

## Arbeitsgruppe "Flächenmanagement" (=AG)

### Lokale Agenda 21 Bruchsal

#### Stellungnahme der AG zum Bebauungsplan "Heimenäcker-Erweiterung":

##### **Die AG hat folgende Stellungnahme erarbeitet:**

Die AG hat zwar keine grundsätzlichen Einwände gegen ein Fachmarktzentrum im geplanten Gewerbegebiet "Heimenäcker-Erweiterung", sie hält jedoch den vorgesehenen Anteil an "zentrenrelevanten", "nahversorgungsrelevanten" oder "in der Regel zentrenrelevanten" (im Folgenden kurz: "relevanten") Sortimenten für viel zu hoch. Er beträgt 5.900 qm von insgesamt 14.360 qm Verkaufsfläche, also 41%. Die "relevante" Sortimentsfläche von 5.900 qm entspricht dem 1½-fachen der Verkaufsfläche des Kaufhauses Schneider in Bruchsal. (Zu Details: Siehe Anhang.)

Die AG befürchtet deshalb, daß die im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung des Fachmarktzentrum zu erheblichen Beeinträchtigungen des innerstädtischen Einzelhandels führen wird: Geschäftsaufgaben und Geschäftsverlagerungen, und damit Verödung der Innenstadt und Nettoverlust von Arbeitsplätzen.

Der hohe Anteil an Verkaufsfläche für "relevante" Sortimente kommt hauptsächlich dadurch zustande, daß insgesamt sieben einzelne Fachmärkte zu 100 % "relevante" Sortimente als Hauptsortiment aufweisen. Nach Auffassung der AG widerspricht die Aufnahme dieser Fachmärkte mit "relevanten" Hauptsortimenten dem Einzelhandelserlaß des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg vom 21.2.2001, Az 6-2005.4/7.

In der "Raumordnerischen Beurteilung" des Fachmarktzentums durch das Regierungspräsidium Karlsruhe vom 30.8.2004 und vom 21.9.2004 wurde nach Meinung der AG der Einzelhandelserlaß nicht richtig auf das Fachmarktzentrum angewandt. Dieses läßt sich verdeutlichen am Beispiel der Sortimente Drogeriewaren und Spielwaren. Das vom Regierungspräsidium Karlsruhe verwendete ECON-Marktgutachten, welches die durch das Fachmarktzentrum zu erwartenden Umsatz-Verschiebungen prognostiziert, gibt für beide Sortimente in der Innenstadt 9 % Umsatzverlust an. Der Einzelhandelserlaß geht davon aus, daß bei Umsatzverlusten von zirka 10 % (d. h. etwa im Bereich zwischen 5 % und 14 %) Geschäftsaufgaben drohen. Daraus ergibt sich, daß Prognosewerte von 9 % - aber auch noch darunter – in dem Bereich liegen, der nicht mehr genehmigt werden darf.

1. Die AG fordert die Stadtverwaltung daher auf, den Einzelhandelserlaß konsequent auf das Fachmarktzentrum anzuwenden, indem die Fachmärkte mit "relevanten" Hauptsortimenten nicht zugelassen werden.
2. Die AG regt an, die zugelassenen Randsortimente von 10 % je nach Sortiment auf 5 % oder weniger zu senken.
3. Die AG fordert die Stadtverwaltung auf, wie auch schon auf Seite 13 der Raumordnerischen Beurteilung durch das Regierungspräsidium gefordert, "durch geeignete Maßnahmen im Bereich des Städtebaus, der Wirtschafts- und Einzelhandelsförderung mögliche durch das Fachmarktzentrum verursachte nachteilige städtebauliche Auswirkungen in der Innenstadt frühzeitig und nachhaltig entgegen zu wirken."
4. Die AG fordert, das Mediamarkt-Service-Center und den Bekleidungsfachmarkt Vogt in die Liste der zugelassenen Sortimente aufzunehmen und in die Abwägungen mit einzustellen, da diese als Teil des Fachmarktzentums im Vorgriff nach § 33 BauGB genehmigt wurden.
5. Ökologischer Ausgleich: Die AG begrüßt die Minderungsmaßnahmen der Teilversiegelung von Verkehrsflächen (Parkplätzen und Erschließungsstraße) und der Versickerung des auf den Dachflächen und den Parkplätzen anfallenden Regenwassers. Es fehlen allerdings jegliche Angaben zur Gestaltung der Versickerungsanlagen.

6. Die AG ist mit dem vorgesehenen ökologischen Ausgleich grundsätzlich einverstanden. Für die Festsetzungen hinsichtlich der Bepflanzung im Bereich des Fachmarktzentrum muß noch eine Pflanzliste zur Verfügung gestellt werden.
7. Ausgleichsmaßnahmen sind – entsprechend der mündlichen Versicherung des Stadtplanungsamtes – generell so lange aufrecht zu erhalten wie der Eingriff andauert. Für die ersten 20 – 30 Jahre nach Anlage der Ausgleichsflächen sind die Kosten für deren Anlage und Entwicklungspflege laut Satzung der Stadt Bruchsal durch Kostenerstattung von den Grundstückseigentümern abgedeckt. Danach wird die Stadt Bruchsal für die Kosten der erforderlichen Erhaltungspflege aufzukommen haben, und zwar solange, wie der Eingriff durch die Bebauung andauert und somit den Ausgleichsbedarf verursacht.
- Die AG fordert, daß die Stadt Bruchsal im Sinne einer nachhaltigen Finanzpolitik und im Sinne des Verursacherprinzips die Kosten der Erhaltungspflege den Grundstückseigentümern uneingeschränkt belastet. Die AG schlägt vor, zu diesem Zweck zeitgleich mit der Grundstückszuteilung eine geeignete Regelung der Kosten der Erhaltungspflege mit den Grundstückseigentümern vertraglich abzusichern.
8. Die Kapazität der Kreuzung L 618 / B 35 / L 556 muß wegen des zusätzlichen Verkehrs durch den Betrieb des Fachmarktzentrum vergrößert werden. Die AG regt an, die voraussichtlichen Folgekosten zu beziffern und die Kostenträger zu benennen. Insbesondere ist der Kostenanteil für die Stadt Bruchsal anzugeben. Die AG befürchtet, daß sich die Investition in die Vergrößerung der Kreuzung für die Stadt Bruchsal nicht rechnet.

### Anhang

Sortiment	Gesamtfläche	Anteil "relevanter" Fläche	
Gartencenter incl. Freifläche (alt: 4.000 qm) neu:	5.100 qm	10 %	= 510 qm
Küchen-Fachmarkt	3.000 qm	10 %	= 300 qm
Lebensmittel-Discounter	800 qm	100 %	= 800 qm
Drogerie-Fachmarkt	800 qm	100 %	= 800 qm
Spielwaren-Fachmarkt *	700 qm	100 %	= 700 qm
Tapeten/Bodenbelags-Fachmarkt	800 qm	10 %	= 80 qm
Betten-Fachmarkt	800 qm	100 %	= 800 qm
Fachmarkt für Tierbedarf/Tierfutter	600 qm	100 %	= 600 qm
Getränke-Fachmarkt	600 qm	100 %	= 600 qm
Zweirad-Fachmarkt	400 qm	10 %	= 40 qm
Autoteile-Fachmarkt	100 qm	10 %	= 10 qm
Bekleidungsfachmarkt Vogt **	623 qm	100 %	= 623 qm
Mediamarkt-Service-Center **	37 qm	100 %	= 37 qm
<b>zusammen:</b>	<b>14.360 qm</b>		<b>5.900 qm</b>

\* Erläuterung: Der Spielwarenfachmarkt wurde hier in die Tabelle eingerechnet, weil er zwar teilweise eine Verlagerung des bestehenden Fachmarktes ROFU darstellt, aber die Genehmigung am alten Standort unverändert erhalten bleibt.

\*\* Erläuterung: Der Bekleidungsfachmarkt Vogt und das Mediamarkt-Service-Center wurden als Teil des Fachmarktzentrum im Vorgriff nach § 33 BauGB genehmigt und deshalb hier in die Tabelle aufgenommen.