

# Präsentation der Bestandsanalyse und Leitziele

im Rahmen des Gemeindeentwicklungskonzeptes (GEK)

Gemeinde Seelbach  
29. November 2021

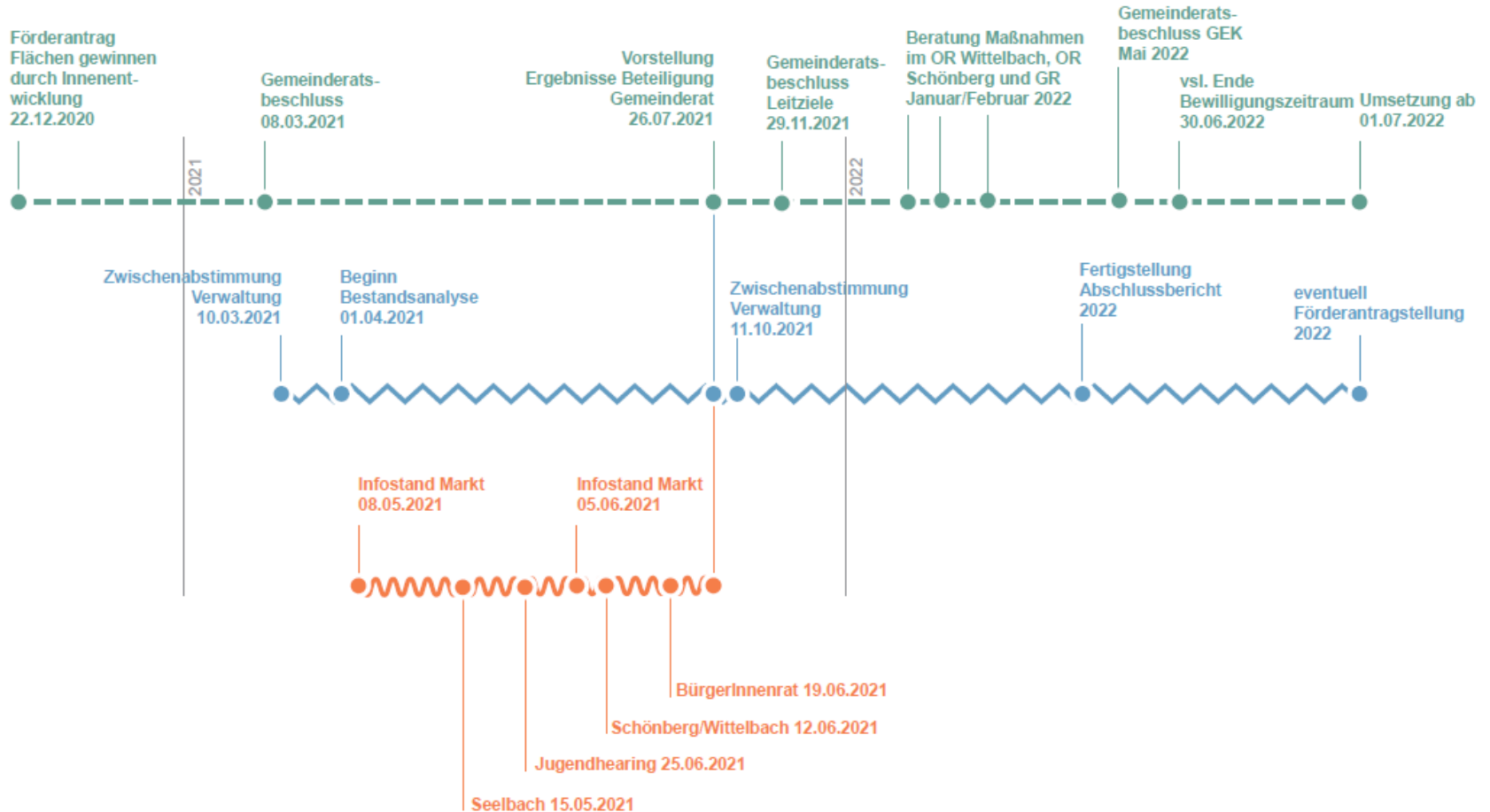
# Gliederung

---

1. Bisheriger Ablauf
2. Zusammenfassung der Bestandsanalyse
3. Formulierung abgeleitete Leitziele für Seelbach
4. Ausblick

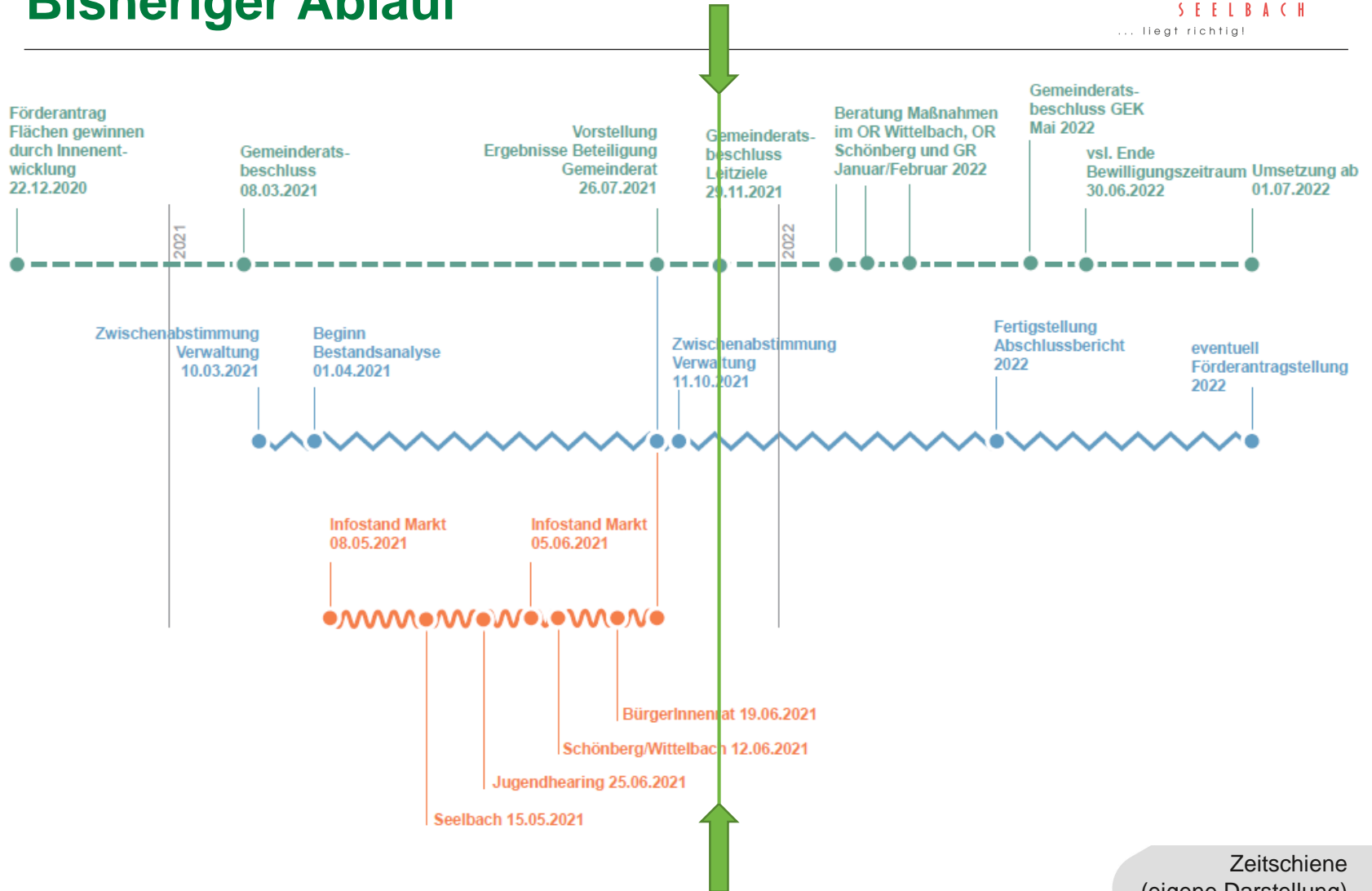
# Bisheriger Ablauf

# Bisheriger Ablauf



Zeitschiene  
(eigene Darstellung)

# Bisheriger Ablauf



Zeitschiene  
(eigene Darstellung)

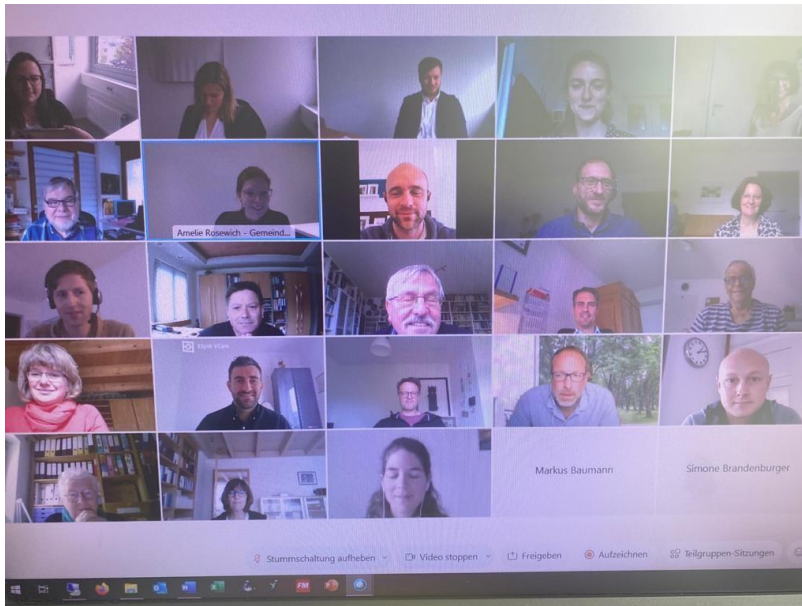
# Bisheriger Ablauf

Analyse der IST-Situation in der Gemeinde, u.a. durch

- Fotodokumentation
- Dokumentensichtung



Klosterplatz  
(eigenes Foto)



Teilnehmende Bürgerworkshop  
(eigenes Foto)

- Bürgerbeteiligung
- Abstimmung Verwaltung

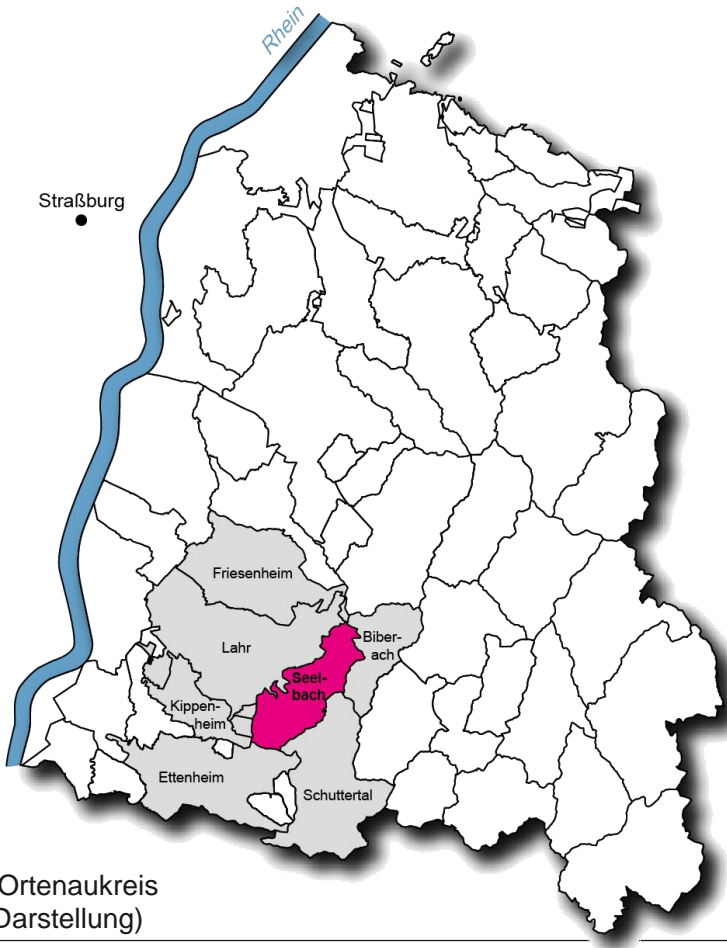
# Zusammenfassung der Bestandsanalyse

## 2. Zusammenfassung der Bestandsanalyse

- Analyse der IST-Situation in der Gemeinde
  
- Betrachtung der **Rahmenbedingungen** sowie Analyse in sechs Handlungsfeldern:
  - Lage im Raum
  - Exkurs: Ortsgeschichte
  - Siedlungsstruktur
  - Verkehrliche Anbindung
  - Bevölkerungsentwicklung
  - Planungsebenen (Regionalplan, FNP, Bebauungspläne)

## 2. Zusammenfassung der Bestandsanalyse

### ■ Lage im Raum



Lage im Ortenaukreis  
(eigene Darstellung)

### ■ Ortenaukreis

### ■ Nachbarkommunen

- Biberach
- Ettenheim
- Friesenheim
- Lahr
- Kippenheim
- Schuttertal

### ■ Ortsteile

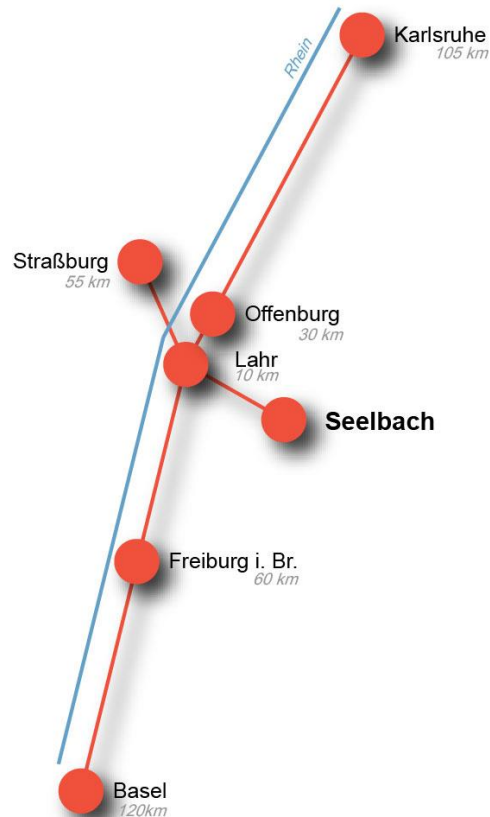
- Seelbach
- Schönberg
- Wittelbach

### ■ Fluss

- Schutter

## 2. Zusammenfassung der Bestandsanalyse

### ■ Verkehrliche Anbindung



Lage entlang des Rheines  
(eigene Darstellung)

mit dem PKW

- **Autobahn A5**
  - ca. 15 km
  - ca. 30 Minuten
- **Lahr**
  - ca. 7,5 km
  - ca. 15 Minuten
- **Offenburg**
  - ca. 30 km
  - ca. 40 Minuten
- **Freiburg**
  - ca. 60 km
  - ca. 60 Minuten

## 2. Zusammenfassung der Bestandsanalyse

### ■ Verkehrliche Anbindung



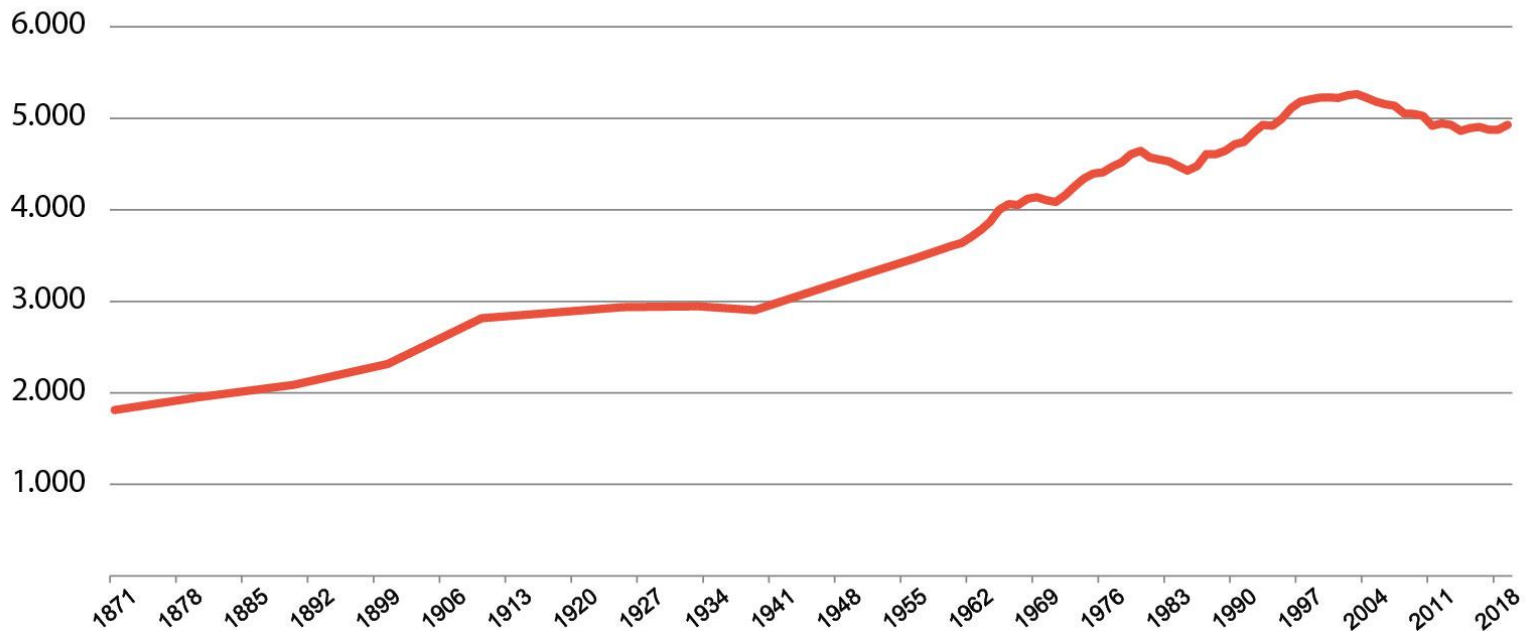
mit dem ÖPNV:

- Bus Linie 106
  - Schweighausen – Seelbach – Lahr – Altenheim (– Offenburg – Kehl)
- Bus Schönberglinie (Sa/So)
  - Lahr Bahnhof/ZOB – Reichenbach – Schönberg – Biberach Bahnhof
- Anruf-Sammel-Taxi (AST)
- Mitfahrbänkle
- Bahnhöfe
  - Lahr und Biberach
- Sonderflughafen Lahr

ÖPNV-Netz  
(eigene Darstellung)

## 2. Zusammenfassung der Bestandsanalyse

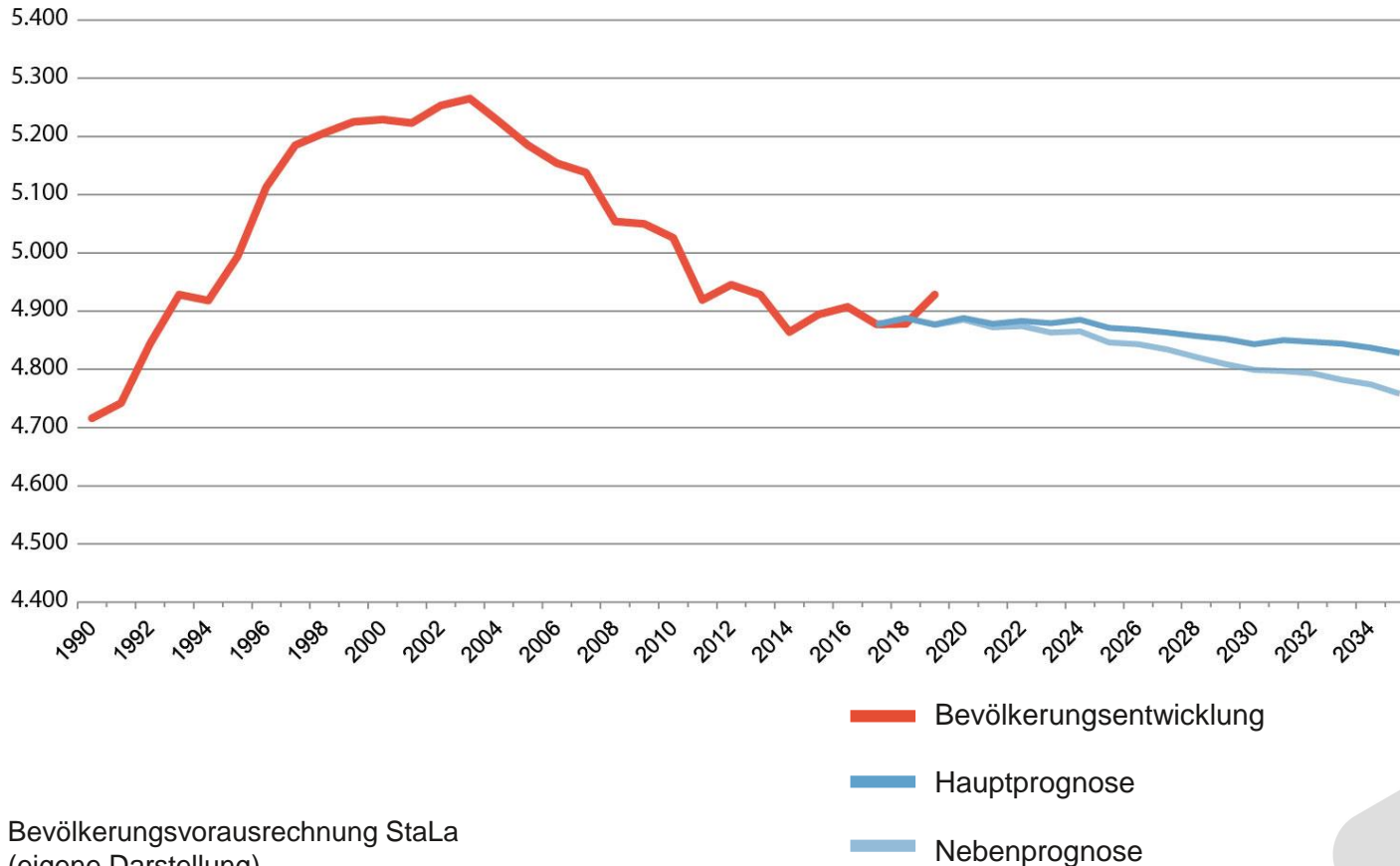
- Bevölkerungsentwicklung 1871 bis heute



Bevölkerungsentwicklung seit 1871  
(eigene Darstellung)

# 2. Zusammenfassung der Bestandsanalyse

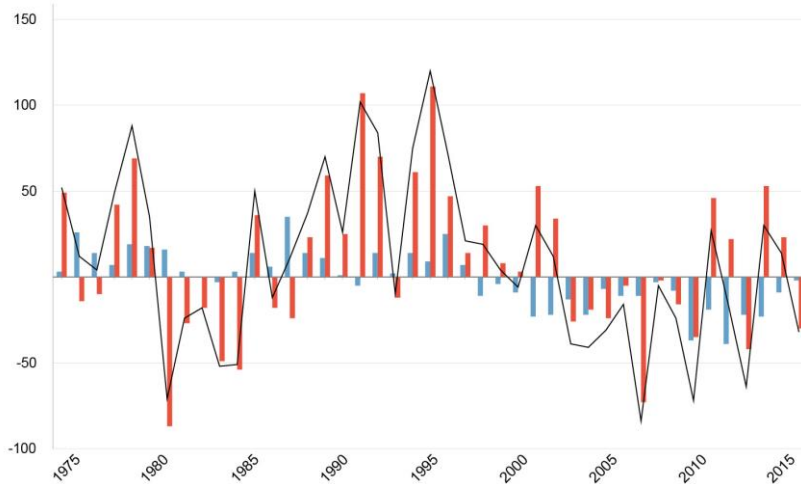
## ■ Zukünftige Bevölkerungsentwicklung



Bevölkerungsvorausrechnung StaLa  
(eigene Darstellung)

# 2. Zusammenfassung der Bestandsanalyse

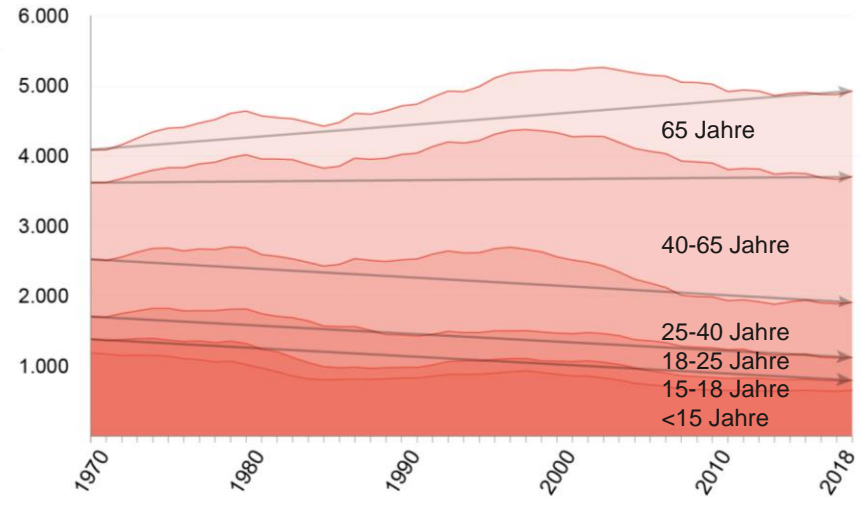
## ■ Bevölkerungsentwicklung



Wanderungs- und Geburten-/Sterbesaldo StaLa seit 1975 (eigene Darstellung)

- Wanderungssaldo
- Geburten- und Sterbesaldo
- Summe

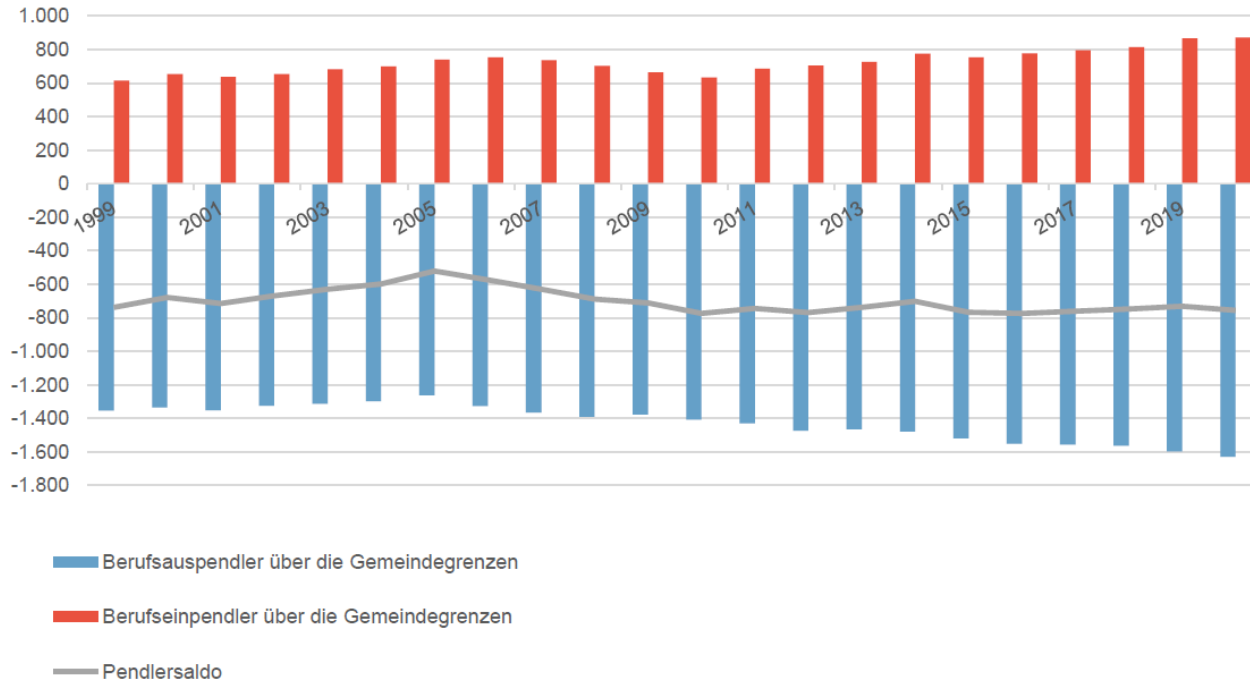
Entwicklung Altersstruktur StaLa seit 1970 (eigene Darstellung)



# 2. Zusammenfassung der Bestandsanalyse

## ■ Pendlerverhalten

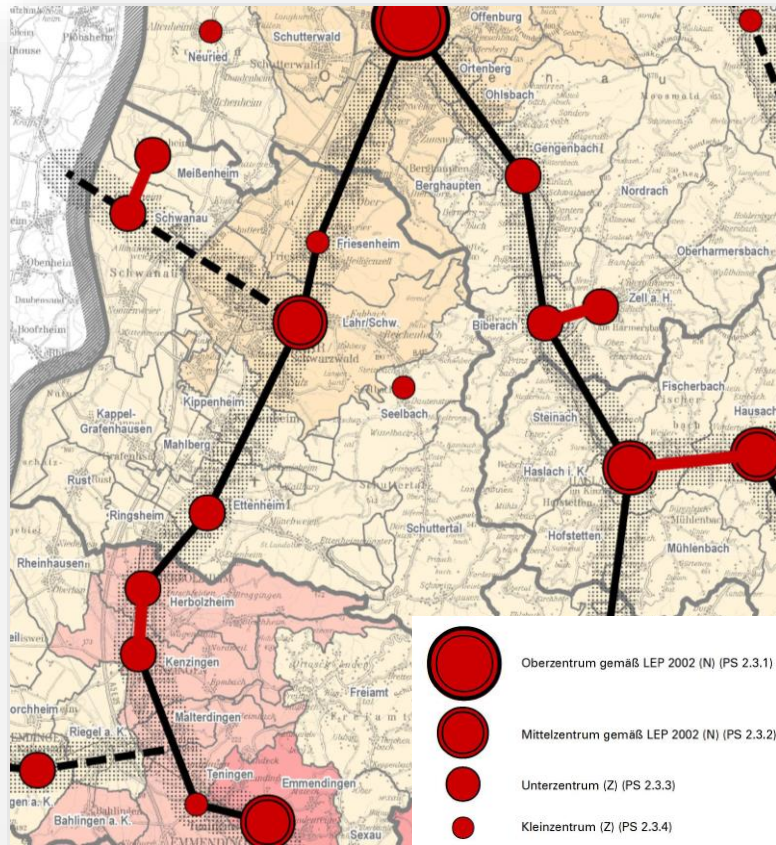
Entwicklung Ein- und Auspendler



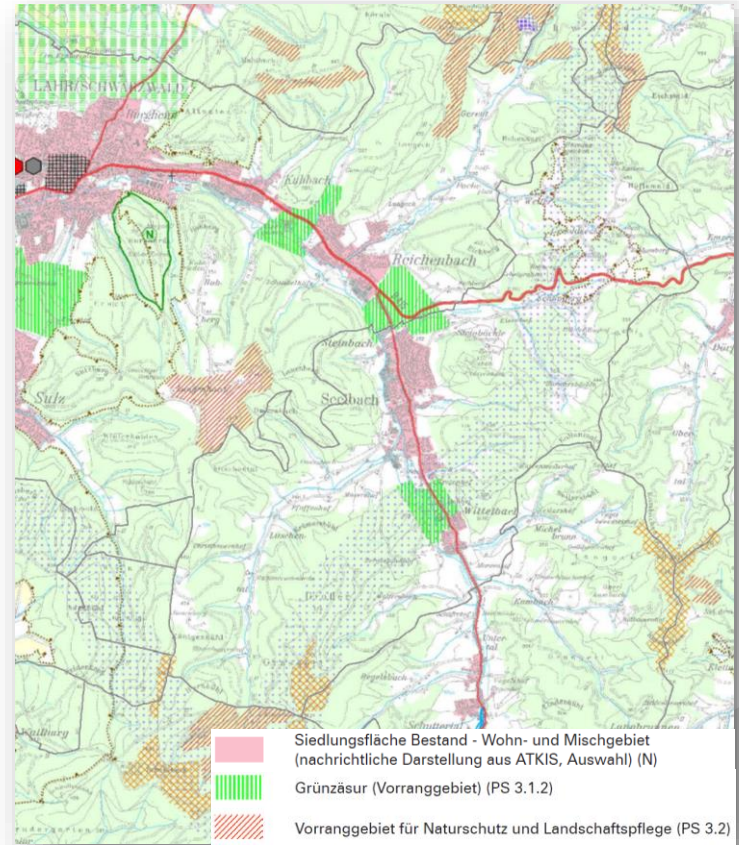
Entwicklung Ein- und Auspendler StaLa seit 1999  
(eigene Darstellung)

# 2. Zusammenfassung der Bestandsanalyse

## Planungsebene Regionalplan



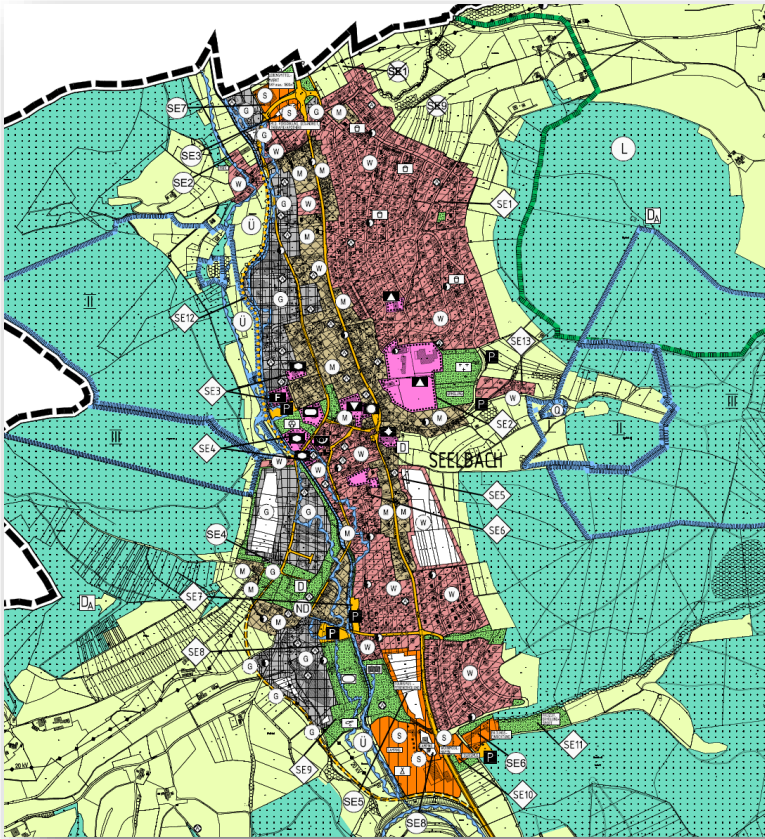
Auszug Regionalplan „Südlicher Oberrhein“- Strukturkarte (Quelle: RVSO)



Auszug Regionalplan „Südlicher Oberrhein“- Raumnutzungskarte (Quelle: RVSO)

## 2. Zusammenfassung der Bestandsanalyse

- Planungsebene Gemeinde



Auszug Flächennutzungsplan  
(Quelle: VV Seelbach-Schuttertal)



Auszug Übersicht Bebauungspläne  
(eigene Darstellung)

# 2. Zusammenfassung der Bestandsanalyse

## Planungsebene Gemeinde

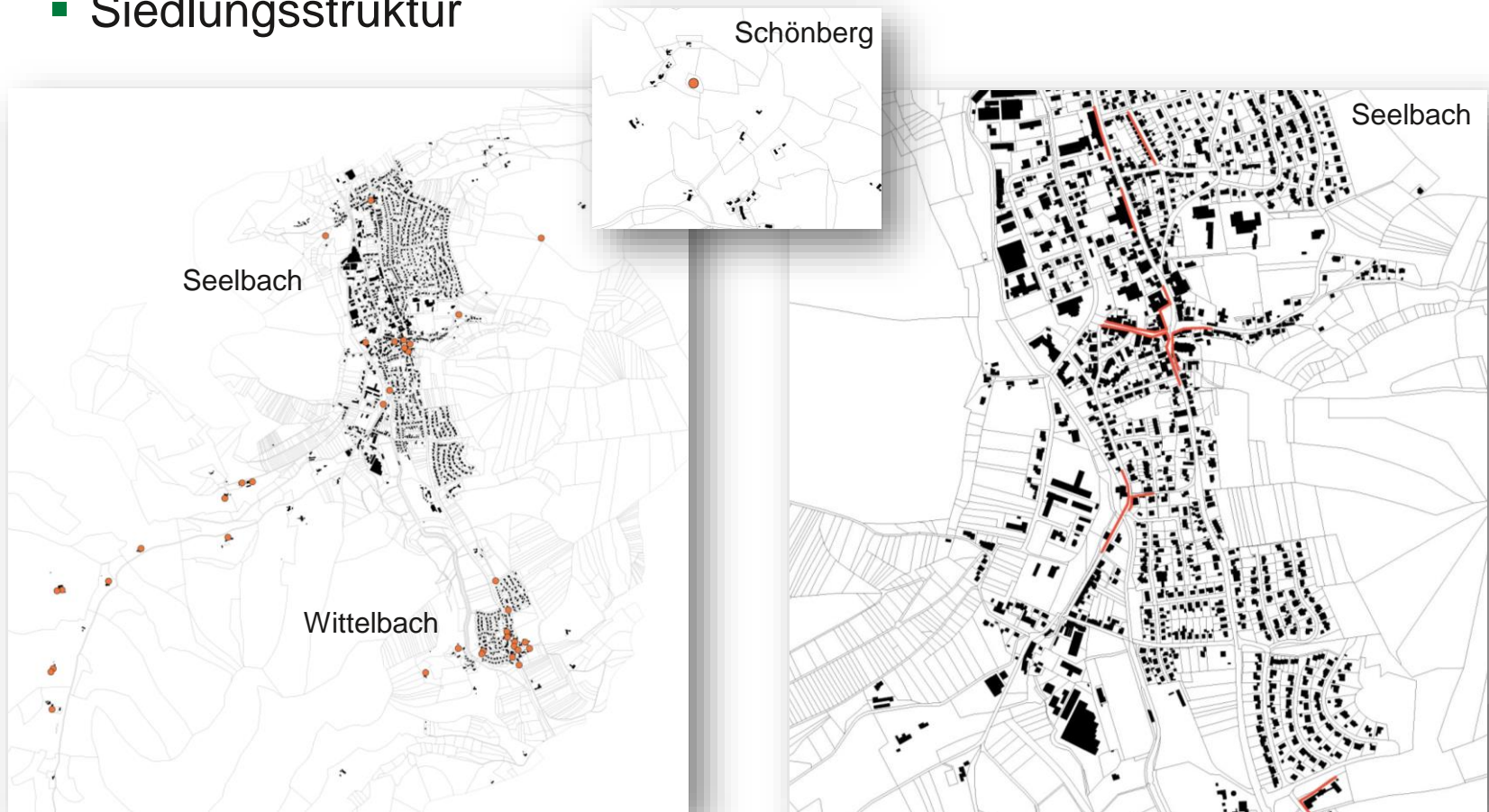
Bezeichnung	Ortsteil	Nutzung in ha			
		W	M	G	S
A.1 Tretenhof Teil C	Seelbach	4,32			
A.2 SE 3 Steinbacher Matten/ Sonderbaufläche medizinische Versorgung	Seelbach				0,49
A.3 SE 4 Schlossweg/ Abrundung Handwerk	Seelbach			0,09	
A.4 SE 5 Tourismus – Ferienerholung (L 102/östl. Familienbad)	Seelbach				2,30
A.5 SE 6 Bildungseinrichtung (Erweiterung AWO Bildungszentrum)	Seelbach				0,74
A.6 Im Süden an der L 102/Kapellenweg	Wittelbach			0,36	
B.1 W 1 Erweiterung Oberes Feld III (30 Bauplätze, ab 2023 bebaubar)	Wittelbach	1,64			
B.2 B-Plan Schloßackern	Seelbach			2,67	
B.3 Nördlich Schlossweg/ B-Plan Pfarrackern-Schloßackern	Seelbach	0,28			
B.4 Zwischen Ch.-Himmelsbach-Straße und Poststraße	Seelbach		0,4		
B.5 Westlich Lauenbergstraße/Hauptstraße	Seelbach		0,29		
C.1 SE 1 Nördlich der Hochgerichtstraße	Seelbach	1,33			
C.2 SE 9 Erweiterung Fuchsacker	Seelbach	1,62			
<b>Summe</b>		<b>9,19 ha</b>	<b>0,69 ha</b>	<b>3,12 ha</b>	<b>3,53 ha</b>

- A) Baufläche nach FNP 2025
- B) Baufläche mit B-Plan/Nachverdichtung
- C) Bauflächenreserve für künftigen FNP

Übersicht Potentiale im Flächennutzungsplan  
(eigene Darstellung)

## 2. Zusammenfassung der Bestandsanalyse

### ■ Siedlungsstruktur



Auszug Übersicht Denkmäler  
(eigene Darstellung)

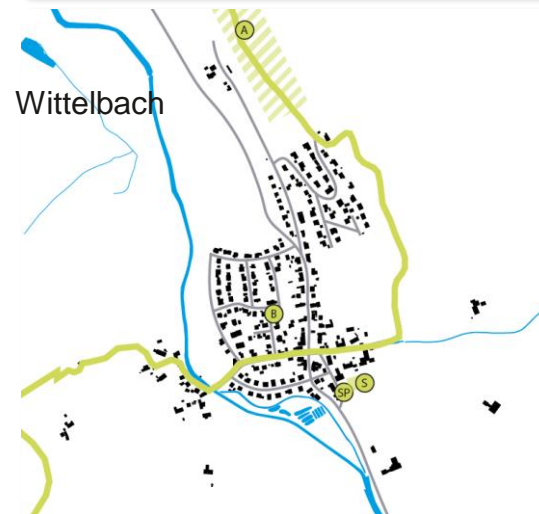
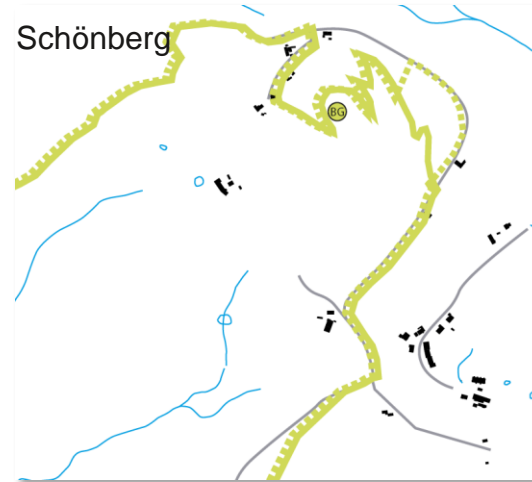
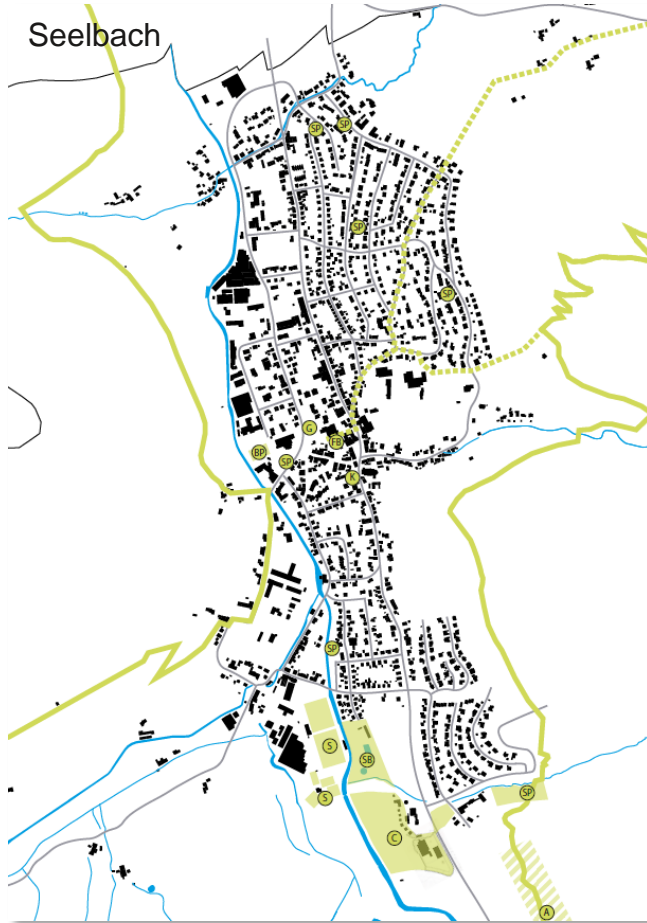
Auszug Übersicht städtebauliche sensible Bereiche  
(eigene Darstellung)

## 2. Zusammenfassung der Bestandsanalyse















- Analyse der IST-Situation in der Gemeinde
  
- Betrachtung der Rahmenbedingungen sowie Analyse in **sechs Handlungsfeldern**:
  - Freizeit, Kultur, Tourismus
  - Soziales, Vereine, Bildung
  - Freiraum, Ökologie, Klima
  - Mobilität, Verkehr, Infrastruktur
  - Planen, Bauen, Wohnen
  - Arbeit, Gewerbe, Versorgung

# 2. Zusammenfassung der Bestandsanalyse

## Freizeit, Kultur, Tourismus



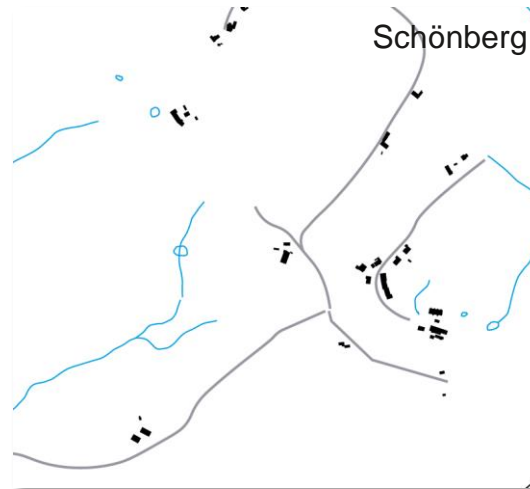
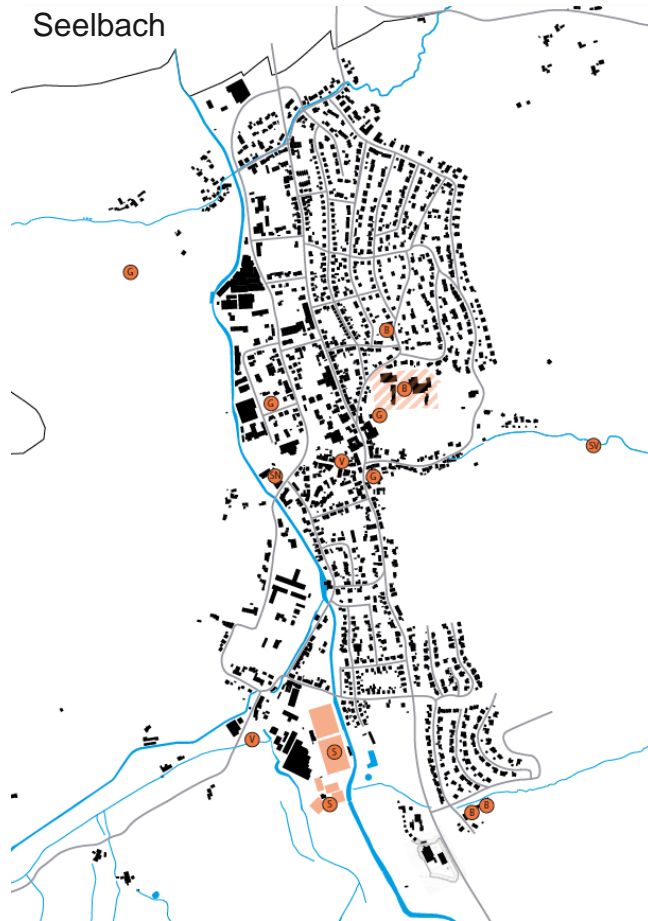
Auszüge Bestandsanalyse  
(eigene Darstellung)

-  BG Burgen/Ruinen
-  BP Bolzplatz
-  SP Spielplatz
-  K Kegelbahn
-  G Minigolf
-  FB Freilichtbühne
-  H Hütte/Herberge
-  S Sportfläche
-  A Aktivpark
-  B Bouleplatz
-  SB Schwimmbad
-  C Campingplatz
-  Ortenauer Sagenrundweg
-  Geroldsecker Qualitätsweg

Siehe auch Gesamtplan im Anhang

## 2. Zusammenfassung der Bestandsanalyse

### ■ Soziales, Vereine, Bildung



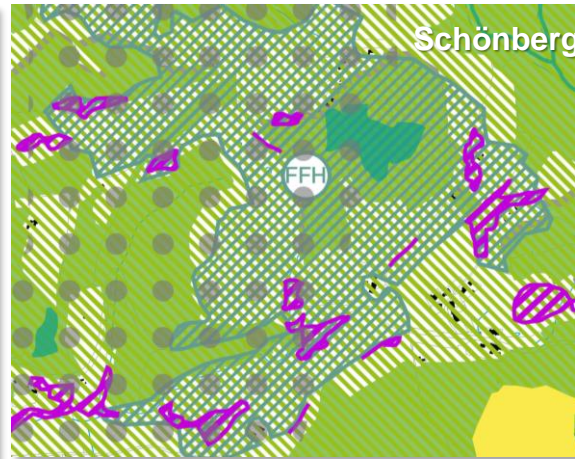
Auszüge Bestandsanalyse  
(eigene Darstellung)

- B** Bildung
- G** Glaubensgemeinschaft
- SN** Senioreneinrichtung
- V** Vereinstafel/-lager
- S** Sportflächen
- SV** Schützenhaus
-  Schulcampus

Siehe auch Gesamtplan im Anhang

# 2. Zusammenfassung der Bestandsanalyse

## Freiraum, Ökologie, Klima



Auszüge Bestandsanalyse  
(eigene Darstellung)

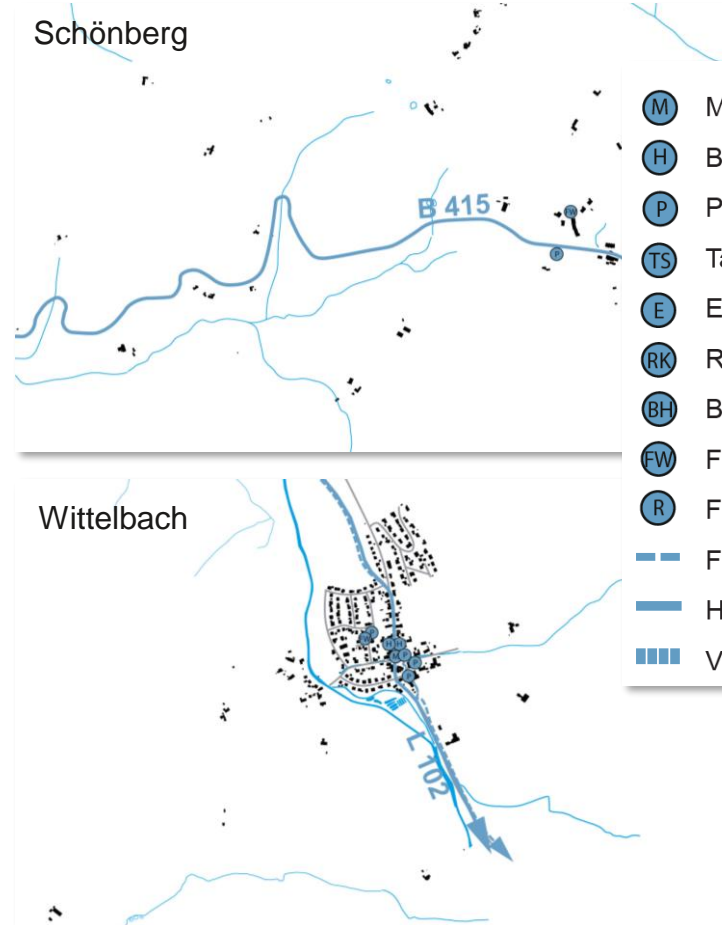
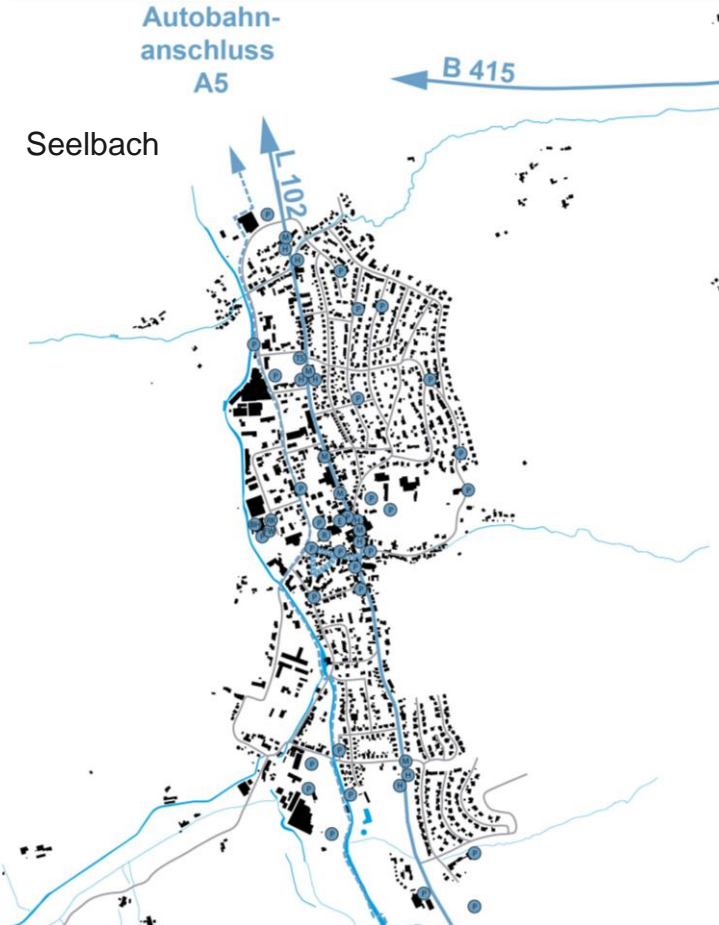
- Waldfläche
- FFH-Gebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Offenlandbiotop
- Waldbiotop
- Wasserschutzgebiet
- Deponie
- Grünzäsur
- regionaler Wildtierkorridor
- Vorranggebiet für Windkraft
- Naturlehrpfad
- Windkraftanlage

Siehe auch Gesamtplan im Anhang

# 2. Zusammenfassung der Bestandsanalyse

## ■ Mobilität, Verkehr, Infrastruktur

Auszüge Bestandsanalyse  
(eigene Darstellung)

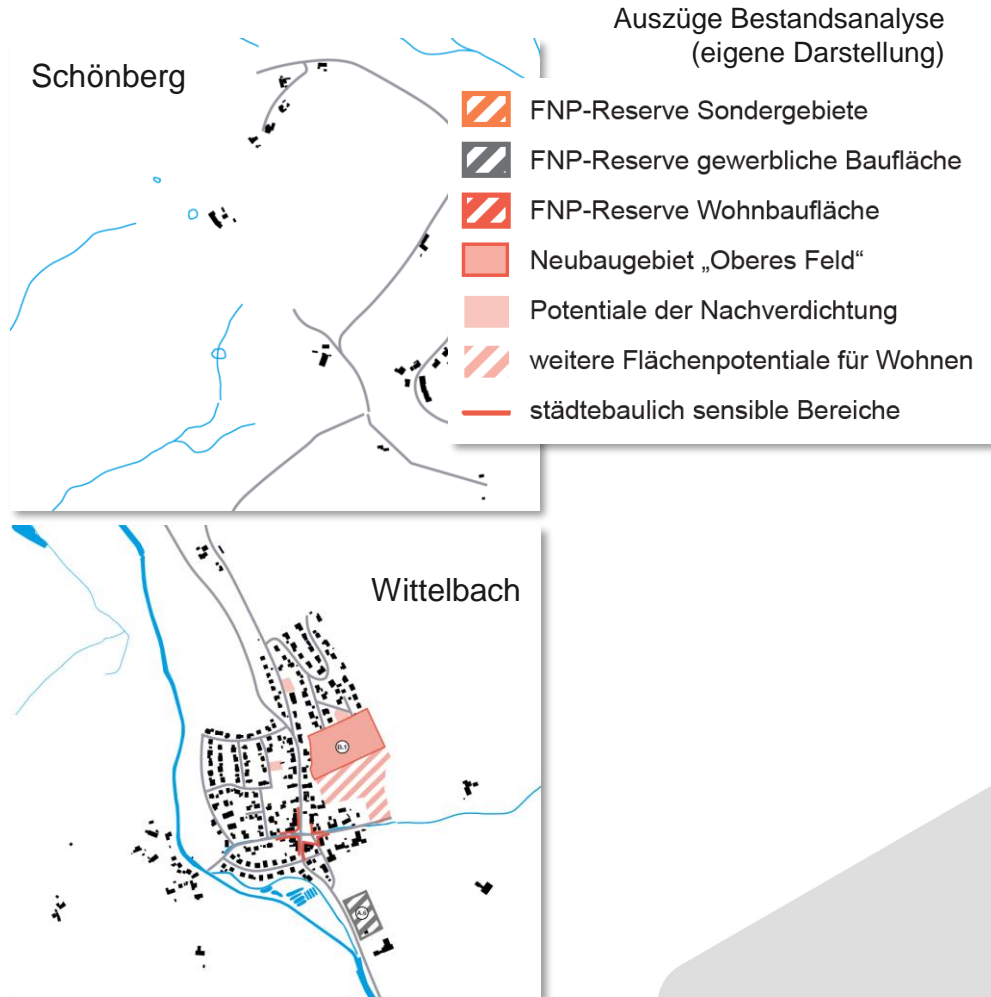
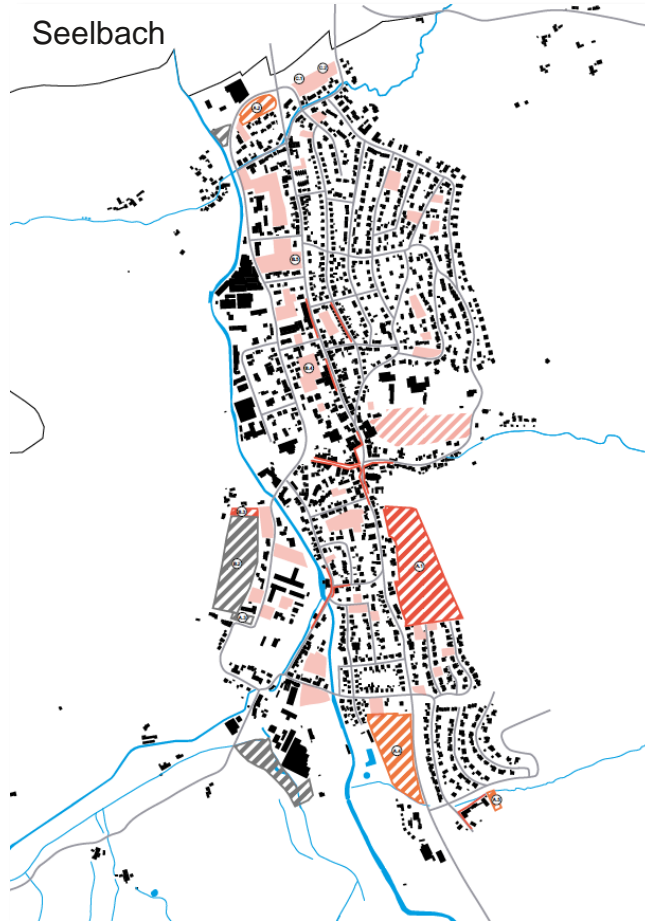


- Ⓜ Mitfahrbänkle
- ⓗ Bus-Haltestelle
- Ⓟ Parkplatz
- ⓉⓈ Tankstelle
- ⓔ E-Ladesäule
- ⓇⓀ Rotes Kreuz
- Ⓟⓗ Bauhof
- ⓕⓌ Feuerwehr
- Ⓡ Fahrradreparaturstation
- Fahrradwege
- Hauptverkehrsstraßen
- ▬ Verkehrsberuhigter Bereich

Siehe auch Gesamtplan im Anhang

## 2. Zusammenfassung der Bestandsanalyse

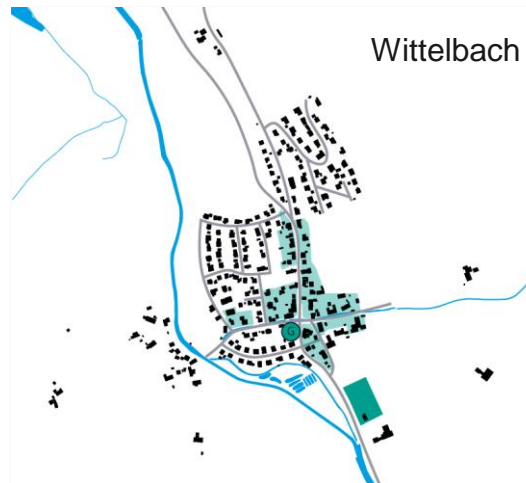
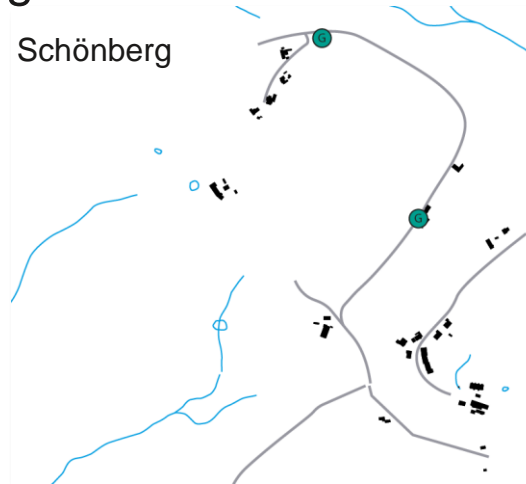
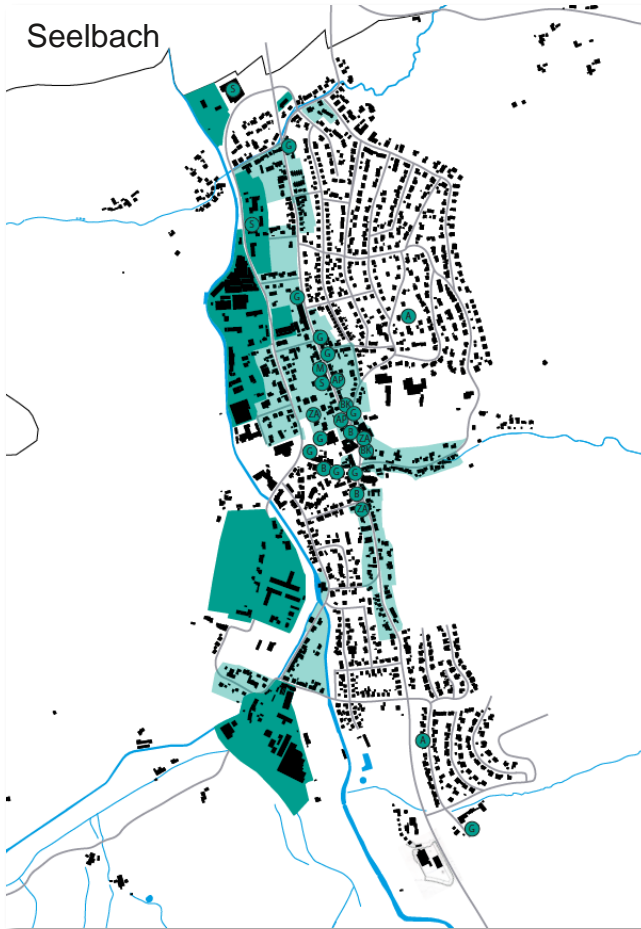
### ■ Planen, Bauen, Wohnen





Siehe auch Gesamtplan im Anhang

## 2. Zusammenfassung der Bestandsanalyse

### ▪ Arbeit, Gewerbe, Versorgung



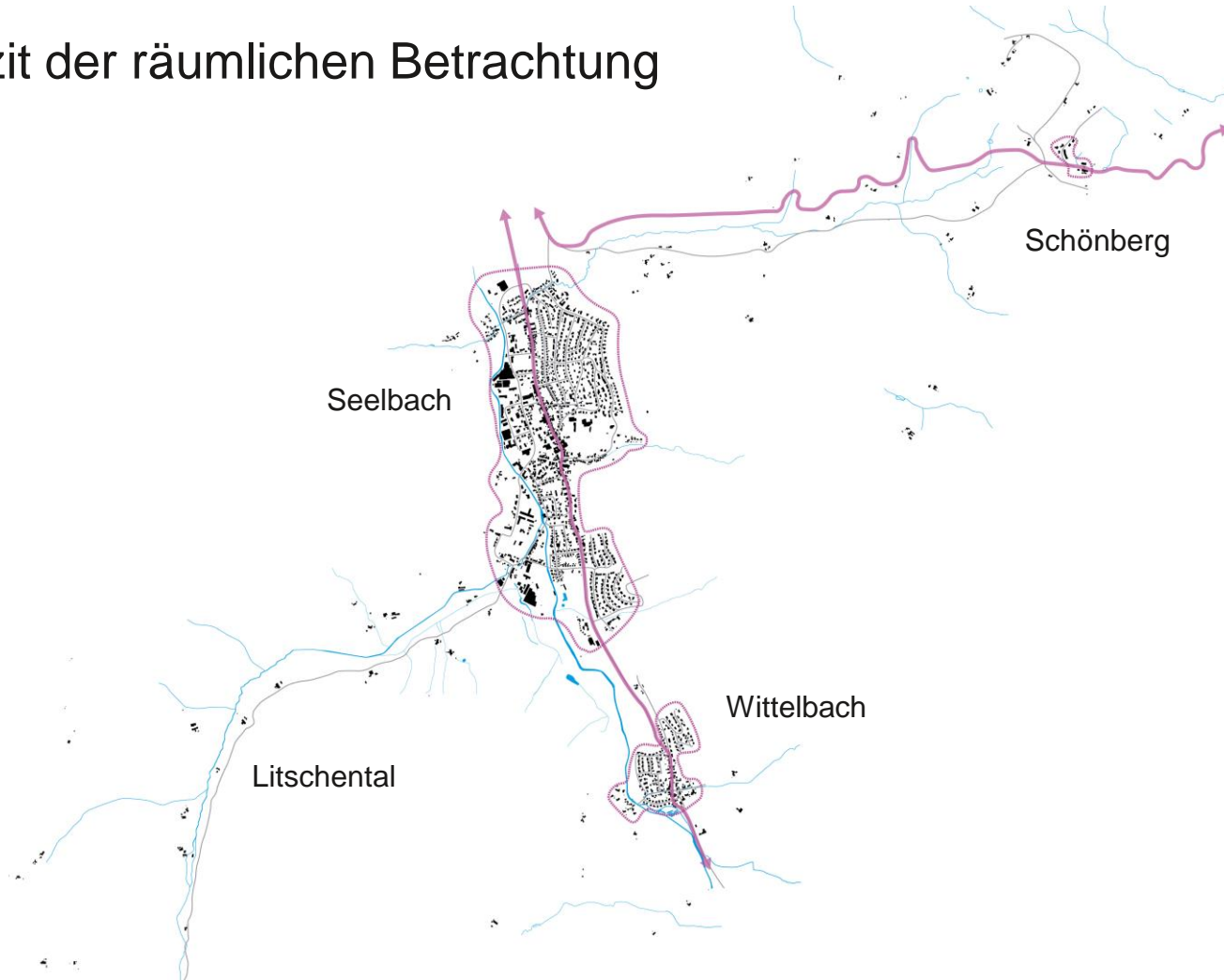
Auszüge Bestandsanalyse  
(eigene Darstellung)

- BK** Bank
- B** Bäcker
- M** Metzger
- AP** Apotheke
- ZA** Zahnarzt
- A** Arzt
- S** Supermarkt
- G** Gastronomie
-  gewerbliche Bauflächen
-  gemischte Bauflächen

Siehe auch Gesamtplan im Anhang

## 2. Zusammenfassung der Bestandsanalyse

- Fazit der räumlichen Betrachtung



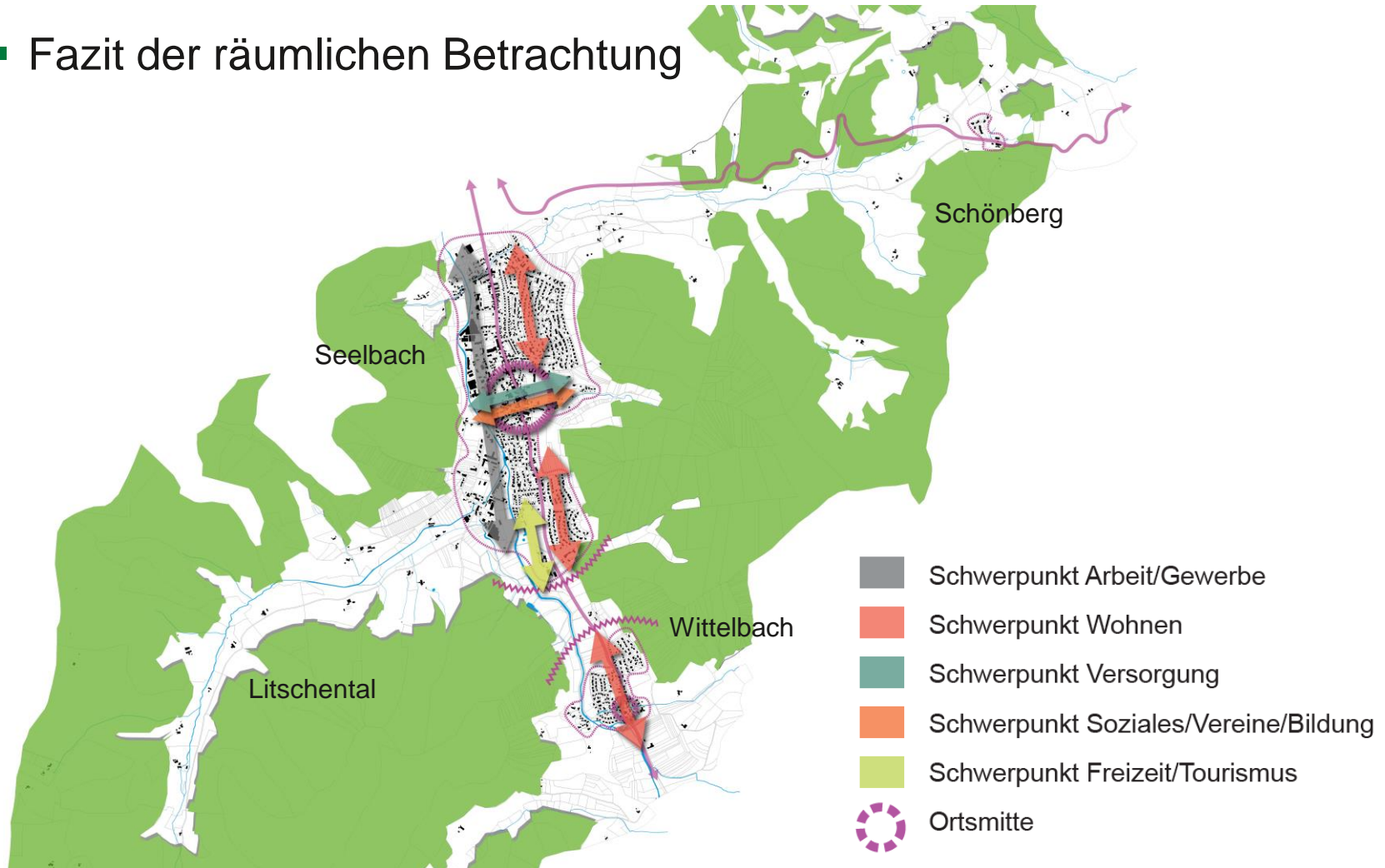
## 2. Zusammenfassung der Bestandsanalyse

- Fazit der räumlichen Betrachtung



## 2. Zusammenfassung der Bestandsanalyse

### ■ Fazit der räumlichen Betrachtung



# Formulierung abgeleiteter Leitziele

## 2. Formulierung abgeleiteter Leitziele

- Anhaltspunkt sind die sechs Handlungsfelder:

Freizeit, Kultur, Tourismus

### ***Seelbach bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten für Einheimische und Touristen!***

Eine Bandbreite an sozialen, kulturellen und touristischen Angeboten in Seelbach stärken das Miteinander und ziehen auch Menschen von außerhalb an. Für alle Bevölkerungsgruppen sind ausreichend Treffpunkte und attraktive Freizeitangebote vorhanden.

## 2. Formulierung abgeleiteter Leitziele

- Anhaltspunkt sind die sechs Handlungsfelder:

Soziales, Vereine, Bildung

***Seelbach hat ein aktives Vereinsleben und Angebote für alle Menschen!***

Bürgerinnen und Bürger sowie Vereine engagieren sich in gemeinsamen Veranstaltungen und Kooperationen in geeigneten Räumlichkeiten. Lebendige zentrale Begegnungsorte bilden die Grundlage für die gute Dorfgemeinschaft. Insbesondere die Jugend wird berücksichtigt und mit einbezogen. Seelbach ist ein starker mehrzügiger Bildungsstandort.

## 2. Formulierung abgeleiteter Leitziele

- Anhaltspunkt sind die sechs Handlungsfelder:

Freiraum, Ökologie, Klima

### ***Seelbach verfügt über eine intakte und geschützte Natur!***

Natur- und Umweltschutz sowie Klimaneutralität werden bei Entscheidungen der Gemeinde besonders berücksichtigt. Bei Neubauprojekten wird ein geringer Flächenverbrauch angestrebt. Regenerative Energien werden genutzt. Der öffentliche Raum ist durchgrünt und attraktiv gestaltet.

## 2. Formulierung abgeleiteter Leitziele

- Anhaltspunkt sind die sechs Handlungsfelder:

Mobilität, Verkehr, Infrastruktur

***Seelbach bietet gemeindeübergreifende Mobilitätsangebote sowie eine leistungsstarke Infrastruktur!***

Die Förderung des öffentlichen Nahverkehrs und weiterer Mobilitätsangebote bringen den Mobilitätswandel in der Region voran. Rad- und Fußverkehr stehen dabei stets im Fokus, die Lebensqualität und die Sicherheit sind hoch. Die Infrastruktur in Seelbach wird auf einem guten Standard gehalten. Mobilfunk und Breitbandinfrastruktur sind ausgebaut.

## 2. Formulierung abgeleiteter Leitziele

- Anhaltspunkt sind die sechs Handlungsfelder:

Planen, Bauen, Wohnen

***Seelbach nutzt seine Flächenpotentiale effizient und bietet eine lebenswerte Ortsmitte!***

„Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ – unter dieser Maxime werden Baulücken und Leerstände vorrangig aktiviert. Neubaugebiete sollen weiterhin nachrangig entwickelt werden. Es gibt Wohnraum für verschiedene Zielgruppen, mit besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels. Die Ortsmitten mit hoher Aufenthaltsqualität sind Begegnungszentren und Identifikationspunkte für Seelbach, Wittelbach und Schönberg.

## 2. Formulierung abgeleiteter Leitziele

- Anhaltspunkt sind die sechs Handlungsfelder:

Arbeit, Gewerbe, Versorgung

***Seelbach ist mit seinem Gewerbestandort das Versorgungszentrum für das gesamte Schuttertal!***

Für die Wirtschaft wichtige Strukturen sind vorhanden, allen voran Gewerbeflächen sowie der Ausbau der Breitbandinfrastruktur. So werden Arbeitsplätze in Seelbach erhalten. Die Möglichkeiten der Nahversorgung und der Bauernmarktes bestehen weiter auf dem bisherigen Niveau und versorgen neben Seelbach das gesamte Schuttertal. Die medizinische und pflegerische Grundversorgung ist vorhanden.

# Ausblick

## 3. Ausblick

---

- Beginn der Phase „Konzeption und Maßnahmen“
- Leitziele als Grundlage für weitere Überlegungen
  - „vom Großen ins Kleine“
  - Strukturkonzept der gesamtörtlichen Entwicklung
  - Schlüsselmaßnahmen in Steckbrief-Format  
(priorisiert, verortet, konkret)
- Bericht als Produkt der Ergebnisse:
  - Rahmenbedingungen und Ausgangslage
  - Bestandsanalyse
  - Bürgerbeteiligung
  - Konzeption und Maßnahmen
  - Fazit

# 3. Ausblick (Beispiel-Steckbrief)

## SCHLÜSSELPROJEKT 3

Projekttitle: <b>Stärkung und Aufwertung Ortsmitten</b>		Projektstart: <b>sofort</b>
Ortsteil: <b>Gesamtgemeinde</b>		Projektabschluss: <b>Ende 2030</b>
Priorität: <input checked="" type="checkbox"/> hoch <input type="checkbox"/> mittel <input type="checkbox"/> niedrig	Relevanz Haushalt: <input type="checkbox"/> hoch <input checked="" type="checkbox"/> mittel <input type="checkbox"/> niedrig	Zeithorizont: <input type="checkbox"/> kurz <input type="checkbox"/> mittel <input checked="" type="checkbox"/> lang
Beteiligte/Akteure: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verwaltung</li> <li>• Fachplanerinnen und -planer</li> <li>• Gewerbetreibende</li> <li>• Kirchengemeinden</li> <li>• Private</li> </ul>		

### Übersichtskarte:



Abb. 54: Maßnahmenbeispiele Ortsmitten (eigene Darstellung)



Abb. 55: Ortsmitte Schuttern (eigenes Foto)



Abb. 56: Ortsmitte Heiligenzell (eigenes Foto)

<b>Ziele:</b> Die Ortsmitten sind wichtig für alltägliche Besorgungen und Begegnungen in der Gemeinde. Sie stellen den Raum für eine lebendige Dorfgemeinschaft zur Verfügung und sichern die Nahversorgung durch die Angebote von Gastronomie und Einzelhandel. Damit sind die Ortsmitten auch von entscheidender Bedeutung für eine positive Entwicklung der lokalen Wirtschaft. Um diese Funktionen erfüllen zu können, ist die Aufenthaltsqualität von entscheidender Bedeutung. Neben dem Angebot an Gastronomie und Einzelhandel sind Begrünung und Sitzmöglichkeiten wichtig, damit die Einwohnerinnen und Einwohner sich wohlfühlen und gerne in den Ortsmitten aufhalten. Hierzu sollen die Umgestaltung des öffentlichen Raumes und des Straßenraumes, sowie eine übersichtliche Beschilderung beitragen.
<b>Rahmenbedingung:</b> Der öffentliche Raum in den Ortsmitten weist teilweise eine niedrige Aufenthaltsqualität auf und nur wenige Orte laden zum Verweilen ein. Neben einer hohen Zahl an Parkplätzen und ungenutzten Restflächen fehlt es auch an Begrünung und an Sicherheit für den Langsamverkehr. Der motorisierte Individualverkehr dominiert den öffentlichen Raum. In den Ortsteilen besitzen einige Areale und Gebäude die Bedarfe, aber auch Potentiale, zur Aufwertung. Dies sind beispielsweise das Tascher-Areal, das Oberle-Areal mit Sportplatz in Friesenheim, das Klosterareal in Heiligenzell, die Ortsmitte in Schuttern, die Sternberghalle in Oberweier, Dreiangel sowie Diersburger Straße in Oberschopfheim.
<b>Maßnahmenbeschreibung:</b> Als Maßnahme wird der öffentliche Raum gezielt aufgewertet. Dabei werden beispielsweise als kleinere Maßnahmen Poller durch Begrünung auch zur klimatischen Aufwertung ersetzt. Begrünungen stellen eine Möglichkeit zur saisonalen Aufwertung von öffentlichen Plätzen dar. Des Weiteren wird geprüft, inwiefern der Langsamverkehr von Radfahrenden sowie Fußgängerinnen und Fußgängern gefördert werden kann. Dadurch wird die Aufenthaltsqualität insgesamt erhöht, welche die Bürgerinnen und Bürger zum Verweilen einlädt. Durch eine Überarbeitung des Beschilderungskonzeptes fällt die Orientierung in der Gemeinde leichter. Nach heutigem Stand haben die Ortsteile Heiligenzell und Schuttern voraussichtlich die besten Voraussetzungen für eine Aufnahme in die Städtebauförderung, da hier mehrere städtebauliche und strukturelle Missstände vorliegen (s. Kap. 6.3). Diesen kann insbesondere durch die Aufwertung des öffentlichen Raumes und der Förderung des Langsamverkehrs begegnet werden. Für weitere Informationen verweisen wir auf Kapitel 6. Hierzu wird außerdem auf die Maßnahmen C.1, C.2, E.1 und E.3 des Verkehrskonzeptes (2020) verwiesen.



**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!**

[www.kommunalkonzept-bw.de](http://www.kommunalkonzept-bw.de)