

Gemeinde Ringsheim Ortenaukreis

Integriertes Entwicklungskonzept
Grobanalyse für den Bereich
Ortsmitte Nord



Antrag zur Aufnahme in das
Landessanierungsprogramm 2020
oder ein anderes Programm der städtebaulichen
Erneuerung und Entwicklung

Integriertes Entwicklungskonzept
Grobanalyse für den Bereich „Ortsmitte Nord“

Auftraggeber: Gemeinde Ringsheim

Auftragnehmer: die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

In Kooperation mit:

g r o s s h ü g e r

Stadtplaner Architekten
Paul-Ehrlich-Str. 32, 76133 Karlsruhe
Fon: 0721/83 16 429 Fax: 83 17 531
mail@gross-hueger.de

Veröffentlichung: Oktober 2019

Inhaltsverzeichnis

1 Vorbemerkungen	4
2 Kosten- und Finanzierungsübersicht.....	9
3 Planteil	10
4 Formeller Antragsteil	11

1 Vorbemerkungen

Gebietsbezogenes integriertes Entwicklungskonzept Die STEG Stadtentwicklung Stuttgart wurde im Jahr 2016 mit der Erarbeitung der Grundlagen für die Antragstellung in das Landessanierungsprogramm Baden-Württemberg (LSP) beauftragt. Das gebietsbezogene integrierte Entwicklungskonzept ist weiterhin Grundlage für die Antragstellung, wurde aber für das kommende Programmjahr ergänzt und aktualisiert. Der vorliegende Antrag fasst die Ergebnisse der städtebaulichen Analyse und des daraus abgeleiteten teilörtlichen Entwicklungskonzepts noch einmal kurz zusammen und bildet die Grundlage zur Aufnahme in das LSP-Programm 2020.

Bisherige Sanierungsverfahren in Ringsheim Die Gemeinde hat frühzeitig auf die städtebaulichen und strukturellen Veränderungen reagiert und hat mit Unterstützung des Landessanierungsprogramms in den letzten Jahren ihre städtebauliche Erneuerung betrieben.

Nach der erfolgreichen Sanierung im Bereich „Ortsmitte“ verfolgt die Gemeinde das Ziel die nördlich anschließenden Bereiche der Ortsmitte zu erneuern.

In vielen Bereichen der Ortsmitte konnten städtebauliche Missstände behoben und mehr Funktionalität und Attraktivität geschaffen werden. Neben einer Vielzahl von privaten Projekten wurden u.a. das Rathaus grundlegend modernisiert und umgebaut und der Rathausplatz neu gestaltet. Direkt neben dem Rathaus ist mit Unterstützung des Landessanierungsprogrammes ein Neubau mit Seniorenwohnungen und Tagespflege entstanden.

Die Satzung „Ringsheim Ortsmitte“ ist mittlerweile aufgehoben und das Sanierungsgebiet damit abgeschlossen, trotzdem sind noch städtebauliche Defizite im Gebiet zu verzeichnen. Im Bereich der Aussegnungshalle, der Feuerwehr und in Teilen der Herrenstraße sind weiterhin Missstände vorhanden. Deshalb hat die Gemeinde beschlossen zur kontinuierlichen Fortführung der städtebaulichen Erneuerung der Ortsmitte ein weiteres Sanierungsgebiet „Ortsmitte Nord“ zu beantragen, dass den nördlichen Teil der Ortsmitte von Ringsheim beinhaltet und sich im Bereich der Bebauung westlich der Herrenstraße mit dem Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ überschneidet.

Wiederholungsantrag 2020 Dieser Antrag wurde im Jahr 2016 zum ersten Mal gestellt und ist für das Programmjahr 2020 jetzt aktualisiert worden. Um die Antragstellung 2020 vorzubereiten hat u.a. am 09. September 2019 ein Termin mit Vertretern des Regierungspräsidiums Freiburg vor Ort stattgefunden. Dabei wurden folgende Punkte angesprochen:

- Erweiterung der Gebietskulisse „Ortsmitte Nord“ um den Bereich des ehemaligen Gasthauses Alter Ochsen (Alte Bundesstraße 22). Das gemeindeeigene Gebäude wird derzeit noch als Flüchtlingsunterkunft genutzt, soll aber langfristig zu einer Kombination von Tourismusinformaton, Heimatmuseum, Cafe und Bücherei umgenutzt werden.

- Aufnahme des Gebäudes Kirchstraße 13 als Grunderwerb und Modernisierungsmaßnahme. Ein Teil des Gebäudes soll für die dringend benötigte Erweiterung des benachbarten Kindergartens genutzt werden.
- Konkretisierung der angedachten Verlagerung des Baustoffhandels in der Engelstraße. Mit den Eigentümern und Betreibern der Baustoffhandlung soll in weiteren Gesprächen geklärt werden, unter welchen Voraussetzungen eine Betriebsverlagerung machbar ist und wie sich diese Maßnahme mit den Sanierungszielen und Förderrichtlinien des Landes in Übereinstimmung bringen lässt.
- Gestalterische Aufwertungen des Platzbereichs vor der Bäckerei Bosch (Kreuzung Hauptstraße / Ziegelstraße / Kleine Wolfgangstraße). Teile der Hauptstraße zwischen Herrenstraße und große Wolfgangstraße wurden in den Antrag „Ortsmitte Nord“ für eine Neugestaltung aufgenommen.

Die genannten Aktualisierungen des Wiederholungsantrages 2020 wurden im Nachgang zum Septembertermin sowohl in die Pläne als auch in die Kosten- und Finanzierungsübersicht eingearbeitet. Der vorliegende Antrag fasst die Ergebnisse der städtebaulichen Analyse aus dem Jahr 2016 noch einmal kurz zusammen und bildet mit den Aktualisierungen die Grundlage zur Aufnahme in ein Förderprogramm der städtebaulichen Erneuerung 2020.

Ringsheim Ortsmitte Nord

Grundsätzlich sind der Erhalt und die Weiterentwicklung des Wohnens in der Ortsmitte ein wesentlicher Schwerpunkt der zukünftigen Sanierung „Ortsmitte Nord“, damit die Attraktivität von Ringsheim als Wohnstandort gestärkt und nachhaltig gesichert wird. Mit der angedachten Betriebsverlagerung des Baustoffhandels aus der Ortsmitte ergeben sich große Chancen innerörtliche Potentiale nach zu nutzen. Weitere Flächenreserven im Bereich „Ortsmitte Nord“ ergeben sich durch die geplante Verlagerung des Bauhofs und den Neubau des Feuerwehrgerätehauses neben der Kahlenberg-Sporthalle.

Gemeindeentwicklungskonzept

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 28.03.2017 den Auftrag für ein umfangreiches gesamtstädtisches Entwicklungskonzept an die STEG vergeben. Neben der gesamtstädtischen Bestandsaufnahme/ und –Analyse umfasst der Auftrag ein zweistufiges Bürgerbeteiligungsverfahren, um die zukünftigen Entwicklungsziele in einem breiten Konsens zwischen Verwaltung, Gemeinderat und Bürgerschaft zu entwickeln.

In der ersten Phase werden die Bürger nach der abgeschlossenen Bestandsanalyse frühzeitig in Form einer Haushaltsbefragung nach ihren Einschätzungen zu wichtigen Themen der Gemeinde befragt. Im Anschluss werden der Gemeinderat und die Verwaltung auf Grundlage der Ergebnisse der Bestandsaufnahme und der Auswertung der Haushaltsbefragung eine erste Prioritätensetzung bezüglich der für die Gemeinde relevanten Handlungsfelder vornehmen.

Diese Ergebnisse werden im Rahmen einer Bürgerversammlung in die

Bürgerschaft kommuniziert und diskutiert. Im Anschluss werden die Resultate der ersten Bearbeitungsphase in einem Bericht zusammengefasst.

Entsprechend den Ergebnissen aus der ersten Bearbeitungsphase und nach Rückkoppelung mit dem Gemeinderat folgt eine zweite Phase des Entwicklungskonzeptes. In dieser werden die Bürger eingeladen, sich zu wichtigen Themen Vorort zusammen mit den Planern ein Bild über die anstehenden Veränderungen zu machen.

Am Ende der verschiedenen Bearbeitungsphasen werden die gesammelten Erkenntnisse dann noch einmal in einer Bürgerwerkstatt zusammen mit allen Beteiligten aufgearbeitet und fließen in den Abschlussbericht ein, der die Richtschnur für die weitere Entwicklung der Gemeinde Ringsheim darstellt.

Haushaltsbefragung 2020

Um die Öffentlichkeit schon zu einem frühen Zeitpunkt miteinzubinden wird für Anfang nächsten Jahres eine Haushaltsbefragung vorbereitet. Durch die Gegenüberstellung der Ergebnisse aus Bestandsanalyse, planerischer Analyse und den Rückmeldungen der Bürger können Stärken und Schwächen der bisherigen Entwicklung verdeutlicht und wichtige Themen für den weiteren Prozess benannt werden. Die Meinungen und Ideen aus der Bürgerschaft geben wertvolle und wichtige Hinweise zur zukünftigen Entwicklung der Gemeinde.

Der Fragebogen der Haushaltsbefragung umfasst unterschiedliche Themenfelder. Neben Fragen zur städtebaulichen Entwicklung geht es auch um Themen wie Wohnen, Arbeiten, Verkehr, Umwelt, Handel und Soziales.

Die Auswertung der Haushaltsbefragung soll Hinweise auf vorhandene städtebauliche Defizite und Missstände gegeben. Die Wahrnehmung der Bürger ist ein Indikator für vordringliche Maßnahmen, die es anzuwenden gilt.

Im Folgenden wird erläutert, welche Maßnahmen im Kontext zu den beschriebenen Rahmenbedingungen in der Ortsmitte Nord in Ringsheim geplant sind.

Gestaltung einer lebendigen Ortsmitte

Die Stärkung des Wohnens im Untersuchungsgebiet ist vordringliches Ziel für die weitere Aufwertung der Ortsmitte von Ringsheim. Im Hinblick auf eine verstärkte Innenentwicklung und Flächensparen im Außenbereich sind der Erhalt und die Ergänzung von vorhandenen Wohnbereichen von hoher Priorität.

Um eine lebendige Ortsmitte zu erhalten muss die Wohnsituation im Bereich „Ortsmitte Nord“ in Bezug auf das Wohnumfeld, die Baustruktur und den Wohnungszustand verbessert werden.

Stärkung innerörtlicher Wohnnutzung

Aufgrund des historischen Ortsgrundrisses und der engen Bebauung sind strukturelle Mängel in Bezug auf Belichtung, Besonnung und Belüftung in vielen Bereichen des Untersuchungsgebiets festzustellen. Unter Erhalt der vorhandenen gewachsenen Strukturen kann das Wohnen durch den Abriss von untergenutzten Nebengebäuden verbessert

	<p>werden.</p> <p>Auch ist durch die noch vorhandenen Wirtschaftsgebäude eine Ergänzung des Wohnbestandes durch Umnutzung dieser in ihrer Struktur oft ortsbildprägenden Gebäude möglich.</p> <p>Die Beurteilung der Gebäudequalität im Rahmen dieser Untersuchung hat ergeben, dass bei einigen Gebäuden aufgrund des weit fortgeschrittenen Verfalls der Bausubstanz ein Abriss z.T. sinnvoller ist. Dies würde Platz schaffen für eine stellenweise Neubebauung unter Erhalt der vorhandenen Baustruktur. Hierfür ist die Bebauung z.B. entlang der Ettenheimer Straße in Betracht zu ziehen.</p>
Nachverdichtung	<p>Die schon teilweise im Gebiet stattgefundene Nachverdichtung (z.B. Mozartstraße) kann stellenweise weitergeführt werden.</p> <p>Chancen bieten sich hier vor allem im Bereich der Engelstraße: Zielsetzung für diesen Bereich ist eine Entkernung der Bausubstanz. Voraussetzung dafür ist die Verlagerung der nicht standortgerechten Nutzungen (Baustoffhandel). Die damit gewonnene, zusammenhängende bebaubare Fläche könnte für eine maßvolle Nachverdichtung genutzt werden. Dies führt einerseits zu einer Entlastung der Gemeinde bei der Ausweisung von neuen Baugebieten und hat andererseits den Vorteil, die Wohnqualität der angrenzenden Gebiete zu erhöhen.</p>
Platz- und Freiflächen	<p>Das Fehlen von öffentlichen Freiflächen im Gebiet kann zum Teil durch die vorhandenen privaten Vorbereiche und gestalteten Gärten kompensiert werden. In Ergänzung hierzu könnte ein kleiner öffentlicher Quartiersplatz im Bereich des Baustoffhandels entstehen. Des Weiteren sind gestalterische Aufwertungen der Freibereiche im Umfeld der Aussegnungshalle und im Platzbereich vor der Bäckerei Bosch (Kreuzung Hauptstraße / Ziegelstraße / Kleine Wolfgangstraße) geplant.</p>
Erschließung	<p>Ein weiteres Ziel der Sanierung ist die Verbesserung der vorhandenen Erschließungsstraßen als Beitrag zur Verbesserung des Wohnumfeldes. Hierbei wird die Erneuerung der Engelstraße, der Kleinen und Großen Wolfgangstraße, der westliche Teil der Mozartstraße, der Ettenheimer Straße, im Winkel, Ziegelstraße und der Grasweg angestrebt, da diese Straßen erhebliche Mängel aufweisen. Da bei den teilweise sehr engen Straßenquerschnitten keine Trennung von Fußweg und Straße möglich ist, bietet sich an, sie zu gemischten Verkehrsflächen umzubauen, auf denen alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt sind. Die Anordnung von Stellplätzen und Straßenbegleitendem Grün zur Verbesserung des Kleinklimas sind bei jeder Planung zu beachten</p>
Fußwege	<p>Ein weiteres Ziel ist die vorhandenen Gehwege in schlechtem Zustand zu verbessern und verkehrssicher zu machen und eine Fußwegeverbindung von Ziegelstraße zu Engelstraße herzustellen.</p>
Einzelhandel	<p>Die Hauptstraße, an die das Untersuchungsgebiet angrenzt, dient als Versorgungsachse. Hier reihen sich Einzelhandel, Gewerbe- und Handwerksbetriebe auf. Die öffentlichen Einrichtungen Feuerwehr, Bauhof und Kindergarten liegen im Untersuchungsgebiet, in unmittel-</p>

barer Nähe befinden sich das Rathaus und die Kirche St. Johann-Baptist mit umgebenden Friedhof. Trotz der noch vorhandenen Ladengeschäfte im Ort, wie die Metzgerei im Gebiet und die naheliegende Bäckerei können viele Einkäufe nur in die umliegenden Gemeinden erledigt werden, da es kein entsprechendes Angebot in Ringsheim gibt. Durch die Ansiedlung eines Discounters im Gewerbegebiet „Leimenfeld II“ hat sich das Angebot deutlich verbessert. Hier ist aber zu beachten, dass die Konkurrenz zu den vorhandenen kleinteiligen Einrichtungen steigen wird.

Programmaufnahme 2020

Die Gemeinde Ringsheim stellt nunmehr den Antrag für das Programmjahr 2020 neu. Die Pläne entsprechen dem Ursprungsantrag vom Oktober 2016 wurden aber dieses Jahr überarbeitet und aktualisiert. Das beantragte Gebiet „Ortsmitte Nord“ hat sich gegenüber 2016 etwas vergrößert. Die Abgrenzung des voraussichtlich förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes beträgt jetzt ca. 9,11 ha. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht wurde entsprechend angepasst und ist Bestandteil dieser Antragsbroschüre.. Die genaue Abgrenzung ist dem angefügten Planteil zu entnehmen.

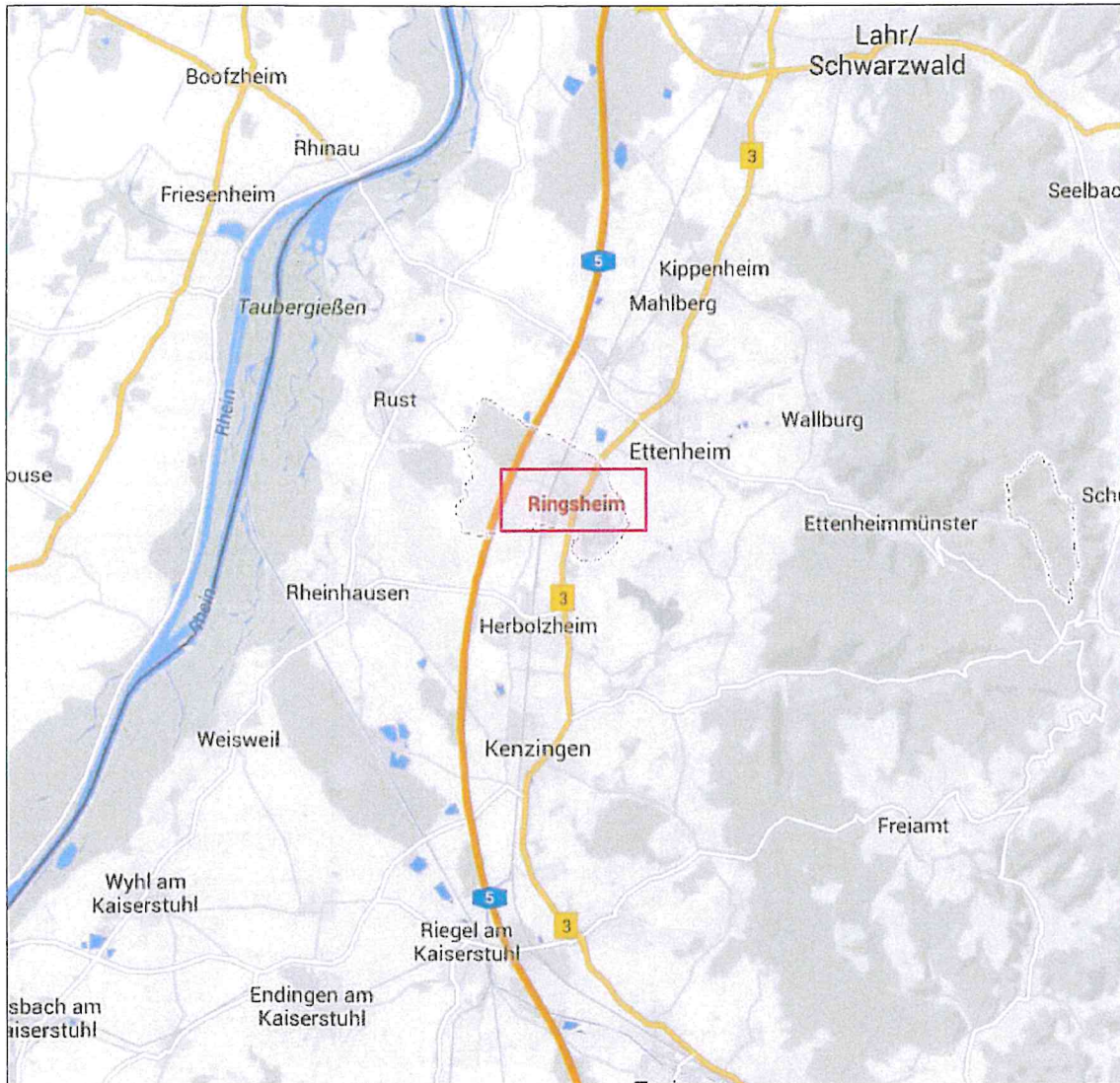
Stuttgart/ Karlsruhe im Oktober 2019

Die Bearbeiter

2 Kosten- und Finanzierungsübersicht

	%	An- zahl	Ein- heit	Einzel- summe	Gesamt- summe
I. Vorbereitende Untersuchungen					
		1	St.	20.000 €	20.000 €
					20.000 €
II. Weitere Vorbereitende Untersuchungen					
Städtebauliche Planung/ Bürgerbeteiligung		1	St.	50.000 €	50.000 €
					50.000 €
III. Grunderwerb und Ordnungsmaßnahmen					
Erwerb Baustoffhandel Flst. 540, Flst. 149 und 2	psch.				1.000.000 €
					1.000.000 €
IV. Sonstige Ordnungsmaßnahmen					
Abbruch	50%	21	St.	25.000 €	262.500 €
Abbruch Feuerwehrgerätehaus und Aussegnungshalle	psch.				60.000 €
Abbruch Baustoffhandel	psch.				200.000 €
Betriebsverlagerung Baustoffhandel	psch.				200.000 €
Erschließung und Gestaltung	50%	6.200	qm	250 €	775.000 €
					1.497.500 €
V. Baumaßnahmen					
Privat geringe Intensität	50%	24	St.	15.000 €	180.000 €
Privat hohe Intensität	50%	35	St.	40.000 €	700.000 €
Öffentliche Baumaßnahmen					
Gemeindewohnhaus (ehem. Gasthaus Ochsen)				750.000 €	450.000 €
Erweiterungsbau Kindergarten	psch.			150.000 €	150.000 €
Verlagerung und Umnutzung Bauhof	psch.			500.000 €	500.000 €
					1.980.000 €
VI. Sonstige Maßnahmen					
					0 €
VII. Vergütung /Honorar					
					200.000 €
Gesamtkosten (Brutto)					4.747.500 €
Einnahmen Reprivatisierung Baustoffhandel, Ausgleichsbeträge					1.100.000 €
Gesamtförderrahmen (netto)					3.647.500 €
Finanzhilfe					2.188.500 €
Eigenmittel der Stadt/Gemeinde					1.459.000 €

3 Planteil



Lage in der Region



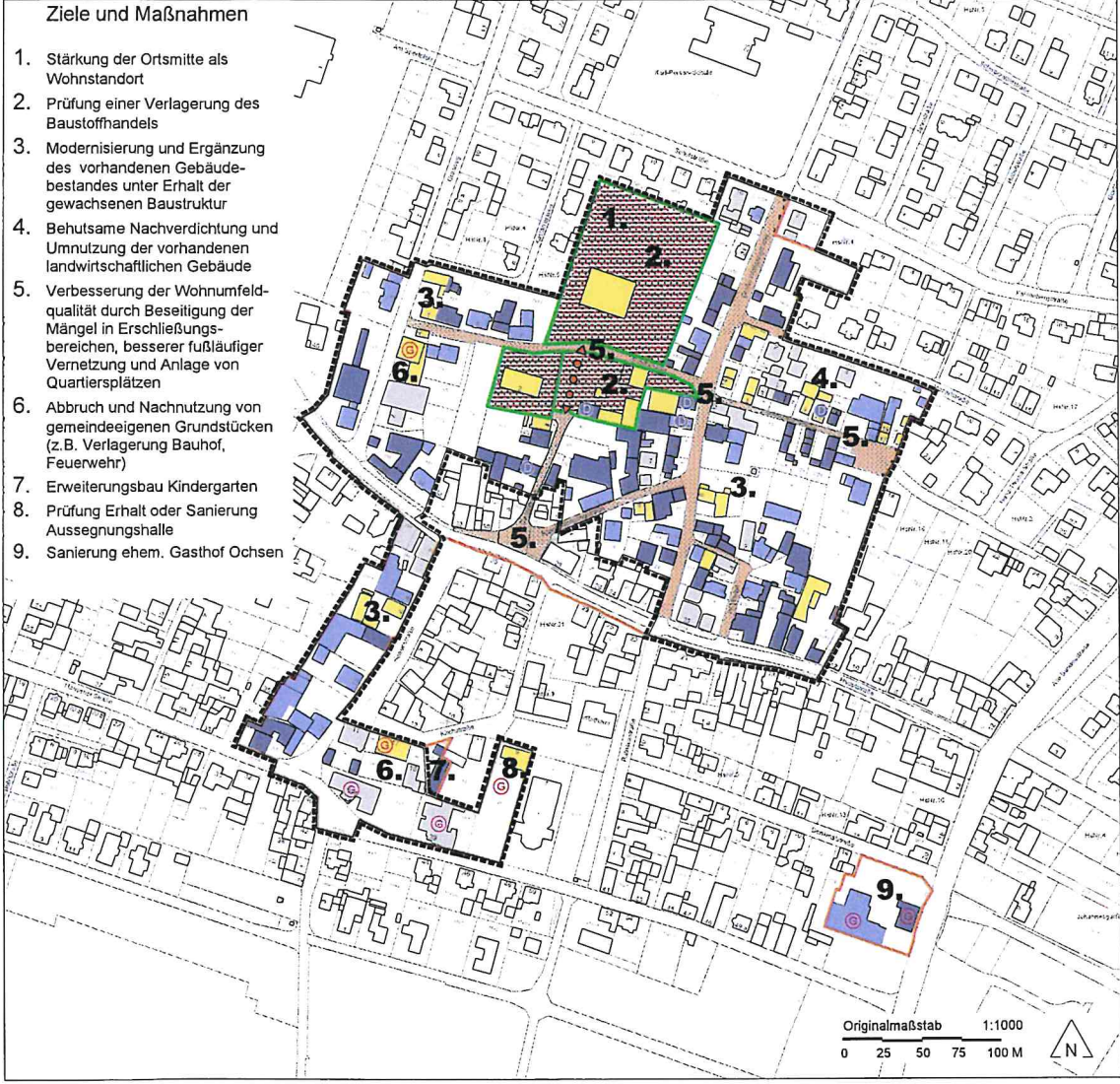
Gemeinde
Ringsheim

Entwicklungskonzept - Grobanalyse
im Bereich Ringsheim "Ortsmitte Nord"
Pläne Stand Grobanalyse 2016 mit Ergänzungen 2019

STEG
Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart
Projekt Nr.

in Kooperation mit:
grosshüger
Paul-Ehrlich-Straße 32
76133 Karlsruhe
Fon: 0174/ 480 7772
mail@gross-hueger.de





Ziele und Maßnahmen

1. Stärkung der Ortsmitte als Wohnstandort
2. Prüfung einer Verlagerung des Baustoffhandels
3. Modernisierung und Ergänzung des vorhandenen Gebäudebestandes unter Erhalt der gewachsenen Baustruktur
4. Behutsame Nachverdichtung und Umnutzung der vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäude
5. Verbesserung der Wohnumfeldqualität durch Beseitigung der Mängel in Erschließungsbereichen, besserer fußläufiger Vernetzung und Anlage von Quartiersplätzen
6. Abbruch und Nachnutzung von gemeindeeigenen Grundstücken (z.B. Verlagerung Bauhof, Feuerwehr)
7. Erweiterungsbau Kindergarten
8. Prüfung Erhalt oder Sanierung Aussegnungshalle
9. Sanierung ehem. Gasthof Ochsen

Maßnahmenkonzept

- Art der Maßnahmen**
- Ohne Veränderung
 - Modernisierung/ Instandsetzung - geringe Intensität
 - Modernisierung/ Instandsetzung - durchgreifend
 - Erhalt prüfen
- Grundstücke / Erschließung**
- Grundstücksneuordnung
 - Grundenwerb
 - Eigentum der Gemeinde
 - Denkmalschutz
 - Gestaltungsmaßnahmen
 - neu zu gestaltende Wegeverbindung
 - weitere städtebauliche Untersuchungen
- Abgrenzung voraussichtlich förmll. festzulegendes Sanierungsgebiet "Ortsmitte Nord" ca. 9,11 ha**
- Abgrenzung im Bereich "Ortsmitte Nord" Ringsheim ca. 8,12 ha**

Gemeinde Ringsheim

Entwicklungskonzept - Grobanalyse im Bereich Ringsheim "Ortsmitte Nord" Plane Stand Grobanalyse 2016 mit Ergänzungen 2019

STEG in Kooperation mit **grosshüger**
 Hauptgeschäftsstelle **Stuttgart** Olgastraße 54 70182 Stuttgart
 Projekt Nr. **grosshüger** Paul-Ehrlich-Straße 32 76133 Karlsruhe
 Fon: 0174/ 480 7772 mail@gross-hueger.de

