

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Josef-Schofer-Straße“, Karlsruhe-Nordweststadt**

**hier:**

**Beteiligung der Öffentlichkeit am 01.12.2010 und nachfolgende Schreiben der Bürger**

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit haben sich folgende Anliegen und Sorgen, aber auch zahlreiche Anregungen herauskristallisiert, auf die hier detailliert eingegangen werden soll.

Anliegen der Bürger	Stellungnahme Stadtverwaltung/Vorhabenträger
<b>Größe und Anzahl der Märkte</b>	
Neben vielen Bewohnern der Nordweststadt, die sich auf das neue Angebot freuen, hier einen dringenden Bedarf sehen und dem Bebauungsplan sehr positiv gegenüberstehen, gibt es auch Anlieger, die die Ansiedlung von zwei Märkten hier eher kritisch sehen.	
Sie sind der Meinung, nur ein Markt - Vollversorger oder eine Vergrößerung des bereits vorhandenen Discounters - wären völlig ausreichend. Die beiden Märkte machen sich nur gegenseitig Konkurrenz und sind völlig überdimensioniert.	Ein Vollversorger (ca. 12.000 Artikel) fehlt in der Nordweststadt völlig. Hierfür besteht auf jeden Fall dringender Bedarf. Aber auch die Kombination mit einem Discounter (ca. 2.000 Artikel) ist wichtig und sinnvoll, um für alle Bevölkerungsschichten ein adäquates und dem Einkommen entsprechendes Angebot zu schaffen. Der Versorgungsgrad der Nordweststadt (rund 12.000 Einwohner) ist im Vergleich mit allen 27 Stadtteilen unterdurchschnittlich. Der unterversorgte Stadtteil belegt aktuell Rang 21. Mit der Eröffnung der beiden Märkte erreicht die Nordweststadt eine durchschnittliche Versorgung.
Ein kleinerer Markt wäre dann auch an anderer Stelle gut unterzubringen, z. B. auf dem Heinrich-Köhler-Platz oder in dem kleinen Wäldchen gegenüber der Petruskirche.	Eine Beschränkung auf lediglich einen kleineren Markt auf einem kleineren Grundstück wäre zwar theoretisch denkbar, jedoch ginge eine solche Planung ins Leere, da hierfür wegen der fehlenden Rentabilität weder Investor noch Betreiber zu finden wären. Aus diesem Grund entfallen auch die Standorte Heinrich-Köhler-Platz und Wäldchen an der Petruskirche (abgesehen von dem Eingriff in den dortigen Grünbestand). Das bereits als Lebensmittelmarkt-Standort etablierte Grundstück an der Josef-Schofer-Straße hat sich dabei als einzig möglicher Standort für ein modernes Nah-

	versorgungszentrum in integrierter Lage erwiesen.
Mit dem zusätzlichen Angebot käme es zu einer Überversorgung.	Durch die Realisierung beider Märkte ist die Nordweststadt im stadtweiten Vergleich durchschnittlich versorgt. Von einer Überversorgung kann also nicht die Rede sein. Gerade die Kombination von Vollversorger und Discounter hat sich vielerorts bewährt und wird bei der Kundschaft gut angenommen. Die damit geschaffenen Einkaufsmöglichkeiten entsprechen dem Bedarf und der Bevölkerungsstruktur in der Nordweststadt. Diese Kombination eines modernen Nahversorgungszentrums wird langfristig eine optimale Versorgung der Nordweststadt sicherstellen.
Die noch bestehenden kleinen Läden in der Nordweststadt werden durch den Vollversorger zur Aufgabe gezwungen.	Die Unterversorgung im Stadtteil und das überwiegend durch PKW-Einkäufe geprägte Einkaufsverhalten führen bisher dazu, dass die Einwohner sich größtenteils in anderen Stadtteilen mit den Dingen des täglichen Bedarfs versorgen. Die kleinen Läden gehen kaputt, weil die Leute mit dem Auto zum Einkaufen fahren. Nur ein neuer Magnet in der Nordweststadt kann auch die anderen Läden fördern.
<u>Maxi-Kauf und Edeka</u> sind innerhalb von 6 Minuten je nach Ausgangslage fußläufig erreichbar. Es besteht deshalb kein Bedarf für einen Vollversorger.	Sowohl der Markt in Knielingen als auch der Markt in der Nordstadt liegen, betrachtet man dabei die zentralen und einwohnerstärksten Bereiche der Nordweststadt, außerhalb der fußläufigen Erreichbarkeiten und dienen mit den vorhandenen Kapazitäten überwiegend der dortigen Wohnbevölkerung. Für die Bürgerinnen und Bürger wird die Möglichkeit geschaffen, sich noch mehr mit ihrem Stadtteil zu identifizieren und soziale Kontakte zu pflegen.
Es besteht die Angst, dass diese Märkte nicht rentabel sind und dann geschlossen werden. Dann bleiben sie als Ruine stehen oder es kommen andere Nutzungen rein, Spielhallen, Bordelle ....	Solche Nutzungen sind im Bebauungsplan ausgeschlossen. Hier sind nur genau die Nutzungen möglich, die jetzt geplant werden. Für andere Nutzungen müsste der Bebauungsplan geändert werden. Dabei würden die Bürger der Nordweststadt wieder mit einbezogen.
<b>Standort</b>	
Das Grundstück an der Josef-Schofer-Straße ist für ein Nahversorgungszentrum hervorragend geeignet. Der Flächennutzungsplan stellt bereits seit 2004 genau an dieser Stelle eine Sonderbaufläche „Einzelhandel, Dienstleistungen, Sozialeinrichtungen, Wohnen“ dar. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt und ist damit sofort und sicher verfügbar. Es ist außerdem groß genug, um hier eine wirt-	

<p>schaftlich tragbare Nahversorgung einzurichten. Die Anlieger teilen diese Auffassung jedoch zum Teil nicht.</p>	
<p>Der Einkaufsmarkt direkt neben der Wohnbebauung ist unverträglich. Es ist mit starken Beeinträchtigungen zu rechnen.</p>	<p>Beeinträchtigungen gibt es schon heute durch die ungeordnete Parksituation am bestehenden Penny-Markt. Zur Prüfung der Situation wurde ein Lärmgutachten beauftragt, wonach es zu keiner Unverträglichkeit mit der vorhandenen Wohnbebauung kommt.</p>
<p>Durch diese Standortwahl wird ein intaktes Wohngebiet zerstört.</p>	<p>Von einer Zerstörung des Wohngebiets kann keine Rede sein. Im Gegenteil gehört zur Infrastruktur einer Wohngegend auch eine entsprechende Versorgung, die hier geschaffen wird.</p>
<p>Durch die Randlage des geplanten Zentrums werden die Einkaufswege der Bürger um keinen Meter kürzer. Von einer Nahversorgung könne deshalb keine Rede sein. Es wird deshalb wieder das Auto genutzt. Dann kann aber auch gleich in den umliegenden Märkten eingekauft werden.</p>	<p>Das Nahversorgungszentrum liegt in Nord-Süd-Richtung sehr zentral und ist optimal an den ÖPNV angeschlossen. Einen anderen, integrierteren Standort gibt es im Stadtteil momentan nicht.</p>
<p><b>Vorgeschlagene Alternativstandorte</b></p>	
<p><u>Heinrich-Köhler-Platz</u></p>	<p>Mit ca. 6 000 m<sup>2</sup> zu klein, als dass sich Investoren und Betreiber dafür interessieren. Außerdem besteht die Problematik einer Vielzahl von Eigentümern, die unter einen Hut zu bringen wären. Der Ausgang der Bemühungen wäre ungewiss.</p>
<p><u>Wäldchen gegenüber der Petruskirche.</u></p>	<p>Sowohl im Flächennutzungsplan als auch durch Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Mit knapp 5 000 m<sup>2</sup> zu klein, um Investor bzw. Betreiber zu finden.</p>
<p><u>Grünbereich südwestlich Ecke Landauer Straße/Hertzstraße</u></p>	<p>Hierbei handelt es sich um eine Fläche in einem lokalen Grünzug mit entsprechender Festlegung im Flächennutzungsplan.</p>
<p><u>Schweigener Straße/ Friedrich-Naumann-Straße</u></p>	<p>Grundstück liegt im Außenbereich, ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt, Randlage.</p>
<p><u>Generell:</u> Man sollte erst einmal die schon zubetonierten, leerstehenden Einkaufsflächen nutzen, bevor weiteres Grün überplant wird.</p>	<p>Wo dies für einen Betreiber wirtschaftlich tragfähig und für die Versorgung der Einwohner ausreichend dimensioniert ist, wird diese Innenentwicklung im Stadtgebiet gefördert. In der Nordweststadt stehen, wie bereits beschrieben, keine derartigen Bestandsflächen zur Verfügung.</p>