

Stadt Vaihingen an der Enz		Drucksache Nr.: 192/24	
Amt Abteilung	Stadtplanungsamt Stadtplanungsabteilung	Sachbearbeiter/in: Stephan Sure	Telefon: 07042/18-290 Datum: 25.07.2024
Vorberatung/Beschlussfassung/Kennntnisnahme		Sitzung am	
Stadtteilausschuss vorb.		öffentlich	09.09.2024
Technischer Ausschuss vorb.		öffentlich	18.09.2024
Gemeinderat beschl.		öffentlich	23.09.2024
Reg.-Nr.: D 15KatzErwVilla Aufstellbeschl		Freigabe:	Oberbürgermeister

Verhandlungsgegenstand:

Bebauungsplan „Flosch – Erweiterung, Villa Conradt“ im Plb. 1.5 im Stadtteil Vaihingen. Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden

Beschlussvorschlag:

1. Das Verfahren für den Bebauungsplan „Flosch – Erweiterung, Villa Conradt“ 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 01.08.2024 (Anlage 1).
3. Mit den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung gem. Sachvortrag wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden durchgeführt.

Sachvortrag:

Die Bäckerei Katz beabsichtigt eine Betriebserweiterung der Backstube an der Planckstraße 33 im Vaihinger Gewerbegebiet Flosch. Neben kleineren Anbauten und Umnutzungen im Bestand möchte man die innere Logistik teilweise umstellen. Für die Anlieferung sowie Abfallentsorgung und Hygienestraße soll im Nordwesten an der Leimfabrikstraße einen größerer Anbau entstehen. Auf die parallele Drucksache 193/24 „Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Flosch – Erweiterung, Katz“ wird verwiesen, mit der die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zeitnah geschaffen werden sollen.

Neben der zuvor umrissenen Betriebserweiterung, die aus Firmensicht eine hohe Priorität hat, plant man mittelfristig eine weitere Betriebsentwicklung auf dem Grundstück Stuttgarter Str. 123, auch bekannt als Villa Conradt, auf der gegenüberliegenden Seite der Planckstraße.

Das Grundstück

Von der Firma bzw. Eigentümerfamilie Katz wurde das Grundstück vor geraumer Zeit erworben. Das Haupthaus wird zu Wohnzwecken genutzt. Das umliegende Gartengrundstück in seiner Funktion Garten. Die Garagen im nördlichen Grundstücksteil mit angrenzenden Flächen sind verpachtet als Lagerfläche bzw. zum Abstellen von LKWs und PKWs.

Markant sind neben dem Villengebäude drei große alte Bäume, die die Stuttgarter Straße am westlichen Stadteingang mit prägen. Grundstück samt Villa werden jedoch vom angrenzenden Baumarkt optisch „bedrängt“ (Lage in einem Gewerbegebiet).

Rechtsstatus

Im maßgeblichen Bebauungsplan „Flosch – Erweiterung Teil I“ sind das Villengebäude und die Garagenschuppen als Bestand gekennzeichnet (ohne Baufenster) Das gesamte Grundstück wird als private Grünfläche/Gartenfläche definiert bzw. als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Sinne von § 9 (1) 15 BauGB. Die drei Großbäume sind ergänzend zum Erhalt festgesetzt.

Der Geltungsbereich umfasst an der Planckstraße einen schmalen Streifen des Straßengrundstücks Flurstück 2470. Für verkehrliche Zwecke wird dieser Grundstücksteil nicht benötigt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist er bereits dem Villengrundstück bzw. der Gartenfläche zugeordnet. Im weiteren Verfahren wird die Nutzung und Zuordnung erneut zu klären sein.



In der „Historischen Ortsanalyse Vaihingen an der Enz“ von 2020 ist das Gebäude samt Garten als erhaltenswert aufgenommen, siehe nachfolgenden Auszug.

Stuttgarter Straße 123
Villa Conrath mit Garten

erhaltenswertes Gebäude mit Garten

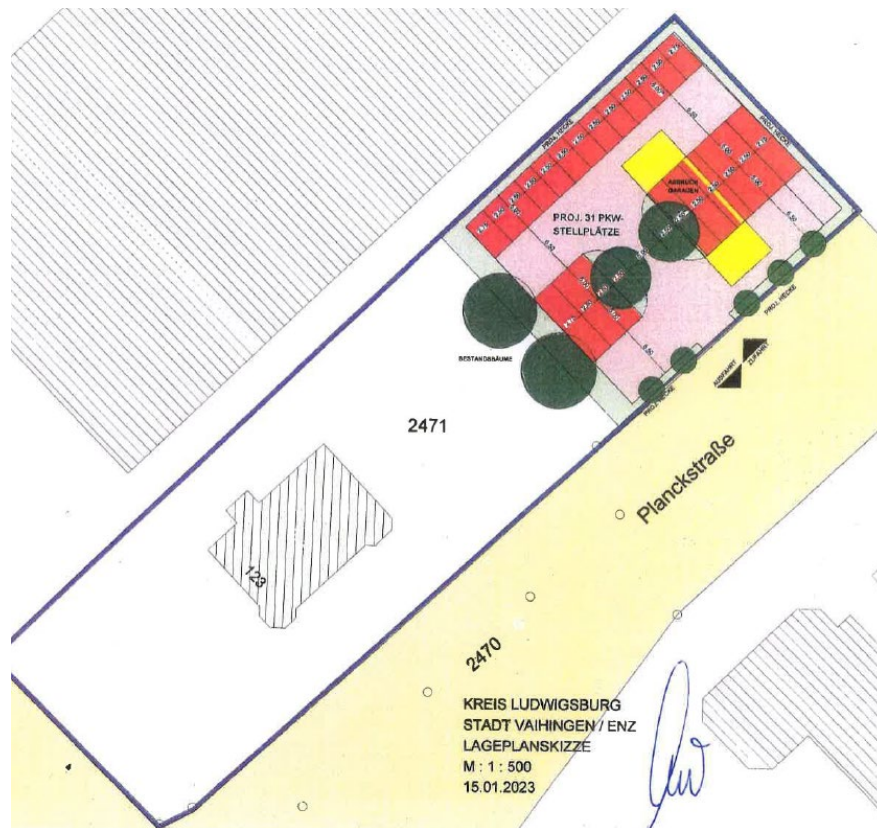
Zweigeschossige Villa mit Walmdach, Massivbau, über rustiziertem Werksteinsockel ein mit Werksteinquadern verkleidetes lisenengegliedertes Erdgeschoss, verputztes Obergeschoss mit dicht gereihten Fenstern mit Klapppläden, an der Nordostseite eingeschossiger Anbau mit Dachterrasse, weitgehend verputzt mit Werksteinlisenen; Garten mit aufwendigem schmiedeeisernem Eingangstor, um 1913/14 als Fabrikantenvilla erbaut

Die vor dem Altstadtkern, an der nach Enzweihingen führenden Straße errichtete Villa ist ein qualitativvolles Beispiel für den in zeitgenössischen Formen des Reformstils gediegen ausgeführten, gehobenen Wohnhausbau im frühen 20. Jahrhundert. Der in der Architekturauffassung konservative, an barocke Traditionen angelehnte Bau folgt den Ideen der sog. Stuttgarter Schule als Vertreterin einer konservativen Moderne. Diese zeittypische und gleichzeitig traditionsgebundene Architektur ist im Großraum Stuttgart u. a. durch den Einfluss Theodor Fischers, der 1901-1908 Professor an der Technischen Hochschule Stuttgart war, häufig zu finden. Zudem ist das Gebäude von besonderer Bedeutung für die Vaihinger Wirtschaftsgeschichte: 1913/14 wurde im Südosten vor der Stadt die große Fabrikanlage der Württembergischen Lederfabrik Bürkle & Cie mitsamt Fabrikantenvilla errichtet, die aber wirtschaftlich nicht erfolgreich war und 1930 von der Leimfabrik Gottlieb Conrath & Sohn übernommen wurde. Heute erinnert nur noch die Fabrikantenvilla an dieses Kapitel der Vaihinger Leder- und Leimindustrie, die Fabrikgebäude wurden in den 1990er Jahren abgerissen.



Planung

Die Firma Katz möchte das Haupthaus, den wesentlichen Gartenteil und die Großbäume erhalten. Darauf legt man großen Wert. Das Gebäude soll jedoch einer gewerblichen bzw. einer Mischnutzung zugeführt werden. Details stehen dabei noch nicht fest. Das hintere Garagenbauwerk möchte man abreißen, um auf etwa der hinteren Grundstückshälfte Stellplätze errichten zu können. Nachfolgend eine erste Ideenskizze.



Das Villengebäude in der Parkanlage soll im neuen Bebauungsplan mit einem Baufenster im Bestand abgesichert werden. Wo genau die Grenze zwischen Garten - Parkanlage und den nördlichen Stellplatzflächen liegen wird, ist im weiteren Verfahren in Abhängigkeit auch von der Artenschutzuntersuchung noch festzulegen.

Artenschutzuntersuchung

Artenschutzbelange sind auch auf Bebauungsplanebene zu betrachten und abzuarbeiten. Für das Plangebiet relevant sind insbesondere Fledermäuse und Vögel. Das Gutachterbüro für faunistische Untersuchungen Stauss & Turni aus Tübingen wurde mit einer Untersuchung der artenschutzrechtlichen Belange beauftragt. Die Ergebnisse sollen demnächst vorliegen und werden in den Bebauungsplan einfließen.

Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren dient der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung und wird auf Grundlage von § 13a BauGB durchgeführt. Die rechtlichen Voraussetzungen dazu liegen vor. Die rechtlichen Voraussetzungen liegen auch vor wenn dieses Verfahren mit dem parallel angestoßenen Verfahren „Flosch – Erweiterung, Katz“ (Drucksache 193/24) in summarischer Betrachtung zusammengefasst werden.

Auf ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren wird nicht verzichtet.

Verfahrenskosten

Die Verfahrenskosten werden vom Verursacher, der Firma Katz, geregelt in einen städtebaulichen Vertrag, übernommen.

Weitere Schritte

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.
- Abschluss der artenschutzrechtlichen Untersuchung.
- Aufstellung des Rechtsplanentwurfes zur Beschlussfassung im Gemeinderat
(Das parallel im Verfahren befindliche B-Planverfahren „Flosch – Erweiterung, Katz“ hat Priorität).
- Offenlage und Behördenbeteiligung
- Satzungsbeschluss (vorbehaltlich der Ergebnisse Offenlage).