

Stadt Stadtallendorf

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau,
Umwelt und Landwirtschaft

35260 Stadtallendorf, 05.09.2006

Postfach 1420

Tel.: (0 64 28) 707-0

Fax.: (0 64 28) 707-400

Niederschrift

öffentliche Sitzung des Fachausschusses für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Landwirtschaft gemeinsam mit den Mitgliedern des Magistrats

Sitzungstermin:	Donnerstag, 24.08.2006
Sitzungsbeginn:	18:00 Uhr
Sitzungsende:	20:45 Uhr
Ort, Raum:	Sitzungssaal Stadtverordnetenversammlung, Bahnhofstraße 2 (Rathaus), 35260 Stadtallendorf,

Anwesend sind:

Herr Otmar Bonacker
Herr Jürgen Behler
Herr Dieter Erber
Herr Gerhard Jarosch (Vertreter für Manfred Thierau)
Herr Jörg Linker
Frau Annemarie Hühn
Herr Dr. Branco Marcovici (Vertreter für Winand Koch)
Herr Jochen Metz
Frau Ulrike Quirnbach
Frau Susanne Reitmeier (Vertreterin für Frank Drescher)
Herr Stefan Rhein
Herr Nils Runge
Herr Wolfgang Salzer
Herr Christian Somogyi

Fraktionsvorsitzende:

Herr Werner Hesse
Herr Klaus Ryborsch
Frau Rabea Schuchardt

Stadträtin/Stadtrat:

Herr Heinrich Reinhardt
Herr Robert Botthof
Herr Peter Mehlinger
Frau Ursula Rogg
Herr Karl-Heinz Digula
Herr Gerhard Kroll
Herr Hans-Dieter Langner
Herr Helmut Hahn

Von der Verwaltung:

Herr Manfred Vollmer

Schriftführer:

Nikolaus Petri

Stellv. STVVorsteher/in:

Frau Ilona Schaub

Ausländerbeirat:

Herr Mehmet Ceylan

Tagesordnung:

- 1 Eröffnung und Begrüßung
- 2 Innenstadtkonzept

Inhalt der Verhandlungen:

Zu 1 Eröffnung und Begrüßung

Der Vorsitzende des Fachausschusses, Herr Bonacker, eröffnet die Sitzung um 18.10 Uhr und begrüßt die Anwesenden. Er begrüßt besonders Herrn Stadtverordnetenvorsteher Lang, Herrn Bürgermeister Vollmer, Frau Dipl.-Volkswirtin Angelina Sobotta, Herrn Dipl.-Ing. Faulenbach, Herrn Dipl.-Volkswirt Dippel, sowie Herrn Dr. Schuchardt. Außerdem begrüßt er die anwesenden Vertreter der Presse, Herrn Ganswindt von der Oberhessischen Presse sowie Herrn Reeber von der Marburger Neuen Zeitung.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass alle anwesenden Stadtverordneten Rede-recht in der heutigen Sitzung haben.

Er stellt zudem fest, dass die Einladung form- und fristgerecht erfolgt ist. Einwände gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben.

Er weist weiter darauf hin, dass die Einberufung dieser außerordentlichen Fachausschusssitzung ebenso wie die Besichtigungsfahrt der REWE-Märkte in Laubach/Hungen auf Anregung der Ausschussmitglieder zustande gekommen ist, damit die ins Auge gefasste politische Entscheidung am 17.09.2006 von den Stadtverordneten abgefragt werden kann.

Auf Bitte von dem Vorsitzenden führt Frau Dipl.-Volkswirtin Sobotta in die Thematik mit Hinweis auf das im Jahr 2001 erstellte Einzelhandelsgutachten ein. Frau Sobotta hebt die in Stadtallendorf festgestellte unterdurchschnittliche Einzelhandelsausstattung hervor. Dies entspricht nicht der mittelzentralen Bedeutung von Stadtallendorf mit der Folge, dass die mangelhafte innerstädtische Versorgung und Ausstattung mit Einzelhandel mit einem Kaufkraftverlust von rd. 45 % einhergeht. Aus diesem Grund gilt es, diesen Kaufkraftverlust nach Stadtallendorf ganz bzw. teilweise wieder zurückzuholen. Frau Sobotta weist darauf hin, dass die Bebauung des Busbahnhofes mit geeigneten Handelsgeschäften diese Magnetwirkung bewirken kann. Die Voraussetzung dafür ist jedoch, dass der Busbahnhof nicht eigen-

ständig zu sehen ist, sondern gemeinsam mit Stadtmitte „verklammert“ werden muss. Dies kann nach Auffassung von Frau Sobotta mit folgenden Eckdaten geschehen:

Ansiedlung eines Verbrauchermarktes und Discounters auf dem Busbahnhof, Ansiedlung von möglicherweise C & A und einen Schuhfachmarkt in Stadtmitte als Haupteinkaufszentrum. Darüber hinaus wird die Ansiedlung eines Ärztehauses begrüßt, da hierdurch Frequenzwirkung hervorgerufen wird.

Frau Sobotta ergänzt, dass das Konzept von IPC untersucht und bewertet wurde. Ergebnis der Berechnungen ist, dass sich ein Großteil des mit der Umsetzung des Konzeptes erwarteten Umsatzes aus dem heute abfließenden Umsatz rekrutiert, wobei jedoch die Auswirkungen auf den Handel unterschiedlich zu sehen ist. Dennoch bleibt festzuhalten, dass der Verdrängungswettbewerb geringer ist als der mit dem Konzept hervorgerufene Zustrom an Umsatz.

Das vorliegende Planungskonzept entspricht nach Auffassung von Frau Sobotta den formulierten Vorgaben. Die Vorgaben einer Verklammerung von Busbahnhof und Stadtmitte sind berücksichtigt und somit positiv zu bewerten, wie auch das Ärztehaus, mit dem regionale Ausstrahlung produziert wird, von dem auch der Einzelhandel profitieren sollte.

Im Anschluss an die Ausführungen von Frau Sobotta weist der Vertreter des RP Gießen, Herr Faulenbach, auf die Feststellungen des Regionalplanes hin. Darin wird die Bedeutung von Stadtallendorf als Mittelzentrum hervorgehoben. Dieser Bedeutung jedoch wird Stadtallendorf nicht gerecht. Er machte deutlich, dass beispielsweise die Nachbarstadt Kirchhain Stadtallendorf in dieser Hinsicht weit voraus ist.

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse, wie sie im Regionalplan festgehalten sind, wird sich die demographische Entwicklung in Stadtallendorf im Gegensatz zu umliegenden Gemeinden positiv darstellen.

Im Hinblick auf die vom RP geforderte Berücksichtigung aller Gemeinden weist Herr Faulenbach auf das sogenannte Beeinträchtigungsverbot hin. Insoweit habe Nachbarkommunen durchaus Klagerecht, wenn Planungsvorgaben die Entwicklung einer Kommune zugunsten einer anderen Kommune beeinträchtigen.

Deshalb ist es nach Meinung von Herrn Faulenbach für Stadtallendorf mit dem vorliegenden Innenstadtkonzept eine einmalige Chance, wieder die verloren gegangene Nachfrage nach Stadtallendorf zurückzuholen, um damit auch die Bedeutung von Stadtallendorf wieder zu verstärken.

Als Vertreter des Einzelhandels wird von Herrn Dippel das Konzept grundsätzlich begrüßt. Er kritisiert die augenblicklich noch nicht vorhandenen (bzw. benannten) Vertragspartner. Die Ansiedlung eines C & A-Geschäftes in Stadtallendorf-Mitte sieht er als äußerst positiv und wäre ein sicherlich außerordentlicher Magnet. Ein dritter Anbieter im Lebensmittelbereich dagegen ist zumindest bedenklich.

Zur Planung eines Ärztehauses äußert sich Dr. Schuchardt. Er hebt hervor, dass das Ärztehaus im Gesamtkonzept lediglich ein Mosaikstein darstellt.

Seitens der Stadtallendorfer Ärzte gibt es keine einhellige Meinung zum Ärztehaus. Dr. Schuchardt macht deutlich, dass mit der Errichtung eines Ärztehauses zunächst kein neuer Arzt zugelassen wird, sondern lediglich mit einer Verlagerung zu rechnen ist. Mit einem Ärztehaus kommen keine zusätzlichen Ärzte nach Stadtallendorf. Nicht ausgeschlossen ist jedoch, dass ein neuer Arzt, beispielsweise aus der Nachbarstadt Kirchhain oder anderen Städten nach Stadtallendorf kommt. Damit gäbe es lediglich eine Umverteilung, jedoch keine neue Zulassung von Ärzten.

Abzuwarten ist jedoch das zum 01.01.2007 vorgesehene Vertragsarztniederlassungsgesetz, welches möglicherweise neue Niederlassungsmöglichkeiten eröffnet. Die Vorteile eines Ärztehauses liegen in den Synergieeffekten. Personalkosten bzw. Gerätekosten können eingespart werden. Positiv ist auch zu sehen, dass hierdurch Kollegen gehalten werden können.

Hausärzte haben nach Auffassung von Dr. Schuchardt nicht unbedingt Magnetfunktion, jedoch stellen Fachärzte Magnete dar, weil aus umliegenden Ortschaften Patienten nach Stadtallendorf kommen.

Nach dieser Einführung eröffnet der Ausschussvorsitzende die Fragerunde.

Zu 2 Innenstadtkonzept

Frage Frau StV Reitmeier:

Zu dem Redebeitrag von Frau Sobotta merkt Frau Reitmeier zunächst an, dass sie durch die Tunnelverbindung Stadtmitte/Busbahnhof eine isolierte Insellage des Busbahnhofes befürchtet.

Zur grundsätzlichen Entscheidung zum vorliegenden Konzept beanstandet sie, dass kein Alternativvorschlag vorliegt. Zudem bemängelt Frau Reitmeier, dass bisher keine Vorverträge vorgelegt sind.

An Herrn Faulenbach stellt sie die Frage, ob er ähnliche Konzepte kennt, die in Abhängigkeit von Investoren umgesetzt wurden.

Weiterhin stellt sie die Frage, mit welchen Maßnahmen Kaufkraft gebunden werden kann.

Frau Reitmeier weist darauf hin, dass ihrer Meinung nach eine Insellösung am Busbahnhof nicht zu begrüßen ist.

Der Versuch, beide Seiten vom Busbahnhof wie auch Stadtmitte zu verknüpfen, wird deshalb für richtig angesehen.

Der Vertreter der Einzelhändler sieht die Ansiedlung des Ärztehauses ebenfalls grundsätzlich positiv. Nach seiner Meinung hat Stadtallendorf eine einmalige Chance, das bisher Versäumte nachzuholen. Rahmenbedingung hierzu ist jedoch, Magnete auf beiden Seiten gleichzeitig zu entwickeln.

Von Bedeutung ist die Beobachtung der Einkaufsgewohnheiten. So werden Lebensmittel sehr oft auf dem Weg zur und von der Arbeit nachgefragt. Diese grundsätzlichen Überlegungen zu Einkaufsgewohnheiten - gerade im Händlerbereich - hat beispielsweise in der Nachbarstadt Kirchhain negative Folgen gehabt, wo sich die Nachfrage aus der Stadtmitte heraus an den Ortsrand verlagert hat.

In Stadtallendorf besteht die einmalige Chance, mit dem vorliegenden Konzept die noch vorhandene Innenstadt zu festigen.

Diese Aussage wird von Herrn Faulenbach unterstützt. Nach seiner Auffassung ist das vorliegende Konzept für Stadtallendorf einmalig, da nicht nur der Busbahnhof, sondern darüber hinaus auch die Stadtmitte einbezogen ist. Im Zentrum werden Freiflächen umfunktioniert mit der Folge zusätzlicher Nachfrage. Stadtallendorf braucht zusätzliche Frequenzbringer. Dennoch gibt es keine Garantie einer positiven Attraktivitätssteigerung. Herr Faulenbach hebt die Bedeutung der Zentralität hervor.

Frau Sobotta ergänzt, dass die vorhandene Flächen ausreichen, um die Innenstadt an den Busbahnhof anzubinden.

Das vorliegende Konzept bedeutet einen Neustart, was jedoch auch mit einer Umverteilung der Nachfrage und damit der Angebotspalette verbunden sein kann. Sie weist darauf hin, dass im Rahmen des erstellten Gutachtens eine große Bebauung im Bereich der Straße des 17. Juni durchaus auch favorisiert worden ist. Für Kunden ist die Attraktivität des Angebotes entscheidend und nicht in erster Linie das Parkplatzangebot.

In Stadtallendorf stehen ausreichend Parkplätze zur Verfügung. Aus diesem Grund ist in Stadtallendorf auch der Einzelhandel gefordert, der die Attraktivität des Angebotes zu verbessern hat.

Dr. Schuchardt weist darauf hin, dass zwar in der Innenstadt Ärztehäuser zur Verfügung stehen, dennoch mit dem Bau eines neuen Ärztehauses Alternativen geschaffen werden, die durchaus auch Magnetwirkung haben können.

Auf den Einwand von Herrn Stadtverordneten Somogyi, dass es versäumt wurde, weitere Konzeptionen vorzulegen, gibt Frau Sobotta zu bedenken, dass die Vorgaben mit dem vorliegenden Konzept durchaus erfüllt werden. Der Vorteil des vorliegenden Konzeptes liegt in der Mischung des Angebotes und in der gleichzeitigen Angebotsbündelung mit der Möglichkeit, beide Teilbereiche wie Busbahnhof und auch Stadtmitte fußläufig gut zu erreichen.

Herr Dippel ergänzt, dass der Wettbewerb grundsätzlich Leistungen anhebt. Die Situation im Bereich Stadtallendorf-Mitte stellt sich jedoch so dar, dass es zwei gute Anbieter in dem mittleren Bereich gibt. Damit ist nicht auszuschließen, dass mit der Ansiedlung eines weiteren Vollsortimentes eine Wettbewerbsverdrängung einhergeht. Nur wenn hohe Qualität angeboten wird, ist es möglich, dass alle Anbieter über die Verringerung des prozentualen Kaufkraftverlustes bestehen bleiben.

Wichtig ist jedoch nach Auffassung von Herrn Dippel, vor einer Entscheidung zu wissen, wer zukünftiger Anbieter ist. Investoren können nach seiner Auffassung im Vorfeld rd. 80 % der Fläche durchaus fest mit einem entsprechenden Mieter belegen.

Frau StV Reitmeier gibt zu bedenken, dass in dem GMA-Gutachten von 2001 lediglich von einer Lebensmittelverkaufsfläche in Größe von ca. 1.000 qm ausgegangen ist. Mit dem vorliegenden Konzept liegt diese Verkaufsfläche ca. doppelt so hoch. Dies wäre nach Auffassung von Frau Reitmeier sicherlich ein Grund, eine nochmalige Untersuchung durchzuführen, um mögliche Konsequenzen aufzuzeigen.

Auf ihre Frage, ob sich ein Discounter und ein Lebensmittelmarkt auch ohne Ärztehaus und ohne kleinere Shops im Bereich des Busbahnhofes verwirklichen ließen, wenn gleichzeitig das Ärztehaus und die kleineren Shops in die Innenstadt verlagert würden, antwortet Frau Sobotta, dass diese kleineren Einheiten bewusst im Bereich des Busbahnhofes platziert sind.

StV Somogyi sieht in diesem Konzept Chancen, aber auch Risiken. Er beanstandet, dass nach vier Jahren Planungszeit bisher seitens des Investors keine konkreten Vertragspartner genannt werden.

Hierzu gibt Herr Dippel zu bedenken, dass Betreiberzusagen für eine Finanzierung wichtig sind und dass vorliegende IPC-Konzept sehr ausgereift ist, was selten in einem solchen Planungsstadium der Fall ist.

Auf die Frage von StV Hille, welche Konsequenzen eine kleine Lösung für die weitere Entwicklung haben könnte, antwortet Frau Sobotta, dass hierzu ihre Prognose kritisch aussehen würde, auch mit Blick auf die Nachbarstädte. Es ist dringend erforderlich, neue Impulse zu setzen. Insoweit warnt sie vor einer Entwicklung, wie sie bisher verlaufen ist und einer Verschleppung der Entscheidung.

Auf die Frage von Herrn Metz an Herrn Faulenbach, wie die Reaktionen im Einzelhandel sein könnten, wenn das vorliegende Konzept umgesetzt wird, antwortet dieser, dass bisherige Erfahrungen gezeigt haben, dass bei peripheren Ansiedlungen mit einem Arbeitsplatz zusätzlich drei Arbeitsplätze in der Innenstadt verloren gehen. Bei der vorliegenden Konzeption ist davon auszugehen, dass keine zusätzlichen Arbeitsplätze geschaffen werden, da es zu Umverteilungen kommen kann. Sollte es jedoch zu Nachfragesteigerungen kommen, sind durchaus auch zusätzliche Arbeitsplätze denkbar, die jedoch wahrscheinlich aufgrund von Verlagerungen auf Kosten von anderen Arbeitsplätzen gehen werden.

Auf die Frage von Frau Quirnbach zur Verbindung Patient = Konsument weist Dr. Schuchardt auf die bereits vorhandenen Ärztehäuser in Stadtallendorf hin. Synergieeffekte sind durchaus möglich.

Frau Sobotta ergänzt, dass Ärztehäuser durchaus Nachfragewirkung nach „außen“ haben. Darin liegt ein großer Vorteil, wenn ein Ärztehaus in der Stadtmitte errichtet wird.

Herr StV Marcovici ergänzt, dass nach seiner Meinung ein Ärztehaus eine breite Versorgung gewährleistet. Ärzte haben Frequenzwirkung und somit ist ein Ärztehaus sehr wohl ein Frequenzbringer.

Auf den Einwand von Frau StV Reitmeier, dass nach ihrer Meinung nicht ausreichend geprüft wurde, inwieweit die Errichtung eines Ärztehauses in Stadtmitte besser sei, entgegnet StV Marcovici, dass die Frage der Innenstadtentwicklung nicht am Standort eines Ärztehauses festgemacht werden sollte.

StV Somogyi gibt zu bedenken, dass durch das vorliegende Konzept zur Zeit auf dem Busbahnhof vorhandene ebenerdig liegende Parkplätze vernichtet werden und dafür Parkdach geschaffen werden und stellt die Frage möglicher Auswirkungen dieser Entwicklung.

Herr Dippel weist auf die positive Parkplatzsituation in Stadtallendorf hin. Im Vergleich zu anderen Städten stehen ausreichend Parkplätze zur Verfügung, obwohl es hiervon nie ausreichend gibt, von denen aus der Handel auf kürzestem Weg erreichbar ist.

Herr StV Salzer übt Kritik am Fehlen eines Verkehrskonzeptes, über das auch Besucherströme und Verkaufsströme geleitet werden. Frau Sobotta entgegnet, dass derzeit das IPC-Konzept zur Diskussion steht, die Bebauung des Busbahnhofes unterstützt wird, aber nur dann, wenn die Doppellösung mit der Tunnelverbindung und Bebauung der Straße des 17. Juni realisiert wird.

Auf eine Frage von StV Linker zur Bebauung des Postgeländes kann nicht näher erläutert werden, da entsprechende Untersuchungen bisher nicht konkretisiert sind.

Baustellenmanagement, die Durchführung von verschiedenen Veranstaltungen ist die Antwort auf die Frage von Frau StV Quirnbach, was der Einzelhandel tun kann, um während der Bauphase Umsatzverluste zu minimieren.

Herr Dippel ergänzt, dass es durchaus auch zu personellen Konsequenzen über die Anpassung der Personalkapazität an die Umsätze kommen kann.

Frau StV Reitmeier fordert Konzepte mit anderen Investoren, um Alternativen im Entscheidungsprozess zu haben. Sie weist darauf hin, dass die Frequenz sich in der Innenstadt erhöhen muss.

Herr StV Ryborsch äußerte Bedenken auf die zukünftige Entwicklung, wenn weiterhin keine Entscheidungen gefällt werden, die einer solchen entgegenstehen.

Der Einzelhandel wird sich weiter negativ entwickeln, so Frau Sobotta. Herr Dippel ergänzt, dass Maßnahmen sowohl auf der Seite des Busbahnhofes wie auch in der Innenstadt gleichzeitig begonnen werden müssen.

Zum Angebotssortiment von C & A will Herr StV Runge wissen, ob es hierzu im Vergleich zu anderen Städten Unterschiede gibt. Herr Dippel weiß, dass es keine unterschiedlichen Geschäftsstrategien gibt, C & A wird sich aber sicherlich mit ihrem Angebot der hier in Stadtallendorf gegebenen Nachfrage einstellen.

Auf die Frage von Herrn StV Hille zur Untersuchung der demographischen Entwicklung im Regionalplan antwortet Herr Faulenfach, dass die Entwicklung der Bevölkerung im Plan sicherlich nur eine Prognose darstellt. Inwieweit zukünftig Zuwanderungsgewinne zu verzeichnen sind, kann verständlicher Weise nicht vorausgesagt werden.

Nachdem keine weiteren Fragen gestellt werden, bedankt sich der Vorsitzende, Herr Otmar Bonacker, bei allen Anwesenden für die angenehme Mitwirkung bei dieser Veranstaltung.

Der Vorsitzende

B o n a c k e r

Der Schriftführer

P e t r i