

Stadt Stadtallendorf

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau,
Umwelt und Landwirtschaft
- Der Vorsitzende -

35260 Stadtallendorf, 16.12.2011
Postfach 1420
Tel.: (0 64 28) 707-308
Fax.: (0 64 28) 707-400

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Fachausschusses für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Landwirtschaft und des Magistrats

Sitzungstermin:	Donnerstag, 08.12.2011
Sitzungsbeginn:	19:35 Uhr
Sitzungsende:	21:21 Uhr
Ort, Raum:	Besprechungsraum 1, Zimmer-Nr. 2.29, Bahnhofstraße 2 (Rathaus), 35260 Stadtallendorf,

Anwesend sind:

Herr Jochen Metz

Herr Frank Drescher

Herr Dieter Erber

(Vertreter für Herrn Stv. Ryborsch)

Herr Stephan Klenner

Herr Winand Koch

Frau Carla Mönninger-Botthof

(Vertreterin für Herrn Stv. Werner Hesse)

Frau Handan Özgüven

Frau Ulrike Quirnbach

Herr Stefan Rhein

Frau Hannelore Schneider

Herr Manfred Thierau

Herr Bernd Waldheim

(Vertreter für Herrn Stv. Runge)

Herr Bernd Zink

Stadtverordnetenvorsteher:

Herr Hans-Georg Lang

Stellv. STVVorsteher/in:

Frau Iona Schaub

Herr Frank Hille

Herr Wolfgang Salzer

Stadträtin/Stadtrat:

Herr Helmut Hahn

Fraktionsvorsitzender:

Herr Michael Feldpausch

Vom Magistrat:

Herr Robert Botthof

Herr Karl-Heinz Digula

Herr Bernt Klapper

Herr Manfred Vollmer

Entschuldigt fehlen:

Herr Ludwig Bachhuber
Herr Otmar Bonacker
Herr Werner Hesse
Herr Heinrich Reinhardt
Frau Ursula Rogg
Herr Nils Runge
Herr Klaus Ryborsch

Schriftführer:

Herr Peter Schunk

Von der Verwaltung:

Herr Klaus Hütten
Herr Klaus-Peter Riedl

Gäste:

Herr Peter Urban Berger
Frau Corinna Küpper

Tagesordnung:

- 1 Eröffnung und Begrüßung
- 2 Beratung von eingegangenen Anträgen
- 2.1 Rasengräber; Antrag gem. § 14 GO der CDU-Fraktion vom 28.11.2011
(eingegangen am 29.11.2011)
Vorlage: CDU/2011/0006
Kenntnisnahme:
- 3 Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Stadtallendorf; Bericht durch das Sachverständigenbüro Peter U. Berger, Much
Vorlage: FB4/2011/0110
Beschluss:
- 4 Haushaltssatzung 2012 und Investitionsprogramm 2011 bis 2015
Vorlage: FB1/2011/0093
- 5 Mitteilungen
- 6 Verschiedenes

Inhalt der Verhandlungen:

Zu 1 Eröffnung und Begrüßung

Für den erkrankten Ausschussvorsitzenden Nils Runge übernimmt der stellvertretende Ausschussvorsitzende Jochen Metz die Leitung. Er eröffnet die Sitzung und begrüßt die Teilnehmer. Besonders begrüßt er Frau Küpper und Herrn Berger als Sachverständige. Die Einladung ist form- und fristgerecht ergangen. Einwände gegen die Tagesordnung ergeben sich nicht.

Zu 2 Beratung von eingegangenen Anträgen

Zu 2.1 Rasengräber; Antrag gem. § 14 GO der CDU-Fraktion vom 28.11.2011 (eingegangen am 29.11.2011) Vorlage: CDU/2011/0006

Er ergeben sich keine Wortmeldungen.

Antragstext:

Der Magistrat wird beauftragt, die bestehende Friedhofssatzung und die derzeit gültige Gebührenordnung zur Friedhofssatzung um folgende Punkte zu überarbeiten:

- 1.) Die Friedhofssatzung wird um das Angebot von Rasengräbern erweitert.
- 2.) Die Gebührenordnung ist zu ergänzen.

Kenntnisnahme:

Zu 3 Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Stadtallendorf; Bericht durch das Sachverständigenbüro Peter U. Berger, Much Vorlage: FB4/2011/0110

Frau Küpper und Herr Berger von der Arbeitsgemeinschaft P. Berger/BBE aus Much/Köln präsentieren die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Stadtallendorf. Der Vortrag ist als Anlage beigefügt.

Zur Erläuterung der folgenden Diskussion werden die Standorte für die weitere Ansiedlung von Handel und Dienstleistung im Bereich der Stadtmitte wie folgt nummeriert (analog der Nummerierung im Vortrag).

1. Jetziger Standort Gemeinschaftszentrum/Hallenbad
2. Jetziger Großparkplatz
3. Gelände Post
4. Bestehendes Gebäude und Gelände des ehemaligen Herkules Baumarktes

Herr Stadtverordneter Koch fragt nach, ob die Kombinationsmöglichkeit verschiedener Varianten überprüft wurde. Insbesondere könnten die Varianten 2 und 4 zusammengefasst werden. Herr Berger antwortet, dass dies nicht explizit geprüft wurde, aber auch grundstücksmäßig schwierig umzusetzen sei. Es sei außerdem nicht sinnvoll, mehrere Standorte als Kundenmagnete auszubilden, man solle sich lieber auf einen Standort konzentrieren. Wenn man bereit ist, den Großparkplatz zu opfern, dann müsse Ersatz gefunden werden (z. B. auf dem Gelände Nr. 4).

Herr Stadtverordneter Hille bezweifelt die vorhandene Nachfrage im Handel. Herr Berger hält eine Ansiedlung von Handelsbetrieben nur dann für möglich, wenn ein attraktives Grundstück geboten würde. Im Übrigen erläutert er auf entsprechende Frage von Frau Stadtverordneten Özgüven, dass die Nummerierung der möglichen Standorte auch die Präferenzen wiedergebe, und zwar lediglich aus Handelssicht. Nicht beachtet seien hierbei politische, haushaltspolitische, sportpolitische und Grundstücksfragen. Ohne die unmittelbare Verfügbarkeit des Grundstückes durch

die Stadt werde in der Tat eine Verfügbarkeit problematischer, sofern sich das Gebäude in fremdem Eigentum befinde. Eine mögliche Variante wäre hier das Angebot eines Flächentausches. Die Frage hierzu stellte Frau Stadtverordnete Quirnbach.

Herr Stadtverordneter Thierau ist der Ansicht, dass im Vortrag zu wenig auf den Standort Gemeinschaftszentrum/Hallenbad eingegangen worden sei. Er hält diesen Standort jedoch für den Wichtigsten. Herr Berger antwortet, dass dies tatsächlich der beste Platz zum Ansiedeln von Handel sei, allerdings sei es finanziell schwierig umzusetzen. Eine mögliche Variante sei für ihn ein Gebäude, in dem im unteren Teil Fachmärkte angesiedelt werden und auf den oberen Stockwerken Dienstleistungen. Im hinteren Bereich könnte analog zur Ansiedlung in anderen Städten ein Frequenzbringer untergebracht werden. Herr Stadtverordneter Hille hält das Hallenbad für sportpolitisch unbestritten wichtig. Aus Handelssicht hat es für ihn aber kaum Auswirkungen, da nur wenige der Schwimmer anschließend oder vorher einkaufen gingen.

Frau Stadtverordnete Quirnbach fragt, inwiefern das neue Einkaufszentrum in Schwalmstadt Kaufkraftabzug für Stadtallendorf bedeute. Frau Küpper vom Sachverständigenbüro erläutert, dass Schwalmstadt eine andere Einkaufsatmosphäre als Stadtallendorf biete. Der Kaufkraftabzug sei zwar gering, doch solle man sich nicht weiter in die Defensive drängen lassen und dadurch gegenüber anderen Städten ins Hintertreffen geraten.

Auf eine entsprechende Frage von Herrn Stadtverordnetenvorsteher Lang antwortet Herr Berger, dass auf dem Gelände Nr. 1 nach seiner Ansicht ein SB Lebensmittelmarkt, Fachmärkte (Textil im mittleren Preissegment) sowie Unterhaltungselektronik angeboten werden könnte.

Herr Bürgermeister Vollmer ist der Auffassung, dass die Entwicklungen der letzten Jahre nicht berücksichtigt worden seien. Es sind in den letzten Jahren Geschäfte abgezogen worden. Bei einer Nutzung des Geländes 1 müssten die vorhandenen Einrichtungen verlagert werden. Die weitere Ansiedlung eines Lebensmittelgeschäftes hält er für schwierig. Ebenso hält er die Nachfrage für hochwertige Artikel für gering. Die Zusammenfassung der Bereiche 2 und 4 hält er dagegen für durchaus überlegenswert.

Herr Berger erläutert weiter, dass es durchaus von Investoren Interesse am Standort Stadtallendorf gibt, wenn es einen interessanten Platz gebe. Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Stadtverordneten Erber antwortet er, dass Aussagen über die künftige Kaufkraftentwicklung nicht getroffen werden könnten. Der vorliegende Bericht sei nur eine Strukturplanung, die noch vor der Bauleitplanung der Gemeinde komme. Über die Kaufkraft sei darin keine Aussage enthalten. Herr Koch bedankt sich für den Blickwinkel des Berichtes aus reiner Handelsrichtung. Für ihn ist damit ausgesagt, dass der Standort 1 die oberste Priorität habe. Er ergänzt, dass Neuansiedlungen von Geschäften eher Zufälle und nicht Produkt von Verhandlungen seien. Herr Stadtverordneter Somogyi hält es für wichtig, dass Stadtallendorf seine Aufgaben als Mittelzentrum erfülle und die vorhandenen Arbeitsplätze sichert bzw. erweitert. Daher sollten die weiteren Gespräche über die Standortentwicklung in Ruhe stattfinden. Herr Stadtrat Klapper regt an, möglicherweise auch mit Teilflächen aus dem Bereich 1 zu arbeiten. Herr Berger erläutert, dass die zur Verfügung zu stellenden Flächen einigmaßen rechteckig und arrondiert sein müssten. Feinheiten könnten später

geklärt werden.

Kenntnisnahme:

Im Jahre 2004 wurde von der Stadtverordnetenversammlung das *Innenstadtkonzept* verabschiedet. Seither sind im Rahmen dieses Konzepts zahlreiche Maßnahmen zur gestalterischen Aufwertung der Innenstadt durch die Stadt durchgeführt worden. Weiterhin wurden die geplanten Handelsansiedlungen abgeschlossen. Dennoch haben im Innenstadtbereich Entwicklungsprozesse stattgefunden, die negativen Einfluss auf den Handelsbesatz und die Nahversorgungsfunktion im Kernstadtbereich hatten.

In der Vergangenheit ist das Thema der Innenstadtentwicklung im sog. *Forum Innenstadt* im Zusammenhang mit der Aufstellung des Innenstadtkonzepts diskutiert worden. Dieser Diskussionsprozess wurde durch die Einladung zu einem gemeinsamen Gespräch (Runder Tisch) zum Thema „Innenstadtentwicklung“ im August 2011 wieder aufgenommen. Hierzu waren die Fraktionsvorsitzenden der in Stadtallendorf vertretenen Parteien, der Stadtverordnetenvorsteher sowie Vertreter der Werbegemeinschaft „Stadtallendorf aktiv“ eingeladen. Weiterhin nahm an dieser Sitzung Herr Peter U. Berger teil, der in der Vergangenheit als Sachverständiger der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA), Köln, das Einzelhandelsgutachten der Stadt Stadtallendorf (2001) sowie eine Reihe von Gutachten zum Thema erarbeitet hat.

Im Rahmen dieser Gesprächsrunde wurde u. a. vereinbart, dass eine Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Stadtallendorf erarbeitet werden sollte, da sich seit der Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes im Jahre 2001 und der Verabschiedung des Innenstadtkonzeptes im Jahre 2004 umfangreiche Veränderungen in der markt- und absatzwirtschaftlichen Situation eingetreten sind. Diese sollten einer detaillierten Evaluierung unterzogen werden.

Der Magistrat beauftragte Herrn Peter U. Berger als Sachverständiger für Handel im Städtebau mit den Leistungen zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Stadtallendorf. Das Arbeitsprogramm des Gutachtens sieht u.a. die Evaluierung der Entwicklungsprozesse seit der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahre 2001 vor. Die umfangreichen Veränderungen in der Einzelhandels- und Standortsituation sollen dabei einer umfassenden Analyse und Bewertung unterzogen werden. Analog zur Vorgängeruntersuchung aus dem Jahre 2001 sollen deshalb aktuelle Daten des Angebots, der Nachfrage und der Kaufkraftbindung aufbereitet und untersucht werden. In einem zweiten Schritt soll im Rahmen einer Auswirkungsanalyse die Ergänzung des Handelsstandorts Stadtallendorfs untersucht werden.

Zwischenzeitlich wurde durch das Sachverständigenbüro Peter Berger die Bestandsanalyse für die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erarbeitet. Dabei wurden u.a. die Angebotsstrukturen in der Stadt, die regionale Wettbewerbssituation, die einzelhandelsrelevante Nachfragesituation und die Kaufkraftbindung untersucht.

Im Rahmen der Sitzung des Fachausschusses für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Landwirtschaft wird das Sachverständigenbüro Peter Berger einen Zwischenbericht in Bezug auf die Einzelhandelslandschaft in Stadtallendorf geben.

Abstimmungsergebnis: Zur Kenntnis genommen

Beschluss:

**Zu 4 Haushaltssatzung 2012 und Investitionsprogramm 2011 bis 2015
Vorlage: FB1/2011/0093**

Herr Klaus-Peter Riedl vom Fachbereich 1 der Verwaltung erläutert den Haushaltsplanentwurf 2012. Es ergeben sich keine Wortmeldungen.

Beschlussvorschlag:

Der vom Magistrat aufgestellte Entwurf

1. der Haushaltssatzung 2012
2. des Investitionsprogramms 2011 bis 2015 und
3. des Haushaltssicherungskonzeptes

wird beschlossen.

Abstimmungsergebnis: Zur Kenntnis genommen

Zu 5 Mitteilungen

Keine.

Zu 6 Verschiedenes

Es ergeben sich keine Wortmeldungen.

Der stellv. Vorsitzende

(Metz)

Der Schriftführer

(Schunk)