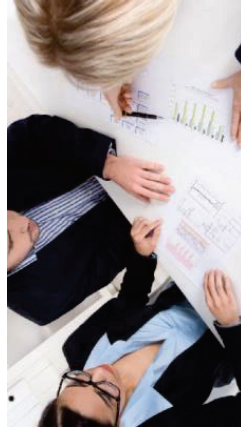




Gutachterliche Begleitung zur Weiterentwicklung des „Otto-Quartiers“ in Wendlingen am Neckar – Bewertung möglicher Einzelhandelsnutzungen



Im Auftrag von: Stadt Wendlingen am Neckar
Projektleitung: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck
Projektbearbeitung: M. Eng. Stadtplanung Arian Zekaj
Datum: 21.12.2021

Vorbemerkung

Im November 2021 erhielt die GMA, Gesellschaft für Markt – und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, den Auftrag der Stadt Wendlingen am Neckar zur gutachterlichen Begleitung der Weiterentwicklung des „Otto-Quartiers“. Zu prüfen sind potenziell verträgliche Einzelhandelsnutzungen, die sich in das Entwicklungskonzept des „Otto-Quartiers“ einfügen.

Für die Bearbeitung der Studie standen der GMA Veröffentlichungen des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg und des Auftraggebers zur Verfügung. Sämtliche dem vorliegenden Gutachten zugrunde liegenden Ausgangsdaten wurden von den Mitarbeitern der GMA nach bestem Wissen erhoben, mit der gebotenen Sorgfalt aufbereitet und nach neuesten wissenschaftlichen Standards ausgewertet. Die Untersuchung dient der Vorbereitung für kommunalpolitische Entscheidungen in Wendlingen am Neckar.

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung und Ausgangslage	4
2. Makrostandort Wendlingen am Neckar	5
3. Mikrostandort „Otto-Quartier“	6
3.1 Lageposition	6
3.2 Verkehrsanbindung und Vernetzung mit der Wendlinger Innenstadt	8
3.3 Standortumfeld	9
3.4 Einzelhandelsstruktur im Standortumfeld	10
3.5 Geplantes Nutzungskonzept „Otto-Quartier“	11
4. Entwicklungsziele der Wendlinger Innenstadt und des „Otto-Quartier“	12
5. Ableitung geeigneter Einzelhandelsnutzungen für das „Otto-Quartier“	13
6. Umsetzung	18
7. Best-practice Beispiel	21

1. Aufgabenstellung und Ausgangslage

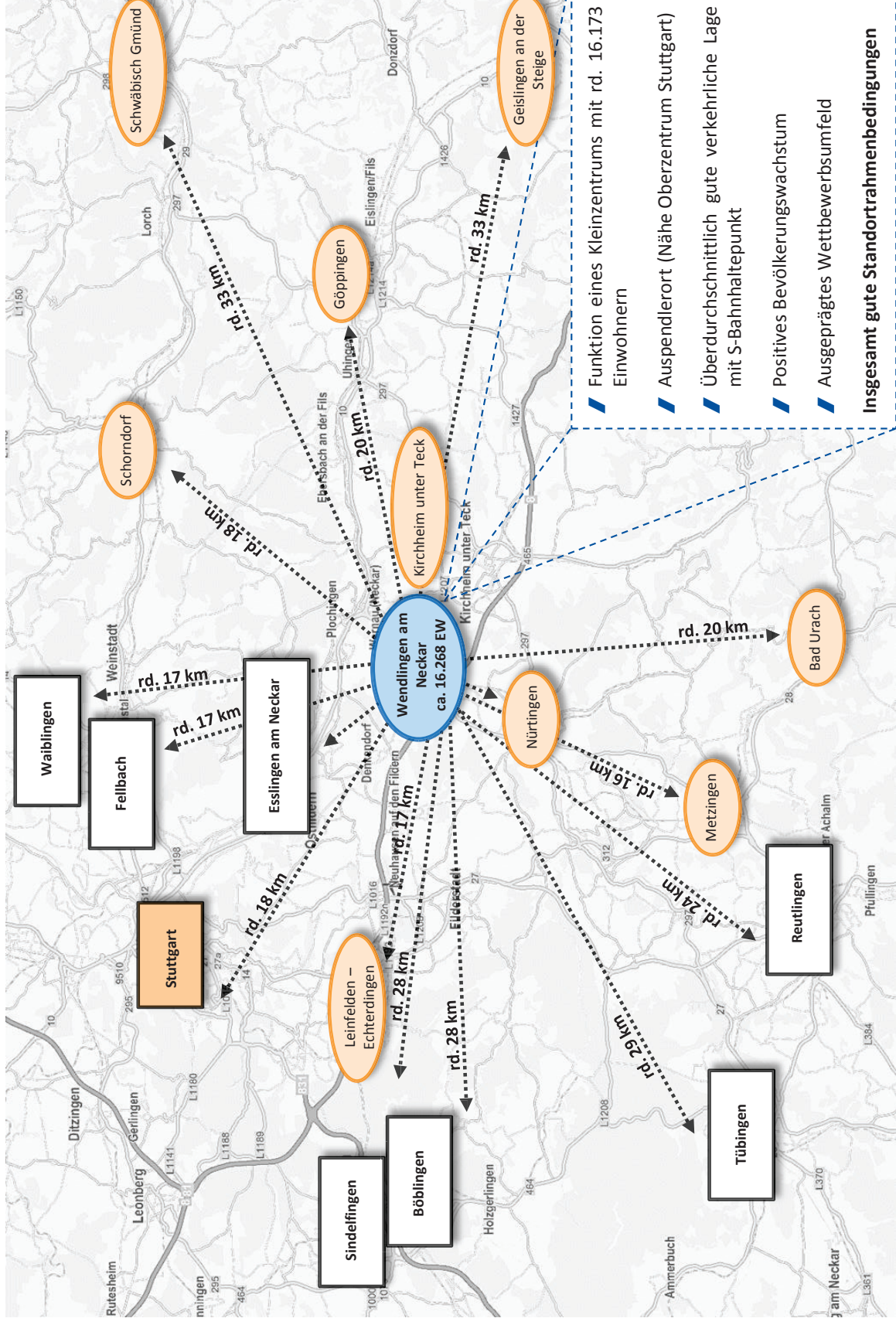
Das mit 10 ha sehr große Otto-Areal bietet sowohl in den bestehenden Gebäuden als auch im Rahmen möglicher Neubauten umfassende Flächenangebote.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Überlegungen zur Entwicklung des „Otto-Quartiers“ soll eine Analyse und Bewertung möglicher Einzelhandelsnutzungen erarbeitet werden. Ausgangspunkt dafür sind die aktuellen städtebaulichen Entwürfe zur Anordnung und Größenstruktur der vorgesehenen Baukörper.

Entscheidend für die Art und den Umfang möglicher Einzelhandelsnutzungen sind dabei auch die Wechselwirkungen mit der Innenstadt. Aufgrund der mangelnden Anbindung an die Innenstadt soll auf dem Otto-Quartier keine parallele, konkurrierende Entwicklung zur Innenstadt forciert werden. Vielmehr soll das Otto-Quartier eine eigenständige, ergänzende Funktion für den Gesamtstandort Wendlingen eröffnen.

2. Makrostandort Wendlingen am Neckar

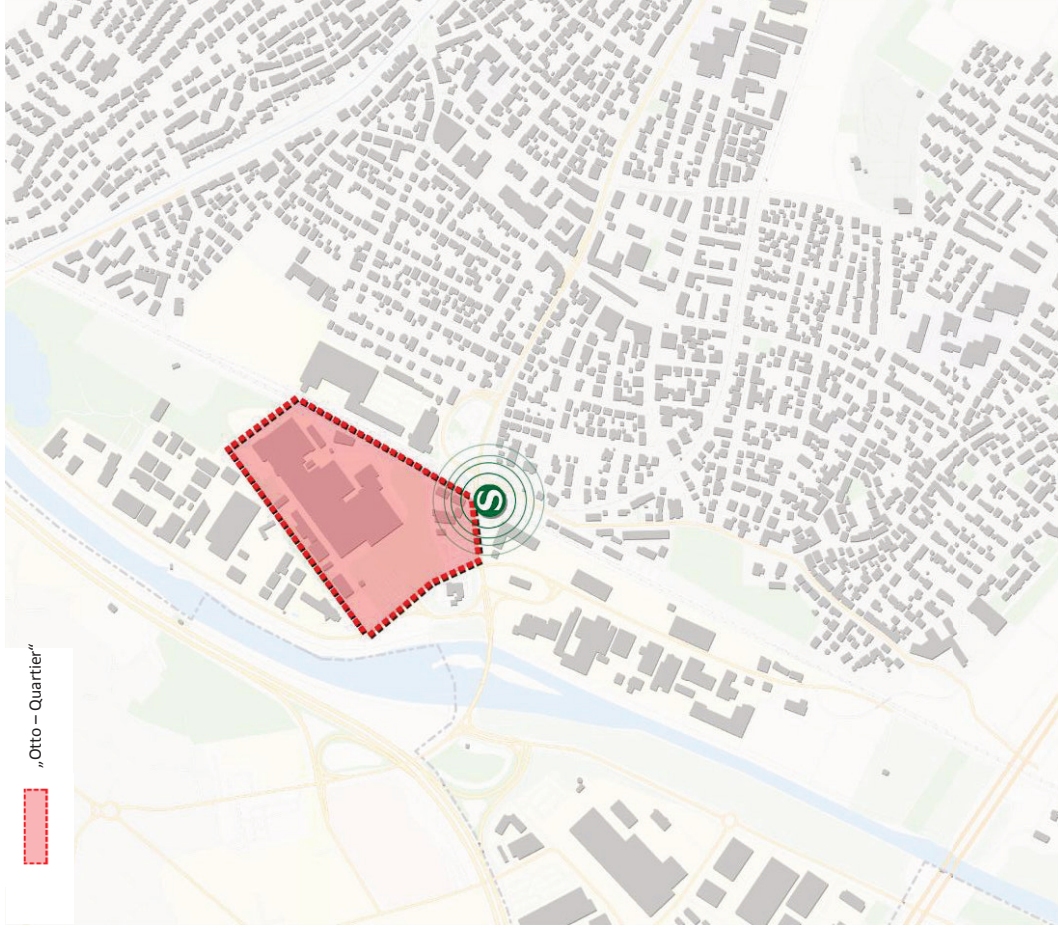
Karte 1: Lage der Stadt Wendlingen am Neckar im Raum (Entfernungsangaben in km Luftlinie)



3. Mikrostandort „Otto-Quartier“

3.1 Lageposition und bisherige Nutzung

Karte 2: Mikrostandort „Otto-Quartier“

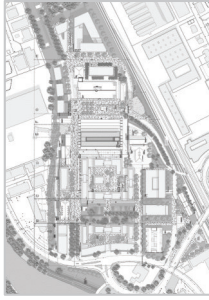


Der Untersuchungsstandort „Otto-Quartier“ liegt am westlichen Siedlungsrand der Kernstadt von Wendlingen. In nördlicher Richtung wird der Standort durch gewerbliche Nutzungen begrenzt. In westliche Richtung trennt der Verlauf des Neckars bzw. die Bundesstraße 313 und in östlicher Richtung der Verlauf der Bahntrasse das Areal von der übrigen Siedlungsstruktur in Wendlingen. Weitere charakteristische Umfeldnutzungen sind zum einem der direkt angrenzende Bahnhof südlich des Standorts sowie das östlich hinter dem Verlauf der Bahntrasse angrenzende „Behr-Areal“. Der Standort zeichnet sich insbesondere durch seine hervorragende verkehrliche Lage aus. Positiv zu bewerten sind v.a. die Nähe zum Bahnhof sowie die unmittelbare Anbindung an das Hauptstraßennetz von Wendlingen.

Es handelt sich zwar um eine zentral in der Siedlungsstruktur von Wendlingen gelegenen Standort, der jedoch aufgrund seiner „abgetrennten Lage“ durch Neckar, Bahn und B 313 eine sogenannte „Inselage“ aufweist.

Das Otto-Gelände mit rd. 10 Hektar bietet zahlreiche Möglichkeiten für die geplante Entwicklung eines innenstadtnahen urbanen Quartiers, in dem hochwertige Arbeitsplätze in attraktiven Gebäuden entstehen sollen. Derzeit wird die Fläche vielseitig, aber unstrukturiert genutzt. Ziel der Stadt Wendlingen ist es, unter Berücksichtigung des bestehenden Grünbestandes sowie der historischen Bauqualität einen neuen Stadtteil zu entwickeln. Die gute verkehrliche Lage sowie die Nähe zum Bahnhof von Wendlingen sprechen für das Areal. Erste mögliche angedachte Nutzungen sind unter anderem ein Gewerbepark, ein Technologiezentrum, Wohnparks und Freizeitareale. Derzeit wird das Gelände durch Betriebe aus dem Gewerbe- und Textilssektor geprägt, dies sind u.a.:

- /// Otto Textil GmbH
- /// Melchior Textil GmbH
- /// Luxorette Haustextil GmbH



Kurzcharakteristik Otto-Areal

- /// Konversionsfläche
- /// Historische Bausubstanz vorhanden
- /// Mischnutzung, v.a. Lager
- /// Wichtige Entwicklungsfläche

kein räumlich-funktionaler Zusammenhang erkennbar



Kurzcharakteristik Bahnhofsumfeld

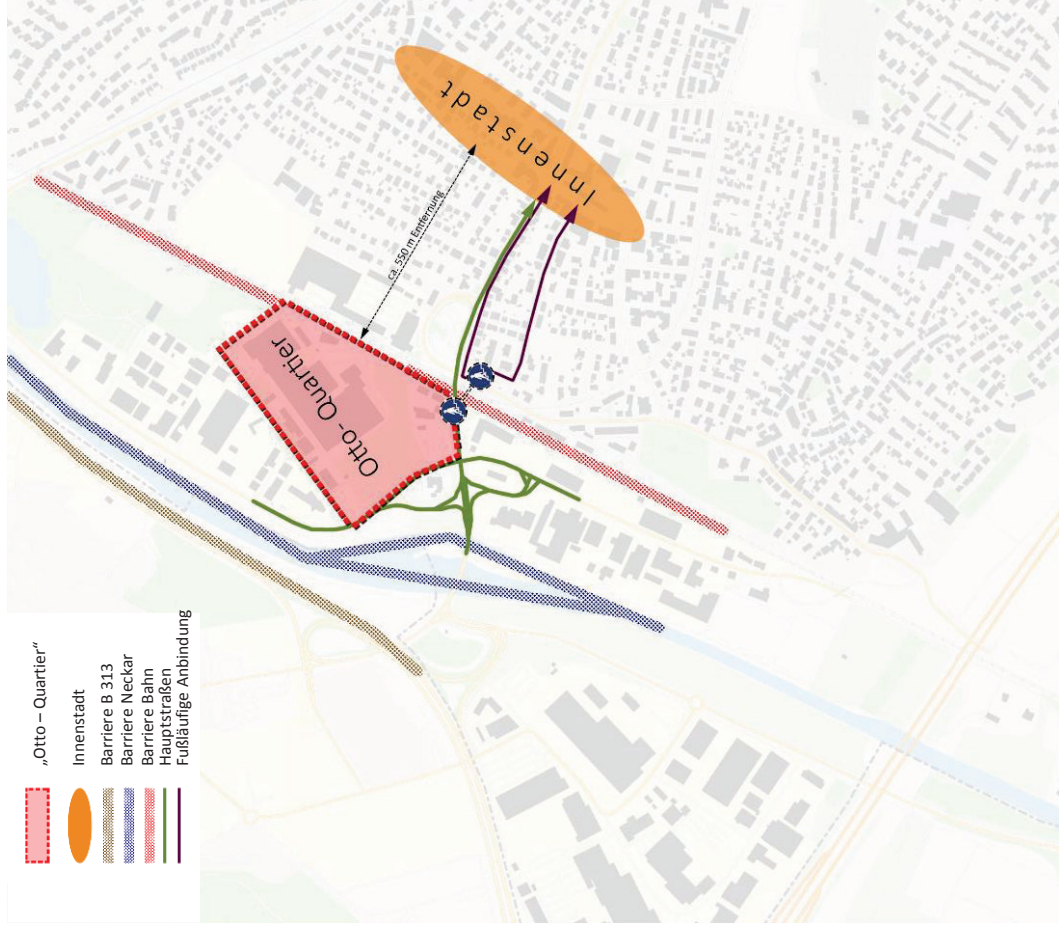
- /// Hohe Anzahl an ungeordneten Gewerbeflächen
- /// Keine gute Innenstadtanbindung
- /// Schlechte Querungsmöglichkeiten der Bahntrasse

Kurzcharakteristik Innenstadt

- /// Haupteinkaufslage der Stadt Wendlingen
- /// Relativ attraktiver Einzelhandelsbesatz
- /// Attraktive Handelsformate vorhanden
- /// Schlechte Anbindung zum Bahnhof

3.2 Verkehrsanbindung und Vernetzung mit der Wendlinger Innenstadt

Karte 3: Verkehrs- und fußläufige Verbindung „Otto-Quartier“ und Wendlinger Innenstadt

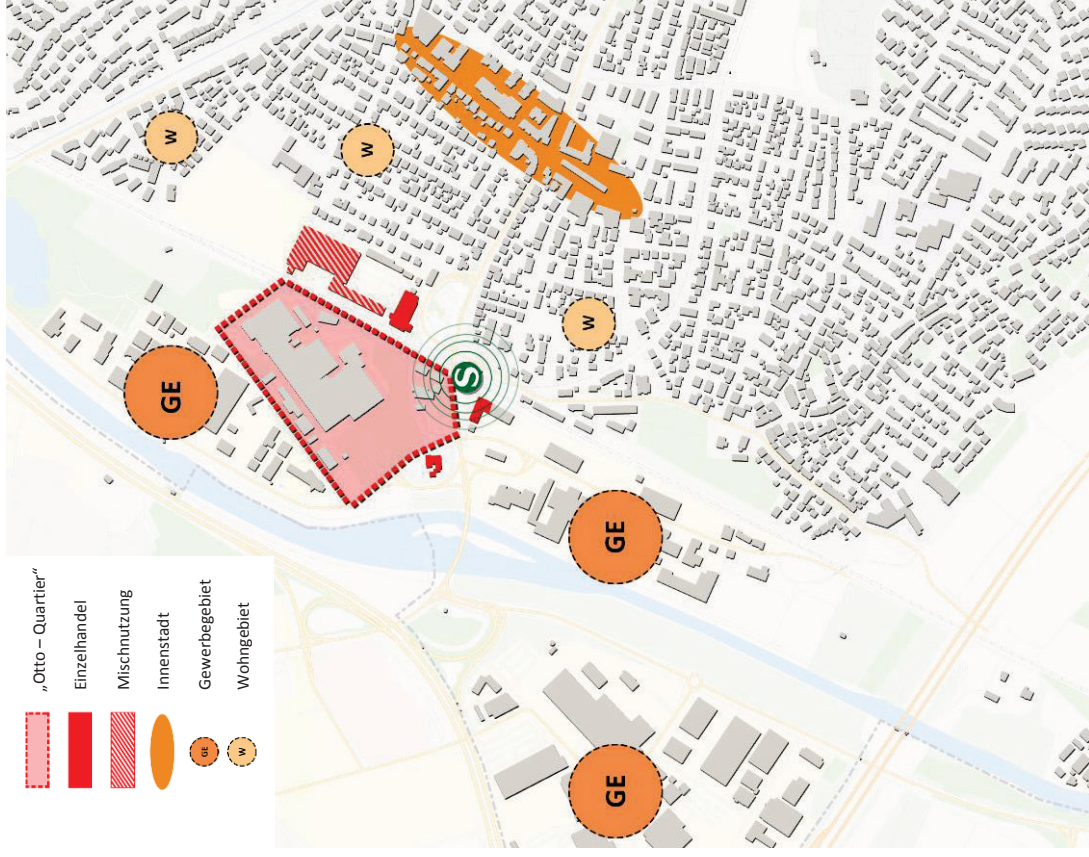


Durch die unmittelbare Anbindung zur Autobahn A8, Bundesstraße B 313 sowie die Nähe zum Wendlinger Bahnhof (S-Bahn- und Regionalverkehr) besitzt der Standort insgesamt eine sehr hohe Verkehrsgunst. Folgende Aspekte sind hervorzuheben:

- Die sehr gute Verkehrsanbindung bringt dem Standort jedoch auch Nachteile, etwa durch die hohe Lärm- und Emissionsbelastung des Straßen- und Schienenverkehrs. Diese beeinträchtigen die Qualität des Wohnens.
- Die Fuß- und Radwegeanbindung weist derzeit erhebliche Defizite auf. Derzeit ist die Querung der Bahntrasse unübersichtlich und für Besucher des Otto-Areals unattraktiv (Unterführung am Bahnhof). Dies könnte durch den Bau einer Brücke in Höhe des REWE-Parkplatzes deutlich verbessert werden.
- Gute Einsehbarkeit auf das „Otto-Quartier“ von der L 1200 bzw. der B 313.

3.3 Standortumfeld

Karte 4: Standortumfeldnutzungen Vorhabenstandort „Otto-Quartier“



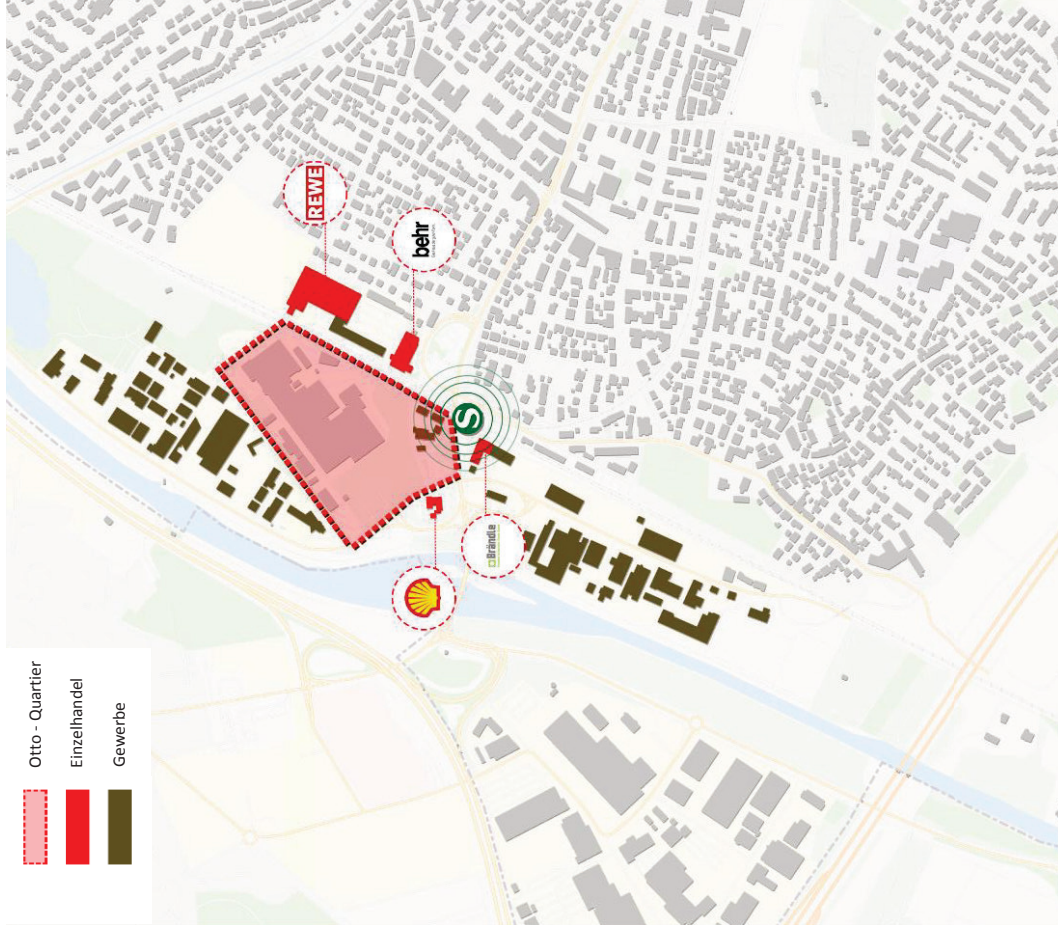
Das Standortumfeld des „Otto-Quartiers“ wird hauptsächlich durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Während im Westen gewerbliche Baustrukturen dominieren, begrenzt in östlicher Richtung der Verlauf der Bahntrasse den Standort. Weiter in Richtung Osten liegt das „Behr-Areal“ (Einzelhandel, Dienstleistung, gewerbliche Nutzungen). Im Süden liegt der Bahnhof von Wendlingen. Dem Verlauf der Heinrich-Otto-Straße folgend sind weitere gewerbliche Einrichtungen und Betriebe ansässig. Im Westen schneidet der Verlauf des Neckars und der Bundesstraße den Projektstandort von der übrigen Siedlungsstruktur ab. Insgesamt lässt sich festhalten:

- Das Standortumfeld des „Otto-Quartiers“ wird überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt.
- Der Standort liegt zwar zentral im Siedlungsgefüge von Wendlingen, ist jedoch aufgrund seiner „abgeschnittenen“ Lage als dezentraler Standort zu bewerten.

An den Standort angrenzend ist eine gut aufgestellte Nahversorgungslage mit Rewe vorhanden, d.h. es besteht kein konkreter Handlungsbedarf in Richtung Nahversorgung für das weitere Standortumfeld (Ausnahme: Läden zur Eigenversorgung des Gebietes im engeren Sinne)

3.4 Einzelhandelsstruktur im Standortumfeld

Karte 5: Einzelhandelsstruktur Standortumfeld „Otto-Quartier“



Folgende Einzelhandelsnutzungen sind im Standortumfeld des „Otto-Quartiers“ vorhanden:

- Rewe-Markt mit Bäckerei im Vorkassenbereich (östlich)
- Behr Möbel- und Einrichtungshaus (östlich)
- Baustoff-Brändle (südlich)
- Shell-Tankstellenshop (südlich)

Der nächstgelegene großflächige Einzelhandelsbetrieb ist der Rewe-Markt in östlicher Richtung. Ebenfalls ist auf das Einrichtungshaus Behr am Standort Rewe hinzuweisen. Durch die Trennwirkung der Bahnlinie lässt sich jedoch keine zusammenhängende Einzelhandelslage realisieren.

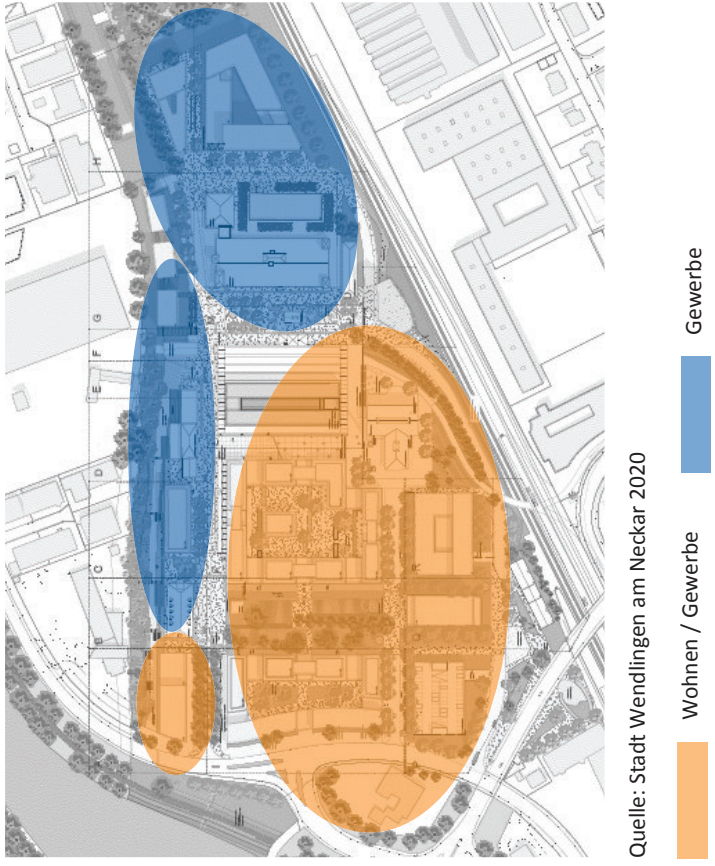
Eine gesamtstädtische Einzelhandelsfunktion für das Quartier lässt sich nur schwer argumentieren. Fokussiert werden sollten hingegen gesamtstädtisch verträgliche Nutzungen, welche sich primär auf die Zielgruppen des „Otto-Quartiers“ richten (Wohnen, Arbeitsplätze) und nicht in Konkurrenz zur Wendlinger Innenstadt stehen.

3.5 Geplantes Nutzungskonzept „Otto-Quartier“

Abbildung 1: Mögliche Nutzungskonzeption „Otto-Quartier“

Wohnen	ca. 290 Wohneinheiten	✓
Hochwertige Arbeitsplätze	Büros, Start-Up, Manufaktur	✓
Hotellerie / Gastronomie	Restaurant, Café, Hotel	✓
Kleinflächiger Einzelhandel	Lebensmittel-handwerk	✓

Abbildung 2: Aktuelles Nutzungskonzept „Otto-Quartier“



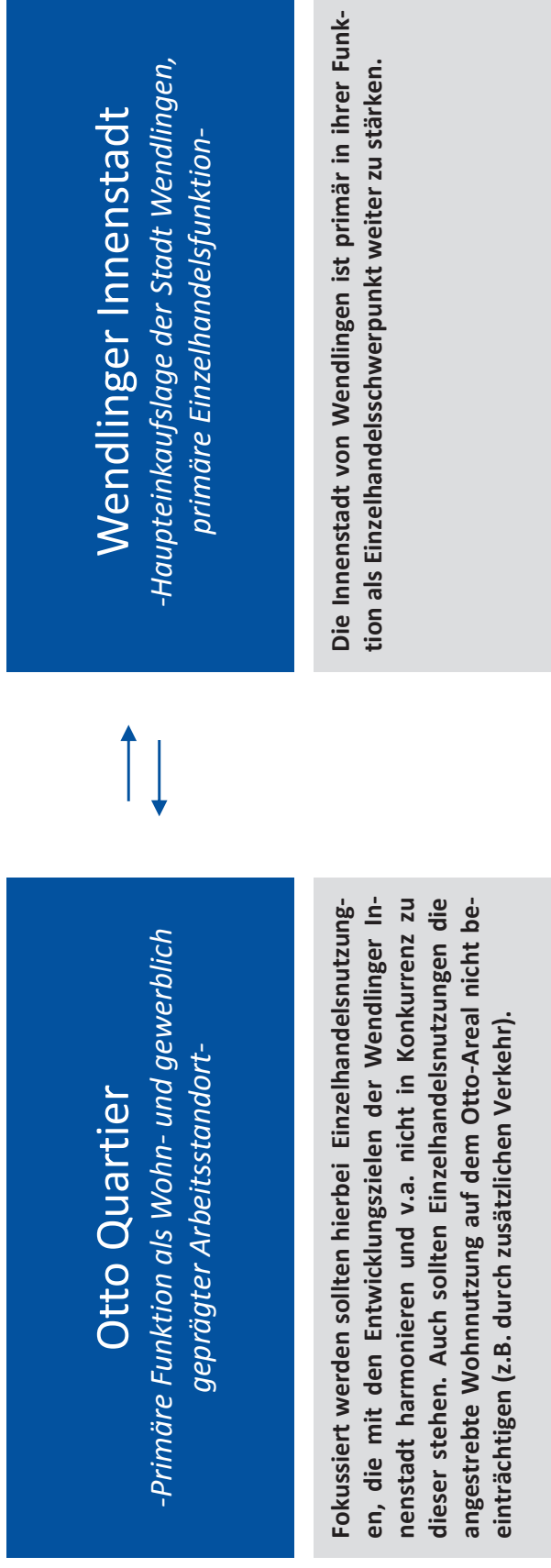
Das mögliche Nutzungskonzept auf dem Otto-Areal sieht ein Nutzungsverhältnis zwischen Wohnen und sonstigen Nutzungen von rd. 25 zu 75 % vor. Ebenfalls ist die Anbindung des Quartiers in Richtung Innenstadt Wendlingen sowie eine barrierefreie Querung der Bahntrasse wichtiger Bestandteil einer stadtverträglichen Entwicklung. In Richtung Osten trennt bisher der Verlauf der Bahntrasse das Areal vom übrigen Stadtgebiet Wendlingens. Ein räumlich - funktionaler Zusammenhang besteht derzeit nicht. Durch eine Fußgänger-/ Radwegebrücke auf Höhe des Rewe-Parkplatzes kann die Anbindung zwar verbessert werden, von einem „Zusammenwachsen“ der Einzelhandelslagen kann jedoch dennoch nicht gesprochen werden. Vor diesem Hintergrund ist die Integration von Einzelhandel (vgl. Abb. 2) kritisch zu sehen. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im rückwärtigen Bereich des „Otto-Quartiers“ würde zudem auch aus einzelhändlerischer Sicht wenig Sinn ergeben, da sowohl eine gute Einsehbarkeit bzw. anderweitige Faktoren wie Parkierungsflächen gegen die Lage innerhalb des „Otto-Quartiers“ sprechen. Die Integration von „größeren“ Einzelhandelsbetrieben an diesem Standort ist daher nicht zu empfehlen. Vielmehr sollte das Hauptaugenmerk auf gewerbliche Mischformen gelegt werden, bei denen Einzelhandel nur eine untergeordnete Rolle spielt, bzw. auf Einzelhandel der primär zur Versorgung des Gebietes dient.

4. Entwicklungsziele der Wendlinger Innenstadt und des „Otto-Quartiers“

Der Einzelhandelsbesatz der Stadt Wendlingen wird durch ein abgestuftes Netz von Einzelhandelslagen bestimmt. Folgende wesentliche Standortlagen sind in Wendlingen vorhanden:

- Innenstadt von Wendlingen
- Standort Aldi und Lidl
- Standort Kaufland

Ziel der Stadt Wendlingen ist es, den Handel in Wendlingen auf wenige Standorte zu konzentrieren, um ein „zerstreuen“ von Einzelhandelsnutzungen im Siedlungsgebiet zu vermeiden.



5. Ableitung geeigneter Einzelhandelsnutzungen für das „Otto-Quartier“

In den vorangegangenen Kapitel konnte herausgearbeitet werden dass das Otto-Quartier eine eigenständige, ergänzende Funktion für den Gesamtstandort Wendlingen eröffnen soll. Auch wurde die Integration von „größeren“ Einzelhandelbetrieben am Standort Otto-Quartier kritisch bewertet. Ausnahme bilden jedoch Betriebe die der Eigenversorgung des Gebietes im engeren Sinne dienen. Vor diesem Hintergrund können folgende Empfehlungen festgehalten werden:

Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel:

-  In Wendlingen sind derzeit drei Lebensmittelmärkte ansässig. Mit der Schließung des Edeka-Marktes in der Innenstadt hat sich die Situation im Lebensmittel Einzelhandel jedoch wesentlich verschlechtert. Folgen sind ein Defizit in der Nahversorgung für die umliegenden Wohngebiete sowie Einbußen der Frequenz in den Haupteinkaufslagen. In der Innenstadt ist derzeit nur ein Norma-Discounter ansässig, jedoch entspricht dieser sowohl hinsichtlich Erscheinungsbild als auch Verkaufsflächen-größe nicht mehr einem zeitgemäßen Marktauftritt. Potenzial in Wendlingen besteht aktuell ausschließlich im Bereich des spezialisierten Lebensmittelhandel. Denkbar ist prinzipiell die Realisierung eines Biosupermarktes.
-  Die bisherigen Überlegungen für das Otto-Quartier sahen vor, dass hier v. a. quartiersbezogene Einzelhandelsbetriebe, d. h. zur Versorgung des Quartiers dienende Betriebe, angesiedelt werden sollen. Durch eine umfangreiche Wohnbebauung (bis zu 900 Einwohner) und bis zu 2.000 Beschäftigte entsteht hier ein örtlicher Bedarf, der v. a. durch kleinflächige Angebote um den zentralen „Kesselplatz“ gedeckt werden soll.
-  Die Integration eines Biosupermarktes im Quartier, z. B. im südlichen Eingangsbereich in der Nähe zum Bahnhof und i. V. mit dem geplanten Parkhaus würde eine verkehrsgünstige Lösung ermöglichen. Jedoch ist festzuhalten, dass ein spezialisierter Biosupermarkt deutlich über die Versorgung des Gebietes hinausgeht.
-  Insgesamt sollten ausschließlich nicht-großflächige Betriebe realisiert werden. Im Bereich Lebensmittel ergeben sich zwei Optionen:
 -  Bäckerei (mit Café), Metzgerei (mit Mittagstisch) zur Versorgung des Gebietes.
 -  Biomarkt als spezialisierter Anbieter. Konventionelle Lebensmittelmärkte eigenen sich hingegen nicht bzw. könnten sich negativ auf vorhandene Strukturen in Wendlingen am Neckar auswirken.

- 
 Unstrittig ist, dass die Ansiedlung eines Biofachmarktes in der Größenordnung von 700 bis 800 m² Verkaufsfläche eine deutliche Aufwertung und Profilierung des Einzelhandelsstandortes Wendlingen insgesamt mit sich bringen würde. Wendlingen könnte das stark wachsende Potenzial des Biohandels zwischen den heute dominierenden Standorten Nürtingen, Kirchheim u. T. und Ostfildern an einem zentralen Standort bündeln. Mit dem Betrieb „Brennessel“ war Wendlingen auch in der Vergangenheit ein „Pionier“ im Biolebensmitteleinzelhandel. Diese Profilierung könnte prinzipiell durch die Ansiedlung eines größeren Biosupermarktes ausgebaut werden.
- 
 Jedoch ist insgesamt mit der Ansiedlung ein deutlich höheres Verkehrsaufkommen verbunden. Wie bereits in den vorangegangenen Kapiteln herausgearbeitet wurde, ist der Standort Otto-Quartier deutlich besser an das Verkehrsnetz angebunden (Bahnhaltestelle, L 1200) als die Wendlinger Innenstadt. Mit der Realisierung im Bereich des Otto-Quartiers kann eindeutig ein zusätzliches Verkehrsaufkommen in Richtung Innenstadt reduziert werden.
- 
 Ein Biosupermarkt würde nicht nur als Nahversorger für die umliegenden Wohngebiete fungieren, sondern hat regelmäßig auch ein überörtliches Einzugsgebiet. Vor diesem Hintergrund sind die mangelhaften Stellplatzkapazitäten am Standort Innenstadt negativ zu bewerten. Eine Integration im südlichen Bereich des Otto-Quartiers in Kombination mit dem geplanten Parkhaus wäre eine standortadäquate Lösungsoption. Zusätzlicher Synergieeffekt wäre eine Versorgung der Wohnbevölkerung und Beschäftigten am Standort. Außerdem würde ein gastronomisches Angebot (Mittagstisch) in Kombination mit einem Biolebensmittelmart den Standort nochmals profilieren.

Chancen für einen Biomarkt:

*Günstigere Stellplatz-
(Parkhaus)
und Verkehrssituation*

*Verkehrsvermeidung im
Wendlinger Stadtgebiet
bzw. in der Innenstadt*

*Versorgung für
Wohnbevölkerung und
Beschäftigte im Otto-
Quartier*

*Gesamtstädtische
Profilierung bzw.
Entwicklungschance für
Wendlingen am Neckar*

Lebensmittelhandwerk:

- Das Quartier bietet gute Voraussetzungen für kleinflächigen Einzelhandel. In erster Linie für Betriebe des Lebensmittelhandwerks, bzw. für Güter, die den täglichen Bedarf der Bewohner und der Beschäftigten decken, beispielsweise in Form von Bäckereibetrieben mit Außengastronomie. Damit lässt sich eine Optimierung der Versorgungswege bewerkstelligen (Stadt der kurzen Wege).

Biomarkt:

- Als spezialisierter Anbieter könnte sich die Stadt Wendlingen insgesamt als hochwertiger Versorgungsstandort profilieren.

Großflächiger Einzelhandel:

- Eignet sich nicht für das Otto-Quartier. Die Schaffung eines neuen Einzelhandelsschwerpunktes würde einen Gegenpol zur Innenstadt aufbauen, der eine Schwächung der Innenstadt und der dortigen Entwicklungsmöglichkeiten bedeuten würde. Dies entspricht nicht den Entwicklungszielen der Einzelhandelssteuerung in Wendlingen am Neckar (vgl. GMA-Gutachten „Aktualisierung der Sortimentsliste Wendlingen am Neckar“ 2019).

Mischformen:

- Das Areal eignet sich für Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe, die in Teilen auch im Einzelhandel tätig sind (wobei die reine Einzelhandelstätigkeit untergeordnet sein sollte; hierfür wird eine Begrenzung im Bebauungsplan vorgenommen).

Tabelle 3: Beispiele für potenzielle Nutzungen Otto-Areal (Einzelhandel)

	Kriterium	
 	Nahversorgung - kleinflächig -	Biomarkt, Bäckereibetrieb, Metzgerei: Z.B. mit Außengastronomie (evtl. Mittags- und Verpflegungsangebote)
	Mischformen	Goldschmied - Schmuckladen: Primär Schmuckreparaturen, in untergeordneter Form z. B. handgefertigte Schmuck- und Dekorationsartikel möglich
	Mischformen	Computerdoktor: Primär Computer- und Elektro Reparaturservice, als Ergänzung kleinteilige Elektroartikel zum Verkauf möglich
	Mischformen	Kaffeemaschinen - Reparaturservice: Primär Reparaturservice, in untergeordneter Form z. B. Verkauf von Kaffeemaschinenzubehör möglich
	Mischformen	Fahrrad-Reparaturservice: Z. B. kleinflächige Radwerkstatt, in untergeordneter Form ausschließlich Fahrradzubehör als Ergänzung im Verkauf
	Mischformen	Beauty-Salon: Einrichtung für kosmetische Behandlungen und kosmetische Artikel als Ergänzung im Verkauf
	Mischformen	Schreinereibetrieb: Primär Möbel- und Tischlerarbeiten, in untergeordneter Form Verkauf von Designermöbeln möglich

Der Fokus liegt eindeutig auf Dienstleistungs- und serviceorientierten Angeboten. Der Verkauf von Waren ist nur in untergeordneter Form zulässig und stellt lediglich eine betriebliche Ergänzung dar!

Zusammenfassend lässt sich für die Einzelhandelsentwicklung im „Otto-Quartier“ festhalten:

- Die Entwicklung des „Otto-Quartiers“ als zusätzlicher Einzelhandelsstandort bzw. als Gegenpol zur Innenstadt ist nicht zu empfehlen. Bereits im Jahr 2019 (GMA Gutachten „Aktualisierung der Wendlinger Sortimentsliste“) wurde die Stärkung der Innenstadt und des dortigen Einzelhandelsbesatzes als primäres Entwicklungsziel definiert.
- Die Schaffung eines neuen Einzelhandelsschwerpunktes würde einen Gegenpol zur Innenstadt aufbauen, der eine Schwächung der Innenstadt und der dortigen Entwicklungsmöglichkeiten bedeuten würde.
- Eine Möglichkeit wäre die Realisierung eines gemischten urbanen Quartiers, welches punktuell durch **kleinflächige Nahversorgungsbetriebe bzw. kleinflächige Mischformen** (z.B. Betriebe mit Überschneidungen aus Handwerk, Dienstleistung und Einzelhandel) ergänzt wird. Auch die Integration eines Biosupermarktes ist positiv zu bewerten, da dieser nicht nur das Otto-Quartier sondern den gesamten Einzelhandelsstandort Wendlingen attraktivieren kann.
- Die Integration von konventionellen Einzelhandelsbetrieben auf dem „Otto-Quartier“ ist nicht zu empfehlen. Hierfür sprechen v.a. die „schlechte“ Lage der hierfür prinzipiell geeigneten Flächen im rückwertigen Bereich des Quartiers (geringe Einsehbarkeit). Das Hauptaugenmerk sollte eher auf kleinteilige Mischformen (Handwerk- und Dienstleistungsbetriebe mit Einzelhandel nur als ergänzende Funktion) gelegt werden bzw. Einzelhandelsbetriebe, die lediglich **der Versorgung des Gebietes im engeren Sinn dienen**.

6. Umsetzung

Folgende textlichen Festsetzungen sind somit für den Planstandort Otto-Quartier zu empfehlen:

- Es sind nur „der Versorgung des Gebietes dienende Läden“ zulässig (außer kleinflächiger Lebensmittelmarkt, vorgesehen als Biomarkt).
- Die o.g. Läden werden auf einzelne Baufelder begrenzt.
- Auch bei Nutzungen außerhalb des Einzelhandels (Handwerk, Dienstleistung, Produktion) wird die (untergeordnete) Einzelhandelstätigkeit begrenzt (max. 20% der Geschossfläche und max. 200m² Verkaufsfläche insgesamt).

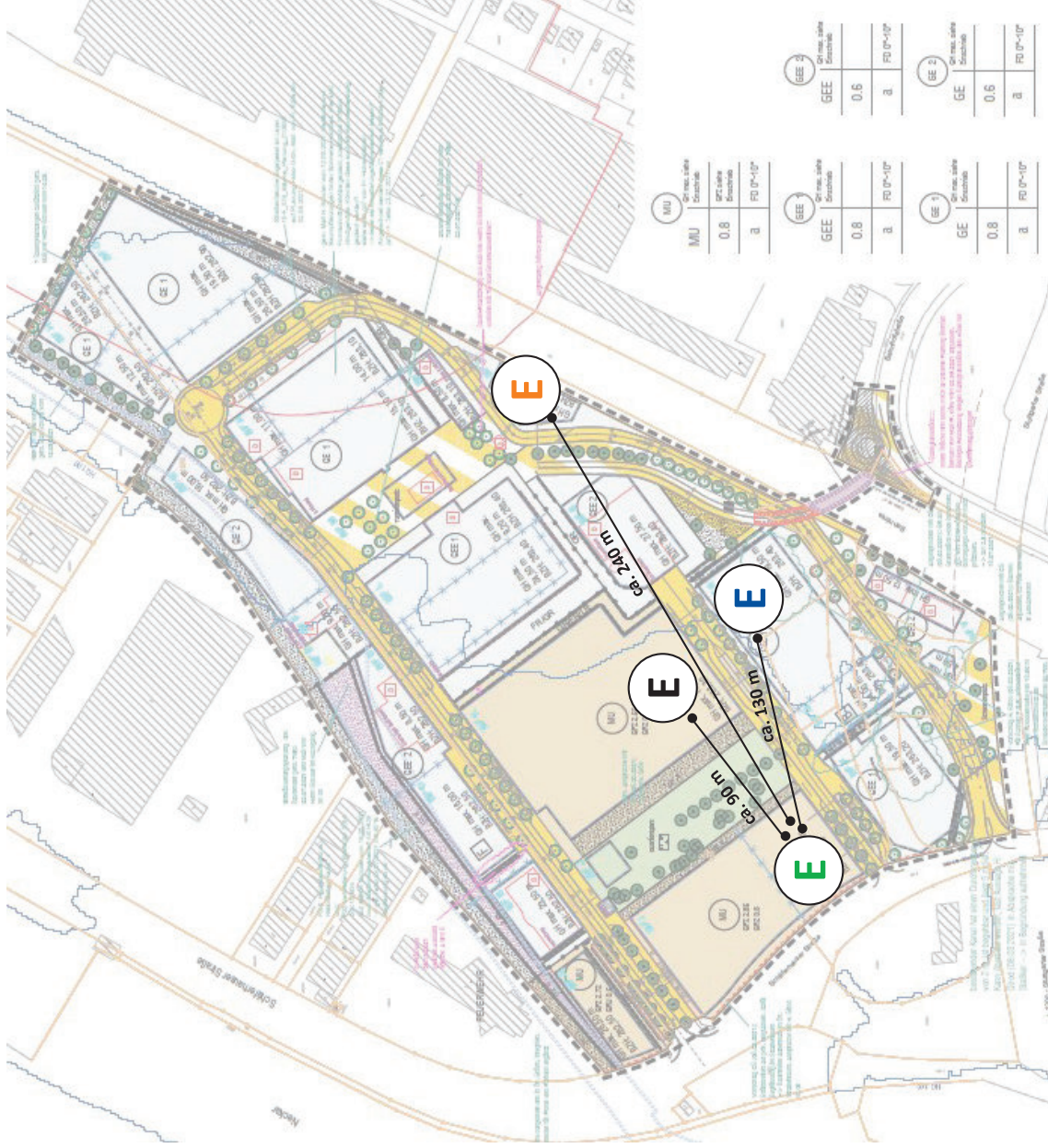
Damit ist eine ausreichende Beschränkung bzw. Festsetzung im Sinne der Vermeidung negativer raumordnerischer Auswirkungen gegeben. Dies lässt sich folgendermaßen begründen:

- Bereits die Definition „der Versorgung des Gebietes dienende Läden“ impliziert, dass es sich nur um Angebote der Grundversorgung (Bäcker, Metzger, Kiosk) handeln soll. Zwar wird das Gebiet einen wesentlichen Wohnungsanteil enthalten, die ca. 900 Einwohner, die hier vorgesehen sind, rechtfertigen allerdings noch lange nicht, dass spezialisierte Angebotsformen wie Bekleidung etc. angesiedelt werden könnten. Aus einem Einwohnerpotential von 900 Einwohner lassen sich keine entsprechenden Versorgungsansprüche ableiten. Anders ausgedrückt: ein spezialisiertes Fachgeschäft kann aus dem Kaufkraftpotential der vorgesehenen 900 Einwohner nicht ableiten, dass es nur zur Versorgung des Gebietes erforderlich wäre.
- Sollten sich im Maximum ein Bäcker, ein Metzger und noch eine ähnliche Einrichtung der Grundversorgung (z.B. Gemüsehändler, Kiosk) ansiedeln, ist das Potential des Standortes (unabhängig von den baurechtlichen Festsetzungen) vollständig ausgeschöpft. Auch unter Berücksichtigung der geplanten Beschäftigten ist auszuschließen, dass ein zweiter Bäcker, ein zweiter Metzger usw. angesiedelt wird.
- In diesem Zusammenhang ist auch anzumerken, dass die für Läden vorgesehenen Baufelder bezogen auf das Quartier insgesamt eine räumlich innenliegende Position haben. Das wird dazu führen, dass sie tatsächlich primär von den im Quartier lebenden und arbeitenden Personen aufgesucht werden. Ein größerer Zufluss von außen ist schon aufgrund der innenliegenden Position nicht zu erwarten.

- Rein formal bilden nur der geplante Biomarkt und ein möglicher Laden im Baufeld R bzw. im Baufeld K eine Agglomeration im Sinne des Regionalplans. Das für Läden vorgesehene Baufeld T ist schon mehr als 150 m von dem vorgesehenen Standort für den Biomarkt entfernt.
- Da einzelne Läden nur der Versorgung des Gebietes dienen dürfen, werden sie weder für sich genommen noch in Verbindung mit dem Biomarkt eine überörtliche Ausstrahlungskraft entfalten können.

Bei Zusammenschau dieser speziellen Konstellation kann man negative Auswirkungen aus einer Agglomeration ausschließen. Insgesamt handelt es sich um eine ambitionierte Quartiersentwicklung, bei der der Einzelhandel nur eine sehr stark untergeordnete Funktion hat. Aus den Einzelhandelsnutzungen wird in jedem Fall keine über das Quartier hinausgehende Sogwirkung entstehen. Vielmehr soll der stark begrenzte Einzelhandel zwar eine dem Gesamtkonzept dienende (im Sinne der Steigerung der Attraktivität für zukünftige Bewohner und Beschäftigte) aber insgesamt stark untergeordnete Funktion haben. Der Einzelhandel ist keine tragende Säule des Gesamtkonzeptes.

Abbildung 4: Aktuelles Nutzungskonzept „Otto-Quartier“ / Empfehlung für Einzelhandelsnutzungen

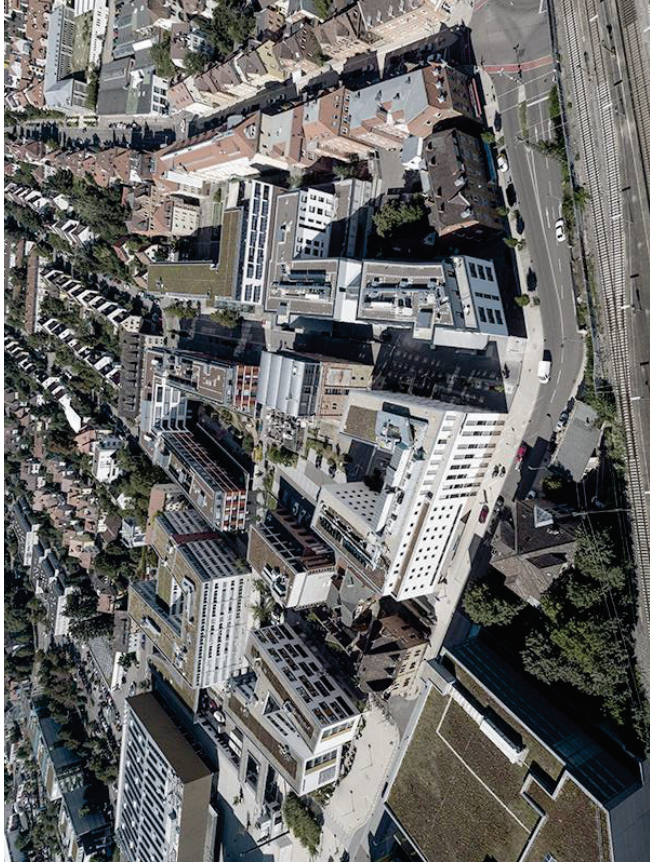


- E** Biomarkt im Baufeld I
- E** Bäckerei, Metzgerei, Gastronomie im Baufeld K
- E** Bäckerei, Metzgerei, Gastronomie im Baufeld R
- E** Läden im Baufeld T

7. Best-practice-Beispiel Nutzungsstrukturen in urbanen Quartieren

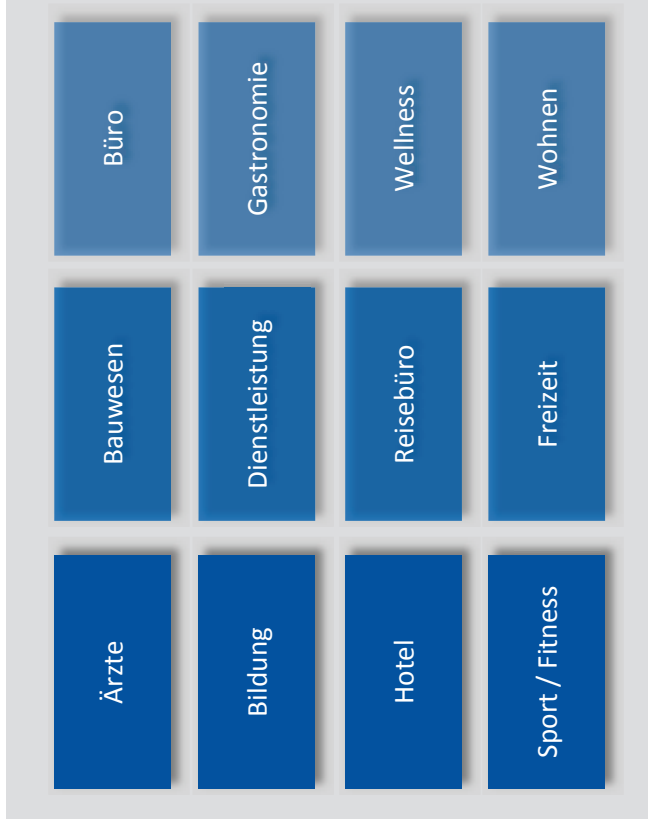
Das Bleyle Quartier in Ludwigsburg, unmittelbar an den Bahnhof von Ludwigsburg angrenzend ist aufgrund seiner Lage und der realisierten Nutzungsstrukturen als Best – Practice – Beispiel aufzuführen.

Luftaufnahme Bleyle Quartier in Ludwigsburg



Quelle: <https://www.bleyle-quartier.de>

Abbildung 3: Nutzungsstrukturen des Bleyle Quartiers in Ludwigsburg



Das Quartier ist geeignet für innerstädtisches Wohnen, aber auch für Gewerbe- und Dienstleistungsflächen. In zentraler Lage direkt am Standort Ludwigsburger Bahnhof mit einer Mischung aus Wohnen, Leben und Arbeiten. Faktoren, die dieses Quartier als städtebaulich hochwertigen Standort charakterisieren, sind vor allem die herausragende Anbindung und Erreichbarkeit sowohl zu Fuß, dem Pkw oder den öffentlichen Verkehrsmitteln. In ca. 5 – 7 min ist die Ludwigsburger Innenstadt gut erreichbar.