



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:

Referat Nachhaltige Stadtentwicklung

VORL.NR. 408/17

Sachbearbeitung:

Kühnle, Sandra
Springer, Holger
Burkhard, Albrecht

Datum:

09.10.2017

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Sitzungsdatum</u>	<u>Sitzungsart</u>
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	26.10.2017	NICHT ÖFFENTLICH
Gemeinderat	08.11.2017	ÖFFENTLICH

Betreff: Entscheidung zur Nahversorgung Poppenweiler, Bebauungsplan "Östlich der Steinheimer Straße" Nr. 120/23

Bezug SEK: MP 3 - Wirtschaft und Arbeit, MP 4 - Vitale Stadtteile

Bezug: Vorl.Nr. 041/17: Rahmenplan „Schul- und Sportgelände Poppenweiler“
Vorl.Nr. 043/17: Bebauungsplan „Östlich der Steinheimer Straße“ Nr.120/23
- Aufstellungsbeschluss
Vorl.Nr. 148/17: Ergebnis der Nahversorgungsuntersuchung durch das Büro für Stadt - und Regionalentwicklung Fr. Donato Acocella
Vorl.Nr. 286/17: Nahversorgung Poppenweiler, Bebauungsplan „Östlich der der Steinheimer Straße“ Nr. 120/23

Anlagen: Anlg1_Auszüge_Endbericht_Nahversorgungsuntersuchung_Accolla_März_2017.pdf
Anlg2_Ergebnis_Pollingsabfrage_Bürgerdialog_Nahversorgung_20092017.pdf

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt:

- entweder
- zur dauerhaften Sicherung der wohnortnahen und fußläufigen Nahversorgung im Stadtteil Poppenweiler eine Fläche im südlichen Teil des Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Östlich der Steinheimer Straße“ Nr. 120/23 zusätzlich zur Wohnbebauung vorzusehen,
- oder
- die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 120/23 mit Ausnahme der notwendigen Grün- und Verkehrsflächen als Wohngebiet, gegebenenfalls in Teilen als Mischgebiet, zu entwickeln.

Sachverhalt/Begründung:

Aufstellungsbeschluss vom 29.03.2017 (Vorl.Nr. 043/17) /

Absichtserklärung (LOI) mit dem Eigentümer Herrn Werner Klopfer vom 11.04.2017

Im Beschluss des Gemeinderats vom 29.03.2017 zur Aufstellung des Bebauungsplans „Östlich der Entscheidung zur Nahversorgung Poppenweiler, Bebauungsplan "Östlich der Steinheimer Straße" Nr. 120/23

Steinheimer Straße“ Nr. 120/23 wurde als Ziel der Planung u.a. die „Entwicklung von Wohnbaugrundstücken **und/oder** die Sicherung einer Fläche für Nahversorgung“ definiert. Des Weiteren wurde im LOI mit dem Eigentümer von Teilflächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vermerkt, dass das Interesse der Stadt an der „Sicherstellung einer innerörtlichen Nahversorgung, soweit politisch gewollt und rechtlich, wirtschaftlich vertretbar“ besteht. Um den im Rahmen des Bebauungsplanverfahren im LOI vereinbarten städtebaulichen Wettbewerb zu beauftragen, ist es nötig, eine abschließende Entscheidung zu treffen, ob auf der einzigen innerörtlichen geeigneten und fußläufig erreichbaren Fläche ein Teil für eine künftige ergänzende Nahversorgung gesichert wird.

Stadtentwicklungskonzept Poppenweiler

Im seit 2006 laufenden Stadterneuerungsverfahren „Ortskern Poppenweiler und dem Stadtteilentwicklungsplan (STEP) für Poppenweiler aus dem Jahr 2010 wurden unter breiter Beteiligung der Öffentlichkeit und der Gremien verschiedene Ziele erarbeitet und formuliert, welche teilweise umgesetzt wurden oder noch umgesetzt werden sollen. Unter anderem wurde genannt:

- Erhalt und Stärkung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes (Nahversorgung)

Um o.g. Ziel umsetzen zu können und einen dauerhaften Erhalt der wohnortnahen und fußläufigen Nahversorgung im Stadtteil Poppenweiler zu gewährleisten, gilt es die einzige innerörtliche Fläche in Teilen hierfür zu sichern.

Nahversorgungsuntersuchungen für die Stadt Ludwigsburg

Die aktuelle Nahversorgungsuntersuchung für die Stadt Ludwigsburg (Acocella, 2017) bestätigt dem Stadtteil Poppenweiler **dringlichen Handlungsbedarf** im Bereich der Nahversorgung. Der Nahversorgungsbereich weist in den Sortimenten Nahrungs- / Genussmittel und Drogerie / Parfümerie ein erhebliches quantitatives Defizit auf. Durch einen fehlenden Lebensmittelbetrieb mit einer Verkaufsfläche ab 200 m² beträgt der rechnerische Nahversorgungsanteil 0%.

Das vom Gemeinderat beschlossene Einzelhandelskonzept der Stadt Ludwigsburg (GMA, 2014) attestiert dem Stadtteil Poppenweiler **Entwicklungspotenzial** in der Nahversorgungssituation. Durch Synergieeffekte bei Neuansiedelung eines Lebensmittelbetriebs bzw. Erweiterung des bestehenden Marktes würden die bereits ansässigen Betriebe des Lebensmittelhandwerks profitieren. Weitere Studien, wie bspw. die Untersuchung zu den „Entwicklungsperspektiven der Nahversorgung in Ludwigsburg-Poppenweiler“ (GMA, 2014) stufen die Fläche östlich der Steinheimer Straße als **geeigneten Nahversorgungsstandort** ein, was durch Gespräche der Stadtverwaltung mit potentiellen Betreibern bestätigt wurde. Positiv bewertet werden die Lage an der Kreisstraße K 1695 mit erhöhter Fahrzeugfrequenz, die zentrale Lage im Ortskern mit einer sehr guten fußläufigen Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten, die Nähe zu weiteren Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben und der Bushaltestelle im direkten Standortumfeld.

Vor diesem Hintergrund sollte laut Gutachten in jedem Fall eine Neuansiedlung eines zeitgemäßen Lebensmittelbetriebs im Bereich des Ortskerns ermöglicht werden.

Bürgerdialog zur Nahversorgung in Poppenweiler (20.09.2017)

Um ein aktuelles Stimmungsbild der durch die Entscheidung betroffenen Bürger/-innen von Poppenweiler zu erhalten, führte die Stadtverwaltung, u.a. auch auf Wunsch des Stadtteilausschusses (Schreiben vom 13.07.2017), einen Bürgerdialog zum Thema Nahversorgung durch. Es nahmen rund 160 Bürger/-innen teil. Nach Vorstellung des Sachverhalts und einer lebendigen Diskussion fand eine anonyme Abstimmung durch das Pollingsystem statt (140 Abstimmungsgeräte). Dabei äußerten sich 58% zufrieden mit der jetzigen Nahversorgungssituation, 42% unzufrieden. In der Regel kaufen die Poppenweiler/-innen ins Remseck ein (45%), ein Viertel der Bürger/-innen gaben an in der Regel in Poppenweiler einzukaufen. Die Mehrheit (55%) gab an, dass ein Discounter im Ortskern ihr Einkaufsverhalten ändern würde.

Fazit

Ziel der Stadt Ludwigsburg ist es, aufgrund der Erfahrungen der vergangenen Jahre und der Ergebnisse der Nahversorgungsuntersuchung die auf absehbare Zeit einzig mögliche Fläche in Poppenweiler für ein zukunftsfähiges, fußläufig erreichbares, innerörtliches Nahversorgungsangebot zu sichern. Bei der Diskussion des Bürgerdialogs überwog bei Festschreibung einer Fläche für die zukünftige Nahversorgung im Bebauungsplan allerdings vor allem die Sorge um die Zukunft des Dorfladens, sowie die fiktive Betreiberfrage der neuen geplanten Nahversorgungsfläche.

Entgegen der wenigen Wortmeldungen für eine zukunftsfähige Nahversorgung in Poppenweiler zeigt das Ergebnis der anonymen Abstimmung mit dem Pollingsystem, ein annähernd ausgeglichenes Stimmungsbild – bis hin, dass sogar eine Mehrheit durch ein innerörtliches Angebot ihr bisheriges Einkaufsverhalten (Fahrten in die umliegenden Einkaufsangebote) ändern würden.

Abschließend bleibt festzuhalten, dass es der Stadtverwaltung nicht darum geht, einen Discounter anzusiedeln und damit den Dorfladen zu schwächen, sondern langfristig die Nahversorgungssituation in Poppenweiler zu sichern. Dies könnte z.B. auch ein Konzept unter Integration des Dorfladens sein.

Unterschriften:

Frank Steinert

Finanzielle Auswirkungen?				
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt:		EUR
Ebene: Haushaltsplan				
Teilhaushalt		Produktgruppe		
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart				
FinHH: Ein-/Auszahlungsart				
Investitionsmaßnahmen				
Deckung		<input type="checkbox"/> Ja		
		<input type="checkbox"/> Nein, Deckung durch		
Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag

Verteiler:

D I, D II, D III, R 05, FB 23, FB 60, FB 61



LUDWIGSBURG

NOTIZEN