

# Ortsentwicklungskonzept Reutlingen - Mittelstadt

■ Dipl.-Ing. Clemens Künstler Regierungsbaumeister  
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

# Ortsentwicklungskonzept Reutlingen - Mittelstadt

■ Dipl.-Ing. Clemens Künstler Regierungsbaumeister  
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Inhalt	Seite
<b>Inhaltsverzeichnis</b>	
<b>Abbildungsverzeichnis</b>	
<b>Verzeichnis der Pläne</b>	
<b>Aufgabe / Zielsetzung</b>	
<b>1. Wohnbauflächendarstellungsumfang im Flächennutzungsplan</b>	<b>1</b>
<b>2. Verkehr / Straßen, Teilortsumgehung</b>	<b>3</b>
2.1 Verbesserung im Busverkehr	3
2.2 Lage der Teilortsumgehung / Kreisverkehr	3
2.3 Ortsdurchfahrt Neckartenzlinger Straße / Riedericher Straße	3
2.4 Bushaltestelle / Rathausplatz	4
2.5 Metzinger Straße / Stadtstraße, Heerstraße, Bempflinger Straße	7
2.6 Anbindung Hammetweiler Straße	8
<b>3. Erschließungs- und Bebauungskonzept "Rebstock"</b>	<b>10</b>
3.1 Erschließung (Variante 1 - 4)	10
<b>4. Ermittlung des Infrastrukturbedarfs</b>	<b>16</b>
4.1 Weiterführende Schulen	16
4.2 Grundschule und Kindergarten	16
4.3 Spielflächen	16
4.4 Altenwohnungen	16
<b>5. Städtebauliche Vorgaben für öffentliche Baumaßnahmen</b>	<b>21</b>
5.1 Beispiel I	22
5.2 Beispiel II	23
<b>6. Städtebauliche Vorgaben für private Baumaßnahmen</b>	<b>24</b>
6.1 Beispiel I	25
6.2 Beispiel II	26
6.3 Gestaltungsempfehlungen für den Ortskern	27

## Abbildungsverzeichnis

	Seite
1. Teilortsumgehung / Wohnbauflächen	2
2. Kreisverkehr	5
3. Gestaltungsvorschlag Rathausplatz	6
4. Lageplan "Hammetweiler Straße"	8
5. Schnitt "Hammetweiler Straße"	9
6. Bebauungsvorschlag "Rebstock" Strukturkonzept Variante 1	12
7. Bebauungsvorschlag "Rebstock" Strukturkonzept Variante 2	13
8. Bebauungsvorschlag "Rebstock" Strukturkonzept Variante 3	14
9. Bebauungsvorschlag "Rebstock" Strukturkonzept Variante 4	15
10. Lageplan Kindergärten / Altenwohnungen	17
11. "Altenwohnen" Variante 1	19
12. "Altenwohnen" Variante 2	20
13. Bushaltestelle "Riedericher Straße" gegenwärtiger Zustand	22
14. Bushaltestelle "Riedericher Straße" nach der Neugestaltung	22
15. "Riedericher Straße" vor und nach der Neugestaltung	23
16. Gebäude "Riedericher Straße" gegenwärtiger Zustand	25
17. Gebäude "Riedericher Straße" nach der Sanierung	25
18. Gebäude "Neckartenzlinger Straße" gegenwärtiger Zustand	26
19. Gebäude "Neckartenzlinger Straße" nach der Neugestaltung	26

**Verzeichnis der Pläne**

1. Teilortsumgehung / Wohnbauflächen	M 1:5.000	
2. Gestaltungsmaßnahmen "Neckartenzlinger Straße"	M 1:500	Anlage 1 (verkleinert)
3. Gestaltungsmaßnahmen "Riedericher Straße"	M 1:500	Anlage 2 (verkleinert)
4. Gestaltungsvorschlag Rathausplatz	M 1:200	
5. Gestaltungsmaßnahmen "Metzinger Straße"	M 1:500	Anlage 3 (verkleinert)
6. Gestaltungsmaßnahmen "Stadtstraße", "Heerstraße", "Bempflinger Straße"	M 1:500	Anlage 4 (verkleinert)
7. Schnitt "Hammetweiler Straße"	M 1:200	
8. Bebauungsvorschlag "Rebstock" Strukturkonzept Variante 1	M 1:2.500	
9. Bebauungsvorschlag "Rebstock" Strukturkonzept Variante 2	M 1:2.500	
10. Bebauungsvorschlag "Rebstock" Strukturkonzept Variante 3	M 1:2.500	
11. Bebauungsvorschlag "Rebstock" Strukturkonzept Variante 4	M 1:2.500	
12. "Altenwohnen" Variante 1	M 1:500	
13. "Altenwohnen" Variante 2	M 1:500	
14. OEK Mittelstadt Gestaltungsplan	M 1:1.000	Anlage 5 (verkleinert)

Aufgabe / Zielsetzung	Aufgabe
	<p>Für den Stadtbezirk Mittelstadt der Stadt Reutlingen ist ein Ortsentwicklungskonzept zu erarbeiten, dessen Leistungsumfang durch den Auftraggeber auf bestimmte Punkte konkretisiert wurde. Es soll Grundlage für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans werden und Grundlage sein für städtebauliche Verbesserungsmaßnahmen, insbesondere im Ortskern des Stadtbezirks Mittelstadt. Vorhandene Dorfkernplanung aus dem Jahr 1989 sowie das Ergebnis des Wettbewerbs "Kindergarten/Sporthalle" von 1992 sind bei der Planungsarbeit zu berücksichtigen.</p>
1. Wohnbauflächen-darstellungsum-fang im Flächen-nutzungsplan	<p>Es ist zu prüfen, ob außer dem bereits in Aussicht genommenen Gebiet "Rebstock", das wegen des Vorsorgestandorts Kernkraftwerk 1976/79 nicht in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden konnte (Lage westlich der Stadtstraße am südlichen Ortsrand), noch eine oder mehrere weitere neue Wohnbauflächen neu dargestellt werden sollen. Dabei ist zu berücksichtigen, daß für den Gesamtumfang der Wohnbauflächendarstellung in der Stadt Reutlingen in bezug auf den Einwohnerorientierungswert des Regionalplans 1993 keine weiteren Wohnbauflächen benötigt werden, wobei jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, daß im Einzelfall bei örtlichem Bedarf weitere Wohnbauflächenausweisungen erforderlich werden. Die Prüfung erstreckt sich darauf, ob wegen der Auslastung von Infrastruktureinrichtungen oder aus anderen städtebaulichen Gründen mittelfristig eine weitere Wohnbauflächenausweitung in Mittelstadt wünschenswert wäre.</p>
2. Verkehr / Straßen	<p>2.1 Verbesserung im Busverkehr</p> <p>2.2 Überprüfung der Erforderlichkeit und ggf. der Lage der sogenannten Teilortsumgehung (im Flächennutzungsplan dargestellte Verbindung zwischen der "Riedericher Straße" und der K 6715; zusammen mit dem Tiefbauamt).</p> <p>2.3 Vorschläge für Veränderungen an der Ortsdurchfahrt ("Neckartenzlinger Straße" und "Riedericher Straße") im Hinblick auf:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Aufenthaltsqualität und Querungsmöglichkeiten für Fußgänger</li><li>- ÖPNV-Verbesserungen</li><li>- Verkehrsverlangsamung auf die vorgesehene Innerortsgeschwindigkeit.</li></ul> <p>Bei den Vorschlägen ist die vom Tiefbauamt untersuchte Kreisverkehrsregelung im Bereich der Kreuzung L 374 / "Metzinger Straße" / "Lachenhauweg" zu berücksichtigen.</p> <p>2.4 Bushaltestelle beim Rathaus Für den Fall, daß die Bushaltestelle verlegt werden kann, soll der freiwerdende Bereich beim Rathaus evtl. für Marktstände genutzt werden. Ein entsprechender Gestaltungsvorschlag ist zu erarbeiten.</p> <p>2.5 Gestaltungsvorschlag für den Bereich "Badbrunnenstraße", "Heerstraße", untere "Bempflinger Straße" und "Metzinger Straße" (verkehrsberuhigende Maßnahmen).</p> <p>2.6 Anbindung der "Hammetweiler Straße" an die "Neckartenzlinger Straße" Im Zusammenhang mit der Sporthallenplanung sollte geprüft werden, ob im Bereich des dann evtl. abzubrechenden Gebäudes "Neckartenzlinger Straße 36" (städtisches Gebäude mit Flachdach, das an einen Lebensmittelhändler verpachtet ist) die Verkehrsanbindung zur "Hammetweiler Straße" und zur Sporthalle sinnvoll wäre.</p>

- 
- |   |   |
|---|---|
| 3. Erschließungs- und Bebauungskonzept                  | <p>Für das Gebiet Rebstock ist ein Strukturkonzept zu erarbeiten, es wird Wert auf eine gute Verbindung zum Ortskern gelegt.</p> <p>3.1 Erschließung (Variante 1 - 4)</p>   |
| 4. Ermittlung des Infrastrukturbedarfs                  | <p>Ermittlung des Infrastrukturbedarfs unter Berücksichtigung von Nr. 1 und Nr. 3 (zusammen mit Frau Scharpf vom Stadtplanungsamt und den Fachämtern).</p> <p>4.1 Weiterführende Schulen</p> <p>4.2 Grundschule und Kindergarten</p> <p>4.3 Spielfläche</p> <p>4.4 Altenwohnungen</p> |
| 5. Städtebauliche Vorgaben für öffentliche Baumaßnahmen | <p>Dargestellt sind Möglichkeiten und Maßnahmen zur gestalterischen Aufwertung des öffentlichen Straßenraums an Hand von Beispielen. Die Maßnahmen dienen überwiegend der Verkehrsberuhigung. Die Geschwindigkeit der Autos soll der innerörtlichen Lage angepaßt werden.</p>         |
| 6. Städtebauliche Vorgaben für private Baumaßnahmen     | <p>Entwicklung von Regelungsvorschlägen für Baugestaltungsbestimmungen im Ortskern und Vorbereitung von planungsrechtlichen Vorgaben, wie Freihaltung innerer privater Grünflächen (zum Teil bereits im Konzept von 1989 enthalten).</p>  |

1. Wohnflächen-  
darstellungsum-  
fang im Flächen-  
nutzungsplan

Nach Angaben des Stadtplanungsamtes vom 08.04.1997 (Statistik) ergibt sich eine Obergrenze der Flächenbereitstellung aus der Kapazitätsgrenze der Grundschule im kurzfristigen Bereich bei ca. 4.500 Einwohner, im längerfristigen Bereich bei ca. 5.000 Einwohner. Für die Fortschreibung eines Flächennutzungsplans, der in der Regel eine Dauer von 10 - 15 Jahren hat, wird von einer längerfristigen Realisierung ausgegangen, d. h. die vorhandenen Infrastrukturmaßnahmen (außer Kindergärten) wären ausreichend für einen Einwohnerzuwachs von 1.000 Einwohnern innerhalb der nächsten 10 - 15 Jahren. Bei angenommen 60 - 70 Einwohnern pro Hektar (Einfamilien- max. Reihenhäuser) ergibt sich ein Flächenbedarf von 15 ha.

Dieser Flächenbedarf kann durch die folgenden Abrundungen und Ergänzungen des Ortsrands welche in Abbildung 1 dargestellt sind, gedeckt werden:

- Rebstock	ca.	5,8 ha	x 70 E/ha	ca. 406 E
- Rote Äcker	ca.	5,0 ha	x 70 E/ha	ca. 350 E
- Klingäcker	ca.	2,7 ha	x 70 E/ha	ca. 189 E
- Klingäckerstraße	ca.	1,0 ha	x 70 E/ha	ca. 70 E
- Im Trompeter	ca.	0,5 ha	x 70 E/ha	ca. 35 E
	ca.	<u>15,0 ha</u>		<u>1050 E</u>

Insgesamt ergibt sich daraus eine Wohnbauflächenbereitstellung von ca. 15,0 ha. Damit kann der Flächenbedarf für rund 1.050 Einwohner gedeckt werden. Darüber hinaus stehen noch Bauplätze in den Wohnbaugebieten "Strängel" und "Bergsteig / Hochbuch" zur Verfügung. Zwei kleinere Neubaugebiete (östliche "Nonnenwasenstraße" und "Hölläckerstraße") werden nach Abschluß der Verfahren und der Erschließung ebenfalls zur Verfügung stehen.

Stadt-  
entwicklungskonzept

Die abzurundenden Bereiche müssen im Einzelnen auf ihre Eignung untersucht werden. Über den Flächennutzungsplan und den ermittelten Infrastrukturbedarf hinaus wird eine Entwicklung des Stadtbezirks Mittelstadt in südwestlicher Richtung über das Gebiet Rebstock vorgeschlagen.



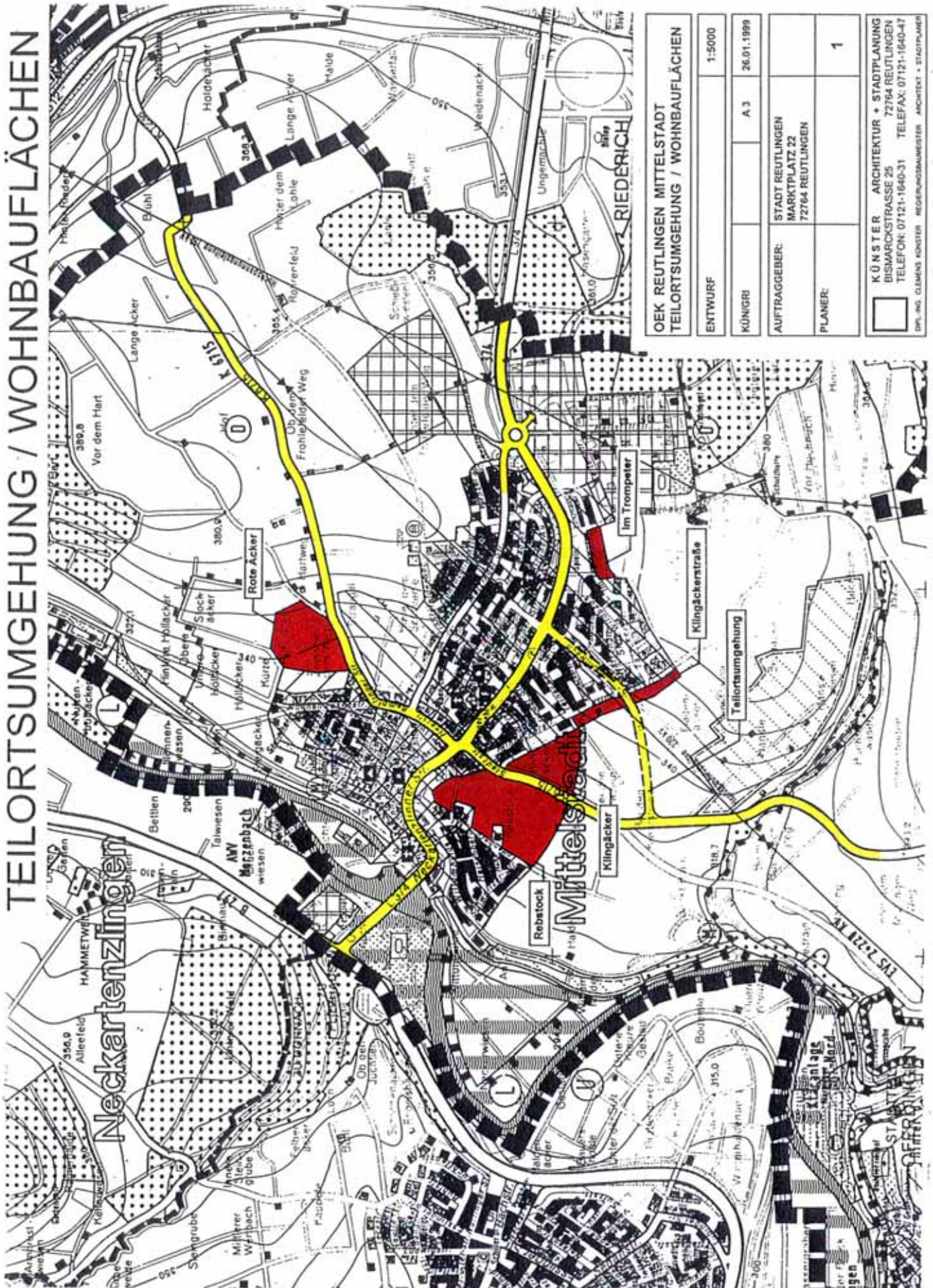


Abbildung 1: Teilortsumgehung / Wohnbauflächen (ohne Maßstab)

<b>OEK REUTLINGEN MITTELSTADT TEILORTSUMGEHUNG / WOHNBAUFLÄCHEN</b>	
ENTWURF	1:5000
KÜNGIRI	A 3 26.01.1989
AUFTRAGGEBER:	STADT REUTLINGEN MARKTPLATZ 22 72764 REUTLINGEN
PLANER:	1
KÜNSTLER ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG BISMARKSTRASSE 25 72764 REUTLINGEN TELEFON: 07121-1640-31 TELEFAX: 07121-1640-47 DR.-ING. CLEMENS KÜNSTLER REGIERUNGSBAUMEISTER ARCHITECT + STADTPLANER	

2. Verkehr
- Im folgenden werden Vorschläge zur gestalterischen Aufwertung der "Neckartenzlinger Straße" und "Riedericher Straße" sowie "Metzinger Straße", "Stadtstraße", "Heerstraße" und "Bempflinger Straße" gemacht. Desweiteren wird ein Vorschlag zur Neugestaltung des Rathausplatzes gemacht.
- Verkehrstechnische Verbesserungen wie die Trassenführung der Teilortsumgehung, der Bau eines Kreisverkehrs in der "Riedericher Straße" und die Verlängerung der "Hammetweiler Straße" werden diskutiert.
- 2.1 Verbesserungen im Busverkehr
- Im Gesamtverkehrsplan vom März 1998 werden Verbesserungsvorschläge zum öffentlichen Personennahverkehr gemacht:
- "Maßnahmenbündel: Neuordnung Nordraum  
Grundsätzlich soll die Begreifbarkeit des Netzes für die Fahrgäste gefördert und ein Taktbetrieb im Nordraum erreicht werden. Gleichzeitig müssen alle wichtigen Verkehrsbeziehungen abgedeckt werden. Eine entscheidende Rolle spielt dabei der Schülerverkehr zum Bildungszentrum Nord in Rommelsbach. Die heute hohe Anzahl an zusätzlichen Schuleinsatzfahrten (nicht im Fahrplan genannt) soll auf ein Mindestmaß reduziert werden.  
Unter Berücksichtigung der heutigen und künftigen Verkehrsbeziehungen werden im Nordraum drei Linien eingesetzt:
- Linie 16 A/B Häslach / Rübgarten - Stadtmitte  
Hauptlinie im Nordraum auf der ÖPNV - Achse Rommelsbacher Straße mit Anbindung des Tarifgebietes "Unteramt".
- Linie 3 Altenburg - Stadtmitte  
Anbindung des Stadtteils Altenburg und künftig auch Anbindung des Gewerbegebietes Mahdenäcker.
- Linie 13 A/B Mittelstadt - Altenburg / Rommelsbach  
Stadtteilinterne Verbindungslinie im Nordraum; ausgerichtet auf den Schülerverkehr; Zubringer zur Linie 16 A/B; Anfahren der Haltestelle "Rommelsbach - Mitte" über die Tannheimer Straße (näheres dazu in der Langfassung des GVP).
- Insgesamt können dadurch die Direktverbindungen innerhalb des Nordraums um bis zu 80% gesteigert werden. Die zusätzlichen Schuleinsätze werden um mehr als 50% reduziert."
- 2.2 Lage der Teilortsumgehung / Kreisverkehr
- Die Teilortsumgehung sollte auf der alten Trasse beibehalten werden. Die Fortschreibung des Gesamtverkehrsplans von März 1998 enthält dazu folgende Aussage: "Der Stadtbezirk Mittelstadt hat mit 3088 Einwohnern und 1231 Beschäftigten zum Zeitpunkt der Analyse ein Verkehrsaufkommen von 15.204 Fahrten/Tag. Bis zum Jahr 2010 erhöht sich das Eigenverkehrsaufkommen auf 16.657 Fahrten/Tag (+10%). Der Durchgangsverkehr liegt bei ca. 40%. Zur Entlastung der Ortsmitte sieht der Flächennutzungsplan eine Teilortsumgehung von der "Riedericher Straße" (L 374) am Abzweig "Buchbachstraße" zur "Stadtstraße" (K 6715) vor. Die Belastung dieses Abschnittes würde ca. 1.500 - 2.000 Fahrten/Tag betragen. Um diesen Anteil würde die "Stadtstraße" und die innere "Riedericher Straße" vom Verkehr entlastet."
- Im Kreuzungsbereich "Riedericher Straße" (L 374) / "Metzinger Straße" wird ein Kreisverkehr empfohlen (siehe Abb. 1 und 2). Ein großer Teil der im Betrieb am "Lachenhauweg" Beschäftigten der Firma Wagner / Still stellen ihr Fahrzeug auf dem großen Firmenparkplatz auf der anderen Seite der L 374 ab. Sie müssen daher jeweils die 374 überqueren und tun dies auf direktem Weg, d. h. unmittelbar im Einmündungsbereich von "Lachenhauweg" und "Metzinger Straße", wobei die weiter ortseinwärts gelegene Schutzanlage nicht genutzt wird. Der geplante Kreisverkehr soll den Verkehr an dieser Stelle verlangsamen und zusammen mit der vorgesehenen Mittelinsel das Überqueren der L 374 sicherer machen.

### 2.3 Ortsdurchfahrt Neckartenzlinger Straße / Riedericher Straße

Die Vorschläge für die Veränderungen an der Ortsdurchfahrt sind in Plänen im Maßstab 1:500 dargestellt (Plan Nr. 2 "Neckartenzlinger Straße" und Plan Nr. 3 "Riedericher Straße").

Aus Richtung Neckar beginnend werden folgende Einzelmaßnahmen vorgeschlagen:

- Bepflanzung der Verkehrsinsel im Steigungsbereich zur Verkehrsberuhigung und zur Ortseingangsmarkierung. Die Bepflanzung ist aus Sicht der Verkehrssicherheit nicht gewünscht (Auffahrunfälle an möglichen Bäumen).
- In der Fortsetzung "räumliche Fassung der Linse" zwischen "Badbrunnen Straße" und "Neckartenzlinger Straße" durch bauliche Ergänzung.
- Gestaltung des Rathausplatzes mit ergänzender Bebauung im Bereich der "Badbrunnen Straße" / "Traubengasse".
- In Richtung "Riedericher Straße", Kreuzungsbereich "Heerstraße" / "Riedericher Straße" gestalterische Möglichkeiten zur Verkehrsberuhigung.
- Im weiteren Verlauf verschiedene Strukturen, dörfliche Struktur ab Kreuzung "Schussenrieder Straße" / "Riedericher Straße" in Richtung Ortsmitte. In Richtung Riederich ab der Kreuzung "Schussenrieder Straße" / "Riedericher Straße" Aufgabe der dörflichen Struktur, Neubaugebiete aus den 70er Jahren.
- Die Bebauung rückt von der "Riedericher Straße" ab, Heckenbepflanzungen (Beschleunigung der Straße). In der weiteren Fortsetzung starke Eingrünung der "Riedericher Straße" (Lärmschutz, GWG-Bebauung), Kreisverkehrs- möglichkeit zur Ortseingangsmarkierung.

### 2.4 Bushaltestelle / Rathausplatz

Sofern in Zukunft die Verlegung der Bushaltestelle am Rathaus möglich wäre, könnte ein Rathausplatz von hoher Gestaltqualität als Ortsmittelpunkt und Ort der Begegnung geschaffen werden. Der Platz ist für einen Wochenmarkt nutzbar. An marktfreien Tagen sind Teilflächen für PKW-Stellplätze verfügbar. (Gestaltungsvorschlag Rathausplatz siehe Abb. 3)

Maßnahmen zur Umnutzung und gestalterischen Aufwertung des Rathausplatzes sind:

- Eine einheitliche Gestaltung des Platzbelages, wobei sich die verkehrlichen Funktionen (Parken) in der Gestaltung der Markt- und Aufenthaltsfunktion unterordnen.
- Gestalterische Aufwertung durch einen Wasserlauf mit Brunnen, der die Längsausrichtung des Platzes betont, an den früheren Wieslenbach erinnert und das Element Wasser erlebbar macht.
- Optische Begrenzung des Platzes durch einen Großbaum (z. B. Dorflinde). Auf diese Weise erhält der Platz eine ausgewogene Proportion. Der Baum kann mit Sitzmauer versehen, als Treffpunkt, zum Ausruhen oder zur Begegnung dienen.

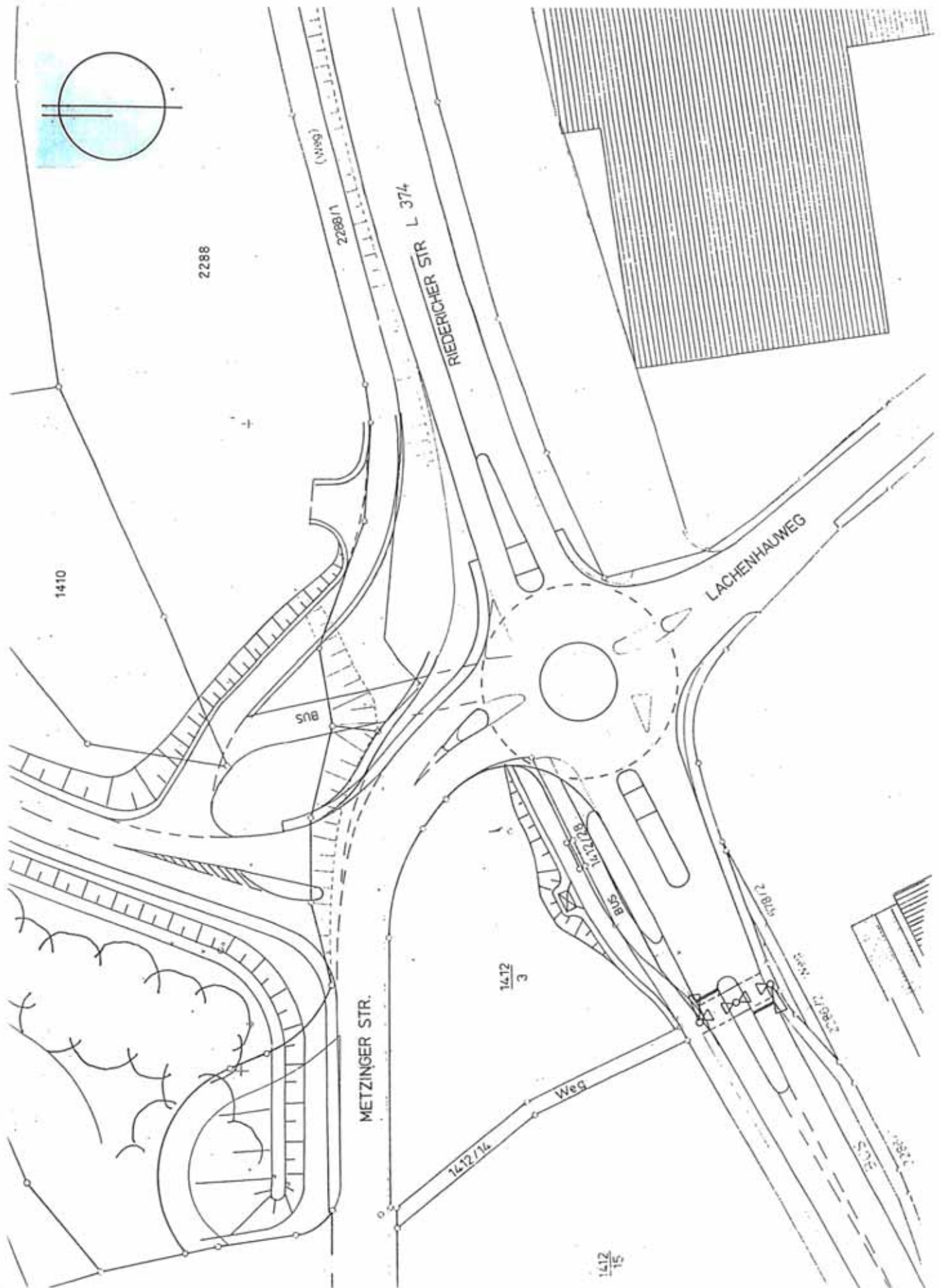
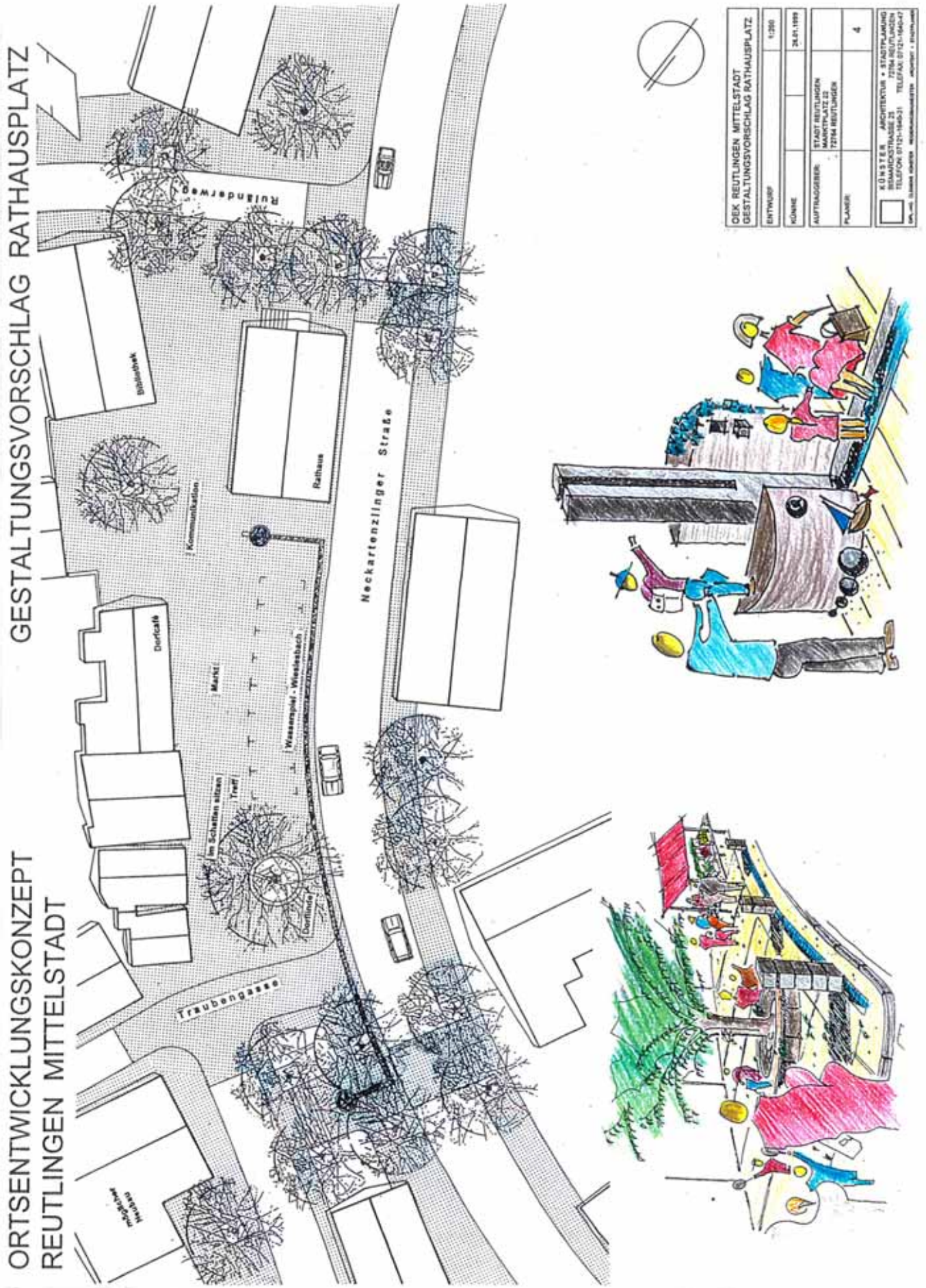


Abbildung 2: Kreisverkehr (ohne Maßstab) Quelle: Tiefbauamt Stadt Reutlingen



CEK REUTLINGEN MITTELSTADT GESTALTUNGSVORSCHLAG RATHAUSPLATZ	
ENTWURF	1/200
KÜNDIGUNG	28.01.1999
AUFTRAGGEBER	STADT REUTLINGEN MARKTPLATZ 23 72704 REUTLINGEN
PLÄNE	4
K. U. S. T. E. B. ARCHITECTUR + STADTPLANUNG BISMARCKSTRASSE 25 72704 REUTLINGEN TELEFON 07142-184631 TELEFAX 07142-184647 WWW.KUSTEB.COM	

Abbildung 3: Gestaltungsvorschlag Rathausplatz (ohne Maßstab)

2.5 Metzinger Straße/  
Stadtstraße,  
Heerstraße,  
Bempflinger  
Straße

Die Gestaltungsvorschläge für die Metzinger Straße sowie Stadtstraße, Heerstraße und Bempflinger Straße sind im Maßstab 1:500 dargestellt (Plan Nr. 5 "Metzinger Straße" und Plan Nr. 6 "Stadtstraße", "Heerstraße", "Bempflinger Straße").

In der "Metzinger Straße" werden folgende Einzelmaßnahmen vorgeschlagen:

- Baumpflanzungen im Wechsel auf beiden Fahrbahnseiten zur Gliederung und gestalterischen Aufwertung des Straßenraumes.
- Verkleinerung des Straßenquerschnittes auf max. 7,0 m bzw. 5,0 m bei den Baumscheiben. Diese Maßnahme dient der Verkehrsverlangsamung. Gleichzeitig werden die Flächen für das Straßenparken geordnet.
- Belagswechsel zur Nutzflächentrennung der Verkehrsarten bei gleichzeitiger Absenkung der Bordsteinhöhen um die Querung der Fahrbahn zu erleichtern.
- An der Kreuzung "Metzinger Straße" / "Bempflinger Straße" wird die Vorfahrtssituation im Straßenbild eindeutig ablesbar gemacht. Hierzu erfolgt im Bereich der "Metzinger Straße" eine Querschnittsverkleinerung der Fahrbahn auf 5,50 m. Ein Belagswechsel trägt darüber hinaus zur optischen Verkehrsberuhigung bei.

In der "Stadtstraße", "Heerstraße" und "Bempflinger Straße" werden folgende Einzelmaßnahmen vorgeschlagen:

- Im gesamten Bereich sollen die vorhandenen Bäume durch zusätzliche Baumpflanzungen ergänzt werden. Die Bäume dienen zur Gliederung des Straßenraumes. Mit ihnen können Torsituationen geschaffen und Knotenpunkte betont werden. Durch eine ansprechende Gestaltung mit heimischen Laubgehölzen wird der Wohnwert im beplanten Bereich insgesamt erhöht. Da im öffentlichen Straßenraum der Platz für Bäume oft nicht ausreicht, soll die Planzeichnung auch dazu dienen, die Anwohner für die Gestaltung ihrer Straße zu sensibilisieren.

Eine qualitative Aufwertung des Straßenraumes ist nur durch die Mitwirkung der Anwohner möglich. Zur Eigeninitiative soll angeregt, das Pflanzen von Bäumen soll gefördert werden.

- Der Ortseingang an der "Stadtstraße" wird durch eine Baumreihe markiert. Ein Belagswechsel dient der Verkehrsberuhigung.
- Der Knoten "Stadtstraße / Klingäckerstraße" wird durch Baumpflanzungen betont und durch einen Belagswechsel sichtbar gemacht.
- Im Kreuzungsbereich "Stadtstraße" / "Riedericher Straße", "Heerstraße" / "Neckartenzlinger Straße" werden die vorhandenen Bäume erhalten. Möglichkeiten zur Verkehrsberuhigung bestehen im weiteren Verlauf der "Heerstraße".
- Die Kreuzung "Heerstraße" mit dem Fußweg "Am Wieslenbach" wird durch Baumpflanzungen und einen Belagswechsel betont. Die Überquerbarkeit für Fußgänger soll erleichtert und der Autoverkehr beruhigt werden.
- Am Knoten "Mönchstraße" / "Metzinger Straße" mit "Heerstraße" / "Bempflinger Straße" wird durch die Wahl des Straßenbelages die Vorfahrtssituation eindeutig ablesbar gemacht.

## 2.6 Anbindung "Hammetweiler Straße"

Die Untersuchung für die Anbindung der "Hammetweiler Straße" an die "Badbrunnen Straße" hat ergeben, daß eine Verbreiterung der "Hammetweiler Straße" im Kreuzungsbereich der "Badbrunnen Straße" sinnvoll ist, um den künftigen Verkehr, der sich aus der Sporthalle ergibt und dem bestehenden Verkehr des Kindergarten und der Schule aufnehmen zu können. Allerdings wird vorgeschlagen, das Gebäude Nr. 36 an der "Neckartenzlinger Straße" zu erhalten und die "Hammetweiler Straße" nicht direkt auf die "Neckartenzlinger Straße" zu verlängern. Einerseits würde ein zusätzlicher Einfahrtsbereich in die "Neckartenzlinger Straße" geschaffen. Die bestehenden Einfahrten zur "Badbrunnen Straße" können nicht geschlossen werden, da sie zur Erschließung vorhandener Grundstücke dienen. Weiterer Grund ist die Höhenentwicklung von der "Neckartenzlinger Straße" zur Badbrunnen Straße" (siehe Abbildung 5). Der Höhenunterschied beträgt ca. 3,0 m. Dies würde für den angesprochenen Straßenabschnitt eine Steigung von ca. 22,7 % bedeuten, was der Situation unangemessen ist. Im Plan Nr. 2 ist eine mögliche Verbreiterung des Querschnitts der "Hammetweiler Straße" dargestellt. Die Gebäude in der "Linse" zwischen "Badbrunnen Straße" und "Neckartenzlinger Straße" sollten durch eine Baulichkeit im westlichen Bereich ergänzt und das Gebäude "Neckartenzlinger Straße Nr. 36" aufgestockt bzw. erneuert werden.

"Hammetweiler  
Straße"  
Schnitt A-A

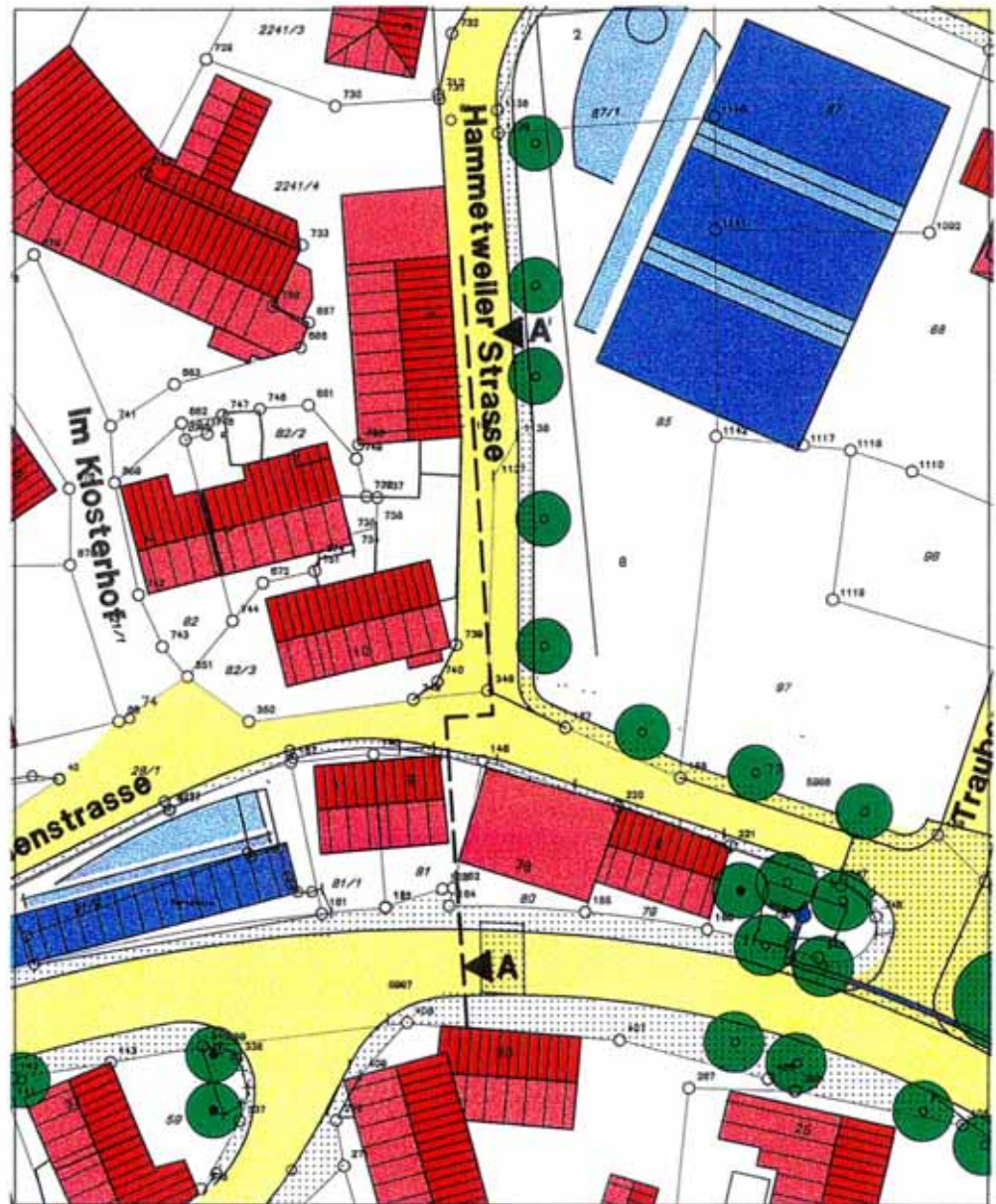
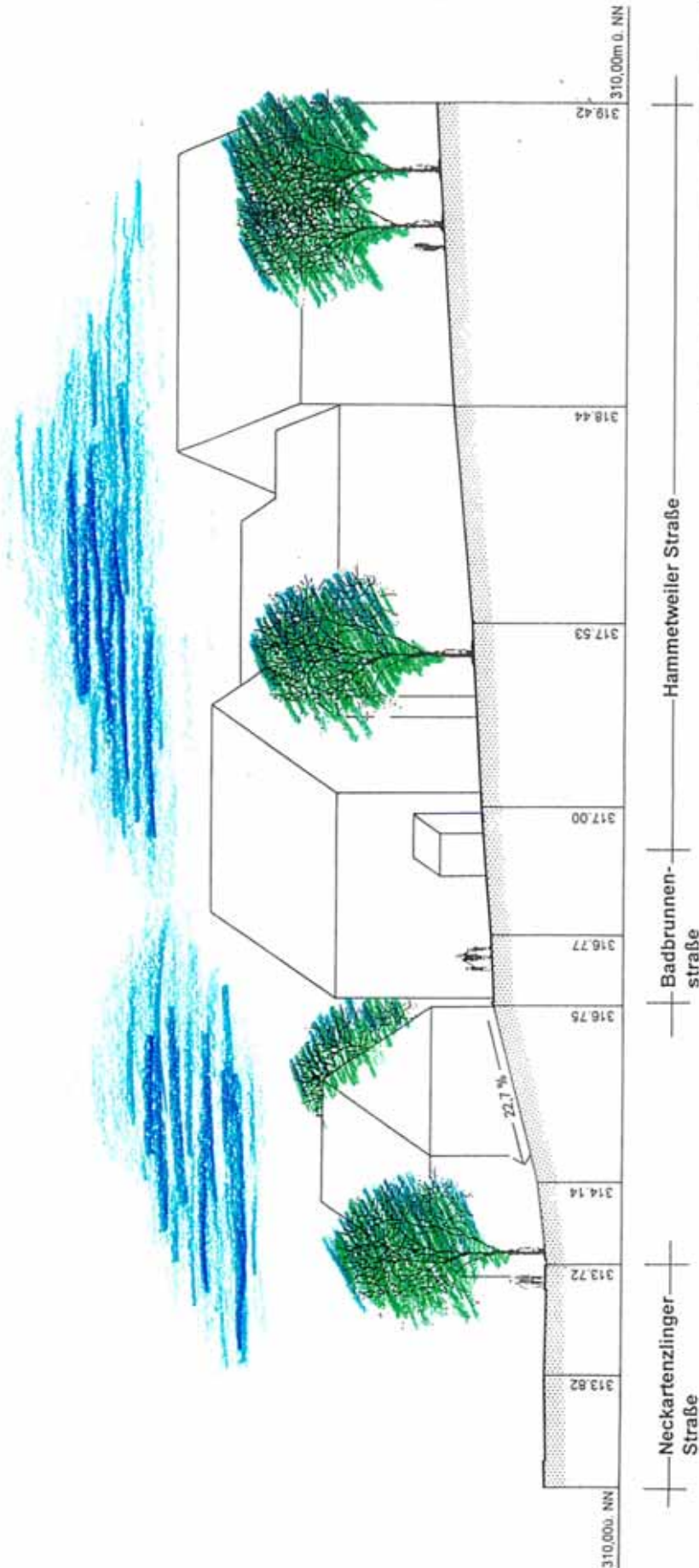


Abbildung 4: Lageplan "Hammetweiler Straße" M 1:750

# SCHNITT HAMMETWEILER STRASSE



OEK REUTLINGEN MITTELSTADT SCHNITT HAMMETWEILER STRASSE	
ENTWURF	1:200
KUN	A3 26.01.1999
AUFTRAGGEBER:	STADT REUTLINGEN MARKTPLATZ 22 72764 REUTLINGEN
PLANER:	7
KÜNSTER ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG BISMARKSTRASSE 25 72764 REUTLINGEN TELEFON: 07121-1640-31 TELEFAX: 07121-1640-47 DPL.-ING. CLIMENS KÖNIGER REGIERUNGSBAUMEISTER ARCHITECT • STADTPLANER	

## Schnitt A - A'

Abbildung 5: "Hammetweiler Straße" (ohne Maßstab)



3. Erschließungs- und Baukonzept "Rebstock"
- Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 5,8 ha grenzt an den südwestlichen Ortsrand des Stadtbezirks Mittelstadt an. Es wird im Osten durch die "Stadtstraße", im Nordwesten durch die "Lodenbergstraße" und im Südwesten in etwa durch die Bebauung südwestlich der "Albert-Schweizer-Straße" begrenzt. Es handelt sich um eine fast ebene Fläche.

Bei allen Varianten sind folgende städtebauliche Parameter zu beachten:

- Lärmschutz entlang der "Stadtstraße"
- Mögliche Standorte für Kindergarten / Spielplatz
- Vernetzung mit Fuß- und Radwegen
- Flächen für Ausgleichsmaßnahmen
- Anbindung an alten Ortskern
- Erhaltung des Streuobstbestandes oder innere Verdichtung
- Gebäude "Lodenbergstraße 33" erhalten.

### 3.1 Erschließung (Variante 1 - 4)

#### Variante 1 Plan 8

Die Erschließung erfolgt über die "Stadtstraße" und die "Lodenbergstraße" vom Ortskern aus. Die "Albert-Schweitzer-Straße" und "Werner-Heisenberg-Straße" werden von den inneren Erschließungsstraßen des Gebietes aufgenommen und fortgesetzt. Die "Otto-Hahn-Straße" wird als Fuß- und Radwege fortgesetzt und verknüpft die geplanten Erschließungsstraßen miteinander. Der derzeitige Weg Nr. 40, der die Garage des Gebäudes "Stadtstraße 8" und "10" erschließt, wird als Erschließungsstraße mit Wendemöglichkeit vorgeschlagen. Im Einmündungsbereich ist er als Fuß- und Radweg ausgewiesen.

Der Streuobstbestand im nördlichen Bereich des Gebietes, der teilweise in die inneren Freihalteflächen der bestehenden Quartiere fällt, wird bei dieser Variante erhalten. Die Fußwegverbindung von der "Neckartenzlinger Straße" über den Weg Nr. 37 zur "Lodenbergstraße" wird erhalten. Zusätzliche Verbindungen in den inneren Bereich des neuen Gebietes werden geschaffen. Als Standorte für einen möglichen Kindergarten werden die Kreuzungsbereiche "Werner-Heisenberg-Straße"/"Lodenbergstraße" oder "Albert-Schweitzer-Straße"/"Lodenbergstraße" vorgeschlagen (Verkehrsaufkommen abholende Eltern). Durch die vorgegebene Haupteerschließung über die "Stadtstraße" ist eine mögliche Erweiterung des Gebietes nach Südwesten denkbar. Die vorhandenen Feldwege werden durch Fortsetzung von Fuß- und Radwegen an das neue Erschließungssystem angebunden.

Insgesamt werden 68 Grundstücke mit einer Größe von durchschnittlich 600 - 700 m<sup>2</sup> angeboten. Die Fläche für die möglichen Standorte Kindergarten/Spielplatz sollten eine Größe von 2100 - 3000 m<sup>2</sup> erhalten. (Abb. 6)

#### Variante 2 Plan 9

Die Erschließung erfolgt von der "Stadtstraße" und der "Lodenbergstraße". Abweichend von Variante 1 wurde die Erschließungsstraße von der "Stadtstraße" um ca. 50 m ortseinwärts verlegt. Es ordnen sich jeweils rechts und links dieser Erschließungsstraße zwei Henkel an, die zur "Stadtstraße" eine Ausbildung von Wohnhöfen ermöglichen. Eine Erweiterung dieser Struktur nach Westen ist möglich. Der Kindergartenstandort ist im Bereich der Kreuzung "Werner-Heisenberg-Straße"/"Lodenbergstraße" vorgesehen und befindet sich somit an der Schnittstelle zwischen der künftigen neuen Bebauung und der bestehenden Siedlung. Der Streuobstbestand im Quartierenbereich des Bestandes bleibt erhalten. Bei dieser Variante ist der Weg Nr. 40 als Erschließungsstraße ohne Wendemöglichkeit vorgeschlagen. Eine Anbindung an die "Stadtstraße" ist nur für den Fuß- und Radverkehr vorgesehen.

Insgesamt werden 61 Grundstücke mit einer Größe von durchschnittlich 600 - 700 m<sup>2</sup> erschlossen. (Abb. 7)

Variante 3  
Plan 10

Die Erschließung erfolgt wiederum über die "Stadtstraße" und "Lodenbergstraße", wobei von der Lodenbergstraße drei Straßen zur inneren Erschließung abzweigen. In dieser Variante ist zur Erschließung des Bereiches Streuobstbestand/Quartier zur inneren Verdichtung eine Ringerschließung angefügt. Der Kindergarten ist wie in Variante zwei im Bereich der Kreuzung "Werner-Heisenberg-Straße"/"Lodenbergstraße" vorgesehen. Der Weg Nr. 40 wird nur als Fuß- und Radweg ausgebildet.

Insgesamt sind 74 Grundstücke mit einer durchschnittlichen Größe von 700 - 800 m<sup>2</sup> vorgesehen. (Abb. 8)

Variante 4  
Plan 11

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die "Lodenbergstraße" und "Stadtstraße". Im Gegensatz zu den Varianten 1 - 3 wurde die vorhandene Ost/West-Richtung der "Werner-Heisenberg-Straße" und "Otto-Hahn-Straße" aufgenommen und als Erschließungsstraßen verlängert. Dieses Konzept basiert auf den traditionell gewachsenen Grundstücken der Flurstücke, die parallel zu dieser Erschließungsform laufen. Der Weg Nr. 40 wird nur als Fuß- und Radweg fortgesetzt. Der Streuobstbestand wird teilweise als Baufläche erschlossen.

Insgesamt werden 86 Grundstücke mit einer durchschnittlichen Größe von 500 - 600 m<sup>2</sup> vorgeschlagen. (Abb. 9)

BEBAUUNGSVORSCHLAG REBSTOCK VARIANTE 1



OEK REUTLINGEN MITTELSTADT BEBAUUNGSVORSCHLAG REBSTOCK STRUKTURKONZEPT VARIANTE 1	
ENTWURF	1:2500
KUNWI	A3 26.01.1999
AUFTRAGGEBER:	STADT REUTLINGEN MARKTPLATZ 22 72764 REUTLINGEN
PLANER:	8
KUNSTER ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG BISMARKSTRASSE 25 72764 REUTLINGEN TELEFON: 07121-1640-31 TELEFAX: 07121-1640-47 DR. ING. CLIMENS KUNSTER REGIERUNGSAUFWARTER ARCHITEKT + STADTPLANER	

Abbildung 6: Bebauungsvorschlag "Rebstock" Strukturkonzept Variante 1 (ohne Maßstab)

BEBAUUNGSVORSCHLAG REBSTOCK VARIANTE 2



OEK REUTLINGEN MITTELSTADT  
BEBAUUNGSVORSCHLAG REBSTOCK  
STRUKTURKONZEPT  
VARIANTE 2

ENTWURF	1:2500	
KUNFWIROIS_Ge	A3	26.01.1999
AUFTRAGGEBER:	STADT REUTLINGEN MARKTPLATZ 22 72764 REUTLINGEN	
PLANNER:	9	
	KUNSTER ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG BISMARCKSTRASSE 25 72764 REUTLINGEN TELEFON: 07121-1640-31 TELEFAX: 07121-1640-47 DPA, ING. CLEMENS HOESTER REGIERUNGSRATMEISTER ARCHITECT + STADTPLANER	

Abbildung 7: Bebauungsvorschlag "Rebstock" Strukturkonzept Variante 2 (ohne Maßstab)

BEBAUUNGSVORSCHLAG REBSTOCK VARIANTE 3



Abbildung 8: Bebauungsvorschlag "Rebstock" Strukturkonzept Variante 3 (ohne Maßstab)

BEBAUUNGSVORSCHLAG REBSTOCK VARIANTE 4



OEK REUTLINGEN MITTELSTADT BEBAUUNGSVORSCHLAG REBSTOCK STRUKTURKONZEPT VARIANTE 4	
ENTWURF	1:2500
KUNFWIROIS.GE	A3 26.01.1990
AUFTRAGGEBER:	STADT REUTLINGEN MARKTPLATZ 22 72764 REUTLINGEN
PLANER:	11
<input type="checkbox"/> DR.-ING. CLEMENS KUNSTER REGENSBURGERSTR. 10 ARCHITECT • STADTPLANER KUNSTER ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG BISMARCKSTRASSE 25 72764 REUTLINGEN TELEFON: 07121-1640-31 TELEFAX: 07121-1640-47	

Abbildung 9: Bebauungsvorschlag "Rebstock" Strukturkonzept Variante 4 (ohne Maßstab)

4. Ermittlung des Infrastrukturbedarfs
- Mittelstadt zählt 3.350 Einwohner (Stand April 1997). Langfristig ist eine Bevölkerungszunahme auf insgesamt ca. 5.000 Einwohner denkbar. Diese Einwohnerzahl ergibt sich aus der möglichen Bauflächenentwicklung am Wohnstandort Mittelstadt.
- Durch die Schließung von bestehenden Baulücken stehen nach und nach Flächen für ca. 410 Einwohner zur Verfügung.
  - Im Verfahren befindliche Baugebiete bieten Wohnflächen für ca. 190 Einwohner.
  - Die geplanten Bauflächen, die im derzeit gültigen Flächennutzungsplan noch nicht dargestellt sind, belaufen sich auf insgesamt rund 15 ha. Bei einer Wohndichte von 70 E/ha ist demnach mit ca. 1.050 zusätzlichen Einwohnern zu rechnen.
- 4.1 Weiterführende Schulen
- Vom Schul- und Kulturamt wird die Kapazität der einzelnen weiterführenden Schulen für ausreichend gehalten. 5.000 Einwohner in Mittelstadt stellen aber langfristig die maximale Obergrenze dar, die von den weiterführenden Schulen im Bildungszentrum Nord zu bewältigen sind.
- Genauere Untersuchungen für die einzelnen Schulen werden nicht für notwendig gehalten. Exakte Prognosen von Übergangsquoten sind längerfristig kaum möglich.
- 4.2 Grundschule und Kindergarten
- In Mittelstadt befindet sich eine Grundschule, 2 Kindergärten sowie Reserven für weitere Kindergartengruppen (siehe Lageplan).
- Die Grundschule ist 2-zügig, mit max. 62 Kindern je Klassenstufe angelegt. Raumreserven für zwei weitere Klassen sind verfügbar.
- Bei einer forcierten Entwicklung weiterer Neubaugebiete liegt die Kapazitätsgrenze der Grundschule bei ca. 4.500 Einwohnern (wegen der zunächst höheren Kinderanteile in Neubaugebieten), bei längerfristiger Realisierung bei ca. 5.000 Einwohnern. Angenommen wird dabei dann ein durchschnittlicher Kinderanteil unter 6 Jahren von 7,5 %, d. h. 62 Kinder pro Klassenstufe.
- Der Kindergarten "Am Wieslenbach" umfaßt 3 Gruppen mit 75 bzw. 84 Plätzen. Der Kindergarten in der "Mönchstraße 6" umfaßt 2 Gruppen mit 50 bzw. 56 Plätzen. Darüber hinaus gibt es Reserveräume für eine weitere Gruppe in der "Mönchstraße 1", die zur Zeit von der Krabbelgruppe sowie vom Spiel- und Bastelkreis (Kinder bis zum Kindergartenalter) belegt sind.
- Die bestehenden Kindergärten einschließlich der Reserve werden den Bedarf aus dem Einwohnerbestand und den Gebieten Strängel, Östlich Nonnenwasenstraße und Höllackerstraße knapp decken.
- Für weitere Neubaugebiete müssen Kindergartenplätze geschaffen werden. Dabei ist in Neubaugebieten von 6 - 7 Kindergartenplätzen pro 100 Einwohnern auszugehen. Bei einem Kinderanteil unter 6 Jahren von 10 % ist die Aufnahme von 4 Jahrgängen erforderlich.
- 4.3 Spielfläche
- Die Ausstattung mit öffentlichen Spielplätzen ist zur Zeit nur im süd-östlichen Ortsbereich ausreichend. Neubaugebieten sollen eigene öffentliche Spielflächen zugeordnet werden.
- Bei der Berechnung von Spielflächen ist von mindestens 2 m<sup>2</sup> Spielfläche je Einwohner auszugehen. Im Hinblick auf den möglichen Fehlbestand in angrenzenden Wohnbereichen sollte die Planung von Spielbereichen für weitere Neubaugebiete besonders abgestimmt werden.
- 4.4 Altenwohnungen
- Für Altenwohnungen (barrierefrei = behinderten- und altengerecht) werden im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes Reutlingen Mittelstadt zwei alternative Standorte untersucht. Im einzelnen zählen hierzu die "Bempflinger Straße" / "Heerstraße" (Standort 1) und die "Silvanerstraße" (Standort 2).

Lage der Kindergärten / Lage der Untersuchten Standorte für Altenwohnungen



Abbildung 10: Lageplan Kindergärten / Altenwohnungen M 1:5.000

Kindergärten:

- |                     |   |                   |
|---------------------|---|-------------------|
| 1. "Am Wieslenbach" | 3 Gruppen                               | 75 bzw. 84 Plätze |
| 2. "Mönchstraße 6"  | 2 Gruppen                               | 50 bzw. 56 Plätze |
| 3. "Mönchstraße 1"  | 1 Gruppe (Reserve, zur Zeit verpachtet) |                   |

Mögliche Standorte Altenwohnungen

- Standort 1 - "Bempflinger Straße" / "Heerstraße"  
 Standort 2 - "Silvanerstraße"



Standort 1 -  
"Bempflinger  
Straße" /  
"Heerstraße"

Die "Heerstraße" ist neben der "Neckartenzlinger Straße" der Bereich mit den meisten Geschäften. Hier gibt es z. B. in kürzester Entfernung Banken, Metzger und Bäcker.

Das Gebäude ist L-förmig angelegt und bildet so einen geschützten Freibereich aus.

Die Stellplätze werden oberirdisch für Kurzparker und mit einer Tiefgarage gelöst.  
(Abb. 11)

Flächenbilanz

A. Grundstück	ca. 1590 m <sup>2</sup>
B. Gebäude - Brutto Grundfläche	ca. 1232 m <sup>2</sup>
C. Nutzfläche	ca. 985 m <sup>2</sup>
D. Ausnutzung	GFZ ~ 0,77

Standort 2 -  
"Silvanerstraße"

Der Standort "Silvanerstraße" befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet und fügt sich in diesen ein. Die Anbindung an die nördlich und östlich gelegenen Grünbereiche mit ihren Spazierwegen ist sehr gut.

Die Gebäude nehmen die Körnung der umgebenden Bebauung auf und fügen sich so in das dörfliche Bild ein. Der umgebene Grünbereich ist äußerst großzügig.  
(Abb. 12)

Flächenbilanz

A. Grundstück	ca. 2410 m <sup>2</sup>
B. Gebäude - Brutto Grundfläche	ca. 1900 m <sup>2</sup>
C. Nutzfläche	ca. 1520 m <sup>2</sup>
D. Ausnutzung	GFZ ~ 0,78

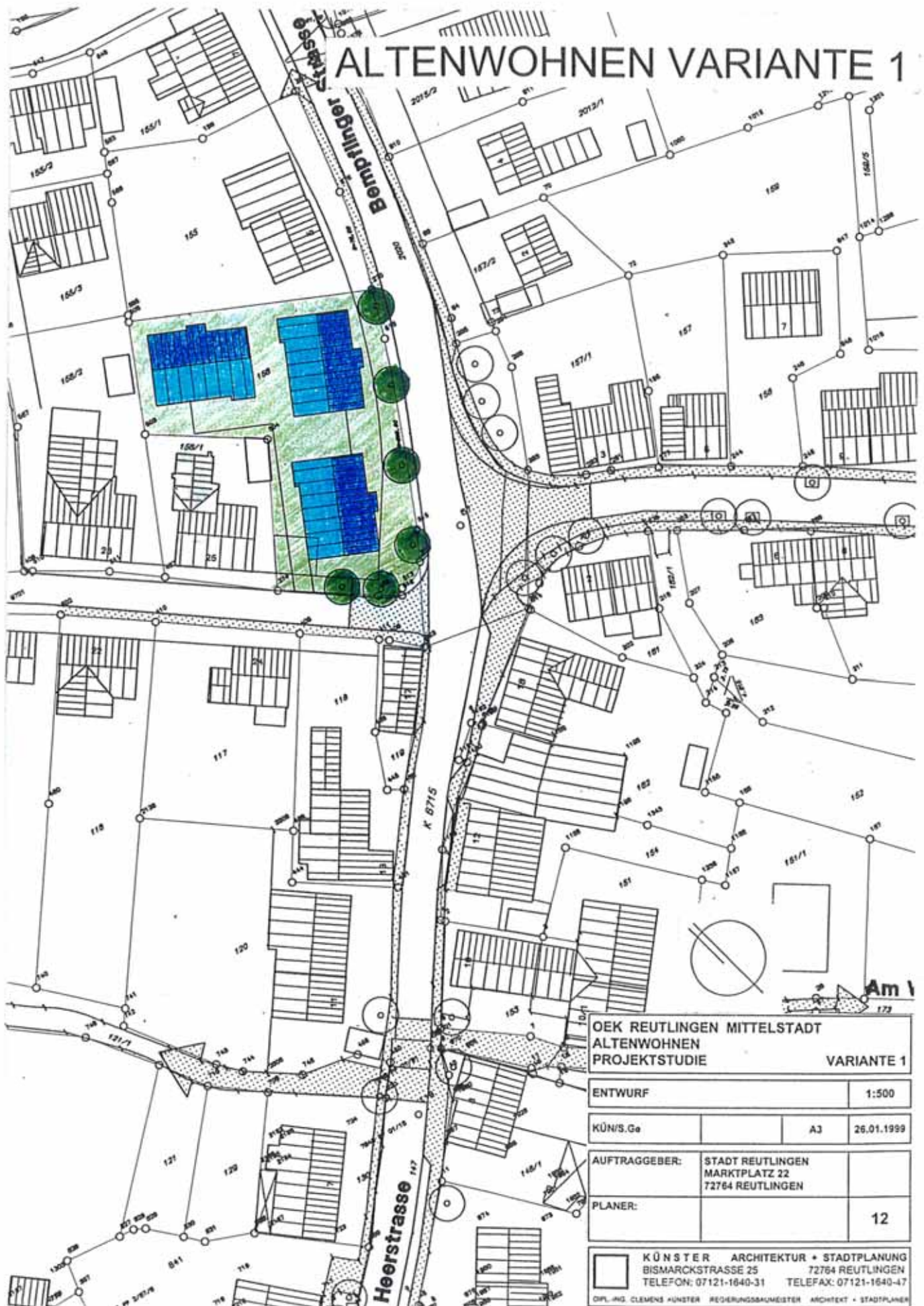


Abbildung 11: "Altenwohnen" Variante 1 (ohne Maßstab)

# ALTENWOHNEN VARIANTE 2



OEK REUTLINGEN MITTELSTADT  
ALTENWOHNEN  
PROJEKTSTUDIE

VARIANTE 2

ENTWURF 1:500

KÜNS.Ge A3 26.01.1999

AUFTRAGGEBER: STADT REUTLINGEN  
MARKTPLATZ 22  
72764 REUTLINGEN

PLANER: 13

KÜNSTER ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG  
BISMARCKSTRASSE 25 72764 REUTLINGEN  
TELEFON: 07121-1640-31 TELEFAX: 07121-1640-47  
DIPL.-ING. CLEMENS KÜNSTER REGIERUNGSBAUMEISTER ARCHT. + STADTPLANER

Abbildung 12: "Altenwohnen" Variante 2 (ohne Maßstab)

5. Städtebauliche  
Vorgaben für  
öffentliche  
Baumaßnahmen

Die öffentliche Hand ist Träger vieler Baumaßnahmen sowohl im Hochbau als auch im Tiefbau. Damit trägt sie große Verantwortung für Ortsentwicklung und Stadtplanung.

Mit qualitativ anspruchsvollen Baumaßnahmen übernehmen die Kommunen Vorbildfunktionen. Durch eine hochwertige Stadtgestalt werden auch private Investoren und Bauherren zu gestalterischen und qualitativen Verbesserungen angeregt. So können Einzelmaßnahmen der Kommune auf das Umfeld ausstrahlen und ein Initialzündung für gestalterische Verbesserungen insgesamt darstellen.

Bei diesem Ziel bietet sich der Kommune ein breites Aufgabenspektrum. Hochbaumaßnahmen wie Schulen, Kindergärten, Sporthallen usw. können beispielgebend sein.

Durch Architektenwettbewerbe werden beispielsweise Alternativen offensichtlich, angepaßte "beste" Lösungen können verwirklicht werden.

Ein weiteres Aufgabenfeld ist die Straßenraumgestaltung, denn die Straßen und mit ihnen der Autoverkehr tragen maßgeblich zur Unwirtlichkeit unserer Städte und Dörfer bei. Der "verkehrsgerechte" Ausbau unserer Straßen führt zu überhöhter Geschwindigkeit. Gleichzeitig werden andere Verkehrsteilnehmer aus dem öffentlichen Straßenraum verdrängt. Lärm und Gefahren des Verkehrs nehmen zu.

Oft genügen relativ einfache Maßnahmen um sowohl eine gestalterische als auch eine verkehrliche Verbesserung zu erreichen. Eine verkehrliche Verbesserung bedeutet bessere Verkehrsbedingungen und mehr Raum für Fußgänger und Radfahrer sowie Platz für Pflanzungen, vor allem Straßenbäume. Eine gestalterische Aufwertung von innerörtlichen Straßen bedeutet immer die Dominanz der Autoverkehrsfläche zugunsten anderer Funktionen des Straßenraums wie Fuß- und Radverkehr, Aufenthalt und Kommunikation zurückzunehmen.

Im Folgenden werden beispielhaft mögliche Maßnahmen zur gestalterischen Aufwertung und Verkehrsberuhigung aufgezeigt. Die dargestellten Maßnahmen sind auf andere Straßenabschnitte übertragbar.

Hierbei handelt es sich um erste skizzenhafte Vorschläge, die in der weiteren Bearbeitung konkretisiert werden müssen (Versorgungsleitungen, Materialwahl). Zu beachten ist auch, daß geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen wie Belagswechsel auf der Fahrbahn zu unerwünschten Lärmbelastungen führen können.

5.1 Beispiel I  
 Bushaltestelle  
 "Riedericher  
 Straße" -  
 gegenwärtiger  
 Zustand



Abbildung 13

Erläuterung

Die Verkehrsflächen für den Autoverkehr sind überdimensioniert. Die breite Fahrbahn verleitet zu schnellem fahren. Für Fußgänger und Radfahrer ist kaum Platz vorhanden. Die Gestaltung der Bushaltestelle trägt zur "optischen Verbreiterung" der Fahrbahn bei.

Erste Maßnahme zur gestalterischen Aufwertung in Verbindung mit einer Verkehrsverlangsamung ist die Reduzierung des Fahrbahnanteils am Straßenraum. Die Fußwege sollten so bemessen sein, daß die Begegnung zweier Personen auch mit Kinderwagen problemlos möglich ist. Ein Belagswechsel für Stellplätze und Bushaltestelle grenzt die Fahrbahn optisch ein und bringt Abwechslung ins Straßenbild. Es entsteht Platz für Baumpflanzungen, die den Straßenraum gliedern und als optische Bremse dienen. Bei der weiteren Ausarbeitung muß jedoch darauf geachtet werden, daß die Fahrspuren eine Breite von 3,25m nicht unterschreiten (Landesstraße).

Bushaltestelle  
 "Riedericher  
 Straße" -  
 nach der  
 Neugestaltung



Abbildung 14

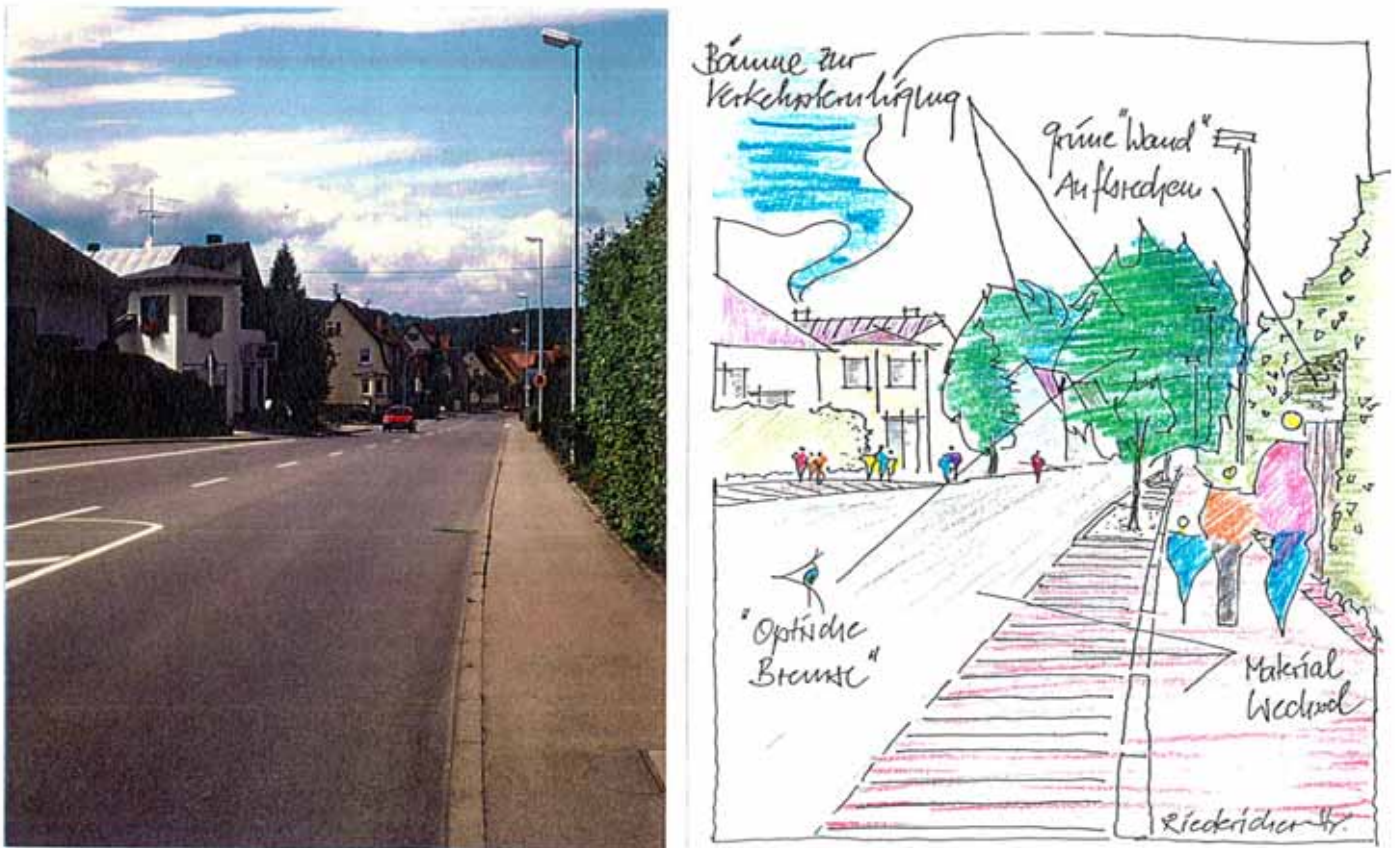


Abbildung 15: "Riedericher Straße" vor- und nach der Neugestaltung

## 5.2 Beispiel II "Riedericher Straße" Höhe "Schussenrieder Straße"

Auch bei diesem Bereich wirkt die Fahrbahn im Verhältnis zu den sonstigen Verkehrsflächen überdimensioniert. Den Straßenraum gliedernde Elemente sind nicht vorhanden. Die Beziehung zwischen öffentlichem Straßenraum und privaten Grundstücken ist gestört. Verbindungen fehlen. Eine Aneignung der öffentlichen Fläche, die neben dem Verkehr auch dem Aufenthalt und der Kommunikation dient, ist durch die Bewohner nicht möglich.

Folgende Maßnahmen können zur funktionalen und gestalterischen Verbesserung beitragen:

- Materialwechsel und teilweise Verbreiterung der Gehwege zur Verkehrsberuhigung und besseren Benutzbarkeit für Fußgänger.
- Schaffung von vielfältigen Verbindungen zwischen den öffentlichen und privaten Flächen, nur so ist eine Aneignung des öffentlichen Raums durch die Bewohner möglich.
- Gliederung des Straßenraums durch Bäume. Sie engen die Fahrbahn optisch ein und verlangsamen so den Verkehr. Zwischen den Pflanzflächen sind Stellplätze möglich.

6. Städtebauliche  
Vorgaben für  
private  
Baumaßnahmen

Im Folgenden werden exemplarisch private Grundstücke im Ortskern untersucht und Verbesserungsvorschläge gemacht. Diese Maßnahmen können dann als Regelungsvorschläge für Baugestaltungsbestimmungen im Ortskern insgesamt dienen.

Kaum ein Bereich des dörflichen Lebens hat in den zurückliegenden Jahren eine so große Umwälzung erlebt, wie die Landwirtschaft. Auch in den Nachkriegsjahren war ein großer Teil der Dorfbewohner mit der Landwirtschaft im Haupt- oder Nebenerwerb verbunden. Die Mechanisierung der landwirtschaftlichen Arbeitsabläufe war wesentlich geringer, dementsprechend war auch die durchschnittliche Betriebsgröße kleiner als heute. Mittelstadt ist heute nicht mehr bäuerlich geprägt.

Eine vordringliche Aufgabe für die Ortsentwicklung sollte die Schaffung von neuem Wohnraum im Bestand sein. Es wurden Standorte für mögliche Neubauten gesucht. Darüber hinaus gibt es Scheunen, die sich von der Größe, Ausrichtung, Belichtung und Lage für den Einbau einer neuen Wohneinheit oder gewerbliche Nutzungen eignen würden. Die derzeitige Nutzung dieser Gebäude wurde nicht untersucht oder berücksichtigt. Wir erhoffen uns durch die Darstellung bei der Bevölkerung Denkanstöße zu geben.

Gestaltungselemente

Bei verschiedenen Ortsbegehungen wurden negative Gestaltungselemente aufgenommen:

Liegende Fensterformate, Aluminiumhaustüren, Kunststoff-Fenster, Glasbausteine, Blechtore, unpassende Eingangsüberdachungen, Blechabdeckungen, zu große Dachgauben und andere störende Elemente,

wie auch

positive Gestaltungselemente:

Stehende Fensterformate (zum Teil mit Sprossen), gestaltete Eingangselemente und Überdachungen, Scheunentor aus Holz, historische Fassadengestaltung z. B. Fachwerk und anderes.

6.1 Beispiel 1  
Gebäude  
Riedericher Str. -  
gegenwärtiger  
Zustand



Abbildung 16

## Erläuterung

Der hohe Versiegelungsgrad des Vorbereiches ohne Materialwechsel zur Straße wird durch Traufpflaster (teilweise offenem Fugenpflaster) und Pflasterbereiche aufgelockert. Dadurch ist die Verkehrsfläche Straße von dem Gehweg und Vorbereich des Hauses bis zur Visitenkarte Eingangstür differenziert. Zusätzlich sollte ein hochstämmiger Laubbaum gepflanzt werden. Die große undifferenzierte Fassadenfläche kann mit Kletterpflanzen begrünt werden. Ein Vordach unterstützt und unterstreicht die Eingangssituation des Gebäudes und dient der Differenzierung. Der Sockelbereich sollte im Farbton heller gehalten werden, damit das Gebäude nach unten nicht "abbricht".

Gebäude  
Riedericher Straße -  
nach Sanierung



Abbildung 17



6.2 Beispiel II  
Gebäude  
Neckartenzlinger  
Str.,  
Hofbereich und  
Zufahrt Zugang  
Post -  
gegenwärtiger  
Zustand



Abbildung 18

## Erläuterung

Der gesamte Hofbereich sowie der Gehweg sind in Material von der Straßenverkehrsfläche nicht ablesbar differenziert. Erste Maßnahme ist ein Materialwechsel, um die Aufenthaltsqualität im Hof- und Zugangsbereich zu steigern. Eine kleine Sitzbank, ein Baum in der Hofmitte sowie die Fassaden- und Mauerbegrünung können eine Steigerung der Attraktivität bedeuten. Die Aufenthaltsqualität wächst, Passanten verweilen. Der Durchgangsverkehr wird durch diese Maßnahmen zu langsamerer Fahrweise animiert (optisches Erlebnis).

Gebäude  
Neckartenzlinger Str.,  
Hofbereich und  
Zufahrt Zugang Post  
nach der  
Neugestaltung



Abbildung 19

6.3 Gestaltungsempfehlungen für den Ortskern	<p>Alle Baumaßnahmen Umbau, Renovierung oder Neubau sollten sich an den nachfolgend aufgeführten Grundprinzipien orientieren. Das solle jedoch nicht bedeuten, daß die Gestaltung neuer Gebäude nur kopiert werden soll. Alle Gebäude in dieser Landschaft und Entstehungsgeschichte hatten eine spürbare Ordnung bzw. Verwandtschaft in allen baulichen Erscheinungsformen.</p> <p>Abwechslungsreiche und kleinmaßstäbliche Struktur der Bauten und Freiräume innerhalb einer grundsätzlichen Ordnung prägte die Orte. Aus den örtlichen Gegebenheiten und handwerklichen Traditionen erwachsenen Baustoffe und Verarbeitungsformen gaben auch Mittelstadt ein unverwechselbares Aussehen.</p>
	<p>Mindestens folgende Prinzipien sollten an neuen oder neu gestalteten Gebäuden beachtet werden:</p>
Baukörper	<p>Baukörper: Das Verhältnis Länge/Breite/Höhe wie bei den vorhandenen alten Gebäuden. Langgestreckter Rechteckbaukörper mit Satteldach, Breite maximal 12,0 m, Höhe höchstens 2 - 3 Geschosse bei aneinandergereihten Gebäuden in Traufhöhe und Gebäudeflucht voneinander abgesetzt und verschiedenfarbig.</p>
Dächer	<p>Dächer: Bei der Form der einzelnen Baukörper, besonders der Dächer muß eine gewohnte, verwandte Formensprache erhalten bleiben, gleichschenklige Satteldächer mindestens 36 °, keine Dacheinschnitte, Trauf- und Ortgänge mindestens 0,25 m vorspringend, maximal jedoch 0,80 m. Dachdeckung rot oder rotbraun, möglichst Tonziegel.</p>
Vordächer	<p>Vordächer: Keine Leichtüberdachungen aus Wellplatten, farbigem Fieberglas oder ähnlichen Materialien.</p>
Außenanlagen	<p>Außenanlagen / Mauern: Nur aus Naturstein geputztes Mauerwerk mit Abdeckung, gestocktem Rauhortbeton oder aus Holz.</p>
Fassade	<p>Fassade: Das äußere Erscheinungsbild sollte sich in Form und Charakter an die gegebenen Gestaltungsdetails anlehnen, ohne sie jedoch unbedingt zu kopieren. Es sollten nur Materialien verwendet werden, die auch in den bestehenden alten Gebäuden vorhanden sind oder zumindest Ähnlichkeiten habe. Vor allem ist wichtig, daß die Materialien ansehnlich altern. Oberflächen und Farben dürfen den vorhandenen Rahmen nicht sprengen. Es wird jedoch bewußt darauf verzichtet einen Farbleitplan für den Ort zu erstellen. In Einzelberatungen können die Farben mit dem Hausbesitzer auf die umgebende Bebauung abgestimmt und festgelegt werden.</p>
Fenster	<p>Fenster: Nur stehende Fensterformate oder entsprechende deutlich hervorstehende senkrechte Teilungen an liegenden Fensterformaten. Keine Fensterlöcher im Mauerwerk ohne Umrahmung aus Stein, Holz oder Putzfaschen. Keine Fensterbänder. Kunststoff- oder Metallfenster sind nicht gewünscht.</p>
Türen / Tore	<p>Haustüren / Tore und Garagentore: Nur aus Holz oder mit Holzoberflächen.</p>

Oberflächen

Oberflächen:

Als hauptsächliche Oberflächenbehandlung nur verputzte Fassaden. Asbestzement und andere Verkleidungsplatten nur kleinteilig und in Teilen der Fassaden z. B. Giebeldreieck, keine stark gemusterten Putzarbeiten. Keine Fassadenverkleidung aus glatten, polierten und glänzenden Baustoffen wie Kunststoff, Metall, Glas, Keramik, Mosaik und Klinker. Keine Glasbausteine an den von Straßen einsehbaren Flächen.

Zäune

Zäune:

Nur Holzzäune möglichst mit senkrecht stehenden Latten oder Brettern.

Aufgestellt Reutlingen, den 15. Juni 1998 / 26. Januar 1999

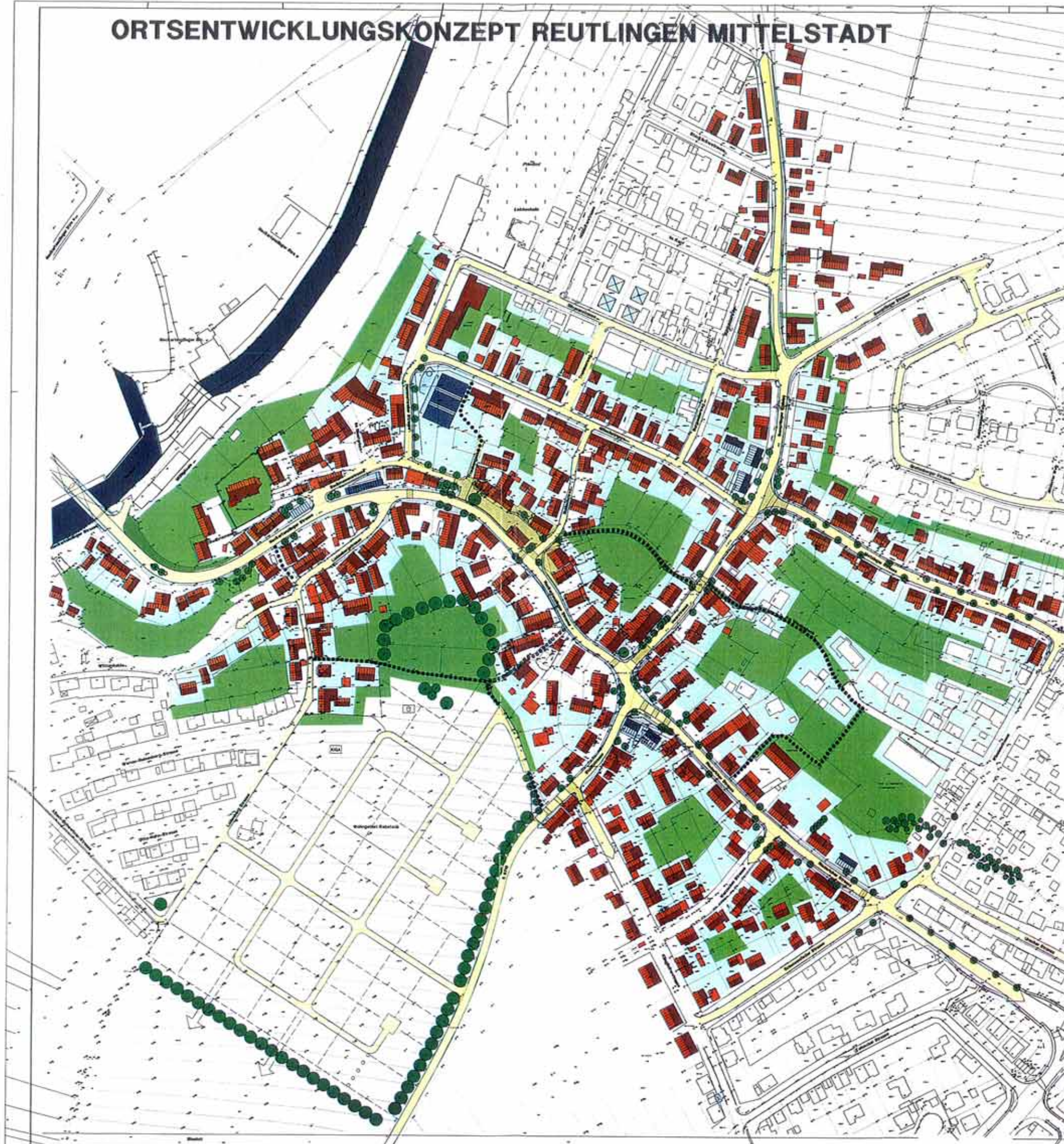


Clemens Künster  
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister  
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

# ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT REUTLINGEN MITTELSTADT

## Legende

-  Bestehendes Gebäude
-  Möglicher Neubau
-  Verkehrsfläche
-  Fußweg
-  Verkehrsberuhigung/Belegwechsel
-  Parkplatz
-  Bestehende Bäume
-  Geplante Bäume
-  Grün- und Freizeitanlagen  
Keine weitere Bebauung
-  Private Freizeitanlagen  
Nicht überbaute Flächen der  
bebauten Grundstücke
-  Bestehender Fuß- und Radweg
-  Geplanter Fuß- und Radweg
-  Brunnen
-  Möglicher Spielplatz
-  Möglicher Kindergarten



**OEK REUTLINGEN MITTELSTADT  
GESTALTUNGSPLAN**

<b>ENTWURF</b>	
KUN/SS	9103
AUFTRAGGEBER:	26.01.99
STADTPLANER:	STADT REUTLINGEN MARKTPLATZ 22 72784 REUTLINGEN
	14

**KÜNSTLER ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG**  
 SOHARCKSTRASSE 25 72784 REUTLINGEN  
 TELEFON 07141-840-31 TELEFAX 07141-840-47  
 DPL.-ING. CLEMENS KEMETER REGIERUNGSRAT FREDERIK FREYER ARCHITECT + STADTPLANER

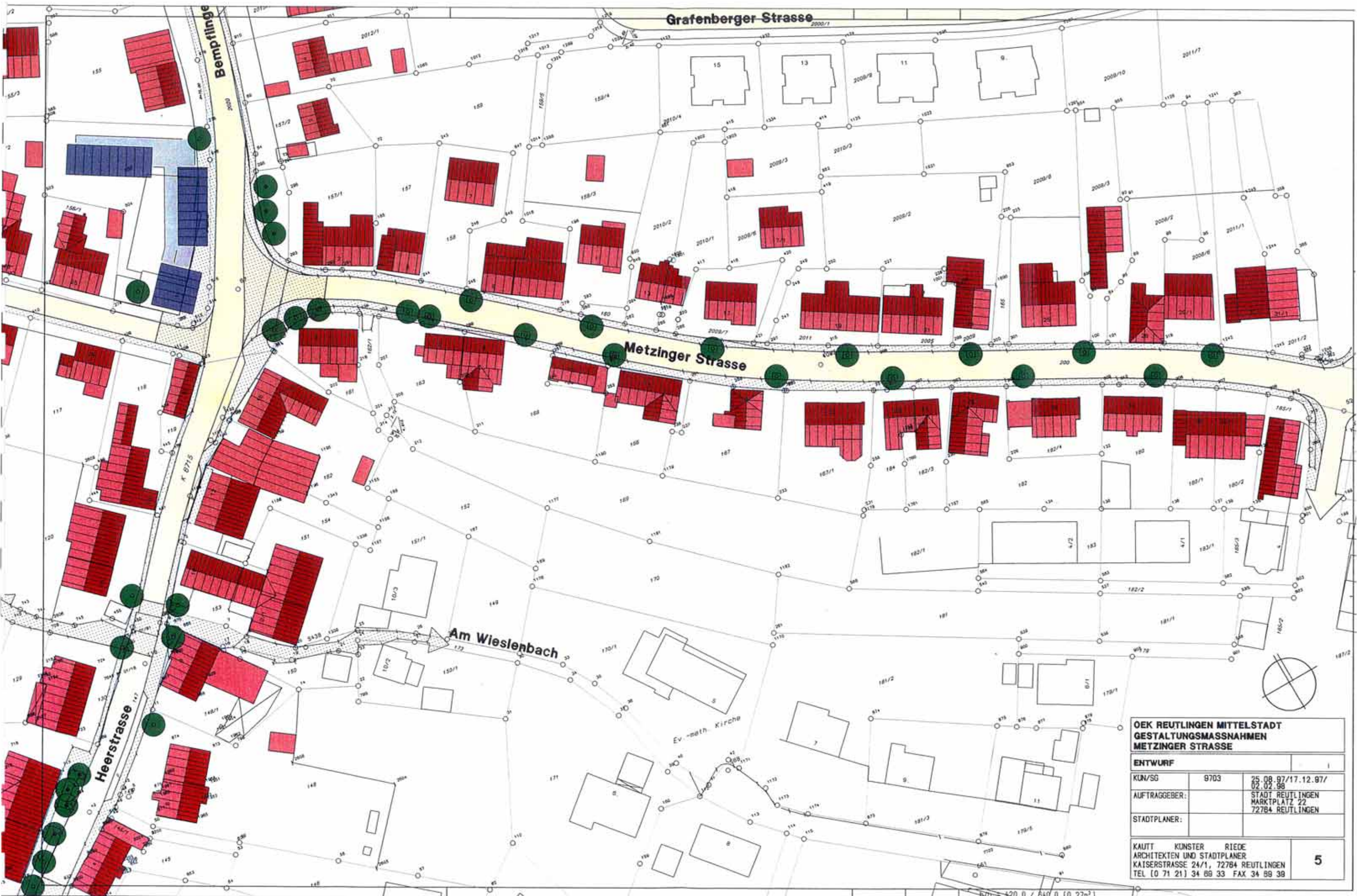


<b>OEK REUTLINGEN MITTELSTADT GESTALTUNGSMASSNAHMEN NECKARTENZLINGER STRASSE</b>		
<b>ENTWURF</b>		
KUN/SG	9703	25.08.97/17.12.97/ 02.02.98/15.08.98
AUFTRAGEGEBER	STADT REUTLINGEN MARKTPLATZ 22 72784 REUTLINGEN	
STADTPLANER		
KAUTT KUNSTER RIEDE ARCHITEXTEN UND STADTPLANER KAISERSTRASSE 24/1, 72784 REUTLINGEN TEL. (0 71 21) 34 69 33 FAX 34 69 30		<b>2</b>

1:1/1 + 530 0 1:10 0 (10 45m<sup>2</sup>)



<b>OBK REUTLINGEN MITTELSTADT</b> <b>GESTALTUNGSMASSNAHMEN</b> <b>RIEDERICHER STRASSE</b>	
ENTWURF	1. AUSG.
KUNSTLEITER	02.08.2011 12.07.
AUFTRAGGEBER	STADT REUTLINGEN
STADTPLANER	MARKTPLATZ 12 72794 REUTLINGEN
KRAFT	KINGSTEN KIEDE
ARCHITECTEN UND STADTPLANER	
HAUPTSTRASSE 24/1, 72794 REUTLINGEN	
TEL. 07 14 311 34 90 33 FAX 07 14 311 33 33	<b>3</b>



<b>OEK REUTLINGEN MITTELSTADT GESTALTUNGSMASSNAHMEN METZINGER STRASSE</b>		
<b>ENTWURF</b>		
KUN/SG	9703	25.08.97/17.12.97/ 02.02.98
AUFTRAGGEBER:	STADT REUTLINGEN MARKTPLATZ 22 72784 REUTLINGEN	
STADTPLANER:		
KAUT KUNSTER RIEDE ARCHITEXTEN UND STADTPLANER KAISERSTRASSE 24/1, 72784 REUTLINGEN TEL (0 71 21) 34 69 33 FAX 34 69 38		<b>5</b>

1:420.0 / 1:640.0 (0.27m<sup>2</sup>)



**OEK REUTLINGEN MITTELSTADT  
GESTALTUNGSMASSNAHMEN  
STADTSTR. - HEERSTR. - BEMPFLINGER STR.**

ENTWURF	1	100
NUMMER	8103	20.08.2011 12.00
AUFTRAGGEBER	STADT REUTLINGEN MARKTPLATZ 22 72794 REUTLINGEN	
STADTPLANER		
KAUTT	KLAESTER	REICZ
ARCHITECTEN UND STADTPLANER		
HAUSENSTRASSE 24/1 72794 REUTLINGEN		
TEL 0 71 811 24 89 33 FAX 34 89 30		

**6**