

Entwicklungskonzept

Ortsmitte

ENINGEN UNTER ACHALM

Entwicklungskonzept Ortsmitte 2018

Eningen unter Achalm

Handlungsfelder / Ziele / Projekte



gefördert durch das Ministerium
für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau
im Rahmen des Förderprogramms
Flächen gewinnen durch Innenentwicklung



Auftraggeber

Gemeinde Eningen unter Achalm



Projektteam

Gemeinde Eningen unter Achalm

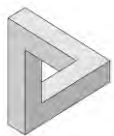
Bürgermeister Alexander Schweizer

Rainer Klett

Rupert Klos

Stefan Losch

Marco De Rossi



Institut für Stadt und Regionalentwicklung (IfSR)

an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt

Nürtingen-Geislingen

Schellenwasen 4-8

72600 Nürtingen

an der
Alfred-Ruther-Mehlis

Hochschule
Nürtingen-Geislingen

Katharina Nickel

Michael Weber

Heidrun Fischer

Liebe Eningerinnen und Eninger,
verehrte Leserinnen und Leser !

„Wenn der Wind der Veränderung weht, bauen die einen Mauern und die anderen Windmühlen“ – dieses chinesische Sprichwort beschreibt kurz und treffend, welche Möglichkeiten man bereits vor Jahrtausenden kannte, um dem Wandel zu begegnen – oder eben auch nicht...

In Anbetracht der rasanten Entwicklungen, die unser Leben und unsere Gesellschaft verändern, brauchen wir Ideen und Lösungen, um als Gemeinde Eningen unter Achalm am Puls der Zeit zu bleiben. Schlagworte in aller Munde sind: Mobilität, Konsumgewohnheiten, demografische Veränderungen, Geschäftsprozesse, Globalisierung, Digitalisierung, Künstliche Intelligenz, Migration und noch einige mehr. Dem gegenüber stehen Identität, Tradition, Geschichte und Historie – all das, was Eningen unverwechselbar und einzigartig macht.

Von Zeit zu Zeit ist es notwendig, sich losgelöst von tagesaktuellen Einzelentscheidungen mit den „großen Zielen“ zu beschäftigen. Um bei diesem Prozess möglichst viele Eningerinnen und Eninger mitdenken und mitentscheiden zu lassen, hat der Gemeinderat vom Februar 2017 bis März 2018 das Projekt „Entwicklungskonzept Ortsmitte“ durchführen lassen.

Ich danke allen Eningerinnen und Eningern, die an den Veranstaltungen und Workshops mitgemacht haben. Ein besonderes Dankschön gilt Frau Juhas und Herrn Prof. Ruther-Mehlis vom Institut für Stadt- und Regionalentwicklung.

Dieses Druckwerk fasst die Ergebnisse zusammen – und soll dem Gemeinderat für die kommenden Jahre als Richtschnur für weitere Entscheidungen zur Entwicklung unserer Ortsmitte dienen.

Der „Wind der Veränderung“ wird auch weiter wehen, der Prozess der Ortsentwicklung wird deshalb niemals beendet sein.

Ich hoffe, dass es uns gelingt, Verständnis für die Notwendigkeit von Veränderungen zu wecken und dass wir diese Veränderungen stets transparent und mit breiter bürgerschaftlicher Unterstützung voranbringen.

Ihr
Alexander Schweizer
Bürgermeister

Inhalt

1	Anlass und Aufgabenstellung	6
2	Vorgehen	8
3	Bestandserhebung und Bewertung	13
	Demografie	13
	Einzelhandel.....	15
	Arbeit.....	20
	Tourismus und Gastgewerbe	20
	Verkehr und Lärmbelastung	22
	Nutzungen, Ortsbild und Städtebau.....	23
	Bestandsanalyse	32
4	Handlungsfelder, Ziele und Projekte	35
	Übergreifende Leitlinien	36
	Handlungsfeld Wohnen.....	39
	Handlungsfeld Ortsbild und Funktion.....	43
	Handlungsfeld Grün	53
	Handlungsfeld Mobilität	57
	Handlungsfeld Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen	61
	Handlungsfeld Soziales	63
	Neues Sanierungsgebiet.....	65
	Abbildungsverzeichnis.....	67

Anlagenband

1. Dokumentationen der Zukunftswerkstätten und Werkstattgespräche
2. Pläne der Bestandsaufnahme
3. Plan Bestandsanalyse
4. Plan Projektübersicht
5. Ideenskizzen Rathausplatz

Dieses Konzept verwendet die männlichen Formen (Bürger usw.). Wir gebrauchen diese Formen als generisches Maskulinum und hoffen, damit die Lesbarkeit des Textes zu verbessern.

1 Anlass und Aufgabenstellung

Lage

Die Gemeinde Eningen unter Achalm grenzt an die Städte Reutlingen, Metzingen und Pfullingen an. Trotz eines deutlichen Einwohnerwachstums seit den 1950er Jahren hat die Gemeinde in der Ortsmitte ihre dörflich geprägte Struktur beibehalten. Funktionen wie Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Bildungs-, Dienstleistungs- und soziale Angebote sind dort an zentraler Stelle vereint und aus dem gesamten Ort fußläufig und mit dem Fahrrad gut erreichbar. Die Gemeinde Eningen unter Achalm hat in den letzten Jahren bereits erfolgreich Wohnprojekte der Innenentwicklung in der Ortsmitte angestoßen. Aktuell werden durch die Bebauung des Areals „Am Leinsbach“ in der Ortsmitte sowie durch die Teilumnutzung des Sportgeländes auf der Wenge innerhalb des Siedlungsgefüges knapp 100 Wohneinheiten geschaffen.



Abbildung 1: Übersichtskarte

Herausforderungen

Nicht zuletzt aufgrund der Stärke des Oberzentrums Reutlingen und des Unterzentrums Pfullingen, das auch Mittelzentrumsfunktionen erfüllt, sind in den letzten Jahren jedoch gerade auch in der Ortsmitte von Eningen unter Achalm Anzeichen von „Trading Down“-Prozessen in den Bereichen **Einzelhandel** und **Wohnraum** zu beobachten: Ladenlokale und nicht aktuellen Standards entsprechende Wohnungen stehen teilweise leer, die Bausubstanz einiger Häuser ist sichtbar schlecht und das Wohnumfeld ist stellenweise wenig attraktiv. Der früher in der Ortsmitte vorhandene Branchenmix hat sich reduziert. Durch den demografischen und sozioökonomischen Wandel werden sich in vielen Bereichen der kommunalen Entwicklung in Eningen unter Achalm zukünftig **Anpassungserfordernisse** ergeben, die sich insbesondere in der Ortsmitte niederschlagen werden. Beispielsweise werden verstärkt seniorengerechte Wohnungen benötigt und das Thema Barrierefreiheit im öffentlichen Raum wird eine größere Rolle spielen.

Eningen unter Achalm verfügt über **Potenzialflächen für Wohnungsbau** in zentralen Lagen, die derzeit untergenutzt sind, z.B. das Parkplatz-Areal am alten Bahnhof.

Angrenzend an die Ortsmitte gibt es größere und teilweise zusammenhängende **Freiräume und Grünbereiche**. Diese bieten bislang nur wenig Aufenthaltsqualität und stehen der Bevölkerung nur teilweise als Aufenthalts- und Erholungsflächen zur Verfügung, da sie sich bspw. in privatem Eigentum befinden, wenig attraktiv gestaltet oder ungünstig angebunden sind. Manche dieser Freiräume haben eine hohe Bedeutung für die Aufenthalts- und Wohnqualität in der Ortsmitte. Einige könnten für neue Fußwegeverbindungen aktiviert werden. Mit einer teilweisen Bebauung dieser Flächen können auch wichtige **Impulse für die Entwicklung der Ortsmitte** gegeben werden. Vorhandene Nutzungen in der Ortsmitte können bspw. durch ergänzende Wohnnutzungen gestärkt werden. Die Übergangsbereiche zwischen Ortsmitte und den umgebenden, von Wohnen oder Gewerbe geprägten Quartieren sind dabei von besonderer Bedeutung, um kurze, attraktive und sichere Wege in die Ortsmitte möglich zu machen. Dieser Abwägungsprozess wurde im Rahmen der Erarbeitung des Entwicklungskonzepts bearbeitet.



Abbildung 2: Ortskern von Eningen unter Achalm mit dem Rathaus in der Bildmitte

Die **Verkehrsbelastung** der Ortsdurchfahrt (L380) ist mit etwa 16.000 Fahrzeugen pro Tag bislang enorm. Inzwischen ist der Scheibengipfeltunnel in Betrieb. Erst mittelfristig wird sich zeigen, inwiefern sich die Verkehrssituation durch die Inbetriebnahme des Scheibengipfeltunnels (die im Oktober 2017 stattfand) ändert. Dadurch können sich wichtige Entwicklungsmöglichkeiten ergeben. Hierauf möchte die Gemeinde vorbereitet sein.

Die Gemeinde Eningen unter Achalm hat sich zum Ziel gesetzt, die anstehenden Herausforderungen aktiv aufzugreifen und die Ortsmitte und den Rand der Ortsmitte mit ihren Verflechtungen als wichtigen Lebens-, Arbeits-, Versorgungs- und Erholungsraum und sozialen Mittelpunkt weiter zu entwickeln und aufzuwerten.

2 Vorgehen

Das vorliegende Entwicklungskonzept wurde in einem partizipativen Verfahren mit enger Beteiligung der Bürgerschaft erarbeitet. Auf der Grundlage zahlreicher Hinweise und Ideen wurden Ziele und Projekte für die zukünftige Entwicklung der Ortsmitte und deren Randbereiche, also für den Bereich, der maßgeblich zur Identität der Gemeinde Eningen unter Achalm beiträgt, gemeinsam erarbeitet.

Eine Ortsmitte ist nie fertig. Für sie gibt es keinen Endzustand, solange sie lebendig bleibt. Konzepte sind wichtig, um Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen und diese zu nutzen. Da sich Rahmenbedingungen im Laufe der Zeit ändern, ist es sinnvoll, Konzepte an sich verändernde Rahmenbedingungen anzupassen bzw. fortzuschreiben. Das vorliegende Entwicklungskonzept ist deshalb fortschreibungsfähig angelegt. Der Handlungsrahmen ist gegeben, die notwendige Flexibilität zum situationsgerechten Agieren durch die Gemeinde bleibt. Neue Entwicklungen und Ideen können so auch während der Umsetzung aufgenommen werden.

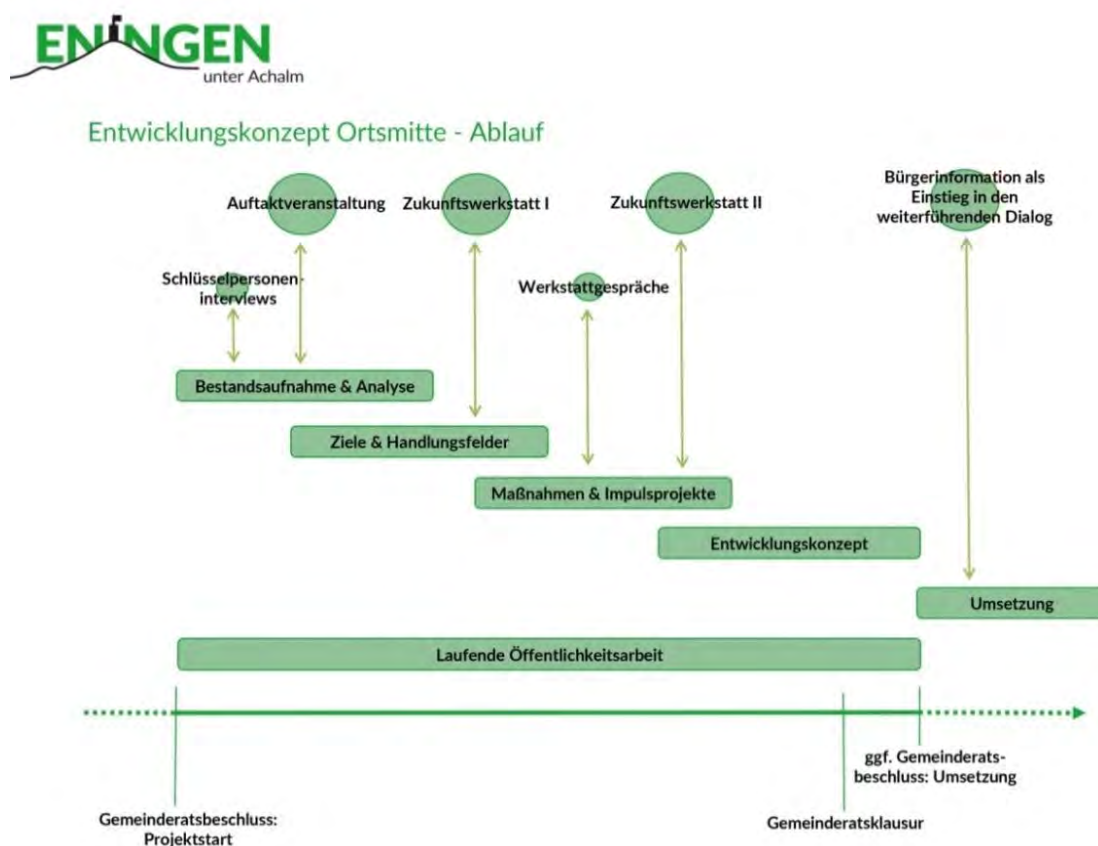


Abbildung 3: Überblick über den Ablauf des Entwicklungskonzepts Ortsmitte

Zu Beginn des Bearbeitungsprozesses wurde die Ausgangssituation der Ortsmitte aufgenommen, dargestellt und analysiert. Dabei wurden die Bevölkerungsentwicklung mit den absehbaren Veränderungen der Altersstruktur der Eninger Bevölkerung, der Einzelhandel sowie die Themen Tourismus und Verkehr beleuchtet. Zudem wurden städtebauliche Aspekte, wie die Nutzungen im Erdgeschoss und Sonderbausteine (z.B. öffentliche Gebäude), die Potenzial- und Grünflächenflächen sowie Leerstände erhoben. Gleichzeitig wurde der augenscheinliche Gebäudezustand bewertet.

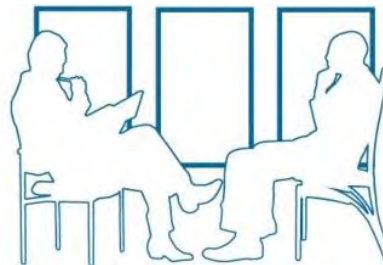
Daran anschließend wurden mit Beteiligung der Eninger Bürger Handlungsfelder und Ziele schrittweise diskutiert und daraus Projektvorschläge entwickelt. Der folgende Abschnitt gibt einen Überblick über das Beteiligungsverfahren.

Bürgerbeteiligung

Im Bearbeitungsprozess des Konzeptes wurden verschiedene Beteiligungsformate eingesetzt und ergänzend miteinander kombiniert. Für die verschiedenen bürgerschaftlichen Gruppierungen, Interessenvertreter und Altersgruppen wurden die im Folgenden dargestellten Formen der Beteiligung angeboten. Dabei ging es nicht darum, in einem quantitativen Verfahren Mehrheitsmeinungen zu eruieren. Vielmehr ging es darum herauszufinden, welche Ideen es seitens der Bürgerschaft für die weitere Entwicklung der Ortsmitte gibt und welche Kritikpunkte bestehen, also „wo der Schuh drückt“.

Schlüsselpersoneninterviews

Im Dezember 2016 wurden 15 Schlüsselpersonen aus Eningen unter Achalm interviewt, um weitere Anhaltspunkte für Themenschwerpunkte der Bürgerbeteiligungsveranstaltungen zu erhalten.



Auftaktveranstaltung

Rund 150 Interessierte waren am 15.02.2017 in die HAP-Grieshaber-Halle gekommen, um sich über die Entwicklung der Ortsmitte zu informieren und Hinweise, Vorschläge und Ideen zur Entwicklung der Ortsmitte beizutragen und zu diskutieren.



Abbildung 4: Großes Interesse bei der Auftaktveranstaltung

Zukunftswerkstatt I

Am 03. April 2017 diskutierten etwa 50 Teilnehmer an Hand von Ortsplänen und Luftbildern Ideen zur zukünftigen Entwicklung der Ortsmitte in der Gerätehalle der Freiwilligen Feuerwehr.



Abbildung 5: Begrüßung durch Bürgermeister Schweizer

Im Juni und Juli 2017 fanden fünf **Werkstattgespräche** statt

Marktstand

An einem Stand auf dem Regionalmarkt konnten die Eninger am 01. Juni 2017 ihre Ideen einbringen. Es wurden 55 Ideen, Anregungen und Kritikpunkte genannt.



Abbildung 6: Ideenkärtchen beim Marktstand

Handel, Dienstleistung, Gastronomie und Handwerk

Fünfzehn Gewerbetreibende diskutierten am 27. Juni 2017 im Rathaus. Es wurde deutlich, dass die Belebung der Ortsmitte und deren Aufenthaltsqualität ein zentrales Thema darstellt.



Abbildung 7: Gewerbetreibende beim Werkstattgespräch

Krügerpark, "Am Türmle" und Pfarrgarten

Am 12. Juli 2017 steuerten bei einem Spaziergang zehn Teilnehmer verschiedene Freiräume in der Ortsmitte an. Der Pfarrgarten wurde als wichtiges Potenzial identifiziert und Anregungen zur Gestaltung des Krügerparks gegeben.



Abbildung 8: Die Eninger Freiflächen werden besichtigt

Rathaus und Rathausplatz

Nach einer Einführung zu Geschichte und Zustand des Rathauses wurden am 17.07.2017 verschiedene Gestaltungsoptionen für den Platz vorgestellt. Die Verbindung zwischen Rathaus und Pfarrgarten wurde besonders hervorgehoben.



Abbildung 9: Vor dem Rathaus beim Werkstattgespräch

Jugendbeteiligung

Am 25. Juli 2017 hatten die Jugendlichen bei einer eigenen Veranstaltung eine weitere Gelegenheit ihre Sicht auf die Entwicklung der Ortsmitte einzubringen. Fünf Teilnehmer brachten im Jugendcafé und bei einem Spaziergang ihre Ideen und Wünsche ein. Dabei wurde deutlich, dass die Teilnehmer sich nur selten in der Ortsmitte aufhalten.

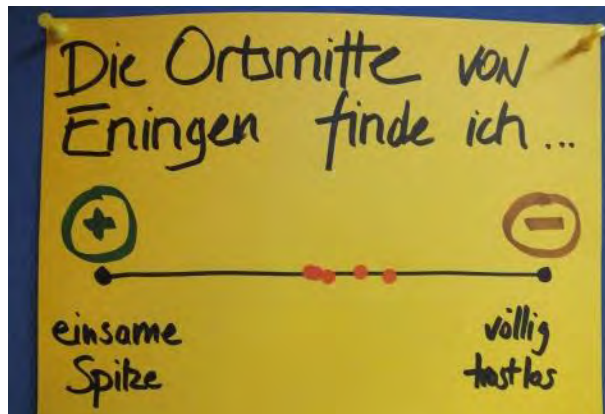


Abbildung 10: Die Jugendlichen bewerten die Ortsmitte

Zukunftswerkstatt II

Am 04. Oktober 2017 wurde in der HAP-Grieshaber-Halle ein erster Entwurf des Entwicklungskonzeptes für die Eninger Ortsmitte vorgestellt und von 40 interessierten Bürgerinnen und Bürgern diskutiert. Bei der Ausarbeitung des Entwurfs wurden die Hinweise und Anregungen aus der bisherigen Bürgerbeteiligung berücksichtigt.



Abbildung 11: Diskussion am Thementisch bei der Zukunftswerkstatt II

Die verschiedenen Beteiligungsformate erbrachten sowohl wertvolle Hinweise für die Erarbeitung der Ziele und Projekte des Entwicklungskonzeptes als auch für die laufende Arbeit der Gemeindeverwaltung. Die detaillierten Abläufe und Ergebnisse der einzelnen Veranstaltungen sind im Anlagenband aufgeführt.

Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung

Die Gemeindeverwaltung hat sich intensiv in die Erarbeitung des Entwicklungskonzepts Ortsmitte eingebracht. Regelmäßige Abstimmungs- und Vorbereitungsgespräche mit verschiedenen Verwaltungsmitarbeitern fanden begleitend statt, so dass Zwischenergebnisse schnell rückgekoppelt werden und die Verwaltung ihre Vor-Ort-Kenntnisse einspeisen konnte.

Abstimmung mit dem Gemeinderat

Die Zukunftswerkstätten und Werkstattgespräche waren als offene Veranstaltungen konzipiert, so dass die Gemeinderäte die Möglichkeit hatten, sich hier laufend zu informieren und einzubringen. Die Diskussion des Entwurfs der Ausarbeitungen zu Handlungsfeldern, Zielen sowie der entsprechenden Projektvorschläge erfolgte im Rahmen einer Klausurtagung des Gemeinderates im Oktober 2017.

Abgestimmte Handlungsfelder, Ziele und Projekte

Das Entwicklungskonzept stellt eine strukturierte, strategische und gesamtheitliche Grundlage für die zukünftige Entwicklung der Ortsmitte von Eningen unter Achalm dar. Die abgestimmten Handlungsfelder, Ziele und Projekte sind darin enthalten. Es dient darüber hinaus als Orientierungshilfe zur Einordnung öffentlicher und privater Einzelplanungen und Projekte. Durch die Umsetzung kann eine Stärkung der Ortsmitte in ihren Funktionen als Wohnort, als Nahversorgungszentrum, als Arbeitsort und als Ort mit großer Bedeutung für das soziale Zusammenleben in der Gemeinde erfolgen. Damit kann die Ortsmitte maßgeblich zu einer qualitätsvollen Gesamtentwicklung der gesamten Gemeinde Eningen unter Achalm beitragen.

3 Bestandserhebung und Bewertung

In der Bestandserhebung werden die wichtigsten Daten und Rahmenbedingungen auf kommunaler und ggf. regionaler Ebene zu den Themen Bevölkerungsentwicklung, Einzelhandel, regionale Verflechtungen, Tourismus und Lärmbelastung aufgezeigt, um diese für die Entwicklung der Ortsmitte wichtigen Themen adäquat zu berücksichtigen. Für den Bereich der Ortsmitte erfolgte darüber hinaus eine Bestandsaufnahme und planerische Bewertung zu Nutzungen, Grün- und Freiflächen, Ortsbild und Städtebau. Leerstände wurden im Jahr 2017 erhoben.

Demografie

Seit vielen Jahren nimmt die Zahl der Einwohner in Eningen unter Achalm kontinuierlich zu (abweichender Wert 2011: Bereinigung durch Zensus). Die Zunahme liegt prozentual gesehen über dem Durchschnitt des Landkreises Reutlingen und dem des Landes Baden-Württemberg. Diese Entwicklung beruht vor allem auf Wanderungsgewinnen (deutlich mehr Zuzüge als Fortzüge).

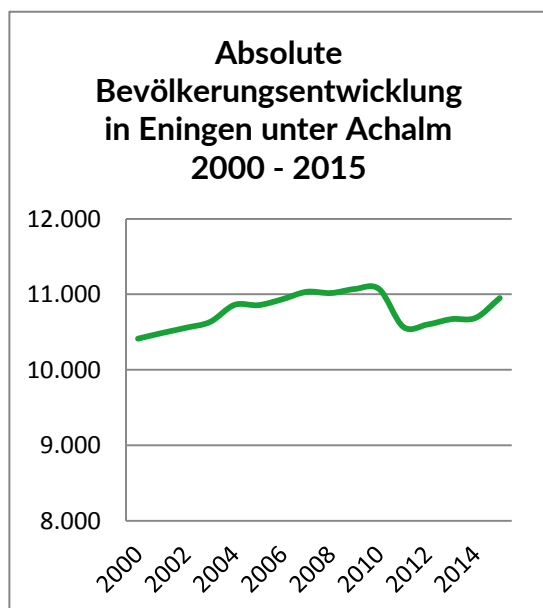


Abbildung 13: Absolute Bevölkerungsentwicklung Eningen unter Achalm 2000 - 2015 (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

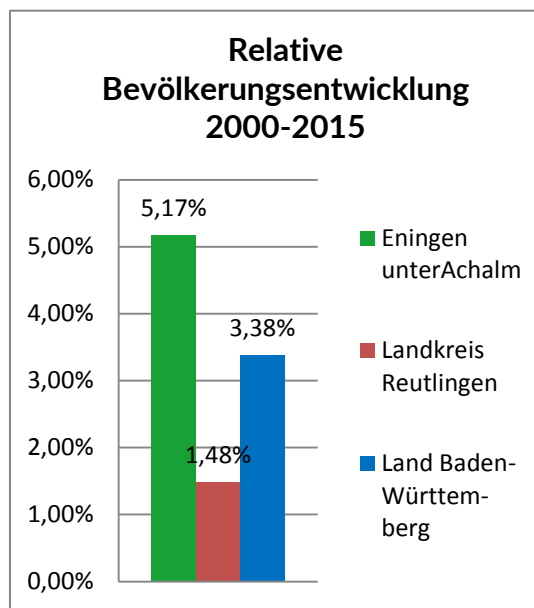


Abbildung 12: Relative Bevölkerungsentwicklung 2000-2015 in % (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

In der Vorausschätzung der voraussichtlichen Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2035 in der Hauptvariante des Statistischen Landesamtes wird mit einem geringen Rückgang der Einwohnerzahlen bis 2035 gerechnet. (Bevölkerungsstand 2015: 10.951 Einwohner; Vorausschätzung 2035: 10.730 Einwohner). Ausschlaggebend ist hierfür das

anhaltende Geburtendefizit. Abbildung 14 zeigt die Hauptvariante und den oberen und unteren Entwicklungskorridor der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes auf. In der Berechnungsmethodik des Statistischen Landesamtes werden für den unteren und oberen Entwicklungskorridor jeweils unterschiedliche Wanderungsannahmen für die Vorausschätzung zugrunde gelegt. Für Baden-Württemberg werden laut Statistischem Landesamt v.a. durch Zuwanderungen aus Ost- und Südeuropa Bevölkerungszuwächse angenommen. Der ausschlaggebende Faktor für die regionale und lokale Bevölkerungsentwicklung sind jedoch kleinräumige Wanderungen. Diese sind im Allgemeinen schwer zu quantifizieren. Sie können von vielen verschiedenen Faktoren abhängen (positive oder negative Arbeitsplatzentwicklung, Bautätigkeit bzw. attraktive oder fehlende Baulandangebote, Änderungen der privaten Lebenssituation bspw. durch Zusammenzug oder Trennung) und sehr starken zeitlichen Schwankungen unterliegen.

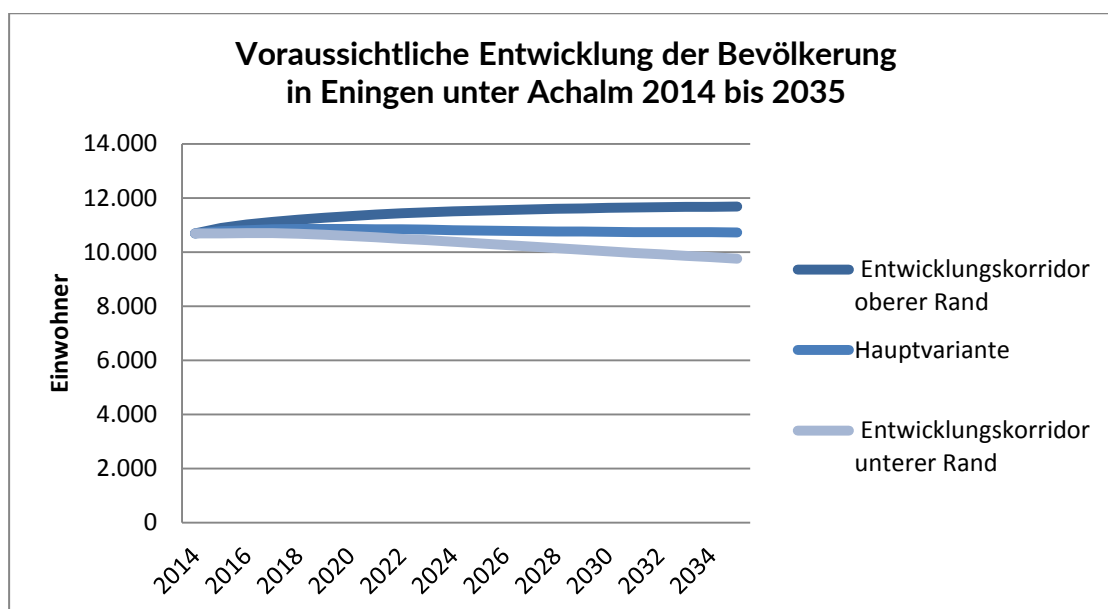


Abbildung 14: Voraussichtliche Entwicklung der Bevölkerung in Eningen unter Achalm bis 2035, Hauptvariante mit Wanderungen und Entwicklungskorridor (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

Für die Bevölkerungsvorausrechnung liegen altersgruppenspezifische Betrachtungen des Statistischen Landesamtes vor. Abbildung 15 veranschaulicht die vorausberechnete Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen im Jahr 2035 im Vergleich zum Jahr 2015.

Es wird insbesondere in der Altersgruppe der zwischen 65- und bis unter 80-Jährigen ein deutlicher Anstieg erwartet. Die Zahl der Einwohner zwischen 45 und 65 Jahren wird hingegen deutlich zurückgehen. Bei den unter 45-Jährigen und den Hochbetagten kommt es lediglich zu leichten Veränderungen.

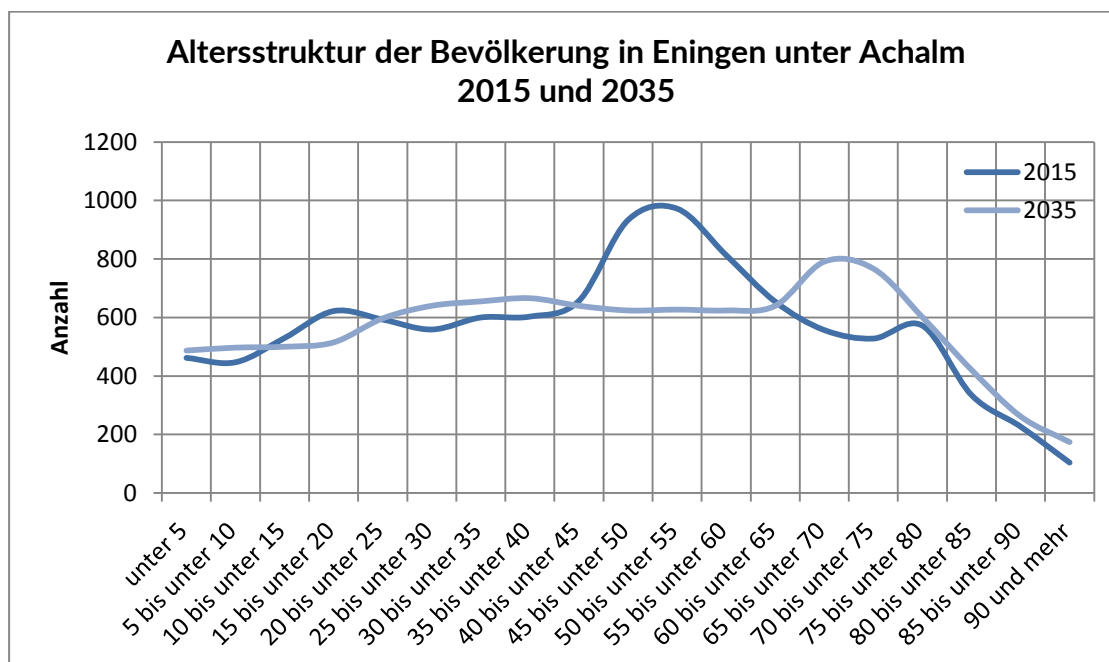


Abbildung 15: Altersstruktur der Bevölkerung in Eningen unter Achalm 2015 und 2035 mit Wanderungsgewinnen (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

Auf Grundlage der Altersstruktur der Bevölkerung lassen sich auch erste Schlussfolgerungen für das Themenfeld Wohnen ziehen: Der Bedarf an altengerechtem Wohnen wird demnach in den nächsten Jahren ansteigen. Durch Wanderungsgewinne von jungen Familien aus der Region ist möglicherweise die Nachfrage nach klassischen Einfamilienhäusern (Immobilienkäufer in der Familiengründungsphase) weiterhin hoch.

Einzelhandel

Eningen unter Achalm ist raumordnerisch keine zentralörtliche Funktion im Regionalplan zugewiesen (s. Abbildung 16). Das Oberzentrum Reutlingen, das Mittelzentrum Metzingen und das Unterzentrum Pfullingen sind direkte Nachbarkommunen. Reutlingen, Pfullingen und Eningen unter Achalm sind räumlich zusammengewachsen und eng miteinander verflochten.

Im regionalen Zentren- und Märktekonzept des Regionalverbandes Neckar-Alb (2011) wurde insbesondere ein Flächenpotenzial für das Versorgungsangebot im Bereich Gesundheit / Körperpflege von bis zu 400 qm genannt. Inzwischen ist die Ansiedlung eines Drogerie-Fachmarktes in Eningen unter Achalm erfolgt.

Im Folgenden wird Eningen unter Achalm mit den Städten im Umland (Pfullingen, Metzingen, Reutlingen) sowie mit Dettingen/Erms verglichen, das eine ähnliche Einwohnerzahl und, ebenso wie Eningen unter Achalm, keine zentralörtliche Funktion hat.

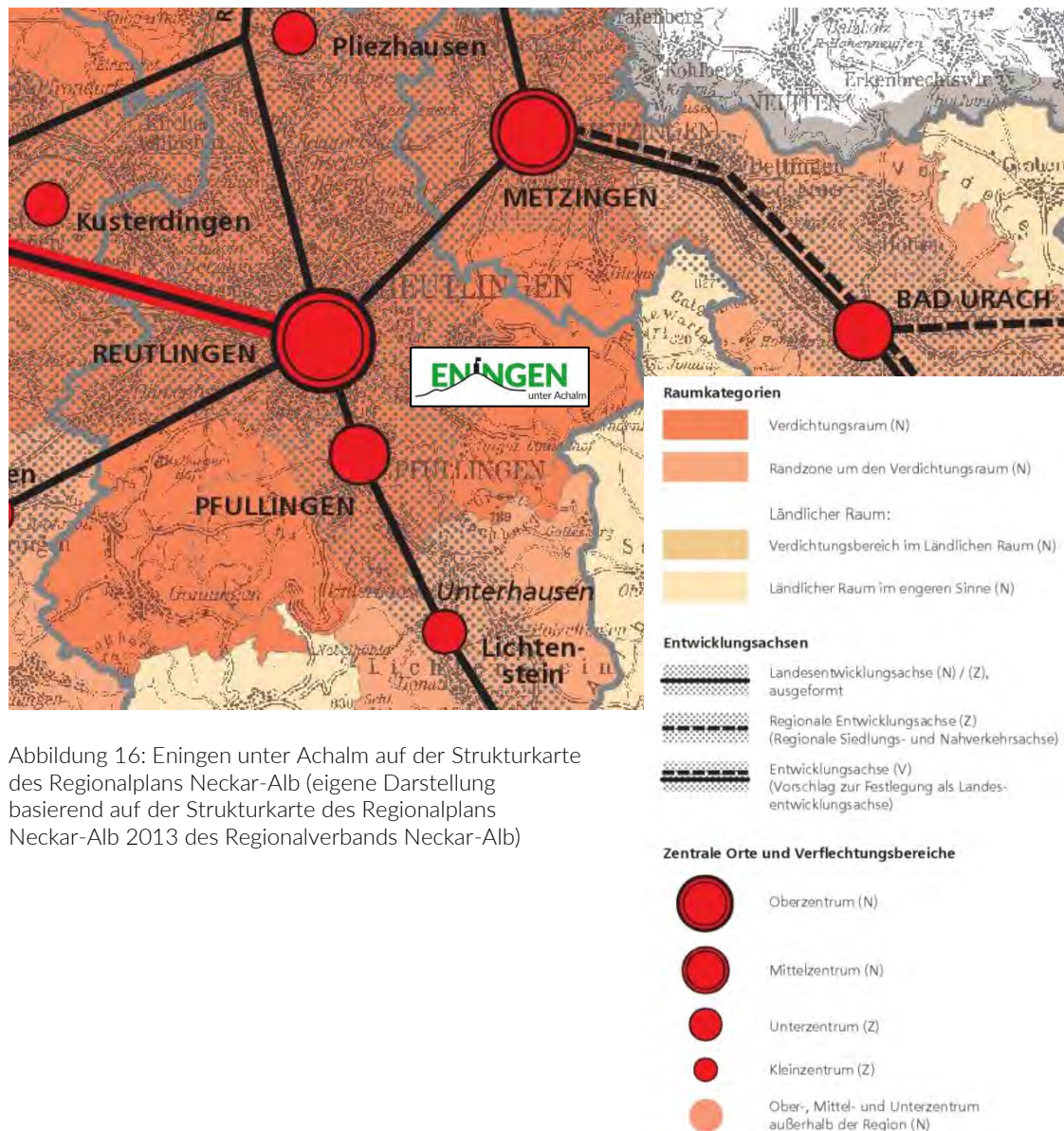


Abbildung 16: Eningen unter Achalm auf der Strukturkarte des Regionalplans Neckar-Alb (eigene Darstellung basierend auf der Strukturkarte des Regionalplans Neckar-Alb 2013 des Regionalverbands Neckar-Alb)

Die Einzelhandelskaufkraft pro Kopf liegt, wie in Abbildung 17 dargestellt, in Eningen unter Achalm etwas höher als in den meisten umliegenden Gemeinden. Die Einzelhandels-Kaufkraft-Kennziffer¹ befindet sich im landesweiten Durchschnitt (s. Abbildung 18). Sie ist allerdings höher als die der Gemeinden im Umland. Der Einzelhandel in Eningen unter Achalm profitiert damit von einer, im Vergleich mit den umliegenden Orten, überdurchschnittlichen Kaufkraft der Einwohner und nach Auskunft örtlicher Einzelhändler von Menschen, die von der Reutlinger Alb in das Echaztal pendeln und auf dem Weg in Eningen unter Achalm Einkäufe tätigen.

¹ Definition: „derjenige Teil der allgemeinen Kaufkraft, der tatsächlich im Einzelhandel (inkl. Internet- und Versandhandel) ausgegeben wird.“ (IHK Reutlingen 2017: Kaufkraftatlas Neckar-Alb 2017)

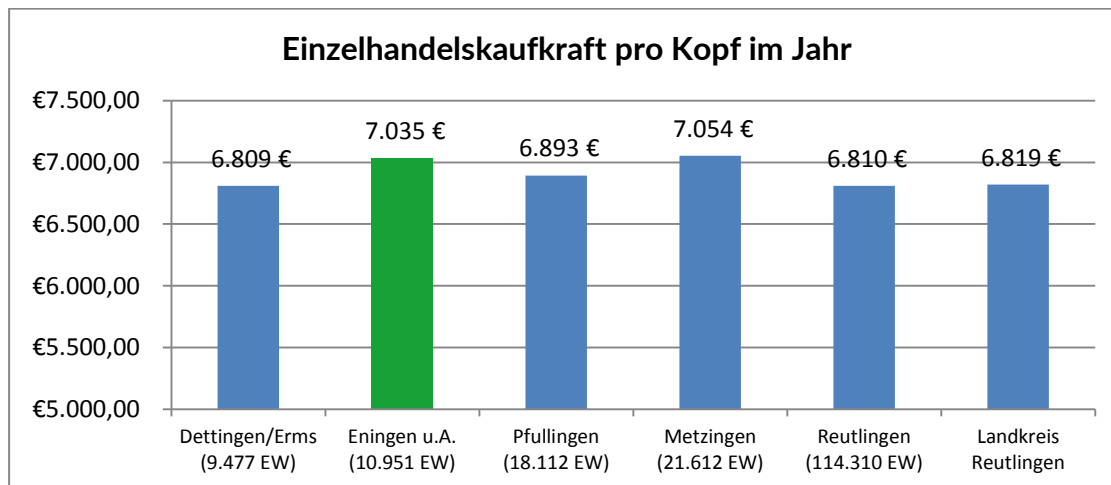


Abbildung 17: Einzelhandelskaufkraft pro Kopf im Jahr (Quelle: IHK Reutlingen 2017: Kaufkraftatlas Neckar-Alb 2017)

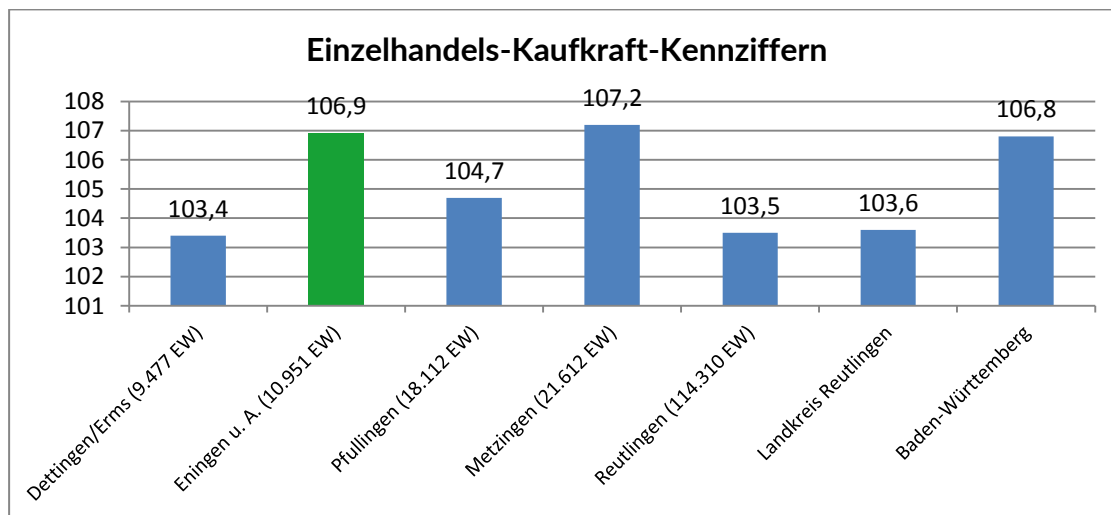


Abbildung 18: Einzelhandels-Kaufkraft-Kennziffern (Quelle: IHK Reutlingen 2017: Kaufkraftatlas Neckar-Alb 2017)

Die Zentralitäts-Kennziffer² (ZK) von Eningen unter Achalm (71,5) ist im Vergleich mit umliegenden Städten und Gemeinden relativ niedrig. Es fließt also Kaufkraft in erheblichem Umfang aus Eningen unter Achalm in umliegende Gemeinden ab. Da Eningen unter Achalm keine zentralörtliche Funktion besitzt, ist dies jedoch wenig verwunderlich. Dettingen/Erms, das ebenso wie Eningen unter Achalm nicht als zentraler Ort eingestuft ist, hat eine höhere Zentralitäts-Kennziffer von 83,0. Weitere Orte ohne zentralörtliche Funktion mit vergleichbarer Einwohnerzahl im Landkreis Reutlingen haben deutlich niedrigere Zentralitätskennziffern: Lichtenstein mit 9.166

² Definition: „zeigt die Kaufkraftbindung einer Stadt oder Gemeinde an und gibt den Netto-Kaufkraftzufluss oder -abfluss von außerhalb an. [...] Bei einem Wert über 100,0 gilt, dass die Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland die Kaufkraftzuflüsse aus dem Stadtgebiet übersteigen. Bei einem Wert unter 100,0 überwiegen die Abflüsse an das Umland die Zuflüsse.“ (IHK Reutlingen 2017: Kaufkraftatlas Neckar-Alb 2017)

Einwohner hat eine ZK von 47,3, im 9.411 Einwohner zählenden Pliezhausen liegt die ZK bei 40,8. Metzingen nimmt aufgrund der zahlreichen dort angesiedelten Fabrikverkäufe einen Sonderstatus ein.

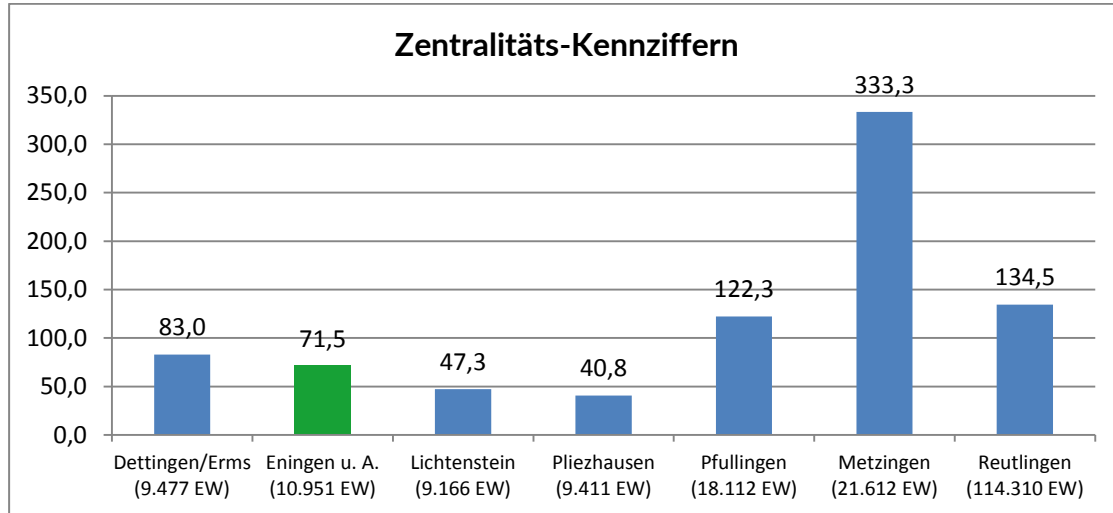


Abbildung 19: Zentralitäts-Kennziffern (Quelle: IHK Reutlingen, 2017: Kaufkraftatlas Neckar-Alb 2017)

Die lokalen Einzelhändler erzielen nach eigenen Aussagen einen Teil ihres Umsatzes durch Pendler, die zwischen Alb und Echaztal pendeln. Für die Pendler aus St. Johann, die Reutlingen oder Pfullingen ansteuern (und umgekehrt), führt der kürzeste Weg durch Eningen unter Achalm. Abbildung 20 zeigt die Pendlerströme zwischen St. Johann, Reutlingen, Pfullingen und Eningen unter Achalm auf.

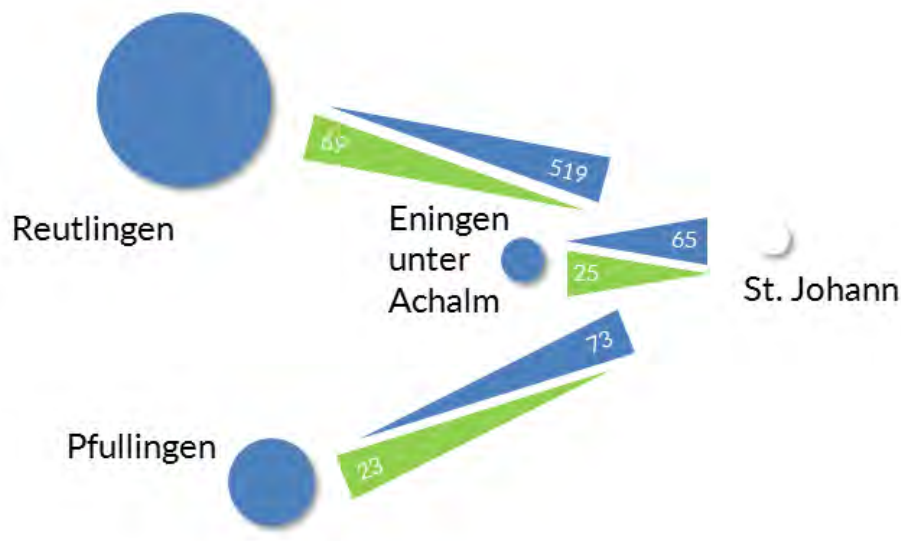


Abbildung 20: Pendlerströme von St. Johann über Eningen unter Achalm nach Reutlingen und Pfullingen (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg: Statistische Daten 06/2013, Berufspendler in Baden-Württemberg, Daten aus 2011)

Zu berücksichtigen ist, dass der Online-Handel am gesamten Einzelhandelsumsatz deutschlandweit zugenommen hat und mit einer weiteren Zunahme zu rechnen ist. Vor diesem Hintergrund ergeben sich große Herausforderungen für den örtlichen Einzelhandel. Für den örtlichen Einzelhandel ist es wichtig, dass der Kunde gerne vor Ort einkauft. Dazu trägt neben dem Angebot der Geschäfte auch die Aufenthaltsqualität des Umfeldes in zunehmendem Maße bei. Darüber hinaus kann auch der örtliche Einzelhandel die Vorteile des Internets nutzen, z.B. mit Same Day Delivery. Es wird in Fachkreisen davon ausgegangen, dass stationärer Einzelhandel und Onlinehandel immer mehr miteinander verschmelzen („seamless“).

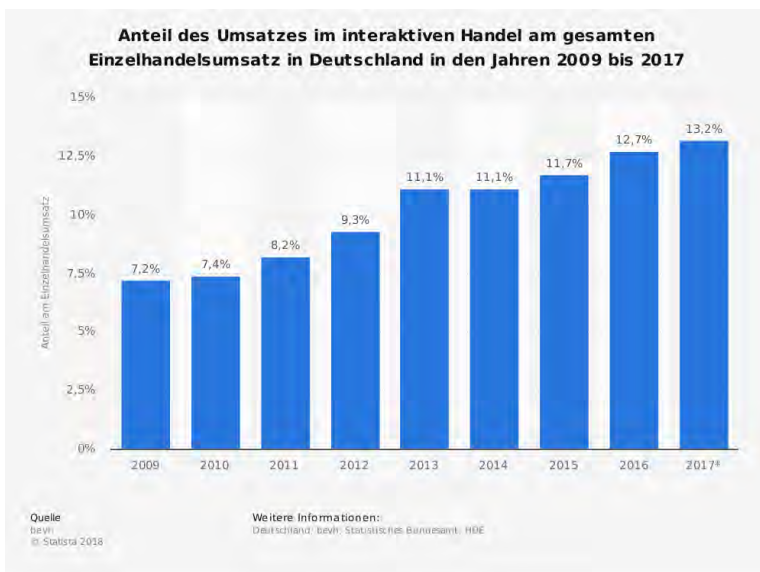


Abbildung 21: Anteil des Umsatzes im interaktiven Handel am gesamten Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2009-2017 (Quelle: Statista)

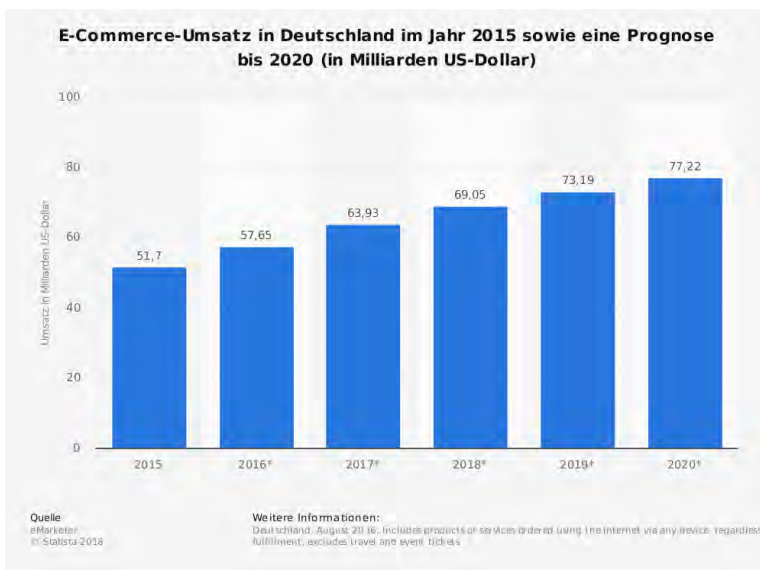


Abbildung 22: E-Commerce-Umsatz in Deutschland im Jahr 2015 sowie eine Prognose bis 2020 (Quelle: Statista)

Arbeit

Während in den meisten größeren umliegenden Städten und Gemeinden deutlich mehr Menschen ein- als auspendeln, liegt Eningen unter Achalm mit einer Pendlerquote von 54 Einpendlern je 100 Auspendlern deutlich darunter. Auch ein Blick auf die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVB) am Arbeitsort zeigt, dass Eningen unter Achalm mit lediglich 379 SVB je 1.000 Einwohner teilweise weit hinter seinen Nachbarorten liegt. Dies hängt jedoch auch mit dem Umfeld des Ortes zusammen. Reutlingen ist ein starkes Oberzentrum und durch die gute Wohnlage in Eningen unter Achalm ist die Gemeinde auch für Reutlinger Arbeitnehmer als Wohnort attraktiv.

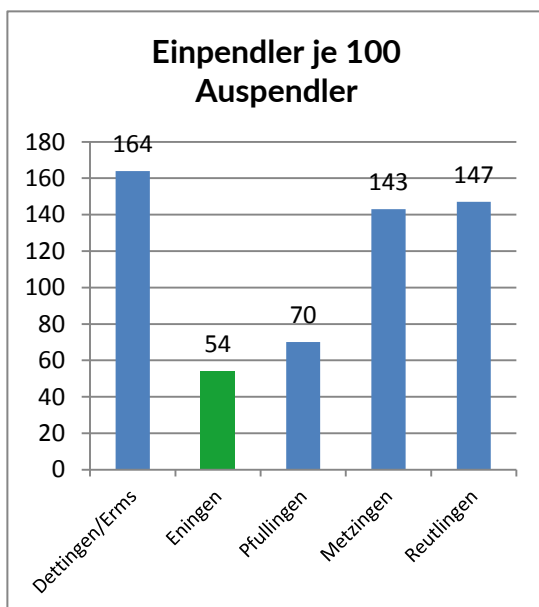


Abbildung 23: Einpendler je 100 Auspendler
(Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

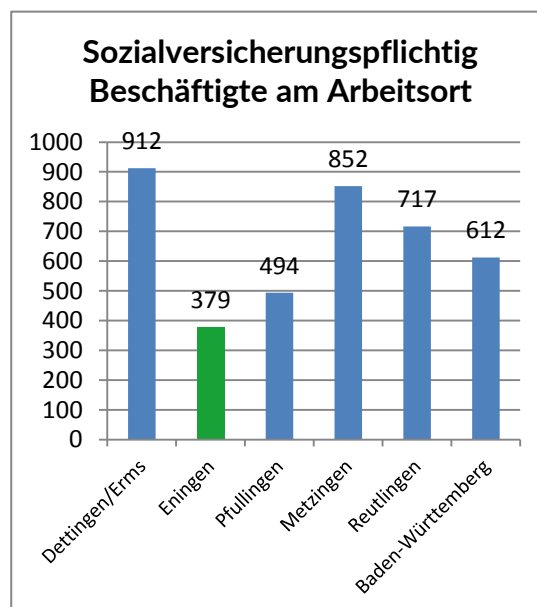


Abbildung 24: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort je 1.000 Einwohner

Tourismus und Gastgewerbe

Die Auslastung der Beherbergungsstätten in Eningen unter Achalm liegt nur bei einem Drittel des landesweiten Durchschnitts. Sowohl Auslastung, wie auch die Anzahl der Schlafgelegenheiten, die Ankünfte und Übernachtungen sind in den letzten Jahren erheblich zurückgegangen. Während 2006 noch 12.752 Übernachtungen verzeichnet wurden, halbierte sich die Zahl auf 6.336 Übernachtungen im Jahr 2016. Die beiden Nachbarstädte Reutlingen und Metzingen haben eine überdurchschnittlich hohe Auslastung der Schlafgelegenheiten. In beiden Städten ist die Zahl der Übernachtungen in den letzten Jahren gestiegen. In Metzingen hat sie sich von 2004 bis 2016 nahezu verdoppelt. Auch die Auslastung ist höher als in den vergangenen Jahren.

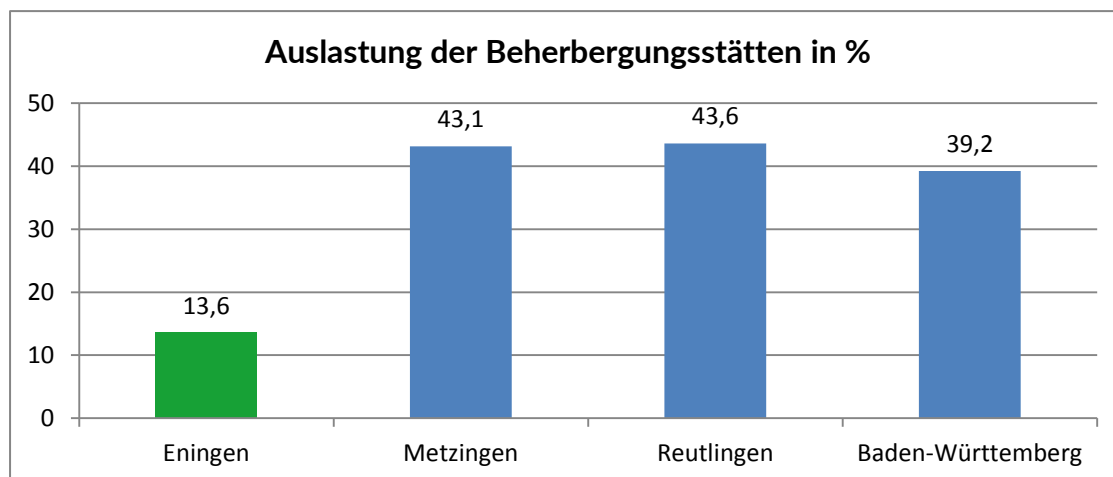


Abbildung 25: Auslastung der Beherbergungsstätten in %
(Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

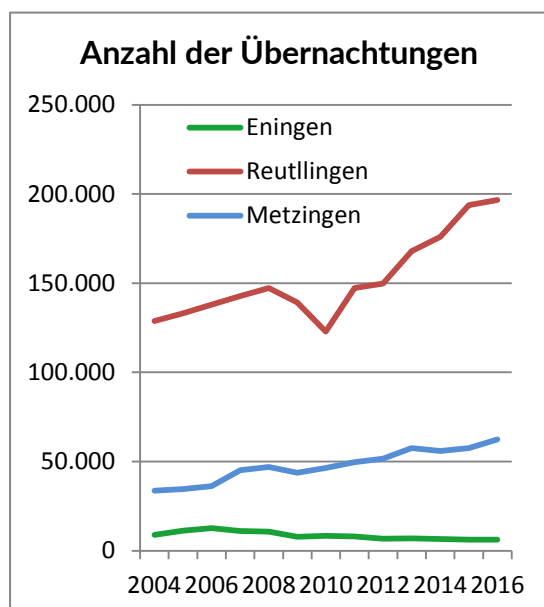


Abbildung 26: Anzahl der Übernachtungen
(Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

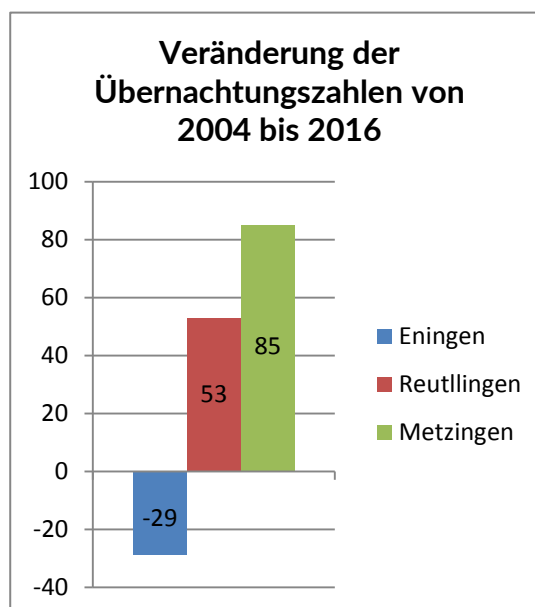


Abbildung 27: Veränderung der Übernachtungszahlen 2004-2016 in %
(Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

Die Entfernung von Eningen unter Achalm nach Reutlingen und Metzingen beträgt jeweils lediglich sieben bis acht Kilometer. Eningen unter Achalm ist damit potenziell ein attraktives Ausweichquartier für Übernachtungsgäste, wenn die Hotels in Metzingen oder Reutlingen ausgebucht sind. Voraussetzung hierfür sind attraktive und qualitativ hochwertige Angebote in Hotellerie und Gastronomie, z.B. für Geschäftsreisende oder Kunden der Fabrikverkäufe in Metzingen, sowie eine Vernetzung der Angebote. Ein erster Schritt in diese Richtung gelingt, sobald ein 2015 genehmigter Hotelbau mit 104 Zimmern seiner eigentlichen Zweckbestimmung übergeben werden kann.

Verkehr und Lärmbelastung

Die Eninger Bürger sind insbesondere auf der Ortsdurchfahrt (L380) stark durch ein hohes Verkehrsaufkommen mit etwa 16.000 Fahrzeugen pro Tag belastet (vgl. Lärmaktionsplan vom 10.12.2015). Daraus resultieren eine starke Lärmbelastung und ein damit verbundenes Gesundheitsgefährdungsrisiko. Durch die Inbetriebnahme des Scheibengipfeltunnels (die im Oktober 2017 stattfand) wird sich die Situation verändern. Voraussichtlich wird eine Entlastung von Eningen unter Achalm stattfinden. In welchem Ausmaß sich die Verkehrssituation konkret ändert, wird sich jedoch erst mittelfristig zeigen.

Im Lärmaktionsplan (2. Stufe) vom 10. Dezember 2015 werden verschiedene Maßnahmen empfohlen, um die Lärmbelastung zu reduzieren. Zentrale dort empfohlene Maßnahmen sind „die Einführung von Geschwindigkeitsbeschränkungen (Tempo 30), die Förderung passiver Schallschutzmaßnahmen sowie der Einbau lärmindernder Straßenbeläge“.

Vorgeschlagen werden auch eine verstärkte Geschwindigkeitsüberwachung und Geschwindigkeitsanzeigetafeln. Ebenso kann die Förderung von Alternativen zum PKW, wie gute ÖPNV-Angebote und Stärkung von Fußgängern und Radfahrern, wie auch eine Parkraumbewirtschaftung positive Auswirkungen auf die Lärmbelastung haben. Eine weitere Möglichkeit zur Einflussnahme stellt das betriebliche Mobilitätsmanagement dar. Durch die subjektive Wahrnehmung des Verkehrslärms können auch die Begrünung und Umgestaltung des Straßenraums positive Auswirkungen auf das Lärmempfinden haben. Schlussendlich kann auch in Bebauungsplänen Einfluss auf die Entstehung und Wahrnehmung von Lärm genommen werden.



Abbildung 28: Hohes Verkehrsaufkommen auf der Ortsdurchfahrt

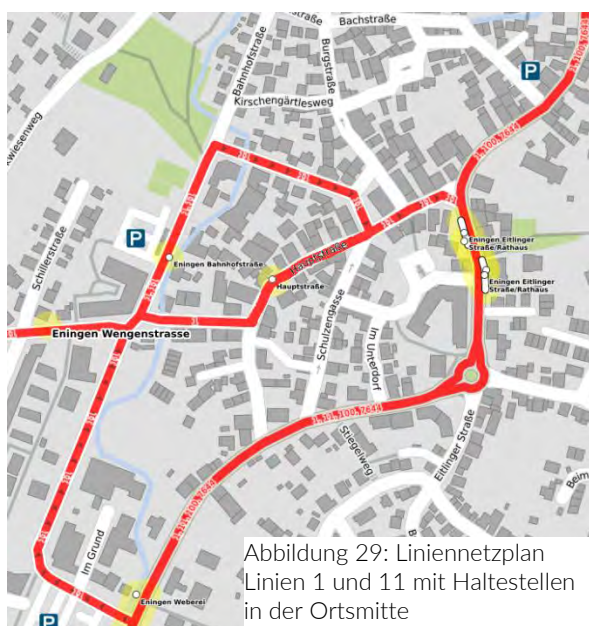


Abbildung 29: Liniennetzplan Linien 1 und 11 mit Haltestellen in der Ortsmitte

Der Reutlinger Stadtverkehr (RSV) bindet die Ortsmitte von Eningen unter Achalm mit den Linien 1 und 11 an Reutlingen an (s. Abbildung 29). Beide Linien fahren im 20-Minutentakt und erreichen die Reutlinger Stadtmitte in etwa 15 Minuten. Die ÖPNV-Verbindung nach Metzingen dauert länger und ist nur mit Umsteigen in Reutlingen oder Metzingen-Neuhausen möglich.

Nutzungen, Ortsbild und Städtebau

Die Pläne auf den folgenden Seiten stellen die Ist-Situation in der Ortsmitte von Eningen unter Achalm in Bezug auf die Nutzungen der Gebäude (Erdgeschossenebene), den augenscheinlichen Gebäudezustand, und der Grünstrukturen dar. Abbildung 40 zeigt Innenentwicklungspotenziale für eine bauliche Entwicklung auf. Die Abbildung zur Bestandsanalyse fasst diese Ergebnisse zusammen und identifiziert wichtige ortsbildprägende Situationen, Funktionsräume und Grünstrukturen.

Alle Pläne sind in Originalgröße im Anlagenband zu finden.

Nutzungen im Erdgeschoss und Sonderbausteine

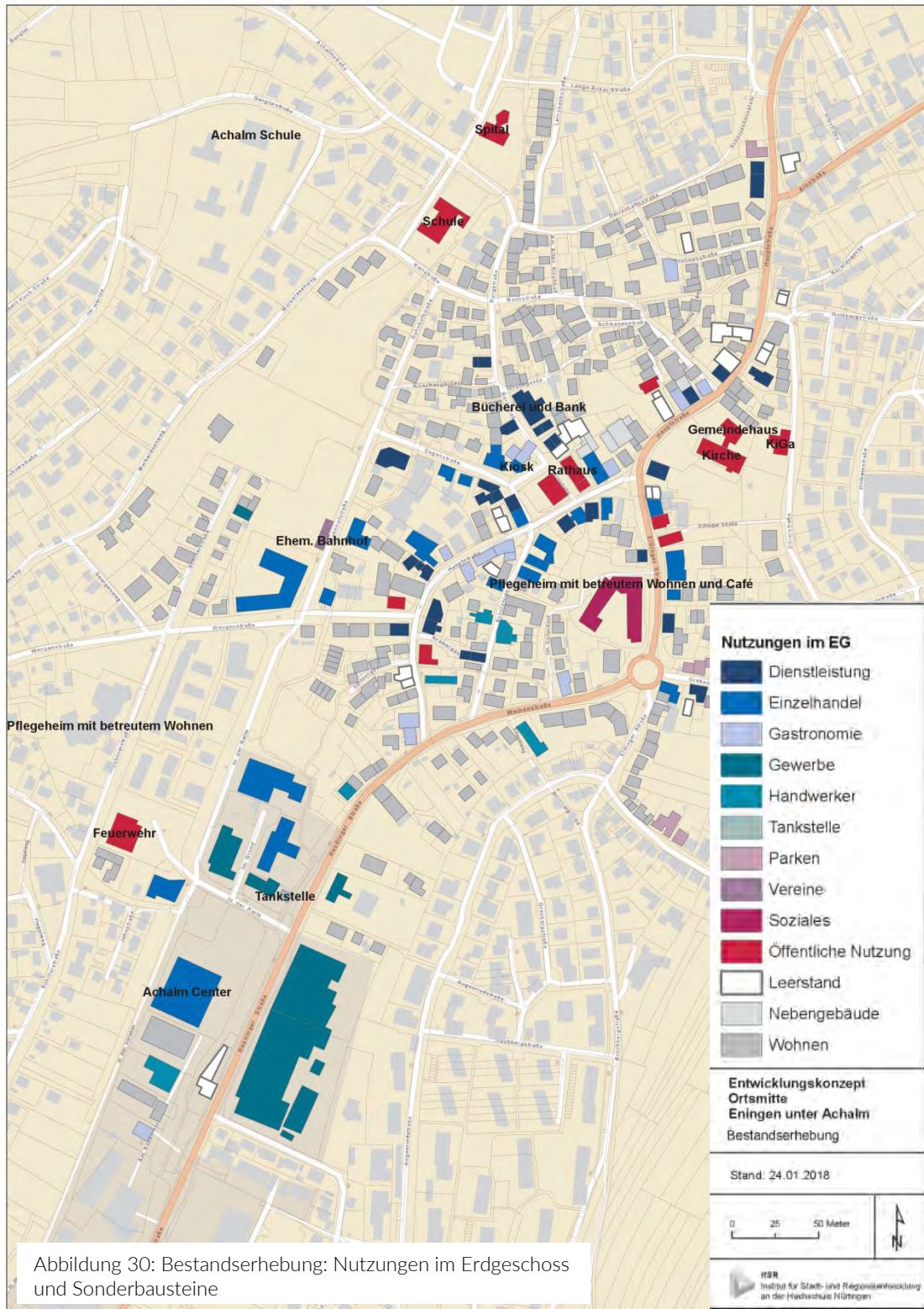


Abbildung 30: Bestandserhebung: Nutzungen im Erdgeschoss und Sonderbausteine



Abbildung 31: Gaststätte Bären, ehemals gastronomische Nutzung



Abbildung 32: Eitlinger Straße mit Mix aus Wohnen, Dienstleistungen und Handel



Abbildung 33: Leerstehendes Ladengeschäft



Abbildung 34: Rathausplatz mit Rathaus, Einzelhandel und Gastronomie und Wohnen

- Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen in der Ortsmitte sind sehr kleinflächig. Es sind keine Magnetnutzungen (bspw. größerer, qualitativ hochwertiger Lebensmitteleinzelhandel) direkt in der Ortsmitte vorhanden.
- In vielen Bereichen in der Ortsmitte überwiegen Wohnnutzungen (auch in der Erdgeschossenebene).
- Einzelhandel und Dienstleistungsnutzungen sowie gastronomische Angebote sind in der gesamten Ortsmitte verstreut vorzufinden, eine Konzentration ist im Bereich Rathaus zu erkennen. Jedoch sind auch dort häufig Nutzungen vorzufinden, die nur wenig publikumsintensiv sind und zu einer Belebung des Bereichs kaum beitragen.
- Höherwertige gastronomische Nutzungen sind in der Ortsmitte nicht vorhanden.
- Vor allem im Bereich Hauptstraße zwischen Geißbergstraße und Eitlinger Straße sind gehäuft Ladenleerstände vorzufinden.

Augenscheinlicher Gebäudezustand

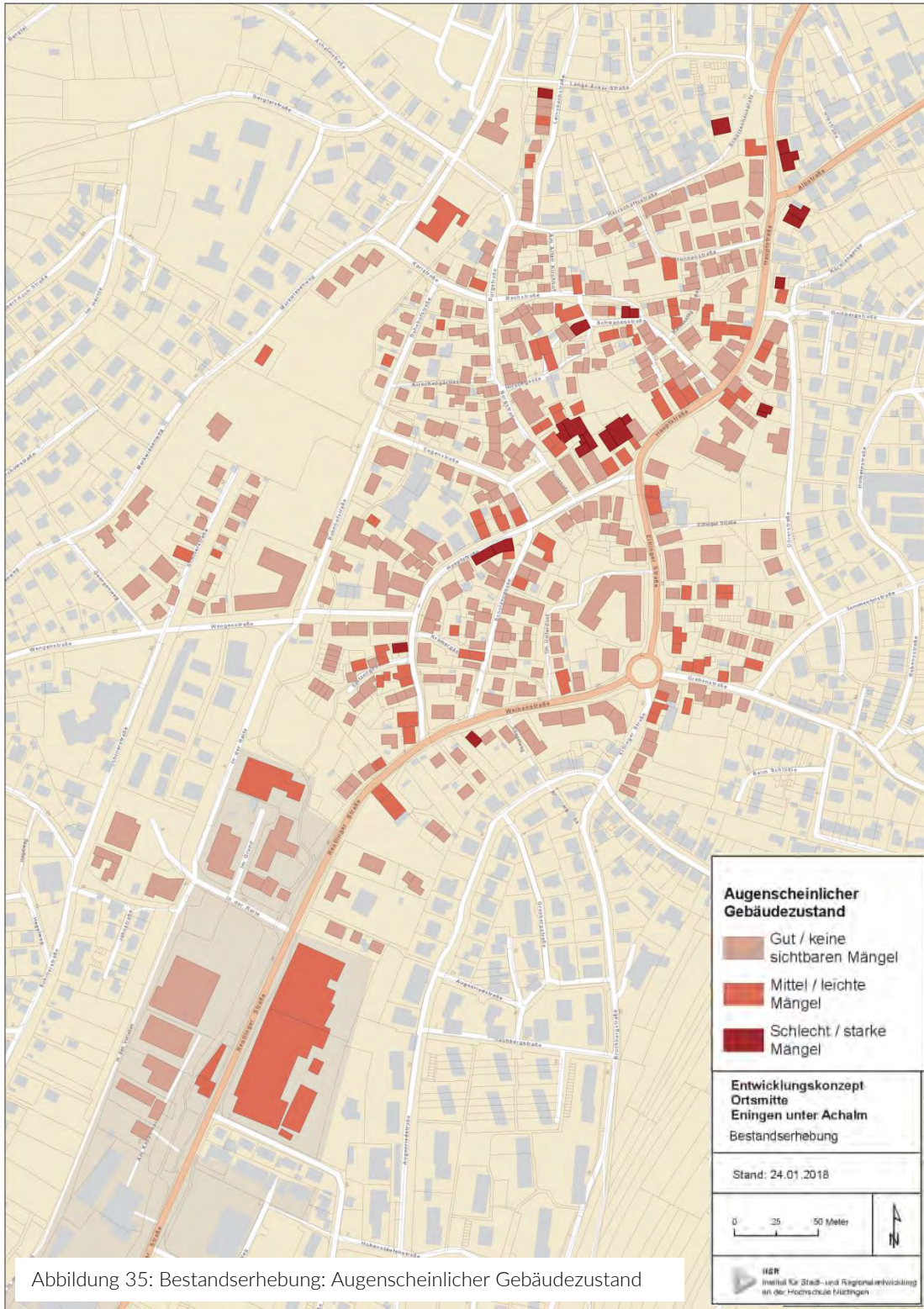


Abbildung 35: Bestandserhebung: Augenscheinlicher Gebäudezustand



Abbildung 36: Typischer dörflicher Straßenraum in der Ortsmitte mit gepflegten Fassaden



Abbildung 37: Brandruine des ehemaligen Hotels am Rathausplatz im Jahr 2017



Abbildung 38: Gebäude an der Hauptstraße



Abbildung 39: Gebäude an der Eitlinger Straße

- Der augenscheinliche Erhaltungszustand der Bausubstanz ist bei den meisten Gebäuden in der Ortsmitte gut (s. bspw. Abbildung 36).
- Im Bereich um den Pfarrgarten sind vermehrt Gebäude mit auffallenden Mängeln in der Bausubstanz zu finden. Die Gemeinde ist im Bereich Hotel-Garni (Abbildung 37) bereits in das Eigentum der Immobilien gekommen und beabsichtigt den Abriss der Gebäude.
- An einigen Gebäuden in der Ortsmitte wurden in den letzten Jahren Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt. Bei einigen Maßnahmen wurde dabei ein gestalterischer Anspruch bei der Ausführung nicht berücksichtigt.
- Das Gebäude des Gasthauses Bären prägt Ortsbild und Straßenraum im Bereich Rathaus. Es ist in einem schlechten Erhaltungszustand und wird von Bürgern negativ wahrgenommen.
- Aus ortsgestalterischen Gesichtspunkten schützenswerte Bausubstanz ist in der Ortsmitte kaum vorhanden.

Potenzialflächen und Leerstände

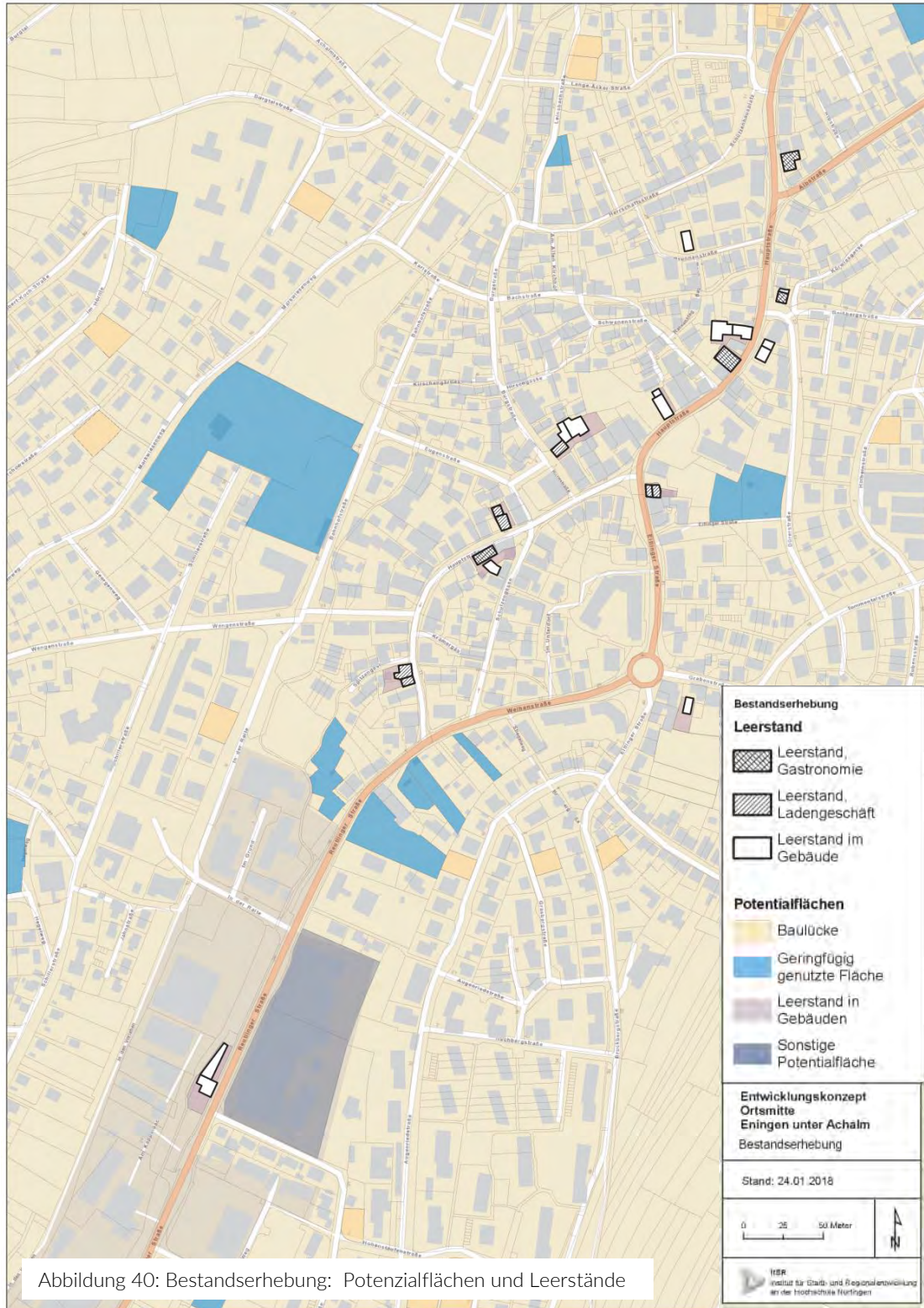


Abbildung 40: Bestandserhebung: Potenzialflächen und Leerstände

Entwicklungskonzept Ortsmitte Eningen unter Achalm Bestandserhebung und Bewertung



Abbildung 41: Alter Bahnhof mit Parkplatz



Abbildung 42: Geringfügig bebauter Bereich nördlich des Möve-Areals



Abbildung 43: Möve-Areal mit historischer Fassade



Abbildung 44: Im Möve-Areal



Abbildung 45: Leerstand an der Hauptstraße



Abbildung 46: Ladenleerstand in der Ortsmitte

- In der Ortsmitte direkt befinden sich nur wenige Baulücken, die noch Möglichkeiten zur Innenentwicklung bieten.
- Mit dem Alten Bahnhof und dem Möve Areal sind eher am Rand der Ortsmitte gelegene, größere Potenzialflächen vorhanden.

Grün- und Freiflächen und Aufenthaltsqualität

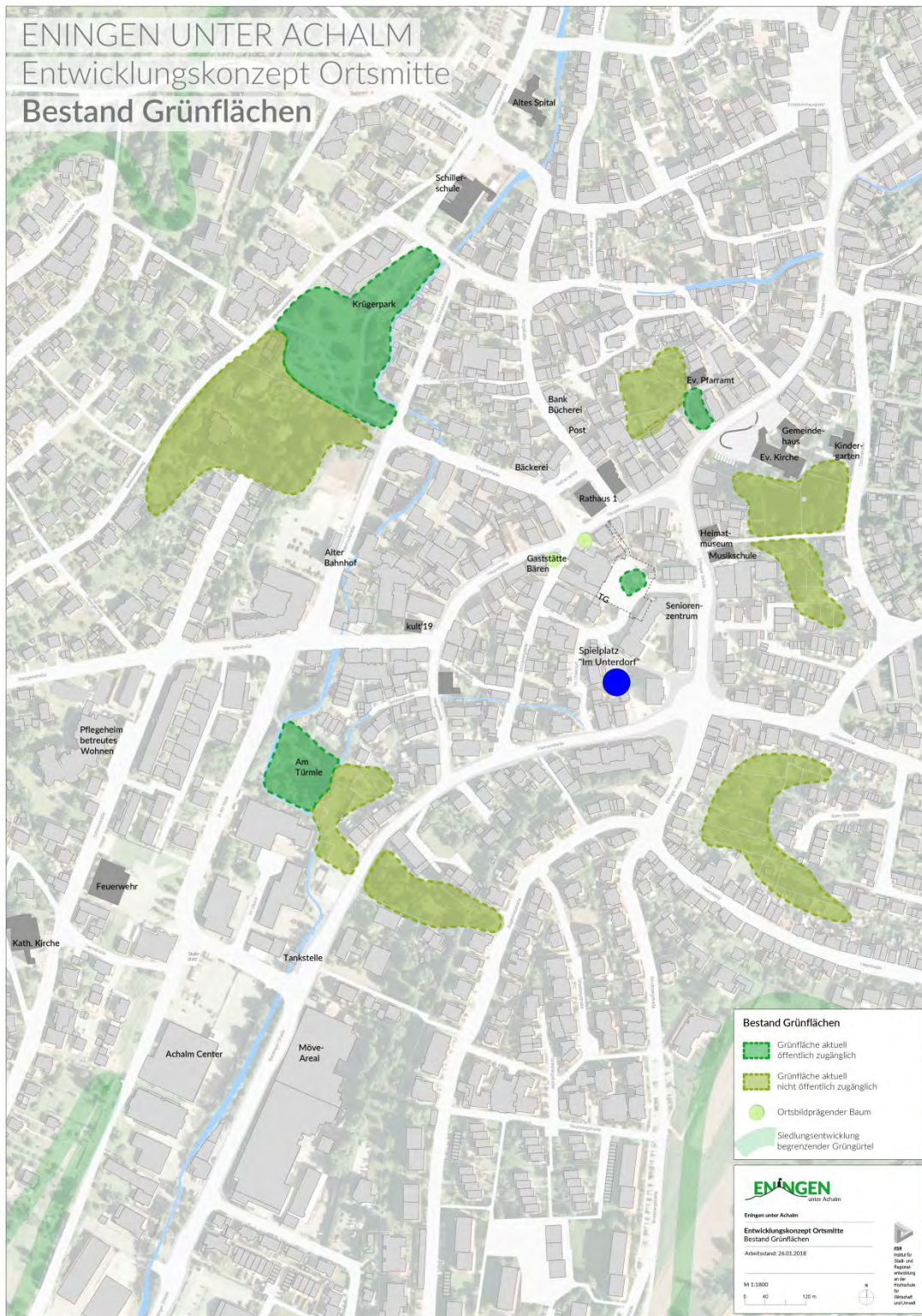


Abbildung 47: Bestandserhebung: Grünflächen



Abbildung 48: Rathausplatz



Abbildung 49: Pfarrgarten



Abbildung 50: „Am Türmle“



Abbildung 51: Eingang in den Krügerpark

- Rund um die Ortsmitte befinden sich relativ viele, z.T. großflächige Grünflächen (Grüner Ring).
- Insbesondere der Krügerpark trägt wesentlich zur grünen Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte bei und ist ein Identifikationspunkt in Eningen unter Achalm
- Ein Teil der Grünflächen rund um die Ortsmitte ist nicht öffentlich zugänglich. Manche Grünflächen sind nur wenig attraktiv gestaltet und tragen so nur wenig zur Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte bei.
- Direkt in der der Ortsmitte bestehen nur wenige Spielflächen. Lediglich ein etwas versteckt liegender Spielplatz liegt „Im Unterdorf“
- Der Leinsbach ist im Bereich der Ortsmitte nur schlecht zugänglich und kaum wahrnehmbar
- In der Ortsmitte ist das Erscheinungsbild im Straßenraum und auf Plätzen (Beläge, Möblierung, Beschilderung) oft uneinheitlich.

Bestandsanalyse

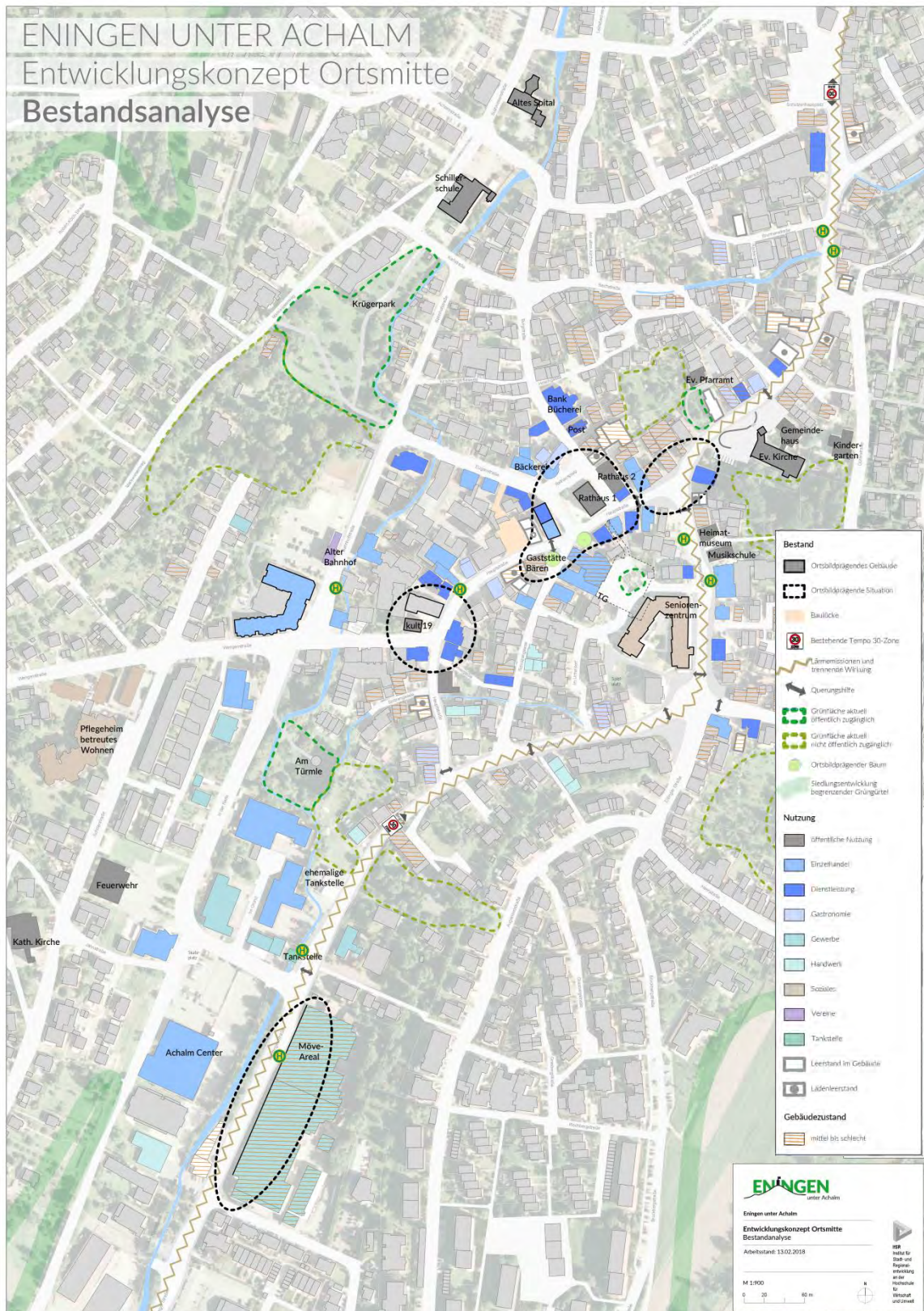


Abbildung 52: Plan Bestandsanalyse

Analyse der Stärken und Schwächen, Chancen und Risiken der Entwicklung der Ortsmitte

Stärken

Ortsbild und Aufenthaltsqualität:

- Dörflicher Charakter der Ortsmitte.
- Relativ viele Freiflächen direkt an die Ortsmitte angrenzend.

Wohnen:

- Gutes Betreuungsangebot für Senioren in der Ortsmitte.
- Potenzialflächen für innerörtliches Wohnen vorhanden (v.a. größere Flächen wie Alter Bahnhof und Möve Areal).

Verkehr:

- Viele kleine, fußläufige Wegeverbindungen in der Ortsmitte.

Einkaufen:

- Gute Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung zur Ortsmitte, gute Erreichbarkeit des Oberzentrums Reutlingen.
- Pendler kaufen auf der Durchfahrt in Eningen unter Achalm ein.
- Regional überdurchschnittlich hohe Einzelhandelskaufkraft der Einwohner.

Weitere Stärken:

- Großer Gestaltungsspielraum durch kommunales Eigentum zwischen Burgstraße, Pfarrgarten und Kirchplatz.
- Große Bereitschaft der Bürger sich in die Ortsentwicklung einzubringen.

Chancen

- Weiterhin hoher Bedarf an Wohnraum (Lage zum Oberzentrum Reutlingen).
- Trend zum Wohnen in der Ortsmitte.
- Wachsende Nachfrage nach innovativen Wohnformen und Wohnen für Ältere in zentralen Lagen.
- Aufenthaltsqualität als weicher Standortfaktoren ist für die Attraktivität als Wohngemeinde und Einkaufsstandort wichtig.
- Große Gestaltungsmöglichkeiten, da wenig historische und schützenswerte Bausubstanz vorhanden ist.
- Großer Gestaltungsspielraum durch kommunales Eigentum zwischen Burgstraße, Pfarrgarten und Kirchplatz.
- Aufenthaltsqualität als weicher Standortfaktoren ist für die Attraktivität als Wohngemeinde und Einkaufsstandort wichtig.
- Wachsende Bedeutung von Kopplungseffekten und von lokalen/ regionalen Anbietern im Einzelhandel.
- Verkehrliche Entlastung der Ortsmitte durch Inbetriebnahme des Scheibengipfeltunnels, bauliche Maßnahmen und verkehrsrechtliche Anordnungen.
- Stärkung des Einzelhandels durch höhere Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte.

Schwächen

Ortsbild und Aufenthaltsqualität:

- Insgesamt geringe Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte (Gebäude- und Ladenleerstände, Geringe Attraktivität der Grünflächen, wenige Spielmöglichkeiten direkt in der Ortsmitte, Leinsbach kaum zugänglich).
- Kein klarer Mittelpunkt / kein zentraler Treffpunkt.
- Uneinheitliches Erscheinungsbild der Ortsmitte (Beläge, Möblierung, Beschilderung).
- Z.T. fehlende Gestaltungsvorgaben bei Neubau und Sanierung.

Verkehr:

- Ortsmitte z.T. nicht fußgänger- und radfahrerfreundlich (geringe Gehwegbreiten, wenige Querungsmöglichkeiten).
- Hohe Lärmbelastung durch Kfz-Verkehr im Bereich Haupt- und Eitlinger Straße
- Hauptstraße im südlichen Teil wenig belebt.

Einkaufen:

- Leerstand von Ladengeschäften, vor allem entlang der Hauptstraße.
- Geringe Kaufkraftbindung durch Mittel- und Unterzentren in der Umgebung.

Risiken

- Hoher Siedlungsdruck, Knappheit von Wohn- und Gewerbeflächen und Verlust von Frei- und Grünräumen.
- Starke Nachfrage vor allem nach freiflächenbezogenen Wohnformen (klassisches Einfamilienhaus) kann Innenentwicklung erschweren.
- Trend zur sozialen Segregation und Gentrifizierung.
- Zunehmende Betriebsaufgaben von kleineren, inhabergeführten Einzelhandelsgeschäften und (Handwerks)Betrieben und daraus folgende Trading-Down-Prozesse innerhalb der Ortsmitte.
- Steigende Anforderungen älterer Bevölkerung an Wohnumfeld und Aufenthaltsflächen.
- Geringer werdende Bedeutung des Vereinslebens.
- Zunehmender Leerstand in der Ortsmitte bei weiteren Ausweisungen und Bautätigkeiten außerhalb.
- Geringe gestalterische Vorgaben der Gemeinde bei Neubauvorhaben.
- Geringe Kaufkraftbindung durch Ober-, Mittel- und Unterzentren in der Umgebung.
- Schwächung des Einzelhandels durch zunehmenden Onlinehandel.
- Lärmbelastung durch starken Verkehr an der Durchgangsstraße.

Abbildung 53: Analyse der Stärken und Schwächen, Chancen und Risiken der Entwicklung der Ortsmitte

Schlussfolgerungen aus der Analyse

Stärken nutzen, die Vorteile aus Chancen ziehen

- Den dörflichen Charakter auch in der Gestaltung neuer Gebäude erkennbar lassen und modern interpretieren.
- Einzelhandel sowohl für Einheimische wie Pendler attraktiv und leicht erreichbar gestalten.
- Die Wohnattraktivität von Eningen unter Achalm für Beschäftigte aus Reutlingen erhalten.
- Vorhandene Flächenpotenziale in der Ortsmitte nutzen, um weitere Wohnmöglichkeiten im Zentrum zu schaffen.

Stärken nutzen, um Risiken zu vermeiden

- Gutes Versorgungsangebot mit Waren des täglichen Bedarfs erhalten und ausbauen, um so die Ortsmitte zu beleben und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen.
- Kleine fußläufige Wegeverbindungen stärken, um den dörflichen Charakter zu erhalten und die schnelle Erreichbarkeit der Ortsmitte zu erhalten.
- Freiflächen zugänglich machen und gestalterisch wie funktional aufwerten, um die Ortsmitte zu beleben und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen.

Chancen nutzen, um Schwächen zu beseitigen

- In der Ortsmitte einen zentralen Treffpunkt gestalten.
- Bürger bei der Planung der Freiflächen mit einbeziehen.
- Spielmöglichkeiten in der Ortsmitte (evtl. im Krügerpark) schaffen.
- Kleinteiligen Einzelhandel in der Hauptstraße und um den Rathausplatz konzentrieren.
- Durch abgestimmte Gestaltungsvorgaben ein ansprechendes unverwechselbares Gesicht geben.

Schwächen minimieren, um Risiken zu vermeiden

- Aufenthaltsqualität, Gestaltung und Infrastruktur der Ortsmitte optimieren, um Leerstände zu verringern und Anreize zur Sanierung privater Immobilien zu geben
- Sanierung von Gebäuden unterstützen, um das Ortsbild zu verbessern, den dörflichen Charakter zu unterstützen und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen.

Abbildung 54: Schlussfolgerungen aus der Analyse

4 Handlungsfelder, Ziele und Projekte

Die Bestandserhebung und -analyse hat Stärken und Potenziale der Ortsmitte von Eningen unter Achalm aufgezeigt. Zugeordnet zu Handlungsfeldern sind im Folgenden Leitlinien und Ziele formuliert sowie Projekte zur Erreichung dieser Ziele definiert. Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung sind dabei berücksichtigt.

Die Ziele werden als angestrebter Zustand formuliert, so dass die Zielerreichung überprüft werden kann. Die einzelnen Projekte können mehrere Handlungsfelder betreffen und der Verfolgung mehrerer Ziele dienen. Wenn bei Projekten weiterer Klärungsbedarf besteht, wird dies in der Projektbeschreibung mit dem Begriff „prüfen“ verdeutlicht.



Projekte, die für die Ortsmitte vielfältige und wichtige Wirkungen entfalten können, sind in den Tabellen als Schlüsselprojekte besonders hervorgehoben. Es wird empfohlen, diese Schlüsselprojekte bei Planung und Umsetzung besonders in den Fokus zu stellen. Oft sind diese Projekte mit weiteren Projekten verknüpft.

Handlungsfelder



Abbildung 55: Handlungsfelder für die Entwicklung der Ortsmitte in Eningen unter Achalm

Übergreifende Leitlinien

Die Ortsmitte in Eningen unter Achalm ist der zentrale Ort des öffentlichen Lebens und Identifikationsort der Bürger mit ihrer Gemeinde.

Die Entwicklung von Wohnangeboten in der Ortsmitte ist für die Stärkung der Ortsmitte von zentraler Bedeutung. Die Gemeinde unterstützt die Aktivierung von innerörtlichen Potenzialflächen sowie die Bestandsentwicklung durch die Ansprache und Beratung von Immobilieneigentümern und Bauinteressierten, bedarfsweise auch durch kommunalen Zwischenerwerb.

Die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum wird verbessert, um die Ortsmitte stärker zu beleben. Dies hat vielfältige positive Auswirkungen auf unterschiedliche Bereiche, wie z.B. ein attraktives Ortsbild, eine Verringerung von Leerständen, vermehrte Investitionen in die Sanierung von Gebäuden und eine Stärkung des Einzelhandels.

Grüne Aufenthaltsflächen in und rund um die Ortsmitte sind wesentlich für die dortige Aufenthalts- und Wohnqualität. Die Zugänglichkeit, die Erlebbarkeit und die Vernetzung dieser Flächen werden verbessert, um die Ortsmitte zu beleben.

Bei Bauvorhaben wird ein hohes Maß an städtebaulicher und gestalterischer Qualität erreicht. Neu errichtete Gebäude fügen sich in das Ortsbild ein. Sanierungen und die Aufwertung von Fassaden tragen zu einem qualitätsvollen Ortsbild bei. Der dörfliche Charakter in Eningen unter Achalm wird gewahrt.

Bei zukünftigen Planungen und Projekten zur Ortsmitte arbeiten Gemeinde, Gewerbetreibende, Dienstleister, Einzelhändler und Gastronomen, Kirchengemeinden sowie die Bürgerschaft eng zusammen.

Die Außendarstellung der Gemeinde vermittelt die Qualität einer lebenswerten Gemeinde mit einer aktiven Ortsmitte. Durch Schwerpunkte, wie die ortsbezogene Kunst oder „die gesunde Gemeinde“ hebt sich Eningen unter Achalm von den umliegenden Städten und Gemeinden positiv ab.

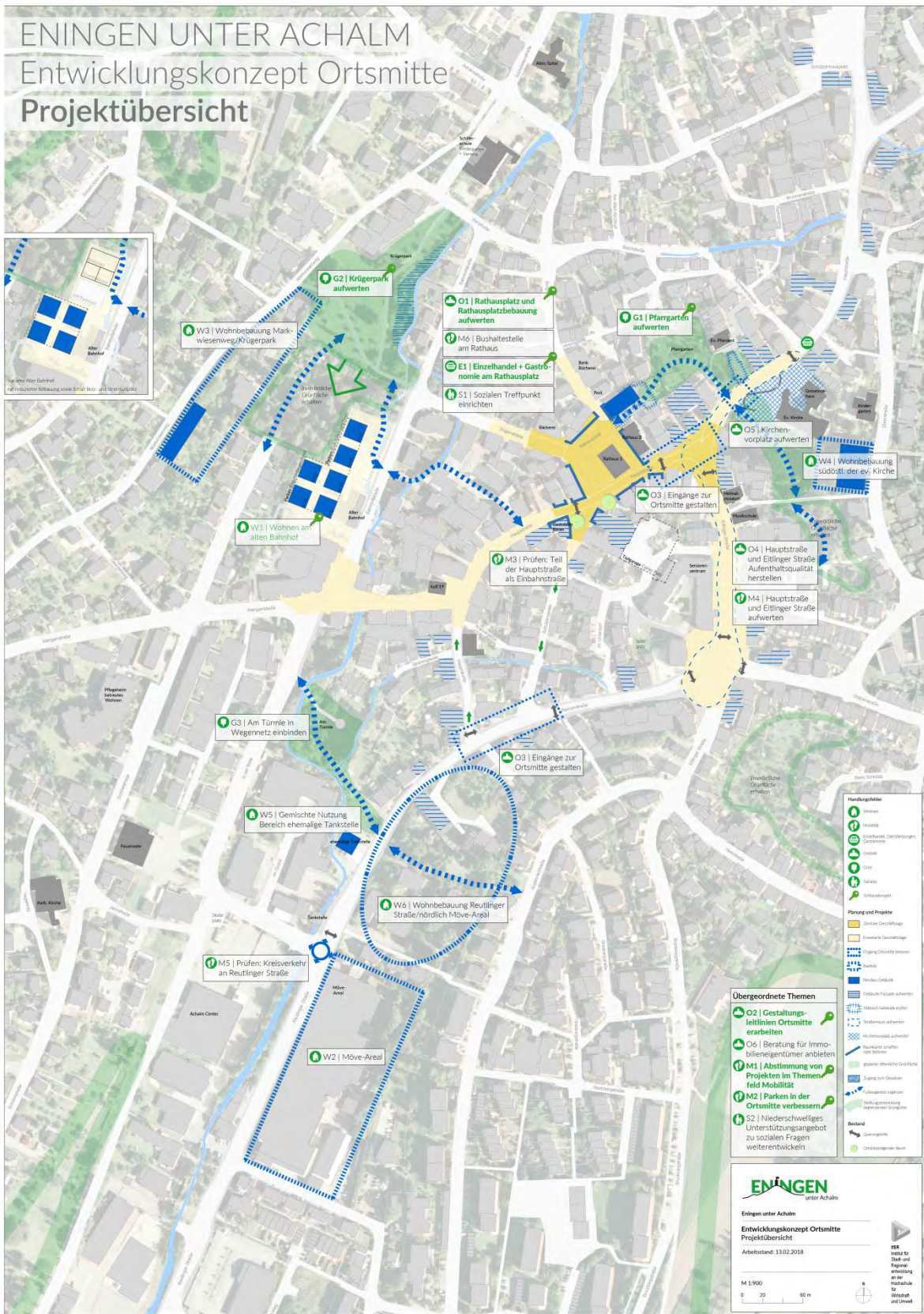


Abbildung 56: Projektübersicht

Zuordnung der Projekte zu den Handlungsfeldern

	 Wohnen	 Mobilität	 Handel,...	 Ortsbild	 Grün	 Soziales
 W1 Wohnen am alten Bahnhof	x	x		x		x
W2 Möve-Areal	x		x	x		
W3 Wohnbebauung Markwiesenweg/Krügerpark	x			x		
W4 Wohnbebauung südöstlich der ev. Kirche	x			x		
W5 Gemischte Nutzung im Bereich ehemalige Tankstelle	x			x		
W6 Wohnbebauung Reutlinger Straße/nördl. Möve-Areal	x			x		
 O1 Rathausplatz und Rathausplatzbebauung aufwerten	x	x	x	x		x
 O2 Gestaltungsleitlinien Ortsmitte erarbeiten				x	x	x
O3 Eingänge zur Ortsmitte gestalten		x	x	x		
O4 Haupt- und Eitlinger Straße Aufenthaltsqualität herstellen		x	x	x		
O5 Kirchenvorplatz aufwerten				x	x	
O6 Beratung für Immobilien-eigentümer anbieten	x		x	x		
 G1 Pfarrgarten aufwerten				x	x	x
 G2 Krügerpark aufwerten				x	x	x
G3 Am Türmle in Wegenetz einbinden				x	x	
 M1 Abstimmung von Projekten im Themenfeld Mobilität		x	x	x		
 M2 Parken in der Ortsmitte verbessern	x	x	x	x		
M3 Prüfen: Teil der Hauptstraße als Einbahnstraße		x	x			
M4 Hauptstraße und Eitlinger Straße aufwerten	x	x	x	x		
M5 Prüfen: Kreisverkehr an Reutlinger Straße/In der Raite		x				
M6 Prüfen: Bushaltestelle am Rathaus		x	x			
 E1 Einzelhandel und Gastronomie am Rathausplatz			x	x		x
S1 Sozialen Treffpunkt einrichten			x	x	x	x
S2 Unterstützungsangebot zu soz. Fragen weiterentwickeln						x

Abbildung 57: Zuordnung der Projekte zu den Handlungsfeldern



Handlungsfeld Wohnen

Ziele

- Die Ortsmitte ist ein attraktiver Wohnort für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen.
- In der Ortsmitte existiert sowohl qualitativ hochwertiger Wohnraum für hohe Ansprüche, als auch preisgünstiger Wohnraum in einem bedarfsgerechten Umfang.
- Für Senioren und Menschen mit körperlichen Einschränkungen gibt es in der Ortsmitte und in deren Nähe ein bedarfsgerechtes Angebot an barrierearmen und barrierefreien Wohnungen.
- Gemeinschaftliche Wohnprojekte werden von der Gemeinde aktiv durch Beratung und Vermittlung unterstützt.
- Neu errichtete Gebäude fügen sich städtebaulich in die Ortsmitte ein und sind architektonisch qualitativ gestaltet.
- Die Gemeinde ist Initiator und Berater bei Wohnungsbauvorhaben in der Ortsmitte.
- Die Gemeinde bietet beratend und in Sanierungsgebieten auch finanzielle Unterstützung für die Modernisierung vorhandener Wohnungen.



Projekte



W1 | Wohnen am alten Bahnhof

Wohnbebauung für ca. 50-100 Bewohner an der Bahnhofstraße neben Norma und altem Bahnhof entsprechend dem städtebaulichen Maßstab der Umgebung entwickeln.

Innovative Wohnformen, Baugruppen und alten- und familiengerechtes Wohnen bevorzugen und Möglichkeiten zum Bau von bezahlbarem Wohnraum berücksichtigen. Das Gebäude des ehemaligen Bahnhofs erhalten und intensiver nutzen, bspw. durch ein Café oder Vereine. Die bestehende öffentlich benutzbare Parkierung in einer ähnlichen Größenordnung auf dem Areal wieder herstellen.



Abbildung 58: Alter Bahnhof mit Parkplatz

Nächste Schritte:

- Ein Konzept mit gemeindlichen Zielen (Städtebau, Nutzungen, Parkierung, Wohnungsmix) für eine Bebauung am alten Bahnhof entwickeln.
- Inhaltliche Kriterien zur Grundstücksvergabe erarbeiten.
- Ein Konzept für die weitere Nutzung des Bahnhofsgebäudes entwickeln.
- Gespräche mit geeigneten Akteuren (Baugenossenschaften, Baugemeinschaften, etc.) führen.
- Gespräche mit der Nachbarschaft führen.
- Möglichkeiten für die Verlegung des Bolz- und Streetballplatzes prüfen.
- Akquisition projektspezifischer Fördermittel klären.

Wirkungen:

- Belebung der Ortsmitte.
- Doppelte Nutzung der Fläche (Parken und Wohnen).
- Aufwertung des Ortsbilds.
- Schaffung verdichteter Wohnbebauung.
- Umsetzen innovativer Wohnformen (z.B. Mehrgenerationenwohnen).
- Finanzielle Einnahmen für die Gemeinde.



Abbildung 59: Wohnen am alten Bahnhof Variante 1



Abbildung 60: Wohnen am alten Bahnhof Variante 2

Projekte

W2 | Möve-Areal

Ein Nutzungskonzept für das Möve-Areal entwickeln mit einer Nutzungsmischung aus nicht störendem Gewerbe und Wohnen.

Nächste Schritte:

- Gespräche mit Grundstückseigentümern und potentiellen Akteuren führen.
- Bei der Konzeptentwicklung die ortsbildprägende historische Fassade erhalten.



Abbildung 62: Historische ortsbildprägende Fassade des Möve-Areals

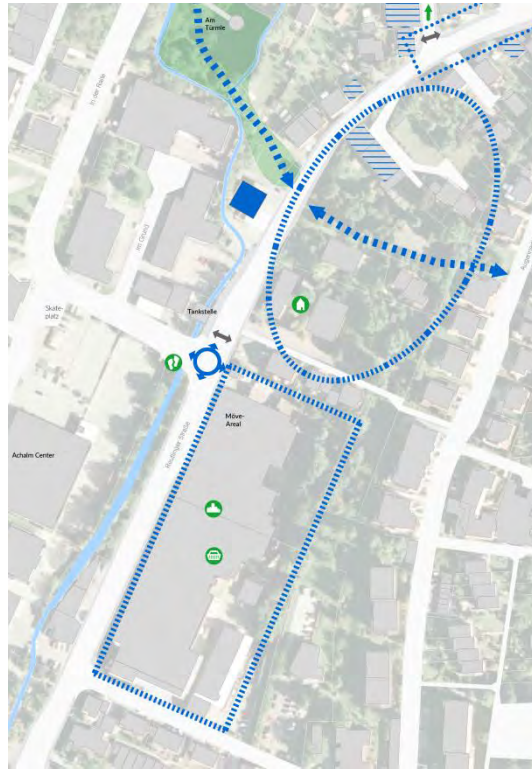


Abbildung 61: Planausschnitt Möve-Areal



Abbildung 63: Beispiel umgenutzter Industriearchitektur mit Erhalt der historischen Fassade (Berlin)

Weitere Bauflächenpotenziale

W3

Wohnbebauung im Bereich Markwiesenweg/Krügerpark

Die Entwicklung einer maßstäblichen Wohnbebauung am Markwiesenweg, südwestlich des Krügerparks prüfen.

W4

Wohnbebauung südöstlich der evangelischen Kirche

Die Entwicklung einer maßstäblichen Wohnbebauung im Bereich südöstlich der evangelischen Kirche anstreben.

W5

Gemischte Nutzung im Bereich der ehemalige Tankstelle

Eine Gemischte Nutzung (gemäß BauNVO) auf dem Areal der ehemaligen Tankstelle an der Reutlinger Straße 18 prüfen.

W6

Wohnbebauung Reutlinger Straße / nördlich Möve-Areal

Die Umsetzbarkeit einer behutsamen Innenentwicklung für eine Wohnbebauung nördlich des Möve-Areals prüfen.



Handlungsfeld Ortsbild und Funktion

Ziele

- Neubauten fügen sich harmonisch in das Ortsbild ein und setzen neue Akzente.
- Gestaltungs- und Instandhaltungsdefizite an bestehenden Gebäuden sind deutlich verringert.
- Die Gestaltung des öffentlichen Raums ist abgestimmt und ansprechend. Menschen mit Rollstuhl, Rollator, Kinderwagen o. ä. können sich gut in der barrierearmen Ortsmitte fortbewegen.
- Die kleinteilige Struktur der Ortsmitte ist ablesbar und zahlreiche fußläufige Verbindungen unterstreichen den positiven dörflichen Charakter.
- Die Gestaltung des öffentlichen Raums lädt zum Verweilen ein. Entlang der Hauptwegerouten und an belebten Orten werden ausreichend und attraktive Sitzmöglichkeiten angeboten, die bei Bedarf auch einen Witterungsschutz besitzen.
- Publikumsintensive Nutzungen sind rund um den vielfältig nutzbaren Rathausplatz angesiedelt und stärken diesen als Treff- und Aufenthaltsort.
- Das Fußwegenetz ist attraktiv und wird bei baulichen und grünflächenbezogenen Projekten in der Ortsmitte in die Planung miteinbezogen.



Projekte



O1 | Rathausplatz und Rathausplatzbebauung aufwerten

Den Rathausplatz funktional und gestalterisch aufwerten und den Platz vor der Gaststätte Bären in die Gestaltung einbinden. Kfz-Verkehr beruhigen. Rund um den Rathausplatz Raumkanten erhalten und betonen bzw. neu schaffen, um den Platz besser zu fassen. Fassaden der Gebäude am Rathausplatz aufwerten und durch Beratung und ggf. Förderung die Sanierung von Gebäuden in der Ortsmitte und insbesondere an der Hauptstraße unterstützen.

Verknüpft mit den Themenfeldern Mobilität, Einzelhandel, Grün.

Nächste Schritte:

- Ergänzende Nutzungen und die Platzgestaltung in einem offenen, partizipativen und transparenten Prozess erarbeiten und diskutieren.
- Die Planung in ein Gestaltungskonzept für die Ortsmitte einbinden, bzw. damit abstimmen.
- In ein Gestaltungskonzept für die Ortsmitte einbinden bzw. damit abstimmen.
- Akquise von Fördermitteln prüfen und ggf. Förderprogramm der Gemeinde konzipieren.
- Gespräche mit den Immobilieneigentümern führen und diese über Fördermöglichkeiten informieren.

Wirkungen:

- Aufwertung der Ortsmitte und Schaffen eines identitätsstiftenden Mittelpunktes.
- Belebung des Platzes und der benachbarten Bereiche.
- Aufwertung des Ortsbilds.
- Bessere Nutzbarkeit des Platzes.
- Erhöhte Frequenz für den Einzelhandel.
- Stärkere Identifikation der Bürger mit der Gemeinde.
- Anstoßen von privaten Investitionen in Gebäude.



Abbildung 64: Rathausplatz von Nordwesten



Abbildung 65: Blick vom Rathausplatz auf den Platz vor der Gaststätte Bären



Abbildung 66: Rathausplatz nordwestlich des Rathauses

Entwicklungskonzept Ortsmitte Eningen unter Achalm
Handlungsfelder, Ziele und Projekte

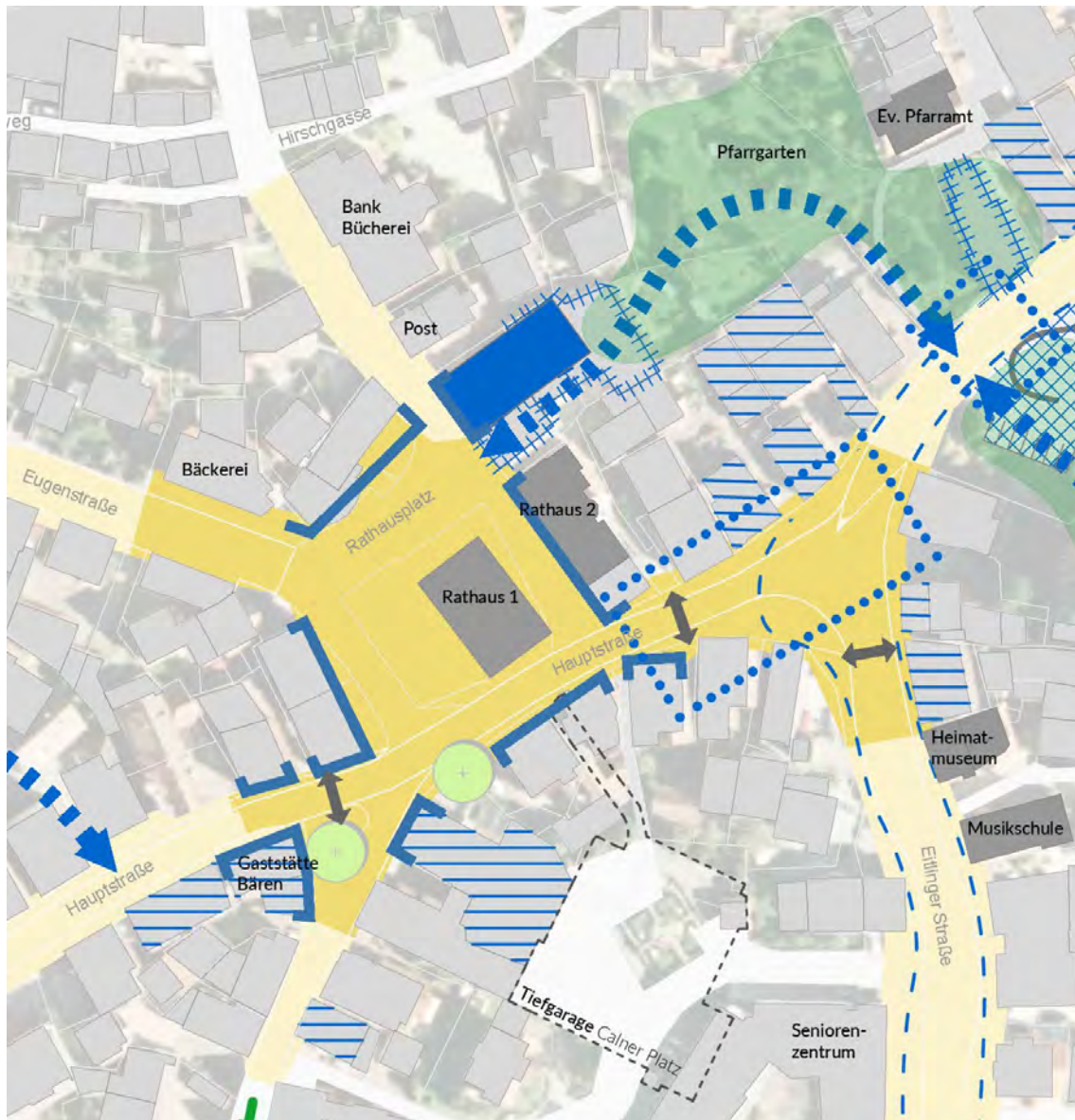


Abbildung 67: Planausschnitt Projektübersicht: Rathausplatz



Abbildung 68: Rathausplatz Testentwurf 1a



Abbildung 69: Rathausplatz Testentwurf 2a



Abbildung 70: Rathausplatz Testentwurf 1b



Abbildung 71: Rathausplatz Testentwurf 2b

Beispiele zur Aufwertung des Rathausplatzes



Abbildung 72: Plätze mit Außengastronomie (1. Reihe Neuhausen a.d. Fildern, Nürtingen), Fontänenfeld im Belag integriert und befahrbar (2. Reihe links Fulda, rechts Friedrichshafen), Platanendach über Platz mit Spielangeboten (3. Reihe links Wendlingen), Gestalterisch ruhiger, gut nutzbarer Belag, Neue Mitte Albstadt (3. Reihe rechts)



Projekte



O2| Gestaltungssatzung für die Ortsmitte erarbeiten

Entwicklung von Standards für die abgestimmte Gestaltung des öffentlichen Raums. Für Möblierung, Beläge und sonstige Gestaltungselemente werden bestimmte Typen festgelegt, die zukünftig verwendet werden.

Entwicklung eines Gestaltungskonzeptes zu Fassadengestaltung und Städtebau.

Nächste Schritte:

- Erarbeitung von Gestaltungsleitlinien für den öffentlichen Raum und für Gebäude als Grundlage und mit dem klaren Ziel des Erlasses einer Gestaltungssatzung.
- Diskussion mit der Bürgerschaft und Immobilieneigentümern.
- Verdichtung in einem allgemein verständlichen Gestaltungshandbuch (Beispiele).
- Erlass einer Gestaltungssatzung durch den Gemeinderat.
- Beratung von Immobilieneigentümern und Bauherren.

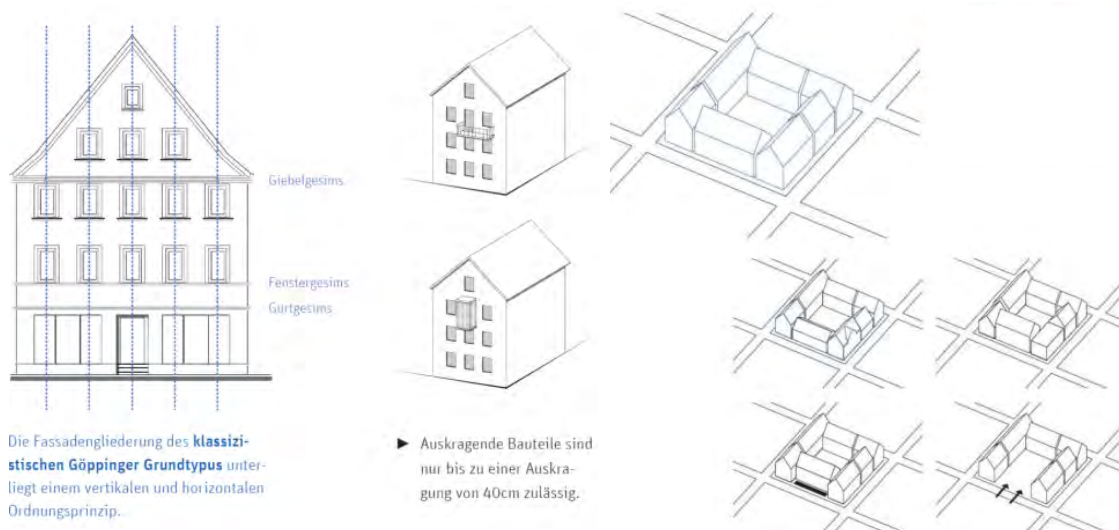


Abbildung 73: Beispiel von Festlegungen in einer Gestaltungssatzung (Stadt Göppingen)



Projekte

O3

Eingänge zur Ortsmitte gestalten

Eingänge in die Ortsmitte durch Belag betonen (Material / Farbe / Stele), Straßenraumgestaltung verbessern. Die Eingänge in die Ortsmitte durch Bepflanzung, Beleuchtung sowie Fassadengestaltung der Gebäude aufwerten. Beschilderung zu Angeboten des Einzelhandels, der Gastronomie und zu Veranstaltungen erstellen.

- siehe auch *M4*



Abbildung 74: Eingang in die Ortsmitte von der Hauptstraße (Abzweig rechts)

O4

Hauptstraße und Eitlinger Straße Aufenthaltsqualität herstellen

Die Aufenthaltsqualität entlang der Hauptstraße und Eitlinger Straße durch bauliche und gestalterische Maßnahmen erhöhen (Straßenraumgestaltung, Beläge, Querungsmöglichkeiten, Bäume, Sitzgelegenheiten).

Die Weiterentwicklung der Geschäftslage in der Eitlinger Straße und Weißenstraße prüfen.

- siehe auch *M4*



Abbildung 75: Hauptstraße

O5

Kirchenvorplatz aufwerten

Eine Aufwertung des Kirchenvorplatzes der evangelischen Kirche in Zusammenarbeit mit der Kirche prüfen und die Verbindung zum Pfarrgarten stärken.



Abbildung 76: Kirchenvorplatz vom Pfarrgarten aus

O6

Beratung für Immobilieneigentümer anbieten

Ansprache und Beratung von Immobilieneigentümern zur Beseitigung von Leerständen von Wohnraum und Ladenlokalen (temporäre Zwischennutzung, kommunalen Zwischenerwerb prüfen).



Abbildung 77: Ladenleerstand in der Hauptstraße

Beispiele zur Aufwertung des Ortsbilds



Abbildung 78: Aufwertung des Ortsbilds in Dettingen/Erms (1. Reihe) und Renningen (2. und 3. Reihe)



Handlungsfeld Grün

Ziele

- Grün- und Freiflächen, die für die Aufenthaltsqualität und das Ortsbild, zur Erholung, für die Umwelt und das Kleinklima der Ortsmitte relevant sind, sind von einer Bebauung freigehalten.
- Öffentliche Grün- und Freiflächen sind qualitativ gestaltet und miteinander vernetzt.
- Die Gewässer (Leinsbach, Ortsbach und Gässlesbach) sind, sofern möglich, in die Gestaltung der Grünflächen einbezogen.
- Die Bedürfnisse unterschiedlicher Nutzer (Familien, Kinder, Jugendliche, Senioren, Kunstinteressierte,...) sind berücksichtigt.
- Grün- und Freiflächen bieten Anreize zur Bewegung im Sinne der gesunden Gemeinde. Es sind ausreichend und attraktive Spiel- und Sportmöglichkeiten in der Ortsmitte oder deren näheren Umgebung vorhanden.
- Es bestehen frei zugängliche Sportflächen, insbesondere für Jugendliche. Es bestehen dort keine Konflikte durch Lärmemissionen für die Anwohnerschaft.
- Die Grünflächen befinden sich in einem guten Pflegezustand.
- Die südöstlich an den Krügerpark angrenzenden Grünflächen sind nicht bebaut. Es besteht die Möglichkeit einer langfristigen Erweiterung des Parks mit Durchwegung zur Schillerstraße.



Projekte



G1 | Pfarrgarten aufwerten

Den Pfarrgarten als öffentliche Grünfläche in das Wegenetz der Ortsmitte einbinden. Die Aufenthaltsqualität der Grünfläche steigern, durch eine ansprechende Gestaltung, verbesserte Einsehbarkeit, Sitz- und Spielmöglichkeiten und regelmäßige Pflege. Die gegenüberliegende Kirche in die Planungen einbeziehen und damit die Vernetzung zwischen Kirche und Ortsmitte sowie die Wahrnehmung der Kirche stärken.



Abbildung 79: Weg durch den Pfarrgarten

Verknüpft mit Projekt: Rathausplatz und Rathausplatzbebauung

Nächste Schritte:

In ein Gestaltungskonzept für die Ortsmitte einbinden bzw. damit abstimmen.



Abbildung 80: Beispiel für Spielplatz (Eningen u.A.)



G2 | Krügerpark aufwerten

Den Krügerpark beleben und attraktiv gestalten. Die Grünfläche erhalten und nicht weiter bebauen. Den Leinsbach zugänglich gestalten und in den Park einbeziehen. Eine ausreichende Zahl an Sitz- und Spielmöglichkeiten schaffen und unterschiedliche Nutzungen harmonisch anordnen (Verweilen, Kunst, Spielen, Schlittenfahren im Winter,...). Den südöstlichen Zugang aufweiten und einladend gestalten.



Abbildung 81: Krügerpark

Nächste Schritte:

- Landschaftsarchitektonischen Entwurf unter Einbeziehung der Nutzer erstellen.
- In ein Gestaltungskonzept für die Ortsmitte einbinden bzw. damit abstimmen.

Langfristig zu verfolgen: Erweiterung Krügerpark

- Den Krügerpark nach Südwesten erweitern mit Durchwegung zur Schillerstraße.

Beispiele zur Aufwertung des Krügerparks

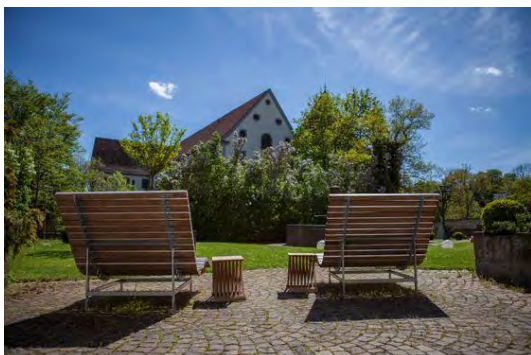


Abbildung 82: Beispiel für die Öffnung und attraktive Ufergestaltung von Gewässern (1. Reihe links, Bad Wurzach), Spielangebot (1. Reihe rechts, Quelle: pixabay.com), Attraktive Sitz- und Liegemöblierung (2. Reihe, Lautlingen und Stuttgart Killesberg),



Projekte

G3

Am Türmlle in Wegenetz einbinden

Den Park „Am Türmlle“ als öffentliche Grünfläche in das Wegenetz der Ortsmitte einbinden. Durchwegung zur Reutlinger Straße schaffen, dazu Gespräche mit den betroffenen Eigentümern der führen.



Abbildung 83: Park „Am Türmlle“ vor dem Bau der Brücke



Abbildung 84: Park "Am Türmlle" mit Fußgängerbrücke



Handlungsfeld Mobilität

Vorbemerkung

Inwieweit der Scheibengipfeltunnel Entlastungseffekte mit sich bringen wird und ob ggf. auch neue Verkehre durch eine Entlastung der Ortsdurchfahrt hervorgerufen werden, wird in den Jahren nach der Eröffnung des Tunnels zu beobachten sein.

Ziele

- Dem Verkehr in der Ortsmitte liegt ein abgestimmtes Konzept für alle Verkehrsarten zugrunde. Fußgänger- und Radverkehr sind priorisiert.
- Fußgänger können sich in der Ortsmitte sicher bewegen und es besteht ein attraktives Fußwegenetz mit kurzen Wegen.
- Die Straßenraumgestaltung in der Ortsmitte fördert zu Fuß gehen und Radfahren.
- Das Radfahren in der Ortsmitte, die Radverbindungen in das übrige Gemeindegebiet sowie in die umliegenden Orte sind attraktiv. Grundsätzlich wird das Ermöglichen von Radfahren entgegen der Fahrtrichtung von Einbahnstraßen geprüft.
- Für Ladengeschäfte und Dienstleistungseinrichtungen in der Ortsmitte stehen adäquate Parkierungsmöglichkeiten in Parkgebäuden und am Fahrbahnrand mit kurzen Wegen zum Versorgungsangebot zur Verfügung. Das Parken für Kraftfahrzeuge in der Ortsmitte ist zugunsten des Einzelhandels zeitlich begrenzt.
- Die Hinweise des Lärmaktionsplans werden berücksichtigt.



Projekte



M1 | Abstimmung von Projekten im Themenfeld Mobilität für die Ortsmitte

Nächste Schritte:

- Verkehrsbeobachtung und -zählung (Fuß, Rad, Auto) und Schlussfolgerungen.
- Bündelung und ggf. Ergänzung der Projekte zur Mobilität aus dem Entwicklungskonzept Ortsmitte.
- Abstimmung mit den zu erarbeitenden Gestaltungsleitlinien für den öffentlichen Raum (O2).
- Diskussion mit der Bürgerschaft, Händlern und weiteren Betroffenen.
- Ggf. Durchführung von Testphasen für verkehrsrechtliche Anordnungen und anschließendem zielgerichteten Erlass.
- Laufende Beobachtung der Auswirkungen verkehrlicher Projekte , insbesondere des Scheibengipfeltunnels.

Bausteine sind unter anderem:



M2 | Parken in der Ortsmitte verbessern

Tiefgarage unter dem Calner Platz ansprechend gestalten (z.B. durch Farbe und Licht). Bessere Auffindbarkeit durch klare Ausschilderung der Eingänge und Einfahrten anstreben.

Parkraumbewirtschaftung durch Parkscheibe prüfen, um eine gute Anfahrbarkeit von Geschäften zu sichern.

Abstellrichtungen für Fahrräder an geeigneten Stellen ergänzen.



Abbildung 85: Tiefgarage Calner Platz



Abbildung 86: Beispiel einer Tiefgarage

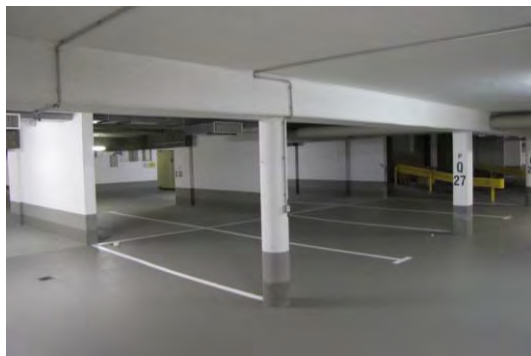


Abbildung 87: Beispiel einer Tiefgarage

Projekte

M3

Prüfen: Teil der Hauptstraße als Einbahnstraße

Die Festlegung einer Einbahnstraße zwischen Rathausplatz und Weihenstraße in Fahrtrichtung von Süden nach Norden prüfen, um die Erreichbarkeit der Ortsmitte aus Richtung Reutlingen (bspw. für Berufspendler auf der Heimfahrt) zu verbessern (dabei Berücksichtigung durch Veränderungen durch Scheibengipfeltunnel). Gleichzeitig Umkehrung der Fahrtrichtung für Kraftfahrzeuge der Einbahnstraße der Schulzengasse prüfen.

- siehe auch **O3, O4**



Abbildung 88: Hauptstraße südlich des Rathauses

M4

Hauptstraße und Eitlinger Straße aufwerten

Verbesserung der Querungsmöglichkeiten entlang der Hauptstraße/Weihenstraße/Eitlinger Straße prüfen. Erhöhung der Aufenthaltsqualität (durch Straßenraumgestaltung, Grün,...) erreichen. Verkehrswiderstände für den motorisierten Verkehr durch verkehrsrechtliche Anordnungen kombiniert mit baulichen und gestalterischen Maßnahmen erhöhen (Belag/Belagsfarbe, dabei Berücksichtigung der Veränderungen durch den Scheibengipfeltunnel). LKW-Durchfahrtslimitierung prüfen.

- siehe auch **O4**



Abbildung 89: Querungsmöglichkeit Ortsdurchfahrt

M5

Prüfen: Kreisverkehr an Reutlinger Straße / In der Raite

Die Vor- und Nachteile eines Kreisverkehrs an der Kreuzung Reutlinger Straße / In der Raite prüfen.

Verknüpft mit Projekt: Möve-Areal



Abbildung 90: Kreuzung Reutlinger Str./In der Raite

M6

Prüfen: Bushaltestelle am Rathaus

Die Einrichtung einer zusätzlichen Bushaltestelle am Rathaus prüfen, um die Anbindung der Ortsmitte zu verbessern.

Beispiele für eine Straßenraumgestaltung mit Geschäftslage



Abbildung 91: Beispiele für eine Straßenraumgestaltung und Weiterentwicklung der Geschäftslage: Dettingen/Erms (1. Reihe links), Wernau (1. Reihe rechts und 2. Reihe), Metzingen-Neuhausen (3. Reihe)



Handlungsfeld Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen

Ziele

- Einzelhandel, Gastronomie sowie private und öffentliche Dienstleistungen beleben die Ortsmitte und befördern sich gegenseitig. Das Ortsbild und insbesondere die Gestaltung des öffentlichen Raums bieten einen attraktiven Rahmen für die Nutzungen in der Ortsmitte.
- Händler, Gastronomen, Immobilieneigentümer und Gemeinde tragen für die Ortsmitte eine besondere Verantwortung und arbeiten eng zusammen.
- Einzelhandel und Dienstleistungen sowie die Kernverwaltung der Gemeinde konzentrieren sich auf die Ortsmitte, insbesondere auf den Rathausplatz, die Hauptstraße, Eitlinger Straße und Eugenstraße. Das weitere Einzelhandelsangebot im Gemeindegebiet ist hierauf abgestimmt. Es stehen ausreichend Kurzzeitparkplätze für Kunden zur Verfügung.
- Es gibt eine ausreichende Anzahl von Ladengeschäften. Ladenleerständen wird seitens der Gemeinde durch Ansprache der Immobilieneigentümer / Geschäftsinhaber sowie durch Beratung und ggf. kommunalen Zwischenerwerb begegnet.
- Das Einzelhandels-, Dienstleistungs- und gastronomische Angebot in der Ortsmitte ist durch gemeinsame Marketing-Aktivitäten gestärkt.
- Die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ist in der Ortsmitte in fußläufiger Entfernung zu den Wohngebieten gesichert.



Projekte



E1 | Einzelhandel und Gastronomie am Rathausplatz

Einzelhandel nach Möglichkeit zentral in der Ortsmitte konzentrieren und weiteren Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten in städtebaulich nicht integrierten Lagen vermeiden (s. Abbildung 93).

Gastronomie mit Außenbestuhlung auf dem Rathausplatz und/oder im Bereich Pfarrgarten (Café, Eisdielen,...) schaffen.

Prüfung eines Neubaus zwischen Post und Rathaus 2 zur Unterbringung öffentlicher Nutzungen und Gastronomie.

Die Gaststätte Bären aktivieren (Planung und Umsetzung abhängig von der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerseite).



Abbildung 92: Beispiel für Platz mit Außenbestuhlung (Nürtingen)

Nächste Schritte:

- Handlungsoptionen für den Umgang mit dem Rathaus 1 erarbeiten.
- Gespräche mit möglichen Betreibern und Investoren führen. Abklären der finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde, bzw. Fördermittelverfügbarkeit und sonstige Finanzierungsmodelle prüfen (z.B. Zusammenarbeit mit Privaten).

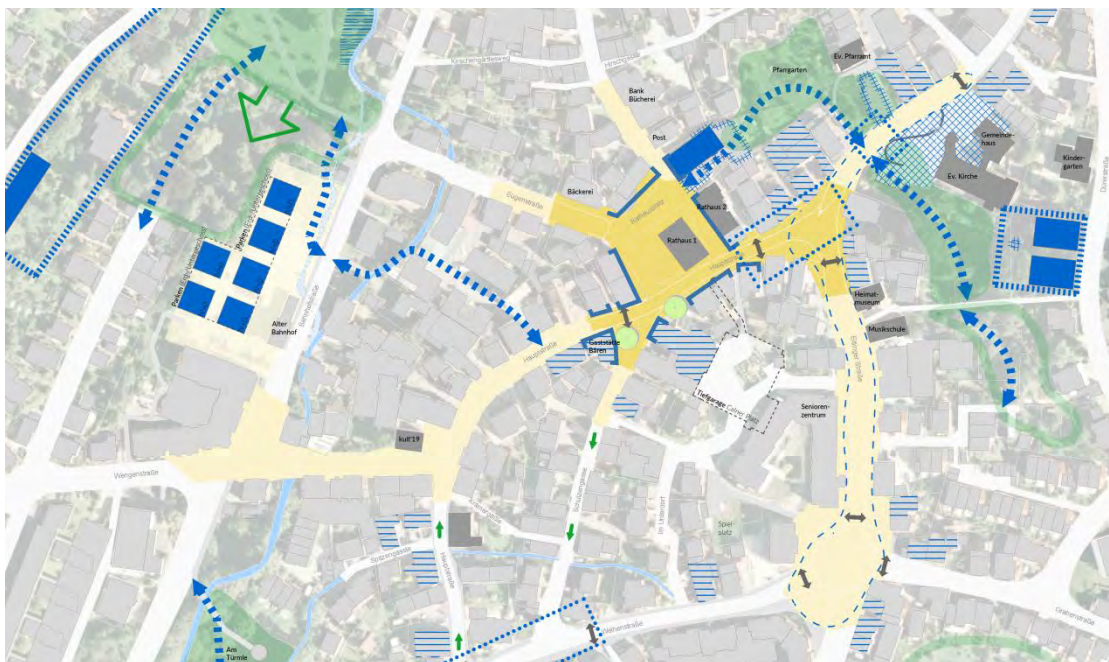


Abbildung 93: Zentrale (dunkelgelb) und erweiterte (hellgelb) Geschäftslage



Handlungsfeld Soziales

Ziele

- Die Gemeinde verfügt über eine intakte Ortsgemeinschaft mit stabilen sozialen Netzwerken.
- Die sozialen Angebote in der Gemeinde sind attraktiv und niederschwellig und ermöglichen Zugezogenen eine schnelle Integration in die Gemeinschaft des Ortes.
- Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur sind möglichst in der Ortsmitte untergebracht und barrierefrei gestaltet.
- Der Rathausplatz ist der soziale Treffpunkt der Gemeinde und bietet eine hohe Aufenthaltsqualität.
- Ehrenamtliches Engagement wird von allen Seiten gewürdigt und als wichtiger Baustein des Zusammenlebens betrachtet.
- Die starke Vereinsstruktur der Gemeinde wird als wichtiger Beitrag zum sozialen Leben gewertet und entsprechend unterstützt.



Projekte

S1

Sozialen Treffpunkt einrichten

Einen sozialen Treffpunkt ohne Konsumzwang in zentraler Lage etablieren, bspw. für Familien, Jugendliche und Ältere, z.B. am Rathausplatz.

Einbindung in die Überlegungen eines Neubaus zwischen Post und Rathaus 2 zur Unterbringung öffentlicher Nutzungen und zur zukünftigen Rolle des Rathauses 1.

S2

Niederschwelliges Unterstützungsangebot zu sozialen Fragen weiterentwickeln

Dazu Gespräche mit möglichen Akteuren führen (z.B. Diakonie, Caritas, Alten- und Pflegeheime) zu Zielen und Umsetzungsmöglichkeiten bspw. von weiteren Beratungsangeboten.

Neues Sanierungsgebiet

Aktuell gibt es in Eningen unter Achalm das Sanierungsgebiet „Hauptstraße“ mit ca. 38.000 qm. Die Sanierungssatzung wurde am 27.10.2005 beschlossen. Der Beschluss zur Erweiterung erfolgte am 19.03.2015.

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen gemäß §§ 136 ff. BauGB dienen dem Abbau städtebaulicher Missstände und Entwicklungsdefizite sowie einer zeitgemäßen und nachhaltigen Weiterentwicklung gewachsener baulicher Strukturen.

Die aktuellen Förderschwerpunkte für die Programme der Städtebauförderung des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg sind:

1. Stärkung bestehender Zentren, Profilierung der kommunalen Individualität, Sicherung und Erhalt denkmalpflegerisch wertvoller Bausubstanz
2. Schaffung von Wohnraum durch Umnutzung, Modernisierung und Aktivierung von Flächen und Leerstandsimmobilien
3. Sicherung und Verbesserung des sozialen Zusammenhalts und der Integration durch Erhaltung und Aufwertung des Wohnungsbestandes sowie des Wohnumfeldes in Wohnquartieren mit negativer Entwicklungsperspektive und besonderem Entwicklungsbedarf - insbesondere in Gebieten mit benachteiligten Bevölkerungsgruppen
4. Maßnahmen zur Anpassung vorhandener Strukturen an den demografischen Wandel (insbesondere Maßnahmen zur Erreichung von Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und zum altersgerechten Umbau von Wohnungen)
5. Ganzheitliche ökologische Erneuerung mit den vordringlichen Handlungsfeldern Energieeffizienz im Altbaubestand, Verbesserung des Stadtklimas, Reduzierung von Lärm und Abgasen, Aktivierung der Naturkreisläufe in den festgelegten Gebieten, Schaffung und Erhalt von Grün- und Freiräumen
6. Stabilisierung und Aufwertung bestehender Gewerbegebiete, um den Wirtschaftsstandort Baden-Württemberg zu stärken
7. Neustrukturierung und Umnutzung baulich vorgenuzter Brachflächen, insbesondere bisher militärisch genutzter Gebäude und Liegenschaften sowie Industrie-, Gewerbe- und Bahnbrachen, für andere Nutzungen, z. B. den Wohnungsneubau, Gewerbe und hochwertige Dienstleistungen.“ (Quelle: <https://wm.baden-wuerttemberg.de/de/bauen/staedtebaufoerderung/foerderschwerpunkte-und-programme/>)

Für den vorgeschlagenen Untersuchungsraum für ein neues Sanierungsgebiet sind die Voraussetzungen für mehrere Förderschwerpunkte ganz oder teilweise erfüllt.

Auf der folgenden Seite befinden sich eine Darstellung des bestehenden Sanierungsgebiets und ein Vorschlag des Untersuchungsraums für ein weiteres Sanierungsgebiet.

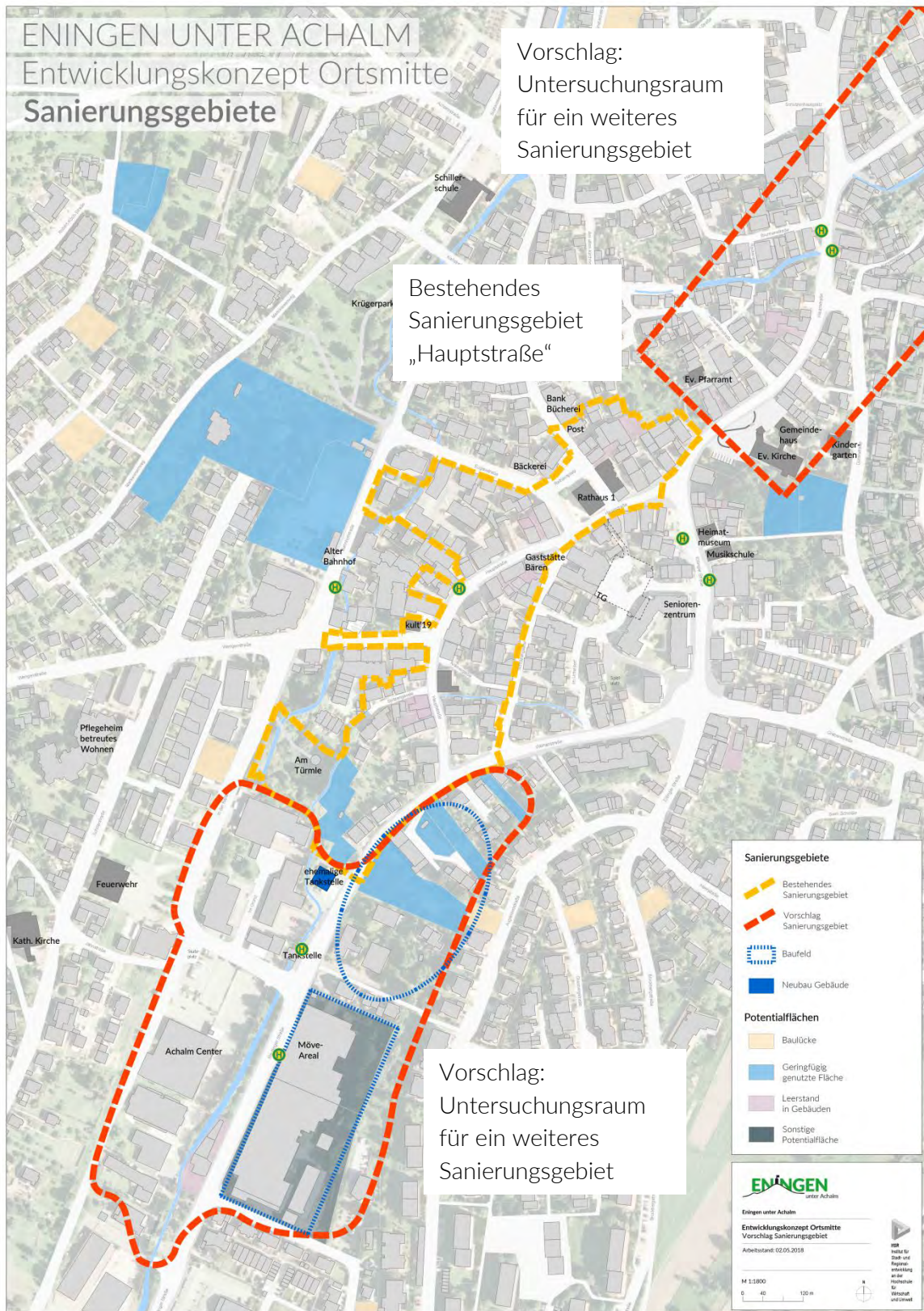


Abbildung 94: Bestehendes Sanierungsgebiet (gelb) und Vorschlag des Untersuchungsraums für ein weiteres Sanierungsgebiet (rot)

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtskarte.....	6
Abbildung 2: Ortskern von Eningen unter Achalm mit dem Rathaus in der Bildmitte	7
Abbildung 3: Überblick über den Ablauf des Entwicklungskonzepts Ortsmitte	8
Abbildung 4: Großes Interesse bei der Auftaktveranstaltung.....	9
Abbildung 5: Begrüßung durch Bürgermeister Schweizer.....	10
Abbildung 6: Ideenkärtchen beim Marktstand.....	10
Abbildung 7: Gewerbetreibende beim Werkstattgespräch.....	10
Abbildung 8: Die Eninger Freiflächen werden besichtigt	10
Abbildung 9: Vor dem Rathaus beim Werkstattgespräch.....	11
Abbildung 10: Die Jugendlichen bewerten die Ortsmitte	11
Abbildung 11: Diskussion am Thementisch bei der Zukunftswerkstatt II	11
Abbildung 12: Relative Bevölkerungsentwicklung 2000-2015 in % (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)	13
Abbildung 13: Absolute Bevölkerungsentwicklung Eningen unter Achalm 2000 - 2015 (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)	13
Abbildung 14: Voraussichtliche Entwicklung der Bevölkerung in Eningen unter Achalm bis 2035, Hauptvariante mit Wanderungen und Entwicklungskorridor (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg).....	14
Abbildung 15: Altersstruktur der Bevölkerung in Eningen unter Achalm 2015 und 2035 mit Wanderungsgewinnen (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg).....	15
Abbildung 16: Eningen unter Achalm auf der Strukturkarte des Regionalplans Neckar-Alb (eigene Darstellung basierend auf der Strukturkarte des Regionalplans Neckar-Alb 2013 des Regionalverbands Neckar-Alb).....	16
Abbildung 17: Einzelhandelskaufkraft pro Kopf im Jahr (Quelle: IHK Reutlingen 2017: Kaufkraftatlas Neckar-Alb 2017).....	17
Abbildung 18: Einzelhandels-Kaufkraft-Kennziffern (Quelle: IHK Reutlingen 2017: Kaufkraftatlas Neckar-Alb 2017	17
Abbildung 19: Zentralitäts-Kennziffern (Quelle: IHK Reutlingen, 2017: Kaufkraftatlas Neckar-Alb 2017).....	18
Abbildung 20: Pendlerströme von St. Johann über Eningen unter Achalm nach Reutlingen und Pfullingen (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg: Statistische Daten 06/2013, Berufspendler in Baden-Württemberg, Daten aus 2011) 18	
Abbildung 21: Anteil des Umsatzes im interaktiven Handel am gesamten Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2009-2017 (Quelle: Statista)	19
Abbildung 22: E-Commerce-Umsatz in Deutschland im Jahr 2015 sowie eine Prognose bis 2020 (Quelle: Statista).....	19
Abbildung 23: Einpendler je 100 Auspendler (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg).....	20
Abbildung 24: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort je 1.000 Einwohner	20

Abbildung 25: Auslastung der Beherbergungsstätten in % (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)	21
Abbildung 26: Anzahl der Übernachtungen (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg).....	21
Abbildung 27: Veränderung der Übernachtungszahlen 2004-2016 in % (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)	21
Abbildung 28: Hohes Verkehrsaufkommen auf der Ortsdurchfahrt	22
Abbildung 29: Liniennetzplan Linien 1 und 11 mit Haltestellen in der Ortsmitte	22
Abbildung 30: Bestandserhebung: Nutzungen im Erdgeschoss und Sonderbausteine ..	24
Abbildung 31: Gaststätte Bären, ehemals gastronomische Nutzung.....	25
Abbildung 32: Eitlinger Straße mit Mix aus Wohnen, Dienstleistungen und Handel.....	25
Abbildung 33: Leerstehendes Ladengeschäft.....	25
Abbildung 34: Rathausplatz mit Rathaus, Einzelhandel und Gastronomie und Wohnen	25
Abbildung 35: Bestandserhebung: Augenscheinlicher Gebäudezustand	26
Abbildung 36: Typischer dörflicher Straßenraum in der Ortsmitte mit gepflegten Fassaden.....	27
Abbildung 37: Brandruine des ehemaligen Hotels am Rathausplatz	27
Abbildung 38: Gebäude an der Hauptstraße	27
Abbildung 39: Gebäude an der Eitlinger Straße.....	27
Abbildung 40: Bestandserhebung: Potenzialflächen und Leerstände	28
Abbildung 41: Alter Bahnhof mit Parkplatz.....	29
Abbildung 42: Geringfügig bebauter Bereich nördlich des Möve-Areals.....	29
Abbildung 43: Möve-Areal mit historischer Fassade	29
Abbildung 44: Im Möve-Areal.....	29
Abbildung 45: Leerstand an der Hauptstraße.....	29
Abbildung 46: Ladenleerstand in der Ortsmitte.....	29
Abbildung 47: Bestandserhebung: Grünflächen	30
Abbildung 48: Rathausplatz.....	31
Abbildung 49: Pfarrgarten.....	31
Abbildung 50: „Am Türmle“	31
Abbildung 51: Eingang in den Krügerpark	31
Abbildung 52: Plan Bestandsanalyse.....	32
Abbildung 53: Analyse der Stärken und Schwächen, Chancen und Risiken der Entwicklung der Ortsmitte.....	33
Abbildung 54: Schlussfolgerungen aus der Analyse.....	34
Abbildung 55: Handlungsfelder für die Entwicklung der Ortsmitte in Eningen unter Achalm	35
Abbildung 56: Projektübersicht	37
Abbildung 57: Zuordnung der Projekte zu den Handlungsfeldern	38
Abbildung 58: Alter Bahnhof mit Parkplatz.....	40
Abbildung 59: Wohnen am alten Bahnhof Variante 1	40
Abbildung 60: Wohnen am alten Bahnhof Variante 2	40
Abbildung 61: Planausschnitt Möve-Areal	41

Abbildung 63: Beispiel umgenutzter Industriearchitektur mit Erhalt der historischen Fassade (Berlin).....	41
Abbildung 62: Historische ortsbildprägende Fassade des Möve-Areals.....	41
Abbildung 64: Rathausplatz von Nordwesten	44
Abbildung 65: Blick vom Rathausplatz auf den Platz vor der Gaststätte Bären	44
Abbildung 66: Rathausplatz nordwestlich des Rathauses.....	44
Abbildung 67: Planausschnitt Projektübersicht: Rathausplatz.....	45
Abbildung 68: Rathausplatz Testentwurf 1a.....	46
Abbildung 69: Rathausplatz Testentwurf 2a.....	46
Abbildung 70: Rathausplatz Testentwurf 1b.....	47
Abbildung 71: Rathausplatz Testentwurf 2b.....	48
Abbildung 72: Plätze mit Außengastronomie (1. Reihe Neuhausen a.d. Fildern, Nürtingen), Fontänenfeld im Belag integriert und befahrbar (2. Reihe links Fulda, rechts Friedrichshafen), Platanendach über Platz mit Spielangeboten (3. Reihe links Wendlingen), Gestalterisch ruhiger, gut nutzbarer Belag, Neue Mitte Albstadt (3. Reihe rechts).....	49
Abbildung 73: Beispiel von Festlegungen in einer Gestaltungssatzung (Stadt Göppingen)	50
Abbildung 74: Eingang in die Ortsmitte von der Hauptstraße (Abzweig rechts).....	51
Abbildung 75: Hauptstraße	51
Abbildung 76: Kirchenvorplatz vom Pfarrgarten aus	51
Abbildung 77: Ladenleerstand in der Hauptstraße.....	51
Abbildung 78: Aufwertung des Ortsbilds in Dettingen/Erms (1. Reihe) und Renningen (2. und 3. Reihe).....	52
Abbildung 79: Weg durch den Pfarrgarten	54
Abbildung 80: Beispiel für Spielplatz (Eningen u.A.).....	54
Abbildung 81: Krügerpark.....	54
Abbildung 82: Beispiel für die Öffnung und attraktive Ufergestaltung von Gewässern (1. Reihe links, Bad Wurzach), Spielangebot (1. Reihe rechts, Quelle: pixabay.com), Attraktive Sitz- und Liegemöblierung (2. Reihe, Lautlingen und Stuttgart Killesberg),....	55
Abbildung 83: Park „Am Türmle“ vor dem Bau der Brücke.....	56
Abbildung 84: Park "Am Türmle" mit Fußgängerbrücke	56
Abbildung 85: Tiefgarage Calner Platz	58
Abbildung 86: Beispiel einer Tiefgarage.....	58
Abbildung 87: Beispiel einer Tiefgarage.....	58
Abbildung 88: Hauptstraße südl. des Rathauses.....	59
Abbildung 89: Querungsmöglichkeit Ortsdurchfahrt.....	59
Abbildung 90: Kreuzung Reutlinger Str./In der Raite	59
Abbildung 91: Beispiele für eine Straßenraumgestaltung und Weiterentwicklung der Geschäftslage: Dettingen/Erms (1. Reihe links), Wernau (1. Reihe rechts und 2. Reihe), Metzingen-Neuhausen (3. Reihe).....	60
Abbildung 92: Beispiel für Platz mit Außenbestuhlung (Nürtingen).....	62
Abbildung 93: Zentrale (dunkelgelb) und erweiterte (hellgelb) Geschäftslage.....	62

Abbildung 94: Bestehendes Sanierungsgebiet (gelb) und Vorschlag des Untersuchungsraums für ein weiteres Sanierungsgebiet (rot)..... 66