



## 1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Die Stadt Vaihingen an der Enz (knapp 28.900 Einwohner<sup>1</sup>) ist im Landesentwicklungsplan 2002 als Mittelzentrum am Rand des Verdichtungsraumes Stuttgart ausgewiesen<sup>2</sup> und liegt an der Landesentwicklungsachse Stuttgart - Ludwigsburg/ Kornwestheim - Bietigheim-Bissingen/Besigheim - Vaihingen an der Enz (- Mühlacker)<sup>3</sup>. Im Mittelbereich (neben der Stadt selbst Eberdingen, Oberriexingen und Sersheim<sup>4</sup>) leben gut 43.500 Einwohner.

Vaihingen an der Enz besteht neben der Kernstadt aus acht siedlungsstrukturell eigenständigen Stadtteilen.

In der Stadt war im Jahr 2005 die Entscheidung über die Erweiterung eines Lebensmittelmarktes zu treffen. Als Grundlage für diese Entscheidung hatte das Büro Dr. Acocella ein Einzelhandelsgutachten erarbeitet<sup>5</sup>.

Um von derartigen Einzelfallentscheidungen weg, hin zu einer durchgängigen Konzeption zu kommen, die eine Grundlage für die künftige Einzelhandelsentwicklung bietet, hat die Stadt Vaihingen an der Enz (im Weiteren nur Vaihingen) vor dem Hintergrund, dass eine Fortschreibung des FNP vorbereitet wird<sup>6</sup>, das Büro Dr. Acocella beauftragt ein Einzelhandelskonzept zu erstellen.

Die zum Mittelbereich von Vaihingen gehörenden Gemeinden Eberdingen (rd. 6.480 Einwohner), Oberriexingen (rd. 3.020 Einwohner) und Sersheim (5.140 Einwohner) erstellen als Verwaltungsgemeinschaft gemeinsam den Flächennutzungsplan.

---

<sup>1</sup> Sämtliche Einwohnerzahlen vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg, Stand 30.09.2005. Die von der Stadt mit Stand April 2006 übermittelten Zahlen liegen unter diesem Wert.

<sup>2</sup> LEP 2002, S. 86 sowie S. 72.

<sup>3</sup> Ebd. S. 101. Diese stellt die Verbindung zur Landesentwicklungsachse Pforzheim - Mühlacker (- Vaihingen an der Enz) dar (ebd. S. 103).

<sup>4</sup> Ebd. S. 88.

<sup>5</sup> Büro Dr. Acocella: Einzelhandelsgutachten für die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes an der Kehlstraße (Ecke Hans-Krieg-Straße) in der Stadt Vaihingen an der Enz, Lörrach, Mai 2005.

<sup>6</sup> Vgl. hierzu insbes. auch Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Ziff. 4.1: "Bei der Aufstellung beziehungsweise Änderung von Flächennutzungsplänen muss im Erläuterungsbericht eine Darlegung des Bestandes zentraler Einrichtungen einschließlich Einzelhandelsschwerpunkten und zu deren beabsichtigter Fortentwicklung erfolgen. ... Ohne ausreichende Thematisierung der Steuerung der zentralen Einrichtungen, namentlich der Einzelhandelsgroßprojekte, ist dem Flächennutzungsplan die Genehmigung zu versagen, da er der Grundanforderung, für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den vorausehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen darzustellen, nicht gerecht wird."



Aus diesem Grund haben auch die Gemeinden Eberdingen und Sersheim sich dem von der Stadt Vaihingen beauftragten Einzelhandelskonzept angeschlossen. (Die Gemeinde Oberriexingen hat sich hingegen nicht angeschlossen.)

Allerdings ging die Beauftragung unterschiedlich weit: Während in Sersheim ebenso wie in Vaihingen eine Einzelhändlerbefragung gewünscht wurde, bildete die Grundlage für die Ist-Situation in Eberdingen der im vergangenen Jahr im Hinblick auf das erwähnte Gutachten des Büros Dr. Acocella erfasste Bestand.

Hintergrund für Einzelhandelskonzepte ist die durch das Baurecht geschaffene Möglichkeit, die Einzelhandelsentwicklung räumlich zu steuern, wenn damit städtebauliche Ziele erreicht werden sollen. Voraussetzung ist eine umfassende planerische Konzeption, die eine Einzelhandelsuntersuchung zur Grundlage hat.

Im Rahmen eines solchen Konzeptes ist die Frage zu beantworten, wie und wo sich in den drei Gemeinden der Einzelhandel entwickeln sollte, um seiner lokalen Versorgungsfunktion gerecht zu werden, ohne dabei vorhandene Stadtstrukturen negativ zu beeinflussen. Andererseits ist zu klären, wie sich die Stadt Vaihingen als Mittelzentrum mit einer regionalen Versorgungsfunktion zukünftig positionieren sollte.

Aus der Ausgangslage ergeben sich zunächst folgende Arbeitsschritte:

- Ermittlung der derzeitigen Versorgungssituation von Vaihingen als Mittelzentrum, sowie von Eberdingen und Sersheim
- Entwicklungsbedarf des Einzelhandels in den Städten des Mittelbereichs bis zum Jahr 2015,
- städtebaulich-funktionale Abgrenzung der Einzelhandelsinnenstadt von Vaihingen sowie der Ortszentren von Eberdingen und Sersheim,
- städtebaulich-funktionale Ansätze zur Weiterentwicklung der Innenstadt sowie der Ortszentren.

Neben der Sicherung der zentralörtlichen Funktion und der Erhaltung der Entwicklungsfähigkeit der Innenstadt zeichnet sich auch in Vaihingen und den übrigen Gemeinden des Mittelbereichs - wie mittlerweile vielerorts - die Notwendigkeit ab, die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sicherzustellen. Dies gilt ins-



besondere für die Stadtteile außerhalb der Kernstadt, aber auch für Eberdingen und Sersheim insgesamt. Insofern sind folgende Arbeitsschritte für ein über das Einzelhandelskonzept hinausgehendes Nahversorgungskonzept notwendig:

- Darstellung der derzeitigen Nahversorgungssituation,
- nahversorgungsbezogene Entwicklungsmöglichkeiten unter gegebenen Bedingungen,
- Erarbeitung von Rahmenbedingungen zur Sicherung der Nahversorgungsfunktion,
- ggf. Überprüfung alternativer Nahversorgungsmöglichkeiten,
- Erarbeitung eines Nahversorgungskonzeptes.

Im Hinblick darauf, dass sich aus den Arbeiten für ein Einzelhandelskonzept - sozusagen nebenbei - eine Vielzahl an Hinweisen auf mögliche Handlungsfelder für ein Stadtmarketing ergibt und dass Einschätzungen der Einzelhändler durch Kundeneinschätzungen ergänzt werden sollten, wurde auch eine Passantenbefragung beauftragt.

Die Untersuchung beinhaltet damit neben den für ein Einzelhandelskonzept notwendigen Arbeitsschritten (Ist-Analyse, künftige Entwicklung: Ziele, Prognose, räumliche Entwicklung; Maßnahmenkonzept) auch städtebauliche Maßnahmenvorschläge und ein Handlungskonzept für weitere Akteure: Die Innenstadtentwicklung ist Ergebnis des Zusammenwirkens verschiedener Maßnahmen unterschiedlicher Akteure.

Für die Erarbeitung des Gutachtens wurde eine projektbegleitende Arbeitsgruppe installiert, die sich aus Vertretern der Stadt Vaihingen, der Werbegemeinschaft Vaihingen (WGV), der Vaihinger Aktion Innenstadt (VAI), des örtlichen Einzelhandels und der IHK zusammensetzte. Diese Arbeitsgruppe diskutierte beispielsweise die inhaltliche Vorgehensweise, die Fragebögen, die Prognoseannahmen sowie Zwischenergebnisse. Die jeweils vorgestellten Grundlagen und Zwischenergebnisse wurden durch die Arbeitsgruppe - ggf. nach einer Korrektur - als Grundlage zur weiteren Bearbeitung bestimmt. Erfahrungsgemäß beschleunigt ein solches Vorgehen die anschließende Umsetzung.