

2008-06-23

Stadt Dessau-Roßlau

Zerbster Straße 4
06844 Dessau-Roßlau
Tel.: 0340/2040



Niederschrift

über die Sitzung des Ausschusses für Bauwesen, Verkehr und Umwelt am
25.03.2008

Sitzungsbeginn: 16:30 Uhr
Sitzungsende: Uhr
Sitzungsort: Raum 228, Rathaus Dessau

Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Beschlussfähigkeit der Gremien sowie der form- und fristgerechten Ladung

Nach der Begrüßung durch **Herrn Pohl, Vorsitzender des Ausschusses für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Tourismus**, stellte er die form- und fristgerechte Ladung zur heutigen Sitzung sowie die Beschlussfähigkeit beider Gremien fest.

Bestätigung der Tagesordnung

Zur ausgereichten Tagesordnung wurden keine Ergänzungen oder Änderungswünsche vorgebracht, so dass sie bestätigt wurde.

Abstimmungsergebnis:

Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Tourismus	... : 0 : 0
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	7 : 0 : 0

Es fehlten:

Fraktion Die Linke.Dessau-Roßlau

Geier, Erhard	Unentschuldigt
Schönemann, Ralf	

Öffentliche Tagesordnungspunkte

1. **Öffentliche Beschlussfassungen**
 - 1.1. **Einzelhandelsgutachten der der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA mbH) Vorbehaltlich der Beschlussfassung in der OB-Dienstberatung am 17.03.2008. Die Ausreichung der Unterlagen er-**

folgt am 18.03.2008.
Vorlage: DR/BV/109/2008/I-80

Zur Einführung in die Thematik übergab **Herr Oberbürgermeister Koschig** das Wort an **Herrn Dr. Holl, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA)**, der eingangs auf das im Zusammenhang mit dem Einzelhandelsgutachten zu betrachtende städtebauliche Gutachten zum Zentrenkonzept, erarbeitet durch Herrn Dr. Wallraf, verwies.

Er stellte die Ziele kommunaler Einzelhandelsgutachten dar und beschrieb das Wettbewerbsumfeld des Einzelhandels der Stadt Dessau-Roßlau sowie dessen Marktgebiet in drei Zonen mit ca. 360.000 Einwohnern. Als entscheidende Rahmenbedingungen nannte er die rückläufige Bevölkerungsentwicklung und den Nachfrageschwund, die dazu raten, Zurückhaltung bei der weiteren Flächenentwicklung im Einzelhandel zu üben. Aufgrund der lageorientierten Angebotssituation im Stadtgebiet liegt ein hoher Anteil innerhalb der Peripherie – disperse Flächen – vor.

Als Szenario für die Entwicklung bis zum Jahr 2020 nannte Herr Dr. Holl als Trend eine weiterhin leicht rückläufige Einwohnerzahl, leicht steigende Kaufkraft sowie leicht fallende bzw. stagnierende Marktanteile des Dessau-Roßlauer Einzelhandels. Da der Einzelhandel einen erheblichen Einfluss auf die Stadtentwicklung besitze, sei als städtebauliche Zielsetzung zu formulieren, die vitalen Zentren - Innenstadt und Stadtteilzentren – zu stärken, die funktionierende Nahversorgung beizubehalten und den Einzelhandel in den peripheren Bereichen zu steuern. Dazu seien im Gutachten Empfehlungen gegeben, an welchem Standort welche Sortimente in welchem Maße zu steuern sind. Der vorliegenden Beschlussvorlage wurden als Instrumente ein Vorschlag für eine Dessau-Roßlauer Sortimentsliste und ein Konzept für eine Standortstruktur gegeben.

Das Einzelhandelsgutachten mit seiner Ausrichtung auf die nächsten 10 Jahre sei als strategische Richtungsvorgabe für die weitere Entwicklung sowie als Arbeitsgrundlage und Entscheidungshilfe für die Verwaltung zu verstehen. Der Beschlussfassung folgend, sei die Umsetzung in der Bauleitplanung zur Schaffung der baurechtlichen Grundlagen anzuschließen.

Für die Dessauer Innenstadt gab Herr Dr. Holl die Empfehlung, neben der Entwicklung des ehemaligen HORTEN-standorts mit einer Verkaufsfläche von ca. 10.000 m², die Grenzen der Einkaufsinnenstadt eng zu fassen. In den Stadtteilen sei die Bestandsentwicklung vorrangig, wobei das Einkaufszentrum Magdeburger Straße, der Bereich Schlachthof und die Neuordnung des Damasckecenters als Ausnahmen zu werten seien. Als dezentrale Entwicklungsmöglichkeiten nannte er die Ansiedlung eines Großmöblers im Bereich Mildensee und die Herausbildung des Gewerbegebiets Mitte zu einem Schwerpunktstandort für Baumärkte.

Nachdem **Herr Pohl, CDU-Fraktion**, auf das Spannungsfeld zwischen Wirtschaft und Städtebau mit den unterschiedlichen Kriterien in der Entscheidungsfindung hinwies, gab er die Diskussion frei.

Wichtig für die Öffentlichkeit, so **Frau Lohde, CDU-Fraktion**, sei die Darstellung der Anregungen und Reaktionen auf die erste Fassung des Einzelhandelsgutachten. Konkret in Bezug auf die Stellungnahme der IHK bat sie um die Darstellung, wie diese Informationen in die nun vorliegende Endfassung einfließen. Des Weiteren hinterfragte Frau Lohde eine Stellungnahme der ECE zum Gutachten. In der Unterlage sei das Baurecht als restriktive Maßnahme beschrieben, konstruktive Ansätze für den Handel selbst fehlen aber.

Ein Stellungnahme der ECE lag nicht vor, antwortete **Herr Dr. Holl**. Über das normale Beteiligungsverfahren und der Befragung der Mieter im Rathauscenter wurden die notwendigen Auskünfte eingeholt. Weitergehende Unterlagen lagen nicht vor. Nicht verwunderlich, meinte er, da es der Standort mit den vergleichsweise wenigsten Problemen sei.

In den zurückliegenden Abstimmungen innerhalb der Arbeitskreissitzungen wurde eine konstruktive Auseinandersetzung hinsichtlich der weiter zu entwickelnden Standorte geführt. Die Diskussion in Detailfragen beschäftigte sich beispielsweise mit der Straßenraumgestaltung in der Zerbster Straße.

Zur Stellungnahme der IHK, die die dargestellten Tendenzen kritisch beleuchtete, informierte er über ein anschließendes Telefonat mit dem Geschäftsstellenleiter der IHK, Herrn Piotrowsky. Ein stärkeres Stadtmarketing bezeichnete Herr Dr. Holl als nicht Ziel führend, da ein hochwertiges städtebauliches Umfeld als Grundvoraussetzung nicht vorhanden sei. Perspektivisch sind Gedanken nötig, wo diese Lagen zu entwickeln seien. Im Bereich der Zerbster Straße sei in Anbetracht der Maßnahmen in den Vorjahren kein weiterer Attraktivitätsgewinn möglich. Entwicklungsfähigkeit sehe er in der neuen Achse zwischen dem Rathauscenter und dem ehemaligen HORTEN-Standort. Dies sei die wichtigste Zukunftsaufgabe.

Nach Durchsicht der Unterlage bat **Herr Bähr, FDP-Fraktion**, um folgende redaktionelle Änderungen:

- auf der Seite 37, best case und worst case in der Zone I mit identischen Zahlen,
- der Seite 70, Bezeichnung von Karstadt als Ankermieter statt Eigentümer und
- auf der Seite 93, Altersklasse bis 45- statt 65-jährigen

Im Rahmen der Leerstandserhebung auf der Seite 42 wurde ein Wert ermittelt und in der Folge mit dieser Zahl auch weiter gerechnet, ohne die absehbaren Entwicklungen am ehemaligen HORTEN-Standort bzw. in der Magdeburger Straße in Betracht zu ziehen. Für ihn stelle sich die Frage, wie hoch der Leerstand sei, wenn diese beiden Standorte mit ca. 12.000 m² Einzelhandelsfläche in die Gesamtbetrachtung einbezogen werden.

Nachdem im Gutachten deutlich gemacht werde, dass es zu einer Achsenverschiebung von der Zerbster Straße zur Kavallerstraße kommen werde, sei zu klären, wie der Verkehr in der Kavaller- als auch in der Askanischen Straße zu reduzieren sei. Für die Zerbster Straße stelle sich die Frage, was zu tun sei, um dem mittelfristigen Tod dieses Bereichs entgegenzuwirken.

In Richtung der Verwaltung bat **Frau Lohde** die Fragen zur Zerbster Straße an dieser Stelle deutlich zu beantworten. Im Einzelhandelsgutachten werden vor allem die Bereiche des Einzelhandels berührt; weitere, für die Zerbster Straße wichtige Aspekte haben ihren Eingang in das Zentrenkonzept. Eine abschließende Beurteilung sei erst dann möglich.

Wie in den Diskussion festgestellt wurde, bewerkte **Herr Gröger, Bürgermeister und Beigeordneter für Bauwesen und Umwelt**, könne die Zerbster Straße mit der Entwicklung des Rathauscenters nicht Schritt halten. Als Anker für die zukünftige Entwicklung sei es nötig, einen Strukturwandel zu vollziehen. Wie Herr Dr. Holl am Anfang seiner Erläuterungen deutlich machte, können weder der Standort Lange Gasse noch der Kristallpalast zur Einzelhandelsentwicklung der Innenstadt beitragen. Mit der Konzentration des Einzelhandels in der Innenstadt sei die klärende Entscheidung zur weiteren Entwicklung getroffen.

Den Standort Magdeburger Straße beschrieb **Herr Dr. Holl** als Roßlauer Entwicklung, der für die Gesamtstadt als ungünstig zu bezeichnen sei. Bei der Zerbster Straße sei es die Frage von ergänzenden Angeboten der Gastronomie. Die Standorte Kristallpalast und Lange Gasse sollten dem Dienstleistungssektor vorbehalten bleiben, als zur weiteren Zersiedlung der Einzelhandelsflächen.

Als wichtigsten Aspekt bezeichnete **Herr Dr. Schmidt, Fraktion Bürgerliste / Die Grünen**, die qualitative Entwicklung des Einzelhandels und nicht der weitere Flächenzuwachs. In Anbetracht der Einwohnerentwicklung und der wachsenden Konkurrenz mit anderen regionalen Standorten sei mit einer Reduzierung der Kaufkraft zu rechnen. Für die Kavallerstraße warnte er vor einem völligen Umdenken, sondern favorisierte ein nüchternes Beobachten der Entwicklung. Auch stelle sich die Frage, wer diese Entwicklung vorantreiben soll. Die Stadt und die DWG seien aufgrund ihrer finanziellen Lage dazu nicht im Stande. Eher seien geplante Vorhaben, wie z. B. die Sanierung des Wohnblocks Kavallerstraße 63 – 69 kritisch zu hinterfragen.

Herr Dr. Neubert, FDP-Fraktion, stellte Herrn Dr. Holl die Frage, ob ihm die ergänzenden Beschlussvorschläge in der Vorlage der Verwaltung bekannt seien und die als Einzelfälle zu ent-

scheidenden Punkte 2. bis 6. neben dem Einzelhandelsgutachten als angemessen betrachtet werden.

Die weiteren Punkte unterstreichen das Regelungsinstrumentarium, antwortete **Herr Dr. Holl**. Priorität haben die Standort- und die Sortimentskonzeption als Handlungsgrundlage.

Wie die von Herrn Dr. Schmidt angesprochenen Qualitätssteigerungen umzusetzen seien, fragte **Frau Lohde**. Im Gutachten könne sie hierzu keine Ausführungen erkennen.

Die hoch frequentierten Bereiche seien mit der nötigen städtebaulichen Qualität zu belegen, so Herr **Dr. Holl**. Die Grundattraktivität sei nicht im nötigen Maße ausgeprägt. Vor der Steigerung der Qualität des Einzelhandels muss die Städtebauqualität realisiert werden.

Herr Friedewald, Amt für Stadtplanung und Denkmalpflege, erklärte, dass keine geeigneten Objekte vorhanden seien, um einen qualitativ hoch einzuschätzenden Standort verorten zu können. Die Entwicklung des ehemaligen HORTEN-Standorts wertete er als einen ersten Schritt. Zur Entwicklung neuer räumlicher Strukturen zwischen den beiden Ankern, sei das Zentrenkonzept ein erster Schritt, dem ein Masterplan für die Kavaliertstraße folgen müsse. Hier seien städtebauliche Vorarbeiten zu leisten.

Zur Qualität in den Sortimenten treffe das Gutachten Aussagen, so **Herr Bürgermeister Gröger**. Der Punkt 1 des Beschlussvorschlages sei im Vergleich zu den folgenden fünf Punkten unterschiedlich zu werten. Beispielsweise hinsichtlich der Festlegungen im Beschlussvorschlag Punkt 3 gebe es unterschiedliche Ansätze zum Gutachten. Wichtig sei es jetzt, die wegweisenden Entscheidungen zu treffen, um die standortbezogene Entwicklung voran zu bringen.

Den zeitlichen Druck als ungünstig bezeichnend, verwies **Herr Pohl** darauf, dass die Vorlage – wie abgestimmt – am 18.03.08 ausgereicht wurde und aufgrund der komplexen Unterlage nur schwerlich in der kurzen Zeit über die Osterfeiertage durchzuarbeiten war. Da er weiteren persönlichen Redebedarf habe, stelle sich für ihn die Frage, ob dieser detaillierte Beschluss notwendig sei. Dieser Meinung schloss sich **Frau Lütje, SPD-Fraktion**, an.

Mit der Bitte, die Unterschiede der Handlungsempfehlungen auf der Seite 137 des Gutachtens zu den Beschlussvorschlägen zu erläutern, verwies **Herr Dr. Schmidt** darauf, dass es notwendig sei, zügig das Zentrenkonzept zu erarbeiten, um Entscheidungen treffen und steuernd auf die Entwicklungen einwirken zu können.

Auch **Herr Bähr** hielt eine zusätzliche Bedenkzeit für die Entscheidung zur Vorlage nicht Ziel führend und bezeichnete die Beschlussvorschläge 1 und 3 als wichtige Eckpunkte. Man könne die Diskussion ebenso zur Stadtratssitzung am 23.04.08 weiter führen.

Da das Einzelhandelsgutachten Teil der Leitlinienentwicklung sei, schlug **Herr Sauermilch, Fraktion Die Linke.Dessau-Roßlau**, vor, die Beschlussvorschläge als vorläufige Arbeitsrichtung zu verwenden und nach Festlegung der Leitlinien als Gesamtes zu beschließen. Die grundsätzliche Festlegung – wie im Punkt 3 die Grenze der Verkaufsfläche auf 100 m² - sei in der Privatwirtschaft nicht umsetzbar, hier müsse man Ausnahmen zulassen.

Er könne den Äußerungen von Herrn Dr. Schmidt, wonach die Handlungsfähigkeit nur durch Beschlussfassung möglich sei, nicht folgen, so **Herr Dr. Neubert**. Es sei deutlich zu machen, warum die Verwaltung die Beschlüsse so vorschlägt und damit teilweise vom Gutachten abweicht.

Dass die grundsätzliche Bestätigung gebraucht werde, um aktuelle Investorenanfragen zu beantworten, bekräftigte **Herr Oberbürgermeister Koschig**. Er bat die Fachämter, die einzelnen Punkte inhaltlich zu erläutern.

Neben dem Einzelhandelsgutachten war es notwendig, so **Herr Friedewald**, entscheidende Aussagen darzustellen:

- Punkt 1 bezieht sich auf die Bestätigung des Einzelhandelsgutachtens als Grundlage für das Zentrenkonzept
- Punkt 2 beschreibt die Sortimentsliste mit klarer Abgrenzung für die Stadt Dessau-Roßlau
- Punkt 3 legt als Auftrag und Handlungsvollmacht für die Verwaltung klar fest, in welchen Grenzen zentrenrelevante Sortimente standortbezogen zugelassen werden können
- Punkt 4 liefert die Begründung für die Steuerung der Entwicklung von Solitärstandorten
- Punkt 5 liefert die Begründung für die Steuerung der Entwicklung von großflächigen Ansiedlungen
- Punkt 6 dient der Bestätigung für die Änderung von Bauleitplänen

Um redaktionelle Änderungen innerhalb der Beschlussvorschläge baten **Herr Dr. Neubert** und **Herr Bähr** in den folgenden Punkten:

- Punkt 1 ~~e~~ Einzelhandelsgutachten
- Punkt 2 ... bestätigt und für eine ... angewandt.~~st~~.
- Punkt 4 ... geschätzt, ... verbrauchernahmen... Netz überprüft positiv beurteilt wurden.
- Punkt 5 ... zentraenlrelevantem ...

Sie sei für diesen Beschluss, äußerte **Frau Lohde**, jedoch sei die Frage der Öffentlichkeitsarbeit kritisch zu hinterfragen. Der Rechenschaftspflicht gegenüber der Öffentlichkeit wurde nicht ausreichend entsprochen.

Nach langem Überlegen hinsichtlich der Besetzung des Arbeitskreises und der vielfältigen Einbeziehung der Akteure, entgegnete **Herr Bürgermeister Gröger**, wurde diese heutige Behandlung des Einzelhandelsgutachtens öffentlich bekannt gemacht. **Herr Friedewald** erinnerte an das Ablaufschema für die Erarbeitung von Einzelhandels- und Zentrenkonzept, wonach nach der Freigabe für das Zentrenkonzept eine breite öffentliche Beteiligung vorgesehen und auch für die Erlangung der Rechtssicherheit notwendig sei. Wie in der Bauleitplanung ein Lärmschutzgutachten, werde man das Einzelhandelsgutachten in der Offenlage des Zentrenkonzepts behandeln.

Herr Bähr befürwortete eine Beschlussfassung zum jetzigen Zeitpunkt. Eventuelle Änderungen könne man nach der Offenlage einarbeiten.

Nach den gegebenen Erläuterungen seien für ihn alle Punkte der Beschlussvorlage notwendig, um eine Rechtsicherheit bei der Entscheidungsfindung bei Ansiedlungsbegehren herzustellen, erklärte **Herr Hofmeister**, **Fraktion Pro Dessau-Roßlau / NEUES FORUM**, und stellte den **Antrag auf Abstimmung**.

Herr Pohl, **Vorsitzender des Ausschusses für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Tourismus** und **Frau Lohde**, **stellvertretende Vorsitzende des Ausschusses für Bauwesen, Verkehr und Umwelt** stellten die Beschlussvorlage mit den o. a. redaktionellen Änderungen zur Abstimmung.

Abstimmungsergebnis:

Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Tourismus	... : 0 : 0
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	6 : 0 : 1

2. Öffentliche Anfragen und Informationen

Aussagen zum aktuellen Stand der Einzelhandelsansiedlung in Wittenberg sowie zu den erwarteten erheblichen Kaufkraftverlusten für Dessau-Roßlau hinterfragte **Frau Lohde, CDU-Fraktion**.

Der Stadt liege zum derzeitigen Zeitpunkt keine Anfrage zur Stellungnahme zum Bauvorhaben vor, antwortete **Herr Oberbürgermeister Koschig**.

Den Fraktionen liege ein Schreiben der Hochschule Anhalt vor, das die Gestaltung der Bauhausstraße kritisiere. **Herr Dr. Schmidt, Fraktion Bürgerliste / Die Grünen**, bat deshalb um Aufnahme dieses Punktes auf die Tagesordnung des nächsten Bauausschusses am 08.04.08.

Der Absender dieses Schreibens, antwortete **Herr Gröger, Bürgermeister und Beigeordneter für Bauwesen und Umwelt**, war Teilnehmer am Wettbewerb zur Bauhausstraße. Nach Rücksprache mit Herrn Professor Orzessek wurde ihm empfohlen, auf dieses Schreiben nicht zu antworten. Am 20.03.08 wurde eine abschließende Beratung – unter Teilnahme der Hochschule Anhalt – mit klaren Aussagen zur Gestaltung der Straße geführt. Das Konzept wurde bestätigt und dient nun als Grundlage für die weitere Arbeit.

Nachdem keine weiteren Anfragen oder Informationen geäußert wurden, schloss **Herr Pohl, Vorsitzender des Ausschusses für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Tourismus** den öffentlichen Teil der heutigen Sitzung um 18:50 Uhr.

Dessau-Roßlau, 22.07.08

Ralf Schönemann

Vorsitzender Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt

Schriftführer