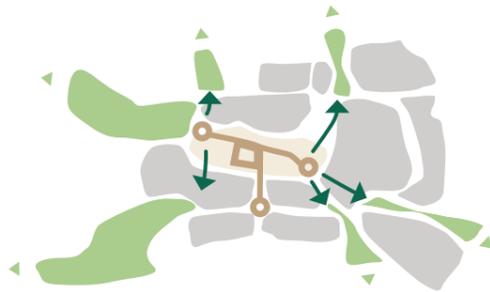
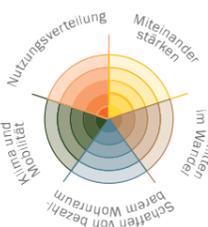


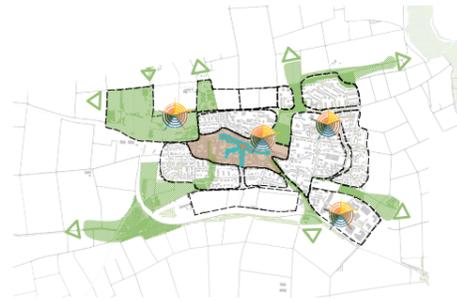
6.2 HANDLUNGSRÄUME IN HIRSCHLANDEN RÄUMLICHE ZIELE



Legende Handlungsfelder (HF)



6.3 MASSNAHMEN IN DER ÜBERSICHT POTENZIALE IM STADTTEIL HIRSCHLANDEN



HANDLUNGSRÄUME



Legende

- Erweiterungsfläche
- Gebiete mit erhöhtem Potenzial
- Aufwertung der Freiräume und Mehrfachnutzung (z.B. Regenwassermanagement)
- Aufwertung von Straßenräumen
- Einrichtung und Aufwertung von Radwegen
- Einrichtung von Fahrradstraßen
- Einrichtung und Aufwertung von Fußwegen
- Verbesserung der Querungsmöglichkeiten
- Vernetzung von Grünraum
- Ausbildung multifunktionaler Quartiershub/ PocketPark
- Versorgungsring
- Mobilitätshub
- Erlebnisort (z.B. Hofgut)
- Themenroute/-pfad
- Projekte in Planung
- ISEK-Projekte
- Klimaschutz- und -anpassungsmaßnahmen

MASSNAHMEN IM ÜBERBLICK

Handlungsraum Lebhaftes Ortsmitte

- 01 Neuordnung Rathausplatz und Umgebung
- 02 Ausbildung historischer Ring und Verknüpfung zur Kirche
- 03 Gestaltung Heimerdinger Straße

Handlungsraum Bildung und Sport

- B1 Gestaltung Karl-Koch-Halle
- B2 Gestaltung Platz und Wegeverbindung rund um die Karl-Koch-Halle
- B3 Ausbau Wegeverbindung zum Sportzentrum Seehanssen

Handlungsraum Nachhaltige Entwicklung Gewerbegebiet

- G1 Neuordnung Eingangsbereich
- G2 Entwicklung einer „grünen Kante“ zum nördlichen Grünraum
- G3 Einrichtung eines (Pausen-) Treffpunkt/ Hubs
- G4 Innentwicklung mit Energiegewinnung im Gewerbegebiet

Handlungsraum Wohnformen für Alle

- W1 Neubaugebiet „Gerlinger Weg I“
- W2 Innentwicklung „Nördlich der Talstraße“
- W3 Innentwicklung „Südlich der Steinhaldestraße“
- W4 Aufwertung durch Nachverdichtung im Bestand
- W5 Einrichtung von Quartiersgaragen im Innenbereich

6.4 HANDLUNGSRAUM „LEBHAFTE ORTSMITTE“ BESTANDSSITUATION UND HERAUSFORDERUNG

LEBHAFTE ORTSMITTE

Ausgestaltung rund um den Rathausplatz

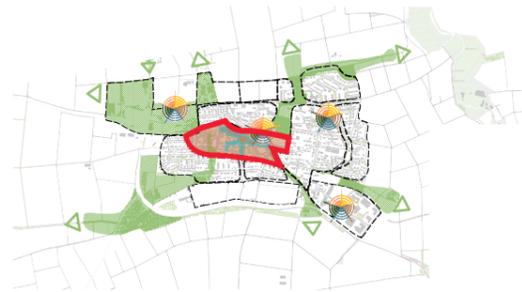


Abb.86 Rathausplatz mit identitätsstiftender Wirkung



Abb.90 Bushaltestelle und Verkehrsraum vor dem Rathausplatz



Abb.91 Angrenzende Bebauung

BESTANDSSITUATION

- Heimerdinger Straße zergliedert Hirschlandens in nördlichen und südlichen Bereich
- Rathausplatz als identitätsstiftender, aber untergenutzter Platz
- Viele Kreuzungen sind überdimensioniert
- Schulstraße zum Rathausplatz wird von den Bürgerinnen und Bürgern als „Durchschuss“ wahrgenommen (Geschwindigkeit)
- Fahrradweg für Schüler entlang des Schulweges auf der Ditzinger Straße verbesserungswürdig
- Fehlende Zugänglichkeit zur Kirche vom südlichen Bereich
- Wegeführung Talstraße/ Gerlinger Weg verbesserungswürdig (inkl. Querungsmöglichkeiten), Radverkehr schwierig wegen Einbahnregelung
- Fußwegeverbindungen ausbaufähig, insbesondere die Anbindung Seestraße (inkl. entstehendes Neubaugebiet Gerlinger Weg)



Abb.87 Keine einladende Nutzung am Rathausplatz



Abb.88 Zergliederung des Ortes durch Heimerdinger Straße



Abb.89 Fehlende Wahrnehmbarkeit des Rathausplatzes als Mitte

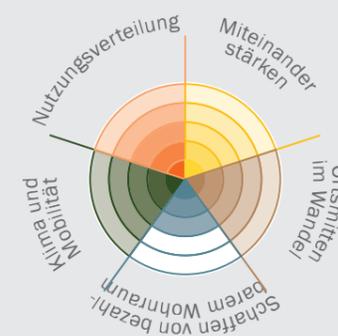
HERAUSFORDERUNG

- Trennung Hirschlandens in „Ober- und Unterdorf“
- Schmale Gehwege
- Historische Mitte mit identitätsstiftenden Charakter im Bereich des Rathausplatzes wird nicht als Mitte wahrgenommen, da es dort wenige Nutzungen und attraktive Begegnungsflächen mit Aufenthaltsqualität gibt
- Ungeordnete Parksituation in den Seitenstraßen

WESENTLICHE ZIELE IM HANDLUNGSRAUM

- Gestaltung, Umstrukturierung, Neuorganisation des Rathausplatzes, z.B. Einrichtung von ergänzenden Nutzungen wie Café, Eisdielen
- Gestalterische Aufwertung und Integration der Seestraße zur funktionellen Mitte
- Gestaltung der Heimerdinger Straße im Bereich der Ortsmitte, z.B. Bänke, Grün, Bodenbelagswechsel, etc.
- Bessere Verbindung von „Ober- und Unterdorf“, sowie Ausbau der Fußwegeverbindungen in der Ortsmitte
- Gestaltung der Ortseingänge Süd-Ost, Süd und West bis zur Ortsmitte entlang der Heimerdinger Straße und Seestraße

HANDLUNGSFELDER IM HANDLUNGSRAUM



MASSNAHMEN IM HANDLUNGSRAUM

- 01 Neuordnung Rathausplatz und Umgebung
- 02 Ausbildung historischer Ring und Verknüpfung zur Kirche
- 03 Gestaltung Heimerdinger Straße

6.4 HANDLUNGSRAUM „LEBHAFTE ORTSMITTE“ RÄUMLICHE MASSNAHMEN

01 NEUORDNUNG RATHAUSPLATZ UND UMGEBUNG

ZIELE

- Stärkung und Belebung der historischen, identitätsstiftenden Ortsmitte
- Neuorganisation und Umstrukturierung des Rathausplatzes zur Gestaltung einer attraktiven Ortsmitte mit Aufenthaltsqualität und Begegnungsflächen
- Integration der Seestraße als Teil der Ortsmitte und Schaffung des Hirschlander "T"s
- Identität bewahren und stärken

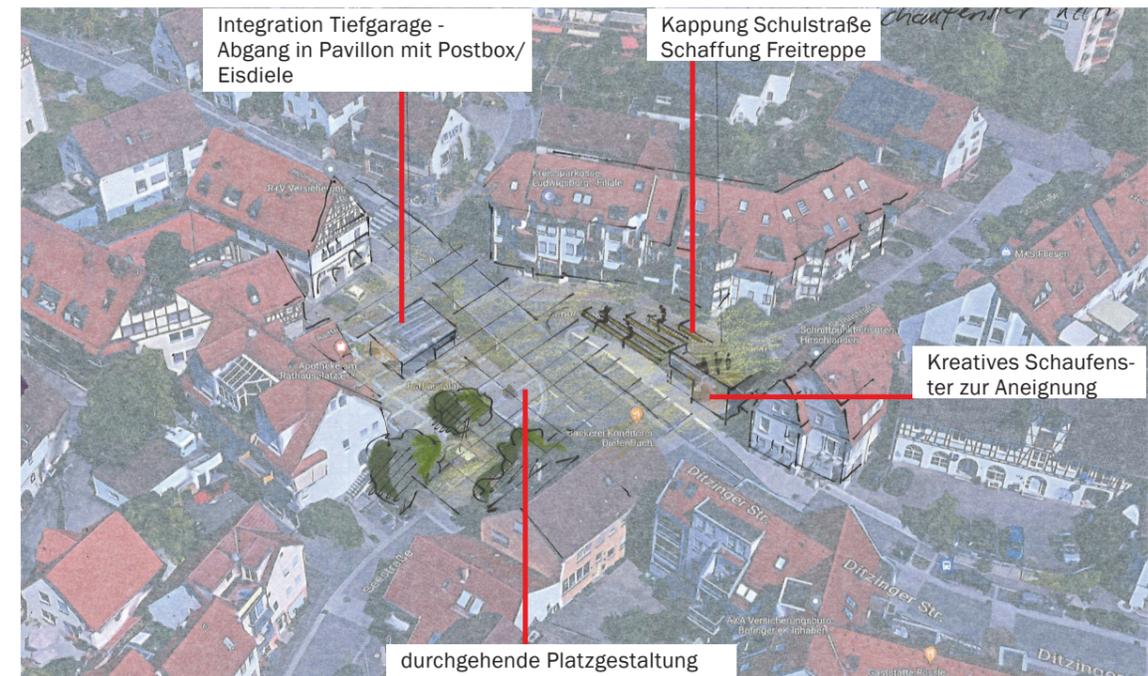
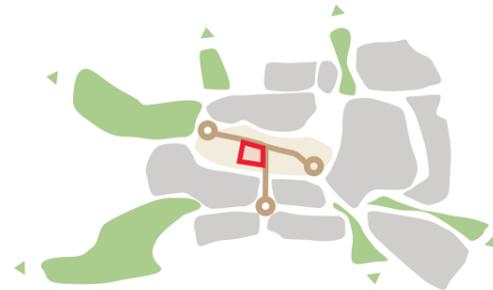


Abb.92 Ausgestaltung Umgebung Rathausplatz

VORSCHLÄGE

- Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte erhöhen durch neue Angebote/ Nutzungen, z.B.
 - Gestaltung des Straßenraums in Verlängerung des Platzes (Platz über die Heimerdinger Straße hinweg/ Integration Schulstraße), z.B. Gestaltung Bodenbelag, Ergänzung Grünraum (z.B. bodenintegriertes Grün, Rankgerüste)
 - Einrichtung neuer (u.a. auch gewerblicher) Nutzungen z.B. Erweiterung des TG-Zugangs zu einem (grünen) Popup-Gebäude/ Pavillon für Café/ Eisdiele, Regiomat, Postbox
- Einrichten einer autofreien Zone in der Schulstraße im Abschnitt zwischen der Zufahrt TG und Hegelstraße (Nur Erschließung Anwohner, Kappung des Verkehrs)
- Einrichten von Sitzstufen und kreativem Schaufenster oder kleiner gewerblicher Nutzung im Geländeversprung zur Schulstraße, Integration der Bushaltestelle
- Erweiterung der Straßenraumgestaltung bis in die Seestraße (vorhandene Nutzungen: u.a. Metzger, Bäcker), ggf. Verlängerung/ Anschluss an die geplante Fahrradstraße Brühlstraße
- Nutzung des „kreativen Schaufensters“ für Ausstellungen, Darstellung der örtlichen Vereine, etc.

IM ZUSAMMENHANG STEHENDE MASSNAHMEN

- Ausbildung historischer Ring und Verknüpfung zur Kirche (ISEK-Maßnahme Hirschlanden O2)
- Gestaltung Heimerdinger Straße (ISEK-Maßnahme Hirschlanden O3)
- Nachhaltige Mobilität (2022)

VORHANDENE KONZEPTE

- Indikatoren und Ziele der Stadt Ditzingen (Bürgerbeteiligung)

FÖRDERPROGRAMME

- Städtebauförderung „Lebendige Zentren Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“
- Städtebauförderung „Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten“

VORGEHEN

- Prüfung der vorgeschlagenen Maßnahmen im Rahmen der Bürgerbeteiligung auf Integration in die nächste Planungsphase
- Prüfung der Umsetzbarkeit und Finanzierung der ersten Entwurfsideen von ISA
- Ausarbeitung eines Rahmenplans für die Ortsmitte als Ganzes

ZEITRAHMEN

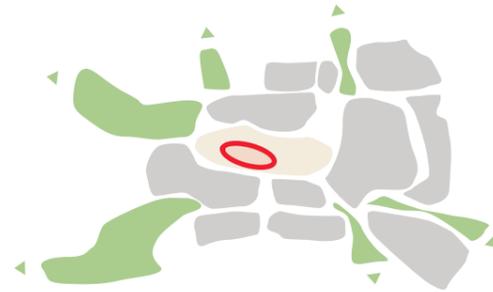
- Mittelfristig: 3 - 8 Jahre
- Mittlere Priorität ●

6.4 HANDLUNGSRAUM „LEBHAFTE ORTSMITTE“ RÄUMLICHE MASSNAHMEN

02 AUSBILDUNG HISTORISCHER RING UND VERKNÜPFUNG

ZIELE

- Einrichten von kurzen, attraktiven Wegen (u.a. als Motivation zur aktiven Mobilität)
- Schaffung einer Durchwegung und damit Erlebarmachung/ Integration der historischen Ortsmitte
- Inszenierung der Kirche als identitätsstiftendes Merkmal in der historischen Ortsmitte
- Ausbildung neuer ergänzender Wegeverbindungen als zentrale, fußläufige Ringverbindung (über Blumen- und Seestraße)
- Gestaltung grüner Begegnungspunkte entlang des historischen Rings durch die Neuorganisation von Stellplätzen (Schaffung Quartiersgaragen/ Tiefgaragen) und damit auch von Flächen zur Neubebauung

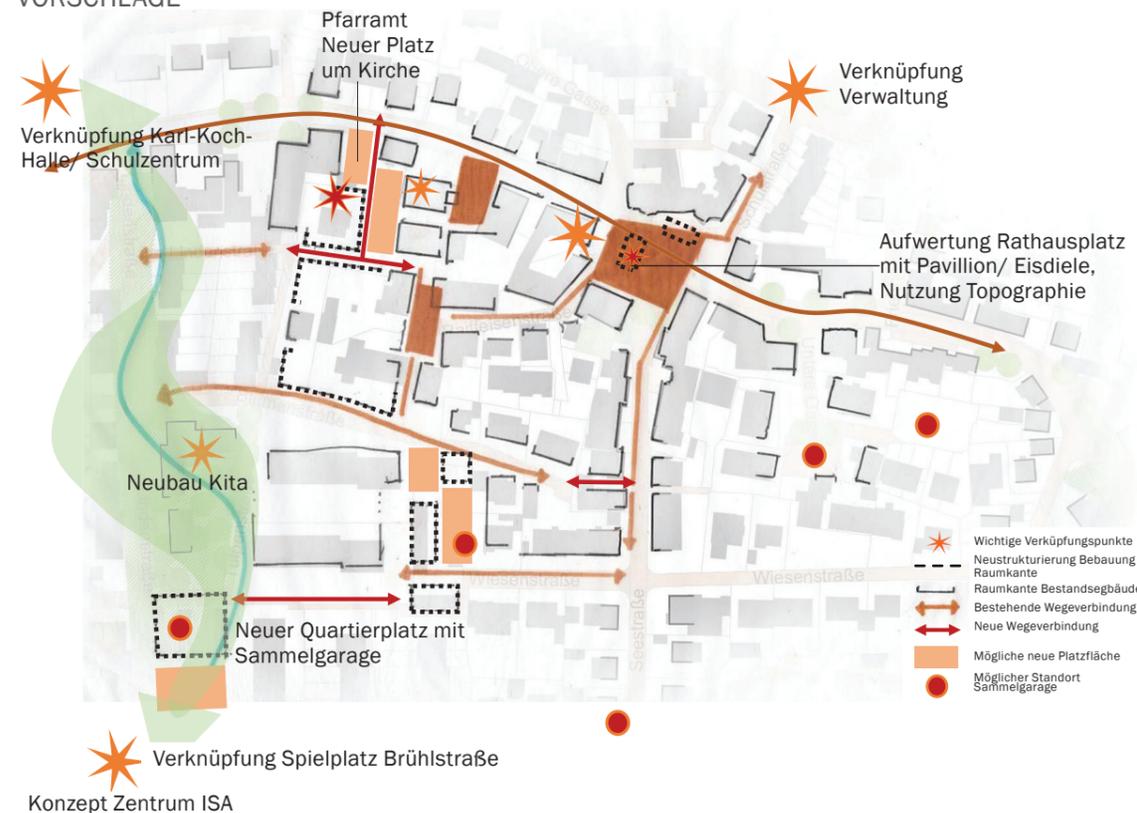


- Nachverdichtung/ Neustrukturierung untergenutzter Grundstücke, um eine Durchwegung zur Kirche sowie in den westlichen Teil Hirschlandens zu schaffen.
- Neuorganisation und Nutzungsanreicherung des Kirchenareals (z.B. Bürgertreff, Vereine)
- Nachverdichtung, Umstrukturierung der Bebauungsstruktur mit einer der Ortsmitte angemessenen Dichte sowie Nutzungsvorschläge



Abb.93 Nachverdichtung und neue Wegeverbindungen

VORSCHLÄGE



IM ZUSAMMENHANG STEHENDE MASSNAHMEN

- Neuordnung Rathausplatz und Umgebung (ISEK-Maßnahme Hirschlandens O1)
- Gestaltung Heimerdinger Straße (ISEK-Maßnahme Hirschlandens O3)
- Einrichtung von Quartiersgaragen im Innenbereich (ISEK-Maßnahme Hirschlandens S1)
-

FÖRDERPROGRAMME

- Städtebauförderung „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“
- Städtebauförderung „Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten“

VORGEHEN

- Erstellung Rahmenplan Ortsmitte mit Gestaltung öffentlicher Räume sowie Neustrukturierung der Bebauungsstruktur

ZEITRAHMEN

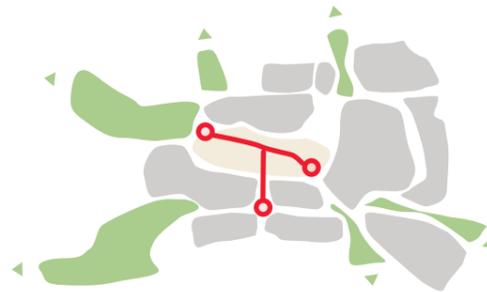
- Langfristig bis 2040
- Geringere Priorität ●

6.4 HANDLUNGSRAUM „LEBHAFTE ORTSMITTE“ RÄUMLICHE MASSNAHMEN

03 GESTALTUNG HEIMERDINGER STRASSE

ZIELE

- Gliederung der Heimerdinger Straße
- Attraktivitätssteigerung in der Ortsmitte
- Ausbildung von Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrende



VORSCHLÄGE



Abb.94 Gesamtübersicht der Massnahme

- Gestalterische Gliederung der Heimerdinger Straße und Seestraße
- Gestaltung der Ortseingänge Süd-Ost, Süd und West bis zur Ortsmitte entlang der Heimerdinger Straße und Seestraße - Verlängern der „Grünen Finger“ bis in die Ortsmitte, z.B. „Naschweg“ (Hirschlanden Mercedesstr. ↔ Ditzingen Bauernstr.)
- Gestaltung der bestehenden 30er Zone als Begegnungszone (z.B. durch Bodenbelagswechsel)
- Verkehrsberuhigung ggf. in Verlängerung/ Anschluss an die geplante Fahrradstraße Brühlstraße („Nachhaltige Mobilität“) sowie entlang der Schwabstraße in Richtung Theodor-Heuglin-Schule (Anschluss Schulweg nach Schöckingen) und entlang der Friedhofstraße bis zur Verwaltungsstelle



Abb.95 Ortsmitte stark von Heimerdinger Straße geprägt



Abb.96 Wenig attraktive Nutzungen

IM ZUSAMMENHANG STEHENDE MASSNAHMEN

- Neuordnung Rathausplatz und Umgebung (ISEK-Maßnahme Hirschlanden O1)
- Ausbildung historischer Ring und Verknüpfung zur Kirche (ISEK-Maßnahme Hirschlanden O2)
- Umgestaltung Umgebung Karl-Koch-Halle (ISEK-Maßnahme Hirschlanden B1)

ZEITRAHMEN

- Langfristig bis 2040
- Geringere Priorität ●

FÖRDERPROGRAMME

- Städtebauförderung „Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“
- Städtebauförderung „Sozialer Zusammenhalt - Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten“

6.4 HANDLUNGSRAUM „BILDUNG UND SPORT“ BESTANDSSITUATION UND HERAUSFORDERUNG

BILDUNG UND SPORT Rund um die Karl-Koch-Halle



BESTANDSSITUATION

- Stark versiegelte Fläche im Bereich um die Karl-Koch-Halle, sowie auf dem Parkplatz Netto und dm
- Viele Nutzungen und Funktionen rund um die Karl-Koch-Halle vorhanden, jedoch mit wenig Qualität und Verbesserungspotenzial, z.B. Gummiboden, Käfig am Sportplatz
- Bänke fehlen, Schulpausen werden oft beim Netto verbracht
- Vernetzung von Innenstadt und dem Areal Karl-Koch-Halle ausbaufähig
- Karl-Koch-Halle von der Hauptstraße (Heimerdinger Straße) aus kaum wahrnehmbar
- Wegeführung und Infrastruktur der Radwege ausbaufähig
- v



Abb.97 Fußballplatz nahe der Karl-Koch-Halle



Abb.98 Kletterwand und BMX-Strecke am Seehansen



Abb.99 Tischtennisplatten an der Sportanlage



Abb.100 Soccerplatz und Volleyballfeld im Hintergrund



Abb.101 Vereinsgebäude am Fußballplatz



Abb.102 Wildblumenbeet vor der Sportanlage



Abb.103 Direkter Zugang zur umgebenden Natur



Abb.104 Spielgeräte am Campus

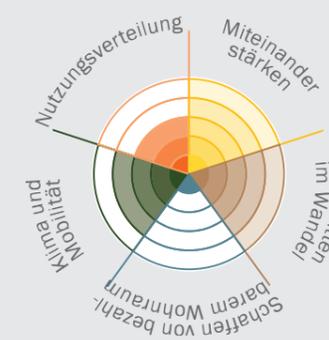
HERAUSFORDERUNG

- Ausbildung einer Rückseite des dm-Gebäudes zum Spiel- und Begegnungsbereich neben der Karl-Koch-Halle
- Starke Höhenunterschiede durch Topografie/ Böschung

WESENTLICHE ZIELE IM HANDLUNGSRAUM

- Sanierung der Karl-Koch-Halle zur Gestaltung eines modernen Jugendtreffs mit neuen Nutzungen, z.B. auch Gestaltung des Vorplatzes mit Outdoor-Fitness, Aufwertung des Bolzplatzes, Nutzung der Dachterrasse
- Schaffung/ Aufwertung des Ortseingangs
- Gestaltung der Wegeverbindung zum Netto/ dm
- Bepflanzungen auf stark versiegelten Flächen

HANDLUNGSFELDER IM HANDLUNGSRAUM

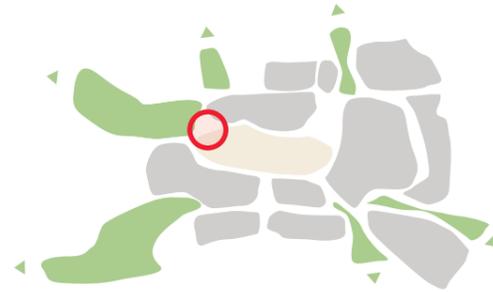


MASSNAHMEN IM HANDLUNGSRAUM

- B1 Gestaltung Karl-Koch-Halle
- B2 Gestaltung Platz und Wegeverbindung rund um die Karl-Koch-Halle
- B3 Ausbau der Wegeverbindung zum Sportzentrum Seehansen

6.4 HANDLUNGSRAUM „BILDUNG UND SPORT“ RÄUMLICHE MASSNAHMEN

- B1 GESTALTUNG KARL-KOCH-HALLE
- B2 GESTALTUNG PLATZ UND WEGEVERBINDUNG RUND UM DIE KARL-KOCH-HALLE
- B3 AUSBAU WEGEVERBINDUNG ZUM SPORTZENTRUM SEEHANSEN



ZIELE

- Erhalt der Nutzung der Karl-Koch-Halle als Multifunktionshalle (Mehrfachnutzung)/ multifunktionales Gemeinschaftshaus
- Neuer moderner Treffpunkt für alle Generationen und Kulturen
- Integration neuer Nutzungen (z.B. Picknickplätze, weitere Sportangebote als Outdoor-Gym)
- Ausbau der Wegeverbindungen in Richtung Schule und Sportzentrum Seehansen
- Erhöhung der Sicherheit auf dem Schulweg

VORSCHLÄGE

- Gestaltung eines attraktiven Freizeitbereichs vor der Karl-Koch-Halle durch Einrichten eines grünen und schattigen Platzes für Alle mit vielfältigen Nutzungen (z.B. Outdoor-Fitness wie bspw. bodenintegrierte Trampoline, Schaukeln, Urban Gardening, Picknickplätze)
- Adressbildung/ Vorplatz Karl-Koch-Halle als identitätsstiftender Ortseingang durch Öffnung zur Heimerdinger Straße
- Erweiterung der Bushaltestelle mit Sitzstufen als Wartebereich für Schulkinder
- Gestaltung der Rückseite dm z.B. eine Art zweite Fassade als grünes Rankgerüst oder Graffiti-Wand (gestaltet z.B. durch Jugendliche)
- Karl-Koch-Halle und Umgebung als „Grünes Klassenzimmer“ nutzbar machen (z.B. „AG Kräutergarten“)
- Ausbau der Wegeverbindung zum Sportzentrum Seehansen z.B. als Sport- und Gesundheit/ Bewegungspfad/ Rundweg mit Beleuchtung + Anschluss Schulweg nach Schöckingen oder als Bildungspfad (z.B. zum Thema Gesundheit, Sport)
- Verknüpfung mit dem Themenweg (gesamtstädtische ISEK-Maßnahme) für Ditzingen



Abb.105 Spiel- und Jugendbereich an der KKH

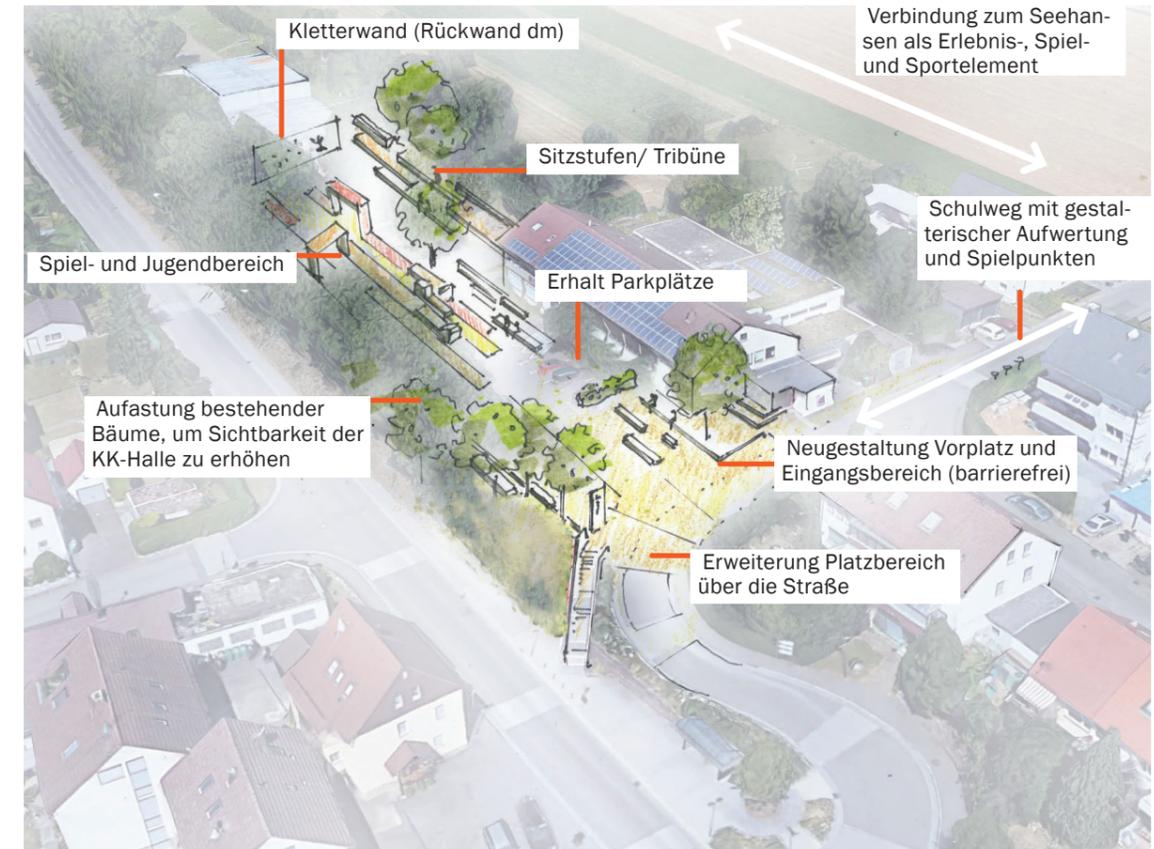


Abb.106 Neugestaltung des Umfelds der Karl-Koch-Halle

IM ZUSAMMENHANG STEHENDE MASSNAHMEN

- Gestaltung Karl-Koch-Halle als Gemeinschaftshaus und Gestaltung des Platzes (ISEK-Maßnahme Hirschlanden B1+B2)
- Gestaltung Heimerdinger Straße (ISEK-Maßnahme Hirschlanden O3)
- Themenwege (Gesamtstädtische ISEK-Maßnahme)

FÖRDERPROGRAMME

- Bundesförderung für effiziente Gebäude-Kommunen – Zuschuss (BMWK) z.B. Nutzung energetischer Mittel zur Sanierung der KKH)
- Städtebauförderung „Lebendige Zentren Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“
- Städtebauförderung „Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten“

VORGEHEN

- a) Entwicklung eines Gesamtkonzeptes mit der Karl-Koch-Halle
- b) Umsetzung als kurzfristiges Projekt im Rahmen des ISEK unter Einbezug der Bürgerschaft (z.B. Jugendworkshop zur Ideenfindung)
- c) Fördermöglichkeiten im Rahmen des ISEK nutzen
- d) Auftrag Stadtplaner/ Landschaftsarchitekt, evtl. Wettbewerb/ Mehrfachbeauftragung
- e) Umsetzung z.B. über Bürgerprojekt

ZEITRAHMEN

- Kurzfristig: 2 Jahre, Planung als ISEK-Projekt
- Hohe Priorität ●

6.4 HANDLUNGSRAUM „NACHHALTIGE ENTWICKLUNG GEWERBEGEBIET“ BESTANDSSITUATION UND HERAUSFORDERUNG

NACHHALTIGE ENTWICKLUNG GEWERBEGEBIET

Transformation von Räumen



BESTANDSSITUATION

- Die Qualität des Ortseingangs leidet unter der ungeordneten Bebauung des Gewerbegebiets
- Untergenutzte Flächen innerhalb des Gewerbegebiets und insbesondere am nördlichen Rand
- Untergenutzte Grünfläche nördlich des Gewerbegebiets in Hirschlanden
- Fehlende Treffpunkte/ Begegnungsorte für Mitarbeiter im Gewerbegebiet
- Gewerbegebiet verkehrsgünstig gelegen mit Anschluss an das übergeordnete Straßennetz über die Ditzinger Straße L1177, sowie an die Buslinie 620 durch die Haltestelle Mercedesstraße. Von hier aus erreicht man in ca. acht Minuten den Bahnhof Ditzingen mit der Haltestelle der S-Bahn (S 6 und S 60).



Abb.107 Blick ins Gewerbegebiet von der Mercedesstraße



Abb.108 Raumkante Gewerbegebiet und Grünraum



Abb.109 Entwicklung Gewerbegebiet Lange Acker; Quelle Project GmbH, 19.02.2016

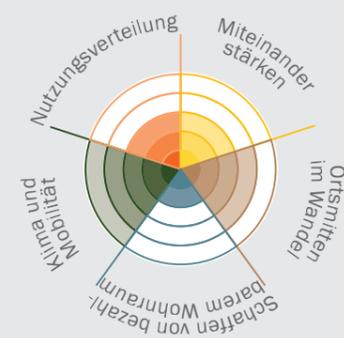
HERAUSFORDERUNG

- Große Nachfrage nach Gewerbeflächen
- Chance: Erhöhung der baulichen Dichte im Gewerbegebiet
- „B-Lage“ (Anbindung Straße und ÖPNV, Adressaten kleinteiliges Gewerbe)
- Innenentwicklung u.a. durch Erhöhung der baulichen Dichte
- Attraktivitätssteigerung des Gewerbegebiets
- Einrichten eines Mitarbeiter-Treffpunkts für Begegnung, Austausch, Pause, Bewegung
- Anbindung an die angrenzende Grünfläche und Nutzung dieser als Attraktor für das Gewerbegebiet
- Nutzung der Flachdächer zur Energiegewinnung

WESENTLICHE ZIELE IM HANDLUNGSRAUM

- Transformation des Gewerbegebietes zu einem nachhaltigen Gewerbegebiet für Produktion, Forschung und Dienstleistung sowie Sicherung der mittelständischen Wirtschaftsstruktur mittel- bis langfristig.

HANDLUNGSFELDER IM HANDLUNGSRAUM

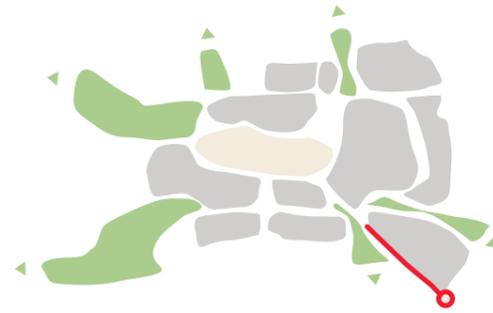


MASSNAHMEN IM HANDLUNGSRAUM

- G1 Neuordnung Eingangsbereich
- G2 Entwicklung einer „grünen Kante“ zum nördlichen Grünraum
- G3 Einrichtung eines (Pausen-) Treffpunkts/ Hubs
- G4 Innenentwicklung mit Energiegewinnung im Gewerbegebiet

6.4 HANDLUNGSRAUM „NACHHALTIGE ENTWICKLUNG GEWERBEGEBIET“ RÄUMLICHE MASSNAHMEN

G1 NEUORDNUNG EINGANGSBEREICH G4 INNENENTWICKLUNG MIT ENERGIE- GEWINNUNG IM GEWERBEGEBIET



ZIELE

- Attraktivitätssteigerung und Inszenierung der Ortseingangssituation sowie im Eingangsbereich zum Gewerbegebiet
- Hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen im Rahmen der Innenentwicklung decken
- Nutzung des Potenzials zur Entwicklung eines nachhaltigen Gewerbegebiets mit Lage am Grünraum sowie Potential zur Energiegewinnung

VORSCHLÄGE

- Erhöhung baulicher Dichte + Ausbilden von Raumkanten mit Auftakt durch Hochpunkt
- Ggf. Entwicklung einer Gemeinschaftsnutzung für Gewerbe und Stadt (Meetingräume, Corporate Coworking o.ä.)
- Neuorganisation der Nutzungen im Eingangsbereich (Ditzinger Str.)
- Ausbau der Beschilderung/ Darstellung des Images des Gewerbegebiets
- Prüfung auf Nutzung der Gewerbedächer zur Energiegewinnung sowie weiteren Synergien wie Abwärmenutzung (Wärmeplanung) in Public-Private Partnership, beispielsweise über die „Anmietung von Dachflächen“ durch eine städtische Gesellschaft, Überdachung von Parkplatzflächen mit Photovoltaikdächern

IM ZUSAMMENHANG STEHENDE MASSNAHMEN

- Entwicklung „Grüne Kante“ (ISEK-Maßnahme Hirschlanden G2)
- Einrichtung eines (Pausen-) Treffpunkts/ Hubs (ISEK-Maßnahme Hirschlanden G3)
- Innenentwicklung Gewerbe (ISEK-Maßnahme Hirschlanden G4)

VORHANDENE KONZEPTE

- Begründung zur Bebauungsplanänderung „Lange Äcker II“ Nr. 94.01 vom 24.06.2021
- Indikatoren und Ziele der Stadt Ditzingen (Fußläufige Erreichbarkeit der Grundversorgung)

VORGEHEN

- 1971 Beschluss B-Plan
- Juni 2018 Aufstellungsbeschluss Lange Äcker II - 1. Änderung
- B-Plan seit Juli 2021 rechtskräftig

ZEITRAHMEN

- Langfristig bis 2040
- Geringere Priorität ●

MASSNAHME - IDEE

MASSNAHME - FAKTEN

6.4 HANDLUNGSRAUM „NACHHALTIGE ENTWICKLUNG GEWERBEGEBIET“ RÄUMLICHE MASSNAHMEN

G2 ENTWICKLUNG EINER „GRÜNEN KANTE“ ZUM NÖRDLICHEN GRÜNRAUM G3 EINRICHTUNG EINES (PAUSEN-) TREFF- PUNKTS/HUBS



ZIELE

- Nutzung der Naherholungspotenziale am Arbeitsplatz
- Erweiterung des Grünraums bis in die Ortsmitte
- Aktivierung der untergenutzten Grünfläche

VORSCHLÄGE

- Ausbildung einer „klaren Kante“ mit punktuellen Hochpunkten
- Gestaltung der angrenzenden Grünfläche als multifunktionalen öffentlichen Grünraum für verschiedene Nutzergruppen (z.B. Pausen- und Picknickplätze im Grünen)
- Aufwertung des bestehenden Spielplatzes im Grünzug
- Hub mit Regiomat, Picknickplatz, Baum z.B. auch in Kombination mit Mobilitätshub oder Bewegungsstationen

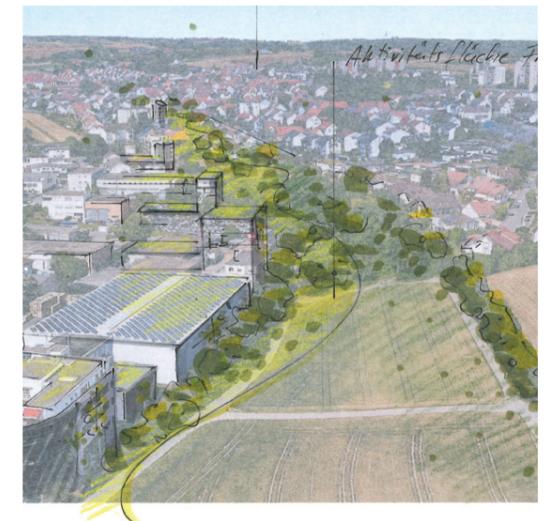


Abb.110 Ideenskizze „Grüne Kante“, ISA

IM ZUSAMMENHANG STEHENDE MASSNAHMEN

- Gebiet „Südlich der Steinhaldenstraße“ in Planung (evtl. Offenlegung des Raungrabens für eine Retentionsmaßnahme)
- Einrichtung eines (Pausen-) Treffpunkts/ Hubs (ISEK-Maßnahme Hirschlanden G3)

- Innenentwicklung Gewerbe (ISEK-Maßnahme Hirschlanden G4)

VORHANDENE KONZEPTE

- Begründung zur Bebauungsplanänderung „Lange Äcker II“ Nr. 94.01 vom 24.06.2021
- Indikatoren und Ziele der Stadt Ditzingen (Fußläufige Erreichbarkeit der Grundversorgung)

ZEITRAHMEN

- Langfristig bis 2040
- Geringere Priorität ●

MASSNAHME - IDEE

MASSNAHME - FAKTEN

6.4 HANDLUNGSRAUM „WOHNFORMEN FÜR ALLE“ BESTANDSSITUATION UND HERAUSFORDERUNG

WOHNFORMEN FÜR ALLE Innovative Konzepte



BESTANDSSITUATION

- Steigende Immobilienpreise und knapper Wohnraum aufgrund von starkem Wachstum durch Zuzug
- Aktuell gibt es eine Vielzahl an Projekten, die rechnerisch den Bedarf an Wohnraum in naher Zukunft decken
- Wohnangebot im Bestand ist sehr stark auf Einfamilienhäuser fokussiert (47% der Wohneinheiten); es gibt wenige kommunale, altersgerechte, Singlewohnungen oder neue Wohnformen
- Begegnungsorte/ Treffpunkte mit Aufenthaltsqualität in den Wohnquartieren fehlen, insbesondere für Jugendliche
- Wenig Begrünung in den Wohnquartieren (z.B. Bäume, Blumen, Fassaden, etc.)
- Bürgerinnen und Bürger wünschen sich Gemeinschaftsgärten
- Großes Aufkommen an ruhenden Verkehr, insbesondere in der Elmestraße, Lindenstraße, Wiesenstraße



Abb.111 Geschosswohnungsbau im Nordosten des Ortsteils



Abb.112 Von Mehrfamilienhäusern geprägte Ortsmitte



Abb.113 Ortstypische Wohnstraße



Abb.114 Vereinzelte historische Gebäude im Umkreis des Zentrums



Abb.115 Garagen/ Parkierungsflächen mit Potenzial zur Nachverdichtung



Abb.116 Eher einseitiges Wohnraumangebot

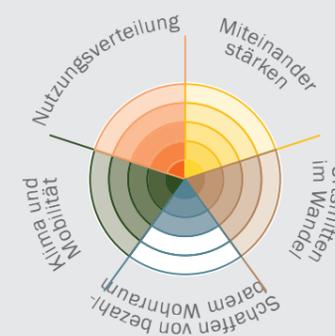
HERAUSFORDERUNG

- Vorausrechnungen in Bezug auf die Einwohnerzahl bis zum Ende 2035 zeigen, dass mit einer Veränderung der Einwohnerzahl im Mittel um +9,3 % zu rechnen ist
- Bebauungsplan- und Genehmigungsverfahren sind teilweise langwierig
- Wohnraumbedarf flexibel decken, auch bei sich ändernden Einwohnerzuwächsen
- Zahlreiche Innenentwicklungspotenziale, die in ferner Zukunft bei Entwicklung in Betracht gezogen werden können
- Leerstandmanagement, Flächenmanagement
- Demografischer Wandel, Wohnraum für das Alter, Generationenwechsel in Einfamilienhausgebieten
- Enormer Flächenverbrauch, durch Parkierung dominierte Räume

WESENTLICHE ZIELE IM HANDLUNGSRAUM

- Wohnraum schaffen für die Silver Society und Single-Gesellschaften durch Innenentwicklung und Neustrukturierung (Neubaugebiet Gerlinger Weg I)
- Wohnkonzepte entwickeln und integrieren, die Wohnraum jenseits des Baus neuer Wohnungen bedarfsgerecht zur Verfügung zu stellen
- Beratungsangebote z.B. Wohnraumaufteilung zur Schaffung von Einliegerwohnungen
- Günstiges Wohnen für alle sozialen Schichten
- Ditzinger:innen im Ort halten durch ein angepasstes Angebot an Wohnraum
- Ruhenden Verkehr bündeln, Wohnstraßen entsiegeln, Straßenraum und Vorgärten nutzbar machen (z.B. erweiterte Vorzone, Treffpunkt, Begrünung, Schaffung von Gärten, Aufwertung und Begrünung Straßenraum)

HANDLUNGSFELDER IM HANDLUNGSRAUM



MASSNAHMEN IM HANDLUNGSRAUM

- W1 Neubaugebiet „Gerlinger Weg I“
- W2 Innenentwicklung „Nördlich der Talstraße“
- W3 Innenentwicklung „Südlich der Steinhaldenstraße“
- W4 Aufwertung durch Nachverdichtung im Bestand
- W5 Einrichtung von Quartiersgaragen im Innenbereich

6.4 HANDLUNGSRAUM „WOHNFORMEN FÜR ALLE“ RÄUMLICHE MASSNAHMEN

VERORTUNG GEPLANTES UND POTENZIELLE NEUBAUGEBIETE HIRSCHLANDEN

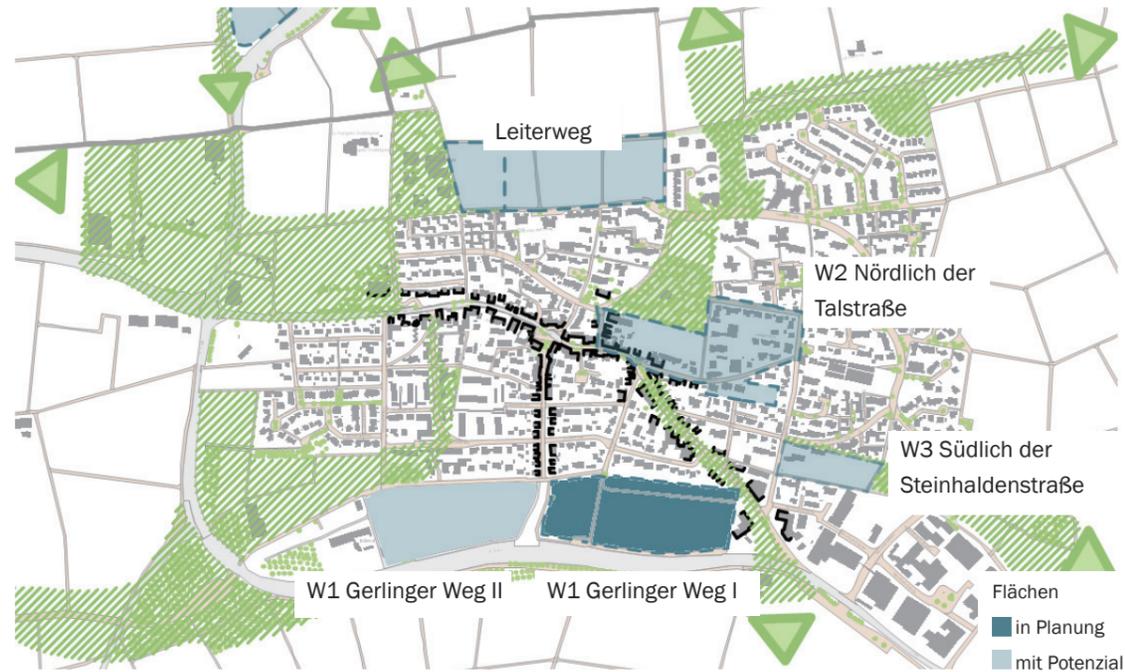


Abb.117 Neubaugebiet „Gerlinger Weg“ in Hirschlanden in Planung

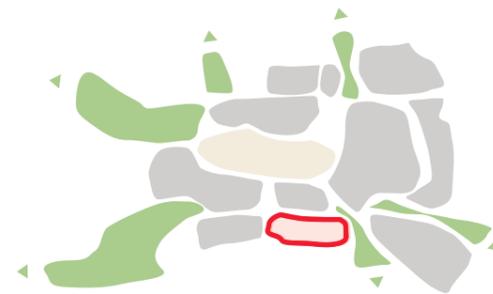


Abb.118 Neuplanung Gerlinger Weg I

W1 NEUBAUGEBIET „GERLINGER WEG I“

ZIELE

- Bereitstellung von Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung
- Geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes, insbesondere im Hinblick auf die Umgebungsbebauung und die umgebenden Verkehrstrassen (insbesondere der L1177-Südrandstraße)
- Qualitätsvolle und nutzerfreundliche Grünausstattung des Plangebietes
- Anbindung des Fuß-/Radwegenetzes an den Landschafts- und Siedlungsraum
- ÖPNV-Angebot sichern und Motivation zur aktiven Mobilität schaffen z.B. durch Integration eines Mobilitätshubs und Sammelgaragen
- Langfristige Erweiterung des Wohngebiets „Gerlinger Weg I“ um die Flächen „Gerlinger Weg II“ zur Bereitstellung von ergänzendem Wohnraum



VORSCHLÄGE

- Integration einer Kita (EG)
- Ausbildung Mobilitätshub inkl. Lastenrad-Station, Paket-Station, Fahrrad-Reparaturstation
- Bedarfsorientierte Nahversorgung (z.B. Regiomat)
- Einplanung einer Retentionsfläche

MASSNAHME - IDEE

IM ZUSAMMENHANG STEHENDE MASSNAHMEN

- Einrichtung von Quartiers-Hubs (ISEK-Maßnahme W3)

VORHANDENE KONZEPTE

- B-Plan für Gerlinger Weg I liegt vor (Juni 2022)
- Indikatoren und Ziele der Stadt Ditzingen (Fußläufige Erreichbarkeit der Grundversorgung)

VORGEHEN

- März 2021 Beschluss zur Aufstellung des B-Plans
- Überarbeitung und Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes von 2016 (Büro Project GmbH)
- B-Plan seit Juni 2022 rechtskräftig
- Erschließungsplan wird erstellt (Anfang 2023)

ZEITRAHMEN

- Kurzfristig: 2 Jahre
- Hohe Priorität ●

W2 INNENENTWICKLUNG „NÖRDLICH DER TALSTRASSE“ W3 INNENENTWICKLUNG „SÜDLICH DER STEINHALDENSTRASSE“

ZIELE

- Nutzung von Potenzialflächen zur Bereitstellung von Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung

ZEITRAHMEN

- Langfristig bis 2040
- Geringe Priorität ●

MASSNAHME - FAKTEN

6.4 HANDLUNGSRAUM „WOHNFORMEN FÜR ALLE“ RÄUMLICHE MASSNAHMEN

W4 AUFWERTUNG DURCH NACHVERDICHTUNG IM BESTAND



Abb.119 Potenzielle Entwicklungsflächen

ZIELE

- Viele Gebiete aus der Nachkriegszeit in Hirschlanden bieten Potential zur Neustrukturierung, Nachverdichtung und Nutzungsanreicherung, beispielsweise durch die Überbauung der Garagenhöfe, durch Zwischenbauten oder Sockelbauten mit neuen Nutzungen.

HERAUSFORDERUNGEN

- Viele Einheiten in Hand von Eigentümergemeinschaften, die eine aufwändige Abstimmung und Beteiligung erforderlich machen

VORSCHLÄGE

- Erstellung eines Rahmenkonzepts „Neustrukturierung Nachkriegssiedlungen“
- Beispielhaft ist hier als Skizze eine Ergänzung des Hochhausareals an der Hohe Straße dargestellt, mit Ergänzung von Gemeinschaftsräumen, Foyer und neuen Wohneinheiten im Sockel



Abb.120 Neubelebung Bestand

W5 EINRICHTUNG VON QUARTIERSGARAGEN IM INNENBEREICH

ZIELE

- Ruhenden Verkehr bündeln, Wohnstraßen entsiegeln, Straßenraum und Vorgärten nutzbar machen (z.B. erweiterte Vorzone, Treffpunkt, Begrünung, Schaffung von Gärten, Aufwertung und Begrünung Straßenraum)

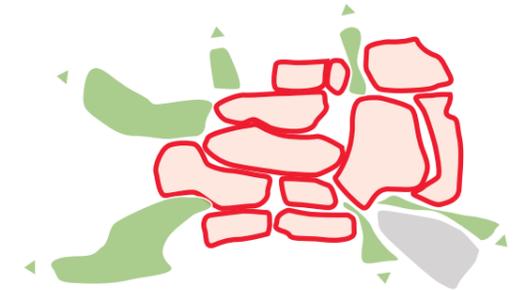


Abb.121 Mögliche Standorte Quartiers-/ Sammelgaragen am innerstädtischen Rand



Abb.122 Beispiel Schaffung Sammelgarage mit neuem grünen Platz in der Lindenstraße

VORSCHLÄGE

- Standorte von Sammelgaragen ermöglichen gleichzeitig die Schaffung von Wohnraum, z.B. durch den Abriss und Ersatz von Garagenhöfen der Nachkriegszeit
- Sammelgaragen können mit Quartiersnutzungen wie z.B. Paketstation, Mobility Hub/ Carsharing ergänzt werden.

IM ZUSAMMENHANG STEHENDE MASSNAHMEN

- Neuordnung Rathausplatz und Umgebung (ISEK-Maßnahme Hirschlanden O1)
- Gestaltung Heimerdinger Straße (ISEK-Maßnahme Hirschlanden O3)
- Einrichtung von Quartiers-Hubs (ISEK-Maßnahme Hirschlanden W5)

VORHANDENE KONZEPTE

- Indikatoren und Ziele der Stadt (Fußläufige Erreichbarkeit der Grundversorgung)

VORGEHEN

- Bedarfsanalyse und Standortauswahl
- Identifizieren von Bedürfnissen der Bewohner
- Planung und Entwurf

ZEITRAHMEN

- Langfristig bis 2040
- Geringe Priorität ●