

#### Positionspapier Unternehmen inVAI e.V. / Citymanagement

### Für die Bereiche Graben-/ Friedrich-/ Franckstraße, Häckerareal und

Innenstadt / Fußgängerzone

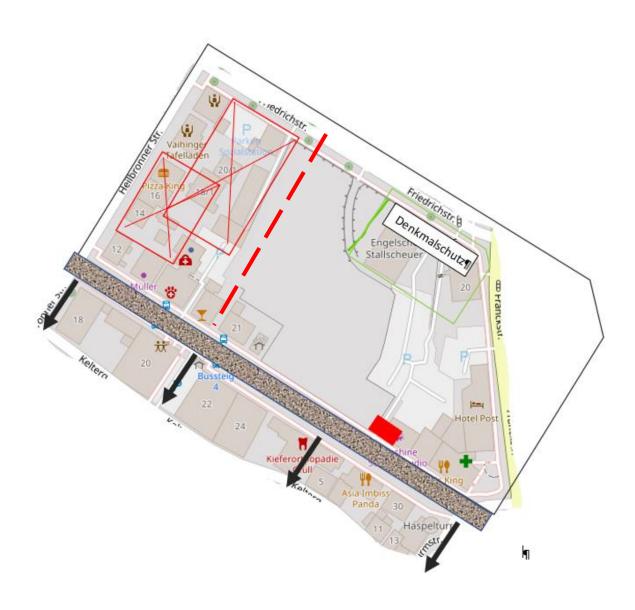


Erarbeitung verschiedener Ansätze für die Entwicklung der Innenstadt aus der Perspektive des/der Handels, Dienstleister und Gastronomen inVAI e.V.

Zentraler Gedanke: In diesem Papier werden zu realisierende Maßnahmen vorgestellt, die aus Sicht von Unternehmen inVAI zu einer nachhaltigen Entwicklung der Passantenfrequenz innerhalb der Altstadt beitragen und gleichzeitig die umliegenden Entwicklungsprojekte (Gartenschau, Grabenstraße etc.) unterstützen, um so dauerhaft Vaihingen Enz als lebendige und lebenswerten Stadt zu erhalten.



# Karte des Gebiets<sup>1</sup> Graben-/ Friedrich-/ Franckstraße



**Themen:** öffentliche Parkierung und Parkraumschlüssel, Branchenansiedlung u.a. Filialisten, Gesundheitsdienstleister, Eingang zum Areal, Übergang/Verbindung zur Innenstadt (Kelterbuckel), Gestaltung Öffentlicher Raum

<sup>1</sup> Hinweis: Rot markiert sind Areale, gehören nicht zum Bebauungsgebiet.

2



#### 1. Öffentliche Parkierung und Parkraumschlüssel

#### Der Parkraumschlüssel für Anwohner und für Gewerbetreibende muss erhöht werden

Fehlende Parkplätze vor allem im nördlichen Innenstadtgebiet bestimmen seit Jahren die Situation. Eine in die Jahre gekommene Tiefgarage mit viel zu kleinen (schmalen) Stellplätzen, Anwohnern, die schon tagsüber die öffentlichen Parkplätze zuparken trotz Parkraumüberwachung und eine Sackgassensituation am Marktplatz verschlimmern die Situation zunehmend. Eine Kundenumfrage innerhalb der betroffenen Geschäfte bekräftigt diese Tatsache. Die Kundengewohnheit spielt bei der Frequenz der Innenstadt eine gewichtige Rolle (siehe Handel auf der "grünen Wiese"). Im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplans muss dieses verbindlich geregelt werden. Gleichzeitig muss eine Senkung der Ablöse der Stellplatzverpflichtung für Gewerbetreibende (gilt nur für Gewerke aus der Sortimentsliste) in der Altstadt stattfinden.

#### 2. Gewerbeansiedlung

Ein Mix aus einem Sortiment des täglichen Bedarfs, Fachmärkten und Angeboten mit längerer Verweildauer muss geschaffen werden.

#### Beispiele:

- Fahrrad Spezialisten Verkauf und Werkstatt z.B. Fahrrad Fischer
- Elektronik Fachhandel z.B. Electronic Weis
- Drogerie Vollsortiment
- Backerei, Konditorei mit Café
- Gesundheitsdienstleistungen
- Bekleidung mit den Warenbereichen Schuhe oder Textil
- Packet und Post Station
- Lebensmittel: Vollsortiment und Lebensmittelhandwerk

Entsprechende Vorgaben müssen im Bebauungsplan mit aufgenommen werden.

#### 3. Gestaltung öffentlicher Raum - Zusammenspiel Grabenstraße und Fußgängerzone

Die Handelsausrichtung im Gebiet Graben-/ Friedrich-/ Franckstraße muss sich in Richtung Grabenstraße orientieren.

Der Kelterbuckel ist hier das nördliche Eingangstor zur Innenstadt und muss fußgängerfreundlich umfunktioniert werden. Die Tiefgaragenausfahrt verhindert eine natürliche Wegführung zum Marktplatz.



## Impulse 1 "Produktive Stadt"<sup>2</sup>



Quelle: <a href="https://www.marzipanland.eu/2-marzipan-speicher-caf%C3%A9/">https://www.marzipanland.eu/2-marzipan-speicher-caf%C3%A9/</a>

Hinter der Idee einer produktiven Stadt steht die Durchmischung verschiedener Nutzungen, die eine Stadt lebenswert machen (Wohnen, Handel, Gewerbe, Kultur). Konträr zu vergangenen Entwicklung Wohnen und Gewerbe zu trennen.

#### Beispiele<sup>3</sup>:

- 1) Die **Stadtverwaltung** als größter Arbeitgeber in der Innenstadt bringt Frequenz für Gastronomen und Handel.
- 2) Branchenimpulse: Brauerei von Bier (Hubl), Kafferösterei, Schokoladen**manufaktur**, Seifenmanufaktur etc.

Der Ansatz ist produzierendes (mitarbeiterintensives) Gewerbe als attraktive Nutzungsbausteine in der Stadtmitte anzusiedeln. Das Gebiet "Graben-/ Friedrich-/ Franckstraße" ist auf Grund der zusammenhängenden Fläche inmitten der Kernstadt eine Chance, sofern die entsprechenden Flächen nicht auch an anderen Stellen der Altstadt auch befriedigt werden können.

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Beispiel: Lübeck – Marzipan Produktion, Verkauf und Museum in der Stadt

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> Ausgeschlossen werden Emissionsstarke und Lärmbelastete Gewerbe.



## Impuls 2 Einkaufen und Wohnen



Quelle: <a href="https://www.immobilien-aktuell-magazin.de/topics/lidl-baut-wohnungen-in-modulbauweise-berlin/">https://www.immobilien-aktuell-magazin.de/topics/lidl-baut-wohnungen-in-modulbauweise-berlin/</a> // Copyright: Lidl

Beispiel: Lidl Wohnen – Mit Berlin, Sindelfingen und Korntal-Münchingen gibt es bereits Beispiele, wie die Verbindung von Wohnen, Aufenthalt und Einkaufen zusammenkommt.

**Großflächiges Vollsortiment und Dienstleister** aus Drogerie, Fachhandel, Gesundheitsdienstleister mit mindestens einer Fläche von 2.000-2.500 qm. (zu definieren im Bebauungsplan – siehe Seite 3)

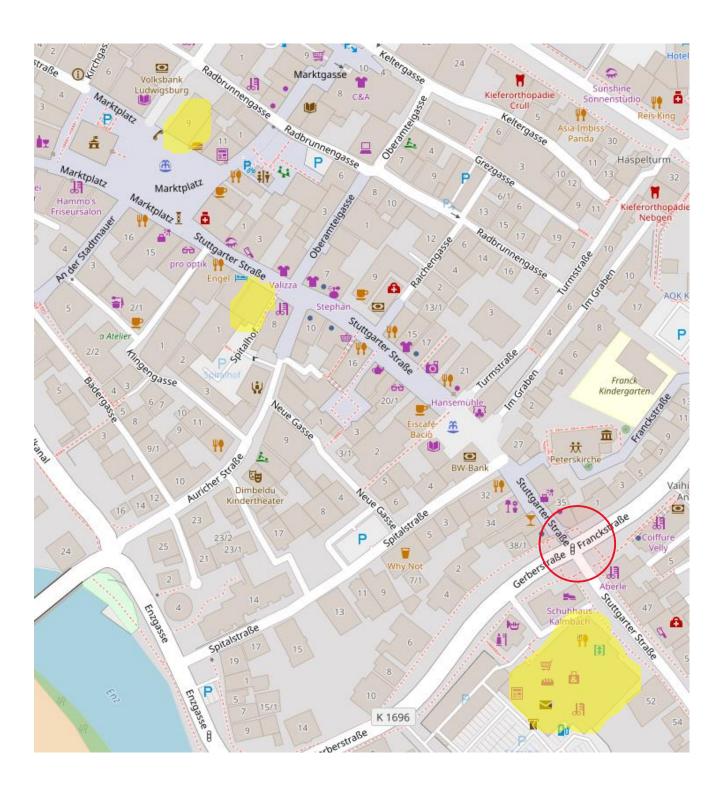
Filialisten, Dienstleister und ein attraktiver Fachhandel schaffen dauerhafte Passantenfrequenz, die **positive Effekte auf die Ansiedlung von weiteren Handelsbetrieben** haben. Langfristig soll sich dieser Effekt auch zu einer Neuansiedlung im Innenstadtgebiet führen. Dies gilt für Impuls 1 und 2.

Ein Nahversorger im Innenstadtgebiet fördert die **Erreichbarkeit/Barrierefreiheit** für Anwohner durch kurze Wege.

**Vielfältige Wohneinheiten** tragen zu einem Bevölkerungs- und damit zu einem Kundenmix bei.



### Karte des Gebiets Innenstadt



**Themen:** Großflächige Handelsflächen, Umgestaltung des Marktplatzes, Aufenthaltsqualität, Fahrradwege, Begünstigungen zur Gewerbeansiedelung



#### Forderungen und Vision

Die folgenden Aufgabenfelder sind im Fokus, um die Innenstadt von Morgen schon heute zu beeinflussen:

- 1) **Erhalt** der großen (bestehenden) **Handelsflächen** (Gelb Markiert)
- 2) Steigerung der Aufenthaltsqualität durch eine **Umgestaltung des öffentlichen Raumes** u.a. dem Marktplatz
- 3) **Die Ansiedlung von gastronomischer Nutzung und Handelsnutzung** der Flächen begünstigen u.a. durch Ausübung des städtischen Vorkaufsrechtes z.B. durch die Stadtbau GmbH
- 4) Fahrrad-Verbindungen in die Innenstadt ausbauen (WEG-Trasse, Enztalradweg etc.)
- 5) Prozesse (Baurecht, Unternehmensgründung, etc.) vereinfachen und Kooperationen stärken, um Existenzgründern den Start zu erleichtern.
- 6) Ein vielfältiger Bevölkerungsmix sollte gefördert werden, durch Angebot von hochwertigem und bezahlbarem Wohnraum

#### Unsere Vision der Innenstadt von morgen

Die **Multifunktionalität** und einhergehend das Potential unserer Innenstadt muss genutzt werden. Dabei ist die Entwicklung der letzten Jahrzehnte von einer konsumorientierten Gesellschaft hin zu Einer, die durch **individuelle Erlebnisse** Ihre Freizeit und Lebenszeit gestaltet, zentral. Deshalb sehen wir in der Innenstadt von Morgen einen Mix aus Gastronomie, Handel, Freizeit, Kultur, Wohnen, Gewerbe.



#### <u>Innenstadt</u>

-

#### Impuls 1

#### Die Freiluft-Shoppingmall



Quelle: Stadt Landau

Vaihingen als Freiluft-Mall zu sehen, ist bereits heute durch seine bestehende Struktur nicht schwer: Kleine Flächen, verschiedene Branchen mit Zuwachs im Dienstleistungsbereich. Ein Trend den wir in vielen deutschen Städten z.B. Ludwigsburg beobachten können.

- 1. Ziel muss es sein eine Neuansiedlung von Handwerk, Handel und Dienstleistungen mit neuen Geschäftsformen (Pop Up, Showroom, Testräume) zu begünstigen und dabei die bestehenden Flächen zu nutzen.
- 2. Gleichzeit müssen die verbleibenden größeren, ebenerdigen Flächen genutzt werden.<sup>4</sup>
- 3. **Weiterentwicklung** von **Wochen- und Krämermärkten** einhergehend mit einem Marketingkonzept, um regionale Besonderheiten hervorzuheben.

-

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> Innenstadtgroßflächen sind Flächen über 100 qm



#### Erhalt von großflächigen Handelseinheiten fördern und unterstützen:

- Gebäude Kern (größte Fläche in der Innenstadt): Muss Handelsnutzung sein, jedoch sind die Flächenzuschnitte baulich anzupassen
- Marktplatz Nord (Nr.9): Muss Handel und/oder Gastronomie sein
- Kaufhaus Sämann: Lebensmittel, Drogerie, DHL, Kiosk, Handelsfläche, Gastronomie

#### Beispiele zur Förderung und Belebung von Innenstädten auf verschiedenen Ebenen:

#### ALWIN Wittlich – Förderung der Pop Up Kultur :

 $https://www.staedtebaufoerderung.info/SharedDocs/downloads/DE/ProgrammeVor2020/AktiveStadtUndOrtsteilzentren/Transfer17Kartz.pdf?\__blob=publicationFile\&v=2$ 

Leerstandmanagement als Kommunale Aufgabe: https://www.stadtlabore-deutschland.de/

#### Marktordnung Darmstadt- Veränderung für mehr Gestaltungsfreiheit:

https://www.darmstadt.de/nachrichten/darmstadt-aktuell/news/wissenschaftsstadt-darmstadt-aendert-sondernutzung-und-marktordnung

#### Aufhaus Ahaus- Digitalisierung zur Belebung:

https://kompetenzzentrumhandel.de/praxisbeispiele/das-aufhaus-wie-aus-einem-leerstand-ein-begehbarer-onlineshop-wurde/

<u>Feierabendmarkt Nagold:</u> <a href="https://www.nagold.de/Nagold-erleben/Nagold-geht-auf-die-Strasse">https://www.nagold.de/Nagold-erleben/Nagold-geht-auf-die-Strasse</a>

#### Rahmenbedingungen schaffen:

- Neue Marktsatzung für mehr Gestaltungsfreiraum für Wochenmarkt und Krämermarkt
- Gestaltungssatzung für eine Vereinheitlichung des Städtebildes Grundstandard
- Sondernutzung für gastronomische Flächen mit Rahmenbedingungen etc.



#### Impuls 2 Marktplatz als Treffpunkt



Quelle: https://www.glueck-la.de/wettbewerb/neugestaltung-marktplatzreutlingen/

"Veränderung muss wehtun", damit der Marktplatz der Zukunft seine Anforderungen erfüllen kann: Aufenthaltsort, Veranstaltungsfläche und Wohnraum zugleich.

Wichtige Themen sind hier Barrierefreiheit, attraktive Möblierung im öffentlichen Raum, Wasser und die Verbindung zur Enz, Radwege und Infrastruktur, Begrünung.

Kopfsteinpflaster abschleifen, Brunnen verschieben oder ein Wasserspiel durch die gesamte Stadt ziehen- wie sieht der Marktplatz der Zukunft hier in Vaihingen aus?

#### Beispiele zur Umgestaltung eines Marktplatzes:

Beckum: https://www.beckum.de/de/bauen/marktplatz.html

Reutlingen: https://www.reutlingen.de/marktplatz

<u>Offenbach:</u> https://www.offenbach.de/leben-in-of/planen-bauen-wohnen/aktuelle\_Projekte\_stadtentwicklung/marktplatz-umbau/meldungen/marktplatz-umbau-auftakt2021.php



#### <u>Innenstadt</u>

#### Impuls 3

#### Gastronomie Viertel



#### Der öffentliche Raum als Erlebnisort "Gastronomie-Meile":

Qualitativ hochwertige Außenbestuhlung und gleiche Bedingungen für alle durch eine Anpassung der Gestaltungssatzung. Mit gezielten Maßnahmen muss die Ansiedlung von Gastronomie begünstigt werden:

#### Prozesse vereinfachen und Kooperationen stärken

Wiedereröffnung Nano in Enzweihingen: Ohne Begleitung durch Ortschafts- und Stadträte hätte die Neueröffnung Monate gedauert, bzw. der Inhaber aufgrund der bürokratischen Hürden aufgegeben.

Ohne Drumherum: Bsp. das Nutzungsänderungsverfahren: Der vorhandene Grundriss wurde vom Vorbesitzer übernommen. Mit neuen Baurichtlinien hatte dieser den falschen Maßstab. Folgen: Verzögerung der Nutzungsänderung, da Architekt für einen neuen Grundriss beauftragt werden musste. Ohne Nutzungsänderung, erstmal kein Gewerbeschein.

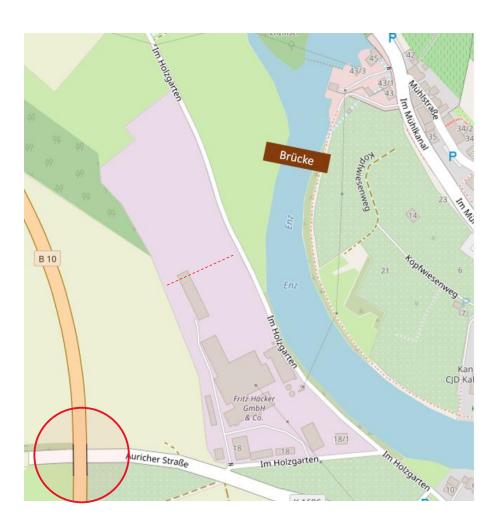
#### Vaihinger Weine:

Die Wiederbelebung der Vinothek als Repräsentant des Vaihinger Weines inmitten der Innenstadt ist mit Hinblick auf die Aufenthaltsqualität und die Gartenschau wichtig.



#### Karte des Gebiets

#### **Häckerareal**



#### Platz für Kunst und Kultur

Durch Größe und Lage bietet das Häcker-Areal Platz um einen Kunst- und Kulturort für Vaihingen zu bilden. Vollausbau des Verkehrsknotenpunktes B10/Auricher Straße im Zuge der Verlegung des Enztalradweges, zur Verbesserung der Erreichbarkeit der Altstadt

Open Air, Kunst und Theater, Konzerte, Kino – weniger Lärmbelästigung eines Großteils der Bevölkerung. Veranstaltungshalle als Synergieeffekt Gartenschau.

Lage und Verkehrsführung:

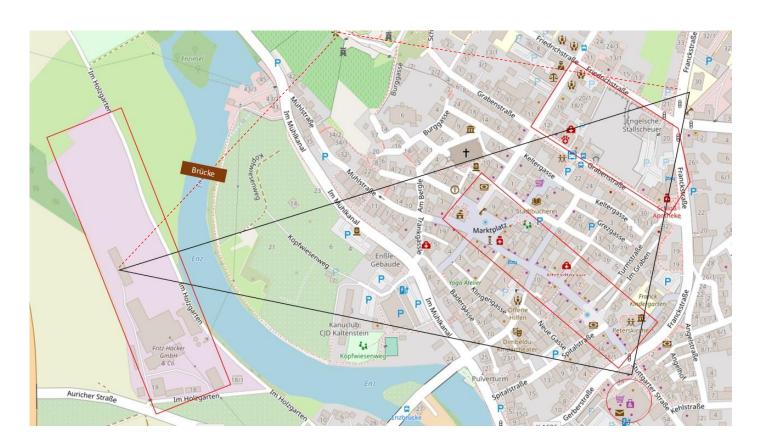
- o Enztalradweg,
- o Brücke zur Anbindung in die Innenstadt<sup>5</sup>,
- Einbahnstraße Mühlkanal Richtung Rosswag / Ausbau Radweg mit direkter Verbindung in die Innenstadt

<sup>&</sup>lt;sup>5</sup> Die Brücke ist beispielhaft eingezeichnet, der genaue Standort bleibt offen (Seite 12 + Seite 13).



#### Gesamtübersicht

Graben-/ Friedrich-/ Franckstraße, Häckerareal und Innenstadt + Schloss



Wir sehen die Innenstadt, unser Handelsgebiet, umgeben von drei Polen (Grabenstraße-Häckerareal -Sämann). Die Entwicklung und im Fall von Kaufhaus Sämann, der Bestand, bestimmen die Zukunft unserer Innenstadt und deren Handelsentwicklung, besonders im Hinblick auf die Gartenschau.

Das Schloss Kaltenstein – Touristischer Anziehungspunkt für Tagestouristen und Besucher, als vierter Punkt.

#### Grabenstraße – Häckerareal – Sämann- Schloss Kaltenstein

#### Mobilität der Zukunft- Vernetzung des Zentrums:

Die technischen Fortschritte und Entwicklungen zu unserer Mobilität sind rasant. Hier muss ein besonderes Augenmerk auf die Entwicklung einen Mobilitätskonzeptes gelegt werden, welches die zentralen Räume und Orte miteinander vernetzt. Vorstellbare Beispiele angelehnt an unsere heutige Kundenfrequenz:

- Selbstfahrende Minibusse: Autonom fahrende Busse trifft man in Waiblingen an. Nun sind sie auch in Heilbronn unterwegs (<a href="https://www.stuttgarter-nachrichten.de/inhalt.heilbronn-selbstfahrende-mini-busse-im-testbetrieb-unterwegs.37882845-a1b0-41fb-8d71-a4799bc13904.html">https://www.stuttgarter-nachrichten.de/inhalt.heilbronn-selbstfahrende-mini-busse-im-testbetrieb-unterwegs.37882845-a1b0-41fb-8d71-a4799bc13904.html</a>)
- Fahrradwege und Beschilderung umgestalten
- Anbindung des Gebietes des alten Stadtbahnhofes, mittelfristig des Gewerbegebiets Flosch