

An den Oberbürgermeister  
Herrn Dr. Wolfgang Schuster  
Interimsrathaus  
Heilbronner Straße 7  
70174 Stuttgart

15.09.2003

Offener Brief

**Galeria Ventuno**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

vorsorglich erhebe ich in meiner Funktion als Vorstand der Interessengemeinschaft Königstraße e.V. nochmals Einspruch gegen die Ansiedlung der Galeria Ventuno an der Wolframstraße. Bereits am 23.07.1998 hatte ich im Rahmen der Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplanentwurf im Teilgebiet A 1 und auch in Folge mehrfach öffentlich Einspruch gegen diese Planung eines Einkaufszentrums erhoben.

Gegen diese Ansiedlung eines Einkaufszentrums sprechen folgende Gründe:

Es besteht bereits eine Überkapazität an vorhandenen Verkaufsflächen in Stuttgart. Ohne die zusätzlich geplanten Neubauten mit 40.000 qm verfügt allein die Königstraße heute bereits über 135.000 qm reiner Verkaufsflächen. Exakte Zahlen über alle Gewerbeflächen liegen nicht vor, aber bisher erfolgte Erhebungen weisen bei einer Einwohnerzahl Stuttgarts mit 588.000 einen Bestand von mehr als 960.000 qm Ladenverkaufsflächen in Stuttgart aus. Damit liegt die Bedarfsdeckung im Vergleich der BRD bereits 40% über dem normalen Niveau.

Die wirtschaftliche Entwicklung des Einzelhandels in den letzten Jahren zeigt nicht nur erhebliche Umsatzverluste auf, wesentlich gravierender sind die Ertragsverluste. Diese Verluste führten und führen auch weiterhin zum Anstieg von Insolvenzen und deutlich spürbarem Abbau von Verkaufspersonal. Volkswirtschaftlich ist diese Entwicklung nicht mehr zu vertreten. Selbstverständlich sind davon auch alle Investitionen betroffen.

Angesichts dieser Situation ist das Engagement von Mediconsult besonders kritisch zu prüfen, aber auch jedes Zugeständnis der Stadtverwaltung bei planerischer Gestaltung in Bezug auf Bauhöhen und Baudichten. Jeder Investor könnte in den übertriebenen Bauhöhen der Landesbank am Bahnhof ein Präjudiz erkennen und nutzen wollen.

In jedem Fall führt die Ansiedlung eines Einkaufszentrums durch das in unmittelbarer Nähe der Verkaufsflächen liegende Parkplatzangebot mit ca. 4.000 Plätzen zu einer nicht hinnehmbaren Wettbewerbsverzerrung in der gesamten Innenstadt. Die Anlieger der Königstraße sind hier vorrangig betroffen.

Der ohnehin ansteigende PKW-Verkehr im Gebiet A 1 wird durch die Zulassung der geforderten 4.000 Stellflächen für PKW s zu einer klimatologisch sehr kritischen verkehrsbedingten Schadstoffbelastung der Stadtmitte führen. Man rechnet in dem Bereich der Wolframstraße und Heilbronner Straße mit einer Verkehrsbewegung von mehr als 80.000 Fahrzeugen pro Tag, wobei sicher die Nutzung der 4.000 Parkplätze noch weit unterschätzt ist.

Der vollständige, aber notwendige Ausbau der Wolframstraße kann erst nach Abriss der letzten überquerenden Bahngleisbrücken erfolgen. Da das Eisenbahn-Bundes-Amt ( EBA ) vermutlich erst im Frühjahr 2005 erneut über die Wirtschaftlichkeit des geplanten Durchgangsbahnhofes S 21 entscheiden wird, sollte jede Planung von Parkflächen im Teilgebiet A1 bis auf weiteres zurück gestellt werden.

Wenn die DB Services Management GmbH hier von einem „Solitär“ spricht, zeugt das von schlechtem Sprachgebrauch oder sachlicher Unkenntnis: die Königstraße würde nach Ansiedlung der Galeria Ventuno ein in der Kaufkraft erhebliches geschwächtes „totes“ Quartier, also kein Solitär. Ein Einkaufszentrum in der unmittelbaren Nähe einer modernen Bibliothek 21 kann sicher auch kein Solitär werden. Wenn Herr Kiekebusch weitere Verkaufsflächen für nötig erachtet, hat er keine Ahnung vom Einzelhandel.

Das Referat Städtebau hat in seiner Entscheidung vom 15.09.1998 – GRDRs 425 für das Kerngebiet in A 1 – MK1 die Bauflächen ohne Nutzungseinschränkung für großflächigen Einzelhandels-Schwerpunkt begrenzt bis auf 80.000 qm, vorbehaltlich der Auflage, dass diese Nutzung nur in Geschossen unterhalb von 272 m üNN erfolgen darf. Eine weitergehende Einschränkung von Einzelhandelsflächen stehe im Widerspruch zum städtischen Ziel, hier eine City-Erweiterung von überregionaler Bedeutung zu realisieren. Angeblich lässt diese Nutzungszulassung genügend Spielraum für marktbedingte Anpassungen. Da sich jedoch dieser Markt seit 1998 ganz erheblich verändert hat, ist hier eine Korrektur dringend angeraten. Die höhere Raumordnungsbehörde sieht diese Ausweisung von Nutzungen im MK 1 ohnehin nur als eine offene Planung ohne Konkretisierung, immer noch in Abhängigkeit einer aus meiner Sicht unwahrscheinlichen Realisierung von Stuttgart 21 mit einem Durchgangsbahnhof.

Bei der planerischen Abwägung über die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel muss sich der Plangeber hinreichende Gewissheit über die etwaigen negativen städtebaulichen Auswirkungen bei Realisierung der von ihm vorgesehenen Festsetzungen verschaffen; insoweit präzisiert und konkretisiert § 11 Abs. 3 BauNVO das Abwägungsprogramm des § 1 Abs. 6 BauGB. Dieses bedeutet nicht mehr und nicht weniger, als dass eine Klage im Normenkontrollverfahren hier für diese Planung großer Verkaufsflächen in Stuttgart zulässig ist.

Bei meinem Einspruch gegen die geplante Ansiedlung der Galeria Ventuno handelt es sich hier nur um einige wesentliche Aspekte, die gegen die Realisierung dieser Planung sprechen. Hinzu kommen noch weitere Momente wie zum Beispiel die hohe Bodenversiegelung zu 95%, die städtebaulichen Veränderungen im Talkessel mit seinen einmaligen Sichtbezügen, mein Interesse an dem unberührten Erhalt der für uns so wichtigen Kaltluftschneise und natürlich auch unserer wertvollen Mineralbäder.

Die Stadt Stuttgart darf nicht Schaden nehmen an aberwitzigen Planungen von zwei Stadtzentren, die weder zu verbinden noch in gleicher Qualität sind. Die jetzige Stadtmitte und damit natürlich auch die Königstraße, die sich als längste Fußgänger-Einkaufszone Europas bezeichnen darf, sollte nicht den Visionen einiger Politiker geopfert werden, die sich wohl ein Denkmal setzen lassen wollen, aber nie selber einkaufen oder verkaufen müssen.

Mit freundlichen Grüßen

Heinz Reinboth  
( Vorstand )

[www.koenigstr.de](http://www.koenigstr.de)

Verteiler: unbegrenzt an alle Interessenten und Entscheidungsträger