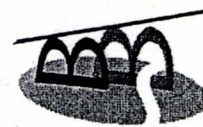


Referat Nachhaltige Stadtentwicklung				Stadt Ludwigsburg D I								PRV
23. FEB. 2010				Eingang: 19. FEB. 2010								Blübe
RL	RZ	ISE	WIFO	EU/E	10	14	20	23	41	89	LSF	
				X	Sekr.	PR	17	32	33	48	PME	
				X	Sekr.	PR	60	X	65	67	68	
				U	R	A	STN	STW	Rede	WV	DAZ	



Stadt Bietigheim-Bissingen

Oberbürgermeister
Jürgen Kessing

Rathaus Bietigheim
Marktplatz 8
Postfach 1762
74307 Bietigheim-Bissingen

Telefon 0 71 42/74-200
Fax 0 71 42/74-406
j.kessing@bietigheim-bissingen.de

Datum 11.02.2010

Stadt Ludwigsburg
Herrn Oberbürgermeister Spec
Wilhelmstraße 11
71638 Ludwigsburg

*ie 1x Tradition
Grat*

Bewertung Auswirkungsanalyse Erweiterung Breuningerland, BulwienGesa AG

Sehr geehrter Herr Kollege Spec,

vielen Dank für die Übersendung der Auswirkungsanalyse der BulwienGesa AG zur Erweiterung des Breuningerlands. Nach einer ersten cursorischen Durchsicht und Bewertung haben wir folgende Anmerkungen aus Sicht der Stadt Bietigheim-Bissingen vorzubringen:

Für das Vorhaben sind neben § 2 (2) BauGB die Vorgaben der Raumordnung zu beachten. Wir verweisen hier insbesondere auf

- das Kongruenzgebot, wonach 70% des Umsatzes aus dem Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Ludwigsburg/Kornwestheim kommen müssen
- das Beeinträchtigungsverbot, wonach der Kaufkraftabfluss aus den umliegenden Versorgungskernen (für Bietigheim-Bissingen sind das die Altstadt Bietigheim und die Zentren in Bissingen und im Wohngebiet Buch) für zentrenrelevante Sortimente im Regelfall 10% nicht übersteigen darf
- das Integrationsgebot, wonach sich Einzelhandelsstandorte zur Stärkung der Ortszentren und der Nahversorgung sowohl baulich als auch funktional in vorhandene städtebauliche Strukturen einfügen sollen. Diesem Gebot folgend ist der Standort Tammer Feld im Regionalplan auch nicht als Standort für Einzelhandelsgroßprojekte ausgewiesen.

Darüber hinaus muss sich entsprechend der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts die Untersuchung der Auswirkungen auf das gesamte Vorhaben erstrecken und nicht nur auf die geplante Erweiterung.

Das Gutachten der BulwienGesa AG ermittelt demgegenüber „rückwärts“, welche Flächen bei einer Umsatzverteilung zwischen 3 -13% möglich wären. Damit wird nicht das gesamte Vorhaben geprüft, sondern nur die Erweiterungsfläche. Dieser Umstand schränkt die Verwertbarkeit des Gutachtens erheblich ein.

Die gewählten Zonen des Einzugsgebiets entsprechen in Zone 1b nicht dem Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Ludwigsburg/Kornwestheim. Dadurch ist eine Prüfung auf Einhaltung des Kongruenzgebotes nicht möglich. Die Einteilung lässt eher vermuten, dass ein deutlicher Verstoß vorliegt.

Die Auswirkungen auf die Versorgungszentren und die wohnortnahe Versorgung der umliegenden Kommunen wurden nicht einzeln untersucht, sondern ein Durchschnittswert gebildet. Somit sind derzeit keine belastbaren Aussagen zu Auswirkungen auf unsere Versorgungszentren möglich. Deshalb ist einerseits zu vermuten, dass diese durch die räumliche Nähe erheblich größer sind als in weiter entfernten Kommunen. Andererseits sind unsere 3 Versorgungszentren bereits jetzt schon unterschiedlich empfindlich auf die verschiedenen angestrebten Sortimente einer Erweiterung.

Das Sortiment „Sonstige Hartwaren“ enthält eine Vielzahl von Einzelsortimenten (Bücher, Schreibwaren, Spielwaren, Haushaltswaren, Uhren/Schmuck, Optik, Bettwaren, Zoobedarf...). Belastbaren Aussagen zu Auswirkungen sind hier gar nicht möglich. Eine Einzelbetrachtung halte ich für unumgänglich.

Bzgl. der Auswirkungen möchten wir anmerken, dass eine Wirkungsanalyse, deren Ergebnisse u.a. auf das Vorhandensein bzw. auf die Abwesenheit bestimmter Marken/Betriebsformen in den Wettbewerbsstädten abstellt, nicht sachgerecht ist, da weder Marken, Betreiber noch Betriebsformen planungsrechtlich festsetzbar sind.

Der Gutachter geht davon aus, dass für den Fall der Schließung des Marstall-Centers die verbleibenden Geschäfte eine Steigerung des Flächenumsatzes um ca. 30% erreichen. Dieser Ansatz negiert nicht nur die Anziehungskraft von Magnetbetrieben in der Innenstadt. In der Konsequenz hätten die Einzelhändler bspw. in der Bietigheimer Altstadt nach der Schließung des Hertie-Kaufhauses ein erhebliches Umsatzplus verzeichnen müssen – das Gegenteil ist der Fall! Durch das theoretische Auffangen von Umsatz in der Innenstadt von Ludwigsburg im Schließungsfall erreicht der Gutachter jedoch, dass die Umverteilung von dort ins Breuningerland nicht mehr so hoch ausfallen kann. Wir vermuten mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit, dass dieser rechnerische Kniff auch auf die möglichen Umverteilungseffekte für die Bietigheimer Altstadt angewandt wurde.

Das Gutachten enthält darüber hinaus für denselben Sachverhalt widersprüchliche Angaben z.B. schwanken die Umverteilungen im Bereich Sport bei 2.000 qm VKF zwischen 5 und 9,1%, im Elektrobereich bei 1.000 qm VKF zwischen 3 und 3,9%.

Im Ergebnis müssen wir feststellen, dass das Gutachten auf Grund der dargelegten Mängel weder formal noch inhaltlich dazu geeignet ist, die möglichen städtebaulichen und funktionalen Auswirkungen des neuen Vorhabens auf die Stadt Bietigheim-Bissingen plausibel und nachvollziehbar darzustellen. Damit kann von unserer Seite das Gesamtvorhaben in seiner planerischen Dimension nicht sachgerecht bewertet werden.

Die Vorgaben der Raumordnung werden zwar teilweise geprüft, aber offensichtlich nicht eingehalten.

Angesichts der Mängel im Gutachten erhebt die Stadt Bietigheim-Bissingen, auch in Anlehnung an die bisherigen Ergebnisse, wegen befürchteter negativer Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt schwere Bedenken gegen das Vorhaben. Da zu vermuten ist, dass bereits das bestehende Einkaufszentrum negative Auswirkungen auf die Einkaufslagen der Stadt Bietigheim-Bissingen hat, wird eine Erweiterung abgelehnt.

Mit freundlichen Grüßen



Jürgen Kessing