

INTEGRIERTES ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT DAGERSHEIM

BAUSTEIN I

BESTAND · STÄRKEN · SCHWÄCHEN



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

November 2014



Auftraggeber	Stadt Böblingen Amt für Stadtentwicklung und Städtebau Marktplatz 16 71032 Böblingen
vertreten durch	Frau Dipl.-Ing. Erika Breier Frau Dipl.-Ing. Jutta Ullrich
Auftraggeber	Ortsverwaltung Dagersheim Albert-Schweitzer-Straße 2 71034 Böblingen
vertreten durch	Herrn Ortsvorsteher Michael Möslang
Auftragnehmer	ORplan 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
Projektleitung	Prof. Dipl.-Ing. W. Schwinge
Bearbeitung	H. Degen, M.Eng.
Bearbeitung	11.11.2014

INTEGRIERTES ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT DAGERSHEIM

BAUSTEIN I

INHALT

1.0	ZUR AUFGABE	1
1.1	25 Jahre Stadterneuerung	1
1.2	die aktuellen Problemlagen	5
2.0	ZUM ORTSBILD	10
2.1	die städtebauliche Ordnung	10
2.2	die Bedeutung des öffentlichen Raums	10
2.3	der Wandel in den Architekturen	11
3.0	ZUM STATUS – DAGERSHEIM 2013/2014	14
3.1	Demographie	14
3.2	Wohnung und Siedlung	18
3.3	Versorgung und Infrastruktur	22
3.4	Erschließung und Vernetzung	25
4.0	ZU DEN STÄRKEN UND SCHWÄCHEN	27
4.1	Ungleichgewichte in der Einwohnerstruktur	27
4.2	Potentiale und Probleme der Flächenentwicklung	32
4.3	Potentiale und Probleme der Lagewerte und Umfeld- qualitäten	35
4.4	Potentiale und Probleme der Infrastruktur	37
4.5	Problemlagen Belastungen/Entleerungen/Desinvestitionen	39
4.6	Stärken, Schwächen, Chancen, Risiken der Ortsentwicklung	41
5.0	DIE SICHT BESONDERS INFORMIERTER BÜRGER	45
6.0	AUSBLICK AUF KÜNFTIGE AUFGABEN	48
	QUELLEN	50

1.0 ZUR AUFGABE

Die Erarbeitung des Integrierten Ortsentwicklungskonzepts Dagersheim ist in vier sogenannten „Bausteinen“ aufgebaut.

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

Einen wesentlichen Anteil an der Analyse dieser Rahmenbedingungen hat ein Werkstattgespräch mit in der Ortschaft vielfältig engagierten und mit den örtlichen Verhältnissen besonders vertrauten Bürgerinnen und Bürgern – sogenannten „Schlüsselpersonen“ – im Juni 2014. Für diese Unterstützung wird an dieser Stelle nochmals ausdrücklich gedankt.

1.1 25 Jahre Stadterneuerung

Am 08.05.2013 hat der Gemeinderat der Stadt Böblingen die Sanierungssatzung für die Stadterneuerungsmaßnahme „Ortskern Böblingen-Dagersheim“ förmlich aufgehoben.

Damit haben fast 25 Jahre währende intensive Bemühungen um die Revitalisierung der historischen „Keimzelle“ der Ortschaft einen vorläufigen Abschluss erfahren.

Der Abschlussbericht vom April 2013 bilanziert Gesamtinvestitionen von umgerechnet 6.442.300,00 Euro, drei Viertel davon aus Mitteln der Stadt, die übrigen als Finanzhilfe des Landes Baden-Württemberg. Über die darüberhinaus privat getätigten Investitionen gibt es nur Schätzungen.

In vergleichbaren Maßnahmen, vor allem solchen mit einer ähnlich langen Laufzeit, wurden hierzu Volumina von bis zum 8-fachen der öffentlichen Investitionen ermittelt.

Die Vorbereitenden Untersuchungen von 1988 hatten die folgende Problemlage identifiziert:

- ein Viertel aller Gebäude bzw. 150 Wohnungen waren dringend modernisierungs- und instandsetzungsbedürftig; 23 Gebäude, vor allem Wirtschafts- und Nebengebäude, abbruchreif;
- die Hauptstraßen des Innerorts waren stark, vor allem auch durch Transitverkehr belastet; in zahlreichen Wohnstraßen wurden Belastungen durch sogenannten „Schleichverkehr“ festgestellt;
- der Anteil der Einpersonenhaushalte war überdurchschnittlich hoch („Singularisierung im Alter“), desgleichen der Anteil an ausländischen Bürgern, was durch deren Nachzug in kostengünstigere, weil belastete Lagen nach Wegzug der einheimischen Bevölkerung in Neubaugebiete an der Peripherie erklärt wurde.

Als Leitbild der Sanierung beschrieben die Vorbereitenden Untersuchungen:

- die erhaltende Erneuerung bei Beibehaltung und behutsamer Weiterentwicklung der vorhandenen kleinteiligen, zumeist durch traufständige Einzelhäuser mit großen Hausgärten geprägten Siedlungsstruktur;
- Modernisierung und Instandsetzung, wo immer möglich, Abbruch und Neubau nur dort, wo eine Erhaltung nicht mehr wirtschaftlich angemessen bzw. aus städtebaulichen Gründen unumgänglich sein würde;
- die Neugestaltung der Straßen und Gassen als sogenannte „Mischverkehrsflächen“;
- das Herausarbeiten eines öffentlichen Grünzugs entlang der Schwippe bis zur Verschränkung mit Rathaus, Kirche;
- einem neuzuschaffenden Marktplatz an der Zehntscheuer und deren Umbau zum Bürgerhaus.

Dementsprechend bildete die folgende Sanierungsmaßnahme nach dem Besonderen Städtebaurecht räumliche Schwerpunkte:

- die Bereiche um die Zehntscheuer und um das Rathaus wurden verkehrsberuhigt und als Plätze neu gestaltet;
- die Zehntscheuer für Kultur- und Veranstaltungsnutzungen umgebaut; auch die Ortsbibliothek fand hier ihren Standort;
- zusammen mit dem neuen „Längsbau“, der u.a. eine Markthalle und gastronomische Nutzung aufnahm, entstand hier die alte Ortsmitte neu;
- das zwischenzeitlich zur Disposition gestellte Rathaus von 1965 steht seit kurzem unter Denkmalschutz und bildet die östliche Ankernutzung dieser Mitte;
- im nördlichen Winkel von Haupt- und Aidlinger Straße entstand nach Abbruch der alten Turnhalle und benachbarter Gewerbebauten eine neue Festhalle.

Auch die Wohnfunktion des alten Ortskerns konnte in Teilgebieten deutlich aufgewertet und gestärkt werden:

- 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 neues Wohnquartier.

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

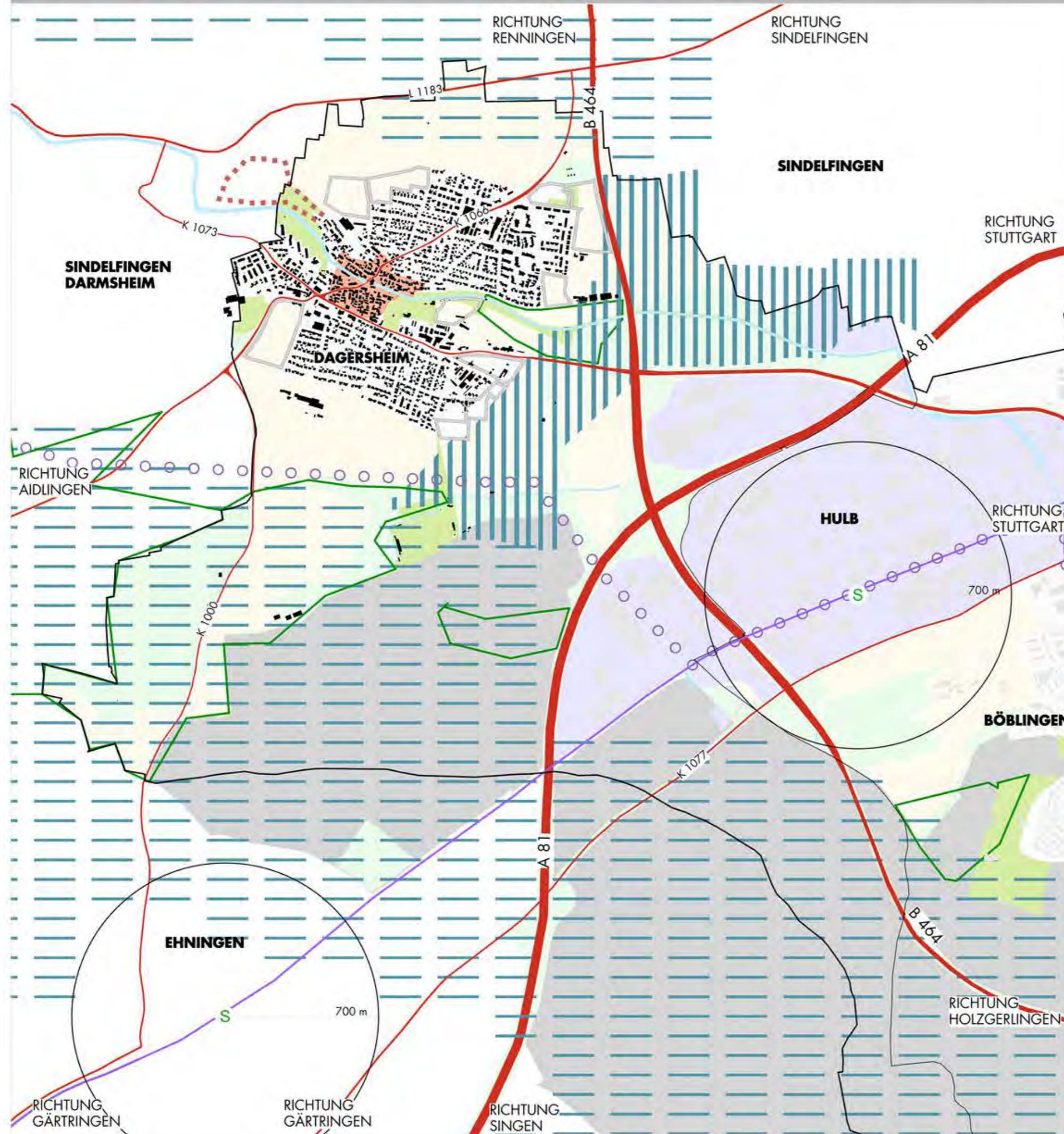
Erlebbarere Aufwertungen durch Neugestaltung und Versuche der Geschwindigkeitsdämpfung in der Böblinger-/Hauptstraße und Albert-

Schweitzer-/Schulstraße stehen nach wie vor im Konflikt mit hohen absoluten Verkehrsbelastungszahlen insbesondere in Spitzenstunden.

In deutlich geringerem Umfang als im nördlichen Teilgebiet wurden die Sanierungsziele in den Quartieren zwischen Aidlinger-/Schulstraße, Hauptstraße und Große bzw. Kleine Gasse erreicht.

Die Gründe hierfür werden auf die kleinparzellierten Grundbesitzverhältnisse, die v.a. am Anfang der Sanierung überwiegende überalterte Eigentümerstruktur und die hier erforderlichen überdurchschnittlichen Finanzaufwendungen für eine umfassende Erneuerung zurückgeführt.

Dessen ungeachtet kann die Sanierungsmaßnahme „Ortskern Böblingen-Dagersheim“ als ein überzeugendes und erfolgreiches Beispiel der erhaltenden Erneuerung gelten.



Stadt Böblingen
Raum für Taten und Talente

- BEBAUUNG
- FNP ERWEITERUNGSFLÄCHEN (STAND RECHTSKRAFT 1984)
- HISTORISCHER SIEDLUNGSKERN
- GEWERBEFLÄCHEN
- GRÜNFLÄCHE - NAHERHOLUNG
- SONSTIGE GRÜNFLÄCHEN
- LANDWIRTSCHAFTSFLÄCHEN
- LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
- NATURA 2000 GEBIET
- REGIONALER GRÜNZUG
- REGIONALE GRÜNZÄSUR
- WALDFLÄCHEN
- HAUPTVERBINDUNG STRASSE
- BAHNTRASSE
- TRASSE FÜR SCHIENENVERKEHR NEUBAU (REGIONALPLAN STAND RECHTSKRAFT 2010)

PROJEKT			
INTEGRIERTES ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT DAGERSHEIM			
AUFTRAGGEBER			
STADT BÖBLINGEN			
PLAN			
LAGE IM RAUM			
DATUM	11.11.2014	MASSSTAB	1:10.000
		N	Bearbeiter sch, de
PARTNERSCHAFT FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU PROF. SCHWINGE • ROHN • TRITSCHLER ROTENBERGSTR. 20 • 70190 STUTTGART FON 0711 / 925 750 • FAX 0711 / 925 75 30 • E-MAIL post@orplan.de			

1.2 die aktuellen Problemlagen

Bereits in den 17 Jahren vor der Sanierung, seit der Eingliederung nach Böblingen (1971), ist die Einwohnerzahl Dagersheim um mehr als ein Drittel (ca. 1.400 Einwohner) angewachsen.

Im Zeitraum der Sanierung kamen dann noch einmal 800 Einwohner (d.h. 15%) dazu.

Das ist gemessen am jeweiligen Ausgangswert vergleichsweise deutlich mehr an Zuwachs, als der fast 7mal so große Hauptort (Stadt Böblingen) erfahren hat.

Dort waren es mit 3.500 Einwohnern knapp 10%.

In der Konsequenz hat sich Dagersheim weiter in die Fläche ausgedehnt.

Ist der alte Ortskern mit Abmessungen von ungefähr 350 mal 350 Metern sehr überschaubar, dehnt sich der besiedelte Bereich heute auf die 5fache Abmessung (ca. 1,8 mal 1,4 km) und damit auf die etwa fünfzigfache Fläche aus.

Bezogen auf die historische Ortsmitte bleiben damit zwar selbst die peripheren Lagen immer noch in leidlicher „Fußgängerdistanz“, im täglichen Leben aber hat der KFZ-Verkehr doch die Trägerschaft der allermeisten Bewegungen und Erledigungen übernommen.

Die Einrichtungen der sozialen und kommerziellen Infrastruktur sind mit der Außenentwicklung mitgewandert. Das gilt beispielsweise für die Sportanlagen und den Festplatz am Waldstadion, das Haus der Vereine wie auch in Kürze – mit dem Neubau eines Lebensmittelmarkts im Gebiet Rübländer – für die Nahversorgung.

- Im Inneren des Siedlungskörpers bleiben trotz einer gerade auch in den letzten Jahren stark angestiegenen Baulandnachfrage überraschend viele Lücken und Brachen unbebaut.

Die weitere Ausdehnung der Siedlungsflächen steht noch vor einem anderen Hintergrund auf dem Prüfstand:

- Die umgebenden hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen, aber auch die Naherholungsbereiche sind unter dem Siedlungsdruck deutlich geschrumpft.
Von Osten sind insbesondere die expandierenden Gewerbeflächen an Dagersheim herangerückt.
Im Westen ist der Ort mit dem benachbarten Darmsheim schon zu einer Siedlungseinheit verschmolzen.

Der Altort hat gleichzeitig einen Bedeutungswandel erfahren.

Er ist zwar immer noch identitätsbedeutsames „Bild“ der Ortschaft, auch nach wie vor Wohnort,

- als alleinige „Mitte“, – Ort des Handels und der ortsbedeutsamen Dienste, Treffpunkt und Kommunikationsort der Ortsgesellschaft – aber latent gefährdet.

(Hier ist die eigene Ortsverwaltung als „Anker“ inzwischen zur wichtigsten Institution geworden.)

In jüngerer Zeit wird ein weiteres Phänomen deutlich, mit dem sich die künftige Ortsentwicklung auseinandersetzen muss,

- den ersten deutlichen Tendenzen einer Segregation in einzelnen Vierteln des Ortes, die einerseits entstehungsgeschichtlich begründet ist, andererseits aber auch als Konsequenz unterschiedlicher Lagewert- und Preisentwicklungen in den Teilgebieten verstanden werden muss.

Die Demographie Dagersheims ist zwar signifikant „jünger“ als die Böblingens insgesamt, erscheint aber örtlich durchaus in unterschiedlicher Verteilung:

- „Sehr jung“, d.h. mit einem Anteil von mehr als 20% über dem Durchschnitt bei den 0 bis 15jährigen, sind (wenig überraschend) die Neubaugebiete Rübländer und Östlich der Waldstraße (Gebiet 6 und 9), aber auch das in der Sanierung sehr erfolgreich entwickelte Gebiet 2 – Altort Nordwest.
- Vergleichsweise deutlich überaltert – mit einem Anteil der über 65jährigen von mehr als 20% über dem Durchschnitt – erscheinen die Ortserweiterungsgebiete der 1960er und 70er Jahre um die Friedrichstraße, Schützenweg/Dagersheim-Ost, Ehninger Weg, aber auch Dagersheim-West.

Für die künftige Entwicklung dieser Gebiete werden Fragen der Infrastrukturauslastung, aber auch solche der Ansprüche an das Wohnumfeld, die Mobilitätschancen und Kommunikationsangebote von besonderer Bedeutung.

In der Zusammensetzung der Einwohnerschaft Dagersheims nach Bürgern mit deutscher und solchen nicht deutscher Staatsangehörigkeit zeigen sich keine relevanten Unterschiede zum Böblinger Durchschnitt (sogenannter „Ausländeranteil“ in Dagersheim zum Stand 31.12.2012 17,5%, in Böblingen insgesamt 17,0%).

- Auffällig sind jedoch überdurchschnittliche Konzentrationen innerhalb Dagersheims im Gebiet Goethestraße (Gebiet 5) und dem Teil des Altorts mit den geringeren privaten Aktivitäten in der Sanierung, dem Gebiet Altort Südost (Gebiet 8).

Der Integrationsbericht 2013 stellt für Dagersheim einen Anteil von Personen mit Migrationshintergrund von 38,8% fest. Zum Vergleich: für die Gesamtstadt liegt er bei 46,8%. Es gibt nur 3 Stadtteile Böblingens, die einen geringeren Anteil haben (min. 25,8 %) als Dagersheim, aber 9 Stadtteile, die einen höheren Anteil haben (bis zu 62,6%). Die häufigsten Herkunftsländer sind Italien, Türkei, Polen, Rumänien. Datengrundlage sind die Bestandsdaten vom 31.12.2012.

Inwieweit hier für die Zukunft Integrationsfragen zu diskutieren sind, wird in weiteren Arbeitsschritten zu klären sein.

Die bereits zu Beginn der Sanierung problematisierten Verkehrsbelastungen der Ortschaft haben trotz eines weiteren Ausbaus der Verkehrswege und der oben erwähnten Entlastungs- und Beruhigungsmaßnahmen nicht ab-, sondern zugenommen.

Die Ursachen hierfür sind in der zunehmenden Disparität von Wohn-, Arbeits-, Konsum- und Freizeitorien zu suchen, aber auch in der räumlichen Ausdehnung und dabei Entdichtung der Siedlungsbereiche verbunden mit einer anhaltenden Zunahme der Motorisierung:

- Gegenwärtig beträgt in Böblingen die sogenannte „Belegungsdichte“, d.h. der Einwohnerbesatz (nur noch) zwei Personen pro Durchschnittshaushalt oder zwei Einwohner pro Wohneinheit.
- Bei 748 Kraftfahrzeugen pro 1.000 Einwohner kommen aber bereits 1,5 Kraftfahrzeuge auf diesen Durchschnittshaushalt bzw. eine Wohnung.

Für die Zukunft ergibt sich hieraus die Frage, wie die Belastungen, aber auch der Flächenbedarf dieser Entwicklung umfeldverträglich organisiert werden kann, ob es gelingt, den Verkehrsanteil des Öffentlichen Personennahverkehrs nachhaltig zu erhöhen, oder aber im Zuge neuerer Entwicklungen, wie der E-Mobilität, den sogenannten „sanften“ Mobilitätsformen, wie z.B. dem Radverkehr, höhere Verkehrsanteile zu erschließen.

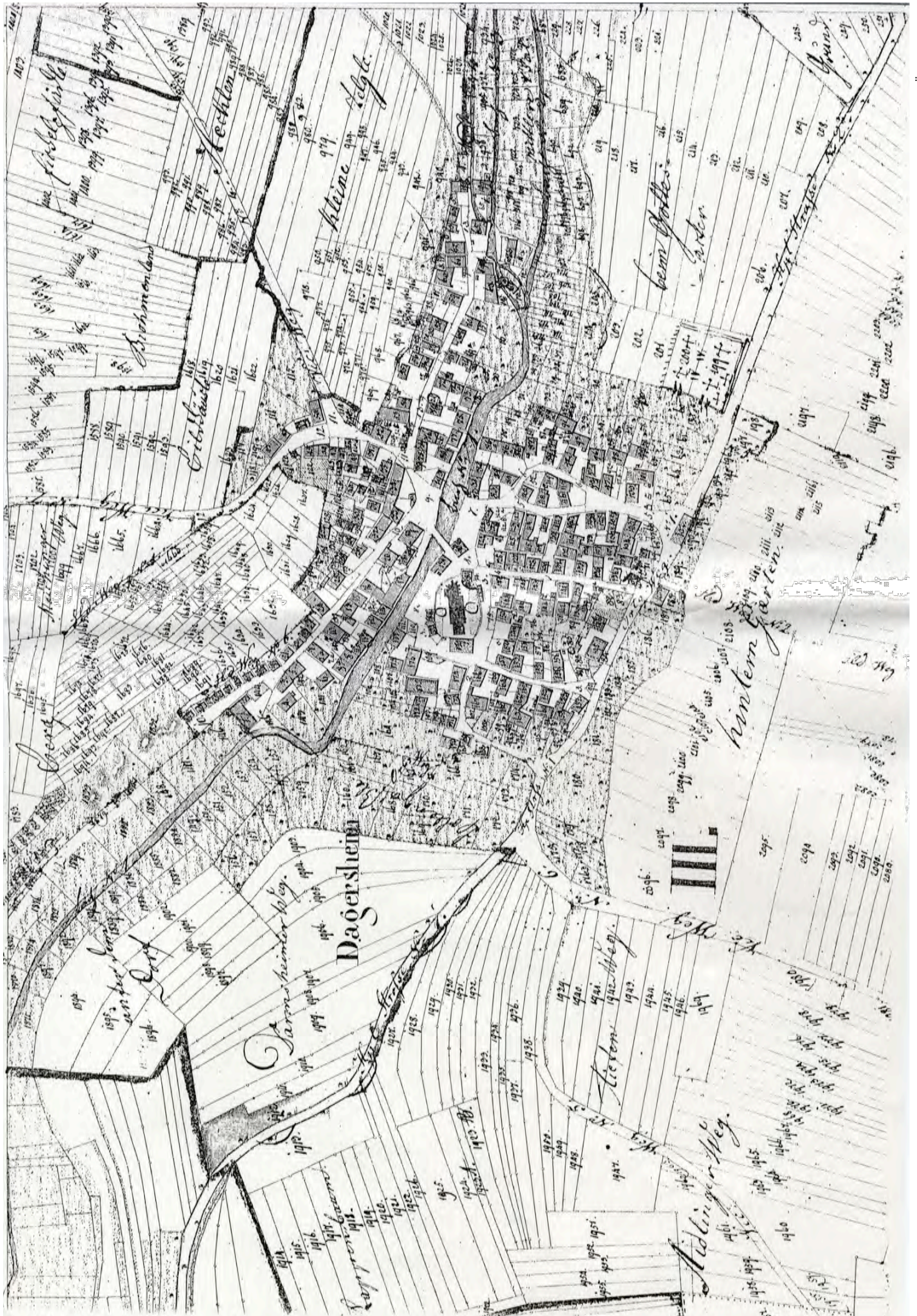
Schließlich ist in einer Industrie- und Dienstleistungslandschaft mit europäischer und internationaler Ausrichtung auch die Ortsgesellschaft Dagersheims zunehmend regional und überregional orientiert.

Arbeits-, Konsum- und Freizeitorien werden weit über den Böblinger Kontext hinaus wahrgenommen, der Wandel von Zu- und Fortzügen hat stete und kurzzeitige Veränderungen der Ortsgesellschaft zur Folge.

Für die Zukunft wird zu fragen sein, wie lange und wie weit die überkommenen sozialkulturellen Strukturen geeignet und in der Lage sind, ihre bislang sehr starken Integrationswirkungen zu erhalten, wie Bindungswirkungen einer Dagersheimer Identität im Bestand gesichert und weiterentwickelt werden können, welche „Alleinstellungsmerkmale“ letztlich diese Dagersheimer Identität auch künftig tragen werden.



PROJEKT			
INTEGRIERTES ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT DAGERSHEIM			
AUFTRAGGEBER			
STADT BÖBLINGEN			
PLAN			
LUFTBILD (STAND 2010)			
DATUM	11.11.2014	MASSSTAB	1:2.000
		NO	DEUTSCHLAND
20m 100m 200m 300m			
ORplan			
BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTESCHAFT			
PROF. SCHWENKE • ROHN • TOTSCHER			
NOTENROSEN 20 • 70190 LUFTGART			
POB 07112 925 750 • FAX 07112 925 75 30 • E-MAIL post@orplan.de			



(QUELLE: LANDESVERMESSUNGSAMT BADEN-WÜRTTEMBERG)

2.0 ZUM ORTSBILD

Die Identität Dagersheims wird nach Aussage besonders mit dem Ort vertrauter Bürgerinnen und Bürger neben einem ausgeprägten Verständnis von Eigenständigkeit vom nach wie vor lesbaren Erscheinungsbild des „Fleckens“ geprägt.

Gemeint ist damit der historische Ortskern in der Tallage der Schwippe, den das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg in einer Ortsbeschreibung von 1988 so charakterisiert:

„... den historischen Ortskern bilden die Gehöfte, meist mit traufständig zurückgesetzter Scheuer und gestelzten Wohnstallhäusern des 16. – 18. Jahrhunderts, mit Schwerpunkt im 17. Jahrhundert nördlich der Schwippe und parallel zu ihr, vor allem in der Mühlgasse, sodann südlich des Baches in den meist parallel in nord-südlicher Richtung verlaufenden Grabengasse, Schmale Gasse, Große und Kleine Gasse; westlich der Kirche die ehemalige Zehntscheuer.“

2.1 die städtebauliche Ordnung

Die vom Landesdenkmalamt hervorgehobene Ordnung ähnlicher „Ortsbausteine“ um das einzige dominante Gebäude der Kirche ist heute an vielen Stellen aufgelöst und durch Abbruch und Neubau überformt.

Stattdessen wird die städtebauliche Erscheinung stärker von der Dualität zweier hervorgehobener Gebäude – Kirche und Ortsrathaus – bestimmt, die nun beidseits der Schwippe Brückenköpfe bilden und sich um die gestaltwirksamen öffentlichen Räume mit dem linearen Element des Bachlaufs verschränken.

Ungeachtet der neuen baulichen Implantate bleiben die Konturen des unregelmäßig „gewachsenen“ Altorts gegen die regelmäßig entwickelten Ortserweiterungsgebiete ablesbar.

Seine Fernwirksamkeit, ohnehin durch die Tallage eingeschränkt, hat der alte Ortskern in der großflächigen Entwicklung der beidseitigen Höhenlagen weitgehend eingebüßt.

Er wird – mit Ausnahme der Annäherung von Osten und Westen entlang der Schwippe – nur aus der kurzen Distanz erscheinungswirksam.

2.2 die Bedeutung des öffentlichen Raums

Folgte die historische Bebauung bei aller Unregelmäßigkeit der Architektur und Stellung der Gebäude noch einer einheitlichen Ordnung, so sind heute veränderte Bautypologien, Maßstabssprünge und individuelle Architekturauftritte an vielen Stellen wirksam.

Diese Veränderungen sind aus geänderten Nutzungsstrukturen (Rückzug der aus der Landwirtschaft begründeten Zweckbestimmung, Vordringen sowohl kollektiver wie individueller Wohnformen) und unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten (höhere Dichten) mehr oder weniger unumgänglich.

Stattdessen kommt nun dem öffentlichen Raum die Funktion zu, den städtebaulichen Zusammenhang herzustellen und nachhaltig zu sichern.

Hier zeigt sich dann aber auch die Erneuerung des Altorts als immer noch unvollendet:

- die nicht umgestalteten Gassen des südlichen Innerorts fallen gegen die Wertigkeit der Straßen und Platzräume in der Mitte und im Norden deutlich ab und damit auch aus dem Kontext des Innerorts insgesamt.

Einer gleichwertigen Bedeutung als prägendem städtebaulichen Ordnungselement kommt dem Lauf der Schwippe im Bereich der Durchlaufstrecke durch den alten Ortskern zu.

Hier ist der Bach in Vorsorge vor Hochwasser bereits seit langem baulich gefasst, dies jedoch in einer Ausformung und in einem Maßstab, die dem Ortsbild durchaus gerecht wird.

Das oft unmittelbare Heranrücken der Privatgrundstücke bzw. die Überwucherungen der Ränder des Bachlaufs sowie unterbrochene Wegeverbindungen verhindern seine Erlebbarkeit im Netz der Wege an vielen Stellen aber und schränken seine Funktion als Naherholungsraum ein.

2.3 der Wandel in den Architekturen

Der historische Maßstab und die typologische Auslegung der historischen Bausubstanz kann vielfach den Ansprüchen an zeitgemäße Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht mehr genügen.

So wurde bereits in der Sanierung häufiger auf Abbruch und Neubau an Stelle von Instandsetzung und Modernisierung entschieden, als das noch in den Vorbereitenden Untersuchungen empfohlen worden war.

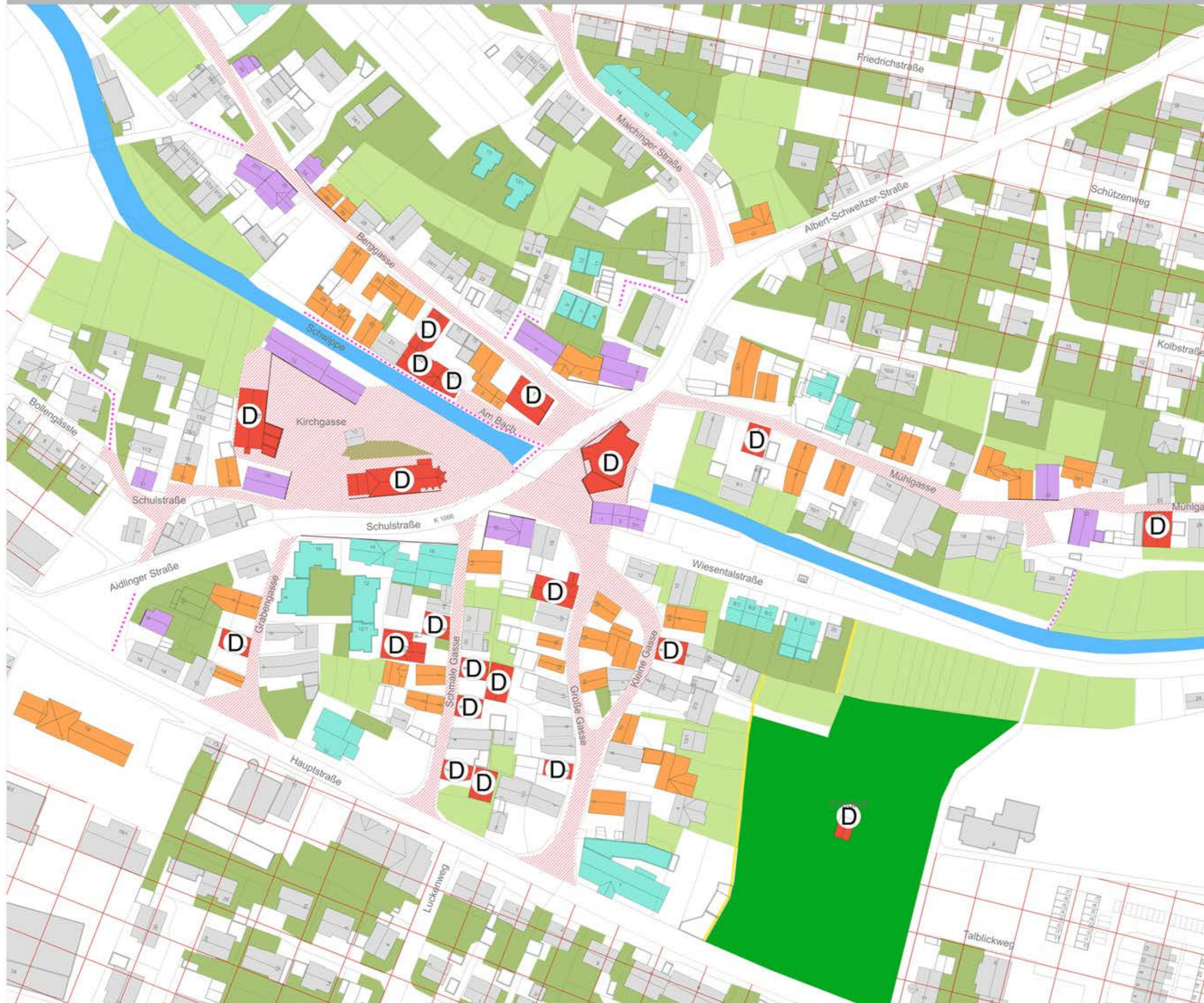
Nicht immer wurde dabei die tradierte Hofstruktur erhalten; das - zumeist traufständige – Gebäude mit Satteldach ist mit Ausnahme weniger „Ausreißer“ der 1970er Jahre (Ecke Schul- und Grabenstraße) jedoch vorherrschender Typus geblieben.

Die mit den Neubauten der letzten Jahrzehnte einhergehende größere Grundstücksausnutzung – sowohl in der überbauten Fläche wie nach Zahl der Vollgeschosse – ist nachvollziehbar und in der Abwägung nicht ohne Begründung:

- zum einen werden die aus der ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsnutzung überkommenen großen Hofflächen so nicht mehr benötigt, stattdessen hat der Nutzungswechsel zum Geschosswohnen, oft in Verbindung mit Dienstleistungsnutzungen, erhöhte Aufwendungen in der Erschließung und Parkierung zur Folge;
- zum anderen rechtfertigen die Zentralität des historischen Ortskerns mit seinen Einrichtungen der sozialen und kommerziellen Infrastruktur und der Grundsatz der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ ein gewisses Maß an Nachverdichtung, macht sie sogar zwangsläufig notwendig.

Für die Zukunft der noch immer nicht abgeschlossenen baulichen Erneuerung des Ortskerns wird es gleichwohl bedeutsam, auch in der architektonischen Umsetzung des einzelnen Objekts Grundmerkmale eines im Zusammenhang erlebbaren Ortsbildes zu erhalten:

- die Dachlandschaft –
Das (ziegelgedeckte) Satteldach ist nach wie vor prägender Typus einer in der Senke der Schwippe besonders erlebten Dachlandschaft.
Der zeitgemäß übliche Ausbau auch der Dachgeschosse für Zwecke der Hauptnutzung kann allerdings ein beliebiges „Aufreißen“ der Dachflächen mit jedweder Art von Öffnungen und ihre Überformung durch eine Vielzahl von Gauben und Aufsätzen auch mit Belichtungs- und Belüftungserfordernissen nicht zwangsläufig rechtfertigen.
- die Fassade(n), insbesondere die zum öffentlichen Raum –
Auch hier gilt, dass der berechtigte Anspruch an den großen individuellen Freisitz keinen Vorrang entwickelt gegenüber der Klarheit der raumbildenden Ränder der Straßen, Gassen und Plätze. Auskragende Balkone sollten in die rückwärtigen Blockinnenbereiche orientiert werden, zum öffentlichen Raum die eingezogene Loggia als der geeignetere Typus des Freisitzes eingesetzt werden.
Die ortsbildangemessene Fassade ist zudem die Lochfassade mit in der Regel stehenden Fensterformaten, nicht das horizontale Fensterband.
- das Wohnumfeld –
Die Prägung des Ortsbilds durch den Kontrast zwischen den engen, steinernen Gassen, an die die Hauptgebäude mit den repräsentativen Fassaden unmittelbar heranrücken, und den rückwärtigen Hausgärten wird über Bauwiche vermittelt, die im Zuge der Nachverdichtung in ihren Abmessungen zwar knapper werden, aber als ortsbildprägende Elemente auch bei Neubebauungen erhalten bleiben sollten.



- **D** KULTURDENKMAL GEM. §§2/12/28 (GEBÄUDE)
- KULTURDENKMAL GEM. §§2/12/28 (GRÜN)
- ERHALTENSWERTES HISTOR. GEBÄUDE
- NEUBAU MIT VERÄNDERTEM MASSSTAB/
VERÄNDERTER TYPOLOGIE
- RAUMPRÄGENDES GEBÄUDE
- PRÄGENDE RAUMKANTEN
- ERHALTENSWERTE HISTOR. GRÜN/
FREIFLÄCHE
- PRIVATE HAUSGÄRTEN
- ERHALTENSWERTE HISTOR.
WASSERFLÄCHE
- ERHALTENSWERTER HISTOR.
STRASSENRAUM
- ERHALTENSWERTER HISTOR. FUSSWEG
- ERHALTENSWERTER HISTOR. ORTSRAND
- ORTSERWEITERUNGSGEBIET

PROJEKT:
INTEGRIERTES ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT DAGERSHEIM

AUFTRAGGEBER:
STADT BÖBLINGEN

PLAN:
ORTSBILDANALYSE

DATUM: 11.11.2014 MASSSTAB: 1:500 N 1:1 1:2 1:500 1:1000 1:2000

ORplan ARCHITECTUR UND STÄDTERAUM
PROF. SCHWINGE • KORN • TRÖSCHER
ROTTENBERGER STR. 20 • 70190 STUTTGART
FON: 07141 923 730 • FAX: 07141 923 75 30 • E: MAIL: post@orplan.de

3.0 ZUM STATUS – DAGERSHEIM 2013/2014

Der gegenwärtige Status der Ortschaft ist durch ein widersprüchliches Bild gekennzeichnet.

Nach einer ausgeprägt dynamischen Entwicklung bis Mitte des vergangenen Jahrzehnts zeigen sich seit einigen Jahren Anzeichen von Stagnation.

Auch in den Neubaugebieten, so im Gebiet Rühländer, ist nach intensiver Bautätigkeit in den Anfangsjahren die Entwicklung nur noch verhalten. Nach wie vor sind unausgeschöpfte Baulandreserven vorhanden.

Allerdings wird seit kurzem mit der Entwicklung des Gebiets Östlich der Waldstraße wieder eine verstärkte Siedlungsentwicklung bemerkbar.

Ähnliches gilt für die Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur.

Der Betrieb der Werkrealschule Rappenbaum ist seit 2012 wegen zu geringer Schülerzahlen eingestellt.

Die im alten Ortskern noch verbliebenen Nahversorgungseinrichtungen sind in ihrem Bestand latent gefährdet.

Andererseits werden in der Grundschule wachsende Schülerzahlen verzeichnet,

werden mit der Kindertagesstätte Goethestraße auch Neubauinvestitionen im Bereich Betreuung und vorschulische Bildung wirksam und mit dem Neubau eines Lebensmittelvollsortimentmarkts die – wenn auch nicht zentrale, so doch ortsnahe – Nahversorgung deutlich qualifiziert.

3.1 Demographie

Dagersheim zählt zum Jahresende 2012 5.968 Einwohner. 1971, im Jahr der Eingliederung nach Böblingen, waren es noch 3.759.

Dies bedeutet in 40 Jahren einen Zuwachs von nahezu 59%.

Böblingen insgesamt ist im gleichen Zeitraum um 5.191 Einwohner gewachsen, das sind knapp 13%. Rein rechnerisch sind damit drei Viertel des Einwohnerzuwachses der Gesamtstadt in den letzten vier Jahrzehnten in Dagersheim realisiert worden.

Seit der ersten Hälfte der 1990er Jahre ist diese Entwicklung allerdings deutlich abgeschwächt.

In Dagersheim wird seit dem Höchststand von 5.822 Einwohnern im Jahr 1994 und einer zwischenzeitlichen Schrumpfung bis heute nur noch ein Zuwachs von 2,5% (ca. 150 Einwohnern) verzeichnet.

Böblingen insgesamt ist seit 1991 – mit damals 45.884 Einwohnern – zwischenzeitlich auf über 46.000 Einwohner angewachsen und heute wieder bei ca. 45.800 Einwohnern angelangt.

Bezeichnend dabei ist, dass der Landkreis Böblingen im gleichen Zeitraum eine Zunahme von über 16.000 Einwohner (4,6%) verzeichnet.

Die Einwohnerschaft Dagersheims ist im Durchschnitt „jünger“ als die der Gesamtstadt.

15,4% der Einwohnerschaft sind jünger als 15 Jahre, in Böblingen insgesamt sind es nur 13,9%,

17,6% sind älter als 65 Jahre, in Böblingen sind es 21,6%.

Sie ist im Durchschnitt auch jünger als die des Landkreises insgesamt (hier unter 15jährige 14,7%, über 65jährige 19,6%).

Der sogenannte „Jugendquotient“, also der Anteil der Bevölkerung unter 20 Jahre bezogen auf die „Leistungsträgergruppe“ der 20 bis 65jährigen beträgt im Betrachtungsjahr

- in Dagersheim 35,9
- in Böblingen 30,9
- im Landkreis 33,4.

Der „Altenquotient“, d.h. der Anteil der über 65jährigen an der genannten „Leistungsträgergruppe“ beträgt

- in Dagersheim 27,1
- in Böblingen 35,9
- im Landkreis 32,8.

(Der Ausländeranteil ist mit 17,5% etwa gleich wie der in der Gesamtstadt. Der niedrigere im Landkreis erklärt sich mit der Nivellierung durch die ländlichen Gemeinden, deren nichtdeutscher Einwohneranteil in der Regel deutlich kleiner ist.)

Innerhalb der Ortschaft gibt es allerdings gebietsbezogen deutliche Unterschiede:

Über dem Durchschnittswert von 15,4% bei den unter 15jährigen – und damit überdurchschnittlich „jung“ sind die Gebiete

- Altort Nordwest mit 19,3% (2),
- Östlich der Waldstraße mit 22,3% (9),
- Rübländer mit 26,2% (6);

Deutlich unter diesem Durchschnittswert liegen die Gebiete

- Ehninger Weg mit 12,1% (11),
- Friedrichstraße mit 12,8% (3),
- Schützenweg/Dagersheim Ost mit 12,9% (7),
- Blumenviertel mit 13,7% (10).

Deutlich „älter“ als im Durchschnitt von 17,6% über 65jährige sind dementsprechend die Gebiete

- Schützenweg/Dagersheim Ost mit 24,9% (7),
- Ehninger Weg mit 24,4% (11),
- Dagersheim West mit 22,9% (1),
- Friedrichstraße mit 22,0% (3),
- Blumenviertel mit 20,0% (10).

Unterdurchschnittlich ist der Seniorenanteil dagegen in

- Altort Südost mit 12,9% (8),
- Eichenpfädle mit 12,5% (4),
- Altort Nordwest mit 8,4% (2),

und vor allem

- Rübländer mit 2,9% (6).

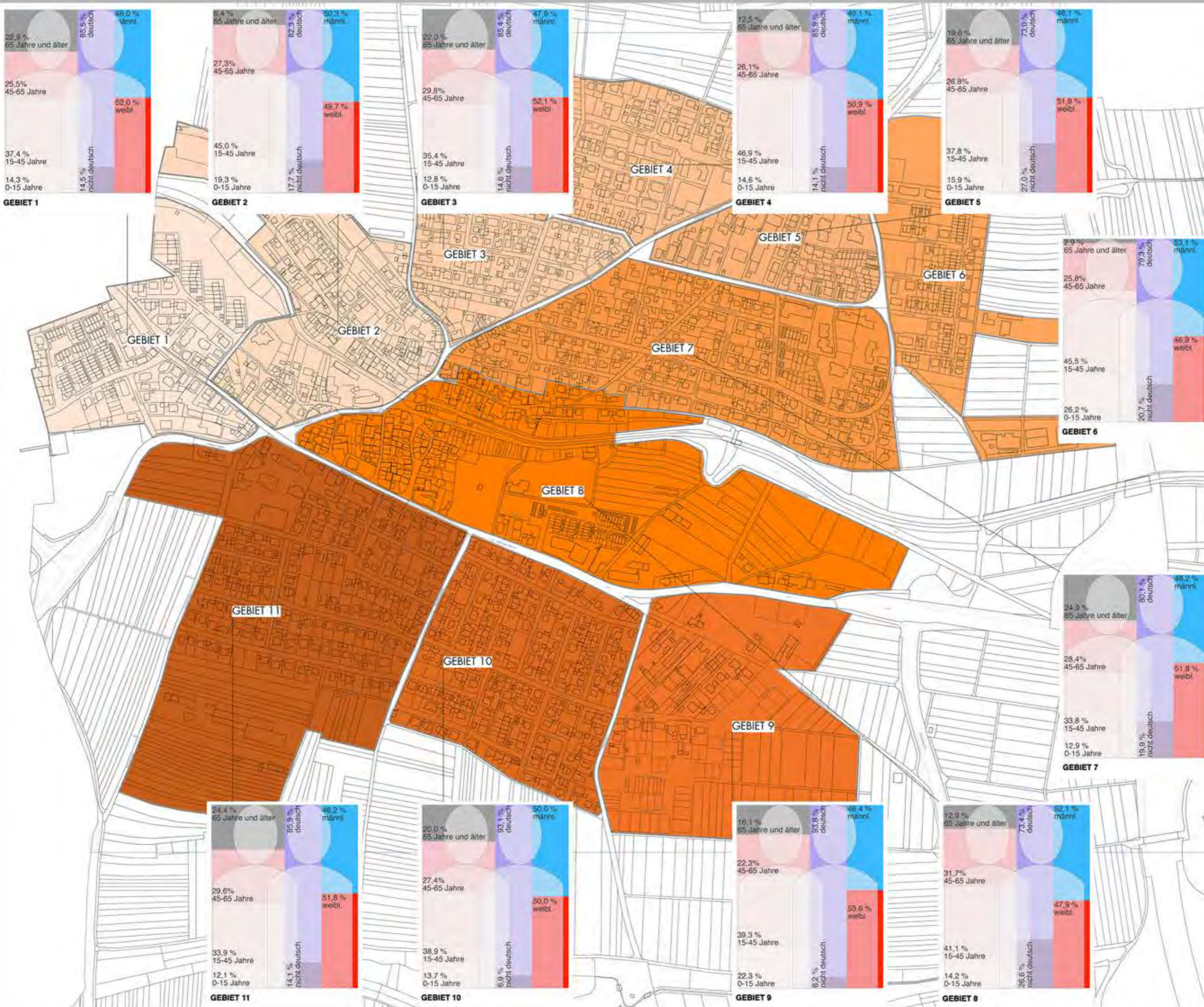
Der Anteil der Einwohner mit nichtdeutschem Pass weicht vom Durchschnitt von 17,5% signifikant nach unten ab in

- Östlich der Waldstraße mit 6,2% (9) und
- Blumenviertel mit 6,9% (10);

nach oben in

- Goethestraße mit 27,0% (5),
- Altort Südwest mit 26,6% (8),
- Rübländer mit 20,7% (6).

Abweichungen bei den weiblichen und männlichen Bevölkerungsanteilen (50,6 bzw. 49,4%) bleiben dagegen in allen Gebieten unterhalb der 10%-Marge und sind damit nicht signifikant.



DEMOGRAPHIE

GEBIETSEINTEILUNG NACH BAUBLÖCKEN

GEBIET 1: 1121011, 1121012, 1121013, 1121021, 1121022, 1121031, 1121041, 1121042, 1121051, 1121052, 1121053, 1121081, 1121082, 1121083, 1121091, 1121092, 1121101

GEBIET 2: 1112011, 1112012, 1112021, 1112022, 1112023, 1112024, 1112031, 1112071, 1112072, 1112073, 1112074, 1112075, 1112111, 1112112, 1112113, 1112121, 1112122, 1112131

GEBIET 3: 1112041, 1112042, 1112043, 1112051, 1112052, 1112053, 1112054, 1112055, 1112061, 1112062, 1112063, 1112073, 1112074, 1112101, 1112102, 1112103, 1112111, 1112112, 1112113

GEBIET 4: 1112081, 1112071, 1112072, 1112082, 1112091, 1112092, 1112093, 1112094, 1112095, 1112096, 1112322, 1112323, 1112331, 1112332, 1112341, 1112342, 1112343, 1112351, 1112352, 1112361, 1112362, 1112363, 1112371

GEBIET 5: 1111311, 1111312, 1111313, 1111314

GEBIET 6: 1111291, 1111301, 1111401, 1111402, 1111403, 1111411, 1111412, 1111413, 1111421, 1111422, 1111423, 1111431, 1111432, 1111433, 1111441, 1111451, 1111461, 1111471, 1111481, 1111501

GEBIET 7: 1111131, 1111132, 1111133, 1111134, 1111181, 1111182, 1111183, 1111191, 1111192, 1111193, 1111194, 1112011, 1112021, 1112031, 1112111, 1112121, 1112131, 1112141, 1112211, 1112221, 1112231, 1112241, 1112251, 1112261, 1112271, 1112281, 1112291, 1112301, 1112311, 1112321, 1112331, 1112341, 1112351, 1112361, 1112371, 1112381, 1112391, 1112401, 1112411, 1112421, 1112431, 1112441, 1112451, 1112461, 1112471, 1112481, 1112491, 1112501, 1112511, 1112521, 1112531, 1112541, 1112551, 1112552, 1112553, 1112561

GEBIET 8: 1112121, 1112122, 1112142, 1112162, 1112165, 1112141, 1112142, 1112143, 1112151, 1112152, 1112153, 1112154, 1112161, 1112162, 1112163, 1112164, 1112171, 1112172, 1112173, 1112181, 1112182, 1112191, 1112192, 1112193, 1112194, 1112195, 1112196, 1112197, 1112198, 1112199, 1122423, 1122424, 1122431, 1122441, 1122442

GEBIET 9: 1122451, 1122452, 1122453, 1122461, 1122462, 1122463, 1122471, 1122472, 1122481, 1122482, 1122483

GEBIET 10: 1122311, 1122312, 1122313, 1122321, 1122322, 1122323, 1122331, 1122332, 1122341, 1122342, 1122343, 1122351, 1122352, 1122353, 1122361, 1122362, 1122363, 1122364, 1122365, 1122371, 1122372, 1122373, 1122374, 1122381, 1122382, 1122383, 1122391, 1122392, 1122393, 1122394, 1122401, 1122402, 1122411, 1122413, 1122531, 1122532, 1122541, 1122551, 1122552, 1122553, 1122561

GEBIET 11: 1121061, 1121201, 1121202, 1121203, 1121204, 1121211, 1121212, 1121213, 1121214, 1121215, 1121221, 1121222, 1121223, 1121231, 1121232, 1121233, 1121234, 1121241, 1121242, 1121251, 1121252, 1121253, 1121254, 1121261, 1121262, 1121263, 1121264, 1121271, 1121272, 1121273, 1121274, 1121281, 1121291, 1121292, 1121301

Legend:

- 0-15 JAHRE
- 15-45 JAHRE
- 45-65 JAHRE
- 65 JAHRE UND ÄLTER
- DEUTSCH
- NICHT DEUTSCH
- MÄNNLICH
- WEIBLICH

PROJECT:
INTEGRIERTES ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT DAGERSHEIM
AUFTRAGGEBER:
STADT BÖBLINGEN
PLAN:
DEMOGRAPHIE
DATUM: 11.11.2014 MASSSTAB: 1:2.000 N: F: D: Designer: sch. de
20m 100m 200m 300m
INSTITUTION FÜR ARCHITECTUR UND STÄDTBAU
RICH. SCHWABER • KORN • TRÜSCHER
KONZERNSTR. 20 • 70190 STUTTGART
KONZ. (0711) 925 730 • FAX: (0711) 925 75 30 • E-MAIL: post@orplan.de

3.2 Wohnung und Siedlung

Zahlen zum Wohnungsbestand und zur Wohnungsbautätigkeit der letzten Jahre liegen nur für Böblingen insgesamt, nicht aber für Dagersheim selbst vor.

In einer Bilanz zur gemeinsamen Klausurtagung des Ortschaftsrats mit dem Ausschuss für Technik, Umwelt und Straßenverkehr des Gemeinderats im Jahr 2002 waren für die Ortschaft in Baulücken, in dem in Aufsiedlung befindlichen Neubaugebiet Rübländer und im in Vorbereitung befindlichen Gebiet Östlich der Waldstraße Potentiale für insgesamt 445 Wohneinheiten, gleichbedeutend mit ca. 990 Einwohnern festgestellt worden.

Wohnbauflächen (Stand 2002)

GEBIET	FLÄCHE	WOHNEINHEITEN	EINWOHNER
Derzeitiges Neubaugebiet im Bau			
Rübländer „Rest“	2,0 ha	225 WE	520 EW
Wohngebiet im Verfahren			
Östlich der Waldstraße	3,7 ha	120 WE	280 EW
Im Bestand			
Baulücken	3,5 ha	80 WE	190 EW
FNP Wohnbauflächen			
Eichenpfädle	6,0 ha	330 WE	760 EW
Aidlinger Str./Ehninger Weg	4,0 ha	200 WE	460 EW
Summe der Wohneinheiten		955 WE	

(Klausurtagung 04.07.2002, Anlage 1 zur Drucksache 02/265, Seite 5)

Große Teile dieser Potentiale sind bis heute nicht ausgeschöpft.

Dass Wohnungsneubau nicht zwangsläufig mit Einwohnerzuwachs einhergeht, vielmehr von steigenden Flächen- und Komfortansprüchen, aber auch von rückläufigen Haushaltsgrößen (dem Phänomen der „Singularisierung“) kompensiert wird, macht die Entwicklung für Böblingen insgesamt deutlich.

Seit 1991 stieg die Zahl der Wohnungen in Böblingen in absoluten Größen um 4.300 Einheiten, obgleich die Einwohnerzahl von damals (ca. 45.800 Ew.) heute die gleiche ist.

Die Belegungsdichte, d.h. die Anzahl der Einwohner pro Wohneinheit, ist aber seit damals 2,35 Ew/WE auf heute unter 2,0 Ew/WE gesunken.

(1961 lag die durchschnittliche Belegung in Böblingen noch bei 2,7 Ew/WE).

Nach den aktuellen Prognosen des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg wird die Gesamtstadt bis zum Jahr 2030 gegenüber dem

Betrachtungsjahr 2012 um ca. 1.300 Einwohner (unterer Wert) bis ca. 3.350 Einwohner (oberer Wert) wachsen. Bis vor Kurzem waren noch stets eine Stagnation bzw. sogar ein Rückgang der Einwohnerschaft prognostiziert worden.

Wohnungsneubau wird also auch weiterhin notwendig sein – nicht nur, um diesen Zuwachs abzudecken, sondern auch um nicht mehr erhaltungsfähige Altbausubstanz zu ersetzen.

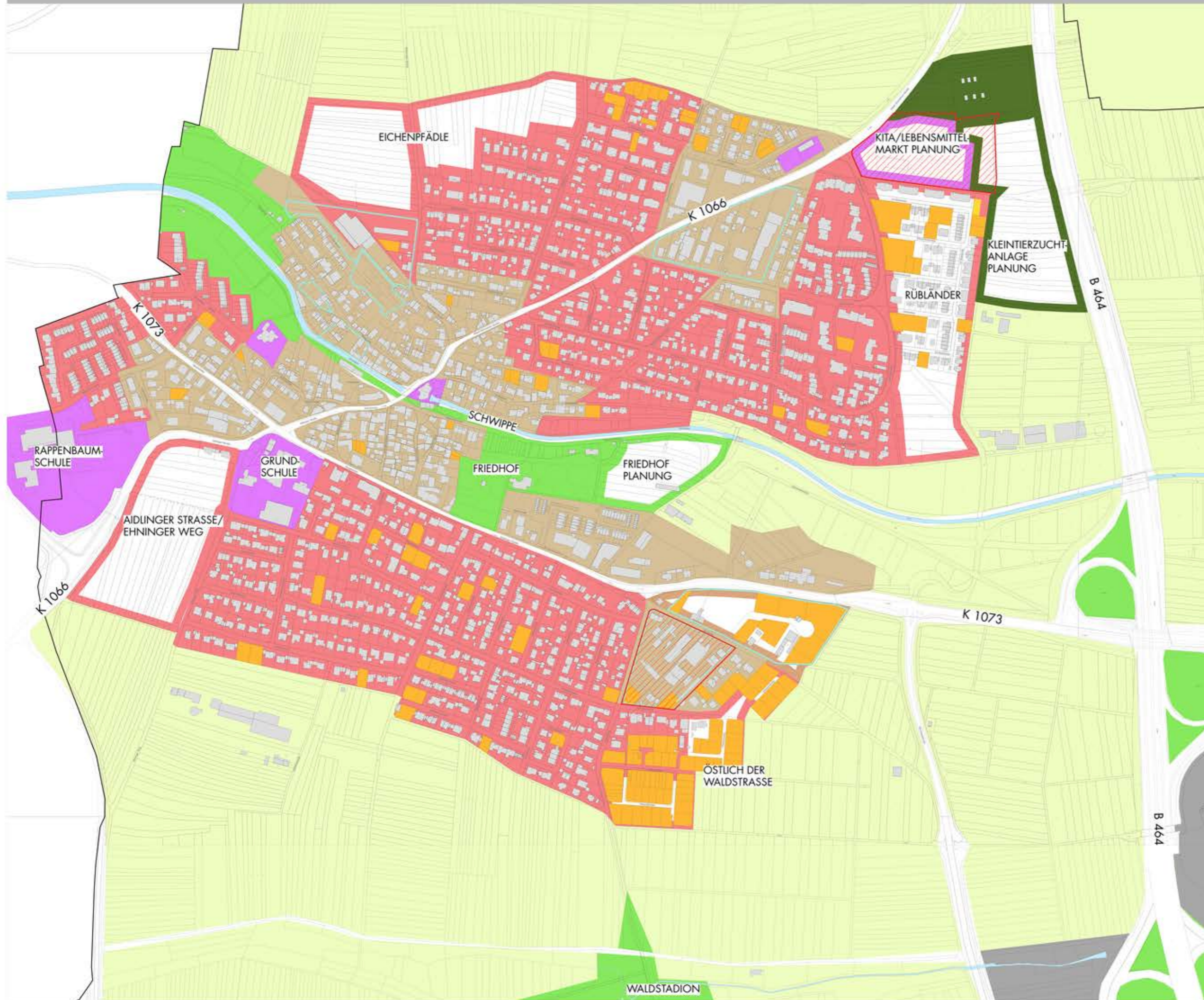
Auch Dagersheim wird einen Teil dieses Zuwachses übernehmen (müssen).

Die Ortsentwicklungsplanung steht dabei nicht nur vor der Frage nach den „richtigen“ Standorten, sondern zunehmend auch der, in welchen Typologien und zur Befriedigung welcher spezifischen Bedarfe – familiengerechter, seniorengerechter Wohnungsbau, neue Formen des Wohnens in der Gemeinschaft – gefördert werden soll.



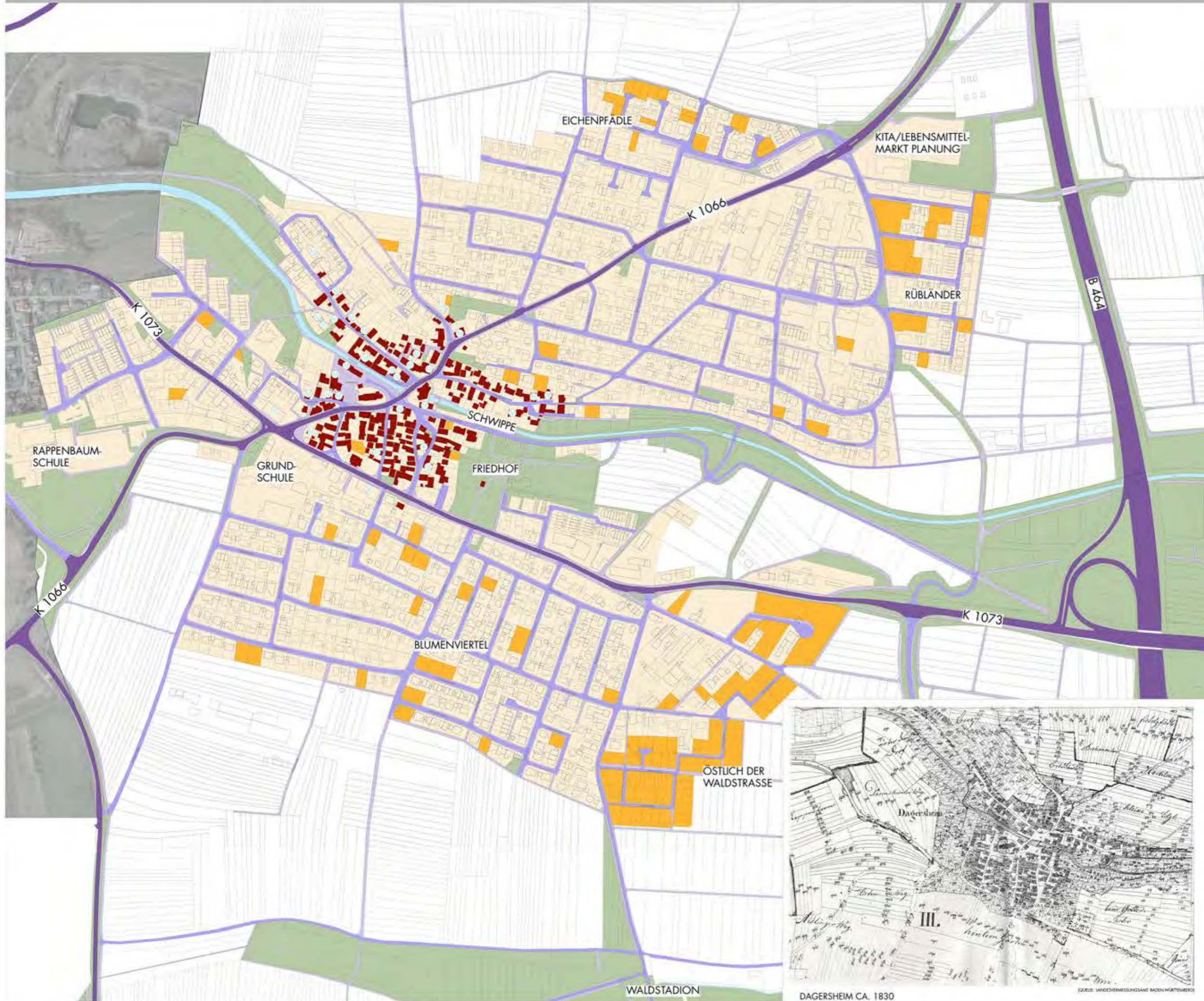
Stadt Böblingen

Raum für Taten und Talente



- WOHNBAUFLÄCHE BESTAND/PLANUNG
- GEMISCHTE BAUFLÄCHE BESTAND/PLANUNG
- GEWERBLICHE BAUFLÄCHE BESTAND/PLANUNG
- GEMEINBEDARFSFLÄCHE BAUFLÄCHE BESTAND/PLANUNG
- GRÜNFLÄCHE BESTAND/PLANUNG
- KLEINTIERZUCHTANLAGE BESTAND/PLANUNG
- LANDWIRTSCHAFTSFLÄCHE
- GEBIET IM VERFAHREN
- POTENTIALGEBIETE
- BAULÜCKEN INNENENTWICKLUNG

PROJEKT			
INTEGRIERTES ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT DAGERSHEIM			
AUFTRAGGEBER			
STADT BÖBLINGEN			
PLAN			
BAUFLÄCHEN (FNP STAND RECHTSKRAFT 1984)			
DATUM	11.11.2014	MASSSTAB	1:2.000
		Bl	1
		Bearbeiter: sch, ds	
IMPRESARIAT FÜR ARCHITEKTUR UND STADTBAU PROF. SCHWANKE + SCHULZ + TETSCHNER SOHNENBERGSTR. 20 • 70190 STUTTGART TEL. 0711/923 750 • FAX 0711/923 73 30 • E-MAIL prof@schwa.de			



- HISTORISCHER ORTSKERN ca. 1830
- SIEDLUNGSFLÄCHEN
- SANIERUNGSMASSNAHME ABGESCHLOSSEN
- IDENTIFIZIERTE BAULÜCKE
- GRÖßERE ZUSAMMENHÄNGENDE GRÜN-/FREIFLÄCHEN
- HAUPTVERBINDUNG STRASSE
- NACHRANGIGES STRASSENNETZ
- WEGEVERBINDUNG



DAGERSHEIM CA. 1830

PROJEKT			
INTEGRIERTES ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT DAGERSHEIM			
AUFTRAGGEBER			
STADT BÖBLINGEN			
PLAN			
SIEDLUNGSENTWICKLUNG			
DATUM	11.11.2014	MASSSTAB	1:2.000
20m		100m	
200m		300m	
INGENIEURBÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTESBAU PRJZ. SCHWINGE • ROHN • TOTSCHKE NOTENBEREICH 20 • 70190 LUFTIGHEIT FON: 07142 925 730 • FAX: 07142 925 730 • E: ssm@postplan.de			

3.3 Versorgung und Infrastruktur

Bei einem Einwohneranteil von 13% verfügt Dagersheim mit ca. 4.500 qm Verkaufsfläche nur über rund 3% der Verkaufsfläche Böblingens insgesamt (150.395 qm Verkaufsfläche im Jahr 2010, seitdem noch einmal deutlich wachsend).

Diese Relation ist angesichts der zentralörtlichen Bedeutung der Kernstadt und der sie tragenden Handelsflächen zwar nur mit Vorbehalt zu werten, gibt aber doch Hinweise auf die geringen Nahversorgungsqualitäten der Ortschaft.

Auch wenn sich in absehbarer Zeit die Verkaufsfläche durch den Neubau eines Lebensmittelmarkts in Rübländer auf dann etwa 6.000 qm erweitern wird, bleibt die Versorgungsabhängigkeit von Außenstandorten (und damit letztlich vom Automobil als Einkaufsgefährt) erhalten.

Der Standort des neuen Marktes liegt zudem an der äußersten Peripherie des Ortes am nordöstlichen Ortseingang.

Die benötigten Flächen für den Bau und die notwendigen Parkierungsanlagen waren trotz vielfältiger Bemühungen in integrierter Ortslage nicht zu finden.

Auch ist die Basisbevölkerung Dagersheims mit rund 6.000 Einwohnern nicht ausreichend, um allein einen Markt mit 1.500 qm Verkaufsfläche zu tragen.

Der Standort an der unweit mit der Bundesstraße 464 verknüpften K 1066 ist unter diesen Gesichtspunkten durchaus sinnfällig.

Allerdings werden damit die erhofften Führungsvorteile für die noch im Altort vorhandenen Kleinhandelsbetriebe nicht erreicht.

Auch ist eine Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad für die meisten Einwohner des Ortes so nicht gegeben.

Im Ortszentrum selbst sind noch zwei Geschäfte für Backwaren, eine Metzgerei, ein Kinderfachgeschäft, eine Sparkassenfiliale, zwei Imbissbetriebe und ein Restaurant vorhanden.

Eine zweite kleine Konzentration von Nahversorgungsbetrieben mit einer Bäckerei mit Stehcafé, einer Postdienststelle und einem gastronomischen Betrieb liegt im Gebiet Goethestraße.

Neben einer bereits sehr weitgehenden überörtlichen Orientierung in der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs hat Dagersheim bislang auch von der Nähe zu Darmsheim und dem dort gelegenen Lebensmittelmarkt profitiert.

Der einstmals für den Ort durchaus bedeutsame samstäglige Wochenmarkt ist dagegen auf zwei Marktstände geschrumpft.

Wesentlich vielfältiger ist die Ausstattung der Ortschaft im Bereich der sozialen und kulturellen Infrastruktur.

Neben vier Kindertagesstätten mit einem umfangreichen Betreuungsangebot auch für unter 3jährige und der eigenen Grundschule trägt ein

breites Kinder- und Jugendfreizeitangebot (Spielplätze und -felder, Jugendtreff, Skateranlage) die Attraktivität der Ortschaft für Familien.

Ähnlich umfangreich ist das vereinsorganisierte Sport- und Freizeitangebot, das mit dem Waldstadion ein eigenes synergiewirksames Zentrum besetzt.

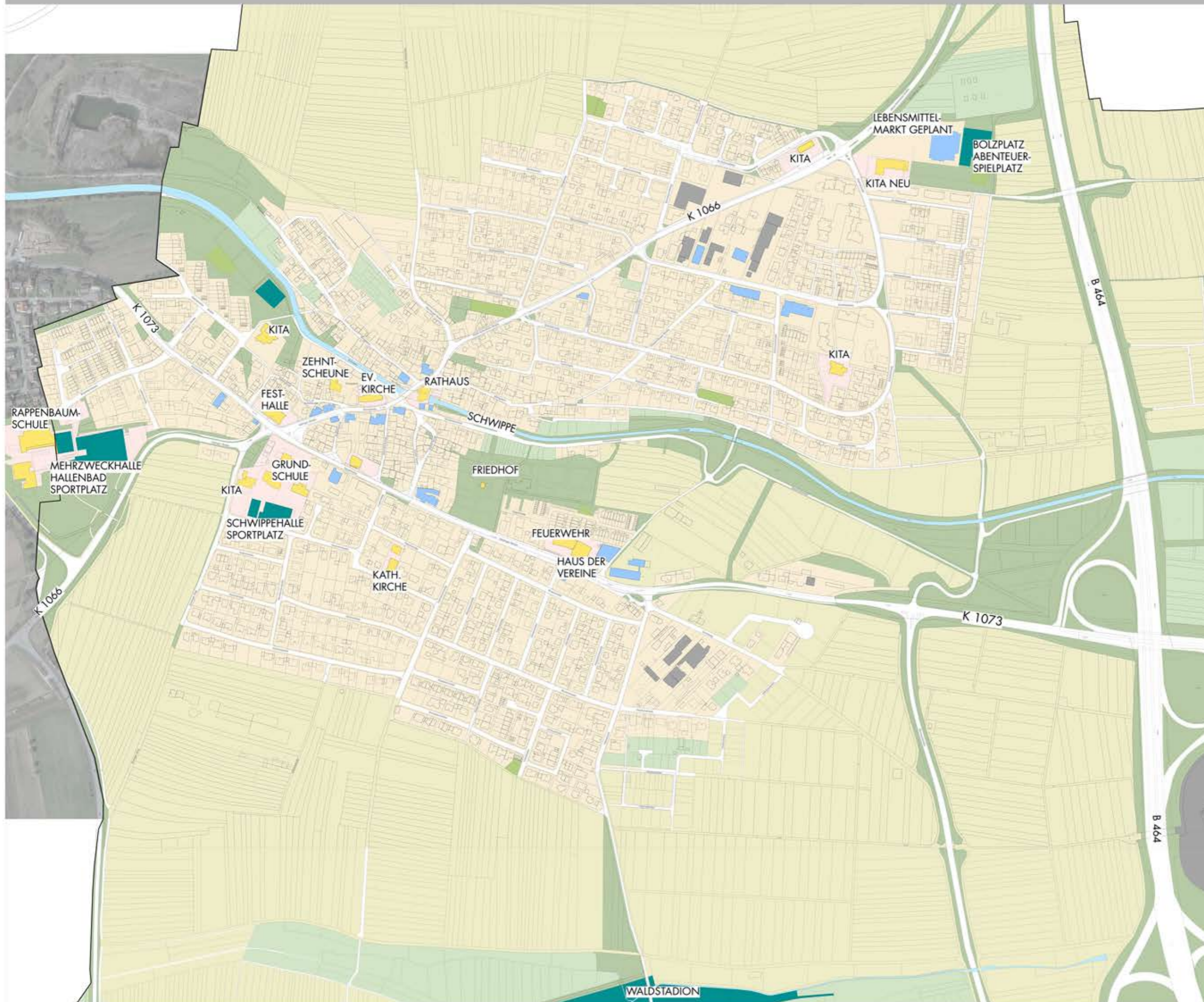
Zwei Veranstaltungszentren (Zehntscheuer und Festhalle), zwei weitere Mehrzweckhallen (Schwippehalle und Rappenbaumschule) und ein eigenes Hallenbad mit 25m-Becken ergänzen eine Infrastruktur, die in dieser Dimension und Qualität über das übliche Angebot eines Gemeinwesens vergleichbarer Größenordnung hinausgeht.

Allerdings deuten sich auch hier bereits Veränderungen an. Die Rappenbaumschule ist als Schulstandort (ehemalige Werkrealschule) vorläufig aufgegeben; die Grundschule wird sich mittelfristig an diesem Standort wohl zur Ganztageschule entwickeln.

Defizite und damit entsprechender Handlungsbedarf kündigen sich im Bereich der Altenbetreuung und Pflege an.

Das gemeinsam mit Darmsheim betriebene Pflegeheim an der Dagersheimer Straße reicht auf Dauer nicht aus, die in einer älter werdenden Ortsgesellschaft steigenden Bedarfe zu decken.

Unmittelbar auf die Zielgruppe der Senioren orientierte Freizeitangebote sind zudem noch wenig entwickelt.



- SIEDLUNGSFLÄCHEN
- GEMEINBEDARFSEINRICHTUNG
- EINZELHANDEL, DIENSTLEISTUNG, GASTRONOMIE
- GEWERBE, BETRIEB
- GRÜNFLÄCHEN
- SPORT-/FREIZEITANLAGE
- SPIELPLATZ
- KLEINGARTENANLAGE
- LANDWIRTSCHAFTSFLÄCHEN

PROJEKT
INTEGRIERTES ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT DAGERSHEIM

AUFTRAGGEBER
STADT BÖBLINGEN

PLAN
VERSORGUNG UND INFRASTRUKTUR

DATUM 11.11.2014 MASSSTAB 1:2.000 Blatt 1 Bearbeiter sch.de

ORplan
ARCHITECTUR FÜR ARCHITECTUR UND STÄDTERNAU
PROF. SCHWINGE • KOHN • ZITSCHER
HORNBERGERSTR. 20 • 70190 STUTTGART
FON: 0711 / 925 730 • FAX: 0711 / 925 75 30 • E-MAIL: post@orplan.de

3.4 Erschließung und Vernetzung

Das Verkehrsverhalten in der Ortschaft und in seinen Bezügen zum Umland ist offensichtlich nach wie vor stark am Automobil orientiert; Radfahrende sind im Ortsbild selten; der Fußgängerverkehr spielt wegen der doch beträchtlichen Ausdehnung der Siedlungsfläche zwischen den Wohnvierteln und dem Ortskern nur eine untergeordnete Rolle.

Dementsprechend ist die Anlage der Straßen im Netz ganz überwiegend dem fließenden und ruhenden Verkehr gewidmet, die Gehwege hier in der Regel straßenbegleitend und schmal.

Die Hauptlinien des Fahrradverkehrs – als wichtigste die Ost-West-Verbindung im Schwippetal – sind davon abseits geführt und nur an wenigen Stellen in die Wohnviertel hinein geschlossen.

Die Flächendeckung durch den Öffentlichen Personennahverkehr (Bus) ist nach geltenden Standards gewährleistet; über den mit dem Bus erreichten S-Bahn-Anschluss Böblingen wird zum Beispiel auch die Stuttgarter Innenstadt in ähnlicher Reisezeit erreicht, wie mit dem Automobil.

Allerdings wird die Bedienungshäufigkeit vor allem in Schwachzeiten und an Wochenenden als nicht ausreichend empfunden.

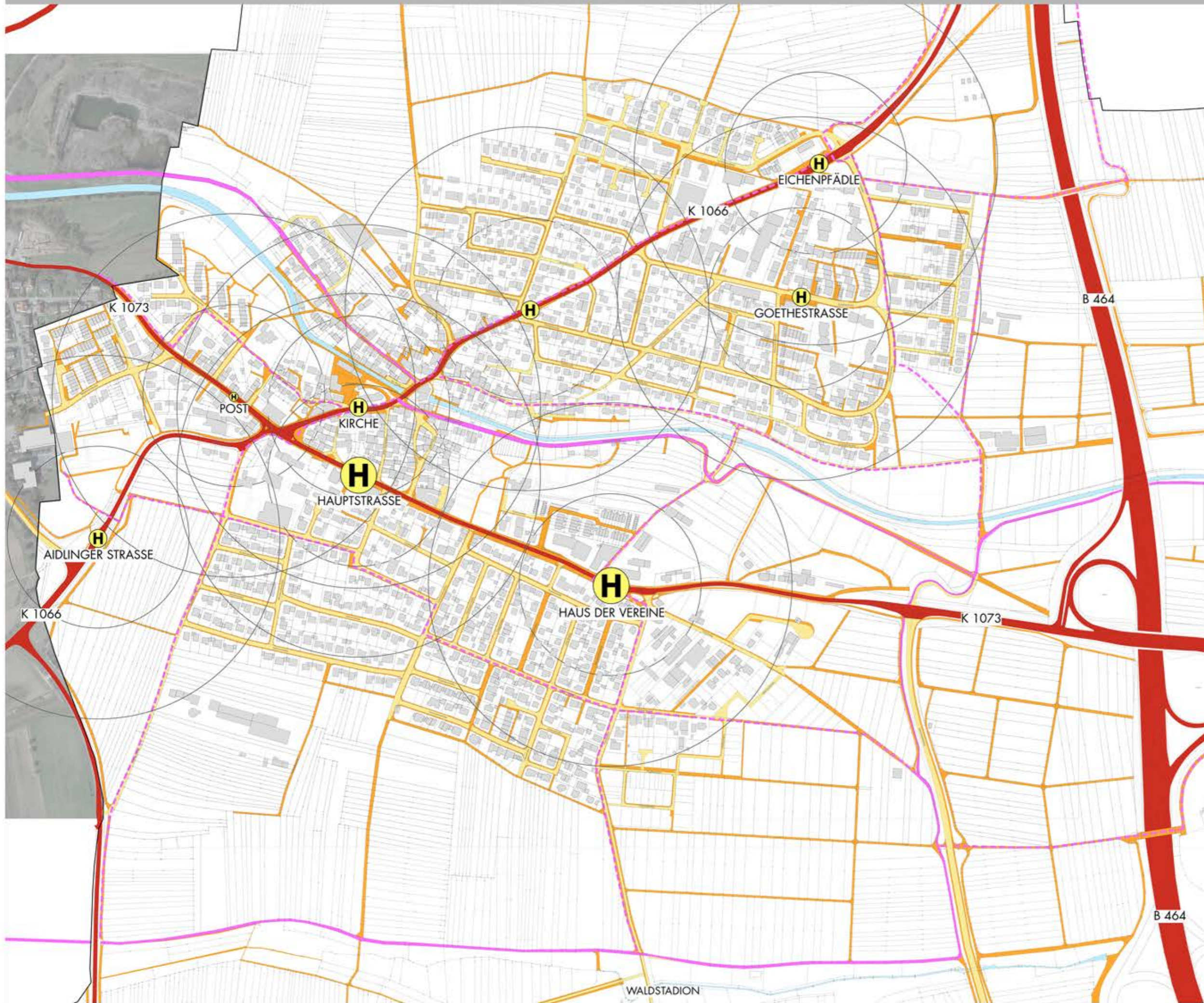
Der Grundriss des Straßen- und Wegenetzes ist weitgehend auf die beiden Hauptstraßenzüge

- Aidlinger-/Schul-/Albert-Schweitzer-Straße und
- Haupt-/Böblinger Straße

orientiert.

Eine flächenhafte Wegevernetzung bleibt jeweils auf die Viertel nördlich und südlich der Schwippe begrenzt.

Über den Bach selbst sind neben der Querung im Zuge der Schulstraße zwischen Bezirksrathaus und Kirche im engeren Ortsbereich nur noch zwei Stege vorhanden, die jedoch beide nur unzureichend in das übergeordnete Wegenetz eingebunden sind.



- ÜBERÖRTLICHE VERBINDUNG
- ÖRTLICHE/INNERÖRTLICHE VERBINDUNG
- ÜBERÖRTLICHES RADVERKEHRSNETZ
- - - ERGÄNZENDES RADVERKEHRSNETZ
- WEGEVERNETZUNG
- H BUSHALTESTELLE MIT ERREICHBARKEIT
BEDIENUNG MO-FR (1 LINIE)
- H BUSHALTESTELLE MIT ERREICHBARKEIT
BEDIENUNG TÄGL. (2 LINIEN)
- H BUSHALTESTELLE MIT ERREICHBARKEIT
BEDIENUNG TÄGL./NACHTBUS (5 LINIEN)
- ERREICHBARKEIT 150 UND 300 m

PROJEKT
INTEGRIERTES ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT DAGERSHEIM

AUFTRAGGEBER
STADT BÖBLINGEN

PLAN
ERSCHLIESSUNG UND VERNETZUNG

DATUM 11.11.2014 MASSSTAB 1:2.000 Blatt 1 Bearbeiter sch.de

ORplan
BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTERNAU
PROF. SCHWINGE • KOHN • TRITSCHLER
NORDENBERGER STR. 20 • 70190 STUTTGART
FON + 49 7141 925 730 • FAX + 49 7141 925 75 30 • E. MAIL post@orplan.de

4.0 ZU DEN STÄRKEN UND SCHWÄCHEN

Dagersheim ist ein von seiner Lage in einem prosperierenden Verdichtungsraum begünstigtes „gesundes“ Gemeinwesen.

Die Ortschaft verfügt über eine vergleichsweise komfortable soziale und kulturelle Bildungsinfrastruktur;

in der Nahversorgung ist mit der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimentmarkts eine deutliche Verbesserung zu erwarten.

Der Ort hat sich auch 43 Jahre nach der Eingliederung nach Böblingen sowohl eine städtebauliche – erlebbar im alten Ortskern – wie soziokulturelle Identität erhalten –

bezeichnet unter anderem durch ein reges Vereinsleben.

Er steht gleichwohl auch vor Herausforderungen, die sich in strukturellen und in lagebedingten Problemen hier wie in vielen vergleichbaren Ortschaften abbilden.

4.1 Ungleichgewichte in der Einwohnerstruktur

Dagersheim ist in seiner Einwohnerstruktur ein vergleichsweise „junges“ Gemeinwesen, das sich gleichwohl – wie überall – der Zukunft einer insgesamt älter werdenden Gesellschaft gegenüber sieht.

In der Betrachtung Böblingens als Gesamtstadt – und auch Dagersheim wird sich tendenziell ähnlich entwickeln – wird dieser Trend deutlich:

- 2012 beträgt der Anteil der über 65jährigen an der Gesamtbevölkerung 27,3%;
2030 wird er nach jüngsten Prognosen des Statistischen Landesamts bei 31,4% liegen.
Dies ist ein Zuwachs von einem Fünftel.
Der sogenannte Altenquotient, d.h. die Relation der über 65jährigen zur Gruppe der 20- bis 65jährigen, wird von 36,0 auf 42,7 ansteigen.
- Noch deutlicher ist diese Entwicklung für die Gruppe der über 85jährigen beschrieben.
Ihr Anteil wird sich von 2,3% auf 4,1% erhöhen;
ihre absolute Zahl von 1.069 auf 1.949 fast verdoppeln.

In der Ortschaft selbst sind in den Siedlungserweiterungsgebieten Friedrichstraße,

Schützenweg/Dagersheim Ost,

Dagersheim West und

Ehninger Weg

bereits Überalterungstendenzen deutlich, die sich aller Voraussicht nach noch verstärken werden.

In den Ortserweiterungsgebieten und Neuordnungsquartieren jüngeren Datums

Rübländer,
Östlich der Waldstraße,
Altort Nordwest,
auch Eichenpfädle

zeigen sich dagegen Strukturen einer außergewöhnlich jungen Einwohnerschaft.

Gleichzeitig sind dies Gebiete, in denen noch wesentliche Potentiale der Innenentwicklung festgestellt werden.

Für das Ortsentwicklungskonzept stellt sich danach die Frage einer nachhaltig wirksamen Altersmischung durch zusätzliche Wohnungsangebote und einer typologischen Verbreiterung des Wohnungsangebots, um auch veränderten Ansprüchen und der Nähe zu Versorgungs- und Betreuungseinrichtungen und damit einer auch im Alter und bei nachlassender Mobilitätsfähigkeit dennoch gesicherten Integration in die Ortsgesellschaft zu entsprechen.

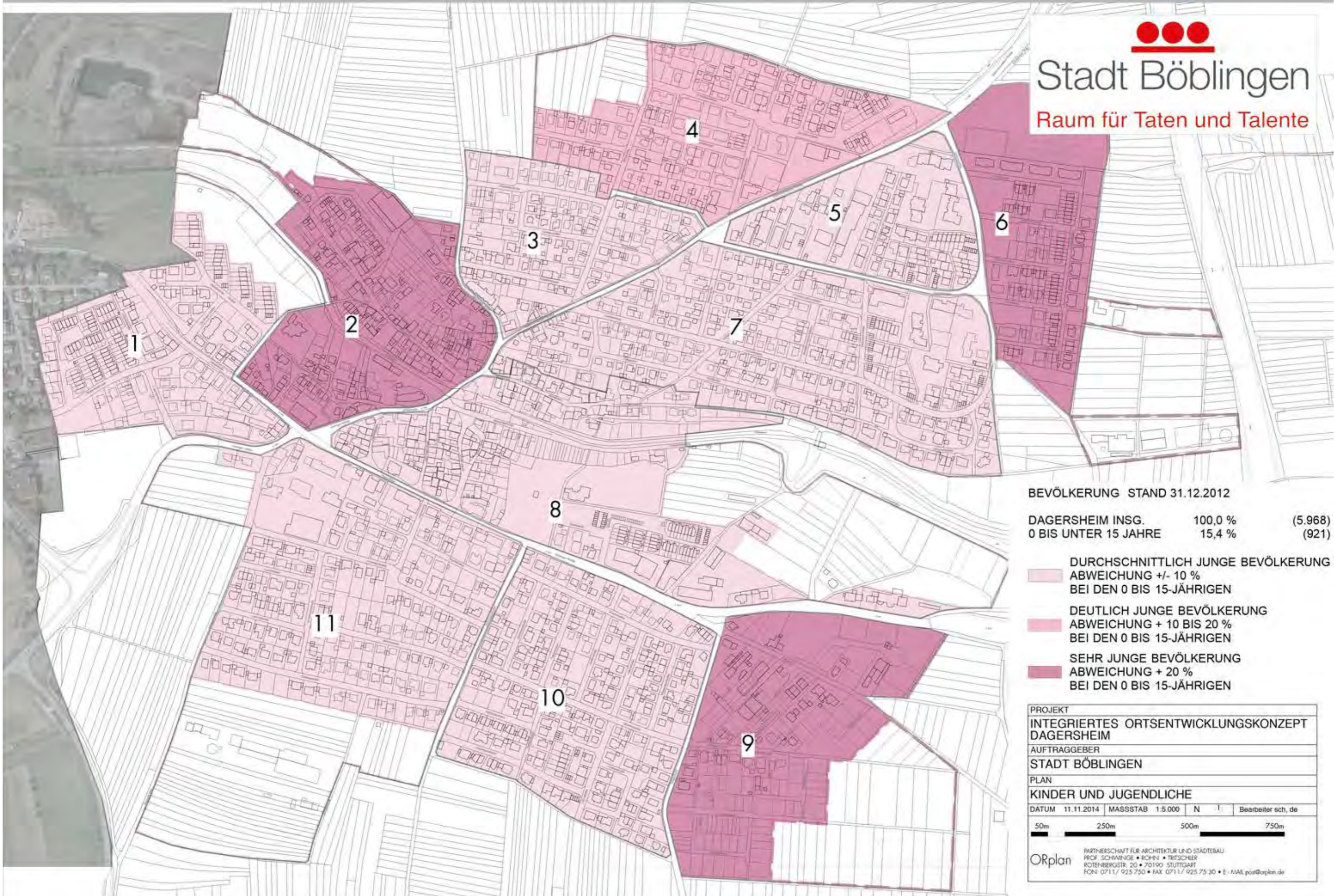
Für junge Familien kann dagegen das Wohnungs- und Infrastrukturangebot in den Gebieten Ehninger Weg und Schützenweg/Dagersheim Ost, in denen mittelfristig ein Generationswechsel in den Eigentumsverhältnissen ansteht, neue Angebote im Bestand erschließen.

Die überdurchschnittliche Konzentration von Einwohnern mit nicht-deutschem Pass in den Gebieten Goethestraße und Altort Südost ist nicht zuletzt wohl einem günstigeren Preisniveau geschuldet und für sich genommen noch kein Indiz für signifikante strukturelle Probleme.

Gleichwohl müssen diese Gebiete in der Vorsorge vor einseitigen Segregationsentwicklungen in der Beobachtung bleiben.



Stadt Böblingen
Raum für Taten und Talente



BEVÖLKERUNG STAND 31.12.2012

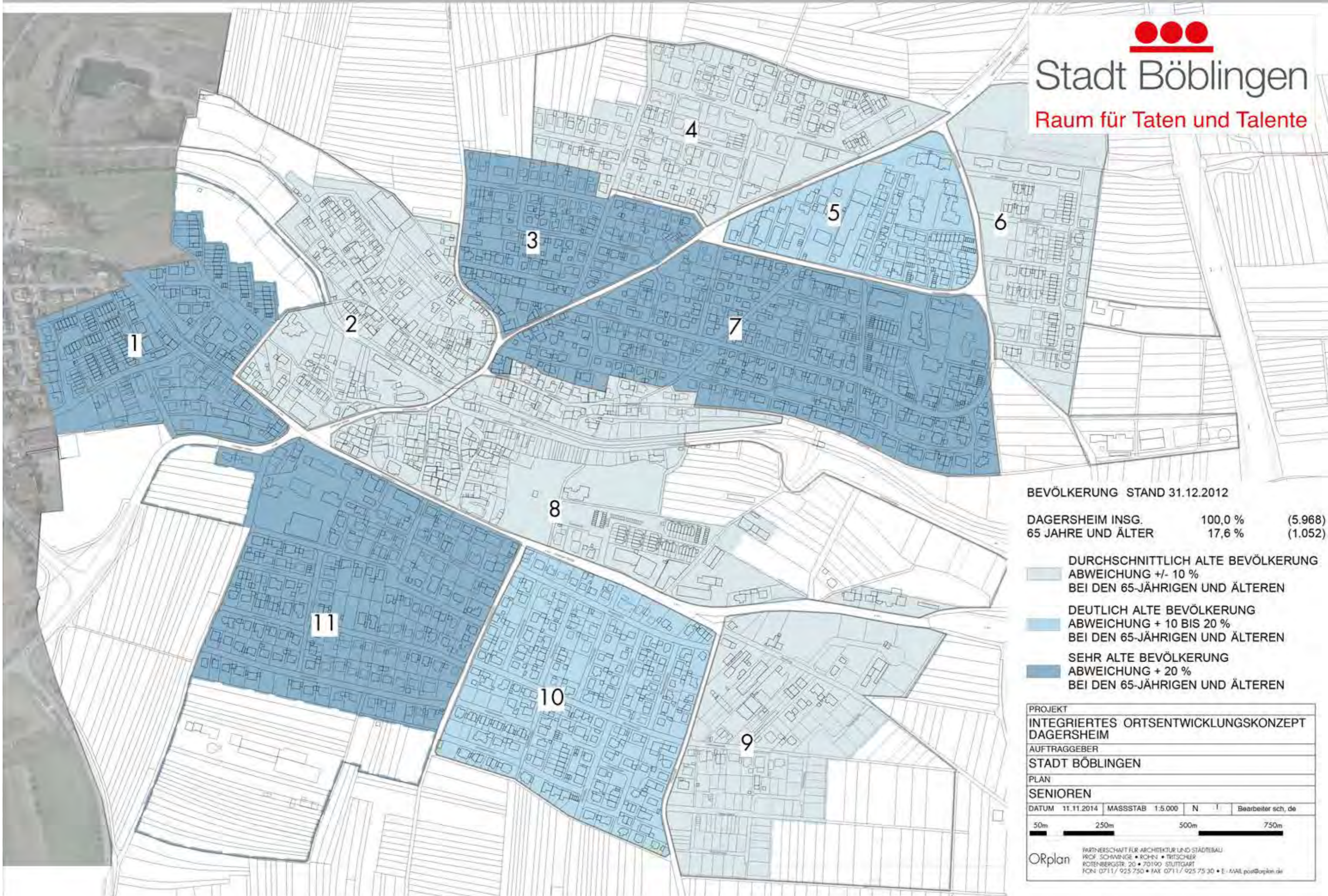
DAGERSHEIM INSG.	100,0 %	(5.968)
0 BIS UNTER 15 JAHRE	15,4 %	(921)

- DURCHSCHNITTLICH JUNGE BEVÖLKERUNG
ABWEICHUNG +/- 10 %
BEI DEN 0 BIS 15-JÄHRIGEN
- DEUTLICH JUNGE BEVÖLKERUNG
ABWEICHUNG + 10 BIS 20 %
BEI DEN 0 BIS 15-JÄHRIGEN
- SEHR JUNGE BEVÖLKERUNG
ABWEICHUNG + 20 %
BEI DEN 0 BIS 15-JÄHRIGEN

PROJEKT			
INTEGRIERTES ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT DAGERSHEIM			
AUFTRAGGEBER			
STADT BÖBLINGEN			
PLAN			
KINDER UND JUGENDLICHE			
DATUM	11.11.2014	MASSSTAB	1:5.000
		N	1
		Bearbeiter	sch, de
PARTNERSCHAFT FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU PROF. SCHWANIG • ROHN • TRITSCHLER ROTENBERGSTR. 20 • 70190 STUTTGART FON: 0711 / 925 750 • FAX: 0711 / 925 75 30 • E-MAIL: post@orplan.de			



Stadt Böblingen
Raum für Taten und Talente



BEVÖLKERUNG STAND 31.12.2012

DAGERSHEIM INSG.	100,0 %	(5.968)
65 JAHRE UND ÄLTER	17,6 %	(1.052)

- DURCHSCHNITTLICH ALTE BEVÖLKERUNG
ABWEICHUNG +/- 10 %
BEI DEN 65-JÄHRIGEN UND ÄLTEREN
- DEUTLICH ALTE BEVÖLKERUNG
ABWEICHUNG + 10 BIS 20 %
BEI DEN 65-JÄHRIGEN UND ÄLTEREN
- SEHR ALTE BEVÖLKERUNG
ABWEICHUNG + 20 %
BEI DEN 65-JÄHRIGEN UND ÄLTEREN

PROJEKT
INTEGRIERTES ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT
DAGERSHEIM

AUFTRAGGEBER
STADT BÖBLINGEN

PLAN
SENIOREN

DATUM 11.11.2014 MASSSTAB 1:5.000 N I Bearbeiter sch, de

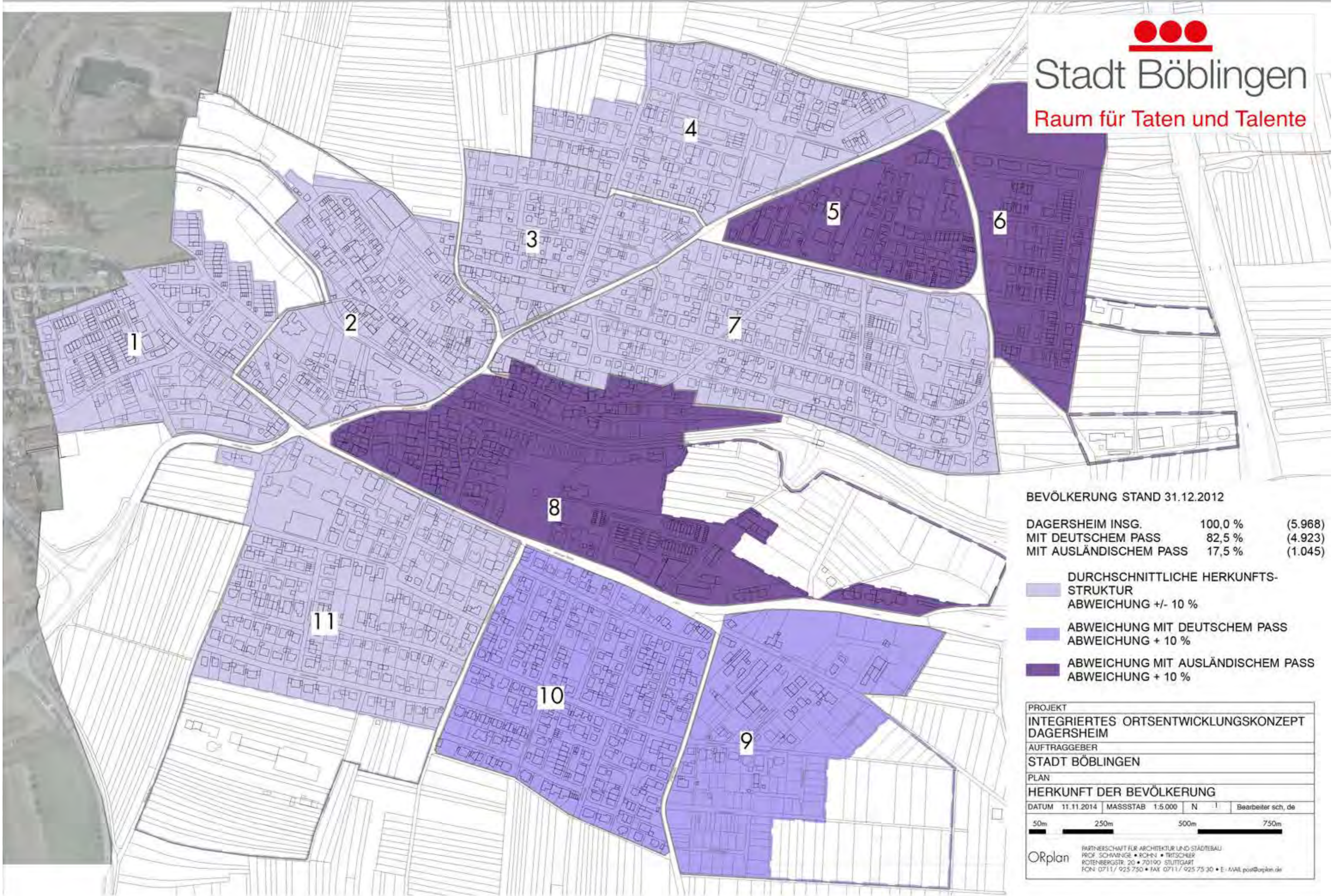


ORplan PARTNERSCHAFT FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
PROF. SCHWANIG • ROHN • TRITSCHLER
ROTENBERGSTR. 20 • 70190 STUTTGART
FON: 0711 / 925 750 • FAX: 0711 / 925 75 30 • E-MAIL: post@orplan.de



Stadt Böblingen

Raum für Taten und Talente



BEVÖLKERUNG STAND 31.12.2012

DAGERSHEIM INSG.	100,0 %	(5.968)
MIT DEUTSCHEM PASS	82,5 %	(4.923)
MIT AUSLÄNDISCHEM PASS	17,5 %	(1.045)

- DURCHSCHNITTLICHE HERKUNFTS-STRUKTUR
ABWEICHUNG +/- 10 %
- ABWEICHUNG MIT DEUTSCHEM PASS
ABWEICHUNG + 10 %
- ABWEICHUNG MIT AUSLÄNDISCHEM PASS
ABWEICHUNG + 10 %

PROJEKT			
INTEGRIERTES ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT DAGERSHEIM			
AUFTRAGGEBER			
STADT BÖBLINGEN			
PLAN			
HERKUNFT DER BEVÖLKERUNG			
DATUM	11.11.2014	MASSSTAB	1:5.000
		N	1
			Bearbeiter sch, de
PARTNERSCHAFT FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU PROF. SCHWANIG • ROHN • TRITSCHLER ROTENBERGSTR. 20 • 70190 STUTTGART FON: 0711 / 925 750 • FAX: 0711 / 925 75 30 • E-MAIL: post@orplan.de			

4.2 Potentiale und Probleme der Flächenentwicklung

Dagersheim hat derzeit in Baulücken und noch nicht aufgesiedelten Flächen der Neubaugebiete Rübländer und Östlich der Waldstraße Reserven von zusammen 6,7 ha.

Nach den Flächenansätzen der Regionalplanung (80 Ew/ha) ist das ein Potential für ca. 255 Wohneinheiten bzw. 535 Einwohner.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 1984 sind mit den Gebieten

Aidlinger Straße/Ehninger Weg,
Eichenpfädle II und
Rübländer Süd

weitere Potentialflächen für Wohnbau in einer Größenordnung von 13,3 ha (gleichbedeutend ca. 510 Wohneinheiten bzw. 1.065 Einwohner) ausgewiesen.

Zusammen wäre dieses Flächenpotential rein rechnerisch ausreichend, um drei Viertel des vom Statistischen Landesamt prognostizierten Einwohnerzuwachses Böblingens bis 2030 aufzunehmen.

GEBIET	FLÄCHE	WOHNEINHEITEN	EINWOHNER
Derzeitiges Neubaugebiet im Bau			
Rübländer „Rest“	1,2 ha	45 WE	95 EW
Östlich der Waldstraße	2,2 ha	85 WE	175 EW
Im Bestand			
Baulücken	3,3 ha	125 WE	265 EW
FNP Wohnbauflächen (Stand Rechtskraft 1984)			
Eichenpfädle	6,5 ha	250 WE	520 EW
Aidlinger Str./Ehninger Weg	5,0 ha	190 WE	400 EW
Rübländer Süd	1,8 ha	70 WE	145 EW
Summe der Wohneinheiten		765 WE	

Quelle: Eigene Berechnung/Darstellung

Andererseits drohen Wohnungsbestände u.a. im südöstlichen Altort mittelfristig aus dem Wohnungsmarkt zu fallen, weil sie nach Flächen- und Ausstattungsstandards zeitgemäßen Ansprüchen nicht mehr gerecht werden.

In den vergangenen 10 Jahren ist die Einwohnerzahl Dagersheims trotz ausreichender Flächenangebote konstant geblieben.

Vorhandene Innenentwicklungspotentiale wurden – offensichtlich wegen fehlenden Marktdrucks – nicht abgebaut.
Rübländer ist bis heute unvollendet.

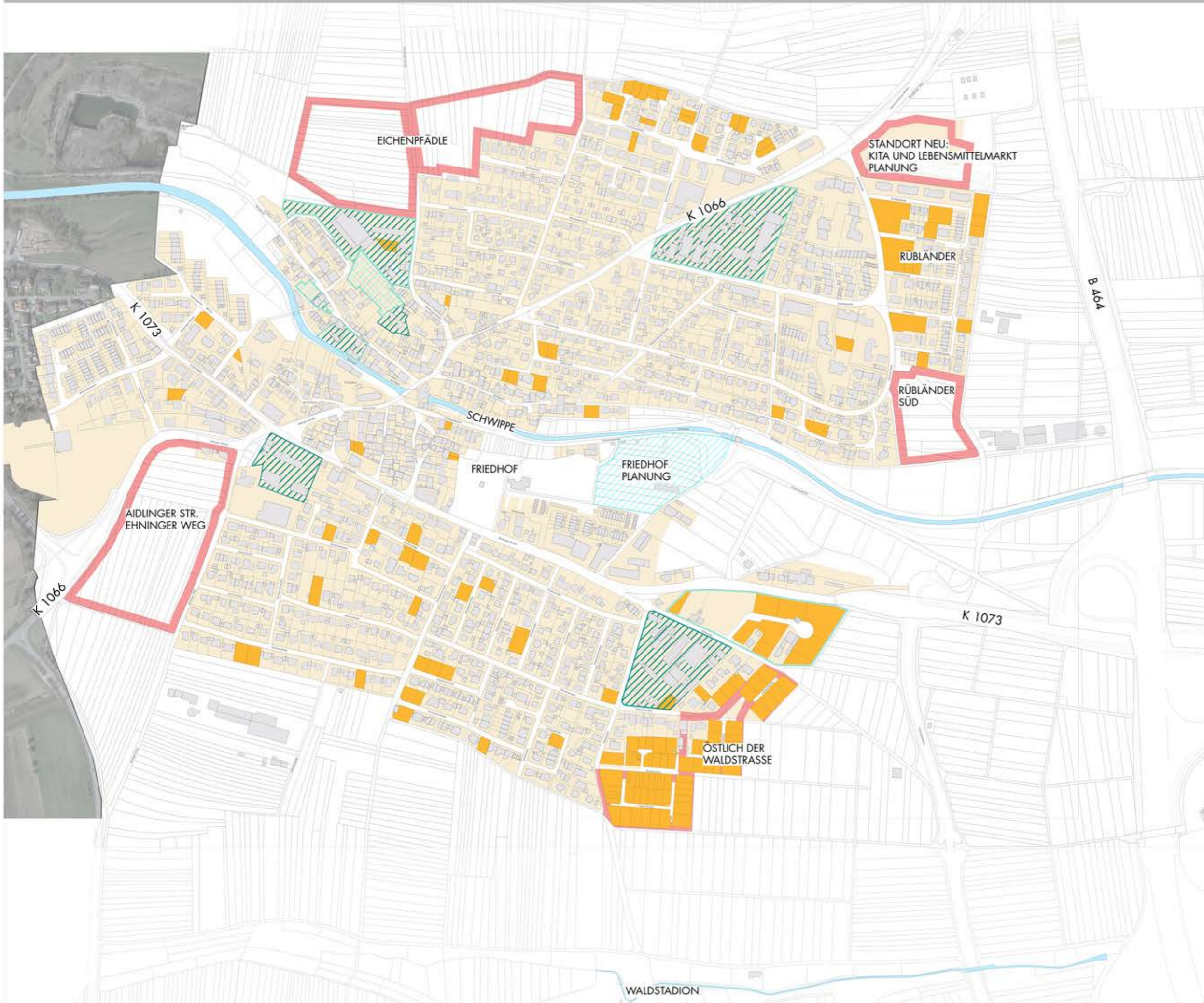
Die künftige Siedlungsentwicklung wird neben einer zukunftsorientierten demographischen Entwicklung verstärkt Gesichtspunkte

- einer Aktivierung von Lücken und Brachen zur Verhinderung einer perforierten Siedlungsstruktur,
- der Auslastung vorhandener Infrastruktur und
- der Erreichbarkeit im Netz der Wege

zu berücksichtigen haben.

Dabei wird sowohl für die Wohnungsmarkt- wie für die Infrastrukturentwicklung bedeutsam, dass die Prognose des Statistischen Landesamts für Böblingen neben einem absoluten Anstieg der Einwohnerzahl um 2.160 Ew bis zum Jahr 2030

für die Gruppe der unter 20jährigen einen Zuwachs von 465 Einwohnern, für die der über 65jährigen aber von 2.550 Einwohnern annimmt.



- INNENENTWICKLUNGSFLÄCHEN
- AUSSENENTWICKLUNGSFLÄCHEN
(STAND FNP RECHTSKRAFT 1984)
- POTENTIALFLÄCHEN
- NEUORDNUNGSFLÄCHEN

<small>PROJEKT</small>			
INTEGRIERTES ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT DAGERSHEIM			
<small>AUFTRAGGEBER</small>			
STADT BÖBLINGEN			
<small>PLAN</small>			
POTENTIALE UND PROBLEME DER FLÄCHENENTWICKLUNG			
<small>DATUM</small>	<small>MASSSTAB</small>	<small>Bl</small>	<small>Blätternr.</small>
11.11.2014	1:2.000	II	1
<small>Blätternr.</small>			
20m 100m 200m 300m			
<small>PROJEKTLEITUNG</small>			
ORplan			
<small>PROJEKTLEITER</small>			
PROF. SCHWINGE • KOHN • TRITSCHER			
<small>ROSENBERGSTR. 20 • 70190 STUTTGART</small>			
<small>PHN 0711 / 925 730 • FAX 0711 / 925 75 30 • E-MAIL post@orplan.de</small>			

4.3 Potentiale und Probleme der Lagewerte und Umfeldqualitäten

Dagersheim verfügt über zahlreiche attraktive Wohnlagen, die den Ort trotz für die Lage im Verdichtungsraum typischer Nachteile – Belastungen durch Verkehr, hohe Zeit-/Wegekosten für die Arbeits-, Konsum- und Freizeitbewegungen u.a. – zu einem nach wie vor gerade auch für Familien beliebten Wohnort machen.

Die Grundstückspreise sind – ebenfalls lagebedingt – im Vergleich zu Konkurrenzstandorten abseits der Entwicklungsachsen hoch, aber nicht so hoch, dass sie nicht für das Einkommensniveau, wie es durchschnittlich im Landkreis realisiert wird, erschwinglich wären.

Die nach den aktuellen Bodenrichtwerten ermittelte Differenz zwischen Innerortslagen und solchen am Ortsrand von 20% und mehr hat bislang nicht zur Folge, dass die Investitionstätigkeit im Altort und hier v.a. im Gebiet 8 – Altort Südost – merkbar gestiegen wäre.

Hier sind es offensichtlich vor allem die Umfeldqualitäten, die eine entsprechende Zurückhaltung erklären.

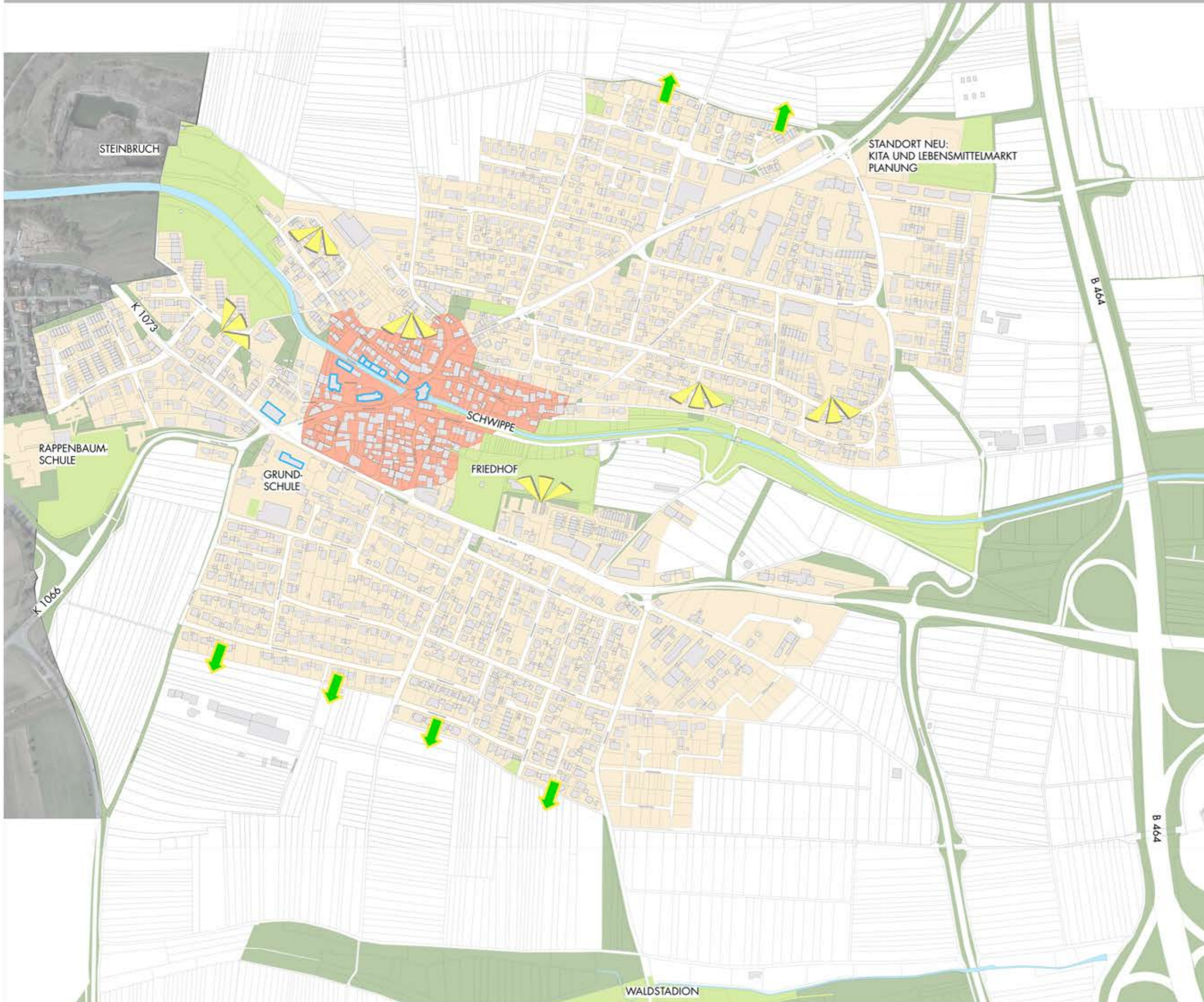
In diesem Bereich wird die Ortsentwicklung vor allem darauf orientiert sein müssen, die Sanierungsziele des abgelaufenen Vorhabens vollends umzusetzen, um an die jenseits der Aidlinger-/Schulstraße erreichten Qualitäten anzuschließen.

Von besonderer Bedeutung für den Wohnstandort Dagersheim ist die Erhaltung und weitere Qualifizierung der ortsnahen Naherholungsbereiche, die mit

- dem Talraum der Schwippe,
- dem nordwestlich gelegenen Steinbruch (Naturdenkmal) und
- der umgebenden Feldflur

bemerkenswerte Potentiale ausweist.

Es sind gerade diese Umfeldqualitäten, die die Wohnstandortwahl einer in den hochqualifizierten Wirtschaftsbetrieben der Region beschäftigten Arbeitnehmerschaft positiv befördern können.



- HISTORISCHER ORTSKERN MIT GASSENSTRUKTUR
- LANDMARKEN/ORTSBILDPRÄGENDE GEBÄUDE
- ERHOLUNGSFLÄCHEN
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- LANDSCHAFTSBEZUG
- ▲ AUSBLICK/TALBLICK

PROJEKT
INTEGRIERTES ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT DAGERSHEIM

AUFTRAGGEBER
STADT BÖBLINGEN

PLAN
PROBLEME UND POTENTIALE DER LAGEWERTE UND UMFELDQUALITÄTEN

DATUM 11.11.2014 MASSSTAB 1:2.000 Blatt 1 Bearbeiter sch.de

ORplan
PRAXISGESAMTSCHAFT FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTERAUM
PROF. SCHWINGE • BOHN • TOTSCHKE
ROTHENBERGSTR. 20 • 70190 STUTTGART
FON + (0) 71 41 925 730 • FAX (0) 71 41 925 75 30 • E-MAIL post@orplan.de

4.4 Potentiale und Probleme der Infrastruktur

Dagersheim hat eine vergleichsweise gute Ausstattung im Bereich der sozialen und kulturellen Infrastruktur.

In der Nahversorgung wird es mit der eingeleiteten Neuansiedlung eines Vollsortimentmarkts eine deutliche Aufwertung erfahren.

Das grenzübergreifende Gelände der Rappenbaumschule hält als gemeinsame „Bildungsmitte“ Potentiale vor, die eine Weiterentwicklung in Richtung künftiger pädagogischer Konzepte und ergänzende Nutzungen ermöglichen.

Deutlich ungewisser ist die Zukunft der noch im alten Ortskern verbliebenen Einrichtungen der kommerziellen Infrastruktur, deren Tragfähigkeit von einer Mehrzahl von Faktoren – nicht zuletzt von durch das Angebot des neuen Lebensmittelmarkts künftig veränderten Kaufgewohnheiten – bestimmt werden wird.

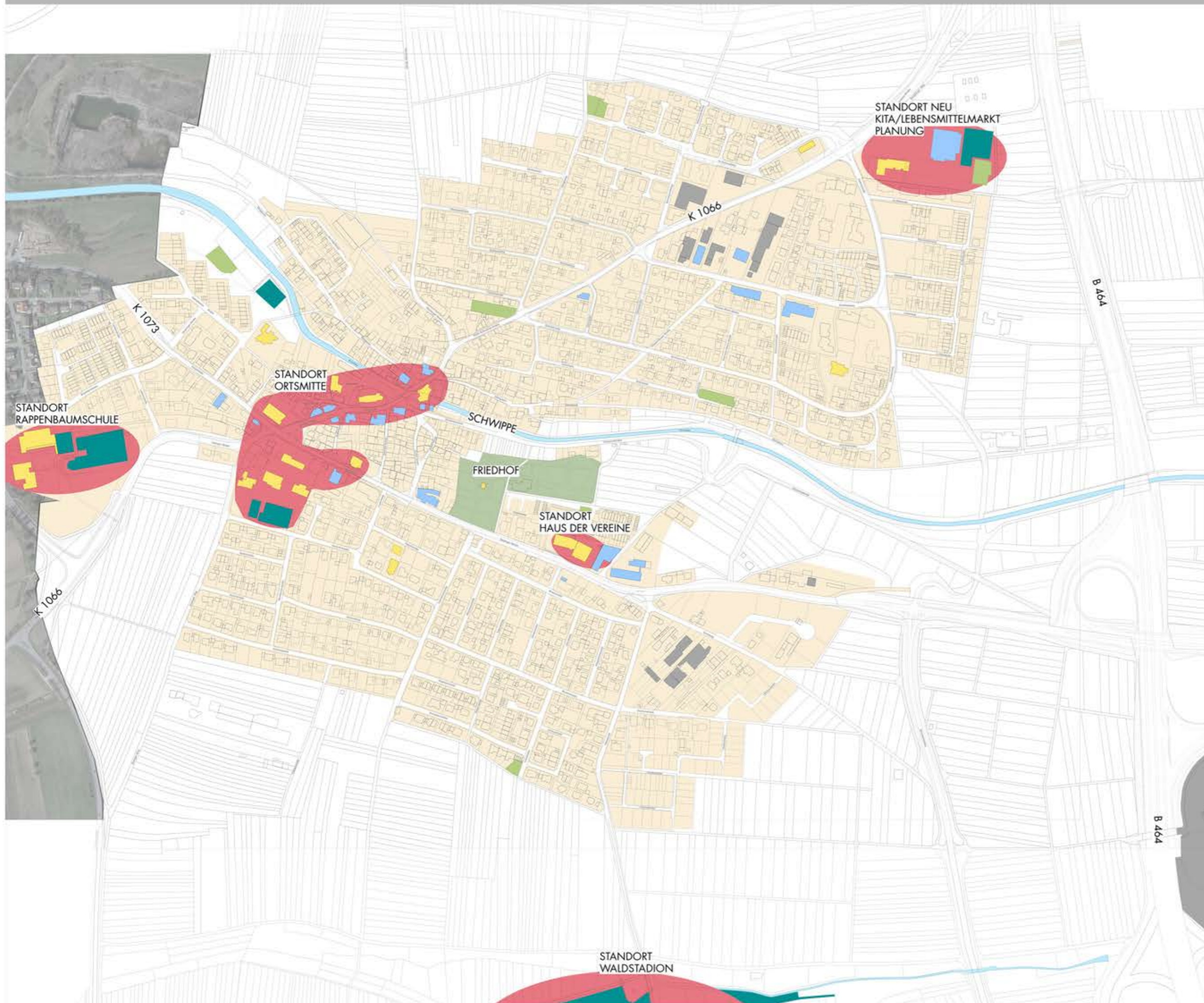
So werden Probleme einer an sich relativ breiten Infrastrukturausstattung weniger in den Größen und Qualitäten gesehen, als in den Lagen und Erreichbarkeiten.

Gegenüber dem alten Ortskern bilden sich verstärkt drei Standorte an der jeweils äußersten Peripherie der Ortschaft und damit auch zu den Wohngebieten heraus:

- Rappenbaumschule – Bildung und Freizeit,
- nördliche Rübländer – Konsum, Betreuung, Freizeit,
- Waldstadion – Sport, Freizeit, Vereinsleben.

In der Folge sind nicht nur verstärkte Binnenverkehre und damit verbundene Belastungen für den Ort zu erwarten, sondern auch für die weniger mobilen Gruppen der Ortsgesellschaft Erschwerungen in der Erreichbarkeit und im Zugang.

Die intensive Vernetzung der Standorte und ihre verbesserte Einbindung in die Systeme des Fußgänger- und Fahrradverkehrs wird ein wichtiges Thema der Ortsentwicklung bleiben.



- SIEDLUNGSFLÄCHEN
- VERSORGUNGS-/INFRASTRUKTUR-SCHWERPUNKT
- GEMEINBEDARFSEINRICHTUNG
- EINZELHANDEL, DIENSTLEISTUNG, GASTRONOMIE
- GEWERBE, BETRIEB
- SPORT-/FREIZEIT-EINRICHTUNG
- SPIELPLATZ

PROJEKT
INTEGRIERTES ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT DAGERSHEIM

AUFTRAGGEBER
STADT BÖBLINGEN

PLAN
POTENTIALE UND PROBLEME DER INFRASTRUKTUR

DATUM 11.11.2014 MASSSTAB 1:2.000 Blatt 1/1 Bearbeiter sch.de

PROJEKTLEITUNG
PROF. SCHWINGE • KOHN • TRITSCHER
BOHNENROSE 20 • 70190 STUTTGART
FON: 07141 925 730 • FAX: 07141 925 75 30 • E: MAIL: post@orplan.de

ORplan

4.5 Problemlagen Belastungen/Entleerungen/ Desinvestitionen

Die städtebaulich-strukturellen Probleme der Ortschaft sind überschaubar, wenngleich – zumindest in Teilen – nicht leicht zu lösen.

Belastungen durch Verkehrslärm, insbesondere von der autobahn- gleich ausgebauten B 464 im Osten, aber auch entlang der Durchgangsstraßen, die überörtliche Verbindungsfunktionen erfüllen, sind immanent.

Als nach wie vor problematisch, weil trotz Regelungsbemühungen als schwierig zu querende Barrieren wirksam, werden die Ortseingangsbereiche im Nordosten (Albert-Schweitzer-/Goethestraße) und Südosten (Wald-/Böblinger Straße) identifiziert.

Im Netz der Fuß- und Radwege sind es insbesondere die Nord-Süd-Verbindungen, die bedingt durch die Topographie, durch eingeschränkte Querungsmöglichkeiten über die Schwippe und durch Lücken im Netz unzureichend und Barrieren entwickelnd wirken.

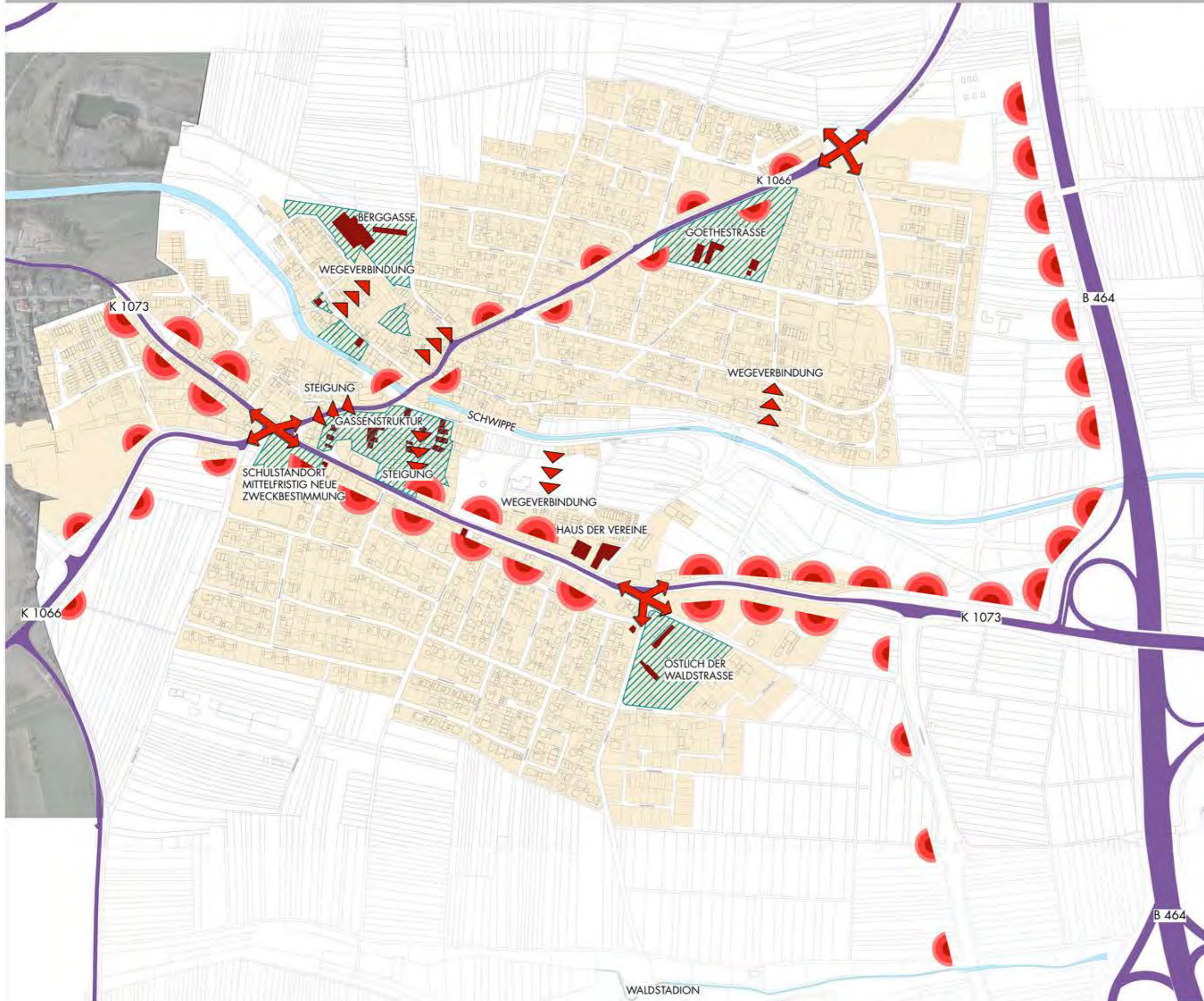
Gezielte städtebauliche Interventionen zur Neuordnung in der Fläche werden für eine begrenzte Anzahl überschaubarer Teilgebiete erforderlich:







- im Bereich Goethestraße – Strukturwandel in der Gemengelage,
- im Bereich Altort Nordwest/Berggasse u.a. – Brachen,
- im Altort Südost – Instandsetzung/Modernisierung, Abbruch/Neubau, Aufwertung des öffentlichen Raums
- Östlich der Waldstraße – Ertüchtigung des Gewerbestandorts.

Ebenfalls Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Umfeldverbesserungsmaßnahmen werden für den Standort Haus der Vereine reklamiert.

Mittelfristig werden für den Grundschulstandort nach Verlegung auf das Gelände der Rappenbaumschule Überlegungen zu einer neuen Zweckbestimmung erforderlich.

Auch wenn in Dagersheim nirgends Konzentrationen oder gar großflächige Verwahrlosungen von baulichen Strukturen erkennbar sind, wird doch nach Augenschein an manchen Gebäuden in belasteten Lagen Investitionszurückhaltung und in Einzelfällen Desinvestitionen („Abwohnen“, Realisierung von Restnutzungsgewinnen) deutlich.



-  NEUORDNUNGSFLÄCHEN
-  SANIERUNGSMASSNAHME ERFORDERLICH (NACH AUGENSCHEN)
-  ÜBERÖRTLICHE VERBINDUNG
-  LÄRM
-  HÖHENÜBERWINDUNG/TOPOGRAPHIE
-  SCHWIERIGER KREUZUNGSBEREICH

PROJEKT
 INTEGRIERTES ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT DAGERSHEIM
 AUFTRAGGEBER
 STADT BÖBLINGEN
 PLAN
 PROBLEMLAGEN BELASTUNGEN/
 ENTLERUNGEN/DESINVESTITIONEN
 DATUM 11.11.2014 MASSSTAB 1:2.000 N E Bearbeiter sch.de

 ORplan
PRAXIS FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTENBAU
 PRJZ. SCHWINGE • ROHN • TRITSCHER
 NOTENBERGSTR. 20 • 70190 LUITZTAT
 FON: 07141-925 730 • FAX: 07141-925 75 30 • E: MAIL: post@orplan.de

4.6 Stärken, Schwächen, Chancen, Risiken der Ortsentwicklung

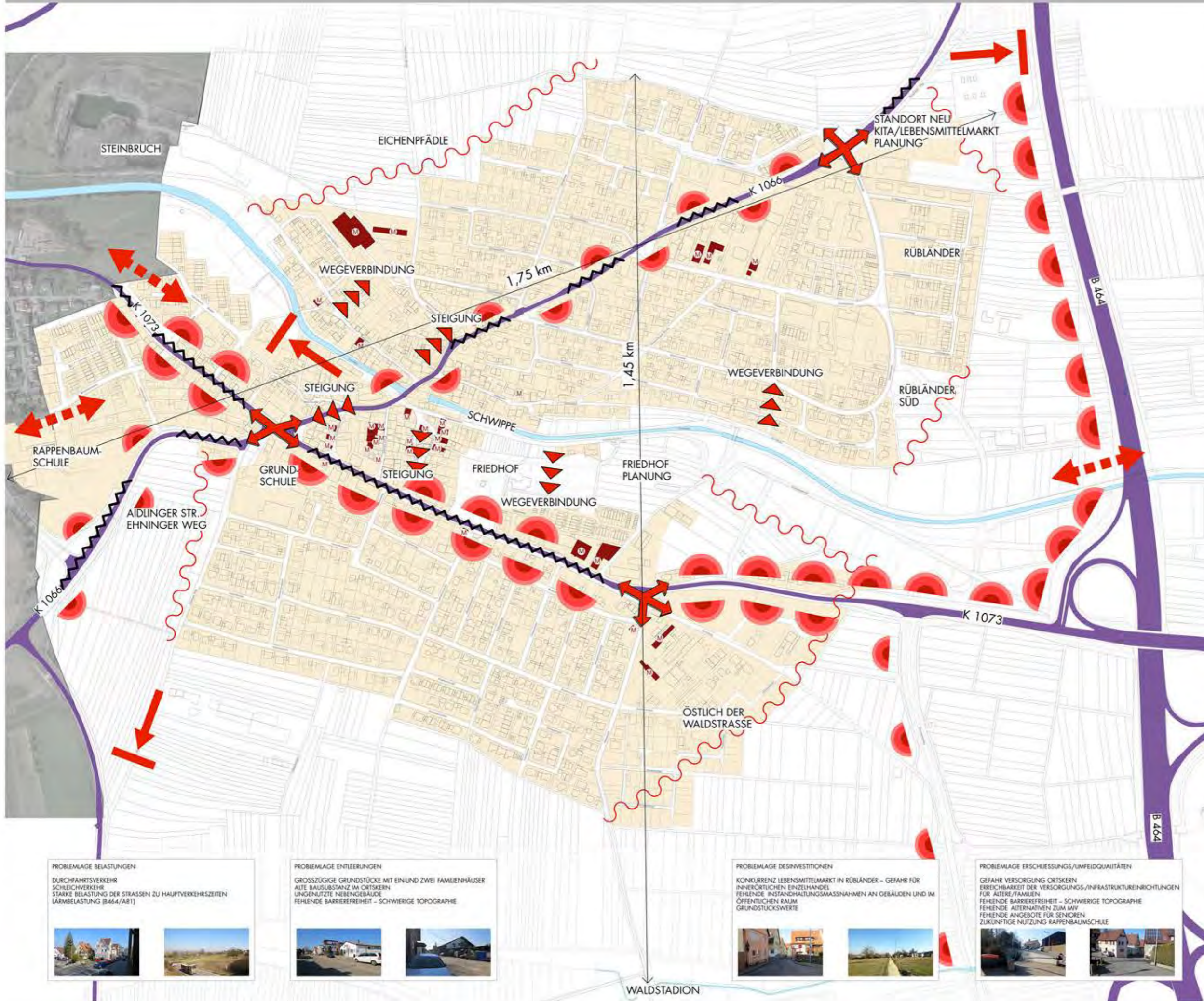
Die Ortsentwicklung Dagersheims hat zweifellos eine gute Ausgangsbasis:

- Die Lage in einer wirtschaftsstarken Region und die unmittelbare Nachbarschaft von Forschungs- und Entwicklungsinstitutionen und innovationsstarken Betrieben begründet ein Zuwanderungspotential auch einkommensstärkerer Bevölkerungsgruppen.
- Freizeit und Naherholungswerte der Ortschaft sind ausgeprägt; durchaus reizvolle Landschaftsbezüge sind unmittelbar auch wohnumfeldwirksam.
- Neben dem Selbstverständnis einer bewahrten sozialkulturellen Eigenständigkeit und einem regen Vereinsleben kann sich eine erfahrbare Identität auch auf die städtebauliche Tradition eines erlebbaren Ortsbildes abstützen – Dagersheim ist mehr als nur ein Wohnstandort an der Peripherie der Mittelstadt.
- Die Einwohnerschaft ist relativ jung, der Anteil von Familien mit Kindern hoch; beides wird von einer entsprechend qualifizierten Infrastruktur begünstigt.
- Die Ortschaft hat nach wie vor bedeutende Flächenreserven, die einer weiteren prosperierenden Entwicklung bereits zugänglich sind bzw. zugänglich gemacht werden können.

Andererseits sind Probleme und strukturelle Schwächen zu erkennen, die sich auch zu Risiken für eine gedeihliche Ortsentwicklung verstärken können:

- Innerortslagen, aber auch Ortsränder stehen unter nach wie vor hoher Belastung zu Hauptverkehrszeiten, Belastungen, die durch die gedehnten Kommunikationsbeziehungen zu entfernten Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen noch verstärkt werden.
- Teile der Siedlungsstruktur sind durch Lücken und Brachen perforiert, die langfristig den städtebaulichen und Nutzungszusammenhalt gefährden können.
- Die im alten Ortskern noch vorhandene kommerzielle Infrastruktur ist latent gefährdet – dies um so mehr, als dass in peripheren Lagen und in der nahen Kernstadt, aber auch in anderen Nachbarschaften attraktive Konkurrenzen mit breitem Warenangebot und guter Erreichbarkeit mit dem KFZ wirksam werden.
- In Teilen des alten Ortskerns sind die Ziele eines immerhin 25 Jahre währenden Sanierungsverfahrens nicht erreicht worden; dies in der Zukunft nachzuholen, wird vor dem Hintergrund nicht mehr erreichbarer staatlicher Förderung nunmehr deutlich schwieriger.

- Die Straßen- und Wegenetze bilden in ihren Anlagen vielfach nur unzureichende Anreize zum Umstieg auf Formen der sogenannten „sanften Mobilität“ (Radverkehr, auch E-Bike/Pedelec, Fußgängerverkehr). Verbindungen und Netzschlüsse sind mancherorts lückenhaft.
- Die Ortschaft ist auf die Erfordernisse einer älter werdenden Ortschaft (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 selbst und für geeignete Wohnformen.



- ALLGEMEIN**
- SCHWIERIGE TOPOGRAPHIE
 - STARKE VERKEHRSBELASTUNG
- KONFLIKTE/SCHWÄCHEN**
- SANIERUNGSMASSNAHME ERFORDERLICH (NACH AUGENSCH EIN)
 - LÄRM
 - UNDEFINIERTER ORTSRAND
 - BARRIERE
 - HÖHENÜBERWINDUNG/TOPOGRAPHIE
 - SCHWIERIGER KREUZUNGSBEREICH
 - UNTERBROCHENE VERBINDUNG
 - EINGESCHRÄNKTE VERBINDUNG

PROBLEMLAGE BELASTUNGEN

DURCHFARTSVERKEHR
SCHLEICHVERKEHR
STARKE BELASTUNG DER STRASSEN ZU HAUPTVERKEHRSZEITEN
LÄRMBELASTUNG (B464/A81)

PROBLEMLAGE ENTLERUNGEN

GROSSZÜGIGE GRUNDSTÜCKE MIT EINUND ZWEI FAMILIENHÄUSER
ALTE BAUSUBSTANZ IM ORTSKERN
UNGENUTZTE NIEBENGEBAUDE
FEHLENDE BARRIEREFREIHEIT - SCHWIERIGE TOPOGRAPHIE

PROBLEMLAGE DESINVESTITIONEN

KONKURRENZ LEBENSMITTELMARKT IN RÜBLÄNDER - GEFAHR FÜR INNERORTLICHEN EINZELHANDEL
FEHLENDE INSTANDHALTUNGSMASSNAHMEN AN GEBÄUDEN UND IM ÖFFENTLICHEN RAUM
GRUNDSTÜCKSWERTE

PROBLEMLAGE ERSCHIESSUNGS/UMFELDQUALITÄTEN

GEFAHR VERSORGUNG ORTSKERN
ERREICHBARKEIT DER VERSORGUNGS-/INFRASTRUKTUREINRICHTUNGEN FÜR ÄLTERE/FAMILIEN
FEHLENDE BARRIEREFREIHEIT - SCHWIERIGE TOPOGRAPHIE
FEHLENDE ALTERNATIVEN ZUM MIV
FEHLENDE ANGEBOTE FÜR SENIOREN
ZUKÜNFTIGE NÜTZUNG RAPPENBAUMSCHULE

PROJEKT

INTEGRIERTES ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT DAGERSHEIM

AUFTRAGGEBER
STADT BÖBLINGEN

PLAN

KONFLIKTE/SCHWÄCHEN

DATUM 11.11.2014 MASSSTAB 1:2.000 N 1:1 Bearbeiter sch.de

ORplan
RATPFERSCHMIDT FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
PRJZ. SCHWÄNGLER • KOHN • TROTSCHER
NOTENROSENSTR. 20 • 70190 LUITPOLDEN
FON: 07142 925 730 • FAX: 07142 925 75 30 • E: s.m.s. post@orplan.de

5.0 DIE SICHT BESONDERS INFORMIERTER BÜRGER

Um die aktuelle Problemlage der Ortschaft besser zu verstehen und die Meinung und Ansichten der Bürgerinnen und Bürger mit einzubeziehen, hat im Juni 2014 ein Werkstattgespräch mit zwölf engagierten Personen, aus den Bereichen Verwaltung, Bildung, Kultur, Kirche, Freizeit und Landwirtschaft stattgefunden.

Der Grund und das Ziel für diese Form der Beteiligung im integrierten Ortsentwicklungskonzept ist der direkte und frühzeitige Austausch mit der Einwohnerschaft zu besonderen Problemen und Konflikten aber auch Chancen und Potentialen in Dagersheim.

Die anwesenden Bürgerinnen und Bürger sind aufgefordert worden, offen Ihre Meinung zu folgenden Fragestellungen zu sagen:

Wo stehen wir heute und was kommt morgen?

Was will Dagersheim im Jahr 2030?

Was wird gebraucht in Dagersheim?

Die Gesprächsrunde hat die aufgeworfenen Fragen in einer thematischen Abfolge – von Infrastruktur und Nahversorgung über Landschaft, Verkehr bis hin zur Identität – durchlaufen.

zur kommunalen Infrastruktur

- Sehr gutes Angebot der Kinderbetreuung: KITA (mit U-3 Betreuung) und Grundschule,
- neue KITA mit Erweiterungsmöglichkeit,
- Grundschule mit Erweiterungsmöglichkeit, (noch) keine Ganztagsbetreuung,
- spürbarer Verlust der weiterführenden Schule,
- Angebote für (aktive) Senioren ausbaufähig,
- Senioreneinrichtungen „ausgebucht“,
- sehr gute Vereinsangebote,
- hoher Druck durch viele Optionen von Schule, Eltern, Vereine etc. für Kinder/Jugendliche → Fokussierung auf sie nimmt zu, da sie immer weniger werden.

Die Sicht dieser Gruppe bestätigt, dass bei der kommunalen Infrastruktur in Dagersheim keine substantiellen Missstände oder Probleme zu benennen und erkennen sind.

zur Nahversorgung

- Noch ausreichendes Angebot für kurzfristigen Bedarf im Ortskern.
- Neuer Supermarkt wird gleichzeitig als Chance und Problem gesehen.

- Besorgungen werden mit dem Auto getätigt, dann oft außerhalb von Dagersheim, wo das Angebot und die Auswahl größer sind.
- Neue Angebotsstrukturen fehlen in der Ortschaft.

Die Nahversorgung im Ortskern steht auch für die Einwohnerschaft vor einer ungewissen Zukunft; es ist derzeit nicht abzuschätzen, welche Auswirkungen der neue Supermarkt mit sich bringt. Die weitere Entwicklung der Nahversorgung in Dagersheim wird sich erst noch zeigen.

zur Landschaft

- Landschaft nur an wenigen Stellen erlebbar.
- Erholungsräume mit Barrieren und Verboten.
- Konkurrenz Landschaft, Siedlung und Mensch.
- Schwippe wichtiger Landschafts- und Erholungsraum.

Aus Sicht dieser Gruppe ist die Zugänglichkeit zur Landschaft und zu den Erholungsräumen stark eingeschränkt. Die Landschaft steht immer in Konkurrenz zur Siedlungserweiterung, sowohl im Innen- als auch Außenbereich gibt es Konflikte.

zum Verkehr

- Hauptstraße nicht ausgelegt für verschiedene Verkehrsteilnehmer.
- Problem mit Fahrradwegen.
- ÖPNV ist ausreichend.

Die Belastung durch den Verkehr ist nach wie vor spürbar für die Einwohnerschaft Dagersheims. Die bislang durchgeführten Maßnahmen haben die Lage noch nicht ausreichend verbessert. Außerdem fehlen alternative Mobilitätsangebote zum Motorisierten Individualverkehr in der Ortschaft.

zur Identität

Abschließend sind die anwesenden Bürgerinnen und Bürger nach Ihrer Meinung zur Dagersheimer Identität befragt worden:

- was macht Dagersheim und den/die Dagersheimer heute aus?
- haben wir ein Alleinstellungsmerkmal?

Die Eigenständigkeit und die große Vereinsstruktur sind dabei besonders oft genannt worden aber auch die Gefahr, dass Dagersheim zur „Schlafstadt“ wird und dass die Sanierung des Ortskerns noch weiter geführt werden muss, um die Gassenstruktur und den historischen Kern zu erhalten.

Das Werkstattgespräch hat die einzelnen Problem- und Potentialgebiete der Ortschaft bestätigt.

Die Lage in dem hochindustrialisierten Raum wird geschätzt, denn Arbeitsstätten aber auch Freizeit- und Kulturangebote sowie die Nähe zu Autobahn und Flughafen machen Dagersheim zu einem attraktiven Wohnort.

Jedoch sind in allen Bereichen starke Konkurrenzen auszumachen und zu spüren.

Bei der Flächenentwicklung stoßen die Interessen der Erholung und Freizeit mit dem Schutz der Natur und den Umweltbelangen aufeinander.

Beim Thema der Mobilität und Erschließung steht das Auto stets im Mittelpunkt, und alles ist danach ausgerichtet. Andere Verkehrsteilnehmer müssen sich dem Motorisierten Individualverkehr unterordnen.

Bei der Versorgung und Infrastruktur treffen die unterschiedlichen Gewohnheiten und Lebensstile der Generationen aufeinander. Angebote für Kinder- und Jugendliche stehen im Fokus; für ältere Menschen wird dagegen fast gar nichts angeboten.

Außerdem bleibt abzuwarten, wie sich die Konkurrenz des neuen Lebensmittelstandorts in den Rübändern auf den Ortskern auswirkt. Die Nahversorgung ist hier noch ausreichend, doch es ist bereits deutlich, dass andere Angebote und Einrichtungen oft bevorzugt aufgesucht werden. So ist bereits der Wochenmarkt auf gerade mal zwei Stände geschrumpft.

6.0 AUSBLICK AUF KÜNFTIGE AUFGABEN

Aus der Statusanalyse zeigt sich Dagersheim als ein zukunftsorientiertes Gemeinwesen.

Die Stärken der Ortschaft überwiegen im Umfang und in der Qualität die erkannten Schwächen, ihre Potentiale geben künftigen Entwicklungen entsprechenden Raum und sind belastbar.

Gleichwohl sind Fragen einer künftigen Ortsentwicklung aufgeworfen:

- a) zur Siedlungsentwicklung und zum Wohnungswesen –
- In welches Ausmaß hinein soll die Ortschaft künftig wachsen, wo müssen Baulücken geschlossen werden um eine abschließende Ausformung des Siedlungsrandes definieren zu können?
 - Welche Größenordnung von Zuwanderung ist nötig, um die vorhandene Infrastruktur nachhaltig zu sichern, welche wird im Sinne der Integration in die Ortsgesellschaft bewältigbar?
 - Wie kann es gelingen, im Sinne des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung die beträchtlichen Bauflächenpotentiale zu aktivieren?
 - Welche Wohnformen werden von der nächsten Generation nachgefragt und bedürfen der besonderen Förderung?
 - Wie kann der besondere Wohnort „Alter Ortskern“ in seiner Qualität und Attraktivität aufgewertet und marktstabil etabliert werden?
- b) zur Entwicklung der Infrastruktur –
- Welche Funktion und Bedeutung kann die Schule mittel- und langfristig entwickeln, um eine der stabilen Mitten des Gemeinwesens zu bleiben (Ganztagesbetreuung, Ausbau zum Ort des generationenübergreifenden „Lebenslangen Lernens“)?
 - Welche Bedeutung übernehmen die Einrichtungen der vorschulischen Betreuung und Bildung (Ausbau zum Familienzentrum)?
 - Welche Aktivitäten, Angebote und Kooperationen sichern auch langfristig eine attraktive Vereinsstruktur, gibt es Möglichkeiten, die organisierten und informellen Aktivitäten und Initiativen miteinander zu verbinden?
 - Welche Angebote sind geeignet, den Innerort als Nahversorgungsstandort nachhaltig zu sichern und aufzuwerten, welchen Stellenwert können Direktvermarktung und der Trend zu regionalen Produkten entwickeln?

- c) zur Mobilität und Kommunikation –
- Wie können auch bei enger werdenden Finanzierungsspielräumen in den Infrastrukturetats und gleichzeitig wachsenden Verkehrsaufkommen Entlastungen in den Netzen entwickelt werden?
 - Welchen Beitrag können ordnungsrechtliche Regelungen (Entschleunigung) leisten und wo sind die Grenzen?
 - Welche Bedeutung spielen künftig die Systeme der „sanften Mobilität“ (Fußgänger, Radfahrer, E-Mobilität, aber auch Car-Sharing etc.)?
- d) zu Umwelt und Klima –
- Wo sind notwendige Grenzen des Landschaftsverbrauchs zu ziehen?
 - Welche (Nach-) Verdichtung ist notwendig, welche angemessene, welche schädlich?
 - Welche Bedeutung entwickeln Natur, Landschaft, Gewässer für die Identität des Ortes und wie müssen sie hierfür qualifiziert werden?
 - Wie können die Erholungsräume, besonders entlang der Schwippe, erlebbarer und besser zugänglich gestaltet werden?
- e) zur Identität Dagersheims als Einheit und Partner –
- Wo liegt die Eigenständigkeit Dagersheim in Zukunft, welches „Wir-Gefühl“ hält die Ortsgesellschaft zusammen?
 - Welche Bedeutung kann eine Partnerschaft mit Darmsheim entwickeln, welche Orte und welche Strukturen können eine solche Partnerschaft tragen?

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 2002: Aktenzeichen: 30.07.2002. Drucksache Nr. 02/265. Böblingen.
- Stadt Böblingen, Amt für Stadtentwicklung und Städtebau 2010: Stadtbaugeschichte Böblingen. 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 2014: Allgemeines Liegenschaftskataster.

Stadt Böblingen: Flurkarten

Stadt Böblingen 2010: Luftbilder