



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:

FB Stadtplanung und Vermessung

VORL.NR. 168/10

Sachbearbeitung:

Krügele, Michaela
Schuster, Jeanette

Datum:

16.04.2010

Beratungsfolge

Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt
Ausschuss für Wirtschaft, Kultur und Verwaltung
Gemeinderat

Sitzungsdatum

29.04.2010
29.04.2010
12.05.2010

Sitzungsart

ÖFFENTLICH
ÖFFENTLICH
ÖFFENTLICH

Betreff: Erweiterung Breuningerland - Weiteres Vorgehen

Bezug: VL 142/09, 143/09, 162/09: Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Heinkelstraße Nord“ Nr. 070/10 und Veränderungssperre

Anlagen:

- 1 Stellungnahme Gemeinde Tamm vom 03.02.2010
- 2 Stellungnahme Stadt Bietigheim-Bissingen vom 11.02.2010
- 3 Stellungnahme Bürgerverein der Unteren Stadt vom 19.03.2010
- 4 Stellungnahme Bund der Selbständigen vom 19.03.2010
- 5 Stellungnahme LUIS e.V. vom 14.04.2010
- 6 Stellungnahme IHK vom 16.04.2010
- 7 Stellungnahme Fa. Oberpaur vom 19.04.2010
- 8 Bezug zu den Leitsätzen und strategischen Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes

Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage der von der Verwaltung erarbeiteten Sachlage in dieser Vorlage beraten die Mitglieder des BTU und WKV über eine Beschlussempfehlung für den Gemeinderat.

Sachverhalt/Begründung:

Erweiterung Breuningerland - Weiteres Vorgehen

Ausgangslage:

Der Gemeinderat hat am 06.05.2009 einen Aufstellungsbeschluss, sowie eine Veränderungssperre für den Bereich „Heinkelstraße Nord“ (Breuningerland) beschlossen. Auslöser hierfür war eine Bauvoranfrage der Firma Breuninger bezüglich einer Erweiterung des Breuningerlandes um 9.800 m².

Die Fa. Breuninger hat in Zusammenhang mit der Bauvoranfrage zwei Gutachten (GMA, Dr. Lademann & Partner) zur Beurteilung der Auswirkungen einer möglichen Erweiterung auf die Innenstadt Ludwigsburg in Auftrag gegeben. Beide Gutachten bildeten jedoch keine ausreichende Entscheidungsgrundlage und waren vor allem nicht überzeugend, um die schwerwiegenden Bedenken im Hinblick auf eine gleichgewichtige Entwicklung der Handelsschwerpunkte Ludwigsburg-Nord und Innenstadt auszuräumen.

Mit dem Aufstellungsbeschluss und der Veränderungssperre wurde die Verwaltung beauftragt, **„parallel zum Bebauungsplanverfahren mit der Firma Breuninger Verhandlungen über eine Erweiterung der Verkaufsflächen zu führen, die den von der Stadt zu vertretenden öffentlichen Interessen und den Bedürfnissen des Unternehmens gerecht wird. Dabei kommt auch eine zeitlich differenzierte Entwicklung in Betracht“**.

1. Bisherige Entwicklung und aktuelle Situation:

Die weltweite Finanzkrise hat sich auch auf den Einzelhandel ausgewirkt. Schon zuvor war seit Jahren im Handel kein Umsatzzuwachs zu verzeichnen. Durch ständiges Flächenwachstum kommt es zu einem sich **kontinuierlich verschärfenden Verdrängungswettbewerb**. Diese Entwicklung stellt sich für die zentralen Handelsschwerpunkte Ludwigsburg Nord und die Innenstadt unterschiedlich dar: Die Firma Breuninger verfügt mit 41.000 m² Verkaufsfläche über **ein ausreichend hohes Flächenpotenzial**, um das **Einkaufszentrum auch künftig wirtschaftlich erfolgreich und attraktiv** zu führen. Demgegenüber muss sich die Innenstadt, um für den Kunden attraktiv zu bleiben, mit einem stimmigen Gesamtbild präsentieren, das sich aus zahlreichen Mosaiksteinen zusammensetzt.

In diesem Sinne hat schon 2004 im Zusammenhang mit dem Stadtentwicklungskonzept mit der **„Offensive Innenstadt“** eine neue Qualität der Aufwertung in zahlreichen Bereichen der Innenstadt begonnen und setzt sich bis heute fort. Basierend auf dem verabschiedeten Leitsatz des Themenfeldes „Lebendige Innenstadt“ hat sich die Verwaltung die Erfüllung „...der Bedürfnisse aller Bevölkerungsgruppen nach differenzierten Angeboten zum Einkaufen, Wohnen, Arbeiten und Verweilen, um Kultur und Historie zu (er-)leben sowie Dienstleistungen in Anspruch zu nehmen, ...“ zum Ziel gesetzt.

Zahlreiche Aufwertungen des öffentlichen Raums, die Realisierung der WilhelmGalerie, der Akademie für Darstellende Kunst und des LuKi-Clubs, die Gründung eines starken Innenstadtvereins oder auch die Schaffung geordneter und ausgezeichneter Parkierungsanlagen sind nur einige Beispiele für realisierte Maßnahmen unterschiedlichster Art, die zu einer deutlichen **Attraktivitätssteigerung der Innenstadt** geführt haben. Dies drückt sich auch deutlich in einer gestiegenen Frequenz aus.

Einen weiteren Mosaikstein für ein rundes Gesamtbild stellt selbstverständlich auch ein den **Bedarf**
Erweiterung Breuningerland - Weiteres Vorgehen

deckender, interessanter und vielfältiger Branchenmix dar, zu dem lange Jahre das **Marstall-Center** mit seinem Handelsangebot einen zentralen Teil beisteuerte. Mit der beginnenden Krise beim Mutterkonzern von Karstadt, dem Arcandor-Konzern in 2007 wurde wiederholt und deutlich auf die akute Gefahr einer Schließung des für das Center aber auch für die gesamte Innenstadt wichtigen Ankermieters Karstadt bei Untätigkeit hingewiesen. Leider haben sich die Befürchtungen bewahrheitet und bereits 2009 hat sich der Trading-Down-Effekt im und unmittelbar um das Center fortgesetzt bzw. verschärft. Mehr als 50 % der Verkaufsfläche im Marstall-Center stehen heute leer.

Die **endgültige Schließung von Karstadt im März 2010** hat bei den drei großen gewerblichen Eigentümern endlich dazu geführt, einem Verkauf der eigenen Eigentumsanteile grundsätzlich zuzustimmen und sich aktiv für eine Zusammenführung der gewerblichen Eigentumsanteile in eine Hand einzusetzen. Ende März wurde den Eigentümern der Ladenflächen das Ergebnis einer Wertermittlung der Flächen mitgeteilt. Die Eigentümer sind nun aufgefordert, das Angebot zu prüfen und einem Verkauf zu diesen Konditionen zuzustimmen. Bereits jetzt zeigt sich, dass dies **kein einfacher und schneller Prozess** sein wird. Parallel erfolgen Gespräche mit potentiellen Investoren. Bei einer optimistischen Betrachtungsweise ist mit einem **Zeitraum von mindestens drei Jahren** für eine **Neueröffnung des Centers nach umfassender Neuordnung der Eigentumsverhältnisse und grundlegender Revitalisierung** zu rechnen.

Die Zusammenführung aller gewerblichen Eigentumsanteile in eine Hand ist Grundvoraussetzung dafür, dass ein potentieller Investor überhaupt über die längst überfällige Projektentwicklung nachdenkt. Bereits 2005 hat die Verwaltung auf die sich abzeichnende, negative Entwicklung im Marstall-Center reagiert und seitdem in zahlreichen Gesprächen für eine gemeinsame Aufwertung des Centers und des umgebenden öffentlichen Raums geworben. Auf Initiative der Stadt wurde in einer Machbarkeitsstudie nachgewiesen, unter welchen Bedingungen und in welcher Form das Marstall-Center zu einem attraktiven und zeitgemäßen Einkaufszentrum revitalisiert werden kann. Dabei zeigte sich, dass im Marstall-Center im Rahmen einer grundlegenden Aufwertung und zeitgemäßen Gestaltung mit erheblichen finanziellen aber rentablem Aufwand mittel- und großflächige Ladenflächen bereitgestellt werden können. Gespräche mit interessanten und für die Ludwigsburger Innenstadt bereichernden Handelsmarken zeigen, dass an den Flächen des Centers in seinem derzeitigen Erscheinungsbild kein Interesse besteht. Jedoch ist Ludwigsburg generell als Handelsstandort interessant und eine Ansiedlung nach einer Modernisierung für viele Interessenten sehr gut vorstellbar. Die Interessenten verweisen aber auch deutlich auf die Konkurrenzsituation mit dem Breuningerland und machen ihr Engagement in der Innenstadt davon abhängig, ob im Breuningerland zusätzliche Flächen entstehen und sich ihre Flächenbedürfnisse ggf. dort besser realisieren lassen.

Eine Projektentwicklung des Marstall-Centers ist grundsätzlich möglich, allerdings eine Gratwanderung. Solange für Einzelhandelsunternehmen, die Interesse am Standort Ludwigsburg haben, eine Option für zusätzliche Flächen im Breuningerland besteht, wird eine Revitalisierung des Marstall-Centers im Prinzip aussichtslos sein.

2. Entscheidungsgrundlagen

Rechtliche Rahmenbedingungen

Der derzeitige Bebauungsplan ist längst nicht mehr konform mit den einzelhandelsrechtlichen Bestimmungen und muss an das geltende Recht angepasst werden. Durch die Herstellung eines rechtskonformen Bebauungsplans entstehen keine Schadensersatzansprüche seitens der Fa. Breuningerland.

Das Unternehmen Breuningerland profitiert vielmehr erheblich als Einzelhandels- und Immobilienunternehmen von dem Fakt, dass eine solche zentrenschädliche Ansiedlung nicht mehr möglich ist, mit der Folge, dass es selbst in Konkurrenz zu gewachsenen Innenstädten treten darf, selbst aber vor weiteren Konkurrenten auf der grünen Wiese geschützt wird.

Die vom Gemeinderat am 6. Mai 2009 vollzogene Veränderungssperre hat sich im Nachhinein als richtig erwiesen. Wäre es zu einer Baugenehmigung für eine Erweiterung des Breuningerlandes gekommen, hätte sich dies für die zwischenzeitliche Entwicklung des Marstall-Centers und die erforderliche Revitalisierung als verhängnisvoll und irreparabel erwiesen. Auch die Entwicklung der konjunkturellen Rahmenbedingungen für den Einzelhandel in der gesamten Innenstadt hätte bei einer Baugenehmigung aus dem rechtswidrigen Bebauungsplan zu einer weiteren Schwächung der Innenstadt zugunsten der weiteren Ertragsoptimierung vor allem des Immobiliensegments von Breuningerland geführt.

Gutachterliche Einschätzung

Das Gutachten der Firma BulwienGesa wurde am 27.01.2010 im Gemeinderat präsentiert.

Die Gutachter halten zwar eine **Erweiterung der Verkaufsfläche um bis zu 8.500 m² gerade noch für möglich. Diese Einschätzung basiert allerdings auf folgenden Mängeln:**

- Die **Flächenproduktivität** in der Innenstadt ist geringer, als von den Gutachtern angenommen.
- Der Gutachter geht davon aus, dass nach der Schließung von Karstadt bis zu 90 % der dort generierten Umsätze in der Innenstadt verbleiben und sich auf die einzelnen Anbieter umverteilen werden. Das führt nach gutachterlicher Einschätzung zu einer **Erhöhung der Flächenproduktivität der innerstädtischen Einzelhändler auf das Niveau des Breuningerlandes**. Nach den Erfahrungen in anderen Städten ist diese Annahme nicht gerechtfertigt.
- Darüber hinaus finden **ausschließlich ökonomische Zusammenhänge** Eingang, die rechtlichen Rahmenbedingungen werden hingegen völlig außer Acht gelassen. So legt das Gutachten bspw. Annahmen zugrunde, welche bau- und planungsrechtlich nicht steuerbar sind (Belegung von Verkaufsflächen mit bestimmten Anbietern); raumordnerische Kriterien wie Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsgebot und Integrationsgebot werden nicht abgehandelt.

Einige dieser Punkte wurden ebenfalls von Mitgliedern des Gemeinderats in der Sitzung am 27.01.2010, in der das Ergebnis durch die Gutachter präsentiert wurde, hinterfragt. Leider konnten die Gutachter auch hier keine zufriedenstellenden Erklärungen geben.

3. Fachliche Empfehlung der Verwaltung

Die derzeit im Breuningerland ausgeübte Nutzung **soll uneingeschränkt weiterhin ermöglicht werden**. Es ist ein wieder rechtmäßiger Bebauungsplan herzustellen, indem er die derzeitige Nutzung auch für die Zukunft sicherstellt. Für eine erneute Erweiterung fehlen derzeit sämtliche rechtlichen und inhaltlichen Voraussetzungen.

Das Ziel der Fa. Breuninger, die Einzelhandels- und Immobilienerträge weiter zu steigern kann in einigen Jahren erneut geprüft werden, wenn die erheblichen Herausforderungen des Marstall-Centers erfolgreich gelöst sind und sich die konjunkturelle Situation für den Einzelhandel insgesamt wieder aufgehellt hat.

Das Bebauungsplanverfahren ist auf dieser Grundlage zeitnah zum Abschluss zu bringen, damit für alle Beteiligten die notwendige Klarheit besteht.

Unterschriften:

Schmid

Verteiler:

DI, DII, DIII, BüroOBM, R 05, FB 60, 61,