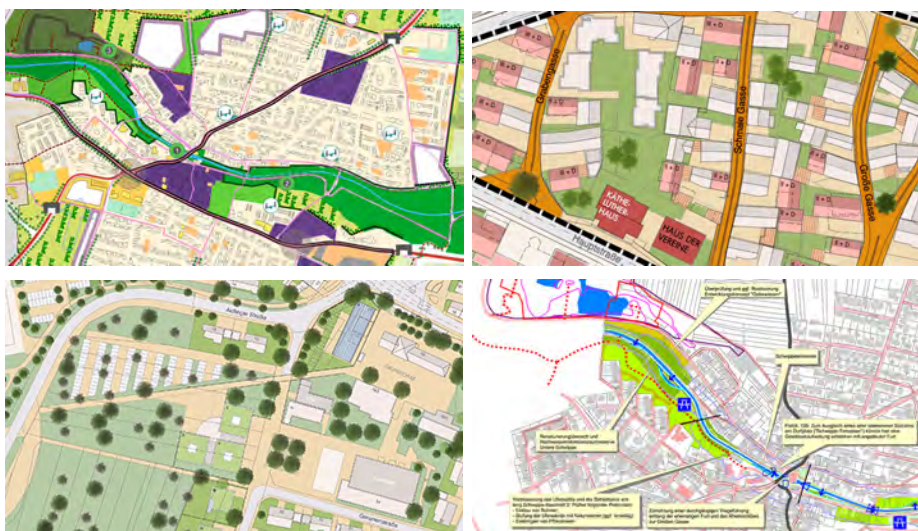


## INTEGRIERTES ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT DAGERSHEIM

### BAUSTEIN III

#### ENTWICKLUNGSKONZEPT



#### ORplan - Partnerschaft für Architektur und Städtebau

PROF. DIPL.-ING. SCHWINGE · DIPL.-ING. (FH) ROHN · DIPL.-ING. TRITSCHLER  
ROTENBERGSTRASSE 20 · 70190 STUTTGART · POST@ORPLAN.DE  
TELEFON 0711 / 92575 - 0 · TELEFAX 0711 / 92575 - 30

#### PLANUNG+UMWELT

Planungsbüro Prof. Dr. Michael Koch  
Felix-Dahn-Str. 6 · 70597 Stuttgart  
Tel.: 0711 / 9 76 68 - 0 Fax: 0711 / 9 76 68 - 33  
[info@planung-umwelt.de](mailto:info@planung-umwelt.de) <http://www.planung-umwelt.de>

März 2017



Auftraggeber	Stadt Böblingen Amt für Stadtentwicklung und Städtebau Marktplatz 16 71032 Böblingen
vertreten durch	Frau Dipl.-Ing. Erika Breier Frau Dr. Dipl.-Ing. Jutta Ullrich
Auftraggeber	Ortsverwaltung Dagersheim Albert-Schweitzer-Straße 2 71034 Böblingen
vertreten durch	Herrn Ortsvorsteher Hannes Bewersdorff
Auftragnehmer	<b>ORplan</b> Partnerschaft für Architektur und Städtebau Prof. Dipl.-Ing. Schwinge Dipl.Ing. (FH) Rohn Dipl.-Ing. Tritschler  Rotenbergstraße 20 70190 Stuttgart T 0711 / 925 75 - 0 F 0711 / 925 75 - 30 post@orplan.de www.orplan.de
Verfasser	Prof. Dipl.-Ing. W. Schwinge, H. Degen, M.Eng.
und	<b>PLANUNG+UMWELT</b> Planungsbüro Prof. Dr. Michael Koch  Felix-Dahn-Str. 6 70597 Stuttgart T 0711 / 9 76 68 - 0 F 0711 / 9 76 68 - 33 info@planung-umwelt.de <a href="http://www.planung-umwelt.de">http://www.planung-umwelt.de</a>
Verfasser	Prof. Dr. M. Koch, Dipl.Geogr. G. Wetzel
Bearbeitung	31.03.2017

# INTEGRIERTES ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT DAGERSHEIM

## INHALT

1.0	PLANUNG ALS PROZESS	6
1.1	Statusaufnahme und Stärken-Schwächen-Analyse („Baustein I“)	6
1.2	Leitbild der künftigen Entwicklung („Baustein II“)	8
2.0	DAS INTEGRIERTE ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT	10
2.1	zu den Rahmenbedingungen der künftigen Entwicklung	10
	• Größenordnungen des Bedarfs	10
	• Vorbereitende Bauleitplanung	11
	• Optionen künftiger Flächenentwicklung	12
	• Schutzgebiete und schutzbedürftige Räume	12
	• Verkehr in Verbindung und Trennung	13
2.2	zu den Zielen der künftigen Entwicklung	14
	• Wohnen in Dagersheim	14
	• Ortskern: Identität und örtliche Gemeinschaft	16
	• Landschaft als Potential	17
	• Möglichkeiten zur Aktivierung der landschaftlichen Potentiale/Umsetzungsinstrumente	20
3.0	VERTIEFUNGSBEREICH GASSENQUARTIER	24
3.1	Anlass und Ausgangssituation	24
3.2	Die Sanierung „Ortskern Böblingen-Dagersheim“ von 1988	25
3.3	Ein erneuter Ansatz zur Sanierung	27
3.4	Die Bedingungen heute	28
	• Abgrenzung und Lage	28
	• Gebietsprofil	29
	• Mängel und Missstände	33
	• Potentiale	33
3.5	Stellungnahme zum Einsatz des besonderen Städtebau- rechts	35
3.6	Gassenquartier – Beratungsrahmen für Modernisierungs- und Neubauvorhaben	39
4.0	VERTIEFUNGSBEREICH DREIECK GRABENGASSE	43
4.1	Ausgangssituation	43

4.2	zur städtebaulichen Neuordnung	45
	• Aufnahme der Topographie	45
	• zur „Körnung“ der städtebaulichen Ordnung	46
	• Kleinteilige Nutzungsstruktur	46
	• Entsiegelung, Begrünung und dörflicher Außenraum	47
5.0	VERTIEFUNGSBEREICH ALBERT-SCHWEITZER-/ GOETHESTRASSE	51
5.1	Innenentwicklung als Leitziel	51
5.2	Lage und städtebauliche Rahmenbedingungen	51
	• Planungsrecht	52
	• Erschließung	52
5.3	Topographie	53
5.4	Bebauung und Nutzung	53
5.5	Erste Neuordnungsinitiativen	54
5.6	Konzept einer integrierten Neuordnung	55
	• Zielvorgaben	55
	• Grundzüge der künftigen Ordnung	56
6.0	VERTIEFUNGSBEREICH EHNINGER WEG	61
6.1	Ausgangssituation	61
	• Stärkung des Ortskerns als identitätsstiftende Mitte	61
	• Städtebauliche Rahmenbedingungen	62
	• Topographie	63
	• Planungsrecht	63
	• Erschließung	64
6.2	Zielvorgaben	64
6.3	Grundzüge der künftigen städtebaulichen Ordnung	65
7.0	VERTIEFUNGSBEREICH SCHWIPPE-AUE	68
7.1	Allgemeine Erläuterungen zur Schwippe	68
7.2	Bestandsbeschreibung	68
7.3	Entwicklungsleitbild und Ziele	69
7.4	Maßnahmenkonzept	69
	• Abschnitt 1	70
	• Abschnitt 2	73
	• Abschnitt 3	76
	• Abschnitt 4	78



8.0	EICHENPFÄDLE: in Verbindung mit dem Neuordnungsbereich Maichinger Straße	81
8.1	Einstieg in eine behutsame Außenentwicklung	81
8.2	Lage und städtebauliche Rahmenbedingungen	81
8.3	Planungsrecht	81
8.4	Erweitertes Untersuchungsgebiet	82
8.5	zur städtebaulichen Neuordnung	83
	• Neuordnungsbereich Maichinger Straße	83
	• Eichenpfädle, 1.+ 2. Bauabschnitt	83
9.0	QUELLEN	85
	ANHANG	87
	Umweltsteckbriefe	
	Bürgerinformation	

## 1.0 PLANUNG ALS PROZESS

Für den Böblinger Ortsteil Dagersheim wird im Auftrag des Amtes für Stadtentwicklung und Städtebau, Stadtverwaltung Böblingen von den Büros ORplan und PLANUNG+UMWELT ein integriertes Ortsentwicklungskonzept in sogenannten Bausteinen erstellt.

Baustein I beinhaltet die Statusaufnahme und Stärken-Schwächen-Analyse der Ortschaft. Im Baustein II sind Szenarien für die zukünftige Entwicklung aufgezeigt worden, daraus resultiert die Leitbildformulierung für Dagersheim.

Im Baustein III sind auf Basis der Leitbildthemen ausgewählte Entwicklungs- und Neuordnungsbereiche vertieft betrachtet und die bisherigen Ergebnisse der Bausteine I und II in einem Entwicklungskonzept zusammengeführt worden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist bei diesen Prozessen ein essentieller Bestandteil gewesen und hat die Erarbeitung des Ortsentwicklungskonzepts begleitet.

### 1.1 Statusaufnahme und Stärken-Schwächen-Analyse („Baustein I“)

Inhalt des Bausteins I ist die Definition der gegenwärtigen Ausgangslage der Ortschaft sowie die Benennung von Stärken und Schwächen, Chancen und Risiken in den heutigen Strukturen und den künftigen Entwicklungschancen für einen Betrachtungszeitraum der nächsten 15 bis 20 Jahre.

Untermuert wurden die Ergebnisse der Bestandsanalyse durch ein im Juni 2014 stattgefundenes Werkstattgespräch mit in der Ortschaft vielfältig engagierten und mit den örtlichen Verhältnissen besonders vertrauten Bürgerinnen und Bürgern – sogenannten „Schlüsselpersonen“.

Zunächst ist einleitend die (städtebauliche) Entwicklung der Ortschaft – besonders ihres Ortskerns als Sanierungsgebiet – seit ihrer Eingemeindung in die Stadt Böblingen beschrieben worden. Dem Ortskern kommt eine prägende Bedeutung zu, da er durch seine Wohn- und öffentlichen Gebäuden und die Schwippeaue das Ortsbild bestimmt.

Des Weiteren sind in der städtebaulichen Analyse die Themen Demographie – Wohnen und Siedlung – Versorgung und Infrastruktur – Erschließung und Vernetzung vertieft untersucht worden.

In der Ortschaft leben derzeit ca. 6.000 Menschen, die im Durchschnitt jünger sind als in der Gesamtstadt.

Die Bewohner verteilen sich dabei mittlerweile auf einen flächenmäßig ausgedehnten Raum, der immer noch ausreichende Außenentwicklungspotentiale durch geplante Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan bereit hält. Außerdem gibt es zahlreiche Baulücken in der Innen-

entwicklung, die die Bedarfe an zusätzlichen Wohnraum bewältigen könnten.

Die Nahversorgungsqualitäten der Ortschaft sind gering, werden aber durch einen neuen Lebensmittelmarkt verbessert. Dieser wird jedoch im äußersten Nordosten entwickelt und nicht im Ortskern, wo sich die wichtigen administrativen und öffentlichen Einrichtungen befinden. Aber auch weitere Versorgungsbereiche haben sich außerhalb des Ortskerns von Dagersheim gebildet, so vor allem die Freizeit- und Erholungsflächen (Rübländer, Waldstadion, Haus der Vereine und Rappenaumgelände).

Das Verkehrsverhalten ist sehr stark vom Autoverkehr geprägt, was eine hohe Belastung der beiden wichtigen Straßen (Albert-Schweitzer-/Aidlinger Straße und Böblinger-/Hauptstraße) mit sich führt.

Alternativen wie Fahrradverkehr und Fußgängerverkehr spielen eine untergeordnete Rolle, ebenso wie Angebote zur Elektromobilität.

Zusammengefasst ergibt sich damit folgende Ausgangslage, die nachfolgenden Berechnungen und Überlegungen jeweils zugrunde liegt:

- 6.010 Einwohner (31.12.2013);
- Fläche: ca. 846 ha (ca. 22 % von Gemarkung Böblingen);
- Ortschaft mit hoher Wohnfunktion (und -qualität);
- historischer Kern mit Kirche, Rathaus, Zehntscheuer;
- Gewerbe- und Arbeitsstätten außerhalb;
- Verkehrsbelastung durch Haupt- und Aidlinger Straße;
- hohe Freiraumqualitäten/Landschaftsbezug;
- sehr gute Vereinsstruktur und Ortsgemeinschaft;
- neuer Lebensmittelmarkt und KITA in Rübländer.

Die Gewichtung der Themen aus der Bestandsaufnahme in der Stärken-Schwächen-Analyse zeigt folgendes Ergebnis:

- |   |   |
|---|---|
| • Lage in wirtschaftsstarker Region mit Zuwanderungspotential | + |
| • ausgeprägte Freizeit- und Naherholungswerte                 | + |
| • sozialkulturelle Eigenständigkeit und reges Vereinsleben    | + |
| • relativ junge Einwohnerschaft                               | + |
| • bedeutende Flächenpotentiale und -reserven                  | + |
| • hohe (Verkehrs-)Belastung der Innerortslagen                | - |
| • Siedlungsstruktur mit Lücken und Brachen                    | - |
| • latent gefährdete Nahversorgungsinfrastruktur im Ortskern   | - |
| • Sanierungsziele im Ortskern nicht vollständig erreicht      | - |

- fehlende Angebote der „sanften Mobilität“ -
- unzureichende Vorbereitung auf älter werdende Bevölkerung -

## 1.2 Leitbild der künftigen Entwicklung („Baustein II“)

Mit den Ergebnissen aus Baustein I ist im Baustein II zunächst in drei bewusst überzeichnenden Szenarien die Zukunft für Dagersheim entwickelt worden.

Grundlage dafür sind die Erkenntnisse der Bestandsaufnahme und Stärken-Schwächen-Analyse. Die sich wesentlich unterscheidenden Entwicklungsszenarien nehmen außerdem auch die Bewertung aus der Beteiligung der Bürgerschaft auf.

Die Szenarien für Dagersheim sind unter den Themen:

- „Rückzug auf das Dorf am Bach“
- „Ausbau zu **dem** Wohnstandort Böblingens“
- „Dagersheim und Darmsheim – gemeinsam in die Zukunft“

vorgelegt worden.

Sie sind in einer Planungswerkstatt mit ca. 40 Bürgerinnen und Bürgern der Ortschaft eingehend erörtert und nach ihren Vor- und Nachteilen abgewogen worden.

Aufbauend auf dem Ergebnis der Abwägung und angereichert mit weiteren Empfehlungen aus der Werkstatt wurden die bis dahin erreichten Arbeitsergebnisse zu einem

- Leitbild für die künftige städtebauliche und landschaftliche Ordnung und Entwicklung der Ortschaft Dagersheim

zusammengefasst und dem Ortschaftsrat in seiner Klausurtagung am 27. März 2015 zur Diskussion gestellt.

Auf Grundlage der Szenarien und Empfehlungen hat der Ortschaftsrat am 14.07.2015 das „Städtebauliche Leitbild für Dagersheim“ beschlossen. Die Zielsetzungen sind unter folgenden Themenfeldern für die Entwicklung der Ortschaft zusammengefasst:

- Ortskern: Identität und örtliche Gemeinschaft
- Wohnen in Dagersheim
- Schwippe als zentrale Naturerlebnisachse
- Potentiale des Landschaftsraums nutzen

Dafür wurden jeweils ein Leitbild und Zielsetzungen formuliert. Das Leitbild ist im Dezember 2015 öffentlich beschlossen worden.

**THEMA: das überproportionale Siedlungswachstum**  
 • 1971-2010 Dagersheim 3.759 EW → 5.948 EW / + 58,2 %  
 • 1971-2010 Böblingen 40.317 EW → 46.488 EW / + 5,3 %  
 • wäre Dagersheim wie BB gewachsen → 2010 4.334 EW  
 • wäre BB wie Dagersheim gewachsen → 2010 63.781 EW  
**FRAGE: Grenzen des Einwohnerwachstums?**

**THEMA: die Flächenreserven im FNP**  
 • Baufächen Planung noch offen in Rübändler Süd ca. 1,8 ha  
 • in Eichenpfadle ca. 6,5 ha  
 • in Aidlinger Str./Ehninger Weg ca. 5,0 ha  
 • insgesamt ca. 13,3 ha  
 das reicht bei 80 EW/ha für ca. 1.070 Menschen  
**FRAGE: Grenzen des Flächenwachstums?**

**THEMA: die perforierte Siedlungsstruktur**  
 • Innenentwicklungsreserven vorhanden in Baulücken ca. 5,9 ha  
 • in Umstrukturierungs- und Neuordnungsbereichen ca. 6,1 ha  
 • insgesamt ca. 12,0 ha  
 das reicht bei 80 EW/ha für ca. 960 Menschen (Datenbestand 2015)  
**FRAGE: Mit welchen Mitteln sind diese Flächen zu aktivieren?**

**THEMA: das breite Wohnungsangebot**  
 • familienfreundlicher individueller Wohnbau → Entl. Waldstraße  
 • breites Angebot im Geschosswohnbau → Rübändler  
 • dörfliches Milieu → Ortskern  
**FRAGE: Welche Wohnformen werden zukünftig nachgefragt/sollen gefördert werden?**

**THEMA: die Lage im prosperierendem Wirtschaftsraum**  
 • wachsende Arbeitsplätze (Hulb etc.)  
 • hohe Verkehrsbelastung möglicher Verkehr zw. Wohn- und Arbeitsstätte (748 Kfz auf 1.000 EW)  
 • Busanbindung nach BB/ zur S-Bahn  
**FRAGE: Verträglichkeit/Gestaltung des Nebeneinander von Wohnen/Arbeiten?**

**THEMA: die Alternativen der sanften Mobilität**  
 • Zu viele Wege werden immer noch mit KFZ zurückgelegt  
 • topographische Hindernisse bei Fuß- und Radwegeverbindungen  
 • Hauptverkehrswege und -knoten sind oftmals Barrieren  
**FRAGE: Welche Maßnahmen der Entlastungen, Entschleunigungen und Vernetzungen können alternative (sanfte) Mobilitätsformen unterstützen?**

**THEMA: die gute Infrastrukturausstattung**  
 • umfangreiche Betreuungsangebote für Kinder (4 Kitas, U3-Betreuung, 8 Spielplätze)  
 • umfangreiche Freizeitangebote für Jugendliche (3 Bolzplätze, Kleinspielfelder, Volleyballfelder, Jugendtreff, Skateranlage, Basketballplatz)  
 • gute Grundschulversorgung  
 • breite Vereinslandschaft - mit Schwimmbecken, Mehrzweckhallen (u.a. TSV Dagersheim mit 3.000 Mitgliedern)  
 • Nahversorgung (Wochenmarkt, Bäcker, Metzger, Imbiss, Restaurants, geplant: Lebensmittelmarkt)  
**FRAGE: Welche Zuwanderung ist nötig, um die Infrastruktur nachhaltig auszulasten?**

**THEMA: die alternde Ortsgesellschaft**  
 • ausbaufähige Angebote für Senioren  
 • fehlende Barrierefreiheit - schwierige Topographie  
**FRAGE: Zukünftige Angebote für Ältere?**

**THEMA: die Frage nach der Identität**  
 • Ortskern mit Gassenquartier als Hauptidentifikationspunkt  
 • Siedlungsziele nicht vollständig erreicht  
**FRAGE: Aufwertung und Stabilisierung des Ortskerns?**

**THEMA: die verschiedenen (Orts-)Schwerpunkte**  
 • Ortskern - Rübändler - Waldstadion - Rappenbaum - Hauptstraße  
 • latent gefährdete Infrastruktur im Ortskern  
**FRAGE: Welche Angebote sichern den Ortskern nachhaltig?**

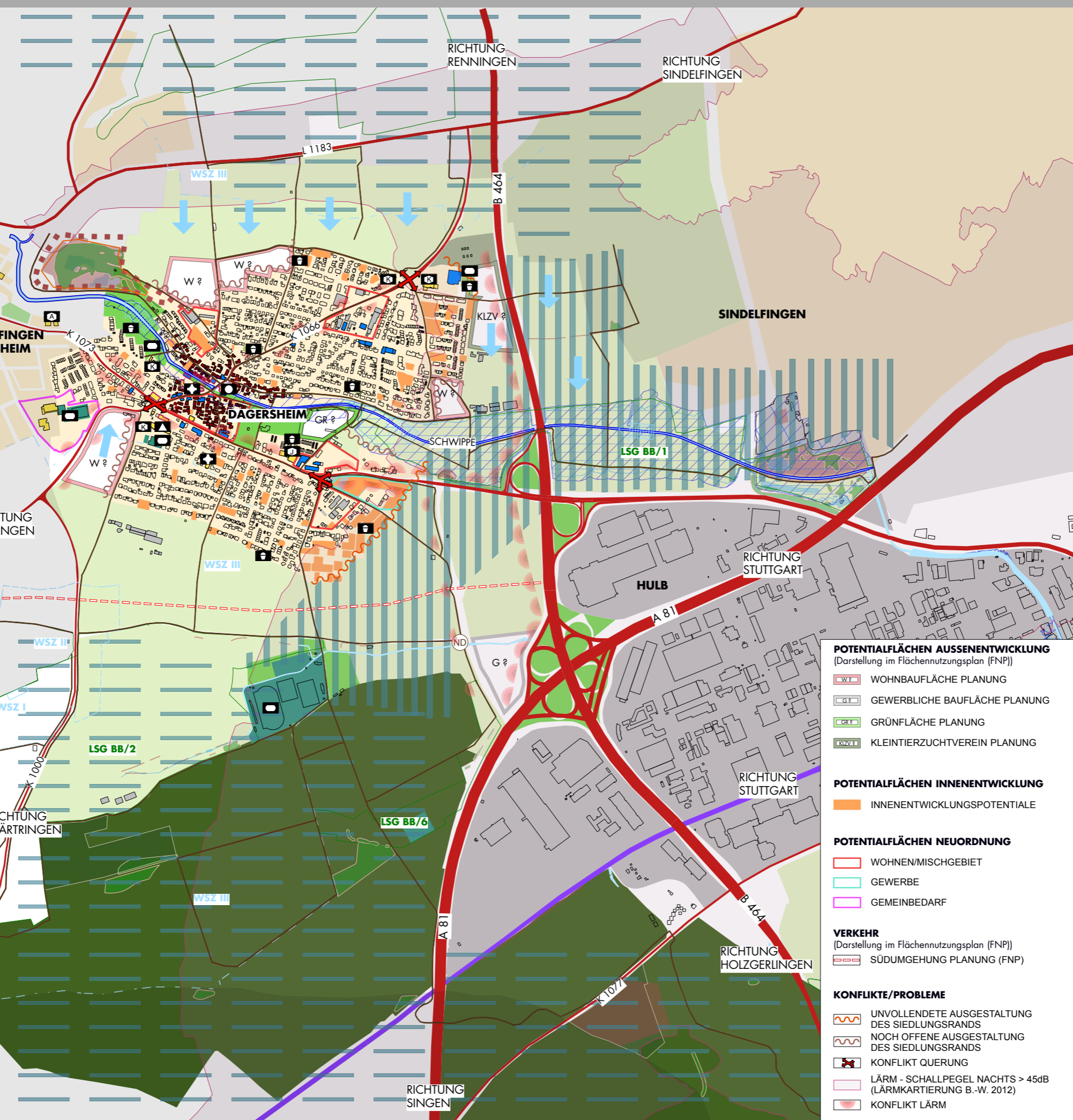
**THEMA: der Zwillingort Darmsheim**  
 • sprichwörtlich bildhaftes Zusammenwachsen der Ortschaften (der Schmetterling im Siedlungsgrundriss)  
 • gemeinsame Nutzung vieler Einrichtungen der sozialen und kommerziellen Infrastruktur  
 • gemeinsame Verwaltungsstruktur des Rappenbaumgeländes und Haus d. Schwippe  
**FRAGE: Welche Bereiche bieten weitere Chancen für die interkommunale Zusammenarbeit?**

**THEMA: die reizvolle Erholungslandschaft**  
 • hohe landschaftliche Qualitäten (z.B. Steinbruch)  
 • Wald als tragende Säule des Erholungspotential  
 • Wegenetz mit Lücken  
 • undefinierte Siedlungsgränder  
**FRAGE: Gestaltung und Erlebbarkeit der Erholungsräume?**

**THEMA: die schutzbedürftigen Naturräume**  
 • Schutzgebiete nach Regionalplan, FFH, Biotope, Waldschutz  
 • Hangbereiche als Kaltluftabflüsse  
**FRAGE: Grenzen des Landschaftsverbrauchs?**

**THEMA: die hohen Bodenqualitäten**  
 • landwirtschaftlich hochwertige Flächen  
 • spezialisierte Milchviehhaltung, Freizeitpferdehaltung, Energiewirtschaft  
**FRAGE: Grenzen der Siedlungstätigkeit?**

**THEMA: die orts- und landschaftsbildprägende Flusssäue**  
 • Schwippeau als besonderer Erholungsraum  
 • Hochwassergefahr und Überflutungsbereiche  
**FRAGE: Maßnahmen zur Entwicklung Landschaftselement Schwippe als Alleinstellungsmerkmal?**



## Stadt Böblingen Raum für Taten und Talente

- NUTZUNGEN BESTAND**
- GEMEINBEDARFSEINRICHTUNGEN
  - VERWALTUNG
  - KIRCHE
  - ALTEN-EINRICHTUNG
  - EINZELHANDEL, DIENSTLEISTUNGEN, GASTRONOMIE
  - GEWERBE/LANDWIRTSCHAFTLICHE BETRIEBE
  - SPORT-/FREIZEIT-EINRICHTUNGEN
  - SPIELPLATZ
  - SPORTANLAGE
  - GRÜNFLÄCHEN
  - LANDWIRTSCHAFTSFLÄCHEN
  - WALDFLÄCHEN
  - SCHULE
  - KINDERGARTEN
  - JUGEND-EINRICHTUNG
  - SPIELPLATZ

- VERKEHR BESTAND**
- WICHTIGE WEGE
  - HAUPTVERBINDUNGSSTRASSE
  - BAHNTRASSE

- IDENTITÄT ORTSCHAFT**
- HISTORISCHER ORTSKERN ca. 1830
  - LANDMARKE ORTSBILDPRÄGENDE GEBÄUDE
  - LANDMARKE SCHWIPPE
  - LANDMARKE STEINBRUCH

- SCHUTZGEBIETE/RESTRIKTIONSFLÄCHEN**
- REGIONALER GRÜNZUG
  - REGIONALE GRÜNZÄSUR
  - NATURA 2000 GEBIET (FFH)
  - LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET (LSG)
  - FLÄCHENHAFTES NATURDENKMAL
  - EINZELNATURDENKMAL
  - GESCHÜTZTES BIOTOP
  - WALDSCHUTZGEBIET
  - WASSERSCHUTZ (WSG ZONE I)
  - WASSERSCHUTZ (WSG ZONE II)
  - WASSERSCHUTZ (WSG ZONE III)
  - ÜBERFLUTUNGSFLÄCHE HQ 100
  - ÜBERFLUTUNGSFLÄCHE HQ 100 DRUCKWASSER
  - ÜBERFLUTUNGSFLÄCHE HQ EXTREM
  - DURCHLÜFTUNGSPOTENTIAL SCHWIPPE
  - UNBEBAUTER HANGBEREICH
  - KALTLUFTABFLUSS

**POTENTIALFLÄCHEN AUSSENENTWICKLUNG**  
(Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP))

- WOHNBAUFLÄCHE PLANUNG
- GEWERBLICHE BAUFLÄCHE PLANUNG
- GRÜNFLÄCHE PLANUNG
- KLEINTIERZUCHTVEREIN PLANUNG

**POTENTIALFLÄCHEN INNENENTWICKLUNG**

- INNENENTWICKLUNGSPOTENTIALE

**POTENTIALFLÄCHEN NEUORDNUNG**

- WOHNEN/MISCHGEBIET
- GEWERBE
- GEMEINBEDARF

**VERKEHR**  
(Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP))

- SÜDUMGEHUNG PLANUNG (FNP)

**KONFLIKTE/PROBLEME**

- UNVOLLKOMMENE AUSGESTALTUNG DES SIEDLUNGSRANDS
- NOCH OFFENE AUSGESTALTUNG DES SIEDLUNGSRANDS
- KONFLIKT QUERUNG
- LÄRM - SCHALLPEGEL NACHTS > 45dB (LÄRMKARTIERUNG B.-W. 2012)
- KONFLIKT LÄRM

PROJEKT  
INTEGRIERTES ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT DAGERSHEIM

AUFTRAGGEBER  
STADT BÖBLINGEN

PLAN

THEMEN / FRAGEN / CHANCEN

DATUM 14.12.2016 MASSSTAB 1:5.000 N Bearbeiter sch, de

50m 250m 500m 750m

PARTNERSCHAFT FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU  
 PROF. SCHWINGE • ROHN • TRITSCHLER  
 ROTENBERGSTR. 20 • 70190 STUTTGART  
 FON: 0711/ 97666-33 • FAX: 0711/ 925 75 30 • E-MAIL: post@orplan.de

PLANUNG UMWELT

Planungsbüro Prof. Dr. Michael Koch  
 Hauptstr. Stuttgart  
 Fels-Damm-Str. 6  
 70567 Stuttgart  
 Tel. 0711/ 97666-0  
 Fax 0711/ 97666-33  
 E-Mail: info@planung-umwelt.de

Büro Berlin  
 Dietzgenstraße 74  
 13156 Berlin  
 Tel. 030/ 477506-14  
 Fax 030/ 477506-18  
 E-Mail: info@planung-umwelt.de

## 2.0 DAS INTEGRIERTE ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT

### Vorbemerkung:

Das Integrierte Ortsentwicklungskonzept für Dagersheim ist ein sogenannter „informeller“ Plan.

Rechtswirkung im Sinne des Baugesetzbuches – BauGB – erlangen seine Festsetzungen erst durch die Übernahme in den Flächennutzungsplan, die sogenannte „Vorbereitende Bauleitplanung“ – hier gegenüber den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange – und in die Bebauungspläne, die sogenannte „Verbindliche Bauleitplanung“ – dann gegenüber Jedermann.

Das Integrierte Ortsentwicklungskonzept kann allerdings durch Beschluss der zuständigen Gremien – Ortschaftsrat und Gemeinderat – zum sogenannten „Selbstbindungsplan“ erhoben werden, und bestimmt dann das Handeln von Kommunalpolitik und Verwaltung innerhalb des dort beschriebenen Zielrahmens.

### 2.1 Zu den Rahmenbedingungen der künftigen Entwicklung

#### Größenordnungen des Bedarfs an Wohnungen in der Gesamtstadt Böblingen

Im Lauf des Jahres 2015 hat das Statistische Landesamt Baden-Württemberg seine Bevölkerungsvorausrechnungen für die Gebietskörperschaften des Landes grundlegend überarbeitet.

Korrekturanlässe waren nach Aussage des Amts

- ein leichter Anstieg der Geburtenrate von 1,45 auf 1,50 Kinder je Frau (als Prognose unterstellt),
- eine Zunahme der Lebenserwartung um 7 (Männer) bzw. 6 Jahre (Frauen) bis 2060,
- eine signifikante Veränderung des Wanderungsgeschehens mit dem Ergebnis stark ansteigender Zuwanderungsraten, in der Mehrheit aus Ländern außerhalb der Europäischen Union.

Auf dieser Grundlage hat das Statistische Landesamt seine Bevölkerungsvorausrechnungen für die Städte und Gemeinden des Landes bis 2030 in sogenannten Entwicklungskorridoren neu beschrieben. Diese bilden dabei die aus heutiger Sicht bezifferbare Bandbreite künftiger Entwicklung ab, wobei die jeweilige „Hauptvariante“ aus der Sicht des Jahres 2016 als wahrscheinlich angesetzt werden darf, (sofern die Annahmen für die Vorausrechnung so eintreten).

Dessen ungeachtet ist darauf hinzuweisen, dass alle Prognosen künftiger Bevölkerungsentwicklung derzeit von hoher Volatilität sind und daher sowohl in ihren Größenordnungen wie in ihren Wirkungen der kontinuierlichen begleitenden Beobachtung bedürfen.

Böblingen insgesamt hat im Jahr 2015	48.368 Ew
Für das Jahr 2030 prognostiziert das Statistische Landesamt einen Zuwachs um 4.470 Einwohner oder 9,24% auf	52.838 Ew

Gemessen an der Einwohnerzahl hat die Stadt bereits heute einen vergleichsweise hohen Wohnungsbestand von (2014)	23.916 WE
--	-----------

Komplementär dazu ist die sogenannte „Belegungsdichte“, d.h. das rechnerische Verhältnis von Einwohnern zu Wohneinheiten (oder die durchschnittliche Haushaltsgröße) bereits heute sehr niedrig mit	1,98 Ew/WE
---	------------

Die Belegungsdichte wird auch künftig, bedingt durch das Älterwerden der Stadtgesellschaft, die „Singularisierung“ der Bevölkerung (anhaltende Trennungsraten und frühzeitige Selbstständigkeit) und die allgemeine Wohlstandsentwicklung auf mittlere Sicht noch etwas weiter absinken.

Unter der Voraussetzung, dass in Böblingen der angesprochene Zuwachs um 4.470 Einwohner bis zum Jahr 2030 realisiert (– und dann auch untergebracht –) werden soll und die Belegungsdichte auf 1,95 Ew/WE noch einmal absinkt, würde danach in der Gesamtstadt in den nächsten 15 Jahren ein zusätzlicher Wohnungsbedarf von ca. 3.180 bis 3.360 WE zu realisieren sein.

Dies erfordert eine jährliche Fertigstellung von 210 bis 225 WE, eine Größenordnung, mit der der Wohnungsmarkt Böblingen durchaus vertraut ist, wurden hier doch in den letzten 10 Jahren im Durchschnitt 230 Wohneinheiten pro Jahr fertiggestellt, in den letzten drei Jahren sogar durchschnittlich 440 WE pro Jahr.

## Vorbereitende Bauleitplanung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Böblingen hält für Dagersheim bislang noch nicht in die verbindliche Bauleitplanung eingeführte „Wohnbauflächen Planung“ in einer Größenordnung von insgesamt ca. 13,3 ha vor.

Bei einem von der Regionalplanung vorgegebenen Dichteansatz von 80 Ew/ha würden diese Flächen genügen, um ca. 1.065 zusätzliche Einwohner unterzubringen.

Anm.: Dieser Wert geht allerdings von einer bereits konsolidierten Belegungsdichte aus. Bei einem in den angesprochenen Lagen städte-



baulich verträglichen Besatz von ca. 38 WE/ha und insgesamt ca. 510 WE würden in der Erstbelegung mit 3,0 Ew/WE sogar ca. 1.530 Ew unterzubringen sein.

### Optionen künftiger Flächenentwicklung

Die oben beschriebenen „Wohnbauflächen Planung“ des rechtskräftigen Flächennutzungsplans sind allerdings bis heute nicht überplant oder gar erschlossen.

Ihre Aufbereitung dürfte auch bei sofortigem Beginn erst in der ersten Hälfte des kommenden Jahrzehnts angebotswirksam werden können.

Andererseits hat die Statusaufnahme zum Ortsentwicklungskonzept in den bereits erschlossenen Siedlungsgebieten der Ortschaft beträchtliche Baulückenpotentiale und weitere brachgefallene und untergenutzte Bestände an Immobilien und Liegenschaften identifiziert, die als Schwächen der Siedlungsstruktur zu Risiken und Belastungen für den Siedlungszusammenhang und die bestehenden Infrastrukturen werden.

Diese Innenentwicklungsreserven bedeuten ein Potential, das – weil in der Regel bereits erschlossen und teilweise mit Planungsrecht versehen – kurzfristiger aktivierbar und marktwirksam zu machen ist.

Dies setzt allerdings voraus, dass der durch die aktuelle Nachfrage günstige Entwicklungsdruck auf diese Flächen (zunächst) nicht durch weitere Neuausweisungen von Baugebieten konterkariert wird.

Die fortgeschriebene Analyse der Innenentwicklungspotentiale Dagersheims summieren sich

• in Baulückenflächen mit insgesamt	ca. 5,9 ha
• in Entwicklungspotentialen in Umstrukturierungs- und Neuordnungsbereichen mit insgesamt	ca. 6,1 ha
auf zusammen	ca. 310 WE,
oder	ca. 820 Ew.

(Annahme Baulücken:

Belegungsdichte 3,0 Ew/WE und Dichteansatz 80 Ew/ha;

Annahme Entwicklungspotential:

Belegungsdichte 2,3 EW/WE und Dichteansatz 60 EW/ha)

### Schutzgebiete und schutzbedürftige Räume

Dagersheim hat auch aus naturräumlichen und rechtswirksamen Gründen die Grenzen einer vertretbaren Außenentwicklung in weiten Bereichen erreicht.

Die Freiflächen des Gemarkungsgebiets besitzen insgesamt wichtige Funktionen im Naturhaushalt. Besondere Bedeutung haben der Dagersheimer Wald, die Streuobstgebiete Hochberg und Ehninger Weg, die Schwippeaue, der ehemalige Steinbruch Dagersheimer Berg und



die ehemaligen Moorflächen entlang von Furtweidenbach und Hulbgraben. Dies spiegelt sich auch in der Ausweisung von geschützten Biotopen und Schutzgebieten unterschiedlicher Kategorien von lokalem, regionalem und europäischem Rang wider.

Der Wald und die ehemaligen Moorflächen tragen als CO<sub>2</sub>-Senken in besonderem Maße auch zum Klimaschutz bei.

Nach Norden und Süden begrenzen große landwirtschaftliche Nutzflächen mit ihren hochwertigen Böden, die auch Filter und Puffer für Schadstoffe sind und der Wasserrückhaltung dienen. Die im Regionalplan definierten Grünzüge und -zäsuren setzen einer möglichen Bebauung enge Grenzen.

Diese Flächen sind nicht nur für die Erzeugung von Nahrungsmitteln und anderen Agrarprodukten sowie die Naherholung, sondern auch für die kleinklimatische Funktionssicherung und für den Klimaausgleich des Siedlungsbereichs selbst von außerordentlicher Bedeutung.

Ähnliches gilt für den Talraum der Schwippe.

Auch dieser Landschaftsbereich hat eine hervorgehobene Bedeutung für Naherholung und Freizeit der Einwohnerschaft sowie für Naturschutz und Landschaftspflege und bestimmt darüber hinaus das identitätsprägende Bild der Ortschaft.

Daneben ist das Schwippetal auch Hochwasserraum. Der bestehende Rückhaltedamm schützt dabei die Ortslage vor einem hundertjährigen Hochwasser; darüber hinaus bleibt das Schwippetal latent hochwassergefährdet. Hier können neuere Erkenntnisse ebenfalls zur Bestimmungsgröße für die städtebauliche Entwicklung werden.

## Verkehr in Verbindung und Trennung

Dagersheim liegt inmitten einer Raumschaft, die von hoher Mobilität seiner Bevölkerung gekennzeichnet ist und deren gutausgebautes Verkehrsnetz zunehmend an Überlastungserscheinungen leidet. Besonders das übergeordnete Straßennetz (Autobahn A81, Bundesstraße B464 und Landesstraße L1183) führt zu einer erheblichen Verlärmung des nördlichen und östlichen Außenbereichs, die mit mehr als 45 dB(A) bei Nacht und 55 dB(A) bei Tag im Nordosten auch den Innenbereich erreicht. Möglichkeiten einer vertretbaren Außenentwicklung nach Osten ohne erhebliche Lärmschutzmaßnahmen sind dort nicht mehr gegeben.

Die derzeit hohen Verkehrsbelastungen der das Weichbild der Ortschaft durchschneidenden Kreisstraßen werden durch verkehrslenkende Maßnahmen nach Inbetriebnahme der Nordumfahrung Dagersheim (vorauss. 2017) und durch – auch mit Umbauten verbundene – Entschleunigungsmaßnahmen nicht aufgehoben, jedoch gemindert werden können.

Als weitere verkehrslenkende und die Ortslage entlastende Maßnahme wurde in der Vergangenheit mehrfach eine Südumfahrung Dagersheims abschlägig diskutiert. Mit ihr würde die bestehende Zerschneidungs- und Trennungswirkung der die Ortschaft im Norden, Osten und Südosten rahmenden Hauptverkehrsstraßen soweit verstärkt, dass auch der letzte offene Zugang zur freien Landschaft abgeschnitten würde. Zudem würde die noch wenig belastete Erholungslandschaft im Süden durch Lärm und Abgase entwertet.

Die Entwicklung des Verkehrs und hier insbesondere des Individualverkehrs bleibt gleichwohl als Dauerthema auf der Tagesordnung der Ortsentwicklung und bedarf einer kontinuierlichen Beobachtung.

## 2.2 Zu den Zielen der künftigen Entwicklung

### Wohnen in Dagersheim

#### Nachhaltige Siedlungsentwicklung

Kurz- und mittelfristig sollen die Bemühungen intensiviert werden, die beträchtlichen Baulückenpotentiale der Ortschaft zu aktivieren. Dagersheim hat in erschlossenen Baulücken Innenentwicklungsreserven von insgesamt ca. 5,9 ha, gleichbedeutend mit ca. 155 Wohneinheiten oder ca. 470 Einwohnern. Ihre Aufsiedlung sollte in den nächsten fünf bis 10 Jahren mit Priorität vorangetrieben werden.

Weitere Entwicklungspotentiale sind in Neuordnungs- und Umstrukturierungsgebieten, wie

- dem neu erschlossenen Teilbereich Östlich der Waldstraße,
- dem Gassenquartier,
- dem Quartier Albert-Schweitzer-/Goethestraße,
- dem Bereich Maichinger Straße,
- dem Bereich um den Öhmdweg

und langfristig

- dem Bereich „Östlich der Feuerwehr“ gegeben.

In diesen Neuordnungsbereichen sind über die Baulückenpotentiale hinaus weitere ca. 150 Wohneinheiten für ca. 350 Einwohner realisierbar.

Ungeachtet einer Priorisierung der Innenentwicklung wird in Dagersheim gleichwohl bis zum Ende des kommenden Jahrzehnts (2030) eine – wenn auch behutsame – Außenentwicklung erforderlich.

In Abwägung siedlungsklimatischer und landschaftsökologischer Belange, aber auch, um die erhoffte Innenentwicklungsdynamik nicht zu behindern, wird allerdings empfohlen, die Inanspruchnahme der Wohnbauflächen Planung des Flächennutzungsplans zunächst auf eine Gesamtgrößenordnung

von

ca. 8,1 ha

zu beschränken.

Mittelfristig werden im Gebiet „Eichenpfädle“ in landschafts- und klein-klimaverträglicher Auslegung Flächen für ca. 150 Wohneinheiten bzw. ca. 450 Einwohner bei einer angenommenen Belegungsdichte von 3,0 Ew/WE möglich.

Von besonderer Bedeutung wird hier eine qualitätvolle abschließende Ausformung des Siedlungsrandes, der in der Fernwirkung vom Dagersheimer Berg und vom Hochpunkt „Eichen“ erlebt wird.

Auch die Siedlungsarrondierungen „Rübländer Süd“ und „Westrand Ehninger Weg“ stehen in einem besonderen Wirkungszusammenhang mit den jeweils anschließenden Landschaftsräumen.

In beiden Gebieten wären jeweils –  
in „Rübländer Süd“ unter der Annahme einer Bebauung im verdichteten individuellen Wohnungsbau,  
am „Westrand Ehninger Weg“ unter der Annahme einer Bebauung mit Geschosswohnungsbau –  
ca. 50 bis max. 70 Wohneinheiten, gleichbedeutend mit  
ca. 150 bis 200 Einwohner  
möglich.

## Nachhaltige Verkehrsentwicklung

Für eine nachhaltige Verkehrsentwicklung müssen langfristige Be- und Entlastungswirkungen betrachtet werden.

Das integrierte Ortsentwicklungskonzept hat hierbei Chancen und Risiken sorgfältig abgewogen und formuliert folgende Ziele:

Ein weiterer Neubau überörtlich wirksamer Straßenverbindungen wird nicht als zielführend angesehen.

Der lange Zeit diskutierten Südumfahrung Dagersheims wird mit Verweis auf die Zerschneidungs- und Trennungswirkung der die Ortschaft im Norden, Osten und Südosten rahmenden Hauptverkehrsstraßen eine Absage erteilt, da hierdurch die letzten offenen Zugänge zur freien Landschaft abgeschnitten würden.

Für die innerörtlichen Beziehungen wie für die Kommunikation mit dem benachbarten Darmsheim ebenso wie mit der Stadt Böblingen selbst wird eine Stärkung alternativer Mobilitätsformen (Fahrrad, Öffentlicher Personennahverkehr) und Antriebsarten (E-Mobilität) mittelfristig ohne realistische Alternative sein.

## Ortskern: Identität und örtliche Gemeinschaft

### Stärke der Mitte

Der historische Altort in seiner Erscheinung und malerischen Lage am Übergang über die Schwippe ist das Alleinstellungsmerkmal der Ortschaft.

Ihn zu erhalten, zu pflegen und lebendig zu erhalten, ist Grundvoraussetzung für die nachhaltige Sicherung der Identität einer soziokulturell eigenständigen Ortschaft.

Eine lebendige Mitte braucht Orte der Begegnung und bürgerschaftlicher Aktivität.

Einrichtungen von Vereinen und Initiativen, die in der Vergangenheit mangels anderer geeigneter Alternativen an die Ortsränder gerückt sind, sollen nach Möglichkeit in die Mitte zurückgeholt, im Ortskern noch vorhandene Einrichtungen des Gemeinbedarfs nach Erfordernis ausgebaut und – wo immer möglich – gestärkt werden.

Schwerpunkt dieser lebendigen Mitte werden neben der Zehntscheune und der Festhalle das Rathaus, das evangelische Gemeindehaus – ggf. in Synergie mit einem neuen Haus der Vereine – und der Grundschul-Campus sein.

Dagersheim und Darmsheim sind in ihren Siedlungs- wie in ihren Landschaftsräumen mit den gleichen Themen und Aufgaben befasst. In einer aufeinander abgestimmten und bezogenen Entwicklung und durch Zusammenarbeit können beide Ortschaften vieles zu Wege bringen und dabei Qualitäten steigern und Ressourcen schonen.

Der gemeinsame Landschaftsraum der Schwippe, das Rückgrat Hauptstraße/Dagersheimer Straße und der Doppel-Campus Grundschule Dagersheim – Rappenbaumschule sind verbindende Elemente der Stadtlandschaft und gemeinsame Projekte zugleich.

Der Ortskern hat nur Zukunft, wenn er auch belebter und beliebter Wohnort ist.

Die Sanierungsmaßnahmen der letzten Jahrzehnte waren erfolgreich, aber nicht vollständig.

Im Gassenquartier werden erneut Anstrengungen erforderlich, um Entleerung und Verfall aufzuhalten und neue Wohn- und Aufenthaltsqualitäten entstehen zu lassen.

Die „Ortskernerneuerung 2.0“ wird ein wichtiges Leitprojekt der nächsten Jahre.

## Landschaft als Potential

Die Landschaft rund um Dagersheim hat einen hohen Freizeit- und Erholungswert für die Bewohner der Ortschaft und des Raums. Sie ist im Rahmen einer geordneten Flächenentwicklung vor weiteren Verlusten zu bewahren und in ihren Qualitäten zu sichern.

Die Landschaft ist auch Lernraum für die Einwohner einer dichtbesiedelten und dynamischen Wachstumsregion. Ziel ist es, sie zugänglich und erlebbar zu machen und mit den Wohngebieten zu vernetzen.

## Schwippeaue

Die Schwippe ist das bedeutendste und bildprägende Gewässer auf der Gemarkung. Mit ihr kann Flora und Fauna in Vielzahl im unmittelbaren Wohnumfeld erlebt werden.

Dazu sollen Aufenthaltsbereiche geschaffen und der Wasserlauf und die Aue in das Ortsbild eingebunden werden. Ein behutsamer Ausbau des Schwippetalwegenetzes und Zugänge zum Gewässer sollten integriert werden.

Die Freiflächen der Schwippeaue sollen als Retentionsraum für Starkregen und Hochwasser gesichert werden. Seine Funktionsfähigkeit ist in Zeiten des Klimawandels von höchster Bedeutung für die Sicherheit von Menschen und Sachgütern (Siehe Kap. 7 „Vertiefungsbereich Schwippeaue“).

## Weitere Oberflächengewässer

Im Außenbereich soll der ökologische Zustand der Gewässer und im Besonderen der Schwippe und ihrer Aue gesichert und dort, wo erforderlich, verbessert werden.

## Böden

Der naturräumliche Gunstraum durch die Lage im Gäu hat hochwertige Böden hervorgebracht, deren natürliche Eigenschaften geschützt werden sollen. Hierzu zählen in besonderem Maße deren hohes Potential für die Filterung und Pufferung von Schadstoffen, den Wasserrückhalt, die CO<sub>2</sub>-Bindung und für den Anbau von Kulturpflanzen. Die Sicherung der Existenzgrundlage für die Landwirtschaft ist daher ein prioritäres Ziel für den Außenbereich.

## Ökologische Entwicklungsflächen für Feuchtbiotope

In den feuchten Senken von Furtweidenbach, Hulbgraben, St. Anna-graben und der Schwippeaue sollen den Standortverhältnissen entsprechend Feuchtflächen auch unter Nutzungsaspekten (z.B. Grünlandnutzung als Mähwiesen und Weiden) gesichert und weiterentwickelt werden. In den Randzonen und Übergangsbereichen zur überwiegend ackerbaulich genutzten Landschaft sollen Grünländer gesichert und entwickelt werden.

## Ökologische Entwicklungsflächen für Trockenbiotope

Neben feuchten bietet Dagersheim auch trockene Standorte wie beispielsweise den Dagersheimer Berg oder auch das westliche Hochberggebiet. Diese natürlichen Sonderstandorte sind zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln.

## Streuobst und Dorfgärten

Die Streuobstgebiete Hochberg und Ehninger Weg stellen eine historische Landnutzung dar. Sie sind zu erhalten, um die besonderen Rückzugsmöglichkeiten für die Fauna und Flora und das Erholungs- und Freizeitpotential zu sichern.

An den Ortsrändern soll das Thema historische Landnutzung und Streuobstbau unter modernen Gesichtspunkten der Eigenversorgung aufgegriffen werden. Mittel- bis langfristig kann so ein Gürtel aus Dorfgärten entstehen.

## Wald

Für den Dagersheimer Wald wird das Ziel einer naturnahen Waldbewirtschaftung und einer ökologisch angepassten Freizeit- und Erholungsnutzung formuliert.

## Wegenetz

Die Erschließung der landschaftlichen Potentiale für die Bevölkerung erfolgt durch das gut ausgebaute Wegenetz. Dieses soll gesichert und auf bedeutenden Strecken betont werden.

Eine Betonung soll das historische, bis in die Römerzeit zurückgehende Rheinsträßle („Via Rheni“) erfahren. Behutsam ergänzt werden soll der Schwippetalweg. Weitgehend neu ist die Idee eines in einen Nordrand- und einen Südrandweg unterteilten Ortsrundweges, für den großteils die Bestandswege genutzt werden können.

## Klimaschutz und erneuerbare Energien

Für den Klimaschutz soll der CO<sub>2</sub>-Ausstoß verringert werden. Hierzu sollen Nahwärmenetze und der sparsame und effiziente Einsatz erneuerbarer Energien vorrangig gefördert werden. Dazu kann mit den lokalen Energieerzeugern und den Stadtwerken Böblingen ein „Dagersheimer Energienetzwerk“ aufgebaut werden.

Der Raum um Dagersheim ist – wie vielfach in der Region – durch Verkehrswege durchschnitten und durch Lärm und Schadstoffe belastet. Dort, wo sich die Belastungen konzentrieren, sollen daher Nutzungen für erneuerbare Energien wie Biomasse und Photovoltaik gefördert werden und so mittel- bis langfristig zu einer nachhaltigen klimagerechten Stadtentwicklung beitragen.

## Anpassung an den Klimawandel

Um den Folgen des Klimawandels wie Temperaturerhöhung und Zunahme von Starkniederschlägen und Hochwässern zu begegnen, sollen bei der Stadtentwicklung folgende Mindestanforderungen beachtet werden:

- Sicherung der kaltluft-produzierenden Hangflächen und der Kaltluftabflussbahnen auf der nördlichen Gemarkung und im Süden im Bereich Ehninger Weg; die genannten Gebiete sollen von Bebauung und sonstigen Kaltluftabflusshindernissen freigehalten werden;
- Sicherung und Verbesserung der Durchlüftung entlang der Schwippe-Aue;
- Begrünung von Dächern (im Neubau und dort, wo möglich, im Bestand);
- Bei Baumpflanzungen Verwendung klimaangepasster Baumarten; in von Aufheizung besonders betroffenen Bereichen und insbesondere in zum Aufenthalt bestimmten öffentlichen Freiflächen Standortwahl unter besonderer Berücksichtigung der Verschattungswirkung;
- Nachverdichtungen innerhalb des HQextrem nur unter besonderer Berücksichtigung der Hochwassergefahren;
- Identifikation gegenüber Starkregenereignissen besonders gefährdeter Siedlungsbereiche und Erstellen eines Maßnahmenkonzepts zur Gefahrenabwehr;
- Festsetzung von Zisternen in Neubaugebieten zur Rückhaltung und nachhaltigen Nutzung von Niederschlagswasser.

## Möglichkeiten zur Aktivierung der landschaftlichen Potentiale / Umsetzungsinstrumente

Die vorgenannten Ziele zur Aktivierung der landschaftlichen Potentiale lassen sich mit Hilfe der nachfolgend beschriebenen Auswahl an bestehenden Planungs- und Förderinstrumenten umsetzen.

### Landschaftsplanung

Die Landschaftsplanung ist als vorausschauende Fachplanung insbesondere auf der Maßstabsebene der Flächennutzungsplanung das zentrale Instrument für die Verwirklichung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Ausgedehnt auf die im Baugesetzbuch (BauGB) aufgeführten Umweltbelange bildet sie als Landschafts- und Umweltplan (LUP) die Grundlage für eine nachhaltige, zukunftsbeständige und umweltverträgliche Landschafts- und eine landschaftsökologisch und -gestalterisch verträgliche Siedlungsentwicklung. Ein Landschafts- und Umweltplan könnte die im integrierten Ortsentwicklungskonzept für das Gemarkungsgebiet Dagersheim entwickelten Ideen und formulierten Ziele sowie die Maßnahmen des Schwippekonzepts und die für den Planungsraum bestehenden sonstigen Pläne und Konzepte zur Landschafts- und Gewässerentwicklung (z.B. Ökokonto von 2004, Gewässerentwicklungsplan Schwippe 2000, Umsetzungskonzept Schwippe von 2009) aufgreifen, zusammenführen, präzisieren, erweitern und auf weitere Umweltbelange ausdehnen.

### Bauleitplanung

Die Ideen und Ziele des integrierten Ortsentwicklungskonzepts einschließlich des Entwicklungskonzepts Schwippeaue können, soweit erforderlich und geeignet, in die Flächennutzungsplanung integriert werden.

Besondere Berücksichtigung findet das Ortsentwicklungskonzepts bei der Ausweisung neuer Bauflächen und der Erstellung der hierzu erforderlichen Bebauungspläne. Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt dabei neben der Berücksichtigung der ökologischen Belange u.a. auch die Berücksichtigung der Belange der Energieversorgung (sparsam, effizient und erneuerbar) sowie des Klimaschutzes und der Klimaanpassung zu vor.

### Besonderes Städtebaurecht

Die Ziele zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung können auch durch Inanspruchnahme des Besonderen Städtebaurechts umgesetzt werden. Hierbei kommen städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (§ 136, Abs. 2 Nr. 1 BauGB) ebenso in Betracht wie Stadtumbaumaßnahmen (§ 171a BauGB).



## Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für Eingriffe in Natur und Landschaft müssen bei der Außenentwicklung neuer Bauflächen meist ökologische Ausgleichsmaßnahmen nach Naturschutzrecht umgesetzt werden. Es ist sinnvoll, diese an geeigneten Standorten zu bündeln. Als Umsetzungsinstrument hierfür bietet sich insbesondere das Ökokonto an, welches für Dagersheim 2004 begonnen wurde und weiterentwickelt werden sollte. So können bspw. die Ziele zum Streuobst, zu den Feucht- und Trockenflächen und zu den Grünländern kurz- bis mittelfristig umgesetzt werden.

## Biotopverbund

Das integrierte Ortsentwicklungskonzept beinhaltet mit den Zielen zur Streuobstsicherung und -entwicklung, zur Sicherung und Entwicklung naturnaher Gewässerläufe, von Wiesen- und Feuchtgebietsflächen und von Trockenbiotopen Potentiale für den Biotopverbund. Dieser ist per Gesetzesauftrag an die öffentlichen Planungsträger (§ 22 NatSchG von Baden-Württemberg), bei Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Es empfiehlt sich daher, auf Basis dieses Ortsentwicklungskonzepts und bestehender Planungen und Konzepte mit Biotopvernetzungscharakter (z.B. Ökokonto von 2004, Gewässerentwicklungsplan Schwippe 2000, Umsetzungskonzept Schwippe von 2009) ein Biotopverbundkonzept zu erstellen und konkrete Maßnahmen zu erarbeiten, aus denen dann auch Ausgleichsmaßnahmen für das Ökokonto mit möglicher Refinanzierung entwickelt werden können.

## Gewässerentwicklung

Für die Schwippe wurde im Jahr 2000 vom Wasserverband Schwippe ein Gewässerentwicklungsplan erstellt. Die in den Jahren 1999 bis 2001 durchgeführte Renaturierung der Schwippe erfolgte als Ausgleichsmaßnahme für den Bau des Restmüllheizkraftwerks.

Für den östlichen Abschnitt auf Gemarkung Dagersheim wurde 2009 ein Konzept zu Bepflanzungs- und Strukturverbesserungsmaßnahmen erarbeitet, dessen geplante Maßnahmen sukzessive umgesetzt werden und teilweise bereits hergestellt sind. Die noch nicht realisierten Maßnahmen sollen um die in diesem Ortsentwicklungskonzept vorgeschlagenen Maßnahmen ergänzt und ggf. weiter vertieft umgesetzt werden. Dies betrifft insbesondere auch den Schwippeabschnitt westlich des Hochwasserdamms.

Für die sonstigen Gewässer auf Gemarkung Dagersheim sollten ebenfalls Entwicklungsplanungen durchgeführt und in einem Gewässerentwicklungsplan für alle Gewässer Dagersheims zusammengeführt werden.

## Finanzierungs-/ Fördermöglichkeiten

Nachfolgend aufgezählte Finanzierungs- und Förderinstrumente stellen eine aktuelle, nicht abschließende Auswahl an Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten dar.

- Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (s.o.) ermöglicht die direkte oder die Refinanzierung von ökologischen Ausgleichsmaßnahmen im Zuge von Bebauungsplänen oder Fachplänen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft führen.

- Landschaftspark Region Stuttgart

Für die landschaftlichen Teilräume der Region Stuttgart unterstützt der Regionalverband durch Co-Finanzierung einzelne Projekte, die auf die jeweilige Landschaft zugeschnittene Ziele und Maßnahmen enthalten, mit bis zu 50% der Kosten.

- Landschaftspflegerichtlinie Baden-Württemberg (2015)

Mithilfe der Landschaftspflegerichtlinie Baden-Württemberg von 2015 können z.B. Biotopentwicklungskonzepte und -maßnahmen finanziell um bis zu 70% gefördert werden.

- Förderrichtlinie Wasserwirtschaft Baden-Württemberg (2015)

Mithilfe der Förderrichtlinie Wasserwirtschaft Baden-Württemberg von 2015 können z.B. Gewässerentwicklungspläne und -maßnahmen finanziell um bis zu 70% gefördert werden.

- Maßnahmen, die über den Wasserverband Schwippe geplant und umgesetzt werden, werden durch die Mitglieder gemeinsam finanziert. Die Stadt Böblingen trägt ihren Anteil mit 39,83 %.



## WOHNEN IN DAGERSHEIM

**Intensivierung der Innenentwicklung**

- Aktivierung der Baulückenpotentiale; Innenentwicklungsreserven von ca. 5,9 ha = Aufsiedlung nächste 5-10 Jahre, mit Priorität.
- Weitere Entwicklungspotentiale in Neuordnungs- und Umstrukturierungsgebieten von ca. 6,1 ha (Gassenquartier, Bereich Maichinger Straße, Quartier Albert-Schweitzer-/Goethestraße, (langfristig) Östlich der Feuerwehr).

**Behutsame Außenentwicklung**

- Gebiet "Eichenpfähle" in landschafts- und kleinklimaverträglicher Auslegung Flächen für ca. 5,4 ha; qualitätvolle abschließende Ausformung des Siedlungsrandes.
- Siedlungsarrondierungen "Rübländer Süd" (ca. 1,8 ha) und "Westrand Ehninger Weg" (ca. 0,9 ha) mit besonderem Wirkungszusammenhang zu Landschaftsräumen.

**ORTSKERN: IDENTITÄT UND ÖRTLICHE GEMEINSCHAFT**

**Erhaltung und Pflege des Ortsbilds**

- historischer Altort in Erscheinung an Schwippe als Alleinstellungsmerkmal der Ortschaft;
- Einrichtungen von Vereinen und Initiativen in Mitte zurückholen; vorhandene Einrichtungen des Gemeinbedarfs ausbauen und stärken;
- Gestaltung der Öffentlichen Räume (Kreuzungsbereiche, Dorfplatz), Rückbaukonzepte für Ortsdurchfahrten und Gestaltung der Ortseingänge.

**Gemeinsam in Arbeitsteilung**

- Dagersheim und Darmsheim zusammen: gemeinsamer Landschaftsraum der Schwippe, Rückgrat Haupt-/Dagersheimer Straße, Erhalt der interkommunalen Gemeinbedarfsnutzung (Bildungsstätte) im Rappenbaum-Areal und Gemeinbedarfsfläche Ehninger Weg (langfristige Sicherung als Optionsfläche für künftige öffentliche Nutzungen) als verbindende Achse zwischen Darmsheim und Dagersheim im Zusammenhang mit dem Grundschulgelände Dagersheim

**Ortskernerneuerung 2.0 - Gassenquartier**

- Ortskern nur mit Zukunft, wenn belebter/ beliebter Wohnort; letzte Sanierungsmaßnahmen erfolgreich, aber nicht vollständig; Gassenquartier mit erneuten Anstrengungen, gegen Entleerung/ Verfall, für neue Wohn-/ Aufenthaltsqualitäten.

**SCHWIPPE ALS ZENTRALE NATURERLEBNISACHSE**

- Schwippe ist bedeutendstes, prägenstes Gewässer; Erlebarkeit von Flora und Fauna im Wohnumfeld; Aufbau Zugangs-, uferbegleitende Wege, Schaffung von Aufenthaltsbereichen, Einbindung Wasserlauf und Aue in das Ortsbild.
- Schwippe als Retentionsraum bei Starkregen, Hochwasser; höchste Bedeutung der Funktionsfähigkeit für Sicherheit von Menschen/Gütern.

**POTENTIALE DES LANDSCHAFTSRAUMS NUTZEN**

**Qualitätssicherung in dynamischer Wachstumsregion**

- Landschaft mit hohem Freizeit- und Erholungswert; durch geordnete Flächenentwicklung vor Verlusten bewahren und in Qualität sichern.
- Landschaft als Lernraum für Einwohner in dicht-besiedelter Region zugänglich, erlebbar machen; Zielsetzung eines Um-/ Ausbaus der Wege zur Vernetzung Wohnen + Landschaft + Schwippe.
- Ausgleichsflächen und Erhalt landwirtschaftlicher Flächen
- Bündelung von Energie und Infrastruktur: Teilweise belasteter/durchschnittlicher Raum durch Verkehrswege, Lärm und Schadstoffe – hier, Wandlung betroffener Flächen in nutzbare Energieerneuerungs-"plantagen"; (Option Biomasse und Photovoltaik).

**Klimaanpassung in der Ortsentwicklung**

- Freihaltung von Kaltluftbahnen (Ehninger Weg, Eichenpfähle), Durchlüftung entlang Schwippe.

Raum für Taten und Talente

### SIEDLUNGSFLÄCHEN BESTAND/SICHERUNG

- SIEDLUNGSBEREICH
  - GEWERBEFLÄCHEN
  - GEMEINBEDARFSEINRICHTUNGEN
  - SICHERUNG SIEDLUNGSRAND
- ### SIEDLUNGSFLÄCHEN HANDLUNGSFELDER
- INNENENTWICKLUNGSPOTENTIALE
  - NEUORDNUNGSBEREICHE
  - NEUORDNUNGSBEREICHE GEMEINBEDARF
  - SIEDLUNGSERWEITERUNG
  - GEMEINBEDARFSERWEITERUNG
  - NEUORDNUNGSBEREICHE GEWERBE

### VERKEHRSFLÄCHEN BESTAND/SICHERUNG

- HAUPTVERBINDUNG STRASSE
  - WEGEVERNETZUNG BESTAND
  - BAHNTRASSE
- ### VERKEHRSFLÄCHEN HANDLUNGSFELDER
- ENTSCHEUNIGUNG
  - GESTALTUNG KREUZUNGSBEREICHE
  - WEGEVERNETZUNG AUSBAU
  - WEGEVERNETZUNG PLANUNG
  - RUNDWEG PLANUNG

### ÖFFENTLICHER RAUM BESTAND/SICHERUNG

- SPIELPLÄTZE
  - SPORT-/FREIZEITANLAGE
- ### ÖFFENTLICHER RAUM HANDLUNGSFELDER
- STRASSEN-/WEGEBEGRÜNUNG
  - GESTALTUNG DER ORTSEINGÄNGE
  - ABSCHLIESSENDE SIEDLUNGSRAND
  - SONDERSTANDORT
  - 1 TERRASSEN/RÖMERFURT/DORFPLATZ
  - 2 SCHWIPPEZENTRUM/LERNRAUM
  - 3 STEINBRUCH

### LANDSCHAFTSFLÄCHEN BESTAND/SICHERUNG

- LANDWIRTSCHAFTSFLÄCHE
- LANDWIRTSCHAFTLICHE BETRIEBE
- KALTLUFTABFLUSS FÜR SIEDLUNGSBELÜFTUNG

### LANDSCHAFTSFLÄCHEN HANDLUNGSFELDER (SUCHFLÄCHEN FÜR AUSGLEICHSMASSNAHMEN)

- WALDFLÄCHEN
- ENTWICKLUNGSBEREICH SCHWIPPEAUE
- SICHERUNG/ENTWICKLUNG STREUOBSTWIENEN/DORFGÄRTEN
- SICHERUNG/ENTWICKLUNG GRÜNLAND- UND GRÜNFLÄCHEN
- ÖKOLOGISCHE ENTWICKLUNGSFLÄCHE FEUCHTFLÄCHEN

### ENERGIEFLÄCHEN HANDLUNGSFELDER

- POTENTIALFLÄCHE PHOTOVOLTAIK
- POTENTIALFLÄCHE BIOMASSE

**PROJEKT**  
INTEGRIERTES ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT DAGERSHEIM

**AUFTRAGGEBER**  
STADT BÖBLINGEN

**PLAN**  
STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT 2030

**DATUM** 31.03.2017    **MASSSTAB** 1:5.000    **N**    **Bearbeiter** sch, de

50m 250m 500m 750m

**PLANUNG UMWELT**  
Partnerschaft für Architektur und Städtebau  
Prof. Schwinge • Rohm • Tritschler  
Rotenbergstr. 20 • 70190 Stuttgart  
FON: 0711/9255-33 • FAX: 0711/9255-75 30 • E-MAIL: post@orplan.de

**Planungsbüro Prof. Dr. Michael Koch**  
Hauptstadt Stuttgart  
Friedrichstr. 6  
70567 Stuttgart  
Tel. 0711/97666-0  
Fax 0711/97666-33  
E-Mail: info@planung-umwelt.de

**Büro Berlin**  
Dietsgenstraße 74  
13156 Berlin  
Tel. 030/477506-14  
Fax 030/477506-18  
Info.Berlin@planung-umwelt.de

## 3.0 VERTIEFUNGSBEREICH GASSENQUARTIER

### 3.1 Anlass und Ausgangssituation

Im Rahmen der Erarbeitung eines Integrierten Ortsentwicklungskonzepts wurde unter maßgeblicher Beteiligung der örtlichen Bürgerschaft ein Städtebauliches Leitbild für Dagersheim bestimmt, das vom Ortschaftsrat in öffentlicher Sitzung am 08. Dezember 2015 einstimmig beschlossen wurde (vgl. 1.2).

In diesem Leitbild ist dem Ortskern als einem von vier Themenfeldern unter der Überschrift „Identität & örtliche Gemeinschaft“ eine zentrale Bedeutung zugewiesen.

In der Analyse der Rahmenbedingungen, unter denen der historische Ortskern diese Bedeutung wahrzunehmen hat, wird in der Sitzungsvorlage zum „Städtebaulichen Leitbild für Dagersheim“ (Drucksache Nr. 15/085) festgestellt:

„Dagersheim weist bis heute eine bemerkenswerte Identität von ortsbildprägender, Kontinuität belegender Mitte und bürgerhaftlichem Selbstverständnis auf. Diese Identität ist offensichtlich auch die Begründung dafür, dass sich nicht nur „Alteingesessene“, sondern auch zahlreiche Neubürger/-innen mit der Ortschaft identifizieren. Gleichzeitig werden die größten Versäumnisse und Defizite im Zusammenhang mit der Mitte, dem alten Ortskern, bemerkt.

Dagersheim und das benachbarte Darmsheim sind – obschon verschiedenen kommunalen Gebietskörperschaften zugehörig – in vielerlei Kommunikationsbeziehungen verbunden. Infrastruktur-, Versorgungs- und Naherholungseinrichtungen werden gemeinsam genutzt. Die Erscheinung des zur räumlich zusammen „gewachsenen“ Einheit entwickelten Siedlungsbereichs macht eine Identifikation zweier Ortschaften nicht nur für Ortsfremde zunehmend zum Problem.

Die Ortschaft ist auf die Erfordernisse einer älter werdenden Ortsgesellschaft (noch) unzureichend vorbereitet. Dies gilt für die Erfordernisse der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und in wichtigen Einrichtungen der Infrastruktur ebenso wie für eine altersgerechte Betreuungs- und Freizeitinfrastruktur.“

Die darauf aufbauenden Leitsätze für den Ortskern reflektieren dann auch den Kernsatz des vom Gemeinderat der Gesamtstadt beschlossenen „Stadtleitbild(s) BB 2020“.

„Dagersheim bleibt ein eigenständiger Ortsteil mit eigenem Charakter.“

Diese Zielsetzung war bereits der konstitutive Grundsatz der Eingliederung der Ortschaft in die Große Kreisstadt Böblingen im Jahr 1971,



bei der sich die Stadt die Verpflichtung übernommen hat, „die Eigenart der Gemeinde zu wahren und zu erhalten.“

Nach diesem Grundsatz wurde dann im Jahr 1983 vom Stadtplanungsamt der Stadt ein „Rahmenplan für den Ortskern von Dagersheim“ erarbeitet und im November des gleichen Jahres in die kommunalpolitische Debatte eingeführt. Dieser Rahmenplan war Grundlage für mehrere Wettbewerbe und für die Festlegung des Geltungsberichts des ersten Sanierungsgebiets.

### 3.2 Die Sanierung „Ortskern Böblingen-Dagersheim“

Am 29.06.1988 hat der Gemeinderat die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortskern Böblingen-Dagersheim“ nach § 142 BauGB beschlossen.

Dieses Gebiet umfasste mit einem Flächengehalt von ca. 15 ha das gesamte historische Siedlungsgebiet, wie es in den Flurkarten vom Anfang des 19. Jahrhunderts überliefert ist.

Die Maßnahme wurde zur Förderung in das Landessanierungsprogramm – LSP aufgenommen und mit staatlichen Finanzhilfen in einer Größenordnung von ca. 2,2 Mio. Euro unterstützt.

Die Stadt Böblingen selbst hat mehr als 4,2 Mio. Euro an städtischen Haushaltsmitteln und weitere 0,5 Mio. Euro aus ihrem eigenen Förderprogramm aufgebracht. 2003 wurde die Maßnahme gegenüber dem Regierungspräsidium Stuttgart abgerechnet.

Um Privateigentümern die in Sanierungsgebieten geltenden erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten zu sichern, blieb die Sanierungssatzung weiterhin bestehen; sie wurde schließlich im Mai 2013 durch Gemeinderatsbeschluss abschließend aufgehoben.

Bereits in den ersten eineinhalb Jahrzehnten hatte die Sanierungsmaßnahme eine deutliche Aufwertung der Quartiere nordwestlich des Straßenzugs Schulstraße/Aidlinger Straße bewirkt:

- die Bereiche um die Zehntscheuer und um das Rathaus wurden verkehrsberuhigt und als Plätze neu gestaltet;
- die Zehntscheuer wurde für Kultur- und Veranstaltungsnutzungen umgebaut; auch die Ortsbibliothek fand hier ihren Standort;



Zehntscheuer

Foto: ORplan



„Längsbau“

Foto: ORplan

- zusammen mit dem neuen „Längsbau“, der u.a. eine Markthalle und eine gastronomische Nutzung aufnahm, entstand hier die alte Ortsmitte neu;
- im nördlichen Winkel von Haupt- und Aidlinger Straße entstand nach Abbruch der alten Turnhalle und benachbarter Gewerbebauten (Gerstweiler) eine neue Festhalle;
- durch Abbruch und Neubau, aber auch durch Instandsetzung und Modernisierung, entstand zwischen Schwippe und Berggasse ein attraktives und pittoreskes, in den Randbereichen durch zeitgemäße Formen individuellen Wohnens ergänztes Wohnquartier.

Die Ziele einer umfassenden Verkehrsberuhigung des Ortskerns wurden dagegen nicht im erhofften Maße erreicht.

Erlebte Aufwertungen durch Neugestaltung und Versuche der Geschwindigkeitsdämpfung in der Böblinger Straße/Hauptstraße und der Albert-Schweitzer-Straße/Schulstraße stehen nach wie vor im Konflikt mit hohen absoluten Verkehrsbelastungszahlen insbesondere in Spitzenstunden.

Ganz anders als in den Teilgebieten nordwestlich der Schulstraße und nördlich der Wiesentalstraße (den Quartieren II, III und IV der Vorbereitenden Untersuchungen) verlief die Sanierung im „Gassenviertel“ (Quartier I um Grabengasse, Schmale Gasse, Große und Kleine Gasse) deutlich weniger erfolgreich.

In dieser „Keimzelle“ der Ortschaft südlich der Furt, die einstmals im Zuge der schon aus der Antike als „Rheinstraße“ bzw. „Königsstraße“ bekannten Handelsstraße die Schwippe kreuzte, stehen auf kleiner Fläche (2,8 ha) allein die Hälfte der eingetragenen Kulturdenkmale des Ortes.

Struktur und Erscheinung des ehemals von der kleinbäuerlichen Landwirtschaft geprägten Dorfes sind hier – mit Ausnahme einer unmaßstäblichen Intervention aus den 1970er Jahren (Schulstraße 8 bis 12) noch weitestgehend erhalten und merkbar.

Die ehemaligen Wirtschaftsgebäude sind allerdings mittlerweile zu großen Teilen untergenutzt oder gänzlich aus der Nutzung gefallen, viele der Höfe wirken vernachlässigt und wenig gepflegt, die Hauptgebäude weisen Instandhaltungsrückstände auf und sind sichtlich modernisierungsbedürftig.

Das Maßnahmenprogramm der Sanierung „Ortskern Böblingen-Dagersheim“ hatte für dieses südliche Quartier bestimmt:

„Grundsätzliches Ziel ist es, die städtebauliche Struktur zu erhalten“.

Das bedeutet für

- a) Grabengasse/Aidlinger Straße:
  - Wiederherstellung des Ortsrandes durch einzelne Neubauten.
  - Schwerpunkt liegt auf Modernisierung und Instandsetzung, vor allem auch der städtischen Häuser.
- b) Grabengasse/Schmale Gasse:

Bleiben praktisch unverändert. Es werden nur einzelne Neubaumöglichkeiten anstelle abzubrechender Gebäude vorgeschlagen. Sonst Modernisierung/Instandsetzung der Gebäude und Wohnungen.
- c) Schmale Gasse/Große Gasse/Kleine Gasse:

Die Hofformen sollten erhalten bleiben. Die nicht mehr benötigten Scheuern können ersetzt werden durch Wohngebäude, wo dies Belichtung und Abstände erlauben; sonst Ersatzbauten als kleinere Nebengebäude, die geeignet sind, die Hofbildung nachzuvollziehen.
- d) Die Gassen sind als verkehrsberuhigte Bereiche auszubauen. Es bleiben Durchfahrtsmöglichkeiten für reduzierten und langsamen Verkehr.“

Mit Ausnahme von vier Abbruch- und anschließenden Neubaumaßnahmen an der Peripherie des Gebiets wurden diese Ziele allerdings nicht umgesetzt.

Die Gründe hierfür werden aus heutiger Sicht auf die kleinparzellierten Grundbesitzverhältnisse, die – vor allem am Anfang der Sanierung – überwiegende überalterte Eigentümerstruktur und die hierfür eine umfassende Erneuerung erforderlichen überdurchschnittlichen Finanzaufwendungen zurückgeführt.

Nach Aussage von Ortsansässigen kamen dazu die Attraktionswirkungen von Wohnungs- und Wohnplatzangeboten in den Neubaugebieten der 1990er Jahre („Eichenpfähle“ und „Östlich Goethestraße“/später „Rübländer“), die Investitionen aus den historischen Ortslagen abzogen und vor allem jungen Familien Alternativen boten, die zwar die Identität des Dorfes zu schätzen wussten, ohne aber direkt im Inneren Wohnsitz nehmen zu wollen.

Hier allerdings scheint sich gerade in den letzten Jahren ein Bewusstseinswandel anzubahnen, der Identität und Authentizität als Entscheidungsgrößen für die Wohnortwahl zumindest für einen Teil der Wohnsitzsuchenden wieder mehr im Vordergrund sieht.

### 3.3 Ein neuer Ansatz zur Sanierung

Im November 2011 hat der Ortschaftsrat Dagersheim in einem fraktionsübergreifenden Haushaltsantrag erneute Vorbereitende Untersuchungen für ein Sanierungsgebiet gefordert, nachdem festgestellt

worden war, dass „ein Veränderungsprozess in den Gassen eingesetzt hat, der bereits zu deutlich ablesbaren Leerständen geführt hat.“

„In den Gassen gäbe es momentan etliche Veränderungen der Eigentumsstruktur; es bestände ein öffentliches Interesse, den Gebäudebestand weitgehend zu erhalten und möglichst einer neuen Wohnnutzung zuzuführen. (Innenentwicklung vor Außenentwicklung).

Hiervon müssten für die Eigentümer Anreize geschaffen werden und die Stadt solle ihre Einflussmöglichkeiten auf Gestaltung und Entwicklung nutzen.“

Letztlich spiegelt dieser Beschluss eine Erkenntnis wider, die in der Einleitung des Prozesses zum Integrierten Ortsentwicklungskonzept vom federführenden Amt für Stadtentwicklung und Städtebau so formuliert wurde:

„In den letzten 10 Jahren hat sich jedoch die Entwicklung der Gebäudesubstanz und die angemessene Nutzung im Ortskern dramatisch verschlechtert, so dass es dringend erforderlich wird, durch ein integriertes Entwicklungskonzept den städtebaulichen Missständen entgegenzuwirken und Szenarien für eine künftige Entwicklung zu entwerfen. Der hohen Anteil von überdurchschnittlich vielen Einpersonenhaushalten und der hohe Anteil an Haushalten mit Migrationshintergrund spiegeln den unzureichenden Zustand der Gebäudesubstanz, den Bedarf an Modernisierung und Instandhaltung wider.“

### 3.4 Die Bedingungen heute

#### Zur Abgrenzung und Lage erneuter Sanierungsaktivitäten

Im Ergebnis der Arbeiten zum Integrierten Ortsentwicklungskonzept lassen sich städtebauliche Mängel und Missstände, die den Einsatz des Besonderen Städtebaurechts nach dem Zweiten Abschnitt des BauGB begründen können, auf einen Bereich reduzieren, der

- im Westen und Norden durch die Aidlinger Straße, Schulstraße und Wiesentalstraße,
- im Süden durch die Hauptstraße,
- im Osten im Wesentlichen durch das Friedhofsgelände

begrenzt wird.

Dieser Bereich, das Gassenquartier, hat eine Fläche – wie oben beschrieben – von ca. 2,8 ha (28.300 qm); zum 31.12.2012 lebten in ihm 259 Einwohner.



Bis in die unmittelbare Nachkriegszeit war das Gassenviertel das Schwerfeld eines integralen Siedlungskörpers um die evangelische Stadtpfarrkirche, eine ehemalige Wehrkirche am Südufer der Schwippe, das über eine Furt, später eine Brücke, mit dem unteren Dorf auf der Nordseite des Flusses, das sich linear entlang der Berg- und der Mühlgasse erstreckte, verbunden war.

Diese Lagequalität änderte sich mit dem Ausbau der Hauptverkehrsstraßen von Sindelfingen nach Aidlingen und von Böblingen nach Grafenau ab Mitte der 1950er Jahre grundsätzlich.

Der damals realisierte Durchbruch der Schul- und Aidlinger Straße trennt das Viertel heute stadträumlich von der eigentlichen Mitte um Kirche und Zehntscheune; nach Süden bildet die Hauptstraße eine wirksame Barriere gegen den Standort der Grundschule, die noch vor dem 1. Weltkrieg dorthin verlegt wurde, und das in der Zwischenkriegszeit und dann verstärkt seit den 1950er Jahren entwickelte Blumenviertel.

Diese Verinselung im Siedlungskörper – auch nach Osten entwickelt der Friedhof mehr trennende als verbindende Wirkung – wird heute als gravierendes Problem der städtebaulichen Struktur wahrgenommen.

## Gebietsprofil

Im Ortsgrundriss sind die drei Straßenräume der Graben-, Schmale und Große-/Kleine Gasse nach wie vor als Gliederungs- und Ordnungselemente erkennbar.

Beidseits angebaut sind sie mit auf engem Raum angelegten (ehemaligen) Hofstellen im Typus des Zweiseithofes, d.h. mit direkt an der Gasse giebelständig stehendem Hauptgebäude und rückwärts senkrecht dazu angeordnetem Nebengebäude.

Der in diesem Winkel ausgebildete Hof ist zur Gasse hin offen und wird an der dritten angebauten Seite bereits durch das Nachbarhaus begrenzt.

Rückwärtig schließen sich häufig noch kleine Gärtchen an, die meistens nur über die Vordergebäude zugänglich sind, früher der Selbstversorgung dienten und heute nicht selten nur noch Abstellplatz sind.

Die weitgehend noch ruhige Dachlandschaft ist ganz überwiegend durch das gleichseitige steile Satteldach geprägt. Die Traufhöhe variiert dabei zwischen einem, häufiger auch zwei Vollgeschossen über mehr oder weniger hohen Sockeln.

Zwei Bauten aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts überformen diese weitgehend homogene städtebauliche Struktur sichtbar:

- die bereits erwähnte Komplexbebauung Schulstraße 8 bis 12, die in der Gebäudestellung, Höhenentwicklung, Fassadenordnung

und Dachform eine schmerzhafteste Störung der überkommenden Struktur bedeutet,

- (deutlich weniger störend) der Bau des evangelischen Gemeindehauses, der seine Entstehungszeit nicht verleugnet, sich im Maßstab durchaus einordnet, dabei aber beidseits über große unbebaute Flächen sowohl zur Grabengasse wie zur Schmalen Gasse ohne Integrations- und Bindungswirkung ist.

Die Grundstücke werden ganz überwiegend direkt von den Gassen her erschlossen; nur am Ostrand, gegen den Friedhof, sind die Zugänge und Zufahrten von Gebäuden in zweiter Reihe offensichtlich über Übergangs- bzw. Überfahrtsrechte bei den Vorderliegern gesichert.

Der ruhende Verkehr muss zwangsläufig auf den Grundstücken untergebracht werden; die überwiegend nur wenig mehr als 4,00 m breiten Gassen lassen ein Parken im öffentlichen Raum nicht zu.

Einige wenige Randgrundstücke sind direkt von den Hauptverkehrsstraßen her erschlossen, darunter der Komplex Schulstraße 8 bis 12. Hier sind die Zu- und Abfahrtsbedingungen durch die starken Verkehrsbelastungen dieser Straßen (Hauptstraße > 15.000 KFZ/24 Std., Schul-/Aidlinger Straße > 10.000 KFZ/24 Std.) vor allem in den Spitzenzeiten eingeschränkt und stehen häufiger im Konflikt mit dem durch schmale Gehwege ebenfalls eingeschränkten Fußgängerverkehr.

Im ÖPNV ist das Quartier durch zwei Bushaltestellen – „Kirche“ und „Hauptstraße“ – gut angebunden.

Das Gassenviertel entwickelt sich an einem Nordhang, der relativ steil zur Schwippe abfällt.

So verfallen

- die Grabengasse auf einer Länge von gerade einmal 80 m um 10 m,
- die Schmale Gasse auf einer Länge von 125 m um fast 13,5 m,
- die Große Gasse auf einer Länge von 140 m um ebenfalls 13,0 m.

Diese Verfallungen sind – von Süden gesehen – zunächst steiler und werden zur Schwippe hin weniger deutlich. In der Bebauung werden sie durch Terrassierungen der Grundstücke aufgefangen, die hangabwärts relativ hohe, oft unbelichtete, weil auf der Grenze stehende Sockelgeschosse bewirken.

Während das Kleinklima im Quartier trotz der relativ dichten Überbauung als kaum belastet gilt, wird der Lärmeintrag aus den Hauptverkehrsstraßen und die damit verbundene Feinstaubbelastung als deutliche Beeinträchtigung wahrgenommen.

Zu Verkehrsspitzenzeiten ist der Knoten Aidlinger Straße/Hauptstraße so belastet, dass große Rückstaulängen entstehen. Um Wartezeiten abzukürzen, werden die Gassen dann als Schleichwege in den Über-eckverbindungen genutzt, die in der Folge auch die Umfeldbedingungen im Inneren des Quartiers negativ beeinflussen.

Mit 259 Einwohnern (31.12.2012) hat das Gassenviertel nur einen Anteil von 4,3 % der Gesamteinwohnerzahl der Ortschaft.

Bei einer Gebietsgröße von nur 2,8 ha entspricht die Siedlungsdichte von 92,5 ha dabei im Vergleich zu Neubaugebieten durchaus der eines Wohnungsbauschwerpunkts nach den Ansätzen der Regionalplanung des Verbands Region Stuttgart.

Dass dies ausschließlich dem Umstand geschuldet ist, dass im vorliegenden Fall der Anteil an Erschließungs- und Freiflächen vergleichsweise sehr gering, der der überbauten Flächen dafür entsprechend deutlich höher ist, wird aus dem Vergleich Einwohner/Gebäude deutlich.

Die 259 Einwohner verteilen sich auf insgesamt 60 Hauptgebäude, die der Wohnnutzung dienen (weitere 30 Gebäude sind ehemalige Scheunen oder als Schuppen und Garagen genutzt, zwei Gebäude, das Gemeindehaus und ein Hotel an der Hauptstraße, dienen Sondernutzungen).

Der daraus resultierende durchschnittliche Besatz von dann nur noch 4,3 Personen pro (Haupt-)Gebäude wird noch weiter relativiert, wenn man berücksichtigt, dass allein ein Fünftel der Einwohnerschaft in der Komplexbebauung Schulstraße 8 bis 12 registriert ist.

In ihrer Alterszusammensetzung weist die Einwohnerschaft des Gassenviertels keine signifikanten Abweichungen von der Ortschaft insgesamt auf:

- 41 Personen (15,8%) sind zum Zeitpunkt der Erhebung jünger als 15 Jahre alt (Dagersheim insgesamt 15,4%);
- 108 Personen (41,7%) sind im Alter von 15 bis 45 Jahren (Dagersheim insgesamt 39,2%);
- 70 Personen (27,0%) haben ein Alter von 45 bis unter 65 Jahren (Dagersheim insgesamt 27,3%);
- 40 Personen (15,5%) schließlich sind 65 Jahre alt und älter (Dagersheim insgesamt 17,6%).

Deutlich abweichend ist das Verhältnis der Einwohner mit deutschem Pass zu denen mit nichtdeutschem Pass.

Es beträgt hier 63,3% (deutsch) zu 36,7% (nicht deutsch), während für Dagersheim insgesamt dieses Verhältnis mit 82,5% zu 17,5% zum Erhebungszeitpunkt beschrieben ist.

Auch hier zeigen sich wieder räumliche Konzentrationen:

- Während im kleinsten und am meisten verkehrsbelasteten Teilgebiet zwischen Aidlinger Straße, Hauptstraße und Grabengasse mehr als die Hälfte der Einwohner und im Teilgebiet zwischen Große/Kleine Gasse und Friedhof fast die Hälfte der Einwohner (47%) keinen deutschen Pass haben,
- sind es im Teilgebiet zwischen Grabengasse und Schmale Gasse – dort, wo auch die Komplexbebauung aus den 1970er Jahren liegt – gerade einmal 30%.

Auch wenn diese Relationen und Abweichungen vom Ortsdurchschnitt für sich genommen noch keine ausreichende Begründung für Stadterneuerungsinvestitionen darstellen, so deuten sie doch auf funktionale und strukturelle Mängel hin, die der weiteren vertieften Untersuchung bedürften.

## Mängel und Missstände

Ein zentrales Problem der städtebaulichen Ordnung des Gassenviertels ist historisch bedingt:

Die aus der kleinbäuerlichen Entstehungs- und Nutzungszeit übernommene Parzellenstruktur ist kleinteilig und in ihrer Erschließung und Bebauung durch die Topographie zusätzlich eingeschränkt.

Die Gebäude stehen (aus Platzmangel) häufig einseitig, öfter auch zweiseitig auf der Grenze, was Einschränkungen in der Befensterung (Belichtung), aber auch brandschutztechnische Zwänge mit sich bringt.



Große Gasse

Foto: ORplan



Grabengasse

Foto: ORplan



Große Gasse

Foto: ORplan



Kleine Gasse

Foto: ORplan

Zahlreiche Gebäude weisen bereits nach Augenschein deutliche Instandhaltungsrückstände auf und lassen Modernisierungsdefizite vermuten.

Weitere Gebäude, darunter nicht nur Nebengebäude, sind durch oft jahrelangen Leerstand so stark geschädigt, dass der Abbruch – und anschließende Ersatzneubau – in Erwägung gezogen werden muss.

Das gilt auch für solche Gebäude, die in ihren Lagebedingungen keine ausreichenden und neuzeitlichen Ansprüchen gerechtwerdende Belichtungs-, Belüftungs- und Besonnungsverhältnisse zulassen.

So hat beispielsweise die Scheune der ehemaligen Hofstelle Große Gasse 19 nach jahrelangem Leerstand und entsprechendem Verfall inzwischen ihre Denkmaleigenschaft verloren und wird wohl abgebrochen werden müssen.

Über bauliche Mängel und Ausstattungsdefizite hinaus sind es vor allem ungenügende energetische Qualitäten und – entlang der Hauptverkehrsstraßen – unzureichender Schallschutz, die Handlungsbedarf begründen.

Das Wohnumfeld ist durch gebietsfremden Schleichverkehr und die Flächenansprüche des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Raum ohne Aufenthalts- und Bewegungsqualität für Fußgänger, die Qualität der privaten Freiflächen ist durch ungenügende Zugänglichkeit ebenfalls häufig eingeschränkt.

Ohne entsprechende Interventionen ist die Gefahr der Desinvestition und – damit verbunden – weiteren Verfalls unabweisbar.



Wiesentalstraße

Foto: ORplan



Schmale Gasse

Foto: ORplan

## Potentiale

Das Gassenviertel hat im Weichbild des Ortes eine zweifache Bedeutung, die für die langfristige Stabilität des Gemeinwesens unverzichtbar ist:

- Es ist im Verbund mit den repräsentativen Bauten um Kirchgasse und Schulstraße sowie dem Brückenkopf des Rathauses einerseits und dem hier unmittelbar erlebbaren Fluss andererseits der identitätsbestimmende Ort.

- Es ist andererseits der Bereich, über den sich die südlichen Wohngebiete mit den nördlichen verbinden – das „Scharnier“ in der städtebaulichen Ordnung.

Beide Eigenschaften sind durch eine gewisse Verinselung infolge der Verkehrsentwicklung und die Vernachlässigung der Bausubstanz substanzuell gefährdet.

Gleichwohl sind Potentiale erkennbar, die über eine Revitalisierung des Quartiers auch wieder eine mittel- und langfristige Sicherung dieser Bedeutung erlauben:

- Anders als im Innerort nördlich der Schulstraße sind es im Gassenviertel nicht einzelne Gebäude, die die Identität des Ortes begründen, sondern die städtebauliche Struktur und Ordnung, die das Viertel prägen.

Diese Ordnung ist robust genug, um auch zeitgemäße Neubauten zu integrieren, sofern diese sich in den Maßstab und die Dachlandschaft des Bestands einfügen.

Die Gassen sind bei entsprechender Verkehrsberuhigung geeignet, Aufenthalts- und Begegnungsqualitäten bis hin zum Kinderspiel „auf der Gass“ zu entwickeln und damit hier nicht mögliche großflächige Grünflächen zumindest teilweise zu kompensieren.

Ähnliche Funktionen können die Höfe entwickeln, wenn es gelingt, den ruhenden Verkehr – vorzugsweise in den unbelichteten Sockelgeschossen der hangaufwärts gelegenen Gebäude – zu integrieren.

- An den Rändern des Viertels sind Nutzungen angelagert, die nach wie vor Versorgungs- und Freizeitbedeutung für den Gesamtort haben und bei entsprechender Vor- und Umfeldgestaltung diese Bedeutung auch künftig sicherstellen können.

Am Südrand des Gebiets ist es zum Einen das Evangelische Gemeindehaus, das ggf. durch eine Anlagerung eines Ersatzbaus „Haus der Vereine“ als Standort gestärkt werden und dann auch Synergien mit dem Platzantritt und den publikumsorientierten (Erdgeschoss-)Nutzungen des auf dem gegenüberliegenden Volksbankgeländes geplanten Neubaus entwickeln könnte.

Ein zweiter Schwerpunkt ist das Hotel „Waldhorn“ am Eingang der Großen Gasse, dessen Vorfeld im Rahmen weiterer Entschleunigungsmaßnahmen der Hauptstraße eine deutliche Aufwertung erfahren soll.

Am Nordrand des Viertels liegen entlang der Schulstraße bis zur Einmündung Wiesentalstraße mehrere Dienstleister, Ladengeschäfte und Imbissstuben (Bankfiliale, Toto/Lotto, Friseur, Pizza-Service, Blumen, Döner-Imbiss, Bäcker), die Verbindungsfunktion entwickeln können zum Kulturort um die Kirchgasse und zum Rathaus der Ortschaft.





Gassenquartier und Umgebung

Fotos: ORplan

### 3.5 Empfehlung: Einsatz des Besonderen Städtebau-rechts

Das Gassenviertel im Ortskern von Böblingen-Dagersheim zeigt seit Jahren Desinvestitionserscheinungen, ein „Leerlaufen“ von Flächen und Gebäuden und - wohl nicht zuletzt dadurch bedingt - Tendenzen einseitiger sozialstruktureller Entwicklungen.

Anders als in den übrigen Teilbereichen der Sanierungsmaßnahme „Ortskern Böblingen-Dagersheim“ ist es im Gassenviertel nicht gelun-

gen, notwendige Investitionen in nennenswertem Umfang anzuschieben.

Die Ursachen hierfür sind sicherlich vielfältiger Natur:

- sie liegen zum einen in den städtebau- und gebäudetypologischen Problemen und Defiziten aus der ehemaligen agrarwirtschaftlichen Nutzung begründet;
- die notwendigen Aufwendungen für die Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen übersteigen oftmals die Möglichkeiten einer überalterten und häufig auch nicht mehr am Ort wohnhaften Eigentümerschaft;
- exogene Belastungen, insbesondere durch den Straßenverkehr, führten zu einer „Verinselung“ des Quartiers im Siedlungsgefüge und in der Folge zu einer reduzierten Erlebbarkeit und entsprechend negativen Konnotation;
- Ansprüche an zeitgemäßes Wohnen und „moderne“ Wohnbedürfnisse trafen gerade im Zeitraum der Sanierung auf zahlreiche, relativ günstige Konkurrenzangebote in neu erschlossenen Wohngebieten am Ortsrand;
- schließlich führte auch der allgemeine Strukturwandel im Einzelhandels- und Dienstleistungsgewerbe zu einer Aushöhlung der Nahversorgungsfunktion und -bedeutung des Ortskerns.

Andererseits hat das Gebiet nach wie vor Potentiale und immaterielle Qualitäten, die sich in einem seit einiger Zeit wandelnden Verständnis vom Wohnen und Leben in überschaubaren räumlichen Einheiten – die Stadtsoziologie spricht hier vom neuen „Kiezgedanken“ – möglicherweise aktivieren lassen:

- Dagersheim als Ortschaft insgesamt weist ein bemerkenswertes bürgerschaftliches Selbstverständnis und einen soziokulturellen Zusammenhalt auf, über die sich nicht nur „Alteingesessene“, sondern auch zahlreiche Neubürger mit „ihrem“ Ort identifizieren;
- diese Identifikation macht sich räumlich an der nach wie vor ablesbaren wie erlebbaren historischen Ortsmitte fest;
- die Ortsmitte ist traditionell Ort sozialer und kultureller Aktivitäten und der – wenngleich auch eingeschränkter – Selbstverwaltung; hier ist der Standort aller wichtigen öffentlichen Gebäude, der durch die Ansiedlung eines in der Diskussion befindlichen neuen „Hauses der Vereine“ weiter gestärkt werden könnte;
- die im Gassenviertel vorzufindende Struktur- und Bausubstanz trifft auf ein gerade im Entstehen befindliches, um Einmaligkeit und Authentizität bemühtes Segment der Wohnungsnachfrage, das sich anderswo beispielsweise auch in Baugemeinschaften organisiert und ein vom Mainstream abweichendes Konsumverhalten auch beim Wohnen pflegt.
- Einer solchen Nachfrage bietet der Ort nicht nur das besondere des Ortsbilds, sondern auch kurze Wege zu wichtigen Kultur-, Bil-



dungs- und Freizeiteinrichtungen und zu einem ausbaufähigen Naherholungsraum der Schwippe-Aue;

- damit auch die Möglichkeit, zumindest zeitweise alternative Mobilitätsformen zum KFZ-Verkehr zu erproben.

Dass das Gassenviertel mit Blick auf dieses Marktsegment inzwischen auch Investoreninteresse findet, wird durch einige Bauvoranfragen der letzten Zeit deutlich.

Gleichzeitig machen die dort vorgestellten Konzepte allerdings auch sichtbar, dass eine gleichzeitig strukturbewahrende und dabei nichtsdestoweniger nachhaltige Revitalisierung und Erneuerung des Viertels der Eingriffs- und Steuerungsmöglichkeiten des Besonderen Städtebaurechts bedarf:

- ungünstige Grundstückszuschnitte erfordern in zahlreichen Fällen bodenordnerische Maßnahmen;
- der Grundstücksverkehr selbst macht unter den gegenwärtigen Bedingungen eines verschärften Marktdrucks regulierende Einwirkungen notwendig, um die sozialen und städtebaulichen Ziele der Innerortsentwicklung zu sichern;
- die nicht unerheblichen unrentablen Kosten der notwendigen Ordnungsmaßnahmen werden wohl kaum über die direkten und indirekten Erträge refinanziert werden können;
- die Größenordnungen der Aufwendungen für Modernisierung und Instandsetzung in der erhaltenden Erneuerung rechtfertigen in jedem Fall wenn nicht die direkte, so doch die indirekte (steuerliche) Subvention, macht sie vielmehr notwendig;
- schließlich bedeuten die notwendigen Erschließungsmaßnahmen einen beträchtlichen Einsatz öffentlicher Mittel.

Angesichts der Komplexität, der Größenordnung und der Kostenwirksamkeit werden derzeitige und künftige Eigentümer und möglicherweise auch die Stadt Böblingen nicht in der Lage sein, die städtebauliche Neuordnung in diesem Bereich aus eigenem Vermögen und eigener Kraft zu leisten.

Hinzu kommt, dass eine Maßnahme in den beschriebenen Strukturen der intensiven Beratung und Betreuung jedes Einzelvorhabens, der Möglichkeiten der Marktvermittlung frei von Eigeninteressen, des Zwischenerwerbs von Grundstücken und der Baufreimachung bedarf, die wiederum den besonderen Rechtsrahmen und eine entsprechende Finanzausstattung notwendig machen.

Vor diesem Hintergrund ist auch eine erneute staatliche Förderung gerechtfertigt.

Vorbereitende Untersuchungen zur abschließenden Begründung der Stadterneuerungstatbestände werden empfohlen.

Die damit verbundene umfassende Information und Beteiligung der Eigentümer, Mieter und Pächter im Gebiet und der Bürgerschaft des weiteren Umfelds wird – so hat es sich bereits in der Bürgerbeteiligung

zum Integrierten Ortsentwicklungskonzept abgezeichnet – ein deutliches Interesse und wohl auch die entsprechende Mitwirkungsbereitschaft finden.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen werden dann auch die notwendigen weiteren Maßnahmen konkretisiert und hinsichtlich ihrer Kostenwirkung detailliert definiert werden.

Handlungsempfehlung:

Erneuter Einsatz des Besonderen Städtebaurechts –

Entgegenwirken weiteren Desinvestitionen, dem „Leerlaufen“ der Flächen/Gebäude und sozialkulturellen Missständen

Eingriffs- und Steuerungsmöglichkeiten für die Revitalisierung und Neuordnung des Gebiets:

- Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB
- Ordnungsmaßnahmen: Bodenordernische Maßnahmen/Grundstücksverkehr, Abbrüche und Baufreimachung von Grundstücken
- Baumaßnahmen: Erneuerung von Gebäuden/Baumaßnahmen Gemeinbedarf/Modernisierung/Instandsetzung von Wohnungen
- Erschließungsmaßnahmen: Neugestaltung öffentlicher Straßen und Wege

### 3.6 Gassenquartier – Beratungsrahmen für Modernisierungs- und Neubauvorhaben

#### Grün und Freibereiche

- Hauskante auf die Grenze platzieren (ohne Schamgrün)
- Grün im rückwärtigen Bereich; zu den Gassen: steinern
- Balkone als untergeordnetes Bauteil nicht an Gassen, sondern rückwärtig

#### Dach

- Satteldach (mind. 45-50°)
- Nur Schleppgauben. Durchgehende Traufe

#### Gebäudestellung

- Giebelständig zu den Gassen; Scheunen quer dazu
- Abweichungen in einzelnen Fällen möglich, wo auch der Bestand abweicht
- Grenzbebauung zu weiterer Seite möglich

#### Geschossigkeit

- 2-geschossig plus Sockelgeschoss in Hanglage und Dachgeschoss

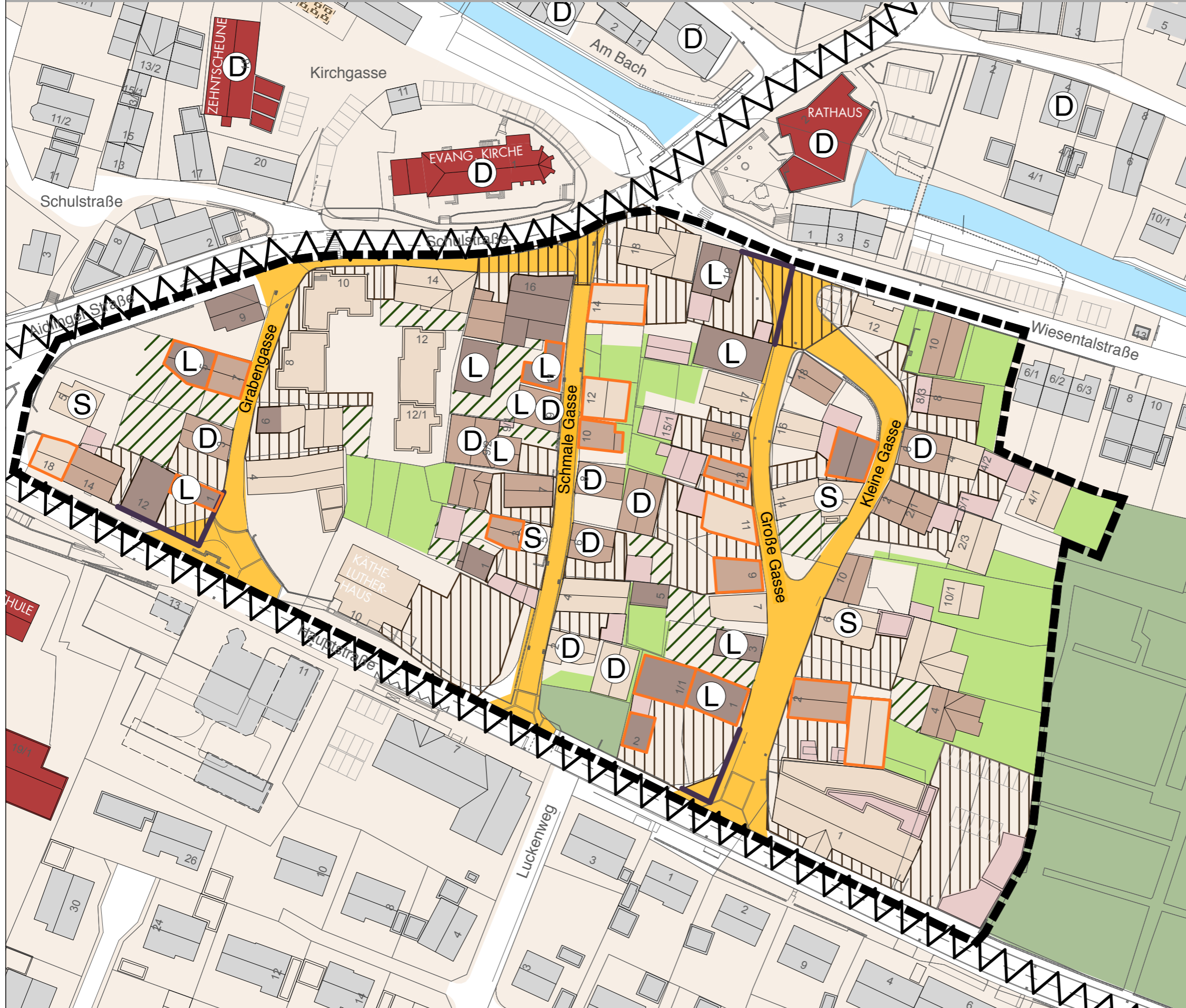
#### Lochfassade

#### Garagen und Nebengebäude

- Stellplätze in Sockelgeschossen unterbringen – Zufahrt nicht direkt von Gassen. Alternativ: Stellplätze in alten Scheunen.
- Nur ein Nebengebäude auf dem Grundstück; Nutzungen müssen gesammelt werden
- Keine Fertiggaragen, keine Garagen und Nebengebäude mit Flachdach.

#### Materialien

- Hauptgebäude: Putz
- Nebengebäude Holz / Putz
- Dach: Ziegel, rot / rotbraun



**ZUSTAND DER GEBÄUDE**

- OHNE/LEICHTE MÄNGEL
- MÄNGEL
- STARKE MÄNGEL
- NEBENGEBÄUDE
- ERHALTENSWERTES GEBÄUDE (REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART)
- L LEERSTAND
- D DENKMALSCHUTZ
- S SANIERUNGSMASSNAHME ABGESCHLOSSEN

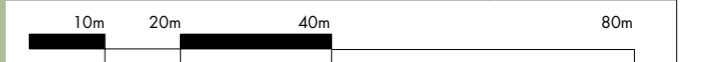
**ZUSTAND DER PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN FREIFLÄCHEN**

- FEHLENDE RAUMBILDENDE KANTEN
- HOHE VERSIEGELUNG
- MANGELHAFT GESTALTUNG PRIVATE GRÜN-/FREIFLÄCHE
- ERHALTENSWERTE PRIVATE (HISTORISCHE) GRÜNFLÄCHE
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE/FRIEDHOF

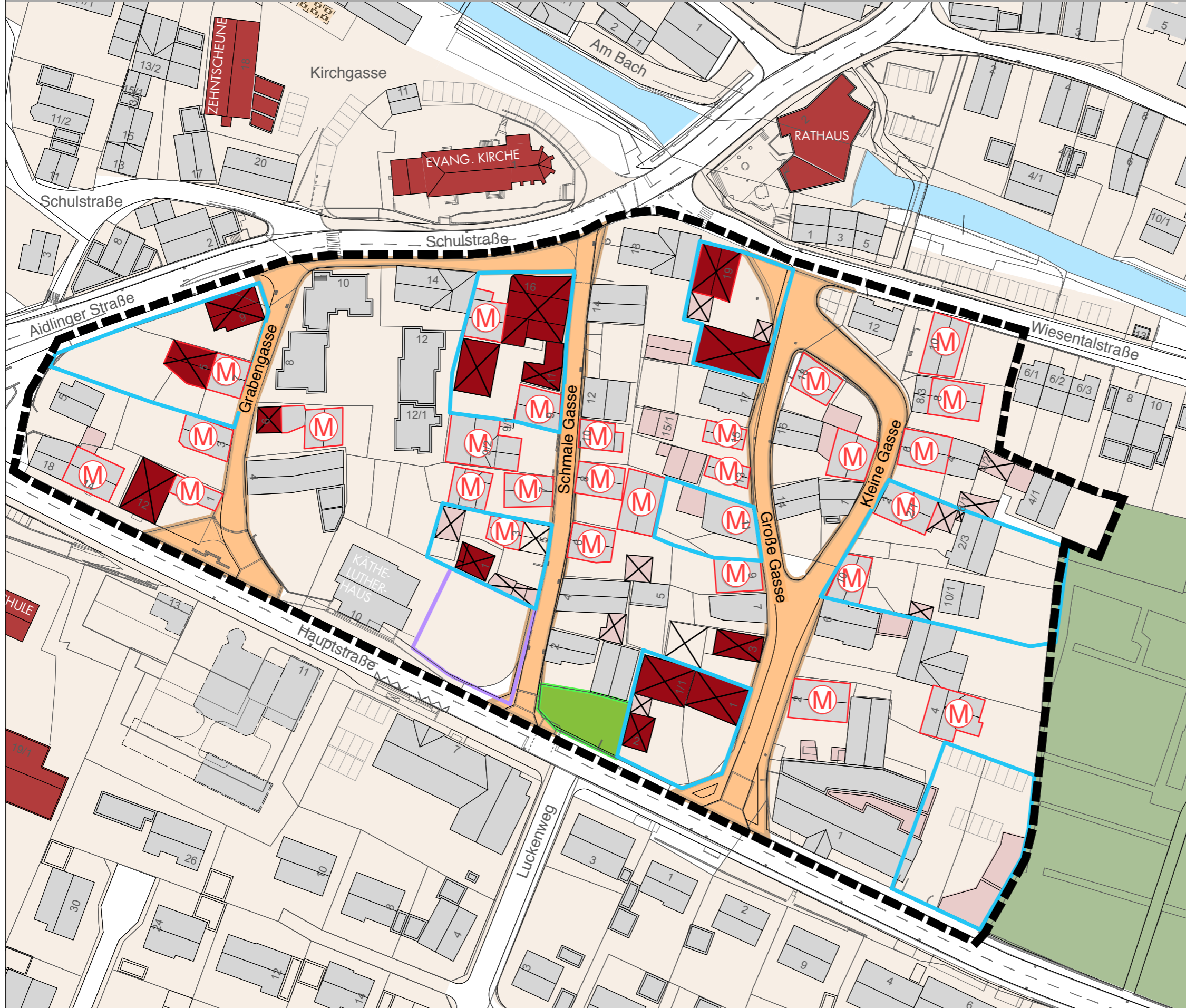
**ZUSTAND DER ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN**

- MANGELHAFT GESTALTUNG STRASSENRAUM
- BELASTUNG/BARRIERE STRASSE
- ABGRENZUNG "GASSENQUARTIER"




PROJEKT			
ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT DAGERSHEIM			
AUFTRAGGEBER			
STADT BÖBLINGEN			
PLAN			
ZUSTAND GASSENQUARTIER			
DATUM	14.12.2016	MASSSTAB	1:1.000
		N	⊕
			Bearbeiter SCH/DE








**BAUMASSNAHMEN IM PRIVATEM EIGENTUM**

-  ABRUCH
-  ABRUCH NEBENGEBÄUDE
-  MODERNISIERUNGS-/INSTANDSETZUNGSFÖRDERUNG




**BAUMASSNAHMEN GEMEINBEDARF**

-  NEUBAU GEMEINBEDARF  
Z.B. HAUS DER VEREINE

**ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN**

-  NEUGESTALTUNG STRASSENRAUM


**SONSTIGE MASSNAHMEN**

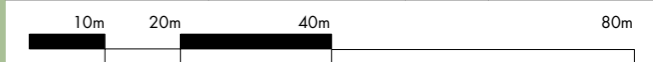
-  NEUORDNUNG DER GRUNDSTÜCKE  
NEUBAU
-  NEUGESTALTUNG GRÜNFLÄCHE
-  ABGRENZUNG "GASSENQUARTIER"

PROJEKT  
ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT  
DAGERSHEIM

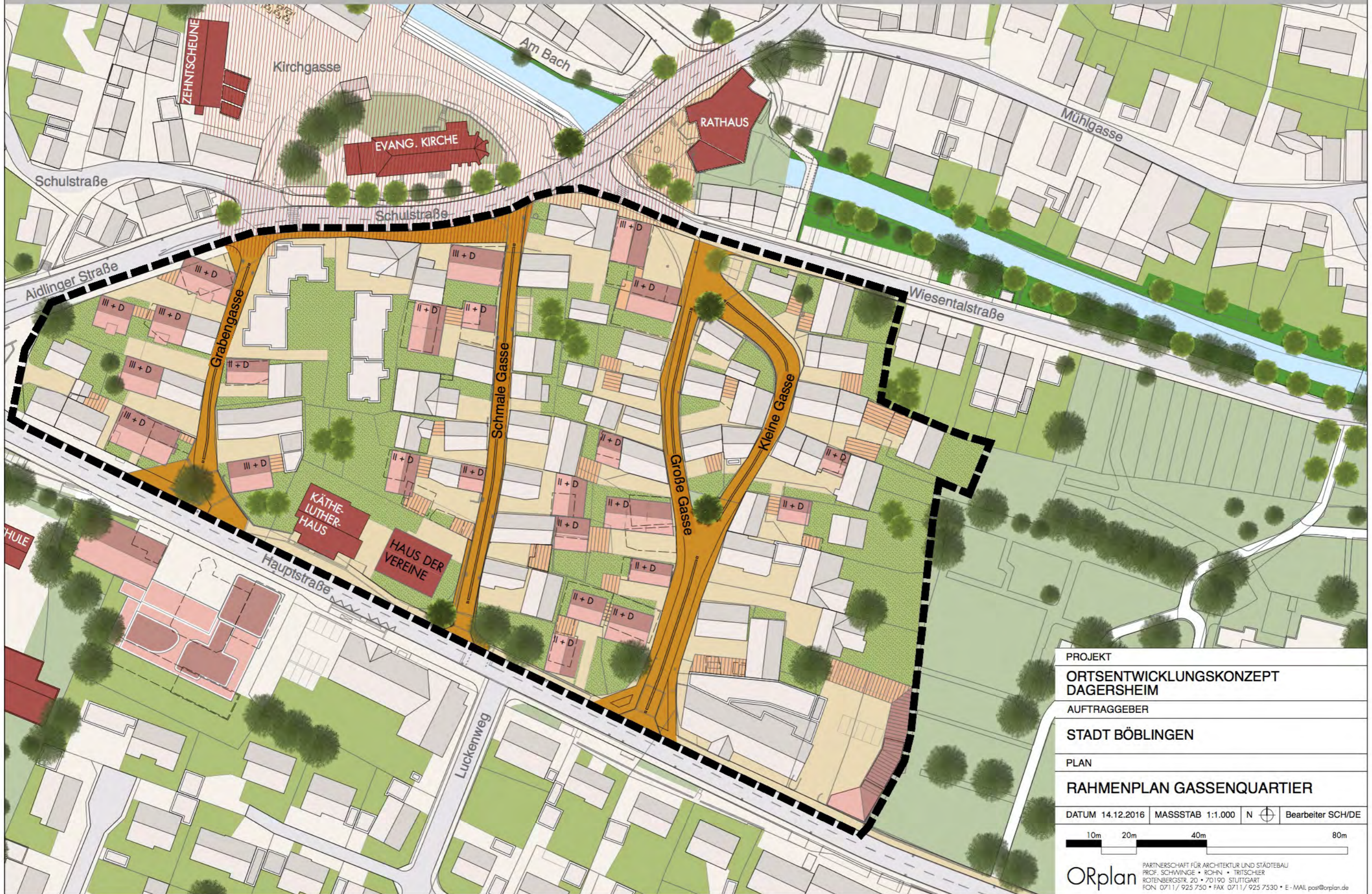
AUFTRAGGEBER  
STADT BÖBLINGEN

PLAN  
MASSNAHMEN GASSENQUARTIER

DATUM 14.12.2016 MASSSTAB 1:1.000 N  Bearbeiter SCH/DE







PROJEKT			
ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT DAGERSHEIM			
AUFTRAGGEBER			
STADT BÖBLINGEN			
PLAN			
RAHMENPLAN GASSENQUARTIER			
DATUM	14.12.2016	MASSSTAB	1:1.000
		N	⊕
			Bearbeiter SCH/DE
<small>PARTNERSCHAFT FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU          PROF. SCHWINGE • ROHN • TRITSCHLER          ROTENBERGSTR. 20 • 70190 STUTTGART          FON: 0711 / 925 750 • FAX: 0711 / 925 7530 • E-MAIL: post@orplan.de</small>			



## 4.0 VERTIEFUNGSBEREICH DREIECK GRABENGASSE

### 4.1 Ausgangssituation

Das Quartier zwischen Grabengasse, Aidlinger- und Hauptstraße zählt zu den Bereichen des historischen Ortskerns von Dagersheim, die in der städtebaulichen Entwicklung und Qualität sichtbar zurückgefallen sind.

Große Teile der Grundstücke liegen brach, die Hofflächen sind verwahrlost, die Gärten werden nicht mehr gepflegt.



Hof Grabengasse 3 und 7

Foto: ORplan



Garten Grabengasse 3

Foto: ORplan

Die Sanierungsmaßnahmen der Jahre 1988 bis 2013, die für den Bereich eine „Wiederherstellung des Ortsrandes durch einzelne Neubauten“, im Schwerpunkt aber die „Modernisierung und Instandsetzung, vor allem auch der städtischen Häuser“ vorgesehen hatte, hat ihre Ziele hier sichtlich nicht erreicht.

Beträchtliche Teile der Flächen im Plangebiet (ca. 1.110 von 3.930 qm insgesamt) befinden sich im Eigentum der Böblinger Baugesellschaft mbH – BBG, so

- das Flurstück 95 mit dem Gebäude Grabengasse 3 mit einer Fläche von 413 qm, (die zugehörige Scheune ist bereits im letzten Jahrzehnt abgebrochen worden),
- das Flurstück 97 mit einer Fläche von 349 qm, (die aufstehende Scheune Grabengasse 5/1 ist ebenfalls im vergangenen Jahrzehnt abgebrochen worden),
- das Flurstück 98 mit dem Haus Grabengasse 5 mit 186 qm,

- das Flurstück 99 mit dem Haus Grabengasse 7 mit 160 qm.

Am Nordrand, an der Einmündung der Grabengasse in die Aidlinger Straße, steht mit dem Gebäude Grabengasse 9 (Flst. 101) ein Gebäude im Eigentum der Kreissparkasse Böblingen.

Im Südwesten und Süden schließen mit den Gebäuden

- Aidlinger Straße 5 (Flst. 96),
- Hauptstraße 18 (Flst. 92),
- Hauptstraße 14 (Flst. 93),
- Hauptstraße 12/Grabengasse 1 (Flst. 94)

Immobilien bzw. Liegenschaften privater (Einzel-)Eigentümer ab.

Das Gebäude Grabengasse 3 ist als Kulturdenkmal nach § 2 DSchG in die Denkmalliste des Landes Baden-Württemberg eingetragen.

Das Landesamt für Denkmalpflege hat darüberhinaus im Jahr 2013 die Gebäude Hauptstraße 18, Grabengasse 1 sowie Grabengasse 5 und 7 als ortsbildprägend eingestuft.

Mit Ausnahme der Gebäude Aidlinger Straße 5 und Hauptstraße 18 weisen alle Gebäude mehr oder weniger starke Mängel, Instandhaltungs- und Modernisierungsrückstände auf.



Aidlinger Straße 9

Foto: ORplan



Aidlinger Str. 5/Hauptstraße 18

Foto: ORplan



Hauptstraße 12 und 14

Foto: ORplan



Grabengasse 1 und 3

Foto: ORplan

Bereits im Jahr 2010 hat die BBG 4 von insgesamt 9 Wohnungen in ihrem Gebäudebestand als leerstehend gemeldet, da in ihrem Zustand nicht mehr vermietbar.



Im Interesse einer nachhaltigen Revitalisierung des historischen Ortskerns, aber auch mit dem Ziel, die Lagewerte der Grundstücke nicht weiter verfallen zu lassen, drängen die Ortschaft Dagersheim, die Stadt Böblingen und die BBG darauf, das Plangebiet einer umfassenden städtebaulichen Neuordnung zuzuführen.

Die Kreissparkasse Böblingen hat inzwischen signalisiert, sich gegebenenfalls an einer solchen Neuordnung beteiligen zu wollen.

Auch dem Gebäudeensemble Hauptstraße 12/Grabengasse 1 wird in den bestehenden Kubaturen (Gebäudetiefe Grabengasse 1 < 5,00 m) sowie den Erschließungs-, Belichtungs-, Besonnungs- und Lagerverhältnissen im Gelände keine langfristige Werthaltigkeit zugemessen.

Die vorliegende Machbarkeitsstudie schließt daher eine Neuordnung der Bebauung auf diesen Grundstücken mit ein.

## 4.2 zur städtebaulichen Neuordnung

Das städtebauliche Neuordnungskonzept geht von mehreren Zielsetzungen aus:

### Aufnahme der Topographie

Das Gelände des Plangebiets verfällt von Süden nach Norden (– bzw. steigt von Norden nach Süden –) um mehr als 9,00 m.

Die Bauten folgen dieser besonderen Topographie, wie es historisch bereits bei den (– zu erhaltenden –) Gebäuden Grabengasse 3 und 7 vorgegeben ist.

Entlang der Grabengasse wird dabei der jeweils hangabwärts gelegene Hof zur Zufahrtsebene für das hangaufwärts gelegene Gebäude. In den hangabwärts als Vollgeschoss in Erscheinung tretenden Untergeschosse (– in den Bestandsgebäuden den Sockelgeschossen –) werden die notwendigen Stellplätze angeordnet.



Grabengasse

Foto: ORplan



Aidlinger Straße

Foto: ORplan

Die Neubauten entlang der Aidlinger Straße werden dagegen von einer Tiefgarage unterschritten, die ihre Zufahrt nahe am Tiefpunkt des Geländes (– und damit in ausreichender Entfernung vom vielbefahre-

nen Knoten Aidlinger-/Hauptstraße –) erhält und nach Süden über eine Rampenverbindung dem Geländeverlauf folgt.

Die darüber liegenden Wohngeschosse beginnen damit hangabwärts im 1. Obergeschoss, hangaufwärts stellen sie dann das Erdgeschoss dar.

Die vorgestellte Ordnung ist prinzipiell;

sie ist noch durch exakte Höhenaufnahmen, die derzeit nicht vorliegen, zu präzisieren.

Auch ist zu prüfen, inwieweit Konstruktion und Tragwerk der zu erhaltenen Bestandsbauten großflächige Einschnitte erlauben und inwieweit die Belange der Denkmalpflege eine solche Interpretation der (– ehemals ja wohl wirtschaftlich genutzten –) Sockelebenen zulassen.

### zur „Körnung“ der städtebaulichen Ordnung

Die vorgestellten Neubauten orientieren sich in ihren Kubaturen und Dachformen am Maßstab der historischen Bebauung.

Diese zeigt über den Sockelgeschossen jeweils 2 Vollgeschosse und zwei weitere Ebenen in einem steilen Satteldach.

Abgestimmt auf die Hoflagen in der Topographie treten so bei den Neubauten hangabwärts 3 bzw. 4 Vollgeschosse, hangaufwärts 2 bzw. 3 Vollgeschosse in Erscheinung.

Auch bei den Neubauten sind Satteldächer vorgesehen, die in der Firstrichtung dem Bestand folgen.

Das Satteldach des nördlichen Gebäudes an der Einmündung der Grabengasse könnte dabei als sichtbares Merkzeichen (– etwa in Analogie zur Markthalle an der Kirchgasse –) in den Straßenraum der Aidlinger Straße vorragen, während der Baukörper selbst auf die Flucht der Grundstücksgrenze zurückgesetzt bleibt.

### Kleinteilige Nutzungsstruktur

Das talseitige Geschoss des Ersatzbaus für das Gebäude Grabengasse 9 kann wieder Räumlichkeiten für einen SB-Bank-Stützpunkt, ggf. auch einen kleinen Kiosk, aufnehmen.

Darüber sind hier auf 4 Ebenen kleinere Wohnungen angeordnet und als 2-Spanner erschlossen.

Bei Installation eines Aufzugs, der zu Lasten der jeweils westlich gelegenen Wohneinheiten denkbar wäre, könnten an diesem zentrumsnahen Standort auch ältere Mieter- bzw. Käuferschichten angesprochen werden.

In den übrigen Neubauten sind testweise größere (– 3 ½ bis 4-Zimmer –) Wohnungen ausgelegt.

Die Grundriss- und Erschließungsordnung der Bestandsbauten wäre noch an Hand von (– derzeit nicht vorliegenden –) Bauaufnahmen zu verifizieren.

Bei angenommenen 590 qm Bruttogeschossfläche im Bestand und ca. 2.410 qm BGF im Neubau wären damit insgesamt ca. 3.000 qm BGF für Wohnnutzung möglich.

Nach Ansatz eines üblichen Faktors von 0,7 entspräche das insgesamt ca. 2.100 qm Wohnfläche oder (– auch über den Testentwurf nachgewiesenen –) 32 Wohneinheiten, davon 27 im Neubau.

### Entsiegelung, Begrünung und dörflicher Außenraum

Auch wenn nicht unwesentliche Teile der Grundstücke zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs unterbaut werden müssen, soll darüber durch eine weitgehende Begrünung der Charakter der ehemals vorhandenen Hausgärten wieder entstehen.

Die der Grabengasse zugewandten Hofflächen sind in versickerungsfähigen Belägen (– großfugiges Pflaster –) gedacht, die in Material- und Farbgleichheit in den Belag des neu zu gestaltenden Gassenbereichs übergehen.

Dachwasser wäre ggf. in Zisternen zu sammeln (Grauwassernutzung) oder aber über ein gedecktes Gerinne im Zuge der Grabengasse der Vorflut Schwippe zuzuführen.


Handlungsempfehlung:

Neuordnung der Grundstücke und Bauflächen

Ziele der Neuordnung:

- Aufnahme der Topographie - hangabwärts gelegene Hof wird jeweils zur Zufahrtsebene für das hangaufwärts gelegene Gebäude
- Neubauten mit Maßstabsorientierung an der historischen Bebauung
- Kleinteilige Nutzungsstruktur
- Freiraumgestaltung mit begrünten Hofgärten und Hofflächen mit versickerungsfähigem Material

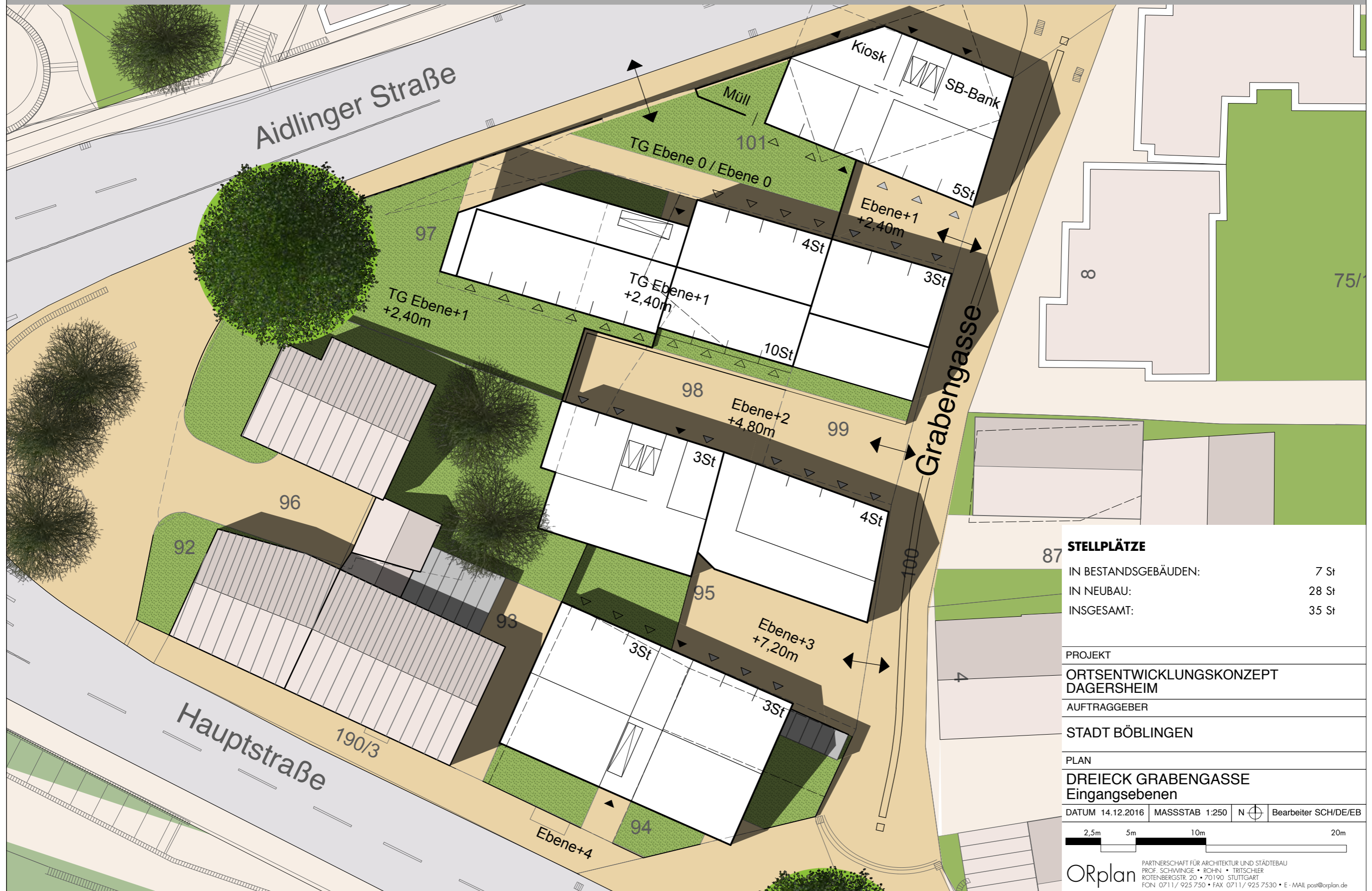


PROJEKT  
ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT  
DAGERSHEIM  
AUFTRAGGEBER  
STADT BÖBLINGEN  
PLAN  
DREIECK GRABENGASSE  
Dachaufsicht  
DATUM 14.12.2016 MASSSTAB 1:250 N  Bearbeiter SCH/DE/EB



ORplan  
PARTNERSCHAFT FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU  
PROF. SCHWINGE • ROHN • TRITSCHLER  
ROTENBERGSTR. 20 • 70190 STUTTGART  
FON 0711/ 925 750 • FAX 0711/ 925 7530 • E-MAIL post@orplan.de



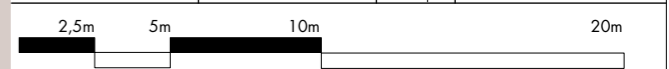


STELLPLÄTZE	
IN BESTANDSGEBÄUDEN:	7 St
IN NEUBAU:	28 St
INSGESAMT:	35 St

PROJEKT  
 ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT  
 DAGERSHEIM  
 AUFTRAGGEBER  
 STADT BÖBLINGEN

PLAN  
 DREIECK GRABENGASSE  
 Eingangsebenen

DATUM 14.12.2016 MASSSTAB 1:250 N Bearbeiter SCH/DE/EB



**ORplan** PARTNERSCHAFT FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU  
 PROF. SCHWINGE • ROHN • TRITSCHLER  
 ROTENBERGSTR. 20 • 70190 STUTTGART  
 FON 0711/ 925 750 • FAX 0711/ 925 7530 • E-MAIL post@orplan.de



**GRZ/GFZ**

GRZ: 0,47  
GFZ: 1,67

**BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE (BGF)**

IM BESTAND (GRABENGASSE 3/7): ca. 590 qm  
IN NEUBAUTEN: ca. 2.410 qm  
INSGESAMT: ca. 3.000 qm

**WOHNFLÄCHE (WFL)**

IM BESTAND (GRABENGASSE 3/7): ca. 410 qm  
IN NEUBAUTEN: ca. 1.690 qm  
INSGESAMT: ca. 2.100 qm

**WOHNEINHEITEN (WE)**

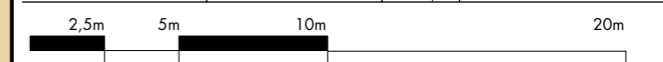
IM BESTAND (GRABENGASSE 3/7): 5 WE  
IN NEUBAUTEN: 27 WE  
INSGESAMT: 32 WE

PROJEKT  
ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT  
DAGERSHEIM

AUFTRAGGEBER  
STADT BÖBLINGEN

PLAN  
DREIECK GRABENGASSE  
Grundrisse OG

DATUM 14.12.2016 MASSSTAB 1:250 N Bearbeiter SCH/DE/EB



## 5.0 VERTIEFUNGSBEREICH ALBERT-SCHWEITZER-/ GOETHESTRASSE

### 5.1 Innenentwicklung als Leitziel

Das Leitbild des Integrierten Ortsentwicklungskonzepts für Dagersheim zitiert zur Zukunft des Wohnens das folgende Oberziel:

„Zielsetzung ist eine nachhaltige Siedlungsentwicklung vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung. Grundsätzlich gilt das Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Dies bedeutet, dass die Wohnungsnachfrage zuerst in den Bestand gelenkt werden soll. Zusätzliche Angebote zur Außenentwicklung werden erst nachfolgend und nach sorgfältiger Abwägung entwickelt. Die nachgewiesenen Innenentwicklungspotentiale werden durch Bestandserneuerung, Leerstandsaktivierung, Nachverdichtung sowie Ersatzneubauten konsequent ausgeschöpft.“

Als Schwerpunktbereiche der Innenentwicklung identifiziert das Ortsentwicklungskonzept neben dem alten Ortskern und den nordwestlichen Ausläufen des Innerorts drei Gemengelagen –

- östlich der Waldstraße zwischen Öhmdweg und Veilchenstraße (für diesen Bereich wurde inzwischen ein neuer Bebauungsplan beschlossen)
- das Gebiet „Östlich der Feuerwehr“  
und
- im Winkel von Albert-Schweitzer- und Goethestraße –  
wovon die Letztere in jüngster Zeit durch das Brachfallen etablierter Nutzungen, angekündigte Bewegungen im Grundstücksverkehr und mehrere Bauvoranfragen entsprechenden Handlungsbedarf signalisiert.

### 5.2 Lage und städtebauliche Rahmenbedingungen

Der Neuordnungsbereich wird in seinem Kern

- im Nordwesten von der Albert-Schweitzer-Straße,
- im Süden von der Goethestraße flankiert.

Nördlich der Albert-Schweitzer-Straße zählt ein großes dreieckförmiges Grundstück (– Albert-Schweitzer-Straße 55/Flst. 1383 –), südlich der Goethestraße die dortige straßenbegleitende Bebauung (– Silberstraße 13 und Goethestraße 2 bis 12/Flst. 1042 bis 1049 –) dazu.

Die Gesamtfläche des Neuordnungsbereichs hat einen Gehalt von ca. 4,4 ha.

## Planungsrecht

Das kleinere Teilgebiet nördlich der Albert-Schweitzer-Straße ist durch den Bebauungsplan „Eichenpfähle“ mit Rechtskraft 1989 planungsrechtlich geregelt.

Festgesetzt ist Mischgebiet bei maximaler Geschosshöhe II sowie einer zulässigen GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8.

Der eigentliche Gegenstand dieses Bebauungsplans ist die Entwicklung eines gleichnamigen Wohngebiets, das hier heute den nördlichen Siedlungsabschluss der Ortschaft darstellt. Die Ausweisung eines Mischgebietsstreifens entlang der Straße reagiert hier wohl auch auf den Lärmeintrag aus der Albert-Schweitzer-Straße.

Der Hauptteil des Neuordnungsbereichs im Süden ist dagegen durch einen Bebauungsplan aus dem Jahr 1971, „Dagersheim-Ost“, geregelt, der die gleichen inhaltlichen Festsetzungen trifft, anders als der Bebauungsplan „Eichenpfähle“ (– dort Satteldach mit 30° bis 35° Neigung –) bezüglich der Dachform keine Aussage macht.

Ursprünglich wurde dieser Bereich in den 1960er Jahren als Industriegebiet im Bebauungsplan festgesetzt; die Nutzung wurde 1971 in Mischgebiet geändert. Heute ist das Gebiet von Wohnen umgeben.

Die Albert-Schweitzer-Straße ist eine ehemalige Landesstraße, deswegen wurde im Bebauungsplan die Baugrenze mit einem Abstand von 25 m (anbaufreier Streifen) zu dieser Verkehrsachse festgesetzt.

## Erschließung

Mit Ausnahme einer Reihung von Wohnbauten am Ostrand des Gebiets, die über einen eigenen Stichweg erschlossen sind (– Goethestraße 17 bis 21/5 –), sind alle übrigen Grundstücke unmittelbar über die Albert-Schweitzer- bzw. die Goethestraße erschlossen, davon mehrere, handtuchartig durchgesteckt, von beiden Straßen aus.

Die Albert-Schweitzer-Straße ist in der Hierarchie des Böblinger Straßennetzes derzeit als „Städtische Hauptverkehrsstraße 1. Ordnung/ Gemeindeverbindungsstraße“ eingeordnet und mit bis zu 9.000 KFZ-Einheiten/24 Std. relativ stark belastet.

In Vorbereitung früherer Ausbauplanungen ist – ausgehend von der Straßenmitte – im Bebauungsplan „Dagersheim-Ost“ ein 25,00 m breiter, nicht überbaubarer Streifen bis zur nordwestlichen Baugrenze der Mischgebietsfläche ausgewiesen, der allerdings zwischenzeitlich durch Bauten und Bauteile auf zahlreichen Flurstücken belegt wurde.

Die Straße wird durch die im Bau befindliche Ortsumfahrung Dagersheim (geplante Fertigstellung Mai 2018) eine Entlastung um bis zu 5.000 KFZ/24 Std. erfahren und dann in die Kategorie „Städtische Hauptverkehrsstraße 2. Ordnung“ abgestuft werden können.



Die Goethestraße fungiert als Sammelstraße 2. Ordnung und ist vergleichsweise deutlich geringer verkehrsbelastet.



Albert-Schweitzer-/Goethestraße



Fotos: ORplan

### 5.3 Topographie

Von der Einmündung der Goethestraße (Mercedesstraße) bis zum Nordostrand des Neuordnungsgebiets steigt die Albert-Schweitzer-Straße um ca. 5,00 m an.

Die Goethestraße fällt von der Einmündung bis zum östlichen Rand des Gebiets um ca. 2,00 m.

Die so entstandene sphärische Fläche bewirkt dann entlang des Oststrands des Neuordnungsgebiets einen Geländeverfall um ca. 7,50 m.

### 5.4 Bebauung und Nutzung

Gegenwärtig stellt sich das Neuordnungsgebiet als Gemengelage von Hallengebäuden unterschiedlicher Größe und Wohngebäuden unterschiedlicher Typologien und Entstehungszeiten dar.

Ebenso unterschiedlich sind Nutzungsintensitäten und Erhaltungsstände der Gebäude.

Die Hofflächen der Gewerbebetriebe sind weitestgehend versiegelt; gärtnerische Gestaltung und größere Vegetationsbestände weisen nur die (Einfamilienhaus-) Grundstücke Goethestraße 9/1, 11/1 und 13/1 auf.

Sichtlich intensive gewerbliche Nutzung weisen die Liegenschaften

- Goethestraße 9 (Stanz- und Feinwerktechnik) und
  - Goethestraße 13 (Getränkelerager, LKW-Tankstelle)
- auf.

Die übrigen Gewerbeflächen sind allenfalls teilgenutzt

- Albert-Schweitzer-Straße 52 (KFZ-Werkstatt),
  - Albert-Schweitzer-Straße 55 (Vertrieb von gebrauchten Sonderfahrzeugen),
  - Goethestraße 15 (Brandschutzberatung),
- dienen als Abstell- und Lagerfläche oder sind brachgefallen (Goethestraße 5 + 7, Goethestraße 15 auf mehr als der Hälfte der Fläche).



Gewerbebetriebe Albert-Schweitzer-Straße/Goethestraße

Fotos: ORplan

Im Gegensatz zur so beschriebenen Gemengelage erscheinen die städtebaulich geordnet entwickelten Flächen südlich der Goethestraße und am Ostrand des Neuordnungsgebiets nachhaltig stabil.

## 5.5 Erste Neuordnungsinitiativen

Die steigende Nachfrage nach Entwicklungsflächen für Wohnungsbau in integrierten Lagen hat inzwischen auch brachfallende Gewerbeflächen im Randbereich von Dagersheim in den Focus genommen.

Für dieses Gebiet wurden während der letzten Monate Bauvoranfragen bzw. Bauanträge eingereicht, z.B. für

- eine Neubebauung der Flurstücke 1385/3, 1385/6 und 1385/7 (Goethestraße 7/Albert-Schweitzer-Straße 52) mit vier Doppelhäusern,
- eine Neubebauung des Flurstücks 1373/1 (Goethestraße 15) mit 28 Reihenhäusern in Gruppen zu je vier Einheiten.

Beiden Konzepten gemeinsam ist, dass sie sich in der Nutzung ausschließlich auf Wohnen beschränken, sowie in einer Reihe von Merkmalen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans überschreiten und dort entsprechende Befreiungen erfahren müssten.

Abschließend rechtsverbindliche Klärungen wahrscheinlicher Immissionsschutzprobleme, insbesondere aus Geräuschbelastungen des Stanzwerks, aber auch des Lieferverkehrs weiterhin bestehender Betriebe, sind noch offen.

In der städtebaulichen Erscheinung bliebe bei einer Weiterverfolgung der beschriebenen Einzelvorhaben die Inhomogenität der bestehenden Ordnung im prägenden Ortseingangsbereich Dagersheims beidseits der Albert-Schweitzer-Straße unverändert, würde sich vielmehr auf lange Sicht einer nachhaltigen Aufwertung entziehen.



Ortseingang Albert-Schweitzer-Str. Foto: ORplan



Albert-Schweitzer-/Goethestraße Foto: ORplan

Bemühungen, den Straßenverkehr auf diesem Straßenzug durch Anbau und Erschließung der Ränder zu entschleunigen, würde entgegengewirkt.

Eine städtebauliche Neuordnung der verbleibenden Flächen würde deutlich erschwert.

## 5.6 Konzept einer integrierten Neuordnung

### Zielvorgaben

Die Erhaltung innerörtlicher Gewerbestandorte, insbesondere für Handwerksbetriebe, die im weitesten Sinne auch der Versorgung der Ortschaft selbst dienen und dort Beschäftigung und Ausbildungsmöglichkeiten bieten, ist ein Ziel des Integrierten Ortsentwicklungskonzepts.

Gleichzeitig soll im Zuge einer standortangemessenen Nachverdichtung die Wohnfunktion des Ortskerns weiter gestärkt und durch ein breitgefächertes zusätzliches Wohnungsangebot einer seit längerem beobachteten einseitigen Entwicklung (s. Bericht Baustein I) entgegengewirkt werden.

Beide Nutzungen – Gewerbe wie Wohnen – sollen gegenseitig verträglich und in Vernetzung mit dem weiteren Umfeld städtebaulich geordnet werden.

Hierzu wird die Schaffung neuen Planungsrechts nach den Maßgaben des § 9 BauGB vorgeschlagen.

Inwieweit die Ziele eines „Innerortsquartiers in Mischung“ dabei im Gebietstypus „Mischgebiet“ oder gegebenenfalls auch in dem für eine Novellierung der Baunutzungsverordnung derzeit in Vorbereitung be-

findlichen neuen Gebietstypus „Urbanes Gebiet“ zielführender umzusetzen sind, bleibt der weiteren Prüfung vorbehalten.

## Grundzüge einer künftigen städtebaulichen Ordnung

Die städtebauliche Neuordnung des Quartiers Albert-Schweitzer-Straße/Goethestraße in einem Konzept verträglicher Mischung folgt folgenden Grundsätzen:

- modulare Entwicklung – Die neue städtebauliche Ordnung muss sich schrittweise entwickeln lassen.  
Das Konzept berücksichtigt bestehende Liegenschaftsgrenzen und damit die derzeitigen Eigentumsverhältnisse weitestgehend. Dessen ungeachtet bleiben Möglichkeiten weiterer Grundstücksteilungen oder auch Zusammenlegungen von Grundstücken gegeben.
- Erschließung – Im Sinne einer klaren Orientierung, Adressbildung und Rechtssicherheit sieht das Konzept eine öffentliche Erschließung vor.  
Das Erschließungsnetz soll „verkehrsarm“ ausgelegt werden und nur dem lokalen Quartiersverkehr dienen.  
Maßstab für die zusätzlichen Erschließungselemente ist der Wohnweg nach 5.2.1 RAST 06.  
Durchbindungen, die Schleichwegverkehre bewirken könnten, sind ausgeschlossen.  
Die (verbleibenden) gewerblichen Nutzungen sind weiterhin unmittelbar über die beiden Hauptverkehrs-/Sammelstraßen angebunden.
- räumliche Fassung der Ortseinfahrt – Durch die Anlage viergeschossiger Mehrfamilienhäuser (zuzüglich eines fünften Attikageschosses) erfährt die Ortseinfahrt eine stadträumlich wirksame Fassung und Sequenzbildung, die Verkehrsteilnehmern den Eintritt in den Innerortsbereich verdeutlicht und geschwindigkeitsdämpfende (verkehrsrechtliche) Maßnahmen in der psychologischen Wirkung unterstützt.  
Die damit verbundene Anordnung von Grundstückszufahrten und die Ausbildung von Wohnwegseinmündungen unterstreichen zusätzlich den künftigen Charakter der Ortsstraße.  
Langfristiges Ziel sollte es sein, die zum Ortsausgang hin überbreite Fahrbahnfläche (> 8,00 m) auf eine für den Begegnungsverkehr des ÖPNV ausgelegte Breite von 6,50 m zurückzuführen. Kurz- bis mittelfristig wird bereits eine Einengung auf 4,50 m im Bereich der wichtigen Fußgängerquerung am Nordrand des Quartiers vorgeschlagen.

- Gebäude- und Wohnungstypologie – Die Nachverdichtung soll sowohl differenzierte Wohnungsangebote wie Fläche für das Gemeinde ergänzende Dienstleistungsangebote (hier Büronutzungen) und häusliches Arbeiten eröffnen.

Beidseits der Albert-Schweitzer-Straße sind hierzu Standorte für insgesamt acht Punkthäuser

– drei auf der Nordseite, fünf auf der Südseite der Straße – mit einer Rhythöhe von 4 Vollgeschossen zuzüglich eines Attikageschosses ausgewiesen.

Im Inneren des Quartiers sind als Füllung der Brachflächen Cluster mit insgesamt 28 Familienheimen als Doppel- und Reihenhäusergruppen vorgeschlagen.

Abhängig von der Größenordnung gewerblicher Flächen werden damit über die Nachverdichtung ca. 80 Wohneinheiten für (in der Erstbelegung) ca. 240 zusätzliche Einwohner möglich.



Beispiel Punkthäuser

Foto: ORplan



Beispiel Reihen-/Kettenhäuser

Foto: ORplan

- Freiraum – Ziel der Neuordnungskonzeption ist eine weitgehende Entsiegelung und Durchgrünung des Quartiers und damit die Herstellung eines Freiraumverbunds zwischen dem nordwestlich gelegenen, stark durchgrüntem Gebiet „Eichenpfädle“ und den südlich und östlich anschließenden Wohngebieten.  
Beidseits der Albert-Schweitzer-Straße wird eine Allee-Bepflanzung mit großkronigen Bäumen zur Sicherung in der Bauleitplanung vorgeschlagen, die die räumliche Fassung zusätzlich unterstützen und darüberhinaus zur Verbesserung des Kleinklimas und der Feinstaubbindung beitragen.

**Handlungsempfehlung:**

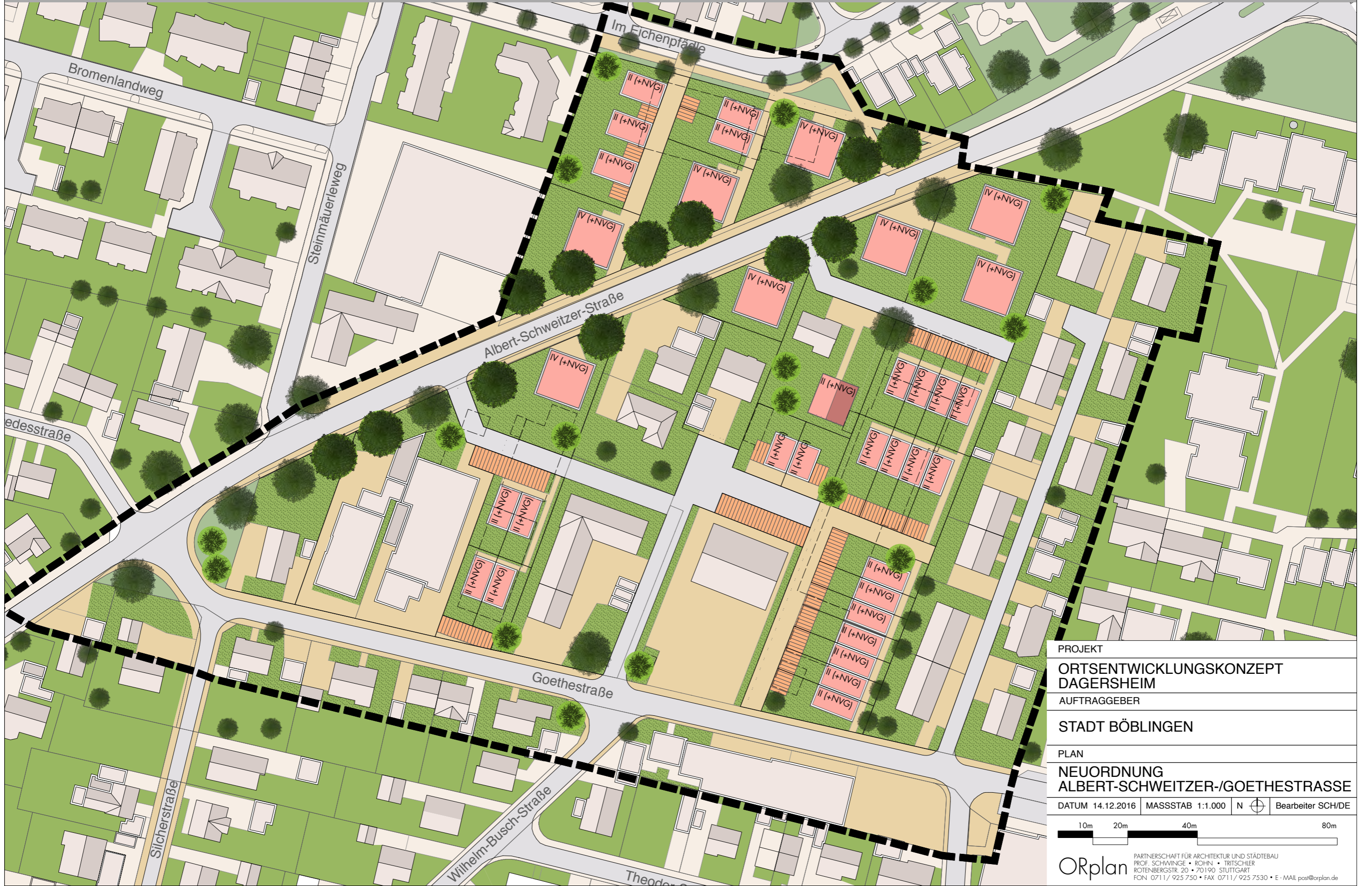
Aufstellung eines Bebauungsplans  
(Gebietstypus „Mischgebiet“ oder im neuen Gebietstypus „Urbanes Gebiet“)

**Grundsätze des Neuordnungskonzepts:**

- modulare Entwicklung
- klare Orientierung der Erschließung – Adressbildung
- räumliche Fassung der Ortseinfahrt
- differenzierte Wohnungsangebote sowie Fläche für ergänzende Dienstleistungsangebote/Gewerbeeinheiten
- weitgehende Entsiegelung und Durchgrünung – Verbesserung der Freiraumqualitäten




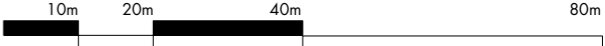
# INTEGRIERTES ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT DAGERSHEIM - ALBERT-SCHWEITZER-STRASSE/GOETHESTRASSE BST III



PROJEKT  
**ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT  
DAGERSHEIM**  
AUFTRAGGEBER  
**STADT BÖBLINGEN**

PLAN  
**NEUORDNUNG  
ALBERT-SCHWEITZER-/GOETHESTRASSE**

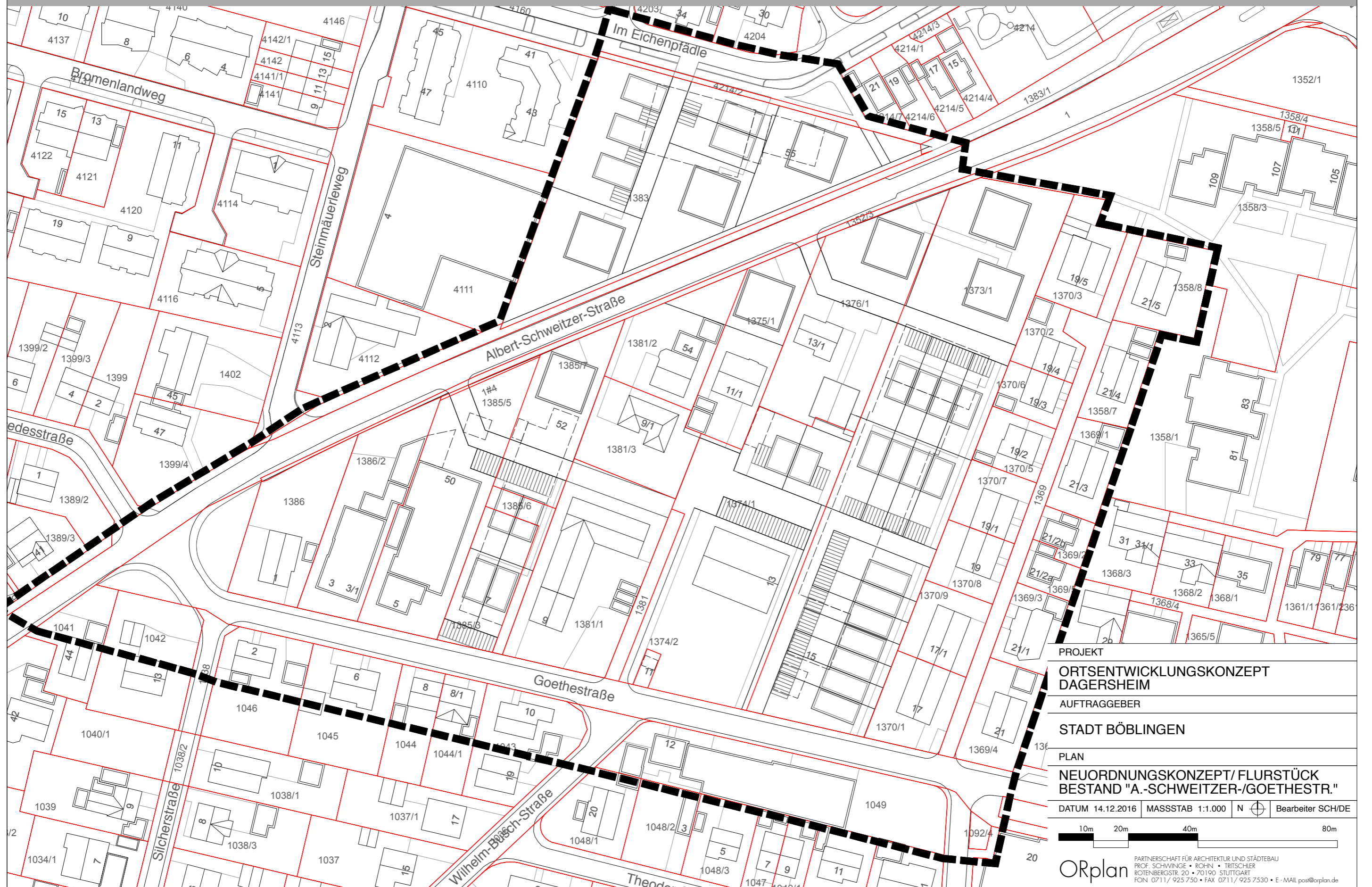
DATUM 14.12.2016 | MASSSTAB 1:1.000 | N  | Bearbeiter SCH/DE



**ORplan** PARTNERSCHAFT FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU  
PROF. SCHWINGE • ROHN • TRITSCHLER  
ROTENBERGSTR. 20 • 70190 STUTTGART  
FON 0711/ 925 750 • FAX 0711/ 925 7530 • E-MAIL post@orplan.de



# INTEGRIERTES ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT DAGERSHEIM - ALBERT-SCHWEITZER-STRASSE/GOETHESTRASSE BST III



PROJEKT  
**ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT  
 DAGERSHEIM**  
 AUFTRAGGEBER  
**STADT BÖBLINGEN**  
 PLAN  
**NEUORDNUNGSKONZEPT/ FLURSTÜCK  
 BESTAND "A.-SCHWEITZER-GOETHESTR."**

DATUM 14.12.2016    MASSSTAB 1:1.000    N    Bearbeiter SCH/DE



**ORplan** PARTNERSCHAFT FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU  
 PROF. SCHWINGE • ROHN • TRITSCHLER  
 ROTENBERGSTR. 20 • 70190 STUTTGART  
 FON 0711/ 925 750 • FAX 0711/ 925 7530 • E-MAIL post@orplan.de



## 6.0 VERTIEFUNGSBEREICH EHNINGER WEG

### 6.1 Ausgangssituation

#### Stärkung des Ortskerns als identitätsstiftender Mitte

Im Kontext eines Bandes öffentlicher Einrichtungen, das sich vom Rathaus am Schwippeübergang über die evangelische Kirche, die Zehntscheuer und die Festhalle bis zum sogenannten Blumenviertel auf der Südseite der Hauptstraße zieht, bildet das Ensemble der Grundschule mit der Kindertagesstätte Ehninger Weg und der Schwippehalle den Abschluss der sozialkulturellen Mitte der Ortschaft.

Diese – als für die Identität und die örtliche Gemeinschaft prägend – zu stärken, ist ein zentrales Ziel des städtebaulichen Leitbilds für Dagersheim. Die Grundschule reklamiert bereits seit längerem zusätzliche Raumbedarfe, die sich in jüngster Zeit verschärft haben. Insbesondere die Nachmittags- und Ferienbetreuung von über 100 Kindern stößt auf fehlende Unterbringungsmöglichkeiten.

Die am Standort neben der Grundschule beheimatete Süddeutsche Gemeinschaft, eine Gemeinde innerhalb der evangelischen Landeskirche, bemängelt ungenügende Raum- und Erschließungsbedingungen ebenfalls. Prüfungen, diese Einrichtung zu verlagern, sind aus verschiedenen Gründen nicht zu einem positiven Ergebnis gekommen. Die Zukunft der westlich der Aidlinger Straße je hälftig auf Dagersheimer und Darmsheimer Markung liegenden baulichen Anlagen der Rappenbaumschule ist derzeit ungewiss.



Grundschule Dagersheim

Foto: ORplan



Süddeutsche Gemeinschaft

Foto: ORplan



Rappenbaumschule

Foto: ORplan



Kita Ehninger Weg

Foto: ORplan

Über diesen Standort nach wie vor aktivierbare Synergien zwischen den beiden Ortschaften sollen gleichwohl nicht verbaut werden.

Parksuch- und Parkierungsverkehre belasten vor allem bei Veranstaltungen in der Festhalle und bei Gottesdiensten der Gemeinschaft die umliegenden Straßen und beeinträchtigen die Umfeldqualität in angrenzenden Wohngebieten.

Vor diesem Hintergrund sind für den Bereich zwischen dem Ehninger Weg und der Aidlinger Straße – und damit im erweiterten Sinne zwischen den beiden Schulstandorten – im Rahmen des Ortsentwicklungskonzepts die Grundzüge der künftigen städtebaulichen Ordnung in aus derzeitiger Sicht vertretbarer Vertiefung darzustellen.

### Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Gebiet Ehninger Weg - so die Flächenbezeichnung im Flächennutzungsplan – wird im Norden und Westen von der relativ stark befahrenen Aidlinger Straße, im Osten vom gleichnamigen Ehninger Weg begrenzt.

Es bildet – zusammen mit den westlich der Aidlinger Straße anschließenden Freiflächen der Rappenbaumschule – über eine Breite von etwas mehr als 200 m eine hier noch lesbare Freiraumzäsur zwischen den beiden Ortschaften aus, die im nördlichen Anschluss beidseits der Hauptstraße bereits weitgehend zu einem Siedlungsband verschmolzen sind.



Geranienstraße

Foto: ORplan



Rappenbaum Campus

Foto: ORplan

Westlich dieser Freiraumzäsur leiten die baulichen Anlagen der Rappenbaumschule, der Mehrzweckhalle und des Hallenbades in den geschlossenen Siedlungsbereich der Ortschaft Darmsheim über, östlich schließt sich auf Dagersheimer Markung das sogenannte „Blumenviertel“, an ein von Einzelhausbebauung geprägtes und stark durchgrüntes Wohngebiet aus der zweite Hälfte des 20. Jahrhunderts.

## Topographie

Die Planfläche Ehninger Weg erstreckt sich von der Einmündung Aidlinger Straße nach Süden bis auf die Höhe der südlichen Randbebauung der Dahlienstraße.

Topographisch ist sie zweigeteilt:

Während der südliche Teil – etwa zwischen der Höhe Geranien- und Dahlienstraße – ein Hochplateau ausbildet, (das rund 30m über dem Niveau der Kirchgasse liegt),

fällt der nördliche Teil auf einer Länge von kaum mehr als 130 m um 10 m zum Einmündungsbereich Ehninger Weg/Aidlinger Straße hin ab.



Aidlinger Straße

Foto: ORplan



Gebiet Ehninger Weg

Foto: ORplan



Gebiet Ehninger Weg

Foto: ORplan



Ehninger Weg

Foto: ORplan

Während die Aidlinger Straße diesem Höhenverfall in weitem Bogen folgt (– und damit auf nahezu der gesamten Abwicklung im Niveau der südlich bzw. westlich angrenzenden Fläche liegt –), liegt der Ehninger Weg im Einschnitt zwischen dem Plangebiet und der östlich anschließenden Grundschulfläche (– und erreicht erst auf der Höhe der Astenstraße wieder das Niveau der angrenzenden Flächen).

## Planungsrecht

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche Planung dargestellt.

Verbindliches Planungsrecht, i.e. ein Bebauungsplan nach den Bestimmungen des BauGB, besteht nicht.



## Erschließung

Das auf einem Sporn über der Hauptstraße liegende Grundschulareal wird für den Fahrverkehr (Anlieferungs- und Servicefahrzeuge) von dort über eine Rampe mit 10% Steigung erreicht.

Die Fußgängerverbindung aus dem Ortskern unterquert zunächst die Hauptstraße in einer Unterführung, um dann über einen gedeckten Treppengang ebenfalls das Schulvorfeld zu erreichen.

Die Zuwege, die von Süden von der Geranienstraße zur Schule und zur Kindertagesstätte führen, sind dem Fuß- und Radwegverkehr vorbehalten.



Rampe zur Grundschule

Foto: ORplan



Gebiet Ehninger Weg

Foto: ORplan

Die bislang einzigen Gebäude im Plangebiet, die Wohngebäude Aidlinger Straße 13 und 15, werden über die Aidlinger Straße erschlossen.

Der Ehninger Weg ist bislang anbaufrei.

## 6.2 Zielvorgaben

Die Ortsentwicklungsplanung hat bezüglich der künftigen Zweckbestimmung zwischen mehreren, teilweise auch divergierenden Zielen abzuwägen:

- Ausbau der Mitte, d.h. Stärkung des Gemeinbedarfsstandorts Grundschule durch die Eröffnung von Optionen für eine Campus-Entwicklung in Richtung Ganztageschule oder auch für ein erweitertes Angebot durch eine weiterführende Schule (Realschule) für Dagersheim und Darmsheim, Leitbild „Schullandschaft als Integrationsort“;
- Erhaltung und Sicherung der Ausgleichs-, Biotop- und Kleinklimaqualitäten des größten zusammenhängenden Streuobstgebiets in Ortsnähe, seiner Funktion als Natur- und Erholungsraum ebenso wie seiner Bedeutung für den Ortskern als Kaltluftentstehungs- und -abflussgebiet. Entlastung des engeren und weiteren Umfelds vom Parkierungsdruck der Gemeinbedarfseinrichtungen, der insbesondere bei Großveranstaltungen auftritt;

- abschließende Ausformung des Siedlungsrandes bei Erhaltung einer lesbaren Siedlungszäsur zwischen den beiden Ortschaften Dagersheim und Darmsheim;
- gleichzeitig Stärkung einer dritten synergiewirksamen Verbindung zwischen den Ortschaften (– neben dem Schwippe-Zug und der Hauptstraße/Dagersheimer Straße –) über die beiden Schulcampus.

### 6.3 Grundzüge der künftigen städtebaulichen Ordnung

Den so beschriebenen Zielvorgaben folgend ist das Neuordnungskonzept für den Bereich Ehninger Weg wie folgt beschrieben:

- Die Straße Ehninger Weg wird für den allgemeinen Fahrverkehr zwischen der Geranien- und der Aidlinger Straße unterbrochen. Von Norden, der Aidlinger Straße, bleiben die Zufahrtsmöglichkeiten zu den dort angeschlossenen Stellplatzanlagen (s.u.) möglich; von Süden ist der künftige Andienungs- und Serviceverkehr des Schulcampus gedacht. Mit der Unterbrechung des Ehninger Wegs wird letztlich auch ein in der Bürgerschaft kritizierter „Schleichwegverkehr“ zwischen dem Ortskern und der K 1000 unterbunden.
- Der Campus Grundschule Dagersheim und der Campus Rappenbaumschule wird durch einen neuen direkten Geh- und Radweg verbunden, der im Westen über einen gestalteten Brückenkopf an die Überführung über die Aidlinger Straße anschließt und im Osten den Ehninger Weg niveaufrei quert.
- Im Winkel zwischen dieser neuen Wegeverbindung und der ehemaligen Straßentrasse wird ein Baufeld für einen künftigen Ergänzungs- bzw. Verfügungsbau Gemeinbedarf/Schule mit ca. 2.750 qm Bruttogeschossfläche aufgespannt.
- Zwischen diesem Baufeld sowie der Kindertagesstätte Ehninger Weg im Norden und der Schwippehalle im Osten kann ein verkehrsfreier Campus-Platz entstehen, der neben der Nutzung als Schulaufenthaltsfläche auch Feste von Vereinen oder solche des Jugendtreffs („Kick&Grill“) erlaubt.
- Vom Geranienweg nach Süden wird entlang des Westrands des Ehninger Wegs der Siedlungsrand durch eine viergeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise abschließend ausgeformt. Insgesamt werden hier – abhängig von der Auslegung des typologischen Musters „Punkthaus“ ca. 55 bis 70 Wohneinheiten für (in der Erstbelegung) ca. 165 bis 210 Einwohner möglich.
- Für die Süddeutsche Gemeinschaft wird an Stelle der bestehenden Anlagen ein Neubauvolumen von etwa doppelter Größenordnung möglich.

Notwendige Stellplätze können hier – durch die Topographie begünstigt – bis zu einer Größenordnung von etwa 30 Einheiten in den Hang und unter das Gebäude eingeschoben werden.

- Auf der westlich gegenüberliegenden Seite des Ehninger Wegs ist, in den Grünzug eingeschoben, eine öffentliche Stellplatzanlage mit bis zu 100 Stellplätzen denkbar, deren Anlage allerdings mit geringstmöglicher Flächenversiegelung (offenporige Beläge, Schotterrasen) zu erfolgen hätte.
- Die übrige Fläche bleibt in ihren Streuobstbeständen erhalten. Ihre nachhaltige Pflege ist als gemeinsames Dagersheimer-Darmsheimer Vereinsprojekt („Bürgergarten“) ebenso denkbar wie als „Pomologie“ (Obstbaumkunde) der Grundschule Dagersheim.

Handlungsempfehlung:

Aufstellung eines Bebauungsplans

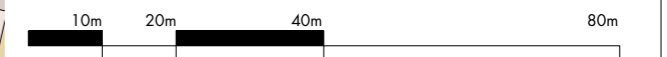
Potentiell neuordnungsgebiet mit folgenden Zielen:

- Keine Privatisierung der Fläche für privaten Wohnungsbau sondern Sicherung als Optionsfläche für öffentliche Nutzungen;
- Unterbrechung Straße Ehninger Weg;
- Direkte Wegeverbindung Grundschule und Rappenbaum-Areal;
- Ergänzungs- bzw. Verfügungsbau Gemeinbedarf/Schule;
- abschließende Ausformung des Siedlungsrandes am Westrand Ehninger Weg durch viergeschossige Wohnbebauung;
- Neubauvolumen für Süddeutsche Gemeinschaft an Stelle der bestehenden Anlagen;
- öffentliche Stellplatzanlage mit geringstmöglicher Flächenversiegelung;
- Sicherung des Streuobstbestands.





PROJEKT			
ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT DAGERSHEIM			
AUFTRAGGEBER			
STADT BÖBLINGEN			
PLAN			
EHNINGER WEG			
DATUM 14.12.2016	MASSSTAB 1:1.000	N	Bearbeiter SCH/DE



**ORplan** PARTNERSCHAFT FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU  
PROF. SCHWINGE • ROHN • TRITSCHLER  
ROTENBERGSTR. 20 • 70190 STUTTGART  
FON 0711/ 925 750 • FAX 0711/ 925 7530 • E-MAIL post@orplan.de

## 7.0 VERTIEFUNGSBEREICH SCHWIPPE-AUE

### 7.1 Allgemeine Erläuterungen zur Schwippe

Bedeutendstes und prägendstes Gewässer auf Gemarkung Dagersheim ist die Schwippe. Sie verläuft als zentrale Achse durch die Ortslage und verbindet diese mit der freien Landschaft. Die Schwippe wurde im Laufe ihrer Geschichte mehrmals korrigiert, ausgebaut und auf Gemarkung Sindelfingen weitgehend verdolt. Auf Dagersheimer Gemarkung verläuft sie dagegen in einem offenen teils ausgebauten und teils wieder naturnahen Gerinne.

Die Schwippe stellt einen elementaren Bestandteil der Naherholung und des Biotopverbunds dar. Östlich der Ortslage ist das Schwippetal ein wichtiger Hochwasserrückhalteraum zum Schutz der Bebauung vor einem 100jährigen Hochwasser. Diese Funktionen zu schützen und zu verbessern stehen im Fokus des Vertiefungskonzepts Schwippeaue.

### 7.2 Bestandsbeschreibung

Die Schwippe ist ein belastetes Gewässer und gilt als verschmutzt, häufig ist ihr Verlauf festgelegt und teilweise sind die Ufer stark verbaut. Im Ortszentrum verläuft sie in fest ausgebauter Troglage mit senkrechten Uferwänden. Jüngere Gewässerentwicklungsmaßnahmen und umwelttechnische Verbesserungen in der Kläranlage Sindelfingen haben zwischenzeitlich sowohl zu bio-chemischen als auch gewässermorphologischen Verbesserungen geführt. Dennoch besteht noch an einigen Abschnitten Renaturierungsbedarf.

Im Westen und in der Ortslage verläuft die Schwippe im oberen Muschelkalk, was im Gelände besonders gut im nördlichen Talraum am Steilhang des Dagersheimer Bergs entlang der westlichen Berggasse oder Am Steinbruch zu erkennen ist. Im Außenbereich auf Flächen außerhalb des Hochwassereinflusses hat sich ein an Trockenstandorte angepasster strukturreicher Biotopkomplex mit Hecken, Magerwiesen, Streuobst und ungenutzten Säumen entwickelt und ist als europäisches Schutzgebiet, als Naturdenkmal und geschützte Biotope ausgewiesen.

Nach Osten verlässt die Schwippe den harten Muschelkalk, das Tal verbreitert sich und die Talflanken flachen ab. Dort haben sich über dem Gipskeuper und vor der Entwässerung der Talaue nasse anmoorige Flächen ausgebildet, deren Relikte auch heute noch im Boden nachweisbar sind.

Außerhalb der anmoorigen und nicht überbauten Flächen haben sich unter Einfluss des Grundwassers im Talgrund Auengleye entwickelt.

Außerhalb der Bebauung herrscht Grünlandnutzung vor, im östlichen Teilgebiet ergänzt um wenige Acker- und Kleingartenflächen.



Wie oben beschrieben, werden die Böden nach Osten anmoorig, d.h. die Schwippeau wird feuchter. Das zeigt sich an den zunehmend aufkommenden Feuchtwiesen und Schilfflächen. Der Feuchtbiotopkomplex im Gebiet Entensee ist gesetzlich geschützt.

### 7.3 Entwicklungsleitbild und Ziele

#### Entwicklungsleitbild

Die Schwippe soll als zentrale Naturerlebnisachse von Dagersheim ausgebaut und der Biotopverbund sowie der ökologische Zustand des Gewässers selbst sollen verbessert werden. Die Einbindung der Schwippe in das dörfliche Ortsbild soll besonders gefördert werden.

#### Entwicklungsziele

Mit dem Entwicklungsleitbild werden folgende Schwerpunktziele verfolgt:

- Verbesserung der Zugänglichkeit aus den Siedlungsbereichen;
- Vervollständigung begleitender Fuß-/Radwegeverbindungen;
- Ökologische Entwicklung des Gewässerraums;
- Ausarbeiten von Lösungen für die Hochwasserproblematik.

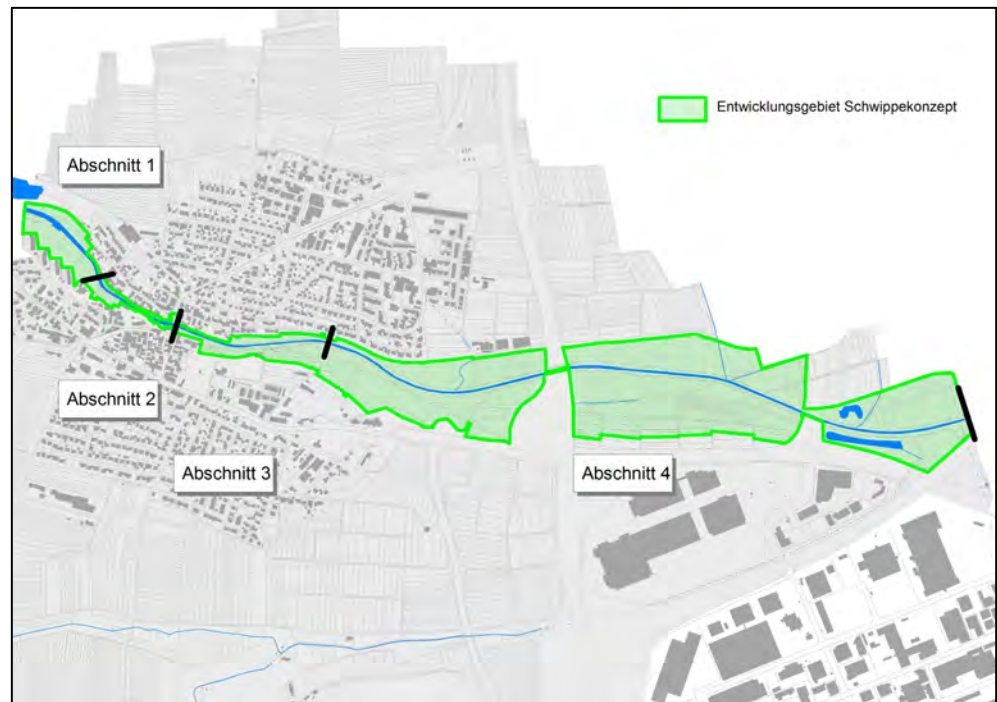
### 7.4 Maßnahmenkonzept

Das Maßnahmenkonzept dient der vorbereitenden Umsetzung der im vorigen Kapitel formulierten Entwicklungsziele. Hierzu wurden sowohl Flächenmaßnahmen als auch punktuelle Maßnahmen entwickelt, die in der Tendenz zum Außenbereich verstärkt die ökologischen und zum Innenbereich hin auch stadtgestalterische Entwicklungspotentiale nutzen sollen.

Für das Entwicklungsgebiet soll entlang der gesamten Schwippe der gesetzlich vorgeschriebene Gewässerrandstreifen so entwickelt werden, dass die ökologischen Funktionen zur Erhaltung und Verbesserung des Gewässers gefördert werden können. Neben den gesetzlichen Anforderungen des Wassergesetzes von Baden-Württemberg an den Gewässerrandstreifen sollen im Außenbereich bzw. dort, wo es die Nutzungs- und Eigentumsverhältnisse zulassen Feuchtbiotope, Feuchtgrünland oder Feuchtgehölze angelegt werden. Im Außenbereich muss der Gewässerrandstreifen min. 10 m breit sein und im Innenbereich 5 m.

Das Potential für Gewässeraufweitungen wurde ebenfalls über den gesamten Gewässerverlauf untersucht.

Ziel des Maßnahmenkonzepts ist auch die Ergänzung bestehender Lücken zu einem durchgängigen Fuß- und Radweg entlang der Schwippe.



Lageübersicht Entwicklungsgebiet Schwippe

Plan: PLANUNG+UMWELT

## Abschnitt 1

### Renaturierungsbereich und Hochwasserretentionsraumreserve Untere Dagersheimer Schwippe

Der untere Schwippeabschnitt auf Dagersheimer Gemarkung reicht von der Gemarkungsgrenze bis zur Schwippebrücke Ostelsheimer Straße/ Berggasse. Die für das Entwicklungskonzept untersuchten Flächen sind nicht bebaut.

Die Schwippe wird an der Gemarkungsgrenze von Muschelkalksporn nach Norden abgelenkt, wo sich in Folge ein Prallhang ausgebildet hat. Zwischen südlichem Sporn und Prallhang verengt sich das Tal entsprechend.

Die Schwippe wird mit wenigen Lücken auf der Südseite fast durchgängig von Bachgehölzen begleitet. Auf Höhe des Bolzplatzes (s.u.) besteht eine größere Lücke.

Südlich der Schwippe dienen die Aueflächen weitgehend der Grünlandnutzung. Westlich an die Schwippebrücke grenzt ein Rasen-Bolzplatz an und am Südrand des Abschnitts 1 leiten Gehölzpflanzungen und ein Kinderspielplatz zum bebauten Innenbereich über.

Nördlich der Schwippe grenzen an den Gehölzsaum der Schwippe im tiefer liegenden Auenbereich Wiesenbrachflächen und Fettwiesen an. Nach Westen und Norden nimmt der Gehölzanteil zu und wird im Anstieg zur Berggasse dichter und breitet sich längs der Berggasse aus.

Im Bereich der Fettwiesen des östlichen Auebereichs befinden sich auch Feldgärten.

Zur besseren Ausnutzung der ökologischen Potentiale und des naturverträglichen Freizeitwertes werden folgende Entwicklungsmaßnahmen vorgeschlagen:

### Extensivflächen feuchter Standorte

im Bereich des HQ<sub>extrem</sub> sollen ungenutzte und extensiv genutzte Feuchtstandorte entwickelt werden. Hierzu macht das Konzept folgende Vorschläge:

- Umsetzung des gesetzlichen Gewässerrandstreifens von min. 10 m, innerhalb dessen durch Sukzession ungenutzte Feuchtbiotope aus Hochstauden, Röhricht und Auegehölzen entstehen können und anschließend nur sporadischer Pflege bedürfen um den Gehölzaufwuchs ggf. zu steuern. Bereichsweise soll sich so Auwaldcharakter im Wechsel mit Offenstellen einstellen können.
- Die bestehende Grünlandnutzung außerhalb des 10 m Gewässerrandstreifens soll so gesteuert werden, dass sich in den flachen Bereichen (etwa HQ<sub>extrem</sub>) langfristig verstärkt Feucht- oder Nassgrünland entwickeln kann. Hierzu bedarf es ggf. einer Kappung von Dränagen und einer Reduktion der Mahd auf eine zweischürige Nutzung, die in Bereichen, wo der Gewässerrandstreifen ggf. breiter als 10 m angelegt wird nur noch einschürig sein sollte.

### Extensive Nutzung

- Außerhalb des HQ<sub>extrem</sub> soll die Grünlandnutzung der vorhandenen Wiesen erhalten bleiben, um so auch den offenen Charakter der Schwippe zu beibehalten. Die Mahd soll zwei- bis dreischürig erfolgen und das Mähgut soll abtransportiert werden. Gedüngt werden soll nicht.

### Extensive Streuobstlandschaft

- Am Ostrand des Abschnitts nördlich der Schwippe bietet sich eine kleine Wiesenfläche für die Umwandlung in eine Streuobstwiese an.

### Trockenstandorte

- Nördlich der Schwippe, im Anstieg zur Berggasse befindet sich ein südexponierter Streifen außerhalb des HQ<sub>extrem</sub>, der sich gut für die Entwicklung eines Trockenbiotopkomplexes aus krautiger Saumvegetation und einzelnen Sträuchern oder Bäumen eignet. Hierzu sollte der zwischenzeitlich aufgekommene Gehölzbestand

ausgelichtet und dauerhaft offen gehalten werden. Für die Offenhaltung bietet sich die Ziegenbeweidung an.

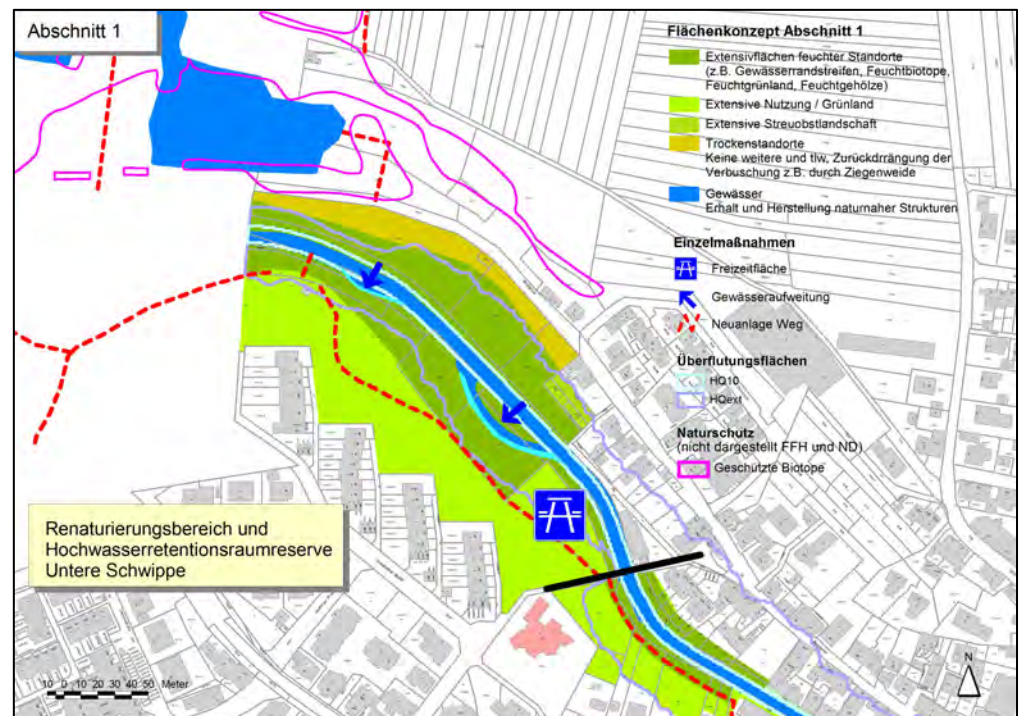
## Gewässer

- Die Schwippe ist in ihrem ökologischen Zustand zu erhalten und möglichst zu verbessern.
- Um dem Fluss wieder etwas mehr natürliche Dynamik zu verleihen, sollten die südlichen Ufer bereichsweise abgeflacht und das Gewässer ausgeleitet werden. Hierzu wurden zwei Abschnitte mit Gehölzlücken identifiziert, wo Abflachungen bzw. Ausleitungen ohne größere Schäden am Gehölzbestand möglich wären. Die Geländemorphologie gibt dabei die Größendimension vor. Im flacheren östlichen Abschnitt ist daher eine größere Ausleitung denkbar, die es ermöglicht, zwischen Hauptstrom und Ausleitung eine Trockeninsel stehen zu lassen, ohne zur Fischfalle bei ablaufendem Wasser und Trockenheit zu werden.

## Einzelmaßnahmen

- **Wegeverbindung:** Zur Umsetzung des Ziels, die Fuß- und Radwegeverbindungen entlang der Schwippe zu verbessern, soll in gebührendem Abstand zum ökologisch empfindlichen Gewässerlebensraum ein neuer Weg durchgängiger entstehen, der nach Osten in Abschnitt 2 und nach Westen auf Gemarkung Sindelfingen-Darmsheim fortgeführt werden soll. Um den Westanschluss zu realisieren, bedarf es der Kooperation mit der Stadt Sindelfingen bzw. dem Ortsteil Darmsheim. Daher sollte vorrangig eine Anbindung an das dortige bestehende Wegenetz angestrebt werden.
- **Neuanlage Stichwege für das Naturerlebnis:** Zur Erlebbarkeit der Schwippe kann vom neuen Weg (s.o.) ein kurzer Stich zur Schippe abgezweigt werden, der z.B. in einer Aussichtsplattform über dem Gewässer endet.  
Von der Berggasse aus kann ein Stichweg zum Naturdenkmal und FFH-Gebiet Ehemaliger Steinbruch Dagersheim führen. Diese Wegeerschließung soll eine gesteuerte behutsame Heranführung der Menschen an das Schutzgebiet sein. Der Weg kann aus Holzbohlen als Steg gebaut werden, durch Geländer vom Schutzgebiet abgeschrankt sein und auf einer Informationsplattform mit Schautafeln enden. Zusammen mit dem in diesem Konzept vorgeschlagenen Informationszentrum Schwippe (siehe Abschnitt 3) kann dieser Ort in ein Naturdidaktik- und -erlebniskonzept Dagersheim eingebunden werden.





Maßnahmenkonzept Abschnitt 1

Plan: PLANUNG+UMWELT

## Abschnitt 2

Der innerhalb des Ortskerns liegende zweite Abschnitt ist von Bebauung geprägt und birgt ökologische und stadtgestalterische Entwicklungspotentiale gleichermaßen.

Von der Brücke Ostelsheimer Straße/Berggasse bachaufwärts sind die Ufer der Schwippe zunächst mit trocken verlegten Natursteinen teilweise befestigt. Nachdem die Bebauung an beiden Ufern unmittelbar an das Gewässer heranrückt, befindet sich die Schwippe in einem kastenförmigen Verbau aus fest verputzten senkrechten Mauerwänden an beiden Ufern.

Für Abschnitt 2 werden folgende Entwicklungsmaßnahmen festgelegt:

### Extensivflächen feuchter Standorte

Im Bereich des HQ<sub>extrem</sub> sollen innerhalb des gesetzlichen Gewässerrandstreifens im westlichen Teilabschnitt (westlich der Bebauungsverengung) ungenutzte und extensiv genutzte Feuchtstandorte entwickelt werden. Hierzu macht das Konzept folgende Vorschläge:

- Umsetzung des gesetzlichen Gewässerrandstreifens (10 m im Außenbereich und min. 5 m im Bereich der Hausgärten/ Innenbereich), innerhalb dessen durch Sukzession ungenutzte Feuchtbiotope aus Röhricht und Auegehölzen entstehen können und anschließend nur sporadischer Pflege bedürfen um den Gehölzaufwuchs ggf. zu steuern.

## Extensive Nutzung

- Im Bereich des HQ<sub>extrem</sub> soll außerhalb des gesetzlichen Gewässerrandstreifens im westlichen Teilabschnitt (westlich der Bebauungsverengung) extensiven Nutzungen Vorrang eingeräumt werden, wobei Wiesennutzung bevorzugt wird. Dabei soll die Mahd zwei- bis dreischürig erfolgen und das Mähgut soll abtransportiert werden. Gedüngt werden soll nicht.

## Gewässer

Der ökologische Zustand der Schwippe ist deutlich zu verbessern. Dies trifft insbesondere auf den östlichen Teilabschnitt zu.

Zur Verbesserung des Uferprofils und der Sohlstruktur werden für den hart verbauten Teilabschnitt Verbesserungsvorschläge gemacht, die insbesondere auch das durch die Bestandsbebauung bedingte enge Raumprofil zu berücksichtigen haben. Zudem müssen in diesem Bereich aufgrund des Platzmangels innerhalb des Gewässerlaufs Verbesserungen für die Tiefenvarianz, die Sohlenstruktur und der Fließgeschwindigkeit vorgenommen werden ohne den Hochwasserretentionsraum zu verringern. Ob dies möglich ist, muss hydraulisch überprüft werden.

Folgende Einzelmaßnahmen werden vorgeschlagen:

- Wechselseitiger Einbau von Buhnen;
- Stufung der Uferwände mit Natursteinen und Pflanznischen (ggf. nur einseitig);
- Einbringen von Pflanzinseln.



Beispiel für Gewässergestaltungen in baulich beengten Stadträumen

Foto: WETZEL



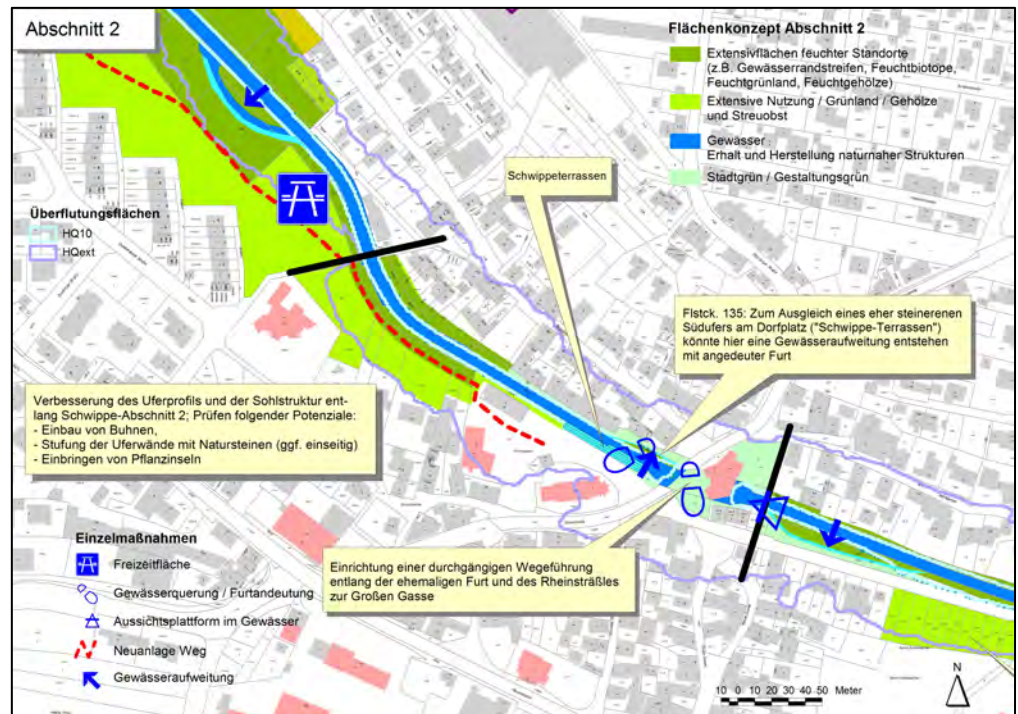
Beispiel für Gewässergestaltungen in baulich beengten Stadträumen

Foto: WETZEL

## Einzelmaßnahmen

- Schwippe Terrassen: Die Schwippe ist das zentrale Identifikationsobjekt der Gemeinde Dagersheim. Sie sollte den Ortsteil daher nicht trennen sondern verbinden. So wie bereits zur Römerzeit, als die Schwippe mittels Furt just dort gequert wurde, wo heute das Bezirksamt über dem Fluss thront, soll das Gewässer auch heute wieder zugänglich und erlebbar gemacht werden. Vorgeschlagen wird, dass dies am Dorfplatz in Form von Steinterrassen, die zur Schwippe hinabführen, umgesetzt wird. Zum Ausgleich eines steinernen Südufers bei den Schwippe Terrassen könnte am gegenüberliegenden Ufer eine Gewässeraufweitung mit angedeuteter Furt entstehen. Die Realisierbarkeit ist mit einer technischen Machbarkeitsstudie zu überprüfen.
- Herstellung Wegeverbindung: Zur Umsetzung des Ziels, die Fuß- und Radwegeverbindungen entlang der Schwippe zu verbessern, soll in gebührendem Abstand zum ökologisch empfindlichen Gewässerlebensraum im westlichen Teilabschnitt ein neuer Wegeabschnitt entstehen.





Maßnahmenkonzept Abschnitt 2

Plan: PLANUNG+UMWELT

### Abschnitt 3

Östlich des Bezirksamtes beginnt ein Schwippeabschnitt mit besonderer Bedeutung für die Wohnungsnahe Erholung und die Bewegung im Freien. Dies zeigt sich auch an der intensiven Nutzung des dort verlaufenden Fuß- und Radweges.

Zur Verbesserung der Naherholungsfunktion, des Hochwasserschutzes, des Naturverständnisses und der Identifikation mit dem Gewässerlebensraum Schwippe wurden folgende Maßnahmevorschläge erarbeitet:

#### Extensivflächen feuchter Standorte

- Im Bereich der vorgeschlagenen Gewässeraufweitungen (siehe Gewässermaßnahmen unten) sollen ungenutzte und extensiv genutzte Feuchtstandorte aus Röhricht und Auegehölzen entwickelt werden.

#### Extensive Nutzung

- Im Bereich des HQ<sub>extrem</sub> soll innerhalb und außerhalb des gesetzlichen Gewässerrandstreifens extensiven Nutzungen Vorrang eingeräumt werden, wobei Wiesennutzung (Grünland) bevorzugt wird. Dabei soll die Mahd zwei- bis dreischürig erfolgen und das Mähgut soll abtransportiert werden. Gedüngt werden soll nicht.



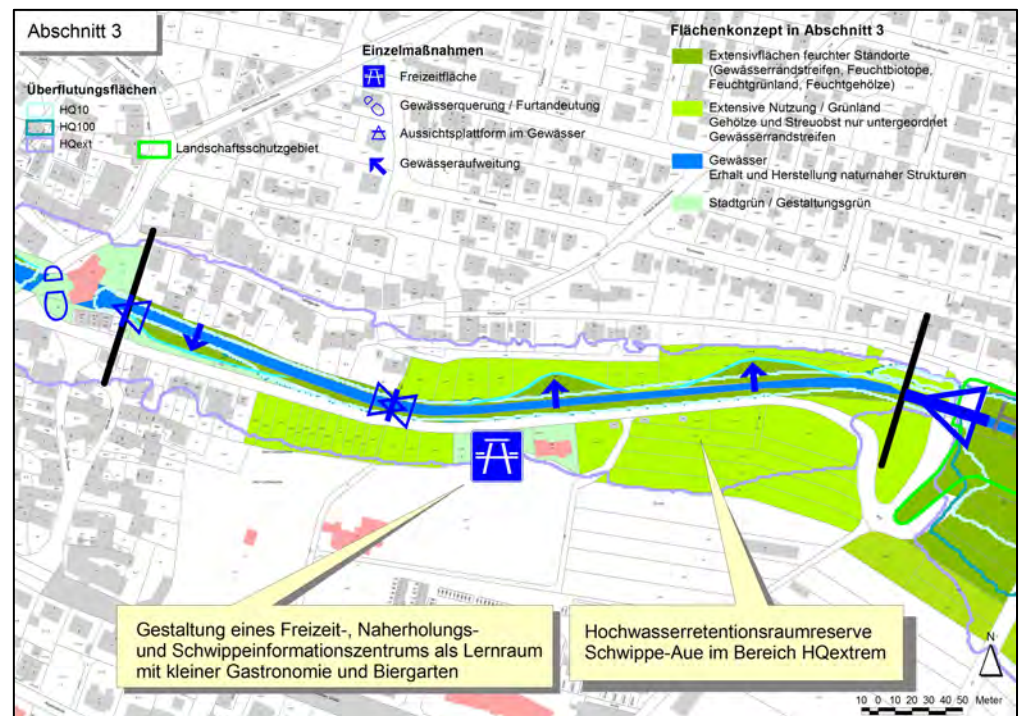
- Eine Neubebauung innerhalb des HQ<sub>extrem</sub> soll nicht angestrebt werden und nur bei Retentionsraumausgleich erfolgen. Dieser kann mit den vorgeschlagenen Gewässeraufweitungen (s.u.) verrechnet werden.
- Die bestehenden Dorfgärten können bestehen bleiben, sofern für sie nicht adäquater Ersatz gefunden wird.

## Gewässer

- Die Schwippe ist in ihrem ökologischen Zustand zu erhalten und möglichst zu verbessern, auch strukturell.
- Um dem Fluss wieder etwas mehr natürliche Dynamik zu verleihen und um die Hochwasserwelle zu dämpfen, sollten die Ufer bereichsweise abgeflacht und so das Gewässer aufgeweitet werden. Hierzu wurden drei Abschnitte identifiziert. Die Geländemorphologie gibt dabei die Größendimension vor. Die Abflachungen sind am südlichen Ufer oberstrom der Fußgängerbrücke am Bezirksamt und am nördlichen Ufer etwa auf Höhe des Kleintierzüchterheims sowie einige Zehner Meter weiter Flussaufwärts. Die abgeflachten Ufer sollten so gestaltet werden, dass die Schwippe dort hin ab Mittelwasser ausufernd sein kann und dass sich dort Hochstauden, Röhricht und Gehölze ansiedeln können.

## Einzelmaßnahmen

- Gewässeraufweitung (siehe Gewässer oben).
- Freizeitfläche: Südlich der Schwippe soll beim Kleintierzüchterheim das „Schwippe-Informationszentrum“ als Lernraum für Naturdidaktik, Naherholung und Freizeit entstehen. Dort soll auch eine Gastronomie mit Biergarten ihren Platz finden, die Spaziergängern, Wanderern, Radfahrern und sonstigen Besuchern die Möglichkeit zur Rast und Einkehr ermöglicht.
- Aussichtsplattformen am Gewässer: Entlang der Schwippe sollen mehrere Aussichtsplattformen an den zwei bestehenden Fußgängerbrücken angebracht werden, um so sowohl das Gewässer selbst als auch den ortsnahe Talraum betrachten zu können. Im Kontext mit dem oben vorgeschlagenen Schwippe-Informationszentrum können Schautafeln aufgestellt werden, auf denen Abbildungen und Texte die Schwippe und ihre Einbindung in die Ortsgeschichte erklären.



Maßnahmenkonzept Abschnitt 3

Plan: PLANUNG+UMWELT

## Abschnitt 4

### Renaturierungsbereich und Hochwasserrückhalteraum Obere Dagersheimer Schwippe

Der obere Schwippeabschnitt auf Dagersheimer Gemarkung reicht vom Dammbauwerk des Hochwasserrückhaltebeckens bis zur Gemarkungsgrenze Sindelfingen. Die für das Entwicklungskonzept untersuchten Flächen sind nicht bebaut.

Der östliche Abschnitt 4 ist als flaches Muldental ausgebildet und wird geprägt durch lehmige Ablagerungen in der Talau und Lössablagerungen in den südlichen Randbereichen. Von West nach Ost gehen die lehmigen Talablagerungen zunehmend in anmoorige Ausbildungen über. Im Gebiet Entensee sind Reste eines Moors vorhanden. Die Bodenfeuchte in den Talablagerungen hat zur Ausbildung von Gleyböden geführt.

Entlang der Schwippe verläuft ein mehr oder weniger lückiger schmaler Auwaldstreifen mit einigen noch jungen Nachpflanzungen.

Hauptnutzungstyp ist das Grünland. Im Süden zwischen B464 und Gottlieb-Daimler-Straße werden außerhalb des HQ100 Lössböden für den Ackerbau genutzt und weitgehend noch innerhalb des HQ100 befindet sich eine Kleingartenanlage. Beim östlichen Teilgebiet von Abschnitt 4 (Entensee) handelt es sich um geschützte Flächen (geschützte Biotop, Naturdenkmal, Landschaftsschutzgebiet).

Zur besseren Ausnutzung der ökologischen Potentiale und des naturverträglichen Freizeitwertes werden folgende Entwicklungsmaßnahmen vorgeschlagen:

### Extensivflächen feuchter Standorte

im Bereich des HQ10 sollen ungenutzte und extensiv genutzte Feuchtstandorte erhalten und entwickelt werden. Hierzu macht das Konzept folgende Vorschläge:

- Umsetzung des gesetzlichen Gewässerrandstreifens von min. 10 m, innerhalb dessen durch Sukzession ungenutzte Feuchtbiotope aus Hochstauden, Röhricht und Auegehölzen entstehen können und anschließend nur sporadischer Pflege bedürfen um den Gehölzaufwuchs ggf. zu steuern. Bereichsweise soll sich so Auwaldcharakter im Wechsel mit Offenstellen einstellen können.
- Die bestehende Grünlandnutzung außerhalb des 10 m Gewässerrandstreifens soll so gesteuert werden, dass sich langfristig verstärkt Feucht- oder Nassgrünland entwickeln kann. Hierzu bedarf es ggf. einer Kappung von Dränagen und einer Reduktion der Mahd auf eine zweischürige Nutzung, die in Bereichen, wo der Gewässerrandstreifen ggf. breiter als 10 m angelegt wird nur noch einschürig sein sollte.

### Extensive Nutzung

- Außerhalb des HQ10 soll die Grünlandnutzung der vorhandenen Wiesen erhalten bleiben, um so auch den offenen Charakter der Schwippeaue beizubehalten. Die Mahd soll zwei- bis dreischürig erfolgen und das Mähgut soll abtransportiert werden. Gedüngt werden soll nicht.

### Extensive Streuobstlandschaft

- Südöstlich des Dammbauwerks bietet es sich an, auf den dortigen Weiden außerhalb des HQ100 die für Dagersheim ortstypischen Streuobstwiesen zu entwickeln. Eine Kombination mit Dorfgarten-nutzung ist ebenfalls denkbar. Dies könnte ggf. eine Teilkompensation (Ersatzfläche) für die sich östlich der B464 befindlichen Kleingärten sein, die dort nicht dem Entwicklungsziel entsprechen.

### Gewässer

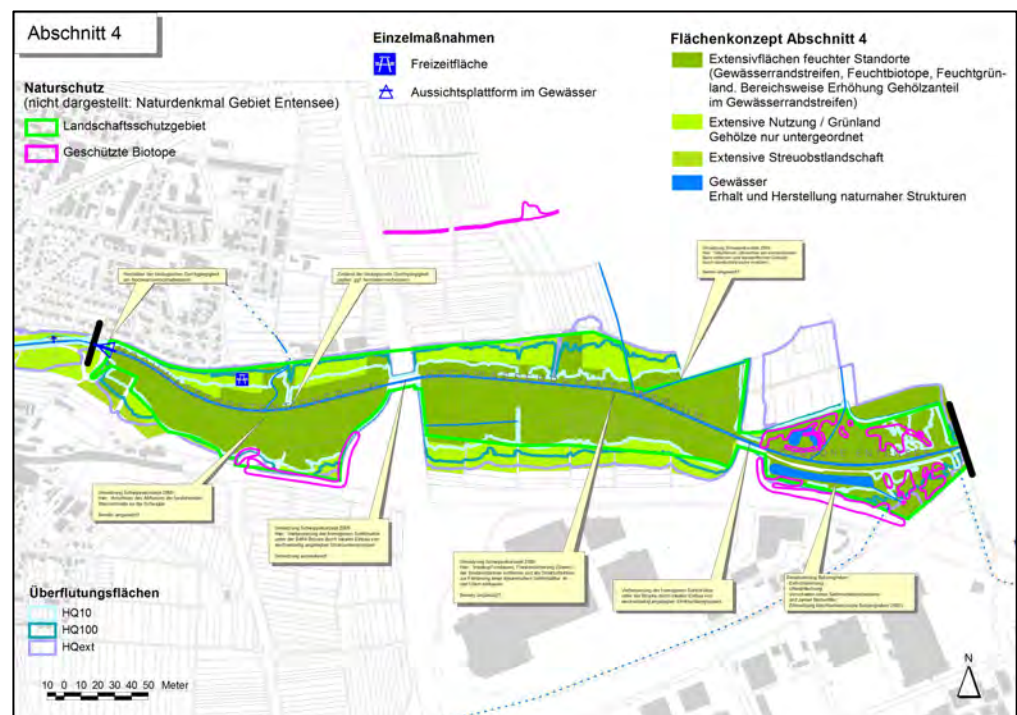
- Die Schwippe ist in ihrem ökologischen Zustand zu erhalten und möglichst zu verbessern.
- Das Bepflanzungs- und Strukturverbesserungskonzept Schwippe von 2009 sollte weiter umgesetzt werden.
- Der Hochwasserrückhaltedamm sollte für die Herstellung einer ökologischen Durchgängigkeit umgebaut werden.
- Alle sonstigen Querungsbauwerke (Straßen- und Wegequerungen) sollten auf ihre ökologische Durchgängigkeit hin überprüft

und diese hergestellt werden. Im Besonderen gilt dies für den Schwippeverbau unterhalb der B464 und der Gottlieb-Daimler-Straße. Dort sollte die homogene Sohlstruktur durch den lokalen Einbau von wechselseitig angelegten Struktursteingruppen verbessert werden.

- Renaturierung Butzengraben: Der verlandete Butzengraben stellt eine Barriere für das Biotopentwicklungspotential innerhalb der Ökozone Entensee dar. Es ist auch nicht auszuschließen, dass von den am Gewässergrund akkumulierten Schlämmen Belastungen für die unterliegende Schwippe und die Ökozone insgesamt ausgehen. Es wird daher dringend empfohlen, die in der zugehörigen Machbarkeitsstudie von 2005 vorgeschlagenen Maßnahmen umzusetzen. Hierzu zählen die Entschlammung, die Uferabflachung und das Vorschalten eines Sedimentationsbeckens mit zwei Bodenfiltern.

### Einzelmaßnahmen

- Aussichtsplattform am Gewässer: An der Ostseite des Hochwasserschutzdamms soll eine Aussichtsplattform so angelegt werden, dass sowohl das Gewässer selbst als auch das weite naturnahe Tal betrachtet werden können. Eine Schautafel kann im Kontext mit dem für Abschnitt 3 vorgeschlagenen Schwippe-Informationszentrum die Funktionsweise des Rückhaltebeckens und die Ökologie der Schwippe und des Talraums erklären.



Maßnahmenkonzept Abschnitt 4

Plan: PLANUNG+UMWELT



## 8.0 EICHENPFÄDLE: in Verbindung mit dem Neuordnungsbereich Maichinger Straße

### 8.1 Einstieg in eine behutsame Außenentwicklung

Im Flächennutzungsplan sind in Dagersheim insgesamt 13,3 ha Wohnneubaufäche dargestellt, davon 6,5 ha Wohnneubaufäche im Gebiet Eichenpfädle.

Am 02.10.2002 hat der Gemeinderat eine Reihenfolge für die Ausweisung neuer Baugebiete in Dagersheim beschlossen (auf Grundlage der gemeinsamen Klausurtagung von Ortschaftsrat und Ausschuss für Technik, Umwelt und Straßenverkehr am 04.07.2002 unter dem Titel „Ortsentwicklung Dagersheim, Drucksachen-Nr. 02/265). Diese beinhaltet folgende Reihenfolge: 1. Rübländer, 2. Eichenpfädle, 3. Aidlinger Straße/Ehninger Weg.

Für den Bereich Rübländer gibt es zwischenzeitlich einen rechtskräftigen Bebauungsplan, der Bereich Rübländer Süd ist ohne Entwicklungspriorität.

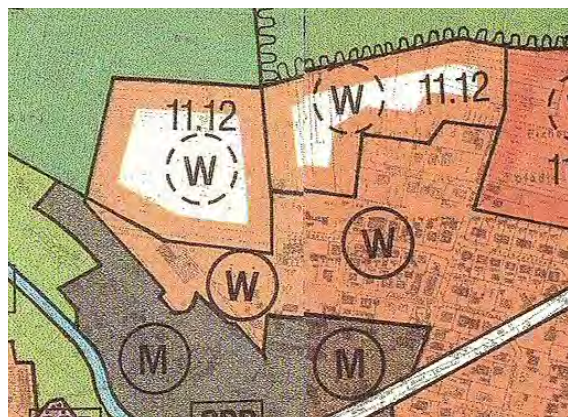
Mit dem Gebiet Eichenpfädle kann der Einstieg in eine behutsame Außenentwicklung angegangen werden – in Verbindung mit dem Neuordnungsbereich Maichinger Straße.

### 8.2 Lage und städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Gebiet Eichenpfädle liegt am nördlichen Ortsrand von Dagersheim und bietet damit einen direkten Zugang zu landwirtschaftlichen Flächen im Norden. Topografisch fällt das Gebiet im zur Schwippe hin leicht ab. Der Ortskern befindet sich in einer Entfernung von 250-500m.

### 8.3 Planungsrecht

Im rechtskräftigen FNP ist der Bereich Eichenpfädle als Wohnneubaufäche dargestellt.



FNP im Bereich Eichenpfädle und Maichinger Straße, Quelle: Stadt Böblingen

## 8.4 Erweitertes Untersuchungsgebiet

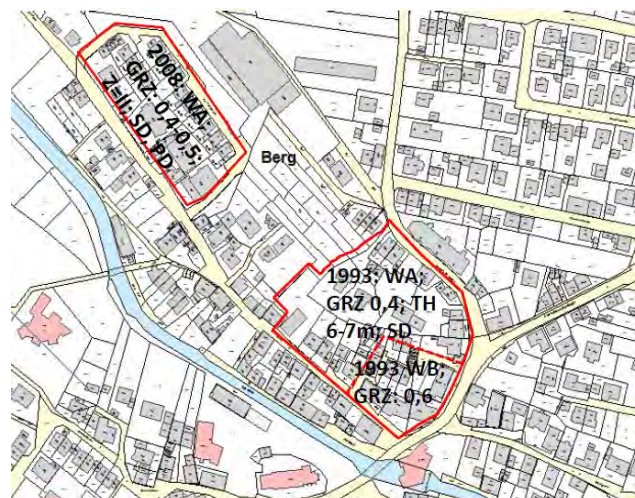
Im Zuge der Bearbeitung des Integrierten Ortsentwicklungskonzepts wurde der Zusammenhang mit dem südlich angrenzenden Bereich westlich der Maichinger Straße, nördlich oberhalb der Berggasse, dem Steinbruch und dem geplanten Baugebiet Eichenpfähle deutlich.



FNP im Bereich Eichenpfähle und Maichinger Straße,

Quelle: Stadt Böblingen

Für den Bereich Maichinger Straße gibt es in zwei kleinen Teilbereichen Bebauungspläne.



Bebauungspläne im Bereich Eichenpfähle und Maichinger Straße, Quelle: Stadt Böblingen

## 8.5 zur städtebaulichen Neuordnung



Ausschnitt aus dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept

### Neuordnungsbereich Maichinger Straße (Sägewerk, oberhalb Berggasse)

Zielsetzung: Nachverdichtung mit Wohnnutzung und Konversion

Vorgehen: Erschließungs- und Bebauungskonzept erarbeiten (Testentwurf), Vorschläge zur Bebauungstypologie (Vorgabe Verband Region Stuttgart: 80 EW/ha)

Planrecht: teilweise Bebauungspläne vorhanden, im FNP: Wohnen

Zu beachten: Grundstücksneuordnung notwendig. Bewertung der Grünflächen notwendig. Topographie. Wegeverbindung prüfen. Aufgabe der gewerblichen Restnutzung ungeklärt.

Eigentümer: diverse Privateigentümer

Größe: ca. 2 ha

### Eichenpfädle, 1. + 2. Bauabschnitt

Zielsetzung: Wohnbebauung in landschafts- und kleinklimaverträglicher Auslegung. Erschließungs- und Bebauungskonzept erarbeiten

Vorgehen: Erschließungs- und Bebauungskonzept erarbeiten (Testentwurf), Vorschläge zur Bebauungstypologie (Vorgabe Verband Region Stuttgart: 80 EW/ha)

Planrecht: kein Bebauungsplan vorhanden, im FNP: Wohnen

Zu beachten: Grunderwerb notwendig (Vorschlag: Entwicklung im Ankaufmodell). Flächenreservierung für Grünzäsur (Belüftung und Spielplatz), Bauabschnittsbildung.

Eigentümer: diverse Privateigentümer

FNP Bestand: 6,5 ha





Empfohlener Planungsbereich für einen Städtebaulichen Wettbewerb, Quelle: Stadt Böblingen

#### Handlungsempfehlung:

Städtebaulicher Wettbewerb "Eichenpfädle" im Zusammenhang mit Neuordnungsbereich Maichinger Straße

#### Ziele der Neuordnung:

- Schaffung von Wohnraum
- zuerst Innenentwicklungsbereich Maichinger Straße entwickeln
- Außenentwicklung vorbereiten (Bauabschnittsbildung)
- Ortseingrünung



## 9.0 QUELLEN

- Florian, C. 2011: Daten zur Dagersheimer Geschichte (von den Anfängen bis 1971), in: Amtsblatt Böblingen. Ein Blick in die Stadtgeschichte. 2011/25. S. 8.
- Ifeu – Institut für Energie- und Umweltforschung Heidelberg GmbH 2012: Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Böblingen Energie. Heidelberg.
- Modus Consult 2012: Verkehrsuntersuchung Dagersheim. Verkehrssituation Ortsdurchfahrt. Karlsruhe.
- Planungsbüro Kölz 2002: Verkehrsuntersuchung Dagersheim. Stuttgart.
- Röhrig, R. 1989: Dagersheimer Bilderbuch. o. O.
- Stadt Böblingen 2013: Integrationsbericht 2013 Stadt Böblingen. Protokoll. Sitzung des Preisgerichts am 18./19.03.1988. Böblingen.
- Stadt Böblingen 2009: Stadtleitbild 2020 – Statusbericht 2009. Böblingen.
- Stadt Böblingen 1989: Realisierungswettbewerb Zehntscheuer und Ortsmitte in Böblingen-Dagersheim. Preisgerichtsprotokoll 10.02.1989. Böblingen.
- Stadt Böblingen 1988: Städtebaulicher Ideenwettbewerb Dagersheim. Anlage 1 zu DS-Nr.: 13/150. Böblingen.
- Stadt Böblingen mit Lorenz, S. und Schmauder A. (Hg.) 1998: Dagersheim. Vom Frühmittelalter bis zur Gegenwart. Schriftenreihe des Instituts für geschichtliche Landeskunde und historische Hilfswissenschaften der Universität Tübingen. Band 6. Böblingen.
- Stadt Böblingen, Amt für Stadtentwicklung und Städtebau 2015: Integriertes Ortsentwicklungskonzept Dagersheim, Zwischenergebnis Baustein II – Städtebauliches Leitbild für Dagersheim. Drucksache Nr. 15/085. Böblingen.
- Stadt Böblingen, Amt für Stadtentwicklung und Städtebau 2010: Stadtbaugeschichte Böblingen. Böblingen.
- Stadt Böblingen, Amt für Stadtentwicklung und Städtebau 2002: Aktenzeichen: 30.07.2002. Drucksache Nr. 02/265. Böblingen.
- Stadt Böblingen, Amt für Stadtentwicklung und Städtebau mit Modus Consult 2009: Verkehrskonzept 2009. Generalverkehrsplan der Stadt Böblingen. Böblingen.
- Stadt Böblingen, Baurechts- und Bauverwaltungsamt 2013: Ortsentwicklung Dagersheim. Aktenzeichen: 623.2201: Sanierung Dagersheim, 27.03.2013. Drucksachen Nr. 13/098. Böblingen.
- Stadt Böblingen, Gutachterausschuss für Grundstückswerte 2013: Grundstücksmarktbericht 2013. Böblingen.
- Stadt Böblingen, Stadtplanungsamt 1983: Stadterneuerung Böblingen. Rahmenplan für den Ortskern von Dagersheim.
- Stadt Böblingen, Stadtplanungsamt mit Schönfuss, H. 1986: Grundlage eines Verkehrskonzepts für Dagersheim. Stuttgart.

- Stadt Böblingen, Stadtteil Dagersheim o.J.: Sanierung der Zehntscheune. Böblingen.
- Stadtbaugesellschaft Böblingen mbH/Sanierungsstelle der Stadt Böblingen 1988: Böblingen Dagersheim. Vorbereitende Untersuchungen. Ortskernsanierung. Böblingen.

Grundlagen:

Stadt Böblingen 2013: Einwohnerstatistik, Stand 31.12.2013. Böblingen.

Stadt Böblingen 2012: Einwohnerstatistik, Stand 31.12.2012. Böblingen.

Planungen:

Verband Region Stuttgart 2009: Regionalplan

Stadt Böblingen: Flächennutzungsplan

Stadt Böblingen: Bebauungspläne Böblingen Dagersheim

Plangrundlage:

Stadt Böblingen 2016: Allgemeines Liegenschaftskataster

Stadt Böblingen: Flurkarten

Stadt Böblingen 2015: Luftbilder

## ANHANG

### Umweltsteckbriefe

- Gebiet Ehninger Weg
- Gebiet Eichenpfädle

### Bürgerinformation

## Umweltsteckbriefe

Die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan dargestellten und noch nicht bebauten Siedlungserweiterungsflächen „**Eichenpfähle**“ im Nordwesten und „**Aidlinger Straße/ Ehninger Weg**“ im Südwesten werden nachfolgend mittels Gebietssteckbriefen auf ihre Umwelterheblichkeit hin geprüft (Umwelterheblichkeitsprüfung, UEP). Für die UEP werden die für das integrierte Ortsentwicklungskonzept relevanten Umweltbelange nach BauGB herangezogen. Die Ergebnisse dienen der ersten Orientierung, ersetzen jedoch nicht die Umweltprüfung im Zuge von Bauleitplanverfahren. Die UEP bezieht sich dabei explizit auch auf die entsprechenden Ausweisungen im städtebaulichen Entwicklungskonzept zu den beiden o.g. Gebieten und formuliert Empfehlungen zur Eingriffs- und Auswirkungsminimierung sowie zur Kompensation.

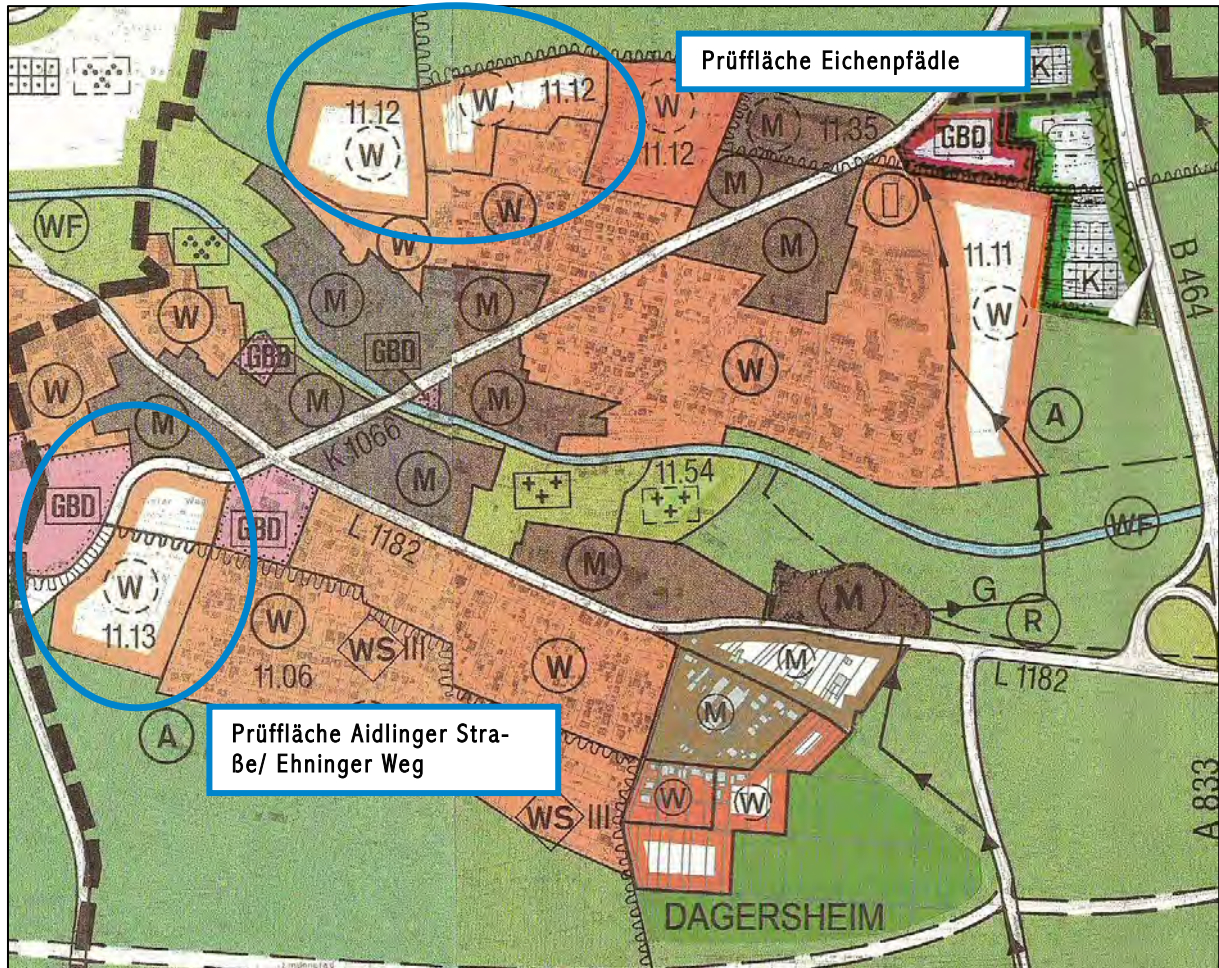
Die Bewertung möglicher Umweltauswirkungen erfolgt nach folgendem Schema in drei Grundstufen für die Einzelbeurteilung der Umweltbelange und in bis zu fünf Stufen für die Gesamtbeurteilung.

### Schema zur Bewertung möglicher Umweltauswirkungen

Bewertungsstufe	Beschreibung
<b>A</b>	<p>Einzelbeurteilung der Umweltauswirkungen: <b>Konfliktpotenzial gering</b></p> <p>Gesamtbeurteilung möglicher Umweltauswirkungen: <b>Bebauung aus umweltfachlicher Sicht unkritisch bzw. vertretbar</b> → Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nicht erforderlich</p>
<b>A/B</b>	<p>Gesamtbeurteilung möglicher Umweltauswirkungen: Bebauung aus umweltfachlicher Sicht unkritisch bis erheblich nachteilig</p>
<b>B</b>	<p>Einzelbeurteilung möglicher Umweltauswirkungen: <b>Konfliktpotenzial mittel</b></p> <p>Gesamtbeurteilung möglicher Umweltauswirkungen: <b>Bebauung aus umweltfachlicher Sicht erheblich nachteilig, jedoch ausgleichbar</b> → Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erforderlich</p>
<b>B/C</b>	<p>Gesamtbeurteilung möglicher Umweltauswirkungen: Bebauung aus umweltfachlicher Sicht erheblich nachteilig bis nicht vertretbar</p>
<b>C</b>	<p>Einzelbeurteilung möglicher Umweltauswirkungen: <b>Konfliktpotenzial hoch</b></p> <p>Gesamtbeurteilung möglicher Umweltauswirkungen: <b>Bebauung aus umweltfachlicher Sicht nicht vertretbar</b></p>



Geplante Wohnbauflächen nach rechtskräftigem Flächennutzungsplan Böblingen und Prüfflächen der Umweltsteckbriefe zum Integrierten Ortsentwicklungskonzept



Quelle: Flächennutzungsplan Stadt Böblingen, Ausschnitt

Umweltsteckbrief Aidlinger Straße / Ehninger Weg



Ziele des Umweltschutzes / planungs- und fachrechtliche Vorgaben

Planungsebene	Betroffenheit	
Regionalplanung	keine Betroffenheit	
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	nicht betroffen	
Wasserschutzgebiete	Südlicher Teilbereich (gut 2/3 der Gesamtfläche) liegt innerhalb der Zone III/ IIIa des WSG Harlanden I +II Darmsheim	
Denkmalschutz	wurde nicht geprüft (siehe auch Auswirkungen auf Kulturgüter unten)	

Schwerpunkte möglicher Umweltauswirkungen


Auswirkung auf Umweltbelange	Schwerpunkte der Umweltauswirkungen und Vorschläge zur Minimierung des Eingriffs	
<b>Menschen</b> Gesundheit und Bevölkerung insgesamt	<u>Auswirkungen</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Gebiet ist von Lärmeinwirkungen durch die im Westen des Gebiets verlaufende Aidlinger Straße betroffen. Es ist anzunehmen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) erreicht oder überschritten werden.</li> <li>- Eine erhebliche Belastungszunahme für die Bevölkerung insgesamt (beim Lärm bspw. Erhöhung der Immissionen um 3 dB(A)) ist durch die Gebietsausweisung derzeit nicht zu erkennen. Je nach späterem Gebietstyp und späterer Nutzungsart sowie der Bebauungsdichte und der Erschließungsvariante ist von einer mehr oder weniger starken Zunahme des Individualverkehrs und damit der Lärm- und Luftschadstoffemissionen entlang des öffentlichen Straßenverkehrsnetzes außerhalb der Gebietsausweisung auszugehen.</li> <li>- Verlust von potenzieller Naherholungsfläche (Streuobstwiesen und Feldgarten)</li> <li>- Nachteilige Auswirkungen auf das Bioklima und dadurch auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Dagersheimer Bevölkerung durch Wechselwirkung mit lokalklimatischen Auswirkungen (siehe Umweltbelang Klima/Luft unten)</li> <li>- Nachteilige Auswirkungen auf das Erholungsbedürfnis aufgrund der Wechselwirkung mit Auswirkungen auf die Erholungsfunktion der Landschaft (siehe Umweltbelang Landschaft unten)</li> </ul>	



Auswirkung auf Umweltbelange	Schwerpunkte der Umweltauswirkungen und Vorschläge zur Minimierung des Eingriffs	
	<p><u>Möglichkeiten der Auswirkungsminimierung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aktive und/oder passive Lärmschutzmaßnahmen (hierzu Lärmgutachten erforderlich)</li> <li>- Zur Entschärfung des Lärmkonflikts ggf. Abrücken der Gebietsgrenze von der Aidlinger Straße</li> <li>- Zur Verminderung der klimatischen und erholungsbedingten Auswirkungen siehe Klima/Luft und Landschaft unten</li> </ul>	
<p><b>Pflanzen, Tiere, Biotope, Biologische Vielfalt, Artenschutz</b></p>	<p><u>Auswirkungen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust von Streuobstwiesen und Feldgarten</li> <li>- Hohes Potenzial für nachteilige Auswirkungen auf Arten der Streuobstwiesen (Voreinschätzung: hohes Habitatpotenzial insb. für Vögel und Fledermäuse und ggf. Totholzkäfer und Reptilien)</li> <li>- Aufgrund siedlungsbedingter Störung weitgehend Ubiquisten zu vermuten</li> </ul> <p><u>Möglichkeiten der Eingriffsminimierung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ggf. vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich</li> <li>- Durchgrünung des Gebiets mit Bäumen und Sträuchern</li> <li>- Tierschonende Außenbeleuchtung</li> <li>- Reduktion der Gebietsfläche (Abgrenzungsvorschlag siehe städtebauliches Entwicklungskonzept)</li> </ul> <p><u>Möglichkeiten der Eingriffskompensation</u></p> <p>Umsetzung insbesondere der Maßnahmen zum Streuobst und zum strukturreichen Halboffenland aus dem integrierten Ortsentwicklungskonzept (2017) und dem Ökokonto (2004)</p>	
<p><b>Boden</b></p>	<p><u>Auswirkungen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhebliche Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ und „Filter und Puffer für Schadstoffe“ von hochfunktionalem Löss-Boden (zu erwartender Bodentyp: mäßig tiefe bis tiefe Parabraunerde ) durch Überbauung, Umlagerung und Versiegelung</li> </ul> <p><u>Möglichkeiten der Eingriffsminimierung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Versiegelungsgrad möglichst gering halten</li> <li>- Rekultivierung der bauzeitlich in Anspruch genommenen Flächen</li> <li>- Offene Bodenflächen mit Begrünung auf allen nicht versiegelten Flächen</li> <li>- Dachbegrünung, durchwurzelbarer Substrataufbau min. 10 cm</li> <li>- Reduktion der Gebietsfläche (Abgrenzungsvorschlag siehe städtebauliches Entwicklungskonzept)</li> </ul> <p><u>Möglichkeiten der Eingriffskompensation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Entsiegelung an anderer Stelle</li> <li>- Umsetzung von Maßnahmen aus dem integrierten Ortsentwicklungskonzept (2017) und dem Ökokonto (2004)</li> </ul>	
<p><b>Wasser</b></p>	<p><u>Auswirkungen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verringerung der Wasserrückhaltefunktion unbebauter Freiflächen durch Versiegelung</li> <li>- Grundwasserneubildung aufgrund des Lösslehmvorkommens eher gering; erhebliche Beeinträchtigungen des Grundwasserangebots durch Versiegelung daher weniger wahrscheinlich</li> <li>- Das südliche und größere Teilgebiet (südlich des Feldweges Verlängerung Geranienstraße) liegt innerhalb der Wasserschutzzone III. Das Gefährdungspotenzial kann auf Basis der vorliegenden Daten nicht beurteilt werden.</li> </ul> <p><u>Möglichkeiten der Eingriffsminimierung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Niederschlagswasserbehandlung (Rückhalt in der Fläche durch verzögerte Oberflächenwasserableitung in Mulden, Rückhalt in Zisternen und auf begrünten Dachflächen)</li> <li>- Zur Vermeidung möglicher Trinkwasserbelastungen keine Versickerungsmulden im südlichen Teilgebiet</li> <li>- Beachtung der Wasserschutzgebietsverordnung</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduktion der Gebietsfläche (Abgrenzungsvorschlag siehe städtebauliches Entwicklungskonzept)</li> </ul> <p><u>Möglichkeiten der Eingriffskompensation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Entsiegelung an anderer Stelle</li> <li>- Umsetzung von Maßnahmen aus dem integrierten Ortsentwicklungskonzept (2017) und dem Ökokonto (2004)</li> </ul>	

Auswirkung auf Umweltbelange	Schwerpunkte der Umweltauswirkungen und Vorschläge zur Minimierung des Eingriffs	
<b>Klima/Luft Klimaanpassung</b>	<p><u>Auswirkungen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vollständige Inanspruchnahme eines „Kaltluftfingers“ mit nachteiligen Auswirkungen auf die Siedlungsbelüftung</li> </ul> <p><u>Möglichkeiten der Eingriffsminimierung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebietsteil südlich des Feldweges (Verlängerung Geranienstraße) in lockerer Bauweise und hohem Begrünungsanteil sowie hangabwärts gerichtete nicht bebaubare Luftleitbahnen festsetzen</li> <li>- Innerhalb des nördlichen Gebietsteils Fortsetzung der hangabwärts gerichteten nicht bebaubaren Luftleitbahnen</li> <li>- Ggf. Begrenzung der Gebäudehöhen im nördlichen Gebietsteil</li> <li>- Pflanzen von Einzelbäumen und Sträuchern auf der Gebäudesüdseite</li> <li>- Dachbegrünung</li> <li>- Reduktion der Gebietsfläche (Abgrenzungsvorschlag siehe städtebauliches Entwicklungskonzept)</li> </ul> <p><u>Möglichkeiten der Eingriffskompensation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Entseigerung an anderer Stelle</li> <li>- Umsetzung von Maßnahmen aus dem integrierten Ortsentwicklungskonzept (2017) und dem Ökokonto (2004)</li> </ul>	
<b>Landschaft</b>	<p><u>Auswirkungen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Inanspruchnahme der durch Streuobstnutzung geprägten Kulturlandschaft, dadurch Beeinträchtigung der landschaftlichen Eigenart der „Inneren Schwippebucht“ als Teillandschaft des Oberen Gäus</li> </ul> <p><u>Möglichkeiten der Eingriffsminimierung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ortsrandgestaltung durch Umsetzung des Ortsrandkonzepts aus Streuobstwiesen</li> <li>- Gebietsdurchgrünung u.a. mit Obstbäumen</li> <li>- Reduktion der Gebietsfläche (Abgrenzungsvorschlag siehe städtebauliches Entwicklungskonzept)</li> </ul> <p><u>Möglichkeiten der Eingriffskompensation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Umsetzung insbesondere von Streuobstmaßnahmen aus dem integrierten Ortsentwicklungskonzept (2017) und dem Ökokonto (2004)</li> </ul>	
<b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b>	<p><u>Auswirkungen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Vorkommen archäologischer oder anderer Kulturgüter wurde nicht geprüft. Im Altsiedelland sind Bodenfunde jedoch keine Seltenheit.</li> <li>- Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen als Sachgut im weiteren Sinne. Dieser Verlust ist nicht ausgleichbar und muss in der Abwägung gegenüber den Erfordernissen für die Bereitstellung von Wohnbauland entsprechend berücksichtigt werden.</li> </ul> <p><u>Möglichkeiten der Eingriffsminimierung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Auf nachgeordneten Planungsebenen sind die Belange des Denkmalschutzes zu beachten.</li> <li>- Reduktion der Gebietsfläche (Abgrenzungsvorschlag siehe städtebauliches Entwicklungskonzept)</li> </ul>	



Auswirkung auf Umweltbelange	Schwerpunkte der Umweltauswirkungen und Vorschläge zur Minimierung des Eingriffs	
<p><b>Zusammenfassende Beurteilung und Planungsempfehlung</b></p>	<p>Das Konfliktpotenzial der Gebietsausweisung „Aidlinger Straße / Ehninger Weg“ wird insgesamt als mittel bis hoch eingestuft.</p> <p>Erhebliche nachteilige Auswirkungen können sich insbesondere für die Umweltbelange Menschen, menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft und Kultur- und sonstige Sachgüter ergeben.</p> <p>Ein besonders hohes Konfliktpotenzial wird für die Schutzgüter Menschen (Lärm), Pflanzen/ Biotope, Tiere (Artenschutz) und Boden in Verbindung mit sonstigen Sachgütern gesehen.</p> <p>Möglichkeiten der Lärminderung, der Eingriffsminimierung und der Kompensation sind gegeben. Eine Bewältigung des Artenschutzes im Zuge der Bauleitplanung scheint ebenfalls möglich.</p> <p><u>Empfehlung:</u> Zur Verminderung bebauungsbedingter nachteiliger Umweltauswirkungen wird empfohlen die Gebietsausweisung deutlich zu reduzieren. Hierzu macht das städtebauliche Entwicklungskonzept einen entsprechenden Abgrenzungsvorschlag (siehe Abbildung unten). Die grundsätzlichen Umweltauswirkungen bleiben auch bei dieser Gebietsabgrenzung bestehen. Durch die erheblich verringerte Flächeninanspruchnahme können die wesentlichen Auswirkungen auf das Lokalklima, die Pflanzen und Biotope, den Artenschutz und die Bodenfunktionen sowie bezüglich der Lärmbelastungen jedoch deutlich reduziert werden.</p> <p><b>Abgrenzungsvorschlag nach städtebaulichem Entwicklungskonzept</b></p> 	

Umweltsteckbrief Eichenpfähle



Ziele des Umweltschutzes / planungs- und fachrechtliche Vorgaben

Planungsebene / Fachrechtsschutz	Betroffenheit	
Regionalplanung	keine Betroffenheit	
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	nicht unmittelbar betroffen; südlich und westlich jedoch Natura 2000 Gebiet (FFH-Gebiet Nr. 7319341 Gäulandschaft an der Würm) angrenzend; FFH-Vorprüfung bzgl. indirekter Auswirkungen erforderlich.	
Wasserschutzgebiete	nicht betroffen	
Denkmalschutz	wurde nicht geprüft (siehe auch Auswirkungen auf Kulturgüter unten)	


Schwerpunkte möglicher Umweltauswirkungen

Auswirkung auf Umweltbelange	Schwerpunkte der Umweltauswirkungen und Vorschläge zur Minimierung des Eingriffs	
<b>Menschen</b> Gesundheit und Bevölkerung insgesamt	<p><u>Auswirkungen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Planungsgebiet ist von keinen erheblichen Lärmeinwirkungen betroffen</li> <li>- Eine erhebliche Belastungszunahme für die Bevölkerung insgesamt (beim Lärm bspw. Erhöhung der Immissionen um 3 dB(A)) ist durch die Wohngebietsausweisung derzeit nicht zu erkennen. Je nach später gewählter Bebauungsdichte und Erschließungsvariante ist mit von einer mehr oder weniger starken Zunahme des Individualverkehrs und damit der Lärm- und Luftschadstoffemissionen entlang des öffentlichen Straßennetzes außerhalb der Gebietsausweisung auszugehen</li> <li>- Nachteilige Auswirkungen auf das Bioklima und dadurch auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Dagersheimer Bevölkerung durch Wechselwirkung mit lokalklimatischen Auswirkungen (siehe Umweltbelang Klima/Luft unten)</li> <li>- Nachteilige Auswirkungen auf das Erholungsbedürfnis aufgrund der Wechselwirkung mit Auswirkungen auf die Erholungsfunktion der Landschaft (siehe Umweltbelang Landschaft unten)</li> </ul>	

Auswirkung auf Umweltbelange	Schwerpunkte der Umweltauswirkungen und Vorschläge zur Minimierung des Eingriffs	
	<p><u>Möglichkeiten der Auswirkungsminimierung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Siehe Klima/Luft und Landschaft unten</li> </ul>	
<p><b>Pflanzen, Tiere, Biotope, Biologische Vielfalt, Artenschutz</b></p>	<p><u>Auswirkungen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust von Ackerflächen und kleinflächiger Gartenfläche mit Gehölzen</li> <li>- Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch die Flächeninanspruchnahme werden nicht erwartet</li> <li>- Ggf. Indirekte Auswirkungen auf Tiere des Offenlandes durch Kulissenbildung und Scheuchwirkungen</li> </ul> <p><u>Möglichkeiten der Eingriffsminimierung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebietsdurchgrünung</li> <li>- Tierschonende Außenbeleuchtung</li> </ul> <p><u>Möglichkeiten der Eingriffskompensation</u></p> <p>Umsetzung insbesondere der Maßnahmen zum Offenland aus dem integrierten Ortsentwicklungskonzept (2017) und dem Ökokonto (2004)</p>	
<p><b>Boden</b></p>	<p><u>Auswirkungen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhebliche Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ und „Filter und Puffer für Schadstoffe“ von hochfunktionalem Löss-Boden (zu erwartender Bodentyp: mäßig tiefe bis tiefe Parabraunerde ) durch Überbauung, Umlagerung und Versiegelung.</li> </ul> <p><u>Möglichkeiten der Eingriffsminimierung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Versiegelungsgrad möglichst gering halten</li> <li>- Rekultivierung der bauzeitlich in Anspruch genommenen Flächen</li> <li>- Offene Bodenflächen mit Begrünung auf allen nicht versiegelten Flächen</li> <li>- Dachbegrünung, durchwurzelbarer Substrataufbau min. 10 cm</li> <li>- Reduktion der Flächeninanspruchnahme (Abgrenzungsvorschlag siehe städtebauliches Entwicklungskonzept)</li> </ul> <p><u>Möglichkeiten der Eingriffskompensation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Entsiegelung an anderer Stelle</li> <li>- Umsetzung von Maßnahmen aus dem integrierten Ortsentwicklungskonzept (2017) und dem Ökokonto (2004)</li> </ul>	
<p><b>Wasser</b></p>	<p><u>Auswirkungen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verringerung der Wasserrückhaltefunktion unbebauter Freiflächen durch Versiegelung</li> <li>- Grundwasserneubildung im östlichen und im nördlichen Bereich des westlichen Teilgebiets aufgrund des Lösslehmvorkommens eher gering; erhebliche Beeinträchtigungen des Grundwasserangebots durch Versiegelung daher dort weniger wahrscheinlich</li> <li>- Erhebliche Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung und erhöhte Gefahr der Grundwasserverunreinigung im südlichen Bereich des westlichen Teilgebiets nicht auszuschließen (anstehender Untergrund: Oberer Muschelkalk)</li> </ul> <p><u>Möglichkeiten der Eingriffsminimierung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Niederschlagswasserbehandlung (Rückhalt in der Fläche durch verzögerte Oberflächenwasserableitung in Mulden, Rückhalt in Zisternen und auf begrünten Dachflächen)</li> <li>- Zur Vermeidung von Grundwasserbelastungen keine Rückhaltemulden mit Grundwasseranschluss im südlichen Bereich des westlichen Teilgebiets</li> <li>- Möglichst geringes Maß der überbaubaren Grundstücksfläche und des Versiegelungsgrades festsetzen</li> <li>- Reduktion der Flächeninanspruchnahme durch Bebauung/ Versiegelung (Abgrenzungsvorschlag siehe städtebauliches Entwicklungskonzept)</li> </ul> <p><u>Möglichkeiten der Eingriffskompensation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Entsiegelung an anderer Stelle</li> <li>- Umsetzung von Maßnahmen aus dem integrierten Ortsentwicklungskonzept (2017) und dem Ökokonto (2004)</li> </ul>	

Auswirkung auf Umweltbelange	Schwerpunkte der Umweltauswirkungen und Vorschläge zur Minimierung des Eingriffs	
<b>Klima/Luft Klimaanpassung</b>	<p><u>Auswirkungen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verringerung der Kaltluftproduktion durch Flächeninanspruchnahme/ Versiegelung</li> <li>- Barrierewirkung gegenüber siedlungsbelüftendem und im Sommer thermisch ausgleichenden Kaltluftabfluss</li> </ul> <p><u>Möglichkeiten der Eingriffsminimierung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebietsinterne hangabwärts gerichtete und mit dem nördlichen Außen- und dem südlichen Innenbereich vernetzende nicht bebaubare Luftleitbahnen festsetzen</li> <li>- Pflanzen von Einzelbäumen und Sträuchern auf der Gebäudesüdseite</li> <li>- Dachbegrünung</li> <li>- Festsetzen einer zentralen „Grünen Fuge“ als Kaltluftabfluss-/Belüftungsbahn (Abgrenzungsvorschlag siehe städtebauliches Entwicklungskonzept)</li> </ul> <p><u>Möglichkeiten der Eingriffskompensation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Entsiegelung an anderer Stelle</li> <li>- Umsetzung von Maßnahmen aus dem integrierten Ortsentwicklungskonzept (2017) und dem Ökokonto (2004)</li> </ul>	
<b>Landschaft</b>	<p><u>Auswirkungen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Inanspruchnahme ackerbaulich genutzter Kulturlandschaft, dadurch Beeinträchtigung der landschaftlich Eigenart der Gäulandschaft</li> <li>- Kulissenwirkung in die nach Norden ansteigende Offenlandschaft hinein, von wo aus das Gebiet gut einsehbar ist</li> <li>- Beeinträchtigung der Erholungsfunktion der Landschaft im Norden Dagersheims durch ggf. erschwerten Zugang zur freien Landschaft und durch Kulissenbildung</li> </ul> <p><u>Möglichkeiten der Eingriffsminimierung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ortsrandgestaltung zum Außenbereich durch Umsetzung des Ortsrandkonzepts aus Streuobst und Dorfgärten</li> <li>- Durchgrünung der Wohngebiete</li> <li>- Festsetzen einer zentralen „Grünen Fuge“ zur besseren Verzahnung von bebauter Ortslage und der freien Landschaft (Abgrenzungsvorschlag siehe städtebauliches Entwicklungskonzept)</li> </ul> <p><u>Möglichkeiten der Eingriffskompensation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Umsetzung von Maßnahmen aus dem integrierten Ortsentwicklungskonzept (2017) und dem Ökokonto (2004)</li> </ul>	
<b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b>	<p><u>Auswirkungen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Vorkommen archäologischer oder anderer Kulturgüter wurde nicht geprüft. Im Altsiedelland sind Bodenfunde jedoch keine Seltenheit.</li> <li>- Verlust von landbauwürdigen Nutzflächen als Sachgut im weiteren Sinne. Dieser Verlust ist nicht ausgleichbar und muss in der Abwägung gegenüber den Erfordernissen für die Bereitstellung von Wohnbauland entsprechend berücksichtigt werden.</li> </ul> <p><u>Möglichkeiten der Eingriffsminimierung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Auf nachgeordneten Planungsebenen sind die Belange des Denkmalschutzes zu beachten.</li> </ul>	
<b>Zusammenfassende Beurteilung und Planungsempfehlung</b>	<p>Das Konfliktpotenzial der Gebietsausweisung „Eichenpfähle“ wird insgesamt als mittel eingestuft.</p> <p>Erhebliche nachteilige Auswirkungen können sich insbesondere für die Umweltbelange Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft und Kultur- und sonstige Sachgüter ergeben.</p> <p>Ein besonders hohes Konfliktpotenzial wird für das Schutzgut Boden in Verbindung mit sonstigen Sachgütern gesehen.</p> <p>Möglichkeiten der Eingriffsminimierung und der Kompensation sind gegeben.</p>	

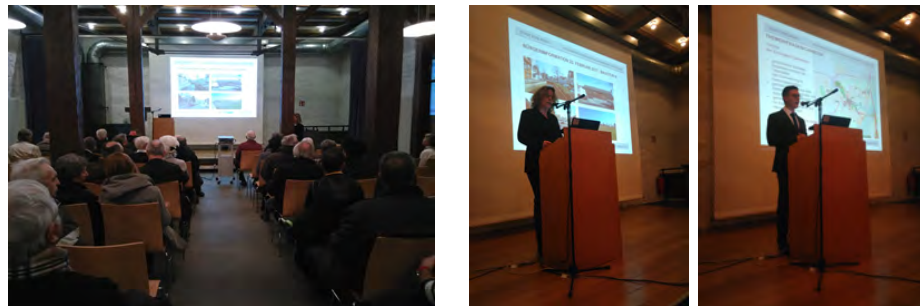


Auswirkung auf Umweltbelange	Schwerpunkte der Umweltauswirkungen und Vorschläge zur Minimierung des Eingriffs	
	<p><u>Empfehlung:</u> Zur Verminderung bebauungsbedingter nachteiliger Umweltauswirkungen wird empfohlen die Gebietsausweisung anzupassen. Hierzu macht das städtebauliche Entwicklungskonzept einen entsprechenden Abgrenzungsvorschlag (siehe Abbildung unten). Die grundsätzlichen Umweltauswirkungen bleiben auch bei dieser Gebietsabgrenzung bestehen. Durch die verringerte Flächeninanspruchnahme im Bereich der „Grünen Fuge“ können die wesentlichen Auswirkungen auf das Lokalklima, die Bodenfunktionen, den Wasserrückhalt, das Bioklima und das Erholungspotenzial jedoch deutlich reduziert werden. Die Festsetzung einer „Grünen Fuge“ ermöglicht darüber hinaus die Anlage einer Wasserretentionsmulde (südlicher Teilbereich).</p> <p><b>Abgrenzungsvorschlag nach städtebaulichem Entwicklungskonzept</b></p> 	

## BÜRGERINFORMATION

Um über den aktuellen Sachstand des Integrierten Ortsentwicklungskonzepts Dagersheim zu informieren, fand am 22. Februar 2017 eine Bürgerinformationsveranstaltung in der Zehntscheuer Dagersheim statt. Es waren deutlich über 100 Bürgerinnen und Bürger anwesend, sowie Ortsvorsteher Herr Bewersdorff, Baubürgermeisterin Frau Kraayvanger, Frau Degen vom Büro ORplan, Herr Wetzel vom Büro Planung + Umwelt und Vertreterinnen und Vertreter des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtgestaltung Böblingen.

Nach der Begrüßung von Frau Kraayvanger und Herrn Bewersdorff, folgte die Präsentation von Frau Degen, vom Planungsbüro ORplan. Der Vortrag beinhaltete die Vorstellung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts für Dagersheim sowie mehrere Vorschläge in sogenannten „Neuordnungsbereichen“ innerhalb Dagersheims.



Bürgerinformation, Bürgermeisterin Kraayvanger, Ortsvorsteher Bewersdorff, Fotos: Stadt Böblingen

Im Anschluss an den umfassenden Vortrag, bestand für die Bürgerinnen und Bürger die Gelegenheit Fragen zu stellen. Nach der allgemeinen Fragerunde war auch das Interesse an den ausgehängten Plänen des Städtebaulichen Entwicklungskonzepts groß. So konnten die Bürgerinnen und Bürger im direkten Gespräch mit den Verantwortlichen der Planungsbüros, der Stadtverwaltung, sowie des Ortschaftsrates und des Gemeinderates Ihre Anregungen und Fragen austauschen.



Frau Degen (Büro ORplan), Planschau und Diskussion, Fotos: Stadt Böblingen