

Fragen zum Lebensmittelmarktstandort / Schulentwicklungsplanung in Neckarweihingen

1. Einzugsgebiet des Lebensmittelmarktes als Vollsortimenter an beiden Standorten.

Die beigefügte Grafik zeigt die Einzugsgebiete der beiden Standorte im Bezug auf die fußläufige Erreichbarkeit. Nach der Definition der GMA ist ein Lebensmittelmarkt aus bis zu 500 m zu Fuß erreichbar.

Grundsätzlich werden jedoch alle Neckarweihinger Bürgerinnen und Bürger vom Supermarkt profitieren. Deshalb kann als Einzugsgebiet für beide Standorte der gesamte Stadtteil Neckarweihingen definiert werden.

Neben dem klassischen räumlichen Einzugsgebiet spielt auch der Anteil der Streukunden, also der Kunden die nicht aus Neckarweihingen kommen, eine Rolle. Dieser Anteil würde bei einem Lebensmittelmarkt in der Neckarterrasse deutlich höher liegen, als am Standort Schwarzwaldstraße. Die Streuumsätze in der Neckarterrasse liegen laut GMA bei 23 – 24% von Kunden außerhalb Ludwigsburgs (v.a. Marbach) sowie zu ca. 6% aus anderen Stadtteilen Ludwigsburgs. Am Standort Schwarzwaldstraße liegt der Anteil des Streukundenumsatzes von außerhalb Ludwigsburgs bei lediglich 10%. Dieser dient damit fast ausschließlich der Nahversorgung in Neckarweihingen.

2. Wie sind die geplante Ladenfläche/ Verkaufsfläche/ Lagerfläche und Nebenräume an den jeweiligen Standorten?

Die Verkaufsfläche beträgt im Optimalfall bei einem Vollsortimenter mind. 1.350 qm. Hinzu kommen 450 – 600 qm Nebenflächen (Lager etc.). In Summe entspricht dies 1.800 bis 2.000 qm.

Von Betreiberseite wurde jedoch bereits angedeutet flexibel zu sein. Es ist also möglich, von diesen Werten (und auch z.B. von der optimalen Anzahl der Stellplätze) im Einzelfall abzuweichen und mit allen Beteiligten eine zufriedenstellende Lösung zu finden. Die beiden Modelle gehen von einer Marktfläche von brutto (Verkaufsfläche + Lagerfläche) rund 2.000 m² aus.

3. Wie hoch ist die Anzahl der Stellplätze an beiden Standorten?

Idealerweise werden 80 – 120 Stellplätze benötigt. Die Stellplätze sind i.d.R 2,70m bis 3,00m breit. An beiden Standorten sind ca. 100 Stellplätze möglich.

4. Was passiert, wenn der Supermarkt nicht funktioniert?

Derzeit befindet sich in Neckarweihingen lediglich ein Discounter an der Hauptstraße. Dieser ist zu klein, um dauerhaft wirtschaftlich betrieben zu werden. Kommt ein neuer Supermarkt nach Neckarweihingen (Neckarterrasse oder Schwarzwaldstraße) wird der Discounter nicht mehr lange zu halten sein.

Die für eine Sicherung eines Lebensmittelvollsortimenters notwendige Einwohnerzahl im Einzugsgebiet liegt bei ca. 4.000 bis 5.000 Einwohnern. Diese wird in Neckarweihingen deutlich überschritten.

Die potentiellen Betreiber haben großes Interesse an einem Supermarkt in Neckarweihingen signalisiert. Diese wären nicht bereit, zu investieren, wenn die Rentabilität nicht gewährleistet wäre. Beide Standorte werden sowohl von Betreiberseite als auch im Gutachten der GMA als rentabel und wirtschaftlich tragfähig eingeschätzt.

5. Warum ist der Standort Neckarterrasse nach der Bebauung kein integrierter Standort?

Ob ein Standort als integriert zu bezeichnen ist, hängt vorrangig ab von:

- der Bebauung, die den Standort umgibt, sowie
- der ÖPNV-Anbindung.

Im unmittelbaren Umfeld beider Standorte ist (wird) Wohnbebauung vorhanden (sein), wobei der Standort an der Schwarzwaldstraße vollständig von Wohnbebauung umschlossen ist. An die nordwestliche Seite des Standorts „Neckarterrasse“ schließen sich die L1100 sowie darüber hinaus landwirtschaftliche Flächen an.

Für den Standort Schwarzwaldstraße ist durch die gleichnamige Haltestelle eine unmittelbare Anbindung an den ÖPNV gegeben. Für den Standort Neckarterrasse wird am südlichen Rand des Neubaugebiets (ca. 100 bis 200 m Entfernung) eine neue Haltestelle errichtet.

Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg führt zum Integrationsgebot aus, dass ein Einzelhandelsgroßprojekt im zentralörtlichen Versorgungsbereich (Stadt- und Ortskern) errichtet oder erweitert oder diesem in unmittelbarer Nähe zugeordnet werden soll, so dass in der Regel keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieses Versorgungskerns der Standortgemeinde gegeben ist. „Solche Standorte haben deshalb Vorrang vor städtebaulichen Randlagen“ (vgl. Nr. 3.2.2.3 Einzelhandelserlasse Baden-Württemberg).

Zu den Stellungnahmen von Region und Regierungspräsidium dazu s. Frage 6

6. Gab es schon Gespräche mit bzw. Anträge bei der Region zu diesem Thema? Woher kommt die Vermutung, dort sei kein Vollsortimenter möglich?

Im Mai 2011 wurde die Region zu dieser Thematik angefragt. Dabei wurde der Stadt Ludwigsburg mitgeteilt, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten zu realisieren seien. Dies wären zunächst die Ortszentren; soweit dort oder im unmittelbaren Umfeld keine Standortalternativen bestünden, kämen auch Standorte in unmittelbarer Zuordnung zu größeren zusammenhängenden Wohngebieten in Betracht.

Soweit eine dem Ortszentrum besser zugeordnete Standortalternative bestehe, sei diese zu wählen, da diese nicht im Widerspruch zum landesplanerischen Integrationsgebot stehe.

Am 05.10.2011 fand ein Termin mit VertreterInnen der Stadt Marbach, des Verbandes Region Stuttgart und dem Regierungspräsidium Stuttgart statt. Wie aus den beiliegenden Stellungnahmen zu entnehmen ist, unterstützen alle Beteiligten den Kombistandort, da dieser integrierter ist und eindeutig mehr zur Nahversorgung von Neckarweihingen dient. Zudem werden die bestehenden Ladengeschäfte, z.B. in der Landäckerstraße, durch diesen Standort unterstützt.

7. Ist es möglich an beiden Standorten gleichzeitig Lebensmittelmärkte zu realisieren?

Grundsätzlich wäre es möglich, an einem der Standorte einen Lebensmittel-Vollsortimenter und am anderen einen Discounter zu realisieren. Aus Sicht der Betreiber und der GMA hat Neckarweihingen für zwei Märkte jedoch zu wenig Potential. Diese Ansicht teilt die Stadtverwaltung.

8. Wie viele Kunden benötigt ein Vollsortimenter täglich? Welchen Anteil hätte die Laufkundschaft und mit wie vielen zusätzlichen Fahrzeugbewegungen ist täglich zu rechnen?

Nach Rückfrage bei zwei Betreibern wird im Idealfall mit ca. 1.000 Einkäufen pro Tag gerechnet. Am Standort Neckarterrasse wären auch ca. 800 ausreichend, da von höheren Einkaufssummen durch mehr Autokunden ausgegangen wird.

Laut Aussage der beiden Betreiber eines Vollsorimenters ist am Standort Neckarterrasse mit ca. 15 bis 20 % fußläufiger Kundschaft zu rechnen. Am Standort Hauptstraße/ Schwarzwaldstraße sind dies ca. 30 bis 35 %.

Laut Verkehrsgutachten (Seite 6+7) und in Abstimmung mit dem GMA-Gutachten wird mit folgenden Fahrzeugbewegungen gerechnet (PKW-Besetzungsgrad bei 1,3 Personen):

Kombistandort: Im Kundenverkehr wird der Anteil des motorisierten Individualverkehrs an diesem integrierten Standort bei 65% ... angesetzt.

=> ca. 946 zusätzliche Pkw-Fahrten/24 h (ca. 473 Kfz)

Neckarterrasse: Hier liegt der Pkw-Anteil am Kundenverkehr bei 75%.

=> ca. 1.156 zusätzliche Pkw-Fahrten/24 h (ca.578 Kfz)

9. Mit wie viel Anlieferverkehr und zu welchen Uhrzeiten ist zu rechnen?

Die beiden angefragte Betreiber gaben dazu folgende Antworten:

- Sechs bis neun Lieferfahrzeuge täglich, jedoch nur vier bis fünf große Sattelzüge in der Woche, zwischen 6 und 22 Uhr.
- 2x täglich durch LKW-Züge (ca. 17,50 m), weitere Anlieferungen durch regionale Lieferanten ca. 8x täglich (Fahrzeuge mit 7,5 Tonnen).

Laut Verkehrsgutachten und in Abstimmung mit dem GMA-Gutachten wird an beiden Standorten von 10 Fahrten/24 h (5 Fahrzeugen) ausgegangen.

10. Kann die Kombilösung auch mit einer Tiefgarage wirtschaftlich betrieben werden?

Nach der Einschätzung potentieller Betreiber ist eine Tiefgarage nicht geeignet. Grund hierfür sind die mangelnde Kundenakzeptanz, die sehr viel höheren Baukosten (Bauwerk, Aufzüge, Entlüftung, Brandschutz, Beleuchtung etc.) sowie die höheren Betriebskosten und die Auflagen.

Anmerkung: Einer Überdachung der Stellplätze stehen die Betreiber grundsätzlich offen gegenüber (Frage der Wirtschaftlichkeit).

11. Wer würde bei einer möglichen Kombilösung Schule/Supermarkt als Investor in Frage kommen? Mit welchen Folgekosten, Miete o.ä. müsste die Stadt rechnen? Die Supermarktbetreiber kommen nach Aussagen dafür nicht in Frage!

Es gibt verschiedene Varianten die in Frage kommen. Die Vermutung, dass die Supermarktbetreiber dafür nicht in Frage kommen, ist unzutreffend. Zu den verschiedenen Varianten siehe nächste Frage.

12. Gibt es einen Supermarktbetreiber, der bereit ist die Kombilösung zu bezahlen, oder wird ein dritter Investor benötigt?

Es gibt verschiedene Varianten die realisiert werden können. Denkbar sind folgende Varianten

1. Stadt baut, finanziert und verpachtet dann an Supermarktbetreiber
2. Ein Investor baut, finanziert und verpachtet dann an Stadt (Schule) bzw. Supermarktbetreiber (PPP-Modell)
3. Stadt baut und finanziert das gesamte Gebäude. Im Anschluss wird Teileigentum begründet, der Supermarktbetreiber bezahlt die anteiligen Gebäudekosten an die Stadt und bezahlt im Anschluss einen jährlichen Erbbauzins (Teilerbbaurecht)

Welche dieser Varianten für die Stadt am günstigsten wäre, ist insbesondere auch unter vergaberechtlichen, förderrechtlichen (Schulbauförderung) und steuerrechtlichen Aspekten zu prüfen. Dies macht allerdings erst Sinn, wenn ein Grundsatzbeschluss zum Standort getroffen wurde.

13. Gibt es einen Nachweis für die Behauptung, dass eine Kombilösung in der Schwarzwaldstraße/ Hauptstraße den Einzelhandel in der Landäckerstraße stärkt?

Diese Aussage bezieht sich auf eine frühere Stellungnahme der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) zur Standortsuche des Lebensmittelmarktes in Neckarweihingen. Dort heißt es zum Standort Neckarterrasse: „... würde die bestehende Struktur von der unteren Hauptstraße über die Landäckerstraße bis zur Neckarterrasse noch weiter auseinandergezogen und zersplittert. Beim Schulstandort könnten dagegen die kleinen Betriebe in unmittelbarem Umfeld von den zusätzlichen Parkplätzen und der Frequenz eines Lebensmittelmarktes profitieren“. Auch im neuen GMA-Gutachten wird dies so bestätigt (s.o.).

Dass ein Lebensmittel-Vollsortimenter an einem integrierten Standort den im Ort vorhandenen kleinteiligen Einzelhandel sinnvoll ergänzt, beweisen zudem zahlreiche Beispiele. Die für Juli geplante Exkursion zum Thema Standort Lebensmittelmarkt, hätte zwei dieser gelungenen Beispiele in Eglosheim (Hirschbergstraße) und in der Tammer Ortsmitte gezeigt.

14. Mit welchen Supermarktbetreibern wurde bisher über welchen Standort verhandelt?

Verhandlungen wurden bislang mit keinem Supermarktbetreiber geführt. Mit den beiden gängigen Betreibern von Lebensmittel-Vollsortimentern wurden jedoch bereits Gespräche geführt. Ein Betreiber verfügt zudem über eine Discounter-Kette, so dass dieser auch über die Machbarkeit eines Discounters in der Neckarterrasse Auskunft geben konnten.

15. Wie wird die Schule in der Kombination mit dem Lebensmittelmarkt vor Lärm- und Abgasbelastung abgeschirmt, insbesondere bei der Ver- und Entsorgung/An- und Ablieferung?

Durch die ansteigende Topographie befindet sich die Schule auf einer höheren Ebene, somit ist die Schule stadträumlich von Einzelhandel getrennt. Die Erschließung der Schule erfolgt von der Schwarzwaldstraße, der Einzelhandel wird von der Hauptstraße erschlossen. Die Lieferzone kann eingehaust und überdeckelt werden, die Hangkante zum Parkplatz kann durch Bepflanzung akustisch und optisch abgetrennt werden.

16. Kosten, Wirtschaftlichkeit, Umsetzbarkeit mit realistischem Zeitplan für beide Standorte. / Mit welchen Planungszeiten, Genehmigungszeiten, Kosten und Bauzeiten ist bei den unterschiedlichen Ansätzen zu rechnen?

Kombistandort: Hochbauplanung ca. 1,5 Jahre, reine Bauzeit: ca. 1,5 bis 2 Jahre incl. Supermarkt.

Standortvariante Neckarterrasse (Supermarkt): Hochbauplanung ca. 0,5 Jahre, reine Bauzeit ca. 1 Jahr.

Die Dauer des planungs- und baurechtlichen Verfahrens ist bei beiden Standorten abhängig vom Erfordernis, einen neuen Bebauungsplan aufzustellen.

Sollte ein Bebauungsplan erforderlich sein, dauert das damit verbundene Verfahren ca. ein Jahr. Ohne Bebauungsplanverfahren reduziert sich die Dauer auf ca. ein halbes Jahr.

Das planungsrechtliche Verfahren kann parallel zur Hochbauplanung laufen.

17. Welche Nutzung hat die Verwaltung für die alte Schule in der Neuen Straße vorgesehen, falls die Kombilösung realisiert wird (z.B. Kinder- und Familienzentrum)? Was würde dies kosten?

Was würde mit dem Grundstück Häslenweg geschehen? Wurde dieses Grundstück gespendet und darf nur für soziale Zwecke genutzt werden?

Dort könnte das neue Kinder und Familienzentrum entstehen, in dem dann auch die räumlichen Voraussetzungen für einen Ausbau der Betreuungsangebote (U3, Ganztage) realisiert werden könnten (im Häslenweg nicht möglich). Umbau- und Sanierungskosten: ca. 2,5 Mio. Euro

Bei einer Vermarktung des Grundstücks Häslenweg könnte mit einem Erlös von ca. 700.000 gerechnet werden.

Lt. Chronik und Vermessungsunterlagen hat die damalige Gemeinde Neckarweihingen die Grundstücke für die neue „Kleinkinderschule“ erworben. In der späteren Baulandumlegung „Häslen III“ wurde das Grundstück dann arrondiert. Eine ideelle Bindung des Grundstücks besteht somit nicht.

18. Kann der Benisch-Bau so einfach abgerissen werden?

Denkmalschutz besteht bislang nicht. Urheberrechte können von den Erben des Architekten angemeldet werden. Dabei ist abzuwägen, ob sich das Bauwerk aus der Masse besonders abhebt, das Werk also als „Kunstwerk“ eingestuft wird. Falls Urheberschutz attestiert wird, ist zwischen Urheber- und Eigentumsrecht auch aus Gründen der Wirtschaftlichkeit eine Abwägung wegen Veränderung oder Abbruch vorzunehmen. Dass Urheberrechte einen Abbruch verhindern, wenn nachgewiesen wird, dass die Sanierung unwirtschaftlich ist, ist unwahrscheinlich.

19. Wie flexibel ist diese Kombilösung für bauliche Änderungen?

Bei entsprechender statischer Berücksichtigung ist die Flexibilität in Bezug auf bauliche Änderungen kaum / wenig eingeschränkt. Je nach Nutzung können verschiedene Möglichkeiten realisiert werden.

20. Wie sieht der endgültige Entwurf des geplanten Gebäudes der Kombilösung aus?

S. Modell / Präsentation

21. Diese Schule sollte eine zweizügige Ganztageschule sein. Eine einzügige Hauptschule dort vorzusehen macht aus meiner Sicht nicht viel Sinn. Ist das Raumprogramm für solch eine Schule an diesem Standort überhaupt möglich?

Die planerische Prüfung zeigt auf, dass durch die Kombination mit Einzelhandel die bauliche Entwicklung des Schulstandortes nicht eingeschränkt wird.

22. Im Falle einer Kombilösung: Welche zusätzlichen Erlöse sind zu erzielen und fließen diese zusätzlich in den Schulneubau?

Grundstückserlös Einzelhandel an Schwarzwaldstraße ca. 1,4 Mio €
Grundstückmehrerlös durch Wohnbau auf Neckarterrasse ca. 1 Mio €
Mehrkosten durch Neubau statt Sanierung Schule ca. 1,1 Mio €

In der Summe ergibt dies einen positiven Saldo von 1,3 Mio €

23. Sollen der Jugendtreff und die Bücherei in der neuen Schule untergebracht werden?

Die Bücherei ist in der aktuellen Planung im Schulkomplex Schwarzwaldstraße integriert. Für den Jugendtreff sind dort bislang keine Räume vorgesehen. Nach den Ergebnissen des STEPs sind beide Einrichtungen sehr wichtige, belebende Elemente in der Ortsmitte beim Rathaus. Die endgültige Entscheidung über den Standort sollte mit allen Beteiligten vor Ort abgestimmt werden. Da die Bücherei LEON für die Schule eine wichtige Einrichtung darstellt, sollten bei der Standortfestlegung die Wünsche der Schule besonders berücksichtigt werden.

24. Ist es möglich, auch ohne Kombilösung einen Schulneubau in der Schwarzwaldstrasse zu realisieren und ein neues, weitergehendes Schulkonzept umzusetzen? Wäre ohne Supermarkt dann nicht deutlich mehr Platz um ein besseres Schulkonzept umzusetzen?

Baulich wäre dies ohne Zweifel möglich, Platz für neue Konzepte ist aber auch mit Supermarkt ausreichend vorhanden. Die möglichen Einnahmen durch eine Kombination mit Einzelhandel und durch die höherwertige Vermarktung des Grundstücks in der Neckarterrasse würden entfallen.

25. Wie weit liegen die beiden Standorte Neckarterrasse und Haupt-/Schwarzwaldstraße voneinander entfernt?

ca. 500 Meter

26. Welche Schulform würde einer Kombilösung zugrunde gelegt? Grund- und Hauptschule (Hauptschule wird wahrscheinlich ganz abgeschafft), zweizügige Werkrealschule oder welche andere Schulform?

Der Kombilösung wurde eine 2,5 zügige Grundschule (berechnet nach den Geburtenzahlen der Einschulungsjahrgänge und den derzeitigen Klassengrößen; Teiler ist bei der Grundschule bei 28) und eine einzügige Hauptschule (entsprechend der derzeitigen Größe mit 6 Klassen) zu Grunde gelegt. Andere Schulkonzepte wären baulich jedoch auch möglich (s.o.).

27. In welcher Art und Weise können bildungspolitische Entscheidungen der neuen Landesregierung in den nächsten 1-2 Jahren die Realisierung der jetzt kurzfristig vorgestellten Kombilösung beeinflussen?

Im Moment gibt es noch keine Gesetzesänderungen der neuen Landesregierung. Wir rechnen im Frühjahr 2012 mit ersten Änderungen. Im Rahmen der Schulentwicklungsplanung hat die Verwaltung die Projektgruppe Bildung und Büro beauftragt folgende Themen näher zu untersuchen:

- Kurz-, mittel- und längerfristige Entwicklung aller Schulen
- Übergänge aus den Grund- in die Sekundarschulen
- Pendlerbewegungen, Spezifika und Besonderheiten der Stadt Ludwigsburg im Vergleich mit den Entwicklungen in ihrem Umfeld (Schülerzahlen, Trends)
- Aussagen zum Ganzttag und zur Inklusion und ihren Folgen
- Langfristige demographische Absicherung der Aussagen bis hin zur Ebene der Grundschulbezirke
- Räumliche Optimierung der Schulen mit definitiven Festlegungen über den Stand, die Herausforderungen, die Handlungsoptionen und Alternativen

Mit ersten Ergebnissen rechnen wir im Herbst 2012. Mit diesen Ergebnissen und möglichen Gesetzesänderungen der Landesregierung kann dann eine verlässliche Schulentwicklung, mit Blick auch auf die Gesamtstadt Ludwigsburg, vorangetrieben werden. Hier findet auch das Thema Gemeinschaftsschule seinen Platz.

Baulich ermöglicht auch die Kombilösung eine flexible Reaktion

28. Was für eine Schule soll denn dort gebaut werden? Ich meine es wäre doch sinnvoll neben der Grundschule eine weiterführende Schule, die inklusiv arbeitet um § 24 der UN Konvention Rechnung zu tragen und gemeinsames Lernen bis zur 10 Klasse vorsieht, zu planen. Diese Schule sollte eine zweizügige Ganztageschule sein. Eine einzügige Hauptschule dort vorzusehen macht aus meiner Sicht nicht viel Sinn. Ist das Raumprogramm für solch eine Schule an diesem Standort überhaupt möglich? So eine Schule muss natürlich in einem Schulkonzept für ganz Ludwigsburg eingebettet sein. Das bedarf sicherlich einen längeren Zeitraum der Planung, Diskussion und Abstimmung auch mit den Schulbehörden. Haben wir so viel Zeit?

Die Zeit, die für das Planen und Bauen benötigt wird, kann gleichzeitig für die Abstimmungen mit den Schulbehörden genutzt werden.

Im Zuge eines Neubaus wird natürlich barrierefrei gebaut, so dass die Schule auch von Schülerinnen und Schüler mit Behinderungen besucht werden kann. Im Zuge der Schulentwicklungsplanung bekommen wir auch Aussagen zum Ganzttag und zur Inklusion und ihre Folgen. Aufgrund dieser Ergebnisse können dann weitere Schritte unternommen werden. Ob eine zweizügige Ganztageschule (auch für den Sekundarbereich) auch für „Nichtneckarweihinger“ interessant ist, kann im Moment niemand beantworten.

29. Wie wirkt sich der Verkehr in der Hauptstraße aus für beide Standorte? Welche Auswirkungen würde ein Bau Supermarkt-Schule in der Schwarzwaldstraße auf die (Kraftfahrzeug)- Verkehrsentwicklung in der Hauptstraße in Neckarweihingen haben (konkrete Zahlen)? Wie sieht die Belastung der Erschließungsstraße aus, wenn die Kombination mit der Schule stattfindet, weil dann die Erschließungsstraße von der Umgehungsstraße her vermutlich stärker mit Verkehr frequentiert wird. Mit welchen zusätzlichen Verkehrsbelastungen müsste man im Bereich der Hauptstraße, Schwarzwaldstraße und Landäckerstraße rechnen? Hauptstraße: Was kann man sich als verkehrsberuhigte Maßnahme vorstellen? Würden sich die Werte der Schadstoff und Lärmgutachten für die Spitzäcker durch den zusätzlichen Verkehr einer Kombilösung bis zur Schule verändern? Wie muss sich die neue Verkehrsführung des Neubaugebiets „Neckarterasse“ ändern, um den Zusatzverkehr aufzunehmen, wenn der Supermarkt in der Schwarzwaldstr./Hauptstr. liegt und nicht in den „Neckarterassen“?

Frage 1 bis 4: siehe Stellungnahme des Verkehrsgutachter BrennerPlan GmbH vom 05.10.2011

Die in dem Verkehrsgutachten der BrennerPlan GmbH neu berechneten Neuverkehre der Einzelhandelsansiedlung werden bei beiden Standorten als relativ gering eingestuft. Daher sehen wir keine Einschränkungen, dass die in dem Bericht: „Zukunft Neckarweihingen, Verkehrsentwicklungskonzept“/ Schlussbericht vom April 2004 (Hupfer+Partner GbR) vorgestellten Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung auch weiterhin umgesetzt werden können.

Im Einzelnen handelt es sich dabei um folgende Maßnahmen:

- Der Rathausvorplatz in Verbindung mit dem neuen Feuerwehrgebäude wird gestalterisch aufgewertet und als neue Ortsmitte und Treffpunkt empfunden.
- Der Straßenquerschnitt in der Hauptstraße wird neu gestaltet und hochwertig ausgebaut
- Weitere Stellplätze können integriert werden,
- Sitz- und Aufstellmöglichkeiten vor Läden und Cafés sind möglich.
- Durch Engstellen auf der Fahrbahn wird das Geschwindigkeitsniveau deutlich gesenkt, der Verkehrsfluss bleibt jedoch erhalten.
- Die Verkehrssicherheit wird maßgeblich erhöht und eine sichere Querung von Fußgängern an vielen Stellen ermöglicht.
- Die Hauptstraße bekommt dadurch den Charakter einer Einkaufs- und Erlebnisstraße mit hoher Aufenthaltsqualität.
- Durch die geringeren Verkehrsmengen wird der Verkehrslärm für die Anwohner deutlich reduziert.
- Zusätzlich wird auch die Lechtstraße gestalterisch aufgewertet.

Frage 5: Die beiden Gutachten zum Thema Schadstoffe und Lärm, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahren Neckarterasse aufgestellt wurden, gehen jeweils von dem Planfall mit der Ansiedlung des Supermarktstandortes im Neubaugebiet aus. Wie dem aktuellen Verkehrsgutachten zu entnehmen ist, weist dieser Planfall die höheren Verkehrsmengen für den Bereich um die Spitzäcker auf. Somit ist bei der Kombilösung von tendenziell niedrigeren Umweltbelastungen (Lärm / Schadstoffe) auszugehen.

Frage 6: siehe Stellungnahme des Verkehrsgutachter BrennerPlan GmbH vom 05.10.2011

30. Falls der Standort Neckarterrasse für einen Supermarkt gewählt würde, müsste dann nicht sehr zügig im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen für das Baugebiet auch die Erschließung und Andienung für den Supermarkt geregelt werden?

Bei der momentanen Erschließungsplanung ist der Supermarkt mit berücksichtigt. Sollte eine weniger intensive Nutzung erfolgen, ist diese damit schon jetzt abgedeckt

13.10.11 Wenninger

31. Wie ist das Grundstück zu vermarkten, wenn kein Supermarkt hinkommt?

Der vorgesehene Supermarktstandort im Baugebiet Neckarterrasse ist im Bebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesen. Nach den textlichen Festsetzungen können dort auch Wohngebäude errichtet werden und so eine anderweitige Vermarktung des Grundstücks (z.B. für besondere Wohnbauformen) angegangen werden.

32. Wenn kein Supermarkt – was machen wir mit den Bebauungsplänen?

Eine Notwendigkeit den Bebauungsplan zu ändern, sehen wir aufgrund der Ausweisung als Mischgebiet und des großzügigen Baufensters aktuell nicht.

33. Fragen zur Bürgerbeteiligung

s. Vorlage

Zusammengestellt:

A. Wenninger

Referat Nachhaltige Stadtentwicklung

06.10.2011