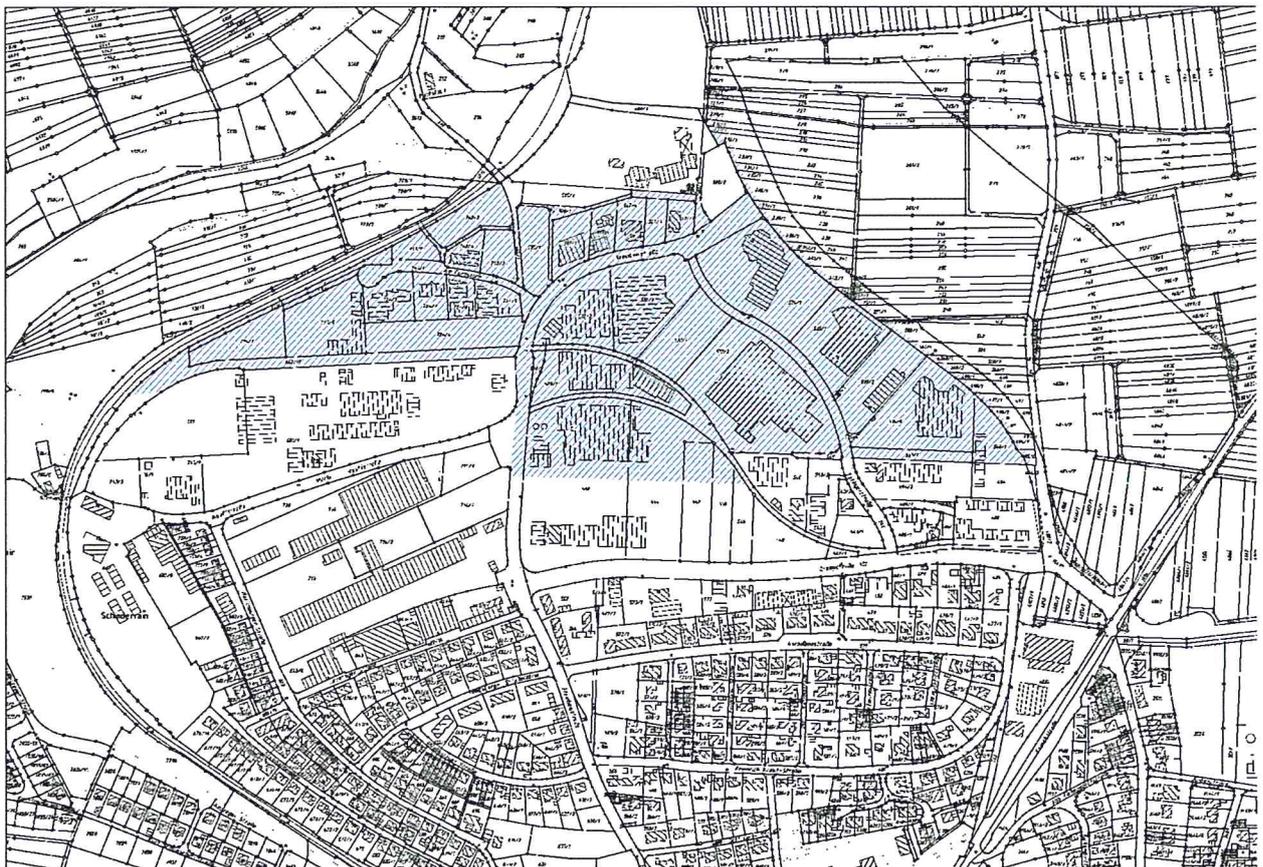


**KREIS LUDWIGSBURG
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ
STADTTEIL VAIHINGEN, Pib. 1.3**

BEBAUUNGSPLAN „FUCHSLOCH II, 2.Änderung“

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 (8) BauGB



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

**Vaihingen an der Enz
Stadtplanungsamt**

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat hat am 23.11.2006 das „Einzelhandelskonzept für die Stadt Vaihingen an der Enz und die Gemeinden Eberdingen und Sersheim“ (vom Juni 2006, Büro Acocella, Lörrach) beraten (D 282/1/06). U. a. wurde beschlossen: „Die Verwaltung wird beauftragt, die Stadtgebiete im Sinne des Einzelhandelskonzepts auf die Zulassung von Sortimenten und Einzelhandelsbetriebstypen zu prüfen und ggf. Beschlussvorschläge für die Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen zu unterbreiten“.

Ziel des Einzelhandelskonzepts ist es, Strategien, die die Innenstadt fördern, aufzuzeigen und Entwicklungen (im Einzelhandel), welche die Innenstadt als zentralen Einkaufsstandort schädigen, zukünftig zu vermeiden. Ein wichtiges Element ist die (passive) Steuerung des Einzelhandels über die Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen.

Die Ansiedlung von Einzelhandel würde im Widerspruch zu den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes Vaihingen stehen. Eine Entwicklung des Bereiches Fuchsloch für Einzelhandel ist dort nicht vorgesehen.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Überörtliche Planungen

Regionalplan

Der Regionalplan trifft Regelungen (Grundsätze und Ziele) zur Entwicklung des Einzelhandels (Kapitel 2.7) – insbesondere des großflächigen Einzelhandels. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder im „zentralörtlichen Versorgungskern“ noch im „Ergänzungsstandort“.

Dies bedeutet, großflächiger zentrenrelevanter Einzelhandel ist grundsätzlich unzulässig. Sonstiger großflächiger Einzelhandel bedürfte hier einer besonderen Prüfung. Da mit der Bebauungsplanänderung keine Zulassung von großflächigem Einzelhandel angestrebt bzw. ermöglicht wird, sind keine Konflikte mit Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung gegeben.

2.2 Örtliche Planungen

Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft (1980 einschließlich der 2. Änderung 1998).

Dieser stellt eine gewerbliche Baufläche im Geltungsbereich dar. Die Ausweisung der Baugebiete im Bebauungsplan entspricht jenen des FNP. Dies wird beibehalten.

Einzelhandelskonzept für die Stadt Vaihingen an der Enz und die Gemeinden Eberdingen und Sersheim (Büro Acocella, Lörrach, Juni 2006).

Das Gutachten ist Grundlage für das städtebauliche Konzept bzw. für die Bebauungsplanänderung.

Städtebauliches Konzept zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Vaihingen, Januar 2007.

Dies ist die Grundlage und zentrale Begründung für die Bebauungsplanänderung.

2.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Plangebiets ist identisch mit dem Bebauungsplan Fuchsloch II - ohne die 1. Änderung (Waldorfschule).

Der Bebauungsplan Fuchsloch II weist außer Gewerbegebiete noch Kleingartenflächen aus. Zum Einzelhandel werden keine Aussagen gemacht. Der Bebauungsplan datiert von 1988. Maßgebend ist die BauNVO 1977. Das bedeutet, dass großflächiger Einzelhandel (in der Regel über 800 m² Verkaufsfläche) in der Regel ausgeschlossen ist.

2.4 Verfahrensablauf

Einleitungsbeschluss und Entwurfsbeschluss

Gemeinderat: 02.05.2007

3. Beschreibung des Planungsgebiets

3.1 Lage

Das Plangebiet bildet den nördlichen Teil des großen nördlichen Gewerbegebiets von Vaihingen. Im Norden grenzt die eine Gemeinbedarfsfläche (Waldorfschule) an und der Bahnhof.

3.2 Städtebaulicher Bestand

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut. In der Regel mit gewerblicher Nutzung.

Im Plangebiet befinden sich folgende zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen:

- Naturkostfachgeschäft als untergeordneter Teil eines Großhandelsbetriebs (Willmann Natura, Tafingerstr. 8)
- Schreibwarengeschäft (Am Fuchsloch 1)
- „Bekleidung“ (T-Shirts, Steinbeisstraße 59)

4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Die Bebauungsplanänderung trifft ausschließlich Festsetzungen zum Einzelhandel.

Die Regelung begründet sich aus der Lage im Siedlungsgefüge und der Zuordnung zur Innenstadt als dem zu schützenden Einzelhandelsstandort. Siehe auch „Städtebauliches Konzept zur Steuerung des Einzelhandels in Vaihingen“ (Januar 2007) – insbesondere Ziffer 3.

Das vorhandene Gewerbegebiet soll grundsätzlich in seinem bestehenden Charakter mit Produktions- und Dienstleistungsbetrieben erhalten bleiben. Deshalb wurde auch der nicht zentrenrelevante Einzelhandel eingeschränkt.

5. Umweltprüfung

Im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB sind eine Umweltprüfung, der Umweltbericht, Angaben über umweltbezogene Informationen und zur Überwachung nicht erforderlich.

6. Eingriffs-/Ausgleichsbewertung

Eine Eingriffs-/Ausgleichsuntersuchung ist offensichtlich nicht erforderlich. Der Gebietscharakter oder das Maß der baulichen Nutzung wird hierdurch nicht verändert.

7. Städtebauliche Daten (ca. – Werte)

<u>Bestand</u>	<u>ha</u>	<u>%</u>
Gesamtfläche des Bebauungsplangebiets	15,3	100

Aufgestellt: Stadtplanungsamt, Vaihingen an der Enz, 09.02.2007