

Stadt Vaihingen an der Enz		Drucksache Nr.: 23/26		
Amt Abteilung	Stadtplanungsamt Stadtplanungsabteilung	Sachbearbeiter/in: Stephan Sure	Telefon: 07042/18-290	Datum: 23.12.2025
Reg.-Nr.:				
Vorberatung/Beschlussfassung/Kennntnisnahme			Sitzung am	
Stadtteilausschuss vorb.		öffentlich	02.03.2026	
Technischer Ausschuss vorb.		öffentlich	09.03.2026	
Gemeinderat beschl.		öffentlich	18.03.2026	

Verhandlungsgegenstand:

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Quartier Graben-/ Friedrichstraße“ im Plb 1.1 im Stadtteil Vaihingen.

Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

Beschlussvorschlag:

1. Das Verfahren für den Bebauungsplan „Quartier Graben-/ Friedrichstraße“ wird gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) eingeleitet. Das Verfahren wird gem. § 13a BauGB durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).
2. Für den Geltungsbereich maßgebend ist der Lageplan des Stadtplanungsamtes Vaihingen an der Enz vom 17.12.2025 (Anlage 1).
3. Mit den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung gem. Sachvortrag und den Anlagen wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden durchgeführt.

Sachvortrag:

Beim Plangebiet handelt es sich um eine innerörtliche und nur teilweise bebaute Fläche in direkter Nähe zur historischen Kernstadt. Die nicht bebauten und nicht asphaltierten/gepflasterten Flächen werden als Ruderalflächen ohne besondere Naturschutzbedeutung eingestuft.



Die schwarze Umrandung kennzeichnet den Geltungsbereich vom Bebauungsplan.
Auf die Nummerierungen wird nachfolgend im Text eingegangen.
Foto: Stefan Hasenhündl / Wohnbau Oberriexingen Gruppe.

Die Stadt Vaihingen an der Enz beabsichtigt das Areal in baulicher, struktureller und funktionaler Hinsicht aufzuwerten und zu einem attraktiven und gemischt genutzten, innerstädtischen Quartier weiterzuentwickeln. Neben dem Nutzungsschwerpunkt Wohnen sind dabei insbesondere auch größere Einzelhandelsnutzungen vorgesehen.

Das neue Quartier soll sich in die Stadtstruktur einfügen und gleichzeitig auch zur Belebung der Innenstadt beitragen. Daher soll das Areal über belebte Erdgeschosszonen mit adäquaten Flächen zur Ansiedlung von Einzelhandel und ergänzenden Nutzungen verfügen, um das bestehende Nutzungsangebot in der Altstadt sinnvoll zu ergänzen und die Besucherfrequenz zu erhöhen. Schließlich gilt es außerdem, die Anbindung des Quartiers an die historische Altstadt zu verbessern.

Den ehemaligen und denkmalgeschützten Gutshof Engel (Nr. 1 und 2 im obigen Foto) gilt es zu erhalten und angemessen zu integrieren. Die Häuser Nr. 3, 4, 5 sowie 7 sollen für eine Neubebauung abgerissen werden. Beim Haus Nr. 6 wird auf Wunsch der Eigentümer von einem Bestandsschutz ausgegangen (kein Abriss, keine Neubebauung).

Wettbewerb:

Um die Zielvorstellungen bestmöglich umsetzen zu können hat die Stadt Vaihingen an der Enz einen nicht-offenen städtebaulichen Realisierungswettbewerb mit architektonischem sowie städtebaulich-freiraumplanerischem Ideenteil durchgeführt.

Das Preisgericht hat am 09.12.2025 getagt und drei der 14 eingereichten Arbeiten mit großer Mehrheit mit Preisen gewürdigt. **Das Preisgericht empfahl einstimmig den 1. Preisträger auf Grundlage seines Konzeptes mit den weiteren städtebaulichen Planungen zu beauftragen.**

Die Wettbewerbsarbeit des 1. Preisträgers ist als Anhang beigefügt. Nachfolgend in geänderter Schriftart ein Auszug aus dem Preisgerichtsprotokoll, die Würdigung des Erstplatzierten (K9 Architekten aus Freiburg mit Burkhard Sandler Landschaftsarchitektur, Tarnzahl 1004).

1004

Die Arbeit zeichnet sich durch eine überzeugende Setzung von sich maßstäblich einfügenden Baukörpern aus und differenziert gekonnt zwischen einer Durchwegung für die Öffentlichkeit, an der alle Eingänge der gewerblichen und öffentlichen Nutzungen gut auffindbar angeordnet werden, und großzügig dimensionierten, privaten Gartenhöfen für die Wohnungen auf den Sockelbauwerken der großflächigen, erdgeschossig angeordneten Handelsnutzungen. Deren Eingänge bieten sich schon attraktiv von einem Plätzchen an der Grabenstraße an, das auch den einladenden Auftakt dem prominent auf die Giebelfassade der vorgeschlagenen Kulturscheune führenden „Gässle“ mit seitlichem Plätzchen bildet. Die hier typologisch fremden Arkaden entlang der Grabenstraße können als Überdachung am Busbahnhof fungieren. Ausdrücklich gelobt wird die konsequente Dachlandschaft mit giebel- und traufständigen Baukörpern, deren alternierende Anordnung die beachtliche Dichte nicht negativ erlebbar macht, eine wechselseitige Bedrängung von Baukörpern vermeidet und gut proportionierte Räume ausbildet.

Es gelingt den Verfassern, homogen „stehende“ Gebäude zu konzipieren, die zum öffentlichen Raum nicht zwischen überhöhtem Sockelgeschoss und aufgesetzten Obergeschossen differenzieren.

Kritisch kommentiert werden die geneigten Dachflächen aufgrund ihrer übertriebenen Perforierung mit Loggien und Dachflächenfenstern. Hier wird – wie auch an einzelnen Seitenfassaden – eine spannungsreichere Durchfensterung abhängig vom tatsächlichen Bedarf an Tageslicht erwartet.

Die Einbindung der Quartiersbebauung in die hängige Topografie ist gelungen, während die Anlieferung von Verbraucher- und Drogeriemarkt ebenso Mängel aufweist wie die Organisation der Tiefgaragen, deren konstruktive Kongruenz mit den darüberliegenden Geschossen noch nicht nachgewiesen ist. Aufgrund der disziplinierten Geometrie und Dimension der einzelnen Baukörper kann allerdings von einer vergleichsweise wirtschaftlichen Realisierung des Entwurfs ausgegangen werden. Aspekte der Nachhaltigkeit sind in Konstruktion, Materialität und Freiflächengestaltung berücksichtigt. Bei den begrünten Unterbauungen ist auf eine angemessene Mächtigkeit der Dachbegrünung im Interesse einer intensiven Begrünung zur Klimaanpassung zu achten.

Die Arbeit sieht eine „Nutzungstransformation“ der Scheune mit Café und Kultur im EG, Co-Working-Space und Kreativ-Lab im OG als „Haus-in-Haus“-Konzept vor. Einziger kritischer Punkt ist die direkte Anbindung der Tiefgaragen-Außenwand im Westen an die Scheune. Die städtebauliche Anbindung an

die Altstadt ist sehr gut gelöst. Die Dachlandschaft an der Grabenstraße muss etwas „beruhigt“ werden. Das Gesamtkonzept und das Nutzungskonzept für die Scheune sind überzeugend.

Bautechnisch sollte ein Direktanbau an die Scheune auf ihrer Westseite überprüft und ein Abrücken untersucht werden, um die erheblichen Aufwendungen für die Unterfangung zu reduzieren.

Insgesamt stellt der Entwurf eine robuste und überzeugende Grundlage für die weitere Entwicklung des Quartiers dar, wobei eine spannungsreichere gestalterische Differenzierung der einzelnen Stadtbausteine wohltuend wäre.

Die Bevölkerung konnte die Wettbewerbsarbeiten am 13. und 14.12.2025 einsehen. Die Arbeit des Erstplatzierten fand dabei große Zustimmung.

Beschluss Gemeinderat:

Der Gemeinderat ist in seiner Sitzung am 04.02.2026 der einstimmigen Empfehlung des Preisgerichtes ohne Gegenstimmen gefolgt, den Erstplatzierten auf Grundlage seines Konzeptes mit den weiteren städtebaulichen Planungen zu beauftragen, unter Berücksichtigung besonders der verkehrlichen Situation (D 22/1/26).

Frühzeitiges Beteiligungsverfahren:

Wie auch das Protokoll des Preisgerichtes aufzeigt, kann der Bebauungsplan-Rechtsplanentwurf nicht alleine aus der Wettbewerbsarbeit entwickelt werden. Es gilt noch verschiedene Punkte zu klären bzw. zu optimieren.

Vorab soll aber bereits jetzt mit der Wettbewerbsarbeit das frühzeitige Beteiligungsverfahren durchgeführt werden, um ggf. wichtige Informationen von den betroffenen Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange und aus der Bevölkerung zu bekommen, die in den Rechtsplanentwurf einfließen müssen.

Plangebiet:

Der Geltungsbereich für dieses Bebauungsplanverfahren ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Für das Plangebiet gibt es derzeit keinen qualifizierten Bebauungsplan. Verschiedene Planungen/Satzungen überlagern den Geltungsbereich jedoch in Teilen oder insgesamt. In wie weit diese Planungen/Satzungen mit dem Bebauungsplanverfahren für das Plangebiet aufgehoben, geändert oder integriert werden (müssen), wird mit der Erarbeitung des Rechtsplanentwurfes zu klären sein.

- Gestaltungssatzung für den Stadtkern Stadt Vaihingen an der Enz.
- Satzung zum Schutz der Gesamtanlage „Altstadt Vaihingen an der Enz“.
- Stadterweiterungsplan Angel-Kehlweg.
- B-Plan Vergnügungsstätten Altstadt

B-Plan der Innenentwicklung:

Das Plangebiet ist dem Innenbereich zuzuordnen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren auf Grundlage von § 13a BauGB durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Die rechtlichen Voraussetzungen sind gegeben. Es bedarf damit keiner Umweltprüfung, keines Umweltberichtes und keiner Eingriffs- und Ausgleichsbewertung.

Gutachten / Untersuchen:

Im Vorgriff auf den Architekturwettbewerb wurden umfangreiche Belange untersucht und Gutachten beauftragt. Die Gutachten basieren auf dem Stand vor dem Wettbewerb und sind

damit nur bedingt aussagekräftig für das Bebauungsplanverfahren. Gegebenenfalls müssen einzelne Gutachten/Untersuchungen an den zukünftigen städtebaulichen Entwurf angepasst werden. Folgende Gutachten/Untersuchungen mit auch umweltrelevanten Inhalten sind dieser Drucksache als Anhang beigefügt:

- Aktualisierung und Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Vaihingen an der Enz, ecostra mit Datum 12.04.2022.
- Ingenieurgeologisches Gutachten für den Bau von Mehrfamilienhäusern in der Friedrichstraße in 71665 Vaihingen an der Enz, Geotechnik Südwest mit Datum vom 10.02.2020.
- Hinweise zu Auswirkungen auf das lokale Stadtklima Bericht Nr. M170332/01, Müller-BBM GmbH mit Datum vom 22.08.2022.
- Starkregenrisikomanagement Einzugsgebiet Kernstadt Vaihingen Stellungnahme Graben-, Friedrich-, Franckstraße, Weber Ingenieure mit Datum vom 30.08.2022.
- Verkehrsgutachten Neubebauung „Engelareal“ Aktualisierung, BrennerPlan GmbH mit Datum vom Oktober 2023.

Parallel zum Architekturwettbewerb wurde eine Relevanzprüfung zum Artenschutz erarbeitet und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Diese Untersuchung ist ebenfalls als Anlage beigefügt. Eine aufbauende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist beauftragt.

- Bauvorhaben Friedrichstraße Vaihingen an der Enz, Relevanzprüfung zum Artenschutz von den Büros StadtLandFluss GbR aus Nürtingen und Stauss & Turni aus Tübingen mit Datum vom 13.08.2025.

Flächen:

Gesamtfläche	ca. 1,41 ha
• davon Verkehrsflächen der Graben- und Friedrichstraße	ca. 0,35 ha
• Rest	ca. 1,06 ha

Anlagen:

- 1 Geltungsbereichsplan
- 2 Wettbewerbsarbeit Erstplatzierter
- 3 Modellfoto Erstplatzierter

Gutachten/Untersuchungen, die im Zuge des Architekturwettbewerbs erarbeitet wurden, siehe auch vorstehende detaillierte Auflistung.

- 4.1 Aktualisierung und Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes
- 4.2 Ingenieurgeologisches Gutachten
- 4.3 Hinweise zu Auswirkungen auf das lokale Stadtklima
- 4.4 Starkregenrisikomanagement Einzugsgebiet Kernstadt Vaihingen Stellungnahme Graben-, Friedrich-, Franckstraße
- 4.5 Verkehrsgutachten Neubebauung „Engelareal“

Weitere zwischenzeitlich erstellte Gutachten/Untersuchungen.

- 5 Relevanzprüfung zum Artenschutz