

Stadt Vaihingen an der Enz		Drucksache Nr.: 40/26		
Amt Abteilung	Stadtplanungsamt Stadtplanungsabteilung	Sachbearbeiter/in: Katharina Mirhadi	Telefon: 07042 / 18-291	Datum: 26.01.2026
Reg.-Nr.:	DS 1.2 Gartenschau- Häckerareal 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- Häckerareal Daueranlagen“ im Plb.1.2 im Stadtteil Vaihingen

Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

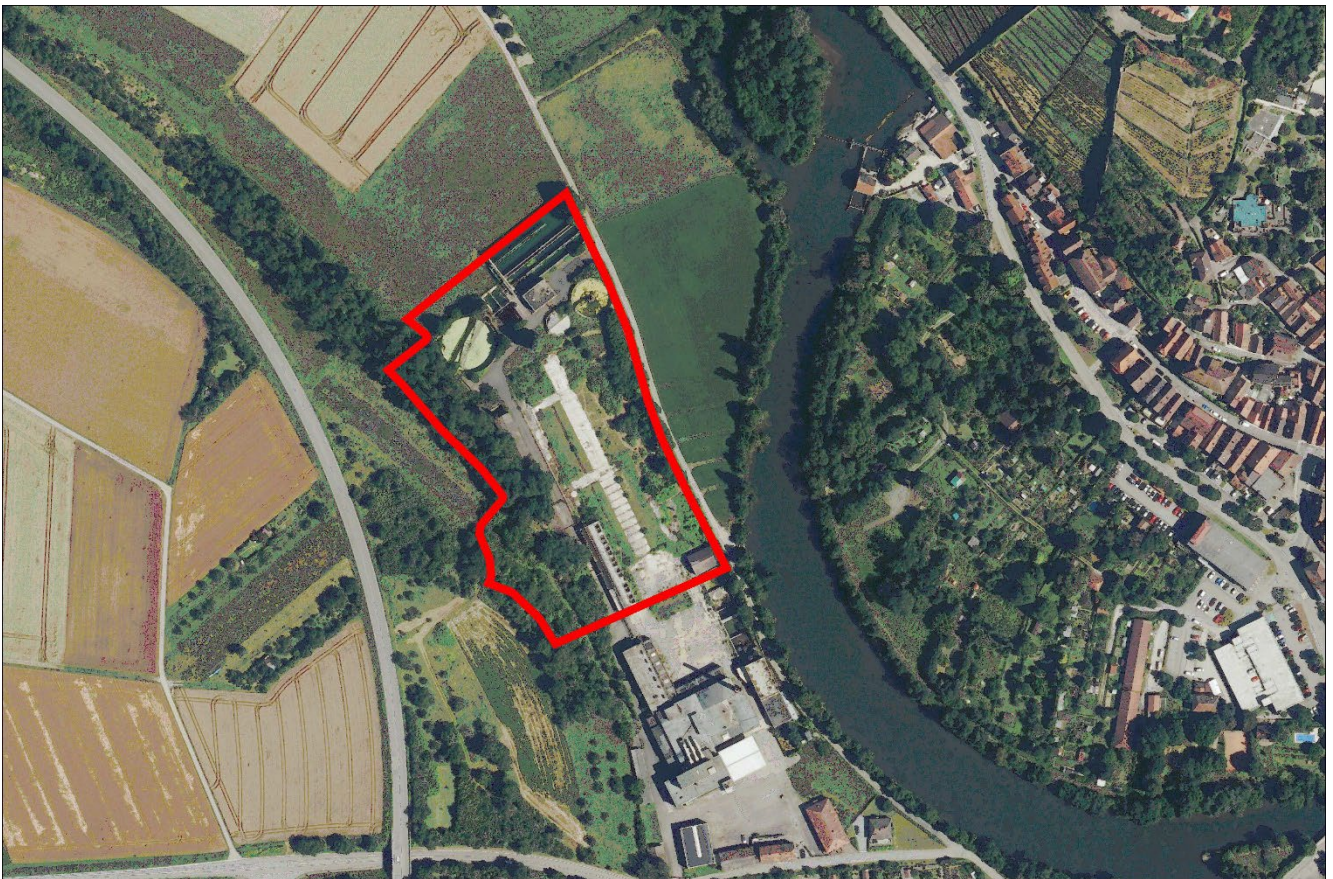
Beschlussvorschlag:

1. Das Verfahren für den Bebauungsplan „Gartenschau – Häckerareal 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 – Häckerareal Daueranlagen“ aufgestellt werden. Die bauplanerische Sicherung bezieht sich ausschließlich auf die vorgesehenen Daueranlagen im nördlichen Bereich des Häckerareals. Mögliche Folgenutzungen im südlichen Bereich (Bestandshallen der Häckerfabrik) sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.



2. Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet liegt derzeit überwiegend innerhalb von Flächen, die in der Fortschreibung 2020 des wirksamen Flächennutzungsplans Stadt Vaihingen an der Enz (rechtskräftig seit 03.04.2014) als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind.

Darüber hinaus liegen Teilflächen innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets (LSG), eines gesetzlich geschützten Biotops (§ 30 BNatSchG) sowie eines Wasserschutzgebiets.

Tatsächlich wurde ein Teil des Plangebiets jedoch seit über 100 Jahren gewerblich genutzt. In diesem Bereich befand sich eine Fabrik zur Leimherstellung, die über Jahrzehnte als prägender Standortfaktor wirkte.

Die Produktion wurde inzwischen eingestellt; das Gelände wurde von der Stadt erworben und soll nun im Rahmen der Gartenschau einer neuen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Nutzung zugeführt werden.

Damit besteht die Erforderlichkeit einer bauleitplanerischen Neuordnung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

3. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 2 BauGB durchgeführt. Das Plangebiet liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die geplanten Daueranlagen sind dort ohne Bauleitplanung nicht zulässig, da es sich dabei nicht um privilegierte Vorhaben im Sinne der § 35 BauGB handelt.

4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt zwischen der Enz und der Bundesstraße 10, nördlich der Auricher Straße. Dabei handelt es sich um die städtischen Grundstücke- Flurstück Nr. 995/1, 995/2, 986/1, sowie Teilflächen der städtischen Grundstück Flurstück Nr. 985/3 und 985/0.

5. Rahmenbedingungen

5.1 Wasserschutzgebiet

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

5.2

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

5.3 Flächennutzungsplan

In der Fortschreibung 2020 des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft sind die betroffenen Flächen als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der nordwestliche Bereich liegt zudem innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. An der südwestlichen Grenze des Planbereichs befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 32 des Naturschutzgesetzes.

Es wird geprüft, ob die Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich im Parallelverfahren durchgeführt werden muss.

5.4 Regionalplanung

Gemäß Regionalplanung ist durch den Geltungsbereich ein überregionaler Grünzug ausgewiesen.

Es wird geprüft, ob ein Zielabweichungsverfahren eingeleitet werden muss.

5.5 Gutachten

- Altlastenuntersuchung: Im Rahmen der Grunderwerbsverhandlungen des Häckerareals wurde eine Altlastenuntersuchung beauftragt. Orientierende Untersuchungen wurden im Juli 2021 und die darauffolgenden Detailuntersuchungen im Februar 2022 durchgeführt. Die gemessenen Konzentrationen wie auch die Zusammensetzung der Schadstoffe sind geringer als erwartet. Das Gutachten ist als Anlage beigefügt (Anlage 2). Die Ergebnisse sind beim weiteren Vorgehen zu beachten.
- 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 3). SaP erfolgt im Rahmen der Bebauungspläne.
- Kampfmittel: Die Luftbildauswertung ergab für den Planbereich keinen Verdacht auf Kontamination mit Kampfmittel.

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 4).

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- und Veranstaltungsbereiche sowie landschaftsplanerisch gestaltete Parkräume; ergänzend sollen Sport-, und kulturelle Nutzungen ermöglicht werden.

Darüber hinaus sind im Geltungsbereich Flächen für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, einschließlich der Umsetzung von CEF- Maßnahmen zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Belange.

Die Planung verfolgt städtebauliche, ökologische und gestalterische Ziele und dient zugleich der Revitalisierung einer ehemals industriell genutzten Fläche. 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 02 B02.01 Häcker- Areal.

Die ehemalige Industrieanlage der Leim- und Lederfabrik Häcker soll in Teilen für die Nachwelt, erhalten bleiben, wobei unterschiedliche Umsetzungszeitpunkte zu beachten sind. Dabei nimmt die landschaftsräumliche Neugestaltung des Areals die linearen, langgestreckten Strukturen der Industriebauten auf, lässt aber auch einen Prozess der gestreuten Sukzession zu. Der Geist des Ortes findet sich in den freigestellten und teils umgenutzten Baurelikten wieder. So wurden im Rahmen der Daueranlagenplanung die bestehenden Klärbecken genauer untersucht. Im Vergleich zum Wettbewerbsergebnis werden statt eines Beckens alle drei vorhandenen runden Klärbecken erhalten und für kulturelle sowie sportliche Aktivitäten umgeplant. RMPSL stellt zwei Varianten zur künftigen Nutzung des großen Klärbeckens vor: In Variante 1 führt eine barrierefreie Rampe entlang des Beckenrandes die Besucher ins Becken. Eine runde Plattform im Zentrum des Beckens ermöglicht eine außergewöhnliche Veranstaltungsbühne, die von allen Seiten betrachtet werden kann. In dieser Variante können etwa 180 Sitzplätze (zuzüglich Steh- und Sitzplätzen am Beckenrand) geschaffen werden. In Variante 2 wird das Becken zu einem Drittel geöffnet. Großzügige Sitzstufen bieten Platz für etwa 380 Personen. Die Tribüne kann in dieser Variante jedoch nur im Osten platziert werden, da eine Sitzstufenanlage im Westen aufgrund der bestehenden Topografie nicht möglich ist. Eine Ausrichtung, die den Zuschauern einen Blick auf das Schloss und die Vaihinger Altstadt ermöglicht, ist in Variante 2 ohne erhebliche Eingriffe in die Topografie nicht realisierbar. Zudem soll das südlich des großen Klärbeckens befindliche Lagergebäude zu einer Multifunktionsfläche, ggfs. mit Überdachung, umgenutzt werden. Eine neue Aussichtsterrasse an der ehemaligen Gipsablage ermöglicht den Blick über das gesamte (Gartenschau-)Gelände bis hin zum Schloss Kaltenstein und die Altstadt. Vor dem zentralen Gebäudekomplex entsteht ein Platz, der sich als Ankunfts- und Aufenthaltsort über eine Sitzstufenanlage auch zur Enz hin öffnet. Der angrenzende Platz soll im Ausstellungsjahr als Standort für die Veranstaltungsbühne im Areal genutzt werden. Die Bühne wird so ausgerichtet, dass die Besucher im Hintergrund einen Blick auf das Schloss haben und der Schall in Richtung der B10 gelenkt wird. Zur Differenzierung Daueranlage und Ausstellungsjahr siehe DS 51/25. B02.02 Verbindungskorridor: Der vormals zwischen Enz und abgeäuertem Industriegelände

verlaufende Wirtschafts- und Enztal-Radweg führt künftig von der Straße im Holzgarten über das Häcker-Areal, bevor er am nördlichen Ende des Geländes wieder auf den bestehenden Radweg führt.

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. Gutachten Altlastenuntersuchung
 3. Faunistische Untersuchung
 4. Übersichtsplan Daueranlagen Gartenschau- Zwischenstand