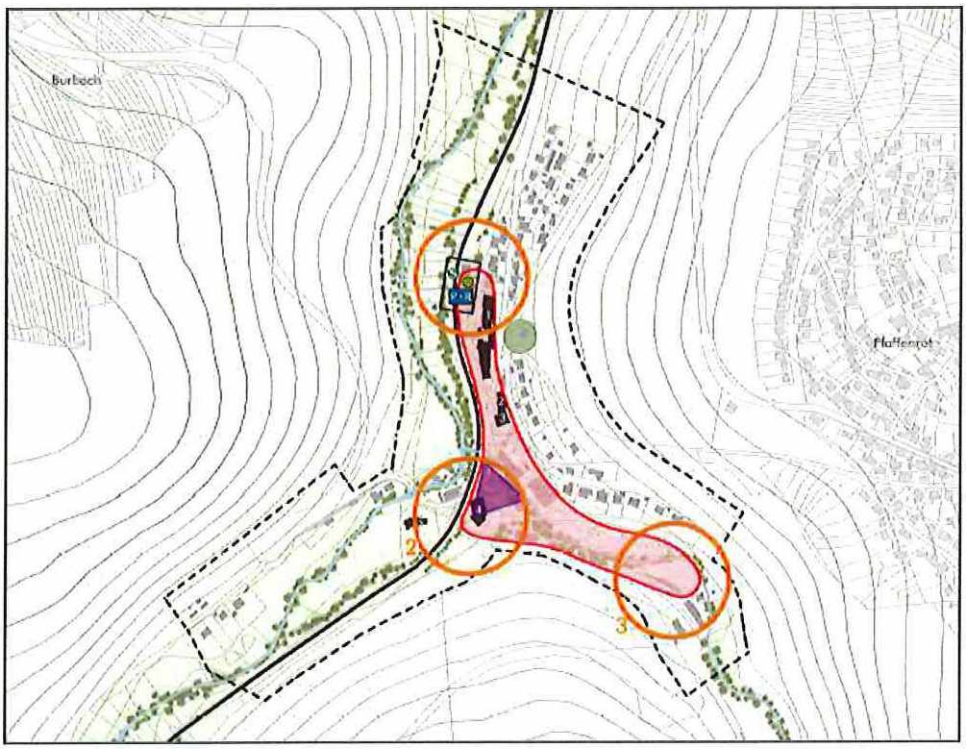
Gemeinde Marxzell – Ortsteil Marxzell

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Lebendige Ortsmitte für Marxzell 2040



Karlsruhe
September 2026

MODUS CONSULT Gerlicher GmbH & Co. KG

Gemeinde Marxzell – Ortsteil Marxzell

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Lebendige Ortsmitte für Marxzell 2040

Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleiter, freier Architekt und Stadtplaner)

Christina Boicekofski (Dipl.-Ing. Architektin, M.A. Stadtplanerin)

Verfasser

MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG

Pforzheimer Straße 15b
76227 Karlsruhe
0721 / 86009-0

Erstellt im Auftrag der Gemeinde Marxzell

im September 2026

Inhalt

1. Einführung ... 8
1.1 Das Planungsinstrument ISEK ... 8
1.2 Zielsetzung ... 8
1.3 Untersuchungsraum ... 10
1.4 Methodik und Aufbau des Berichtes ... 10
1.5 Beteiligung der Bürgerschaft ... 11
1.6 Voraussetzung bei Förderprogrammen ... 12

2. Genius Loci – übergeordnete Ortsbeschreibung ... 13
2.1 Marxzell 2025 ... 13
2.2 Natur- und Landschafträume ... 13
2.3 Gewässer- und Hochwasserschutz ... 14
2.4 Siedlungs- und Baustruktur ... 14

3. Rahmenbedingungen ... 15
3.1 Landesentwicklungsplan 2002 ... 15
3.2 Regionalplan 2025 ... 15
3.3 Bauleitplanung ... 16
3.4 Demographische Situation ... 17
3.5 Altersstruktur ... 18
3.6 Standortprofil ... 18

4. Städtebaulich-verkehrliche Analyse ... 20
4.1 Verkehr, Lärm und Mobilität ... 20
4.2 Nutzung, Infrastruktur und Nahversorgung ... 21
4.3 Freiraum- und Grünstruktur ... 21
4.4 Ortsbild und Baukultur ... 22
4.5 Bevölkerung, Wohnen und Daseinsvorsorge ... 22
4.6 Bewertung ... 23

5. SWOT-Analyse ... 25
5.1 Stärken ... 25
5.2 Schwächen ... 25
5.3 Chancen ... 26
5.4 Risiken ... 26

6. Integriertes Gesamtkonzept 27
6.1 Leitbild für "Lebendige Ortsmitte" 27
6.2 Leitziele 28
6.3 Marxzell 2040 30

7. Handlungsfelder 31
7.1 Zentrale Vorhaben 32
7.2 Ausbau Mobilitätsknotenpunkt Marxzell (ZV 1) 33
7.3 Entwicklung Neue Mitte Marxzell (ZV 2) 35
7.4 Dorfgemeinschaftshaus Marxzell – Entwicklung eines Mittelpunktes (ZV 3) 36
7.5 Schwerpunktbereich: Entwicklungsachse und Vernetzung der Ortsmitte 38

8. Maßnahmen 40
8.1 Maßnahmenliste 41

9. Empfehlungen zur Umsetzung 43
9.1 Projektsteuerung 43
9.2 Projekterfolge 43
9.3 Priorisierung 43
9.4 Monitoring und Fortschreibung 43

10. Empfehlungen zur Finanzierung 44
10.1 Fördermöglichkeiten im Überblick 44
10.2 Förderansätze und Eigenanteil 44
10.3 Empfehlungen zur Förderantragstellung 44

11. Fazit 46

Abbildungen

Abb. 1: Arbeitsgruppe im zweiten Workshop (11)

Pläne

Plan	1.1	Lage im Raum
Plan	1.2	Regionalplan 2025
Plan	2	Hochwassergefahrenkarte
Plan	3	Natur- und Landschaftsschutzgebiete
Plan	4.1	Flächennutzungsplan 2030
Plan	4.2	Bebauungsplanungen – Gebietsabgrenzungen
Plan	5.1	Straßenhierarchieplan
Plan	5.2	Fußwegenetz
Plan	5.3	Radroutennetz
Plan	5.4	ÖPNV-Angebot
Plan	6	Lärmkartierung
Plan	7	Gebäudenutzungen
Plan	8	Grünstruktur und Naherholung
Plan	9	Städtebauliche Analyse
Plan	10.1	Konflikte und Defizite
Plan	10.2	Konflikt Fuß- / Radwege
Plan	11	Stärken und Potenziale
Plan	12	Räumliches Leitbild "Lebendige Ortsmitte für Marxzell"
Plan	13	Rahmenkonzept "Lebendige Ortsmitte für Marxzell"
Plan	14	Maßnahmen "Lebendige Ortsmitte für Marxzell"

Anhang

Tab. 1, Seite 1	Maßnahmenliste Verkehr
Tab. 1, Seite 2	Maßnahmenliste Nutzung
Tab. 1. Seite 3	Maßnahmenliste Freiraum

1. Einführung

1.1 Das Planungsinstrument ISEK

Gemäß der Neuen Leipzig Charta 2020: Die transformative Kraft der Städte für das Gemeinwohl, dient ein "Integriertes Entwicklungskonzept als Instrument im Spannungsfeld zwischen politischen Anforderungen von EU, Bund und Land sowie lokalen Interessen und öffentlichen Meinungen, mit dem Rahmenbedingungen analysiert, bewertet und vor diesem Hintergrund übergeordnete Ziele verfasst werden. Es werden langfristig tragbare Entscheidungen vorbereitet und mit Weitblick Planungen vorgenommen. Das informelle Instrument des Entwicklungskonzeptes entspricht dem europaweiten Konsens der Stadtentwicklung und koordiniert diese auf räumlicher, sektoraler und zeitlicher Ebene. Dieser integrierte Ansatz beruht auf einer gleichzeitigen und gerecht abgewogenen Berücksichtigung aller Belange und Interessen, die für die Stadtentwicklung relevant sind."

Ziel eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) ist es daher, gewachsene Strukturen und charakteristische Eigenarten eines Ortes langfristig zu erhalten und gleichzeitig eine nachhaltige Entwicklung anzustreben. Mit dem informellen Instrument der Stadtentwicklung werden vorliegende relevante Gutachten und Planungen mit Blick auf Entwicklungsperspektiven in Beziehung gesetzt und so mögliche Ziele, Projekte und konkrete Maßnahmenempfehlungen aufgezeigt. Eine langfristige Wirkung kann durch die kontinuierliche Gegenprüfung und Anpassung an sich verändernde Rahmenbedingungen in Form von Konzeptfortschreibungen erzielt werden.

Schlussendlich hat das informelle Planungsinstrument Orientierungswirkung für die Gemeindepolitik, nicht jedoch gegenüber Privaten und anderen von der Gemeindeentwicklung berührten Akteur:innen. Es ersetzt keine rechtsförmliche Planungen nach dem BauGB, ermöglicht aber ein Fundamentfür die strategische, bauliche Stadt(teil)entwicklung.

1.2 Zielsetzung

Ziel des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) ist die Ausgangslage im Ortsteil Marxzell systematisch zu analysieren, ein gemeinsames Leitbild und daraus abgeleitete Entwicklungsziele zu formulieren und einen konkreten, umsetzungsorientierten Maßnahmenkatalog zu erarbeiten. Das ISEK bildet damit die fachliche und strategische Grundlage für die Aufnahme des Ortsteils Marxzell in ein Städtebauförderprogramm oder Landesförderprogramm

für den ländlichen Raum (Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum – ELR) bzw. in ein LEADER-Aktionsgruppenprogramm und weist die für eine Förderentscheidung erforderliche integrierte, ortsteilbezogene Betrachtung von Städtebau, Mobilität, Freiraum, Daseinsvorsorge und Gemeinbedarf nach.

Die Bestandsaufnahme zeigt, dass der Ortsteil vor mehreren strukturellen Herausforderungen steht:

- einer hohen verkehrlichen Vorbelastung der Ortsdurchfahrt mit entsprechenden Lärm- und Trennwirkungen,
- sanierungsbedürftiger, ortsbildprägender Bausubstanz (u.a. ehemalige Albtal-Klinik, Fahrzeugmuseum, Hotel Marxzeller Mühle, Bahnhofsgebäude),
- einem funktional und gestalterisch unzureichenden Mobilitätsknotenpunkt am Bahnhof,
- einer wenig ausgeprägten Nahversorgung oder gastronomischer Versorgung sowie
- fehlenden, wettergeschützten und barrierefreien Aufenthalts- und Begegnungsflächen im Ortskern.

Zugleich verfügt Marxzell über besondere Potenziale:

- den direkten Zugang zum Schienen- und Busnahverkehr,
- Zahnärztliche Versorgung,
- identitätsstiftende Einrichtungen wie die St. Markus Kirche, Marxzeller Mühle und das Fahrzeugmuseum,
- wertvolle Freiraum- und Gewässerstrukturen entlang des Maisenbachs und der Alb sowie
- ein ausgeprägtes bürgerschaftliches Engagement in den Ortsteilen.

Darauf aufbauend wird der Untersuchungsraum genauer analysiert. Das nun vorliegende ISEK zeigt ein gebietsbezogenes, strategisches und umsetzungsorientiertes Entwicklungskonzept, das mit Handlungsfeldern, Zielen und Maßnahmen schrittweise erklärt wird. Zudem definiert es ein ortsbildprägendes Leitbild 2040 für den kleinsten, gleichnamigem Ortsteil der Gemeinde Marxzell.

Im Sinne der Aufgabe eines ISEK sind:

- der aktuelle Bedarf mit den Betroffenen vor Ort zu ermitteln,
- das zukünftige Erscheinungsbild herauszuarbeiten und
- Entwicklungsflächen zu definieren.

1.3 Untersuchungsraum

Als Ergänzung zur Gemeindeentwicklungsoffensive (GEO 2018) für die Gesamtgemeinde Marxzell befindet sich nun der zentrale Untersuchungs- und Planungsraum innerhalb des Ortsteils Marxzell mit rund 400 Einwohnenden.

Plan 5.1 Der räumliche Geltungsbereich des ISEK umfasst den Ortskern von Marxzell einschließlich der angrenzenden Siedlungsränder, des Bahnhofsumfelds, der Gewerbe- und Mischnutzungsbereiche entlang der Albtalstraße sowie der Freiraum- und Gewässerkorridore von Maisenbach und Alb. Er erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung entlang der Ortsdurchfahrt (L 564) von der nördlichen Ortseinfahrt aus Richtung Ettlingen/Waldbronn bis zum südlichen Verkehrsknoten Richtung Bad Herrenalb und beinhaltet die L 565 in Richtung Ortsende (Richtung Straubenhardt) sowie die Ortsdurchfahrt der K 3554, die zwischen Burbach und Schielberg verläuft. Im Osten schließt hangseitig der Übergangsbereich zum Ortsteil Pfaffenrot an. Der Geltungsbereich ist u.a. im Straßennetzplan in Plan 5.1 dargestellt.

Marxzell hat rund 400 Einwohnende und liegt im Albtal, an der L 564 und L565 und hat als einziger Ortsteil der Gemeinde eine direkte Schienenanbindung an die Stadtbahn Richtung Karlsruhe und Bad Herrenalb. Die Hügellandschaft ist mit seinen Ausläufern das prägende Element im Landschaftsraum "nördlicher Schwarzwald". Daneben ist die städtebauliche Situation "sanierungsbedürftig" und als "ausbaufähig"zu bezeichnen.

1.4 Methodik und Aufbau des Berichtes

Mit dem vorliegenden Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) wird eine ganzheitliche Strategie und ein abgestimmtes Handeln angestrebt, das dazu dient, langfristige Zielvorstellungen mit dem Planungshorizont bis 2040 zu entwickeln.

Das ISEK dient dabei als kommunaler Orientierungs- und Handlungsrahmen, das im Ergebnis als kontinuierlicher Prozess zu verstehen und dessen Konzepterarbeitung im Dialog entstanden ist. Aus diesem Grund liegt bei der Erstellung des ISEK ein besonderer Schwerpunkt auf fachübergreifende Inhalte, auf Querschnittsthemen, der Konzipierung und Durchführung von Beteiligungs- und Mitwirkungsprozessen sowie auf der Formulierung einer Umsetzungsstrategie im Sinne einer nachhaltigen, bedarfsorientieren und gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung.

Die Erarbeitung des ISEK erfolgt in mehreren aufeinander aufbauenden Schritten. Beginnend mit einer flächendeckenden Bestandsanalyse (Städtebau, Verkehr, Freiraum, Nutzungen, Umwelt/Naturschutz), über eine zusammenfassende Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse (SWOT-Analyse), hin zu der Formulierung eines Leitbildes mit Entwicklungszielen sowie der Definition von vier räumlich-funktionalen Zielgebieten (Zentrale Vorhaben ZV1 bis ZV3 und die Verbindungsfläche dazwischen) mit zugeordneten Einzelmaßnahmen. Als Grundlage zur Beschreibung der Analyse und zur Beurteilung der Konzeption werden die Pläne 1 bis 14 verwendet, die im Rahmen dieses ISEK ausgewertet, systematisiert und um einen Umsetzungs- und Finanzierungsrahmen ergänzt sind.

1.5 Beteiligung der Bürgerschaft

Transparenz, Mitbestimmung und Beteiligung sind unabdingbare Voraussetzungen für eine qualifizierte, nachhaltige und auf breitem Konsens getragene Ortsteilentwicklung. Um diesen Faktoren Rechnung zu tragen, werden für die Erarbeitung der einzelnen ISEK-Bausteine mehrere Abstimmungs- und Beteiligungsebenen mit Bürger*innen und Kommunalverwaltung angewendet.

Aufgrund der geringen Ausdehnung der Planungsfläche und der wenigen markanten Themenfelder, wurden vor der öffentlichen Beteiligung erste offene Gespräche mit Stakeholder geführt, deren Auffassungen aufgenommen und deren Mitwirkung im weiteren Prozess erfragt (18.11.2025).

Der Beteiligungsprozess fand an zwei Präsenzabenden über den gesamten Erarbeitungsprozess verteilt statt und integrierte unterschiedliche Personen- und Fachgruppen aus Bürgerschaft, Politik und Verwaltung:



Abb. 1: Arbeitsgruppe im zweiten Workshop

a) Im Rahmen des ersten Workshops fand der Austausch über "Wohnen und Gemeinschaft" statt (02.12.2025).

b) Im zweiten Workshop diskutierten interessierte Bürger*innen mit Vertretern der Verwaltung bereits über "Ziele und Maßnahmen" an zentral, gelegenen Bausteinen im Ortsteil Marxzell (08.06.2026).

Die ortsteilbezogene Analyse und das räumliche Leitbild sind im Vorfeld zu den Workshops präsentiert und als Ausgangspunkt für den Diskurs näher erläutert worden. Die Ergebnisse der Veranstaltungen sind als Dokumentation aufbereitet und der Gemeinde zur Verfügung gestellt worden, um die Öffentlichkeit und alle Interessierten über aktuelle Sachstände zu informieren sowie Transparenz und Mitsprache zu ermöglichen.

1.6 Voraussetzung bei Förderprogrammen

Sowohl Förderungen von städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen in kommunalen Sanierungsgebieten oder nach dem Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) des Landes Baden- Württemberg, als auch die LEADER-Förderung der Europäischen Union setzen für die Bewilligung investiver Vorhaben in der Regel ein schlüssiges, integriertes und von der Gemeinde beschlossenes Entwicklungskonzept voraus, aus dem sich die beantragten Einzelmaßnahmen ableiten lassen. Das vorliegende ISEK erfüllt diese Anforderung, indem es:

- die städtebaulichen, verkehrlichen und freiraumplanerischen Handlungsbedarfe des Ortsteils Marxzell belegt,
- ein Leitbild und daraus abgeleitete, mit der Gemeindeentwicklung abgestimmte Entwicklungsziele formuliert,
- räumlich abgegrenzte Zentrale Vorhaben mit konkreten, umsetzungsreifen Einzelmaßnahmen benennt,
- Aussagen zu Priorität, Träger, Zeithorizont und überschlägigem Kostenrahmen der Maßnahmen trifft und
- die Verstetigung und Bürgerbeteiligung als Bestandteil der Umsetzung beschreibt.

Damit ist die Gemeinde Marxzell in der Lage, auf Grundlage dieses Konzeptes einzelne Vorhaben – insbesondere die Aufwertung des Bahnhofsumfelds, die Entwicklung der Neuen Mitte sowie den Neubau des Dorfgemeinschaftshauses im Rahmen von Förderaufrufen z.B. des ELR bzw. über die zuständige LEADER-Aktionsgruppe zur Förderung anzumelden.

2. Genius Loci – übergeordnete Ortsbeschreibung

2.1 Marxzell 2025

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Ortsteil Marxzell, der inmitten der Gemeinde Marxzell im Landkreis Karlsruhe, Baden-Württemberg, liegt und rund 400 Einwohnende beheimatet.

Plan 1.1 Er bildet den räumlichen Mittelpunkt der gleichnamigen Gemeinde Marxzell mit seinen drei weiteren Ortsteilen Burbach, Pfaffenrot und Schielberg am nördlichen Rand des Schwarzwaldes, etwa auf halber Strecke zwischen Ettlingen und Bad Herrenalb.

Während die umliegenden Ortsteile Burbach, Pfaffenrot und Schielberg auf den Höhen des Schwarzwaldes liegen, befindet sich Marxzell selbst auf dem Talboden mit natürlichen Bezügen zur Alb und zum Maisenbach. Die naturräumliche Umgebung ist durch ausgedehnte Misch- und Nadelwälder, Wiesenflächen sowie den Flusslauf der Alb geprägt. Trennende Wirkung der Siedlungs- und Freiraumstruktur bilden die zwei Landesstraßen L 564 Richtung Ettlingen und Bad Herrenalb sowie die L 565 Richtung Straubenhardt und die Bahnstrecke der Albtalbahn in Parallellage zur Alb.

Durch seine zentrale Lage im Albtal übernimmt der Ortsteil Marxzell eine wichtige Verbindungsfunktion innerhalb der Gemeinde. Denn in dieser Tallage treffen die Verkehrsachsen des Albtals auf die Straßen, die zu den höher gelegenen Ortsteilen führen.

Der Orsteil Marxzell bildet den verkehrlichen Mittelpunkt zwischen den Tal- und Höhenorten der Gemeinde, hat aber keine kommunale Versorgungsfunktion.

2.2 Natur- und Landschafträume

Der Ort ist von bedeutenden Naturräumen umgeben und liegt im Naturpark Schwarzwald Mitte/ Nord umgeben, Marxzell ist Mittglied im Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord e.V. und profitiert so von der überregional geführten Marketingstrategie für Natur und Landschaft. Marxzell dient als Ausgangspunkt für Wanderungen in die Wälder und Seitentäler des Nordschwarzwaldes.

Entlang des Maisenbachs und der Alb bestehen Bereiche mit Naturschutzstatus sowie gewässerbegleitende, ökologisch wertvolle Grünstrukturen. Die Feuchtbiotope sind als besondere Lebensräume geprägt von nassen Böden und häufigen Überflutungen.

Die bewaldeten Steillagen am Talrand sind prägend für das Landschaftsbild und schränken zugleich die Siedlungsentwicklung auf die Talsohle ein. Diese naturräumlichen Restriktionen werden im vorliegenden ISEK durchgehend beachtet. Sie bilden das Potenzial für naturnahe Erholungs- und Bildungsangebote im Untersuchungsgebiet.

2.3 Gewässer- und Hochwasserschutz

Der Maisenbach durchquert die Ortslage aus südöstlicher Richtung und mündet in die Alb, die von Süden in Richtung Norden an der Ortslage vorbei fließt; optisch abgetrennt durch die Bahnanlage. Am Maisenbach befindet sich eine ehemalige Fischzuchtanlage, die einen Teil der früheren Gewässernutzung noch sichtbar zeigt. Mit Mühlengebäuden und Gewerbebauten an den Gewässern wird der andere Teil der Gewässernutzung erlebbar, der Energie aus der Wasserkraft geschöpft hat.

Plan 2 Die Hochwassergefahren- und Risikokarten (Plan 2) weisen entlang des gesamten Gewässerverlaufs ausgedehnte Überflutungsflächen aus, die bis in den Ortskern (u.a. Burbacher Straße, Albtalstraße, Neuenbürger Straße) hineinreichen. Der Hochwasserschutz und die Gewässerentwicklung sind damit nicht nur Restriktion, sondern auch zentrales Handlungsfeld des vorliegenden ISEK.

2.4 Siedlungs- und Baustruktur

Die Siedlungsstruktur von Marxzell ist linear entlang der Albtalstraße (Ortsdurchfahrt der L 564) sowie entlang der Talzuflüsse Burbacher Straße und Schielberger/ Neuenbürger Straße aufgereiht, die eine typische Talortstruktur mit sehr begrenztem ebenen, baulichen Flächenreserven beinhaltet. Dagegen weist der historische Ortskern im Bereich der Marxzeller Mühle erhaltenswerte, teils sanierungsbedürftige Baustanzen auf, die im vorliegenden ISEK näher untersucht werden.

3. Rahmenbedingungen

3.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan 2002 des Wirtschaftsministeriums Baden- Württemberg ordnet die Gemeinde Marxzell dem Mittelbereich Ettlingen in der Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe/ Pforzheim der Region Mittlerer Oberrhein zu. Gleichzeitig liegt sie zwischen den Entwicklungsachsen Karlsruhe – Pforzheim und Karlsruhe – Rastatt – Gaggenau/Gernsbach – Freudenstadt. Damit übernimmt der Ortsteil Marxzell eine Übergangsfunktion zwischen dem urban geprägten Oberrheingraben und dem ländlichen Schwarzwald.

Marxzell gehört landesplanerisch zum ländlichen Raum im engeren Sinne. Daher soll sich die Siedlungsentwicklung auf den Eigenbedarf konzentrieren und vorrangig durch Innenentwicklung, Nachverdichtung und die Nutzung bestehender Siedlungsflächen erfolgen. Eine großflächige Ausdehnung in den Außenbereich wird aufgrund der naturräumlichen Empfindlichkeit und der landschaftlichen Bedeutung nur eingeschränkt ermöglicht.

Für die zukünftige Entwicklung ergeben sich aus landesplanerischer Sicht folgende Leitlinien:

- Sicherung des bestehenden Siedlungskörpers im Albtal,
- Vorrang der Innenentwicklung vor Neuausweisungen,
- Erhalt der landschaftlichen Qualität und der Waldränder,
- Schutz der Freiräume und ökologisch wertvollen Talräume der Alb,
- Stärkung der Wohnfunktion sowie des naturverträglichen Tourismus und der Naherholung.

3.2 Regionalplan 2025

Plan 1.2

Gemäß dem Regionalplan 2025 des Verbandes Region Karlsruhe nimmt der Ortsteil Marxzell eine besondere Funktion als ländlich geprägter Siedlungsstandort im Albtal des Nordschwarzwaldes ein. Seine Entwicklung wird durch die Lage zwischen den Verdichtungsräumen Karlsruhe/Pforzheim und den großräumigen Freiraum- und Erholungslandschaften des Schwarzwaldes bestimmt.

Regionalplanerisch ist der Ortsteil Bestandteil eines überwiegend von Freiraumschutz geprägten Raumes. Das Albtal erfüllt wichtige Funktionen für:

- den regionalen Biotopverbund,
- den Schutz von Natur und Landschaft,

- die Sicherung von Wasserressourcen,
- die landschaftsbezogene Erholung sowie
- den Tourismus im Nordschwarzwald.

Der Ortsteil Marxzell besitzt zudem eine wichtige Funktion für den Kaltluftabfluss in nördliche Richtung und weist Flächen auf, die als Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen sind.

3.3 Bauleitplanung

■ Flächennutzungsplan 2030

Plan 4.1 Der Flächennutzungsplan 2030 des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe (NVK) stellt als unverbindliche Bauleitplanung den Ortsteil Marxzell als einen bestehenden, landschaftlich eingebetteten Siedlungskern mit begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten dar.

Im Gegensatz zu den Ortsteilen Burbach, Pfaffenrot und Schielberg werden für den Ortsteil Marxzell selbst keine größeren neuen Wohn- oder Gewerbebauflächen ausgewiesen. Die planerische Zielsetzung konzentriert sich vielmehr auf den Erhalt des vorhandenen Siedlungskörpers und den Schutz der hochwertigen Freiräume des Albtals.

Der Flächennutzungsplan beschreibt das Albtal als einen durch Wald, Gewässer und landwirtschaftliche Offenflächen geprägten Landschaftsraum. Der Ortsteil Marxzell liegt innerhalb dieses Talraums und wird durch die Alb sowie die angrenzenden Waldflächen räumlich begrenzt. Die natürliche Topographie und die naturschutzfachliche Bedeutung des Umfeldes schränken eine großflächige Siedlungsausdehnung ein. Deshalb verfolgt der Flächennutzungsplan hier das Ziel, die vorhandene Ortslage zu sichern und eine weitere Zersiedelung des Talraums zu vermeiden.

Ein wesentliches Planungsziel ist die Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Neue Wohnbauflächen werden innerhalb der Gemeinde überwiegend in den Ortsteilen Burbach, Pfaffenrot und Schielberg vorgesehen, während für den Ortsteil Marxzell selbst keine eigenständigen größeren Entwicklungsflächen dargestellt sind. Damit bleibt seine Funktion als landschaftlich geprägter Wohnstandort mit hoher Aufenthalts- und Erholungsqualität erhalten.

Darüber hinaus misst der Flächennutzungsplan den Freiräumen rund um Marxzell eine hohe ökologische Bedeutung bei. Die Talräume der Alb, die Waldflächen sowie die landwirtschaftlich genutzten Offenbereiche übernehmen wichtige

Funktionen für den Biotopverbund, den Wasserhaushalt, das Lokalklima und die landschaftsbezogene Erholung. Diese Freiraumfunktionen sollen dauerhaft gesichert und bei zukünftigen Planungen berücksichtigt werden.

Verkehrlich bleibt Marxzell durch die Albtalstraße (L 564) und Neuenburger Straße (L 565) sowie die Anbindung an die Albtalbahn ein wichtiger Erschließungsstandort innerhalb der Gesamtgemeinde.

Der Flächennutzungsplan sieht jedoch keine grundlegenden Veränderungen der überörtlichen Verkehrsstruktur vor, sondern setzt auf die Nutzung und Weiterentwicklung der bestehenden Infrastruktur.

Damit wird der Ortsteil Marxzell im Flächennutzungsplan 2030 nicht als Wachstumsschwerpunkt, sondern als landschaftlich sensibler Talort mit vorrangiger Wohn-, Erholungs- und Freiraumfunktion eingeordnet. Die planerische Strategie zielt darauf ab, den Charakter des Ortes zu bewahren und gleichzeitig eine maßvolle Entwicklung im Bestand zu ermöglichen. Dies wird mit dem vorliegenden ISEK in Aussicht gestellt.

■ Bebauungspläne

Plan 4.2 Für die Ortslage liegen dem Grunde nach keine qualifizierten Bebauungspläne vor. Lediglich ein Erschließungsplan aus dem Jahr 1978 besteht für eine Teilfläche nördlich der Neuenburger Straße, der allerdings keine detaillierten Aussagen zur Nutzungen, Baudichten oder Bauhöhen enthält. Die Ortslage ist demnach dem bebauten Innenbereich zuzuordnen und wird bei städtebaulichen Entwicklungen nach dem § 34 BauGB zu beurteilen sein.

3.4 Demographische Situation

Der Ortsteil Marxzell bildet gemeinsam mit Burbach, Pfaffenrot und Schielberg die rund 5.000 Einwohner zählende Gemeinde Marxzell im nördlichen Schwarzwald.

Die Bevölkerungsentwicklung der Gesamtgemeinde ist seit vielen Jahren weitgehend stabil. Nach einer leichten rückläufigen Phase um 2020 ist die Einwohnerzahl zuletzt wieder auf etwa 5.000 Einwohner angestiegen. Die Entwicklung wird dabei weniger durch einen Geburtenüberschuss als vielmehr durch Wanderungsgewinne in den Höhendörfer geprägt.

Der Ortsteil Marxzell ist seit einigen Jahren unverändert und liegt bei rund 400 Einwohnenden. Gemäß dem Einwohnermeldeamt sind im August 2025 365 Personen mit Hauptwohnsitz und 25 Personen mit Nebenwohnsitz gemeldet.

3.5 Altersstruktur

Wie so viele Gemeinden im ländlichen Raum des Landkreises Karlsruhe weist auch Marxzell eine überdurchschnittlich alte Bevölkerung auf. Das Durchschnittsalter liegt bei etwa 47 Jahren und damit deutlich über dem Durchschnitt des Landkreises Karlsruhe sowie des Landes Baden-Württemberg.

Im Ortsteil Marxzell zeigen die Daten des Einwohnermeldeamtes im August 2025 sogar ein Durchschnittsalter von ca. 58 Jahren auf. Dieser Befund wird mit geprägt durch die Albtalklinik, die mit bis zu 122 Vollzeitpflegeplätzen einen hohen Einfluss auf die Altersverteilung hat.

Für den Ort selbst bedeutet es zudem, dass der vorhandene Gebäudebestand zunehmend durch ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte genutzt wird und heute eine Nachfrage nach familienfreundlichen oder kindergerechten Angeboten gering ist. Gleichzeitig entsteht kurz- bis mittelfristig das Potenzial für einen Generationenwechsel mit Bezug bestehender Wohnhäuser durch junge Familien.

3.6 Standortprofil

Der Ortsteil Marxzell ist mit rund 400 Einwohnenden ein kleinräumiger Wohn- und Erholungsstandort im ländlichen Raum mit enger Anbindung an den Verdichtungsraum Karlsruhe.

Plan 3 Die Entwicklung wird wesentlich durch die Ziele der Freiraumsicherung, des Landschaftsschutzes und einer flächensparenden Siedlungsentwicklung bestimmt. Plan 3 zeigt die ausgewiesenen FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete und Biotope, die wenig Entwicklungsspielraum überlassen.

Aufgrund seiner Lage im Albtal und innerhalb hochwertiger Natur- und Erholungsräume am nördlichen Rand des Schwarzwaldes besitzt der Erhalt des Landschaftsbildes und der ökologischen Funktionen einen ebenso hohen Stellenwert wie die Sicherung der örtlichen Wohn- und Versorgungsfunktion vor Ort.

Nicht zuletzt ordnet der Flächennutzungsplans 2030 dem Ortsteil Marxzell folgende Funktionen zu:

- Bestandssicherung des historisch gewachsenen Ortskerns ohne größere Siedlungserweiterungen.
- Wohnstandort mit hoher landschaftlicher und naturräumlicher Qualität.
- Schutz des Albtals als bedeutender Freiraum für Natur, Wasserhaushalt und Naherholung.

- Innenentwicklung durch Nachverdichtung und Nutzung vorhandener Bauflächen anstelle neuer Außenentwicklungen.
- Verkehrlicher Verknüpfungspunkt innerhalb der Gemeinde entlang der Achse des Albtals.

Gemäß diesem räumlichen, planerischen Fundament und dem demografischen Aspekt vor Ort ergeben sich folgende Herausforderungen:

- Sicherung eines ausreichenden Angebots an altersgerechtem Wohnraum,
- Entwicklung der wohnortnahen Grundversorgung,
- Bereitstellung von Wohnangeboten für junge Familien im Bestand,
- Anpassung der sozialen Infrastruktur an eine alternde Bevölkerung,
- Förderung der Innenentwicklung, um vorhandene Wohngebäude effizient weiter zu nutzen,
- Sicherung der Mobilität durch den öffentlichen Nahverkehr und barrierefreie Infrastruktur.

Aus städtebaulicher Sicht spricht dies für eine behutsame Innenentwicklung, die sowohl den Bedürfnissen älterer Menschen als auch den Anforderungen junger Familien gerecht wird und den Ortsteil in seiner naturräumlichen, besonderen Lage hervorhebt, stärkt und über die Gemeindeentwicklung hinaus trägt.

4. Städtebaulich-verkehrliche Analyse

4.1 Verkehr, Lärm und Mobilität

Plan 5.1 Die Ortsdurchfahrt Marxzell wird durch die Landesstraßen L 564 und L 565 sowie die Kreisstraßen K 3554 und K 3555 gebildet und übernimmt als einzige leistungsfähige Verbindung zwischen den Ortsteilen Burbach, Schielberg, Pfaffenrot sowie den Orientierungsorten Bad Herrenalb und Ettlingen/Karlsruhe überörtliche Verkehrsfunktion. Die Straßenhierarchie konzentriert nahezu den gesamten Kfz-Verkehr auf die schmale Talachse (Albtalstraße), sodass die Ortsmitte durch einen Verkehrsknoten mit hoher Verkehrsstärke geprägt wird. Die wenigen Ortsstraßen dienen vorweigend der Erschließungsfunktion der Wohngebäude und weisen ein geringes Verkehrsaufkommen auf. Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit und der Aufenthaltsqualität werden im vorliegenden ISEK Einzelmaßnahmen vorgeschlagen.

Plan 6 Die Lärmkartierung für den Straßenverkehr in Baden-Württemberg weist entlang der Hauptverkehrsstrecke (> 3 Mio. Kfz/Jahr) sowohl für den Tag- als auch für den Nachtzeitraum (22:00–6:00 Uhr) erhöhte bis hohe Beurteilungspegel entlang der gesamten Ortsdurchfahrt aus. Betroffen sind insbesondere die unmittelbar an der Albtalstraße gelegenen Wohn- und Mischnutzungen. Die Lärmbelastung stellt sowohl ein gesundheitliches als auch ein städtebauliches Handlungsfeld dar, das bei der Gestaltung öffentlicher Aufenthaltsflächen und bei der Gebäudesanierung mitzudenken ist.

Plan 5.4 Marxzell verfügt mit dem Bahnhof Marxzell über einen Haltepunkt der S-Bahnlinie S1 (Karlsruhe-Ettlingen-Bad Herrenalb; verkehrt i.d.R. mit einem Takt 20/40) sowie über eine Bushaltestelle der Linie 154, die die Ortsteile Burbach, Schielberg und Pfaffenrot im Stundentakt erschließt. Der Bahnhof ist damit der zentrale Mobilitätsknotenpunkt der Gemeinde und bildet zugleich die Eingangssituation in die Ortsmitte von Marxzell. Der bauliche Zustand des Bahnhofsgebäudes, die Aufenthaltsqualität der Bushaltestelle sowie die barrierefreie Erschließung entsprechen derzeit nicht den heutigen Anforderungen an einen zeitgemäßen ÖPNV-Knotenpunkt.

Plan 5.1 Am Bahnhof Marxzell besteht ein Park-and-Ride-Angebot (P+R), das die Verknüpfung von Pkw- und Schienenverkehr unterstützt. Weitere Parkflächen befinden sich verteilt im Ortskern, teilweise in privater Trägerschaft; sie sind überwiegend versiegelt und gestalterisch wenig eingebunden. Die Modernisierung von Fahrradabstellanlagen und der Ausbau von Car-Sharing-Angeboten sind als ergänzende Bausteine einer nachhaltigen Mobilität vorgesehen.

Plan 5.2 Das Netz an Fußwegen im Ort orientiert sich entlang de Straßenachsen und stellt die Verbindung zum Bahhof und zu den Naherholungsflächen in der nahen Umgebung und zum örtlichen Spielplatz dar. Es ist in Plan 5.2 dargestellt. An den maßgeblichen Querung der Landesstraßen bestehen Sicherungseinrichtungen wie Signalanlagen oder Fußgängerüberwege.

Plan 5.3 Das Radwegenetz in Marxzell ist gut integriert in das regionale Radwege- und Radwanderwegenetz des Landkreises bzw. das RadNETZ-BW. Plan 5.3 zeigt die Netzstruktur in Verbindung mit dem S-Bahn Haltestelle im Ort. Der Nachteil der engen Tallage ist, dass die Radwegeführung teilweise direkt auf den hochbelasteten Hauptverkehrsstraßen liegt oder Steigungen in der Wegeführung liegen, die dem gewünschten Idealweg entgegenstehen.

4.2 Nutzung, Infrastruktur und Nahversorgung

Der Ortsteil Marxzell besitzt eine wichtige Verbindungsfunktion innerhalb der Gesamtgemeinde. Als Talort liegt er an der Verkehrsachse des Albtals und verbindet die höher gelegenen Ortsteile Burbach, Pfaffenrot und Schielberg mit den Zentren des Albtals sowie dem Verdichtungsraum Karlsruhe. Dadurch übernimmt er eine siedlungsstrukturelle Erschließungsfunktion, ohne jedoch als zentraler Versorgungsstandort höherer Ordnung genutzt werden zu können.

Plan 7 Der Ortskern von Marxzell verfügt über ein kleinteiliges, aber funktional wichtiges Angebot an Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen: die Albtal-Klinik, eine Zahnarztpraxis, einen Pflegedienst, eine Tankstelle mit DHL-Paketshop, das Café-Museum, das Hotel "Marxzeller Mühle", das Fahrzeugmuseum, ein Studentenwohnheim sowie kleinere Gewerbebetriebe (u.a. Metallbau, Motorradrestauration). Eine klassische Nahversorgung (Lebensmittel) fehlt im Ortskern weitgehend.

4.3 Freiraum- und Grünstruktur

Plan 8 Der Talraum ist beidseitig von bewaldeten Hanglagen gerahmt, die als naturräumliche Kulisse und Erholungsraum wirken. Im Siedlungsbereich selbst sind öffentlich nutzbare Grün- und Aufenthaltsflächen jedoch nur punktuell vorhanden, wobei der Maisenbach streckenweise naturnah begleitet und in den Ortsdurchfahrtsbereichen verdohlt ist. Es fehlen zusammenhängende, für Naherholung und Aufenthalt nutzbare Freiraumangebote im unmittelbaren Ortskern und Siedlungsbereich.

4.4 Ortsbild und Baukultur

Plan 9 Der Ortsteil Marxzell zeigt einen historisch gewachsenen Kernbereich um die Marxzeller Mühle mit erhaltenswerter, jedoch überwiegend sanierungsbedürftiger Bausubstanz. Die für den Ort maßgeblichen Raumkanten sind in Plan 9 hervorgehoben.

Gleichzeitig bestehen bauliche Missstände an einzelnen prägenden Gebäuden (Albtal-Klinik, Bahnhofsgebäude, Fahrzeugmuseum), die das Ortsbild und die Standortattraktivität beeinträchtigen. Die Brücke der Albtalbahn trennt die Ortslage von der westlich gelegenen Flußaue, wodurch ein weiterer beeinflussender Punkt des Ortsbildes zu betonen ist, der das Freiraumerlebnis und die Verbindung zur historischen Kirche erschwert.

Der Umgang mit diesem baukulturellen Erbe, wie Erhalt sowie Sanierung und behutsame Umnutzung, ist ein zentrales Handlungsfeld des gesamten ISEK.

4.5 Bevölkerung, Wohnen und Daseinsvorsorge

Wie viele Ortsteile im ländlich geprägten Albtal ist auch Marxzell durch eine im Vergleich zu den Verdichtungsräumen der Region Karlsruhe stagnierende bis leicht rückläufige Einwohnerentwicklung sowie durch eine fortschreitende Alterung der Wohnbevölkerung gekennzeichnet. Aufgrund dieses Befundes ist auch der öffentliche Spielplatz bei der Kirche wenig in das Ortsbild eingebunden.

Auf Basis der Bestandsanalyse und des Beteiligungsprozesses lassen sich folgende Aussagen zur Daseinsvorsorge ableiten:

- Der Bestand an seniorengerechtem und barrierefreiem Wohnraum ist im Ortskern begrenzt und sollte in den Privatgebäuden ausgebaut werden.
- Die medizinische Grundversorgung ist über die Zahnarztpraxis im Ortskern teilweise bereits gesichert.
- Eine wohnortnahe Pflegeinfrastruktureinrichtung (Pflegedienst) ist bereits vorhanden.
- Die fehlende Nahversorgung mit Lebensmitteln stellt insbesondere für mobilitätseingeschränkte, ältere Menschen eine Versorgungslücke dar. Die Lücke sollte kurz- mittelfristig geschlossen werden.
- Das Mobilitätsangebot ist mit Bahnhof, Bushaltepunkt und Tankstelle gut aufgestellt.

4.6 Bewertung

Plan 10.1/10.2 Anhand der generellen Planungsziele der städtebaulichen Förderung können die Konflikte und Defizite in Marxzell herausgestellt werden, die für die Entwicklungsplanung bedeutsam sind. Diese sind in dem Plan 10.1 für räumlich wirksamen Kriterien und in dem Plan 10.2 für die verkehrlich wirksamen Kriterien zusammengefasst.

Die Analyse zeigt, dass die Entwicklungsmöglichkeiten des Ortsteils Marxzell wesentlich von drei Faktoren bestimmt werden:

1. der Bewältigung der verkehrlichen Vorbelastung der schmalen Talachse,
2. der Aktivierung und Sanierung ortsbildprägender, aber untergenutzter Bausubstanz sowie
3. der Attraktivierung der naturräumlichen Potenziale entlang des Maisenbachs und der Alb.

Plan 11 Der Plan "Stärken und Potenziale" verortet in diesem Zusammenhang insbesondere die gute regionale Anbindung am Bahnhof, das vorhandene Parkraumangebot, die wohnortnahe medizinische und pflegerische Versorgung sowie der Flächen mit Entwicklungs- und Wohnbaupotenzialen.

Hingegen konzentrieren sich die wesentlichen Konflikte des Ortsteils Marxzell räumlich auf drei Bereiche um das Bahnhofsumfeld, die historische Ortsmitte um die Marxzeller Mühle und das Fahrzeugmuseum sowie den südlichen Verkehrsknoten mit dem Areal der ehemaligen Fischzucht. Diese drei Bereiche bilden die größte Entwicklungspotenziale und damit die räumliche Grundlage für die im weiteren Verlauf definierten Zielgebiete.

Der wesentliche Konflikt liegt in der Überlagerung von überörtlichem Durchgangsverkehr, innerörtlichem Ziel- und Quellverkehr sowie Fuß- und Radverkehr auf engstem Raum. Die Ortsdurchfahrt wirkt hierdurch als Barriere zwischen den beidseitig gelegenen Siedlungsbereichen und schränkt die Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte erheblich ein. Eine Veränderung am zentralen Knoten sowie punktuelle Querungshilfen mit gestalterischer Aufwertung der Aufenthaltsqualität werden als geeignete Maßnahmen zur Entschärfung dieses Konflikts identifiziert.

Im Ergebnis der Analyse werden folgende Handlungsräume mit besonderem Entwicklungsbedarf abgegrenzt:

- Bahnhofsumfeld Marxzell: funktionale und gestalterische Aufwertung als Mobilitätsknotenpunkt mit Nahversorgungsfunktion,

- Historische Ortsmitte (Mühle/Fahrzeugmuseum): Reaktivierung als identitätsstiftender Quartiersmittelpunkt,
- Areal ehemalige Fischzucht / südlicher Knoten: Etablierung eines neuen Gemeinbedarfsstandorts (Dorfgemeinschaftshaus) mit Bildungs- und Freiraumfunktion.

5. SWOT-Analyse

Plan 11 Die folgende SWOT-Analyse fasst die zentralen Ergebnisse der Bestandsaufnahme als Stärken und Schächen bzw. Chancen und Risiken gemäß Plan 11 zusammen und bildet die Brücke zum Leitbild und den daraus abgeleiteten Entwicklungs- / Zielgebieten.

5.1 Stärken

- Direkter Anschluss an den Schienenpersonennahverkehr (S1 Karlsruhe-Bad Herrenalb) mit Bahnhof Marxzell und Busanbindung (Linie 154).
- Zentrale Versorgungs- und Umsteigefunktion für die Ortsteile Burbach, Pfaffenrot und Schielberg.
- Identitätsstiftende, historische Einrichtungen (Marxzeller Mühle, Fahrzeugmuseum) mit touristischem Potenzial aus Durchgangsverkehr.
- Attraktive naturräumliche Lage im Albtal mit Gewässern (Maisenbach, Alb) und bewaldeten Hanglagen.
- Vorhandene medizinische und pflegerische Infrastruktureinrichtungen (Zahnarzt, Pflegedienst).
- P+R-Angebot am Bahnhof als Baustein für multimodale Mobilität.

5.2 Schwächen

- Hohe verkehrliche Vorbelastung der Ortsdurchfahrt (L 564 / K 3554) mit Trenn- und Barrierewirkung für Fuß- und Radverkehr.
- Erhebliche Lärmbelastung tags und nachts entlang der Hauptachse Albtalstraße.
- Sanierungsbedarf bei prägenden Gebäuden (Bahnhofsgebäude, Albtal-Klinik, Marxzeller Mühle, Fahrzeugmuseum).
- Fehlende attraktive, barrierefreie öffentliche Platz- und Aufenthaltsflächen im Ortskern.
- Ausgedehnte Hochwasserrisikoflächen entlang des Maisenbachs und der Alb, die bis in den Siedlungskörper reichen.
- Eingeschränkte topografische Flächenreserven für Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung.

5.3 Chancen

- Weitere intensive Kooperation mit dem Naturpark Schwarzwald Mitte/ Nord
- Stärkung der Dorfgemeinschaft über ein neues Dorfgemeinschaftshaus mit Mehrgenerationenplatz und integrierter Bildungsstätte als weiterer touristischer Magnet.
- Ökologische Aufwertung des Maisenbachs als Naturerlebnis- und Bildungsraum.
- Nutzung von Fördermitteln zur Aufwertung von Bahnhofsumfeld, Ortsmitte und Gemeinbedarf.
- Wiederbelebung der Gastronomie im Ort, auch als touristisches Ziel.
- Entwicklung eines Mobilitätsknotenpunkts mit Markthalle und/ oder Regiomat zur Stärkung der Nahversorgung.
- Umnutzung leerstehender/untergenutzter Bausubstanz (ehem. Fischzucht, Albtal-Klinik) für Bildung, Wohnen und Gesundheit.
- Neues Wohnbaugebiet zur Deckung lokaler Wohnraumnachfrage.

5.4 Risiken

- Geringe Resonanz aus verstärkter Kooperation mit dem Naturpark.
- Verzögerung oder Ausbleiben der Fördermittelbewilligung gefährdet die Umsetzung zentraler Leitprojekte.
- Zunehmender Verkehrs- und Durchgangsverkehr könnte Aufwertungseffekte der Ortsmitte schmälern.
- Keine Verbesserung in der Nahversorgung oder gastronomischen Versorgung könnte die Wohnqualität nachhaltig beeinträchtigen.
- Klimawandelbedingte Zunahme von Hochwasserereignissen erhöht den Schutz- und Anpassungsbedarf.
- Fehlende Investitionsbereitschaft privater Eigentümer bei sanierungsbedürftigen Schlüsselimmobilien.
- Demografischer Wandel und Fachkräftemangel erschweren Betrieb neuer Gemeinbedarfseinrichtungen.

6. Integriertes Gesamtkonzept

6.1 Leitbild für "Lebendige Ortsmitte"

Das spezifische Leitbild "Lebendige Ortsmitte" orientiert sich an den Besonderheiten des Ortsteils Marxzell, seiner naturräumlichen Lage im Albtal und der Gemeindeentwicklungsstrategie, die mit der Gemeindeentwicklungsoffensive 2018 eine nachhaltige Ortsteilentwicklung favorisiert. "Natürlich lebendig" hat sich die Gemeinde, auch für den Ortsteil Marxzell, auf die "Fahne geschrieben". Ziel dabei ist, die Etablierung des Ortsteils zu einem lebendigen, gut erreichbaren und identitätsstiftenden Mittelpunkt für die gesamte Gemeinde am nördlichen Rand des Schwarzwaldes. Dabei verbindet das Leitbild die Qualitäten des ländlichen Lebens mit zeitgemäßen Anforderungen an Wohnen, Versorgung, Mobilität und Aufenthaltsqualität.

Plan 12 Die Ortsmitte des Ortsteils Marxzell bildet hierfür das räumliche und gesellschaftliche Herz des Ortes. Sie vereint im Leitbild Wohnen, Versorgung, Dienstleistungen, Gemeinbedarf, Kultur und Begegnung in einem qualitätsvollen öffentlichen Raum und stärkt damit die Identität sowie den Zusammenhalt der Dorfgemeinschaft. Durch eine behutsame städtebauliche Weiterentwicklung entsteht eine lebendige Mitte, die den Anforderungen einer zukunftsfähigen Gemeinde gleichermaßen gerecht wird wie dem Erhalt der landschaftlichen und historischen Qualitäten des Ortes.

Die Entwicklung der Ortsmitte orientiert sich am Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung". Vorhandene Flächenpotenziale, Baulücken und Umnutzungsmöglichkeiten werden vorrangig aktiviert, um die Siedlungsentwicklung flächensparend und nachhaltig zu gestalten. Gleichzeitig werden öffentliche Räume funktional und gestalterisch aufgewertet, sodass attraktive Aufenthaltsorte mit hoher Identifikationswirkung entstehen.

Marxzell entwickelt sich als lebendige Ortsmitte und gut erreichbarer Ort im Albtal weiter – mit einem attraktiven Mobilitätsknotenpunkt am Bahnhof, einer identitätsstiftenden, verkehrsberuhigten Ortsmitte um die Marxzeller Mühle und das Fahrzeugmuseum sowie einem neuen Ort der Begegnung für alle Ortsteile der Gemeinde. Die naturräumlichen Qualitäten von Maisenbach und Albtal werden als Grundlage für Aufenthalt, Bildung und nachhaltige Mobilität gesichert und erlebbar gemacht; ein Fortbildungsangebot kann entwickelt werden.

Dabei übernimmt die Ortsmitte eine zentrale Versorgungs- und Begegnungsfunktion für alle Generationen. Eine ausgewogene Mischung aus Wohnen, Nahversorgung, Dienstleistungen, Gastronomie, öffentlichen Einrichtungen sowie

kulturellen und sozialen Angeboten trägt zu einer dauerhaften Belebung des Ortskerns bei. Flexible und multifunktionale Nutzungen schaffen Raum für bürgerschaftliches Engagement und stärken das gemeinschaftliche Leben.

Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf der Gestaltung hochwertiger öffentlicher Räume. Plätze, Straßenräume und Freiflächen werden als zusammenhängendes Netz barrierefreier Aufenthalts- und Bewegungsräume entwickelt. Begrünte Freiräume, Sitzgelegenheiten, eine qualitätsvolle Gestaltung sowie klimaangepasste Maßnahmen erhöhen die Aufenthaltsqualität und fördern die Nutzung des öffentlichen Raumes als Treffpunkt des Dorflebens.

Die Mobilität innerhalb der Ortsmitte wird konsequent auf kurze Wege und eine sichere Erreichbarkeit ausgerichtet. Fuß- und Radverkehr erhalten eine hohe Priorität. Der öffentliche Personennahverkehr wird funktional in die Ortsmitte eingebunden und mit einer verträglichen Organisation des motorisierten Verkehrs ergänzt. Ziel ist eine Ortsmitte, die für alle Bevölkerungsgruppen sicher, komfortabel und barrierefrei erreichbar ist.

Die besondere landschaftliche Lage im Albtal wird als prägendes Standortmerkmal verstanden. Grünräume, Gewässerbezüge und ortsbildprägende Vegetationsstrukturen werden erhalten, miteinander vernetzt und als Bestandteil der Ortsmitte erlebbar gemacht. Maßnahmen zur Klimaanpassung, Regenwassermanagement und Verbesserung des Mikroklimas erhöhen die Resilienz gegenüber den Folgen des Klimawandels.

6.2 Leitziele

Die Leitziele konkretisieren das Leitbild „Lebendige Ortsmitte Marxzell" und definieren den strategischen Rahmen für die zukünftige Entwicklung der Ortsmitte. Sie beschreiben die angestrebten Entwicklungsrichtungen und dienen als Orientierung für alle nachfolgenden Planungen, Maßnahmen und kommunalpolitische Entscheidungen innerhalb des Schwerpunktebereiches im Ortsteil Marxzell.

Ziel ist es, die Ortsmitte mit seinem Schwerpunktbereich und den Ortseingängen als identitätsstiftendes, lebendiges und multifunktionales erlebbar zu gestalten und die Aufenthaltsqualität im Ortskern Marxzell zu stärken.

Dabei stehen die Qualifizierung der öffentlichen Räume, die Förderung von Aufenthalts- und Begegnungsqualität, die Sicherung und Ergänzung zentraler Versorgungs- und Gemeinbedarfsfunktionen sowie die Verbesserung der innerörtlichen Vernetzung im Vordergrund. Gleichzeitig sollen eine flächensparende

Innenentwicklung, eine klimaangepasste Gestaltung sowie eine barrierefreie und nachhaltige Mobilität zu einer zukunftsfähigen Ortsteilentwicklung beitragen.

So bilden die vier Leitziele:

1. Mobilität stärken,
2. Grundversorgung sichern,
3. Gemeinschaft fördern und
4. Natur schützen

das strategische Gerüst für die Ortsteilentwicklung und die Grundlage für die wesentlichen Maßnahmen des vorliegenden, integrierten Entwicklungskonzeptes.

Übergeordnete Entwicklungsziele sind:

- Sicherung und Ausbau der Grundversorgung, der Daseinsvorsorge und der nachhaltigen Mobilität am Standort Bahnhof Marxzell.
- Stärkung der dörflichen Gemeinschaft im Ort und zusammen mit Burbach, Pfaffenrot, Schielberg durch neue Orte der Begegnung.
- Entwicklung eines lebendigen, verkehrssicheren und barrierefreien Ortszentrums mit hoher Aufenthaltsqualität.
- Erhalt und behutsame Weiterentwicklung ortsbildprägender, identitätsstiftender Bausubstanz.
- Reduzierung der verkehrs- und lärmbedingten Belastungen entlang der Ortsdurchfahrt.
- Ökologische Aufwertung des Maisenbachs als Naturerlebnis- und Bildungsraum sowie als beispielhafter Beitrag zum vorsorgenden Hochwasserschutz.
- Schaffung bedarfsgerechten Wohnraums (u.a. Neubaufläche und Albtal-Klinik) für unterschiedliche Lebensphasen.

Nicht zuletzt dienen die Leitziele als Bewertungsmaßstab für die Priorisierung und Umsetzung der vorgesehenen Projekte. Sie schaffen einen verbindlichen Handlungsrahmen für Verwaltung, Gemeinderat sowie weitere öffentliche und private Akteure und unterstützen eine integrierte Entwicklung der Ortsmitte im Sinne der Ziele der Städtebauförderung. Durch die Verknüpfung städtebaulicher, funktionaler, ökologischer und sozialer Aspekte leisten sie einen Beitrag zur langfristigen Sicherung der Wohn-, Aufenthalts- und Lebensqualität sowie zur Stärkung der Identität und Zukunftsfähigkeit des Ortsteils innerhalb der Gemeinde Marxzell.

6.3 Marxzell 2040

Mit diesem informellen Planungsinstrument (ISEK), dem dazugehörigen, integralen Beteiligungs- und Planungsprozess sowie der Analyse stellt sich die Gemeinde diesen spezifischen Herausforderungen im Ortsteil Marxzell und formuliert daraus die Handlungsfelder für die Entwicklung bis 2040:

- Demografischer Wandel mit Alterung der Bevölkerung und Veränderung der Haushaltsstrukturen,
- Wirtschafts- und Strukturwandel mit Auswirkungen auf lokale Beschäftigung und Versorgung,
- Klimaschutz und Klimafolgeanpassung als Querschnittsaufgabe im Ländlichen Raum,
- Digitalisierung und deren Einfluss auf Arbeit, Mobilität und Daseinsvorsorge,
- Integration und gesellschaftliche Teilhabe aller Bevölkerungsgruppen.

Diese ortsteilbezogenen Herausforderungen werden in drei, städtebauliche, sektorale Handlungsfelder:

- Verkehr
- Nutzung
- Freiraum

gebündelt und zu einem Rahmen-/ Entwicklungskonzept zusammengefasst.

Plan 12 Dadurch greift das vorliegende ISEK das Selbstverständnis des Ortes und die ermittelten ortsteilspezifischen Stärken seiner bisherigen baulichen Entwicklung auf und integriert diese in ein gesamtheitliches, nachhaltiges sowie ortsteilbezogenes Entwicklungskonzept, wie es in Plan 12 symbolisiert ist. Für die Gemeindentwicklung bildet das vorliegende ISEK eine zukunftsfähige Orientierung im Hinblick auf weitere kommunalpolitische Entscheidungen. So ist im Ortsteil Marxzell die (Wieder-)Belebung der Ortsmitte und die Umfeldgestaltung der Ortseingänge von zentraler Bedeutung. Im Vordergrund der Umfeldgestaltungen stehen:

- der Bahnhof und der Bahnhofsvorplatz,
- die Marxzeller Mühle und das Fahrzeugmuseum sowie
- der Maisenbach und die ehemalige Fischzucht.

Diese drei städtebaulich, räumlich gelegene prägnanten Bausteine bilden zusammen mit den Hauptstraßenräumen den Schwerpunktbereich. Er definiert zukünftig das Erscheinungsbild entlang den Landesstraßen L 465 und L 565 für den Ortsteil selbst und für die gesamte Gemeindeentwicklung 2040.

7. Handlungsfelder

Die Entwicklung der „Lebendigen Ortsmitte Marxzell" verfolgt das Ziel, den Ortsteil langfristig als attraktiven, lebenswerten und zukunftsfähigen Mittelpunkt weiterzuentwickeln. Die Zentralen Vorhaben (Zielgebiete) des vorliegenden ISEK setzen dabei an den wesentlichen Funktionen einer lebendigen Ortsmitte an:

- dem Ankommen und
- der Vernetzung,
- der Begegnung und
- der Identifikation sowie
- der Stärkung von Gemeinschaft,
- der Bildung in Verbindung mit dem Naturerlebnis.

Auf Grundlage der Bestandsanalyse und der Ergebnisse des Beteiligungsprozesses sind drei miteinander verknüpfte Schlüsselprojekte herausgearbeitet, die gemeinsam die zukünftige Entwicklung des Ortsteils prägen. Die Vorhaben greifen vorhandene Potenziale auf, aktivieren bestehende Strukturen und verbinden städtebauliche, soziale, kulturelle und ökologische Entwicklungsziele zu einer integrierten Gesamtstrategie.

a) Mit der Aufwertung des Mobilitätsknotenpunkts am S-Bahnhaltepunkt Marxzell wird die Grundlage für eine bessere Erreichbarkeit und Vernetzung des Ortsteils geschaffen. Als wichtiger Ankunfts- und Übergangsbereich übernimmt der Haltepunkt eine zentrale Funktion für Bewohnerinnen und Bewohner sowie Besucherinnen und Besucher. Die gestalterische und funktionale Aufwertung des Bahnhofsumfeldes stärkt die Verbindung zur Ortsmitte und schafft einen qualitätsvollen Auftakt für den Ortsteil.

b) Den räumlichen und funktionalen Mittelpunkt der zukünftigen Entwicklung bildet die „Neue Mitte Marxzell" mit der Entwicklung eines Quartiersplatzes sowie der Sanierung und Aktivierung der ortsbildprägenden Gebäude der Marxzeller Mühle und des Fahrzeugmuseums. Durch die Verbindung von öffentlichem Raum, Kultur, Geschichte und neuen Nutzungen aus Gastronomie und Nahversorgung entsteht ein lebendiger Treffpunkt, der die Identität des Ortsteils stärkt und neue Impulse für Begegnung, Freizeit und Tourismus setzt.

c) Mit dem Natur- und Familienzentrum (Dorfgemeinschaftshaus) Marxzell am Maisenbach auf dem Gelände der ehemaligen Fischzucht wird die Ortsmitte um einen weiteren wichtigen Baustein ergänzt. Auf dem Areal der ehemaligen Fischzucht entsteht ein neuer sozialer und ökologischer Mittelpunkt, der Familien, Bildung und Naturerlebnis miteinander verbindet. Die Stärken des

Ortes hinsichtlich Wassernutzung und Bewirtschaftung von Wasser mit Fischzuchtanlagen sollen wiederbelebt und als Informationsquelle genutzt werden. Das geplante Zentrum schafft neue Räume für Begegnung und Lernen, während die naturnahe Entwicklung des Maisenbachs einen wertvollen Beitrag zur ökologischen Aufwertung einnehmen. Für die Steigerung der Aufenthaltsqualität und des Freizeitwertes soll dort ergänzend ein Naturspielplatzes gestaltet werden.

d) Die drei zentralen Vorhaben stehen in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang und bilden gemeinsam das Fundament für die zukünftige Entwicklung des Ortsteils Marxzell. Sie verbinden Mobilität, Ortsbildpflege, soziale Infrastruktur, Kultur, Bildung und ökologische Entwicklung zu einer ganzheitlichen Strategie. Dadurch entsteht ein vernetzter und lebendiger Ortsraum, der die vorhandenen Potenziale nutzt, die Lebensqualität stärkt und die Identität des Ortsteils nachhaltig sichert, der im räumlichen Leitbild als verbindendes Element dargestellt ist.

Mit der Umsetzung dieser Schlüsselprojekte wird die Vision der „Lebendigen Ortsmitte Marxzell" Schritt für Schritt konkretisiert. Die Vorhaben leisten einen wesentlichen Beitrag zu einer nachhaltigen Innenentwicklung und entsprechen den Zielen der Städtebauförderung, indem sie öffentliche Räume aufwerten, bestehende Strukturen aktivieren, den gesellschaftlichen Zusammenhalt fördern und zukunftsfähige Perspektiven für den Ortsteil schaffen.

Mit den zentralen Vorhaben und dem Fokus auf dem Schwerpunktbereich entlang der Landestraßen L 465 und L 565 wird die integrale Konzeption der Entwicklung am Ort deutlich.

Es entsteht ein neuer lebendiger Ortskern über die Themen-/ Handlungsfelder Mobilität, Neue Mitte, Natur und Familie im Sinne einer nachhaltigen, ortsteilbezogenen Stadtentwicklung. Nachstehend werden die Zentralen Vorhaben und der Schwerpunktbereich genauer erläutert.

7.1 Zentrale Vorhaben

Die zentralen Vorhaben konkretisieren die im Leitbild „Lebendige Ortsmitte Marxzell" genannten Entwicklungsziele und bilden den inhaltlichen Schwerpunkt des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK). Sie umfassen die wesentlichen Projekte und Entwicklungsbereiche, die für eine nachhaltige Stärkung und funktionale Weiterentwicklung der Ortsmitte von besonderer Bedeutung sind.

Sie sind auf Grundlage der Bestandsanalyse, der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der fachlichen Bewertung der städtebaulichen, funktionalen und freiräumlichen Defizite entwickelt. Sie greifen die vorhandenen Potenziale auf und reagieren auf die identifizierten Handlungsbedarfe. Im Mittelpunkt steht die Schaffung einer attraktiven und identitätsstiftenden Ortsmitte, die als zentraler Treffpunkt des "Nachbarschaftslebens" vielfältige Funktionen des Wohnens, der Versorgung, der Begegnung und der Freizeit miteinander verbindet.

Die Zentralen Vorhaben bilden zugleich die Grundlage für die Entwicklung des Maßnahmenkonzeptes. Sie definieren die räumlichen und inhaltlichen Schwerpunkte der zukünftigen Ortsteilentwicklung und schaffen die Voraussetzungen für eine zielgerichtete Umsetzung der geplanten Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung. Diese drei "Ankunftsorte" markieren im ISEK Marxzell ein ganz eigenes Thema, welches im Folgenden ausgeführt wird:

a) **Mobilität** - Geschichte, Natur und Grundversorgung

b) **Neue Mitte** - Begegnung, Kultur und Identität

c) **Dorfgemeinschaftshaus** - Bildung, Gemeinschaft und Umwelt.

Jeder dieser Orte übernimmt in Zukunft eine eigene Funktion, wobei sie gemeinsam ein zusammenhängendes Netz von Ankunfts-, Begegnungs- und Erlebnisraum vor Ort kennzeichnet und nachhaltig stärkt.

7.2 Ausbau Mobilitätsknotenpunkt Marxzell (ZV 1)

Plan 13,14 Der S-Bahnhaltepunkt bildet den wichtigsten Zugang zum Ortsteil Marxzell und übernimmt als Verknüpfungspunkt zwischen Schienen- und Busverkehr, Fuß- und Radverkehr sowie dem örtlichen Straßennetz eine zentrale Erschließungsfunktion. Trotz der vergleichsweise geringen Einwohnerzahl des Ortsteils besitzt der Haltepunkt eine über die Teilortsgrenzen hinausgehende Bedeutung. Er dient Pendlerinnen und Pendlern, Besucherinnen und Besuchern sowie Erholungssuchenden als Ankunftsort und prägt damit den ersten Eindruck des Ortsteils.

Die funktionalen und gestalterischen Qualitäten des Bahnhofsumfeldes werden dieser Bedeutung derzeit jedoch nicht gerecht. Unzureichende Aufenthaltsqualität, wenig attraktive Wegebeziehungen sowie Defizite bei der Verknüpfung der verschiedenen Mobilitätsformen beeinträchtigen die Erreichbarkeit und die Wahrnehmung der Ortsmitte.

Ziel des Vorhabens ist die Entwicklung eines zeitgemäßen, barrierearmen und qualitätsvoll gestalteten Mobilitätsknotenpunkts als Eingang zur Ortsmitte und

in den Teilort Marxzell. Durch die Neuordnung der Verkehrsflächen, die Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindungen, den Ausbau bedarfsgerechter Fahrradabstellanlagen sowie die gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums soll die Vernetzung der Verkehrsträger verbessert und die Aufenthaltsqualität nachhaltig erhöht werden. Gleichzeitig soll der Bahnhofsvorplatz als attraktiver Ankunfts- und Orientierungsbereich ausgebildet werden, der Besucherinnen und Besucher in die Ortsmitte leitet und den Ortsteil angemessen repräsentiert und durch das Bahnhofsgebäude mit geschichtlichen Lehrtafeln und einem angrenzenden Amphibienpark sinnvoll ergänzt.

Ergänzend zur funktionalen Aufwertung des Bahnhofsumfeldes soll auch das historische Bahnhofsgebäude saniert und als identitätsstiftender Bestandteil des Mobilitätsknotenpunkts mit öffentlichen Nutzungen und Angeboten weiterentwickelt werden. Ziel ist es, das ortsbildprägende Gebäude langfristig zu sichern und als attraktiven Ankunftsort für Bewohnerinnen und Bewohner sowie Besucherinnen und Besucher aufzuwerten. Die Maßnahme verbessert die Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen und schafft die Voraussetzung für eine funktionale und gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums.

Im Zuge der Sanierung soll das Bahnhofsgebäude zugleich eine Informations- und Vermittlungsfunktion übernehmen. Geplant ist die Einrichtung von Lehr- und Informationstafeln, die die geschichtliche Entwicklung des Ortsteils Marxzell, die Bedeutung der Eisenbahn für die Ortsentwicklung sowie die naturräumlichen Besonderheiten der Umgebung anschaulich vermitteln. Ergänzend sollen Informationen zu den Landschafts- und Naturschutzqualitäten des Albtals sowie zu den örtlichen Wander- und Erholungsangeboten integriert werden. Das Bahnhofsgebäude wird damit zu einem Ort der Orientierung, der Wissensvermittlung und der Identifikation und stärkt seine Funktion als Eingangstor zum Ortsteil.

Die Maßnahme trägt wesentlich zur Umsetzung des Leitbildes „Lebendige Ortsmitte Marxzell" bei. Sie stärkt außerdem die nachhaltige Mobilität als Mobilitätshub mit dem Grundangebot aus Car-Sharing, Elektromobilität mit Ladepunkten und gesicherten Fahrradabstellanlagen (Fahrradboxen). Als erster Baustein der Ortsmitte übernimmt der Mobilitätsknotenpunkt eine wichtige Impulsfunktion für die weitere städtebauliche Entwicklung des Ortsteils.

Gemeinsam mit der Aufwertung des Bahnhofsumfeldes entsteht ein attraktiver Mobilitäts- und Informationsstandort, der die Identität des Ortsteils stärkt und Besucherinnen und Besucher willkommen heißt. Nicht zuletzt kann der Bahnhof als Markthalle mit Regiomat zur Grund- und Nahversorgung genutzt und ausgebaut werden.

7.3 Entwicklung Neue Mitte Marxzell (ZV 2)

Plan 13,14 Die Schaffung einer attraktiven und identitätsstiftenden Ortsmitte bildet das zentrale Entwicklungsziel des ISEK „Lebendige Ortsmitte Marxzell". Im Bereich der Marxzeller Mühle und des Fahrzeugmuseums besteht das Potenzial, einen neuen Mittelpunkt des Ortsteils zu entwickeln, der öffentliche Räume, ortsbildprägende Gebäude sowie kulturelle, touristische und gastronomische Nutzungen miteinander verbindet. Derzeit verhindern funktionale und gestalterische Defizite sowie fehlende Aufenthalts- und Begegnungsräume eine zeitgemäße Nutzung des Areals als lebendiges Zentrum. Mit der Entwicklung der „Neuen Mitte Marxzell" soll ein zusammenhängendes Ensemble entstehen, das die historischen Gebäude und den öffentlichen Raum zu einem attraktiven Ortsmittelpunkt verknüpft.

Das Vorhaben verfolgt einen integrierten Ansatz und gliedert sich in drei aufeinander abgestimmte Bausteine.

a) Herzstück der „Neuen Mitte" ist die Gestaltung eines zentralen Quartiersplatzes als öffentlicher Begegnungs- und Aufenthaltsraum (Baustein 1). Der Platz soll als multifunktionale Freifläche den Alltag der Bürgerinnen und Bürger ebenso bereichern wie das kulturelle und gemeinschaftliche Leben des Ortsteils. Aufenthaltsbereiche, Begrünung, barrierefreie Wegebeziehungen sowie eine qualitätsvolle Freiraumgestaltung schaffen einen attraktiven öffentlichen Raum, der zum Verweilen einlädt und Raum für Märkte, kleinere Veranstaltungen und gemeinschaftliche Aktivitäten bietet. Der Quartiersplatz übernimmt dabei die verbindende Funktion zwischen den angrenzenden Gebäuden und bildet das räumliche Zentrum der neuen Ortsmitte.

b) Die Sanierung und Aktivierung der Marxzeller Mühle stellt als ortsbildprägendes Gebäude einen wichtigen Identifikationspunkt des Ortsteils dar (Baustein 2). Ziel ist es, das Gebäude nachhaltig zu sichern, städtebaulich aufzuwerten und einer zukunftsfähigen Nutzung zuzuführen. Durch die Sanierung sollen neue Impulse für die Belebung der Ortsmitte geschaffen und die Einbindung des Gebäudes in das öffentliche Leben gestärkt werden. Die Aktivierung der Marxzeller Mühle trägt dazu bei, bestehende Bausubstanz zu erhalten, das historische Ortsbild zu bewahren und neue Nutzungsangebote im Zentrum des Ortsteils zu ermöglichen.

c) Die Sanierung und Weiterentwicklung des Fahrzeugmuseums (Baustein 3) besitzt als überregional bekanntes Ausflugsziel eine besondere Bedeutung für den Ortsteil Marxzell und stellt einen wichtigen kulturellen Anziehungspunkt dar. Durch die bauliche und funktionale Weiterentwicklung soll das Museum

langfristig gesichert und stärker mit der Ortsmitte vernetzt werden. Die Aufwertung des Gebäudes und seines Umfeldes verbessert die Aufenthaltsqualität, stärkt die touristische Attraktivität und schafft neue Synergien zwischen Kultur, Freizeit, Gastronomie und öffentlichem Raum. Dadurch wird das Museum zu einem noch stärkeren Impulsgeber für die Entwicklung der Ortsmitte.

Erst das Zusammenspiel dieser drei Bausteine ermöglicht die Entwicklung einer lebendigen und zukunftsfähigen Ortsmitte. Der neue Quartiersplatz bildet den öffentlichen Mittelpunkt, während die Sanierung und Aktivierung der ortsbildprägenden Gebäude neue Nutzungen, Besucherfrequenzen und Aufenthaltsqualitäten schaffen. Gemeinsam entsteht ein identitätsstiftendes Zentrum, das die Funktionen von Begegnung, Kultur, Freizeit und Tourismus miteinander verbindet und die Attraktivität des Ortsteils nachhaltig stärkt.

Mit der Entwicklung der „Neuen Mitte Marxzell" wird ein Schlüsselprojekt des ISEK umgesetzt. Das Vorhaben verbindet die Aufwertung des öffentlichen Raums mit der Aktivierung ortsbildprägender Bestandsgebäude und leistet damit einen wesentlichen Beitrag zu den Zielen der Städtebauförderung. Es stärkt die Innenentwicklung, sichert das baukulturelle Erbe, verbessert die Aufenthaltsqualität und schafft einen lebendigen Mittelpunkt für den Ortsteil Marxzell.

7.4 Dorfgemeinschaftshaus Marxzell – Entwicklung eines Mittelpunktes (ZV 3)

Plan 13,14 Die Entwicklung des Dorfgemeinschaftshauses (Natur- und Familienzentrum) Marxzell stellt einen wesentlichen Baustein des Leitbildes „Lebendige Ortsmitte Marxzell" dar. Mit dem neuen sozial und ökologisch wirksamen Vorhaben soll auf dem Areal der ehemaligen Fischzucht ein neuer, zukunftsorientierter Mittelpunkt geschaffen werden, der soziale Begegnung, Bildung, Familienförderung und Naturerlebnis vor dem Hintergrund der Wasserbewirtschaftung miteinander verbindet. Durch die Umnutzung und qualitätsvolle Weiterentwicklung der Fläche entsteht ein neuer Ort für Gemeinschaft, Lernen und nachhaltige Entwicklung im Ortsteil Marxzell.

Das Areal der ehemaligen Fischzucht verfügt aufgrund seiner Lage am Maisenbach und seiner naturräumlichen Einbindung über besondere Potenziale für eine ganzheitliche Entwicklung. Gleichzeitig bestehen derzeit städtebauliche und freiräumliche Defizite. Die vorhandenen Flächen weisen eine geringe Aufenthaltsqualität auf und sind bislang nicht nutzbar. Insbesondere der wenig gestaltete Parkplatz sowie der angrenzende, bislang kaum erlebbare Gewässerraum bieten Möglichkeiten für eine nachhaltige Aufwertung und Neuordnung.

Ziel des Vorhabens ist die Schaffung eines multifunktionalen Natur- und Familienzentrums als neuer sozialer und ökologischer Mittelpunkt des Ortsteils. Das geplante Gebäude soll unterschiedliche Nutzungen bündeln und einen offenen Treffpunkt für alle Generationen schaffen. Als Familienzentrum mit Elterncafé und Lernateliers bietet es Raum für werktägliche Begegnung, Austausch und Bildung. Gleichzeitig dient es als Bildungsstätte für besondere Veranstaltungen zum Thema Natur- und Umweltschutz und schafft eine Schnittstelle zwischen sozialem Engagement, Umweltbildung und nachhaltigem Handeln mit Ziel an Wochenenden und Ferientagen als touristischer Magnet erlebbar zu sein.

Ein zentraler Bestandteil des Vorhabens ist die qualitätsvolle Gestaltung des angrenzenden Freiraums. Der Maisenbach soll durch eine naturnahe Aufweitung ökologisch aufgewertet und als prägendes Landschaftselement aufgewertet werden und die Nutzung des Wassers als früherer Wirtschaftsmotor und Grundlage für Fischzucht soll stärker erlebbar gemacht werden. Die Verbindung von Gewässerbewirtschaftung, Biodiversität und Umweltbildung stärkt die ökologische Qualität des Areals und leistet einen wichtigen Beitrag zur Klimaanpassung.

Ergänzend soll unter dem Aspekt der Familienförderung und als nahtouristisches Ziel mit einem Naturspielplatz ein attraktiver Außenraum entstehen, der Kindern und Familien unmittelbare Naturerfahrungen ermöglicht und gleichzeitig als Lern- und Aufenthaltsort dient.

Auch der bestehende Parkplatz des Fahrzeugmuseums soll in die Gesamtentwicklung integriert und zu einem funktionalen sowie gestalterisch hochwertigen Bestandteil des neuen Zentrums weiterentwickelt werden. Durch eine Neuordnung der Flächen, eine bessere Einbindung in die Freiraumgestaltung und eine verträgliche Gestaltung der Übergänge zwischen Erschließung, Gebäude und Landschaft entsteht ein zeitgemäßer Eingangsbereich zum neuen Natur- und Familienzentrum.

Das Vorhaben verbindet damit soziale, ökologische und städtebauliche Entwicklungsziele in besonderer Weise. Es schafft neue Angebote für Familien und Bildung, stärkt das gemeinschaftliche Leben und entwickelt gleichzeitig einen bislang wenig genutzten Bereich zu einem attraktiven, naturnahen Aufenthaltsort. Die Verknüpfung von Gebäude, Freiraum und Gewässerraum erzeugt einen ganzheitlichen Entwicklungsansatz mit hoher Identifikationswirkung für den Ortsteil Marxzell.

Mit der Umsetzung des Natur- und Familienzentrums Marxzell entsteht ein neuer sozialer und ökologischer Mittelpunkt, der die Ortsmitte funktional erweitert und nachhaltig stärkt. Das Vorhaben unterstützt die Ziele des Leitbildes „Lebendige

Ortsmitte Marxzell" und leistet einen wichtigen Beitrag zu einer zukunftsfähigen Innenentwicklung, zur Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts sowie zur ökologischen Aufwertung des Ortsraums im Sinne der Städtebauförderung.

7.5 Schwerpunktbereich: Entwicklungsachse und Vernetzung der Ortsmitte

Plan 13,14 Neben den drei zentralen Vorhaben bildet die Aufwertung und Weiterentwicklung des öffentlichen Raums entlang der Landesstraßen L 564 und L 565 einen verbindenden wichtigen räumlichen Schwerpunkt des Gemeindeentwicklungskonzepts „Lebendige Ortsmitte Marxzell". Der Bereich übernimmt eine wesentliche Erschließungs- und Verbindungsfunktion im Ortsteils und stellt die räumliche Verbindung zwischen den zukünftigen Entwicklungsbausteinen her.

Die heute durch den motorisierten Verkehr geprägten Straßenräume erfüllen ihre Funktion als verbindende Elemente der Ortsentwicklung nur eingeschränkt. Gestalterische Defizite, fehlende Aufenthaltsqualitäten sowie teilweise unzureichende Querungs- und Wegebeziehungen und unattraktiven Privatflächen erschweren die Vernetzung der einzelnen Teilbereiche und mindern die Wahrnehmung einer zusammenhängenden Ortsmitte. Insbesondere für den Fuß- und Radverkehr bestehen Potenziale zur Verbesserung der Sicherheit, Barrierefreiheit und Attraktivität der innerörtlichen Verbindungen.

Ziel ist die Entwicklung einer qualitätsvollen Ortsentwicklungsachse, die alle drei zentralen Vorhaben – den Mobilitätsknotenpunkt am S-Bahnhaltepunkt, die „Neue Mitte Marxzell" mit Quartiersplatz, Marxzeller Mühle und Fahrzeugmuseum sowie das Natur- und Familienzentrum (Dorfgemeinschaftshaus) – miteinander verknüpft. Durch die gestalterische Aufwertung der Straßenräume, die Verbesserung der Wegebeziehungen und die Schaffung attraktiver Übergänge zwischen den einzelnen Bereichen soll ein zusammenhängender und erlebbarer Ortsraum entstehen. Im Mittelpunkt stehen dabei Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit mit Geschwindigkeitsdämpfung, zur Stärkung des Fuß- und Radverkehrs, zur Verbesserung der Querungsmöglichkeiten sowie zur Aufwertung des öffentlichen Raums durch Begrünung, Gestaltungselemente und eine höhere Aufenthaltsqualität. Die Straßenräume sollen künftig nicht nur der Erschließung dienen, sondern als verbindende Elemente der Ortsmitte wahrgenommen werden und die unterschiedlichen Nutzungen und Aufenthaltsbereiche miteinander verknüpfen.

Die Entwicklungsachse entlang der L 564 und L 565 übernimmt damit eine zentrale Gelenkfunktion für die zukünftige Ortsentwicklung. Sie verbindet die einzelnen Projektbausteine zu einem integrierten Gesamtkonzept und schafft die

Voraussetzung dafür, dass die geplanten Maßnahmen ihre Wirkung als zusammenhängende „Lebendige Ortsmitte Marxzell" entfalten können.

Durch die Aufwertung und Vernetzung des öffentlichen Raums wird ein wesentlicher Beitrag zu den Zielen der Städtebauförderung geleistet. Die Maßnahme stärkt die Innenentwicklung, verbessert die Aufenthalts- und Lebensqualität, fördert nachhaltige Mobilität und schafft einen attraktiven, funktional verknüpften Ortsraum für alle Generationen.

8. Maßnahmen

Das Maßnahmenkonzept bildet die Umsetzungsebene des ISEK „Lebendige Ortsmitte Marxzell". Es leitet sich unmittelbar aus den formulierten Leitzielen, den zentralen Vorhaben sowie dem definierten Schwerpunktbereich entlang der Landesstraßen L 564 und L 565 ab. Die einzelnen Maßnahmen konkretisieren die Entwicklungsstrategie und zeigen auf, mit welchen Projekten und Handlungsschritten die angestrebte städtebauliche, funktionale und gestalterische Aufwertung des Ortsteils erreicht werden kann.

Grundlage des Maßnahmenkonzeptes ist ein integrierter Entwicklungsansatz, der die unterschiedlichen Anforderungen an eine zukunftsfähige Ortsmitte miteinander verbindet.

Plan 14 Die Maßnahmen verfolgen das Ziel, öffentliche Räume aufzuwerten, bestehende Potenziale zu aktivieren, soziale und kulturelle Angebote zu stärken sowie die Verbindung und Vernetzung der zentralen Entwicklungsbereiche zu verbessern. Dabei werden städtebauliche, soziale, ökologische und mobilitätsbezogene Aspekte gleichermaßen berücksichtigt. Die Maßnahmen sind den drei zentralen Vorhaben und dem verbindenden Schwerpunktbereich zugeordnet:

■ Mobilitätsknotenpunkt Marxzell

Aufwertung des Bahnhofsumfeldes als attraktiver Zugang zum Ortsteil, Verbesserung der Verknüpfung der unterschiedlichen Mobilitätsformen sowie Sanierung des Bahnhofs mit geschichtlichen und umweltbezogenen Ausstellungen sowie Ausbau der Grund- und Nahversorgung mit Markthalle und Regiomat.

■ Neue Mitte Marxzell

Entwicklung eines lebendigen Ortsmittelpunktes durch die Gestaltung eines Quartiersplatzes sowie die Sanierung und Aktivierung ortsbildprägender Gebäude mit dem Ziel, neue Orte der Begegnung, Kultur und Gemeinschaft zu schaffen.

■ Dorfgemeinschaftshaus (Natur- und Familienzentrum) Marxzell

Schaffung eines generationenübergreifenden Begegnungs- und Bildungsortes mit der Verbindung von Familienangeboten, Umweltbildung und naturnaher, wasserkraftbezogenen Freiraumentwicklung.

■ **Entwicklungsachsen**

Aufwertung des öffentlichen Raums und Verbesserung der Wegebeziehungen zur räumlichen Verknüpfung der zentralen Vorhaben und zur Entwicklung einer zusammenhängenden Ortsmitte.

Mit der Umsetzung der Maßnahmen wird die Vision einer „Lebendigen Ortsmitte Marxzell" schrittweise verwirklicht:

- Ein Ortsteil, der gut erreichbar ist, über attraktive Begegnungsräume verfügt, seine historischen, kulturellen und naturräumlichen Potenziale nutzt und durch soziale sowie ökologische Qualitäten nachhaltig gestärkt wird, sodass er Attraktivität erreicht für nahräumlichen Tourismus.

8.1 Maßnahmenliste

Anlage 1 Aufbauend auf den Leitzielen und den wesentlichen Handlungsfeldern (Verkehr, Nutzung, Freiraum) dienen die zusammengestellten Maßnahmen der schrittweisen Umsetzung der im Leitbild „Lebendige Ortsmitte Marxzell" formulierten Entwicklungsziele. Das ISEK übersetzt die gemeinsam erarbeiteten Leitvorstellungen in konkrete, umsetzungsorientierte Maßnahmen und schafft damit die Grundlage für eine nachhaltige und zukunftsgerichtete Entwicklung der Ortsmitte. Die aufgeführten und beschriebenen Maßnahmen dienen der Auflistung einzelner Maßnahmen, um eine sukzessive, machbare Entwicklung für den Ortsteil Marxzell aufzuzeigen.

Anlage 1 Die Maßnahmenliste in Anlage 1 mündet, wie zu Beginn der städtebaulichen Analysen nach den drei sektoralen Handlungsfeldern (Verkehr auf Seite 1 mit vier Maßnahmen, Nutzung auf Seite 2 mit sechs Maßnahmen sowie Freiraum auf Seite 3 mit fünf Maßnahmen) und gibt eine Kurzbeschreibung für jede Maßnahme mit Nennung der Akteure und der möglichen Förderprogramme. Eine Kostenschätzung schätzt den Finanzierungsbedarf für den kommunalen Haushalt ein. Mit einer Einordnung des Umsetzungszeitrahmens wird eine zeitliche Priorität gesetzt und um eine fachliche Priorität nach dem ISEK ergänzt.

Für die einzelnen Vorhaben werden die Prioritäten nach dem Leitbild "Lebendige Ortsmitte" in A bis C 1 vergeben. Maßnahmen mit Priorität A sind danach vorrangig umzusetzen, um die angestrebten Ziele zu erreichen. Maßnahmen mit Priorität C sind dagegen dann zu verfolgen, wenn die personellen und finanziellen Ressourcen verfügbar und die Abstimmungen mit anderen Akteuren erfolgt sind.

Anlage 1 Die Umsetzung ist in drei Zeitraumachsen angegeben. Kurzfristig steht für eine Umsetzung bis zum Jahr 2028, mittelfristig bis 2030 und langfristig nach 2035. Nicht alle skizzierten Vorhaben sind allein in Trägerschaft der Kommune umzusetzen. Daher umfasst die Maßnahmenliste auch eine Spalte "Akteure", deren Abstimmungsprozess in der Spalte "Zeithorizont" Beachtung finden. Diese Spalte umfasst die zu beteiligenden Akteure, die in den Umsetzungsprozess einbezogen werden sollen.

Anlage 1 Mögliche Finanzierungs-/ Förderoptionen sind in der Spalte "Förderprogramme" benannt, die im weiteren Umsetzungsprozess geprüft werden müssen und deren ungefähre Kostenschätzung im kommunalen Haushalt einzeln vergeben werden können. Die Maßnahmen können aber auch auf drei Förderanträge gemäß dem ISEK Leitbild "Lebendige Ortsmitte" zu den integralen zentralen Vorhaben gebündelt werden. Auch lassen sich das Fördergebietsmanagement mit vorbereitenden Maßnahmen wie Bodengrunduntersuchungen und informelle Planungen, wie Machbarkeitsstudien und Gestaltungspläne fördern.

9. Empfehlungen zur Umsetzung

9.1 Projektsteuerung

Die Umsetzung des ISEK wird durch die Gemeindeverwaltung Marxzell koordiniert. Für die zentralen Leitprojekte (Mobilitätsknotenpunkt, Neue Mitte, Dorfgemeinschaftshaus) wird die Einrichtung einer verwaltungsinternen Projektgruppe empfohlen, die die Maßnahmenumsetzung begleitet, Förderanträge vorbereitet und den Gemeinderat regelmäßig informiert.

9.2 Projekterfolge

Angesichts der hohen Bedeutung der Vorhaben für das Gemeinschaftsleben der Ortsteile Burbach, Pfaffenrot und Schielberg wird eine kontinuierliche Bürgerbeteiligung empfohlen, u.a. durch Informationsveranstaltungen, Beteiligungsformate zur Gestaltung des Quartierplatzes und des Dorfgemeinschaftshauses sowie die Einbindung örtlicher Vereine bei der Konzeption von Nutzungsangeboten (z.B. Wochenmarkt, Dorfkneipe, Vereinsräume) zu sichern und zu feiern.

9.3 Priorisierung

Auf Grundlage der Maßnahmenliste und der Wertigkeit zum Leitbild wird folgende zeitliche Staffelung empfohlen: Maßnahmen mit hoher Priorität und kurzfristigem Zeithorizont (u.a. V-01 Bahnhofsgelände, F-01 Quartierplatz) sollten vorrangig zur Förderung angemeldet werden, da sie die größte Hebelwirkung für die weitere Ortsentwicklung entfalten. Mittelfristige Leitprojekte (N-01 Markthalle, das zentrale Vorhaben Dorfgemeinschaftshaus in ZV 3, N-05 Albtal-Klinik) erfordern eine vertiefte Vorplanung inkl. Kosten- und Betreiberkonzept, die parallel zur kurzfristigen Umsetzung eingeleitet werden sollte.

9.4 Monitoring und Fortschreibung

Das ISEK ist als dynamisches Steuerungsinstrument zu verstehen. Der Umsetzungsstand der Maßnahmen sowie die Zielerreichung sollten in einem Turnus von zwei bis drei Jahren durch die Gemeindeverwaltung überprüft und dem Gemeinderat berichtet werden. Bei wesentlichen Änderungen der Rahmenbedingungen (z.B. neue Förderaufrufe, veränderte Bedarfe) ist das Konzept fortzuschreiben.

10. Empfehlungen zur Finanzierung

10.1 Fördermöglichkeiten im Überblick

Für die Umsetzung der im Maßnahmenkatalog benannten Vorhaben kommen insbesondere folgende Förderinstrumente in Betracht:

- Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) des Landes Baden-Württemberg - für Vorhaben der Innenentwicklung, Nahversorgung, des Wohnens im Bestand und der Dorfgemeinschaft,
- LEADER-Förderung über die zuständige regionale Aktionsgruppe - insbesondere für Projekte mit Bildungs-, Umwelt- und Tourismusbezug (z.B. Amphibienpark, Maisenbach-Lehrpfad, Fischzucht-Folgenutzung),
- Städtebauförderung Bund/Land, sofern für einzelne Teilbereiche ein förmliches Sanierungsgebiet ausgewiesen wird,
- Sonderprogramme nach dem LGVFG für Barrierefreiheit, Radverkehrsinfrastruktur, ÖPNV-Infrastruktur, Mobilitätshub als 'Mobiler Knoten' und Klimaanpassung (u.a. für V-01, F-02, F-03),
- Eigenmittel der Gemeinde Marxzell sowie ggf. Beiträge privater Eigentümer bei der Sanierung von Bestandsgebäuden (N-02, N-03, N-05).

10.2 Förderansätze und Eigenanteil

Die konkreten Förderquoten richten sich nach den jeweils gültigen Förderrichtlinien des ELR bzw. der LEADER-Aktionsgruppe oder dem LGVFG und sind für jede Einzelmaßnahme gesondert zu beantragen. Die Gemeinde Marxzell hat für die kommunalen Eigenanteile entsprechende Haushaltsmittel im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung vorzusehen. Für Maßnahmen mit privater Trägerschaft (z.B. Hotel Marxzeller Mühle) ist die Bereitschaft und wirtschaftliche Tragfähigkeit der Eigentümer im weiteren Verfahren zu klären.

10.3 Empfehlungen zur Förderantragstellung

- Beschluss des ISEK durch den Gemeinderat der Gemeinde Marxzell als Grundlage für die Förderantragstellung,
- Abstimmung mit der zuständigen Bewilligungsbehörde (Regierungspräsidium / L-Bank für ELR bzw. LGVFG) bzw. der LEADER-Geschäftsstelle zur Einordnung der Leitprojekte,

- Erarbeitung vertiefter Kosten- und Finanzierungspläne für die priorisierten Leitprojekte (V-01, F-01, N-01, Dorfgemeinschaftshaus ZV 3),
- Sukzessive Antragstellung entsprechend der in Kapitel 9.3 empfohlenen zeitlichen Staffelung.

11. Fazit

Der Ortsteil Marxzell verfügt mit seiner Lage am Bahnhof der S1, seinen identitätsstiftenden Einrichtungen (Marxzeller Mühle, Fahrzeugmuseum) und seiner naturräumlichen Einbettung im Albtal mit Zulauf des Maisenbachs über gute Voraussetzungen für eine nachhaltige, integrierte Ortsentwicklung. Die vorliegende Analyse zeigt zugleich einen erheblichen Handlungsbedarf bei der verkehrlichen Entlastung der Ortsmitte, der Sanierung ortsbildprägender Gebäude und der Schaffung barrierefreier, attraktiver Aufenthaltsflächen.

Mit den drei Zielgebieten "Ausbau Mobilitätsknotenpunkt Marxzell" (ZV 1), "Neue Mitte Marxzell" (ZV 2) und "Neubau Dorfgemeinschaftshaus Marxzell" (ZV 3) sowie den verbindenden dazwischen und den zugeordneten, im Maßnahmenkatalog konkretisierten Einzelmaßnahmen, liegt ein schlüssiges, integriertes Entwicklungskonzept vor, das die inhaltlichen Voraussetzungen für eine Förderung im Rahmen des Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum (ELR) bzw. der LEADER-Förderung oder dem LGVFG erfüllt.

Der Gemeinde Marxzell wird empfohlen, dieses ISEK durch Gemeinderatsbeschluss zu legitimieren, die kurzfristig umsetzbaren, hoch priorisierten Maßnahmen (insbesondere V-01 Aufwertung Bahnhofsgelände und F-01 Entwicklung Quartierplatz) unmittelbar zur Förderung anzumelden und die investitionsintensiven Leitprojekte (N-01 Markthalle, Dorfgemeinschaftshaus ZV 3, N-05 Albtal-Klinik) parallel durch vertiefte Vorplanungen und Kostenschätzungen förderreif vorzubereiten.

Die konsequente Umsetzung der beschriebenen Entwicklungsstrategie bietet die Chance, den Ortsteil Marxzell dauerhaft als attraktiven Wohn-, Lebens- und Begegnungsort zu stärken und die Vision einer „Lebendigen Ortsmitte Marxzell" Schritt für Schritt Wirklichkeit werden zu lassen.