

Stadt Vaihingen an der Enz		Drucksache Nr.: 186/25		
Amt Abteilung	Stadtplanungsamt Stadtplanungsabteilung	Sachbearbeiter/in: Stephan Sure	Telefon: 07042/18-290	Datum: 25.09.2025
Reg.-Nr.:	DS 1.6 Am Ziegelgarten Aufstellungsbeschluss			
Vorberatung/Beschlussfassung/Kennntnisnahme			Sitzung am	
Stadtteilausschuss vorb.		öffentlich	03.11.2025	
Technischer Ausschuss vorb.		öffentlich	12.11.2025	
Gemeinderat beschl.		öffentlich	27.01.2026	

Verhandlungsgegenstand:

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Quartier Am Ziegelgarten“ im Plb. 1.6 im Stadtteil Vaihingen.

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

Beschlussvorschlag:

1. Das Verfahren für den Bebauungsplan „Quartier Am Ziegelgarten“ 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 29.09.2025 (Anlage 1).
3. Mit den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung gem. Sachvortrag wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden durchgeführt.

Sachvortrag:

Beim Plangebiet handelt es sich um Gewerbegrundstücke in Zentrumsnähe mit zusätzlich Gartengrundstücken im rückwärtigen Bereich. Der Großteil wird von einem örtlichen Autohaus mit Verkaufsräumen, Werkstätten und Stellplatzflächen genutzt. In der zentralen Lage hat das Autohaus keine Entwicklungsmöglichkeiten. Eine Standortverlagerung in ein Gewerbegebiet ist geplant.



Die Stadt und der Haupteigentümer möchten das Plangebiet zu einem hochwertigen, urbanen, modernen und zentrumsnahen Wohnquartier entwickeln. Hierzu wurde eine Mehrfachbeauftragung initiiert. Für eine bestmögliche Entwicklung werden sechs Architekturbüros aufgefordert, in einem städtebaulichen Ideenwettbewerb mit architektonischer Vertiefungsrichtung Vorschläge auszuarbeiten. Die Ergebnisse werden für Juli 2026 erwartet (Preisgerichtsitzung).

Für die Umsetzung des ausstehenden Siegerentwurfes bedarf es eines Bebauungsplanes. Um Zeit zu sparen wird das Bebauungsplanverfahren mit dem Einleitungsbeschluss und der frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden bereits jetzt eingeleitet.

Zur Verdeutlichung der Planungsziele siehe nachfolgende Auszüge vom Entwurf der Auslobung Teil B Aufgabenbeschreibung.

Bebauungsstruktur und Höhenentwicklung

Das Wettbewerbsgebiet soll sich zu einem urbanen, grünen Wohnquartier entwickeln, das den Lärm der Stuttgarter Straße abschirmt und gleichzeitig den Blick auf Schloss Kaltenstein erhält. Der nördliche Teilbereich entlang der Stuttgarter Straße als urban geprägtes Mischgebiet (MU), der südliche Teilbereich zur Ziegelgartenstraße hin als stark durchgrüntes, allgemeines Wohngebiet (WA) geplant. Die Abgrenzung zwischen den Teilbereichen ist entwurfsabhängig.

Entlang der Stuttgarter Straße darf die Bebauung straßenbegleitend, jedoch nicht durchgehend in geschlossener Bauweise erfolgen, um eine gute Durchlüftung und Durchwegung des Quartiers zu ermöglichen. Die Gebäudehöhe an der Stuttgarter Straße soll drei Vollgeschosse zuzüglich Satteldach (gemessen ab Straßenniveau) nicht überschreiten. Zur Ziegelgartenstraße hin ist aufgrund der heterogenen Umgebungsbebauung eine offene Bebauungsstruktur mit punktuell bis zu drei Vollgeschossen und zusätzlichem Dachgeschoss vorstellbar, sofern ein verträglicher Übergang zur niedrigeren Bebauung östlich des Wettbewerbsgebiets gewahrt bleibt. In der Quartiersmitte ist eine Höhenentwicklung anzustreben, die zwischen der Bebauung an der Stuttgarter Straße und den niedrigeren Gebäuden an der Ziegelgartenstraße vermittelt.

Begrünte Flachdächer sind auf die rückwärtigen Bereiche zu beschränken. Entlang der Stuttgarter Straße sollen Satteldächer realisiert werden, um dem vorherrschenden Straßenbild zu entsprechen.

Die Bebauungsstruktur, städtebauliche Dichte und Höhenentwicklung sind weitgehend offengehalten, um den Teilnehmenden größtmögliche Freiheit bei der Entwicklung kreativer und überzeugender Lösungen zu ermöglichen. Die neue Bebauung soll sich harmonisch in die gewachsene städtebauliche Umgebung einfügen, den Charakter der Nachbarschaft respektieren und zugleich eine zeitgemäße Quartiersentwicklung ermöglichen.

Nutzungskonzept

Im Fokus steht die Entwicklung eines wohngeprägten Stadtquartiers mit einem vielfältigen und bezahlbaren Wohnungsangebot für unterschiedliche Haushaltsgrößen, Lebenslagen und Wohnbedürfnisse, vom Einpersonenhaushalt über Familien bis hin zu älteren Menschen und gemeinschaftlichen Wohnformen. Im Wettbewerbsgebiet sollen deshalb hauptsächlich Wohngebäude geplant werden. Nichtwohnnutzungen sind vorrangig im Erdgeschoss entlang der Stuttgarter Straße vorzusehen.

Die Erdgeschosszone an der Stuttgarter Straße bleibt Nichtwohnnutzungen vorbehalten und soll wohnverträgliche Büro-, Dienstleistungs- oder Handelsnutzungen aufnehmen können. In den darüberliegenden Obergeschossen sind hingegen sowohl Wohnnutzungen als auch ergänzende gewerbliche Nutzungen möglich.

Mobilität und Erschließung

Neue öffentliche Straßen sind nicht geplant. Der schmale Gehweg an der Stuttgarter Straße soll auf eine Breite von 3 m ab Fahrbahnrand vergrößert werden.

Bestehende Fußwege angrenzender Quartiere sind aufzugreifen und im Wettbewerbsgebiet unter Berücksichtigung der Höhendifferenz zwischen der Stuttgarter Straße und der

Ziegelgartenstraße zu einer barrierearmen Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr weiterzuentwickeln. In diesem Zusammenhang ist auf Wunsch des Investors zur bestmöglichen Nahversorgung des Quartiers auch ein ebenerdiger privater Fußweg in Ost-West-Richtung vorzusehen, der das Kaufhaus Sämman bzw. die vorgelagerte Parkplatzfläche direkt anbindet.

Der ruhende Verkehr ist im Sinne eines möglichst autoarmen Quartiers zu bündeln; Stellplätze sind daher vorzugsweise in Garagen unterzubringen, um die Freiraum- und Aufenthaltsqualität zu stärken. Seitens des Investors wird der Bau einer Tiefgarage grundsätzlich bevorzugt. Alternativ kommt eine später ggf. umnutzbare Quartiersgarage in Betracht.

Grün- / Freiflächen

Gestalterisch hochwertige und funktional vielfältige Freiräume sollen das neue Wohnquartier prägen. Die drei großen Bestandsbäume an der Ziegelgartenstraße sind zu erhalten (keine Bodeneingriffe im Kronenraum / 3-5m Sicherheitsabstand).

Bodenverhältnisse

Aufgrund der im Stadtgebiet vorherrschenden geologischen Gegebenheiten muss im Wettbewerbsgebiet von einer nur eingeschränkten Versickerungsfähigkeit der Böden ausgegangen werden. Eine Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser ist voraussichtlich nicht möglich. Entsprechend sind möglichst naturnahe Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung vorzusehen und gestalterisch zu integrieren. Außerdem sollte die Flächenversiegelung insgesamt begrenzt werden.

Umwelt, Klimaschutz /-anpassung

Das Wettbewerbsgebiet ist als nachhaltiges und klimaangepasstes Stadtquartier geplant. Vor diesem Hintergrund werden flächensparende, klimaoptimierte, energieeffiziente sowie kostengünstige Bauweisen oder auch der Einsatz ökologischer Baustoffe grundsätzlich bevorzugt. Außerdem soll die Bebauung eine Durchlüftung im Quartier ermöglichen und die sommerliche Kühlung fördern.

Nächste Schritte

Das Verfahren der Mehrfachbeauftragung wird mit der Preisgerichtssitzung voraussichtlich im Juli 2026 abgeschlossen. Die Ergebnisse werden anschließend dem Gemeinderat vorgestellt. Wenn dann der (ggf. überarbeitete) städtebauliche Entwurf feststeht, kann darauf aufbauend der Bebauungsplan-Rechtsplanentwurf gefertigt werden

Anlage: Lageplan