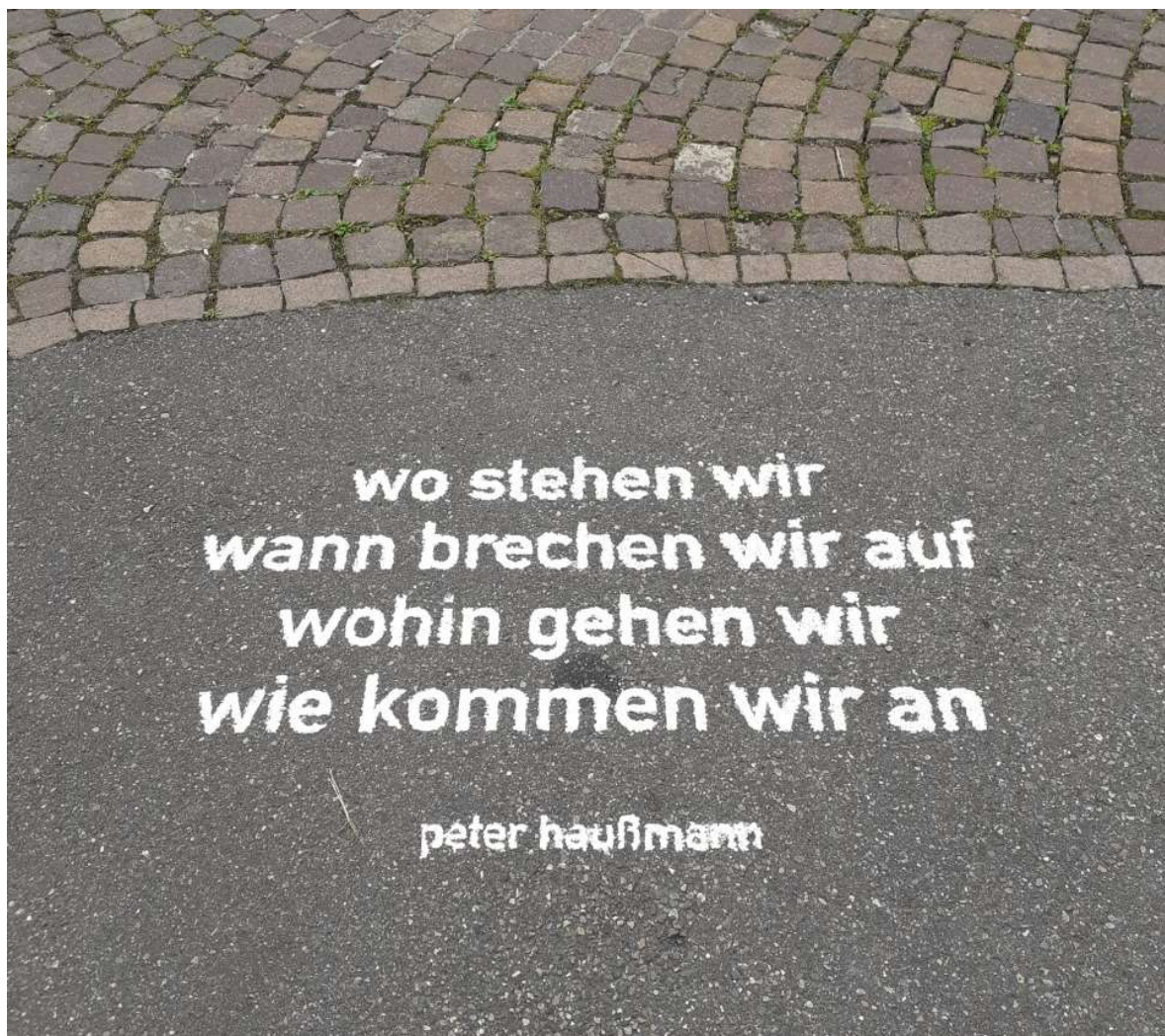


Rahmenplan Zentrum Vaihingen



STUTTGART



Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Stadtplanung und Wohnen

Impressum

Herausgeber

Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Stadtplanung und Wohnen
Abteilungen Stadterneuerung und Wohnbauentwicklung
und Städtebauliche Planung Filder

Text, Redaktion

blocher partners
Herdweg 19, 70174 Stuttgart
Matthias Both

mit

Amt für Stadtplanung und Wohnen,
Eberhardstraße 10, 70173 Stuttgart
Astrid Schmelzer und Dr. Manal El-Shahat Dorgam

Plandarstellungen

blocher partners
Stuttgart, März 2023

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------|---|----|
| 1. | Einführung | 4 |
| 1.1. | Berücksichtigte Untersuchungen | 5 |
| 1.2. | Übergreifende Zielsetzungen | 5 |
| 2. | Rahmenplan Zentrum Vaihingen | 7 |
| 2.1. | Stadtstruktur | 7 |
| 2.2. | Nutzungsstruktur | 8 |
| 2.3. | Freiraumstruktur und -gestaltung | 9 |
| 3. | Handlungsstrategie, Ziele und Maßnahmen | 11 |
| 3.1. | Ansätze und Ziele | 11 |
| 3.2. | Empfohlene Vorgehensweise zur Zielerreichung | 16 |
| 4. | Zusammenfassung | 17 |
| 4.1. | Schlussbetrachtung zu den empfohlenen Maßnahmen | 17 |
| 4.2. | Zielabgleich mit der stadtteilübergreifenden Rahmenplanung von 2016 | 19 |
| 5. | Anlagen | 21 |
| 5.1. | Umriss Rahmenplan Zentrum Vaihingen | 21 |
| 5.2. | Plan Stadtstruktur | 21 |
| 5.3. | Plan Nutzungsstruktur | 21 |
| 5.4. | Plan Freiraumstruktur | 21 |
| 5.5. | Ziele Übersichtsplan | 21 |
| 5.6. | Nachverdichtung beispielhafte Variante 1 | 21 |
| 5.7. | Nachverdichtung beispielhafte Variante 2 | 21 |
| 6. | Quellenangaben | 21 |

Sprachlicher Hinweis

Eine Stadtgesellschaft ist so vielfältig wie die Menschen, die darin wohnen. Für die leicht lesbare Gruppenzuordnung wird zwar das generische Maskulinum verwendet, darunter jedoch sind gleichberechtigt alle Menschen unterschiedlichen Geschlechts und sexueller Eigenbestimmung zu verstehen.

1. Einführung

Für die zukünftige bauliche und nutzungsbezogene Entwicklung des Vaihinger Ortskerns stellt der Rahmenplan Zentrum Vaihingen eine strategische Orientierung dar: ergänzend zum bestehenden Planungsrecht, vorbereitend für zukünftiges Planungsrecht sowie einordnend für verkehrliche Regelungen und andere öffentlich-rechtliche bzw. kommunale Entscheidungen. Die Planungsausrichtung des Rahmenplans Zentrum Vaihingen wird mit mindestens 20 Jahren angenommen.

In den vergangenen zehn Jahren wurden für den Stadtteil Vaihingen mehrere städtebauliche Untersuchungen durchgeführt, mit jeweils unterschiedlichem Fokus. Die darin erarbeiteten stadträumlich-funktionalen Ziele mit Bezug zum Vaihinger Ortskern sind im Rahmenplan Zentrum Vaihingen zusammengefasst, aktualisiert und detailliert.

Der Umriss des Gebiets kann der Anlage 5.1 entnommen werden. Das Gebiet liegt zum größten Teil in der Erhaltungssatzung, einige Gebäude stehen unter Denkmalschutz. Für das Gebiet sind die Bebauungspläne 2012/11, 2003/3 und 1976/18 rechtsverbindlich.

Der Rahmenplan Zentrum Vaihingen wird zum integralen Bestandteil des in Bearbeitung befindlichen Struktur- und Rahmenplans Vaihingen¹, der den ganzen Stadtteil Vaihingen umfasst. Der Struktur- und Rahmenplan Vaihingen ist eine Fortschreibung des Rahmenplans Vaihingen von 2016² und hat einen großräumigeren Fokus. Der Rahmenplan Zentrum Vaihingen stellt somit einen detaillierteren Ausschnitt des Struktur- und Rahmenplans für den Vaihinger Ortskern dar.

Um eine möglichst eindeutige Zuordnung der verwendeten Ortsbezeichnungen zu gewährleisten, wurden folgende Bezeichnungen für die Beschreibung der verschiedenen Bereiche verwendet:

- Historische Mitte
Rathausplatz, Kelterberg & Vaihinger Markt sowie deren angrenzende Bebauung in der Pfarrhausstraße, Bachstraße, und am Kelterberg
- Rathausplatz
Platz um das Bezirksrathaus, hier befindet sich der Wochenmarkt
- Vaihinger Mitte
Entsprechend einer Erhebung der Bewohner Vaihingens befindet sich die wahrgenommene Vaihinger Mitte nördlich der Hauptstraße inkl. Vaihinger Markt, Kelterberg, Rathausplatz sowie der SchwabenGalerie
- Vaihinger Markt
Gebäude mit der Adresse „Vaihinger Markt“, die sich um den Innenhof des Vaihinger Marktes gruppieren
- „Kulturanger Kelterberg“
Bereich zwischen Feuerwehr und historischem Keltergebäude
- Ortskern, Zentrum, Stadtkern
Entsprechen der Vaihinger Mitte, inkl. Bebauung südlich der Hauptstraße

¹ Wick + Partner, Arbeitsstand von 2022

² Wick + Partner, Zwischenstand Untersuchung/Konzeption/Bericht von 2016, kein Gemeinderatsbeschluss

1.1. Berücksichtigte Untersuchungen

Inhaltlich basiert der Rahmenplan Zentrum Vaihingen zu großen Teilen auf dem Umsetzungskonzept zur Revitalisierung und Neuausrichtung des Vaihinger Markts von 2020³, dessen Umriss etwas kleiner ist als beim Rahmenplan Zentrum Vaihingen, und das baulich-verkehrlich vor allem den Bereich rund um den Vaihinger Markt vertieft. Mit dem Umsetzungskonzept wurden strategische Ziele für die einzelhandelswirtschaftliche und zentrumsrelevante Entwicklung der Vaihinger Mitte in den kommenden 20 Jahren sowie Aussagen zur baulich-funktionalen Entwicklung rund um den Vaihinger Markt erarbeitet.

Der Rahmenplan Zentrum Vaihingen wurde auch in Abstimmung mit stadtteilübergreifenden Zielen für Stuttgarter Versorgungszentren jenseits der Innenstadt entwickelt, wie sie in der Konzeption Stadtteilzentren KONKRET von 2017⁴ festgehalten sind.

Weiterhin berücksichtigt der Rahmenplan Zentrum Vaihingen die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung von 2022⁵, die Grundsätze, Bedingungen und Konsequenzen von verkehrlichen Veränderungen im für die Vaihinger Mitte relevanten Teil der Hauptstraße und der Straße Vaihinger Markt inkl. Rathausplatz darstellt, und weitere Verkehrsuntersuchungen hinsichtlich zukünftiger Stadtteilrassen des VVS⁶.

Der Rahmenplan Zentrum Vaihingen berücksichtigt außerdem die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet Vaihingen 4 – Östliche Hauptstraße – von 2016⁷

1.2. Übergreifende Zielsetzungen

Die mit dem Rahmenplan Zentrum Vaihingen verbundene, übergreifende Zielsetzung ist, die Vaihinger Mitte strukturell zukunftsfähig und in ihrer baulichen Ausgestaltung attraktiv zu machen.

Dies soll nutzungsbezogen einerseits durch eine Verdichtung der Bereiche Einzelhandel und Gastronomie sowie ergänzend durch soziokulturelle Nutzungen rund um den Vaihinger Markt erfolgen – das stellt DIE zentrale Konsolidierung dar. Südlich der Hauptstraße

³ BBE Handelsberatung in Arbeitsgemeinschaft mit IPH Handelsimmobilien GmbH, blocher partners GmbH, Stattbau München GmbH und die STEG Stadtentwicklung GmbH, abgeschlossene/r Untersuchung/Konzeption/Abschlussbericht von 2020, kein Gemeinderatsbeschluss

⁴ Dr. Donato Acocella, Untersuchung/Konzeption von 2017, Gemeinderatsbeschluss zur weiteren Verfolgung und Ausarbeitung GRDRs 518/2017, darauf basierend Mittelbereitstellung seit 2018

⁵ Koehler & Leutwein GmbH & Co. KG, abgeschlossene Untersuchung von 2022, Gemeinderatsbeschluss in Vorbereitung

⁶ ZPP Ingenieure AG, Arbeitsstand der Machbarkeitsstudie zur Stadtbahnerweiterung West von 2022: insbesondere die in Prüfung befindlichen Trassenverläufe an der Hauptstraße könnten Relevanz für den Rahmenplan Zentrum Vaihingen haben

⁷ Wick + Partner, abgeschlossene/r Untersuchung/Ergebnisbericht von 2016, Grundlage der vom Gemeinderat beschlossenen Sanierungssatzung GRDRs 483/2017, darauf basierend Mittelbereitstellung seit 2018

hingegen sollen für die Bebauung neue Nutzungspotenziale erschlossen werden⁸. Hierfür wurden im Umsetzungskonzept die strategische Neuausrichtung und stabilisierende Maßnahmen⁹ für eine längerfristige Übergangszeit erarbeitet.

Der Einzelhandel soll künftig zentral rund um den Vaihinger Markt – nördlich der Hauptstraße zwischen Schillerplatz und dem Einkaufszentrum SchwabenGalerie – konzentriert werden. Im Herzstück Vaihingens, rund um das Bezirksrathaus, soll das gastronomische Angebot intensiviert werden, ergänzt durch ggf. neu ausgeformte Hofbereiche des Vaihinger Markts. Südlich der Hauptstraße soll der Einzelhandel nur noch eine untergeordnete Funktion haben.

Das Vaihinger Zentrum soll weiterhin eine moderne Mobilität zulassen und somit einen Beitrag dazu leisten, Ressourcen zu schonen. Hierfür sollen alle Fuß- und Radwege attraktiver gestaltet und großzügiger ausgerichtet werden. Der KFZ-Verkehr in der Vaihinger Mitte soll durch teilweisen Umbau nicht mehr das städtische Leben dominieren; die Gleichwertigkeit aller Mobilitätsteilnehmer und die Förderung der Selbst-Fortbewegung sind hierfür wichtige Kriterien.

Die Vaihinger Mitte soll für ihre Besucher und Anwohner gut vernetzt sein, eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen und Raum für Begegnung bieten.

Alle Zu- und Übergänge zum Vaihinger Markt sollen fußläufig einladend und möglichst barrierefrei bzw. barrierearm gestaltet werden. Auf Unterführungen oder eine Priorisierung der Automobilität soll verzichtet werden¹⁰. Eine menschlich ausgerichtete Qualität der Mobilität soll höher gewichtet werden als die Maximierung der Geschwindigkeit der Fortbewegung.

Die Querung zwischen dem Areal der SchwabenGalerie und dem Bereich Vaihinger Markt soll deutlich erleichtert werden, diese Bereiche sollen stärker in Verbindung zueinander gebracht werden. Zentral um das Bezirksrathaus soll der Straßenraum im Einmündungsbereich Bachstraße als überfahrbarer Platz ausgebildet werden, um das eigentliche Zentrum räumlich abzubilden und ausreichend Begegnungsraum zu schaffen.

Um die Folgen des Klimawandels abzufedern und ein möglichst gutes Mikroklima für den Aufenthalt zu erzeugen, soll eine Ergänzung der vorhandenen Begrünung erfolgen: Auf allen Straßen, insbesondere jedoch auf allen Platzflächen soll unter Abwägung aller Funktionalitäten ein jedmöglicher Standort für die Pflanzung von Bäumen und die Integration von Begrünung gefunden werden. Folglich soll nicht gefragt werden: „Warum ein Baum?“, sondern: „Warum kein Baum?“.

⁸ Die Nutzungen im südlichen Bereich sollen ansonsten nach dem Planungsrecht des rechtskräftigen Bebauungsplans Haupt-/Emilienstraße Vai 246 aus dem Jahr 2012 festgelegt werden.

⁹ beispielsweise sind hierunter Fördermöglichkeiten zur Ladenertüchtigung zu verstehen

¹⁰ Für solche verkehrsplannerischen Entscheidungen sind vertiefende Untersuchungen erforderlich.

2. Rahmenplan Zentrum Vaihingen

Der Rahmenplan Zentrum Vaihingen stellt die erwünschte, übergreifende Entwicklungsrichtung für das Vaihinger Zentrum dar und definiert Zielsetzungen und Rahmenvorgaben als Grundlage für künftige bauliche Entwicklungen im Vaihinger Zentrum. Diese Zielsetzungen und Rahmenvorgaben beziehen sich auf den im Umrissplan festgelegten Geltungsbereich, siehe Anlage 5.1.

Als informelles Planungsinstrument konkretisiert der Rahmenplan Zentrum Vaihingen städtebauliche Empfehlungen für eine langfristige Ausrichtung aller baulichen Entscheidungen im Vaihinger Kernbereich. Wichtig ist hier zu beachten, dass die übergeordneten Zielsetzungen in manchen Fällen den aktuell bestehenden planungsrechtlichen Parametern widersprechen (können), sodass zur Zielerreichung eventuell neues Planrecht geschaffen werden muss.

Die übergeordneten Themenbereiche des Rahmenplans Zentrum Vaihingen sind: Stadtstruktur, Nutzungsstruktur und Freiraumstruktur. Zusätzlich werden detailliertere Empfehlungen und Maßnahmen für einige der Ziele erstellt.

2.1. Stadtstruktur ¹¹

Der Rahmenplan Zentrum Vaihingen gibt ein räumliches Dichtemodell vor. Wie im Rahmenplan Vaihingen von 2016 wird die Stadtstruktur durch die Angabe von Geschossigkeiten und Dichte definiert.

Der Vaihinger Markt weist innerhalb des Zentrums, insbesondere in Verbund mit dem Einkaufszentrum SchwabenGalerie, die höchste Geschossigkeit und eine hohe bauliche Dichte auf. Dies soll zukünftig weiter verstärkt werden und wird auch für die angrenzenden Bereiche der Nord- und Südseite der Hauptstraße empfohlen.

Nördlich und östlich des Stadtkerns stuft sich die Geschossigkeit und Dichte im Übergang zu den Wohnbereichen mit bis zu drei Geschossen bei einer mittleren baulichen Dichte ab. Als minimale Geschossigkeit sollte eine zweigeschossige Bebauung nicht unterschritten werden.

Wichtige historische Gebäude wie Rathaus und Kelterberg sollen die freiräumlichen Bereiche prägen und identitätsbildend herausgearbeitet werden.

Um klare Raumbezüge zu schaffen, sollen vorhandene stadtraumbildende Kanten repariert bzw. vervollständigt werden. Städtebauliche Lücken können hierfür geschlossen werden. Zudem werden Orte für Nachverdichtung ausgewiesen – auch potenziell unkonventionellere Formen der Nachverdichtung sowie Aufstockungen.

¹¹ siehe Plan Stadtstruktur, Anlage 5.2

Der Rahmenplan Zentrum Vaihingen trifft keine Aussage zur Anwendung einer vordefinierten Dachform. Vielmehr sollen jegliche Dachformen jeweils unter der Berücksichtigung der Integration und zur Bildung einer homogenen Silhouette der Nachbarschaft bestimmt werden können.

2.2. Nutzungsstruktur¹²

Das Hauptziel der Neustrukturierung der Nutzungen bezieht sich auf eine Konzentration des Einzelhandels rund um den Vaihinger Markt, ergänzt durch begrünte, lebenswerte sowie fußläufige Freiräume, durchmischt mit Gastronomie und gewerblichen Nutzungen sowie kontextual passende Gemeinbedarfsnutzungen bzw. zielgruppenaffine, zeitgemäße Nutzungs- und/oder Lebensstil-Ausformungen¹³. An den Übergängen zu den Wohnbereichen sollen die Gebäude mehr und mehr mit Wohnungs- oder wohnungsnahen Nutzungen ausgestattet werden.

Entsprechend werden im Rahmenplan Zentrum Vaihingen vier Zonen¹⁴ mit verschiedenen Nutzungsschwerpunkten vorgesehen.

Zone 1

Inmitten des Zentrums – der ursprünglichen dörflichen Mitte und dem eigentlichen „Vaihinger Markt“ – soll eine Verdichtung von Handels-, Gastronomie- und Dienstleistungsnutzungen erfolgen. Hier befinden sich die Gebäude des Vaihinger Markts und der/die dazugehörige/n Hof/Höfe.

Um künftig der Weiterentwicklung des (Lebensmittel-) Einzelhandels Rechnung zu tragen, wird beispielsweise vorgeschlagen, die nördliche Blockrandstruktur der Gebäude am Vaihinger Markt nach innen in den Hof zu erweitern, um größere zusammenhängende, zeitgemäße Flächen für den Einzelhandel bereitstellen zu können.

Zone 2

In der angrenzenden Bebauung östlich und nördlich des Vaihinger Marktes befinden sich Bauten mit Nutzungen der Zone 2: Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung und ab dem ersten Obergeschoss Wohnen.

Angrenzend an den Vaihinger Markt sollen belebte Zonen entstehen, die Zugang zu Einzelhandel bieten, ergänzt durch gastronomische Angebote.

Diese Nutzungsdurchmischung unterstützt nicht nur die Konzentration des Handels im Bereich des Vaihinger Markts, sondern aktiviert hierdurch auch das öffentliche Leben im angrenzenden Bereich.

¹² siehe Plan Nutzungsstruktur, Anlage 5.3

¹³ Hierunter sind zukunftsorientierte Nutzungsentwicklungen zu verstehen, die förderlich auf die Besucherfrequenz und die Angebotsmischung sind, und z.B. infolge der Digitalisierung entstehen.

¹⁴ Die Zonenbezeichnung wurde vom Rahmenplan von 2016 (vgl. Fußnote 2) übernommen und wird im Struktur- und Rahmenplan (vgl. Fußnote 1) beibehalten.

Zone 3

Südlich der Hauptstraße befindet sich die Zone 3. Diese Zone wird im Erdgeschoss straßenbegleitend mit Nutzungen wie Gewerbe, Dienstleistungen oder Beherbergungsnutzungen definiert. In den Obergeschossen kann trotz einer hohen Schallimmission der Hauptstraße bei angepasst organisierten Wohnungsgrundrissen auch nach Süden hin gewohnt werden. Für die südlich in Richtung Stadtpark angrenzende Bebauung ist – genauso wie alle am Rande des Rahmenplans Zentrum Vaihingen liegenden Bauten – Wohnen vorgesehen. Durch die Neustrukturierung der Nutzungen soll statt Einzelhandel, welchen der rechtsverbindliche Bebauungsplan 2012/11 Haupt-/Emilienstraße zulässt, verstärkt ein Bereich mit Dienstleistungs- und Gewerbeeinrichtungen entstehen, ergänzt und belebt durch Wohnen.

Zone 4

Für Kultur- und Gemeinbedarfe ist der Bereich des Kelterbergs vorgesehen. Dieser soll eine kleine eigenständige Zone darstellen und dicht an den Ortskern angeschlossen werden. Mit seiner hochliegenden Position besitzt der „Kulturanger Kelterberg“ durch städtebauliche Eingriffe wie die Ausbildung platzbildender Treppen das Potenzial, vom Rathausplatz kommend gut sichtbar zu werden. Die geschützte und durchgrünte Lage bietet einen passenden Ort für Kinderspielangebote, Erholungsmöglichkeiten sowie Kultur- und Kunstveranstaltungen. Ein Neubau soll den offenen Häuserblock räumlich einfassen, um einen innenliegenden, geschützten und stark begrünten „Kultur-Pocket-Park“ auszubilden. Um dies zu ermöglichen, wird empfohlen, eine in den Hang gesetzte Parkgarage zu integrieren. Eine erwünschte Sichtverbindung Rathausplatz–Kelterberg könnte durch eine solche großzügige Treppenanlage geschaffen werden.

2.3. Freiraumstruktur und -gestaltung¹⁵

Durch die Zentralisierung des Handels, der Dienstleistungen und der Gastronomie in der historischen Mitte wird eine wirksame, zukunftsichere Zentrumsfunktion für die Öffentlichkeit ausgebildet. Dies soll sich ausdrücklich auch in den Freiräumen widerspiegeln. Als integraler Bestandteil des Rahmenplans Zentrum Vaihingen sollen alle zentrumsnahen Freiräume in ihrer Ausformung optimiert und saniert bzw. ergänzt werden, um die Mitte Vaihingens an die Herausforderungen des Klimawandels und an die aktuellen Bedürfnisse der Bürgerschaft anzupassen.

Im gesamten Handlungsbereich sollen durch Intensivierung und Qualifizierung der Grünflächen klimaresiliente, attraktive Freiräume und Aufenthaltsangebote und -flächen zum „Da-Bleiben“ geschaffen werden. Diese Freiräume stellen einen elementaren Bestandteil des gesamten Stadtteils dar und sollen eine ortsangemessene Qualität erhalten. Die Freiraumgestaltung soll nicht allein durch eine optische Erneuerung („Aufhübschen“) verbessert werden, sondern durch städtebauliche, klimatologische und nutzerfreundliche Ziele gelenkt werden.

¹⁵ siehe Plan Freiraumstruktur, Anlage 5.4

Durch die verkehrlich validierte, angestrebte Verkehrsberuhigung des Verlaufs der Straße Vaihinger Markt–Robert-Leicht-Straße (bevorzugt als „Zone 20“) entsteht die Möglichkeit, den Rathausplatz großzügig über die Straße hinweg bis zur Feuerwehr bzw. zur SchwabenGalerie zu gestalten, die Stadtquartiere miteinander zu verweben und einen Impulsort für ganz Vaihingen zu schaffen.

Eine Verschiebung der Bus-Haltestellen an den Platzrand nach Süden ist in diesem Zusammenhang dringend zu empfehlen, um die Durchgängigkeit des Platzes zu erreichen statt zu blockieren und vielfältige Nutzungen auf dem Platz zu ermöglichen (Feste feiern, Gang zum Standesamt, gedämpfte Mobilität zu Fuß und zu Fahrrad statt rasend im Auto... etc.). Die Bewohner Vaihingens sollen durch Angebote zum „Da-Bleiben“ animiert werden.

Die Bachstraße soll von Westen kommend nicht mehr bis zum Bezirksrathaus bzw. zur Robert-Koch Straße durchgeführt werden, sondern auf Höhe der Feuerwehreinfaht enden. Hierdurch kann der öffentliche Platzraum besser gefasst und attraktiver für fußläufige Wege gemacht werden.

Innerhalb der Platzfläche soll der Verlauf des Nesenbachs ¹⁶, Namensgeber der Bachstraße, herausgearbeitet werden. Durch dessen Neuinterpretation, z.B. durch Rinnelemente oder urbane Wasserspiele, wird die Attraktivität der Fläche insbesondere im Sommer gesteigert.

Die Verknüpfung mit dem Kelterberg soll durch eine Neugestaltung der Treppenanlage mittels integrierter Sitzmöglichkeiten verbessert werden, eine solche lädt zugleich zum Verweilen ein und bietet Raum für kleinere Veranstaltungen.

Alle Freiräume um den Vaihinger Markt herum müssen mit einem hohen Gestaltungsanspruch als einheitlich geprägter Stadtraum ausgeformt werden. Die Belegung des gesamten Zentrums rund um den Vaihinger Markt inkl. aller Innenhofbereiche und Nischenplätze steht hierbei im Vordergrund.

Die Fußgängerzone soll eine verbesserte Aufenthaltsqualität aufweisen, passend für eine Marktgasse mit Einzelhandel und Gastronomie. Durch eine intensivere (Nach-) Begrünung und eine gepflegte Ausstattung mit Stadtmobiliar sollen die Freiraumqualitäten verbessert und das soziale Miteinander gestärkt werden.

Der gesamte Bereich südlich des Vaihinger Marktes – entlang der Hauptstraße von Schillerplatz bis SchwabenGalerie – soll eine deutliche freiraumplanerische Aufwertung erfahren. Momentan ist dieser Bereich für einen Aufenthalt nicht geeignet, Fußgänger und Fahrradfahrer finden nicht genügend Berücksichtigung. Ein Mehr an Begrünung und Freiraumangebote sowie eine sinnvolle Wegführung für Fußgänger und Fahrradfahrer schafft Aufenthaltsqualität.

¹⁶ Der Nesenbach, dessen Ursprung in den Vaihinger Honigwiesen liegt, begleitete von Westen kommend den gesamten Verlauf der Bachstraße und querte die Platzfläche südlich des (Bezirks-) Rathauses und setzte sich durch Gärten nordöstlich Richtung Kaltental fort. Heute verläuft der Nesenbach überwiegend kanalisiert.

3. Handlungsstrategie, Ziele und Maßnahmen

Die mit dem Rahmenplan Zentrum Vaihingen verbundene, strategische Zielsetzung ist, die erwünschte Neuausrichtung der Vaihinger Mitte so genau wie möglich und nötig zu definieren, um die Entwicklung und Stabilisierung des C-Zentrums voranzutreiben. Hierfür wurden Kernziele identifiziert, die zu einer Aufwertung sowie Belebung führen und das C-Zentrum fit für die Zukunft machen sollen.

3.1. Ansätze und Ziele ¹⁷

Ziel 1: Stärkung des Rathausplatzes

Der Platz um das Rathaus bildet als historische Mitte auch das emotionale Zentrum von Vaihingen. Bisher ist er durch die Barrierewirkung der Straßen und durch seine unterschiedliche Gestaltung in ungleiche, nicht miteinander verwobene Teile zerteilt. Um diese fragmentierten Bereiche zu einem ganzheitlichen Ort zu verwandeln, soll die Platzfläche künftig über den Straßenverlauf Vaihinger Markt–Robert-Leicht-Straße hinweg bis zur Feuerwehr und zum Aufgang des Bürgerforums gezogen und zusammengebunden werden.

Unterstützend hierfür sind eine gesamtheitliche Gestaltung der Platzflächen, das Vorsehen einer Geschwindigkeitsbegrenzung in diesem Straßenverlauf („Zone 20“) sowie die Sperrung der Bachstraße für Durchfahrtsverkehr westlich an der Feuerwehr (siehe hierzu auch Ziel 5).

Auch programmatisch sollen hier künftig viele wichtige Nutzungen für Vaihingen gebündelt (Stärkung des Einzelhandels) und/oder über diesen Impulsort besser miteinander vernetzt werden: betreffend Rathaus, Areal Vaihinger Markt, Einkaufszentrum „SchwabenGalerie“, „Kulturanger Kelterberg“ und „Marktgasse“ (Fußgängerzone Vaihinger Markt) mit Einzelhandel, Werkstätten und Gastronomienutzungen.

Ziel 2: Neugestaltung Nesenbach

Der Nesenbach war einst ein ortsprägendes Element für Vaihingen. Nach seiner Kanalisierung ist er lediglich über den Namen der „Bachstraße“ in Erinnerung geblieben. Durch die Integration eines Wasserspiels und/oder durch angelegte Wasserläufe auf den Platzflächen soll an den Nesenbach erinnert werden und gleichzeitig in den Sommermonaten – in Verbindung mit einer stärkeren Begrünung – eine angenehme Außentemperatur erreicht werden (Grün-Blaues Freiraumkonzept).

Ziel 3: Einbindung des Kelterbergs als „Kulturanger“

Als identitätsstiftender Ort mit historischer Substanz und kulturellen Nutzungen stellt der Kelterberg ein großes Potenzial für die Bereicherung der Vaihinger Mitte dar, in Ergänzung zur eher handelsorientierten Nutzung des Vaihinger Markts. Hierfür soll der gesamte Bereich der Kelter aufgewertet und durch eine Bebauung ergänzt werden, um den Kelterberg zu einem starken „Kulturanger“ mit Ausstrahlung für ganz Vaihingen weiterzuentwickeln.

¹⁷ siehe Ziele Übersichtsplan, Anlage 5.5

An dem zu entwickelnden Innenhof sollen kulturbezogene Nutzungen angegliedert werden und der bereits existierende Spielplatz in einen kleinen „Pocket-Park“ mit Erholungsfunktion umgewandelt werden.

Die Wegeführung dorthin soll vom Rathaus kommend gut wahrnehmbar werden und durch die Integration von Sitzgelegenheiten zum Verweilen einladen.

Ziel 4: „Altbäuerliche“ Bauten stärken / Sanierungsbereich nördlich des Rathauses

Die Bebauung nördlich des Rathauses (bis zu den historisch wichtigen Bauten von Kirche und Pfarrhaus) weist eine erhaltenswerte, zentrumsnahe „altbäuerliche“ Hof-Struktur auf, die typologisch von Wirtschaftshöfen und kleinen Nischenräumen geprägt ist. Hier wird die Geschichte Vaihingens erlebbar.

Der Erhalt der Substanz sowie – falls notwendig – der Integration neuer Gebäude in diese Bebauung soll in gestalterischer Hinsicht ein hoher Stellenwert zuteilwerden.

Idealerweise sollten neue Gebäude der bisherigen Logik der Hofstruktur folgen und die üblichen Bauwiche nachweisen.

Ziel 5: Neustrukturierung und verkehrsräumliche Ausbildung der Straßenverläufe Vaihinger Markt–Rathausplatz–Robert-Leicht-Straße

Der Straßenverlauf Vaihinger Markt–Rathausplatz–Robert-Leicht-Straße ab Hauptstraße bzw. in Fortführung der Robert-Koch-Straße stellt eine elementar wichtige verkehrliche Verbindungsachse Vaihingens dar, v.a. von Süd nach Nord in Richtung Universität.

Jedoch erzeugt die aktuelle Gestaltung der Verkehrsführung eine stark trennende Wirkung in Ost-West-Richtung, ist überwiegend auf das Automobil ausgerichtet und weist eine umfängliche Versiegelung auf.

Um die Bereiche Vaihinger Markt und SchwabenGalerie sowie Rathausplatz und Feuerwehr bis Kelterberg besser miteinander zu verbinden, soll dieser Straßenverlauf einen neuen, weniger KFZ-geprägten Charakter erhalten, insbesondere durch eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 20 km/h sowie durch die Einbindung von Grün.

Fußgänger, Fahrradfahrer und Automobile sollen miteinander und gleichberechtigt berücksichtigt werden. Die Gestaltung soll sich vorwiegend an der Vernetzung der fußläufigen Ost-West-Bereiche orientieren und weniger an der Süd-Nord-Durchfahrt des Verkehrs („Da-Bleiben“ statt Durchfahren).

Im Bereich des Rathausplatzes soll der Platzbelag über die Straße hinweg gezogen werden. Die Bushaltestellen sollten südlich des Platzes neu verortet werden, um den Platz von störender Infrastruktur freizuhalten (siehe auch Ziel 1).

Im Bereich zwischen SchwabenGalerie und Vaihinger Markt sollen im Straßenraum Fahrspuren zurückgenommen, Beläge entsiegelt, Bäume integriert und die Befahrbarkeit für Fahrräder verbessert werden, um dem Vaihinger Zentrum ein neues, zeitgenössisches und zukunftsorientiertes Gesicht zu verleihen.

Ziel 6: SchwabenGalerie: mehr Aufenthaltsräume und Fassadenöffnungen

Die Vorbereiche und Außenflächen der SchwabenGalerie sollten durch Impulsnutzungen lebendiger gemacht werden. Hierfür ist eine Mischung aus Handel, Gastronomie, Kultur und Gemeinbedarf anzustreben, auch der Außenraum bedarf einer Überarbeitung. Allgemein soll der Betreiber ermuntert werden, möglichst großzügig Fassaden zu öffnen, um

eine Innen-Außen-Beziehung zu ermöglichen und die Abkapselung der Nutzungen nach innen aufzugeben. Nur eine aktive Öffnung aller Fassaden der SchwabenGalerie sowie attraktive Außenbereiche werden in diesem Bereich zu einem lebendigen Zentrum und auch zu einer Belebung der SchwabenGalerie selbst beitragen.

Ziel 7: Vaihinger Markt – Innenhof bzw. Innenhöfe

Um das Handelszentrum im Herzen Vaihingens zu stärken, soll der Bereich des Vaihinger Markts revitalisiert und zeitgenössisch gestaltet werden.

Die Handelsnutzungen, die sich auf der Südseite der Hauptstraße befinden, sollen langfristig am bzw. rund um den Vaihinger Markt gebündelt werden, ergänzt durch Gastronomie und Kleinhandwerk, um dadurch die Mitte Vaihingens zu vitalisieren. Diesem Grundsatz folgend sind verschiedene räumliche Szenarien am Vaihinger Markt denkbar, die jedoch immer – neben einem möglichst umfangreichen Angebot für großflächigen, flexibel einzuteilenden und zeitgemäßen Einzelhandel – ausreichend Fläche für Veranstaltungen, gut zugeschnittene Freiflächen und eine wertigere Raumbildung der Gebäude beinhalten müssen.

Durch die Konzentration wird der Vaihinger Markt auch seine angrenzenden Bereiche beeinflussen und einen belebenden Impuls nach außen weitergeben.

Zwei Umgestaltungsvarianten, erarbeitet im Umsetzungskonzept zur Revitalisierung und Neuausrichtung des Vaihinger, erläutern diese Zielerfüllung. Grundsätzlich sind weitere Varianten denkbar.

Die beispielhafte Variante 1 „**Starke Mitte**“¹⁸ ermöglicht eine nachhaltige Stärkung der Handelsfunktionen und somit eine erhöhte Passantenfrequenz. Durch eine neue Gebäudeausbildung im Übergang zwischen Rathaus und Vaihinger Markt können großflächig flexible Einzelhandelsflächen mit ansprechender Architektur entstehen. Der Anschluss zum Rathaus kann zugleich besser bespielt und der Innenhof des Vaihinger Markts unter Berücksichtigung seiner Flächenbedarfe neu definiert werden. Hierdurch entsteht ein städtebaulich vorteilhaftes Gegengewicht zum Einkaufszentrum SchwabenGalerie, mit hoher Aufenthaltsqualität in den Außenräumen. Der Innenhof soll möglichst intensiv begrünt werden. Im Zuge des Umbaus kann die Tiefgarage saniert und umstrukturiert werden.

Diese Variante berücksichtigt so umfanglich wie möglich einzelhandelswirtschaftliche Aspekte und verfolgt das Ziel, die raumplanerische Funktionszuweisung für Vaihingen (Stadtteilzentrum bzw. C-Zentrum) zu erhalten und auszubauen.

Die beispielhafte Variante 2 „**Vaihinger Höfe**“¹⁹ legt durch eine Ergänzung des gestärkten historischen Zentrums mit einer Hof-Folge den Schwerpunkt auf Erlebnisräume. Sie schafft differenzierte Platzsituationen mit variierenden Aufenthaltsqualitäten. Einzelhandelsaspekte werden weiter berücksichtigt, um Passanten- und Kundenfrequenzen am Standort zu halten bzw. auszubauen, die Frequenzwirkung ist allerdings gegenüber Variante 1 deutlich geringer. Die Fläche im Übergang zum Rathaus soll

¹⁸ siehe Nachverdichtung beispielhafte Variante 1, Anlage 5.6

¹⁹ siehe Nachverdichtung beispielhafte Variante 2, Anlage 5.7

deutlich vergrößert und die Höfe sollen nach Möglichkeit stark begrünt werden. Somit gibt es trotz der veränderten Struktur weiterhin ausreichend öffentlichen Freiraum für Feste und Sondermärkte. Im Zuge eines solchen Umbaus kann die Tiefgarage saniert und umstrukturiert werden. Die zur Platzierung vorgeschlagenen Gebäude sind durch ihre Kubaturen jedoch vergleichsweise unwirtschaftlicher und erzeugen über ihre vergrößerte Hüllfläche einen erhöhten Heizwärmebedarf.

Ziel 8: Optimierung der Fußgängerzone Vaihinger Markt

Die Fußgängerzone soll mit einer neuen, attraktiveren Gestaltung revitalisiert werden. Durch die Bereitstellung eines für alle Altersstufen nutzbaren Außenraums (Sitzgruppen, Spielbereiche, Verstärkung der Begrünung) soll die Fußgängerzone einen offenen, einladenden Charakter erhalten.

Ziel 9: Verkehrsräumliche Anpassungen der Hauptstraße

Die nördliche Seite der Hauptstraße soll einen starken, öffentlichen Charakter im Übergang zur Kernstadt erhalten, ähnlich eines Boulevards. Bisher ist dieser anteilige Straßenraum trotz teilweise großzügiger Fläche infrastrukturell zu sehr auf das Automobil zugeschnitten und bietet sehr wenige und nur enge Aufenthaltsräume für Passanten.

Es wird empfohlen, diesen anteiligen Straßenraum in seiner ganzen Breite für Fußgänger zur Verfügung zu stellen und eine stark begrünte Zone (Baumrigolen) vor den Gebäuden zu etablieren, ergänzt durch z.B. Außengastronomie. So entsteht vom Schillerplatz kommend bis zur SchwabenGalerie eine begrünte Achse, die dazu einlädt, nach Norden in den Vaihinger Markt und bis zum Rathausplatz einzutreten.

Dieser anteilige Straßenraum bildet dann nicht nur eine einladende Ästhetik, sondern wirkt zugleich puffernd zwischen dem intensiven Verkehr und dem öffentlich zugänglichen Kernbereich Vaihingens.

Ziel 10: Neugestaltung der Verbindung zwischen Vaihinger Markt und Stadtpark

Es soll eine möglichst gut erkennbare, bequeme sowie qualitätsvolle Verbindung für Fußgänger und Fahrradfahrer aller Altersklassen zwischen dem Vaihinger Markt und dem Stadtpark ausgebildet werden. Die Besucher sollen ihren Fokus auf das städtische Leben und die Geschäfte richten können und weniger auf die infrastrukturelle Wegeführung achten müssen.

Die aktuelle unterirdische Verbindung von der „Marktgasse“ (Fußgängerzone Vaihinger Markt) zum Stadtpark ist hierfür nicht dienlich und auch nicht mehr zeitgemäß. Denn gegenwärtig werden Fußgänger, Radfahrer, Rollstuhlfahrer sowie Rollator-Benutzer gegenüber dem ‚lediglich‘ durchfahrenden Verkehr benachteiligt. Durch die tiefegelegene, unterirdische Position ist es schwierig, Sichtbeziehungen zu wichtigen Bereichen wie z.B. dem Vaihinger Markt zu bilden, zudem sind Mietflächen in diesem Bereich unattraktiv und stehen leer.

Durch einen neu zu schaffenden Übergang auf Straßenniveau wird die Verbindung zwischen der Süd- und Nordseite der Hauptstraße barrierefrei gestaltbar und räumlich deutlich attraktiver für Fußgänger und Radfahrer. Zudem werden alle ebenerdigen Mietflächen besser an die Verbindungsachse angebunden.

Die durchgeführte, verkehrliche Untersuchung erläutert die Folgen dieser Neupositionierung.

Ziel 11: Nachverdichtung und bauliche Anpassungen ²⁰

Um eine künftige Weiterentwicklung der Vaihinger Ortsmitte zu ermöglichen, soll eine angemessene Nachverdichtung angestrebt werden. Hierfür wurden potenzielle Grundstücke für einen Um- und Weiterbau ausgewiesen, sowie größere Grundstücksbereiche, die eine Umstrukturierung sinnvoll erscheinen lassen.

Der Bereich des Vaihinger Markts soll zu einem zentralen Ort des Handels, der Gastronomie und ggf. auch des Handwerks entwickelt werden, vgl. Ziel 6. Der Umbau und die Erweiterung dieser Zone wird nicht nur zu Nutzungsänderungen führen, sondern auch zu einer neuen räumlichen Situation im Innenhof. Diese Aktivierung und Zentralisierung hat direkten Einfluss auf die Nutzungen und Freiraumflächen um den Vaihinger Markt herum (Rathaus, „Marktgasse“ bzw. Fußgängerzone, Hauptstraße).

Der Bereich des Kelterbergs soll wie in Ziel 3 beschrieben zu einem „Kulturanger“ umgestaltet werden. Dieser Bereich soll einen Impulsort für Kultur und Gemeinbedarf schaffen und das Kulturangebot in Vaihingen erweitern.

Der Bereich Hauptstraße 4 und 6 kann – um neue, angemessene Flächen anzubieten – entweder umgebaut oder als ein Bereich für eine bauliche Veränderung ausgewiesen werden.

Für diese Grundstücksflächen sind mehrere Szenarien denkbar, die möglichst zusammen mit einem potenziellen Investor unter Beachtung der tatsächlich zu erwartenden Entwicklung der Grundstücksflächen Vaihinger Markt 10 und 12 entwickelt werden sollten. Nutzungen und Dichte sollen sich hierbei an den restlichen Empfehlungen des Rahmenplans orientieren.

Nutzungsentwicklungen von Gebäuden auf der südlichen Seite der Hauptstraße sollen sich bei anstehenden Veränderungen ebenso am Rahmenplan orientieren. In Teilbereichen, wie beispielsweise der Hauptstraße 5 (aktuell mit dem Ladengeschäft „Edeka“), können durch bauliche Veränderungen Richtung Süden, übergehend Richtung Stadtpark, Wohnungen ergänzt werden.

Bei einer Weiterentwicklung sind hier viele bauliche Varianten möglich; die Zielsetzung hierbei ist, Homogenität in den Nutzungen und der Dichte im Verbund mit der Nachbarschaft zu erzeugen, um ein zukunftsorientiertes Zentrum für Vaihingen zu gestalten.

Die Plandarstellungen **Nachverdichtung Variante 1** und **Nachverdichtung Variante 2**, zeigen beispielhafte Variationen von möglichen Erweiterungen und Nachverdichtungen.

Ziel 12: Intensivierung der Begrünung und zukunftsorientierte Freiraumgestaltung

Ein ausgesprochen wichtiges Ziel des Rahmenplans Zentrum Vaihingen ist die Erhöhung der Grünanteile auf den öffentlichen und privaten Freiflächen und eine Reduktion versiegelter Freiflächenanteile. Dies soll der Klima-Resilienz und dem Artenschutz dienen und auch in Sommermonaten eine angenehme Aufenthaltsqualität ermöglichen. Durch eine möglichst großzügige Entsiegelung und/oder die Integration eines Rigolensystems sollen Regen-Rückstauf Flächen integriert werden, um die öffentlichen Kanalnetze zu entlasten.

²⁰ siehe Nachverdichtung beispielhafte Varianten 1+2, Anlagen 5.6 und 5.7

Die Ausweitung von begrünten Freiflächen, Dachbegrünungen, Fassadenbegrünungen und Baumpflanzungen ist aus stadtklimatologischen Gründen notwendig. Die Vernetzung der Grünelemente trägt darüber hinaus dazu bei, den Lebensraum artenreich zu gestalten (z.B. für Insekten und Vögel).

Alle öffentlichen Freiräume sollen hinsichtlich ihrer angrenzenden Nutzungen ästhetisch hochwertig und gut nutzbar gestaltet werden. Neben einer zeitgemäßen und funktions-tüchtigen Ausstattung gehört hierzu auch die Bereitstellung anmietbarer Flächen für die Gastronomie.

3.2. Empfohlene Vorgehensweise zur Zielerreichung

Der Rahmenplan Zentrum Vaihingen als Planungsrichtlinie kann seine Ziele erst erreichen, wenn Handlungen im Vaihinger Zentrum aufgenommen werden (können). Dies sollte durch nachfolgende Impulse und Unterstützungsschritte und Maßnahmen vonseiten der Landeshauptstadt Stuttgart erfolgen.

✓ **Umgestaltung der öffentlichen Freiflächen rund um den Vaihinger Markt**

Die Ausbildung des Rathausplatzes als verbindendes Element zwischen Vaihinger Markt, SchwabenGalerie und Kelterberg ist ein zentraler Aspekt bei der Neugestaltung des öffentlichen Raums für die Vaihinger Mitte. Die angestrebten Veränderungen im Bereich zwischen Rathaus und Innenhof sollte nicht durch die Neugestaltung der öffentlichen Flächen verhindert werden, eine gewisse Adaptabilität ist somit zu berücksichtigen. Gleiches gilt für die nördliche Straßenseite der Hauptstraße.

✓ **Bauliche, nutzungsbezogene und architektonische Bewertung von Bauvorhaben**

Sämtliche Bauvorhaben innerhalb des Gebiets des Rahmenplans Zentrum Vaihingen sollen sowohl hinsichtlich ihrer architektonischen und städtebaulichen Konzeption und grundsätzlichen Zielsetzung als auch hinsichtlich deren Übereinstimmung mit den Zielsetzungen und Empfehlungen des Rahmenplans überprüft und bewertet werden. Bauvoranfragen und Baugesuche sollen dementsprechend – soweit baurechtlich möglich, auch im Sinn von Befreiungen und Beschränkungen – entschieden werden.

✓ **Bestehendes Planungsrecht und informelles Planungsrecht**

Mit dem Rahmenplan Zentrum Vaihingen sollen erwünschte Veränderungen aufgezeigt werden, die in Einzelfällen dem bestehenden Planungsrecht widersprechen können. Die Beratung bei Bauvorhaben soll sich folglich nicht allein auf das bestehende Planungsrecht beschränken, sondern auch in Erwägung ziehen, dass neues Planungsrecht geschaffen wird, sofern Bauvorhaben wesentliche Beiträge zur Erreichung der gesetzten Ziele des Rahmenplans Zentrum Vaihingen leisten. Auf Grundlage des Rahmenplans könnte somit das bestehende Planungsrecht angepasst werden.

✓ Verkehrsrechtliche Entscheidungen

Öffentlich-rechtliche Entscheidungen, insbesondere hinsichtlich verkehrlicher Belange, erfordern oftmals aufgrund von Zielkonflikten und Knappheit Abwägungen. Soweit rechtlich zulässig, sollen diese Abwägungen prioritär im Sinn und mit Blick auf einer durch das menschliche Maß geprägten, lebendigen Vaihinger Mitte erfolgen.

4. Zusammenfassung

Der Rahmenplan Zentrum Vaihingen stellt aus ganzheitlicher Sicht bewertete Optimierungspotenziale für die zukünftige Entwicklung der Vaihinger Mitte zusammen. Er formuliert beispielhafte, teils auch im gegebenen Gesamtkontext zu verstehende Empfehlungen für städtebauliche und freiräumliche Veränderungen.

4.1. Schlussbetrachtung zu den empfohlenen Maßnahmen

Die als informelle Planungsrichtlinie definierten Handlungsziele des Rahmenplans Zentrum Vaihingen sind langfristig ausgerichtete Empfehlungen. Mithilfe dieser Entwicklungsrichtlinien soll ein zentraler, starker Kern im Stadtteil Vaihingen gestaltet werden, vertieft und abgestimmt auf die Empfehlungen für den gesamten Stadtteil. Der Rahmenplan Zentrum Vaihingen wird zum inhaltlich abgestimmten Bestandteil des zukünftigen Struktur- und Rahmenplans Vaihingen.

In den unter 1.1. aufgeführten Untersuchungen wurden mehrfach und umfänglich die Bürgerschaft, Eigentümer, gewerbliche Interessensvertreter, kulturelle Vereine, politische Gremien etc. beteiligt. Deren Ideen, Anregungen und Wünsche wurden gesammelt, analysiert und unter fachlicher Gesamtabwägung in den Rahmenplan Zentrum Vaihingen integriert. Darüber hinaus fanden ergänzende Aspekte aus gesellschaftlicher, städtebaulicher, klimatologischer sowie bautechnischer Sicht Berücksichtigung.

Der Rahmenplan Zentrum Vaihingen legt feststehende Bewertungsaspekte und Grundbedingungen für die weiteren Planungen am Vaihinger Markt fest, lässt dabei jedoch variable Spielräume für deren räumlich-geometrische Ausformulierung offen, wie beispielsweise die Varianten 1+2 für den Vaihinger Markt. Hierdurch soll ein möglichst freier Bewegungsrahmen für zukünftige Investitionen belassen bleiben, jedoch ohne Verlust von wesentlichen Kernanforderungen.

Zusammenfassend lassen sich die folgenden Kernthemen hervorheben, die als Fundament für die zukünftige Entwicklung des Handlungsfeldes Zentrum Vaihinger Markt zu sehen sind:

✓ **Rathausplatz und Vaihinger Markt revitalisieren**

Beide Handlungsziele werden als voneinander abhängige Erfolgsfaktoren betrachtet. Zusammengekommen stellen sie die wichtigsten Impulsorte für eine gelungene Weiterentwicklung des Stadtteilzentrums am Vaihinger Markt dar.

✓ **„Kulturanger Kelterberg“ stärken**

Die Entwicklung eines Ortes für Kultur und Gemeinbedarfe, mit Aufenthaltsqualität auch im Freien, wird den Ortskern als vitales, erlebnisreiches Zentrum für alle Bevölkerungsteile ausbauen und erlebbar machen.

✓ **Zentralisierung und Fokussierung des Handels am Vaihinger Markt**

Die zentrale Verortung des Einzelhandels rund um den Vaihinger Markt, ergänzt mit Werkstätten und Gastronomie, bildet einen fundamentalen Baustein, um das C-Zentrum langfristig attraktiv und lebendig zu halten. Diese Verortung wird zu einer zukunftsorientierten Sicherung der Vaihinger Mitte führen.

✓ **Fußgänger, Fahrradfahrer und Barrierefreiheit priorisieren**

Das C-Zentrum soll alle Teilbereiche Vaihingens miteinander vernetzen, an Ort und Stelle zusammenführen und insbesondere zum Verweilen anregen. Hierzu soll die Priorität auf Fußgänger und Fahrradfahrer anstelle des Automobils gelegt werden und die Belange der Barrierefreiheit für Personen mit eingeschränkter Mobilität berücksichtigt werden. Gesunde, vitalisierende und klimaneutrale Fortbewegungsformen sollen unterstützt bzw. ermöglicht werden und die Menschen zu einem unkomplizierten Aufenthalt im Ortskern eingeladen werden. Die Maxime soll heißen: „Da-Bleiben statt Durch-Fahren“ sowie „Begegnen statt Vorbeiführen“.

✓ **Begrünung und Entsiegelung verstärken**

Ortskerne bilden das identitätsstiftende und real erlebbare Bindeglied für unsere Gesellschaft. Hier trifft man sich und begegnet sich in der Gemeinschaft als Ganzes. Diese Räume müssen für alle Bevölkerungsgruppen ganzjährig zur Verfügung stehen und den Menschen konsumfreie Angebote machen. Durch den Klimawandel deuten sich heute schon elementare Verschiebungen an, die eine klimatologische Optimierung der Außenräume unserer Städte erforderlich machen. Möchte man die Fußgänger und Fahrradfahrer ganzjährig im Ortskern willkommen heißen, so muss man hierfür genügend Schattenräume zur Verfügung stellen, die einen Aufenthalt angenehm, gesund und dauerhaft erfreulich machen. Die Maxime lautet folglich: „Ein vitales Zentrum besitzt eine vitale Begrünung“.

✓ **Nachverdichtung ermöglichen**

Die Innenentwicklung des Vaihinger Zentrums ermöglicht zugleich eine positive Veränderung im städtischen Kern, hierfür werden aus städtebaulicher Sicht viele Felder als potenzielle Entwicklungsfelder für Nachverdichtung und Erweiterung vorgesehen. Die Verdichtung des Kerns kann durch zeitgemäße Maßnahmen positiv weiter-

entwickelt sowie stadträumlich und architektonisch gestaltet werden, im Sinn einer wertvollen „Weiterbaukultur“.

4.2. Zielabgleich mit der stadtteilübergreifenden Rahmenplanung von 2016

Die voruntersuchten Ziele des stadtteilübergreifenden Rahmenplans Vaihingen von 2016 wurden für den Rahmenplan Zentrum Vaihingen auch hinsichtlich der Ergebnisse des Umsetzungskonzepts zur Revitalisierung und Neuausrichtung des Vaihinger Markts abgeglichen. Viele Grundlagen des Rahmenplans Vaihingen wurden dabei übernommen und weitergeführt, einige Parameter wurden jedoch verändert, verstärkt oder hinzugefügt, um den in Summe dynamischen städtebaulichen Veränderungsanforderungen zu entsprechen. Dies wird nachfolgend zur transparenten Nachvollziehbarkeit aufgeführt:

- ≠ Zentralisierung des Handels nördlich der Hauptstraße am Vaihinger Markt. Platzierung urbaner, zeitgemäßer Nutzungen im Bereich südlich der Hauptstraße (wie z.B. universitätsnahe Nutzungen, Co-Working, Short-Stay-Wohnen), kombiniert mit Wohnen in Richtung Stadtpark.
- ≠ Zentralen Stadtraum erweitern. Schaffung einer qualitativen, fußläufigen Anbindung als Erweiterung des zentralen Stadtraums in Richtung Stadtpark. Südlich der Hauptstraße soll die ehemals handelsorientierte Nutzung durch gewerbenahe Nutzungen gemischt mit Wohnen ersetzt werden.
- ≠ Stärkung und Sicherung der dörflichen Baustruktur in der Verbindung zwischen Rathaus und Kirche. Die vorhandene Substanz soll durch angemessene Freiraumgestaltung und Sanierung der historisch relevanten Bauten gestärkt werden. Es geht darum, das typische Dörfliche zu erhalten, sensibel zu ergänzen und dauerhaft zu sichern.
- ≠ Die Bachstraße bleibt für den öffentlichen Verkehr lediglich bis zur Einfahrt der Feuerwehr befahrbar. Die Schließung der Durchfahrt zur Robert-Leicht-Straße erfolgt zugunsten einer qualitativen Bewegungs- und Aufenthaltsfläche auf dem vergrößerten Rathausplatz.
- ≠ Kelterberg: Das Handlungsfeld ist nicht nur als ein Bereich für gemeinbedarfsorientierter Nutzung, sondern könnte zugleich als kultureller Begegnungsort entwickelt werden.²¹ Ideenteile und genaue Untersuchungen sind an dieser Stelle erforderlich und sind separat im Rahmen eines Planungsprozesses zu erarbeiten.
- ≠ Der öffentliche Straßenraum zwischen der SchwabenGalerie und dem Vaihinger Markt bleibt zwar weiterhin eine wichtige verkehrliche Verbindung in Richtung Universität, soll jedoch nicht mehr als priorisierte verkehrliche Achse, sondern primär als qualitativer, begrünter Straßenraum organisiert werden.

²¹ Mit Aufnahme des Planungsprozesses sind hierzu noch vertiefende Untersuchungen erforderlich.

Diese angepassten bzw. ergänzten Zielsetzungen werden in der Überarbeitung des Struktur- und Rahmenplans Vaihingen durch das Büro Wick + Partner bei der weiteren Ausarbeitung berücksichtigt. Darüber hinaus werden die Ergebnisse des Rahmenplans im weiteren Planungsprozess weiterverfolgt.

Die vorgeschlagenen Varianten geben keine festen Planungskonzepte vor, sondern zeigen Möglichkeiten auf und zeichnen damit Leitlinien für die künftige Entwicklung ab. In jedem Fall sollte Planungsrecht entwickelt werden, um solche Ideen und Konzepte zur Umsetzung bringen zu können.

5. Anlagen

5.1. Umriss Rahmenplan Zentrum Vaihingen

5.2. Plan Stadtstruktur

5.3. Plan Nutzungsstruktur

5.4. Plan Freiraumstruktur

5.5. Ziele Übersichtsplan

5.6. Nachverdichtung beispielhafte Variante 1

5.7. Nachverdichtung beispielhafte Variante 2

6. Quellenangaben

- Stadtentwicklungskonzept STEK der Landeshauptstadt Stuttgart, Pesch & Partner, Strategie 2006
- Erhaltungssatzung Städtebauliche Gesamtanlage Vai 1 - Alt-Vaihingen 1988_015, siehe dazu:
<https://www.stuttgart.de/leben/stadtentwicklung/stadtplanung/erhaltungssatzungen.php>
- Flächennutzungsplan, siehe dazu:
<https://www.stuttgart.de/leben/stadtentwicklung/stadtplanung/stadt--und-freiraumentwicklung/Flaechennutzungsplanung.php>
- Bebauungspläne des Bearbeitungsbereichs
- Planauszüge der DVD Stadtentwicklung Stuttgart "Von den Anfängen bis zur Gegenwart"
- Auszug der digitalen Stadtkarte der Landeshauptstadt Stuttgart
- Auszüge aus Geoline.pro, Landeshauptstadt Stuttgart (Kartenmaterial, Schrägluftbilder, Informationen zu Gebäuden und Infrastruktur)
- Auszüge aus Bauakten, v.a. Erdgeschossgrundrisse rund um den Vaihinger Markt