

Kurz- expertise

**zur Vermeidung von Leerständen und
Trading Down Effekten in denkmalge-
schützter Bausubstanz auf dem Gelände
des Dessauer Schlachthofs**

Ausgangssituation und Zielsetzung

Das unter Denkmalschutz stehende Ensemble des ehemaligen Dessauer Schlachthofs ist Bestandteil eines zentralen Versorgungsbereiches und zugleich ein bedeutender Teilbereich der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme für den Dessauer Stadtteil Nord. Mit der Hilfe umfassender Investitionen in die Infrastruktur und in die Bausubstanz ist es der Stadt und privaten Eigentümer gelungen, in den Gebäuden wichtige der Versorgung und dem kulturellen Leben dienende Betriebe und Einrichtungen zu etablieren. Der städtebauliche Rahmenplan für das Sanierungsgebiet benennt deshalb als Ziel die Stabilisierung und die Weiterentwicklung des Versorgungsbereiches auf der Grundlage des Zentrenkonzeptes.

Der fortschreitende Strukturwandel im Einzelhandel und insbesondere in der Lebensmittelbranche im Umfeld des Schlachthofes und auch innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches verlangt indessen nach einer Prognose der voraussichtlichen städtebaulichen Folgen und einer Empfehlung von Maßnahmen zur Vermeidung von Leerständen und Trading Down Effekten. Die der städtischen Bauleitplanung zugrundeliegenden Analysen und Zielvorgaben zum Einzelhandel regen an, außerhalb der Dessauer Innenstadt die Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente auf ein verträgliches Maß zu reglementieren. In der Regel liegt danach die Obergrenze beim 100 m² je Einzelhandelsbetrieb. Da diese Größenordnung sich mit den vor Ort anzutreffenden Angebotsflächen und aus dem Bebauungsplan Nr. 147 Schlachthof Dessau-Nord bestehenden Nutzungsrechten nicht vereinbaren lässt, können nachteilige Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit und Attraktivität des Zentrums nicht ausgeschlossen werden.

Ziel dieser Expertise soll deshalb sein, vor dem Hintergrund der Wertvorgaben der städtebaulichen Sanierung und des Denkmalschutzes sowie der Entwicklung des lokalen Einzelhandels mögliche Folgen potentiellen Leerstandes für den zentralen Versorgungsbereich und das Sanierungsgebiet ausfindig zu machen. Maßnahmen zur Vermeidung sollen handlungsorientiert aufbereitet werden.

Die Ergebnisse sollen dazu beitragen, lokalen Akteuren in der denkmalgeschützten Bausubstanz Impulse und Ideen an die Hand zu geben, die dem Erhalt der Funktionsfähigkeit und Attraktivität des Zentrums zu Gute kommen können.

Im Sinne einer breiten und vielfältigen Angebotsstruktur ist auch in den Nahversorgungszentren der Stadt Dessau-Roßlau eine ergänzende Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente zur Angebotsarrondierung erwünscht. Gleichwohl ist im Sinne der angestrebten Zentrenhierarchie und der konzeptionellen Ausrichtung des Zentrenkonzepts, die Entwicklung höherrangiger zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) zu beachten. Hier sind insbesondere die nachfolgend benannten Aspekte für das Nahversorgungszentrum „Schlachthof“ von besonderer Relevanz, welche in den bereits vorgelegten Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 147 A (Stadt + Handel 06/2016) herausgestellt wurden:

- Es besteht eine räumliche Nähe zwischen dem betrachteten ZVB Schlachthof und dem Dessauer Innenstadtzentrum, welchem entsprechend der konzeptionellen Zielstellungen die höchste Entwicklungspriorität zugeschrieben wird. Vor dem Hintergrund der unmittelbaren Wechselwirkungen im zentren- sowie im (distanzempfindlichen) nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich zwischen beiden ZVB ist hier auf eine abgestimmte Entwicklung zu achten.
- Die Dessauer Innenstadt weist gegenwärtig eine gewisse Prägung durch preisorientierte Fachmarktkonzepte auf. Im Sinne einer möglichen Angebotsduplizität und damit einhergehender Konkurrenzeffekte ist im besonderen Maße die Vorschädigung der Innenstadt¹ zu berücksichtigen.

Die vorliegende Verträglichkeitsanalyse (vom 28. Juni 2016) kommt dabei zu dem Schluss, dass sich lediglich kleinere Anbieter im Bekleidungs- und Schuhbereich auch im Nahversorgungszentrum Schlachthof als konzeptkonform darstellen. Analog zu den bereits getroffenen Aussagen in den vorliegenden Verträglichkeitsgutachten empfiehlt es sich entsprechend der getroffenen Aussagen im Bekleidungs- und Schuhbereich hierbei aufgrund ihrer absehbar nicht gegebenen Verträglichkeit keine Fachmärkte größer als 400 m² Gesamtverkaufsfläche anzusiedeln.

Im Sinne der beschriebenen spezifischen Struktur und Vulnerabilität der Handelsstrukturen und der damit einhergehenden Schutzbedürftigkeit der Dessauer Innenstadt sowie der konsequenten Umsetzung des Dessauer Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes soll – wie eingangs beschrieben – im Rahmen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 147 A eine konsequente Begrenzung zentrenrelevanter Sortimente bereits bei einer Obergrenze von 100 m² je Einzelhandelsbetrieb erfolgen.

Im Folgenden gilt es nun zu prüfen, in wie fern für die unter Denkmalschutz stehenden Immobilien der verlängerten Karlstraße² vor dem Hintergrund der

¹ Resultierend aus den allgemeinen Rahmenbedingungen der Stadt Dessau-Roßlau mit einer unterdurchschnittlichen Kaufkraft im oberzentralen Markteinzugsgebiet, sowie einem starken Konkurrenzumfeld innerhalb des Stadtgefüges sowie zu den benachbarten Oberzentren.

² Aktuell handelsseitig genutzt durch einen Bio-Markt mit ca. 200 m² VKF und einem Getränkemarkt mit ca. 175 m² VKF.

Unterschützstellung eines Kulturdenkmals und der daraus resultierenden Erhaltungspflicht (welche gleichzeitig eine erhebliche Beschränkung der Verfügungsbefugnis des Eigentümers darstellt) ein Ausnahmetatbestand geltend gemacht werden kann, um eine dauerhafte Inwertsetzung der darin bestehenden zwei Ladeneinheiten zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang soll auch eine Limitierung der Handlungsmöglichkeiten gegenüber dem aktuell geltenden Baurecht (Gegenwärtig: Mischgebiet mit Zulässigkeit für zentrenrelevante Sortimente < 800 m² VKF) und ein möglicher Härtefall einer nicht mehr gegebenen Inwertsetzungsmöglichkeit der Ladeneinheiten vermieden werden.

Vor dem Hintergrund der skizzierten Fragestellung wird im Folgenden geprüft, ob Anzeichen dafür bestehen, dass die angestrebte ausnahmsweise Erhöhung der Obergrenze für zentrenrelevante Sortimente auf 200 m² VKF für die denkmalgeschützten Objekte der verlängerten Karlstraße potenziell zu negativen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Dessau-Roßlau (und hier im Speziellen der Innenstadt) führen könnte. Dazu wird im Folgenden eine Nachnutzung der Geschäftseinheiten durch eine zentrenrelevante Nutzung simuliert.

Da es sich bei den prüfrelevanten Auswirkungen stets um städtebaulich relevante Auswirkungen handelt, wurde der Aggregationsmaßstab der berücksichtigten Warengruppen (und den daraus abgeleiteten Geschäftstypen) so gewählt, dass diese überhaupt eintreten könnten. Dies erfolgt ungeachtet hochspezialisierter Angebotsformen, bei denen beispielsweise ein zweiter oder dritter Anbieter im Stadtgebiet bereits zu einer Übersättigung des Marktes und infolge der Umsatzumverteilungen zu einer Standortaufgabe führen könnte.³ Da es sich hierbei um Einzelfälle handelt, gehen diese in der Regel nicht mit negativen städtebaulichen Auswirkungen einher und bieten daher keinen Anlass steuernd einzugreifen.

2.1 ÜBERSCHLÄGIGE PRÜFUNG MÖGLICHER AUSWIRKUNGEN

In der nachfolgenden Übersicht werden ausgewählte zentrenrelevante Nachnutzungen für die fraglichen Geschäftseinheiten (zu je 200 m² VKF) in Relation zu den sortimentsspezifischen Gesamtverkaufsflächen im Dessauer Innenstadtzentrum gesetzt, um die daraus entstehenden Relationen - und damit zusammenhängend indirekt auch mögliche Umsatzumverteilungseffekte - in einer generalisierten Form einzuschätzen.

Das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel wurde aufgrund der aktuellen Nutzung nicht in die Prüfung einbezogen. Ferner fand keine Prüfung für das Sortiment Drogeriewaren statt. Hier wurde im Verträglichkeitsgutachten zum Gesamtvorhaben (Stadt + Handel 06/2016) vor dem Hintergrund der Ableitung einer konzeptkonformen Dimensionierung eines Drogeriewarenfachmarktes anhand der Kaufkraft im Versorgungsraum des ZVB (Stadtbezirk Nord) ein maximal rechnerisch tragfähiges Verkaufsflächenpotenzial von 220 m² im Sortiment Drogeriewaren ermittelt. Dieses wird jedoch durch eine im Bebauungsplan hinterlegte Möglichkeit zur zusätzlichen Verkaufsflächenenerweiterung des Lebensmittelvollsortimenters im Bereich Drogeriewaren (vgl. textliche Festsetzungen zum SO

³ Dies wäre exemplarisch bei einer Prüfung von Angelgeschäften statt einer allgemeinen Prüfung von Sportfachgeschäften der Fall.

Handel im B-Plan Nr. 147 A; Stand 06.12.2016) bereits gebunden. Demnach können für diese Warengruppe keine zusätzlichen Verkaufsflächenpotenziale ausgewiesen werden.

Tabelle: Darstellung der Verkaufsflächenrelation zum Innenstadtzentrum für ausgewählte (zentrenrelevante) Fachgeschäfte.

Fachgeschäft (Annahme G-VKF = 200 m ²)	G-VKF des Sortiments im Innenstadtzentrum	Verkaufsflächenrelation zum Innenstadtzentrum
Buch- und Schreibwarenfachgeschäft	2.360	8%
Bekleidungsfachgeschäft	20.930	1%
Schuhfachgeschäft	3.410	6%
Fachgeschäft Glas/ Porzellan/Keramik, Hausrat	3.280	6%
Spielwarenfachgeschäft	1.480	14%
Sportartikelfachgeschäft	2.040	10%
Fachgeschäft für Bettwaren/ Heimtextilien	1.100	18%
Fachgeschäft für Elektro/ Unterhaltungselektronik	4.700	4%

Quelle: eigene Berechnung auf Basis eigene Annahmen; Kaufkraftdaten: IFH 2017; Einwohnerdaten Stadt Dessau-Roßlau; Umsatzwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet; G-VKF = Gesamtverkaufsfläche.

2.2 EINORDNUNG DER ERGEBNISSE

Die ermittelten Kennwerte sind wie folgt zu interpretieren:

- Im Ergebnis zeigt sich, dass die simulierte Nachnutzung der Geschäftseinheiten unabhängig von der konkreten Ausrichtung des Fachgeschäftes/der Warengruppenschwerpunkte eine deutlich untergeordnete Rolle zum Innenstadtzentrum spielen würde. Setzt man die Flächengrößen der Ladenlokale ins Verhältnis zu den warengruppenspezifischen Gesamtverkaufsflächen des Innenstadtzentrums, zeigen sich Schwanungsbreiten zwischen 1 und 18 %.
- In Anbetracht des in der wirtschaftlich sozialen Realität beobachtbaren Umsatz- und Flächenproduktivitätsgefälles zwischen Innenstadtzentren und Stadtteil- bzw. Nahversorgungszentren, ist davon auszugehen, dass sich die Umsatzumverteilungseffekte einer entsprechenden Nachnutzung (teilweise deutlich) unterhalb der abgebildeten Verkaufsflächenrelationen bewegen dürften.
- Die Nutzungsvarianten „Fachgeschäft für Bettwaren/Heimtextilien“ sowie das „Spielwarenfachgeschäft“ weisen im Vergleich zu den anderen Nutzungen signifikant erhöhte Verkaufsflächenrelationen auf, welche nachfolgend einer detaillierten und differenzierten Betrachtung bedürfen.
 - **Bettwaren/Heimtextilien:** In Anbetracht der Flächengröße des Ladenlokals und des Standortes erscheint im NVZ Schlechthof

lediglich die Nutzung als Matratzengeschäft realistisch. Eine Zentrenrelevanz des Sortiments ist diesbezüglich der im Einzelhandelskonzept hinterlegten Sortimentsliste der Stadt Dessau-Roßlau nicht zweifelsfrei zu entnehmen. Da das Sortiment im Rahmen der Liste nicht explizit benannt wird, wäre es - auch in Anbetracht der Verortung der Angebotsstrukturen in der Stadt Dessau-Roßlau - als nicht zentrenrelevant zu klassifizieren. Auch ungeachtet dieser Tatsache weisen Matratzenfachgeschäfte tendenziell unterdurchschnittliche Flächenleistungen auf und lassen nur bedingte Duplizitäten mit den Angebotsstrukturen im Innenstadtzentrum erwarten (im IZ überwiegend Spezialanbieter mit überdurchschnittlichen Flächenproduktivitäten oder als Randsortiment im Warenhaus).

- **Spielwaren:** Eine Nachnutzung als Spielwarenfachgeschäft in der geprüften Dimensionierung erscheint vor dem Hintergrund des stark gebremsten Expansionsgeschehens im Spielwareneinzelhandel und der selektiven Standortwahl diesbezüglicher Händler (klare Fokussierung auf Innenstädte respektive Fußgängerzonen oder große Einkaufszentren) nur bedingt realistisch. In Anbetracht der dargestellten Verkaufsflächenrelationen in Verbindung mit den erwartbaren Umsatzleistungen kann demnach ein Umschlagen in negative städtebauliche Auswirkungen weitgehend ausgeschlossen werden.
- Es ist daher gemäß fachgutachterlicher Einschätzung auch bei einer (aufgrund der denkmalschutzrechtlichen Aspekten) ausnahmsweise gestatteten Erweiterung der zulässigen Nutzungsgröße von 200 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente von einer absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Verträglichkeit auszugehen.

Vor dem Hintergrund der geschilderten Rahmenbedingungen ist im Bebauungsplan 147 A für die unter Denkmalschutz stehenden Gebäudestrukturen der verlängerten Karlstraße mit Blick auf die geordnete Zentrenentwicklung der Stadt Dessau-Roßlau sowie einer dem Einzugsbereich des Nahversorgungszentrums angepassten Größenordnung eine ausnahmsweise Erhöhung der Festsetzungen für zentrenrelevante Sortimente auf 200 m² VKF zu vertreten.

AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner PartGmbH**
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Essen
Partnerschaftsregister-
nummer PR 3496
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER

Stadt Dessau-Roßlau
**Amt für Stadtentwicklung,
Denkmalpflege**
Postfach 1425
06813 Dessau-Roßlau

VERFASSTER

Dipl.-Geogr. Steffen Böttger
Leipzig, 17. August 2018