



5. VORSCHLAG FÜR EINEN ZIELKATALOG DER EINZELHANDELSKONZEPTION FÜR VAIHINGEN, EBERDINGEN UND SERSHEIM

Das vorhandene Baurecht ermöglicht auf der Basis der Baunutzungsverordnung, die Einzelhandelsentwicklung in Vaihingen, Eberdingen und Sersheim auf Grund städtebaulicher Zielsetzungen räumlich zu steuern⁵⁰. Auch wenn der neue § 34 (3) BauGB die Problematik ungewollter Entwicklungen in Innenbereichen reduziert, können die Kommunen dabei nur reaktiv handeln. Für eine aktive Steuerung sind B-Pläne und die entsprechenden Festsetzungen unerlässlich.

Für die künftige Entwicklung - sowohl quantitativ als auch räumlich - ist es erforderlich, Ziele für die funktionale Entwicklung der Kommunen insgesamt und der Innenstadt sowie der Ortszentren zugrunde zu legen. Dabei hat die Erfahrung mit der Erarbeitung zahlreicher Einzelhandelskonzepte für verschiedene Städte und Gemeinden gezeigt, dass die Oberziele für die verschiedenen Kommunen weitgehend identisch sind.

Entsprechend wird in diesem Kapitel der Vorschlag für einen Zielkatalog dargestellt, welcher der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Vaihingen, Eberdingen und Sersheim zugrunde zu legen ist.

Diese Zielvorschläge beziehen sich räumlich zum einen auf die Gesamtstadt Vaihingen mit ihrer mittelzentralen Funktion, auf die Gemeinden Eberdingen und Sersheim mit ihrer (Nah-)Versorgungsaufgabe und zum anderen auf die Innenstadt und die Ortszentren und die sonstigen zentralen Bereiche. Diese Oberziele wurden dem planungsrechtlichen Konzept (vgl. Kap. 7.2ff.) zugrunde gelegt.

Der Zielkatalog wurde in der projektbegleitenden Arbeitsgruppe vorgestellt und gemeinsam als Grundlage für das Konzept vereinbart.

5.1 STÄRKUNG DER MITTELZENTRALEN VERSORGENGSFUNKTION VON VAIHINGEN

Ein bedeutendes Ziel eines Einzelhandelskonzeptes ist die Erhaltung und Stärkung der durch die Landesplanung zugewiesenen zentralörtlichen Funktion der Gesamtstadt. Vaihingen nimmt seine Funktion als Mittelzentrum im Bereich des Einzelhandels derzeit nur bedingt wahr: Per Saldo fließt mehr als ein Fünftel der örtlichen Kaufkraft aus der Stadt ab (vgl. Kap. 4.1.1.3). Deshalb ist der Schwerpunkt bei der

⁵⁰ Vgl. dazu zusammenfassend Acocella, D., 2004, a.a.O., S. 56ff.



Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion zu sehen. Vaihingen soll (außerhalb der wohnungsnah zu erbringenden Grundversorgung) seinen Mittelbereich so weit versorgen, dass die Einwohner nicht auf Angebote außerhalb angewiesen sind.

5.2 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER NAHVERSORGUNGSFUNKTION

Flächendeckend, d.h. auch in den Gemeinden Eberdingen und Sersheim sowie in den Stadtteilen soll eine wohnungsnah Versorgung ermöglicht werden. Eine flächendeckende Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs (Nahversorgung) - insbesondere im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel dient auch der Verkürzung der Wege (vgl. Kap. 5.6).

Werden - wie üblich - lediglich Betriebe mit mehr als 200 qm Verkaufsfläche berücksichtigt, so zeigen sich im Mittelbereich Vaihingen deutliche Bereiche, in denen keine fußläufige Nahversorgungsmöglichkeit besteht (vgl. Kap. 4.4.3). Entsprechend geht es in erster Linie darum, die bestehenden Nahversorgungsangebote zu erhalten. Wieweit eine Stärkung möglich ist, ist insbesondere vor dem Hintergrund der Einwohnerzahlen und der seitens der Betreiber von Lebensmittelbetrieben geforderten zunehmenden Mindestbetriebsgrößen zu klären. In den kleineren Stadtteilen geht es künftig aus diesem Grund um die Schaffung alternativer Nahversorgungsmöglichkeiten.

5.3 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER EINZELHANDELSZENTRALITÄT DER INNENSTADT SOWIE DER ORTSZENTREN

Die europäische Stadttradition weist der Innenstadt bzw. dem Ortszentrum eine herausgehobene Funktion zu. Die Konzentration städtebaulicher und infrastruktureller Investitionen auf die Innenstadt von Vaihingen und insbesondere auf das Ortszentrum von Sersheim zeigt den Stellenwert, den die Kommunen dem Ziel der Entwicklung der Innenstadt bzw. des Ortszentrums bereits in der Vergangenheit zugemessen haben.

Das Ziel der Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität der Innenstadt bzw. der Ortszentren kann aus der Bedeutung des Einzelhandels für die Entwicklung dieser zentralen Bereiche abgeleitet werden: Hauptmotiv für den Besuch einer Innenstadt ist nach wie vor das Einkaufen (vgl. Abb. 7, S. 27). Innerhalb der Innenstadt von Vaihingen sowie des Ortszentrums von Sersheim und unmittelbar an beide



angrenzend gibt es verschiedene räumliche Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel.

In Eberdingen stellt sich die Frage, wie das eher schwache Ortszentrum (vgl. Kap. 4.2.2) gestärkt werden kann: Ziel sollte eine solche Stärkung in jedem Fall sein.

5.4 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER EINZELHANDELS-/ FUNKTIONSVIELFALT DER INNENSTADT UND DER ORTSZENTREN

Neben der Zentralität - also der vorrangig quantitativen Komponente - soll auch die Vielfalt an Funktionen in der Innenstadt und den Ortszentren erhalten und gestärkt werden: Eine Mischung von Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur und Wohnen sollte angestrebt werden.

Daneben sollte der Einzelhandel insbesondere in der Innenstadt von Vaihingen von verschiedenen Betriebstypen geprägt sein, welche die eigene Identität der Innenstadt formen.

Die Passantenbefragung hat eine im Vergleich zu anderen Städten niedrige Aufenthaltsdauer ergeben, die zumindest z.T. auf fehlende Koppelungsmöglichkeiten zurückzuführen sind (vgl. Kap. 4.1.2.7.2). Entsprechend ist die Vielfalt des Einzelhandels sowohl hinsichtlich Branchen wie auch hinsichtlich Betriebstypen zu stärken, aber auch die Vielfalt der sonstigen Angebote.

5.5 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER IDENTITÄT DER INNENSTADT VON VAIHINGEN SOWIE DER ORTSZENTREN VON EBERDINGEN UND SERSHEIM

Die Identität einer Innenstadt bzw. eines Ortszentrums wird durch verschiedene Faktoren (Einzelhandels- und Dienstleistungsmix, Architektur etc.) geprägt, die es zu erhalten und zu stärken gilt. Vor allem im Hinblick auf den zunehmenden kommunalen Wettbewerb ist die Entwicklung bzw. Stärkung eines klaren Profils von wesentlicher Bedeutung. Das äußere Erscheinungsbild (Städtebau und Architektur) einer Innenstadt bzw. eines Ortszentrums gewinnt angesichts der zunehmenden Filialisierung im Handel und der damit verbundenen zunehmenden Uniformität der Waren- bzw. Geschäftspräsentation an Gewicht.

In Vaihingen wird durch die Kombination aus Schloss und hervorragend erhaltener und sanierter Altstadt eine einzigartige Identität gebildet, die auch langfristig durch einen attraktiven Branchenmix ergänzt werden sollte. Die Identität sollte bei einer Stärkung der Vielfalt nicht verloren gehen.



5.6 VERKÜRZUNG DER WEGE ("STADT/ GEMEINDE DER KURZEN WEGE")

Kurze Wege innerhalb eines zentralen Bereiches tragen dazu bei, dass Dichte entsteht. Eine kompakte Innenstadt mit kurzen Wegen ist eine wichtige Voraussetzung für die Entwicklung und das Entstehen lebendiger urbaner Räume.

Bezogen auf die gesamte Stadt/ Gemeinde bzw. den gesamten Raum des Mittelbereichs kommt kurzen Wegen insbesondere im Hinblick auf die Nahversorgung Bedeutung zu (vgl. Kap. 5.2): Zum einen zur Ermöglichung der Versorgung auch für immobilere Teile der Bevölkerung, zum anderen zur Vermeidung überflüssigen Verkehrs sowie der dadurch verursachten Umweltbelastungen.

5.7 SCHAFFUNG VON INVESTITIONSSICHERHEIT (NICHT RENDITESICHERHEIT) INSGESAMT

Jede potenzielle Investition ist in erheblichem Ausmaß von den Rahmenbedingungen abhängig, die z.T. von der Stadt bzw. Gemeinde geschaffen werden können. Dabei werden Investitionen wahrscheinlicher, wenn (politische) Risiken "ungerechtfertigter Wettbewerbsvorteile" vermieden werden. Damit kann (und soll) jedoch keine Renditesicherheit erreicht werden: Im wettbewerblichen Wirtschaftssystem bleibt jede Investition mit unternehmerischen Risiken verbunden.

Wenn also mit einem Einzelhandelskonzept ein Schutz der Innenstadt bzw. der Ortszentren assoziiert wird, so nur in dem Sinne, dass diese vor "unfairem Wettbewerb" geschützt werden sollen. Ansonsten hat das Planungsrecht wettbewerbsneutral zu sein.

5.8 SCHAFFUNG EINER ENTSCHEIDUNGSSICHERHEIT FÜR STÄDTEBAULICH ERWÜNSCHTE INVESTITIONEN

Eng mit dem vorstehenden Ziel verbunden ist die Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen (z.B. Gebäudesanierung). Zur Förderung solcher Investitionen ist ebenfalls ein verlässlicher Rahmen erforderlich.

5.9 SICHERUNG VON GEWERBEGBIETEN FÜR HANDWERK UND PRODUZIERENDES GEWERBE

Ein weiteres Ziel ist es, die mit Hilfe des Baurechts geschaffenen Gewerbegebiete der eigentlichen Zielgruppe, nämlich Handwerk und Produzierendem Gewerbe zur Verfügung zu stellen. Diese können häufig nicht mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden mithalten.