



unser
Einsingen
gemeinsam
gestalten



Einsingen 2030 Ortskernentwicklungskonzept



Inhalte

1. Ausgangssituation und Aufgabenstellung

2. Analyse Rahmenbedingungen der Ortschaft Einsingen

- 2.1 Lage und Anbindung
- 2.2 Bevölkerungsentwicklung und –struktur
- 2.3 Siedlungs-, Gewerbe- und Infrastruktur

3. Analyse der Rahmenbedingungen im Einsinger Ortskern (SWOT-Analyse)

4. Leitbilder für Entwicklung Ortskern

- 4.1 Ortskern in die Mitte rücken
- 4.2 Ein- und Anbindung des Ortskerns stärken
- 4.3 Ortskern zu neuem Leben erwecken

5. Entwicklungskonzept Ortskern

- 5.1 Entwicklung Bebauung
- 5.2 Entwicklung Verkehr
- 5.3 Entwicklung Öffentlicher Raum
- 5.4 Entwicklung Grün- und Landschaftsraum
- 5.5 Entwicklung Landwirtschaft

6. Projekte im Ortskern

- 6.1 Hochbauprojekte im Ortskern
- 6.2 Projekte im öffentlichen Raum
- 6.3 Projekte im Bereich um den Platz am Rötelbach

7. Bürgerdialog „Einsingen gemeinsam gestalten“

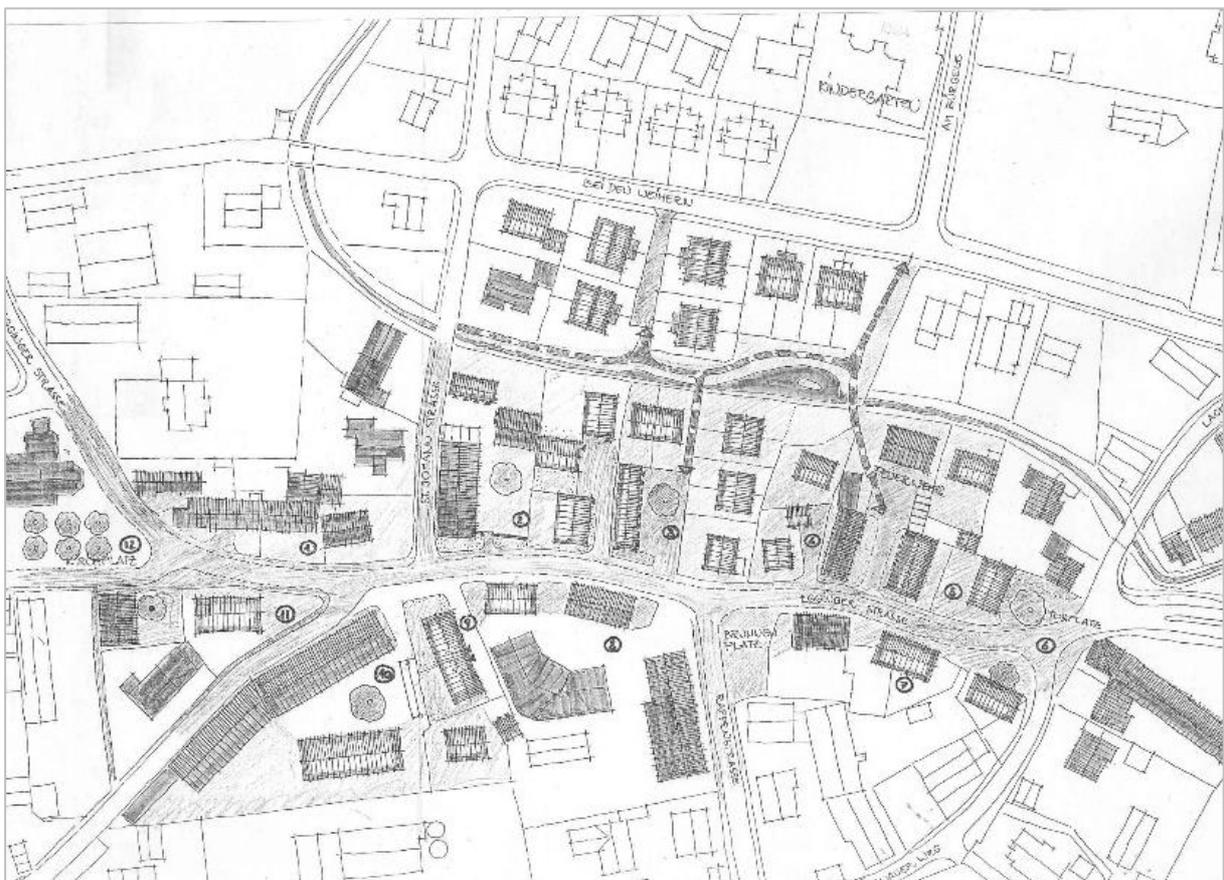
- 7.1 Ergebnisse aus der Arbeitsgruppe „Entwicklung des Verkehrs und Gestaltung öffentlicher Räume“
- 7.2 Ergebnisse aus der Arbeitsgruppe „Entwicklung der Bebauung und des Grün-/Landschaftsraums“
- 7.3 Ergebnisse aus der Arbeitsgruppe „Gestaltung Platz am Rötelbach“
- 7.4 Fazit aus den Arbeitsgruppen

8. Weiteres Vorgehen - Priorisierte Maßnahmen und deren Umsetzung

1. Ausgangssituation und Aufgabenstellung

1986 erarbeitete das Stadtplanungsamt der Stadt Ulm ein Konzept zur Dorfkernentwicklung Einsingens. Das damalige Konzept befasste sich insbesondere mit der baulichen Entwicklung im Ortskern. Im Vordergrund stand dabei die Frage, an welchen Stellen Baulücken geschlossen werden können und wie die gegebene bauliche Struktur im Zuge von Veränderungen wie zum Beispiel durch Verlagern und Neubebauen von Hofstellen neu geordnet oder weiterentwickelt werden kann.

Ergänzt wurden die Studien durch Vorschläge zur Umgestaltung des öffentlichen Raums im Ortskern. Ausgehend von diesen Überlegungen wurden in den letzten Jahren punktuell Einzelmaßnahmen im öffentlichen Raum durchgeführt. So wurden zum Beispiel, ausgelöst durch den Neubau von Gemeindehaus und Rathaus, das Umfeld der Kirche St. Katharina und des Rathauses neu gepflastert und begrünt. Darüber hinaus wurden einzelne Begrünungsmaßnahmen durchgeführt, so z.B. die Gestaltung einer kleinen Grünanlage mit Brunnen Ecke Rappenstraße / Egginger Straße, die Ufergestaltung Ecke Ensostraße / Lachhausstraße oder eine kleine Brücke über den Rötelbach östlich des Ortskern an der Ensostraße.



Dorfkernentwicklungsplan 1986

Weitergehende Untersuchungen oder Maßnahmen erfolgten nicht, sodass im Ortskern trotz der oben beschriebenen im Grundsatz positiven Einzelmaßnahmen nach wie vor erhebliche Defizite festzustellen sind. Darüber hinaus sind durch bereits erfolgte oder noch zu erwartende Umstrukturierungen (insbesondere Betriebsaufgaben) im Bereich der ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe in den kommenden Jahren erhebliche Veränderungen zu erwarten. Schon jetzt sind im Ortskern einige Leerstände und Unternutzungen von Gebäuden festzustellen.

Der Einsinger Ortschaftsrat setzt sich seit einigen Jahren mit diesen strukturellen und baulichen Veränderungen im Ortskern auseinander. Der voranschreitende Wandel und mögliche gegenwirkende Entwicklungsmaßnahmen waren u.a. Inhalt einer 2016 abgehaltenen Klausurtagung. Um auf die Veränderungen und damit verbundenen Herausforderungen rechtzeitig reagieren zu können, wurde von der Stadt Ulm das vorliegende Ortskernentwicklungskonzept beauftragt.

Ausgehend von einer Analyse der gegenwärtigen Situation sollen in Weiterentwicklung der Untersuchung von 1986

- Konzepte für den öffentlichen Raum
- Vorgaben für Sanierung und Nutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude sowie
- Maßnahmenvorschläge zu beispielhaften Einzelprojekten

erarbeitet werden. Im Fokus steht dabei auch die Baustruktur des Ortskerns sowie der städtebauliche Umgang mit aufgelassenen Hofstellen, Baulücken und Flächen einer Innenentwicklung.



Ulm-Einsingen Richtung Industriegebiet Ulm-Donautal

2. Analyse Rahmenbedingungen der Ortschaft Einsingen

2.1 Lage und Anbindung

Einsingen befindet sich im Südwesten des Ulmer Stadtgebietes in rund 8 Kilometer Entfernung zur Kernstadt. Umgeben ist Einsingen von den Ortschaften Eggingen im Westen und Ermingen im Norden sowie dem Gewerbegebiet Donautal im Osten und der Stadt Erbach im Süden. Die Ortschaft liegt in einem kleinen Seitental des Donautals in Mitten des attraktiven Landschafts- und Naturraums der westlichen Schwäbischen Alb.

Verkehrlich angebunden ist die Ortschaft über die Kreisstraße K9916 und die Bundesstraße B311. Die ÖPNV-Anbindung an die Ulmer Kernstadt ist mittels Bus gegeben. Die Fahrtzeit von Einsingen bis in die Ulmer Kernstadt beträgt zwischen 15 und 30 Minuten. Die 6 Bushaltestellen in Einsingen befinden sich überwiegend entlang der zentral verlaufenden Durchgangsstraße Egginger Straße/Ensostraße (K9916). Parallel zur Bundesstraße 311 verläuft die Bahnstrecke Ulm-Laupheim-Biberach-Aulendorf. Der frühere Haltepunkt in unmittelbarer Nähe zur Ortschaft Einsingen wurde aufgegeben. Eine Anbindung Einsingens an den Schienenverkehr ist im Rahmen der Planungen zur Regio-S-Bahn Donau-Iller ggf. vorgesehen.

2.2 Bevölkerungsentwicklung und -struktur

Derzeit leben rund 2580 Einwohner (Stand 2016) in Einsingen. Die Einwohnerzahlen gehen seit einem Bevölkerungshoch im Jahr 2012 stetig zurück. Im Jahr 2014 verzeichnet die Ortschaft Einsingen den größten Bevölkerungsrückgang im Ulmer Stadtgebiet. Eine Auswertung der aktuellen Bevölkerungsbewegungen zeigt auf, dass der Bevölkerungsrückgang besonders aus „Wegzügen“ der Bewohner resultiert.

Die Altersstruktur in Einsingen liegt im Durchschnitt der umliegenden Ortschaften Göggingen und Grimmelfingen. Erkennbar ist jedoch, dass der Bevölkerungsanteil der über 45-jährigen Personen anwächst. Ihr prozentualer Anteil an der Gesamtbevölkerung ist in den vergangenen 10 Jahren um rund 7 Prozent gestiegen. Auch im Vergleich zur Bevölkerungsstruktur der Ulmer Gesamtstadt weist Einsingen einen erhöhten Anteil an über 45-Jährigen auf. Dieser liegt in Einsingen bei 50,7% und in der Gesamtstadt bei 44,3%. Der Ausländeranteil der Einsinger Bevölkerung liegt mit 10,5% leicht über den Werten der umliegenden Ortschaften Göggingen (7,4 %) und Donaustetten (6,2 %). Dennoch hat Einsingen mit 7,6% einen weitaus geringeren Ausländeranteil als die Ulmer Gesamtstadt mit 17,80%.

2.3 Siedlungs-, Gewerbe- und Infrastruktur



Einsingen hat eine Siedlungsfläche von rund 100 ha, die sich in drei Bereiche gliedert:

- das Gewerbegebiet mit Einzelhandelsstandort im Osten angrenzend an die B311,
- der historische Ortskern mit angrenzendem Schul- und Sportzentrum und
- die Wohngebiete im zentralen Bereich zwischen Ortskern und Gewerbegebiet.

Alle drei Bereiche sind verbunden über die zentral durch das Siedlungsgebiet verlaufende Enso- bzw. Egginger Straße.

Einsingen hat rund 700 Wohngebäude mit 1044 Wohneinheiten (Stand 2014). Die Siedlungsstruktur in Einsingen ist im Ortskern geprägt durch landwirtschaftliche Höfe mit langen rechteckigen Gebäuden, die häufig als „Dreiseithöfe“ angeordnet sind. Die Bebauungsstruktur der östlich angrenzenden Wohngebiete ist durch freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser geprägt, die im nordöstlichen Teil Einsingens durch Reihenhäuser ergänzt werden. Die Einwohnerdichte liegt bei ca. 25 Personen pro ha und rund 2,5 Bewohnern pro Wohneinheit. Einsingen verfügt über eine Grundschule mit Ganztages Schulbetrieb, zwei Kindergärten und unterschiedliche Sportanlagen (u.a. ein Schwimmbad). Auf Grund zurückgehender Schülerzahlen wurde die bisher ansässige Werkrealschule ab dem Schuljahr 2014/15 aufgegeben. Die Einzelhandelsversorgung ist über einen lokalen Discounter und Getränkemarkt gegeben.

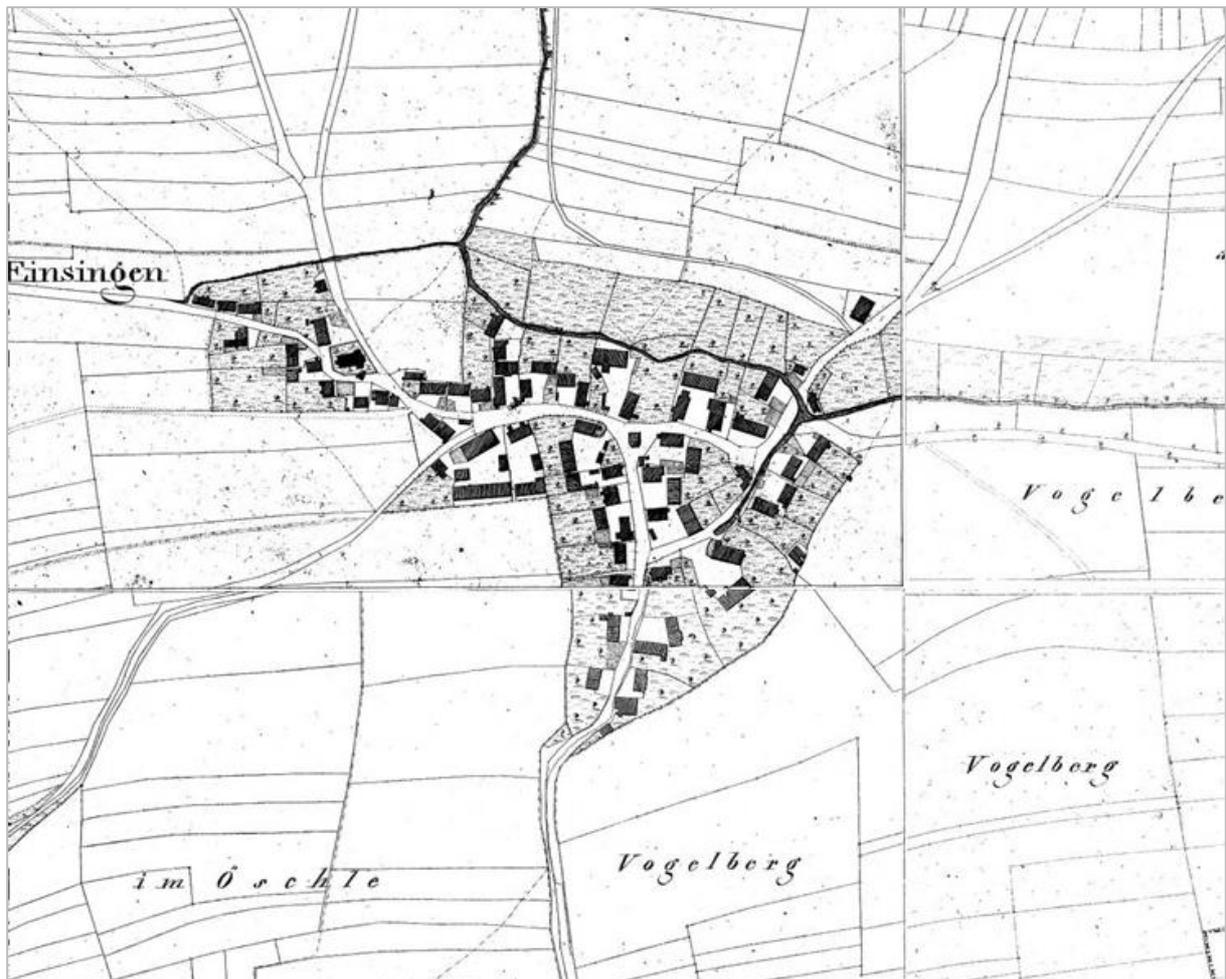
Das Gewerbegebiet Einsingens beherbergt ortsansässige mittelständische Betriebe, die in den letzten Jahren stark expandiert haben und voraussichtlich weiter wachsen werden. Gleichzeitig nimmt die wirtschaftliche Bedeutung der Landwirtschaft stetig ab, was zur Aufgabe zahlreicher landwirtschaftlicher Hofstellen im Ortskern führt.

3. Analyse der Rahmenbedingungen im Einsinger Ortskern (SWOT-Analyse)

<p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> - Historische und ortsbildprägende Gebäude, u.a. Kirche Sankt Katharina, umliegende Hofstellen und Backsteingebäude entlang Wasenweg - Ansässige Kultur- und Verwaltungseinrichtungen in Form von Kirche Sankt Katharina, Gemeindehaus und Rathaus - Angrenzender Natur- und Landschaftsraum - Bestehende landwirtschaftliche Betriebe - Örtliches Gewerbeflächen und Nähe zum Gewerbegebiet Donautal - Bestehende Infrastruktur in Form von Grundschule, Kindergarten und Sportanlagen 	<p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dezentrale Räumliche Verortung des Ortskerns innerhalb der Ortschaft - Wenig belebende Nutzungen: frühere Gaststätten und -höfe wurden weitestgehend geschlossen - Niedrige Besucher- und Nutzerfrequenz im Ortskern - Untergenutzte, teilweise leerstehende landwirtschaftliche Hofstellen - Gestaltung und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums, besonders entlang Egginger Straße - Mangelnde Orientierung auf den Fuß- und Radwegeverbindungen innerhalb des Ortskerns
<p>Potentiale</p> <ul style="list-style-type: none"> - Untergenutzte, ortsbildprägende und großflächige Gebäude bieten „Potentialräume“ für neue, alternative und belebende Nutzungen - Flächenpotentiale für neue Bebauung in Form von Potentialflächen für Nachverdichtung und Innenentwicklung sowie Bauerwartungsflächen im Süden und Westen - Attraktivität des umliegenden Landschaftsraums bietet Potentiale für Entwicklung neuer Nutzungen - Nähe zum Gewerbegebiet Donautal bietet Potentiale für Entwicklung neuer Nutzungen - Rötelbach als Natur- und Erholungsraum - Bestehende Landwirtschaft bietet Möglichkeit lokaler Direktvermarktung der Produkte z.B. mittels Hofladen 	<p>Risiken</p> <ul style="list-style-type: none"> - Überalterung der Bevölkerung - Zunehmender Bevölkerungsrückgang i.V.m. - Leerstand und Verfall der landwirtschaftlichen Hofstellen - Fortschreitende Siedlungsentwicklung in östlicher Richtung in Verbindung mit zunehmender „Distanzierung“ vom Ortskern - Aufgabe letzter Hofstellen und vollständiger Verlust der landwirtschaftlichen Erzeugung im Ortskern

Aufbauend auf den gewonnenen Erkenntnissen der Analyse wird folgende Aufgabenstellung formuliert: Für die weitere Entwicklung des Einsinger Ortskerns gilt es

- Einerseits den Ortskern aus sich heraus weiter zu entwickeln. Hierfür müssen die räumlichen Potentiale in Form von untergenutzten Gebäuden und Grundstücken ausgelotet werden, um über Maßnahmen der Umnutzung und Nachverdichtung neue Wohnflächen und Raum für ergänzende belebende Nutzungen zu schaffen.
- Andererseits muss der Ortskern wieder besser in die gesamte Ortschaft eingebunden und als „Zentrum“ gestärkt werden. Hierbei gilt es vor allem die Fuß- und Radwegebeziehungen attraktiver zu gestalten. Bei allen Maßnahmen und Entwicklungen ist darauf Acht zu geben, dass die ursprüngliche Struktur und die ortsbildprägende Bebauung erhalten und weiterentwickelt wird.



Einsingen, historischer Ortskern Anfang 19.Jh.

4. Leitbilder für Entwicklung Ortskern

4.1 Ortskern in die Mitte rücken

Die Siedlungsentwicklung der letzten Jahrzehnte hat dazu geführt, dass sich der ursprüngliche Kern der Ortschaft Einsingen immer weiter an den Rand bewegt hat. Ziel ist es den historischen Ortskern wieder in die „Mitte“ zu rücken. Hierfür soll der Ortskern zum einen besser in die gesamte Ortschaft eingebunden und an sie angebunden werden. Zum anderen gilt es den Ortskern durch ergänzende Nutzungen und Maßnahmen der Innenentwicklung zu neuem Leben zu erwecken. Um den historischen Ursprung Einsingens auch räumlich wieder mehr in den Mittelpunkt zu rücken sind zudem Maßnahmen um den Ortskern herum vorgesehen, die einerseits die Erlebbarkeit des umliegenden Natur- und Landschaftsraum stärken und andererseits die Entwicklung der südlich und westlich angrenzenden Bauerwartungsflächen vorbereiten sollen.

4.2 Ein- und Anbindung des Ortskerns stärken

Ziel ist es die Wegebeziehungen zwischen Ortskern und den angrenzenden Bereichen Einsingens zu stärken und ausbauen. Hierbei gilt es vor allem die Straßenräume als Fuß- und Radwegebeziehungen zu den östlich angrenzenden Wohnquartieren und dem Gewerbegebiet funktional sowie gestalterisch aufzuwerten. Neben der funktionalen Gliederung der Straßenräume geht es vor allem um das Thema der Orientierung. Hierfür sollen Leitmotive in Form von verkehrsbegleitendem Grün oder anderen gestalterischen Elementen entwickelt werden.

Weitere wichtige Maßnahme zur Stärkung der Ein- und Anbindung stellt die Aufwertung der Egginger Straße als „Rückgrat des Ortskerns“ dar. Hierbei stehen neben gestalterischen Aspekten vor allem die funktionale Gliederung der Verkehrsflächen zu Gunsten der Fußgänger und Radfahrer im Fokus der Maßnahmen. Hierfür müssen die Kreuzungs- und Querungsbereiche für den Fußgänger- und Radfahrerverkehr attraktiver und sicherer gestaltet werden.

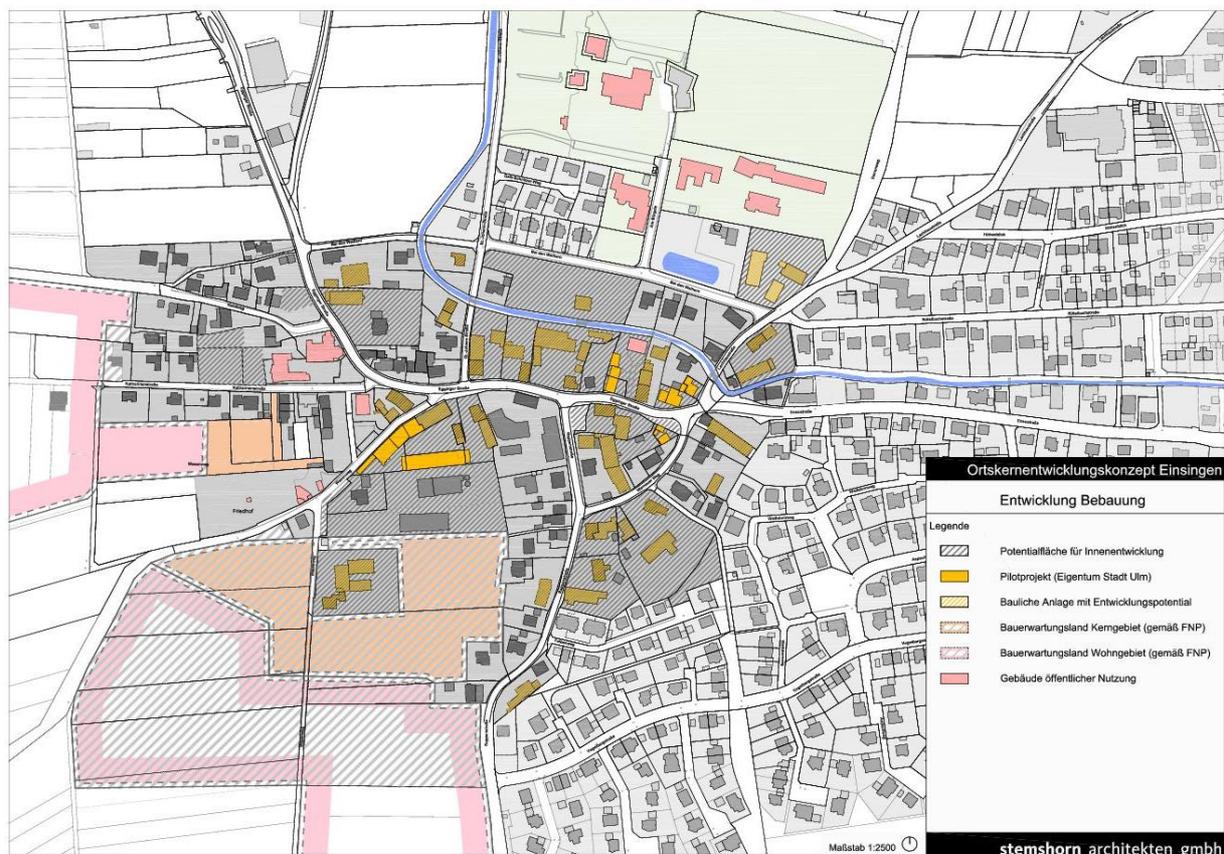
Neben der verkehrlichen Ein- und Anbindung ist die Verbindung des Ortskerns zum umgebenden Natur- und Landschaftsraum von besonderer Bedeutung. Hierfür sollen die bestehenden Grünstrukturen außerhalb der Ortschaft bis in den Ortskern hinein weitergeführt werden.

4.3 Ortskern zu neuem Leben erwecken

Entsprechend seiner Bedeutung als historischer Ursprung und als Zentrum der Gemeinde Einsingen soll der Ortskern wieder an Bedeutung, Funktion und Leben gewinnen. Hierbei gilt es zum einen die großen Raumpotentiale der bestehenden, häufig untergenutzten landwirtschaftlichen Gebäude für neue Funktionen zu nutzen. Zum anderen sollen Nachverdichtung und Innenentwicklung auf bisher gering- oder unbebauten Grundstücken neue Impulse im Ortskern setzen. Hierfür sind gegebenenfalls auch Abbrüche bestehender landwirtschaftlicher Gebäude notwendig. Ziel ist es durch eine höhere bauliche Dichte in Kombination mit neuen Wohnflächen sowie ergänzenden Nutzungen wieder mehr Bewohner, mehr Besucher und durch deren Begegnung mehr Leben in den Ortskern zu bringen.

5. Entwicklungskonzept Ortskern

5.1 Entwicklung Bebauung



Entwicklung Bebauung

Der alte Ortskern weist erhebliche Potentiale für eine bauliche Innenentwicklung auf. Dies betrifft zahlreiche untergenutzte oder gar leerstehende Gebäude, aufgelassene Hofstellen oder bislang untergenutzte innerörtliche Areale. Es ist zu diskutieren, ob es gelingt, diese innerörtlichen Areale zu aktivieren, bevor die im FNP vorgesehenen Neubaugebiete westlich und südlich des alten Ortskern erschlossen werden. Dies ist auch deshalb von Bedeutung, weil die bauliche Entwicklung Einsingens der letzten Jahrzehnte vorwiegend nach Osten in Richtung B 311 erfolgte und der alte Ortskern in seiner Grundstruktur inmitten alter Gärten und Obstwiesen noch weitgehend erhalten ist.

Der baulichen Innenentwicklung Einsingen gilt nicht nur hinsichtlich der positiven Einflüsse auf den Flächenverbrauch erhöhtes Augenmerk. Die Innenentwicklung hat großen Einfluss auf die bauliche Identität des Ortes. Die bauliche Innenentwicklung muss so konzipiert sein, dass bei allen erwünschten Entwicklungen das traditionelle Ortsbild erhalten bleibt und so weiter entwickelt wird, dass der Charakter des Ortes und seine besonderen räumlichen Konfigurationen erhalten bleibt.



Einsingen, traditionelles Bauernhaus (ehem. Gasthaus Rappen)



Ehemaliges Rathaus Einsingen um 1938 (heute ersetzt durch Neubau)

- Traditionelle Typologie

Hier kommt dem Typus des traditionellen zweigeschossigen Bauernhauses, bestehend aus Wohnteil und Stall/Scheuer, mit weiteren Seiten- und Rückgebäuden oft zu einem „Dreiseithof“ zusammengeschlossen, große Bedeutung zu. Diese Hofanlagen in ihrer unterschiedlichen Ausformung gilt es im Grundsatz zu erhalten. Ausgehend von einer Analyse historischer Flurkarten wurden die wesentlichen innerörtlichen Raumkanten in diesem Ortskernentwicklungskonzept festgehalten. Neubauten müssen sich, sofern ein Erhalt der Altsubstanz auch bei großem Engagement der Eigentümer nicht darstellbar ist, an diesen Raumkanten und an der typischen Ausformulierung der traditionellen Bauernhäuser orientieren. Das heißt: Neubauten mit 2 Vollgeschossen, ruhigen, langgestreckten, von keinen Dachgauben oder Dacheinschnitten unterbrochenen ziegelgedeckten Satteldächern von ca. 50 Grad Dachneigung; darüber hinaus verputzte Lochfassaden mit nur geringem Dachüberstand sowie vorgelagerte „Bauergärten“ mit markanten Laubbäumen („Hausbaum“), wo möglich.



Einsingen: Überlagerung historischer / aktueller Kataster

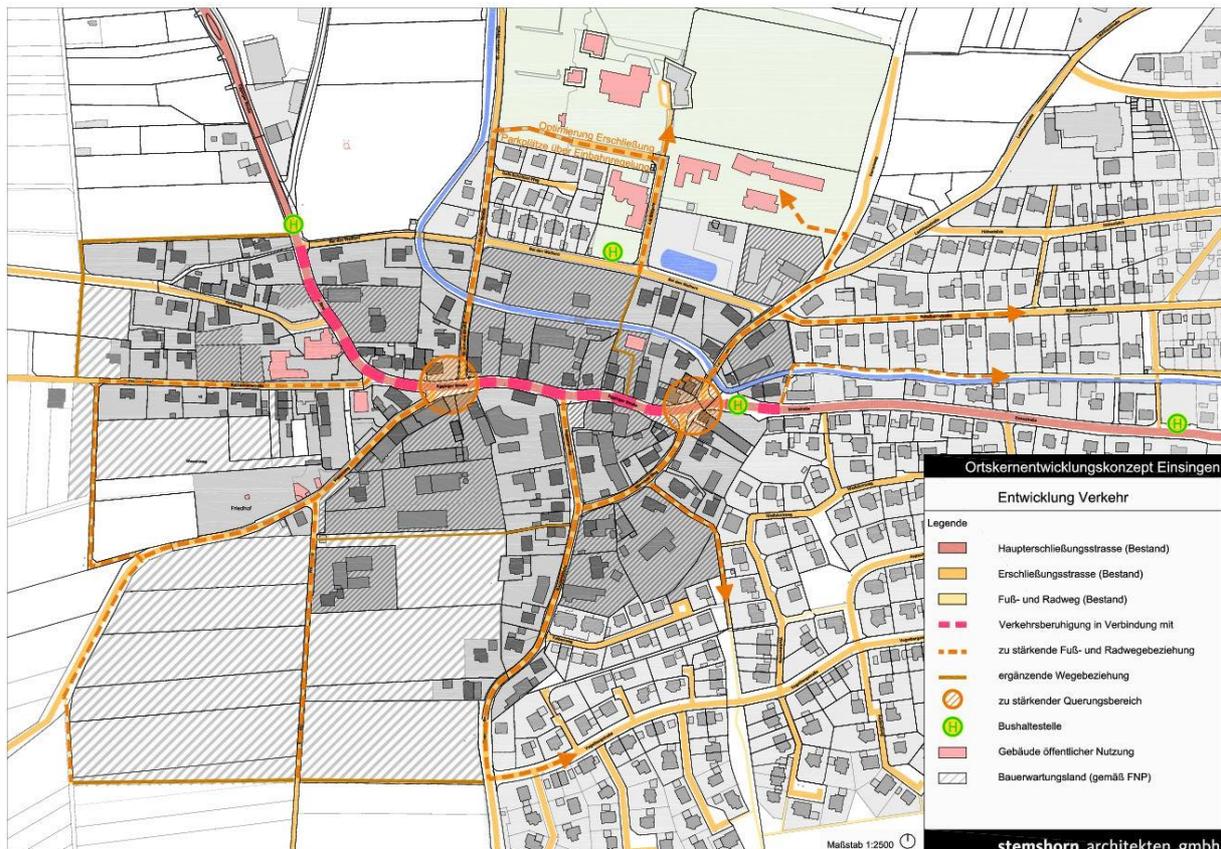


Einsingen: zu erhaltende Raumkanten

- Kommunale Liegenschaften
Im Bereich der östlichen Egginger Straße gibt es untergenutzte oder sogar leerstehende kommunale Liegenschaften. Hier ist zu prüfen, in wieweit hier als Initialmaßnahme zur Stärkung des Ortskerns ggf. mit privaten Partnern bauliche und nutzungsmäßige Neuordnungen durchgeführt werden können. Ein weiterer Schwerpunkt sind die untergenutzten kommunalen Liegenschaften im Bereich der ehem. Mälzerei am Wasenweg. Aufgrund der Immissionen zweier benachbarter Stallanlagen kann hier allerdings derzeit leider nur eine provisorische Nutzung etabliert werden. Zusammen mit den beteiligten Landwirten ist zu prüfen, welche Möglichkeiten einer langfristigen Entwicklung zur Stärkung der Wohnnutzung hier gegeben ist.

- Innerörtliche Flächenpotentiale
Der Ortskern Einsingens hat bemerkenswerte Potentiale an Flächen, die kurz-, mittel oder langfristig für eine bauliche Neuordnung zur Verfügung stehen. Es handelt sich dabei um bislang eher gärtnerisch genutzte Flächen, aufgelassene Hofstellen oder Flächen ehemaliger kleiner Gewerbebetriebe. Im Hinblick auf die Diskussion um den Flächenverbrauch sollte gemeinsam mit den Eigentümern ausgelotet werden, wie diese Potentiale sinnvoll erschlossen werden können. Ein Problem hierbei ist allerdings der Hochwasserschutz. Es ist nach Lösungen zu suchen, wie die Zielsetzungen Hochwasserschutz und bauliche Innenentwicklung zur Minimierung des Flächenverbrauchs zusammen geführt werden können.

5.2 Entwicklung Verkehr



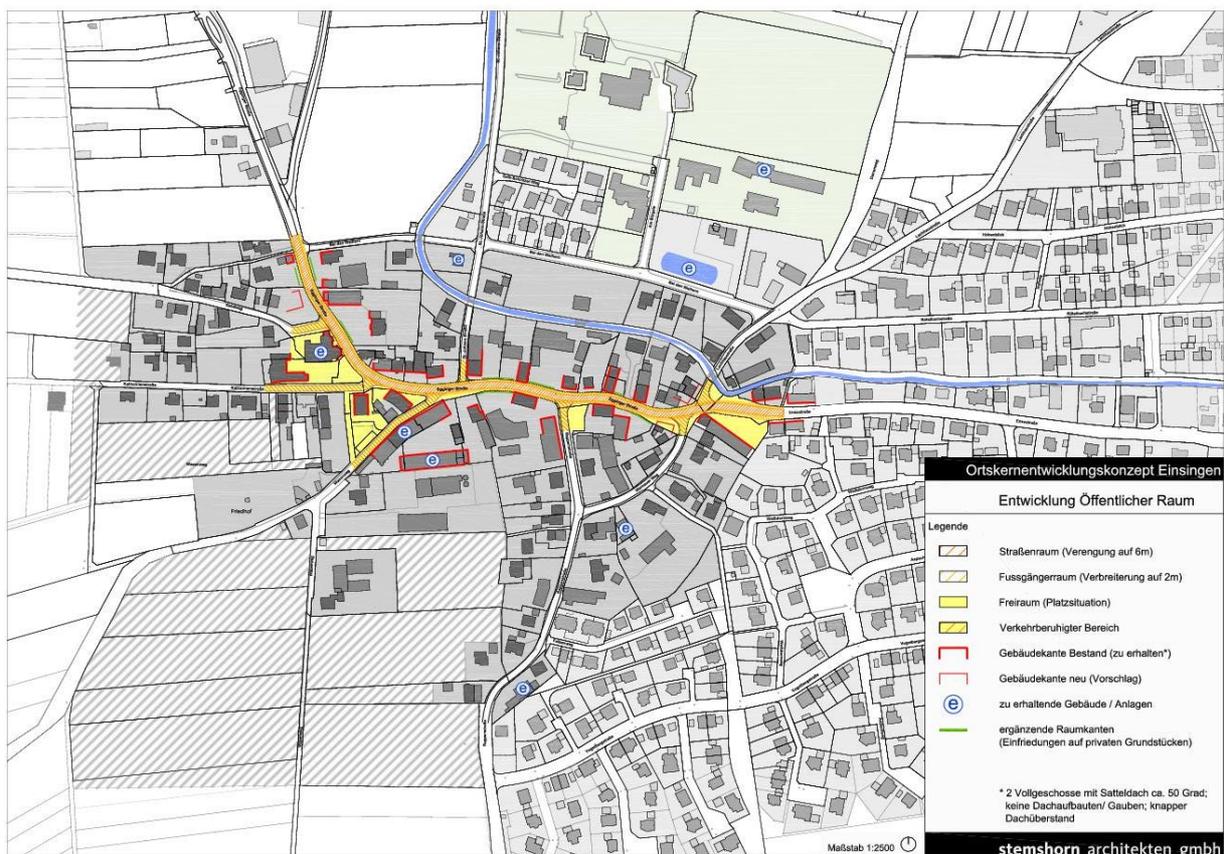
Entwicklung Verkehr

- Durchgangsverkehr / Haupterschließung
Die Haupterschließungsstraße Egginger Straße / Ensostraßen kann aufgrund fehlender Alternativen in ihrer Verkehrsfunktion mittel bis langfristig nicht heruntergestuft werden. Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung in Zusammenhang mit einer baulichen Umgestaltung dieses Verkehrsraums sollen den negativen Einfluss des Durchgangsverkehrs auf die Entwicklung des Ortskerns mindern.
- Querungsmöglichkeiten
Die Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Fahrradfahrer an der Egginger Straße sollen durch geeignete Maßnahmen verbessert werden. Diese Maßnahmen sind eingebunden in ein Konzept zur allgemeinen Stärkung der innerörtlichen Wegebeziehung, aber auch der innerörtlichen Verbindungen mit den die Ortschaft umgebenden Grünräumen (Spazierwege, Naherholung). Mit vergleichsweise kleinen Maßnahmen können hier erhebliche Verbesserungen erzielt werden. So ist zum Beispiel eine Wegeverbindung zwischen Egginger Straße und Am Bürgele vorgesehen, wo unmittelbar westlich des Feuerwehrgerätehauses durch eine kleine Brücke über den Rötelbach eine attraktive Fußwegeverbindung zwischen den Wohngebieten südlich der Egginger Straße und dem Schul- und Sportzentrum entstehen kann. An anderen Stellen kann durch Ergänzung der alleeartigen Baumpflanzungen entlang von Wegen zwischen

Ortskern und umgebender Landschaft die Attraktivität für Fahrradfahrer und Fußgänger deutlich erhöht werden. Zusätzlich ist dies auch ein Beitrag zur ökologischen Vernetzung von Grünbereichen im Ortsgebiet.

- untergeordnete Erschließungsstraße
Wünschenswert ist an verschiedenen Stellen auch eine Aufwertung der Erschließungsstraßen in den Wohngebieten, wo z.B. durch das punktuelle Pflanzen von Bäumen und anderen verkehrsbremsenden Maßnahmen eine Aufwertung der Wegebeziehungen für benachteiligte Verkehrsteilnehmer und ein nicht zu unterschätzender Beitrag für die Qualität des Wohnumfelds erzielt werden kann.
- Verbesserung Erschließung Schul- und Sportzentrum
Handlungsbedarf besteht hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung des Bürgele. Angedacht ist hier, den Schulverkehr durch eine Einbahnstraßenregelung zumindest testweise zu entflechten.
- ÖPNV
Die Sicherung und Weiterentwicklung der ÖPNV-Anbindung Einsingens an die Stadtmitte muss Thema einer eigenen Erörterung sein. Inwiefern hier eine Vernetzung mit der geplanten Regio-S-Bahn erfolgen kann, und inwieweit in diesem Zusammenhang an der B311 ggf. weitere Infrastruktur- oder gewerbliche Einrichtungen entwickelt werden könnten, dürfte Thema künftiger Untersuchungen sein.

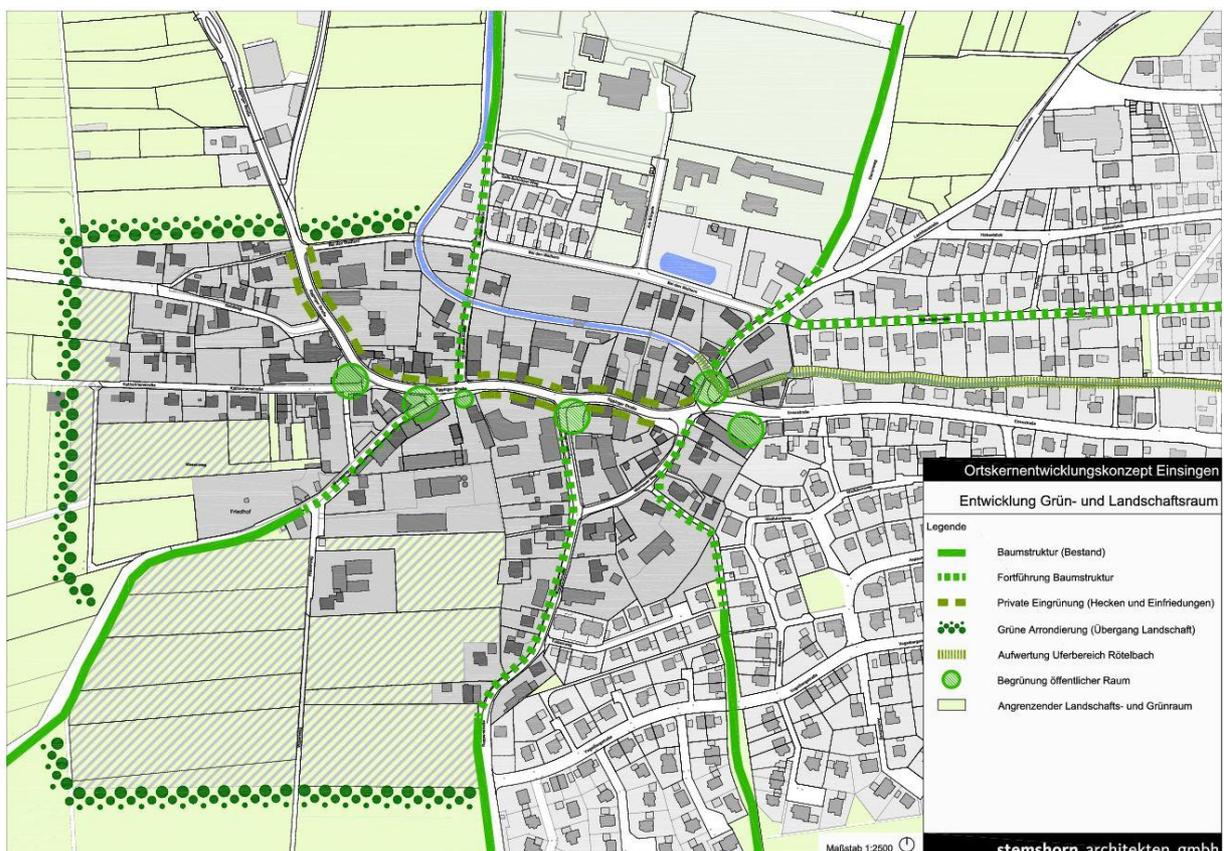
5.3 Entwicklung Öffentlicher Raum



Entwicklung Öffentlicher Raum

- Leerstände
Hauptgrund für die Leerstände im alten Ortskern dürfte die Tatsache sein, dass die bestehenden Gebäude in ihrer inneren Raumdisposition (Raumgrößen, Raumhöhen) nicht größere Eingriffe an heutige Bedürfnisse angepasst werden können. Das gilt für die Wohnnutzung ebenso wie die Nutzung der Gebäude durch Dienstleistungen, Büronutzungen, Läden oder Gastronomie. Darüber hinaus ist die Nachfrage nach Wohnraum oder andere Nutzungen im Ortskern überschaubar. Dies hat auch damit zu tun, dass das Umfeld der Gebäude gerade für Wohnnutzungen eher unattraktiv ist. Ein Hauptverursacher hierfür ist der Durchgangsverkehr.
- Verbesserung Lebensumfeld
Die Belastungen durch den Straßenverkehr sollen deshalb reduziert und die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum für Fußgänger, Fahrradfahrer und Bewohner erhöht werden. Die Verbesserung des Lebensumfeldes durch diese Maßnahmen wird dazu führen, dass Privatinvestitionen in den Erhalt, die Weiternutzung und eine angemessene Ergänzung bestehender ortsbildprägender Gebäude ausgelöst werden. Hier muss die Kommune initiativ tätig werden. Erst dann, wenn absehbar ist, in welchem Zeitraum Verbesserungen im öffentlichen Raum sowie eine Reduktion der Belastungen durch den Straßenverkehr umgesetzt werden, sind Privatinvestitionen zu erwarten.
- Umgestaltung Egginger Straße
Die wesentliche Maßnahme zur Aufwertung des öffentlichen Raums ist die Umgestaltung der Egginger Straße: Ziel ist es den Verkehr zu verlangsamen und im Zuge einer neuen baulichen Ausgestaltung Fußgängern und Fahrradfahrern mehr Raum zu Verfügung zu stellen. Hierdurch wird die Aufenthaltsqualität und Verkehrssicherheit aller Teilnehmer deutlich erhöht. Vorgesehen ist ein flächendeckender Umbau des Verkehrsraums zwischen der Kirche St. Katharina und dem westlichem Ende der Ensostraße, wobei an 3 Stellen zur Stärkung der Querungsfunktionen die gestalterischen Maßnahmen verdichtet werden sollen. Diese werden unter Punkt 6. im einzelnen dargestellt.

5.4 Grün- und Landschaftsraum



Entwicklung Grün- und Landschaftsraum

- **Querungsbereiche Egginger Straße**
Im Zuge der Umgestaltungsmaßnahmen entlang der Egginger Straße sollen punktuell Bäume im Straßenraum gepflanzt werden. Dadurch erfährt der Straßenraum gestalterische Grünzäsuren, die einerseits verkehrsverlangsamend wirken, andererseits die Aufenthaltsqualität im Straßenraum für Fußgänger und Radfahrer erhöhen, und schließlich auch einen positiven Beitrag für das Mikroklima leisten. Straßenbäume könnten punktuell auch in nachgeordneten Erschließungsstraßen gepflanzt werden, wo dies hinsichtlich der verkehrlichen und gestalterischen Zielsetzungen sinnvoll und möglich ist.
- **„Allee“konzept**
Zahlreiche Wege und nachgeordnete „Sträßchen“ im Umfeld des Ortskerns sind durch begleitende, alleearartige Baumpflanzungen gekennzeichnet. Dies ist ein bemerkenswertes Potential und soll Zug um Zug durch weitere Baumpflanzungen und straßenbegleitendes Grün ergänzt werden. Dadurch werden die Wegeverbindungen in die Landschaft sowie die ökologischen Vernetzungspotentiale dieser Grünstrukturen gestärkt.
- **Eingrünung Ortsrand**
Da sich die bauliche Entwicklung Einsingen in den letzten Jahrzehnten vorwiegend nach Osten in Richtung B311 erfolgte, hat die frühere Eingrünung des Ortsrands des westlichen Ortskerns die weiteren Entwicklungen weitgehend überdauert. Dies ist eine bemerkenswerte Qualität, die aber in Konflikt steht mit den Zielen des FNP, der hier langfristig eine weitere bauliche Entwicklung vorsieht. Hier gilt es zu überlegen, wie die Ziele des FNP und das Ziel des Erhalts der traditionellen Eingrünung des alten Ortskerns zusammengeführt werden können.



Bestehende
Eingrünung Ortsrand

- **Aufwertung Rötelbach**
2001 wurde das Konzept einer Renaturierung des Rötelbachs beschlossen. Seither wurden Einzelbausteine dieses Konzeptes umgesetzt. Im Hinblick auf ökologische Zielsetzungen, aber auch hinsichtlich des Beitrags des Bachlaufs für das Lebensumfeld der Bewohner ist es wünschenswert, langfristig weitere Bausteine dieses Konzepts zu Zug um Zug zu realisieren. Besonders wichtiger Belang ist hierbei der Hochwasserschutz. Es sollten zeitnah weiterführende Untersuchungen zum Hochwasserschutz durchgeführt werden, um die tatsächlichen Verhältnisse und notwendigen Schutzmaßnahmen bei der aufwertenden Umgestaltung des Rötelbachs mit berücksichtigen zu können. So ist denkbar, dass im Zuge der erwünschten baulichen Innenentwicklung Einsingens die erforderliche Ausweisung von Überflutungsflächen mit dem Renaturierungskonzept verknüpft wird.



Barocker Bildstock am
Rötelbach entlang
Ampferweg

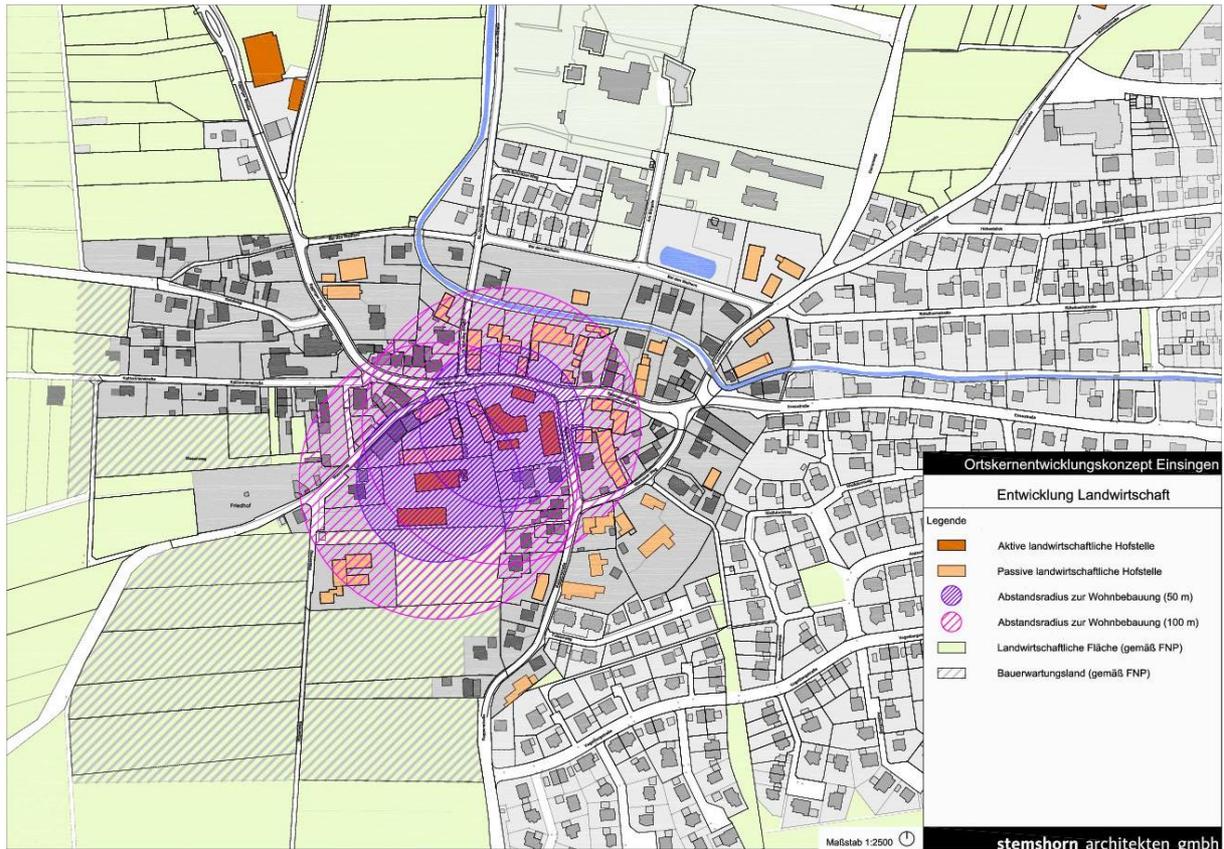
- Privates Grün

Das Ortsbild Einsingen war früher durch private Bauerngärten, die den Höfen vorgelagert waren, geprägt. Vielerorts sind diese einheitlich mit hölzernen Lattenzäunen umfassten Gärten, die einstmals den Ort als durchgängiges Grünmotiv durchzogen, verloren gegangen. Es wäre wünschenswert, wenn es gelänge, dieses hochwertige private Grün, so noch vorhanden, zu erhalten und wo möglich auch wieder auszubauen. Eine Stärkung des Bewusstseins in der Bevölkerung für diese Qualitäten spielt hier eine große Rolle.



Bauerngarten
Egginger Straße
(historisches Bild)

5.5 Entwicklung Landwirtschaft



Entwicklung Landwirtschaft

Die Landwirtschaft spielt für das Erscheinungsbild Einsingens nach wie vor eine eminent wichtige Rolle. Die großen Veränderungen in der Landwirtschaft vor dem Hintergrund des Weltmarktes, die Möglichkeiten durch Rationalisierung und Industrialisierung im Agrarbereich, aber auch die Schwierigkeiten, Nachfolger für landwirtschaftliche Betriebe zu akquirieren, haben in der Vergangenheit hier wie anderswo dazu geführt, dass Hofstellen aufgegeben wurden. Es ist zu befürchten, dass dieser Veränderungsprozess noch nicht abgeschlossen ist.

Es gilt, durch sorgfältige Überlegungen zur langfristigen baulichen Entwicklung des Ortes sicher zu stellen, dass die landwirtschaftlichen Strukturen, die dem Ort seine charakteristische Gestalt verliehen haben, nicht völlig verloren gehen. Dies bringt jedoch aufgrund der gesetzlichen Vorgaben zu den Emissionen landwirtschaftlicher Betriebe durchaus Konflikte für die angestrebte Innenentwicklung im Ortskern mit sich. Auf der anderen Seite gilt es da, wo innerhalb des Ortes für landwirtschaftliche Betriebe noch ortverträgliche Entwicklungspotentiale bestehen, diese auszuloten und zu fördern. Die Förderung ökologisch nachhaltiger Anbaumethoden, Beiträge der Landwirtschaft zum Erhalt der Kulturlandschaft bis hin zu Aspekten der Selbstversorgung (Hofläden) können hier eine wichtige auch soziale und ökologische Rolle spielen.



Streuobstwiesen am
westlichen Ortsrand
Einsingens

6. Projekte im Ortskern



Einsingen: Umfeld Kirche / altes Rathaus

6.1 Hochbauprojekte im Ortskern

- Untersuchung Bestandsgebäude

Die im Besitz der Stadt Ulm befindlichen leerstehenden oder untergenutzten Gebäude Egginger Straße Nr. 1, 2 und 8 sowie Lachhausstraße 1 sollen auf die Möglichkeit einer baulichen Umnutzung oder Sanierung untersucht werden. Dies betrifft die Anpassung der inneren Raumstruktur an mögliche neue Nutzungen ebenso wie die Frage nach der Sanierungsfähigkeit überhaupt. Während eine Umnutzung von Egginger Straße Nr. 2 und Nr. 8 sowie Lachhausstraße 1 nach erstem Augenschein grundsätzlich möglich erscheint, dürfte dies bei der seit längerem leerstehenden Gebäudegruppe Egginger Straße Nr. 1 aufgrund der niedrigen Geschosshöhen, des Grundstückszuschnitts etc. und dem allgemeinen baulichen Zustand schwierig werden. Ob die kleine Gebäudegruppe ersatzlos aufgegeben wird, oder ob hier ein Neubau realisierbar ist, muss Gegenstand weiterer Untersuchung sein.



Leerstand Egginger
Straße 1

- Einbeziehung privater Liegenschaften
Wünschenswert wäre es, wenn auch untergenutzte private Liegenschaften einer neuen Nutzung zugeführt werden könnten. Zu nennen ist hier beispielsweise die ehem. Schlosserei Ecke Ensostraße / Wernauer Weg, die nach Umbau / Sanierung oder Abbruch / Neubau mit neuen Nutzungen einen wichtigen Impuls für den hier vorgesehenen „Rötelbachplatz“ liefern könnte.
- neue Nutzungen
Aufgrund der zentralen sowie verkehrlich günstigen Lage am Rötelbachplatz und in Verbindung mit der gegebenen liegenschaftlichen Situation, könnten hier vergleichsweise gut neue Nutzungen angesiedelt werden. Als Nutzung für sanierte Gebäude oder Neubauten im Umfeld des Rötelbachplatzes bieten sich u.a. Sonderwohnformen (Betreutes Wohnen), soziale Dienstleister (Sozialstation, Pflegedienst), und ggf. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (z.B. Bäcker, „Hofladen“, Poststelle)
- ehem. Mälzerei
Bei den ebenfalls im Besitz der Stadt Ulm befindlichen Liegenschaften im Bereich der Mälzerei besteht derzeit bzw. auch langfristig aufgrund der landwirtschaftlichen Emissionen der Nachbarschaft wenig Entwicklungspotential. Die erhöhte Attraktivität der Gebäudegruppe der Mälzerei für mögliche Investoren ändert leider nichts daran. Das ist bedauerlich, muss aber vorerst so zur Kenntnis genommen werden. Es ist zu prüfen, ob die alte Scheuer temporär von Vereinen u.a. ggf. intensiver genutzt werden kann.

6.2 Projekte im Öffentlichen Raum

Aus dem Entwicklungskonzept Verkehr lassen sich fünf Aktivitätsschwerpunkte ableiten

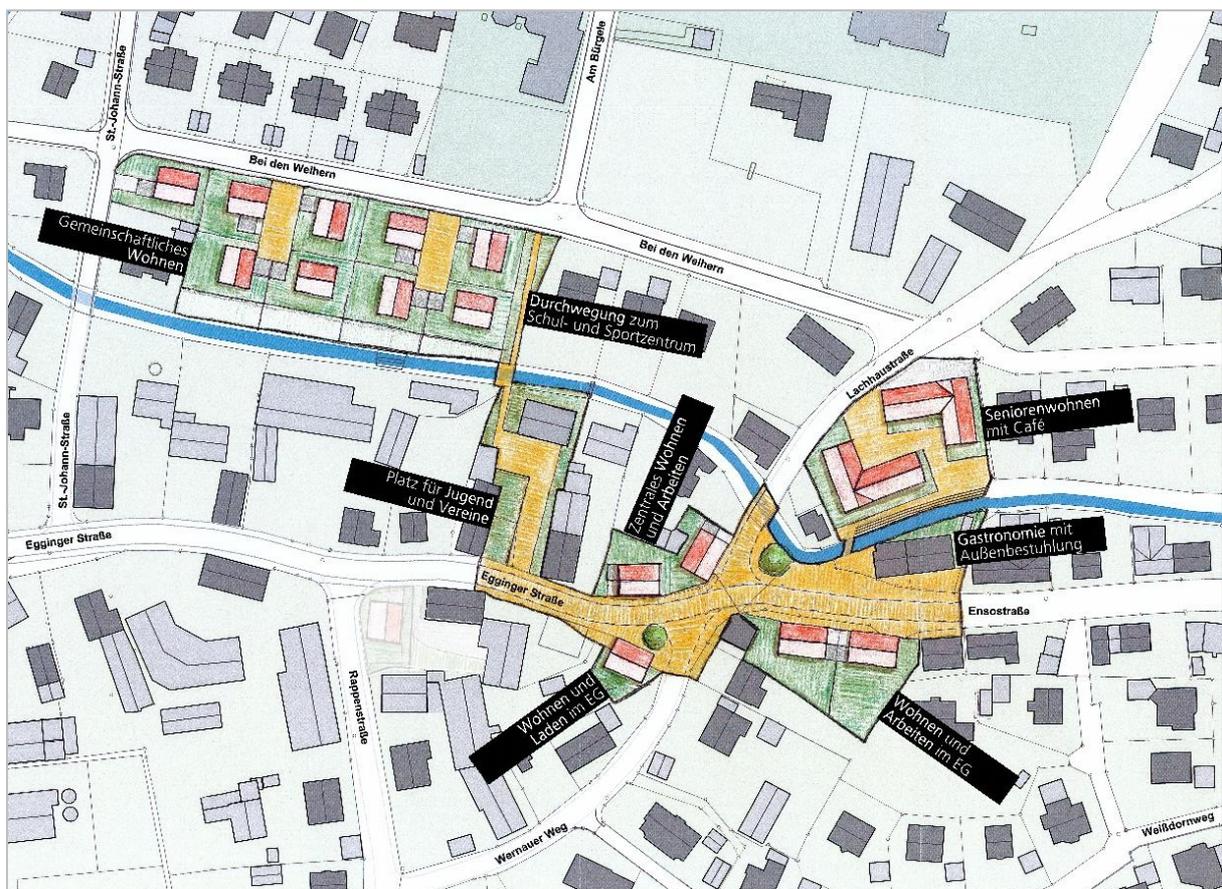
- Ortseingang West
- Egginger Straße allgemein
- Öffentlicher Raum Egginger Straße im Umfeld Rathaus/Kirche
- Öffentlicher Raum Ecke Rappenstraße / Egginger Straße
- Öffentlicher Raum Kreuzung Lachhausstraße/Egginger Straße/Wernauer Weg
- Ortseingang West
Der Straßenverkehr passiert von Eggingen kommend hangabwärts den Ortseingang nahezu ungebremst und steuert mit zu hoher Geschwindigkeit an Kirche und Rathaus vorbei. Vorgeschlagen wird, den Verkehr am Ortseingang durch eine Bauminsel in Straßenmitte auszubremsen. Diese Bauminsel könnte bei entsprechender Ausgestaltung gleichzeitig als Querungshilfe (Bushaltestelle!) dienen.
- Umgestaltung Egginger Straße
Um den Durchgangsverkehr weiter abzubremsen wird vorgeschlagen, die Straßenbreite grundsätzlich um rund einen Meter auf die von der Verkehrsplanung für möglich erachtete Straßenbreite von 6,0 m zu reduzieren. Des Weiteren wird eine zusätzliche optische Verengung der Fahrbahn vorgeschlagen. Dies könnte durch den Einbau von flach ausgemuldeten Pflasterrinnen z. B. aus Granit-Kleinpflaster zwischen Schwarzbelag der Fahrbahn und Randstein erfolgen. Durch das Absenken der Randsteine auf ca. 3-4 cm über der Oberkante der Fahrbahn würden die Gehwegbereiche aufgewertet. Die Gehwegbereiche könnten durch fußgängerfreundliche Betonplatten optisch von der asphaltierten Fahrbahn abgegrenzt werden. Wo räumlich möglich, könnte der Straßenraum durch in den Gehwegbereichen bodengleich gepflanzte Straßenbäume untergliedert und begrünt werden. Die Oberflächengestaltung sollte sich gegenüber vergleichbaren innerstädtischen Situationen dadurch unterscheiden, dass sie einfacher, im besten Sinne „ländlicher“ wirkt.
- Kirchplatz: Öffentlicher Raum Egginger Straße im Umfeld Rathaus/Kirche
Im Hinblick auf die erwünschte Aufwertung des alten Ortskerns im Umfeld der Kirche, die Verbesserung der Querungsbeziehungen der Egginger Straße sowie die Verlangsamung des Straßenverkehrs an dieser Stelle wird vorgeschlagen, in diesem Bereich zusätzlich zu dem barrierefreien Umbau des Straßenraums die Fahrbahn und die Gehwegbereiche querende Streifen aus geeignetem Pflastermaterial, z.B. gesägtes Granit-Kleinpflaster (Verkehrslärm!) einzubauen. Diese Streifen vereinheitlichen Gehweg- und Fahrbahnbereiche ohne die notwendige verkehrliche Abgrenzung aufzugeben, betonen dadurch die Gleichwertigkeit der Verkehrsteilnehmer, und schaffen großzügige vielfach nutzbare Freibereiche im Sinne des

ursprünglichen dörflichen Kirchplatzes. Einzelbäume setzen hier optische, verkehrsbremsende Zäsuren, die zugleich ein wertvoller Beitrag zur Aufenthaltsqualität und zur Verbesserung des Mikroklimas sind.

- **Brunnenplätzle: Ecke Rappenstraße / Egginger Straße**
Die vorhandene begrünte Brunnenanlage Ecke Rappenstraße / Egginger Straße soll aufgewertet werden. Möglich ist dies u.a. dadurch, dass nach Aufgabe der östlich angrenzenden Hofstelle die Zufahrt zu dieser Hofstelle nicht mehr in der bisherigen Größenordnung notwendig ist. Vorgeschlagen wird, die vorhandene Brunnenanlage mit überschaubarem Aufwand aufzuwerten und ihr der Egginger Straße zu ein Baumkarrée vorzulagern. Dadurch entsteht an der Einmündung der Rappenstraße in die Egginger Straße mit vergleichbar geringen Mitteln ein öffentlicher Raum, der zum Aufenthalt unter schattigen Bäumen oder am Brunnen einlädt. Es wäre zu prüfen, ob die Brunnenanlage durch kleinere Ergänzungen auch zu einem Wasserspielplatz für Kinder entwickelt werden könnte.
Im Zusammenhang mit der geplanten Wegeverbindung über das Feuerwehrgerätehaus in Richtung Bürgele kann das Brunnenplätzle einen nicht zu unterschätzenden Beitrag zur Stärkung der Querungsbeziehungen zwischen dem Wohngebiet südlich der Egginger Straße und dem Schul- und Sportzentrum Am Bürgele leisten.

6.3 Projekte im Bereich um den Platz am Rötelbach

Im Rahmen der Ausarbeitung dieses Konzeptes wurde der Bereich um den Platz am Rötelbach vertieft hinsichtlich seiner funktionalen und gestalterischen Entwicklungspotenziale untersucht. Hierbei wurden vier Entwicklungsbereiche definiert, untersucht und deren Entwicklungspotenziale skizzenhaft aufgezeigt.



Skizzenhafte Darstellung der Entwicklungsmöglichkeiten um den Platz am Rötelbach

- Entwicklungsbereich Platz am Rötelbach
Der Kreuzungsbereich Egginger Straße/ Ensostraße/ Lachhausstraße/ Wernauer Weg ist der einzige Bereich in Einsingen, bei dem der Rötelbach innerhalb eines zentralen öffentlichen Raums sichtbar in Erscheinung tritt. Es ist gleichzeitig der wichtigste Querungsbereich der Egginger Straße, bei dem vielfältige innerörtliche Verkehrsbeziehungen aufeinander treffen.

In Anlehnung an die Gestaltung des Bereichs um das Rathaus und Gemeindehaus wird vorgeschlagen die Platzsituation am Rötelbach verkehrsberuhigend z.B. durch querende Pflasterstreifen (Verkehrsberuhigung!) zu gestalten und räumlich hervorzuheben. Gleichzeitig können die Einsehbarkeit in den Straßenraum, die Kreuzungssituation im Bereich der Lachhausstraße und dem Wernauer Weg und die Querungsmöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer verbessert werden.

Die Grünfläche nördlich der ehem. Schlosserei Wernauer Weg 16 sowie der heutige Bushaltestellenbereich würden komplett in die Umgestaltung einbezogen. Dadurch könnte dem dort ansässigen Restaurant „La Capricciosa“ ein größerer Freibewirtschaftungsbereich zugeordnet werden, wodurch sich die Entwicklungsmöglichkeiten des Dorfgasthauses verbessern. Inwieweit der Zugang zum Ufer des Rötelbachs verbessert werden kann, ist noch zu klären und sollte Teil einer weiterentwickelten Gesamtkonzeption „Rötelbach“ sein. Auch am Rötelbachplatz setzen Bäume im Hinblick auf die Verbesserung der Aufenthaltsqualität und des Mikroklimas positive Akzente.

Arrondiert wird die Platzsituation durch fünf neue Baukörper, die den Platz nicht nur gestalterisch neu einfassen sondern durch neue Nutzungen beleben. Ein Großteil der hierfür benötigten Grundstücke befindet sich bereits in städtischem Eigentum, was eine mittelfristige Umsetzung enorm erleichtert. Südlich der Ensostraße wird vorgeschlagen das untergenutzte Gebäude der ehemaligen Schlosserei durch zwei neue Gebäude zu ersetzen und hierdurch die südliche Straßenflucht zu schließen.

- Entwicklungsbereich nördlich des Rötelbachs
Im Zusammenhang mit der Umgestaltung der Platzsituation am Rötelbach könnte der Bereich der untergenutzten Hofstelle Lachhausstraße Ecke Rötelbachstraße einer neuen Bebauung zugeführt werden. Aufgrund der zentralen Lage in unmittelbarer Nähe zum Rötelbach würde sich dieses Grundstück als Standort für ein Seniorenwohnen besonders anbieten. Die Neubebauung des Grundstücks birgt gleichzeitig das große Potenzial die Fußwegebeziehung entlang des Rötelbachs weiterzuführen und über eine neue Brücke direkt an die Platzsituation am Rötelbach anzubinden. Möglich wäre zudem eine Stärkung der Zugänglichkeit und Erlebbarkeit des Rötelbachs mittels Sitzstufen.
- Entwicklungsbereich Platz für Jugend und Vereine
Der Bereich vor der Egginger Straße 8 und dem benachbarten Feuerwehrhaus könnte auf Grund der dort verorteten Nutzungen und abgehaltenen Festivitäten als Platz für die Jugendlichen und Vereine umgestaltet werden. Die Nutzungsgliederung und Gestaltung sollte einerseits bedarfsgerecht mit den zukünftigen Nutzern abgestimmt werden andererseits jedoch dafür Sorge tragen, dass die umliegenden Gebäude lärmtechnisch nicht zu stark in Mitleidenschaft gezogen werden. Im Rahmen der Umgestaltung dieses Bereichs wird vorgeschlagen über den Platz und den Rötelbach in nördlicher Richtung eine neue Fußwegeverbindung in Richtung des Schul- und Sportzentrums Am Bürgele zu schaffen.
- Entwicklungsbereich Agrarfläche südlich der Straße „Bei den Weihern“
Der Acker südlich der Straße Bei den Weihern stellt eine der letzten innerörtlichen Flächen dar, die landwirtschaftlich genutzt werden. Im Sinne der angestrebten Innenentwicklung, d.h. nachverdichteten Neubebauung leerstehender oder untergenutzter zentraler Bereiche, weist dieses Grundstück ein großes Entwicklungspotential als neue Wohnbaufläche auf. Das Grundstück befindet sich jedoch in privatem Eigentum und ist derzeit beinahe vollständig als Überflutungsfläche HQ 100 ausgewiesen. Mit einer kurzfristigen Entwicklung der Fläche ist daher nicht zu rechnen.

7. Bürgerdialog „Einsingen gemeinsam gestalten“

Unter dem Motto „Einsingen gemeinsam gestalten“ fand 2017 ein zweistufiger Bürgerdialog statt, der die Bürger Einsingens aktiv in die Überlegungen und Planungen zur zukünftigen Entwicklung ihrer Ortschaft eingebunden hat. Auftakt des Bürgerdialogs war die Informationsveranstaltung am 14. September 2017, in der die aktuellen Erkenntnisse, Überlegungen und Planungen der Bürgerschaft vorgestellt wurden. Aufbauend auf den vermittelten Inhalten wurde am 23. September 2017 eine Planungswerkstatt durchgeführt, die den Bürgern die Möglichkeit bot sich in den drei Arbeitsgruppen aktiv einzubringen. Themen der Arbeitsgruppen waren der Verkehr und Öffentliche Raum, die Bebauung und Einbindung in den umgebenden Landschaftsraum sowie die Gestaltung des Platzes am Rötelbach. Die Informationsveranstaltung mit 79 Besuchern und die Planungswerkstatt mit 32 Teilnehmern wurden sehr gut von der Einsinger Bürgerschaft angenommen.



Informations-
veranstaltung als
Auftakt des Bürgerdialogs



Ablauf des Einsinger
Bürgerdialogs

7.1 Ergebnisse der Arbeitsgruppe „Entwicklung des Verkehrs und Gestaltung öffentlicher Räume“

Einschätzung der Verkehrslage:

- Als „Hauptproblem“ wird der überörtliche (Schwerlast-)Verkehr bewertet, der vor allem auf der Egginger Straße den Ortskern durchfährt. Als besonders gravierend wird der Durchgangsverkehr in den Morgen- und Abendstunden beschrieben.
- Weiteres großes Problem stellt aus Sicht der Arbeitsgruppe die überhöhte Verkehrsgeschwindigkeit des Verkehrs dar. Messungen belegen, dass lediglich die Hälfte der Fahrzeuge sich in der 40-Zone an die vorgeschriebene Geschwindigkeit halten.
- Verstärkt wird das Verkehrsproblem durch den unübersichtlichen Straßenraum bzw. dessen Verlauf. Gleichzeitig werden die Gehwege entlang der Straßen als zu schmal bewertet, weshalb man sich im Ortskern nicht gerne zu Fuß bewegt. Als besonders gravierend wird die Situation entlang der Egginger Straße und entlang der St. Johann-Straße beschrieben.
- Zudem gäbe es zu wenige Querungshilfen entlang der Egginger Straße. Die vorhandenen Zebrastreifen oder Fußgängerampeln seien zudem zu unübersichtlich/gefährlich.
- Die vorhandene Fußgängerampel in unmittelbarer Nähe zur Bushaltestelle „Am Hirsch“ wird als besonders gefährlich eingeschätzt, da zum einen bei Morgensonne das Lichtsignal nur unzureichend zu erkennen ist und zum anderen die Warteflächen auf beiden Straßenseiten zu klein sind, weshalb sich die Schüler gedrängt und direkt an der Verkehrsfläche „anstellen“ müssen.
- Das Fußwegenetz wird vor allem im Übergang zum Wohngebiet entlang der Vogelbergstraße als unübersichtlich und verwirrend beschrieben.
- Die Kreuzungssituation Rötelbachstraße/Lachhausstraße/Bei den Weihern wird als unübersichtlich und schwierig eingeschätzt.

Einschätzung des öffentlichen Raums:

- Der Ortskern ist aus Sicht der Arbeitsgruppe kein Ort an dem man sich aufhält. „Es lässt sich wenig Schönes im Ortskern benennen.“
- Außerdem fehle ein Spielplatz im Ortskern.
- Es wird bedauert, dass es bis auf die Pizzeria keine „belebenden“ Wirtshäuser mehr im Ortskern gibt.

Maßnahmenvorschläge zur Verkehrsentwicklung:

- Die Entwicklung neuer Wohneinheiten auf der Wohnbauerwartungsfläche am südwestlichen Rand des Ortskerns wird zusätzlichen Pkw- und Fußgängerverkehr erzeugen. Aus Sicht der Arbeitsgruppe muss zum einen das Fußwegenetz im angrenzenden Ortskern entsprechend ergänzt und optimiert werden. Zum anderen sollte geprüft werden, inwieweit der zusätzliche motorisierte Individualverkehr des Neubaugebietes um den Ortskern herum geleitet werden kann, um eine weitere Verkehrsbelastung für die Ortsmitte zu vermeiden.
- Es wird zudem vorgeschlagen die Egginger Straße zunächst „provisorisch“ einzuengen, die Geschwindigkeit im Bereich des Ortskern generell auf 30 km/h zu reduzieren und die Gehwege zu verbreitern. Die im OKEK vorgeschlagene Begrünung der Egginger Straße durch Straßenbäume wird hinterfragt: Aus Sicht der Arbeitsgruppe ist der Ortskern bereits genug grün vorhanden und das umgebende Grün ist schnell erreichbar.
- Besonders hervorgehoben wird der Wunsch die Fußwegeverbindung entlang des Rötelbachs aufzuwerten und auszubauen.

7.2 Ergebnisse der Arbeitsgruppe „Entwicklung der Bebauung und des Grün-/Landschaftsraums“

Einschätzung der baulichen Entwicklung

- Für die bauliche Entwicklung Einsingens sollen aus Sicht der Arbeitsgruppe Bauplätze für „alle“ vorhanden sein. Die Frage ist jedoch wo diese angeboten werden können?
- Besondere Bedeutung für die Entwicklung des Ortskerns spielen die bauliche Mischung von „Altem“ und „Neuem“ das zueinander passt.
- Zur Aufwertung des Erscheinungsbildes wird die Verschönerung der Häuser in der Ortsdurchfahrt als vorrangig bewertet. Hierbei gilt es die alten Bauernhäuser mit verwaister Bausubstanz zu modernisieren, um zu nutzen und ggf. zu erweitern, wenn es die Grundstücksfläche zulässt. Es stellt sich jedoch die Frage welche Nutzungen für die leerstehenden Hofstellen sinnvoll sein könnten.
- Der Arbeitsgruppe liegt die Wiederbelebung der Mälzerei besonders am Herzen. Vorstellbar wäre u.a. eine Umnutzung in Wohnraum (z.B. als Studentenwohn- oder Altersheim) oder als Brauerei.
- Darüber hinaus spricht sich die Arbeitsgruppe für eine Bebauung der unbebauten Ortskernflächen sowie für die Sanierung bzw. den Abbruch von leerstehenden Häusern aus. Die Anzahl an alten landwirtschaftlichen Höfen im Ortskern wird als (zu) hoch eingestuft.

Maßnahmen zur „Schärfung“ des Charakters Einsingens

- Aus Sicht der Arbeitsgruppe hat Einsingen bisher keinen Ortskern. Es fehle ein Gemeinschaftsplatz, der als zentraler Treffpunkt diene. Angeregt wird zudem Spielplätze und kleinere neue Platzsituationen in den Ortskern zu integrieren.
- Der Rötelbach wird als großes Potential und als ökologische Oase für Mensch und Tier bewertet. Die gegenwärtige Gestaltung und Pflege erstickt dieses Potential jedoch im Keim. Hier soll dringend eine Aufwertung bzw. Umgestaltung des Uferbereichs und angrenzenden Fußweges erfolgen.
- Die Arbeitsgruppe spricht sich dafür aus die Gehwege im Ortskern zu verbreitern und Baumpflanzungen entlang der Straßen vorzunehmen. Allerdings sollen Bäume verwendet werden, die nicht zu viel Dreck machen.

Lokale Infrastruktur

- Die Arbeitsgruppe bewertet den Wochenmarkt und den lokalen Metzger als gut. Es fehlen jedoch ein zweiter Supermarkt und lokale Hofläden. Aus Sicht der Beteiligten sollte geprüft werden inwieweit die Mälzerei als Markthalle für regionale Produkte genutzt werden könnte.
- Zur Verbesserung der medizinischen Versorgung wird vorgeschlagen ein Ärzte- und Apothekerhaus im Ortskern zu entwickeln. Als Standort wird die Ensostraße vorgeschlagen.
- Das Schwimmbad und die Sportanlagen werden als gut bewertet.

Soziale Infrastruktur

- Aus Sicht der Arbeitsgruppe fehlt es im Ortskern an attraktiven Einrichtungen für Kinder und Jugendliche.
- Bemängelt wird das nicht vorhandene Angebot an Einrichtungen für die Altenbetreuung. Es fehle ein betreutes Seniorenwohnen und Altenheim.

Aufbauend auf den gewonnenen Erkenntnissen wurden folgende Maßnahmen formuliert, die die bauliche Entwicklung des Ortskerns Einsingens stärken und lenken sollen:

1. Erhalt des traditionellen Ortsbildes
2. Ergänzende bauliche Nutzungen in Form von
 - Hofläden, Markt und Metzgerei
 - Wohnen
 - Altenheim, betreutes Wohnen, barrierefreies Wohnen→ Differenziertes Wohnraumangebot/ -spektrum schaffen
3. Steigerung der Wohnqualität durch
 - Reduzierung der Verkehrsbelastung
 - Aufwertung des Wohnumfeldes- Stärkung der Grünstrukturen
4. Bewältigung der lokalen Herausforderungen
 - Hochwassergebiet
 - Entwicklung Mälzerei

7.3 Ergebnisse der Arbeitsgruppe „Gestaltung Platz am Rötelbach“

Bestehende Platzsituation am Rötelbach wird erläutert und in der Arbeitsgruppe diskutiert:

- Die Platzsituation wird als wichtiger Bereich und zentraler Punkt im Einsinger Ortskern bewertet, der in seiner Erscheinung und Nutzung der besonderen Funktion nicht gerecht wird.
- Besonders von Gruppenmitgliedern, die in den letzten Jahren nach Einsingen gezogen sind, wird geäußert, dass dieser Bereich als besonders hässlich und unwirtlich empfunden wird. Und das trotz der zentralen Lage und räumlich konzentrierten Nutzungen wie z.B. Bushaltestelle, Gastronomie und wichtiger Querungsbereich auf dem Weg zum Schul- und Sportzentrum.
- Problematisch wird bewertet, dass sich das Angebot an Einzelhandel und Gastronomie die letzten Jahre besonders im Ortskern stark reduziert hat. Nach Aussage der Gruppenmitglieder wird es kommendes Jahr in ganz Einsingen nur noch zwei gastronomische Betriebe geben, Einzelhandel findet weitestgehend nur noch im Gewerbegebiet statt. Einziger „Lichtblick“ ist der Wochenmarkt vor dem Rathaus.
- Der Gastronomiebetrieb „La Capricciosa“ mit seinem Außenbereich im Plangebiet wird deshalb als besonders wichtig empfunden. Ihn gilt es als einen der letzten beiden Gaststätten zu fördern, z.B. durch ein vergrößertes Platzangebot für seine Außengastronomie.
- Als größtes Problem des gesamten Bereichs um den Rötelbach wird das „große Gewicht“ des Verkehrs in Form von Verkehrsaufkommen und Dimensionierung der Straßenfläche bewertet. Zudem seien die Einsehbarkeit und die Querungsmöglichkeiten besonders riskant für die Fußgänger und Radfahrer. Der Verkehr bereitet „Angst“.
- Weiteres Problem für den westlichen Teil des Plangebietes entlang der Egginger Straße stellen aus Sicht der Arbeitsgruppe die Emissionen der bestehenden Landwirtschaftsbetriebe dar. Diese würden ein attraktives Wohnen in diesem Bereich verhindern und die Entwicklung bzw. Umnutzung der untergenutzten Hofstellen erschweren.
- Als große Potenziale in diesem Bereich des Ortskerns werden der Rötelbach und der in östlicher Richtung entlang des Bachlaufs verlaufende Fußweg bewertet. Der Rötelbach könnte aus Sicht der Teilnehmer ein Kleinod werden, das vor allem im Bereich der Platzsituation und entlang des Fußwegs erlebbar sein könnte. Der Fußweg wird jedoch als zugewachsen, vermüllt und verkotet beschrieben. Hier muss dringend Abhilfe geschaffen werden.
- Die Gruppenmitglieder sind sich einig, dass Einsingen äußerst attraktiv als Wohnort ist, da alles Notwendige vor Ort ist. Einsingen zeigt diese Qualität jedoch nur unzureichend und im Ortskern überhaupt nicht.

Erste Entwurfsidee für den Bereich am Rötelbach wird kurz vorgestellt und die einzelnen Nutzungsbereiche in der Arbeitsgruppe diskutiert:

Öffentlicher Stadtraum um den Rötelbach

- Die Verkehrsfläche sollte auf das notwendige Maß reduziert und die bestehende Verkehrsinsel zur Querung im Bereich der Bushaltestelle rückgebaut werden.
- Allgemein waren die Gruppenmitglieder der Meinung, dass der Entwurf besonders auf der Fläche die nordwestlich des Kreuzungsbereichs liegt weniger oder keine Bebauung sondern mehr Stadtraum und Grünfläche vorsehen soll. Zudem wurde angeregt an dieser Stelle den Straßenverlauf anzupassen und in nördlicher Richtung zu verschieben. Hierdurch würde zum einen die Einsehbarkeit verbessert und zum anderen eine größere Fläche südwestlich der Kreuzung für eine Neubebauung zur Verfügung stehen.
- Die Nutzung des Hofladens wurde von allen Seiten begrüßt. Als alternativer Standort wurde jedoch die alte Molkerei am Wernauer Weg vorgeschlagen.
- Weiterer Wunsch der Gruppenmitglieder war die Einrichtung eines Biergartens vor dem Seniorenwohnen als ergänzender Außenbereich der gegenüberliegenden Gastronomie. In diesem Zusammenhang wurde zudem die Dringlichkeit der Aufwertung der östlich angrenzenden Wegebeziehung entlang des Rötelbachs und die Aufweitung der Wegebeziehung vom Rötelbach zur Kreuzung Lachhausstraße bei den Weihern betont.
- Die vorgeschlagene Nutzung des Jugendhauses wurde hinterfragt und bzgl. der Verträglichkeit mit den umliegenden Wohngebäuden kritisch bewertet.
- Zudem wurde angeregt die Fläche westlich des Platzes für Jugend und Vereine mit in die Entwurfsidee einzuarbeiten.

7.4 Fazit aus den Arbeitsgruppen

Aus Sicht der Arbeitsgruppe „Verkehr und Öffentlicher Raum“ halten besonders das hohe Verkehrsaufkommen sowie die damit verbundenen Immissionen und Gefahren Eigentümer davon ab in ihre Immobilien und Grundstücke entlang der Egginger Straße zu investieren. Der (Durchgangs-)Verkehr mindert also einerseits die Aufenthalts- und Bewegungsqualität und verhindert andererseits private Investitionen in die Aufwertung bzw. Entwicklung des Ortskerns.

Die Arbeitsgruppe „Bebauung und Grün-/Landschaftsraums“ spricht sich für eine bauliche (Weiter)Entwicklung und Stärkung des Ortskerns als Zentrum von Einsingen aus. Dies sei ein wichtiges Ziel für die Entwicklung der gesamten Ortschaft Einsingens. Im Sinne der lokalen baulichen Identität und zum Schutz des traditionellen Ortsbildes kann die bauliche Entwicklung jedoch nur bestandsorientiert und schonend erfolgen. Besonders hervorgehoben wurde die Notwendigkeit einer baulichen Mischung aus historischen Gebäuden und bestandsorientierter Neubauten im Ortskern. Im Zusammenhang mit der baulichen Entwicklung wurde in der Arbeitsgruppe der Wunsch geäußert wieder verstärkt zentrale Nutzungen wie z.B. Nahversorgung und medizinische Versorgung im Ortskern anzusiedeln. Zudem wurde die Bedeutung des öffentlichen Raums im Ortskern als zentraler Aufenthalts- und Begegnungsraum besonders hervorgehoben. Diesen Anforderungen werden die Straßen und Plätze im Ortskern gegenwärtig aus Sicht der Arbeitsgruppe nicht gerecht.

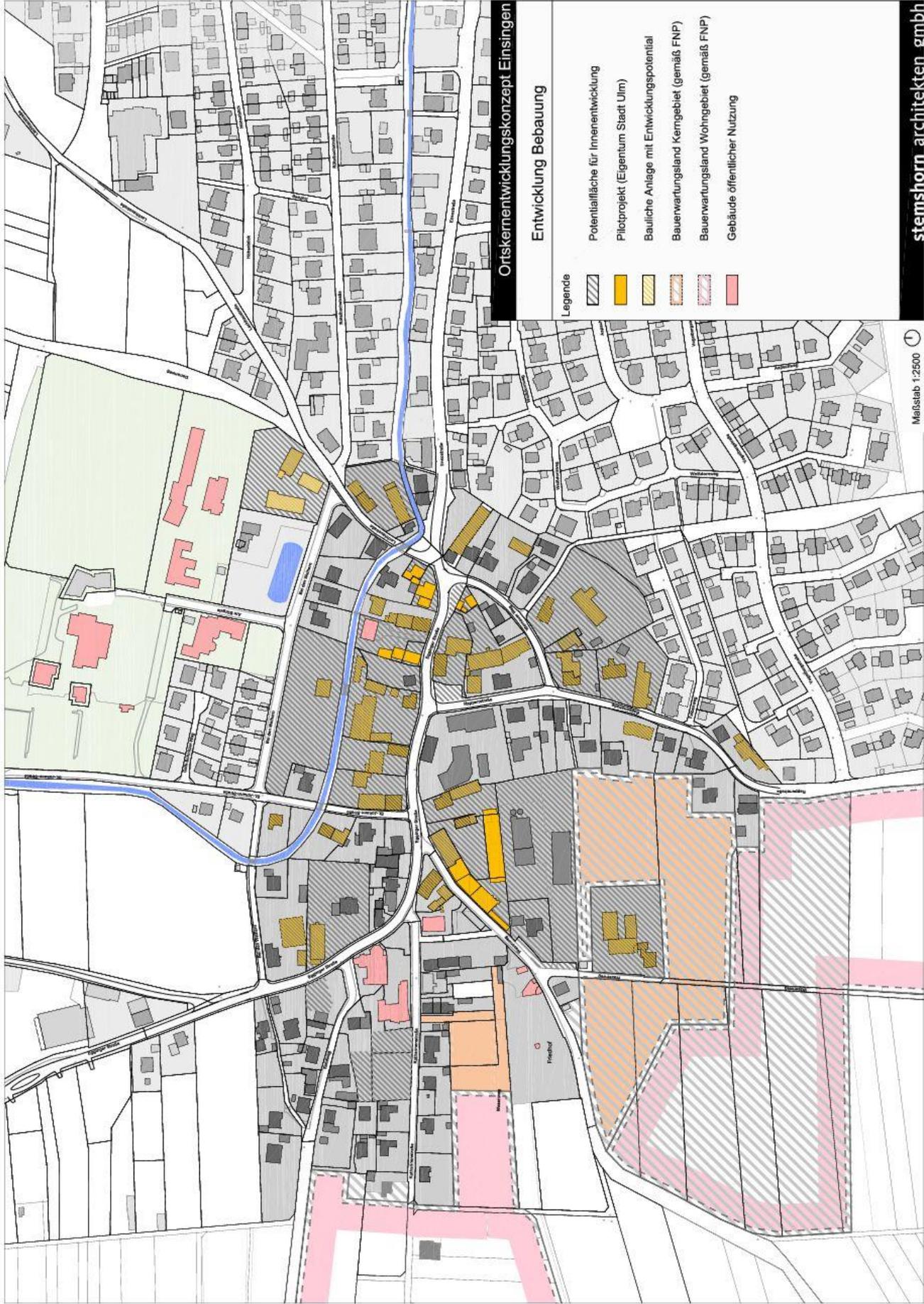
In der Arbeitsgruppe „Gestaltung Platz am Rötelbach“ wurden die besondere Bedeutung und das große Potenzial der Platzsituation am Rötelbach und der angrenzenden Flächen hervorgehoben. Zudem war sich die Arbeitsgruppe einig diesen Bereich auf Grund seiner vielfältigen Nutzungen, Herausforderungen und Potenziale als ersten Entwicklungsbereich im Einsinger Ortskern zu definieren. Besonders die Grundstücke, die sich bereits im Eigentum der Stadt Ulm befinden sollen zeitnah bebaut werden um einen Anstoß für die Entwicklung des gesamten Bereichs zu geben.

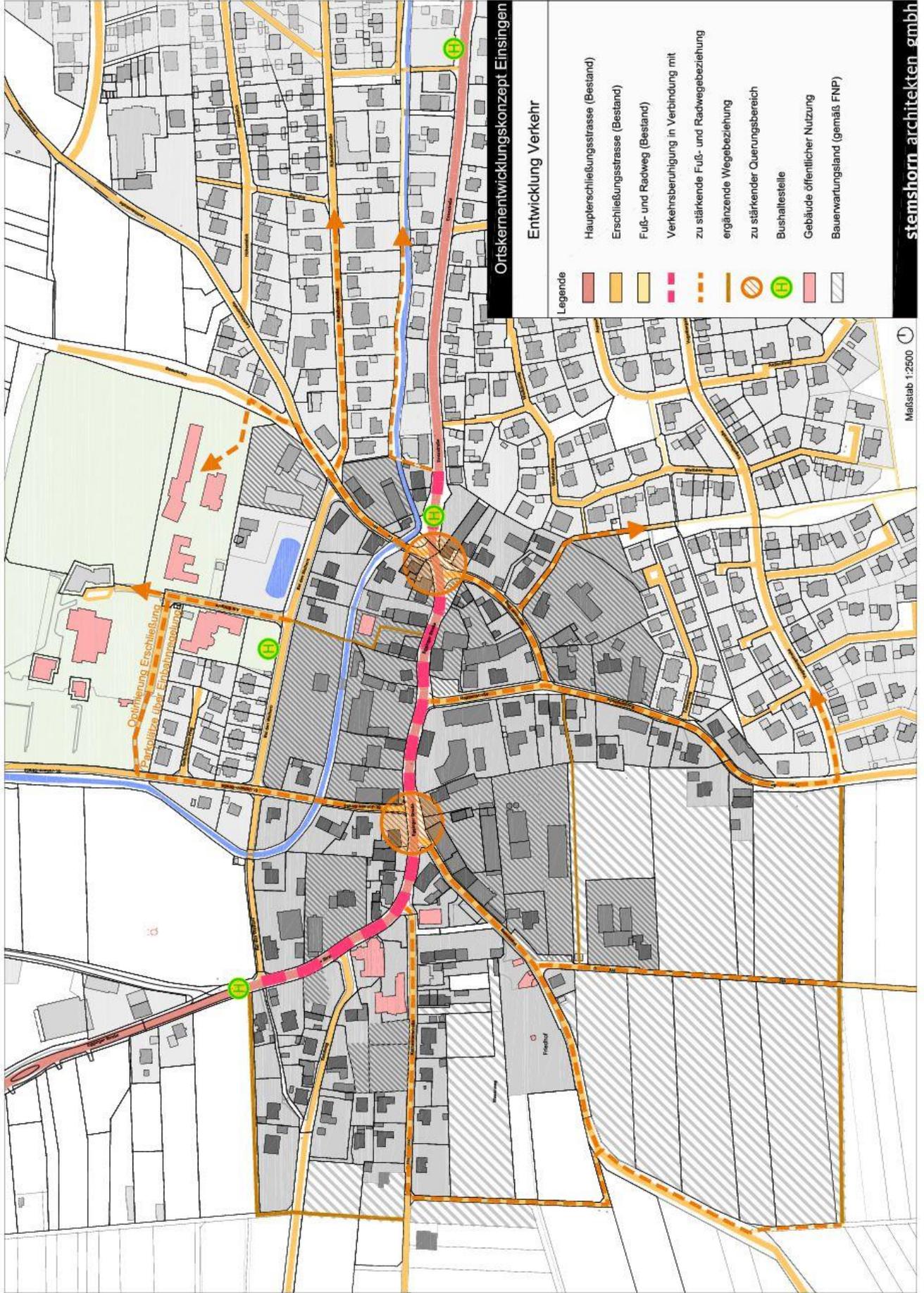
Die Ergebnisse der drei Arbeitsgruppen haben die formulierten Ziele und Maßnahmen des Ortskernentwicklungskonzeptes bestätigt. Eine umfangreiche Anpassung des Konzeptes war daher nicht notwendig. Der Dialog mit der Einsinger Bürgerschaft hat jedoch neue Erkenntnisse bzgl. der Priorisierung der einzelnen Maßnahmen gebracht. So wurden im Rahmen des Konzeptes eher nachrangig eingestufte Maßnahmen wie z.B. die Aufwertung des Fußweges entlang des Rötelbachs von der Bürgerschaft weitaus dringlicher bewertet.

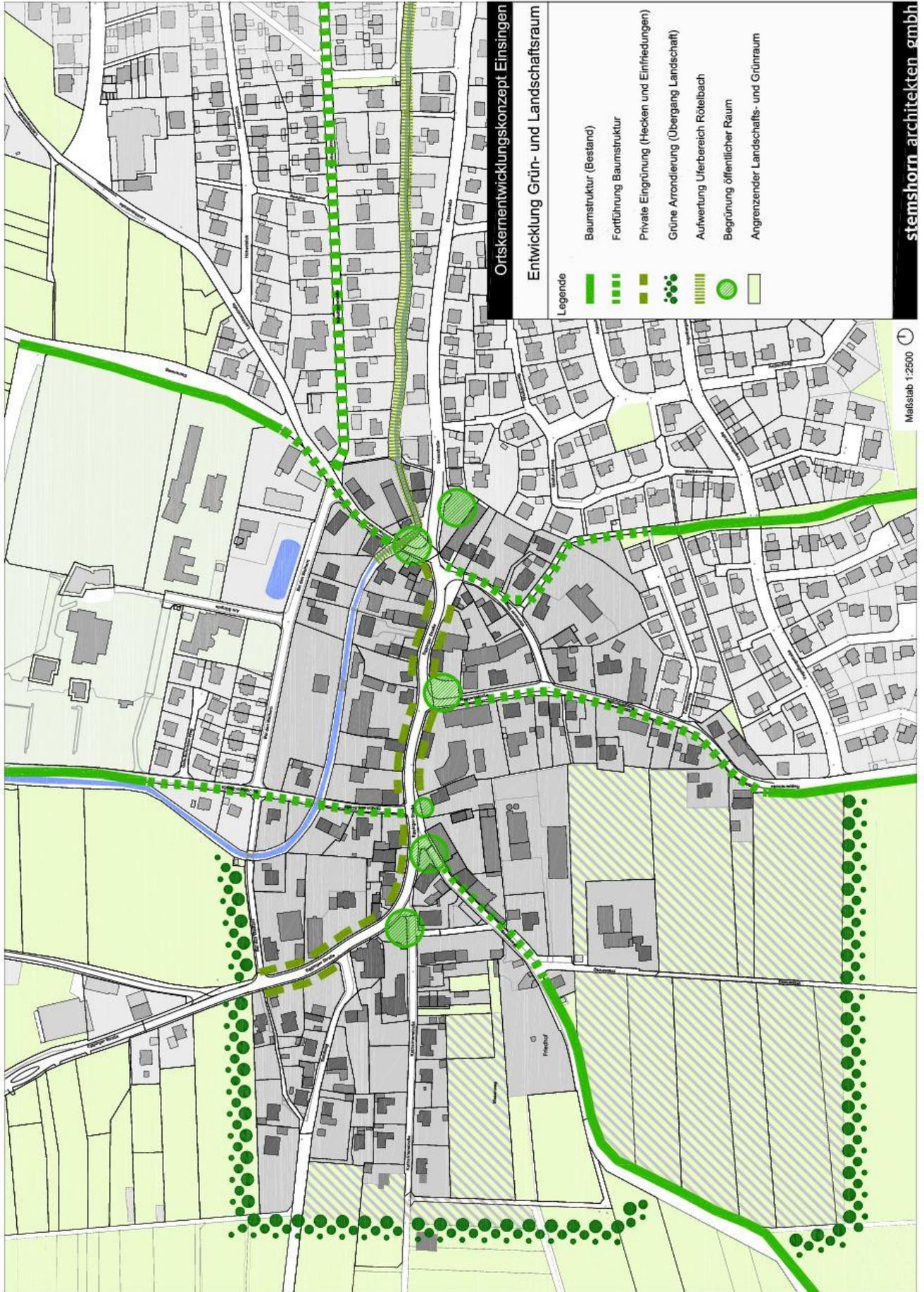
Aus diesem Grunde wurde die im anschließenden Kapitel vorgeschlagene Priorisierung der weiteren Maßnahmen grundlegend überarbeitet.

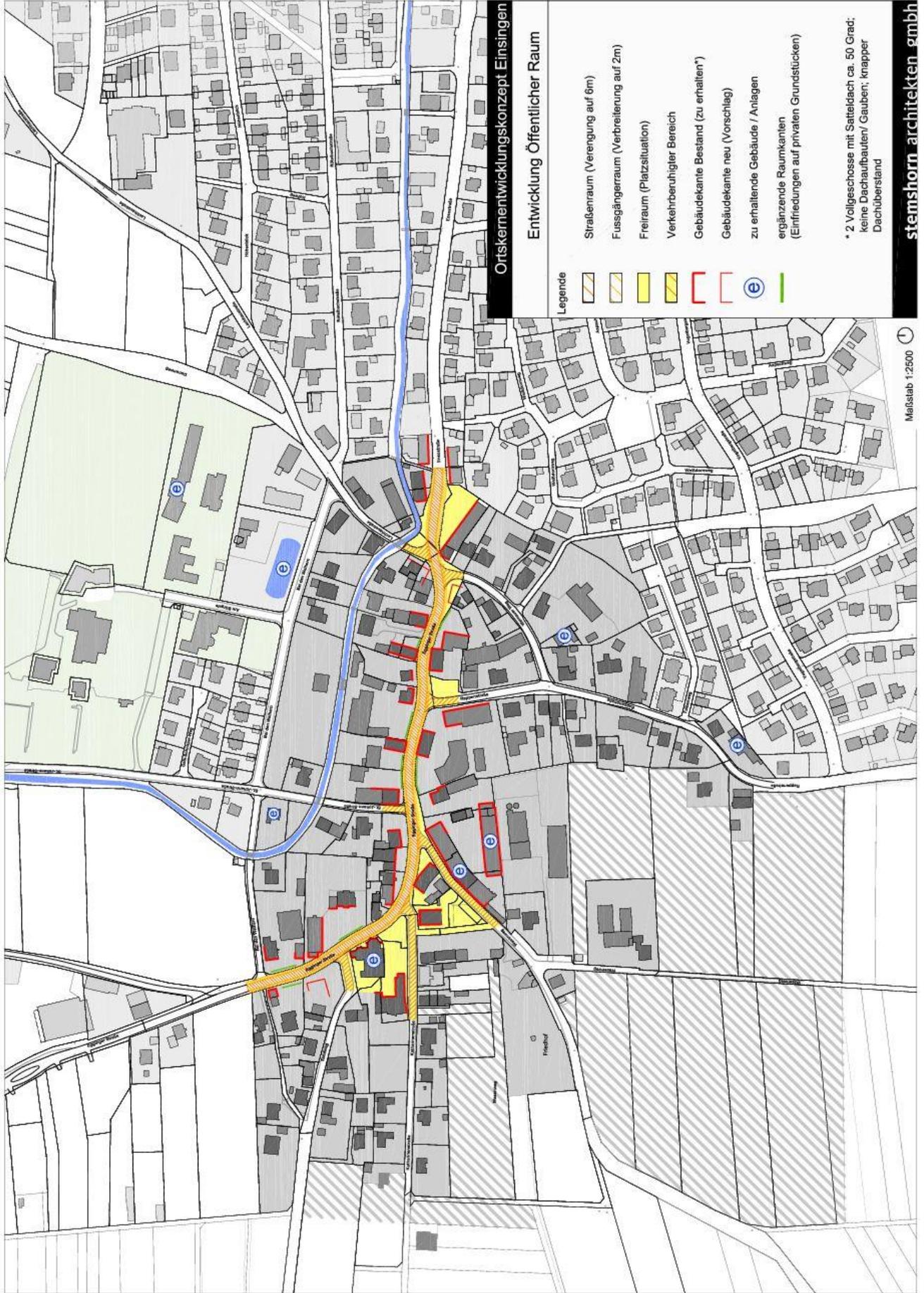
8. Weiteres Vorgehen - Priorisierte Maßnahmen und deren Umsetzung

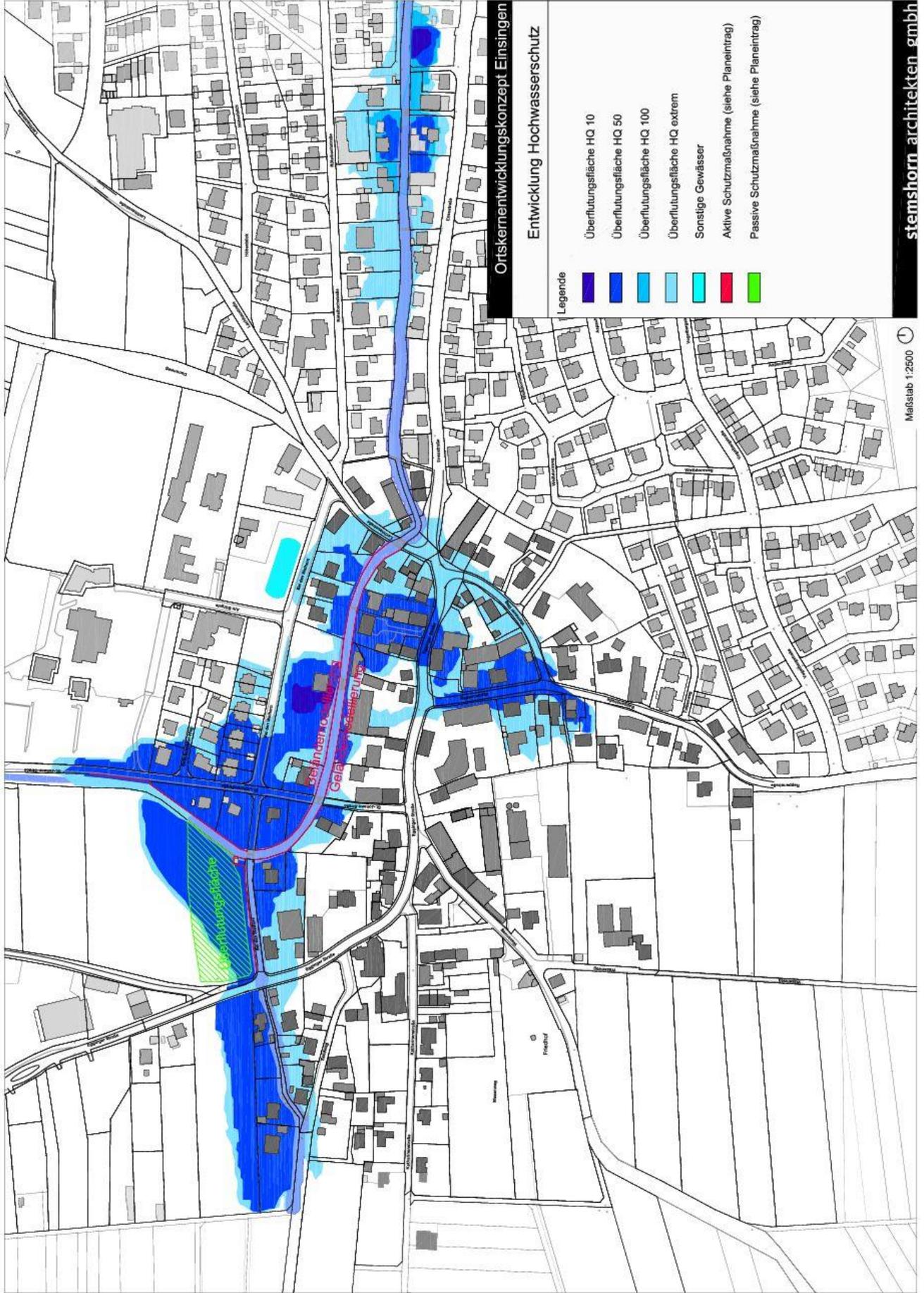
	Priorität
Kurzfristige Maßnahmen (Zeitfenster von ca. 3 Jahren)	
<u>Untersuchung Bestandsgebäude Egginger Straße 1, 2 und 8</u> bzgl. Sanierungs- bzw. Umnutzungspotenzial → ggf. Abbruch der Gebäude und anschließende Neubebauung	1
<u>Fußweg und Uferbereich entlang des Rötelbachs aufwerten</u> zwischen Ampferweg und Platzsituation Kreuzung Lachhausstraße / Egginger Straße	2
<u>Einbeziehung privater Liegenschaften</u> bzgl. Umnutzung Neubebauung untergenutzter Gebäude wie z.B. Schlosserei Ecke Ensostraße / Wernauer Weg → Gespräch mit den Eigentümern suchen und Potentiale aufzeigen, ggf. Abteilung Liegenschaften mit Erwerb beauftragen	3
Mittelfristige Maßnahmen (Zeitfenster von ca. 8 Jahren)	
<u>Umgestaltung Egginger Straße (zunächst provisorisch)</u> mit Reduzierung der Straßenbreite auf sechs Meter und Verbreiterung der angrenzenden Gehwege; gestalterische Maßnahmen zur optischen Verengung der Fahrbahn	4
<u>Platz am Rötelbach umgestalten und Verkehrsflächen reduzieren;</u> gewonnene Freiflächen neu ordnen und die Aufenthaltsqualität stärken, neue Nutzungen in den umliegenden Gebäuden ansiedeln	5
<u>Ehemalige Mälzerei weiterentwickeln</u> auf Grund der angrenzenden Landwirtschaft und der Emissionen könnte ggf. kurzfristig eine Zwischennutzung angestrebt werden wie z.B. Markthalle	6
<u>Um- oder Neubau im Bereich der Egginger Straße 8</u> mit Umgestaltung der Freiflächen und Schaffung der neuen Fußwegeverbindung zum Schul- und Sportzentrum	7
Langfristige Maßnahmen (Zeitfenster von ca. 12 Jahren)	
<u>Ortseingang West umgestalten</u> mit geschwindigkeitsreduzierender Querungsinsel vor Kreuzungsbereich „Bei den Weihern“	8
<u>Kirchplatz optisch bis über die Straßenfläche der Egginger Straße erweitern</u> und Bereich ggf. als Begegnungszone ausweisen	9
<u>Brunnenplätzle aufwerten</u> Ecke Rappen- / Egginger Straße	10

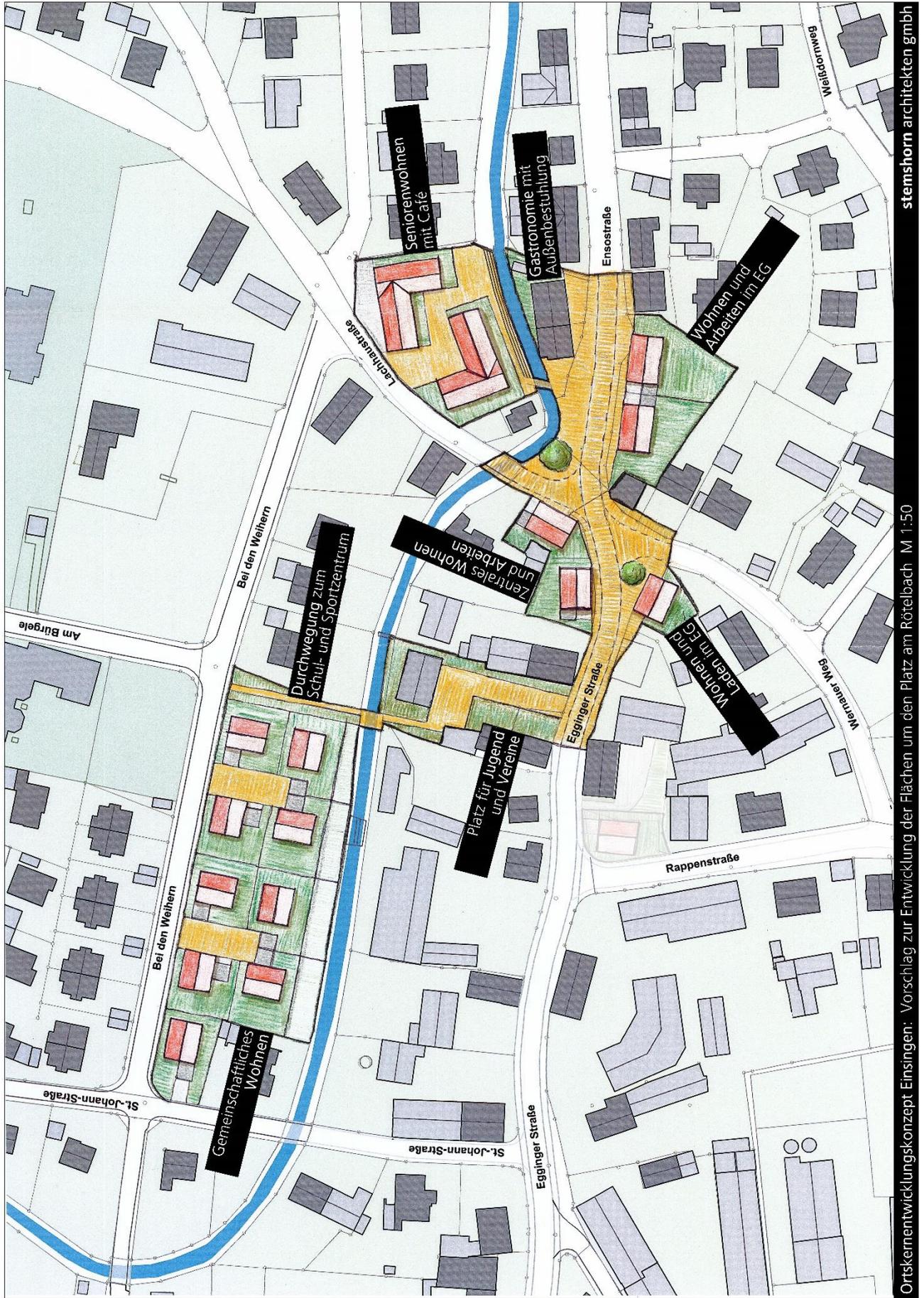












Ortskernentwicklungskonzept Einsingen: Vorschlag zur Entwicklung der Flächen um den Platz am Rötelbach M 1:50 **stemshorn architekten gmbh**