

# Unsere Gemeinde Gablingen



Gablingen • Lützelburg • Gablingen–Siedlung  
Holzhausen • Muttershofen

Januar 2026



**Sehr geehrte Bürgerinnen, sehr geehrte Bürger,  
für das neue Jahr wünsche ich Ihnen und  
Ihren Familien alles Gute, Gesundheit, Glück und Erfolg!**

**Ihre Karina Ruf**  
Erste Bürgermeisterin



# Entwicklung der Ortsmitte Gablingen

## Liebe Bürgerinnen und Bürger,

unsere Ortsmitte in Gablingen steht vor großen Veränderungen. Ziel ist es, das Herz unseres Dorfes attraktiver, lebendiger und zukunftsfähig zu machen. Dafür hat der Gemeinderat ein umfassendes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) auf den Weg gebracht.

## Was ist das ISEK und der Umgriff?

Das ISEK (Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept) ist ein Planungsinstrument, das alle wichtigen Themen der Ortsentwicklung zusammenführt. Es sorgt dafür, dass Maßnahmen wie Neubauten, Sanierung, Umnutzung, Verkehrsberuhigung, Grünflächen und soziale Angebote sinnvoll aufeinander abgestimmt werden. Nur mit einem ISEK können wir Fördermittel für die geplanten Projekte erhalten und die Entwicklung langfristig und nachhaltig gestalten.

Der sogenannte Umgriff – auch Sanierungsgebiet genannt – ist das festgelegte Untersuchungsgebiet, in dem die geplanten Maßnahmen umgesetzt werden. In Gablingen umfasst dieses Gebiet vor allem den Altort und die zentrale Ortsmitte.

## Was ist geplant?

Im Mittelpunkt stehen drei zentrale Projekte:

- Das neue **Haus der Begegnung** als Treffpunkt für alle Generationen und Vereine
- Das **Haus der Gesundheit** zur Sicherung der medizinischen Versorgung
- Ein attraktiver, grüner **Dorfplatz** mit Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten

## Bürgerbeteiligung: Ihre Ideen zählen!

Die Entwicklung der Ortsmitte ist ein Gemeinschaftsprojekt. Deshalb wurden alle Bürgerinnen und Bürger eingeladen, sich aktiv einzubringen. Im Herbst 2025 fanden zwei große Bürgerwerkstätten statt, bei denen insgesamt 89 Interessierte aus unserer Gemeinde ihre Ideen und Wünsche eingebracht haben.

## Schwerpunkte und Ergebnisse aus den Ortswerkstätten

### Erste Ortswerkstatt (30. September 2025):

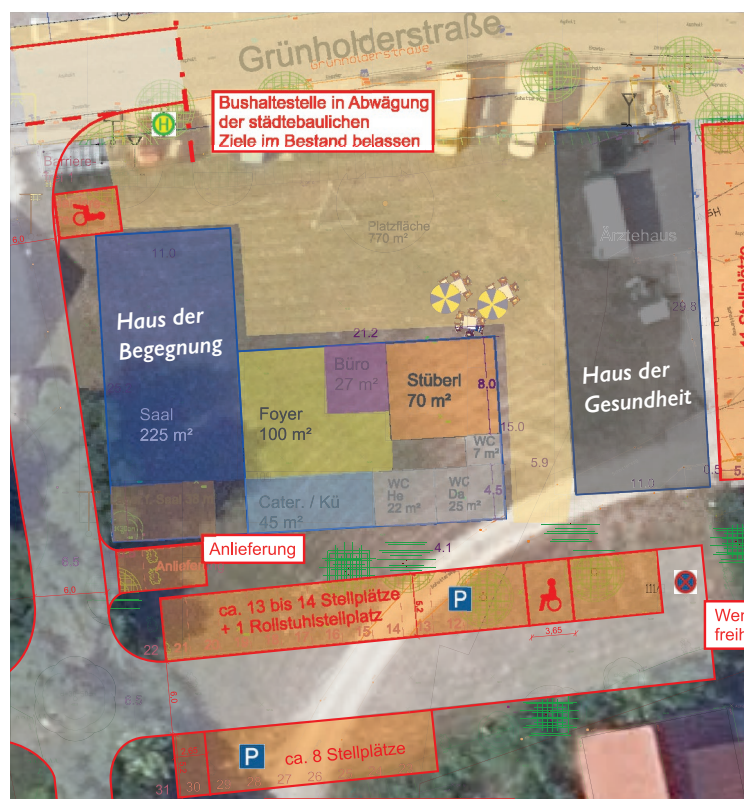
- Analyse der Ausgangssituation: Welche Gebäude und Flächen gibt es? Wo gibt es Verbesserungsbedarf?
- Sammlung von Ideen zu den Themen Nutzungen, Ortsbild, Grünflächen und Verkehr.
- Schwerpunkte, die gemeinsam erarbeitet wurden:
  - Nutzungsstruktur: Medizinisches Versorgungszentrum, Begegnungszentrum, Mobilisierung von leerstehenden oder ungenutzten Hofstellen
  - Ortsbild: Entwicklung des Ortszentrums mit Aufenthaltsbereich, Gestaltung der Grünfläche zwischen Ortslage und Schmutter („Park“) mit fußläufiger Verbindung zum Zentrum, Ausbau von Grünstrukturen und Verschattungsmöglichkeiten

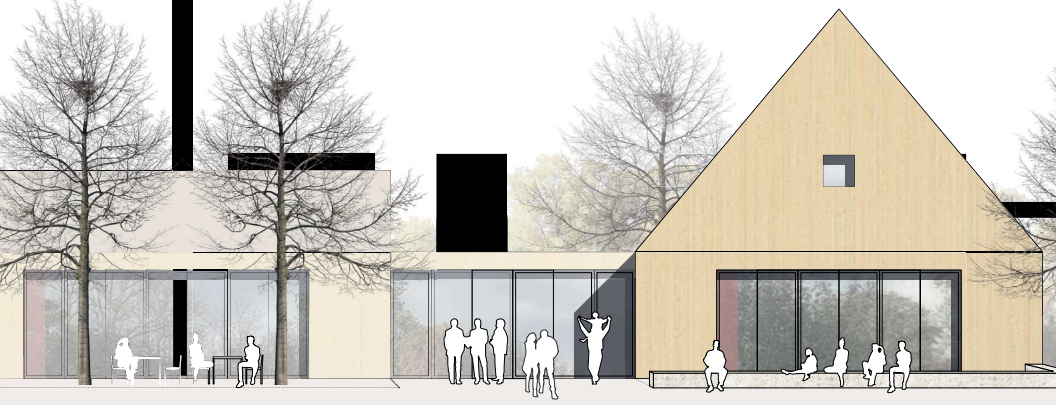


- Verkehr: Gezielte Verkehrsberuhigung, punktuelle Anpassungsmaßnahmen, mehr straßenbegleitendes Grün und Gestaltung im Ortszentrum
- Ergebnisse und Wünsche der Bürger:
  - Grünbereich mit Bäumen und Spielmöglichkeiten auf dem Dorfplatz
  - Sitz-/Aufenthaltsmöglichkeiten und ein Trinkbrunnen
  - Regelmäßige Angebote im Stüberl, Vorschlag für ein Eiscafé
  - Entwicklung von Betreutem Wohnen
  - Ausbau des Stellplatzangebots für Pkw, Fahrräder und E-Ladesäulen; Tiefgarage wurde aus Kostengründen ausgeschlossen

### Zweite Ortswerkstatt (20. November 2025):

- Schwerpunkt auf Verkehrsthemen (z.B. Elterntaxis, sichere Querungen)
- Vorstellung und Abstimmung der Maßnahmen, die aus der ersten Werkstatt abgeleitet wurden
- Weitere Wünsche und Anregungen:
  - Fitnessangebot im Haus der Gesundheit
  - Interaktions- und Spielangebote für Kinder auf dem Dorfplatz
  - Berücksichtigung von Fahrradstellplätzen
  - Öffentlich zugängliches WC mit Wickeltisch im Haus der Begegnung
  - Frist für das Seniorenwohnkonzept „stambulant“





**Der Gemeinderat hat für die Gestaltung des Ortszentrums in Gablingen einen wichtigen Grundstein für die Zukunft gelegt. Wir danken allen Bürgerinnen und Bürgern für ihr Engagement und ihre Ideen. Über alle weiteren Entwicklungen halten wir Sie auf dem Laufenden.**

Alle Anregungen werden in die weitere Planung aufgenommen. Im Frühjahr 2026 findet eine weitere öffentliche Veranstaltung statt, bei der Sie erneut mitreden und sich einbringen können.

### **Nutzungskonzept der geplanten Gebäude:**

#### **Haus der Begegnung**

- Teilbarer Saal für Veranstaltungen, Versammlungen und Feiern
- Stüberl für gesellige Runden und regelmäßige Angebote
- „Miteinander-Büro“ als zentrale Anlaufstelle für Ehrenamt und Vereine
- Großzügiges Foyer für kleinere Veranstaltungen und Ausstellungen
- Cateringküche für die Bewirtung bei Festen
- Nebenräume wie Sanitäranlagen und Lagerräume
- Öffentlich zugängliches WC

#### **Haus der Gesundheit**

- Praxisräume für Ärzte und therapeutische Angebote auf mehreren Etagen
- Therapieräume für verschiedene Gesundheitsdienstleistungen
- Barrierefreie Gestaltung für alle Generationen

### **Lärmbetrachtung, Erschließung und Immissionsschutz**

Ein zentrales Thema bei der Planung war der Schutz vor Lärm. Für das neue Haus der Gesundheit und das Haus der Begegnung wurden die gesetzlichen Vorgaben zum Lärmschutz (TA Lärm) genau geprüft. Die Planung der Stellplätze und die Nutzung der Flächen wurden so gestaltet, dass die Lärmgrenzen eingehalten und die Interessen der Nachbarschaft gewahrt bleiben. Die östlichen Stellplätze am Haus der Gesundheit sind tagsüber mit einer zeitlichen Beschränkung nutzbar, um die Lärmgrenzen einzuhalten. Die Grünholderstraße wird in die Neugestaltung einbezogen, damit bei größeren Veranstaltungen auch der Straßenbereich genutzt werden kann.

Das Planungsbüro Raab+Kurz hat zudem betont, dass eine funktionierende Erschließung für das gesamte Areal gewährleistet sein muss. Das bedeutet: Die Zufahrten und Wege für Anwohner, Besucher, Rettungsdienste und Lieferverkehr sind so geplant, dass sie jederzeit nutzbar und sicher sind. Auch diese Anforderungen an das Stellplatzangebot und die verkehrliche Anbindung wurden im Konzept umfassend berücksichtigt.

### **Thema Tiefgarage und Stellplätze:**

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde auch die Möglichkeit einer Tiefgarage diskutiert. Nach sorgfältiger Prüfung wurde diese Option jedoch aus Kosten- und Praktikabilitätsgründen ausgeschlossen.

### **Wichtig zu wissen ist:**

- Die Stellplatzanforderungen für die geplanten Gebäude sind vollständig erfüllt und nachgewiesen – es stehen also ausreichend Parkmöglichkeiten für das Haus der Begegnung und das Haus der Gesundheit zur Verfügung. Für die zukünftigen Entwicklungen im Ortszentrum gibt es noch ausreichend Flächen, auf denen bei Bedarf weitere Parkplätze entstehen können. Wie viele Stellplätze jeweils benötigt werden, wird spezifisch zu den geplanten Nutzungen geprüft und entsprechend umgesetzt.

### **Förderfähigkeit und Genehmigungsfähigkeit:**

#### **Der Weg ist frei!**

Durch das gemeinsam entwickelte Nutzungskonzept und die sorgfältige Prüfung der Lärmschutz- und Immissionsvorgaben wurde sichergestellt, dass alle geplanten Maßnahmen grundsätzlich förderfähig sind. Die Förderstelle hat dies bereits bestätigt. Auch die baurechtlichen Anforderungen wurden umfassend geprüft und sind genehmigungsfähig. Damit steht der Umsetzung unseres neuen Ortszentrums nichts mehr im Wege – sowohl aus förderrechtlicher als auch aus baurechtlicher Sicht.

### **Zeitplan für das neue Ortszentrum**

Die nächsten Schritte im Überblick:

- Das Nutzungskonzept steht, die Architekten und Fachplaner wurden bereits beauftragt.
- Der Bauantrag wird in Kürze eingereicht.
- Noch dieses Jahr werden die Bauleistungen europaweit ausgeschrieben.
- Ziel ist der Baustart für das neue Ortszentrum im Frühjahr 2027.

Als nächste Schritte zur Festlegung des Sanierungsgebietes ist eine weitere öffentliche Veranstaltung im Frühjahr 2026 geplant. Anschließend erfolgt die Beschlussfassung zu Zielen und Maßnahmen mit Satzungsentwurf sowie die öffentliche Auslegung. Zuletzt werden die Stellungnahmen im Gemeinderat abgewogen und es folgt die Bekanntmachung.

### **Seniorenwohnen in Gablingen: Wie geht es weiter?**

Der Gemeinderat ist sich einig: Auf dem Grundstück an der Batzenhofer Straße soll ein Angebot speziell für Seniorinnen und Senioren entstehen. Gemeinsam mit dem Betreiber BeneVit wurde bereits eine erste Skizze für eine sogenannte „stambulante“ Seniorenanlage entwickelt. Allerdings gibt es für dieses neue Wohnkonzept derzeit noch keine gesetzliche Grundlage für die Abrechnung. In den kommenden Monaten wird der Gemeinderat beraten, ob an diesem innovativen Modell festgehalten wird oder ob eine andere Wohnform für ältere Menschen an diesem Standort umgesetzt werden soll. ■





## Neue Pumptrack-Anlage am Minispielfeld

Auf der Sportanlage in Gablingen, südlich vom Friedhof, wurde eine neue Pumptrack-Anlage aufgebaut und am 8. August 2025 offiziell eröffnet. Damit besteht auf diesem Gelände neben dem Minispielfeld, der Tischtennisplatte und dem Basketballkorb eine weitere sportliche Möglichkeit. Gesegnet wurde die Pumptrack-Anlage von Pater Peter. Anschließend konnten die Kinder und Jugendlichen unter Anleitung eines Vertreters der Firma pumptrack.de die Anlage mit den verschiedensten Gefährten befahren. Wir wünschen unseren Kindern und Jugendlichen eine unfallfreie Fahrt und viel Spaß! ■

## Baustelle Batzenhofer Straße

Von September bis Dezember 2025 führte die Gemeinde Gablingen umfangreiche Bauarbeiten in der Batzenhofer Straße durch. Dabei wurden die Wasserleitung und der Kanal ab der Einmündung Schulstraße bis zum Ortsausgang inklusive Hausanschlüsse erneuert. Ziel dieser Baumaßnahme war, die Wasserversorgung sicherzustellen, den Querschnitt des Kanals aufzuweiten und die Leitungen in den öffentlichen Grund zu verlegen. Dafür sind Kosten in Höhe von etwa € 520.000 angefallen.

Im Bereich der Schulstraße/Batzenhofer Straße liegt der Kanal 4 Meter tief und bei den Arbeiten kamen immer wieder alte Fundamente zum Vorschein – eine Herausforderung, welche die durchführende Baufirma sehr gut bewältigte und den zeitlichen Rahmen trotzdem einhalten konnte. Wir bedanken uns an dieser Stelle bei den ausführenden Firmen für ihre Arbeit, bei den Anliegern in der Batzenhofer Straße und auf der Umleitungsstrecke für ihr Verständnis durch die Einschränkungen, die diese Baustelle mit sich gebracht hat.

In einem zweiten Bauabschnitt im Holzhauser Weg werden im Abschnitt von der Einmündung Batzenhofer Straße bis zum Theilweg ebenfalls die Wasserleitung und der Kanal erneuert. Diese Baustelle ist für März/April 2026 geplant und wird begonnen, sobald es die Witterung zulässt. ■



## Vortrag über die Ausgrabungen in der Georgenstraße

Während der Bauarbeiten in der Georgenstraße mit Erneuerung der Stützmauer von Mai 2022 bis April 2023 in Lützelburg legten Archäologen beeindruckende Funde frei. Über 100 Bestattungen wurden archäologisch dokumentiert und wissenschaftlich ausgewertet.

Am 21. September 2025 fand dazu die Veranstaltung „Im Verborgenen bewahrt: Geheimnisse des ehemaligen Friedhofs rund um St. Georg in Lützelburg“ im Lützelburger Pfarrheim statt, die von unseren Bürgerinnen und Bürgern sehr gut besucht wurde.

Die Kreisheimatpflegerin für Archäologie, Alexandra Völter und der Archäologe Lutz Kunstmann, die die Ausgrabungen in Lützelburg maßgeblich betreut haben, präsentierten in ihrem Vortrag die wichtigsten Erkenntnisse rund um die durchgeführten Maßnahmen und zeigten, welche mitunter jahrhundertealten Geheimnisse der ehemalige Friedhof Lützelburg dabei preisgegeben hat. Anschließend bestand die Möglichkeit, einige originale Fundstücke im Archäologischen Museum Gablingen zu besichtigen.

Wir bedanken uns bei den Archäologen und bei Frau Nitsch vom Gablinger Museum für ihr Engagement und die zahlreichen Informationen zu diesem Thema. ■

