wöchentlich nachmittags in Ehrstädt statt.

Darüber hinaus gibt es in Adersbach eine an wenigen Tagen geöffnete Hofmetzgerei.

In Hasselbach existiert seit Jahren kein Nahversorgungsangebot mehr.

Eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung selbst für die drei Ortsteile gemeinsam mit Waren des täglichen Bedarfes vor Ort ist aufgrund der geringen Anzahl ihrer Bewohner durch die Neueröffnung eines Lebensmittel-Marktes wirtschaftlich nicht darstellbar. Im Rahmen des MELAP Plus-Prozesses wurde unter hoher Bürgerbeteiligung nach Lösungen zur Verbesserung der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gesucht. Ein eigens gegründeter bürgerschaftlicher Aktionskreis „Leben im Dorf“ führte Haushaltsbefragungen und Gespräche mit Einzelhändlern aus den Dörfern und der Region durch und suchte in einem fachlich begleiteten Workshop nach Lösungsansätzen. Die Ergebnisse fanden in dem Nahversorgungskonzept der „Bergdörfer“ als Bestandteil des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzepts ihren Niederschlag.

Das Angebot eines mobilen Händlers wurde nicht angenommen. Aufgrund bestehender Diskrepanzen zwischen Angebot und der stetig abnehmenden Kundenakzeptanz, stellte dieser seine Tätigkeit nach kurzer Zeit wieder ein. Ein Umdenken des Kaufverhaltens war in so kurzer Zeit nicht möglich.

Die intensive Auseinandersetzung mit der Thematik hat zu dem Ergebnis geführt, dass die vorhandene Nahversorgung für den wenig mobilen Bevölkerungsanteil, nur durch sehr individuelle Lösungsansätze über den Bestand hinaus verbessert werden kann. Die Versorgungsproblematik wird sich durch die zukünftig höhere Anzahl älterer Einwohner verschärfen.

Zur Verbesserung der Versorgungssituation sind folgende Lösungsansätze in Kooperation der Ortsteile miteinander vorstellbar :

- ein koordinierter Lieferservice durch einen nahe gelegenen Vollsortimenter (Bestellung per Internet)
- ein ehrenamtlich betriebener gemeinsamer Dorfladen für die „Bergdörfer“
- eine neue Organisation der Nachbarschaftshilfe, ggf. in Verbindung mit „neuen Wohnformen“

Einen möglichen Standort in Adersbach zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs oder auch nur für den Betrieb einer unterstützenden Organisation sieht ein im MELAP Plus-Prozess entstandener Entwurf auf bebauten Flächen in der „Mittelstraße Nr. 17 und Nr. 19“ vor. Das Konzept ermöglicht ein barrierefreies Wohn- und Geschäftshaus, in welches sowohl ein Einzelhändler, als auch die Service-Station einer Bankfiliale integriert werden können. Darüber hinaus wäre dieser Standort ideal für die Errichtung eines „senioren-gerechten, selbstbestimmten Wohnens in der Ortsmitte“.

Hinsichtlich der flexiblen Möglichkeit einer Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss soll dieser Standort mit der Aufnahme in das örtliche Entwicklungskonzept (siehe Darstellung im Maßnahmenplan der Anlage) weiterhin in der Diskussion verbleiben.

8.7. Kooperation der drei Stadtteile untereinander

Der MELAP PLUS-Prozess hat die drei „Bergdörfer“ bei der Bearbeitung vielerlei Fragestellungen zusammengeführt. Die Sinnhaftigkeit und Notwendigkeit einer Kooperation bei der Vielzahl städtebaulicher und sozialer Fragen wurde in den letzten Jahren bei einer Vielzahl gemeinsamer Veranstaltungen und auch in Form gemeinsam durchgeführter Projekte mehr als deutlich.

Das vorliegende örtliche Entwicklungskonzept unterstreicht diesen Ansatz. Es wurde ganz deutlich, dass nur durch einen gemeinsamen stetigen Meinungs austausch und durch eine Kooperation bei vielerlei Projekten, Lösungen ganzheitlich umsetzbar sind, welche für einen Ortsteil alleine nicht realisierbar wären. Angeregt werden eine weiterhin enge Vernetzung und ein gemeinsames Auftreten der auch geographisch eng miteinander verbundenen Ortsteile. Diese gilt sowohl für infrastrukturelle Fragen als auch für die strukturelle bauliche Entwicklung.

Da individuelle Lösungen und passende Partner für jedes Einzelprojekt eine Grundvoraussetzung sind, scheint es zielführend zu sein, Verkäufer von Bestandsgebäuden, Baulücken oder Bauplätzen auch ortsteilübergreifend mit Kaufinteressenten zusammenzubringen.

Unter dem Begriff „Eigenbedarf“ sollen sich zukünftig in den Bergdörfern die gemeinsamen Bedürfnisse und Erfordernisse widerspiegeln. Dieses gilt sowohl bei dem Bauplatzangebot als auch bei sozialen Einrichtungen. Bei Letzterem sind jedoch die gewachsene örtliche Verbundenheit bzw. die bestehenden Grenzen der Mobilität, insbesondere bei den Kindern und bei der älteren Generation, zu berücksichtigen.

Des Weiteren könnte **ein gemeinsamer Impulsgeber** zur Verstetigung der im MELAP PLUS-Prozess angestoßenen Initiativen der Innenentwicklung, als aktiver Beitrag zum Erhalt der identitätsstiftenden gewachsenen Ortsstrukturen, **eingesetzt werden.**

Über die gemeinsame Auseinandersetzung mit der baulichen Siedlungsentwicklung hinaus ist eine Kooperation bei folgenden Handlungsfeldern vorgesehen :

- Einzelhandel und ärztliche Versorgung
- Tourismus und Erholung
- Verbesserung des öffentlichen Nahverkehrs
- Ergänzung der Fuß- und Radwegverbindungen
- Kooperation bei der Jugendarbeit und im Vereinswesen

8.8. Benennung der wesentlichen, durchzuführenden Einzelmaßnahmen

Die Maßnahmenpläne des örtlichen Entwicklungskonzeptes für Adersbach, Ehrstädt und Hasselbach beinhalten eine Darstellung der für die nächsten Jahre zu benennenden wesentlichen Ziele und städtebauliche Maßnahmen. Die Maßnahmenpläne im M. 1:1000 sind der Anlage dieses Textes zu entnehmen.

Sie bilden, zusammen mit den unter den Ziffern 8. bis 14. formulierten Strategien, die Grundausrichtung der geplanten, zukünftigen baulichen Entwicklung der jeweiligen Ortsteile.

Die Planunterlagen stellen die denkmalgeschützten bzw. ortsbildprägenden und damit auch die zu erhaltenden Gebäude dar. Des Weiteren sind die in der Analyse der historischen Ortskerne (Büro Strebewerk, Stuttgart, vom Juli 2015) zusammen mit den MELAP PLUS-Akteuren formulierten städtebaulich als wichtig herausgearbeiteten Strukturen und Merkmale, besonders die Raumkanten, Inhalt der Ortsentwicklungspläne. Die als ortsbildprägend und mit Denkmalschutz gekennzeichneten Gebäude sind für die jeweilige Ortschaft ein erhaltenswertes und wichtiges Potential. Die nachhaltige Sicherung dieser Bausubstanz ist für die kulturelle Identität und die verbleibende Unverwechselbarkeit der Orte von großer Bedeutung. Sie sind für die nachfolgenden Generationen zu erhalten und im Sinne der in diesem Bericht dargestellten Strategien weiterzuentwickeln.

Die Entwicklungspläne zeigen darüber hinaus die in den einzelnen Ortsmittelpunkten noch vorhandenen Potentiale im Sinne einer Innenentwicklung auf. Die für eine Umnutzung bzw. zeitnahe Aktivierung empfohlenen Gebäude dokumentieren den derzeitigen Planungsstand. Diese Aussagen sind im Sinne einer Rahmenplanung in den nächsten Jahren fortlaufend den aktuellen Gegebenheiten und Erfordernissen zu überprüfen und ggf. anzupassen.

Neben der dargestellten städtebaulichen Grundausrichtung mit dem Schwerpunkt „Innenentwicklung“ werden in den Entwicklungsplänen für die einzelnen Ortsteile konkrete, kurz- und mittelfristig durchzuführende Einzelmaßnahmen benannt.

Dieses sind im Einzelnen die nachfolgend benannten Maßnahmen :

Ortsteil Adersbach

- Reaktivierung der denkmalgeschützten Gebäude „Mittelstraße Nr. 33 und Nr. 35“ sowie „Mittelstraße Nr. 20“ („Adersbacher Dreieck“), ggf. Wiedereröffnung eines gastronomischen Betriebes, Ausbildung von Übernachtungsmöglichkeiten zur Stärkung des Fremdenverkehrs

Auch Sondernutzungen in Form eines Künstler-Ateliers bzw. in Form von Dienstleistungsbetrieben sind denkbare Varianten einer Nutzung.

Auf die im Zuge des MELAP PLUS-Prozesses erarbeiteten Machbarkeitsstudien für diese denkmalgeschützten Gebäude wird ergänzend verwiesen.

- Ausbilden des innerörtlichen Wohnquartiers „Schützenstraße“ – Rauhöfer Weg“ (siehe Darstellung unter der Ziffer 10. dieses Berichtes)
- Nutzung und Ausgestaltung des innerörtlichen Siedlungspotentials „Mittelstraße Nr. 17 bis Nr. 23“
- Umgestaltung der „Mittelstraße“ im Kreuzungsbereich „Mittelstraße“ – „Kirchhofstraße“ – „Rauhöfer Weg“ in Korrespondenz mit der Reaktivierung der hier vorhandenen denkmalgeschützten Bebauung
- Durchführung von Gestaltungsmaßnahmen im Straßenraum der „Mittelstraße“ zur Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit in der engeren Ortsmitte
- Umgestaltung der „Schützenstraße“ unter Einbeziehung typischer historischer Elemente (Einfriedigungsmauern, Wasserstelle), als flankierende Maßnahme zur Reaktivierung und Ergänzung der Bausubstanz in diesem Quartier
- Ausbildung eines barrierefreien Zugangs zur Verwaltungsstelle, ggf. in Verbindung mit der Reaktivierung bzw. Neubebauung der Flächen „Mittelstraße Nr. 17 bis Nr. 23“

Ortsteil Ehrstädt

- Hohe Priorität hat im Ortsteil Ehrstädt, aufgrund des bestehenden Nachfrageverhaltens an Bauflächen, die Ausbildung innerörtlicher Quartiere.
Unter diesem Gesichtspunkt sollen die Bemühungen um eine Entwicklung und Realisierung von Wohnbauflächen in der „Brache“ fortgesetzt werden.
- Die im Zuge des MELAP PLUS-Prozesses erfolgreich eingeleitete Reaktivierung der vorhandenen Bausubstanz an der „Eichwaldstraße“ ist im Sinne der Innenentwicklung fortzusetzen.
- Erweiterung des „Weedplatz“, unter Einbeziehung von Teilen der „Eichwaldstraße“, Aufwertung der hier vorhandenen Wasserstelle und Einbeziehung dieses Elementes in die Gestaltungsmaßnahme
- Bündelung von öffentlichen Einrichtungen in Verbindung mit dem Ausbau des Ortsmittelpunktes am Weedplatz.
- Umgestaltung der „Eichwaldstraße“ zu einer „innerörtlichen Wohnstraße“
- Ausgestaltung einer das Quartier „Ehrenstraße“ – „Eichwaldstraße“ durchquerenden Fußwegverbindung entlang des hier verlaufenden „Mühlbach“, ggf. in Verbindung mit Bodenneuordnung
- Renaturierung des „Mühlbach“ in Teilbereichen
- Entwicklung ganzheitlicher Konzepte für eine nachhaltige Nutzung der historischen Schlossanlage, Erhaltung und Aufwertung des Schlossgartens, Verknüpfung dieses schützenswerten Ensembles mit einer Erweiterung des touristischen Angebotes der „Bergdörfer“
- Umgestaltung und Aufwertung des Wohnquartiers „rund um die evangelische Kirche“

Ortsteil Hasselbach

- Punktuelle Umgestaltung der „Grundstraße“ und Akzentuierung eines „Ortseinganges“, Ausgestaltung einer Platzfläche für die „Begegnung“ im Kreuzungsbereich „Lerchenbergstraße“ – „Grundstraße“ – „Hangertweg“
- Durchführung von Bodenneuordnungsmaßnahmen als wesentliche Grundlage für eine Reaktivierung und eine Umnutzung denkmalgeschützter Anwesen bzw. schützenswerter Bausubstanz
- Ausgestaltung, Schutz und Pflege einer Grünfläche als Quellgebiet des „Hasselbach“, Hinweise auf den Wasserzug, welcher Hasselbach seinen Namen gab
- Nutzung der Fläche des ehemaligen Milchhäuschens zu Wohnzwecken, ggf. unter Einbeziehung einer Umnutzung der vorhandenen Bausubstanz

Schlussbetrachtung

Der abgeschlossene MELAP PLUS-Prozess und das auf dieser Grundlage entwickelte „Örtliche Entwicklungskonzept“ für Adersbach, Ehrstädt und Hasselbach stellt erstmals konsequent die Innenentwicklung in den Vordergrund sämtlicher städtebaulicher Überlegungen.

Daher werden im örtlichen Entwicklungskonzept nicht nur konkrete Einzelmaßnahmen benannt, sondern auch Handlungsstrategien für einen Umgang mit vorhandener Bausubstanz bzw. innerörtlichen Freiflächenpotentialen formuliert. Sie sollen dazu beitragen, vorhandene Wohngebäude, aber auch ehemals landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude in den Ortskernen zu mobilisieren bzw. umzunutzen und diese damit nachhaltig im Sinne der kulturellen Identität des jeweiligen Ortes zu sichern. Ein Maßnahmenplan verortet jeweils für alle drei Ortsteile die konkret zu entwickelnden Maßnahmen.

Das Konzept kennzeichnet die wichtigsten ortsbildprägenden Gebäude in den Ortskernen. Ihnen muss auch zukünftig das Hauptaugenmerk im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung gehören. Ein Schwerpunkt hierbei ist in den „Bergdörfern“, aufgrund der hohen Anzahl hiervon betroffener Gebäude, der zukünftige Umgang mit der denkmalgeschützten Bausubstanz. Nur wenn es gelingt, auch für diese Gebäude Konzepte für eine nachhaltige Nutzung zu entwickeln und diese auch umzusetzen, kann die Innenentwicklung in den „Bergdörfern“ erfolgreich sein. Die Auseinandersetzung mit dieser Frage ist daher von besonderer Bedeutung.

Zur Bewahrung der städtebaulichen Struktur und Entwicklung der dörflichen Baukultur sollen die im Rahmen der Analyse der historischen Ortskerne der „Bergdörfer“ gewonnenen Erkenntnisse zur baulichen Charakteristika auch zukünftig als Leitlinie Beachtung finden.

Mit den Grundstückseigentümern ist ein stetiger Kontakt, im Sinne von Beratung und Hilfestellung, unter dem Motto „Agieren statt Reagieren“ zu halten. Der Eigentümermobilisierung wird zukünftig eine große Bedeutung für die Innenentwicklung beigemessen. Die Erfahrung aus dem Modellprojekt MELAP PLUS machen deutlich, dass Information, Beratung, Moderation, finanzielle Förderung und kommunale Vorleistung zur Mobilisierung vorhandener innerörtlicher Potentiale erheblich beiträgt.

Die noch in den gewachsenen Ortskernen bzw. in vorhandenen Baugebieten bestehenden Bauflächenpotentiale der „Bergdörfer“ würden zusammen grundsätzlich quantitativ ausreichen, den Eigenbedarf an neuen Bauplätzen langfristig zu decken.

Auch, wenn diese aktuell nicht verfügbar sind, führt eine Vernachlässigung der Aktivierungsbemühungen, bei gleichzeitiger Erschließung großer neuer Baugebiete an den Ortsrändern, in der Summe für die Bevölkerung zu einem Verlust an Lebensqualität und letztendlich an Identität.

Aus diesem Grund ist vor einer Inanspruchnahme freier Flächen im Außenbereich zu prüfen, ob nicht diese städtebaulichen Gründe es rechtfertigen, für einzelne Bereiche ein Baugebot auf der Grundlage des § 176 Abs. 2 BauGB zu erlassen.

Unter Berücksichtigung aller umsetzbaren Potentiale im Bestand, sind die Ortsteile des örtlichen Entwicklungskonzeptes behutsam weiterzuentwickeln. Angestrebt wird ein Angebot, bestehend aus leerstehenden oder freiwerdenden Bestandsgebäuden, aus Baulücken, aber auch aus innerörtlichen Flächen für mögliche alternative Wohnformen oder für das im ländlichen Bereich immer noch stark nachgefragte Einfamilienhaus. Das örtliche Entwicklungskonzept benennt hierfür geeignete Flächen.

Neue Bauflächen sollen nur im Bedarfsfall und primär unmittelbar angrenzend an die Ortskernstruktur entwickelt und erschlossen werden. Es wird angeregt, die vereinbarte Kooperation von Adersbach, Ehrstädt und Hasselbach zukünftig insbesondere auch bei der Baulandausweisung und der Stärkung bzw. Reaktivierung der Ortskernbebauung zu intensivieren. Hier ist zukünftig beim „Eigenbedarf“ Bedürfnisse und Erfordernisse der drei Orte gemeinsam zu prüfen.

Unter der Zielsetzung der Innenentwicklung ist der Flächennutzungsplan der Stadt Sinsheim für die „Bergdörfer“ fortzuschreiben. Das örtliche Entwicklungskonzept formuliert hierzu entsprechende Vorschläge.

Die „Bergdörfer“ sind als unverwechselbare Wohnstandorte und Lebensmittelpunkte weiterzuentwickeln. Eine Stabilisierung historisch gewachsener Strukturen kann, aufgrund der naturräumlichen Umgebung und der nahe gelegenen Einrichtungen der Kernstadt, auch durch eine Stärkung ihrer Funktion als Naherholungsort erfolgen.

Der bevorstehende deutliche Anstieg des Durchschnittsalters der Bevölkerung wird auch für die Ortsteile Adersbach, Ehrstädt und Hasselbach in den nächsten Jahrzehnten die zentrale Herausforderung sein. Dies gilt sowohl für die Siedlungsentwicklung, als auch für die Sicherstellung der medizinischen Versorgung, den ÖPNV, die Nahversorgung sowie für soziale Einrichtungen und das Vereinswesen.

Umso wichtiger wird es daher in der Zukunft sein, **gemeinsam** attraktive, lebendige Ortskerne zu schaffen, um die Grundlage für ein funktionierendes Gemeinwesen aufrecht zu erhalten.