

Sanierung Gewerbegebiet Süd

Das Gebiet des Süd-Westen in Auenmündung im Jahr 1980 und 2000 im Zusammenhang des Sanierungsplans „Ditzingen Süd“ in Ditzingen

Ziele der Sanierungsplanung sind:

- Verbesserung und gezielte Ausrichtung der Infrastruktur
- Verbesserung der Verkehrsverhältnisse mit der Stadtmitte
- Verbesserung des Wohnumfelds (z.B. Grünflächen)
- Förderung von Investitionen und privaten Investitionsmaßnahmen

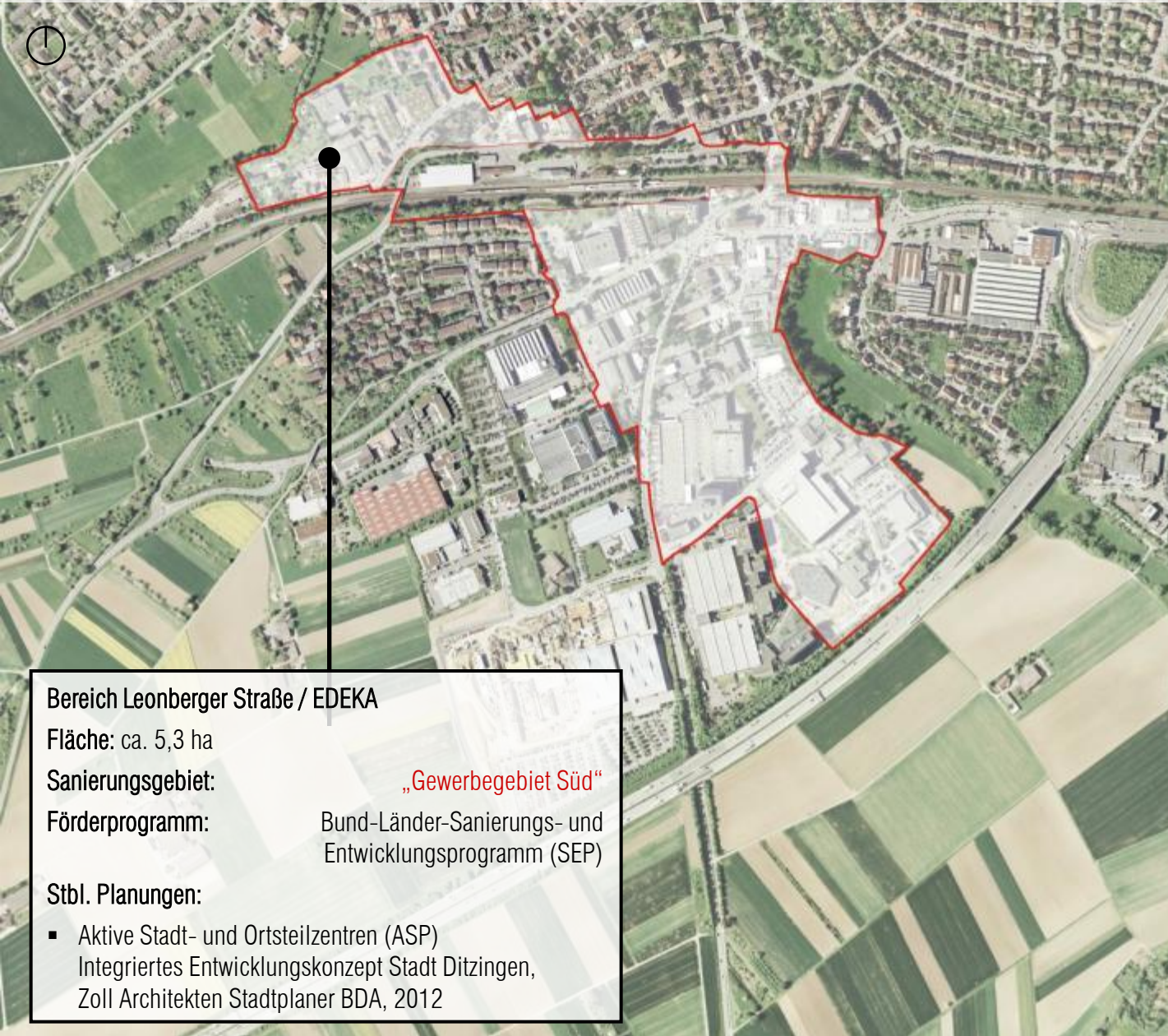


**STADTBAUAMT
DITZINGEN**

Große Kreisstadt Ditzingen
Integriertes Stadtentwicklungskonzept „Ditzingen Süd“
Rahmenplan „Bahnhof – Gewerbegebiet Süd“

11.03.2013 Technischer Ausschuss





Bereich Leonberger Straße / EDEKA

Fläche: ca. 5,3 ha

Sanierungsgebiet: „Gewerbegebiet Süd“

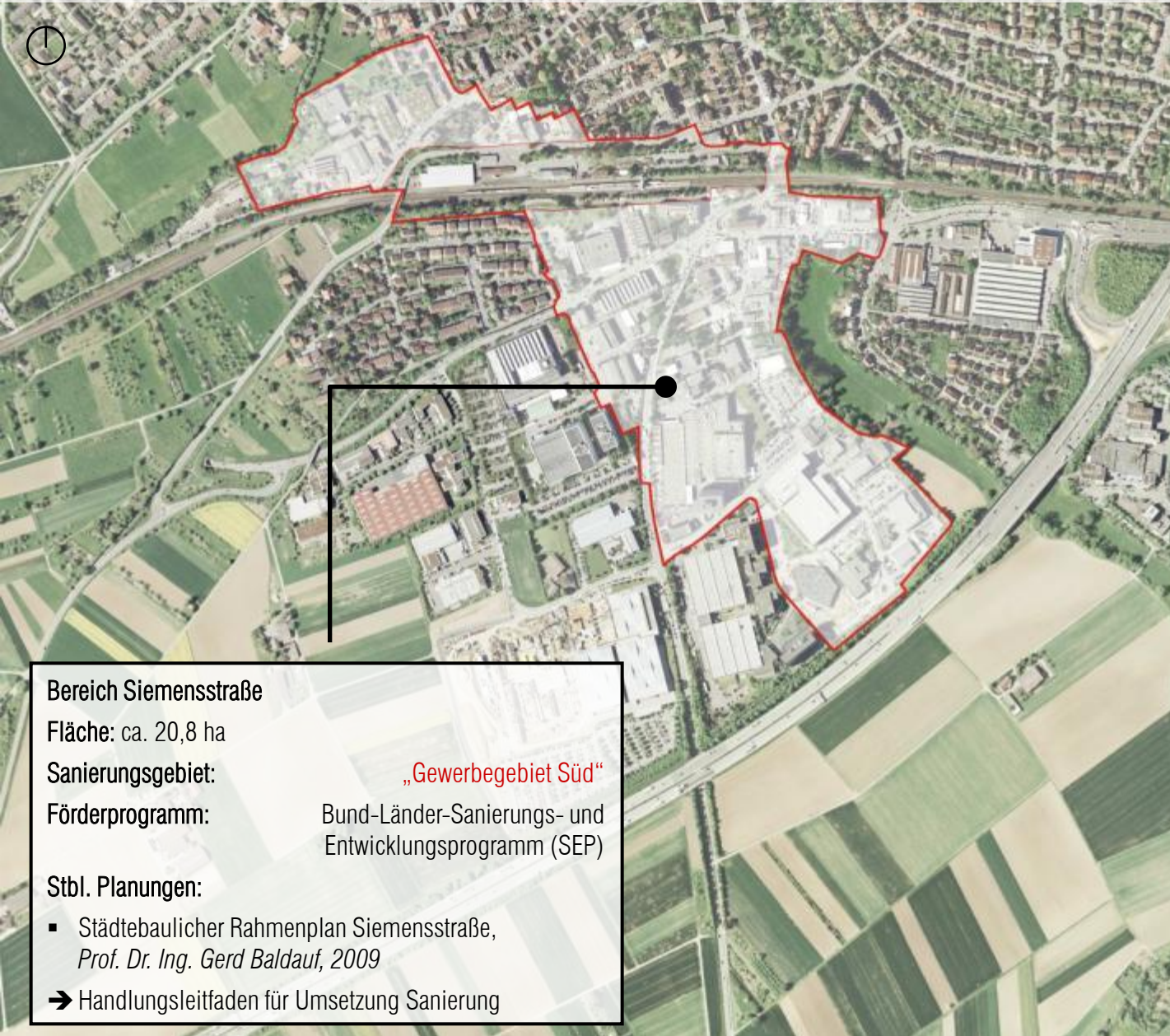
Förderprogramm: Bund-Länder-Sanierungs- und Entwicklungsprogramm (SEP)

Stbl. Planungen:

- Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ASP)
- Integriertes Entwicklungskonzept Stadt Ditzingen, Zoll Architekten Stadtplaner BDA, 2012

Abgrenzung Sanierungsgebiet
„Ditzingen - Gewerbegebiet Süd“





Bereich Siemensstraße

Fläche: ca. 20,8 ha

Sanierungsgebiet: „Gewerbegebiet Süd“

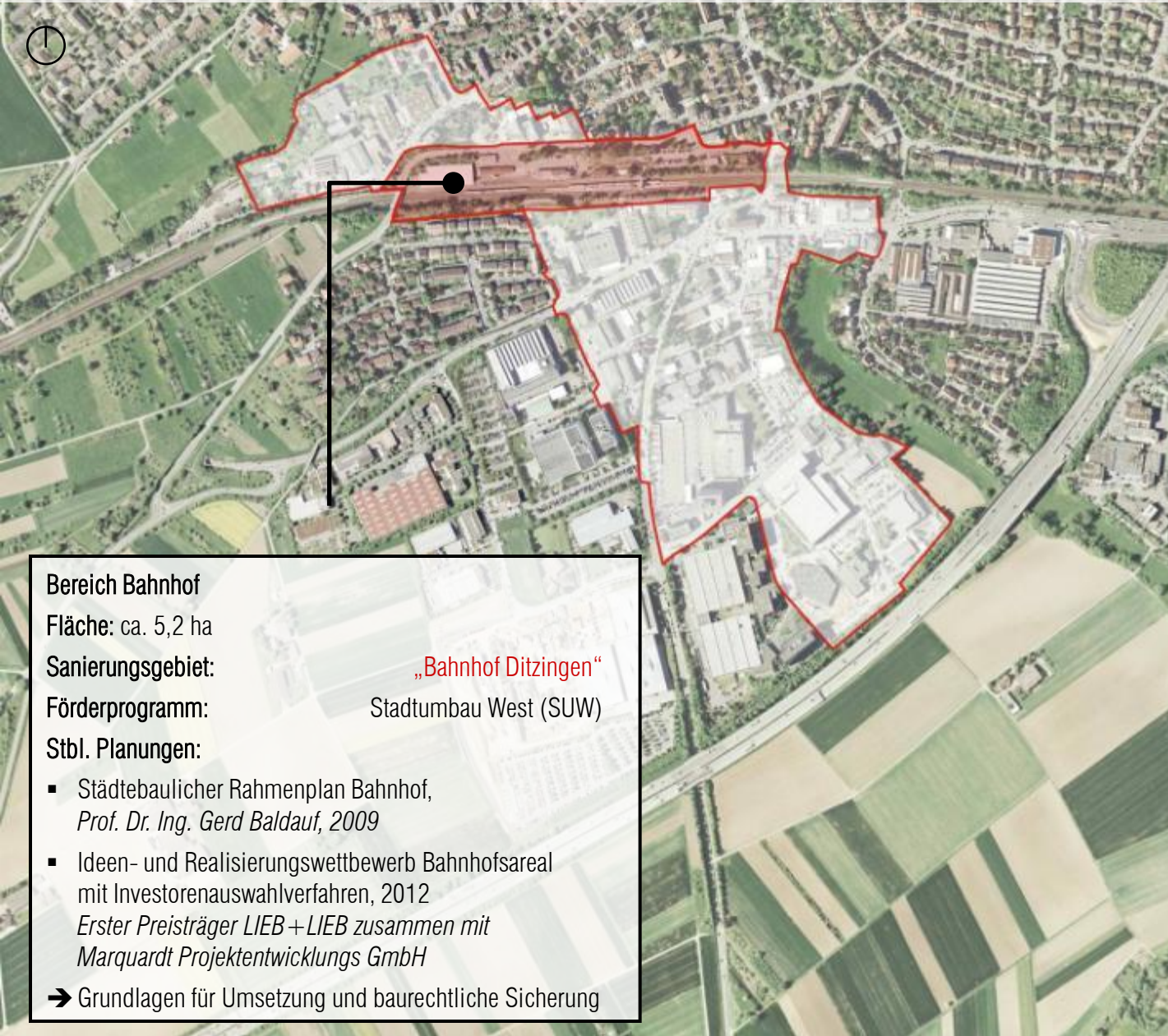
Förderprogramm: Bund-Länder-Sanierungs- und Entwicklungsprogramm (SEP)

Stbl. Planungen:

- Städtebaulicher Rahmenplan Siemensstraße, Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf, 2009
- ➔ Handlungsleitfaden für Umsetzung Sanierung

Abgrenzung Sanierungsgebiet „Gewerbegebiet Süd“





Bereich Bahnhof

Fläche: ca. 5,2 ha

Sanierungsgebiet:

„Bahnhof Ditzingen“

Förderprogramm:

Stadtumbau West (SUW)

Stbl. Planungen:

- Städtebaulicher Rahmenplan Bahnhof, Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf, 2009
- Ideen- und Realisierungswettbewerb Bahnhofsareal mit Investorenauswahlverfahren, 2012
Erster Preisträger LIEB+LIEB zusammen mit Marquardt Projektentwicklungs GmbH

➔ Grundlagen für Umsetzung und baurechtliche Sicherung

Abgrenzung Sanierungsgebiet „Bahnhof Ditzingen“



Abgrenzung Sanierungsgebiet „Gewerbegebiet Süd“

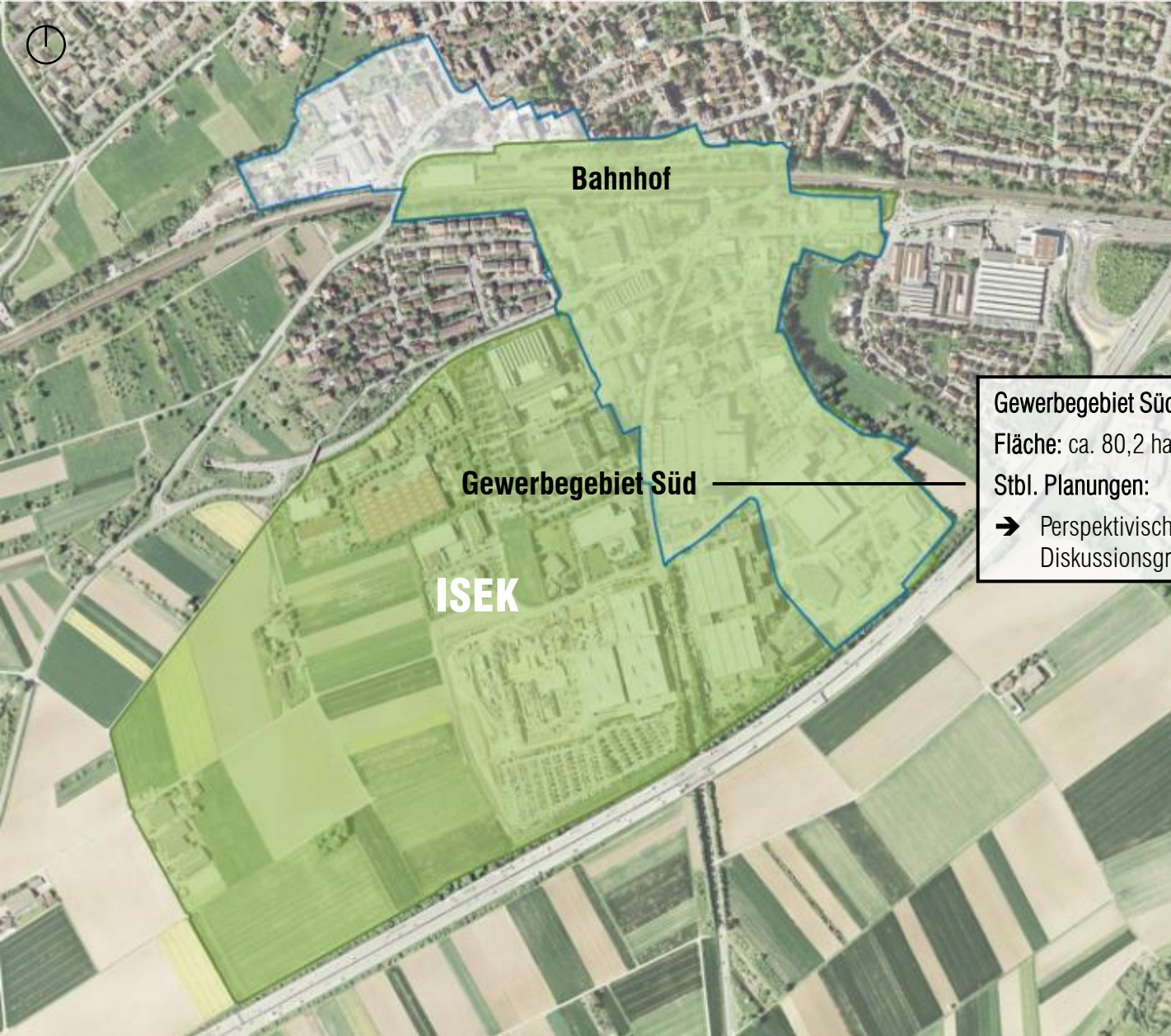




ISEK dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung und ist Voraussetzung gemäß Förderrichtlinien für eine adäquate Förderung

Neue Abgrenzung Sanierungsgebiet „Bahnhof – Gewerbegebiet Süd“





Gewerbegebiet Süd
Fläche: ca. 80,2 ha
Stbl. Planungen:
➔ Perspektivische Überlegungen als
Diskussionsgrundlage

Abgrenzung ISEK
„Ditzingen Süd“



Neue Abgrenzung Sanierungsgebiet
„Bahnhof – Gewerbegebiet Süd“



ISEK

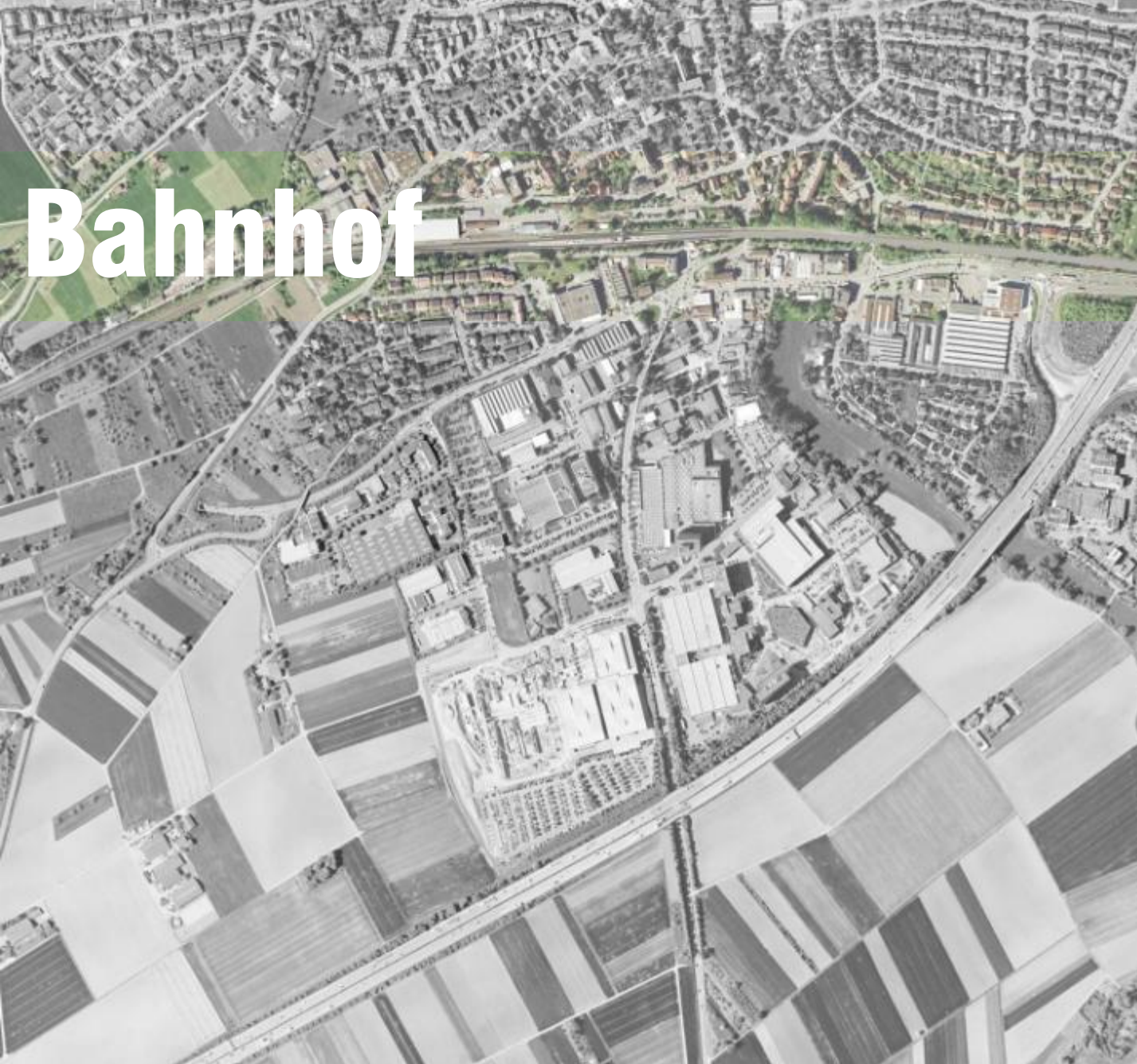
Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Analysen entsprechend Ministerium für Finanzen und Wirtschaft BW

- Lage im Raum
- Einzelhandelsstruktur
- Wohnungsnahe Grundversorgung
- Grün- und Freiflächen
- Verkehrsinfrastruktur
- Kultur- und Bildungsangebot
- Arbeitsangebot
- Bevölkerungsentwicklung
- Wohnungsbestand und -bedarf

Integrierte Planungen / Untersuchungen

- Flächennutzungsplan 2015
- Lokale Agenda 21
- Vorbereitende Untersuchungen Bahnhof / Gewerbegebiet Süd, 2004
- Verkehrsentwicklungsplan 2020, 2006
- Umweltgutachten Scheffzental, 2009
- Städtebaulicher Rahmenplan Siemensstraße, 2009
- Einzelhandel- und Zentrenkonzept, 2009
- Städtebaulicher Rahmenplan Bahnhof, 2009
- Integriertes Entwicklungskonzept Stadtzentrum, 2012
- Ideen- und Realisierungswettbewerb Bahnhof, 2012
- Planungen zum ÖPNV, 2012
- Verkehrsuntersuchungen Gewerbegebiet Süd, 2013



Große Kreisstadt Ditzingen

Integriertes Stadtentwicklungskonzept „Ditzingen Süd“ und Rahmenplan „Bahnhof – Gewerbegebiet Süd“

031-023 Technischer Ausschuss 11.03.2013



Grundlegende Ziele / Entwurfsgedanken

- Neuansiedlung zusätzlicher Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote
- Stärkung Wegeverbindungen Zentrum <-> Gewerbegebiet
- Barrierefreier Zugang in Unterführung und zum Bahnsteig
- Neuer Fußgängersteg am Westende des Bahnsteigs mit zusätzlichem Zugang
- Erhalt oder Ausbau des P+R Angebots nördlich der Gleise
- Erweiterung P+R Angebots auf der Südseite der Gleise (offene Stellplätze/Parkdeck)
- Integration eines zentralen Omnibusbahnhofs (ZOB)
- Erhalt des standortprägenden Baumbestand (Platanen)



Ideen- und Realisierungswettbewerb Bahnhofsareal
Erster Preisträger LIEB+LIEB zusammen mit Marquardt Projektentwicklung, 2012





Rahmenplan „Bahnhof – Gewerbegebiet Süd“
Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, 2013





Gewerbegebiet Süd



Große Kreisstadt Ditzingen

Integriertes Stadtentwicklungskonzept „Ditzingen Süd“ und Rahmenplan „Bahnhof – Gewerbegebiet Süd“

031-023 Technischer Ausschuss 11.03.2013



Herausforderungen und Perspektiven

- Innenentwicklung
- Erweiterungspotentiale strukturieren
- Profilierung des Gewerbegebiets
 - ▶ Interne Zusammensetzung

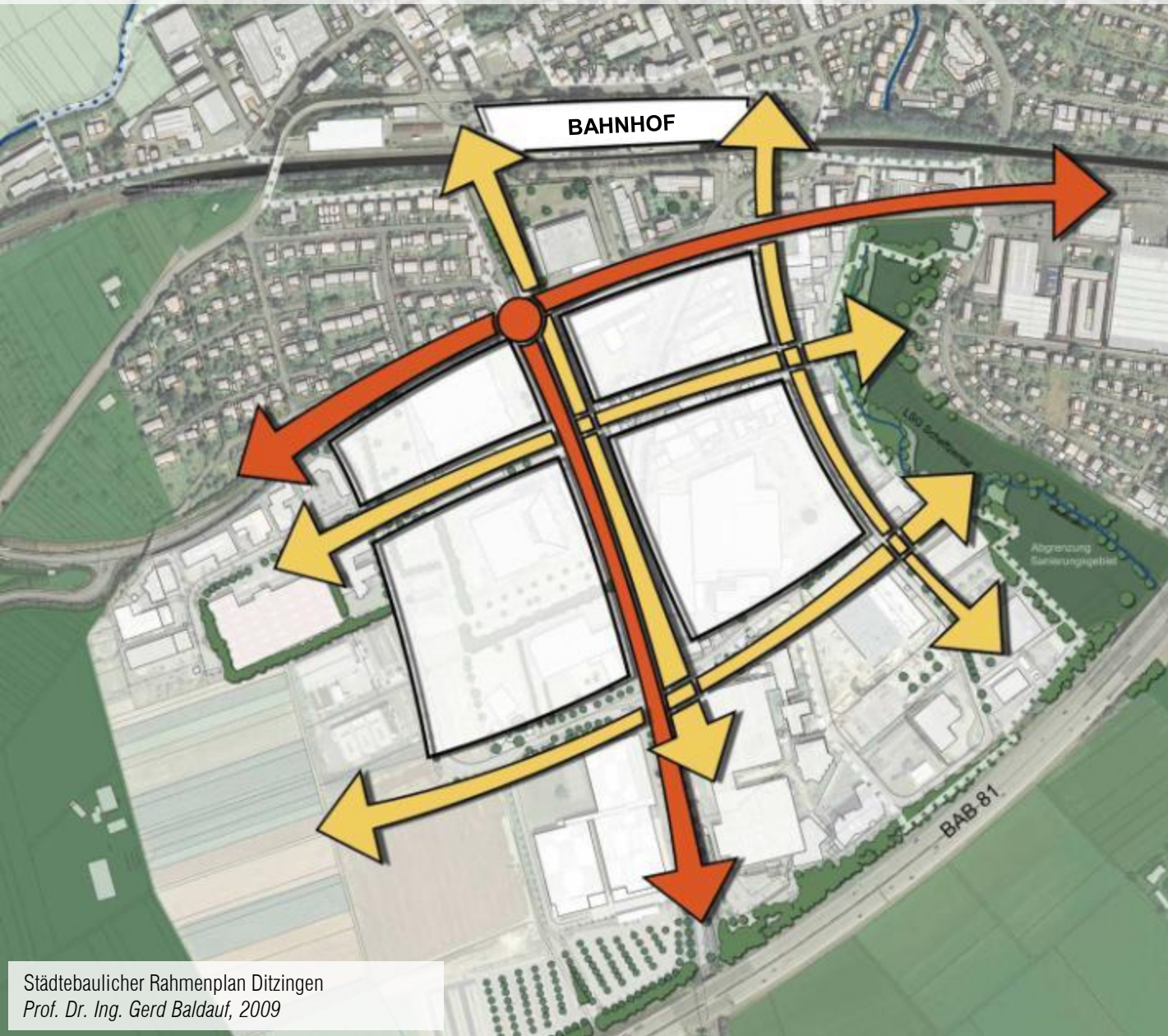


Herausforderungen und Perspektiven

- Innenentwicklung
- Erweiterungspotentiale strukturieren
- Profilierung des Gewerbegebiets
 - ▶ Interne Zusammensetzung
 - ▶ Adressbildung

Städtebaulicher Rahmenplan Ditzingen
Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf, 2009





Herausforderungen und Perspektiven

- Innenentwicklung
- Erweiterungspotentiale strukturieren
- Profilierung des Gewerbegebiets
 - ▶ Interne Zusammensetzung
 - ▶ Adressbildung
 - ▶ Verkehrsanbindung
 - ▶ Vernetzung mit der Innenstadt

Städtebaulicher Rahmenplan Ditzingen
Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf, 2009





Herausforderungen und Perspektiven

- Innenentwicklung
- Erweiterungspotentiale strukturieren
- Profilierung des Gewerbegebiets
 - ▶ Interne Zusammensetzung
 - ▶ Adressbildung
 - ▶ Verkehrsanbindung
 - ▶ Vernetzung mit der Innenstadt





Grundlegende Ziele / Entwurfsgedanken

1. Verschwenkung der Gerlinger Straße auf die Dornierstraße
2. Ausbau Siemensstraße zum Rückgrat mit Verteilungsfunktion
3. Neuordnung Bereich zwischen Dornierstraße, Schuckertstraße, Gustav-Siegle-Straße und Siemensstraße auf Basis eines einheitlichen Richtungssystems
4. Qualifizierung der Nutzungsstruktur mit dem Ziel Entwicklungspotentiale auch für kleine u. mittlere Unternehmen zu schaffen
5. Deutliche Verbesserung der Außendarstellung und Adressierung des gesamten Gewerbegebiets Süd
6. Verbesserte Anbindung an den Bahnhof
7. Ausbildung von Raumkanten durch die straßenbegleitende Bebauung entlang Siemensstraße

Städtebaulicher Rahmenplan Ditzingen
Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf, 2009





Ergebene Änderungen seit 2009

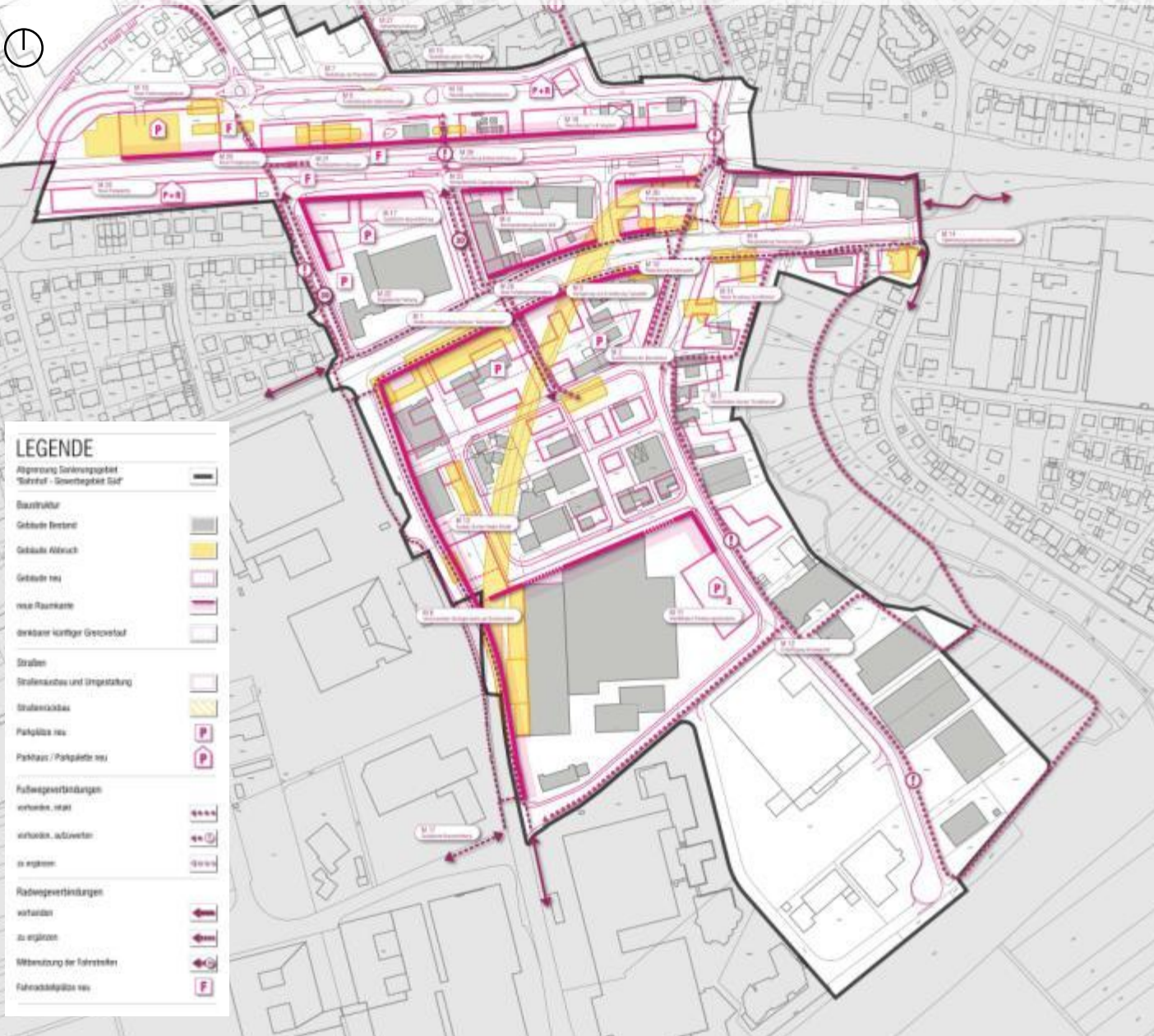
1. Anstehende großflächige Neuansiedlung im Gebiet
2. Beschluss GR: Verkehrsführung zwischen GE-Süd und Zentrum nicht über Einbahnstraßenlösung in Gerlinger Straße
3. Berücksichtigung des daraus resultierenden Ausbaustandards Siemensstraße
4. Anbindung Schuckertstraße als Vollknoten an die Siemensstraße
5. Wettbewerbsergebnis Bahnhof Ditzingen

Städtebaulicher Rahmenplan Ditzingen
Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf, 2009





LEGENDE	
Abgrenzung Sanierungsgebiet "Bahnhof - Gewerbegebiet Süd"	
Baustruktur	
Gebäude Bestand	
Gebäude Altneubau	
Gebäude neu	
neue Raumkante	
erbauter/südtiger Grenzverlauf	
Strassen	
Strassenbau und Umgestaltung	
Strassenrückbau	
Parkplätze neu	
Parkhaus / Parkpeltze neu	
Fußwegeverbindungen	
vorhanden, neu	
vorhanden, zu erweitern	
zu ergänzen	
Radwegeverbindungen	
vorhanden	
zu ergänzen	
Widmung der Fahreinsteller	
Fahrradstellplätze neu	



Übergeordnete Leitlinien im Maßnahmenkonzept

- Entwicklung des Bahnhofsareals als wichtiger Baustein im Einzelhandelsgefüge des zentralen Versorgungsbereichs und als Anker im Mobilitätskonzept der Stadt Ditzingen
- Aufwertung der Außendarstellung und Adressbildung
- Angestrebtes Nutzungsprofil
- Bildung des öffentlichen Raums durch die Etablierung wichtiger Raumkanten
- Geplante Hierarchisierung und künftige Gliederung sowie Ertüchtigung des Erschließungssystems
- Ausbau des ÖPNV-Angebots
- Ergänzung des vorhandenen Fuß- und Radwegenetzes

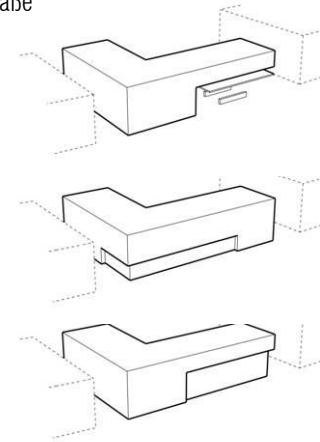




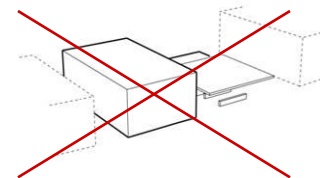
Ordnungs- und Verkehrsmaßnahmen

- M1** Strukturelle Aufwertung der Adresse Siemensstraße
- M5** Verlagerung und Erweiterung der Tankstelle

Studien zur baulichen Ausbildung der Adresse Siemensstraße



Negativ Beispiel





Ordnungs- und Verkehrsmaßnahmen

M8 Verschwenken der Gerlinger Straße auf die Dornierstraße



M9 Neugestaltung und Ertüchtigung der Siemensstraße

M10 Neuordnung des Knotenpunktes Siemensstraße/Schuckertstraße



M14 Optimierungsmaßnahmen am Knotenpunkt Weilimdorfer Straße / Siemensstraße



Ordnungs- und Verkehrsmaßnahmen

- M2 Qualifizierung der Baustruktur im Bereich Schuckert- und Maybachstraße
- M11 Identifikation von potentiellen Standorten für Parkergebäude / Parkpaletten



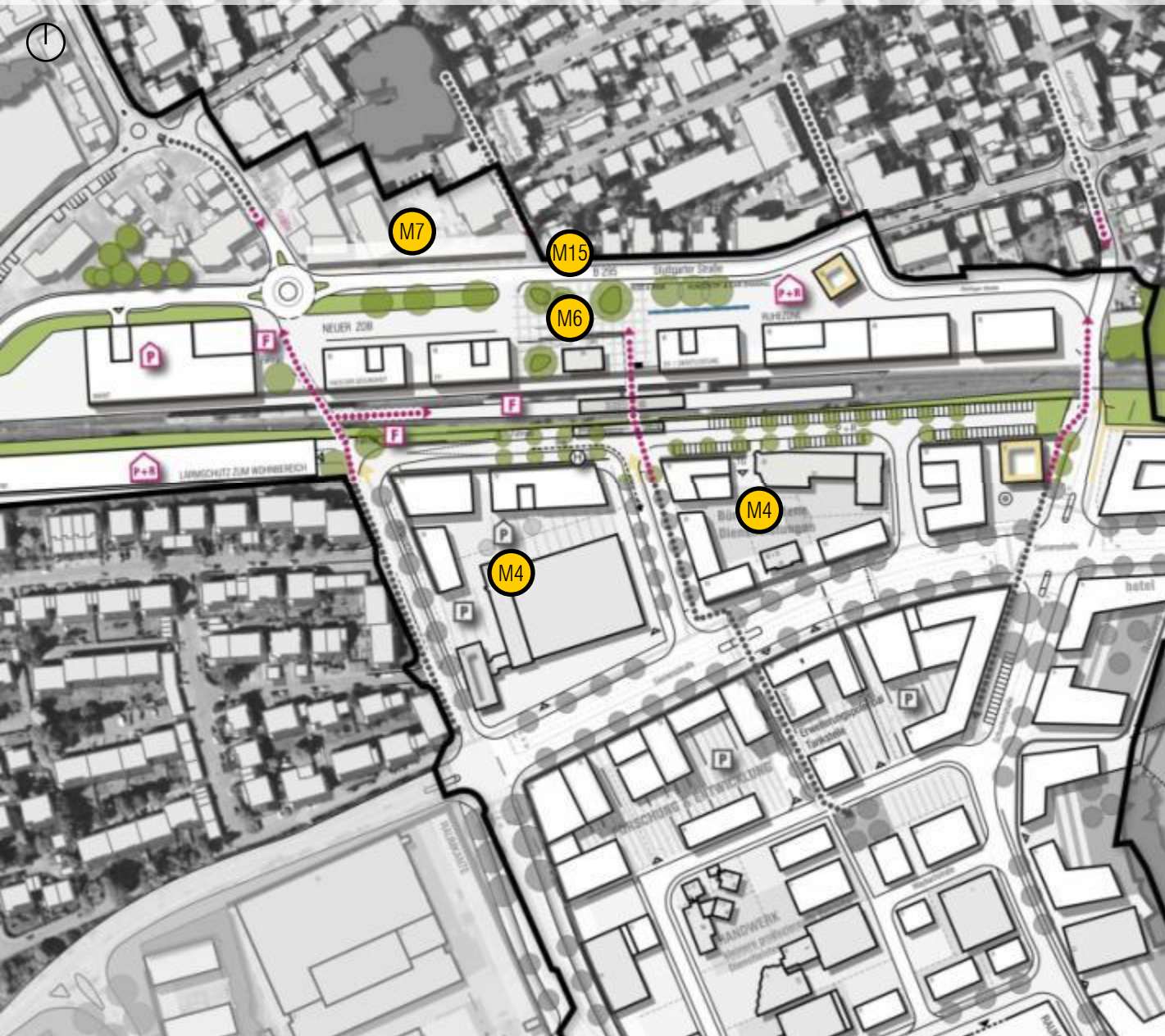
- M12 Ertüchtigung des Knotenpunkts Johann-Maus-Straße / Schuckertstraße
- M13 Ausbau der Gustav-Siegle-Straße zur internen Erschließungsschleife



Ordnungs- und Verkehrsmaßnahmen

M3 Neudefinition der nordwestlichen Kontur „Scheffzentral“





Ordnungs- und Verkehrsmaßnahmen

M4 Nachverdichtung und Aufwertung des Bereichs zwischen Siemensstraße und Gleisanlagen



M6 Entwicklung des Bahnhofsareals



M7 Gestaltung der Raumkanten entlang der Stuttgarter Straße

M15 Gestaltung des grünen „City Rings“ in der Stuttgarter Straße



Maßnahmen ÖPNV

- M18 Neue Parkierungsgebäude für P+R im Zusammenhang mit der Entwicklung des Bahnhofs-areals
- M19 Neuordnung des P+R Angebots südlich der Gleise



- M20 Neue Parkpalette zwischen Dornierstraße und Calwer Straße



Maßnahmen Radverkehr

M21 Radabstellanlagen an den Querungen und Bahnsteigzugängen



M22 Begleitende Radwege entlang Siemensstraße

M25 Schwellenfreie Ausgestaltung der bestehenden Fußgängerquerung am Bahnhof



Maßnahmen Radverkehr

- M23 Radweg aus Richtung Gerlingen weiterführen
- M24 Anschluss Radweg Dieselstraße



Maßnahmen Fußweg

- M26 Neuer Fußgängersteg über die Gleise
- M27 Aufwertung des Fußweges Wilhelmstraße
- M28 Gestalterische Aufwertung der bestehenden Unterführung



- M29 Neue Fußgängerverbindung zwischen Gewerbegebiet Süd und Bahnunterführung
- M30 Verlegung Gerlinger Straße in Verlängerung Schuckertstraße
- M31 Neuer Rundweg um das Scheffental



- Abgrenzung Sanierungsgebiet
"Bahnhof - Gewerbegebiet Süd" [Pink dashed line]
- GRÖßTLÄCHIGE STÄRKE GEWERBEFLÄCHEN**
Ankerutzer des Quartiers (A)
- WETTER MITTLEREN FLÄCHENGRÖßE
GEWERBFLÄCHEN NICHT ZENTRENRELEVANTER EINZELHANDEL,
Gewerbe (B)
- WETTERSCHER KERN DES GEWERBEKERNS
HÄNDLER- UND KLEINWIRTSCHAFT
Handwerk (C)
- Dienstleister, Startups
EINRICHTUNGEN FÜR TAGUNGEN, AUSSTELLUNGEN, GASTRONOMIE,
BEWAHRUNG
Nutzer der "Grünraumqualität" (D)
- UNTERNEHMEN MIT HOHER BELEGCHANNITÄT
Bürogebundene Dienstleister (E)
- UNTERNEHMEN MIT HOHER GEDÄNKTELIN BRÄUNT DURCH
LÄRM, ANFAHRT- UND VERKEHRSSCHALL
KMÜs | Netzwerker des Technologieclusters (F)
- Standortvorteile für großflächigen
nicht zentrenrelevanten Einzelhandel [Pink circle]
- bevorzugte Standorte für gastronomische
Nahversorgung [Pink star]
- Entwicklung von zentrenrelevantem
Einzelhandel [Pink square]
- ERSCHLIESSUNG**
- best. Bundesautobahn [Grey arrow]
- best./geplante Sammel- / Verbindungsstraße [Grey line]
- best./geplante Erschließungsstraße [Grey line]
- BEBAUUNG**
- Quartiersadresse (außen / intern) [Yellow arrow]
- Exponierte Adresslagen
Standorte für repräsentative Gebäude zur
Markierung wichtiger Quartierskoordinaten [Yellow star]
- Nummer des Adressbereiches [Yellow circle]
- gewerbliche Baufläche laut FNP [Yellow square]
- städtebaulich denkbare Entwicklungsfächen, die
im FNP noch nicht dargestellt sind (ca. 7,7 ha) [Yellow square]
- Nachverdichtung | Umstrukturierung [Yellow square]
- GRÜNFLÄCHEN**
- Eingrünung [Green square]
- Karte regionaler Grünzug [Green line]



Adressbildung

- I** Prominente Bereiche zur Außendarstellung entlang BAB 81 und möglichen Autobahnzubringer
- II** Eingrünung der Gebäuderückseiten im Bereich Berblinger Straße
- III** Nutzung Standortvorteile für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel
- IV** Rückbau Gebäude Landespolizei und Bebauung mit höherer, qualitativerer Nutzungsdichte
Unternehmen mit höheren Büroanteilen ergänzt durch kleiner Labore, Werk- und Versuchshallen mit immissionsarmen Prozessen
- V** Direkter Bezug zum LSG Scheffzentral und Nutzung durch Unternehmen mit hohen Anspruch an das Arbeits- und Betriebsumfeld

baldauf
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH

Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf

Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart

Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22

info@baldaufarchitekten.de · www.baldaufarchitekten.de