



Gemeinde  
Reichelsheim

Stand / 12.08.2021

STANDORT  
KOMMUNE

DSK

STADT  
ENTWICKLUNG

# Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

## Gemeinde Reichelsheim

Lebendige Zentren in kleinen Städten und Gemeinden in Hessen



## Impressum

Herausgeber	Gemeinde Reichelsheim Bismarckstraße 43 64385 Reichelsheim	
Auftrag und Koordination	Gemeinde Reichelsheim Bauamt Bismarckstraße 43 64385 Reichelsheim  Monika Hänsel Marcus Krippner	
Bearbeitung	DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH Büro Rhein-Main Frankfurter Straße 39 65189 Wiesbaden  Michael Stoll Andreas Graf Samira Müller	SK Standort & Kommune Beratungs GmbH Benno-Strauß-Straße 7 B 90763 Fürth  Wilfried Weisenberger
Bearbeitungsstand	13. August 2021	

gefördert durch



### Hinweis zur Gender Formulierung:

Bei allen Bezeichnungen, die auf Personen bezogen sind, meint die gewählte Formulierung alle Geschlechter, auch wenn aus Gründen der leichteren Lesbarkeit die männliche oder weibliche Form steht.

### Hinweis zum Urheberrecht:

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigung, Weitergabe, Veröffentlichung und Ähnliches des Gutachtens in Teilen oder als Ganzes sind nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt, soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart ist.

# Vorwort

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,  
liebe Leserinnen und Leser,

das Ihnen vorliegende Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Reichelsheim, kurz ISEK, ist gelungenes und zukunftsweisendes Ergebnis eines intensiven Dialogprozesses. Getragen wurde dieser Prozess durch die Bürgerinnen und Bürger, die Verwaltung, die Mitglieder der Gemeindevertretung, die Vereine und Bürgerinitiativen, die Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie die Kirchen und andere bedeutende gesellschaftlichen Gruppen. Moderiert und fachlich begleitet wurde der Dialogprozess von unseren Beauftragten, der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksgesellschaft mbH (Wiesbaden) und deren Partner SK Standort & Kommune Beratungs GmbH (Fürth), zeitweise unterstützt von studentischen Arbeitsgruppen der Architektur-Studienlehrgänge an der Hochschule Darmstadt.



Im Zuge verschiedener Veranstaltungen, genannt seien der große Ortsrundgang und die Beratungen der „Lokalen Partnerschaft“, sowie mithilfe von Online-Beteiligungsangeboten auf der Projektwebsite „[www.lebendiges-reichelsheim.de](http://www.lebendiges-reichelsheim.de)“ haben die Beteiligten ihre Vorstellungen für die zukünftige Gemeindeentwicklung dargelegt und eine Fülle wertvoller Projektvorschläge in den laufenden Planungsprozess eingebracht.

Mein herzlicher Dank gilt allen, die am Planungsprozess mitgewirkt haben.

Das ISEK bildet die Grundlage unserer zukünftigen Gemeindeentwicklung, insbesondere im Zentrum der Kerngemeinde Reichelsheim, und ist zudem maßgebliche Grundlage für die Durchführung des Bund-Länder-Förderprogramms „Lebendige Zentren“.

Gemeinsam, zukunftsorientiert und nachhaltig Strategien schaffen!

Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept ist der Kompass für die Zukunft der Gemeinde Reichelsheim in den kommenden zehn Jahren. Lassen Sie uns diese Zukunft gemeinsam erfolgreich gestalten!

Ihr Bürgermeister

A handwritten signature in blue ink that reads "Stefan Lopinsky".

Stefan Lopinsky

## Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	7
Zusammenfassung	8
1. Einführung	13
1.1. Das Förderprogramm „Lebendige Zentren“	15
1.2. Das Instrument ISEK für den „Aktiven Kernbereich Reichelsheim“	17
1.3. Ausgangssituation und grundsätzliche Zielsetzungen	18
1.4. Methodisches Vorgehen	20
1.5. Organisations- und Beteiligungsstruktur	22
1.5.1. Lenkungsgruppe	23
1.5.2. Lokale Partnerschaft	24
1.5.3. Bürgerbeteiligung	25
2. Gesamtstädtische Einordnung / Analyse	47
2.1. Demographische Entwicklung	48
2.2. Regionale Rahmenbedingungen und Entwicklungsfaktoren	51
2.3. Vorliegende Planungsgrundlagen, Konzepte und Gutachten	55
2.3.1. Übergeordnete Planung	55
2.3.2. Bebauungspläne	56
2.3.3. Gestaltungssatzung	57
2.3.4. Informelle Bebauungskonzepte	58
2.3.5. Regionales Entwicklungskonzept Odenwald	60
2.3.6. Maßnahmen der Dorferneuerung	60
2.3.7. Rahmenplanung Einfache Stadterneuerung	61
2.4. Zusammenfassende SWOT-Analyse	62
3. Analyse kernbereichsrelevanter Themenfelder	67
3.1. Stadtgestalt, Gebäude und Gebäudezustand	67
3.2. Wohnentwicklung	80
3.3. Einzelhandel, Gastronomie und Gewerbe	86
3.3.1. Einzelhandel	86
3.3.2. Gastgewerbe und Dienstleistungen	108
3.3.3. Räumliche Entwicklungsschwerpunkte	109
3.3.4. Maßnahmen und Entwicklungsschritte	111
3.4. Verkehr, Mobilität, Barrierefreiheit	112

3.5. Freiraum und Grün	115
3.6. Freizeit, Kultur und Tourismus	118
3.7. Klimaschutz und Klimafolgenanpassung	120
3.8. Zusammenfassende themenfeldbezogene SWOT-Analysen	122
3.9. Zwischenfazit – zusammenfassende Bewertung des Untersuchungsgebietes	129
4. Das Fördergebiet „Aktiver Kernbereich Reichelsheim“	133
4.1. Räumliche Lage und Charakter des Fördergebietes	133
4.2. Räumliche Lage und Charakter des Fördergebietes	134
4.3. Begründung des Fördergebietszuschnitts	135
5. Leitbilder und Entwicklungsziele/Umsetzungsstrategien	139
5.1. Handlungsfeldbezogene Leitbilder	140
5.2. Entwicklungsziele	142
5.3. Umsetzungsstrategien	144
5.3.1. Prozessorganisation, Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit	144
5.3.2. Wohnen und Wohnumfeld	146
5.3.3. Gewerbe, Versorgung, Leerstand	147
5.3.4. Grünflächen und Klimaschutz	147
5.3.5. Öffentlicher Raum und Aufenthaltsqualität	148
5.3.6. Mobilität, Verkehr, Barrierefreiheit	148
6. Einzelmaßnahmen	153
6.1. Maßnahmen und Instrumente	153
6.2. Einzelmaßnahmen nach Themenfeldern	154
6.3. Maßnahmenübersicht nach Kostenarten gemäß RiLiSE	161
6.4. Rahmenpläne zur Verortung der Einzelmaßnahmen	165
6.5. Zeit-, Kosten- und Finanzierungsplanung	168
7. Quellenverzeichnisse	175
7.1. Literaturverzeichnis	175
7.2. Abbildungsverzeichnis	176
7.3. Tabellenverzeichnis	180



## Abkürzungsverzeichnis

BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
HMUKLV	Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz
HMWEVW	Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen
IHK	Industrie- und Handelskammer
ISEK	Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
MIV	Motorisierter Individualverkehr
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr

## Zusammenfassung

Mit dem vorläufigen Fördergebiet „Aktiver Kernbereich Reichelsheim“ wird ein Areal vorgeschlagen, das den historischen Ortskern rund um die Bismarckstraße und die südlich daran angrenzende Heidelberger Straße/Darmstädter Straße, sowie den Landschaftsraum Mergbachau im Westen und Osten des Ortskerns umfasst. In diesem Gebiet sind städtebauliche Defizite, Mängel in der Bausubstanz und Funktionsschwächen bei der Versorgungsstruktur feststellbar. Zielrichtung für die künftige Entwicklung ist es daher, das innerörtliche Wohnen zu stärken, die Bedingungen für Handel und Gewerbe zu verbessern und neue Aufenthaltsqualität auf öffentlichen Straßen, Plätzen und Grünflächen herzustellen. Energieeffizienz und Klimaschutz spielen dabei eine große Rolle, denn ein gesundes Stadtklima ist ein ebenso wichtiger Standortfaktor wie kurze Wege, einladende Stadträume oder Funktions- und Angebotsvielfalt. Darüber hinaus sollen auch bessere Rahmenbedingungen für eine gemeindeverträgliche Mobilität sowie Barrierefreiheit geschaffen werden. Unter diesem Zielhorizont wurde Reichelsheim 2019 mit dem Gebiet „Aktiver Kernbereich Reichelsheim“ in das Programm „Lebendige Zentren“ aufgenommen.

Die Förderkulisse der „Lebendige Zentren“ bietet einen angemessenen Handlungsrahmen zur Erreichung dieser ambitionierten Ziele. Da das Programm einen integrierten Ansatz verfolgt, ist ein entscheidendes Element für die Programmumsetzung ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) als Ergebnis eines kooperativen Planungsprozesses. Auf dieser Grundlage sollen investive und nicht-investive Projekte entwickelt und realisiert werden.

Das vorliegende Konzept soll die Programmumsetzung künftig begleiten. Insoweit ist es strategisches Planungs- und Steuerungsinstrument, das den Rahmen der Zentrumsentwicklung Reichelsheims in den kommenden zehn bis fünfzehn Jahren absteckt. Es ist wie folgt aufgebaut:

Im **Einführungskapitel** wird zunächst das Förderprogramm „Lebendige Zentren“ näher vorgestellt. Es folgen eine Darstellung der Ausgangssituation und grundsätzlichen Zielsetzungen, Erläuterungen zum methodischen Vorgehen im Zuge des Förderprogramms sowie eine Übersicht zur Organisations- und Beteiligungsstruktur. In diesem Zusammenhang wird auf den Bearbeitungsprozess eingegangen, der von mehreren Bürgerveranstaltungen und digitalen Beteiligungsformaten begleitet wurde. Dabei wurde eine Lokale Partnerschaft konstituiert, die während des ISEK-Prozesses dreimal tagte.

In der **gesamtstädtischen Einordnung** werden die demografische Entwicklung, die regionalen Rahmenbedingungen und die vorliegenden Planungsgrundlagen für Reichelsheim beleuchtet. Übergeordnete Planung, Bauleitplanung, frühere informelle Konzepte, Untersuchungen und Gutachten werden aufgezeigt. In einer zusammenfassenden SWOT-Analyse für die gesamtstädtische Situation werden Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken im Sinne einer Charakteristik für Reichelsheim benannt. Insgesamt kann konstatiert werden, dass die Gemeinde gute Rahmenbedingungen und Potenziale für ein moderates Wachstum, für ein reizvolles Wohnumfeld und ein gutes Versorgungsangebot aufweist. Derzeitige Schwächen sind zahlreiche Leerstände von Ladenlokalen und Wohnraum bei gleichzeitiger Knappheit an bedarfsgerechtem Wohnraum, mangelnde Aufenthaltsqualität und fehlende Nutzbarkeit öffentlicher Grünflächen, Sanierungsbedarfe vieler Gebäude, eine ungeordnete Verkehrssituation sowie fehlende Barrierefreiheit. Für eine positive und nachhaltige Entwicklung kann das Förderprogramm „Lebendige Zentren“ auf mehreren Ebenen Unterstützung leisten.

Die Analyse **zentrenrelevanter Themenfelder** beschäftigt sich ausführlich mit allen Facetten des Fördergebietes: der Stadtgestalt, den Gebäuden, Freiräumen und Grünflächen. Eine fachlich vertiefende Betrachtung untersucht



die lokale Ökonomie, vor allem die Situation des innerstädtischen Einzelhandels. Darüber hinaus folgt die Bestandsanalyse für die Themenfelder Freizeit und Tourismus, Mobilität, soziale Infrastruktur und Klimaschutz. Zusammenfassende SWOT-Analysen werden anschließend für alle Themenfelder erstellt.

Es folgt die **Darstellung des Fördergebiets** und die Begründung des Gebietszuschnitts sowie die Darstellung der prozessbegleitenden Entscheidungsstrukturen. Im Wesentlichen wird das Fördergebiet durch die Siedlungsbereiche rund um die Laudenaauer- und Bismarckstraße, Teile der Heidelberger- und Darmstädter Straße, der Konrad-Adenauer-Allee, sowie der Beerfurther Straße (insgesamt ca. 25,3 Hektar) und die westlich und östlich ans Zentrum angrenzenden Freiflächen der Mergbachau (insgesamt ca. 6,8 Hektar) bestimmt. Das Fördergebiet hat somit eine Größe von ca. 32,1 ha.

Im anschließenden Teil des Konzeptes werden die relevanten **Handlungsfelder** hergeleitet, die Leitbilder vorgestellt, und die **Entwicklungsziele** definiert. Kernziele sind die Innenentwicklung des Ortskerns und ein damit verbundenes Leerstandsmanagement, die Schaffung von Wohnraum unter Ausrichtung auf moderne Wohnformen, ein umfängliches Mobilitätsmanagement, die Verbesserung der Aufenthaltsqualität von grüner und blauer Infrastruktur, sowie die Förderung sozialer Angebote.

Erforderliche **Handlungsansätze und Umsetzungsstrategien** werden ausgeführt, und der daraus abgeleitete Maßnahmenkatalog aufgezeigt. Es wurden insgesamt mehr als 60 Einzelmaßnahmen definiert. Zunächst nach Themenfeldern geordnet, erfolgt dann eine Auflistung nach Kostenarten gemäß RiLiSE und eine Übersicht mit Prioritätsstufe und eingebundener Zeit-, Kosten- und Finanzierungsplanung. Letztere gibt einen Überblick über den geplanten Mitteleinsatz und die im Rahmen des Programms zu beantragenden Mittel. Derzeit wird von Gesamtkosten in Höhe von ca. 8,43 Mio. € ausgegangen, wovon 7,01 Mio. € auf das Zentrenprogramm entfallen.

Alle **Einzelmaßnahmen** werden in einem Anlagenband ausführlich erläutert, eingeordnet und verortet.





Einführung

01



## 1. Einführung

Die Zentren der Städte und Gemeinden werden durch die Folgen des demographischen sowie des wirtschaftlichen Wandels zunehmend vor große Herausforderungen gestellt: Leerstände nehmen zu, Zentrumsfunktionen gehen verloren, der Einzelhandel konzentriert sich auf der grünen Wiese, es kommt zu Segregationstendenzen etc. Auch die Gemeinde Reichelsheim im südhessischen Odenwaldkreis wird mit diesen Herausforderungen konfrontiert. Sie benötigt daher einen geeigneten Strategieentwicklungs- und -umsetzungsprozess, um auf die sich verändernden Rahmenbedingungen zu reagieren.

Das Reichelsheimer Zentrum ist ein wichtiger Bestandteil des geschäftlichen und kulturellen Lebens der rund 8.500 Einwohner zählenden Gemeinde. Der nördliche Abschnitt des Zentrums rund um Bismarckstraße und Rathausplatz ist durch historische Gebäude mit Fachwerk und Schindeln, vorwiegend aus dem 18. und 19. Jahrhundert sowie durch kleine rückwärtige Hofanlagen, schmale Straßenzüge und Gassen geprägt. Hier befinden sich unter anderem das Rathaus, das Regionalmuseum (Gebäude aus dem 16. Jahrhundert) sowie das Haus der Vereine. Der südliche Abschnitt des Zentrums rund um die Heidelberger Straße sowie die Darmstädter Straße, beides Abschnitte der Bundesstraße 38 beziehungsweise 47, weist einen breiteren Straßenraum mit Durchgangsverkehr auf und ist Standort verschiedener Angebote aus den Bereichen Gewerbe, Versorgung und Gastronomie. Daneben stellt die Mergbachau einen bedeutenden freiräumlichen Bestandteil des Zentrums dar. Der namensgebende Mergbach und die daran angrenzenden Grünflächen umrahmen das Reichelsheimer Zentrum im Osten und im Westen.



Abbildung 1 | Zentrum von Reichelsheim – Regionalmuseum und Rathausplatz (Quelle: DSK)



Abbildung 2 | Zentrum von Reichelsheim – Rathaus (Quelle: Gemeinde Reichelsheim)

Die derzeitige städtebauliche Situation des Reichelsheimer Ortskerns ist mithin auch Ergebnis des städtebaulichen Programms der „Einfachen Stadterneuerung“, aus dem die Gemeinde von 2005 bis 2011 gefördert wurde. Viele der Maßnahmen der „Einfachen Stadterneuerung“ betrafen private Gebäudesanierungen, daneben wurden aber auch vereinzelt öffentlich Gebäude sowie Verkehrsflächen modernisiert. Im Zuge des Programms konnten jedoch nicht für alle städtebaulichen Probleme und Herausforderungen Lösungen erarbeitet und umgesetzt werden. So kommt es vermehrt zu Funktionsverlusten durch voranschreitende Leerstände von Wohngebäuden und Ladenlokalen, zu einer in Teilen fehlenden Durchmischung des Einzelhandels, der Gastronomie und sozialer Versorgungseinrichtungen sowie zur Standortverlagerung von Arztpraxen, Sozialeinrichtungen und Dienstleistungen aus dem Zentrum heraus. Auch die Attraktivität des Reichelsheimer Zentrums als Wohnort nimmt aufgrund der Leerstände und des zum Teil starken Sanierungsbedarfs ab. Negativ verstärkend kommen hier die

fehlende Barrierefreiheit vieler Gebäudezugänge, enge Hofstrukturen sowie eine häufig mangelhafte Qualität der Bausubstanz hinzu. Die ehemals ortsbildprägende Reha-Klinik „Am Gänsberg“ am westlichen Rand des historischen Ortskerns weist durch ihren Funktionsverlust seit Jahren in ihrer Gesamtlage einen erheblichen städtebaulichen Missstand auf: die Gebäudestrukturen verfallen, das Areal verwildert, es kommt zu Vandalismus. Darüber hinaus werden Potenziale in den Bereichen Freizeit und Naherholung bislang nicht ausreichend genutzt. Die örtlichen Freiflächen weisen nur wenig Aufenthaltsqualität auf, die Mergbachau ist zudem nicht vollumfänglich nutzbar, da sie im Bereich der Bismarckstraße aufgrund der Bebauung unterbrochen ist. Die wenigen Fuß- und Radwege im Reichelsheimer Zentrum sind teilweise unausgebaut bzw. werden durch Treppenanlagen unterbrochen. Vorhandene Wegeverläufe und Räume zum „Entdecken“ sind lediglich Ortskundigen bekannt und werden bislang kaum genutzt. Fehlende und schwer erreichbare Parkmöglichkeiten wirken sich insbesondere auf ältere Nutzerinnen und Nutzer sowie junge Familien mobilitätseinschränkend aus. Öffentliche Gebäude sowie Ladenlokale sind lediglich eingeschränkt oder gar nicht barrierefrei.

All diese beispielhaft genannten städtebaulichen Probleme und Herausforderungen machen deutlich, dass ein integrierter Planungsansatz zur Steuerung der weiteren Entwicklung des Reichelsheimer Zentrums notwendig ist. Die Gemeinde Reichelsheim hat dieses Handlungserfordernis erkannt und sich um Aufnahme des Zentrums in das Programm der Städtebauförderung beworben. Im Jahr 2019 wurde Reichelsheim mit dem Gebiet „Aktiver Kernbereich Reichelsheim“ in das Programm „Aktive Kernbereiche in Hessen“ aufgenommen. Im Mittelpunkt des Städtebauförderprogramms, welches mittlerweile „Lebendige Zentren in Hessen“ heißt, steht die Stärkung von zentralen Versorgungsbereichen und damit verbunden die Erhaltung und Entwicklung von Stadt- und Ortskernen als Standorte für Wirtschaft und Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben. Das Programm unterstützt die Gemeinde während des zehnjährigen Förderzeitraums bei Maßnahmen im Rahmen der nachhaltigen innerörtlichen Entwicklung.

Zu diesem Zweck hat die Gemeinde Reichelsheim zentrale Bereiche der Kerngemeinde als vorläufiges Fördergebiet ausgewiesen. Das Fördergebiet hat eine Größe von insgesamt rund 24,5 Hektar und ist charakterisiert durch eine ausgeprägte Mischung der Funktionen Wohnen, Gewerbe, Versorgung, Gastronomie, Verkehr, Kultur und Freizeit.

Im April 2020 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Reichelsheim die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH beauftragt, ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für das Projektgebiet „Aktiver Kernbereich Reichelsheim“ zu erarbeiten. Aufgabe des Konzeptes ist die Schaffung einer entscheidungsrelevanten Grundlage für die Ziele und die zu realisierenden Vorhaben der künftigen Ortskernentwicklung. In den Leitlinien des vorhergehenden Förderprogramms „Aktive Kernbereiche in Hessen“ von 2009 wurde dies wie folgt definiert:

*„Das Konzept betrachtet die verschiedenen für die Kernbereiche relevanten Handlungsfelder (Einzelhandel, Wohnen, Kultur, Verkehr etc.) in einer Gesamtschau und stimmt sie räumlich und fachlich aufeinander ab. Zweck dieser Abstimmung ist auch die Bündelung der in unterschiedlichen Handlungsfeldern verfügbaren Ressourcen. Dies setzt voraus, dass die für die Kernbereiche relevanten Akteure (Einzelhändler, Eigentümer, Kulturinitiativen, Bürger etc.) in den Planungsprozess eingebunden werden. Ziel ist es, die zentralen öffentlichen, privaten und zivilgesellschaftlichen Akteure miteinander zu vernetzen und sie auf Grundlage des Handlungskonzeptes zu einem abgestimmten Handeln zu motivieren“ (Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung 2009: 14).*

*„Das Konzept versteht sich als Umsetzungsinstrument. Auf Grundlage einer kurzen Analyse werden Ziele, Strategien und Maßnahmenkataloge definiert. Deren Realisierung ist zeitlich zu bestimmen; ihre Finanzierung ist anzugeben. Im Vordergrund stehen damit nicht die Analysen und Erhebungen, sondern die Umsetzung von Einzelmaßnahmen und Aktivitäten“ (ebd.).*

Diese Leitlinien von 2009 sind auch heute noch aktuell. Daneben dienen die Programminformationen zum Bundesländer-Programm „Lebendige Zentren in kleinen Städten und Gemeinden in Hessen“ (HMWEVW 2020) sowie die aktualisierte „Regelgliederung ISEK“ (2018) bei der Ausarbeitung des ISEKs als Grundlage. Das ISEK wird den Handlungsbedarf und die Entwicklungspotenziale im Fördergebiet konkretisieren und dabei die gesamtörtlichen Rahmenbedingungen berücksichtigen. Es dient als Steuerungs- und Koordinierungsinstrument sowie als Planungs- und Umsetzungskonzept für die Durchführung des Zentrenprogramms.

Neben den gesamtörtlichen und grundlegenden Themen im Rahmen einer integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeption sollen vor allem die für die Kerngemeinde von Reichelsheim spezifischen Ziele und Handlungsfelder aufgezeigt und Lösungsansätze erarbeitet werden. Insoweit stehen bei der Erstellung und Umsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes die nachfolgenden Herausforderungen bzw. Themenstellungen im Fokus:

- Demographie
- Ökonomie
- Ökologie
- Verkehr
- Kultur
- Soziales

## **1.1. Das Förderprogramm „Lebendige Zentren“**

Das städtebauliche Förderprogramm „Lebendige Zentren“ löste seit 2020 das bisherige Förderprogramm „Aktive Kernbereiche“ ab, welches in Hessen schon seit 2008 existierte. Schwerpunkt des Programms „Aktive Kernbereiche“ war von Beginn an die nachhaltige Belebung und Weiterentwicklung der Innenstädte und Ortskerne. Insbesondere sollten die von Funktionsverlusten betroffenen zentralen Versorgungsbereiche mit ihrer Vielfalt aus Einzelhandel, Dienstleistung, Handwerk, Kultur, Gastronomie und Wohnen als Standorte für Wirtschaft und Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben erhalten bleiben und nachhaltig gestärkt werden.

Das Förderprogramm zur Stärkung und Vitalisierung der Innenstädte und Ortszentren geht nach 12-jähriger Laufzeit in eine neue Phase. Unter dem Namen „Lebendige Zentren“ werden die bisher gewonnenen Erkenntnisse für die Fortsetzung des Programms genutzt und erweitert. Die vorgenannten Programmschwerpunkte werden um die Handlungsfelder Baukulturelles Erbe, Energieeffizienz und Klimaschutz ergänzt.

Gefördert werden zum Beispiel bauliche Maßnahmen zur barrierefreien Entwicklung von bestehendem Wohnraum oder der Umbau von gewerblichen Leerständen zu Wohnzwecken. Energieeffizienz und Klimaschutz spielen dabei eine große Rolle, denn ein gesundes Stadtklima ist ein ebenso wichtiger Standortfaktor für Innenstädte wie kurze Wege, einladende Stadträume oder Funktions- und Angebotsvielfalt. So ist es mit der hier angebotenen Förderung auch möglich, bessere Rahmenbedingungen für eine stadtverträgliche Mobilität zu schaffen. Weitere Schwerpunkte sind flankierende Maßnahmen, die das Wohnen, die Wirtschaft und das Wohlfühlen im Ortskern stärken: attraktive Grün- und Freiflächen, belebte öffentliche Räume, die zum Verweilen einladen, Familienzentren und kulturelle Angebote.

Die wesentlichen Schwerpunkte des Förderprogramms „Lebendige Zentren“ sind:

1. Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge, Funktions- und Angebotsvielfalt
2. Erhalt bedeutender Gebäude bzw. Ensembles – Förderung von Wohnen im Innenbereich, Behebung von Leerständen
3. Klimaanpassung und Klimaschutz, Freiflächengestaltung
4. Barrierefreiheit und Infrastrukturen für moderne Mobilitätsformen (vgl. HMWEVW 2020: 3)

Während des bis zu zehnjährigen Förderzeitraums sollen die Programmkommunen bei der Weiterentwicklung der Stadt-, Siedlungs- und Versorgungsstrukturen durch entsprechende investive und nicht-investive Maßnahmen unterstützt werden. Grundlage für die Umsetzung von Maßnahmen im Rahmen des Förderprogramms ist das vorliegende, von der Kommune in Zusammenarbeit mit den Büros DSK GmbH sowie SK Standort & Kommune erarbeitete Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK), in dem alle vorgenannten relevanten Themenstellungen analysiert werden (s. Kapitel 2, Kapitel 3). Auf dieser Grundlage werden integrierte Strategien sowie konkrete Maßnahmen und Projekte zur späteren Umsetzung entwickelt.



Abbildung 3 | Vorläufiges Fördergebiet „Aktiver Kernbereich Reichelsheim“ (gem. Antrag zur Programmaufnahme, Quelle: DSK)

Der integrierte Handlungsansatz des Programms bedingt die Einbindung der wesentlichen öffentlichen, privaten und zivilgesellschaftlichen Akteurinnen und Akteure vor Ort. Nur gemeinsam mit den betroffenen Interessengruppen kann die Abstimmung der unterschiedlichen Belange und Anforderungen sowie die Bündelung



der lokalen Aktivitäten gelingen. Daher wurde prozessbegleitend unter anderem eine „Lokale Partnerschaft“ aus Vertreterinnen und Vertretern der öffentlichen Hand, privaten Akteurinnen und Akteuren sowie engagierten Bürgerinnen und Bürgern eingerichtet.

Mit dem vorläufigen Fördergebiet „Aktiver Kernbereich Reichelsheim“ wird ein Areal vorgeschlagen, das den historischen Ortskern rund um die Bismarckstraße und die südlich daran angrenzende Heidelberger Straße/ Darmstädter Straße, sowie den Landschaftsraum Mergbachaue im Westen und Osten des Ortskerns umfasst. In diesem Gebiet sind städtebauliche Defizite, Mängel in der Bausubstanz und Funktionsschwächen bei der Versorgungsstruktur feststellbar (vgl. Abbildung 3).

## **1.2. Das Instrument ISEK für den „Aktiven Kernbereich Reichelsheim“**

Für Reichelsheim wird mit dem vorliegenden Bericht das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) gemäß Vorgabe der Richtlinien des Landes Hessen zur Förderung der Nachhaltigen Stadtentwicklung (RiLiSE) von 2017 aufgestellt. Aufgabe des Konzeptes ist die Schaffung einer entscheidungsrelevanten Grundlage für die Ziele und die zu realisierenden Vorhaben der künftigen Innenstadtentwicklung. Weiterhin dienen die „Programminformationen zum Bund-Länder-Programm Lebendige Zentren in kleinen Städten und Gemeinden in Hessen“ (HMWEVW 2020) sowie die aktualisierte „Regelgliederung ISEK“ (2018) als Grundlage bei der Erstellung.

Ein ISEK zählt zu den strategischen Planungs- und Steuerungsinstrumenten der Stadtentwicklung. Es bildet damit einen wichtigen Grundstein für den Stadterneuerungsprozess vor Ort. In Hessen besteht die Verpflichtung, ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept als Grundlage für alle Teilprogramme der Städtebauförderung zu erarbeiten, um Finanzmittel aus dem Städtebauförderungsprogramm des Landes Hessen zu erhalten.

Wesentliches Merkmal eines ISEKs ist die ganzheitliche Betrachtung eines städtischen Teilraums bzw. Stadtquartiers; hier des Kernbereichs von Reichelsheim. Bauliche und städtebauliche Aufgaben stehen dabei gleichberechtigt neben anderen Fachinteressen wie Soziales, Beschäftigung und Ökologie. Alle betroffenen Handlungsfelder werden im Rahmen des Konzepts betrachtet und zusammengefasst.

Auf der Grundlage einer umfänglichen Bestandsanalyse bezogen auf städtebauliche, funktionale und sozialräumliche Defizite und Anpassungserfordernisse werden Leitlinien und Ziele zur zukünftigen Entwicklung abgeleitet. Zur Erreichung der definierten Ziele werden Handlungsempfehlungen und Maßnahmen formuliert, welche die ortsspezifischen Potenziale und Handlungsbedarfe aufgreifen und planerische Entscheidungen vorbereiten. Ein Handlungskonzept beschreibt damit eine geeignete Gesamtstrategie, durch welche die Gebietsentwicklung positiv beeinflusst werden kann. Dabei trifft das Handlungskonzept bereits konkrete Aussagen zur Zeit- und Investitionsplanung für die Konzeptumsetzung.

Die wesentlichen Inhalte dieses ISEKs umfassen demzufolge entsprechend der Programminformationen zum Förderprogramm ‚Lebendige Zentren‘:

- eine Bestandsanalyse aller relevanten Themenstellungen,
- Leitziele/-bilder für das Untersuchungsgebiet,
- eine Rahmenplanung, die die definierten Maßnahmen soweit möglich plangrafisch räumlich verortet
- einen Maßnahmenkatalog, der neben den klassischen baulichen und städtebaulichen Maßnahmen die sozialen, ökonomischen, ökologischen und sonstigen Handlungsfelder konkretisiert und mit einer Zeitplanung unterlegt,
- organisatorische Regelungen auf der Ebene der Kommune und des Quartiers, zur Einrichtung eines kooperativen und ämterübergreifenden Ansatzes, sowie einer „Lokalen Partnerschaft“ mit privaten und zivilgesellschaftlichen Akteuren.

Im Ergebnis bildet ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept somit die konzeptionelle Arbeitsgrundlage für den angestrebten Stadtentwicklungsprozess.

### **1.3. Ausgangssituation und grundsätzliche Zielsetzungen**

Die Maßnahmen des Programms der „Einfachen Stadterneuerung“ haben es ermöglicht, das historische Zentrum Reichelsheims bereits in Teilen zu modernisieren und aufzuwerten. Gleichwohl konnten nicht alle Mängel und städtebaulichen Missstände eliminiert werden. So wurden keine Problemlösungen für wichtige innerörtliche Areale wie beispielsweise die Grünfläche „Mergbachau“ oder das Gelände der ehemaligen Kurklinik „Am Gänsberg“ umgesetzt. Ferner sind über die Jahre gesellschaftliche und wirtschaftliche Veränderungen eingetreten, deren Auswirkungen sich im Ortskern Reichelsheims zeigen und die auch künftig ein gemeinschaftliches Handeln erforderlich machen.

Daher muss auf Gemeindeebene und mit bürgerschaftlichem Engagement weiter daran gearbeitet werden, dass das historische Zentrum die Bedeutung behält und funktionierende Infrastrukturen angeboten werden können. Darüber hinaus müssen aktuelle Themen wie Klimaschutz und -anpassung, demografischer Wandel und stadtverträgliche Mobilität in die Handlungsfelder integriert werden. Hier sind Strategien zu entwickeln, um allen Themen zeitnah gerecht werden zu können.

Das Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“ ermöglicht es der Gemeinde Reichelsheim, die bereits bestehenden Potenziale zu nutzen bzw. zu aktivieren. Damit einher geht die Vision eines Reichelsheimer „Kernbereichs“ mit zeitgemäß modernisierten Gebäuden und attraktiven Geschäften sowie einer besonderen Wohn- und Aufenthaltsqualität.

Die Stadt hat bereits im Rahmen der Programmaufnahme die bestehenden Problemlagen, Missstände und Funktionsverluste aufgelistet. Daraus wurden die Entwicklungspotenziale und wesentliche Zielstellungen für das künftige Fördergebiet abgeleitet sowie Handlungsansätze formuliert. Grundsätzlich wird die städtebauliche Erneuerung des Kernbereichs Reichelsheims angestrebt, den es als Wohn- und Versorgungsstandort nachhaltig zu stärken und verkehrlich zu entlasten gilt. Darüber hinaus sollen neue Impulse für Klimaschutz, kulturelles Leben, Integration, Freizeit und Naherholung gesetzt werden.

### **ENTWICKLUNGSPOTENZIALE durch...**

- Entwicklung hin zu einer attraktiven Wohnortgemeinde am Rande der Ballungsräume Rhein-Main-Darmstadt und Rhein-Neckar
- Stabilisierung und Zunahme der Einwohnerzahl bei starkem Potenzial zur Innenentwicklung (Bestandsimmobilien)
- Entwicklung des ehemaligen Kurklinik-Geländes im Sinne einer preiswerten Wohnraumbeschaffung für alle Generationen
- Starke Durchgrünung der Ortslage, verbunden mit dem umliegenden Erholungsraum Odenwald als Vorteil gegenüber den dicht besiedelten Orten im angrenzenden Ballungsraum
- Flächenschonendene Innenentwicklung, um den Wohn-, Erholungs- und Kulturwert der Ortslandschaft zu stärken und ein Alleinstellungsprädikat für hervorragende Siedlungsqualität zu schaffen

### **ZIELSETZUNGEN**

- Entwicklung der Gemeinde im Sinne - Das "grüne Herz" des Odenwaldes - Wohnen, Arbeiten, Lernen und Erholen im bestehenden Siedlungsgebiet
- Schaffung von besserer Aufenthaltsqualität für die Einwohner der Gemeinde Reichelsheim und insbesondere des Kernbereichs
- Erzielung eines touristischen Mehrwertes
- Stärkung und Vitalisierung der Attraktivität des Ortskernes durch Integration des Landschaftsraumes in die Ortsstruktur
- Erzielung einer fußläufig erreichbaren Angebotsvielfalt in den Bereichen Wohnen, Kultur, Natur, Gesundheit, Dienstleistungen und Handel
- Stärkung des sozialen Miteinanders und Entwicklung eines lebendigen Ortskerns für alle Einwohner und ihre Gäste

Bei der Verortung der formulierten Zielsetzungen werden räumliche Schwerpunkte sichtbar, die von Seiten der Gemeinde formuliert wurden und in Abbildung 4 dargestellt sind:

- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum (im Bereich der ehemaligen Kurklinik Am Gänsberg)
- Verhinderung von Funktionsverlusten (im historischen Ortskern)
- Aufwertung Auenlandschaft (an der innerörtlichen Mergbachaue)
- Pflanzung von Straßenbegleitgrün (im Bereich der Bundesstraße)
- Aufwertung Wohnmobilparkplatz (am Reichenbergparkplatz)

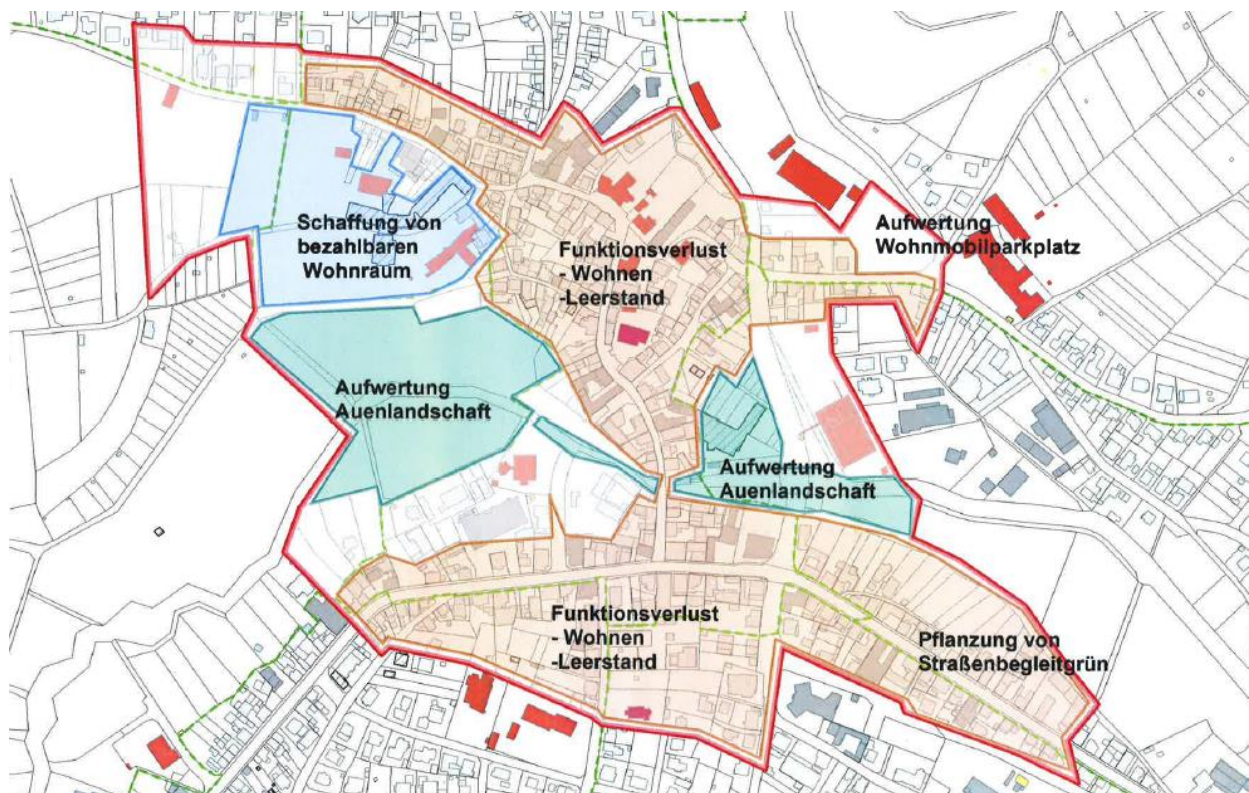


Abbildung 4 | Räumliche Schwerpunkte der Stadtentwicklung im Fördergebiet „Aktiver Kernbereich Reichelsheim“ gemäß Programmaufnahmeantrag der Gemeinde Reichelsheim 2019

#### 1.4. Methodisches Vorgehen

Nach Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“ wurde die Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (DSK) aus Wiesbaden in Kooperation mit dem Büro Standort & Kommune Beratungs GmbH aus Fürth mit der Erstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) beauftragt. Die Bearbeitung erfolgte von Juli 2020 bis Februar 2021.

Die DSK verfügt über langjährige Erfahrung und umfassende Kenntnisse in der Bearbeitung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen der Städtebauförderung sowie in der Umsetzung von Stadterneuerungsprojekten gemäß Richtlinien des Landes Hessen zur Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung (RiLiSE). Sie ist ein erfahrener Projektsteuerer mit Kompetenzschwerpunkt im Bereich der Akteurs- und Bürgerbeteiligung.

Das Team des Büros Standort & Kommune setzt seit 2011 die jahrzehntelang gewonnenen Erfahrungen in der Expansions- und Kommunalberatung bei der GfK in Nürnberg als eigenständiges Unternehmen in Fürth fort und erarbeitet integrative Konzepte in der Kommunalentwicklung. Das Büro steht auch für die Bündelung von Kompetenzen aus Stadtplanung, Verkehr, Markt, Strategie und Ökonomie. Die Umsetzbarkeit und die weitere Begleitung bei der Umsetzung stehen im Fokus der Arbeit.

Für die Bearbeitung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts konnte auf vorhandene Untersuchungen und Studien sowie auf Datenbestände zurückgegriffen werden, die von der Gemeinde Reichelsheim zur Verfügung gestellt wurden. Diese Grundlagen wurden durch eigene Erhebungen und Recherchen ergänzt und erweitert. Alle Daten und Dokumente wurden gesichtet, aufbereitet und in das ISEK integriert. Sie bilden die Basis für die anschließend angestellten Analysen und die daraus abgeleitete Erarbeitung von Entwicklungszielen und Handlungsansätzen.

Von der Kommune bereitgestellt wurden insbesondere Planungsunterlagen, aktuelle Gemeindedaten, sowie Konzepte und Gutachten, die für die Stadtentwicklung von entsprechender Relevanz sind (u.a. Einwohnerzahlen, Bebauungspläne, Rahmenplanung „Einfache Stadterneuerung Reichelsheim“ etc.). Zudem wurden aktuelle Entwicklungen in der öffentlichen und politischen Diskussion in die Betrachtungen und Bewertungen einbezogen.

Eine Bestandsaufnahme durch die beauftragten Planungsbüros umfasste mehrere Begehungen vor Ort. In diesem Rahmen erfolgten die Zusammenstellung einer Fotodokumentation, die Erfassung der Bebauungsstruktur, des Baubestandes, der verkehrlichen und freiräumlichen Infrastruktur sowie die Erhebung der aktuellen Situation des Einzelhandels. Eine zusätzliche Bestandsaufnahme durch die Gemeindeverwaltung diente der Ergänzung der erhobenen Daten.

Schließlich wurden die gewonnenen Informationen mit den Erkenntnissen und Auswertungen eines Experteninterviews, (Online-)Fragebögen sowie Gesprächen mit Bürgern und Vertretern der Stadtgesellschaft (explizit in Veranstaltungen zur Bürgerinformation und -beteiligung: Auftaktinformation, Ortsrundgang, Sitzungen der Lokalen Partnerschaft) abgeglichen, reflektiert und vervollständigt.

Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme wurden für alle Themenfelder aufbereitet und analysiert. Die Bestandsanalyse wurde in sieben Themenfelder untergliedert:

- Themenfeld 1: Stadtgestalt, Gebäude und Gebäudezustand
- Themenfeld 2: Wohnen und Wohnumfeld
- Themenfeld 3: Einzelhandel, Gastronomie und Gewerbe
- Themenfeld 4: Verkehr, Mobilität, Barrierefreiheit
- Themenfeld 5: Freiraum und Grün
- Themenfeld 6: Freizeit, Kultur und Tourismus
- Themenfeld 7: Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

Auf Grundlage einer Stärken-Schwächen-Analyse für jedes Themenfeld wurden Potenziale benannt und Leitbilder sowie Entwicklungsziele für die Zukunft herausgearbeitet. Darauf aufbauend erfolgte die Zusammenstellung der Einzelmaßnahmen, die im ISEK ausführlich erläutert und in eine Kosten- und Finanzierungsübersicht eingebunden werden. Die geplanten Einzelmaßnahmen wurden mit der Verwaltung, der Lokalen Partnerschaft und der Bürgerschaft (in Form einer interaktiven (Online-)Beteiligung) rückgekoppelt.

Auf Grundlage der aufgeführten Prozessbausteine konnte das vorliegende Konzept erstellt werden. Es soll nach Anerkennung durch das zuständige Landesministerium abschließend von der Gemeindevertretung beschlossen

werden. Das Konzept dient als Grundlage für die anschließende Umsetzungsphase des Förderprogramms „Lebendige Zentren“.

### 1.5. Organisations- und Beteiligungsstruktur

Für eine erfolgreiche Stadtentwicklung ist die Kooperation der teilnehmenden Akteure von größter Bedeutung. Die Beteiligung der Bürger, insbesondere von maßgeblichen Repräsentanten der Stadtgesellschaft ist dabei ebenso wichtig wie die Mitwirkung der öffentlichen Hand. Bereits zu Beginn des Prozesses wurden entsprechende Organisationsstrukturen ins Leben gerufen. Darüber hinaus gab es verschiedene Formate der Bürgerbeteiligung (vgl. Abbildung 5).



Abbildung 5 | Organisationsstruktur für die Durchführung des Städtebauförderprogramms (Quelle: DSK)

Für die Bearbeitung des ISEKs inklusive der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde folgende Projektorganisation eingesetzt:

- Lenkungsgruppe
- Lokale Partnerschaft
- Öffentlichkeitsbeteiligung: Informationsveranstaltung, Ortsrundgang, (Online-)Befragung, Interaktive Online-Beteiligung



### 1.5.2. Lokale Partnerschaft

Gemäß Vorgabe des zuständigen Ministeriums bedingt der integrierte Handlungsansatz die Einbindung der wesentlichen öffentlichen, privaten und zivilgesellschaftlichen Akteure vor Ort. Die für diese Einbindung vorgesehene „Lokale Partnerschaft“ versteht sich als „Begleitstruktur, die regelmäßig oder bei Bedarf zusammenkommt und am Prozess der Kernbereichsentwicklung beratend und initiiierend mitwirkt“ (vgl. Programminformation zum Bund-Länder-Programm „Lebendige Zentren in kleinen Städten und Gemeinden in Hessen“). Die Bildung der Lokalen Partnerschaft ist Voraussetzung zur Umsetzung des Förderprogramms und soll innerhalb des ersten Programmjahres, also noch während der Erstellung des ISEKs, etabliert werden.

Als beauftragtes Büro unterbreitete die DSK der Gemeinde Reichelsheim Vorschläge zur Bildung der Lokalen Partnerschaft. In Abstimmung mit der Stadt wurde festgelegt, wie die Lokale Partnerschaft personell besetzt wird, wie sie zu steuern ist und welche Kompetenzen sie erhalten soll. In Reichelsheim setzt sich das Gremium aus Vertretern der ansässigen Bevölkerung – Bewohnern, gewerblichen Akteuren, Repräsentanten aus den Bereichen Schule, Jugend, Soziales, Sport und Vereinswesen – ergänzt um Vertreter aus der örtlichen Politik zusammen. Die Anzahl der Mitglieder soll im Sinne einer guten Handlungsfähigkeit eine moderate Größe aufweisen. Sie wurde deshalb auf 25 Personen begrenzt.

#### *Lebendige Zentren – Aktiver Kernbereich Reichelsheim*

##### **INSTITUTIONELLE VERTRETER IN DER LOKALEN PARTNERSCHAFT**

Jugendpflege	Kath. Kirchengemeinde
Gewerbeverein Reichelsheim e.V.	Arbeitskreis Regionalmuseum Reichelsheim (Odw.)
Ev. Kirchengemeinde	Landesseniorenvereinigung Odenwald
Georg-August-Zinn-Schule	Landfrauenverein Reichelsheim
KSV Reichelsheim	Ortslandwirte
Ortsansässige Planer/ Architekten	Gemeindeverwaltung
Reichenberg-Schule	Reit- und Fahrverein Reichelsheim e.V.
Obst- und Gartenbauverein Reichelsheim	Gaststättenverband Reichelsheim
GenerationenNetz Reichelsheim	

Die Lokale Partnerschaft soll in einem regelmäßigen Sitzungsrythmus tagen (z. B. zweimonatlich) und so früh wie möglich Ideen und Impulse einbringen. Im Rahmen der Sitzungen wird die Lokale Partnerschaft über aktuelle Sachstände informiert und in Abstimmungen zur weiteren Vorgehensweise eingebunden. Dabei erhält sie keine Entscheidungskompetenz, aber doch in jedem Fall beratende Funktion und Vorschlagsrechte für die Maßnahmendurchführung.

Die Konstituierung der Lokalen Partnerschaft erfolgte in ihrer ersten Sitzung 22.09.2020, weitere Sitzungen fanden am 01.12.2020 und am 13.01.2021 statt. Die weitere Geschäftsführung und fortwährende Sitzungsleitung werden dem noch zu beauftragenden Zentrenmanagement zugeordnet.



### 1.5.3. Bürgerbeteiligung

Alle Phasen des Prozessablaufes – von der Bestandsaufnahme über Analysen und Zieldefinition bis zur Festlegung der Einzelmaßnahmen – wurden von der DSK und dem Büro SK Standort & Kommune in Abstimmung mit der Gemeinde Reichelsheim bearbeitet.

Bereits in der Analysephase wurde darauf Wert gelegt, die Perspektive der vor Ort lebenden und arbeitenden Menschen in die Betrachtungen mit einzubeziehen. In diesem Sinne wurden von der Gemeinde Reichelsheim und der DSK verschiedene Beteiligungs- und Veranstaltungsformate organisiert. Zudem wurden die Schritte des ISEK-Prozesses und die mit der Städtebauförderung erwachsenden Optionen für das Zentrum von Reichelsheim durch eine vielschichtige Öffentlichkeitsarbeit kommuniziert.

### ISEK Reichelsheim - Prozessablauf

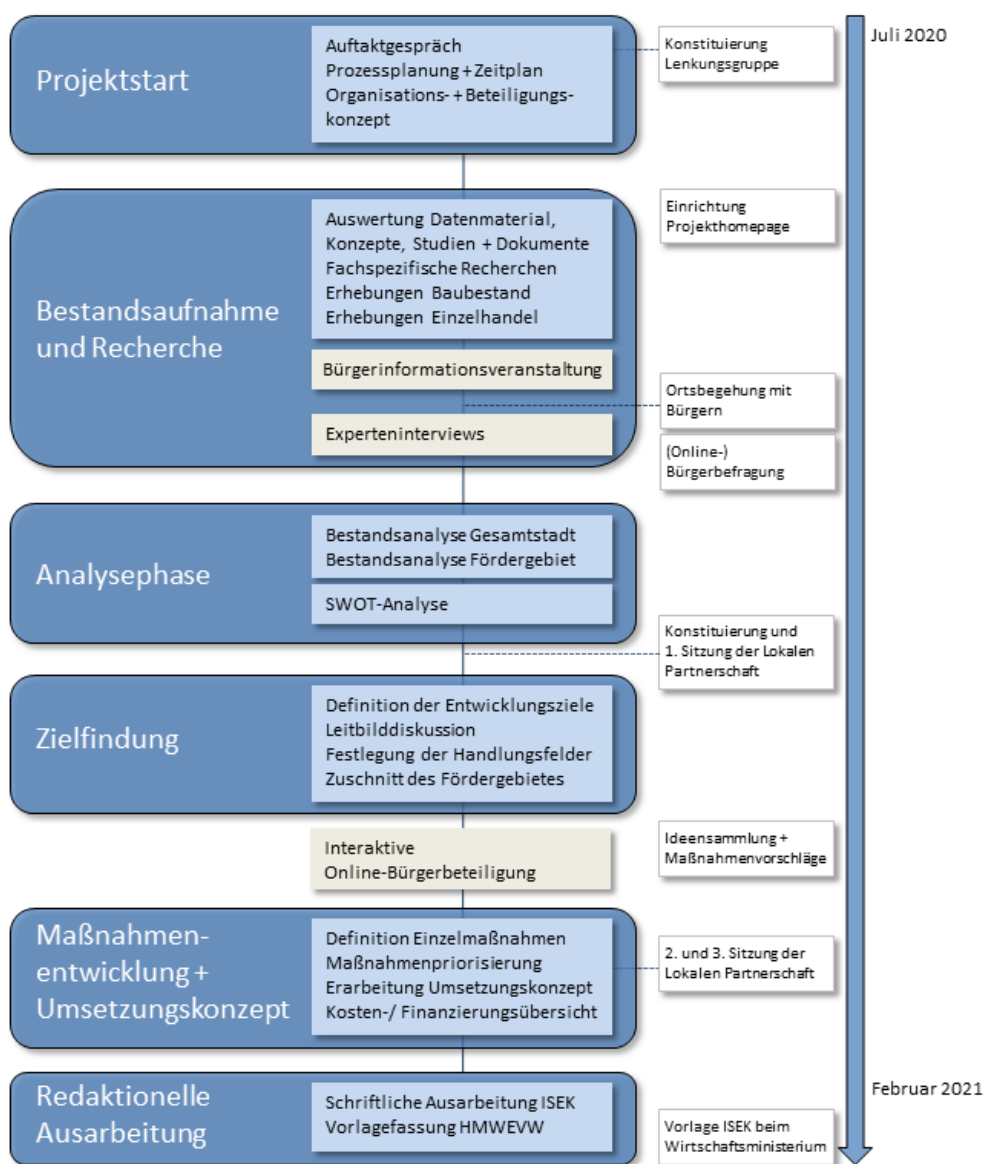


Abbildung 7 | Schematische Darstellung des Prozessablaufes für die Aufstellung des ISEK (Quelle: DSK)

## Projekthomepage

Schon bei Beginn des Prozesses wurde durch die DSK eine Projekthomepage erstellt (vgl. Abbildung 8). Über die Website [www.lebendiges-reichelsheim.de](http://www.lebendiges-reichelsheim.de) können sich seit Mitte August 2020 interessierte Bürgerinnen und Bürger über das Förderprogramm der „Lebendigen Zentren“ und den Verlauf des Verfahrens informieren. Hier werden anstehende Termine bekanntgegeben, und die Ergebnisse der öffentlichen Veranstaltungen online gestellt. Darüber hinaus werden digitale Beteiligungsformate hierüber gesteuert.



Abbildung 8 | Projekthomepage [www.lebendiges-reichelsheim.de](http://www.lebendiges-reichelsheim.de)

## Beteiligungsverfahren im Rahmen der Konzeptphase

Auf Basis der angestellten Analysen und unterstützt durch die Ergebnisse und Anregungen der Bürgerbeteiligung wurden Leitbilder, Konzeptansätze und Maßnahmenvorschläge erarbeitet und profiliert. Neben der einführenden Informationsveranstaltung wurden eine (Online-)Befragung und eine Kinder- und Jugendbefragung, eine interaktive Online-Beteiligung, ein Experteninterview sowie drei Sitzungen der Lokalen Partnerschaft durchgeführt. Alles in allem dienen die gewonnenen Informationen nicht nur dazu, die Kenntnisse und Wünsche der Bewohnerinnen und Bewohner und Akteure vor Ort in den ISEK-Prozess zu transferieren, sondern auch in den „Fahrplan“ für die Umsetzung des Programms einfließen zu lassen.

Auf einzelne Veranstaltungen bzw. Beteiligungsformate wird nachfolgend näher eingegangen.

### Informationsveranstaltung am 1. September 2020

Etwa 60 interessierte Bürgerinnen und Bürger nutzten die Möglichkeit, sich über den beginnenden Stadterneuerungsprozess im Rahmen der „Lebendigen Zentren“ sowie das zu erstellende Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) zu informieren. Nach einer kurzen thematischen Einführung durch die Stadtverantwortlichen erläuterten die Vertreter von DSK und Standort & Kommune die Rahmenbedingungen des Städtebauförderprogramms und die sich daraus ergebenden Optionen für Reichelsheim. Vorgestellt wurden die konkreten Ziele der Gemeinde und der Rahmen für die Erstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes. Die Bedeutung der Bürgerbeteiligung wurde mit Hinweis auf anstehende Veranstaltungen explizit herausgestellt. Zu Gast waren zudem mehrere Architektur- und Innenarchitektur-Studierende der

Hochschule Darmstadt, welche ihre Ideen und Entwürfe für eine mögliche Entwicklung des Reichelsheimer Kernbereichs vorstellten.

Im Vorfeld der Veranstaltung wurde mit Hilfe eines Flyers, einer Presseinformation und persönlichen Ansprachen für eine Teilnahme und Beteiligung geworben.

Aufgrund der besonderen Situation vor dem Hintergrund der Coronavirus-Pandemie wurden die Teilnehmenden vor Beginn der Veranstaltung im Eingangsbereich der Reichenberghalle schriftlich registriert. Für die Einhaltung der Hygienevorschriften innerhalb der Halle wurde im Zuge der Vorbereitungen gesorgt.



Abbildung 9 | Bürgerinformationsveranstaltung (Quelle: DSK)



Abbildung 10 | Flyer zum Start der Bürgerbeteiligung (Quelle: DSK)

### Ortsbegehung am 09. September 2020

Gut eine Woche nach der Auftaktveranstaltung zur Bürgerinformation fand bei sommerlicher Wärme die Ortsbegehung im potenziellen Fördergebiet statt. Bürgermeister, Vertreter des Bauamtes, Vertreter der beauftragten Planungsbüros, sowie Studierende der Hochschule Darmstadt führten ca. 30 Bürgerinnen und Bürger in einem rund zweistündigen Rundgang durch den Kernbereich Reichelsheim. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer konnten die Vertreter der beauftragten Büros auf die aus ihrer Sicht größten Problemlagen, aber auch auf positive Ansätze aufmerksam machen. Als „Stationen“ des Ortsrundgangs wurden Orte im Kernbereich gewählt, die zum Teil bereits im Zuge des Programmaufnahmeantrags als Problembereiche mit Entwicklungspotenzial herausgestellt wurden (z.B. Auenbereiche des Mergbaches, Reichenbergparkplatz, Heidelberger Straße).



Abbildung 11 | Ortsbegehung des Reichelsheimer Kernbereichs (oben), Postkartenaktion der Studierenden der Hochschule Darmstadt (unten) (Quellen: Gemeinde Reichelsheim, Studierende der Hochschule Darmstadt)

Die Architektur- und Innenarchitektur-Studierenden der Hochschule Darmstadt nutzten zudem die Gelegenheit, um an verschiedenen Stellen im historischen Ortskern besondere Stationen mit Sprechblasen und Briefkästen aufzubauen, die die Reichelsheimer Bürger zum Nachdenken in Bezug auf mögliche Entwicklungspotenziale des Kernbereichs und zur Ideenfindung für mögliche Einzelmaßnahmen anregen sollten (vgl. Abbildung 11). In den über mehrere Wochen installierten Briefkästen befanden sich Postkarten, auf denen die Reichelsheimer ihre Ideen und Anregungen notieren und anschließend bei der Gemeindeverwaltung einreichen konnten. Die Ergebnisse dieser „Postkartenaktion“ der Studierenden wurden bei der weiteren Erstellung des ISEKs, insbesondere bei der Konzeption der Einzelmaßnahmen, berücksichtigt.

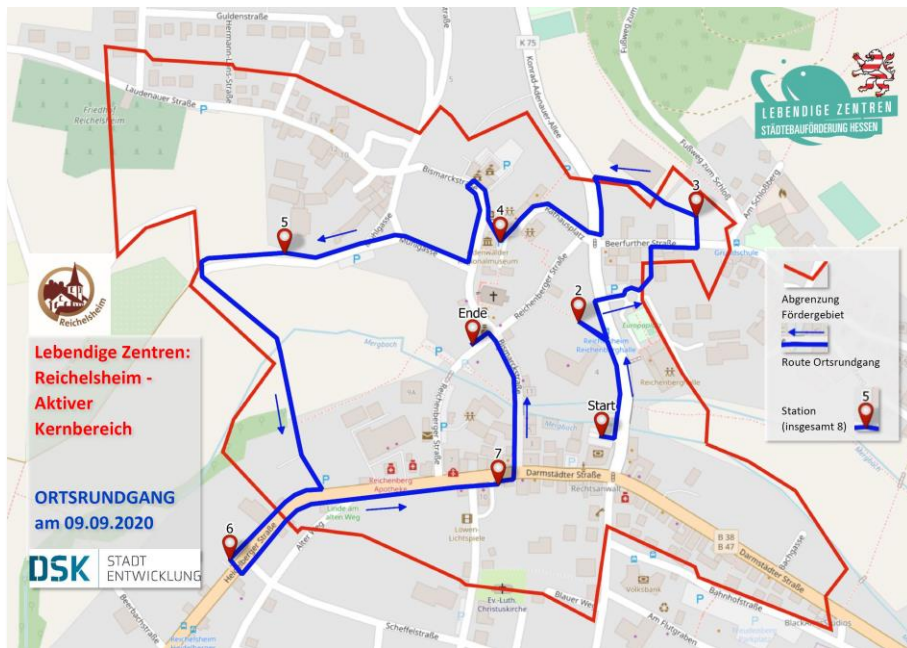


Abbildung 12 | Route zur Ortsbegehung im vorläufigen Fördergebiet (Quelle: DSK)

### Experteninterviews

Die geplanten Experteninterviews wurden aufgrund der sich verschärfenden Coronavirus-Pandemie auf ein Minimum reduziert. So fand am 09. September 2020 ein Experteninterview mit einem lokalen Architekten statt, der bereits in zahlreichen Planungsprozessen der Gemeinde involviert war.

### (Online-)Befragung

#### Anlass, Ziel und Aufgabenstellung

In Vorbereitung der Auftaktveranstaltung der Gemeinde Reichelsheim zum Förderprogramm „Lebendige Zentren“ am 01. September 2020 entwickelten die programmbegleitend beauftragten Planungsbüros DSK und SK Standort & Kommune gemeinsam einen Fragebogen, mit dessen Hilfe ein erstes Meinungsbild der Bürgerinnen und Bürger zur Ausgangssituation im Kernbereich sowie zur Einschätzung der programmrelevanten Handlungsbedarfe eingeholt werden sollte. Der Fragebogen erfuhr bereits im Verlauf der Auftaktveranstaltung eine positiv zu bewertende Resonanz. Infolgedessen wurde eine zusätzliche Online-Version des Fragebogens erstellt und auf der Projektwebsite (<https://lebendiges-reichelsheim.de/>) veröffentlicht. Alternativ zur unmittelbaren Beantwortung der Fragen über das eingerichtete Online-Formular konnte der Fragebogen auch heruntergeladen, ausgefüllt, und dann per Post oder per E-Mail an die DSK oder die Gemeindeverwaltung übermittelt werden.

Der Fragebogen lässt sich in zwei Abschnitte untergliedern (vgl. Abbildung 13):

Qualitative Bewertung der Ausgangssituation im Kernbereich (Schöne/ Unschöne Orte, Stärken und Schwächen, Wichtige Projekte)

→ Offene Fragen, offene Antwortmöglichkeiten

Quantitative Bewertung der Ausgangssituation bezüglich programmrelevanter Themen sowie Einschätzung der entsprechenden Handlungsbedarfe (Themen Gewerbe/Versorgung/Leerstand, Soziales und Kultur, Wohnen, Grün...)

→ Geschlossene Fragen, geschlossene Antwortmöglichkeiten (Benotungssystem in Anlehnung an Schulnoten)

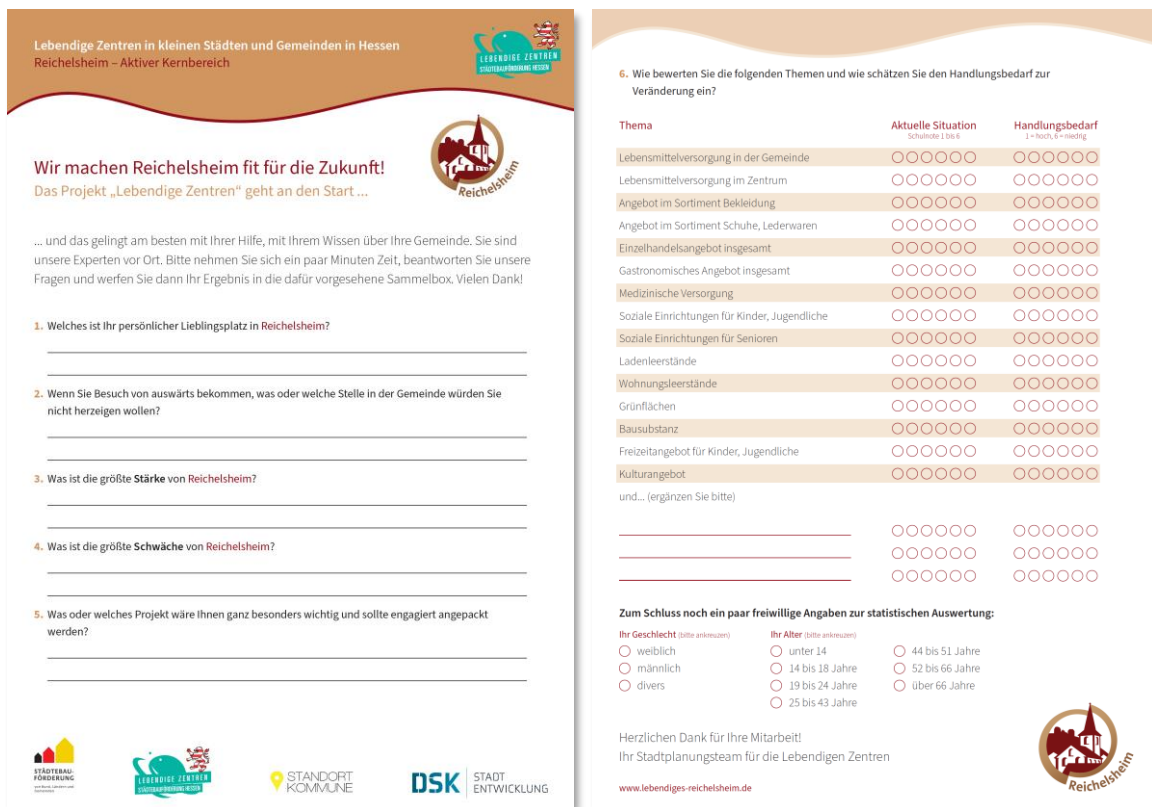


Abbildung 13 | Fragebogen (Online-)Befragung Reichelsheim 2020

Der Fragebogen war von Anfang September 2020 bis Ende November 2020 online zugänglich. Somit betrug der Zeitraum zur möglichen Beantwortung durch die interessierten Bürgerinnen und Bürger insgesamt etwa 12 Wochen. Der Link zum Fragebogen wurde bis zum 20. November 2020 an oberster Stelle der Projektwebsite platziert, wodurch eine unmittelbare Wahrnehmbarkeit für die Besucherinnen und Besucher der Seite gewährleistet wurde. Die Projektwebsite sowie der darauf präsente Fragebogen wurden während des Zeitraums der (Online-)Befragung dauerhaft über die Website der Gemeinde Reichelsheim (<https://www.reichelsheim.de/>) sowie mehrfach über das wöchentlich erscheinende Amtsblatt der Gemeinde „Reichelsheim aktuell“ beworben. Im Hinblick auf die technische Umsetzung wurde der Online-Fragebogen so eingerichtet, dass einzelne Fragen von den Antwortenden auch übersprungen bzw. nicht ausgefüllt werden konnten.

Insgesamt wurden 124 qualifizierte Befragungen erhoben und in die Auswertung miteinbezogen. Davon wurden 46 Fragebögen von Hand, und weitere 78 Fragebögen online ausgefüllt. Insgesamt kann eine sehr gute Qualität der Antworten verzeichnet werden. Fragebögen mit offensichtlich ironischen, herabwürdigenden, oder anderweitig zu hinterfragenden Antworten wurden nicht eingereicht.

Eine Fragestellung im zweiten Abschnitt des Fragebogens zur Bewertung der Ausgangssituation und des Handlungsbedarfs betreffend Freizeitangebot für Kinder und Jugendliche wurde bei der Online-Version des Fragebogens versehentlich nicht miteingearbeitet. Daher stützt sich die Befragung hier lediglich auf die 46 Fragebögen, die von Hand ausgefüllt und vorgelegt wurden.

### Sozio-demographische Grunddaten

Von den etwa 8.500 Einwohnerinnen und Einwohnern der Gemeinde Reichelsheim leben gut 3.800 in der Kerngemeinde, etwa 920 davon im vorgesehenen Fördergebiet der „Lebendigen Zentren“ (Stand August 2020).

Mit insgesamt 124 in die Auswertung einbezogenen Fragebögen spiegelt die Befragung das Meinungsbild der Reichelsheimer Bürgerinnen und Bürger zumindest ansatzweise repräsentativ wieder.

Mit einem Anteil von 50 % nahmen etwas mehr Frauen als Männer (Anteil: 46 %) an der Befragung teil. Knapp 4 % der Befragten trafen keine Aussage zu ihrem Geschlecht. Insofern kann eine relative Gleichverteilung der Geschlechter im Zuge der Befragung verzeichnet werden, was eine Stärkung der Repräsentativität andeutet.

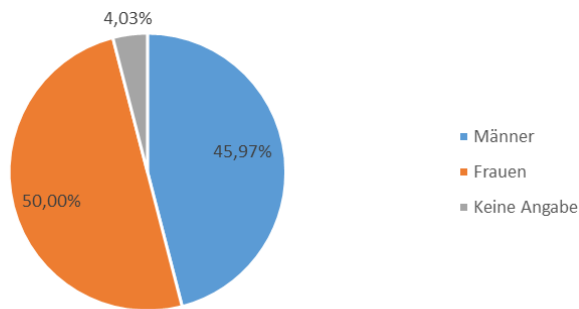


Abbildung 14 | Geschlechter der Befragten (Quelle: (Online-)Befragung Reichelsheim 2020)

Mit einem Anteil von 31 % nahmen die 25- bis 43-Jährigen den größten Anteil der befragten Personen ein, gefolgt von den 52- bis 66-Jährigen (23 %), den 19- bis 24-Jährigen (15 %), den 44- bis 51-Jährigen (14 %), sowie den Über-66-Jährigen (13 %). Auffällig ist eine kaum vorhandene Beteiligung der jugendlichen Bevölkerung zwischen 14 und 18 Jahren (2 %), Kinder unter 14 Jahren konnten unter den Befragten nicht verzeichnet werden (0 %). Hierbei ist jedoch darauf hinzuweisen, dass zur gezielten Befragung der Kinder und Jugendlichen Reichelsheims nachträglich noch ein gesonderter, ähnlicher Fragebogen durch die Reichelsheimer Jugendpflege erstellt wurde. Die Ergebnisse der gesonderten Befragung der Kinder und Jugendlichen wurden daher unabhängig von der vorliegenden Befragung ausgewertet und berücksichtigt (vgl. Kinder- und Jugendbefragung S. 37f.).

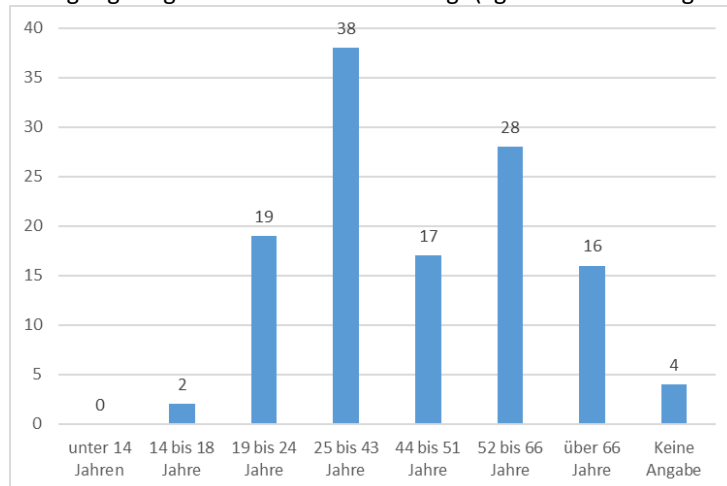


Abbildung 15 | Alter der Befragten (Quelle: (Online-)Befragung Reichelsheim 2020)

## Ergebnisse

### Frage 1: „Welches ist Ihr persönlicher Lieblingsplatz in Reichelsheim?“

Obwohl diese Frage eine offene Antwortmöglichkeit zulässt, können die Lieblingsplätze der Befragten aufgrund wiederkehrender Antworten zumindest in Ansätzen quantitativ bestimmt werden. So fallen die meisten Nennungen auf das Schloss Reichenberg (33 Nennungen) sowie auf die Stockwiesen/ Mergbachaue (30 Nennungen). Daneben stellen die Kirche und ihr Umfeld (11 Nennungen), die Bismarckstraße (10 Nennungen), sowie der Rathausplatz (9 Nennungen) weitere Lieblingsplätze der Reichelsheimer dar.

**Frage 2: „Wenn Sie Besuch von auswärts bekommen, was oder welche Stelle in der Gemeinde würden Sie nicht herzeigen wollen?“**

Auch hier lassen sich trotz der offenen Antwortmöglichkeit Übereinstimmungen zwischen den Antworten erkennen. Die ehemalige Kurklinik „Am Gänsberg“ (22 Nennungen) ist der meistgenannte Ort, den die Befragten ihren Gästen nach Möglichkeit nicht präsentieren. Die Ortsdurchfahrt Heidelberger Straße/ Darmstädter Straße (13 Nennungen) sowie die westliche Ortseinfahrt der Heidelberger Straße (10 Nennungen) werden ebenfalls häufig genannt.

**Frage 3: „Was ist die größte Stärke von Reichelsheim?“**

Mit 17 Nennungen ist die Natur und Landschaft Reichelsheims die am häufigsten formulierte „größte Stärke“ der Gemeinde. Daneben bewerten die Reichelsheimer Bürgerinnen und Bürger das Vereinsleben (13 Nennungen), sowie das Angebot an Veranstaltungen, wie beispielsweise Märchen- und Sagentage oder Michelsmarkt als weitere Stärken (10 Nennungen). Auch der soziale Zusammenhalt bzw. das Zusammenleben in der Gemeinde wird mehrfach aufgegriffen (10 Nennungen).

**Frage 4: „Was ist die größte Schwäche von Reichelsheim?“**

Einige Reichelsheimer halten die bisherigen Angebote für Kinder und Jugendliche für nicht ausreichend (14 Nennungen). Auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (12 Nennungen) wird mehrfach als ein Schwachpunkt ausgelegt. Im Bereich der Versorgung werden Schwächen in Form fehlender Angebote in der Gastronomie (8 Nennungen), in Bezug auf Einkaufsmöglichkeiten (7 Nennungen), und in Bezug auf die ärztliche Versorgung (6 Nennungen) offenbar.

**Frage 5: „Was oder welches Projekt wäre Ihnen ganz besonders wichtig und sollte engagiert angepackt werden?“**

Als besonders wichtiges Projekt nehmen die Reichelsheimer Bürgerinnen und Bürger die Entwicklung der ehemaligen Kurklinik „Am Gänsberg“ wahr (17 Nennungen). Die Belebung der Bismarckstraße (11 Nennungen), der Ausbau der Angebote für Jugendliche (9 Nennungen), sowie die Erweiterung des gastronomischen Angebots (7 Nennungen) stellen ebenfalls wichtige Projekte dar.



## 6. Wie bewerten Sie die folgenden Themen und wie schätzen Sie den Handlungsbedarf zur Veränderung ein?

Table 1 | Durchschnittliche Bewertung der aktuellen Situation und des Handlungsbedarfs in Bezug auf verschiedene förderprogrammrelevante Themen in Reichelsheim (Quelle: (Online-)Befragung Reichelsheim 2020)

	Aktuelle Situation (Bewertung nach Schulnoten von 1 = sehr gut bis 6 = ungenügend) Durchschnittsnote	Handlungsbedarf (Bewertung nach Stufen von 1 = sehr hoch bis 6 = sehr niedrig) Durchschnittsbewertung
Lebensmittelversorgung in der Gemeinde	1,93	4,35
Lebensmittelversorgung im Zentrum	3,02	3,35
Angebot im Sortiment Bekleidung	3,53	3,08
Angebot im Sortiment Schuhe, Lederwaren	3,80	3,17
Einzelhandelsangebot insgesamt	3,27	3,06
Gastronomisches Angebot insgesamt	2,86	3,48
Medizinische Versorgung	2,77	3,28
Soziale Einrichtungen für Kinder, Jugendliche	3,21	2,89
Soziale Einrichtungen für Senioren	2,90	3,49
Ladenleerstände	3,85	2,52
Wohnungsleerstände	3,32	3,25
Grünflächen	3,12	3,48
Bausubstanz	3,32	3,07
Freizeitangebote für Kinder, Jugendliche	3,18	3,29
Kulturangebot	3,00	3,25

Bei der durchschnittlichen Bewertung der aktuellen Situation fällt unmittelbar auf, dass lediglich die aktuelle Lebensmittelversorgung in der Gemeinde eine „gute“ Bewertung erreicht. Die meisten Themen werden mit mittelmäßigen Durchschnittsnoten zwischen 2,5 und 3,5 bewertet. Das Angebot im Sortiment Bekleidung, das Angebot im Sortiment Schuhe und Lederwaren, sowie die Ladenleerstände schneiden bei der Bewertung der aktuellen Situation am schlechtesten ab. Diese drei Themen werden mit Durchschnittsnoten schlechter als 3,5 bewertet.

Den geringsten durchschnittlichen Handlungsbedarf weist die Lebensmittelversorgung in der Gemeinde mit einer Bewertung von 4,35 auf. Bei den meisten Themen kann aufgrund von Bewertungen zwischen 3 und 3,5 ein mittlerer Handlungsbedarf festgestellt werden. Die stärksten Handlungsbedarfe ergeben sich im Durchschnitt für das Einzelhandelsangebot insgesamt, die sozialen Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, sowie für die Ladenleerstände.

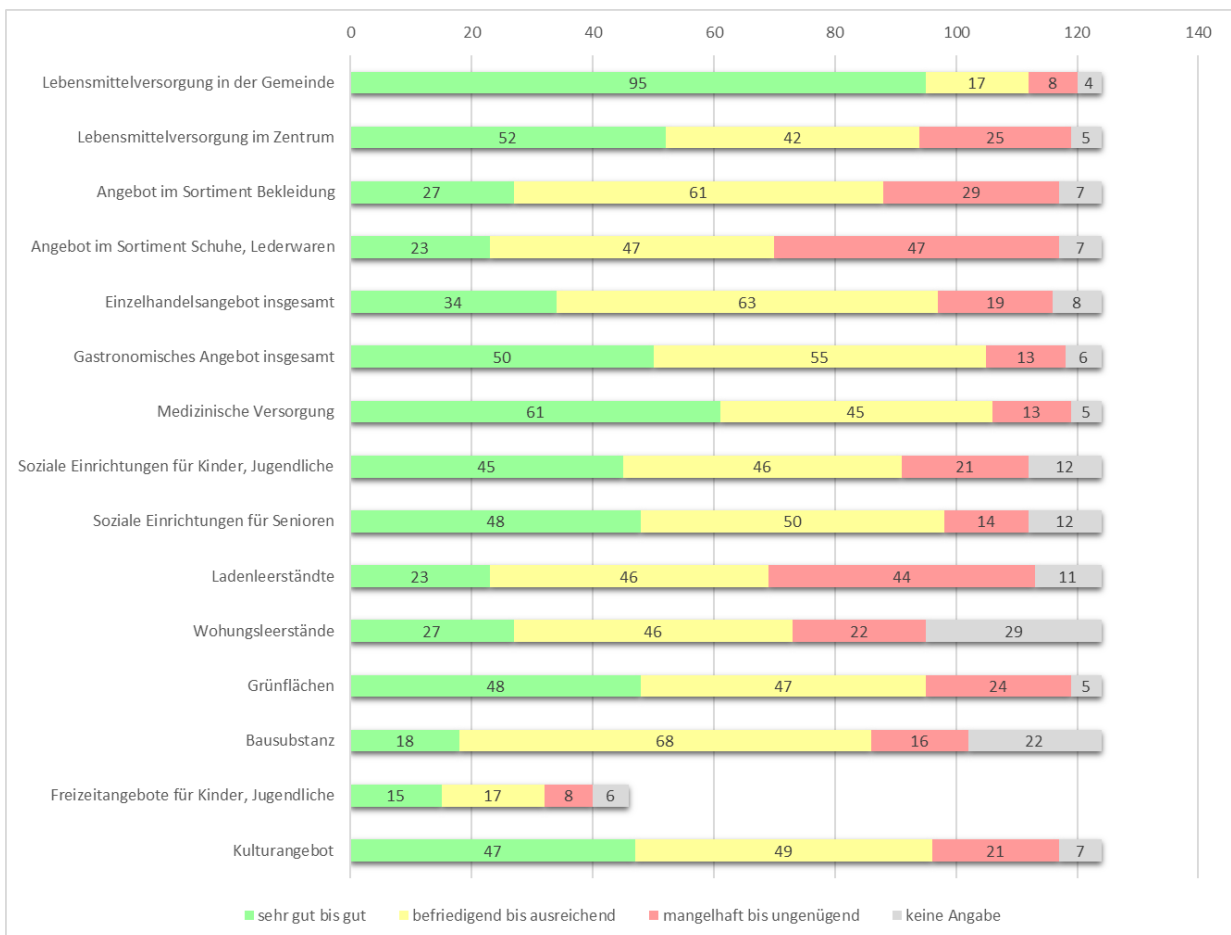


Abbildung 16 | Aktuelle Situation in Bezug auf verschiedene förderprogrammrelevante Themen in Reichelsheim (Quelle: (Online-)Befragung Reichelsheim 2020)

Bei der Bewertung der aktuellen Situation erhält die Lebensmittelversorgung in der Gemeinde mit 95 Bewertungen im Bereich der Noten „sehr gut“ oder „gut“ die mit Abstand meisten positiven Rückmeldungen. Auch die medizinische Versorgung (61 Bewertungen im Bereich „sehr gut“ oder „gut“) sowie die Lebensmittelversorgung im Zentrum (52 Bewertungen im Bereich „sehr gut“ oder „gut“) werden vermehrt positiv von den Befragten wahrgenommen. Die häufigsten negativen Bewertungen im Bereich der Noten „mangelhaft“ oder „ungenügend“ sind beim Angebot im Sortiment Schuhe, Lederwaren (47 Bewertungen im Bereich „mangelhaft“ oder „ungenügend“), sowie bei den Ladenleerständen (44 Bewertungen im Bereich „mangelhaft“ oder „ungenügend“) zu verzeichnen. Das derzeitige Angebot im Sortiment Bekleidung, das Einzelhandelsangebot insgesamt, sowie das Kulturangebot werden jeweils von etwa der Hälfte der Befragten mittelmäßig („befriedigend“ oder „ausreichend“) bewertet. Die meisten Enthaltungen betreffen die Bewertung der aktuellen Situation der Wohnungsleerstände (29 Enthaltungen) sowie der Bausubstanz (22 Enthaltungen).

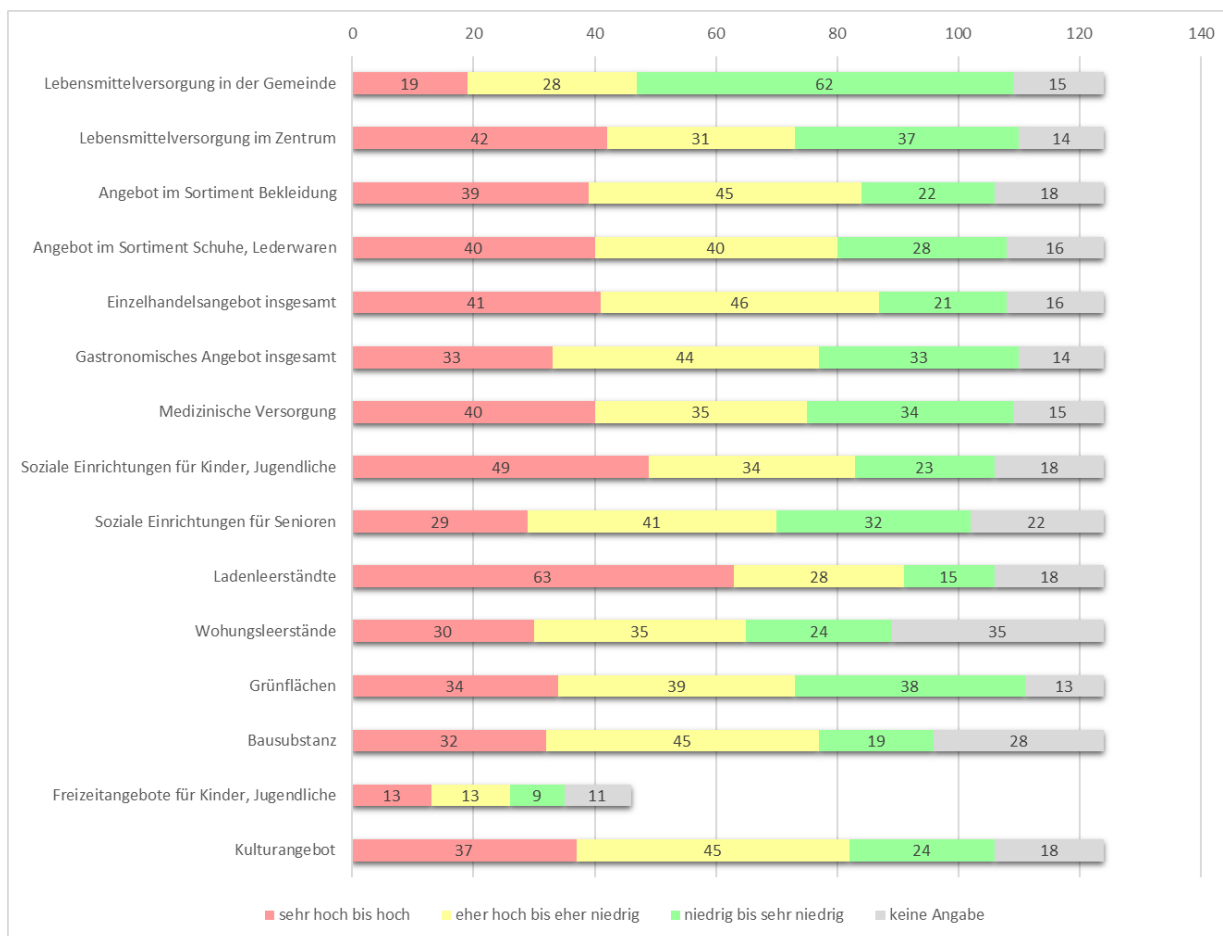


Abbildung 17 | Handlungsbedarf in Bezug auf verschiedene förderprogrammrelevante Themen in Reichelsheim (Quelle: (Online-)Befragung Reichelsheim 2020)

Wenig Handlungsbedarf sehen die Befragten vor allem bei der Lebensmittelversorgung der Gemeinde (62 Bewertungen im Bereich „niedrig“ bis „sehr niedrig“). Deutliche Handlungsbedarfe können hingegen bei den Ladenleerständen (63 Bewertungen im Bereich „sehr hoch“ bis „hoch“) sowie bei den sozialen Einrichtungen für Kinder und Jugendliche (49 Bewertungen im Bereich „sehr hoch“ bis „hoch“) festgestellt werden. Die Lebensmittelversorgung in der Gemeinde ist das einzige Thema, bei dem ein Großteil der der Befragten einen lediglich niedrigen bis sehr niedrigen Handlungsbedarf wahrnimmt. Die meisten Enthaltungen betreffen die Bewertung des Handlungsbedarfs der Wohnungsleerstände (35 Enthaltungen) sowie der Bausubstanz (28 Enthaltungen). Insgesamt ist die Anzahl der Enthaltungen bei der Bewertung der Handlungsbedarfe fast doppelt so hoch wie bei der Bewertung der aktuellen Situationen in Bezug auf die förderprogrammrelevanten Themen.

## Auswertung und Synopse

Infolge der überwiegend deskriptiven Darstellung der Ergebnisse in Kapitel 3 soll abschließend eine fragenübergreifende Einordnung vorgenommen werden.

Grundsätzlich ist die erzielte Beteiligungsquote als positiv zu bewerten. Gerade vor dem Hintergrund der besonderen Umstände in Zeiten der Corona-Pandemie konnte sich der Online-Fragebogen als gelungene Ergänzung zur einleitenden Präsenzbefragung etablieren.

In der Gesamtbetrachtung zeigt sich, dass die Reichelsheimer Bürgerinnen und Bürger ihre Gemeinde insgesamt recht positiv wahrnehmen. Hierbei kristallisieren sich insbesondere einige Stärken, aber auch ein paar Schwächen der Gemeinde heraus:

+	Die Natur und Landschaft der Odenwaldgemeinde stellt nicht nur für Touristen, sondern auch für die Einheimischen eine wichtige Stärke dar. Der Wunsch nach einer Erweiterung der Angebote im Bereich von Freizeit, Spiel und Sport, sowie Erholung geht bei vielen Teilnehmenden damit einher.
+	Das Themenfeld Leben, Gemeinschaft und Kultur wird in vielen Fragebögen positiv aufgegriffen. Ob in Form von Vereinen, Veranstaltungen, oder des sozialen Zusammenhalts: Die Befragten schätzen und wünschen ein aktives Ortsgeschehen in Reichelsheim.
o	Bei vielen Themen weist Reichelsheim noch Handlungsbedarfe auf, obwohl bereits einige entsprechende Angebote vorhanden sind. Die aktuelle Situation des gastronomischen Angebots oder der medizinischen Versorgung beispielsweise werden von den Befragten zwar einerseits positiv bewertet, andererseits gibt es auch hier noch weitere Handlungsbedarfe für die Zukunft.
o	Die Themen Wohnungsleerstände und Bausubstanz weisen eine vergleichsweise hohe Quote an Enthaltungen bei den Bewertungen auf. Hier scheint eine Stellungnahme für viele Befragte eher schwierig.
-	Um familienfreundlich und attraktiv zu bleiben, sind ergänzende Angebote für Kinder und Jugendliche wichtig. Handlungsbedarf herrscht insbesondere im Bereich der sozialen Einrichtungen für diese Altersgruppen.
-	Das Angebot im öffentlichen Personennahverkehr sowie die verkehrliche Situation im Allgemeinen werden von vielen Befragten negativ bewertet. Die Entwicklung einer nachhaltigen und modernen Verkehrsinfrastruktur stellt eine wichtige Aufgabe für die Zukunft der Odenwaldgemeinde dar.
-	Der Einzelhandel im Ortskern erscheint für viele Befragte ausgedünnt. Diverse Sortimente werden nicht (mehr) zufriedenstellend bedient, Ladenleerstände nehmen zu. Eine Aktivierung der Leerstände und Belebung des Kernbereichs mit neuen attraktiven Angeboten erscheint unabdingbar.

## Fazit

Insgesamt ergibt sich ein gemischtes Profil des Reichelsheimer Kernbereichs. Viele förderprogrammrelevante Themen weisen eine mittelmäßige Ausgangssituation auf, entsprechende Handlungsbedarfe werden von Seiten der Befragten festgestellt. Ein vielseitiger Ansatz zur Entwicklung des Lebendigen Zentrums erscheint daher notwendig. Besondere Missstände können im Bereich des Verkehrs, des Einzelhandels, sowie der Leerstände herausgestellt werden. Daneben fehlen attraktive Angebote für Kinder und Jugendliche. Eine Berücksichtigung der Missstände und Behebung durch entsprechende Einzelmaßnahmen im Rahmen des Förderprogramms erscheint notwendig. Bereits vorhandene Potenziale wie die Natur und Landschaft oder auch das soziale Miteinander sollen erweitert und ergänzt werden, um auch in Zukunft die Attraktivität der Gemeinde Reichelsheim zu sichern.

Die Befragung kann aufgrund des relativ umfangreichen Rücklaufs sowie der qualitativ hochwertigen Antworten als durchaus erfolgreich eingestuft werden. Sie hilft, die im Rahmen der einleitenden Bestandserhebung und -analyse gewonnenen Daten für die Erstellung des ISEKs Reichelsheim noch einmal zu reflektieren und anzupassen.

Auch für die Entwicklung der Einzelmaßnahmen für das ISEK sind die Hinweise und Anregungen aus der Bevölkerung unabdingbar.

### Kinder- und Jugendbefragung

Wie bereits im vorigen Abschnitt angedeutet, entwickelte die Jugendpflege der Gemeinde Reichelsheim im Nachgang der (Online-)Befragung noch einen ergänzenden Fragebogen, der sich insbesondere an die Kinder und Jugendlichen der Kommune richtete.

Insgesamt nahmen 41 Kinder und Jugendliche an der Befragung teil. Mit einem Anteil von 56 % war der Anteil der männlichen Befragten etwas höher als der weiblichen Befragten (39%).

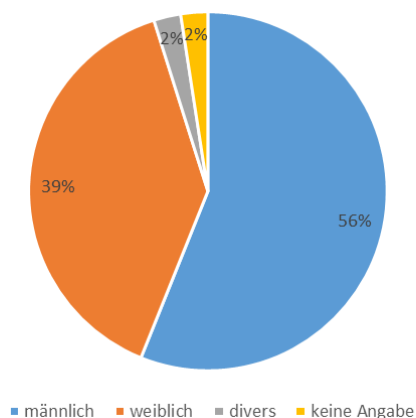


Abbildung 18 | Anteil der Befragten bei der Kinder- und Jugendbefragung 2020

Das Alter der Befragten lag im Durchschnitt bei etwa 13 Jahren. Dies wird durch die hohen Anteile der 13-Jährigen (18 Befragte/ 44 %) und 12-Jährigen (17 Befragte/ 41 %) noch einmal untermauert.

Der Fragebogen unterteilte sich in fünf Fragen:

#### 1) Was ist dein Lieblingsplatz in Reichelsheim?

Der meistgenannte Lieblingsplatz der Kinder und Jugendlichen sind die Stockwiesen/ Mergbachaue (9 Nennungen) sowie die Reichenberghalle (7 Nennungen).

#### 2) Was würdest du in Reichelsheim bauen, egal was, und wo würdest du es bauen?

Das meistgenannte Wunschprojekt der Kinder und Jugendlichen ist ein Skatepark (12 Nennungen) und/ oder ein Bikepark (7 Nennungen). Daneben stellen weitere Sport- und Freizeitangebote Wunschprojekte der Kinder und Jugendlichen dar. Die Thematik der Spiel-, Sport- und Freizeitangebote wird daher im Verlauf des Förderprogramms mit einem besonderen Augenmerk weiterverfolgt.

#### 3) Welche Geschäfte fehlen dir in Reichelsheim?

Der an dieser Stelle meistgenannte Wunsch der Kinder und Jugendlichen ist ein Schreibwarengeschäft (19 Nennungen). Daneben werden Angebote aus den Sortimenten Bekleidung und Drogerie nachgefragt.

#### 4) Gibt es Dinge, die dir in Reichelsheim fehlen?

Bedarf sehen die Kinder und Jugendlichen insbesondere beim Ausbau und der Bereitstellung öffentlichen W-LANS (22 Nennungen). Obgleich dieses Thema im Rahmen des Förderprogramms der „Lebendigen Zentren“ nicht im Vordergrund der Förderung steht, können dennoch die hierfür rahmengebenden Strukturen aufgebaut werden.

### 5) Wenn ich die Möglichkeit hätte mich an der Planung zu beteiligen, würde ich mitmachen?

Auf diese abschließende Fragestellung haben 27 der 41 befragten Kinder und Jugendlichen (65 %) mit „Ja“ geantwortet. Das generationenübergreifende Interesse an der Mitgestaltung der gemeindlichen Entwicklung und der daraus resultierende Bedarf einer umfassenden Beteiligung aller Altersklassen im Rahmen des Förderprogramms wird hierdurch noch einmal untermauert.

#### Interaktive Online-Beteiligung

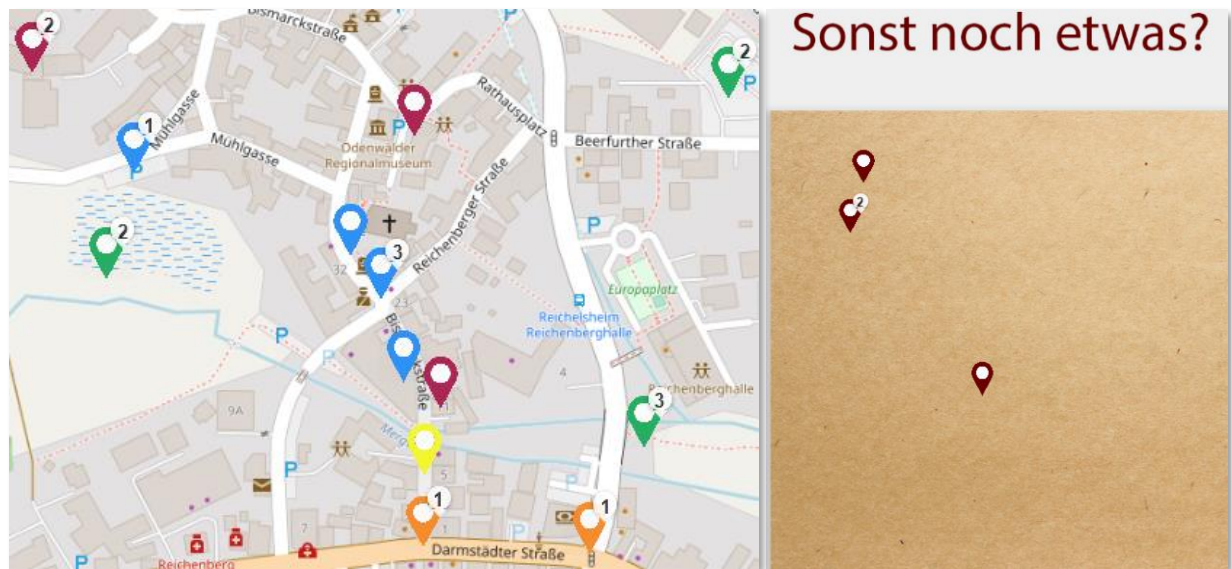


Abbildung 19 | Ausschnitte der interaktiven „Mitmachkarte“ (links) und „Pinnwand“ (rechts) der Online-Beteiligung zum ISEK Reichelsheim (Stand: 21.12.2020) (Quelle: Interaktive Online-Beteiligung Reichelsheim 2020)

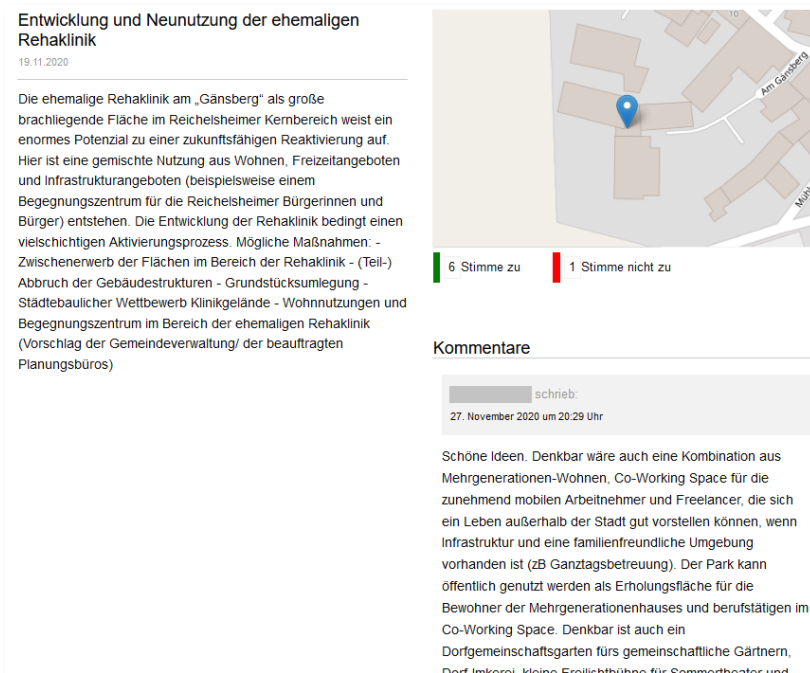
#### Anlass, Ziel und Aufgabenstellung

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung zur Erstellung des ISEK Reichelsheim war nach ersten Präsenzveranstaltungen im September 2020 (Auftaktveranstaltung und Ortsrundgang) sowie der anschließenden (Online-)Befragung von September bis November 2020 eine weitere Präsenzveranstaltung, eine Projektwerkstatt, für den 10. November 2020 vorgesehen. Ziel der Projektwerkstatt war die Erarbeitung von Einzelmaßnahmen für das ISEK gemeinsam mit den Reichelsheimer Bürgerinnen und Bürgern. Die Projektwerkstatt musste jedoch vor dem Hintergrund der Entwicklungen der Corona-Pandemie kurzfristig abgesagt werden. Als Ersatzformat wurde daher eine interaktive Online-Beteiligung für die Bürger Reichelsheims ins Leben gerufen. Diese war vom 20. November 2020 bis zum 20. Dezember 2020 auf der Projektwebsite <https://lebendiges-reichelsheim.de/> zugänglich. Ein differenziertes Angebot an Online-Beteiligungsformaten sollte die Reichelsheimer Bürgerinnen und Bürger zu einer umfangreichen Mitwirkung an der Entwicklung der Einzelmaßnahmen animieren. Die Beteiligungs-Website untergliederte sich in einleitende Informations- und Anleitungstexte, eine interaktive „Mitmachkarte“ des vorläufigen Fördergebiets der Lebendigen Zentren, sowie eine zusätzliche interaktive „Pinnwand“. Auf der „Mitmachkarte“ konnten die Bürgerinnen und Bürger ihre Maßnahmenideen zu insgesamt fünf verschiedenen Themenfeldern mithilfe von digitalen Pinnadeln verorten und beschreiben, sowie die Ideen anderer kommentieren und mit einem jeweiligen Button ihre Zustimmung oder Ablehnung zu einer Maßnahme kenntlich machen. Auf der ergänzenden „Pinnwand“ konnten weitere Ideen ohne räumlichen oder themenfeldspezifischen Bezug „angepinnt“, beschrieben, kommentiert und bewertet werden. Zur Unterstützung des Nutzungseinstiegs und zur beispielhaften Darstellung wurden zu Beginn des Beteiligungszeitraums auch einige bereits bestehende Maßnahmenideen der Gemeindeverwaltung sowie der beauftragten Planungsbüros DSK und SK Standort &

Kommune in die Mitmachkarte sowie die Pinnwand eingepflegt. Hier erschien insbesondere die Rückmeldung der Bürgerinnen und Bürger in Form von Kommentaren und/ oder Bewertungen wichtig für die Reflektion. Alle personenbezogenen Daten werden im Zuge der Auswertung anonymisiert.

## Ergebnisse

Insgesamt wurden auf der „Mitmachkarte“ 14 Pins gesetzt. Davon basieren 10 Pins auf Maßnahmenideen der Verwaltung/ der beauftragten Planungsbüros sowie 4 Pins auf Maßnahmenideen der Nutzer. Die Maßnahmenideen auf der „Mitmachkarte“ wurden insgesamt 16-mal von den Nutzern kommentiert. Zudem wurden auf der Pinnwand insgesamt 74 Stimmen betreffend Zustimmung oder Ablehnung von Maßnahmenideen abgegeben. Auf der ergänzenden „Pinnwand“ wurden insgesamt 3 Pins gesetzt. Ein Pin basiert hier auf Maßnahmenideen der Verwaltung/ der beauftragten Planungsbüros, die weiteren 2 Pins auf Maßnahmenideen der Nutzer. Die Maßnahmenideen auf der „Pinnwand“ wurden mit insgesamt 2 Kommentaren der Nutzer versehen. Außerdem wurden auf der Pinnwand insgesamt 13 Stimmen betreffend Zustimmung oder Ablehnung von Maßnahmenideen abgegeben. Bei der Auswertung der Zustimmung oder Ablehnung von Maßnahmenideen ist zu berücksichtigen, dass ein Nutzer theoretisch mehrere Stimmen abgeben konnte. Daher fließt diese „Abstimmung“ lediglich als unterstützender Orientierungswert mit in die Betrachtung ein.



The image shows a screenshot of a digital pin on a map. The pin is located on a street named 'Am Gänseberg'. To the left of the map, there is a text block with the title 'Entwicklung und Neunutzung der ehemaligen Rehaklinik' and a date '19.11.2020'. The text describes the potential for reactivating the former clinic site and lists possible measures such as land acquisition, demolition, and development into a multi-story building. To the right of the map, there is a voting section showing '6 Stimme zu' (6 votes for) and '1 Stimme nicht zu' (1 vote against). Below the map, there is a 'Kommentare' (Comments) section with one comment from a user dated '27. November 2020 um 20:29 Uhr'. The comment discusses ideas for a multi-generational living space, co-working space, and a community garden.

Entwicklung und Neunutzung der ehemaligen Rehaklinik  
19.11.2020

Die ehemalige Rehaklinik am „Gänseberg“ als große brachliegende Fläche im Reichelsheimer Kernbereich weist ein enormes Potenzial zu einer zukunftsfähigen Reaktivierung auf. Hier ist eine gemischte Nutzung aus Wohnen, Freizeitangeboten und Infrastrukturangeboten (beispielsweise einem Begegnungszentrum für die Reichelsheimer Bürgerinnen und Bürger) entstehen. Die Entwicklung der Rehaklinik bedingt einen vielschichtigen Aktivierungsprozess. Mögliche Maßnahmen: - Zwischenerwerb der Flächen im Bereich der Rehaklinik - (Teil-) Abbruch der Gebäudestrukturen - Grundstücksumlegung - Städtebaulicher Wettbewerb Klinikgelände - Wohnnutzungen und Begegnungszentrum im Bereich der ehemaligen Rehaklinik (Vorschlag der Gemeindeverwaltung/ der beauftragten Planungsbüros)

6 Stimme zu 1 Stimme nicht zu

Kommentare

schrieb:  
27. November 2020 um 20:29 Uhr

Schöne Ideen. Denkbar wäre auch eine Kombination aus Mehrgenerationen-Wohnen, Co-Working Space für die zunehmend mobilen Arbeitnehmer und Freelancer, die sich ein Leben außerhalb der Stadt gut vorstellen können, wenn Infrastruktur und eine familienfreundliche Umgebung vorhanden ist (zB Ganztagsbetreuung). Der Park kann öffentlich genutzt werden als Erholungsfläche für die Bewohner der Mehrgenerationenhauses und berufstätigen im Co-Working Space. Denkbar ist auch ein Dorfgemeinschaftsgarten fürs gemeinschaftliche Gärtnern, Dorf-Imkerei, kleine Freilichtbühne für Sommertheater und

Abbildung 20 | Beispielhafte Struktur eines „E-Pins“ der interaktiven Mitmachkarte der Online-Beteiligung zum ISEK Reichelsheim (Quelle: Interaktive Online-Beteiligung Reichelsheim 2020)

### **Themenfeld Gewerbe, Versorgung, Leerstand**

Das Themenfeld Gewerbe, Versorgung, Leerstand wurde am wenigsten diskutiert. Eine Maßnahmenidee der Verwaltung/ beauftragten Planungsbüros („Anreizprogramm für kleingewerbliche Betriebe und Ladenlokale“) wurde nicht kommentiert. Aufgrund von 6:0 Zustimmungen wird die Maßnahme scheinbar dennoch von den Teilnehmenden befürwortet. Von Seiten der Teilnehmenden wurden zu diesem Themenfeld keine neuen Maßnahmenideen vorgetragen.

### **Themenfeld Grünflächen und Klimaschutz**

Das Themenfeld Grünflächen und Klimaschutz wurde verhältnismäßig viel diskutiert. Eine Maßnahmenidee der Verwaltung/ beauftragten Planungsbüros („Naturnahe Ausgestaltung der Mergbachaue – Auenpark“) wurde von den Nutzern konträr aufgefasst. Hier gab es in den Kommentaren sowohl eine direkte Zustimmung inklusive Ergänzung, als auch eine Ablehnung. Dies spiegelte sich auch in der Zustimmung/Ablehnung (5:3) wider. Eine weitere Maßnahmenidee der Verwaltung/ der beauftragten Planungsbüros („Neugestaltung des Reichenbergparkplatzes und angrenzender öffentlicher Bereiche“) wurde von den Nutzern ebenfalls konträr diskutiert und auch gemischt bewertet (6:4). Eine Maßnahmenidee der Nutzer („Mountainbikestrecke“) fand ausschließlich Zustimmung in den Kommentaren und im Zuge der Abstimmung (8:0). Die Maßnahmenidee wird im Rahmen der Einzelmaßnahmen für das ISEK berücksichtigt.

### **Themenfeld Mobilität, Verkehr, Barrierefreiheit**

Das Themenfeld Mobilität, Verkehr, Barrierefreiheit wurde in Ansätzen diskutiert. Eine Maßnahmenidee der Verwaltung/ der beauftragten Planungsbüros („Ergänzende Umgestaltung von Heidelberger Straße und Darmstädter Straße“) wurde von einem Nutzer als fragwürdig aufgefasst. Die Bewertung fiel jedoch recht positiv aus (5:1). Eine Maßnahmenidee der Verwaltung/ der beauftragten Planungsbüros („Neuordnung und Umgestaltung des Kreuzungsbereiches Darmstädter Straße/ Konrad-Adenauer-Allee“) wurde einmalig in Form eines möglichen Lösungsansatzes für die bestehende Problematik kommentiert, und eher zustimmend bewertet (4:0).

### **Themenfeld Öffentlicher Raum und Aufenthaltsqualität**

Das Themenfeld Öffentlicher Raum und Aufenthaltsqualität wurde in Ansätzen diskutiert. Eine Maßnahmenidee der Nutzer („Calisthenics-Park“) wurde in einem Kommentar mit einem Hinweis auf eine mögliche Neuverortung versehen, und mit einem Verhältnis von 9:1 zustimmend bewertet. Eine weitere Maßnahmenidee der Nutzer („Sitzgruppe“) wurde nicht kommentiert und eher negativ bewertet (0:3). Eine Maßnahmenidee der Verwaltung/ der beauftragten Planungsbüros („Gestaltung des öffentlichen Raumes“) wurde mit mehreren Hinweisen und Ergänzungen versehen, die im Rahmen der Einzelmaßnahmen berücksichtigt werden. Die Maßnahme wurde positiv bewertet (7:0). Eine weitere Maßnahmenidee der Verwaltung/ der beauftragten Planungsbüros („Projektbüro Lebendige Zentren“) wurde nicht kommentiert und gemischt bewertet (1:1).

### **Themenfeld Wohnen und Wohnumfeld**

Das Themenfeld Wohnen und Wohnumfeld wurde verhältnismäßig wenig diskutiert. Ein paar Maßnahmenideen der Verwaltung/ der beauftragten Planungsbüros („Modernisierung und Instandsetzung ortsbildprägender Gebäude“, „Neunutzung des alten Backhauses“) wurden nicht kommentiert. Dennoch wurden sie mit 2:0 und 7:0 positiv bewertet. Eine Maßnahmenidee der Nutzer („Wochenmarkt“) wurde in einem Kommentar und einer Bewertung (1:0) befürwortet. Diese Maßnahme wird im Zuge der Einzelmaßnahmen für das ISEK berücksichtigt.



## **Pinwand**

Die Maßnahmenideen der Nutzer auf der Pinwand („Homeoffice Bürogebäude“, „Öffentlicher Raum und Aufenthaltsqualität“) wurden nicht kommentiert. Die Maßnahmenidee „Homeoffice Bürogebäude“ erhielt eine positive Bewertung (5:0), und wird im Zuge der Einzelmaßnahmen des ISEKs berücksichtigt. Die Maßnahmenidee „Öffentlicher Raum und Aufenthaltsqualität“ betreffend Anlage eines Sees in der Mergbachaue erhielt lediglich eine gemischte Bewertung (3:4). Eine Maßnahmenidee der Verwaltung/ der beauftragten Planungsbüros („Themenfeldbezogene und fachspezifische Konzepte“) wurde in den Kommentaren befürwortet und mit umfangreichen Anregungen und Hinweisen ergänzt. Hier fiel die Bewertung eher positiv aus (1:0).

Alle erhobenen Maßnahmenideen wurden im Anschluss an die Beteiligung noch einmal reflektiert, und in die abschließende Liste der Einzelmaßnahmen für das ISEK eingearbeitet. Die bereits vorab von der Gemeindeverwaltung und den beauftragten Planungsbüros angeregten Maßnahmenideen wurden im Zuge der Online-Beteiligung zum großen Teil positiv von den Nutzern aufgenommen und mit wichtigen Hinweisen und Ergänzungen angereichert. Neue Maßnahmenideen der Nutzer, die zumeist ebenfalls vorwiegend positiv kommentiert und bewertet wurden, vervollständigen die Liste der Maßnahmen.

## **Fazit**

Im Ergebnis kann eine hohe Qualität der Online-Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger verzeichnet werden. Die vorgebrachten Ideen bereichern das Förderprogramm, Kommentare sind nachvollziehbar und wichtig für die Reflektion der Maßnahmen. Die Resultate der Online-Beteiligung weisen auf eine zum Teil umfangreiche thematische Vorkenntnis der sich beteiligenden Personen hin. Dies untermauert den hohen Wert und die besondere Bedeutung von Beteiligungsformaten im Zuge moderner Stadtentwicklungsprozesse. Dennoch haben sich insgesamt verhältnismäßig wenige Personen online beteiligt, was vor dem Hintergrund der zuvor recht erfolgreichen (Online-)Befragung nicht ganz nachvollziehbar erscheint. Ein möglicher Grund für fehlende Online-Beiträge der Bürgerinnen und Bürger könnte eine nicht ganz ausreichende Bewerbung des interaktiven Beteiligungsangebots im Zuge der vorangehenden Öffentlichkeitsarbeit gewesen sein. Zudem könnte die sich erneut verschärfende Corona-Pandemie-Situation im Dezember 2020 ein weiterer Auslöser für fehlende Aufmerksamkeit der Bürgerinnen und Bürger bezüglich des Städtebauförderungsprogramms gewesen sein. Dennoch bleibt die Bürgerbeteiligung, auch unter Verwendung von Online-Angeboten, weiterhin ein wichtiger Aspekt bei der Entwicklung des „Lebendigen Zentrums“ Reichelsheim.

## **Sitzungen der Lokalen Partnerschaft („LoPa“) am 21.09.2020, am 01.12.2020, sowie am 13.01.2021**

Die erste Sitzung der Lokalen Partnerschaft am 21.09.2020 in der Reichenberghalle wurde als konstituierende Sitzung gestaltet, und diente als Weiterführung der Bürgerinformationsveranstaltung sowie des Ortsrundgangs mit dem Ziel, erste Ideen für das übergeordnete Leitbild sowie die Entwicklungsziele für die Gemeinde Reichelsheim zusammenzutragen. Im Zuge der zweiten Arbeitssitzung am 01.12.2020 in der Reichenberghalle stand die Erörterung der konkreten Maßnahmenvorschläge der Gemeinde, ergänzt um die ersten Maßnahmenvorschläge aus der (Online-)Befragung und der interaktiven Online-Beteiligung, im Vordergrund. In der dritten Sitzung am 13.01.2021 wurde die abschließende Maßnahmenpriorisierung vorbereitet. Diese Sitzung wurde vor dem Hintergrund der Coronavirus-Pandemie in Form einer Videokonferenz ausgetragen.

Lebendige Zentren – „Aktiver Kernbereich“  
Reichelsheim (Odenwald)

Lokale Partnerschaft Reichelsheim

Einzelmaßnahmen für das ISEK Reichelsheim nach Themenfeldern

Die Ziffern in der ersten Spalte entsprechen der Nummerierung nach Kostenarten gemäß Förderrichtlinie



Bisherige Maßnahmenideen von Verwaltung,  
Planungsbüros sowie Bürgerinnen und Bürgern

Priorität der Maßnahme (bitte ankreuzen)  
1 = sehr hoch  
5 = sehr niedrig

IV. Grünflächen und Klimaschutz

		1	2	3	4	5
1.4	Gesamtkonzept Stadtgrün (Grünflächen, Straßengrün, Freizeit- und Sportanlagen) inkl. teilträumliches Entwicklungskonzept für die Entwicklung der Mergbachaue als „grüne Klammer“ und „Auenpark“	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.7	Stadtklimatisches Gutachten inkl. Konzept zur Klimafolgenanpassung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.3	Erwerb von Flächen i. Bereich der Gärtnerei an der Konrad-Adenauer-Allee	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.3	Entsiegelung / Rückbau von Asphaltflächen (z. B. Bereich Mergbachaue, Bereich Reichenbergparkplatz)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.4	Rückbau von Gewächshäusern (Mergbach/ K.-Adenauer-Allee)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.1	Aufweitung des Mergbaches und Anlage von Wegen, Stegen sowie von Spiel- und Aufenthaltsbereichen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.2	Standortgerechte Neubepflanzung + Gestaltung der Böschungsbereiche/ Uferbereiche des Mergbaches	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.3	Naturnahe Ausgestaltung der Mergbachaue - „Auenpark“ (Grüne + blaue Infrastruktur, Feuchtbiotop, Gewässer, Wege, Aufenthaltsbereiche)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.4	Ausgestaltung von Bereichen des heutigen Gärtnereibetriebes zur öff. Grünanlage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.5	Freiflächen-gestaltung im Bereich der ehemaligen Kurklinik	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.6	Neugestaltung des Reichenbergparkplatzes und angrenzender öffentlicher Bereiche, Planung + Ausbau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.10	Errichtung eines Hundeparks in der Mergbachaue	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.11	Installation von bewegungsaktivierenden Spiel- und Sportanlagen für Jung und Alt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
??						
??						

Meine persönlichen Ideen für  
weitere Einzelmaßnahmen

Lokale Partnerschaft Reichelsheim / Einzelmaßnahmen für das ISEK Reichelsheim nach Themenfeldern / Seite 4

Abbildung 21 | Beispielhafte themenfeldbezogene Maßnahmenliste zur Priorisierung durch die LoPa (Quelle: DSK)

Das Gremium wurde umfassend über die Modalitäten des Förderprogramms und die Systematik der zuwendungsfähigen Fördergegenstände informiert. Die Einzelmaßnahmen wurden erläutert, in den Förderkontext eingeordnet und in ihrer möglichen Bedeutung erörtert. Die Bewertung und Ergänzung der handlungs-/ themenfeldbezogenen Liste der Einzelmaßnahmen wurde infolge der zweiten Sitzung, die darauf aufbauende Priorisierung dieser Maßnahmen infolge der dritten Sitzung durch die LoPa-Mitglieder vorgenommen. Die Bewertung und Priorisierung durch die lokale Partnerschaft fließt in die Zuordnung der Prioritätsstufen mit ein, die in Verbindung mit der Kosten- und Finanzierungsplanung in Kapitel 6.5 dargestellt wird.

### **Politische Gremien**

Die politische Abstimmung bzw. Einbindung der Ergebnisse erfolgte durch die Einladung an die lokalen Fraktionsvertreter, sich in der Lenkungsgruppe sowie der Lokalen Partnerschaft zu engagieren. Der ISEK-Entwurf wurde nach Fertigstellung zudem den politischen Gremien zur Kenntnisnahme vorgelegt.

Der Entwicklungsprozess für den „Aktiven Kernbereich Reichelsheim“ kann nur erfolgreich sein, wenn er von den maßgeblichen Akteuren, d. h. von Politik und Verwaltung, den Einwohnerinnen und Einwohnern, Einzelhändlern, sozialen Trägern und Institutionen vor Ort mitgetragen und akzeptiert wird. Vielmehr noch muss es gelingen, eine Aufbruchsstimmung unter allen beteiligten Akteuren zu erzeugen und über den Bearbeitungsprozess bis in die Umsetzungsphase zu tragen. Regelmäßige Sitzungen der Lenkungsgruppe, der Lokalen Partnerschaft und weitere Angebote zur Bürgerbeteiligung sollen auch im weiteren Verlauf die dafür notwendige Grundlage bilden.

Im Zuge des Prozesses zur Erstellung des ISEKs fanden folgende Gespräche, Termine, Sitzungen und Veranstaltungen statt:

- Informationsveranstaltung mit Bürgerinnen und Bürgern
- Ortsbegehung mit Bürgerinnen und Bürgern
- (Online-)Befragung inkl. Kinder- und Jugendbefragung
- Interaktive Online-Beteiligung
- 1 Experteninterview
- 3 Sitzungen der Lokalen Partnerschaft
- 5 Sitzungen der Lenkungsgruppe





Gesamtstädtische  
Einordnung/  
Analyse

02



## 2. Gesamtstädtische Einordnung / Analyse

Die Gemeinde Reichelsheim, mit etwa 8.500 Einwohnern die sechstgrößte Gemeinde im südhessischen Odenwaldkreis, gehört zum Naturraum Vorderer Odenwald, welcher auch als Kristalliner Odenwald bezeichnet wird. Die an der Mergbacheue gelegene Gemeinde verfügt über löss- und lehmreiche Böden. Reichelsheim liegt zudem im zentralen Gebiet des Geo-Naturpark Bergstraße-Odenwald. Topographisch ist das Gemeindegebiet gekennzeichnet durch kleinere und größere Erhebungen, die sich auf einem Höhengniveau von N. N. 200 bis 538 m bewegen. Die Entwässerung der Fläche erfolgt über den Mergbach, dessen Quellgebiet im südwestlich gelegenen Lindenfels liegt, und der bei Reichelsheim-Bockenrod mit dem Osterbach zur Gersprenz zusammenfließt. Die Gersprenz ist ein Nebenfluss des Main.

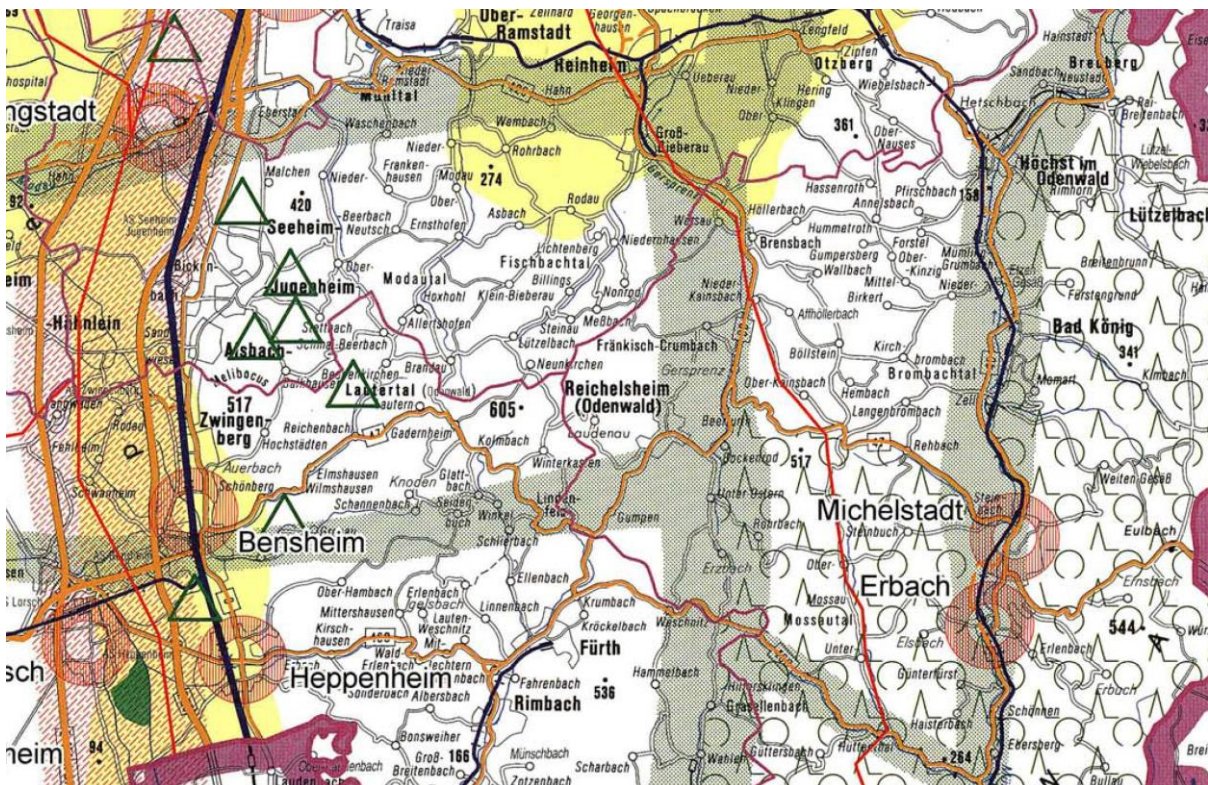


Abbildung 22 | Räumliche Einordnung Reichelsheims (Quelle: Landesentwicklungsplan Hessen 2000)

Verkehrlich erschlossen ist Reichelsheim über die Bundesstraße 38 beziehungsweise 47, die unmittelbar südlich des historischen Ortskerns in Ost-Westrichtung durch Reichelsheim verläuft, und eine Anbindung an Michelstadt, Lindenfels, Fürth und Groß-Bieberau ermöglicht. Weitere kleinere Straßen wie die Kreisstraße 75, welche direkt östlich des Ortskerns nach Norden aus Reichelsheim in Richtung Fränkisch-Crumbach herausführt, ergänzen das überörtliche Vernetzungsangebot.

Die erste urkundliche Erwähnung Reichelsheims lässt sich auf das Jahr 1303 unter dem Namen „Richelsheim“ datieren (vgl. Gemeinde Reichelsheim 2007: 5). Schätzungen zufolge erfolgte bereits zu einem etwas früheren Zeitraum der Bau der markanten Burg Reichenberg auf dem nordwestlich des Ortes gelegenen Hügel. Es wird angenommen, dass die Burg und das Dorf Reichelsheim ursprünglich zur kleinen reichsritterlichen Herrschaft

Crumbach (später Rodenstein) gehörten, welche bis auf das Jahr 1150 zurückzuverfolgen ist. Im Verlauf des 13. Jahrhunderts fiel die Burg in den Besitz der Schenken von Erbach. Reichelsheim erlangte infolgedessen eine große Bedeutung für die Region. Das als Zenthau erbaute ursprüngliche Rathaus von 1554 besteht auch heute noch als eines der ältesten Fachwerkhäuser im Odenwald (vgl. Gemeinde Reichelsheim 2007: 5). Mittlerweile wird es als Regionalmuseum genutzt (ebd.). Von 1887 bis 1964 war Reichelsheim an die Bahnstrecke Reichelsheim-Reinheim angeschlossen (ebd.). Nach 1945 siedelten sich Mittelstandsbetriebe, eine Möbelfabrik, ein Sägewerk, eine Lederwarenfabrik, sowie Hoch- und Tiefbauunternehmen an, die zur Weiterentwicklung der Gemeinde beitrugen (ebd.). Im Zuge der Kommunalen Gebietsreform ab Anfang der 1970er Jahre wurden die 13 umliegenden Ortschaften eingemeindet (ebd.). Heutzutage ist Reichelsheim vor allem durch regelmäßig stattfindende Events wie die Märchen- und Sagentage, den Michelsmarkt, oder die Nachtschwärmerei bekannt und für Besucherinnen und Besucher ein wichtiges Ausflugsziel in der Region.

*Tabelle 2 | Bevölkerungsentwicklung von 2014 bis 2020 in der Gemeinde Reichelsheim (Quelle: Gemeinde Reichelsheim 2020a)*

Stand	Gesamt	Reichelsheim	Beerfuhr	Klein-Gumpen	Ober-Kainsbach	Unter-Ostern	Sonstige
30.06.2020	8.499	3.841	1.112	826	569	438	1.713
31.12.2019	8.565	3.869	1.111	847	572	438	1.728
31.12.2018	8.594	3.900	1.106	880	569	429	1.710
31.12.2017	8.542	3.847	1.113	850	558	433	1.741
31.12.2016	8.569	3.888	1.120	843	559	431	1.728
31.12.2015	8.549	3.851	1.129	835	561	426	1.747
31.12.2014	8.520	3.852	1.115	821	582	416	1.734

Die Gemeinde Reichelsheim umfasst neben der Kerngemeinde Reichelsheim 13 weitere Ortsteile: Beerfuhr, Bockenrod, Eberbach, Erzbach, Frohnhofen, Gersprenz, Gumpen, Klein-Gumpen, Laudenu, Ober-Kainsbach, Ober-Ostern, Rohrbach und Unter-Ostern. Von den insgesamt 8.499 Einwohnern beherbergt die Kerngemeinde mit 3.841 Einwohnern etwa 45% der im Gemeindegebiet lebenden Gesamtbevölkerung, der kleinste Ortsteil Frohnhofen mit 20 Einwohnern nicht einmal 0,25% der gesamten Einwohnerschaft (Einwohnerzahlen nach Hauptwohnsitz in der Gemeinde Reichelsheim; Quelle: Gemeinde Reichelsheim 2020a; vgl. Tabelle 2).

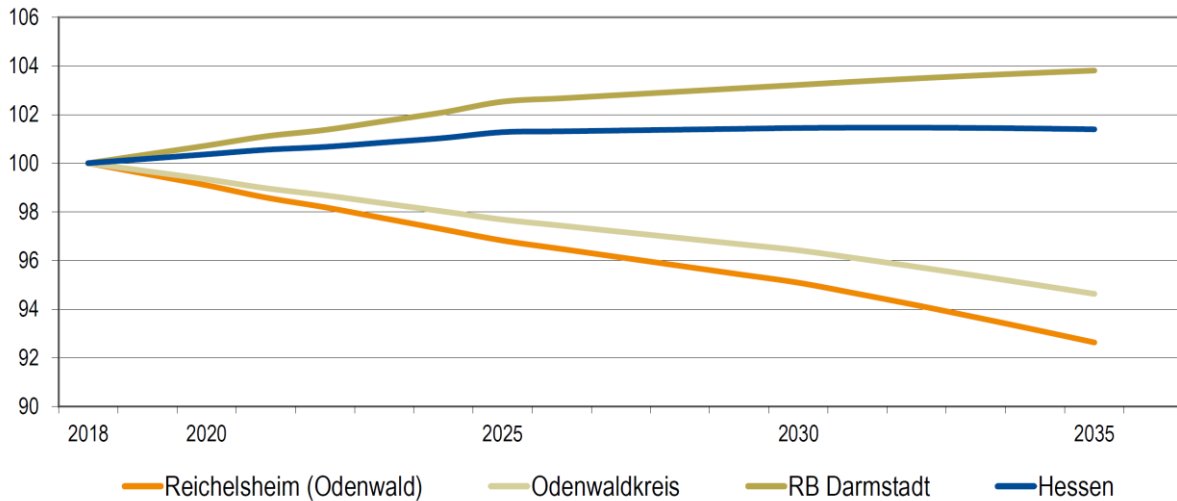
## 2.1. Demographische Entwicklung

Der Anteil weiblicher Einwohner im Gemeindegebiet beträgt 49,9% (vgl. Gemeinde Reichelsheim 2020a). Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) ordnet Reichelsheim anhand von Daten aus dem Jahr 2017 im bundesweiten Vergleich als wachsende Kommune ein. Demgegenüber sind Nachbargemeinden wie Fränkisch-Crumbach und Brombachtal von Schrumpfungprozessen, Michelstadt und Mossautal sogar von überdurchschnittlichen Schrumpfungprozessen betroffen (vgl. BBSR o.J.). Dennoch kann für Reichelsheim ein



Bevölkerungsrückgang zwischen den Jahren 2000 und 2020 von ursprünglich ca. 9.100 Einwohnern auf ca. 8.500 Einwohner verzeichnet werden. Dieser mittelfristige Schrumpfungstrend wird durch die negative Bevölkerungsentwicklung zwischen 2014 und 2020, von 8.833 Einwohnern auf 8.499 Einwohner, auch für die jüngere Vergangenheit noch einmal bestätigt (vgl. HA Hessen Agentur 2019: 1; vgl. Tabelle 2).

**Bevölkerungsentwicklung von 2018 bis 2035 im Regionalvergleich** (Jahresendstand im Jahr 2018=100)



Quelle: Bevölkerungsvorausschätzung der Hessen Agentur (2019).

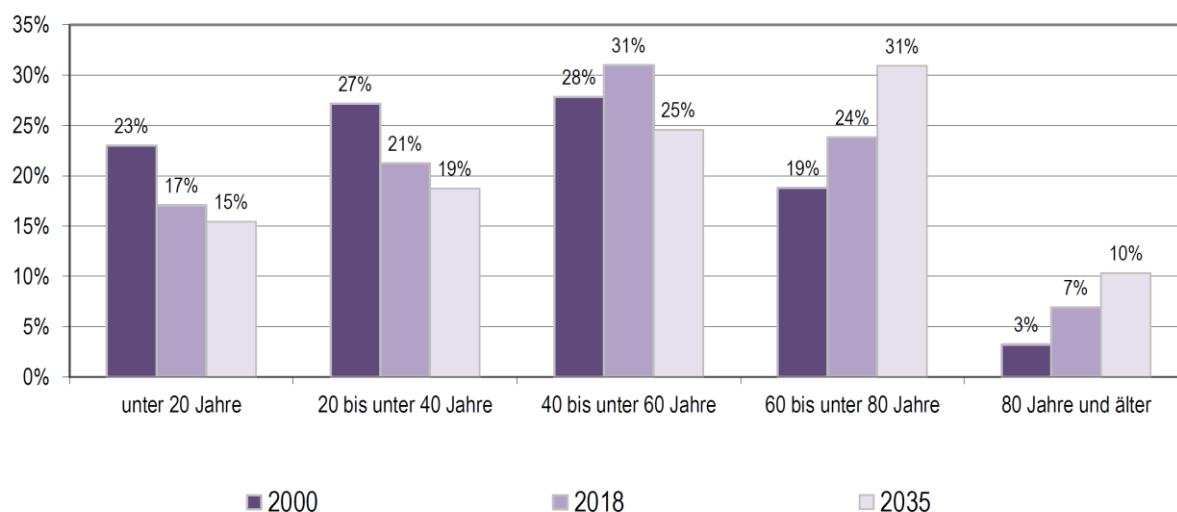
*Abbildung 23 | Vorausschätzung der Bevölkerungsentwicklung Reichelsheim von 2015 bis 2030 im Regionalvergleich (Quelle: HA Hessen Agentur 2019: 1)*

Für die Vorausschätzung der Hessen Agentur zur weiteren Bevölkerungsentwicklung Reichelsheims bis zum Jahr 2035 ist ebenfalls ein Rückgang von etwa -7,4% gegenüber dem Jahr 2018 zu erwarten (vgl. Abbildung 23). Damit liegt Reichelsheim im allgemein für den Odenwaldkreis zu erwartenden Trend, jedoch ist die Schrumpfung im Odenwaldkreis mit etwa -5,4% gegenüber dem Jahr 2018 noch etwas moderater.

Der demografische Wandel spiegelt sich auch in der Entwicklung der Altersstruktur wider. Lag der Altersdurchschnitt in Reichelsheim im Jahr 2000 noch bei 40,2 und im Jahr 2018 bei 46,3 Jahren, wird für das Jahr 2035 ein Altersdurchschnitt von 50,2 Jahren prognostiziert (vgl. HA Hessen Agentur 2019: 2).

Im Vergleich zum Jahr 2000 nahm bis 2018 der Anteil der unter 20-Jährigen sowie der 20- bis unter 40-Jährigen beständig ab. Gleichzeitig steigt der Anteil der 40- bis unter 60-Jährigen sowie der über 60-Jährigen. Bis zum Jahr 2035 prognostiziert die Hessen Agentur eine weitere Abnahme in den Altersklassen bis unter 60 Jahre und eine Zunahme der über 60-Jährigen (vgl. Abbildung 24).

### Altersstruktur der Bevölkerung im Zeitvergleich (Einteilung in äquidistante Altersgruppen; Anteilswerte in %)



2000: Fortschreibungsergebnisse auf Basis der Volkszählung 1987; 2018: Fortschreibungsergebnisse auf Basis des Zensus 2011; 2035: Bevölkerungsvorausschätzung der Hessen Agentur.

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt (2019), Bevölkerungsvorausschätzung der Hessen Agentur (2019).

Abbildung 24 | Altersstruktur Bevölkerung Reichelsheim (Quelle: HA Hessen Agentur 2019: 2, nach Daten des Hessischen Statistischen Landesamtes)

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Reichelsheim hat von 2000 bis 2018 um +15,7% zugenommen (vgl. HA Hessen Agentur 2019: 3). Die Anzahl ausschließlich geringfügig entlohnter Beschäftigter ist im gleichen Zeitraum um -0,8% zurückgegangen (ebd.). Auf 2.335 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Jahr 2019 kamen 170 Arbeitslose (vgl. Tabelle 3).

Tabelle 3 | Entwicklung Arbeitslose und Beschäftigte am Standort Reichelsheim von 2015 bis 2019 (Quelle: Haushaltssatzung 2021 der Gemeinde Reichelsheim: 62)

	Entwicklung 2015	Entwicklung 2016	Entwicklung 2017	Entwicklung 2018	Entwicklung 2019
Arbeitslose zum 30.06.	201	186	152	144	170
Davon Arbeitslose unter 25 Jahre (Jugendarbeitslosigkeit)	29	19	10	14	20
Davon Arbeitslose über 55 Jahre (Arbeitslosigkeit Älterer)	42	38	41	49	48
SV-pflichtig Beschäftigte am Arbeitsort	2.180	2.209	2.213	2.257	2.335

Die Vorzeichen für eine weitere Arbeitsmarktentwicklung stehen in Reichelsheim also verhältnismäßig gut. Dennoch ist Reichelsheim auch von einem hohen Pendleraufkommen betroffen. Die Anzahl der Auspendler überstieg die Zahl der Einpendler im Mittel der Jahre 2013 bis 2018 um das Zweifache (vgl. Abbildung 25). Auf etwa 1300 Einpendler im Jahr 2018 kamen über 2400 Auspendler. Dieser hohe negative Pendlersaldo lässt Rückschlüsse auf die Attraktivität der Stadt als Wohnstandort zu.

## Entwicklung der Pendlerbewegungen Reichelsheim (Odenwald) von 2000 bis 2018

Reichelsheim (Odenwald) besitzt einen relativen Auspendlerüberschuss. Die Zahl der Auspendler übersteigt die der Einpendler im Mittel der letzten fünf Jahre um das 2-fache.

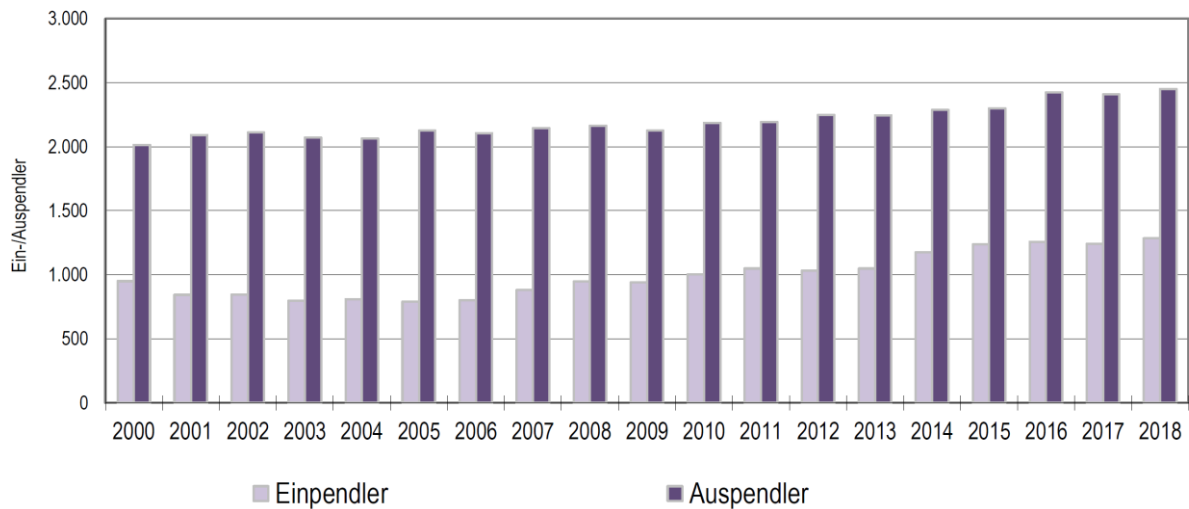


Abbildung 25 | Ein- und Auspendlerverhältnisse der Sozialversicherungsbeschäftigten in Reichelsheim (Quelle: HA Hessen Agentur 2019: 5, nach Daten der Bundesagentur für Arbeit)

## 2.2. Regionale Rahmenbedingungen und Entwicklungsfaktoren

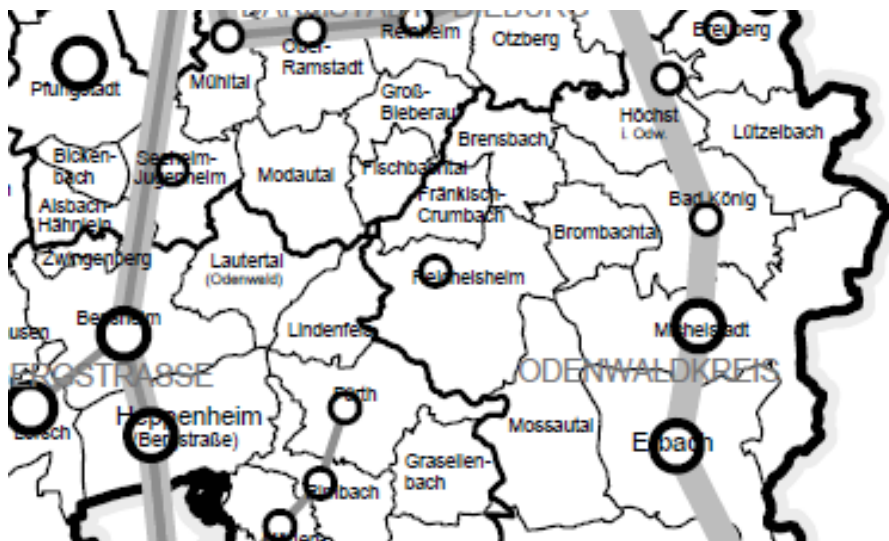


Abbildung 26 | Zentrale Orte im Odenwaldkreis (Quelle: Regionalplan Südhessen 2010)

Die Gemeinde Reichelsheim ist Teil des Landkreises Odenwald, der mit 12 Gemeinden insgesamt 96.646 Einwohner beherbergt (Stand: 31.03.2020; Hessisches Statistisches Landesamt o.J.), und eine Fläche von ca. 623,98 km<sup>2</sup> umfasst. Mit dem namensgebenden Odenwald weist die Region einen landschaftlich ansprechenden Naturraum auf, der insbesondere über ein touristisches Potenzial verfügt. Wirtschaftlich betrachtet ist der Landkreis vorwiegend durch klein- und mittelständische Betriebe geprägt. Eine Anbindung zur Autobahn besteht nicht. Einzige Mittelzentren der Region sind Michelstadt und Erbach (vgl. Abbildung 26).

Der Wirtschaftsraum Odenwald ist zumindest bezogen auf die Fläche stark durch eine forst- und landwirtschaftliche Nutzung geprägt (vgl. Interessengemeinschaft Odenwald 2015: 5). Die Wirtschaftszweige des Verarbeitenden Gewerbes, des Handels und der Kfz-Reparatur erwirtschaften hingegen mit insgesamt etwa 78,5% den Großteil des Umsatzes in der Region (vgl. Abbildung 27).

### Branchen

Umsatzanteile 2016

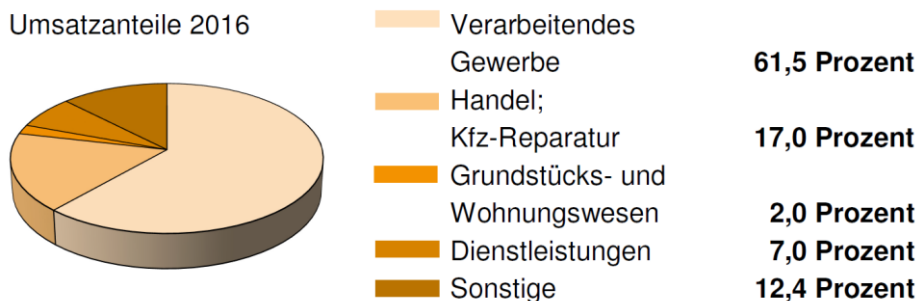


Abbildung 27 | Umsatzanteile verschiedener Branchen am Gesamtumsatz der Region Odenwaldkreis im Jahr 2016 (Quelle: IHK Darmstadt 2020: Gemeindesteckbrief Odenwaldkreis)

Ein großer Anteil der Beschäftigten im Odenwaldkreis ist in der Produktion von chemischen und pharmazeutischen Erzeugnissen, Gummi- und Kunststoffwaren tätig. Der Spezialisierungsgrad der Region ist insgesamt gering (vgl. Interessengemeinschaft Odenwald 2015: 18).

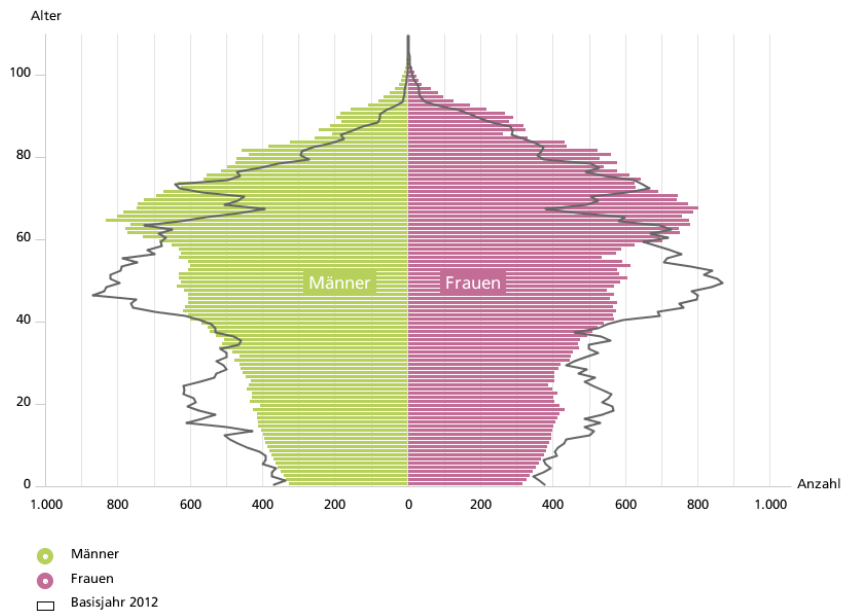
Die Touristikbranche hat für den Odenwaldkreis ebenfalls eine wichtige Bedeutung. Sie wird zentral von der Odenwald Tourismus GmbH koordiniert (vgl. Interessengemeinschaft Odenwald 2015: 23). Im Jahr 2018 konnten im Odenwaldkreis 152.492 Ankünfte und 424.785 Übernachtungen bei einem Bettenangebot von 4.123 verzeichnet werden (vgl. IHK Darmstadt 2020). Die durchschnittliche Verweildauer betrug 2,8 Tage (ebd.).

Trotz der bestehenden Nähe zur Metropolregion Rhein-Main-Neckar verfügt der Odenwaldkreis über keinen Autobahnanschluss, die Verkehrsinfrastruktur beschränkt sich hauptsächlich auf Bundes- und Kreisstraßen. Die Fahrzeit zur nächstgelegene Autobahn A5 (Zufahrt Heppenheim oder Bensheim) beträgt gut 30 Minuten.

## Wegweiser Kommune

### Bevölkerungspyramide 2030

Odenwaldkreis, Landkreis



Quelle: Statistische Ämter der Länder, Deenst GmbH, ies, eigene Berechnungen

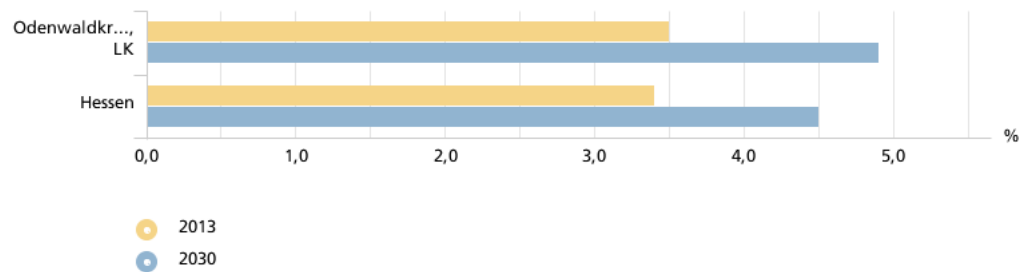
Abbildung 28 | Bevölkerungspyramide des Odenwaldkreises, Vergleich der Jahre 2012 und 2030 (Quelle: Bertelsmann Stiftung/ Wegweiser Kommune o.J.)

Zudem deuten sich typische Tendenzen des demografischen Wandels im Odenwaldkreis an: So zeigen Bevölkerungsanalysen für die nahe Zukunft eine signifikante Alterung des Bevölkerungsdurchschnitts auf (vgl. Abbildung 28). Während der relative Anteil der 65- bis 79-Jährigen von 2012 bis 2030 um ca. 29,5%, und der relative Anteil der Über-80-Jährigen um ca. 49,2% steigen wird, geht der Anteil der Unter-65-Jährigen in allen Altersbereichen zurück (vgl. Bertelsmann Stiftung/ Wegweiser Kommune o.J.). Besonders betroffen sind dabei die 19- bis 24-Jährigen, deren relativer Anteil im gleichen Zeitraum um etwa -27,5% zurückgehen wird. Damit einhergehend ist auch ein deutlicher Anstieg der Pflegebedürftigen im Odenwaldkreis zu erwarten, der über dem Landesdurchschnitt liegt (vgl. Abbildung 29).

# Wegweiser Kommune

## Basisdaten Pflegevorausberechnung

Anteil Pflegebedürftige (%)



Quelle: Statistische Ämter der Länder, Deenst GmbH, SOCIUM, eigene Berechnungen  
| Bertelsmann Stiftung

Abbildung 29 | Basisdaten zur Pflegevorausberechnung des Odenwaldkreises und des Landes Hessen, Vergleich der Jahre 2012 und 2030 (Quelle: Bertelsmann Stiftung/ Wegweiser Kommune o.J.)

Als Naturraum bedeutsam ist der Odenwald unter anderem wegen seiner vielfältigen und schützenswerten Landschaft. Diese spiegelt sich insbesondere im 3500 km<sup>2</sup> großen Geo-Naturpark Bergstraße-Odenwald wieder, welcher 2002 zum Nationalen und zum Europäischen Geopark sowie 2004 zum globalen Geopark ernannt wurde (vgl. Interessengemeinschaft Odenwald 2015: 32).

## 2.3. Vorliegende Planungsgrundlagen, Konzepte und Gutachten

### 2.3.1. Übergeordnete Planung

#### Regionalplan Südhessen (2010)

Im rechtsgültigen Regionalplan Südhessen ist die Gemeinde Reichelsheim als Unterzentrum im ländlichen Raum ausgewiesen (vgl. Abbildung 30). Die nächstgelegenen Mittelzentren sind die ca. 17 und 20 Kilometer entfernten Kommunen Michelstadt und Erbach im Südosten.

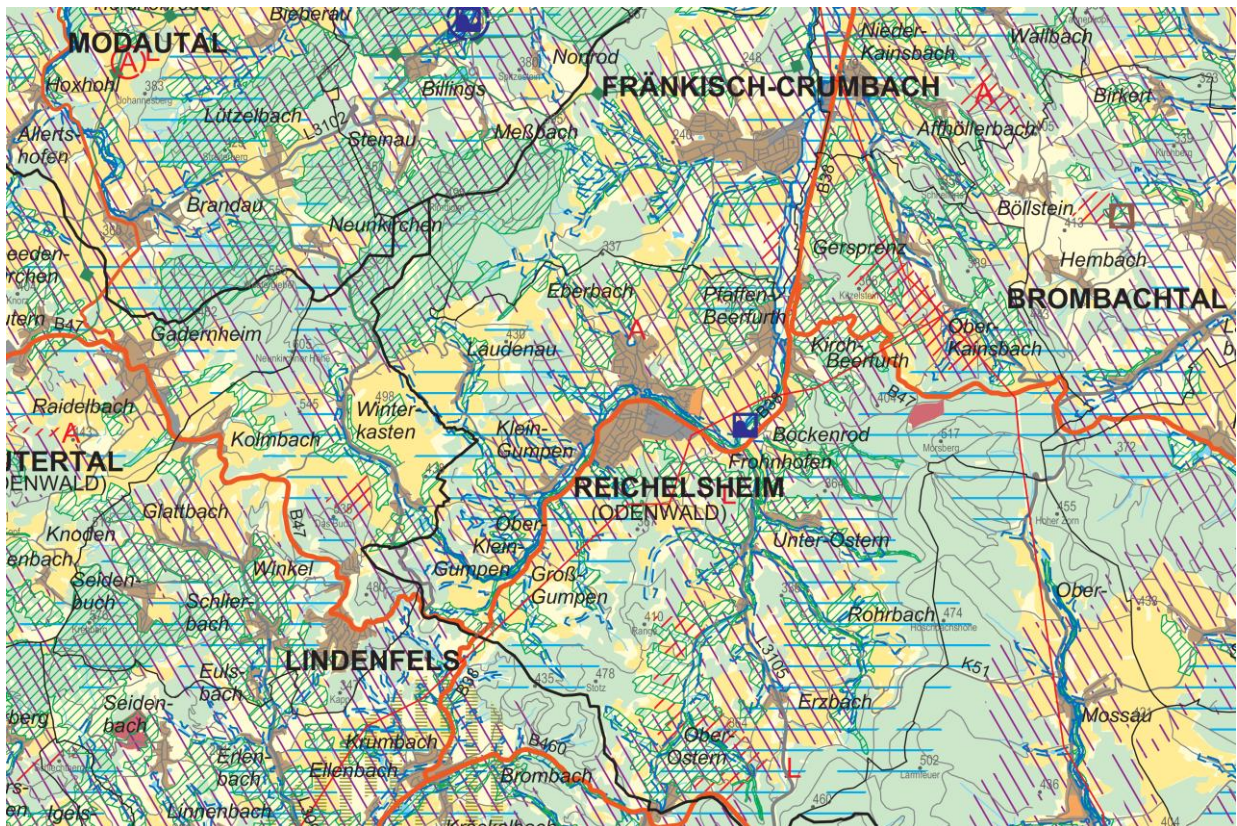


Abbildung 30 | Ausschnitt aus der Regionalplankarte (Quelle: Regionalplan Südhessen 2010)

Die Plankarte spiegelt in ihren Darstellungen praktisch die vorhandene Gebietsnutzung wieder.

#### Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan sind die für Reichelsheim festgelegten Nutzungsmöglichkeiten einzelner Gebiete dargestellt. Er trifft insoweit Aussagen zur Siedlungsstruktur, zu Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Grünflächen, Verkehr und Landschaft. Er stellt die Grundlage für das Aufstellen von Bebauungsplänen dar und hat somit wesentlichen Einfluss auf die Stadtplanung.

Der ursprüngliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichelsheim aus dem Jahr 1977 wurde infolge mehrerer Änderungen im Jahr 2019 neu aufgestellt. Am 19.12.2019 wurde der neue Flächennutzungsplan durch die Gemeindeverwaltung beschlossen und nach der Genehmigung vom 06.07.2020 am 07.09.2020 durch die Veröffentlichung bekanntgemacht und somit rechtskräftig.

Hinsichtlich des vorläufigen Fördergebietes „Aktiver Kernbereich Reichelsheim“ werden im Flächennutzungsplan überwiegend „Gemischte Bauflächen“ sowie „Wohnbauflächen“ ausgewiesen. Darüber hinaus finden sich hier

die „Sonstige Sonderbaufläche“ im Bereich der ehemaligen Reha-Klinik, sowie die „Öffentlichen Grünflächen“ mit der spezifischen Darstellung der Grünanlage entlang der Mergbachau (vgl. Abbildung 31).

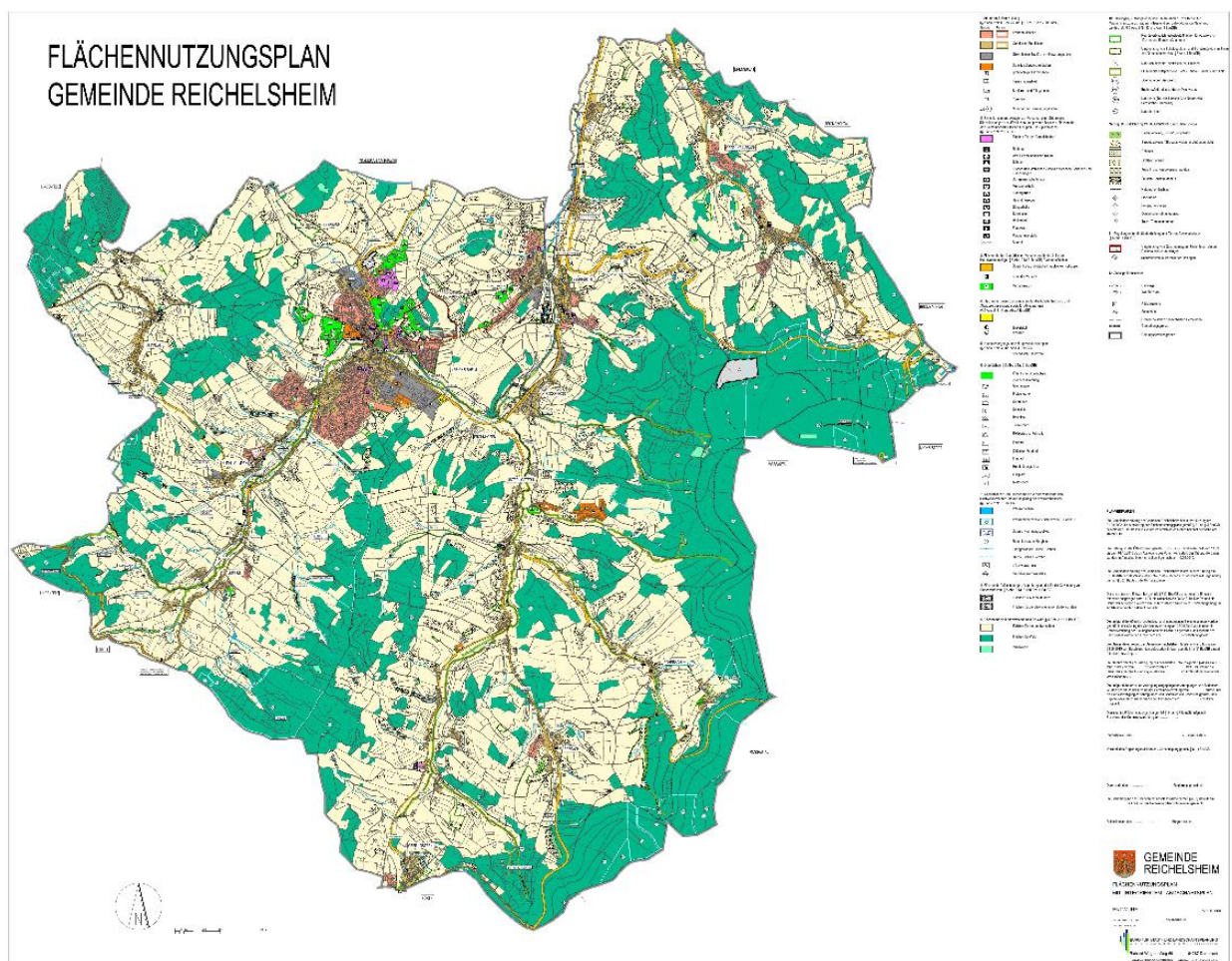


Abbildung 31 | Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichelsheim 2020 (Quelle: Gemeinde Reichelsheim)

### 2.3.2. Bebauungspläne

Ein Großteil des nördlichen Fördergebiets liegt innerhalb der Grenzen des seit 1994 rechtskräftigen Bebauungsplans SRH 35 „Reichelsheim Ortsmitte“. Der Bebauungsplan sieht für den nordwestlichen Bereich des Fördergebiets entlang der Laudenaus Straße, Schwestergasse, Rodensteiner Straße und der oberen Mühlgasse größtenteils Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO, sowie ein einzelnes Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO entlang der oberen Mühlgasse vor. Entlang der unteren Mühlgasse, der Bismarckstraße, des Rathausplatzes und der Reichenberger Straße sieht der Bebauungsplan Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO vor. Im Bereich unmittelbar westlich des Rathauses an der oberen Bismarckstraße wird zudem ein einzelnes Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde die Ausweisung vom Dorfgebiet in ein Mischgebiet umgewandelt. Entlang der westlich im Fördergebiet gelegenen Straße Am Gänsberg weist der Bebauungsplan ein Sondergebiet Kurklinik gemäß § 11 BauNVO aus. Dieses Sondergebiet ist von der 1. Änderung des Bebauungsplans betroffen, die seit dem Jahr 2003 rechtsverbindlich ist.



Der nordwestliche Teil des Fördergebiets an der Kreuzung Bezenbach/ Laudenauer Straße ist von den Festsetzungen des seit 1965 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5 „An der Bezenbach“ betroffen, der das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet ausweist. Dieser Teil des Fördergebiets ist auch von der 4. Änderung des Bebauungsplans betroffen, die seit 2003 gültig ist.

Der westliche, östliche und nordöstliche Teil des Fördergebiets entlang des Mergbachs, sowie an der unteren Konrad-Adenauer-Allee ist von den Festsetzungen des seit 1975 rechtsverbindlichen Bebauungsplans RH 14 „Mergbach“ sowie der seit 1986 gültigen 1. Änderung dieses Bebauungsplans betroffen. Der Bereich unmittelbar südlich der Beerfurther Straße an der Kreuzung Beerfurther Straße/ Konrad-Adenauer-Allee sowie der Bereich an der Kreuzung Konrad-Adenauer-Allee/ Heidelberger Straße sind als Mischgebiete ausgewiesen. Für den Bereich zwischen dem heutigen Reichenbergparkplatz, der Reitsporthalle und dem nordöstlich daran angrenzenden Sportplatz setzt die 1. Änderung des Bebauungsplans ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf fest, ebenso wie für den Bereich der heutigen Reichenberghalle. Darüber hinaus trifft die 1. Änderung des Bebauungsplans Festlegungen zu Grünflächen entlang der Mergbachaue.

Der südöstliche Teil des Fördergebiets an der Darmstädter Straße/ Mergbachaue ist zudem von dem seit 1996 rechtsverbindlichen Bebauungsplan SRH 38 „Mergbach II“ betroffen. Der Bebauungsplan legt an einem Teil der Darmstädter Straße ein Mischgebiet fest. Zudem werden Festsetzungen zu den Freiflächen am Mergbach getroffen.

Ein Teil des südlichen Fördergebiets im Bereich Heidelberger Straße/ Bismarckstraße ist Teil des seit 1969 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 7. Der Bebauungsplan legt für einen Abschnitt der Bismarckstraße ein Mischgebiet, und für die Heidelberger Straße ein Allgemeines Wohngebiet sowie ein Sondergebiet Kindergarten fest.

Der südwestliche Teil des Fördergebiets entlang der Heidelberger Straße, des oberen Alten Wegs, sowie des oberen Krautwegs liegt innerhalb der Grenzen des seit 1962 gültigen Bebauungsplans Nr. 1. Das Gebiet wird im Bereich des Alten Wegs als Allgemeines Wohngebiet und im Bereich des Krautwegs als Dorfgebiet ausgewiesen. Auch hier erfolgte durch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes eine Neuzuweisung vom Dorfgebiet zum Mischgebiet.

### 2.3.3. Gestaltungssatzung

Im Großteil des Fördergebiets gilt die örtliche Gestaltungssatzung Reichelsheims. Der zentrale Teil des Fördergebiets kann dabei dem Gebiet 1 (Historischer Ortskern) der Gestaltungssatzung zugeordnet werden. Der südliche Teil des Fördergebiets ist dem Gebiet 2 (Erweiterter Ortskernbereich) der Gestaltungssatzung zuzuordnen. Die südlichen, östlichen und nordwestlichen Randbereiche des Fördergebiets können dem Gebiet 3 (Neubaugebiete und Ortsabrundung) der Gestaltungssatzung zugeordnet werden. Die Aktualisierung bzw. Überarbeitung in Form eines aktualisierten Gestaltungsleitbilds erscheint im Zuge des einsetzenden Förderprogramms der „Lebendigen Zentren“ dringend erforderlich.

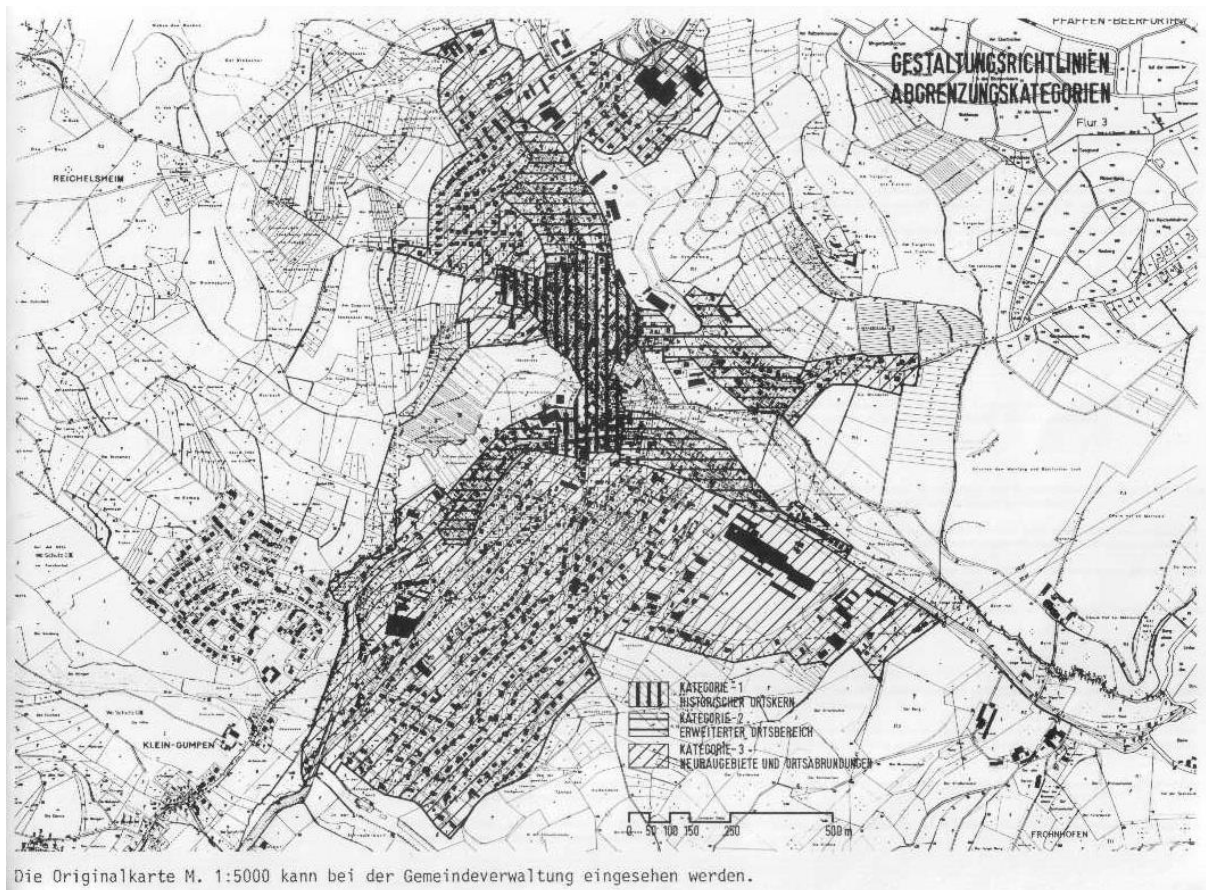


Abbildung 32 | Plankarte zur Gestaltungssatzung der Gemeinde Reichelsheim (Quelle: Gemeinde Reichelsheim)

### 2.3.4. Informelle Bebauungskonzepte

#### Studentische Entwürfe Hochschule Darmstadt

Seit 2019 beschäftigen sich Studierende aus dem Fachbereich Architektur der Hochschule Darmstadt mit möglichen Konzepten zur Umgestaltung der „Reichelsheimer Mitte“. Das von den Studierenden untersuchte Gebiet umfasst die Mergbachau im Bereich des Reichelsheimer Kernbereichs, wodurch sich das Untersuchungsgebiet in Teilen mit dem Fördergebiet überlagert. Insbesondere die Verbindung, Aufwertung und Nutzung der Mergbachau und ihrer Umgebung bildet eine Kernidee der studentischen Entwürfe. Die Studierenden führten im November 2019 gemeinsam mit Akteuren der Gemeinde und interessierten Bürgerinnen und Bürgern in Vorbereitung ihres konzeptionellen Arbeitens eine Ideenwerkstatt im Reichelsheimer Rathaus durch. Hier wurden innerhalb der Bürgerschaft auch lokale „Patinnen und Paten“ gewonnen, die als Ideen- und Ratgeber bei der Ausarbeitung der studentischen Ideen mitgeholfen haben.

Im Zuge des Bürgerbeteiligungsprozesses zur Erstellung dieses ISEK wirkten die Studierenden ebenfalls mit. Sie wirkten bei der einleitenden Informationsveranstaltung sowie bei der Ortsbegehung mit, und gaben den Bürgerinnen und Bürgern Denkanstöße für mögliche Entwicklungen im Reichelsheimer Kernbereich. Die Ideen und Konzepte der Studierenden stellen eine wichtige Grundlage für die Formulierung von Einzelmaßnahmen im Rahmen dieses ISEKs dar. Eine erneute Zusammenarbeit mit den Studierenden ist im Rahmen der Programmumsetzung vorgesehen.



Abbildung 33 | Entwurf eines Rahmenkonzepts für die „Reichelsheimer Mitte“ (Quelle: Studierende der Hochschule Darmstadt 2020)

### 2.3.5. Regionales Entwicklungskonzept Odenwald

Für den Kreis Odenwald wurde 2014 ein übergeordnetes Regionales Entwicklungskonzept (REKO) aufgelegt, mit dem sich die Region um die Anerkennung als Hessische LEADER-Förderregion 2014-2020 bewarb. Mit der Anerkennung im Februar 2015 wurde die Region Odenwald als Förderkulisse und die sie tragende öffentlich-private Partnerschaft als „Lokale Aktionsgruppe“ anerkannt. Träger der Regionalentwicklung ist die „Interessengemeinschaft Odenwald e.V.“.

Das Regionale Entwicklungskonzept charakterisiert die Region als vorwiegend ländlich geprägten Raum und entwickelt Leitbilder, Entwicklungsstrategien und Handlungsansätze für die Stärkung ihrer Dörfer und Städte. Im Jahr 2014 wurde das Regionale Entwicklungskonzept Odenwald erarbeitet.

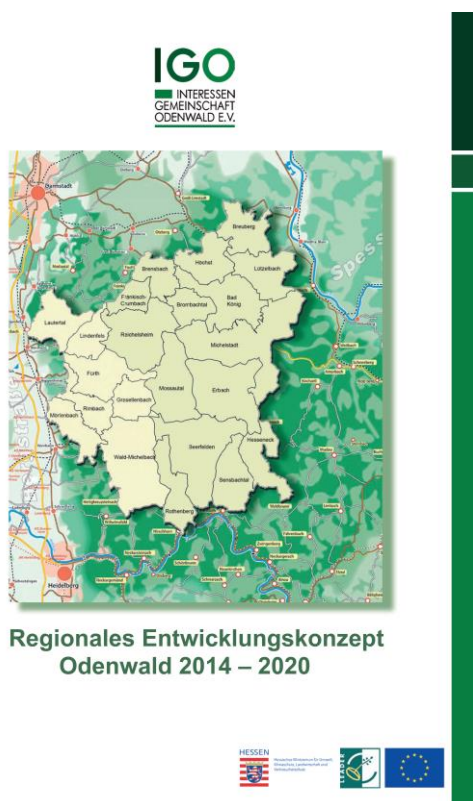


Abbildung 34 | Regionales Entwicklungskonzept Odenwald 2014-2020 (Quelle: Interessengemeinschaft Odenwald 2015)

### 2.3.6. Maßnahmen der Dorferneuerung

Seit den 1980er Jahren wurden in Reichelsheim Maßnahmen im Zuge des Programms Dorferneuerung umgesetzt. Hiervon betroffen waren neben der Kerngemeinde Reichelsheim (1988 bis 1992) auch die Ortsteile Beerfurth (1983 bis 1986), Unter-Ostern/ Frohnhofen (1996 bis 2005), sowie Ober-Kainsbach (2003 bis 2011) (vgl. Gemeinde Reichelsheim 2020b: 32).

Für die Kerngemeinde wurde im Zeitraum der Dorferneuerung ein Einzelhandelsgutachten (1989), eine Gestaltungssatzung für den Ortskern (1992), sowie der Bebauungsplan „Ortsmitte“ aufgestellt (s. Kapitel 2.3.2).

### 2.3.7. Rahmenplanung Einfache Stadterneuerung

Im Jahr 2005 wurde Reichelsheim in das hessische Landesprogramm „Einfache Stadterneuerung“ aufgenommen, welches im Jahr 2011 abgeschlossen wurde. Im Zuge der Förderung wurde das Haus der Vereine umgebaut und saniert, die Ortsdurchfahrt B 38/47 – Heidelberger Straße/ Darmstädter Straße – mit Gehwegen ausgestattet, das Regionalmuseum saniert, das Rathaus energetisch saniert, ein Standortmarketing durchgeführt, und der Parkplatz am Rathaus neu gebaut (vgl. Gemeinde Reichelsheim 2020b: 33). Daneben wurden diverse private Modernisierungsmaßnahmen gefördert.

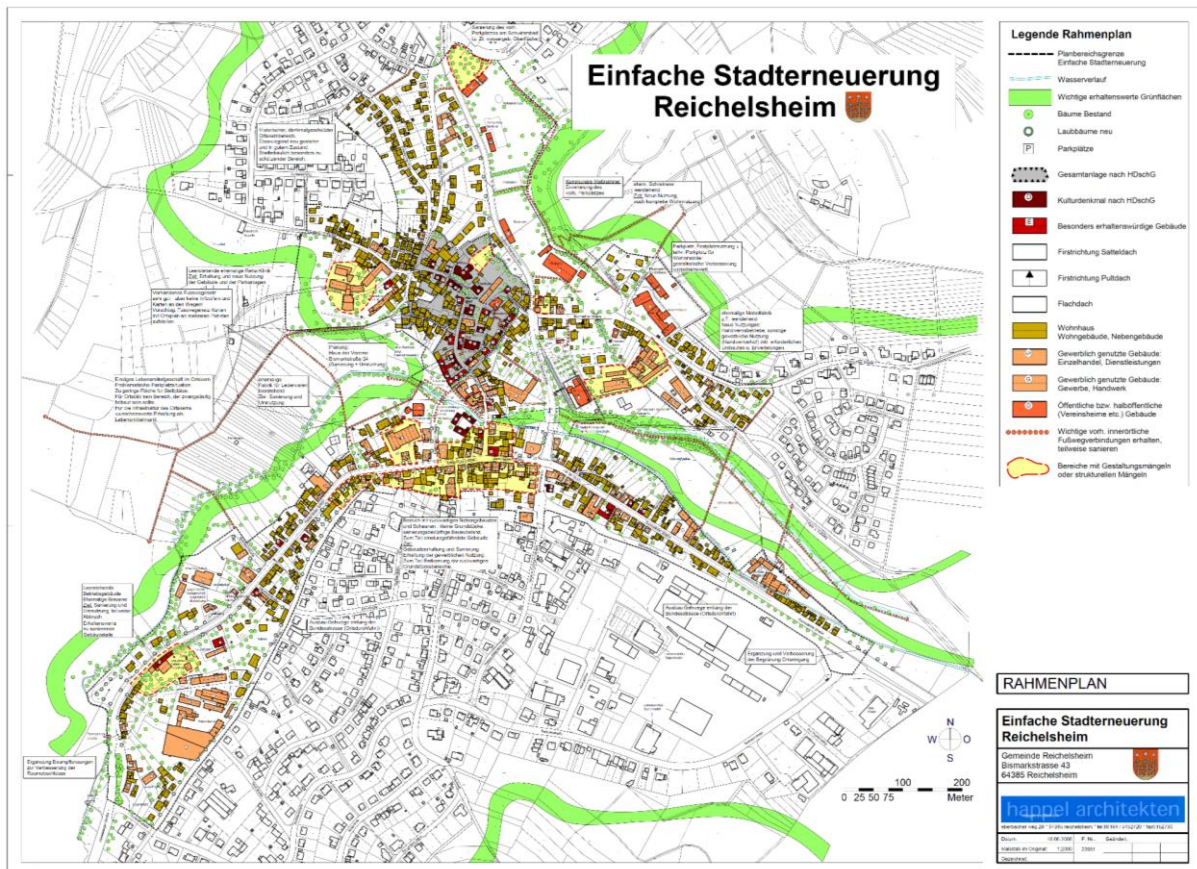


Abbildung 35 | Rahmenplan Einfache Stadterneuerung Reichelsheim 2006 (Quelle: Gemeinde Reichelsheim)

Der zugehörige Rahmenplan klassifiziert insbesondere einige Bebauungen im Ortskern, sowie ein durchgehendes „grünes Band“ um die Randbereiche der Gemeinde Reichelsheim als erhaltenswerte Strukturen (vgl. Abbildung 35).

Im Zuge der Beendigung des Förderprogramms der „Einfachen Stadterneuerung“ wurde die Gemeinde in den Jahren 2010 und 2011 zudem über das Sanierungsprogramm gefördert.

## 2.4. Zusammenfassende SWOT-Analyse

Die SWOT-Analyse [engl. für Strengths (Stärken), Weaknesses (Schwächen), Opportunities (Chancen) und Threats (Gefahren)] ist ein Instrument der strategischen Planung. Sie dient der Positionsbestimmung und der Strategieentwicklung. Der Grundgedanke besteht darin, durch eine realistische Einschätzung bestehender positiver und negativer interner Entwicklungen am Standort (im Sinne von Stärken und Schwächen) in Verbindung mit allgemeinen, nicht standortbezogenen externen positiven und negativen Rahmenbedingungen und Entwicklungstrends zu einer differenzierten Problemerkennntnis zu kommen, aus der sich Handlungsbedarfe und Entwicklungspotenziale ableiten lassen. Durch eine gezielte Herausarbeitung der entscheidungsrelevanten Informationen und die Kombination der Stärken-Schwächen- mit der Chancen-Risiken-Analyse lassen sich konkrete strategische Zielsetzungen und ortsbezogene Handlungsbedarfe ableiten. Nachstehend findet sich eine SWOT-Analyse für die gesamtstädtische Situation. Für das Kernbereichsgebiet „Aktiver Kernbereich Reichelsheim“ folgen themenfeldbezogene SWOT-Analysen in Kapitel 3.8 auf S. 115 ff.

### Stärken

- Attraktive Lage in reizvoller Natur
- Beliebter Wohnstandort
- Öffentliche Grünflächen im Kernbereich als Potenzial
- Gutes Angebot an Bildungseinrichtungen
- Solide soziale Infrastruktur
- Überregional bekannte (Groß-)Veranstaltungen
- Historische Altstadt als touristisches Potenzial
- Engagierte Bürgerarbeit in Vereinen und Initiativen

### Schwächen

- Zunehmende Alterung der Bevölkerung
- Fehlender bedarfsgerechter und preiswerter Wohnraum, vor allem für junge Menschen und Familien
- Leerstände in Wohnhäusern und Geschäften
- Energetischer Zustand (historischer) Bausubstanz
- Hohe innerörtliche Verkehrsbelastung
- Fehlende Barrierefreiheit (im öffentlichen Raum und in öffentlichen Gebäuden)
- Lediglich temporär belebter historischer Ortskern

### Chancen

- Entwicklung der nahen Metropolregionen (Rhein-Main/ Rhein-Neckar) mit starken Wachstumsimpulsen
- Entwicklungspotenzial als Entlastungsstandort für die Metropolregionen
- Ausbau und Optimierung der vorhandenen Infrastrukturen
- Profilierung und Erweiterung des Angebotes für den Fremdenverkehr
- Aktivitäten für Klimaschutz und Klimaanpassung

### Risiken

- Negative Auswirkungen des demografischen Wandels (Überalterung der örtlichen Bevölkerung, z. T. Abwanderung von Familien und jungen Erwachsenen)
- Wirtschaftlicher Strukturwandel mit Veränderungen des Arbeitsmarktes (Fachkräftemangel, Automatisierung u. a.)
- Einschränkungen oder fehlende Anpassungen in der vorhandenen Infrastruktur
- Fortentwicklung des Leerstandes im örtlichen Einzelhandel









Analyse  
kernbereichsrelevanter  
Themenfelder

03



### 3. Analyse kernbereichsrelevanter Themenfelder

Auf Grundlage der verfügbaren Datengrundlagen, Statistiken und Gutachten sowie unter Auswertung von Ortsbegehungen und Gesprächen mit lokalen Akteurinnen und Akteuren wurde zunächst eine Analyse des Bestandes im Kernbereich mit den nachfolgend dargelegten Ergebnissen erstellt.

#### 3.1. Stadtgestalt, Gebäude und Gebäudezustand

Im Jahr 1303 als „Richelsheim“ erstmalig erwähnt, entwickelte sich Reichelsheim ab dem frühen 14. Jahrhundert parallel zur östlich gelegenen Burg Reichenberg (vgl. Teubner u. Bonin 1998: 573). Da die Burg bis ins erste Drittel des 18. Jahrhunderts als Residenz der Schenken von Erbach diente, kam Reichelsheim in dieser Zeit eine besondere Bedeutung zu. Die städtebauliche Struktur der Kerngemeinde entspricht einem stattlichen, ursprünglich geschlossenen Haufendorf, welches sich um den erhöhten Siedlungskern bei der evangelischen Pfarrkirche gruppiert (ebd.). Die Bismarckstraße und die Darmstädter Straße bilden die ältere und die jüngere städtebauliche Hauptachse. Seit dem späten 19. Jahrhundert wurde auch das Gebiet südlich der Darmstädter Straße für die Bebauung erschlossen (ebd.). Im 20. Jahrhundert entstanden ringsum weitere Neubaugebiete.



Abbildung 36| Schwarzplan der Kerngemeinde Reichelsheim

Insgesamt ist das vorläufige Fördergebiet durch eine dichte, kleinteilige Bebauung geprägt, die im Osten und Westen durch die Freifläche Mergbachaue in Form eines „grün-blauen Bandes“ umrahmt wird. Während in den nordöstlichen und südlichen Randbereichen reine Wohnformen überwiegen, sind gemischte Nutzungen mit

Gewerbe, Dienstleistungen, Einzelhandel und Gastronomie vorwiegend in den zentralen Bereichen rund um die Bismarckstraße sowie die Heidelberger und Darmstädter Straße angesiedelt.

Das Fördergebiet bildet den zentralen Kernbereich Reichelsheims ab. Die vorhandenen Nutzungen entsprechen jedoch zumindest in Teilen nicht der städtebaulichen Rolle, die dem Zentrum eigentlich zukommt. Wie bereits im Einführungskapitel ausgeführt, ist die Vernetzung und städtebauliche Aufwertung des Kernbereichs eine der Grundvoraussetzungen für eine positive Entwicklung als Wohnstandort, aber auch als Standort für Einzelhandel, Gewerbe und Gastronomie. Darüber hinaus gilt es, die vorhandenen Potenziale für Freizeit, Sport und Naherholung zu profilieren.

Im Rahmen einer Bestandsaufnahme wurden alle straßenseitigen Gebäude im Fördergebiet aufgenommen und analysiert. Hierzu erfolgte im Juli 2020 eine Ortsbegehung, in deren Verlauf die Bestandsgebäude in den Kategorien Nutzung, Bautyp, Alter und Zustand sowie Leerstand und Begrünung bewertet wurden. Die Einordnung erfolgte nach äußerer Inaugenscheinnahme, sodass es sich – insbesondere bei der Bewertung des Gebäudezustands sowie des Alters – um Einschätzungen handelt. Die Erhebung kann auch dem Anspruch auf absolute Vollständigkeit nicht genügen, da mehrere Hintergebäude bzw. Nebengebäude nicht bewertet werden konnten.

Insgesamt sind im Rahmen der Ortsbegehung 233 Gebäude bewertet worden. Die Analyse umfasste (vollständig oder teilweise) folgende Straßen: Alter Weg, Am Flutgraben, Am Gänsberg, Bahnhofstraße, Beerfurther Straße, Bezenbach, Bismarckstraße, Darmstädter Straße, Heidelberger Straße, Helene-Göttmann-Straße, Hermann-Löns-Straße, Konrad-Adenauer-Allee, Krautweg, Laudenauer Straße, Mühlgasse, Rathausplatz, Reichenberger Straße, Rodensteiner Straße und Schwestergasse.

## Gebäudenutzung

Der Großteil der im Fördergebiet gelegenen Gebäude wird zumindest teilweise für Wohnzwecke genutzt (90%). In der Laudenauer Straße, der Mühlgasse, oder auch der Beerfurther Straße beispielsweise befinden sich bis auf wenige Ausnahmen ausschließlich reine Wohngebäude. Ein höherer Anteil gemischt genutzter Gebäude (Wohnen und Dienstleistungen/ Gewerbe/ Einzelhandel/ Gastronomie, meist in Ladenlokalen) ist vor allem in der Heidelberger Straße (53%), der Darmstädter Straße (49%) sowie der Bismarckstraße (48%) gegeben. Rund 5% der Gebäude finden zumindest teilweise eine öffentliche oder sonstige Nutzung. Bedeutende öffentliche Gebäude im Fördergebiet sind beispielsweise das Rathaus, das Regionalmuseum, und die Reichenberghalle.

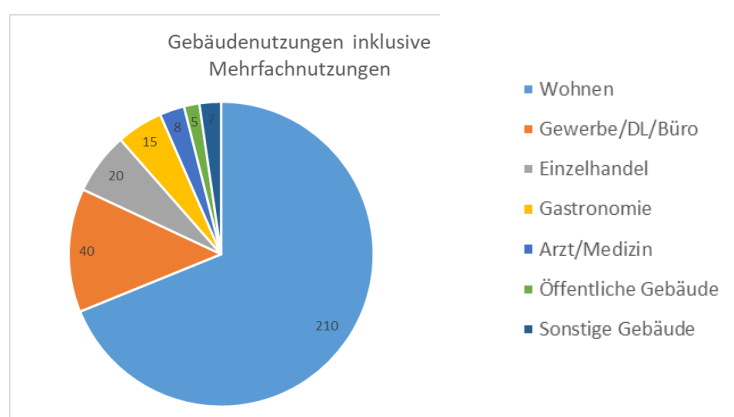


Abbildung 37 | Gebäudenutzungen inklusive Mehrfachnutzungen (Quelle: DSK)



**GEBÄUDENUTZUNGEN**

- Wohnen
- Arzt/Medizin
- Gastronomie
- Öffentliche Gebäude
- Gewerbe/Dienstleistung/Büro
- Mischnutzung Wohnen
- Mischnutzung ohne Wohnen
- Sonstiges
- ..... Fördergebiet
- Flurstücke

NA o. M.



## Gebäudetypen

Das Ortszentrum Reichelsheims zeichnet sich durch eine vorwiegend kleinteilige, dichte Bebauung aus. Hiervon sind insbesondere die Ortsdurchfahrt Heidelberger Straße/ Darmstädter Straße sowie der historische Ortskern rund um die Bismarckstraße betroffen (vgl. Abbildung 38,39). Der vorwiegende Gebäudetyp im Untersuchungsgebiet ist das Einfamilienhaus (58,4%). Mehrfamilienhäuser (18,5%) und sonstige Gebäudestrukturen, zu denen im Rahmen der Erhebung neben öffentlichen Gebäuden auch größere Hofanlagen gezählt werden (12,4%), machen einen weiteren Großteil der vorhandenen Bebauung aus. Doppelhäuser (8,6%) und Reihenhäuser (2,1%) sind im zentralen Kernbereich rund um die Bismarckstraße zu finden.



Abbildung 38 | Dichte Bebauung entlang der Ortsdurchfahrt Heidelberger Straße/ Darmstädter Straße (Quelle: Eigene Darstellung DSK nach Daten des Geoportals Hessen)



Abbildung 39 | Dichte Bebauung im historischen Ortskern rund um die Bismarckstraße (Quelle: Eigene Darstellung DSK nach Daten des Geoportals Hessen)

## Gebäudealter

In Bezug auf ihr Alter lässt sich nach Inaugenscheinnahme feststellen, dass der Großteil der Gebäude bereits vor 1871 errichtet wurde (41%). Die weiteren Altersgruppen der Gebäude sind jeweils mit einem ähnlichen Anteil vertreten: zwischen 1871 und 1918 (15%), nach dem 1. Weltkrieg (1919-1945, 7%), nach dem 2. Weltkrieg (1946-1971, 17%) sowie ab 1971 (10%). Bei etwa 9% der Gebäude erscheint eine Einschätzung des Alters schwierig. Die meisten der vor 1871 errichteten Bauwerke befinden sich im nördlichen Teil des Fördergebietes, der zum historischen Ortskern (Obere Bismarckstraße, Rathausplatz, Reichenberger Straße, Beerfurther Straße, Mühlgasse) gehört. Jüngere Gebäude – ab 1946 – bilden im Kernbereich keine Schwerpunkte aus. Ein etwas höherer Anteil an Bauten aus dieser Zeit ist entlang der Heidelberger Straße/ Darmstädter Straße zu finden.

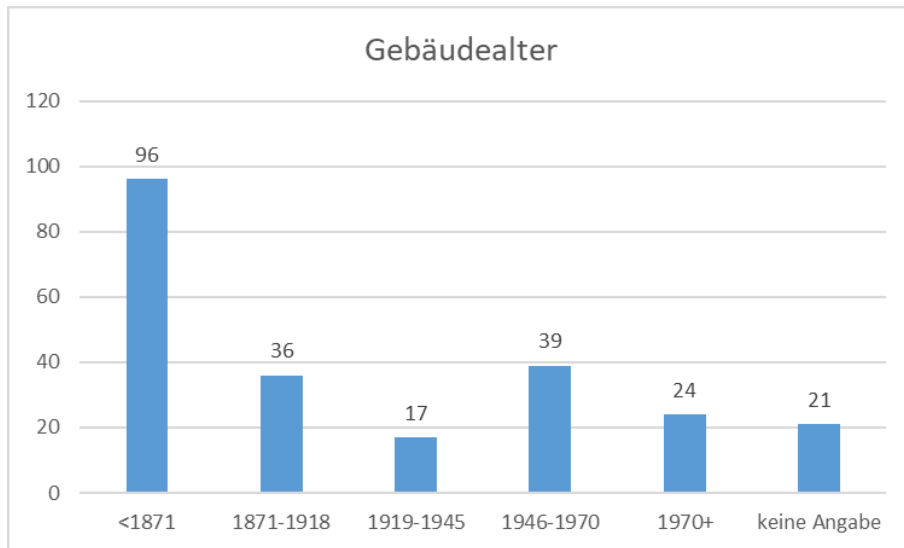
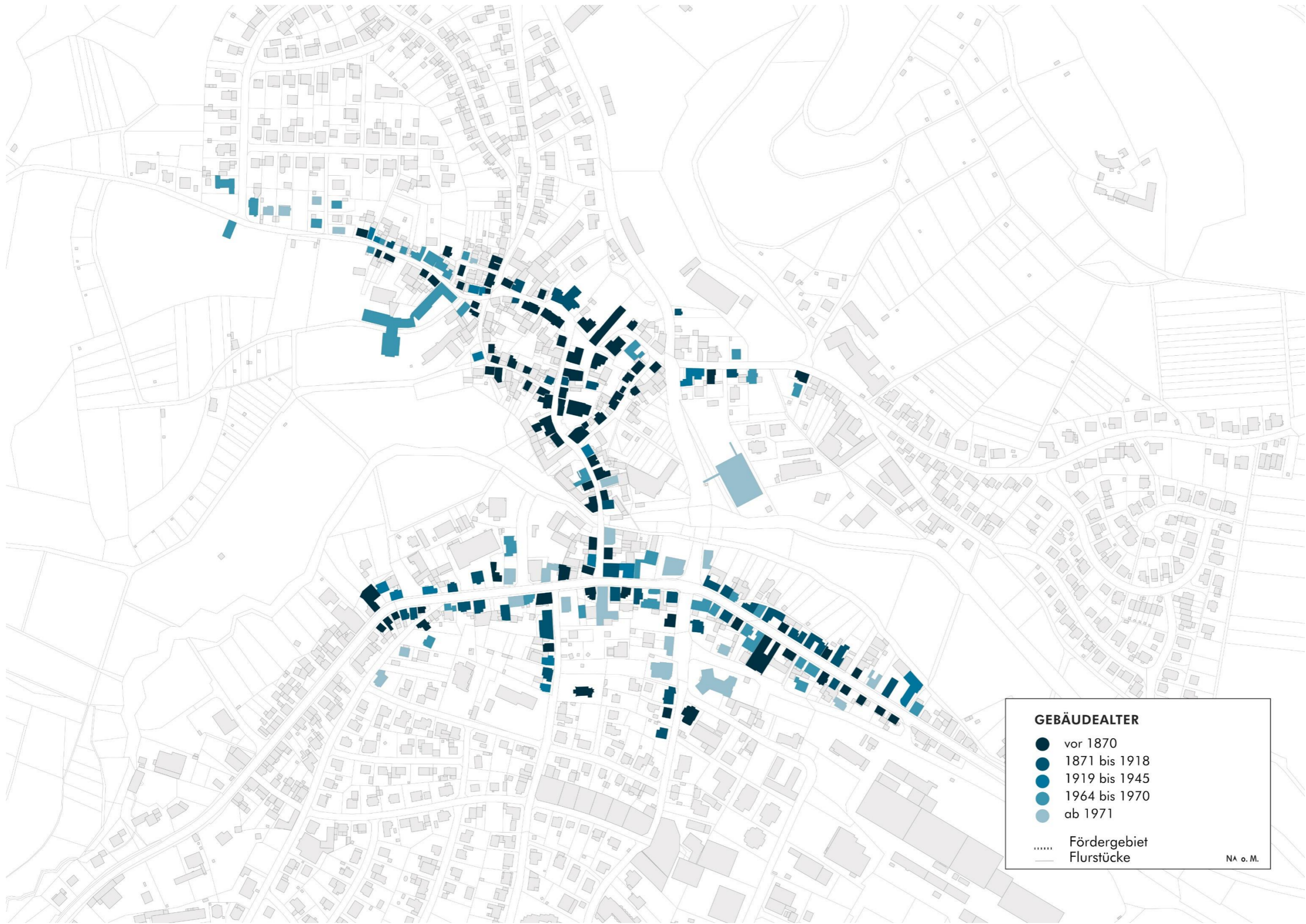


Abbildung 40 | Gebäudealter im Kernbereich Reichelsheim (Quelle: DSK)





**GEBÄUDEALTER**

- vor 1870
- 1871 bis 1918
- 1919 bis 1945
- 1964 bis 1970
- ab 1971

..... Fördergebiet  
— Flurstücke

NA o. M.



### Gebäudezustand

Für den überwiegenden Anteil der Gebäude im untersuchten Gebiet kann ein befriedigender (44%) oder ausreichender (21%) Zustand konstatiert werden. 28% der Bauwerke befinden sich in gutem bis sehr gutem Gebäudezustand, 7% zeigen sich in einer augenscheinlich schlechten Verfassung. Das Ergebnis der Bestandsaufnahme lässt den Schluss zu, dass für mehr als ein Viertel aller Gebäude im Untersuchungsgebiet ein relativ hoher Bedarf an Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen besteht. Dabei muss angemerkt werden, dass die Beschaffenheit der Wohnungen und der Zustand von Sanitäreinrichtungen und Leitungsinstallationen hier nicht bewertet werden kann. Es ist auch davon auszugehen, dass alleine im Hinblick auf Energieeinsparpotenziale, klimaschutzrelevante und schadstoffausstoßmindernde Maßnahmen ein hohes Modernisierungspotenzial besteht.

Positiv hervorzuheben ist die bereits erfolgte Sanierung einiger Gebäude im Rahmen des abgeschlossenen Programms der Einfachen Stadterneuerung. Schätzungsweise 15% aller im Zuge der Bestandsaufnahme erhobenen Gebäude wurden bereits im Rahmen dieses Förderprogramms saniert.

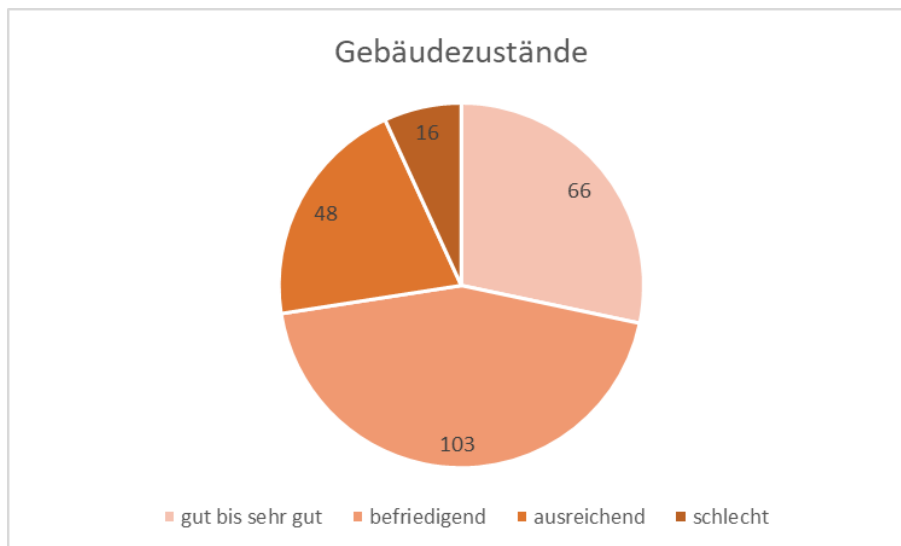


Abbildung 41 | Gebäudezustände im Kernbereich Reichelsheim (Quelle: DSK)





**GEBÄUDEZUSTAND**

- kein Sanierungsbedarf
- geringer Sanierungsbedarf
- mittlerer Sanierungsbedarf
- hoher Sanierungsbedarf
- ..... Fördergebiet
- Flurstücke

NA o.M.



## Leerstände

Etwa 12% aller Gebäude im Kernbereich weisen zumindest anteilig Leerstände auf. Besonders auffällig sind die diversen Leerstände in den Ladenlokalen ehemaliger Geschäfte (s. Kapitel 3.3). Attraktivitätsverluste des Standorts für Einwohner und Besucher sind Resultate dieser zunehmenden Entwicklung.

Ein besonderes Augenmerk gilt dem Leerstand der ehemaligen Kurklinik „Am Gänsberg“. Die früher zur Rehabilitation genutzte ortsbildprägende Klinik liegt seit vielen Jahren brach. Der Verfall der Gebäudesubstanz, Verwilderung sowie Vandalismus sind lediglich beispielhafte Folgen. Gleichzeitig ergibt sich hier ein innerörtliches städtebauliches Potenzial zur Reaktivierung der Flächen und zur Entwicklung von Wohnungs-, Freizeit- und Erholungsangeboten.



Abbildung 42 | Brachliegende ehemalige Kurklinik „Am Gänsberg“

## Denkmalschutz

Insbesondere der zentrale Kernbereich von Reichelsheim rund um die Bismarckstraße wird von historischen Gebäuden geprägt, wobei die Bauten aus dem späteren 18. und dem 19. Jahrhundert überwiegen. Fachwerk und Schindeln sind an vielen historischen Gebäuden noch gut erhalten. Das Fördergebiet weist einige Einzeldenkmäler auf, ist allerdings auch als Gesamtanlage erfasst. Die Struktur der ausgewiesenen Gesamtanlage hängt eng mit der evangelischen Michaelskirche als Wehrkirche und Ausgangspunkt der örtlichen Entwicklung zusammen. Im Fördergebiet der „Lebendigen Zentren“ befindet sich der größte Anteil der Reichelsheimer Gebäude, die aus künstlerischen, geschichtlichen oder städtebaulichen Gründen als Einzelkulturdenkmäler registriert sind.

Bei den denkmalgeschützten Einzelgebäuden im Kernbereich handelt es sich um die Liegenschaften Bismarckstraße 8, 11, 25, 26, 28, 33, 43-48, 52, Rathausplatz 1, 5-7, Reichenberger Straße 12, Bahnhofstraße 4, Krautweg 12 sowie Am Flutgraben 1.



Abbildung 43 | Kulturdenkmäler in der Bismarckstraße, der Bahnhofstraße und am Rathausplatz (Quelle: DSK)

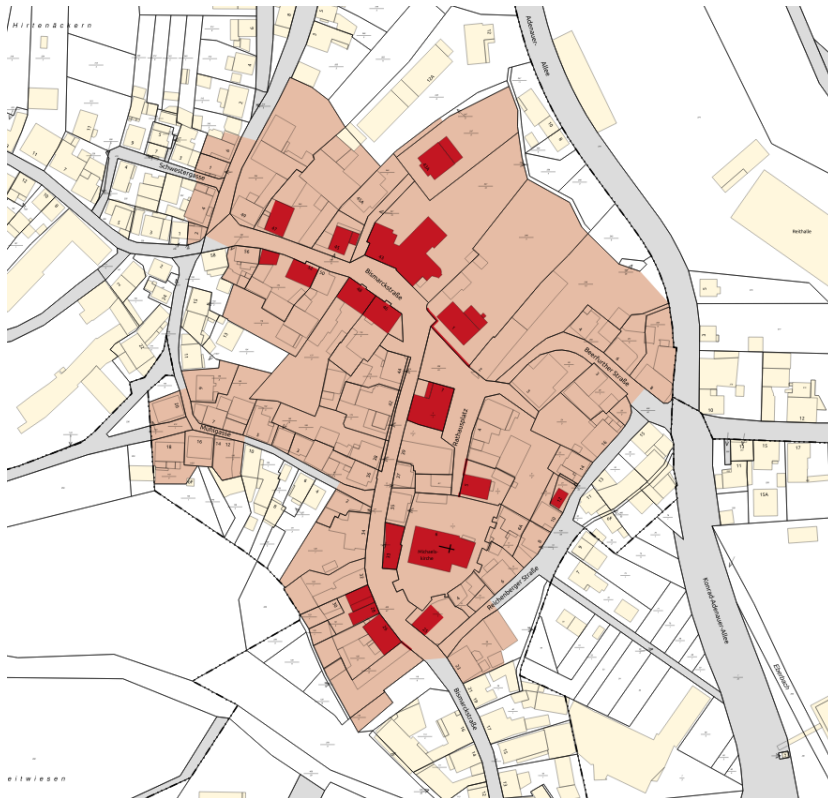


Abbildung 44 | Denkmalgeschützte Einzelgebäude und Gesamtanlage Reichelsheim im historischen Ortskern (Quelle: [www.denkmalpflege-hessen.de](http://www.denkmalpflege-hessen.de))

### 3.2. Wohnentwicklung

Zur Analyse des „Aktiven Kernbereichs Reichelsheim“ als Wohnstandort ist ein Blick auf die ökonomischen Bedingungen beziehungsweise die demografische Entwicklung der gesamten Gemeinde Reichelsheim von Bedeutung (s. auch Kapitel 2.1).

Bei 29,4% der Reichelsheimer Haushalte handelt es sich laut Zensus 2011 um Ein-Personen-Haushalte, in rund 33,9% der Haushalte lebten zwei, in weiteren 36,7% drei und mehr Personen (vgl. Hessisches Statistisches Landesamt 2014: 12).

Aufgrund der bislang zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung wird der gesamtstädtische Bedarf an Wohnungen mittelfristig eher abnehmen. Jedoch wird die Nachfrage nach kleineren Wohnungen mit ein bis drei Zimmern steigen, da es immer mehr Ein- bis Zwei-Personenhaushalte geben wird, und die älteren Bevölkerungsgruppen ihre Wohnflächenansprüche eher verkleinern werden.

Im Kernbereich stellt der ruhende Verkehr ein Problem dar, da aufgrund einer fehlenden Strukturierung des Parkplatzangebots, insbesondere im historischen Ortskern, Anwohnerparken und Besucherparken vermischt und der Straßenraum stark zugestellt wird.





Abbildung 45 | Wohnhäuser im Fördergebiet „Aktiver Kernbereich Reichelsheim“ (Quelle: DSK)

Im vorläufigen Fördergebiet „Aktiver Kernbereich Reichelsheim“ sind insgesamt etwa 240 Gebäude mit Wohnungen zu verzeichnen, in denen rund 920 Personen leben (vgl. Gemeinde Reichelsheim 2020c). Die meisten der im Fördergebiet lebenden Personen haben ihren Wohnsitz in der Darmstädter Straße (251), der Bismarckstraße (178) und der Heidelberger Straße (156) (ebd.). Die Zahl leerstehender Wohnungen wurde nicht exakt bemessen, es kann anhand der Inaugenscheinnahme im Zuge der Bestandserhebung jedoch von einem geringeren Leerstand als im gewerblichen Bereich ausgegangen werden.

Das Angebot attraktiver Wohnungen für junge Menschen und Familien ebenso wie das Wohnumfeld sind für die künftige Entwicklung des Kernbereiches von maßgeblicher Bedeutung. Gebäudeleerstände mit Wohnungspotenzial wie die ehemalige Kurklinik „Am Gänsberg“ stellen in diesem Zusammenhang aktuell zugleich Problemlagen und Potenziale dar. Die verkehrliche Belastung der Heidelberger Straße/ Darmstädter Straße sowie die damit verbundenen Lärm- und Schadstoffemissionen erscheint als eine weitere Problemlage im Fördergebiet. Daneben ist ein Mangel an Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten im unmittelbaren Umfeld der Wohngebäude zu konstatieren. Im Rahmen der Entwicklung des Reichelsheimer Kernbereiches wird zu klären sein, wie eine Verbesserung des Wohnungsangebots sowie des Wohnumfeldes herbeigeführt werden kann. Bauliche und verkehrliche Lösungen sind dabei genauso gefragt wie eine fußgängerfreundliche und barrierearme Gestaltung der öffentlichen Räume, die zum Aufenthalt einladen.

Tabelle 4 | Einwohnerdaten für das Fördergebiet „Aktiver Kernbereich Reichelsheim“ (Quelle: Gemeinde Reichelsheim 2020c)

Anzahl Bewohner pro Gebäude	Anzahl der Häufigkeit im Fördergebiet
1 Person	31
2 Personen	54
3-4 Personen	74
5-6 Personen	29
7 oder mehr Personen	37
Altersgruppen	Anzahl der Einwohner im Fördergebiet
0-18 Jahre	146
> 18 Jahre	775
gesamt	921

Die Beschaffenheit der Wohnungen selbst ist ein anderer Tatbestand, der zum Handeln auffordert. In Kapitel 3.1 wird aufgezeigt, dass sich nur etwa 28% der Gebäude im Fördergebiet in einem guten bis sehr guten Zustand befinden. Auch ohne eine wohnungsspezifische Erhebung lässt sich sagen, dass viele Wohnungen einen mittleren bis hohen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf aufweisen. Die Erhöhung der Wohnqualität und die Verbesserung der bestehenden Gebäudesubstanz, vor allem auch im Hinblick auf die Energieeffizienz, muss eines der wesentlichen Entwicklungsziele für das Fördergebiet sein.

### Immobilienmarkt

Die Bodenrichtwerte für die Kerngemeinde Reichelsheim liegen für die gemischten Bauflächen im zentralen Kernbereich rund um die Bismarckstraße und Heidelberger Straße/ Darmstädter Straße bei 120€/m<sup>2</sup>. Für die Wohnbauflächen entlang der Beerfurther Straße im östlichsten Teil des Fördergebiets beträgt der Bodenrichtwert 130€/m<sup>2</sup>. Für die Wohnbauflächen rund um die Laudenaus Straße im nordwestlichen Teil des Fördergebiets liegt der Wert bei 115€/m<sup>2</sup> (vgl. Abbildung 46).

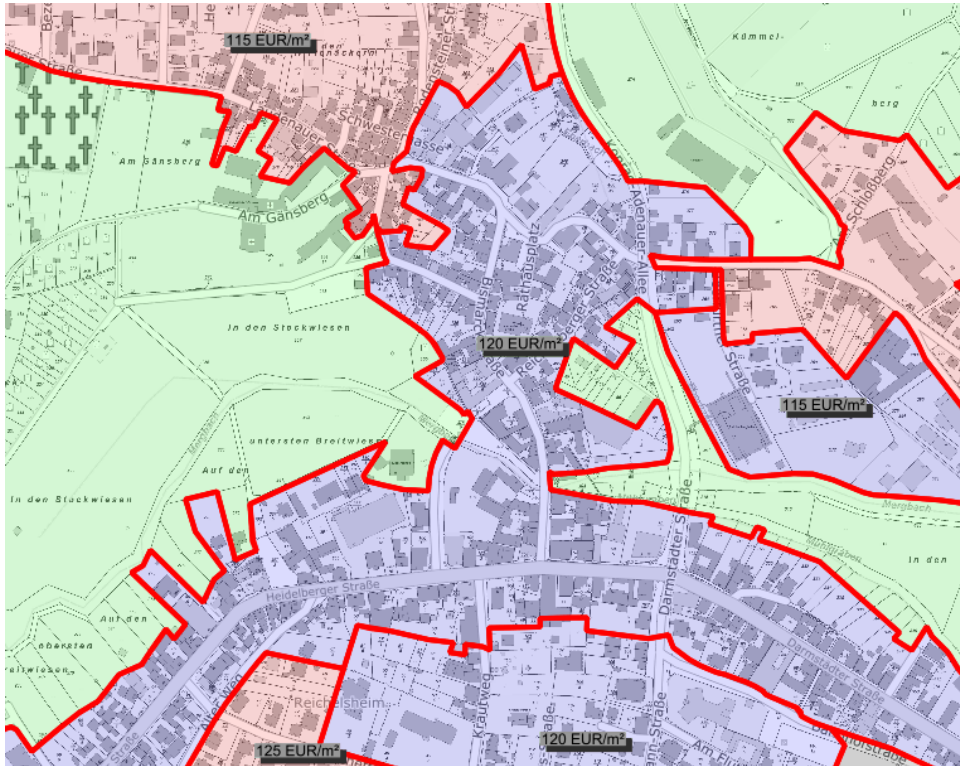


Abbildung 46 | Bodenrichtwertkarte (unmaßstäblich) Reichelsheim (Quelle: BORIS Hessen/ Geoportal Hessen 2020)

Für den Bereich des vorläufigen Fördergebietes liegen keine spezifischen Daten für eine Bewertung des Immobilienmarktes vor. Für Aussagen zur Entwicklung des Immobilienmarktes in Reichelsheim erscheint ein hilfswieser Zugriff auf Marktbeobachtungsdaten des Internetportals immobilienscout24.de als angemessen, um quartalsweise Daten zum Wohnungsmarkt zu erhalten. Bei den Kaufpreisen für Wohnungen stieg der durchschnittliche Quadratmeterpreis vom dritten Quartal 2016 bis zum zweiten Quartal 2020 um ca. 19%, und beträgt zurzeit 1.395 €. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für den Odenwaldkreis liegt mit 1.667€ etwas höher (vgl. Abbildung 47).

## Kaufpreisentwicklung für Wohnungen

Der durchschnittliche Angebotspreis für Wohnungen zum Kauf lag in Q2 2020 in Reichelsheim (Odenwald) und Umgebung bei 1.394,77 €/m<sup>2</sup>. Er ist seit Q3 2016 um insgesamt 19% gestiegen. ⓘ

Ø 1.395€ /m<sup>2</sup>    Ø 1.667€ /m<sup>2</sup>  
 +1,2% zu Q1 2020    +1,8% zu Q1 2020  
 ● Reichelsheim (Odenwald)    ● Odenwaldkreis

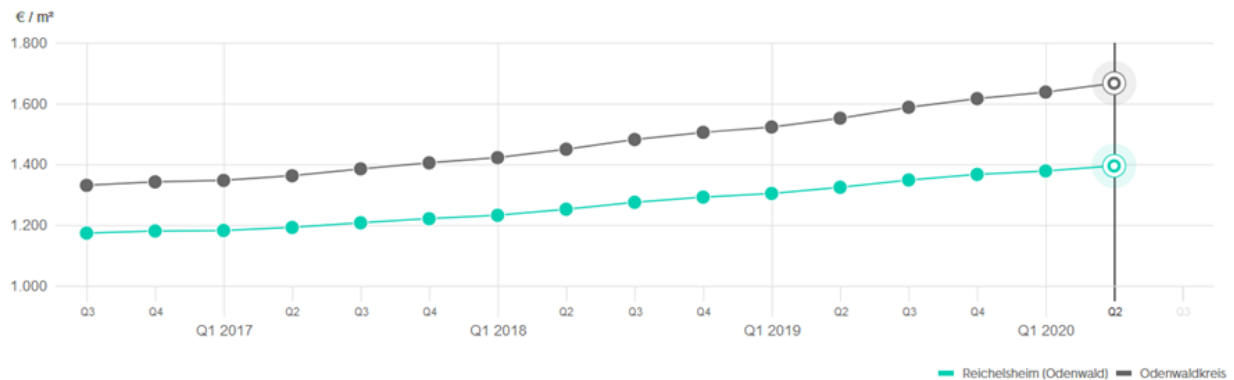


Abbildung 47 | Kaufpreisentwicklung für Wohnungen in Reichelsheim und im Odenwaldkreis im Vergleich (Quelle: atlas.immobilienscout24.de)

Bei den Kaufpreisen für Häuser stieg der durchschnittliche Quadratmeterpreis im gleichen Zeitraum um ca. 20%, und beträgt zurzeit 1878 €. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für den Odenwaldkreis liegt mit 1949 € auch hier etwas höher (vgl. Abbildung 48).

## Kaufpreisentwicklung für Häuser

Der durchschnittliche Angebotspreis für Häuser zum Kauf lag in Q2 2020 in Reichelsheim (Odenwald) und Umgebung bei 1.877,74 €/m<sup>2</sup>. Er ist seit Q3 2016 um insgesamt 21% gestiegen. ⓘ

Ø 1.878€ /m<sup>2</sup>    Ø 1.949€ /m<sup>2</sup>  
 +1,3% zu Q1 2020    +1,5% zu Q1 2020  
 ● Reichelsheim (Odenwald)    ● Odenwaldkreis

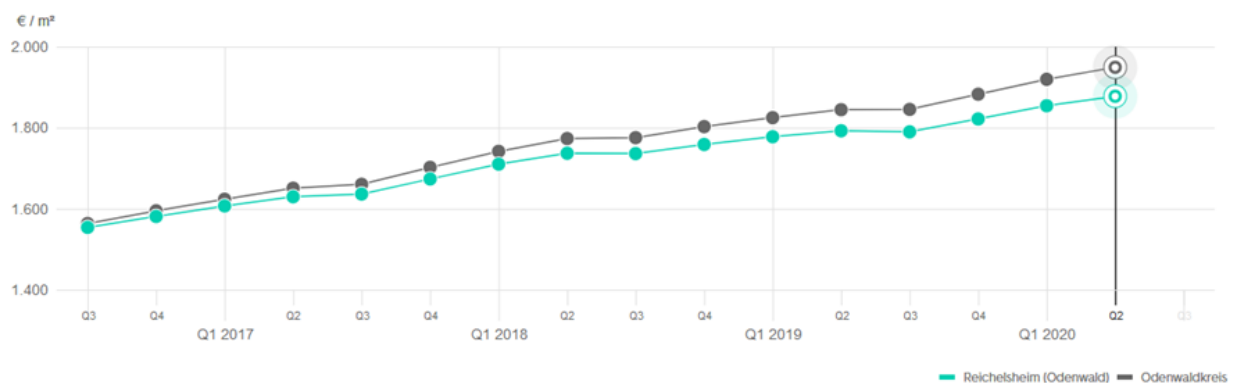


Abbildung 48 | Kaufpreisentwicklung für Häuser in Reichelsheim und im Odenwaldkreis im Vergleich (Quelle: atlas.immobilienscout24.de)

Laut immowelt.de stieg der Mietpreis für Wohnungen in Reichelsheim im den Jahren 2016 bis 2018 für Wohnungen mit einer Fläche bis 80 m<sup>2</sup> von 6,50 €/m<sup>2</sup> auf 6,70 €/m<sup>2</sup> an. Bei Wohnungen bis 120 m<sup>2</sup> stieg der Preis von 5,50 €/m<sup>2</sup> auf 6,60 €/m<sup>2</sup> (vgl. Tabelle 5). Laut miet-check.de setzt sich dieser Trend zu ansteigenden Mieten in den Jahren 2019 und 2020 fort. Für das Jahr 2020 wird hier ein Mietpreis von 8,26 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen (vgl. Abbildung 49).

Tabelle 5 | Mietentwicklungen Reichelsheim 2016 bis 2018 (Quelle: immowelt.de)

Jahr	Wohnungsmiete pro m <sup>2</sup>		
	Bis 40 m <sup>2</sup>	Bis 80 m <sup>2</sup>	Bis 120 m <sup>2</sup>
2016	k.A.	6,50 €	5,50 €
2017	k.A.	6,60 €	5,90 €
2018	k.A.	6,70 €	6,60 €



Abbildung 49 | Mietentwicklungen Reichelsheim 2018 bis 2020 (Quelle: miet-check.de)

Aufgrund dieser Entwicklungen kann von einem weiteren Anstieg der Mieten und Kaufpreise für Immobilien ausgegangen werden. Die Schaffung von ergänzendem, bezahlbarem Wohnraum für junge Erwachsene und Familien ist wichtig

### **3.3. Einzelhandel, Gastronomie und Gewerbe**

#### **3.3.1. Einzelhandel**

##### **Räumliche Strukturen und Bestandslagen**

Bereits in der Imageanalyse der Firma immakomm 2008 wurde unter der Bürgerschaft die hohe Zufriedenheit mit dem Wohnstandort Reichelsheim ermittelt. Dazu trägt, laut damaliger Befragung, die gute verkehrliche Erreichbarkeit bei. Der Odenwald, Naherholung, Natur, Sagen und Märchentage sind die Themen die Reichelsheim nach außen tragen könnte, denn ein echtes Profil würde der Gemeinde fehlen. Auch wurden die Kaufkraftabflüsse beklagt. Der Wunsch nach einer besseren medizinischen Versorgung und nach einem vielfältigeren Gastronomieangebot wurde genannt. Es wurde bedauert, dass die Umlandgemeinden zu wenig Bezug zu Reichelsheim haben, und „nur durch fahren“ sowie zu selten den Ortskern besuchen würden. Die Analyse zum ISEK greift das Themenfeld Versorgung erneut auf. Wobei der Fokus auf dem Fördergebiet liegt, zur Analyse aber das gesamte Gemeindegebiet untersucht wurde.

Das vorläufige Fördergebiet im Rahmen der Bestandserhebung und -analyse umfasst den in der nachfolgenden Karte rot umrandeten Bereich. Die für die Versorgung wichtigen großflächigen Anbieter sind außerhalb des Gebietes positioniert, wirken aber auf dieses entscheidend mit ein.

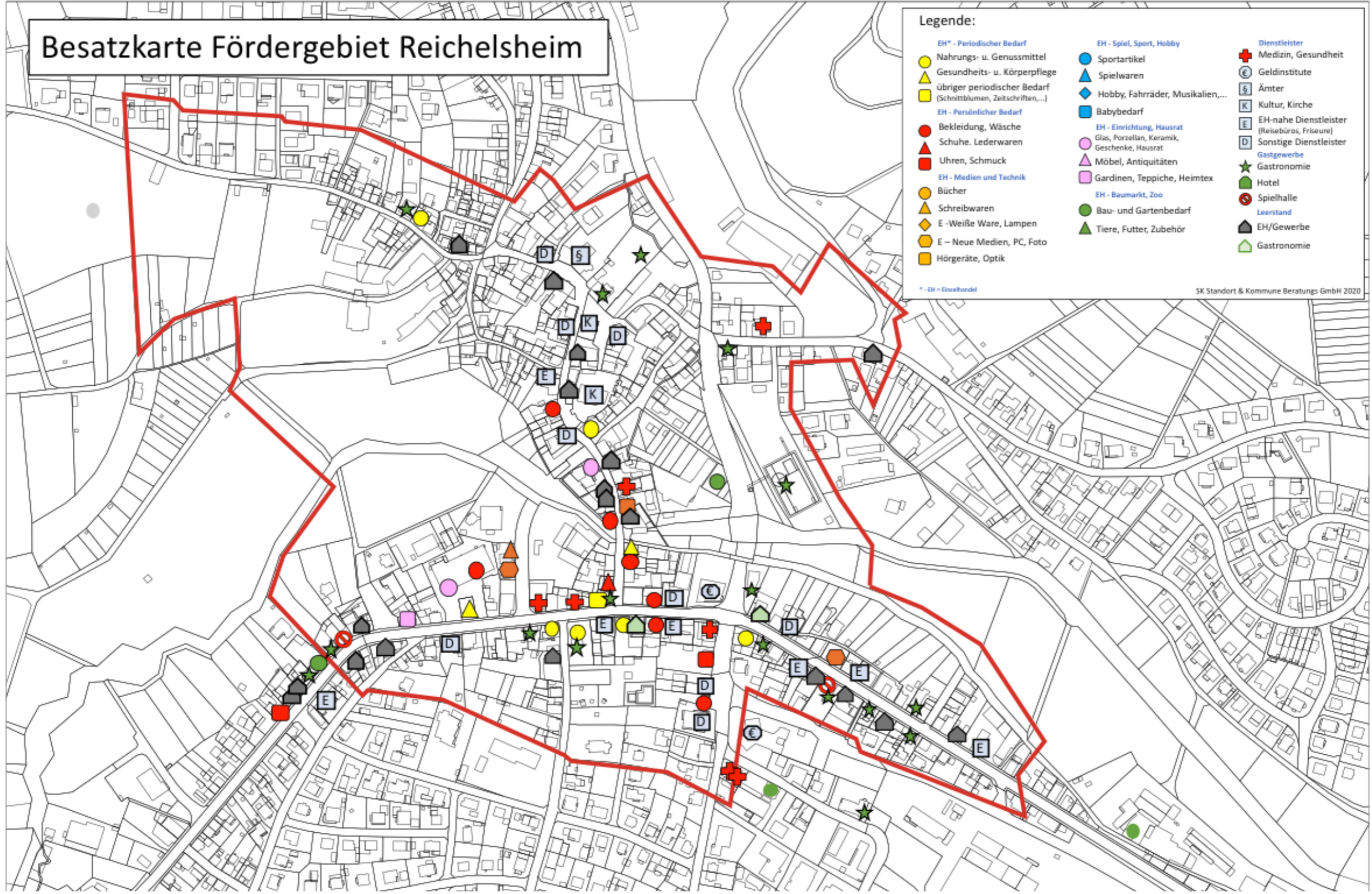
# Besatzkarte Fördergebiet Reichelsheim

## Legende:

- |   |  |   |
|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>EH* - Periodischer Bedarf</b></li> <li>● Nahrungs- u. Genussmittel</li> <li>▲ Gesundheits- u. Körperpflege</li> <li>▲ Übriger periodischer Bedarf (Schnittblumen, Zeitschriften,...)</li> <li>● <b>EH - Persönlicher Bedarf</b></li> <li>● Bekleidung, Wäsche</li> <li>▲ Schuhe, Lederwaren</li> <li>● Uhren, Schmuck</li> <li>● <b>EH - Medien und Technik</b></li> <li>● Bücher</li> <li>▲ Schreibwaren</li> <li>◆ E-Weiße Ware, Lampen</li> <li>● E-Neue Medien, PC, Foto</li> <li>● Hörgeräte, Optik</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>EH - Spiel, Sport, Hobby</b></li> <li>● Sportartikel</li> <li>▲ Spielwaren</li> <li>◆ Hobby, Fahrräder, Musikalien,...</li> <li>■ Babybedarf</li> <li>● <b>EH - Einrichtung, Hausrat</b></li> <li>● Glas, Porzellan, Keramik, Geschenke, Hausrat</li> <li>▲ Möbel, Antiquitäten</li> <li>■ Gardinen, Teppiche, Heimtext</li> <li>● <b>EH - Baumarkt, Zoo</b></li> <li>● Bau- und Gartenbedarf</li> <li>▲ Tiere, Futter, Zubehör</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Dienstleister</b></li> <li>● Medizin, Gesundheit</li> <li>● Geldinstitute</li> <li>● Ämter</li> <li>● Kultur, Kirche</li> <li>● EH-nahe Dienstleister (Reisebüros, Friseure)</li> <li>● Sonstige Dienstleister</li> <li>● <b>Gastgewerbe</b></li> <li>★ Gastronomie</li> <li>● Hotel</li> <li>● Spielhalle</li> <li>● Leerstand</li> <li>● EH/Gewerbe</li> <li>● Gastronomie</li> </ul> |
|---|--|---|

\* - EH = Einzelhandel

SK Standort & Kommune Beratungs GmbH 2020







Das Fördergebiet umfasst somit weitgehend das Zentrum der Kerngemeinde und lässt sich aufgrund der vorhandenen Einzelhandelsstruktur in verschiedene Lagen einteilen.

### Heidelberger Straße – Willkommen in Reichelsheim



Abbildung 50 | Einzelhandel, Gastronomie, Gewerbe, Dienstleistungen – Bereich westliche Heidelberger Straße

Das wirtschaftliche Geschehen im Fördergebiet von Reichelsheim wird maßgeblich von der Hauptverkehrsachse Heidelberger Straße / Darmstädter Straße (B 38) beeinflusst. Der einzelhändlerische Besitz beginnt in der Heidelberger Straße bereits etwas außerhalb des bisher abgegrenzten Fördergebietes (vgl. Abbildung 51). An diesem funktionalen, westlichen Ortseingang wird den Besuchern gewissermaßen die „Visitenkarte“ der Gemeinde überreicht. Die Bilder im Kopf der Besucher werden hier schon maßgeblich geprägt<sup>1</sup>. Umso schwerwiegender ist der schlechte Fassadenzustand markanter Immobilien in diesem Abschnitt. Der rasch fließende Verkehr auf der Bundesstraße verleitet zur schnellen Durchquerung des Ortes. Es fehlen markante Elemente, die die Aufmerksamkeit auf sich ziehen, den Verkehr verlangsamen und zum Anhalten/ Verweilen einladen.

<sup>1</sup> Dies gilt natürlich auch für das andere Ende des Kernortes in der Darmstädter Straße mit der Herrnmühle.



Abbildung 51 | Gewerbliche Leerstände – Bereich westliche Heidelberger Straße

Gleichzeitig ist eine Massierung von Leerständen auffällig, die sich zum Großteil in schlechtem optischem Zustand befinden. Dies vermittelt einen ersten negativen Eindruck von der Versorgungskraft der Gemeinde. Auch die mutmaßliche Versorgungsqualität wird durch die Präsenz von Spielhallen und durch den minderen Außenauftritt verschiedener Händler/ Dienstleister geschmälert.

Die Kennzeichen der Leerstände sind die kleinflächige Struktur, der meist ungepflegte Zustand sowie das teils schwierige Nutzungsumfeld. Dies führt zu einer Verlängerung des zum Großteil langjährigen Leerstands bzw. bestenfalls zu einer Mindernutzung, in dem z. T. etwas in die Jahre gekommene Möbel in den Flächen „zu besichtigen“ sind. Strategisch ist hier weiterer Rückbau anzuraten. Bei funktional intakten Immobilien sollte eine Zustandsertüchtigung die Basis für eine Wiedervermietung, insbesondere für Dienstleister/ Büros, bilden.

## Übergang Heidelberger/ Darmstädter Straße – das pulsierende Herz der Gemeinde

Die Schnittstelle Heidelberger/ Darmstädter Straße und Eingangsbereich zur Bismarckstraße stellt die zentrale Stelle mit wichtiger Versorgungsfunktion des Altstadtbereiches dar.



Abbildung 52 | Einzelhandel, Gastronomie, Gewerbe, Dienstleistungen – Bereich Heidelberger Straße/ Darmstädter Straße

Hier ist die kleinteilige Nahversorgung mit Ladenhandwerk, Gemüsehändler oder auch durch das Lebensmittelangebot im Sonderpreismarkt zu finden.

Unter Hinzunahme zielgruppenorientierter Textilhändler und frequenzbringender Gesundheits- und Finanzdienstleister kann von einem ansprechenden innerstädtischen Angebotsmix gesprochen werden, welcher den Ortskern belebt. Dazu tragen auch die gastronomischen Angebote bei.

Durch den raschen Wechsel auf den Straßenrandparkplätzen ist geschäftiges Treiben zu beobachten.

Dies ist grundsätzlich eine gute Basis zur Herausbildung eines Ortsversorgungskerns. Gleichzeitig ist eine sichere Begehung der Einkaufslage durch die fehlende Querungssicherheit der Bundesstraße nicht gegeben. Der

Gesamtauftritt wirkt hektisch, etwas lieblos, was auch durch den Marketingauftritt der Geschäfte unterstützt wird. Die Qualität der Lage wird dadurch deutlich, dass es einzelhändlerisch keine Leerstände gibt. Die vorhandenen Leerstände sind gastronomische Kleinflächen, die perspektivisch rasch ihren Abnehmer finden werden.

### Die Darmstädter Straße – das andere Ende der langen Straße

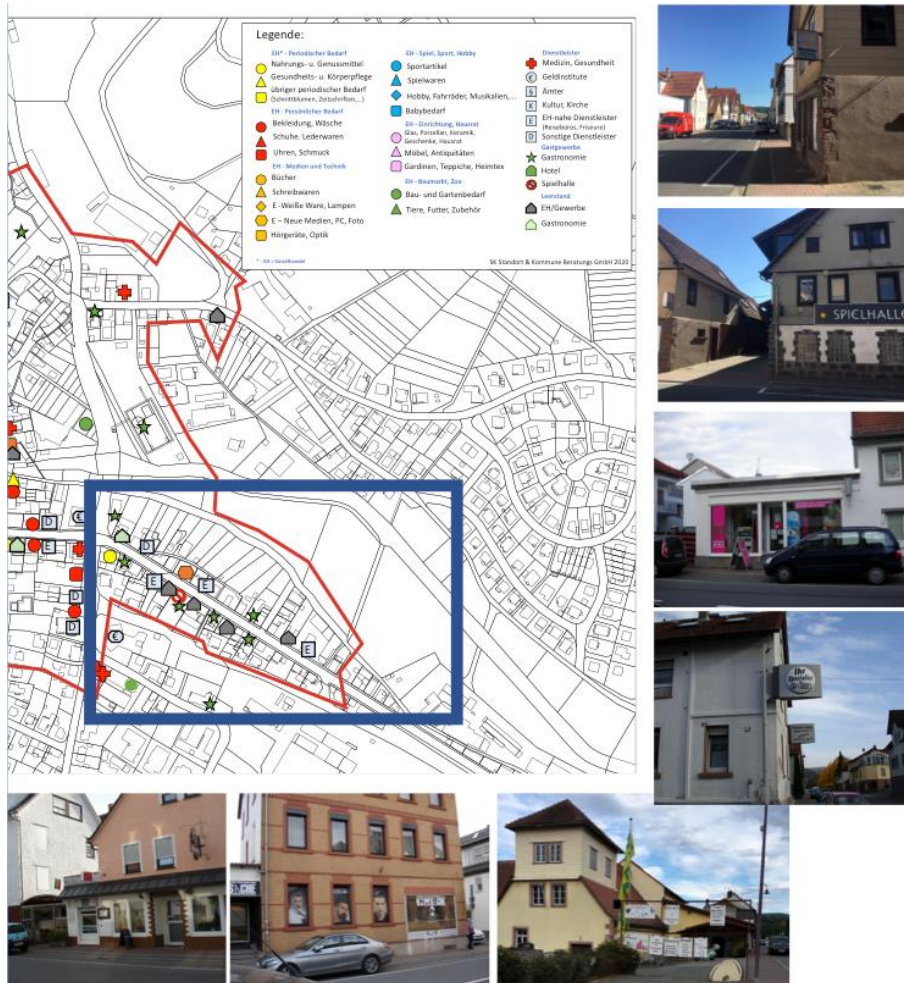


Abbildung 53 | Einzelhandel, Gastronomie, Gewerbe, Dienstleistungen – Bereich östliche Darmstädter Straße

Die Darmstädter Straße, die als Lage gefühlt erst ab der Einmündung der Bahnhofstraße beginnt, ist im engeren Sinne nicht mehr als Einkaufslage zu bezeichnen. Der Straßenabschnitt ist stark von Gastroangeboten und durch einzelhandelsnahe Dienstleister geprägt. Gleichzeitig sind Nutzungsdefizite durch die Spielhalle oder durch auffällige Leerstände zu verzeichnen. Die vorhandene Gastronomie ist in ihrem Angebot niedrigpreisig ausgerichtet. Dazwischen positionieren sich Friseure und andere Dienstleister, die selbst wenig Frequenz erzeugen. Interessanter Höhepunkt und „Leuchtturm“ am östlichen Ortseingang ist die Herrnmühle, die einen imposanten Eindruck vermittelt, aber in ihrem Auftritt durchaus aufgefrischt werden müsste.



Abbildung 54 | Gewerbliche Leerstände – Bereich östliche Darmstädter Straße

Die Leerstände in diesem Straßenabschnitt sind kleinflächig strukturiert und in einem gut behebaren Zustand. Gerade im direkten Umfeld der Spielhalle häuft sich der Leerstand, was die Weitervermietung voraussichtlich etwas komplizierter gestaltet. Wie im Rahmen einer aktuellen Begehung festgestellt wurde, ist der Leerstand mit dem markanten alten Geldautomaten gerade wieder in „Besitz“ genommen worden. Das ist erfreulich. Strategisch wäre ein weiterer Ausbau der „Imbisskultur“ denkbar, wobei im Umfeld über Aufenthaltsmöglichkeiten nachgedacht werden könnte. Die Nutzung der Parkplätze dafür wäre zum Beispiel ein zu prüfender Ansatz<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Ein gutes Beispiel hierfür bietet Rothenburg an der Fulda mit ihrem Beitrag zu „Ab in die Mitte Hessen“.

## Die Bismarckstraße – die gute Stube der Gemeinde



Abbildung 55 | Einzelhandel, Gastronomie, Gewerbe, Dienstleistungen – Bereich Bismarckstraße

Die „gute Stube“ der Gemeinde hat einen etwas versteckten Eingang. Das ist sehr schade, denn eine Begehung lohnt sich. Durch die Qualifizierung als „beruhigte Zone“ ist der Bereich nicht Pkw-frei. Im Gegenteil: Durch die Befahrbarkeit in beiden Richtungen ist ein häufiges Ausweichen für Fußgänger und Radfahrer unumgänglich. Das stört die „Bummelqualität“ der Lage merklich. Dabei sind durchaus interessante Läden zu finden, die einen Besuch wert sind. Die Ausrichtung des Handels ist zielgruppenspezifisch, und der mehrfach langjährig agierende Fach-einzelhandel hat interessante Konzepte mit regionaler Ausstrahlung. Nach der „unteren Hälfte“ der Straße bricht der Besatz in Richtung Rathaus in seiner Dichte sichtbar ab. Dienstleister, öffentliche Einrichtungen und Leerstände dominieren die topografisch leicht ansteigende Straße. Im direkten Umfeld finden sich mehrere Parkflächen, die aber z. T. irreführend ausgeschildert sind.



Abbildung 56 | Gewerbliche Leerstände – Bereich Bismarckstraße

Die Leerstände sind insgesamt sehr auffällig. Einige davon sind in gutem oder durchaus verbesserungswürdigem Zustand. Vereinzelt dürfte sich jedoch eine Nachvermietung schwierig gestalten. Hier käme ein konsequenter Rückbau infrage. Die weitere zielkundenorientierte Ausrichtung des Handels könnte die bereits vorhandene Ausstrahlung des besonderen Angebotes aufgreifen und zu einer gegenseitigen Stärkung führen. Die Aufenthaltsqualität ist ein wichtiges Thema. Zum Teil wird dies bereits, beispielsweise durch den „Lesebaum“, praktiziert. Der Installation von Beschattungselementen oder auch der Schaffung klimaorientierter Angebote, wie zum Beispiel Wasserspender/-läufe, ist vor dem Hintergrund der Verbesserung der Verweilqualität eine besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

### Versorgungssituation im Überblick

Die Beschreibung der Lagen hat bereits auf den innerörtlichen Versorgungskern aufmerksam gemacht. Die Bedeutung dieses kleinflächigen Nahversorgungsangebotes wird durch die nachfolgende Kartendarstellung deutlich.

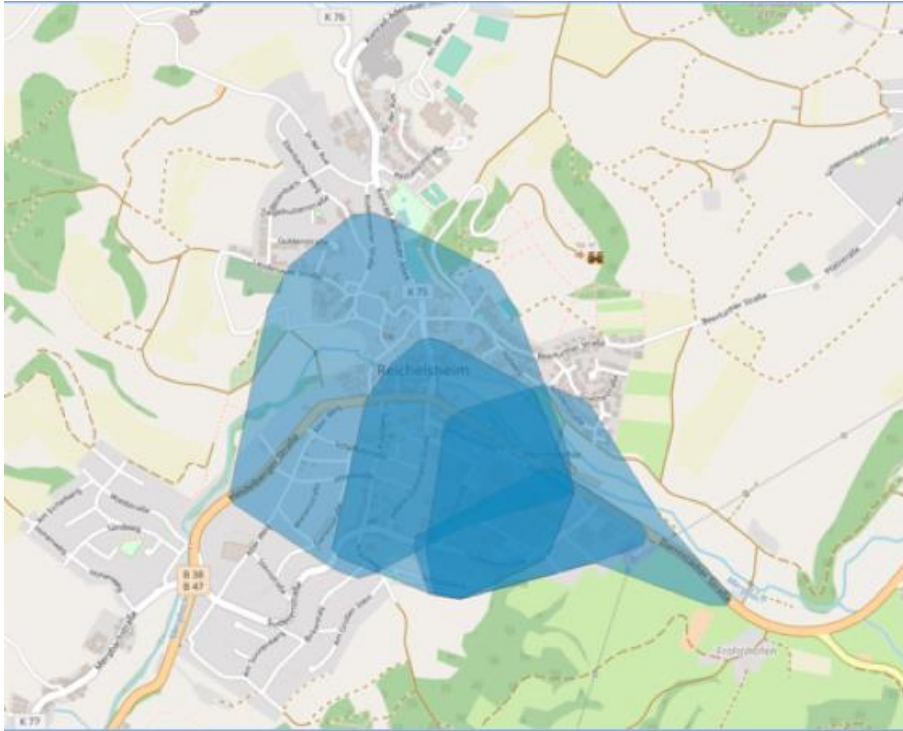


Abbildung 57 | Fußläufige Erreichbarkeit der Nahversorger in der Kerngemeinde Reichelsheim

Hier wird die fußläufige Erreichbarkeit<sup>3</sup> der Nahversorger optisch sichtbar. Die großflächigen Anbieter PENNY, Edeka etc. decken den Osten des Ortes gut, wenn auch teilweise überschneidend, ab. Das Angebot in der Ortsmitte bekommt durch die zentrale Position eine besonders große Abdeckungsfläche und Wichtigkeit für die Versorgung. Natürlich wird hier nur der Ergänzungs- oder Spezialbedarf gedeckt.

---

<sup>3</sup> 600 Meter Echtwegedistanz



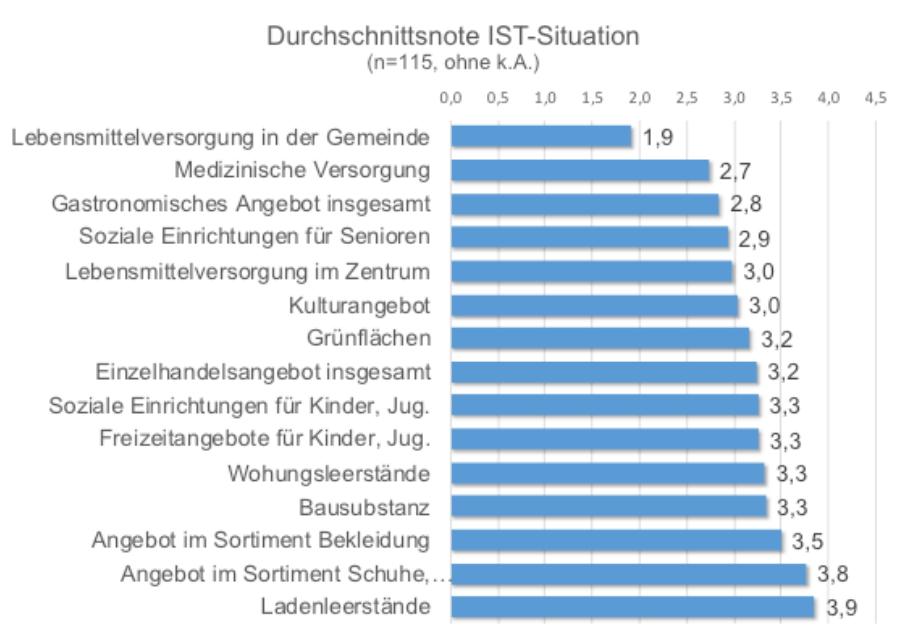


Abbildung 58 | Aktuelle Situation in Bezug auf verschiedene förderprogrammrelevante Themen (Quelle: (Online-)Befragung Reichelsheim 2020)

Die Ergebnisse aus der (Online-)Befragung bestärken diese Feststellung. Die Lebensmittelversorgung in der Gemeinde wird im Gesamten bei den Befragten mit einer Durchschnittsnote von 1,9 bewertet. Die Lebensmittelversorgung im Zentrum wird zwar mit 3,0 bewertet, befindet sich aber im gesamten Feld der Versorgungsbewertungen im guten Mittelfeld. Etwas schlechter schneidet dagegen das Einzelhandelsangebot insgesamt ab. Am Ende der Notenskala liegen die Angebote im Sortiment Bekleidung und Schuhe/ Lederwaren. Hier schlägt sich offensichtlich die fehlende Angebotsbreite und -tiefe nieder, was aber für einen Ort der Größe Reichelsheims keineswegs ungewöhnlich ist. Hier spannt sich das Thema des zur Verfügung stehenden Potenzials auf.

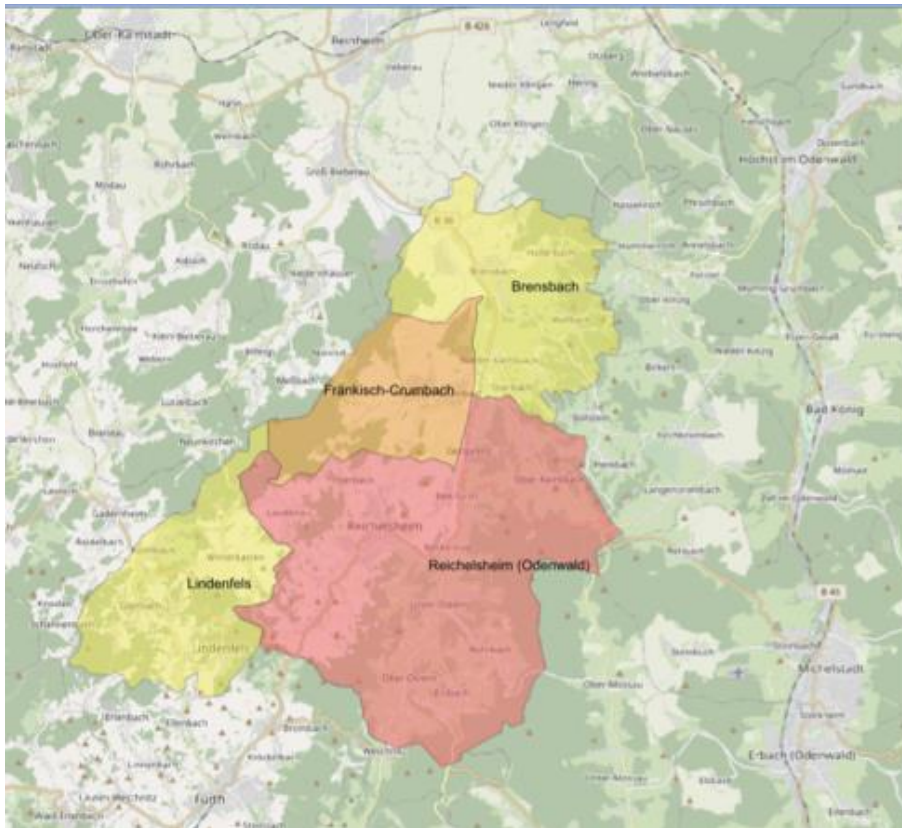
### Marktgebiet und Potenzial

Welche Optionen bietet das Marktgebiet von Reichelsheim? Wieviel Kaufkraft ist vorhanden?

Als Marktgebiet wird derjenige räumliche Bereich bezeichnet, aus dem die Verbraucher mit einer wettbewerbs- und zeitdistanzabhängigen Intensität zu einem Einzelhandelsstandort tendieren. Man spricht hierbei auch von einer „zeitdistanzverminderten Attraktivität“. Je größer die Zeitdistanz ist, die ein Verbraucher zurücklegen muss und je mehr Wettbewerber, d.h. konkurrierende zentrale Orte oder Einkaufsstätten, der Verbraucher in ähnlicher oder geringerer Zeitdistanz vorfindet, desto geringer ist die Intensität seiner Einkaufsbeziehungen zum in Frage kommenden zentralen Ort und desto kleiner ist auch das Marktgebiet.

Die Einzelhandelsrelevante Kaufkraft sind die Anteile der Kaufkraft, die für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung stehen, also der Teil des verfügbaren Einkommens der privaten Haushalte, von dem die Einkäufe im Einzelhandel getätigt werden. Die Einkäufe sind am Wohnort der Konsumenten erfasst. Der Kaufkraftindex – auch als Kaufkraftkennziffer bezeichnet – gibt an, wie hoch die Kaufkraft einer spezifischen Region im Vergleich mit dem

nationalen Durchschnitt ausfällt. Die nachfolgende Karte zeigt die zonale Struktur des Marktgebiets der Gemeinde Reichelsheim.



Zone	Einw.	Haush.	EH-KK Index	EH-KK Mio.	EH-KK %
1	8.543	3.700	94,8	48,7	35,9
2	3.121	1.397	103,3	19,4	14,3
3	10.074	4.488	100,7	61,0	45,0
<b>Potenzialreserve 5 %:</b>				6,5	4,8
<b>Σ</b>	<b>21.738</b>	<b>9.585</b>	<b>98,7</b>	<b>135,5</b>	<b>100,0</b>

Abbildung 59 | Kaufkraftindikatoren der Gemeinde Reichelsheim und angrenzender Gemeinden im Vergleich

Insgesamt verfügt der Einzelhandel der Gemeinde über ein Potenzial von rd. 21.700 Einwohnern, die über eine Kaufkraft für den Einzelhandel in Höhe von 135,5 Mio. EURO per anno verfügen. Dabei trägt die Gemeinde Reichelsheim hierzu nur etwa 36% des Gesamtvolumens bei. Dies zeigt, dass zum einen das vorhandene Potenzial keineswegs üppig ist und die Attraktivität der Sortimente extrem wichtig ist, um die Kaufkraft der Region an die Gemeinde zu binden. Dies ist bereits ein wichtiger Fingerzeig, dass für ein auskömmliches Wirtschaften des Handels ein ergänzendes Engagement im Internet zur Erweiterung des Marktgebietes unverzichtbar sein wird.

### Verkaufsfläche und Sortimentsstruktur

Als Verkaufsfläche wird der Bereich eines Handelsbetriebs definiert, der dem Kunden ständig zugänglich ist. Dazu zählen auch Treppen, Schaufenster und Konsumbereiche. Zusammen mit Lagerflächen und diversen Flächen für Angestellte (u.a. Sozialräume) zählt die Verkaufsfläche zur Gesamtfläche. Die Verkaufsfläche pro Einwohner wird als Verkaufsflächenausstattung bezeichnet. Wird der Umsatz eines Betriebes durch die Verkaufsfläche dividiert, erhält man die Raumleistung oder Flächenproduktivität.

Verkaufsfläche gesamt (rd. 9.625 m<sup>2</sup>)

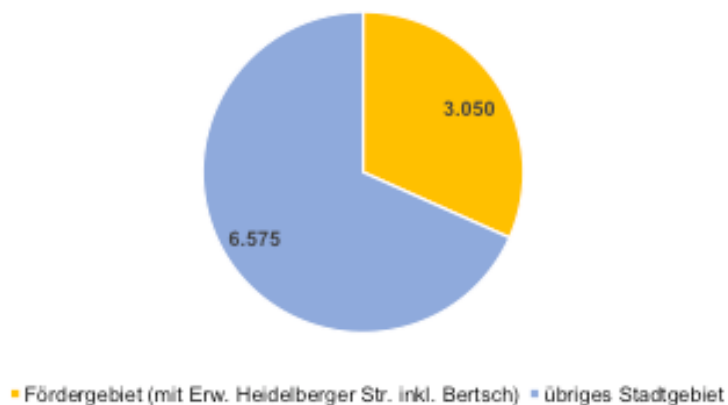


Abbildung 60 | Verkaufsfläche in der Gemeinde Reichelsheim

Insgesamt wurde in der Gemeinde Reichelsheim eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 9.600 m<sup>2</sup> im Zuge der Ortsbegehung durch das Büro SK Standort & Kommune erfasst. Davon sind rund 31% der Verkaufsflächen im vorläufigen Fördergebiet positioniert. Dies wird als eine noch gute Ausgangsbasis wahrgenommen, vor allem mit dem Wissen, dass sich die Verkaufsfläche im übrigen Stadtgebiet vor allem auf den Lebensmittelbereich bezieht. Beim Vergleich der Ausstattung der Sortimente zwischen dem Fördergebiet und dem übrigen Stadtgebiet liegt der Anteil des Fördergebietes beim periodischen Bedarf bei 8%. Diese Gewichtung spiegelt sich ja auch bereits in der (Online-)Befragung wider. Beim persönlichen Bedarf hat das Zentrum mit dem dreifachen des Außenbereichs klar die Oberhand. Auch beim Sortiment Geschenke, Glas/Porzellan/Keramik und Hausrat weist das Zentrum seine eigene Attraktivität auf. Bemerkenswert ist die ausgeglichene Flächenbilanz im Bereich Baumarkt. Dies liegt vor allem daran, dass die Herrenmühle zwar nahe, aber nicht direkt im Fördergebiet liegt. Diese Verhältnisse spiegeln sich auch in den Einzelhandelszentralitäten wider.

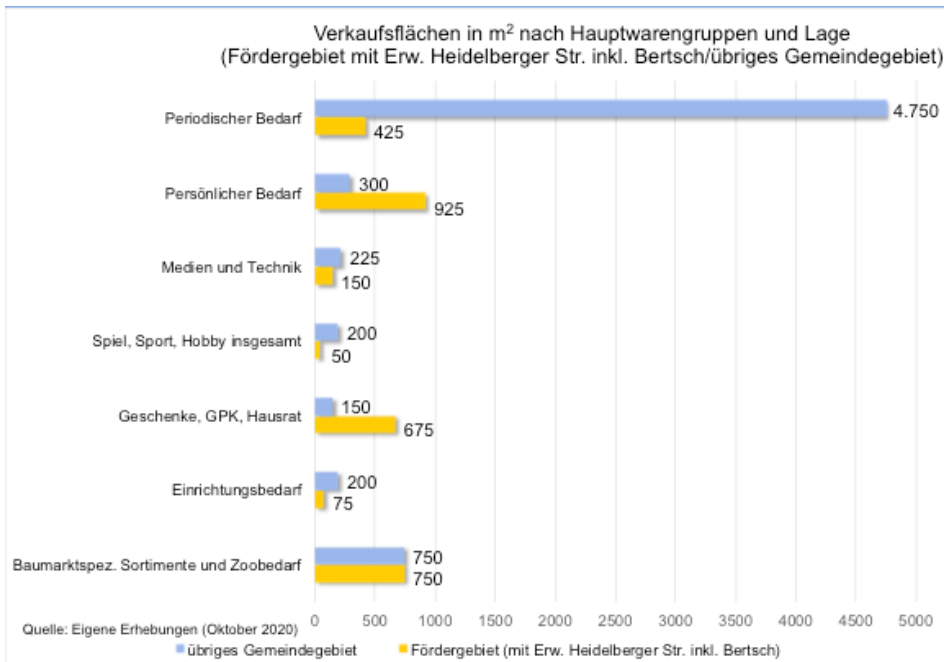


Abbildung 61 | Verkaufsflächen nach Hauptwarengruppen in der Gemeinde Reichelsheim

Als Einzelhandelszentralität (auch Zentralitätsfaktor) einer Kommune wird das Verhältnis ihres Einzelhandelsumsatzes zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft bezeichnet.



Abbildung 62 | Einzelhandelszentralitäten in der Gemeinde Reichelsheim

Die Gesamtzentralität liegt bei 80 und signalisiert einen deutlichen Kaufkraftabfluss. Die höchste Zentralität besitzt das Sortiment GPK, Hausrat mit 211, mit einer Dominanz im Fördergebiet. Insgesamt zeigt Reichelsheim eine deutliche Ausstrahlung in Bezug auf den periodischen Bedarf. Alle Leitsortimente von Innenstädten sind dagegen schwach ausgeprägt. Sortimente mit starker Zielgruppenorientierung hätten somit gute Entwicklungschancen. Hier sind z. B. die Sortimente Uhren, Schmuck gute Vorreiter.

### Marktauftritt der Geschäfte

Die Attraktivität der Geschäfte ist also der Schlüssel zur Ausschöpfung des Marktgebietes. Das beginnt mit dem Erscheinungsbild der Geschäfte. SK Standort & Kommune hat zur Beurteilung einen Ladencheck durchgeführt<sup>4</sup>. Der Großteil der Fassaden, der Schaufenster und der Eingänge sind im ansprechendem Zustand. Beliebt ist es, die Türen der Geschäfte mit Veranstaltungshinweisen etc. zu verkleben. Dies trifft auch in Reichelsheim auf mehrere Läden zu. Große Mängel gibt es dagegen bei der Barrierefreiheit der Zugänge. Auch bei der freien, bequemen Zutrittsmöglichkeit gibt es Verbesserungsbedarf.

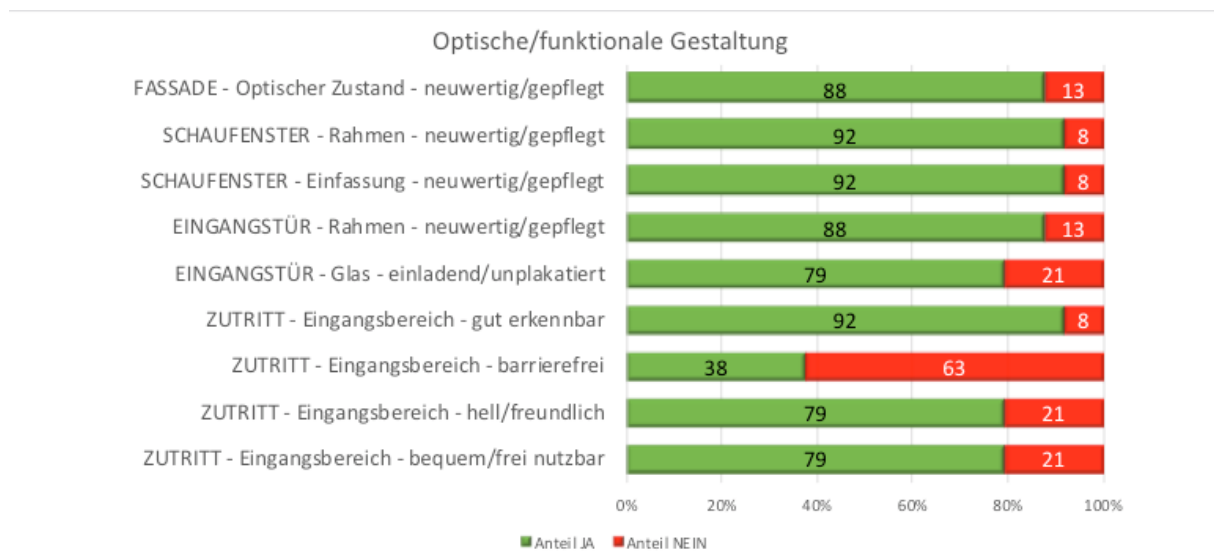


Abbildung 63 | Werbeanlagen der Geschäfte im Kernbereich Reichelsheim

<sup>4</sup> Methodische Anmerkung: Der SK-Ladencheck bewertet im Rahmen des ISEKs nur das Thema Außenwirkung der Geschäfte. Dazu wurde vom Projektleiter die optische/funktionale Gestaltung, die Werbeanlagen, der Außenbereich und die Schaufenstergestaltung im Fördergebiet bewertet. Eine Innenwirkung der Geschäfte wurde nicht untersucht und müsste gesondert vorgenommen werden. Es wurden 34 Betriebe bewertet. Bestimmte Merkmale treffen nicht auf alle Betriebe zu. Ist dies der Fall, wird der Anteil der betroffenen Betriebe in Klammer genannt.

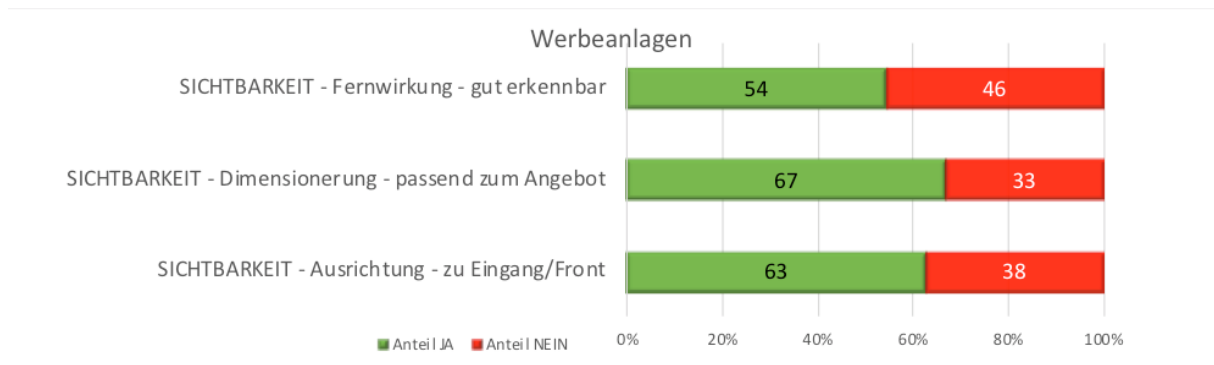


Abbildung 64 | Optische und funktionale Gestaltung der Geschäfte im Kernbereich Reichelsheim

Die Sichtbarkeit der Geschäfte und ihres Angebots ist sehr wichtig. Sie stützt die Auffindbarkeit und die Besuchshäufigkeit der Geschäfte. Dabei ist auf eine gewisse Fernwirkung zu achten. Hier ist deutlicher Handlungsbedarf erkennbar. Dabei ist immer die richtige Dimensionierung, passend zum Angebot, und die Ausrichtung der Werbeanlagen zu beachten. Auch hier wird Handlungsbedarf sichtbar.

Ein wichtiger Aspekt der Außenwirkung beim Näherkommen zum Geschäft ist die Beschaffenheit des Außenbereiches. Auf die Sauberkeit der Vorplatzfläche wird bei den Geschäften großer Wert gelegt. Nachholbedarf gibt es beim Einsatz von Werbemitteln vor den Geschäften, die auf das Angebot in den Geschäften neugierig machen sollen. Hier sollte über einen vermehrten Einsatz nachgedacht werden. Auch auf die Gestaltung der bereits bestehenden Warenträger ist zu achten. Hier fehlt es zu oft an gut sichtbaren Hinweisen zum Angebot und zum Preis. Eine gut sichtbare und lesbare Anbringung der Öffnungszeiten ist nicht nur ein Gebot der Höflichkeit, sondern auch ein Stück Basis des Geschäftserfolges. Knapp 40% der Geschäfte sollten hier Verbesserungen vornehmen.

Eine besondere Aufmerksamkeit erfordern die Öffnungszeiten. 94% der Läden haben unter der Woche spätestens um 9:00 Uhr geöffnet, das ist vergleichsweise einheitlich und kann sich bei den Konsumenten gut einprägen. Schwieriger wird dies bei den Pausenzeiten. Nur 17% der Läden haben einheitliche Pausenzeiten. 50% der Läden schließen um 12:30 zu Mittag, der Rest hat länger auf oder schließt gar nicht in der Mittagszeit. Zumindest werden recht einheitlich (88%) um 18:00 Uhr die Türen geschlossen.

Am Samstag gibt es üblicherweise keine Pause. Schade, dass nicht alle Läden am Samstag auch geöffnet haben. 87% der übrigen Läden haben spätestens um 9:00 Uhr geöffnet. 22% der Läden schließen bereits wieder vor 13:00 Uhr. Während 65% der Läden um 13:00 Uhr schließen, gibt es vereinzelt Geschäfte, die bis 14:00 bzw. sogar 15:00 geöffnet haben. Dieser bunte Öffnungsmix ist am Samstag, wenn die Attraktivität der Geschäfte in den umgebenden Mittel- und Oberzentren großen Besuchsreiz besitzen, besonders bedenklich.

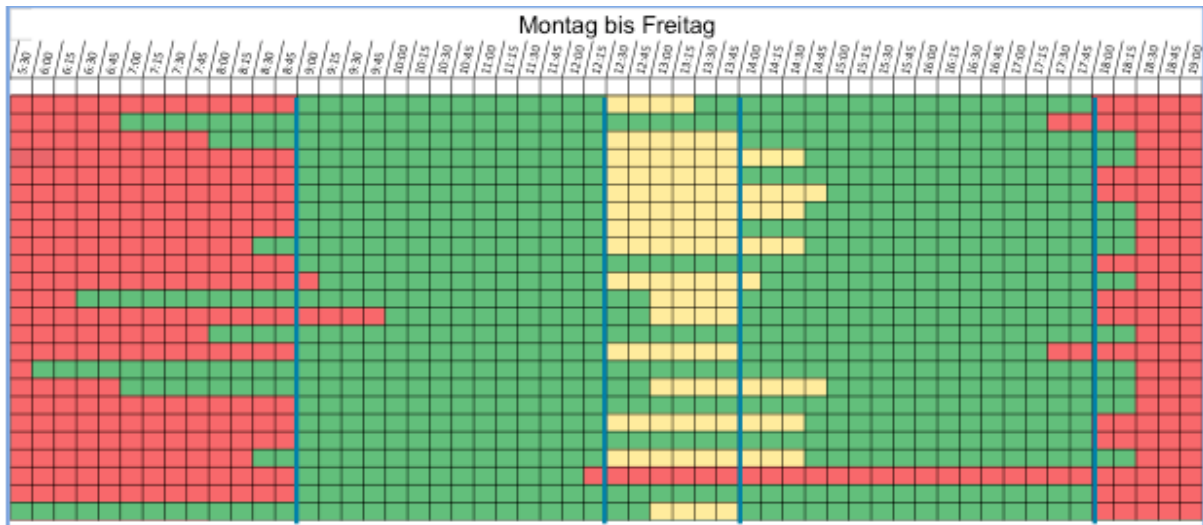


Abbildung 65 | Öffnungszeiten der Geschäfte im Kernbereich Reichelsheim von Montag bis Freitag

Im Ergebnis wird deutlich, dass bei der Ausgestaltung der Öffnungszeiten insgesamt dringender Handlungsbedarf besteht.

Zurück zum Ladencheck und zur „Visitenkarte“ des Geschäftes, der Schaufenstergestaltung. Hier besteht der größte Handlungsbedarf beim Thema Marktauftritt.

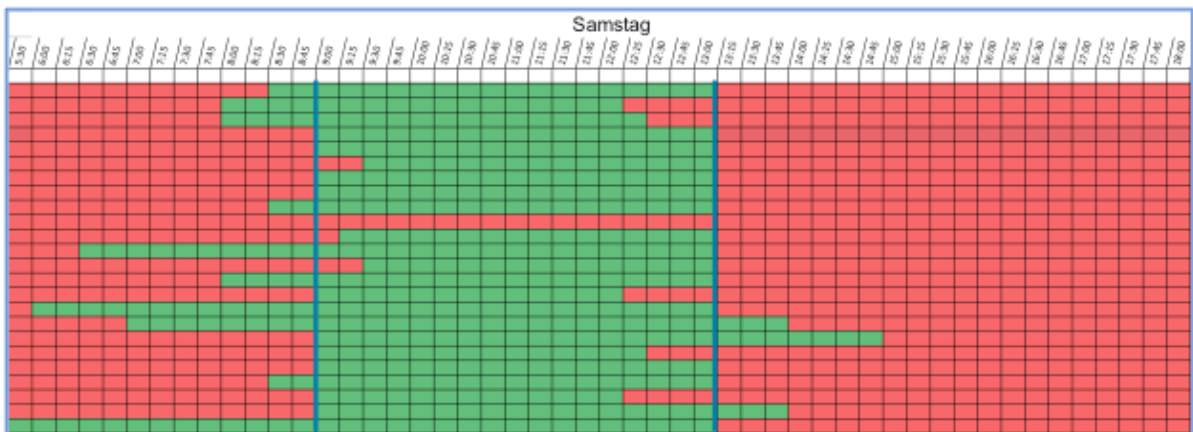


Abbildung 66 | Öffnungszeiten der Geschäfte im Kernbereich Reichelsheim am Samstag

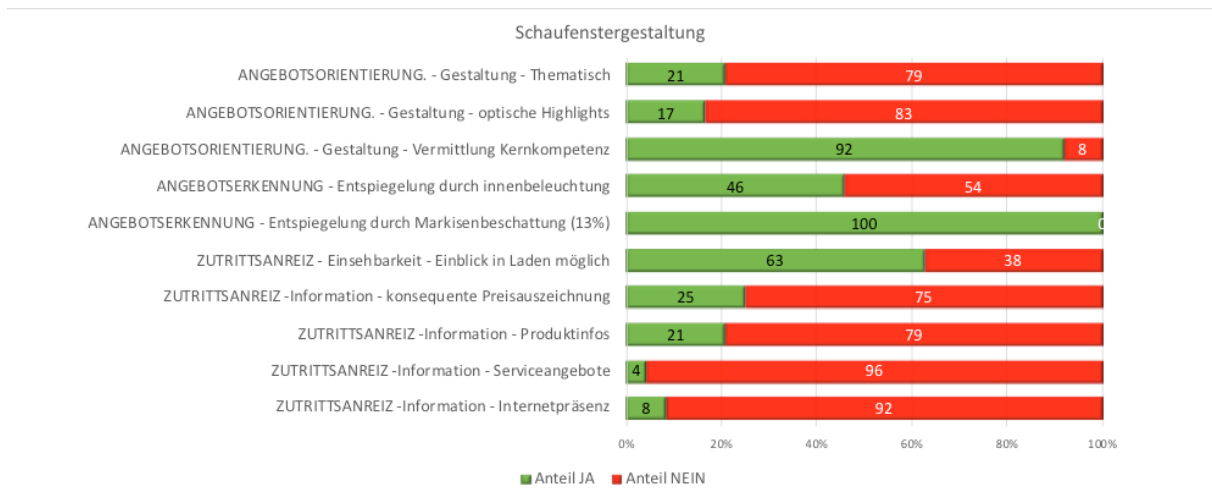


Abbildung 67 | Schaufenstergestaltung der Geschäfte im Kernbereich Reichelsheim

Die Angebotsorientierung, d.h. die thematische und optische Gestaltung, kann deutlich nachgebessert werden. Bei den heutigen, sparsamen LED-Beleuchtungssystemen sollte die gute Ausgestaltung der Schaufenster mit Licht eigentlich kein Thema sein. Ein großes Thema ist die mehrfach fehlende Beschattungsmöglichkeit durch Markisen. Bei den Ladenlokalen, die diese Möglichkeit bereits nutzen, sind gute Lösungen gefunden. Ein enorm großer Handlungsbedarf besteht bei den Zutrittsanreizen. Hier werden in allen Themenbereichen große Fehler gemacht.

Zum Marktauftritt gehört in immer stärkerem Maße auch die digitale Sichtbarkeit der Geschäfte. Die digitale Sichtbarkeit beschreibt, ob und wie, mittels der Online-Präsenz eines Unternehmens, Menschen erreicht werden. Eine hohe digitale Sichtbarkeit bedeutet eine Bekanntheit über den Stammkundenkreis hinaus. Die digitale Sichtbarkeit ist ein sehr gutes Mittel, um das örtliche Marktgebiet zu erweitern und damit neue Absatzchancen zu generieren:





Abbildung 68 | Webauftritt der Geschäfte im Kernbereich Reichelsheim (1)

Im Zentrum von Reichelsheim nutzen nur 11 Betriebe die Möglichkeit, sich im Internet mit einer Webseite zu präsentieren. Dies sind 46% der Betriebe. Hinzu kommen noch einige Betriebe (17%), die eine Ansprache ihrer Kunden über Facebook bevorzugen. Diese Strategie ist nur bedingt hilfreich, da durch Facebook vor allem Stammkunden angesprochen, jedoch ein großer Teil anderer potenzieller Kunden ausgeschlossen wird. Page Speed bezeichnet die Ladegeschwindigkeit und Performance einer Webseite oder Web-Anwendung. Bei Google spielt der Page Speed eine wichtige Rolle für das Suchergebnis; schnelle Seiten werden höher in den Ergebnissen angezeigt. Im Mittel bewegen sich die Internetseiten der Läden mit einem Wert von 7,5 von 10 Punkten, das entspricht einer Ladegeschwindigkeit von unter 4,3 Sekunden. Dies liegt nach Experteneinschätzungen knapp unter dem grünen Bereich. Dabei gibt es Top Werte (10,0) aber auch extrem schlechte Werte (1,1). Bei den meisten Betrieben können die Kunden über ihren Desktop-PC schnell auf die Informationen zugreifen<sup>5</sup>. Hier kann aber noch nachgebessert werden. Bei der Nutzung mit mobilen Geräten verändert sich der gute Desktopwert jedoch erkennbar. Hier bekommen die mittleren und langsamen Ladegeschwindigkeiten ein Übergewicht.

Beim Responsive Design (Responsive Webdesign) wird eine Internetseite je nach Bildschirmgröße und/oder Endgerät anders dargestellt, um die Besucherfreundlichkeit zu gewährleisten. Damit ist eine Webseite unabhängig vom verwendeten Endgerät problemlos für die Nutzer zugänglich.

<sup>5</sup> Methodische Anm.: Abweichungen in der Anzahl der Auswertungen liegt an fehlenden Ausweisungen durch Google

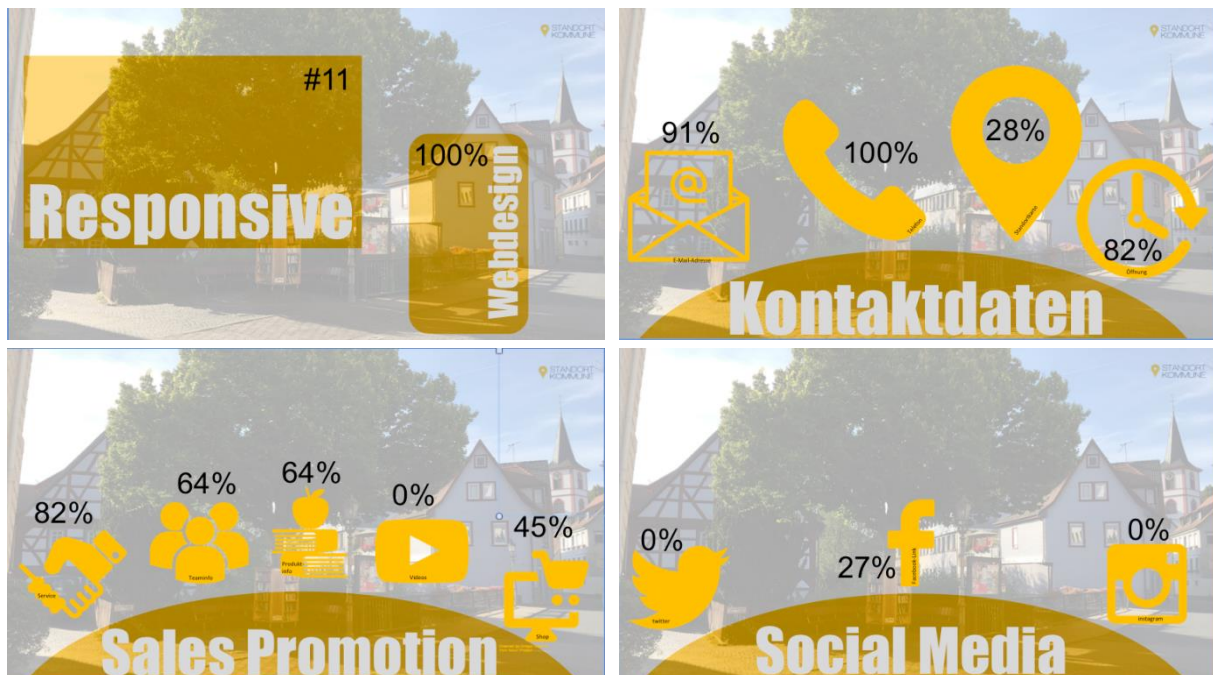


Abbildung 69 | Webauftritt der Geschäfte im Kernbereich Reichelsheim (2)

Hier wird mit 100% der Webseiten der TOP-Wert erzielt. Bei aller Freude über dieses Ergebnis darf nicht vergessen werden, dass dies nur auf 46% der Betriebe zutrifft, die überhaupt eine Webseite haben.

Das Ziel der Digitalen Sichtbarkeit ist letztendlich die Anbahnung des persönlichen Kontaktes, der Besuch im Offline- oder Onlineshop. Deshalb widmen wir uns der Präsenz von Kontaktdaten auf der Webseite im Besonderen.

Hier ist festzustellen, dass praktisch alle Betriebe auf der Webseite auf die Kontaktmöglichkeit per E-Mail hinweisen. Mehr noch (100%) trifft dies auch auf die Angabe von Telefonnummern zu. Zum Kundenservice gehört auch, dass den Kunden bei der Auffindung des Geschäftes geholfen wird. Nur 28% zeigen den Kunden wo sie in Reichelsheim zu finden sind. Auch geben nur 82% Ihre Öffnungszeiten an.

Verkaufsförderung (Sales Promotion), bezeichnet in der Kommunikationspolitik alle Maßnahmen, die die Absatzförderung im Handel zum Inhalt haben. Die Zukunft des Handels liegt im Multi-Channeling, aber auch in der Besinnung auf die Stärken des stationären Handels. Nur 64% der Händler bieten auf der Webseite Produktinfos. Besser gelingt dies bei der Nennung von Services (82%). Nur 64% stellen die Persönlichkeiten im Laden vor. Der moderne Einsatz von Videos wird überhaupt nicht genutzt. Der Einsatz von Shops begrenzt sich auf 45% der Betriebe.

Das Social Media Marketing hat in den vergangenen Jahren auch für den stationären Handel stark an Bedeutung gewonnen. Plattformen wie Instagram, Facebook, Youtube oder Snapchat bieten Marken, Handel und Städten umfangreiche Möglichkeiten, mit KundInnen und BürgerInnen in Kontakt zu kommen. Hier besteht in Reichelsheim ein erheblicher Nachholbedarf. Der Einzelhandel im Kernbereich von Reichelsheim ist praktisch eine "Social-Media-Wüste" mit ganz spärlicher „Bepflanzung“.



Abbildung 70 | Google-My-Business-Einträge und Google-Bewertungen der Geschäfte im Kernbereich Reichelsheim

Jedes Unternehmen kann und sollte einen Google My Business Eintrag, welcher kostenlos ist, besitzen, vollständig ausfüllen und aktuell halten. Wie wichtig Google die lokale Suche und somit auch Google My Business ist, wird dadurch deutlich, dass die Google My Business Einträge mittlerweile VOR den normalen Google Suchergebnissen angezeigt werden. 24 Betriebe erscheinen bei Google My Business, aber nicht alle Einträge werden von den Unternehmen selbst gepflegt oder sind meist durch die automatische Erstellung durch Google, unvollständig. Erfreulich ist, dass im Durchschnitt die Betriebe mit 4,5 Sternen von 5 bewertet werden.

Bei der Suchplattform Google hat jeder Internet-Nutzer die Möglichkeit, positive sowie negative Kommentare und Bewertungen zu einem Kauf oder über das Unternehmen allgemein abzugeben. Oftmals nehmen sich Personen eher Zeit für negative Kommentare, als über eine positive Erfahrung zu berichten. Deshalb ist es wichtig, die Bewertungen zu kontrollieren und evtl. zu kommentieren. Kunden sollten angeregt werden, Bewertungen vorzunehmen. Die Champions der Anbieter im Zentrum von Reichelsheim sind in der obigen Darstellung klar erkennbar.

### 3.3.2. Gastgewerbe und Dienstleistungen

#### **Gastronomie**

Bei den bereits oben dargestellten Besatzkarten wird deutlich, dass das gastronomische Angebot im Fördergebiet über alle Lagen verteilt ist. Eine gewisse Verdichtung ist im Bereich der Darmstädter Straße festzustellen. Eine besondere Aufmerksamkeit verdient das Angebot im Umfeld des Rathauses. Hier wird auf gehobenerer Küche Wert gelegt. Ansonsten herrscht beim Speisenangebot im Fördergebiet die türkische und italienische Küche vor. Aber auch außerhalb des Fördergebietes kann in Reichelsheim gut gespeist werden.

#### **Beherbergungsangebot**

Reichelsheim hat im Fördergebiet einen ausgesprochenen Mangel an Beherbergungsunternehmen. Lediglich eine Ferienwohnung ist in den einschlägigen Reiseportalen gelistet. Alle ansprechenden Anbieter sind in den Ortsteilen vorzufinden. Hier ist Ergänzungsbedarf erkennbar.

#### **Dienstleistungen**

Die Dienstleistungsanbieter spielen im Zentrum von Reichelsheim eine wichtige Rolle. In der Bestandskarte wird deutlich, dass es dabei zu auffälligen räumlichen Massierungen kommt. Hier ist der Bereich um das Rathaus und in der beschriebenen Lage in der Darmstädter Straße zu nennen. Wichtige Frequenzbringer sind dabei das Rathaus, aber auch die Finanz- und Gesundheitsdienstleister.

### 3.3.3. Räumliche Entwicklungsschwerpunkte

Insgesamt können für das Fördergebiet aus Sicht der Analyse Einzelhandel und Gewerbe folgende Themen abgeleitet werden:

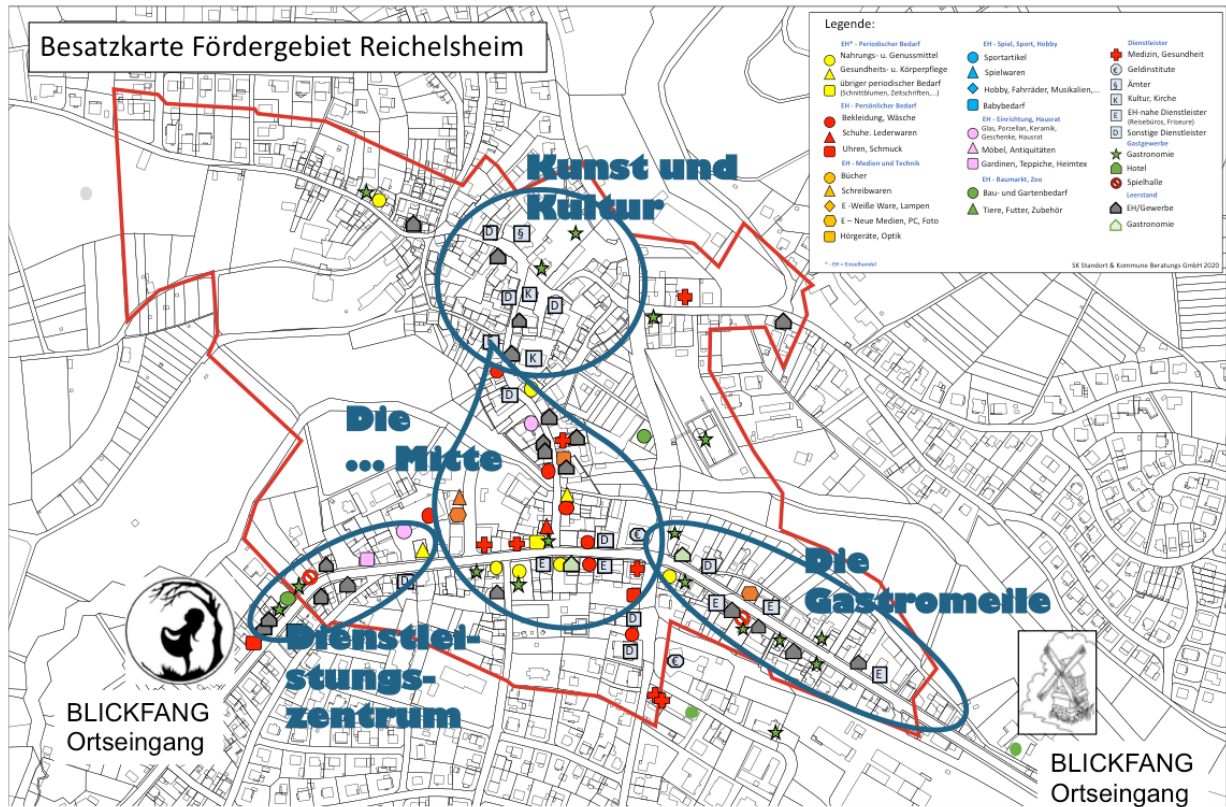


Abbildung 71 | Themenkarte lokale Ökonomie Kernbereich Reichelsheim

#### Die Mitte

Dieser Bereich sollte seine zentrale Bedeutung besser zur Geltung bringen. Er ist bereits heute ein Ort der kleinräumigen Nahversorgung, aber er kann perspektivisch auch ein Ort des Entdeckens, des Erlebens, der Kommunikation, und der Regeneration sein. Die Realisierung dieser Anforderungspalette scheint auf den ersten Blick anspruchsvoll und schwierig. Gleichzeitig bietet die bereits vorhandene städtebauliche Struktur, der Lauf des Mergbachs oder der Parkplatz „Eisen-Treusch“, aber auch die vorhandene Immobilienstruktur eine Fülle von Möglichkeiten, um eine neue Wohlfühl- und Einkaufs-Mitte zu schaffen.

#### Kunst und Kultur

Der nördliche Bereich der Bismarckstraße ist nicht nur von Dienstleistungen verschiedenster Art geprägt. Der Bereich Kunst und Kultur hat hier durch Kirche und Regionalmuseum, aber auch durch die Malschule von Olga Malkovskaja ein gutes Zuhause, Natürlich ist auch Treusch's Kochschule und das Restaurant ein Stück Kunst und Kultur. Der Raum um das Rathaus kann auch durch Kunst optisch weiter aufgewertet werden.

### **Dienstleistungszentrum**

Die Heidelberger Straße ist durch kleinflächigen Leerstand geprägt, der einzelhändlerisch schwer zu vermieten sein wird. Die Immobilienstruktur bietet eine durch Dienstleistungen geprägte Nutzung an. Dazu müssten die Leerstände aber noch vermietungsgerecht entwickelt werden.

### **Die Gastromeile**

Die Darmstädter Straße wird bereits heute von türkischer und italienischer Gastronomie geprägt. Bislang ist dort keine Aufenthaltsqualität vorhanden. An dieser Stelle wäre eine Entwicklung zum besseren Verweilen hilfreich. Wie bereits erwähnt, könnten Teile der vorhandenen Parkplätze als sogenannte Parklets umgestaltet werden, wie ein Beispiel aus Rotenburg an der Fulda<sup>6</sup> zeigt..

### **Themenleuchttürme**

Die obige Karte zeigt an den Ortseingängen noch jeweils eine Märchenfigur. Diese Figuren stehen symbolisch für die Entwicklung eines thematischen Profils für die Gemeinde Reichelsheim. Die Ortseingänge sollten dazu genutzt werden, Besucher auf Reichelsheim einzustimmen.

---

<sup>6</sup> s. auch: <https://www.standort-kommune.de/2019/09/09/3466/>

### 3.3.4. Maßnahmen und Entwicklungsschritte

Bei der Entwicklung von Maßnahmen für das Themenfeld Einzelhandel, Gastronomie und Gewerbe im Zuge des Förderprogramms kann die vorgenommene (Online-)Befragung gute Dienste leisten.

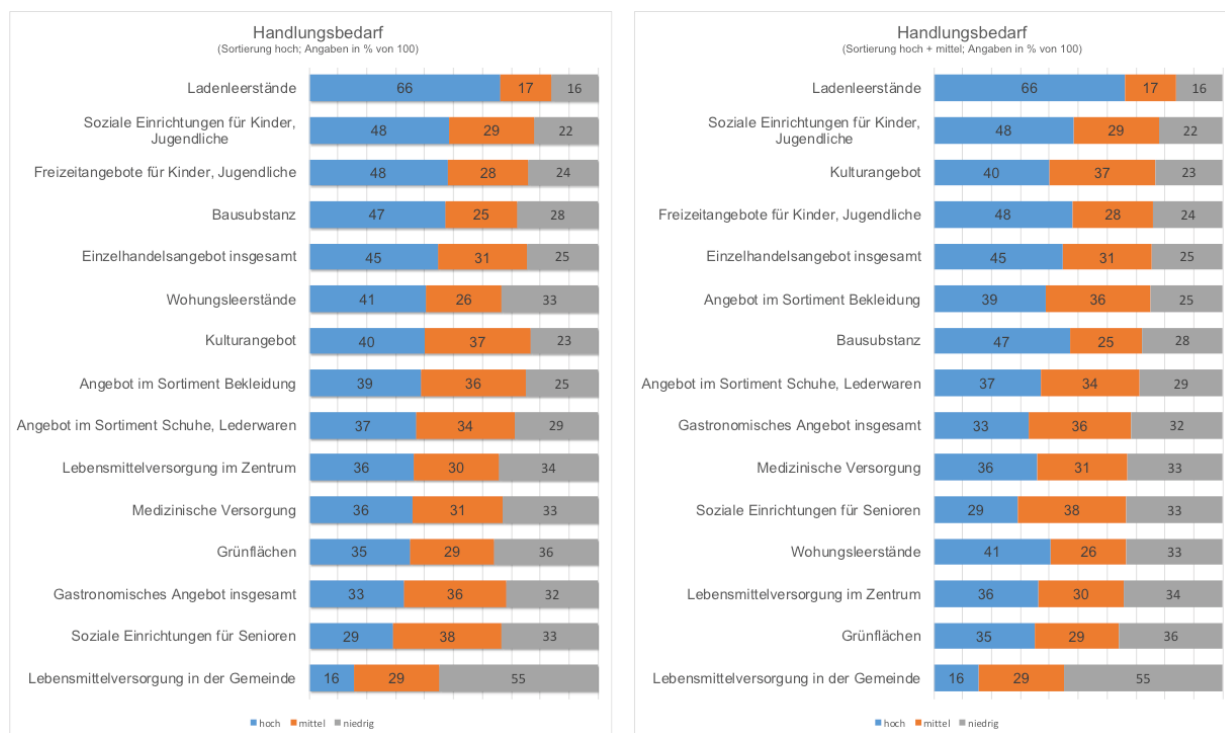


Abbildung 72 | Handlungsbedarfe in Bezug auf verschiedene förderprogrammrelevante Themen (Quelle: (Online-)Befragung Reichelsheim 2020)

Nach der Bewertung der aktuellen Situation wurde auch der Handlungsbedarf zu den jeweilig Versorgungsangeboten in der (Online-)Befragung erhoben. Hier wird deutlich, dass die Bekämpfung des Ladenleerstandes höchste Priorität hat. Auch für den Bereich Kulturangebot wird deutlich ein Handeln gefordert. Daneben besitzt das Thema Freizeitangebote für Kinder/ Jugendliche eine besondere Dringlichkeit der Veränderung. Die Festlegung der konkreten Maßnahmen und Entwicklungsschritte erfolgt in den Kapiteln 5 und 6.

### 3.4. Verkehr, Mobilität, Barrierefreiheit

In den einleitenden Kapiteln dieses ISEKs ist bereits deutlich geworden, dass die Verkehrssituation im „Kernbereich Reichelsheim“ ein besonderes Problem für die künftige Entwicklung des Kernbereichs darstellt. Starker Durchgangsverkehr auf der Heidelberger Straße/ Darmstädter Straße, ein ungeordneter ruhender Verkehr, fehlende Radwege, enge Situationen für Fußgänger und fehlende Querungsmöglichkeiten, unklare Stellplatzzuordnungen – dies sind kurz zusammengefasst die erkennbaren Missstände.

#### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Entlang der Heidelberger Straße/ Darmstädter Straße sowie der Konrad-Adenauer-Allee wird der Stadtraum vorwiegend durch eine verkehrlich geprägte Atmosphäre charakterisiert. Der Automobil- und Lastkraftverkehr erzeugt neben einer hohen Schadstoffemission konstant Lärm und schränkt damit die Aufenthalts- und Nutzungsfunktionen für andere Akteure massiv ein. Die Überlastung dieser neuralgischen Zone katalysiert zudem eine Abwertung des Gebiets und verringert die Attraktivität für alternierende Nutzungsmöglichkeiten. Da die Heidelberger Straße/ Darmstädter Straße gleichzeitig Standort für einen Großteil der Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote im Kernbereich ist, erscheint die Einschränkung der Aufenthalts- und Nutzungsfunktion umso kritischer.



Abbildung 73 | Beidseitiges Parken an der Darmstädter Straße (Quelle: DSK)



Abbildung 74 | Rückstauprozesse an der Darmstädter Straße (Quelle: DSK)

Der historische Ortskern rund um die Bismarckstraße wird durch die Verkehrssituation der Heidelberger Straße/ Darmstädter Straße ebenfalls nachteilig beeinträchtigt. Da die Heidelberger Straße/ Darmstädter Straße vorwiegend als Ortsdurchfahrt genutzt wird, erscheint der Eingangsbereich zum historischen Ortskern an der unteren Bismarckstraße kaum wahrnehmbar. Der historische Ortskern wirkt daher räumlich „abgeschnitten“. Der Ausbauzustand der Straßen ist überwiegend mittelmäßig, die technische Infrastruktur nicht auf dem neuesten Stand. Im Sinne einer Neugestaltung der Straßenräume sind hier Konzepte und Vorplanungen zu entwickeln, die den Möglichkeiten für künftige Mobilitätsansprüche, Verkehrsflächen und Freiraumqualitäten entsprechen.



Die regionale Anbindung ist durch die Bundesstraße B 38 beziehungsweise B 47 sichergestellt, eine unmittelbare Anbindung zur Autobahn existiert jedoch nicht.

Parkmöglichkeiten für den motorisierten Individualverkehr im zentralen Kernbereich befinden sich beidseitig entlang der Heidelberger Straße/ Darmstädter Straße, wechselseitig entlang der Bismarckstraße, am Parkplatz „Eisen-Treusch“ sowie am Rathausplatz. Eher in den Randbereichen liegen die Parkplätze an der Beerfurther Straße (Reichenbergparkplatz), an der oberen Laudenaus Straße (Friedhofsparkplatz) sowie an der Reichenberghalle. Der Reichenbergparkplatz bietet neben PKW-Parkplätzen auch Parkmöglichkeiten für Wohnmobile. Behindertenparkplätze sind an der Reichenberghalle (2), der Reichenbergschule (2), am Parkplatz Eisen-Treusch (1), am Rathaus (1), an der Sparkasse und der Volksbank (jeweils 2) sowie an der Post (1) vorhanden (vgl. Beirat für Menschen mit Behinderungen Odenwaldkreis o.J.: 24). Vor dem Rathaus an der oberen Bismarckstraße befinden sich zudem zwei Ladesäulen für Nutzer der Elektromobilität. Trotz des vorhandenen Parkplatzangebots kommt es an verschiedenen Stellen im Kernbereich zu ungeordneten Parkplatzsituationen. Besonders hiervon betroffen ist der historische Ortskern rund um die Bismarckstraße, da die typischerweise engen Straßenräume durch den ruhenden Verkehr weiter begrenzt werden, was sich insbesondere auf die Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer negativ auswirkt.



Abbildung 75 | Ungeordnete Parkplatzsituationen im gesamten Reichelsheimer Kernbereich (Quelle: DSK)

### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Wie der unten abgebildete Liniennetzplan des Verkehrsverbundes Rhein-Neckar (vgl. Abbildung 76) aufzeigt, ist die Gemeinde Reichelsheim grundsätzlich durch die Linien 665 und 693 regional erschlossen. Diese werden durch fünf weitere Buslinien (1011 bis 1015) lokal ergänzt. Infolgedessen können nahegelegene Nachbarkommunen wie Fränkisch-Crumbach (Fahrzeit ca. 5-10 Minuten), Lindenfels (Fahrzeit ca. 15 Minuten), oder Fürth (Fahrzeit ca. 20 Minuten) tagsüber in einem halbstündlichen bis stündlichen Takt erreicht werden. Die Wegstrecke nach Bensheim erfordert etwa 50 Minuten Fahrzeit mit dem Bus, die Fahrzeit nach Michelstadt beträgt etwa 40 Minuten. Michelstadt ist lediglich in einem unregelmäßigeren Takt per Direktfahrt erreichbar. Schienenverbindungen sind in Reichelsheim nicht vorhanden. Um mit dem ÖPNV in eine weiter entfernte Stadt wie Darmstadt zu gelangen, ist eine Busfahrt nach Reinheim mit anschließender Nutzung des Schienenverkehrs die schnellste Option. Diese Strecke erfordert eine Fahrzeit von etwa 1:20 h.

Die Optimierung bestehender Angebote im ÖPNV und Ergänzung durch alternative Mobilitätsformen (z.B. dezentrale Mobilitätsstationen, Elektro-Car-Sharing etc.) wird ein wichtiges Thema für das „Lebendige Zentrum“.

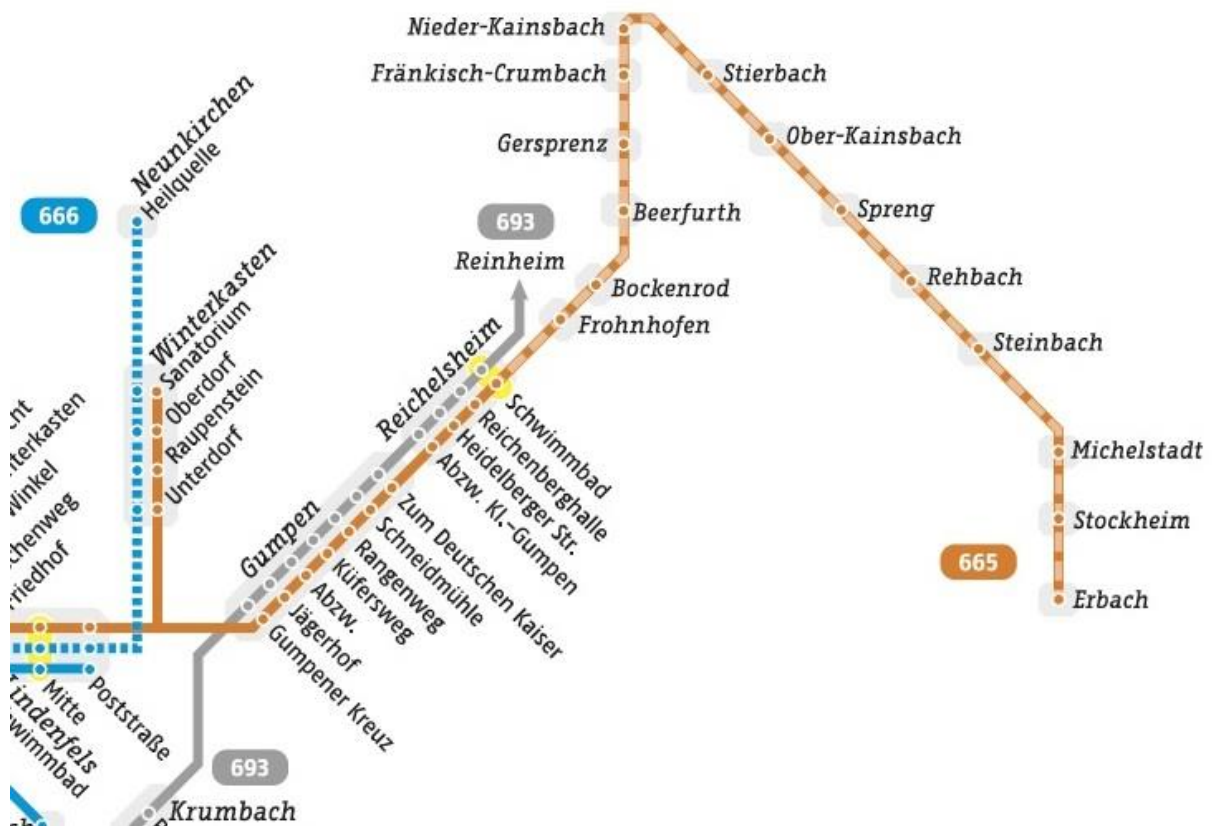


Abbildung 76 | Ausschnitt Liniennetzplan Odenwald Nord (Quelle: Homepage Verkehrsverbund Rhein-Neckar)

### Radwege

Die Dominanz des motorisierten Individualverkehrs betrifft den gesamten Kernbereich, insbesondere jedoch die Heidelberger Straße/ Darmstädter Straße. Der Radverkehr nimmt hingegen eine stark untergeordnete Bedeutung ein. Radwege oder ausgewiesene Radverkehrsstreifen sind im Kernbereichsgebiet mit Ausnahme des Radfernwegs R9, der den Kernbereich in Ost-Westrichtung durchquert, bislang nicht vorhanden. Hier zeichnen sich enorme Ausbaupotenziale ab. Das Förderprogramm „Lebendige Zentren“ bietet mittelfristig die Chance, in dieser Hinsicht angemessene Schwerpunkte zu setzen. Eine Neustrukturierung der Hauptverkehrsachsen eröffnet insoweit die Option, Radwege in den Verkehrsraum zu integrieren und eine vollständige und sichere Radwegeführung zu implementieren. Ergänzend kann eine Radinfrastruktur auch im Innenbereich des Quartiers aufgebaut werden. Die Anbindung dieser lokalen Radwege an das bestehende überregionale Radwegenetz vervollständigt das Angebot.



Abbildung 77 | Hessischer Radfernweg R9 „Odenwald-Querung von Worms nach Oldenburg“ im Bereich der westlichen Mergbachau (Quelle: DSK)

### **Fußwegeverbindungen**

Die Fußgänger im Reichelsheimer Kernbereich sind nicht sehr viel bessergestellt als die Radfahrer. Die vorhandenen Gehwege sind uneinheitlich, regelmäßig unterbrochen, überwiegend schmal, und häufig durch Längsparker nur eingeschränkt begehbar oder gar vollständig versperrt. Querungshilfen fehlen oder sind nicht ausreichend einsehbar, die Eingänge zum Ortskern sind unzureichend akzentuiert. Zudem sind ansprechende und gut wahrnehmbare Fußwegeverbindungen zwischen dem historischen Ortskern und der Mergbachau nicht gegeben, schon gar nicht erfüllen sie die Anforderungen der Barrierefreiheit oder zumindest Barrierearmut. Vorhandene kleinräumige Wegebeziehungen („Pfadchen“) sind nur Ortskundigen geläufig und weisen eine mangelnde Qualität auf. Auch hier können mithilfe des Förderprogramms erneuernde und ergänzende Strukturen geschaffen werden.

### **3.5. Freiraum und Grün**

Das Fördergebiet ist einerseits maßgeblich durch schmale, dicht bebaute Straßen im Norden sowie die stark befahrene Ortsdurchfahrt Heidelberger Straße/ Darmstädter Straße im Süden geprägt. Diese städtebauliche Struktur hat zur Folge, dass lediglich etwa 11% aller Gebäude eine straßenseitige Begrünung in Form von Vorgärten aufweisen. Ebenso sind Hofbegrünungen in den großen Hofanlagen eher selten. Die rückwärtigen Begrünungen der privaten Gebäude wirken teilweise ungeordnet und wenig attraktiv.

Andererseits ist mit der Mergbachau eine große, von Westen nach Osten zentral durch das Fördergebiet verlaufende Grünfläche im Innenbereich vorhanden. Die Straßenzüge der Heidelberger Straße/ Darmstädter Straße und des historischen Ortskerns rund um die Bismarckstraße weisen bislang keine Freiraumqualitäten auf. Öffentliche Plätze wie in der Beerfurther Straße und der unteren Bismarckstraße erscheinen recht kleinräumig. Zudem haben sie aufgrund mangelnder Ausstattung und Pflege einen nur wenig einladenden Charakter (vgl. Abbildung 78).



Abbildung 78 | Kleine Plätze an der Beerfurther Straße und der unteren Bismarckstraße (Quelle: DSK)

Ein größerer Platz im Fördergebiet ist der Reichenberghalle vorgelagert. Dieser verfügt über niedrigstämmige Bepflanzung, Sitzgelegenheiten sowie Gestaltungselemente. Abgesehen von geringen Mängeln durch natürliche Abnutzung ist die Fläche in einem recht guten Zustand.

Die zurzeit als Parkplatz genutzte Fläche im Hinterhofbereich von Bismarckstraße 24 und Bismarckstraße 18 (lokal bekannt als Parkplatz „Eisen-Treusch“) verfügt lediglich über stellenweise Bepflanzungs- und Gestaltungselemente. Aufgrund seiner Lage und Größe weist er jedoch ein hohes Potenzial zur Entwicklung eines zentralen öffentlichen Platzes im Ortskern auf.



Abbildung 79 | Platz an der Reichenberghalle (rechts) und Eingangsbereich Parkplatz „Eisen-Treusch“ (links) (Quelle: DSK)

Private Freiflächen finden sich überwiegend in den rückwärtigen Bereichen der bebauten Grundstücke, welche an die Straßenräume angrenzen. Die Hofflächen sind meist eher eng, Vorgärten sind im gesamten Fördergebiet nur selten anzutreffen. Die vorhandenen Parkplätze sind im Regelfall stark versiegelt (vgl. Abbildung 80; vgl. Abbildung 81).



Abbildung 80 | Reichenbergparkplatz an der Beerfurther Straße (Quelle: DSK)



Abbildung 81 | Parkplatz am Friedhof an der oberen Laudener Straße (Quelle: DSK)

Die von Westen nach Osten durch das Zentrum des Fördergebiets verlaufende Mergbachaue weist ein hohes Potenzial zur Entwicklung als zentrale Grün- und Freifläche innerhalb des Reichelsheimer Kernbereichs auf. Bislang stellen sich jedoch vor allem durch fehlende Aufenthaltsqualität und Zugänglichkeit Probleme dar.

Der Zugang zum Mergbach ist eingeschränkt, die Ufer sind überwiegend mit dichtem Buschwerk und Bäumen bewachsen. Aufenthaltsräume im Bereich der Aue sind vereinzelt und verfügen über keine Ausstattung, die zum Verweilen einlädt (vgl. Abbildung 82).

Des Weiteren könnte das „grün-blaue Band“ der Aue im zentralen und östlichen Kernbereich potentiell noch ausgeweitet werden. Hierzu wäre beispielsweise eine zukünftige Umwidmung des ehemaligen Gärtneriegeländes zwischen der unteren Bismarckstraße und der Konrad-Adenauer-Allee denkbar.

Eine naturräumliche Besonderheit stellt zudem die zeitweise Überflutung der Stockwiesen in der westlichen Mergbachaue bei stärkeren Regenereignissen dar. Der Umgang mit dieser besonderen Situation ist im Zuge der Planungen zu berücksichtigen.



Abbildung 82 | Mergbachaue (Quelle: DSK)



Abbildung 83 | Uferbereich des Mergbachs (Quelle: DSK)



Abbildung 84 | Westliche Mergbachaue/ Stockwiesen mit Blick auf zentralen Kernbereich Reichelsheim (Quelle: DSK)

### 3.6. Freizeit, Kultur und Tourismus

Als Querschnittsthema baut die Analyse des „Lebendigen Zentrums“ Reichelsheim im Bereich Freizeit, Kultur und Tourismus auf den Gebäudenutzungen und -zuständen, der Mobilität und Erreichbarkeit, der Situation des Einzelhandels und der Freiraumsituation auf. Die bereits gefassten Analyseergebnisse der vorangegangenen Kapitel werden daher nachfolgend verknüpft und um Informationen zu kulturellensozialen und medizinischen Einrichtungen sowie dem Vereinsleben ergänzt.

Durch die starke Konkurrenz des umliegenden großflächigen Einzelhandels sind die Händler im Kernbereich unter großem Druck. Es ist daher wichtig, dass im historischen Ortskern und in der Heidelberger Straße/ Darmstädter Straße die Vorteile der Funktionsvielfalt herausgehoben und weiter verbessert werden. Dabei können sowohl eine starke Service-Orientierung der Einzelhändler, wie auch die Förderung von attraktiver Gastronomie, oder die Etablierung neuer Nutzungsmöglichkeiten in leerstehenden Geschäftsflächen ein Lösungsansatz sein. Um einen attraktiven Kernbereich zu erhalten und auszubauen ist es nötig, auch Handwerk, Kleingewerbe, Kultur- und Kreativwirtschaft einen Raum zu geben und diese an den Standort Kernbereich zu binden.

Diese Bemühungen müssen mit Projekten zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität verbunden werden, wie sie im vorangegangenen Kapitel zum Thema Freiraum und Grün erörtert wurden. Der Kernbereich muss auch für Besucher attraktiver und „entdeckbar“ gestaltet werden.

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur bilden als ein wesentlicher Frequenzerzeuger in einem Stadtquartier ein weiteres „Puzzleleil“ in der Funktionsvielfalt: Denn der Besuch von sozialen Treffpunkten, Sportanlagen oder kulturellen Angeboten wird oft mit anderen Erledigungen und Aktivitäten verbunden. Im Fördergebiet sind mehrere öffentliche und soziale Einrichtungen zu finden. Hierzu gehören:

- Rathaus und Bürgerservice
- Regionalmuseum
- Reichenberghalle
- Evangelische Michaelskirche, Gemeindehaus, Pfarramt
- Evangelischer Kindergarten
- Krabbelstube Reichelsheim
- Reichelsheimer Europäisches Jugendzentrum der OJC

Darüber hinaus liegen im direkten Umfeld des Gebietes die Reichenberg-Schule, das katholische Pfarramt und das Schwimmbad. Diese sozialen Infrastrukturen und Angebote gilt es zukünftig zu stärken und sinnvoll zu ergänzen. Die Schaffung neuer sozialer Treffpunkte für Jung und Alt ist in diesem Zusammenhang eine wichtige Aufgabe für das „Lebendige Zentrum“.

Eine weitere Möglichkeit zur Belebung des Kernbereichs, in Kombination mit einer Bewerbung der innenstädtischen Einkaufsmöglichkeiten und Qualitäten, stellen Feste und Veranstaltungen dar. In diesem Bereich sind in Reichelsheim bereits zahlreiche, regelmäßig stattfindende Formate etabliert. Der Aktive Kernbereich ist beispielsweise Veranstaltungsort für die überregional bekannten „Märchen- und Sagentagen“, den Michelsmarkt, die Nachtschwärmerie, oder auch die „Lichterweihnacht“. Im Sinne einer Funktionsmischung und Innenstadtrevitalisierung sind manche Events bereits mit einem verkaufsoffenen Sonntag verbunden.



Abbildung 85 | Märchen- und Sagentage sowie Lichterweihnacht Reichelsheim (Quelle: Gemeinde Reichelsheim)

Ein wichtiger sozialer Baustein in Reichelsheim ist zudem das aktive Vereinsleben. In der Odenwaldgemeinde sind über 120 verschiedene Vereine bekannt, die alle Aspekte der Freizeitbeschäftigung abdecken – von sportlichen Angeboten über Naturschutz und Tierzucht bis hin zur freiwilligen Feuerwehr.

Schlussendlich spielen im Bereich der Funktionsmischung – besonders unter dem Gesichtspunkt einer alternden Stadtgesellschaft – medizinische Einrichtungen eine große Rolle. In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass das Angebot im Kernbereich eher schwach ausgebaut ist. Durch die Schaffung attraktiver Rahmenbedingungen kann das Förderprogramm Anreize zur Ansiedlung ergänzender medizinischer Angebote (z.B. Fachärzte) schaffen.

### **3.7. Klimaschutz und Klimafolgenanpassung**

Das globale Thema der Klimaanpassung und des Klimaschutzes hat auch in der Stadtentwicklung höchsten Stellenwert erlangt. In allen Teilbereichen, die in diesem Konzept betrachtet werden, ist dieses Querschnittsthema relevant und zu beachten, wodurch in Folge komplexe Aufgabenstellungen und Herausforderungen generiert werden. Die kommunale Ebene trägt einen entscheidenden Anteil daran, lokal angepasste Lösungen für den Umgang mit klimatischen Veränderungen und ihren Folgen zu entwickeln und umzusetzen. Dabei ist eine klimaverträgliche kommunale Mobilität genauso gefragt wie die klimaangepasste Gestaltung von Freiräumen oder die Betrachtung des energetischen Zustands von einzelnen Gebäuden. All diese Punkte sind bei der Planung und Umsetzung von Maßnahmen im Fördergebiet zu berücksichtigen.

In Reichelsheim sind im Bereich der Klimaanpassung und des Klimaschutzes noch zahlreiche Potenziale vorhanden. Insbesondere im Rahmen von Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen kann Überhitzung vermieden, die allgemeine klimatische Situation im Kernbereich verbessert, die Frischluftversorgung gewährleistet und der Artenvielfalt Raum gegeben werden. Mit Blick auf den Klimawandel ist bei Projekten in diesem Bereich daher auf Freiflächen, Verschattungen und hitzebeständige Bepflanzungen zu achten. Um Aufenthalte im Freien auch während zu erwartender Hitzeperioden zu fördern, ist eine Zugänglichmachung der vorhandenen blauen Infrastrukturen, wie beispielsweise des Mergbaches, in den Fokus zu stellen.

Ebenfalls ist der energetische Modernisierungsbedarf der Bestandsgebäude zu betrachten, besonders da hinsichtlich einer energetischen Optimierung der Gebäude in weiten Teilen des Kernbereichs die Herausforderung zur altbaugerechten oder sogar denkmalgerechten Modernisierung besteht. Als Beispiel kann hier die Reichenberghalle aufgeführt werden. Die Planung zur energetischen Sanierung des Bestandsgebäudes wurde bereits beauftragt. Es gilt weiterhin zu prüfen, in welchen Bereichen eine umweltschonende und zuverlässige Energieversorgung ergänzt werden kann.

Viele Optimierungsmöglichkeiten finden sich auch im Bereich der verkehrlichen Infrastruktur. Im Rahmen der Neugestaltung von Straßenzügen ist daher auf eine Verbesserung der derzeit offensichtlichen Mängel an begleitendem Grün, beispielsweise durch Entsiegelung sowie Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern, zu achten. Ebenfalls ist die Förderung des ÖPNV-Angebotes und der Ausstattungsqualität, wie auch die



Attraktivierung alternativer Antriebsformen im motorisierten Individualverkehr zu erörtern. Erste Schritte im Fördergebiet sind in diesem Bereich schon mit einer Stromtankstelle am Rathaus erfolgt. Eine Ausweitung der Angebote ist zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen unvermeidlich und kann sich beispielsweise auf Ladestationen für Elektrofahrräder und Lastenräder erweitern lassen. Notwendig ist darüber hinaus die Förderung der Radwegeinfrastruktur sowie von Abstellmöglichkeiten.

### 3.8. Zusammenfassende themenfeldbezogene SWOT-Analysen

Zur Analyse von Entwicklungspotenzialen und -zielen für die Entwicklung des Fördergebiets „Aktiver Kernbereich Reichelsheim“ wird auch in der Konkretisierung das in Kapitel 2.4 beschriebene Instrument der SWOT-Analyse genutzt. Die SWOT-Analyse ist ein Instrument der strategischen Planung und der Strategieentwicklung (vgl. Erläuterungen auf S. 61).

Im Folgenden werden für die in den vorangegangenen Kapiteln ausführlich erörterten Themenfelder zusammenfassende SWOT-Analysen aufgestellt, welche auf der gesamtstädtischen SWOT-Analyse aufbauen und diese vertiefen. Die daraus abzuleitenden Handlungsfelder und die konkreten Handlungsansätze werden in den nachfolgenden Kapiteln aufgezeigt und präzisiert.

## Stadtgestalt, Gebäude und Gebäudezustand

### Stärken

- Ansprechendes Stadtbild durch einen relativ hohen Anteil an historischer Bausubstanz
- Ortsbildprägende Gebäude und öffentliche Einrichtungen im „Lebendigen Zentrum“
- Zahlreiche bereits sanierte Gebäude (Programm Einfache Stadterneuerung)
- Naturnähe des Kernbereichs (Mergbachaue, Anbindung an die Odenwaldregion)

### Schwächen

- Fehlende städtebaulich wahrnehmbare Anbindung zwischen Bismarckstraße und Heidelberger/ Darmstädter Straße
- Fehlende Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume
- Keine Orientierungshilfen/ fehlende Beschilderung
- Bislang kaum Barrierefreiheit
- Schlechter Zustand zahlreicher z.T. ortsbildprägender Gebäude

### Chancen

- Modernisierung und Instandsetzung privater Immobilien (Förderung durch Anreizprogramm)
- Entwicklung des Klinikgeländes zur Schaffung von notwendigem Wohnraum
- Verbesserung des Wohnumfeldes durch Verkehrsberuhigung, Neugestaltung der öffentlichen Räume und Begrünungsmaßnahmen
- Schaffung (Sicht-)achsen sowie eines „Eingangs“ zum historischen Ortskern
- Aktivierung und Anbindung der Mergbachaue durch Spiel- und Sport-, Freizeit- und Erholungsangebote
- Aktivitäten für Klimaschutz und Klimaanpassung

### Risiken

- Verschlechterung oder Verfall bestehender (historischer) Bausubstanz
- Ausweitung von Leerständen
- Fehlende Investitions- und Kooperationsbereitschaft von privaten Eigentümern

# Wohnentwicklung

## Stärken

- Zentrumsnahe Grün- und Freiflächen
- Angebot an Bildungs- und Versorgungseinrichtungen in Zentrumsnähe
- Attraktive Lage in der Odenwaldregion
- Gute Anbindung und Erreichbarkeit der angrenzenden Mittelzentren

## Schwächen

- Auswirkungen des demographischen Wandels
- Fehlende Angebote für Familien sowie junge Erwachsene
- Ausdünnung der vorhandenen Infrastruktur
- Ausweitung des Leerstandes
- Verfall (historischer) Bausubstanz

## Chancen

- Schaffung von bezahlbarem und bedarfsgerechtem Wohnraum in modernen Wohnformen
- Förderung und Beratung privater Eigentümer zur Aufwertung ihrer Immobilien
- Daseinssicherung der vorhandenen Infrastruktur
- Erarbeitung eines Leerstandskatasters / einer Wohnraumbörse
- Innenentwicklung im Bereich der ehem. Kurklinik „Am Gänsberg“

## Risiken

- Überalterung der Bevölkerung
- Fehlender Wohnraum für junge Menschen und Familien
- Leerstände Wohn- und Wirtschaftsgebäude
- Energetischer Zustand (historischer) Bausubstanz
- Ungeordnete Gestaltung der privaten Gebäude und des privaten Wohnumfeldes
- Fehlende Barrierefreiheit in öffentlichen Gebäuden



## Neue Mitte Reichelsheim



Abbildung 86 | Wohnumfeld der ehemaligen Kurklinik „am Gänsberg“ heute (links), mögliche Nutzungsideen für die Zukunft (rechts) (Quelle: DSK, Studierende der Hochschule Darmstadt 2020)

# Einzelhandel, Gastronomie und Gewerbe

## Stärken

- Nahversorgung durch Ladenhandwerk im Zentrum
- Zielkundengeschäfte mit Fachkompetenz
- Herrnmühle als markanter Anbieter am Stadteingang
- Zum Teil guter Zustand der Leerstände in der Bismarckstraße
- Großteil der Fassaden in der Bismarckstraße ansprechend
- Responsivität der vorhandenen Webseiten
- Sehr gute Durchschnittsbewertung bei Google My Business
- In Gesamtgemeinde eine sehr gute Nahversorgungssituation
- Handwerker/ Produzenten im Lebensmittelbereich in den Ortsteilen
- Beispielgebende Themenkombination im Handel

## Schwächen

- Fassadenzustand markanter Immobilien
- Keine Eyecatcher zur Einkaufsstimulierung in der Hauptverkehrsstraße
- Auffällige Konzentration von Leerständen
- Mängel im Marktauftritt der Händler
- Eingang zur „Fußgängerzone“ schwer erkennbar
- Zunehmender Frequenzabbau in nördlicher Bismarckstraße
- Große Mängel in der Barrierefreiheit der Läden
- Displaygestaltung der Läden
- Öffnungszeiten zu wenig transparent
- Uneinheitliche Pausenzeiten der Geschäfte
- Fehlende Öffnung bestimmter Läden am Samstag
- Großer Handlungsbedarf bei Schaufenstergestaltung
- Zu geringe Präsenz im Internet
- Internetseiten zu langsam
- Zu wenig Aktivitäten in der Verkaufsförderung
- Zu geringe Aktivität im Bereich Social Media
- Zu wenig Bewertungen bei Google My Business
- Fußläufige Nahversorgung nicht genügend abgedeckt

## Chancen

- Gutes Image der vorhandenen Fachgeschäfte
- Leerstand mit guter Ausgangssituation
- Bekanntheit der Feste und Veranstaltungen
- Hersteller in den umliegenden Ortsteilen

## Risiken

- Weitere Schwächung durch Corona-Pandemie
- Verschlechterung der Leerstände durch lange Nichtvermietung
- Wegbrechen von Traditions-/ Fachgeschäften



Abbildung 87 | Einzelhandel an der Heidelberger Straße (links), Gastronomie an der Darmstädter Straße (rechts)

# Verkehr, Mobilität, Barrierefreiheit

## Stärken

- Gute überörtliche Verkehrsanbindung (Bundesstraße)
- Angebote des öffentlichen Nahverkehrs (Bus)
- Gutes Angebot kostenfreier Parkplätze

## Schwächen

- Durchgangsverkehr auf Heidelberger Straße/ Darmstädter Straße, fehlende „Ortseingänge“ für MIV
- Gefährliche Kreuzungssituation Darmstädter Straße/ Konrad-Adenauer-Allee
- Fehlende Aufenthaltsqualität in den Straßen und auf den Plätzen
- Kaum vorhandene Infrastruktur für Fußgänger und Radfahrer
- Kaum Barrierefreiheit
- Keine Orientierungshilfen / fehlende Beschilderung

## Chancen

- Neugestaltung der Bundesstraße
- Verkehrsberuhigung und der Bismarckstraße und Anbindung an Heidelberger Straße/ Darmstädter Straße
- Angemessene Neuordnung des Parkplatzangebots
- Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes (nach Maßgabe von Barrierefreiheit/-armut)
- Stärkung der E-Mobilität
- Weitere Aktivitäten für Klimaschutz und Klimaanpassung sowie für Stärkung der Biodiversität

## Risiken

- „Abgehängter“ historischer Ortskern, Verlust der Zentrumsfunktion
- Beharrungsvermögen von Akteuren hinsichtlich verfestigter Nutzungen
- Begrenzte Handlungsmöglichkeiten durch den hohen Stellenwert des Parkplatzangebotes
- Einschränkungen für barrierefreie Wege durch die Topographie



Abbildung 88 | Ungeordnete Parkplatzsituation im Kernbereich Reichelsheim

# Freiraum und Grün

## Stärken

- Innerörtliches „grün-blaues Band“ der Mergbachaue
- Nähe zu attraktiver naturräumlicher Umgebung des Odenwaldes
- Wohnmobilstellplatz als touristischer Faktor
- Kernbereich und Plätze als Fixpunkte für städtische Veranstaltungen

## Schwächen

- Wenig attraktive öffentliche Freiräume im unmittelbaren Wohnumfeld
- Starker Individualverkehr der Heidelberger Straße/ Darmstädter Straße führt zu Lärm- und Schadstoffbelastungen
- Kaum geordneter, in Teilen unzugänglicher Auenbereich
- Fehlende qualifizierte Fuß- und Radwegeverbindungen
- Kaum Barrierefreiheit
- Keine Orientierungshilfen / fehlende Beschilderung

## Chancen

- Verbesserung des Wohnumfeldes durch Verkehrsberuhigung, Neugestaltung der öffentlichen Räume und Begrünungsmaßnahmen
- Entsiegelung von Flächen im gesamten Kernbereich
- Entwicklung der Mergbachaue zu einer naturnahen Grünanlage („Auenpark“)
- Nutzung der Uferbereiche des Mergbaches durch Schaffung v. Spiel-, Sport-, Freizeit- u. Erholungsangeboten
- Aktivitäten für Klimaschutz und Klimaanpassung sowie für die Stärkung der Biodiversität

## Risiken

- Unvollständige Neuordnung von Grünflächen und Stellplatzanlagen im Kernbereich
- Fehlende Mitwirkungsbereitschaft von privaten Eigentümern
- Beharrungsvermögen von Akteuren hinsichtlich verfestigter Nutzungen
- Eingegrenzte Handlungsmöglichkeiten durch den hohen Stellenwert des Parkplatzangebotes

## Stege durch die Aue



Abbildung 89 | Nutzungsideen für die Mergbachaue (Quelle: Studierende der Hochschule Darmstadt 2020)

# Freizeit, Kultur und Tourismus

## Stärken

- Nähe zu attraktiver naturräumlicher Umgebung des Odenwaldes
- Wohnmobilstellplatz im Kernbereich
- Kernbereich als etablierter Ort für städtische Veranstaltungen (Märchen- und Sagentage, Michelsmarkt, Nachtschwärmerei)
- Nähe zu Kultur- und Bildungseinrichtungen
- Mergbachaue als wohnstandortnaher Natur- und Erholungsraum
- Engagierte Bürgerarbeit in Vereinen und Initiativen

## Schwächen

- Der Kernbereich erscheint als z.T. wenig geordnetes Miteinander verschiedener Nutzungen
- Kaum qualifizierte Angebote für Spiel, Sport, Freizeit und Erholung
- Gute Fuß- und Radwegeverbindungen fehlen
- Kaum Barrierefreiheit
- Fehlende explizit ausgewiesene Treffpunkte für junge und für ältere Menschen
- Keine Orientierungshilfen/ fehlende Beschilderung

## Chancen

- Stärkung der Wahrnehmbarkeit des historischen Ortskerns (Akzentuierung der Zugänge, Sicht- und Wegebeziehungen, „Entdeckbarkeit“ des Kernbereichs)
- Profilierung und Erweiterung der Angebote für Einheimische und Touristen
- Errichtung von Treffpunkten für die ortsansässige Bevölkerung („Generationentreff“, „Jugendtreff“)
- Nutzung der Uferbereiche des Mergbaches durch Schaffung v. Spiel-, Sport-, Freizeit- u. Erholungsangeboten

## Risiken

- Fehlende Attraktivität der Angebote für Einheimische und Touristen
- Ausdünnung des Vereinslebens
- Fehlende Bereitschaft zur Optimierung verstetigter Angebote



Abbildung 90 | Märchen- und Sagentage sowie Mergbachaue und Odenwaldregion als Stärken Reichelsheims in den Bereichen Freizeit und Erholung, Kultur und Tourismus (Quelle: links: Homepage der Gemeinde Reichelsheim, rechts: DSK)

# Klimaschutz und Klimaanpassung

## Stärken

- Hoher Anteil an öffentlichen Grünflächen
- Nähe zu attraktiver naturräumlicher Umgebung
- Auenbereich des Mergbaches
- Ansätze zur Stärkung der E-Mobilität

## Schwächen

- Starker Individualverkehr der Heidelberger Straße/ Darmstädter Straße führt zu Lärm- und Schadstoffbelastungen
- Kernbereich als wenig strukturiertes Sammelsurium von Grünflächen und anderen (versiegelten) Freiflächen
- Keine aktuellen Standards vieler Gebäude / Wohnungen hinsichtlich Heiztechnik und Energieeffizienz
- Fehlendes stadtklimatisches Gutachten

## Chancen

- Verbesserung des Wohnumfeldes durch Verkehrsberuhigung, Neugestaltung der öffentlichen Räume und Begrünungsmaßnahmen
- Entsiegelung von öffentlichen Flächen im gesamten Kernbereich
- Gebäudemodernisierung mit Schwerpunkt auf Klimaschutz und Energieeffizienz
- Entsiegelung und klimagerechte Neugestaltung privater Freiflächen (Förderung d. Anreizprogramm)
- Umsetzung von Klimaanpassungsmaßnahmen und Stärkung der Biodiversität
- Stärkung der E-Mobilität (z. B. E-Car-Sharing)

## Risiken

- Unzureichende Neuordnung von Grün- und Freiflächen
- Mangelnde Akzeptanz von konkreten Maßnahmen in der ansässigen Bewohnerschaft
- Fehlende Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer hinsichtlich energetischer Modernisierung




Abbildung 91 | Hoher Versiegelungsgrad (Quelle:DSK)



### **3.9. Zwischenfazit – zusammenfassende Bewertung des Untersuchungsgebietes**

Die Bestandserhebung und -analyse hat gezeigt, dass sich für die zukünftige Entwicklung des Kernbereichs Reichelsheim sowohl deutliche Problemstellungen als auch enorme Potenziale herausbilden. Erste Ansätze zur Aufwertung und Attraktivierung des Zentrums im Rahmen der „Einfachen Stadterneuerung“ können nun im Rahmen des Förderprogramms der „Lebendigen Zentren“ aufgegriffen, ergänzt und erweitert werden. Die Städtebauförderung kann die Grundlagen für eine mittelfristig angelegte ausgewogene Entwicklung der Gemeinde Reichelsheim schaffen. Mit den geeigneten Projekten und Maßnahmen bietet sie Perspektiven für eine prosperierende Zukunft der Gemeinde als Wohn-, Wirtschafts- und Tourismusstandort.





Das Fördergebiet  
„Aktiver Kernbereich  
Reichelsheim“

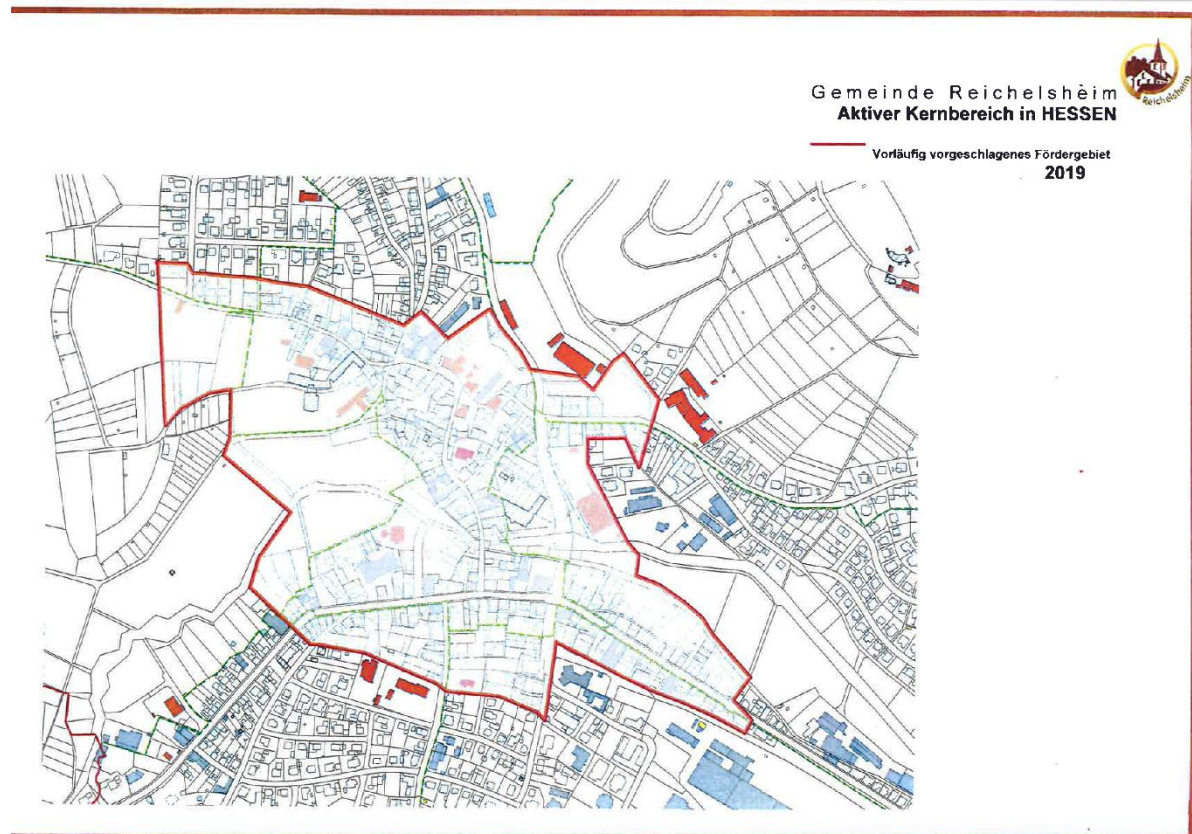
04



## 4. Das Fördergebiet „Aktiver Kernbereich Reichelsheim“

### 4.1. Räumliche Lage und Charakter des Fördergebietes

Bereits im Antrag zur Aufnahme in das Förderprogramm „Lebendige Zentren“ erfolgte ein Vorschlag für die angemessene Abgrenzung des möglichen Fördergebietes (vgl. Abbildung 92). Die endgültige Festlegung des Fördergebietes erfolgt nach Genehmigung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes durch die Förderbehörde und Beschluss der Reichelsheimer Gemeindevertretung.



## 4.2. Räumliche Lage und Charakter des Fördergebietes

Das Fördergebiet „Aktiver Kernbereich Reichelsheim“ erstreckt sich von der oberen Laudener Straße/ Nähe Friedhof im Nordwesten bis zur Beerfurter Straße/ Reichenbergparkplatz im Nordosten, sowie von der Heidelberger Straße/ Eingang Scheffelstraße im Südwesten bis zur Darmstädter Straße/ Nähe Herrnmühle im Südosten. Umrahmt wird das Gebiet im Westen und im Osten durch Teilbereiche der Mergbachau. Während die Nord-Süd-Achse des Fördergebiets durch den schmalen Straßenzug der Bismarckstraße und den etwa parallel dazu verlaufenden breiteren Straßenzug der Konrad-Adenauer-Allee geprägt ist, orientiert sich die West-Ost-Achse an der Bundesstraße beziehungsweise Heidelberger Straße/ Darmstädter Straße sowie im nordwestlichen Bereich an der schmalen Laudener Straße. Eine überwiegend kleinteilige, dichte, blockartig angeordnete, und durch topographische Rahmenbedingungen geprägte Bebauung im historischen Ortskern rund um die obere Bismarckstraße steht der eher vereinzelt bebauten Konrad-Adenauer-Allee mit zum Teil großen Gebäuden und Flächen (z.B. Reichenberghalle, Gärtnerei-Gelände) gegenüber. Während im nördlichen Bereich des Fördergebiets lediglich vereinzelte Nutzungen aus den Bereichen Gewerbe und Versorgung vorhanden sind, ist der südliche Bereich entlang der Heidelberger Straße/ Darmstädter Straße stärker durch diese geprägt. Größere Freiflächen und Plätze fügen sich an mehreren Stellen in die Strukturen des nördlichen Fördergebiets ein.

Diese räumliche Strukturierung weist darauf hin, dass es keinen homogenen Charakter des Fördergebietes „Aktiver Kernbereich Reichelsheim“ gibt. Von Wohn-, über Misch-, bis hin zu speziellen Nutzungen ist im Fördergebiet eine große Spannweite vertreten.

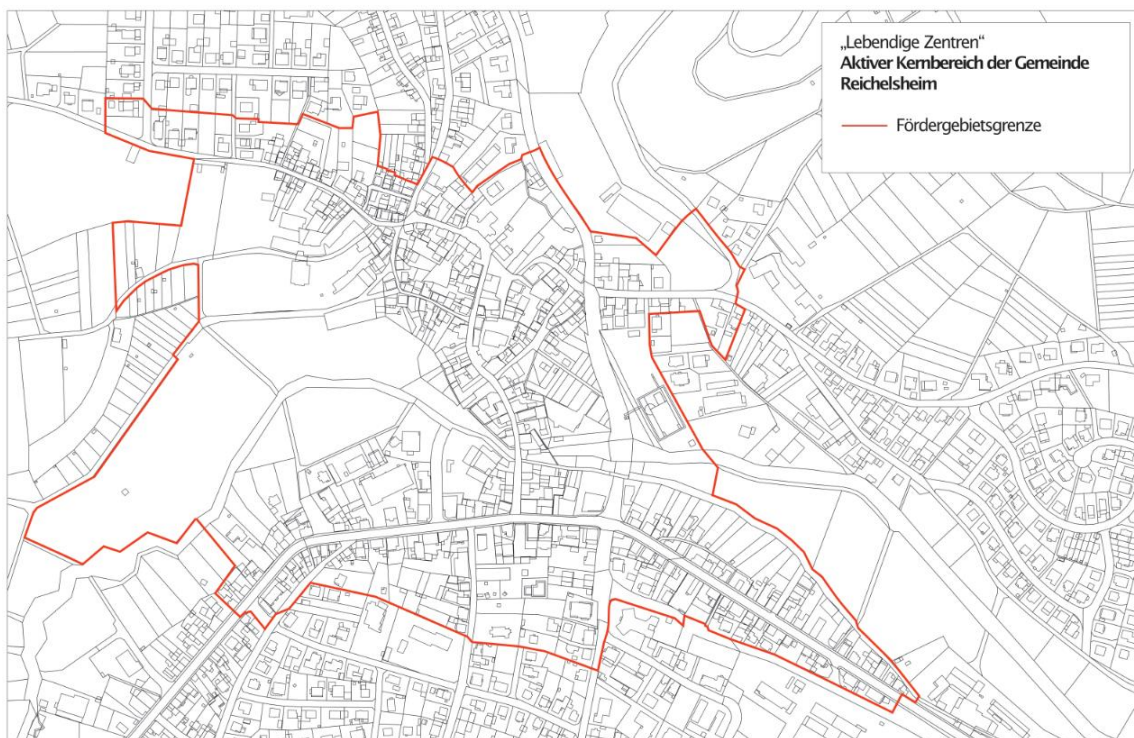


Abbildung 93 | Vorschlag zur finalen Abgrenzung des Fördergebietes „Aktiver Kernbereich Reichelsheim“

#### Begründung des Fördergebietszuschnitts

Das vorstehend beschriebene Gebiet, das bereits den Großteil des Reichelsheimer Kernbereichs umfasst, wird unter geringfügigen Ergänzungen als Geltungsbereich für die „Lebendigen Zentren“ vorgeschlagen. Das ursprünglich im Programmantrag vorgeschlagene Fördergebiet wird in den südwestlichen und südöstlichen Bereichen rund um die Heidelberger Straße/ Darmstädter Straße jeweils noch ein wenig erweitert. Grund hierfür sind die im Rahmen der Bestandserhebung zum Themenfeld Einzelhandel, Gastronomie und Gewerbe festgestellten unattraktiven Ortseingangssituationen in diesen beiden Bereichen, die vor dem Hintergrund der weiteren Entwicklung während des Förderprogramms eine städtebauliche Berücksichtigung finden sollen. Hier gilt es, durch die Schaffung von erkennbaren und attraktiven Ortseingängen den Durchgangsverkehr zu verlangsamen, und einen einladenden Charakter des Kernbereichs nach außen zu kommunizieren. In Verbindung mit der Schaffung wahrnehmbarer und einladender Eingänge zum Kernbereich an der Heidelberger Straße/ Darmstädter Straße kann ebenso eine stärkere Öffnung des südlichen Kernbereichs hin zum historischen Ortskern rund um die Darmstädter Straße sowie zur Mergbachaue etabliert werden. So werden die unterschiedlich charakterisierten Teile der Kerngemeinde besser vernetzt, und in ihren Qualitäten gestärkt. Insgesamt bietet der ergänzte und etwas vergrößerte Zuschnitt des Gebietes alle Optionen, um eine nachhaltige Entwicklung der Reichelsheimer Kerngemeinde zu erreichen.

Die ursprüngliche Größe des Untersuchungsgebietes wurde mit ca. 23,5 ha angegeben. Die nunmehr vorgeschlagene, erweiterte Fördergebietsabgrenzung führt zu einer Gesamtfläche von ca. 32,1 ha. Ein parzellenscharfer Lageplan mit exakter Abgrenzung des Fördergebietes ist dem Konzept im Anhang beigelegt.







Leitbilder und  
Entwicklungsziele /  
Umsetzungsstrategien

05



## 5. Leitbilder und Entwicklungsziele/Umsetzungsstrategien

Die SWOT-Analysen aus Kapitel 3.8 zeigen die im Fördergebiet vorliegenden Handlungsbedarfe für die verschiedenen zentrenrelevanten Themenfelder auf. Darauf aufbauend wurden Entwicklungsziele formuliert, die sich an den Programmschwerpunkten der „Lebendigen Zentren“ orientieren, aber bereits deutlich einen örtlichen Bezug aufweisen. Die daraus abgeleiteten Handlungsfelder bilden die Grundlage für die Erarbeitung von Leitbildern und die Definition von jeweils konkretisierten spezifischen Entwicklungszielen für das Fördergebiet „Aktiver Kernbereich Reichelsheim“.

Ziel der Programmumsetzung ist es, sich den spezifischen Entwicklungszielen durch Planung und Realisierung geeigneter konkreter Maßnahmen und Projekte anzunähern und sie nach Möglichkeit bis Abschluss des Förderprogramms zu erreichen. Eine regelmäßige Überprüfung und, sofern geboten, eine Anpassung der definierten Entwicklungsziele an aktuelle Entwicklungen und geänderte Rahmenbedingungen ist in diesem Zusammenhang notwendig. Zudem entspricht es den auf Nachhaltigkeit angelegten Prinzipien der Städtebauförderung, eine Verstetigung der Ziele auch für die Zeit nach Programmabschluss sicherzustellen.

Abbildung 94 zeigt die thematischen Handlungsfelder auf, die sich aus den Analysen, den internen Abstimmungen und dem Beteiligungsprozess herauskristallisiert haben. Diese maßgeblichen Handlungsbereiche bilden den Rahmen für die zukünftigen Arbeitsschritte und damit für die Zentrenentwicklung im Fördergebiet. Die Handlungsfelder sind hinsichtlich untergeordneter Ziele oder bei Würdigung übergreifender Querschnittsthemen nicht trennscharf. Im Sinne des integrierten Ansatzes muss eine bereichsübergreifende Betrachtung und Bearbeitung stets gewährleistet sein. Dies kommt auch bei der Formulierung der Leitbilder zum Ausdruck.

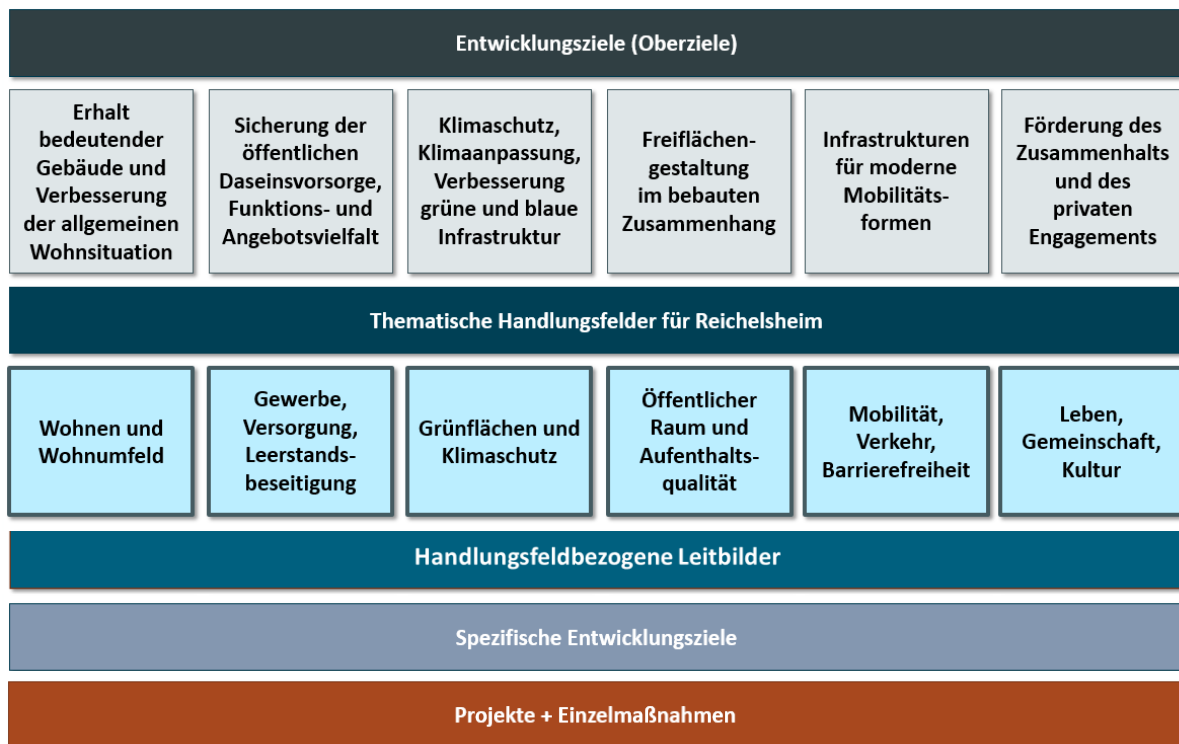


Abbildung 94 | Allgemeine Entwicklungsziele für den Zentrenbereich und thematische Handlungsfelder für Reichelsheim

## 5.1. Handlungsfeldbezogene Leitbilder

Auf Grundlage der Analyse des Fördergebietes, der festgelegten Handlungsbereiche sowie der definierten spezifischen Entwicklungsziele wurden gemeinsam mit der Verwaltung die auf den nachfolgenden Texttafeln dargestellten Leitbilder für das Kerngebiet aufgestellt. Diese handlungsfeldbezogenen Leitbilder wurden in der neu initiierten Lokalen Partnerschaft vorgestellt und in Zusammenarbeit mit dieser ergänzt.

## Handlungsfeldbezogene Leitbilder

### Wohnen und Wohnumfeld

Mit dem Programm „Lebendige Zentren“ wird das Wohnen im Ortskern von Reichelsheim gestärkt. Die bestehende Bausubstanz wird den Anforderungen unserer Zeit angepasst und behutsam ergänzt. Das Wohnumfeld ist für alle Generationen attraktiv und lädt zum Aufenthalt ein.

### Gewerbe, Versorgung, Leerstand

Mit der Ortskernerneuerung werden die Entfaltungsmöglichkeiten für bestehende Geschäfte und Dienstleistungsunternehmen verbessert und erweitert. Reichelsheim wird als Einkaufsort regional wieder interessanter. Leerstände werden abgebaut und, wenn möglich, neuen Nutzungen zugeführt. Die Angebotsvielfalt wird vergrößert und schafft Potenziale für attraktives Einkaufen im Ortskern. Ein strategisches gemeinsames Handeln bildet die Grundlage für den Erfolg.

## Handlungsfeldbezogene Leitbilder

### Grünflächen und Klimaschutz

Natur- und Erlebnisräume in nächster Nähe bereichern die Ortsmitte. Die Grünstrukturen werden erweitert, ergänzt und miteinander vernetzt. Der Mergbach wird unter Wahrung aller ökologischen Belange als Erholungsbereich hinzugewonnen. Im öffentlichen und im privaten Bereich werden Gebäude klimagerecht und energieeffizient modernisiert.

### Öffentlicher Raum und Aufenthaltsqualität

Die „Lebendigen Zentren“ helfen, öffentliche Räume in ihrem Erscheinungsbild und in ihrer Aufenthaltsqualität zu verbessern. Die Plätze im Kernbereich sind optisch ansprechend und laden als Orte der Begegnung zum Verweilen ein. Öffentliche und private Flächen werden unter ökologischen und stadtklimatischen Gesichtspunkten gestaltet.

<b>Handlungsfeldbezogene Leitbilder</b>	
<b>Mobilität, Verkehr, Barrierefreiheit</b>	<b>Leben, Gemeinschaft, Kultur</b>
<p>Stark frequentierte Verkehrswege werden langfristig entlastet. Das schafft Optionen, den Fußgängern und Radfahrern mehr Raum zu geben. Barrierefreie oder barrierearme Wegführungen sind selbstverständlicher Teil der Mobilitätsplanungen. Neue, zukunftsorientierte Modelle werden einbezogen.</p>	<p>Reichelsheims Ortskern präsentiert sich als attraktives Zentrum für alle Generationen. Die Vielfalt der Angebote und eine verträgliche Nutzungsmischung machen den lebendigen Mittelpunkt der Gemeinde aus. Kinder und Jugendliche finden Orte für Spiel, Sport und Freizeit. Familien leben hier gerne und schätzen, dass auch Kultur und Feste ihren festen Platz haben.</p>

Abbildung 95 | Handlungsfeldbezogene Leitbilder für Reichelsheim

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die vorstehend beschriebenen Leitbilder den Orientierungsrahmen für die künftige städtebauliche Entwicklung des Fördergebietes „Lebendige Zentren“ bilden, als Qualitätskatalog dienen und somit einen Maßstab für die Umsetzung der Entwicklungsziele darstellen.

## 5.2. Entwicklungsziele

Nachstehende spezifische Entwicklungsziele sind somit als eine Art Übersetzung der Leitbilder in konkrete, ortsgebundene Handlungsansätze zu verstehen.

## Spezifische Entwicklungsziele

### Wohnen und Wohnumfeld

- Verbesserung der Wohnverhältnisse durch Modernisierung und Instandsetzung bestehender Gebäude
- Klimaschutzmaßnahmen durch Erneuerung von Heizungen, Fassaden- und Dachdämmung
- Modernisierung ortsbildprägender Gebäude
- Bauliche Ergänzungen im Sinne einer verträglichen Innenentwicklung
- Entwicklung moderner Wohnformen für alle Generationen
- Ausschöpfung der städtebaulichen Potenziale des historischen Kernbereichs
- Attraktivierung des Wohnumfeldes in öffentlichen und privaten Bereichen

### Gewerbe, Versorgung, Leerstand

- Strategieentwicklung zur Stärkung von Einzelhandel, Dienstleistungen, Handwerk, Gastronomie + Veranstaltungsmanagement
- Schaffung attraktiver Einkaufsangebote und Vernetzung der Handelslagen
- Förderung der Kundenbindung
- Entwicklung eines Programms zur Neu- und/oder Umnutzung bestehender Leerstände, insbesondere für Gewerbe und Versorgung
- Mobilisierung der Händlerschaft für einen abgestimmten Auftritt
- Profilierung von Teillagen
- Stärkung relevanter Versorgungsangebote

## Spezifische Entwicklungsziele

### Grünflächen und Klimaschutz

- Begrünungsmaßnahmen und klimaschutzrelevante Maßnahmen in öffentlichen Straßen- und Platzräumen
- Nachhaltige Sicherung der ökologischen Strukturen im Bereich der Stockwiese
- Naturnaher Ausbau des Naherholungsbereiches in der „Mergbachaue“ – Ausbildung einer „grünen Klammer“
- Aufwertung der Uferbereiche des Mergbaches
- Maßnahmen zur Klimaanpassung
- Förderung von Maßnahmen zur energetischen Gebäudemodernisierung
- Förderung von ökologisch und stadtklimatisch wirksamen Maßnahmen im privaten Wohnumfeld

### Öffentlicher Raum und Aufenthaltsqualität

- Verkehrsberuhigter Ausbau und fußgängerfreundliche Neugestaltung der Bismarckstraße sowie angrenzender öffentlicher Räume
- Barrierefreie Gestaltung der öffentlichen Bereiche im Rahmen des Wohnungsneubaus auf dem Gelände der ehemaligen Rehaklinik
- Begrünungsmaßnahmen, Aufstellen von Wasser- und Beschattungselementen sowie Kunstwerken als Aufwertung öffentlicher Platz- und Straßenräume, zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und zur Verbesserung des Stadtklimas
- Neuordnung / -gestaltung öffentlicher Bereiche (Umfeld Kirche, Parkplatz „Eisen-Treusch“)
- Spiel- und Trimmgeräteeangebote auf Straßen und Plätzen



Abbildung 96 | Spezifische Entwicklungsziele für Reichelsheim

Die Handlungsansätze werden nachfolgend nochmals aufgegriffen und mit einer konkreten Umsetzungsstrategie verknüpft.

### 5.3. Umsetzungsstrategien

Die genannten Entwicklungsziele sind in geeignete Handlungsansätze und konkrete Maßnahmen zu transferieren. In diesem Abschnitt wird die konkrete Umsetzung der Entwicklungsziele perspektivisch aufgezeigt. Nach einem Blick auf die Prozessstruktur für die Programmlaufzeit der „Lebendigen Zentren“ werden die sechs Handlungsfelder erneut aufgenommen und mit entsprechenden Ansätzen für die Realisierung der Entwicklungsziele unterlegt.

#### 5.3.1. Prozessorganisation, Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit

Nach Vorlage bzw. Anerkennung und Beschluss des ISEKs müssen die Strukturen für den Umsetzungsprozess eingerichtet werden. Für die Strukturierung der Umsetzungsphase des Förderprogramms „Lebendige Zentren“ ist das Bauamt der Gemeinde Reichelsheim gemeinsam mit dem noch zu beauftragenden Fördergebietsmanagement zuständig. Die folgenden „Institutionen“ wirken bei der Umsetzung des Zentrenprogramms in Reichelsheim mit:

##### Gemeinde Reichelsheim - Bauamt

Bei der städtischen Verwaltung wird das Programm federführend vom Bauamt der Gemeinde betreut. Darunter fallen insbesondere folgende Aufgaben:



- Steuerung der Programmumsetzung von der kommunalen / hoheitlichen Seite
- Die Koordination und Abstimmung mit dem zu beauftragenden Fördergebietsmanagement
- Die Koordination der Programmumsetzung mit den politischen Gremien – über Information und Abstimmung mit Vertretern der politischen Fraktionen, Beschlussvorlagen, Protokollversand etc.
- Die logistische Begleitung der Programmumsetzung im Hinblick auf Bereitstellung von Plänen, Materialien, Räumlichkeiten für Besprechungen und Veranstaltungen
- Die Abstimmung der Zeit- und Finanzplanung, vor allem hinsichtlich der Haushaltsplanung
- Die Einbindung des Förderprogramms in die gesamtstädtischen Prozesse

### **Fördergebietsmanagement**

Das Fördergebietsmanagement ist zuständig für die Prozesssteuerung, die Umsetzung der Maßnahmen, die Sicherstellung der Finanzierung sowie das Schnittstellenmanagement und stellt die zentrale Informationsdrehscheibe innerhalb des Programmablaufs dar. Im Sinne eines Projektmanagements informiert es alle Projektbeteiligten, stimmt sich mit ihnen ab, berät und aktiviert. Unter anderem sind dies im Einzelnen

- Steuerung des Gesamtprozesses „Lebendige Zentren“ im Rahmen der Programmumsetzung
- Koordination, Steuerung und Umsetzung der Einzelmaßnahmen (in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung)
- Erstellen von Förderanträgen und Abstimmung mit den Förderbehörden
- Finanzierungsplanung und Mittelbewirtschaftung
- Steuerung und Moderation von Begleitstrukturen und Beteiligungsprozessen
- Beratung von lokalen Akteuren und privaten Bauherren
- Mitwirkung bei Öffentlichkeitsarbeit und Kommunikation

### **Lenkungsgruppe**

Die bereits eingerichtete Lenkungsgruppe zur kontinuierlichen Abstimmung des Stadterneuerungsprozesses sichert die Mitwirkung und Einbindung der Verwaltung in allen Projektbearbeitungsphasen. In diesem Sinne wird in regelmäßigem Turnus ein gemeinsamer Jour fixe durchgeführt, an dem Fördergebietsmanagement, Gemeindeverwaltung und sonstige relevante Vertreter der Gemeinde teilnehmen.

### **Lokale Partnerschaft**

Die Lokale Partnerschaft wird eine zentrale institutionalisierte Vertretung wichtiger „Player“ im Entwicklungsprozess des „Lebendigen Zentrums“. Sie soll in einem regelmäßigen Sitzungsrythmus tagen (z. B. vierteljährlich) und so früh wie möglich Ideen und Impulse einbringen. Im Rahmen der Sitzungen wird die Lokale Partnerschaft über aktuelle Sachstände informiert und in Abstimmungen zur weiteren Vorgehensweise eingebunden. Die Lokale Partnerschaft wurde in ihrer ersten Sitzung am 21.09.2020 bereits konstituiert (s. auch Kapitel 1.5.1).

### **Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit**

Die kontinuierliche Einbindung der Öffentlichkeit während der Programmumsetzung ist ein zentrales Merkmal in den Städtebauförderprogrammen. Vorhandenes bürgerschaftliches Engagement und eine vielfältige Vereins- und Verbandsstruktur in Reichelsheim bieten gute Grundvoraussetzungen für eine erfolgreiche Einbeziehung der Akteure auch außerhalb der institutionalisierten Lokalen Partnerschaft. Bereits im Rahmen der Aufstellung des

ISEKs wurden die Grundlagen für die Begleitstrukturen des Verfahrens gelegt. Insoweit kann in der Umsetzungsphase auf geknüpfte Kontakte und Interessentenkreise zurückgegriffen werden, aus deren Reihen sich die Bürger Reichelsheims bei den Beteiligungsformaten eingebracht haben. Im Rahmen von Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit sind die Aufgaben unter anderem

- Bürgerinformation über Presse, Internet und in Informationsveranstaltungen
- Durchführung verschiedener Beteiligungsformate (z. B. im Rahmen konkreter Projektvorbereitung)
- Teilnahme am „Tag der Städtebauförderung“
- Kontinuierliche Nutzung und Pflege der Homepage der Gemeinde ([www.reichelsheim.de](http://www.reichelsheim.de)) sowie der förderprogrammbezogenen Projekthomepage ([www.lebendiges-reichelsheim.de](http://www.lebendiges-reichelsheim.de))
- Implementierung von Beratungsangeboten im Vor-Ort-Büro in der Bismarckstraße

### 5.3.2. Wohnen und Wohnumfeld

Maßnahmen im Bereich Wohnen und Wohnumfeld sind entscheidende Faktoren der Innenentwicklung und insoweit schwerpunktmäßig auf den baulichen Bestand ausgerichtet. Die Modernisierung und Instandsetzung stadtbildprägender Gebäude ist dabei ein Baustein der Optionen. Hier kann das Programm „Lebendige Zentren“ ein grundsätzliches Förderangebot offerieren, wobei ein maßvoller Einsatz geboten ist. Dieses Förderangebot sollte zum Tragen kommen, wenn private Investoren besondere bauliche Marksteine des Quartiers für eine zeitgerechte Modernisierung in Angriff nehmen wollen. Mögliche ortsbildprägende Förderobjekte liegen vor allem im historischen Ortskern der Gemeinde (z.B. Bismarckstraße 25/ Ecke Reichenberger Straße, Bismarckstraße 26-32, Rathausplatz 4).

Eine weitere Option ist die Unterstützung privater Eigentümer oder Bauherren über ein Anreizprogramm. Auf Grundlage eines Gestaltungsleitbildes kann die Stadt diesbezüglich eine Förderrichtlinie erlassen, mit der Modernisierungswillige durch kleine Zuschüsse unterstützt werden. Der Weg für dieses Förderangebot wurde von der Stadt bereits frühzeitig geebnet, so dass eine diesbezügliche Richtlinie schon 2021 zur Anwendung kommen kann. Das Anreizprogramm soll sukzessive ausgebaut werden, so dass auch Gestaltungsmaßnahmen im Außenbereich (z. B. Hofbegrünung) und Verbesserungen in Ladenlokalen (z. B. barrierefreie Zugänge) unterstützt werden.

Neubaumaßnahmen spielen in den Planungsüberlegungen der Gemeinde Reichelsheim in zweifacher Hinsicht eine Rolle: zum einen bei der Nutzung von Potenzialen für die Innenentwicklung (Schließen von Baulücken und Brachen), zum anderen bei der Ausweisung neuer ortskernnaher Wohnbaugebiete. Aber auch die Etablierung moderner attraktiver Wohnformen für alle Generationen ist ein wichtiger Baustein im Zuge des Förderprogramms. Grundsätzlich besteht die Option für eine bauliche Ergänzung insbesondere auf dem Areal der ehemaligen Kurklinik „Am Gänsberg“. Das Förderprogramm der „Lebendigen Zentren“ kann hier begleitend unterstützen, z. B. bei der Durchführung einer städtebaulichen Konzeption, eines städtebaulichen Wettbewerbes, oder – sofern eine Umsetzung folgt – im Rahmen notwendiger Erschließungen.

Besonders wichtig für den Kernbereich ist die Verbesserung des Wohnumfeldes. Maßnahmen in diesem Kontext können ganz verschiedene Facetten aufweisen: Neugestaltung von Straßenräumen und Plätzen, Begrünung,

Schaffung von „Treffpunkten“ im öffentlichen Raum, Erweiterung der Spiel-, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Die Art der Handlungsansätze ist in den Teilbereichen des Fördergebietes unterschiedlich: Im Bereich der ehemaligen Kurklinik steht die Schaffung einer neuen städtebaulichen Qualität, neuer Wohnangebote sowie sozialer Treffpunkte infrage, entlang der Mergbachaue und angrenzender Bereiche (z.B. Parkplatz „Eisen-Treusch“, ehemaliges Backhaus, Gärtneriegelände) rückt die Freiraumgestaltung und Schaffung von Aufenthalts-, Spiel- und Erholungsräumen in den Fokus. Daneben soll eine generelle Ausrichtung auf Entsiegelung, Verkehrsberuhigung, funktionale Neuordnung der Verkehrsteilnehmer (z.B. Reichenbergparkplatz, Heidelberger Straße/ Darmstädter Straße, Bismarckstraße) und sichere, barrierefreie Wegeführungen für Fußgänger und Radfahrer in diversen Bereichen zur aktiven Wohnumfeldgestaltung, sowie einer höheren Attraktivität und Wohnqualität im Kernbereich beitragen.

### **5.3.3. Gewerbe, Versorgung, Leerstand**

Einzelhandel und Versorgung sind originäre Themen des Zentrenprogramms und standen lange Zeit an erster Stelle bei der Betrachtung und Förderung der Ortskernentwicklung. Natürlich ist dieses Handlungsfeld nach wie vor eine tragende Säule auch der „Lebendigen Zentren“. Die Analyse für Reichelsheim ist daher durch das Fachbüro SK Standort & Kommune und in der gebotenen Tiefe und Ausführlichkeit vorgenommen worden. Die Erkenntnisse sind Grundlage für Handlungsansätze, die in diesem Fall immer auch die Bezüge zur Gesamtstadt herstellen müssen.

Es bedarf konkreter unmittelbarer Maßnahmen, die auf die Stabilisierung des Bestandes ausgelegt sind, perspektivisch soll auch eine Frequenzerhöhung, Profilentwicklung und explizite Stärkung des Kernbereichs etabliert werden.

Daneben kommen beispielsweise ein professionelles Flächenmanagement und -marketing sowie ein aktives Leerstandsmanagement inklusive der Entwicklung von Nach- und Zwischennutzungskonzepten zum Tragen.

Weitere konkrete Maßnahmen im Rahmen eines kommunal gelenkten Innenstadtmarketings flankieren die zukünftige Entwicklung in diesem Themenfeld. Ein abgestimmtes Handeln in diesem das öffentliche Leben stark mitbestimmenden Themenfeld ist vor dem Hintergrund der erschwerenden Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie als besonders dringlich zu sehen.

### **5.3.4. Grünflächen und Klimaschutz**

Aus den Ausführungen zum Wohnumfeld ergibt sich die Überleitung zu einem weiteren bedeutenden Handlungsfeld: Begrünungsmaßnahmen und klimaschutzrelevante Maßnahmen auf öffentlichen Straßen und Platzräumen sowie die Aufwertung der Uferzonen des Mergbachs bzw. der gesamten Mergbachaue wurden in Zusammenhang mit Wohnumfeld und Aufenthaltsqualität schon benannt. Ein Ausdruck dafür, dass einzelne Themen den Charakter von Querschnittsthemen aufweisen. Dies betrifft klimarelevante Maßnahmen in besonderem Maße. So könnten innerhalb eines „Stadtklimatischen Gutachtens“ stadtklimatische Analysen wichtige Hinweise für den Umsetzungsprozess und die Maßnahmendurchführung geben, zum Beispiel bei der Betrachtung der Mergbachaue. Der Bachlauf und die Aue könnten als Naherholungsbereich ausgestaltet werden, mit Gestaltung der Böschungen und der Anlage von flusszugewandten Wegen oder Stegen, Spielgeräten/ -zonen und Aufenthaltsbereichen.

Im gesamten Kernbereich sind Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen zu verfolgen, um den Folgen des Klimawandels entgegenzuwirken, und eine stellenweise Überhitzung in den Sommermonaten zu vermeiden.

Darüber hinaus sind die Betrachtung des energetischen Zustands und der Versorgung von Gebäuden sowie die Ausgestaltung der Mobilität maßgebliche Parameter, die es bei der Planung und Umsetzung von Maßnahmen im Fördergebiet zu berücksichtigen gilt. Neben einer Unterstützung für energetische Modernisierungsmaßnahmen (>Anreizprogramm) gilt es im Rahmen der Programmumsetzung zu prüfen, in welchen Bereichen eine umweltschonende und zuverlässige Energieversorgung ergänzt werden kann. Schließlich sind die bereits vorhandenen Ansätze zur Förderung der Elektromobilität weiter auszubauen.

### **5.3.5. Öffentlicher Raum und Aufenthaltsqualität**

Für den öffentlichen Raum (Straßen, Wege und Plätze) ist ein Gesamtkonzept anzustreben, mit dem auch eine Vernetzung und eine Gestaltungspalette mit Wiedererkennungsmerkmalen aufgezeigt wird. Dies schafft die Voraussetzungen für eine strukturierte Herangehensweise an einzelne Projekte und diesbezügliche Objektplanungen.

Im Mittelpunkt steht hier die Schaffung attraktiver Aufenthaltsräume im Kernbereich sowie Vernetzung dieser untereinander. Der Parkplatz „Eisen-Treusch“, das alte Backhaus, der Reichenbergparkplatz, oder auch die Areale der Kurklinik und des Gärtnereibetriebes bieten hierfür mögliche Orte. Daneben ist die Entwicklung der Auenbereiche des Mergbaches, welche ergänzende Räume für Aufenthalt, Erholung und Spiel bei gleichzeitiger Rücksichtnahme auf die Ansprüche der sensiblen Flora und Fauna in diesem Naturraum schafft, ebenfalls ein wichtiger Aspekt. Zu möglichen Gestaltungs- und Vernetzungskonzepten wurden schon im Rahmen der Arbeiten der Studierenden der Hochschule Darmstadt interessante Vorschläge aufgezeigt (s. Kapitel 2.3.4). In diesen Plänen wird ein Szenario aufgezeigt, das vor allem durch das „grün-blaue Band“ im Kernbereich geprägt ist, gleichzeitig der Erholung und den Freizeitaktivitäten dienen soll und auch die Aspekte Natur und Ökologie in den Vordergrund stellt. Solche Vorschläge werden auch in die Konzepte einfließen, die im Rahmen des „Lebendigen Zentrums“ zur Umsetzung gelangen sollen.

Zudem stellen die verkehrlichen Maßnahmen wichtige Bausteine für die Schaffung einer höheren Aufenthaltsqualität im Kernbereich dar. Die Umgestaltung der Heidelberger Straße/ Darmstädter Straße sowie die Verkehrsberuhigung und Umgestaltung der Bismarckstraße heißt auch: mehr Gestaltungsmöglichkeiten für Fuß- und Radwege, Nischenplätze, Aufenthaltsbereiche mit Bänken, (barrierearme) Weganbindungen.

Darüber hinaus soll die Umgestaltung und Aufwertung zentraler Plätze (Parkplatz „Eisen-Treusch“, Reichenbergparkplatz) auch dem Erhalt sowie der Ergänzung der etablierten Veranstaltungen und Feste und somit zur regelmäßigen Belebung des Kernbereichs beitragen. Nicht zu vergessen sind auch die notwendigen Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas und der Biodiversität.

### **5.3.6. Mobilität, Verkehr, Barrierefreiheit**

In der Analyse, im Besonderen in Kapitel 3 dieses Konzeptes wurde betont, dass die zukunftsorientierte Ausrichtung des Verkehrs im Kernbereich eine entscheidende Rolle in der Aufwertung des Reichelsheimer Zentrums spielen soll. Der Durchgangsverkehr auf der Heidelberger Straße/ Darmstädter Straße, der überlastete Kreuzungsbereich Darmstädter Straße/ Konrad-Adenauer-Allee, fehlende Infrastruktur für Radfahrer und

Fußgänger, überlastete Straßenräume und unklare Stellplatzzuordnungen – dies sind kurz zusammengefasst die derzeitig erkennbaren Missstände.

Der im nachfolgenden Kapitel aufgezeigte Maßnahmenkatalog zeigt konsequent auf, dass neben einem grundsätzlichen teilräumlichen Mobilitätskonzept vor allem die Umgestaltung der Straßenräume und die Verkehrsberuhigung in den Vordergrund gerückt werden. Der motorisierte Verkehr wird in seiner Bedeutung zukünftig bewusst eingeschränkt, dies betrifft die Dimensionierung des Straßenraums, das Verhältnis zu anderen Verkehrsteilnehmern sowie die Verkehrssicherheit.

Zum anderen ist im Rahmen der Programmumsetzung dafür Sorge zu tragen, dass die verkehrliche Infrastruktur für Fußgänger und Radfahrer umfassend verbessert wird. Trotz z.T. topographischer Einschränkungen ist dabei das Prinzip der Barrierefreiheit stets zu prüfen und anzuwenden. Ergänzende alternative Mobilitätsformen sollen die Flexibilität und Vernetzung sicherstellen, die für ein modernes Leben in der eher ländlich geprägten Odenwaldgemeinde notwendig ist.

### **5.3.7. Leben, Gemeinschaft, Kultur**

Das Fördergebiet „Aktiver Kernbereich Reichelsheim“ ist bereits mit einigen zentralen Einrichtungen des öffentlichen Lebens, aber auch mit Häusern der sozialen Infrastruktur sowie Angeboten des Kulturlebens und der Freizeitgestaltung ausgestattet. Das Förderprogramm „Lebendige Zentren“ bietet jedoch die notwendige Option für eine Weiterentwicklung in mehrfacher Hinsicht:

Durch die Schaffung neuer sozialer Treffpunkte (Generationenzentrum, Kinder- und Jugendtreffpunkt) wird eine Erweiterung der städtischen Freizeit- und Kulturangebote stattfinden. Das Areal der ehemaligen Kurklinik bietet hierfür einen möglichen Standort. Damit kann auch dem Anspruch an einen Aufenthaltsort speziell für die jüngeren Einwohner Reichelsheims entsprochen werden.

Die Bestandsanalyse hat gezeigt, dass im Kernbereich Angebote in der Kategorie „Spiel, Sport, Freizeit und Erholung“ fehlen und dass die Aufenthaltsqualität an den zentralen Orten des Kernbereichs bislang gering ist. Im Mittelpunkt der entsprechenden künftigen Entwicklung stehen die Mergbachaue mit ihren angrenzenden Bereichen, der Parkplatz „Eisen-Treusch“, welcher sich zukünftig als Ort für kleinere Veranstaltungen (z.B. Wochenmarkt) etablieren könnte, das ehemalige Backhaus in der unteren Bismarckstraße, oder auch die Bereiche der Gärtnerei. All diese Orte sollen mit individuellen Ansätzen zu Aufenthalts- und Erholungsräumen entwickelt werden. Angebote für Spiel und Sport werden dabei integriert.

Alle Maßnahmen können zu einer Festigung und Steigerung der Qualität Reichelsheims als Lebensmittelpunkt für Jung und Alt beitragen. Insgesamt wird mit den geplanten Entwicklungen nicht nur die Attraktivität der Gemeinde erhöht, sondern auch die Grundlage für den Erhalt bestehender Arbeitsplätze geschaffen. Dies hat positive Auswirkungen auf den Zusammenhalt in der Gemeinde, und zwar auch über den Kernbereich hinaus. Bürgersinn sowie Engagement in Vereinen und im Rahmen von Beteiligungsmöglichkeiten bilden auch in Zukunft die Grundlage für ein prosperierendes Reichelsheim.

Die Handlungsansätze für das Themenfeld Leben, Gemeinschaft, Kultur wurden im Hinblick auf die Generierung von konkreten Einzelmaßnahmen unter die vorstehenden Themenfelder eingereiht.



The image shows a rural landscape under a clear blue sky. In the foreground, there is a lush green field of tall grasses. In the middle ground, a white church with a dark steeple and a cross on top is visible, surrounded by other buildings. The background features a hillside covered in dense green trees, with a small white building perched on the crest. A large, semi-transparent blue diagonal shape is overlaid on the image, starting from the top left and extending towards the bottom right. The text 'Einzelmaßnahmen' is written in white on the left side of this blue shape, and the number '06' is written in white in the bottom right corner of the image.

# Einzelmaßnahmen

06





## 6. Einzelmaßnahmen

### 6.1. Maßnahmen und Instrumente

Bereits im Aufnahmeantrag für das Programm „Lebendige Zentren in Hessen“ wurden erste Maßnahmen für das potenzielle Fördergebiet benannt und erläutert. Diese Ansätze wurden im Laufe der ISEK-Aufstellung, bei der Bürgerbeteiligung und der Leitbildentwicklung, in der Lokalen Partnerschaft sowie in zahlreichen verwaltungsinternen Abstimmungen profiliert, diversifiziert und konkretisiert. Zu den ursprünglichen Ansätzen kamen in diesem Prozess weitere Maßnahmenvorschläge hinzu, die im Dialog entweder weiter verdichtet und geschärft, oder aber auch verworfen wurden.

In diesem Kontext wurden als Ergebnis 65 Einzelmaßnahmen benannt. Die Einzelmaßnahmenideen wurden im Laufe der ISEK-Erstellung stets themenfeldspezifisch behandelt und diskutiert. Eine Aufstellung der Einzelmaßnahmen nach Themenfeldern folgt in Kapitel 6.2 auf Seite 146ff..

Die Priorisierung der Einzelmaßnahmen erfolgte in zwei Schritten. Nach vorangehender Abstimmung mit der Verwaltung wurden die zur Nennung und Förderung vorgesehenen Projekte zunächst in der Lokalen Partnerschaft vorgestellt und diskutiert. In Themenblöcke gegliedert, konnten die Maßnahmen von den Sitzungsteilnehmern bewertet beziehungsweise priorisiert werden. Die bereits ausgewerteten Maßnahmenlisten wurden danach erneut in der Lenkungsgruppe aufgegriffen und gewichtet. Das Ergebnis dieser Abstimmung ist in den dem ISEK beigefügten Maßnahmenkatalog eingeflossen. Allen Maßnahmen (außer den übergeordneten, eher administrativen Maßnahmen) wurden so einer Prioritätsstufe zwischen 1 und 5 zugeordnet. Darüber hinaus wurde jede Einzelmaßnahme durch die Lenkungsgruppe mit einem geplanten Umsetzungszeitraum versehen.

Die grundsätzliche Förderfähigkeit und die Höhe der förderfähigen Kosten bzw. des förderfähigen Kostenanteils können im ISEK nicht abschließend bestimmt werden. Beides ergibt sich zwar grundsätzlich aus den Regelungen der Landesrichtlinie (RiLiSE), steht aber stets unter dem Vorbehalt der jährlichen Bewilligungsbescheide und der darin enthaltenen Förderungsbedingungen.

Die einzelnen Maßnahmen und Instrumente sind in der Umsetzungsphase des Förderprogramms insoweit für die konkreten Förderanträge aufzugreifen und einzubinden. Auch in dieser Phase sind Abstimmungs- und Beteiligungsprozesse von zentraler Bedeutung für die weitere Profilierung und die weiteren Schritte bis zur Realisierung.

Die für das ISEK bezeichneten Maßnahmen werden gemäß „Regelgliederung ISEK“ des Landes Hessen für die „Lebendigen Zentren“ in einzelnen Projektblättern ausgeführt, die dem ISEK als Anhang beigefügt sind. In den Projektblättern, die nach der entsprechenden „Mustergliederung zur Einzelmaßnahmenbeschreibung“ gestaltet wurden, erfolgt die Benennung der relevanten Eckdaten, eine ausführliche Projektbeschreibung (Status Quo-Situation, Problemlage, Zielvorstellung, Arbeitsschritte sowie Verbindungen zu weiteren Einzelmaßnahmen), die geplante Finanzierung, die Priorität und die Einordnung der Kosten nach Ausgabenart. Fotos und Lagepläne

(Verortung im Fördergebiet) ergänzen diese Angaben. Ohne Projektblatt bleiben maßnahmenbegleitende Positionen im Rahmen von Steuerungsstrukturen sowie die Vergütung für Beauftragte (Fördergebietsmanagement).

Des Weiteren finden sich alle Einzelmaßnahmen in zusammenfassenden Listen wieder, die nach Kostenarten gem. RiLiSE zusammengestellt wurden (Maßnahmenübersicht nach Kostenarten siehe Kapitel 6.3 auf S. 153ff., Zeit- Kosten- und Finanzierungsübersicht siehe Kapitel 0 auf S. 160). Außerdem finden sich in Kapitel 6.4 (S. 157f.) zwei Lagepläne des Fördergebietes „Aktiver Kernbereich Reichelsheim“, auf denen die im ISEK vorgeschlagenen investiven Maßnahmen verortet werden.

## **6.2. Einzelmaßnahmen nach Themenfeldern**

Die aus den in Kapitel 5.3 dargelegten Umsetzungsstrategien abgeleiteten Einzelmaßnahmen im Rahmen des Förderprogramms der „Lebendigen Zentren“ werden nachfolgend themenfeldbezogen aufgelistet. Den spezifischen themenfeldbezogenen Einzelmaßnahmen sind dabei übergeordnete und verfahrensbegleitende Maßnahmen vorangestellt. Hierzu gehört zuallererst das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept, das Grundlage und Begleitmedium des gesamten Stadtentwicklungsprozesses ist. Hinzu kommen das obligatorische Entgelt für das Zentrum Lebendige Zentren der HA Hessen Agentur GmbH (für den Förderzeitraum) und später das Fördergebietsmanagement (für den gesamten Umsetzungszeitraum). Über die Programmlaufzeit wird es eine kontinuierliche Presse- und Öffentlichkeitsarbeit geben, ebenso wie die umfassende Beteiligung von Bürgern und Akteuren. Schließlich wurde in Vorbereitung der Programmumsetzung bereits ein Vor-Ort-Büro in der Bismarckstraße angemietet. Dieses soll der Beratung der Bürger, als Veranstaltungsort sowie als „Schaufenster/ Galerie“ für das Förderprogramm dienen.

Anmerkung: Die Nummerierung der Einzelmaßnahmen in der ersten Spalte der nachfolgenden Tabellen entspricht der Zuordnung der im Rahmen des Förderprogramms relevanten Ausgabearten.

## 6.2.1. Übergeordnete Maßnahmen, Beteiligung, Öffentlichkeitsarbeit

### I. Übergeordnete Maßnahmen, Beteiligung, Öffentlichkeitsarbeit

1.1	Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
2.1	Entgelt Zentrum Nachhaltige Stadtentwicklung (HA Hessen Agentur)
2.2	Fördergebietsmanagement
3.1	Pressearbeit und Öffentlichkeitsarbeit (z. B. Onlineplattform, Flyer, Broschüren, Plakate); Beteiligungsveranstaltungen, Unterstützung des Gemeindemarketings
3.2	Beteiligungsveranstaltungen mit studentischen Arbeitsgruppen
3.6	Etablierung themenorientierter Führungen durch den historischen Ortskern
3.7	Etablierung eines Förderkreises "Regionales Reichelsheim"
13.1	Anmietung eines Büros für die Beratung der Bürger und als Ort für kleinere Veranstaltungen

## 6.2.2. Wohnen und Wohnumfeld

### II. Wohnen und Wohnumfeld

1.5	Gestaltungsleitbild für Fassaden, Außenanlagen, Schaufenster und Werbeanlagen
1.9	Städtebauliches Konzept mit Nutzungskonzept ehem. Klinikgelände
4.5	Zwischenerwerb von Flächen im Bereich ehemaliges Klinikgelände
5.1	Freilegung von Grundstücken / Abbruchmaßnahmen zur Erreichung der Entwicklungsziele (5 Objekte)
5.2	Abbruchmaßnahmen im Bereich der ehemaligen Kurklinik
5.5	Grundstücksumlegung im Bereich der ehemaligen Kurklinik
8.1.1	Einrichtung eines Generationentreffpunktes im Bereich der ehemaligen Kurklinik
8.2.1	Förderung und Begleitung bei der Umsetzung neuer Wohnformen
9.1.2	„Kinder- und Jugendtreffpunkt Reichelsheim“
9.2.1	Modernisierung und Neunutzung des Alten Backhauses
9.2.2	Modernisierung und Instandsetzung ortsbildprägender Gebäude (Annahme 3 Objekte, Zuschussförderung)
19.1	Anreizprogramm für Gebäudemodernisierung, Begrünung und Klimafolgenanpassung - Fassadengestaltung und energetische Modernisierung - Gestaltungsmaßnahmen in privaten Höfen und Hinterhöfen - Begrünung und Klimafolgenanpassungsmaßnahmen im privaten Wohnumfeld

### 6.2.3. Öffentlicher Raum und Aufenthaltsqualität

#### III. Öffentlicher Raum und Aufenthaltsqualität

1.3	Gestaltungskonzept Öffentlicher Raum (Straßen, Wege und Plätze) inkl. Beleuchtungskonzept
1.8	Gestaltungskonzept Reichenbergparkplatz und angrenzende öffentliche Bereiche
4.1	Erwerb einer Fläche an der Bismarckstraße zur Arrondierung öffentlicher Bereiche
4.2	Grunderwerb Altes Backhaus (Bismarckstraße, am Mergbach)
4.4	Erwerb von Flächen im Bereich ehemaliges Gelände der Kurklinik zur Schaffung öff. Flächen/ von Gemeinbedarf
6.14	Neuordnung und Neugestaltung des Parkplatzes „Eisen-Treusch“ als Treffpunkt im historischen Ortskern
6.4	Umfeldgestaltung Michaelskirche und Kirchgarten
7.7	Begleitung von Maßnahmen zur Installation von „Kunst im öffentlichen Raum“ und Implantierung von kulturellen Trittsteinen
7.8	Beschilderung von historischen Gebäuden, Plätzen und Toren
7.9	Errichtung einer öffentlichen Toilette im Ortskern

## 6.2.4. Grünflächen und Klimaschutz

### IV. Grünflächen und Klimaschutz

1.4	Gesamtkonzept Stadtgrün (Grünflächen, Straßengrün, Freizeit- und Sportanlagen) inkl. teilträumliches Entwicklungskonzept für die Entwicklung der Mergbachaue als „grüne Klammer“ und „Auenpark“
1.7	Stadtklimatisches Gutachten inkl. Konzept zur Klimafolgenanpassung
4.3	Erwerb von Flächen i. Bereich der Gärtnerei an der Konrad-Adenauer-Allee
5.3	Entsiegelung / Rückbau von Asphaltflächen (z. B. Bereich Mergbachaue, Bereich Reichenbergparkplatz)
5.4	Rückbau von Gewächshäusern (Mergbach/ K.-Adenauer-Allee)
7.1	Aufweitung des Mergbaches und Anlage von Wegen, Stegen sowie von Spiel- und Aufenthaltsbereichen
7.2	Standortgerechte Neubepflanzung + Gestaltung der Böschungsbereiche/ Uferbereiche des Mergbaches
7.3	Naturnahe Ausgestaltung der Mergbachaue - „Auenpark“ (Grüne + blaue Infrastruktur, Feuchtbiotope, Gewässer, Wege, Aufenthaltsbereiche)
7.4	Ausgestaltung von Bereichen des heutigen Gärtnereibetriebes zur öff. Grünanlage
7.5	Freiflächen-gestaltung im Bereich der ehemaligen Kurklinik
7.6	Neugestaltung des Reichenbergparkplatzes und angrenzender öffentlicher Bereiche, Planung + Ausbau
7.10	Errichtung eines Hundeparks in der Mergbachaue
7.11	Installation von bewegungsaktivierenden Spiel- und Sportanlagen für Jung und Alt

## 6.2.5. Gewerbe, Versorgung, Leerstand

### V. Gewerbe, Versorgung, Leerstand

1.11	Konzept zur Schaffung mobiler Arbeitsplätze und Co-Working-Spaces im Zentrum
1.2	Strategiekonzept zur Stärkung von Gewerbe und Gastronomie im Ortskern (Einzelhandel, Dienstleistungen, Handwerk, Gastronomie, Veranstaltungen)
1.10	Aufbau eines professionellen Flächenmanagements und -marketings (inkl. Geschäftsflächendatenbank) sowie Leerstandsmanagement mit Entwicklung von Nachnutzungs- und Zwischennutzungskonzepten
3.3	Entwicklung und Betrieb einer „Leerstands-Galerie“
3.4	Leitwegekonzept zur Vernetzung der Einzelhandelslagen
3.5	Gründung, Begleitung und Beratung eines „runden Tisches der lokalen Ökonomie“ (Marketing, Eventmanagement, Strategieentwicklung und -umsetzung)
3.8	Gemeinsames Online-Schaufenster von Gewerbe, Vereinen und Kommune
19.2	Anreizprogramm für kleingewerbliche Betriebe und Ladenlokale (inkl. Förderung von Maßnahmen zur Barrierefreiheit)

## 6.2.6. Mobilität, Verkehr, Barrierefreiheit

### VI. Mobilität , Verkehr, Barrierefreiheit

1.6	Teilräumliches Mobilitätskonzept inkl. Parkraumkonzept + Konzept für barrierefreie Wegeverbindungen
6.1	Ergänzende Umgestaltung von Heidelberger Str. und Darmstädter Str., Planung + Ausbau (Gehwege, Radstreifen, Fußgängerquerungen, Stellplätze, Pflanzmaßnahmen, Barrierefreiheit)
6.2	Verkehrsberuhigende Umgestaltung der Bismarckstraße, Planung + barrierefreier Ausbau
6.3	Neuordnung und Umgestaltung des Kreuzungsbereiches Darmstädter Straße/ K.-Adenauer-Allee (inkl. Maßn. zur Schaffung von Barrierefreiheit)
6.5	Neugestaltung u. Aufwertung der Reichelsh. „Pfadchen“, Planung + Ausbau
6.6	Neuerschließung des Bereiches der ehemaligen Kurklinik
6.7	Aufwertung / infrastrukturelle Modernisierung Wohnmobilstellplatz
6.8	Fuß und Radwegeverbindungen im Ortskern (soweit nicht in spez. Einzelmaßnahmen integriert), inkl. neue (barrierearme) Hauptfußwegverbindung entlang des Mergbaches, Planung + Ausbau
6.9	Fußgängersteg über d. Mergbach, Planung + barrierearme Bauausführung
6.10	Konzeptionierung und Umsetzung e. Wegweiser- und Beschilderungssystems
6.11	Einrichtung eines Elektro-Carsharing-Standortes
6.12	Einrichtung von dezentralen Mobilitätsstationen
6.14	Entwicklung eines Leitsystems für eine barrierefreie Zugänglichkeit öffentlicher Gebäude
9.1.1	Errichtung eines Fahrstuhls im Verwaltungsgebäude/ Rathaus zur Herstellung der Barrierefreiheit



### 6.3. Maßnahmenübersicht nach Kostenarten gemäß RiLiSE

#### Lebendige Zentren Reichelsheim, Aktiver Kernbereich

#### Kosten- und Finanzierungsplanung 2019 - 2032

Maßnahmenbezeichnung

<b>I. Vorbereitung der Einzelmaßnahme</b>	
1.1	Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
1.2	Strategiekonzept zur Stärkung von Gewerbe und Gastronomie im Ortskern (Einzelhandel, Dienstleistungen, Handwerk, Gastronomie, Veranstaltungen)
1.3	Gestaltungskonzept Öffentlicher Raum (Straßen, Wege und Plätze) inkl. Beleuchtungskonzept
1.4	Gesamtkonzept Stadtgrün (Grünflächen, Straßengrün, Freizeit- und Sportanlagen) inkl. teilräumliches Entwicklungskonzept für die Entwicklung der Mergbachaue als "grüne Klammer" und "Auenpark"
1.5	Gestaltungsleitbild für Fassaden, Außenanlagen, Schaufenster und Werbeanlagen
1.6	Teilräumliches Mobilitätskonzept inkl. Parkraumkonzept + Konzept für barrierefreie Wegeverbindungen
1.7	Stadtklimatisches Gutachten inkl. Konzept zur Klimafolgenanpassung
1.8	Gestaltungskonzept Reichenbergparkplatz und angrenzende öffentliche Bereiche
1.9	Städtebauliches Konzept mit Nutzungskonzept ehem. Klinikgelände
1.10	Aufbau eines professionellen Flächenmanagements und -marketings (inkl. Geschäftsflächendatenbank) sowie Leerstandsmanagement mit Entwicklung von Nachnutzungs- und Zwischennutzungskonzepten
1.11	Konzept zur Schaffung mobiler Arbeitsplätze und Co-Working-Spaces im Zentrum

<b>II. Steuerung</b>	
2.1	Entgelt Zentrum Nachhaltige Stadtentwicklung (HA Hessen Agentur)
2.2	Fördergebietsmanagement (2021 - 2032)

<b>III. Öffentlichkeitsarbeit</b>	
3.1	Pressearbeit und Öffentlichkeitsarbeit (z. B. Onlineplattform, Flyer, Broschüren, Plakate), Beteiligungsveranstaltungen, Unterstützung des Gemeindemarketings
3.2	Beteiligungsveranstaltungen mit studentischen Arbeitsgruppen
3.3	Entwicklung und Betrieb einer "Leerstands-Galerie"
3.4	Leitwegekonzept zur Vernetzung der Einzelhandelslagen

3.5	Gründung, Begleitung und Beratung eines "runden Tisches der lokalen Ökonomie" (Marketing, Eventmanagement, Strategieentwicklung und -umsetzung)
3.6	Etablierung themenorientierter Führungen durch den historischen Ortskern
3.7	Etablierung eines Förderkreises "Regionales Reichelsheim"
3.8	Gemeinsames Online-Schaufenster von Gewerbe, Vereinen und Kommune

<b>IV.</b>	<b>Grunderwerb</b>
4.1	Erwerb einer Fläche an der Bismarckstraße zur Arrondierung öffentlicher Bereiche
4.2	Grunderwerb Altes Backhaus (Bismarckstraße, am Mergbach)
4.3	Erwerb von Flächen im Bereich der Gärtnerei an der Konrad-Adenauer-Allee
4.4	Erwerb von Flächen im Bereich ehemaliges Gelände Kurklinik zur Schaffung öff. Flächen/ v. Gemeinbedarf
4.5	Zwischenerwerb von Flächen im Bereich ehemaliges Klinikgelände

<b>V.</b>	<b>Ordnungsmaßnahmen</b>
5.1	Freilegung von Grundstücken / Abbruchmaßnahmen zur Erreichung der Entw.ziele (Annahme: 5 Objekte)
5.2	Abbruchmaßnahmen im Bereich der ehemaligen Kurklinik
5.3	Entsiegelung / Rückbau von Asphaltflächen (z. B. Bereich Mergbachaue, Bereich Reichenbergplatz)
5.4	Rückbau von Gewächshäusern (Mergbach/ K.-Adenauer-Allee)
5.5	Grundstücksumlegung im Bereich der ehemaligen Kurklinik

<b>VI.</b>	<b>Verbesserung der verkehrlichen Erschließung</b>
6.1	Ergänzende Umgestaltung von Heidelberger Str. und Darmstädter Str., Planung + Ausbau (Gehwege, Radstreifen, Fußgängerquerungen, Stellplätze, Pflanzmaßnahmen, Barrierefreiheit)
6.2	Verkehrsberuhigende Umgestaltung der Bismarckstraße, Planung + barrierefreier Ausbau
6.3	Neuordnung und Umgestaltung des Kreuzungsbereiches Darmstädter Straße/ K.-Adenauer-Allee (inkl. Maßnahmen zur Schaffung von Barrierefreiheit)
6.4	Umfeldgestaltung Michaelskirche und Kirchgarten
6.5	Neugestaltung und Aufwertung der Reichelsheimer "Pfadchen", Planung + Ausbau
6.6	Neuerschließung des Bereiches der ehemaligen Kurklinik
6.7	Aufwertung / infrastrukturelle Modernisierung Wohnmobilstellplatz
6.8	Fuß- und Radwegeverbindungen im Ortskern (soweit nicht in anderen Einzelmaßnahmen integriert), inkl. neue (barrierearme) Hauptfußwegverbindung entlang des Mergbaches, Planung + Ausbau

6.9	Fußgängersteg über den Mergbach, Planung + barrierefreie Bauausführung
6.10	Konzeptionierung und Umsetzung eines Wegweiser- und Beschilderungssystems
6.11	Einrichtung eines Elektro-Car-Sharing-Standortes
6.12	Einrichtung von dezentralen Mobilitätsstationen
6.13	Neuordnung und Gestaltung des Parkplatzes "Eisen-Treusch" als Treffpunkt im historischen Ortskern
6.14	Entwicklung eines Leitsystems für eine barrierefreie Zugänglichkeit öffentlicher Gebäude

<b>VII.</b>	<b>Herstellung und Gestaltung von Freiflächen</b>
7.1	Aufweitung des Mergbaches und Anlage von Wegen, Stegen sowie von Spiel- und Aufenthaltsbereichen
7.2	Standortgerechte Neubepflanzung + Gestaltung der Böschungsbereiche/ Uferbereiche des Mergbaches
7.3	Naturnahe Ausgestaltung der Mergbachaue - "Auenpark" (Grüne + blaue Infrastruktur, Feuchtbiotope, Gewässer, Wege, Aufenthaltsbereiche)
7.4	Ausgestaltung von Bereichen des heutigen Gärtnereibetriebes zur öff. Grünanlage
7.5	Freiflächengestaltung im Bereich der ehemaligen Kurklinik
7.6	Neugestaltung des Reichenbergplatzes und angrenzender öffentlicher Bereiche, Planung + Ausbau
7.7	Begleitung von Maßnahmen zur Installation von "Kunst im öffentlichen Raum" und Implantierung von kulturellen Trittsteinen
7.8	Beschilderung von historischen Gebäuden, Plätzen und Toren
7.9	Errichtung einer öffentlichen Toilette im Ortskern
7.10	Errichtung eines Hundeparks in der Mergbachaue
7.11	Installation von bewegungsaktivierenden Spiel- und Sportanlagen für Jung und Alt

<b>VIII.</b>	<b>Neubau von Gebäuden</b>
8.1	Gemeinbedarf
8.1.1	Einrichtung eines Generationentreffpunktes im Bereich der ehemaligen Kurklinik
8.2	Privat
8.2.1	Förderung und Begleitung bei der Umsetzung neuer Wohnformen

<b>IX.</b>	<b>Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden</b>
9.1	Gemeinbedarfseinrichtungen
9.1.1	Errichtung eines Fahrstuhls im Verwaltungsgebäude/ Rathaus zur Herstellung der Barrierefreiheit
9.1.2	"Kinder- und Jugendtreffpunkt Reichelsheim"

9.2	Wohngebäude / sonstige erhaltenswerte Gebäude
9.2.1	Modernisierung und Neunutzung des Alten Backhauses
9.2.2	Modernisierung und Instandsetzung ortsbildprägender Gebäude (Annahme 3 Objekte, Zuschussförderung)

<b>XIII.</b>	<b>Vergütung für Beauftragte</b>
13.1	Anmietung eines Büros für die Beratung der Bürger und als Ort für kleinere Veranstaltungen

<b>XIX.</b>	<b>Anreizprogramm</b>
19.1	Anreizprogramm für Gebäudemodernisierung, Begrünung und Klimafolgenanpassung
19.2	Anreizprogramm für kleingewerbliche Betriebe und Ladenlokale (inkl. Förderung von Maßnahmen zur Barrierefreiheit)

## 6.4. Rahmenpläne zur Verortung der Einzelmaßnahmen

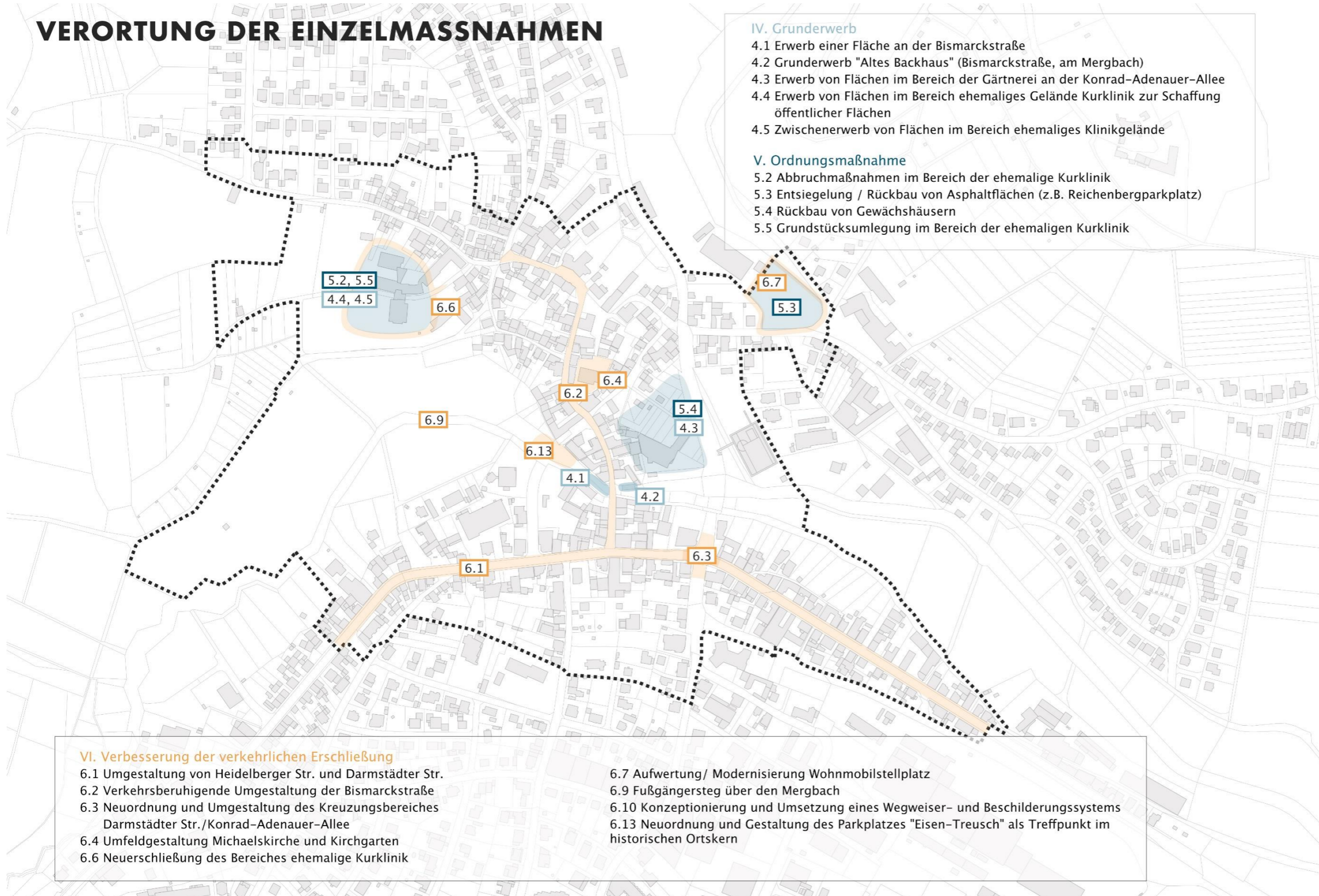
### VERORTUNG DER EINZELMASSNAHMEN

#### IV. Grunderwerb

- 4.1 Erwerb einer Fläche an der Bismarckstraße
- 4.2 Grunderwerb "Altes Backhaus" (Bismarckstraße, am Mergbach)
- 4.3 Erwerb von Flächen im Bereich der Gärtnerei an der Konrad-Adenauer-Allee
- 4.4 Erwerb von Flächen im Bereich ehemaliges Gelände Kurklinik zur Schaffung öffentlicher Flächen
- 4.5 Zwischenerwerb von Flächen im Bereich ehemaliges Klinikgelände

#### V. Ordnungsmaßnahme

- 5.2 Abbruchmaßnahmen im Bereich der ehemalige Kurklinik
- 5.3 Entsiegelung / Rückbau von Asphaltflächen (z.B. Reichenbergparkplatz)
- 5.4 Rückbau von Gewächshäusern
- 5.5 Grundstücksumlegung im Bereich der ehemaligen Kurklinik



#### VI. Verbesserung der verkehrlichen Erschließung

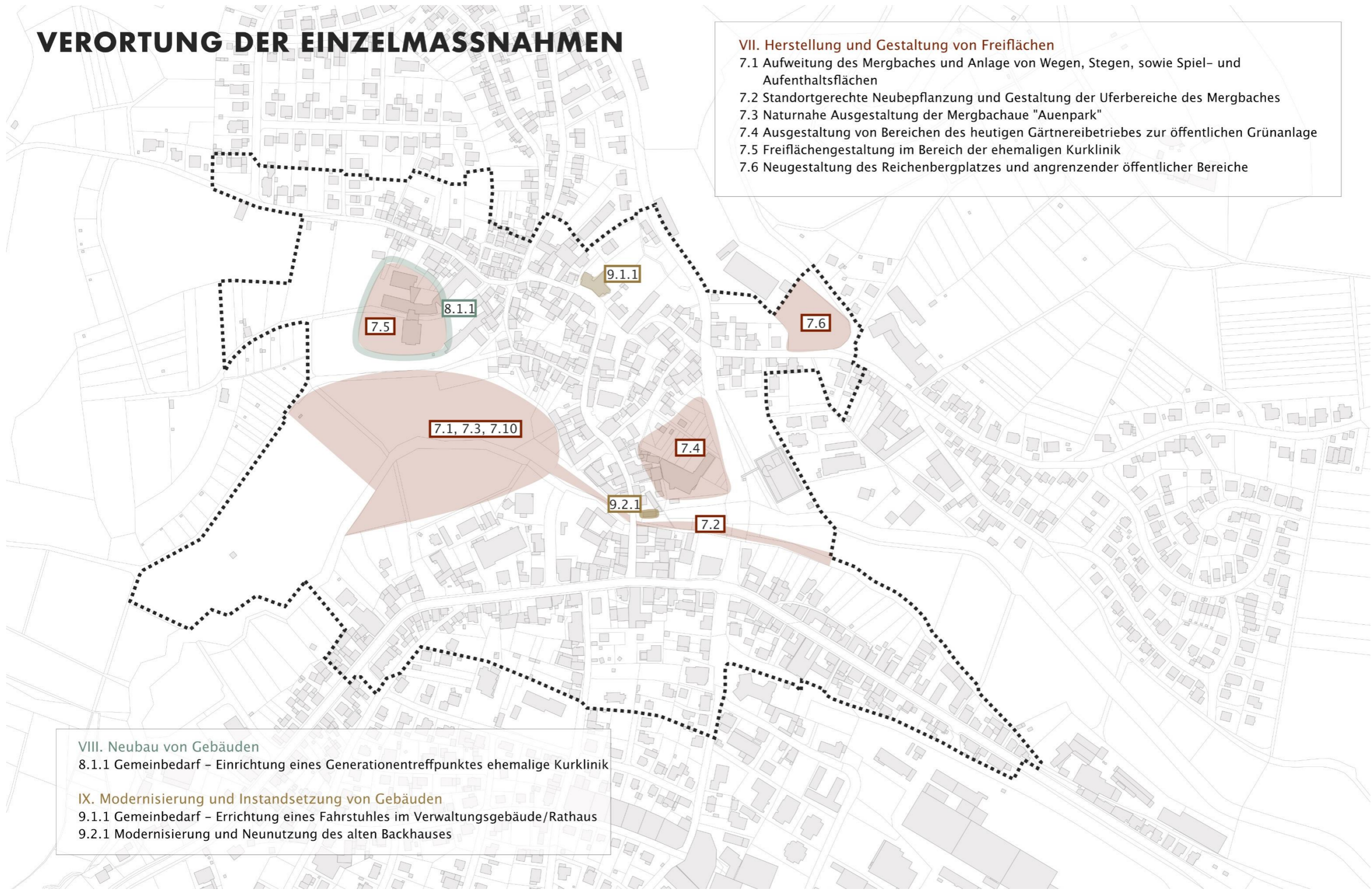
- 6.1 Umgestaltung von Heidelberger Str. und Darmstädter Str.
- 6.2 Verkehrsberuhigende Umgestaltung der Bismarckstraße
- 6.3 Neuordnung und Umgestaltung des Kreuzungsbereiches Darmstädter Str./Konrad-Adenauer-Allee
- 6.4 Umfeldgestaltung Michaelskirche und Kirchgarten
- 6.6 Neuerschließung des Bereiches ehemalige Kurklinik
- 6.7 Aufwertung/ Modernisierung Wohnmobilstellplatz
- 6.9 Fußgängersteg über den Mergbach
- 6.10 Konzeptionierung und Umsetzung eines Wegweiser- und Beschilderungssystems
- 6.13 Neuordnung und Gestaltung des Parkplatzes "Eisen-Treusch" als Treffpunkt im historischen Ortskern



# VERORTUNG DER EINZELMASSNAHMEN

## VII. Herstellung und Gestaltung von Freiflächen

- 7.1 Aufweitung des Mergbaches und Anlage von Wegen, Stegen, sowie Spiel- und Aufenthaltsflächen
- 7.2 Standortgerechte Neubepflanzung und Gestaltung der Uferbereiche des Mergbaches
- 7.3 Naturnahe Ausgestaltung der Mergbachaue "Auenpark"
- 7.4 Ausgestaltung von Bereichen des heutigen Gärtnereibetriebes zur öffentlichen Grünanlage
- 7.5 Freiflächengestaltung im Bereich der ehemaligen Kurklinik
- 7.6 Neugestaltung des Reichenbergplatzes und angrenzender öffentlicher Bereiche



## VIII. Neubau von Gebäuden

- 8.1.1 Gemeinbedarf – Einrichtung eines Generationentreffpunktes ehemalige Kurklinik

## IX. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden

- 9.1.1 Gemeinbedarf – Errichtung eines Fahrstuhles im Verwaltungsgebäude/Rathaus
- 9.2.1 Modernisierung und Neunutzung des alten Backhauses





## 6.5. Zeit-, Kosten- und Finanzierungsplanung

Alle Einzelmaßnahmen des geplanten Stadterneuerungsprozesses wurden mit einem Kostenansatz versehen, um einen finanziellen Planungsrahmen und eine Übersicht der Verfahrenskosten zu erhalten. Ein solcher Kosten- und Finanzierungsplan, der einen mehrjährigen Planungshorizont umfasst, kann immer nur Näherungswerte enthalten und steht unter dem Vorbehalt vieler Wirkungsfaktoren. Änderungen bei den Kosten ergeben sich durch Planungsänderungen, die Ergebnisse von Beteiligungsprozessen oder unterschiedliche Mitwirkungsbereitschaft von Dritten, durch gesetzliche Bedingungen und Auflagen oder schlicht aufgrund der allgemeinen Baukostenentwicklung.

Die Förderfähigkeit und die Höhe der förderfähigen Kosten ergeben sich aus den Regelungen der Landesrichtlinie (RiLiSE) und den Bedingungen der jährlichen Bewilligungsbescheide. Grundsätzlich ist für alle Maßnahmen zu prüfen, ob ggf. Mittel von anderen Stellen oder Fördertöpfen zur Verfügung stehen. Städtebauförderungsmittel sind in jedem Fall nachrangig einzusetzen. Als mögliche Finanzierungsquellen sind in diesem Zusammenhang folgende Förderprogramme in Betracht zu ziehen:

- Europäischer Fonds für regionale Entwicklung (EFRE)
- KfW-Programm 432 (energetische Stadtsanierung)
- Energetische Förderung im Rahmen des Hessischen Energiegesetzes (HEG)
- Verkehrsinfrastrukturförderung (VIF) für Straße und Schienen (Land Hessen)
  - o Mobilitätsfördergesetz (MobiFÖG)
  - o Mittel nach GVFG / FAG
  - o Richtlinie Nahmobilität
- Investitionspakt Soziale Integration im Quartier
- Kommunalinvestitionsprogramm (KIP)

Nicht zuletzt sind für die Finanzierung auch Beiträge der Anlieger einzusetzen, soweit eine Beitragspflicht besteht (z. B. Beiträge nach kommunalem Abgabegesetz – KAG).

Die nachfolgend dargestellte tabellarische Übersicht gibt die im Rahmen der Aufstellung des ISEKs zusammengestellten Einzelmaßnahmen, den jeweils geplanten Umsetzungszeitraum sowie Kostenansatz und Finanzierungsquelle wieder. Die Nummerierung der Maßnahmen entspricht der Systematik der „Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung (RiLiSE)“

Die Kostenansätze für die Einzelmaßnahmen ergeben in der Summe einen Gesamtkostenbetrag in Höhe von rund **8.429.500€**, davon **7.014.500€** als vorläufig förderfähig aus dem Programm „Lebendige Zentren“. Diese Summen kämen theoretisch zum Tragen, wenn **alle** gelisteten Maßnahmen zur Umsetzung gelangen sollten.

Alle Einzelmaßnahmen, die sich bereits zum Zeitpunkt der Erstellung des ISEKs räumlich konkret verorten lassen, sind auch auf den Kartendarstellungen zu finden, die diesem Kapitel vorangestellt wurden.



**Lebendige Zentren Reichelsheim, Aktiver Kernbereich**  
**Kosten- und Finanzierungsplanung 2019 - 2032**

Maßnahmenbezeichnung	Priorität	Kostenansatz	Programmansatz	Einsatz weitere Förderprogramme	Förder-/ Umsetzungszeitraum												Zusammenhängende Maßnahmen
					19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	
<b>I. Vorbereitung der Einzelmaßnahme</b>																	
1.1 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept		58.000,00 €	58.000,00 €														
1.2 Strategiekonzept zur Stärkung von Gewerbe und Gastronomie im Ortskern (Einzelhandel, Dienstleistungen, Handwerk, Gastronomie, Veranstaltungen)	1	35.000,00 €	35.000,00 €														
1.3 Gestaltungskonzept Öffentlicher Raum (Straßen, Wege und Plätze) inkl. Beleuchtungskonzept	1	40.000,00 €	40.000,00 €														
1.4 Gesamtkonzept Stadtgrün (Grünflächen, Straßengrün, Freizeit- und Sportanlagen) inkl. teileräumliches Entwicklungskonzept für die Entwicklung der Mergbachaue als "grüne Klammer" und "Auenpark"	1	35.000,00 €	35.000,00 €														
1.5 Gestaltungsleitbild für Fassaden, Außenanlagen, Schaufenster und Werbeanlagen	1	25.000,00 €	25.000,00 €														
1.6 Teileräumliches Mobilitätskonzept inkl. Parkraumkonzept + Konzept für barrierefreie Wegeverbindungen	1	40.000,00 €	40.000,00 €														
1.7 Stadtklimatisches Gutachten inkl. Konzept zur Klimafolgenanpassung	1	27.000,00 €	27.000,00 €														
1.8 Gestaltungskonzept Reichenbergparkplatz und angrenzende öffentliche Bereiche	1	20.000,00 €	20.000,00 €														
1.9 Städtebauliches Konzept mit Nutzungskonzept ehem. Klinikgelände	2	50.000,00 €	50.000,00 €														
1.10 Aufbau eines professionellen Flächenmanagements und -marketings (inkl. Geschäftsflächendatenbank) sowie Leerstandsmanagement mit Entwicklung von Nachnutzungs- und Zwischennutzungskonzepten	1	30.000,00 €	30.000,00 €														
1.11 Konzept zur Schaffung mobiler Arbeitsplätze und Co-Working-Spaces im Zentrum	1	20.000,00 €	20.000,00 €														
		380.000,00 €	380.000,00 €														
<b>II. Steuerung</b>																	
2.1 Entgelt Zentrum Nachhaltige Stadtentwicklung (HA Hessen Agentur)		135.000,00 €	135.000,00 €														
2.2 Fördergebietsmanagement (2021-2032)		650.000,00 €	650.000,00 €														
		785.000,00 €	785.000,00 €														
<b>III. Öffentlichkeitsarbeit</b>																	
3.1 Pressearbeit und Öffentlichkeitsarbeit (z. B. Onlineplattform, Flyer, Broschüren, Plakate), Beteiligungsveranstaltungen, Unterstützung des Gemeindefarketings		65.000,00 €	65.000,00 €														
3.2 Beteiligungsveranstaltungen mit studentischen Arbeitsgruppen	1	3.000,00 €	3.000,00 €														
3.3 Entwicklung und Betrieb einer "Leerstands-Galerie"	2	25.000,00 €	25.000,00 €														
3.4 Leitwegkonzept zur Vernetzung der Einzelhandelslagen	2	7.000,00 €	7.000,00 €														
3.5 Gründung, Begleitung und Beratung eines "runden Tisches der lokalen Ökonomie" (Marketing, Eventmanagement, Strategieentwicklung und -umsetzung)	1	20.000,00 €	20.000,00 €														
3.6 Etablierung themenorientierter Führungen durch den historischen Ortskern	2	10.000,00 €	10.000,00 €														
3.7 Etablierung eines Förderkreises "Regionales Reichelsheim"	2	10.000,00 €	10.000,00 €														
3.8 Gemeinsames Online-Schaufenster von Gewerbe, Vereinen und Kommune	1	10.000,00 €	10.000,00 €														
		150.000,00 €	150.000,00 €														
<b>IV. Grunderwerb</b>																	
4.1 Erwerb einer Fläche an der Bismarckstraße zur Arrondierung öffentlicher Bereiche	1	7.500,00 €	7.500,00 €														
4.2 Grunderwerb Altes Backhaus (Bismarckstraße, am Mergbach)	1	9.000,00 €	9.000,00 €														
4.3 Erwerb von Flächen im Bereich der Gärtnerei an der Konrad-Adenauer-Allee	3	20.000,00 €	20.000,00 €														
4.4 Erwerb von Flächen im Bereich ehemaliges Gelände Kurklinik zur Schaffung öff. Flächen/ v. Gemeinbedarf	2	150.000,00 €	150.000,00 €														
4.5 Zwischenerwerb von Flächen im Bereich ehemaliges Klinikgelände	2	50.000,00 €	50.000,00 €														
		236.500,00 €	236.500,00 €														
<b>V. Ordnungsmaßnahmen</b>																	
5.1 Freilegung von Grundstücken / Abbruchmaßnahmen zur Erreichung der Entw.ziele (Annahme: 5 Objekte)	2	100.000,00 €	100.000,00 €														
5.2 Abbruchmaßnahmen im Bereich der ehemaligen Kurklinik	2	250.000,00 €	250.000,00 €														
5.3 Entsiegelung / Rückbau von Asphaltflächen (z. B. Bereich Mergbachaue, Bereich Reichenbergplatz)	2	50.000,00 €	50.000,00 €														
5.4 Rückbau von Gewächshäusern (Mergbach/ K.-Adenauer-Allee)	3	50.000,00 €	50.000,00 €														
5.5 Grundstücksumlegung im Bereich der ehemaligen Kurklinik	2	25.000,00 €	25.000,00 €														
		475.000,00 €	475.000,00 €														
<b>VI. Verbesserung der verkehrlichen Erschließung</b>																	
6.1 Ergänzende Umgestaltung von Heidelberger Str. und Darmstädter Str., Planung + Ausbau (Gehwege, Radstreifen, Fußgängerquerungen, Stellplätze, Pflanzmaßnahmen, Barrierefreiheit)	2	800.000,00 €	300.000,00 €	GVFG, KAG													
6.2 Verkehrsberuhigende Umgestaltung der Bismarckstraße, Planung + barrierefreier Ausbau	1	400.000,00 €	150.000,00 €	GVFG, KAG													
6.3 Neuordnung und Umgestaltung des Kreuzungsbereiches Darmstädter Straße/ K.-Adenauer-Allee (inkl. Maßnahmen zur Schaffung von Barrierefreiheit)	2	150.000,00 €	60.000,00 €	GVFG, KAG													
6.4 Umfeldgestaltung Michaelskirche und Kirchgarten	3	50.000,00 €	50.000,00 €	KAG?													
6.5 Neugestaltung und Aufwertung der Reichelsheimer "Pfäddchen", Planung + Ausbau	2	80.000,00 €	80.000,00 €	KAG?													
6.6 Neuerschließung des Bereiches der ehemaligen Kurklinik	2	100.000,00 €	100.000,00 €														
6.7 Aufwertung / infrastrukturelle Modernisierung Wohnmobilstellplatz	2	100.000,00 €	25.000,00 €														
6.8 Fuß- und Radwegeverbindungen im Ortskern (soweit nicht in anderen Einzelmaßnahmen integriert), inkl. neue (barrierearme) Hauptfußwegverbindung entlang des Mergbaches, Planung + Ausbau	1	200.000,00 €	100.000,00 €	Nahmobilität													
6.9 Fußgängersteg über den Mergbach, Planung + barrierefreie Bauausführung	2	70.000,00 €	70.000,00 €														
6.10 Konzeptionierung und Umsetzung eines Wegweiser- und Beschilderungssystems	3	50.000,00 €	50.000,00 €														
6.11 Einrichtung eines Elektro-Car-Sharing-Standortes	2	50.000,00 €	50.000,00 €														
6.12 Einrichtung von dezentralen Mobilitätsstationen	2	80.000,00 €	80.000,00 €														
6.13 Neuordnung und Gestaltung des Parkplatzes "Eisen-Treusch" als Treffpunkt im historischen Ortskern	3	75.000,00 €	75.000,00 €														
6.14 Entwicklung eines Leitsystems für eine barrierefreie Zugänglichkeit öffentlicher Gebäude	1	10.000,00 €	10.000,00 €														
		2.215.000,00 €	1.200.000,00 €														
<b>VII. Herstellung und Gestaltung von Freiflächen</b>																	
7.1 Aufweitung des Mergbaches und Anlage von Wegen, Stegen sowie von Spiel- und Aufenthaltsbereichen	1	200.000,00 €	200.000,00 €														
7.2 Standortgerechte Neupflanzung + Gestaltung der Böschungsbereiche/ Uferbereiche des Mergbaches	1	100.000,00 €	100.000,00 €														
7.3 Naturnahe Ausgestaltung der Mergbachaue - "Auenpark" (Grüne + blaue Infrastruktur, Feuchtbiootope, Gewässer, Wege, Aufenthaltsbereiche)	1	250.000,00 €	250.000,00 €														
7.4 Ausgestaltung von Bereichen des heutigen Gärtnereibetriebes zur öff. Grünanlage	3	100.000,00 €	100.000,00 €														
7.5 Freiflächengestaltung im Bereich der ehemaligen Kurklinik	2	150.000,00 €	150.000,00 €														
7.6 Neugestaltung des Reichenbergplatzes und angrenzender öffentlicher Bereiche, Planung + Ausbau	1	200.000,00 €	200.000,00 €														
7.7 Begleitung von Maßnahmen zur Installation von "Kunst im öffentlichen Raum" und Implantierung von kulturellen Trittsteinen	4	50.000,00 €	50.000,00 €														
7.8 Beschilderung von historischen Gebäuden, Plätzen und Toren	3	25.000,00 €	25.000,00 €														
7.9 Errichtung einer öffentlichen Toilette im Ortskern	2	40.000,00 €	40.000,00 €														
7.10 Errichtung eines Hundeparks in der Mergbachaue	4	25.000,00 €	25.000,00 €														
7.11 Installation von bewegungsaktivierenden Spiel- und Sportanlagen für Jung und Alt	2	60.000,00 €	60.000,00 €														
		1.200.000,00 €	1.200.000,00 €														
<b>VIII. Neubau von Gebäuden</b>																	
8.1 Gemeinbedarf																	
8.1.1 Einrichtung eines Generationentreffpunktes im Bereich der ehemaligen Kurklinik	3	500.000,00 €	100.000,00 €	Soz. Integration													
8.2 Privat																	
8.2.1 Förderung und Begleitung bei der Umsetzung neuer Wohnformen	3	100.000,00 €	100.000,00 €														
		600.000,00 €	200.000,00 €														
<b>IX. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden</b>																	
9.1 Gemeinbedarfseinrichtungen																	
9.1.1 Errichtung eines Fahrstuhls im Verwaltungsgebäude/ Rathaus zur Herstellung der Barrierefreiheit	1	128.000,00 €	128.000,00 €														
9.1.2 "Kinder- und Jugendtreffpunkt Reichelsheim"	2	100.000,00 €	100.000,00 €														
9.2 Wohngebäude / sonstige erhaltenswerte Gebäude																	
9.2.1 Modernisierung und Neunutzung des Alten Backhauses	2	100.000,00 €	100.000,00 €														
9.2.2 Modernisierung und Instandsetzung ortsbildprägender Gebäude (Annahme 3 Objekte, Zuschussförderung)	2	600.000,00 €	600.000,00 €														
		928.000,00 €	928.000,00 €														
<b>XIII. Vergütung für Beauftragte</b>																	
13.1 Anmietung eines Büros für die Beratung der Bürger und als Ort für kleinere Veranstaltungen	1	60.000,00 €	60.000,00 €														
		60.000,00 €	60.000,00 €														
<b>XIX. Anreizprogramm</b>																	
19.1 Anreizprogramm für Gebäudemodernisierung, Begrünung und Klimafolgenanpassung	1	1.000.000,00 €	1.000.000,00 €														
19.2 Anreizprogramm für kleingewerbliche Betriebe und Ladenlokale (inkl. Förderung von Maßnahmen zur Barrierefreiheit)	1	400.000,00 €	400.000,00 €														
		1.400.000,00 €	1.400.000,00 €														
		7.779.500,00 €	6.364.500,00 €														





# Quellenverzeichnisse

07



## 7. Quellenverzeichnisse

### 7.1. Literaturverzeichnis

BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) o.J.: Wachsen und Schrumpfen von Städten und Gemeinden. Online-GIS-Anwendung

Beirat für Menschen mit Behinderungen Odenwaldkreis o.J.: Ein Wegweiser für Menschen mit Behinderungen im Odenwaldkreis

Bertelsmann Stiftung/ Wegweiser Kommune o.J.: Odenwaldkreis, Landkreis. Abrufbar unter: <https://www.wegweiser-kommune.de/kommunen/odenwaldkreis-lk> (letzter Abruf: 29.09.2020)

Gemeinde Reichelsheim 2007: Broschüre Reichelsheim (Odenwald), 8. Aufl.

Gemeinde Reichelsheim 2020a: Einwohnerstatistik der Gemeinde Reichelsheim (Odenwald), Stand 30.06.2020

Gemeinde Reichelsheim 2020b: Begründung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Reichelsheim

Gemeinde Reichelsheim 2020c: Einwohnerstatistik für das Fördergebiet Aktiver Kernbereich Reichelsheim, Stand: 01.08.2020

HA Hessen Agentur 2019: Gemeindeblatt Reichelsheim (Odenwald)

Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (HMWEVW) 2020: Programminformationen zum Bund-Länder-Programm Lebendige Zentren in kleinen Städten und Gemeinden in Hessen

Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (HMWVL) 2009: Aktive Kernbereiche in Hessen. Leitlinien zum Förderprogramm vom 18. März 2009

Hessisches Statistisches Landesamt o.J.: Bevölkerung in Hessen am 31.03.2020 nach Gemeinden

Hessisches Statistisches Landesamt 2014: Zensus 2011 – Bevölkerung und Haushalte – Gemeinde Reichelsheim (Odenwald)

IHK (Industrie- und Handelskammer) Darmstadt 2020: Gemeindesteckbrief Odenwaldkreis

## 7.2. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1   Zentrum von Reichelsheim – Regionalmuseum und Rathausplatz (Quelle: DSK).....	13
Abbildung 2   Zentrum von Reichelsheim – Rathaus (Quelle: Gemeinde Reichelsheim).....	13
Abbildung 3   Vorläufiges Fördergebiet „Aktiver Kernbereich Reichelsheim“ (gem. Antrag zur Programmaufnahme, Quelle: DSK) .....	16
Abbildung 4   Räumliche Schwerpunkte der Stadtentwicklung im Fördergebiet „Aktiver Kernbereich Reichelsheim“ gemäß Programmaufnahmeantrag der Gemeinde Reichelsheim 2019 .....	20
Abbildung 5   Organisationsstruktur für die Durchführung des Städtebauförderprogramms (Quelle: DSK) .....	22
Abbildung 6   Projektplan / Zeitplan für die Aufstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (Quelle: DSK).....	23
Abbildung 7   Schematische Darstellung des Prozessablaufes für die Aufstellung des ISEK (Quelle: DSK) .....	25
Abbildung 8   Projekthomepage <a href="http://www.lebendiges-reichelsheim.de">www.lebendiges-reichelsheim.de</a> .....	26
Abbildung 9   Bürgerinformationsveranstaltung (Quelle: DSK).....	27
Abbildung 10   Flyer zum Start der Bürgerbeteiligung (Quelle: DSK).....	27
Abbildung 11   Ortsbegehung des Reichelsheimer Kernbereichs (oben), Postkartenaktion der Studierenden der Hochschule Darmstadt (unten) (Quellen: Gemeinde Reichelsheim, Studierende der Hochschule Darmstadt).....	28
Abbildung 12   Route zur Ortsbegehung im vorläufigen Fördergebiet (Quelle: DSK) .....	29
Abbildung 13   Fragebogen (Online-)Befragung Reichelsheim 2020 .....	30
Abbildung 14   Geschlechter der Befragten (Quelle: (Online-)Befragung Reichelsheim 2020) .....	31
Abbildung 15   Alter der Befragten (Quelle: (Online-)Befragung Reichelsheim 2020).....	31
Abbildung 16   Aktuelle Situation in Bezug auf verschiedene förderprogrammrelevante Themen in Reichelsheim (Quelle: (Online-)Befragung Reichelsheim 2020) .....	34
Abbildung 17   Handlungsbedarf in Bezug auf verschiedene förderprogrammrelevante Themen in Reichelsheim (Quelle: (Online-)Befragung Reichelsheim 2020) .....	35
Abbildung 18   Anteil der Befragten bei der Kinder- und Jugendbefragung 2020 .....	37
Abbildung 19   Ausschnitte der interaktiven „Mitmachkarte“ (links) und „Pinnwand“ (rechts) der Online-Beteiligung zum ISEK Reichelsheim (Stand: 21.12.2020) (Quelle: Interaktive Online-Beteiligung Reichelsheim 2020) .....	38
Abbildung 20   Beispielhafte Struktur eines „E-Pins“ der interaktiven Mitmachkarte der Online- Beteiligung zum ISEK Reichelsheim (Quelle: Interaktive Online-Beteiligung Reichelsheim 2020) .....	39



Abbildung 21   Beispielhafte themenfeldbezogene Maßnahmenliste zur Priorisierung durch die LoPa (Quelle: DSK).....	42
Abbildung 22   Räumliche Einordnung Reichelsheims (Quelle: Landesentwicklungsplan Hessen 2000).....	47
Abbildung 23   Vorausschätzung der Bevölkerungsentwicklung Reichelsheim von 2015 bis 2030 im Regionalvergleich (Quelle: HA Hessen Agentur 2019: 1) .....	49
Abbildung 24   Altersstruktur Bevölkerung Reichelsheim (Quelle: HA Hessen Agentur 2019: 2, nach Daten des Hessischen Statistischen Landesamtes).....	50
Abbildung 25   Ein- und Auspendlerverhältnisse der Sozialversicherungsbeschäftigten in Reichelsheim (Quelle: HA Hessen Agentur 2019: 5, nach Daten der Bundesagentur für Arbeit).....	51
Abbildung 26   Zentrale Orte im Odenwaldkreis (Quelle: Regionalplan Südhessen 2010).....	51
Abbildung 27   Umsatzanteile verschiedener Branchen am Gesamtumsatz der Region Odenwaldkreis im Jahr 2016 (Quelle: IHK Darmstadt 2020: Gemeindesteckbrief Odenwaldkreis).....	52
Abbildung 28   Bevölkerungspyramide des Odenwaldkreises, Vergleich der Jahre 2012 und 2030 (Quelle: Bertelsmann Stiftung/ Wegweiser Kommune o.J.) .....	53
Abbildung 29   Basisdaten zur Pflegevorausberechnung des Odenwaldkreises und des Landes Hessen, Vergleich der Jahre 2012 und 2030 (Quelle: Bertelsmann Stiftung/ Wegweiser Kommune o.J.) .....	54
Abbildung 30   Ausschnitt aus der Regionalplankarte (Quelle: Regionalplan Südhessen 2010).....	55
Abbildung 31   Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichelsheim 2020 (Quelle: Gemeinde Reichelsheim) .....	56
Abbildung 32   Plankarte zur Gestaltungssatzung der Gemeinde Reichelsheim (Quelle: Gemeinde Reichelsheim) .....	58
Abbildung 33   Entwurf eines Rahmenkonzepts für die „Reichelsheimer Mitte“ (Quelle: Studierende der Hochschule Darmstadt 2020) .....	59
Abbildung 34   Regionales Entwicklungskonzept Odenwald 2014-2020 (Quelle: Interessengemeinschaft Odenwald 2015) .....	60
Abbildung 35   Rahmenplan Einfache Stadterneuerung Reichelsheim 2006 (Quelle: Gemeinde Reichelsheim) .....	61
Abbildung 36   Schwarzplan der Kerngemeinde Reichelsheim .....	67
Abbildung 37   Gebäudenutzungen inklusive Mehrfachnutzungen (Quelle: DSK).....	68
Abbildung 38   Dichte Bebauung entlang der Ortsdurchfahrt Heidelberger Straße/ Darmstädter Straße (Quelle: Eigene Darstellung DSK nach Daten des Geoportals Hessen) .....	71
Abbildung 39   Dichte Bebauung im historischen Ortskern rund um die Bismarckstraße (Quelle: Eigene Darstellung DSK nach Daten des Geoportals Hessen).....	71
Abbildung 40   Gebäudealter im Kernbereich Reichelsheim (Quelle: DSK) .....	72
Abbildung 41   Gebäudezustände im Kernbereich Reichelsheim (Quelle: DSK) .....	75
Abbildung 42   Brachliegende ehemalige Kurklinik „Am Gänsberg“ .....	79
Abbildung 43   Kulturdenkmäler in der Bismarckstraße, der Bahnhofstraße und am Rathausplatz (Quelle: DSK).....	79
Abbildung 44   Denkmalgeschützte Einzelgebäude und Gesamtanlage Reichelsheim im historischen Ortskern (Quelle: www.denkmalpflege-hessen.de).....	80

Abbildung 45   Wohnhäuser im Fördergebiet „Aktiver Kernbereich Reichelsheim“ (Quelle: DSK) .....	81
Abbildung 46   Bodenrichtwertkarte (unmaßstäblich) Reichelsheim (Quelle: BORIS Hessen/ Geoportal Hessen 2020) .....	83
Abbildung 47   Kaufpreisentwicklung für Wohnungen in Reichelsheim und im Odenwaldkreis im Vergleich (Quelle: atlas.immobilienscout24.de) .....	84
Abbildung 48   Kaufpreisentwicklung für Häuser in Reichelsheim und im Odenwaldkreis im Vergleich (Quelle: atlas.immobilienscout24.de) .....	84
Abbildung 49   Mietentwicklungen Reichelsheim 2018 bis 2020 (Quelle: miet-check.de).....	85
Abbildung 50   Einzelhandel, Gastronomie, Gewerbe, Dienstleistungen – Bereich westliche Heidelberger Straße .....	89
Abbildung 51   Gewerbliche Leerstände – Bereich westliche Heidelberger Straße .....	90
Abbildung 52   Einzelhandel, Gastronomie, Gewerbe, Dienstleistungen – Bereich Heidelberger Straße/ Darmstädter Straße .....	91
Abbildung 53   Einzelhandel, Gastronomie, Gewerbe, Dienstleistungen – Bereich östliche Darmstädter Straße .....	92
Abbildung 54   Gewerbliche Leerstände – Bereich östliche Darmstädter Straße .....	93
Abbildung 55   Einzelhandel, Gastronomie, Gewerbe, Dienstleistungen – Bereich Bismarckstraße.....	94
Abbildung 56   Gewerbliche Leerstände – Bereich Bismarckstraße.....	95
Abbildung 57   Fußläufige Erreichbarkeit der Nahversorger in der Kerngemeinde Reichelsheim.....	96
Abbildung 58   Aktuelle Situation in Bezug auf verschiedene förderprogrammrelevante Themen (Quelle: (Online-)Befragung Reichelsheim 2020).....	97
Abbildung 59   Kaufkraftindikatoren der Gemeinde Reichelsheim und angrenzender Gemeinden im Vergleich.....	98
Abbildung 60   Verkaufsfläche in der Gemeinde Reichelsheim.....	99
Abbildung 61   Verkaufsflächen nach Hauptwarengruppen in der Gemeinde Reichelsheim .....	100
Abbildung 62   Einzelhandelszentralitäten in der Gemeinde Reichelsheim .....	100
Abbildung 63   Optische und funktionale Gestaltung der Geschäfte im Kernbereich Reichelsheim ....	102
Abbildung 64   Werbeanlagen der Geschäfte im Kernbereich Reichelsheim .....	101
Abbildung 65   Öffnungszeiten der Geschäfte im Kernbereich Reichelsheim von Montag bis Freitag	103
Abbildung 66   Öffnungszeiten der Geschäfte im Kernbereich Reichelsheim am Samstag .....	103
Abbildung 67   Schaufenstergestaltung der Geschäfte im Kernbereich Reichelsheim .....	104
Abbildung 68   Webauftritt der Geschäfte im Kernbereich Reichelsheim (1).....	105
Abbildung 69   Webauftritt der Geschäfte im Kernbereich Reichelsheim (2).....	106
Abbildung 70   Google-My-Business-Einträge und Google-Bewertungen der Geschäfte im Kernbereich Reichelsheim .....	107
Abbildung 71   Themenkarte lokale Ökonomie Kernbereich Reichelsheim .....	109
Abbildung 72   Handlungsbedarfe in Bezug auf verschiedene förderprogrammrelevante Themen (Quelle: (Online-)Befragung Reichelsheim 2020).....	111
Abbildung 73   Beidseitiges Parken an der Darmstädter Straße (Quelle: DSK).....	112
Abbildung 74   Rückstauprozesse an der Darmstädter Straße (Quelle: DSK) .....	112

Abbildung 75   Ungeordnete Parkplatzsituationen im gesamten Reichelsheimer Kernbereich (Quelle: DSK) .....	113
Abbildung 76   Ausschnitt Liniennetzplan Odenwald Nord (Quelle: Homepage Verkehrsverbund Rhein-Neckar) .....	114
Abbildung 77   Hessischer Radfernweg R9 „Odenwald-Querung von Worms nach Oldenburg“ im Bereich der westlichen Mergbachaue (Quelle: DSK) .....	115
Abbildung 78   Kleine Plätze an der Beerfurter Straße und der unteren Bismarckstraße (Quelle: DSK) .....	116
Abbildung 79   Platz an der Reichenberghalle (rechts) und Eingangsbereich Parkplatz „Eisen-Treusch“ (links) (Quelle: DSK) .....	116
Abbildung 80   Reichenbergparkplatz an der Beerfurter Straße (Quelle: DSK).....	117
Abbildung 81   Parkplatz am Friedhof an der oberen Laudenaus Straße (Quelle: DSK).....	117
Abbildung 82   Mergbachaue (Quelle: DSK) .....	117
Abbildung 83   Uferbereich des Mergbachs (Quelle: DSK).....	117
Abbildung 84   Westliche Mergbachaue/ Stockwiesen mit Blick auf zentralen Kernbereich Reichelsheim (Quelle: DSK) .....	118
Abbildung 85   Märchen- und Sagentage sowie Lichterweihnacht Reichelsheim (Quelle: Gemeinde Reichelsheim) .....	119
Abbildung 86   Wohnumfeld der ehemaligen Kurklinik „am Gänsberg“ heute (links), mögliche Nutzungsideen für die Zukunft (rechts) (Quelle: DSK, Studierende der Hochschule Darmstadt 2020)	123
Abbildung 87   Einzelhandel an der Heidelberger Straße (links), Gastronomie an der Darmstädter Straße (rechts).....	124
Abbildung 88   Ungeordnete Parkplatzsituation im Kernbereich Reichelsheim .....	125
Abbildung 89   Nutzungsideen für die Mergbachaue (Quelle: Studierende der Hochschule Darmstadt 2020).....	126
Abbildung 90   Märchen- und Sagentage sowie Mergbachaue und Odenwaldregion als Stärken Reichelsheims in den Bereichen Freizeit und Erholung, Kultur und Tourismus (Quelle: links: Homepage der Gemeinde Reichelsheim, rechts: DSK).....	127
Abbildung 91   Hoher Versiegelungsgrad (Quelle:DSK).....	128
Abbildung 92   Das ursprünglich zur Abgrenzung vorgeschlagene Fördergebiet für die „Lebendigen Zentren“ .....	133
Abbildung 93   Vorschlag zur finalen Abgrenzung des Fördergebietes „Aktiver Kernbereich Reichelsheim“.....	134
Abbildung 94   Allgemeine Entwicklungsziele für den Zentrenbereich und thematische Handlungsfelder für Reichelsheim.....	140
Abbildung 95   Handlungsfeldbezogene Leitbilder für Reichelsheim.....	142
Abbildung 96   Spezifische Entwicklungsziele für Reichelsheim .....	144

### 7.3. Tabellenverzeichnis

Tabelle 1   Durchschnittliche Bewertung der aktuellen Situation und des Handlungsbedarfs in Bezug auf verschiedene förderprogrammrelevante Themen in Reichelsheim (Quelle: (Online-)Befragung Reichelsheim 2020) .....	33
Tabelle 2   Bevölkerungsentwicklung von 2014 bis 2020 in der Gemeinde Reichelsheim (Quelle: Gemeinde Reichelsheim 2020a).....	48
Tabelle 3   Entwicklung Arbeitslose und Beschäftigte am Standort Reichelsheim von 2015 bis 2019 (Quelle: Haushaltssatzung 2021 der Gemeinde Reichelsheim: 62) .....	50
Tabelle 4   Einwohnerdaten für das Fördergebiet „Aktiver Kernbereich Reichelsheim“ (Quelle: Gemeinde Reichelsheim 2020c).....	82
Tabelle 5   Mietentwicklungen Reichelsheim 2016 bis 2018 (Quelle: immowelt.de).....	85