



ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT  
**DARMSHEIM**  
SCHÖNE AUSSICHTEN

Beschlussvorlage 55/2024 Anlage 1

# Gliederung

1. Stand des Prozesses
2. Leitbild und Entwicklungsziele Darmsheim
3. Vorschlag: Projekte für Darmsheim
4. Rahmenplan
5. Umsetzung der Projekte und Maßnahmen

# Stand des Prozesses

1

Erhebung Daten, Planerstellung, Baustein 1



Statistik



Ortsentwicklung



Ortsbild



Verkehr



Landschaft und Grün

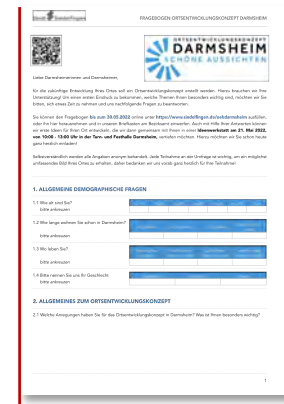


Zusammenfassung Analyse  
Stärken Potentiale –  
Schwächen Konflikte

Start



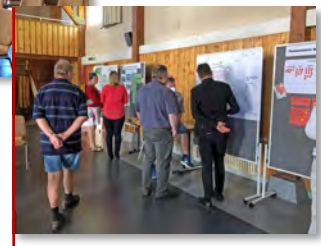
Klausur Ortschaftsrat



Fragebogenaktion



Ideenwerkstatt



Vorstellung Ergebnisse im  
Ortschaftsrat

Ablauf Beteiligung, Baustein 1

März 2022

25.03.2022

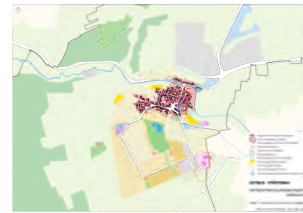
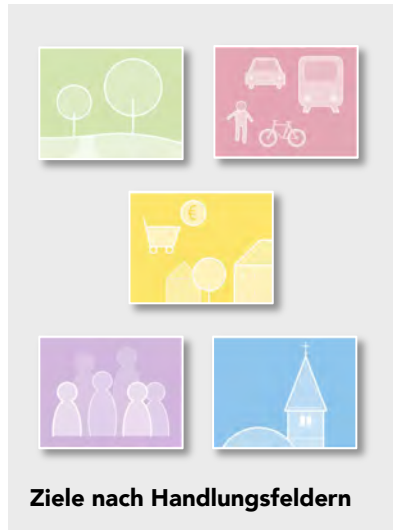
Mai/Juni 2022

21.05.2022

11. Oktober 2022

Formulierung gemeinsamer Ziele - Rahmenplan

Maßnahmenprogramm



Leitbildwerkstatt

Online-Beteiligung

Formulierung Leitbild

Rahmenplan und Projekte mit Maßnahmen

Ortschaftsratsklausur und Bürgerinformation

Abschlussbericht und Priorisierung der Projekte

Ablauf Beteiligung Baustein 2 - Leitbildphase

Ablauf Baustein 3 – Projekte/ Maßnahmen

18.01.2023

Januar 2023

1.Quartal 2023

2.Quartal 2023

1.Quartal 2024

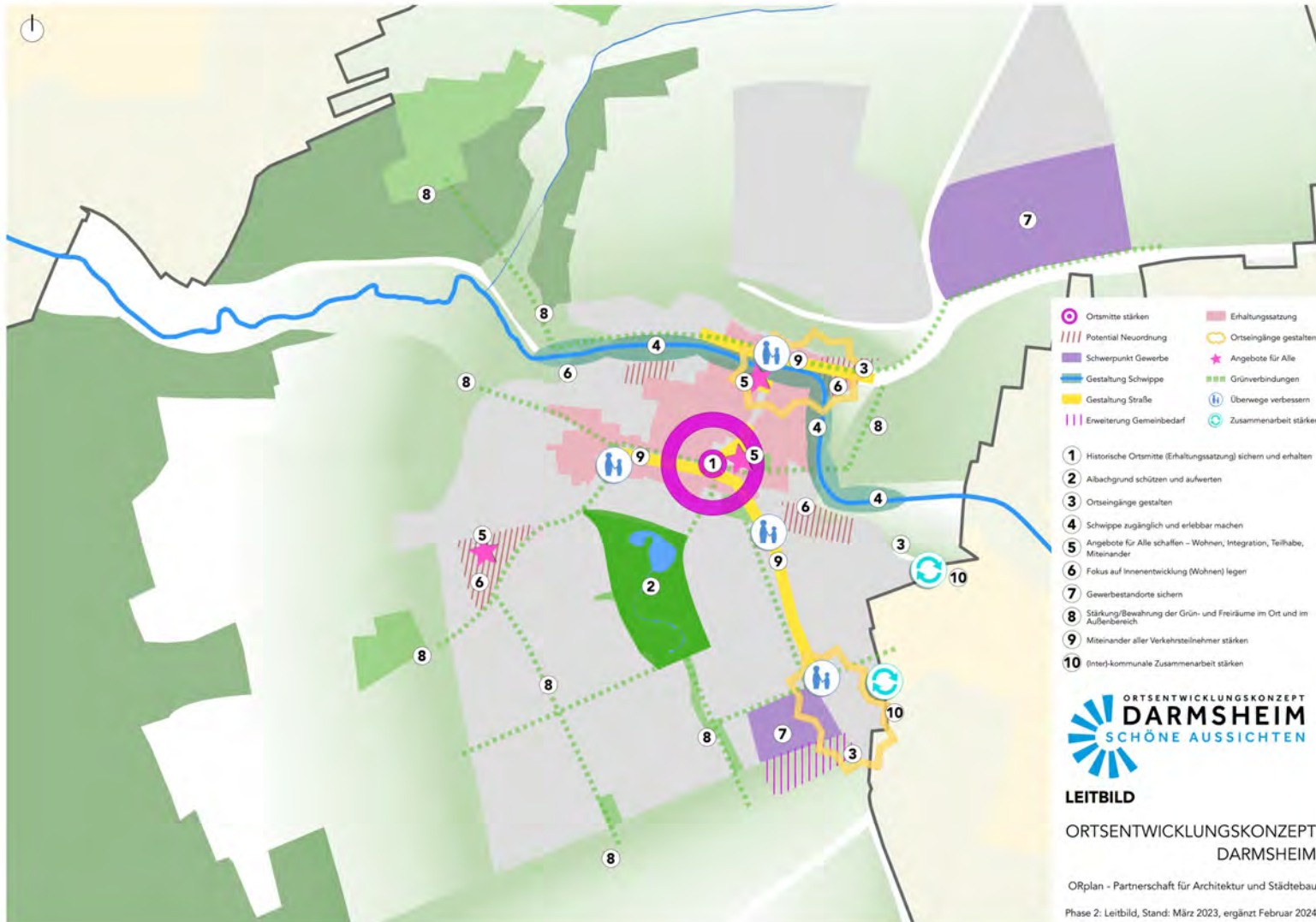
2. Quartal 2024

# Leitbild und Entwicklungsziele für Darmsheim

Das räumliche Leitbild führt die Ergebnisse der Bestandserfassung, der Klausur des Ortschaftsrats 2022 und der bisherigen Beteiligung der Bürgerschaft zusammen.

**2**

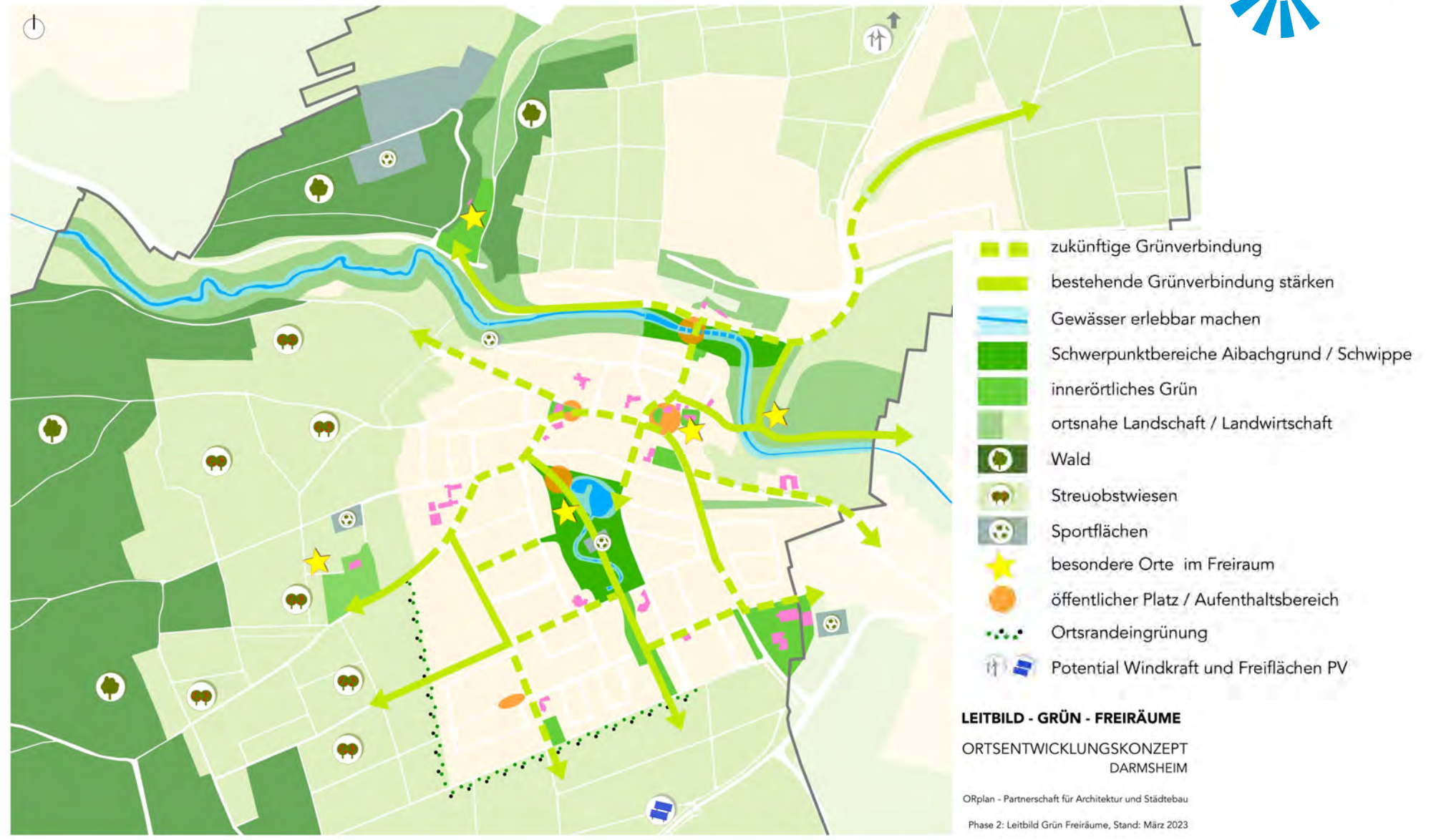
## Leitbild



## Entwicklungsziele

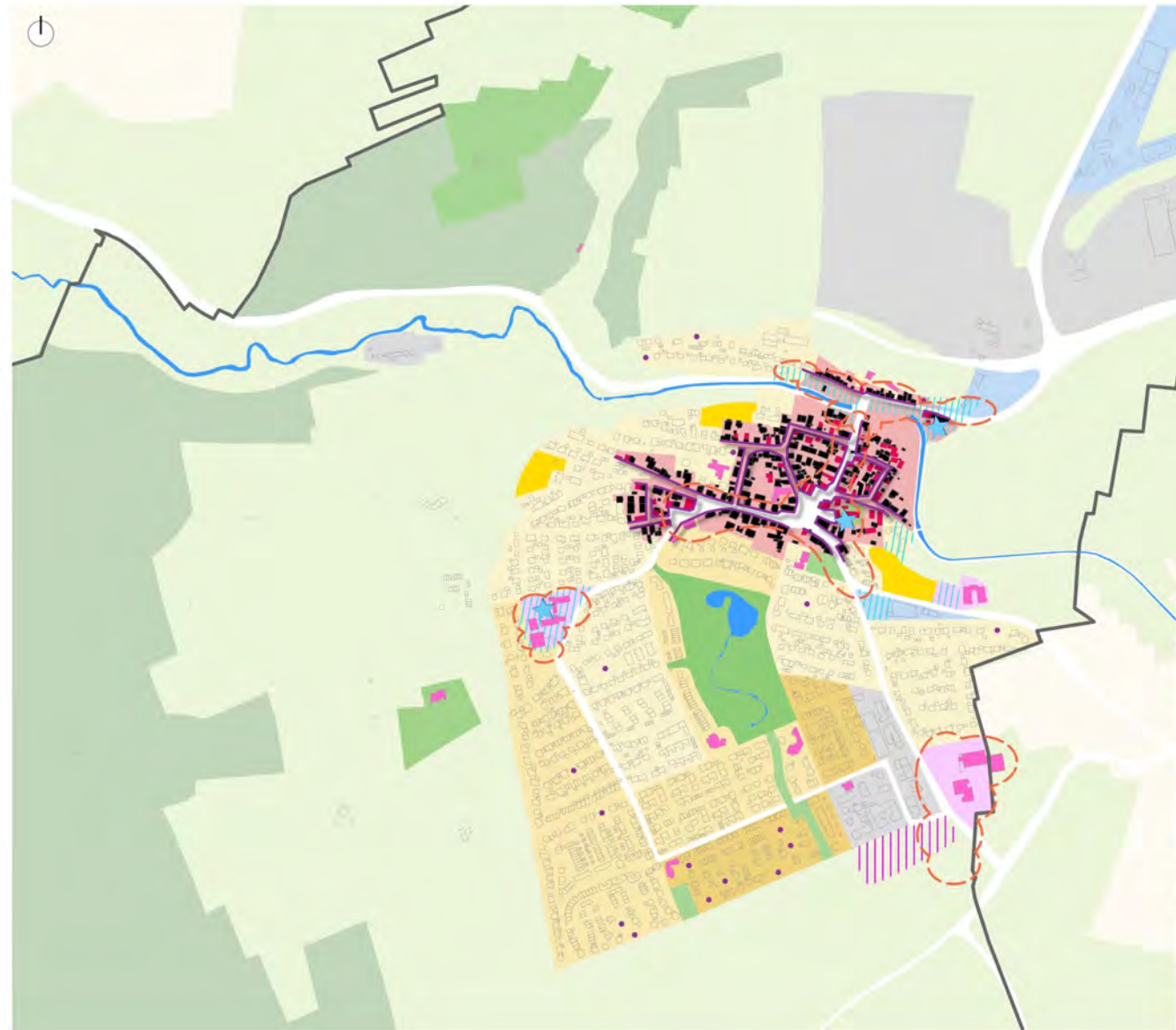
- 1 Historische Ortsmitte (Erhaltungssatzung) sichern und erhalten
- 2 Aibachgrund schützen und aufwerten
- 3 Ortseingänge gestalten
- 4 Schwippe zugänglich und erlebbar machen
- 5 Angebote für Alle schaffen – Wohnen, Integration, Teilhabe, Miteinander
- 6 Fokus auf Innenentwicklung (Wohnen) legen
- 7 Gewerbestandorte sichern
- 8 Stärkung/Bewahrung der Grün- und Freiräume im Ort und im Außenbereich
- 9 Miteinander aller Verkehrsteilnehmer stärken
- 10 (Inter-)kommunale Zusammenarbeit stärken

**Leitbild  
Grün –  
Freiräume**





**Leitbild  
Städtebau**



- Historische Ortsmitte - Erhaltungssatzung
- Raum- und Platzkanten Ortsmitte
- Wohn- und Mischquartiere
- Gemeinbedarfsquartiere
- Gewerbe- und Sondergebiete
- Schwerpunktbereiche
- Neuordnungsbereiche Innenentwicklung
- Arrondierungen Wohnbauflächen
- Erweiterungsfläche Gemeinbedarf
- Nachverdichtungsoption Wohnen
- Entwicklung/Stärkung Einrichtungen/Angebote für alle

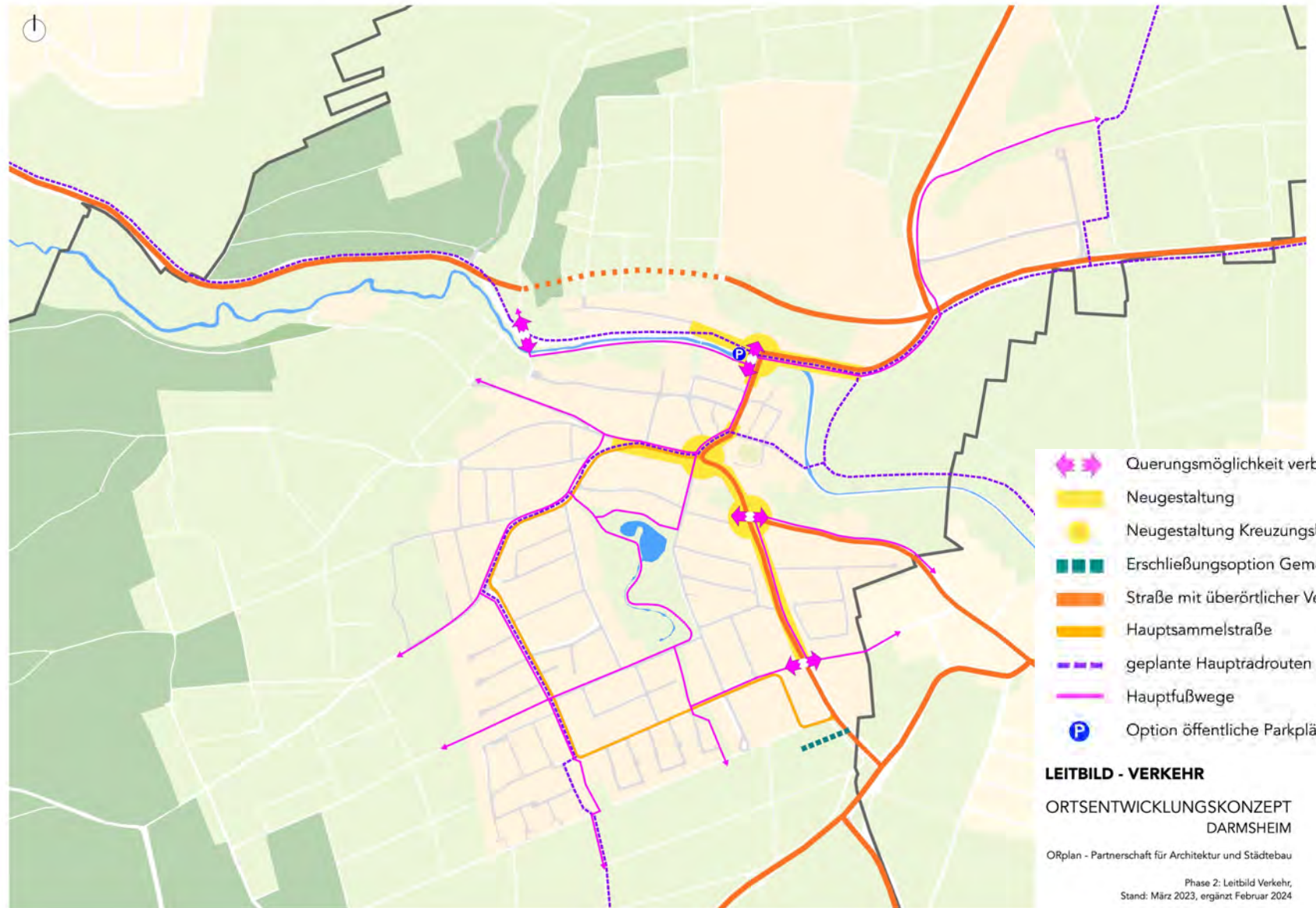
**LEITBILD - STÄDTEBAU**

ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT  
DARMSHEIM

ORplan - Partnerschaft für Architektur und Städtebau

Phase 2: Leitbild Städtebau,  
Stand: März 2023, ergänzt Februar 2024

# Leitbild Verkehr



- Querungsmöglichkeit verbessern / schaffen
- Neugestaltung
- Neugestaltung Kreuzungsbereich
- Erschließungsoption Gemeinbedarf
- Straße mit überörtlicher Verbindungsfunktion
- Hauptsammelstraße
- geplante Hauptradrouten
- Hauptfußwege
- Option öffentliche Parkplätze

### LEITBILD - VERKEHR

ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT  
DARMSHEIM

ORplan - Partnerschaft für Architektur und Städtebau

Phase 2: Leitbild Verkehr,  
Stand: März 2023, ergänzt Februar 2024

# Vorschlag: Projekte für Darmsheim

Zu den nachfolgend beschriebenen Projekten werden jeweils wichtige Ziele und zur Umsetzung notwendige Maßnahmen sowie erste Schritte formuliert. Wo möglich illustrieren Beispiele aus anderen Kommunen das Projekt.

Die weitere Detaillierung und Planung erfolgt im Rahmen der Umsetzung des jeweiligen Projekts.

# 3

## Projekte

1. „Platzspange“
2. „Belebung des Dorfplatzes“
3. „Attraktivierung Ortseingang Döffinger Straße“
4. „Schwippe erlebbar machen“
5. „Aibachgrund als Grüne Mitte“
6. „Schul- und Sportcampus Darmsheim“
7. „Nachnutzung Rappenbaumareal“
8. „Nachhaltiges Wohnquartier am Birkleweg“
9. „Neugestaltung Dagersheimer Straße“
10. „Sanierungsgebiet Darmsheim“
11. „Landschaft und Landwirtschaft stärken“

## Projekt 1 „Platzspange“



### Projektbeschreibung

Die zentrale Ortsmitte wird als Treffpunkt und Aufenthaltsort aufgewertet. Dazu wird der Straßenraum der Karlstraße zwischen Turn- und Festhalle und Dorfplatz umgestaltet; Maßnahmen für einen sicheren und attraktiven Fuß- und Radverkehr und für mehr Aufenthaltsqualität tragen zur Belebung des öffentlichen Raums bei.

### Wichtige Ziele:

- Erhöhung der Aufenthaltsqualität für alle Darmsheimerinnen und Darmsheimer
- Verbesserung des Erscheinungsbilds des öffentlichen Raums in der Darmsheimer Ortsmitte; Verringerung des Charakters einer „Durchfahrtsstraße“
- Stabilisierung und Weiterentwicklung Einzelhandel, Gastronomie etc., Vermeidung von Leerständen
- Unterstützung von Sanierung und Modernisierung Bausubstanz

# Projekt 1 „Platzspange“



## Maßnahmen:

- Planung Verkehrssituation: Kreuzung Karl-/ Dagersheimer Straße, Überwege
- Erstellung und Umsetzung Konzept Stadtmöblierung/ Spielangebote
- Unterstützung der Gastronomie durch mobile/ temporäre Angebote
- Neugestaltung des Platzes an der Turn- und Festhalle

## Erste Schritte:

- temporäre Parklets
- Visualisierung und Erstellung Straßenplanung

## Beispiele



Nagold



Beispiel Parklet



Wasserspiele Bayreuth

## Projekt 2 „Belebung des Dorfplatzes“



### Projektbeschreibung

Der umgestaltete Dorfplatz wird durch Spielangebote und weitere Sitzmöglichkeiten noch attraktiver. An den Platzrändern sollen die Platzfläche „belebende“ Nutzungen, z. B. Gastronomie, angesiedelt werden.

### Wichtige Ziele:

- Belebung der Platzfläche durch Ergänzung der Ausstattung
- Belebung der Platzfläche durch Ansiedlung von Nutzungen an den Platzrändern

## Projekt 2 „Belebung des Dorfplatzes“



### Maßnahmen:

- Prüfung Räumlichkeiten: Alte Schulhaus, ev. Gemeindehaus, Bezirksamt im Hinblick darauf, ob dort Nutzungsmöglichkeiten für Veranstaltungen, Kurse, Treffpunkte, Mietmöglichkeiten für Jedermann geschaffen werden können
- Einbeziehung der Dorfgemeinschaft in Programmfindung und Betreuung der Räumlichkeiten (z.B. Förderverein)
- Begleitung durch sozialen Träger prüfen, evtl. in Verbindung mit Café, Mittagstisch für Senioren o.ä.

### Erste Schritte:

- Workshop mit Akteuren (sozialen und kirchlichen Trägern, Wirtschaftsförderung) zur Nutzung der Räume
- Temporäre „Pop-up“ Gastronomie mit Unterstützung der Wirtschaftsförderung
- Foodtruck Mittagsangebot auf Dorfplatz

### Beispiele



Beispiel Bürgertreff Scharnhäuser Park



Flacht - Marktplatz



Beispiele für Veranstaltungen



## Projekt 3 „Attraktivierung Ortseingang Döffinger Straße“



### Projektbeschreibung

Der Ortseingang an der Döffinger Straße wird funktional und gestalterisch aufgewertet: Die Schwippe wird im Bereich des heutigen Parkplatzes geöffnet, die Ufer auf beiden Seiten der Brücke werden zugänglich gemacht und historische Gebäude am Schwippeufer werden entsprechend ihrer wichtigen Bedeutung für die Darmsheimer Ortsgeschichte saniert.

### Wichtige Ziele:

- Konsequente Gestaltung der Döffinger Straße als Ortseingang Darmsheims
- Schaffung sicherer und attraktiver Wege für den Fuß- und Radverkehr
- Gestalterische Aufwertung des durchgehenden Schwippe-Ufers und der daran angrenzenden Freiflächen
- Aufwertung des Gebäudebestands, Verringerung von Leerständen

## Projekt 3 „Attraktivierung Ortseingang Döffinger Straße“



### Maßnahmen:

- Neuaufteilung und attraktive Gestaltung des Straßenraums der Döffinger Straße
- Herstellung sicherer Wege und Querungen für den Rad- und Fußverkehr im Straßenverlauf
- Zusätzliche Ausweisung von Parkplätzen entlang Döffinger Straße, Parkplätze erhalten im Bereich Gastronomie an der Schwippe
- Konzepte für Nutzung und Entwicklung städtischer Baugrundstücke, Begleitung Privater bzgl. der Nutzung und Entwicklung/ Sanierung ihrer Grundstücke und Gebäude (inkl. Tankstelle)

### Erste Schritte:

- Lupenbetrachtung Verkehrsraum: Grundlagenerhebung, Straßenplanung ab 2025
- Betonblumenkübel entfernen, temporäre Parklets
- Temporäre Sperrung Parkplatz-Deckel. Nutzung durch gastronomische oder kulturelle Angebote

### Beispiele



Nagold



Siegen



Schmalkalden



Ittlingen

## Projekt 4 „Schwippe erlebbar machen“



### Projektbeschreibung

Die Schwippe wird stärker als heute erlebbar gemacht. An ihrem nördlichen Ufer werden Aufenthaltsbereiche entwickelt, hier ist auch die Anlage eines Biergartens denkbar.

In Verbindung mit Projekt 3 wird die Schwippe als durchgängig offenes Gewässer geführt und weist an ihren Ufern attraktive Aufenthalts- und Erholungsflächen auf.

### Wichtige Ziele:

- Weiterentwicklung der Schwippe als zentrales Element der Naherholung
- Schaffung von Aufenthaltsmöglichkeiten direkt am Wasser und Lückenschluss Uferwege
- Ökologische Aufwertung des Gewässers und seiner Ufer

## Projekt 4 „Schwippe erlebbar machen“



### Maßnahmen:

- Rückbau des „Parkplatz“-Deckels über der Schwippe (in Abhängigkeit von technischer Machbarkeit) und Rekultivierung des Schwippe-Abschnitts, Neugestaltung der brückennahen Uferbereiche für Aufenthalt ggf. Schließung Wegelücken.
- Ökologische Aufwertung des Gewässers und der Uferstrandstreifen, auch im weiteren Verlauf des Gewässers (teilweise parallel Radvorrangroute).

### Erste Schritte:

- Prüfung eines durchgehenden Fuß-/Radweges entlang des Ufers der Schwippe

### Beispiele



Darmstadt früher



Mersch Foodtruck



Nagold



Renaturierung

## Projekt 5 „Aibachgrund als Grüne Mitte“

### Projektbeschreibung

Der Aibachgrund wird als „Grüne Mitte“ Darmsheims gesichert und behutsam weiter entwickelt - sowohl die Funktion des Areals als naturnahe Grünfläche wie auch der für alle Darmsheimerinnen und Darmsheimer wichtige Naherholungsraum Aibachgrund werden dabei berücksichtigt.

### Wichtige Ziele:

- Verbesserung der Orientierung
- Verstetigung der Wasserversorgung, Sicherung der See-Fläche
- Förderung des Werts der Anlage für die Naherholung
- Erhöhung der Biodiversität und Klimaanpassung in der Grünflächengestaltung

## Projekt 5 „Aibachgrund als Grüne Mitte“



### Maßnahmen:

- Pflege der bestehenden Grünstrukturen, ergänzende Bepflanzungen im Sinne der Biodiversität (Blühwiesen, Miniwälder)
- Erhalt Wasserflächen, Zuläufe sichern
- Einbindung in die Grünvernetzung und ins Hauptfußwegenetz Darmshheims vorantreiben, fußläufige Erreichbarkeit verbessern
- Nutzungskonzept entwickeln: Angebote im Einklang mit den Naturräumen verorten (z.B. Picknickwiese)
- Temporäre Nutzung für Veranstaltungen (Sonnenfest, Gottesdienst, Theater, etc.) weiterhin ermöglichen
- Gründung eines Bürgervereins evtl. in Kombination Schule / Kita / Vereine

### Erste Schritte:

- Wiederbelebung Sonnenfest
- Workshop mit Akteuren hinsichtlich der Gründung eines Bürgervereins zur Bepflanzung des Aibachgrundes

### Beispiele



Park in Mersch



Ascherleben



Bürgerpark Weinstadt



Stuttgart Travertinpark

## Projekt 6 „Schul- und Sportcampus Darmsheim“



### Projektbeschreibung

Entwicklung eines neuen Schul- und Sportcampus in Darmsheim gem. Beschluss Gemeinderat (vgl. SV 322/2023) auf der Fläche südlich des Gewerbegebiets Bühl.

### Wichtige Ziele:

- Entwicklung eines Schulcampus mit Schule, Sporthalle und Lehrschwimmbecken

## Projekt 6 „Schul- und Sportcampus Darmsheim“



### Maßnahmen:

- Geplante Fläche als neuen Schul- und Sportcampus entwickeln
- Neue Zufahrt zu geplanter Fläche
- Fußwegeverbindungen zum neuen Standort im Ortsgebiet als Schulwege ausbauen, gute Radwegeanbindung realisieren
- Intensive Ortsrandeingrünung



## Projekt 7 „Nachnutzung Rappenbaumareal“



### Projektbeschreibung

Das ehemalige Schulgelände wird zu gegebener Zeit einer Nachnutzung als Wohn- und Mischgebiet zugeführt werden.

### Wichtige Ziele:

- Schaffung von Wohnraum
- Lösung zur Abdeckung der Bedarfe für Vereine berücksichtigen. Sicherstellung dieser innerhalb des Sport- und Schulcampus, der vorhandenen städtischen Einrichtungen oder in Abstimmung mit der Stadt Böblingen.
- Erschließung u.a. für Rad- und Fußverkehr konzipieren

## Projekt 8 „Nachhaltiges Wohnquartier am Birkleweg“



### Projektbeschreibung

Nach Verlagerung der Darmsheimer Grundschule an den neuen Standort wird auf dem bisherigen Schulgelände am westlichen Ortsrand ein gemischtes Quartier entwickelt, das das bestehende Angebot an Wohnformen und dazugehöriger Infrastruktur in Darmsheim sinnvoll ergänzt.

### Wichtige Ziele:

- Integration des neuen Quartiers in bestehendes Umfeld / Ergänzung des Darmsheimer Angebots an Wohnraum und Infrastruktur
- Entwicklung im Rahmen eines wettbewerblichen Verfahrens, um eine städtebaulich, architektonisch und freiraumplanerisch attraktive Aufsiedlung zu initiieren
- Berücksichtigung der Verkehrssituation, auch: gute und sichere Wegeführung für Fuß- und Radverkehr (Verbindung Ortsmitte - freie Landschaft)
- Berücksichtigung Klimaschutz und Klimafolgenanpassung bei der Quartiersentwicklung

## Projekt 8 „Nachhaltiges Wohnquartier am Birkleweg“



### Maßnahmen:

- Machbarkeitsstudie zur Ermittlung wichtiger Planungs-Parameter
- Vorbereitung und Durchführung Wettbewerbsverfahren
- Vergabe der Grundstücke z.B. im Rahmen Konzeptvergabeverfahren

### Beispiele



Wohnsiedlung Maierhof in Bludenz



Architekten  
feld72



Wohnen im Grünen, ehemalige  
Theodor-Heuss-Schule in Mannheim



Architekten  
Florian Krieger

## Projekt 9 „Neugestaltung Dagersheimer Straße“



### Projektbeschreibung

Die Dagersheimer Straße wird verkehrsberuhigt und entsprechend ihrer Funktion als östlicher Ortseingang gestalterisch aufgewertet. Für Fußgänger und Radfahrer werden sichere und attraktive Querungen geschaffen - für sie wird außerdem die Anbindung an Dagersheim verbessert. Mit Blick auf bestehende Nutzungen (Altersheim / Wertstoffhof) werden Erweiterungs- / Verlagerungsoptionen geprüft.

### Wichtige Ziele:

- Verbesserung des Erscheinungsbilds des Straßenraums / Ortseingangs
- Anpassung der Verkehrsführung (Aidlinger Straße als Vorfahrtsstraße) und Verkehrsberuhigung
- Realisierung sicherer und attraktiver Querungsmöglichkeiten und entsprechender Wege für den Fuß- und Radverkehr
- Sicherung Entwicklungsmöglichkeiten Altersheim

## Projekt 9 „Neugestaltung Dagersheimer Straße“



### Maßnahmen:

- Änderung der Verkehrsführung und Verkehrsberuhigung durch Gestaltung
- Schaffung neuer Überwege und Zugänge im Bereich Edeka an der Dagersheimer- und Aidlinger Straße
- Schaffung von Verweilmöglichkeiten an der Dagersheimer Straße
- Alten Friedhof in Gestaltungskonzept integrieren
- Verlagerung Wertstoffhof
- Neubau Seniorenwohnen / Ergänzung Pflege und Ärztehaus neben "Haus an der Schwippe" prüfen

### Beispiele



Tamm, Pflegeheimerweiterung von ARP



Pressbaum, Baugruppe B.R.O.T.



Solar-Carport über Parkdeck

## Projekt 10 „Sanierungsgebiet Darmsheim“



### Projektbeschreibung

Zur Umsetzung mehrerer Projekte des Ortsentwicklungskonzepts wird ein „Sanierungsgebiet Darmsheim“ ausgewiesen.

### Wichtige Ziele:

- Umsetzung eines Katalogs an Projekten der öffentlichen Hand und Privater innerhalb des umgrenzten Gebiets im vorgegebenen Zeitrahmen, öffentliche Förderung

# Projekt 10 „Sanierungsgebiet Darmsheim“



## Maßnahmen:

- Vorbereitung Aufnahme in Sanierungsprogramm des Bundes / Landes
- Durchführung Vorbereitende Untersuchung für „Sanierungsgebiet Darmsheim“
- Sanierungsziele für das Gebiet festlegen

## Beispiele



Straßengestaltung Skizze ORplan



Ordnungsmaßnahme Gablenberg



Kirchhof Eckhartsweiler bhm

## Projekt 11 „Landschaft und Landwirtschaft stärken“



### Projektbeschreibung

Die attraktive landwirtschaftlich genutzte Feldflur, die Darmsheim umgibt, wird erhalten und in ihrem Strukturreichtum und ihrem Erholungswert gesichert.

### Wichtige Ziele:

- Erhalt bzw. Ausbildung attraktiver und begrünter Siedlungsränder
- Verzicht auf PV-Freianlagen an den Ortsrändern / im Übergang zur freien Landschaft
- Unterstützung Privater beim Erhalt strukturreicher Landschaftselemente (z.B. Streuobstflächen)



## Projekt 11 „Landschaft und Landwirtschaft stärken“



### Maßnahmen

- Moderate / gezielte Erweiterung an den Ortsrändern, keine Siedlungserweiterung im Außenbereich
- Schutz bestehender Landschafts- und Naturräume, Bewahrung landwirtschaftlicher Flächen
- Ortsrandeingrünung – Übergang zur Landschaft mit Hecken, Retention, Pflanzungen
- Sicherung der Streuobstwiesen, Verein zur Pflege
- Uferzonen Schwippe aufwerten, Zugänge zum Wasser schaffen (Projekt 4)
- Konzept zur Klimaanpassung der Landschaftsräume entwickeln
- Steigerung der Biodiversität durch Begrünung und Bepflanzungen

### Beispiele



Streuobstwiesen



Mersch

# Rahmenplan

# 4

# Rahmenplan



- Städtebau**
- Erhaltungssatzung
  - Ortsbildprägende und erhaltenswerte Gebäude
  - Soziale Einrichtungen / Gemeinbedarf - Bestand
  - Umnutzung / Neuordnung - Entwicklungsoption Schwerpunkt soziale Einrichtungen / Gemeinbedarf
  - Umnutzung / Neuordnung - Entwicklungsoption Schwerpunkt Wohnen
  - Baulücken innerort
  - Arrondierungen / Siedlungserweiterung - Schwerpunkt Wohnen
  - Schwerpunkt örtlicher Einzelhandel
  - Gewerbegebiet - Bestand
  - Gastronomie
- Freiraum**
- Sicherung und Gestaltung von Plätzen
  - Sicherung der Sport- und Spielflächen
  - Grünverbindungen / Grünvernetzung im Ort und am Ortsrand
  - Ortsrandbegrünung - Pflanzungen, Blühstreifen, Retention
  - Gestaltung von Grün- und Freiflächen
  - Gestaltung Schwimmpfer
  - Plätze / Freiflächen für Feste / Veranstaltungen
  - Ergänzung Spielangebot
- Mobilität / Verkehr**
- Hauptverkehrsstraße
  - Sammelstraße
  - Gestalterische Verkehrslenkung
  - Hauptzufahrt
  - Haupttrasse
  - Überwege verbessern
  - Neuordnung und Ergänzung öffentliche Parkplätze
  - Ergänzung dezentrale E-Ladestationen
- Klimaschutz / Klimaanpassung**
- Potentielle Freiflächen PV
  - Potentielle Windvorflüge

## PROJEKTE DER RAHMENPLANUNG

- 1 „Platzspange“
- 2 „Belebung des Dorfplatzes“
- 3 „Attraktivierung Ortseingang an der Döffinger Straße“
- 4 „Schwippe erlebbar machen“
- 5 „Aibachgrund als Grüne Mitte“
- 6 „Schul- und Sportcampus Darmsheim“
- 7 „Nachnutzung Rappenbaumareal“
- 8 „Nachhaltiges Wohnquartier am Birkleweg“
- 9 „Neugestaltung Dagersheimer Straße“
- 10 „Sanierungsgebiet Darmsheim“
- 11 „Landschaft und Landwirtschaft stärken“

ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT  
DARMSHEIM

ORplan - Partnerschaft für Architektur und Städtebau  
- VORARZUG - 12.02.2024

# Umsetzung der Projekte und Maßnahmen

5

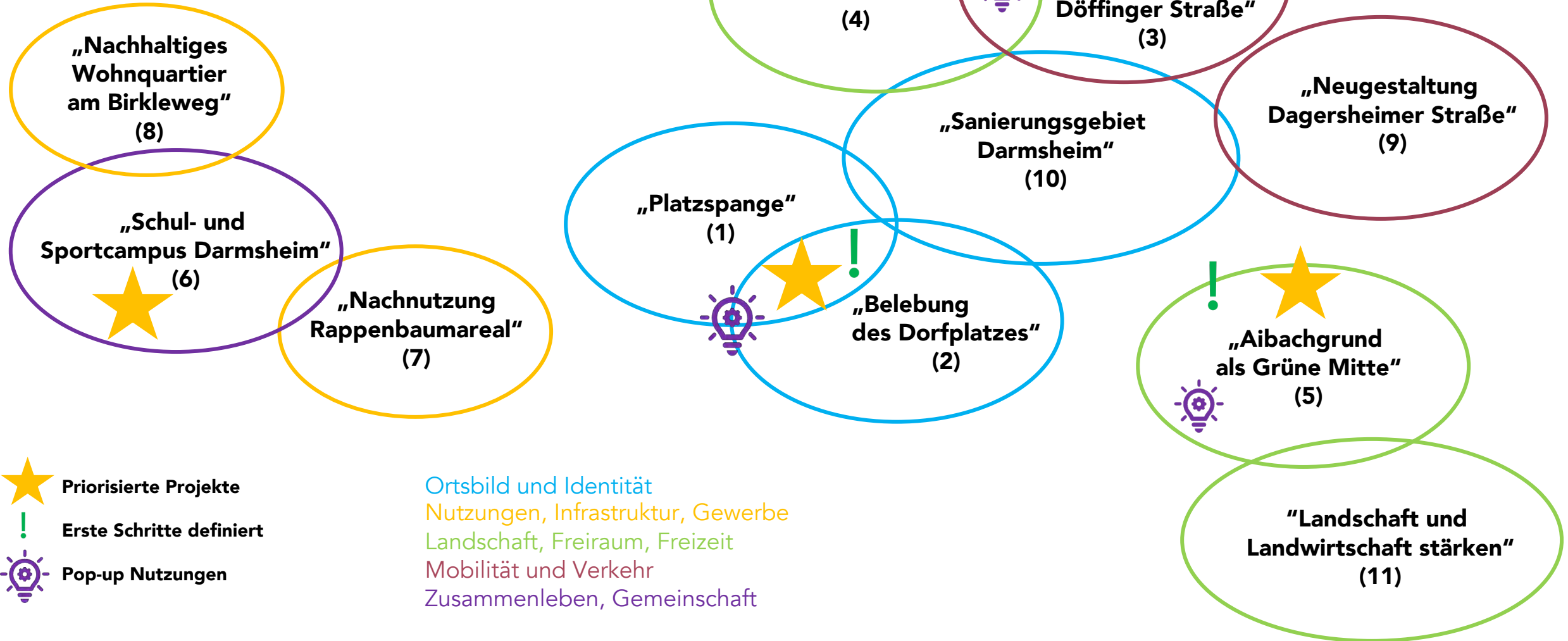
Das vorliegende Ortsentwicklungskonzept macht konkrete Vorschläge, wie wie BürgerInnen, Wirtschaft, Politik und Verwaltung gemeinsam den Sindelfinger Teilort Darmsheim weiter voranbringen können.




Wie in vergleichbaren Konzepten (Stadtentwicklungskonzept Zielbild Innenstadt), können nicht alle Projekte zeitgleich begonnen und umgesetzt werden. Neben bestehenden Abhängigkeiten (z.B. Entwicklung Schulcampus Innerer Bühl / Rappenbaumareal und Birkleweg) erfordert die Umsetzung der Projekte weitere Planungen, Beteiligungsverfahren und einen zum Teil erheblichen Ressourceneinsatz (Personalbedarf, Finanzmittel). Daher schlägt die Verwaltung die auf der folgenden Seite dargestellte Priorisierung vor.

Die Prio 1 Projekte zeichnen sich durch einen hohen Handlungsdruck, große Chancen für die städtebauliche Entwicklung, Gestaltung des Freiraums und das soziale Miteinander aus.

Zudem ist die Verwaltung bei diesen Projekten handlungsfähig, da kein überörtlicher Bezug besteht.

# Projekte



-  **Priorisierte Projekte**
-  **Erste Schritte definiert**
-  **Pop-up Nutzungen**

Ortsbild und Identität  
Nutzungen, Infrastruktur, Gewerbe  
Landschaft, Freiraum, Freizeit  
Mobilität und Verkehr  
Zusammenleben, Gemeinschaft

