

Stadt Vaihingen an der Enz		Drucksache Nr.: 146/21		
Amt Abteilung	Stadtplanungsamt Stadtplanungsabteilung	Sachbearbeiter/in: Norbert Geissel	Telefon: 07042/18-290	Datum: 04.06.2021
Vorberatung/Beschlussfassung/Kennntnisnahme		Sitzung am		
Stadtteilausschuss verb.		öffentlich	05.07.2021	
Ortschaftsrat Enzweihingen verb.		öffentlich	06.07.2021	
Ortschaftsrat Kleinglattbach verb.		öffentlich	08.07.2021	
Technischer Ausschuss verb.		nichtöffentlich	14.07.2021	
Gemeinderat beschl.		öffentlich	21.07.2021	

Kenntnis genommen:													
10 x	14	20	23	30	40	60 x	61 x	63	65	66	80 x	Oberbürgermeister	Bürgermeister

Verhandlungsgegenstand:

IBA`27 StadtRegion Stuttgart in Vaihingen an der Enz

- Ergebnisse Bürgerdialog
- Bewertung und Abwägung Gesamtergebnis
- Weiteres Vorgehen

Finanzierungsnachweis	<input type="checkbox"/> auf Seite 2	<input type="checkbox"/> nicht erforderlich
Vorlagepflicht nach § 92 oder § 126 GemO	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Sachvortrag im Anschluss an den Beschlussvorschlag		
Reg.-Nr.: DS IBA'27 Bürgerdialog weiteres Vorgehen		

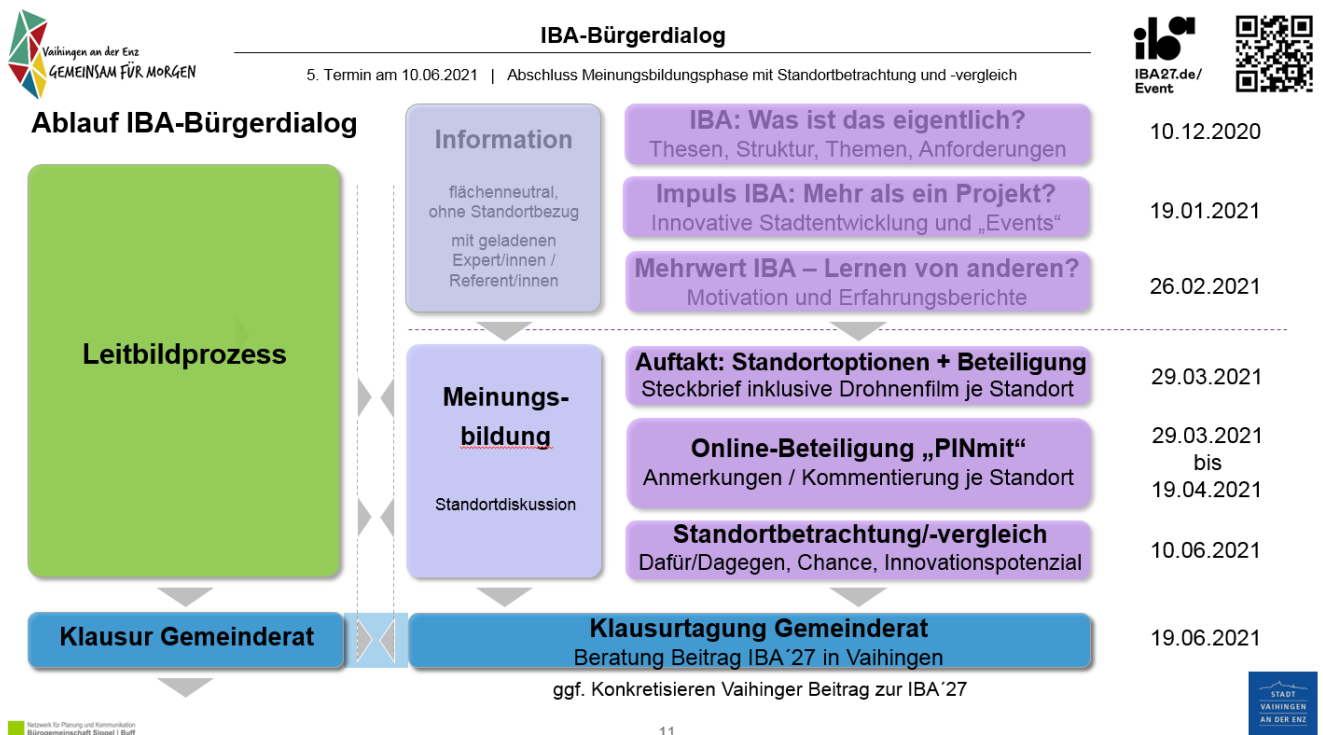
Beschlussvorschlag:

1. Die Ergebnisse des IBA- Bürgerdialogs werden zur Kenntnis genommen.
2. Das Gartenschauprojekt wird in vorderster Priorität weiterverfolgt. Mögliche Entwicklungspotentiale auf Teilflächen des Häckerareals sind innerhalb der Erstellung des Rahmenplans zur Gartenschau darzustellen.
3. Für das Projekt „Graben-/ Friedrichstraße“ ist im Benehmen mit dem Investor und der IBA GmbH die Bereitschaft zur Aufnahme in die IBA`27 StadtRegion Stuttgart (Netzvorhaben oder Projekt) zu klären. Als Mindestanforderung für die Entwicklung des Gebietes gilt das Ziel, ein Wettbewerbsverfahren unter Berücksichtigung der grundsätzlichen IBA- Standards durchzuführen.
4. Zur Realisierung der im IBA- Bürgerdialog aufgezeigten Potentiale wird für das Gewerbegebiet „Fuchsloch“ mit der IBA GmbH die Aufnahme als Netzvorhaben besprochen. Alternativ wird ein städtebaulicher Rahmenplan erstellt im Sinne der Zielsetzung „Produktive Stadt“ (Potentiale der IBA`27).
5. Die Wohnbaufläche „Kleinglattbach- Süd II“ bleibt bis zum Abschluss des Leitbildprozesses zurückgestellt und wird im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Kontext der dortigen wohnbaulichen Entwicklungsflächen diskutiert.
6. Für die „Alttrasse“ der B 10 in Enzweihingen wird während der Umsetzung des Planfeststellungsbeschlusses ein städtebauliches Entwicklungskonzept als weitere Grundlage erstellt.

Sachvortrag:

Vorbemerkungen und Prozessablauf

Auf Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses vom 21. Oktober 2021 hat die Stadtverwaltung den sog. IBA- Bürgerdialog in fünf hybriden Veranstaltungen (Informations- und Meinungsbildungsphase) durchgeführt. In diesem Rahmen erfolgte auch die Beteiligung der Öffentlichkeit in verschiedenen Formaten, zuletzt in Form von PINmit als webbasierte App mit Bewertungsmöglichkeit der Standortoptionen.



Folgende Leitfragen standen im Mittelpunkt dieses Vaihinger IBA- Bürgerdialogs:

- Was kann die Internationale Bauausstellung (IBA) strategisch für die Stadtentwicklung zur Stärkung der Stadt Vaihingen an der Enz als Mittelzentrum leisten?
- Worin liegt der Mehrwert eines IBA'27- Beitrags für die Vaihinger Stadtentwicklung?

Alle Veranstaltungen wurden live in youtube gestreamt bzw. können seither auf dem Vaihinger youtube- Kanal abgerufen werden unter

https://www.youtube.com/playlist?list=PLt69D-yw8i0ulAZqer1SYf9QE2TSfBG_5.

Alle Ergebnisse der Beteiligung via PINmit sind ebenfalls veröffentlicht und können auf der Vaihinger Homepage eingesehen werden unter <https://www.vaihingen.de/d/28503>.

Ergebnisse PINmit

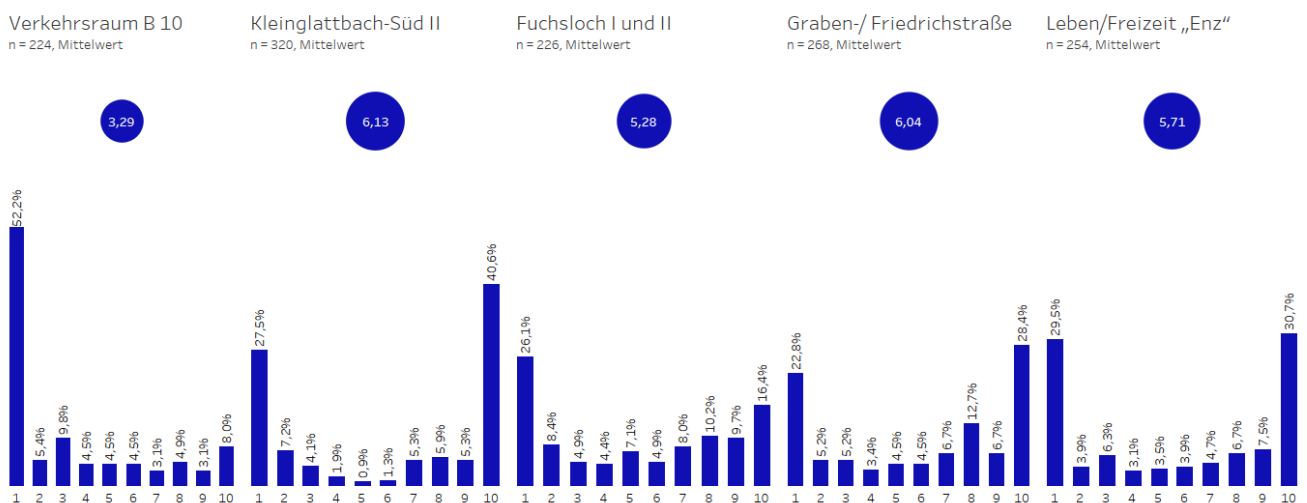
Insgesamt haben über 380 Bürgerinnen und Bürger aus Vaihingen bei PINmit mitgewirkt, etwa die Hälfte haben alle fünf Standorte bewertet. Insgesamt wurden knapp 1.300 Standortbewertungen abgegeben. Die Dokumentation zu allen aus der Mitte der Bürgerschaft erstellten Anmerkungen und Hinweisen (Stärken-Schwächen- Programmatik- IBA Potentiale) ist mit dem o.g. Link abrufbar.

Folgende Standortoptionen wurden seitens der Stadtverwaltung für PINmit zur Diskussion gestellt:

- Enzweihingen- Umwidmung Verkehrsraum B 10 zu einem neuen Siedlungsrand
- Kleinglattbach- Süd II- Schaffung eines Wohnungsbauschwerpunktes im Anschluss an den DB- Fernbahnhof
- Umstrukturierung des Gewerbegebietes „Fuchsloch I und II“
- Neubebauung im Bereich „Graben-/ Friedrichstraße“ im Sinne eines urbanen Gebietes
- Gestaltung des Lebens- und Freizeitraums „Enz“.

Ausgehend von den standortbezogenen Stärken und Schwächen wurden programmatische Ziele und IBA- Potentiale abgebildet.

Darüber hinaus konnten die einzelnen Standorte hinsichtlich ihrer Eignung mit Sternen bewertet werden:



Eine ausführliche Darstellung der Ergebnisse des Beteiligungsprozesses ist in DS 153/21 sowie auf der Vaihinger Homepage dokumentiert. Deutlich wird bei den Beteiligungsergebnissen die erhebliche Polarisierung der Standortoptionen innerhalb in der Vaihinger Bürgerschaft bei der Bewertung der fünf Standortoptionen.

Absolut am Häufigsten bewertet wurde das Projekt in Kleinglattbach, das auch die höchste durchschnittliche Benotung erhielt. Am Wenigsten wurde das Projekt in Enzweihingen (mit der geringsten durchschnittlichen Noten) bewertet. Im bewertenden Mittelfeld liegen die Projekte „Fuchsloch I und II“, „Lebens-/ Freizeitraum Enz“ und „Graben-/ Friedrichstraße“.

Empfehlung Gestaltungsbeiräte

Die erarbeiteten Zwischenergebnisse und die ausgewählten Standortoptionen, zuletzt bei PINmit mit entsprechender Würdigung der interessierten Vaihinger Bürgerschaft versehen, wurden durch die Gestaltungsbeiräte aus fachlicher Sicht kommentiert und bewertet:

- Frau Dipl.-Ing. (FH) Karin Meid-Bächle (bächlemeid Architekten Stadtplaner BDA)
- Herr Dipl.- Ing. Karl Haag (Wick + Partner Architekten Stadtplaner Partnerschaft mbB)
- Herr Prof. Dipl.- Ing. Mathias Hähnig (Hähnig | Gemmeke Architekten BDA Partnerschaft mbB)
- Herr Dipl.-Ing. Stefan Helleckes (helleckes landschaftsarchitektur BDLA).



Bei den 13 neu gepinnten Standorten in Horrheim, Kleinglattbach, Kernstadt und Enzweihingen handelt es sich um Einzelnennungen, die überwiegend auf aktuelle räumliche Entwicklungen Bezug nehmen (z.B. laufende oder geplante Bebauungsplanverfahren und Einzelprojekte), aber letztlich keine wesentlichen IBA- Impulse erwarten lassen. Soweit möglich, wurden die aktuell formulierten Ideen in laufende Projekte eingebunden (z.B. Pulverturm in Gartenschauprojekt).

Bei den Projektvorschlägen „Kernstadt und ökologische Nachverdichtung“ und „Leben an der grünen Lunge- Altstadt und Beziehung zur Enz“ handelt es sich im Grundsatz um Leitgedanken und Projektansätze, die im Rahmen der weiteren städtebaulichen Planungen und Konzeptionen weiter zu vertiefen sind.

Stellungnahme der Gestaltungsbeiräte zur Standortoption 1: „Enzweihingen-Umwidmung Verkehrsraum B 10 zu einem neuen Siedlungsrand“

Die Ortsdurchfahrt der B 10 in Enzweihingen stellt ein virulentes städtebauliches Problem und eine Belastung für die Bewohnerschaft dar. Die Trennung der Siedlungsbereiche gilt es aufzuheben, schon auch unter heutigen Verkehrsverhältnissen. Mit einer Verlegung der B 10 entstehen für den Stadtraum der heutigen Trasse der Schwieberdinger Straße Flächen für die Gestaltung und Begrünung eines öffentlichen Begegnungsraumes, in dem auch zukünftig noch Autos fahren würden.

Die Möglichkeiten, das heutige auch minderwertige Nutzungsspektrum hin zu höherwertigen Nutzungen zu entwickeln, scheint begrenzt und schwierig zu sein. Dies vor dem Hintergrund von nur begrenzt verfügbaren privaten Flächen, vielfältigem Einzelbesitz an Grundstücken und dem erst zu überwindenden Negativimage der Straße.

Die Abhängigkeit einer durchgreifenden Aufwertung des Stadtraums von der Verlegung der B 10 ist eine weitere Unsicherheit bezüglich einer IBA- 27- Anmeldung.

Stellungnahme der Gestaltungsbeiräte zur Standortoption 2: „Kleinglattbach- Süd II- Schaffung eines Wohnungsbauschwerpunktes im Anschluss an den DB- Fern- bahn- hof“

Das Planungsgebiet Kleinglattbach-Süd II stellt einen potentiellen Entwicklungsraum der Außenentwicklung dar. Für die Region als Standortentwicklung positiv zwischen Karlsruhe/ Mannheim und Stuttgart birgt diese städtebauliche Entwicklung jedoch Gefahren für die Stärkung und Absicherung der Innenstadt/ Kernstadt.

Innenentwicklung sollte vor Außenentwicklung forciert werden und somit die von BürgerInnen gewünschte Stärkung der Stadt gewährleisten. Die Gefahr einer Stadt neben einer Stadt (Trabantenstadt) sollte vermieden werden.

Identität, Alleinstellungsmerkmal aus der Kernstadt heraus, Innenentwicklung von der Enz bis zu dem neuen ICE-Bahnhof im städtebaulichen Kontext.

In langfristigen Szenarien kann nach den genutzten, vorhandenen Potenzialen einer Innenentwicklung über partielle Arrondierung in Kleinglattbach-Süd nachgedacht werden. Die zeitlichen Prioritäten dieser langfristigen Planungen von Innen nach Außen sollten in dieser Rangfolge immer abgewogen werden.

In diesem Prozess sind zukünftig zur städtebaulichen Qualitätssicherung Wettbewerbsverfahren und Konzeptvergaben einzubinden.

Stellungnahme der Gestaltungsbeiräte zur Standortoption 3: Umstrukturierung des Gewerbegebietes „Fuchsloch I und II“

Mit der städtebaulichen Auseinandersetzung eines Umstrukturierungsprozesses der bestehenden Gewerbegebiete Fuchsloch I und II und unter Einbeziehung der geplanten Entwicklungsflächen Fuchsloch III bietet sich eine große Chance, die Kernstadt, Innenstadt an den neuen Bahnhofsstandort stadträumlich, nutzungstechnisch anzubinden.

Über Vernetzungen, Korridore und Nutzungsspangen können attraktive öffentliche Räume definiert werden, die als Erweiterung der Innenstadt entwickelt werden können mit der Bahnhofstraße als klassische städtebauliche Magistrale von der Kernstadt zum Bahnhof.

In diesem Zusammenhang gilt es, die heutigen heterogenen Strukturen über diesen Prozess zu einem urbanen Gebiet für die Schwerpunkte Arbeiten/ Wohnen/ Infrastrukturen zu generieren. Unter Einbeziehung vorhandener bzw. zukünftig verfügbarer Flächenpotenziale erscheint der jetzige Zeitpunkt geradezu ideal für einen langfristig orientierten Rahmenplan, der Leitbilder zukünftiger Entwicklungen, Realisierungen aufzeigt.

Die Bedeutung dieses Planungsgebietes zeigt sich in den folgenden Potenzialen:

- Innenentwicklung im Sinne einer Neuprogrammierung des Bestehenden*
- Produktive Stadt, gemischt genutzte urbane Strukturen*
- Nachverdichtungspotenziale, Chancen für neue Wohn- und Arbeitsformen*
- Energetische Neuausrichtung, „urban-mining“*
- Gewerbegebiete im urbanen Kontext denken*
- Vernetzung statt Trennung*
- Gestaltung von attraktiven durchgängigen öffentlichen Räumen für die angrenzenden Nutzer und die Stadtgesellschaft.*

Der Standort weist ein enormes Entwicklungspotenzial auf, welches durch eine übergeordnete Rahmenplanung moderiert, geleitet und strukturiert werden sollte.

Die Chancen einer attraktiven Innenstadt von der Enz bis an den Bahnhof sind durch einen solchen Planungs- und Realisierungsprozess gegeben.

Stellungnahme der Gestaltungsbeiräte zur Standortoption 4: Neubebauung im Bereich Graben-/ Friedrichstrasse im Sinne eines „urbanen Gebietes“

Der Standort bzw. das Quartier Graben-/ Friedrichstraße ist ein „Einmalstandort“ in seinem Bezug zur historischen Altstadt und zum Stadtzentrum. Die Fläche ist eine einmalige Chance für die Altstadt (Belebung, Impulsnutzungen des Handels und Ergänzungsnutzungen zum kleinteiligen Zentrum der Stadt, Innovation neben Tradition): kleines Quartier mit gesamtstädtischer Wirkung.

Mit dieser Planungsaufgabe erwächst eine besondere Verantwortung für das Gemeinwesen Stadt. Das öffentliche Interesse steht hier im Vordergrund, obwohl es sich um ein Privatgrundstück handelt.

Die Einmaligkeit des Areals in seiner Bedeutung und die mehrfache Zuordnung von Themen und Zielen der IBA'27 zu diesem Areal lassen dieses Areal geeignet erscheinen, einen fundierten Beitrag zur IBA'27 leisten zu können:

- *Stärkung des Stadtzentrums*
- *Nutzungsmischung im Quartier, Urbanes Quartier im Stadtzentrum*
- *Ort der Begegnung und Bewegung, optimale Erschlossenheit durch ÖPNV*
- *Qualifizierung des öffentlichen Raumes der Grabenstraße und Schaffung von Querverbindungen Nord/Süd durch das Quartier*
- *Beteiligung mehrerer Bauherrschaften ist denkbar*
- *Durch Schwerpunktnutzung ist eine Energiezentrale möglich.*

Stellungnahme der Gestaltungsbeiräte zur Standortoption 5: Gestaltung des Lebens- und Freizeitraums „Enz“

Durch die Entwicklung des Lebens- und Freizeitraums Enz kann die Attraktivität des Wohnstandortes Innenstadt gesteigert werden. Die Bedeutung von Vaihingen an der Enz als einzigartiger Wohn- und Freizeitstandort wird durch die Entwicklung im Flussraum in der gesamten Region Stuttgart wahrnehmbar positioniert. Es bestehen große Potenziale für den ökologischen Flussumbau.

Insbesondere die vertiefte Betrachtung der baulichen Teilbereiche weist strategisch über den Rahmen der Landesgartenschau hinaus. Besondere Orte im Landschaftsraum, die schon baulich geprägt sind, können neu programmiert und Nutzungen zugeführt werden, die dem Gemeinwohl dienen und besondere Teilhabe ermöglichen.

Die Einmaligkeit des Lebens- und Freizeitraums Enz und die mehrfache Zuordnung von Themen und Zielen der IBA'27 zu diesem Bereich lassen es geeignet erscheinen, einen starken Beitrag zur IBA'27 leisten zu können:

- *Stärkung der Innenstadt und der vorhandenen Infrastrukturen*
- *Stärkung der Attraktivität und Identität von Vaihingen an der Enz innerhalb der Stadtregion*
- *Gemeinwohl orientierte Neuprogrammierung der Enzaue als öffentlicher Raum*
- *Stadt der kurzen Wege.*

Der Standort weist ein hohes Potenzial für die Ausweisung als IBA-Projekt auf. Mit der Gartenschau existiert bereits ein Instrumentarium, das eine hohe Qualität im Sinne der IBA-Ziele ermöglicht.

Zusammenfassende Empfehlung der Gestaltungsbeiräte

Ausgehend von den übergeordneten Themen und den programmatischen Zielen der IBA`27 StadtRegionStuttgart

- produktive Stadt
- Zukunft der Zentren
- Orte der Bewegung und Begegnung
- Erbe der Moderne
- Neckar [und Zuflüsse] als Lebensraum

und unter Berücksichtigung der formulierten Leitfrage („Mehrwert für die Vaihinger Stadtentwicklung“) empfehlen die Fachpreisrichter aus dem Gestaltungsbeirat

- Standort 4 (Bereich „Graben-/ Friedrichstraße“ im Sinne einer urbanen Gebietes):
Anmeldung als IBA- Projekt
- Standort 3 (Umstrukturierung Gewerbegebiet Fuchsloch I und II):
Anmeldung als IBA- Netzvorhaben unter Einbeziehung von „Fuchsloch III“ aufgrund der großen Relevanz für die Innenstadt
- Standort 5 (Gestaltung des Lebens- und Freizeitraums „Enz“):
Fortführung als Gartenschauprojekt mit planerischer Sicherung über Rahmenplan, Wettbewerb etc.
- Standort 2 (Kleinglattbach-Süd II als Wohnungsbauschwerpunkt):
Zurückstellung aufgrund der Priorität in der Innenentwicklung, um den Stärkungsprozess, die Attraktion und Identität der Innenstadt zu sichern und zu gewährleisten
- Standort 1 (Verkehrsraum B 10 in Enzweihingen):
Geringere Priorität aufgrund reduziertem Flächenpotential für neue Entwicklungsimpulse und noch nicht konkret absehbarer Realisierungsperspektiven.

Ergänzende Aspekte und Gesamtabwägung (Zusammenfassung)

Die Haushaltslage in Vaihingen an der Enz ist, nicht nur angesichts der Corona- Krise, weiterhin angespannt. Die finanzielle Leistungsfähigkeit ist eingeschränkt und wird in den jährlichen Haushaltserlassen der Kommunalaufsicht ausführlich beschrieben. Vor diesem Hintergrund sind angesichts der anstehenden (Infrastruktur-) Projekte und Investitionen entsprechende Priorisierungen für das städtische Handeln zwingend geboten.

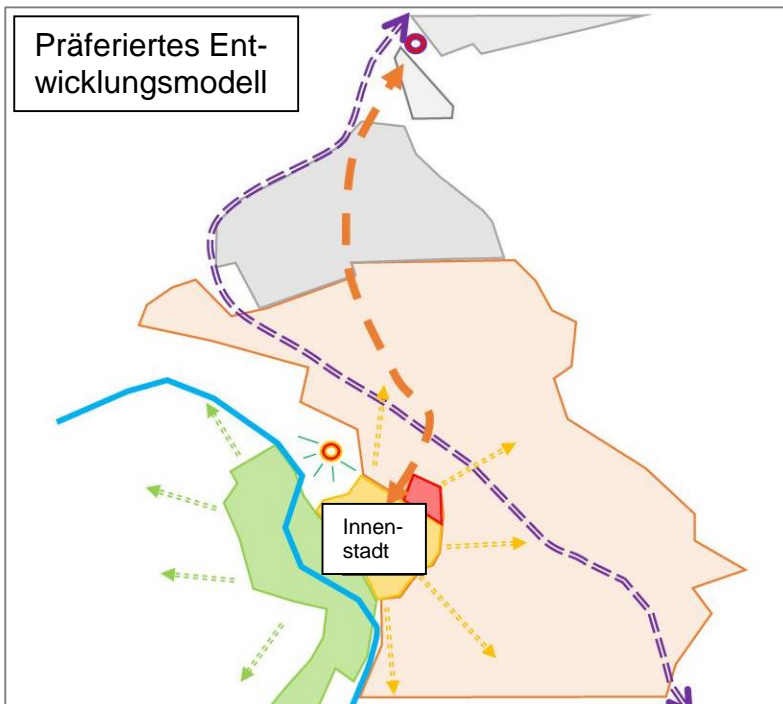
Im Hinblick auf die infrastrukturelle Ausstattung von Kleinglattbach wurden entsprechende Aussagen in den jeweiligen Sitzungsvorlagen zur Kindergartenentwicklung (DS 3/ 21) und zur Schulentwicklungsplan (DS 1/21) getroffen. Dem dort abgebildeten Beschlussantrag wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 17.03.2021 einstimmig gefolgt.

Es ist bisher nicht zu erwarten, dass die Kosten einer etwaigen Projektumsetzung im Bereich Kleinglattbach- Süd II finanziell aus dem Projekt (Umlegungs-, Grundstückserlöse etc.) erwirtschaftet werden können, zumal Infrastrukturkosten (z.B. Kindergarten, Grundschule, Sporthalle, Trinkwasserversorgung etc.) zu erwarten sind. Darüber hinaus ist offen, inwieweit das Projekt im Hinblick auf die notwendige Schaffung bezahlbaren Wohnraums Lösungen für den lokalen Wohnungsmarkt ausweisen kann.

Die bisherigen Ergebnisse des Leitbildprozesses, des IBA- Bürgerdialogs sowie die bisherige Beschlusslage im Gemeinderat basieren auf dem Verständnis der städtebaulichen Innen- vor einer etwaigen Außenentwicklung (Vermeidung der Flächenversiegelung).

Die Stärkung der Innenstadt stellt auch aus der Sicht der Stadtverwaltung ein wesentliches strukturelles und strategisches Ziel dar. Vor diesem Hintergrund sollen vorrangig Projekte initiiert werden, die dieses Ziel nachhaltig stützen. Deshalb empfiehlt die Verwaltung, das Gartenschauprojekt mit den Bürgergärten, dem Häcker- und Wellerareal und dem Sportplatzgelände sowie die Quartiersentwicklung im Bereich „Graben-/ Friedrichstraße“ zu priorisieren. Beide Projekte grenzen unmittelbar an die historische Altstadt an und lassen positive Entwicklungsimpulse erwarten.

Sie bedürfen deshalb einer intensiven planerischen Betrachtung in grundlegenden Planungsalternativen in Form von städtebaulichen/ landschaftsplanerischen Wettbewerbsverfahren. Im Bereich „Gartenschau“ ist dieser Weg (ggfs. in Kombination mit dem erforderlichen Vergabeverfahren) ohnehin zur Planerauswahl vorgesehen und entspricht auch den grundlegenden „Gartenschau- Prinzipien“.



Auch für das Projekt „Friedrich-/ Grabenstraße“ ist ein wettbewerbliches Verfahren zur Erlangung der notwendigen planerischen Vielfalt zwingend erforderlich. Aus der Sicht der Verwaltung stellt dies ein Mindestziel dar. Im Vorfeld wären mit dem Eigentümer und der IBA`27- Gesellschaft die Bereitschaft einer Aufnahme in die IBA- Netz- und/ oder Projektebene zu klären.

Parallel wäre mit der IBA`27- Gesellschaft auch die Frage zu klären, inwieweit die Umstrukturierung der bestehenden Gewerbebauflächen im Fuchsloch als Netzvorhaben realistisch ist. Aufgrund der zeitlichen Enge bis zum Ausstellungsjahr und der fehlenden planerischen Vorbereitung könnte alternativ auch ein städtebaulicher Rahmenplan im Sinne des IBA- Ziels einer „Produktiven Stadt“ erarbeitet werden. Gleichzeitig könnte an der Thematik der Anbindung des DB- Fernbahnhofs an die Innenstadt gearbeitet werden. Die Einbindung des aktuellen Entwicklungsgebietes „Fuchsloch III“ ist im Falle der Aufnahme in Abstimmung der IBA`27- Gesellschaft zu klären.

Hinsichtlich der Entwicklung der Wohnbaufläche „Kleinglattbach-Süd II“ als Wohnungsbau- schwerpunkt teilt die Stadtverwaltung die Haltung der Gestaltungsbeiräte. Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, die weitere Flächendiskussion im Kontext der Flächennutzungsplanung zu führen und auf eine Realisierung im Rahmen der IBA`27 zu verzichten.

Aufgrund des zu erwartenden geringen Flächenpotentials für neue IBA- Entwicklungsimpulse und der Zeitachse des Projekts schließt sich die Verwaltung der Empfehlung der Gestaltungsbeiräte zur Umwidmung des Verkehrsraums der B 10 in Enzweihingen an, das Thema im Rahmen der IBA nicht weiter zu verfolgen. Stattdessen soll während der weiteren Umsetzung des Planfeststellungsbeschlusses ein städtebauliches Entwicklungskonzept für die Altrasse und die anschließenden Räume erstellt werden.