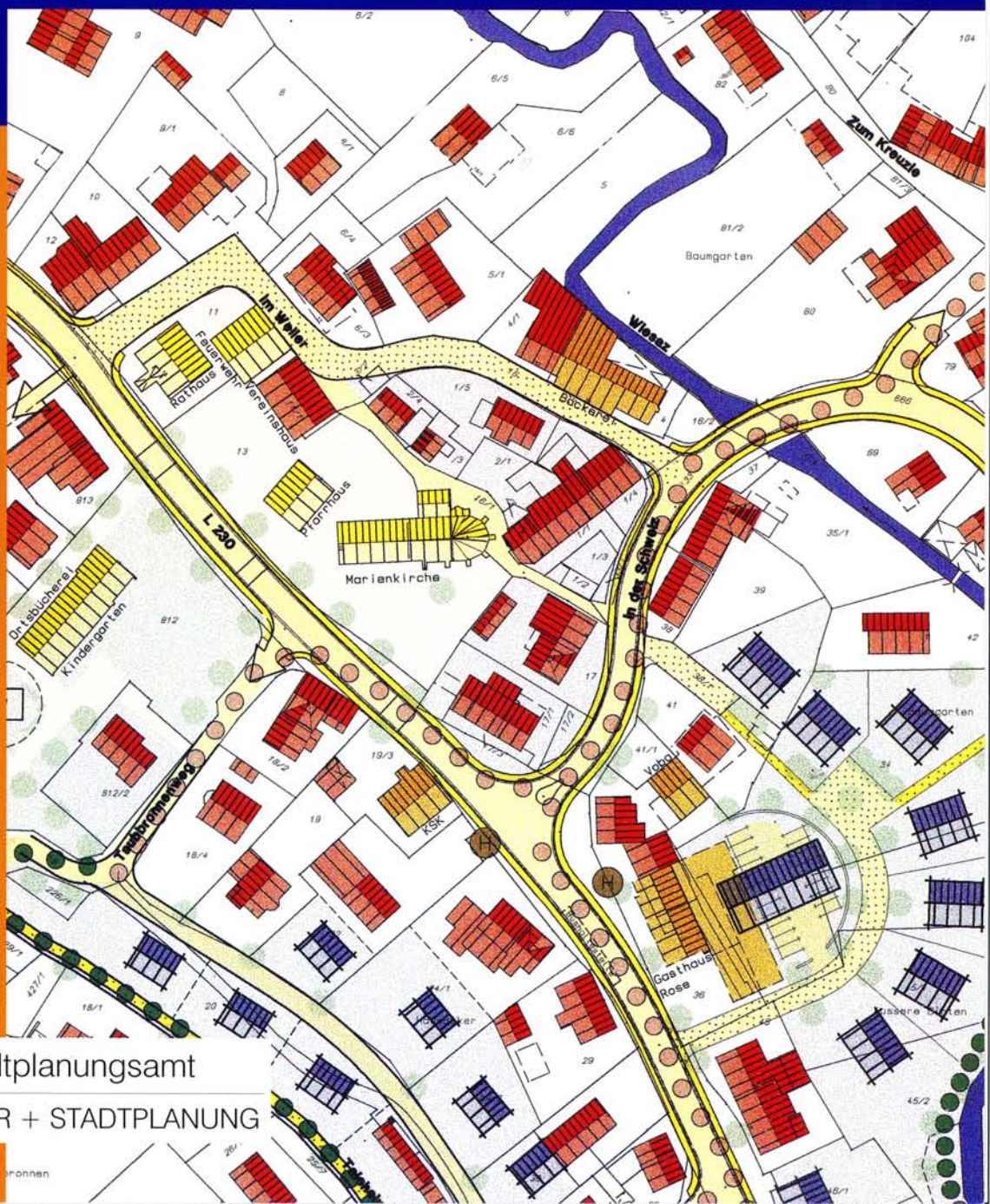
71

2002

ORTS-ENTWICKLUNGS-KONZEPT BRONNWEILER



Stadt Reutlingen • Stadtplanungsamt

KÜNSTER ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

ORTS-
ENTWICKLUNGS-
KONZEPT
BRONNWEILER

Stadt Reutlingen • Stadtplanungsamt
KÜNSTER ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Inhalt

1. EINLEITUNG

1.1 Aufgabe Vorgehensweise

1.2 Rahmenplan

1.3 Städtebauliche Einzelplanungen

1.4 Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsarbeit

2. AUSGANGSLAGE

2.1 Nutzung

2.2 Verkehr

3. GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

4. ORTSBILD / GELÄNDEZUSTAND

5. MASSNAHMEN

5.1. Maßnahme 1: Wohnbebauung Ortseingang

5.2 Maßnahme 2: Ortsmitte

5.3 Maßnahme 3: „Teichelweg“

5.4 Maßnahme 4: Bebauung „An der Wiesaz“

5.5 Künftige Flächenreserven

5.6 Reihenfolge der Maßnahmen

6. ANLAGEN (Planverkleinerungen) Planverzeichnis

7.1 P1 Maßnahmenplan

7.2 P2 Gestaltungsplan

7.3 P3 Gestaltungsvorschlag 1

7.4 P4 Gestaltungsvorschlag 2

7.5 P5 Gestaltungsvorschlag 3

1. EINLEITUNG

1.1 Aufgabe Vorgehensweise

Für den Stadtteil Bronnweiler wird ein Ortsentwicklungskonzept erarbeitet.
Er ist rechtlich unverbindlich und wird den weiteren planerischen Schritten zugrunde gelegt. Es ist Grundlage für städtebauliche Verbesserungsmaßnahmen, insbesondere im Ortskern. Zusätzlich werden Entwicklungspotentiale und mögliche Flächen für die Nachverdichtung aufgezeigt.

1.2 Rahmenplan

Der städtebauliche Rahmenplan (hier Ortsentwicklungskonzept) für den Ortskern zählt zu den informellen Planungen. Er eignet sich deshalb vor allem für komplexe Problemgebiete und bereits bebaute Flächen wie z. B. Sanierungsgebiete und Ortszentren. Der städtebauliche Rahmenplan bietet eine anschauliche Grundlage für die Öffentlichkeitsarbeit. In Bronnweiler sollte die Rahmenplanung als konkreter Nachweis der räumlichen Planungsvorstellungen und ihrer möglichen Auswirkungen eingesetzt werden. Konkrete Ziele des Rahmenplans können aus dem Gestaltungsvorschlag für die Ortsmitte abgelesen werden.

1.3 Städtebauliche Einzelplanungen

Städtebauliche Einzelplanungen sind wichtige Planungsschritte, die als Brücken dienen um Ergebnisse der Bauleitplanung auf die nachfolgenden Planungen von Bauvorhaben zu übertragen. Dazu gehören: Die Gestaltung der Ortsmitte, eines Platzes, der verkehrsberuhigte Ausbau von Straßen, insbesondere von Plätzen oder der Umbau von Straßen und Bereiche zur baulichen Ergänzung oder Nachverdichtung.

1.4 Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsarbeit

Die Bürgerbeteiligung erfordert verständliche Informationen, um der Öffentlichkeit die zur Entscheidung anstehenden Probleme vorzustellen. Besonders die in Bronnweiler zu erwartende Innenentwicklung berührt altgewohnte Lebensbereiche. Die Bürger können für die Neugestaltung gewonnen werden, wenn eine Vertrauensbasis durch umfassende Unterrichtung geschaffen und die Inhalte der Planung verständlich übermittelt werden.

2. AUSGANGSLAGE

Der Stadtteil Bronnweiler zählt ca. 1000 Einwohner. Langfristig ist mit keiner wesentlichen Bevölkerungszunahme zu rechnen.
Bonnweiler ist überwiegend dörflich strukturiert. Insbesondere der Ortskern im Bereich „In der Schweiz“ und „Im Weiler“ weisen ursprüngliche Elemente dörflicher Entwicklung auf. Bonnweiler übernimmt vorwiegend die Funktion des Wohnens für die Kernstadt Reutlingen. Ausnahme bildet im südlichen Bereich die Firma Rieber als größter Arbeitgeber im Stadtteil.

Die Ortsdurchfahrt L 230 prägt in besonderer Weise das Ortsbild (Durchschneidung der Ortslage).

Abb.: Ortsdurchfahrt, L 230, prägt das Ortsbild

Im Zentrum von Bronnweiler befindet sich ein Kindergarten, der auch Kindern aus Gönningen zur Verfügung steht. Die wesentliche Versorgung des täglichen Bedarfs ist gesichert, das Angebot von Bäcker und Metzger mit Ergänzungssortiment wird als ausreichend betrachtet. Die Ausstattung von Spielplätzen in Bronnweiler in den Randbereichen ist gut. Das Zentrum sollte um einen Spielplatz ergänzt werden.

2.1 Nutzung

Der Stadtteil Bronnweiler wird von allen Seiten durch Grünflächen und die freie Landschaft begrenzt. Entlang der Ortsdurchfahrt siedelt sich im Süden die Firma Rieber (gewerbliche Nutzung) und im Zentrum im Wesentlichen die öffentlichen Einrichtungen wie Ortsbücherei, Rathaus, Kirche, Feuerwehrhaus an. Zusätzlich wird die Ortsdurchfahrt begleitet von einer Gaststätte und einer Metzgerei. Im Ortszentrum befindet sich noch eine Bäckerei in der Straße „Im Weiler“.

Der Ortskern selbst ist gemischt genutzt. Es gibt im Ortskern noch einige Möglichkeiten zur Nachverdichtung für Wohnnutzung. Insbesondere im Kernbereich bieten sich Gebäude zur Sanierung an.

Abb.: Gebäude, die sich für eine Sanierung anbieten

Gegenseitige Störung vorhandener Nutzungen sind als gering zu bewerten. Die Versorgung mit privater Infrastruktur ist ausreichend.

Eine gewünschte und sich abzeichnende gemischte Nutzung mit Schwerpunkt „Wohnen“ im Kernbereich ist daher möglich und zur Erhaltung des Ortskerns wünschenswert.

Im Übersichtsplan ist zu erkennen, dass die Entwicklung von Wohnbauflächen im Wesentlichen auf Neubaugebiete im südlichen und nordwestlichen Bereich stattgefunden hat.

2.2 Verkehr

Durch die Verbindung der L 230 zum Albtrauf erhält der Stadtteil Bronnweiler umfangreichen überörtlichen Verkehr. Durch die Eingrünung des Zentrums im Bereich Rathaus, Kirche, Kindergarten, Pfarrhaus wird eine zusätzliche Abschottung der örtlichen Nutzung zum überörtlichen Verkehr und dadurch eine Beschleunigung des Verkehrs erreicht. Die Anbindung an Reutlingen über die Kreisstraße „In der Schweiz“ führt durch ihre topographisch bedingte Lage zu weniger starken Störungen des Ortes.

Abb.: Ortsdurchfahrt, L 230, prägt das Ortsbild;
Abschottung der örtlichen Nutzung zum überörtlichen Verkehr

Die ehemalige Bahntrasse im südwestlichen Randbereich der Ortslage sollte zumindest als Fuß- und Radweg offen gehalten werden.

Abb.: ehemalige Bahntrasse im südwestlichen Randbereich

Vorhandene Grünflächen und Teile der „Wiesaz“ können durch Ergänzungen zu einem guten Fuß- und Radwegekonzept beitragen.

2.2.1 ÖPNV

Die ÖPNV-Anbindung wird als ausreichend betrachtet. Eine weitere Ausweisung von Haltestellen ist nicht erforderlich.

Abb.: Baushaltestelle im Ortskern

2.2.2 Ortsdurchfahrt

Vorschläge für die Veränderung der Ortsdurchfahrt:

- Aufenthaltsqualität erhöhen und Querungsmöglichkeiten für Fußgänger schaffen.
- Geschwindigkeitsreduzierung auf den Ortsdurchfahrten.
- Ortseingänge definieren.

Abb.: Mögliche Bereiche, für einen Belagswechsel

Die Gönninger Straße, die L 230, teilt den Stadtteil Bronnweiler in zwei Hälften. Die stark befahrene Landstraße stellt für die Fußgänger ein erhöhtes Risiko dar.
Die „Gönninger Straße“ und die Straße „In der Schweiz“ sollten durch Gestaltungsmaßnahmen (Reduzierung des Straßenquerschnitts) - Aufpflasterung der Straßenränder - im Hinblick auf die Reduzierung der Geschwindigkeit der Verkehrsteilnehmer neu gestaltet werden.
Die Ortseingänge sollten durch Gestaltungsmaßnahmen neu definiert werden, um dem Verkehrsteilnehmer die Ortseinfahrt zu verdeutlichen.

- Der Ortseingang aus Richtung Gomaringen könnte mittels eines Kreisverkehrs neu definiert werden und damit die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen und Wohnbauflächen anbinden.

Abb.: Ortseingangsgestaltung aus Richtung Gomaringen

- Die Ortseinfahrt aus Richtung Gönningen könnte durch eine einfache Aufweitung durch eine Pflanz- oder Verkehrsinsel neu definiert werden.

Abb.: Ortseingangsgestaltung aus Richtung Gönningen

2.2.3 Bahntrasse

Die ehemalige Bahntrasse sollte für spätere Planungen von Bebauung freigehalten werden. Die Bahnlinie eignet sich in idealer Weise als Rad- und Fußweg. Das vorhandene Radwegenetz aus Richtung Gönningen kann in Richtung Gomaringen erweitert werden und damit die Lücke zwischen Gönningen und Gomaringen schließen.

Verlauf Richtung Gomaringen:
Es wird empfohlen, die Bahntrasse auch im Verlauf Richtung Gomaringen von weiterer Bebauung freizuhalten und die Flächen im Besitz der Gemeinde zu belassen. Der Bahndamm bietet sich für eine Nutzung als Radweg an.

3. GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

Bronnweiler hat die Lagegunst, inmitten von landschaftlich wertvollem Bereich, im Vorfeld des Albtraufs zu liegen. Dadurch wird die Attraktivität Bronnweilers in besonderem Maße als Wohnstandort gesteigert. Die im Wesentlichen durch Eingriffe unberührte „Wiesaz“, die von Süden nach Nordwesten verläuft und durch einen Grünzug mit Bachlauf aus Nordosten ergänzt wird, kann in Teilbereichen aufgewertet und zugänglich gemacht werden. Auf eine durchgehende Zugänglichkeit sollte verzichtet werden, da das Angebot an Grünflächen in Bronnweiler und im Umfeld reichlich ist.

Abb.: Wiesaz im Bereich der Straße „In der Schweiz“

4. ORTSBILD / GEBÄUDEZUSTAND

Bis auf wenige Gebäude im Zentrum befinden sich sämtliche Gebäude in Bronnweiler in gutem Zustand. Ähnlich wie vielen selbständigen Orten im ländlichen Raum gibt es insbesondere im Ortszentrum zwischen der Straße „Im Weiler“, „In der Schweiz“ und der L 230 einzelne leerstehende Gebäude und Gebäude, bei denen ein Leerstand abzusehen ist. Dieser Bereich sollte einer Sanierung und Nutzung zugeführt werden. Der Bereich wird als ortsbildprägend im Zusammenhang mit der Ortsdurchfahrt und den Möglichkeiten des Rathausplatzes angesehen. Denkbar sind Förderungen durch das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR). Dadurch kann die Ortsmitte auch mittel bis langfristig revitalisiert werden.

Abb.: leerstehende Gebäude und Gebäude, bei denen ein Leerstand abzusehen ist. Gebäude im Bereich der Ortsmitte

5. MASSNAHMEN

5.1 Maßnahme 1: Wohnbebauung Ortseingang

Am Ortseingang von Bronnweiler, aus Richtung Gomaringen, befindet sich eine Wohnbauflächen, die im Flächennutzungsplan bereits ausgewiesen ist. Diese Fläche eignet sich für den kurzfristigen Bedarf. Das Gebiet sollte als erstes entwickelt werden. Der Ortseingang im Westen kann durch diese Maßnahme positiv gestaltet und der Ortseingang neu definiert werden.

5.2 Maßnahme 2: Ortsmitte

Abb.: gegenwärtiger Zustand des zukünftigen Spiel- und Parkplatzes

Abb.: Umnutzung des Vereinshauses,
positives Beispiel eines umgebauten Gebäudes

Dem Stadtteil Bronnweiler fehlt eine ablesbare, definierte Ortsmitte. Durch eine Neugestaltung und Verteilung der Nutzungen auf den Platz kann die Ortsmitte neu definiert werden und wird somit für Bronnweiler unverwechselbar. Der Platz wird offen konzipiert. Es wird ein möglicher Treffpunkt für die Bevölkerung geschaffen. Der Gestaltungsvorschlag verbindet den neuen Kirchplatz mit der gegenüberliegenden Ortsbücherei. Das Rathaus, die Kirche und der Kindergarten erhalten eine Aufwertung. Durch die Entfernung der sichtbehindernden Bepflanzung wird die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer auf Bronnweiler gelenkt („Bronnweiler hat etwas zu bieten“). Dadurch wird auch die Geschwindigkeit des Verkehrs verringert.

Es werden Überquerungsmöglichkeiten im Bereich der Marienkirche und der Ortsbücherei angeboten. Der Kirchplatz sowie der Kindergartenspielplatz werden in Richtung der „Gönninger Straße“, der L 230 mit einer leichten Baumreihe begrenzt. Eine Torsituation mit Bäumen gestaltet im Bereich des Flurstücks 19/3 und 813 im Norden machen die Verkehrsteilnehmer auf die neue Ortsmitte aufmerksam (Portalsituation). Östlich der Ortsbücherei wird ein öffentlicher Spielplatz und ein Parkplatz angeordnet. Der gesamte Bereich zwischen der Straße „Im Weiler“, der Straße „In der Schweiz“ und der Ortsdurchfahrt soll eine Aufwertung erfahren. Insbesondere durch die Sanierung der aufgelassenen Wohngebäude kann diese Maßnahme nachhaltig unterstützt werden.

5.3 Maßnahme 3: „Teichelweg“

Abb.: gegenwärtiger Zustand

Diese Flurstücke eignen sich für eine innere Verdichtung. Durch eine Verbindungsstraße zwischen dem „Taubbronnenweg“ und der „Plattachstraße“ kann diesem Gebiet ohne großen Erschließungsaufwand eine Bebauung zugeführt werden. Zusätzlich kann auf der ehemaligen Bahnlinie ein Fußweg angeboten. Das ehemalige Lagergebäude der Genossenschaft kann zu einem Wohnhaus umgebaut werden. Sieben neue zusätzliche Baumöglichkeiten werden geschaffen.

5.4 Maßnahme 4: Bebauung „An der Wiesaz“

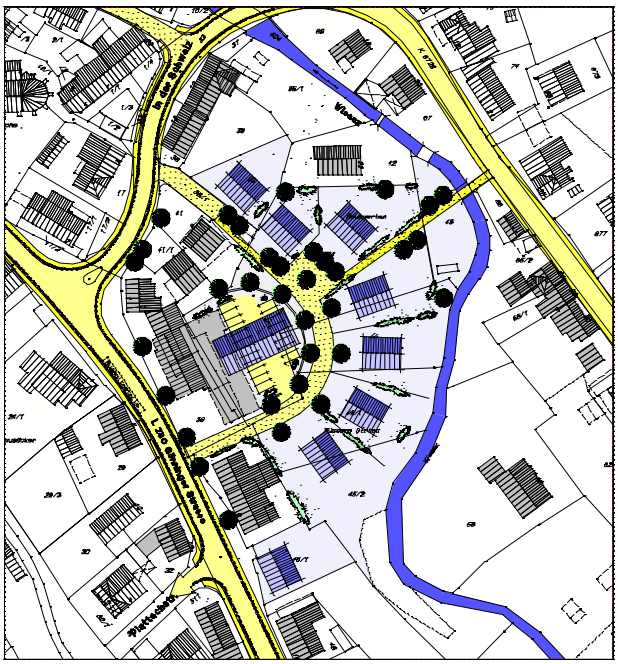


Abb.: gegenwärtiger Zustand

Die vorhandene Reservefläche eignet sich für eine maßvolle Innenverdichtung. Die Erschließung im nördlichen Bereich erfolgt über eine Stichstraße, die an die „Gönninger Straße“ angebunden ist. In der Verlängerung kann ein Fußweg zur Straße „In der Schweiz“ die Verbindung zum künftigen Dorfplatz schaffen. Eine weitere Fußwegeverbindung zur Straße „In der Schweiz“ in nördlicher Richtung über die Wiesaz ergänzt das Fuß- und Radwegkonzept. Die Erschließung von sieben neuen Grundstücken ist möglich. Im nördlichen Bereich entlang der „Gönninger Straße“ können die Baulücken ergänzt werden. Im rückwärtigen Bereich kann der Naturraum als Grünbereich an der Wiesaz zusätzlich angebunden und erlebbar gemacht werden.

Abb.: Modellbild

5.5 Künftige Flächenreserven

Die Flächen „Reute I“ und „II“ stehen langfristig für eine Entwicklung von Bronnweiler in künftigen Fortschreibungen des Flächennutzungsplans zur Verfügung.

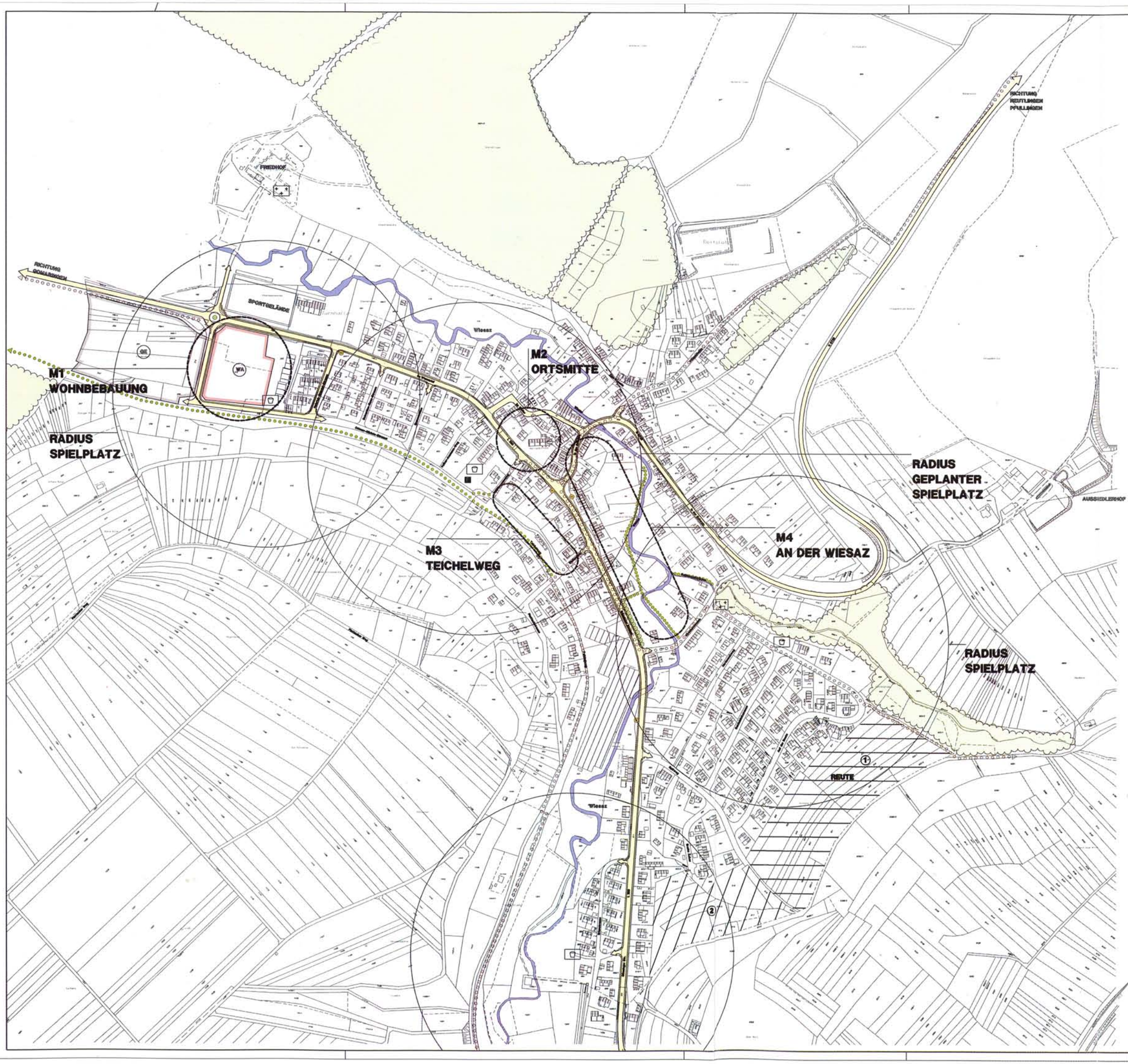
5.6 Reihenfolge der Maßnahmen

Die Realisierung der Maßnahmen sollte in folgender Reihenfolge durchgeführt werden.

1. Maßnahme 1: Wohnbebauung Ortseingang
2. Maßnahme 2: Ortsmitte
3. Maßnahme 3: „Teichelweg“
4. Maßnahme 4: Bebauung „An der Wiesaz“

Aufgestellt: Reutlingen, den 18.10.2002

Clemens Künster
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL



STADT REUTLINGEN

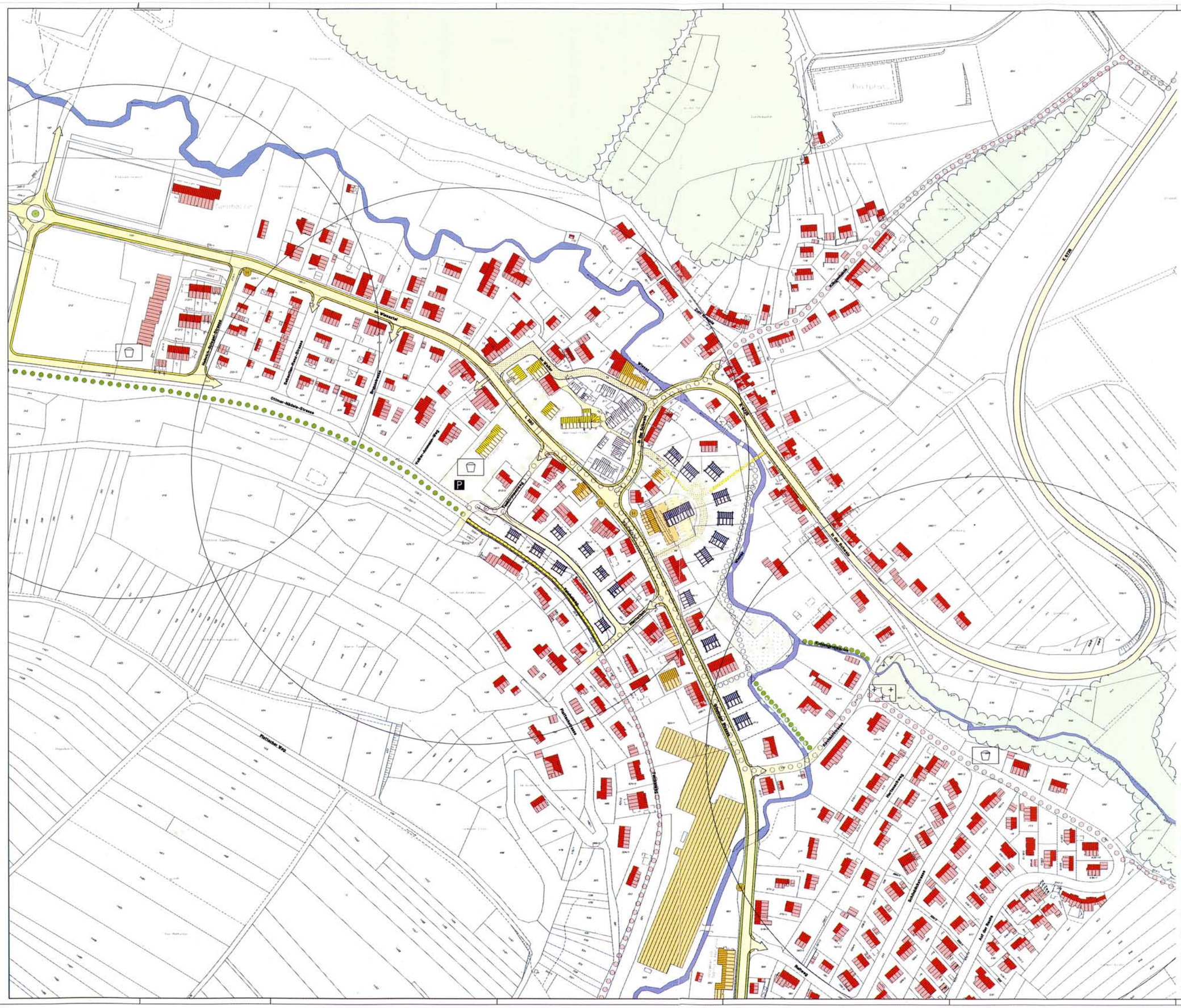
"ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT BRONNWEILER"

VORENTWURF

MASSMAHMENPLAN

	18.10.2002	0026	**P1**

KÜNSTER ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
BISMARCKSTRASSE 22 72764 REUTLINGEN
TELEFON: 07121-1640-31 TELEFAX: 07121-1640-47
DIPL.-ING. CLEMENS KÜNSTER REGIERUNGSBAUMEISTER FREIER ARCHITEKT + STADTPLANER



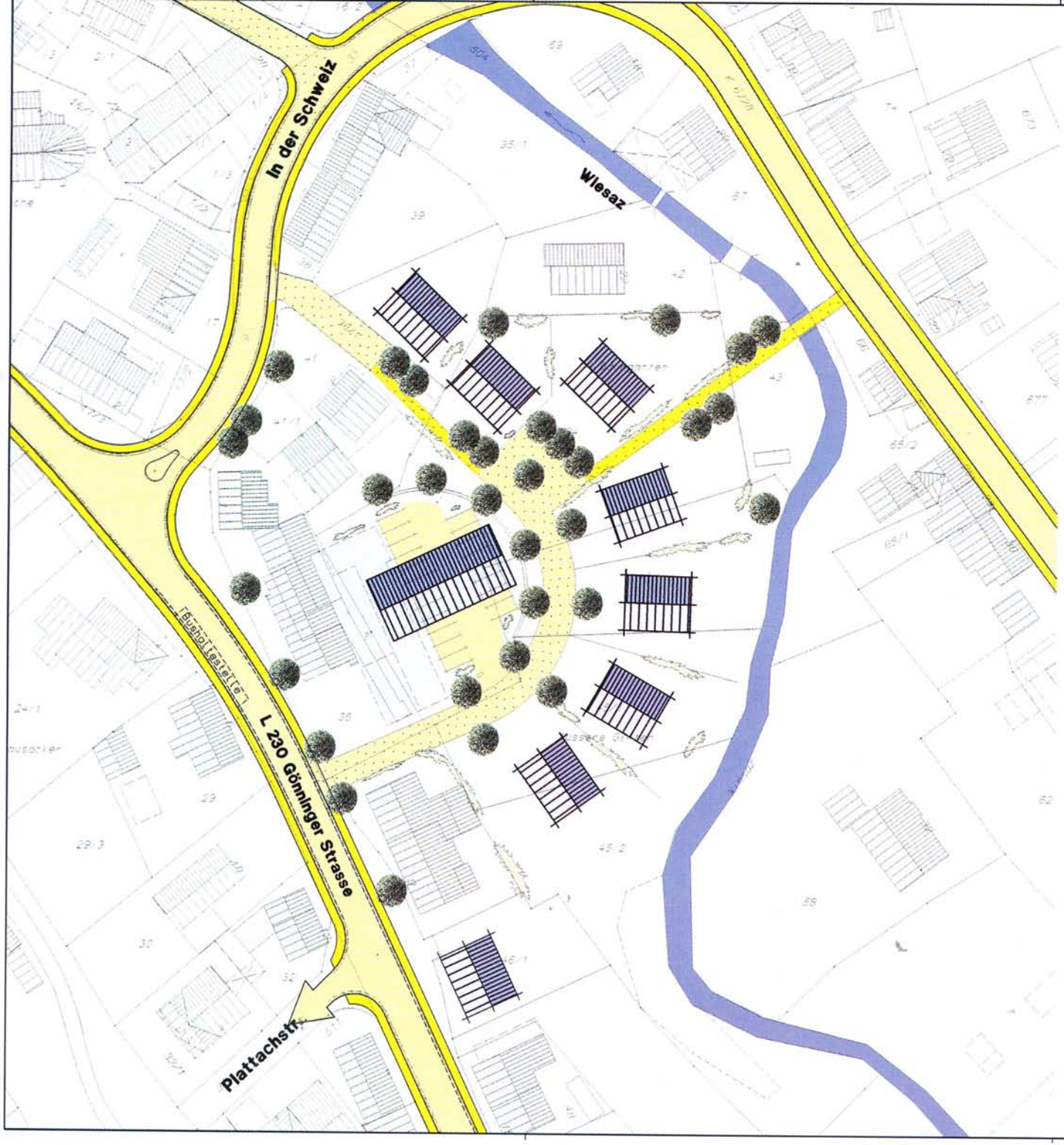
STÄDT REUTLINGEN

"ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT BRONNWEILER" **VORENTWURF**

GESTALTUNGSPLAN

	18.10.2002	0026	P 2

KÜNSTER **ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG**
BISMARCKSTRASSE 22 72764 REUTLINGEN
TELEFON 07121-1640-31 TELEFAX 07121-1640-47
DIPL.-ING. CLEMENS KÜNSTER REGIERUNGSBAUMEISTER FREIER ARCHITEKT + STADTPLANER



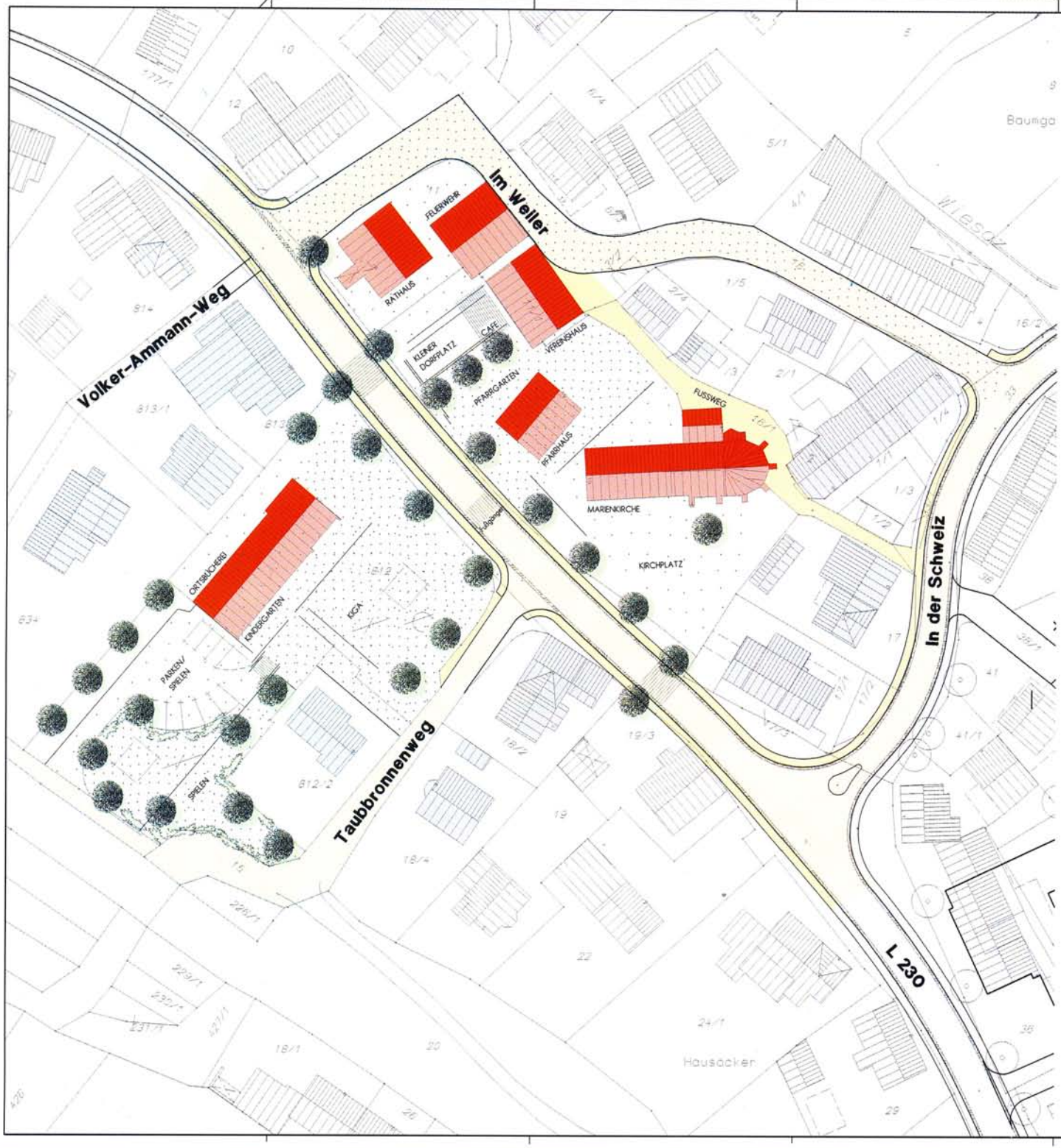
STADT REUTLINGEN

"ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT BRONNWEILER" **VORENTWURF**

GESTALTUNGSVORSCHLAG 1 "AN DER WIESAZ"

18.10.2002	0026	P 3

KÜNSTER ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
BISMARCKSTRASSE 22 72764 REUTLINGEN
TELEFON: 07121-1640-31 TELEFAX: 07121-1640-47
DIPL.-ING. CLEMENS KÜNSTER REGIERUNGSBAUMEISTER FREIER ARCHITEKT + STADTPLANER



STADT REUTLINGEN

"ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT BRONNWEILER" **VORENTWURF**

GESTALTUNGSVORSCHLAG 2 "ORTSMITTE"

	18.10.2002	0026	P 4

K Ü N S T E R ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
BISMARCKSTRASSE 22 72764 REUTLINGEN
TELEFON: 07121-1640-31 TELEFAX: 07121-1640-47
DIPL.-ING. CLEMENS KUNSTER REGIERUNGSBAUMEISTER FREIER ARCHITEKT + STADTPLANER

STADT REUTLINGEN

"ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT BRONNWEILER" **VORENTWURF**

GESTALTUNGSVORSCHLAG 3 "TEICHELWEG"

	18.10.2002	0026	P 5

KÜNSTER ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
BISMARCKSTRASSE 22 72764 REUTLINGEN
TELEFON: 07121-1640-31 TELEFAX: 07121-1640-47
DIPL.-ING. CLEMENS KÜNSTER REGIERUNGSBAUMEISTER FREIER ARCHITEKT + STADTPLANER