



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Datum 04.06.2020
Geschäftszeichen SUB IV - JM
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 30.06.2020 TOP

Behandlung öffentlich GD 198/20

Betreff: Bericht zum Ortsentwicklungskonzept Einsingen 2023

Anlagen: 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
1 Abschlussbericht zum Ortskernentwicklungskonzept Einsingen 2030 (Anlage 2)

Antrag:

Den Bericht zum 'Ortskernentwicklungskonzept - Einsingen 2030' zur Kenntnis zu nehmen.

Christ

Zur Mitzeichnung an:

BM 3, C 3, EBU, LI, OB, VGV

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:

Eingang OB/G _____

Versand an GR _____

Niederschrift § _____

Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Ausgangssituation

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

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 standen folgende Fragen:

- Welche Baulücken können geschlossen werden?
- Wie kann die bauliche Struktur durch Nachnutzung oder Abbruch und Neubau vorhandener Hofstellen weiter entwickelt werden?

Ausgehend von einer Analyse der gegenwärtigen Situation sollten aufbauend auf der Untersuchung von 1986

- Konzepte für den öffentlichen Raum,
- Vorgaben für die Sanierung und Nutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude und
- Vorschläge für die Entwicklung beispielhafter Einzelprojekte

erarbeitet werden. Im Fokus standen dabei auch die Baustruktur des Ortskerns sowie der städtebauliche Umgang mit aufgegebenen Hofstellen, Baulücken und Flächen zur Innenwicklung.

2. Analyse der Rahmenbedingungen im Einsinger Ortskern

Stärken <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– Umgeben von Natur- und Landschaftsraum– Bestehende landwirtschaftliche Betriebe– Örtliche Gewerbeflächen und Nähe zum Gewerbegebiet Donautal– Bestehende Infrastruktur in Form von Grundschule, Kindergarten und Sportanlagen	Schwächen <ul style="list-style-type: none">– Dezentrale räumliche Verortung des Ortskerns innerhalb der Ortschaft– Wenig belebende Nutzungen: Frühere Gaststätten wurden weitestgehend geschlossen– Niedrige Besucher- und Nutzerfrequenz im Ortskern– Untergenutzte, teilweise leer stehende landwirtschaftliche Hofstellen– Gestaltung und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums, besonders entlang Egginger Straße– Mangelnde Orientierung auf den Fuß- und Radwegeverbindungen innerhalb des Ortskerns
Potentiale <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	Risiken <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 aus der Analyse formuliert das vorliegende Konzept folgende Aufgabenstellung. 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.

Das Ergebnis der Aufgabenstellung sind verschiedene Projektideen die dazu beitragen sollen den Ortskern in Einsingen wieder in den Fokus zu rücken, die Anbindung an die angrenzenden Wohnquartiere und das Gewerbegebiet, aber auch an den Natur- und Landschaftsraum zu stärken und damit den Ortskern zu reaktivieren.

In einem zweistufigen Bürgerdialog wurden die interessierten Bürger und Bürgerinnen Einsingens aktiv in die Überlegungen und Planungen zur zukünftigen Entwicklung ihrer Ortschaft eingebunden. Auftakt des Bürgerdialogs war eine Informationsveranstaltung, in der die aktuellen Erkenntnisse, Überlegungen und Planungen der Bürgerschaft vorgestellt wurden. Aufbauend auf den vermittelten Inhalten wurde eine Planungswerkstatt durchgeführt, die den Bürgern die Möglichkeit bot, sich in 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 Planwerkstatt mit 32 Teilnehmern wurden sehr gut von der Einsinger Bürgerschaft angenommen.

Ergebnis des Ortskernentwicklungskonzepts und des Bürgerdialogs sind zehn konkrete Maßnahmen, deren kurz-, mittel- bzw. langfristige Umsetzung von der Ortschaft unterstützt wird. Abhängig von den verfügbaren personellen und finanziellen Ressourcen der Fachabteilungen ist die Umsetzung der priorisierten Maßnahmen vorgesehen.

Eine der zentralen Herausforderungen im Zusammenhang mit der innerörtlichen Weiterentwicklung ist die Bewältigung der Hochwassergefahr durch den Rötelbach. Die Karte "Entwicklung Hochwasserschutz" aus dem Ortskernentwicklungskonzept stellt dar, dass große Teile des Ortskerns durch ein Übertreten des Rötelbachs gefährdet sind. Mit Hilfe von aktiven Schutzmaßnahmen, der Renaturierung des Rötelbachs und das Freihalten von Überflutungsflächen kann die bauliche innerörtliche Entwicklung ermöglicht werden. Einzelne Schutzmaßnahmen werden bereits von der EBU vorbereitet.

3. Weiteres Vorgehen - Priorisierte Maßnahmen und deren Umsetzung

Kurzfristige Maßnahmen (Zeitfenster von ca. 3 Jahren)

- 1) Untersuchung Bestandsgebäude Egginger Straße 1, 2 und 8 bzgl. Sanierungs- bzw. Umnutzungspotenzial und ggf. Abbruch der Gebäude und anschließende Neubebauung.
- 2) Fußweg und Uferbereich entlang des Rötelbachs aufwerten zwischen Ampferweg und Platzsituation Kreuzung Lachhausstraße / Egginger Straße.

- 3) Einbeziehung privater Liegenschaften 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 dem Erwerb beauftragen.

Mittelfristige Maßnahmen (Zeitfenster von ca. 8 Jahren)

- 4) Umgestaltung Egginger Straße (zunächst provisorisch) mit Reduzierung der Straßenbreite auf sechs Meter und Verbreiterung der angrenzenden Gehwege; gestalterische Maßnahmen zur optischen Verengung der Fahrbahn.
- 5) Platz am Rötelbach umgestalten und Verkehrsflächen reduzieren; gewonnene Freiflächen neu ordnen und die Aufenthaltsqualität stärken, neue Nutzungen in den umliegenden Gebäuden ansiedeln.
- 6) Ehemalige Mälzerei weiterentwickeln auf Grund der angrenzenden Landwirtschaft und der Emissionen könnte ggf. kurzfristig eine Zwischennutzung angestrebt werden wie z.B. Markthalle.
- 7) Um- oder Neubau im Bereich der Egginger Straße 8 mit Umgestaltung der Freiflächen und Schaffung der neuen Fußwegeverbindung zum Schul- und Sportzentrum.

Langfristige Maßnahmen (Zeitfenster von ca. 12 Jahren)

- 8) Ortseingang West umgestalten mit geschwindigkeitsreduzierender Querunginsel vor Kreuzungsbereich "Bei den Weihern".
- 9) Kirchplatz optisch bis über die Straßenfläche der Egginger Straße erweitern und Bereich ggf. als Begegnungszone ausweisen.
- 10) Brunnenplätzle aufwerten Ecke Rappen- / Egginger Straße.