



STADT EHINGEN
(DONAU)

Sanierungstreuhand
Ulm GmbH

ulm

GEBIETSBEZOGENES ENTWICKLUNGSKONZEPT „UNTERE STADT“



Sanierung Ehingen
Sanierungsgebiet IV "Untere Stadt"

**Gebietsbezogenes Entwicklungskonzept (GEK)
in Kombination mit dem
Bericht zur Vorbereitenden Untersuchung**

Auftraggeber: Stadt Ehingen (Donau)
Herausgeber: Sanierungstreuhand Ulm GmbH
Neue Straße 102
89073 Ulm
www.san-ulm.de
Bearbeiter: Dirk Feil
Philipp Kopp
Bildnachweis: Stadt Ehingen
Sanierungstreuhand Ulm GmbH

Vorwort	
1. Einleitung	
1.1 Anlass und Ziel	7
1.2 Stand des Verfahrens	7
1.3 Aufbau und Methodik	8
2. Die Untere Stadt	
2.1 Untersuchungsgebiet	
2.1.1 Lage, Größe und Stadträumliche Einbindung	10
2.1.2 Bauliche Entwicklung und Siedlungsstruktur	11
2.2 Grundstücke und Gebäude	
2.2.1 Grundstücksgrößen und Versiegelungsgrad	12
2.2.2 Struktur und Kubatur der Bebauung	13
2.2.3 Nutzung und Zustand der Gebäude	14
2.2.4 Eigentumsverhältnisse und Einwohnerstrukturen	15
2.2.5 Hochwasser	16
2.2.6 Denkmale	17
2.3 Öffentlicher Raum	
2.3.1 Struktur der Öffentlichen Räume	17
2.3.2 Gestaltung der Öffentlichen Räume	18
2.3.3 Funktionalität der Öffentlichen Räume	18
2.4 Verkehr	
2.4.1 Straßen und Gassen	19
2.4.2 Ruhender Verkehr	20
2.4.3 Fuß- und Radverkehr	21
2.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr	21
3. Beteiligung der Bürger, Bewohner und Eigentümer	
3.1 Erkenntnisse der Bürgerbefragung im Rahmen des ISEK	22
3.2 Befragung der Bewohner und Eigentümer im Untersuchungsgebiet	23
4. Rahmengebende Planungen und Projekte	
4.1 Formelle Planungen	
4.1.1 Flächennutzungsplan	25
4.1.2 Bebauungspläne	25

4.2 Informelle Planungen	
4.2.1 ISEK Ehingen 2030	26
4.3 Aktuelle Projekte	
4.3.1 Planungen auf dem Marktplatz-Areal der Donau-Iller-Bank	29
4.3.2 Freiflächengestaltung an der Schmiech mit Umgestaltung des Straußwirtsgässles und des Glockengässles	30
4.3.3 Sanierung und Umbau der Oberschaffnei zu einem Bürgerhaus	31
4.3.4 Private Bauvorhaben	32
5. Erkenntnisse der Untersuchungen	
5.1 Stadträumliche Lage und Einbindung	34
5.2 Grundstücke und Gebäude	35
5.3 Öffentlicher Raum	36
5.4 Verkehr	37
6. Ziele und Leitbilder für die Entwicklung der Unteren Stadt	
6.1 Allgemeine Entwicklungsziele	38
6.2 Leitbild 1: Identitätsfindung Untere Stadt	
– Bestand bewahren und weiterentwickeln	39
6.3 Leitbild 2: Neue Impulse für die Untere Stadt	
– Entwicklung neuer Stadtbausteine	39
6.4 Leitbild 3: Untere Stadt als Teil der Ehinger Innenstadt	
– Ein- und Anbindung stärken	40
7. Städtebauliche Entwicklungspläne	
7.1 Entwicklung Stadtstruktur und Flächennutzung	41
7.2 Entwicklung Bebauung	42
7.3 Entwicklung Öffentlicher Raum	42
8. Weiteres Vorgehen	43
Anhang	
Karten und Pläne (siehe Karten- und Planverzeichnis Seite 5)	
Fragebogen der Bewohner- und Eigentümerbefragung im Untersuchungsgebiet	

Karten- und Planverzeichnis

Karte 01: Lage und Einbindung

Karte 02: Umgriff Untersuchungs- und Entwicklungsgebiet

Karte 03: Historischer Stadtplan

Karte 04: Gebäudehöhe und Dachausrichtung

Karte 05: Eigentumsverhältnisse

Karte 06: Gebäudenutzungen

Karte 07: Gebäudezustand

Karte 08: Kulturdenkmale

Karte 09: Öffentlicher Raum und Grünflächen

Karte 10: Verkehr

Städtebaulicher Entwicklungsplan 1: Stadtstruktur und Funktionen

Städtebaulicher Entwicklungsplan 2: Bauliche Entwicklung

Städtebaulicher Entwicklungsplan 3: Öffentlicher Raum, Grünflächen und Verkehr

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

die Große Kreisstadt Ehingen betreibt bereits seit vielen Jahren sehr engagiert die Sanierung ihrer Innenstadt und ortsbildprägender Bauwerke. Projekte wie „Oberschaffnei“ oder „Franziskanerkloster“ sind mittlerweile erfolgreich abgeschlossen und weit über die Stadtgrenze Ehingens hinaus bekannt.

Mit dem Beschluss des Gemeinderates, die Untere Stadt förmlich als Sanierungsgebiet festzusetzen, war ein wichtiger Schritt in Richtung Revitalisierung der Altstadt getan. Mit Finanzmitteln

von Bund, Land und Stadt in Höhe von über elf Millionen Euro konnten dort Straßen erneuert, öffentlicher Raum aufgewertet, marode Bausubstanz beseitigt und Grundstücke einer Neubebauung zugeführt werden.

Wenn auch vieles bereits erreicht wurde, so ist doch augenscheinlich, dass in der Unteren Stadt nach wie vor ein großer Handlungsbedarf besteht. Um hierfür auch künftig Mittel aus der Städtebauförderung generieren zu können, ist es daher erforderlich, die Betrachtungen und Ergebnisse des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts Ehingen (ISEK 2030) gebietsbezogen zu konkretisieren.

Hierbei spielen der Einzelhandel, die Grün- und Freiräume, die funktionale Aufwertung und die Ausgestaltung des öffentlichen Raumes neben einer Vielzahl an städtebaulichen Gesichtspunkten eine bedeutende Rolle.

Während des Entwicklungsprozesses zum vorliegenden gebietsbezogenen Entwicklungskonzept (GEK) haben die Verwaltung, Fachleute und die Bewohnerinnen und Bewohner der Unteren Stadt all diese Themenfelder erörtert, abgewogen und die Ergebnisse dann in einem Gesamtkonzept zusammengeführt.

Mein Dank gilt nun allen, die an der Erstellung des GEK beteiligt waren. Ganz besonders danken möchte ich allen Bürgerinnen und Bürgern, die mit Hilfe der Fragebögen ihre Einschätzungen und Anregungen transportiert und hierüber wichtige Impulse geliefert haben.

Das vorliegende GEK wird der Stadt Ehingen bei allen anstehenden Planungen und Vorhaben im Sanierungsgebiet künftig eine parzellenscharfe Handlungs- und Entscheidungsgrundlage sein, um auch in den nächsten Jahren den Prozess zur Erneuerung und Revitalisierung der Ehinger Innenstadt weiter erfolgreich und nachhaltig voranzubringen.

Ihr Alexander Baumann

Oberbürgermeister



1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel

In den Jahren 2012 bis 2014 wurde durch das Büro imakomm AKADEMIE GmbH aus Aalen für die Gesamtstadt Ehingen das Integrierte Stadtentwicklungskonzept „ISEK 2030“ erstellt.

Dieses stellt eine langfristig angelegte Planungsgrundlage dar und steuert - bezogen auf das gesamte Ehinger Stadtgebiet - dessen künftige Entwicklung.

Das Sanierungsgebiet IV „Untere Stadt“ war ebenfalls Bestandteil des ISEK, jedoch fehlen Parzellenschärfe, eine detaillierte Bestandsbewertung und ein gebietsbezogener Maßnahmenkatalog.

Das vorliegende gebietsbezogene Entwicklungskonzept (GEK) für die „Untere Stadt“ Ehingen verfeinert und konkretisiert daher den Blick auf das Untersuchungsgebiet; es dient künftig der Vorbereitung von Aufwertungs- und Entwicklungsmaßnahmen und ist letztendlich zwingende Voraussetzung, um auch weiterhin Ansprüche auf Finanzmittel der Städtebauförderung geltend machen zu können.

Zentrale Aufgabe des GEK ist der stadtplanerische Umgang mit den individuell ermittelten Stärken und Schwächen der „Unteren Stadt“; hinzu kommen die Entwicklung von realistischen Zukunftsbildern und daraus abgeleiteten notwendigen Handlungsstrategien.

Im Rahmen eines (ergebnis-)offenen Dialogs mit allen betroffenen Akteuren konnten so Ziele und Leitlinien entwickelt werden, die der Stadt Ehingen bei zukünftigen Planungen als Handlungs- und Entscheidungsgrundlage dienen werden.

1.2 Stand des Verfahrens

Die Große Kreisstadt Ehingen hat am 03.04.2003 das Sanierungsgebiet „Untere Stadt“ förmlich festgesetzt, nachdem die Stadt in das Bund-Länder-Städtebauförderprogramm „Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“ (SSP) aufgenommen worden war.

Als Sanierungsträger wurde die Sanierungstreuhand Ulm GmbH (SAN) mit den Vorbereitenden Untersuchungen beauftragt, welche im April 2003 abgeschlossen wurden.

Das benannte Städtebauförderungsprogramm ist mittlerweile seit dem 31.12.2011 ausgelaufen und wurde zeitnah abgerechnet.

Im Zeitraum von fast zehn Jahren wurden im Sanierungsgebiet „Untere Stadt“ viele der formulierten Sanierungsziele erreicht; alle geplanten Maßnahmen konnten jedoch nicht umgesetzt werden.

Aus diesem Grunde wurde beim Regierungspräsidium Tübingen der Antrag auf Fortführung des Sanierungsgebiets gestellt und mittels Aufnahme in das Bund-Länder Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (ASP) auch so bewilligt.

Zeitgleich konnten für die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Untere Stadt (Franziskanerkloster)“ im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ (DSP) weitere Zuwendungsmittel in Anspruch genommen werden.

Die Fortführung des Sanierungsgebiets „Untere Stadt“ wurde durch den Gemeinderat Ehingen am 18.10.2012 per Satzung beschlossen (Rechtskraft: 26.10.2012); der Umgriff des Sanierungsgebiets wurde entsprechend angepasst, die geplanten Ziele und Maßnahmen – nach Beteiligung der Bürger/innen mittels Fragebogen und Stadtspaziergang – in einem einfachen Entwicklungskonzept zusammengefasst.

Am 21.07.2016 wurde der Gemeinderat informiert, dass das Gebietsbezogene Entwicklungskonzept „Untere Stadt“ (GEK) fortgeschrieben wird, um auch künftig in der Städtebauförderung Berücksichtigung zu finden. Der langjährige Sanierungsträger der Stadt – die Sanierungstreuhand Ulm GmbH (SAN) – wurde mit der Fortschreibung beauftragt.

Das vorliegende GEK nutzt die - im Stadtentwicklungskonzept Ehingen 2030 bereits erarbeiteten - Analysen und Erkenntnisse hinsichtlich Demographie oder infrastruktureller Versorgung; des Weiteren können aus dieser gesamtstädtischen Betrachtung auch Ziele im Zusammenhang mit dem Untersuchungsraum „Untere Stadt“ abgeleitet werden.

Umfassende Bestandsaufnahmen in Form allgemeiner Recherchen, Vor-Ort-Begehungen sowie flächendeckender Bürgerbefragung mittels Fragebogen (Juli 2016) lieferten dann die Basisdaten zur Erstellung des „Stärken-Schwächen-Profiles“.

1.3 Aufbau und Methodik

Das vorliegende gebietsbezogene Entwicklungskonzept „Untere Stadt“ (GEK) gliedert sich in zwei übergeordnete Teile: Der erste Teil besteht aus der Vorbereitende Untersuchung (VU). In der VU werden die strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse innerhalb des Untersuchungsgebietes detailliert untersucht und analysiert. Den zweiten Teil bildet das tatsächliche Entwicklungskonzept. Dieses formuliert - aufbauend auf den gewonnenen Erkenntnissen der VU und im Abgleich mit bestehenden Planungen - Leitbilder, die anschließend in Form von städtebaulichen Entwicklungsplänen für das gesamte Quartier parzellenscharf konkretisiert werden.

Zur Erfassung und Beurteilung der strukturellen sowie städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge kamen im Rahmen der VU folgenden Methoden und Instrumente zur Anwendung:

- Die städtebaulichen Verhältnisse wurden im Rahmen von Ortsbegehungen augenscheinlich begutachtet, festgehalten und analysiert.
- Die städtischen Dienststellen wurden befragt und die gewonnenen Informationen ausgewertet und eingearbeitet.
- Sonstige vorliegende Daten und Ergebnisse statistischer Erhebungen wurden ebenfalls ausgewertet und eingearbeitet.
- Grundstückseigentümer und Bewohner innerhalb des Untersuchungsgebietes wurden durch schriftliche Befragungen (Fragebogen) beteiligt und die gewonnenen Erkenntnisse mit eingearbeitet.
- Meinungsbilder und Entwicklungsvorstellungen der Ehinger Bevölkerung für das Untersuchungsgebiet, die im Rahmen der Befragungen zum ISEK Ehingen 2030 gewonnen wurden, sind in die Untersuchungen mit eingeflossen.

Im Rahmen der Ausarbeitung der städtebaulichen Entwicklungspläne wurde der räumliche Fokus ausgeweitet und ergänzend zum Untersuchungsgebiet der „Unteren Stadt“ die umgebenden Innenstadtbereiche innerhalb des westlichen Innenstadtrings in die Überlegungen und Planungen mit einbezogen.

Als Grundlage für den städtebaulichen Rahmenplan wurden folgende Methoden und Instrumente angewandt:

- Erkenntnisse der VU dienten als Grundlage für die städtebaulichen Entwicklungspläne.
- Formulierten Ziele des ISEK Ehingen 2030 für die Gesamtstadt und den Teilbereich der Unteren Stadt wurden ausgewertet und eingearbeitet.
- Die vorliegenden formellen und informellen Planungen für die Untere Stadt wurden analysiert und berücksichtigt.
- Aktuelle bereits laufende Projekte wurden in die Planungen integriert.

2. Die Untere Stadt

2.1 Untersuchungsgebiet

2.1.1 Lage, Größe und stadträumliche Einbindung

Das Untersuchungsgebiet „Untere Stadt“ befindet sich im westlichen Bereich der Ehinger Kernstadt und stellt den Umgriff des gleichnamigen Sanierungsgebietes IV dar (siehe Karte 1 und 2). Das Gebiet hat eine Fläche von circa 9,30 ha, eine Ausdehnung von rund 600 m in Ost-West-Richtung und eine Ausdehnung von rund 230 m in Nord-Süd-Richtung.

Räumlich begrenzt wird das Untersuchungsgebiet

- in nördlicher Richtung durch die Tuchergasse und den Viehmarkt
- in östlicher Richtung durch die Bahnhofstraße und den Marktplatz
- in südlicher Richtung durch die Schulgasse, und Hauptstraße
- in westlicher Richtung durch das Bruckmühlengässle.

Das Untersuchungsgebiet tangiert in westlicher Richtung den Marktplatz und den westlich angrenzenden Innenstadtbereich der Oberen Stadt. Es ist hauptsächlich durch die Hauptstraße, die südlich der Schmiech verläuft, mit der Oberen Stadt verbunden. Eine zweite Verbindung stellen die Tuchergasse bzw. die Straße Am Viehmarkt dar, die nördlich der Schmiech verläuft und über die Kasernengasse ebenfalls in die Obere Stadt führt.

Nordöstlich des Untersuchungsgebietes und in unmittelbarer Nähe befinden sich der Zentrale Omnibusbahnhof und der Bahnhof der Stadt Ehingen. In südwestlicher Richtung grenzt das Gebiet an das Areal des Kreiskrankenhauses Ehingen an (siehe Karte 1).

Trotz der zentralen Lage sowie der unmittelbaren Nähe zur Oberen Stadt und den umgebenden Einrichtungen ist das Untersuchungsgebiet in weiten Teilen von den Entwicklungen der umgebenden Innenstadt faktisch abgehängt. Besonders im Bereich nördlich der Schmiech zwischen Flusslauf und Tuchergasse scheint die Zeit stehen geblieben zu sein. Ein Grund hierfür ist sicherlich die stadträumlich und verkehrlich isolierte Lage des Untersuchungsgebietes bezogen auf die Ehinger Kernstadt.

Aus diesem Grunde wurden neben dem Sanierungsgebiet IV „Untere Stadt“ auch die angrenzenden Innenstadtbereiche der gesamten Unteren Stadt, die innerhalb des westlichen Stadtrings liegen, bei den Untersuchungen mit berücksichtigt und in die Konzeptentwicklung mit eingebunden. Die nachfolgenden Unterpunkte dieses Kapitels konzentrieren sich dennoch weitestgehend auf das Untersuchungs- bzw. Sanierungsgebiet IV „Untere Stadt“. Die erweiterte Betrachtung im Rahmen der Konzeptausarbeitung ist notwendig, um eine integrierte Entwicklungsstrategie für den gesamten Stadtbereich der Unteren Stadt entwickeln zu können.

Das erweiterte Untersuchungs- bzw. Entwicklungsgebiet wird begrenzt durch die Pfisterstraße im Norden, Bahnhof- bzw. Markstraße im Osten, Spital- bzw. Lindenstraße im Süden und Bruckmühlegässle im Westen (siehe Karte 2).

2.1.2 Bauliche Entwicklung und Siedlungsstruktur

Die Untere Stadt bildet zusammen mit der Oberen Stadt die historische Kernstadt Ehingens, die von der mittelalterlichen Stadtmauer umgeben war. Die Untere Stadt ist Teil des ältesten Stadtbereichs Ehingens, der ursprünglich während des 4./5. Jahrhunderts „aus wilder Wurzel“ entlang der Schmiech gewachsen ist. Die Obere Stadt hingegen wurde erst um 1230 planmäßig angelegt (siehe Karte 3).

Die Gegensätzlichkeit von Entstehungszeit und Entstehungsweise der Unter- und Oberstadt ist bis heute im Verlauf der Straßen ersichtlich. So passt sich die in der Oberstadt noch gerade verlaufende Hauptstraße in der Unterstadt der Topographie an und nimmt eine weitestgehend geschwungene Form an. Allgemein ist das Wegenetz der Unterstadt durch unregelmäßige und schmal in der Tal- und Hanglage verlaufende Strukturen geprägt.

Die Siedlungsstruktur innerhalb des Untersuchungsgebietes kann in drei Teilbereiche mit unterschiedlicher Ausprägung untergliedert werden:

Im Teilbereich südlich der Schmiech ist die Siedlungsstruktur durch schmale Parzellen und eng beieinander stehende Gebäude geprägt, die sich an den geschwungenen Straßen und Gassen ausrichten. Die Gebäude lassen kein System erkennen und stehen im stetigen Wechsel trauf- oder giebelständig zur Straße. Entlang des Flusslaufs der Schmiech stehen die Gebäude in dichter Folge bis unmittelbar an den Uferrand.



Bebauung entlang der Hauptstraße



Rückseiten der Gebäude entlang der Schmiech

Im Teilbereich nördlich der Schmiech variieren die Parzellengrößen. Entlang der Tuchergasse sind die Parzellen schmal und die Gebäude stehen eng beieinander. Die südlich angrenzenden Flächen zur Schmiech hin sind hingegen überwiegend durch große Parzellen mit häufig landwirtschaftlicher Nutzung und Bebauung geprägt. Entlang der Schmiech verläuft auf der nördlichen Uferseite in weiten Teilen ein Fußweg bzw. die Gasse auf der Wühre.



Bebauung entlang der Tuchergasse



Landwirtschaftliche Hofstelle nördlich der Schmiech

Im östlichen Teilbereich des Untersuchungsgebietes zur Oberen Stadt hin sind die Parzellen größer und die Gebäude stehen etwas aufgelockerter entlang der Schulgasse und dem Gänsberg. Dieser Bereich stellt auf Grund der topographisch höher gelegenen Lage und der baulichen Struktur das Bindeglied zur Oberen Stadt dar.

Trotz der beiden Stadtbrände von 1688 und 1749 entsprechen Stadtgrundriss und Baustruktur noch weitestgehend dem mittelalterlichen Zustand (vgl. Karte 03).

2.2 Grundstücke und Gebäude

2.2.1 Grundstücksgrößen und Versiegelungsgrad

Entsprechend der unterschiedlichen Siedlungsstrukturen in den drei Teilbereichen (siehe 2.1.2) variieren die Grundstücksgrößen und der Versiegelungsgrad:

Im Bereich südlich der Schmiech sind die Grundstücke mit durchschnittlich ca. 200 m² sehr klein und weitestgehend voll überbaut oder durch Erschließungsflächen versiegelt. Im Bereich nördlich der Schmiech sind die Grundstücke entlang der Tuchergasse ebenfalls klein und weitestgehend überbaut bzw. voll versiegelt. Die südlich angrenzenden Grundstücke an der Schmiech dagegen sind mit teilweise über 1.500 m² Fläche weit aus größer und häufig durch große private Gärten geprägt. Im östlichen Teilbereich des Untersuchungsgebietes zur Oberen Stadt hin sind die Grundstücke mit durchschnittlich ca. 450 m² größer als in der restlichen Unterstadt. Zudem ist auch hier der Versiegelungsgrad auf Grund von Gärten relativ gering.

2.2.2 Struktur und Kubatur der Bebauung

Die Bebauungsstruktur innerhalb des Untersuchungsgebietes ist entsprechend der variierenden Siedlungsstruktur (vgl. 2.1.2) sehr heterogen.

Die Bebauung besteht größtenteils aus kleinflächigen historischen Einfamilienhäusern. Die Baukörper haben schmale, aber tiefe Grundflächen und teilweise geringe Geschosshöhen; sie sind eng aneinander gebaut, stehen trauf- oder giebelständig entlang der Gassen und Straßen und grenzen unmittelbar an die Verkehrsflächen an.

Im Teilbereich nördlich der Schmiech befinden sich vereinzelt Mehrfamilienhäuser, die ab den 1970er Jahren des vergangenen Jahrhunderts erbaut wurden und weitaus größere Grundflächen aufweisen, als die historischen Einfamilienhäuser.

Zudem befinden sich - verteilt über das gesamte Untersuchungsgebiet - einige größere historische Gebäude, die dem Handwerk und der Landwirtschaft dienen oder dienten. Besonders im Bereich nördlich des Schmiechufers zwischen Gerbergasse und Viehmarkt sind mehrere Hofstellen mit Stallungen und Scheunen vorhanden, die nur noch teilweise landwirtschaftlich genutzt werden.

Die Gebäudekubatur im Untersuchungsgebiet ist geprägt von zwei bis drei Vollgeschossen und Satteldächern mit ausgebauten Dachgeschossen. Die Gebäudehöhen innerhalb des Untersuchungsgebietes variieren dennoch, da die Geschosshöhen der einzelnen Gebäude sehr unterschiedlich ausfallen. Öffentliche und repräsentative Gebäude verfügen über hohe Geschosshöhen, die privaten Einfamilienhäuser dagegen haben geringe Geschosshöhen und „ducken“ sich häufig weg.

Auffällig ist, dass in der Nähe zur Schmiech die Gebäude um ein halbes (Keller-)Geschoss erhöht stehen, um für den Hochwasserfall entsprechend gewappnet zu sein.

Bei Neubauten und neuen Quartiersentwicklungen sollte darauf geachtet werden, dass die bestehende Gebäudestruktur erhalten bleibt bzw. fortgeführt wird.

Hierbei ist besonders wichtig, dass die Baukörper mit mindestens einer Seite unmittelbar und ohne Vorgärten o.ä. an die Verkehrsflächen angrenzen und die Mischung aus trauf- und giebelständiger Gebäudeausrichtung erhalten bleibt.

Zudem ist darauf zu achten, dass sich Neubauten an der bestehenden Gebäudekubatur orientieren. Das heißt, dass die Neubauten drei, in Teilbereichen maximal vier Vollgeschosse hoch sein dürfen und Satteldächer haben müssen.

2.2.3 Nutzung und Zustand der Gebäude

Die Nutzung der rund 165 Gebäude konzentriert sich überwiegend auf das Wohnen. Lediglich entlang der Hauptstraße befinden sich in den Erdgeschossen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieflächen, die jedoch häufig untergenutzt sind oder bereits schon leer stehen (siehe Karte 6).



Bebauung entlang der Sonnengasse Ecke Hauptstraße



Gebäude entlang der Hauptstraße

Desweiteren findet man vereinzelt Gebäude des Handwerks und der Landwirtschaft, die jedoch ebenfalls größtenteils untergenutzt sind oder leer stehen. Insgesamt ist das Untersuchungsgebiet geprägt durch ein enges Nebeneinander der Nutzungen „Wohnen“ und „Arbeiten“, wobei der große Anteil leerstehender, früher gewerblich genutzter Erdgeschosse, das „Arbeiten“ mittlerweile in den Hintergrund drängt.



Landwirtschaftliche Hofstelle nördlich des Flusslaufs der Schmiech



Gewerbliche Nutzung an der Hauptstraße

Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie z.B. Lebensmittelmärkte, sind innerhalb der Unteren Stadt nicht vorhanden. Im Untersuchungsgebiet befinden sich mehrere Hotels und auch gastronomische Betriebe. An sozialen Einrichtungen sind innerhalb des Untersuchungsgebietes das Franziskanerkloster mit Volkshoch- und Musikschule, die kaufmännische Schule an der Schulgasse sowie die Oberschaffnei als Ehinger Bürgerhaus vorhanden.

Der Zustand der Gebäude wurde hauptsächlich von Außen beurteilt und die baulichen Mängel lediglich augenscheinlich erfasst. Es kann deshalb nur eine grobe Schätzung des Umfangs der notwendigen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen vorgenommen werden.

Die Gebäude wurden in 4 Kategorien unterteilt (siehe Karte 7):

- rund 10% der Gebäude sind Neubauten oder wurden in jüngster Zeit modernisiert,
- rund 30% der Gebäude wurden innerhalb der letzten 5-10 Jahren saniert,
- circa 40% der Gebäude sind in einem sanierungsbedürftigen Zustand; sie sollten auf Grund ihrer städtebaulichen und baukulturellen Bedeutung jedoch erhalten werden,
- etwa 20% der Gebäude sind in einem sehr schlechten Zustand und auf Grund des hohen Sanierungsbedarfs und struktureller Missstände bei der Nutzung nur bedingt erhaltenswert.

Im Untersuchungsgebiet besteht zweifellos nach wie vor ein hoher Modernisierungs- und Instandsetzungstau.



Bebauung entlang der Hauptstraße



Bebauung entlang der Hauptstraße

In Anbetracht der städtebaulichen Bedeutung zahlreicher Gebäude mit schlechter Bausubstanz sollte deren Erhaltung und Modernisierung im Vordergrund stehen. In einzelnen Fällen und bei städtebaulich weniger bedeutsamen Situationen werden Rückbauten unvermeidlich sein.

Der Rückbau einzelner Gebäude stellt jedoch eine große Chance für neue Innenentwicklungen dar und kann neue Impulse für die Entwicklung der gesamten Unteren Stadt geben.

2.2.4 Eigentumsverhältnisse und Einwohnerstrukturen

Die Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet sind überwiegend von Privatgrundstücken geprägt, die sich im Besitz von Einzelpersonen oder Eigentümergemeinschaften befinden (siehe Karte 5). Erwähnenswert ist hierbei, dass ein großer Teil der Eigentümer selbst im Untersuchungsgebiet wohnhaft ist.

Darüber hinaus befinden sich einige der Grundstücke im Besitz von Kapitalgesellschaften und Genossenschaft oder sind Eigentum von Religionsgemeinschaften, Religiösen Vereinen und Organisationen. Einzelne Grundstücke sind sogar Eigentum des Landes Baden-Württemberg und des Alb-Donau-Kreises.

Die Stadt Ehingen ist Eigentümer der Verkehrs- und Freiflächen und besitzt darüber hinaus auch einzelne Gebäude. Die Gebäude beherbergen öffentliche Nutzungen oder wurden in den letzten Jahren zur Umsetzung der städtebaulichen Sanierungsziele erworben.

Im Gebiet leben derzeit 709 Menschen (Stand 2015). Davon besitzen rund 58% keine deutsche Staatsbürgerschaft, was weit über dem Durchschnitt der Gesamtstadt Ehingen (13,5%) liegt. Die Auswertung der statistischen Daten zur Wohnbevölkerung nach Altersgruppen (Stand 2015) zeigt auf, dass im Vergleich zur Bevölkerung der Ehinger Gesamtstadt der Bevölkerungsanteil an Personen bis 35 Jahren innerhalb des Untersuchungsgebietes überdurchschnittlich hoch (+5%) und der Anteil an über 50 Jahren überdurchschnittlich gering ist (-6%). So liegt

- der Anteil an unter 18 Jährigen bei 21% (Gesamtstadt 18%)
- der Anteil an unter 35 Jährigen bei 23% (Gesamtstadt 21%)
- der Anteil an unter 50 Jährigen bei 22% (Gesamtstadt 21%)
- der Anteil an unter 65 Jährigen bei 18% (Gesamtstadt 21%)
- der Anteil an über 65 Jährigen bei 16% (Gesamtstadt 19%).

2.2.5 Hochwasser

In der baden-württembergischen Hochwassergefahrenkarte sind Teilbereiche des Untersuchungsgebietes als Gefahrenbereiche dargestellt. Besonders der Teilbereich nördlich der Schmiech wird teilweise als HQ100-Bereich (betroffen bei 100-jährigem Hochwasserereignis) eingestuft. Der unmittelbar an den Flusslauf angrenzende Bereich ist teilweise sogar als HQ10-Bereich (betroffen bei 10-jährigem Hochwasserereignis) dargestellt. Die Stadt Ehingen hat diese Gefahr erkannt und entsprechende Gegenmaßnahmen eingeleitet. So wurden im Bereich des Untersuchungsgebietes Planungen zum hochwassersicheren Ausbau der Schmiech erstellt.

Diese sehen vor, die Schmiech in den notwendigen Bereichen des Untersuchungsgebietes für ein 100-jähriges Hochwasserereignis auszubauen, was bereits vom Landratsamt Alb-Donau-Kreis genehmigt wurde; die Umsetzung soll bis Mitte 2017 erfolgen.

Der hochwassersichere Ausbau der Schmiech bietet künftig völlig neue Entwicklungsmöglichkeiten. Besonders der Teilbereich nördlich der Schmiech, der bisher als HQ100-Bereich ausgewiesen war und teilweise noch durch landwirtschaftliche Hofstellen und Gärten geprägt ist, kann nach erfolgtem hochwassersicheren Ausbau der Schmiech völlig neuen Entwicklungen und Nutzungen zugeführt werden.

2.2.6 Denkmale

Das Gebiet befindet sich innerhalb des historischen Stadtkerns der Stadt Ehingen. Während zweier Stadtbrände in den Jahren 1688 und 1749 wurde dieser Stadtbereich großflächig zerstört und anschließend wieder neu aufgebaut. Innerhalb des Untersuchungsgebiets befinden sich nur vereinzelt Bau- und Kunstdenkmale in Form von 12 baulichen Anlagen und 4 Kleindenkmalen bzw. Bauteilen (siehe Karte 8).

Auf Grund der Lage innerhalb der historischen Kernstadt wird der gesamte Bereich jedoch als Prüffallfläche für archäologische Denkmale eingestuft.

2.3 Öffentlicher Raum

2.3.1 Struktur der Öffentlichen Räume

Auf Grund der innerstädtischen Lage des Untersuchungsgebietes und der meistens dichten Bebauung konzentriert sich der öffentliche Raum auf die Gehwege und die verkehrsberuhigten Straßen bzw. Gassen. Der Anteil an Grün- und Freiflächen ist sehr gering. Zudem sind entlang der Straßen und Gassen nur vereinzelt Bäume oder Sträucher vorhanden (siehe Karte 9).

Die dichte Bebauung mit weitestgehend geschlossenen Raumkanten in Verbindung mit Straßensivierbrüchen, einigen markanten Gebäuden und der Schmiech als belebendes Element schaffen jedoch vielerorts interessante, abwechslungsreiche Straßen- und Platzräume.



Einmündung Hauptstraße, Kasernengasse



Gasse Auf der Wühre entlang der Schmiech

Räumliche Situationen mit hohem Entwicklungspotenzial finden sich in den folgenden Bereichen

- Einmündungsbereich Hauptstraße, Kasernengasse
- Hauptstraße auf Höhe der abgehenden Webergasse,
- Hauptstraße auf Höhe der abgehenden Gasse „Frauenberg“ in unmittelbarer Nähe zum Flusslauf der Schmiech
- Einmündungsbereich Tuchergasse, Gerbergasse

- Gasse „Auf der Wühre“ entlang des Flusslaufs der Schmiech

2.3.2 Gestaltung der Öffentlichen Räume

Die Gestaltung der öffentlichen Räume im Untersuchungsgebiet ist insgesamt als gut einzustufen. Die Pflasterbeläge der Straßen und Gassen lassen erkennen, dass dahingehend innerhalb der letzten Jahre umfassend investiert wurde. Im Bereich der Straßen wurde Kleinpflaster verbaut; die kleinen Seitengassen sind mit Verbundpflaster versehen. Die durchgängig hochwertige Gestaltung der Straßen und Gassen stärkt an einigen Stellen den Kontrast zur teilweise mangelhaften Gebäudesubstanz auf den privaten Grundstücken.



Blick vom Marktplatz in Richtung Osten in die Hauptstraße Öffentlicher Raum entlang der Hauptstraße

Die Uferbereiche entlang der Schmiech und die kleinteiligen Grünflächen im Gebiet zeichnen sich ebenfalls durch eine hohe gestalterische Qualität aus.

2.3.3 Funktionalität der Öffentlichen Räume

Trotz der hochwertigen Gestaltung des öffentlichen Raums weisen die Ausstattung und damit verbundene Funktionalität desselben große Schwächen auf. Auf Grund der Tatsache, dass sich der öffentliche Raum weitestgehend auf die Gehwege sowie verkehrsberuhigten Straßen und Gassen konzentriert, sind nur wenige Freiflächen vorhanden. Auffällig ist, dass auf den wenigen Plätzen und im Bereich der verkehrsfreien Flächen kaum Stadtmobiliar vorhanden ist, das Sitzmöglichkeiten bieten würde.

Die Funktionalität des öffentlichen Raums konzentriert sich daher weitestgehend auf die Erschließung der angrenzenden Gebäude und die Mobilität der Quartiersbewohner/innen und Besucher/innen. Der öffentliche Raum ist somit von Bewegung und nicht von Aufenthalt geprägt. Und das, obwohl das historische Ortsbild, kleine Platzsituationen und der Fluss- und Uferbereich der Schmiech zahlreiche Qualitäten bieten.



Gasse „Auf der Wühre“ entlang des Flusslaufs der Schmiech



Uferbereich mit Brücke über die Schmiech

Diese Qualitäten gilt es bei der zukünftigen Entwicklung der Unteren Stadt zu nutzen, um die Aufenthaltsqualität bestehender Freiflächen zu erhöhen und neue attraktive Freiräume zu schaffen.

2.4 Verkehr

2.4.1 Straßen und Gassen

Die Straßen und Gassen sind entsprechend des historischen Stadtgrundrisses eng geschnitten und verlaufen teilweise der topographischen Situation angepasst in geschwungenen Formen (siehe Karte 10). Auf Grund der schmalen Verkehrsflächen und der teilweise schlechten Einsehbarkeit in die Verkehrsräume, wurde die Geschwindigkeit innerhalb des Untersuchungsgebietes auf max. Tempo 30 km/h reduziert und in Teilbereichen sogar verkehrsberuhigt (max. 4-7 km/h).

Die innere Erschließung des Gebietes „Untere Stadt“ erfolgt hauptsächlich über die südlich der Schmiech verlaufende und im Westen vom Ochsenberg abgehende Hauptstraße. Der Verkehr der Hauptstraße wird in östlicher Richtung ab dem Mündungsbereich der Webergasse als Einbahnstraße geregelt; er knickt vor dem Marktplatz ab, um über die Sonnengasse aus dem Gebiet zu gelangen. Nördlich der Schmiech stellt die Tuchergasse die wichtigste Verkehrsverbindung innerhalb des Untersuchungsgebiets dar. Sie geht als Lederbrückgasse von der Hauptstraße ab, kreuzt die Schmiech und mündet in östlicher Richtung über die Straße „Am Viehmarkt“ bzw. über die Kasernengasse in die Pfisterstraße.



Blick in die Hauptstraße



Blick in die Tuchergasse

Von der Hauptstraße und von der Tuchergasse gehen mehrere Quergassen ab, die jedoch alle am Flusslauf der Schmiech enden. Das interne Erschließungsnetz zwischen dem nördlichen und südlichen Teil des Untersuchungsgebietes wird somit durch die Schmiech zerschnitten. Verkehrsverbindungen zwischen südlicher und nördlicher Uferseite der Schmiech bestehen lediglich im Bereich der Ledererbrückgasse im westlichen Teil und der Kasernengasse im östlichen Teil des Untersuchungsgebietes.

Über die bereits beschriebene Innere Erschließung ist das Quartier an die örtlichen Hauptverkehrsstraßen angebunden; im Süden an die Linden- bzw. Spitalstraße, im Westen an die Hauptstraße und im Norden an die Pfisterstraße.

2.4.2 Ruhender Verkehr

Trotz der zentralen Lage der „Unteren Stadt“ spielt das Thema „Besucherverkehr“ innerhalb des Untersuchungsgebietes eine eher untergeordnete Rolle. Gründe hierfür sind zum einen die beschwerliche verkehrliche Anbindung an die Obere Stadt und das begrenzte Angebot an Parkierungsflächen innerhalb der Unteren Stadt. Zum anderen generiert das geringe Angebot an öffentlichen und gewerblichen Nutzungen innerhalb des Untersuchungsgebietes grundsätzlich nur sehr wenig Parkplatzbedarf.

Das Thema des „ruhenden Verkehrs“ hat deshalb innerhalb des Untersuchungsgebietes eine untergeordnete Bedeutung und konzentriert sich überwiegend auf das Parken von Anwohner/innen und deren Besucher/innen. Die Parkierungsflächen innerhalb des Untersuchungsgebiets konzentrieren sich weitgehend auf Einzel- und Tiefgaragen auf Privatgrundstücken. Öffentliche Parkplätze stehen entlang der Verkehrsflächen zur Verfügung und werden in zwei Tiefgaragen an der Hauptstraße am Ochsenberg und am Stadtwirtsgäble sowie auf dem Parkplatz am Viehmarkt bereit gestellt.



Parkplätze entlang der Tuchergasse



Parkplatz am Viehmarkt

2.4.3 Fuß- und Radverkehr

Die Fußwege innerhalb der „Unteren Stadt“ konzentrieren sich hauptsächlich auf die Gehwege entlang der Verkehrsflächen (siehe Karte 10). Eigenständige Fußwegeverbindungen verlaufen lediglich entlang des nördlichen Uferbereichs der Schmiech, im Bereich der Fußgängerbrücken über die Schmiech und im nordöstlichen Abschluss des Untersuchungsgebietes von der Webergasse zur Schulgasse. Ausgewiesene Radwege sind keine vorhanden.

Auf Grund der vollflächigen Verkehrsberuhigung im gesamten Untersuchungsgebiet sind die bestehenden Fuß- und Radwegeverbindungen entlang der Straßen und Gassen als gut und sicher zu bewerten.

2.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Innerhalb der Unteren Stadt befinden sich keine Bushaltestellen, wobei der Busverkehr von der Pfisterstraße aus über die Kasernengasse bzw. Hauptstraße das Untersuchungsgebiet bis zum Marktplatz durchquert. Die Buslinien halten in unmittelbarer Nähe zur Unteren Stadt an den Bushaltestellen Omnibusbahnhof und Marktplatz. Direkt neben dem Zentralen Omnibusbahnhof befindet sich der Bahnhof.



Zentraler Busbahnhof an der Pfisterstraße



Haltestelle Marktplatz

3. Beteiligung der Bürger/innen, Bewohner/innen und Eigentümer/innen

3.1 Erkenntnisse der Bürgerbefragung im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes „ISEK Ehingen 2030“

Im Februar 2013 wurde im Rahmen der Ausarbeitung des „Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ISEK - Ehingen 2030“ durch die imakomm AKADEMIE GmbH (Aalen) eine Bürgerbefragung durchgeführt. Die hierdurch gewonnenen Erkenntnisse beziehen sich überwiegend auf die Ehinger Gesamtstadt, lassen jedoch auch Rückschlüsse auf die Meinungen und Assoziationen der Bürgerinnen und Bürger in Bezug auf die Innenstadt bzw. den Stadtbereich der Unteren Stadt zu.

So wurden im Rahmen der Befragung die Top-Assoziationen der Bürgerinnen und Bürger mit ihrer Stadt abgefragt. Auffallend war, dass die Bürgeridentifizierung mit der Stadt Ehingen sehr positiv ausfiel und die Themen

- Heimat/Wohnort/Geburtsort
- Wirtschaftsstandort und
- Gemütliche Kleinstadt

die Top-Assoziationen waren. Die Innenstadt und ihr Flair dagegen wurden als Top-Assoziation nicht genannt.

Bei der Abfrage der Top-Stärken und -Schwächen wurde die Innenstadt hingegen von 19,3% der Bürgerinnen und Bürger als die größte Schwäche Ehingens benannt. Als Top-Stärken wurden der Wirtschaftsstandort, vorhandene Einrichtungen wie Schulen und Ämter sowie kulturelle Angebote wie Vereine und Freizeitangebote gewertet.

Die Bürgerinnen und Bürger wurden außerdem zu den aus Ihrer Sicht wichtigsten Top-5-Zukunftsthemen für die Stadt Ehingen befragt. Hierbei wurde die Innenstadt drei Mal benannt:

- als wichtigstes Zukunftsthema wurde die Attraktivierung der Innenstadt genannt,
- als zweitwichtigstes Zukunftsthema folgte die Verbesserung der Verkehrssituation u.a. durch Optimierung der Pflastersteine in der Innenstadt und
- als viertwichtigstes Zukunftsthema nannten die Bürgerinnen und Bürger die Verbesserung der Einkaufsmöglichkeiten in der Innenstadt.

Die Bürgerbefragung im Rahmen der Ausarbeitung des ISEK Ehingen 2030 zeigt auf, dass die Bürgerinnen und Bürger mit der Ehinger Innenstadt unzufrieden sind und deren Verbesserung und Attraktivierung als besonders wichtig für die Entwicklung Ehingens einstufen. Der Handlungsbedarf in der Unteren Stadt als Teil der Ehinger Innenstadt ist somit aus Sicht der Bürgerinnen und Bürger enorm hoch.

3.2 Befragung der Bewohner/innen und Eigentümer/innen im Untersuchungsgebiet

Im Juli 2016 wurde im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen zum vorliegenden gebietsbezogenen Entwicklungskonzept eine flächendeckende schriftliche Befragung der Bewohner/innen und Eigentümer/innen des Sanierungsgebietes IV „Untere Stadt“ durchgeführt. 65 Fragebögen wurden zurückgesandt. Der Fragebogen ist im Anhang beigefügt.

Zu Beginn wurden Informationen zur Person der Befragten und zu den Gebäuden bzw. Haushalten, in denen sie wohnen, abgefragt. Das Verhältnis der Befragten von Bewohnern bzw. Mietern und Eigentümern lag bei ein Drittel zu zwei Drittel. Auffällig waren die Angaben der Befragten zur ihrer Wohndauer in der Unteren Stadt.

So gaben

- 46% der Befragten an, bereits mehr als 20 Jahre
- 28% der Befragten mehr als 5 Jahre und
- 26 % der Befragten weniger als 5 Jahre

in der Unteren Stadt zu wohnen oder dort Wohneigentum zu besitzen.

Anschließend wurden die Bewohner/innen und Eigentümer/innen dazu befragt, was Ihnen an der Unteren Stadt gefällt und was nicht. Außerdem wurde ihre Bewertung der Unteren Stadt bezüglich verschiedener Themen abgefragt; hieraus ergeben sich die folgenden Ergebnisse:

- Am meisten gefällt den Befragten an der Unteren Stadt das zentrale Wohnen in Verbindung mit der Nähe zum Arbeitsplatz und dem Altstadtflair.
- Die alten unsanierten Gebäude, die Verkehrssituation sowie die wenigen Einkaufsmöglichkeiten im Quartier sind die Dinge, die den Befragten an der Unteren Stadt nicht gefallen.
- Das Stadtbild der Unteren Stadt wird von den Befragten mit der Schulnote 4 „ausreichend“ benotet. Besonders schlecht werden hierbei das Angebot an Grün- und Freiflächen sowie das Stadtmobiliar bewertet. Als besonders gut wird der Zugang zur Schmiech angeführt.
- Die Gebäude und Nutzungen in der Unteren Stadt werden von den Befragten auch mit der Schulnote 4 benotet. Besonders negativ werden hierbei die schlechte Bausubstanz und der hohe Leerstand bewertet.
- Ebenfalls mit der Schulnote 4 werden von den Befragten der Verkehr und die Versorgung innerhalb der Unteren Stadt benotet. Besonders schlecht werden hierbei das Angebot an Lebensmittelmärkten, das Angebot für Kinder und Jugendliche sowie die Anbindung an den Öffentlichen Nahverkehr bewertet. Gut fällt hingegen die Bewertung der Fußwege und Parkmöglichkeiten aus.

- Die gesamte Ehinger Innenstadt wird in Bezug auf die oben genannten Themen mit der Schulnote 3 „befriedigend“ bewertet. Ihre Bewertung fällt somit besser aus als die der Unteren Stadt.
- An der Unteren Stadt als Wohnstandort gefällt den Befragten die ruhige und zentrale Lage. Kein Gefallen findet bei den Befragten hingegen die alte und dichte Bebauung.

Danach wurden die Bürgerinnen und Bürger befragt, was sie in der Unteren Stadt vermissen, was verbessert werden soll und welche konkreten Maßnahmen sie vorschlagen würden:

- Am meisten vermisst werden von den Befragten neuer Wohnraum, ein Lebensmittelmarkt und sonstige Einzelhändler sowie Angebote für Kinder und Jugendliche. Zudem vermissen die Befragten Sitzmöglichkeiten im Stadtraum der Unteren Stadt.
- Verbessert werden soll aus Sicht der Befragten das Wohnraumangebot innerhalb der Unteren Stadt auch durch Neubauten. Zudem wird die Verlagerung der bestehenden Landwirtschaft als Verbesserungsmaßnahme genannt.
- Als konkrete Maßnahmen zur Attraktivierung der Unteren Stadt benennen die Befragten eine neue und aufgelockerte Bebauung, neue Grün- und Freiflächen mit Sitzmöglichkeiten und Spielplätzen und die Ansiedelung eines Lebensmittelmarktes.

Zum Ende der Befragung wurden die Eigentümer in der Unteren Stadt befragt, welche Maßnahmen sie auf ihren Grundstücken in den letzten Jahren umgesetzt haben und welche sie kurz- bis langfristigen Maßnahmen noch vorsehen:

- Modernisierungen an den Gebäuden wurden von den Befragten nur sehr selten bereits durchgeführt oder geplant,
- Mittel- bis langfristig gaben jedoch mehrere Eigentümer an, über Abbruch oder Verkauf der bestehenden Gebäude nachzudenken.

Die Angaben zeigen auf, dass ein Großteil der Befragten bereits seit mehr als zwei Jahrzehnten im Untersuchungsgebiet wohnt oder Eigentum besitzt und eine starke Bindung zum Gebiet hat. Gleichzeitig zeigt die Bewertung der Gebäude, Nutzungen und Angebote im Untersuchungsgebiet auf, dass die meisten der Befragten mit der aktuellen Situation in der Unteren Stadt unzufrieden sind. Einzelne der Befragten erwähnen auch, dass Ihnen die Sanierung des Gebietes zu langsam voran schreitet. Außerdem planen mehrere Eigentümer mittel- bis langfristig eher ihre Immobilien zu veräußern oder abzubrechen, als diese zu sanieren.

4. Rahmengebende Planungen und Projekte

4.1 Formelle Planungen

4.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ehingen stellt in der seit 06.02.2004 rechtsverbindlichen Fassung für den Bereich des Untersuchungsgebietes eine gemischte Baufläche dar. Diese dient vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbegebieten, die das Wohnen nicht stören. Die Zulässigkeit der Nutzungen wird in den Bebauungsplänen geregelt.

4.1.2 Bebauungspläne

Innerhalb des Untersuchungsgebietes wurden zwei Bebauungspläne zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Stadtbereichs aufgestellt:

- Bebauungsplan „Untere Hauptstraße“, rechtskräftig seit dem 14.05.1999
- Bebauungsplan „Obere Hauptstraße / Tuchergasse“, rechtskräftig seit dem 25.06.2003

Beide Bebauungspläne setzen für den Bereich des Untersuchungsgebietes Mischgebiete fest, wobei die gemäß §6 BauNVO zulässigen Nutzungen weitestgehend übernommen werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Bauflächen) werden im Bebauungsplan „Untere Hauptstraße“ mittels Baugrenzen und Baulinien festgesetzt, wobei sich die zeichnerischen Festsetzungen stark am Bestand orientieren. Im Bebauungsplan „Obere Hauptstraße / Tuchergasse“ werden hingegen keine zeichnerischen Festsetzungen zur Abgrenzung der Bauflächen getroffen. Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Bebauungsplan „Untere Hauptstraße“ über die maximale Anzahl an Vollgeschossen festgesetzt. Entlang der Hauptstraße werden weitestgehend vier Vollgeschosse zugelassen, in den umgebenden Bereichen lediglich drei Vollgeschosse. Auch zur Höhe der baulichen Anlagen trifft der Bebauungsplan „Obere Hauptstraße / Tuchergasse“ keine Festsetzungen. Als Dachform werden in beiden Bebauungsplänen Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° bis 55° festgesetzt. Darüber hinaus treffen beide Bebauungspläne detaillierte Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude in Form von Örtlichen Bauvorschriften.

4.2 Informelle Planungen

4.2.1 ISEK Ehingen 2030

Im Rahmen des ISEK Ehingen 2030 wurde eine SWOT-Analyse durchgeführt, die themen- oder ortsbezogen die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken aufzeigt.

Der Teilbereich der Innenstadt wurde wie folgt analysiert (auszugsweise):

Stärken:

- Gestaltungstätigkeiten in der Vergangenheit heute als attraktiver Stadtraum sichtbar,
- Filialisierungsgrad nicht auffallend hoch, (noch) keine Uniformität,
- Gastronomisches Angebot,
- Verkehrs- und Parkraumkonzept besteht.

Schwächen:

- Zu wenig Anreize zum gemütlichen Aufenthalt in der Innenstadt,
- Über die Hälfte der Befragten sieht Verbesserungsbedarf in der Innenstadt,
- Radwegenetz in der Innenstadt verbesserungsfähig,
- Bürgerschaft sieht als zentrale Schwäche die Innenstadt und die Attraktivierung der Innenstadt als wichtigstes Handlungsfeld,
- Geeignete Flächen mit zeitgemäßem Flächenzuschnitt für Ansiedlungen fehlen.

Chancen:

- Der bundesweit feststellbare Trend „zurück in die Innenstadt“ macht auch die Ehinger Innenstadt als Wohn-, Erlebnis- und Arbeitsplatzstandort generell attraktiver.

Risiken:

- Topografie, zum Teil lange Wege in die Innenstadt – keine zusammenhängenden Bereiche, dadurch durchgängiger Besatz kaum zu erzielen,
- Anteil an Verkaufsflächen in der Innenstadt: nur ca. 8%, Potenziale vor allem in qualitativer Hinsicht.

Aufbauend auf den Erkenntnissen der SWOT-Analyse wurden im Rahmen des ISEK Ehingen 2030 generelle Handlungsfelder mit Grundsätzen bestimmt.

Für das Handlungsfeld „Stadtgestaltung“ wurden folgende Grundsätze formuliert (auszugsweise):

1. Die Stadt Ehingen hat ein attraktives Ortsbild (Altstadt, Sauberkeit, usw.) und die Bürger wohnen gerne in Ihrer Stadt. Die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt soll jedoch weiterentwickelt und „Besuchsgründe“ geschaffen werden. Dazu gehören auch gestalterische Maßnahmen.

2. Kernstadt und Teilorte sind auch Orte des Wohnens und der Kommunikation. Eine Differenzierung der Quartiere / Teilorte soll je nach Zielgruppen und Nutzungen (Gewerbe, Wohnen, ...) vorgenommen werden. Dabei sind Gemeinsamkeiten wie auch individuelle Eigenschaften herauszustellen.

Für das Handlungsfeld „Wohnen“ wurden folgende Grundsätze formuliert (auszugsweise):

1. Die Stadt Ehingen ist als Wohnstandort bei der Bürgerschaft beliebt. Gerade der familiengerechte Wohnraumbau soll weiter verfolgt werden. Weiterhin sollen neue Wohnformen wie beispielsweise „Mehrgenerationenwohnen“ begleitet werden.
2. Viele Gebäude in der „Unteren Stadt“ sind stark renovierungsbedürftig. Da die Stadt hierbei von privaten Eigentümern abhängig ist, sollen Anreize für die Eigentümer geschaffen werden, die Gebäude zu sanieren und somit für ein attraktiveres Stadtbild und vor allem für innerstädtischen Wohnraum zu sorgen. Dem demografischen Wandel ist auch hierbei Rechnung zu tragen. Weiterhin wird angestrebt, staatliche Fördermöglichkeiten auf diesem Gebiet soweit als möglich weiterhin in Anspruch zu nehmen.

Für das Handlungsfeld „Senioren“ wurden folgende Grundsätze formuliert (auszugsweise):

1. Die Zahl älterer Menschen wird auch in Ehingen zukünftig steigen. Die bereits heute bestehenden ehrenamtlichen Strukturen zur Unterstützung dieser Menschen werden daher ausgebaut, Anreize für einen solchen Ausbau weiter gepflegt und gefestigt, Orte der Begegnung für diese Altersgruppe werden ermöglicht.
2. Ehingen hat aktuell einen hohen Fortzug älterer Menschen zu verzeichnen. Verbesserungsansätze zur weiteren Attraktivierung Ehingens als Wohnstandort in Form neuer Wohnraumkonzepte (abhängig von wirtschaftlichen Entscheidungen privater Investoren und der tatsächlichen Nachfrage), aber auch in Form von Angeboten und Versorgungsleistungen (Daseinsvorsorge) für diese Menschen werden ausgebaut. Insbesondere Teilräume der „Unteren Stadt“ sollen als Wohnraum hierfür ertüchtigt werden (zentrale Lage, „kurze Wege“).
3. Die Stadtgesellschaft Ehingen verfolgt auch künftig bewusst generationenübergreifende Projekte in möglichst allen Lebensbereichen, um gezielt den Austausch und auch konkrete Unterstützung zwischen den Generationen zu stärken.

Die generellen Handlungsfelder wurden in Form von zentralen Handlungsfeldern konkretisiert und in Form von Grundsätzen vertieft.

Für das zentrale Handlungsfeld „Innenstadtentwicklung. Kompakter. Genuss. Aufenthalt.“ wurden folgende Grundsätze formuliert (auszugsweise):

1. Kompakter: die Innenstadtentwicklung erfolgt differenziert nach einzelnen Funktionsräumen, d.h. in den einzelnen Teilräumen sollen unterschiedliche Angebote

gezielt gestärkt werden. Entsprechend wird auch die Erreichbarkeit optimiert und der „Spagat“ zwischen „nah ran“ und dennoch „ruhiger, langsamer“, geschafft.

2. Genuss: Ehingen als „Bierkulturstadt“ hat unverwechselbare Potenziale. Diese werden gezielt in der Innenstadt weiterhin erlebbar gemacht – so erhält das Zentrum tatsächlich einzigartiges Flair und lädt zum genießen ein.
3. Aufenthalt: die Innenstadt ist attraktiv. Sie ist allerdings auch sehr weiträumig. Umso mehr sind Aufenthaltsbereiche neu zu schaffen bzw. die bestehenden weiter zu attraktivieren. Grundsatz ist: Mehr zum Verweilen einladen durch Begrünungen und Beschattung; Aufbau von echten Besuchsgründen bzw. Abbau von Besucherhemmnissen für einzelne Ziel- bzw. Altersgruppen. Alle Maßnahmen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität orientieren sich immer an der Frage: „Für WEN ist die Aufenthaltsqualität und WIE IST DIESE AM SPÜRBARSTEN zu erhöhen?“

Zum weiteren Vorgehen für Handlungsfeld „Innenstadtentwicklung“ formuliert das ISEK Ehingen folgende Ziele (auszugsweise):

- Die Einzelhandelsentwicklung wird grundsätzlich auf den Bereich „Obere Stadt“ konzentriert.
- Die „Untere Stadt“ wird als „charmantes, durchmischtes Quartier“ entwickelt, welches bewusst Wohnen mit kleinteiligem Gewerbe und Aufenthaltsqualität kombiniert. Dazu sollen von Stadt und privaten Initiatoren Programme und Maßnahmen zur Aufwertung der Bausubstanz, einhergehend mit Unterstützungsleistungen für Nutzungskonzepte, aufgelegt sowie die Aufenthaltsqualität gezielt erhöht werden.
- Die gute Erreichbarkeit der Innenstadt soll weiter gewährleistet bleiben. Eine stete Weiterentwicklung des öffentlichen wie privaten Personenverkehrs wird unter Einsatz angebrachter Mittel angestrebt.
- Kein „Event-tam-tam“, aber durch identitätsstiftende Maßnahmen und weitere Ergänzung und Belebung der Gastronomielandschaft in der Ehinger Innenstadt werden unverwechselbare Angebote aufgebaut.
- Einzelne bestehende innerstädtische Angebote und Plätze werden hinsichtlich ihrer Attraktivität für einzelne Ziel-, insbesondere Altersgruppen überprüft. „Besucherhemmnisse“ (wie Barrieren im öffentlichen Raum, fehlende Toiletten etc.) werden gezielt evaluiert und abgebaut. Fehlen Angebote für bestimmte Gruppen, so werden diese gezielt aufgebaut.
- Die Ehinger Innenstadt bietet neben bestehenden Platzanlagen weitere Räume für einen Aufenthalt. Diese Räume und auch Wegeverbindungen sollen definiert und dann entwickelt werden. Auch hier orientiert sich die Schaffung von Aufenthaltsqualität in erster Linie an der Zielgruppe.

Das ISEK Ehingen 2030 benennt für die beiden Innenstadtbereiche der „Oberen Stadt“ und der „Unteren Stadt“ unterschiedliche Vorgaben für deren weitere Entwicklung. So soll die „Obere Stadt“ als zentraler Einzelhandelsstandort gestärkt werden. Die „Untere Stadt“ hingegen soll als zentraler Wohnstandort ausgebaut werden und sich zum „charmanten durchmischten Quartier“ entwickeln. Besonders hervorgehoben wird hierbei die Bedeutung von altersgerechtem Wohnraum für die ältere Bevölkerung in Ehingen.

4.3 Aktuelle Projekte

4.3.1 Planungen auf dem Marktplatz-Areal der Donau-Iller-Bank (DIB)

Das Marktplatz-Areal, als früherer Standort der Ehinger Volksbank, liegt sehr zentral westlich des Marktplatzes. Es erstreckt sich vom Marktplatz über große Teile der Flächen nördlich der Schulgasse und entlang der Sonnengasse. Auf Grund der Verlagerung der Donau-Iller-Bank in einen Neubau an der Pfisterstraße stehen diese Flächen für eine Neuentwicklung bereit. Die westlich an den früheren Volksbankstandort angrenzenden Flächen sind mit kleinteiligeren Gebäuden bebaut, die weitestgehend leer stehen oder untergenutzt sind. Diese Flächen befinden sich im Eigentum der DIB und sollen mitentwickelt werden.

Im Jahr 2014 hat das Büro ARP-Architekten Partnerschaft Stuttgart im Auftrag der DIB für den Bereich des Marktplatz-Areals und der westlich angrenzenden Flächen ein städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet, das aufzeigt, welche Möglichkeiten sich für Ehingen an dieser Stelle ergeben können. Dieses sieht vor, die Flächen neu zu ordnen und entlang der Schulgasse und Sonnengasse eine weitestgehend geschlossene Bebauung zu entwickeln. Im Bereich des Blocks westlich der Sonnengasse soll ein völlig neues Wohnareal entstehen.

Konkret plant die Donau-Iller-Bank in einem ersten Schritt nach dem Umzug, ihr bestehendes Gebäude am Marktplatz abzubauen und durch einen Neubau in L-Form zu ersetzen, der sich vom Marktplatz bis zum Beginn der Sonnengasse erstrecken wird. In das Gebäude soll im Erdgeschoss neben einem kleinen Schalterbereich der Bank ein Café und kleinteiliger Handel kommen. Das erste und zweite Stockwerk sind für Büro- und Praxisflächen vorgesehen und unter dem Dach sollen Maisonette-Wohnungen entstehen. Unter dem Gebäude ist eine Tiefgarage geplant.

Die Realisierung eines neuen Wohnareals westlich der Sonnengasse ist abhängig von der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer dieser Grundstücke. Hier könnte eine weitere Tiefgarage und zweigeschossiger Wohnungsbau mit Grünflächen realisiert werden.

Die Entwicklungen auf dem Marktplatz-Areal haben neben der verbesserten städtebaulichen Struktur, dem zusätzliche Angebot an attraktiven Gewerbe- und Wohnflächen sowie den möglichen begrünten Freiflächen wichtige verbindende Auswirkungen auf das Verhältnis zwischen Oberer und Unterer Stadt.

So stellen der Neubau entlang der Schulgasse/Ecke Marktplatz sowie eine mögliche Neubebauung im Bereich der Sonnengasse/Ecke Hauptstraße neue attraktive Eingangssituationen in die Untere Stadt dar.



Städtebauliches Entwicklungskonzept Marktplatz-Areal von ARP-Architekten Partnerschaft, Stuttgart

4.3.2 Freilächengestaltung an der Schmiech mit Umgestaltung des Straußwirtgässles und des Glockengässles

Im Bereich des Straußwirtgässles und des Glockengässles führt die Stadt Ehingen derzeit Aufwertungsmaßnahmen des Öffentlichen Raums durch.

Das Projekt verfolgt zum einen das Ziel die beiden Gassen als fußläufige Verbindungen zwischen der Hauptstraße und der Gasse „Auf der Wühre“ zu stärken und mittels neuer Bodenbeläge und zwei neuer barrierefreier Brückenbauten über den Flusslauf aufzuwerten. Zum anderen steigert das Vorhaben durch zwei neue öffentliche Freiflächen mit Sitzstufen entlang der Uferbereiche und Sitzmobiliar auf den Platzflächen die Aufenthaltsqualität entlang der Schmiech. Zur Schaffung der beiden Freiflächen wurden zwei Baukörper abgebrochen.

Eine weitere Aufwertung erfährt der öffentliche Raum durch das Pflanzen einiger Bäume und das Anlegen von Grünflächen und -strukturen. Umgesetzt wird die Freiflächengestaltung auf dem 2014 ausgearbeiteten Konzept des Leonberger Büros Prof. Schmid | Treiber | Partner.



Freiflächengestaltungskonzept vom Büro Prof. Schmid | Treiber | Partner, Leonberg

4.3.3 Sanierung und Umbau der Oberschaffnei zu einem Bürgerhaus

Die sogenannte Oberschaffnei in der Schulgasse 21 wird derzeit zu einem Bürgerhaus umgebaut. Das dreistöckige Gebäude ist denkmalgeschützt und entstand in den Jahren um 1687 als Klosterhof des Benediktinerinnenklosters Urspring bei Schelklingen. Als Bürgerhaus aller Generationen und Kulturen soll das Gebäude zukünftig einen Tafelladen, eine Kinderkreativwerkstatt, verschiedene Begegnungsräume, einen Kaffeebereich sowie Weiterbildungs- und Seminarräume u.a. für die Lokale Agenda beherbergen. Zusammen mit dem geplanten Ausbau des Gänsbergs und der Schulgasse bis zur Sonnengasse erhält dieser Bereich unter Erhaltung historischer Bausubstanz eine enorme städtebauliche Aufwertung.



Oberschaffnei an der Schulgasse



Innenausbau zum Bürgerhaus unter Bewahrung der historischen Bausubstanz

4.3.4 Private Bauvorhaben

Zu einer wesentlichen städtebaulichen Aufwertung der Unteren Stadt tragen auch mehrere Maßnahmen von privaten Bauherren und Investoren bei.

So führt zum Beispiel die Erweiterung des Hotels Adler an der Hauptstraße 116 zur maßgeblichen Aufwertung der stadträumlichen Situation und des Stadtbildes in diesem Teilbereich der Hauptstraße.



Straßenraum der Hauptstraße auf Höhe des Hotel Adlers



Erweiterungsbau des Hotels Adler

Eine weitere private Maßnahme, die zur Aufwertung der Unteren Stadt beiträgt, ist der geplante Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück des ehemaligen Café Roßmanith an der Hauptstraße 120. Im Erdgeschoss sollen gewerbliche Flächen und darüber 9 Eigentumswohnungen mit Balkonen zur Schmiech entstehen. Dieses Projekt der Scherr & Klimke Projekte GmbH, Neu-Ulm, grenzt unmittelbar an die umgestaltete Freifläche im Bereich des Glockengässles an und wird einen zusätzlichen Beitrag zur Aufwertung der Flächen an der Schmiech leisten.



Frühere Bebauung mit Café Roßmanith



Stadträumliche Situation nach Neubau

Ein drittes privates Projekt, das zur teilräumlichen Aufwertung der Unteren Stadt beitragen wird, ist der geplante Neubau eines Mehrfamilienhauses im Bereich der Hauptstraße unterhalb der Liebfrauenkirche. Das betreffende Areal ist bereits abgeräumt und soll zeitnah unter Beachtung des historischen Stadtgrundrisses einer neuen Bebauung zugeführt werden. Im Zusammenhang mit dem Neubau wird die Stadt Ehingen den Treppenaufgang zur Liebfrauenkirche neu gestalten. Durch dieses Vorhaben soll der westliche Eingangsbereich in die Untere Stadt aufgewertet und das Stadtbild dieses Teilgebietes nachhaltig verbessert werden.



Blick auf das abgeräumte Grundstück samt Treppenaufgang zur Liebfrauenkirche



Blick von Treppenabgang auf abgeräumtes Grundstück

Die privaten Bauvorhaben schaffen neben der stadträumlichen Aufwertung der Unteren Stadt zusätzliche Anreize für die umgebenden Eigentümer über eine Weiterentwicklung ihrer Grundstücke nachzudenken.

5. Erkenntnisse der Untersuchung

5.1 Stadträumliche Lage und Einbindung

<p>STÄRKEN</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zentrale, aber dennoch ruhige Lage - Nähe zu umliegenden Angeboten und Einrichtungen der Innenstadt - Historische Stadtstruktur und Bausubstanz - Flusslauf der Schmiech 	<p>SCHWÄCHEN</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verkehrliche Anbindung an umgebende Stadtbereiche, Zufahrt häufig nur über Einbahnstraßen möglich - Fehlendes Angebot an Einzelhandelsnutzungen und Lebensmittelmärkten - Teilräumliche Gemengelage aus Wohnen und Landwirtschaft
<p>POTENZIALE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stärkere Einbindung des Flusslaufs der Schmiech in die „Untere Stadt“, Thema Zugänglich- und Erlebbarkeit - Stärkung der Unteren Stadt als zentraler Wohnstandort mit attraktivem Wohnraum für alle Altersgruppen - Flächenpotenziale nördlich der Schmiech in Form von Landwirtschaftlichen Hofstellen und Freiflächen 	<p>RISIKEN</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maßnahmen zur Stärkung der „Oberen Stadt“ (siehe ISEK 2030) gehen auf Kosten der „Unteren Stadt“ - Voranschreitender „Verfall“ der unteren Stadt bei ausbleibenden privaten und öffentlichen Investitionen - Zunehmende Verschärfung der sozialen Situation innerhalb des Gebietes in Form von steigendem Anteil an schwachen und ausländischen Haushalten

5.2 Grundstücke und Gebäude

<p>STÄRKEN</p> <ul style="list-style-type: none"> - Historische Bebauung und Stadtstruktur in der Unteren Stadt südlich der Schmiech - Ruhige und zentrale Lage 	<p>SCHWÄCHEN</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schlechte Bausubstanz - Sanierungsstau bei Großteil der historischen Gebäude - Leerstand oder Unternutzung in den Erdgeschossen - Kleinteilige Parzellenstruktur - Räumliche Konzentration schwächerer Haushalte i.V.m. überdurchschnittlich hohem MigrantInnenanteil
<p>POTENZIALE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Allgemeiner Trend „zurück in die Innenstadt“ erzeugt Nachfrage und bietet Entwicklungspotenziale - Umnutzung und Nachverdichtung der bestehenden landwirtschaftlichen Flächen - Altbausanierungen und Neubauten zur Attraktivierung des Wohnraumangebots in der unteren Stadt - Zentrale Lage auch interessant für ältere Altersgruppen; Ausbau des altersgerechten Wohnraumangebots - Im Eigentum der Stadt Ehingen befindliche Grundstücke können autark entwickelt werden und Neubauten haben Vorbildfunktion 	<p>RISIKEN</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voranschreitender Verfall der historischen Bausubstanz - Bereits freigeräumte Grundstücke bleiben mittelfristig eingezäunt und ungenutzt, - Zunehmende Verschärfung der sozialen Situation innerhalb des Gebietes in Form von steigendem Anteil an schwachen und ausländischen Haushalten - Möglicher Gentrifizierungsprozess auf Grund von Sanierung und teilweiser Neuentwicklung, - Bei Sanierung der Altbauten ist darauf zu achten, dass der historische bauliche Charakter nicht verloren geht

5.3 Öffentlicher Raum

<p>STÄRKEN</p> <ul style="list-style-type: none"> - Größtenteils hochwertige Gestaltung der Verkehrs- und Freiflächen - Flusslauf der Schmiech 	<p>SCHWÄCHEN</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fehlende Grün- und Freiflächen - Sehr geringes Angebot an Stadt- und Sitzmobiliar im öffentlichen Raum
<p>POTENZIALE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wege und Gassen entlang des Flusslaufs der Schmiech - Interessante und abwechslungsreiche Straßen- und Platzsituationen in der historischen Stadtstruktur - Ambiente der historischen Bebauung 	<p>RISIKEN</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stadt- und freiräumliche Potenziale der Unteren Stadt bleiben ungenutzt - Stadtklimatische Auswirkungen der großflächigen Versiegelung

5.4 Verkehr

<p>STÄRKEN</p> <ul style="list-style-type: none"> - Reduzierte Geschwindigkeiten innerhalb der gesamten Unteren Stadt (teilweise Tempo 30, teilweise verkehrsberuhigt) - Gestaltung der Verkehrsflächen - Vereinbarkeit des Fuß- und Radverkehrs mit dem motorisierten Individualverkehr - Angebot an Parkierungsflächen 	<p>SCHWÄCHEN</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verkehrliche Anbindung an die umliegenden Stadtbereiche häufig nur über Einbahnstraßen möglich - Orientierungsschwierigkeiten der Verkehrsteilnehmer - Mangelnde Parkraumbewirtschaftung - Geringe Anzahl an ausgewiesenen Bewohnerparkplätzen - Anbindung an den ÖPNV nur außerhalb des Untersuchungsgebietes gegeben
<p>POTENZIALE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stärkung und Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes durch zusätzliche Verbindungen in die umliegenden Stadtbereiche - Eigene Bushaltestelle für die untere Stadt 	<p>RISIKEN</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zunehmende Geschwindigkeit des motorisierten Individualverkehrs bei ausbleibenden Kontrollen und menschenleeren Straßen - Zunehmender Verkehr auf Grund zusätzlicher Wohneinheiten

6. Ziele und Leitbilder für die Entwicklung der Unteren Stadt

Trotz einer grundsätzlich positiven Entwicklung der Ehinger Gesamtstadt ist die Untere Stadt auf Grund ihrer historischen Stadtstruktur und der topographischen Situation in ihrer Entwicklung deutlich zurück geblieben. Verstärkt wurde dieser Prozess durch die Ehinger Siedlungs- und Verkehrsentwicklungspolitik der letzten Jahrzehnte, die dazu führte, dass die Untere Stadt zunehmend von der angrenzenden Innenstadt „abgehängt“ wurde.

Die daraus resultierende „entschleunigte“ Quartiersentwicklung bietet heute jedoch große Chancen und Entwicklungspotenziale.

So sind die zentrale, aber verkehrs- bzw. emissionsarme Lage, die größtenteils erhaltene historische Stadtstruktur sowie die Nähe zur Schmiech wichtige Standortfaktoren, die es weiterzuentwickeln gilt. Besonders vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Innenentwicklung der Städte und dem allgemeinen Trend „zurück in die Stadt“, könnte die Untere Stadt künftig eine wichtige Rolle als zentraler Entwicklungsbereich spielen.

Für die weitere Entwicklung des Quartiers wurden Ziele formuliert; aufbauend auf den Zielen wurden Leitbilder entwickelt, die als strategischer Rahmen für die anschließenden Konzepte und deren Maßnahmen dienen.

6.1 Allgemeine Ziele

- Stärkung der Unteren Stadt als zentraler Wohnstandort
- Ausbau des Wohnraumangebots für alle Haushaltsformen und Altersgruppen
- Erhöhung der Wohnqualität und Wohnvielfalt
- Erhalt, Erneuerung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung der historischen Bebauung
- Innenstadtgerechte Weiterentwicklung der Unteren Stadt durch Aufstockung und Neubauten
- Entwickeln neuer Stadtbausteine mit attraktiven und innovativen Wohnformen
- Verbesserung des Stadtbildes
- Erhalt und Stärkung der Vielfalt an Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Handwerkervielfalt in Teilbereichen der Unteren Stadt
- Erhöhung der Qualität des öffentlichen Raums in Bezug auf Begrünung und Aufenthalt
- Betonung und Stärkung des Flusslaufs der Schmiech und der angrenzenden Uferbereiche als zentraler Aufenthalts- und Begegnungsort
- Entwicklung einer neuen grünen Quartiersmitte im Bereich des Uferbereichs der Schmiech und der Hauptstraße (auf Höhe des Abzweigs Frauenberg)
- Stärkung der funktionalen und städtebaulichen Zusammenhänge zwischen der Unteren Stadt und den angrenzenden Stadtbereichen (vor allem in Bezug auf die Obere Stadt)

6.2 Leitbild 1: Identitätsfindung Untere Stadt – Bestand bewahren und weiterentwickeln

Die Untere Stadt befindet sich in einer Art stadträumlichen „Selbstfindungsprozess“. Die historische Bebauung und Siedlungsstruktur, die zahlreichen Einzelhandels- und Gewerbeflächen in den Erdgeschosslagen und die zum Teil immer noch aktiven landwirtschaftlichen Hofstellen sind allesamt Zeugen der langen Geschichte dieses Stadtbereichs. Gleichzeitig zeigt der bauliche Zustand der Gebäude und der hohe Anteil an Leerstand und Unternutzung, dass sich die strukturelle und stadträumliche Bedeutung der Unteren Stadt innerhalb der letzten Jahrzehnte stark verändert hat. Dieser Prozess dauert bis heute an.

Ziel ist daher die Entwicklung der Unteren Stadt als zentrales Wohnquartier mit charmantem und durchmischem Charakter (vgl. ISEK Ehingen 2030).

Hierfür gilt es, die historische Bebauung und Stadtstruktur besonders entlang der Hauptstraße und der Tuchergasse zu erhalten und bedarfsgerecht zu modernisieren. Dies kann jedoch nur in Kooperation mit den privaten Eigentümern gelingen. Zu prüfen ist daher, welche Möglichkeiten seitens der Kommune bestehen, entsprechende Anreize für die Eigentümer zu schaffen (z.B. mittels finanzieller Unterstützung, zusätzlichem Baurecht u.a.).

Gebäude, die auf Grund von wirtschaftlichen oder strukturellen Aspekten nur bedingt erhaltenswert sind, gilt es durch maßstabsgerechte Neubauten zu ersetzen. Bei Neubauten ist darauf zu achten, dass stadträumliche Strukturen und Besonderheiten dennoch weitestgehend erhalten bleiben. In einigen Bereichen der Unteren Stadt gibt es durchaus Potenzial hinsichtlich Höhe und Dichte. In diesen Bereichen sind Aufstockungen auf bis zu drei Vollgeschosse denkbar und im Sinne zusätzlichen Wohnraums auch wünschenswert. Aufstockungen bzw. höhere Baukörper werden sich jedoch auf Grund bauphysischer Gegebenheiten überwiegend bei Neubauten realisieren lassen.

6.3 Leitbild 2: Neue Impulse für die Untere Stadt – Entwicklung neuer Stadtbausteine

Neben der Bewahrung und der Erneuerung des Bestands sind gemäß dem Motto „die Mischung macht's“ neue Impulse notwendig, um die Untere Stadt nachhaltig als zentralen Wohnstandort weiterentwickeln zu können. Besonders die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich der Schmiech bieten sich als Innenentwicklungsflächen für neue bauliche Akzente an. Hier sollte mittels variabler „Stadtbausteine“ attraktiver Wohnraum für alle Haushaltsformen und Altersgruppen entstehen. Die neuen Baukörper müssen sich jedoch in den umgebenden Bestand integrieren und sich am baulichen Maßstab und den Strukturen der Bestandsbebauung orientieren. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass die Nachverdichtung dieser Bereiche in einem angemessenen Maß erfolgt und gleichzeitig neue, öffentlich zugängliche Grün- und Freiräume entstehen.

Eine bauliche Entwicklung im Bereich der Grundstücke nördlich des Flusslaufs eröffnet zudem die große Chance, die Schmiech und ihren nördlichen Uferbereich als zentralen Aufenthalts- und Begegnungsraum weiter zu entwickeln. Neben der Ausweitung grüner Uferbereiche und einer Stärkung der Zugänglich- und Erlebbarkeit des Flusslaufs, steht das Schaffen eines durchgängigen Fußwegs entlang der Schmiech im Vordergrund. Langfristiges Ziel ist zudem, die Fortsetzung dieser Entwicklung in östlicher Richtung durch den Stadtgraben bis zum Stadtgarten und zum Groggensee.

6.4 Leitbild 3: Untere Stadt als Teil der Ehinger Innenstadt – Einbindung und Anbindung stärken

Besonders wichtig für die Entwicklung der Unteren Stadt ist es zudem, den Stadtbereich als Teil der Ehinger Innenstadt zu betonen und dessen Ein- und Anbindung sowohl an die Obere Stadt als auch an die umliegenden Stadtbereiche zu stärken. Hierbei steht neben dem Ausbau des Gassen- und Wegenetzes die Stärkung der Anbindungen an die umliegenden Stadtbereiche und deren zentrale Nutzungen im Vordergrund. Besonders bedeutsam sind die verstärkte Anbindung an die Obere Stadt im Osten und den Bereich des Bahnhofs und zentralen Busbahnhofs im Norden. Zudem gilt es, die „Eingangsbereiche“ zur Unteren Stadt aufzuwerten und über attraktive Nutzungen und Sichtbeziehungen wieder verstärkt Bürger/innen und Besucher/innen in das Quartier zu „locken“. Angestrebt wird zudem, auch die Fußwegeverbindungen von der Unteren Stadt zur Oberen Stadt zu stärken und zu ergänzen.

7. Städtebauliche Entwicklungspläne

7.1 Entwicklung Stadtstruktur und Flächennutzung

Im Sinne der teilräumlichen Bestandserhaltung und teilräumlichen Neuentwicklung der Unteren Stadt wurden für die zukünftige bauliche Entwicklung Erhaltungs- und Entwicklungsbereiche definiert. Die Entwicklungsbereiche konzentrieren sich vor allem auf die bisher weitestgehend landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich der Schmiech, auf den Bereich des Marktplatz-Areals der Donau-Iller-Bank westlich des Marktplatzes sowie auf untergenutzte Bereiche entlang der Pfisterstraße und Scheibengasse. Besonders erhaltenswert sind die Bereiche entlang der Hauptstraße und der Tuchergasse.

Die Untere Stadt soll als „charmantes, durchmischtes Quartier“ mit überwiegender Wohnnutzung entwickelt werden. Dennoch gibt es auch einige Bereiche innerhalb des Quartiers, an denen sich auf Grund der stadträumlichen Situation und im Sinne der funktionalen Durchmischung ergänzende Einzelhandels-, Gastronomie-, Handwerks- oder Dienstleistungsnutzungen im Erdgeschoss anbieten würden. Diese Bereiche konzentrieren sich zum einen auf die Bereiche zur Oberen Stadt hin und um den Marktplatz herum bis in die Schulgasse, Sonnengasse und den östlichen Teil der Hauptstraße. Zum anderen sind die Bereiche um den Viehmarkt und entlang der Kasernengasse sowie entlang der Spital- bzw. Lindenstraße im Süden und Pfisterstraße im Norden attraktiv für ergänzende gewerbliche Nutzungen in den unteren Geschossen.

Die Stärkung der Mischnutzung entlang der östlichen Hauptstraße und im Bereich des Viehmarkts verfolgt zudem das Ziel, die „Eingangsbereiche“ in die Untere Stadt aufzuwerten und den Bürger/innen und Besucher/innen einen Anreiz zu bieten, ins Quartier zu kommen. Weitere wichtige Eingangsbereiche, die durch gestalterische Maßnahmen und die Schaffung von Sichtbeziehungen gestärkt werden sollen, stellen der westliche Mündungsbereich der Hauptstraße und der nördliche Mündungsbereich der Webergasse dar.

Ein zentraler Maßnahmenbereich zur Entwicklung der Unteren Stadt sind außerdem der Flusslauf und die Uferbereiche der Schmiech. Diesen Bereich gilt es als Aufenthalts- und Begegnungsort zu stärken. Hierfür soll vor allem der nördliche Uferrandsteifen ausgeweitet sowie aufgewertet und seine Aufenthaltsqualität gesteigert werden. Zudem ist vorgesehen, die teilweise bereits vorhandene Fußwegeverbindung entlang des nördlichen Uferbereichs auf die gesamte Länge der Unteren Stadt und darüber hinaus über den Stadtgraben bis zum Stadtgarten und zum Groggensee weiterzuführen. Auf Grund der besonderen liegenschaftlichen Verhältnisse im Bereich des Stadtgrabens wird die Anbindung der Unteren Stadt an den Stadtgarten entlang der Schmiech in zwei Varianten geplant.

7.2 Entwicklung Bebauung

Die bauliche Entwicklung der Unteren Stadt wird einerseits bestimmt durch den Erhalt und die bedarfsgerechte Erneuerung der historischen Baukörper und andererseits durch die Entwicklung neuer attraktiver „Bausteine“, die sich maßstabsgerecht in die bestehenden Strukturen einfügen.

Entsprechend der Einschätzung des baulichen Zustands der Bestandsgebäude (vgl. Karte 7) werden die sanierungsbedürftigen Gebäude dargestellt, die es zu erhalten und erneuern gilt. Lediglich einzelne Gebäude werden auf Grund des enormen Sanierungsbedarfs oder struktureller Missstände als nicht erhaltenswert eingestuft. Bereiche in denen sich vermehrt nicht erhaltenswerte Gebäude befinden oder die auf Grund ihrer Flächennutzung als untergenutzt eingestuft wurden, werden als Entwicklungsbereiche ausgewiesen. Diese Bereiche stellen Potenzialflächen für Maßnahmen der Neuordnung und Innenentwicklung dar, wobei der Entwicklungsschwerpunkt auf der Wohnnutzung liegt.

Die bestehende Bebauung weist weitestgehend eine Gebäudehöhe von zwei bis drei Vollgeschossen auf. Im Rahmen der baulichen Entwicklung der Unteren Stadt wird angestrebt, die baulichen Höhen auf durchgängig drei, in Teilbereichen sogar auf vier Vollgeschosse zu erhöhen. Hierdurch soll zusätzlicher Wohnraum geschaffen und die Untere Stadt innenstadtgerecht weiterentwickelt werden. In Anlehnung an die Vorgaben der Bebauungspläne wurden Teilbereiche mit angestrebter drei- und vier-geschossiger Bebauung in Form von Baufenstern definiert. Zudem wurden die zu erhaltenden Baufluchten mittels Baulinien, an die heran gebaut werden muss, dargestellt.

7.3 Entwicklung Öffentlicher Raum

Die Entwicklungsmaßnahmen im öffentlichen Raum konzentrieren vor allem auf die Aufwertung von Straßenräumen zu „Straßenplätzen“. Besonders entlang der Hauptstraße sollten besonders markante Straßenräume mittels Begrünung und adäquatem Stadtmobiliar hinsichtlich ihrer Aufenthaltsqualität aufgewertet werden. Weitere Handlungsfelder im Öffentlichen Raum stellen die „Eingangsbereiche“ in die Untere Stadt dar. Diese sollen ebenfalls aufgewertet und Sichtbeziehungen in die Untere Stadt gestärkt oder geschaffen werden. Sinnvoll wäre darüber hinaus eine Informationstafel im Bereich des nordwestlichen Marktplatzes mit einem Übersichtsplan der Unteren Stadt und deren Highlights. Zudem stehen der Flusslauf der Schmiech und die nördlich angrenzenden Uferbereiche im Fokus der Entwicklungsmaßnahmen im öffentlichen Raum. Ziel ist es, im Rahmen der Neuordnung der nördlich angrenzenden Entwicklungsflächen neue, öffentlich zugängliche Uferbereiche und Grünflächen entlang der Schmiech zu schaffen.

Damit einhergehend soll eine durchgängige Fußwegeverbindung entlang des nördlichen Flussufers entstehen, die langfristig bis zum Stadtgarten bzw. bis zum Groggensee fortgeführt wird.

8. Weiteres Vorgehen

Die Maßnahmen zur Entwicklung der Unteren Stadt fokussieren sich auf Liegenschaften im Eigentum der Stadt Ehingen wie zum Beispiel die Straßen, Gassen, Fußwege und Platzsituationen sowie die erworbenen, teils überbauten Grundstücke. Teilweise beziehen sich die geplanten Maßnahmen jedoch auch auf private Grundstücke.

Maßnahmen auf öffentlichen Flächen sind im Vergleich zu Maßnahmen auf privaten Grundstücken weitaus zeitnaher und flexibler umsetzbar, da die Stadt Ehingen direkten Zugriff auf diese Flächen hat und die Projekte in Eigenregie umsetzen kann. Da sich die Grundstücke der Unteren Stadt jedoch weitestgehend in Privateigentum befinden und der schlechte Zustand vieler Gebäude einen besonders gravierenden städtebaulichen Missstand darstellt, muss von Seiten der Stadt Ehingen unbedingt der Dialog mit den Eigentümern gesucht werden. Zu prüfen ist, inwieweit die Stadt Ehingen für die Eigentümer Sanierungsanreize in Form finanzieller Unterstützung oder - falls sinnvoll - zusätzlichen Baurechts schaffen kann. Zudem sollten die liegenschaftlichen Erwerbsbemühungen der Stadt Ehingen weiter fortgeführt und ggf. verstärkt werden.

Gleichzeitig gilt es, durch die Stadt Ehingen bereits erworbene Grundstücke zeitnah und beispielhaft zu sanieren oder neu zu bebauen.

Weitere kurz-, mittel und langfristige Maßnahmen könnten sein:

A) Kurzfristige Maßnahmen (innerhalb von 1 bis 2 Jahren)

- Anstoß eines Dialogprozesses mit den Bewohner/innen und Eigentümer/innen der Unteren Stadt mit dem Ziel, das GEK „Untere Stadt“ gemeinsam zu diskutieren und weiterzuentwickeln. Anschließend könnten die hierüber gewonnenen Ideen in ein gemeinsames Maßnahmenprogramm münden, welches Projekte sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Flächen vorsieht.
- Gespräche mit Eigentümern in der Unteren Stadt führen, um Planungen und Entwicklungsvorstellungen auf den jeweiligen Grundstücken abzufragen und ggf. Entwicklungspotenziale aufzuzeigen. Als Grundlage für gezielte Einladungen von Eigentümern bieten sich u.a. die Rückläufer der Bürgerbefragung an.
- Fortführen und Intensivieren der liegenschaftlichen Verhandlungen, besonders im Bereich der großflächigen Grundstücke nördlich der Schmiech.

- Temporäre Aufwertungsmaßnahmen und eine Imagekampagne im öffentlichen Raum und auf den durch die Stadt Ehingen erworbenen Grundstücken mittels temporärer Begrünung, Bepflanzung oder Bestuhlung
- Leerstandsmanagement mittels einer kommunalen Plattform zur Verwaltung und kurzfristigen Zwischenvermietung der leerstehenden Gewerbeflächen in den Erdgeschosslagen. Bietet ggf. die Möglichkeit, ein zusätzliches Angebot für Kinder und Jugendliche, aber auch für ältere Bevölkerungsgruppen zu schaffen (zumindest kurz- bis mittelfristig).

B) Mittelfristige Maßnahmen (innerhalb von 2 bis 5 Jahren)

- Entwicklung der durch die Stadt Ehingen erworbenen Grundstücke mittels Sanierung der bestehenden Gebäude oder beispielhafter Neubebauung.
- Ausschreibung eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs für die Flächen nördlich der Schmiech zwischen Flusslauf und Tuchergasse

C) Langfristige Maßnahmen (innerhalb von 5 bis 10 Jahren)

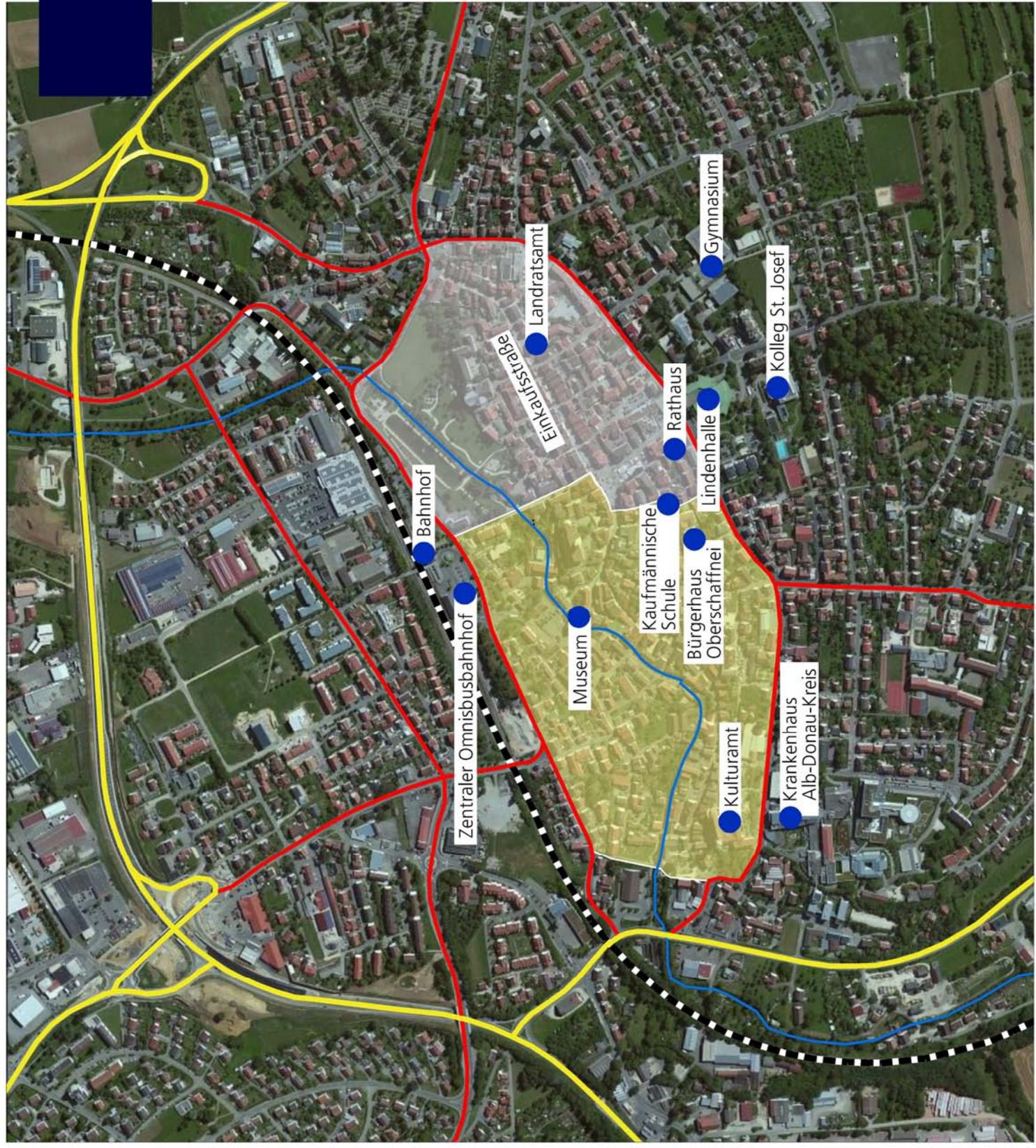
- Erwerb und Neuentwicklung der weitestgehend landwirtschaftlich genutzten Grundstücke nördlich der Schmiech zwischen Tuchergasse und Flusslauf

GEBIETSBEZOGENES ENTWICKLUNGSKONZEPT "UNTERE STADT", EHINGEN

Karte 01:

Lage und Einbindung

-  Stadtbereich "Untere Stadt"
-  Stadtbereich "Obere Stadt"
-  Zentrale Einrichtungen
-  Flusslauf der Schmied
-  Bundesstraßen
-  Haupterschließungsstraßen
-  Gleisanlagen



GEBIETSBEZOGENES
ENTWICKLUNGSKONZEPT
"UNTERE STADT", EHINGEN

Karte 03:

Historischer Stadtplan
Unterstadt von 1821



August 2016

Sanierungstreuhand
Ulm GmbH

ulm

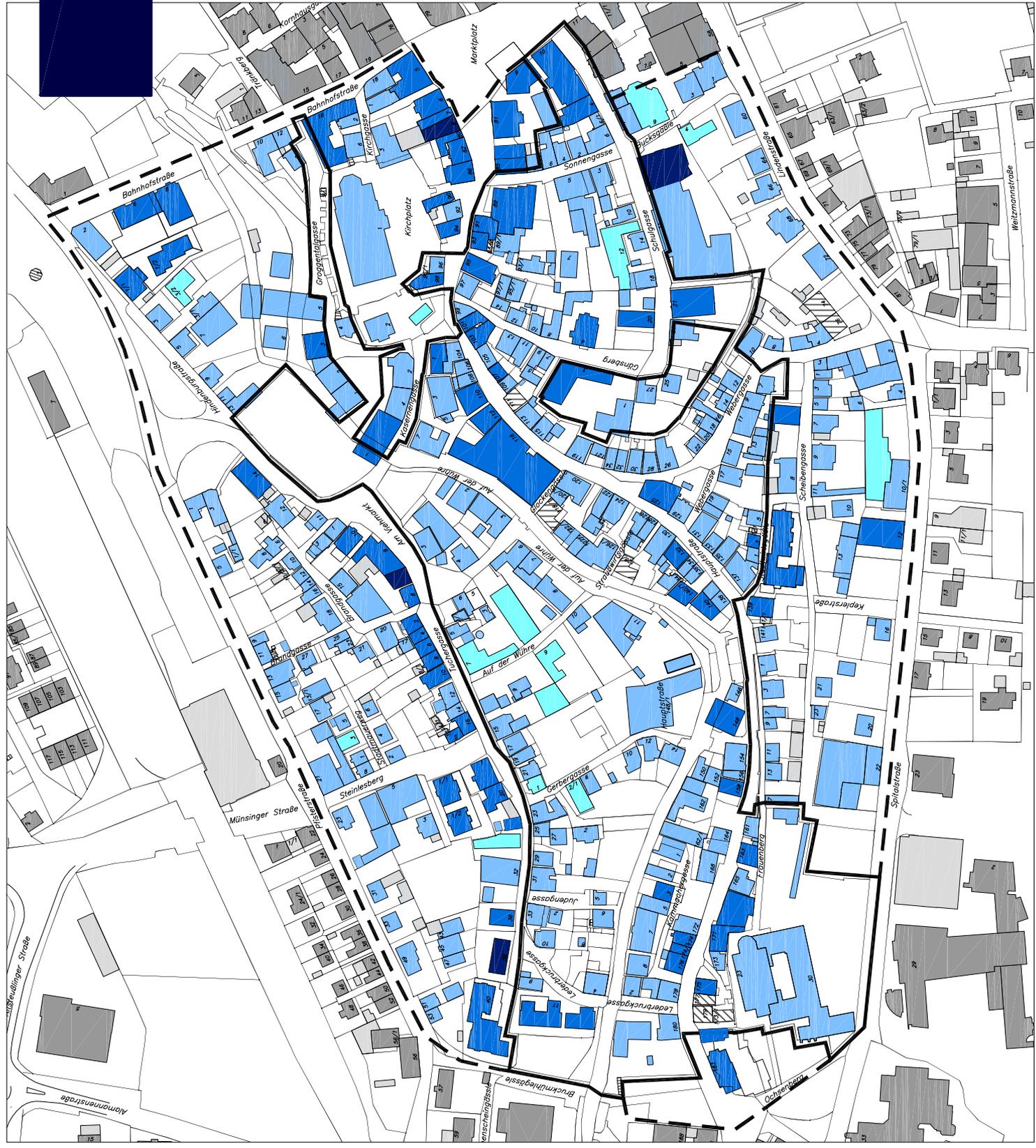
GEBIETSBEZOGENES ENTWICKLUNGSKONZEPT "UNTERE STADT", EHINGEN

Karte 04:

Gebäudehöhen



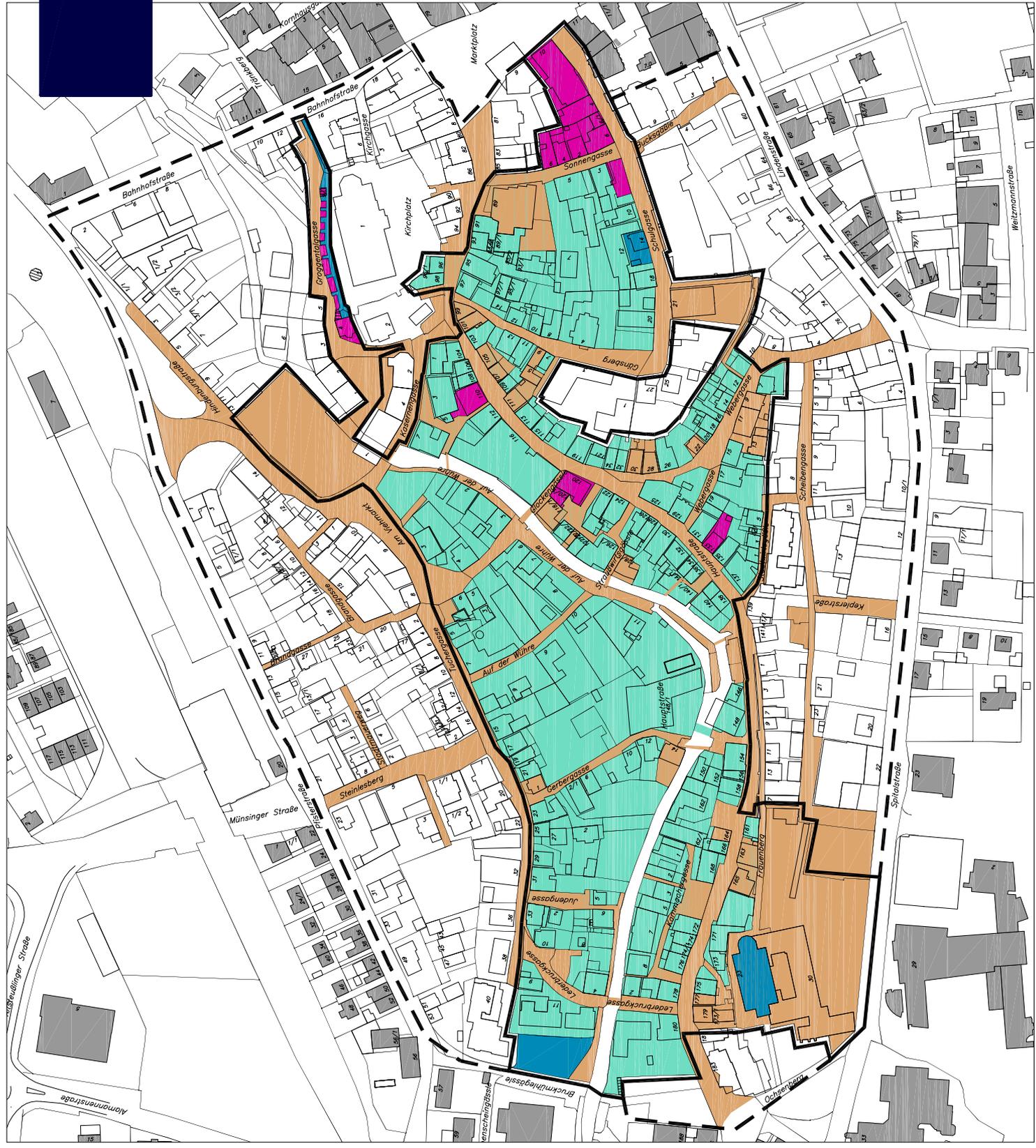
- 1 Vollgeschoss
- 2 Vollgeschosse
- 3 Vollgeschosse
- 4 Vollgeschosse
- abgebrochene Gebäude
- Nebengebäude
- Gebäude außerhalb des Plangebiets



GEBIETSBEZOGENES ENTWICKLUNGSKONZEPT "UNTERE STADT", EHINGEN

Karte 05:

- Eigentumsverhältnisse**
- Stadt Ebingen, Schul und Armenstiftung Ebingen
 - Religionsgemeinschaften, Religiöse Vereine und Organisationen, Land Baden-Württemberg, Alb-Donau-Kreis
 - Kapitalgesellschaften, Genossenschaften
 - Privatpersonen, Erben- und Eigentümergemeinschaften



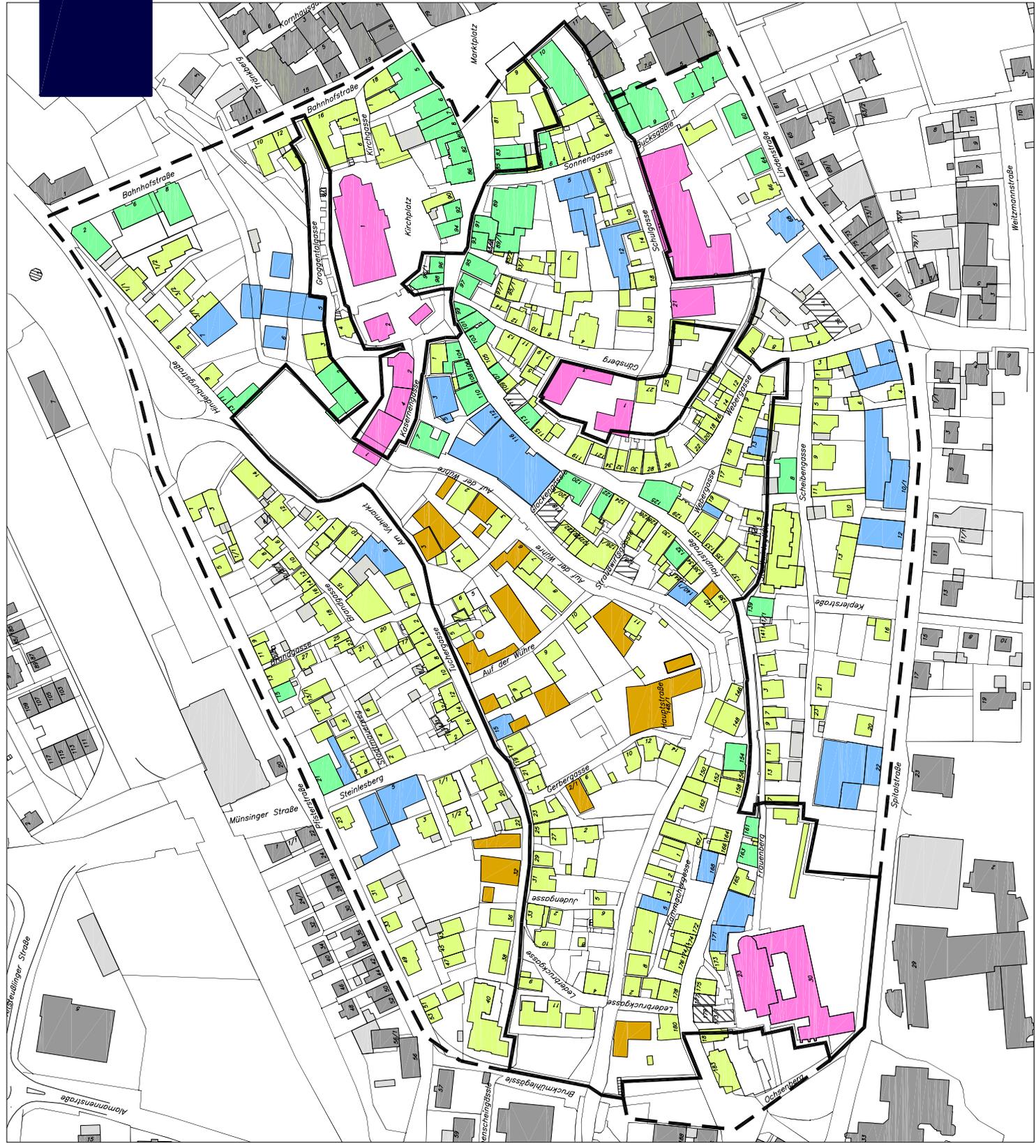
GEBIETSBEZOGENES ENTWICKLUNGSKONZEPT "UNTERE STADT", EHINGEN

Karte 06:

Gebäudenutzungen



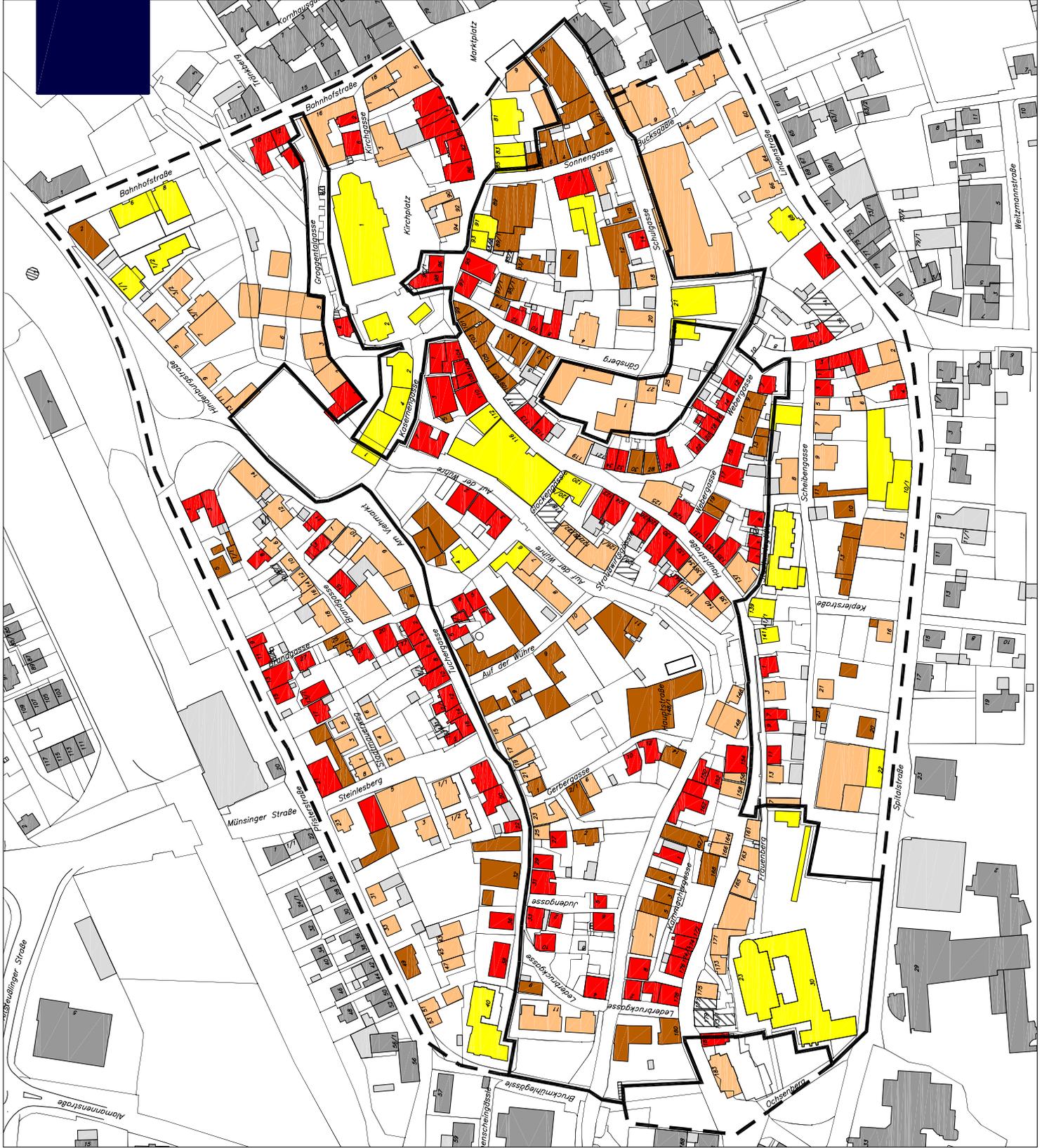
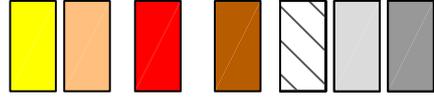
- Wohnnutzung
- Mischnutzung (Wohnen und Gewerbe)
- Gewerbenutzung
- Landwirtschaftliche Nutzung
- Öffentliche Nutzung
- Nebengebäude
- Gebäude außerhalb des Plangebiets



GEBIETSBEZOGENES ENTWICKLUNGSKONZEPT "UNTERE STADT", EHINGEN

Karte 07:

- Gebäudezustand**
- Neue oder kürzlich sanierte Gebäude
 - Sanierte Gebäude (vor 5-10 Jahren)
 - Sanierungsbedürftige und erhaltenswerte Gebäude
 - Sanierungsbedürftige jedoch nur bedingt erhaltenswerte Gebäude
 - Bereits abgebrochene Gebäude
 - Nebengebäude
 - Gebäude außerhalb des Plangebiets



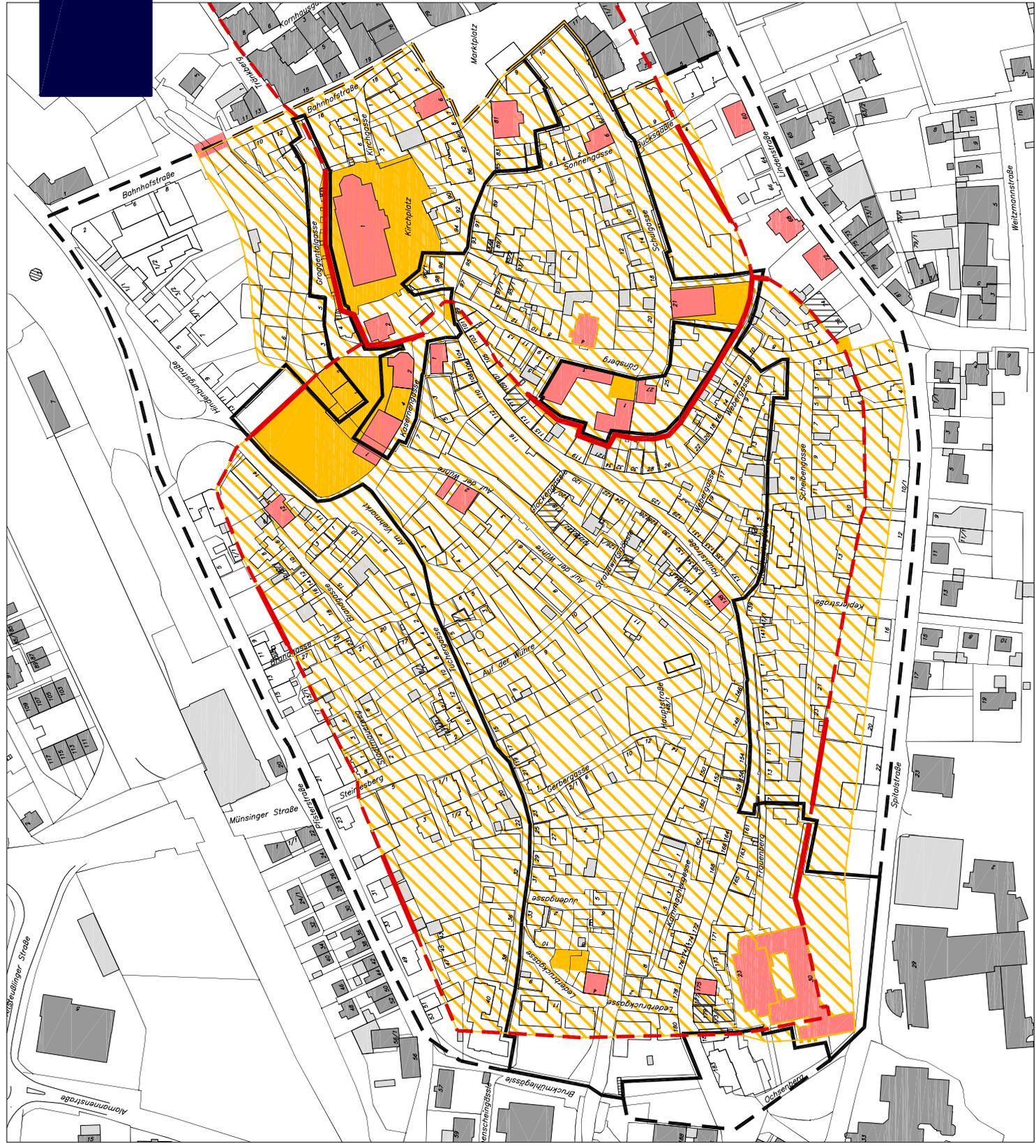
GEBIETSBEZOGENES ENTWICKLUNGSKONZEPT "UNTERE STADT", EHINGEN

Karte 08:

Kulturdenkmale
gemäß DSchG

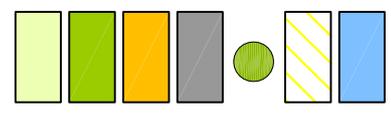


- Baudenkmal: Bauliche Anlage
- Archäologisches Denkmal
- Prüfball (Archäologische Denkmale)
- Archäologisches und Baudenkmal
- Verlauf der historischen Stadtmauer
- Erhaltene Teile der Stadtmauer
- Gebäude
- Nebengebäude
- Bereits abgebrochene Gebäude



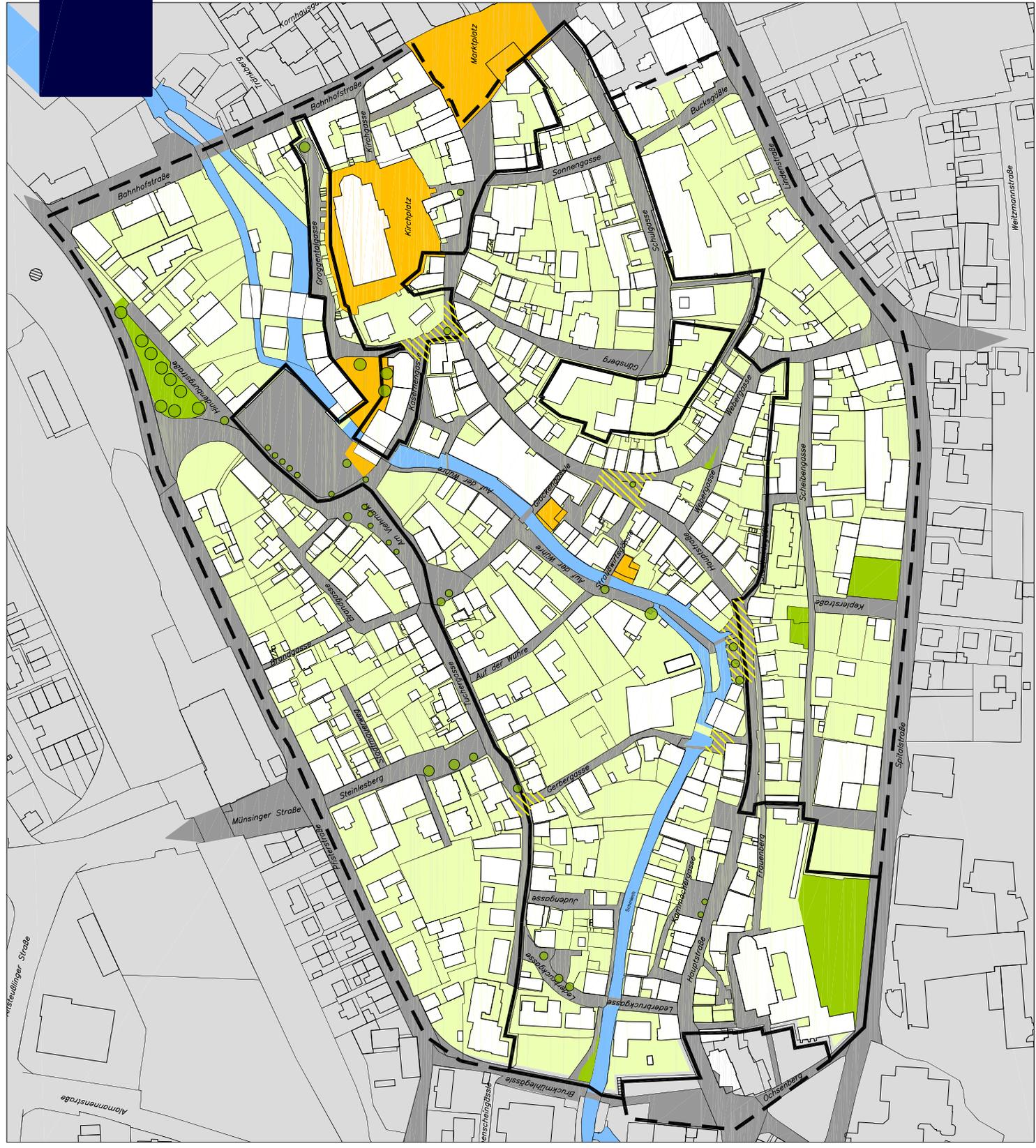
GEBIETSBEZOGENES ENTWICKLUNGSKONZEPT "UNTERE STADT", EHINGEN

Karte 09:



Öffentlicher Raum

- Private Grün- und Freiflächen
- Öffentlich zugängliche Grünflächen
- Öffentlich zugängliche Freiflächen
- Gassen und Straßen
- Bäume und Sträucher
- Stadräume mit Entwicklungspotenzial
- Flusslauf der Schmied



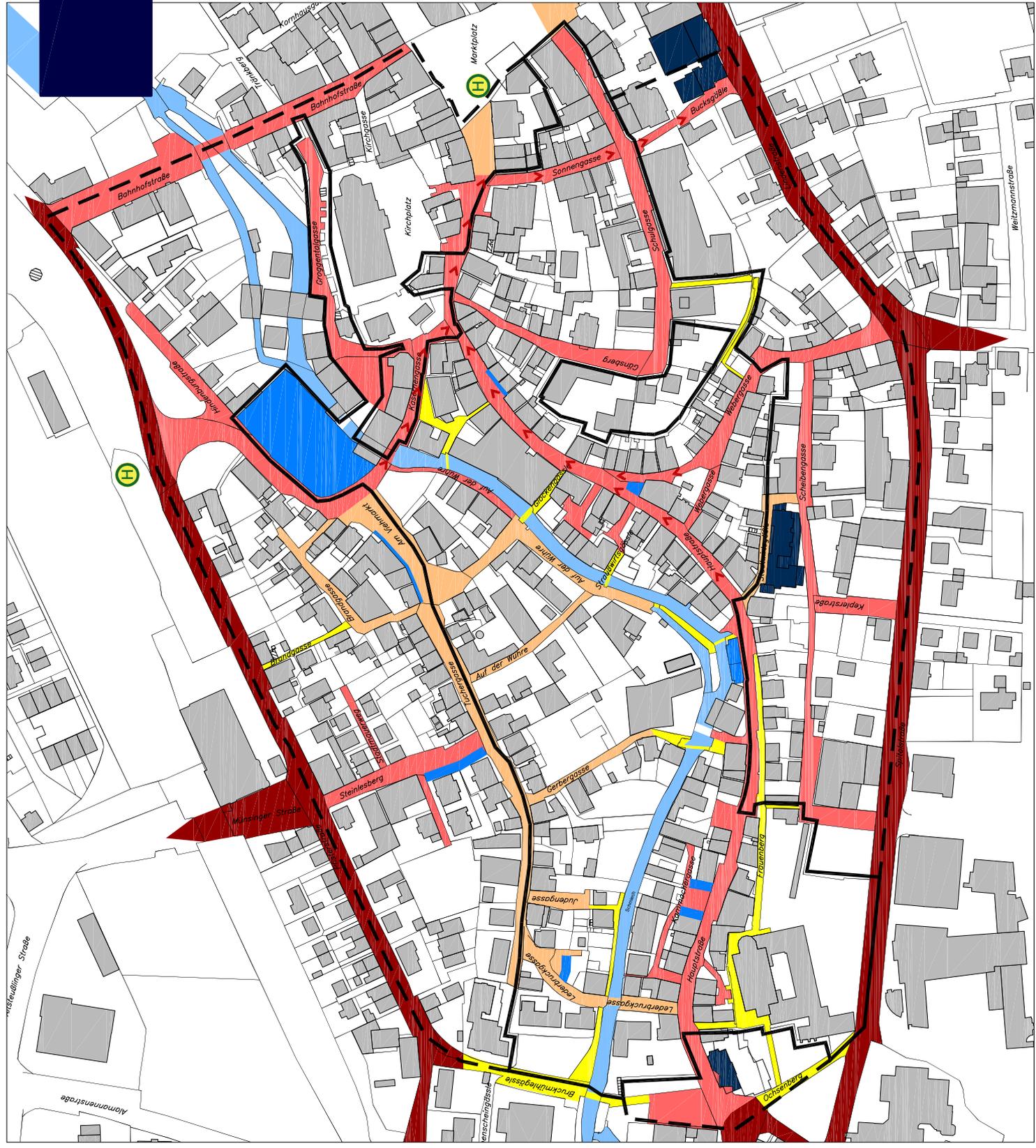
GEBIETSBEZOGENES ENTWICKLUNGSKONZEPT "UNTERE STADT", EHINGEN

Karte 10:

									
---	---	---	---	---	---	---	---	---	--

Verkehr

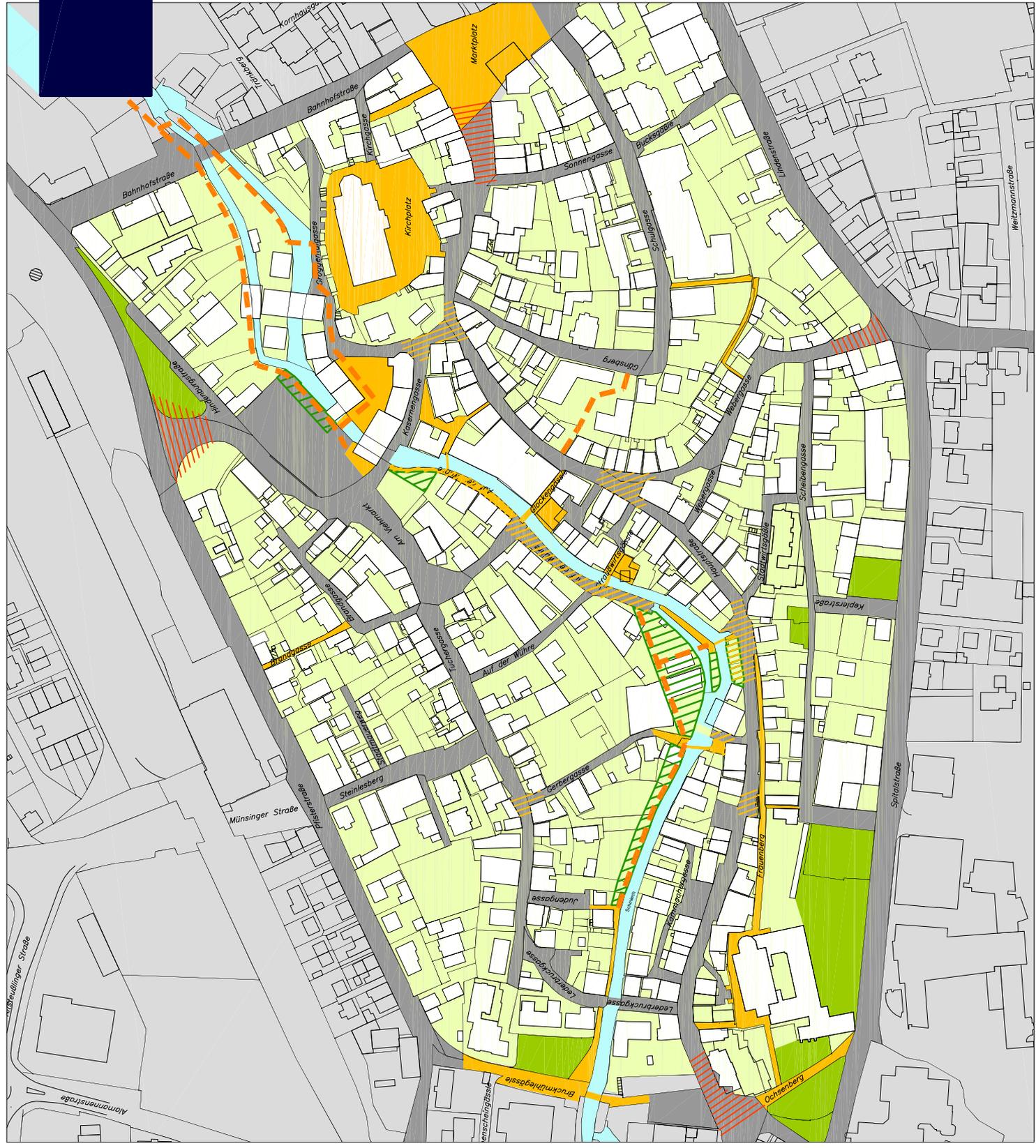
- Straße (Tempo 50)
- Straße (Tempo 30)
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Fußweg
- Fahrtrichtung bei Einbahnstraßen
- Parkplatz (öffentlich)
- Tiefgarage (öffentlich)
- Bushaltestelle
- Gebäude
- Flusslauf der Schmied



GEBIETSBEZOGENES ENTWICKLUNGSKONZEPT "UNTERE STADT", EHINGEN

Städtebaulicher Entwicklungsplan 3:
Entwicklung Öffentlicher Raum

-  Straßen und Gassen
-  Fußwege und Plätze
-  **Straßenplätze:** Aufwertung Straßenraum und Steigerung Aufenthaltsqualität durch Begrünung und Sitzmobiliar
-  **Eingangsbereich Untere Stadt:** Aufwertung des Straßenraums und Stärkung von Sichtbeziehungen, Steigerung der "Lockwirkung"
-  **Ergänzende Fußwegeverbindung**
-  Private Grün- und Freiflächen
-  Öffentlich zugängliche Grünfläche
-  **Neue öffentliche Grünfläche** entlang des Flusslaufs der Schmied



Anhang: Fragebogen der Bewohner- und Eigentümerbefragung im Untersuchungsgebiet

Angaben zu Ihrer Person

Sie sind Bewohner (Mieter) Eigentümer Bewohner und Eigentümer

des Gebäudes im Sanierungsgebiet „Untere Stadt IV“ mit der

Adresse:

Wie lange bewohnen Sie bzw. besitzen Sie bereits diese Immobilie im Sanierungsgebiet „Untere Stadt IV“ in Ehingen?

- seit weniger als 2 Jahren
- seit mindestens 2, aber weniger als 5 Jahren
- seit mindestens 5, aber weniger als 20 Jahren
- seit mindestens 20 Jahren

Wie viele Parteien wohnen in dem Gebäude, in dem Sie wohnen bzw. das Sie besitzen?

- 1 Partei
- 2 Parteien
- 3 Parteien
- 4 Parteien
- mehr als 4 Parteien

Wie viele Personen wohnen in Ihrem Gebäude bzw. Haushalt?

- 1 Person
- 2 Personen
- 3 Personen
- 4 Personen
- mehr als 4 Personen

Ihre Bewertung des Sanierungsgebietes „Untere Stadt IV“ als Wohnstandort

Frage 5: Wie gefällt Ihnen das Sanierungsgebiet „Untere Stadt IV“ als Wohnstandort?

Frage 6: Was gefällt Ihnen am Sanierungsgebiet „Untere Stadt IV“ als Wohnstandort nicht?

Ihre Wünsche und Vorstellungen für die Entwicklung des Sanierungsgebietes „Untere Stadt IV“

Frage 7: Was vermissen Sie in der „Unteren Stadt IV“ in Ehingen?

Frage 8: Auf welche drei zentralen Themen sollte sich die Stadt Ehingen in den nächsten zehn Jahren bei der Entwicklung des Sanierungsgebietes "Untere Stadt IV" konzentrieren?

Thema 1:

Thema 2:

Thema 3:

Frage 9: Welche konkreten Maßnahmen schlagen Sie vor, damit das Sanierungsgebiet "Untere Stadt IV" für Sie persönlich noch attraktiver wird?

Maßnahme 1:

Maßnahme 2:

Maßnahme 3:

Frage 10: Welche Maßnahmen auf Ihrem Grundstück bzw. an Ihrem Gebäude sind in den letzten Jahren bereits erfolgt oder kurzfristig bis mittelfristig geplant? (Diese Frage richtet sich ausschließlich an Eigentümerinnen und Eigentümer)

Maßnahmen auf Grundstück bzw. am Gebäude	erfolgte Maßnahmen	kurzfristig geplante Maßnahmen (1-2 Jahre)	mittelfristig geplante Maßnahmen (3-5 Jahre)
Umfassende Modernisierung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Teilmodernisierung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Energetische Maßnahmen (Dämmung, Fenster, ...)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aufstockung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dachgeschossaufbau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Umnutzung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Teilweiser Abbruch von Gebäuden oder Nebengebäuden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Totaler Abbruch und Neubebauung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ergänzende Neubebauung auf dem Grundstück	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verkauf Ihres Grundstücks/Gebäudes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zukauf von Grundstücken/Gebäuden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sonstiges _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sonstiges _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sonstiges _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
keine	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>