

# Aufwertung Weinstadts als Einzelhandelsstandort bis 2030

Die Position der VWU zur Weiterentwicklung Weinstadts wurde im Frühjahr 2014 in einem Brief an den OB und alle Gemeinderäte dargestellt, damit diese im Einzelhandelskonzept berücksichtigt wird.

Zwei Kernforderungen sind für die VWU zentral für eine erfolgreiche Entwicklung der Stadt:

- 1. Weinstadt muss Mittelzentrum werden, um zukunftssicher zu sein.**
- 2. Weinstadt braucht eine integrierte Planung für den Bereich Strümpfelbacher Straße/Kalkofen/Greiner-Areal/Schorndorfer Straße in Endersbach entlang der Rems bis Großheppach und Beutelsbach.**

Die Gründe für diese Forderungen und wie diese Kernforderungen umzusetzen sind:

## **Weinstadt muss Mittelzentrum werden und diese Rolle auch erfüllen können**

Der aktuelle Landesentwicklungsplan stammt aus dem Jahr 2002 und muss über kurz oder lang neu aufgelegt werden. Nach Meinung der VWU muss sich die Stadt dabei jetzt schon in ihren Planungen so in Position bringen, dass sie erfolgreich eine Aufstufung zum Mittelzentrum fordern und den entsprechenden politischen Druck auf das Land aufbauen kann. Deswegen sind in allen Planungen und auch in einem Einzelhandelskonzept alle Möglichkeiten zu einer Ausweitung des Angebotes über die jetzige Funktion als Unterzentrum hinaus offenzuhalten.

Bei der Strategie, die Funktion eines Mittelzentrums zu bekommen, sind auch Mischformen wie beispielsweise ein gemeinsamer Bereich mit Waiblingen/Fellbach oder mit Schorndorf denkbar. Das heutige Zentrale-Orte-Konzept, das die Grundlage der bisherigen Planung und Vorschriften darstellt, wird bei einer Novellierung des LEP sicher einer Prüfung unterzogen werden, ob es noch den Anforderungen moderner Einkaufs-, Wirtschafts- und Lebensbeziehungen entspricht. Die Strategie der Stadt muss sich deshalb auf das Ziel der weiteren Aufwertung Weinstadts ausrichten.

Dies ist vor allem auch deswegen wichtig, weil die Einstufung als Unterzentrum momentan nur über den Regionalplan 2020 bis zu diesem Zeitpunkt abgesichert sind, da Unterzentren dort ausgewiesen werden. Da zu kommt, dass in diesem derzeit gültigen Regionalplan die Funktion eines Unterzentrums auf den Stadtteil Endersbach beschränkt ist, wie im Regionalplan nachzulesen ist:

*S.37, Punkt 2.3.3 (Z) Unterzentren, (1) Als Unterzentren werden in der Region Stuttgart die folgenden Gemeinden festgelegt: ... Weinstadt (Stadtteil Endersbach).*

Mittelzentren werden im Landesentwicklungsplan ausgewiesen und haben nicht nur einen größeren Entwicklungsspielraum, sondern damit auch eine höhere Rechtsicherheit. In einem Mittelzentrum Weinstadt bestünden auch zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten insbesondere für den Stadtteil Beutelsbach, die in den Diskussionen über das neue Einzelhandelskonzept angesprochen wurden. Außerdem muss hier auch die enge

Verflechtung von Markung und Bebauung zwischen Beutelsbach und Großheppach bei der weiteren Entwicklung des Angebotes berücksichtigt werden. Dass die einzelnen Standorte nicht getrennt gesehen werden können, zeigt beispielsweise der Tagesordnungspunkt Neuaufstellung des Bebauungsplans „Großheppacher Straße-Ost“ im Stadtteil Endersbach für die Gemeinderatssitzung vom 30. Januar 2014. Die Regelungen für die Endersbach zugehörige Fläche betrifft laut Sitzungsunterlage auch die benachbarten Bereiche: *„Ebenfalls dient die Bebauungsplanaufstellung zur Sicherung der Innerortslagen von Beutelsbach, Endersbach und Großheppach...“*. Laut Unterlage werden die *„Festsetzungen des Bebauungsplans ... in die Märktekonzeption der Stadt Weinstadt einfließen...“*, was es aus Sicht der VWU erforderlich macht, diesen Bereich nicht nur als Einzelbereich zu diskutieren, sondern im Gesamtbild einer strategischen Planung zu sehen. Mit den angestrebten Vorfestlegungen werden sonst Eckpunkte festgeschrieben, die eigentlich dem Einzelhandelskonzept und der entsprechenden Planung vorbehalten sein sollten und über die im Zuge der angekündigten Bürgerbeteiligung zu sprechen wäre.

### **Integrierte Planung Endersbach: Der Viadukt ist Endersbachs Mitte nicht Endersbachs Grenze**

In den verschiedenen Diskussionen im Rahmen der bisherigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde seitens der städtischen Vertreter eine Position vertreten, die darauf hinaus läuft, das Gewerbegebiet Kalkofen nicht als zentralörtlichen Bereich zu sehen und auch die Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich Greiner-Areal zu vernachlässigen. Dafür wird eine Entwicklungsperspektive in südöstlicher Richtung in Richtung Graze-Areal gesehen. Das wesentliche Argument war dabei bisher stets, dass Viadukt, Bahndamm und Kreisverkehr eine sogenannte integrierte Lage verhindern.

Die VWU steht dieser Planung, die für den Handel zusätzliche Flächen südöstlich der Strümpfelbacher Straße erschließen will, positiv gegenüber. Allerdings handelt es sich weitestgehend um eine Handlungsalternative, die für Einzelhandelsgeschäfte nicht optimal ist. Und sie will auch nicht wegen dieser Option auf die zweite Möglichkeit einer Weiterentwicklung in Richtung Kalkofenareal/Schorndorfer Straße verzichten. Denn der Bereich Viadukt, Kalkofen, Greiner-Areal ist weitgehend ebenerdig und damit auch für Fußgänger ideal erreichbar.

Aus beiden Forderungen ergibt sich, dass die jetzt vorhandenen städtebaulichen Barrieren mittel- und langfristige aufgelöst werden müssen, um die integrierte Lage voll zum Tragen zu bringen. Ein Blick von oben, der heute ja dank Satellitenkarten problemlos möglich ist, zeigt schon jetzt, dass der Bahndamm aus dieser Perspektive seine trennende Funktion verliert. Eher ist die B 29 dann als städtebauliche Begrenzung zu sehen. Außerdem sehen wir anhand der bereits angesprochenen Planung für den Bereich Schorndorfer Straße bis zum Gewerbegebiet Benzstraße und den Beutelsbacher Gebieten auch hier den Bedarf für ein Konzept aus einem Guss.

Für die VWU ergibt sich daraus zwingend, dass in den nächsten Jahren neben einer attraktiveren Gestaltung der Strümpfelbacher Straße auch eine entsprechende Gestaltung des Viaduktbereiches und der Schorndorfer Straße notwendig ist. Die technischen Möglichkeiten die Barriere durchlässiger und weniger bis nicht mehr wahrnehmbar zu machen, sind heutzutage vorhanden.

Entscheidend ist es den Verkehrsfluss so zu steuern, dass alle Geschäfte wie bisher sowohl im Kalkofen als auch in der Strümpfelbacher Straße leicht erreichbar sind, um den Vorteil des

großen kostenlosen Parkplatzangebotes weiter nutzen zu können. Andererseits sind die Gestaltungsmöglichkeiten zu nutzen, die die Erreichbarkeit für Fußgänger und vor allem die Aufenthaltsqualität verbessern.

Immerhin hat der Kalkofen nach dem „Fachmarktatlask Metropolregion Region Stuttgart 2013“ einen Einzugsbereich von 259.000 Einwohnern im 15-Minuten-Fahrzeitradius und verfügt außerdem über eine optimale S-Bahn-/ÖPNV-Anbindung, die viele Konkurrenzstandorte nicht aufweisen können. Die vorhandenen Schwachstellen des jetzigen Fachmarktzentums, die in der Analyse (siehe Anhang) als schwache Aufenthaltsqualität beschrieben werden, sind aus Sicht der VWU durch eine entsprechende Planung und bauliche Gestaltung korrigierbar.

Voraussetzung ist allerdings, dass es keine willkürliche und in der Zeit der Konzeption des Standorts auch nie gedachte Trennung gibt. Der Standort Kalkofen wurde seinerzeit bewusst gewählt, weil er eine Verbindung zur Strümpfelbacher Straße hatte. Dies geht auch ganz klar aus den Festlegungen im Regionalplan 2020 hervor, die auf den Informationen der Stadt an die Regionalplaner fußen: Dort heißt es zum Unterzentrum Weinstadt-Endersbach (Seite 125): *„Die Abgrenzung entspricht dem Vorschlag der Stadt Weinstadt. Der abgegrenzte Standort umfasst den Bereich des zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerns, in dem wesentliche zentralörtlichen Versorgungsangebote und Dienstleistungseinrichtungen gebündelt vorhanden sind. Dieser Bereich stellt insbesondere den zentralen Einzelhandelsschwerpunkt innerhalb der Stadt dar (u.a. mit dem Gebiet „Kalkofen“). Aufgrund der teilweise bereits vollzogenen Dezentralisierung von öffentlichen Dienstleistungseinrichtungen, ist es für die regionale Funktion des Unterzentrums geboten, die zukünftige Entwicklung insbesondere des zentrenrelevanten überörtlich wirksamen Einzelhandels auf den abgegrenzten Standort auszurichten und eine Weiterentwicklung entsprechender Sortimente an dezentralen Standorten zukünftig zu vermeiden.*

*Räumliche Lage: Der Bereich umfasst das Zentrum von Weinstadt-Endersbach zwischen der B 29 im Norden („Kalkofen“), der Jahnhalle im Süden, den Wohngebieten westlich der Strümpfelbacher Straße im Westen und den Wohngebieten östlich der Theodor-Heuß-Straße; der Bereich liegt räumlich zentral im Stadtteil und zu unmittelbar angrenzenden Wohngebieten...“*

Aus Sicht der VWU gibt es keinen Grund, hinter diese Position zurückzufallen. Wir wollen vielmehr die Einmaligkeit, dass Fachmärkte bei uns nicht auf der grünen Wiese sind, sondern Teil des zentralörtlichen Einkaufszentrums, die die Väter der Neugestaltung im Sinne hatten, unterstreichen und nutzen. Für die VWU gehören deswegen der zentrale Bereich entlang der Strümpfelbacher Straße in Endersbach und der Bereich Kalkofen/Greiner-Areal (im Bild rotmarkiertes Rechteck) plus die Verlängerung in östliche Richtung entlang der Schorndorfer Straße in einen planerischen Zusammenhang. Weinstadt hat dabei, wie wenig andere Städte in der Region, mit dieser Lage einen Vorteil, den es zu nutzen gilt: Denn woanders liegen die Fachmarktflächen meistens weit außerhalb des Zentrums und gefährden die Innenstadt. Waiblingen beispielsweise führt im Moment eine Diskussion über sein geplantes Fachmarktzentrum „Waiblinger Tor“, das weitab der Innenstadt liegt. Dazu schreibt die Waiblinger Kreiszeitung: *„Ein Einkaufsstandort sollte entstehen, der das Angebot in der Stadt bereichert, in verkehrsgünstiger Lage Kunden von auswärts anlockt und den Stadteingang architektonisch aufwertet. Jetzt steht das Fachmarktzentrum „Waiblinger Tor“ kurz vor dem Aus. Keine Fraktion im Gemeinderat kann sich noch dafür erwärmen.“*

Wer dagegen den Bereich Strümpfelbacher Straße/Kalkofen sieht, plus die Möglichkeiten, die sich mit einer integrierten Planung entlang der Schorndorfer Straße bis nach Großheppach und Beutelsbach bieten, der muss auch sehen, dass es hier gilt, eine Chance für die Zukunft zu ergreifen.

Die VWU fordert deswegen:

**Die planerischen Bemühungen der Stadt und das im Moment (Stand März 2014) noch in der Vorbereitung befindliche Einzelhandelskonzept („Märktekonzeption“) müssen darauf abzielen, ein integriertes Konzept zu schaffen, das die Möglichkeiten optimal nutzt, die sich Weinstadt durch den Glücksfall bieten, dass im Kerngebiet von Endersbach noch Entwicklungsmöglichkeiten für einen Einzelhandelsstandort bestehen. Die innerstädtischen Bereiche der Remsau sind auf ganzer Linie so zu überplanen, dass Weinstadts Wirtschaft optimale Entwicklungsmöglichkeiten hat und Weinstadts Stadtbild attraktiv gestaltet wird.**

Dies ist auch im Interesse der Einwohner in Weinstadt und im gesamten Versorgungsbereich notwendig, da einerseits ein gut erreichbares und wohnortnahes Angebot im Zuge des Wandels der Altersstruktur immer wichtiger wird, andererseits sich die klassischen Einzelhandelsangebote immer mehr einer Konkurrenz durch Internetangebote ausgesetzt sehen. Ein Alleinstellungsmerkmal gegenüber dem Internet ist die Aufenthaltsqualität und das Einkaufserlebnis, die das Netz nicht bieten kann.

Diese Stärke müssen wir ausspielen und ausbauen. Dazu sind die Planungen unter die Überschrift zu stellen, wie sie allen Beteiligten nutzen können und offensiv zu betreiben. Die Stadt ist aus unserer Sicht aufgefordert, durchaus auch Visionen für eine Weiterentwicklung vorzulegen, die uns in den bisherigen Diskussionen gefehlt haben. Dabei sind die Ansätze ja durchaus bekannt – so hat die VWU unter anderem zusammen mit der Stadt in einem wissenschaftlichen Projekt Vorschläge entwickeln lassen: Der Bau eines Kreisverkehrs auf Höhe von McDonalds (Foto, roter Kreis) und eine Veränderung der Verkehrsführung im Bereich Kalkofen wäre beispielsweise ein Ansatz um Möglichkeiten einer besseren Verbindung zwischen Strümpfelbacher Straße und dem Fachmarktzentrum zu schaffen.

Als VWU möchten wir darüber hinaus stärker als nur über eine reine Bürgerbeteiligung in den Planungsprozess und die Erstellung der Einzelhandelskonzeption einbezogen werden. Wir möchten über einen oder mehrere fachbezogene Termine mit dem Stadtplanungsamt direkt über die Planung sprechen und unsere Argumente und Vorschläge einbringen. Aus unserer Sicht kann es bei aller Wertschätzung der Bürgerbeteiligung nicht damit getan sein, an den Workshops teilgenommen zu haben, zumal die Themenauswahl und Diskussionen dort sicher nicht repräsentativ waren und stark dem Zufallsprinzip unterlegen haben. Die örtlichen Unternehmen als Hauptsteuerzahler müssen auch im Interesse der Stadt stärker in den Konzeptionsprozess einbezogen werden.

Richtig wäre aus unserer Sicht, dass unsere Vorstellungen in den Entwurf des Einzelhandelskonzeptes einfließen und das gemeinsame Konzept von Stadt, Handel und Gewerbe dann im Prozess der Bürgerbeteiligung durch die Bürgerinnen und Bürger bewertet wird. Wir sehen dieses Konzept und die damit verbundene Entwicklungsstrategien der Stadt auch mit Blick auf die kommende Kommunalwahl als eine Weichenstellung an, die die Entwicklung in Weinstadt mindestens für die nächsten 30 Jahre entscheidend steuert.