

**DREES &  
SOMMER**

baldauf  
ARCHITEKTEN  
STADTPLANER

# GEMEINDEENTWICKLUNG UND MOBILITÄTSKONZEPT

ORTS- UND QUARTIERSENTWICKLUNG

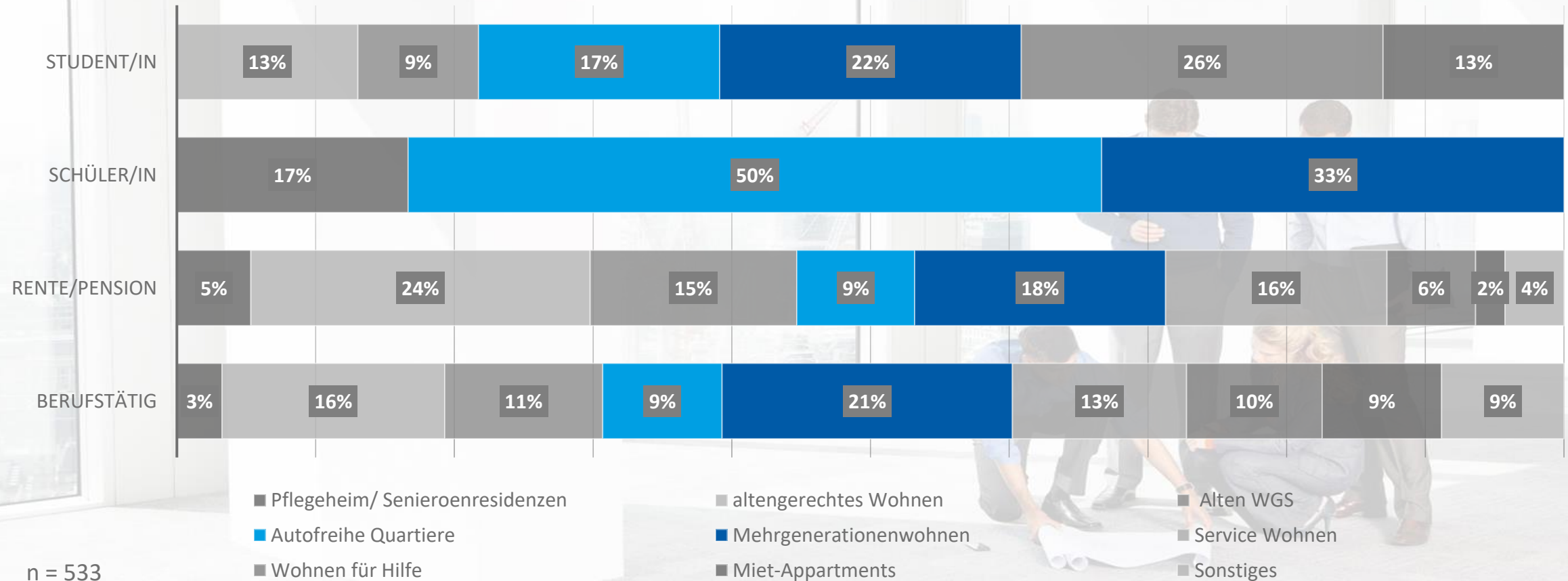


REICHENBACH 2040

# WELCHE WOHNANGEBOTE WÜNSCHEN SIE SICH IN REICHENBACH A. D. F. BZW. WELCHE ANGEBOTE SOLLTEN NOCH WEITER AUSGEBAUT WERDEN?

Die Angebotsnachfrage ist stark abhängig von der Personengruppe. Autofreie Quartiere und Mehrgenerationenwohnen werden von jungen Generationen sehr stark nachgefragt.

## Beantwortung je Personengruppe

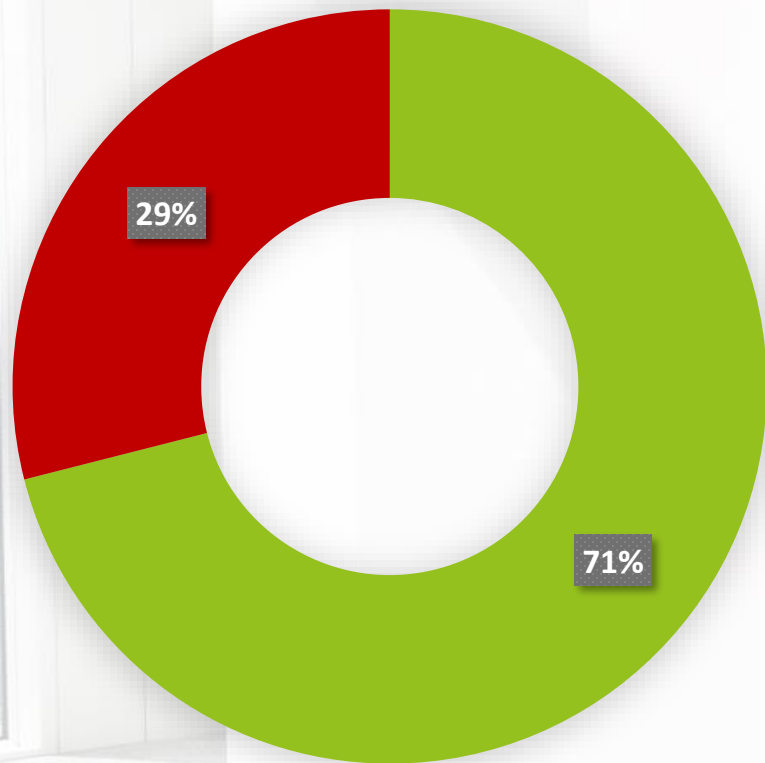


n = 533

# KÖNNEN SIE SICH VORSTELLEN, DASS REICHENBACH A. D. F. ÜBER DIE NÄCHSTEN JAHRE AN EINWOHNERN WÄCHST?

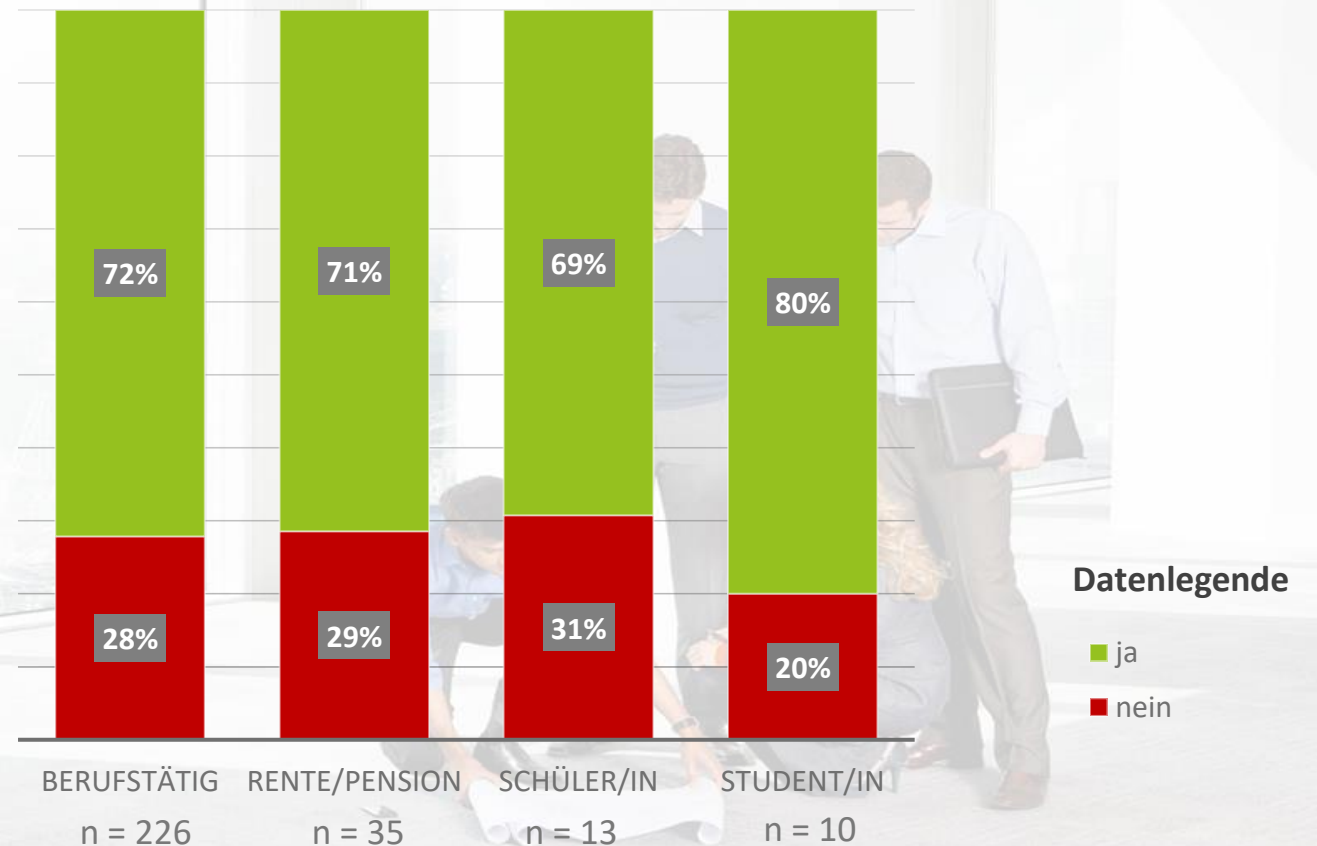
71% können sich vorstellen, dass Reichenbach a. d. F. wächst. Dabei gibt es keine altersspezifisch unterschiedlichen Antworten.

## Umfrageergebnis



n = 290

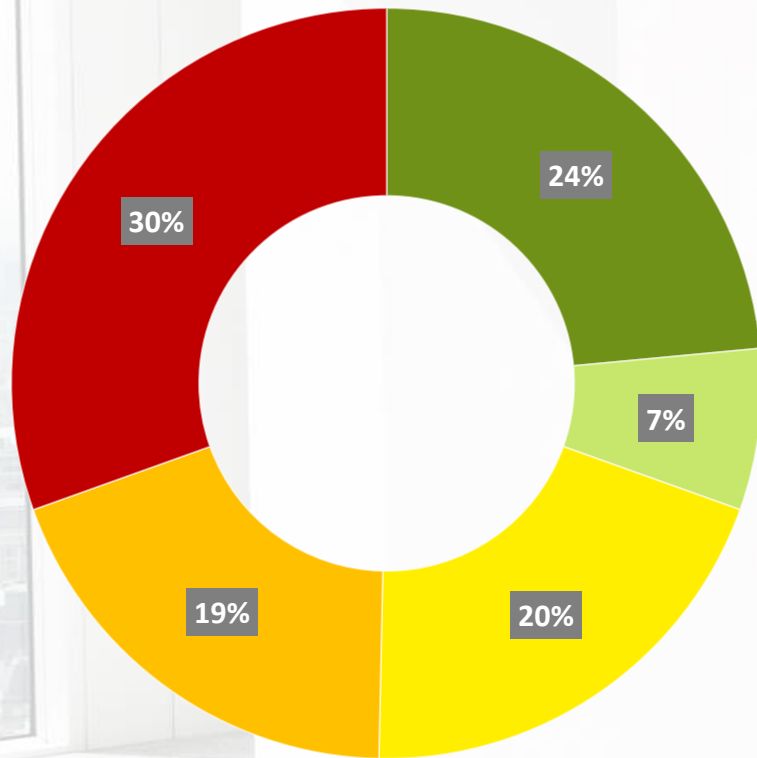
## Beantwortung je Personengruppe



# ZIEL INNENENTWICKLUNG: VERRINGERUNG DER WOHNFLÄCHE PRO PERSON. WIE STEHEN SIE ZU DIESEM ZIEL?

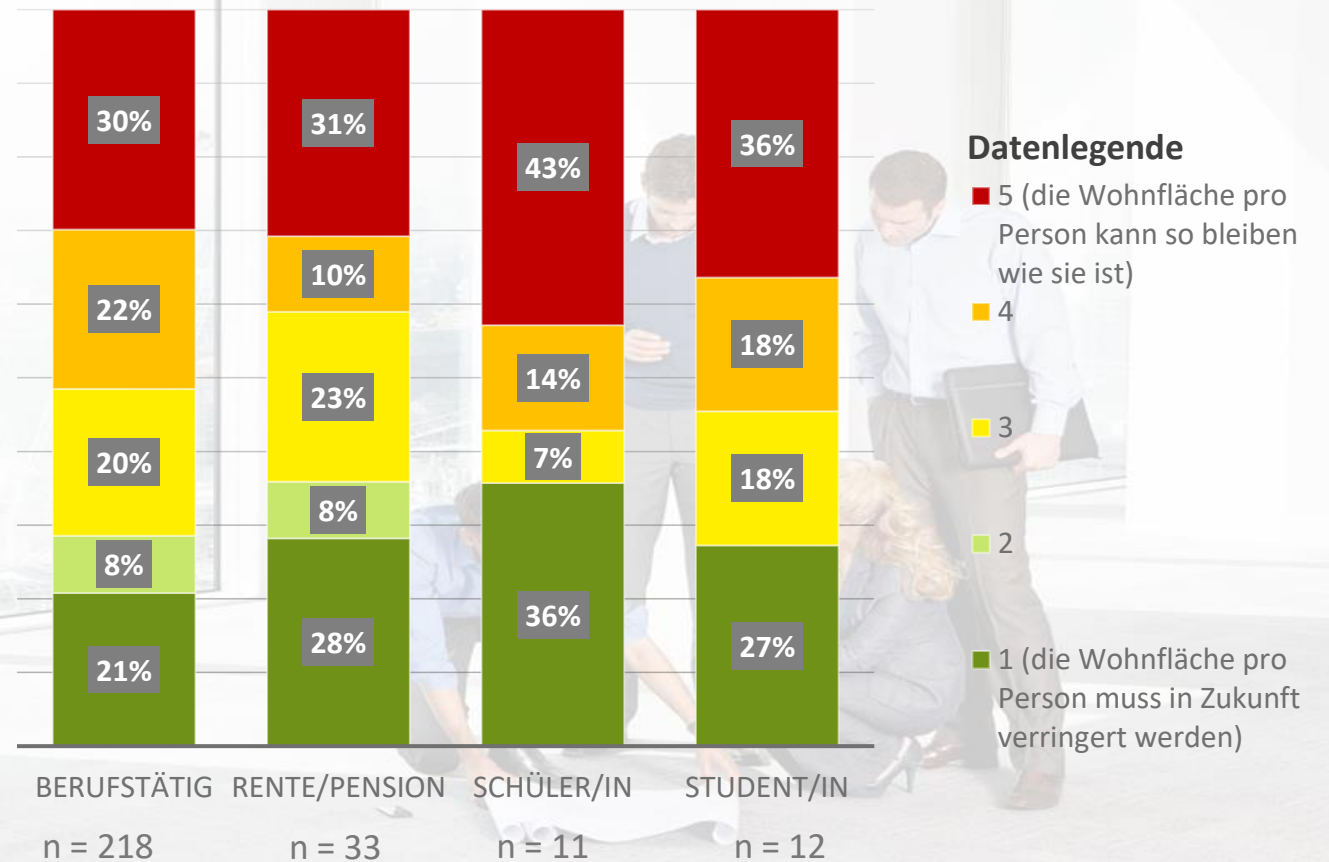
Etwa die Hälfte tendiert dazu die Wohnfläche so beizubehalten, ca. 30% sind eher dafür die Fläche zu verringern, 20% antwortet neutral

Umfrageergebnis



n = 302

Beantwortung je Personengruppe



**Datenlegende**

- 5 (die Wohnfläche pro Person kann so bleiben wie sie ist)
- 4
- 3
- 2
- 1 (die Wohnfläche pro Person muss in Zukunft verringert werden)

WENN SIE NOCH KEINE WOHNUNG IN REICHENBACH A. D. F. HÄTTEN,  
WO WÜRDEN SIE HINZIEHEN?

Randlage  
Risshalde  
Siegenberg  
Ortshmitte

Geishaldenweg  
Fürstenstr.  
Neubauquartiere  
Alte Stadt  
Weinbergstr.  
Haldenstr.  
Steinäcker  
Lützelbachstr.  
Grabenstr.  
Bezahlbares Wohnen



WORAN DENKEN SIE ALS ERSTES, WENN SIE AN REICHENBACH A. D. F. DENKEN?  
WAS IST FÜR SIE IDENTITÄTSSTIFTEND?



WELCHE EINKAUFSMÖGLICHKEITEN VERMISSEN SIE IN DER GEMEINDE?

A word cloud of missing services in a community, overlaid on a background image of a smiling woman in a blue apron in a shop. The words are in various shades of blue and are arranged in a circular pattern. The largest words are 'Metzger', 'Bekleidung', 'Schuhe', and 'Biomarkt'. Other words include 'Spielzeug', 'Multimedia', 'Käseladen', 'Einzelhandel', 'Teeladen', 'Café', 'Haushaltswaren', 'Einkaufcenter', 'Belebung', 'Fahrradgeschäft', 'Markthalle', 'Baumarkt', 'Kinderarzt', 'Drogerie', 'Aldi', 'Volksbank', 'Elektronikladen', 'Netto', 'ikea', and 'Sanitätshaus'.

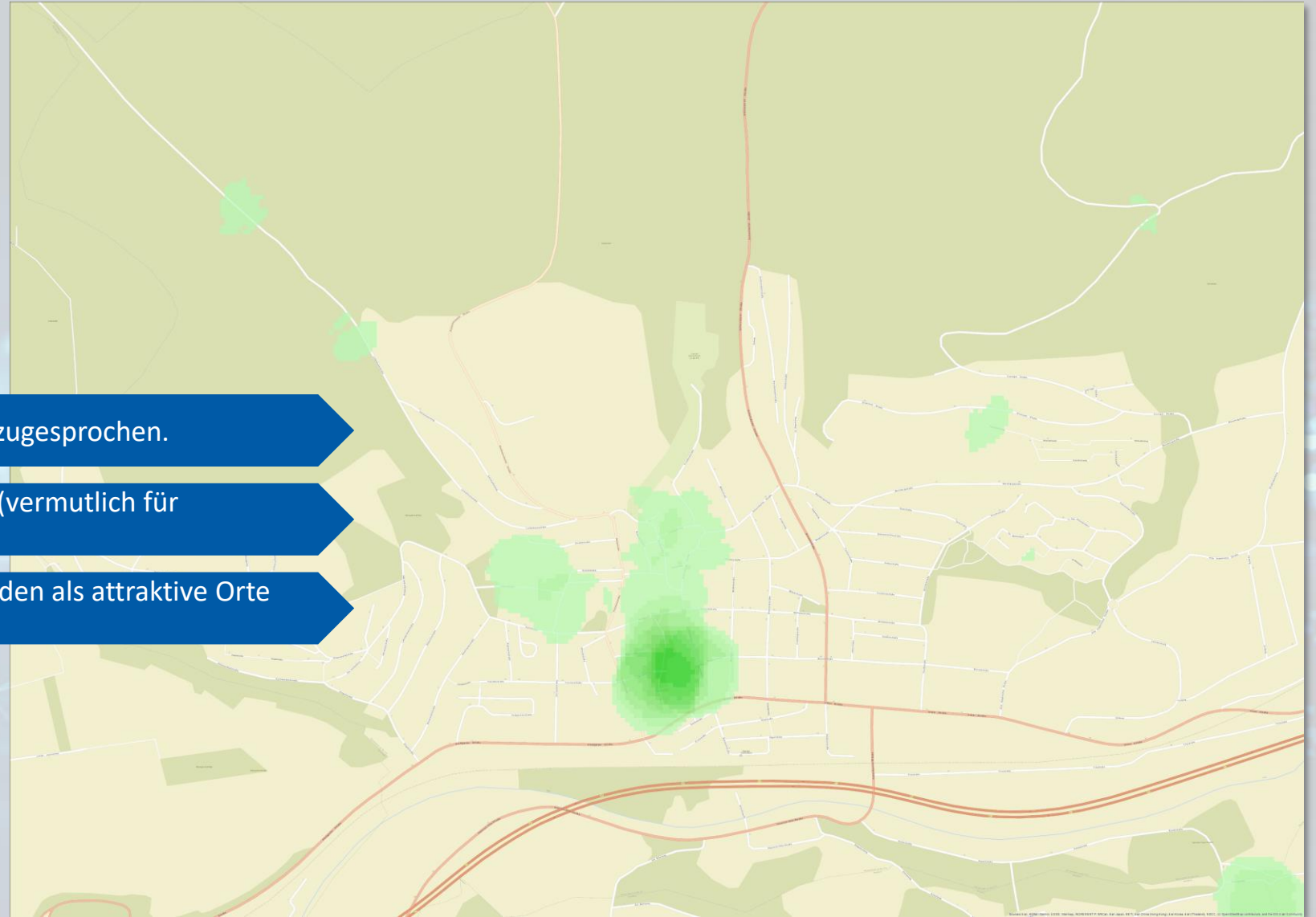
# RÄUMLICHE ANALYSE

## Lieblingsort

Dem Reichenbach wird eine hohe Beliebtheit zugesprochen.

Auch der Schulcampus sticht als beliebter Ort (vermutlich für Jugendliche/Schüler) hervor.

Das Freibad sowie vereinzelte Grünräume werden als attraktive Orte hervorgehoben.



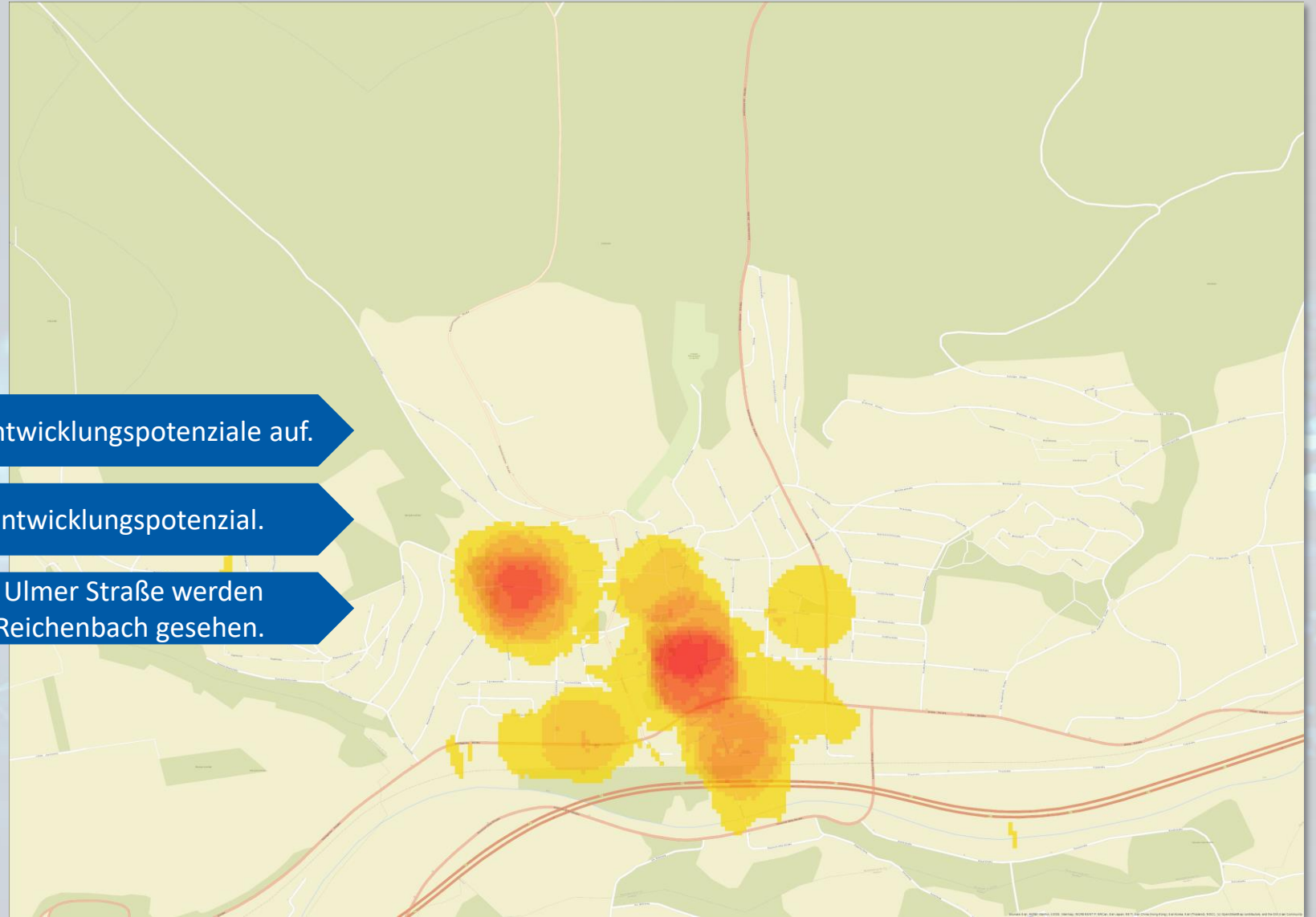
# RÄUMLICHE ANALYSE

## Orte mit Entwicklungspotenzial

Der Bereich um die Hauptstraße weist hohe Entwicklungspotenziale auf.

Auch der Schulcampus ist ein Ort mit hohem Entwicklungspotenzial.

Entlang der Stuttgarter Straße und südlich der Ulmer Straße werden weitere Entwicklungsfelder für die Gemeinde Reichenbach gesehen.

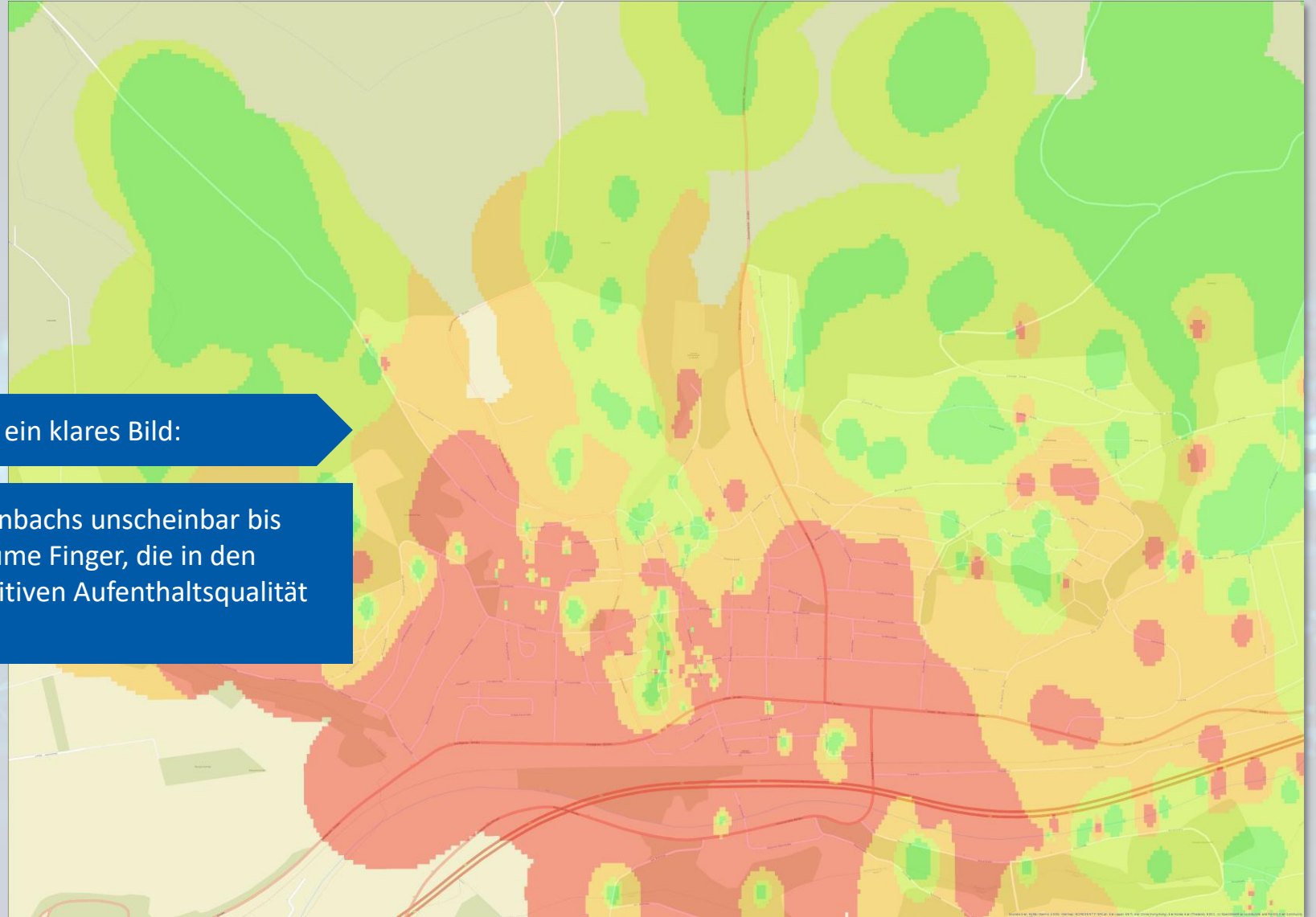


# RÄUMLICHE ANALYSE

## Aufenthaltsqualität

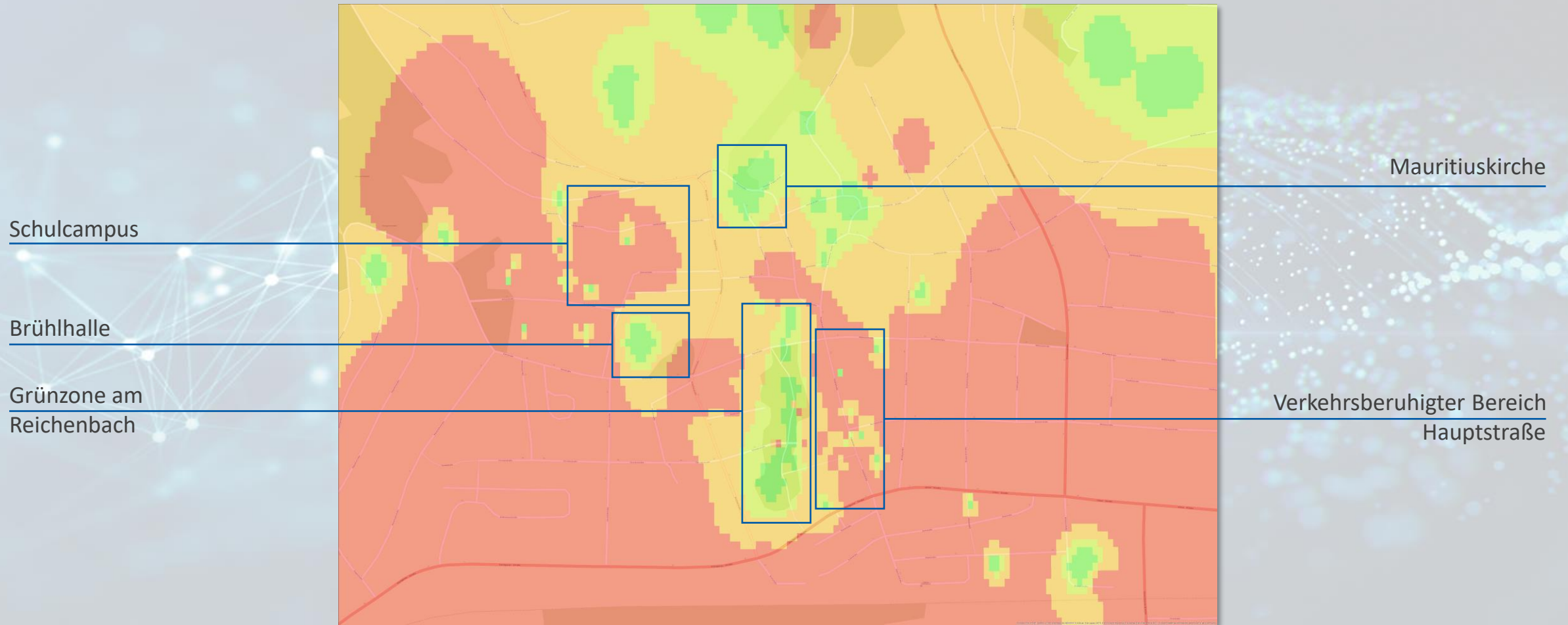
Die Trendanalyse der Aufenthaltsqualität zeigt ein klares Bild:

Während die inneren bebauten Räume Reichenbachs unscheinbar bis negativ erscheinen, bilden die naturnahen Räume Finger, die in den Ortsraum eindringen und diesen mit einer positiven Aufenthaltsqualität belegen.



# RÄUMLICHE ANALYSE

Aufenthaltsqualität – 1:1000



## FAZIT: ORTS- & QUARTIERSENTWICKLUNG

Reichenbach a. d. F. erhöht die Aufenthaltsqualitäten und wird attraktiv für einen moderaten Zuzug

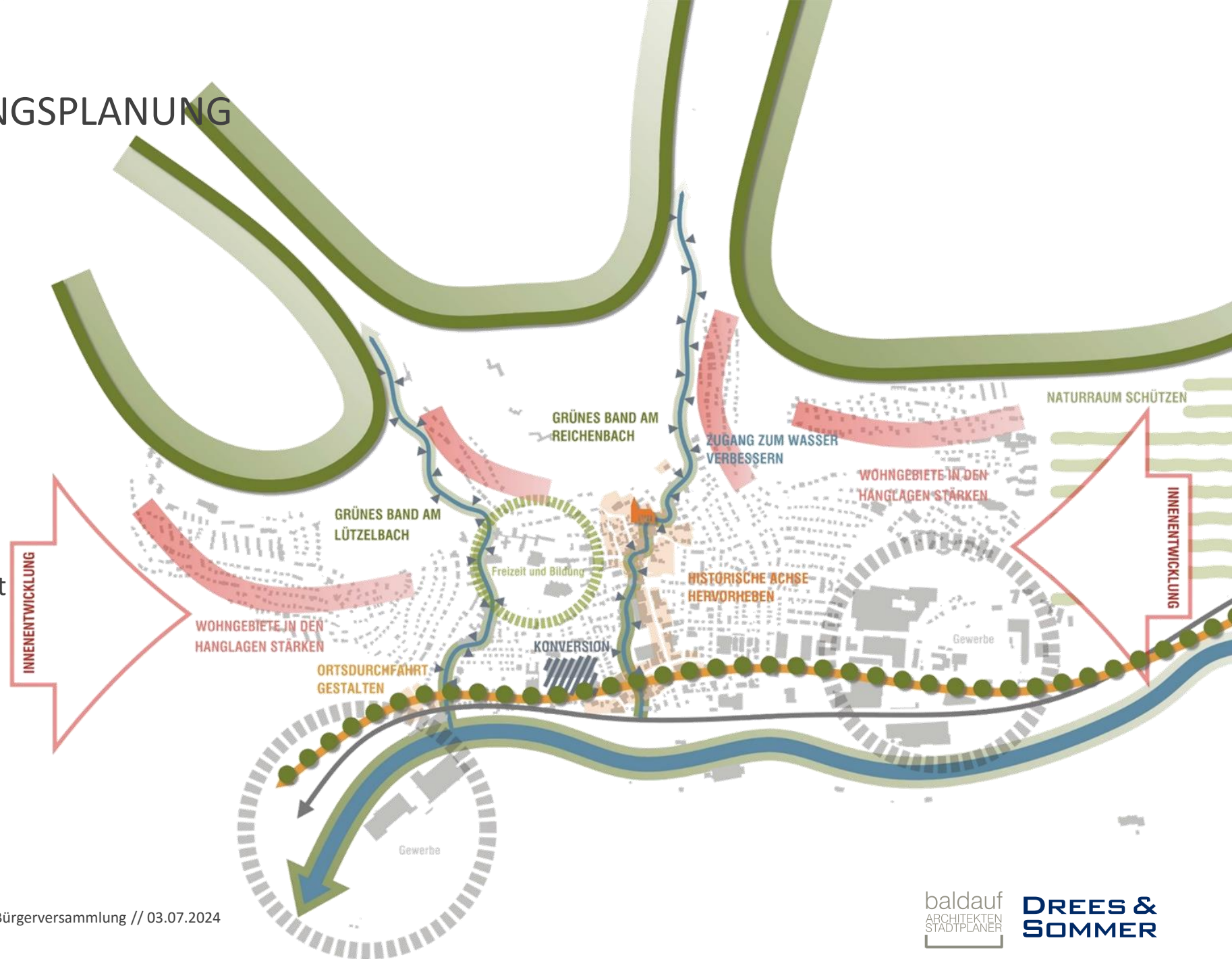


- Aufwertung der **Ortsmitte** und Stärkung der Anbindung der **Hanglagen**
- Moderates Einwohnerwachstum durch **Innenentwicklung** ermöglichen
- Gestalterische und funktionale **Aufwertung der Ortsdurchfahrtsstraße**

# GEMEINDEENTWICKLUNGSPLANUNG

## Städtebauliches Leitbild

- Leitbild als markante, vereinfachte Zielvorstellung für die Gemeinde
- Folgende Punkte sind u.a. im Leitbild dargestellt:
- Fokus auf die Innenentwicklung
- Zugänge zu den Gewässern verbessern und grüne Bänder durch den Ort entwickeln
- Ortsdurchfahrt durchgängig gestalten und Aufenthaltsqualität schaffen
- Achse zwischen Bahnhof und Kirche weiter stärken



# GEMEINDEENTWICKLUNGSPLANUNG

## Städtebauliches Entwicklungskonzept

- Ergebnis aus Analyse, Leitbild, Thesen und Zielen ist das Städtebauliche Entwicklungskonzept
- Fasst die planerischen Überlegungen zusammen
- Grundlage für die städtebaulichen Überlegungen der Zukunft
- Darauf aufbauend können Einzelmaßnahmen initiiert werden
- Soll eine Anstoßfunktion haben



# GEMEINDEENTWICKLUNGSPLANUNG

## Städtebauliches Entwicklungskonzept

### 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 + B / Lieferdienst / Übergabepoint / others (Ausbaupotenzial)
- 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

Numerierung gem. Auflistung im Bericht

- A1** Ergänzung on-demand-shuttle (beispielhafte Verortung)
- A2** Kreisverkehr am Knotenpunkt Ulmer Straße / Blumenstr.
- A11** live-Informationssystem
- A13** Parkraumbewirtschaftung öffentlicher Parkierungslächen
- 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 starmk-Ansals
- 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 Bioskopie für Veranstaltungen aktiver nutzen



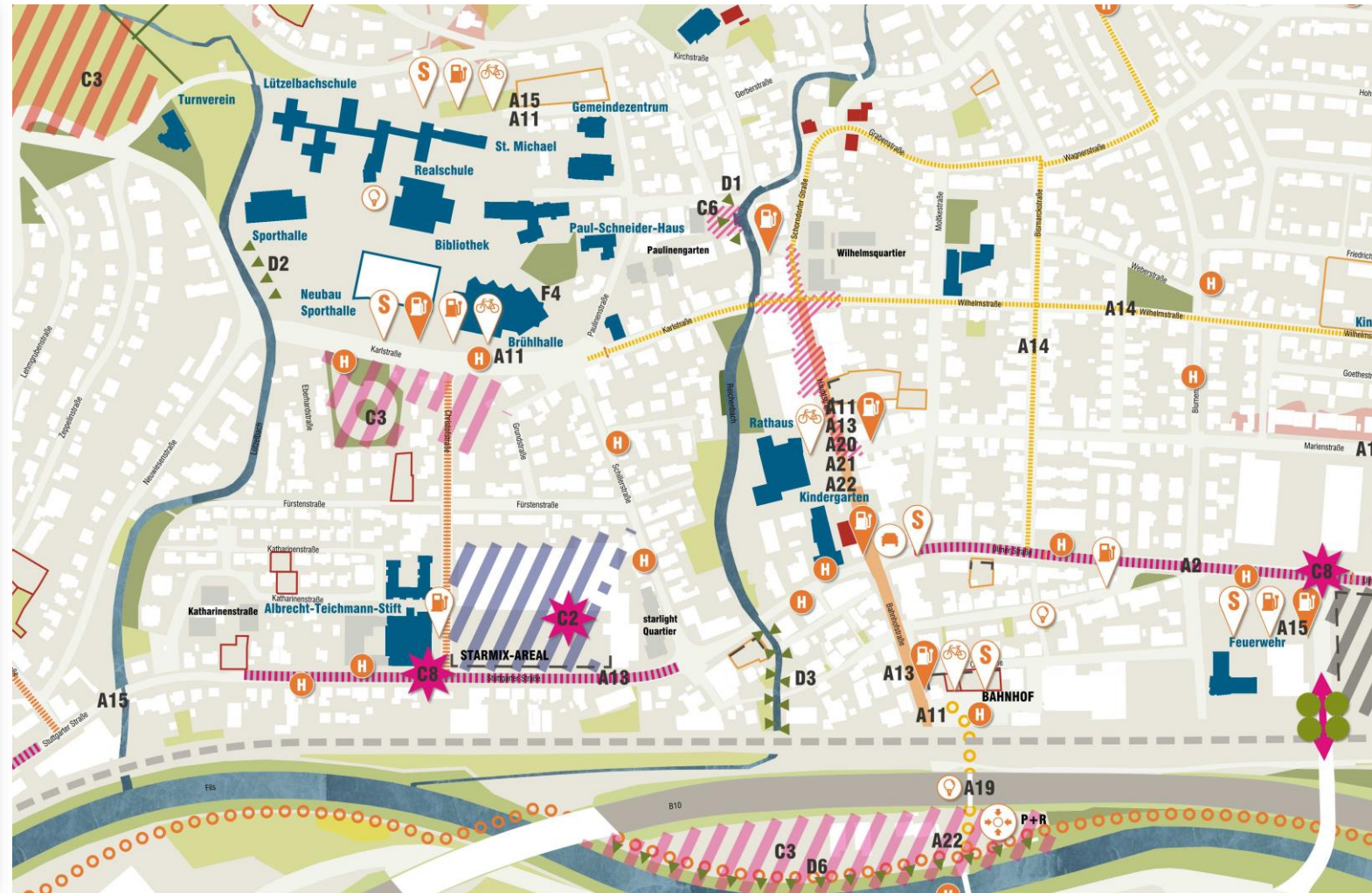
REICHENBACH AN DER FILS

# GEMEINDEENTWICKLUNGSPLANUNG

## Städtebauliches Entwicklungskonzept

### LEGENDE

<b>Vernetzung und Mobilität</b> <ul style="list-style-type: none"> <li> Haltstelle Bestand</li> <li> Radschnellweg Bestand / Planung (A3)</li> <li> Anbindung Radschnellweg in den Ort (A4)</li> <li> Erweiterung Ladeinfrastruktur (A5) <small>Bestand / Planung</small></li> <li> Einrichtung Mobilitätshub (A6) <small>P+R / Fahrradständer / Sharingangebote / andere Mobilitätsdienstleistungen</small></li> <li> Beleuchtung ergänzen / verbessern (A7)</li> <li> Querungsmöglichkeit herstellen / verbessern (A8)</li> <li> Erweiterung Carsharing-Angebote (A9) <small>Bestand / Planung</small></li> <li> Entwicklung weiterer Sharing-Angebote (A10)</li> <li> Ausbildung von Fahrradstraßen (A16)</li> <li> Ausweisung Radrouten (A17)</li> <li> Ausweisung und Erweiterung Radabstellplätze (A18)</li> </ul>	<b>Landschaft, Umwelt, Sport und Freizeit</b> <ul style="list-style-type: none"> <li> Auhwertung der Bereiche entlang der Gewässer</li> </ul> <b>Klima und Nachhaltigkeit</b> <ul style="list-style-type: none"> <li> Ausnutzung geeigneter PV-Freiflächenpotentiale</li> </ul> <b>(soziale) Infrastruktur und Tourismus</b> <ul style="list-style-type: none"> <li> Gebäude mit Sondernutzung</li> </ul> <b>Grundstruktur</b> <ul style="list-style-type: none"> <li> Wald</li> <li> Gehölzstrukturen</li> <li> Landwirtschaft</li> <li> Friedhof</li> <li> Sport &amp; Freizeit</li> <li> Bahnlinie</li> <li> Gebäude unter Denkmalschutz</li> </ul> <b>Regionalplanung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li> Regionaler Grünzug</li> <li> Grünzäsur</li> </ul> <b>LUBW</b> <ul style="list-style-type: none"> <li> Biotop</li> <li> FFH-Mähwiese</li> <li> Landschaftsschutzgebiet</li> <li> Wasserschutzgebiet</li> </ul>	<b>Maßnahmen &amp; Schlüsselprojekte</b> <ul style="list-style-type: none"> <li> Maßnahmenummerierung</li> <li> Schlüsselprojekte</li> </ul> <b>Ergänzende Maßnahmenliste</b> <p>Nummerierung gem. Auflistung im Bericht</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>A1</b> Ergänzung on-demand-shuttle (beispielhafte Verortung)</li> <li><b>A2</b> Kreisverkehr am Knotenpunkt Ulmer Straße / Blumenstr.</li> <li><b>A11</b> live-Informationssystem</li> <li><b>A13</b> Parkraumbewirtschaftung öffentlicher Parkierungslächen</li> <li><b>A14</b> Einführung von Regelungen für Anwohnerparken</li> <li><b>A15</b> smart parking und Parkleitsystem</li> <li><b>A19</b> gestalterische Auhwertung der Unterführung</li> <li><b>A20</b> Hauptstraße als verkehrsberuhigter Bereich</li> <li><b>A21</b> einheitliche Gestaltung in der gesamten Hauptstraße</li> <li><b>A22</b> Erweiterung Radinfrastruktur</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>C1</b> Entwicklung der Konversionsfläche des starmix-Areals</li> <li><b>C3</b> Prüfung der Entwicklungsmöglichkeiten der Potentialflächen</li> <li><b>C6</b> Umgestaltung des Brunnenplatz inkl. Pflege Zugang Bach</li> <li><b>C8</b> Gestaltung der Ortsdurchfahrtsstraße</li> </ul> </li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>D1</b> Pflege des Zugangs zum Reichenbach am Brunnenplatz</li> <li><b>D2</b> Zugang zum Wasser am Lütelbach verbessern</li> <li><b>D3</b> Renaturierung Reichenbach</li> <li><b>D6</b> Zugangsmöglichkeit zur Fils zu prüfen</li> <li><b>F3</b> Freibad als Identitätsstifter stärken</li> <li><b>F4</b> vorhandene Biol/Haltstelle für Veranstaltungen aktiver nutzen</li> </ul>
--	---	--



# GEMEINDEENTWICKLUNGSPLANUNG

## Städtebauliche Lupe – Starmix-Areal

- Ideenlieferant mit Anstoßfunktion
- Autofreies Quartier
- Tiefgarage, Zufahrt von Stuttgarter Straße aus
- Unterschiedliche Wohnformen
- Sanfter Übergang zum Bestand
- Private Innenhöfe
- Nachbarschaftsplatz im Zentrum
- Spielplatz im Osten
- Fußläufige Verbindung in die Ortsmitte



# GEMEINDEENTWICKLUNGSPLANUNG

## Städtebauliche Lupe – Starmix-Areal V1



# GEMEINDEENTWICKLUNGSPLANUNG

## Städtebauliche Lupe – Starmix-Areal V1



# GEMEINDEENTWICKLUNGSPLANUNG

## Städtebauliche Lupe – Starmix-Areal V2



# GEMEINDEENTWICKLUNGSPLANUNG

## Städtebauliche Lupe – Starmix-Areal

- Ideenlieferant mit Anstoßfunktion
- Autofreies Quartier
- Tiefgarage, Zufahrt von Stuttgarter Straße aus
- Unterschiedliche Wohnformen
- Sanfter Übergang zum Bestand
- Private Innenhöfe
- Nachbarschaftsplätze und Spielplatz
- Fußläufige Verbindung in die Ortsmitte



# GEMEINDEENTWICKLUNGSPLANUNG

## Städtebauliche Lupe – Siegenbergstraße

- Ideenlieferant mit Anstoßfunktion
- Topografische Situation wird für Parkierung genutzt
- In den Hang geschobene Garagengeschosse können von Siegenbergstraße aus angefahren werden
- Darüber entstehen kleine Wohnhöfe, die untereinander verknüpft sind
- Gebiet kann in Bauabschnitten entwickelt werden
- Neu gestalteter Siegenbergplatz bietet Mehrwert für das gesamte Gebiet → hohe Aufenthaltsqualität, Mobilitätsstation etc.



# GEMEINDEENTWICKLUNGSPLANUNG

## Städtebauliche Lupe – Siegenbergstraße





**UNITING  
OPPOSITES  
TO CREATE  
A WORLD  
WE WANT  
TO LIVE IN**

**DREES &  
SOMMER**