IGEK

Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept

Ofterdingen 2035

Auftraggeber

Gemeinde Ofterdingen

Vertreten durch:
Herrn Bürgermeister Joseph Reichert

Auftragnehmer

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart
Tel 0711 / 96787-0 · Fax 0711 / 96787-22
info@baldaufarchitekten.de
www.baldaufarchitekten.de

Bearbeiter:

Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Jessica Auch, M. Eng.
Julia Gerhardt, M. Eng.
Nicole Stehle-Schwarz, M. Eng.

Juli 2020

INHALTSVERZEICHNIS

I DIE GEMEINDE OFTERDINGEN 7

A LAGE IM RAUM 8

B ORTSGESCHICHTE UND SIEDLUNGSENTWICKLUNG 9

C STÄDTEBAULICHE ERNEUERUNG 11

D RAUMORDNERISCHE VORGABEN 13

E BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND ALTERSSTRUKTUR 15

II GEMEINDEENTWICKLUNGSPROZESS 19

A WARUM EIN GEMEINDEENTWICKLUNGSKONZEPT? 20

B WAS KANN EIN GEMEINDEENTWICKLUNGSKONZEPT LEISTEN? 22

C INSTRUMENTE DER GEMEINDEENTWICKLUNG 22

D BÜRGERBETEILIGUNG 24

III BESTANDSANALYSE UND ENTWICKLUNGSBAUSTEINE 29

A VERKEHRSSTRUKTUR 30
- A.1 Ausgangslage und Rahmenbedingungen 30
- A.2 Entwicklungsbausteine Mobilität und Erreichbarkeit 33
- A.3 Zusammenfassung Entwicklungsbausteine Mobilität und Erreichbarkeit 37

B FREIRAUM- UND GRÜNSTRUKTUR 38
- B.1 Ausgangslage und Rahmenbedingungen 38
- B.2 Entwicklungsbausteine Landschaft und Freiraum 42
- B.3 Zusammenfassung Entwicklungsbausteine Landschaft und Freiraum 47

C NUTZUNGS- UND SIEDLUNGSTRUKTUR 48
- C.1 Ausgangslage und Rahmenbedingungen 48
- C.2 Entwicklungsbausteine Wohnen und Arbeiten 55
- C.3 Zusammenfassung Entwicklungsbausteine Wohnen und Arbeiten 60

C.4 Entwicklungsbausteine Freizeit und Versorgung 61
C.5 Zusammenfassung Entwicklungsbausteine Freizeit und Versorgung 64
C.6 Entwicklungsbausteine Baukultur und Identität 65
C.7 Zusammenfassung Entwicklungsbauteine Baukultur und Identität 66

IV LEITBILD UND HANDLUNGSRÄUME 69

A LEITBILDENTWICKLUNG 70
A.1 Städtebauliches Leitbild 70
A.2 Leitsätze 72

B HANDLUNGSRÄUME 73
B.1 Handlungsraum Hechinger Straße / Tübinger Straße - städtebaulich begleiteter Umbau der B 27 73
B.2 Handlungsraum Ofterdingen Nord-Ost - Impulsgeber für Wohnen, Gewerbe, Sport, Gemeinschaft und Kultur 74
B.3 Handlungsraum Steinlach - Der Dorfpark Ofterdingens 76
B.4 Handlungsraum Wohnstandorte - Quartiere für Generationen 77
B.5 Handlungsraum Ortsmitte - Vielfalt zwischen Steinlach und Bachsatzstraße 79

C AUSBLICK 80

V ANHANG 83

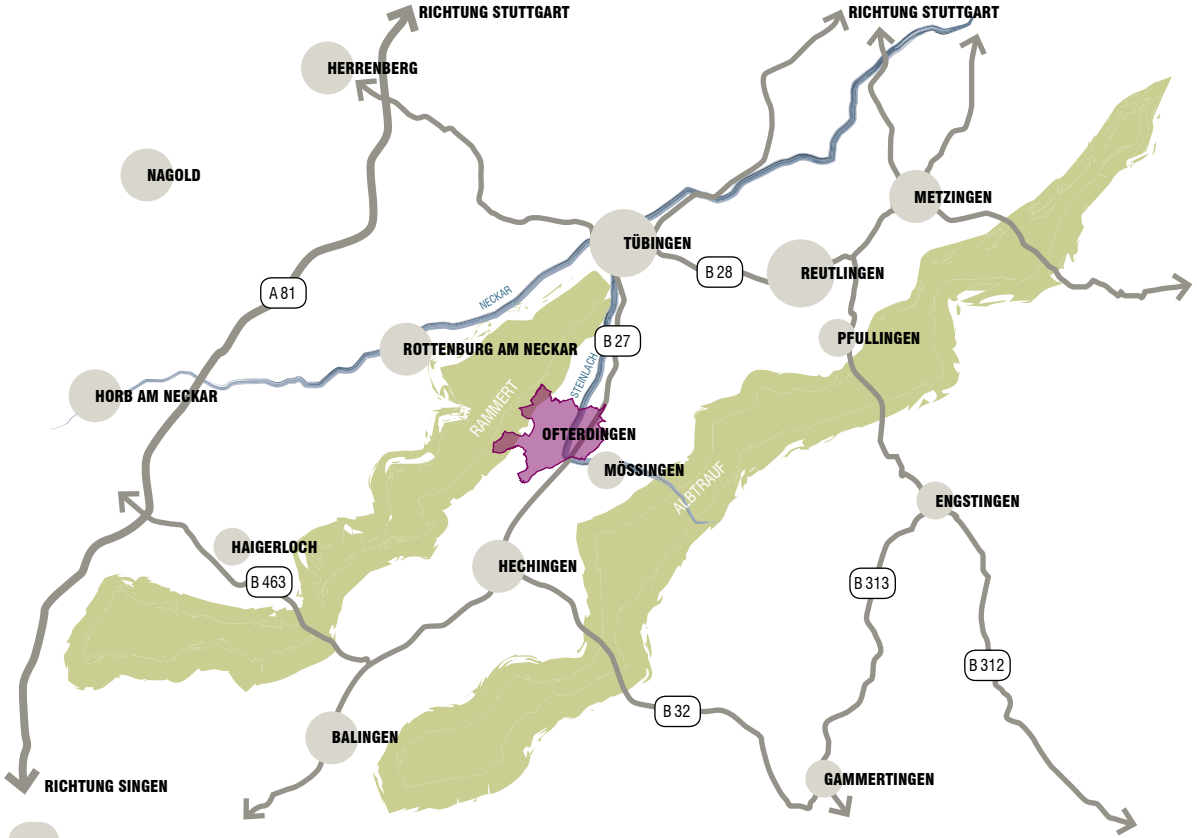
A DOKUMENTATION BÜRGERBETEILIGUNG 84

B FACHBEITRAG LANDSCHAFT UND FREIRAUM 85

I Die Gemeinde Ofterdingen

A LAGE IM RAUM

Die Gemeinde Ofterdingen liegt im südöstlichen Teil des Landkreises Tübingen, eingebettet zwischen der Schwäbischen Alb und dem Landschaftsschutzgebiet Rammert. Durch den Ort fließt die Steinlach, die auch namensgebend für das Steinlachtal ist. Durch die Bundesstraße 27 (B 27) ist Ofterdingen direkt an die überörtlichen Verkehrswege angebunden. Die Gemeinde ist eine selbstständige Gemeinde in freiwillig vereinbarter Verwaltungsgemeinschaft mit Mössingen und Bodelshausen. Derzeit leben rund 5.000 Einwohner in Ofterdingen.



01 Lage im Raum

02

03

02 Wappen 1523; Quelle: Webseite Gemeinde Ofterdingen
03 Kiesersche Ortsansicht, 1683; Quelle: Webseite leobw
04 Historische Flurkarte der Württembergischen und Hohenzollerischen Landesvermessung; Quelle: Webseite leobw

B ORTSGESCHICHTE UND SIEDLUNGSENTWICKLUNG

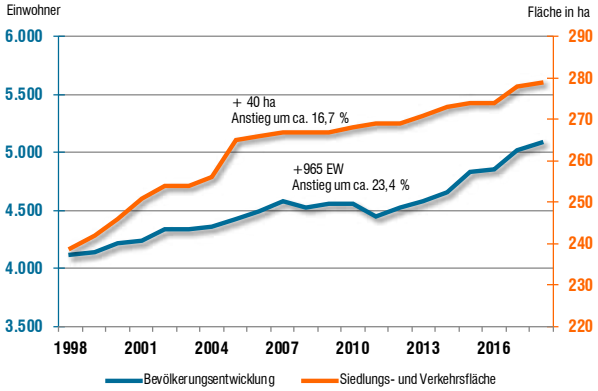
Im Jahr 2000 feierte die Gemeinde Ofterdingen ihr 850-jähriges Ortsjubiläum. Erstmals urkundlich erwähnt wurde das Dorf um 1150, als hier eine Gerichtsversammlung unter Vorsitz des Pfalzgrafen Gottfried von Calw stattfand. Im 14. Jahrhundert gehörte das Dorf den Grafen von Zollern, von denen es 1346 Friedrich Herter von Dußlingen erwarb. Da älterer ansässiger Adel nicht bekannt ist, geht die 1412 erwähnte Burg, die in der Nähe der heutigen Pfarrkirche zu suchen ist, wohl auf die Herter zurück. Friedrich Herters Nachkomme Jakob Herter musste 1417 Ofterdingen an das Kloster Bebenhausen verkaufen. Fortan war das Dorf Teil des Klostergebiets, nach der Reformation 1534/35 des Klosteramts Bebenhausen. Das Kloster erbaute vermutlich als Pfleghof die zweite „Burg“, heute „Burghof“, am südöstlichen Ortsrand. Von 1807 bis 1810 gehörte Ofterdingen zum Oberamt Tübingen, anschließend bis zur Bildung des Landkreises Tübingen im Jahr 1938 zum Oberamt Rottenburg.

04

Die heutige Gemeinde Ofterdingen geht siedlungsstrukturell auf ein Haufendorf mit Gewannflur zurück, welches sich beidseitig der Steinlach, um den Einmündungsbereich des heute verdolten Bachsatzgrabens, entwickelt hat. Kennzeichnend für den historischen Ortskern ist der unregelmäßige Straßen- und Wegeverlauf entlang dessen die Bebauung teilweise geschlossen und eher dicht angeordnet ist.

Die heutige B 27, die bereits seit dem 15. Jahrhundert als Postroute (Postcourse) eine wichtige Verbindung nach Stuttgart/Cannstatt bzw. bis zur Schweizer Grenze war, wurde im 18./19. Jahrhundert als „Staatstraße“ übernommen und um 1750 zur „Chaussee“ ausgebaut. Die „Chaussee“ verlief außerhalb des Dorfes, sodass sich historisch gesehen der Ort zu dieser wichtigen Verkehrsachse, der sogenannten „Schweizer Straße“, hin entwickelt hat. Die Bedeutung der Straße für den Ort ist an den zahlreichen Gaststätten, die sich ab der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts entlang der Straße angesiedelt haben, heute noch ablesbar. Teilweise siedelten die Gaststätten von der historischen Ortsdurchfahrt an den gut ausgebauten Hauptverkehrsweg um.

Die ersten siedlungsstrukturellen Wachstumsspitzen erfolgten daher im 18./19. Jahrhundert nach Osten zur „Schweizer Straße“ in den Bereichen „Im Hinteren Höfen“ und „Hinter der Kirche“. Bedingt durch die leichte Südhanglage fand nach 1945 eine starke Wohngebietsentwicklung nach Norden und Westen statt. Ausgehend von den Gebieten „Moritzrain“, „Stein-, Stäffelen-, Oberwiesachstraße, Banweg“ im Westen und dem Wohngebiet „Lehr“ im Norden folgten dann in den 1980er Jahren im Nordwesten die Wohngebiete im Bereich „Auwasen“.



05 Bevölkerungsentwicklung und Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche; Quelle: Statistisches Landesamt BaWü

Anfang der 2000er Jahre wurde das Wohngebiet „Banweg“ entwickelt. Aktuell wird das Wohngebiet „Im Grund“ erschlossen.

Neben den historischen gewerblichen Einzelansiedlungen entlang der B 27 entstand ab den 1980er Jahren etwas abgesetzt vom Ort das Gewerbegebiet „Weiherrain“ und dessen nordöstliche Erweiterung „Schlattwiesen“. In den ausgehenden 1990er Jahren wurde das bestehende Gewerbegebiet „Stetten“ deutlich nach Süden vergrößert.

Hinsichtlich des Flächenverbrauchs lag der Anstieg der Einwohnerzahl in den letzten 20 Jahren prozentual gesehen deutlich über der Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche. Landesweit betrachtet ist die Siedlungs- und Verkehrsfläche stärker angestiegen als die Einwohnerzahl.

C STÄDTEBAULICHE ERNEUERUNG

In den letzten Jahrzehnten rückte zunehmend die städtebauliche Erneuerung in den Fokus der gemeindlichen Planungen. Insbesondere in der Ortsmitte soll durch ein Bündel unterschiedlicher städtebaulicher Maßnahmen eine gestalterische und funktionale Aufwertung erreicht werden.

Hierzu konnten für den Bereich „Ortsmitte II“ im Rahmen des Ende 2011 abgerechneten Sanierungsprogramms folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Sanierung der Zehntscheune (Zwischenetappe)
- Sanierung Museumsscheuer 2. Bauabschnitt
- Sanierung Haus Goldgasse 16
- Erneuerung der Kanalisation und Wasserleitung einschließlich Straßenausbau in der Lindenstraße und „Mini-Kreisel“
- Sanierung Mittelgasse / Bachstraße
- Sanierung Kindergarten Ursulastraße (über das Sonderprogramm IVP gefördert)

Teile des Sanierungsgebietes „Ortsmitte II“ wurden in das Sanierungsgebiet „Ortsmitte III“ übergeleitet. Im Jahr 2013 wurde das Gebiet „Ortsmitte III“ in das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau West“ aufgenommen. Schwerpunkt der Sanierungsmaßnahmen ist die Entwicklung der Gewerbebrache zwischen der Aspergstraße und Bachsatzstraße sowie eine

Neuordnung im Bereich des Rathauses / Bachsatzstraße. In diesem Bereich konnten bereits baufällige Gebäude abgerissen werden und die Flächen einer Neubebauung zugeführt werden, der Straßenraum neugestaltet sowie die Sanierung der Zehntscheune mit teilweiser Umnutzung zu Schulzwecken abgeschlossen werden.

Auf der Gewerbebrache ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes sowie Wohnbebauung vorgesehen. Diese Maßnahme dient der Sicherung der Nahversorgung sowie der Schaffung von innerörtlichem Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen.

Näheres auf Seite 79

06 Sanierung Kindergarten Ursulastraße; Quelle: Webseite Gemeinde Ofterdingen

07 Platzgestaltung Mittelgasse / Bachstraße; Quelle: Webseite Gemeinde Ofterdingen

08 Sanierung Zehntscheune Festsaal; Quelle: Webseite Gemeinde Ofterdingen

09 Platzgestaltung Mittelgasse / Bachstraße; Quelle: Webseite Gemeinde Ofterdingen

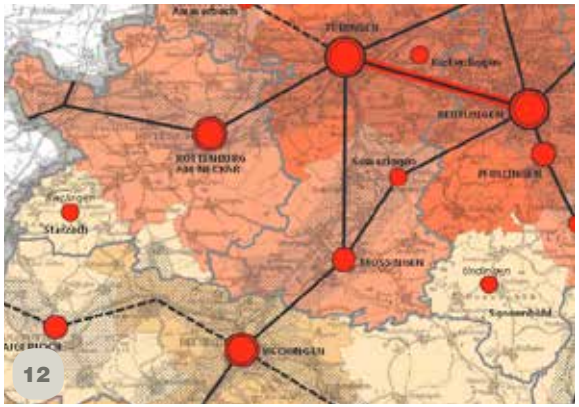
10 Mini-Kreisel; Quelle: Webseite Gemeinde Ofterdingen

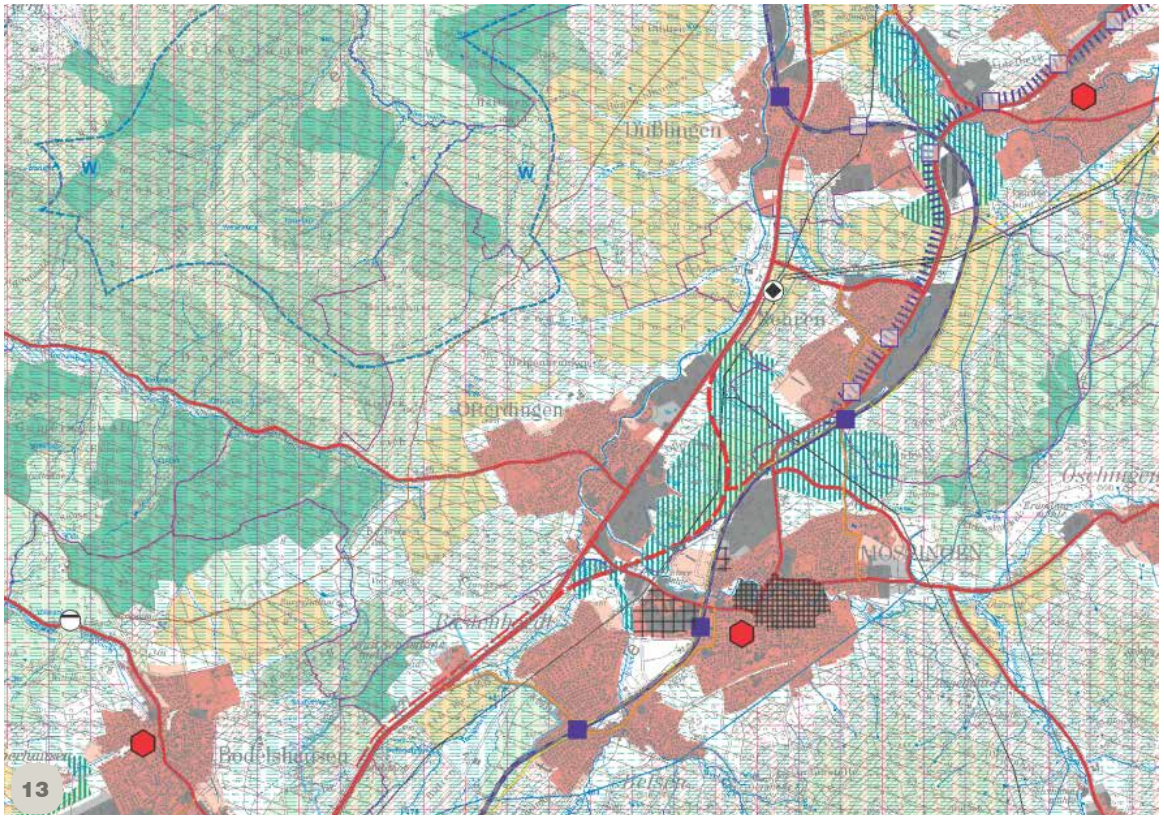
11 Städtebauliches Konzept Aspergstraße / Bachsatzstraße, Quelle: Lederer / Ragnarsdottir / Oei

D RAUMORDNERISCHE VORGABEN

Die Gemeinde Ofterdingen liegt gemäß Landesentwicklungsplan 2002 in der Randzone um den Verdichtungsraum. Im Regionalplan Neckar-Alb 2013, verbindlich seit dem 10.04.2015, werden spezifische regionalplanerische Vorgaben zur angestrebten Siedlungs- und Freiraumentwicklung, sowie den hierbei zu berücksichtigenden Rahmenbedingungen auf regionaler Ebene ergänzt.

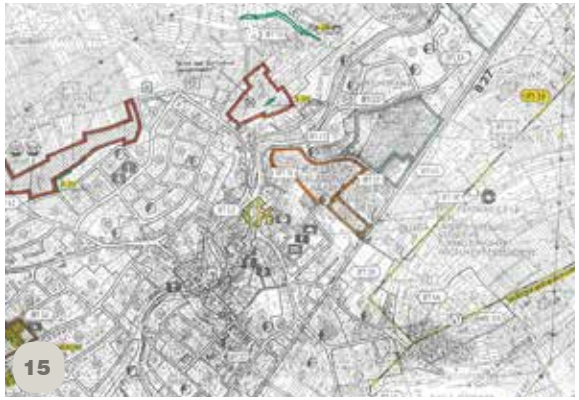
Ofterdingen liegt innerhalb der Landesentwicklungsachse Reutlingen / Tübingen – Hechingen – Balingen (– Rottweil). Der Gemeinde ist keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Das nächstgelegene Unterzentrum ist Mössingen in 3 km Entfernung. Hechingen (9 km Entfernung) und Rottenburg am Neckar (12 km Entfernung) sind die nächstgelegenen Mittelzentren und das Oberzentrum Tübingen/Reutlingen ist gut 13 km entfernt.





12 Auszug Strukturkarte, Regionalplan Neckar-Alb 2013
13 Auszug Raumnutzungskarte, Regionalplan Neckar-Alb 2013

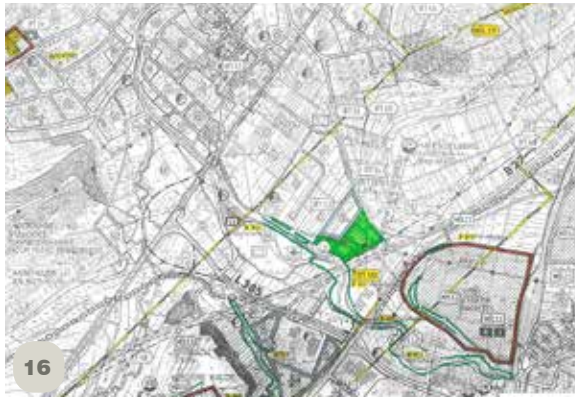
14



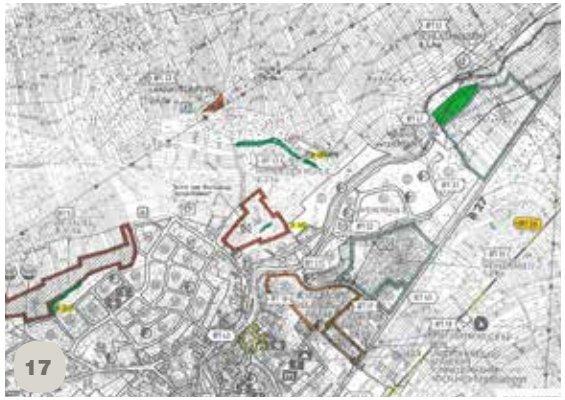
15

Bei der Entwicklung von Wohnbauflächen ist ein Dichtewert (Einwohner / ha Bruttowohnbauland) von 55 EW / ha zu berücksichtigen. Ofterdingen ist weder als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit (Siedlungsbereich), noch als Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung festgelegt. Nach der Begründung zum Regionalplan können Gemeinden, die innerhalb einer Entwicklungsachse liegen, in geringem Umfang Siedlungstätigkeiten über den Eigenbedarf hinaus vornehmen.

Ofterdingen bildet zusammen mit Mössingen und Bodelshausen die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Mössingen – Bodelshausen – Ofterdingen. Die vorbereitende Bauleitplanung wird in der Gemeinde durch die 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (rechtswirksam seit dem 24.08.2001) gesteuert. Derzeit ist die 2. Änderung des Flächennutzungsplans im Verfahren, welche sechs Teiländerungen umfasst. Auf Ofterdinger Gemarkung sieht die 2. Änderung die Anpassung der Flächenabgrenzung „Im Grund“ an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan und im Bereich „Stetten“ die Änderung vormals gewerblicher Bauflächen in gemischte Bauflächen vor. Mit Ausnahme der Flächen im Bereich Weiherrain sind die Potentiale des Flächennutzungsplans weitestgehend ausgeschöpft.



16



17

Flächennutzungsplan, 1. Fortschreibung, Stand 25.04.2001

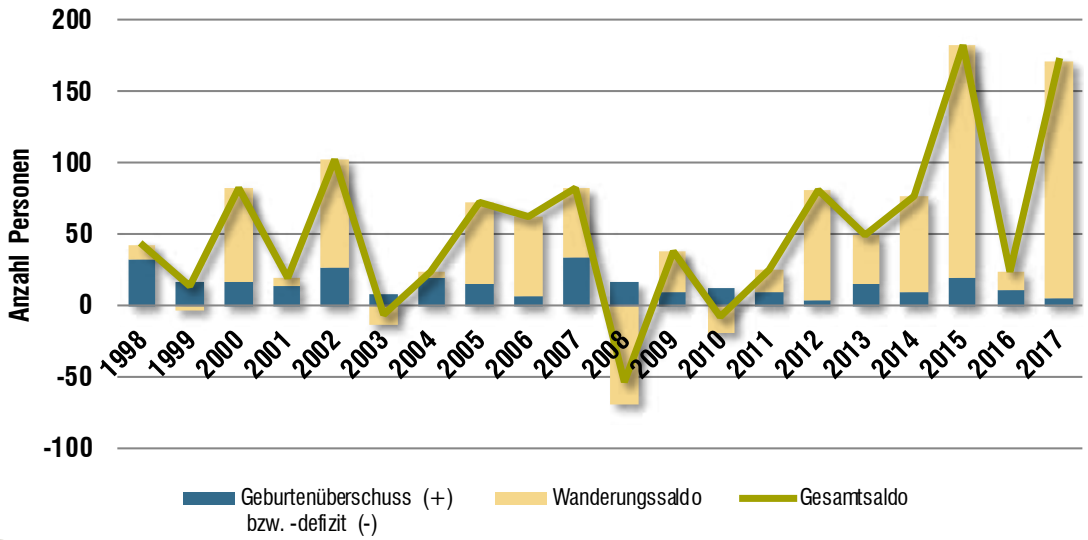
14 Blatt 2, Planausschnitt 2.1
15 Blatt 2, Planausschnitt 2.2
16 Blatt 2, Planausschnitt 2.4
17 Blatt 2, Planausschnitt 2.5

E BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND ALTERSSTRUKTUR

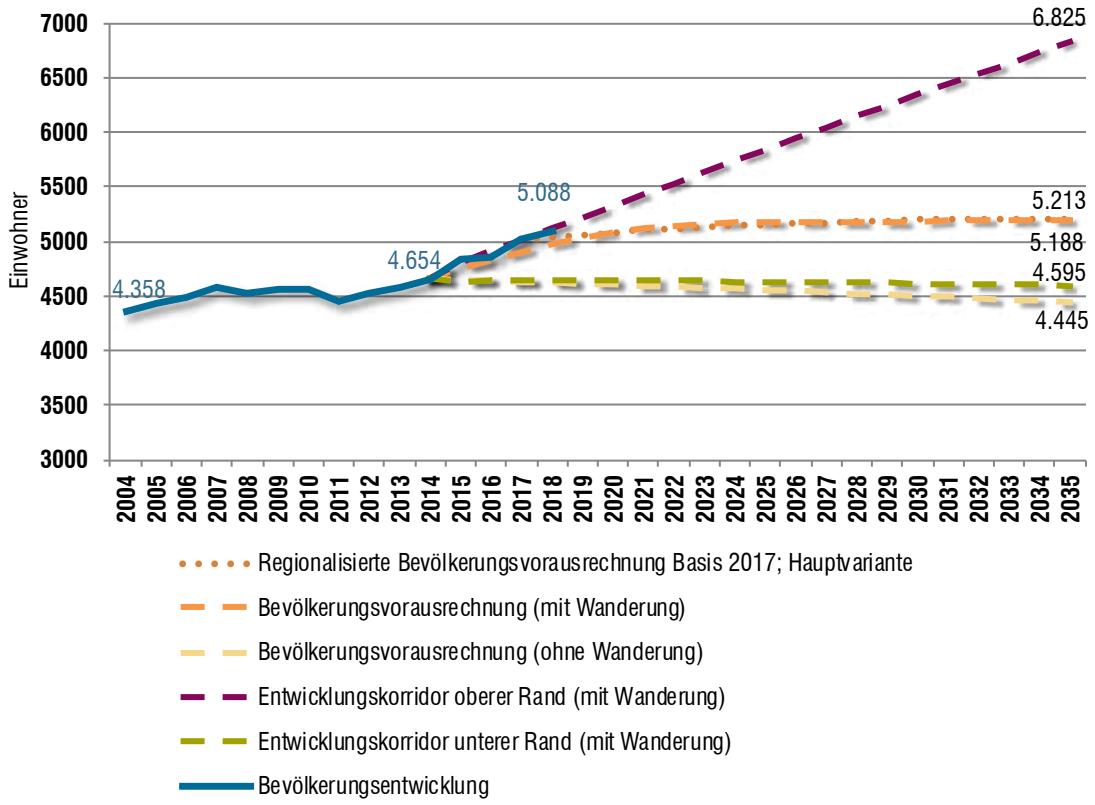
Die Bevölkerungsentwicklung sowie die Veränderung der Altersstruktur zählen zu den elementaren Zukunftsaufgaben der Gemeindeentwicklung Ofterdingens. Es sind erhebliche Nachfrageveränderungen sowie veränderte Ansprüche an den Wohnraum, Arbeitsmarkt, Dienstleistungen, öffentliche Infrastruktur und die Ausgestaltung des öffentlichen Raums zu erwarten.

Im Zeitraum 1998 bis 2017 ist die Einwohnerzahl von 4.123 auf 5.088 Einwohner gestiegen. Dieses Wachstum ist zum einen auf einen durchgehenden Geburtenüberschuss sowie einen weitgehend positiven Wanderungssaldo in den letzten Jahren zurückzuführen. Insbesondere sind in den Jahren 2015 und 2017 Wachstumsspitzen zu verzeichnen.

Vergleicht man die Bevölkerungsveränderungen der verschiedenen Gebietseinheiten der letzten 20 Jahre, zeigt sich im Zeitraum 1998 – 2010 für alle Gebietseinheiten eine positive Entwicklung, wobei die durchschnittliche jährliche Wachstumsrate in Ofterdingen mit 0,9 am höchsten und in der Region Neckar-Alb mit 0,2 am geringsten ist (Land Baden-Württemberg 0,3; Kreis Tübingen 0,6). Der negative Ausschlag im Jahr 2011 ist auf die unterschiedliche Fortschreibungsbasis im Vergleich Zensus 2011 mit den Ergebnissen der Jahre



18 Wanderungssaldo / Geburtensaldo 1998-2017; Quelle: Statistisches Landesamt BaWü



Bevölkerungsentwicklung und -vorausrechnung 2004-2035; Quelle: Statistisches Landesamt BaWü

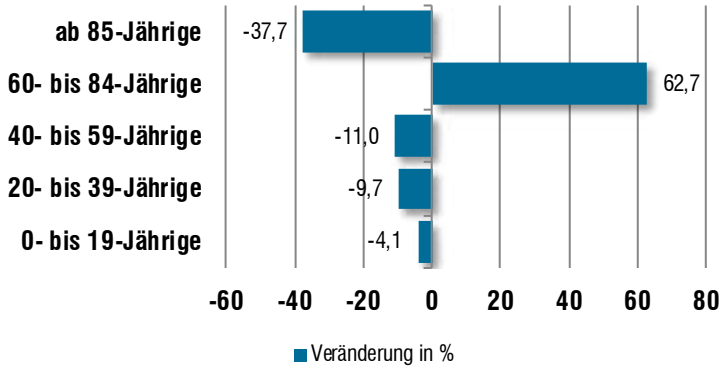
19

davor zurückzuführen. Im Zeitraum 2012 – 2017 hat die Wachstumsrate deutlich zugenommen (Land Baden-Württemberg 0,8; Region Neckar-Alb 0,7; Landkreis Tübingen 1,0; Ofterdingen 2,1), wobei der Wert in Ofterdingen deutlich über dem Landesdurchschnitt bzw. dem regionalen Vergleich liegt. Ursachen hierfür sind neben den allgemeinen (internationalen) Zuwanderungen nach Baden-Württemberg in der attraktiven Wohnlage Ofterdingens zu sehen.

Die Bevölkerungsvorausrechnungen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg zeigen je nach Vorausrechnungsvariante eine sehr unterschiedliche Entwicklung bis zum Jahr 2035. Die aktuelle Vorausrechnung ergibt für Ofterdingen bis zum Jahr 2035 einen Zuwachs um knapp 4 % auf 5.213 Einwohner. Die Entwicklungen der letzten Jahre deuten auf einen stärkeren Zuwachs hin, da die tatsächlichen Einwohnerzahlen in den Jahren 2015, 2016,

2017 und 2018 deutlich über den prognostizierten Zahlen liegen. Die Modellrechnung ohne Wanderungen beschreibt keine realistische Entwicklungsperspektive, sondern gibt eine fiktive Bevölkerungsentwicklung bei gleichbleibenden Geburten- und Sterberaten ohne Wanderung wider. Wanderungen finden ebenfalls in einem erheblichen Umfang zu beispielsweise Ausbildungs-, Paarbildungs- oder Erwerbszwecken statt.

Neben der Bevölkerungszahl wird sich aufgrund der demographischen Entwicklungen die Altersstruktur verändern. Die Altersgruppe der 60 bis unter 85-Jährigen wird deutlich zunehmen, wohingegen die Einwohnerzahl der jüngeren Altersgruppen sowie der ab 85-Jährigen abnehmen wird. Zu beachten ist, dass absolut betrachtet die älteren Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung immer noch den geringsten Anteil ausmachen (rund 1/3). Die Abbildung verdeutlicht jedoch die veränderten Bedarfe je nach Altersgruppe in den nächsten Jahren.



20 Veränderung der Altersstruktur 2014-2035; Quelle: Statistisches Landesamt BaWü

II Gemeindeentwicklungsprozess

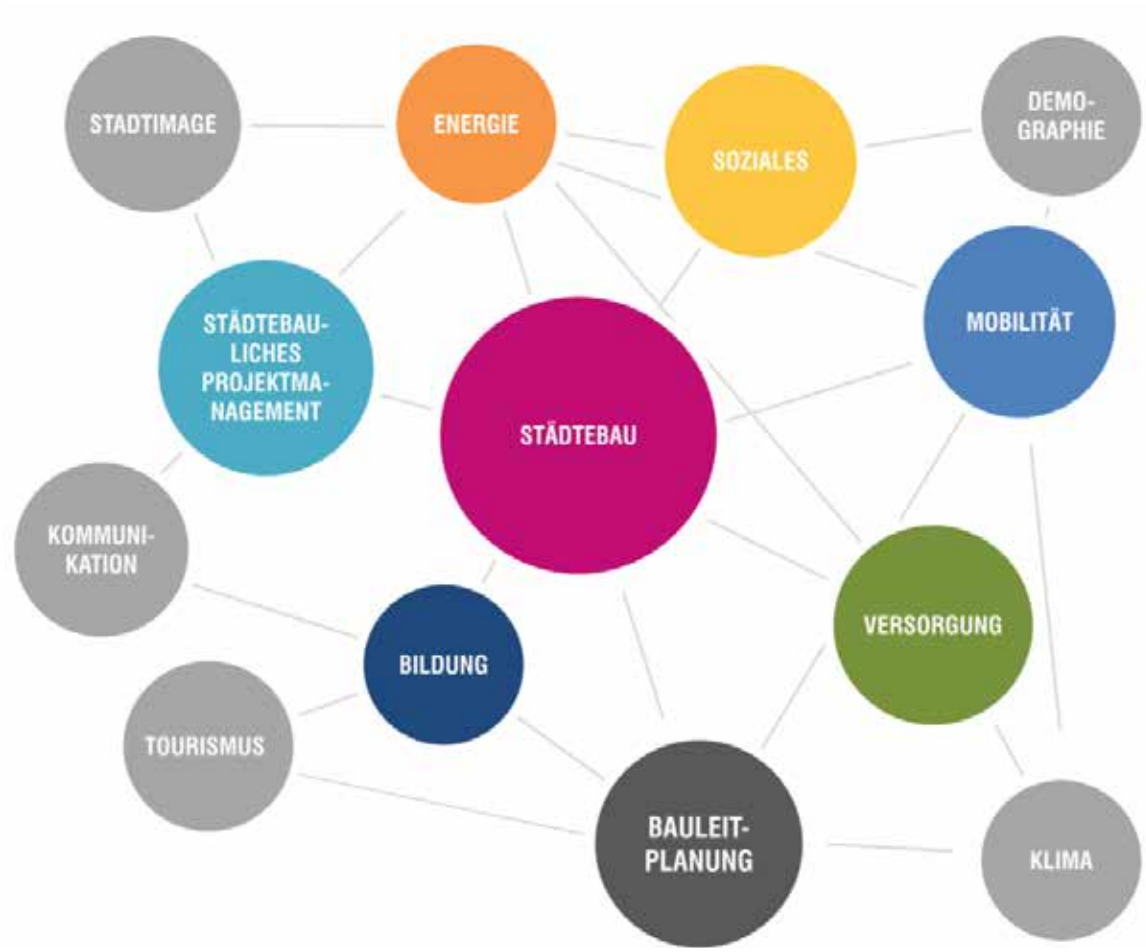
A WARUM EIN GEMEINDEENTWICKLUNGSKONZEPT?

Unsere Gesellschaft unterliegt einem stetigen Veränderungsprozess, der von allen Beteiligten Wandlungs- und Anpassungsfähigkeit abverlangt. Dies betrifft in besonderem Maß unsere Städte und Gemeinden, da sie als kleinste Einheit im Gefüge der Gebietskörperschaften einerseits den für die Menschen unmittelbar wahrnehmbaren Lebensbereich ausmachen und andererseits wenig Einfluss auf gesamtgesellschaftliche Veränderungsprozesse nehmen können.

Zu den wesentlichen Herausforderungen der nächsten Jahre zählen insbesondere:

- die sich verändernde Altersstruktur der Bevölkerung, mit einem deutlichen Anstieg des Durchschnittsalters und einem erhöhten Anteil Hochbetagter,
- der Umgang mit der in Deutschland regional sehr unterschiedlichen Bevölkerungsentwicklung und den Folgen,
- die Folgen des Klimawandels; die Energiepreisentwicklung wird vor dem Hintergrund begrenzter fossiler Ressourcen und wachsender Nachfrage ihre Dynamik steigern,
- der wachsende Wettbewerb um Nutzungen und Flächen vor dem Hintergrund einer sich auf Innenentwicklung fokussierenden Siedlungsentwicklung,
- die technische und organisatorische Bewältigung von Mobilitätsbedürfnissen. Dabei wird es noch stärker als heute um die Vereinbarkeit zunehmender verkehrlicher Belastungen mit attraktiven Wohn- und Lebensqualitäten gehen,
- die Globalisierung der Wirtschaft kann eine abnehmende Standortbindung der Unternehmen bewirken. Die Betriebe müssen sich der nationalen und internationalen Konkurrenz stellen. Eine enge Zusammenarbeit mit den Unternehmen vor Ort ist zur Sicherung der Standorte erforderlich.

Diese Entwicklungen und Herausforderungen sind durch einen nachhaltigen Planungsprozess zu steuern. Sowohl auf Bundes- als auch auf Landesebene wird daher die Einleitung eines entsprechend ganzheitlichen Entwicklungsprozesses empfohlen, welcher die vorgenannten Aufgabenstellungen unter Beteiligung der Bevölkerung vertiefend untersucht. In der Folge wurde dieses Instrument ein verbindlicher Baustein der Städtebauförderung in Baden-Württemberg. In der Ausschreibung 2019 wird ausgeführt:



„Unverzichtbar für eine erfolgreiche zukunftsorientierte Stadtentwicklung ist die Erstellung und regelmäßige Fortentwicklung eines umfassenden gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger.“

B WAS KANN EIN GEMEINDEENTWICKLUNGSKONZEPT LEISTEN?

Eine erfolgreiche und effiziente Entwicklung von Kommunen bedarf der Koordination zahlreicher ineinandergreifender Handlungsfelder. Die Komplexität der Zusammenhänge hat dabei auch in kleineren Gemeinden in den letzten Jahrzehnten rapide zugenommen. Heute muss mehr denn je den handelnden Personen vor Ort ein Werkzeug zur Darstellung der unterschiedlichen Handlungsfelder zur Verfügung gestellt werden um

- den Überblick über die für die Gemeinde wesentlichen Sachthemen zu halten,
- sich mit allen Beteiligten auf eine gemeinsame Diskussionsebene zu stellen,
- gemeinsame Ziele zu formulieren (Leitbilddiskussion),
- Konflikte frühzeitig zu identifizieren und Entscheidungen herbeizuführen.

Dieses Gemeindeentwicklungskonzept soll bei der Bewältigung dieser Aufgaben unterstützen. Dabei ist es aber weniger als fertiges dogmatisch abzuarbeitendes Allheilmittel zu verstehen, welches Antworten auf alle drängenden Fragen liefert, vielmehr ist es eine leitende Dokumentation eines fortwährenden Entwicklungsprozesses, die Entscheidungsgrundlagen für die Auswahl von Maßnahmen und Projekte der nächsten Jahre vor dem Hintergrund einer Gesamtausrichtung beisteuern soll.

C INSTRUMENTE DER GEMEINDEENTWICKLUNG

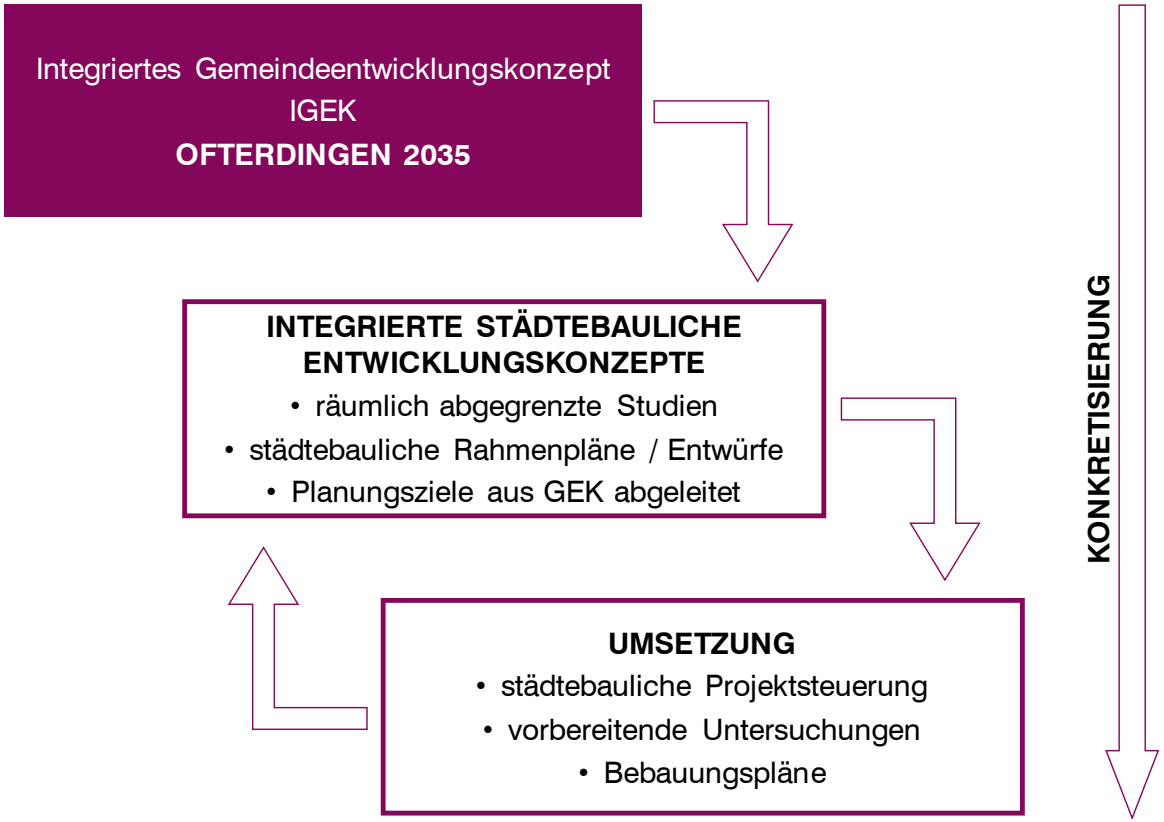
Aufgrund der immer komplexer werdenden Planungsprozesse und der Notwendigkeit, städtebauliche Planungen in Abhängigkeit zueinander zu betrachten, ist eine koordinierte und abgestimmte Vorgehensweise im gesamten Gemeindeentwicklungskonzept ratsam.

Um ein unkoordiniertes Nebeneinander von Planungen zu vermeiden, ist es notwendig, den Planungsprozess von der Ideenfindung bis zur Umsetzung eng aufeinander abzustimmen.

Dabei können im Wesentlichen vier Ebenen definiert werden:

- der Leitbildprozess
- eine gesamtgemeindliche integrierte Entwicklungsplanung (IGEK) mit der Definition konkreter Ziele und möglichst verortbaren Maßnahmen auf Grundlage des Leitbilds,

- in das IGEK integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte mit einer klaren räumlichen Abgrenzung im Sinne von städtebaulichen Entwürfen und Rahmenplänen inklusive Verankerung in der Bürgerschaft,
- die Umsetzung durch Bauleitpläne, vorbereitende Untersuchungen, Sanierungsmaßnahmen, etc.



D BÜRGERBETEILIGUNG

In einer Klausurtagung im März 2019 sowie in einer Gemeinderatssitzung im Juli 2019 beschäftigte sich der Gemeinderat mit den Zwischenergebnissen des Gemeindeentwicklungskonzeptes. Dabei wurde auch über die Beteiligungsformate für die Bürger/innen beraten. Dem Gemeinderat war es ein Anliegen, dass auch die Ofterdinger Jugend die Chance bekommt, sich in den Gemeindeentwicklungsprozess einzubringen. Daher fanden zwei Veranstaltungen zur Bürgerbeteiligung statt.

Am 14. Oktober 2019 hatten die Bürger/innen und am 02. Dezember 2019 die Jugendlichen die Möglichkeit, ihre Anregungen und Ideen beizusteuern. Die Einladung erfolgte über das Amtsblatt. Zusätzlich wurden alle Ofterdinger Jugendlichen zwischen 12 und 21 Jahren persönlich angeschrieben. Im Oktober beschäftigten sich rund 80 Ofterdinger mit der Frage, wie sich die Gemeinde bis zum Jahr 2035 entwickeln soll. Den Termin im Dezember nutzten 15 Jugendliche.

Bei beiden Veranstaltungen folgte nach einem kurzen Impulsvortrag zum Planungsstand und den Analyseergebnissen die eigentliche „Workshop-Phase“. Diese teilte sich in zwei Aufgabenstellungen. In der ersten Phase sollten sich die Teilnehmer/innen mit ihrem Ort auseinandersetzen. In einer Mind-Map wurden Lieblingsorte, Nachbarschaften, wichtige Wegeverbindungen (Fußwege, Radwege, Straßen) und wichtige Orte (Freizeit, Versorgung, „typisch Ofterdingen“) eingetragen. Durch die Aufgabenstellung gelang es, eine eher niederschwellige Vertrautheit mit dem Ort herzustellen. Für die folgende Aufgabe konnten so mögliche Hemmnisse, sich auf Plänen zurechtzufinden, abgebaut werden.

Im zweiten Teil konnten die Bürger / Jugendlichen zu den Handlungsfeldern

- Freizeit & Versorgung / Freizeit
- Wohnen & Arbeiten / Wohnen & Schule
- Landschaft & Freiraum / Landschaft & Natur
- Baukultur & Identität / Orte & Identität
- Mobilität & Erreichbarkeit / Mobilität & Erreichbarkeit

21 Presseartikel „Treffpunkte wären toll“, Tagblatt vom 04.12.2019
22 Presseartikel „Fingerzeig für die Zukunft“, Tagblatt vom 16.10.2019
23 Jugendbeteiligung Mind-Map Überlagerung

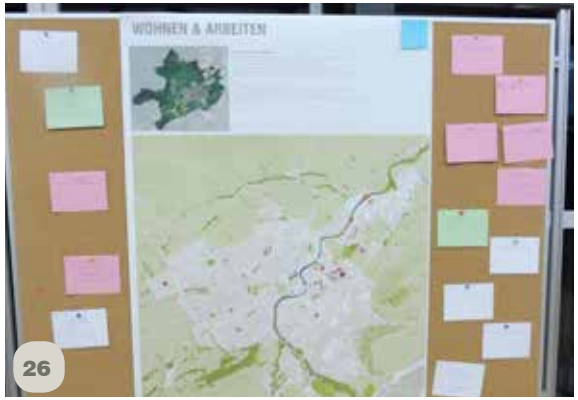
an Schautafeln Lob, Kritik, Anregungen und Vorschläge benennen. Dies erfolgte mittels verbaler Beschreibungen auf Karteikarten in Zusammenhang mit einer räumlichen Verortung auf jeweils einem Plan. Durch Leitfragen sollte zur Diskussion und Unterhaltung angeregt werden. Im Anschluss wurden die Ergebnisse im Plenum von jeweils einem Gruppensprecher vorgestellt. Folgende Themen wurden diskutiert

- Zugänglichkeit / Aufenthaltsmöglichkeiten an der Steinlach
- Treffpunkte in der Ortsmitte
- Park-/ Verkehrssituation in bestimmten Bereichen
- Ortsbild an der B 27
- Dimensionierung von Neubauvorhaben
- Busverbindungen/-takt nach Mössingen und Tübingen
- Querung der B 27

Die aufgeführten Stichpunkt sollen einen beispielhaften Überblick über die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung geben. Alle in den Veranstaltungen genannten Punkte wurden in einer Übersicht zusammengetragen, ausgewertetet und auf ihre Umsetzbarkeit geprüft. Im weiteren Planungsprozess wird sich der Gemeinderat und die Verwaltung intensiv mit den Ideen auseinandersetzen und eine Priorisierung vornehmen. Die Ergebnisse sind in einer separaten Dokumentation zusammengestellt.

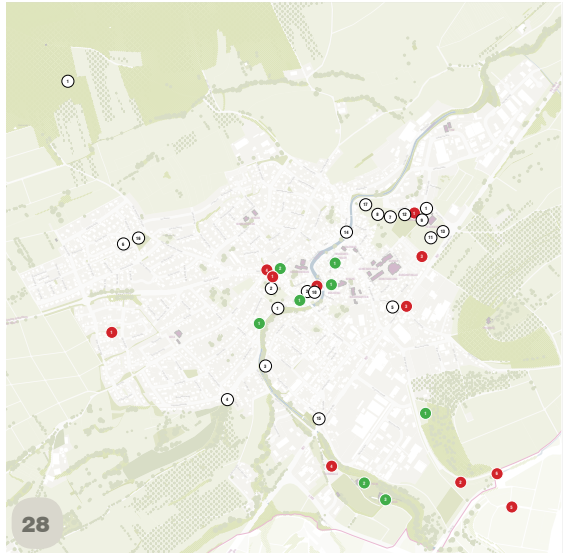
24

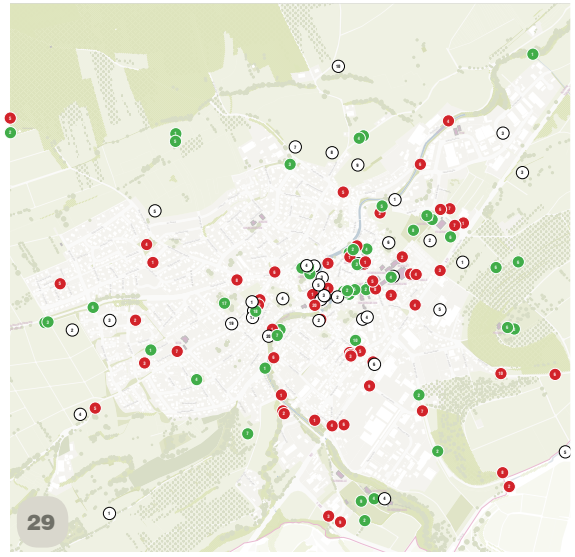
25

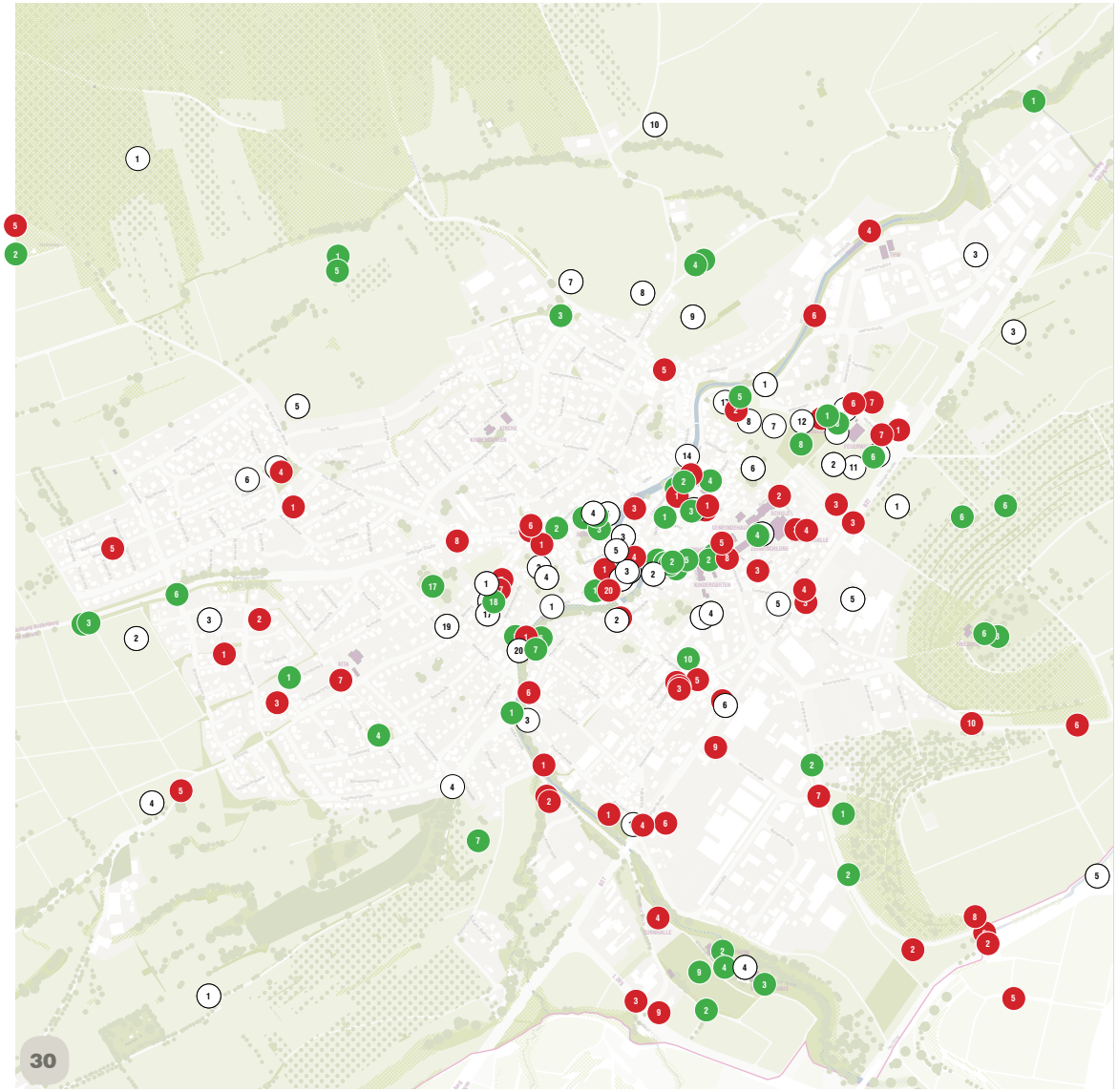


26

27







24 Bürgerwerkstatt, Bearbeitung Aufgabenstellung Teil A; Quelle: BAG
25 Bürgerwerkstatt, Bearbeitung Aufgabenstellung Teil B; Quelle: BAG
26 Bürgerwerkstatt Themenplan; Quelle: BAG
27 Bürgerwerkstatt Mind-Map Überlagerung
28 Räumliche Verteilung Ergebnisse Jugendbeteiligung
29 Räumliche Verteilung Ergebnisse Bürgerwerkstatt
30 Räumliche Verteilung Gesamtergebnisse

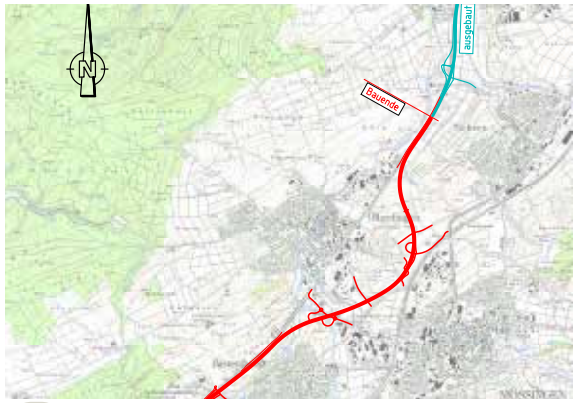
III Bestandsanalyse und Entwicklungsbausteine

A VERKEHRSSTRUKTUR

A.1 AUSGANGSLAGE UND RAHMENBEDINGUNGEN

ÜBERÖRTLICHE ANBINDUNG / B 27

Ofterdingen ist über die Bundesstraße B 27, die den Ort von Nordosten nach Südwesten durchquert, an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.



31 Übersichtslageplan B27 Nehren-Bodelshausen; Quelle: Webseite RP Tübingen, Abt. 4 Straßewesen, Referat 44 - Planung

Durch die Verkehrszunahme der letzten Jahrzehnte wirkt die B 27 zunehmend belastend und zerschneidend auf den Ort. Insbesondere das Wohnen entlang der Straße ist durch den Verkehrslärm und die Schadstoffbelastung eingeschränkt. In den nächsten Jahren ist mit einer Zunahme des Verkehrs zu rechnen, sodass die Ortsdurchfahrt noch stärker belastet sein wird. Aufgrund der Überlastung der B 27 ist für den Abschnitt zwischen Balingen und Stuttgart der zweibahnige Ausbau geplant, bzw. teilweise bereits umgesetzt. Für Ofterdingen sieht die Ausbaukonzeption eine Ortsumfahrung vor, die sogenannte „Endelbergtrasse“. Diese Trassenführung ist Ergebnis der Variantenprüfungen (engere Umfahrung, Tunnellösung auf der Bestandstrasse) und erhielt im Oktober 2016 den sogenannten „Gesehen-Vermerk“ des Bundesverkehrsministeriums. Das heißt der Bund hat der Planung in dieser Form grundsätzlich zugestimmt. Der Antrag auf Einleitung des Planfeststellungsverfahrens wurde am 19. Dezember 2019 von der Straßenbauabteilung RP Tübingen gestellt. Die öffentliche Auslegung der Planfeststellungsunterlagen fand vom 29.06. bis zum 28.07.2020 statt. Die zukünftigen Anschlussstellen zur B 27neu sind im Bereich von Bad Sebastiansweiler (AS K 6933), von der L 385 im Bereich Ernbach (AS L 385) und zur L 384 (AS L 384) vorgesehen.

Neben der direkten Lage an der B 27 als wichtige überörtliche Nord-Süd-Verbindung, erreicht man die Bundesautobahn A 81 (Anschlussstelle Empfingen bzw. Anschlussstelle Rottenburg) in rund 20 bis 30 Minuten Fahrzeit. Zur A 8 und dem Flughafen Stuttgart gelangt man über die B 27 in gut einer halben Stunde. In Ost-West-Richtung ist der Ort über die Landesstraße L 385 in das überörtliche Verkehrsnetz eingebunden.

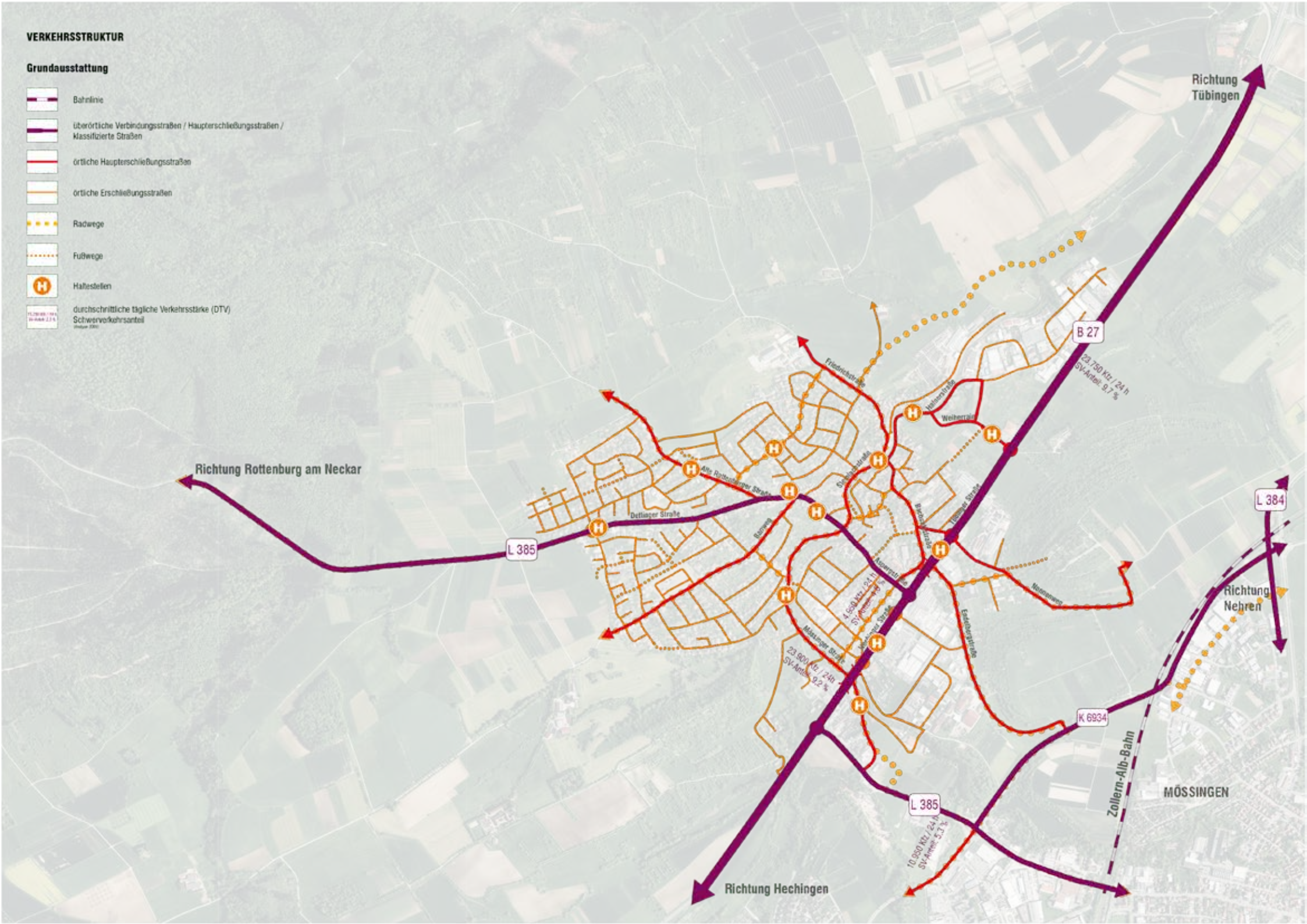
ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR

Die nächstgelegene Anschlussmöglichkeit an die Bahn befindet sich in Mössingen. Hier besteht Anschluss an den Regionalverkehr (HzL, RE, RB und IRE) der Zollern-Alb-Bahn (Bahnstrecke Tübingen-Sigmaringen-Aulendorf). Zudem bestehen Busverbindungen nach Tübingen, Rottenburg, Hechingen, Mössingen und allen umliegenden Gemeinden (Linie 156: Mössingen – Ofterdingen (werktags halbstündig, samstags stündlich), Linie 7613: Mössingen – Ofterdingen – Tübingen (stündlich), Linie 115: Mössingen – Rottenburg (werktags,

VERKEHRSSTRUKTUR

Grundausstattung

- Bahnlinie
- überörtliche Verbindungsstraßen / Haupterschließungsstraßen / klassifizierte Straßen
- örtliche Haupterschließungsstraßen
- örtliche Erschließungsstraßen
- Radwege
- Fußwege
- Haltestellen
- durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) Schwerverkehrsanteil (Analyse 2006)



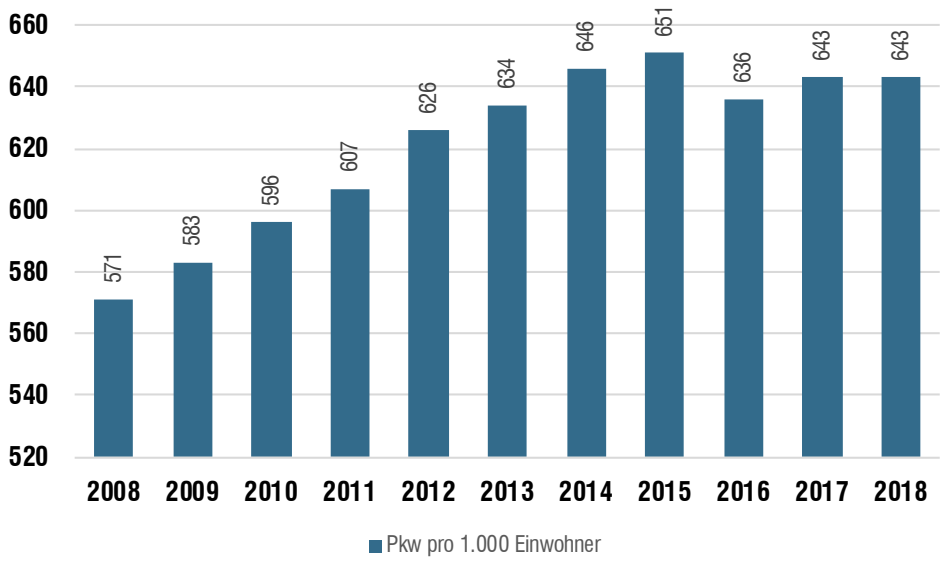
3 x vormittags, 1 x mittags, 1 x abends), Linie 158: Bodelshausen – Mössingen – Ofterdingen (werktags, 4 x mittags)).

RADVERKEHR

Die Gemeinde ist über mehrere Radwege in das überörtliche Radwegenetz eingebunden. Die Radwege sind hauptsächlich für den Freizeit- und Tourismusverkehr angelegt. Für den Alltagsverkehr ist die nächstgelegene Verbindung (RadNETZ Alltag) zwischen Hechingen und Tübingen über Bodelshausen, Mössingen, Nehren und Gomaringen ausgewiesen. Der Landesradfernweg „Hohenzollern-Weg“ ist in Bodelshausen zu erreichen. Innerhalb der Ortslage werden die Radwege überwiegend auf den Straßenverkehrsflächen ohne entsprechende Markierungen geführt.

ÖRTLICHER VERKEHR

Neben der B 27 (Hechinger Straße / Tübinger Straße) stellt die L 385 (Aspergstraße / Schillerstraße / Dettinger Straße) die zweite wichtige Ortsdurchfahrtsstraße dar. Von ihr aus gehen die örtlichen Haupterschließungsstraßen ab. Die örtlichen Erschließungsstraßen sind je nach Quartier unterschiedlich gestaltet und es werden verschiedene Erschließungsprinzipien erkennbar. So ist beispielweise im Wohngebiet „Lehr“ das eher verkehrsfreundliche Prinzip der Schleifen und Durchbindungen vorzufinden wohingegen im Wohngebiet „Banweg“ die Aufenthaltsmöglichkeit durch das Prinzip der Stiche im Vordergrund steht. Auch das Fußwegenetz ist je nach Quartier unterschiedlich dicht ausgestaltet.



Anzahl der PKW je 1.000 Einwohner seit 2008; Quelle: Statistisches Landesamt BaWü

32

A.2 ENTWICKLUNGSBAUSTEINE MOBILITÄT UND ERREICHBARKEIT

HANDLUNGSRAUM B 27

33 Beispiel Umgestaltung Ortsdurchfahrt Stegen, Pit Müller, Freier Landschaftsarchitekt BDLA, Freiburg; Quelle: Webseite akbw

Durch die Ortsumfahrung ergeben sich für Ofterdingen Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich der Ortsdurchfahrt. Das Verkehrsaufkommen wird sich von für das Jahr 2030 prognostizierten 30.250 Kfz/24h (Tübinger Straße) bzw. 30.200 Kfz/24h (Hechinger Straße) ohne Ortsumfahrung (Planungsfall 0) auf 5.050 Kfz/24h (Tübinger Straße) bzw. 10.250 Kfz/24h (Hechinger Straße) mit Ortsumfahrung (Planungsfall 2) reduzieren. Das geringere Verkehrsaufkommen ermöglicht die Reduzierung des Fahrbahnquerschnitts für den motorisierten Verkehr und zugleich die Verbreiterung der Gehwege bzw. die Etablierung eines Radschnellwegs. Eine weitere Aufwertung ist durch Baumpflanzungen möglich. Das Wohnen an der Ortsdurchfahrt kann wieder einen höheren Stellenwert bekommen und insgesamt kann die Trennwirkung verringert werden. Durch eine Gliederung in Abschnitte kann die starke lineare Struktur unterbrochen werden. Ein städtebaulich begleiteter Umbau der B 27 ist eine der wichtigsten Zukunftsaufgaben der Gemeinde. Die B 27 stellt einen Schlüsselbereich in der Gemeindeentwicklung dar. Näheres auf Seite 73

ORTSDURCHFAHRT L 385

Das Verkehrsaufkommen auf der Ortsdurchfahrt der L 385 wird von 3.950 Kfz/24h (Analyse 2017) auf 8.850 Kfz/24h steigen (Planungsfall 2). Hier ist auf die Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes besonderer Wert zu legen und diese bei Aus- bzw. Umbaumaßnahmen mit den Anforderungen an eine leistungsfähige Ortsdurchfahrt in Einklang zu bringen.

MOBILITÄTSCHANCE REGIONALSTADTBAHN

34 Fotomontage Regionalstadtbahn; Quelle GEA „Ofterdingen beantragt Haltestelle“, Foto Tricon Design AG

Im Bereich des öffentlichen Personennahverkehrs bietet die Regional-Stadtbahn Neckar-Alb langfristig Entwicklungsmöglichkeiten. Mit einem regionalen Stadtbahnsystem, ein Vorhaben der Landkreise Reutlingen, Tübingen und Zollernalb, der Städte Reutlingen und Tübingen sowie des Regionalverbands Neckar-Alb, soll die Region umsteigefrei mit den Innenstädten von Reutlingen und Tübingen verbunden werden. In einer Machbarkeitsstudie wurde der Nachweis erbracht, dass eine Regional-Stadtbahn betrieblich, technisch und wirtschaftlich möglich ist. Für die Zollern-Alb-Bahn (Teilnetz 2) sieht die Konzeption die Elektrifizierung der Strecke, einen zweigleisigen Ausbau von Teilabschnitten sowie zusätzliche Haltepunkte vor. In der Diskussion ist der zusätzliche Haltepunkt „Mössingen-Schlattwiesen“ (Vorschlag, Regionalverband Neckar-Alb). Ziel ist daher, eine gute Anbindung zum potentiellen Haltepunkt vorzuhalten und ggf. in Zusammenarbeit mit der Stadt Mössingen einen Park & Ride – Parkplatz zu etablieren. Auch die

VERKEHRSSTRUKTUR

Grundausstattung

- Bahnlinie
- überörtliche Haupterschließungsstraßen / klassifizierte Straßen
- örtliche Haupterschließungsstraßen
- örtliche Erschließungsstraßen
- Radwege
- Fußwege
- Haltestellen
- durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) Schwerverkehrsanteil

Entwicklung

- Ortsumfahrung B 27
- Umbau Ortsdurchfahrt
- Aufwertung Straßenraum
- Schaffung Wegeverbindung
- Aufwertung / Definition Ortseingänge
- durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) Schwerverkehrsanteil

MOBILITÄTSCHANCE RADSCHNELLVERBINDUNG

„Radschnellverbindungen sind qualitativ hochwertige, direkt geführte und leistungsstarke Radverkehrsverbindungen zwischen Kreisen und Kommunen. Aufgrund ihrer direkten, umwegefreien Führungen mit wenigen Stopps und großer Breiten sind sie besonders attraktiv – gerade auch auf längeren Distanzen. Sie haben daher insbesondere im Hinblick auf die steigende Nutzung von E-Bikes und Pedelecs großes Potenzial, um Hauptverkehrsachsen auf Straße und Schiene zu entlasten, Staus zu vermeiden und zur Luftreinhaltung beizutragen.

Radschnellverbindungen zeichnen sich durch folgende Eigenschaften aus:

- *Gesamtstrecke: mindestens 5 Kilometer*
- *interkommunale Verbindung*
- *bedeutende Verbindung für Alltagsradverkehr (DTVw ≥ 2.000 Radfahrende/24h auf überwiegenden Teil der Gesamtstrecke)“*

35

Anbindung für den Radverkehr sowie ausreichende Fahrradabstellmöglichkeiten sind bei der weiteren Entwicklung zu beachten.

Entwicklungspotential für die Gemeinde besteht beim Ausbau alltagstauglicher Fahrradverbindungen, um den Radverkehr zu fördern. Hierbei könnte die Entwicklung einer Radschnellverbindung entlang der B 27 eine attraktive Möglichkeit sein, längere Strecken z.B. zur Arbeit zügig und sicher zurückzulegen.

Denkbar ist die Etablierung einer solchen Verbindung zwischen Bodelshausen und Dußlingen. Im Bereich von Ofterdingen könnte im Zuge der Ortsumfahrung die Trasse auf der künftigen „alten“ B 27 geführt werden. In der im März 2018 veröffentlichten „Potentialanalyse für Radschnellverbindungen in Baden-Württemberg“ des Verkehrsministeriums werden Korridore identifiziert, die aufgrund des Radverkehrsaufkommens grundsätzlich radschnellverbindungswürdig sind. Die Strecke zwischen Tübingen und Nehren sowie zwischen Reutlingen und Nehren wurde als sogenannte „Hauptradroute - Umsetzung als Radschnellverbindung bei Nachweis entsprechenden Bedarfes“ ausgemacht. In der Potentialanalyse wurde das Potential für den Abschnitt Nehren – Hechingen nicht ermittelt. Für die potentielle Hauptradroute ist derzeit eine Machbarkeitsuntersuchung beim Regierungspräsidium beantragt und ausgeschrieben (Stand Potentialanalyse 09.03.2018).

36

37

35 Infobox Radschnellverbindung; Quelle: Webseite Ministerium für Verkehr Baden-Württemberg, Radschnellverbindungen

36 Collage einer möglichen Radschnellverbindung in den Landkreisen Böblingen und Ludwigsburg; Quelle: Webseite Ministerium für Verkehr Baden-Württemberg, Informationsportal zur Radverkehrsförderung

37 Radschnellverbindung; Quelle: Webseite VCD Landesverband Baden-Württemberg e.V.

FÖRDERUNG DER NAHMOBILITÄT

38

Da eine solche Radschnellverbindung eine interkommunale Aufgabe darstellt, könnte in einer Machbarkeitsstudie die Umsetzungsmöglichkeit für den Abschnitt Nehren - Hechingen geprüft werden. Vom Land Baden-Württemberg werden lokale Machbarkeitsstudien gefördert.

Im Hinblick auf eine zukunftsorientierte Gemeindeentwicklung ist die Nahmobilität von großer Bedeutung. Das örtliche Wegenetz sollte abseits der Haupterschließungsstraßen ausgebaut werden. Insbesondere die Ortsmitte sowie die Versorgungs-, Freizeit-, Sport- und Kulturangebote sollten in einem wohnungs- bzw. wohnortnahen Radius gefahrlos zu Fuß oder per Fahrrad erreichbar sein. Hierbei sind die Bedürfnisse der unterschiedlichen Nutzergruppen, insbesondere die von Kindern, alten Menschen und Menschen mit Behinderungen, in den Planungen zu beachten. Eine gute kleinräumige Erreichbarkeit der verschiedenen Einrichtungen ist hinsichtlich der Lebensqualität und Attraktivität der Quartiere ein wichtiger Faktor. Sie kann den Bedarf der klassischen Verkehrsmittel reduzieren und bietet somit auch ökologische und klimatische Vorteile. Zudem wird der öffentliche Raum weniger durch den Kfz-Verkehr belastet. Neben einer potentiellen Radschnellverbindung für den überörtlichen Verkehr ist auch innerhalb der Ortslage der Radverkehr von besondere Bedeutung. Bei der Gestaltung der Verkehrsflächen ist auf eine sichere und attraktive Wegeführung zu achten. Zudem sind ausreichende Fahrradabstellanlagen beispielsweise bei öffentlichen Einrichtungen aber auch z.B. bei Lebensmittelgeschäften vorzuhalten.

AUSBAU DER ELEKTROMOBILIÄT

39

Ein weiterer Baustein einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung ist der Ausbau der Elektromobilität. Ziel sollte sein, die Elektromobilität alltagstauglich und anwendungsorientiert im Alltag zu verankern. Maßnahmen könnten der Einsatz von Elektrobussen, Car-Sharing-Flotten mit E-Autos, eine attraktive Ladeinfrastruktur im öffentlichen Raum oder in Mobilitätsstationen sein. Neben der Errichtung einzelner Ladestationen bieten sogenannte Mobilitätsstationen die Chance, die Ladeinfrastruktur mit anderen Mobilitätsangeboten wie z.B. Haltestellen zu kombinieren. Bei der Errichtung der Angebote ist auf eine städtebauliche Integration hinsichtlich Anzahl, Dimensionierung und Gestaltung Wert zu legen. Neben der klassischen Ladesäule werden derzeit erste Versuche einer Induktivladung gemacht, bei der ein wesentlicher Teil der Ladeinfrastruktur unter die Straßenoberfläche verlegt wird.

38 Bestandteile Nahmobilität; Quelle: Webseite Verkehr 2025, Senator für Umwelt, Bau und Verkehr -Referat 50 Strategische Verkehrsplanung-, Bremen

39 Beispiel Induktionsladung; Quelle: Webseite etz elektrotechnik & automation

A.3 ZUSAMMENFASSUNG ENTWICKLUNGSBAUSTEINE MOBILITÄT UND ERREICHBARKEIT

BÜRGERIDEEN

BI1 Direktverbindung Bus nach Tübingen – sind nie zeitl. abgestimmt für Berufspendler

BI2 Die Straße um die Schule und Rathaus verkehrsberuhigt und für die Zukunft autofrei

BI3 Gekennzeichnete Parkflächen auf einer Straßenseite (Bsp. Brühlstraße), Parkverbot vor den Kurven

BI4 Mc Donalds – Naschring – Kreisverkehr (Vorschlag)

BI5 Mehr Schilder zur Orientierung

BI6 Verbindung nach Tübingen

BI7 bessere Mobilitätsverbindung in größere Städte (z.B. Tübingen, Reutlingen) mit dem Bus oder Zug

BI8 Brücke zur Überquerung der B27, am besten auf der ganzen Strecke durch Ofterdingen

ZIELE

Z1 Handlungsraum B 27 als Chance für die Gemeindeentwicklung nutzen!

Z2 Ortsdurchfahrt L 385 dorfverträglich gestalten!

Z3 Mobilitätschance Regionalstadtbahn nutzen!

Z4 Mobilitätschance Radschnellverbindung nutzen!

Z5 Verbesserung der örtlichen Verkehrs-/Parksituation

Z6 Förderung der Nahmobilität!

Z7 Ausbau der Elektromobilität!

B FREIRAUM- UND GRÜNSTRUKTUR

B.1 AUSGANGSLAGE UND RAHMENBEDINGUNGEN

LANDSCHAFTSRAUM

40 Blick in Richtung Schwäbische Alb; Quelle: BAG
41 Blick vom Ofterdinger Berg auf den Ort; Quelle: BAG

Der Landschaftsraum der Gemeinde Ofterdingen wird durch die bewaldeten Steilhänge der Schwäbischen Alb geprägt. Der Albtrauf bildet im Osten eine dominante horizontbegrenzende Struktur und stellt eine eindrucksvolle Hintergrundkulisse des Landschaftsraums dar. Naturräumlich zählt die Gemeinde zum Mittleren Albvorland. Die räumliche Gliederung wird hauptsächlich durch den Wechsel von Braunjura- und Schwarzjuraschichten bestimmt. Ein dem Albtrauf naturräumliches Gegenüber stellt das große Waldgebiet des Rammerts dar. Der nach Südosten schwach geneigte, stark bewaldete Höhenzug des Keuperberglandes weist aufgrund seiner Unzugänglichkeit noch vielfach eine natürliche Vegetation auf und schließt den Planungsraum nach Nordwesten ab.

Am Fuße des Albtraufs schließen große zusammenhängende Streuobstbestände an, die ein prägendes Merkmal der Kulturlandschaft im Mittleren Albvorland sind und die Siedlungsbereiche umgeben. Um Ofterdingen selbst sind zudem die ausgedehnten Ackerflächen charakteristisch, die auf die dort verbreiteten ebenen, fruchtbaren Lößlehme sowie die klimatische Gunst zurückzuführen sind. Die Acker- und Grünlandflächen sind meist nur wenig durch Feldgehölze oder Baumreihen unterbrochen und bietet daher Entwicklungspotential für die Biotopvernetzung.

Der Siedlungsbereich Ofterdingens liegt im Verebnungsbereich des Steinlachtals. Ausgehend vom Steinlachtal, in dem bei 397 m ü. NN der tiefste Punkt der Gemarkung liegt, steigt das Gelände nach Nordwesten zum Rammert hin an. Hier liegt auf dem Dornrain (Gewann Meisenhart) bei 536 m ü. NN der höchste Punkt des Gemeindegebiets. Östlich der Talebene sind der Ofterdinger Berg und der Endelberg die wichtigsten landschaftsbildbestimmenden Elemente. Die Steinlach ist das größte Gewässer und mit dem uferbegleitenden Grünzug landschaftlich bedeutsam. Neben der Steinlach besteht insgesamt ein relativ dichtes Netz an kleineren Bachläufen wie z.B. Tannbach, Bachsatzgraben und Katzenbach.

Der Landschaftsraum Ofterdingens ist aufgrund der Vielzahl der teilweise naturnahen Landschaftsformen wie den Waldflächen des Rammerts und des Albtraufs oder den Obstbaumflächen sehr reizvoll und wirkt in sich geschlossen.

FREIRAUM- UND GRÜNSTRUKTUR

Grundausstattung

- Waldflächen
- landwirtschaftliche Flächen
- Gehölze
- Sport/Freizeit/Erholung
- Schutzgebiete Natur und Landschaft
- markante Baumstrukturen
- Streuobstwiesen
- Gewässer
- Ortsrand
- Grünzäsur
- regionale Grünzug VRG / VBG
- Spielplatz
- markante Landschaftselemente / Naturdenkmale (ND)
- Fuß- und Radwege
- öffentlicher Raum historische Ortsmitte

„Lachenteiche" (ND)

„Zabelfichte" (ND)

Freiflächen Steinach

Kleingärten

Regionale Grünzäsur

Sportplatz

Steinlach

Öffentlicher Raum historische Ortsmitte

Öffentlicher Raum historische Ortsmitte

„Öffentlicher Schnecken-Pfaster" (ND)

Katzenbach

Wedenbach

Öffentlicher Raum historische Ortsmitte

Öffentlicher Raum historische Ortsmitte

Öffentlicher Raum historische Ortsmitte

SCHUTZGEBIETE / OFTERDINGER SCHNECKENPFLASTER

Naturschutzrechtlich geschützt sind die Flächen des Rammert (Landschaftsschutzgebiete „Rammert“ und „Rauher Rammert“, FFH-Gebiet „Rammert“, Vogelschutzgebiet „Mittlerer Rammert“) sowie Flächen des Endelbergs und des Ofterdinger Bergs (FFH-Gebiet „Albvorland bei Mössingen und Reutlingen). Biotope sind insbesondere entlang der Bachläufe außerorts vorzufinden. Zudem befinden sich südwestlich und nordöstlich der Ortslage mehrere Feldhecken und Feldgehölze und im Norden Nasswiesen. Eine Besonderheit ist das „Ofterdinger Schneckenpflaster“, welches auch als Naturdenkmal geschützt ist. Weitere Naturdenkmale auf Ofterdinger Gemarkung sind die „Zottelfichte“ und die „Löchleseiche“.

STEINLACH

Die Steinlach mit ihrem Bachlauf und Grünzug stellt das landschaftliche Rückgrat der Gemeinde dar. Außerorts haben insbesondere die Auen mit ihren Überflutungsbereichen eine wichtige ökologische Funktion und sollten daher geschützt und von Bebauungen soweit als möglich freigehalten werden. Teilweise werden die Bachsäume noch von den ursprünglich ausgedehnten Eschen-Erlen-Auwäldern begleitet. An anderen Stellen hingegen wurde die ursprüngliche Vegetation durch Pappeln oder Nadelgehölze abgelöst. Innerorts bietet die Steinlach neben dem ökologischen Potential auch eine Aufenthalts- und Erholungsfunktion und stellt ein Alleinstellungsmerkmal von Ofterdingen dar. Hier sollten die Zugänglichkeit und Erlebbarkeit unter Berücksichtigung der ökologischen Belange im Vordergrund der Planungen stehen.

42 Steinlach; Quelle: BAG
43 Ofterdinger Schneckenpflaster; Quelle: BAG
44 Landwirtschaftliche Flächen; Quelle: BAG

42

43

44

HOCHWASSER / STARKREGEN

Entlang der Steinlach sind verschiedene Bereiche bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis betroffen. Zudem droht in Ofterdingen aufgrund seiner topografischen Situation im Starkregenfall verhältnismäßig viel Hangwasser, welches in Richtung Siedlungsfläche abfließt. Derzeit wird eine Flussgebietsuntersuchung mit Hochwasserschutzkonzept sowie ein Starkregenrisikomanagement durch das Ingenieurbüro Heberle aus Rottenburg a.N. erarbeitet. Dieses wird die Grundlage für sämtliche künftigen Hochwasserschutzmaßnahmen darstellen.

ORTSKERN, -RÄNDER, -EINFAHRT

Der alte Ortskern mit den anschließenden Obstgärten ist teilweise noch gut im Ortsgrundriss als eigenständige städtebauliche Form ablesbar. Die Ortsränder, insbesondere im Bereich der Gewerbegebiete, weisen hinsichtlich der landschaftlichen Gliederung Defizite auf. Auch im Bereich der Wohngebiete, insbesondere nach Norden, ist die Einbindung in den Landschaftsraum kaum wahrnehmbar. Aus Richtung Rottenburg kommend bildet der Kreisverkehr Dettinger Straße / Birkenstraße / Minnesängerweg mit der umgebenden Wohnbebauung die Ortseinfahrt. Darauf folgt ein anbaufreier Abschnitt der Dettinger Straße bis zur Einmündung des Sulzwegs mit straßenbegleitenden Grünstrukturen. Ab der Einmündung Alte Rottenburger Straße wird die Ortsdurchfahrt baulich geprägt. Kommend auf der B 27 bzw. aus Richtung Mössingen stellt sich die Situation deutliche diffuser dar und die Ortseingänge sind kaum wahrnehmbar. Die Ortseinfahrtsbereiche werden durch gewerbliche Bauten mit teilweise vorgelagerten, gestalterisch wenig ansprechenden Lager- und Ausstellungsflächen bestimmt.

QUARTIERSGRÜN

Teilweise werden die innerörtlichen Fuß- und Radwege durch Grünelemente begleitet, wie beispielweise der Fußweg im Wohngebiet „Banweg“. Solche Elemente unterstützen die Aufenthaltsfunktion und werten die Quartiere gestalterisch auf. Den Wohnquartieren sind zudem Spielplätze, als öffentliche Grünflächen, zugeordnet.

45 Fußweg; Quelle: BAG
46 Innerörtliches Grün; Quelle: BAG

B.2 ENTWICKLUNGSBAUSTEINE LANDSCHAFT UND FREIRAUM

Der Flächenbedarf in den letzten Jahrzehnten für Wohnen, Arbeiten, Verkehrs- und Versorgungseinrichtungen ging mit einer vermehrten Inanspruchnahme der Landschaft und der innerörtlichen Freiflächen einher. Der Nutzungsdruck auf das nicht vermehrbare Gut „Boden“ nahm und nimmt weiter zu. Als Planungsgrundsatz soll die Inanspruchnahme der Landschaft so gering wie möglich gehalten werden. Auf Ebene des Gemeindeentwicklungskonzepts besteht die Chance, sowohl Aussagen zur Erhaltung und Entwicklung der freien Landschaft zu treffen, als auch Vorschläge zu innerörtlichen Grün- und Freiflächen sowie zu gestalterischen Maßnahmen zu machen und diese integriert mit der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung zu betrachten.

ERARBEITUNG ÖKOKONZEPT

FACHBEITRAG „LANDSCHAFT UND FREIRAUM“

Vom Büro Pustal Landschaftsökologie und Planung aus Pfullingen wurde als Vorbereitung für die Erstellung eines Ökokontos ein Fachbeitrag zum Handlungsfeld „Landschaft und Freiraum“ erstellt. Der Fachbeitrag ist als separater Anhang beigefügt. Hierbei wurden folgende Maßnahmenziele definiert:

Streuobst

- *Lebensraum für streng geschützte Vogel- und Fledermausarten der Streuobstwiesen schaffen und sichern, um deren lokale Populationen mindestens im derzeitigen Umfang zu erhalten*
- *Ergänzung und Vernetzung bestehender Streuobstgebiete durch Ergänzungs-/Neupflanzung*
- *Fachgerechte Pflege der Streuobstbäume langfristig sichern*
- *Aufwertung der Unternutzung bestehender Streuobstgebiete (Hintergrund: Die stark bedrohten / streng geschützten Arten benötigen ein vielfältiges extensives Nutzungsmosaik der Wiesen)*
- *Dauerhafter Schutz und Pflege der Flächen*

Gewässer

- *Naturnahe und zugängliche Gewässer innerorts schaffen und erhalten*
- *Naturnahe Gewässer außerorts schaffen*
- *Lebensraum für Amphibien, Insekten und Vögel in Feuchtbiotopen schaffen*

Landschaft

- *Endelberg und Ofterdinger Berg als prägende Elemente aufwerten und schützen*
- *Bewahrung und Verbesserung der Orts- und Landschaftsbildqualitäten*
- *Schutz von Alleen und Altbaumbeständen an öffentlichen Straßen und Plätzen*

Wald

- *Wiederherstellung der historischen Mittelwaldnutzung*
- *Förderung des Lichtwaldes und von Feuchtgebieten im Wald*
- *Förderung von Tierwanderungen entlang des Waldes im Bereich Wildweg durch ausgeprägte Waldsäume*

Innerörtliche Grünflächen und Artenschutz (Insekten)

- *Angepasste Pflege des Straßenbegleitgrün und öffentlicher Plätze zur Förderung der Insektenfauna*

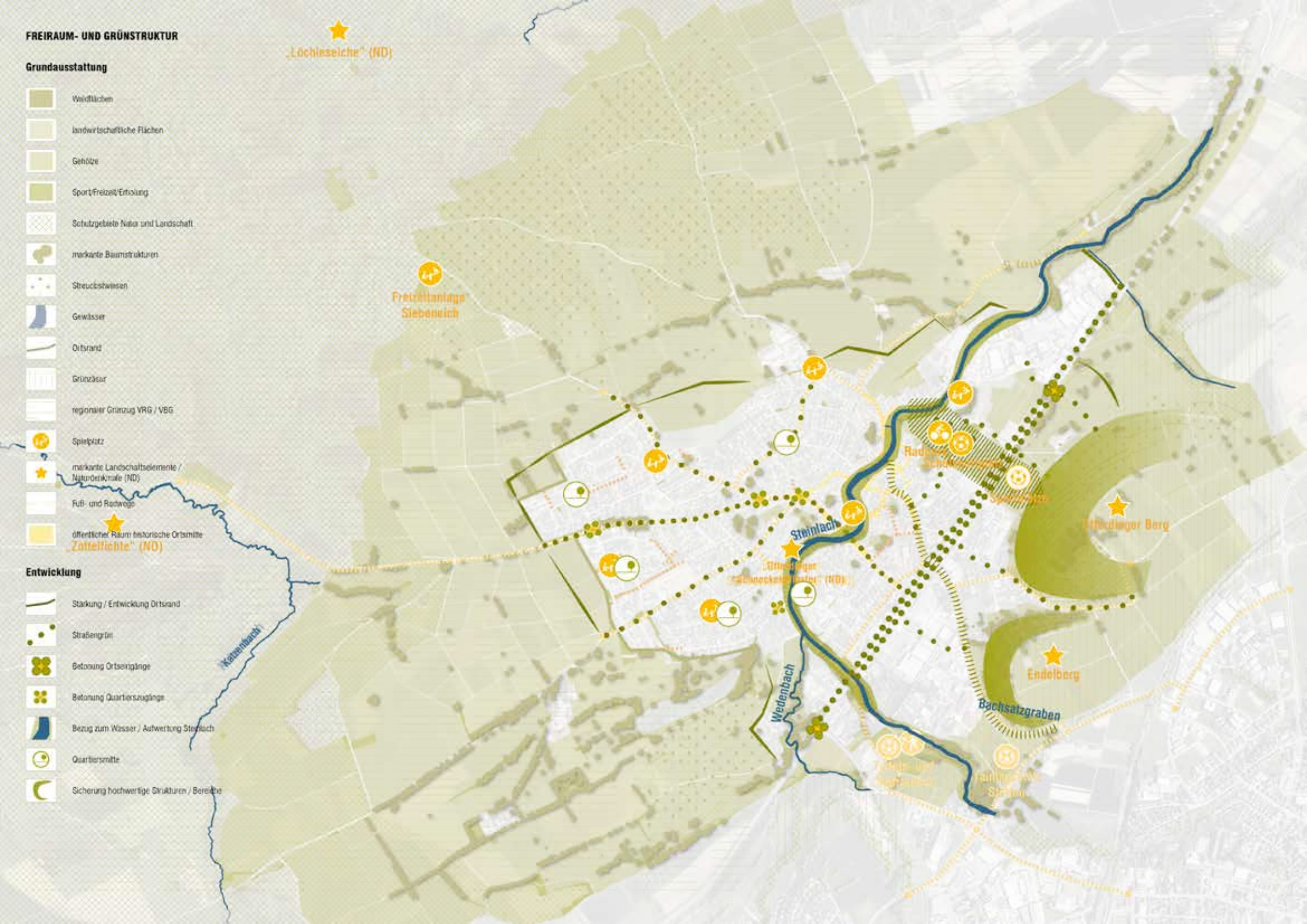
FREIRAUM- UND GRÜNSTRUKTUR

Grundausstattung

- Waldflächen
- landwirtschaftliche Flächen
- Gehölze
- Sport/Freizeit/Erholung
- Schutzgebiete Natur und Landschaft
- markante Baumstrukturen
- Streuobstwiesen
- Gewässer
- Ortsrand
- Grünzäsur
- regionaler Grünzug VRG / VBG
- Spielplatz
- markante Landschaftselemente / Naturdenkmale (ND)
- Fuß- und Radwege
- öffentlicher Raum historische Ortsmitte

Entwicklung

- Stärkung / Entwicklung Ortsrand
- Straßengrün
- Betonung Ortseingänge
- Betonung Quartierszugänge
- Bezug zum Wasser / Aufwertung Steinlach
- Quartiersmitte
- Sicherung hochwertige Strukturen / Bereiche



FORTSCHREIBUNG LANDSCHAFTSPLAN

Ein weiteres wichtiges Instrument zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist der Landschaftsplan. Der Landschaftsplan „Mössingen – Bodelshausen – Ofterdingen“ geht auf das Jahr 1986 zurück und wurde parallel zum Flächennutzungsplan aufgestellt. Im Zuge einer anstehenden Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans empfiehlt es sich ebenfalls den Landschaftsplan fortzuschreiben (idealerweise im Vorfeld zum formalen Verfahren).

GRÜNGESTALTUNG (AUFTAKT, VERBINDUNG, MITTE, ABGRENZUNG)

Im Gemeindeentwicklungskonzept soll der Fokus auf die innerörtlichen Frei- und Grünräume sowie die Randzone um den bebauten Siedlungsbereich gelegt werden. Eine intensive Grüngestaltung trägt zu einem ansprechenden Ortsbild bei.

Die das Landschaftsbild bestimmenden Elemente „Ofterdinger Berg“ und „Endelberg“ sollen mit ihren Streuobstwiesen gesichert und erhalten werden. Durch die gewerblichen Entwicklungen im Bereich Stetten sowie auf Mössinger Gemarkung näherten sich die beiden Ortschaften immer weiter an. Da sich Ofterdingen in einem in sich geschlossenen Landschaftsraum entwickelte sollte auch zukünftig eine weitere Annäherung und ein Zusammenwachsen von Ofterdingen und Mössingen vermieden werden. Die Trasse der Ortsumfahrung B 27 wird künftig eine Grenzlinie zwischen den beiden Ortschaften darstellen.

47 Beispiel Wasser im Dorf; Quelle: BAG
48 Naturnahe Umgestaltung der Schozach, Freie Landschaftsarchitekten König + Partner (PartG) Stuttgart; Quelle: Webseite akbw
49 Filsterrassen beim Christophsbad, Planstatt Senner Stuttgart; Quelle: Webseite akbw

47

48

49

FREIRAUMPOTENTIAL STEINLACH

Die Steinlach mit ihren Uferbereichen stellt das wichtigste gesamtörtliche Freiraumpotential dar. Als Leitidee soll durch einen gewässerbegleitenden Fußweg und verschiedene Aufenthaltsflächen der Zugang und Bezug zum Wasser geschaffen werden. Durch standortgerechte Baumpflanzungen entlang der Steinlach, sowie ausreichend breite Grünflächen soll der

Grünzug ausgebaut und ergänzt werden und eine möglichst zusammenhängende Verbindung zur freien Landschaft geschaffen werden. Pappeln sollen langfristig durch standortgerechte Bäume wie Erlen und Eschen ersetzt werden. Den Aufenthaltsflächen können verschiedene Nutzungsschwerpunkte zugeordnet werden, sodass auch diese zur Gliederung beitragen.

Näheres auf Seite 76

ORTS- UND QUARTIERSRÄNDER

Der Umgang und die Gestaltung der Ortsränder ist maßgebend, wenn es um die Frage geht, wie der Siedlungsbereich in den Landschaftsraum eingebunden ist. Historisch gesehen begründete der Funktionszusammenhang zwischen Hofstelle und bewirtschafteten Flächen einen weichen Übergang zwischen Siedlungskörper und offener Landschaft. Auf die Hausgärten folgten im überwiegenden Bereich Streuobstgärten, die als grünes Band die Bebauung einsäumten. Diese sind heute noch erhalten und trennen den Ortskern von den Neubaugebieten, wodurch der historische Ortskern noch ablesbar ist. Diese innerörtliche Grünzone hat eine ökologische Wertigkeit, nimmt eine wichtige Aufenthaltsfunktion im ansonsten recht dicht bebauten Ortskern ein und bestimmt das Ortsbild maßgebend mit. Daher sollte diese erhalten werden und keiner weiteren Bebauung zugeführt werden. Durch direktes Anschließen neuerer Gebiete an die „älteren Neubaugebiete“ sind in vielen Bereichen die Grenzen verwischt und die ursprünglichen Gebietsabgrenzungen, welche zugleich eine städtebauliche Nachbarschaft ausmachten, nicht mehr ablesbar. Zur Identifizierung der Bewohner mit ihrem Wohnumfeld sind aber gerade solche Grenzen wichtig. Daher sollten bei Siedlungsentwicklungen die „alten Ortsränder“ als Quartiersränder (grüne Fugen) erhalten und ausgebaut werden. So können diese als gliedernder Grünzug mit ggf. einer Fußwegeverbindung genutzt werden. Ortsränder sollten die landschaftliche Gliederung, welche durch die vorhandene Topografie, Vegetation und Landnutzung bestimmt wird, nachzeichnen.

50

STRASSENBEGLEITGRÜN

Durch Straßenbegleitgrün soll der Siedlungsbereich gegliedert und strukturiert werden und eine Verbindung zur freien Landschaft sowie zur historischen Ortslage geschaffen werden. Hierbei kann die Hierarchisierung des Verkehrssystems von den Ortsdurchfahrten Tübinger Straße / Hechinger Straße (B 27) und Dettinger Straße / Schillerstraße (L 385) zu den örtlichen Haupterschließungsstraßen wie Alte Rottenburger Straße, Banweg, Endelbergstraße, und Friedrichstraße gestalterisch gestärkt werden, was auch Vorteile für die Orientierung mit sich bringt. Auch innerhalb der Wohn- oder Gewerbegebiete beeinflussen Straßenbegleitbäume das Ortsbild positiv, lockern die Bebauung auf und bieten ökologische Vorteile.

51

50 Beispiel Straßenbäume im Quartier; Quelle: BAG

51 Neugestaltung Ortsdurchfahrt Oberboihingen; Freie Landschaftsarchitekten König + Partner (PartG) Stuttgart; Quelle: Webseite köpa

ORTSEINFAHRTEN

Besondere Aufmerksamkeit ist den Ortseinfahrten zu widmen. Durch die starke Siedlungstätigkeit der vergangenen Jahrzehnte werden die Ortseinfahrtsbereiche nicht mehr durch Streuobstwiesen, sondern durch Bebauungen geprägt. Insbesondere im Bereich der Gewerbegebiete ist die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich teilweise aufgelöst. Ein klarer baulicher Auftakt, i.d.R. mit einer beidseitigen Bebauung, ist hier anzustreben. Die Bebauung kann durch Grünelemente unterstützt werden. Durch Eingrünungsmaßnahmen können die großformatigen gewerblichen Nutzungen und Lager-/Freiflächen gestalterisch eingebunden und aufgelockert werden.

QUARTIERSMITTEN

Mit Ausnahme der Kinderspielplätze sind den Wohnquartieren kaum öffentliche Grünflächen, die als Quartiersmitten fungieren können, zugeordnet. Denkbar wäre daher, die bestehenden Grünanlagen um bestimmte Nutzungen zu ergänzen, sodass diese von einer breiteren Zielgruppe genutzt werden könnten. So könnten z.B. Zonen für mobile Verkaufswägen oder eine kleine Packetstation vorgehalten werden.

HAUSGÄRTEN

Die Qualität der privaten Gärten trägt maßgebend zum Ortsbild bei, ist wichtig für das Siedlungsklima sowie für die Vielfalt der Arten und Lebensräume. Vielfach werden die Aspekte „Kosten“ und „Pflegeaufwand“ über die ökologische und gestalterische Wertigkeit gestellt. Grundsätzlich sollten Schottergärten, die nicht nur gestalterisch fragwürdig sind, sondern auch für Tiere und Pflanzen keinen Lebensraum bieten, vermieden werden. Für ökologisch wertvolle Gärten sollten standortgemäße Pflanzen und natürliche Materialien verwendet werden, die im Idealfall einen örtlichen Bezug haben und so auch identitätsstiftend wirken.

Denkbar ist auch die Schaffung grüner Trittstein auf Zeit, indem die Baulücken temporär als Blühwiesen angelegt werden.

52 Kreisverkehr in Denzlingen, Krupp, Losert + Partner, Denzlingen; Quelle: Webseite akbw

53 Wander- und Fahrradstation, Architekten Stadtplaner Achim Ketterer, Wurmlingen, Quelle: Webseite akbw

54 Hausgarten Nagold, Bonasera Architekten Nagold Landschaftsarchitekten und Stadtplaner: ACER Planungsgruppe; Quelle: Webseite akbw

52

53

54

B.3 ZUSAMMENFASSUNG ENTWICKLUNGSBAUSTEINE LANDSCHAFT UND FREIRAUM

BÜRGERIDEEN

BI1 Grünland + (private) Gärten erhalten und nicht durch Nachverdichtung zerstören

BI2 Durch-/Begrünung der Wohn-/Gewerbegebiete in Abängigkeit von der Bebauung

BI3 nur Einfamilienhäuser, keine Mehrfamilienhäuser

BI4 Erhaltung der Streuobstwiesen

BI5 Schaffung von Parkplätzen im Ortskern (Autos weg von Straßen) + Fahrradabstellplätze

BI6 Gestaltung der Insel

ZIELE

Z1 Nutzen der verschiedenen Planungsinstrumente (Ökokonzept, Landschaftsplan, Hochwasserschutzkonzept/Starkregenrisikomanagement)

Z2 Sicherung der prägenden Elemente Ofterdinger Berg und Endelberg

Z3 Erhalt und Pflege der Streuobstwiesen

Z4 Stärkung des Erlebnis- und Naturraums Steinlach

Z5 Verknüpfung mit dem Landschaftsraum

Z6 Gliederung und Strukturierung der Quartiere durch Grünelemente (Auftakt, Verbindung, Mitte, Abgrenzung)

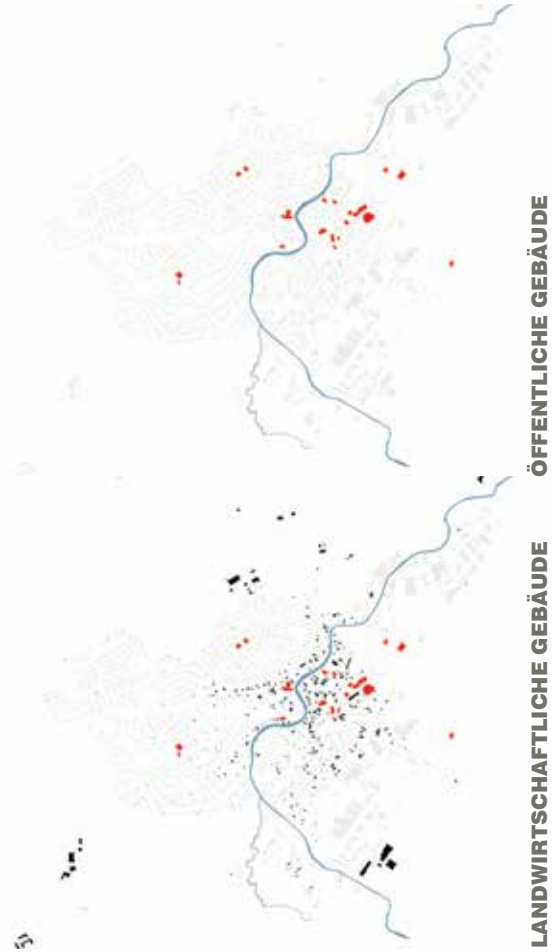
Z7 ortstypische Gestaltung des Wohnumfeldes/Hausgärten und des öffentlichen Raums

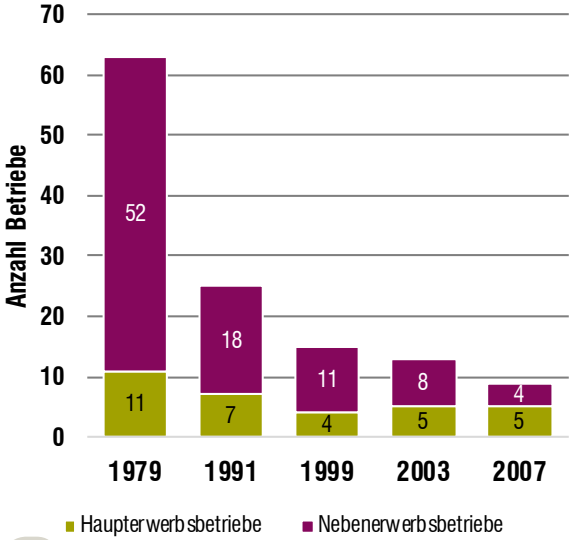
C NUTZUNGS- UND SIEDLUNGSTRUKTUR

C.1 AUSGANGSLAGE UND RAHMENBEDINGUNGEN

ORTSKERN

Der historische Ortskern, der heute noch gut im Ortsgrundriss ablesbar ist, hat sich beidseitig der Steinlach, im Einmündungsbereich des heute verdolten Bachsatzgrabens entwickelt. Die Mauritiuskirche steht auf einer kleinen Anhöhe, sodass der spätgotische Bau mit dem deutlich älteren markanten Turm das Ortsbild in besonderem Maße prägt. Der dörfliche Hintergrund Ofterdingens ist an dem hohen Anteil an landwirtschaftlicher Bausubstanz im Ortskern erkennbar, auch wenn es kaum mehr landwirtschaftliche Betriebe im Ort gibt. Die Wieder- und Nachnutzung dieser vorwiegend alten Bausubstanz stellt eine besondere Aufgabe der Gemeindeentwicklung dar, da die bauliche Dichte im Ortskern nicht der Nutzungsdichte entspricht.



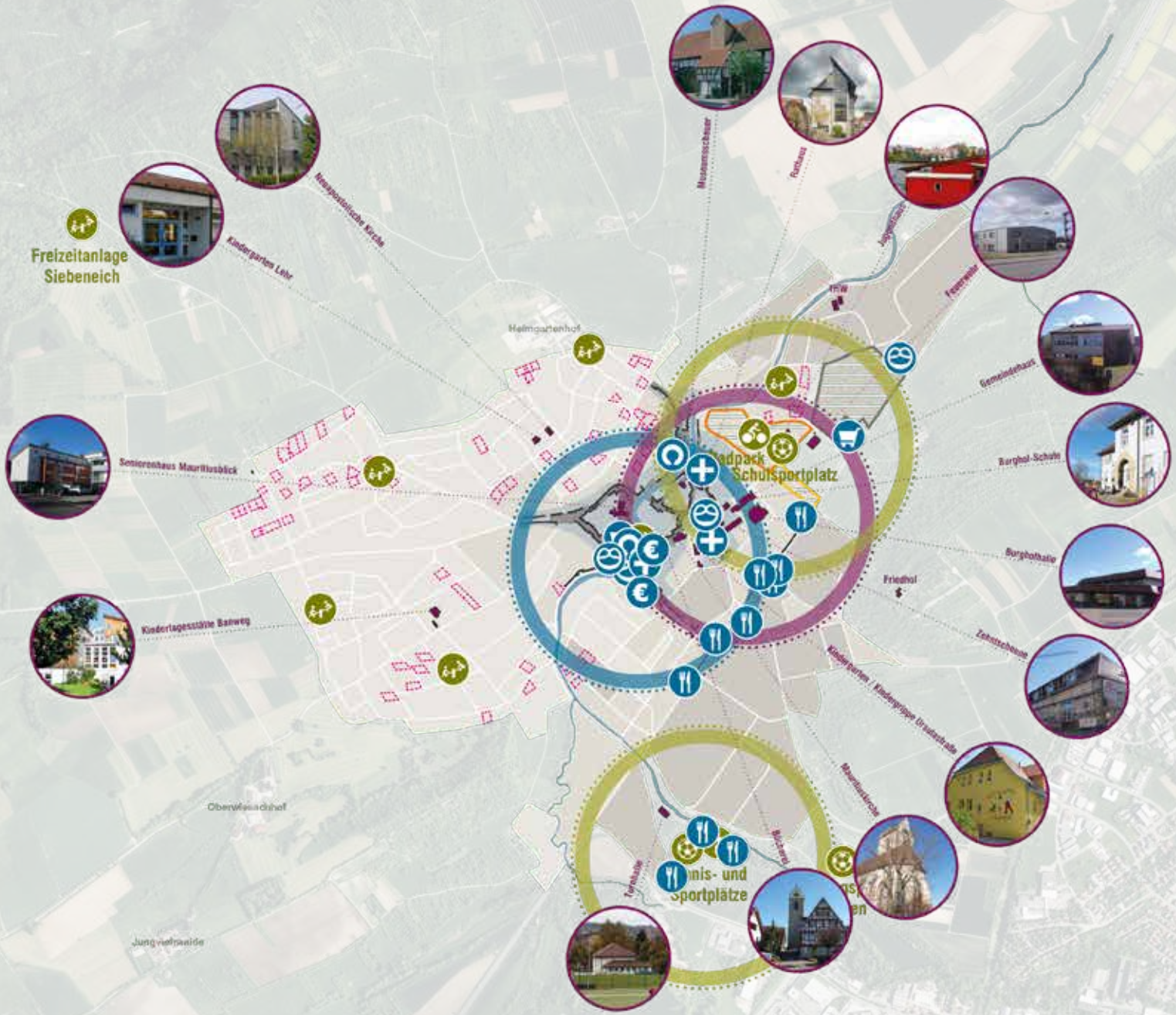


55 Landwirtschaftliche Bausubstanz 1; Quelle: BAG
56 Landwirtschaftliche Bausubstanz 2; Quelle: BAG
57 Landwirtschaftliche Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe 1979 - 2007; Quelle: Statistisches Landesamt BaWü

NUTZUNGS- UND SIEDLUNGSSTRUKTUR

Grundausstattung

- Baufelder: Wohnen
- Baufelder: Mischnutzung
- Baufelder: Gewerbe
- Flächenpotentiale FNP: gewerbliche Bauflächen
- Flächenpotentiale FNP: gemischte Bauflächen
- Flächenpotentiale FNP: Sonderbauflächen
- Flächenpotentiale FNP: Wohnbauflächen
- Baulücken
- ortsbildprägende Gebäude / öffentliche Gebäude
- Raumkanten
- historische Ortsmitte
- öffentlicher Raum historische Ortsmitte
- Restaurant / Imbiss
- Bäckerei
- Metzgerei
- Nahversorger / Supermarkt
- Arzt / Apotheke
- Bank
- Spielplatz
- Nutzungsschwerpunkte / Entfernung 400 m Radius

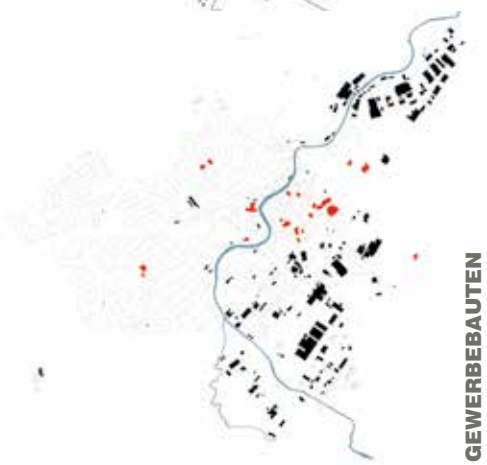


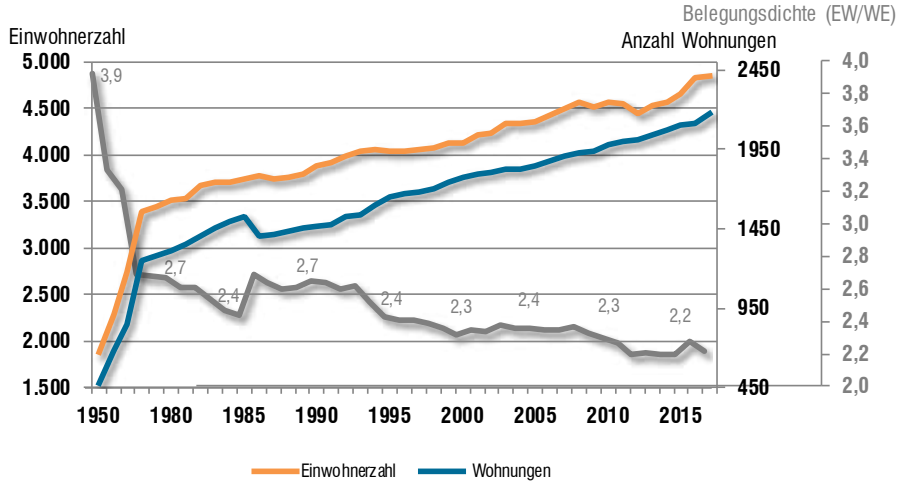
VERSORGUNGSSCHWERPUNKTE

Der Hauptanteil des Versorgungsangebots und der öffentlichen Einrichtungen ist in der Ortsmitte vorzufinden. Eine Besonderheit stellt die Verteilung des gastronomischen Angebots dar. Dieses befindet sich an der Hechinger Straße / Tübinger Straße (B 27) und nicht wie andernorts üblich im Ortskern. Einzelne Leerstände sind im Bereich der Nahversorgung vorhanden. Außerhalb des Ortskerns bestehen im Bereich Weiherrain / Schlattwiesen ein Lebensmittelmarkt sowie eine Bäckerei. Die Wohngebäude im Ortskern sind meist älter und weisen einen unterschiedlich starken Modernisierungs- und Renovierungsbedarf auf. Aufgrund der relativ dichten Bebauung sind die privaten Freiflächen im Vergleich zu den Wohngebieten verhältnismäßig klein. Durch die eher dichte, raumbildende Bebauung im Ortskern, die Nutzungsmischung und die historische Bausubstanz sowie die ortsbildprägenden Gebäude ist der öffentliche Raum durch eine abwechslungsreiche Raumfolge bestimmt.

WOHNUNGSBESTAND UND BAUTÄTIGKEIT

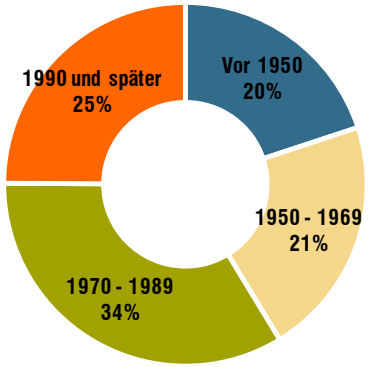
Der Wohnungsbestand entwickelte sich seit den 1950er Jahren kontinuierlich nach oben (Zunahme um das 4,5-fache) und lag im Verhältnis über der Zunahme der Einwohnerzahl (Zunahme um das 2,6-fache). Diese Entwicklung verdeutlicht den Rückgang der Haushaltsgrößen. Die Belegungsdichte nahm von 3,9 Einwohnern je Wohnung in den 1950er Jahren auf heute ca. 2,3 Einwohner je Wohnung deutlich ab. In den veränderten Haushaltstrukturen spiegeln sich weitere demographische Entwicklungen wie die Geburtenentwicklung, das Heirats- und Scheidungsverhalten, die steigende Lebenserwartung und die gewählte Lebensform wieder. In der Folge verändert sich die Nachfragesituation auf dem Immobilienmarkt. Beispielsweise steigt der Bedarf nach innerörtlichem Wohnraum, kleinen Single-Wohnungen, Zweitwohnungen oder gänzlich neuen, mitunter temporäreren Wohnarrangements.





Entwicklung Einwohnerzahl, Anzahl Wohnungen, Belegungsdichte 1950 - 2017; Quelle: Statistisches Landesamt BaWü

58

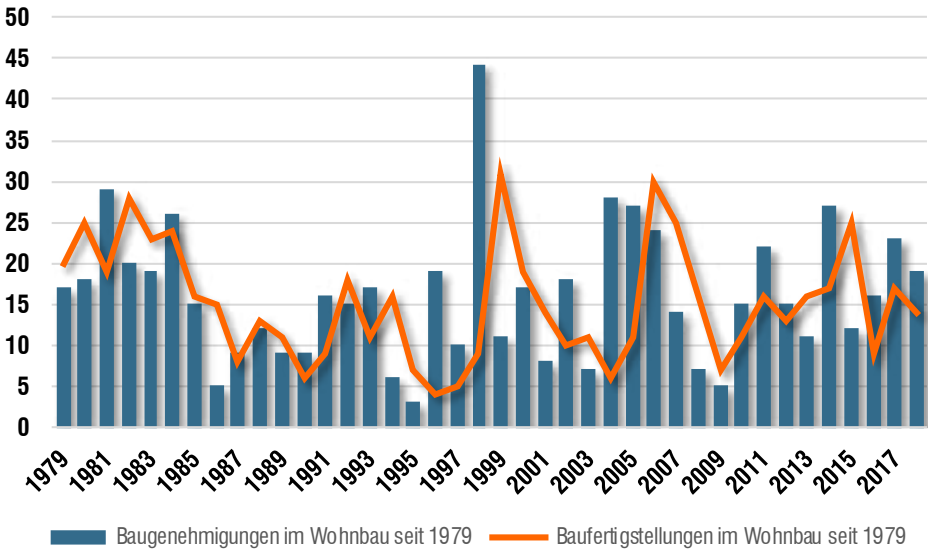


59

Die größte Bautätigkeit seit 1979 im Wohnungsbau ist Ende der 1990er Jahre zu verzeichnen (44 Baugenehmigungen). In den letzten 10 Jahren bewegt sich die Anzahl der jährlich erteilten Baugenehmigungen zwischen 12 – 27 Stück. Insgesamt ist ein Bauüberhang erkennbar. Das bedeutet, dass die Zahl der Baugenehmigungen die Zahl der Baufertigstellungen übersteigt. Den Hauptanteil der Wohngebäude machen Gebäude aus den Baujahren 1970 – 1989 aus, was mit den größeren Wohngebietsentwicklungen in diesem Zeitraum im Nordosten Ofterdingens einhergeht. Betrachtet man die Gebäudetypen zeigt sich mit einem Anteil von 72 % eine eindeutige Dominanz des Einfamilienhauses. Dieser Anteil ist seit Ende der 1980er Jahre nahezu konstant, wohingegen sich eine geringe Zunahme im Mehrfamilienhausbau (1986: 7 % I 2018: 9 %) bei gleichzeitigem Rückgang des Anteils an Zweifamilienhäusern (1986: 21 % I 2018: 19 %) abzeichnet.

60

61

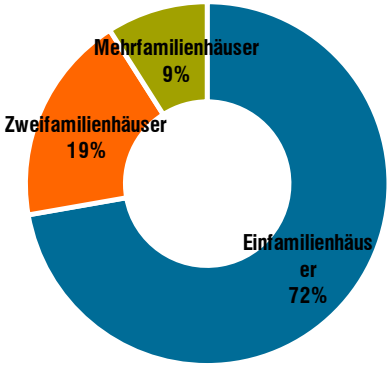


62

59 Wohngebäude nach Baujahr ; Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014 (Zensus 2011)
60 Wohngebiet; Quelle: BAG
61 Wohngebiet; Quelle: BAG
62 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Wohnbau seit 1979 ; Quelle: Statistisches Landesamt BaWü

AKTUELLE WOHNBAUPROJEKTE

63 Wohngebäude nach Gebäudetypen 2018 ; Quelle: Statistisches Landesamt BaWü
64 Bebauungsplan „Im Grund“
65 Städtebaulicher Entwurf „Brühlstraße/Schulstraße“; Quelle: Eble Messerschmidt Partner
66 Stielfabrik; Quelle: Webseite Stielfabrik Röcker



63

Derzeit werden die Wohngebiete „Im Grund“ und „Brühlstraße/Schulstraße“ erschlossen. Die Bauplätze im Wohngebiet „Im Grund“ sind überwiegend für Einfamilienhäuser vorgesehen. Die Lage mit Blick auf den Albtrauf stellt eine besondere Qualität des Gebiets dar. Sämtliche gemeindeeigenen Grundstücke wurden innerhalb kürzester Zeit verkauft. Im Bereich „Brühlstraße/Schulstraße“ ist eine dichtere Bebauung aus Reihen- und Kettenhäusern sowie Mehrfamilienhäusern bzw. Wohn- und Geschäftshäusern geplant. In dem zentral gelegenen Quartier stehen auch keine gemeindeeigenen Bauplätze zur Verfügung.

64

65

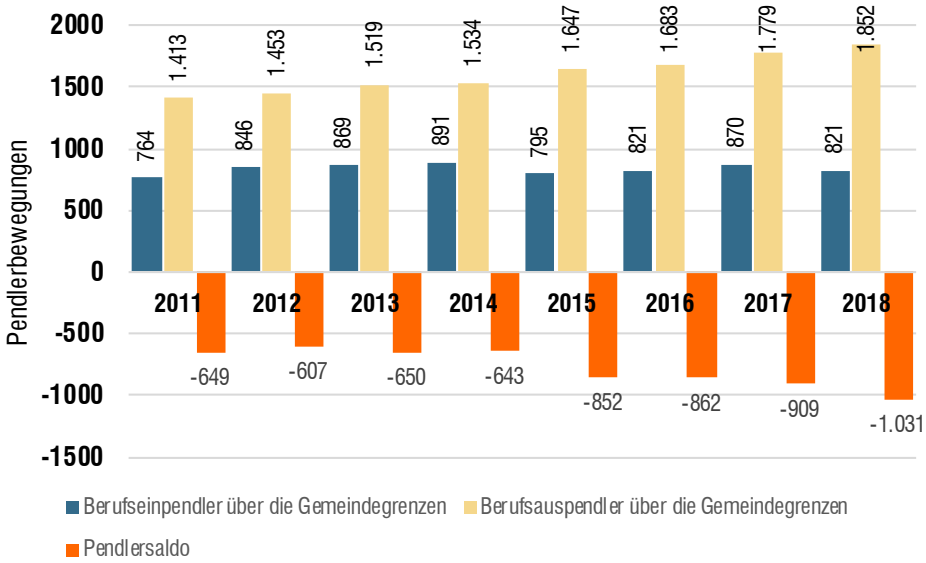
GEWERBESTRUKTUR

66

Im Jahr 2017 waren in Ofterdingen 258 Betriebe mit 1.089 Beschäftigen verzeichnet. In den letzten 10 Jahren hat sich sowohl die Zahl der Betriebe als auch die der Beschäftigten leicht positiv entwickelt. Der überwiegende Anteil der Beschäftigten mit 56 % ist im produzierenden Gewerbe beschäftigt. Danach folgen Handel, Verkehr und Gastgewerbe mit rund 19 % und sonstige Dienstleistungen mit 14 %. Bei den Betrieben handelt es sich überwiegend um kleinere und mittlere Unternehmen. Geprägt war die Gewerbestruktur in Ofterdingen lange durch holzverarbeitende Betriebe wie Stielfabriken, Sägewerke und Tischlereien, welche jedoch in den letzten Jahren an Bedeutung verloren. Ein weltweit exportierender Betrieb für Kunststoff- und Edelstahl-Fässer hat seinen Sitz in Ofterdingen. Entlang der B 27 haben sich zahlreiche „verkehrsaffine“ Nutzungen wie Tankstellen, Autohändler und Reifenhändler angesiedelt.

PENDLERBEWEGUNGEN

Betrachtet man die Pendlerbewegungen zeigt sich ein eindeutig negativer Pendlersaldo, welcher in den letzten Jahren zugenommen hat. Es verlassen deutlich mehr Berufstätige Ofterdingen als dass Berufseinpendler ihren Arbeitsplatz in Ofterdingen haben. Von den im Jahr 2018 2.084 in Ofterdingen wohnenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten arbeiten 232 auch in Ofterdingen, was einem Anteil von 11 % entspricht.



67

67 Berufspendler über die Gemeindegrenze seit 2011; Quelle: Statistisches Landesamt BaWü
68 Gewerbestruktur entlang B 27; Quelle BAG
69 Gewerbegebiet Stetten; Quelle BAG
70 Gewerbegebiet Weiherrain/Schlattwiesen; Quelle: BAG
71 Ehemalige Stielfabrik „Jakob Schmid Söhne“, Quelle: Webseite Jakob Schmid Söhne GmbH & Co. KG

68

69

70

FLÄCHENPOTENTIALE

71

Die Entwicklungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans sind für Wohnbauzwecke ausgeschöpft. Die noch vorhandenen Flächenpotentiale beschränken sich auf den Bereich Weiherrain mit einer Sonderbaufläche („Schulsportgelände“, ca. 3,5 ha), einer gewerblichen Baufläche („Weiherrain II“, ca. 5,2 ha) sowie einer Mischbaufläche („Erw. Gärtnerei“, ca. 0,9 ha, teilweise bereits überplant). Alle übrigen Flächenpotentiale sind zwischenzeitlich bebaut. Innenentwicklungspotentiale für Wohnungsbau sind in Form von Baulücken und Nachverdichtungsmöglichkeiten (Bereich Banweg/Kriegstraße) vorhanden. In den letzten Jahren wurden mehrere, bisher gewerblich genutzte Bereiche, zu Wohnbauzwecken umgenutzt (z.B. Bebauungspläne „Asperg/Marien- Uhlandstraße“, „Brühlstraße/Schulstraße“, „Uhlandstraße/Paulinenstraße“). In den bestehenden Gewerbegebieten stellen die großflächigen Lager- und Stellplatzflächen untergenutzte Bereiche dar. Entlang der B 27 sowie in den Bereichen Nonnenweg, der Bachsatzstraße und der Zeppelinstraße besteht ein unmittelbares Nebeneinander von Wohn- und gewerblichen Nutzungen. Diese Baufelder sind durch ein starkes Nutzungsgefälle geprägt, was zu Konflikten führen kann. Daher sollten hier langfristig neue, verträgliche Nutzungsperspektiven eröffnet werden. Eine ähnliche Fragestellung ergibt sich für die gewerbliche Nutzung an der Mühlstraße, die aufgrund der Erschließungssituation und der direkten Lage an der Steinlach langfristig überdacht werden sollte.

C.2 ENTWICKLUNGSBAUSTEINE WOHNEN UND ARBEITEN

NEUE NUTZUNGSPERSPEKTIVE B 27

Die Ortsumfahrung B 27 bietet neben dem Entwicklungspotential unter verkehrlichen- und freiraumgestalterischen Gesichtspunkten auch für die Nutzungs- und Baustruktur eine Chance für Ofterdingen. Durch die Verkehrsreduzierung wird der öffentliche Raum bedeutend weniger vom Kfz-Verkehr eingenommen und steht wieder den Bewohnern zur Verfügung. Für die bestehenden Gastronomiebetriebe stellt die Ortsumfahrung eine Chance und Zugleich ein Risiko dar. Entwicklungsmöglichkeiten ergeben sich im Bereich der Außengastronomie, da die Freiflächen verkehrsbedingt weniger belastet sein werden. Andererseits wird ein Teil der Kundschaft wegfallen, was insbesondere für Imbisseinrichtungen und Schnellrestaurants eine Herausforderung sein wird. Auch für die auf den (Durchgangs-)Verkehr ausgerichteten Gewerbetriebe scheint der Standort B 27 langfristig unattraktiv.

Es besteht daher die Chance, eine neue Nutzungsstruktur entlang der B 27 zu entwickeln, die eine bauliche und gestalterische Aufwertung ermöglicht und zugleich die beiden bisher getrennten Siedlungsbereiche zusammenbindet. Entlang der westlichen Straßenseite, also zur Ortsmitte hin, ist eine gemischte Struktur aus Wohnen und wohnverträglichen Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben vorstellbar. Auf der eher gewerblich geprägten östlichen Seite könnten Ergänzungen durch Büro- und Dienstleistungsbetriebe den gesamten Bereich aufwerten.

>>> Näheres auf Seite 73

72 Sanierung Ortskern Oberensingen, Freie Landschaftsarchitekten König + Partner (PartG) Stuttgart; Quelle: Webseite köpa
73 Wohn- und Geschäftshaus Am Lindenplatz Oberwolfach, Harter + Kanzler Freie Architekten BDA Freiburg; Quelle Webseite akbw
74 Anbau an bestehender Schreinerei, WERNER-architekten Heilbronn; Quelle: Webseite akbw

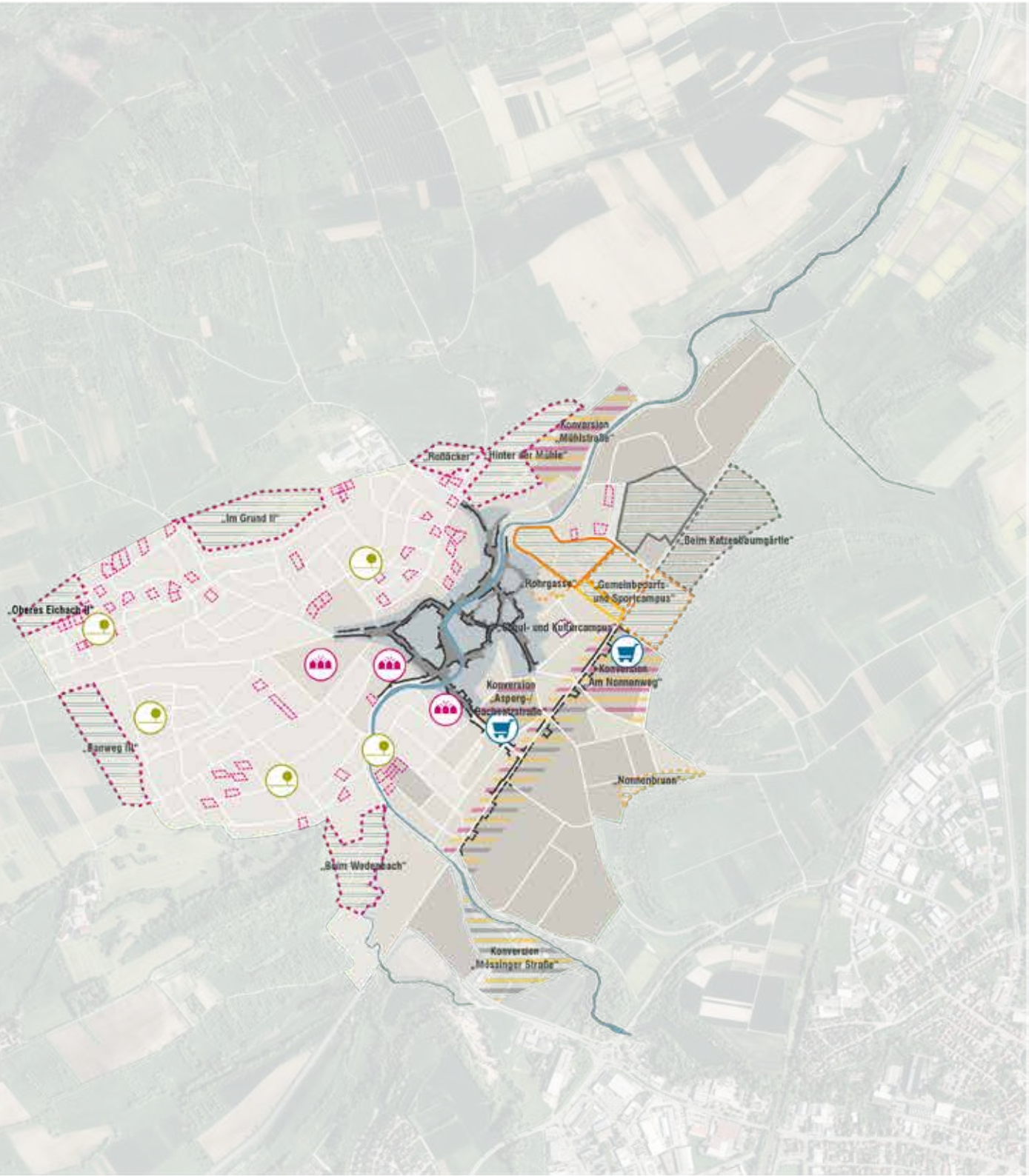
NUTZUNGS- UND SIEDLUNGSSTRUKTUR

Grundausstattung

- Baufelder: Wohnen
- Baufelder: Mischnutzung
- Baufelder: Gewerbe
- Flächenpotentiale FNP: gewerbliche Bauflächen
- Flächenpotentiale FNP: gemischte Bauflächen
- Flächenpotentiale FNP: Sonderbauflächen
- Flächenpotentiale FNP: Wohnbauflächen
- Baulücken
- ortsbildprägende Gebäude / öffentliche Gebäude
- Raumkanten
- historische Ortsmitte
- öffentlicher Raum historische Ortsmitte

Entwicklung

- Potential Innenentwicklung - Schwerpunkt Wohnen
- Potential Innenentwicklung - Schwerpunkt Gewerbe
- Vorschlag Siedlungsarrondierung - Schwerpunkt Kultur/Freizeit/Sport
- Vorschlag Siedlungsarrondierung - Schwerpunkt Wohnen
- Vorschlag Siedlungsarrondierung - Schwerpunkt Gewerbe
- Vorschlag Siedlungsarrondierung - Schwerpunkt Mischung
- wichtige Raumkanten herstellen
- Nachverdichtung Wohnen
- Quartierszentrum ausbilden
- Nahversorgung



INNENENTWICKLUNG

Für eine zukunftsfähige und tragfähige Gemeindeentwicklung nimmt die Innenentwicklung eine Schlüsselrolle ein. Durch eine bessere Ausnutzung der vorhandenen innerörtlichen Flächenpotentiale kann die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich reduziert werden. Aufbauend auf die vorliegende erste Erfassung der Flächenpotentiale sollte eine vollständige und systematische Erfassung und Bewertung der Flächen erfolgen. Im Sinne eines kommunalen Flächenmanagements könnten dann die Flächen in laufende Planungsverfahren eingestellt und fortgeschrieben werden. Im Idealfall ergeben sich dadurch konkrete Angebote an Bauwillige.

75 Wohnen am gewachsenen Ortsrand Architektur Design KLEIN_ THIERER, Gerstetten/Kirchheim u.T.; Quelle: Webseite akbw

76 Einfamilienhaus im Ortskern, Christine Klenert Karlsruhe; Quelle: Webseite akbw

77 Zwei Wohnhäuser im alten Ort, Architekturbüro Jost Tiefenbronn, Quelle: webseite akbw

Die wichtigsten Maßnahmen sind die Aktivierung von Baulücken und Brachflächen, die Modernisierung des Gebäudebestands und die Nachverdichtung. Bei Nachverdichtungsmaßnahmen ist auf einen dorfverträglichen Maßstab zu achten, der eine städtische Überprägung verhindert. Wichtige Konversionsbereiche sind das Areal „Aspergstraße / Bachsatzstraße“, für welches es bereits einen Interessenten gibt sowie der Bereich„Am Nonnenweg“. Hier besteht die Chance zur Entwicklung eines hochwertigen innerörtlichen gemischtgenutzten Quartiers.

Näheres auf Seite 74

QUALIFIZIERUNG BESTEHENDER QUARTIERE

Ein weiterer Baustein der Innenentwicklung ist, bestehende Quartiere qualitativ weiterzuentwickeln, um diese bei veränderten Nachfragesituationen zu stabilisieren. Hierzu zählt u.a. eine zielgruppengerechte Erhöhung der Wohnungsvielfalt (Familien, Haushaltsgründer, Senioren, junge Alte, bezahlbar, barrierefrei). Als Grundsatz sollte ein flächensparendes Bauen gefördert werden, um zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme beizutragen. In den Gewerbegebieten könnte z.B. eine zweite Ebene etabliert werden oder auch Lager- und Stellplatzflächen gestapelt werden.

AUSWEISUNG NEUER GEBIETE

Näheres auf Seite 77

Näheres auf Seite 74

Trotz Aktivierung vorhandener Baulandreserven scheint aufgrund der aktuellen Bedarfslage nach Wohn- und Gewerbebauflächen eine Ausweisung neuer Baugebiete erforderlich zu sein. Hinsichtlich neuer Wohnbauflächen sind mehrere Standorte denkbar, die einer weiteren Prüfung bedürfen. Für die Entwicklung eines neuen Gewerbegebiets kommt der Bereich gegenüber des Gewerbegebiets „Weiherrain/Schlattwiesen“ in Frage. Durch eine möglichst flächensparende Siedlungsstruktur, welche auf die örtliche Struktur und das Orts- und Landschaftsbild abgestimmt ist, soll der Flächenbedarf so gering wie möglich gehalten werden.

GRÜN STATT GRAU

Bei Gewerbegebieten, sowohl bei den bestehenden Gebieten als auch bei einer Neuausweisung, sollte ein Mehr an Grün und Natur angestrebt werden. Zum einen können auf kommunalen Flächen, wie im öffentlichen Straßenraum, Straßenbäume zur Gliederung und Aufwertung beitragen. Zum anderen bieten die Firmenareale Potential zur naturnahen Gestaltung. Maßnahmen sind beispielsweise Gebäude- und Fassadenbegrünungen, versickerungsfähige Beläge für PKW-Stellplatzflächen, die Anlage von Blumenkräuterrasen und blühenden Randstreifen, attraktive Gestaltung der Vorzonen / Eingangsbereiche oder die Anlage der Reserveflächen als Wiesen- anstatt als Rasenflächen. Dem damit verbundenen Mehraufwand und den Mehrkosten kann zusätzlich zum ökologischen Nutzen auch ein positives Firmenimage (Unternehmensverantwortung), eine gesteigerte Attraktivität als Arbeitgeber, eine vielfältigere Nutzbarkeit der Flächen (Aufenthalt, Pause), eine Senkung der Energiekosten durch z.B. die abkühlende Wirkung von Gründächern und eine geringere Regenwassergebühr durch weniger versiegelte Flächen entgegengehalten werden.

78 Dachbegrünung Gewerbegebiet, Quelle: Webseite NEO GEO Architekten Konstanz

79 Naturnahes Firmenareal Quelle: Webseite NaturGarten e.V.

80 Regenwasserbiotop Gewerbegebiet, Quelle: Webseite Alb Gold Trochtelfingen

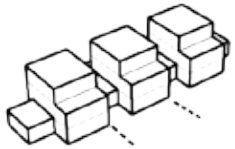
TYPOLOGIEMISCHUNG

Es sollten typologisch gemischte Quartiere entwickelt werden, da diese insgesamt stabiler und zukunftsfähiger sind. So trägt eine Mischung aus Ein- und Zweifamilienhäusern mit z.B. Reihen- und Kettenhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhauseinheiten zu einer ausgewogeneren Altersstruktur im Quartier bei und ein gleichmäßiges „Überaltern“ der Gebiete wird vermieden. Bei der Entwicklung von Gewerbegebieten spricht eine möglichst weite Bandbreite an Grundstücksgrößen unterschiedliche Betriebsformen an. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten sollte stets auf die Bewahrung des jeweiligen Gebiets-/Nutzungscharakters geachtet werden. So ist beispielsweise das betriebsbezogene Wohnen in Gewerbegebieten kritisch zu hinterfragen.

EIN-/ ZWEIFAMILIENHAUS WE 2

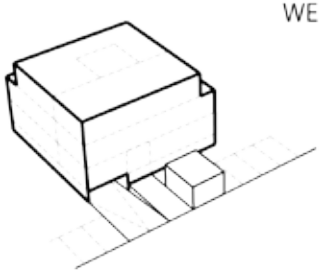
ca. 450 qm

KETTENHAUS WE 3



je ca. 200-250 qm

PUNKTGEBÄUDE WE 5

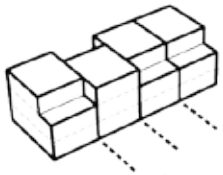


II + D
Grundstück: ca.1250 qm

DOPPELHAUS WE 2

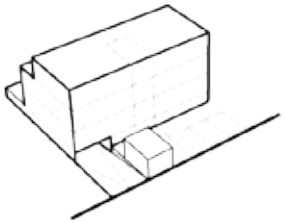
je ca. 225 qm

REIHENHAUS WE 4



je ca. 185 qm

ZWEISPÄNNER WE 5



II + D
Grundstück: ca.1250qm

C.3 ZUSAMMENFASSUNG ENTWICKLUNGSBAUSTEINE WOHNEN UND ARBEITEN

BÜRGERIDEEN

BI1 Gewerbe im Bereich „Beim Katzenbaumgärtle“

BI2 Wohnen im Bereich „Banweg III“

BI3 Umnutzung der Gewerbebrache Aspergstraße / Bachsatzstraße für Wohnen und Versorgung

BI4 Umnutzung der Gewerbebrache „Am Nonnenweg“ für Wohnen

BI5 Kirche beleuchten

BI6 Vernünftige Nachverdichtung

BI7 Ausreichend Parkplätze bei Neubauvorhaben

BI8 Schaffung neuer Arbeitsplätze

BI9 Seniorenfreundlichkeit (kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, erhöhte Sitzgelegenheiten)

BI10 Eine Begegnungsstätte für Jung und Alt (z.B. Café o.ä.) in der Ortsmitte

BI11 Ausbau Nahverkehr (Bus, Bahn) somit auch Reduktion Verkehrsaufkommen

ZIELE

Z1 Nutzungen entlang der B 27 neudenken!

Z2 Aktivierung von Baulücken und Brachflächen!

Z3 dorfverträgliche Nachverdichtung ohne städtische Überprägung!

Z4 zielgruppengerechte Erhöhung der Wohnungsvielfalt (Familien, Haushaltsgründer, Senioren, junge Alte)!

Z5 Modernisierung des Gebäudebestands!

Z6 Entwicklung typologisch gemischter Quartiere (z.B. Individual- und Geschosswohnungsbauten, Gewerbegrundstücke unterschiedlichster Größenklassen) bei Bewahrung des Gebiets-/Nutzungscharakters!

Z7 Etablierung eines zukunftsfähigen und standortgerechten Branchenmixes!

Z8 Etablierung der zweiten Ebene im Gewerbegebiet / Ausnutzung der vorhandenen Flächenressourcen!

Z9 mehr Grün im Gewerbegebiet, z.B. durch begrünte Dächer!

Z10 Entwicklungsflächen für ortsansässige Betriebe vorhalten!

81 Hof 8 - Umnutzung und Umbau der ehemals landwirtschaftlichen Hofanlage zu Bürogebäude, Hebammenpraxis und zwei Seniorenwohnungen, architekturbüro KLÄRLE Bad Mergentheim; Quelle: webseite akbw

82 Fußweg entlang der Schozach mit Aufenthaltsmöglichkeiten für Jung und Alt, Freie Landschaftsarchitekten König + Partner (PartG) Stuttgart; Quelle: Webseite akbw

83 Bausteine Quartiersmitte, Beispielbilder Mehrgenerationenplatz Bädle, Burkhard Sandler Landschaftsarchitekten Partnerschaft Hohentengen; Quelle: Webseite akbw I Verkaufswagen; Quelle: Webseite GAMO Fahrzeugwerke GmbH I Paketbox; Quelle: Webseite Zaun Fackler München

C.4 ENTWICKLUNGSBAUSTEINE FREIZEIT UND VERSORGUNG

ZIELGRUPPENGERECHT

Für die zunehmende Zahl an älteren Einwohnern ist es entscheidend, inwieweit diese weiterhin zu Hause wohnen und sich versorgen können und am gesellschaftlichen Leben teilhaben können. Neben einem adäquaten Wohnraumangebot spielen daher die Barrierefreiheit im öffentlichen Raum, das Nahversorgungsangebot, die Nahmobilität, nachbarschaftliche und betreute Wohnformen sowie generationenübergreifende Treffmöglichkeiten eine entscheidende Rolle und sollten daher gesamtheitlich betrachtet werden. Insbesondere der Ortskern als Versorgungsschwerpunkt und als Mittelpunkt des kulturellen und gesellschaftlichen Lebens ist im Hinblick auf die demographischen Veränderungen weiterzuentwickeln.

GUT ERREICHBAR

Die zentralen Einrichtungen (Schulen, Kindergärten, sonstige öffentliche Einrichtungen, Arztpraxen, Apotheken, Lebensmittelgeschäfte, Banken, Frisörgeschäfte, usw.) sollten gut erreichbar und insbesondere von Kindern und älteren Menschen gefahrlos zu Fuß erreichbar sein. Hierfür ist das Wegenetz weiter auszubauen. Das innerörtliche Nahversorgungsangebot kann durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf der Konversionsfläche „Asperg-/Bachsatzstraße“ gestärkt werden.

QUARTIERSNAH

Die bereits in die Wohnquartiere eingestreuten Kinderspielplätze und Kindergärten könnten als Quartiersmitten für Jung und Alt weiterentwickelt werden. Denkbar wären ergänzende Nutzungsbausteine wie beispielweise Paketboxen, Flächen für mobile Verkaufswägen oder Sportgeräte für Erwachsene. Untergenutzte Räumlichkeiten in den Kindergartengebäuden könnten für Quartierstreffpunkte genutzt werden und durch eine Mehrfachnutzung wirtschaftliche Vorteile bringen.

81

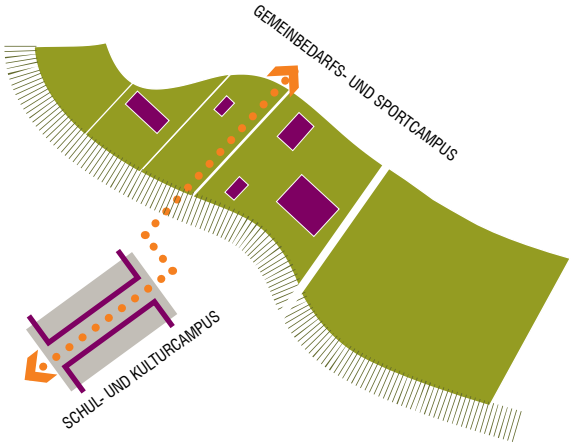
82

83

SCHUL- UND KULTURCAMPUS

In den letzten Jahren wurde das Betreuungs- und Bildungsangebot deutlich ausgebaut. Die Burghof-Schule wurde zu einer Gemeinschaftsschule entwickelt. Hierfür war auch eine bauliche Entwicklung am Schulstandort notwendig und im Zuge der Gesamtsanierung der Zehntscheune wurden neue Klassenzimmer eingerichtet. Die Nutzung der Zehntscheune für Schulzwecke ging zu Lasten der anfangs angedachten Räume und Unterbringungsmöglichkeiten für die örtlichen Vereine. Sollte sich der Bedarf nach einem weiteren Ausbau des Schulstandorts abzeichnen, könnte die Entwicklung eines Schul- und Kulturcampus eine mögliche Nutzungsperspektive darstellen. Die Burghofhalle, die heute ein gewisses Konfliktpotential mit der angrenzenden Wohnbebauung birgt, könnte zu Schulzwecken umgenutzt werden.

84



85

86

87

88

GEMEINBEDARFS- UND SPORTCAMPUS

Gleichzeitig könnte das unweit entfernt gelegene Schulsportgelände zum „Gemeinbedarfs- und Sportcampus“ mit Nutzungsbausteinen wie einer Sport- und Kulturhalle, einem Haus der Bürger und Vereine und einer Kinderbetreuungseinrichtung weiterentwickelt werden. In Fortführung des „Gemeinbedarfs- und Sportcampus“ ergibt sich die Chance, ein neues Sportgelände zu etablieren und den eher ungünstig gelegenen Standort an der Mössinger Straße aufzugeben. Dieser könnte dann einer gewerblichen Entwicklung zugeführt werden. Die campusartige Anordnung der einzelnen Nutzungsbausteine setzt diese in enge Beziehung mit dem öffentlichen Straßenraum, dem Wegenetz und dem Freiraum. Dies bietet die Chance, dass über den eigentlichen Nutzungszweck hinaus Möglichkeiten für soziale Kontakte entstehen. Der in Ofterdingen gut ausgebauten Vereinsstruktur (über 30 Vereine, Verbände und Organisationen) könnte somit Raum gegeben werden und diese als Basis des bürgerschaftlichen Engagements unterstützt werden. Durch die räumliche Nähe der einzelnen Einrichtungen können die erforderlichen Stellplatzflächen mehrfach belegt werden.

>>> Näheres auf Seite 74

84 Zehntscheune Ofterdingen; Architektur-Atelier R13, Wolfgang Neichel Ofterdingen; Quelle: Webseite akbw

85 Sporthalle Aichtal-Grötzingen, ZOLL Architekten Stadtplaner GmbH Stuttgart; Quelle: Webseite ZOLL

86 Bürgerhaus kultur|o Owingen, Josef Prinz Freier Architekt BDA Ravensburg; Quelle: Webseite akbw

87 Kindergarten „Elzdammnest“ Emmendingen-Wasser, HESS-VOLK Architekten PartGmbB Herbolzheim; Quelle: Webseite akbw

88 Servicegebäude Sportanlagen, Mario Hägele Stuttgart; Quelle: Webseite akbw

C.5 ZUSAMMENFASSUNG ENTWICKLUNGSBAUSTEINE FREIZEIT UND VERSORGUNG

BÜRGERIDEEN

BI1 „Richtige“ Steinlach- Brücke

BI2 Flächen für Vereinsbebauung

BI3 Keine Baugebiete mehr ohne Bauzwang - Erweiterung der Ortsfläche, die Versorgungsprobleme im Außenbereich mit sich bringt

BI4 Radweg nach Bodelshausen

BI5 Nachverdichten mit orts-/ umgebungsverträglicher Bebauung --> pro Versorgung --> pro Freizeit

BI6 Nachverdichten entlang der Friedrichstraße/Roosäckerstraße

BI7 Ortsumfahrung / Verkehrsabfluß

BI8 Scheunengebiet (--> langfristig vermutlich notwendig für Ansässige, die bereit sind, die Streuobstwiesen zu erhalten)

BI9 Grünflächen + (private) Gärten erhalten und nicht durch „Nachverdichtung“ für alle Zeit versiegeln! #Freizeit

BI10 Banweg als „historische Straße“ kennzeichnen + Geschichte aufarbeiten #Freizeit

BI11 Schneckenpflaster pflegen, bewahren, besser vermarkten und Treppen + Grünstreifen pflegen / sanieren

BI12 Zentraler Ort – Café, Kuchen, Treffpunkt Sonntag

ZIELE

Z1 zielgruppengerechtes und gut zu erreichendes Freizeit-, Sport- und Kulturangebot!

Z2 Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung!

Z3 Sicherung und Entwicklung von quartiersnahen Betreuungs- und Versorgungsangeboten für Jung und Alt!

Z4 Unterstützung der örtlichen Vereine als Basis bürgerschaftlichen Engagements!

BI13 zentralere Versorgung mit Lebensmittel außer Bäcker und Metzger

BI14 könnte mehr Alternativen für Alter geben

BI15 Ortskern mit Platz, Beispiel Mössingen (Bank, Platz, Rathaus, Gesundheitszentrum, Einkaufsmöglichkeiten, Eisdiele etc.)

BI16 Aufenthaltsmöglichkeiten

BI17 Internetausbau

BI18 Alternative für den Bikepark beim Jugendhaus (wegen dem Bau einer Kita)

BI19 Eisdiele bei Insel

BI20 Bikepark (Rampen und Schanzen für Roller und BMX etc.)

BI21 Kino

BI22 Steinlachstrand

BI23 Eisdiele = Laden in dem es frisches Eis gibt

BI24 Subway

BI25 Bäcker

BI26 den Bikepark umbauen, damit man dort wieder besser fahren kann und in seiner Freizeit chillen kann

BI27 den Sportplatz neugestalten, weil wenn man jetzt rennt, fällt man runter

BI28 Jugendhaus erneuern

BI29 Treffpunkt mit Brunnen, Sitzplätzen, Spielplätzen, Café und Snacks

BI30 Skatepark für Jugendliche vor Ort, damit man nicht irgendwo hinfahren muss

BI31 Skatepark mit Rampen

BI32 bessere Verbindung zum Zug

BI33 Strand am Bach mit Liegen

BI34 Spielplatz ausbessern

BI35 Freizeit (Trainingsgeräte) so ähnliche wie in Reutlingen

C.6 ENTWICKLUNGSBAUSTEINE BAUKULTUR UND IDENTITÄT

PROFIL „POST-B 27-ÄRA“

89

ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD / GESTALTQUALITÄT

90

Die Definition eines klaren Profils einer Gemeinde dient der Wahrnehmung und der Stärkung der Identität. Ofterdingen ist in besonderem Maße durch die Lage an der B 27 geprägt. Diese sowie die Steinlach mit Ofterdinger Schneckenpflaster, der Albtrauf, die Waldflächen des Rammerts, Ofterdinger Berg und Endelberg, die holzverarbeitenden Betriebe, die Ortsmitte mit der Mauritiuskirche und nicht zuletzt die „Wegelagerer“ (verkehrsaffine gewerbliche Nutzungen) entlang der B 27 sind die Besonderheiten des Ortes, unterscheiden Ofterdingen von anderen Gemeinden und bestimmen die Ortsidentität. Dies trägt zum Zugehörigkeitsgefühl der Einwohner und einem Gefühl von Heimat bei.

Durch die Ortsumfahrung entfällt ein wesentliches Merkmal und die Gemeinde muss ihr Profil teilweise neu ausrichten. Hierzu soll ein städtebaulich begleiteter Umbau der B 27 mit einer Abschnittsbildung, neuen Nutzungsstrukturen und Grünelementen beitragen. Hinsichtlich des traditionell ansässigen holzverarbeitenden Gewerbes (Stielfabriken, Sägewerke, Tischlereien) ergibt sich die Chance, dieses als zukunftsfähige „Bio-Ökonomie“ auszubauen und als Alleinstellungsmerkmal der Gemeinde zu vermarkten.

Die landschaftlich prägenden Elemente –Steinlach, Ofterdinger Berg, Endelberg– sind als Natur- und Erlebnisraum zu sichern und zu stärken. Bei Neuausweisungen von Baugebieten ist auf diese in besonderem Maße Rücksicht zu nehmen. Zugleich eröffnet sich die Chance, auf diese Elemente durch z.B. Blickbeziehungen Bezug zu nehmen und als identitätstiftendes Merkmal in die Planungen einzubeziehen. Dadurch kann die Identifikation der Bewohner mit dem Ort gefördert und die Orientierung erleichtert werden. Hierzu trägt auch die Bildung von Nachbarschaften durch eine möglichst einprägsame und abwechslungsreiche räumliche Gliederung bei.

Im Falle von leerstehenden Baudenkmälern oder anderen ortsbildprägenden Gebäuden, sollte die Unterbringung von zentralen Einrichtungen favorisiert werden. Da diese Bausubstanz meist besondere räumliche und gestalterische Qualitäten aufweist werden, die dort untergebrachten Einrichtungen von den Einwohnern i.d.R. gerne angenommen.

Mit dem Orts- und Landschaftsbild soll verantwortungsvoll umgegangen werden. Hierfür ist neben einer Gestaltqualität im öffentlichen Raum, im Wohnumfeld, bei der Alltagsarchitektur und bei Infrastrukturanlagen auch die Qualität der Nutzbarkeit und Funktionalität entscheidend. Zudem sind bei allen Planungen ökologische, ökonomische und soziale Gesichtspunkte einzubeziehen.

89 Ortseingang; Quelle: Webseite Gemeinde Ofterdingen
90 Rathaus Ofterdingen; Quelle: Webseite Gemeinde Ofterdingen
91 Dachlandschaft Ortskern; Quelle: Webseite Gemeinde Ofterdingen
92 Bücherei; Quelle: Webseite Gemeinde Ofterdingen
93 Ortsrand; Quelle: Webseite Gemeinde Ofterdingen
94 Steinlach; Quelle: Webseite Gemeinde Ofterdingen
95 Blick in Richtung Albtrauf; Quelle: Webseite Gemeinde Ofterdingen
96 Ortssilhouette; Quelle: Webseite Gemeinde Ofterdingen

C.7 ZUSAMMENFASSUNG ENTWICKLUNGSBAUTEINE BAUKULTUR UND IDENTITÄT

BÜRGERIDEEN

BI36 Entwicklung Bereich Insel zum Dorfmittelpunkt

BI37 Erhaltung eines Industriedenkmals

BI38 Steinlachgestaltung

BI39 maßvolle und umgebungsangepasste Nachverdichtung, keine Zerstörung der gewachsenen Bebauung

BI40 Etablierung eines Jugendgemeinderats

ZIELE

Z1 Profilierung Ofterdingens „Post-B 27-Ära“!

Z2 holzverarbeitendes Gewerbe (Stielfabriken, Sägewerke, Tischlereien) als zukunftsfähige „Bio-Ökonomie“ ausbauen und als Alleinstellungsmerkmal der Gemeinde vermarkten!

Z3 Stärkung des Erlebnis- und Naturraums Steinlach, Ofterdinger Schneckenpflaster, Ofterdinger Berg, Endelberg!

Z4 Bildung von Nachbarschaften mit quartiersbezogenem Mittelpunkt!

Z5 Gestaltqualität im öffentlichen Raum, Wohnumfeld, bei Alltagsarchitektur und Infrastrukturanlagen!

Z6 Verwendung ortstypischer Materialien und Pflanzen!

91

92

93

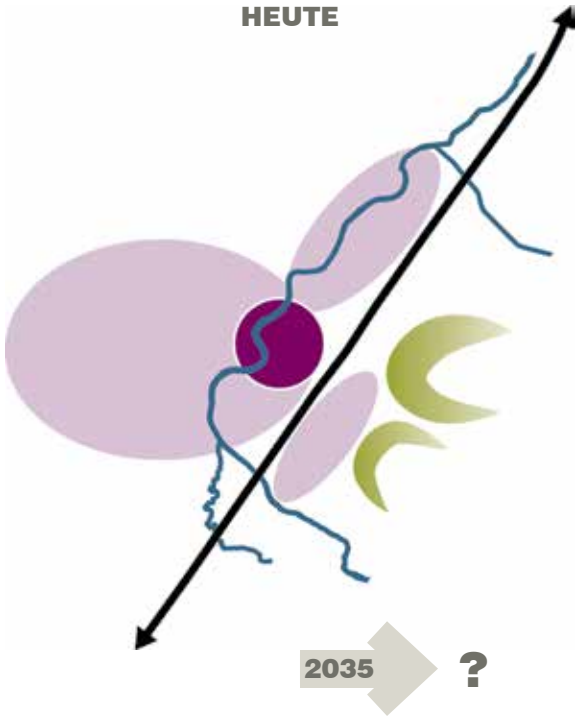
94

95

96

IV Leitbild und Handlungsräume

A LEITBILDENTWICKLUNG



A.1 STÄDTEBAULICHES LEITBILD

Ein „städtebauliches Leitbild“ ist eine vereinfachte und markante Beschreibung einer Zielvorstellung für Städte, Gemeinden und Quartiere. Die Ausformulierung ist dabei weniger als statisches Bild zu verstehen, vielmehr ist die Diskussion um Leitbilder ein Prozess, der laufend Orientierung verleihende Entwicklungskorridore fortschreibt. Leitbilder sind möglichst markant und sind aus den vorhandenen Wesensmerkmalen und Stärken der Kommunen abzuleiten. Sie müssen sich in der Umsetzung beweisen und praktikabel sein. Leitbilder erlangen ihre Daseinsberechtigung erst dann, wenn der Schritt vom Reden zum Handeln gelingt. Ansonsten bleiben sie theoretische Plan- und Programmziele, zwar „gute Absichten“, im Grunde aber „anspruchslose Deklaration“. „Ausufernde Diskussionen über Ziele und Verfahren signalisieren eher Ratlosigkeit; sie stehen für Aktionismus, der Betriebsamkeit vortäuscht, vor Entscheidungen schützt und in der Sachen kaum weiterführt.“

Nichtsdestotrotz kann die Entwicklung eines Leitbildes mehrere Aufgaben erfüllen:

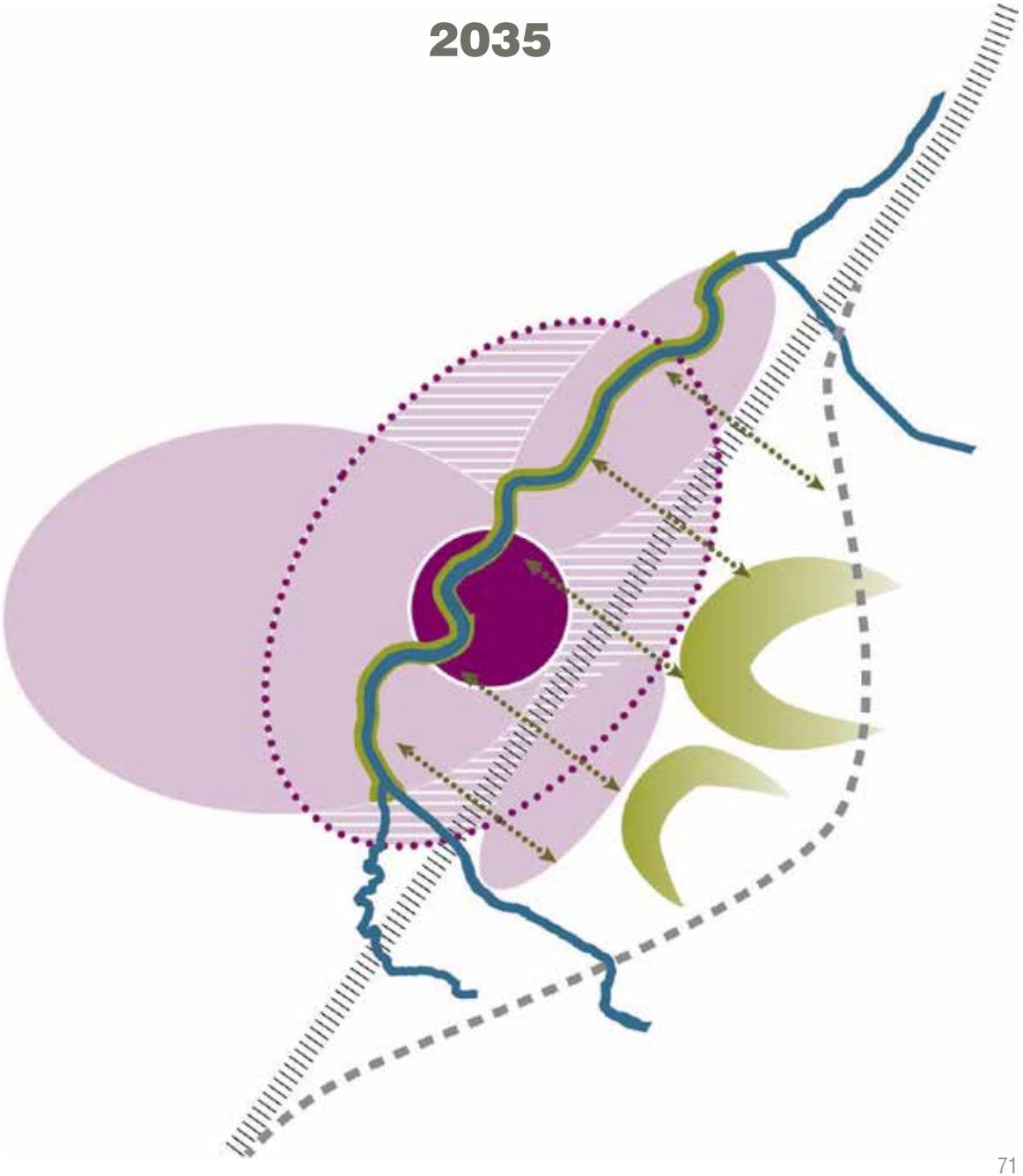
- Verständigung auf verbindliche, anschauliche und längerfristige Orientierungen für die Gemeindeentwicklung, die aus dem Charakter des Ortes abgeleitet sind.
- Beschreibung gemeinschaftlicher öffentlicher Interessen als Handlungsrahmen für politische Einzelentscheidungen. Klärung, was Gemeinwohl ausmacht und wer die Trägerschaft dafür übernimmt.
- Profilierung, Wahrnehmung und Gewicht im Wettbewerb um Einwohner, Infrastruktur und Besucher verbessern.
- Diskussion über die Ausrichtung der Kommunalentwicklung. Informieren und Antworten suchen auf die Frage „Wie wollen wir leben?“.
- Sensibilisierung für die Verantwortung des Einzelnen z.B. im Umgang mit dem Einkaufsverhalten, dem Umgang mit Immobilien oder die Bereitschaft sich für das Gemeinwesen zu engagieren.
- Fachlich geführt, unrealistische Visionen vermeiden.
- Aktivierung und Initiierung lokaler Ressourcen, Einbeziehung lokaler Akteure.

Grundsätzlich muss sich ein städtebauliches Leitbild zur Verortung von Zielen und Maßnahmen mit Handlungsräumen auseinandersetzen. Je nach örtlichen Besonderheiten lassen sich

dabei die grundlegenden Bereiche des Natur- und Landschaftsraums und die Siedlungsstrukturen untergliedern - dabei sind auch Überschneidungen möglich

Das städtebauliche Leitbild soll die räumliche Vorstellung von und für Ofterdingen für die Zukunft in einer abstrahierten Weise vermitteln. Somit sollen die Handlungsräume identifiziert werden und Einzelmaßnahmen hinsichtlich ihrer Gewichtigkeit in den Gesamtzusammenhang eingeordnet werden können. Zu folgenden Fragen der Siedlungs- und Gemeindeentwicklung sollen Antworten gefunden werden:

- Wie und wo soll sich die zukünftige Siedlungsstruktur entwickeln?
- Wie verhalten sich Siedlungs- und Landschaftsraum zueinander (Ortsränder, Ortseingänge, innerörtliche Freiräume)?
- Welche Funktionen / Charakteristik hat die Ortsmitte?
- Wo sind wichtige Entwicklungsbereiche?
- Wo sind neue Nutzungsperspektiven sinnvoll?
- Wo sind gestalterische Maßnahmen notwendig / sinnvoll?



A.2 LEITSÄTZE

Folgende Leitsätze sollen zu einer tragfähigen Nutzungs- und Siedlungsstruktur, Verkehrsstruktur sowie Freiraum- und Grünstruktur führen:

1. DER ORT SOLL DURCH DIE VERLEGUNG DER B 27 ZUSAMMENWACHSEN UND DIE BEBAUUNG UND NUTZUNGEN AN DER ALTEN „SCHWEIZER STRASSE“ SOLLEN NEU GEDACHT WERDEN.

2. DIE PRÄGENDEN LANDSCHAFTSELEMENTE OFTERDINGER BERG, ENDELBERG UND DIE STREUOBSTWIESEN SOLLEN GESCHÜTZT UND IN IHRER CHARAKTERISTIK ENTWICKELT WERDEN.

3. DIE STEINLACH SOLL ALS GRÜNES RÜCKGRAT DER GEMEINDE ERLEBBAR GEMACHT WERDEN.

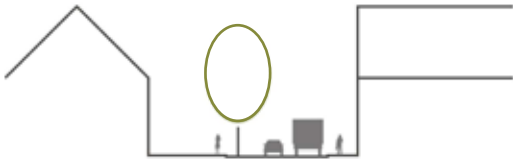
4. DIE NUTZUNG VON BRACHFLÄCHEN UND BAULÜCKEN SOLL VORANGETRIEBEN WERDEN UND AUF EINE DORFVERTRÄGLICHE NACHVERDICHTUNG IST BESONDERER WERT ZU LEGEN.

5. NEUE BAUFLÄCHEN SOLLEN MÖGLICHST ZENTRAL MIT ANBINDUNG AN DIE ORTSMITTE UND DAS VORHANDENE INFRASTRUKTURANGEBOT ENTWICKELT WERDEN.

6. QUARTIERE MIT EINEM STARKEN NUTZUNGSGEFÄLLE UND NUTZUNGSKONFLIKTEN SOLLEN NEU STRUKTURIERT WERDEN.

7. BEI QUARTIERSENTWICKLUNGEN, SOWOHL IM BESTAND ALS AUCH BEI NEUBAUVORHABEN, IST EINE VERNETZUNG, DURCHLÄSSIGKEIT UND STRUKTURIERUNG ZU BEACHTEN

BESTAND



THEMA GRÜN + PARKEN

THEMA GRÜN + PARKEN + RADVERKEHR

ABSCHNITT A

THEMA GRÜN + PARKEN + RADVERKEHR

ABSCHNITT B

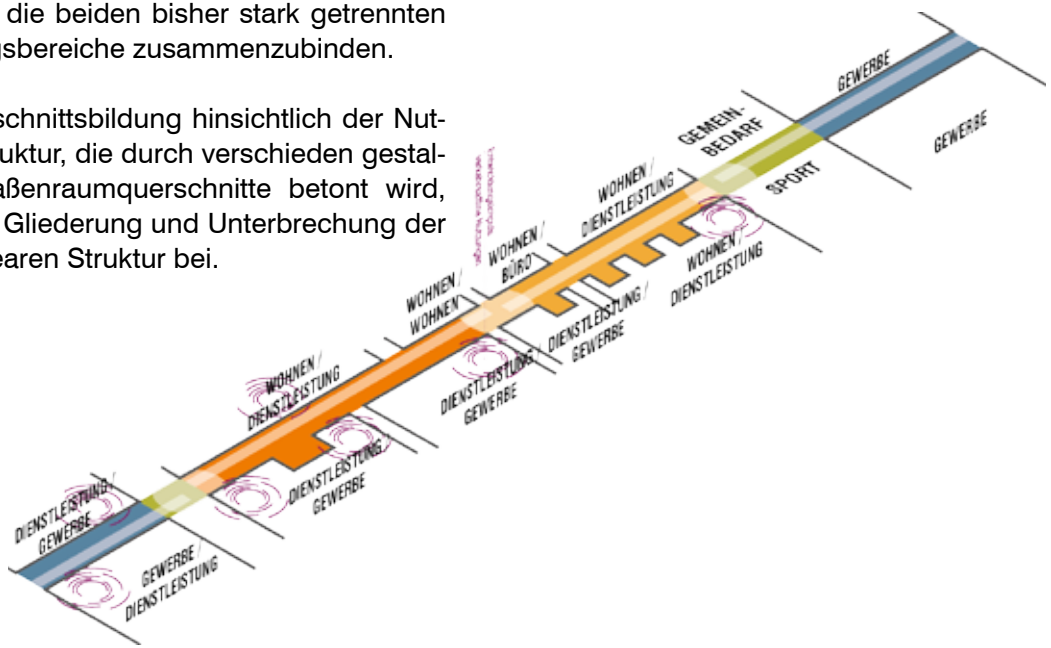
B HANDLUNGSRÄUME

Aus der vorgehenden Leitbildentwicklung können in Ofterdingen fünf Handlungsräume identifiziert werden, die für die Entwicklung der Gemeinde für die nächsten Jahre oder auch Jahrzehnte eine Schlüsselstellung einnehmen. Die Fokussierung der planerischen Maßnahmen auf diese Handlungsräume soll die Ressourcen und Kräfte aus Verwaltung, Politik und Bürgerschaft bündeln. Die fünf Handlungsräume werden im folgenden näher betrachtet.

B.1 HANDLUNGSRAUM HECHINGER STRASSE / TÜBINGER STRASSE - STÄDTEBAULICH BEGLEITETER UMBAU DER B 27

Die vielleicht größte Aufgabe der nächsten Jahrzehnte stellt der Umbau der B 27 dar. Hierfür ist entscheidend, dass neben den rein verkehrlichen Aspekten auch die Bebauungen und Nutzungen neu gedacht werden. Durch die Reduzierung des Verkehrsaufkommens gewinnt das Wohnen wieder an Attraktivität. Zudem können Standorte von Tankstellen, Autohändlern und sonstigen, stark „verkehrsaffinen“ Nutzungen Impulsgeber für neue Nutzungen sein. Durch die neue Nutzungsstruktur kann der gesamte Bereich baulich und gestalterisch aufgewertet werden und zugleich besteht die Chance, die beiden bisher stark getrennten Siedlungsbereiche zusammenzubinden.

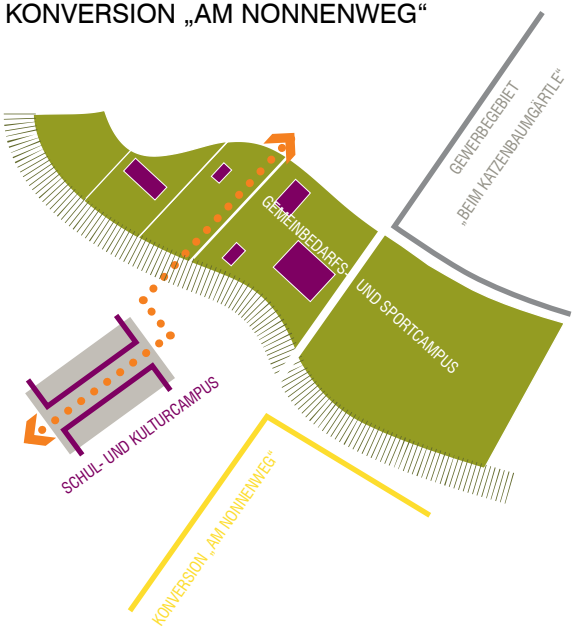
Eine Abschnittsbildung hinsichtlich der Nutzungsstruktur, die durch verschieden gestaltete Straßenraumquerschnitte betont wird, trägt zur Gliederung und Unterbrechung der stark linearen Struktur bei.



B.2 HANDLUNGSRAUM OFTERDINGEN NORD-OST - IMPULSGEBER FÜR WOHNEN, GEWERBE, SPORT, GEMEINSCHAFT UND KULTUR

Der Handlungsraum „Ofterdingen Nord-Ost“ ist ebenfalls im Zusammenhang mit den Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund der Verlegung der B 27 zu sehen und besteht im Wesentlichen aus drei räumlichen und auch funktionalen Schwerpunkten.

KONVERSION „AM NONNENWEG“

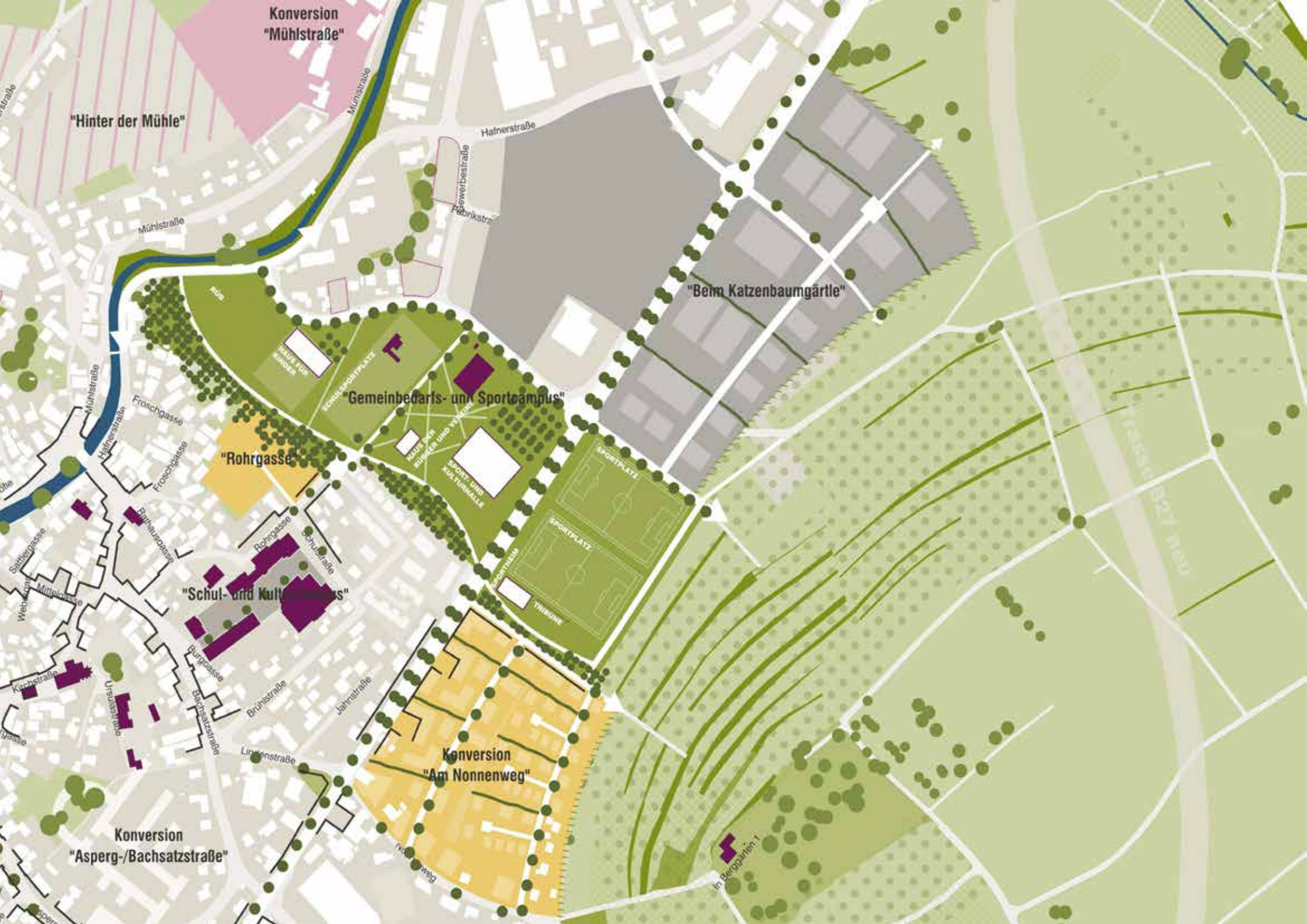


Die ursprüngliche gewerbliche Nutzung auf der Fläche „Am Nonnenweg“ (ehemalige Stielfabrik) wurde bereits vor einigen Jahren aufgegeben. Derzeit wird die Fläche noch als Lagerfläche für Altreifen genutzt. Richtung Ofterdinger Berg besteht eine Wohnbebauung. An der Tübinger Straße und entlang des Nonnenwegs ist eine heterogene Struktur aus gewerblichen Nutzungen, landwirtschaftlichen Flächen und gastronomischen Einrichtungen vorhanden.

Das Areal soll zu einem hochwertigen Mischquartier entwickelt werden. Durch die Nähe zum Ortskern als Versorgungsschwerpunkt sowie zur Landschaft ist das Quartier sehr attraktiv gelegen. An den Rändern zur Tübinger Straße, zu den Sportanlagen und entlang des Nonnenwegs sind eher gewerbliche Nutzungen wie Büro- und Dienstleistungsnutzungen oder auch eine Entwicklungsmöglichkeit für einen Lebensmittelmarkt vorstellbar. Durch einen Wechsel der Gebäudestellungen und durch die Ausbildung einer Raumkante soll die bestehende Struktur weiterentwickelt werden. Die Bereiche im Inneren und im Übergang zur Landschaft eignen sich eher für Wohnbauzwecke. Hier könnte ein nachbarschaftliches Wohnen in Form von Wohnhöfen stattfinden. Somit könnte auch das bestehende Wohnen gestärkt werden. Durch Grünelemente soll das Areal mit der Landschaft vernetzt und gegliedert werden. Restriktionen, die sich aufgrund der gewerblichen Vorbelastung ergeben können, sind im weiteren Planungsprozess zu beachten.

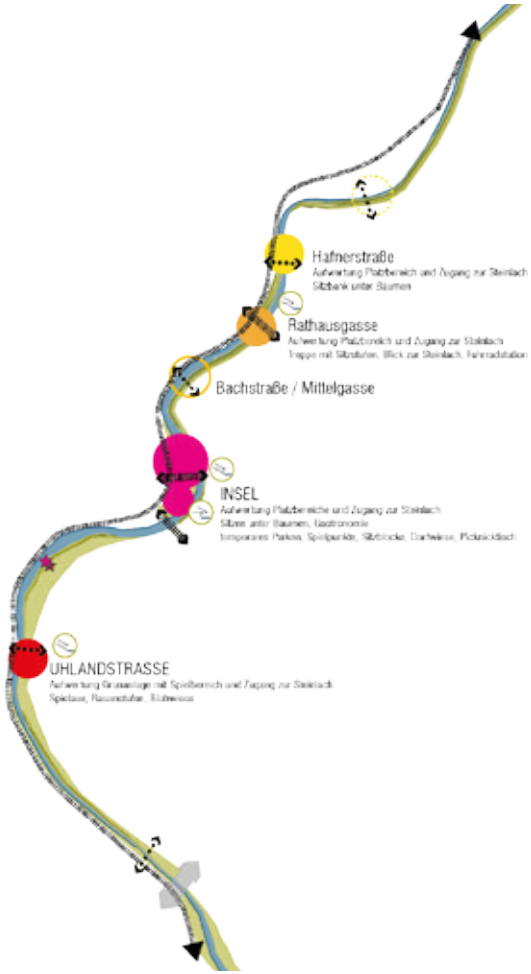
GEWERBEGEBIET
„BEIM KATZENBAUMGÄRTLE“

Durch die Entwicklung des Gewerbegebiets „Beim Katzenbaumgärtle“ soll der Gewerbeflächennachfrage aufgrund von Ansiedlungs-, Erweiterungs- bzw. Umzugswünschen der Unternehmen nachgekommen werden. Je nach Planungsfortschritt der Ortsumfahrung könnte das Plangebiet direkt über die Tübinger Straße und/oder über ein internes Erschließungssystem erschlossen werden. Durch eine Bandbreite an Grundstücksgrößen soll eine möglichst breite Zielgruppe angesprochen werden. Zum Ofterdinger Berg soll durch eine kleinere Parzellierung ein verträglicher Übergang zur Landschaft geschaffen werden. Auch hier wird eine Verneutzung mit der Landschaft und Grüngliederung angestrebt. Planerische Herausforderungen sind in der Topografie, dem Grünbestand und der Bedeutung des Areals für den Landschaftsraum und die Artenvielfalt zu sehen.


Konversion
"Mühlstraße"
"Hinter der Mühle"
Mühlstraße
Hafnerstraße
Fabrikstraße
Gewerbestraße
"Beim Katzenbaumgärtle"
RÜB
HAUS FÜR KINDER
SCHULSPORTPLATZ
"Gemeinbedarfs- und Sportcampus"
HAUS FÜR KUNST UND VEREIN
SPORT- UND KULTURHALLE
SPORTPLATZ
SPORTPLATZ
SPORTHEIM
TRIBÜNE
"Rohrgasse"
Froschgasse
Rathausgasse
Rohrgasse
Schulstraße
Sattlergasse
Webergasse
Mittelgasse
"Schul- und Kulturzentrum"
Burggasse
Kirchstraße
Ursulastraße
Bachsatzstraße
Brühlstraße
Jahnstraße
Lindenstraße
Konversion
"Am Nonnenweg"
Konversion
"Asperg-/Bachsatzstraße"
In Bergäckern

GRÜNER CAMPUS

Zwischen Ofterdinger Berg und Steinlach soll ein grüner Campus mit verschiedenen Gemeinbedarfs-, Kultur- und Sporteinrichtungen entstehen. Entlang des historischen Ortsrandes mit den teilweise noch vorhandenen Streuobstwiesen soll ein Obstbaumgarten mit einer Wegverbindung den Rand der grünen Fuge ausbilden. Eine Erschließung ist möglich, ohne die bestehenden Quartiere zu belasten. Die Parkplatzflächen können mehrfach durch die verschiedenen Nutzungsbausteine belegt werden. Die Anordnung der Sportplatzflächen (Steigung zw. 5-6 %, Nordwest-Südost-Ausrichtung) weicht von den optimalen Rahmenbedingungen aufgrund der Topografie und der Ausrichtung ab. Nichtsdestotrotz scheint der Standort gesamtgemeindlich betrachtet städtebaulich sinnvoll. Der Grünbestand sowie die Nachbarschaft zu Wohnnutzungen sind in die weiteren Planungsüberlegungen einzubeziehen.



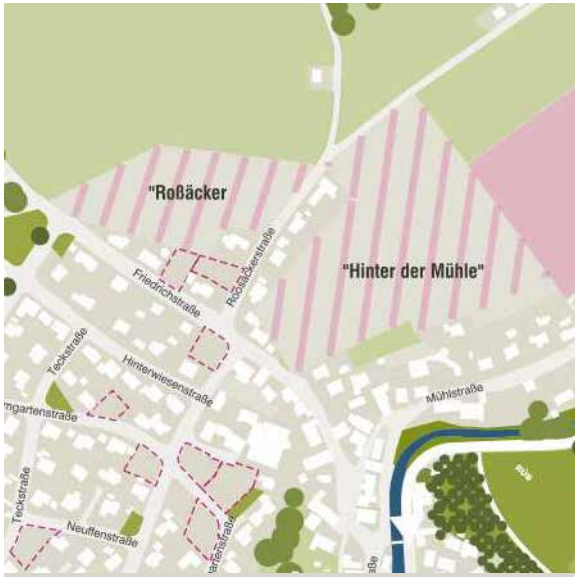
B.3 HANDLUNGSRAUM STEINLACH - DER DORFPARK OFTERDINGENS

Die Steinlach stellt das größte innerörtliche Freiraumpotential dar und ist als Alleinstellungsmerkmal Ofterdingens ein wesentlicher Bestandteil der Ortsidentiät. Als Leitidee soll durch einen Uferpfad und verschiedene Aufenthaltsflächen der Zugang und Bezug zum Wasser geschaffen werden. Es wird vorgeschlagen, an den bestehenden Querungsmöglichkeiten Uhlandstraße, Insel, Bachstraße / Mittelgasse, Rathausgasse und Hafnerstraße die Zugangsmöglichkeiten z.B. in Form von Sitzstufen oder Terrassen zu verbessern. Den Aufenthaltsflächen können verschiedene Nutzungschwerpunkte zugeordnet werden, sodass auch diese zur Gliederung und Abwechslung beitragen und die verschiedenen Atmosphären aufgenommen und weiterentwickelt werden.

Im Bereich der Uhlandstraße wäre ein eher Grün gestalteter Aufenthaltsbereich mit Spielmöglichkeiten denkbar. Der Bereich „Insel“ gliedert sich in zwei Teilbereiche, dem eher baulich geprägten Bereich an der Aspergstraße und dem eher grünen Bereich an der Steinlachstraße. Die Einnahme der Flächen für den ruhenden Verkehr sollte reglementiert werden. Denkbar wäre eine Mehrfachnutzung der Flächen, sodass z.B. die Parkplatznutzung auf bestimmte Zeiten begrenzt wird und damit die Flächen beispielsweise in den Abendstunden und an den Wochenenden andersweitig genutzt werden können. Der Inselplatz könnte zum eher grünen Dorfplatz als Pendant zum Kirchplatz entwickelt werden. Der Bereich an der Bachstraße / Mittelgasse wurde im Zuge der Ortskernsanierung bereits aufgewertet. Im Bereich der Rathausgasse wären Sitzmöglichkeiten und z.B. Fahrradabstellmöglichkeiten denkbar. An der Hafnerstraße könnte eine Sitzbank mit einem großkronigen Baum den Übergang betonen.

B.4 HANDLUNGSRAUM WOHNSTANDORTE - QUARTIERE FÜR GENERATIONEN

Die zu erwartende Bevölkerungszunahme sowie die Veränderung der Altersstruktur werden sich deutlich auf die Wohnraumnachfrage sowie auf die Ansprüche an den Wohnraum auswirken. Um die Gemeinde zukunftsfähig entwickeln zu können, wird Wohnraum, insbesondere bezahlbarer Wohnraum, verschiedener Bautypen und für unterschiedliche Zielgruppen (Familien, Singles, ältere Menschen) benötigt. Da der voraussichtliche Wohnbauflächenbedarf nicht durch die bestehenden Innenentwicklungspotentiale gedeckt werden kann und im Flächennutzungsplan keine Potentiale mehr enthalten sind, wird eine Neuausweisung von Wohnbauflächen erforderlich. Hierfür eignen sich die folgenden, sechs potentiellen Flächen, die einer weiteren städtebaulichen Prüfung bedürfen.



„Roßäcker“

ca. 1,2 ha

Wohnquartier, hochwertige Wohnlage, Vernetzung zur Landschaft, Mischung aus Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern, leicht ansteigend von Südost nach Nordwest (5 %), Ausbildung eines langfristigen Siedlungsrandes, Nähe zur Ortslage/Infrastruktur

mögliche Restriktionen: Nähe zu landwirtschaftlichem Betrieb, tangiert regionalen Grünzug (Vorbehaltsgebiet)

„Hinter der Mühle“

ca. 2,7 ha

Wohnquartier, hochwertige Wohnlage, Vernetzung zur Landschaft, Mischung aus Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern, leicht ansteigend von Südost nach Nordwest (6 %), AAusbildung eines langfristigen Siedlungsrandes, Nähe zur Ortslage/Infrastruktur

mögliche Restriktionen: Nähe zu landwirtschaftlichem Betrieb, Biotop „Schlehen-Feldhecke Hinter der Mühle nördlich Ofterdingen“, tangiert regionalen Grünzug (Vorbehaltsgebiet)

„Beim Wedenbach“

ca. 3,7 ha

Wohnquartier, landschaftlich reizvoll zwischen Wedenbach und Wald gelegen, Mischung aus Mehrfamilienhäusern und Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern, Lückenschluss im Siedlungsgefüge, Erschließung teilweise bereits vorhanden, Gelände zum Wald stark ansteigend

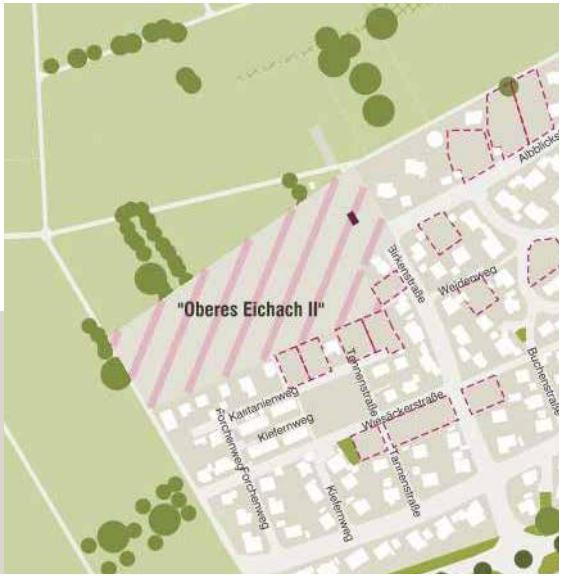
mögliche Restriktionen: Nähe zum Biotop „Hauserbach bei Ofterdingen“, Nähe zum Wald, Nähe Gewerbebetriebe und B 27, teilweise im HQextrem, tangiert regionalen Grünzug (Vorbehaltsgebiet)

„Oberes Eichach II“

ca. 2,1 ha

Wohnquartier, hochwertige Wohnlage, Vernetzung zur Landschaft, Mischung aus Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern, Gelände ansteigend von Süd nach Nord (7 %), Fortführung der bestehenden Wegebeziehungen, Ausbildung eines langfristigen Siedlungsrandes

mögliche Restriktionen: Berücksichtigung Lehrgarten, tangiert regionalen Grünzug (Vorbehaltsgebiet)



„Im Grund II“

ca. 5,2 ha

Wohnquartier, hochwertige Wohnlage, Vernetzung zur Landschaft, Mischung aus Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern, Gelände leicht ansteigend von Südost nach Nordwest (4 %), Ausbildung eines langfristigen Siedlungsrandes

mögliche Restriktionen: Nähe zu landwirtschaftlichem Betrieb (Teilbereich Ost), tangiert regionalen Grünzug (Vorbehaltsgebiet)

„Banweg III“

ca. 4,4 ha

Wohnquartier, hochwertige Wohnlage, Vernetzung zur Landschaft, Mischung aus Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern, Gelände ansteigend von Süd nach Nord (7 %), Fortführung der bestehenden Wegebeziehungen, Ausbildung eines langfristigen Siedlungsrandes

mögliche Restriktionen: Nähe zu landwirtschaftlichem Betrieb im Süden, tangiert regionalen Grünzug (Vorbehaltsgebiet)

B.5 HANDLUNGSRAUM ORTSMITTE - VIELFALT ZWISCHEN STEINLACH UND BACHSATZSTRASSE

Eine lebendige Ortsmitte ist für die Zukunftsfähigkeit der Gemeinde von besonderer Bedeutung. Die Wohngebäude im Ortskern sind meist älter und weisen einen unterschiedlich starken Modernisierungs- und Renovierungsbedarf auf. Aufgrund der relativ dichten Bebauung sind die privaten Freiflächen im Vergleich zu den Wohngebieten relativ klein. Durch die eher dichte, raumbildende Bebauung im Ortskern, die Nutzungsmischung und die historische Bausubstanz sowie die ortsbildprägenden Gebäude ist der öffentliche Raum durch eine abwechslungsreiche Raumfolge bestimmt.

Die Ortsmitte ist als Versorgungsschwerpunkt und Mittelpunkt des kulturellen und gesellschaftlichen Lebens zu sichern und zu stärken. Sie ist als Ort zum Wohnen und Arbeiten, für Freizeit und Versorgung und zugleich als Identifikationsort zu fördern um die Funktionsvielfalt zu erhalten. Handlungsschwerpunkte sind die Sicherung und der Erhalt denkmalpflegerischer wertvoller Bausubstanz sowie ortsbildprägender Gebäude, die Sicherung der Nahversorgung, die Umnutzung der Gewerbebrache „Asperg-/Bachsatzstraße“, die Modernisierung des Gebäudebestands, Maßnahmen zur Erreichung von Barrierefreiheit bzw. Barrierearmut im öffentlichen Raum sowie die Aufwertung des öffentlichen Raums. Hierbei ist zum einen die Neugestaltung des Straßenraums der Bachsatzstraße fortzuführen sowie die Steinlach als multifunktionaler Freiraum zu qualifizieren.

97 Städtebauliches Konzept Aspergstraße / Bachsatzstraße, Quelle: Lederer / Ragnarsdottir / Oei

Ein wichtiges Projekt für die funktionale und gestalterische Aufwertung der Ortsmitte ist die Aktivierung der Gewerbebrache zwischen Aspergstraße und Bachsatzstraße. Durch das Vorhaben soll

- innerörtlicher Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppe geschaffen werden,
- die Lebensmittelversorgung und die soziale Infrastruktur ausgebaut werden,
- eine für die Innerortslage angemessene Dichte und raumbildende Bebauung erreicht werden,
- eine hohe gestalterische Qualität erzielt werden,
- die Ausbildung von Nachbarschaften unterstützt werden,
- eine attraktive Nutzung und Gestaltung des Wohnumfeldes durch möglichst wenig Autoverkehr im Quartiersinneren ermöglicht werden,
- eine Zonierung der Freiräume in öffentliche, halb-öffentliche und private Bereiche stattfinden,
- eine Bündelung der Verkehrsströme organisiert werden.

C AUSBLICK

Der Gemeindeentwicklungsprozess unter Beteiligung der Bürger/innen und Jugendlichen identifizierte fünf Handlungsräume, die für die Entwicklung der Gemeinde in den nächsten 15 Jahren, und damit für die Umsetzung des städtebaulichen Leitbilds, von großer Bedeutung sind. Dies sind die Handlungsräume

- Handlungsraum Ortsmitte - Vielfalt zwischen Steinlach und Bachsatzstraße
- Hechinger Straße / Tübinger Straße - städtebaulich begleiteter Umbau der B 27
- Wohnstandorte - Quartiere für Generationen
- Ofterdingen Nord-Ost - Impulsgeber für Wohnen, Gewerbe, Sport, Gemeinschaft und Kultur
- Steinlach - Der Dorfpark Ofterdingens

1. HANDLUNGSRAUM ORTSMITTE - VIELFALT ZWISCHEN STEINLACH UND BACHSATZSTRASSE

2. HECHINGER STRASSE / TÜBINGER STRASSE - STÄDTEBAULICH BEGLEITETER UMBAU DER B 27

3. WOHNSTANDORTE - QUARTIERE FÜR GENERATIONEN

4. OFTERDINGEN NORD-OST - IMPULSGEBER FÜR WOHNEN, GEWERBE, SPORT, GEMEINSCHAFT UND KULTUR

5. STEINLACH - DER DORFPARK OFTERDINGENS

Die Handlungsräume werden von der Verwaltung in Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat hinsichtlich der Umsetzbarkeit und Priorisierung geprüft. Durch die Prisorisierung sollen die Ressourcen und Kräfte aus Verwaltung, Politik und Bürgerschaft gebündelt werden. Die Priorisierung ist nicht mit einer zeitlichen Umsetzung gleichzusetzen, sie soll lediglich den Fokus auf bestimmte Maßnahmen schärfen. Den Handlungsräumen sind themenübergreifende (Einzel)Maßnahmen für die Umsetzung zugeordnet. Somit ist es auch möglich, dass je nach Kapazität und Realisierbarkeit bestimmte Einzelmaßnahmen parallel umgesetzt werden.

Sowohl bei den Bürger/innen als auch bei den Jugendlichen war die Steinlach und die Ortsmitte der Schwerpunkt von Lob, Kritik und Ideen. Daher sollten die planerischen Aktivitäten in diesen beiden Handlungsräumen fokussiert werden. Teilweise wurden hier auch in der Vergangenheit bereits positive Entwicklungen angestoßen. Zwei Bereiche scheinen von besonderem Interesse zu sein. Zum einen ist dies die Schnittstelle zwischen Steinlach und Ortsmitte mit Gestaltung der Insel und zum anderen die Gewerbebrache zwischen Aspergstraße und Bachsatzstraße.

Die B 27 als Handlungsraum tauchte in den Diskussionen nur untergeordnet auf. Da konkrete Maßnahmen erst mit Realisierung der Umfahrung umgesetzt werden können, scheint hier eine eher mittel- bis längerfristige Ausrichtung der Maßnahmen sinnvoll zu sein. Nichts desto trotz sollte bei absehbaren Umstrukturierungen, beispielsweise durch Eigentümerwechsel,

die Vereinbarkeit mit der gemeindlichen Zielsetzung geprüft werden, um sich mögliche Entwicklungsoptionen nicht zu verbauen.

Die Ausweisung neuer Wohnstandorte ist auf Grund der Bedarfslage ein aktuelles Thema. Derzeit ist es möglich, auch außerhalb der im Flächennutzungsplan enthaltenen Wohnbauflächen, neue Wohngebiete zu entwickeln. Durch die Auseinandersetzung mit möglichen Wohnstandorten hat die Gemeinde die Chance, relativ kurzfristig ein Gebiet umzusetzen und zugleich die Grundlage für eine Fortschreibung des Flächennutzungsplans zu schaffen. Die Diskussionen in den beiden Veranstaltungen haben gezeigt, dass mit dem Thema einer angemessenen Dichte, insbesondere was Entwicklungen im Bestand angeht, sehr sensibel umgegangen wird. Denkbar wäre die Erarbeitung eines Innenentwicklungskonzepts, in dem die Flächenpotentiale systematisch erfasst und bewertet werden. Hierbei können Aussagen zur möglichen Nachverdichtungspotentialen getroffen werden und zugleich die Bereiche definiert werden, die als innerörtliche Freiräume von Bedeutung sind und keiner Bebauung zugeführt werden sollten. Auch die Frage nach der in den einzelnen Quartieren angemessenen Dichte, insbesondere innerhalb des unbeplanten Innenbereichs, aber auch für neue Gebietsentwicklungen kann hierbei bearbeitet werden.

Für den Bereich „Ofterdingen Nord-Ost“ bestätigte die Beteiligung eine Weiterentwicklung der bereits vorhandenen Sport- und Gemeindbedarfseinrichtungen in diesem Bereich. Auch die Umnutzung der Gewerbebrache sowie die Thematik eines neuen Gewerbestandorts wurden diskutiert. Durch den modularen Aufbau, können die verschiedenen Funktionsschwerpunkte auch zeitlich unabhängig voneinander entwickelt werden. Die Entwicklungsmöglichkeiten sind in Zusammenhang mit dem Planungsfortschritt der Ortsumfahrung B 27 zu betrachten.

V Anhang

A DOKUMENTATION BÜRGERBETEILIGUNG

B FACHBEITRAG LANDSCHAFT UND FREIRAUM

Gemeinde Ofterdingen, Landkreis Tübingen, Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept 2035 Ofterdingen, Landschaft und Freiraum, Entwurf, Proj.-Nr. 158619, Datum: 22.06.20, Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen