



STADT WIESLOCH

FB 5 / FG 5.11 / Stadtentwicklung
5.11 / Frank Schröter
Tel.: 84-348

Vorlage Nr.	24/2017
-------------	---------

Aktenzeichen:	613.2703
---------------	----------

6

Tagesordnungspunkt:

Einzelhandelsentwicklung in Nußloch
hier: Stellungnahme des Doppelzentrums Wiesloch-Walldorf

Beratungsfolge:

Ausschuss für Technik und Umwelt

08.02.2017 öffentlich

Vorangegangene Beratungen:

Vorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Technik und Umwelt stimmt einer Stellungnahme des Doppelzentrums Wiesloch-Walldorf zur Einzelhandelsentwicklung in Nußloch entsprechend der Anlage zur Vorlage zu.

Bürgerinformation/Bürgerbeteiligung:

Ja

In Form von:

Pressemitteilung

Ausführliche Informationen auf der Internetseite (Pläne/Hintergrundwissen etc)

Information an Anwohner/Anwohnerinnen bzw. Betroffenen

Info-Veranstaltung

Bürgerbeteiligung durch:

Nein

Begründung:

Beschluss des Ortschaftsrats:

Finanzierung:

Begründung:

Die Städte Walldorf und Wiesloch wurden mit Schreiben vom 27.10.2016 darüber informiert, dass die Gemeinde Nußloch beabsichtigt, den vorhandenen Einzelhandelsstandort im Bereich Walldorfer Straße/Bismarckstraße zu erweitern. Es wird angestrebt, an dem Standort des bestehenden REWE-Marktes, der eine Verkaufsfläche (VK) von ca. 1.600 m² besitzt, einen Lebensmitteldiscounter mit einer VK von ca. 1.400 m² und einen Drogeriemarkt mit einer VK von rund 700 m² anzusiedeln. Begründet wird dies im Wesentlichen zur Sicherung der örtlichen Nahversorgung. So seien in Nußloch in den letzten Jahren im Ortskern Flächen mit Artikeln des täglichen Bedarfs verloren gegangen.

Nach einer ersten Vorstellung der Planung in den zuständigen Ausschüssen beider Städte fand zur Thematik am 21.12.2016 im Rathaus Wiesloch ein Gespräch statt, an welchem neben den Verwaltungsspitzen beider Städte Vertreter von Regionalverband und Regierungspräsidium teilnahmen. Dabei wurde vereinbart, dass die Städte Wiesloch und Walldorf ihre jeweiligen Bedenken gegenüber der Planung als Stellungnahme des Doppelzentrums Wiesloch-Walldorf formulieren.

Anlage:

Stellungnahme des Doppelzentrums Wiesloch-Walldorf, Entwurf vom 24.01.2017

Sachbearbeitende Fachgruppe 5.1:	Handzeichen: 	Datum: 25.01.2017
Mitzeichnung durch FBL 5:	Handzeichen: 	Datum: 25.01.2017
Zustimmung Gleichstellungsstelle:	Handzeichen: 	Datum: 25.01.2017
Zustimmung BM:	Handzeichen: 	Datum: 25.01.2017
Zustimmung OB:	Handzeichen: 	Datum: 25.01.17



Doppelzentrum **Wiesloch-Walldorf**



Doppelzentrum Wiesloch-Walldorf, Postfach 1465, 69185 Walldorf

Regierungspräsidium Karlsruhe

Referat 21 – Raumordnung, Baurecht,

Denkmalschutz

z.Hd. Frau Friede

76247 Karlsruhe



Wiesloch - Walldorf, 24.01.2017

Ihr Ansprechpartner:

Fachbereich:

Durchwahl:

Aktenzeichen: (bitte bei Antwort angeben)

Einzelhandelsentwicklung in Nußloch

Sehr geehrte Frau Friede,
sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für das Gespräch vom 21. Dezember 2016 mit Ihnen, Frau Friede, und Herrn Hopfau vom Regionalverband Rhein-Neckar zur Einzelhandelsentwicklung in Nußloch und die Möglichkeit, Ihre Sicht auf das Anliegen dargestellt zu bekommen. Wir hatten dabei auch vereinbart, zur geplanten Entwicklung Stellung zu nehmen und Ihnen ein paar Aspekte aus Sicht der benachbarten Städte hierzu aufzuzeigen.

Dies wollen die Städte Walldorf und Wiesloch als regionalplanerisches Doppelzentrum gemeinsam tun. Im Grundsatz will sich das Doppelzentrum mit den Städten Walldorf und Wiesloch nicht gegen eine geregelte und geordnete Weiterentwicklung des Einzelhandels und der Sicherung der Nahversorgung in Nußloch stellen. Das Doppelzentrum Wiesloch-Walldorf erkennt die Notwendigkeit der Sicherstellung der Nahversorgung in Nußloch für die dortige Wohnbevölkerung an.

Es ist dabei nicht Aufgabe der Städte Walldorf und Wiesloch, sich zu allen raum-

ordnerischen Fragenstellungen zu äußern oder zu Verfahrensfragen Stellung zu nehmen.

Vielmehr gehört die Klärung der Frage, welche Verfahren notwendig sind und ob im konkreten Einzelfall ein Zielabweichungsverfahren notwendig ist, zum Zuständigkeitsbereich des Regierungspräsidiums Karlsruhe.

Auf der Nahversorgung und der Bereitstellung eines entsprechenden Einzelhandelsangebotes liegt auch in unseren beiden Kommunen des Doppelzentrums ein hohes Augenmerk. Auch die Städte Walldorf und Wiesloch haben in den letzten Jahren versucht, die Nahversorgung der Bevölkerung entsprechend aufzustellen und auch nach den regionalplanerischen Kriterien als Mittelzentrum zu entwickeln. Dabei lag der Fokus darauf, Nahversorgung gut zu integrieren, sie nahe an die Wohnbevölkerung zu bringen. Dies trägt dazu bei, motorisierte Verkehrsbeziehungen beim Einkauf für den täglichen Bedarf zu reduzieren und eine gute Nahversorgung zu gewährleisten.

Dabei ist es nicht Ziel und Aufgabe der Städte Walldorf und Wiesloch, der Gemeinde Nußloch hinsichtlich ihrer planerischen Ziele auf ihrer Gemarkung Hinweise zu geben oder Vorgaben zu machen. Es ist aber notwendig, die Frage der Auswirkungen auf die eigenen Stadtgebiete und den jeweiligen Einzelhandel zu beleuchten.

Im Rahmen der von Nußloch aufgeworfenen Fragestellung der Stellungnahme wurden auch die gemeinderätlichen Gremien einbezogen. Dabei wurden auch aus deren Reihen Bedenken hinsichtlich der geplanten Entwicklung in Nußloch formuliert. Diese Bedenken sollen daher aufgezeigt werden, damit im Rahmen der geplanten Entwicklung diese Belange in einer Gesamtabwägung Berücksichtigung finden können.

Aspekte aus Walldorfer Sicht:

In Walldorf konnten die Einzelhandelsstandorte gezielt als integrierte Standorte entwickelt werden. Dabei wurde in den letzten Jahren ein erheblicher Aufwand betrieben, diese Standorte in das Stadtgebiet und an den Wohnstandorten auch räumlich zu integrieren. Dabei orientieren sich die Angebote stark an der Nachfrage in Walldorf selbst. Insbesondere wurde darauf geachtet, dass keine Agglomerationssituationen entstehen, sondern die Zentralität der Innenstadt erhalten und unterstützt wird. Der zentralen Funktion und Bedeutung der Innenstadt Walldorfs soll damit Rechnung getragen und das Zentrum langfristig gestärkt

werden.

Das Gutachten, welches uns die Gemeinde Nußloch zur Verfügung gestellt hat, sieht keine Beeinträchtigung der Stadt Walldorf jenseits der marktüblichen Effekte vor. Diese Einschätzung wird aus Sicht der Stadt Walldorf nicht vollumfänglich geteilt. Das Gutachten spricht selbst von „Agglomerationseffekten“, was die geplante Situation beleuchtet und auch einen nicht unkritischen Aspekt benennt, dass durch die Kopplung von Vollsortimenter, Discounter und einem ergänzenden Drogeriemarkt eine Agglomeration mit unterschiedlichen Sortimenten entsteht. Eine solche Agglomeration mit einem gut angebundenen oberirdischen Stellplatzangebot kann sicherlich eine Ausstrahlung auch über Nußloch hinaus entwickeln. Da der Standort ohne die Nutzung einer innerörtlichen Straße über die Kreisstraße von Walldorf aus oder über die Anbindung an die B3 erreicht werden kann, entsteht ein attraktives Angebot auch für die Walldorfer Bevölkerung, insbesondere für die einwohnerstarken Quartiere des Walldorfer Ostens. Der geplante Einzelhandelsstandort liegt dabei lediglich vier Autominuten vom Walldorfer Osten entfernt. Um vergleichsweise den Drogeriemarkt an der Drehscheibe im Zentrum Walldorf anfahren zu können, werden dabei mindestens ähnliche Zeiträume benötigt.

An der Drehscheibe ist zur Parkierung ein Tiefgarage anzufahren und der Drogeriemarkt kann erst über den Aufgang auf dem Drehscheibenplatz erreicht werden. Der Drogeriemarkt an der Drehscheibe hat dabei eine Verkaufsfläche unter 600m² und steht nicht in Kombination mit einem Angebot eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels. Daher dürfte eine Einzelhandelsagglomeration an der Kreisstraße nach Nußloch für die Bevölkerung im Walldorfer Osten eine gewisse Attraktivität entwickeln. Hier ist es durchaus denkbar, dass stärkere Effekte, als die genannten marktüblichen Effekte im Bereich von 5 % der Umsatzverschiebungen, entstehen. Der Drogeriemarktstandort an der Walldorfer Drehscheibe wurde mit viel Aufwand im Rahmen eines Sanierungsgebietes mit der Errichtung des Ärztehauses geschaffen, um die Zentralität der Walldorfer Innenstadt zu stärken. Parkierungssituation wie auch die Anlieferung sind hier gegenüber Situationen bei großflächig angelegten Einzelhandelsstandorten schwieriger und für Kunden und Betreiber mit deutlich höherem Aufwand verbunden. Daher können Angebote mit leichterer Parkierung, größeren Verkaufsflächen und gut erreichbarer und komfortabler Andienung in unmittelbarer Erreichbarkeit ein konkurrenzierendes Angebot darstellen. Dabei ist die Ergänzung des geplanten Einzelhandelsstandortes mit dem Sortiment Drogeriemarkt nicht unkritisch.

Daher sollte diese Fragestellung im Rahmen der weiteren Betrachtungen und Untersuchungen zur Entwicklung des Einzelhandels Nußloch Betrachtung finden. Auch die Frage der Integration des Einzelhandelsstandortes, welcher von Westen her nicht über innerörtliche Straßen erfolgt, kann ebenfalls durchaus kritisch betrachtet werden.

Aspekte aus Wieslocher Sicht:

Aus Sicht der Stadt Wiesloch wird die Konzentration mehrerer Einzelhandelsbetriebe im Bereich Bismarckstraße/Walldorfer Straße in Nußloch kritisch gesehen. Seit Ende der 80er Jahre hat die Stadt Wiesloch die bestehenden Gewerbegebiete am westlichen Rand der Stadt bewusst mit dem städtebaulichen Ziel überplant, eine Ansiedelung von weiteren Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten auszuschließen, um eine Stärkung der Versorgung zentrumsnah und in Nähe zu Wohnstandorten zu erreichen. Es ist davon auszugehen, dass dadurch die Ansiedelung neuer Märkte an integrierten Standorten unterstützt wurde. Zu nennen sind hier beispielsweise der Lidl-Markt in der Bahnhofstraße, sowie der Penny-Markt in der Schloßstraße. Somit findet Nahversorgung in Wiesloch über das Stadtgebiet verteilt statt und nicht an einem Standort konzentriert.

Die Planung der Gemeinde Nußloch könnte dazu führen, dass die Versorgung mit Lebensmitteln und anderen Artikeln des täglichen Bedarfs mittelfristig auf einen einzigen Standort im Süden von Nußloch in einer städtebaulichen Randlage konzentriert wäre. Dies lässt aus Sicht der Stadt Wiesloch Auswirkungen auf den Penny-Markt in der Schloßstraße befürchten. Ein weiterer Standort im Norden von Nußloch, wie dies ursprünglich vorgesehen war, wäre für die Nahversorgung in Nußloch sicherlich zielführender. Darüber hinaus wären dann auch die Auswirkungen und Effekte auf Wiesloch – insbesondere auf den Penny-Markt in der Schloßstraße – geringer.

Den Städten Walldorf und Wiesloch ist bewusst, dass auch Nußloch als Gemeinde mit über 10.000 Einwohnern ohne zentralörtliche Funktion in der Regionalplanung eine funktionierende Nahversorgung für ihre Bevölkerung benötigt und sicherstellen muss. Dies wird im Grundsatz auch mitgetragen und unterstützt. Dennoch sollte auch zwischen den durchschnittlichen Einzelhandelsflächen je Einwohner in einer Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion und zu den zur Verfügung stehenden Einzelhandelsflächen in einem Mittelzentrum, wie dem Doppelzentrum Wiesloch-Walldorf, eine Relation hinsichtlich der raumordnerischen Bedeutung gegeben sein. Effekte auf die Funktion und den Bestand der Einzel-

handelsstandorte und Segmente in unseren Städten sollten ausgeschlossen werden.

Daher möchten wir sowohl die Gemeinde Nußloch wie auch das Regierungspräsidium bitten, diese Aspekte bei der Bewertung und Entwicklung der Einzelhandelsflächen in Nußloch im Rahmen der notwendigen Verfahren und Prozesse mit zu berücksichtigen. Das Doppelzentrum Wiesloch-Walldorf will seinen zentralörtliche Funktionen entsprechen und dies entsprechend aufrechterhalten. Beide Städte stehen im Grundsatz der Entwicklung der Nahversorgung in der Nachbargemeinde für deren Wohnbevölkerung positiv gegenüber. Wir möchten Sie dennoch bitten, die genannten Anregungen aus Sicht des Doppelzentrums im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und uns als Doppelzentrum über den weiteren Verfahrensgang zu informieren.

Eine Kopie des Schreibens geht auch der Gemeinde Nußloch zu.

Mit freundlichen Grüßen

Christiane Staab
Bürgermeisterin
Stadt Walldorf

Dirk Elkemann
Oberbürgermeister
Stadt Wiesloch