

Strategie Nußloch 2035

Gemeindeentwicklungskonzept



Auftraggeber



Gemeinde Nußloch
Sinsheimer Str. 19
69226 Nußloch

Auftragnehmer

die STEG

Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Bearbeitung

Gaby Vetterlein
Wiebke von Wietersheim
Ronja Soldner
Ivana Tokic

Veröffentlichung

Mai 2021

Aus sprachlich-stilistischen Gründen wird im Folgenden bei Personenbezeichnungen auf die Ergänzung der weiblichen Form verzichtet. Soweit nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wird, sind mit der männlichen Form alle Geschlechter gemeint.

Die STEG Stadtentwicklung GmbH übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte des Herausgebers.



I. Vorwort

Liebe Bürger*innen aus Nußloch und Maisbach,

wo steht Nußloch aktuell und wohin soll sich die Gemeinde in den kommenden zehn, fünfzehn Jahren entwickeln? Diese spannenden Fragen können und wollen die politischen Entscheidungsträger unserer Gemeinde, bestehend aus Gemeinderat und Bürgermeister, nicht alleine beantworten.

Gemeindeentwicklung an sich lässt sich nicht in ein zeitliches Korsett zwingen und ist im Grunde nie abgeschlossen. Um jedoch die gesteckten Ziele erreichen zu können ist es wichtig, einen zeitlich greifbaren Rahmen hierfür zu definieren.

Wie und in welchen Bereichen muss sich Nußloch entwickeln, um die vorhandenen Strukturen zu erhalten, zu stärken und weiter auszubauen? Welche Maßnahmen müssen ergriffen werden, um unsere Kommune zukunftsfähig auszurichten und sich neuen Herausforderungen, wie etwa der Digitalisierung, Mobilitätsentwicklung und dem demografischen Wandel, wirkungsvoll zu stellen? Wie soll sich die Gemeinde, aus städtebaulicher Sicht, in den kommenden Jahren weiterentwickeln?

Mit genau diesen Fragen haben wir uns im Februar 2019, gemeinsam mit der STEG Stadtentwicklung GmbH, auf den Weg gemacht, ein auf Nußloch bestmöglich abgestimmtes Konzept zu erarbeiten. Neben der Gemeindeentwicklung wurde auch das Klima und die Mobilität der Gemeinde in separaten Konzepten mit Fachplanern unter die Lupe genommen. Zudem galt es, die Gartenschaubewerbung mit Leimen vorzubereiten und einzureichen. Mit mehreren Sitzungen, darunter eine zweitägige Klausurtagung, wurde der Gemeindeentwicklungsprozess im Gemeinderat angestoßen. Dabei war es uns sehr wichtig, möglichst frühzeitig auch Sie, liebe Bürger*innen, in diesen Prozess miteinzubeziehen.

Gemeindeentwicklung funktioniert nur mit Bürgerbeteiligung und Bürgerbeteiligung wiederum funktioniert nur, wenn sich die Bürger*innen der Gemeinde auch beteiligen möchten. Hier haben Sie sich, lieber Bürger*innen, in hervorragender Art und Weise eingebracht. Sämtliche Bürgerveranstaltungen waren sehr gut be-

sucht und haben gezeigt, dass die Nußlocher*innen und Maisbacher*innen Lust auf die weitere Entwicklung ihrer Gemeinde haben.

Leider mussten wir diese Beteiligung aufgrund der über uns hereinbrechenden Corona-Pandemie sehr einschränken und konnten nicht, wie gewünscht, die weiteren Schritte mit Ihnen gehen. Dennoch hatten die bisherigen Beratungen und Informationen aus der Bevölkerung gezeigt, dass die Ansichten, Meinungen und Themen der Bürger*innen nahezu deckungsgleich mit denen der Verwaltung und des Gemeinderates sind.

Das ist für die politischen Entscheidungsträger unserer Gemeinde Bestätigung und Verpflichtung zugleich, auch weiterhin im Sinne der Bürgerschaft die gemeinsam festgelegten Maßnahmen umzusetzen um die definierten Ziele zu erreichen.

Das Büro „die STEG“ hat die Ergebnisse nun zusammengefasst und das Konzept

„Strategie Nußloch 2035 - Gemeindeentwicklungskonzept“ erarbeitet.

Als Bürgermeister bin ich stolz und dankbar, einer solch aktiven, lebendigen und interessierten Gemeinde vorstehen zu dürfen. Mein Dank gilt daher allen beteiligten Bürger*innen für ihr Engagement, das Mitwirken und ihren Einsatz. Ich danke dem Gemeinderat für die Offenheit und das Vertrauen, diesen Prozess anzustoßen, zu begleiten und sich äußerst engagiert einzubringen. Einen besonderen Dank möchte ich zudem meinen Mitarbeiter*innen aussprechen, für welche der Gemeindeentwicklungsprozess viele zusätzliche Arbeitsstunden mit sich brachte.

Dem Büro „die STEG“ mit Frau Pietzschmann und Frau von Wietersheim danke ich recht herzlich für die jederzeit gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Ich hoffe sehr, dass uns das gemeinsam erarbeitete Konzept in den kommenden Jahren dabei unterstützt, auch weiterhin eine nachhaltige Gemeindeentwicklung zu betreiben.

Das uns nun vorliegende Handlungsprogramm des Gemeindeentwicklungskonzepts können wir in den kommenden Jahren nur gemeinsam mit dem Gemeinderat, den Bürger*innen und der Verwaltung umsetzen.

Ich freue mich darauf, diesen Weg gemeinsam mit Ihnen zu gehen.

Ihr

Joachim Förster
Bürgermeister



Inhaltsverzeichnis

1. Vorwort	3
1. Vorbemerkungen	7
1.1 Grundlagen der Entwicklungsplanung	8
1.2 Ziele der Entwicklungsplanung	21
2. Ergebnisse der Analyse	12
3. Entwicklungskonzept	14
3.1 Leitbild	14
3.2 Wohnen, Bauen, Ortsbild	16
3.3 Mobilität	19
3.4 Grün- und Freiflächen	22
3.5 Soziales, Bildung und Freizeit	24
3.6 Wirtschaft und Gewerbe	27
4. Ankerprojekte der Gemeindeentwicklung	30
5. Anhang	36
Impressum	40
Unsere Standorte	41



I. Vorbemerkungen

Im Februar 2019 haben die Verwaltung und der Gemeinderat der Gemeinde Nußloch die STEG Stadtentwicklung GmbH mit der Erarbeitung des Gemeindeentwicklungskonzepts (kurz GEK) beauftragt. Im Dialog mit Bürgern, dem Gemeinderat und der Verwaltung wurden Themenfelder, Ziele und konkrete Maßnahmen herausgearbeitet, die einen neuen Weg für die weitere Entwicklung der Gemeinde Nußloch aufzeigen.

Unter dem Titel „Strategie Nußloch 2035“ wurden Verbesserungen für die relevanten kommunalen Lebens- und Arbeitsbereiche Wohnen, Bauen, Ortsbild, Mobilität, Grün- und Freiflächen, Soziales und Bildung und Wirtschaft und Gewerbe in Form von Zielen sowie konkreten Maßnahmen zu deren Erreichung entwickelt. Bereits während der Erstellung des Konzeptes wurde mit der Umsetzung der ersten Maßnahmen begonnen.

Die Nußlocher Gemeindeentwicklung der kommenden Jahre wird sich an neuen Leitzielen ausrichten. Dabei wird die Gemeinde stärker als bisher einen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass Nußloch auch künftig ein attraktiver Ort zum Wohnen und Arbeiten bleibt.

Die folgenden Leitziele verdeutlichen dies:

Nußloch – Miteinander. Füreinander.
Nachhaltig wollen wir Ökonomie, Ökologie und Soziales verbinden.

Nußloch ist eine lebendige Gemeinde für Jung und Alt, in der Familienfreundlichkeit einen hohen Stellenwert einnimmt. Wir werden deshalb für ein quantitativ und qualitativ anspruchsvolles Bildungs- und Betreu-

ungsangebot für alle Generationen in unserer Gemeinde sorgen.

Wir fördern die Vielfaltigkeit unseres Kultur- und Vereinslebens.

Wir richten die Gemeindeentwicklung darauf aus, den Ortskern als Zentrum eines aktiven gesellschaftlichen Lebens und Wohnens wirtschaftlich und sozial attraktiv weiterzuentwickeln. An geeigneter Stelle schaffen wir bedarfsgerechte Angebote der Nahversorgung, um eine Gemeinde der kurzen Wege zu ermöglichen.

Nußloch bietet attraktive Standortfaktoren zur Ansiedelung von innovativ wirtschaftenden Unternehmen und unterstützt Gewerbetreibende in ihrem Schaffen. Dabei sollen regionale Wirtschaftskreisläufe gestärkt werden.

Wir setzen Zeichen für Klima- und Umweltschutz.

Wir sind uns der hohen Nachfrage nach Wohnraum in Nußloch bewusst. Deshalb setzen wir in erster Linie auf eine maßvolle Innenentwicklung und schützen damit die naturräumlichen Besonderheiten unserer Gemeinde.

Wir setzen dabei auf maßvolles Wachstum und achten auf ein ausreichendes Angebot bezahlbarer Wohnungen.

Nußloch geht neue Wege mit einem modernen und umweltgerechten Mobilitätsangebot. Damit leisten wir auch einen wichtigen Beitrag für mehr Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.

Parallel zur Ausarbeitung des GEK hat sich die Gemeinde Nußloch im Jahr 2019 zusammen mit der Stadt Leimen beim Land Baden-Württemberg um die Aus-

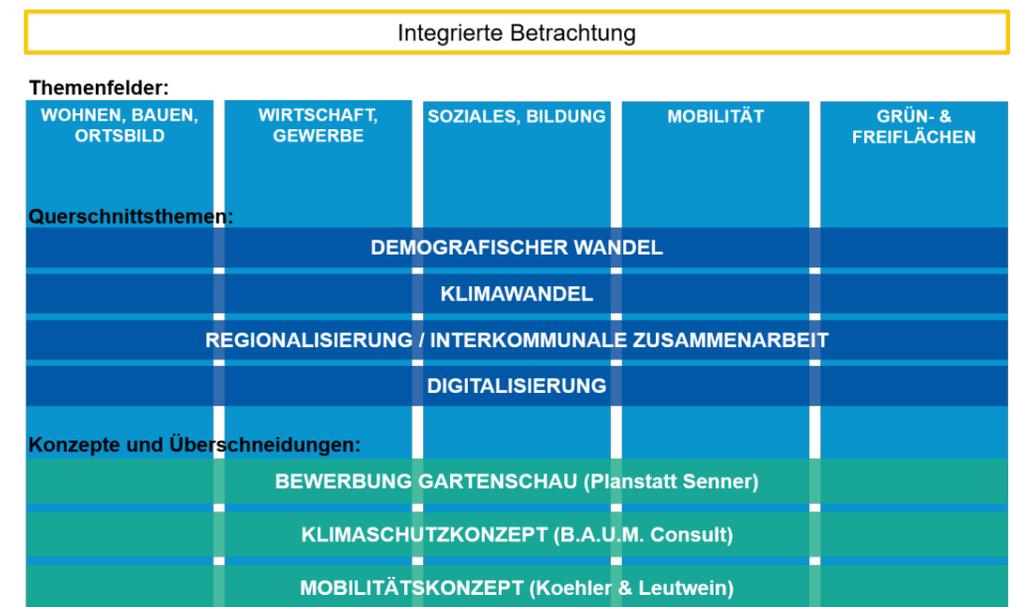


Abb. 1: Struktur des GEK | Quelle: die STEG

richtung einer Gartenschau beworben. Die Bewerbung blieb leider ohne Erfolg, dennoch beinhaltet das Konzept viele Ideen zur Grünraumplanung, an die weiterhin angeknüpft werden kann. Gleichzeitig wurden zwischen 2019 und 2021, ebenfalls begleitet von einer umfangreichen Bürgerbeteiligung, ein Mobilitätskonzept und ein integriertes Klimaschutzkonzept erarbeitet. Impulse,

die diese Prozesse in der Bevölkerung ausgelöst haben, gilt es nun zu nutzen und in die Umsetzung einzubinden. Die Erarbeitung dieses Strategiepapiers fußt also auf dem Austausch der beteiligten Büros. So konnten die Ergebnisse der jeweiligen Konzeptionen mit diesem GEK verknüpft werden.

1.1 Grundlagen der Entwicklungsplanung

Das Entwicklungskonzept dient als strategische Entscheidungs- und Handlungsgrundlage für die zukünftige kommunalpolitische Arbeit und Schwerpunktsetzung. Es soll Ausgangspunkt für einen kontinuierlichen, kooperativen Prozess und Diskurs zur kommunalen Zukunftsplanung sein. Die durchgeführte Beteiligungsphase, in der die Bürger mit ihren Wünschen, ihren Ideen und insbesondere ihrem Engagement in den Prozess eingebunden wurden, soll in den kommenden Jahren Fortführung finden.

Das Konzept

- kann im Sinne einer kommunalpolitischen Selbstbindungsstrategie als informelles Instrument genutzt werden, das heißt es besteht die Eigenverpflichtung, sich bei allen Planungen und Entscheidungen an dieser Grundlage auszurichten, ohne dass damit bereits tatsächlich einzelne Entscheidungen getroffen werden.

- unterliegt als informelles Planungsinstrument keiner Genehmigungspflicht und kann außerhalb staatlicher Planungsbegrenzung erarbeitet werden.
- ist ein fachübergreifendes, integriertes Konzept, das die unterschiedlichsten Lebens- und Arbeitsbereiche der Kommune vor allem in ihren Zusammenhängen betrachtet und alle bestehenden übergeordneten und kommunalen Planungen zusammenfasst.
- ermöglicht es, in einem fortwährenden Prozess und unter Einbeziehung der Bürger, der Gewerbetreibenden, der Vertreter von Vereinen, Kirchen und sozialen Institutionen sowie der Kommunalpolitik und Verwaltung Aufgaben und Ziele zu erarbeiten und fortzuschreiben.
- wird vom Gemeinderat beschlossen und soll fortlaufend neuen Erfordernissen und Entwicklungen angepasst werden.

1.2 Ziele der Entwicklungsplanung

Die Gemeinde Nußloch ist bestrebt, ihre charakteristischen Besonderheiten und Merkmale zu bewahren und im Sinne einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung weiterzuentwickeln, ohne die Lebensbedingungen für die Bewohner nachteilig zu gestalten. Um dies zu erreichen betrachtet die Entwicklungsplanung die Kommune als ein vielschichtiges System, dessen Funktionsweise und Attraktivität auf unterschiedlichen Wirkungsebenen und -faktoren, deren Veränderungen und Entwicklungen sowie deren gegenseitigen Abhängigkeiten und Einflüssen beruht. Hierbei stehen sowohl die Lage und die Verkehrsanbindung einer Kommune als auch ihre Bedeutung und ihre Entwicklung als Wohn- und Wirtschaftsstandort in einem unmittelbaren Abhängigkeits-

verhältnis zueinander. Aus der funktionalen Bedeutung und Entwicklung der Kommune ergeben sich wiederum Auswirkungen auf die Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung, auf die Nachfrage nach öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen sowie auf das Verkehrsaufkommen. Schließlich beeinflussen diese Faktoren das Ausmaß des menschlichen Eingriffs in den Umwelt- und Landschaftsraum sowie auf die kommunale Finanzsituation. Ebenso wichtig ist es zu untersuchen, wie die Kommune auf der Grundlage dieser Faktoren wahrgenommen wird, sowohl von den eigenen Bewohnern (Selbstbild, Identität) als auch von Außenstehenden im Umfeld der Gemeinde (Fremdwahrnehmung, Image).

In Abbildung 2 sind die zentralen Bestandteile und

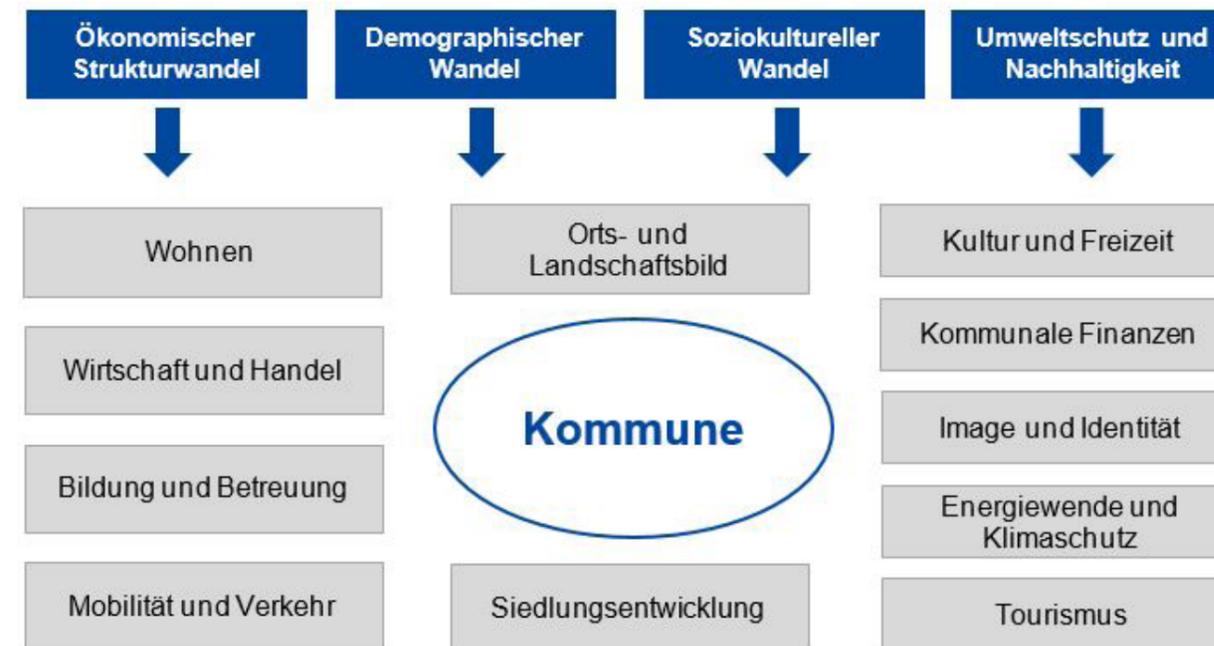


Abb. 2: Systematische Betrachtung der Kommune | Quelle: die STEG

Wirkungsebenen einer Kommune bzw. die Aufgaben- und Diskussionsfelder der Stadtentwicklung dargestellt. Das dargestellte System, mit all seinen Wirkungsebenen, ist weder statisch noch abgeschlossen. Das Gesamtsystem und seine einzelnen Bestandteile wie Bevölkerung und Gewerbebetriebe unterliegen einem zeitlich kontinuierlichen Veränderungsprozess. Darüber hinaus wirken auf eine Kommune mit ihren Lebens- und Arbeitsbereichen auch übergeordnete Einflüsse und Rahmenbedingungen ein, die sich mit der Zeit selbst verändern (z. B. ökologische Erfordernisse).

Zu den Herausforderungen einer Kommune zählen demographische und ökonomische sowie ökologische und strukturelle Veränderungsprozesse. Dabei wirken sich langfristige teils schwer steuerbare Entwicklungen (Veränderungen in der Alters- und der Bevölkerungsstruktur, kulturelle Heterogenisierung, Klimawandel, Zwang zur Internationalisierung und Dezentralisierung u. v. m.) nicht nur unmittelbar auf die einzelne Kommune mit ihren bestehenden Strukturen aus. Diese externen Einflüsse sind in Abbildung 2 in einem dunklen Blauton unterlegt.

Nachstehende Veränderungsprozesse finden nicht erst seit wenigen Jahren statt. Vielmehr sind Kommunen seit jeher Veränderungsprozessen in vielfältiger Art und Intensität ausgesetzt und durch sie über Jahre hinweg geformt und geprägt worden.

Die heutigen demografischen Veränderungen in der Gesellschaft (z. B. Zuwanderung und Integration von Asyl- und Zufluchtssuchenden, Anstieg des Medianalters, anhaltender Geburtenrückgang bei gleichzeitig steigendem Sterbealter) wirken sich in vielfältiger Art und Weise u. a. auf den Wohnungs- und Immobilienmarkt, auf das Vereinswesen sowie auf das kommunale Zusammen-

leben und Infrastrukturangebot aus. Eng verbunden mit dem demographischen Wandel ist der soziale Wandel, der sich durch Individualisierung und Pluralisierung von Lebensstilen und -formen ausdrückt und zukünftig ein vielfältiges, flexibles Wohnraum- und Infrastrukturangebot zur Ausgestaltung der Lebensvorstellungen erfordert. Die Zuwanderung Asyl- und Zufluchtssuchender schafft multikulturelle Gesellschaften. Damit Kommunen jedoch von der Zuwanderung profitieren können, bedarf es einer engen Zusammenarbeit aller.

Der ökonomische Strukturwandel, der durch Rationalisierung, Globalisierung, Konzentration und Privatisierung gekennzeichnet ist, führt zu einem zunehmenden Wettbewerb. Ist der Strukturwandel in der Landwirtschaft mit seinen sozialen und siedlungsstrukturellen Folgen für den ländlichen Raum schon fortgeschritten, so ist heute der Konzentrationsprozess industrieller Produktionsstandorte oder deren gänzliche Verlagerung in vollem Gange. In den Bereichen Einzelhandel und personenbezogene Dienstleistungsangebote ist in Verbindung mit der enorm gestiegenen Mobilität der Bevölkerung (km je Wegstrecke) ein scharfer Konkurrenzkampf zwischen Betriebsformen und Standorten entbrannt. Dieser führt im Ergebnis häufig zur räumlichen Angebotskonzentration auf einzelne zentrale Orte, großflächigen Betriebsformen am Ortsrand (v. a. Einzelhandel) und lokalen Versorgungsdefiziten an anderer Stelle. Hierbei haben die Kommunen immer weniger Einfluss auf unternehmerische Standortentscheidungen, stehen jedoch unter enormem Handlungsdruck, sobald die Bevölkerung demografisch bedingt zunehmend immobil wird.

Eine weitere zentrale Zukunftsaufgabe ist, den ökologischen Erfordernissen eines verantwortungsvollen Umgangs mit endlichen Naturressourcen Rechnung zu

tragen. Dies gilt im Sinne des Beitrags aller Kommunen zur Bewältigung der globalen Umweltprobleme (sowohl Klimaschutz als auch Klimaanpassung), aber auch im lokalen Sinne zur Sicherung von Natur und Landschaft als Grundlage für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für jetzige und zukünftige Generationen sowie zum Erhalt der Lebensräume unterschiedlichster Arten. Als Standortfaktor gewinnt das Thema Energie eine immer wichtigere Bedeutung. Die Bereitstellung einer sicheren und preisstabilen Strom- und Wärmeversorgung aus regionalen, erneuerbaren Energiequellen sowie von energieeffizient gebautem oder saniertem Wohnraum sind wesentliche Aufgaben. Zudem sind Umwelt- und Landschaftsqualität mittlerweile wichtige Entscheidungskriterien bei der Wohn- und Gewerbestandortwahl.

Um diese Auswirkungen vorausschauend steuern zu können bedarf es einer gesamtkommunalen Strategie, welche Lösungsansätze für die Gemeindeentwicklung der nächsten Jahre bietet. Um zukünftig die bestmögliche Entwicklung zu erreichen ist es notwendig, dass sich eine Gemeinde frühzeitig mit konkreten Auswirkungen vor Ort auseinandersetzt und diese Prozesse und Veränderungen gemeinsam mit der Bürgerschaft durch Prüfung geeigneter Handlungsmöglichkeiten und -optionen aktiv

gestaltet. Wo liegen die konkreten Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken in den einzelnen beschriebenen Wirkungsebenen, deren Abhängigkeiten und Zusammenhänge? Wie wirken sich die beschriebenen Außeneinflüsse und veränderten Rahmenbedingungen – soweit absehbar – konkret aus? Wohin sollte – unter Berücksichtigung dieser Erkenntnisse – eine realistische Entwicklung der Gemeinde gehen? Durch welche Maßnahmen und Projekte können diese Ziele erreicht werden? Wo liegen die Grenzen der planerischen Entwicklung von kommunaler Seite?

Übergeordnetes Ziel hierbei ist, die Wettbewerbsfähigkeit und Zukunftsfähigkeit der Gemeinde nachhaltig zu sichern und weiter durch geeignete Maßnahmen und Projekte zu stärken. Die Ideen und das Mitwirken der Einwohner sollen dabei als zentrale Zukunftsressource der Gemeindeentwicklung erkannt und angeregt werden.



2. Ergebnisse der Analyse

Die vorangestellte Analyse ist Grundlage für die folgende zusammenfassende Betrachtung. Hierbei wurden die Stärken und Schwächen der Gemeinde Nußloch betrachtet, um daraus Rückschlüsse auf Chancen und Risiken zu ziehen. Die hier dargestellte SWOT-Analyse umfasst den gesamten Siedlungsraum der Gemeinde. Der Name SWOT-Analyse leitet sich von den englischen Worten Strengths (Stärken), Weaknesses (Schwächen),

Opportunities (Chancen) und Threats (Risiken) ab. SWOT-Analysen finden ursprünglich Verwendung im strategischen Management von Unternehmen und anderen Organisationen. In der Stadtentwicklung dienen solche Analysen vor allem der Bewertung interner Stärken und Schwächen und möglicher externer Einflüsse, auf die die Gemeindeentwicklung frühzeitig reagieren sollte.

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> Lagegunst, überregionale Anbindung, Lage in der Metropolregion Rhein-Neckar Kompakter Siedlungskern mit überwiegend dichter Bebauung und hoher Geschossigkeit Nähe zu bedeutsamen Arbeitgebern, Hochschulstandorten Wirtschaftsstandort, Gewerbemix, hauptsächlich KMU, aktive Wirtschaftsförderung, geringe Arbeitslosenquote Attraktive naturräumliche Einbindung, Naherholungscharakter (Hohlwege), Naturschutz, Schutzgebiete von höchstem Schutzstatus, innerörtliche Grünzonen Freizeit-/Vereinsangebote (z. B. Fitness, Sport, Wandern), Familienfreundlichkeit, Jugend- und Kirchenarbeit, ehrenamtliches Engagement Bildungs- und Betreuungsangebote, Schulzentrum, Bibliothek, Büchertauschschrank im öffentlichen Raum, Seniorenwohnen im Zentrum, fortwährender Ausbau von Kitas und Kindergärten Überdurchschnittlich hohes Kaufkraftniveau (Nußloch 107,0; Ø BRD 100,0; Ø BW: 107,6), zweithöchste Kaufkraft (€/Haushalt) im Vergleich zu Umlandkommunen Hoher Eigenversorgungsanteil im Nahrungs- und Genussmittelbereich, Vollsortimenter Erkennbares Ortszentrum, Wahrzeichen und Kulturdenkmale Verteilung der Bushaltestellen Große Wohnraumnachfrage Marketing der Gemeinde, Öffentlichkeitsarbeit, moderne und informative Homepage 	<ul style="list-style-type: none"> Verkehrsbelastung und Lärmimmissionen, hoher Durchfahrtsverkehr (insb. Massengasse, Hauptstraße), geringe Arbeitsplatzzentralität begünstigt hohes Pendleraufkommen Häufiges Gehwegparken Verkehrsprobleme beim Holen und Bringen von Schülern an den Schulen Vorhandene Radwegeverbindungen unzureichend Taktung im ÖPNV ausbaufähig Hoher Siedlungsdruck, begrenzte Möglichkeit der Siedlungserweiterung durch Schutzgebiete und Topografie, wenig Innenentwicklungsmöglichkeiten, keine regionalplanerische Ausweisung als Siedlungsbereich für Wohnen, sehr hohe Preise auf dem Immobilienmarkt Städtebauliche Mängel und Gestaltungsdefizite, mangelnde Aufenthaltsqualität an manchen öffentlichen Plätzen (im Ortszentrum lärmbedingt) Vereinzelte, wenn auch wenige Ladenleerstände in der Ortsmitte Nahversorgung im Ortsteil Maisbach (derzeit über einen Bio-Hofladen) Wenig generationenübergreifende und inklusive Angebote, wenige Treffpunkte und Aufenthaltsflächen für Jugendliche Integration des Leimbachufers ins Ortsbild ausbaufähig

Chancen

- Umsetzung der Ideen aus der Gartenschaubewerbung Leimen-Nußloch als Katalysator für die Gemeindeentwicklung
- Leimbachrenaturierung und besserer Hochwasserschutz
- Stärkere Einbindung des Ortsteils Maisbach (z. B. zur Orts- und Heimatkunde)
- Erweiterung des ÖPNV-Angebots, Wiederaufnahme der Straßenbahn als nachhaltige Mobilitätsform, Multimodalität fördern
- Hohes Potenzial zur energetischen Sanierung, Nutzung von Fotovoltaikanlagen
- Neue bauliche Qualitäten und Ansprüche (z. B. Neubau Ökosiedlung, „grünes“ Wohnen)
- Weitere Bedeutungsstärkung durch städtebauliche Maßnahmen
- Veränderungen im Mobilitätsverhalten und in den Mobilitätsformen
- Digitalisierung
- Kooperationen zwischen Schulen, Hochschulen und Vereinen sowie Unternehmen zur Fachkräftebindung, Potenzial zur Schaffung von Studentenwohnungen
- Aktivierung ungenutzter Gewerbeflächen, Ansiedlung von weiterem Gewerbe, gezielte Unterstützung von KMU und Kleinstunternehmen, weitere Stärkung des Mittelstandes als Standbein der Wirtschaft
- Verstärkter Kooperationsdrang in der Region (regionales Netzwerken)
- Erarbeitung einer Anpassungsstrategie zur Gestaltung des demografischen Wandels
- Kommunale Dachflächen für genossenschaftliche Stromerzeugung nutzen (Nußlocher Strom für Nußloch)

Risiken

- Hoher Konkurrenzdruck zu umliegenden Kommunen, insb. um Bildungsangebote, Arbeitsplätze, Dienstleistungen, Einwohner und Versorgungsangebote
- Fachkräftemangel, Abhängigkeit von großen Arbeitgebern der Region
- Drohender Verlust naturräumlicher Qualitäten durch Flächeninanspruchnahme
- Bedeutungsverlust des innerstädtischen, inhabergeführten Einzelhandels bei zunehmendem Onlinehandel, Zunahme der innerörtlichen Ladenleerstände und Rückgang der fußläufig erreichbaren Nahversorgung, insb. für ältere Personen
- Steigende Verkehrsbelastungen und Auspendlerzahlen durch arbeitsmarktbedingte Abhängigkeit von umliegenden Kommunen
- Verschlechterung der Verkehrswege und -angebote mit Auswirkungen auf die wirtschaftliche Attraktivität
- Globale Erwärmung/Klimawandel, ansteigende Hitzebelastung, Starkregenereignisse mit lokalen Überschwemmungen, schärfere Vorgaben an den Klima- und Umweltschutz (seitens EU, Bund, Land)
- Anstieg des Medianalters: Ungleichgewicht zwischen junger und älterer Bevölkerung, Anpassung der Infrastruktur und Angebote, erhöhte Sozialausgaben und Investitionen in die Infrastruktur (als Folgen des demografischen Wandels)
- Nutzungskonflikt zwischen einer der Metropolregion angemessenen Siedlungsentwicklung und dem Schutz der Natur- und Lebensräume, weitere Flächeninanspruchnahme, fehlende Handlungsspielräume aufgrund geringer kommunaler Flächenbevorratung
- Schwindende städtebauliche Identität bei fehlender Sanierung ortsbildtypischer und denkmalgeschützter Gebäude

3. Entwicklungskonzept

Das Entwicklungskonzept gliedert sich in fünf übergeordnete Themenfelder: „Wohnen, Bauen, Ortsbild“, „Mobilität“, „Grün- und Freiflächen“, „Soziales, Bildung und Freizeit“ sowie „Wirtschaft und Gewerbe“. Im Rahmen des Dialogprozesses wurden zu jedem Themenfeld Ziele und Maßnahmen erarbeitet. Diese sollen in den nächsten Jahren der anstehenden Umsetzungsphase realisiert oder durch zusätzliche Untersuchungen und Gutachten weiter konkretisiert werden.

Um die Sammlung an zusammengetragenen Maßnahmen zu einem tatsächlichen Handlungsleitfaden zu entwickeln, wurden vom Gemeinderat Prioritäten für die aufgeführten Ziele festgelegt. Dabei sollen Ziele mit der Kennzeichnung „Priorität hoch“ möglichst vorrangig verfolgt werden. Je nach Art und Umfang der zugehörigen Maßnahmenbündel, kann es sich dabei um eine direkte Umsetzung oder die vorbereitende Planung handeln. Ziele der Kategorien „mittel“ und „gering“ werden als weniger dringlich eingestuft.

Die Priorisierung erfolgte durch Punktevergabe jedes

Ratsmitglieds. Dabei konnten insgesamt zehn Punkte für 15 übergeordnete Ziele vergeben werden. Zur Gewichtung einzelner Ziele konnten bis zu drei Punkte je Ziel vergeben werden. 18 Ratsmitglieder und damit das gesamte Gremium beteiligten sich an der Priorisierung.

Mit Abstand am höchsten priorisiert wurde das Ziel „Sicherung und Weiterentwicklung eines attraktiven, lebendigen Ortskerns“ mit 27 Punkten, gefolgt von „Weiterentwicklung des Gewerbestandorts“ mit 21 Punkten. Die geringste Punktzahl (ein Punkt) entfiel auf das Ziel „Weiterentwicklung der Kommunikation zwischen Bürgern, Verwaltung und Gemeinderat“. Zur Umsetzung der Summe der Ergebnisse in die Kategorien „gering“, „mittel“, „hoch“, wurde eine Skala von 0 bis 18 angesetzt. Dabei entfallen auf die Kategorie „gering“ Ziele mit insgesamt bis zu sechs Punkten, auf die Kategorie „mittel“ Ziele mit 7-12 Punkten und auf die Kategorie „hoch“ Ziele mit 13 bis 18 Punkten und darüber hinaus.

3.1 Leitbild

Das Leitbild bestimmt das „Wo wollen wir hin?“ einer Gemeinde; es bildet einen Orientierungsrahmen, der für alle verbindlich sein sollte. Somit kann es als eine Art Grundsatz verstanden werden und zeigt die langfristig gültigen Prinzipien und Normen auf. Gleichzeitig hat es keinen Vertragscharakter; die Einhaltung der Richtlinien beruht auf Freiwilligkeit, Überzeugung und sozialer Kontrolle. Das Leitbild formuliert das Selbstverständnis der Gemeinde. Es ist zugleich ein Mittel der Kommunikation nach innen als auch nach außen und kann in einem Motto oder in einem Slogan zusammengefasst werden. Aus diesem Grund müssen Leitbilder eine Vision formulieren und damit die angestrebte Entwicklungsrichtung aufzeigen, auch wenn manches davon heute noch nicht Realität ist. Ziele sollen in einem Leitbild positiv formuliert werden, man konzentriert sich dabei auf die Stärken.

Im Rahmen ihrer Klausur haben die Gemeinderäte

aufgelistet, wie Nußloch als Gemeinde beschrieben werden kann. Viele der Rückmeldungen beziehen sich auf das gesellschaftliche Miteinander in Nußloch – das Miteinander von Generationen, die Unterstützung von Kindern und Senioren und die Bedeutung von Festen und Ehrenamt in der Gemeinde. Auch Ökologie und Nachhaltigkeit haben einen hohen Stellenwert. Die kompakte Größe („dörflicher Charakter“) mit einer guten Anbindung in die Region werden als Besonderheit Nußlochs geschätzt. Die beschreibenden Worte der Rückmeldungen wurden in einer Wort-Wolke zusammengefasst.

Bürger konnten die gesammelten Beschreibungen im Rahmen der Bürgerwerkstatt mit Punkten bewerten und ergänzen. Dabei sind zwei Leitgedanken als Favoriten hervorgegangen. Nach anschließender Vertiefung durch den Gemeinderat und die Verwaltung, stellt sich das Leitbild mit den fünf Leitsätzen im Ergebnis wie folgt dar:

**Nußloch – Miteinander. Füreinander
Nachhaltig wollen wir Ökonomie, Ökologie
und Soziales verbinden.**

Nußloch ist eine lebendige Gemeinde für Jung und Alt, in der Familienfreundlichkeit einen hohen Stellenwert einnimmt. Wir werden deshalb für ein quantitativ und qualitativ anspruchsvolles Bildungs- und Betreuungsangebot für alle Generationen in unserer Gemeinde sorgen.

Wir fördern die Vielfältigkeit unseres Kultur- und Vereinslebens.

Wir richten die Gemeindeentwicklung darauf aus, den Ortskern als Zentrum eines aktiven gesellschaftlichen Lebens und Wohnens wirtschaftlich und sozial attraktiv weiterzuentwickeln. An geeigneter Stelle schaffen wir bedarfsgerechte Angebote der Nahversorgung, um eine Gemeinde der kurzen Wege zu ermöglichen.

Nußloch bietet attraktive Standortfaktoren zur Ansiedelung von innovativ wirtschaftenden Unternehmen und unterstützt Gewerbetreibende in ihrem Schaffen. Dabei sollen regionale Wirtschaftskreisläufe gestärkt werden. Wir setzen Zeichen für Klima- und Umweltschutz.

Wir sind uns der hohen Nachfrage nach Wohnraum in Nußloch bewusst. Deshalb setzen wir in erster Linie auf eine maßvolle Innenentwicklung und schützen damit die naturräumlichen Besonderheiten unserer Gemeinde.

Wir setzen dabei auf maßvolles Wachstum und achten auf ein ausreichendes Angebot bezahlbarer Wohnungen.

Nußloch geht neue Wege mit einem modernen und umweltgerechten Mobilitätsangebot. Damit leisten wir auch einen wichtigen Beitrag für mehr Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.

Im Folgenden wird die Entwicklungsstrategie für die fünf Themenfelder dargelegt. Dabei wird zunächst die Ausgangssituation beleuchtet, anschließend werden die Ergebnisse der Dialogphase aufgezeigt. Für jedes einzelne Themenfeld sind die Maßnahmen aufgelistet, welche in den kommenden Jahren sukzessive

angegangen werden sollen. Die Priorisierung erfolgte durch den Gemeinderat. Hierbei wurde auf der Zielebene priorisiert. Im Anhang befindet sich zudem der Maßnahmenkatalog, welcher alle Maßnahmen zusammenfasst, sowie der Masterplan zum Entwicklungskonzept, der die Maßnahmen verortet.

3.2 Wohnen, Bauen, Ortsbild

Ausgangslage

Die Gemarkung von Nußloch erstreckt sich über eine Fläche von ca. 1.358 ha. Etwa ein Viertel dieser Fläche wird als Siedlungs- und Verkehrsfläche genutzt. Der verbleibende Teil (66 %) besteht aus Vegetation (insbesondere Wald und Landwirtschaft). Bedingt durch die historische Ortslage am Waldrand erfolgten mehrere Siedlungserweiterungen in westlicher Orientierung, sodass das heutige Zentrum der Gemeinde im Osten gelagert ist, an den Kreuzungsbereichen Sinsheimer Straße-Hauptstraße-Walldorfer Straße. Die jüngste Siedlungserweiterung erfolgte im Jahr 2011 mit dem Baugebiet „Beim Seidenweg“.

Seit 2008 verzeichnet Nußloch ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum. Im gleichen Zeitraum ist die Anzahl der Wohnungen um ca. 10 % gestiegen. Angesichts der gut angebundenen Lage, in einer beliebten und wirtschaftsstarke Region, ist die Nachfrage auf dem Immobilienmarkt in Nußloch anhaltend hoch. Gemäß der Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts kann in der Gemeinde auch in den kommenden Jahren mit einem anhaltenden Zuwachs durch Wanderungsgewinne über die Gemeindegrenze gerechnet werden, sofern ein entsprechendes Wohnraumangebot vorgehalten wird.

Potenziale für künftige Siedlungserweiterungen bestehen mit ca. 5,3 ha im Norden der Gemeinde, in Verlängerung des Neubaugebiets „Beim Seidenweg“, sowie im Süden, angrenzend an den Trassenverlauf der Lorenbahn (ca. 9,2 ha).

Innerörtliche Entwicklungspotenziale konzentrieren sich auf einzelne gemeindeeigene Grundstücke wie die Kaiserstraße 16 und ein Flurstück neben der Schillerschule. Darüber hinaus gibt es mehrere Baulücken in privater Hand, die mittelfristig bebaut werden könnten, ebenso vereinzelte Scheunengebäude, die sich für einen Um- oder Ausbau eignen, zum Beispiel in Maisbach. Ein Beispiel für bereits erfolgte Nachverdichtung befindet sich im Bereich zwischen Werder- und Kaiserstraße. Zudem verzeichnet die Gemeinde eine erhöhte Nachfrage privater Bauherren nach Dachausbauten und Anbauten. Ebenso bestehen Potenziale bei Flachdächern, weitere Geschosse aufzustocken. Entlang der Walldorfer Straße und der Hauptstraße stehen vereinzelt Gebäude mit einem Vollgeschoss. Auch hier ist es möglich, eine durchgängige Zeilenbebauung mit zwei Vollgeschossen herzustellen. Durch die kontinuierliche Arbeit mit der webbasierten Plattform „RAUM+Monitor Rhein-Neckar“ werden Innenentwicklungsflächen von der Gemeinde kontinuierlich fortgeschrieben.

Das Ortsbild der Gemeinde ist überwiegend geprägt von freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Doppelhäusern. Im Zuge von Siedlungserweiterungen der 1970er Jahre ist das Wohnraumangebot um mehrere

Mehrfamilienhäuser mit bis zu zehn Geschossen im Gebiet Allming ergänzt worden. Mittelalterliche Strukturen sind östlich des Lindenplatzes anzutreffen, während der orthogonale Grundriss westlich der Hauptstraße auf Siedlungserweiterungen im 19. Jahrhundert schließen lässt. Insbesondere in Siedlungsbereichen der 60er und 70er Jahre ist von einem erhöhten Sanierungsbedarf und Defiziten im Bereich der Anforderungen an energetische Standards auszugehen. Der Einsatz erneuerbarer Energien kann bereits auf vielen Neubauten ausgemacht werden. Auch auf öffentlichen Gebäuden wird der Ausbau vorangetrieben.

Wichtigster öffentlicher Raum und Zentrum der Gemeinde bildet der Lindenplatz, umgeben von zwei- bis dreigeschossiger Bebauung mit kleinteiligen Einzelhandelsgeschäften, Gastronomie und Dienstleistungen in den Erdgeschosszonen.

Seit 2015 gilt eine Sanierungssatzung für das Gebiet „Ortsmitte III“. Im Sanierungsgebiet werden städtebauliche Maßnahmen zu 60 % mit Fördergeldern des Landes bezuschusst. Über 24 private Modernisierungsvorhaben wurden bereits gefördert. Auch das ehemalige Flick-Areal und das Grundstück Ecke Hilda-/Werderstraße liegen im Sanierungsgebiet und können, unter Hinzuziehung von Mitteln des Landes, entwickelt werden.

Ergebnisse aus dem Dialogprozess

Aus den Rückmeldungen des Dialogprozesses gingen mehrere Hinweise auf die angespannte Lage am Wohnungsmarkt ein. Teilnehmende wiesen auf hohe Baupreise und zu wenig Wohnraum für (junge) Familien hin. Zugleich wurde die Sorge geäußert, die Gemeinde könnte sich zu einer „Schlafstadt“ entwickeln, also einem Ort, der aufgrund vieler berufstätiger Auspendler tagsüber unbelebt ist. Es wurden mehrere Vorschläge unterbreitet, generationenübergreifende Wohnkonzepte vermehrt umzusetzen.

Potentielle Außenentwicklungen im Norden und im Süden der Gemeinde wurden in der Auftaktveranstaltung kontrovers diskutiert bzw. unterschiedlich bewertet. Trotz der Aussicht auf zusätzlichen Wohnraum gibt es Vorbehalte gegen den Eingriff in Natur und Landschaft. Insgesamt werden hohe Anforderungen an die ökologischen Belange bei einer Neubebauung gestellt (Sicherstellung der örtlichen Frischluftversorgung, Dachbegrünung, nachhaltige Energieversorgung).

Im Rahmen der Bürgerwerkstatt wurden Möglichkeiten der Innenentwicklung vertieft, deren Stärkung vorrangiges Ziel des Gemeinderats vor einer Außenerweiterung ist. Vorgebracht wurden Vorschläge wie die Vermietung privaten Wohnraums durch die Gemeinde, die direkte Ansprache von Eigentümern, Abrisszuschüsse

oder Bauzwänge.

Der Lindenplatz wurde als bestehende Stärke Nußlochs hervorgehoben mit der Anregung, diesen durch zusätzliche Gestaltung (Fassadenprogramme, Begrünung)

weiterzuentwickeln und Leerstände zu beseitigen. Darüber hinaus gibt es den Vorschlag den „Alten Ortskern“ als „Schatz“ zu profilieren.

3.2.1 Ziele und Maßnahmen im Themenfeld Wohnen, Bauen, Ortsbild

Sicherung und Weiterentwicklung eines attraktiven, lebendigen Ortskerns und Ortsbilds

Hauptaugenmerk der künftigen Entwicklung der Gemeinde liegt auf der Weiterentwicklung der Ortsmitte als lebendiges Zentrum des öffentlichen Lebens. Nußloch wie auch viele andere Kommunen stehen vor der Herausforderung einer zunehmenden Anzahl an Leerständen und einer nachlassenden Frequentierung, dem „Aussterben der Ortsmitte“, entgegenzuwirken. Dies ist auf langfristige Veränderungen des Einkaufs- und Mobilitätsverhaltens in der Gesellschaft zurückzuführen. Die Ortsmitte soll dabei ganzheitlich, als Zusammenspiel aus Städtebau, Handel, Dienstleistung und Mobilität, betrachtet werden. Entsprechend werden mehrere Themenfelder in diesem Ziel vereint.

Die Einrichtung eines Shared-Space, Begrünungs- und Verschattungsmaßnahmen sind angedacht, um die Aufenthaltsqualität im Ortskern zu steigern und zunehmenden Extremwetterereignissen anzupassen.

Um eine Frequentierung der Erdgeschosszonen zu sichern, gibt es den Vorschlag, vermehrt besondere Sortimente wie regional produzierte Lebensmittel („kleine Markthalle“) anzubieten. Eine weitere Idee ist Co-Working-Spaces in zentraler Ortslage zu entwickeln und

attraktive Konditionen für kleine Dienstleistungsbetriebe zu schaffen. Start-Ups, freiberuflich Tätige oder Arbeitnehmer in Homeoffice könnten damit auf Räumlichkeiten in integrierter Lage zugreifen und den Arbeitstag mit Erledigungen in fußläufiger Distanz kombinieren. Ebenso gibt es das starke Bestreben, das Gastronomie-Angebot im Ortszentrum auszuweiten.

Weitere Gestaltungsmaßnahmen sind an den Ortseingängen der Gemeinde vorgesehen. Die Aufwertung von Ortseingängen dient dabei nicht ausschließlich dazu, einen positiven Eindruck bei Ein- oder Ausfahrt zu vermitteln, sondern steigert auch das grundsätzliche Bewusstsein für den Auftakt einer innerörtlichen, rücksichtsvollen Fahrweise. Bei Umsetzung der Maßnahmen bietet sich an, lokale Einrichtungen wie Schulen oder Vereine unter fachlicher Anleitung in die Umgestaltung mit einzubinden.

Als lokale Besonderheit soll auch die Lorentrasse langfristig, nach Aufgabe der industriellen Nutzung, bei den Gestaltungsmaßnahmen für das Ortsbild einbezogen werden.



Abb. 18: Auszug aus dem Masterplan. Die Weiterentwicklung der Ortsmitte ist zentral für die Gemeindeentwicklung | Quelle: die STEG.

Begünstigung einer ökologischen, umwelt- und klimaverträglichen Gemeindeentwicklung

Private und kommunale Baumaßnahmen in Nußloch sollen künftig einen höheren Anteil erneuerbarer Energiequellen aufweisen. So soll beispielsweise der Ausbau von Fotovoltaikdächern forciert werden. Auf Quartiers-ebenen ist zu prüfen, ob geeignete Quartierskonzepte der energetischen Versorgung (z.B. BHKW, Nahwärmenetze) in Kooperation mit den Eigentümern umgesetzt werden können. Mit der lokalen Energiegewinnung werden Transportverluste reduziert und die Energieeffizienz insgesamt gesteigert.

Neben einer Anpassung der energetischen Versorgung steht auch die Ertüchtigung alter Gebäudesubstanz bei der künftigen Gemeindeentwicklung weiter im Fokus, um den Ausstoß von Schadstoffen und die Wärmeabgabe zu reduzieren.

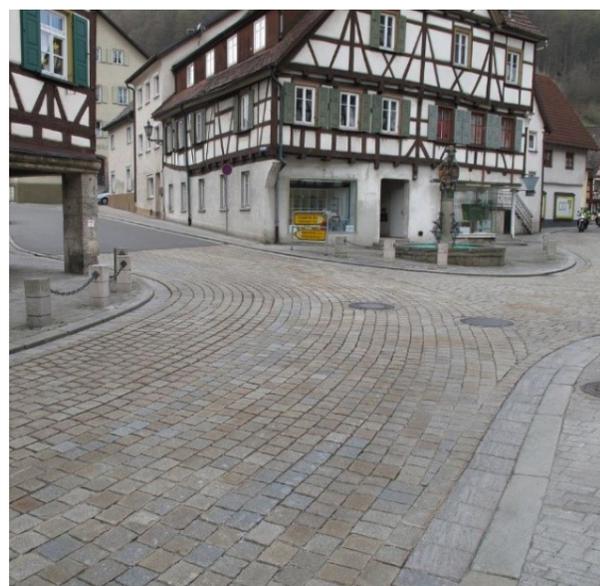
Durch Innenentwicklung (bezahlbaren) Wohnraum schaffen

Die anhaltend hohe Nachfrage auf dem Nußlocher Wohnungsmarkt stellt die Gemeinde vor die Frage, wie und wo zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann.

Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung soll dabei vorrangig auf der Innenentwicklung liegen. Im Zuge systematischer Untersuchungen und einer kontinuierlichen Pflege der kommunalen Flächenmanagement-Werkzeuge können unterschiedliche Nachverdichtungs- und Innenentwicklungspotenziale ausfindig gemacht werden. Neben der Betrachtung „klassischer“ Potenziale wie leerstehenden Scheunen, Brachen und Baulücken, sollen auch Möglichkeiten erarbeitet werden, Leerstände und untergenutzten Wohnraum (z.B. unvermietete Einliegerwohnungen) zu aktivieren. Ansprache und Aktivierung von Eigentümern und Vermietern spielen dabei eine zentrale Rolle und sind mit einem hohen Ressourceneinsatz verbunden.

Offenheit gegenüber innovativen Ansätzen und innovativen Bauvorhaben soll die Wohnbauentwicklung im Innenbereich zusätzlich begünstigen.

Mit der kommunalen Begleitung von Verkäufen oder Rückgriff auf spezielle Vergabeverfahren soll eine hohe Qualität von Bauvorhaben gesichert werden.



Für die Hervorhebung zentraler Plätze, verkehrsberuhigter Bereiche und Shared Spaces ist die Gestaltung des Belags zentral.

3.3 Mobilität

Nachfolgend sind übergeordnete Ziele und Handlungsansätze dargestellt, die durch die Ausführungen im separaten Mobilitätskonzept genauer erläutert werden.

Ausgangslage

Die Haupteerschließung der Gemeinde erfolgt in Nord-Südrichtung über die Hauptstraße (L 594) und in Ost-West-Richtung über die Massengasse (K 4156), die Walldorfer Straße (K 4256) sowie die Sinsheimer Straße (K 4157). Direkt an den Siedlungskörper angrenzend verläuft die B 3 mit zwei Anschlussstellen in Verlängerung der Massengasse und der Walldorfer Straße. Da die Gemeinde überwiegend durch Wohnen geprägt wird, gibt es viele Wohnstraßen im Gemeindegebiet. Die Gemeinde ist stark durch den motorisierten Verkehr geprägt.

Verkehrszählungen legen dar, dass große Anteile des Durchgangsverkehrs in Ost-West-Richtung verlaufen (Verbindung Maisbach und Umgebung–B 3). Ebenso wurden erhöhte Zahlen in Süd-Nord-Richtung gemessen (Wiesloch–Leimen). Zu Stoßzeiten kommt es besonders an den Knotenpunkten zu Verzögerungen und Wartezeiten. Im Zentrum der Gemeinde (Hauptstraße, Sinsheimer Straße) ist eine Höchstgeschwindigkeit bis 30 km/h zugelassen, die jedoch häufig überschritten wird.

Nußloch ist mit den Buslinien 723 (Leimen-Nußloch-Wiesloch), 724 (Schnellbus Wiesloch-Nußloch-Heidelberg) und 759 (St.-Ilgen-Sandhausen-Nußloch) an die Region angebunden. Für den Schülerverkehr verkehrt die Linie 726. Die Linie 723 verkehrt dabei zu den Hauptverkehrszeiten im 10-Minuten-Takt; Linie 724 zu Einzelfahrten im morgendlichen Berufsverkehr. Die Verbindung der Linie 759 verkehrt einmal in der Stunde.

Als überörtliche Radwege queren der Badische Weinradweg und die Leimbachroute das Gemeindegebiet. Pläne für den Ausbau einer Radschnellverbindung in Nord-Süd-Achse (Heidelberg-Bruchsal) liegen vor. Die innerörtliche Streckenführung der Leimbachroute soll im Zuge der Leimbachsanieierung verlegt werden. Mit Hinblick auf die Verkehrssicherheit sind die innerörtlichen Radrouten, insbesondere auch an Knotenpunkten, ausbaufähig.

Für den Fußverkehr stellen sich an mehreren Stellen im Gemeindegebiet schmale Gehwege und häufiges Gehwegparken als Beeinträchtigung dar.

Seit dem Jahr 2018 stehen Ladestationen für Elektroautos im zentral gelegenen Parkhaus zur Verfügung. Zudem wurden seit 2013 alle Straßenbeleuchtungen mit LED-Lampen ausgestattet, um einen Beitrag zur Einsparung von Energie zu leisten. Perspektivisch sollen weitere Maßnahmen angegangen werden, um klimaschädliche Emissionen zu reduzieren. Hierzu zählt auch, Alternativen zum motorisierten Individualverkehr (fußläufige Verbindungen, Radverkehr, ÖPNV) zu attraktivieren.

Ergebnisse aus dem Dialogprozess

Zum Themenfeld Mobilität gingen besonders viele Rückmeldungen ein. Mehrere Nennungen bezogen sich auf Geschwindigkeitsüberschreitungen und der Problematik von Stau und einer unübersichtlichen Verkehrssituation auf der Hauptstraße. Als deutliches Anliegen wurden Geschwindigkeitsreduktionen, z. B. durch Tempo Limits oder bauliche Veränderungen der Straßen im Zentrum, geäußert. In Abschnitten der Walldorfer Straße und der Max-Berk-Straße wurden zu schmale oder fehlende Fußwege als Gefahrenpotenziale benannt. Zudem wurde auf unzureichende Querungsmöglichkeiten in frequentierten Bereichen, wie dem Zentrum oder auf Höhe des Rewe-Markts, hingewiesen.

Zahlreiche Rückmeldungen sprachen sich für den Ausbau der Radinfrastruktur aus und der Herstellung einer Radwege-Verbindung nach Leimen, entlang der L594. Um die ÖPNV-Verbindung nach Leimen und Heidelberg zu verbessern wurde überdies vorgeschlagen, die Straßenbahn von Leimen bis nach Nußloch zu verlängern. Gemäß dem Mobilitätskonzept bietet sich hierfür eine Trasse über die Kurpfalzstraße bis zur Lindenschule an.

Ebenso gibt es eine starke Befürwortung für den Ausbau der Barrierefreiheit in der Ortsmitte und in öffentlichen Gebäuden und Einrichtungen.

Auch bei der Abwicklung des Schülerverkehrs rund um die Schulen (Bring- und Holverkehr) gibt es Verbesserungsbedarf.



Aus der Bürgerschaft gingen zahlreiche Hinweise auf Verbesserungspotenziale ein

3.3.1 Ziele und Maßnahmen im Themenfeld Mobilität

Detaillierte Ausführungen und Verortungen der nachfolgenden Maßnahmen sind dem Mobilitätskonzept zu entnehmen.

Ausbau der Angebote für Radfahrer und des ÖPNV

Schwerpunkt der Mobilitätsplanung der Gemeinde soll künftig auf dem Ausbau von Alternativen zum motorisierten Individualverkehr liegen. Die Schaffung eines attraktiven Angebots des ÖPNV sowie der Ausbau von inner- und überörtlichen Radrouten sind Ziele mit besonderer Priorität. Maßnahmen, wie der Ausbau von Fahrradschutzstreifen, der Umbau von Gefahrenstellen auf Radrouten, die Verbreiterung und der Ausbau von interkommunalen Radwegen (vgl. Mobilitätskonzept), können den Komfort für Radfahrer langfristig steigern und das Rad als alltägliches Verkehrsmittel begünstigen.

Im Zuge der Planungen für den ÖPNV (Anpassung von Taktzeiten und Anbindungen) ist die Gemeinde auf eine erfolgreiche Zusammenarbeit mit Kreis, Region und RNV angewiesen. Ein langfristig angestrebtes Ziel ist die Anbindung an die Straßenbahn Leimen-Nußloch.

Ferner sind Begleitmaßnahmen zum Ausbau der Radinfrastruktur (Beschilderungen, Ausbau Fahrradabstellplätze) oder öffentlichkeitswirksame Kampagnen angedacht.

Optimierung des Fußverkehrs und Verbesserung der Barrierefreiheit

Als zusätzliche Alternative zum PKW soll auch der innerörtliche Fußverkehr optimiert werden. Vorrangiges Ziel ist die Reduktion von Barrieren, um auch gehbeeinträchtigte Personen ein unbeschwertes Vorankommen zu ermöglichen. Dabei stehen neben dem öffentlichen Raum auch private und öffentliche Gebäude im Fokus. Mit Maßnahmen wie der Einrichtung von Querungshilfen und Sitzbänken, der Verbreiterung besonders schmaler Gehwege sollen Sicherheit und Komfort für den Fußverkehr insgesamt verbessert werden.

Für eine zusätzliche Reduktion der Belastungen durch den motorisierten Verkehr in der Gemeinde werden weiterhin Geschwindigkeitsbeschränkungen, wie bereits in einigen Straßenabschnitten erfolgt, angestrebt. Veränderungen von Knotenpunkten sollen einen fließenden Verkehr begünstigen. In ausgewählten Bereichen kann die Einrichtung verkehrsberuhigter Bereiche, eine Verstärkung der Verkehrsüberwachung oder die Neuordnung des ruhenden Verkehrs für Entlastung sorgen.

Ausbau der Radinfrastruktur



Neben dem Ausbau der Radinfrastruktur z.B. durch Schutzstreifen und Abstellplätze, bieten Sharing-Angebote, E-Bikes und Lastenräder neue Möglichkeiten der Mobilität mit dem Rad.

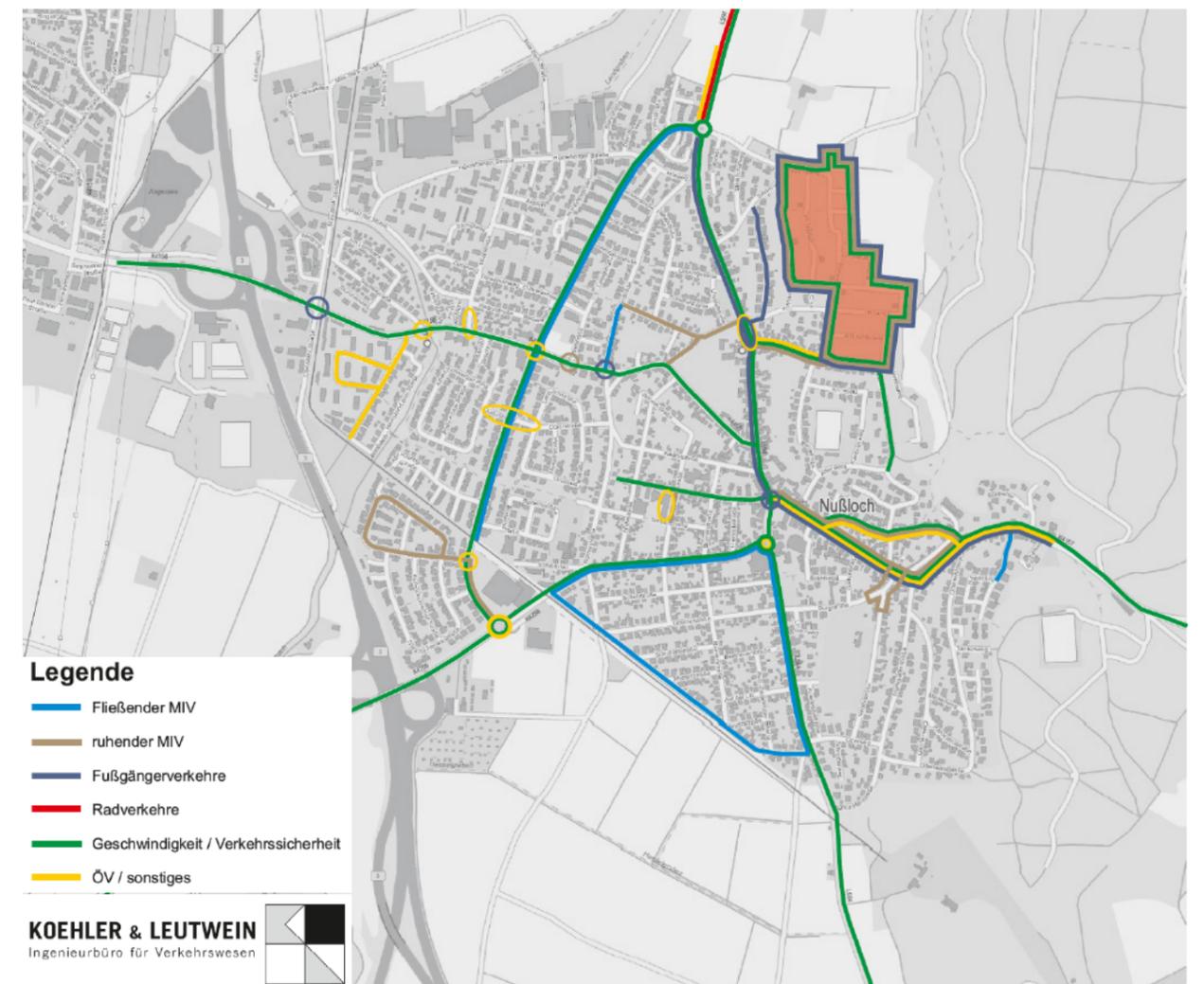


Abb. 19: Zusammengefasste Rückmeldungen von Handlungsbedarf aus der Beteiligung - Lösungsansätze wurden im Mobilitätskonzept aufgearbeitet. Darstellung und Mobilitätskonzept: Koehler & Leutwein

3.4 Grün- und Freiflächen

Ausgangslage

Nußloch liegt am Fuße der südlichen Ausläufer des Odenwalds. Hier befinden sich die Hohlwege, ein Biotop im Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße-Süd“. Östlich schließen sich das Natura 2000-Gebiet und Flora-Fauna-Habitat „Steinachtal und kleiner Odenwald“ an. Der gesamte Ortsteil Maisbach wird ebenfalls vom Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße-Süd“ umschlossen. Der Bereich zwischen Nußloch (Hauptort) und Maisbach liegt im Naturpark „Neckartal-Odenwald“. Westlich der B 3 befinden sich das Naturschutzgebiet „Nußlocher Wiesen“ sowie weitere Biotope. Die Vielzahl der Biotope, seien es Waldbiotope, Offenlandbiotope, Trockenbiotope oder Feuchtbiotope, machen Nußloch zu einem hochgeschützten und gleichzeitig einzigartigen Gebiet.

Der Leimbach durchzieht den westlichen Gemarkungsbereich von Nußloch. Im 18. Jahrhundert wurde der Wasserlauf für den Betrieb von Mühlen und die Bewässerung der Schwetzingen Schlossanlage begradigt, Dämme wurden errichtet und die umliegende Auenlandschaft für die landwirtschaftliche Nutzung verändert. Damit fehlten Retentions- und natürliche Überschwemmungsflächen. Daher ist nun eine umfassende Sanierung und Renaturierung des Flussuferbereichs geplant, welche den Hochwasserschutz verstärken und gleichzeitig den Leimbach erlebbarer machen soll. Die Maßnahmen betreffen mehrere Kommunen der Region, die Zuständigkeit obliegt dem Regierungspräsidium Karlsruhe. Als erste Maßnahme wurde das Hochwasserrückhaltebecken in Nußloch umgesetzt. Eine weitere Maßnahme wird der Rückbau des Absturzes vom Leimbach in Höhe der

Massengasse. Geplant sind zudem Gewässerzugänge an mehreren Stellen des Leimbachs sowie die Sanierung der Hochwasserschutzdämme.

Großflächige innerörtliche Grünflächen mit mikro-klimatischer Relevanz bestehen mit dem Park beim Nepomuk-Denkmal, dem Friedhof zwischen Nadlerstraße und Hauptstraße sowie der privaten Grünfläche des Bettendorfschen Guts. Das Klimaschutzkonzept schlägt vor, weitere Flächen zu entsiegeln und einer dauerhaften Begrünung zuzuführen.

Ergebnisse aus dem Dialogprozess

In den Veranstaltungen hoben die Teilnehmer die Nähe zur Natur und die vorhandenen Schutzgebiete, die Hohlwege, die Streuobstwiesen und die Wälder als besondere Qualitäten Nußlochs hervor. Entsprechend wichtig war ihnen daher der Schutz und der Erhalt dieser Grünbereiche. Unter anderem regten sie Patenschaftsmodelle an, um die Pflege innerörtlicher Grünflächen zu ergänzen. Mehrfach wurde der Wunsch nach einer stärkeren Begrünung des Ortes geäußert. Ebenso gingen viele Vorschläge zur Verbesserung des Klima- und Umweltschutzes ein, so zum Beispiel die Einrichtung eines Unverpackt-Ladens, die Einführung von Mehrweg-Kaffeetassen, Maßnahmen zum Schutz von Arten, Fotovoltaikdächer und ein Verbot von Schottergärten. Als Ansätze zur Stärkung des individuellen Umweltbewusstseins wurden Müllsammelaktionen sowie Baum-, Wiesen- und Naturlehrpfade angeregt.



Abb. 20: Im Rahmen der Gartenschau-Bewerbung wurden vielfältige Ideen zur Entwicklung des Grünraums entwickelt | Darstellung: Planstatt Senner.

3.4.1 Ziele und Maßnahmen im Themenfeld Grün- und Freiflächen

Begünstigung einer ökologischen, umwelt- und klimaverträglichen Gemeindeentwicklung

Die Priorisierung der Innenentwicklung (vgl. „Wohnen, Bauen, Ortsbild“) öffnet ein Spannungsfeld zwischen Bautätigkeiten und Verdichtung auf der einen und der Frage nach Belangen des Klima- und Naturschutzes auf der anderen Seite. Um eine ökologisch verträgliche Entwicklung zu sichern wurde das Ziel „langfristiger Schutz des Grüngürtels und Erhalt von Grünräumen im Bestand“ formuliert. Angedacht ist eine Untersuchung durch ein Fachbüro, das bestehende private und öffentliche Freiräume betrachtet und Aussagen zur ökologischen Qualität trifft. Auf Basis der Ergebnisse kann eine

vorausschauende Grünflächenplanung gesichert werden und bestimmt werden, welche Räume einen langfristigen Schutzstatus erhalten sollen.

Für die Bewusstseins-schärfung und das Naturerlebnis wird ferner angestrebt, naturverträgliche Erlebnisräume für alle Generationen zu entwickeln, zum Beispiel im Zuge der langfristigen Renaturierung des Steinbruchs. Auch die Förderung der Artenvielfalt und Biodiversität sowie die Anpassung an die Folgen des Klimawandels werden forciert. Als Querschnittsaufgaben finden sich diese Ziele in mehreren Tätigkeitsbereichen der Kommune wieder.



Abb. 21: Ansätze für eine Grünvernetzung in der Gartenschau-Bewerbung | Darstellung: Planstatt Senner



Gestaltung einer Grünanlage im Stil eines Klassenzimmers, Möglingen



Öffentlicher Kräuterkasten zur freien Verfügung, Schorndorf

3.5 Soziales, Bildung und Freizeit

Ausgangslage

Nußloch besitzt eine Vielzahl an Freizeit-, Bildungs- und Betreuungsangeboten. In der Kinderbetreuung kann die Gemeinde den Betreuungsbedarf bereits ab einem Alter von einem Jahr abdecken. Es existieren fünf Kindertagesstätten mit Krippen- und Kindergartengruppen, darunter auch ein Waldkindergarten. Perspektivisch wird es durch den Zuzug junger Familien zu einem erhöhten Bedarf an Kinderbetreuungsangeboten kommen.

Für die zwei Grundschulen, Lindenschule und Schillerschule, gibt es eine Kernzeitbetreuung und einen Hort in Kooperation mit dem Kinderhaus Apfelbäumchen. Weiterführende Schulen befinden sich in umliegenden Gemeinden. Neben dem Schulgelände der Schillerschule besteht derzeit eine große Brache, nachdem zwei, nicht mehr sanierungswürdige, Wohngebäude abgebrochen wurden. Für die Fläche bestehen verschiedene Nutzungsmöglichkeiten, welche noch nicht final eruiert sind. Am Lindenplatz sowie im ehemaligen Milchhäusel auf dem Johann-Adam-Müller-Platz in Maisbach befindet sich jeweils ein offenes Bücherregal zum Tauschen von Büchern.

Das „Haus Rheinblick“, im Ortszentrum von Nußloch, bietet betreutes und altersgerechtes Wohnen an. Direkt gegenüber befindet sich auch der zentrale Park, der Bewegungsangebote für Senioren bietet. Weitere altersgerechte Wohnmöglichkeiten befinden sich weiter nördlich auf der Hauptstraße in Höhe Werderstraße.

Unmittelbar auf dem Schulgelände der Schillerschule befindet sich die Turn- und Festhalle, in der ein Hallenbad untergebracht ist. Im Sportzentrum Olympiahalle trainieren zahlreiche Vereine. Direkt an der Olympiahalle, die 2014 saniert wurde, befindet sich der Jugendtreff Nußloch. Ein beliebter Treffpunkt für Jung und Alt ist die

Grillhütte Brunnenfeld, gelegen zwischen Nußloch und Maisbach. Eine weitere Freizeitfläche ist östlich des Kleintierzuchtvereins in Planung.

Umfassend ist das Vereinsangebot in Nußloch. So kann man sich in vielen verschiedenen Sportarten, Musikvereinen, Fastnachts- und karitativen Vereinen betätigen. Das Racket Center verbindet Sport, Fitness, Physiotherapie und Gastronomie unter einem Dach. Die nahegelegenen Wälder bieten umfassende Möglichkeiten zur Bewegung an der frischen Luft. Auch Maisbach bietet einen Sportplatz.

Umfassende Neuplanungen sind für den ehemaligen Flick-Bau in der Kaiserstraße 16 geplant. Im Rahmen der Bürgerwerkstatt wurden verschiedene Lösungsvorschläge genannt. Möglich wäre bspw. ein Mehrgenerationenhaus mit Wohnungen, weiteren Freizeitangeboten für Jung und Alt, Veranstaltungs- und Vereinsräumen oder einem Kulturzentrum. Auch die gemeindeeigenen Gebäude in der Allming 6 und 8 sollen für den sozialen Wohnungsbau zukunftsfähig gemacht werden.

Neben diesen vielfältigen Angeboten unterhält die Gemeinde eine eigene Beratungsstelle für soziale Angelegenheiten. Die Kirchliche Sozialstation Leimen-Nußloch-Sandhausen e.V. besitzt eine Außenstelle in Nußloch.

Bis 2017 hat sich der Arbeitskreis Asyl für ein bürgerschaftliches Miteinander zwischen Nußlocher Bürgern und Migranten bzw. Asylsuchenden engagiert. Perspektivisch wird eine Fortführung des Arbeitskreises geprüft.

Mit dem Verein Lichtblick e.V. wurde 2018 eine Plattform für Soziales Engagement und Gemeinwohl in der Gemeinde geschaffen. Mit dem Ziel der Förderung des bürgerschaftlichen Engagements betätigt sich der Verein in Bereichen der kommunalen Gesundheit, Integration und Teilhabe sowie der Kinder- und Altenhilfe. Mittler-

weile hat der Verein auch sein "Lädl" eröffnet und die Kleiderstube übernommen.

Zu den Projekten, die der Verein bereits mit der Unterstützung vieler Ehrenamtlicher umsetzt, zählen ein Lebensmittel- und Kleiderverkauf für Menschen mit geringem Einkommen, ein Fahrservice („Lichtblick Mobil“) sowie unterschiedliche Beratungs- und Unterstützungsangebote.

Ergebnisse aus dem Dialogprozess

Die umfangreichen Bildungsangebote für Jung und Alt in der Gemeinde werden sehr geschätzt. Nußloch wird als eine Gemeinde mit hoher Lebensqualität empfunden.

So erfreuen sich die Bücherei, die Musikschule, die Angebote der Volkshochschule Südliche Bergstraße e. V., das Hallenbad und die Olympiahalle großer Beliebtheit. Auch die Vereinsvielfalt und das Ehrenamt genießen einen hohen Stellenwert. Die Vielzahl an Festen bieten zudem Abwechslung. Aus kritischen Rückmeldungen ging hervor, dass es nur wenige Inklusionsangebote und eine geringe Anzahl an Orten der Begegnung sowie Treffpunkte für Jung und Alt gibt. Die Einführung von Nachbarschaftshilfemodellen (z. B. auch das Bringen von Einkäufen) und Vorlesestunden in der Bücherei für Senioren wurden als Ergänzung angeregt. Zudem äußerten die Teilnehmer den Wunsch, nach weiteren Veranstaltungsräumen und der Stärkung des ehrenamtlichen Engagements.

3.5.1 Ziele und Maßnahmen im Themenfeld Soziales, Bildung und Freizeit

Sicherung und Weiterentwicklung des attraktiven Bildungs- und Betreuungsstandorts

Um auch zukünftig die Bedarfe einer steigenden Anzahl an Schülern zu decken, steht die Weiterentwicklung des vorhandenen schulischen Angebots und der Schulstandorte im Fokus der Gemeindeentwicklung. Neben der Modernisierung und Erweiterung von Schulgebäuden sollen zum Beispiel auch öffentliche Räume im Umfeld durch Verkehrsberuhigung oder Umgestaltung attraktiver werden. Durch regelmäßige Erhebungen soll zudem der bedarfsgerechte Ausbau der Kinderbetreuung für Kinder vor dem Schulalter gesichert werden.

Im Hinblick auf eine langfristige Entwicklung gibt es anfängliche Überlegungen, das lokale Schulangebot zu erweitern. Auch die Stärkung von außerschulischen Bildungsangeboten, wie z.B. der VHS, wird angestrebt.

Mit der Einrichtung eines Gesundheitszentrums, zur Bündelung unterschiedlicher medizinischer Angebote, könnte die medizinische Versorgung gesichert werden. Die Versorgung Maisbachs wäre zusätzlich durch einen Pflegedienst zu sichern.

Schaffung von Begegnungsstätten (generationengerecht, generationenübergreifend, kulturübergreifend)

Der Ausbau von Angeboten für Jugendliche soll in den kommenden Jahren als Schwerpunktaufgabe behandelt werden, um die künftige Gemeindeentwicklung, auch an den Bedürfnissen und Ideen der Jugend, auszurichten. Unter anderem ist vorgesehen, das bestehende Jugendzentrum auszubauen.

Zur Förderung des gesellschaftlichen Austauschs für alle Bevölkerungsgruppen ist ein Ausbau von Begegnungsmöglichkeiten im öffentlichen Raum vorgesehen, zum Beispiel durch die Einrichtung kleiner Quartiersplätze, im Zuge von Straßenumgestaltungen.

Ferner gibt es Ideen, das Raumangebot für Vereine, Gruppen und Kulturschaffende zu optimieren, zum Beispiel durch zentrale Koordination der Raumbelastung und Sanierung der vorhandenen Räumlichkeiten. Die Einrichtung einer Nachbarschaftshilfe und eines Seniorencafés sind Überlegungen, die Angebote für Senioren auszubauen.

Stärkung und Förderung der Vereinslandschaft und des Ehrenamts

Über 60 Vereine sind in der Gemeinde tätig und tragen zu einem lebendigen Gemeindeleben bei. Sie sind Aushängeschilder und repräsentieren die Gemeinde hervorragend über die Ortsgrenzen hinweg. Veränderungen der Lebens- und Alltagsmodelle in der Gesellschaft stellen einige Vereine vor Herausforderungen, so zum Beispiel in der Nachwuchsarbeit. Die Unterstützung einer zukunftsfähigen Vereinsarbeit ist erklärtes Ziel der Gemeinde, um auch künftig ein lebendiges Vereinsleben aufrecht zu erhalten. Mit der Intensivierung des Ausschusses „Kultur/Sport/Vereine“, der Durchführung von Befragungen oder eines Workshops mit den Vereinsvorständen, sollen Netzwerke gestärkt und Unterstützungsbedarfe erhoben werden.

Mit Maßnahmen, wie dem Ausbau der Ehrenamtsbörse oder einer zeitgemäßen Neuauflage des Neujahrsempfangs, soll zudem eine Stärkung des Ehrenamts erfolgen.

Um auch Neuzugezogene frühzeitig in die lokalen Aktivitäten einzubinden, ist eine Optimierung der Ansprache von Neubürgern angedacht. Ein kontinuierlicher Austausch zwischen Gemeinde und Bevölkerung könnte durch den Ausbau von Teilnehmungsformaten erfolgen.



Abb. 22: Auszug aus dem Masterplan. Ergänzend zur Weiterentwicklung der Schulstandorte gibt es auch Überlegungen für Verkehrsberuhigungsmaßnahmen im Umfeld | Quelle: die STEG



Der Ausbau von Angeboten für Jugendliche wird ein Schwerpunkt der Gemeindeentwicklung.



In der Kaiserstraße 16 entsteht Mietwohnraum zu erschwinglichen Preisen.

Um auch zukünftig ein beliebter Bildungs- und Betreuungsstandort zu bleiben, ist ein Ausbau der Schulstandorte vorgesehen.



Mehrgenerationenplätze sind ein beliebtes Element zur Gestaltung öffentlicher Grün- und Freiflächen und bieten Sportgeräte für Jung und Alt.

3.6 Wirtschaft und Gewerbe

Ausgangslage

Nußloch profitiert von der Lage in der Metropolregion Rhein-Neckar und kann durch eigene Gewerbegebiete zur Leistungskraft der Region beitragen. Das Gewerbegebiet liegt günstig, in unmittelbarer Nähe zur B 3, und ist damit gut an die Autobahnen A 5 und A 6 angebunden. Eine Ausweitung des bestehenden Gewerbegebietes ist derzeit, aufgrund der aktuellen Hochwassergefahr ausgehend vom Leimbach, nur begrenzt möglich.

Durch die Nähe zu den Universitäten Heidelberg und Mannheim kann Fachwissen in den lokalen Unternehmen genutzt werden; das erzeugt Synergieeffekte, die einen bedeutsamen Standortvorteil bilden. Gleichzeitig ist die Konkurrenz in der Region um Gewerbeansiedlungen und Arbeitskräfte enorm hoch: Die Stadt Walldorf besitzt den niedrigsten Gewerbesteuerhebesatz im ganzen Land. Hier haben sich Weltfirmen wie SAP niedergelassen, die einen weitreichenden Einzugsbereich besitzen und den Wohnungsmarkt einer ganzen Region fordern. Weitere Firmen der Region sind die Heidelberger Druckmaschinen AG und die HeidelbergCement AG, welche aus dem Nußlocher Steinbruch beliefert wird. Aus diesem Grund prägt seit Jahren die Lorenbahn das Nußlocher Ortsbild. Namhafte Unternehmen in Nußloch sind die Betty Barclay Group GmbH & Co. KG, welche 2004 das Outlet-Center Fashion Park eröffnete, die Leica Biosystems Nußloch GmbH, welche Materialien für die Krebsdiagnostik produziert und die Emile Bausch Textilien GmbH, welche Mode der Marke Key Largo produziert. Zudem gibt es Bestrebungen, ein Netzwerk für Start-ups in Nußloch zu bilden.

In den Jahren 2000 bis 2017 stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um 200 Personen an; den höchsten Zuwachs verzeichnete der Dienstleistungssektor. Gleichzeitig sinkt die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im produzierenden Gewerbe anhaltend.

Seit 2015 können Nutzer an zwei öffentlichen WLAN-Hotspots im Ortszentrum kostenlosen Internetzugang erhalten. Eine Ausweitung der Hotspots erscheint aufgrund der gestiegenen Nutzerzahlen sinnvoll. Zudem ist Nußloch Mitglied im Zweckverband „fibernet.rn“, der sich für den Ausbau der Breitbandverbindung einsetzt und bei der Akquise von Fördermitteln unterstützt.

Der Eigenversorgungsanteil im Nahrungs- und Genussmittelbereich ist sehr hoch, dank eines Supermarktes und eines Discounters in den Randbereichen. Die Ortsmitte von Nußloch ist dagegen von stationärem, inhabergeführtem Einzelhandel geprägt, wobei hier das Lebensmittelangebot überwiegend vom Wochenmarkt bedient wird. Es bestehen Überlegungen zur Einrichtung eines „Click & Collect“-Ladens mit Anlieferung in die Ortsmitte.

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Gemeinde weist einen Standort für großflächigen Einzelhandel im Norden Nußlochs aus. Durch die geplante Standorterweiterung des Rewe-Marktes im Süden der Gemeinde, in Verbindung mit der geplanten „Click & Collect“-Abholstation im Ortskern, wird eine wohnortnahe und flächendeckende Versorgung im Siedlungsbereich sichergestellt. Aus städtebaulicher und planerischer Sicht wird eine Ergänzung des Versorgungsangebots, idealerweise integ-



Abb. 23: Auszug aus dem Masterplan. Für die Erweiterung des Gewerbegebietes sind geplante Hochwasserschutzmaßnahmen um den Leimbach wichtige Voraussetzung. Im Gewerbegebiet befindet sich ein erhöhter Anteil an Dach-Potenzialen für die Installation von Fotovoltaikanlagen | Quelle: die STEG

riert in eine Wohnbebauung, im nördlichen Siedlungsbe-
reich empfohlen, welche sich vorrangig auf die umliegen-
den Wohngebiete spezialisiert, um den Einzelhandel im
Ortskern nicht zu gefährden.

In einer vorangegangenen Analyse der GMA wurde
die Einrichtung eines Drogeriemarktes empfohlen. Dar-
aufhin wurde ein Rossmann unterhalb des Pflegeheims
„Haus Rheinblick“ im Ortskern geschaffen, welcher die
Versorgung im Drogeriebereich ergänzt.

2012 wurde ein großer Solarpark mit einer Leistung
von 4.987 kW im Südwesten der Gemeinde in Betrieb
genommen. Weitere Flächen zur Gewinnung von solarer
Energie befinden sich auf einigen Gebäuden im Gewerbe-
gebiet. Hier eignen sich insbesondere die Flachdächer,
um das volle Potenzial auszuschöpfen. Dennoch sind
große Flächen des Fashion Parks und in dessen Um-
gebung noch ungenutzt. Auch auf einigen kommunalen
Gebäuden besteht Ausbaupotenzial.

Ergebnisse aus dem Dialogprozess

Viele Rückmeldungen thematisierten das Thema
Einzelhandel und Einkaufen, mit teils auseinandergehen-
den Ansichten. Einerseits werde das Nahversorgungs-
angebot im Ortszentrum und der Wochenmarkt begrüßt;
gleichzeitig äußerten die Teilnehmer Mängel hinsichtlich
der Attraktivität der Angebote im Ortszentrum und der
dezentralen Nahrungsmittelverfügbarkeit. Diskutiert

3.6.1 Ziele und Maßnahmen im Themenfeld Wirtschaft und Gewerbe

Weiterentwicklung des Gewerbebestands

Eine breite Mehrheit des Gemeinderats unterstützt
das Ziel neuer Ansiedelungen von Gewerbe. Um vor-
handene, bislang jedoch unbebaute Gewerbeflächen in
Planung nutzbar zu machen, sind geplante Hochwas-
serschutzmaßnahmen entlang des Leimbachs wichtige
Grundvoraussetzung. Zusätzlich gibt es Bestrebungen,
eine aktive Wirtschaftsförderung in Nußloch zu etablie-
ren. Durch die Schaffung einer entsprechenden Stelle bei
der Gemeinde könnte die Kommunikation mit ansässigen
Unternehmen und Interessenten am Standort ausgebaut
werden. Auch Jung-Unternehmer und Start-Ups sollen in
diesem Zuge Unterstützung erfahren.

Neben dem Blick auf Gewerbe und Dienstleister ist
die Stärkung der Landwirtschaft ein Anliegen der Ge-
meinde. Insbesondere die Unterstützung von Kleinbauern
und ökologischer Landwirtschaft sollen in den Fokus
genommen werden.

wird die Ansiedlung eines neuen Lebensmittelmarktes
im Norden der Gemarkung. Bedenken über den Eingriff
in Natur und Landschaft sowie über das „Aussterben der
Ortsmitte“ stehen Chancen einer besseren Versorgungs-
situation gegenüber.

Als Ergänzung der Angebote wurden ein Bio-Laden
und ein „Unverpackt“-Laden zur Reduktion von Kunst-
stoffverpackungen und Abfall angeregt. Die Förderung
von regional erzeugten Produkten und die Vermark-
tung derer wurde von den im Dialogprozess beteiligten
Personen stark bevorzugt. Hier bestehen Anknüpfung-
möglichkeiten, eine Regionalvermarktungsinitiative
aufzubauen, wie im Klimaschutzkonzept vorgeschlagen.
Neben Angeboten des Einzelhandels sprachen sich meh-
rere Rückmeldungen für einen Ausbau gastronomischer
Einrichtungen und Kneipen aus. Zur Verbesserung der
Versorgungssituation in Maisbach werden Lieferservices
angeregt.

Das touristische Potenzial ließe sich auf Anregung der
Teilnehmer mit mehr Pressearbeit erhöhen. Ebenso sei
denkbar, die Lorenbahn als Industriedenkmal zu erhalten.

Einige Rückmeldungen befürworten eine Erweiterung
des Gewerbegebiets, damit sich mehr Gewerbe ansiedeln
kann. Positiv gesehen wird, dass es viele Kleinbetriebe
und keine großen, emittierenden oder sogar störenden
Betriebe gibt. Mit einem vorgeschlagenen Innovations-
Campus sollen Jungunternehmer und Start-ups gefördert
werden.

Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhan- dels und der Nahversorgung

Das Hauptaugenmerk bei der Versorgung liegt auf der
Aufwertung und Weiterentwicklung des Ortszentrums
der Gemeinde. Eng verknüpft mit baulichen Verände-
rungen des öffentlichen Raums ist die Optimierung von
Angeboten und Frequenzbringern im Ortskern. Dies
beinhaltet in erster Linie den Schutz und die Förderung
des bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungs-
angebots. Zusätzlich sollen neue, ergänzende Angebote
etabliert werden. So gibt es Vorschläge zur Realisierung
einer Markthalle, in der regionale Lebensmittel angebo-
ten werden oder das Angebot einer temporären Kinder-
betreuung.

Mit der Realisierung eines Nahversorgers am nörd-
lichen Ortseingang wird die Ausweitung des Nahversor-
gungsangebots angestrebt.



Vor einer Bebauung zusätzlicher Gewerbeflächen sind Hochwasserschutz-
maßnahmen am Leimbach erforderlich.



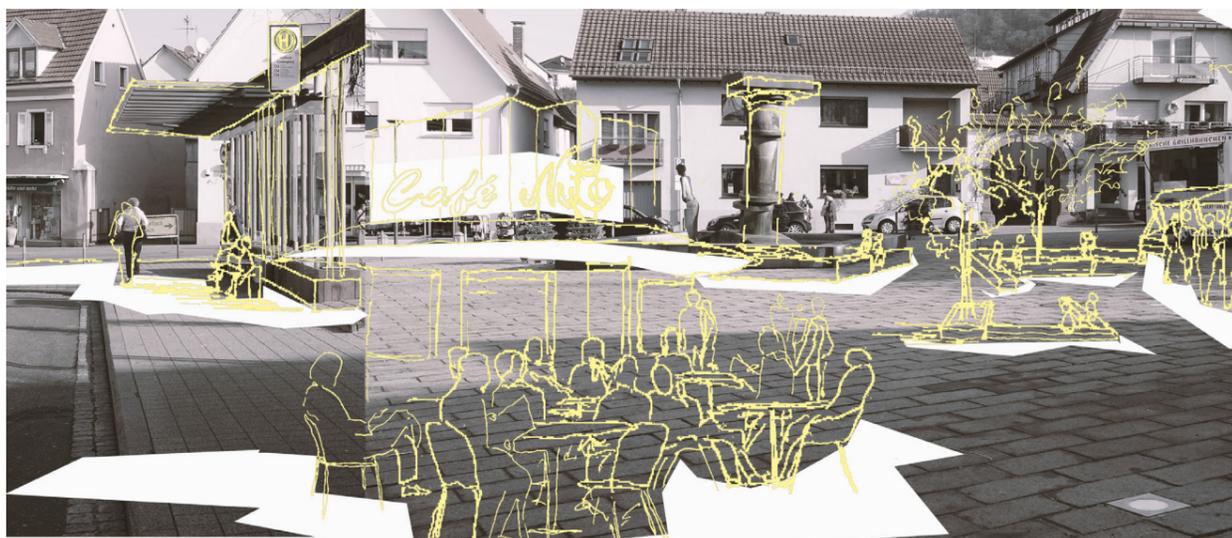
Gewerbeflächen in Planung.



Leerstand im Ortskern - Potenzial für Start-Ups?

4. Ankerprojekte der Gemeindeentwicklung

4.1 Sicherung und Weiterentwicklung eines attraktiven, lebendigen Ortskerns



KURZBESCHREIBUNG

- In Folge von langfristigen Veränderungen im Einkaufs- und Mobilitätsverhalten der Gesellschaft befindet sich der klassische Einzelhandel in einem Umbruch.
- Nußloch, wie auch viele andere Kommunen, steht vor der Herausforderung, die durch den Einzelhandel geprägten Ortsmitten neuen Nutzungskonzepten zuzuführen und einer zunehmenden Anzahl an Leerständen, dem „Aussterben der Ortsmitten“ entgegenzuwirken.
- Als öffentlicher Raum für spontane Begegnung, mit kurzen Wegen und Nutzungsmischungen, hat die Ortsmitte eine besondere Bedeutung für das öffentliche Leben und die Identität der Gemeinde.

ZIELE

- Gestalterische Aufwertung des Ortszentrums
- Einrichtung eines Shared-Space am Lindenplatz
- Optimierung von Angeboten und Frequenzbringern im Ortskern (Markthalle, Click and Collect, Gastronomie)
- Ausbau des Wochenmarktes

ERSTE SCHRITTE

- Abgrenzung des räumlichen Bearbeitungsbereichs, Prüfung von Fördermöglichkeiten
- Beauftragung von Verkehrs- und Freiraumplanern zur Prüfung unterschiedlicher Varianten/möglicher Umsetzungsmaßnahmen
- Detaillierte Analyse des Bestands (Nutzungen, Nutzungsdauer, Leerstände, Missstände, Entwicklungspotenziale)
- Ausarbeitung eines Anforderungsprofils, gemeinsam mit Bürgerinnen und Bürgern und Kooperationspartnern, wie Einzelhändlern und Gastronomen

	VERANTWORTLICH Gemeindeverwaltung (fachübergreifend)	WEITERE PARTNER <ul style="list-style-type: none"> • Einzelhändler • Gastronomen • Freiraumplaner/Landschaftsarchitekten • Bürgerinnen und Bürger
	BEGINN 2021	DAUER 5-10 Jahre

4.2 Ausbau von Angeboten für Jugendliche



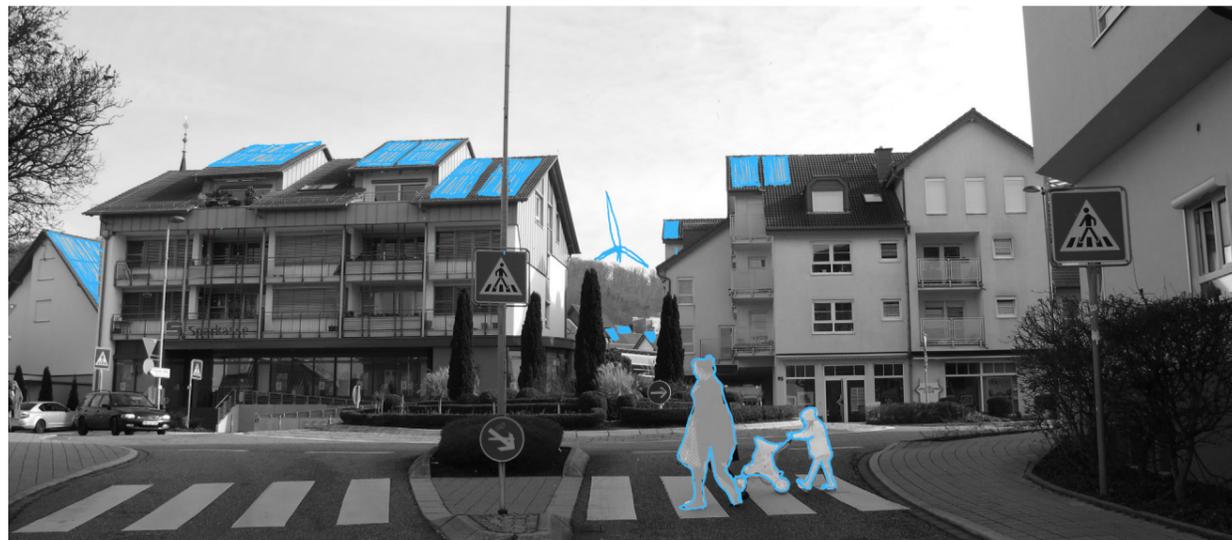
KURZBESCHREIBUNG	Etwa 6 Prozent der Einwohner Nußlochs sind zwischen 14 und 21 Jahren. Als beliebter Wohn- und Bildungsstandort ist es der Gemeinde besonders wichtig, einen guten Austausch mit allen Bevölkerungsgruppen zu pflegen. Die Ansprache der Nußlocher Jugend soll in den kommenden Jahren als Schwerpunktaufgabe behandelt werden, um die künftige Gemeindeentwicklung, auch an den Bedürfnissen und Ideen der Jugend, auszurichten. Umbrüche in der Mobilität und der Freizeitgestaltung sind Beispiele neuer Gestaltungsspielräume, die gerade für junge Altersgruppen von hohem Interesse sein können.	
ZIELE	<ul style="list-style-type: none"> • Ausbau der Beteiligung von Jugendlichen • Ausbau des Jugendzentrums • Verbesserung der Ansprache in der Gemeinde 	
ERWARTETE ERGEBNISSE IN 3 JAHREN	<ul style="list-style-type: none"> • Ausbau des Jugendzentrums ist abgeschlossen • Etablierte Formate zum regelmäßigen Austausch zwischen Gemeinde und Nußlocher Jugend 	
ERSTE SCHRITTE	<ul style="list-style-type: none"> • Ausbau des Jugendzentrums • Vernetzung von Akteuren aus der Jugendarbeit 	
	VERANTWORTLICH	WEITERE PARTNER
	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeindeverwaltung • Hauptamt • Jugendarbeit 	<ul style="list-style-type: none"> • Jugendliche • IB
	BEGINN	DAUER
	2021	2-3 Jahre

4.3 Attraktivierung des ÖPNV



KURZBESCHREIBUNG	Nußloch ist nach wie vor stark geprägt von motorisiertem Individualverkehr. Um der Mobilitätswende, hin zu umweltfreundlichen Mobilitätsformen, gerecht zu werden, bestrebt die Gemeinde einen Ausbau des ÖPNVs mit dem langfristigen Ziel einer Straßenbahnanbindung nach Heidelberg. Das öffentliche Verkehrsangebot soll eine attraktive Alternative zum privaten PKW sein, insbesondere für Wege innerhalb der Region. Die Erreichung des Ziels liegt nicht allein in der Verantwortung der Gemeinde, sondern wird maßgeblich durch den Kreis und die Region mitbestimmt.	
ZIELE	<ul style="list-style-type: none"> • Straßenbahnverlängerung Leimen-Nußloch • Anpassung der Taktung in Stoßzeiten • Ausbau der Anbindung nach Walldorf • Ausbau der Anbindung nach Maisbach • Einrichtung von P+R-Plätzen 	
ERWARTETE ERGEBNISSE IN 2-5 JAHREN	<ul style="list-style-type: none"> • Vorliegende Gesamtplanung mit den Kooperationspartnern 	
ERSTE SCHRITTE	<ul style="list-style-type: none"> • Gespräche mit Kooperationspartnern • Prüfung der Möglichkeiten, in Zusammenarbeit mit den Betreibern des öffentlichen Nahverkehrs, dem Kreis und der Region 	
	VERANTWORTLICH	WEITERE PARTNER
	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeindeverwaltung • Bauamt • Fachplanung 	<ul style="list-style-type: none"> • RNV • Rhein-Neckar-Kreis • Region Heidelberg
	BEGINN	DAUER
	2021	5-10 Jahre

4.4 Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energiequellen



KURZBESCHREIBUNG

Im Sinne des übergeordneten Ziels einer ökologischen, umwelt- und klimaverträglichen Gemeindeentwicklung, soll der Anteil erneuerbarer Energiequellen in Nußloch ausgebaut werden. Besonderer Fokus liegt auf dem Ausbau von Photovoltaik. Nach Berechnungen des Büros B.A.U.M. Consult besteht die Möglichkeit, bis zu 15 Prozent der Dachflächen in der Gemeinde zusätzlich mit Photovoltaik auszustatten. Zur Steigerung der Energieeffizienz sollen zusätzliche Potenziale ausgemacht werden, um eine energetische Versorgung auf Quartiersebene zu ermöglichen. Dies erfordert eine umfassende Prüfung und Planung, sowie die Mitwirkungsbereitschaft privater Eigentümer.

Das Ankerprojekt ist eng verknüpft mit Zielsetzungen des kommunalen Klimaschutzkonzeptes.

ZIELE

- Ausbau von Photovoltaikanlagen auf kommunalen und privaten Gebäuden
- Ausbau von dezentralen Versorgungskonzepten, z.B. auf Quartiersebene
- Erhöhung des Eigenstromverbrauchs

ERWARTETE ERGEBNISSE IN 2-5 JAHREN

- Lokale Vorzeigeprojekte hinsichtlich der Installation von Photovoltaik
- Vorliegende Machbarkeitsstudien und Gutachten für Quartierskonzepte

ERSTE SCHRITTE

- Eignungsüberprüfung kommunaler und gewerblicher Dachflächen (vgl. Klimaschutzkonzept)
- Aufsuchende Beratung von interessierten Eigentümern
- Gespräche mit Wohnungsbaunternehmen
- Machbarkeitsstudien für Nahwärmepotenziale

VERANTWORTLICH

- Gemeindeverwaltung
- Klimaschutzmanager/in

WEITERE PARTNER

- Fachberatung
- KliBA
- Private Eigentümer, Wohnungseigentümergeinschaften, Wohnungsbaunternehmen

BEGINN

2021

DAUER

5-10 Jahre

5. Anhang

Quellen

B.A.U.M. CONSULT GMBH (2020):

Integriertes Klimaschutzkonzept der Gemeinde Nußloch

GEMEINDE NUßLOCH (2019/2020):

Homepage der Gemeinde Nußloch

URL: www.nussloch.de, zuletzt abgerufen am 16. April 2020

GESELLSCHAFT FÜR MARKT- UND ABSATZFORSCHUNG MBH (2016):

Sicherung der Nahversorgung in der Gemeinde Nußloch 2020

GESELLSCHAFT FÜR MARKT- UND ABSATZFORSCHUNG MBH (2019):

Auswirkungsanalyse Erweiterung eines Rewe-Lebensmittelvollsortimenters in Nußloch

GRAF, SPENGLER (2016): Leitbild- und Konzeptentwicklung, Walhalla Fachverlag, S. 62 f.

LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (2019):

Siedlungsentwicklung

LEICA BIOSYSTEMS NUSSLOCH GMBH (2020):

Unser Unternehmensleitbild URL: <https://www.leicabiosystems.com/de/ueber-uns/unser-unternehmensleitbild/>,

zuletzt abgerufen am 16. April 2020

NACHBARSCHAFTSVERBAND HEIDELBERG-MANNHEIM (2006):

Flächennutzungsplan 2015/2020

PLANSTATT SENNER (2019):

Gemeinsam Leben gestalten. Bewerbung zur Gartenschau Leimen–Nußloch 203X

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE (2020):

Leimbach-Hardt bach-Projekte

URL: <https://rp.baden-wuerttemberg.de/rpk/Abt5/Ref531/Leimbach-Hardt bach/Seiten/default.aspx>, zuletzt abgerufen am 19. April 2020

STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG:

Statistik. Kommunal. Nußloch

Statistik. Landkreis Rhein-Neckar

VERBAND REGION RHEIN-NECKAR (2014):

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

VERKEHRSINGENIEURE KOEHLER UND LEUTWEIN (2019-laufend):

Mobilitätskonzept für die Gemeinde Nußloch

Masterplan

Sicherung und Weiterentwicklung eines attraktiven, lebendigen Ortskerns



- Angebot regionaler Lebensmittel
- Kulturveranstaltungen
- Gastronomie
- zentrale Abhol- u. Servicestation für Online-Bestellungen
- Co-Working Spaces
- Abbau von Barrieren
- integrierte Mobilitätslösungen
- Multifunktionsräume
- Generations-Mix

Legende

- Wohngebiet/ Entwicklungspotenzial
- Gewerbegebiet/ Entwicklungspotenzial
- Grünfläche
- Öffentliche und ortsbildprägende Gebäude
- Denkmalgeschützte Gebäude

Durch Innenentwicklung bezahlbaren Wohnraum schaffen; Sicherung und Weiterentwicklung eines attraktiven, lebendigen Ortskerns und Ortsbilds

- Baulücken (Stand 2019)
- Innenentwicklungs-/ Aufstockungspotenziale
- Mögliche Innenentwicklungspotenziale entlang der Lorentstrasse
- Gestaltung Ortseingänge

Ausbau der Angebote für Radfahrer und des ÖPNVs; Belastung durch motorisierten Verkehr reduzieren; Optimierung des Fußverkehrs

- Zukünftiger Verlauf Leimbachroute
- Ausbau der inner- und überörtlichen Radrouten
- möglicher Verlauf der Straßenbahn mit Haltestellen
- Shared Space
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Reduktion der Geschwindigkeit
- Park + Ride Parkplatz
- Mobilitäts-Hub

Begünstigung einer ökologischen, umwelt- und klimaverträglichen Gemeindeentwicklung

- Anlage von Blüh- und Bienenwiesen
- Umgestaltung des Uferbereichs Leimbach
- Ausbau Photovoltaik Dachflächen
- Anlage und Pflege von Streuobstwiesen
- Angebot Urban Gardening

Schaffung von Begegnungsstätten, Sicherung und Weiterentwicklung des attraktiven Bildungs- und Betreuungsstandorts

- Entwicklung von Quartiersplätzen
- Gesundheitszentrum

Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandels und der Nahversorgung; Weiterentwicklung des Gewerbebestands

- Standortpotenzial Einzelhandel
- Innovationscampus für Jungunternehmer und Start-Ups

GEMEINDE NUSSLOCH

Gemeindeentwicklungskonzept 2035



Maisbach



- Grüne Erlebnisräume
- Stärkung von Pflege- und Nahversorgungsangeboten
- Ausbau inner- und überörtlicher Radrouten
- Verkehrsberuhigung



Ortsteil Maisbach



Impressum

Bearbeitung:
Wiebke von Wietersheim
Gaby Vetterlein
Ronja Soldner
Ivana Tokic

die STEG Stadtentwicklung GmbH
Standort Stuttgart
Olgastraße 54 | 70182 Stuttgart
Telefon: 0711 21068 – 110
www.steg.de

Im Auftrag von und in Zusammenarbeit mit
den Bürgerinnen und Bürgern der Gemeinde Nußloch,
dem Gemeinderat der Gemeinde Nußloch sowie der
Verwaltung der Gemeinde Nußloch, vertreten durch
den Bürgermeister, Herrn Joachim Förster

Stuttgart im Juni 2021

Verantwortlich für den Inhalt ist
die STEG Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54 | 70182 Stuttgart
info@steg.de

Vertreten durch die Geschäftsführung
Thomas Bleier | Artur Maier

Verantwortlich im Sinne des Presserechts
Thomas Bleier | Artur Maier

Steuer-Nr. 99126/02086
USt-IdNr. DE147865503
Handelsregister Stuttgart B2552
Berufsaufsichtsbehörde Stadt Stuttgart
Berufskammer Industrie- und Handelskammer Stuttgart

Konzept & Gestaltung
artismedia GmbH Stuttgart
info@artismedia.de

Die Texte der Broschüre wurden von
der STEG Stadtentwicklung GmbH erstellt.
Die Bildrechte besitzt die STEG GmbH, sofern nicht an-
ders angegeben..

Unsere Standorte

die STEG Stadtentwicklung GmbH

Stuttgart

Olgastraße 54 | 70182 Stuttgart
T 0711 21068 0 | F 0711 21068 112

Heilbronn

Bahnhofstraße 7 | 74072 Heilbronn
T 07131 9640 0 | F 07131 9640 40

Freiburg

Kartäuserstraße 51a | 79102 Freiberg im Breisgau
T 0761 2928137 0 | F 0761 2928137 20

Dresden

Bodenbacher Straße 97 | 01227 Dresden
T 0351 25518 0 | F 0351 25518 55

Glauchau

Quergasse 3 | 08371 Glauchau
T 03763 4400 30 | F 03763 4400 39

steg.de