



**Entwicklungskonzept
Strategie 2035
ALLMERSBACH IM TAL**



Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen	3
1. Ablauf einer Gemeindeentwicklungskonzeption	4
2. Rahmenbedingungen	5
2.1 Untersuchungsgebiet	5
2.2 Ortsentwicklung	6
2.3 Landes- und Regionalplanung	7
2.4 Bauleitplanung	9
2.5 Demographische Entwicklung	9
2.6 Gemeindeentwicklungsplanung	10
2.7 Fachplanungen	12
3. Bestandsaufnahme und städtebauliche Analyse	15
3.1 Stärken und Schwächen	15
3.2 Luftbildauswertung	17
4. Gemeindeentwicklungskonzept	19
4.1 Herausforderungen	19
4.2 Räumliches Leitbild	20
4.3 Übergeordnete Leitziele	21
4.4 Entwicklungskonzept/Masterplan	23
5. Fotodokumentation –	25
6. Planwerk und Anhang	29
Impressum	30

Vorbemerkungen

Die Gemeinde Allmersbach im Tal ist bestrebt, die charakteristischen Besonderheiten und Merkmale ihrer Ortsteile zu bewahren und weiterzuentwickeln, sowie die Lebensbedingungen für die Bewohner nachhaltig zu verbessern. Der Hauptort Allmersbach im Tal trägt mit seinen Infrastruktureinrichtungen einen wesentlichen Anteil der Versorgung der Gemeinde, der Ortsteil Heutensbach weist mit seiner ländlichen Prägung eine städtebaulich charakteristische Eigenart auf.

Die Gemeinde Allmersbach im Tal hat, um den Herausforderungen der nächsten Jahre gerecht zu werden, die STEG Stadtentwicklung GmbH beauftragt, ein Entwicklungskonzept zu erarbeiten, das die strukturelle Ausgangslage feststellt, Defizite aufzeigt, Entwicklungsziele formuliert und die zur Erreichung der Ziele entsprechende Maßnahmen benennt.

Das Entwicklungskonzept ist gleichwohl Basis für die Antragstellung sämtlicher städtebaulicher Förderprogramme, sei es Landessanierungsprogramm oder Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum.

Die Entwicklungskonzeption zeigt strukturelle Mängel und einen Handlungsrahmen auf, um diese zu beseitigen und Allmersbach im Tal mit seinem Ortsteil Heutensbach entsprechend der jeweiligen Eigenart zu entwickeln.

Stuttgart, im November 2023

Silvia Fichtner
Gabriele Kauß-Brockmann

1. Ablauf einer Gemeindeentwicklungskonzeption

Phase 1 Grundlagen

- > Bestandserhebung
- > Ortsbegehung
- > Statistik

Phase 2 Analyse

- > Auswertung und Analyse der Ausgangslage
- > Analyse und Bewertung der städtebaulichen Missstände
- > Festlegen der Handlungsfelder
- > Bürgerwerkstatt – Information und Stärken-/Schwächenanalyse
- > Gemeinderatsklausur – Stärken-/Schwächen – Ausblick auf 2035

Phase 3 Konzeption

- > Stärken-/Schwächen Analyse
- > Herausforderungen für den Entwicklungszeitraum
- > Zielkonzept und städtebauliche Ziele
- > Maßnahmenkonzept
- > Beschluss des Gemeinderats: Gemeindeentwicklungskonzept mit Zielen und Maßnahmen
- > Priorisierung der Maßnahmen

Phase 4 Umsetzung

- > Priorisierung der Maßnahmen im Gemeinderat
 - > Jährliche Evaluation der Ziele und Maßnahmen
-

2. Rahmenbedingungen

2.1 Untersuchungsgebiet

Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

Das Untersuchungsgebiet umfasst im Wesentlichen die Siedlungsfläche der Ortsteile Allmersbach im Tal und Heutensbach.



Quelle: Gemeinde Allmersbach im Tal, Geoportal BW

2.2 Ortsentwicklung

Historie

12. Jahrhundert:

Erste urkundliche Erwähnung von Allmersbach im Tal. Zu dieser Zeit war der Flecken im Besitz der Grafen von Löwenstein.

1245:

Erste urkundliche Erwähnung von Heutensbach. Der Weiler Heutensbach gehörte zur Herrschaft der Markgrafen von Baden im Reichenberger Amt.

1291:

Allmersbach im Tal kam in Besitz des Frauenklosters und durch die Reformation gingen die Herrschaftsrechte an Württemberg über. Zuständige Rechts- und Verwaltungsbehörde blieb aber bis 1712 die Klosterhofmeisterei von Weil und bis 1807 die Stiftsverwaltung Backnang.

19. Jahrhundert:

Heutensbach wurde eigenständiger. Davor waren sie jahrhundertlang kirchlich, schulisch und kommunal an Unterweissach gebunden.

1840:

Heutensbach bekam eine eigene Schule

1841:

Ein Rat- und Backhaus wurde in Heutensbach gebaut

1894:

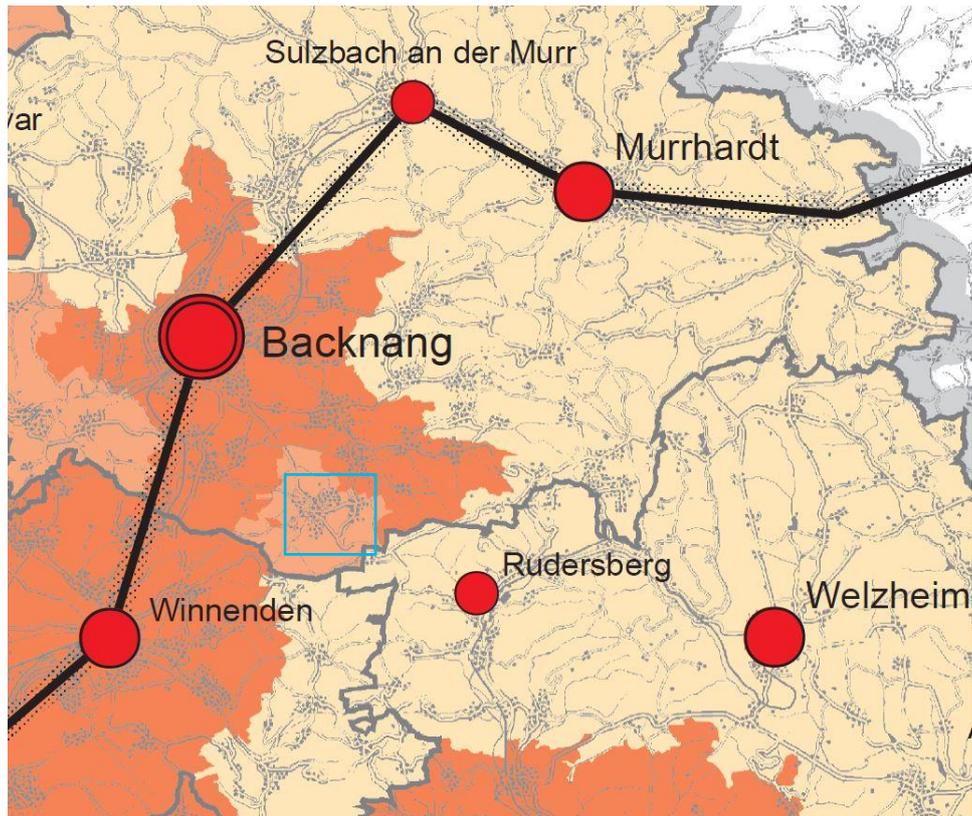
Heutensbach legte einen eigenen Friedhof an

1972:

Eingemeindung Heutensbach als Teilort in Allmersbach im Tal

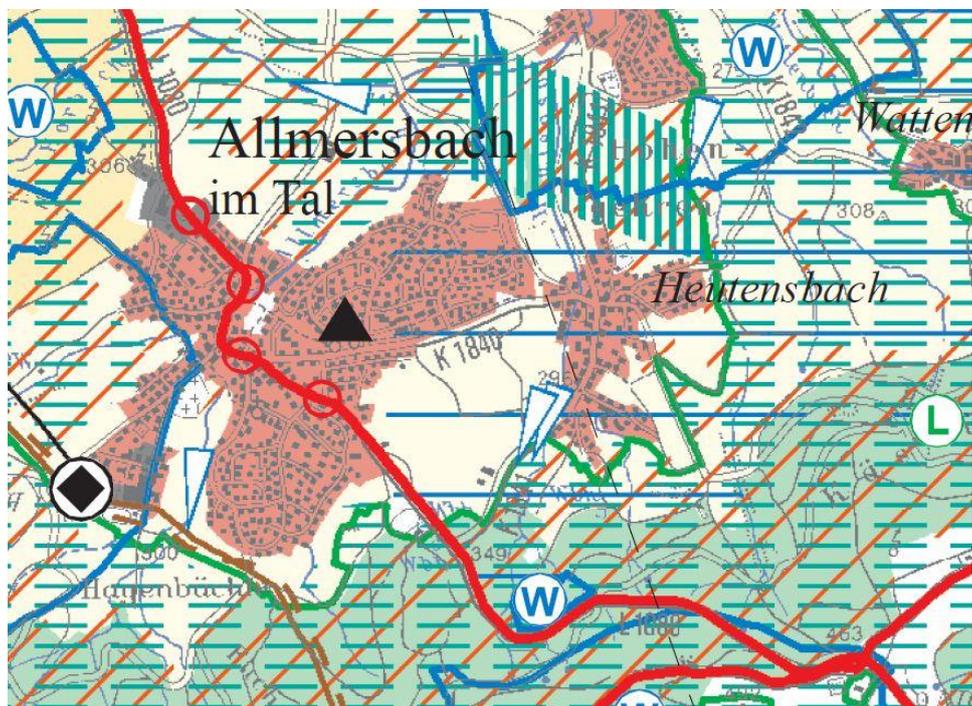
2.3 Landes- und Regionalplanung

Region	Stuttgart
Landkreis	Rems-Murr-Kreis
Raumkategorie	Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart
Zentralörtliche Einordnung	Keine Zentrumsfunktion
Oberzentrum	Stuttgart, ca. 30 km entfernt ÖPNV ca. 60 min
Mittelzentrum	Backnang, ca. 7 km entfernt ÖPNV ca. 15 min
Untzentrum	Winnenden, ca. 12 km entfernt ÖPNV ca. 30 min
Landesentwicklungsachse	Lage östlich der Landesentwicklungsachse Winnenden - Backnang
Regionale Entwicklungsachse	--
Regionale Siedlungsentwicklung	--
Regionale Freiraumstruktur	Allmersbach im Tal ist vollständig von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Darauf folgt ein Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Im nordöstlichen Gebiet ist eine Grünzäsur ausgewiesen; restliche Umgebung der Gemeinde als regionaler Grünzug. Heutensbach ist als Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen ausgewiesen.



Auszug aus der Strukturkarte

Quelle: Regionalplan Stuttgart, 2009; ergänzt durch eigene Darstellung

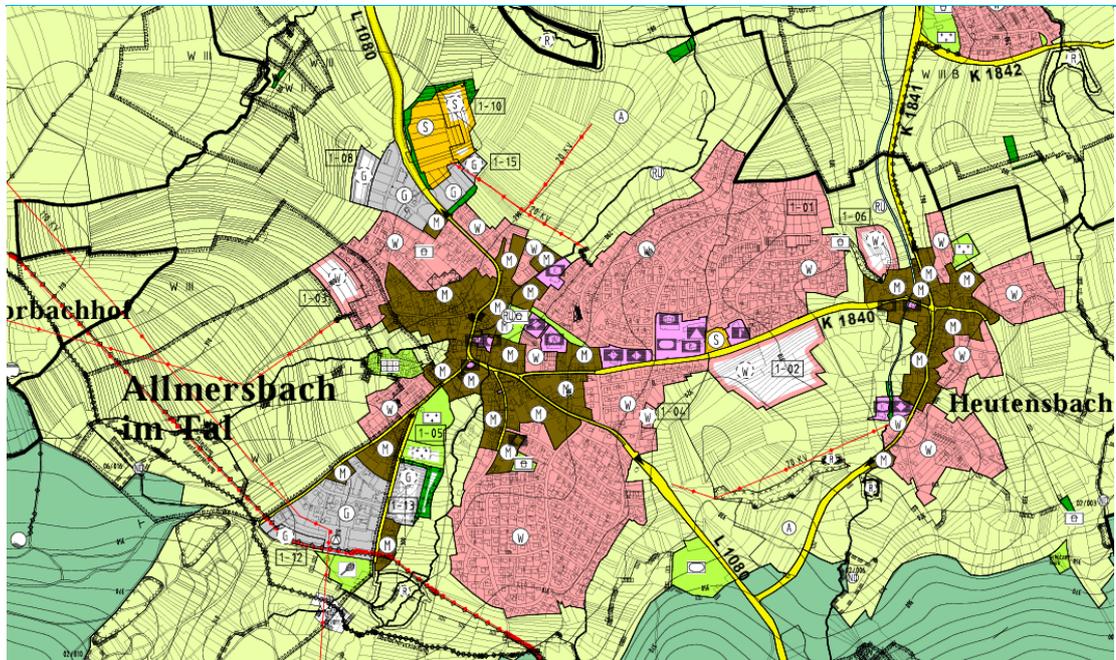


Auszug aus der Raumnutzungskarte

Quelle: Regionalplan Stuttgart, 2009

2.4 Bauleitplanung

Flächennutzungsplanung Verwaltungsgemeinschaft Backnang



Auszug aus dem Flächennutzungsplan, 2006
Quelle: Gemeinde Allmersbach im Tal

2.5 Demographische Entwicklung

Einwohnerzahl Gesamtgemeinde Stichtag 30.09.2022	5.070 EW	
Bevölkerungsentwicklung 2011–2021	+380 EW	+7,6 %
Bevölkerungsvorausberechnung ohne Wanderungen 2021–2040	4.689 EW	-8,3 %
Bevölkerungsvorausberechnung mit Wanderungen 2021–2040	5.092 EW	-0,4 %
Durchschnittsalter Stichtag 31.12.2021	45,0 Jahre 43,8 Jahre BW	
Anteil der unter 18-Jährigen Stichtag 31.12.2021	896 Pers.	17,9 % 17,1 % BW

**Anteil der
über 65-Jährigen
Stichtag 31.12.2021**

1.146 Pers.

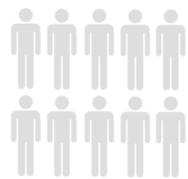
22,9 %
20,8 % BW

**Durchschnittliche Haus-
haltsgröße
Stichtag: 31.12.2017***

2,4 Pers.
2,2 Pers. BW

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, letzte Abfrage am 09.02.2023

*Daten nicht fortgeschrieben.

-8,3 %
2040Bevölkerungsvorausrechnung
ohne Wanderungen-0,4 %
2040Bevölkerungsvorausrechnung
mit WanderungenØ 2,4 Pers.
2017

Durchschnittliche Haushaltsgröße

Ø 45,0 Jahre
2021

Durchschnittsalter

22,9 %
2021

> 65-Jährige

17,9 %
2021

< 18-Jährige

Besonders hervorzuheben ist, dass die Anzahl der Bewohner zwischen 60 und 85 Jahren von 2023 bis 2035 um ca. 9,2 % ansteigen wird, also eine sehr starke Bevölkerungsgruppe darstellen wird, die es bei der Konzeption zu beachten gilt.

2.6 Gemeindeentwicklungsplanung

Ein Gemeindeentwicklungskonzept soll mehrere Funktionen erfüllen. Es soll

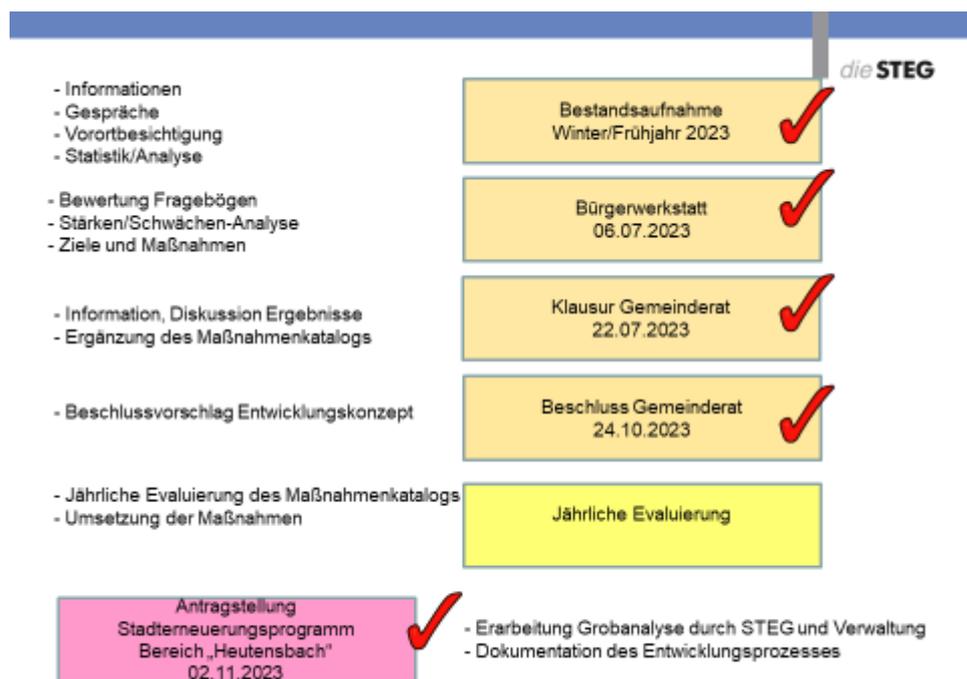
- einen **ganzheitlichen Prozess** einleiten
- **Entwicklungspotenziale erkennen** und nutzen
- **zukunftsfähige und ortsspezifische Modelle** entwickeln
- die **Bürger aktivieren und motivieren**
- das **Zusammengehörigkeitsgefühl** stärken
- ein **Bewusstsein für Mitverantwortung** schaffen

Das Entwicklungskonzept ist

- ein gemeinschaftlich entwickelter „**Roter Faden**“
- eine **Entscheidungshilfe** für die nächsten 10-15 Jahre

Zwingende Voraussetzung für eine mögliche Aufnahme in die Förderprogramme des Landes wie z.B. das Programm für die Städtebauliche Erneuerung und Entwicklung ist die vorgeschaltete Erarbeitung eines gesamtörtlichen Entwicklungskonzeptes. Hierin sollen für einen kurz-, mittelfristigen Zeithorizont die wesentlichen gemeindlichen Entwicklungsziele und daraus abgeleitet Projekte und Einzelmaßnahmen erarbeitet und festgelegt werden. Damit passt sich die Gemeinde Allmersbach im Tal mit Blick auf ihre ganzheitliche Entwicklung den geänderten Rahmenbedingungen und neuen kommunalen Herausforderungen an und richtet ihre Gemeindeentwicklung zukunftsfähig aus. Die Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes ist unter Beteiligung der Bürgerschaft und in aktiver Mitwirkung des Gemeinderates erfolgt, definiert die entwicklungspolitischen und strategischen Zielsetzungen und setzt damit den Grundstein für die weitere Entwicklung. Das Gemeindeentwicklungskonzept „Strategie Allmersbach im Tal 2035“ liegt als gesamtkommunale Entwicklungsstrategie seit Oktober 2023 vor.

Die Strategie für die künftige Gemeindeentwicklung wurde in einer Bürgerwerkstatt am 06.07.2023 und einer Klausur des Gemeinderats und Vertretern der Gemeindeverwaltung am 22.07.2023 erarbeitet. Die dabei entwickelten Handlungsfelder, Entwicklungsziele sowie konkrete Maßnahmen wurden anschließend priorisiert.





Bürgerwerkstatt am 06.07.2023



Bürgerwerkstatt am 06.07.2023



Klausur Gemeinderat am 22.07.2023



Klausur Gemeinderat am 22.07.2023

2.7 Fachplanungen

Klima

Aktuell erstellt das Büro Klinger und Partner (Ingenieurbüro für Bauwesen und Umwelttechnik GmbH) eine **Starkregengefahrenkarte**, um Risiken abschätzen zu können und geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Auftraggeber ist der Zweckverband Hochwasserschutz (Gemeinden Allmersbach im Tal, Althütte, Auenwald, Weissach im Tal). Im Frühjahr 2023 fanden die Ortsbegehungen zum Starkregenrisikomanagement statt. Als nächster Schritt wurde die Modellerstellung vorgenommen. Mitte Oktober findet eine Informationsveranstaltung zur Präsentation der ersten Ergebnisse statt.

Energie

Eine **kommunale Wärmeplanung** wird von dem Büro B.A.U.M. Consult GmbH erstellt. Der Auftrag und die Koordination verläuft über die Verwaltungsgemeinschaft Backnang (vVG). Die Datenerhebung beginnt im Sommer 2023.

Grün und Freiraum

Komm. Grünflächenpflegeplan 2021

Zur besseren Koordinierung der Grünpflegearbeiten hat die Gemeinde Allmersbach im Tal das Büro für Stadt- und Landschaftsplanung Roosplan aus Backnang beauftragt. Das Büro fertigt eine Handlungsempfehlung mit Pflegeplänen und Pflegekalender, sowie eine Kostenübersicht an.

Die Gemeinde Allmersbach im Tal hat das Büro für Stadt- und Landschaftsplanung Roosplan zur Erstellung einer **Biotopverbundplanung** beauftragt. Im Jahr 2022 wurden Daten erhoben und 2023 werden anhand der Datengrundlage Schwerpunkte und Maßnahmen geplant.

Ein **Landschaftserhaltungsplan** ist aktuell in Erstellung und wurde von der Verwaltungsgemeinschaft Backnang (vVG) beauftragt und koordiniert. Beauftragt wurde das Büro für Stadt- und Landschaftsplanung Roosplan.

Mobilität

E-Mobilität Konzept Weissacher Tal 2019

Das Ingenieurbüro Steinbacher-Consult hat ein Elektromobilitätskonzept erarbeitet, um eine optimale Nutzung bestehender Infrastrukturen und einen minimalen Ausbau neuer Infrastruktur in die Wege zu leiten. Der Fokus liegt auf einem energie-, ressourcen- und kosteneffizienten Ausbau. Es wurden mögliche Standorte für Ladeinfrastrukturen analysiert und Handlungsempfehlungen formuliert.

Im Jahr 2021 hat das Ingenieurbüro BERNARD Gruppe eine **Befahrung und Auswertung des landkreisweiten Radnetzes im Rems-Murr-Kreis** durchgeführt, bei der auch die Gemeinde Allmersbach betrachtet wurde. Im Anschluss wurde ein Detailplan mit Handlungserfordernisse erstellt.



Nr.	zu prüfendes Handlungserfordernis
S 18	Ausbau (Regelmaß 2,50 m, zzgl. 1,75 m Sicherheitstrennstreifen); Belag abschnittsweise erneuern; Randmarkierung herstellen; Detailprüfung erforderlich - Ein Ende des Radweges sichern
P 19	-
S 20	punktueller Belagsausbesserung; Reduzierung der zul. Höchstgeschwindigkeit prüfen
S 21	Erfordernis Radweg außerorts; ggf. kurzfristig: Reduzierung der zul. Höchstgeschwindigkeit prüfen; Belag abschnittsweise erneuern
P 23	Detailprüfung erforderlich

Handlungserfordernisse Radwege im Untersuchungsgebiet „HEUTENSBACH“
 Quelle: Ingenieurbüro Bernhard Gruppe

3. Bestandsaufnahme und städtebauliche Analyse

Bei einer Ortsbegehung wurden beide Ortsteile der Gemeinde, Allmersbach im Tal und Heutensbach hinsichtlich ihrer städtebaulichen Missstände kartiert und eine Bestandsanalyse in Form von Plänen erarbeitet.

Aus dieser Analyse wurden die Handlungsfelder entwickelt, die im weiteren Verlauf der Entwicklungsplanung schwerpunktmäßig untersucht und bearbeitet wurden.

Die Handlungsfelder sind:

- Ortsbild – räumliche Betrachtung
- Wohnen – räumliches Angebot
- Gemeinwesen – gesellschaftliche Betrachtung
- Infrastruktur – Dienstleistung, Versorgung, Schule, Kindergarten
- Verkehr/Mobilität
- Energie/Klima/Nachhaltigkeit
- Wirtschaftsraum/Arbeitsmarkt
- Tourismus/Naherholung

Mit Bezug auf § 136 Abs. 3 BauGB spricht man von sogenannten Substanzschwächen, wenn Missstände gemäß Nummer 1 vorliegen; liegen Missstände gemäß Nummer 2 vor, werden diese als sogenannte Funktionsschwächen bezeichnet.

Im Rahmen der städtebaulichen Analyse wurden zahlreiche Missstände im Untersuchungsgebiet festgestellt. Etwa die Hälfte aller Hauptgebäude ist durch erhebliche bis substanzuelle Mängel in der Bausubstanz gekennzeichnet. Im Gebiet sind zudem Gestaltungsmängel im öffentlichen Bereich vorhanden.

3.1 Stärken und Schwächen

Die Gemeinde Allmersbach im Tal weist mit ihren beiden Ortsteilen sowohl Stärken als auch Schwächen auf. Im Ortsteil Allmersbach ist der alte Ort mittig im Siedlungskörper gelegen und wird daher seiner Zentrumsfunktion gerecht. Die neuen Siedlungsflächen, sowohl Wohnen als auch Gewerbe schließen sich nach außen hin an. Der umgebende Landschaftsraum reicht an verschiedensten Stellen bis nahe an den Ortskern heran. Die Bachläufe sind allerdings zu wenig in das Ortsbild integriert und bieten daher ein hohes Aufwertungspotenzial.

Die verkehrliche Situation ist geprägt durch eine Ortsdurchfahrt mit hohem Verkehrsaufkommen, gleichzeitig aber auch durch ein gutes Fußwegenetz innerhalb der Wohngebiete wie auch in der Vernetzung zur Ortsmitte.

Der alte Ortskern zeichnet sich durch einige sanierungsbedürftige Gebäude aus. Die sehr kleinteiligen Grundstückszuschnitte ermöglichen keine zukunftsfähige städtebauliche Entwicklung des Quartiers.

Im Ortskern gibt es viele Gebäude mit ungestalteten Fassaden, die sowohl energetisch wie auch hinsichtlich der Gestaltung aufgewertet werden sollten.

In Allmersbach stehen kaum Flächen für eine Innenentwicklung zur Verfügung.

Allmersbach weist eine gute Ausstattung an Schulen und Kinderbetreuungsangeboten auf. Die bestehenden Angebote für die Grundversorgung sind sehr gut.

Heutensbach weist ein großes Defizit hinsichtlich der Grundversorgung auf. Es gibt keine Möglichkeit im Ort den Bedarf an nötigen Gütern zu decken.

Stärken	Schwächen
Ortsbild – räumliche Betrachtung	
Ausgeprägte Ortsmitte (beide Ortsteile)	Schlechte Grundstückszuschnitte in Ortsmitte (A)
Grünbereiche reichen in die Ortslage (A)	Ungenutzte Brachfläche an Kirche in Ortsmitte
Gute Ortsrandeingrünung (H)	Bachläufe zu wenig integriert (A)
	Fehlendes Grün im Straßenraum
Grünzäsur zwischen den Ortsteilen	Ungestaltete Fassaden
Eigener Charakter Allmersbach	Sanierungsbedürftiger Straßenraum (H)
Eigener Charakter Heutensbach	
Wohnen – räumliches Angebot	
Innenverdichtungspotenzial (H)	Geringes Innenverdichtungspotenzial (A)
	Leerstände (H)
Gemeinwesen - gesellschaftliche Betrachtung	
Gutes Vereinsangebot	
Infrastruktur – Dienstleistung, Versorgung, Schule, Kindergarten	
Gute Grundversorgung (A)	Schlechte Grundversorgung (H)
Gute Ausstattung Schule, Kindergarten	
Gute Angebot Pflegeeinrichtung	
Verkehr/Mobilität	
Gutes Fußwegenetz	Hohes Verkehrsaufkommen in Ortsdurchfahrten
Öffentliches Angebot an E-Mobilität	Hohe Versiegelung durch Parkplätze (A)
	Gefahrenpunkte in Ortsstraßen
	Fuß-Radwege kurzschließen (H)
Energie/Klima/Nachhaltigkeit	
Nahwärme (A)	Fehlende Photovoltaik in der Fläche
Wirtschaftsraum/Arbeitsmarkt	
gutes Arbeitsplatzangebot	Fehlender Branchenmix
Landwirtschaftliche Betriebe (H)	
Tourismus	
Gute Einbindung in Landschaft	fehlende Bänke als Raststation
Schöne Wanderwege mit Aussichtspunkten	Aufwertung von Fußwegen

3.2 Luftbildauswertung

Bei der Bürgerwerkstatt wurden mittels Luftbild Orte gekennzeichnet, die als positiv bewertet wurden, Problemorte und Orts mit Potenzial wurden gekennzeichnet. Bei der Gemeinderatsklausur wurde dies ergänzt.

Luftbild Ortsteil Allmersbach					
	Positiv (gelb)		Problem (rot)		Potenzial (grün)
1	Sportgelände /Fußball	1	Parksituation Parkplatz	1	Sportgaststätte attraktiver machen
2	Naturnahe Spazierwegstrecke	2	Friedhof/Höfliger (Parkplatz)	2	Nutzung von Photovoltaikanlagen
3	Feld am Erlenbach	3	Tennisplatz (Parkplatz)	3	Fläche für Bebauung
4	Krautgärten (Schrebergärten)	4	Flüchtlingsunterkunft	4	Ortskernsanierung Aufwertung Ortsmitte (Offen legen des Baches usw.)
5	Gegend vom Badhaus sehr schön	5	Kreuzungsbereich (Friedhofstraße/Krautgartenweg/Industriestraße) Fehlender Verkehrsspiegel (Gefahr)	5	Hörnle aufwerten (Waldkindergarten, Spielplatz, Grillstelle)
6	Orchideenwiese Hörnle Sitzplatz Epple	6	Brache neben Kirche	6	Sporterlebnispark (Aufwertung Gastronomie, Beschattung, Bushaltestelle, Anlaufpunkt Camper usw.)
7	Wohnort (keine Durchfahrt, Ruhe, Vogelgezitscher, naturnahe Gärten usw.)	7	Schwierige Verkehrssituation	7	Aufwertung Fußgängerweg zum Pferdehof
8	Allmersbacher Wald (Brünnlesweg, oberer-unterer Waldweg usw.)	8		8	Straße nach Heutensbach – potenzielle Bauflächen
9	Schöner Ausblick			allg	mehr Bänke für Aufenthalt
10	Sporterlebnispark			A	Leerstand beseitigen (Heininger Straße)
11	Pferdeparadies Kaja		Glocklesweg zugewachsen	B	Potenzial Wohnbebauung / Freiflächenfoto- voltaikanlage (Verlängerung Hartweg)
12	Sportplatz			C	Potenzial Wohnbebauung Freiflächenfotovoltaik (Südlich Wasenfeld)
13	Naherholungsschnelße (Schulweg)			D	Fuß-/Radweg-Kurzschluss (Im Wiesental zum Hartweg)
14	Mehrgenerationenpark			E	Potenzial Nachverdichtung/Innenentwicklung Optimierung Wegeverbindung (Quartier Schorndorfer Str./Wunnenstein Str.)
15	Seniorenheim			F	Potenzial Wald Steigerung der touristischen Attraktivität (Areal hinter Höfliger)
16	Jugendhaus			G	Ökologische Aufwertung (Gelände am Erlenbach) Gemeindeeigene Grundstücke Selbstversorger zur Verfügung stellen.
17	Kirche				

Luftbild Ortsteil Heutensbach					
	Positiv (gelb)		Problem (rot)		Potenzial (grün)
20	Schöner Ort zum Wohnen	9	Busbahnhof-Treff für Jugend	9	Freifläche nutzen für schönen Ortskernbereich
21		10	Planung Bauprojekt Käsbühlstraße	10	Gaststätte Löwen (Sanierung Gebäude, Biergarten)
22		11	Glocklesweg zugewachsen	11	Roter Turm (Aussichtspunkt zur Backnanger Bucht)
23	Altes Rathaus (ortsbildprägendes, historisches Gebäude)			12	Schützenhaus (Aufwertung/Aktivierung Gastronomie)
24	Schöner Ausblick			allg.	am Alten Rathaus wäre Platz für „ausgestalteten“ Brunnen
25	Spielplatz (neu)				
26	Beliebter Parkplatz für Hundespaziergänger				
27	Waldrand (Epplesweg, grünes Klassenzimmer)				
28	Wald				

4. Gemeindeentwicklungskonzept

4.1 Herausforderungen

Für den Zeitraum der Strategie Allmersbach im Tal 2035 sieht sich die Gemeinde vielen Herausforderungen gegenübergestellt.

Demographischer Wandel

- > Der starke Anstieg der 60–85-Jährigen in der Gemeinde bedarf einer Zukunftsplanung, die besonderes Augenmerk auf diese Bevölkerungsgruppe legt. Dies reicht von altersspezifischen Wohnangeboten bis hin zu einer altersgerechten Versorgung im medizinischen wie auch pflegerischen Bereich.

Zuwanderung

- > Der fortdauernde Anstieg der Flüchtlingszahlen stellt die Gemeinde vor ständig neue Herausforderungen was Unterbringung, Kinderbetreuung, Schulen etc. betrifft.
- > Durch die veränderte Arbeitswelt seit Corona nutzen viele Arbeitnehmer Homeoffice, was zu einer räumlichen Unabhängigkeit führt und dadurch Wohnen im ländlichen Raum wieder sehr attraktiv macht. Dadurch ist vor allem für Gemeinden am Rande des Verdichtungsraumes ein hoher Wohnungsdruck entstanden.

Wirtschaft/Arbeitsplätze

- > Die Berufstätige beider Elternteile ist heute Standard. Dadurch steigt aber der Bedarf an Kinderbetreuung und Betreuung für ältere Familienangehörige.
- > Die neuen Arbeitsbedingungen, vor allem durch Homeoffice, erfordern großzügigere Wohnverhältnisse.

Energiewende

- > Die eingeleitete Energiewende bedingt CO²-Einsparung sowohl im Gebäude wie auch im Verkehrssektor.
- > Neue Arbeitsbedingungen, vor allem durch Homeoffice ermöglicht, erfordern großzügigere Wohnverhältnisse.
- > Wärmekonzepte für Quartiere oder ganze Ortslagen stellen Anforderungen an Kommunen wie auch Privathaushalte.
- > Individuelles, bedarfsgerechtes Mobilitätskonzept braucht ein gutes allgemeines Angebot sowohl im Bereich des ÖPNV, als auch kleinteiliger Angebote.

Nachhaltigkeit/Klimaveränderung

- > Die Zunahme an Extremwetterlagen wie Hitzetage und Starkregenereignisse müssen bei der Stadtplanung, der Platzgestaltung, der Grüngestaltung und Objektplanung berücksichtigt werden.

Digitalisierung

- > Die Erwartungen an schnelle Verwaltungsvorgänge, bürgerfreundliche „Serviceangebote“ erfordern eine Optimierung der Digitalisierung in Verwaltung, in Schule und selbst im Freizeitbereich.

4.2 Räumliches Leitbild

Die übergeordneten Leitziele finden konkreten Niederschlag in den städtebaulichen Zielen der Gemeinde:

Identitätsstiftende historische Ortskernbereiche

Weiterentwicklung und Belebung der historischen Ortsmitten

- Die Ortsmitten Allmersbach und Heutensbach sollen in ihren unterschiedlichen Identitätsmerkmalen weiter herausgearbeitet werden.
- Allmersbach, als Hauptort der Gemeinde, wirkt identitätsstiftend für die Gesamtgemeinde
- Heutensbach behält seinen dörflichen Charakter

Dörfliches Idyll durch innere Freiräume und Gassen

Bewusstmachen und Herausarbeiten innerörtlicher Freiraumstrukturen

- Aufwertung der Fußwegverbindungen und Durchwegung der historischen Ränder sowie Gestaltung wichtiger Verknüpfungspunkte
- Erhalt der Grünzone zwischen den Ortsteilen Allmersbach und Heutensbach
- Freilegung der Bachläufe und Erlebbarmachung im Ortsbild
- Weiterentwicklung der Talaue und Grünzonen mit Freiraumangeboten als innere Naherholungsfläche und Bindeglied (Rundweg um Allmersbach, Freiraumvernetzung)

Einklang mit der Landschaft

Erlebbarmachen und Inwertsetzen der landschaftlichen Vielfalt durch

- Anbindung und Verknüpfung der Landschaftsräume mit dem Siedlungskörper
- Herausarbeiten und Aufwerten der Übergangsbereiche zwischen Innen und Außen
- Ortsrandeingrünung

Sensible Weiterentwicklung des Siedlungskörpers

Ergänzen und fit machen der kompakten Siedlung durch

- Maßvolle Arrondierung in Verbindung mit Ortsrandgestaltung
- Stärkung des Kernbereichs durch Innenentwicklung, Beseitigung von Brachflächen, Nachnutzung und Neustrukturierung.

4.3 Übergeordnete Leitziele

Aus den Ergebnissen des Gesamtprozesses (der Analysen, der Befragung, der Klausursitzung des Gemeinderats, der Bürgerwerkstatt) wurden übergeordnete Leitziele herausgearbeitet. Die Leitziele führen die wichtigsten Aspekte aus den verschiedenen Handlungsfeldern des Gemeindeentwicklungsprozesses zusammen. Sie stehen gleichberechtigt nebeneinander und formulieren perspektivisch den übergeordneten Rahmen.

Sie sollen Orientierung für zukünftige Entscheidungen geben und bilden somit die zentrale Handlungsgrundlage für eine nachhaltige, resiliente, lebenswerte Gemeinde.

Ortsbild

Allmersbach, am Südrand der Backnanger Bucht gelegen, ist eine liebenswerte Landgemeinde mit einer langjährigen geschichtlichen Entwicklung. Allmersbach besinnt sich auf seinen historischen Ortskernbereich und den ländlich geprägten Kernbereich Heutensbach. Die Gemeinde unterstützt identitätsstiftende Maßnahmen in allen Ortsteilen. Die jeweiligen Ortsmitten als besondere Identitätsmerkmale sollen Lebens- und Kommunikationsorte sein.

Wohnen

Die Gemeinde Allmersbach setzt auf eine nachhaltige bauliche Entwicklung, die Innenentwicklung vor Außenentwicklung anstrebt und innerörtliche Potenziale ausschöpft.

Es wird eine vielfältige Angebotsstruktur für alle Gruppen und Generationen angestrebt.

Gemeinwesen

Die Gemeinde Allmersbach ist eine soziale, lebendige Gemeinde mit vielfältigen Vereins- und Kulturangeboten. Die Gemeinde fördert das soziale Miteinander und das ehrenamtliche Engagement. Die Gemeinde sieht den demographischen Wandel nicht nur als Herausforderung, sondern als Chance und wird deshalb die bereits heute vorhersehbaren Veränderungen aktiv und vorausschauend gestalten.

Die Gemeinde schafft die notwendigen Rahmenbedingungen, damit sich ein positives Gemeinwesen weiterhin entwickeln kann. Die Gemeinde fördert den Austausch und die Vernetzung der verschiedenen Akteure untereinander und unterstützt das räumliche Angebot für Kultur- und Freizeitaktivitäten.

Infrastruktur (Dienstleistung, Versorgung, Schule, Kindergarten)

Die Gemeinde Allmersbach unterstützt den Einzelhandel bei der Sicherung des Bestandes sowie beim Ausbau der Angebote der Grundversorgung und schafft die Rahmenbedingungen für künftige Anforderungen an Bildungseinrichtungen und medizinischer Versorgung.

Verkehr/Mobilität

Die Gemeinde Allmersbach unterstützt die Transformation der Verkehrsinfrastruktur und Einführung neuer Mobilitätskonzepte für jede Generation. Um den CO²-Ausstoß zu senken, unterstützt die Gemeinde integrierte und umweltfreundliche Verkehrsangebote sowie den Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs und des Rad- und Fußwegesetzes

Energie/Klima/Nachhaltigkeit

Allmersbach strebt eine Breitbandversorgung für die Gesamtgemeinde an.

Die Gemeinde unterstützt den Ausbau und den Einsatz von erneuerbaren Energiequellen. Eine Reduzierung klimaschädlicher Emissionen wird angestrebt. Ebenso werden die Interessen des Naturschutzes, des Klimaschutzes und der Klimaanpassung berücksichtigt. Die Gemeinde Allmersbach entwickelt eine Strategie, um den vielfältigen Anforderungen von Umwelt- und Ressourcenschutz gerecht zu werden.

Wirtschaftsraum/Arbeitsmarkt

Die Gemeinde Allmersbach ist ein attraktiver Wirtschaftsstandort, der durch die Unterstützung der ansässigen Unternehmen und der Weiterentwicklung des Gewerbegebietes Basis für eine prosperierende Entwicklung der lokalen Wirtschaft mit ihren Arbeitsplätzen ist. Für eine zukunftssichere wirtschaftliche Entwicklung unterstützt die Gemeinde den notwendigen Transformationsprozess und fördert den lokalen Austausch.

Tourismus/Naherholung

Die Gemeinde liegt in landschaftlich schöner Lage mit hoher Freiraumqualität und naturräumlichen Besonderheiten. Die Gemeinde setzt sich für den Erhalt von Lebensräumen für Tiere, Pflanzen ein. Ziel ist die Vernetzung der Naturräume und eine Ortsrandeingrünung.

Es wird angestrebt mit dem vorhandene Standortpotenzial die Entwicklung eines landschaftsbezogenen Profils voranzutreiben.

4.4 Entwicklungskonzept/Masterplan

Das Entwicklungskonzept zeigt Entwicklungsperspektiven auf, die neben den kurzfristigen Entwicklungsmöglichkeiten auch die mittel- bis langfristigen Möglichkeiten umfassen und Empfehlungen für eine integrierte und nachhaltige Entwicklung der Gemeinde Allmersbach im Tal darstellen.

Mit dem innerörtlichen Entwicklungskonzept sollen folgende kommunale Entwicklungsziele verfolgt werden, die jeweils mit einem Maßnahmenpaket gekoppelt sind:

Die Ziele- und Maßnahmenliste im Anhang ist als offene Liste zu verstehen, die jährlich zu evaluieren, zu ergänzen und zu streichen ist.

Die im Masterplan festgehaltenen Maßnahmen für den ersten Zeitraum sind:

Ortsmitte Allmersbach im Tal

- > Neugestaltung des rückwärtigen Rathausplatzes mit Fokus auf Integration des Bachlaufs und Brunnen, Integration der Außengastronomie und Baumpflanzungen
- > Konzeption für die Grundstücke neben der Kirche
- > Entwicklung des Quartiers Backnanger Straße 12/22

Ortsmitte Heutensbach

- > Neugestaltung Ortsmitteplatz unter Einbeziehung des Alten Rathauses, der Bushaltestelle
- > Versorgungsangebot für den Grundbedarf

Wohnen

- > Neue Wohnformen für Jung und Alt
- > Räumliches Angebot für Home-Office
- > Sanierung von Bestandsgebäuden
- > Wohnraum durch Dachaufstockungen schaffen
- > Aktivierung von Leerständen und Baulücken
- > Bodenordnung in Gemengelagen

Gemeinwesen/Kindergarten

- > Offene Bürgerkultur
- > Familienberatungsstelle
- > Ehrenamtsbörse
- > Walking-Bus

Verkehr

- > Radwege optimieren
- > Walking-Bus
- > Individuelle Prüfung des Verkehrsmittels
- > Mitfahrbänke ins Bewusstsein bringen

Gewerbe

- > Erweiterungsangebot für ortsansässige Betriebe
- > Gewerbemix
- > Fachkräfte und Auszubildende im Ort gewinnen

Klima

- > Wärmekonzepte kommunal und individuell
- > Grün statt Grau in Verkehrsflächen
- > Klimaresistente Bäume
- > Fassaden- und Dachbegrünungen
- > Erneuerbare Energien nutzen
- > Schattenplätze im öffentlichen Raum
- > Öffentliche Brunnen – Angebot schaffen
- > Einbeziehung Bachlauf ins Ortsgefüge/ Zugang Bach

Versorgung

- > Grundversorgungsangebot in Heutensbach

5. Fotodokumentation –



Ortsbildprägendes Gebäude



Siedlung eingebunden in Landschaft



Ortsbildprägendes Gebäude



Erneuerbare Energien



Ortsmitte



Potenzialflächen



Gute Fußwegeverbindungen



Spielplatzangebot



Fehlende Fassadengestaltung



Hohes Verkehrsaufkommen



Hoher Versiegelungsgrad



Hoher Versiegelungsgrad



Bauliche Mängel



Fehlende Platzgestaltung



ortsbildprägend – altes Rathaus Heutensbach



Fehlender Zugang zu natürlichem Gewässer



minder genutzte Fläche - Entwicklungspotenzial



Fassadengestaltung erforderlich



Entwicklungspotenzial Freiraum am Bach



Versiegelte Fläche – Ortsmitte



Leerstände



Leerstände



Brachfläche um Kirche



Gewerbegebiet



Entwicklungsfläche Gewerbe



Neue Mobilitätsangebote



Neue Mobilitätsangebote



Großes Parkplatzangebot

6. Planwerk und Anhang

- > Bestandsanalyse – Ortsteil Allmersbach
- > Bestandsanalyse – Ortsteil Heutensbach
- > Räumliche Verflechtung
- > Allmersbach Konzeption
- > Heutensbach Konzeption
- > Ziele und Maßnahmen-Liste

Impressum

- > Auftraggeber: Gemeinde ALLMERSBACH IM TAL
vertreten durch
Frau Bürgermeisterin Patrizia Rall
Backnanger Straße 42
71573 ALLMERSBACH IM TAL
- > Auftragnehmer: die STEG Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54
70182 Stuttgart
- > Bearbeitung: Silvia Fichtner
Gabriele Kauß-Brockmann
- > Veröffentlichung: November 2023

Verantwortlich für den Inhalt ist
die STEG Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54 | 70182 Stuttgart | info@steg.de

Vertreten durch die Geschäftsführung Dr. Frank Friesecke | Artur Maier
Verantwortlich im Sinne des Presserechts Dr. Frank Friesecke | Artur Maier

Steuer-Nr. 99126/02086 USt-IdNr. DE147865503
Handelsregister Stuttgart B2552 Berufsaufsichtsbehörde Stadt Stuttgart
Berufskammer Industrie- und Handelskammer Stuttgart

Soweit möglich, werden im Text geschlechtsneutrale Formulierungen verwendet. Ansonsten wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit die männliche Form verwendet. Falls nicht ausdrücklich angegeben, beziehen sich alle Aussagen auf Personen jeglichen Geschlechts.

Soweit keine andere Quelle angegeben wurde, sind alle Abbildungen und Fotos Eigentum der STEG Stadtentwicklung GmbH.

Unsere Standorte

die STEG Stadtentwicklung GmbH

Stuttgart

Olgastraße 54 | 70182 Stuttgart

T 0711 21068 0 | F 0711 21068 112

Heilbronn

Bahnhofstraße 7 | 74072 Heilbronn

T 07131 9640 0 | F 07131 9640 40

Freiburg

Kartäuserstraße 51a | 79102 Freiburg im Breisgau

T 0761 2928137 0 | F 0761 2928137 20

Dresden

Bodenbacher Straße 97 | 01277 Dresden

T 0351 25518 0 | F 0351 25518 55

Glauchau

Schloßplatz 11 | 08371 Glauchau

T 03763 4400 30 | F 03763 4400 39



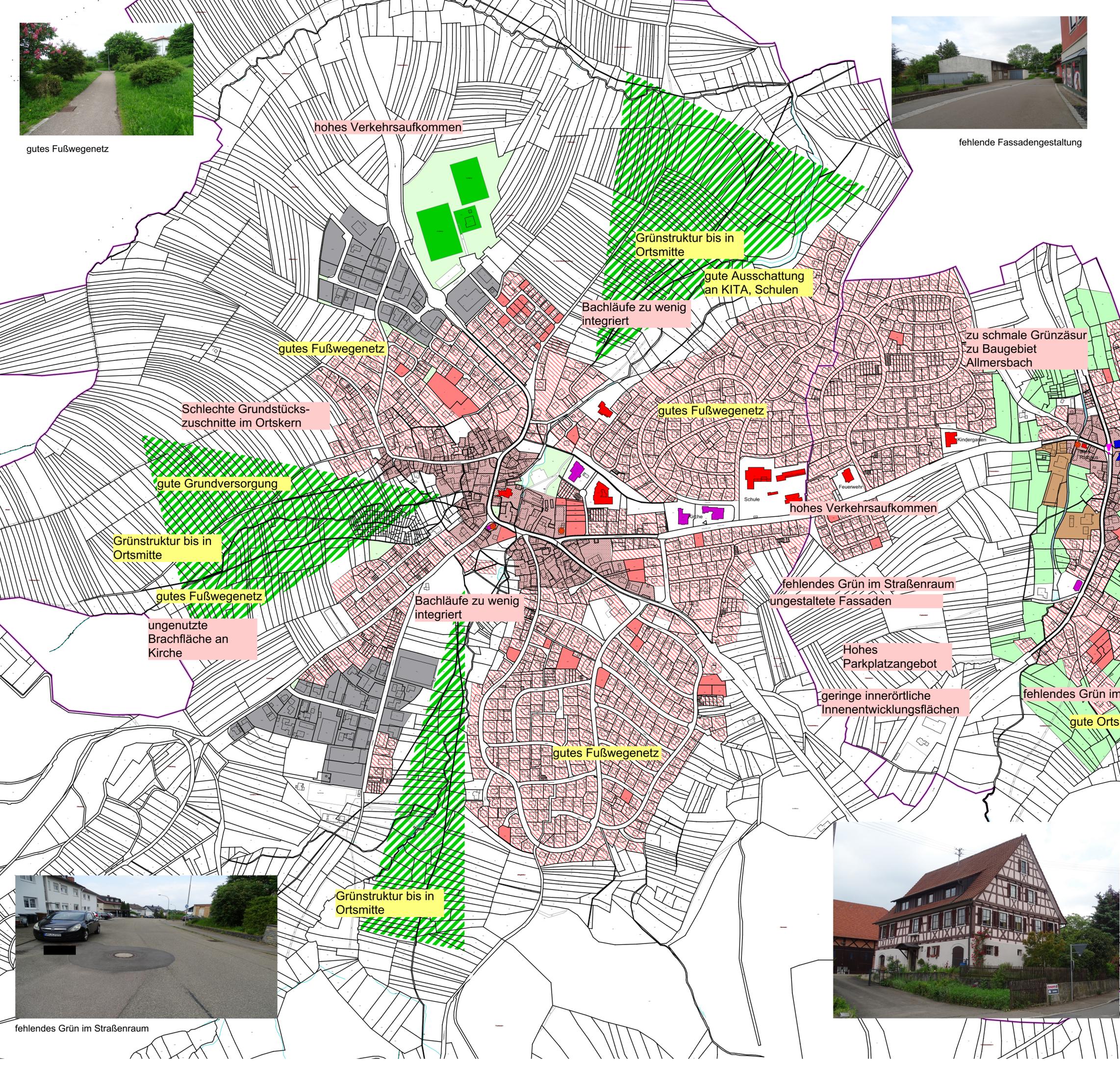
gutes Fußwegenetz



fehlende Fassadengestaltung

Bestandsanalyse Strukturelle Mängel/Infrastruktur

-  Historischer Ortskern
-  Öffentliche Einrichtung
-  Kirchliche Einrichtung
-  Vorwiegend Wohnen
-  Potenzial Wohnbaufläche
-  Sport- /Freizeitflächen
-  ortsbildprägende Gebäude
-  Leerstehend/ Teilweise leerstehend / untergenutzt
-  Gefahrenpunkt Verkehr unübersichtliche Kreuzung
-  Gastronomie
-  Grünfläche
-  Gewerbegebiet
-  Textfeld - Schwäche
-  Textfeld - Stärke



fehlendes Grün im Straßenraum

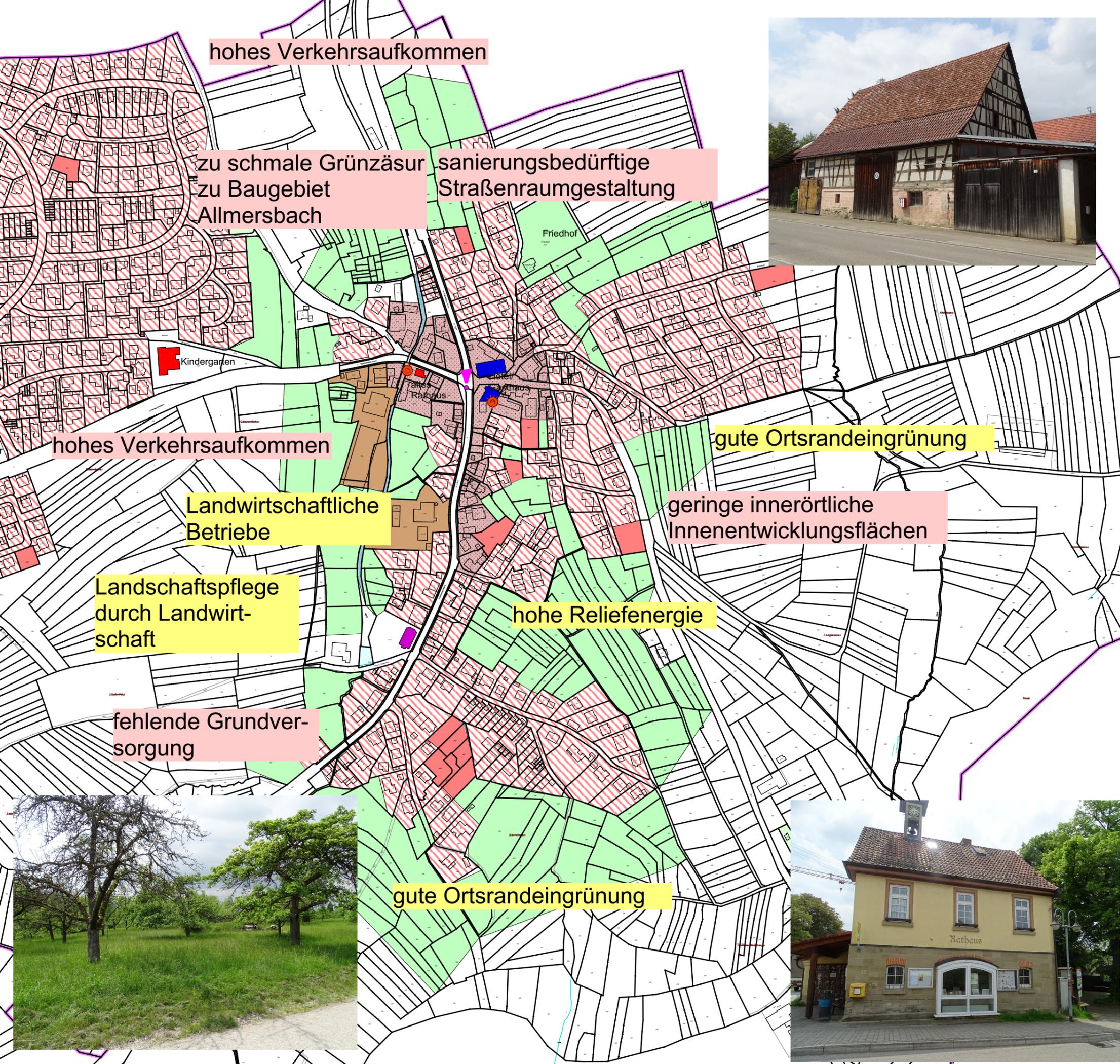


Gemeinde Allmersbach im Tal

Entwicklungskonzept Ortsteil Allmersbach

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr.
10.07.2023 SF/GK



hohes Verkehrsaufkommen

zu schmale Grünstreifen
zu Baugebiet
Allmersbach

sanierungsbedürftige
Straßenraumgestaltung



Bestandsanalyse Strukturelle Mängel/Infrastruktur

-  Historischer Ortskern
-  Öffentliche Einrichtung
-  Kirchliche Einrichtung
-  Vorwiegend Wohnen
-  Potenzial Wohnbaufläche
-  Sport- /Freizeitflächen
-  ortsbildprägende Gebäude
-  Leerstehend/
Teilweise leerstehend / untergenutzt
-  Gefahrenpunkt Verkehr
unübersichtliche Kreuzung
-  Gastronomie
-  Grünfläche
-  Sanierungsgebiet
-  Textfeld - Schwäche
-  Textfeld - Stärke

hohes Verkehrsaufkommen

gute Ortsrandeingrünung

Landwirtschaftliche
Betriebe

geringe innerörtliche
Innenentwicklungsflächen

Landschaftspflege
durch Landwirt-
schaft

hohe Reliefenergie

fehlende Grundver-
sorgung

gute Ortsrandeingrünung



Gemeinde Allmersbach im Tal

Entwicklungskonzept Ortsteil Heutensbach

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

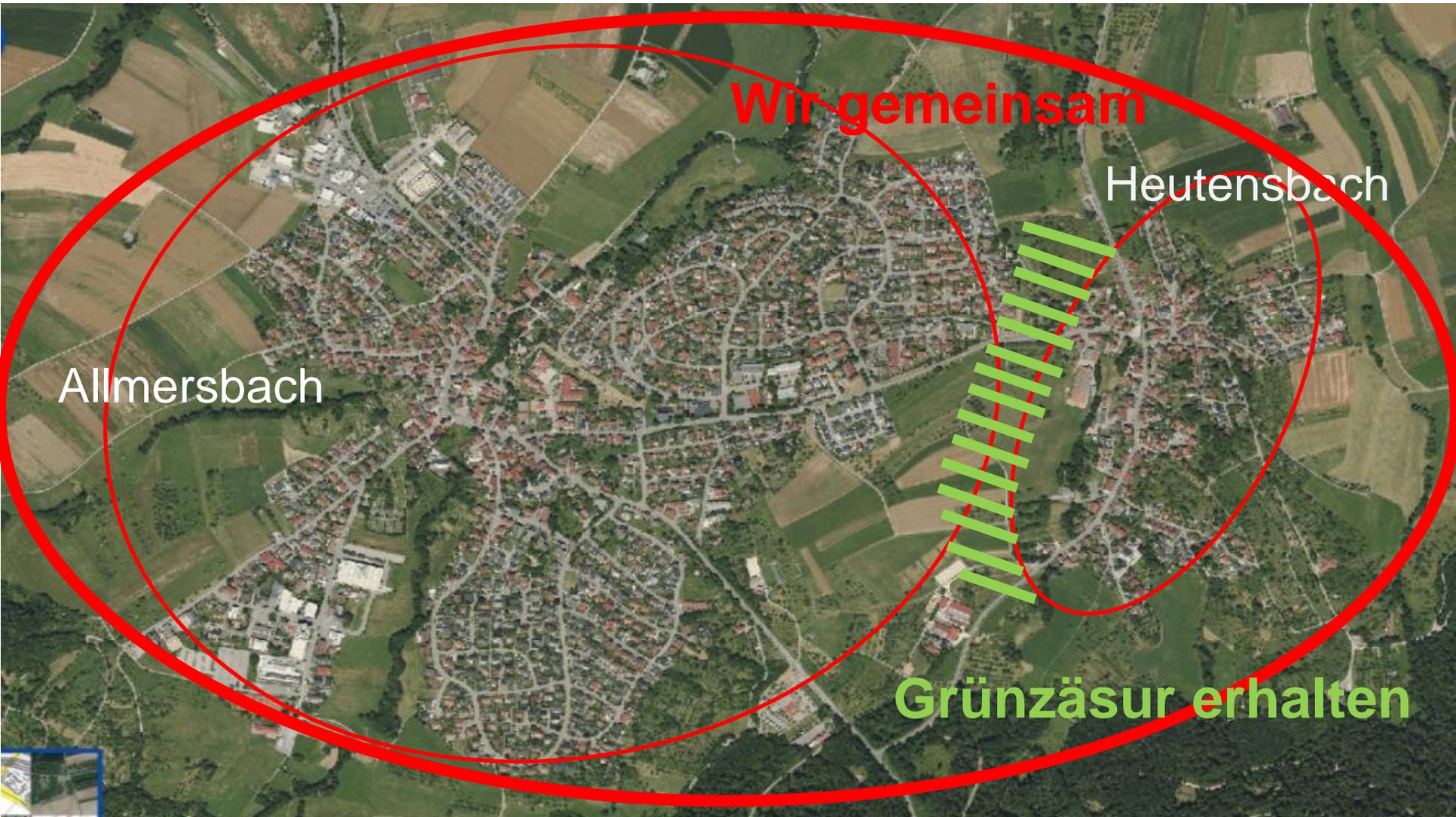
Projekt Nr.
17.05.2023 SF/GK

Räumliche Verflechtung

die **STEG**

Gemeindefläche: 795 ha

Einwohner je km²: 615 (in Ba-Wü durchschnittlich 311 je km²)



Wir gemeinsam

Heutensbach

Allmersbach

Grünzäsur erhalten



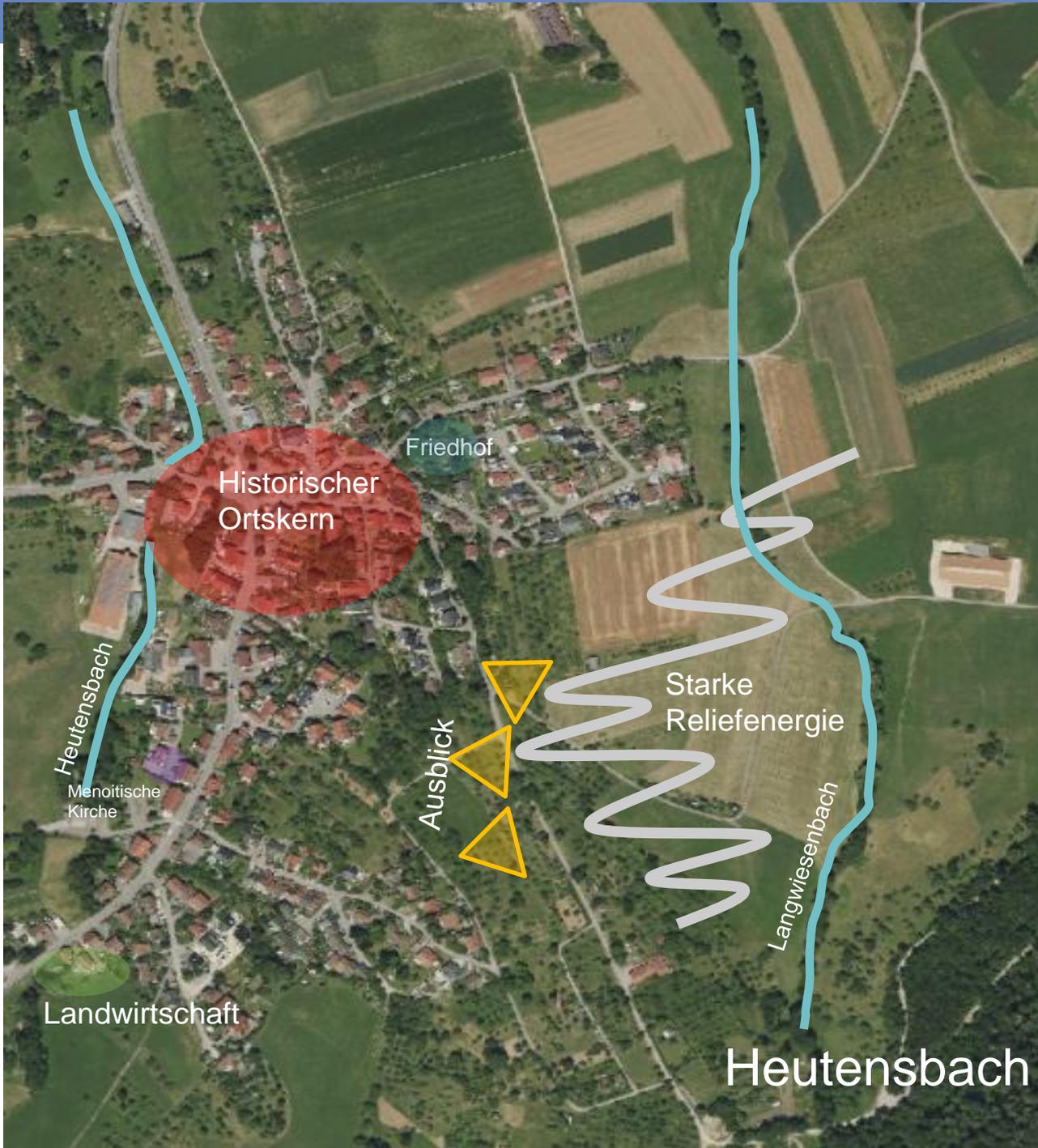
Zentrum Allmersbach:

- Stärkung Kernbereichs
- Stärkung Nahversorgung und Infrastruktur
- Stärkung Wohnfunktion
- Aufwertung Platz am Rathaus
- Maßnahmen zur Klima-anpassung und CO₂-Vermeidung

Allmersbach Konzeption
Leitbild

Dörfliches Leben:

- Treffpunkt am alten Rathaus
- Nahversorgungsstation
(Automat von regionalen Bauernbetrieben)
- Brunnen am Rathaus
(Bachlauf ins Ortsbild integrieren)
- Wiederbelebung Gastronomie



Konzeption