

Anhang

Städtebauliches Konzept zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung für die Stadt Vaihingen an der Enz, 30.01.2007, Stadtplanungsamt

Auszug

3. Städtebauliches Konzept (siehe Lageplan, Anlage 1)

Für das Konzept sind die Ziele des Einzelhandelskonzepts, wie sie vom GR am 23.11.2006 beschlossen wurden (siehe Anhang 1) maßgebend. Zu beachten sind auch die Ziele und Grundsätze des Regionalplans zum Einzelhandel, wobei diese sich auf Einzelhandelsgroßprojekte (großflächiger Einzelhandel) beziehen.

Bereich 1 - zentrale innenstadtnahe Zone

Es handelt sich hierbei um einen weitgehend unbeplanten Innenbereich. Aufgrund der Lage im Siedlungsgefüge und der Bestandsituation im Einzelhandel lassen sich 3 Bereiche abgrenzen – mit unterschiedlichen Eignungen für Einzelhandel und Regelungsanforderungen.

Im unbeplanten Innenbereich bietet das BauGB seit Januar 2007 die Möglichkeit, „Bebauungspläne zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ aufzustellen (§9(2a)BauGB). Man kann sich auf einfache Bebauungspläne beschränken, d. h. die Festsetzung von Baugebieten gemäß BauNVO ist nicht erforderlich. Von dieser Möglichkeit soll im Bereich 1 (und im unbeplanten Teil von Bereich 3) Gebrauch gemacht werden.

Bereich 1.1 entlang der Franckstraße und Stuttgarter Straße bis Kehlstraße.

Dieser Bereich weist noch einen unmittelbaren optischen und auch fußläufigen Zusammenhang mit der Innenstadt (einschließlich Sämman) auf. Es handelt sich hier um eine kleinteilige Baustruktur. Es ist nicht zu erwarten, dass die weitere Entwicklung von zentrenrelevantem Einzelhandel sich nachteilig auf die Innenstadt auswirken könnte. Einschränkungen zum Einzelhandel sind somit nicht notwendig.

Bereich 1.2 entlang Hans-Krieg-Straße und Stuttgarter Straße (östlich Sämman/ Kehlstraße)

Der optische und auch fußläufige Bezug zur Innenstadt ist nicht mehr gegeben. Es sind einige größere zur Umnutzung vorgesehene oder geeignete Flächen vorhanden. Die Ansiedlung von weiterem zentrenrelevanten Einzelhandel würde der Innenstadt eher schaden und ist deshalb auszuschließen. Dagegen ist die Ansiedlung von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel – durchaus auch großflächiger – erwünscht – vor allem zur allgemeinen Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion von Vaihingen. Durch die Lage an der Hauptverkehrsstraße ist auch eine gute Erschließung gegeben. Zudem sind diese Flächen aufgrund der relativ hohen Immissionsbelastung für Wohnen sehr problematisch. Ausnahmsweise kann Einzelhandel, der dem täglichen Bedarf dient und eine Verkaufsfläche von 50 qm pro Gebäude nicht überschreitet, zugelassen werden. Dies ist im Hinblick auf die relativ starke Prägung mit Wohnen vor allem aber den beidseitig angrenzenden Wohngebieten vertretbar. Der Bereich 1.2 sollte hier nicht schlechter gestellt werden als ein „Reines Wohngebiet“ im Wolfsberg oder auf dem Röthenhard, wo z. Bs. ein Bäckerladen regelmäßig zulässig ist..

Bereich 1.3 - zwischen Bereich 1.1. und 1.2.

Dieser Bereich ist bereits heute stark durch Wohnen geprägt. Durch die zentrale aber auch vergleichsweise ruhige Lage zeichnet sich dieser Bereich als Wohnstandort aus und es spricht nichts dagegen, wenn sich hier ein reines Wohngebiet entwickelt. Die Erschließungsbedingungen sind für den Einzelhandel eher ungünstig. Für diese Bereiche ist Einzelhandel grundsätzlich auszuschließen. Dies berührt nicht den Bestandschutz (z. B. Fahrradgeschäft) .

Ausnahmsweise kann Einzelhandel, der dem täglichen Bedarf dient und eine Verkaufsfläche von 50 qm pro Gebäude nicht überschreitet, zugelassen werden. Auch hier gilt, dass der Bereich nicht schlechter gestellt werden soll als ein „Reines Wohngebiet“.

Bereich 2 – Misch- und Gewerbegebiete „Flosch“ und „Wolfsberg“ (entlang Stuttgarter Straße)

Dieser Bereich ist vollständig mit Bebauungsplänen belegt. Er ist stark durch (auch zentrenrelevanten und großflächigen) Einzelhandel geprägt. Die Verkaufsfläche überwiegt deutlich jene der Innenstadt und stellt latent eine Gefährdung der Innenstadt als Einkaufsstandort dar. Andererseits handelt es sich hier um den Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel gemäß Zielen des Regionalplans. Zentrenrelevanter Einzelhandel ist grundsätzlich auszuschließen.

Sofern großflächiger (nicht zentrenrelevanter) Einzelhandel realisiert werden soll, bedarf es der Ausweisung eines entsprechenden Sondergebietes. Erfahrungsgemäß werden wegen der Vielfalt des Sortimentsangebots in den „Randbereichen“ auch zentrenrelevante Sortimente betroffen sein. Es wird vorgeschlagen, sich dann an der Regelung des Regionalplans zu orientieren: max. 3 % der Verkaufsfläche und max. 350 m², wobei beide Werte Obergrenzen darstellen, die nicht überschritten werden dürfen. Zudem sollte bei diesen Sortimenten ein Bezug zu den Kernsortimenten vorhanden sein: z. Bs. Bettwäsche (= Heimtextilien = zentrenrelevant) als Ergänzung zu „Dänisches Bettenlager“ (= Möbel = nicht zentrenrelevanter Einzelhandelsbetrieb). Diese Überlegungen kommen aber erst bei einem konkreten Vorhaben und einer entsprechenden Bebauungsplanänderung zum Tragen.

Um den Einzelhandel unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit nicht schlechter zu stellen sollte hier eine analoge Regelung in den Bebauungsplanfestsetzungen (Gewerbe- oder Mischgebiet) getroffen werden. Für Einzelhandelsbetriebe unterhalb 800 m² Verkaufsfläche wäre als Obergrenze für zentrenrelevante Randsortimente ca. 10% und 30 m² anzusetzen.

Bereich 3 – Misch- und Gewerbegebiete Fuchslotz (nördlich Jauerniger und Aschmannstraße).

Bereich 3 ist weitgehend mit qualifizierten Bebauungsplänen überplant. Lediglich der Streifen nördlich der Jauerniger Straße ist unbepannter Innenbereich. Der Bereich 3 weist kaum Einzelhandelsnutzung auf und ist eindeutig durch produzierendes Gewerbe geprägt.

Dies soll erhalten bleiben, d. h. Einzelhandel ist grundsätzlich auszuschließen. Ausnahmsweise ist Einzelhandel im direkten betrieblichen Zusammenhang mit dem entsprechenden Gewerbebetrieb zulässig, soweit es sich um nicht zentrenrelevanten Einzelhandel handelt und dieser flächenmäßig untergeordnet ist.

Bereich 3.2 – Grundstücke nördlich der Jauerniger - und südlich der Gremppstr.

Aufgrund des südlich angrenzenden Wohngebietes kann für den Bereich 3.2 ausnahmsweise Einzelhandel, der dem täglichen Bedarf dient und eine Verkaufsfläche von 50 qm pro Gebäude nicht überschreitet, zugelassen werden.

Generelle Regelungen

Für die Unterscheidung zentren- / nichtzentrenrelevanter Einzelhandel ist der Sortimentskatalog des Einzelhandelskonzepts maßgebend (siehe Anhang 2).

Gemäß § 11 Bau NVO sind „großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können“ nur in Kerngebieten und Sondergebieten zulässig. Die Diskussion über die Zulässigkeit wird oft auf die Verkaufsfläche (800 m² als Grenze zur Großflächigkeit) reduziert und dabei übersehen, dass in einem Gewerbegebiet auch großflächiger Einzelhandel zulässig ist, sofern nachgewiesen wird, dass die o. g. Bedingungen berücksichtigt werden. Dies führt oft zu Streit, wenn von dem Vorhabenträger ein entsprechendes „Gutachten“ vorgelegt wird. Um dies zu vermeiden und zur Klarstellung wird zukünftig „Einzelhandelsbetriebe mit über 800 m²“ grundsätzlich ausgeschlossen. Damit wären großflächige Einzelhandelsbetriebe (auch unter 800 qm), die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können immer noch ausgeschlossen. Allerdings wäre dann die Gemeinde in der Nachweispflicht.

Anhang 1

Beschluss des Gemeinderats vom 23.11.2006 über den Zielkatalog zum Einzelhandelskonzepts

1. Die nachfolgend beschlossenen Inhalte des Einzelhandelskonzepts sind Grundlage für Entscheidungen bezüglich künftiger Einzelhandelsansiedlungen.
2. Zielkatalog
 - 2.1 Die mittelzentrale Versorgungsfunktion vonVaihingen soll gestärkt werden.
 - 2.2 Die Nahversorgungsfunktion soll erhalten und gestärkt werden.
 - 2.3 Die Einzelhandelszentralität der Innenstadt sowie der Ortszentren soll erhalten und gestärkt werden.
 - 2.4 Die Einzelhandels-/Funktionsvielfalt der Innenstadt und der Ortszentren soll erhalten und gestärkt werden.
 - 2.5 Das Einzelhandelskonzept soll Investitionssicherheit (nicht Renditesicherheit) und Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen schaffen.
 - 2.6 Gewerbegebiete sind für Handwerk und produzierendes Gewerbe zu sichern.

Anhang (aus „Städtebauliches Konzept zur Steuerung des Einzelhandels in Vaihingen“, Jan. 2007)

Tab. 8: Sortimentsliste Mittelbereich Vaihingen gemäß „Einzelhandelskonzept für die Stadt Vaihingen an der Enz und die Gemeinden Eberdingen und Sersheim“, Büro Dr. Acocella, Lörrach, 26.06.2006

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Bastel- und Geschenkartikel	Bad-, Sanitäreinrichtungen und –zubehör
Bekleidung aller Art	Bauelemente, Baustoffe
(Schnitt-)Blumen	Beleuchtungskörper, Lampen
Briefmarken	Beschläge, Eisenwaren
Bücher	Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
Campingartikel	Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
Computer, Kommunikationselektronik	Büromaschinen (ohne Computer)
Drogeriewaren	Erde, Torf
Elektrogroßgeräte	Fahrräder und Zubehör
Elektrokleingeräte	motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör
Foto, Video	Farben, Lacke
Gardinen und Zubehör	Fliesen
Glas, Porzellan, Keramik	Gartenhäuser, -geräte
Haus-, Heimtextilien, Stoffe	Herde / Öfen
Haushaltswaren / Bestecke	Holz
Kosmetika und Parfümerieartikel	Installationsmaterial
Kunstgewerbe / Bilder und –rahmen	Küchen (inkl. Einbaugeräte)
Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle	Möbel (inkl. Büromöbel)
Leder- und Kürschnerwaren	Pflanzen und –gefäße
Musikalien	Rollläden und Markisen
Nähmaschinen	Werkzeuge
Nahrungs- und Genussmittel	Zäune
Optik und Akustik	Zooartikel
Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf	
Pharmazeutika	
Reformwaren	
Sanitätswaren	
Schmuck, Gold- und Silberwaren	
Schuhe und Zubehör	
Spielwaren	
Sportartikel einschl. Sportgeräte	
Tonträger	
Uhren	
Unterhaltungselektronik und Zubehör	
Waffen, Jagdbedarf	
Wasch- und Putzmittel	
Zeitungen / Zeitschriften	

Hinweis zur Berechnung der Verkaufsfläche (gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg vom 21.02.2001, Ziffer 2.2.4):

Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstiger Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.