

DITZINGEN (KERNSTADT)



Entwicklungsbedingungen

Die Kernstadt Ditzingen hat sich über die Jahrzehnte hinweg zum Wirtschafts-, Versorgungs- und Verkehrszentrum entwickelt.

Der zentrale Stadtteil unterliegt einem starken Nachfragedruck, ist aber aus topographisch-städtebaulichen und landschaftsökologischen Gründen in seinen inneren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt, sodaß heute nur noch am Stadtrand nennenswerte Ausweitungen an Bauflächen vorgenommen werden können. In alle Richtungen sind jedoch die regionalplanerisch festgelegten Grenzen der Siedlungserweiterung fast erreicht. Die verbliebenen Optionen erfordern künftig große Kraftanstrengungen (bei möglichen Standortentscheidungen nahe oder gar jenseits der Autobahn oder der Westumfahrung).

Funktionale Defizite und Beeinträchtigungen der Stadtbildqualität können in zentralen Lagen nach Verlagerung eines Großteils des Durchgangsverkehrs auf die Westumfahrung behoben werden. Mit der städtebaulichen Einbindung der neuen Umfahrungsstraßen besteht auch die Möglichkeit, die Stadteingänge neu zu betonen. Ein besonderes Augenmerk verdienen vor allem Aufwertungsmöglichkeiten im Bahnhofsumfeld (Unternehmensverwaltungen, Existenzgründerhöfe und marktnahe Dienstleistungen) und entlang der Marktstraße (Schwerpunkt von Einzelhandel und Gastronomie), aber auch andere innenstadtnahe Umnutzungs- und Umstrukturierungsgebiete wie westlich der Autenstraße (stadtnahes Gewerbegebiet mit Tendenz zum Mischgebiet) und beiderseits der Siemensstraße (höherwertiges Gewerbe).

Das Glemstal bietet im Siedlungszusammenhang Raum für ausgedehnte Grünflächen mit hohem Freizeitwert und zumeist öffentlichen Zweckbestimmungen. Im Hinblick auf die Gewährleistung natürlicher Retentionsfunktionen der Flußaue sind Entlastungsmaßnahmen zu empfehlen. Im oberen Glemstal Richtung Leonberg (ehem. Weinberg- und Mühlenpfade, alter Steinbruch) bzw. Richtung Sammelkläranlage besteht die Gefahr der landschaftlichen Vergärtnerung und des nachfolgenden Entstehens von Splittersiedlungen, die baurechtlich nur sehr schwer zu fassen und zu regeln sind. Die Ausweisung als Überschwemmungsbereich und als Landschaftsschutzgebiet steht dieser Entwicklung ohnehin entgegen.

Eckdaten	Gemarkungsfläche	951 ha
	Bevölkerungsstand (31.12.98)	13.205 Einw.
	Zuwachs 1990-98	+0,78 %
	Bevölkerungsdichte	1412 Einw./qkm
	Betriebe (1999)	930

- Städtebauliche Aufgaben**
- Wahrnehmung der unterzentralen Funktionen als Kernstadt und städtisch geprägter Siedlungsschwerpunkt, als Hauptversorgungszentrum für das Gemeindegebiet (Aufwertung Marktstraße) und als verkehrslagebegünstigter Gewerbe- und Arbeitsplatzstandort, mit hochwertigen Angeboten für Existenzgründer und Dienstleistungen.
 - Nutzung vorhandener Entwicklungsmöglichkeiten zur städtebaulichen Einbindung der neuen Westumfahrung und an bevorzugten Südhanglagen im Norden und Nordosten der Stadt. Verringerung des Neubedarfs an Nutzflächen durch eine flächen-, kosten- und energiesparenden Bauweise (innovative Wohnungsbauprojekte). Prüfung von Nachverdichtungs- und Umnutzungsmöglichkeiten im Siedlungsbestand (Umnutzung und Neuordnung gewerblicher Bauflächen westlich der Autenstraße
 - Städtebauliche Ausformulierung des Bahnhofsumfeldes und Verbesserung der Durchquerbarkeit des Gleisareals zur Innenstadt. Den zwischen S-Bahn und Autobahn gelegenen Gewerbegebieten könnte ein zusammenhängender Entwurfsgedanke zugrundeliegen, mit dem Zweck, eine „werbende Unternehmensadresse“ zu schaffen.
 - Innerstädtische Grünvernetzung und Entlastung der Talau.

Rücknahme/Übernahme gepl. Nutzflächen aus FNP 1990 Aufgabe der Wohnbaufläche „Runs“ 2,50 ha
 tw. Übernahme der geplanten Grünflächen im Glemstal;
 Rücknahme der geplanten Grünfläche „Runs“ (bis Hirschlanden).

Änderungen gegenüber KPS Nichtberücksichtigung der Wohnbaufläche „Runs“ (2,50 ha);
 Nichtberücksichtigung der Wohnbaufläche „Calwer Straße“ (1,00 ha);
 Rücknahme der geplanten Sportfläche nordöstlich Ditzingen;
 Überprüfung der Gewerbebaufläche „Gutbret“ in der Abgrenzung gegenüber der BAB 81 (baufreier Streifen in öffentlicher Grünfläche).

Anrechenbare Reserven Wohnen: 2,80 ha; Gewerbe: 4,20 ha (betriebliche Reserveflächen¹)

Empfehlung Modell Nach Verteilungsmodell erhält die Kernstadt Ditzingen 60% des errechneten Zuwachspotentials, darunter auch Bedarf aus dem Wandernungsgewinn; der Nachholbedarf entspricht dem Haushaltsdefizit.

BELEGUNGSDICHTE NEU: 2,5 EINW./WE	SIEDLUNGSDICHTE: 35 WE/HA	UMFANG DER BAUFLÄCHEN INSGESAMT (OHNE RESERVEN)
EIGENBEDARF	WOHNUNGSBAU 267 WE	24,00 HA
WANDERUNGSBEDARF	140 WE	
NACHHOLBEDARF (ANTEILIG)	433 WE	
ZUWEISUNGSBEDARF	GEWERBEBAU	9,60 HA
SONDERBEDARF		8,00 HA

Empfehlung Landschaftsplan Den vorgeschlagenen Bauflächen kann aus fachlicher Sicht zugestimmt werden (mäßiges Eingriffsrisiko); nur an der Ditzenbrunner Straße (alter Sportplatz) wird ein hohes Eingriffsrisiko im Retentionsbereich der Aue festgestellt. Standortökologischen Anforderungen bestehen ansonsten im Hinblick auf den Boden und auf das Klima schützende Vorkehrungen in den Baugebieten am Stadtrand. Ansonsten sind Flächen mit Biotopmangel und gleichzeitiger Naherholungseignung betroffen. Im weiteren vgl. Landschaftsplan, Band II –Entwicklung-, Kap. 5.4 sowie die Raumwiderstandskarte.

¹ deckt bereits einen Teil des prognostizierten Sonderbedarfs

Ausgleichsbedarf § 1a BauGB Der Eingriff ist in der Regel kompensierbar. Vorgeschlagen werden Minimierungsmaßnahmen (flächensparendes Bauen, begrenzte Bodenverdichtung während Bauphase, wasserdurchlässige Beläge bei Erschließung, keine Querriegelbebauung in Ventilationszonen) sowie Ausgleichsmaßnahmen (Grünordnungsplan für Baugebiet, Zugänge zur Landschaft, Wasserrückhaltung mit einer Aufwertung des Rauns-, Lachen- und Scheffzengrabens, der Gewanne Silbergrube, Gerlinger Höhe u.a., Förderung der Erholungseignung des Glemstal(park), insbesondere am Mühlen- und Weinbergspfad, sowie der Strohgäufächen durch Erhöhung der Strukturvielfalt, Anlage von Alleen zum „Grünen Heiner“ und Hertergrund). Darüberhinaus werden Maßnahmen zur Ortsrandgestaltung an den nördlichen und östlichen Ortsrändern und deren Vorfelder vorgeschlagen (Streuobst, Kleingärten). Im weiteren vgl. Landschaftsplan, Band II -Entwicklung-, Kap. 7.

Begründung der Bauflächen Die vorgeschlagenen Bauflächen liegen - bis auf die Nachnutzungsabsicht auf dem Gelände des alten Sportplatzes - allesamt an den Rändern der Kernstadt. Ihre unterschiedlichen Standortqualitäten ermöglichen es, auch differenzierte Wohnungsangebote zu machen. Im Regelfall sind allerdings immissionschutztechnische Vorkehrungen (gegenüber Autobahn und Umfahrungsstraßen) zu prüfen.



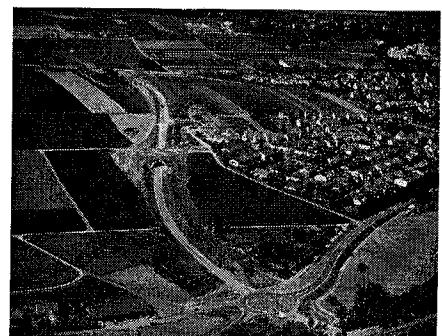
Maurener Berg II (DI 1)
(An der Panoramastraße)

Exklusives Wohngebiet in Halbpanoramalage und mit Zugang zur Landschaft; geeignet für großzügigere Grundstückszuschnitte. Die Baufläche ist in Abschnitten realisierbar, Entwässerungsmöglichkeiten für einen größeren Umgriff sind zu prüfen. Die Entfernung zu öffentlichen Gemeinbedarfseinrichtungen und die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erscheinen in Anbetracht örtlicher Bedarfe als akzeptabel. Die Baufläche wird als reine Angebotsfläche zurückgestellt.

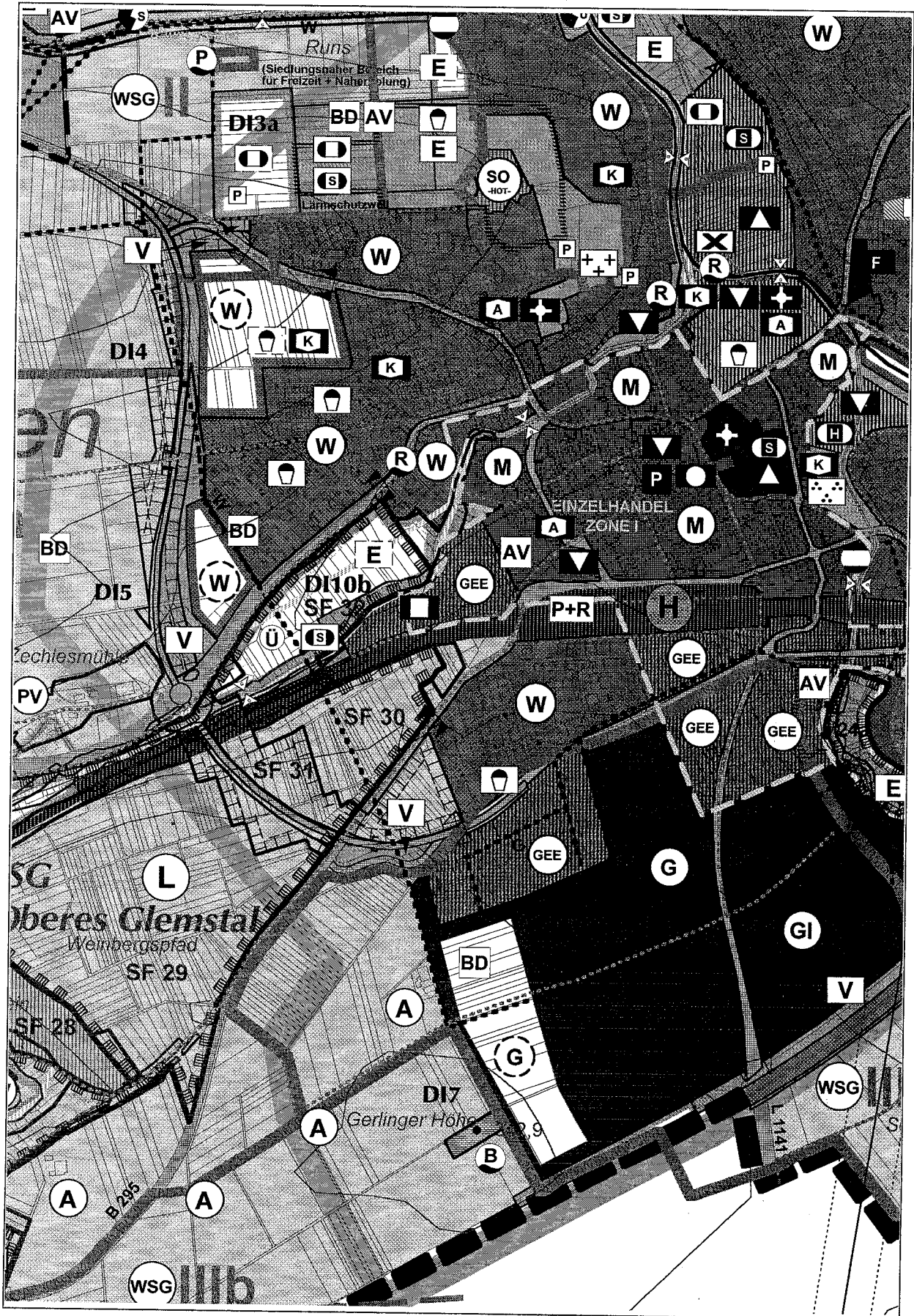
Ditzingen-Ost II (DI 2)

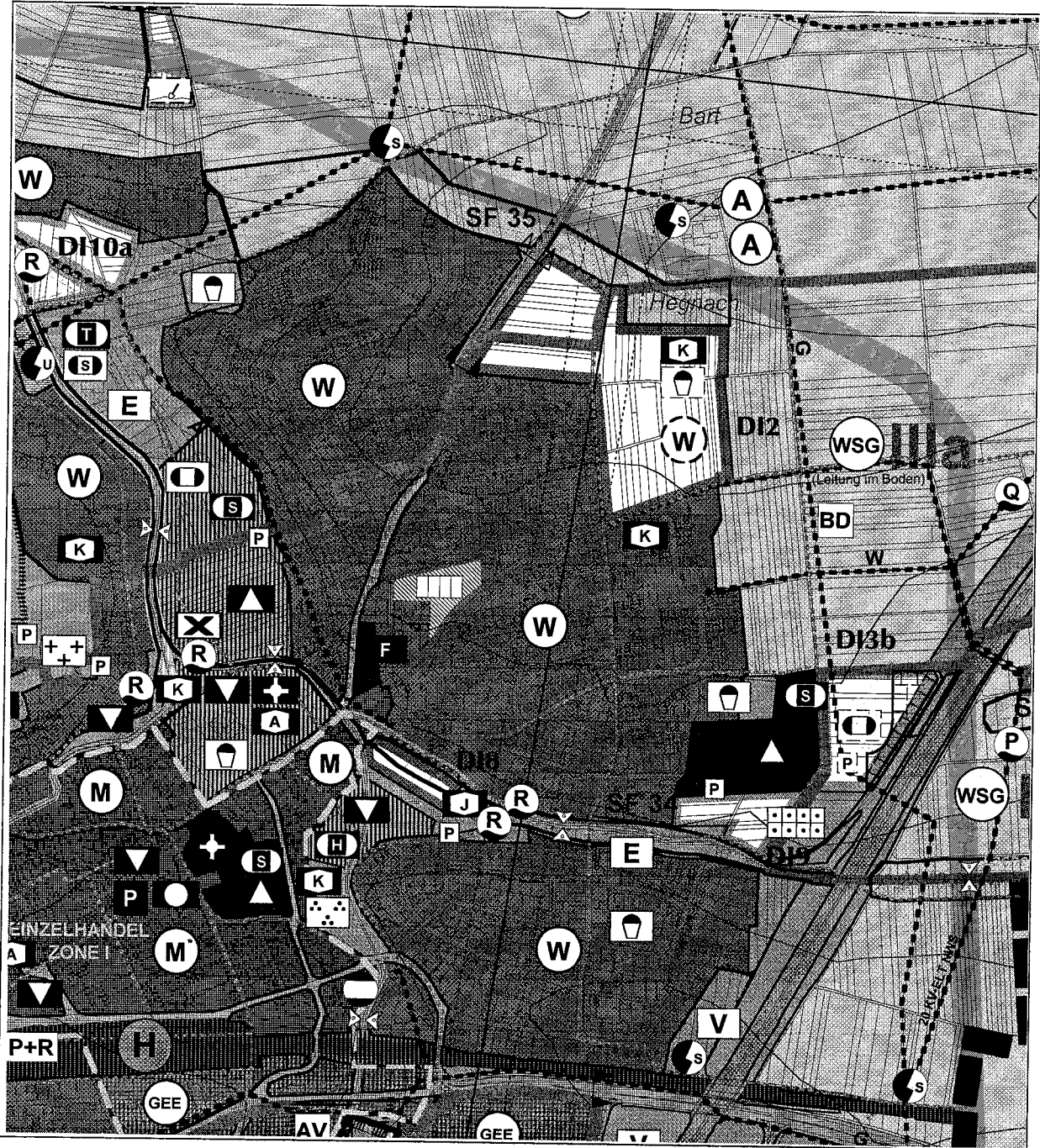
Großzügige und wirtschaftliche Entwicklungsmöglichkeit in leichter Südhanglage, in zwei Bauabschnitten und durch einen grünen Wegekorrridor gegliedert, realisierbar. Am heutigen Ortsrand wäre Grabeland zu verlagern. Mit einer Zunahme an Ziel- und Quellverkehren Richtung Stadtzentrum ist zu rechnen. Entwässerungsmöglichkeiten sind vorhanden. Die Lage im Wasserschutzgebiet, Zone IIIa, bringt Auflagen für spätere Baugenehmigungsverfahren. Lage in der Nähe von Gipskeuper (Baugründigkeit prüfen). Die Baufläche wurde am Ostrand wegen befürchteter Immissionschutzprobleme gegenüber der Bundesfernstraße und aus Gründen des Landschaftsbildes so reduziert wie möglich dargestellt.

- Sportplatz (DI 3a+b) Ersatzsportflächen in der Nähe bestehender Sportanlagen, insbesondere für die umgeplante Anlage Ditzenbrunner Straße (TSF-Vereinsgelände). Sport- und Parkierungsanlagen unterliegen wasserrechtlichen Bestimmungen (WSG Zone II, Vorabstimmung zu Ausgleichsmaßnahmen mit dem Landratsamt erfolgt).
- Ditzingen-West I (DI 4) Deckt einen Großteil des Eigenbedarfs ab. Geplant ist eine gemischte Siedlungsstruktur mit Reihen- und Kettenhäusern, Punkt- und Geschossbauten. Erschließung mit Lärmwall und Einschnittlage bzw. Lärmschutzbebauung gegenüber der Westumfahrung (architektonisch interessante Stadtkante mit Eingangssituation an der Straße nach Hirschlanden). Gewährleistung einer Wegeverbindung zur Landschaft (durch vorhandene „Grünbrücke“). Die Baufläche wurde am Nordrand aus Gründen einer wirtschaftlichen Flächenausnutzung geringfügig in das Wasserschutzgebiet der Zone II hinein erweitert (Auflagen). Dieser Konflikt wird im nachgeordneten Bauleitplanverfahren durch eine angemessene Lösung bereinigt.
- Ditzingen-West II (DI 5) Deckt, gemeinsam mit Ditzingen-West I, den Eigenbedarf ab. Verdichteter Flachbau mit Reihen- und Kettenhäusern (eher Zurückhaltende Architektur gegenüber schützenswertem Landschaftsbild). Erschließung mit aktiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Geländemodellierung) gegenüber der Westumfahrung.
- Abrundung Gewerbe (DI 6) Entstandene Erweiterungsfläche durch Korrektur der Gemeindegrenze (Tausch von Markungsflächen mit der Landeshauptstadt Stuttgart).
- Gerlinger Höhe I (DI 7) Die Baufläche wird für technologieorientierte Unternehmen vorgehalten. Weiterentwicklung in „Schaufensterlage“ an der BAB 81. Bezüge zu benachbarten Freiräumen (Oberes Glemstal) schaffen ein parkartiges Ambiente (notwendiges Konzept). Die Flurordnung erschwert die Flächenbeschaffung. Die Ausweisung eines Wasserschutzgebietes, Zone IIIb, wurde mit Rücksicht auf künftige gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten vorgenommen, ist aber mit Auflagen verbunden. Auch an die neue Westtangente kann eine Direktanbindung nordwärts erfolgen (Prüfung). Eine Erschließungsstruktur mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen ist denkbar.
- Ditzenbrunner Straße (DI 8) (TSF-Gelände) Qualitativ hochwertige, zentrale Lage am Rande des Stadtzentrums. Empfohlen werden Bauten mit einem flächensparenden Grundriß. Die Freianlagen sollten wasserdurchlässige Beläge aufweisen und damit Retentionsfunktion der Aue gewährleisten. Mit der geplanten Verlegung des Lachengrabens wird eine ökologische Aufwertung des Fließgewässers angestrebt.
- Dauerkleingärten (DI 9) Erweiterung der bestehenden Anlage nördlich Lachengraben; teilweise als Ersatzgelände für verloren gegangenes Grabeland angeboten.
- Erholungsflächen (DI 10 a/b) Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung des Glemstals und um die Naherholungsbedarfe der Kernstadtbewohner zu decken, werden entsprechende Grünflächen gesichert (Übernahme aus dem wirksamen Flächennutzungsplan).



Aufwertung der Kernstadt durch Verkehrsentlastung und Schutz der Aue





WOHNEN

BAUGEBIET	NR.	GRÖSSE (HA)	WE	BESCHLUSS
Mauereiner Berg II	D11	2,20	77,0	-
Ditzingen Ost II	DI2	9,00	315,0	+
Ditzingen West I	DI4	5,75	201,5	+
Ditzingen West II	DI5	1,95	68,0	+
Ditzenbrunner Straße	DI8	0,80	28,0	+
Calwer Str.		0,80		-
Runs		2,15		-
SUMME FLÄCHEN				17,50 HA

GEWERBE

BAUGEBIET	NR.	GRÖSSE (HA)	BESCHLUSS
Abrundung	DI6	0,60	+
Gerlinger Höhe I	DI7	9,00	+
SUMME FLÄCHEN			9,60 HA

SONSTIGE NUTZUNGEN

NUTZFLÄCHE	NR.	GRÖSSE (HA)	BESCHLUSS
Sportplatz	DI3	6,20	+
Dauerkleingärten	DI9	1,25	+
Erholungsflächen	DI10a/b	32,00	+
Festplatz		3,00	-
SUMME FLÄCHEN			39,45 HA