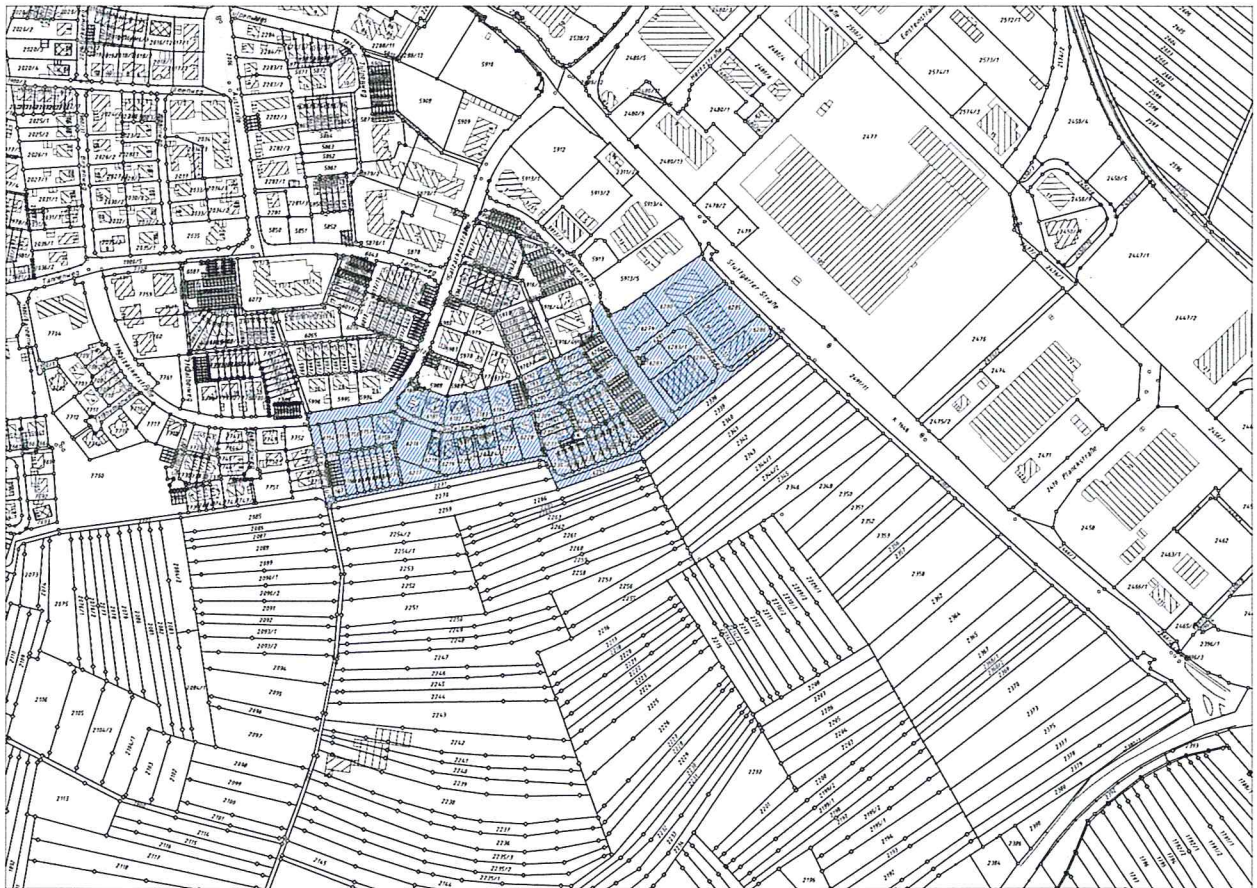


**KREIS LUDWIGSBURG**  
**STADT VAHINGEN AN DER ENZ**  
**STADTTEIL VAHINGEN, Plb. 1.6**

# **BEBAUUNGSPLAN „Wolfsberg III - Ost, 1.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 teilweise im Widerspruch zu den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes Vaihingen stehen.

## 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 noch im „Ergänzungsstandort“.

Dies bedeutet, großflächiger zentrenrelevanter Einzelhandel ist grundsätzlich unzulässig. Sonstiger großflächiger Einzelhandel ist dagegen grundsätzlich zulässig. 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).

Der FNP stellt eine Wohnbaufläche und eine gewerbliche Baufläche im Geltungsbereich dar.

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 Bebauungsplan datiert aus dem Jahre 1997. Er trifft keine Regelungen zum Einzelhandel.

## 2.4 Verfahrensablauf

Einleitungsbeschluss und Entwurfsbeschluss - Gemeinderat: 02.05.2007

## 3. Beschreibung des Planungsgebiets

### 3.1 Lage

Das Plangebiet bildet einen Teil des südlichen Ortsrandes Vaihingens. Der östliche gewerbliche Teil liegt unmittelbar gegenüber dem stark von Einzelhandel geprägten Gewerbegebiet Flosch.

### 3.2 Städtebaulicher Bestand

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut. Im östlichen Teil mit gewerblicher Nutzung. Ansonsten mit Wohnnutzung.

Im Plangebiet befinden sich keine zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen:

## 4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Die Bebauungsplanänderung trifft ausschließlich Festsetzungen zum Einzelhandel und auch nur für das Gewerbegebiet.

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 Gewerbegebiet soll grundsätzlich in seinem Charakter erhalten bleiben. Der Einzelhandel hat bisher keine Bedeutung und soll auch zumindest im zentrenrelevanten Bereich nicht weiter entwickelt werden.

Aufgrund des unmittelbar westlich angrenzenden Wohngebietes wurde im Gewerbegebiet ausnahmsweise Einzelhandel der Nahversorgung und des täglichen Bedarfs zugelassen (mit Flächenbegrenzung), um insbesondere kleinere Läden wie z. B. Bäcker oder Metzger nicht grundsätzlich auszuschließen.

Nichtzentrenrelevantem Einzelhandel wurde in einem deutlich untergeordneten Umfang noch zentrenrelevante Sortimente zugestanden. Dieses Gebiet soll nicht schlechter gestellt werden als andere vergleichbare Gebiete. Vom Umfang des zulässigen zentrenrelevanten Einzelhandels sind keine nachteilige Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten.

Das Wohngebiet wurde nicht in die Änderung mit einbezogen, wie auch in anderen vergleichbaren Bereichen. Aufgrund der Bestandsituation und den bereits bestehenden planungsrechtlichen Rahmenbedingungen sind für die Innenstadt negative Entwicklungen beim Einzelhandel nicht zu erwarten.

## 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	3,6	100

Aufgestellt: Stadtplanungsamt, Vaihingen an der Enz, 16.02.2007

## **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 Bestandsschutz (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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wäre als Obergrenze für zentrenrelevante Randsortimente ca. 10% und 30 m<sup>2</sup> 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 Grempr.**

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>“ 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.