

Gemeindeentwicklung / Städtebauliche Erneuerung Eimeldingen

Bürgerinformationsveranstaltung am 23. Januar 2019

Berit Ötinger
Nadia Kasper-Snouci



1. Die KE stellt sich vor

KE

**Menschen
Ideen
Lösungen**



Unser Unternehmen



- gegründet 1972
- derzeit 105 Mitarbeiter/innen
- Karlsruhe, Freiburg, Ulm, Donaueschingen, Heilbronn
- LBBW Immobilien, Gemeindetag, Städtetag, Landkreistag, Sparkassenverband Ba-Wü



Unsere Kompetenz

- Stadt- und Dorferneuerung
- Planung
 - Stadtplanung
 - Stadt- und Gemeindeentwicklungsplanung
 - Bürgerbeteiligung und Partizipation
 - Schulentwicklungsplanung /soziale Infrastruktur
 - Umweltplanung/Klimaschutz
- Baulandentwicklung, Erschließungsträgerschaft
- kommunales Projektmanagement (u.a. Konversion)





Ablauf

- Begrüßung
- Einführung und Zwischenergebnisse zur Gemeindeentwicklung Eimeldingen
- Fragerunde
- Priorisierung der Ziele und Maßnahmen
- Austausch und Diskussion an Stehtischen



Weshalb Gemeindeentwicklungsplanung?



Veränderte Rahmenbedingungen

- Demografischer Wandel
- Wirtschaftlicher Wandel
- Ökologische Herausforderungen
- Kommunale Finanzen

Begründung politischer Entscheidungen

- Transparenz/Bürgernähe
- Förderprogramme



Themen der Gemeindeentwicklung

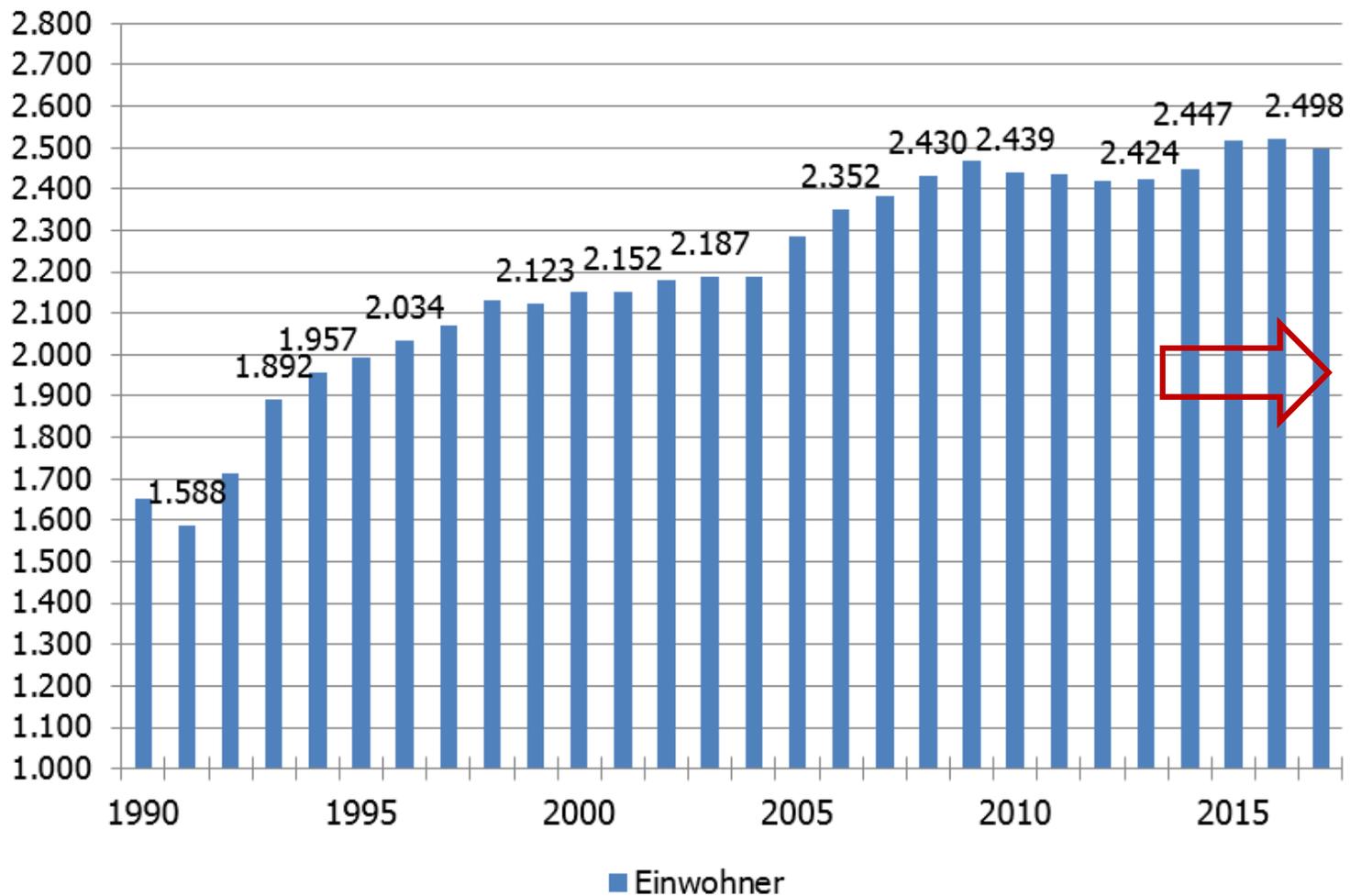
- Demographie – Flüchtlinge
- Miteinander Leben – Sport – Freizeit
- Kinderbetreuung – Bildung
- Wohnen – Städtebau – Sanierung
- Gewerbe – Handel – Dienstleistungen
- Mobilität – Technische Infrastruktur
- Energie und Umwelt



Demographie – Integration



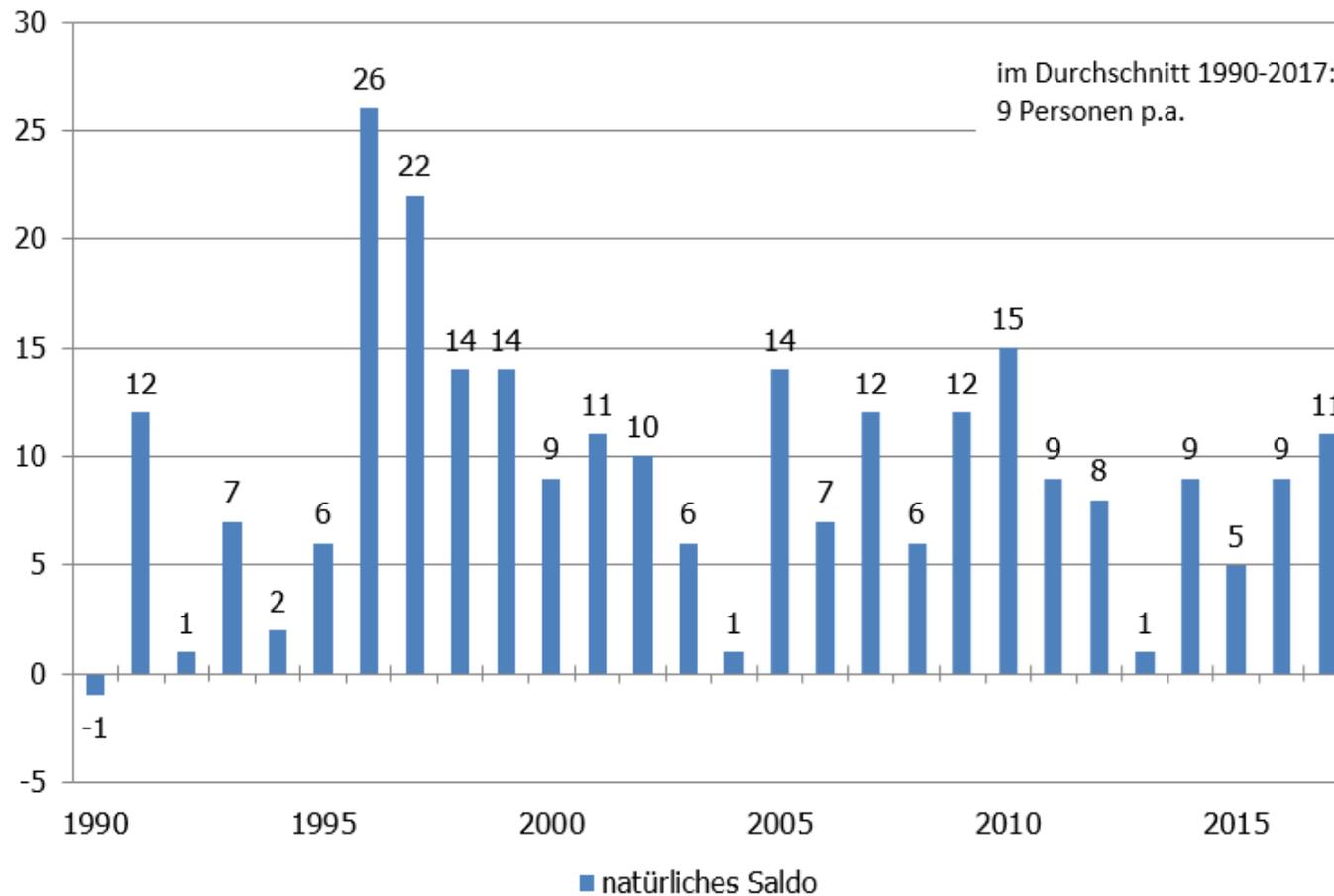
Einwohnerentwicklung 1990 bis 2017



Zunahme
um 850
Personen
bzw. 51%.

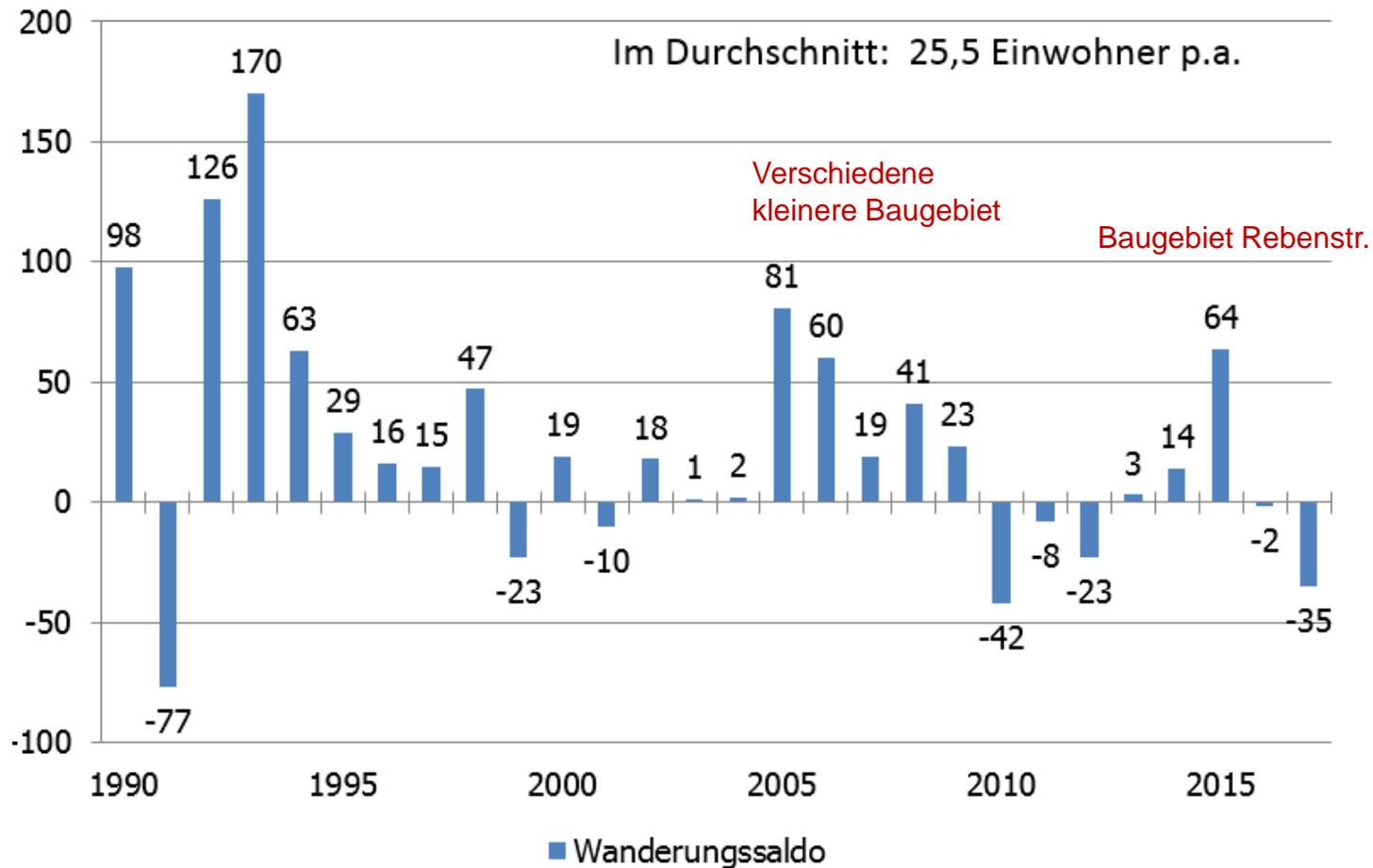


Saldo aus Geburten und Sterbefälle 1990 bis 2017



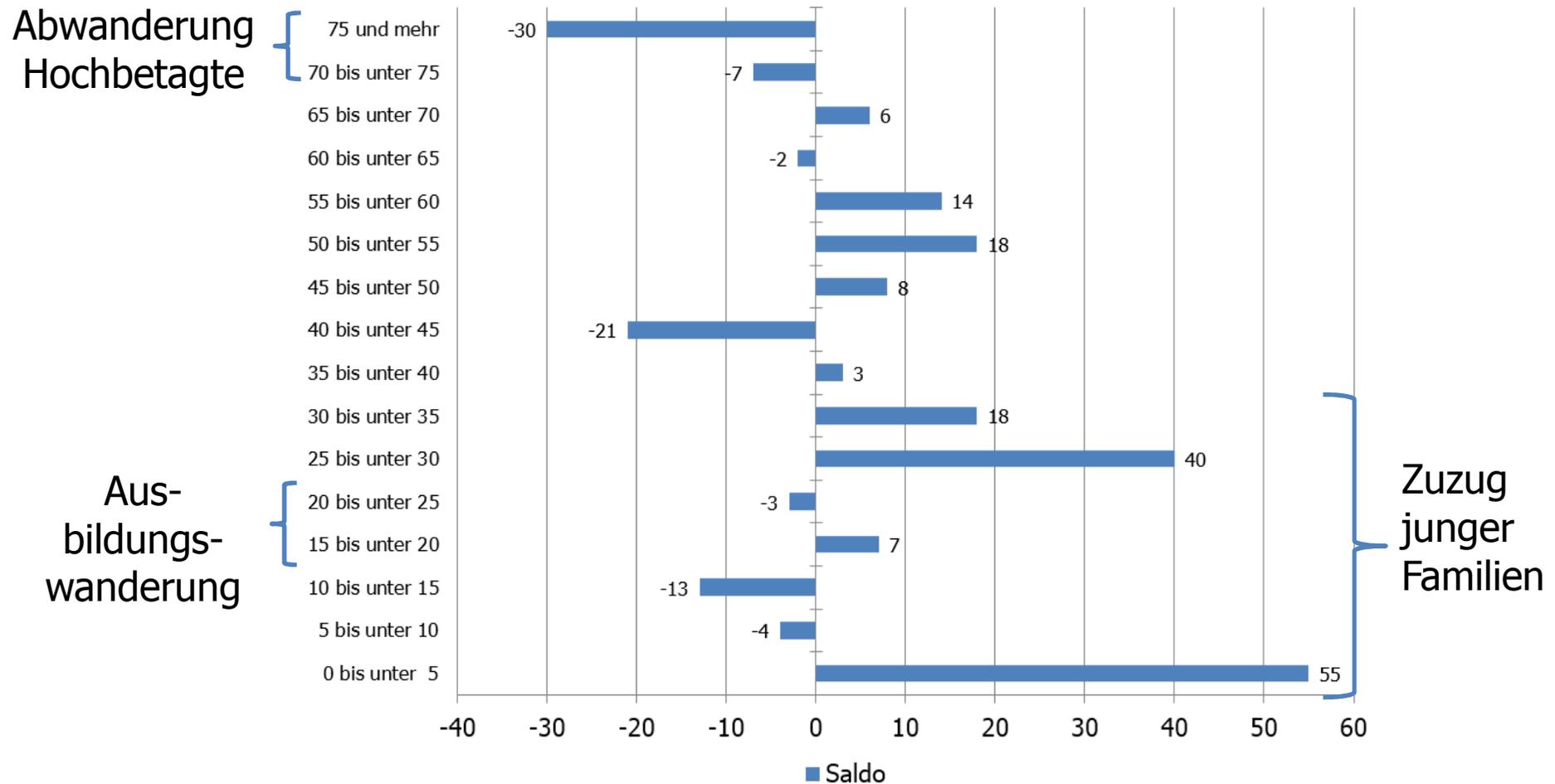


Saldo aus Zuzügen und Fortzügen 1990 bis 2017



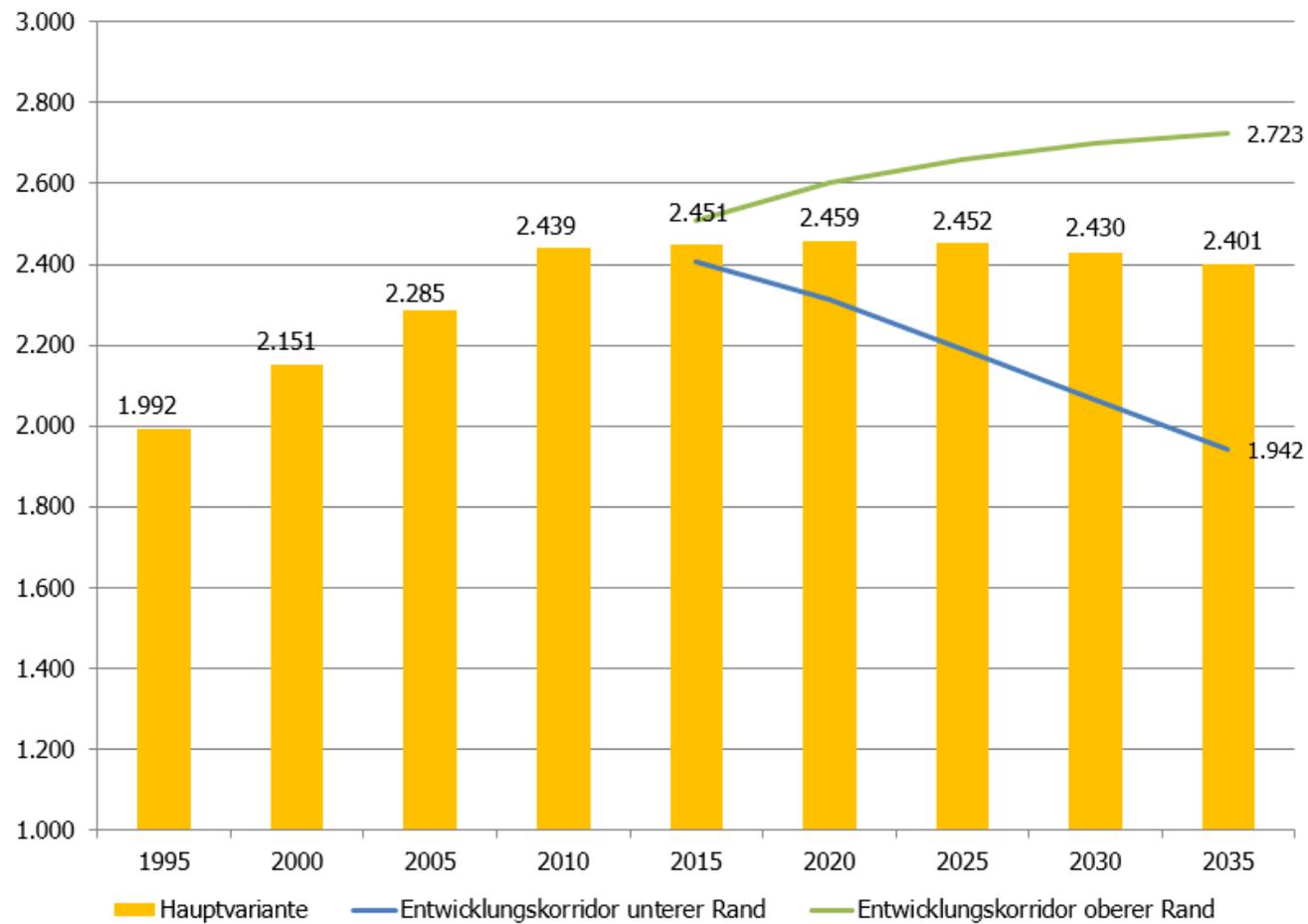


Wanderungssaldo nach Altersklassen (2007-2017)



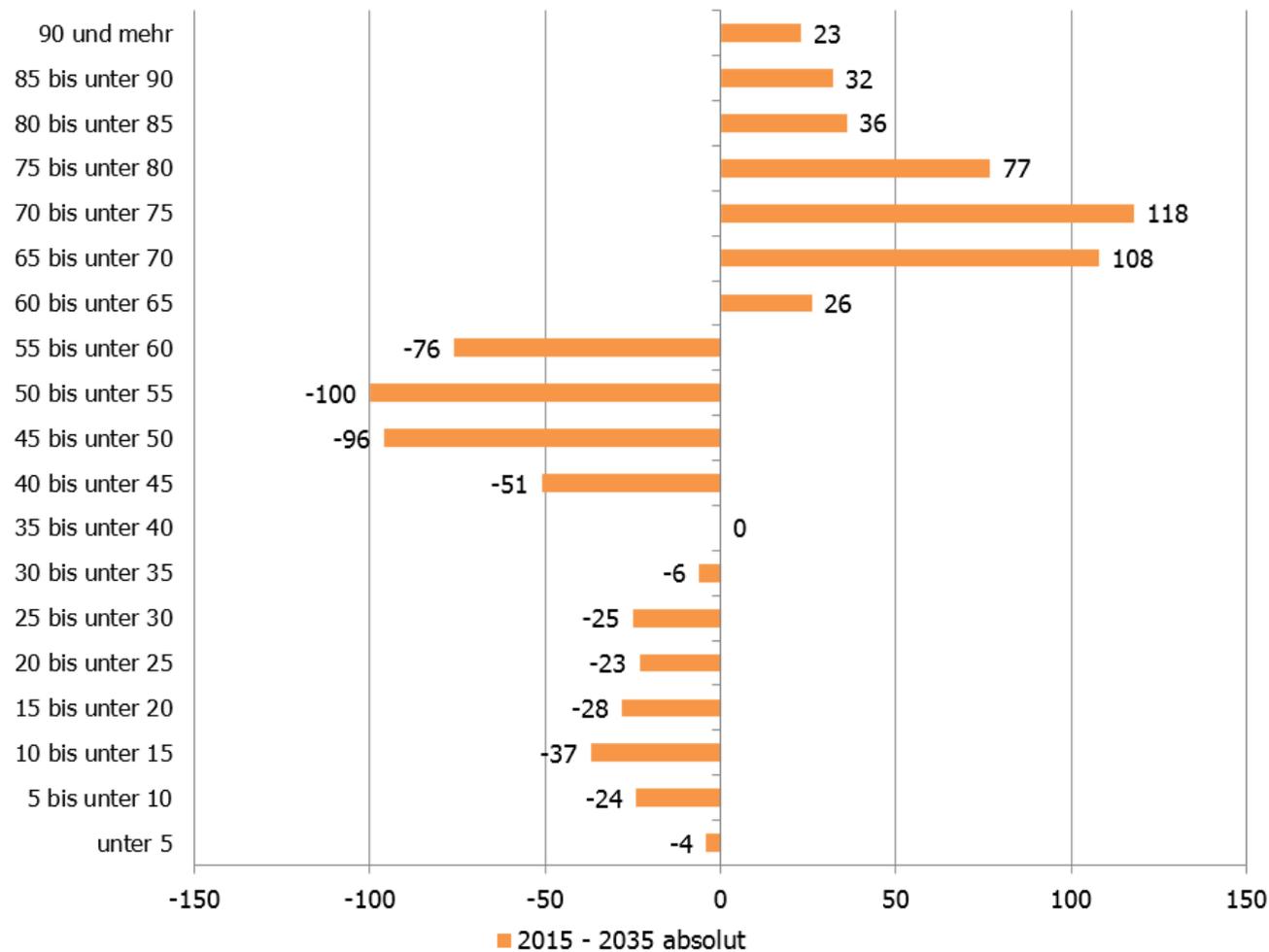


Bevölkerungsvorausrechnung (mit Wanderungen) 2035





Veränderung der Altersstruktur 2015 bis 2035 (Hauptvariante mit Wanderungen)





Angebote und Strukturen

- Flüchtlingskreis „Eimeldingen integriert“
 - Willkommensrucksack mit Informationen, Hilfe im Alltagsgeschäft, gemeinsame Freizeitaktivitäten, offenes Café (einmal im Monat)
- Aktuell ca. 37 Flüchtlinge in Eimeldingen in Wohncontainern (neben Reblandhalle), Privatunterkünften/Ochsenareal (5 Wohnungen) und gemeindeeigenen Wohnungen untergebracht.

EIMELDINGEN
INTEGRIERT

JA, die Integration der vielen
geflüchteten Menschen
ist möglich.

ohne Deinen Beitrag wird
es nicht gelingen, allen
Geflüchteten unsere Kultur,
unsere Werte und Regeln
des Zusammenlebens nahe
zu bringen. **NEIN,**





Entwicklungsperspektive Demographie – Integration

- Moderates Einwohnerwachstum anstreben (zwischen 2.500 und 2.800 Einwohnern), um ausgewogene Alterststruktur zu erhalten
- Zuwanderung junger Familien weiter forcieren
- Flüchtlinge und Zuwanderer als Chance begreifen und integrieren → Unterstützung des Helferkreises (Unterstützung durch Landkreis, Flüchtlingsbeauftragte, Budget im Haushalt)
- Abwanderung der Hochbetagten verringern, z.B. durch Bereitstellung bedarfsgerechter Angebote für Senioren wie Begegnungsräume, Tagespflege-Stützpunkt, betreutes Wohnen, Mehrgenerationenwohnen, Seniorenwohnheim (Realisierung auf Ochsen- oder Pfarrgartenareal), ehrenamtliche Fahrdienste, Bürgerbus, Aufbau einer Nachbarschaftshilfe etc. → kein reines Seniorenheim, sondern bedarfsgerechte Mischung aus Pflegeheim und Tagespflegeplätze

Querschnittsthema

- Einpendler zu Einwohnern machen: s. Gewerbe – Handel – Dienstleistung



Miteinander Leben

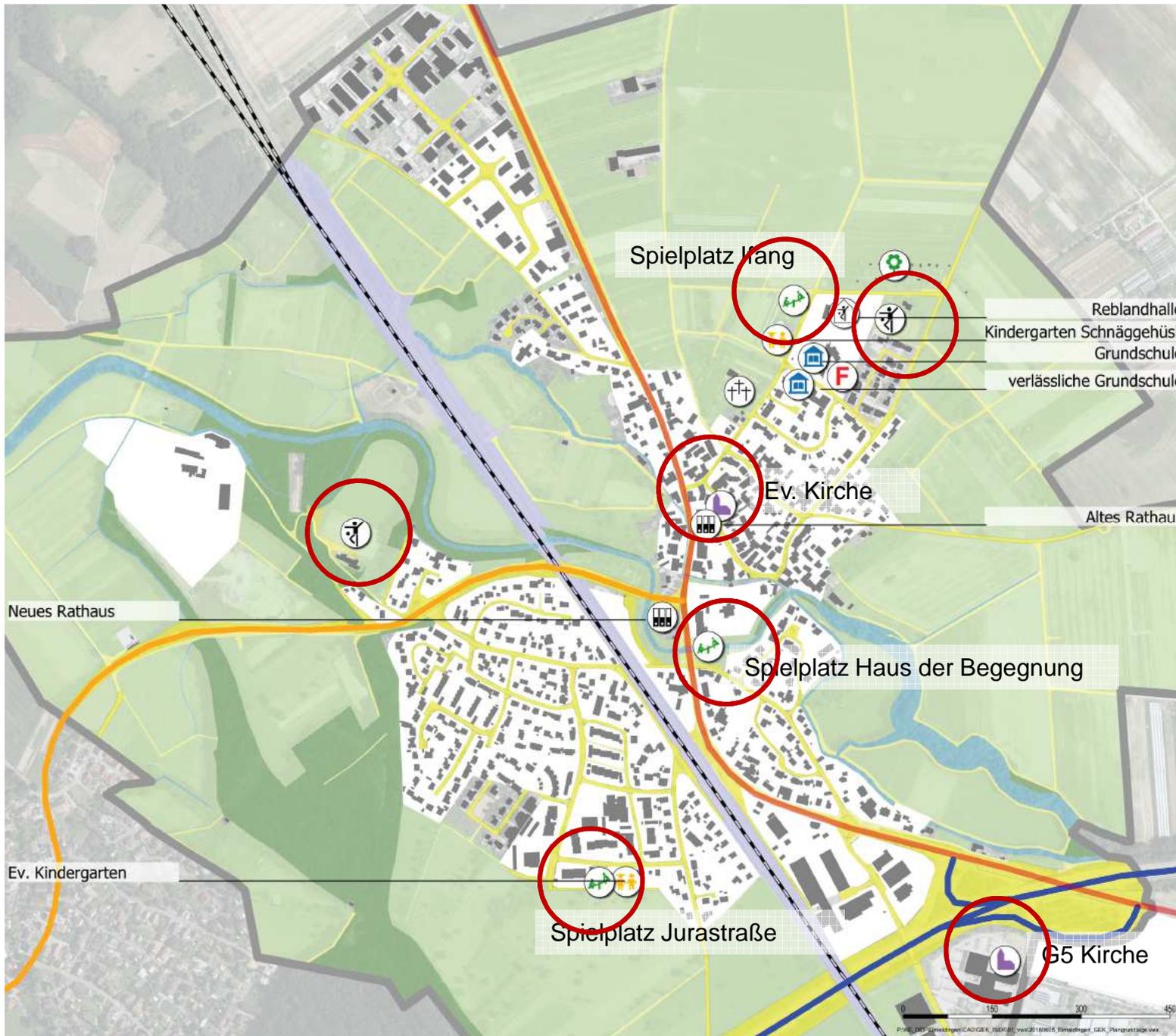


Angebote und Strukturen

- Mitteilungsblatt und Neujahrsempfang, Reblandhalle
- Vereine und bürgerschaftliches Engagement, Kultur
 - Etwa 20 Vereine verschiedener Sparten
 - 2 Kirchen (St. Martin, G5): Gemeindebibliothek, Seniorennachmittage etc.
 - Dorffest und unregelmäßige kulturelle Veranstaltungen
- Angebote für Senioren
 - Seniorenbeauftragte, Seniorensprechstunde, Seniorenkreis, Mittagstisch, Seniorengymnastik, Seniorenausflüge
- Angebote für Kinder und Jugendliche
 - 3 Spielplätze, Volleyball-/Fußball, Jugendarbeit/-Angebote durch Kirchen „Follow me“, Ferienprogramm
- Sportangebot
 - Sportplatz Eimeldingen, Tennisclub, Volleyballfeld, Wander- und Radwege



Foto: Daniela Buch, Quelle Weiler Zeitung



**Gesamtörtliches Entwicklungs-
konzept**

Infrastruktur

Stuttgart
19.11.2018

Übinger / Kasper-Sreuc / Konz



KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Ellsas-Straße 31
70174 Stuttgart



Entwicklungsperspektive Miteinander Leben

- Das Zusammenleben erhalten, das Ehrenamt stärken, Nachwuchs sichern, Synergien durch Netzwerke und Zusammenarbeit mit Nachbargemeinden nutzen
- Sanierung/Neubau Reblandhalle
- Stärkung/Ausbau des kulturellen Angebots
- Initiierung einer Städtepartnerschaft
- Jugendangebot stärken/Treffpunkte für Jugendliche schaffen
- Jugendliche stärker einbinden → Jugendbeteiligung/Jugendparlament
- Die Spielplätze weiter attraktivieren
- Öffentlichen Grillplatz ausweisen
- Dorffest stärken → neue moderne Konzeption
- Unterstützung der Personen mit Handicap → Behindertenbeauftragte
- Aufwertung Sportplatz → interkommunale Zusammenarbeit mit Sportplatz Binzen

Querschnittsthema

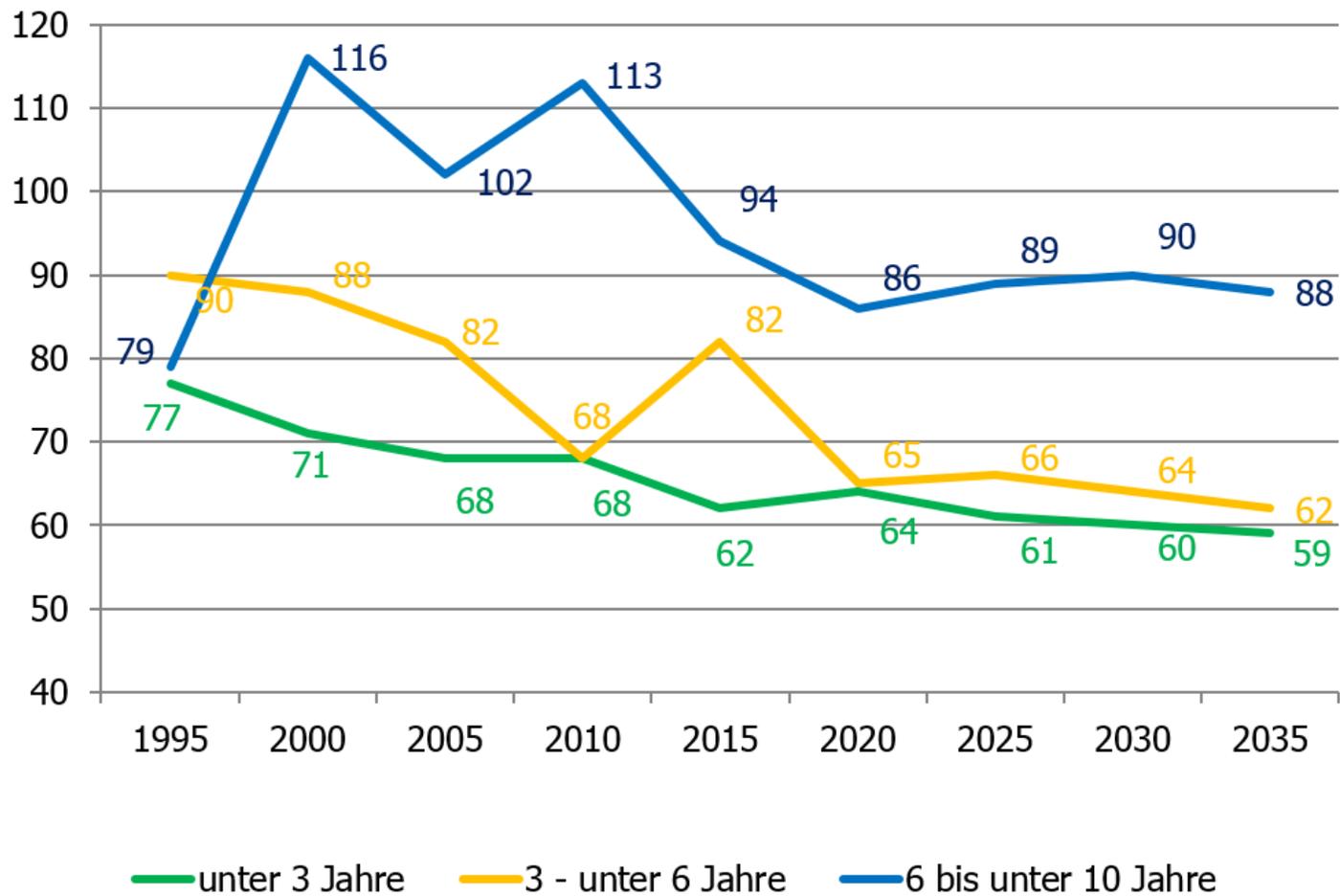
- Quartierstreffpunkt: s. Wohnen – Städtebau – Sanierung
- Grünflächen als Begegnungsräume: s. Energie und Umwelt
- Bedarfsgerechte Angebote für Senioren: s. Demographie und Integration



Kinderbetreuung – Bildung



Entwicklung der unter 10-Jährigen 1995 bis 2035

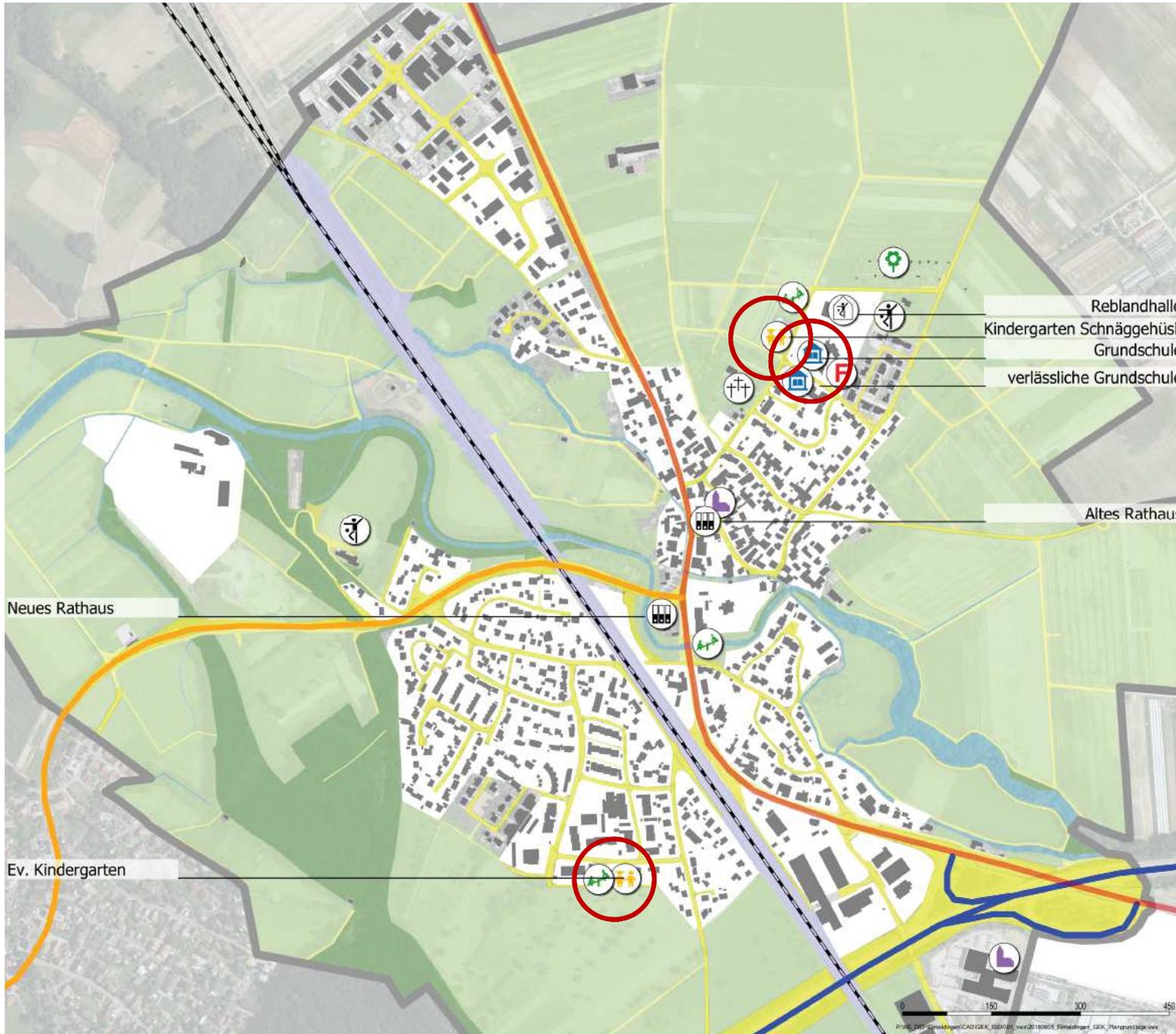




Angebote und Strukturen

- Kleinkindbetreuung
 - Ev. Kindergarten St. Martin, Kindergarten Schnäggehüsi jeweils 3-Gruppig und U3
 - „Eimeldinger Modell“ (Tagesmüttermodell)
- Schulen
 - Grundschule als Außenstelle der Grundschule Vorderes Kandertal, Verlässliche Grundschule, Hausaufgabenbetreuung
 - Ganztagsgrundschulangebot in Binzen, Weiterführende Schulen u.a. in Weil am Rhein/Lörrach, Musikschule Markgräflerland
- Ferienbetreuung





	Öff. Verwalt.		Kultur
	Schule		Kirche
	Kindergarten		Feuerwehr
	Spielplatz		Gesundheit
	Sportplatz		Sporthalle
	Friedhof		Kleingärten

Gesamtörtliches Entwicklungs- konzept

Infrastruktur

Stuttgart
19.11.2018

Öttinger / Kasper-Sireuci / Konzi



KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart



Entwicklungsperspektive Kinderbetreuung und Bildung

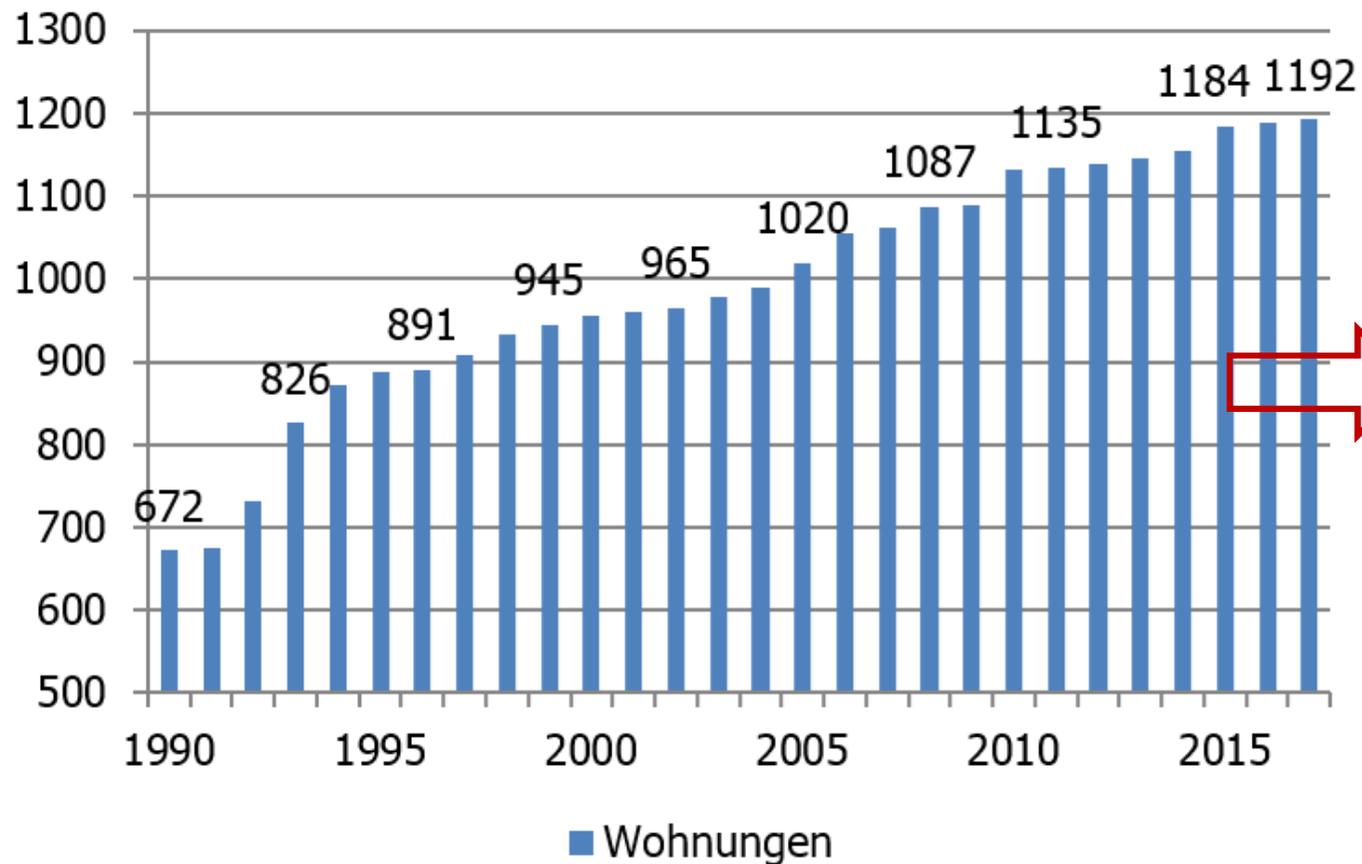
- Bedarfsgerechter Ausbau der U3-Betreuung
- Garten/Hochbeet als außerschulischer Lernort → Grundlagen des Gartenbaus, Bewusstseinsbildung
- Schulhof attraktivieren durch Park- und Abstellmöglichkeiten für Roller sowie Bodenfarbmarkierung von Hüpf- und Lernspielen
- Ausweitung des Betreuungsangebots im Grundschulalter
 - Stärkung des Ganztagschulangebots in Binzen
 - Eruiierung Betreuungsbedarf



Wohnen – Städtebau – Sanierung



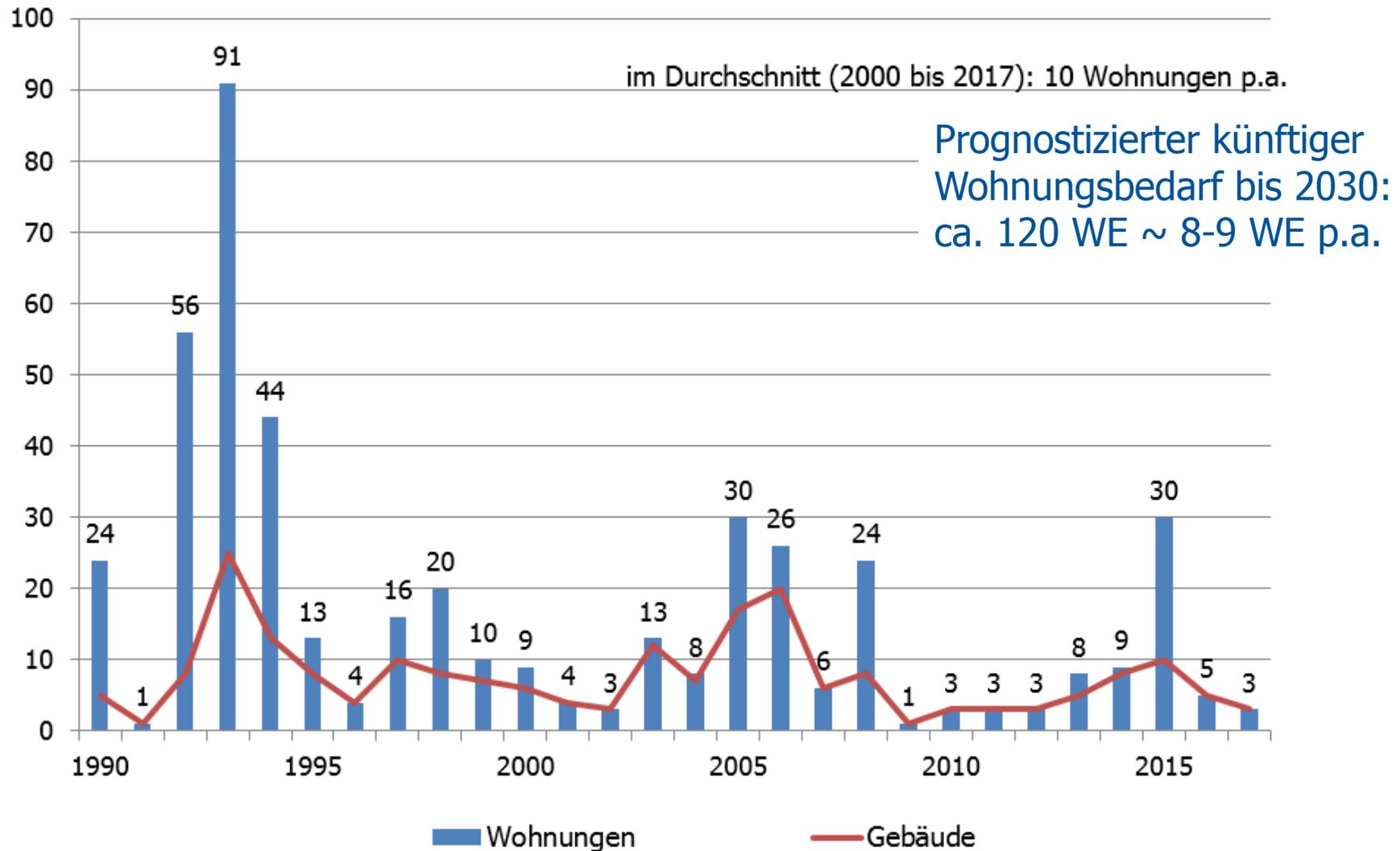
Wohnungsbestand 1990 bis 2017



Zunahme
um 520
Wohnungen
bzw. 77%.

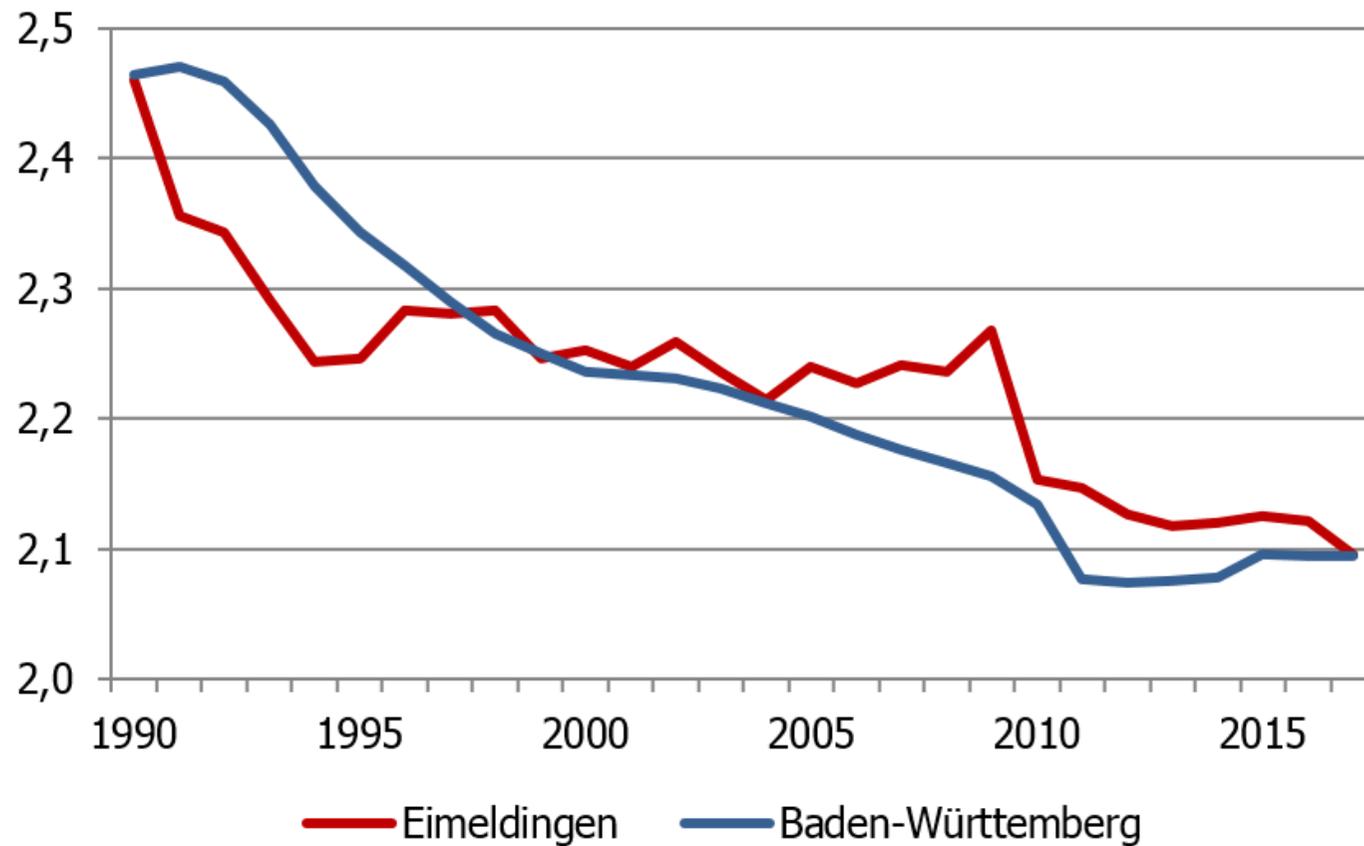


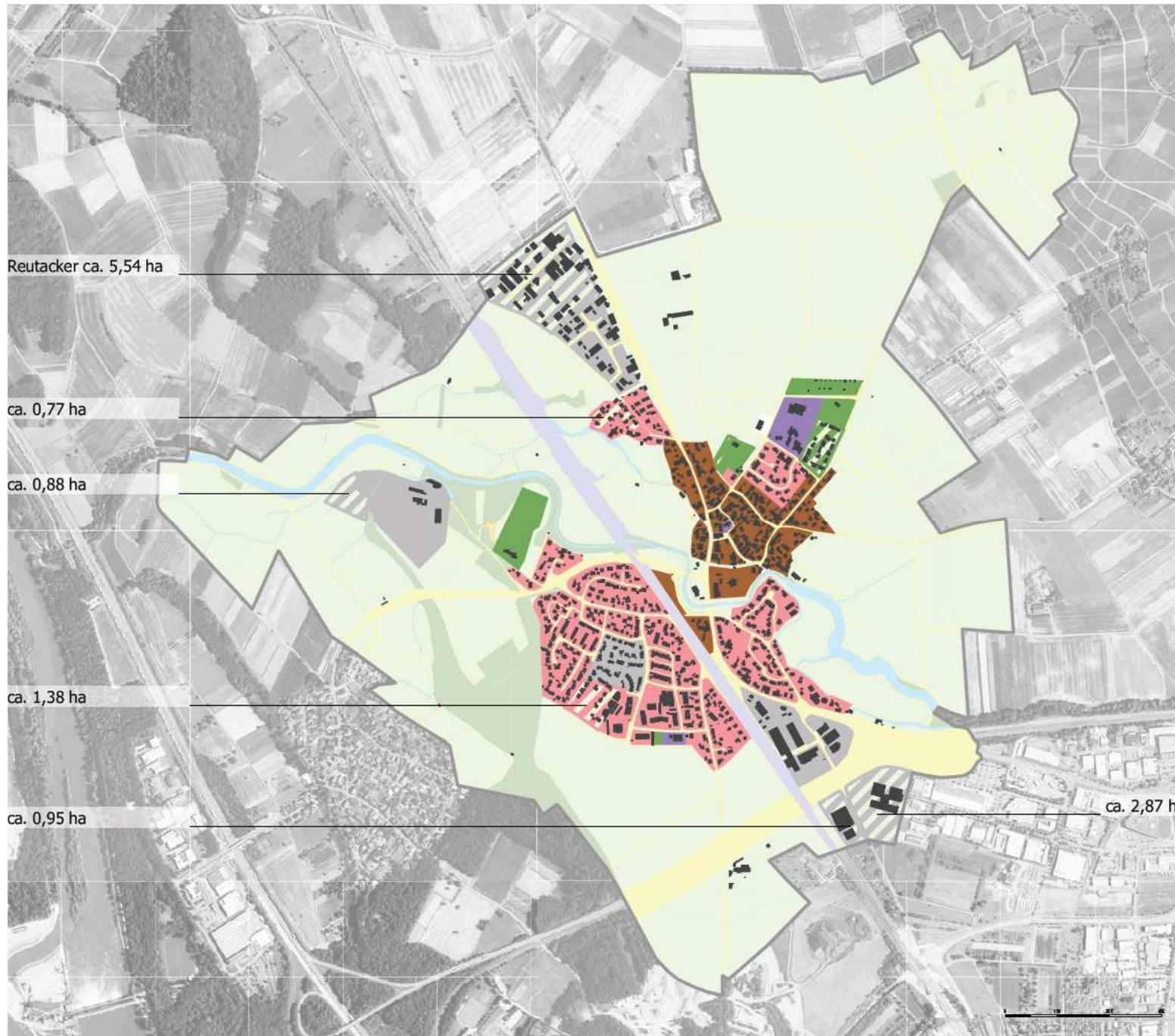
Baufertigstellungen 1990 bis 2017





Rückgang der Belegungsdichte





Reutacker ca. 5,54 ha

ca. 0,77 ha

ca. 0,88 ha

ca. 1,38 ha

ca. 0,95 ha

ca. 2,87 ha

Art der baulichen Nutzung nach FNP

Bestand / Planung

- | | | |
|---|---|---------------------|
|  |  | Wohnbaufläche |
|  |  | Gemischte Baufläche |
|  |  | Gewerbegebiete |
|  |  | Sonderbaufläche |
|  |  | Fläche Gemeinbedarf |
|  |  | Grünfläche |

Quelle: FNP

Gesamtörtliches Entwicklungskonzept

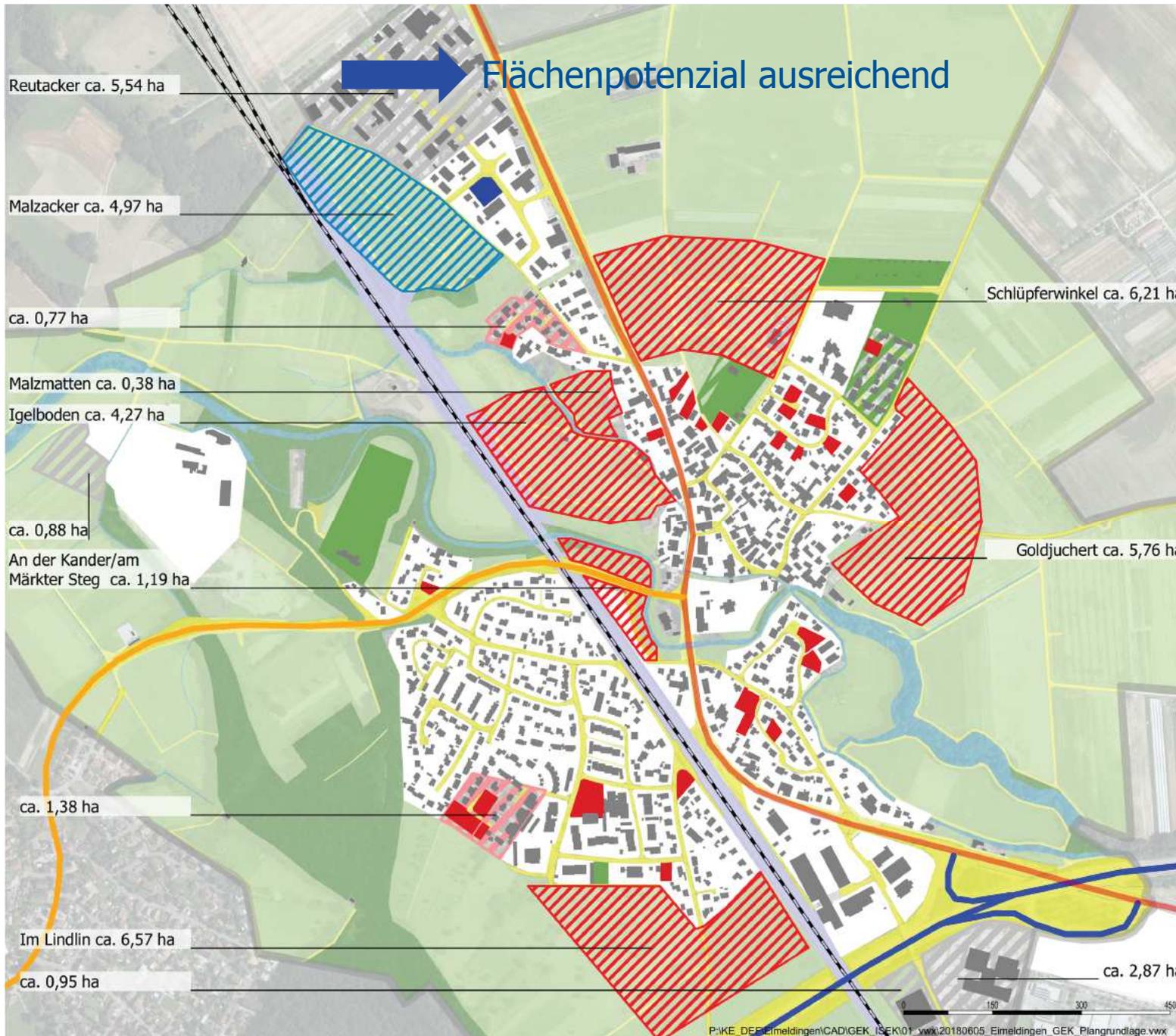
**Flächennutzungen
Gesamtgemeinde**

Stuttgart
19.11.2018

Ottinger / Kaspen-Shoud / Knatz



KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Ellsas-Straße 31
70174 Stuttgart



Potenzialflächen

- Baulücke Wohnen / Gewerbe nach Kataster/Luftbild
- gepl. Wohnbaufläche FNP
- gepl. Gewerbegebiete FNP
- gepl. Grünfläche FNP
- Entwicklungsfläche Wohnen
- Entwicklungsfläche Gewerbe

Gesamtörtliches Entwicklungskonzept

Entwicklungsstrategie

Stuttgart
19.11.2018

Dünger / Kasper-Sinuci / Konzi



KE LBBW Immobilien
 Kommunalentwicklung GmbH
 Fritz-Elisas-Strasse 31
 70174 Stuttgart



Angebote und Strukturen

- Flächennutzung
- Mehrere Denkmalschutzobjekte, baukulturelles und historisches Erbe
- Gebäudebestand und Bebauung
 - Trennung in zwei Ortsteile
 - Aufgelockertes Siedlungsgefüge ländlich dörflichen Charakters
 - Attraktiver Wohnort hoher Wohnqualität
 - Einige Gebäude in der Ortsmitte mit Sanierungsbedarf oder entsprechen nicht mehr den energetischen Standards
- Gestaltung der Ortsmitte





Entwicklungsperspektive Wohnen – Städtebau – Sanierung

- Bereitstellung verschiedener Wohnungsangebote (Mehrgeschossig, verdichtet, bezahlbar, geförderter Wohnungsbau aber auch Einfamilienhäuser, Senioren- und Mehrgenerationenwohnen → Durchmischung)
- Intensivierung der Innenentwicklung, z.B. durch Erstellung eines Baulücken-/Leerstandkatasters, Umwandlung ungenutzter Gebäude und Scheunen zu Wohnraum etc.
- Ausweisung eines neuen Baugebietes z.B. B-Plan an der Kander → Prüfung der Flächenpotenziale auf Eignung
- Behutsamer Umgang mit baukulturellem/historischem Erbe
- Schaffung eines Dorfplatzes zur Belebung der Ortsmitte mit entsprechender Infrastruktur (z.B. Gemeindehaus/Quartierstreffpunkt, Ärzte, Café etc.) und als Verbindung zwischen östl./westl. Gemeindegebiet mit platzgerechter Gestaltung und hoher Aufenthaltsqualität
- Schaffung eines Quartierstreffpunkts zur Belebung der Ortsmitte, z.B. Begegnungscafé im „Munistall“, Familienzentrum, Vortrags-/Veranstaltungsraum etc.
- Ausweisung der Ortsmitte als Sanierungsgebiet

Querschnittsthema

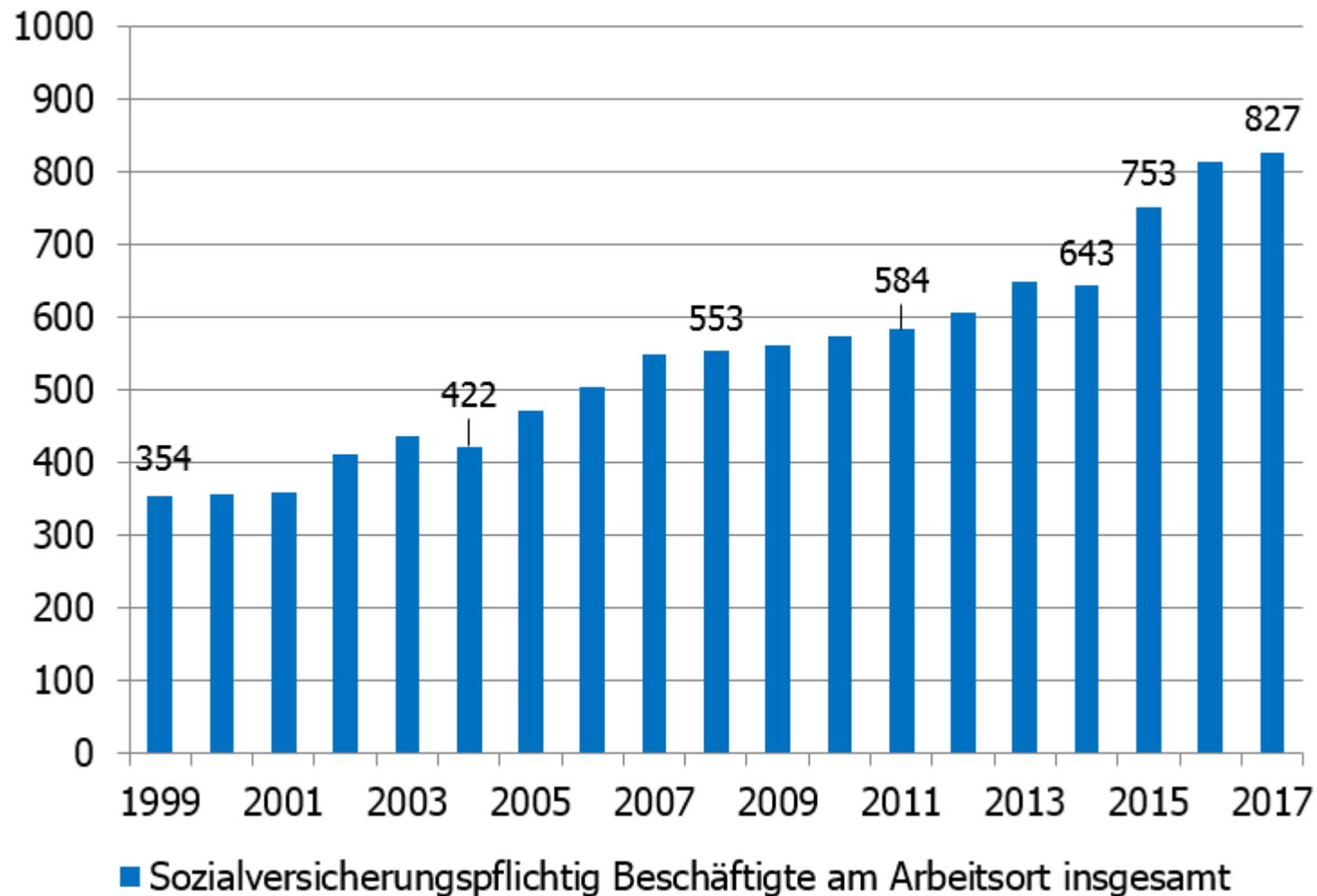
- Freiflächenkonzept: s. Energie und Umwelt



Gewerbe – Handel – Dienstleistung

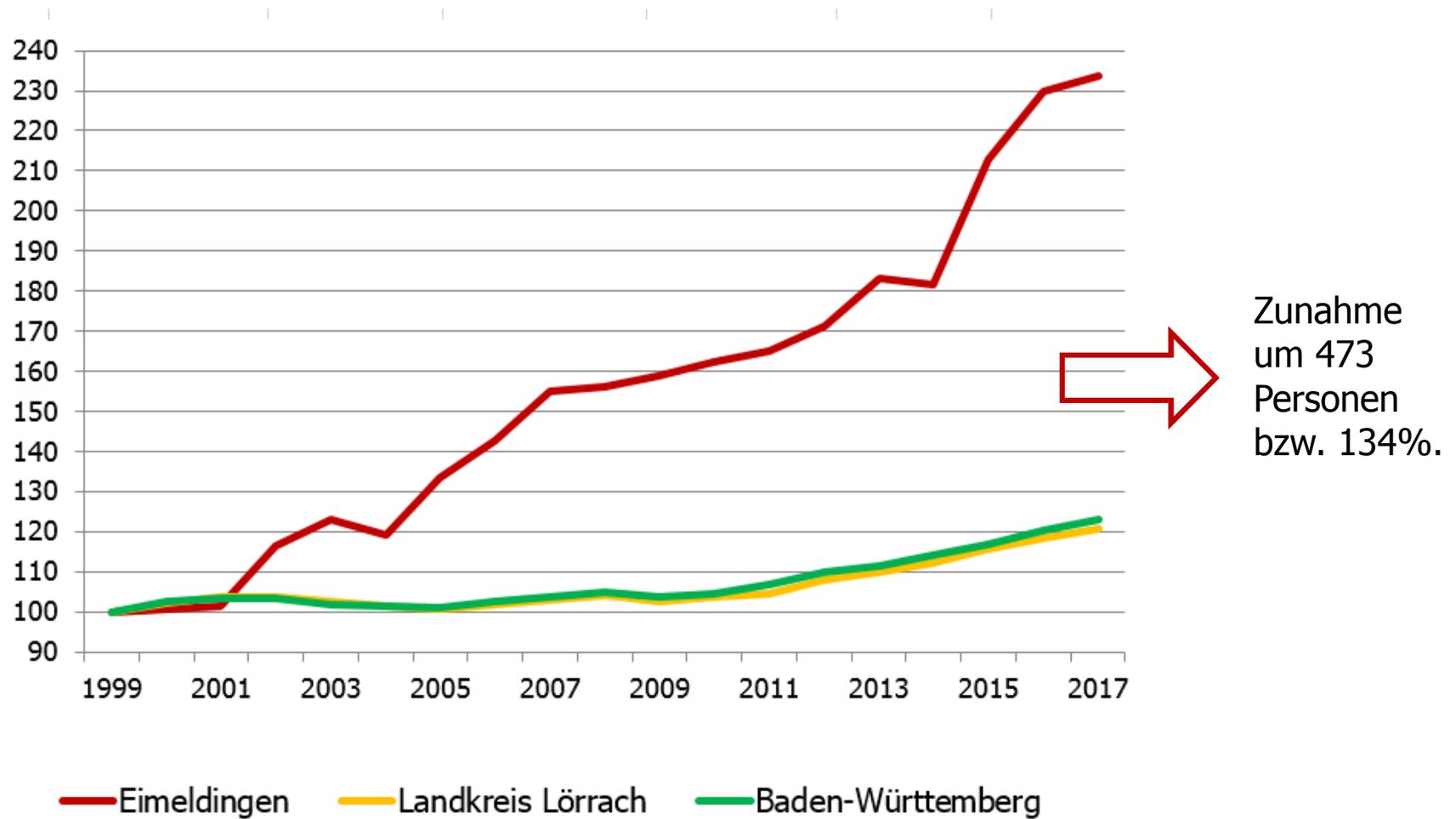


Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte bis 2017



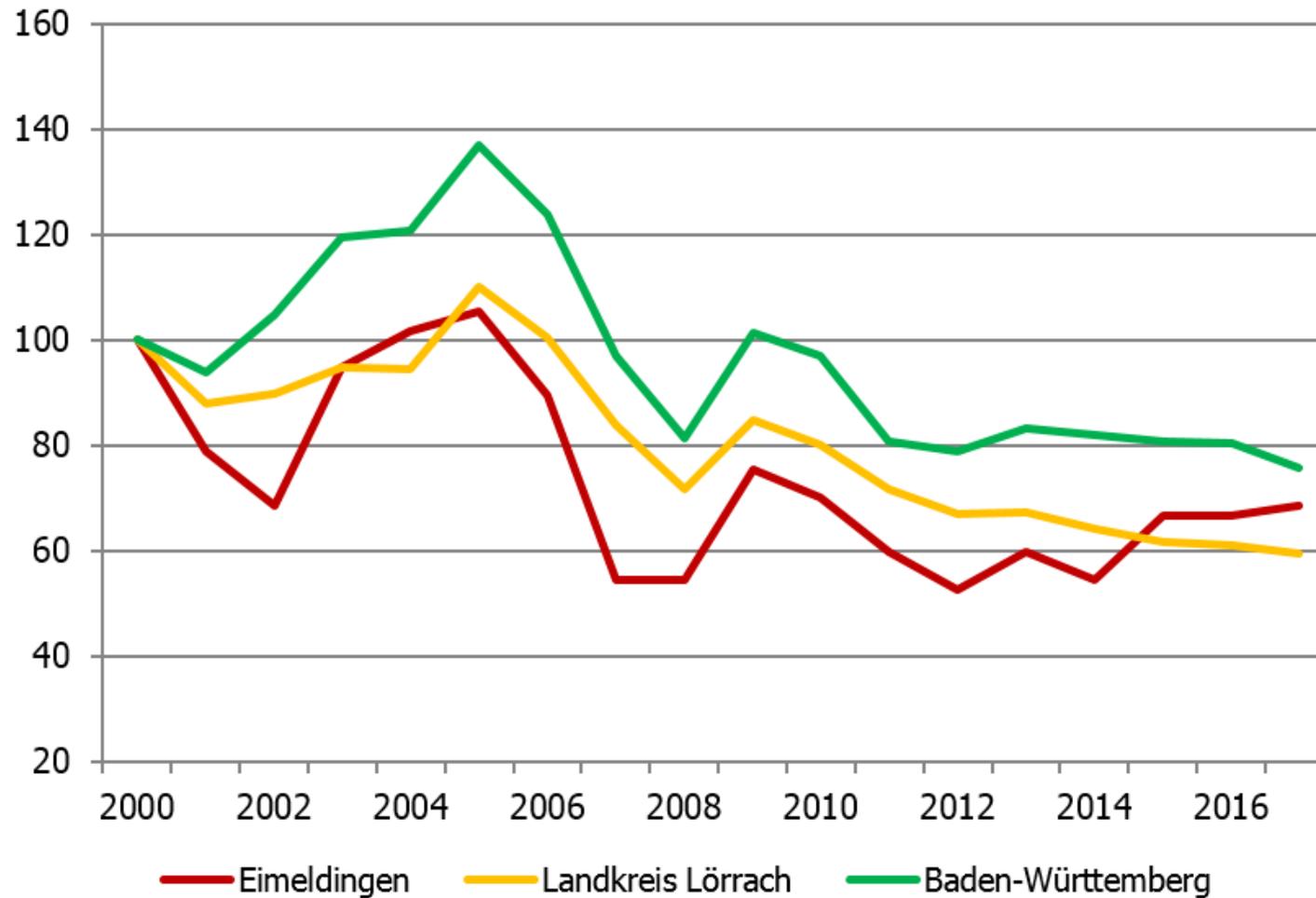


Beschäftigte (Arbeitsort) 1999-2017 im Vergleich



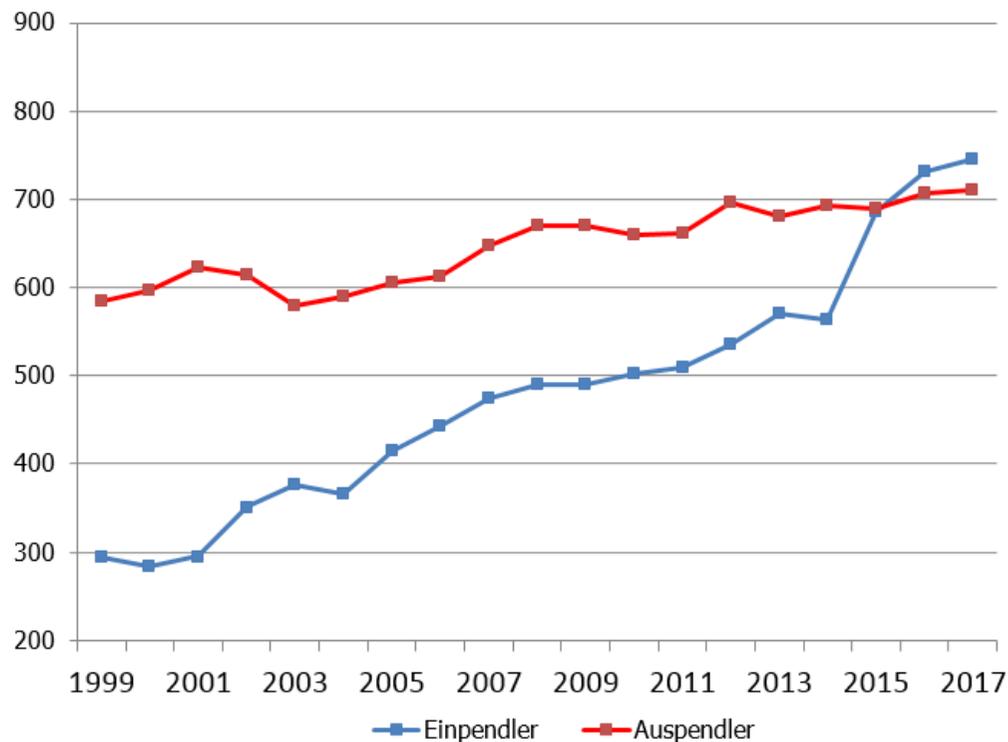


Veränderung der Arbeitslosen 2000-2017 im Vergleich





Pendler 1999-2017



Einpendler v.a. aus:

- Weil am Rhein
- Lörrach
- Efringen-Kirchen

Auspendler v.a. nach:

- Weil am Rhein
- Lörrach
- Binzen



■ Einzelhandel

- 2 Lebensmittelmärkte (Aldi, Penny)
- Metzger, Bäckerei, 2 Bauernläden
- Drogeriemarkt, Bekleidungsgeschäft, 2 Frisöre, Postfiliale, Tankstelle, SB-Bank



■ Medizinische Versorgung

■ Gastronomie und Übernachtungswesen

- Einzelne Cafés und Restaurants
- Gasthaus/Hotel Zum Löwen (23 DZ geplant, Eröffnung Frühjahr 2019), Gästehaus, Hotel Schlafstadt, Ferienwohnungen



■ Gewerbegebiete Rebacker und Reutacker

- ca. 40 Handwerksbetriebe
- Gewerbemix, kleine und mittlere Betriebe

■ Gewerbeverein Eimeldingen

■ Bestandserhebung und -analyse der Einzelhandelssituation in der Region





Entwicklungsperspektive Gewerbe – Handel - Dienstleistungen

- Sicherung und Schaffung weiterer Arbeitsplätze (moderat)
- Stärkung von Einzelhandel/Dienstleistung/Gastronomie durch neues Sanierungsgebiet
- Sicherung der medizinischen Versorgung (Hausärzte)
- Einpendler zu Einwohnern machen bzw. Einpendler an Gemeinde binden → bezahlbare Mietwohnungen für Einpendler bereitstellen
- Schaffung der Rahmenbedingungen zur Ansiedlung von Apotheke, Gastronomie, Bäckerei
- Erweiterung Reutacker
- Wiederbelebung/Umnutzung des ehem. Bowlingcenters

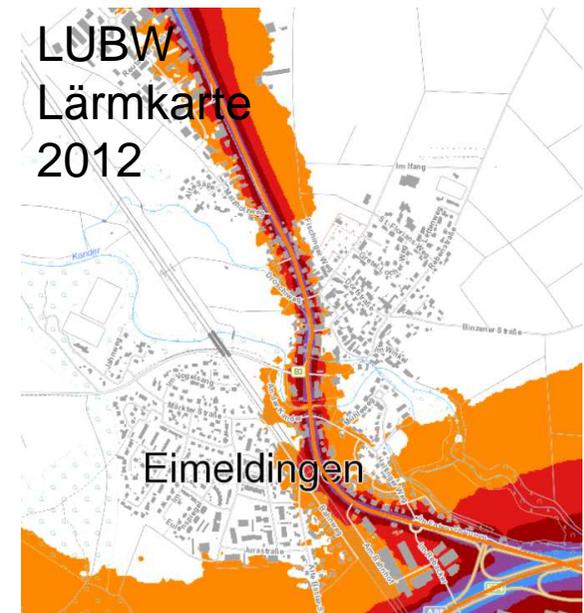


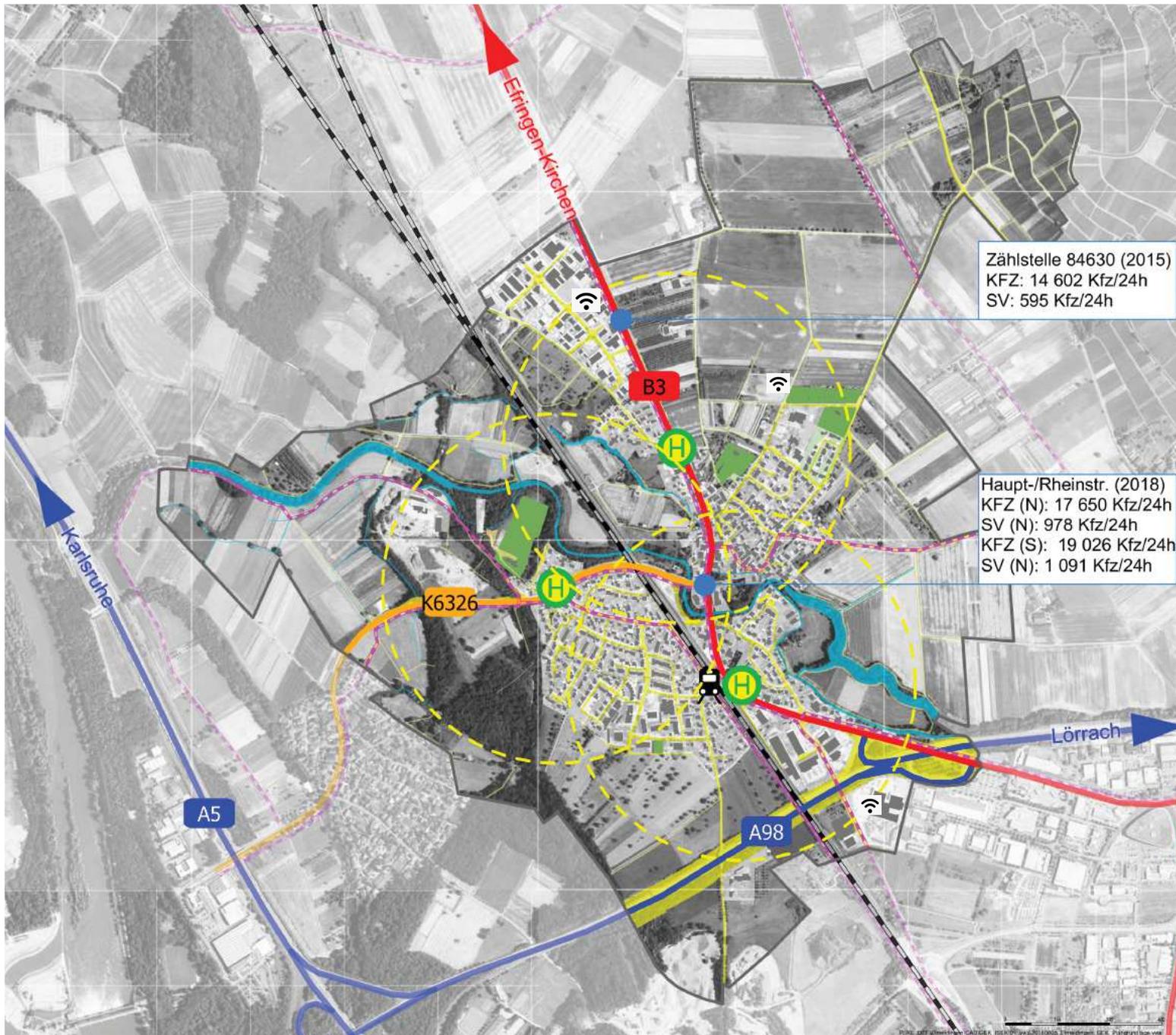
Mobilität – Technische Infrastruktur



Angebote und Strukturen Mobilität

- Straßenanbindung
 - Durch A 98, A 5 und B 3 an Fernstraßennetz angeschlossen
- Lärmsituation, Lärmaktionsplan 2012
- ÖPNV
 - Schienen-Haltepunkt der Rheintalbahn (etwa 60-Min.Takt)
 - Zentraler Omnibus-Bahnhof und 2 weitere Bushaltstellen durch Regio Verkehrsverbund Lörrach angefahren
 - Mehrere Buslinien
- Radverkehr
- Radwege – Radwegekonzept des Landkreises
 - Überdachter Fahrradabstellplatz sowie Fahrradboxen und Akku-Ladestation für Fahrräder
- Öffentliche Parkierung und Stellplatzsatzung





Verkehr

-  Straßenverkehrsfläche
-  Autobahn
-  Bundesstraße
-  Landesstraße
-  Kreisstraße
-  Radweg
-  Bahntrasse
-  Haltestelle ÖPNV / Bahnhof (Radius 500m)

Quelle Verkehrszählung: www.svz-bw.de

Gesamtörtliches Entwicklungs- konzept

Mobilität

Stuttgart
19.11.2018

Ottinger / Kasper-Sreus / Korni

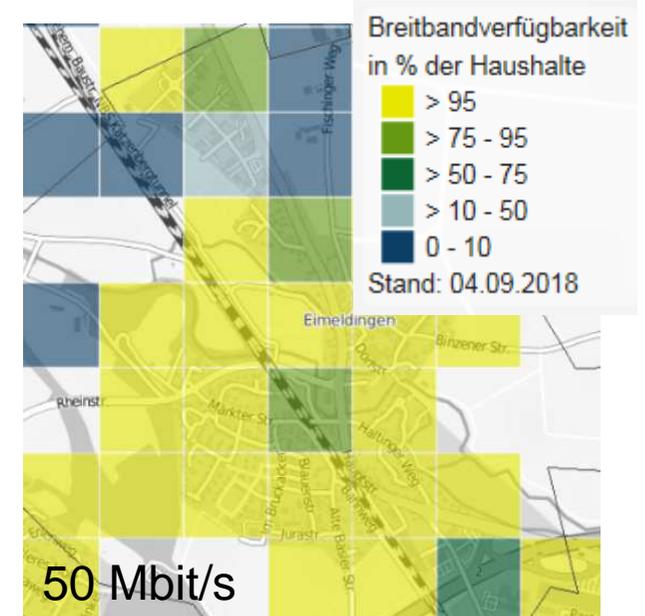


KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart



Angebote und Strukturen Technische Infrastruktur

- Werkhof Rümmingen, über GVV
- Freiwillige Feuerwehr
- Wasserverband Südliches Markgräflerland mit zentralem Wasserwerk in Weil am Rhein, Hochbehälter in Eimeldingen
- Mitglied im Abwasserzweckverband Unteres Kandertal
- Zweckverband Breitbandversorgung Lörrach





Entwicklungsperspektive Mobilität, technische Infrastruktur

- Realisierung Kreisverkehr (B3/K3626)
- Maßnahmen im Bereich der B3: Prüfung von Geschwindigkeitsreduzierung auf Ortsdurchfahrt, weiteren Lärmschutzmaßnahmen, Querungen B3, Nachtfahrverbot und Maut für Lkw
- Fortschreibung LAP
- Prüfung von Möglichkeiten zur Verringerung der Trennwirkung von Straße und Schiene
- Parkraumkonzept: Ordnung der Parkierung, P&R-Parkplätze am Bahnhof erweitern und bewirtschaften → Prüfung weiterer potenzieller Flächen z.B. an der Kander, am Penny, Zufahrt dm/Lang, Prüfung TG-Konzept
- Takt im ÖPNV verdichten (Bahn und Bus), Bus- und Bahn Fahrpläne besser aufeinander abstimmen, Verbesserung der Verbindungen ins Umland



Entwicklungsperspektive Mobilität, technische Infrastruktur

- Fahrradverkehr fördern durch Verbesserung der Radwegeverbindung, Behebung von Lückenschlüssen, Umsetzung Radschnellverbindung Efringen-Kirchen-Basel, Erhebung und Verbesserung neuralgischer Punkte etc. → Nachbarorte miteinbeziehen
- Fußwegebeziehungen optimieren (z.B. Verbindung zur Ortsmitte unter Brücke, Reaktivierung Märkter-Kirchweg, Fußgängerbrücke beim Pfarrhaus...)
- Bürgerbus zusammen mit Verwaltungsgemeinschaft
- Schnelles Internet, Breitbandausbau entwickeln und im Auge behalten
- Öffentliches WLAN im Bereich Ortsmitte, Bahnhof, Rathaus

Querschnittsthema

- Förderung von Carsharing und Elektromobilität: s. Energie und Umwelt



Energie – Umwelt

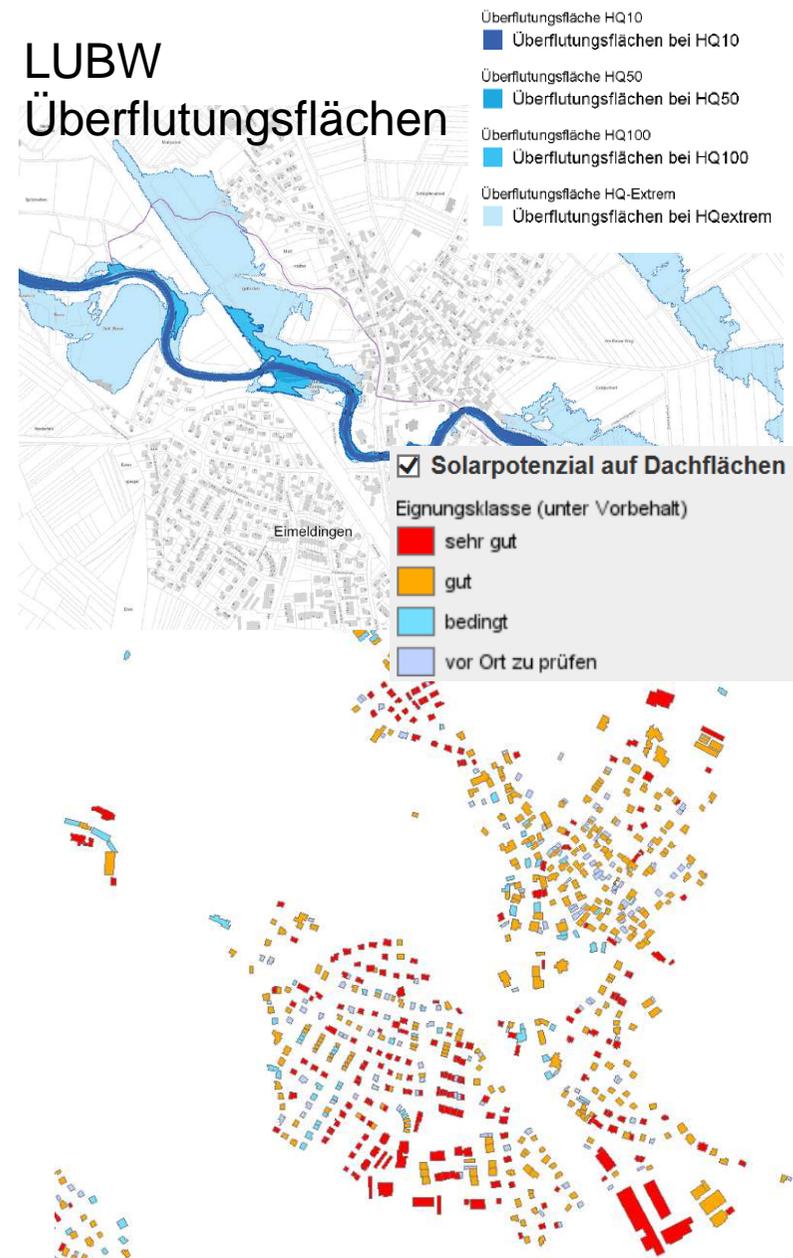


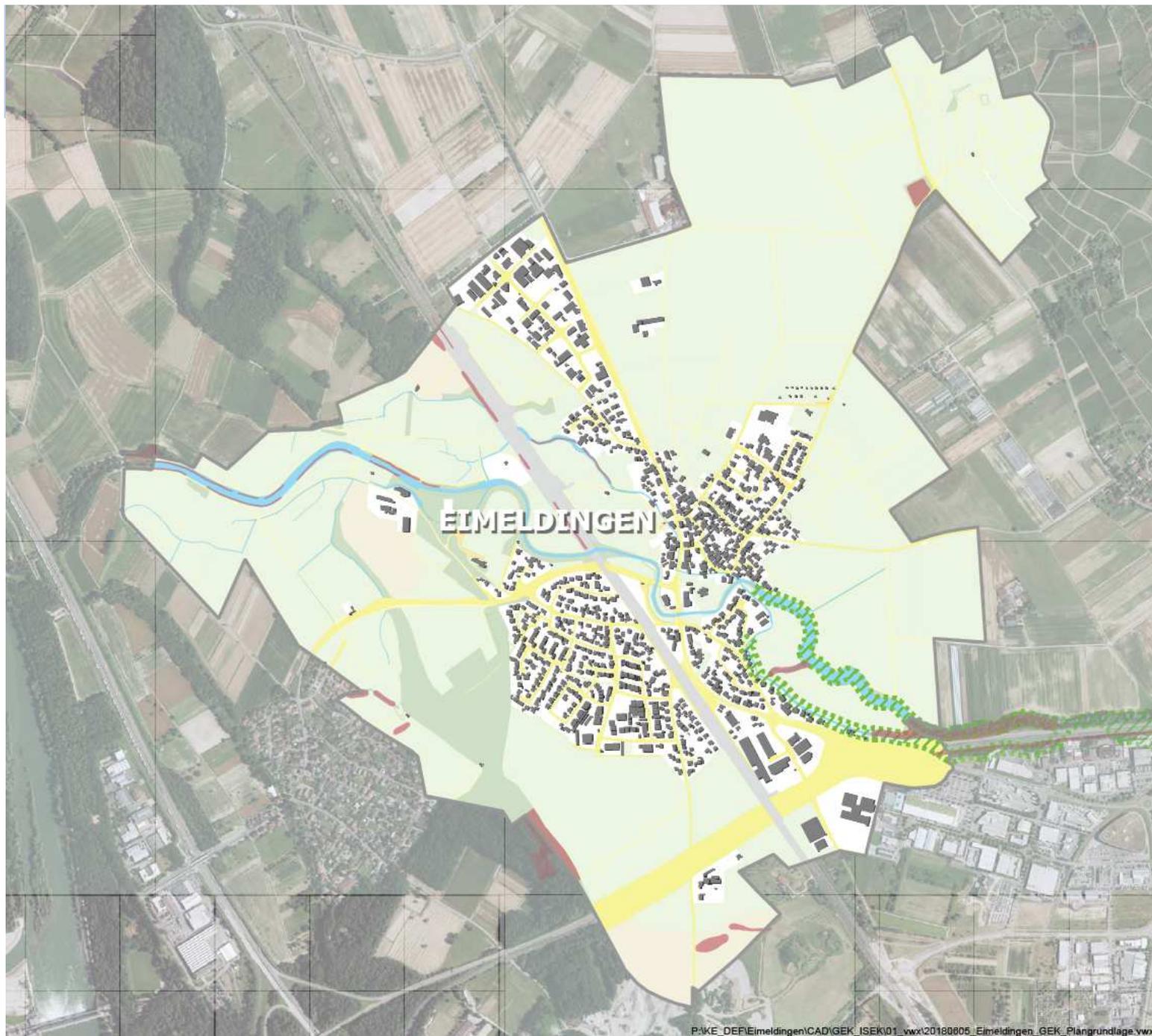
Angebote und Strukturen

- Landschaftsschutzgebiet und vereinzelte Biotope, von zwei Grünzäsuren umgeben
- Kander und der Mühlbach
- Geringe bis mittlere Hochwassergefahr
- Bachputzete
- Solarkataster Eimeldingen
- Landkreis erstellt aktuell Integriertes Klimaschutzkonzept



LUBW Überflutungsflächen





Geschützte Flächen und Flächen für Landwirtschaft und Wald

-  Wasserflächen
-  Grün- und Landwirtschaftsflächen
-  Wald und Forstwirtschaft
-  Siedlungsfläche
-  Landschaftschutzgebiet
-  Biotop

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19

Gesamtörtliches Entwicklungskonzept

Schutzgebiete

Stuttgart
05.06.2018

Öttinger / Kasper-Snouds / Konzi





Entwicklungsperspektive Energie und Umwelt

- Ganzheitliches Energiekonzept für Gemeinde erstellen
 - Gemeinde als Vorbild, Bewusstseinsbildungsmaßnahmen anstoßen
 - Ausbau regenerativer Energien
 - Sinnvolle Regenwassernutzung
 - Umstieg auf LED-Beleuchtung
 - Berücksichtigung neuer Energiekonzepte z.B. „power to gas“
 - Konzept zur Stärkung der E-Mobilität

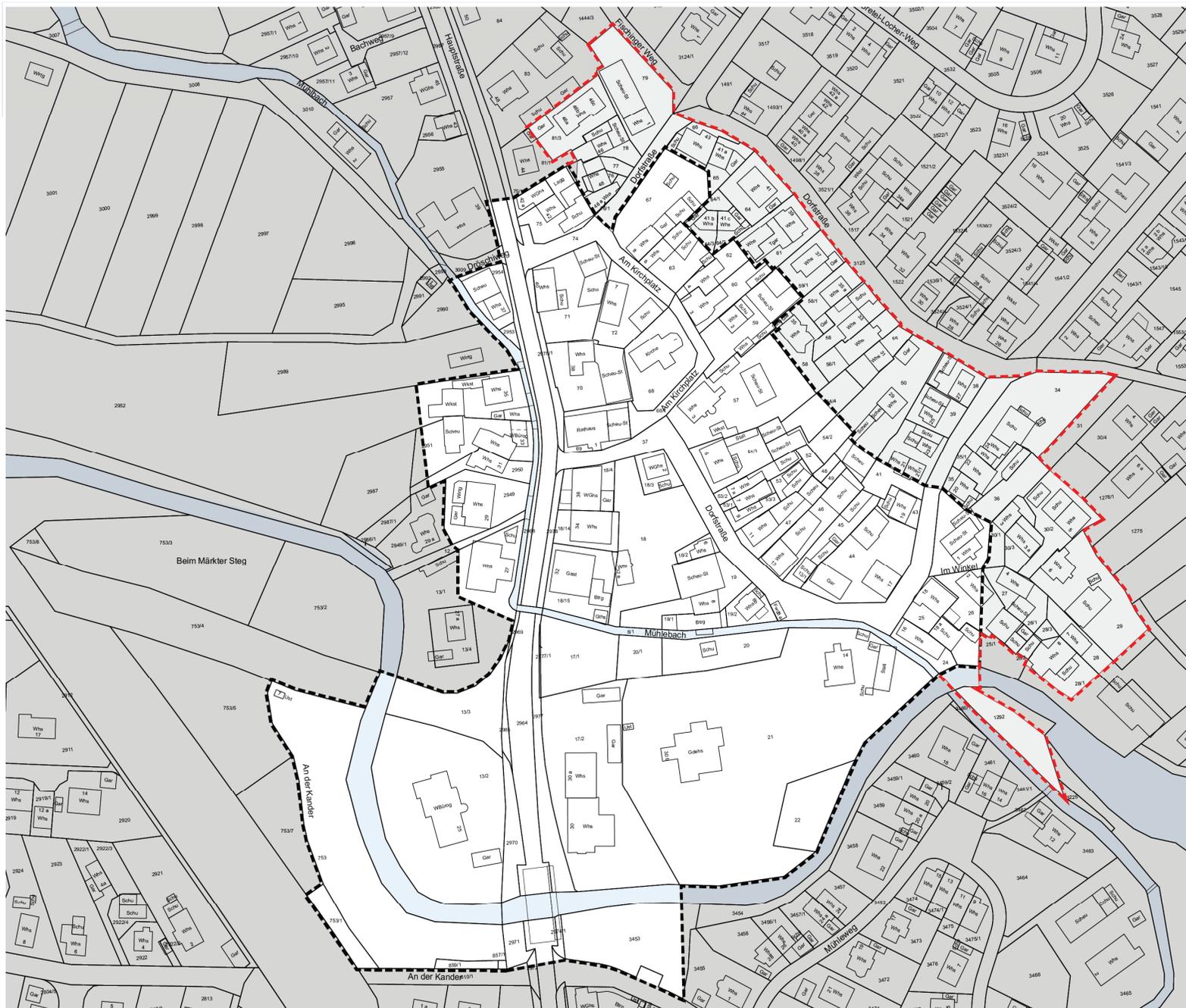
- Ganzheitliches Umwelt/Freiflächenkonzept erstellen
 - Grünflächen als Begegnungsräume attraktivieren und Quartiersplätze schaffen
 - Kander und Mühlbach renaturieren, erlebbar machen (Wege, Aufenthaltsbereiche, Liegestege) und als Besonderheit herausstellen/inszenieren
 - Bewahrung von Grünflächen, Sicherung von erhaltenswerten Baumstandorten
 - Erschließung und Nutzung der umgebenden Natur für Naherholung und Freizeit



ISEK – Gebietsabgrenzung und Ziele

**Abgrenzung
Bebauungsplan "Neue
Ortsmitte"**

**Lageplan zur Abgrenzung des
Untersuchungsgebietes**



 Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 58 419 m²

0 5 10 25 50
M 1:1500 (A3)

Stuttgart
19.11.2018 Östinger / Konzi



KE LBBW Immobilien
Kommunientwicklung GmbH
Fritz-Eisner-Straße 31
70174 Stuttgart



Sanierungsziele

- Schaffung einer Ortsmitte mit Aufenthaltsqualität
- Erlebbarkeit von Mühlbach und Kander
- Aufwertung von öffentlichen Grünflächen
- Schaffung von Wohnraum
- Umnutzung von Scheunen/Schuppen zu Wohnzwecken
- gestalterische sowie energetische Modernisierung privater Gebäude
- gestalterische Aufwertung und Schaffung von Fußwegeverbindungen





Ausblick



Ausblick

23.01.2019	Bürgerinformationsveranstaltung
Frühjahr 2019	Fertigstellung GEK/ISEK Vorstellung in öffentlicher Gemeinderatsitzung
Oktober 2019	Antragstellung Städtebauliche Erneuerung
Frühjahr 2020	Entscheidung Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung



LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Str. 31
70174 Stuttgart

www.kommunalentwicklung.de

KE Menschen
Ideen
Lösungen