

IHK Ulm | Postfach 24 60 | 89014 Ulm

Stadt Ulm
Geschäftsstelle
Nachbarschaftsverband Ulm
Fachbereich Stadtentwicklung und Umwelt
Münchner Str. 2
89073 Ulm

17. Januar 2008

**Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Beim Brückle“,
Donaustetten, großflächiger Einzelhandel**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die IHK Ulm nimmt – auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen – zur Aufstellung des Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Beim Brückle“ wie folgt Stellung.

Für die geplante Aufstellung eines Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Beim Brückle“ gilt zu prüfen, ob dies Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung oder auf die Ziele der Raumplanung nach sich zieht. Die einschlägigen Prüfungskriterien, die bei der Prüfung herangezogen werden können, sind das Kongruenzgebot, das Beeinträchtigungsverbot und das Integrationsgebot des LEP 2002.

- Das Kongruenzgebot wird eingehalten, da es sich um ein Nahversorgungszentrum handelt und außerhalb des Haupteinzugsgebietes, lediglich der Ortsteil Unterweiler (1.307 Einwohner) sowie Teile Wiblingens betroffen sind. In Unterweiler stellt lediglich eine Bäckerei mit kleinem Lebensmittelanteil die Nahversorgung sicher.

Die gleichen Gründen sprechen auch für die

- Einhaltung des Beeinträchtigungsverbots.
- Das Integrationsgebot wird aufgrund der peripheren Lage nicht eingehalten. Entsprechende Flächen stehen aber in einer zentralen Lage von Göggingen oder Donaustetten nicht zur Verfügung.

Modellrechnung Abschöpfung aus dem Einzugsgebiet:

	Einwohner	GfK Kaufkraft für den EH 2007 in EURO je Einw.	Nahrungs- und Genussmittel (insg.), Euro je Einw.	GfK Kaufkraft für den EH 2007 in EURO	Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel (insg.), Euro
Gögglingen	2965	5.588,06 €	2.021,38 €	16.568.609,14 €	5.993.399,83 €
Donaustetten	1443	5.588,06 €	2.021,38 €	8.063.576,05 €	2.916.855,30 €
				24.632.185,19 €	8.910.255,13 €
	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz je m ²	voraussichtlicher Umsatz gesamt	Abschöpfung in %	Abschöpfung in %
Projekt	2000	4.000,00 €	8.000.000,00 €	32%	90%

In unserer Modellrechnung haben wir einen Quadratmeterumsatz von 4.000,00 €/per anno angenommen. Damit wurde ein unterer Wert gewählt um den handelstechnisch schwierigen Standort gerecht zu werden.

Selbst nach diesen Werten wird eine Abschöpfung der Einzelhandelskaufkraft von 31 % und der Kaufkraft für Lebensmittel von 90 % erreicht.

Nach unserer Einschätzung können diese hohen Abschöpfungswerte nicht erreicht werden. Aus benachbarten Gebieten kann nur ein geringer Umsatzanteil generiert werden.

Der geplante Non-Food-Anteil von 20 % ist zu hoch angesetzt. In der Rechtssprechung wird bei einem Anteil von über 15 % von einer höheren Fernwirkung ausgegangen. Ein Anteil von 20% macht den Standort für Discounter interessant, der dann aber eine größere Fernwirkung hat und einer eigenen Beurteilung bedarf.

Die IHK Ulm hält das Projekt für den Standort für zu groß dimensioniert. Wir empfehlen den Bebauungsplan auf 1.500 m² Verkaufsfläche und einen Non-Food-Anteil von 10 % zu ändern. Bei einer zu großen Dimensionierung sehen wir langfristig die Gefahr von Leerstand und einer nicht wünschenswerten Folgenutzung.

Mit freundlichen Grüßen

Josef Röhl