

Stuttgart, 18.04.2023

Sanierung Stuttgart Vaihingen 4 -Östliche Hauptstraße- Rahmenplan Zentrum Vaihingen

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung	öffentlich	25.04.2023
Bezirksbeirat Vaihingen	Beratung	öffentlich	11.07.2023
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Vorberatung	öffentlich	18.07.2023
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	19.07.2023
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	20.07.2023

Beschlussantrag

Dem Rahmenplan Zentrum Vaihingen (Stand: März 2023) des Büros Blocher Partners als Grundlage zur strategischen Entwicklung des Vaihinger Zentrums wird zugestimmt.

Er soll zur stadträumlichen, baulichen, funktionalen und nutzungsbezogenen Entwicklung des Vaihinger Zentrums als weitere Bewertungsgrundlage zum geltenden Planungsrecht berücksichtigt werden.

Kurzfassung der Begründung

Der Rahmenplan Zentrum Vaihingen führt mehrere Untersuchungen und Planungsansätze zusammen und zeigt eine strategische Entwicklungsausrichtung für die kommenden zwei Jahrzehnte für das Vaihinger Zentrum auf. Die Ortsmitte von Vaihingen hat Schwächen hinsichtlich ihrer stadträumlichen und baulichen Entwicklung, die durch funktionale Missstände verstärkt werden. Es bedarf somit einer ganzheitlichen Strategie zur langfristigen Stärkung der Qualität des Vaihinger Zentrums.

Finanzielle Auswirkungen

keine

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

T
SOS
WFB

Vorliegende Anfragen/Anträge:

117/2022: Verbesserungen für Vaihingen - Nicht nur für den Markt, sondern auch für die Mitte

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Ausführliche Begründung

Anlage 2: Rahmenplan Zentrum Vaihingen - Erläuterungsbericht

Anlage 3: Rahmenplan Zentrum Vaihingen - Pläne

Anlage 4: Kulturdenkmale im Bereich des Rahmenplans Zentrum Vaihingen, Karte

Ausführliche Begründung

Formale Ziele

Der Rahmenplan Zentrum Vaihingen stellt eine orientierende Bewertung insbesondere bei den Sachverhalten dar, die nicht allein durch das bestehende Planungsrecht abgebildet werden können. Außerdem zeigt er auf, in welche Richtung sich neues Planungsrecht entwickeln soll. Der Rahmenplan Zentrum Vaihingen stellt kein formales Planungsrecht dar und kann vereinzelt auch bestehendem Planungsrecht widersprechen, was zugleich eine Absichtserklärung zur erwünschten Veränderung ist. Inwieweit das Planungsrecht zur weiteren Umsetzung geändert werden sollte bzw. muss, ist vorab zu prüfen.

Für Umgestaltungsvorhaben im öffentlichen Raum gibt der Rahmenplan Zentrum Vaihingen eine inhaltliche Orientierung, so dass auch Einzelmaßnahmen in der Stadtstruktur mittelfristig ein zusammenhängendes Ganzes ergeben sollen.

Der Rahmenplan Zentrum Vaihingen ist Bestandteil des in Überarbeitung befindlichen Rahmen- und Strukturplans Vaihingen. Durch die zeitliche Vorwegnahme des zentrumbesetzten Teils der großräumigeren Rahmenplanung können Maßnahmen zur Zentrumsstärkung umgehend und zielgerichtet in Verbindung mit dem zeitlich begrenzten Sanierungsgebiet Vaihingen 4 -Östliche Hauptstraße- aufgenommen werden.

Einbindung weiterer Planungen

Der Rahmenplan Zentrum Vaihingen basiert auf umfangreichen Untersuchungen: Wesentliche Grundlage ist der Zwischenstand des in Überarbeitung befindlichen Rahmen- und Strukturplans Vaihingen von 2016, ergänzt und punktuell abgeändert durch die Ergebnisse des Umsetzungskonzepts zur Revitalisierung und Neuausrichtung des Vaihinger Zentrums von 2020. Zusammenhängend mit dem Rahmenplan Zentrum Vaihingen erfolgte 2022/23 eine Verkehrsuntersuchung, als Grundlage der angestrebten Maßnahmen zur Entschleunigung des Verkehrs und damit zur Steigerung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum. Weiterhin berücksichtigt er Zielsetzungen der Sanierungssatzung Vaihingen 4 -Östliche Hauptstraße- und der konzeptionellen Stadtteilentwicklung im Rahmen des städtischen Programms Stadtteilzentrum konkret von 2016.

Inhaltliche Ziele

Im Fokus der Rahmenplanung steht die räumliche Konzentration des Vaihinger Zentrums nördlich der Hauptstraße bis rund um den Rathausplatz, westlich des Schillerplatzes und östlich der Seerosenstraße, unter Anbindung des Kelterbergs. Dies entspricht zugleich der historischen Vaihinger Mitte. Hier sollen insbesondere die Erdgeschosszonen gewerbliche Nutzungen aufweisen, ergänzt durch kulturelle und gemeinwesensorientierte Angebote. Entsprechende Flächenzuschnitte sollen die funktionalen Anforderungen unter Bewahrung des ortstypischen Stadtbilds berücksichtigen.

Die anschließende, dörflich geprägte Struktur der Vaihinger Mitte soll typologisch erhalten bleiben. Punktuelle Verdichtungen in passender Körnung und passendem Habitus sind dabei möglich.

Neu zu prägende Stadtbausteine stellen der Kelterberg, der Vaihinger Markt mit seiner nördlichen Einfassung und die Bebauung entlang der Hauptstraße zwischen der Fußgängerzone und dem Schillerplatz dar. Deren Neuausrichtung sowie punktuelle Nachverdichtungen sollen mit Blick auf die Gesamtziele entwickelt werden.

Die bauliche Nutzung südlich der Hauptstraße soll einen Übergang zum Wohn- und Grünbereich Richtung Bahnhof ausbilden.

Wünschenswert sind weiterhin Nutzungen mit Universitäts- und Hochschulbezug, so dass der Campus stärker mit dem Vaihinger Zentrum verzahnt wird.

Der öffentliche Freiraum soll insbesondere dem Aufenthalt einen hohen Stellenwert einräumen. Die Hofstruktur Vaihinger Markt soll im Zusammenspiel mit den öffentlichen Flächen rund um das Bezirksrathaus ein ausreichendes Flächenangebot für Feste, Veranstaltungen und gemeinwohlorientierte Nutzungen bieten, was auch Spielangebote für Kinder beinhalten kann.

Der Nesenbach soll in seinem Verlauf gestalterisch aufgenommen werden, wenn möglich, mit einem nutzbaren Wasserangebot. Bei sämtlichen Planungen sind grundsätzlich Begrünungselemente zu berücksichtigen.

Sämtliche gestalterische Konkretisierungen des Rahmenplans Zentrum Vaihingen sind beispielhaft zu verstehen, sie dienen der Visualisierung der genannten Ziele.

Belange des Denkmalschutzes

Auf die beiliegende Kartierung der Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege und der Archäologie wird hingewiesen.

Bei Eingriffen in den Boden sind die archäologischen Flächen zu beachten, ggf. sind Prospektionsmaßnahmen in Abstimmung mit der archäologischen Denkmalpflege im LAD durchzuführen. Dies gilt insbesondere bei der Auswahl von Flächen für neue Tiefgaragen.

Die Belange des Denkmalschutzes sind zu beachten; insbesondere dürfen die im Geltungsbereich gelegenen Kulturdenkmale nicht beeinträchtigt werden. Die vorgesehenen Nutzungen müssen mit den baulichen Gegebenheiten der Kulturdenkmale vereinbar sein.

Das Gebäude Rathausplatz 3 ist als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung in das Denkmalsbuch des Landes eingetragen, es besteht daher Umgebungsschutz nach §15 (3) Denkmalschutzgesetz.

Bei der weiteren Ausarbeitung des Rahmenplans ist die Planungsberatung im Landesamt für Denkmalpflege (LAD) zu beteiligen.

Schritte zur Umsetzung

Das Konzept des Rahmenplans Zentrum Vaihingen soll bei allen privaten und öffentlichen Bauvorhaben berücksichtigt werden. Entsprechend müssen auch Umgestaltungspläne für den öffentlichen Raum einen Anpassungsspielraum für zukünftige private oder öffentliche Vorhaben vorsehen.

Rahmenpläne stellen für baurechtliche Verfahren keine Rechtsgrundlage dar.

Für die Umsetzung der Ziele muss daher ggf. entsprechend verbindliches Planrecht geschaffen werden. Dies gilt besonders für Fälle, in denen die geltende Rechtslage den Zielen des Rahmenplans zu wider läuft.

Weiteres Vorgehen

In einem Revitalisierungsprozess sollen der Blockinnenbereich des Vaihinger Markts mit seiner Randbebauung sowie der öffentliche Raum des direkten Umfelds neu strukturiert und gestaltet werden. Dabei steht für den äußeren Bereich der Blockrandbebauung Vaihinger Markt die rein gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums im Vordergrund. Der Blockinnenbereich mit seiner Randbebauung hingegen muss strukturell nachhaltig umgestaltet werden. Ein städtebaulicher Ideenwettbewerb soll verschiedene Ansätze und Abwägungsgrundlagen für die Gebäude- und Freiraumstruktur, die Nutzung etc. des Blockinnenbereichs hervorbringen.

Die Branddirektion wird bei der Umgestaltung des Rathausplatzes beteiligt und ihre Belange werden berücksichtigt.

Unter Beteiligung einer bürgerschaftlichen Projektgruppe sollen Zielsetzungen für dieses anstehende Verfahren für den Blockinnenbereich des Vaihinger Markts gefunden werden. Die Ergebnisse können auch Einfluss auf die umgebenden Straßenzüge haben. Daher sind die Ergebnisse der Projektgruppe, deren Gruppentreffen im ersten Halbjahr 2023 vorgesehen sind, abzuwarten bevor weitere Schritte bezüglich eines geeigneten Verfahrens zur Gestaltung des öffentlichen Raums unternommen werden.