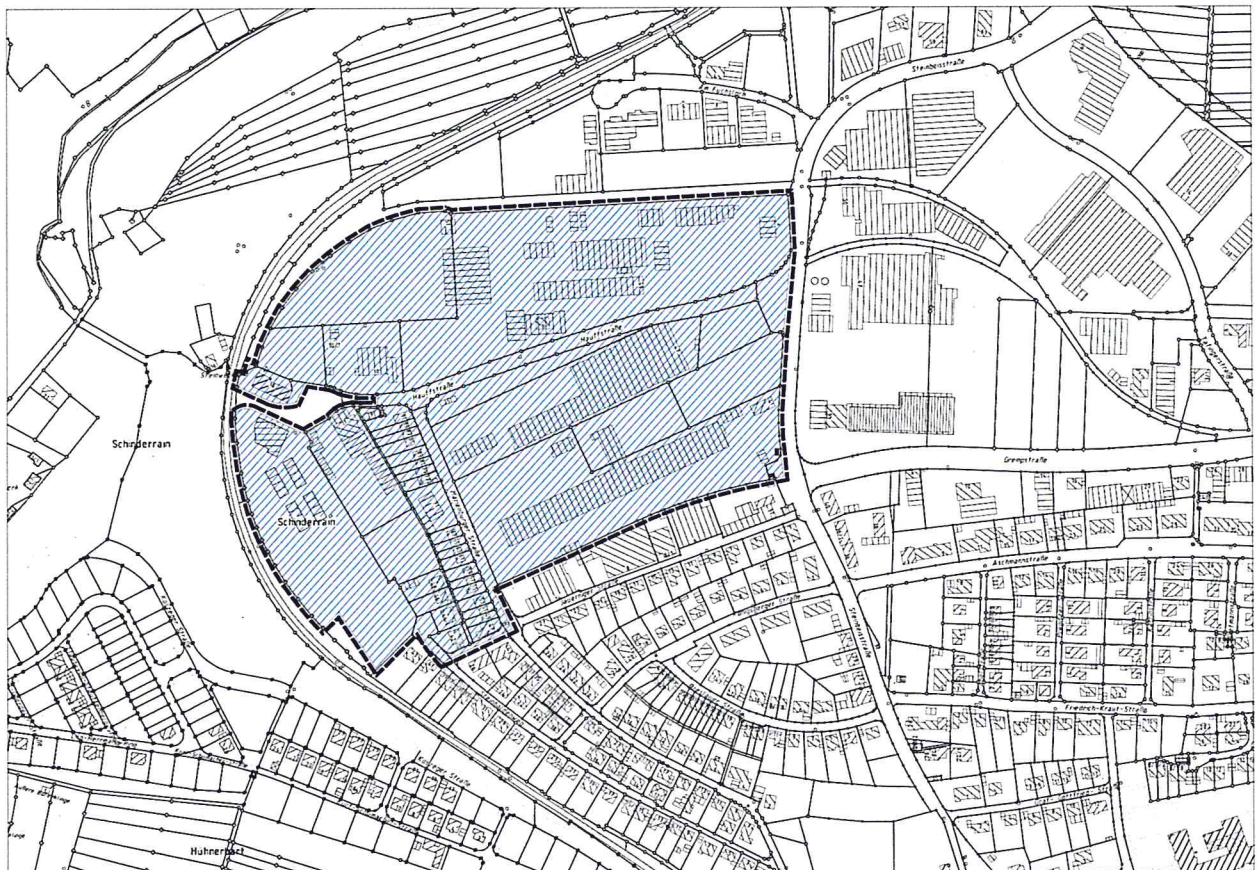


KREIS LUDWIGSBURG
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ
STADTTEIL VAIHINGEN, Pib. 1.3

BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften „FUCHSLOCH I, 3.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.

Es gab bereits eine Anfrage zur Umnutzung von Gewerbeflächen im Plangebiet Fuchsloch I, 2. Änderung. Dabei handelt es sich um gut $\frac{2}{3}$ der Fläche innerhalb des Karrees, das von der Steinbeis-, Hauff- und Marienburger Straße eingefasst wird. Die gewerblichen Gebäude sind vermietet und seit längerem untergenutzt. Es ist davon auszugehen, dass mit dem Interesse an dieser Fläche die Intention verfolgt wird, großflächigen Einzelhandel anzusiedeln. Es handelt sich um eine Fläche von ca. 4 ha. Hier könnte sich Einzelhandel (auch unter der Großflächigkeit) von erheblichem Gewicht entwickeln.

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 gemischte und 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 weitgehend identisch mit dem Bebauungsplan Fuchsloch I, 2. Änderung. Ausnahme: neue Straßen- und Fußwegeanbindung des Baugebietes Baresel.

Der Bebauungsplan Fuchsloch I, 2. Änderung weist im südlichen Teil ein eingeschränktes Gewerbegebiet aus. Im Norden weist der Bebauungsplan ein unbeschränktes Gewerbegebiet und im Westen ein Mischgebiet aus.

Die 2. Änderung datiert von 1998. Maßgebend ist die BauNVO 1990. Das bedeutet, dass großflächiger Einzelhandel (in der Regel über 800 m² Verkaufsfläche) in der Regel ausgeschlossen ist.

2.4 Verfahrensablauf

Einleitungsbeschluss	Gemeinderat: 25.10.2006
Entwurfsbeschluss	Gemeinderat: 02.05.2007

3. Beschreibung des Planungsgebiets

3.1 Lage und Abgrenzung

Im wesentlichen wird das Plangebiet im Westen und Norden durch Bahngleise (ehemalige Nebenbahn/WEG und Industriegleis), im Osten durch die Hauffstraße und im Süden durch die Jauerninger Straße bzw. durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung Jauerninger Straße 6 – 14 begrenzt.

3.2 Städtebaulicher Bestand

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut. In der Regel mit gewerblich genutzten Gebäuden, westlich der Marienburger Straße und östlich des Steinhaldenweges befindet sich Wohnbebauung (Einzel- und Reihenhäuser). Am westlichen Plangebietsrand liegt noch eine größere Grünfläche (Wiese, Bolzplatz und Kleingärten).

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 nichtzentrenrelevante 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	13,1	100

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 31.01.2007
Stadtplanungsamt

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 Regulationsanforderungen.

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 Sämann) 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 Sämann/ 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 Fuchsloch (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.