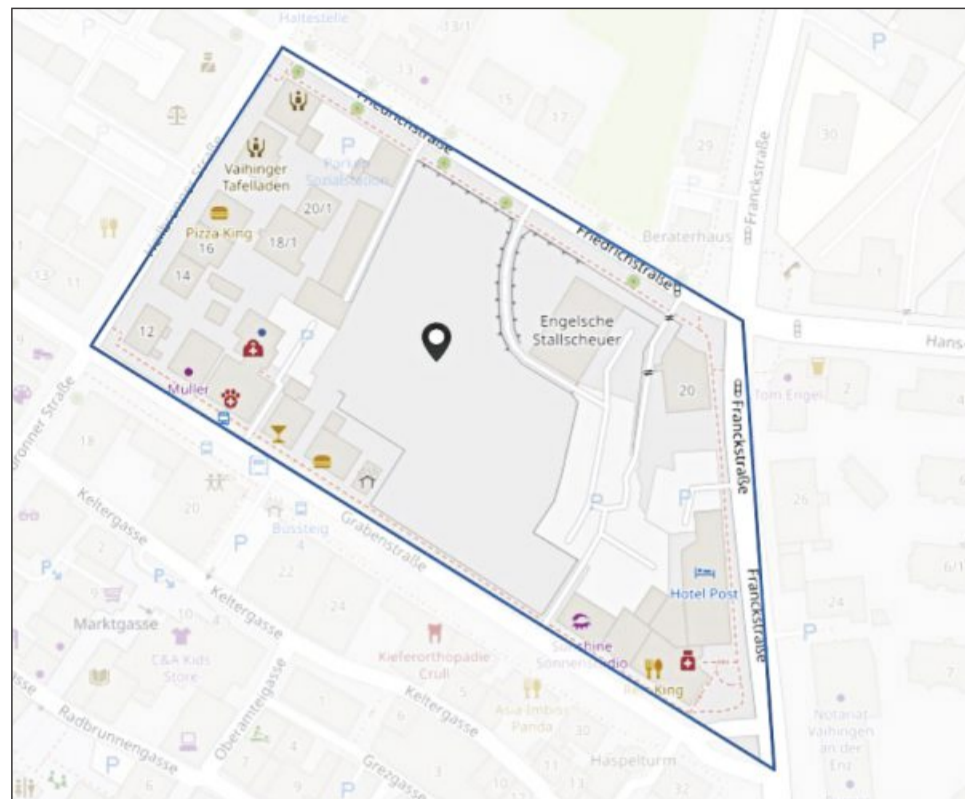


Umstrukturierung der Gewerbegebiete Fuchsloch I und II in Vaihingen.



Screenshots: ub Neubauung im Bereich Graben- und Friedrichstraße in Vaihingen



Umwidmung des Verkehrsraums B 10 zu einem neuen Siedlungsrand in Enzweihingen.

Fünf Standortideen stehen auf dem Prüfstand

Noch bis 19. April können die Vaihinger online innerhalb der IBA-Bürgerbeteiligung abstimmen und bewerten. Bis Ende vergangener Woche über 60 Teilnehmer.

VON UWE BÖGEL

VAIHINGEN. Noch bis zum 19. April können die Vaihinger bei der Online-Beteiligung des IBA-Bürgerdialogs der Stadt mitmachen. Auf der Beteiligungsseite www.vaihingen.pin-mit.de gibt es die ausführlichen Steckbriefe aller fünf Standortoptionen eines möglichen IBA-Projekts sowie Drohnenvideos zum Standort. Die fünf Standorte stellen „städtebauliche Herausforderungen dar und gehen in die Diskussion, aber das ist natürlich keine abschließende Zusammenstellung“, betonte Oberbürgermeister Gerd Maisch bei der Vorstellung Ende März in der Stadthalle (die VKZ berichtete). Man wolle im Dialog mit den Vaihingerinnen und Vaihingern auch mögliche weitere Gebiete erkennen und mit einbeziehen. Nach Pfingsten soll die abschließende Bewertung wieder im Hybrid-Format stattfinden, am 19. Juni ist eine Klausurtagung des Gemeinderats zum Thema geplant.

Die fünf Standortoptionen der Stadtverwaltung können bis 19. April lang bewertet sowie auch neue Standortideen für ein mögliches IBA-Projekt zur Prüfung vorgeschlagen werden. Die Bewertungen sind öffentlich nicht sichtbar.

Bis Ende vergangener Woche haben 63 Vaihinger bei der Online-Beteiligung mitgemacht. „Da ist schon noch Luft nach oben“, sagt Jörn Eichhorn, bei der Stadtverwaltung Vaihingen zuständig für die Bürgerbeteiligung.

Im Überblick noch einmal die fünf Optionen, die sich möglicherweise für die Internationale Bauausstellung 2027 eignen.

• **Umwidmung des Verkehrsraums Bundesstraße 10 zu einem neuen Siedlungsrand.** Diese rund acht Hektar große Fläche umfasst die bestehende B 10-Trasse nördlich des Ortskerns von Enzweihingen. Es handelt sich um frei werdende Straßenflächen aufgrund der zu erwartenden B 10-Verlegung. An den Rändern teilweise mit verkehrsaffinen Nutzungen (Gebrauchtwagenhandel u.ä.) und minderwertigen Abstell-/Lagerflächen – dadurch kein attraktives Erscheinungsbild. Bisher durch bestehendes Verkehrsaufkommen sehr stark belasteter Raum, ohne wesentliche ökologische Qualität. Zäsur zwischen den beiden Siedlungsbereichen. Im Osten und Westen erfolgt eine Anbindung an die neue Trasse der B 10. Perspektive: innerörtliche Rückstufung als Kreisstraße (vorbehaltlich Planfeststellungsbeschluss) mit deutlich verringertem Verkehrsaufkommen.

Potenziale: Attraktivierung des städtebaulichen Erscheinungsbildes und der funktionalen Nutzungen unter Einbeziehung der sonstigen Grundstücksflächen, Neuordnung von Teilbereichen. Verbesserung der verkehrlichen Bezüge, insbesondere Schaffung von Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer. Anbindung/Ausbau Wegebeziehungen zur WEG-Tras-



Wohnungsbauschwerpunkt Kleinglattbach-Süd II.

se. Neugestaltung des Straßenraums entsprechend der neuen Funktionen. Ausweisung von Innenentwicklungspotenzialen, die der Stärkung des südlich angrenzenden Ortskerns dienen. Realisierung eines Übergangs vom Gewerbe (im Norden) zum Wohnen (im Süden).

IBA-Potenzial: Schaffung eines gemischt genutzten Quartiers anstelle von verlärmten Rändern mit Entwicklungsimpulsen für den angrenzenden Ortskern. Umsetzung neuer Handlungsstrategien. Themenfeld „Nutzungsmischung“.

• **Kleinglattbach-Süd II: Schaffung eines Wohnungsbauschwerpunkts im Anschluss an den Fernbahnhof.** Diese 20 Hektar große und unbebaute Fläche liegt östlich des Bahnhofs. Außenbereichsfläche mit Entwicklungsoption im Flächennutzungsplan, angrenzend an das bestehende Wohngebiet „Kleinglattbach-Süd“. Landwirtschaftliche Nutzflächen in überwiegend ausgeräumter Ackerflur, Böden mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft (Vorrangflur Stufe I). Randlicher Streuobstbestand, im Bereich des Hungerbachs aufgewertet als Naturerfahrungsraum. Bedeutung als Naherholungsgebiet.

Potenziale: Schaffung einer qualitativ vollen Außenentwicklung mit regionalem Bezug nach IBA-Maßstäben mit Energie- und Wärmekonzept. Räumliche Erweiterung des bestehenden Wohngebietes, laut Regionalplan als Wohnungsbauschwerpunkt mit einer Bruttowohndichte von 90 Einwohnern/Hektar ausgewiesen (entspricht etwa

1800 Einwohner). Teilbereich „Reservoir“ (etwa 13 Hektar) ergäbe einen Zuwachs von rund 1200 Einwohnern. Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs (Gesamtfläche) zur Umsetzung der Planungsziele (gegebenfalls in Teilabschnitten). Abstimmung mit den betroffenen Grundstückseigentümern zum Gebietsentwicklungsmodell und den weiteren Modalitäten. Gewinnung von Investoren, auch zur Realisierung von „bezahlbarem Wohnraum“.

IBA-Potenzial: Schaffung von Wohnraum für die regionale Nachfrage mit Qualifizierung des Bahnhofumfelds bei guter Erreichbarkeit (Themenfeld „Orte der Bewegung und Begegnung“). läche „Reservoir“ (13 Hektar) seit 2019 als IBA-Netzvorhaben.

• **Umstrukturierung Gewerbegebiet Fuchsloch I und II in Vaihingen.** Fläche rund 33 Hektar. Das große zusammenhängendes Gewerbegebiet ist überwiegend besiedelt seit den 1960/70er Jahren mit teilweise überalterter Bausubstanz. Gebäudeerstände und Mindernutzungen, vereinzelt Neubebauung mit Nachfolgenutzungen, punktuell Baulücken und landwirtschaftliche Nutzung. Großzügige Grundstückszuschnitte und erhebliche betriebliche Entwicklungspotenziale, große gewerbliche Nutzungsspreizung.

Potenziale: Initiierung und aktive Steuerung eines Umstrukturierungsprozesses zur Realisierung punktueller Impulse sowie Überprüfung des bauplanungsrechtlichen Rahmens. Platzierung eines Dialogs zwi-



Lebens- und Freizeitraum Enz.

und zum Aufenthalt. Aufgrund der Lage erhebliches fußläufiges Einzugsgebiet (gesamte Altstadt) mit Impulswirkung für die Kern-/Altstadt. Verbindung zur historischen Altstadt (Marktplatz/Fußgängerzone) ist topographisch und funktional anspruchsvoll (aber leistbar). Durchführung eines wettbewerblichen Verfahrens zur Erlangung unterschiedlicher städtebaulich-architektonischer Lösungsansätze unter Einbindung der Öffentlichkeit.

IBA-Potenzial: Schaffung eines gemischt genutzten Quartiers in innerstädtischer Lage mit deutlicher Strahlkraft in die Stadt hinein inklusive moderner Wohnformen zur Stärkung der Kernstadt. Hoher Innovationsgrad im Hinblick auf die mögliche Mischung unterschiedlicher Funktionen und Nutzungen. IBA-Themenfelder „Nutzungsmischung“ und/oder „Zukunft der Zentren“.

• **Lebens- und Freizeitraum „Enz“ in Vaihingen.** Grünflächen beiderseits der Enz inklusive Enzle-, Weller- und Häckerareal vom Badplatz bis zum Rondell; Größe 44 Hektar. Weitgehend intakter Landschaftsraum im Enztal (von Roßwag bis Enzweihingen), punktuell gestört (Häckerareal, Verkehrsübungsplatz und Wohngebäude), teilweise Landschaftsschutzgebiet. Südwestlich angrenzend an die Altstadt, jedoch bisher so nicht wahrnehmbar. „Bürgergärten“ mit historischem räumlichem Bezug. Erlebbarkheit der Enzauen ist tendenziell nicht gegeben (ohne räumliche Anbindung an den Fluss, bisher durch Dämme/Steilufer aus Gründen des Hochwasserschutzes abgeschottet).

Potenziale: Hohe ökologische Wertigkeit (Flora-Fauna-Habitat-Gebiet), gewässerökologisch aufwertbar (eingeschränkte Durchgängigkeit der Enz). Schaffung hoher Erholungs-, Freizeit- und Aufenthaltsqualitäten durch Gestaltungsmaßnahmen im Uferbereich („Enzstrand“), in den Bürgergärten und in den sonstigen öffentlichen Freiflächen. Verbesserung der Wegeführung Radfahrer/Fußgänger entlang der Enz, barrierefreie Querungen. Aufwertung durch ergänzende Angebote wie Wasser-/Kinderspielplatz, Gastronomie, Naherholung/Freizeitgestaltung/Naturerlebnis.

Bündelung unterschiedlicher Maßnahmen zum Hochwasserschutz, zur Gewässerrenaturierung, Denkmalpflege und zur Städtebauförderung. Zuschlag zur Durchführung der Gartenschau im Jahr 2029.

IBA-Potenzial: Schaffung eines hochwertig gestalteten Landschaftsraums mit attraktiven Naherholungsangeboten im räumlichen Anschluss an die historische Altstadt. Sehr hohes Identifikationspotenzial für die Gesamtstadt und die Region. Themenfeld „Neckar (und Zuflüsse) als Lebensraum“ und „Zukunft der Zentren“.