73

2004

ORTS-ENTWICKLUNGS-KONZEPT OFERDINGEN

Stadt Reutlingen
Stadtplanungsamt

ORTS-ENTWICKLUNGS-KONZEPT OFERDINGEN

Stadt Reutlingen
Stadtplanungsamt

INHALT

4 Einführung
4 Aufgabenstellung / Zielsetzung
4 Ausgangslage

5 Analyse
5 Nutzung und Infrastruktur
10 Verkehr
11 Grün- und Freiflächen
13 Struktur und Ortsbild

15 Zielvorstellungen
15 Bauflächen
17 Verkehr
17 Grünflächen

19 Maßnahmenvorschläge
19 Mittelstädter Straße 10
23 Clemensstraße / Brunnengässle
24 Dorfplatz / An der Feuerwehr
26 Nutzung vorhandener Bauflächenreserven
27 Baugebiete Hinter der Kirche und Im Kapf
28 Ortseingänge und Ortsdurchfahrt
30 Gestaltungsvorschläge im Straßenraum

32 Prioritäten

Planverzeichnis

Analyse
6 Flächenanalyse
8 Nutzungsanalyse
11 Verkehrsanalyse
14 Bauflächenanalyse
16 Auszug aus Flächennutzungsplan

Maßnahmen (Einzelpläne im Anhang)
20 Maßnahmenplan - Übersicht
Bebauungsvorschlag Mittelstädter Straße 10
Bebauungsvorschlag Clemensstraße Variante A
Bebauungsvorschlag Clemensstraße Variante B
Bebauungsvorschlag Dorfplatz / An der Feuerwehr
Bebauungsvorschlag Hinter der Kirche
Bebauungsvorschlag L 378 / Ortsmitte

EINFÜHRUNG

Aufgabenstellung und Zielsetzung

Der Bezirksgemeinderat Oferdingen hat am 31. Mai 2000 die Verwaltung mit der Erstellung eines Ortsentwicklungskonzeptes beauftragt.

Das Ortsentwicklungskonzept gehört als Rahmenplan zu den informellen Planungen, die rechtlich unverbindlich sind, jedoch über eine Beschlussfassung in den städtischen Gremien zu einer Selbstbindung führen sollen. Gegenstand der Betrachtung ist die künftige Entwicklung des Ortes, insbesondere des Ortskerns. Der Rahmenplan zeigt Handlungsbedarfe auf und bietet als eine Art Maßnahmenkatalog die Grundlage für städtebauliche Verbesserungsmaßnahmen. Er ist als langfristige Perspektive für Handlungsansätze in Oferdingen zu sehen.

Die Öffentlichkeit wurde über eine Bürgerbeteiligung in die Erstellung des Rahmenkonzepts eingebunden. So sind Wissen und Wünsche vor Ort in Grundlagenermittlung und Planung mit eingeflossen. Gleichzeitig erhöht diese Vorgehensweise die Akzeptanz der Inhalte der Planungsvorschläge.

Das Ortsentwicklungskonzept dient also zum einen der Analyse der bestehenden Situation, um daraus Mängel und Konflikte, aber auch Chancen und Potentiale der Ortsentwicklung ablesen zu können. Zum anderen wird daraus eine konkrete Zielvorstellung für die Entwicklung des Ortsteils erarbeitet und ein Maßnahmenkatalog für einzelne Planungsschritte erstellt. Gestaltungsvorschläge für städtebauliche Einzelmaßnahmen ergänzen das Konzept. Sie dienen als Anregung für weitergehende Entwürfe und als Vorbereitung für die Bauleitplanung. Thematischer Schwerpunkt ist die Gestaltung des Ortskerns und der öffentlichen Räume. Das Ortsentwicklungskonzept bleibt offen für weitere Anregungen und Ideen.

Ausgangslage

Oferdingen erstreckt sich auf leicht gewellten Hochflächen oberhalb des Neckartals an der nördlichen Gemarkungsgrenze Reutlingens und ist seit der Eingemeindung im Jahr 1971 Ortsteil Reutlingens. Der Ort zählt ca. 2.340 Einwohner. Langfristig wird eine geringe Bevölkerungszunahme prognostiziert.

Die L 378 stellt die Verbindung Oferdingens mit dem südlich gelegenen Ortsteil Rommelsbach und darüber hinaus mit der Kernstadt her. Als Ortsdurchfahrt prägt sie Struktur und Ortsbild.

Kirche und Pfarrhaus aus dem 17. Jahrhundert am steil zum Neckar abfallenden Nordosthang bestimmen das Ortsbild von Norden her. Die Grundmauern der Anlage gehen auf eine alte Burganlage aus dem 12. Jahrhundert n. Chr. zurück, die den Achalmgrafen zugeschrieben wird.

Für die Besiedlung des Ortes von Bedeutung war insbesondere eine schon im 14. Jahrhundert von der freien Reichsstadt Reutlingen erbaute Brücke über den Neckar zwischen Oferdingen und Pliezhausen.

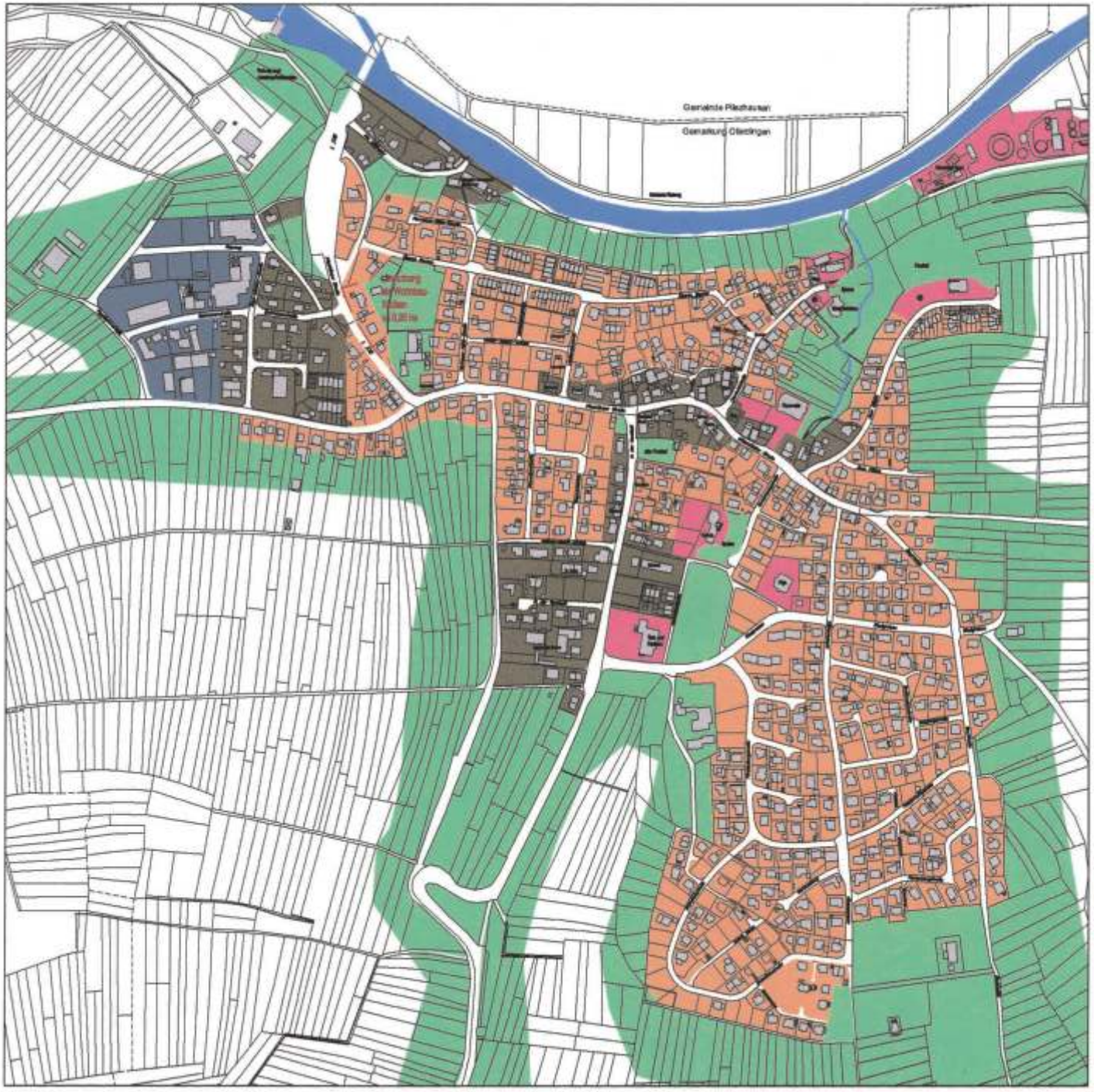
Ortsansicht von Norden

Clemensstraße mit Kirche

Oferdingen weist im Kern einen überwiegend dörflich-ländlichen Charakter auf und hat für Reutlingen vorwiegend Bedeutung als Wohnstandort. Ein kleines Gewerbegebiet („Betmauer“) am nordwestlichen Ortsrand sowie vereinzelt Gewerbebetriebe entlang der Ortsdurchfahrt bieten jedoch auch einige wohnungsnahe Arbeitsplätze.

ANALYSE
Nutzung und Infrastruktur

Oferdingen wird überwiegend als Wohnstandort genutzt. Der historische Ortskern rund um Dorfplatz und Rathaus weist eine gemischte Nutzung auf, wobei auch hier das Wohnen überwiegt. Landwirtschaftliche Nutzung liegt nur noch eingeschränkt auf einem Grundstück am Kronenweg vor. Eine ähnliche Nutzungsstruktur findet sich entlang der L 378: Einzelne Läden, Gaststätten, Zahnarztpraxis, eine Strickerei und eine Baumschule sind hier zwischen Wohngebäuden angesiedelt.



FLÄCHEN - ANALYSE

- Grünflächen und Äcker
- Wohngebiete
- Gemischt genutzte Gebiete
- Gewerbegebiet
- Gemeinbedarfs-Flächen

ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT
REUTLINGEN - OFERDINGEN

LAGEPLAN FUHRICH

STADTPLANUNGSAMT REUTLINGEN JAN 2004

Westlich der Pliezhäuser Straße liegt ein Mischgebiet, das jedoch vornehmlich von Wohnbebauung geprägt ist. Daran grenzt das kleine Gewerbegebiet am Ortsrand an, in dem noch einzelne (private) Bauplätze frei sind.

Außerhalb der geschlossenen Ortslage im Außenbereich befinden sich im Nordwesten zwei landwirtschaftliche Betriebe. Ein weiterer landwirtschaftlicher Betrieb ist südlich des Riedgrabens angesiedelt. An der Pliezhäuser Straße im Bereich Überm Neckar wird heute ebenfalls noch ein landwirtschaftlicher Betrieb bewirtschaftet. Ein Bebauungsplan zur Ausweisung eines Wohngebietes an dieser Stelle befindet sich im Verfahren.

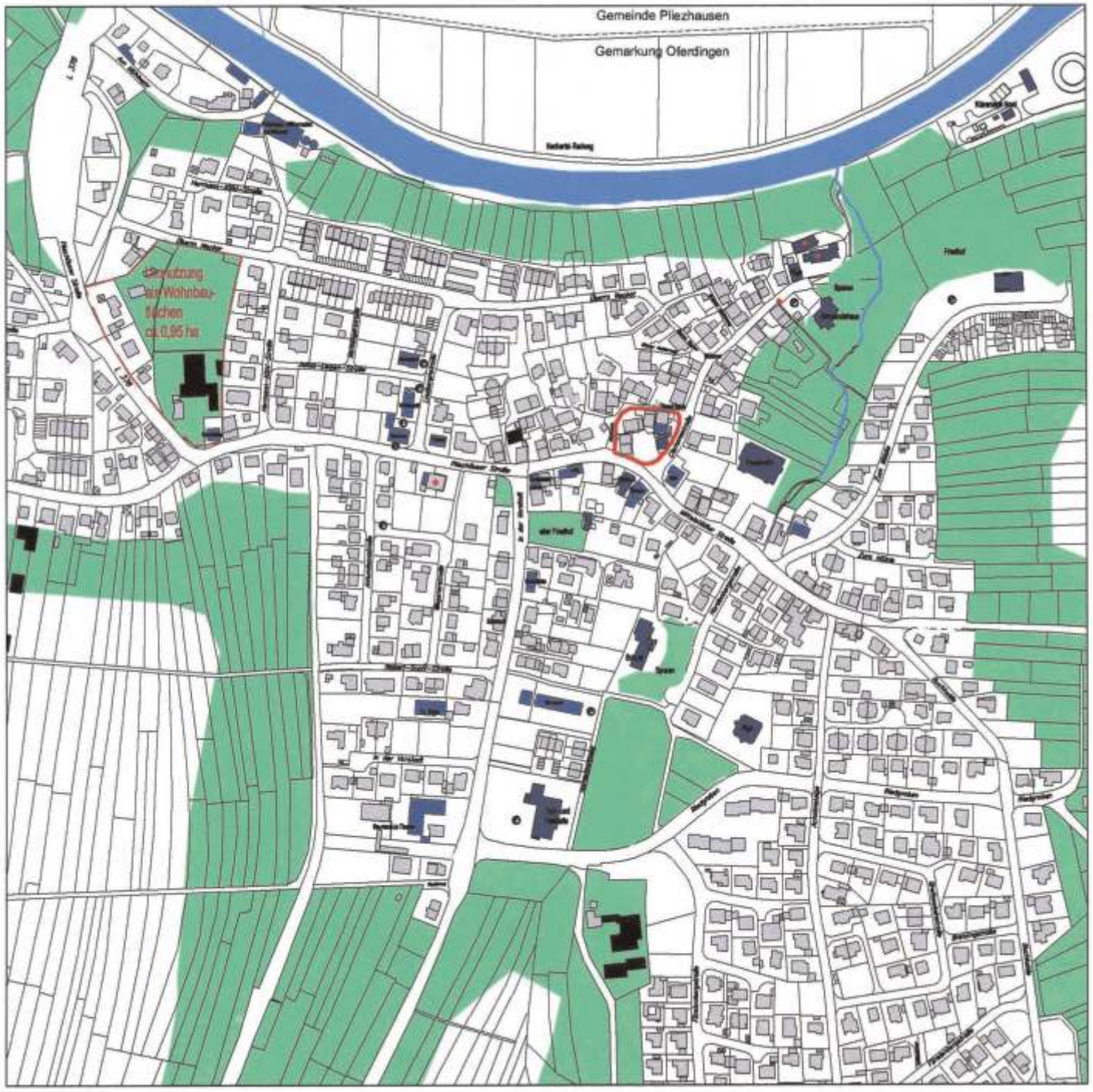
Gegenseitige Beeinträchtigungen aufgrund unterschiedlicher Nutzungen ergeben sich kaum. Lediglich das direkte Nebeneinander von Wohnbebauung an der Fürstenbergstraße und dem landwirtschaftlichen Betrieb südlich des Riedgrabens kann infolge von Geruchs- oder Lärmbelästigung zu Nutzungskonflikten führen.

Läden und öffentliche Einrichtungen verteilen sich über die Ortslage. Eine stärkere Einzelhandelskonzentration mit Bäcker, Metzger, Friseur und Volksbank ist an der Einmündung der Lindberghstraße in die L378 festzustellen. Ein zweiter Schwerpunkt liegt rund um das Rathaus mit Zweigstelle der Stadtbibliothek, Sparkasse, Bäckerei mit Stehcafé, Arztpraxis und Zeitungskiosk / Lottoannahmestelle. Direkt am Neckar ergänzen der Mühlenladen mit lokalen Produkten und ein Gartenmarkt das Angebot.

Oferdingen weist mit diesen kleinen Läden eine insgesamt relativ günstige Versorgungssituation auf. Für einen Lebensmittelnahversorger mit Vollsortiment ist bei der Größe des Ortes keine

Läden in der Pliezhäuser Straße

Kindergarten am Riedgraben



NUTZUNGS - ANALYSE

- Wohngebäude
- Landwirtschaftliche Nutzung
- Gewerbe/Laden
- öffentliches Gebäude
- Denkmal
- Erhaltungsgebiet Ortskern
- Grünflächen und Äcker

ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT
REUTLINGEN - OFERDINGEN

LAGEPLAN FUHRICH

STADTPLANUNGSAMT REUTLINGEN JAN 2004

Wirtschaftlichkeit gegeben. Eine Stärkung der örtlichen Einzelhandelsstruktur wäre z.B. mit einem Obst-/Gemüseladen in unmittelbarer Nähe zu bestehenden Geschäften denkbar.
Mehrere Gastronomiebetriebe dienen als Treffpunkte im Ort.

Die öffentlichen Einrichtungen sind an drei Standorten konzentriert: Im Norden am Ende der Clemensstraße mit Clemenskirche, Kindergarten, Gemeindehaus und Friedhof, im Ortskern mit Rathaus, Feuerwehr und ehemaliger Gemeindescheuer und um den Sportplatz am Riedgraben mit Turn- und Festhalle, Grundschule und Kindergarten.

Aufgrund eines akuten Mangels an Kindergartenplätzen wurde 2002 eine Übergangslösung in Form eines Containerbaus für eine weitere Gruppe am Kindergarten Riedgraben realisiert. Langfristig werden damit alle Optionen offengehalten: Bau eines zweigruppigen Kindergartens (im Neubaugebiet), um dauerhaft vier Gruppen einrichten zu können; Beibehalten der heutigen Situation (drei Regelgruppen) oder Reduzierung auf zwei Gruppen durch Schließung des Kindergartens Clemensstraße. Eine langfristige Prognose ist schwierig, es muss jedoch bedarfsorientiert geplant werden.

Die Raumkapazitäten der Grundschule sind mit derzeit ca. 100 Schülerinnen und Schülern ausgeschöpft. Mit einem zusätzlichen Bedarf und der Notwendigkeit einer Erweiterung ist bei zügiger Realisierung neuer Baugebiete zu rechnen.

In der Ausstattung mit öffentlichen Spielplätzen besteht ein Fehlbedarf (vgl. Spielflächenleitplan 3 vom 24.10.2000). Der nordwestliche Ortsteil liegt nicht im Einzugsbereich vorhandener Spielplätze (kleiner Spielplatz Breitensteinstraße und größerer Spielplatz am Riedgraben). Der im Baugebiet „Weide“ geplante Spielplatz ergänzt das Angebot im südöstlichen Wohnbauschwerpunkt. Zwar bieten die Freizeit- und Sportflächen an der Schule und im Birkhölzle ergänzende Spielmöglichkeiten, dennoch mangelt es insbesondere für ältere Kinder und Jugendliche an Angeboten.
Die evangelische Kirchengemeinde organisiert Jugendgruppen für Mädchen und Jungen. Die Einrichtung eines Jugendtreffs, wie in anderen Ortsteilen vorhanden, ist darüber hinaus wünschenswert.

Oferdingen bietet mit dem Liederkranz 1875 e.V., dem Posaunenchor, der Fischereigemeinschaft, dem Turn- und Sportverein und dem Schwäbischen Albverein ein vielfältiges und intaktes Vereinsleben. Zwar konnte 2003 an der Festhalle ein Vereinszimmer angebaut werden. Dennoch werden nicht nur für Vereine, sondern auch als allgemeine Anlaufstelle für Aktionen von Bürgerinnen und Bürgern Räume für einen Bürgertreff gefordert.

Verkehr

Hauptanbindung des Ortsteils Oferdingen ist die L 378, die zugleich Haupterschließung ist, aber auch überörtlichen Verkehr aufnimmt. Die Ortsdurchfahrt ist gemäß einer Zählung im Jahr 1996 mit knapp 8.650 PKW in 24 Stunden belastet. Direkte Anlieger sind daher einer gewissen Belastung durch Lärmemissionen ausgesetzt.

Zwei enge Kurvenbereiche jeweils im Mündungsbereich einer Sammelstraße führen einerseits zu einer Reduzierung der Geschwindigkeit, bergen andererseits aber auch ein erhebliches Gefahrenpotential durch schlechte Einsehbarkeit. Die Ortseingänge sind in der Gestaltung der Straße nur bedingt ablesbar.

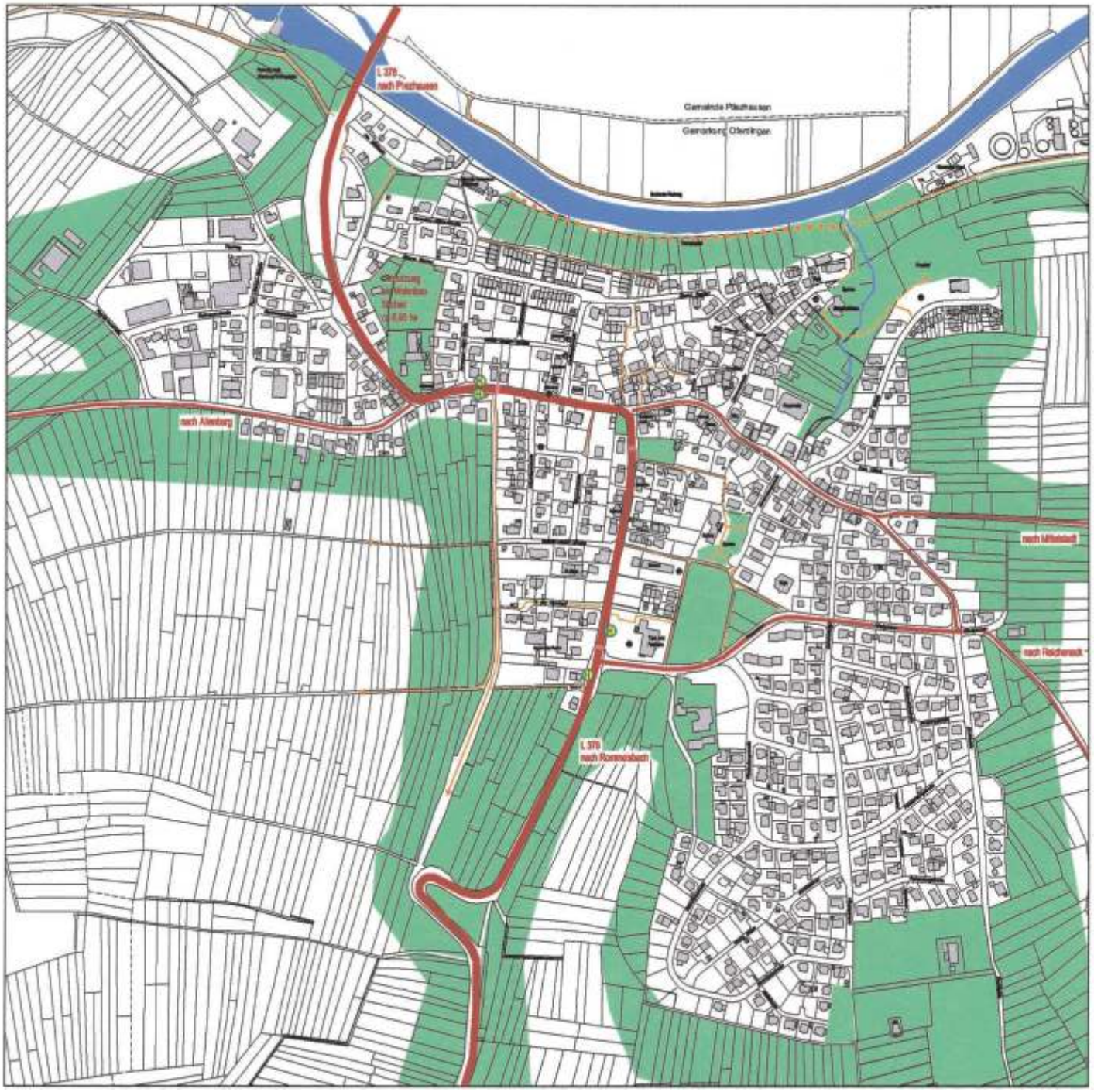
Als Sammelstraßen dienen die Mittelstädter Straße und der Riedgraben sowie die Straße Im Besterwasen. Besondere Probleme sind hier nicht erkennbar. Allerdings wären gestalterische Maßnahmen zur Aufwertung z.B. im Bereich des Dorfplatzes empfehlenswert.

Fußweg zum Sportplatz

Ortsdurchfahrt

Von entscheidender Bedeutung sind attraktive und sichere innerörtliche Fuß- und Radwegeverbindungen zu Läden und öffentlichen Einrichtungen. An das vorhandene, z.T. bereits recht gute Fußwegenetz v.a. im Bereich von Schule, Spielplätzen und Kindergärten sollte insbesondere im Zusammenhang mit öffentlichen Grünflächen - angeknüpft werden. Auch das Angebot attraktiver Spazierwege am Ortsrand, beispielsweise am Neckar entlang (heute nur Trampelpfad), sollte ergänzt werden. Die Verbindung für Radfahrer und Fußgänger in die Außenbereiche ist gut.

Mit der Buslinie 3 und den Nachtbuslinien N 8 und N 9 ist Oferdingen an das ÖPNV-Netz der Stadt angebunden. Das Haltestellenangebot ist ausreichend, der alte Ortskern und die großen



VERKEHRS - ANALYSE

- Hauptverkehrsstraße
- Sammelstraße
- vorh. Fuß- / Radweg
- Trampelpfad
- Fußgänger-Überweg
- (H) Bushaltestellen

ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT
REUTLINGEN - OFERDINGEN

LAGEPLAN FUHRICH

STADTPLANUNGSAMT REUTLINGEN JAN 2004

Wohngebiete (Weide) im Südwesten sind jedoch mit einer Entfernung von mehr als 300 m zur nächsten Haltestelle nicht sehr günstig angebunden. Außerdem wäre ein regelmäßigerer Takt wünschenswert.
Seit 2003 hat Oferdingen außerdem mit dem „Expresso“ eine Schnellverbindung zur Stadtmitte bzw. zum Flughafen Stuttgart im Stundentakt.

Grün- und Freiflächen

Mit der Lage am Neckar und vielfältigen Blickbezügen Richtung Achalm und Alb sowie umgeben von landwirtschaftlichen Flächen und Obstbaumwiesen ist Oferdingen ein attraktiver Wohnstandort. Zumeist als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet, verfügen die meisten Gebäude über einen eigenen Garten. Ein öffentlicher Grünzug schließt sich an das Gelände des Oferdinger Mühlenladens an und führt entlang des Neckars Richtung Osten. Der steile Nordhang am Neckar ist bewaldet. Im Bereich des Friedhofs knüpft daran ein weiterer Grünbereich an, der sich den Bach begleitend in einer Senke bis zur Feuerwehr erstreckt.

Grünfläche mit Blick auf Kirche

Mühle am Neckar

Öffentliche Grünflächen finden sich darüber hinaus im Zusammenhang mit Schule und Kindergarten am Riedgraben sowie mit dem Gelände des alten Friedhofs an der L 378.

Insgesamt stehen damit in Oferdingen ausreichend öffentliche Grünflächen zur Verfügung. Eine weitergehende Vernetzung der vorhandenen Flächen wäre jedoch wünschenswert. Dies ist v.a. auch im Zusammenhang mit der Ergänzung des Fußwegenetzes zu prüfen.

Struktur und Ortsbild

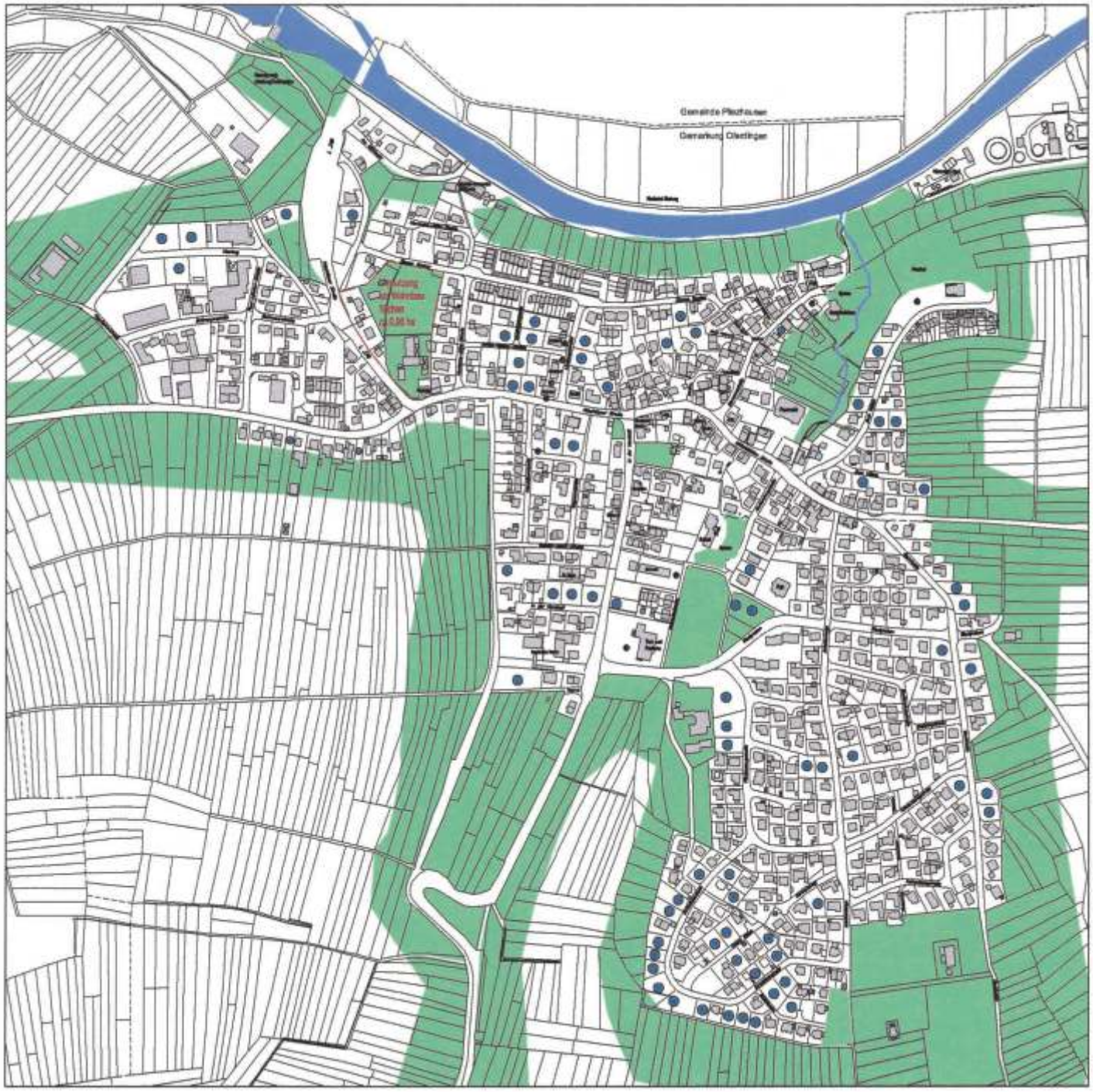
Der Ortskern Oferdingens ist geprägt von kleinteiliger, dichter Bebauung, wobei traditionell im allgemeinen giebelständig gebaut wurde. Die dichte, haufenartige Bebauung im Bereich Clemensstraße und Brunnengässle ist typisch für die alte Dorfstruktur. Mit dem Backhäusle (Brunnengasse 13) findet sich in diesem Bereich ein denkmalgeschütztes Bauwerk. Damit eignet sich insbesondere der Bereich rund um den Dorfplatz als identitätsstiftendes Ensemble, das auch bereits durch eine Erhaltungssatzung geschützt wird. Bei einer Neugestaltung sollte die ursprüngliche Funktion als Dorfkern wieder gestärkt werden.

Teilweise findet sich Leerstand bei den ehemaligen Bauernhäusern (Bsp. Brunnengässle 7, 11 und 17, zur Entwicklung s.u.). Im alten Ortsteil prägen darüber hinaus die denkmalgeschützte Clemenskirche und das ebenfalls denkmalgeschützte dazu gehörige Pfarrhaus das Erscheinungsbild des Ortes v.a. zur Neckarseite hin. Einzelne Brunnenanlagen fallen bei der Gestaltung des Straßenbildes im alten Ortskern positiv ins Auge (z.B. bei Clemensstraße 30 oder an der Einmündung Überm Neckar).

Brunnen in der Clemensstraße

Brunnen bei der Einmündung Überm Neckar

Ansonsten ist das Ortsbild geprägt von straßenbegleitenden ein- bis zweigeschossigen Gebäuden in offener Bauweise. Besondere Merk- oder Identifikationspunkte sind nicht vorhanden. In der Höhenentwicklung fällt lediglich das Wohngebäude Paul-Lörcher-Straße mit 8 Geschossen aus dem Rahmen. Dies ist jedoch nicht ortstypisch und liegt am Rande des Gewerbegebiets relativ weit vom Kernbereich entfernt.



BAUFLÄCHEN - ANALYSE

Baulücken / Bauplätze

Wohnbauflächen
Bebauungsplan im Verfahren

ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT REUTLINGEN - OFERDINGEN

LAGEPLAN FUHRICH

STADTPLANUNGSAMT REUTLINGEN JAN 2004

ZIELVORSTELLUNGEN

Bauflächen

Oferdingen hat sich über die letzten 20 Jahre stark als Wohnstandort weiterentwickelt. Hier sind insbesondere die Baugebiete Riedwiesen bzw. Weide zu nennen, die sich weit nach Süden erstrecken. Insgesamt stehen noch ca. 60, zumeist private Bauplätze für eine Neubebauung zur Verfügung.

Der Flächennutzungsplan sieht als noch zu entwickelnde Wohnbauflächen den Bereich „Hinter der Kirche“ vor. Dieser stellt die östliche Ortsabrundung dar und ist als langfristige Entwicklung zu sehen. Weiterhin ist am südlichen Ortsrand beiderseits der Straße In der Vorstadt das Wohngebiet „Schützenhaus“ als Erweiterungsfläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Dessen Entwicklung ist allerdings nur in Zusammenhang mit der Realisierung der Teilortsumgehung denkbar, durch die der Straße In der Vorstadt nur mehr reine Erschließungsfunktion zukäme. Zudem ist die Lage des Gebiets „Schützenhaus“ in Bezug auf den Ortskern als peripher zu bezeichnen und eine Entwicklung insofern zu überdenken.

Hinter der Kirche

Baulücke

Die Entwicklung der ebenfalls noch auf Oferdinger Gemarkung liegenden Wohnbaufläche „Berg“, im derzeit geltenden Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche dargestellt, ist aus städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gründen wenig sinnvoll. Ein Zusammenhang mit dem Ortskern ist nicht gegeben und das einer Bebauung der Flächen folgende Zusammenwachsen der Ortsteile Rommelsbach und Altenburg städtebaulich nicht erwünscht.

Die mögliche Trassenführung einer Ortsumgehung und in diesem Zusammenhang auch die Ausweisung neuer Baugebiete ist

nicht Thema des Ortsentwicklungskonzepts und soll im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans aufgegriffen werden.

Vorrangig sollen v.a. die noch freien Flächen innerorts genutzt werden. Diesem Konzept folgt auch die Bebauung „Überm Neckar“ an der Pliezhäuser Straße, für die eine Planung mit ca. 25 Wohnbaugrundstücken im Verfahren ist. Die Aktivierung vorhandener freier Bauplätze und von Baulücken ist als Beitrag zu einer flächensparenden Baulandentwicklung zu verstehen. Prioritär zu verfolgen sind daher Neuentwicklung und Reaktivierung von Leerstand, die eine Chance zur Attraktivitätssteigerung im Bestand bieten und zu Wahrung und Entwicklung der besonderen Identität des Ortes beitragen können.

Da für Oferdingen der Ansiedlungsdruck darüber hinaus durch Zuzug eher gering ist, ist die Entwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohngebiete nur langfristig und in Zusammenhang mit dem gegebenen Angebot im Infrastrukturbereich (Schule, Kindergärten) zu sehen. Ziel muss es sein, in Folge der Entwicklung der Wohnbauflächenpotentiale weder ein Überangebot noch einen Mangel an Schul- und Kindergartenplätzen zu erzeugen, sondern eine möglichst optimale Auslastung vorhandener Plätze zu ermöglichen.

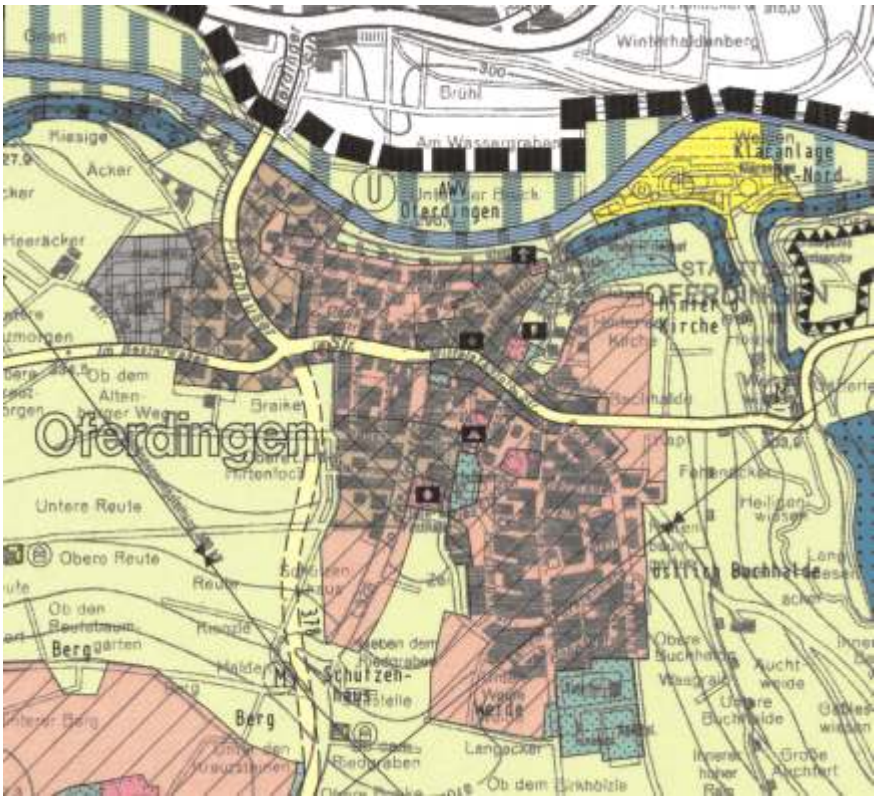
Legende

Wohnbaufläche

Gemischte Baufläche

Gewerbliche Baufläche

Allgemeine Grünfläche



Auszug aus Flächennutzungsplan

Verkehr

Die Verkehrszählung auf der L 378 im Jahr 1996 ergab ca. 50 % Ziel- und Quellverkehr bei insgesamt knapp 8.650 Fahrten, so dass ein konkretes Erfordernis für eine Ortsumgehung derzeit nicht gegeben ist. Im Ortsentwicklungskonzept wird daher vom Fortbestehen der Ortsdurchfahrt ausgegangen. Durch gestalterische und verkehrsplanerische Maßnahmen soll die Ortsdurchfahrt städtebaulich verträglich und insbesondere für Fußgänger sicher und attraktiver gestaltet werden (z.B. im Kurvenbereich Pliezhäuser Straße / In der Vorstadt).
Stadtgestalterische Maßnahmen im Straßenraum können auch an anderer Stelle zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Ortskern (Mittelstädter Straße) beitragen.

Das Angebot des Öffentlichen Nahverkehrs sollte langfristig verbessert werden. Dabei sind kürzere Taktzeiten ebenso zu untersuchen wie eine andere Führung der Buslinie, die z.B. in Zusammenhang mit der Realisierung der Neubaugebiete „Hinter der Kirche“ und „Im Kapf“ in einer Schleife über den Riedgraben und die Mittelstädter Straße laufen könnte. Dies ist im Rahmen eines Verkehrsentwicklungskonzepts zu prüfen, das z.B. auch eine südliche Anbindung des Wohngebiets „Weide“ an die L 378 in die Überlegungen einbeziehen sollte.

Grünflächen

Oferdingen verfügt mit dem Grünzug entlang des Bachlaufs und den Grünflächen im Bereich der Schule sowie der Turn- und Festhalle auch innerörtlich über attraktive Grünflächen. Der neckarbegleitende Grünzug schließt den Ort nach Norden hin ab. Ziel ist eine noch stärkere Vernetzung dieser vorhandenen Grünflächen, die durch Fußwegeverbindungen für Fußgänger erlebbar gemacht werden soll. Insbesondere soll die Durchgängigkeit des Grünzugs am Riedgraben über die

Hardenbergstraße Richtung Schule gestärkt werden. Ein weiterer Baustein ist hierbei auch die Fortsetzung des Neckartalradweges Richtung Mittelstadt.

Der im Spielflächenleitplan 3 vorgeschlagene Planungsvorschlag für einen Spielplatz im Bereich „Im Besterwasen“ wird zur Ergänzung des vorhandenen Angebots als Empfehlung ins Ortsentwicklungskonzept übernommen. Bei Realisierung der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Wohngebiete sind entsprechende Angebote für Spielflächen einzuplanen.

Die unmittelbare Lage am Neckar kann im Hinblick auf den Ausbau von Freizeitaktivitäten und Naherholungsangeboten genutzt werden. Der vorhandene Bootsverleih könnte z.B. durch einen Kiosk und Biergartenbetrieb oder eine Minigolfanlage ergänzt werden. Die Zugänglichkeit zum Neckar sollte insbesondere im Anschluss an den Mühlenbereich verbessert werden. Die Anbindung des Bereichs an den Ortskern ist zu stärken.

Maßnahmenvorschläge

Das Ortsentwicklungskonzept konzentriert sich mit seinen Maßnahmenvorschlägen auf die für das Ortsbild und die Nutzungsstruktur besonders wichtigen Bereiche des Ortskerns und der zentralen öffentlichen Straßenräume.

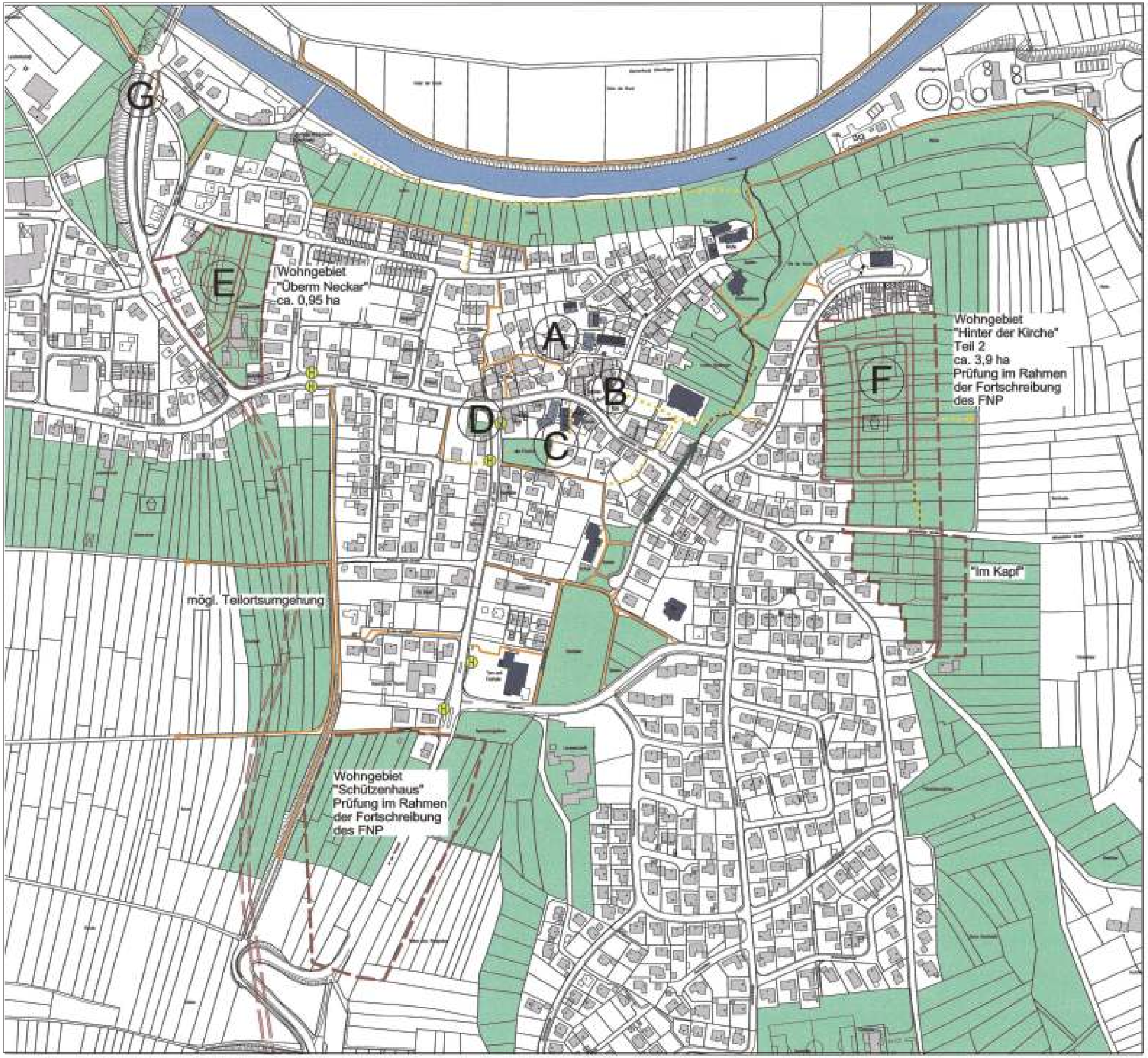
Mittelstädter Straße 10

Direkt neben dem Oferdinger Rathaus steht seit Jahren ein älteres Gebäude leer und ist inzwischen in desolatem Zustand. Für das Grundstück sollte eine der Lage im historischen Kern entsprechende Nutzung gefunden werden, die dem Ortskern zu mehr Leben verhilft.

Mittelstädter Straße 10

Nachdem erste Planungsgedanken im Hinblick auf die Einrichtung eines Hotels mit Gastwirtschaft an Wirtschaftlichkeitsüberlegungen bzw. mangels Betreiber scheiterten, war zunächst die Verwendung als Kindergartenstandort für einen zweigruppigen Kindergarten angedacht.
Da der Bedarf für einen weiteren Kindergarten derzeit nicht absehbar ist und zunächst eine Übergangslösung mit einem Container neben dem Kindergarten Riedgraben realisiert wurde, wird alternativ die Nutzung als Pflegeheimstandort vorgeschlagen.

Vorteilhaft ist die unmittelbare Nähe von Rathaus, Sparkasse, Arztpraxis, Kirche und Bäckerei. Die Ansiedlung einer öffentlichen Einrichtung trägt mit ihren Besuchern zur weiteren Belebung des Ortskerns bei. In diesem Zusammenhang wäre auch die Integration zusätzlicher oder ergänzender Nutzungen in das Konzept Pflegeheim zu prüfen, z.B. ein Friseurladen oder eine Cafeteria.



ENTWICKLUNGSZIELE MAßNAHMENPLAN

- ÜBERSICHT -

A Clemensstraße

B Dorfplatz

C Mittelstädterstraße

D L 378 / Ortsmitte

E Überm Neckar

F Wohngebiete "Hinter der Kirche" und "Im Kapf"

G Ortseingang Nord

bestehende Fuß- / Radwege

Ergänzung Fuß- / Radwege

im FNP ausgewiesene Wohnbauflächen

gepl. Grünverbindung

neuer Vorschlag Spielplatz

öffentliche Einrichtungen

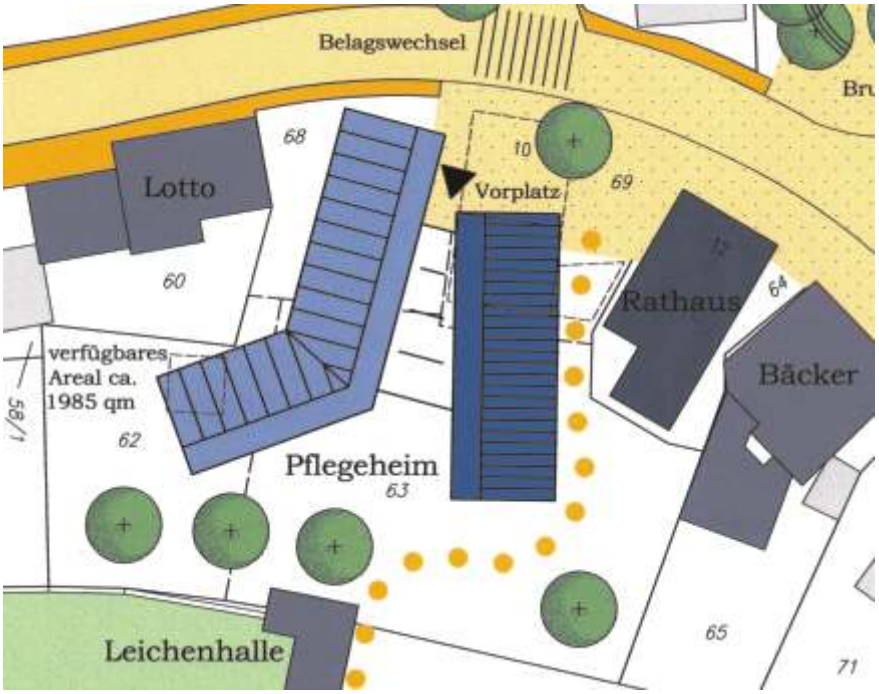
N
W O
S

ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT REUTLINGEN - OFERDINGEN

LAGEPLAN M 1:4000 BEARB.: FUHRICH

STADTPLANUNGSAMT REUTLINGEN JAN 2004

Bei der Einrichtung ist an eine kleine Einheit mit bis maximal 36 Plätzen gedacht, die dem vom Gemeinderat der Stadt Reutlingen beschlossenen Konzept der dezentralen Einrichtung von Pflegeheimen entspricht.



Das Konzept sieht vor, dass die Bebauung sich an der vorhandenen dörflichen Struktur und sich in Höhe und Proportion maßstäblich ins gewachsene Ortsbild einpasst. Die Gliederung in mehrere Baukörper und die Giebelständigkeit zur Mittelstädter Straße ermöglichen ein Einfügen in die kleinteilige Umgebung. Angedacht ist ein kleiner Vorplatz, der die Neubebauung mit dem Bestand verbindet und einen Aufenthaltsbereich bildet, der mit dem Dorfplatz korrespondiert.

Im Süden des Grundstücks, angrenzend bzw. gemeinsam mit dem Alten Friedhof, entsteht ein attraktiver Freibereich. Mit der Neuanlage eines Fußwegs über das Grundstück und am Alten Friedhof vorbei wird eine Verbindung an das vorhandene Fußwegenetz Richtung Süden gewährleistet.

Sollte sich das Pflegeheimkonzept als nicht realisierbar erweisen, wäre als Alternative auch die Sanierung des Gebäudebestands mit der Einrichtung eines kleinen Ladens im Erdgeschoss (z.B. Obst und Gemüse) und Wohnungen in den Obergeschossen denkbar.

Grundstücksgröße gesamt ca. 2.000 m²
(Flst. 62, 63, 68, 69)
Maßnahme: gegebenenfalls Bebauungsplan

Clemensstraße / Brunnengässle

Die Neuentwicklung der Grundstücke Brunnengässle 11 und 17 (Eigentümer GWG bzw. Stadt) mitten im Ortskern steht seit längerem zur Disposition. Eine Neubebauung ist aufgrund der zentralen Lage als prioritär einzustufen.

Clemensstraße / Brunnengasse

Waschhaus

Vorgeschlagen wird eine Nutzung des dem Dorfplatz zugewandten Bereichs für Betreutes Wohnen bzw. Seniorenwohnungen. Eine Verwirklichung in Zusammenhang mit dem Pflegeheim ist wünschenswert, jedoch auch als separate Einrichtung denkbar. Die fußläufige Erreichbarkeit der wichtigsten Einrichtungen trägt zur Integration alter Menschen bei.
Im Vorfeld des Gebäudes kann dabei ein halböffentlicher Vorplatz entstehen, in den das denkmalgeschützte Waschhaus integriert wird. Hier wird der zentrale Eingangsbereich ausgebildet.

Im nördlichen Teil können unter Einbeziehung eines privaten Grundstücks zwei Doppelhäuser realisiert werden. Zielgruppe sind junge Familien, die dort zentral und dennoch ruhig wohnen können. Die Erschließung der Grundstücke ist von Norden her (Oberer Haldenweg) gewährleistet. Die Gebäude sind nach Süden bzw. Westen hin orientiert und fügen sich in ihrer Kubatur und Gebäudestellung in den Bestand ein.

Sollte sich für den Vorschlag des Betreuten Wohnens keine Realisierungsmöglichkeit abzeichnen, könnte der Bereich ebenfalls mit Wohngebäuden für Familien bebaut werden. Der Bereich um das Waschhaus bleibt dabei öffentlich. Es wird eine zusätzliche Fußwegeverbindung zum Oberen Haldenweg angelegt.

Grundstücksgröße gesamt ca. 2.950 m²
(Flst. 27, 29 Stadt / GWG, 30 privat)

Dorfplatz / An der Feuerwehr

Neben der Sparkasse liegt ebenfalls im Dorfkern ein untergenutztes Grundstück, das lediglich in einem kleinen Teilbereich als Parkplatzanlage für Besucher des Rathauses und Sparkassenkunden dient. Es handelt sich um ein sehr tiefes Grundstück, das im rückwärtigen Bereich direkt an den Vorplatz der Feuerwehr angrenzt.

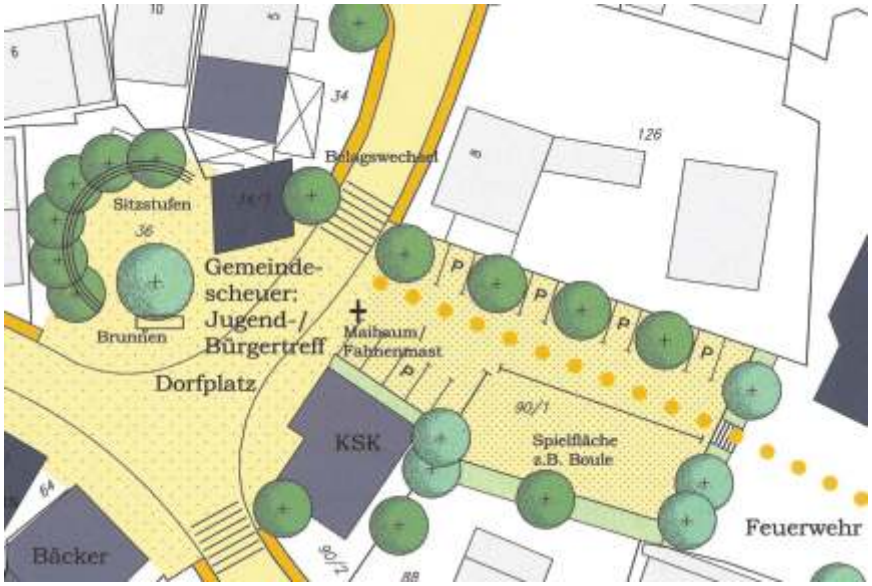
Vorgeschlagen wird eine Nutzung als Festplatz und Veranstaltungsgelände, das darüber hinaus als größere zusammenhängende Parkplatzfläche dienen kann. Im rückwärtigen Bereich ist die Anlage einer Spielfläche für Boule oder andere Spielfelder (Erwachsenenspiele) kombiniert mit Sitzgelegenheiten und Begrünung vorgesehen. Die Fläche ist zusammen mit

dem Dorfplatz als zentraler Treffpunkt der Bewohner im Ortskern gedacht. Baumpflanzungen und der Nutzung angemessene Beläge ermöglichen eine attraktive Gestaltung der Flächen. Wichtig ist der Ausbau der Fußwegebeziehung über den Feuerwehrvorplatz zum Grünzug am Riedgraben mit Anbindung ans weiterführende Fußwegenetz. Bei Veranstaltungen mit größerem Platzbedarf (Flohmarkt o.ä.) ist eine teilweise Einbeziehung des Vorplatzes vor der Feuerwehr denkbar (unter Freihalten der notwendigen Feuerwehrzufahrt).

Gemeindescheuer

Dorfplatz

Der Dorfplatz mit der Gemeindescheuer auf der gegenüberliegenden Seite der Clemensstraße wird in das Gesamtkonzept mit eingebunden, so dass eine gemeinsame Nutzung der Freibereiche ermöglicht wird. Der Belag sollte vom Dorfplatz zum Festplatz hin durchlaufen und auch den Bereich am Rathaus und



das Brunnengässle miteinbeziehen. Der Ortskern wird so auch mittels eines Belagwechsels markiert bzw. zu einer Einheit zusammengebunden.

Eine mögliche Teilsperrung der Clemensstraße bei Festen oder Märkten erhöht die zusammenhängende Nutzbarkeit. Die Erschließung des Bereichs an der Clemenskirche könnte dann alternativ über eine Einbahnstraßenregelung durch das Brunnengässle und die Straße Überm Neckar erfolgen. Die Maßnahme erfolgt lediglich kurzfristig ein- bis zweimal im Jahr (z.B. Ostermarkt o.ä.) und betrifft nur wenige Anlieger.

Die Gemeindescheuer könnte als ortstypisches Gebäude für einen Bürgertreff umgestaltet werden. Sanierungs- und Umbaumaßnahmen könnten zumindest teilweise im Rahmen bürgerschaftlichen Engagements gemeinschaftlich geleistet werden. Soweit sich ein Bedarf an dem immer wieder geforderten Jugendtreff herauskristallisiert, könnte in diesen Räumlichkeiten ein ehrenamtlich betreutes Angebot eingerichtet werden.

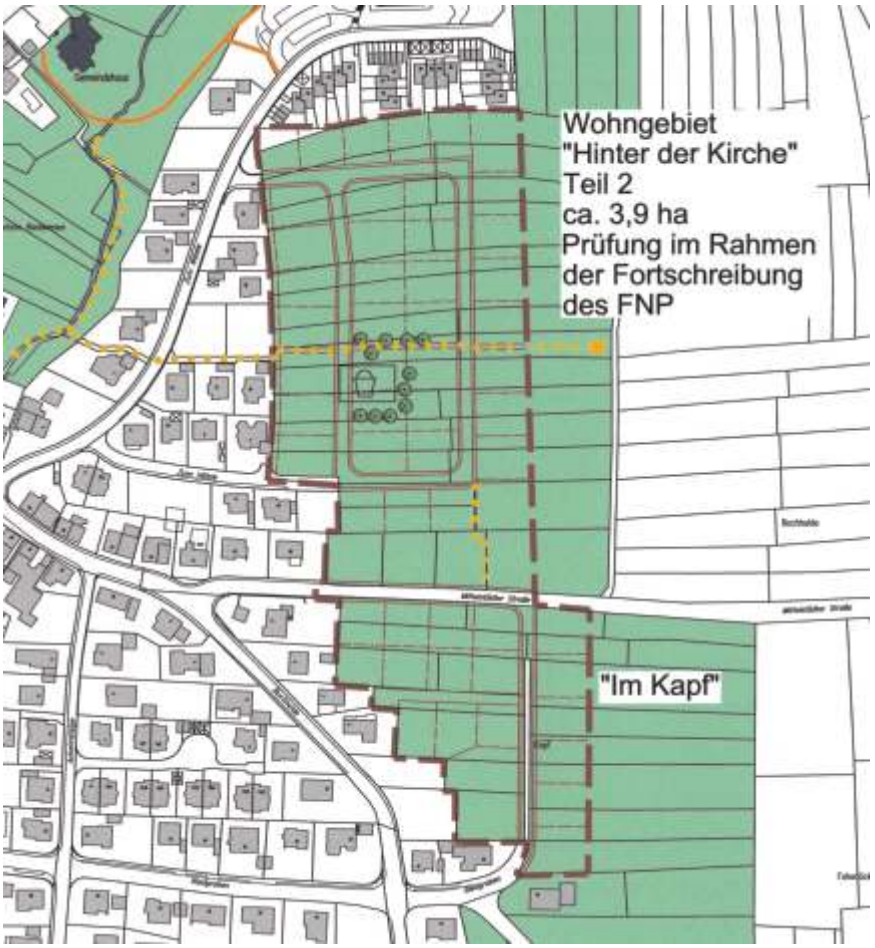
Nutzung vorhandener Bauflächenreserven

Nutzung und Aktivierung vorhandener Baulücken stärken den städtebaulichen Zusammenhang und sorgen für eine stärkere städtebauliche Prägnanz des Ortsbildes. Oferdingen hat in bestehenden Baugebieten eine erhebliche Anzahl noch nicht genutzter Bauplätze aufzuweisen. Deren Verwertung steht vorrangig vor der Ausweisung neuer Baugebiete, um zusätzliche Inanspruchnahme von noch freier Landschaft zu vermeiden. Beispielhaft zu nennen sind hier Grundstücke im Baugebiet „Weide“, an der Lindberghstraße oder an der Sackgasse „In der Vorstadt“.

Abgesehen von den o.g. Beispielen soll für Leerstand entweder eine neue Nutzung im baulichen Bestand gefunden werden oder die Grundstücke sind einer Neubebauung zuzuführen. Dabei eignet sich auch der Ortskern insbesondere als Wohnstandort.
Neubebauungen sollen sich in Größe, Kubatur und Gestaltung am Vorhandenen orientieren.

Baugebiete
Hinter der Kirche
und Im Kapf

Langfristig kann mit dem Baugebiet „Hinter der Kirche“ eine Abrundung Oferdingens am östlichen Ortsrand erfolgen. Vorgeschlagen wird eine schleifenförmige Erschließung, die zwei Anknüpfungspunkte an das bestehende Straßennetz hat (Im Wäldle und Im Hölzle). Damit wird eine Verteilung des Verkehrs und eine geringstmögliche Belastung des Bestandes durch den Erschließungsverkehr erreicht. Knapp 40 Bauplätze für Einfamilien- oder Doppelhäuser mit durchschnittlich 540 m² stehen hier zur Verfügung. Bei Bedarf kann ein Grundstück für einen neuen zweigruppigen Kindergarten vorgehalten werden. Ein Spielplatz an der Fußwegeverbindung Richtung Ortskern ergänzt das Angebot.



In einem weiteren Schritt kann die Entwicklung des Gebietes „Im Kapf“ südlich der Mittelstädter Straße erfolgen. Die Verlängerung des Riedgrabens zur Mittelstädter Straße und ein kurzer Stich erschließen hier knapp 20 Bauplätze, ebenfalls für Einzel- oder Doppelhausbebauung.

Der Spielplatz und zusätzliche Fußwegeverbindungen binden die Neubaugebiete an den Bestand.

Ortseingänge und Ortsdurchfahrt

Sowohl als erster Eindruck, als „Visitenkarte“ des Ortes, als auch im Hinblick auf die Sicherheit von Fußgängern kommt der Gestaltung der Ortseingänge große Bedeutung zu.

Ortseingang Süd

Am südlichen Ortseingang lässt die Turn- und Festhalle mit geringer Höhenentwicklung und dem vorgelagerten Parkplatz keinerlei Torsituation entstehen. Baulich stellt sich der Ortsrand mit den Flächen der Baumschule hier eher diffus dar. Im Straßenraum wirken die Bushaltestelle, eine Mittelinsel und ein Fußgängerüberweg geschwindigkeitsreduzierend. Eine klarere Kennzeichnung könnte durch Baumpflanzungen auf dem Baumschulgelände oder Belagswechsel im Bereich der Bushaltestellen erreicht werden.

Im weiteren Verlauf können gestalterische Maßnahmen wie z.B. der dörflichen Situation angepasste Straßenbeleuchtungskörper oder weitgehend begrünte Vorzonen zu einer Aufwertung beitragen. Eine Stärkung des innerörtlichen Bebauungszusammenhangs durch Bebauung der noch freien Bauplätze an der Straße würde ebenfalls zu einer deutlicheren Abgrenzung beitragen.

Vor dem Alten Friedhof sollen die Parkplätze an die Fahrbahn gelegt werden, der Gehweg rückt von der Straße ab. Eine Verbreiterung der Fußwege - im Rahmen des verkehrsplanerisch Möglichen - steigert die Aufenthaltsqualität für Fußgänger. Privates Engagement kann darüber hinaus durch gestalterische Maßnahmen in den Vorzonen zu einer optischen Verbesserung beitragen (Vermeidung hoher Hecken, Baumpflanzung und verringerte Versiegelung).

Der nördliche Ortseingang wird zwar klar mit der Neckarbrücke definiert. Allerdings befindet sich das Ortsschild erst in Höhe der Einmündung Überm Neckar und die vertiefte, anbaufreie Lage der L378 verleitet zu höherer Geschwindigkeit, so dass sich insbesondere im Mündungsbereich der Straßen Am Mühlwehr und Überm Neckar und im Kurvenbereich der Pliezhäuser Strasse Gefahrenpunkte ergeben. Die Einrichtung einer Mittelinsel kurz hinter der Neckarbrücke kann als „optische Bremse“ zur Verlangsamung des Verkehrs beitragen. Die Geschwindigkeit sollte von heute 70 km/h auf 50 km/h reduziert werden. Die Fahrspuren behalten eine Mindestbreite von 3,25 m (Landesstraße, Busverkehr). Markante Bäume könnten die Aufmerksamkeit der Autofahrer im Bereich der Straße „Im Besterwasen“ erhöhen.

Nördlicher Ortseingang

Gestaltungsvorschläge im Straßenraum

Im Hinblick auf ein attraktives Ortsbild ist insbesondere der historische Kern rund um Rathaus und Clemensstraße zu stärken.

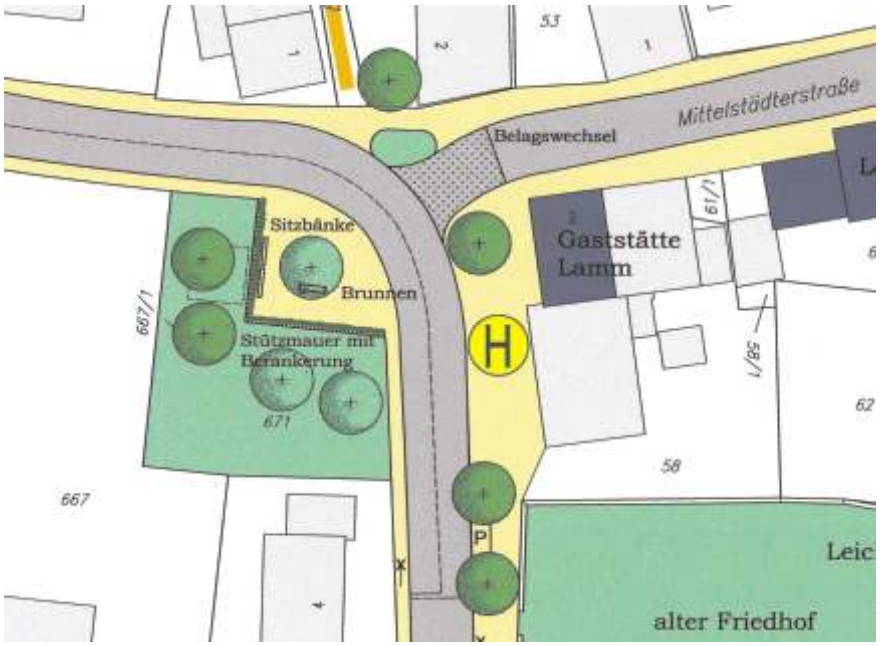
Der Mündungsbereich der Clemensstraße in die Mittelstädter Straße erscheint etwas überdimensioniert: Die Gestaltung der Mittelstädter Straße im Bereich des Dorfplatzes wird stark von Fahrverkehrsflächen dominiert. Gestalterische Maßnahmen im Straßenraum steigern die Aufenthaltsqualität des Bereiches und stärken ihn in seiner Funktion als Ortskern mit Platzcharakter und Funktion als Treffpunkt. Das auch die Clemensstraße im weiteren Verlauf prägende Element des Brunnens wird in der Platzgestaltung stärker hervorgehoben. Belagsänderungen in den Mündungsbereichen von Brunnengässle und Clemensstraße tragen zu einer Verringerung der Verkehrsgeschwindigkeit bei und verdeutlichen den Platzcharakter des Bereichs. Baumpflanzungen ergänzen die Umgestaltung (s.o. Dorfplatz).

Pliezhäuser Straße

Im Kurvenbereich In der Vorstadt / Pliezhäuser Straße kann mit einer Neugestaltung einer öffentlichen Grünfläche der reine Straßenraumcharakter umgewandelt werden zu einem Aufenthaltsbereich für Fußgänger. Auch hier würde die Aufnahme des traditionellen Gestaltungselements des Brunnens zu einer Attraktivitätssteigerung beitragen. Die Eingangssituation in den alten Ortskern kann mit einer anderen Belagsstruktur betont werden. Diese Maßnahme trägt außerdem zur Geschwindigkeitsreduzierung bei und erleichtert die Überquerbarkeit für Fußgänger.

Pliezhäuser Straße

Zusätzlich wird eine Verengung des Straßenraums im Kurvenbereich vorgeschlagen. Der Mündungsbereich der Mittelstädter Straße wird deutlich verengt und führt zu einer klaren Klassifizierung der Richtungen: Hauptverbindung ist der Verlauf der Pliezhäuser Straße, als Nebenanbindung Richtung altem Ortskern dient die Mittelstädter Straße. Der Fußweg auf



nördlicher Seite kann verbreitert werden. Ein Pflanzbeet lockert den Kreuzungsbereich auf. Die nach Norden führende Fußwegeverbindung wird durch eine Baumpflanzung markiert.

Eine zusätzliche Bushaltestelle an der Pliezhäuser Straße verbessert die Anbindung an den historischen Ortskern mit seinen stärker besucherorientierten Nutzungen. Vorgeschlagen wird jeweils ein Buskap im Bereich des Alten Friedhofs.

Um den Grünzug entlang des Riedgrabens nach Süden zu stärken und die fußläufige Verbindung hervorzuheben, wird eine konsequente Baumbepflanzung entlang der Hardenbergstraße vorgeschlagen. Die damit verbundene Änderung der Straßenraumgestaltung kann zu einer weiteren Verkehrsberuhigung dieser Sackgasse genutzt werden.

Private Baumaßnahmen sollen die kleinmaßstäbliche Struktur des gewachsenen Ortes aufnehmen und sich in Höhenentwicklung, Bauvolumen und Dachform am Vorhandenen orientieren. Dabei sollen keine bloßen Kopien entstehen, sondern traditionelle Bauformen mit heutigen Mitteln neu interpretiert werden. Die Materialwahl soll sich an orts- und dorftypischen Elementen orientieren.

Prioritäten

Als besonders dringlich werden die beiden Maßnahmen im alten Ortskern eingestuft. Eine Neunutzung der Mittelstädter Straße 10 und der Clemensstraße würde zu einer deutlichen Aufwertung des Kernbereichs führen. Planungsrecht kann insbesondere über vorhabenbezogene Bebauungspläne hergestellt werden, die zügig und speziell auf das jeweilige Projekt zugeschnitten entwickelt werden können.

In diesem Zusammenhang sollte auch die Neugestaltung des Platzbereiches in Angriff genommen werden. Bei der Umnutzung der Gemeindescheuer ist vor allem das Engagement der Oferdinger Bürger gefragt, hier die Idee eines Bürgertreffs umzusetzen.

BEBAUUNGSVORSCHLAG

MITTELSTÄDTER STRASSE 10

Altenpflegeheim

* zentrale Lage, Nähe zu dörflicher Infrastruktur
* Verfügbarkeit: städtisches Eigentum
* Orientierung zum grünen Freibereich des Friedhofs im Süden
* Vorschlag: Pultdächer; Gliederung des Baukörpers, Einfügen in kleinteilige Struktur

N
W
O
S

ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT
REUTLINGEN - OFERDINGEN

0 10 20 30

LAGEPLAN BEARB.: FUHRICH

STADTPLANUNGSAMT REUTLINGEN JAN 2004

BEBAUUNGSVORSCHLAG

CLEMENSSTRASSE VARIANTE A

Betreutes Wohnen

- sehr zentrale u. ruhige Lage
  Busanbindung Linie 3
  Nähe zur dörflichen Infrastruktur
  Grundstück in städt. Eigentum
- halböffentlicher Vorbereich am Waschhäusle
- Im rückwärtigen Bereich:
  Wohnen für Familien
  Erschließung von der Straße Überm Neckar

ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT

REUTLINGEN - OFERDINGEN

0 10 20 30

LAGEPLAN BEARB.: FUHRICH

STADTPLANUNGSAMT REUTLINGEN JAN 2004

BEBAUUNGSVORSCHLAG

CLEMENSSTRASSE VARIANTE B

Wohnen für Familien

* sehr zentrale u. ruhige Lage
  Busverbindung Linie 3
  Nähe zur dörflichen Infrastuktur
  Grundstück in städt. Eigentum
* Belebung des Ortkerns
* zusätzliche Wegeverbindung und
  Freistellung des Waschhäusles

N

W O

S

ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT

REUTLINGEN - OFERDINGEN

0 10 20 30

LAGEPLAN BEARB.: FUHRICH

STADTPLANUNGSAMT REUTLINGEN JAN 2004

BEBAUUNGSVORSCHLAG

DORF- und FESTPLATZ

* Sanierung und Umbau der Gemeindescheuer zu einem Jugend- bzw. Bürgertreff
* Markierung des Dorfplatzes durch Belagswechsel
* Gestaltung einer einheitlichen zusammenhängenden Platzfläche
* Erweiterung der Fläche für Parkplätze zwischen Kreissparkasse und Feuerwehr; Anlegen einer Spielfläche

N

W O

S

ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT

REUTLINGEN - OFERDINGEN

0 10 20 30

LAGEPLAN BEARB.: FUHRICH

STADTPLANUNGSAMT REUTLINGEN JAN 2004

BEBAUUNGSVORSCHLAG

HINTER DER KIRCHE

- Fläche Gesamtgebiet ca. 3,9 ha
- Hinter der Kirche
  ca. 40 Einheiten x 1,5 WE
- Im Kapf
  ca. 19 Einheiten x 1,5 WE
- Einfamilienhäuser
  bei Grundstücksgrößen von
  ca. 400 - 650 qm

N

W O

S

ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT

REUTLINGEN - OFERDINGEN

0 10 20 30

LAGEPLAN BEARB.: FUHRICH

STADTPLANUNGSAMT REUTLINGEN JAN 2004

BEBAUUNGSVORSCHLAG

L 378 / ORTSMITTE

- Verengung der Einmündung:
  Belagswechsel im Mündungsbereich
  Aufweitung des Gehwegs
  Anlegen eines Pflanzbeets
- Aufweiten der Gehwegfläche gegenüber der Einmündung Mittelstädter Strasse
  Gestaltung mit Brunnen, Sitzbänken und Baum
- Einrichten einer neuen Bushaltestelle am Friedhof
- Vorschlag einer Fußwegverbindung in Verlängerung des Erchangerweg
- Verlegung der Parkplätze von der Friedhofsmauer an den Fahrbahnrand

N
W
O
S

ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT
REUTLINGEN - OFERDINGEN

0 10 20 30

LAGEPLAN BEARB.: FUHRICH

STADTPLANUNGSAMT REUTLINGEN JAN 2004

Herausgeber:
Stadt Reutlingen

Verfasser:
Stadt Reutlingen
Stadtplanungsamt

Layout:
Stadt Reutlingen
Stadtplanungsamt

Fotos:
Stadtplanungsamt

Druck:
Koch Reutlingen

Reutlingen, Juni 2004