

Stadt Vaihingen an der Enz		Drucksache Nr.: 45/26		
Amt Abteilung	Stadtplanungsamt Stadtplanungsabteilung	Sachbearbeiter/in: Katharina Mirhadi	Telefon: 07042/18-291	Datum: 05.02.2026
Reg.-Nr.:	DS 11 Gartenschau Bürgergärten Daueranlagen Aufstellungsbeschluss			
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 „Gartenschau- Bürgergärten Daueranlagen“ im Plb. 1.1 und 1.2 im Stadtteil Vaihingen

Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Beschlussvorschlag:

1. Das Verfahren für den Bebauungsplan „Gartenschau- Bürgergärten Daueranlagen“ wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) eingeleitet.
2. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans maßgebend ist der Lageplan des Stadtplanungsamts Vaihingen an der Enz vom 13.11.2025 (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:

1. Anlass und Ziel

Der Gemeinderat hat mit der Drucksache 61/24 den Grundsatzbeschluss zur „Vorbereitung und Durchführung der Gartenschau Vaihingen ENZÜCKT 2029“ gefasst. Die in diesem Zusammenhang geplanten Maßnahmen müssen dafür in den Bereichen Häckerareal, Weller-Areal sowie Bürgergärten, Enßleareal und Enzinselspitze bauleitplanerisch gesichert werden. Zu diesem Zweck soll für den betroffenen Bereich einer von insgesamt drei Bebauungsplänen mit der Bezeichnung „Gartenschau – Bürgergärten Daueranlagen“ aufgestellt werden.



2. Erfordernis der Planaufstellung

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan „Köpfwiesen“ vom 16.02.1996 bietet keine ausreichende planungsrechtliche Grundlage für die Durchführung der geplanten Gartenschau. Die vorgesehenen Nutzungen, sowie bauliche Anlagen, sind im bestehenden Bebauungsplan nicht oder nicht in dem erforderlichen Umfang zulässig.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist daher die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich.

3. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 2, Abs. 1 BauGB durchgeführt. Für den geänderten Geltungsbereich ersetzt der Bebauungsplan den bisherigen Bebauungsplan „Köpfungswiesen“ gemäß § 30 BauGB. Mit der Neuaufstellung sind Änderungen des Geltungsbereichs sowie der zulässigen Nutzung verbunden.

4. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich zwischen der Enz und dem Mühlkanal, nördlich der Auricher Straße. Er umfasst zudem die geplante Fahrradbrücke als verbindendes Element des Gartenschaulandes beidseits der Enz, Teilbereiche der Daueranlagen auf der gegenüberliegenden Enzseite sowie die südlich gelegene Enzinselspitze, wie im Lageplan (Anlage 1) dargestellt.

5. Rahmenbedingungen

5.1 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Vaihingen, Zone I + II bzw. II A.

5.2 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt im Hochwasserschutzgebiet (HQ 10, HQ 50, HQ 100 und HQ Extrem).

5.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet liegt überwiegend innerhalb von Flächen, die in der Fortschreibung 2020 des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Vaihingen an der Enz (rechtskräftig seit 03.04.2014) als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlagen“, „Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel“ sowie „Verkehrsfläche für Parkierung“ dargestellt werden.

5.4 Regionalplanung

Die Regionalplanung weist im südöstlichen Geltungsbereich den Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte aus.

5.5 Gutachten

- Natura 2000 Verträglichkeitsprüfung: Die Erarbeitung einer Natura 2000-Vorprüfung zum Bebauungsplan wurde beauftragt.
- Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und Grünordnungsplan: Umweltbericht wurde beauftragt. Im Rahmen der vorgeschriebenen Umweltprüfung werden die voraussichtlichen Umweltwirkungen des Vorhabens in einem Umweltbericht dargestellt und bewertet. Der Inhalt des Umweltberichts wird Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans.
- Faunistische Untersuchung wurde 2022 in Vorbereitung zum Wettbewerb durchgeführt (Anlage 2). SaP erfolgt im Rahmen der Bebauungspläne.
- Kampfmittel: Die Luftbildauswertung hat den Verdacht der Kontamination für Teile des Erkundungsgebietes mit Kampfmitteln bestätigt. Bei der Kampfmittelverdachtsfläche handelt es sich um den Bereich der Enzinselspitze (Anlage 3). Daraus abgeleitet hat der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidiums Stuttgart für diesen Bereich Maßnahmen definiert, die beim weiteren Vorgehen berücksichtigt werden müssen (Anlage 4).

6 Planung

Ziel des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Vorbereitung und Sicherung der Maßnahmen zur Durchführung der Gartenschau 2029 für den Geltungsbereich sowie die langfristige Entwicklung des Plangebietes. Grundlage der Planung ist der Entwurf des Planungsbüros RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, der die freiraumplanerische Entwicklung des Gebietes bildet (Anlage 5).

Der Entwurf der Daueranlagen konkretisiert die angestrebten Nutzungen, räumlichen Strukturen, Wegeverbindungen sowie ökologische und gestalterische Ziele. Die darin definierten Planungsziele bilden die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan dient nicht ausschließlich der zeitlich begrenzten Gartenschau 2029, sondern insbesondere der Sicherung einer nachhaltigen Nachnutzung. Die im Rahmen der Gartenschau vorgesehenen Daueranlagen sollen dauerhaft als öffentlich zugängliches Naherholungsgebiet genutzt werden. Vorgesehen sind öffentliche Grünflächen, Wegeverbindungen, Aufenthalts-, Ausstellungs- sowie Veranstaltungsbereiche. Ergänzend sollen Gastronomie- und Spielplatznutzungen ermöglicht werden.

Die im Plangebiet vorhandenen privaten Kleingärten sind Bestandteil des Gebietes und sollen sowohl für die Dauer der Gartenschau als auch darüber hinaus in ihrer Nutzung erhalten bleiben.

Die erforderlichen Abstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden erfolgen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens unter Beachtung der einschlägigen naturschutz- und wasserrechtlichen Bestimmungen.

Zur Verdeutlichung der Planungsziele siehe nachfolgenden Auszug aus der Drucksache 54/25: Vorstellung Vorentwurfsplan Bereich 01 B01.01 Bürgergärten.

B01.01 Bürgergärten:

Im Rahmen der Vorentwurfsplanung wurde der nordwestliche Bereich der Bürgergärten mit den Köpfwiesen von RMP SL genauer untersucht und angepasst. Die leicht reduzierte Öffnung des Damms mit den Böschungen wird naturnah gestaltet, wodurch Liegemöglichkeiten entstehen und der neu angelegte Damm sich natürlich in das Gelände einfügt. Die so entstehende Retentionswiese stellt sowohl eine ökologisch wertvolle Auenlandschaft als auch einen spannenden Naturerlebnisbereich dar, welcher außerhalb der Hochwasserzeiten als multifunktionale Wiese an der Enz dient. Die bestehenden Gehölze östlich des Damms bleiben größtenteils erhalten. Die neu gestaltete Böschung entspricht in Größe und Lage ungefähr der Fläche, die zuletzt für den Kultursommer genutzt wurde. Eingriffe in die bestehenden Gehölzstrukturen können weitgehend vermieden werden. Die Wasserschutzzone I wird im neuen Entwurf berücksichtigt und das bestehende Brunnenhaus bleibt hinter dem Damm. Die Wegeführung wurde ebenfalls geprüft und im Vorentwurf angepasst sowie verfeinert. Mit der Anordnung des neuen Enzsteges auf Höhe der bestehenden Häcker-Halle erfolgt eine gezielte Leitung durch die Bürgergärten. So entsteht eine wichtige neue Querverbindung zwischen Altstadt, Fluss und den im Gartenschaujahr für die Bevölkerung geöffneten industriellen Flächen jenseits der Enz.

Nächste Schritte

Die Entwurfsplanung für die Daueranlagen wird voraussichtlich Ende Februar 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:
1. Lageplan
 2. Faunistische Untersuchung
 3. Kampfmittel Luftbildauswertung
 4. Protokoll- Kampfmittelverdachtsflächen Maßnahmenempfehlung
 5. Übersichtsplan Daueranlagen Gartenschau- Zwischenstand