



Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches in der Gemeinde Reichenbach an der Fils



Im Auftrag von: Gemeinde Reichenbach an der Fils
Projektleitung: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck
Projektbearbeitung: Dipl.-Geogr. Markus Wagner
Datum: 18. Januar 2017

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 07141 / 9360-0
Telefax: 07141 / 9360-10
E-Mail: stefan.holl@gma.biz
Internet: www.gma.biz

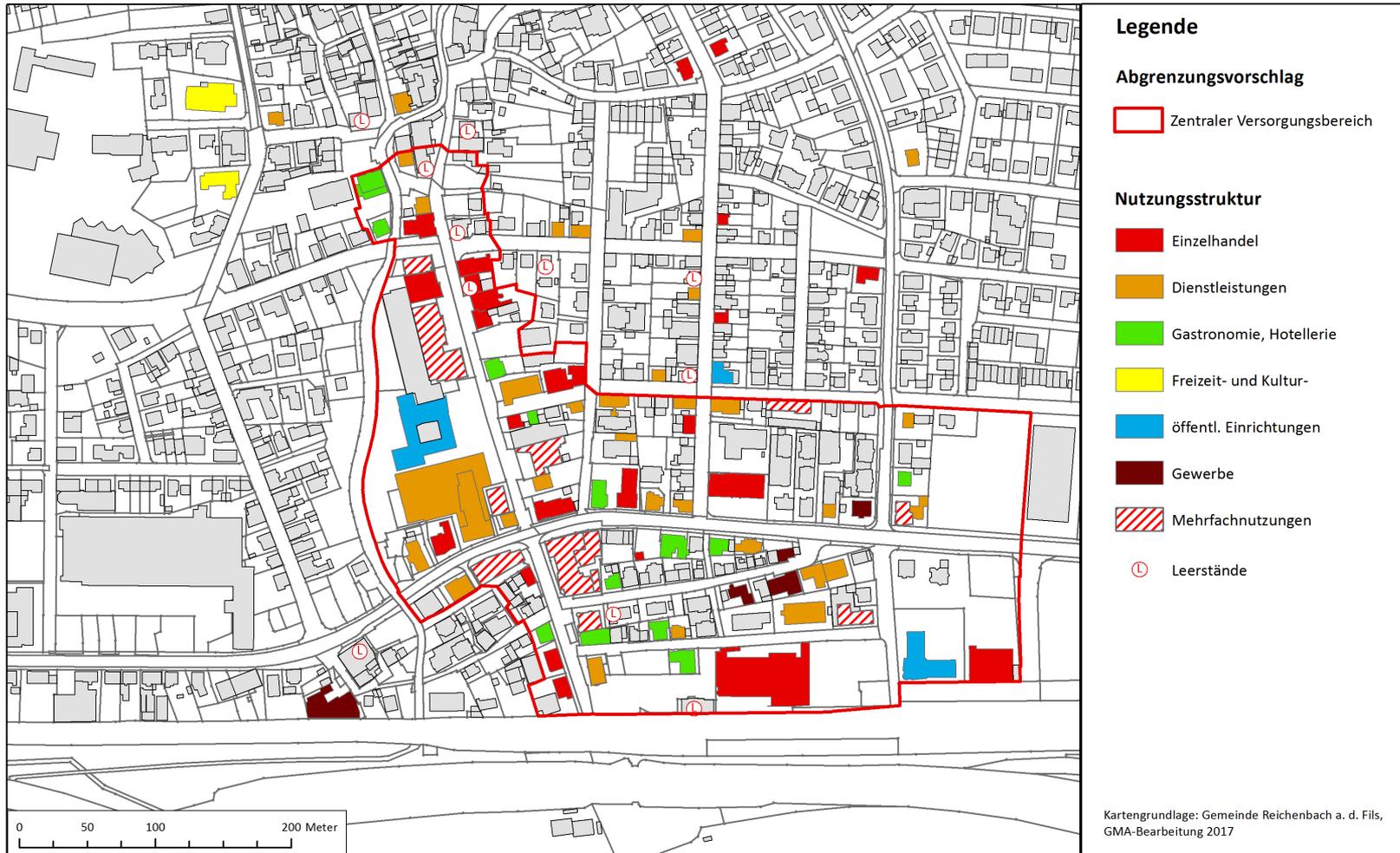
Aufgabenstellung / Rahmendaten

Im Januar 2017 erteilte die Gemeinde Reichenbach an der Fils der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, den Auftrag zur Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches im Ortskern von Reichenbach an der Fils. Diese dient als Diskussionsgrundlage für die Gemeinderatssitzung am 21. Februar 2017. Anstoß ist die geplante Verlagerung des Lidl-Marktes an der Ulmer Straße. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches wurde auf Basis einer intensiven Vor-Ort-Besichtigung und Nutzungskartierung vorgenommen.

Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität aller Inhalte kann die GMA keine Gewähr übernehmen.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH
Ludwigsburg, am 18. Januar 2017

Entwurf – Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich



Begründung zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches

Die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches erfolgte auf Basis einer Bestandserhebung sowie anhand einer intensiven Vor-Ort-Besichtigung. Die Abgrenzung basiert auf der aktuellen Situation (faktische Prägung) und ist weitgehend parzellenscharf, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit zu gewährleisten. In Einzelfällen wurde von der Parzellengrenze abgewichen. Die Abgrenzung erfolgte anhand der aktuell vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen (Erdgeschoss) im Ortskern von Reichenbach an der Fils. Einfluss auf die Abgrenzung nehmen Kriterien wie stadträumliche sowie topographische Zäsuren mit Barrierewirkung oder Unterbrechungen der Durchgängigkeit der Erdgeschossnutzungen.

Am **östlichen Rand** des Ortskerns befinden sich mit Lidl, Penny und Edeka die größeren Lebensmittelmärkte von Reichenbach an der Fils. Mit der geplanten Verlagerung rückt der Lidl-Markt näher an den Ortskern heran und bildet dann zusammen mit Penny die östliche Grenze des zentralen Versorgungsbereiches. Grund für diese Grenzziehung ist die optische und funktionale Barrierewirkung des Gebäudes von Haller Spedition. Dieses dominante, nord-süd-orientierte Gebäude, behindert die weiterführende Wahrnehmung als einheitliches Geschäftszentrum.



**Blick nach Osten entlang der Ulmer Straße
mit Haller Spedition im Hintergrund**

Nördlich des geplanten Lidl-Standorts schließen reine Wohnnutzungen an, weshalb diese aus dem zentralen Versorgungsbereich ausgegliedert werden und die Grenzziehung hier entlang der Marienstraße verläuft. Die Grenze setzt sich nach Westen entlang der Marienstraße fort und verläuft somit am Übergang zum, von Wohnnutzung dominierten Stadtgebiet. Zwar sind auch nördlich dieser Grenze vereinzelt Einzelhandels- und Komplementärnutzungen zu finden (z.B. Bäckerei in der Wilhelmstraße 34, Euronics Fischer, Zeitschriften Josef Eberlein, Elektro Bauknecht sowie Getränke Haug entlang der Bismarckstraße), jedoch sind die Entwicklungen in diesem Raum seit Jahren rückläufig und ein zusammenhängender Geschäftsbesatz ist hier nicht mehr festzustellen. Eine Ausweitung der vorhandenen Versorgungsstrukturen nördlich der Marienstraße zwischen Moltke- und Blumenstraße ist deshalb nicht anzustreben. Dies ändert sich in Richtung der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Hauptstraße. Hier ist die erste Gebäudereihe von Einzelhandels- und Komplementärnutzungen geprägt und soll auch weiterhin gestärkt werden. Der nordwestliche Bereich der Hauptstraße und Teile der Kirchstraße werden in den zentralen Versorgungsbereich eingeschlossen. Dieser Bereich ist außerdem Teil des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Zentrum Nord“, weshalb zukünftige Entwicklungen anzustreben sind. Aktuell prägen dieses Gebiet die Buchhandlung Kern, das Hotel Gasthaus zum Bock sowie mehrere Dienstleister. Prägend sind außerdem der Leerstand in der Schorndorfer Straße 1 (ehem. Bäckerei Ulshöfer) sowie der gegenüberliegende Parkplatz, welche somit für zukünftige Entwicklungen gesichert werden.



Von Wohnnutzung dominierter Bereich entlang der Wilhelmstraße



Nördlicher Bereich der Hauptstraße

Im **Westen** trennt das Gewässer Reichenbach den Hauptgeschäftsbereich von der Wohnnutzung, weshalb die Grenze des zentralen Versorgungsbereiches entlang des Bachlaufs gezogen wurde. Östlich davon ist entlang der Hauptstraße der dichteste Geschäftsbesatz zu finden. Auch das Rathaus grenzt direkt an den Bach. Westlich davon sind im näheren Umfeld keine weiteren Einzelhandelsbetriebe gelegen.



Gewässer Reichenbach



Blick in die Hauptstraße nach Süden



Westliche Seite der Hauptstraße mit Rathaus

Im **Süden** ist die Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches weniger eindeutig. Als dominante, städtebauliche Barriere fungieren hier die Bahngleise. Im Bahnhofsumfeld reicht der Geschäfts- und Dienstleistungsbesatz bis zu den Gleisen heran, weshalb diese hier unbestritten die südliche Grenzlinie darstellen. Schwieriger stellt sich die recht kleinteilige und verwinkelte Bebauung westlich des Bahnhofs zwischen Stuttgarter- bzw. Bahnhofstraße und den Bahngleisen dar. Hier wird lediglich die erste Reihe mit in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen. Der rückwärtige Bereich weist keinen Einzelhandelsbesatz auf. Im südöstlichen Randbereich sind die freiwillige Feuerwehr sowie der Penny-Markt gelegen. Östlich des Lebensmitteldiscounters verläuft die Heinrich-Otto-Straße als Bahnüberführung, wirkt hier als räumliche Zäsur und beendet die Wahrnehmung als einheitlichen Geschäftsbereich.



Bahnhofsvorplatz Reichenbach an der Fils



**Blick vom Bahnhof kommend in die
Bahnhofstraße**