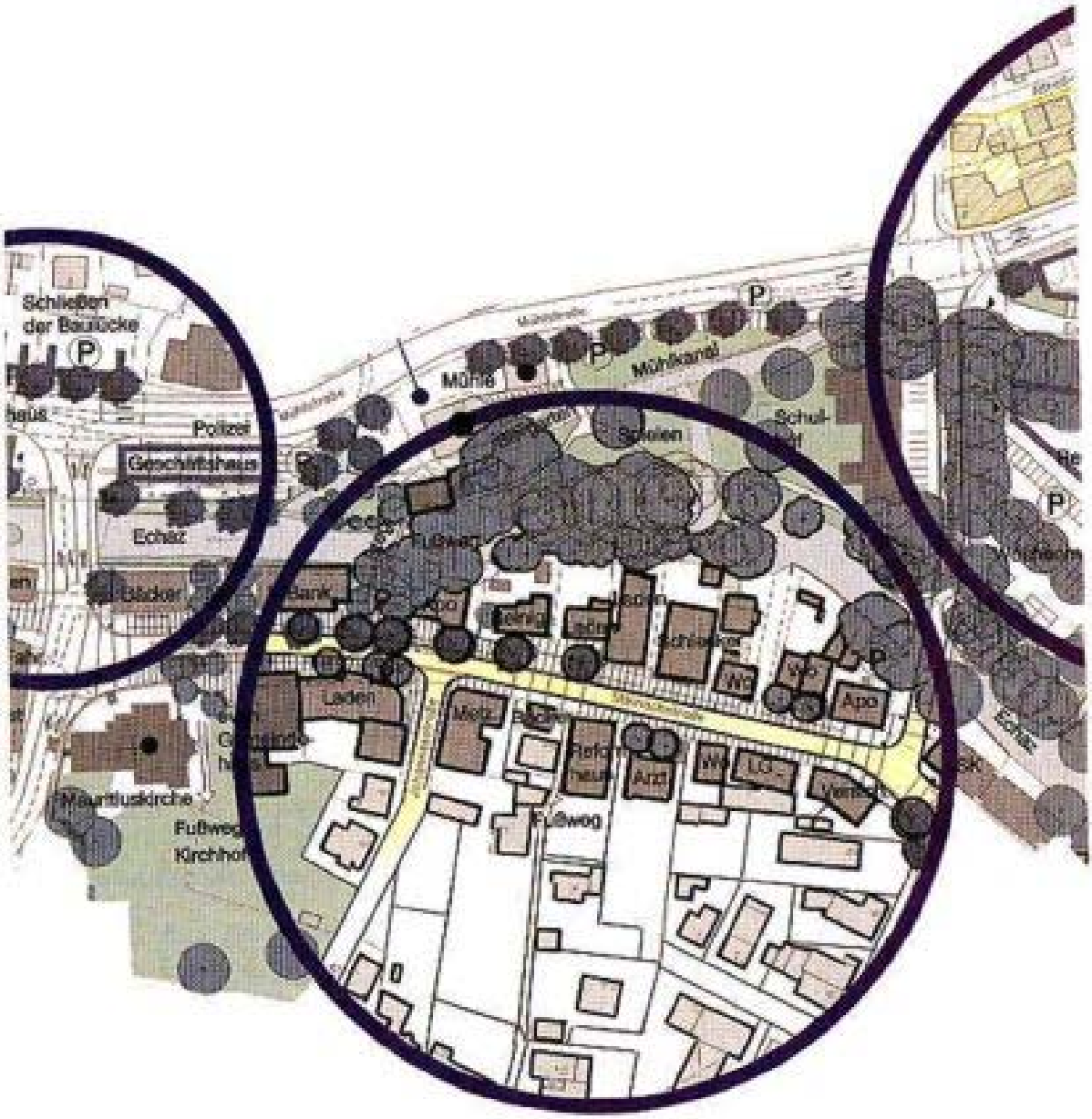
Stadt Reutlingen
Stadtplanungsamt

67 1999



Rahmenplan Reutlingen Betzingen
Städtebauliches Konzept

Dr.Ing.Gerhard Baldauf
Freier Architekt BDA
70199 Stuttgart

Die Beteiligten

Architektur
Städtebau

Dr. Gerd Baldauf
Freier Architekt, BDA
70199 Stuttgart
Dornhaldenstraße 5

Dipl. Ing. Sabine Ascherl
Architekturbüro Baldauf

Gertrud Weik

Im Auftrag von und
in Zusammenarbeit mit:

Stadtplanungsamt Reutlingen

Herr Dr. Ing. Kron

Frau Dipl. Ing. Schimpfermann

Stuttgart, den 11.11.1999

Inhalt

Ausgangslage im Stadtteil Betzingen 2

Zum Rahmenplan 3

Qualitative Betrachtung der Ortsstruktur 5

Nutzung 5
Verkehr 7
Grün- und Freiflächen 9
Ortsbild/Gebäudezustand 11

Zusammenfassung der Aufgaben und Entwicklungschancen 15

Entwicklungsszenarien Verkehr 16

Szenario A 16
Szenario B 17
Szenario C 18

Verkehrliche Maßnahmen 19

Städtebauliche Maßnahmen 20

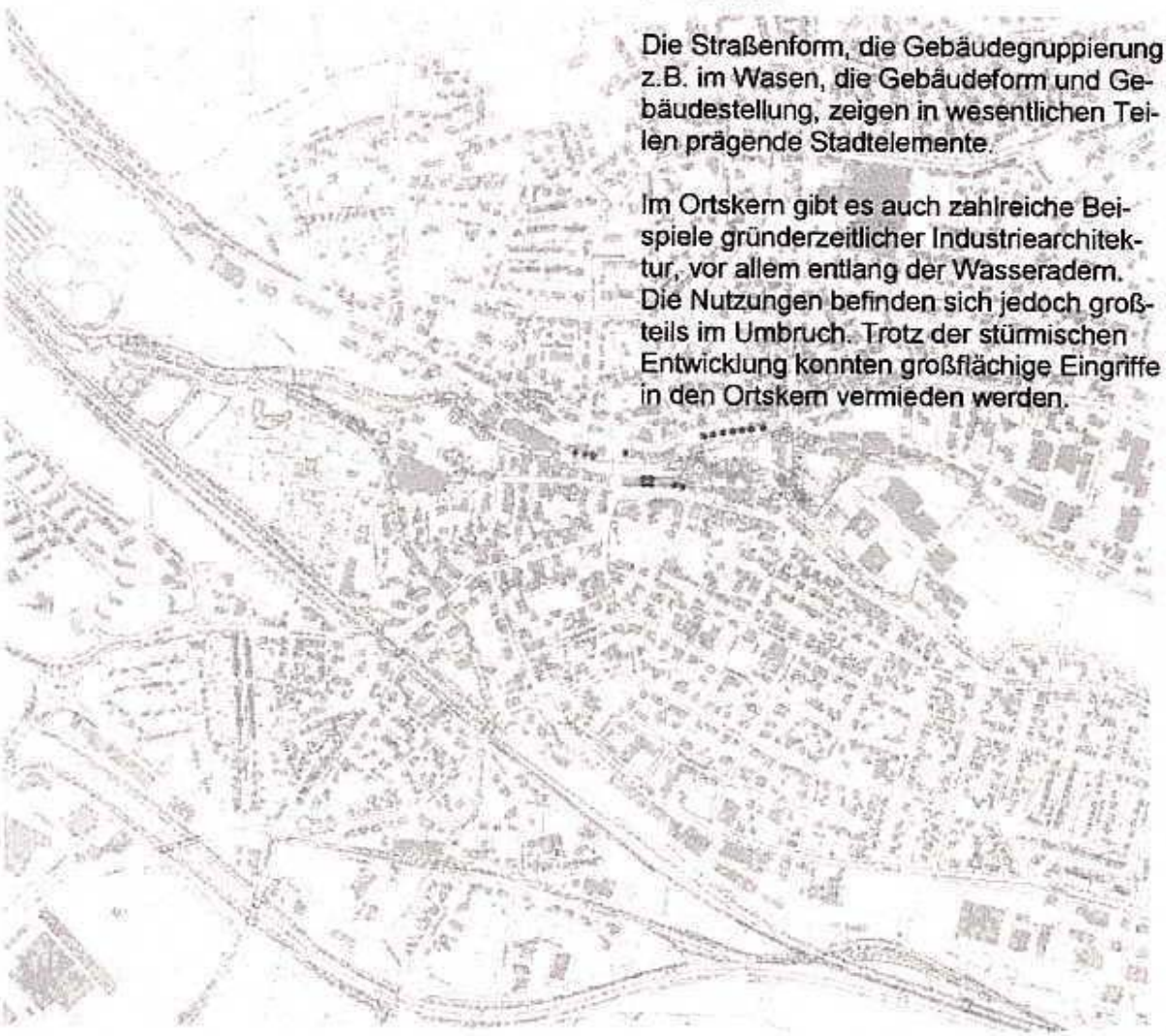
1. Verkehrsberuhigung Steinachstraße und Hoffmannstraße 22
2. Bereich Zehntscheuer / Heimatmuseum 23
3. Bereich Rathaus 23
4. Knappsches Areal / Im Wasen 24
5. Gelände der ehemaligen Firma Egelhaaf / Kemmlerhalle 25

Zusammenfassung und Ausblick 26

Ausgangslage im Stadtteil Betzingen

Betzingen ist ein industriell geprägter, sehr wichtiger Stadtteil der Gesamtstadt Reutlingen. Er übernimmt weitreichende Aufgaben in der technischen Infrastruktur und der Bereitstellung von Arbeitsplätzen. Dies führt zu hohen überörtlichen Verkehrsbelastungen.
Dennoch hat der Ortskern wesentliche Elemente seiner historischen Prägung beibehalten.

Die Trippelhäuser, die Situation entlang der Echaz, die Gebäudestellung entlang der Wannweiler Straße, der Jettenburger Straße oder der Straße im Dorf, zeigen wichtige Elemente der Entwicklung dieses Stadtteiles.



Die Straßenform, die Gebäudegruppierung z.B. im Wasen, die Gebäudeform und Gebäudestellung, zeigen in wesentlichen Teilen prägende Stadtelemente.

Im Ortskern gibt es auch zahlreiche Beispiele gründerzeitlicher Industriearchitektur, vor allem entlang der Wasseradern. Die Nutzungen befinden sich jedoch großteils im Umbruch. Trotz der stürmischen Entwicklung konnten großflächige Eingriffe in den Ortskern vermieden werden.

- Dennoch sind in Teilen Mängel in der Ortskernentwicklung festzustellen und zu beheben. Im Vergleich zu anderen Stadtkernen stellen sich Aufgaben mittlerer Intensität d.h., der Stadtteil befindet sich ausdrücklich nicht vor dem Niedergang; es geht vielmehr darum, die weitere positive Entwicklung unterstützend zu fördern.

  Planerisch sind in diesem Zusammenhang schon viele Dinge vorgedacht bzw. diskutiert.

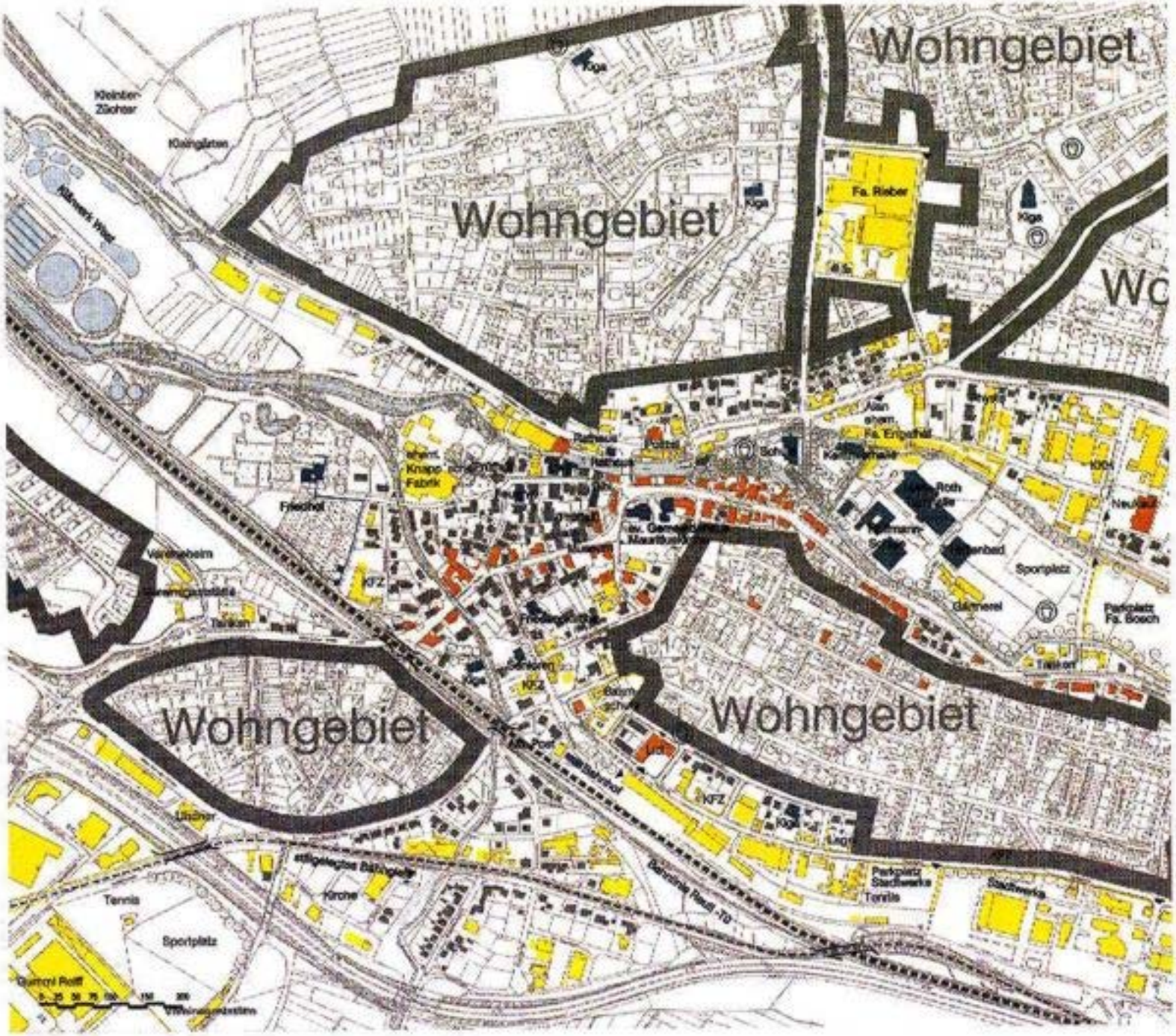
Zum Rahmenplan

- Es geht nun darum, angesichts der jetzigen finanziellen Situation der Kommunen eine überschaubare und realisierbare Entwicklung einzuleiten und wesentliche Schritte in den nächsten 5 bis 10 Jahren abzuschließen. Es sollte vermieden werden, auf zu ehrgeizige, zeitlich weitreichende Konzepte zu bauen, deren Realisierung ungewiß bleibt. Dann würde die Entwicklung von Betzingen weiterhin ungewiß bleiben. Man wird den Ortskern schrittweise und behutsam umgestalten und eine völlige Umorientierung der Ortskernentwicklung vermeiden. Die Vorschläge müssen realistisch und finanzierbar bleiben.

- Aus diesem Grunde hat die Stadt Reutlingen beschlossen, einen Rahmenplan aufzustellen. Er ist rechtlich unverbindlich und wird als politischer Selbstbindungsplan beschlossen und den weiteren planerischen Schritten zu Grunde gelegt. In ihm werden in Alternativen, in der Öffentlichkeit diskutiert, planerische Grundsätze formuliert, die dann in konkrete Projekte und Rechtspläne überführt werden sollen.

- Die Planung fand im Frühjahr/Sommer 1999 statt; sie wurde in mehreren Sitzungen des Bezirksgemeinderates beraten und wird im technischen Ausschuß vorgestellt.

  Am 21.07.99 fand eine Bürgerversammlung statt; die Bürger konnten 1 Monat lang ihre Wünsche und Anregungen formulieren.


Wohngebiet
Wohngebiet
Wohngebiet
Wohngebiet
Fa. Rieber
Kleintier-Züchter
Kleingärten
Friedhof
Sportplatz
Tennis
Sportplatz
Kirche
Parkplatz Fa. Bosch
Parkplatz Stadtwerke
Stadtwerke
Turnhalle
Bahnhof
Bahnhof
Nutzung
Bestandsaufnahme
Wohnen
Handwerk/Gewerbe
Läden / Verkauf
Öffentl. Gebäude
Kirchl. Gebäude
Denkmal
Plan 1-02
4.5.1999
Rahmenplan
Reutlingen-Betzingen
gerd baldauf

Qualitative Betrachtung der Ortsstruktur

Nutzung

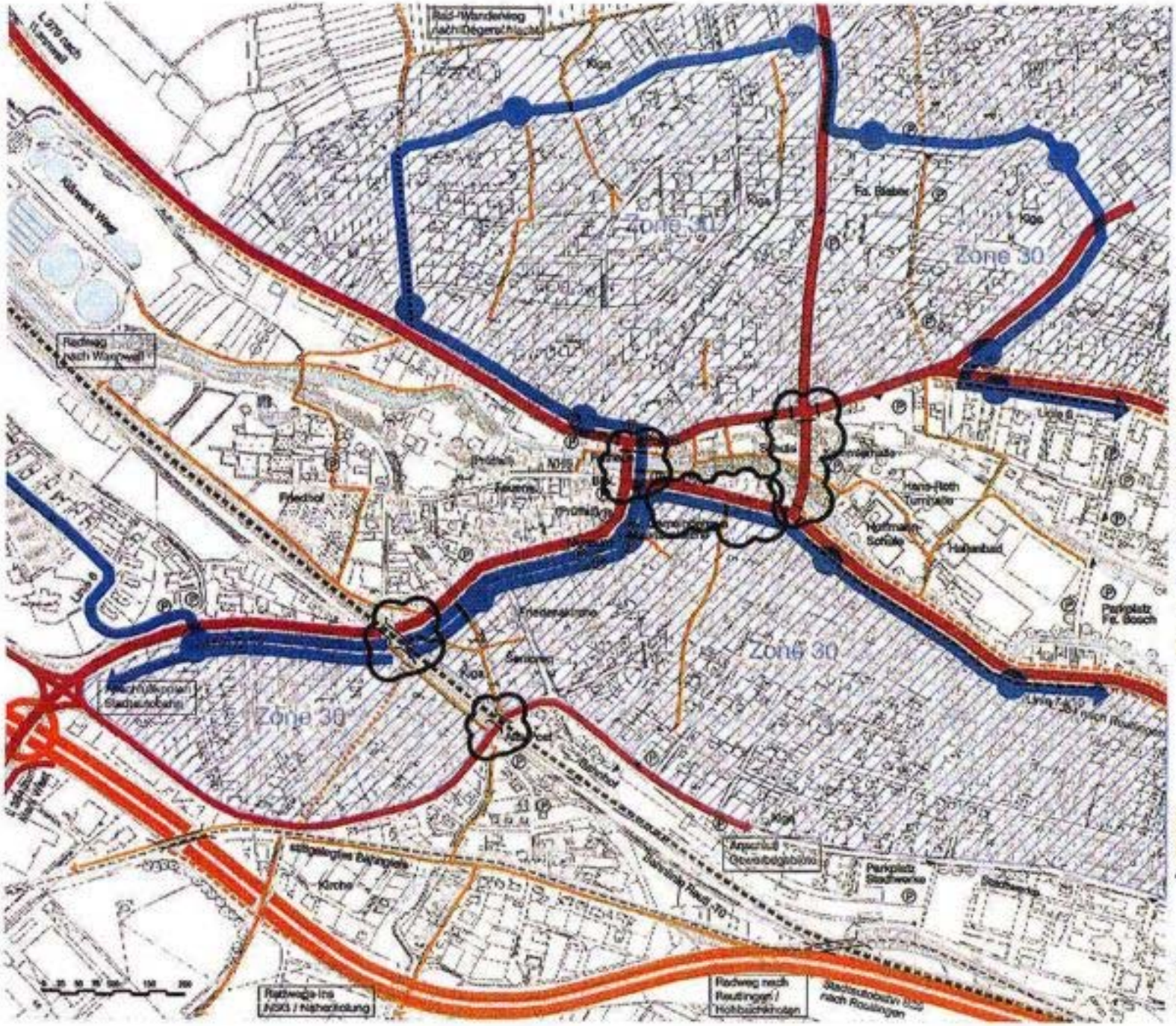
- Der Stadtteil Betzingen wird im Norden durch Grünflächen und im Süden durch die B 28 begrenzt, im Osten und Westen liegen z.T. sehr dicht bebaute umfangreiche gewerbliche Flächen. Die Stadtstruktur wird unterbrochen durch zwei Eisenbahnlinien und die Echaz mit ihren kleineren Zuläufen. Im Osten und Westen liegen für die Stadt Reutlingen wichtige technische Infrastruktureinrichtungen.

- Der Ort selbst ist gemischt genutzt mit Wohngebieten im Norden und im Inneren sowie gemischten Bereichen über die gesamte Ortslage verteilt. Wichtige soziale Infrastruktureinrichtungen liegen entlang der Echaz.
  Der Ortskern ist noch im Rahmen der Steinachstraße und der Straße im Dorf deutlich erkennbar.

- Gegenseitige Störungen vorhandener Nutzungen sind nur in Teilbereichen sichtbar. Die Nutzungsdichte ist angemessen und führt zu keinen Problemen. Die Versorgung mit privater Infrastruktur ist gut. Untergenutzte Bereiche sind nur in Einzelfällen (Gewerbebrachen) festzustellen.

- Insgesamt ist festzustellen, dass Betzingen innerhalb der Gesamtstadt Reutlingens eine entwicklungsträchtige Lage besitzt und sicherlich nicht unter Rückentwicklungen zu leiden hat.

- Im Plan 1-02 der Bestandsaufnahme ist erkennbar, daß die im Norden und Süden gelegenen Wohngebiete relativ stabil und in sich geschlossen wirken. Die dazwischen liegenden Flächen sind historisch bedingt als Gemengelage zu bezeichnen wobei allerdings, wie bereits benannt, nur geringe gegenseitige Störungen auftreten.


Zone 30
Zone 30
Zone 30
Zone 30
Radweg nach Wannweil
Radweg nach Reutlingen / Hohbuchkreisel
Radwegs-Ins (NSG / Naherholung)
Anschluß Gewerbegebiete
Parkplatz Stadtwerke
Parkplatz Fa. Bosch
Hans-Roth Turnhalle
Hofmaden-Schule
Hallenbad
Friedensplatz
Kirche
Friedhof
Fa. Bleiker
Kläranlage Weg
Plan 1-03
4.5.1999
Verkehr
Bestandsaufnahme
Überört. Verbindung
Hauptsammelstraßen
Knotenpunkte
ÖPNV-Buslinie
Bahnlinie
Fuß- / Radwege
Radweg bereits in Planung (s. Radwegeplan von 1993)
Radverkehr auf verkehrsarmer Straße
Parkierung
Ampelanlage
Wohnen / Zone 30
Konfliktpunkte
Rahmenplan
Reutlingen-Betzingen
gerd baldauf

- Durch die starke industrielle und gewerbliche Entwicklung von Betzingen erhält der Stadtteil naturgemäß umfangreiche überörtliche Verkehre.

  Bedingt durch die historische Struktur führen viele Straßen in den Kern des Stadtteils und belasten damit im Bereich des Rathauses und der Steinachstraße die innere Entwicklung des Ortskerns erheblich. Außerdem sind durch die Bahnlinie und die Echaz mit ihren Nebenarmen mehrere relativ undurchlässige Querungen in Ost - West - Richtung vorgegeben, so daß sich fast alles auf eine einzige Nord – Süd - Querung konzentriert, Alternativen sind sehr schwer möglich.

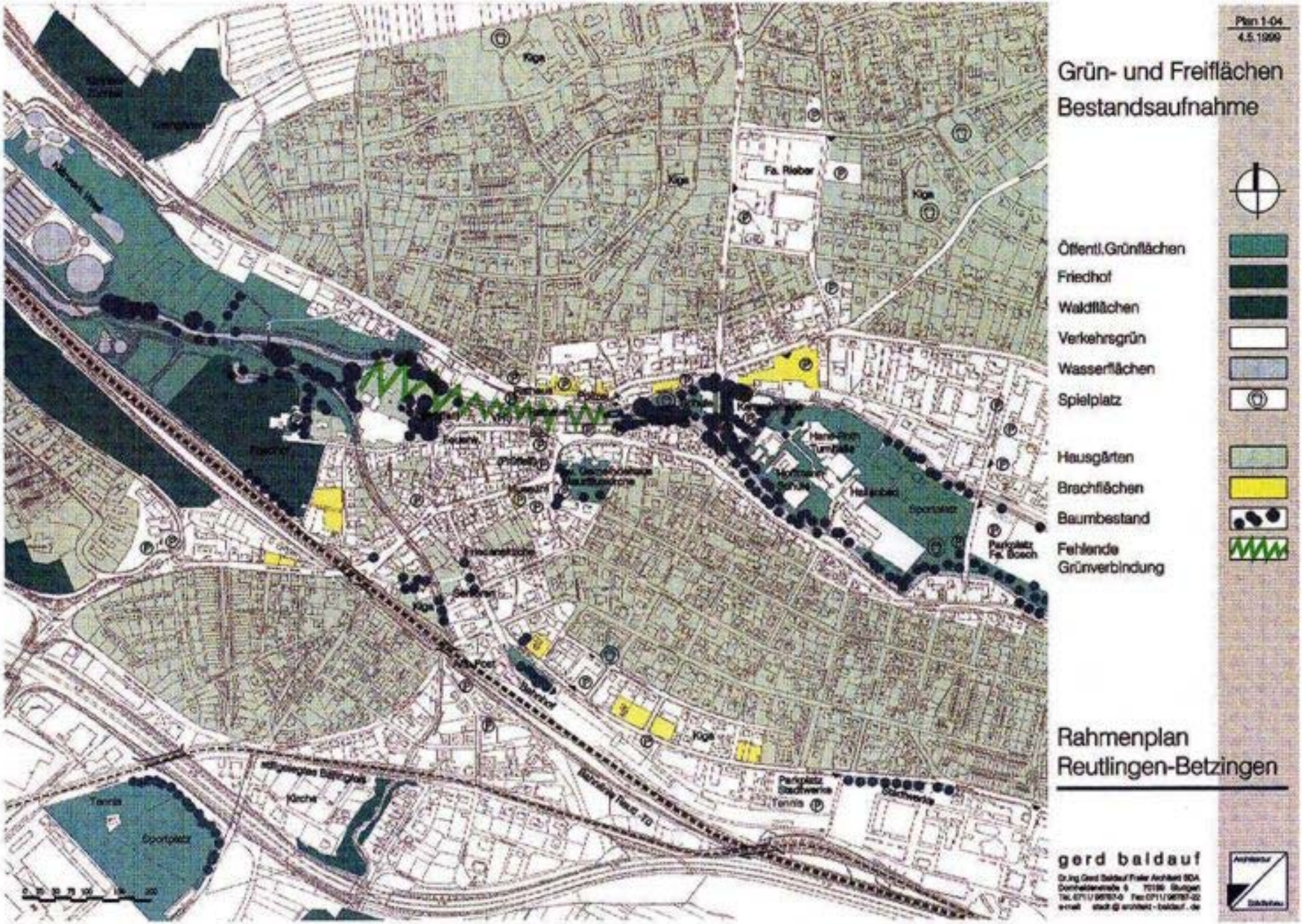
  Die B 28 kann nicht alle überörtlichen tangentialen Verkehre aufnehmen, so daß vor allem die Verbindungen von Norden über die Jettenburger Straße und die Verbindungen in Ost-West Richtung über die Steinachstraße in Richtung Stadtkern Reutlingen und über die Wannweiler Straße zu sehr hohen Belastungen führen.

  Dadurch wird die innere bauliche und strukturelle Entwicklung deutlich behindert.

- Die Erschließung ÖPNV ist im Rahmen des Gesamtkonzeptes der Stadt Reutlingen mit 3 Buslinien gut.
  Die Parkierungssituation ist verbesserungsbedürftig; insbesondere im Kernbereich fehlen zusätzliche Parkierungsflächen, die den Einzelhandel stärken könnten.

- Fuß- und Radwege sind teilweise vorhanden, teilweise beispielhaft in Planung.

- Konfliktpunkte hinsichtlich der Querschnitte ergeben sich an den beiden Bahnunterführungen im Bereich Jettenburger Straße „Alte Post".


Plan 1-04
4.5.1999
Grün- und Freiflächen
Bestandsaufnahme
Öffentl.Grünflächen
Friedhof
Waldflächen
Verkehrsgrün
Wasserflächen
Spielplatz
Hausgärten
Brachflächen
Baumbestand
Fehlende Grünverbindung
Rahmenplan
Reutlingen-Betzingen
gerd baldauf
Fa. Rieber
Parkplatz Fa. Bosch
Parkplatz Stadtwerke
Stadtwerke
Tennis
Sportplatz
Kirche
Kiga

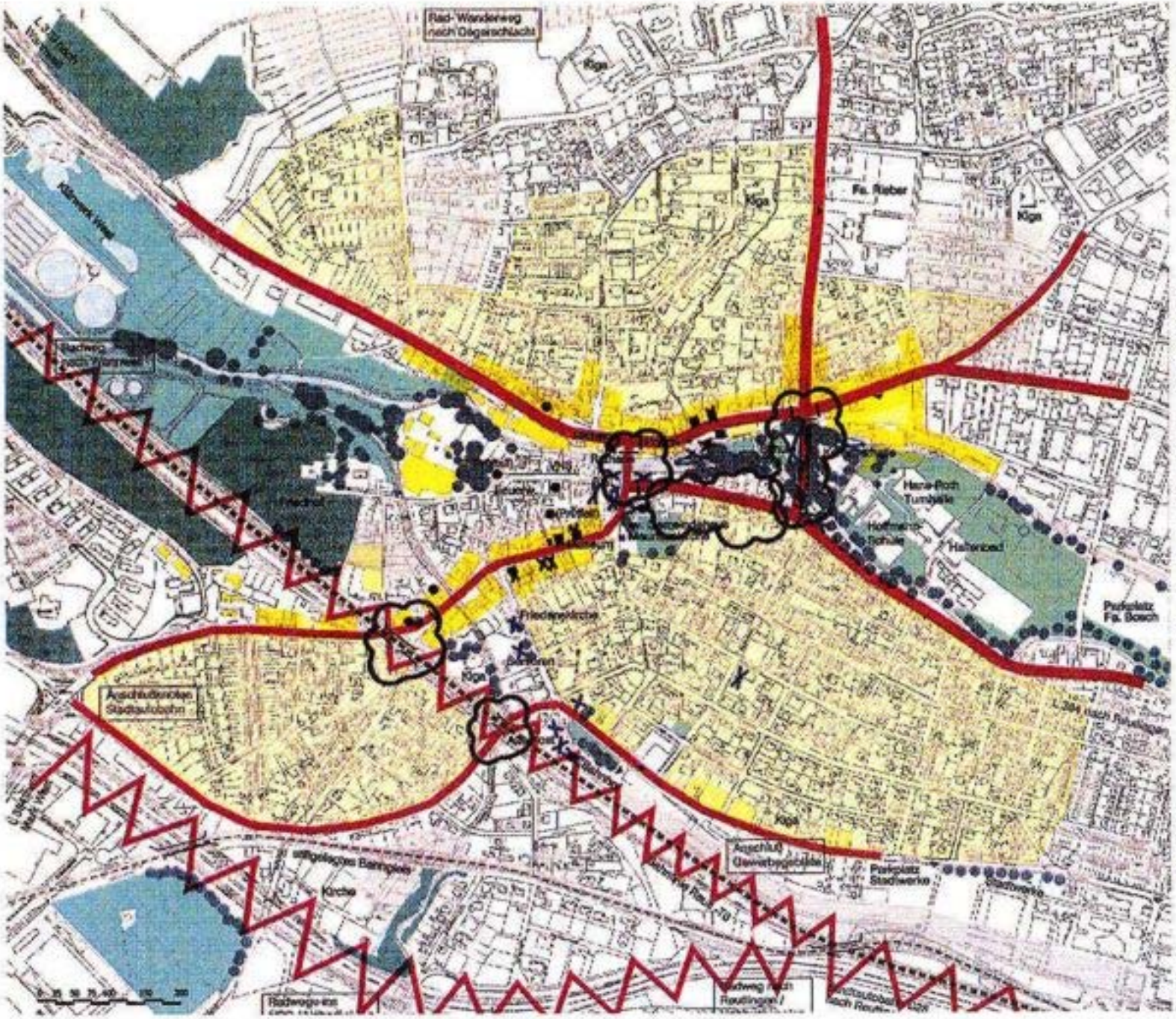
Grün- und Freiflächen

Die in Betzingen vorhandenen großen Wohngebiete sind stark durchgrünt und unter anderem daher sehr attraktiv.

Auch der Ortskern verfügt über eine Reihe von Grünflächen, deren Verflechtung allerdings verbesserungsbedürftig ist.

Insbesondere die wünschenswerte zusammenhängende Begrünung entlang der Echaz ist in einigen Teilen noch nicht erreicht.

Vereinzelte Brachflächen finden sich verstreut über das gesamte Ortsgebiet, vor allem in Bereichen mit hohen Verkehrsemissionen.



Plan 1-05
4.5.1999

Ortsbild und Zustand
Bestandsaufnahme

- Bausubstanz überwiegend sanierungsbedürftig
- Bausubstanz überwiegend gut bis befriedigend
- Bausubstanz überwiegend ohne Mängel
- Denkmalschutz
- frühzeitliche Siedlungsreste
- Ortsbildprägende Gebäude
- Ortstypische Elemente
- Defizitäre Freiraumgestaltung
- Verkehrsemissionen
- Brachflächen

Rahmenplan Reutlingen-Betzingen

gerd baldauf
Dr.-Ing. Gerd Baldauf Freier Architekt BDA
Dornhaldenstraße 6 70199 Stuttgart
Tel. 0711/967801-0 Fax 0711/967807-07
e-mail stadt@architekt-baldauf.de

In der Urkarte von 1842 ist die ländliche Prägung des Ortes deutlich erkennbar. Die Lage am Übergang über die Echaz und die landwirtschaftliche Ausrichtung prägten die Grundanlage des Ortes. Es bildete sich ein Haufendorf heraus mit z.T. stattlichen landwirtschaftlichen Anwesen. Neben einer Ballung im Bereich Im Wasen, Im Dorf bis zum Breitenbach entwickelten sich zudem entlang der aus dem Ort herausführenden Straßen gewachsene Ortsstrukturen.

Durch die Industrialisierung wuchs der Ort insbesondere in Richtung Osten sehr schnell und auf großen Flächen. Die Echaz wurde in ihrer Breite reduziert und der Ortskern schrittweise umgebaut. Neben den großflächigen sehr individuell geprägten Wohngebieten kamen Industrieflächen in großem Umfang hinzu.

Dennoch hat das Ortsbild zumindest in Teilen seine prägende Wirkung beibehalten. Diese Prägung wird allerdings durch die starke Verkehrsbelastung und die noch zu verbessernden öffentlichen Räume behindert.

Defizite in der Freiraumgestaltung sind insbesondere in der Steinachstraße um das Rathaus, die Mauritiuskirche, die südliche Hoffmannstraße und in den Stadteingängen zu beobachten.

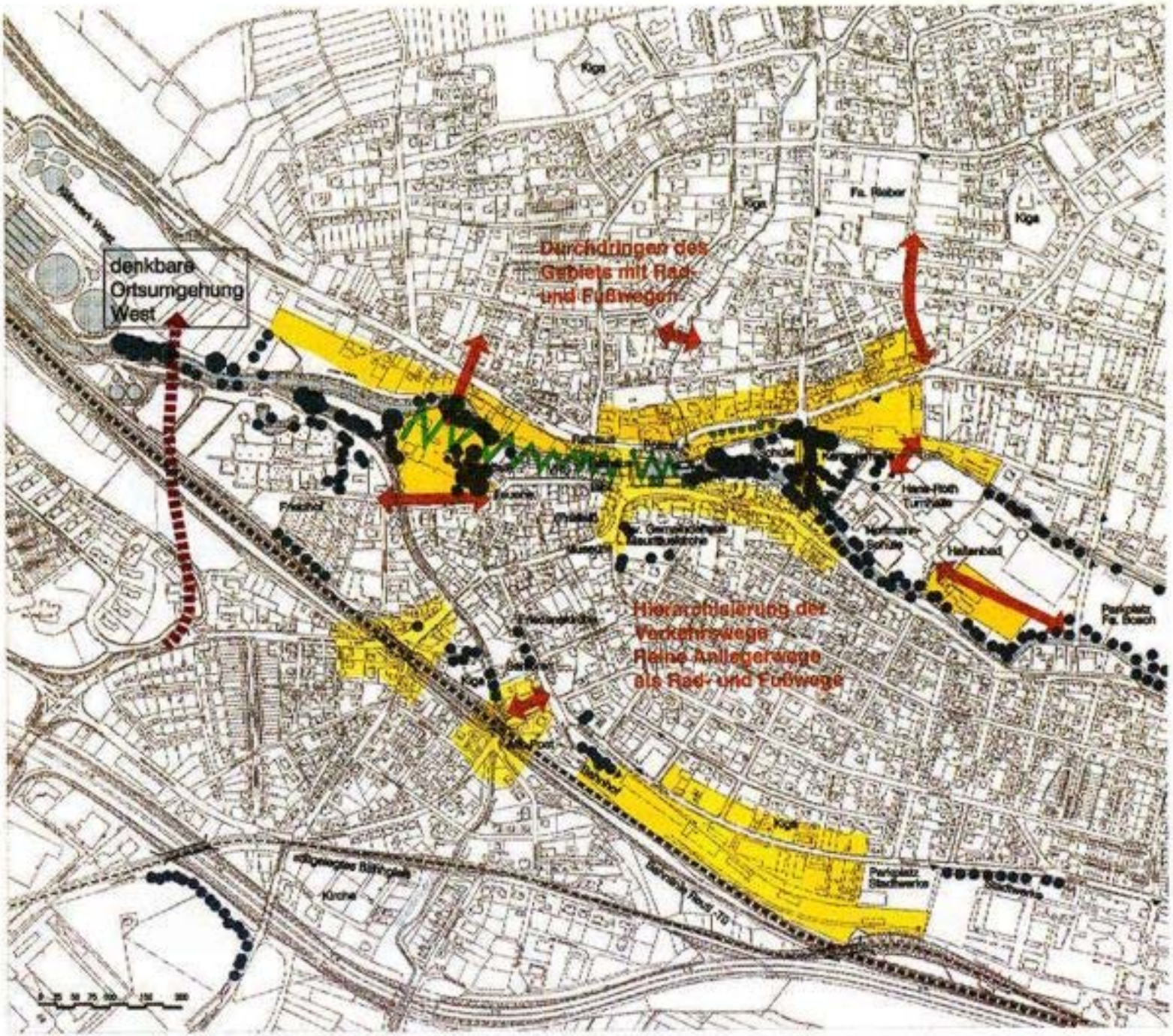
Die ortsprägenden Gebäude liegen insbesondere um den Kreuzungsbereich Steinachstraße / Im Dorf; in diesem Kernbereich liegen auch die Mehrzahl der denkmalgeschützten Gebäude .

Entlang der Wannweiler Straße, der Heppstraße, der Jettenburger Straße, der Straße Im Dorf liegen die emeuerungsbedürftigen Gebäude.
Es handelt sich allerdings überwiegend um bausubstantielle Mängel mittlerer Intensität, die weitgehend ohne Totalsanierung behoben werden können.

Es ist allerdings zu befürchten, daß ohne eine Reduzierung des Durchgangsverkehrs die Bereitschaft zu privaten Investitionen im Bereich der Hausemeuerung begrenzt bleibt.

In den übrigen Bereichen ist die Bausubstanz gut und die Pflege der Gebäude deutlich erkennbar.

Ein wesentlicher stadtbildprägender Faktor ist die Echaz mit ihren begleitenden Grünflächen. Hier sind allerdings Zusammenhänge in Einzelbereichen behindert, so dass hier Handlungsbedarf besteht.



Plan 1-06
4.5.1999

Aufgaben und Chancen

Analyse

- baul. Entwicklungsflächen
- Defizitäre Freiraumgestaltung
- Fehlende Grünverbindung
- Auszubauende Wegeverbindung
- Denkbare Ortsumgehung

Rahmenplan Reutlingen-Betzingen

gerd baldauf
Dr.-Ing. Gerd Baldauf Freier Architekt BDA
Cornelienstraße 5 70199 Stuttgart
Tel. 0711/ 96787-0 Fax 0711/ 96787-22
e-mail stadt@architekt-baldauf.de

Architektur
Städtebau

Zusammenfassung der Aufgaben und Entwicklungschancen

1. Langfristig muß die Weiterentwicklung des Ortskerns durch eine Verminderung des Durchgangsverkehrs deutlich verbessert werden.
   Dabei empfiehlt sich jedoch ein schrittweises Vorgehen, um sich nicht durch umstrittene und nur langfristig realisierbare Zukunftsvisionen die komplette Weiterentwicklung des Ortes zu blockieren.
   Einzelmaßnahmen sollten daher soweit möglich unabhängig realisiert werden.

2. Durch flankierende Maßnahmen muß der Ortskern von Betzingen in seiner Lebensfähigkeit dauerhaft gestärkt werden. Dazu gehört die Neugestaltung des öffentlichen Raumes und einer deutlichen Verbesserung der Parkierungssituation.

3. Das grüne Band „Echaz" ist durchgehend als Rückgrat der Ortskernentwicklung von Betzingen zu entwickeln.

4. Die Bausubstanz ist im Zuge der strukturellen Verbesserungen schrittweise zu erneuern.

5. Die vorhandenen Brachflächen insbesondere im Knapp'schen Areal sind Ortskern stützend zu entwickeln.

6. Die soziale Infrastruktur insbesondere im Bereich der Kemmler-Halle ist zu verbessern.

7. Ortskernnahe Parkierungen sind anzuordnen.

8. Die Stadteingänge insbesondere im Bereich der Bahnunterführungen sind gestalterisch zu verbessern.

9. Das Fuß- und Radwegesystem ist auszubauen und zu ergänzen.

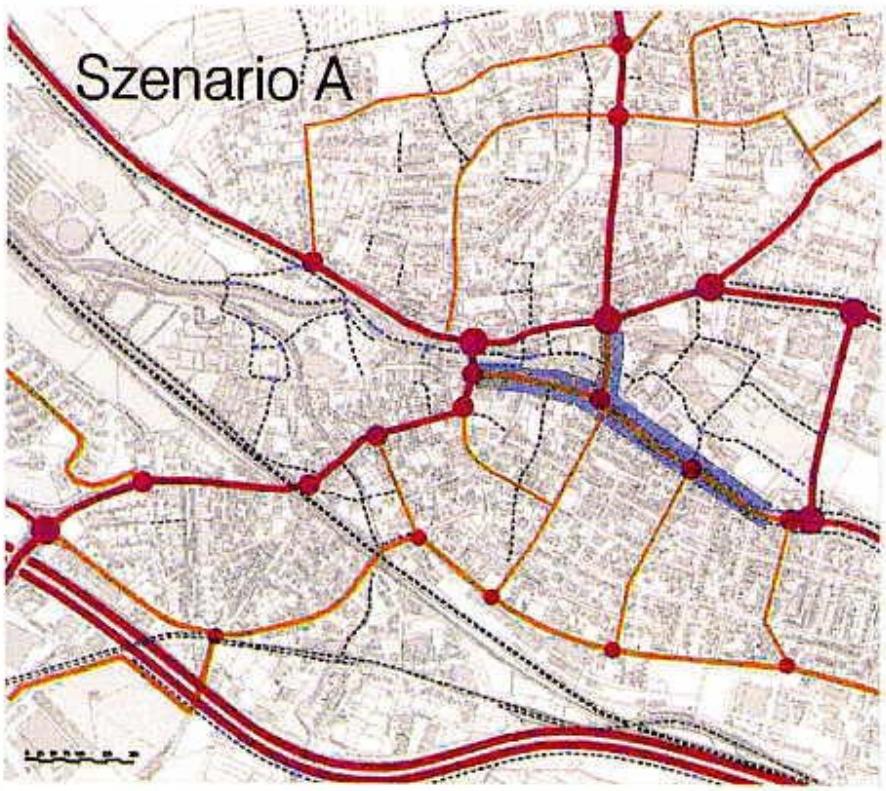
Entwicklungsszenarien Verkehr

Wie bereits mehrfach betont, nimmt die Verbesserung der Verkehrssituation einen entscheidenen Faktor in der Weiterentwicklung Betzingens ein. Es geht dabei um das Herausfinden realistischer umsetzbarer Konzepte. Dazu wurden insgesamt drei Szenarien entwickelt bzw. untersucht.

Szenario A

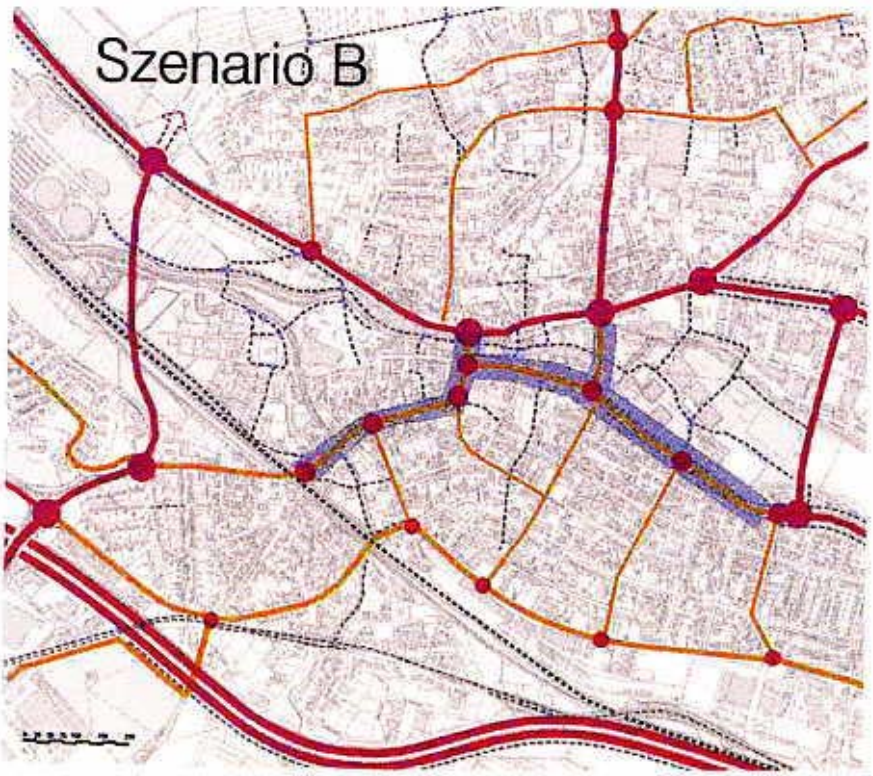
In der ersten Variante wird versucht ohne Neubau von Straßen auszukommen und den Ost-West-Verkehr zu bündeln, um damit die Hoffmannstraße im Bereich der Schulen und vor allen Dingen die Steinachstraße zu entlasten. Dies ist erforderlich, um die angesprochene Ortskernentwicklung deutlich zu stärken.

Aus diesem Grund wird die Dieselstraße als Querspange zwischen Steinachstraße und Heppstraße im Sinne einer Osttangente entwickelt. Sie führt überwiegend durch gewerbliche Flächen und stört damit das Wohnen nicht. Die übrigen Verkehrsströme bleiben im Wesentlichen enthalten.



Trotz der Bündelung der Ost-West-Straßen über die Dieselstraße bleiben wesentliche Verkehrsbelastungen auf der Straße Im Dorf und vor allen Dingen auf der Echazbrücke am Rathaus. Es handelt sich dabei um sehr ausgeprägte überörtliche Verkehrsströme, die von den westlich gelegenen Industrieflächen durch den Ortskern von Betzingen Richtung Wannweil bzw. Nordstadt Reutlingen abfließen. Sie behindern in erheblichem Umfange die Ortskernentwicklung insbesondere im Bereich der Mauritiuskirche, der Jettenburger Straße, der Straße Im Dorf und der Brücke über die Echaz.

Im Szenario B wird ein Lösungsvorschlag angeboten, der diesen Süd-Nord-Verkehr vor der Ortslage von Betzingen abfängt und auf die Wannweiler Straße lenkt. Die Maßnahme ist allerdings sehr aufwendig, eine Überquerung von Bahndamm und Echaz sind erforderlich. Dies bedeutet deutliche Eingriffe in den Naturraum entlang der Echaz und beinhaltet kostenintensive Brückenbauwerke, deren Einbindung in das Ortsbild ebenfalls problematisch ist.
Hier ist sorgfältig abzuwägen, in wie weit diese deutliche Entlastung des Ortskerns gewünscht und toleriert wird. Sie bietet flankiert durch Durchfahreinschränkungen im Bereich der Echazbrücke deutliche



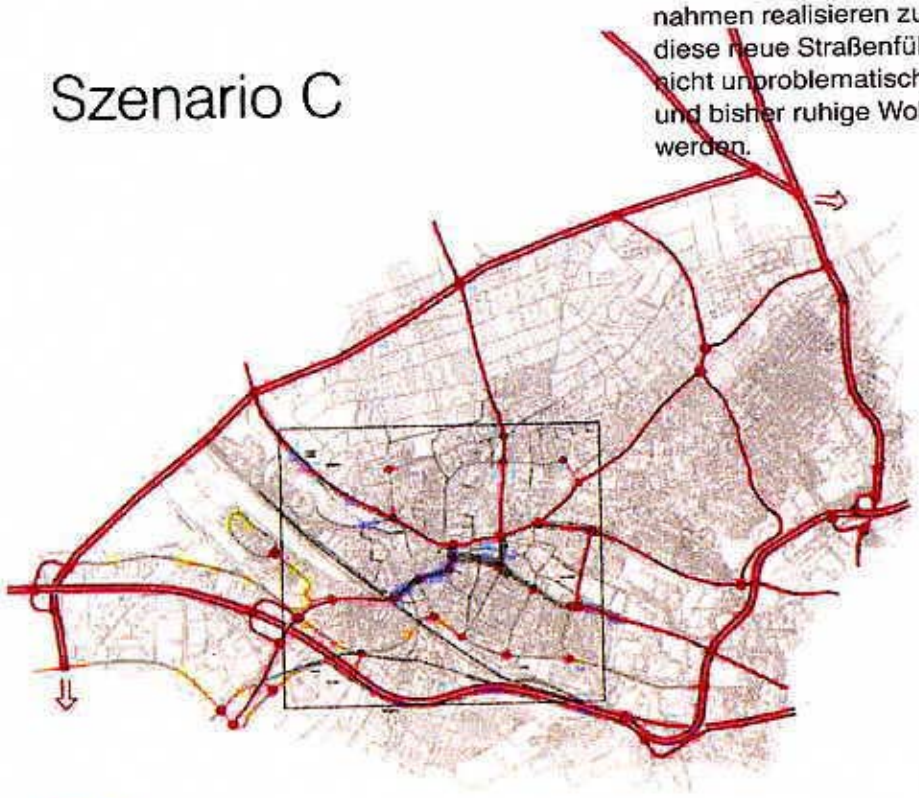
Vorteile bei der Reduzierung des unerwünschten Durchgangsverkehrs. Mit dieser Maßnahme könnte auch der gesamte historische Bereich zwischen der Eisenbahnunterführung und dem Rathaus verkehrsberuhigt und neu gestaltet werden. Damit hätte Betzingen ein inneres Tangentensystem, das die überörtlichen Verkehrsströme im Ortskern deutlich reduziert. Es wäre die Grundlage für eine umfassende Umgestaltung des öffentlichen Raumes im Zentrum.

Szenario C

In dieser Alternative sind die großräumigen Umfahrungen Betzingens dargestellt. Sie beinhalten ein für die Gesamtstadt Reutlingen angelegtes Tangentensystem mit leistungsfähigen überörtlichen Verbindungsstraßen, wie schon im FNP-Entwurf von 1978 dargestellt.

Dieses wünschenswerte Konzept ist allerdings sehr weitreichend und finanziell derzeit kaum darstellbar. Es ist daher zu überlegen, ob ein Vertrauen auf eine derart weitreichende Konzeption nicht zu einem jahre- bzw. jahrzehntelangen Stillstand in der Stadtkernentwicklung Betzingens führen muß.

Diese Gesamtkonzeption sollte weiterverfolgt werden, allerdings nicht mit der Hoffnung, in absehbarer Zeit diese Maßnahmen realisieren zu können, zumal auch diese neue Straßenführung im ganzen nicht unproblematisch ist, da Grünflächen und bisher ruhige Wohnlagen berührt werden.



Verkehrliche Maßnahmen

Allgemein

- Der Ausbau der Dieselstraße als Osttangente zusammen mit der Signalisierung der Einmündungen ist bereits erfolgt.
- Hierarchisierung der Straßen zw. Tübinger Str. und Hauffstraße, reine Anliegerwege als Fuß- und Radwege

Fuß- und Radwegenetz

- Radwege beidseitig entlang der Tübinger Straße und der Heppstraße sind bereits in Planung und werden im Lauf der nächsten Jahre realisiert (s. Radwegeplan Stadt Reutlingen)
- ein Radweg entlang der Wannweiler Straße ist ebenfalls bereits im Radwegeplan enthalten.
- im Ortskern schaffen fehlender Verbindungsstücke

Szenario A

- Keine zusätzlichen Straßen
- Rückbau der Steinachstraße, Verengung der Fahrbahn, breitere Gehwege, ausgewiesene Parkierungsflächen, Begrünung

Szenario B

- Neue kurze Westtangente zwischen Wildermuth-Knoten und Wannweiler Straße, Streckenlänge ca. 0,6 km, mit Brückenbauwerken über Echaz und Bahndamm
- Entlastung v.a. für Jettenburger Straße / Im Dorf und Steinachstraße
- Rückbau Steinachstraße wie oben
- Zusätzlicher Rückbau Jettenburger Straße / Im Dorf möglich bis hin zur Echazbrücke / Wannweiler Straße.

Szenario C

- Große Westumfahrung Betzingen (vgl. FNP-Entwurf 1978) mit Anschlußknoten an die Wannweiler Straße, Streckenlänge ca. 4,3 km, ebenfalls mit großen Brückenbauwerken über Echaz und Bahn.
- Entlastung auch für die Schanzstraße
- Aber nur geringere Entlastung für den Ortskern, die Verkehrsbelastung Im Dorf / Jettenburger Straße bleibt hoch.

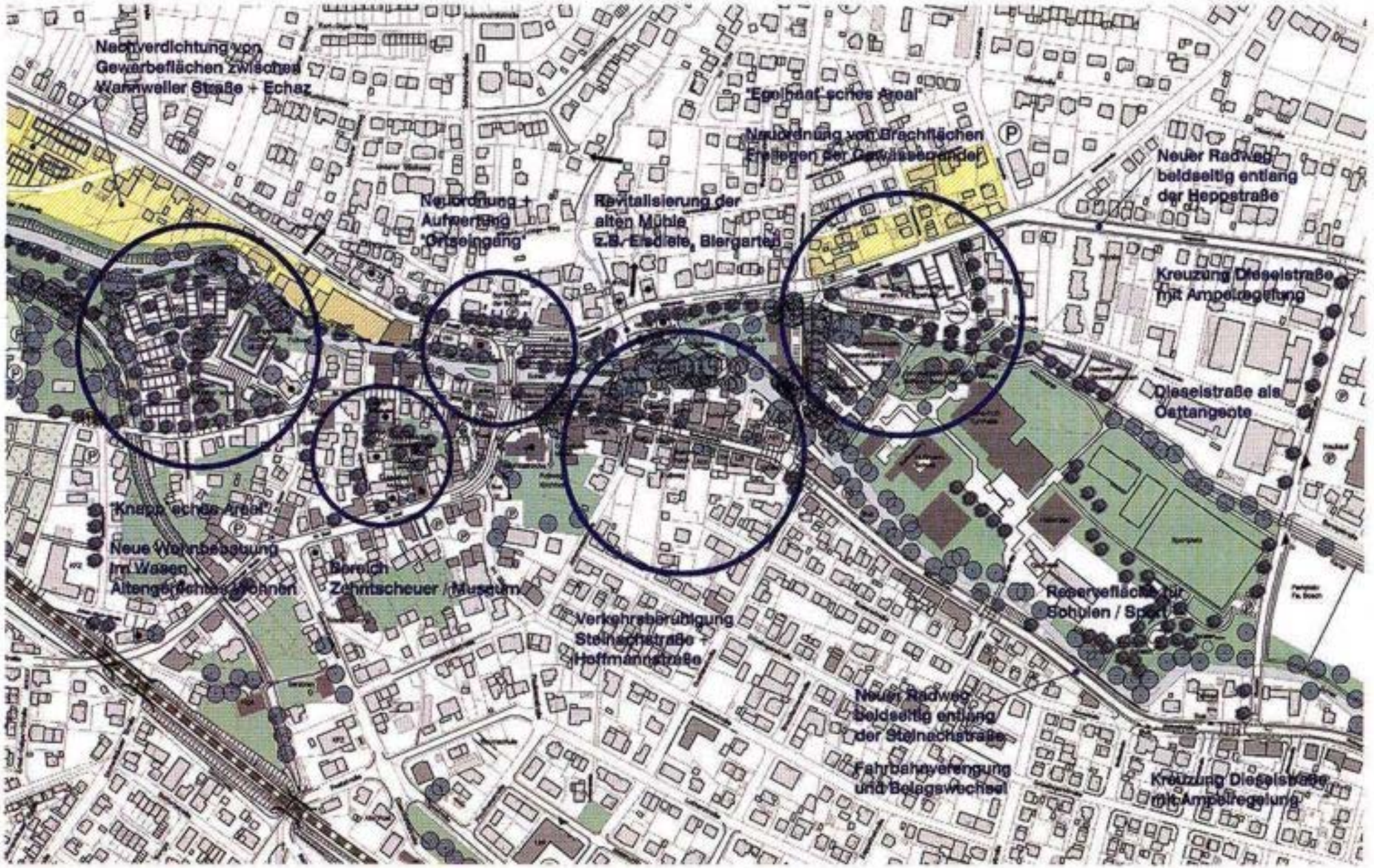
Städtebauliche Maßnahmen

Aus den vorangegangenen Analysen und grundsätzlichen Entwicklungsüberlegungen wurde die Entwicklung entlang der Echaz als herausragende Aufgabe formuliert.

Innerhalb dieser Echazentwicklungsachse ergeben sich insgesamt fünf Entwicklungsschwerpunkte, die nachfolgend im Zuge des Rahmenplanes präzisiert werden.

Es geht in erster Linie darum, dem Stadtteil Betzingen ein neues Rückrat zu geben an dem sich die weitere Ortskernentwicklung orientiert. Die Echaz als prägendes Element und die Wünsche nach Herstellung eines Grünzuges mit attraktiven Rad- und Fußwegeverbindungen bilden hervorragende Grundlagen für dieses Entwicklungskonzept.

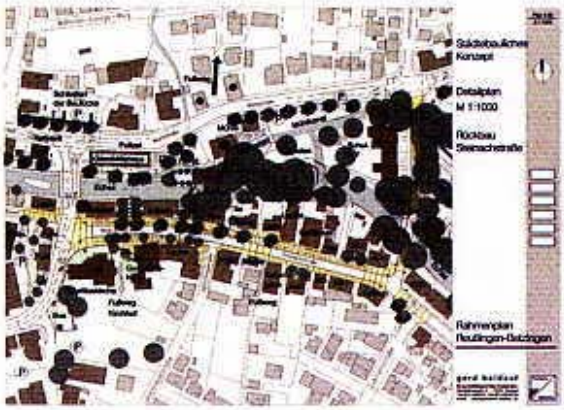
Folgende 5 Bereiche werden im Zuge dieses Rahmenplans weiterentwickelt:



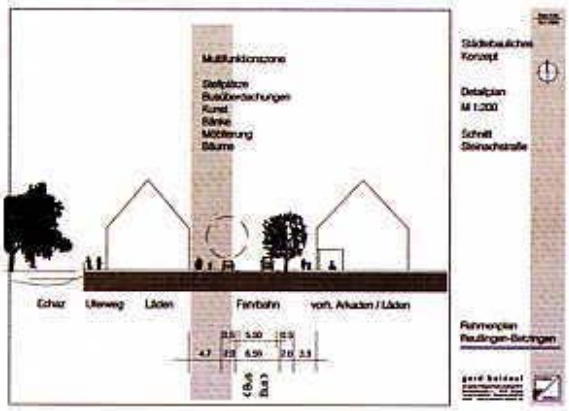
Reutlingen - Betzingen Rahmenplan 1999

gerd baldauf
Dr.-Ing. Gerd Baldauf Freier Architekt BDA
Dornhaldenstraße 6 70199 Stuttgart
Tel. 0711/ 96797-0 Fax 0711/ 96797-22
e-mail: gbaldauf@architekt-baldauf.de

1. Verkehrsberuhigung Steinachstraße und Hoffmannstraße



Vordringliche und erste wichtige städtebauliche Aufgabe ist die Aufwertung der Steinachstraße zwischen Hoffmannstraße und Mauritiuskirche. Der Ortskern von Betzingen hat trotz großflächiger Einzelhandelsbetriebe in der Peripherie eine Vielzahl attraktiver Läden im Innenbereich behalten. Diese Situation ist nachhaltig zu stärken und weiterzuentwickeln. Dazu ist die Steinachstraße auf das notwendige Maß zurückzubauen und attraktiv zu gestalten. Die Fahrbahn wird auf 6,50m zurückgebaut, Abbiegespuren entfallen und damit entstehen beidseitig zusätzliche Parkierungsflächen und großzügige Bereiche für Fußgänger und Einkaufende. Eine reine Fußgängerzone ist nicht empfehlenswert, da in der Größenklasse Betzingens ein optisches Erfassen der Zielpunkte für den Einkaufenden über Fahrbeziehungen erforderlich bleibt. Kurzzeitparker stützen diese Attraktivität.



Hinzutreten sollten fußläufig erreichbare Parkierungsangebote im Bereich der Hoffmannstraße und gegenüber dem Rathaus.

Die Steinachstraße ist zusätzlich zu begrünen und mit Stadtmöblierungselementen zu attraktivieren.

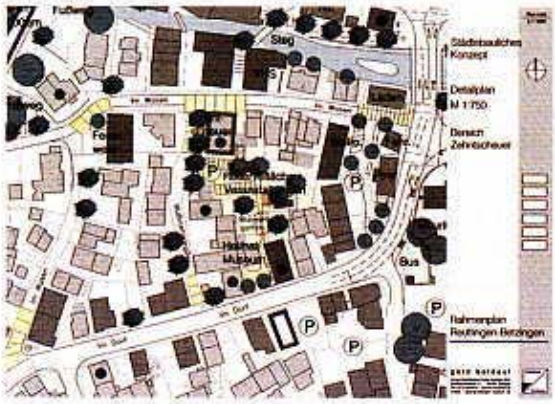
Da im kommenden Jahr Tiefbaumaßnahmen am Kanal im Bereich der Steinachstraße anstehen, soll nach Plänen der Stadt Reutlingen die Umgestaltung daran anschließend vorgenommen werden.

Damit könnte relativ zeitnah eine deutliche Aufwertung des Ortskerns erreicht werden.
Mit der Umgestaltung der Steinachstraße verbunden, sollte die Zuwegung zur Echaz weiter ausgebaut werden. Die Umgestaltung und Revitalisierung der Mühle mit Biergarten und sonstigen Einrichtungen und die Zuwegung von der Steinachstraße sollte verbessert werden.

Auch die Hoffmannstraße ist zu beruhigen und mit Parkierung zu versehen.

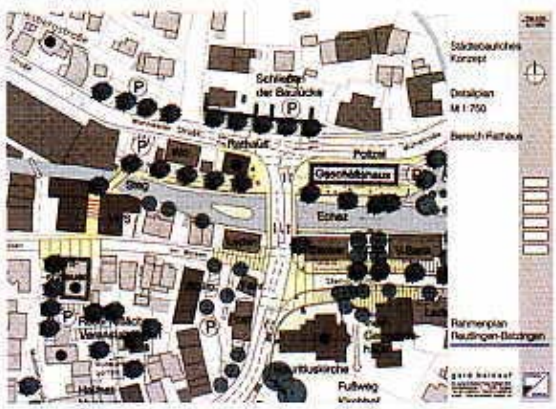
Vergrößerungen der Pläne im Anhang ab S.29

2. Bereich Zehntscheuer/Heimatmuseum



Dieser wichtige Bereich im historischen Ortskern zwischen den Straßen im Wasen und im Dorf soll mit überschaubarem Aufwand neu gestaltet werden. Die Zehntscheuer wird mit geringem Ausbaustandard umgebaut (es sollte überprüft werden, ob eine Wandtemperierung sinnvoll ist); der öffentliche Raum zwischen Volkshochschule, Zehntscheuer und Heimatmuseum ist neu zu gestalten.
Der Zehntscheuer wird dabei ein neuer Stadtboden angeboten in dem die Straße im Wasen in diesem Bereich und die Mußmehlstraße umzugestalten sind. Der Parkplatz zwischen Heimatmuseum und Zehntscheuer wird umgestaltet und ist alternativ zu nutzen als Park- und Festplatz. Damit entsteht ein attraktiver öffentlicher Raum mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und starker Durchgrünung.

3. Bereich Rathaus



Der Uferweg entlang der Echaz soll am Rathaus verlängert und ausgebaut werden, ergänzt durch einen Steg zur Volkshochschule hin. Damit soll zum einen die Lücke in diesem Bereich entlang der Echaz für Fußgänger und Radfahrer geschlossen werden und andererseits eine Anbindung der Volkshochschule an diesen Bereich erleichtert werden.
Die Uferbegrünung in diesem Bereich soll ausgebaut werden.
Nördlich des Rathauses an der Wannweiler Straße wird eine Parkierungsanlage vorgesehen, die im späteren Ausbau auch zweigeschossig mit aufstehender weiterer Nutzung sein kann. Damit würde die prekäre Parkierungssituation im Bereich der Volkshochschule und Meisterschule entspannt.
Östlich des Rathauses entlang der Mühlstraße wird die langfristige Anlage eines neuen Wohn- und Geschäftshauses vorgesehen. Dies könnte zu einer Attraktivierung des Ortseinganges und einer Neudefinition der Nutzung an der Echaz führen. Vorgesehen sind Freizeit und gastronomische Nutzungen nach Süden und eine kleine Parkierungsfläche.

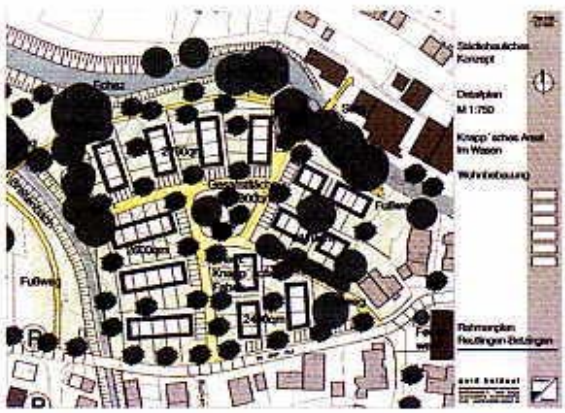
Weitere Parkierungsflächen entlang der Wannweiler Straße sind vorgesehen.

Vergrößerungen der Pläne im Anhang ab S.29

4. Knappsches Areal/Im Wasen

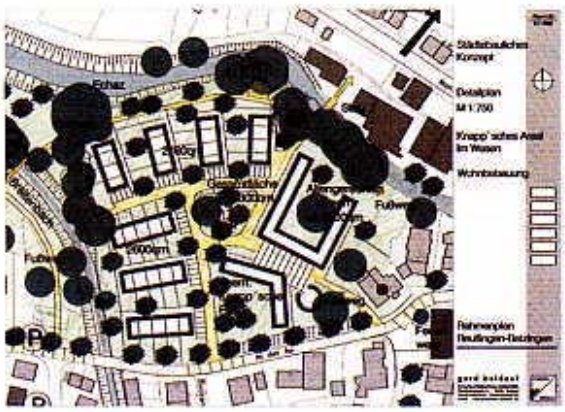
Das brachliegende Areal der ehemaligen Knappschen Fabrik eignet sich aufgrund seiner Lage hervorragend für Wohnnutzungen. Sie liegen innerörtlich attraktiv und sehr gut angebunden an sämtliche öffentliche und private Infrastruktureinrichtungen. Die Situation zwischen Breitenbach und Echaz bietet reizvolle Entwicklungsmöglichkeiten für das Wohnen. Vorgesehen sind familiengerechte Wohnungen in zweigeschossiger Bauweise als Reihenhäuser.

Denkbar sind zwei Varianten:



Variante A

Die ausschließliche Bebauung mit Reihen- und Doppelhäusern, gruppiert um einen Innenhof; denkbar sind insgesamt ca. 45 - 50 Häuser, die sich hofartig zur Echaz und zum Breitenbach hin öffnen. Eine fußläufige Erschließung zum Kernbereich ist ohne Schwierigkeiten möglich.



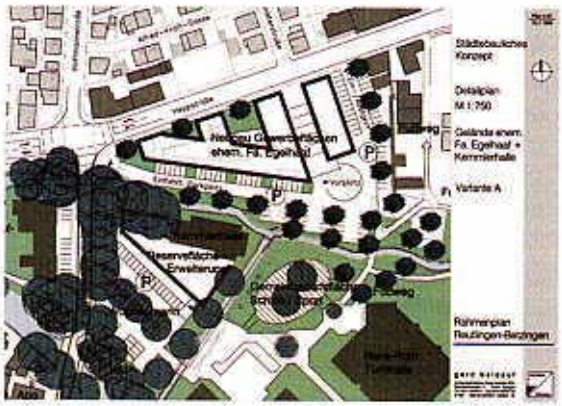
Variante B

Eine Kombination von Wohnen für junge Familien und altengerechtem Wohnen. Eine Anlage für altengerechtes Wohnen ließe sich unmittelbar neben der Straße In der Au anordnen; dies hätte den Vorteil, daß die Parkierungssituation entspannt bleibt und ein Nebeneinander von Jung und Alt gesichert wäre. Gerade für alte Menschen wäre ein ortskernahes Wohnen sehr attraktiv, da hier sämtliche öffentliche und privaten Infrastruktureinrichtungen fußläufig und eben erreichbar wären, ebenso die umgebenden Grünbereiche.

Vergrößerungen der Pläne im Anhang ab S.29

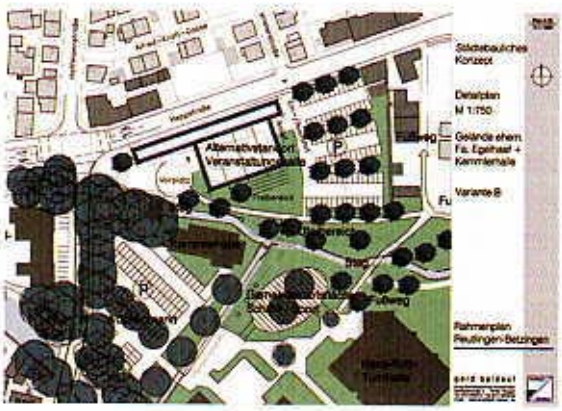
5. Gelände der ehemaligen Firma Egelhaaf/Kemmlerhalle

Dieser Bereich ist insbesondere im Hinblick auf eine Stärkung der Echazbegrünung außerordentlich wichtig. Die Uferbereiche des Mühlkanals sollten freigelegt und begrünt, sowie für Fußgänger erschlossen werden. Auch hier sind zwei Alternativen für die zukünftige Nutzung entwickelt.



Variante A

Eine Erweiterung bzw. ein Neubau der Kemmlerhalle auf bestehendem Gelände. In diesem Falle könnte das ehemalige Gelände der Firma Egelhaaf für neue attraktive Dienstleistungs- oder hochwertige Gewerbenutzungen verwendet werden. Entlang der Heppstraße könnte mit attraktiver Architektur stadtkernnah ein hochwertiges Areal mit zahlreichen Arbeitsplätzen angesiedelt werden. Es könnte sich zur Echaz hin eine Parkierungsanlage anschließen; zwischen Kemmlerhalle und Hans-Roth-Turnhalle kann das Gelände Gemeinbedarfsfläche Schule/Sport einer öffentlichen Nutzung zugänglich gemacht werden, soweit der Schulbetrieb nicht behindert wird. An der Hoffmannstraße verbleibt der Wochenmarkt mit Reserveparkierung für die Steinachstraße.



Variante B

In der Variante B ist an der Heppstraße der Standort für eine neue Veranstaltungshalle vorgesehen. Mit dem Rücken zur Heppstraße und öffnend zur Echaz lassen sich attraktive Standortbedingungen entwickeln.
Östlich davon gelegen wäre ein zusätzlicher Parkplatz; ansonsten sind die Begrünungselemente entlang der Echaz, die Übergänge mittels Steg und die Gemeinbedarfsfläche Schule/Sport wie in der Variante A.

Vergrößerungen der Pläne im Anhang ab S.29

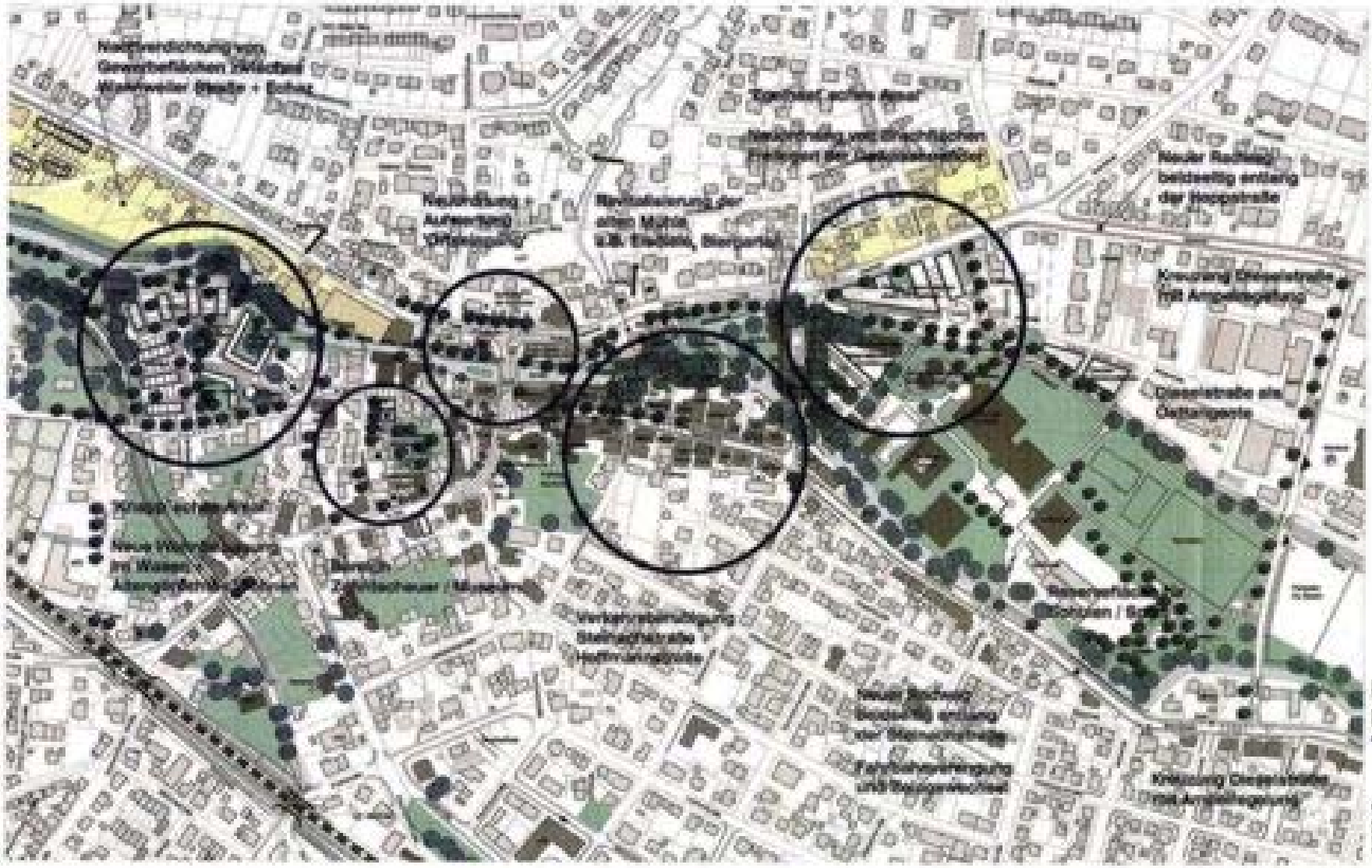
Zusammenfassung und Ausblick

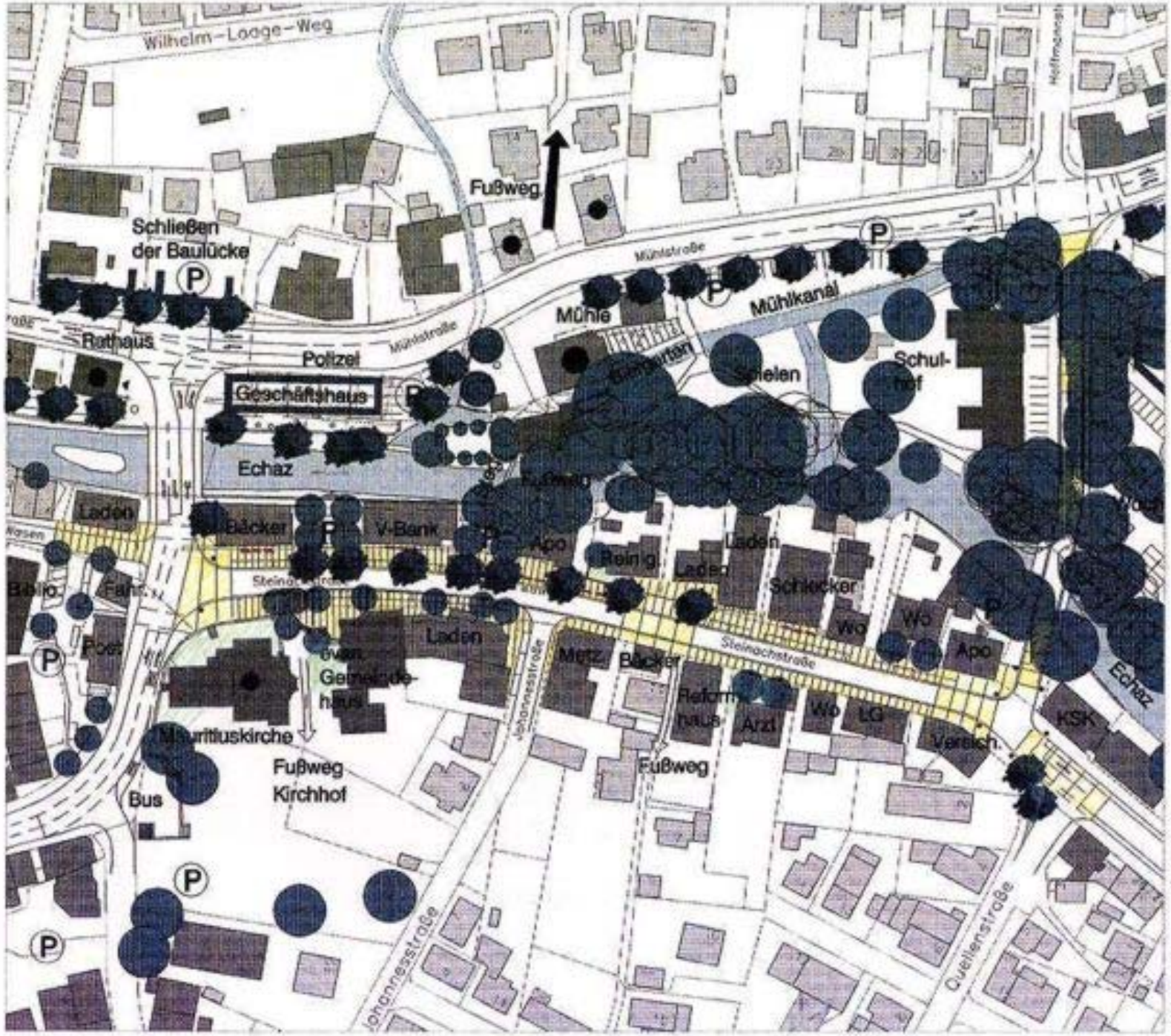
Die vorangegangenen Maßnahmen lassen sich sicherlich nicht in einem Schritt und auch nicht in kurzen Zeiträumen realisieren. Sie sind allerdings so angelegt, daß sowohl im öffentlichen als auch im privatem Bereich in überschaubaren Zeiträumen von fünf bis zehn Jahren der Ortskern von Betzingen deutlich aufgewertet werden kann. Entlang der Echaz sollten aufgereiht die fünf Bereich schrittweise angegangen werden. Dazu sind erhebliche Anstrengungen im öffentlichen und privaten Bereich erforderlich. Wichtig sind baldige Entscheidungen über die Minderung des überörtlichen Durchgangsverkehrs.

Die Maßnahmen sind abzusichern durch konkrete Planungen wie z. B. der Neugestaltung der Steinachstraße und der Schaffung planerischer Randbedingungen z. B. durch Bebauungspläne in dem Bereich Knappsches Areal oder Kemmlerhalle. Die bürgerschaftlichen Initiativen sind in Betzingen so ausgeprägt, dass eine erfolgreiche Umsetzung des Konzeptes zu erwarten bleibt.

Anlagen

Rahmenplan Übersichtsplan ohne Maßstab
Detailpläne M 1:750 / 1000
- Steinachstrasse
- Schnitt Steinachstrasse
- Bereich Zehntscheuer
- Bereich Rathaus
- Knapp`sches Areal – Variante A
- Knapp`sches Areal – Variante B
- Egelhaaf`sches Arial – Variante A
- Egelhaaf`sches Arial – Variante B


Städtebauliches Konzept
Übersichtsplan
Rahmenplan Reutlingen-Betzingen
gerd baldauf



Plan 4-02
8.7.1999

Städtebauliches Konzept

Detailplan
M 1:1000

Rückbau
Steinachstraße

Rahmenplan
Reutlingen-Betzingen

gerd baldauf

Plan 4-09
15.7.1999

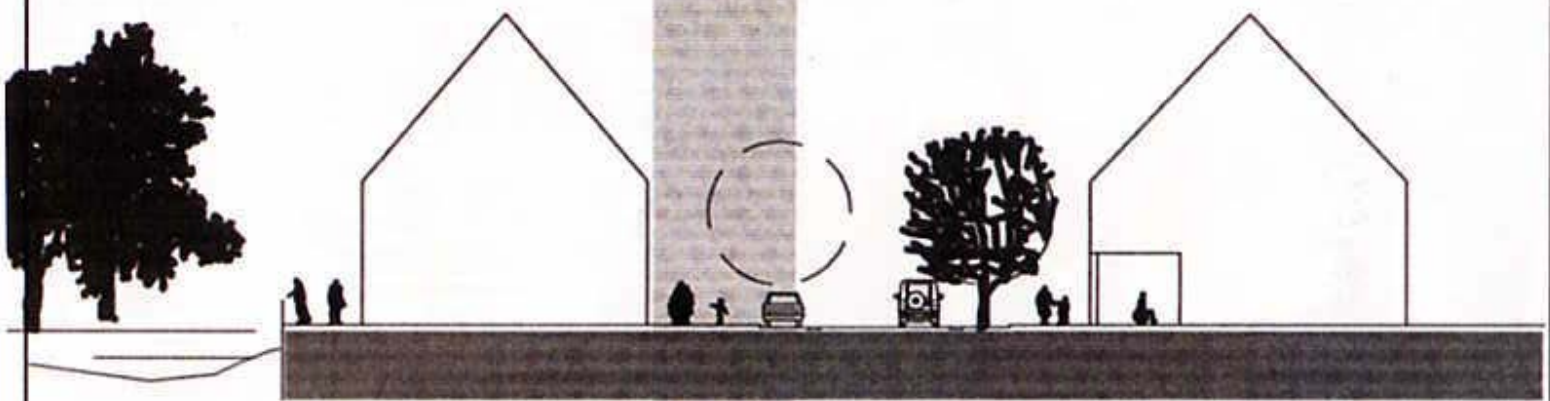
Städtebauliches Konzept

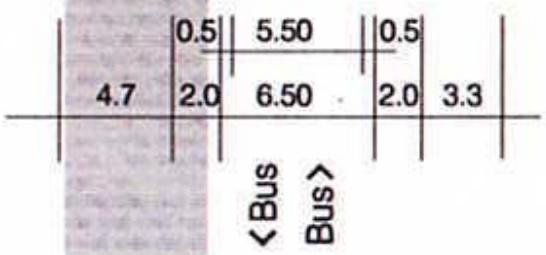
Detailplan
M 1:200

Schnitt Steinachstraße

Multifunktionszone

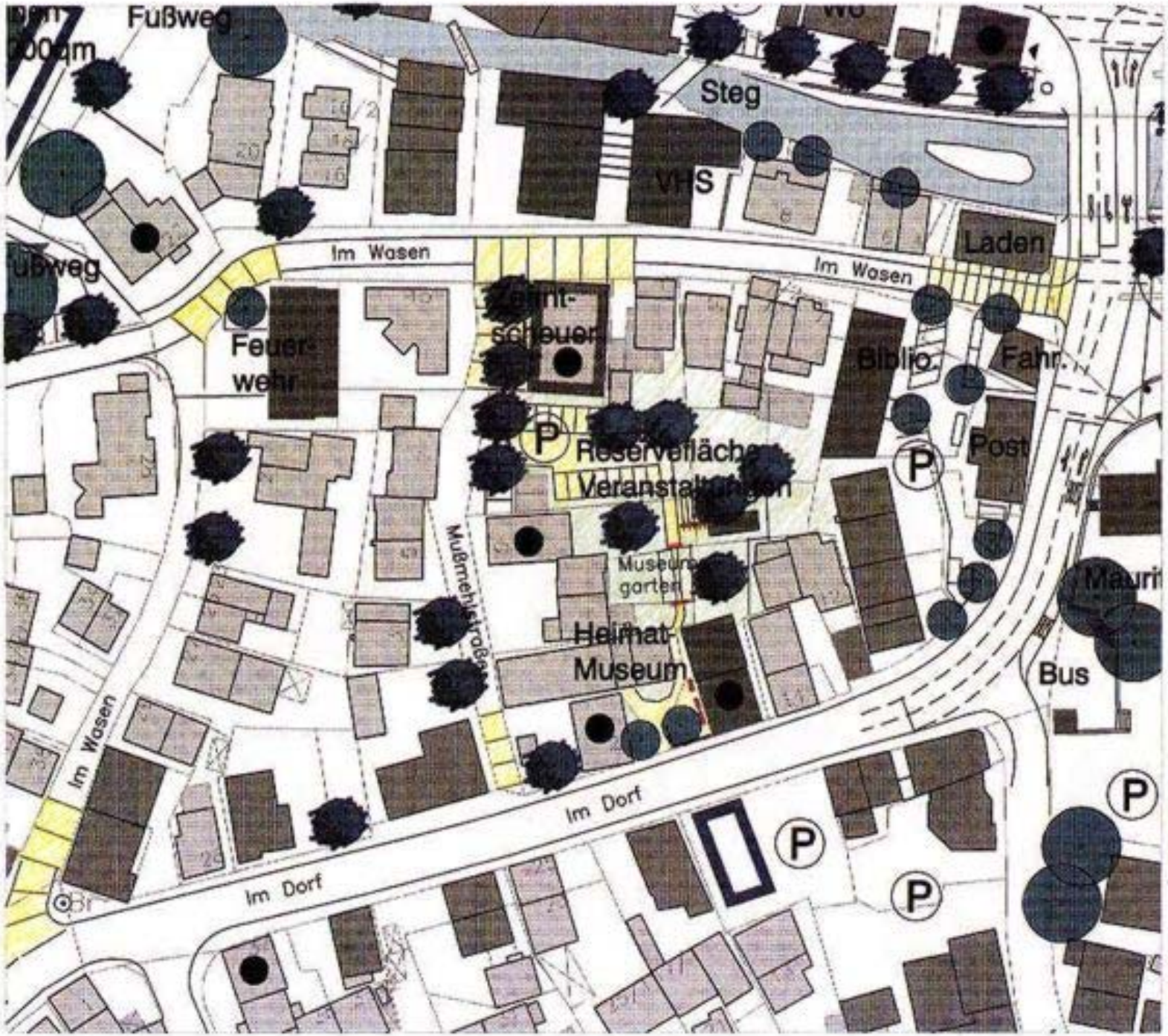
Stellplätze
Busüberdachungen
Kunst
Bänke
Möblierung
Bäume





Rahmenplan
Reutlingen-Betzingen

gerd baldauf
Dr.Ing.Gerd Baldauf Freier Architekt BDA
Dornhaldenstraße 5 70199 Stuttgart
Tel. 0711/ 90787-0 Fax 0711/ 90787-22
e-mail stadt @ architekt - baldauf . de



Plan 4-03
8.7.1999

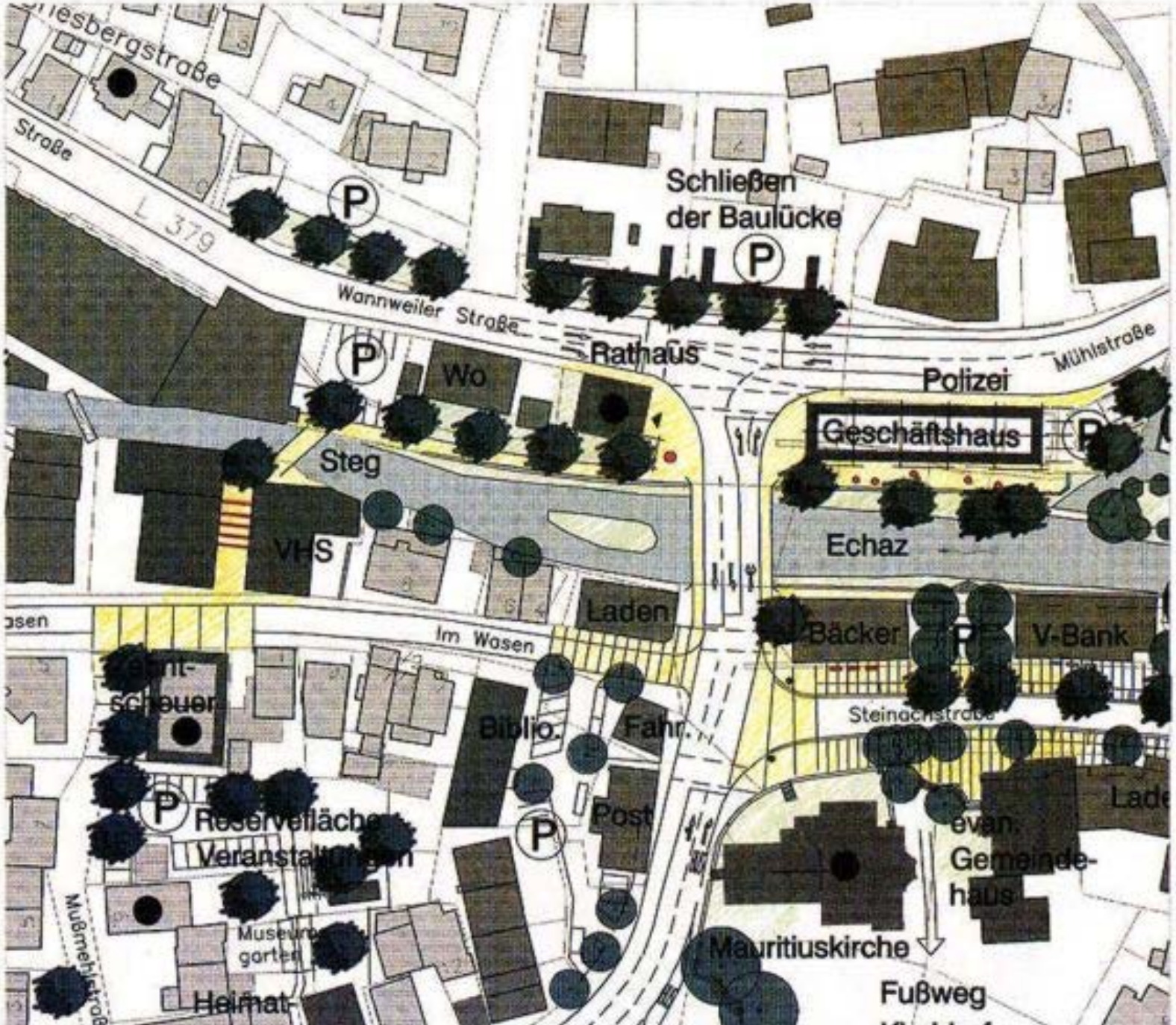
Städtebauliches Konzept

Detailplan
M 1:750

Bereich
Zehntscheuer

Rahmenplan
Reutlingen-Betzingen

gerd baldauf
Dr.-Ing. Gerd Baldauf Freier Architekt BDA
Domhaldenstraße 8 70188 Stuttgart
Tel. 0711/987987-0 Fax 0711/987987-22
e-mail stadt@architekt-baldauf.de



Plan 4-04
8.7.1999

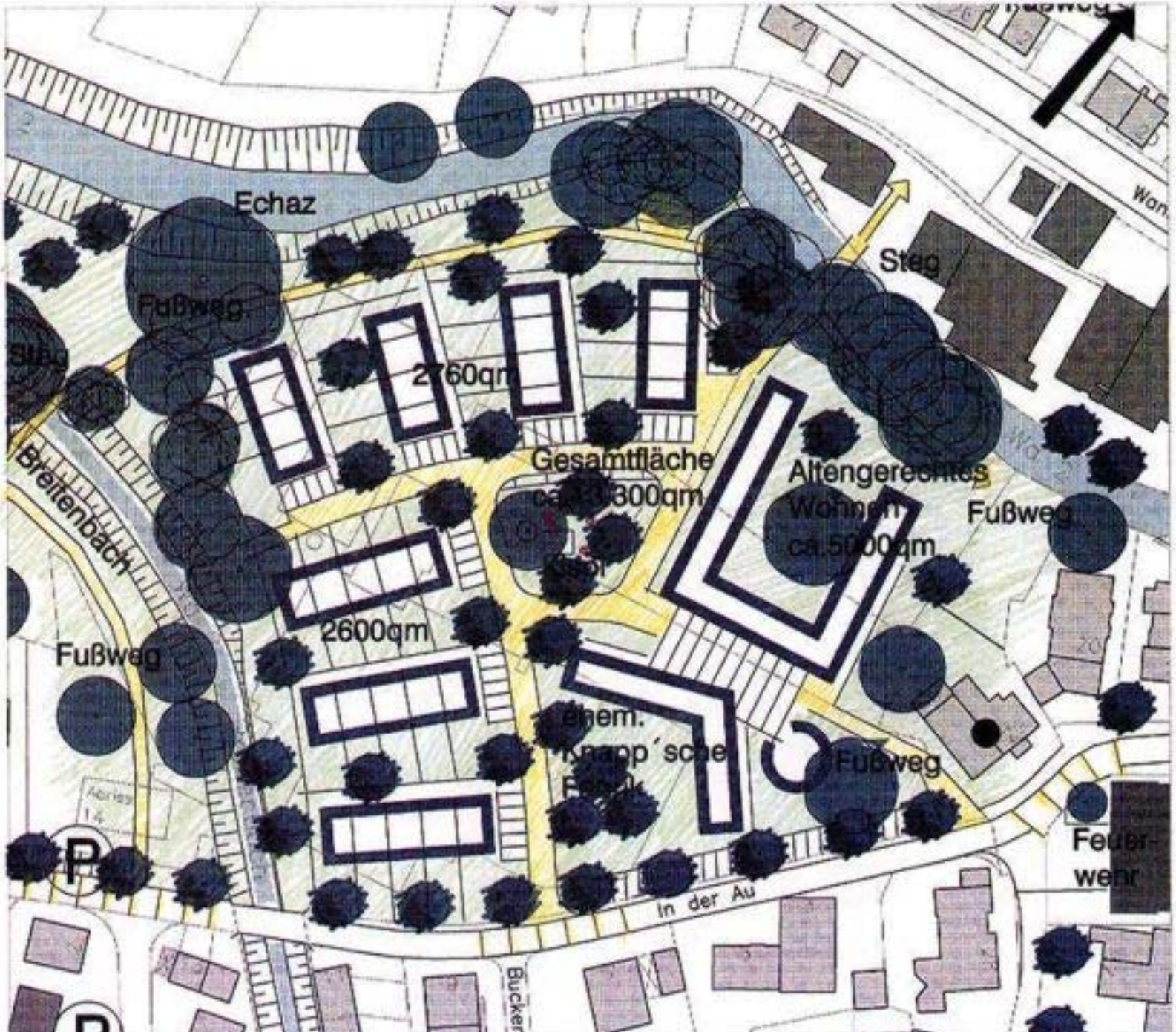
Städtebauliches
Konzept

Detailplan
M 1:750

Bereich Rathaus

Rahmenplan
Reutlingen-Betzingen

gerd baldauf
Architektur Städtebau



Plan 4-05
8.7.1999

Städtebauliches
Konzept

Detailplan
M 1:750

Knapp`sches Areal
Im Wasen

Wohnbebauung

Rahmenplan
Reutlingen-Betzingen

gerd baldauf
Dr.-Ing. Gerd Baldauf Freier Architekt BDA
Danneckerstraße 5 70182 Stuttgart
Tel. 0711/235781-0 Fax 0711/235787-22
e-mail stadt@architekt-baldauf.de

Plan 4-06
8.7.1999

Städtebauliches Konzept

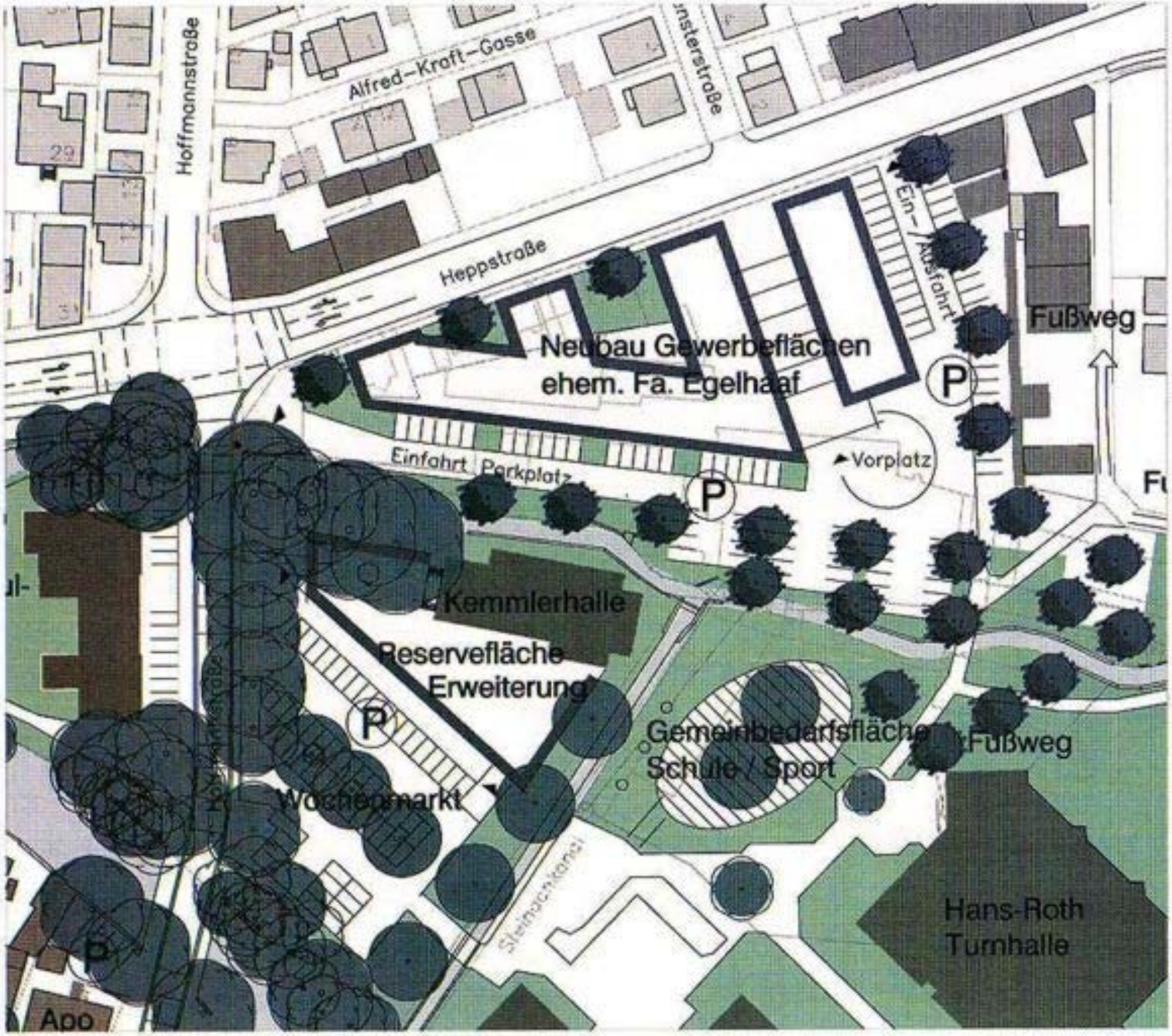
Detailplan
M 1:750

Knapp`sches Areal
Im Wasen

Wohnbebauung

Rahmenplan
Reutlingen-Betzingen

gerd baldauf
Dr.-Ing. Gerd Baldauf Freier Architekt BDA
Osianderstraße 6 70199 Stuttgart
Tel. 0711/ 865924-0 Fax 0711/ 865924-22
e-mail stadt@architekt-baldauf.de



Plan 4-07
15.7.1999

Städtebauliches
Konzept

Detailplan
M 1:750

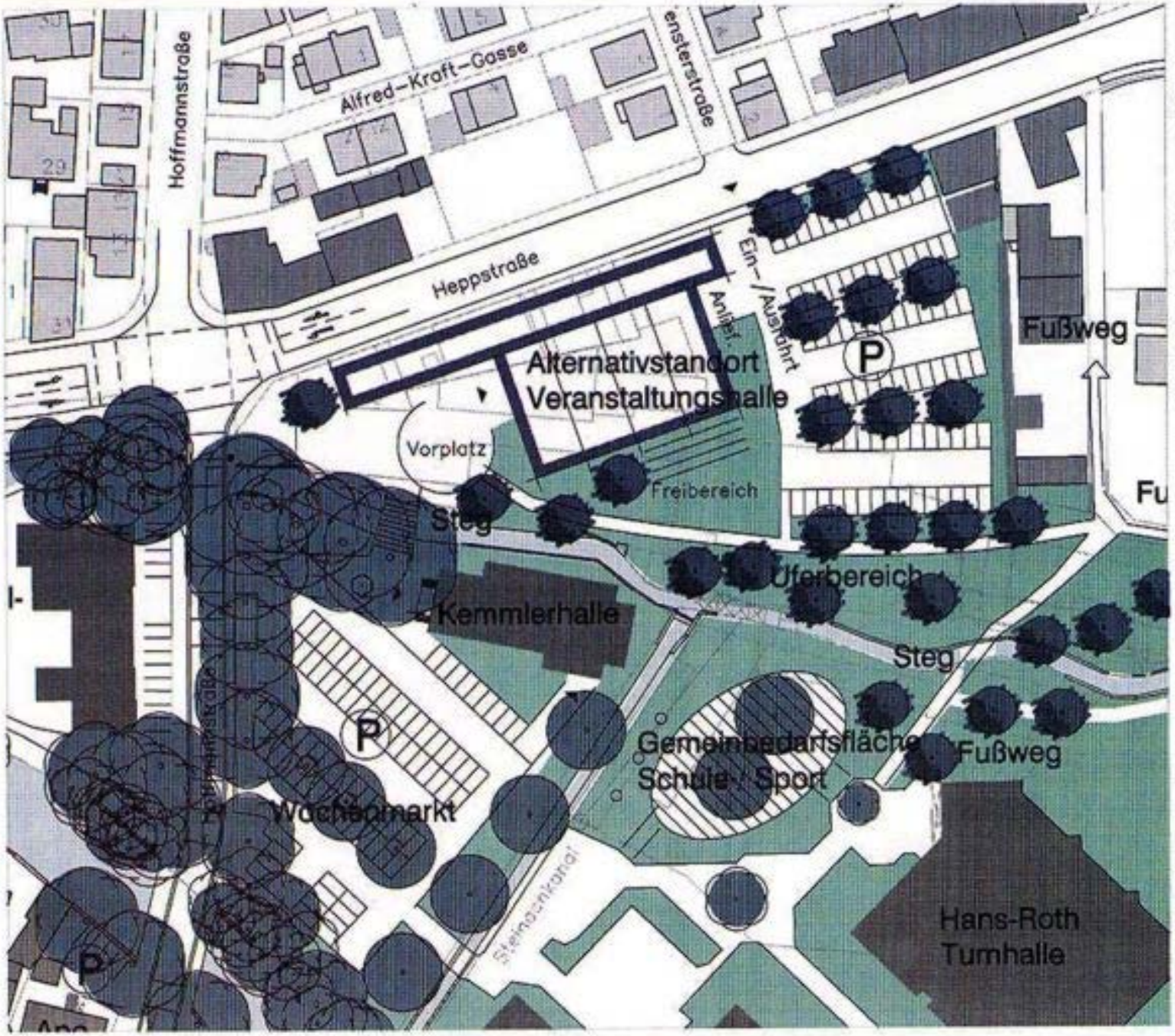
Gelände ehem.
Fa. Egelhaaf +
Kemmlerhalle

Variante A

Rahmenplan
Reutlingen-Betzingen

gerd baldauf
Dr.-Ing. Gerd Baldauf Freier Architekt BDA
Dornhaldenstraße 8 70199 Stuttgart
Tel. 0711/98787-0 Fax 0711/ 98787-22
e-mail stadt@architekt-baldauf.de

Architektur
Städtebau



Plan 4-08
15.7.1999

Städtebauliches Konzept

Detailplan
M 1:750

Gelände ehem.
Fa. Egelhaaf +
Kemmlerhalle

Variante B

Rahmenplan
Reutlingen-Betzingen

gerd baldauf
Dr.-Ing. Gerd Baldauf Freier Architekt BDA
Dornierstraße 5 70199 Stuttgart
Tel. 0711/987207-0 Fax 0711/987207-22
e-mail stadt@architekt-baldauf.de