

REICHENBACH 2040

GEMEINDEENTWICKLUNGSKONZEPT



Finale Fassung, 09. April 2024



**DREES &
SOMMER**

baldauf
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

Auftraggeber**Gemeinde Reichenbach an der Fils**

Hauptstraße 7
73262 Reichenbach an der Fils

Vertreten durch:
Herrn Bürgermeister Bernhard Richter

Ansprechpartner:
Frau Angelika Hollatz
Frau Ulrike Franke

Auftragnehmer

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart
Tel. 0711 / 96787-0 · Fax 0711 / 96787-22
Info@baldaufarchitekten.de
www.baldaufarchitekten.de

Bearbeiter:

Prof. Dr.-Ing. Gerd Baldauf
Frau Jessica Auch

in Zusammenarbeit mit

Drees & Sommer
Obere Waldplätze 13
70569 Stuttgart

Herr Simon Mittner
Frau Annette Baltzer
Herr Fabian Gierl

Hinweis

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird teilweise auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Stand

April 2024

S:\daten\SEKRE\000 Akqui\004_Angebote+Bewerbungen\Reichenbach\BERICHT

I	DIE GEMEINDE REICHENBACH AN DER FILS	5
I 1	ALLGEMEINES	6
I 1.1	Lage im Raum	6
I 1.2	Zahlen, Daten und Fakten	6
I 2	HISTORISCHE SIEDLUNGSENTWICKLUNG	7
I 3	RAUMORDNERISCHE VORGABEN	14
I 3.1	Landesentwicklungsplan	14
I 3.2	Regionalplan	14
I 3.3	Flächennutzungsplan	15
II	GEMEINDEENTWICKLUNGSPROZESS	17
II 1	WARUM EIN GEMEINDEENTWICKLUNGSKONZEPT?	18
II 2	BÜRGERBETEILIGUNG	20
III	HANDLUNGSFELDER	23
III 1	HANDLUNGSFELD A: VERNETZUNG UND MOBILITÄT	24
III 1.1	ÖPNV	24
III 1.2	Lärmaktionsplan	26
III 1.3	Radschnellweg RS4	27
III 1.4	Filstalradweg	27
III 1.5	Elektromobilität und Mobilitäts-Hubs	28
III 1.6	Verkehrssicherheit	28
III 1.7	Sharing-Angebote	28
III 1.8	Ruhender Verkehr	29
III 1.9	Mobilitätskonzept	30
III 1.10	Ziele, Bürger- und Projektideen mit Verortung	32
III 2	HANDLUNGSFELD B: ARBEIT UND WIRTSCHAFT	34
III 2.1	Unternehmen und Gewerbestandorte	34
III 2.2	Beschäftigte und Arbeitslosenzahl	36
III 2.3	Zentraler Versorgungsbereich	37
III 2.4	WIR-Studie	38
III 2.5	Gewerbliche Potentialflächen	39
III 2.6	Ziele, Bürger- und Projektideen mit Verortung	40

III 3	HANDLUNGSFELD C: ORTS- UND QUARTIERSENTWICKLUNG	42	III 6.5	Gesundheit	76	
	III 3.1	Siedlungsfläche	42	III 6.6	Sport und Freizeit	76
	III 3.2	Bevölkerungsentwicklung	42	III 6.7	Kultur	76
	III 3.3	Sanierungsgebiete	44	III 6.8	Tourismus	77
	III 3.4	Planen und Bauen	45	III 6.9	Ziele, Bürger- und Projektideen mit Verortung	78
	III 3.5	Aktuelle Bau- und Planungsprojekte	46			
	III 3.6	Ortsmitte	50	III 7	FOTODOKUMENTATION	80
	III 3.7	Brunnenplatz	51	IV	STÄDTEBAULICHES LEITBILD	81
	III 3.8	Ortseingänge	52	V	STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT	87
	III 3.9	Ortsdurchfahrt	53	V 1	GESAMTÜBERSICHT	88
	III 3.10	Freibad und Stadion	53	V 1.1	Gesamtplan - Ansicht 01	89
	III 3.11	Ziele, Bürger- und Projektideen mit Verortung	54	V 1.2	Ausschnitt 02	90
III 4	HANDLUNGSFELD D: LANDSCHAFT, UMWELT, SPORT UND FREIZEIT	56	V 1.3	Ausschnitt 03	92	
	III 4.1	Natur- und Landschaftsraum	56	V 1.4	Ausschnitt 04	94
	III 4.2	Sport und Freizeit	56	V 1.5	Ausschnitt 05	96
	III 4.1	Gewässerstruktur	58	V 1.6	Ausschnitt 06	100
	III 4.2	Hochwasser	60	V 1.7	Ausschnitt 07	102
	III 4.3	Starkregen	61	V 1.8	Ausschnitt 08	104
	III 4.4	Landschaftspark Fils	62	VI	STÄDTEBAULICHE LUPEN	107
	III 4.5	Ziele, Bürger- und Projektideen mit Verortung	64	VI 1	SIEGENBERGSTRASSE	108
III 5	HANDLUNGSFELD E: KLIMA & NACHHALTIGKEIT	66	VI 2	BRUNNENPLATZ	110	
	III 5.1	Integriertes Klimaschutzkonzept Landkreis Esslingen	66	VI 3	ORTSDURCHFABRT	112
	III 5.2	PV-Freiflächenpotentiale	66	VI 4	STARMIX-AREAL	114
	III 5.3	Solarpotential auf Dachflächen	66	VI 4.1	Variante 1	114
	III 5.4	Klimaschutz und Klimaanpassung in der Stadtplanung	68	VI 4.2	Variante 2	116
	III 5.5	Ziele, Bürger- und Projektideen mit Verortung	70			
III 6	HANDLUNGSFELD F: (SOZIALE) INFRASTRUKTUR UND TOURISMUS	72				
	III 6.1	Kinder-Betreuungsangebote	72			
	III 6.2	Schulen	74			
	III 6.3	Jugend	74			
	III 6.4	Senioren	75			

VII	INSTRUMENTE ZUR UMSETZUNG VOR ORT	119
VII 1	KOMMUNALE INVESTITIONSPROJEKTE	120
VII 2	VERGABEPROJEKTE	121
VII 3	AKTIVE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSARBEIT	121
VII 3.1	Organisation einer Unterstützung der Akteure vor Ort	121
VII 3.2	Städtebauliche Verhandlung und Projektentwicklung	122
VII 3.3	Bereitstellung von Ausweichangeboten	123
VII 3.4	Kommunaler Zwischenerwerb	123
VII 4	INFORMATIONEN- UND BETEILIGUNGSPROJEKTE	124
VII 4.1	Städtebauliches Entwicklungskonzept	124
VII 4.2	Individuelle Eigentümerinformation	125
VIII	FAZIT UND AUSBLICK	127
IX	ANHANG	129
IX 1	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	130

I DIE GEMEINDE REICHENBACH AN DER FILS

I 1 ALLGEMEINES

I 1.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Reichenbach an der Fils liegt in der Region Stuttgart am östlichen Rand des Landkreises Esslingen. Die Landeshauptstadt Stuttgart befindet sich ca. 23 km entfernt in nordwestlicher Richtung, die Stadt Esslingen etwa 12 km in gleicher Richtung und die Stadt Göppingen in etwa 17 km in östlicher Richtung.

Landschaftlich liegt Reichenbach in der Großlandschaft „Schwäbisches Keuper-Lias-Land“ und in den Naturräumen „Mittleres Albvorland“ sowie „Schurwald und Welzheimer Wald“. Der Fluss Fils verläuft im Süden der Gemeinde, in den Gewässerstrukturen wie unter anderem der Reichenbach und Lützelbach einmünden. Die Gemeinde liegt auf einer Höhe von ca. 280 m über NHN. Die Einwohnerzahl im Jahr 2022 beträgt ca. 8.500 Einwohner.

Im Süden von Reichenbach verläuft die Bundesstraße B10, welche Stuttgart mit Ulm verbindet. Die Autobahn A8 ist in ca. 15 Minuten erreichbar, Stuttgart und der Flughafen Stuttgart jeweils in ca. 25 Minuten. Die Gemeinde ist durch Landestraßen (L1151, L1192, L1201) an Kirchheim, Esslingen am Neckar, Göppingen und Schorndorf angebunden, Kreisstraßen ergänzen die verkehrliche Anbindung in Nachbargemeinden.



Abb. 1: Lage im Raum

I 1.2 Zahlen, Daten und Fakten

Fläche	ca. 743 ha
Bevölkerung (2022)	8.457 EW
Frauenanteil	ca. 50%
Ausländeranteil	ca. 19%
Bevölkerungsdichte	1.138 EW/km ²
Arbeitnehmer (sozialversicherungspflichtig am Arbeitsort, 2022)	2.578
Berufseinpender	2.077
Berufsauspendler	3.148
Wohngebäude	1.601
Wohnungen	4.163
Einwohner/Wohnung (Belegungsdichte)	2,0

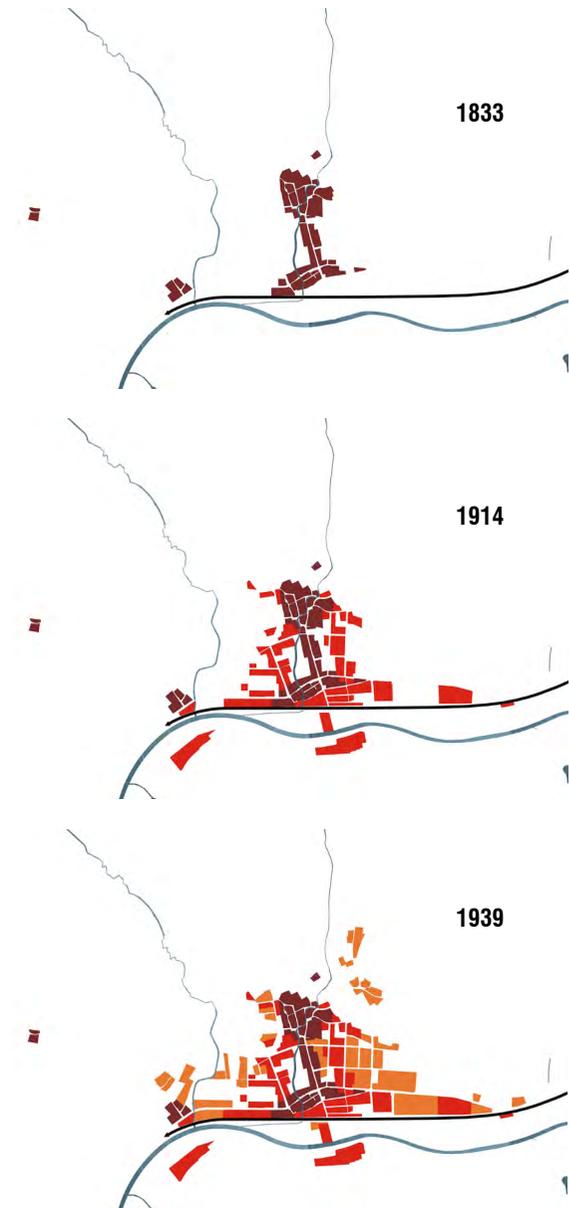
Abb. 2: Zahlen, Daten, Fakten



Abb. 4: Reichenbach 1685

Lange Zeit galt Reichenbach als Bergwerksort. Im 16. Jahrhundert ließen die württembergischen Herzöge am Asang und im Lützelbachtal nach Kupfererz graben. Der Bergbau wurde jedoch 1739 wegen geringer Fördermengen wieder eingestellt.

Einen Aufschwung erfuhr die Gemeinde mit der Industrialisierung, nachdem Reichenbach im Jahr 1847 Bahnstation wurde. Daraufhin siedelte sich 1876 der erste Industriebetrieb im Ort an. Im Jahr 1879 nahm schließlich die Spinnerei Otto ihren Betrieb auf, welcher 1886 eine Weberei angegliedert wurde. Zwischen 1900-1910 fand ein starkes Wachstum der Gemeinde statt. Die Zahl der Gebäude stieg von 220 auf 322, die Einwohnerzahl erhöhte sich von 1.500 auf 2.000 Einwohner. Es traten immer neue Industriebetriebe ins Leben. Vor dem Ersten Weltkrieg gab es noch einige erfreuliche Ereignisse im Ort: 1905 wurde eine Wasserleitung eingerichtet, ein Arzt ließ sich nieder, 1908 erfolgte die Versorgung des



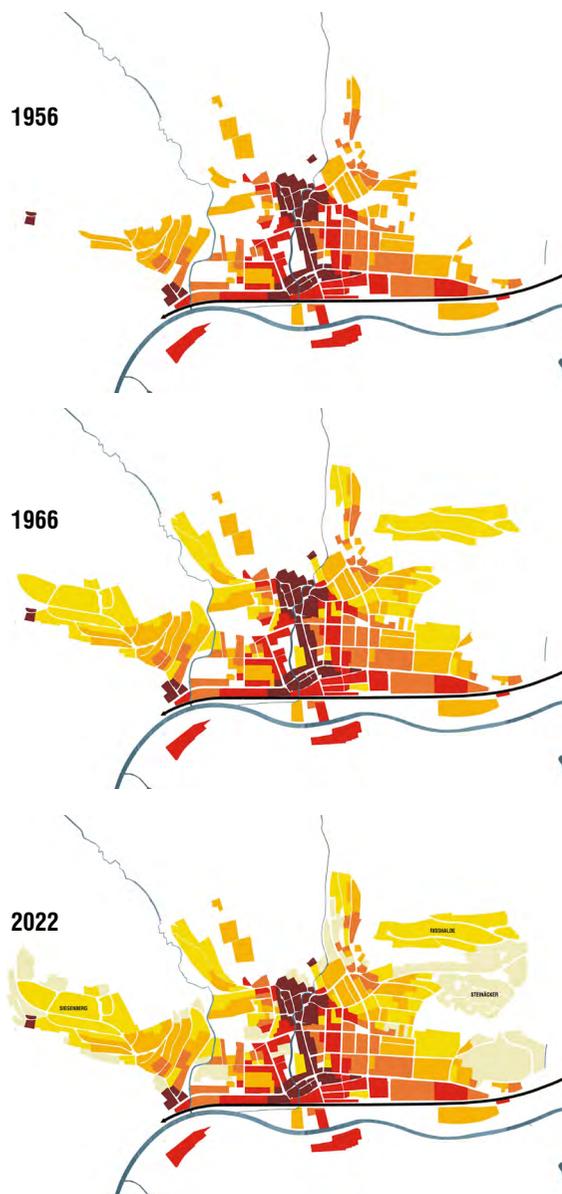


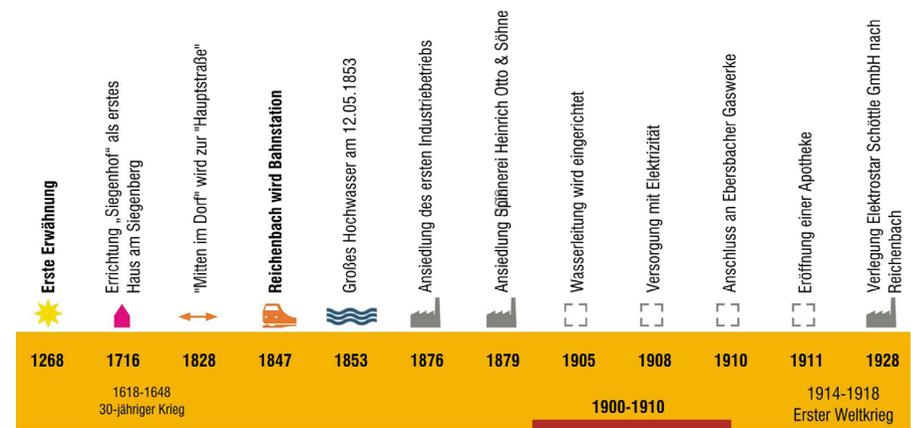
Abb. 5: überwiegend bebaute Siedlungsstruktur nach Jahren

Orts mit Elektrizität, 1910 der Anschluss an das Ebersbacher Gaswerk und 1911 eröffnete eine Apotheke in Reichenbach. Es folgten Jahre, die von Krieg und Hunger geprägt waren und auch in Reichenbach Opfer forderten.

Eine Wirtschaftskrise 1929 ließ die Zahl der Erwerbslosen ihren Höhepunkt zwischen 1932 und 1933 erreichen. Viele begannen, ihre Hoffnung auf die Hitlerpartei zu setzen, die ihnen Arbeit und Brot versprach. Am 30. Januar 1933 kam Hitler an die Macht.

Als Hitler am 01. September 1939 in Polen einfiel, erklärten England und Frankreich Deutschland den Krieg. Im September 1939 wurden erstmals 230 Reichenbacher für den Zweiten Weltkrieg eingezogen. Reichenbach hat durch den Zweiten Weltkrieg den Tod von 285 Männern und 2 Frauen zu beklagen. Eingeschlossen sind die Verluste der Heimatvertriebenen.

In der Zeit des Zweiten Weltkrieges wurde 1941/1942 auf dem Gelände westlich des Sportplatzes ein Ostarbeiterlager errichtet. Durch die Reichsbahn wurden hier vorerst vier Holzbaracken zur Unterbringung russischer Kriegsgefangener erbaut. Am 7. Juli 1942 umfasste das Lager bereits 600 Personen, untergebracht in 15 Baracken. Für die Verstorbenen aus dem Lager wurde der russische Friedhof angelegt.



Starkes Wachstum; Zahl der Wohngebäude steigt von 220 auf 322, Einwohnerzahl von 1.500 auf 2.000 Personen

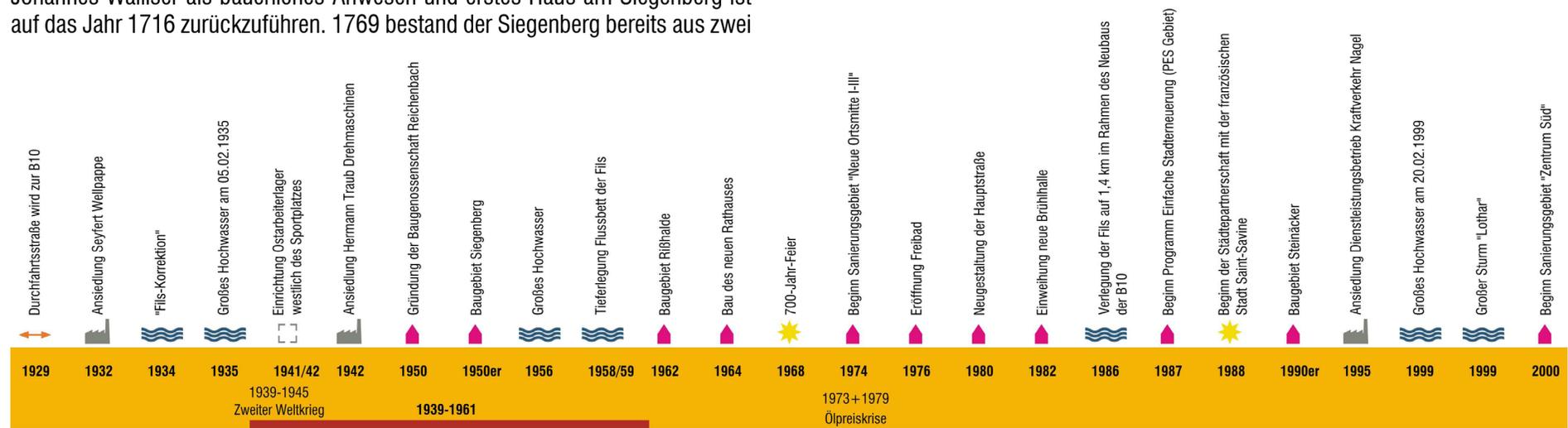
In der Zeit zwischen 1939 und 1961 erfuhr die Gemeinde einen Anstieg der Bevölkerung um 172%. Im Jahr 1950 zählte die Gemeinde 4.517 Einwohner, unter welchen sich 1.187 Heimatvertriebene befanden. Dieser starke Zustrom von Heimatvertriebenen, der Ausbau der Industrie und der steigende Bedarf an Arbeitskräften führten zu einer erhöhten Nachfrage nach Wohnraum. Es musste Bauland geschaffen werden und es stellte sich die Frage nach der Wohnungsbeschaffung. Die Gemeinde ging mit gutem Beispiel voran. Sie erstellte zwei große Gebäude für die Unterbringung der Flüchtlinge aus Schleswig-Holstein. Im Jahr 1960 verfügte sie bereits über 93 gemeindeeigene Wohnungen. 1950 wurde zudem die Baugenossenschaft Reichenbach gegründet. Die Baugenossenschaft erbaute einen beachtlichen Teil der Baugebiete Siegenberg und Rißhalde und schuf bis ins Jahr 1967 mehr als 350 Wohnungen. Die Firma Electrostar begann im Jahr 1952 mit der Durchführung eines großzügigen Wohnungsbauprogramms und erstellte 70 Wohnungen am Fuße des Siegenbergs. Die Firma Otto erhöhte bis zum Jahr 1952 die Zahl ihrer Werkwohnungen auf 107 und die Firma Traub schuf 57 Wohnungen für Betriebsangehörige.

Bereits 1692 führte eine Fuhrstraße vom Plochinger Steinshardt über den Siegenberg in die heutige Ziegelstraße. Die Errichtung des Siegenhofs durch den Bauern Johannes Walliser als bäuerliches Anwesen und erstes Haus am Siegenberg ist auf das Jahr 1716 zurückzuführen. 1769 bestand der Siegenberg bereits aus zwei

Anwesen, 1828 aus 4 Anwesen und bis 1935 zogen noch eine Hand voll Familien auf den Siegenberg.

Auf das Gebiet Siegenberg folgte das Baugebiet Rißhalde. Das zuvor mit Wiesen und Äckern belegte Gebiet wurde in den Jahren 1962/1963 bebaut. Auch in der Geishalde entstanden neue Häuser, die Siedlung an der Haldenstraße wurde erweitert. Das Baugebiet Steinäcker folgte in den 90er Jahren und schloss damit die Lücke bis zum angrenzenden Gewerbegebiet. Mit der Erschließung des Baugebiets Bergteile im Jahr 2017 entsteht im Rahmen des Nachhaltigkeitskonzeptes der Gemeinde Reichenbach ein sogenanntes „Green-Building-Quartier“. Die Bebauung ist hinsichtlich der Energiekonzeption und der Ressourceneffizienz so konzipiert, dass sie Vorbild-Charakter hat. Hierbei ist insbesondere die Konzeption zur Wärmeversorgung über oberflächennahe Erdkollektoren auf Freiflächen östlich des geplanten Baugebiets zur weitgehend autarken Wärmeversorgung des Gebiets zu nennen.

1964 wurde das neue Rathaus erbaut. Danach sah man die Chance, die Ortsmitte neu zu ordnen. Die Bauarbeiten hierzu begannen am 05. Mai 1980. Im Jahr 1982 wurde die neue Brühlhalle eingeweiht.



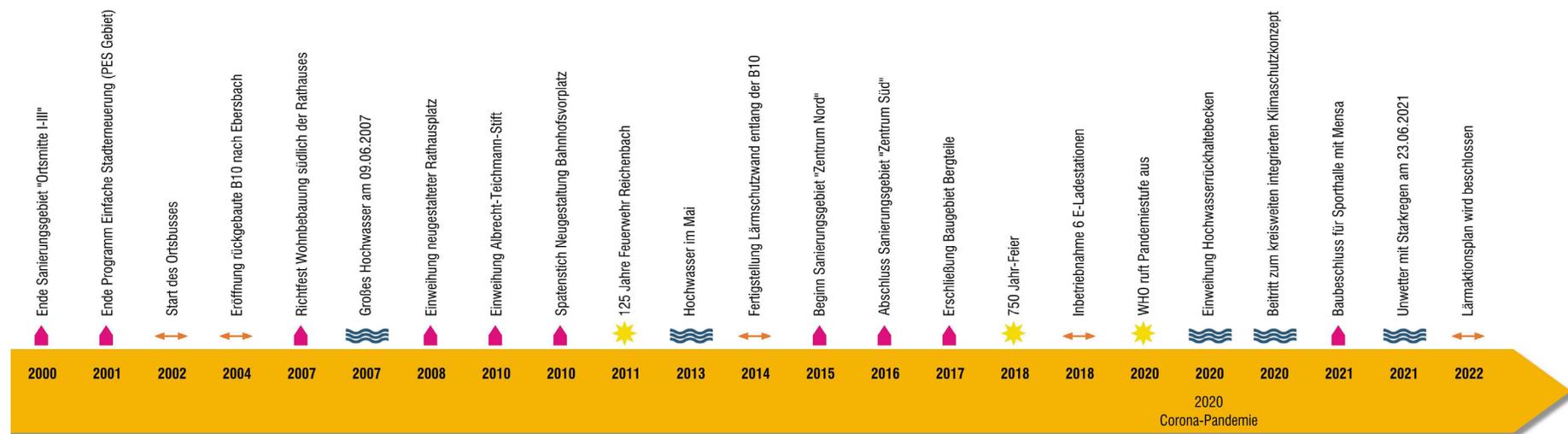
Anstieg der Einwohnerzahl um 172% durch starken Zustrom von Heimatvertriebenen und den Ausbau der Industrie, der Ansiedlung neuer Betriebe und dem steigenden Bedarf an Arbeitskräften

Am 05. Mai 2005 findet der Spatenstich für die Bebauung am Quartier südlich des Rathauses statt. Mit dieser Maßnahme erhält die Sanierung des Ortszentrums einen neuen Schub. 2008 erfolgt der Spatenstich für das Pflegeheim Albrecht-Teichmann Stift. Reichenbach erhält ein Pflegeheim mit 50 Pflegeplätzen und 8 betreuten Seniorenwohnungen. Im Rahmen des Sanierungsgebiets „Zentrum Süd“ hat man sich außerdem dazu entschieden, den Rathausplatz nezugestalten und barrierefrei auszubauen. Zahlreiche Sitzmöglichkeiten und ein neugestaltetes Wasserbecken laden zum Verweilen ein. Neben der Diakoniestation und Räumlichkeiten für eine Physiotherapiepraxis werden 21 Senioren- sowie 6 Geschosswohnungen und direkt am Reichenbach 5 Reihenhäuser gebaut. 2010 erfolgt der Spatenstich zur Neugestaltung der Bahnhofstraße und des Bahnhofsvorplatzes. Am 02. April 2013 wird mit den Bauarbeiten zur Neugestaltung der Stuttgarter Straße zwischen Schiller- und Moltkestraße begonnen. Dieser Abschnitt soll für Fußgänger und Radfahrer deutlich aufgewertet und gleichzeitig der Übergang der Hauptstraße in die Bahnhofstraße fortgeführt und hervorgehoben werden. Die Straßenbreite wurde reduziert und auf beiden Seiten Radfahrstreifen angelegt, die nur im Bedarfsfall überfahren werden dürfen. Außerdem wurden zahlreiche Längsparkplätze angelegt und die Park- und Gehwegflächen

gegliedert. Am 27. September 2014 wird der Reichenbach-Park eingeweiht. Die Maßnahme umfasst die Renaturierung des Reichenbachs und damit verbunden die barrierefreie Ausgestaltung der Wege hinter dem Rathaus sowie die Neugestaltung des Spielplatzes und die ökologische Aufwertung und neue Erlebbarkeit des Baches. Am 09. Dezember 2014 wird das Sanierungsgebiet Zentrum Süd förmlich abgeschlossen. Das Gebiet rund um das Rathaus und in Richtung Bahnhof wurde durch die städtebaulichen Maßnahmen maßgeblich aufgewertet. Nach Abschluss dieser Sanierung gilt das Augenmerk in den nächsten Jahren der Sanierung „Zentrum Nord“.

Derzeit plant das Land Baden-Württemberg den Radschnellweg RS4 von Reichenbach/Fils bis Stuttgart. Ein Demonstrationsstück wurde bereits zwischen Ebersbach und Reichenbach realisiert. 2021 wird die Vorzugstrasse für den Radschnellweg auf Reichenbacher Gemarkung vorgestellt. Im Moment finden die weiteren Planungen statt.

Am 16. November 2021 wird der Baubeschluss für eine Sporthalle mit Mensa im Bereich des Schulcampus gefasst.



Hochwasser

Das schlimmste Hochwasser in Reichenbach an der Fils ereignete sich am 12.05.1853. Das Hochwasser forderte im mittleren Filstal 30 Todesopfer. Am Gebäude der Südwestbank ist die Hochwassermarkenlinie von 1853 angebracht. Im Jahr 1934 wird schließlich eine „Fils-Korrektur“ vorgenommen, indem man das Flussbett verbreitert und Dämme aufgeschüttet hat. Bereits am 05.02.1935 ereignete sich jedoch bereits das nächste große Hochwasser und 1956 verlässt die Fils erneut ihr „Bett“ mit verheerenden Folgen für den Ort. Daraufhin wird in einem zweiten Eingriff das Flussbett 1958/1959 tiefergelegt. Im Rahmen des Neubaus der B10 wird die Fils im Jahr 1986 auf etwa 1,4 km Strecke verlegt. Ein weiteres Hochwasserereignis folgte 1999. Nach der Ufersanierung des Reichenbachs in zwei Teilabschnitten und der Erarbeitung eines Gewässerentwicklungsplans für Reichenbach, Lützelbach, Talbach und Probstbach ereignet sich ein weiteres Hochwasser am 09. Juni 2007. Innerhalb kurzer Zeit werden einzelne Straßenzüge unter Wasser gesetzt. Sowohl der Lützelbach als auch der Reichenbach treten teilweise über ihre Ufer, obwohl sie hochwassersicher ausgebaut sind. Ursache hierfür waren heftige Regenfälle auf dem Schurwald. Rund 40 Keller und einige Tiefgaragen werden überflutet. Von einem weiteren Hochwasserereignis im Mai 2013 bleibt Reichenbach weitgehend verschont. Im Jahr 2020 wird schließlich ein Hochwasserrückhaltebecken im Reichenbachtal eingebaut. Mit dem Bau des Beckens oberhalb der Ortslage ist der Ortskern Reichenbachs zusammen mit den anderen bereits umgesetzten Maßnahmen nun vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt. Ein Unwetter mit Starkregen am 23. Juni 2021 zeigt, dass die in den vergangenen Jahren realisierten Hochwasserschutzmaßnahmen einschließlich des Hochwasserrückhaltebeckens ihre Aufgaben sehr gut erfüllen.

Verkehrsachsen

Die jetzige Hauptstraße war früher der „Mitten im Dorf“ genannte Verbindungsweg zwischen Kirche und altem Rathaus. Die Namensgebung „Hauptstraße“ erfolgte im Jahr 1828. Die Achse war geprägt von landwirtschaftlichen Anwesen.

Die Durchgangsstraße von Plochingen in Richtung Filstal wurde von den Bewohnern früher als „Landstroß“ bezeichnet. Im 17. und 18. Jahrhundert durchziehende Heerscharen machten die „Landstroß“ zur Heerstraße. Entlang der Achse entstanden zahlreiche Gasthäuser. Mit der Straßenbefestigung 1929 wurde sie zur Bundesstraße B10, die von Saarbrücken bis Passau führt. Seit 1991 ist die B10 verlegt und führt am Ort vorbei. Ein Zitat aus dem Buch „Reichenbach – Eine Gemeinde ändert ihr Gesicht“ aus dem Jahr 2001 lautet: „Dieses geschäftige Treiben ist von der „Landstroß“ verschwunden und einem seelenlosen Fahrzeugstrom gewichen. Zurückdenkend könnte man Sehnsucht nach der alten Zeit bekommen.“¹

¹ Quellen zur historischen Siedlungsentwicklung: 1) Reichenbach an der Fils, Heimat Buch 1968, herausgegeben vom Bürgermeisteramt Reichenbach an der Fils, bearbeitet von Wilhelm Böhringer, September 1968; 2) Reichenbach - eine Gemeinde ändert ihr Gesicht; Herausgeber Gemeinde Reichenbach an der Fils; April 2001; 3) Jahresrückblicke der Gemeinde Reichenbach an der Fils



Abb. 6: Ölgemälde Reichenbach um 1880 von Eberhard Bescherer



Abb. 7: Hochwasser 1956



Abb. 8: Hochwasser 2007

I 3 RAUMORDNERISCHE VORGABEN

I 3.1 Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg – LEP 2002 – wird die Gemeinde Reichenbach an der Fils dem Verdichtungsraum um Stuttgart herum zugeordnet. Es liegt zwischen den Mittelzentren Esslingen, Göppingen und Kirchheim und in einer Landesentwicklungsachse zwischen Stuttgart – Ulm.

I 3.2 Regionalplan

Reichenbach an der Fils gehört zum Regierungsbezirk Stuttgart, liegt im Landkreis Esslingen und ist in den Verband Region Stuttgart eingebunden.

Laut dem Regionalplan der Region Stuttgart aus dem Jahr 2009 befindet sich die Gemeinde Reichenbach an der Fils im Verdichtungsraum um die Landeshauptstadt Stuttgart. Dieser ist mit hohen Einwohnerdichten und Verkehrsbelastungen und einer intensiven Raumbeanspruchung für Siedlungs- und Infrastrukturzwecke charakterisiert.

Die Gemeinde befindet sich in der ausgeformten Landesentwicklungsachse (Stuttgart – Esslingen – Plochingen – Reichenbach – Ebersbach – Uhingen – Göppingen) zwischen dem Unterzentrum Plochingen und dem Kleinzentrum Ebersbach an der Fils. Reichenbach wird ebenfalls als Kleinzentrum dargestellt. Reichenbach ist als Vorranggebiet als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit dargestellt.

Das Gemeindegebiet im Norden ist vorwiegend als Gebiet für Forstwirtschaft und Waldfunktionen dargestellt. Dieses Gebiet beinhaltet großräumige Flächen für Naturschutz und Landschaftspflege und ist als Regionaler Grünzug dargestellt. Zusätzlich gibt es drei Wasserschutzgebiete und zwei Naturschutzgebiete. Die angesprochenen Flächen befinden sich zum Großteil zudem in Landschaftsschutzgebieten.

Im Westen befindet sich angrenzend an das Gemeindegebiet zwischen dem Ortsteil Siegenberg und dem Plochinger Stadtteil Stumpenhof eine Grünzäsur.

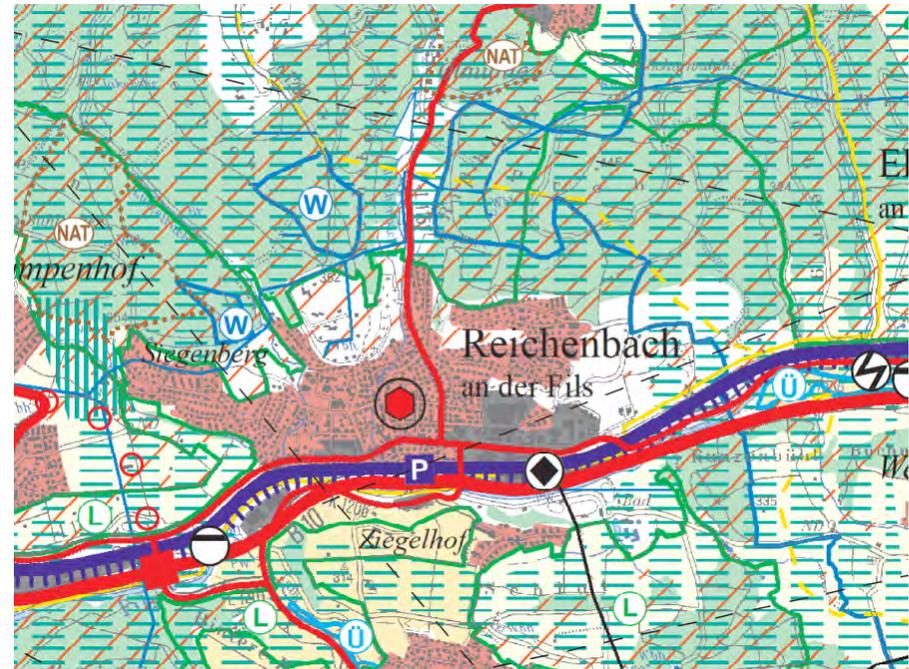


Abb. 9: Regionalplan – Ausschnitt Reichenbach a.d.F.

Im Süden des Gemeindegebiets befindet sich der gebaute Ortskern nördlich der Fils. Dieser ist größtenteils als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet dargestellt, im Osten gibt es Siedlungsflächen Industrie und Gewerbe. Südlich der Fils ist im Süd-Westen eine weitere Fläche für Industrie und Gewerbe vorhanden.

Südlich dessen sind Verkehrsflächen für den überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt, westlich des Gemeindegebietes befindet sich eine Anschlussstelle an Bundesstraßen und Bundesautobahnen.

Zudem ist die Bahntrasse als Trasse für den Schienenverkehr dargestellt, die ausgebaut werden soll. Am Bahnhof befindet sich ein Standort für P+R-Anlagen, im Osten des Gemeindegebietes ein Umspannwerk.

Entlang der Verkehrsflächen verläuft eine Ferngasleitung.

I 3.3 Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde liegt der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Reichenbach in der 1. Fortschreibung vor, der mittlerweile zum 6. Mal geändert wurde. Für das Gemeindegebiet sind im Ortskern vorwiegend gemischte Bauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Im Nord-Westen und Norden des Siedlungsgebiets sind insbesondere Wohnbauflächen dargestellt, im Westen und Süden, dazu Süd-Westen, gewerbliche Bauflächen. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge verlaufen im Süden der Gemeinde entlang der Fils in Form von Autobahnen/Schnellstraßen, überörtlichen Verkehrszügen und Bahnanlagen.

Erweiterungspotentiale befinden sich im Flächennutzungsplan überwiegend im Osten von Reichenbach. Die Gemeinde Reichenbach an der Fils hat sich jedoch in der weiteren Entwicklung der Gemeinde dazu verpflichtet, sich in Zukunft ausschließlich auf Innenentwicklungen zu fokussieren.

Die unbewohnten Siedlungsbereiche im Norden sind als Waldflächen und Flächen für Landwirtschaft dargestellt.

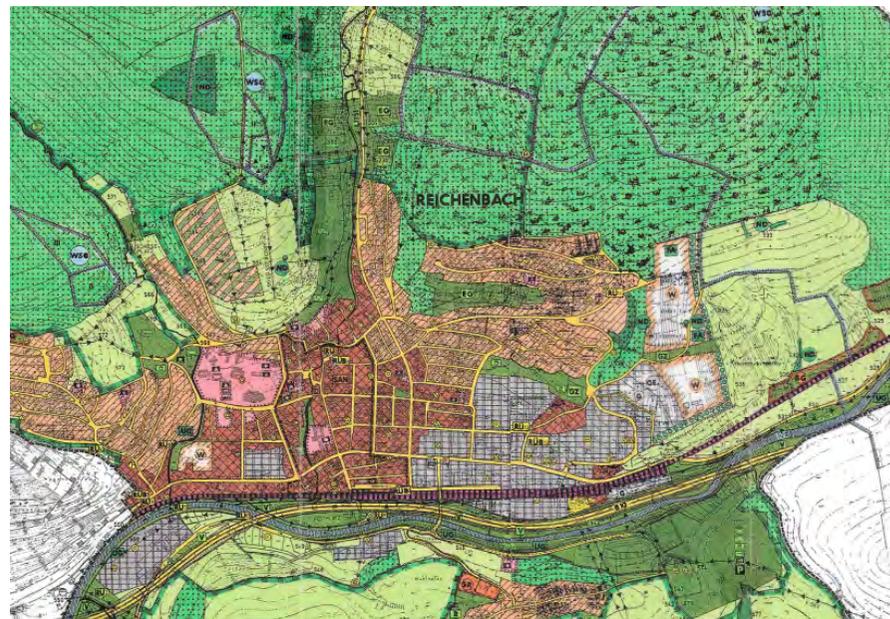


Abb. 10: Flächennutzungsplan Ausschnitt Reichenbach a.d.F.

II GEMEINDEENTWICKLUNGSPROZESS

II 1 WARUM EIN GEMEINDEENTWICKLUNGSKONZEPT?

Unsere Gesellschaft unterliegt einem stetigen Veränderungsprozess, der von allen Beteiligten Wandlungs- und Anpassungsfähigkeit abverlangt. Dies betrifft in besonderem Maß unsere Städte und Gemeinden, da sie als kleinste Einheit im Gefüge der Gebietskörperschaften einerseits den für die Menschen unmittelbar wahrnehmbaren Lebensbereich ausmachen und andererseits wenig Einfluss auf gesamtgesellschaftliche Veränderungsprozesse nehmen können.

Zu den wesentlichen Herausforderungen der nächsten Jahre zählen insbesondere...

...die sich verändernde Altersstruktur der Bevölkerung, mit einem deutlichen Anstieg des Durchschnittsalters und einem erhöhten Anteil Hochbetagter,

...die Folgen des Klimawandels,

...die Fokussierung auf Ressourcenschonung und den Ausbau der erneuerbaren Energien,

...der wachsende Wettbewerb um Nutzungen und Flächen vor dem Hintergrund sich auf Innenentwicklung fokussierender Siedlungsentwicklung.

...die technische und organisatorische Bewältigung von Mobilitätsbedürfnissen. Dabei wird es noch stärker als heute um die Vereinbarkeit zunehmender verkehrlicher Belastungen mit attraktiven Wohn- und Lebensqualitäten gehen.

...die Globalisierung der Wirtschaft kann eine abnehmende Standortbindung der Unternehmen bewirken. Die Betriebe müssen sich der nationalen und internationalen Konkurrenz stellen. Eine enge Zusammenarbeit mit den Unternehmen vor Ort ist zur Sicherung der Standorte erforderlich.

Diese Entwicklungen und Herausforderungen sind durch einen nachhaltigen Planungsprozess zu steuern. Sowohl auf Bundes- als auch auf Landesebene wird daher die Einleitung eines entsprechend ganzheitlichen Entwicklungsprozesses empfohlen, welcher die vorgenannten Aufgabenstellungen unter Beteiligung der Bevölkerung vertiefend untersucht. In der Folge wurde dieses Instrument ein ver-

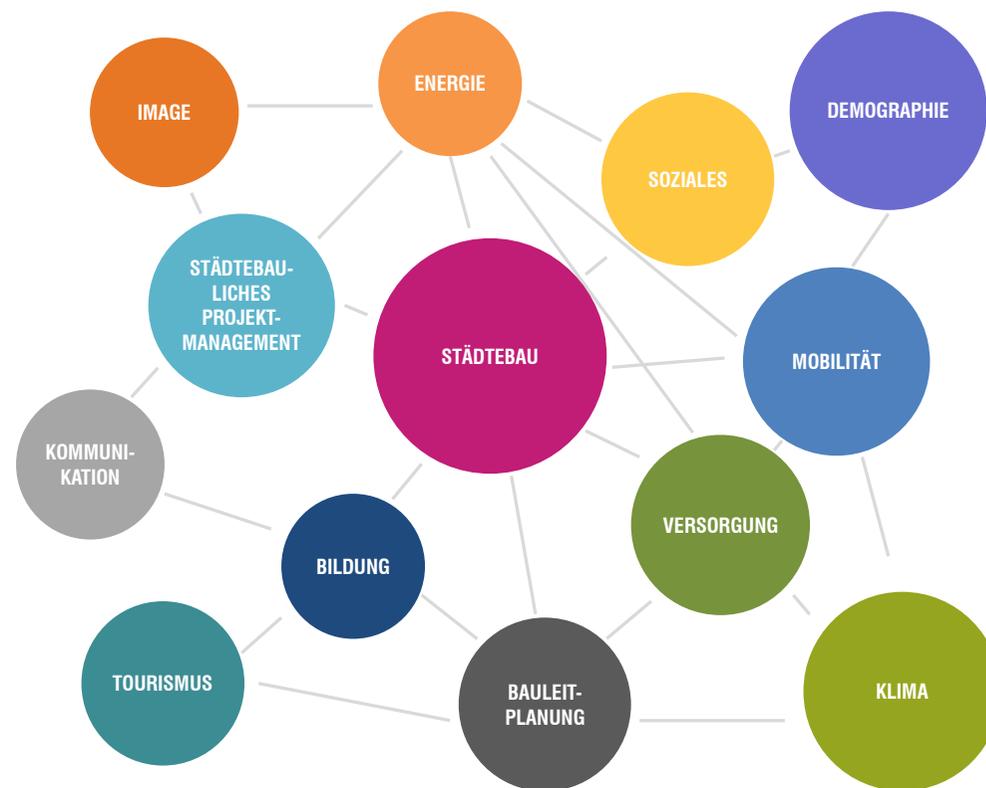


Abb. 11: Vielfalt der Themen in der Gemeindeentwicklung

bindlicher Baustein der Städtebauförderung in Baden-Württemberg. Das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg schreibt hierzu:

„Unverzichtbar für eine erfolgreiche zukunftsorientierte Stadtentwicklung ist die Erstellung und regelmäßige Fortentwicklung eines umfassenden gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger.“

Was kann ein Gemeindeentwicklungskonzept leisten?

Eine erfolgreiche und effiziente Entwicklung von Kommunen bedarf der Koordination zahlreicher ineinandergreifender Handlungsfelder. Die Komplexität der Zusammenhänge hat dabei auch in kleineren Kommunen in den letzten Jahrzehnten rapide zugenommen, sodass heute mehr denn je den handelnden Personen vor Ort ein Werkzeug zur Darstellung der unterschiedlichen Handlungsfelder zur Verfügung gestellt werden muss, um

- ▶ den Überblick über die für die Gemeinde wesentlichen Sachthemen zu halten,
- ▶ sich mit allen Beteiligten auf eine gemeinsame Diskussionsebene zu stellen
- ▶ gemeinsame Ziele zu formulieren (Leitbilddiskussion),
- ▶ Konflikte frühzeitig zu identifizieren und
- ▶ Entscheidungen herbeizuführen.

Dieses Gemeindeentwicklungskonzept soll bei der Bewältigung dieser Aufgaben unterstützen. Dabei ist es aber weniger als fertiges, dogmatisch abzuarbeitendes Allheilmittel zu verstehen, welches Antworten auf alle drängenden Fragen liefert, vielmehr ist es eine **leitende Dokumentation** eines fortwährenden Entwicklungsprozesses, die eine Entscheidungsgrundlage für die Auswahl von Maßnahmen

und Projekten der nächsten Jahre vor dem Hintergrund einer Gesamtausrichtung beisteuern soll.

Aufgrund der immer komplexer werdenden Planungsprozesse und der Notwendigkeit, städtebauliche Planungen in Abhängigkeit zueinander zu betrachten, ist eine koordinierte und abgestimmte Vorgehensweise im gesamten Gemeindeentwicklungskonzept ratsam.

Instrumente der Gemeindeentwicklung

Um ein unkoordiniertes Nebeneinander von Planungen zu vermeiden, ist es notwendig, den Planungsprozess von der Ideenfindung bis zur Umsetzung eng aufeinander abzustimmen.

Dabei können im Wesentlichen vier Ebenen definiert werden:

- ▶ der Leitbildprozess
- ▶ eine gesamtgemeindliche Entwicklungsplanung (GEK) mit der Definition konkreter Ziele und möglichst verortbaren Maßnahmen auf Grundlage des Leitbilds,
- ▶ in das GEK integrierte Gemeindeentwicklungskonzepte (IGEK) mit einer klaren räumlichen Abgrenzung im Sinne von städtebaulichen Entwürfen und Rahmenplänen inklusive Verankerung in der Bürgerschaft,
- ▶ die Umsetzung durch Bauleitpläne, vorbereitende Untersuchungen, Sanierungsmaßnahmen, etc.

II 2 BÜRGERBETEILIGUNG



Der Beteiligungsprozess begann mit der Auftaktveranstaltung am 15. März 2023 in der Brühlhalle. Hier wurde den Bürgerinnen und Bürgern erstmalig der Prozess der Beteiligungsmöglichkeit im Rahmen der Gemeindeentwicklungsplanung und des Mobilitätskonzepts vorgestellt. Neben der Einholung eines ersten Stimmungsbilds, wurde am selben Abend das Online-Tool zur Befragung und Kartierung freigeschaltet. Mit einem hohen Engagement haben sich die Mitglieder der Gemeinde in den Prozess eingebracht und ein sehr umfangreiches Bild an Themen und Ideen erarbeitet. Am 19. April 2023 wurde das Beteiligungsformat durch eine Jugendveranstaltung in der Brühlhalle um die Gedanken und Ideen des Nachwuchses der Gemeinde ergänzt. In einem kreativen Format wurden Ansatzpunkte für ein zukunftsfähiges Reichenbach gesucht und Lösungswege erarbeitet. Um auch den jüngsten Köpfen die Möglichkeit einer Meinungsbildung zu geben, wurde im Juni, ergänzend zu den laufenden Prozessen, ein Malwettbewerb durchgeführt. Die Ergebnisse der Jugendbeteiligung wurden in Form von Plakaten zusammen mit den Ergebnissen des Malwettbewerbs im EG / Eingangsbereich des Rathauses ausgestellt und standen den Bürgerinnen und Bürgern zur Begutachtung öffentlich zur Verfügung.

Nach Abschluss der Onlinebefragung am 31. Juli 2023 wurden im Herbst die umfangreichen Fragebögen und kartierten Ideen ausgewertet und übersichtlich dargestellt. Die Ergebnisse der Beteiligungsformate flossen sowohl in die Gemeindeentwicklungsplanung als auch in das Mobilitätskonzept ein und wurden unter fachlichen Gesichtspunkten betrachtet. Eine inhaltliche Ausarbeitung erster Thesen und Ansätze wurde im Dezember dem Gemeinderat vorgestellt. Bis in das erste Quartal des Jahres 2024 wurden die Konzepte final erarbeitet. Diese Ausarbeitung wird im Gemeinderat vorgestellt. Anschließend ist erneut eine Bürgerveranstaltung geplant, die einerseits die Ergebnisse der Beteiligung vorstellt und andererseits die daraus abgeleiteten Lösungen und Konzepte für die Gemeinde präsentiert.

Die Ergebnisse der Online-Beteiligung sind dem Bericht als Anlage beigefügt. Folgende Thesen wurden aus den Ergebnissen der Online-Beteiligung entwickelt:

- ... Reichenbach schafft Attraktivitätsfaktoren für eine alternative Mobilität
- ... Reichenbach unterstützt aktiv Gewerbetreibende
- ... Reichenbach erhöht die Aufenthaltsqualitäten und wird attraktiv für einen moderaten Zuzug
- ... Reichenbach schafft weitere Zugangsmöglichkeiten zu den Gewässern und bildet durch die Gewässerläufe grüne, erlebbare Fugen durch den Ort aus
- ... Reichenbach reagiert sowohl durch öffentliche als auch private Investitionen aktiv auf den Klimawandel
- ... Reichenbach schafft ergänzende Angebote für Kinder, Jugendliche und Erwachsene
- ... Reichenbach steigert die Attraktivität für den Freizeit-Tourismus



Abb. 12: Beteiligungsprozess

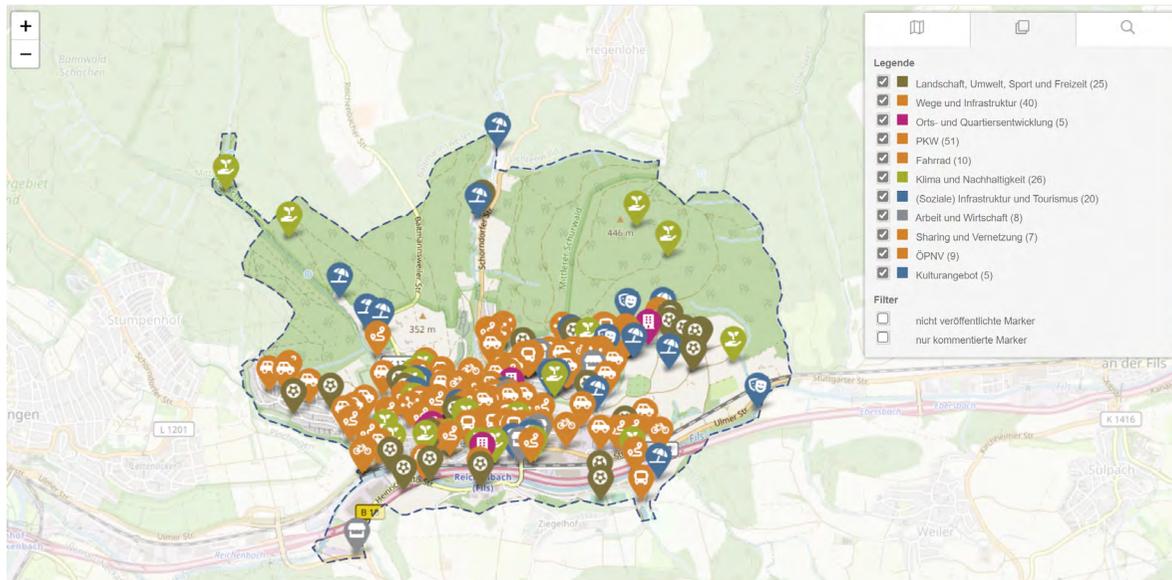


Abb. 13: Map mit Verortungen aus Online-Beteiligung

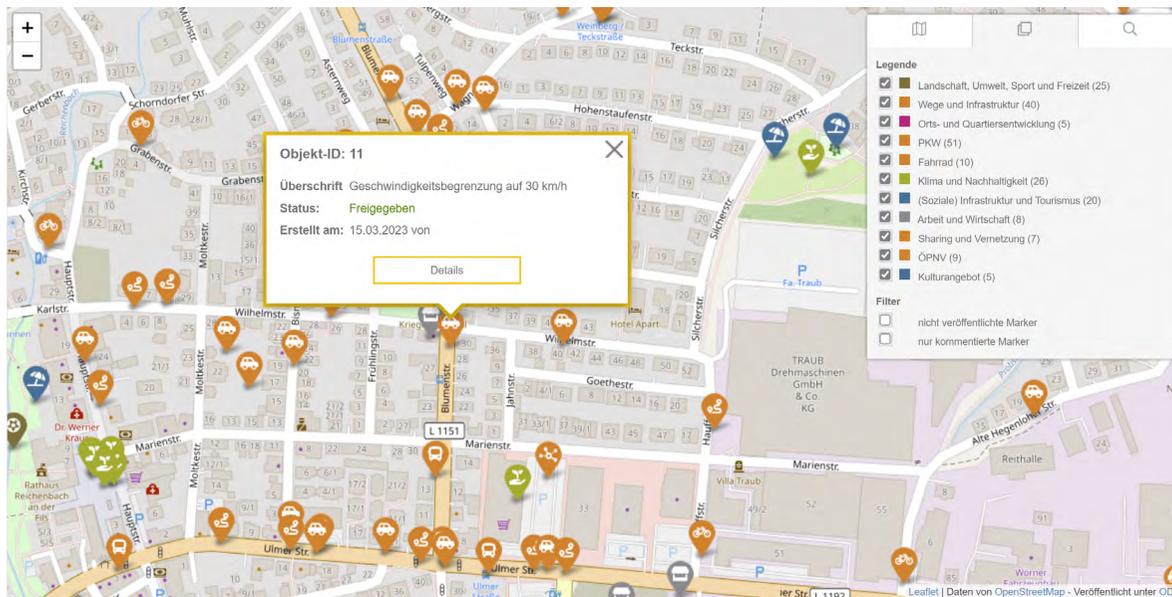


Abb. 14: Map mit Verortungen aus Online-Beteiligung



Abb. 15: Auftaktveranstaltung am 15.03.2023



Abb. 16: Ergebnis Gruppenarbeit Jugendbeteiligung



Abb. 17: Ergebnis Malwettbewerb

VERNETZUNG & MOBILITÄT

A

ARBEIT & WIRTSCHAFT

B

ORTS- & QUARTIERSENTWICKLUNG

C

LANDSCHAFT, UMWELT, SPORT & FREIZEIT

D

KLIMA & NACHHALTIGKEIT

E

(SOZIALE) INFRASTRUKTUR & TOURISMUS

F

III HANDLUNGSFELDER



III 1.1 ÖPNV

Reichenbach befindet sich im Tarifgebiet des Stuttgarter Verkehrsverbundes (VVS) und an der Bahnstrecke Stuttgart – Ulm, der sogenannten Filstalbahn. Mehrere Buslinien verbinden Reichenbach mit den Umlandgemeinden Lichtenwald, Hochdorf und Plochingen. Am Bahnhof Reichenbach (Fils) halten Regionalzüge, die unter anderem Verbindungen nach Stuttgart, Ulm, Geislingen (Steige) und Plochingen anbieten. Auch der Metropoexpress (MEX) hält am Reichenbacher Bahnhof und bindet Reichenbach u.a. an Plochingen und Göppingen an. Südlich des Bahnhofs befindet sich ein Park+Ride-Parkplatz. Im Gemeindegebiet verkehren die Buslinien 262 nach Winterbach, 142 Reichenbach bis Plochingen und die Linie 148 innerhalb Reichenbachs. Auf der Analysekarte wird sichtbar, dass ein Großteil des Gemeindegebiets gut an den ÖPNV angebunden ist. Trotzdem gilt es, das bestehende Ortsbus-System hinsichtlich der Taktung und der Beförderung mit großen Bussen zu überdenken. Defizite in der Anbindung zeichnen sich in der Rißhalde und am Geishaldenweg ab. Diese Bereiche sind nicht über den 300m-Radius abgedeckt. Zudem erschwert die Topografie den Zugang zu den umliegenden Bushaltestellen. In Zukunft sollten diese Bereiche besser an den ÖPNV angebunden werden. Hier kann auch über alternative, zukunftsweisende Formen des ÖPNV oder ehrenamtlich initiierte Modelle und Beförderungsmöglichkeiten nachgedacht werden. Als Ergänzung der bestehenden Bus-Linien ist beispielsweise die Einführung eines „on-demand-shuttles“ vorstellbar. Dadurch könnte die bestehende Bustaktung reduziert werden (siehe Mobilitätskonzept). Durch das Angebot eines solchen „on-demand-shuttles“ könnte beispielsweise auch der Bereich um das Freibad und das Stadion besser an die Ortsmitte angebunden werden.



Optimierung des ÖPNV-Angebots im Gemeindegebiet



Projekt: Ergänzung eines on-demand-shuttles und Reduzierung der bestehenden Bustaktung

LEGENDE

Vernetzung und Mobilität - Bestand

-  Radschnellweg RS4 - Demobereich
-  Fortführung Radschnellweg geplant
-  Filstalradweg
-  Haltestellen mit 300m-Radius
-  Buslinienführung
-  Bahnhof Reichenbach/Fils
-  Öffentlicher Parkplatz
-  Parkgarage
-  Park+Ride
-  E-Ladesäule
-  Car-Sharing-Standort
-  Ortsdurchfahrt
-  Ortsdurchfahrt bereits umgestaltet
-  Überquerungen
-  Unterführungen



Abb. 18: Analysekarte Vernetzung und Mobilität

III 1.2 Lärmaktionsplan

Gemäß EU-Umgebungslärmrichtlinie wurde eine Schalltechnische Untersuchung – Fortschreibung Lärmaktionsplan – Gemeinde Reichenbach an der Fils (Februar 2022) von BS Ingenieure erstellt. Ziel dieser Untersuchung ist die Vermeidung und Minderung der schädlichen Auswirkungen von Umgebungslärm.

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass in der Stuttgarter Straße, der Schillerstraße und im südlichen Bereich einen vordringlichen Handlungsbedarf gibt, die Auswirkungen des Lärms zu reduzieren. Ein erhöhter Handlungsbedarf der Gemeinde Reichenbach an der Fils liegt vor, wenn nach RLS-90 die Beurteilungspegel von 70 dB(A) Tag bzw. 60 dB(A) nachts vorliegen. Im Untersuchungsraum trifft dies tagsüber auf mindestens 115 Einwohner und nachts auf mindestens 139 Einwohner zu.

In der Vergangenheit wurden bereits Maßnahmen ergriffen, um die Lärmbelastung der Anwohner zu mindern. Hierzu gehören unter anderem:

- ▶ die Einführung von Tempo 30 ganztags in der Stuttgarter Straße/Ulmer Straße im Abschnitt zwischen dem Kreisverkehrsplatz und Höhe Moltkestraße, sowie in der Paulinenstraße und Bergstraße
- ▶ der Neubau des Kreisverkehrsplatzes mit einem speziellen Asphaltbeton
- ▶ Splittmastixasphalt im Bereich der Bundesstraße B10
- ▶ Lärmschutzwände im Bereich des Streckenabschnitts der Bundesstraße B10

Zudem werden im Lärmaktionsplan weitere Maßnahmen für die Gemeinde vorgeschlagen. Hierzu gehören beispielsweise:

- ▶ Tempo 30 ganztags in bestimmten Abschnitten (siehe Karte) -> wurde von der Verkehrsbehörde im Januar 2024 bereits angeordnet

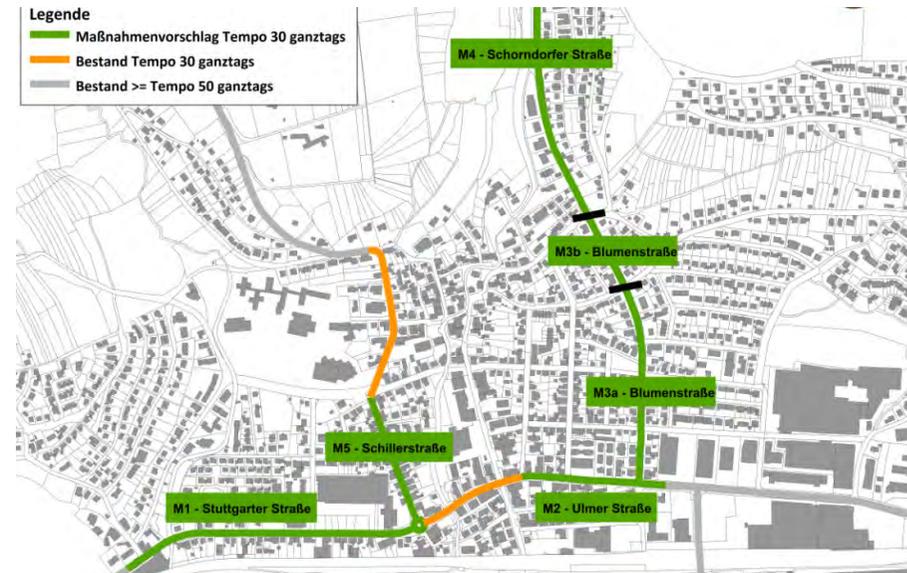


Abb. 19: Maßnahmenvorschläge Tempo 30 ganztags

- ▶ Anwendung von lärmreduzierenden Asphaltbelägen bei Fahrbahndeckensanierungen
- ▶ verstärkte Geschwindigkeitsüberwachungen
- ▶ Kreisverkehrsplatz am Knotenpunkt Ulmer Straße / Blumenstraße
- ▶ Einführung Tempo 100 auf der B10

Ziel für die Zukunft sollte es sein, auch die noch nicht umgesetzten Vorschläge des Lärmaktionsplans umzusetzen.



Projekt: Kreisverkehr am Knotenpunkt Ulmer Straße / Blumenstraße

III 1.3 Radschnellweg RS4

Radschnellwege bieten Radfahrern eine attraktive Möglichkeit, längere Strecken zügig und sicher zurückzulegen. Sie führen den Radverkehr möglichst kreuzungsfrei und getrennt von anderen Verkehrsmitteln. Derzeit ist ein Radschnellweg von Reichenbach kommend über Plochingen und Esslingen nach Stuttgart geplant. Die Radschnellwegeverbindung „RS4“ ist eines von vier Leuchtturmprojekten des Landes, für welche dieses die Baulastträgerschaft übernommen hat. Für die Radwegeverbindung wurden unterschiedliche Trassen untersucht. Das Radverkehrsprojekt zählt als eines der wichtigsten des Landes Baden-Württemberg. Anfang 2021 hat man sich auf eine Vorzugsvariante verständigt. Die Trasse ist etwa 18km lang, weist die erforderliche Wegebreite von 4m auf und sieht eine Trennung des Fuß- und Radverkehrs vor. Bei der Wahl der Vorzugstrasse wurde zudem auf eine möglichst direkte Führung des Radweges geachtet. Im Jahr 2022 wurde ein erstes Demonstrationsstück des Radschnellweges als 1,3km langes Teilstück der Trasse zwischen Reichenbach und Ebersbach realisiert. Der weitere Ausbau ist in Planung. Für die Anschlüsse an den Ort sind die Kommunen verantwortlich.



Attraktivierung der Wegebeziehungen für Radfahrer und Fußgänger



Projekt: Weiterführung des Radschnellwegs RS4



Projekt: Anbindung des Radschnellwegs RS4 in den Ort (siehe Mobilitätskonzept)



Abb. 21: Radschnellweg Richtung Ebersbach

III 1.4 Filstalradweg

Der 67 km lange Filstalradweg startet auf der Schwäbischen Alb, führt hinunter über die Karstquelle der Fils und schließlich durch das Filstal bis der Weg in Plochingen auf den Neckar-Radweg führt. Der Radweg bildet das verbindende Element zwischen Albtrauf und Fils und vereint Landschaft und Kultur. Die Radroute bietet eine Hauptroute, welche nördlich der Fils verläuft, und eine alternative Südroute südlich der Fils. In Reichenbach an der Fils führt die Hauptroute von der Baumwollspinnerei über den P+R Parkplatz in den Ort hinein, über die Moltkestraße auf die Karlstraße in Richtung Westen, über die Neuwiesenstraße wieder zurück um schließlich den Weg begleitend zur Landesstraße nach Plochingen einzuschlagen. Die Südroute hingegen führt weiter begleitend zur Heinrich-Otto-Straße, ohne in den Ort hinein anzuknüpfen.



Abb. 20:

Logo der Filstalroute Süd

Die beiden Radwege bringen einen großen Beitrag zur Förderung der umweltfreundlichen Mobilitätstrends. Auch in Zukunft sollte hierauf großer Wert gelegt werden.



Abb. 22: Abschnitt Heinrich-Ottostraße Filstalradweg Südroute

III 1.5 Elektromobilität und Mobilitäts-Hubs

In der Gemeinde gibt es bereits 8 Ladesäulen für die Elektromobilität. Zuletzt wurden im Jahr 2023 je eine weitere Ladesäule auf der Reißhalde in der Danziger Straße und dem Siegenberg am Siegenbergplatz aufgestellt. In Zukunft wird der Bedarf nach Lademöglichkeiten im öffentlichen Raum stark zunehmen. Es gilt für die Zukunft, bei Umbau- und Aufwertungsmaßnahmen immer auch die Elektromobilität mit einzubeziehen und geeignete Standorte für Ladepunkte (u.a. Siegenbergplatz, Supermärkte, Gewerbegebiete, Seniorenzentrum, Grund-/Realschule, Friedhof, Freibad) zu identifizieren. Unternehmen und Gewerbetreibende sollen aktiv auf die Errichtung von Ladepunkten auf Werksstellplätzen angesprochen werden. Auch an den bestehenden Punkten (Brühlhalle, Bahnhof, Edeka) soll das Angebot an Ladeinfrastruktur in Zukunft erweitert werden.

★ **Projekt:** Erweiterung Ladeinfrastruktur (siehe Mobilitätskonzept)

Optimalerweise werden über das Gemeindegebiet verteilt sogenannte „Mobilitäts-Hubs“ ausgebildet. Diese bündeln verschiedene Angebote der Mobilität und animieren dazu, das eigene Auto stehen zu lassen und auf umweltfreundliche Mobilitätstrends umzusteigen. Vorstellbar an den Stationen wären beispielsweise ein Angebot an Sharing-Autos oder Sharing-Rädern, ein Umstieg vom Rad auf den ÖPNV und Ladestationen für E-Fahrzeuge und E-Bikes. Bislang gibt es ein Sharing-Angebot am Siegenberg.

Konkret ist der Standort südlich der Gleise und der B10 (heute P+R) als geeigneter Standort für ein Mobilitäts-Hub zu nennen (siehe Mobilitätskonzept). An



Abb. 23: bestehende Ladesäule in Reichenbach

diesem Standort kann das Mobilitätsangebot erweitert werden, an den geplanten Radschnellweg angebunden werden und die Aufenthaltsqualität verbessert werden. Zusätzliche Parkplätze können beispielsweise über den Bau zweigeschossige Parkletts angeboten werden. Die Ladeinfrastruktur kann an diesem Standort gebündelt und erweitert werden. Zudem können sichere, witterungsgeschützte Fahrradstellplätze (z.B. Fahrradboxen, Radhaus) errichtet werden.

★ **Projekt:** Einrichtung Mobilitätshub

III 1.6 Verkehrssicherheit

Die Gemeinde ist im nördlichen Bereich geprägt durch steile und schmale Straßen. Im südlichen Bereich liegen die Ortsdurchfahrtsstraße und die Bahnlinie. Für die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer ist es beispielsweise wichtig, genügend Quermöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer zu schaffen, unübersichtliche Stellen zu vermeiden, die Geschwindigkeit durch geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen zu verringern und öffentliche Wege und insbesondere Unterführungen, schlecht einsehbare und weniger frequentierte Bereiche zu beleuchten. Jeder soll sich auf den Straßen und Wegen in Reichenbach sicher fühlen.

★ **Projekt:** Ergänzung / Verbesserung der Beleuchtung, u.a. am Schulcampus, an der Bahnhofsunterführung und an den Bushaltestellen

★ **Projekt:** sichere Quermöglichkeiten, v.a. im Umfeld der Schulen, Kitas und Pflege- und Senioreneinrichtungen

III 1.7 Sharing-Angebote

In Reichenbach an der Fils sollen in Zukunft weitere Sharing-Angebote (Bahnhof, Ortsmitte, Siegenbergplatz, Weinbergstraße) implementiert werden. Neben neuen Carsharing-Stationen sollen auch weitere Sharing-Angebote wie beispielsweise Leihräder oder E-Scooter u.a. am Bahnhof, in der Ortsmitte, an der Brühlhalle, bei den Schulen und den Supermärkten, eingeführt werden. Es soll ein Dialog

mit den Nachbarkommunen zur Implementierung eines einheitlichen Sharing-Anbieters geführt werden, um die interkommunale Verbindung zu verbessern. Die unterschiedlichen Plattformen können dann über digitale Services miteinander verknüpft werden (siehe Mobilitätskonzept).

Angebote im Bereich des Sharing schaffen

★ **Projekt:** Erweiterung Carsharing-Angebote

★ **Projekt:** Entwicklung weiterer Sharing-Angebote

★ **Projekt:** live-Informationssystem für tracking und Information zu Sharing- und ÖPNV-Angeboten

★ **Projekt:** Mobilitäts-App für Bring-Dienste, Mitfahr-Gelegenheit, Nutzung von sharing- und on-demand-Angeboten

III 1.8 Ruhender Verkehr

Im Bereich der öffentlichen Stellplätze ist die Gemeinde gut aufgestellt. Über das Gemeindegebiet verteilen sich einige öffentliche Parkplätze und -garagen. Zudem gibt es südlich des Bahnhofs einen großzügigen P&R Parkplatz. Hierdurch kann der Umstieg auf umweltfreundliche Mobilitätsarten und die Mitnahme mehrerer Personen in Nähe des Anschlusses an die Bundesstraße gefördert werden.

Der ruhende Verkehr nimmt im gesamten Ort großflächige Bereiche des öffentlichen Raums in Anspruch. Am Siegenberg stehen für die Mehrfamilienhäuser kettenartig angeordnete Garagenblöcke zur Verfügung, welche den öffentlichen Raum dominieren. Bei den Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern wird die Parkierung zu großen Teilen auf den öffentlichen Raum ausgelagert. Um die Attraktivität und Aufenthaltsqualität in den öffentlichen Räumen zu optimieren, sollte über mögliche Konzepte nachgedacht werden, wie der ruhende Verkehr in Zukunft geordnet und die Inanspruchnahme der Flächen durch parkende Fahrzeuge minimiert werden kann.

Neuordnung des ruhenden Verkehrs

Gemeindeentwicklungskonzept | Reichenbach an der Fils

Zur Ordnung des ruhenden Verkehrs wird vorgeschlagen, Regelungen für das Anwohnerparken im öffentlichen Raum einzuführen, das Gehwegparken einzuschränken bzw. auf einseitiges, abschnittsweises Gehwegparken in bestimmten Bereichen zu beschränken. Des Weiteren scheint es sinnvoll, im zentralen Bereich und entlang zentraler Fuß- und Radwegeverbindungen eine Parkraumbewirtschaftung im öffentlichen Raum einzuführen. Ein Parkleitsystem, das insbesondere auf Besucher ausgerichtet ist, unterstützt bei der Parkplatzsuche und verhindert ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Parkplatzsuchende (siehe Mobilitätskonzept).

★ **Projekt:** Parkraumbewirtschaftung öffentlicher Parkierungsflächen

★ **Projekt:** Einführung von Regelungen für Anwohnerparken

★ **Projekt:** smart parking und Parkleitsystem



Abb. 24: P&R Parkplatz südlich der Bahntrasse

III 1.9 Mobilitätskonzept

Parallel zur Ausarbeitung des Gemeindeentwicklungskonzeptes wurde von Drees & Sommer ein Mobilitätskonzept für die Gemeinde Reichenbach an der Fils erstellt. Die Ausarbeitung der beiden Konzepte erfolgte in enger Abstimmung. Im Mobilitätskonzept wurden insgesamt fünf Handlungsfelder definiert und durch konkrete Maßnahmen flankiert:

1. Aufwertung und Verbesserung der Radinfrastruktur
 - ▶ Stärkung des innerörtlichen Radwegenetzes und Anschluss an Radschnellwege
 - ▶ sichere und ausreichende Radabstellmöglichkeiten an zentralen POIs (points of interest)
2. Attraktive Fußwegeführungen
 - ▶ barrierefreie oder barrierearme Fußwege im Gemeindegebiet
 - ▶ Gewährleistung ausreichender Sicherheit (u.a. Beleuchtung, MIV)
 - ▶ Steigerung der Aufenthaltsqualität für Fußgänger
3. Neue Mobilitätsangebote für Alle
 - ▶ Implementierung von Sharing-Stationen mit verschiedenen Fahrzeugangeboten
 - ▶ on-demand-shuttle als Ergänzung der bestehenden Buslinien
 - ▶ digitale Services
4. Neuordnung und Hierarchie des MIV
 - ▶ Geschwindigkeitszonierung



Abb. 25: Ausschnitt Mobilitätskonzept

- ▶ Parkierungskonzept (u.a. Zentralisierung, Parkraumbewirtschaftung, Anwohnerparken)
 - ▶ Erweiterung der Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge
5. Strategie für das Zentrum
 - ▶ funktionale und räumliche Gestaltung der Hauptstraße
 - ▶ Mobilitäts-Hub
 - ▶ abgestimmtes Gesamtkonzept zur Frequentierung der Erreichbarkeit

Für weitere Ausführungen wird auf das Mobilitätskonzept verwiesen.

Folgende Maßnahmen aus dem Mobilitätskonzept werden ergänzend in das Gemeindeentwicklungskonzept übernommen:

- ★ **Projekt:** Ausbildung von Fahrradstraßen
- ★ **Projekt:** Ausweisung von Radrouten
- ★ **Projekt:** Ausweisung und Erweiterung Radabstellplätze
- ★ **Projekt:** gestalterische Aufwertung der Unterführung
- ★ **Projekt:** Hauptstraße als verkehrsberuhigter Bereich
- ★ **Projekt:** einheitliche Gestaltung der gesamten Hauptstraße
- ★ **Projekt:** Erweiterung Radinfrastruktur



Abb. 26: Mobilitätskonzept

III 1.10 Ziele, Bürger- und Projektideen mit Verortung

These: Reichenbach schafft Attraktivitätsfaktoren für eine alternative Mobilität

- ▶ Optimierung des ÖPNV-Angebots im Gemeindegebiet
- ▶ Attraktivierung der Wegebeziehungen für Radfahrer und Fußgänger
- ▶ Angebote im Bereich des Sharing schaffen
- ▶ Neuordnung des ruhenden Verkehrs

Eine Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen erfolgt durch Einzelprojekte, welche im Gemeindegebiet lokalisiert werden. Die Einzelprojekte setzen sich zusammen aus Bürger- und Projektideen, die teilweise an bereits vorhandene und laufende Maßnahmen anknüpfen bzw. von den Ideen aus der Bürgerbeteiligung abgeleitet wurden.

★ Projekte Handlungsfeld A

1. Projekt: Ergänzung eines on-demand-shuttles und Reduzierung der bestehenden Bustaktung
2. Projekt: Kreisverkehr am Knotenpunkt Ulmer Straße / Blumenstraße
3. Projekt: Weiterführung des Radschnellwegs RS4
4. Projekt: Anbindung des Radschnellwegs RS4 in den Ort (siehe Mobilitätskonzept)
5. Projekt: Erweiterung Ladeinfrastruktur (siehe Mobilitätskonzept)
6. Projekt: Einrichtung Mobilitätshub
7. Projekt: Ergänzung / Verbesserung der Beleuchtung, u.a. am Schulcampus, an der Bahnhofsunterführung und an den Bushaltestellen
8. Projekt: sichere Querungsmöglichkeiten, v.a. im Umfeld der Schulen, Kitas und Pflege- und Senioreneinrichtungen
9. Projekt: Erweiterung Carsharing-Angebote
10. Projekt: Entwicklung weiterer Sharing-Angebote
11. Projekt: live-Informationssystem für tracking und Information zu Sharing- und ÖPNV-Angeboten
12. Projekt: Mobilitäts-App für Bring-Dienste, Mitfahr-Gelegenheit, Nutzung von sharing- und on-demand-Angeboten
13. Projekt: Parkraumbewirtschaftung öffentlicher Parkierungsflächen
14. Projekt: Einführung von Regelungen für Anwohnerparken
15. Projekt: smart parking und Parkleitsystem
16. Projekt: Ausbildung von Fahrradstraßen
17. Projekt: Ausweisung von Radrouten
18. Projekt: Ausweisung und Erweiterung Radabstellplätze
19. Projekt: gestalterische Aufwertung der Unterführung
20. Projekt: Hauptstraße als verkehrsberuhigter Bereich
21. Projekt: einheitliche Gestaltung der gesamten Hauptstraße
22. Projekt: Erweiterung Radinfrastruktur



S:\daten\STADT-IP\099_Dress & Sommer\099-032_GEK-Reichenbach\PL\AN\099-032_Reichenbach_GEK_2024-04-05.dwg, Layout: Handlungsfelder

Abb. 27: Verortung der Projektideen Vernetzung und Mobilität



III 2.1 Unternehmen und Gewerbestandorte

Im Unternehmensregister für die Gemeinde Reichenbach an der Fils werden für das Jahr 2019 vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg 357 Niederlassungen aufgeführt. 4 Betriebe davon gehören dem verarbeitenden Gewerbe an. Die Anzahl der Niederlassungen hält sich seit 2006 auf einem konstanten Niveau zwischen 341 und 383 Niederlassungen. Über eine Gewerbe-Immobilienbörse bietet die Gemeinde eine Übersicht, welche allen privaten und gewerblichen Anbietern die Möglichkeit bietet, Angebote kostenlos einzustellen und aktuelle Angebote einzusehen. Die großflächigsten Betriebe in der Gemeinde stellen die Firmen Index/Traub, Seyfert-Palm und die Spedition Nagel dar. Die bestehenden Gewerbegebiete sind weitestgehend bebaut. In Zukunft wird es Aufgabe sein, die bestehenden Gewerbegebiete zur Erhöhung der Flächeneffizienz und Förderung der lokalen Unternehmen zu qualifizieren und Unternehmen bei Expansion und Neugründung zu unterstützen.

-  Unterstützung bei Expansion und Neugründung
-  Verbesserung der Verkehrsanbindung

LEGENDE

Schwerpunktbereiche

-  Gewerbe
-  Einzelhandel und Dienstleistung
-  zentraler Versorgungsbereich

Wirtschaft

-  (Wohn-) & Betriebsgebäude / Fabrik / Lagerhalle / Werkstatt

Grundstruktur

-  Wald
-  Gehölzstrukturen
-  Landwirtschaft
-  Friedhof
-  Sport & Freizeit



Abb. 28: Analysekarte Arbeit und Wirtschaft

III 2.2 Beschäftigte und Arbeitslosenzahl

Insgesamt arbeiteten im Jahr 2022 in der Gemeinde Reichenbach an der Fils 2.578 Personen, die sozialversicherungspflichtig beschäftigt (am Arbeitsort) sind. 3.148 Personen pendelten zur Ausübung ihrer Beschäftigung aus der Gemeinde heraus, 2.077 Beschäftigte pendelten nach Reichenbach hinein. Der Anteil der Berufsauspendler zählt ca. 1,5 mal so viel Beschäftigte wie die Berufseinpendler, was sicherlich an der Nähe zur Landeshauptstadt liegt.

Insgesamt stellt man fest, dass die Anzahl der Beschäftigten eine positive Entwicklung verzeichnet. Zu beachten ist jedoch der Rückgang der Beschäftigten seit dem Jahr 2019. Dies spiegelt sich auch in einem Anstieg der Arbeitslosenzahl in diesem Zeitraum wieder. Ein Grund hierfür könnte die Corona-Pandemie sein. Im Jahr 2022 zeichnen sich hier bereits wieder positive Entwicklungen ab. Ein Ziel für die Zukunft sollte sein, das lokale Gewerbe wieder zu stärken und den Wirtschaftsstandort in Reichenbach an der Fils zu fördern.

Betrachtet man die Wirtschaftsbereiche, in welchen die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (nach Arbeitsort) tätig sind, stellt man fest, dass das produzierende Gewerbe mit knapp 50% den größten Anteil darstellt.

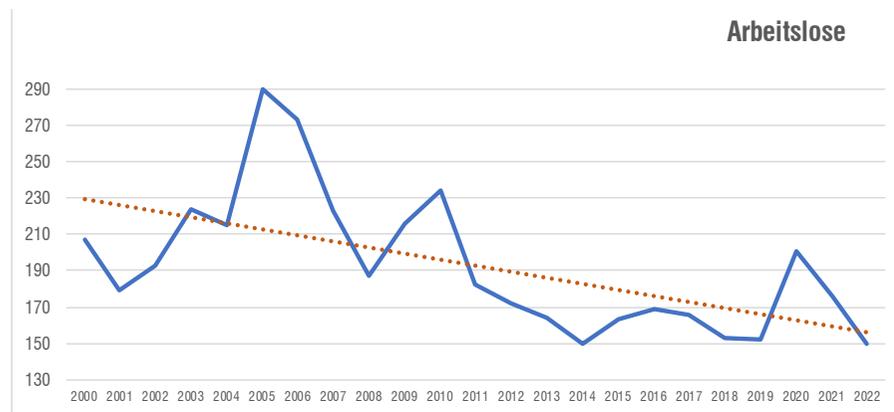


Abb. 29: Arbeitslosenzahl

Beschäftigte insgesamt

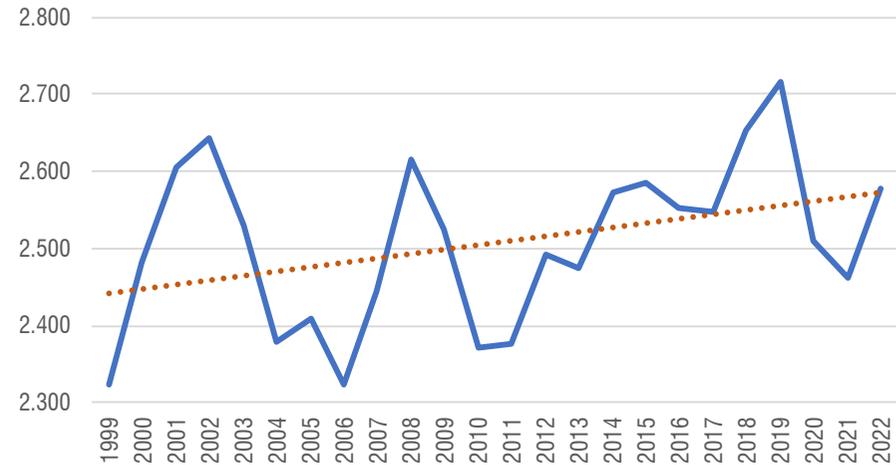


Abb. 30: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen

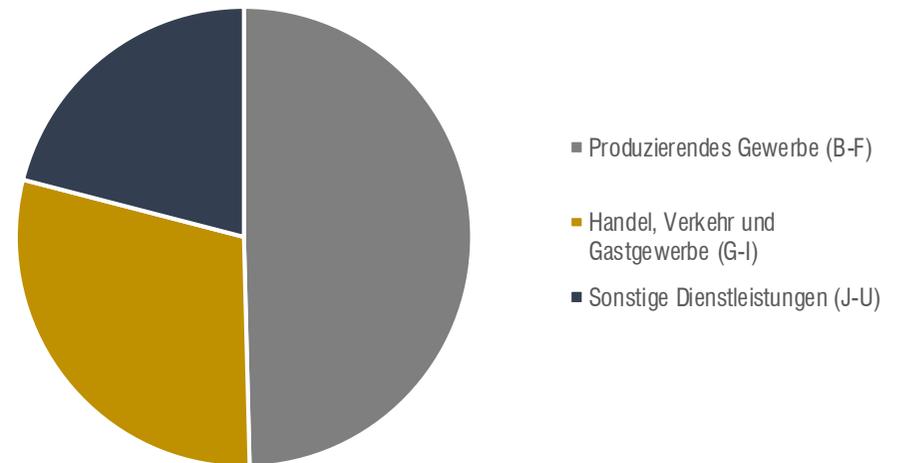


Abb. 31: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen

III 2.3 Zentraler Versorgungsbereich

Die Versorgung der Gemeinde erfolgt durch eine Ballung von großflächigem Einzelhandel (Drogerie, Lebensmittel) im Osten und Süden der Gemeinde und entlang der Hauptstraße sowie Bahnhofsstraße. Gastronomie und Hotels liegen vorwiegend in der Nähe des Bahnhofs und entlang der Stuttgarter und Ulmer Straße. In der Hauptstraße ballen sich Nutzungen im Bereich des Einzelhandels und der Dienstleistungen. Durch die Abgrenzung eines „zentralen Versorgungsbereiches in der Gemeinde Reichenbach an der Fils“ von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2017) wurde dieser Bereich als zentraler Versorgungsbereich der Gemeinde festgelegt.

Die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs erfolgte auf Basis einer Bestandserhebung sowie anhand einer vor-Ort-Besichtigung. Die Abgrenzung ist weitestgehend parzellenscharf. Einfluss auf die Abgrenzung nehmen Kriterien wie stadträumliche sowie topografische Zäsuren mit Barrierewirkung oder Unterbrechungen der Durchgängigkeit der Erdgeschossnutzungen.

Im Osten wird der Bereich vom Penny-Markt begrenzt. Die Grenzziehung basiert auf der optischen und funktionalen Barrierewirkung des Gebäudes von Haller Spedition. Dieses Gebäude behindert die weiterführende Wahrnehmung als einheitliches Geschäftszentrum. Im Westen trennt der Reichenbach den Versorgungsbe- reich von der Wohnnutzung. Westlich des Baches sind im näheren Umfeld keine Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Im Süden fungieren die Bahngleise als Barriere. Nördlich verläuft die Grenzziehung größtenteils entlang der Marienstraße und schließt oberhalb des Rathauses Bereiche entlang der Hauptstraße mit ein.

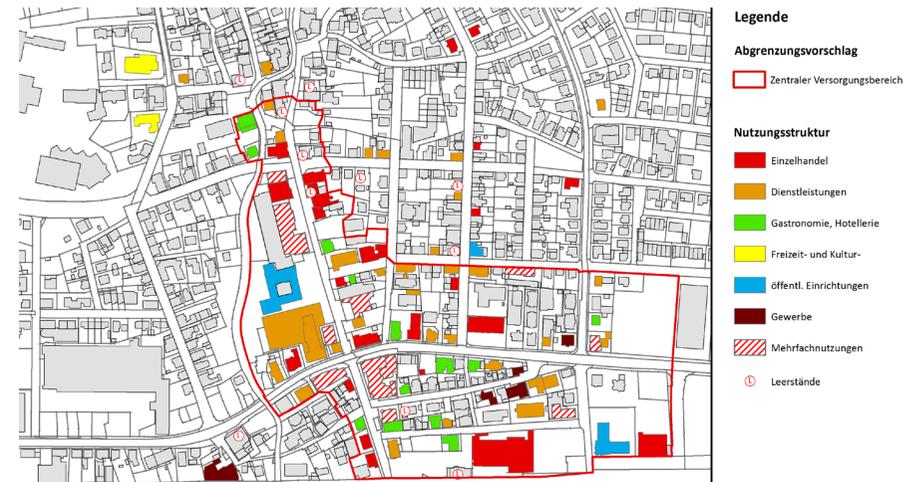


Abb. 32: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich



Abb. 33: Zentraler Versorgungsbereich

III 2.4 WIR-Studie

Im Jahr 2017 wurde von der Gruppe Drei GmbH die Studie „**WIR** gestalten die Zukunft“ ausgearbeitet. Die Studie stellt für den Landkreis Esslingen eine sehr hohe Kaufkraft in Euro/Kopf dar (Stand 2016). Die Gemeinde liegt mit einer Kaufkraft von 25.593/Kopf, was einem Index von 116 entspricht, im obersten Segment. der aktuelle Trend zeigt, dass wieder mehr Menschen aus den großen Städten in den suburbanen Raum ziehen. Reichenbach soll daher als attraktiver Wohn- und Einkaufsort etabliert werden.

Empfehlungen der Studie lauten:

- ▶ einen Tag der Wirtschaft einführen
- ▶ Unternehmerinnen und Unternehmer direkt ansprechen
- ▶ WIR entwickelt mit der Verwaltung eine Urkunde für besondere Verschönerungen
- ▶ WIR lädt zum Orts-Spaziergang ein (ein bis zwei mal im Jahr)
- ▶ In Kooperation mit „Bei uns“: Testimonials pro Reichenbach
- ▶ Öffnungszeiten koordinieren
- ▶ Zeitgemäße Events etablieren (Novembermarkt neu konzipieren)
- ▶ Digitale Präsentation verbessern (Webseite und ggf. App)



Abb. 34: Skulptur WIR-Gruppe

III 2.5 Gewerbliche Potentialflächen

Im Gemeindegebiet konnten drei gewerbliche Potentialflächen identifiziert werden, welche sich teilweise bereits in der Planung befinden.

Für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Filsstraße Ost“ hat der Gemeinderat am 25.10.2022 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Ziel des Bebauungsplanes ist eine städtebaulich geordnete Gewerbeentwicklung zur Ausweisung von kleinteiligen Gewerbebauplätzen.

Für den Bereich „Am Talbach“ wurde am 23.02.2016 der Grundsatzbeschluss zur Ausweisung eines Gewerbegebietes gefasst.

 Entwicklung von Gewerbeflächen

 **Projekt:** Entwicklung gewerblicher Potentialflächen

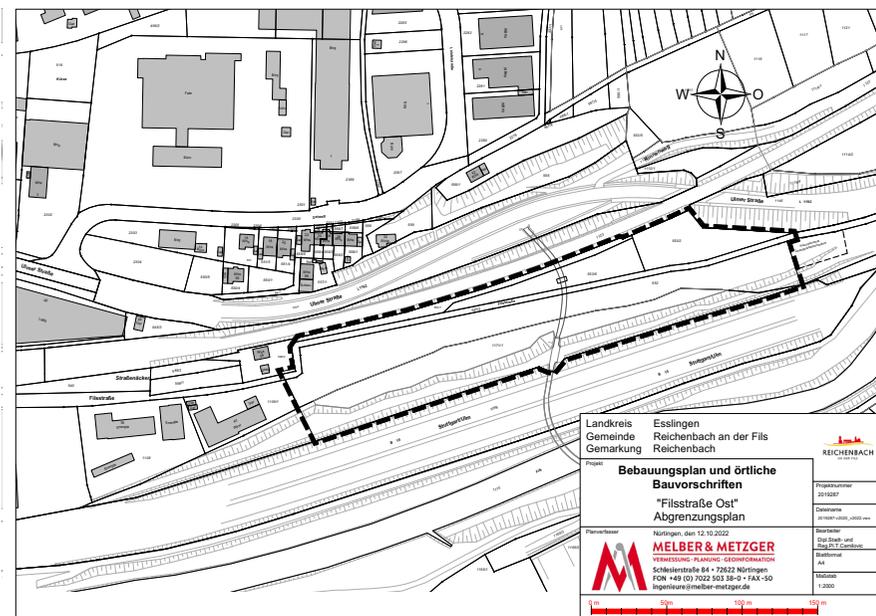


Abb. 35: Abgrenzung Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Filsstraße Ost“

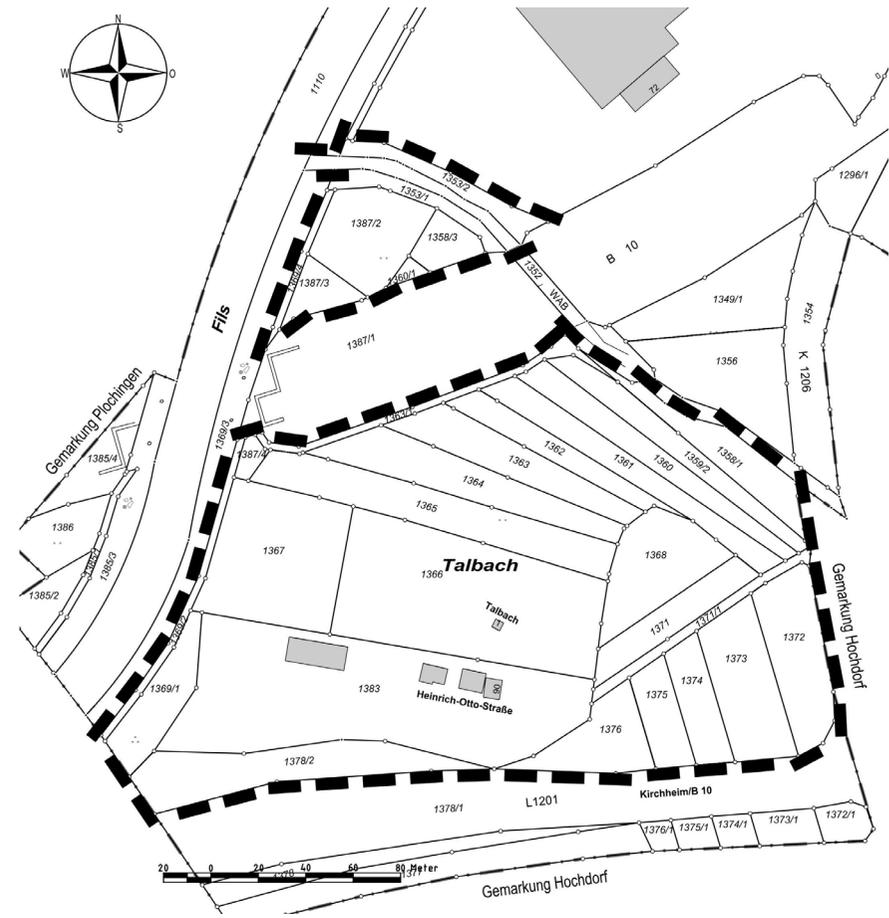


Abb. 36: Lageplan möglicher Untersuchungsbereich „Am Talbach“

III 2.6 Ziele, Bürger- und Projektideen mit Verortung

These: Reichenbach unterstützt aktiv Gewerbetreibende

- ▶ Unterstützung bei Expansion und Neugründung
- ▶ Verbesserung der Verkehrsanbindung
- ▶ Entwicklung von Gewerbeflächen

Eine Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen erfolgt durch Einzelprojekte, welche im Gemeindegebiet lokalisiert werden. Die Einzelprojekte setzen sich zusammen aus Bürger- und Projektideen, die teilweise an bereits vorhandene und laufende Maßnahmen anknüpfen bzw. von den Ideen aus der Bürgerbeteiligung abgeleitet wurden.

★ Projekte Handlungsfeld B

1. Projekt: Entwicklung gewerblicher Potentialflächen



Abb. 37: Verortung der Projektideen Arbeit und Wirtschaft



III 3.1 Siedlungsfläche

Die Gesamtfläche der Gemeinde mit 743 ha ist folgendermaßen zu charakterisieren: Den größten Flächenanteil nimmt die Vegetation mit 499 ha und somit 67,1% der Gesamtfläche ein. Hiervon ist der größte Anteil dem Wald und der Landwirtschaft zuzuschlagen. Die Siedlungsfläche folgt auf Platz zwei mit einer Fläche von 162 ha und somit 21,8% der Gesamtfläche. Die Siedlungsfläche besteht zu einem Großteil aus Wohnbauflächen. Die Verkehrsfläche nimmt 70 ha (9,4%) und die Fläche für Gewässer 12 ha und somit 1,7% der Gesamtfläche ein.

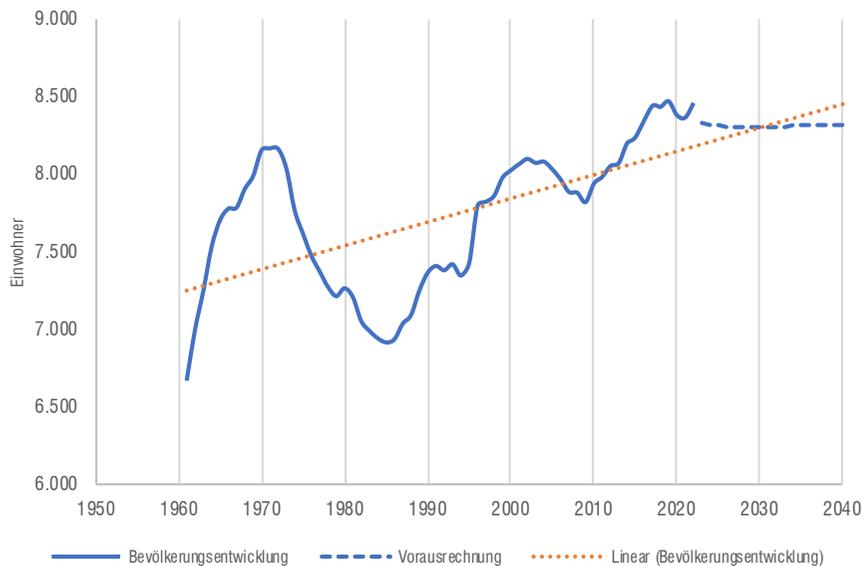
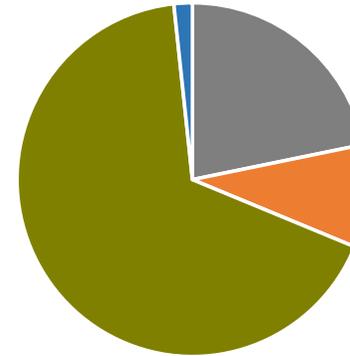


Abb. 38: Bevölkerungsentwicklung und -Vorausrechnung



■ Siedlung ■ Verkehr ■ Vegetation ■ Gewässer

Abb. 39: Flächennutzung nach tatsächlicher Nutzung

III 3.2 Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Reichenbach an der Fils zählt im Jahr 2022 8.457 Einwohner. Hiervon sind ca. 50% weiblich und 50% männlich. 19% der Bewohnerinnen und Bewohner Reichenbachs sind Ausländer. Im Jahre 1961 zählte die Bevölkerung noch 6.665 Einwohner. Bis ins Jahr 2002 stieg die Bevölkerung dann auf fast 8.100 Einwohner an. Die folgenden 10 Jahre waren von einer relativ konstanten Einwohnerzahl geprägt. Ein konstanter Anstieg ist ab dem Jahr 2010 zu verzeichnen. Für die nächsten Jahre wird ein konstantes Niveau zwischen 8.300 und 8.400 Einwohnern angenommen. Die vom statistischen Landesamt prognostizierte Bevölkerungsvorausrechnung wurde durch die tatsächliche Entwicklung jedoch bereits überschritten, sodass insgesamt von einem stärkeren Wachstum ausgegangen werden kann.

LEGENDE

Orts- und Quartiersentwicklung

- Gebäude unter Denkmalschutz
- historischer Siedlungsbereich
- Sanierungsgebiet "Zentrum Nord"
- Ortseingänge
- Platzflächen
- klassische Baulücken
- untergenutzte Bereiche
- Konversionsflächen
- Potentialbereich Wohnen
- Potentialbereich Gewerbe
- weitere Potentialflächen
- Aktuelle Bau- und Planungsprojekte

Grundstruktur

- Wald
- Gehölzstrukturen
- Landwirtschaft
- Friedhof
- Sport & Freizeit



Abb. 40: Analysekarte Orts- und Quartiersentwicklung

III 3.3 Sanierungsgebiete

Zentrum Nord

Die Gemeinde hat im Jahre 2015 die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Zentrum Nord“ mit einem Umfang von etwa 6,1 ha als Sanierungsgebiet angestoßen. Im Wesentlichen geht es um die Verbesserung der Funktion des Gebietes inklusive der Gebäude und die Beseitigung von städtebaulichen Missständen. Ergänzend dazu gab es eine vorbereitende Untersuchung. Die Finanzhilfe des Landes hat die Förderungssumme im Jahr 2020 aufgestockt, sodass für den Bereich „Zentrum Nord“ 2,5 Millionen Euro zur Verfügung stehen. Im Jahre 2021 wurde für den Sanierungsbereich ein Integriertes Entwicklungskonzept „Zentrum Nord“ zur städtebaulichen Neuordnung als fortgeschriebenes Neuordnungskonzept entwickelt.

Für das Sanierungsgebiet hat der Gemeinderat Gestaltungsgrundsätze zur Ortsbildpflege beschlossen. Diese enthalten Aussagen zur Werkstoffauswahl, Farbgebung, Konstruktion und Gestaltung einzelner Bauteile. Neben umfassenden Erneuerungen betreffen diese Grundsätze auch Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten.

Zentrum Süd

In der Vergangenheit war bereits der Bereich „Zentrum Süd“ als Sanierungsgebiet ausgewiesen. Innerhalb des Sanierungsgebiets wurden zahlreiche Maßnahmen zur Aufwertung des Zentrums umgesetzt. Im Jahr 2014 wurde das Sanierungsgebiet schließlich aufgehoben.

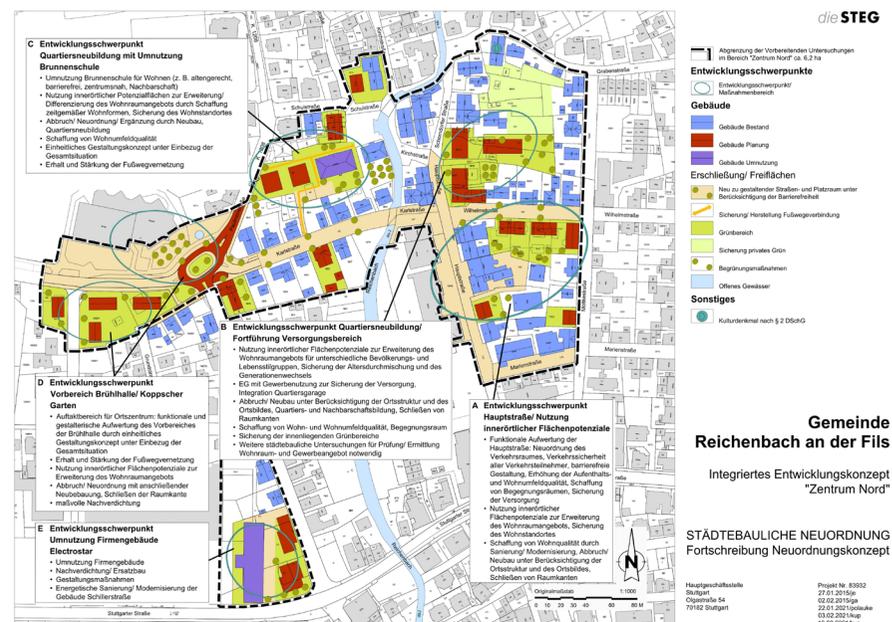


Abb. 41: Integriertes Entwicklungskonzept „Zentrum Nord“ - Fortschreibung Neuordnungskonzept



Abb. 42: Abgrenzung ehemaliges Sanierungsgebiet „Zentrum Süd“

III 3.4 Planen und Bauen

Eine zukünftige bauliche Entwicklung muss sich einerseits mit der Nachfrageseite und somit mit den Lebensformen, Haushaltsstrukturen und Wohntrends und andererseits mit der Angebotsseite in der Gemeinde auseinandersetzen. Hierbei ist ein besonderes Augenmerk auf die bestehenden innerörtlichen Flächenpotentiale zu legen.

Die Belegungsdichte, sprich die durchschnittliche Anzahl von Einwohnern pro Wohnung, bewegt sich seit dem Jahr 2004 konstant zwischen 2,0 und 2,1. Dies entspricht in etwa dem baden-württembergischen Landesdurchschnitt von 2,1 EW/Wohnung. Die Anzahl an Wohngebäuden stieg von 2004 bis 2022 um ca. 5% auf 1.601 Gebäude an. Im Diagramm zu den genehmigten Wohnungen seit dem Jahr 1979 ist ein Hochpunkt in den 90er Jahren abzulesen. Die spiegelt unter anderem die Ausweisung des Baugebiets „Steinäcker“ wieder. Auch in den letzten Jahren stieg die Zahl der genehmigten Wohnungen wieder an, bis zuletzt 21 genehmigten Wohnungen im Jahr 2022.

Die Gemeinde Reichenbach an der Fils hat sich zum Ziel gesetzt, zukünftig keine weiteren Flächen im Außenbereich zu entwickeln und sich ausschließlich auf die Innenentwicklung zu fokussieren. Dieses Ziel wird seit einigen Jahren gekonnt vorangetrieben. Aktuell befinden sich in der Gemeinde Reichenbach an der Fils einige Bauprojekte in der Planung oder Realisierung. Im Kapitel „III 3.5 Aktuelle Bau- und Planungsprojekte“ auf Seite 46 wird ein Überblick über die derzeit wichtigsten Projekte gegeben.



Reichenbach setzt sich ein moderates Einwohnerwachstum zum Ziel, ohne dafür Außenbereichsflächen in Anspruch zu nehmen; der Fokus liegt auf der Innenentwicklung

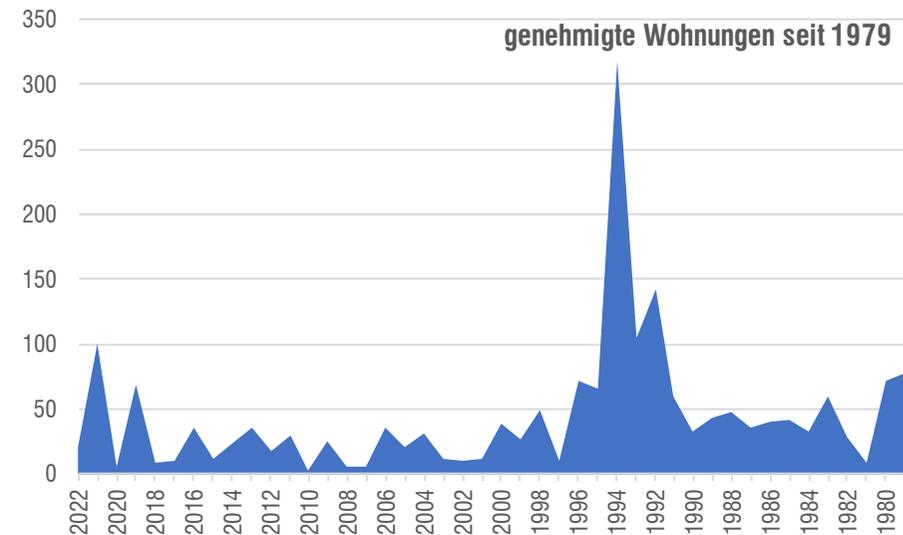


Abb. 43: Genehmigte Wohnungen seit 1979

Um dieses Ziel verfolgen zu können ist es wichtig, auch in Zukunft die verbleibenden Innenentwicklungspotentiale der Gemeinde zu nutzen. Hierzu ist es ratsam, ein aktuelles Baulückenkataster zu führen und ständig fortzuschreiben. Entwicklungsarbeit sollte in die Aktivierung von Baulücken und die Ausnutzung untergenutzter Bereiche investiert werden. Einige Instrumente, welche auch in der Innenentwicklung Anwendung finden können, sind in Kapitel „VII Instrumente zur Umsetzung vor Ort“ auf Seite 119 aufgeführt. Eine erste Kartierung der Innenentwicklungspotentiale wurde im Übersichtsplan zu Handlungsfeld C erarbeitet. Demnach besteht in der Gemeinde derzeit ein Potential von ca. 2,0 ha Fläche in Baulücken und ca. 2,4 ha Fläche auf untergenutzten Bereichen.



Projekt: Aktivierung von Baulücken, untergenutzten Bereichen und Potentialflächen

Als Konversionsfläche besteht derzeit der westliche Bereich des starmix-Areals mit etwa 1,4 ha. Erste Überlegungen zur Fläche wurden bereits angestellt. Im Jahr 2021 entwickelte Drees & Sommer eine Machbarkeitsstudie für das Areal. Es ist vorgesehen, die Entwicklung über ein Wettbewerbsverfahren zu starten. Es soll ein ökologisches, nachhaltiges Gebiet entstehen. Angedacht ist zudem die Realisierung von sozialer Infrastruktur und bezahlbarem Wohnraum.

Mit der Entwicklung der Konversionsfläche kann weiterer Wohnraum in zentraler Lage in Reichenbach geschaffen werden. Auch im Gemeindeentwicklungskonzept werden Ideen zur Gestaltung des Areals formuliert. Auf die städtebauliche Lupe „VI 4 starmix-Areal“ auf Seite 114 wird verwiesen.

★ **Projekt:** Entwicklung der Konversionsfläche des starmix-Areals

Im Plan werden zudem sogenannte „Potentialflächen“ im Bereich der Wohnraum- und der Gewerbeentwicklung dargestellt. Diese Flächen würden sich ersten Einschätzungen grundsätzlich u.a. für die Entwicklung von Gewerbe- und Wohnraum eignen. Als Projekt wird vorgeschlagen, die Entwicklungsmöglichkeiten im Zuge der Gemeindeentwicklung zu prüfen.

★ **Projekt:** Prüfung der Entwicklungsmöglichkeiten der Potentialflächen



Abb. 44: Konversionsfläche starmix-Areal

III 3.5 Aktuelle Bau- und Planungsprojekte

Wohnungsbau Katharinenstraße (1)

In der Katharinenstraße entstehen 36 Wohnungen in 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen. Im Jahr 2019 gewann das Büro Glück + Partner den ersten Preis für die Bebauung des Areals. Das Büro plante bereits das Wohn- und Geschäftshaus an der Schillerstraße, welches im Jahr 2018 fertiggestellt wurde.



Abb. 45: Visualisierung Katharinenstraße, Glück + Partner

Starlight Quartier (2)

Mit dem Starlight Quartier erfolgte die Konversion eines Bereiches der großen innerörtlichen Brachfläche der Firma starmix. Die Fläche liegt sehr zentral und bot hohes Potential für eine qualitätvolle Nachverdichtung. Phoenix Living realisierte hier 66 Wohneinheiten. „Das Domizil“ bietet Wohnformate für unterschiedlichste Lebensphasen und Bedürfnisse.



Abb. 46: Visualisierung Starlight Quartier, Phoenix Living

Paulinengarten (3)

Im Paulinengarten entstehen insgesamt 24 Wohneinheiten als „Mehrgenerationenwohnen“. Die Revitalisierung des Altbaus und die Generationenverflechtung stehen bei dem Vorhaben im Vordergrund. Das ehemalige Schulgebäude wird behutsam zu einem weiterhin ortsbildprägenden Gebäude umgebaut, in welchem sich Jung und Alt wohlfühlen sollen. Der Zugang zum Gebäude soll barrierefrei gestaltet werden. Das Wohnungsangebot umfasst 2- bis 5,5-Zimmer-Wohnungen. Mit dem Angebot an unterschiedlichen Wohnungsgrößen werden Menschen aller Generationen angesprochen. Die Raumkante an der Paulinenstraße wird geschlossen und der Brunnenplatz aufgewertet. Die Parkierung wird größtenteils in einer Tiefgarage untergebracht.

Zum Projekt Paulinengarten gehört zudem ein Gebäude direkt am Brunnenplatz mit einer Gewerbeeinheit und 5 Wohneinheiten in 1-, 2- und 3-Zimmer-Wohnungen.



Abb. 47: Visualisierung Paulinengarten, Pro-Contact

Wilhelmsquartier (4)

An der Ecke Wilhelmsstraße / Hauptstraße wurden 3 Mehrfamilienhäuser errichtet und bereits bezogen. Hier wurden insgesamt 35 Wohneinheiten und Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss realisiert. Den Investorenwettbewerb für das Projekt gewann das Büro Brutschin im Jahr 2018. Das Vorhaben liegt zentral im Herzen Reichenbachs. Das Wohnungsangebot umfasst 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen für eine breite Zielgruppe. Neben einem grünen Quartiersgarten bietet das Quartier einen eigenen Treff- und Spielplatz.



Abb. 48: Visualisierung Wilhelmsquartier, Brutschin

Weinbergstraße – Das Pano (5)

Zwischen Weinbergstraße und Steinäckerstraße sind 39 moderne Eigentumswohnungen mit Aufzug und Tiefgarage entstanden. Alle Wohnungen sind hangwärts nach Süden ausgerichtet und bieten einen Blick ins Filstal. Das Gebäude wurde im Jahr 2022 fertiggestellt. 11 der Wohneinheiten liegen in 2-Zimmer-Wohnungen, 22 Wohneinheiten liegen in 3-Zimmer-Wohnungen und 6 Wohneinheiten liegen in 4-Zimmer-Wohnungen.



Abb. 49: Fotografie Das Pano, Weinbergstraße

Grünes Leben am Schafhaus - Green Building Quartier (6)

Im Nordosten Reichenbachs entsteht derzeit das Quartier „Grünes Leben am Schafhaus“. Es werden 40 freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser mit autarker Energieversorgung zur Miete errichtet. Die Gebäude weisen familienfreundliche und großzügige Grundrisse zwischen 139-195m² auf. Das Gebiet ist umgeben von Wald, Streuobstwiesen und Naturschutzgebieten.



Abb. 50: Visualisierung Grünes Leben am Schafhaus, Terra Asset-Management GmbH

Neubau Zweifeldsporthalle mit Mensa (7)

Am 26.10.2022 erfolgte der Spatenstich für den Neubau einer Sporthalle mit Mensa auf dem Sportcampus in Reichenbach. Mit dem Neubau wird ein Ziel der Sportentwicklungsplanung verfolgt. Die Schulentwicklungsplanung verlangte außerdem nach einer Mensa. Für das Projekt wurde eine städtebauliche Studie ausgeschrieben, welche vom Büro Zoll Architekten gewonnen wurde. Gebaut wird nun eine zweiteilbare Sporthalle mit in das Gebäude integrierter Mensa. Die Fertigstellung des Projekts ist für den Herbst 2024 geplant.



Abb. 51: Visualisierung Sporthalle mit Mensa

III 3.6 Ortsmitte

Die Ortsmitte Reichenbachs blickt auf eine weitreichende historische Entwicklung zurück. Wie bereits im Kapitel „I 2 Historische Siedlungsentwicklung“ auf Seite 7 dargestellt, lässt sich die historische Struktur insbesondere auf die Achse vom Bahnhof zur Kirche und die Ost-West-Achse als verbindendes Element in die umgebenden Städte und Gemeinden zurückführen. Heute kann man die Ortsmitte grob in zwei Bereiche gliedern: das historische Zentrum nördlich im Bereich rund um die Mauritiuskirche und den Bereich rund um das Rathaus in der Verbindung zum Bahnhof, der wichtige Funktionen als zentraler Versorgungsbe- reich übernimmt. Die durch diese beiden Bereiche entstehende Ortsmitte wurde in den letzten Jahren bereits mit viel Mühe gepflegt und über die Sanierungsge- biete Zentrum Süd und Zentrum Nord aufgewertet. Auch jetzt werden noch einige Maßnahmen im Zuge des Sanierungsgebietes umgesetzt. Ein wichtiges Projekt ist hierbei die Umgestaltung der Hauptstraße. Erste Planungen sehen vor, die Par- kierung neu zu ordnen, die Beläge zu erneuern, die Bepflanzung neu zu ordnen und eine kleine Aufenthaltsfläche vor dem Gebäuderücksprung der Gebäude Nr. 13-17 umzusetzen. Mit dieser Umgestaltung wird das Ortsbild im zentralen Bereich wei- ter aufgewertet und die historische Achse zwischen Bahnhof und Kirche gestärkt. Im Bereich der Ortsmitte befinden sich zudem einige unter Denkmalschutz ste- hende Gebäude. Diese und weitere ortsbildprägende Gebäude, welche nicht unter Denkmalschutz stehen, gilt es zu erhalten und zu pflegen.

 Weitere Aufwertung der Ortsmitte zu einem Ort mit hoher Aufenthaltsqualität und parallele Stärkung der Gebiete in den Hanglagen durch Innenentwicklungsmaß- nahmen und eine Verbesserung der Anbindung an die Ortsmitte

 **Projekt:** Erhalt und Pflege von ortsbildprägenden Gebäuden

Die Achse zwischen Bahnhof und Kirche bildet in Richtung Kirche eine attraktive Sichtachse aus, die wie ein Leitsystem durch die Ortsmitte funktioniert. Blickt man in die entgegengesetzte Richtung, wird das Ende der Achse mit einer Bahn- schranke gekennzeichnet, welche auf den früheren Bahnübergang an dieser Stelle hinweist. Um die historische Achse zu stärken sollte es ein Ziel der Gemeindeent- wicklung zu sein, dieses visuelle Leitsystem zu erhalten.

 **Projekt:** Entwicklung Zentrale Achse mit hoher Aufenthaltsqualität



Abb. 52: Sichtachse Richtung Kirche



III 3.7 Brunnenplatz

Mit der Neubebauung „Paulinengarten“ und dem damit verbundenen Umbau des ehemaligen Schulgebäudes wird der Bereich rund um den Brunnenplatz aufgewertet. Im Zuge dessen wird vorgeschlagen, auch den Brunnenplatz nezugestalten. Seine Lage entlang der historischen Achse und in der historischen Ortsmitte geben dem Platz eine besondere Bedeutung. Die vorhandenen Stufen zum Wasser bieten bereits die Möglichkeit, das Gewässer zu erleben. Eine Neugestaltung in Verbindung mit der Neubebauung schaffen an dieser Stelle einen Platz mit hoher Aufenthaltsqualität. Auf die städtebauliche Lupe „VI 2 Brunnenplatz“ auf Seite 110 wird verwiesen.

★ **Projekt:** Umgestaltung des Brunnenplatzes inkl. Pflege des Zugangs zum Reichenbach



Abb. 53: Historischer Ortskern



Abb. 54: Brunnenplatz

III 3.8 Ortseingänge

Ortseingänge sind ein städtebaulich prägendes Element. Sie bilden den Auftakt in den Siedlungsbereich und heißen Besucher im Gemeindegebiet willkommen. Nach Reichenbach bestehen derzeit 5 Ortseingangssituationen:

- ▶ von der Heinrich-Otto-Straße über die Saint-Savine Brücke auf die Ulmer Straße
- ▶ von Ebersbach kommend über die Ulmer Straße
- ▶ von Plochingen oder der Bundesstraße kommend über die Stuttgarter Straße
- ▶ von Baltmannsweiler kommend über die Baltmannsweiler Straße
- ▶ von Lichtenwald kommend über die Schorndorfer Straße

Der Ortseingang von Plochingen und der Bundesstraße her, welcher auch der Haupt-Ortseingang aus Richtung Stuttgart ist, wurde bereits durch den Bau einer begrünten Verkehrsinsel als Gestaltungs- und Geschwindigkeitsverringernsmaßnahme aufgewertet. Für die weiteren Ortseingänge besteht Aufwertungspotential. Ziel für die Zukunft könnte sein, die Ortseingänge zu gestalten und somit einen qualitativ hochwertigen Auftakt in den Siedlungsbereich zu schaffen. Die Gestaltung kann beispielsweise durch Begrünungsmaßnahmen, „Baumtore“, künstlerische Elemente, geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen wie beispielsweise die Verkehrsinsel am westlichen Ortseingang oder attraktive Beschilderung umgesetzt werden.

★ **Projekt:** Gestaltung der Ortseingänge



Abb. 55: östlicher Ortseingang



Abb. 56: westlicher Ortseingang

III 3.9 Ortsdurchfahrt

Die Ortsdurchfahrtsstraße wurde in Teilbereichen bereits umgestaltet. Es finden sich jedoch Abschnitte vor, die unter anderem sehr breite Querschnitte, wenig Begrünung und keine Anlagen für den Radverkehr aufweisen. Auch diese Bereiche gilt es in Zukunft nezugestalten. Bei der Neugestaltung ist ein besonderes Augenmerk auf die Querschnittsgestaltung des Straßenraums, Begrünungsmaßnahmen und die Ordnung des ruhenden Verkehrs zu legen. Auf die städtebauliche Lupe „VI 3 Ortsdurchfahrt“ auf Seite 112 wird verwiesen.

 Weitere gestalterische und funktionale Aufwertung der Ortsdurchfahrtsstraße zu einem Verbindungselement mit einer hohen Gestaltungsqualität

 **Projekt:** Gestaltung der Ortsdurchfahrtsstraße



Abb. 57: Ortsdurchfahrt bereits umgestaltet



Abb. 58: Ortsdurchfahrt zu gestalten - Stuttgarter Straße

III 3.10 Freibad und Stadion

Das Areal rund um das Hermann-Traub-Stadion und das Freibad im Grünen stellen einen hochfrequentierten Anlaufpunkt, nicht nur für die Reichenbacher, dar. Insbesondere das Freibad im Grünen wird von der Bevölkerung als identitätsstiftendes Element in der Gemeinde wahrgenommen. Neben der Verbesserung im Hinblick auf das Thema Mobilität (siehe Handlungsfeld A) kann das Areal auch städtebaulich aufgewertet werden. Eine Maßnahme hierfür könnte beispielsweise die Reduzierung von versiegelten Flächen und die Ergänzung von Begrünungsmaßnahmen sein. Auch Überlegungen, den Bereich rund um die Fils als Aufenthaltsflächen in das Gesamtareal einzubinden, könnten angestellt werden.

 **Projekt:** Reduzierung der versiegelten Flächen und Ergänzung von Begrünungsmaßnahmen



Abb. 59: öffentliche Flächen vor Freibad und Stadion

III 3.11 Ziele, Bürger- und Projektideen mit Verortung

These: Reichenbach erhöht die Aufenthaltsqualitäten und wird attraktiv für einen moderaten Zuzug

- ▶ Reichenbach setzt sich ein moderates Einwohnerwachstum zum Ziel, ohne dafür Außenbereichsflächen in Anspruch zu nehmen; der Fokus liegt auf der Innenentwicklung
- ▶ Weitere Aufwertung der Ortsmitte zu einem Ort mit hoher Aufenthaltsqualität und parallele Stärkung der Gebiete in den Hanglagen durch Innenentwicklungsmaßnahmen und eine Verbesserung der Anbindung an die Ortsmitte
- ▶ Weitere gestalterische und funktionale Aufwertung der Ortsdurchfahrtsstraße zu einem Verbindungselement mit einer hohen Gestaltungsqualität

★ Projekte Handlungsfeld C

Eine Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen erfolgt durch Einzelprojekte, welche im Gemeindegebiet lokalisiert werden. Die Einzelprojekte setzen sich zusammen aus Bürger- und Projektideen, die teilweise an bereits vorhandene und laufende Maßnahmen anknüpfen bzw. von den Ideen aus der Bürgerbeteiligung abgeleitet wurden.

1. Projekt: Aktivierung von Baulücken, untergenutzten Bereichen und Potentialflächen
2. Projekt: Entwicklung der Konversionsfläche des starmix-Areals
3. Projekt: Prüfung der Entwicklungsmöglichkeiten der Potentialflächen
4. Projekt: Erhalt und Pflege von ortsbildprägenden Gebäuden
5. Projekt: Entwicklung Zentrale Achse mit hoher Aufenthaltsqualität
6. Projekt: Umgestaltung des Brunnenplatzes inkl. Pflege des Zugangs zum Reichenbach
7. Projekt: Gestaltung der Ortseingänge
8. Projekt: Gestaltung der Ortsdurchfahrtsstraße
9. Projekt: Reduzierung der versiegelten Flächen und Ergänzung von Begrünungsmaßnahmen



Abb. 60: Verortung der Projektideen Orts- und Quartiersentwicklung



III 4 HANDLUNGSFELD D: LANDSCHAFT, UMWELT, SPORT UND FREIZEIT

III 4.1 Natur- und Landschaftsraum

Das Gemeindegebiet besteht mit über 67% zu großen Teilen aus Vegetationsflächen. Besonders hervor stechen hierbei die großzügigen Waldflächen und die großflächigen Streuobstbestände, insbesondere östlich der Siedlungsfläche. Im Verdichtungsraum um die Landeshauptstadt Stuttgart bieten diese Strukturen einen hohen Naherholungswert. Es gilt, diese ökologisch wertvollen Strukturen zu schützen und zu pflegen, wo möglich von Bebauung freizuhalten und als Naherholungsort zu nutzen. Die Waldflächen können beispielsweise durch die Erweiterung und Pflege des bestehenden Rad- und Wanderwegenetzes in Zukunft einen noch größeren Wert als Naherholungsgebiet für Reichenbach gewinnen.



Die weitreichenden Waldflächen des Gemeindegebiets als erlebbaren Wald (z.B. Rad- und Wanderwege) nutzen und dadurch den Naherholungswert für die Anwohner erhöhen



Abb. 61: Streuobstwiese östlich des Siedlungsbereichs

III 4.2 Sport und Freizeit

Im Bereich der Sport- und Freizeitangebote ist die Gemeinde Reichenbach an der Fils sehr gut aufgestellt. Highlights bieten hierbei sicherlich das „Freibad im Grünen“ und das Hermann-Traub-Stadion. Im Südosten des Gemeindegebiets werden diese sportlichen Einrichtungen behutsam in die Landschaft eingebunden und vernetzen die sportlichen Aktivitäten mit der Naherholung im Grünen. Weitere Informationen zum Thema Sport sind im Kapitel „III 6.6 Sport und Freizeit“ auf Seite 76 aufgeführt.

Ein übergeordnetes Ziel für die Zukunft ist es, die bestehenden, innerörtlichen Aufenthalts-, Sport- und Spielflächen weiter aufzuwerten.



Den Sportplatz, das Freibad, den Schul- und Sportcampus sowie innerörtliche Angebote als attraktive Freizeitangebote stärken



Aufwertung der innerörtlichen Aufenthalts-, Sport- und Spielflächen

LEGENDE

LUBW

-  Biotope
-  Streuobstbestand
-  FFH-Mähwiese
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Wasserschutzgebiet

Sport & Freizeit

-  Spielplatz
-  Sportplatz
-  Freibad
-  Reitsport
-  Skateanlage
-  bestehende Wanderwege

Regionalplanung

-  Regionaler Grünzug
-  Grünzäsur

Grundstruktur

-  Höhenlinien 1m-Schritte
-  Wald
-  Gehölzstrukturen
-  Landwirtschaft
-  Sport & Freizeit



Abb. 62: Analysekarte Landschaft, Umwelt, Sport und Freizeit

III 4.1 Gewässerstruktur

Die Gemeinde ist geprägt von Gewässerstrukturen. Die Fils bildet eine natürliche Barriere im südlichen Bereich des Gemeindegebiets. Diverse Brücken und der Otto-Munz-Steg bieten Überwindungsmöglichkeiten. Innerhalb der Ortslage bilden der Reichenbach und der Lützelbach Verbindungen von der Fils in Richtung der Landschaft im Norden. Angesichts der Gewässer als verbindende Elemente zwischen Ort und Landschaft soll es Ziel der weiteren Gemeindeentwicklung sein, den Reichenbach, den Lützelbach und die Fils als wertvolle Landschafts- und Grünräume auch innerhalb des Orts zu qualifizieren. Im Fokus sollten hierbei der durch den Ort verlaufende Reichenbach und der Lützelbach als schnell zu erreichende Naherholungsfläche stehen. Die Qualifizierung kann beispielsweise über die Schaffung neuer oder die Pflege bestehender Zugänge zum Wasser oder auch Renaturierungsmaßnahmen entlang der Gewässer erreicht werden. Auch die Aufwertung von Plätzen und Grünflächen, welche mit den Gewässern in Verbindung stehen, trägt zu einer Qualifizierung der Bereiche bei. Für die Gestaltung einer Natur- und Erlebniszone am Lützelbach im Bereich des Schul- und Sportcampus bestehen bereits Planungen aus dem Jahr 2023, welche es nun umzusetzen gilt.

 Zugänge zum Wasser schaffen und Gewässer erlebbar gestalten

 Aufwertung von Plätzen und Grünflächen an den Gewässern, um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen und Naherholungsflächen im Ort neu zu schaffen und zu stärken

Um die vorhandenen Potentiale auszunutzen werden folgende Projektideen formuliert:

 **Projekt:** Pflege des Zugangs zum Reichenbach am Brunnenplatz

 **Projekt:** Zugang zum Wasser am Lützelbach verbessern



Abb. 63: Gewässer in Reichenbach

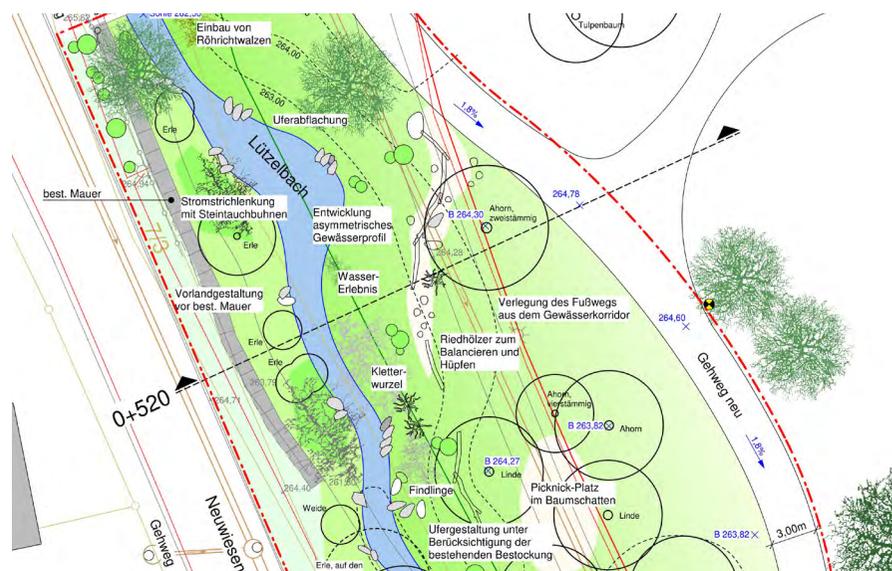


Abb. 64: Ausschnitt Planung „Natur- und Erlebniszone“ Lützelbach

Ein Projekt, welches sich derzeit in der Planung befindet, ist die Renaturierung des Reichenbachs südlich der Stuttgarter Straße. Der Abschnitt des Reichenbachs zwischen Stuttgarter Straße und Bahnlinie hat wegen des starken Verbaues eine sehr schlechte Gesamtstruktur der Güte 6 (stark geschädigt). Daher wurde bereits im Jahr 2007 beschlossen, diesen Bereich ökologisch aufzuwerten. Die aktuelle Planung aus dem Jahr 2023 sieht u.a. vor, die bestehende Ufermauer teilweise rückzubauen, einen Ufer-Erlebnispfad auszubilden, die Böschung abzufachen, Wasserbausteine einzusetzen und Begrünungsmaßnahmen umzusetzen. Ziel ist, eine ökologische Aufwertung und naturnahe Gestaltung des Gewässers.

★ **Projekt:** Renaturierung Reichenbach

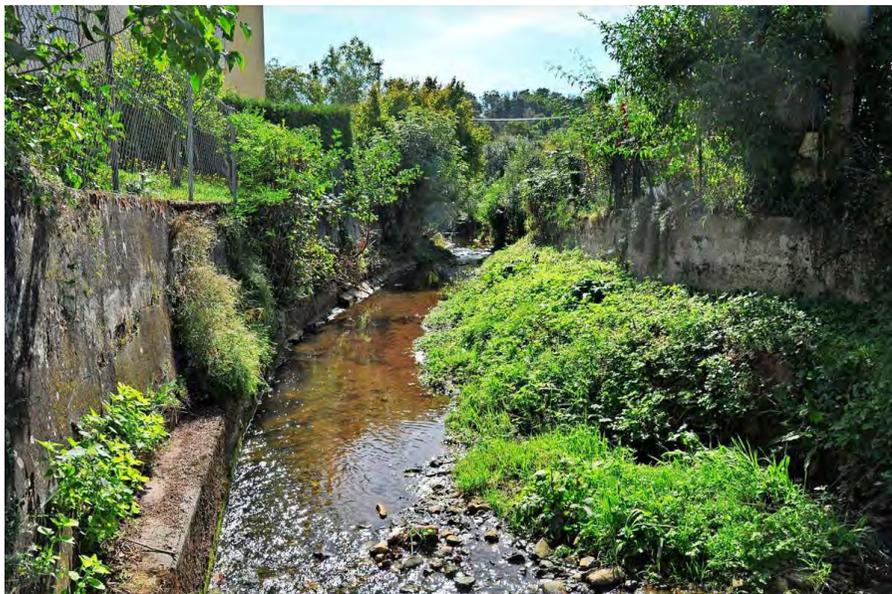


Abb. 65: Reichenbach von der Stuttgarter Straße aus gesehen

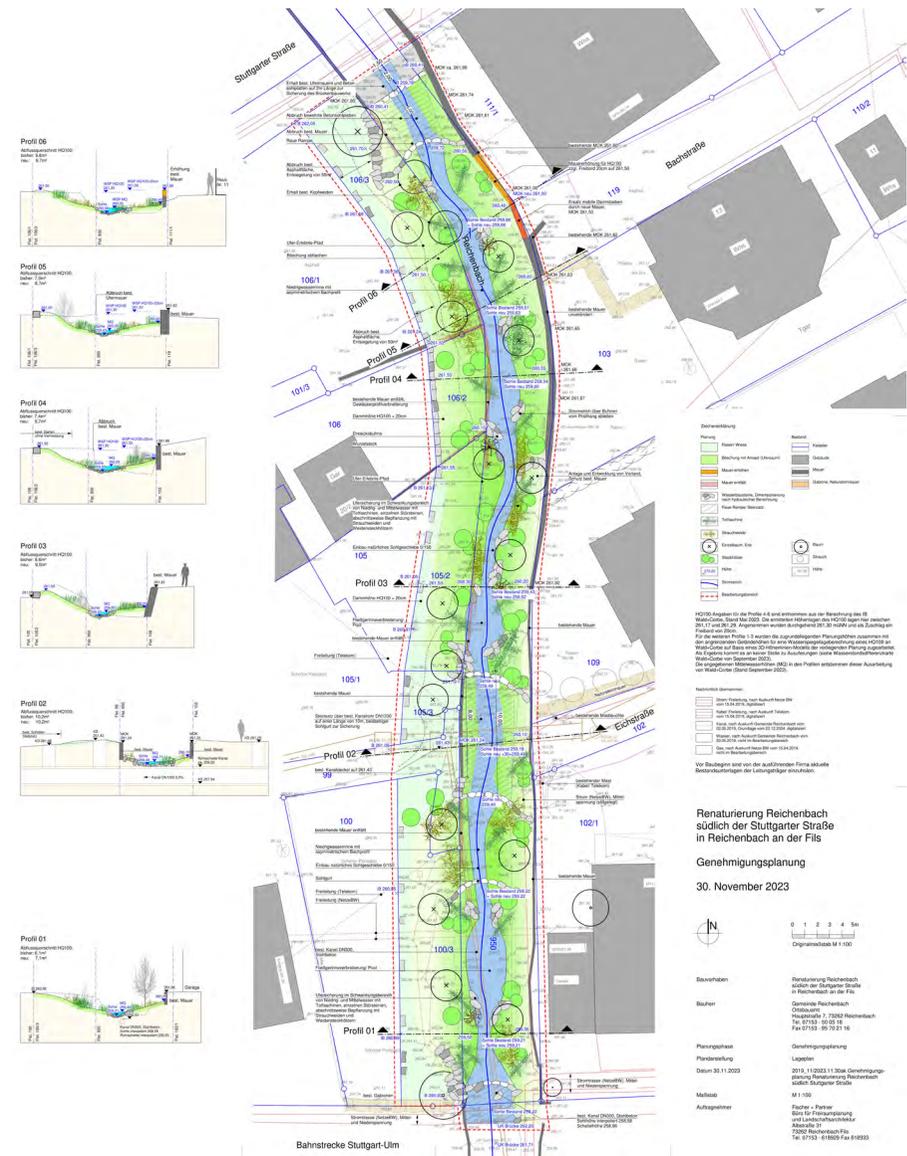


Abb. 66: Genehmigungsplanung Renaturierung Reichenbach

III 4.2 Hochwasser

Große Teile des Gemeindegebiets, insbesondere der zentrale Bereich, liegen innerhalb von Überflutungsflächen. Ausschlaggebend hierfür sind größtenteils der Reichenbach und der Lützelbach. Auch entlang der Fils, insbesondere im östlichen Bereich, ergeben sich Überflutungsflächen in Fällen von HQ100 und HQextrem. Die Gemeinde war in der Vergangenheit geprägt von Hochwasserereignissen. Nach und nach wurden Hochwasserschutzanlagen hergestellt. Zuletzt wurde ein neues Hochwasserrückhaltebecken im Reichenbachtal errichtet, das seit Anfang Juni 2020 in Betrieb ist. Mit diesem neuen Rückhaltebecken konnte ein elementarer Baustein innerhalb der örtlichen Hochwasser- und Daseinsvorsorge geschaffen werden. Die Auswirkungen des neuen Rückhaltebeckens wurden in den Karten der LUBW noch nicht übernommen. Dies erfolgt im Zuge der Fortschreibung der Hochwassergefahrenkarte. Der Bereich, auf welchen die Maßnahme voraussichtlich Einfluss haben wird, ist in der Karte rosa schraffiert dargestellt. In der Karte sind bestehende Hochwasserschutzanlagen gekennzeichnet. Diese ergeben beispielsweise entlang der Schorndorfer Straße und der Katharinenstraße Bereiche, welche im Falle von HQ100 geschützt sind. Nach der Fortschreibung der Hochwassergefahrenkarte ist zu prüfen, in welchen Bereichen im Gemeindegebiet in Zukunft Handlungsbedarf im Hochwasserschutz gesehen wird. Weitere Schutzmaßnahmen sind dann zu prüfen.

★ **Projekt:** Ständige Überprüfung notwendiger Hochwasserschutzmaßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Hochwasserereignissen



Abb. 67: Hochwasserrückhaltebecken Reichenbachtal

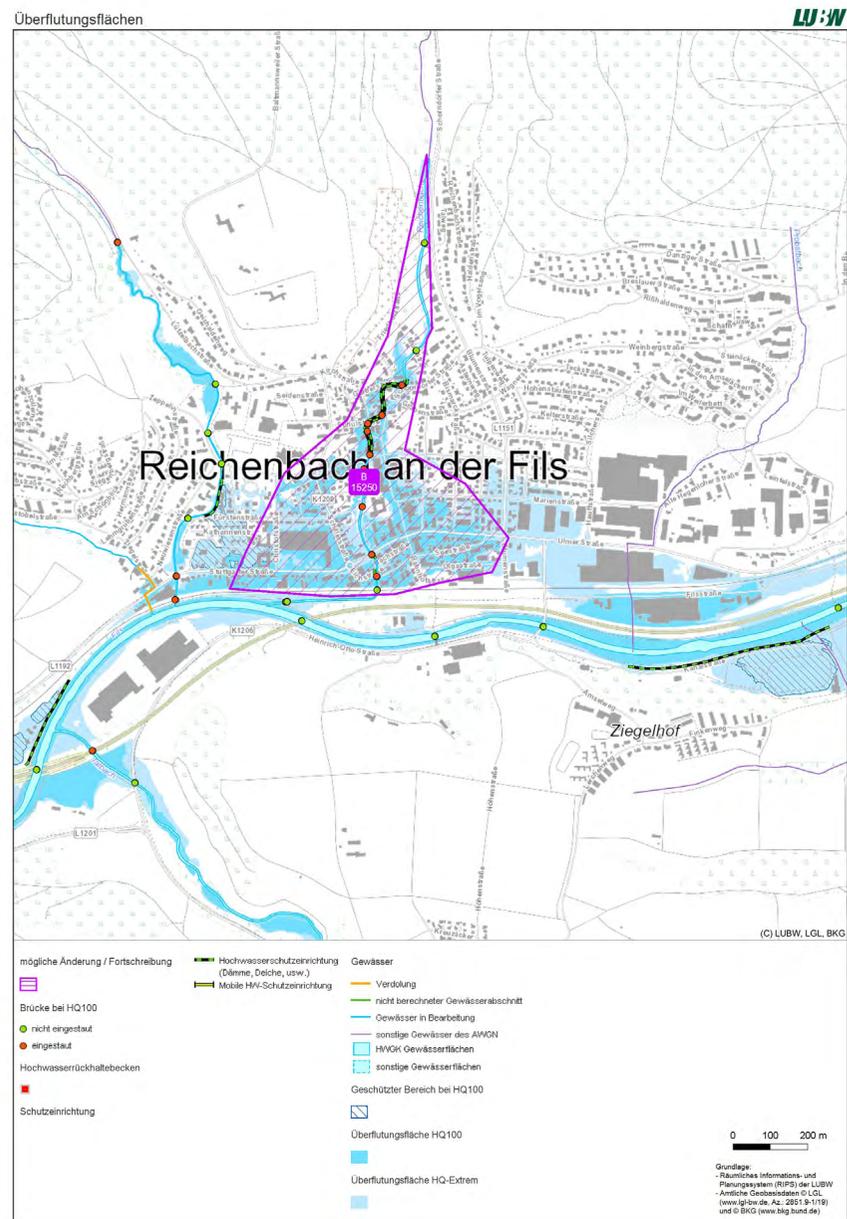


Abb. 68: Hochwassergefahrenkarte und Überflutungsflächen

III 4.4 Landschaftspark Fils

Die Fils fließt auf 63km durch 16 Kommunen mit insgesamt rund 200.000 Einwohnern. Je weiter die Fils in Richtung Neckar fließt, desto stärker äußert sich die umgebende Struktur durch Besiedlung und Industrie. Insbesondere in diesen besiedelten Bereichen gibt es kaum noch Zugänge zur Fils. Auch Reichenbach an der Fils zählt zu diesen Orten. Dieser Entwicklung soll entgegengewirkt werden. Einige Kommunen haben hierzu bereits Projekte umgesetzt, als Beispiele sind die Filsterrasse in Göppingen oder das Filsufer in Ebersbach zu nennen. Um die Einzelprojekte aufeinander abzustimmen und in Einklang zu bringen, hat der Verband Region Stuttgart einen Masterplan zum Landschaftspark Fils erarbeitet. Eine herausgearbeitete Schwäche im Masterplan ist, dass es zu wenig Zugänge zum Fluss gibt. Die Fils spielt im Bewusstsein der Menschen mancherorts nur eine geringe Rolle. Es gibt kaum Zugänge zum Fluss. Die Ufer sind an vielen Stellen durch Straßen, Schienentrassen und Industrieflächen zerschnitten. Zudem gibt es nur wenige naturnahe Abschnitte. Auch in Reichenbach wurde das Flussbett der Fils zugunsten des Hochwasserschutzes bereits korrigiert und tiefergelegt. Hinzu kommt die entlang der Fils sehr heterogen verlaufende Landschaft. Die Kommunen im Filstal haben sich in der Vergangenheit unterschiedlich ausgerichtet und unterschiedliche Ziele verfolgt. Doch eine Gemeinsamkeit verbindet: die Fils. Trotz aller Unterschiede schafft der Fluss ein Zusammengehörigkeitsgefühl. Deshalb soll die Fils wo immer es möglich scheint als ortsbildprägendes Element aufgewertet werden.¹



¹ Landschaftspark Fils, Herausgeber: Verband Region Stuttgart; Masterplan: Planstatt Senner, Überlingen

Die 5 Handlungsfelder mit den entsprechenden Zielen des Masterplans lauten:

Naturnahe Fils

- ▶ Ökologische Durchgängigkeit der Fils herstellen
- ▶ Gewässerbett naturnah gestalten
- ▶ Retentionsraum zur Senkung der Hochwasserspitzen schaffen

Attraktive Stadt

- ▶ Die Ortskerne an den Fluss anbinden
- ▶ Zugänge zur Fils und zu Filspromenaden schaffen
- ▶ Die Fils ins Stadtbild integrieren

Vernetzte Stadt

- ▶ Ortszentren weiterentwickeln
- ▶ Ortsdurchfahrten umgestalten
- ▶ Örtliche Freiräume und überörtliche Landschaftsräume verknüpfen

Weniger Versiegelung

- ▶ Nachhaltige städtebauliche Entwicklung und behutsamer Umgang mit Flächen
- ▶ Grünzäsuren stärken und erhalten, Flora und Fauna schützen

Gemeinsam handeln

- ▶ Fuß- und Radwegenetz optimieren
- ▶ Gemeinsamkeiten in der heterogenen Raumschaft betonen
- ▶ Das Filstal als Lern- und Erlebnisort etablieren

Der Landschaftspark bietet neue Perspektiven und Chancen. Für die Gemeinde Reichenbach an der Fils kristallisiert sich insbesondere folgendes Ziel heraus:

★ **Projekt:** Zugangsmöglichkeit zur Fils prüfen

Vorgeschlagen wird hierfür der Bereich südlich der Bahnlinie nahe des P+R Parkplatzes. Die Fläche wird derzeit zwischengenutzt. Für die Zukunft wäre vorstellbar, in diesem Bereich eine attraktive Naherholungsfläche, die gut an die Ortsmitte angebunden ist, zu etablieren und ggf. auch einen Zugang zur Fils herzustellen. Im Städtebaulichen Entwicklungskonzept wird die Fläche als Potentialfläche ausgewiesen.

Ein Projekt, in welches auch Reichenbach an der Fils eingebunden ist, ist die Route der Industriekultur im Filstal. Die Industriegeschichte des Filstals soll erlebbar gestaltet werden. Diese Route bietet ein Alleinstellungsmerkmal in der Region. Reichenbach liegt ebenfalls auf dieser Route. Als bedeutsame Orte und Ankerpunkte in Reichenbach sind auf der Route beschrieben:

- ▶ Die Dampfmaschine im Reichenbacher Rathaus
- ▶ Die ehemalige Baumwollspinnerei und Villa Heinrich Otto
- ▶ Starmix / Electrostar
- ▶ Traub Drehmaschinen
- ▶ Arbeiterhäuser der Firma Otto in der Fürstenstraße

In Reichenbach wurde die erste Informationsstation der Industriekultur bei der ehemaligen Baumwollspinnerei Heinrich Otto errichtet.



Abb. 70: Route der Industriekultur



Abb. 71: Station Reichenbach an der Fils

III 4.5 Ziele, Bürger- und Projektideen mit Verortung

These: Reichenbach schafft weitere Zugangsmöglichkeiten zu den Gewässern und bildet durch die Gewässerläufe grüne, erlebbare Fugen durch den Ort aus

- ▶ Die weitreichenden Waldflächen des Gemeindegebiets als erlebbaren Wald (z.B. Rad- und Wanderwege) nutzen und dadurch den Naherholungswert für die Anwohner erhöhen
- ▶ Den Sportplatz, das Freibad, den Schul- und Sportcampus sowie innerörtliche Angebote als attraktive Freizeitangebote stärken
- ▶ Aufwertung der innerörtlichen Aufenthalts-, Sport- und Spielflächen
- ▶ Zugänge zum Wasser schaffen und Gewässer erlebbar gestalten
- ▶ Aufwertung von Plätzen und Grünflächen an den Gewässern, um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen und Naherholungsflächen im Ort neu zu schaffen und zu stärken

Eine Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen erfolgt durch Einzelprojekte, welche im Gemeindegebiet lokalisiert werden. Die Einzelprojekte setzen sich zusammen aus Bürger- und Projektideen, die teilweise an bereits vorhandene und laufende Maßnahmen anknüpfen bzw. von den Ideen aus der Bürgerbeteiligung abgeleitet wurden.



Projekte Handlungsfeld D

1. Projekt: Pflege des Zugangs zum Reichenbach am Brunnenplatz
2. Projekt: Zugang zum Wasser am Lützelbach verbessern
3. Projekt: Renaturierung Reichenbach
4. Projekt: Ständige Überprüfung notwendiger Hochwasserschutzmaßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Hochwasserereignissen
5. Projekt: Erstellung eines kommunalen Handlungskonzepts zum Thema Starkregen
6. Projekt: Zugangsmöglichkeit zur Fils prüfen



Abb. 72: Verortung der Projektideen Landschaft, Umwelt, Sport und Freizeit



III 5 HANDLUNGSFELD E: KLIMA & NACHHALTIGKEIT

III 5.1 Integriertes Klimaschutzkonzept Landkreis Esslingen

Im Jahr 2020 wurde das integrierte Klimaschutzkonzept für den Landkreis Esslingen, erarbeitet durch ebök Planung und Entwicklung GmbH und ifeu Institut für Energie- und Umweltforschung Heidelberg, beschlossen. Ziele sind, das Klimaschutzpotential des Landkreises optimal auszuschöpfen und maßgeblich zur Senkung der Treibhausgasemissionen beizutragen. Auch Reichenbach an der Fils wurde im Konzept in Form eines Klimaschutz-Steckbriefes explizit untersucht. Die Gemeinde ist seit 2020 Mitglied des kommunalen Klimaschutzvereins Landkreis Esslingen e.V.

In den Handlungsempfehlungen des Steckbriefes für Reichenbach an der Fils werden bereits konkrete Handlungsempfehlungen für die Gemeinde formuliert.

★ **Projekt:** Optimale Ausnutzung des Klimaschutzpotentials um zur Senkung der Treibhausgasemissionen beizutragen

★ **Projekt:** Klimaschutzprojekte in Schulen und Kindergärten durchführen

III 5.2 PV-Freiflächenpotentiale

Auf der Seite der LUBW (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg) findet man eine Übersichtskarte zu PV-Freiflächenpotentialen. Die Karte zeigt Freiflächen auf, welche theoretisch für Photovoltaiknutzung nach dem Erneuerbare Energien Gesetz (EEG) und der Freiflächenöffnungsverordnung (FFÖ-VO) geeignet sind. Der Datensatz wurde im Rahmen des Energieatlas Baden-Württemberg erstellt. Die abrufbaren Daten enthalten Informationen zur Flächenart, Flächengröße und der durchschnittlichen Hangneigung auf dem Areal. Bei den PV-Freiflächenpotentialen handelt es sich vor allem um Konversionsflächen und Seitenstreifen entlang von Autobahnen und Schienenstrecken. Unterschieden wird bei den Flächen zwischen „geeignet“ und „bedingt geeignet“. Die ermittelten Flächen geben einen strategischen Überblick über die Nutzungsmöglichkeiten der Photovoltaik auf Freiflächen. Eine detaillierte Prüfung im Einzelfall können sie nicht ersetzen. ¹

¹ <https://www.energieatlas-bw.de/sonne/freiflaechen/potenzial-freiflaechenanlage>

III 5.3 Solarpotential auf Dachflächen

Auf der Seite der LUBW findet man ebenso eine Übersichtskarte zu Solarpotentialen auf Dachflächen. Diese zeigt, welche Dachflächen in Baden-Württemberg für Photovoltaik geeignet sind. Standortanalyse und Potentialberechnung wurden auf der Grundlage von Laserscandaten aus den Jahren 2000-2005 durchgeführt. Die Potentialanalyse berücksichtigt die Neigung, Ausrichtung, Verschattung und solare Einstrahlung. Zur Berechnung der Faktoren wurde ein digitales Oberflächenmodell erstellt. ² Zudem hat die Gemeinde Reichenbach an der Fils im Jahr 2022 das Büro „Greenventory“ mit einer „Potentialanalyse Solar“ beauftragt. Ziel der Gemeinde sollte es sein, die bestehenden Potentiale auf Dach- und Freiflächen optimal auszunutzen.

² <https://www.energieatlas-bw.de/sonne/dachflaechen/solarpotenzial-auf-dachflaechen>

LEGENDE

Erneuerbare Energien

-  bestehendes Wasserkraftwerk
-  PV-Freiflächenpotential
geeignet / bedingt geeignet
-  Solarpotential auf Dachflächen
sehr gut / gut / bedingt

Grundstruktur

-  Wald
-  Gehölzstrukturen
-  Landwirtschaft
-  Friedhof
-  Sport & Freizeit



Abb. 73: Analysekarte Klima und Nachhaltigkeit

III 5.4 Klimaschutz und Klimaanpassung in der Stadtplanung

Neben den Photovoltaik-Anlagen auf öffentlichen und privaten Gebäuden oder Freiflächen können viele weitere Maßnahmen im Hinblick auf die Klimaanpassung und den Klimaschutz eingesetzt werden. Hierbei stellt sich insbesondere im privaten Bereich immer die Frage, ob die Bevölkerung bereit ist, Einschnitte im Leben zugunsten des Klimaschutzes hinzunehmen, um ein gutes Leben für die nachfolgenden Generationen zu sichern. Diese Frage wurde auch im Rahmen der Bürgerbeteiligung aufgeworfen. 36% der Reichenbacher haben diese Frage auf einer Skala von „1“ (ich bin bereit) bis „5“ (ich bin nicht bereit) mit „1“ beantwortet, 19% mit „2“. 25% haben mit einer „3“ geantwortet, mit „4“ oder „5“ haben 20% geantwortet. Aufgeteilt nach Personengruppen ist dabei ablesbar, dass insbesondere die jüngeren Personengruppen (Schüler/innen und Student/innen) ihre Bereitschaft ausdrücken. Zu diesen Einschnitten im Leben zählen beispielsweise der Verzicht auf einen eigenen PKW und der Umstieg auf umweltfreundliche Mobilitätsarten, die Reduzierung des Flächenverbrauchs durch die Reduzierung der eigenen Wohnfläche oder die Bereitschaft, die eigenen Grundstücke mit einem hohen Begrünungsanteil und wenig Versiegelung zu gestalten.

Um all diese Aufgaben zu managen und die Umsetzung voranzutreiben scheint es sinnvoll, eine entsprechende Beratung für die Privatpersonen anzubieten. Dafür wird vorgeschlagen, einen Referenten für die Beratung im Hinblick auf die klimaangepasste Gestaltung von Flächen und Gebäuden einzustellen, um private Investitionen zu fördern.

 **Einstellung eines Referenten für die Beratung im Hinblick auf die klimaangepasste Gestaltung von Flächen und Gebäuden (z.B. Dachbegrünung, PV-Anlagen, viel Begrünung und wenig Versiegelung, Elektromobilität), um private Investitionen zu fördern**

Klimaangepasste Bauweisen können dabei auch über Festsetzungen im Bebauungsplan gesteuert werden. Beispielsweise kann für Grundstücke ein Mindestanteil an begrünter Fläche, Dachbegrünung, die Bepflanzung mit bestimmten Pflanzen nach einer Pflanzliste die beispielsweise besonderes hitzeresistent sind, die Ausbildung von Wegen und Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen und vieles mehr festgesetzt werden.

 **Unterstützung der klimaangepassten Bauweise durch Festsetzungen in Bebauungsplänen**

Die Anpassung an den Klimawandel findet jedoch selbstverständlich nicht nur im privaten Bereich, sondern insbesondere auch im öffentlichen Bereich statt. Hier stellt sich u.a. die Frage, wie der öffentliche Raum in Zeiten des Klimawandels gestaltet werden könnte? Auch diese Frage war Bestandteil der Bürgerbeteiligung. Die meist genannten Antworten waren: schattenspendende Bäume, Vermeidung von Hitzeinseln (z.B. große asphaltierte Flächen) und Wasser im öffentlichen Raum. Es sollte Wert darauf gelegt werden, möglichst viele Flächen zu Entsiegeln und mehr begrünte Flächen im Gemeindegebiet unterzubringen. Dies trägt auch zur „Schwammstadt“ bei und lässt das anfallende Regenwasser an dem Ort, an dem es fällt, versickern.

 **Öffentliche Investitionen: Gestaltung der öffentlichen Räume mit schattenspendenden Bäumen, Hitzeinseln sollen vermieden werden, Wasser im öffentlichen Raum, PV-Anlagen und Dachbegrünung auf öffentlichen Gebäuden, Entsiegelung wo möglich**

Die Nachhaltigkeit im Gemeindegebiet kann dadurch gesteigert werden, dass mehr Ladestationen für E-Fahrzeuge realisiert werden, die nachhaltige Mobilität gefördert wird und regionale Dienstleister unterstützt werden.

 **Steigerung der Nachhaltigkeit (Ladestationen, regionale Dienstleister unterstützen, nachhaltige Mobilität...)**



Abb. 74: Viel Grün im öffentlichen Raum



Abb. 77: Wasser im öffentlichen Raum



Abb. 75: wasserdurchlässige Beläge



Abb. 76: begrünte Retentionsbereiche in Baugebieten



Abb. 78: schattenspendene Bäume mit Sitzmöglichkeiten im öffentlichen Raum

III 5.5 Ziele, Bürger- und Projektideen mit Verortung

These: Reichenbach reagiert sowohl durch öffentliche als auch private Investitionen aktiv auf den Klimawandel

- ▶ Einstellung eines Referenten für die Beratung im Hinblick auf die klimaangepasste Gestaltung von Flächen und Gebäuden (z.B. Dachbegrünung, PV-Anlagen, viel Begrünung und wenig Versiegelung, Elektromobilität), um private Investitionen zu fördern
- ▶ Unterstützung der klimaangepassten Bauweise durch Festsetzungen in Bebauungsplänen
- ▶ Öffentliche Investitionen: Gestaltung der öffentlichen Räume mit schattenspendenden Bäumen, Hitzeinseln sollen vermieden werden, Wasser im öffentlichen Raum, PV-Anlagen und Dachbegrünung auf öffentlichen Gebäuden, Entsiegelung wo möglich
- ▶ Steigerung der Nachhaltigkeit (Ladestationen, regionale Dienstleister unterstützen, nachhaltige Mobilität...)

Eine Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen erfolgt durch Einzelprojekte, welche im Gemeindegebiet lokalisiert werden. Die Einzelprojekte setzen sich zusammen aus Bürger- und Projektideen, die teilweise an bereits vorhandene und laufende Maßnahmen anknüpfen bzw. von den Ideen aus der Bürgerbeteiligung abgeleitet wurden.

★ Projekte Handlungsfeld E

1. Projekt: Optimale Ausnutzung des Klimaschutzpotentials um zur Senkung der Treibhausgasemissionen beizutragen
2. Projekt: Klimaschutzprojekte in Schulen und Kindergärten durchführen



III 6 HANDLUNGSFELD F: (SOZIALE) INFRASTRUKTUR UND TOURISMUS

III 6.1 Kinder-Betreuungsangebote

In der Gemeinde Reichenbach an der Fils leben im Jahr 2022 insgesamt 538 Kinder unter 7 Jahren was einem prozentualen Anteil an der Gesamtbevölkerung von etwa 6% entspricht.

Für deren Betreuung stehen im Gemeindegebiet derzeit 11 Einrichtungen mit 19 Gruppen zur Verfügung:

- ▶ Oskar-Voltz-Kindergarten, zweigruppig, 2-6 Jahre
- ▶ Kindergarten Steinäcker, zweigruppig, 2-6 Jahre
- ▶ Clärchen-Seyfert-Kindergarten, zweigruppig, 2-6 Jahre
- ▶ Waldkindergarten, eingruppig, 3-6 Jahre
- ▶ Natur- und Waldkindergarten, eingruppig, 3-6 Jahre
- ▶ Mini-Kindi, eingruppig, 2-3 Jahre
- ▶ Kinderhaus Kunterbunt, eingruppig, 3-6 Jahre
- ▶ Kinderkrippe Schulstraße, zweigruppig, 1-3 Jahre
- ▶ Michaelis-Kindergarten, zweigruppig, 2-6 Jahre
- ▶ Robert-Schöttle-Kindertagesstätte, zweigruppig, 3-6 Jahre
- ▶ Kindergarten an der Karlstraße, dreigruppig, 1-6 Jahre

Durch dieses vielfältige und im gesamten Gemeindegebiet verteilte Angebot ist die Gemeinde im Bereich der Kinderbetreuung sehr gut aufgestellt. Zusätzlich bietet die Gemeinde ein Forum für Jugendliche, welche als Babysitter tätig werden wollen - die sogenannte „Babysitter-Liste“. Zum Teil haben die Babysitter an einem

Babysitterkurs der Volkshochschule, Familienbildungsstätte oder einer ähnlichen Einrichtung teilgenommen. Seit dem 01. September 2023 wird zudem in den umgebauten Räumlichkeiten einer ehemaligen Kinderarztpraxis in der Hauptstraße 29 die Tagespflege für 9 bis 15 Kinder unter 3 Jahren angeboten. Im sogenannten „Fuchsbau“ dürfen zwei Tagesmütter die Tageskinder nun auch außerhalb der eigenen vier Wände betreuen. Die Gemeinde unterstützt dieses Projekt durch die Übernahme der Miet- und Nebenkosten, der Kostenübernahme für die Erstausrüstung und eine monatliche Sachkostenpauschale. Darüber hinaus fördert die Gemeinde seit April 2023 zusätzlich alle Tageseltern, die Reichenbacher Kinder unter 3 Jahren betreuen, mit einer Monatspauschale.

Neben der Betreuung in Einrichtungen ist gerade im Bereich der frühkindlichen Bildung und Förderung die Kindertagespflege eine zweite wesentliche Säule der Betreuung. Beide Betreuungsformen gelten als gleichwertig. Daher kooperiert die Gemeinde Reichenbach schon lange sehr intensiv mit dem Tageselternverein Esslingen - parallel zum Ausbau der Betreuungskapazitäten in eigenen Einrichtungen – und fördert die Kindertagespflege finanziell und wird diese auch künftig weiter ausweiten.

LEGENDE

(soziale) Infrastruktureinrichtungen

-  Arzt / Apotheke
-  Bildungseinrichtung
-  Kita/Kiga mit 300m-Radius
-  Kirche/kirchliche Einrichtung
-  Pflege / Senioren
-  Bibliothek
-  Feuerwehr
-  Polizei
-  Offene Jugendarbeit
-  Sport- und Freizeiteinrichtungen
-  Freibad
-  Gastronomie
-  Tankstelle
-  Post
-  Rathaus
-  Veranstaltungsort
-  Beherbergungsbetrieb
-  Friedhof
-  Schwerpunktbereiche



Abb. 79: Analysekarte (soziale) Infrastruktur und Tourismus

III 6.2 Schulen

Mit dem zentrenahen Schulcampus ist die Gemeinde Reichenbach im Bereich der Bildungsangebote sehr gut aufgestellt. Mit der Lützelbachschule und der Realschule bietet die Gemeinde bereits ein breites Bildungsangebot. Die Realschule besuchten im Schuljahr 2022/2023 440 Schüler, die Lützelbachschule wurde von 249 Schülern im Grundschulzweig besucht. Seit dem Schuljahr 2022/2023 ist die Lützelbachschule eine ausschließliche Grundschule. Die Schülerzahlen der Realschule sind seit mehreren Jahren ansteigend, die Schülerzahl der Grundschule ist seit Jahren konstant. Die nächsten Gymnasien liegen in Plochingen und Ebersbach nur wenige Minuten entfernt.

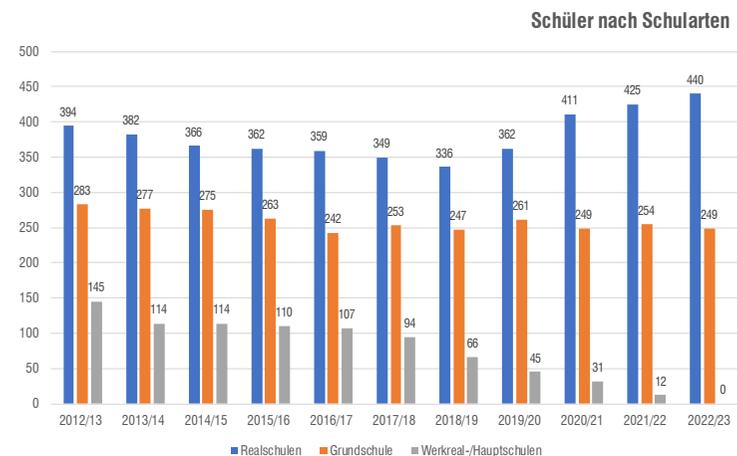


Abb. 81: Schüler nach Schularten

In einem Schulentwicklungsprozess, welcher im Jahr 2014 startete, wurde gemeinsam mit den Städten Wernau und Plochingen sowie mit den Gemeinden Deizisau und Altbach über die zukünftige Entwicklung der Bildungsangebote diskutiert. Nach einem 2-jährigen Prozess beschloss der Gemeinderat am 28. Juni 2016, dass vorerst keine Gemeinschaftsschule in Reichenbach eingerichtet werden soll. Dies wurde damit begründet, dass die Gemeinde nicht das Potential für beide Schultypen (Gemeinschaftsschule und Realschule) nebeneinander habe, die Realschule eine Weiterentwicklung zur Gemeinschaftsschule derzeit ablehne und auch die Eltern sich nicht mehrheitlich für die Gemeinschaftsschule ausgesprochen hätten.

Für die Zukunft gilt es, das gut ausgebaute Bildungsangebot zu erhalten und auf die aktuellen Bedarfe anzupassen.



Projekt: Gutes Bildungs- und Betreuungsangebot erhalten und die aktuellen Bedarfe im Blick behalten

Abb. 80: Abbildung Logo Lützelbachschule und Realschule Reichenbach

III 6.3 Jugend

Für die Jugend gibt es derzeit in Reichenbach das Angebot der offenen Jugendarbeit. Der Standort und die Räumlichkeiten scheinen für einen Jugendtreff für die Zukunft eher ungeeignet zu sein. Ziel ist es, das Angebot für die Jugendlichen auszubauen, ihnen Räumlichkeiten beispielsweise in Form eines Jugendhauses an einem geeigneten Standort zu bieten und einen attraktiven Treffpunkt zu schaffen.



Standortsuche für ein Jugendhaus und dessen Entwicklung

Des weiteren bietet die Gemeinde zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten für die Jugendlichen. Neben dem Skaterpark auf dem Schul- und Sportcampus stellt das Freibad im Sommer einen beliebten Anlaufpunkt für die Reichenbacher Jugend dar. Über das breit aufgestellte Angebot an Vereinen werden den Jugendlichen sportliche Aktivitäten angeboten und in der Jugendfeuerwehr können sich Mädchen und Jungen zwischen 10 und 17 Jahren ehrenamtlich engagieren. Der CVJM bietet ein „open house“ als Treffpunkt für Jugendliche ab 13 Jahren und den „Place2Be“ für Mädchen von 14 bis 18 Jahren, zudem werden zahlreiche Treffen für Junge Erwachsene und Kinder im Paul-Schneider-Haus organisiert. In der „Musikschule Reichenbach an der Fils und Umgebung“ können die Jugendlichen ihr musikalisches Talent fördern.

III 6.4 Senioren

Das Durchschnittsalter in Reichenbach an der Fils liegt im Jahr 2022 bei 45,4 Jahren. Damit überschreitet die Gemeinde den baden-württembergischen Durchschnitt von 43,8 Jahren (Stand 2022) und den deutschlandweiten Durchschnitt von 44,6 Jahren (Stand 2022). Bis zum Jahr 2040 wird für die Gemeinde Reichenbach an der Fils vorausgesagt, dass mehr als 26% der Bevölkerung 65 Jahre oder älter sein wird. Der Anteil der Kinder Jugendlichen unter 20 Jahren hingegen liegt bei etwa 20%. Diese bereits bekannte aber selten wirklich wahrgenommene Konsequenz des demografischen Wandels wird in der Gemeindeentwicklung u.a. zu deutlich veränderten Ansprüchen an die soziale Infrastruktur führen. Die Gemeinde Reichenbach an der Fils ist im Bereich der Angebote für Seniorinnen und Senioren bereits gut aufgestellt. Im Gemeindegebiet gibt es viele seniorengerechte Wohnungen und drei betreute Seniorenwohnanlagen. Darüber hinaus ergänzen zahlreiche Seniorengruppen das Angebot für die Generation 60+. Das Angebot des Albrecht-Teichmann-Stifts umfasst 86 Pflegeplätze, die von der Evangelischen Heimstiftung betrieben werden. Zusätzlich gibt es dort 15 heimverbundene Seniorenwohnungen. In der Christofstraße wurden im Frühjahr 2016 weitere 30 Seniorenwohnungen als private Eigentumswohnungen mit Anbindung an das Pflegeheim fertiggestellt. Die Sozialstation „Untere Fils“ bietet u.a. Leistungen der Kranken- und Altenpflege, der Seniorentisch des Sozialnetzwerkes S.O.N.N.E Reichenbach e.V. lädt einmal wöchentlich zu einem gemeinsamen Essen in den Gemeinschaftsraum der Sozialstation ein und bietet zudem Hilfeleistungen und Beratungen für Senioren an und auch die Vereine bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für die Senioren an. Zum 01. Januar 2024 wurde der „Diakonieverband Untere Fils“ zum „Zweckverband Sozialstation Untere Fils“ umgewandelt. Die zunehmende Bürokratisierung und insbesondere der vorliegende Personalmangel lassen eine ehrenamtliche Führung eines Unternehmens dieser Größenordnung nicht mehr zu. Der Zweckverband hat den Vorteil, dass dieser frei von der Konfessionsverpflichtung und nach einem Stellenplan, der eine marktgerechte Vergütung gewährleistet, geführt werden kann. In allen drei Gemeinden wird begrüßt, dass so auch weiterhin die Betreuung Pflegebedürftiger gewährleistet und sichergestellt werden kann. Die Gemeinde ist durch die genannten Einrichtungen und Angebote momentan im Bereich der Angebote für Senioren gut aufgestellt. Ein Ziel wird es sein, auch in Zukunft dem demografischen Wandel angepasste soziale Infrastruktureinrichtungen zu erhalten, zu stärken und auszubauen. Hierbei wird es insbesondere um die ärztliche Versorgung sowie um Betreuungs- und Pflegeangebote gehen.



Projekt: Dem demografischen Wandel angepasste soziale Infrastruktureinrichtungen erhalten, stärken und ausbauen

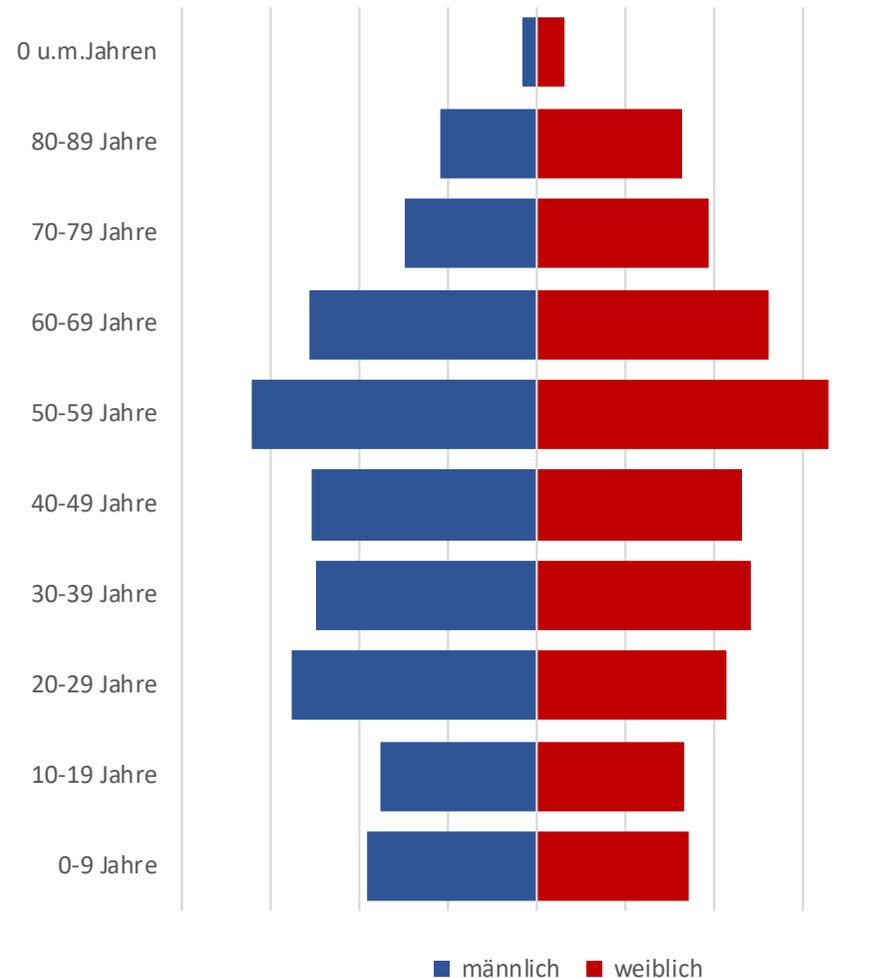


Abb. 82: Alterspyramide

III 6.5 Gesundheit

Im Gemeindegebiet befinden sich zentral gelegen die beiden Apotheken „Ludwigsapotheke“ und „Rathaus-Apotheke“. Zudem ist die Gemeinde mit Allgemeinärzten, drei Zahnärzten und einem Tierarzt sehr gut aufgestellt. Der Sozialstation „Untere Fils“ ist ein kommunaler Zweckverband und wird von den bürgerlichen Gemeinden Hochdorf, Lichtenwald und Reichenbach an der Fils getragen.

Des weiteren leisten zahlreiche Ehrenamtliche sehr wertvolle Arbeit beim „Ambulanten Hospizdienst Reichenbach - Hochdorf - Lichtenwald e.V.“ Sie unterstützen Angehörige bei der Pflege von schwerkranken Patienten.

III 6.6 Sport und Freizeit

Sport wird in Reichenbach großgeschrieben. Zahlreiche Vereine bieten ein vielfältiges Sportangebot. Das Hermann-Traub-Stadion mit dem VfB Reichenbach/Fils verfügt über 3 Sportplätze. Einen Hauptplatz im Hermann-Traub-Stadion mit Tribüne und Tartanbahn, sowie einen Kunstrasenplatz und einen Nebenplatz. Ein beliebtes Freizeitangebot ist zudem das Freibad im Grünen. Daneben gibt es in Reichenbach die Brühlsporthalle, die Schulturnhalle, eine Skateranlage und die im Bau befindliche neue Sporthalle mit Mensa auf dem Schul- und Sportcampus. Zahlreiche Sportvereine wie beispielsweise der Tennisclub, der TV Reichenbach, oder der VfB Reichenbach/Fils e.V. bieten Aktivitäten rund um die genannten Einrichtungen an. Der Reitverein Reichenbach/Fils-Hochdorf e.V. (bereits auf Gemarkung Hochdorf) und der Reitstall Zauberperde bieten ein breites Angebot an Reitunterrichtsstunden auf deren Anlagen an. Musikalische Freizeitangebote bieten die Musikschule, der Musikverein und der Gesangsverein, ehrenamtliches Engagement kann in der Freiwilligen Feuerwehr ausgeübt werden. Der „Grüne Daumen“ kann beispielsweise im Obst- und Gartenbauverein gefördert werden. Die Aufzählungen sind nicht abschließend, die bestehenden Vereine mit ihren jeweiligen Angeboten können auf der Homepage der Gemeinde eingesehen werden.



Treffpunkte im öffentlichen Raum ausbauen, Freibad als Identitätsstifter und attraktives Freizeitangebot stärken, kulturelle Angebote weiterentwickeln, Unterstützung / Förderung bestehender und neuer gastronomischer Angebote



Projekt: Freibad als Identitätsstifter stärken

Sportentwicklungsplanung

Im Jahr 2017 erarbeitete das Büro IKPS eine Sportentwicklungsplanung für Reichenbach an der Fils. Im Rahmen eines Arbeitskreises „Sportentwicklung“ aus Gemeinderäten, Vereinsfunktionären, Vertretern der Schulen, der Plattform Reichenbacher Senioren, VHS und Gemeindeverwaltung wurden Ziele und konkrete Empfehlungen für die Sportentwicklung erarbeitet. Im Rahmen dieser Planung wurde unter anderem auch der Bau einer Zweifelhalle empfohlen, welche sich derzeit im Bau befindet. Weitere Ziele sollen schrittweise in den nächsten Jahren umgesetzt werden.

III 6.7 Kultur

Auch im Bereich Kultur und Veranstaltung ist die Gemeinde breit aufgestellt. Als Veranstaltungsorte bieten „Die Halle“ als Kulturinitiative sowie die Brühlfesthalle Platz für Konzerte, Feste und weitere Veranstaltungen.



Projekt: vorhandene Brühlfesthalle für Veranstaltungen aktiver nutzen

Die Kulturinitiative „Die Halle“ bietet optimale Räumlichkeiten für größere Veranstaltungen. Im Jahr 2023 feierte sie ihr 40-jähriges Bestehen. Neben hauptamtlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern wird die Arbeit durch zahlreiche Ehrenamtliche unterstützt. Neben der Veranstaltungshalle wird auf dem Gelände auch ein Biergarten betrieben. In Zukunft könnte die vorhandene Veranstaltungshalle noch aktiver genutzt und ihr Potential voll ausgeschöpft werden.

Die Musikschule, welche im Jahr 1967 gegründet wurde, und die Volkshochschule Esslingen mit ihrer Außenstelle in Reichenbach an der Fils bieten zahlreiche Weiterbildungsangebote. Auch die Kunst wird in Reichenbach stetig unterstützt – insbesondere mit den Ausstellungen im Rathaus, welche Künstlerinnen und Künstlern die Möglichkeit gibt, ihre Kunstwerke für in der Regel 3 Monate einem breiten Publikum zu präsentieren. Der interkulturelle Austausch wird im Rahmen der Städtepartnerschaft mit der französischen Stadt Saint-Savine seit 1988 gepflegt.

Die Reichenbacher Vereine haben sich mit über 40 Organisationen und Vereinen zur „Arbeitsgemeinschaft Reichenbacher Vereine“ zusammengeschlossen. Außerdem gibt es in Reichenbach einen Kulturbeirat, welcher sich ehrenamtlich um die Organisation und Unterstützung von Kulturveranstaltungen kümmert, eine Bücherei im Untergeschoss der Realschule, zwei evangelische und eine katholische Kirche und eine Sprachförderung. Diese bietet durch ihre Arbeit einen wichtigen Beitrag zur Integration. Die Sprachförderkräfte arbeiten in kleinen Gruppen. Die Fachkräfte sind insbesondere im Kindergarten sowie in den Klassen 1 bis 6 tätig. Zudem werden Frauenkurse angeboten und monatlich ins Sprachcafé eingeladen.

den. Ein Kaffee auf der Durchreise, ein Zwischenstop auf einer längeren Radtour oder die Verkürzung der Wartezeit auf den Zug - Reichenbach bietet bereits Potentiale, Besucher in den Ort zu bringen. Nun gilt es, diese zu leiten und den Besuch dadurch so einfach wie möglich zu gestalten. Das vorhandene Leitsystem gilt es zu prüfen und weiterzuentwickeln.



Projekt: Leitsystem durch den Ort prüfen und weiterentwickeln

Markenbildung und Marketing z.B. durch Beschilderung

III 6.8 Tourismus

Im Jahr 2022 bestanden in Reichenbach an der Fils 4 Betriebe der Beherbergung mit insgesamt 86 Schlafgelegenheiten und 7.905 Übernachtungen im Jahr. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer beträgt 2,3 Tage. Die Auslastung der Schlafgelegenheiten beträgt damit ca. 25 %. Der starke Einbruch in den letzten Jahren kann sicherlich auch auf die Corona-Pandemie zurückgeführt werden. Jedoch brachen die Zahlen auch zuvor nicht die 40%-Marke. Seit dem Jahr 2022 lässt sich wieder ein Aufschwung im Gastgewerbe ablesen. Die Gemeinde hat durch ihre Lage am Wasser, den großzügigen Waldflächen als Naherholungsgebiete und der Nähe zur Landeshauptstadt jede Menge Potential im Bereich Tourismus, das in den nächsten Jahren weiter ausgeschöpft werden kann. Durch die neue Anbindung durch den Radschnellweg und die bestehende Anbindung an die Filstalroute bestehen insbesondere Potentiale im Radtourismus. Aufgabe der Gemeindeentwicklung wird es u.a. sein, den Tourismus in der Gemeinde wieder zu stärken und zu unterstützen.



Nutzung der weitreichenden Waldflächen im Gemeindegebiet als Attraktivitätsfaktor und dadurch Stärkung des Freizeittourismus („erlebbarer Wald“)



Rad- und Wanderwege ausbauen und durch neue Wegeverbindungen ergänzen

Zur Stärkung des Tourismus ist es hilfreich, ein gutes Leitsystem durch den gesamten Ort zu etablieren. Von der Ankunft im Ort sollen Besucher beispielsweise in die Ortsmitte, zur Kirche oder zu gastronomischen Einrichtungen geleitet wer-

Auslastung der Schlafgelegenheiten in %

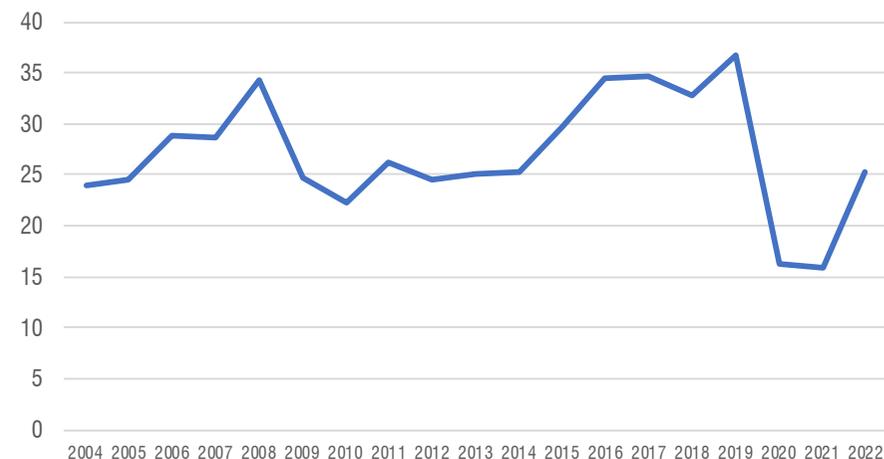


Abb. 83: Auslastung der Schlafgelegenheiten in %

III 6.9 Ziele, Bürger- und Projektideen mit Verortung

These: Reichenbach schafft ergänzende Angebote für Kinder, Jugendliche und Erwachsene // Reichenbach steigert die Attraktivität für den Freizeit-Tourismus

- ▶ Standortsuche für ein Jugendhaus und dessen Entwicklung
- ▶ Treffpunkte im öffentlichen Raum ausbauen, Freibad als Identitätsstifter und attraktives Freizeitangebot stärken, kulturelle Angebote weiterentwickeln, Unterstützung / Förderung bestehender und neuer gastronomischer Angebote
- ▶ Nutzung der weitreichenden Waldflächen im Gemeindegebiet als Attraktivitätsfaktor und dadurch Stärkung des Freizeittourismus („erlebbarer Wald“)
- ▶ Rad- und Wanderwege ausbauen und durch neue Wegeverbindungen ergänzen
- ▶ Markenbildung und Marketing z.B. durch Beschilderung

Eine Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen erfolgt durch Einzelprojekte, welche im Gemeindegebiet lokalisiert werden. Die Einzelprojekte setzen sich zusammen aus Bürger- und Projektideen, die teilweise an bereits vorhandene und laufende Maßnahmen anknüpfen bzw. von den Ideen aus der Bürgerbeteiligung abgeleitet wurden.



Projekte Handlungsfeld F

1. Projekt: Gutes Bildungs- und Betreuungsangebot erhalten und die aktuellen Bedarfe im Blick behalten
2. Projekt: Dem demografischen Wandel angepasste soziale Infrastruktureinrichtungen erhalten, stärken und ausbauen
3. Projekt: Freibad als Identitätsstifter stärken
4. Projekt: vorhandene Brühlfesthalle für Veranstaltungen aktiver nutzen
5. Projekt: Leitsystem durch den Ort prüfen und weiterentwickeln



Abb. 84: Verortung der Projektideen (soziale) Infrastruktur und Tourismus

III 7 FOTODOKUMENTATION



IV STÄDTEBAULICHES LEITBILD

Ein „Städtebauliches Leitbild“ ist eine vereinfachte und markante Beschreibung einer Zielvorstellung für Städte, Gemeinden und Quartiere. Die Ausformulierung ist dabei weniger als statisches Bild zu verstehen, vielmehr ist die Diskussion um Leitbilder ein Prozess, der laufend Orientierung verleihende Entwicklungskorridore fortschreibt. Leitbilder sind möglichst markant und aus den vorhandenen Wesensmerkmalen und Stärken der Kommunen abzuleiten.

Sie müssen sich in der Umsetzung beweisen und praktikabel sein. Leitbilder erlangen ihre Daseinsberechtigung erst dann, wenn der Schritt vom Reden zum Handeln gelingt. Ansonsten bleiben sie theoretische Plan- und Programmziele, zwar „gute Absichten“, im Grunde aber „anspruchlose Deklaration“. Ausufernde Diskussionen über Ziele und Verfahren signalisieren eher Ratlosigkeit; sie stehen für Aktionismus, der Betriebsamkeit vortäuscht, vor Entscheidungen schützt und in der Sache kaum weiterführt.“ Nichtsdestotrotz kann die Entwicklung eines Leitbildes mehrere Aufgaben erfüllen:

- ▶ Verständigung auf verbindliche, anschauliche und längerfristige Orientierungen für die Gemeindeentwicklung, die aus dem Charakter des Ortes abgeleitet sind.
- ▶ Beschreibung gemeinschaftlicher öffentlicher Interessen als Handlungsrahmen für politische Einzelentscheidungen. Klärung, was Gemeinwohl ausmacht und wer die Trägerschaft dafür übernimmt.
- ▶ Profilierung, Wahrnehmung und Gewicht im Wettbewerb um Einwohner, Infrastruktur und Besucher verbessern.
- ▶ Diskussion über die Ausrichtung der Kommunalentwicklung. Informieren und Antworten suchen auf die Frage „Wie wollen wir leben?“.
- ▶ Sensibilisierung für die Verantwortung des Einzelnen z.B. im Umgang mit dem Einkaufsverhalten, dem Umgang mit Immobilien oder die Bereitschaft sich für das Gemeinwesen zu engagieren.
- ▶ Fachlich geführt unrealistische Visionen vermeiden.
- ▶ Aktivierung und Initiierung lokaler Ressourcen, Einbeziehung lokaler Akteure.

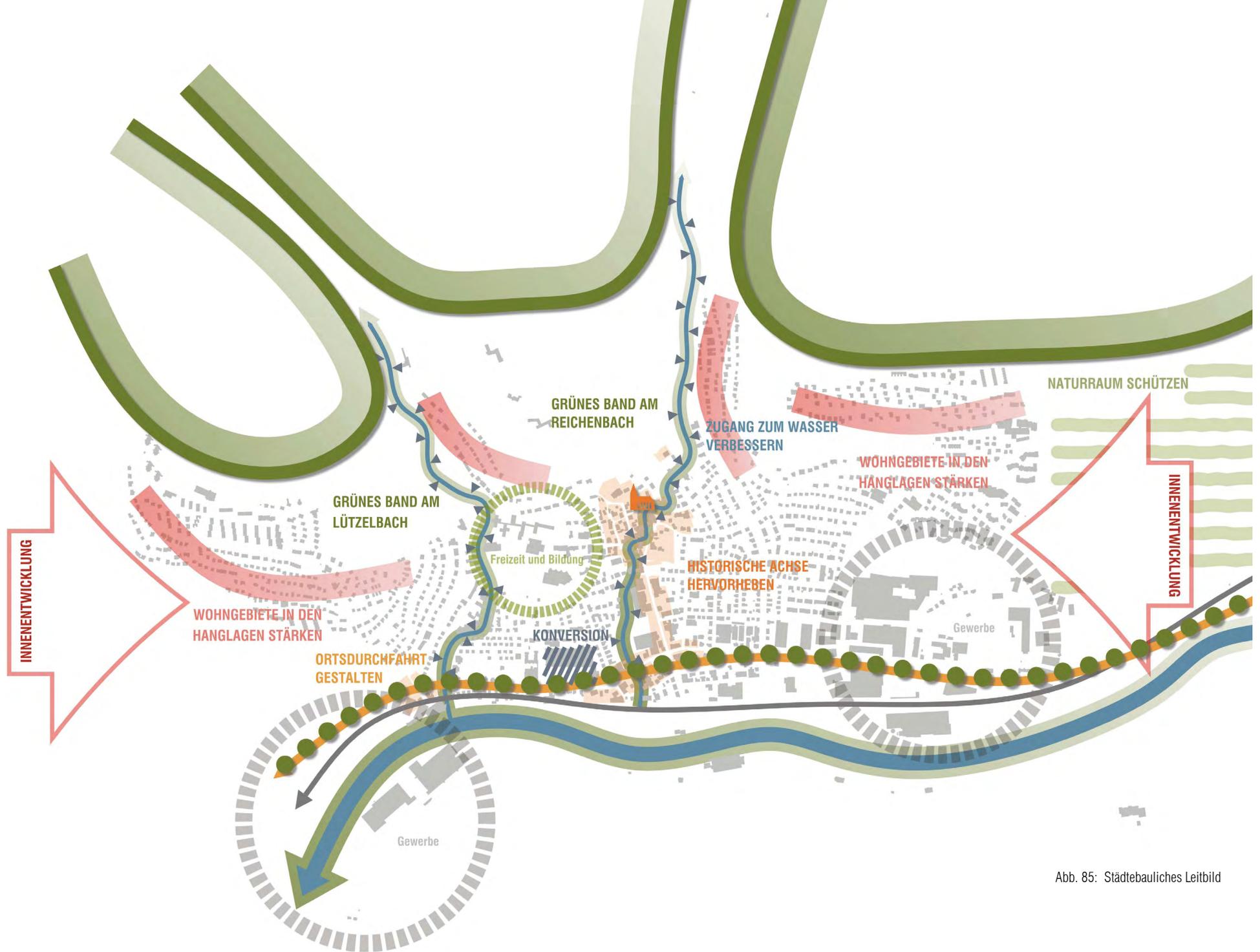


Abb. 85: Städtebauliches Leitbild

Das Leitbild für die Gemeinde Reichenbach an der Fils stellt die wichtigsten, prägenden räumlichen Strukturen des Ortes dar und definiert städtebauliche Leitziele. Ziel ist es, über das Leitbild eine Art Leitfaden für die räumliche Entwicklung des Gemeindegebietes zu definieren.



Bei einem großen Bereich des Gemeindegebiets handelt es sich um Waldflächen. Daher wurden diese Strukturen als prägendes Element aufgenommen. Ein weiteres prägendes Element sind die Fließgewässer im Ort. Für die Bäche im Ort wird das Leitziel formuliert: „Zugang zum Wasser verbessern“. Neben dem Ausbau des gewässerbegleitenden Weges sollte es Ziel sein, das Gewässer für die Bevölkerung in Teilbereichen erlebbar zu gestalten – bspw. durch kleine „Bachterrassen“ oder Stufen in Richtung Bach. Die Bäche stellen zudem die Verbindung von Süden in die Landschaft im Norden her. Grüne Bänder entlang der Gewässer schaffen eine attraktive Verbindung in die Landschaft. In Teilbereichen, wie beispielsweise westlich des Rathauses, wird dies bereits vorbildhaft umgesetzt. Diese Strukturen gilt es zu erweitern.



Die Ortsdurchfahrtsstraße ist in Teilbereichen bereits umgestaltet, Bäume säumen den Straßenrand. Leider gibt es jedoch auch Teilbereiche, in welchen diese Umgestaltung noch nicht stattgefunden hat. Leitziel sollte es also sein, die Ortsdurchfahrt durchgängig zu gestalten und Aufenthaltsqualität zu schaffen.



Ein großes Thema in Reichenbach sind die Wohngebiete in den Hanglagen. Durch die topographische Lage wird der Zugang zu ÖPNV, Nahversorgung und sozialer Infrastruktur in diesen Bereichen erschwert. Es wird das Ziel formuliert, die Wohngebiete in den Hanglagen zu stärken.



Nach der Analyse der historischen Entwicklung der Gemeinde hat sich herausgestellt, dass sich Reichenbach insbesondere um zwei wichtige Achsen herum entwickelt hat. Neben der heutigen Ortsdurchfahrtsstraße handelt es sich hierbei um die historische Achse zwischen Kirche und Bahnhof. Der male-riche Kern im Bereich der Kirche mit den eher dörflich geprägten Strukturen bietet hohe Aufenthaltsqualitäten. Zudem wurden um das Rathaus herum bereits viele Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität durchgeführt und sind derzeit in Planung. Durch das Sanierungsgebiet „Zentrum Süd“ wurden auch in Richtung Bahnhof einige Maßnahmen umgesetzt. Ziel sollte es sein, die ganze historische Achse zwischen Bahnhof und Kirche weiter zu stärken und zu beleben – also am bislang verfolgte Ziel auch in Zukunft festzuhalten und einen besonderen Fokus auf die Stärkung der historischen Achse zu legen. Das Sanierungsgebiet „Zentrum Nord“ bietet das Potential, die Entwicklung fortzusetzen.



Über das Gemeindegebiet verteilen sich mehrere Schwerpunktbereiche. Besonders stechen neben dem Bereich der historischen Achse der Schulcampus und die Gewerbegebiete hervor. Diese Schwerpunktbereiche gilt es zu erhalten und zu stärken. Durch den Neubau der Sporthalle wird dieses Ziel bereits verfolgt. Erste Planungen befassen sich mit der Gestaltung neuer Sport-, Aufenthalts- und Spielflächen im Bereich des Schulcampus. Auch für die Entwicklung von zwei Gewerbegebieten sind die Planungsvorbereitungen bereits getroffen.



Der östliche Bereich des Gemeindegebiets ist geprägt durch naturräumlich und landschaftlich wertvolle Strukturen. Diese gilt es zu erhalten und zu schützen.



Ein aktuelles Projekt ist die Konversion des starmix-Areals. Durch die Konversion wird eine der letzten großen Innenentwicklungsflächen in Reichenbach an der Fils entwickelt. Die Lage an der Ortsdurchfahrtsstraße und die zentrale Lage in der Nähe des Ortskerns machen den Bereich zu einem städtebaulich wichtigen Ort in der Gemeinde. Es sollte ein Anspruch auf hohe Gestaltungs- und Freiraumqualität gelegt werden.



Die Gemeinde hat sich zum Ziel gesetzt, sich in Zukunft auf Innenentwicklung zu fokussieren und keine weiteren Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen. Dies setzt voraus, dass Innenentwicklungspotentiale herausgearbeitet und behutsam entwickelt werden. Der Fokus auf Innenentwicklung bietet zudem die Chance, einen attraktiven grünen Saum um den Ortsrand herum zu entwickeln beziehungsweise die bestehenden Strukturen wie den Waldrand oder die Streuobstwiesen zu erhalten und zu stärken.

V STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

V 1 GESAMTÜBERSICHT

Das Städtebauliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Reichenbach an der Fils fasst die planerischen Überlegungen der Gemeindeverwaltung und der Bürgerschaft in Planform zusammen und beantwortet die folgenden Siedlungs- und Gemeindeentwicklungsfragen:

- ▶ wie und wo soll sich die zukünftige Siedlungsstruktur entwickeln?
- ▶ wo sind Entwicklungsspielräume?
- ▶ wo sind gestalterische Maßnahmen notwendig / sinnvoll?

Das Städtebauliche Entwicklungskonzept soll als Grundlage für die städtebaulichen Überlegungen der Zukunft dienen. Auf dem Konzept aufbauend können Einzelmaßnahmen initiiert und konkrete Planungen entwickelt werden. Das Entwicklungskonzept bewegt sich dabei noch auf einer etwas höheren Flugebene. Beispiele zur weiteren Konkretisierung von Einzelmaßnahmen können dem Kapitel „VI Städtebauliche Lupen“ auf Seite 107 entnommen werden.

Nebenstehend ist der Gesamtplan des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes sichtbar. Zur besseren Lesbarkeit wird dieses auf den nachfolgenden Seiten abschnittsweise dargestellt und erläutert. Die Aufteilung in der Legende richtet sich nach den in den vorangegangenen Kapiteln behandelten Handlungsfeldern.

LEGENDE

Vernetzung und Mobilität

-  Haltestelle Bestand
-  Radschnellweg Bestand / Planung (A3)
-  Anbindung Radschnellweg in den Ort (A4)
-  Erweiterung Ladeinfrastruktur (A5)
Bestand / Planung
-  Einrichtung Mobilitätshub (A6)
P+R / Lademöglichkeit / Sharingangebote / sichere Radabstellplätze
-  Beleuchtung ergänzen / verbessern (A7)
-  Querungsmöglichkeit herstellen / verbessern (A8)
-  Erweiterung Carsharing-Angebote (A9)
Bestand / Planung
-  Entwicklung weiterer Sharing-Angebote (A10)
-  Ausbildung von Fahrradstraßen (A16)
-  Ausweisung Radrouten (A17)
-  Ausweisung und Erweiterung Radabstellplätze (A18)

Arbeit und Wirtschaft

-  Entwicklung gewerblicher Potentialflächen (B1)

Orts- und Quartiersentwicklung

-  Bebauung von Bauflächen
-  Ausnutzung untergenutzter Bereiche
-  Entwicklung Wohnen
-  Entwicklung Konversionsfläche
-  Raumkanten herstellen
-  aktuelle Bau- und Planungsprojekte
-  Gestaltung der Ortseingänge (C7)
-  Aufwertung öffentlicher Räume
-  Potentialfläche
-  Gestaltung der Ortsdurchfahrtsstraße
-  Entwicklung Zentrale Achse (C5)

Landschaft, Umwelt, Sport und Freizeit

-  Aufwertung der Bereiche entlang der Gewässer

Klima und Nachhaltigkeit

-  Ausnutzung geeigneter PV-Freiflächenpotentiale

(soziale) Infrastruktur und Tourismus

-  Gebäude mit Sondernutzung

Grundstruktur

-  Wald
-  Gehölzstrukturen
-  Landwirtschaft
-  Friedhof
-  Sport & Freizeit
-  Bahnlinie
-  Gebäude unter Denkmalschutz

Regionalplanung

-  Regionaler Grünzug
-  Grünzäsur

LUBW

-  Biotope
-  FFH-Mähwiese
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Wasserschutzgebiet

Maßnahmen & Schlüsselprojekte

-  C1 Maßnahmennummerierung

-  Schlüsselprojekte

Ergänzende Maßnahmenliste

Nummerierung gem. Auflistung im Bericht

- A1** Ergänzung on-demand-shuttle (beispielhafte Verortung)

- A2** Kreisverkehr am Knotenpunkt Ulmer Straße / Blumenstr.

- A11** live-Informationssystem

- A13** Parkraumbewirtschaftung öffentlicher Parkierungsflächen

- A14** Einführung von Regelungen für Anwohnerparken

- A15** smart parking und Parkleitsystem

- A19** gestalterische Aufwertung der Unterführung

- A20** Hauptstraße als verkehrsberuhigter Bereich

- A21** einheitliche Gestaltung in der gesamten Hauptstraße

- A22** Erweiterung Radinfrastruktur

-  Entwicklung der Konversionsfläche des starmix-Areals

- C3** Prüfung der Entwicklungsmöglichkeiten der Potentialflächen

- C6** Umgestaltung des Brunnenplatz inkl. Pflege Zugang Bach

-  Gestaltung der Ortsdurchfahrtsstraße

- C9** Reduzierung der versiegelten Fläche, Ergänzung von Begrünung

- D1** Pflege des Zugangs zum Reichenbach am Brunnenplatz

- D2** Zugang zum Wasser am Litzelbach verbessern

- D3** Renaturierung Reichenbach

- D6** Zugangsmöglichkeit zur Fils zu prüfen

- F3** Freibad als Identitätsstifter stärken

- F4** vorhandene Brühthalle für Veranstaltungen aktiver nutzen

V 1.1 Gesamtplan - Ansicht 01

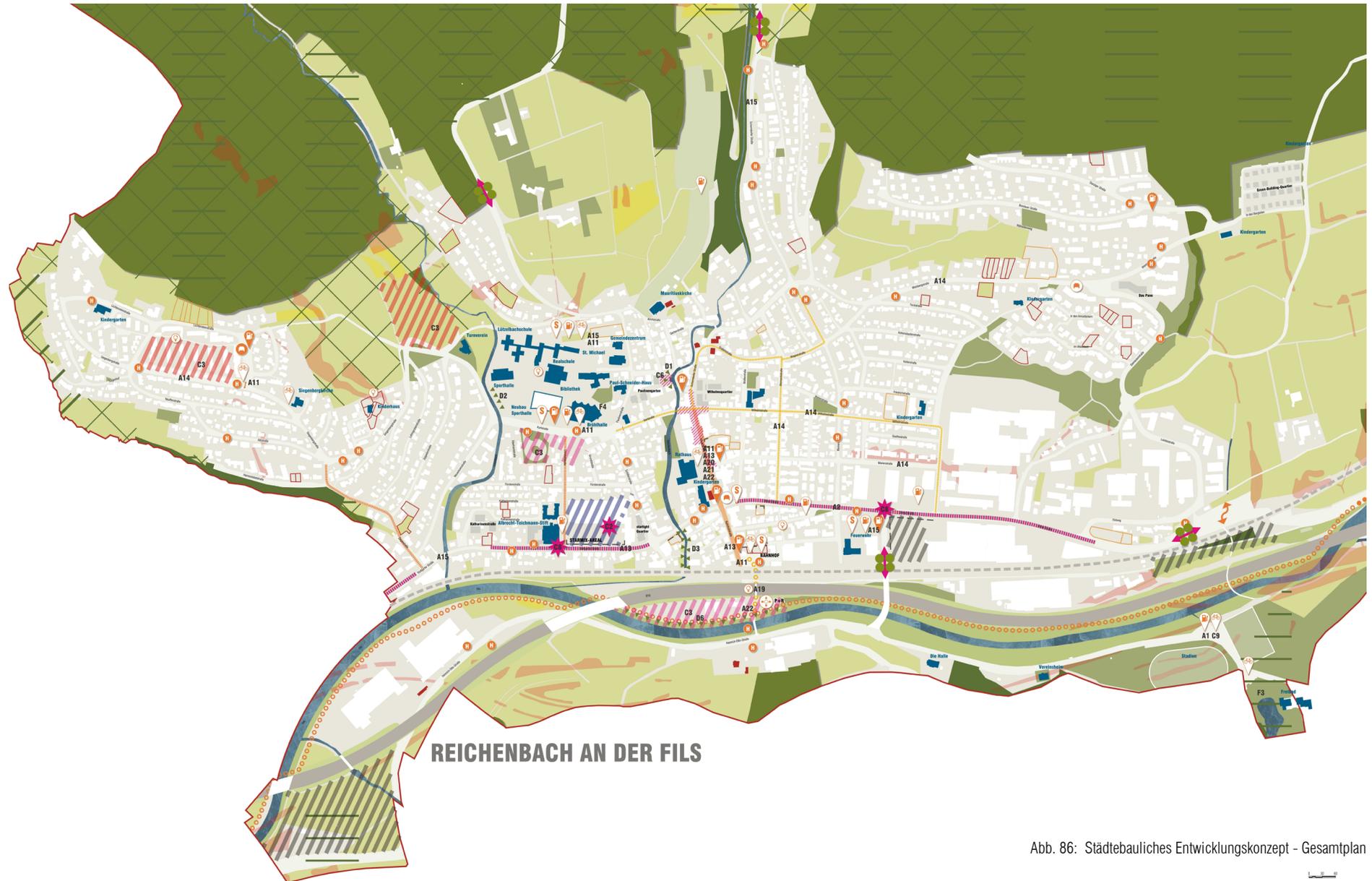


Abb. 86: Städtebauliches Entwicklungskonzept - Gesamtplan

V 1.2 Ausschnitt 02



Abb. 87: Städtebauliches Entwicklungskonzept - Ausschnitt 02

LEGENDE

Vernetzung und Mobilität

- Haltestelle Bestand
- Radschnellweg Bestand / Planung (A3)
- Anbindung Radschnellweg in den Ort (A4)
- Erweiterung Ladeinfrastruktur (A5)
Bestand / Planung
- Einrichtung Mobilitätshub (A6)
P=R / Lademöglichkeit / Sharingangebote / sichere Radabstellplätze
- Beleuchtung ergänzen / verbessern (A7)
- Querungsmöglichkeit herstellen / verbessern (A8)
- Erweiterung Carsharing-Angebote (A9)
Bestand / Planung
- Entwicklung weiterer Sharing-Angebote (A10)
- Ausbildung von Fahrradstraßen (A16)
- Ausweisung Radrouten (A17)
- Ausweisung und Erweiterung Radabstellplätze (A18)

Arbeit und Wirtschaft

- Entwicklung gewerblicher Potentialflächen (B1)

Orts- und Quartiersentwicklung

- Bebauung von Baulücken
- Ausnutzung untergenutzter Bereiche
- Entwicklung Wohnen
- Entwicklung Konversionsfläche
- Raumkanten herstellen
- aktuelle Bau- und Planungsprojekte
- Gestaltung der Ortseingänge (C7)
- Aufwertung öffentlicher Räume
- Potentialfläche
- Gestaltung der Ortsdurchfahrtsstraße
- Entwicklung Zentrale Achse (C5)

Landschaft, Umwelt, Sport und Freizeit

- Aufwertung der Bereiche entlang der Gewässer

Klima und Nachhaltigkeit

- Ausnutzung geeigneter PV-Freiflächenpotentiale

(soziale) Infrastruktur und Tourismus

- Gebäude mit Sondernutzung

Grundstruktur

- Wald
- Gehölzstrukturen
- Landwirtschaft
- Friedhof
- Sport & Freizeit
- Bahnlinie
- Gebäude unter Denkmalschutz

Regionalplanung

- Regionaler Grünzug
- Grünzäsur

LUBW

- Biotope
- FFH-Mähwiese
- Landschaftsschutzgebiet
- Wasserschutzgebiet

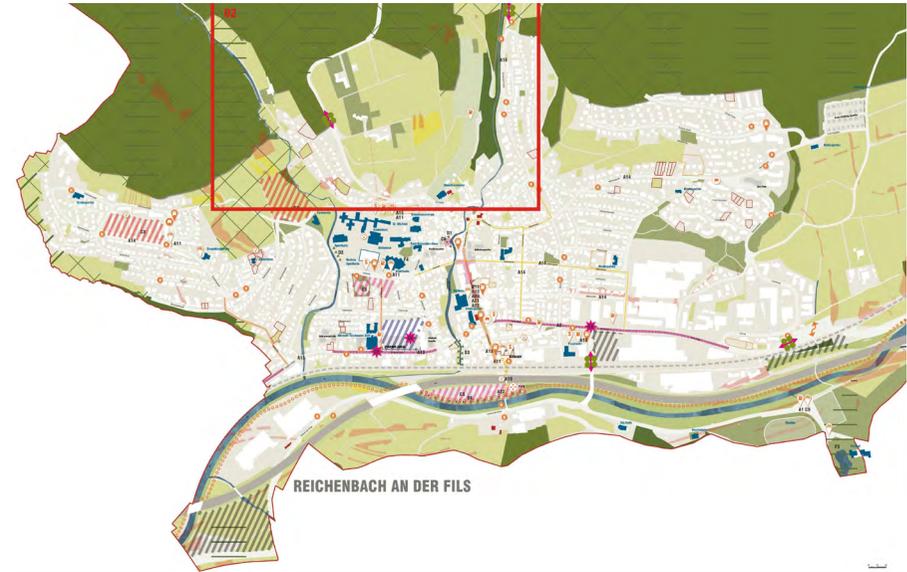
Maßnahmen & Schlüsselprojekte

- C1 Maßnahmenummerierung
- Schlüsselprojekte

Ergänzende Maßnahmenliste

Nummerierung gem. Auflistung im Bericht

- A1 Ergänzung on-demand-shuttle (beispielhafte Vorrangung)
- A2 Kreisverkehr am Knotenpunkt Ulmer Straße / Blumenstr.
- A11 live-informationssystem
- A13 Parkraumbewirtschaftung öffentlicher Parkierungsflächen
- A14 Einführung von Regelungen für Anwohnerparken
- A15 smart parking und Parkleitsystem
- A19 gestalterische Aufwertung der Unterführung
- A20 Hauptstraße als verkehrsberuhigter Bereich
- A21 einheitliche Gestaltung in der gesamten Hauptstraße
- A22 Erweiterung Radinfrastruktur
- Entwicklung der Konversionsfläche des starmix-Areals
- C3 Prüfung der Entwicklungsmöglichkeiten der Potentialflächen
- C6 Umgestaltung des Brunnenplatz inkl. Pflege Zugang Bach
- Gestaltung der Ortsdurchfahrtsstraße
- C9 Reduzierung der versiegelten Fläche, Ergänzung von Begrünung
- D1 Pflege des Zugangs zum Reichenbach am Brunnenplatz
- D2 Zugang zum Wasser am Lützelbach verbessern
- D3 Renaturierung Reichenbach
- D6 Zugangsmöglichkeit zur Fils zu prüfen
- F3 Freibad als Identitätsstifter stärken
- F4 vorhandene Brühlsthalde für Veranstaltungen aktiver nutzen



Dieser Planausschnitt stellt den nordwestlichen Siedlungsbereich der Gemeinde dar. Aus den Hanglagen des Schurwalds herab führen die Baltmannsweiler Straße und die Schorndorfer Straße von Norden in die Gemeinde. In diesen Hanglagen findet man insbesondere Wohnnutzungen in individuellen Bauformen und einen Villen-Bereich vor. Die Mauritiuskirche mit angeschlossenem Friedhof bildet den nördlichen Auftakt in das historische Zentrum der Gemeinde.

Vorgeschlagen werden für diesen Bereich insbesondere die Gestaltung des Ortseingangs an der Baltmannsweiler Straße sowie der Schorndorfer Straße inkl. Etablierung eines Parkleitsystems und die Ergänzung von Ladeinfrastruktur auf dem Parkplatz oberhalb des Friedhofes.

V 1.3 Ausschnitt 03



Abb. 88: Städtebauliches Entwicklungskonzept - Ausschnitt 03

LEGENDE

Vernetzung und Mobilität

- Haltestelle Bestand
- Radschnellweg Bestand / Planung (A3)
- Anbindung Radschnellweg in den Ort (A4)
- Erweiterung Ladeinfrastruktur (A5)
Bestand / Planung
- Einrichtung Mobilitätshub (A6)
P=R / Lademöglichkeit / Sharingangebote / sichere Radabstellplätze
- Beleuchtung ergänzen / verbessern (A7)
- Querungsmöglichkeit herstellen / verbessern (A8)
- Erweiterung Carsharing-Angebote (A9)
Bestand / Planung
- Entwicklung weiterer Sharing-Angebote (A10)
- Ausbildung von Fahrradstraßen (A16)
- Ausweisung Radrouten (A17)
- Ausweisung und Erweiterung Radabstellplätze (A18)

Arbeit und Wirtschaft

- Entwicklung gewerblicher Potentialflächen (B1)

Orts- und Quartiersentwicklung

- Bebauung von Baulücken
- Ausnutzung untergenutzter Bereiche
- Entwicklung Wohnen
- Entwicklung Konversionsfläche
- Raumkanten herstellen
- aktuelle Bau- und Planungsprojekte
- Gestaltung der Ortseingänge (C7)
- Aufwertung öffentlicher Räume
- Potentialfläche
- Gestaltung der Ortsdurchfahrtsstraße
- Entwicklung Zentrale Achse (C5)

Landschaft, Umwelt, Sport und Freizeit

- Aufwertung der Bereiche entlang der Gewässer

Klima und Nachhaltigkeit

- Ausnutzung geeigneter PV-Freiflächenpotentiale

(soziale) Infrastruktur und Tourismus

- Gebäude mit Sondernutzung

Grundstruktur

- Wald
- Gehölzstrukturen
- Landwirtschaft
- Friedhof
- Sport & Freizeit
- Bahnlinie
- Gebäude unter Denkmalschutz

Regionalplanung

- Regionaler Grünzug
- Grünzäsur

LUBW

- Biotope
- FFH-Mähwiese
- Landschaftsschutzgebiet
- Wasserschutzgebiet

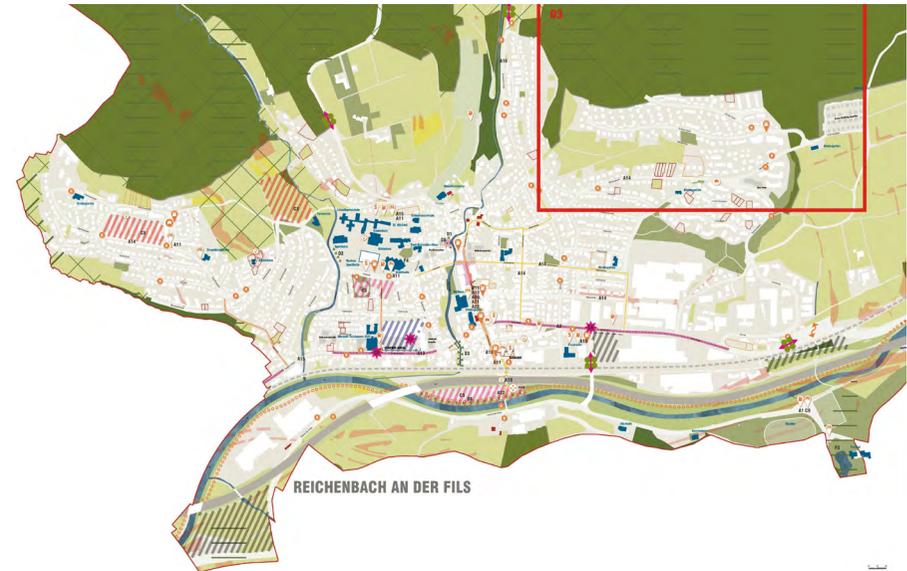
Maßnahmen & Schlüsselprojekte

- C1 Maßnahmenummerierung
- Schlüsselprojekte

Ergänzende Maßnahmenliste

Nummerierung gem. Auflistung im Bericht

- A1 Ergänzung on-demand-shuttle (beispielhafte Vorrangung)
- A2 Kreisverkehr am Knotenpunkt Ulmer Straße / Blumenstr.
- A11 live-informationssystem
- A13 Parkraumbewirtschaftung öffentlicher Parkierungsflächen
- A14 Einführung von Regelungen für Anwohnerparken
- A15 smart parking und Parkleitsystem
- A19 gestalterische Aufwertung der Unterführung
- A20 Hauptstraße als verkehrsberuhigter Bereich
- A21 einheitliche Gestaltung in der gesamten Hauptstraße
- A22 Erweiterung Radinfrastruktur
- Entwicklung der Konversionsfläche des starmix-Areals
- C3 Prüfung der Entwicklungsmöglichkeiten der Potentialflächen
- C6 Umgestaltung des Brunnenplatz inkl. Pflege Zugang Bach
- Gestaltung der Ortsdurchfahrtsstraße
- C9 Reduzierung der versiegelten Fläche, Ergänzung von Begrünung
- D1 Pflege des Zugangs zum Reichenbach am Brunnenplatz
- D2 Zugang zum Wasser am Lützelbach verbessern
- D3 Renaturierung Reichenbach
- D6 Zugangsmöglichkeit zur Fils zu prüfen
- F3 Freibad als Identitätsstifter stärken
- F4 vorhandene Brühlthehalle für Veranstaltungen aktiver nutzen



Dieser Planausschnitt stellt den nordöstlichen Siedlungsbereich der Gemeinde rund um die Reißhalde dar. Auch dieses Gebiet befindet sich noch in der Hanglage des Gemeindegebiets. Östlich grenzt das im Bau befindliche „Green-Building-Quartier“ an. In den Bereichen entlang der Breslauer Straße und der Danziger Straße findet man Wohnnutzungen in individuellen Bauformen vor, einzelne Geschosswohnungsbauten lassen sich im Übergangsbereich zur Weinbergstraße und südlich anschließend vorfinden. Unter anderem befindet sich hier das bereits umgesetzte Neubauprojekt „Das Pano“.

Vorgeschlagen werden für diesen Bereich insbesondere die Etablierung eines Car-Sharing-Angebots und die Einführung von Regelungen für Anwohnerparken.

V 1.4 Ausschnitt 04



Abb. 89: Städtebauliches Entwicklungskonzept - Ausschnitt 04

LEGENDE

Vernetzung und Mobilität

- Haltestelle Bestand
- Radschnellweg Bestand / Planung (A3)
- Anbindung Radschnellweg in den Ort (A4)
- Erweiterung Ladeinfrastruktur (A5)
Bestand / Planung
- Einrichtung Mobilitätshub (A6)
P=R / Lademöglichkeit / Sharingangebote / sichere Radabstellplätze
- Beleuchtung ergänzen / verbessern (A7)
- Querungsmöglichkeit herstellen / verbessern (A8)
- Erweiterung Carsharing-Angebote (A9)
Bestand / Planung
- Entwicklung weiterer Sharing-Angebote (A10)
- Ausbildung von Fahrradstraßen (A16)
- Ausweisung Radrouten (A17)
- Ausweisung und Erweiterung Radabstellplätze (A18)

Arbeit und Wirtschaft

- Entwicklung gewerblicher Potentialflächen (B1)

Orts- und Quartiersentwicklung

- Bebauung von Baulücken
- Ausnutzung untergenutzter Bereiche
- Entwicklung Wohnen
- Entwicklung Konversionsfläche
- Raumkanten herstellen
- aktuelle Bau- und Planungsprojekte
- Gestaltung der Ortschaften (C7)
- Aufwertung öffentlicher Räume
- Potentialfläche
- Gestaltung der Ortsdurchfahrtsstraße
- Entwicklung Zentrale Achse (C5)

Landschaft, Umwelt, Sport und Freizeit

- Aufwertung der Bereiche entlang der Gewässer

Klima und Nachhaltigkeit

- Ausnutzung geeigneter PV-Freiflächenpotentiale

(soziale) Infrastruktur und Tourismus

- Gebäude mit Sondernutzung

Grundstruktur

- Wald
- Gehölzstrukturen
- Landwirtschaft
- Friedhof
- Sport & Freizeit
- Bahnlinie
- Gebäude unter Denkmalschutz

Regionalplanung

- Regionaler Grünzug
- Grünzäsur

LUBW

- Biotope
- FFH-Mähwiese
- Landschaftsschutzgebiet
- Wasserschutzgebiet

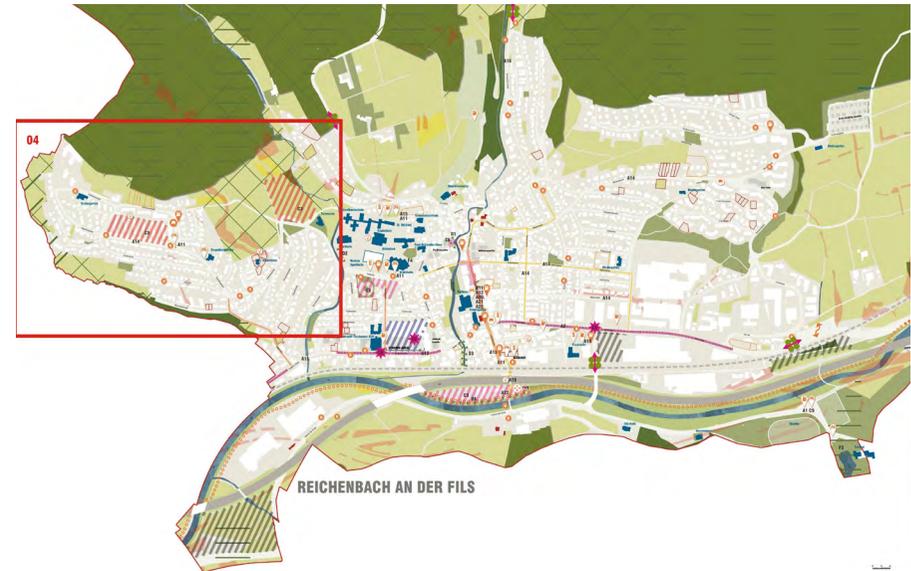
Maßnahmen & Schlüsselprojekte

- C1 Maßnahmenummerierung
- Schlüsselprojekte

Ergänzende Maßnahmenliste

Nummerierung gem. Auflistung im Bericht

- A1 Ergänzung on-demand-shuttle (beispielhafte Vorrang)
- A2 Kreisverkehr am Knotenpunkt Ulmer Straße / Blumenstr.
- A11 live-informationssystem
- A13 Parkraumbewirtschaftung öffentlicher Parkierungsflächen
- A14 Einführung von Regelungen für Anwohnerparken
- A15 smart parking und Parkleitsystem
- A19 gestalterische Aufwertung der Unterführung
- A20 Hauptstraße als verkehrsberuhigter Bereich
- A21 einheitliche Gestaltung in der gesamten Hauptstraße
- A22 Erweiterung Radinfrastruktur
- Entwicklung der Konversionsfläche des starmix-Areals
- C3 Prüfung der Entwicklungsmöglichkeiten der Potentialflächen
- C6 Umgestaltung des Brunnenplatz inkl. Pflege Zugang Bach
- Gestaltung der Ortsdurchfahrtsstraße
- C9 Reduzierung der versiegelten Fläche, Ergänzung von Begrünung
- D1 Pflege des Zugangs zum Reichenbach am Brunnenplatz
- D2 Zugang zum Wasser am Lützelbach verbessern
- D3 Renaturierung Reichenbach
- D6 Zugangsmöglichkeit zur Fils zu prüfen
- F3 Freizeit als Identitätsstifter stärken
- F4 vorhandene Brühlsthalde für Veranstaltungen aktiver nutzen



Dieser Planausschnitt stellt den westlichen Siedlungsbereich der Gemeinde rund um den Siegenberg dar. Auch dieses Gebiet befindet sich noch in der Hanglage des Gemeindegebiets. Neben individuellen Bauformen findet man in diesem Bereich auch verdichtete Bauformen vor. Für diesen Bereich des Gemeindegebiets wurden mehrere Potentialflächen identifiziert. Nördlich der Zeppelinstraße befindet sich eine Kleingartenanlage, über deren Erhalt und Notwendigkeit diskutiert werden sollte. Entlang der Siegenbergstraße am Siegenbergplatz findet man heute Zeilenbauten mit vorangestellten Garagenanlagen vor. Im Sinne der Nachverdichtung und der Aufwertung der städtebaulichen Gesamterscheinung wird auch dieser Bereich als Potentialfläche ausgewiesen. Eine mögliche Entwicklung der Fläche ist im Kapitel „VI 1 Siegenbergstraße“ auf Seite 108 aufgeführt. Entlang von Fußwegen wird vorgeschlagen, die Beleuchtung im Sinne der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer zu ergänzen bzw. zu verbessern. Sichere Fahrradstellplätze könnten im Bereich des Siegenbergplatzes und der Siegenbergkirche angeboten werden. Zur Ordnung der Parkierung wird vorgeschlagen, Regelungen für Anwohnerparken einzuführen. Die Radwegeverbindung in die Hanglage aus dem Ort heraus kann durch die Ausweisung von Radrouten verbessert werden.

V 1.5 Ausschnitt 05

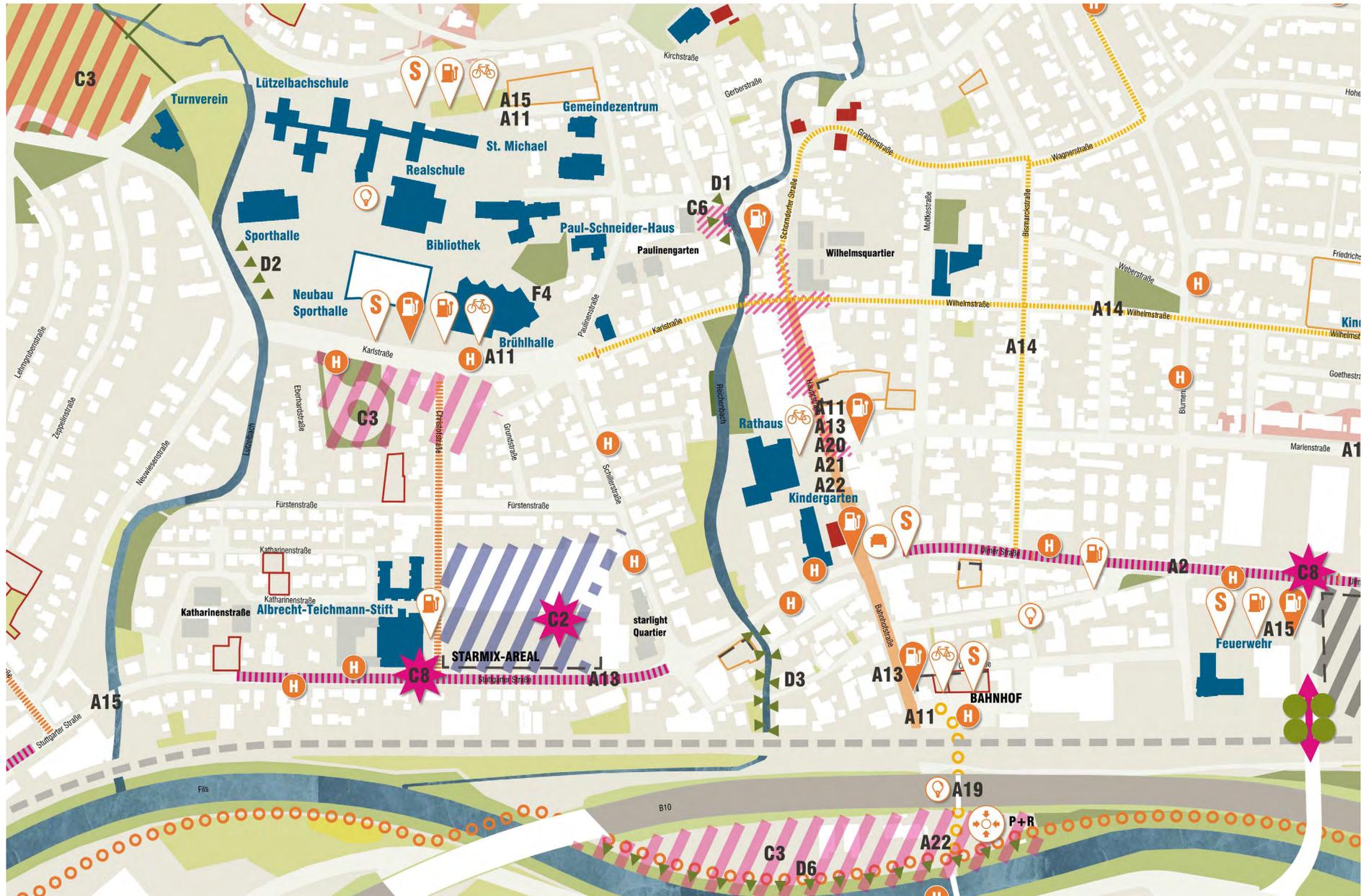


Abb. 90: Städtebauliches Entwicklungskonzept - Ausschnitt 05

LEGENDE

Vernetzung und Mobilität

- Haltestelle Bestand
- Radschnellweg Bestand / Planung (A3)
- Anbindung Radschnellweg in den Ort (A4)
- Erweiterung Ladeinfrastruktur (A5)
Bestand / Planung
- Einrichtung Mobilitätshub (A6)
P=R / Lademöglichkeit / Sharingangebote / sichere Radabstellplätze
- Beleuchtung ergänzen / verbessern (A7)
- Querungsmöglichkeit herstellen / verbessern (A8)
- Erweiterung Carsharing-Angebote (A9)
Bestand / Planung
- Entwicklung weiterer Sharing-Angebote (A10)
- Ausbildung von Fahrradstraßen (A16)
- Ausweisung Radrouten (A17)
- Ausweisung und Erweiterung Radabstellplätze (A18)

Arbeit und Wirtschaft

- Entwicklung gewerblicher Potentialflächen (B1)

Orts- und Quartiersentwicklung

- Bebauung von Baulücken
- Ausnutzung untergenutzter Bereiche
- Entwicklung Wohnen
- Entwicklung Konversionsfläche
- Raumkanten herstellen
- aktuelle Bau- und Planungsprojekte
- Gestaltung der Ortseingänge (C7)
- Aufwertung öffentlicher Räume
- Potentialfläche
- Gestaltung der Ortsdurchfahrtsstraße
- Entwicklung Zentrale Achse (C5)

Landschaft, Umwelt, Sport und Freizeit

- Aufwertung der Bereiche entlang der Gewässer

Klima und Nachhaltigkeit

- Ausnutzung geeigneter PV-Freiflächenpotentiale

(soziale) Infrastruktur und Tourismus

- Gebäude mit Sondernutzung

Grundstruktur

- Wald
- Gehölzstrukturen
- Landwirtschaft
- Friedhof
- Sport & Freizeit
- Bahnlinie
- Gebäude unter Denkmalschutz

Regionalplanung

- Regionaler Grünzug
- Grünzäsur

LUBW

- Biotope
- FFH-Mähwiese
- Landschaftsschutzgebiet
- Wasserschutzgebiet

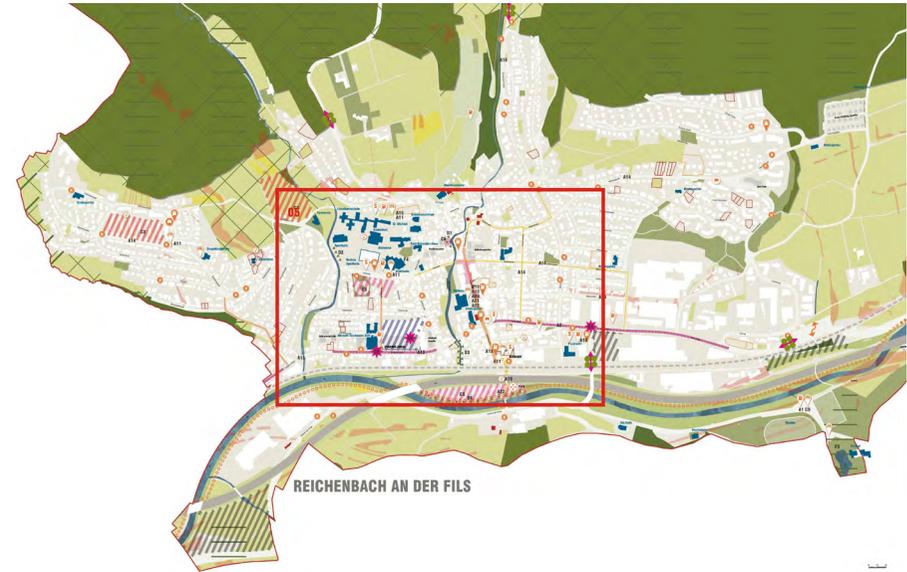
Maßnahmen & Schlüsselprojekte

- C1 Maßnahmenummerierung
- Schlüsselprojekte

Ergänzende Maßnahmenliste

Nummerierung gem. Auflistung im Bericht

- A1 Ergänzung on-demand-shuttle (beispielhafte Verortung)
- A2 Kreisverkehr am Knotenpunkt Ulmer Straße / Blumenstr.
- A11 live-informationssystem
- A13 Parkraumbewirtschaftung öffentlicher Parkierungsflächen
- A14 Einführung von Regelungen für Anwohnerparken
- A15 smart parking und Parkleitsystem
- A19 gestalterische Aufwertung der Unterführung
- A20 Hauptstraße als verkehrsberuhigter Bereich
- A21 einheitliche Gestaltung in der gesamten Hauptstraße
- A22 Erweiterung Radinfrastruktur
- Entwicklung der Konversionsfläche des starmix-Areals
- C3 Prüfung der Entwicklungsmöglichkeiten der Potentialflächen
- C6 Umgestaltung des Brunnenplatz inkl. Pflege Zugang Bach
- Gestaltung der Ortsdurchfahrtsstraße
- C9 Reduzierung der versiegelten Fläche, Ergänzung von Begrünung
- D1 Pflege des Zugangs zum Reichenbach am Brunnenplatz
- D2 Zugang zum Wasser am Lützelbach verbessern
- D3 Renaturierung Reichenbach
- D6 Zugangsmöglichkeit zur Fils zu prüfen
- F3 Freibad als Identitätsstifter stärken
- F4 vorhandene Brühlhethalle für Veranstaltungen aktiver nutzen



Dieser Planausschnitt stellt das Zentrum der Gemeinde dar. In diesem Bereich ist eine Vielzahl an Maßnahmen verortet, weshalb die nachfolgenden Ausführungen in Teilbereiche gegliedert werden.

Schul- und Sportcampus

Der Schul- und Sportcampus befindet sich derzeit insbesondere aufgrund des Neubaus der Sporthalle im Wandel. Im Mobilitätskonzept wird vorgeschlagen, sowohl im Bereich des Schulzentrums als auch im Bereich der Brühlhalle

- ▶ sichere Radabstellplätze anzubieten
- ▶ die Ladeinfrastruktur zu ergänzen
- ▶ weitere Sharing-Angebote zu etablieren
- ▶ ein live-Informationssystem für die Mobilitätsangebote einzuführen

- ▶ smart Parking und ein Parkleitsystem zu entwickeln
- ▶ die Beleuchtung innerhalb des Campus zu optimieren

Im Zuge der Umgestaltung des Bereichs rund um den Sporthallen-Neubau wird auch der Zugang zum Wasser am Lützelbach verbessert und damit dem Ziel gefolgt, die Bereiche entlang der Gewässer im Gemeindegebiet aufzuwerten. Südlich der Brühlhalle befindet sich ein Bereich, welcher derzeit als untergenutzte Fläche mit einer großflächigen Parkierungsanlage angesehen werden kann. Im Sinne einer optimalen Flächenausnutzung wird dieser Bereich als Potentialfläche eingestuft.

Starmix-Areal und Ortsdurchfahrt

Die Konversionsfläche des Starmix-Areals und die südlich liegende Ortsdurchfahrtsstraße gelten wohl als die zukünftig größten städtebaulichen Aufgaben und werden im Plan als Schlüsselprojekte gekennzeichnet. Durch die Entwicklung dieser Elemente kann das Ortsbild erheblich aufgewertet werden. Auf die Lupen „VI 4 starmix-Areal“ auf Seite 114 und „VI 3 Ortsdurchfahrt“ auf Seite 112, in welchen bereits erste Ideen für diese Bereiche formuliert werden, wird verwiesen. Folgende Maßnahmen aus dem Mobilitätskonzept wurden für diesen Bereich übernommen:

- ▶ Ergänzung der Ladeinfrastruktur im Bereich des Albrecht-Teichmann-Stifts
- ▶ Einführung einer Parkraumbewirtschaftung im öffentlichen Raum in der Stuttgarter Straße
- ▶ Etablierung von smart parking und eines Parkleitsystems in der Stuttgarter Straße
- ▶ Ausweisung einer Radroute (Christofstraße)

Zentrale Achse

Die zentrale Achse zwischen der Mauritiuskirche und dem Bahnhof bildet das „Herzstück“ der Gemeinde. Von Nord nach Süd werden folgende Maßnahmen für diesen Bereich vorgeschlagen:

- ▶ Aufwertung öffentlicher Räume: Umgestaltung des Brunnenplatzes inkl. Pflege des Zugangs zum Reichenbach
- ▶ Umgestaltung nördliche Hauptstraße zur Aufwertung der zentralen öffentlichen Räume (Umsetzung der bestehenden Planung)
- ▶ Sichere Radabstellplätze im Bereich des Rathauses und des Bahnhofs
- ▶ Carsharing und weitere Sharing-Angebote in der Ortsmitte
- ▶ live-Informationssystem zu den Mobilitätsangeboten in der Ortsmitte und am Bahnhof
- ▶ Parkraumbewirtschaftung der öffentlichen Parkierungsflächen im Bereich der Ortsmitte und des Bahnhofs
- ▶ Hauptstraße als verkehrsberuhigten Bereich ausbilden
- ▶ einheitliche Gestaltung der gesamten Hauptstraße
- ▶ Erweiterung der Radinfrastruktur in der Ortsmitte
- ▶ Verbesserung der Beleuchtung in der Bahnhofsunterführung
- ▶ weitere Sharing-Angebote am Bahnhof

Weitere Maßnahmenvorschläge

Weitere Maßnahmenvorschläge im Zentrum Reichenbachs sind:

- ▶ Ausbildung von Fahrradstraßen rund um die Ortsmitte
- ▶ Kreisverkehr gemäß Lärmaktionsplan am Knotenpunkt Ulmer Straße / Blumenstraße
- ▶ Umgestaltung der Ortsdurchfahrtsstraße im Bereich der Ulmer Straße als Schlüsselprojekt
- ▶ Einführung von Regelungen zum Anwohnerparken in der Bismarckstraße, Wilhelmstraße und Marienstraße
- ▶ Herstellung sicherer Quermöglichkeiten insbesondere im Bereich der Schule
- ▶ Verbesserung der Beleuchtung auf dem Fußweg zwischen Bahnhof und Ulmer Straße
- ▶ Erweiterung der Ladeinfrastruktur u.a. im Bereich der Supermärkte
- ▶ Aufwertung der innerörtlichen Aufenthalts-, Sport- und Spielflächen

V 1.6 Ausschnitt 06



Abb. 91: Städtebauliches Entwicklungskonzept - Ausschnitt 06

LEGENDE

Vernetzung und Mobilität

- Haltestelle Bestand
- Radschnellweg Bestand / Planung (A3)
- Anbindung Radschnellweg in den Ort (A4)
- Erweiterung Ladeinfrastruktur (A5)
Bestand / Planung
- Einrichtung Mobilitätshub (A6)
P=R / Lademöglichkeit / Sharingangebote / sichere Radabstellplätze
- Beleuchtung ergänzen / verbessern (A7)
- Querungsmöglichkeit herstellen / verbessern (A8)
- Erweiterung Carsharing-Angebote (A9)
Bestand / Planung
- Entwicklung weiterer Sharing-Angebote (A10)
- Ausbildung von Fahrradstraßen (A16)
- Ausweisung Radrouten (A17)
- Ausweisung und Erweiterung Radabstellplätze (A18)

Arbeit und Wirtschaft

- Entwicklung gewerblicher Potentialflächen (B1)

Orts- und Quartiersentwicklung

- Bebauung von Baulücken
- Ausnutzung untergenutzter Bereiche
- Entwicklung Wohnen
- Entwicklung Konversionsfläche
- Raumkanten herstellen
- aktuelle Bau- und Planungsprojekte
- Gestaltung der Ortseingänge (C7)
- Aufwertung öffentlicher Räume
- Potentialfläche
- Gestaltung der Ortsdurchfahrtsstraße
- Entwicklung Zentrale Achse (C5)

Landschaft, Umwelt, Sport und Freizeit

- Aufwertung der Bereiche entlang der Gewässer

Klima und Nachhaltigkeit

- Ausnutzung geeigneter PV-Freiflächenpotentiale

(soziale) Infrastruktur und Tourismus

- Gebäude mit Sondernutzung

Grundstruktur

- Wald
- Gehölzstrukturen
- Landwirtschaft
- Friedhof
- Sport & Freizeit
- Bahnlinie
- Gebäude unter Denkmalschutz

Regionalplanung

- Regionaler Grünzug
- Grünzäsur

LUBW

- Biotope
- FFH-Mähwiese
- Landschaftsschutzgebiet
- Wasserschutzgebiet

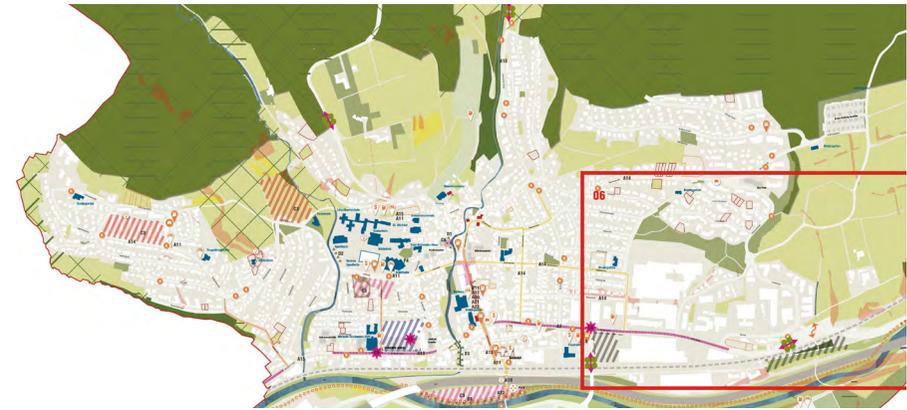
Maßnahmen & Schlüsselprojekte

- C1 Maßnahmenummerierung
- Schlüsselprojekte

Ergänzende Maßnahmenliste

Nummerierung gem. Auflistung im Bericht

- A1 Ergänzung on-demand-shuttle (beispielhafte Vorrangung)
- A2 Kreisverkehr am Knotenpunkt Ulmer Straße / Blumenstr.
- A11 live-informationssystem
- A13 Parkraumbewirtschaftung öffentlicher Parkierungsflächen
- A14 Einführung von Regelungen für Anwohnerparken
- A15 smart parking und Parkleitsystem
- A19 gestalterische Aufwertung der Unterführung
- A20 Hauptstraße als verkehrsberuhigter Bereich
- A21 einheitliche Gestaltung in der gesamten Hauptstraße
- A22 Erweiterung Radinfrastruktur
- Entwicklung der Konversionsfläche des starmix-Areals
- C3 Prüfung der Entwicklungsmöglichkeiten der Potentialflächen
- C6 Umgestaltung des Brunnenplatz inkl. Pflege Zugang Bach
- Gestaltung der Ortsdurchfahrtsstraße
- C9 Reduzierung der versiegelten Fläche, Ergänzung von Begrünung
- D1 Pflege des Zugangs zum Reichenbach am Brunnenplatz
- D2 Zugang zum Wasser am Lützelbach verbessern
- D3 Renaturierung Reichenbach
- D6 Zugangsmöglichkeit zur Fils zu prüfen
- F3 Freibad als Identitätsstifter stärken
- F4 vorhandene Brühlsthalde für Veranstaltungen aktiver nutzen



Dieser Planausschnitt stellt den südöstlichen Siedlungsbereich der Gemeinde dar. Dieser Bereich ist insbesondere durch gewerbliche Nutzungen geprägt, abgetrennt durch Grünstrukturen folgen die Wohngebiete im Nordosten der Gemeinde. In diesem Abschnitt befindet sich der östliche Ortseingang von Ebersbach an der Fils kommend. Eine Maßnahme ist, den Ortseingang in diesem Bereich zu gestalten, beispielsweise durch Begrünungsmaßnahmen oder Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung (ähnlich dem westlichen Ortseingang von Plochingen kommend). Gleiches gilt für den südlichen Ortseingang an der Saint-Savine-Brücke.

Die Querungsmöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer über die Ulmer Straße gilt es zu optimieren. Aufgrund der erhöhten Geschwindigkeit und der uneinsichtigen Kurvensituation bietet der Bereich nicht ausreichend Sicherheit für querende Personen. Maßnahmen wären beispielsweise eine Geschwindigkeitsreduzierung oder die Anbringung von Hinweisschildern oder Geschwindigkeitsanzeigen.

Von Ebersbach kommend führt hier das Demostück des Radschnellwegs in den Ort hinein. Die Vorzugsvariante zur Weiterführung des Radschnellwegs steht bereits fest und soll als wichtiges Zukunftsprojekt umgesetzt werden.

Zwischen der Bahnlinie und der B10 befindet sich zudem eine Potentialfläche zur gewerblichen Entwicklung, für welche es bereits Planungen gibt, und deren Umsetzung in den nächsten Jahren angestrebt wird. Eine weitere Potentialfläche liegt westlich des bestehenden Gewerbebetriebs Seyfert GmbH, diese könnte beispielsweise als Erweiterungsfläche für den Betrieb dienen.

Als Schlüsselprojekt gilt die Umgestaltung der Ortsdurchfahrtsstraße.



REICHENBACH AN DER FILS

Abb. 92: Städtebauliches Entwicklungskonzept - Ausschnitt 07

LEGENDE

Vernetzung und Mobilität

- Haltestelle Bestand
- Radschnellweg Bestand / Planung (A3)
- Anbindung Radschnellweg in den Ort (A4)
- Erweiterung Ladeinfrastruktur (A5)
Bestand / Planung
- Einrichtung Mobilitätshub (A6)
P+R / Lademöglichkeit / Sharingangebote / sichere Radabstellplätze
- Beleuchtung ergänzen / verbessern (A7)
- Querungsmöglichkeit herstellen / verbessern (A8)
- Erweiterung Carsharing-Angebote (A9)
Bestand / Planung
- Entwicklung weiterer Sharing-Angebote (A10)
- Ausbildung von Fahrradstraßen (A16)
- Ausweisung Radrouten (A17)
- Ausweisung und Erweiterung Radabstellplätze (A18)

Arbeit und Wirtschaft

- Entwicklung gewerblicher Potentialflächen (B1)

Orts- und Quartiersentwicklung

- Bebauung von Baulücken
- Ausnutzung untergenutzter Bereiche
- Entwicklung Wohnen
- Entwicklung Konversionsfläche
- Raumkanten herstellen
- aktuelle Bau- und Planungsprojekte
- Gestaltung der Ortschaftseingänge (C7)
- Aufwertung öffentlicher Räume
- Potentialfläche
- Gestaltung der Ortsdurchfahrtsstraße
- Entwicklung Zentrale Achse (C5)

Landschaft, Umwelt, Sport und Freizeit

- Aufwertung der Bereiche entlang der Gewässer

Klima und Nachhaltigkeit

- Ausnutzung geeigneter PV-Freiflächenpotentiale

(soziale) Infrastruktur und Tourismus

- Gebäude mit Sondernutzung

Grundstruktur

- Wald
- Gehölzstrukturen
- Landwirtschaft
- Friedhof
- Sport & Freizeit
- Bahnlinie
- Gebäude unter Denkmalschutz

Regionalplanung

- Regionaler Grünzug
- Grünzäsur

LUBW

- Biotope
- FFH-Mähwiese
- Landschaftsschutzgebiet
- Wasserschutzgebiet

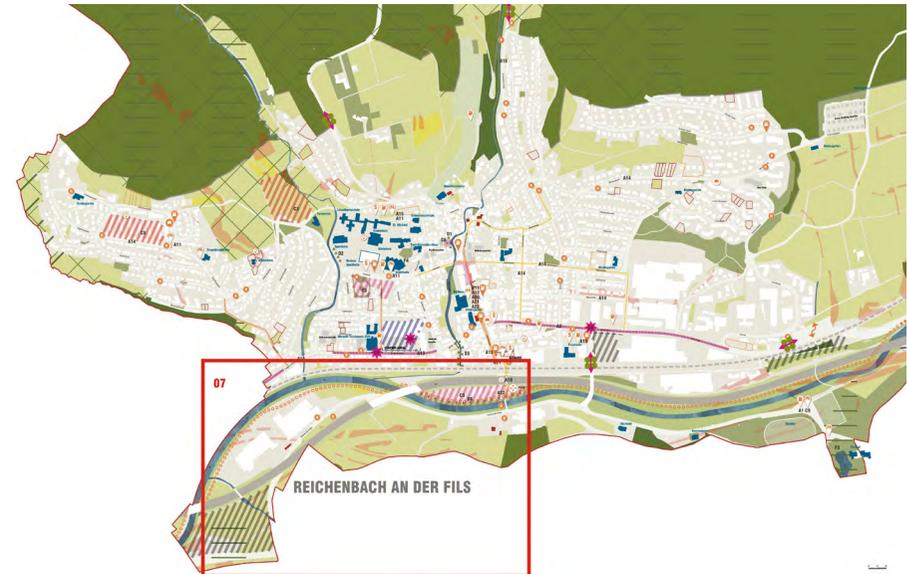
Maßnahmen & Schlüsselprojekte

- C1 Maßnahmenummerierung
- Schlüsselprojekte

Ergänzende Maßnahmenliste

Nummerierung gem. Auflistung im Bericht

- A1 Ergänzung on-demand-shuttle (beispielhafte Vorrangung)
- A2 Kreisverkehr am Knotenpunkt Ulmer Straße / Blumenstr.
- A11 live-informationssystem
- A13 Parkraumbewirtschaftung öffentlicher Parkierungsflächen
- A14 Einführung von Regelungen für Anwohnerparken
- A15 smart parking und Parkleitsystem
- A19 gestalterische Aufwertung der Unterführung
- A20 Hauptstraße als verkehrsberuhigter Bereich
- A21 einheitliche Gestaltung in der gesamten Hauptstraße
- A22 Erweiterung Radinfrastruktur
- Entwicklung der Konversionsfläche des starmix-Areals
- C3 Prüfung der Entwicklungsmöglichkeiten der Potentialflächen
- C6 Umgestaltung des Brunnenplatz inkl. Pflege Zugang Bach
- Gestaltung der Ortsdurchfahrtsstraße
- C9 Reduzierung der versiegelten Fläche, Ergänzung von Begrünung
- D1 Pflege des Zugangs zum Reichenbach am Brunnenplatz
- D2 Zugang zum Wasser am Lützelbach verbessern
- D3 Renaturierung Reichenbach
- D6 Zugangsmöglichkeit zur Fils zu prüfen
- F3 Freibad als Identitätsstifter stärken
- F4 vorhandene Brühlhethalle für Veranstaltungen aktiver nutzen



Dieser Planausschnitt stellt den südwestlichen Siedlungsbereich der Gemeinde dar. Der Bereich wird geprägt durch das Unternehmen Nagel-Group. Eine gewerbliche Potentialfläche liegt im äußersten Süden des Gemeindegebiets. Für diese Fläche bestehen bereits Planungen, deren Umsetzung als Projekt für die nächsten Jahre angestrebt wird. Entlang der Fils verläuft die Vorzugstrasse zur Weiterführung des Radschnellwegs. Südlich der Unterführung befinden sich der derzeitige P+R Parkplatz und eine Fläche mit zwischengenutzten Gebäuden an der Fils. Eine Unterführung verbindet das Areal mit dem Bahnhof Reichenbachs. Für den P+R Parkplatz wurde die Überlegung aus dem Mobilitätskonzept übernommen, diesen Bereich zu einem Mobilitäts-Hub mit erweitertem Parkierungsangebot, Lademöglichkeiten für E-Fahrzeuge, Sharingangeboten und einer erweiterten Radinfrastruktur inkl. sicheren Radabstellplätzen auszubauen. Die Unterführung sollte gestalterisch aufgewertet und die Beleuchtung verbessert werden. Die bebaute Fläche an der Fils bietet das Potential, diese Fläche in Zukunft umzugestalten und ggf. eine Zugangsmöglichkeit zur Fils, beispielsweise durch eine Uferaufweitung oder Stufen hinab zum Gewässer, herzustellen. Dadurch besteht die Chance, eine gut erreichbare, Naherholungsfläche an der Fils zu etablieren. Über das Areal führt zudem der geplante Radschnellweg, welcher durch die Unterführung auch an den Ort angebunden werden kann.

V 1.8 Ausschnitt 08

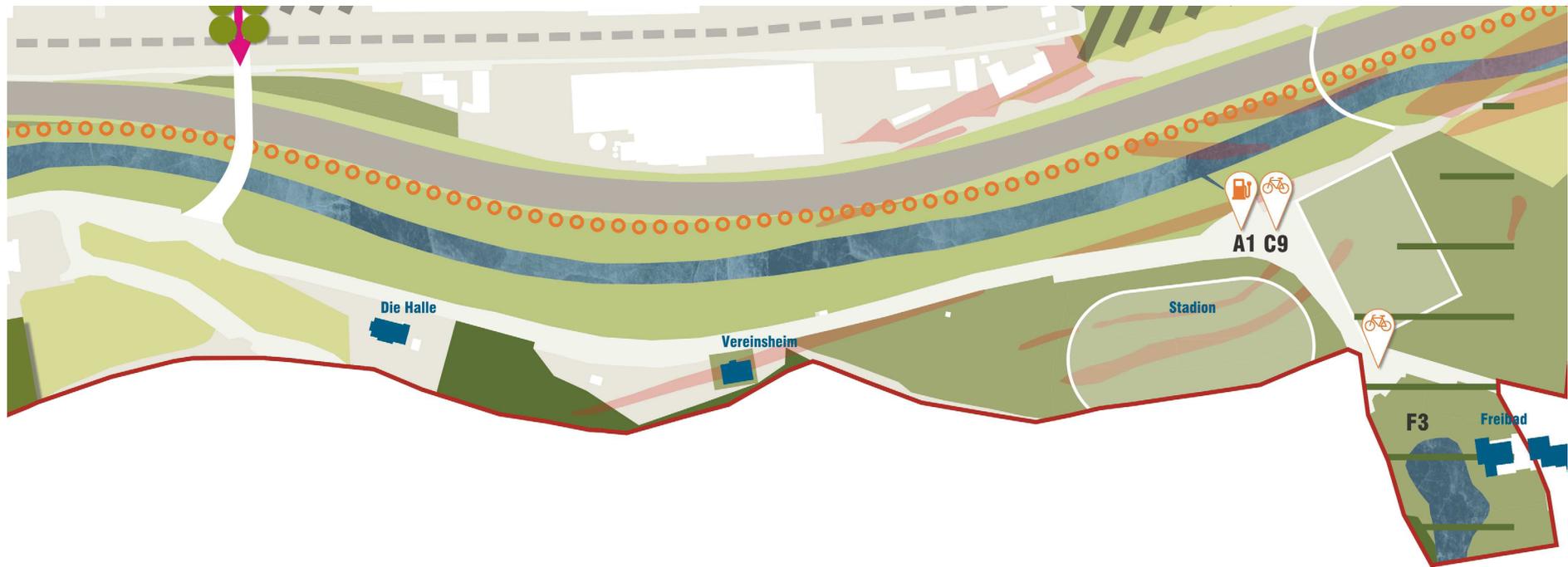


Abb. 93: Städtebauliches Entwicklungskonzept - Ausschnitt 08

LEGENDE

Vernetzung und Mobilität

-  Haltestelle Bestand
-  Radschnellweg Bestand / Planung (A3)
-  Anbindung Radschnellweg in den Ort (A4)
-  Erweiterung Ladeinfrastruktur (A5)
Bestand / Planung
-  Einrichtung Mobilitätshub (A6)
P=R / Lademöglichkeit / Sharingangebote / sichere Radabstellplätze
-  Beleuchtung ergänzen / verbessern (A7)
-  Querungsmöglichkeit herstellen / verbessern (A8)
-  Erweiterung Carsharing-Angebote (A9)
Bestand / Planung
-  Entwicklung weiterer Sharing-Angebote (A10)
-  Ausbildung von Fahrradstraßen (A16)
-  Ausweisung Radrouten (A17)
-  Ausweisung und Erweiterung Radabstellplätze (A18)

Arbeit und Wirtschaft

-  Entwicklung gewerblicher Potentialflächen (B1)

Orts- und Quartiersentwicklung

-  Bebauung von Baulücken
-  Ausnutzung untergenutzter Bereiche
-  Entwicklung Wohnen
-  Entwicklung Konversionsfläche
-  Raumkanten herstellen
-  aktuelle Bau- und Planungsprojekte
-  Gestaltung der Ortseingänge (C7)
-  Aufwertung öffentlicher Räume
-  Potentialfläche
-  Gestaltung der Ortsdurchfahrtsstraße
-  Entwicklung Zentrale Achse (C5)

Landschaft, Umwelt, Sport und Freizeit

-  Aufwertung der Bereiche entlang der Gewässer

Klima und Nachhaltigkeit

-  Ausnutzung geeigneter PV-Freiflächenpotentiale

(soziale) Infrastruktur und Tourismus

-  Gebäude mit Sondernutzung

Grundstruktur

-  Wald
-  Gehölzstrukturen
-  Landwirtschaft
-  Friedhof
-  Sport & Freizeit
-  Bahnlinie
-  Gebäude unter Denkmalschutz

Regionalplanung

-  Regionaler Grünzug
-  Grünzäsur

LUBW

-  Biotope
-  FFH-Mähwiese
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Wasserschutzgebiet

Maßnahmen & Schlüsselprojekte

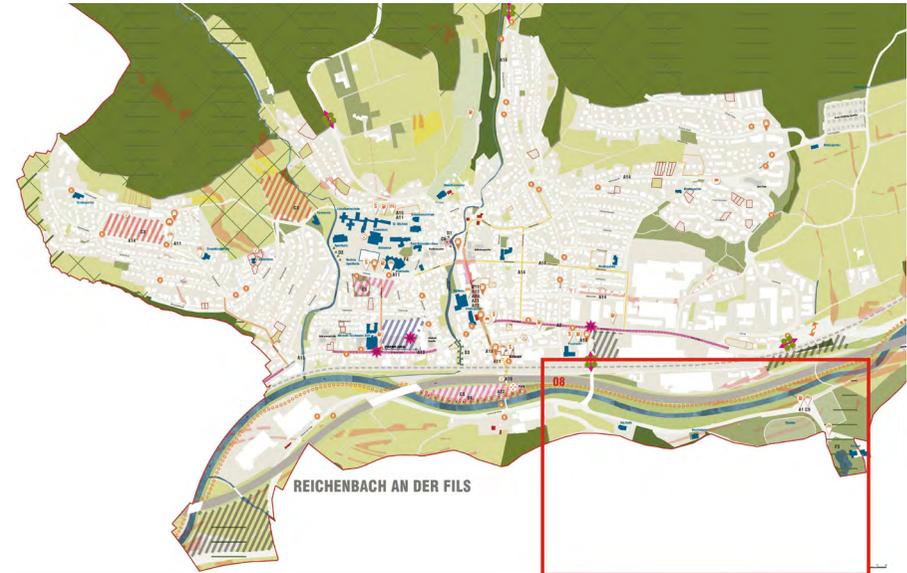
-  C1 Maßnahmenummerierung

-  Schlüsselprojekte

Ergänzende Maßnahmenliste

Nummerierung gem. Auflistung im Bericht

- A1 Ergänzung on-demand-shuttle (beispielhafte Vorrangung)
- A2 Kreisverkehr am Knotenpunkt Ulmer Straße / Blumenstr.
- A11 live-informationssystem
- A13 Parkraumbewirtschaftung öffentlicher Parkierungsflächen
- A14 Einführung von Regelungen für Anwohnerparken
- A15 smart parking und Parkleitsystem
- A19 gestalterische Aufwertung der Unterführung
- A20 Hauptstraße als verkehrsberuhigter Bereich
- A21 einheitliche Gestaltung in der gesamten Hauptstraße
- A22 Erweiterung Radinfrastruktur
-  Entwicklung der Konversionsfläche des starmix-Areals
- C3 Prüfung der Entwicklungsmöglichkeiten der Potentialflächen
- C6 Umgestaltung des Brunnenplatz inkl. Pflege Zugang Bach
-  Gestaltung der Ortsdurchfahrtsstraße
- C9 Reduzierung der versiegelten Fläche, Ergänzung von Begrünung
- D1 Pflege des Zugangs zum Reichenbach am Brunnenplatz
- D2 Zugang zum Wasser am Lützelbach verbessern
- D3 Renaturierung Reichenbach
- D6 Zugangsmöglichkeit zur Fils zu prüfen
- F3 Freibad als Identitätsstifter stärken
- F4 vorhandene Brühlsthalde für Veranstaltungen aktiver nutzen



Dieser Planausschnitt stellt den Bereich südlich der Fils an der Heinrich-Otto-Straße und den Schwerpunkt für Sport und Freizeit mit dem Stadion und dem Freibad dar. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde deutlich, dass das Freibad als Identitätsstifter für die Gemeinde angesehen wird und diese Funktion auch in Zukunft gestärkt werden soll. Neben einiger Maßnahmen zum Thema Mobilität wie der Unterbringung sicherer Radabstellplätze, der Erweiterung der Ladeinfrastruktur und der Ergänzung eines on-demand-shuttles zur Optimierung der Verbindung in die Ortsmitte, könnten die versiegelten Flächen reduziert und durch Begrünung ergänzt werden. Für die Zukunft könnten Überlegungen angestellt werden, den Bereich rund um die Fils als Aufenthaltsflächen in das Gesamtareal einzubinden.

VI STÄDTEBAULICHE LUPEN

VI 1 SIEGENBERGSTRASSE

Die Zeilenbauten entlang der Siegenbergstraße mit den vorangestellten Garagen entlang der Straße bieten ein großes innerörtliches Entwicklungspotential. Durch eine Umstrukturierung des Areals können zum einen mehr Wohneinheiten generiert werden, zum anderen kann das städtebauliche Bild entlang der Siegenbergstraße aufgewertet werden.

Das Areal lässt sich in drei Bauabschnitte gliedern. Die Grundstruktur in den Bauabschnitten stellt dabei immer eine Hofsituation dar, um welche sich die Gebäude anordnen. Dadurch entstehen attraktive, halböffentliche Räume für den Aufenthalt der Bewohnerinnen und Bewohner. Zusätzlich verfügen die Gebäude über private, grüne Vorzonen, die als private Gärten genutzt werden können. Die drei Bauabschnitte werden jeweils über eine separate Tiefgarage barrierefrei über Aufzüge erschlossen. Es wird mit einem Stellplatzschlüssel von 1,5 gerechnet. Aufgrund der Hangsituation kann ohne Rampe in das Garagengeschoss eingefahren werden.

Im Norden des Quartiers kann, unter anderem zur Überwindung des Höhen-sprungs, eine grüne Fuge entlang des bestehenden Weges ausgebildet werden. Im Osten kann abschließend ein Spielplatz untergebracht werden.

Im Südosten des Plangebiets soll der neue Siegenbergplatz ausgebildet werden. Der Platz soll eine hohe Aufenthaltsqualität erhalten, beispielsweise durch Begrünung, Sitzmöglichkeiten und ggf. einer kleinen Außengastronomie. Zudem soll in diesem Bereich eine Mobilitätsstation mit Sharing-Angeboten, E-Ladesäulen, einer barrierefreien Bushaltestelle und Rad-Abstellmöglichkeiten entstehen. Im Gebäude am Platz wäre optional auch die Unterbringung von barrierefreien Wohnungen, Mehrgenerationenwohnen oder ähnlichen Wohnformen denkbar.

In dieser Variante würde man ein Plus von etwa 20 Wohneinheiten erzielen. Entlang der Siegenbergstraße würde das städtebauliche Bild stark aufgewertet werden. Die Garagenblöcke entfallen, die Straße wird gerahmt von Neubauten mit begrünten Stufen zur Überwindung des Geländesprungs. Im Straßenraum können öffentliche Stellplätze angeboten werden, welche durch Baumquartiere begleitet werden.



Abb. 94: Lupe Siegenbergstraße - Visualisierung
Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH



Abb. 95: Lupe Siegenbergstraße - Visualisierung Siegenbergplatz



Abb. 96: Lupe Siegenbergstraße

VI 2 BRUNNENPLATZ

Im Bereich der ehemaligen Brunnenschule stehen momentan zahlreiche Entwicklungen an. Im Zuge der Neugestaltung des gesamten Areals werden Bestandsgebäude saniert, rückgebaut, und Neubauten hinzugefügt. Der Brunnenplatz, in direkter Lage am Reichenbach, wurde durch die Baumaßnahmen in seiner Aufenthaltsqualität beeinträchtigt und wird derzeit kaum genutzt. Im Zuge der Aufwertung des Gesamtareals sollte nun auch der Brunnenplatz aufgewertet werden. Der Zugang zum Wasser über breite Stufen ist bereits vorhanden und kann durch Pflegemaßnahmen wieder hergestellt werden. Auf dem Platz selbst sollten grüne Inseln entstehen, welche dem Platz Schatten spenden und über Sitznischen zum Aufenthalt einladen. Passend zum Thema „Wasser“ sollte der Brunnen durch einen Trinkwasserspender ersetzt werden. Dadurch kann der Platz zu einem grünen Ort der Entspannung direkt am und in Verbindung mit dem Wasser entwickelt werden.



Abb. 97: Lupe Brunnenplatz - aktuelle Situation

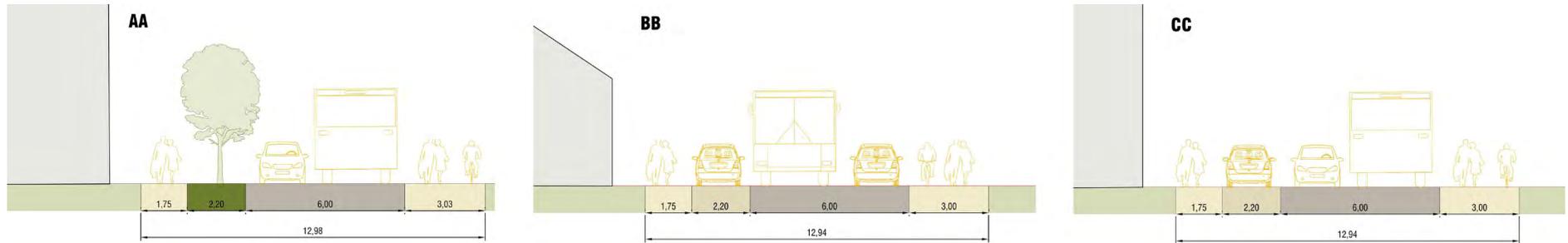


Abb. 98: Lupe Brunnenplatz - Inspiration Sitzstufen zum Wasser



Abb. 99: Lupe Brunnenplatz

VI 3 ORTSDURCHFABRT



Die Ortsdurchfahrt wurde in Teilbereichen bereits umgestaltet. Im östlichen Bereich hat diese Umgestaltung bislang jedoch noch nicht bzw. nur in Form von Einzelmaßnahmen stattgefunden. Zur Aufwertung der öffentlichen Räume wird der Straßenquerschnitt für den motorisierten Individualverkehr auf 6m begrenzt. Auf der nördlichen Straßenseite wird ein gemeinsamer Geh- und Radweg eingerichtet, auf der südlichen Straßenseite werden Begrünung und Parkierungsmöglichkeiten angedacht. Dabei wird darauf geachtet, die aktuellen Zufahrten zu den anliegenden Grundstücken nicht zu blockieren. Der gemeinsame Fuß- und Radweg weist eine Mindestbreite von 3 m auf. Der Gehweg im Süden variiert in seiner Breite, je nachdem ob der angrenzende öffentliche Raum für Parkierung oder Begrünung in Anspruch genommen wird, oder den Fußgängern zur Verfügung gestellt werden kann. In die privaten Gebäudevorzonen wird mit der Planung nicht eingegriffen. Die bestehenden Bushaltestellen können barrierefrei ausgebaut werden. Insbesondere durch die Baumpflanzungen kann das Straßenbild aufgewertet, die Geschwindigkeit reduziert und das Mikroklima verbessert werden.



Abb. 100: Ortsdurchfahrt - Bestand und Planung

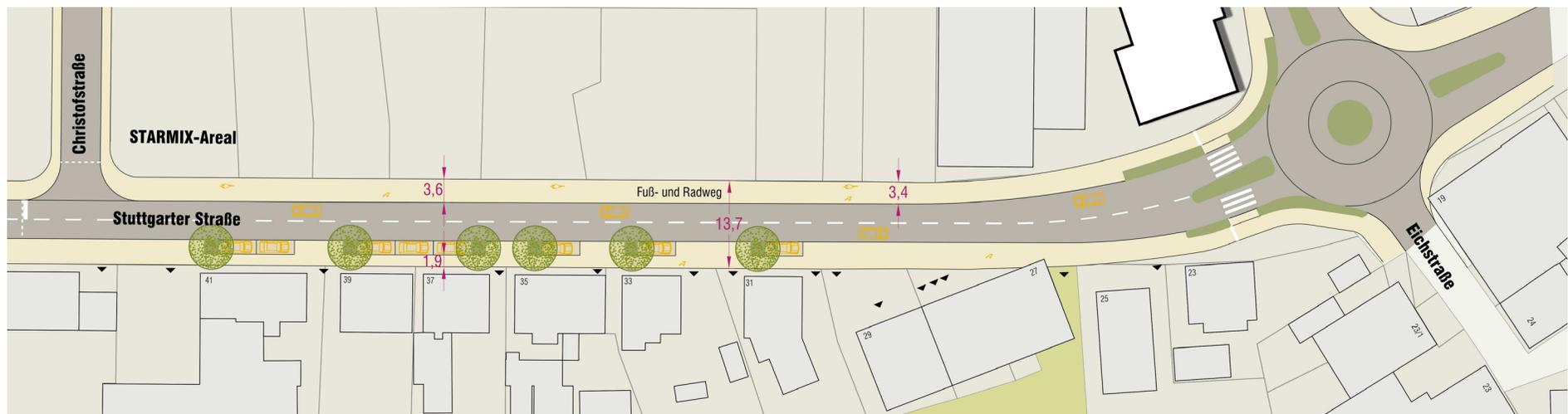


Abb. 101: Lupe Ortsdurchfahrt

VI 4 STARMIX-AREAL

VI 4.1 Variante 1

Das autofreie Quartier umfasst ca. 118 Wohneinheiten, mit unterschiedlichsten Wohnungsgrößen und -typen. Die Gebäude gruppieren sich um vier private Höfe und formen in Ihrer Mitte einen größeren Nachbarschaftsplatz. Am östlichen Quartiersrand befindet sich ein Spielplatz, welcher auch von der Nachbarschaft genutzt werden kann.

Die Erschließung zum Nachbarschaftsplatz gleicht einer typischen Gasse, da die Beläge oft bis an die Gebäudekante gezogen sind. Diese Unterteilung in kleine Quartierseinheiten mit gemeinschaftlichen Innenhöfen ermöglicht ein facettenreiches Angebot an verschiedenen Wohnformen und schafft somit die Rahmenbedingungen für ein nachhaltiges, zukunftsfähiges Quartier für alle Generationen.



Die Gebäude an der Stuttgarter Straße sorgen in ihrer Geschossigkeit und abschirmenden Längsausrichtung für beruhigte Innenhöfe, wohingegen die Gebäude im nördlichen Bereich in Ihrer Geschossigkeit und Ausrichtung einen behutsamen Übergang zum Bestand darstellen. Das Konzept umfasst abwechslungsreiche Gebäudetypologien für die unterschiedlichsten Nutzer. Typische Reihenhäuser (diese können auch durch 2-Spänner Mehrfamilienhäuser ersetzt werden), 3- und 4-Spänner, sorgen für ein lebendiges und abwechslungsreiches Quartier.

Die Parkierung erfolgt in einer Tiefgarage, welche von der Stuttgarter Straße aus erschlossen wird.



LEGENDE

Abgrenzung Plangebiet
ca. 1,35 ha



Städtebauliche Kennzahlen:

12 MFH/ RH. = ca. 118 WE

STP-Schlüssel Annahme = 1,0-1,5

nachzuweisende STP insgesamt = ca. 130

öffentliche offene STP = ca. 11

(8% der Wohneinheiten)

GRZ = 0,33

GFZ = 1,07

BGF = 14.450 m²

Optionaler Straßenausbau im Bereich der Bestandsgaragen
Straßenaufteilung mit Grünstreifen, Belagswechsel

Hinweise:

Die Darstellung ist als Ideenskizze zu verstehen.

Für weitergehende Konkretisierungen ist eine Bestandsvermessung erforderlich.

Die Flächenangaben sind gerundet und entsprechen dem derzeitigen Planungsstand. Diese können sich aus folgenden Gründen noch verändern:

1. Das zugrundegelegte Flächenlayout beruht in Teilen auf Annahmen und Abschätzungen aus dem Luftbild. Eine genaue Vermessung liegt derzeit nicht vor.
2. Im Zuge der daran anschließenden Erschließungs- und Verkehrsanlagenplanung sind alle verkehrs- und entwässerungstechnischen Belange zu prüfen. Hierzu zählen insbesondere Schleppkurvengeometrien, Straßenbreiten, Verziehungslängen, Sichtfelder und Neigungsverhältnisse. Die Größe der Erschließungsflächen kann sich hierbei verändern und somit die Größe der Grundstücke beeinflussen.
3. Die dargestellten Grundstücksaufteilungen stellen einen städtebaulichen Vorschlag dar und müssen mit den künftigen Nutzern/Eigentümern abgestimmt werden.



Abb. 102:Lupe starmix-Areal Variante 1

VI 4.2 Variante 2

Das autofreie Quartier umfasst ca. 123 Wohneinheiten, mit unterschiedlichsten Wohnungsgrößen und -typen. Die Gebäude gruppieren sich um zwei private Höfe und zwei größere Nachbarschaftsplätze mit Spielplatz, wodurch trotz urbaner Dichte eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität entsteht. Diese Unterteilung in zwei Quartierseinheiten mit privaten Höfen, aber auch halböffentlichen Nachbarschaftsplätzen, ermöglicht ein facettenreiches Angebot an verschiedenen Wohnformen und schafft somit die Rahmenbedingungen für ein nachhaltiges, zukunftsfähiges Quartier für alle Generationen. Eine Wegeverbindung über die zwei Nachbarschaftsplätze wird auch der Bestand an das Quartier angeschlossen und mit der Umgebung verknüpft.



Die Gebäude an der Stuttgarter Straße sorgen in ihrer Geschossigkeit und abschirmenden Längsausrichtung für beruhigte Innenhöfe, wohingegen die Gebäude im nördlichen Bereich in Ihrer Geschossigkeit und Ausrichtung einen behutsamen Übergang zum Bestand darstellen. Das Konzept umfasst abwechslungsreiche Gebäudetypologien für die unterschiedlichsten Nutzer. 2-, 3- und Vierspänner, sowie ein Laubengangtyp mit einer barrierefreien Erschließung für die Doppelmaisonettebauten sorgen für ein lebendiges und abwechslungsreiches Quartier.

Die Parkierung erfolgt in einer Tiefgarage, welche von der Stuttgarter Straße aus über eine Einfädelspur erschlossen wird.



LEGENDE

Abgrenzung Plangebiet
ca. 1,35 ha



Städtebauliche Kennzahlen:

11 MFH/ RH. = ca. 123 WE

STP-Schlüssel Annahme = 1,0-1,5

nachzuweisende STP insgesamt = ca. 133

öffentliche offene STP = ca. 13

(8% der Wohneinheiten)

GRZ = 0,30

GFZ = 1,07

BGF = 14.448 m²

Optionaler Straßenausbau im Bereich der Bestandsgaragen
Straßenaufteilung mit Grünstreifen, Belagswechsel

Hinweise:

Die Darstellung ist als Ideenskizze zu verstehen.

Für weitergehende Konkretisierungen ist eine

Bestandsvermessung erforderlich.

Die Flächenangaben sind gerundet und entsprechen dem derzeitigen Planungsstand. Diese können sich aus folgenden Gründen noch verändern:

1. Das zugrundegelegte Flächenlayout beruht in Teilen auf Annahmen und Abschätzungen aus dem Luftbild. Eine genaue Vermessung liegt derzeit nicht vor.
2. Im Zuge der daran anschließenden Erschließungs- und Verkehrsanlagenplanung sind alle verkehrs- und entwässerungstechnischen Belange zu prüfen. Hierzu zählen insbesondere Schleppkurvengeometrien, Straßenbreiten, Verziehungslängen, Sichtfelder und Neigungsverhältnisse. Die Größe der Erschließungsflächen kann sich hierbei verändern und somit die Größe der Grundstücke beeinflussen.
3. Die dargestellten Grundstücksaufteilungen stellen einen städtebaulichen Vorschlag dar und müssen mit den künftigen Nutzern/Eigentümern abgestimmt werden.

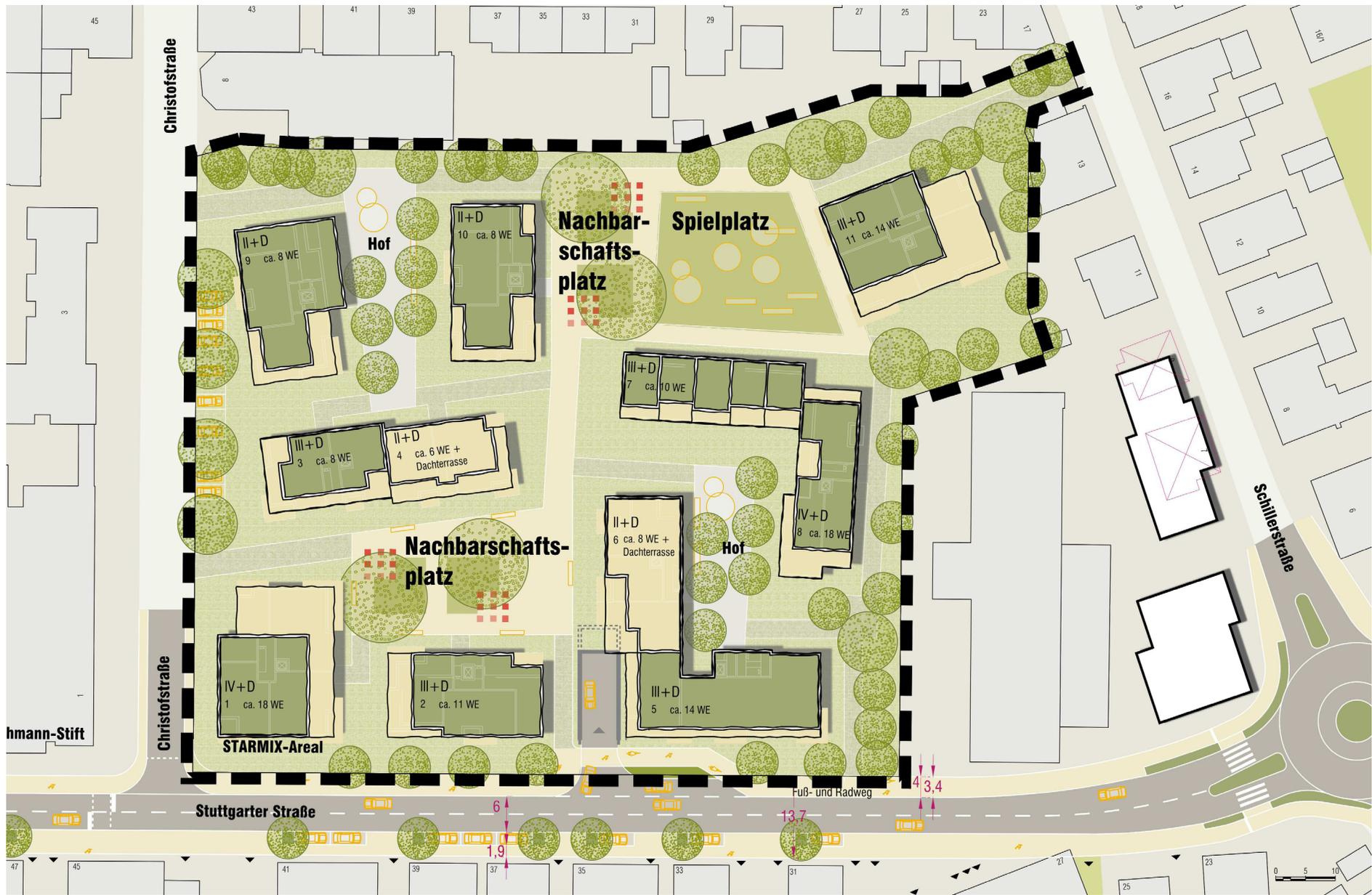


Abb. 103:Lupe starmix-Areal Variante 2

VII INSTRUMENTE ZUR UMSETZUNG VOR ORT

Im Anschluss an die Definition der Ziele und Projekte stellt sich nun die zentrale Frage der Umsetzung vor Ort. Angesichts der Komplexität möglicher Handlungsansätze schlagen wir als Diskussionsgrundlage zunächst folgende übergeordnete Differenzierung vor:

1. Kommunale Investitionsprojekte
2. Vergabeprojekte
3. Aktive städtebauliche Entwicklungsarbeit
4. Informationsprojekte

Zu konstatieren ist, dass grundsätzlich kein in der Praxis realistisches „Allheilmittel“ existiert, sondern die Handlungsansätze ausgewogen zu kombinieren sind, entsprechend der Möglichkeiten und Zielsetzungen vor Ort.

Doch grundsätzlich kann beobachtet werden, dass sowohl die Wirksamkeit als auch der Investitionsaufwand dieser Handlungsansätze unterschiedlich ist.

VII 1 KOMMUNALE INVESTITIONSPROJEKTE

Die Steuerung der Wirksamkeit und Qualitätssicherung ist bei kommunalen Investitionsprojekten naturgemäß am größten. Als Bauherr kann auf Grundlage einer zielorientierten Planung sowohl Qualität, Quantität und Realisierungszeitraum von Projekten und Maßnahmen bestimmt werden. Genauso gilt allerdings, dass der Verwaltungs- und Investitionskostenaufwand bei diesem Handlungsansatz bei weitem am höchsten ist. Die Haushaltslage der Kommunen erzwingt einen sehr fokussierten Einsatz von Investitionsmitteln, sodass obligatorische und strategisch wichtige Aufgabenstellungen priorisiert werden müssen.

Zu den wichtigsten kommunalen Investitionsprojekten im Städtebau zählen z.B. der Straßen-, Brücken- und Wegebau, Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum, Siedlungswasserwirtschaftliche- und Hochwasserschutzanlagen, Freizeit- und Sportanlagen, Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur, weitere öffentlich oder gemeinschaftlich genutzte Gebäude wie Festhallen, Verwaltungsgebäude und Gemeindehäuser und mit diesen Bau- oder Sanierungsvorhaben zusammenhängende Ausgleichsmaßnahmen.

Die Notwendigkeit des sparsamen Umgangs mit öffentlichen Mitteln legt nahe, Synergien zu haben, indem notwendige Investitionen und qualifizierende Maßnahmen untereinander in Beziehung gesetzt werden. Klassischerweise sind dies Tiefbauarbeiten mit Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum oder der Bau kommunaler Gebäude und die Ausbildung innerörtlicher Treff- und Identifikationspunkte. Aber auch Ausgleichsmaßnahmen, Hochwasserschutz und Wege- und Freizeitangebote lassen sich kombinieren. An sich naheliegende Überlegungen, bei deren Umsetzung die Herausforderung meist einerseits in der Identifikation der Gelegenheiten und andererseits in der Koordination unterschiedlicher Verantwortungsbereiche, Budgets und Zeitfenster liegt. Diese Synergien sehen wir beispielsweise im Zusammenhang mit

- ▶ Bachrenaturierung, Retention, Hochwasserschutz und Freizeitanlagen
- ▶ Gestaltung der öffentlichen Räume im Zuge von Tiefbaumaßnahmen oder bedeutender (auch privater) Bauvorhaben

VII 2 VERGABEPROJEKTE

In Verbindung mit Veräußerungen von Grundstücken und Immobilien hat sich in den letzten Jahren das Modell der **Konzeptvergabe** in unterschiedlichen Ausprägungen entwickelt. Die Konzeptvergabe beschreibt ein Vergabeverfahren, bei welchem die Gemeinde Einfluss auf das Konzept nimmt, ohne selbst die Rolle des Investors oder Bauherren einzunehmen. Im Vergleich zum Investitionsprojekt reduziert sich hier der kommunale Beitrag auf die Bereitstellung des Grundstücks, die Definition von Leistungsbild und Vergabekriterien sowie die Organisation des Vergabeprozesses. Bei der Beurteilung der eingereichten Vorhaben steht in der Regel die Qualität der eingereichten Vorhaben im Vordergrund und die Höhe des Kaufpreises spielt eine untergeordnete Rolle bzw. wird vorab über z.B. ein Wertgutachten verbindlich festgelegt. Sorgfältig definierte Vergabekriterien sorgen für die Auswahl der besten Lösung für den jeweiligen Standort. Hierbei kann beispielsweise die städtebauliche Qualität, das Nutzungskonzept, die Freiraumgestaltung oder auch ein entsprechendes Energiekonzept zum Tragen kommen. Um die Durchführung rechtssicher auszugestalten und Ansprüche z.B. unterlegener Bieter möglichst auszuschließen, empfiehlt sich in jedem Fall, das Verfahren juristisch begleiten zu lassen.

Das Verfahren kann einstufig oder zweistufig durchgeführt werden. Beim zweistufigen Verfahren wird dem eigentlichen Verhandlungsverfahren ein Teilnahmewettbewerb vorgeschaltet. Hier kann eine Auswahl an Teilnehmern beispielsweise über die Anforderung bestimmter Referenzen getroffen werden. Die mindestens drei ausgewählten Teilnehmer dürfen dann ein Konzept für die zweite Stufe, das Verhandlungsverfahren, einreichen.

Voraussetzung ist allerdings, dass die Gemeinde im Eigentum des jeweiligen Grundstücks oder Gebäudes ist. Die hierfür relevanten Instrumente wären Aktives Bodenmanagement und Vorkaufsrecht, ggf. im Ortskern ergänzt um eine Sanierungssatzung und eine Gestaltungsfibel.

Aus städtebaulicher Sicht ist dieses Instrument ein zwar aufwendiges, aber äußerst effektives Instrument, insbesondere wenn es um die Bebauung zentraler, ortsbildprägender Grundstücke geht. Denkbar wäre, dieses Instrument in Reichenbach im Bereich der Nachverdichtung an der Siegenbergstraße einzusetzen.

VII 3 AKTIVE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSARBEIT

Realistisch betrachtet wird die Gemeinde in einigen Bereichen weder im Eigentum sein noch ins Eigentum kommen. Insofern werden die angesprochenen Investitionsprojekte und Konzeptvergaben für die Entwicklung und Steuerung von Hochbauvorhaben im Ort die Ausnahme bilden und die größten Anteile an der baulichen Entwicklung und Qualifizierung von Dritten (privat oder gewerblich) erfolgen.

Erfahrungen mit der Innenentwicklung haben gezeigt, dass die Problemdichte und Herausforderungen zur Aktivierung und Qualifizierung von Wohnbaupotentialen im Innenbereich deutlich komplexer sind als das Ausweisen von Neubaugebieten. Dennoch: an der Bedeutung der Innenentwicklung kann angesichts der Flächenknappheit und des mit der Außenentwicklung zusammenhängenden Flächenverbrauchs keinerlei Zweifel bestehen. Planerische Anstrengungen zur Entwicklung der Innenbereiche erbringen jedoch nicht nur quantitative Ergebnisse. Sie können auch dazu beitragen, im Sinne eines „kompakten Orts“ die Qualität und Vitalität zu verbessern.

Hierfür bedarf es einer durch Rechtsinstrumente unterstützte, stetige, aktive städtebauliche Entwicklungsarbeit. Allein durch die Definition von Rahmenbedingungen (z.B. Bebauungsplan) lassen sich beispielsweise festgefahrene Situationen nicht lösen. Diese Aktivitäten sollten aus folgenden Bausteinen bestehen:

VII 3.1 Organisation einer Unterstützung der Akteure vor Ort

Da Innenentwicklung auf breiter Basis nur im Schulterschluss mit den Einwohnern und insbesondere den Eigentümern möglich ist, bedarf es eines intensiven Austauschs. Auch auf der Seite der Nachfrage ist es wichtig, die Bedarfe der ortsansässigen Bevölkerung zu kennen.

Im besten Fall gibt es dafür vor Ort einen Ansprechpartner, der als „Kümmerer“ für Ort und Menschen bekannt ist und akzeptiert wird. Der Erfolg privater Initiativen oder kooperativer Entwicklungsverfahren hängt maßgeblich ab von dessen Überzeugungskraft, Engagement, Vernetzung, Verhandlungsgeschick und Möglichkeiten, Unterstützung zu organisieren.

Diese komplexe Aufgabe bedarf der intensiven Betreuung und Mitwirkung der Verwaltung und der Gremien. Zu dieser Unterstützung könnte zählen:

- ▶ Fundierte Information zum sinnvollen Vorgehen, zur baurechtlichen Ausgangslage, Fördermöglichkeiten, weiteren Beratungsangeboten
- ▶ Die Initiierung erster Testentwürfe zur Auslotung der baulichen Möglichkeiten.
- ▶ Kosten- und Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen
- ▶ Zügige Durchführung von Verfahren

VII 3.2 Städtebauliche Verhandlung und Projektentwicklung

Das traditionelle Planungssystem in der Bundesrepublik Deutschland war in der Vergangenheit geprägt von einer zweistufigen Bauleitplanung, die privaten Investoren den Bewegungsspielraum vorgibt. Diese „Angebotsplanung“ endete im kommunalen Handeln in der Regel mit der Formulierung eines städtebaulichen Zieles bzw. mit dessen Verankerung in einem verbindlichen Bauleitplan. Bereits ab Mitte der 1970er Jahre hat sich die strikte Zweistufigkeit der Bauleitplanung allmählich gelockert, der Wandel hin zur entwicklungsorientierten Stadtplanung begann. Begriffe wie „Entwicklungsplanung“ oder „städtebauliche Entwicklungsplanung“ im Baugesetzbuch spiegelten die Erkenntnis wider, dass die rein statische Planung zur Bewältigung der neuen Aufgaben nicht mehr ausreichte.

Die Umsetzung und Realisierung wurde größtenteils privaten Initiativen und Investoren überlassen. Dieses statische Vorgehen, zunächst einen Plan zu erarbeiten, um im Anschluss die Realisierung abzuwarten, genügt nicht mehr und wirkt eher entwicklungshemmend.

Erfolgversprechend ist vielmehr wenn die strikte Trennung zwischen Planung und nachgelagerter Realisierung aufgehoben und in eine aktive städtebauliche Projektentwicklung eingetreten wird. Insbesondere das Flächenrecycling ist ohne aktive städtebauliche Projektentwicklung nicht möglich. Die angestrebte Optimierung

und Wiedernutzung einzelner Flächen setzt schon aufgrund der Vorprägung, den meist zahlreichen Beteiligten und mitunter komplexen Rahmenbedingungen einen projektbezogenen Ansatz voraus. Diese Entwicklungsarbeit sollte sich durch folgende Grundsätze auszeichnen:

Der ausführungsorientierte städtebauliche Entwurf als Klammer und Motor

Der städtebauliche Entwurf erhält innerhalb des Innenentwicklungsprozesses einen besonderen Stellenwert. Als Impulsgeber, Ideenlieferant und Instrument zur Überwindung von Entwicklungshemmnissen ist er Klammer und Motor des gesamten Prozesses, denn: Ohne Ideen und Kreativität auf allen Ebenen bis zur Vertragsgestaltung und den Rechtsplänen kann die Innenentwicklung nicht vorangebracht werden.

Eine abgestimmte Planungs- und Rechtsstrategie

Gemäß der Anforderung, Kreativität auf allen Ebenen zu entwickeln, muss die Ideenfindung auch im Bereich der Rechtsinstrumentarien und der Planungsstrategien einen höheren Stellenwert erhalten – auch sie gilt es zu entwickeln bzw. zu „entwerfen“.

Organisation des Entwicklungsprozesses

Um ein Projekt oder eine Maßnahme zur Umsetzung zu bringen, steht in der Regel nur ein begrenztes Zeitfenster zur Verfügung. Insofern muss der Planungsprozess straff und zielgerichtet organisiert sein. Insofern braucht es eine federführende Steuerung.

Städtebauliche Verhandlungen

Für die Umsetzung sind die Interessen mehrerer Beteiligter untereinander abzustimmen. Dass dazu natürlich der Eigentümer gehört, ist klar. Aber auch Anwohner, die allgemeine Öffentlichkeit, die Gemeinde, Nachfrager oder Investoren besitzen Interessen, die nicht ausgeblendet werden können. Realisierungsoptionen lassen sich nur durch Koordination dieser Belange erarbeiten. Hierfür muss auf die Beteiligten zugegangen und in Gespräche eingetreten werden, die bisweilen auch den Charakter von Verhandlungen einnehmen.

Der Erfolg entsprechender Verhandlungen hängt stark von den zur Verfügung stehenden Verhandlungsoptionen der Gemeinde ab, um Entwicklungshemmnisse zu überwinden. Diese Optionen lassen sich einerseits gliedern in die vom Baugesetzbuch vorgegebenen Rechtsinstrumente und andererseits die Möglichkeiten, welche aus Kommunalpolitischen Initiativen oder Entscheidungen resultieren. Zu den Verhandlungsbausteinen können zählen:

- ▶ Fundierte Informationen zur Notwendigkeit der „Innenentwicklung“ und der daraus resultierenden Strategie
- ▶ Unterstützungsangebote in Form von bautypologischen Bebauungsstudien und der Vermittlung weiterer Expertisen zur Durchführung, Finanzierung und Planung
- ▶ Bedarfsanalysen zur Initiierung von Bauträgerprojekten
- ▶ Ausweichangebote als Ersatz für die Bereitstellung zu entwickelnder Grundstücksbereiche
- ▶ Kopplung von Qualifizierungsmaßnahmen z.B. im öffentlichen Raum mit der Entwicklung von Innenentwicklungsbereichen nicht zuletzt zur Nutzung von Synergien aber auch zum Anreiz der Mitwirkung
- ▶ Aufkauf von Grundstücken im Zuge einer aktiven Bodenpolitik und die Mobilisierung gemeindeeigener Flächen
- ▶ Bodenordnung durch Moderation und die Unterstützung von Rechtsinstrumenten
- ▶ Fördermittel
- ▶ Steuerliche Anreize z.B. durch die Ausweisung von Sanierungsgebieten auch ohne Förderkulisse
- ▶ Schaffung bzw. Beeinflussung von Grundstückswerten durch die Änderung oder Aufstellung von Bebauungsplänen und Satzungen

- ▶ Bereitschaft zum Einsatz eines umfassenden rechtlichen, finanziellen und planerischen Instrumentariums

VII 3.3 Bereitstellung von Ausweichangeboten

Die Mobilisierung von Baulandreserven scheitert häufig an der Bereitschaft der Beteiligten, Veränderungen bestehender Verhältnisse zuzulassen. In diesen Fällen kann es hilfreich sein, wenn im Zuge von Gesprächen oder Verhandlungen Alternativangebote im Ort gemacht werden können. Dies könnte folgende Bereiche betreffen:

- ▶ Schaffung altengerechter Wohnungen für ältere zuweilen alleinstehende Menschen im Ort, die trotz Überforderung ihr Einfamilienhaus mit Garten nicht verlassen wollen.
- ▶ Wohnungsangebote im Tausch für Baulücken für Eigentümer, welche diese vorhalten für nachfolgende Generationen.

VII 3.4 Kommunalen Zwischenerwerb

Dreh- und Angelpunkt der Wohnraumbereitstellung ist die Verfügbarkeit von Grundstücken. Die Erfahrungen mit Innenentwicklungsprojekten zeigen deutlich, dass ein aktives Bodenmanagement die Aktivierungschancen von innerörtlichen Baulandreserven deutlich erhöht. Dabei sollte es nicht um eine langfristige Bodenbevorratung gehen, sondern vielmehr um den Zwischenerwerb wichtiger Grundstücke, zum Beispiel...

- ... bei ortsbildprägenden und für die Ortsidentität wichtigen Arealen
- ... in Bereichen, die über Planung Wertschöpfung zulassen,
- ... bei Problem- oder Schlüsselgrundstücken,

- ... bei Nachbargrundstücken bereits verfügbarer Grundstücke,
- ... in stark Kompromiss behafteten Lagen, die ohne Ordnungs-, Erschließungs- und/oder Rechtsmaßnahmen keiner sinnvollen Bebauung zugeführt werden können,
- ... wenn die Eigentümer die organisatorischen Aufwendungen und Risiken einer Entwicklung scheuen, oder nicht dazu in der Lage sind,
- ... in Bereichen, die Potential zur Schaffung von Ausweichangeboten bieten.

Aktives Bodenmanagement bedarf eines ausreichenden Budgets. Ist dieses zu gering bemessen, droht im Gegenzug eine lange Kapitalbindung, da zusammenwirkende Grundstücke nur in größeren zeitlichen Abständen „zusammengekauft“ werden können. Dies könnte beispielsweise über einen „Innenentwicklungsfond“ organisiert werden. Die Mittel können dann gezielt dort eingesetzt werden, wo in Innenentwicklungsbereichen die Verkaufs- oder Mitwirkungsbereitschaft aller beteiligten Grundstückseigentümer gegeben ist.

Um die Kapitalbindung in die Grundstücke möglichst kurz zu halten, sollte Wert auf eine schnelle Verfahrensdurchführung gelegt werden. Erlöse sind in den Innenentwicklungsfond zurückzuführen. Ob im Zuge der Entwicklung eine „Rendite“ gelingt, hängt von der Wertschöpfung durch Planungsgewinn ab. In jedem Fall sind die Steuermöglichkeiten in Verbindung mit kommunalen Grundstücken erheblich größer und damit die Chance auf zielgerichtete und qualitative Innenentwicklung.

Gelingt eine Vermittlung von Privatgrundstücken direkt an Bauträger, muss die Grunderwerbsteuer (derzeit 5%) nicht doppelt in das Projekt investiert werden. Dies wäre folglich dem Zwischenerwerb durch die Gemeinde vorzuziehen. Dafür ist allerdings ein kompakt durchzuführendes Planungsverfahren unter Einbeziehung des Investors, mit Abschluss eines städtebaulichen Vertrags und ggf. Aufstellung eines Bebauungsplans Voraussetzung. Dies wird allerdings nicht immer in dem von den Beteiligten akzeptierten Zeitfenster möglich sein.

VII 4 INFORMATIONS- UND BETEILIGUNGSPROJEKTE

Je stärker man sich mit der Umsetzung von Maßnahmen befasst, desto mehr Relevanz erhalten fachliche Aspekte und deren komplexes Zusammenwirken. Da Ortsentwicklung in besonderem Maß von Beiträgen verschiedener Akteursgruppen abhängig ist, ist eine Information über die Ausgangslage, die Rahmenbedingungen, die Ziele und Handlungsansätze sehr wichtig.

Im Vergleich zu den vorangegangenen Handlungsansätzen kann der Eindruck entstehen, dass durch Information keine unmittelbare Wirkung erzielt wird. Durch die Vermittlung von Zusammenhängen kann jedoch die Akzeptanz von Maßnahmen und die Bereitschaft zur Mitwirkung und Kooperation erhöht werden.

VII 4.1 Städtebauliches Entwicklungskonzept

Das städtebauliche Entwicklungskonzept soll einen Baustein als Diskussionsgrundlage bilden. Zentrale Elemente darin bilden die Verortung von Rahmenbedingungen, Potentialen und Maßnahmen (siehe „V Städtebauliches Entwicklungskonzept“ auf Seite 87).

Über solche informellen Konzepte können unterschiedliche für die Ortsentwicklung relevante Themenfelder in einen Gesamtzusammenhang gebracht werden. Dazu werden die Handlungsfelder Mobilität, Arbeit und Wirtschaft, Orts- und Quartiersentwicklung, Landschaft, Umwelt, Sport und Freizeit, Klima und Nachhaltigkeit sowie (soziale) Infrastruktur und Tourismus abgebildet. Ferner können die Inhalte der Konzepte Niederschlag in Begründungen zu Bebauungsplänen finden.

Zu verinnerlichen dabei ist, dass diese Planungen als Werkzeug und gemeinsame Diskussionsebene zu verstehen sind, die um weitere Themen zu ergänzen und an neue Erkenntnisse anzupassen sind.

VII 4.2 Individuelle Eigentümerinformation

Sofern die grundsätzliche Bereitschaft von Eigentümern vorhanden ist, eine Neuordnung oder Bebauung ihres Grundstücks in Erwägung zu ziehen, hängt es von der Initiative und letztlich auch Kompetenz der Eigentümer ab, die nächsten Schritte einzuleiten. Die Erfahrungen zeigen, dass der Großteil der Eigentümer unsicher und in der Folge stark gehemmt ist im Umgang mit Immobilienentwicklungen.

Wissensvermittlung in den Bereichen Recht, Finanzen, Planung und Durchführung erhöhen unmittelbar die Handlungskompetenz der Eigentümer und steigern damit die Anreizwirkung zur Mobilisierung der eigenen Flächen.

In einigen Kommunen wurden für diese Beratungen „Wohnlotsen“ eingesetzt, die in direkten Eigentümergesprächen Informationen geben können...

- ... zum sinnvollen iterativen Vorgehen zur Konkretisierung von Überlegungen,
- ... zur baurechtlichen Ausgangslage,
- ... zu Fördermöglichkeiten,
- ... zu Ansprechpartnern/Beratungsangeboten aus den Bereichen Finanzierung und Planung,
- ... zu Nachfragern aus der ortsansässigen Bevölkerung durch Einbindung auch der Verwaltung.

Es wird deutlich, dass die Beratungspersonen unterschiedlichste Informationen und Kompetenzen aus der Verwaltung und darüber hinaus vereinen bzw. verbinden muss. Dieser interdisziplinäre Ansatz erfordert ein hohes Maß an Kommunikation, Vernetzung und Einfühlungsvermögen.

Als Ideal einzustufen wäre eine Beratungsform, die eine Bauabsicht des Bürgers zunächst als willkommene Initiative begreift. Dies erscheint vor dem Hintergrund, dass Innenentwicklung ganz entscheidend auf die Investitionsbereitschaft Privater

angewiesen ist selbstverständlich. Kritisch wird es, wenn aus unterschiedlichen Hintergründen (Rechtslage, Nachbarschutz, Grundsatzbeschlüsse, ...) Auskünfte mit ablehnender oder einschränkender Wirkung gegeben werden (müssen). Um die Initiative an diesem Punkt nicht enden zu lassen, empfehlen wir

- ... Zeit für ausreichende Begründungen und Erläuterungen maßgeblicher Sachverhalte (Bewusstseinsbildung und Kompetenzvermittlung) zu investieren,
- ... Spielräume, Lösungsmöglichkeiten und Alternativen aufzuzeigen,
- ... die weitere Vorgehensweise und Möglichkeiten zur alternativen Zielerreichung zu erörtern.

Dies erfordert Kapazitäten und Kompetenzen seitens der Verwaltung und es wird klar, dass an diesem Punkt die passive Information häufig nicht mehr ausreicht, sondern in eine Phase der konkreten und aktiven Hilfestellung eingetreten werden muss.

VIII FAZIT UND AUSBLICK

Das Gemeindeentwicklungskonzept Reichenbach 2040 präsentiert sich nicht als abgeschlossene städtebauliche Planung. Es stellt vielmehr eine städtebauliche Zieldefinition für die Entwicklung der Gemeinde dar. Die Verwaltung und der Gemeinderat erhalten durch das Gemeindeentwicklungskonzept einen Handlungsleitfaden für die zukünftige Entwicklung und eine Verhandlungsgrundlage mit den Landesbehörden.

Der Gemeindeentwicklungsprozess unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger sowie der Kinder und Jugendlichen identifizierte sechs Handlungsfelder, die für die Entwicklung der Gemeinde in den nächsten Jahren von großer Bedeutung sind:

- ▶ Vernetzung und Mobilität
- ▶ Arbeit und Wirtschaft
- ▶ Orts- und Quartiersentwicklung
- ▶ Landschaft, Umwelt, Sport und Freizeit
- ▶ Klima & Nachhaltigkeit
- ▶ (soziale) Infrastruktur und Tourismus

Um die erarbeiteten Ziele und Projekte weiterzuentwickeln und zu überprüfen ist ein begleitender Monitoringprozess hilfreich. Hierbei sollte regelmäßig geprüft werden, inwiefern die Zielformulierungen den aktuellen Anforderungen entsprechen.

Neben dem Monitoring spielt die Bürgerbeteiligung eine wichtige Rolle bei der Beantwortung der zukünftigen Fragen in der Gemeindeentwicklung. Die positive Annahme und produktive Mitarbeit der Reichenbacher Bürgerschaft beim Gemeindeentwicklungsprozess zeigt das Interesse der Bevölkerung an der Mitwirkung der Entwicklung der Gemeinde. Um auch bei der Umsetzung von Projektideen vom bürgerschaftlichen Engagement zu profitieren, sollten konkrete, bedeutsame städtebauliche Entwicklungen unbedingt mit Bürgerinformations- und Beteili-

gungsveranstaltungen einhergehen. Damit steigt auch die Identifikation der Bürgerschaft mit der Gemeinde und die Mitwirkungsbereitschaft bei städtebaulichen Entwicklungen.

Im Fazit eines jeden Handlungsfeldes steht eine These, welche durch Ziele und Projektvorschläge flankiert wird. Aufgabe der Verwaltung und des Gemeinderates wird es sein, diese Ziele und Projekte in den nächsten Jahren auf die Umsetzbarkeit zu prüfen und zu priorisieren, auch unter Beteiligung der Bevölkerung. Durch die Priorisierung sollen die Ressourcen und Kräfte aus Verwaltung, Politik und Bürgerschaft gebündelt werden. Schlüsselprojekte werden sicherlich die Umgestaltung der Ortsdurchfahrtsstraße und die Konversion des Starmix-Areals sein. Für diese Bereiche wurden erste Gestaltungsideen in den Städtebaulichen Lupen dargestellt. Alle städtebaulichen Themen werden stets auch begleitet von dem Thema Mobilität. Die parallele Betrachtung des Mobilitätskonzeptes bei allen städtebaulichen Fragestellungen ist erforderlich und wurde teilweise bereits in das Gemeindeentwicklungskonzept integriert.

Durch das grundsätzliche Ziel der Gemeinde in Zukunft keine weiteren Außenbereichsflächen in Anspruch zu nehmen, wird ein konsequentes Innenentwicklungsmanagement erforderlich sein. Dies verlangt nach dem Einsatz eines bunten Straußes an Instrumenten, welche kombiniert oder separat eingesetzt werden können.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Gemeinde Reichenbach an der Fils in den letzten Jahren stetig an Stadtentwicklungsprojekten gearbeitet und viele Projekte erfolgreich zur Umsetzung gebracht hat. Für nahezu alle Zukunftsthemen hat man sich bereits in der Vergangenheit in der Gemeinde Gedanken gemacht und es sind bereits viele verschiedene Umsetzungsinstrumente zum Einsatz gekommen. Die Gemeinde scheint mit Ihrem know-how gut für die Zukunft gewappnet zu sein und hat nun mit dem Gemeindeentwicklungskonzept einen Handlungsleitfaden mit den wichtigsten städtebaulichen Aufgabenstellungen der Zukunft an der Hand.

IX ANHANG

IX 1 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1:	Lage im Raum	6
	Darstellung Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 2:	Zahlen, Daten, Fakten	6
	Datengrundlage Statistisches Landesamt Baden-Württemberg	
Abb. 3:	Urkarte Reichenbach 1828	7
	Staatsarchiv Ludwigsburg; abgerufen über leo.bw (https://www.leo-bw.de/web/guest/detail-gis/-/Detail/details/ORT/labw_ortslexikon/443/Reichenbach+an+der+Fils+-+Altgemeinde~Teilort ; zugegriffen am 28.09.2022)	
Abb. 4:	Reichenbach 1685	8
	Landesarchiv Baden-Württemberg https://www2.landesarchiv-bw.de/ofs21/olf/struktur.php?bestand=21067&sprungId=1220660&letzesLimit=suchen Zugriff 05.09.2022	
Abb. 5:	überwiegend bebaute Siedlungsstruktur nach Jahren	9
	Darstellung Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH; Grundlage: Heimatbuch 1968 Reichenbach an der Fils, Bürgermeisteramt, 1968, S. 121	
Abb. 6:	Ölgemälde Reichenbach um 1880 von Eberhard Bescherer	13
	aus: Reichenbach - Eine Gemeinde ändert ihr Gesicht; 2001; S. 11	
Abb. 7:	Hochwasser 1956	13
	aus: Reichenbach - Eine Gemeinde ändert ihr Gesicht; 2001; S. 50	
Abb. 8:	Hochwasser 2007	13
	Heimatmuseum Reichenbach an der Fils (https://www.heimatmuseum-reichenbach-fils.de/album/Sonstiges/Hochwasser%20vom%2011.%20Juni%202007%20%28Fotos%20K.D.%20Michel%29/slides/hw07_04.html , zugegriffen 29.09.2022)	
Abb. 9:	Regionalplan - Ausschnitt Reichenbach a.d.F.	14
	Regionalplan Verband Region Stuttgart	
Abb. 10:	Flächennutzungsplan Ausschnitt Reichenbach a.d.F.	15
	Gemeindeverwaltungsverband (GVV) Reichenbach an der Fils	
Abb. 11:	Vielfalt der Themen in der Gemeindeentwicklung	18
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 12:	Beteiligungsprozess	20
	Darstellung Drees & Sommer	
Abb. 13:	Map mit Verortungen aus Online-Beteiligung	21
	Darstellung INKA / Drees & Sommer	
Abb. 14:	Map mit Verortungen aus Online-Beteiligung	21
	Darstellung INKA / Drees & Sommer	
Abb. 15:	Auftaktveranstaltung am 15.03.2023	21
	https://www.reichenbach-fils.de/start/Gemeinde/bericht+ueber+buergerbeteiligung+am+15_+maerz+2023.html	
Abb. 16:	Ergebnis Gruppenarbeit Jugendbeteiligung	21
	https://www.reichenbach-fils.de/start/Gemeinde/bericht+ueber+buergerbeteiligung+am+15_+maerz+2023.html	
Abb. 17:	Ergebnis Malwettbewerb	21
	Reichenbacher Anzeiger, Ausgabe Nr. 38 vom 22.09.2023	

Abb. 18:	Analysekarte Vernetzung und Mobilität	25
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 19:	Maßnahmenvorschläge Tempo 30 ganztags	26
	BS Ingenieure , 2022	
Abb. 21:	Radschnellweg Richtung Ebersbach	27
	Aufnahme Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 22:	Abschnitt Heinrich-OttoStraße Filstalradweg Südroute	27
	Aufnahme Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 20:	Logo der Filstalroute Süd	27
	https://www.tourismus-bw.de/touren/filstalroute-sued-8379331318 (29.11.2022)	
Abb. 23:	bestehende Ladesäule in Reichenbach	28
	Aufnahme Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2022	
Abb. 24:	P&R Parkplatz südlich der Bahntrasse	29
	Aufnahme Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2022	
Abb. 25:	Ausschnitt Mobilitätskonzept	30
	Drees & Sommer	
Abb. 26:	Mobilitätskonzept	31
	Drees & Sommer	
Abb. 27:	Verortung der Projektideen Vernetzung und Mobilität	33
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 28:	Analysekarte Arbeit und Wirtschaft	35
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 29:	Arbeitslosenzahl	36
	Darstellung Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Datenquelle Statistisches Landesamt Baden-Württemberg	
Abb. 30:	sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	36
	Darstellung Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Datenquelle Statistisches Landesamt Baden-Württemberg	
Abb. 31:	sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen	36
	Darstellung Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Datenquelle Statistisches Landesamt Baden-Württemberg	
Abb. 33:	Zentraler Versorgungsbereich	37
	Aufnahme Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
	Bild Edeka: Quelle: https://www.stadt-erneuerung.de/baden-wuerttemberg/reichenbach-an-der-fils.html (02.11.2022)	
Abb. 32:	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich	37
	GMA, 2017	
Abb. 34:	Skulptur WIR-Gruppe	38
	Aufnahme Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	

Abb. 35:	Abgrenzung Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Filsstraße Ost“	39
	Gemeinde Reichenbach an der Fils, Plan Melber und Metzger, Stand 12.10.2022	
Abb. 36:	Lageplan möglicher Untersuchungsbereich „Am Talbach“	39
	Gemeinde Reichenbach an der Fils, Plan Melber und Metzger, Stand 04.02.2015	
Abb. 37:	Verortung der Projektideen Arbeit und Wirtschaft	41
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 38:	Bevölkerungsentwicklung und -Vorausrechnung	42
	Grundlage: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Darstellung Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 39:	Flächennutzung nach tatsächlicher Nutzung	42
	Grundlage: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Darstellung Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 40:	Analysekarte Orts- und Quartiersentwicklung	43
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 41:	Integriertes Entwicklungskonzept „Zentrum Nord“ - Fortschreibung Neuordnungskonzept	44
	die STEG, 2021	
Abb. 42:	Abgrenzung ehemaliges Sanierungsgebiet „Zentrum Süd“	44
	Gemeinde Reichenbach an der Fils	
Abb. 43:	Genehmigte Wohnungen seit 1979	45
	Darstellung Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Grundlage Statistisches Landesamt Baden-Württemberg	
Abb. 44:	Konversionsfläche starmix-Areal	46
	Aufnahme Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 45:	Visualisierung Katharinenstraße, Glück + Partner	46
	https://www.glueck-partner.com/projektetails/wohnungsbau-fuerstenstrasse-reichenbach/ (25.11.2022)	
Abb. 46:	Visualisierung Starlight Quartier, Phoenix Living	47
	https://phoenix-living.de/das-domizil-reichenbach/ (25.11.2022)	
Abb. 47:	Visualisierung Paulinengarten, Pro-Contact	47
	https://paulinengarten.de/paulinen-garten/ (25.11.2022)	
Abb. 48:	Visualisierung Wilhelmsquartier, Brutschin	48
	https://brutschin-gmbh.com/objekt/reichenbach-an-der-fils/ (25.11.2022)	
Abb. 49:	Fotografie Das Pano, Weinbergstraße	48
	Aufnahme Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 50:	Visualisierung Grünes Leben am Schafhaus, Terra Asset-Management GmbH	49
	https://www.gruenes-leben-am-schafhaus.de/ (25.11.2022)	
Abb. 51:	Visualisierung Sporthalle mit Mensa	49
	Zoll Architekten (https://www.kk-ingenieurgesellschaft.de/projekte/neubau-2-feld-sporthalle-mit-mensa-in-reichenbach/)	

Abb. 52:	Sichtachse Richtung Kirche	50
	Aufnahme Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 53:	Historischer Ortskern	51
	Aufnahme Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 54:	Brunnenplatz	51
	Aufnahme Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 55:	östlicher Ortseingang	52
	Google Street View, abgerufen am 29.02.2024	
Abb. 56:	westlicher Ortseingang	52
	Google Street View, abgerufen am 29.02.2024	
Abb. 57:	Ortsdurchfahrt bereits umgestaltet	53
	Aufnahme Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 58:	Ortsdurchfahrt zu gestalten - Stuttgarter Straße	53
	Aufnahme Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 59:	öffentliche Flächen vor Freibad und Stadion	53
	Ausschnitt Google Street View, 05.04.2024	
Abb. 60:	Verortung der Projektideen Orts- und Quartiersentwicklung	55
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 61:	Streuobstwiese östlich des Siedlungsbereichs	56
	Aufnahme Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 62:	Analysekarte Landschaft, Umwelt, Sport und Freizeit	57
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 63:	Gewässer in Reichenbach	58
	Aufnahmen Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 64:	Ausschnitt Planung „Natur- und Erlebniszone“ Lützelbach	58
	Fischer + Partner, Büro für Freiraumplanung und Landschaftsarchitektur, Stand 12.12.2023	
Abb. 65:	Reichenbach von der Stuttgarter Straße aus gesehen	59
	Karin Ait Atmane, Esslinger Zeitung, Artikel vom 04.10.2023	
Abb. 66:	Genehmigungsplanung Renaturierung Reichenbach	59
	Fischer + Partner, Büro für Freiraumplanung und Landschaftsarchitektur, 30.11.2023	
Abb. 67:	Hochwasserrückhaltebecken Reichenbachtal	60
	Homepage Land Baden-Württemberg, https://www.baden-wuerttemberg.de/de/service/presse/pressemitteilung/pid/hochwasserrueckhaltebecken-in-reichenbach-an-der-fils-ingeweiht (zugegriffen 28.03.2024)	
Abb. 68:	Hochwassergefahrenkarte und Überflutungsflächen	60
	Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) zugegriffen 13.12.2022	

Abb. 69:	Starkregenkarte - Extremes Abflussereignis	61
	Wald + Corbe 2021	
Abb. 70:	Route der Industriekultur	63
	Landschaftspark Fils, Verband Region Stuttgart	
Abb. 71:	Station Reichenbach an der Fils	63
	Aufnahme Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 72:	Verortung der Projektideen Landschaft, Umwelt, Sport und Freizeit	65
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 73:	Analysekarte Klima und Nachhaltigkeit	67
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 74:	Viel Grün im öffentlichen Raum	69
	Aufnahme Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 75:	wasserdurchlässige Beläge	69
	Aufnahme Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 76:	begrünte Retentionsbereiche in Baugebieten	69
	Aufnahme Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 77:	Wasser im öffentlichen Raum	69
	Aufnahme Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 78:	schattenspendene Bäume mit Sitzmöglichkeiten im öffentlichen Raum	69
	Aufnahme Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 79:	Analysekarte (soziale) Infrastruktur und Tourismus	73
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 80:	Abbildung Logo Lützelbachschule und Realschule Reichenbach	74
	https://luetzelbachschule.de/ (01.03.2024); https://rs-reichenbach.de/ (01.03.2024)	
Abb. 81:	Schüler nach Schularten	74
	Darstellung Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Datenquelle Statistisches Landesamt Baden-Württemberg	
Abb. 82:	Alterspyramide	75
	Darstellung Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, statistische Daten Statistisches Landesamt Baden-Württemberg	
Abb. 83:	Auslastung der Schlafgelegenheiten in %	77
	Darstellung Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Datenquelle Statistisches Landesamt Baden-Württemberg	
Abb. 84:	Verortung der Projektideen (soziale) Infrastruktur und Tourismus	79
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 85:	Städtebauliches Leitbild	83
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	

Abb. 86:	Städtebauliches Entwicklungskonzept - Gesamtplan	89
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 87:	Städtebauliches Entwicklungskonzept - Ausschnitt 02	90
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 88:	Städtebauliches Entwicklungskonzept - Ausschnitt 03	92
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 89:	Städtebauliches Entwicklungskonzept - Ausschnitt 04	94
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 90:	Städtebauliches Entwicklungskonzept - Ausschnitt 05	96
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 91:	Städtebauliches Entwicklungskonzept - Ausschnitt 06	100
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 92:	Städtebauliches Entwicklungskonzept - Ausschnitt 07	102
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 93:	Städtebauliches Entwicklungskonzept - Ausschnitt 08	104
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 94:	Lupe Siegenbergstraße - Visualisierung	108
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 95:	Lupe Siegenbergstraße - Visualisierung Siegenbergplatz	108
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 96:	Lupe Siegenbergstraße	109
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 97:	Lupe Brunnenplatz - aktuelle Situation	110
	Aufnahme Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 98:	Lupe Brunnenplatz - Inspiration Sitzstufen zum Wasser	110
	Darstellung Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 99:	Lupe Brunnenplatz	111
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 100:	Ortsdurchfahrt - Bestand und Planung	113
	Aufnahme Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 101:	Lupe Ortsdurchfahrt	113
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 102:	Lupe starmix-Areal Variante 1	115
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 103:	Lupe starmix-Areal Variante 2	117
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	