

GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME

zur städtebaulich verträglichen Einbindung des Planvorhabens Askanische Straße/Franzstraße in die innerstädtischen Entwicklungsziele der Stadt Dessau

erstellt im Auftrag der
Stadtverwaltung Dessau

Auftr.-Nr.: 2007 – 9301 – 1902

durch die
BBE Unternehmensberatung GmbH
Stadt-, Standort- und Immobilienentwicklung

Dr. Silvia Horn
Gregor Peter

Leipzig, im Februar 2007

BBE Unternehmensberatung GmbH
Postfach 25 04 25 / 50520 Köln
Agrippinawerft 30 / D-50678 Köln
Telefon: 0221 – 9 36 55-123
Telefax: 0221 – 9 36 55-124

info@bbeberatung.com
www.bbeberatung.com

Geschäftsführung:
Dipl.-Bw. Hilmar Juckel

Sitz der Gesellschaft: Köln
Registergericht Köln: HRB 1592

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>	
1	Ausgangslage, Aufgabenstellung und methodische Vorgehensweise	1
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Methodische Vorgehensweise	3
2	Makrostandort Dessau	4
2.1	Zentralörtliche Bedeutung, regionale Verflechtungsbeziehungen und Einzugsgebiet der Stadt Dessau	4
2.2	Bevölkerungsstruktur und Nachfragevolumen der Stadt Dessau	8
2.3	Einzelhandelsstruktur und Stellung der Kernstadt im Standortwettbewerb	10
2.4	Zwischenfazit: Makroräumliche Ausgangsbedingungen und ihre Konsequenzen auf die stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen	14
3	Angebotssituation in der Dessauer Kernstadt	16
3.1	Angebotssituation nach quantitativen und qualitativen Merkmalen	16
3.2	Einkaufslagen und ihre qualitativen Ausprägungen	19
3.3	Zwischenfazit: Angebotsituation	22
4	Potenzielle Ansiedlungsstandorte	23
4.1	Projektstandort	23
4.1.1	Projektskizze	23
4.1.2	Standortsituation	28
4.2	Alternativstandorte	32
4.2.1	Alternativstandort "Kristallpalast"	32
4.2.2	Alternativstandort "Lange Gasse"	33
4.3	Zwischenfazit: Potenzielle Ansiedlungsstandorte	36
5	Abwägung der Chancen und Risiken des Ansiedlungsvorhabens	37
5.1	Chancen und Risiken des Ansiedlungsvorhabens	37
5.2	Begleitende Maßnahmen des Ansiedlungsvorhabens	39

1 AUSGANGSLAGE, AUFGABENSTELLUNG UND METHODISCHE VORGEHENSWEISE

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Bereits seit vielen Jahren bestehen in der Stadt Dessau Überlegungen und Planungen, den ehemaligen Horten-Standort im Kreuzungsbereich Askanische Straße/Ecke Franzstraße zu revitalisieren.

Gegenwärtig beabsichtigt die "konsument" Dessau GmbH, die seit 1995 leer stehende Immobilie abzureißen und durch ein dreigeschossiges Einkaufszentrum zu ersetzen. Auf einer Gesamtfläche von rd. 20.000 qm sollen Einzelhandelsflächen mit rd. 12.600 qm geschaffen werden, die durch Gastronomie- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Büros und Praxen ergänzt werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 37 "Shopping- und Dienstleistungszentrum Franzstraße/Askanische Straße" hat die IHK Halle-Dessau ihre Ansicht bezüglich der Entwicklungsmaßnahme in der Stellungnahme vom 28.11.2006 dargelegt. Zu den **Kernaussagen der IHK Halle-Dessau** gehören u.a.:

- Vor dem Hintergrund eines deutlichen Ungleichgewichtes zwischen dem Innenstadthandel und Handelseinrichtungen in peripheren Lagen, des demografischen Wandels sowie der Gewährleistung der verbrauchernahen Versorgung spricht sich die IHK dafür aus, dass neue großflächige Einzelhandelsstandorte ausschließlich in zentral gelegenen Innenstadtlagen etabliert werden sollen (S. 2).
- Nach Auffassung der IHK ist die innerstädtische Ansiedlung eines weiteren Einzelhandelsmagneten mit Ankerwirkungen zu einer Erhöhung der Handelszentralität und zur Stärkung des Innenstadthandels geeignet. Zu den wesentlichen Voraussetzungen gehört jedoch, dass ein solcher Einzelhandelsmagnet im höchstmöglichen Maße in den etablierten innerstädtischen Einzelhandel integriert ist (S. 2).
- In diesem Zusammenhang bewertet die IHK die geplante Einzelhandelsansiedlung auf dem Horten-Standort kritisch, da nach ihrer Ansicht diese Entwicklung in der Cityrandlage zu einer Verschiebung der derzeitigen Passantenströme führen wird, mit der Folge, dass der Einzelhandel in der Zerbster Straße/Poststraße existenziell gefährdet wird. Negative städtebauliche Auswirkungen in diesem Standortbereich werden die Konsequenz sein.
- Die IHK schlägt deshalb Alternativstandorte vor, die nach ihrer Einschätzung über größere Potenziale im Hinblick auf die Erzielung von städtebaulichen und wirtschaftlichen Effekten verfügen als der Horten-Standort. Als alternative Standorte für ein Shopping- und Dienstleistungszentrum nennt die IHK zum einen den "Kristallpalast" in der

nördlichen Zerbster Straße und zum anderen die Brachfläche nördlich des Rathaus-Centers im Bereich der Langen Gasse (S. 3).

- Die Entwicklung des Horten-Standortes kommt aus Sicht der IHK nur dann in Betracht, wenn im Rahmen eines vorausschauenden Innenstadt- und Einzelhandelskonzept v.a. Strategien und Maßnahmen dargelegt werden, wie das geplante Einkaufszentrum ein Teil der gewachsenen City werden kann, wie der Verweilcharakter des Museumskreuzungsbereichs erhöht werden kann, wie eine "bruchfreie" Verbindung zwischen dem geplanten Einkaufszentrum und dem Rathaus-Center auf der Kavalierstraße erreicht werden kann und wie der Einzelhandel in der Zerbster Straße gesichert werden kann. Außerdem muss schlüssig dargelegt werden, dass die Entwicklungsmaßnahme keine negativen verkehrlichen Folgewirkungen nach sich ziehen wird.

Die BBE Unternehmensberatung ist im Januar 2007 von der Stadtverwaltung Dessau beauftragt worden, im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme die mögliche Einbindung des Einzelhandelsvorhabens in die städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Dessau und damit verbundene Auswirkungen auf die angestrebte Innenstadtentwicklung gemäß der Stellungnahme der IHK Halle-Dessau zu prüfen.

Um diesbezüglich eine fundierte Fachsicht abgeben zu können, werden im Rahmen der vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme insbesondere **folgende Fachfragen** thematisiert:

- Wie sind die Standortstrukturen vor dem Hintergrund der zentralörtlichen Funktion, der soziodemografischen Entwicklung sowie der funktionalen Bedeutung der einzelnen Versorgungsstandorte der Stadt Dessau zu bewerten?
- Wie ist das Versorgungsangebot in der Kernstadt Dessau unter quantitativen und qualitativen Aspekten einzuschätzen?
- Welche Einkaufslagen lassen sich unterscheiden? Wie sind diese unter qualitativen Gesichtspunkten zu bewerten?
- Wie sieht die konkrete Planung für den Horten-Standort aus und durch welche Standortmerkmale zeichnet sich der Projektstandort aus?
- Wie ist der Horten-Standort im Vergleich zu möglichen Alternativstandorten im Hinblick auf die Ansiedlung eines Einkaufszentrums zu bewerten?
- Welche Auswirkungen wird das Vorhaben unter Berücksichtigung seiner Marktstellung innerhalb der Dessauer Innenstadt auf die Standortstrukturen haben?
- Wie sind im Rahmen einer abschließenden Betrachtung die Chancen und Risiken des Vorhabens zu bewerten und welche Entwicklungsziele lassen sich hieraus ableiten?

1.2 Methodische Vorgehensweise

Die vorliegende gutachterliche Stellungnahme basiert zum einen auf umfassenden Recherchen, die die Gutachter im Rahmen der aktuellen Einzelhandelsplanung in der Stadt Dessau durchgeführt haben.

Folgende **Erhebungs- und Analysemethoden** sind zum Tragen gekommen:

- Erhebung der vollständigen Besitzstrukturen (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie/Freizeit, Leerstände) in der Kernstadt¹ von Dessau (Wolfgangstraße und Kurt-Weill-Straße im Norden, Fritz-Hesse-Straße und Lohmannstraße im Westen, der Askanischen Straße im Süden sowie der Schlossstraße und Marienstraße im Osten) nach Lage, Branchen und Verkaufsflächen. Bei den großflächigen Einzelhandelsbetrieben erfolgte zudem eine differenzierte Aufnahme der angebotenen Hauptwarengruppen. Außerdem erfolgte eine Begehung der Fachmarkttagglomerationen in den peripheren Standortlagen (Junkerspark, Kaufland-Center).
- Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung der Mikro-Standortsituation sowie der möglichen Alternativstandorte.
- Recherchen zu relevanten Planungen im Stadtgebiet von Dessau.
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u.a. Handelsatlas 2003 und 2006, soziodemografische Kennzahlen der Stadt Dessau, Diplomarbeit von Martin Günther über die Erfolgreiche Innenstadtentwicklung in schrumpfenden Städten von 2006, Markt- und Standortuntersuchung des Einzelhandels in der Stadt Dessau durch die BBE Unternehmensberatung von 1996).
- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE Markt- und Regionalforschung (z.B. Kaufkraftkennziffern auf PLZ-Ebene und sortimentspezifische Pro-Kopf-Ausgaben).
- Erfahrungswerte der BBE Unternehmensberatung GmbH aus ähnlich gelagerten Untersuchungen.

¹ Der Begriff "Kernstadt" wird nachfolgend als eine Art "Arbeitstitel" verwendet und ist nicht als Vorschlag der BBE Unternehmensberatung hinsichtlich der Abgrenzung des zentralen Einkaufsbereichs zu verstehen. Eine verbindliche Abgrenzung des zentralen Einkaufsbereichs muss aus Sicht der Gutachter im Rahmen eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erfolgen. Vor dem Hintergrund, dass in Dessau die Diskussion um die Abgrenzung des zentralen Einkaufsbereichs noch nicht abgeschlossen ist, hat die BBE den Untersuchungsrahmen bewusst etwas größer gewählt, um auf dieser Weise auf jeden Fall den zentralen Einkaufsbereich vollständig erfasst zu haben. Aus diesem Grund ist nachfolgend der Begriff der Kernstadt als maximaler bzw. als erweiterter zentraler Einkaufsbereich (zentraler Einkaufsbereich plus Randbereich) zu verstehen.

2 MAKROSTANDORT DESSAU

2.1 Zentralörtliche Bedeutung, regionale Verflechtungsbeziehungen und Einzugsgebiet der Stadt Dessau

siehe Karte 1 und 2, S. 5 ff

Die kreisfreie Stadt Dessau (77.814 Einwohner²), drittgrößte Stadt des Bundeslandes Sachsen-Anhalt, übernimmt gemäß des Landes Sachsen-Anhalt LEP-LSA die **Funktion eines Oberzentrums**³ für den zentralen und östlichen Bereich des Bundeslandes Sachsen-Anhalt.

Als Oberzentrum der Region ist Dessau Sitz zahlreicher Behörden und Institutionen des Landes sowie des Umweltbundesamtes, verfügt über ein umfassendes Versorgungspotenzial und über ein reiches kulturelles Angebot. Die Hochschule Anhalt mit den Standorten Dessau, Köthen und Bernburg bietet Ausbildung in zahlreichen Studienrichtungen.

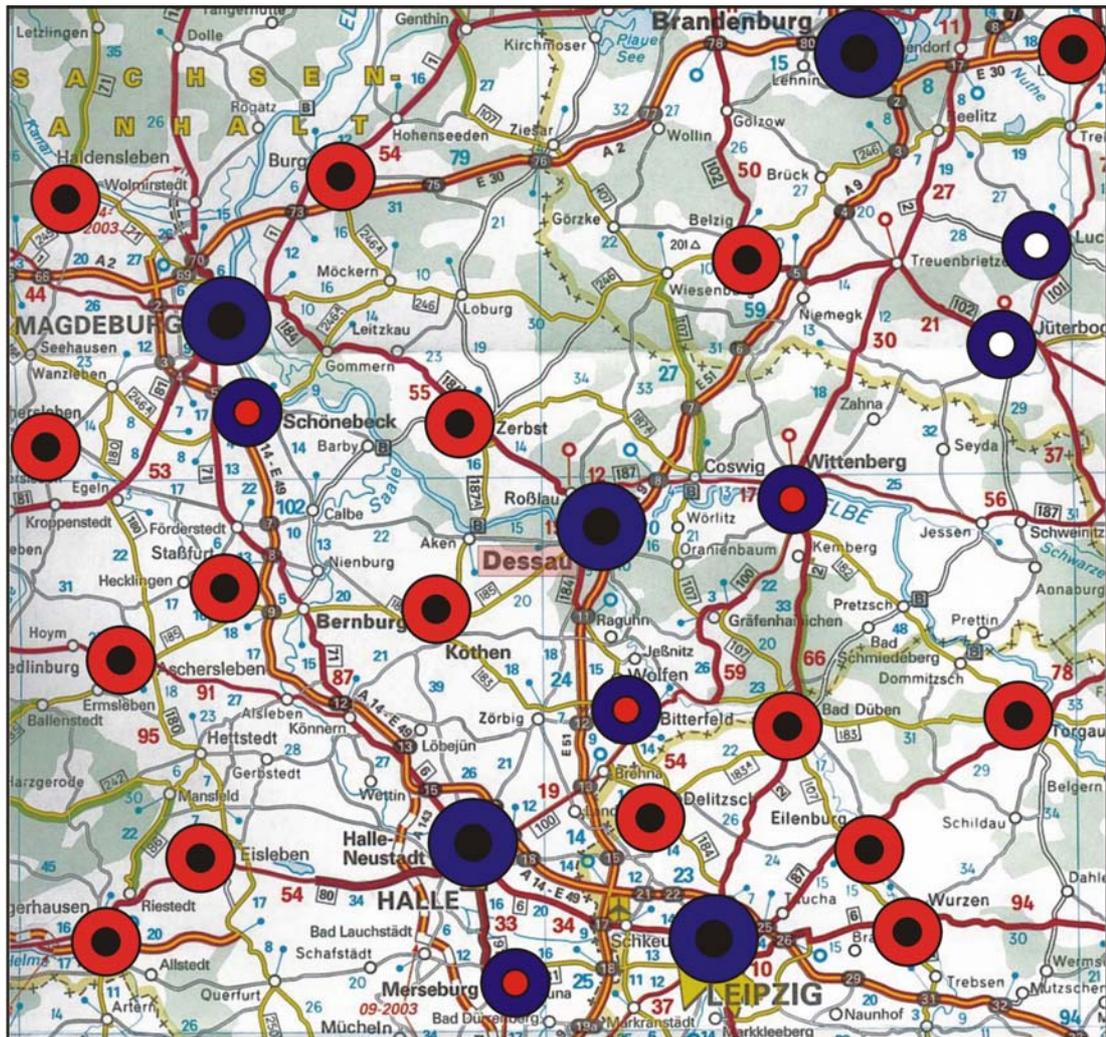
Zu den weiteren, hochrangigen zentralörtlichen Einrichtungen der Stadt gehören neben einem breiten Angebot an privaten und öffentlichen Dienstleistungseinrichtungen insbesondere:

- vierzehn Grund- und neun Sekundarschulen, drei Gymnasien, drei Sonderschulen und drei berufsbildende Schulen, eine städtische Musikschule und eine Volkshochschule,
- 35 Kindereinrichtungen und Horte,
- das Klinikum Dessau,
- das Anhaltische Theater (3 Sparten Theater),
- umfangreiche Kulturangebote – hervorzuheben sind das UNESCO-Weltkulturerbe Bauhaus Dessau und das Dessau-Wörlitzer Gartenreich,
- diverse weitere Freizeit- und Kommunikationseinrichtungen (z.B. Kino-Center Dessau).
- Regionalflughafen Dessau.

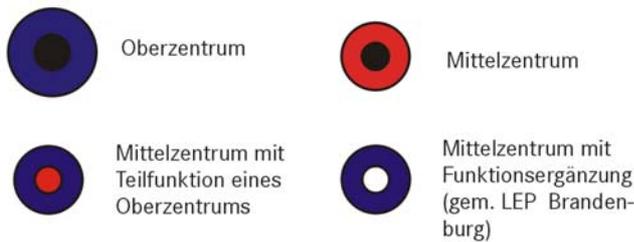
In Bezug auf den Einzelhandel bedeutet die Stellung von Dessau als Oberzentrum, dass der Stadt neben der Versorgungsfunktion der eigenen Wohnbevölkerung auch eine maßgebliche überörtliche Versorgungsfunktion mit Gütern und Dienstleistungen des mittel- und langfristigen Bedarfs zukommt.

² Quelle: Stadtverwaltung Dessau, Kommunale Statistikstelle, Stand 30.06.2006

³ LEP Sachsen-Anhalt Punkt 3.2 Zentralörtliche Gliederung und 3.2.10.



Karte 1: Räumliche Lage der Stadt Dessau und zentralörtliche Gliederung



Quelle:
Ministerium für Raumordnung und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt

Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg

Grundlage:
Michelin Deutschlandkarte
Michelin Edition des voyages



Bearbeitet durch
BBE
UNTERNEHMENSBERATUNG

Bedingt durch ihre zentralörtliche Bedeutung auf der einen Seite, aber auch durch die ländliche Raumstruktur sowie die gute verkehrliche Erreichbarkeit⁴ auf der anderen Seite verfügt Dessau über einen relativ **weiten regionalen Verflechtungsbereich**.

So sind dem Verflechtungsbereich bzw. Einzugsgebiet der Stadt Dessau weite Teile des Landkreises Wittenberg, Bitterfeld, Anhalt-Zerbst sowie Köthen zu zurechnen. Das Einzugsgebiet kann in drei Zonen untergliedert werden. Für die einzelnen Zonen ist von unterschiedlichen Intensitäten der Kaufkraftbindung auszugehen. Diese nehmen - durch die zunehmende Entfernung sowie die Einflüsse anderer Versorgungsstandorte - tendenziell nach außen hin ab.

Zone I stellt die Stadt Dessau selbst dar. In dieser Zone leben insgesamt rd. 77.800 Personen.

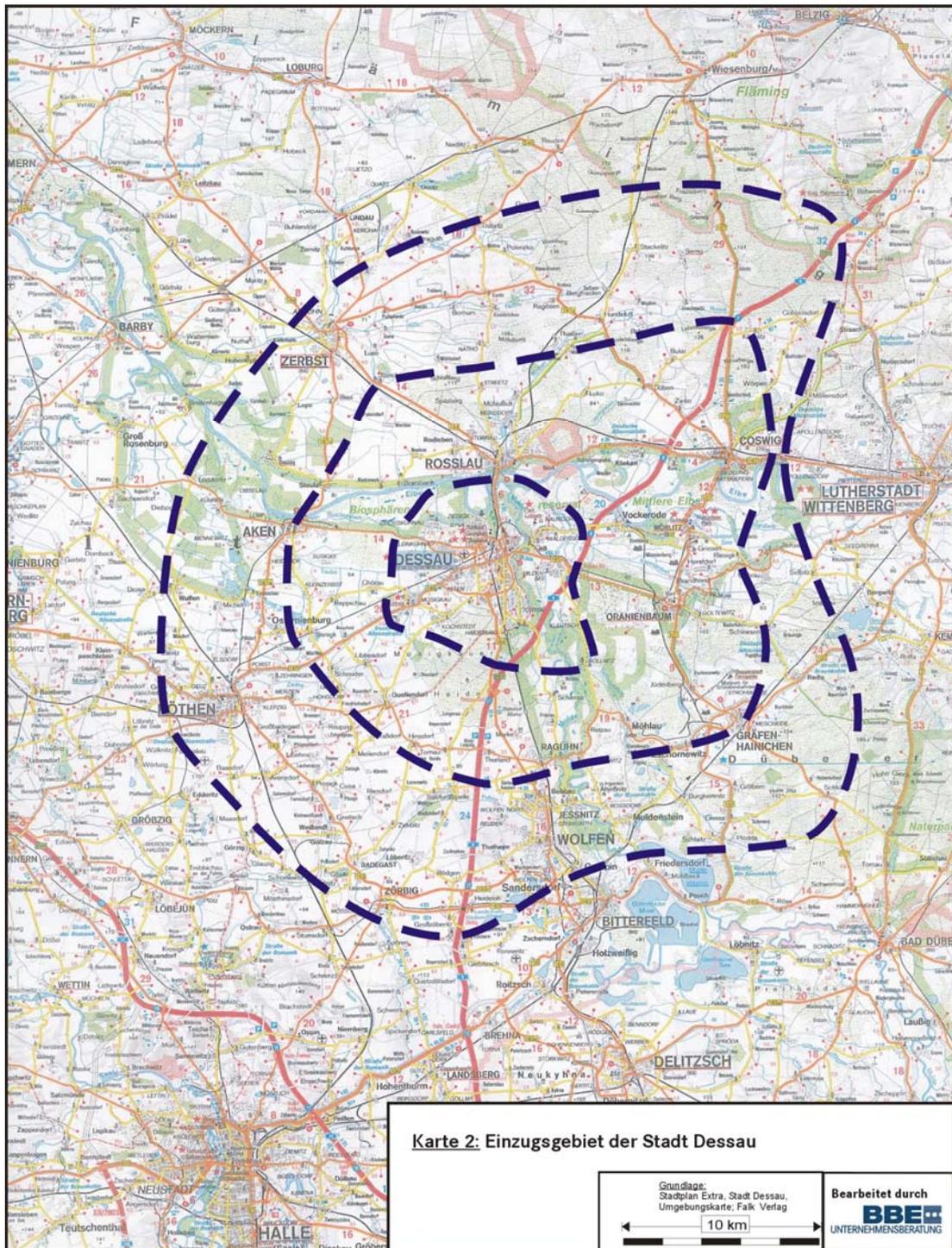
Zone II des Einzugsgebietes entspricht in etwa einer Fahrdistanz von rd. 20 Pkw-Minuten nach Dessau. Diese Zone schließt Städte und Gemeinden der Landkreise Wittenberg, Bitterfeld, Köthen und Anhalt-Zerbst ein. In Zone II leben insgesamt rd. 68.000 Personen.

Zone III des Einzugsgebietes (rd. 30 min Pkw-Minuten) reicht im Nordwesten bis nach Zerbst, im Westen bis Köthen, im Süden bis Wolfen und im Osten bis Coswig. Die Zone III des Einzugsgebietes stellt den einwohnerstärksten Standortraum dar (rd. 123.000 Personen). Insgesamt umfasst das Einzugsgebiet der Stadt Dessau damit rd. 270.000 Einwohner.

Allerdings steht die Stadt Dessau auch im Wettbewerb mit konkurrierenden Zentren, die ebenfalls über leistungsfähige Versorgungsstrukturen verfügen und deren Verflechtungsbereich sich mehr oder weniger intensiv mit dem der Stadt Dessau überschneidet.

Zu nennen sind zum einen die **Oberzentren** Magdeburg im Nordwesten (in rd. 60 km Entfernung), Halle (in rd. 55 km Entfernung) und Leipzig (in rd. 75 km Entfernung) im Süden sowie Berlin im Nordosten von Dessau (in rd. 120 km Entfernung). Zum anderen sind die **Mittelzentren** Wittenberg, Köthen und Zerbst zu nennen, die sich im Umkreis von rd. 20 bis 25 km um Dessau befinden.

⁴ Dessau verfügt über eine direkte Anbindung an die BAB 9 (München - Berlin) und befindet sich im Kreuzungspunkt der Bundesstraßen B 184 und B 185. Außerdem ist Dessau in das Regional- und Fernverkehrsnetz der Deutschen Bahn eingebunden und verfügt u.a. über eine IC-Anbindung in Richtung Berlin und Halle.



2.2 Bevölkerungsstruktur und Nachfragevolumen der Stadt Dessau

siehe Tabelle 1, S. 9

Die **Bevölkerungsentwicklung** im Stadtgebiet Dessau war in den letzten Jahren rückläufig. Während Mitte der neunziger Jahre noch rd. 91.000 Einwohner⁵ in Dessau lebten, verfügt die Stadt gegenwärtig über rd. 77.800 Einwohner. Der Bevölkerungsverlust ist dabei allerdings neben überregionalen Wanderungsbewegungen auch auf das Umland von Dessau gerichtet, so dass Verflechtungen nach Dessau hin (z.B. schulische und medizinische Versorgung, Einkaufen) für einen Teil der aus dem Stadtgebiet weggezogenen Personen weiter erhalten bleiben.

Zum 1. Juli 2007 ist zwar die Fusion der Stadt Dessau am südlichen Elbufer mit der bisher zum Landkreis Anhalt-Zerbst gehörenden Stadt Roßlau (Elbe) am nördlichen Elbufer zur kreisfreien Stadt Dessau-Roßlau vorgesehen, wodurch die Einwohnerzahl Dessaus wieder auf rd. 90.000 Einwohner ansteigen wird. Im Hinblick auf die Möglichkeiten, künftig die Einwohner Roßlaus in einem stärkeren Maße an Dessau zu binden, ist die geplante Fusion für den Einzelhandelsstandort Dessau positiv zu beurteilen.

Nichtsdestotrotz ist für die Zukunft davon auszugehen, dass Dessau weiterhin von einem Rückgang und einer zunehmenden Alterung der Bevölkerung betroffen sein wird. Nach den **Prognosen** des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt wird bis zum Jahr 2025 die Einwohnerzahl der Stadt Dessau-Roßlau wieder auf rd. 78.000 Einwohner abnehmen. Der Anteil der unter 20-Jährigen wird von rd. 15 % auf etwa 14 % zurückgehen. Dagegen wird der Anteil der über 65-Jährigen von derzeit rd. 24 % auf künftig rd. 33 % ansteigen.

Zur Berechnung des **einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumens** werden die privaten Verbrauchsausgaben zugrunde gelegt, die wiederum aus dem verfügbaren Einkommen abzüglich der Sparquote resultieren. Von den privaten Verbrauchsausgaben im gesamten Bundesgebiet sind demnach für das Jahr 2006 pro Kopf insgesamt 5.108 EUR einzelhandelsrelevant.⁶

⁵ Quelle: Stadtverwaltung Dessau, Kommunale Statistikstelle, Dessau in Zahlen 2005

⁶ Quelle: BBE-Marktforschung. Unter den einzelhandelsrelevanten Ausgaben ist derjenige Ausgabenteil zu verstehen, der pro Kopf der Bevölkerung dem Einzelhandel zufließt (ohne die Ausgabenanteile, die von den gesetzlichen und privaten Krankenkassen für Arzneimittel und Sanitätsartikel erstattet werden). Um zu diesem Wert zu gelangen, werden von der Gesamtkaufkraft die pro Gebiet unterschiedlichen Ausgaben für Dienstleistungen, Wohnung, Reisen und Altersvorsorge abgezogen. Unberücksichtigt bleiben auch die Ausgaben für Kraftfahrzeuge, Brennstoffe und Reparaturen.

Die BBE-Marktforschung weist für das Jahr 2006 für die Stadt Dessau eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer je Einwohner von 90,9 aus. Die einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben liegen somit rd. 9 % unter dem Bundesdurchschnitt.

Auf der Grundlage der BBE-Kenndaten ergibt sich für die Stadt Dessau eine jährliche Kaufkraft pro Kopf in Höhe von 4.645 EUR. Multipliziert mit der Bevölkerungszahl (rd. 77.800 Einwohner) lässt sich ein einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen in Höhe von insgesamt 369 Mio. EUR für das Jahr 2006 errechnen. Hiervon entfallen auf die kurzfristigen Bedarfsgüter rd. 197 Mio. EUR, auf die mittelfristigen Bedarfsgüter rd. 99 Mio. EUR und auf die langfristigen Bedarfsgüter rd. 73 Mio. EUR.

In den kommenden Jahren ist jedoch mit einer Verkleinerung der Kaufkraftbasis zu rechnen, da zum einen nach den Bevölkerungsprognosen die Einwohnerzahl der Stadt Dessau-Roßlauf weiter zurückgehen wird und zum anderen nicht mit einem nennenswerten Anstieg der einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben zu rechnen ist.

Tabelle 1: Nachfragevolumen nach Warengruppen

Warengruppe	Pro-Kopf-Ausgaben [gewichtet]	Nachfragevolumen [in Mio. EUR]
Nahrungs- u. Genussmittel inkl. Bäcker/Metzger	1.597	126,9
Blumen, Zoo	72	5,7
Drogeriewaren, Parfümerie, Kosmetik	195	15,5
pharmazeutisch-medizinische Artikel	449	35,7
PBS, Zeitschriften, Zeitungen, Bücher	172	13,7
kurzfristige Bedarfsgüter	2.484	197,5
Bekleidung, Wäsche, Textilien	402	32,0
Schuhe, Lederwaren	93	7,4
Baumarkt- u. Gartenmarktbedarf	531	42,2
GPK, Hausrat, Geschenkartikel	65	5,2
Spielwaren, Hobby, Musikinstrumente	84	6,6
Sportartikel, Fahrräder, Camping	71	5,6
mittelfristige Bedarfsgüter	1.245	99,0
Teppiche, Gardinen	56	4,5
Bettwaren, Haus-, Tisch-, Bettwäsche	52	4,2
Einrichtungsbedarf	247	19,7
Elektrogeräte, Leuchten	11	8,8
Unterhaltungselektronik, PC, CD, Kommunikation	269	21,4
Foto, Optik	93	7,4
Uhren, Schmuck	41	3,3
sonstiges	45	3,5
langfristige Bedarfsgüter	915	72,8
insgesamt	4.645	369,3

Rundungsdifferenzen möglich

2.3 Einzelhandelsstruktur und Stellung der Kernstadt im Standortwettbewerb

siehe Karte 3, S. 13

Die Stadt Dessau verfügt gegenwärtig über eine **Verkaufsflächenausstattung** von rd. 179.000 qm, was einer aktuellen Flächenausstattung von 2,28 qm je Einwohner entspricht. In Anbetracht der Tatsache, dass innerhalb des Kammerbezirks der IHK Halle-Dessau das Verkaufsflächenangebot bei rd. 1,54 und in der Stadt Halle bei rd. 1,63 qm je Einwohner liegt, weist die Stadt Dessau damit ein vergleichsweise hohes Ausstattungsniveau auf.

Eine Betrachtung der räumlichen Verteilung des Einzelhandelsangebotes zeigt jedoch, dass sich die Verkaufsflächen vornehmlich außerhalb der Kernstadt⁷ befinden. So entfallen gegenwärtig lediglich rd. 41.000 qm VKF (rd. 23 %) auf die Kernstadt und rd. 138.000 qm VKF (rd. 77 %) auf das übrige Dessauer Stadtgebiet.

Bezüglich der Verkaufsflächenverteilung ist deshalb festzuhalten, dass in der Stadt Dessau derzeit ein deutliches Ungleichgewicht zu Ungunsten des Innenstadthandels besteht.

Ein Vergleich mit den Ergebnissen der Markt- und Standortuntersuchung, die die BBE Unternehmensberatung 1996 in Dessau durchgeführt hat, zeigt zudem, dass sich dieses Ungleichgewicht in den vergangenen 10 Jahren weiter verstärkt hat. Damals entfielen auf den Kernstadtbereich rd. 30 % und auf das übrige Stadtgebiet rd. 70 % des Verkaufsflächenangebotes.

⁷ Siehe auch Definition der Kernstadt in Kapitel 1.2 "Methodische Vorgehensweise".

Das Ungleichgewicht spiegelt sich ebenfalls in der **räumlichen Verteilung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe** wider. So befinden sich im Kernstadtbereich von Dessau derzeit lediglich sieben großflächige Einzelhandelsbetriebe (über 800 qm VKF), von denen sich wiederum sechs im Rathaus-Center befinden. Bei den sieben Einzelhandelsgroßflächen handelt es sich im Einzelnen um:

- Warenhaus Karstadt (rd. 10.000 qm VKF)
- Bekleidungskaufhaus Peek & Cloppenburg (rd. 3.400 qm)
- Bekleidungskaufhaus H & M (rd. 1.300 qm VKF)
- Supermarkt Rewe (rd. 1.100 qm VKF)
- Buchhandlung Thalia (rd. 840 qm VKF)
- Drogeriemarkt dm (rd. 810 qm VKF)
- Verbrauchermarkt Kaufland (rd. 2.900 qm VKF)

Dagegen weisen die peripheren Fachmarktstandorte in Mildensee (Kaufland-Center) sowie der Junkerspark und Gewerbegebiet Mitte eine Vielzahl großflächiger Einzelhandelsbetriebe auf.

Das **Kaufland-Center** verfügt insgesamt über rd. 25.000 qm VKF. Zu den größten Einzelhandelsbetrieben gehören:

- SB-Warenhaus Kaufland (rd. 5.800 qm VKF)
- Hagebaumarkt (rd. 4.900 qm VKF)
- Elektrofachmarkt Media Markt (rd. 2.900 qm VKF)
- Lebensmittel-Discountmarkt Lidl (rd. 1.100 qm VKF)
- Dänisches Bettlager (rd. 900 qm VKF)
- Tierfuttermarkt Fressnapf (rd. 840 qm VKF)
- Sportfachmarkt Vosswinkel (rd. 830 qm VKF)
- Textilanbieter Takko (rd. 820 qm VKF), New Yorker, Colloseum, Kik, Mister & Lady Jeans, Ernstings Family
- Schuhanbieter Reno und Deichmann
- Drogeriemarkt dm

Der **Junkerspark** umfasst insgesamt rd. 30.000 qm VKF und ist Standort u.a. von folgenden Einzelhandelsbetrieben:

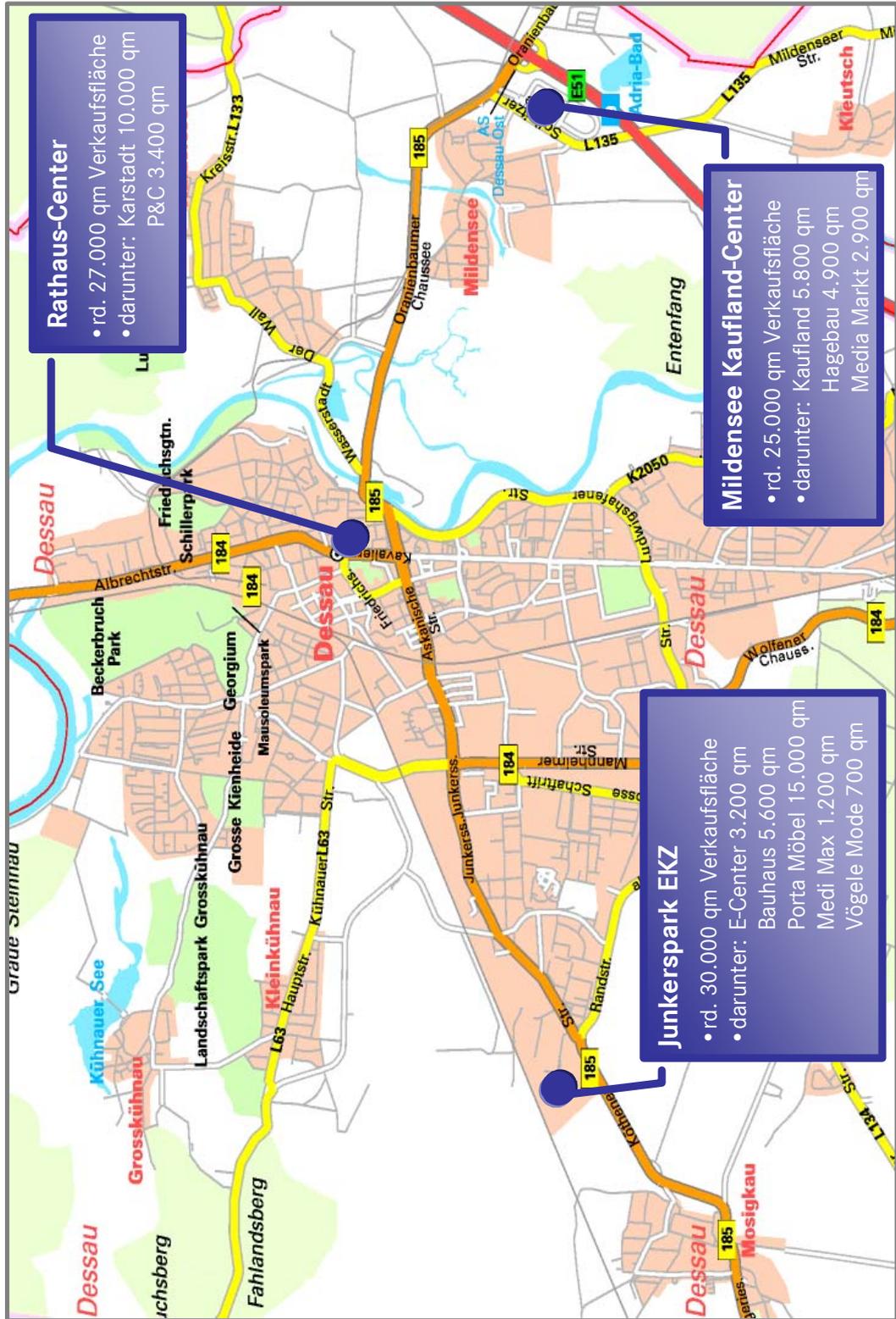
- Porta Möbel (rd. 15.000 qm VKF)
- Baumarkt Bauhaus (rd. 5.600 qm VKF)
- Verbrauchermarkt E-Center (rd. 3.200 qm VKF)
- Elektrofachmarkt Medi Max (rd. 1.000 qm VKF)
- Textilanbieter Radikal Kauf (rd. 1.200 qm VKF), Kik (rd. 800 qm VKF) und Vögele (rd. 730 qm VKF)
- Schuhanbieter ABC Schuhe und Deichmann
- Teppich Frick (rd. 800 qm VKF)

In der Mannheimer Straße, im **Gewerbegebiet Mitte**, befindet sich zudem eine weitere größere Fachmarkttagglomeration. Zu den ansässigen Fachmärkten gehören:

- SB-Warenhaus Kaufland (rd. 2.300 qm VKF)
- Lebensmittel-Discountmark Aldi (rd. 620 qm VKF)
- Sconto Möbelmarkt und Einrichtungsmarkt Domäne (zusammen rd. 10.500 qm VKF)
- Baumarkt Praktiker (zwei Märkte zusammen rd. 13.200 qm VKF)
- Baumarkt Max Bahr (rd. 10.000 qm VKF)

Die Auflistung verdeutlicht, dass insbesondere im Kaufland-Center in Mildensee, aber auch im Junkerspark ein umfassendes Angebot an zentrenrelevanten Sortimenten (Bekleidung, Schuhe, Sport, Elektro etc.) vorgehalten wird. Beide Standortlagen sind aus diesem Grund als unmittelbare Wettbewerbsstandorte des innerstädtischen Einzelhandels anzusehen.

Karte 3: Dominierende Einzelhandelsagglomerationen im Stadtgebiet Dessau



2.4 Zwischenfazit: Makroräumliche Ausgangsbedingungen und ihre Konsequenzen auf die stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen

Die makroräumlichen Rahmenbedingungen, d.h. die oberzentrale Funktion Dessaus, die Tatsache, dass die städtischen Strukturen Dessaus auch zukünftig durch einen Schrumpfungsprozess betroffen sein werden sowie das deutliche Ungleichgewicht des Verkaufsflächenangebotes zu Ungunsten des Innenstadthandels, haben aus Sicht der Gutachter zur Konsequenz, dass **künftig Facheinzelhandelsgeschäfte und Fachmärkte mit zentrenrelevanten Angeboten und Einzugsbereichen, die über den Nahbereich hinausgehen, im zentralen Einkaufsbereich konzentriert** werden sollten.

Die BBE wiederholt damit eine zentrale, in der 1996 erstellten Markt- und Standortuntersuchung formulierten stadtentwicklungspolitische Forderung.

In ihrem Gutachten von 1996 hatte die BBE festgestellt, dass es in Bezug auf die Verkaufsflächenverteilung ein deutliches Ungleichgewicht zu Ungunsten des zentralen Einkaufsbereichs gibt. Zu den zentralen Forderungen gehörten deshalb:

- das bestehende Standortungleichgewicht in Dessau zu korrigieren und den zentralen Einkaufsbereich als Versorgungsstandort zu stärken (S. 32),
- dem zentralen Einkaufsbereich eine deutliche Priorität bei der Einzelhandelsentwicklung einzuräumen (S. 32),
- Ansiedlungswünsche von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten an dezentralen Standorten restriktiv zu behandeln (S. 35),
- die Neuansiedlung von Einzelhandelsflächen im zentralen Einkaufsbereich anzustreben (S. 41).

In Anbetracht dieser stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen hatte sich die BBE in ihrem Gutachten nachdrücklich für eine Einzelhandelsentwicklung an der Museumskreuzung ausgesprochen.

Zwar haben sich seit 1996 gegenüber heute einzelne Kennzahlen verändert, wie z.B. die Einwohnerzahl Dessaus und das potenzielle zur Verfügung stehende einzelhandelsrelevante Nachfragevolumen.

In Anbetracht der Tatsache, dass sich das Ungleichgewicht zu Ungunsten des zentralen Einkaufsbereichs und damit die damaligen Realitäten im Laufe der letzten Jahre noch weiter verschärft haben, haben die 1996 in der Markt- und Standortuntersuchung formulierten Forderungen nichts an ihrer Aktualität verloren.

Aus diesem Grund ist das Gutachten in seinen Kernaussagen keinesfalls als veraltet, sondern immer noch als aktuell anzusehen.

Die BBE stimmt deshalb der Forderung der IHK Halle-Dessau grundsätzlich zu, den zentrenrelevanten Einzelhandel im zentralen Einkaufsbereich zu konzentrieren.⁸

Denn nur hierdurch wird es möglich sein,

- das bestehende Ungleichgewicht zwischen dem Innenstadthandel und den peripheren Einkaufslagen abzumildern,
- die Versorgung der Bevölkerung in einer weiter schrumpfenden Stadt zu gewährleisten,
- die Versorgungsfunktion des zentralen Einkaufsbereichs und damit die oberzentrale Funktion Dessaus langfristig zu sichern und zu stärken.

⁸ siehe Stellungnahme der IHK Halle-Dessau, S. 2

3 ANGEBOTSSITUATION IN DER DESSAUER KERNSTADT

3.1 Angebotssituation nach quantitativen und qualitativen Merkmalen

siehe Tabelle 3, S. 18

Nach den Bestandserhebungen zählt die Kernstadt insgesamt rd. 210 **Einzelhandelsbetriebe**, von denen sich rd. 65 (rd. 30 %) im Rathaus-Center und rd. 145 (rd. 70 %) in den übrigen Lagen befinden.

Die Einzelhandelsbetriebe in der Kernstadt verfügen insgesamt über eine **Gesamtverkaufsfläche** von rd. 41.000 qm, von denen jedoch rd. 27.000 qm bzw. rund zwei Drittel auf das von der ECE betriebene Rathaus-Center entfallen. Die verbleibenden rd. 14.000 qm VKF verteilen sich somit auf die übrigen Einzelhandelsbetriebe außerhalb des Einkaufszentrums.

Auf die einzelnen Branchen verteilt sich das Verkaufsflächenangebot wie folgt:

Tabelle 2: Verkaufsflächen nach Branchen

Warengruppe	Verkaufsfläche [in qm]	Anteil [in %]
Nahrungs- u. Genussmittel inkl. Bäcker/Metzger	6.520	15,9
Blumen, Zoo	605	1,5
Drogeriewaren, Parfümerie, Kosmetik	2.570	6,3
pharmazeutisch-medizinische Artikel	495	1,2
PBS, Zeitschriften, Zeitungen, Bücher	2.380	5,8
kurzfristige Bedarfsgüter	12.570	30,6
Bekleidung, Wäsche, Textilien	14.245	34,7
Schuhe, Lederwaren	2.510	6,1
Baumarkt- u. Gartenmarktbedarf	100	0,2
GPK, Hausrat, Geschenkartikel	2.475	6,0
Spielwaren, Hobby, Musikinstrumente	1.295	3,2
Sportartikel, Fahrräder, Camping	1.155	2,8
mittelfristige Bedarfsgüter	21.780	53,0
Teppiche, Gardinen	-	-
Bettwaren, Haus-, Tisch-, Bettwäsche	390	0,9
Einrichtungsbedarf	810	2,0
Elektrogeräte, Leuchten	915	2,2
Unterhaltungselektronik, PC, CD, Kommunikation	2.530	6,2
Foto, Optik	640	1,6
Uhren, Schmuck	710	1,7
sonstiges	760	1,8
langfristige Bedarfsgüter	6.755	16,4
insgesamt	41.105	100,0

Rundungsdifferenzen möglich

Hinsichtlich der Angebotssituation im Kernstadtbereich ist nach quantitativen und qualitativen Aspekten differenziert nach Branchen festzuhalten:

- Der eindeutig **dominante Versorgungsstandort** ist das Rathaus-Center, auf das insgesamt rd. 70 % des gesamten zentralen Verkaufsflächenangebotes entfällt. In einzelnen Branchen, wie z.B. den Zentrenleitsortimenten Bekleidung und Schuhe sowie den Sortimenten Spielwaren und Parfümerie liegt der Verkaufsflächenanteil sogar deutlich über 80 %.

In Anbetracht der herausragenden Bedeutung des Rathaus-Centers werden das Angebotsniveau der Kernstadt und damit die oberzentrale Bedeutung Dessaus als Einkaufsstadt derzeit maßgeblich durch das Einkaufszentrum bestimmt.

- Im **Bekleidungssegment** reicht das Angebotsspektrum vom gehobenen Genre (v.a. Peek & Cloppenburg im Rathaus-Center), über das mittlere-konsumige Genre (u.a. Karstadt, Biba) und das konsumig-trendige Genre (u.a. H&M, New Yorker, Esprit) bis zum niedrigpreisigen Genre (u.a. HO Kaufhalle, New Fashion).

Die wesentlichen Genres werden damit gegenwärtig in der Dessauer Innenstadt vorgehalten. Hinsichtlich der räumlichen Verteilung zeigt sich allerdings, dass sich die Geschäfte mit mittleren und gehobenen Warenangeboten vorzugsweise im Rathaus-Center konzentrieren, wohingegen sich die niedrigpreisigen Anbieter in den übrigen Lagen der Kernstadt befinden.

- Im **Schuhsortiment** sind mit Görtz, Karstadt, Deichmann und Schuhhof vier größere Anbieter mit Verkaufsflächen zwischen rd. 400 und 500 qm in der Kernstadt vertreten, die einen Angebotsschwerpunkt im mittleren, konsumigen Preis- und Qualitätsniveau aufweisen.
- Größter Anbieter im **Elektrosortiment** ist mit rd. 2.400 qm VKF Schaulandt Electronic. Das dem Karstadt-Quelle-Konzern angehörige Unternehmen befindet sich im Rathaus-Center im Karstadt Warenhaus. In den sonstigen Lagen der Dessauer Kernstadt sind einige kleinflächige Anbieter, vor allem im Mobilfunkbereich, ansässig.
- Im **Sportsortiment** verfügt das Karstadt Warenhaus mit rd. 700 qm über das größte Warenangebot. Zu den weiteren Fachanbietern gehören u.a. Jack Wolfskin, drei Fahrrad- und zwei Angelgeschäfte.
- Die größten **Spielwarenabteilungen** in der Dessauer Kernstadt weisen das Karstadt Warenhaus mit rd. 600 qm sowie Spiele Max mit rd. 550 qm VKF im Rathaus-Center auf. Die Zahl der sonstigen Anbieter außerhalb des Rathaus-Centers ist gering. Hierzu zählen u.a. ein Bastelgeschäft und ein Modelleisenbahnanbieter.
- Über ein umfangreiches **Drogerie- und Parfümerieangebot** und Verkaufsflächen zwischen rd. 300 und 700 qm verfügen die Anbieter Karstadt, Douglas, dm und Ihr Platz, die sich im Rathaus-Center befinden.
- Größter **Lebensmittelanbieter** in der Kernstadt ist mit rd. 2.900 qm VKF der Kaufland Verbrauchermarkt in der Wolfgangstraße, der sich jedoch im nördlichen Randbereich befindet. Zu den weiteren größeren Anbietern zählen ein Rewe Supermarkt mit rd. 1.100 qm VKF und ein Norma Discountmarkt mit rd. 700 qm VKF im Rathaus-Center.

- Keine nennenswerten Angebote werden in der Kernstadt in den Bereichen **Einrichtungsbedarf sowie Bau- und Gartenmarktsortiment** vorgehalten. Diese Sortimente weisen jedoch eine geringe Zentrenrelevanz auf und werden in Dessau in erster Linie in den peripheren Fachmarktstandorten angeboten.

Die **Betriebsgrößenstruktur** in der Kernstadt von Dessau ist durch eine starke Kleinteiligkeit gekennzeichnet. So weisen lediglich rd. 3 % aller Betriebe Verkaufsflächen von über 800 qm auf. Dagegen verfügen rd. 67 % aller Betriebe über Verkaufsflächen mit weniger als 100 qm.

Noch deutlicher wird diese Tatsache bei einer differenzierten Betrachtung zwischen dem Rathaus-Center auf der einen Seite und den übrigen Einkaufsbereichen auf der anderen Seite.

Hierbei zeigt sich, dass sich bis auf den Kaufland Verbrauchermarkt die sechs sonstigen großflächigen Einzelhandelsbetriebe im Rathaus-Center befinden. Dagegen machen die Betriebe mit weniger als 100 qm VKF in den übrigen Lagen rd. 80 % aller Geschäftsgrößen aus. Im Rathaus-Center ist es dagegen "lediglich" rund ein Drittel.

Insgesamt beläuft sich im Rathaus-Center die durchschnittliche Verkaufsflächengröße auf rd. 400 qm pro Ladeneinheit. In den übrigen Lagen bewegt sie sich mit rd. 100 qm auf einem deutlich kleineren Niveau.

Tabelle 3: Betriebsgrößenstruktur in der Dessauer Kernstadt

Größenklassen	Anzahl der Einzelhandelsbetriebe			Insgesamt [in %]
	Rathaus-Center [absolut]	übrige Lagen [absolut]	insgesamt [absolut]	
> 800 qm	6	1	7	3,4
400 bis 799 qm	9	1	10	4,8
200 bis 399 qm	11	11	22	10,7
100 bis 199 qm	15	13	28	13,6
< 100 qm	23	116	139	67,5
	64	142	206	100,0

3.2 Einkaufslagen und ihre qualitativen Ausprägungen

siehe Karte 4, S. 21

Innerhalb der Kernstadt von Dessau lassen sich in Abhängigkeit der Besatzdichte an Einzelhandelsbetrieben, der räumlichen Lage der größten Einzelhandelsbetriebe sowie der Höhe der Passantenfrequenz folgende Einkaufslagen unterscheiden:

- Der Kernstadtbereich mit der höchsten Besatzdichte, den größten Einzelhandelsgeschäften sowie den höchsten Passantenfrequenzen entfällt auf das Rathaus-Center. In Anbetracht dieser Tatsache ist der **Haupteinkaufsbereich bzw. die A-Lage** im Wesentlichen mit dem 1995 eröffneten Rathaus-Center identisch.

Das Angebot der A-Lage entspricht damit einem für ein Einkaufszentrum typischen Sortimentsmix, der sich durch eine relativ große Angebotsvielfalt auszeichnet, wobei der Schwerpunkt des Angebotes vor allem auf die Bekleidungsbranche sowie das mittlere Preis- und Qualitätsgenre ausgerichtet ist.

Innerhalb der Kernstadt weist die A-Lage zwar mit Abstand die größten Einzelhandelsflächen auf. So liegt, wie bereits genannt, die durchschnittliche Geschäftsgröße bei rd. 400 qm je Ladeneinheit. Dennoch ist die Anzahl der Magnetbetriebe mit Karstadt, Peek & Cloppenburg sowie H&M relativ gering.

- Charakteristisch für den Kernstadtbereich von Dessau ist, dass es neben dem Rathaus-Center keinen weiteren Geschäftsbereich gibt, in dem eine nennenswerte Anzahl an größeren, Frequenz erzeugenden Einzelhandelsbetrieben ansässig ist. Der Dessauer Kernstadtbereich verfügt damit über **keine "typische" B-Lage**.
- Nördlich des Rathaus-Centers schließt sich die Zerbster Straße an, die bis auf die Höhe Poststraße/Rabestraße zur Fußgängerzone ausgebaut ist und als **C1-Lage** eingestuft werden kann.

Innerhalb der Kernstadt stellt dieser Abschnitt, der mehr oder weniger dem "historischen" Haupteinkaufsbereich entspricht, in Folge des historisierenden Baustils, der geschlossenen Bauweise sowie des historischen Rathauses den Bereich mit der höchsten Aufenthaltsqualität dar.

Neben der Aufenthaltsqualität zählt die gemischte Nutzungsstruktur zu den charakteristischen Merkmalen dieser Einkaufslage.

So sind innerhalb dieses Abschnitts neben 28 Einzelhandelsgeschäften ebenfalls 9 Gastronomiebetriebe sowie 7 private und öffentliche Dienstleistungseinrichtungen (inkl. Rathaus) vertreten. Außerdem wird die südliche Platzfläche regelmäßig durch einen Wochenmarkt sowie sonstige Veranstaltungen wie z.B. Weihnachtsmarkt genutzt.

Der Einzelhandel in dieser Lage ist insgesamt als kleinteilig einzustufen. So verfügt keiner der ansässigen Betriebe über Verkaufsflächen von über 100 qm. Größere Frequenz erzeugende Betriebe sind somit nicht vertreten. Bei den Einzelhandelsbetrieben handelt es sich nahezu ausschließlich um kleinflächige, inhabergeführte Geschäfte, die sich durch einen alles in allem ansprechenden Marktauftritt auszeichnen. Das vorgehaltene Sortiment bewegt sich vorrangig im mittleren Preis- und Qualitätsgenre.

Die Zahl der leer stehenden Geschäfte beläuft sich mit insgesamt drei Ladenlokalen auf einem relativ niedrigen Niveau.

- Der Bereich direkt nördlich und östlich des Rathaus-Centers (Ratsgasse und Verlängerung der Zerbster Straße) verfügt ebenfalls über Qualitäten einer **C2-Lage**.

Im Unterschied zur C1-Lage ist dieser Bereich jedoch durch eine geringe Nutzungsmischung sowie eine deutlich herabgesetzte Laflagequalität gekennzeichnet. Letzteres gilt insbesondere für die Ratsgasse, die zwischen dem Rathaus-Center und einem achtgeschossigen Plattenbau "eingeklemmt" ist und in der sich die Geschäfte in den ehemaligen "Funktionsunterlagerungen" befinden.

Der Marktauftritt der Geschäfte kann in diesem Bereich als ansprechend bis verbesserungswürdig bewertet werden. Das Angebotsniveau bewegt sich zwischen mittleren und niedrigen Preis- und Qualitätsgenre.

Insgesamt umfasst der zur Fußgängerzone ausgebaute Bereich 9 Einzelhandelsgeschäfte sowie 3 Dienstleistungseinrichtungen (Tourismusbüro, Friseur und Volksbank).

Ebenfalls die Funktion einer C2-Lage kann dem westlichen Abschnitt der Askanischen Straße zwischen Franzstraße und August-Bebel-Platz zu gesprochen werden.

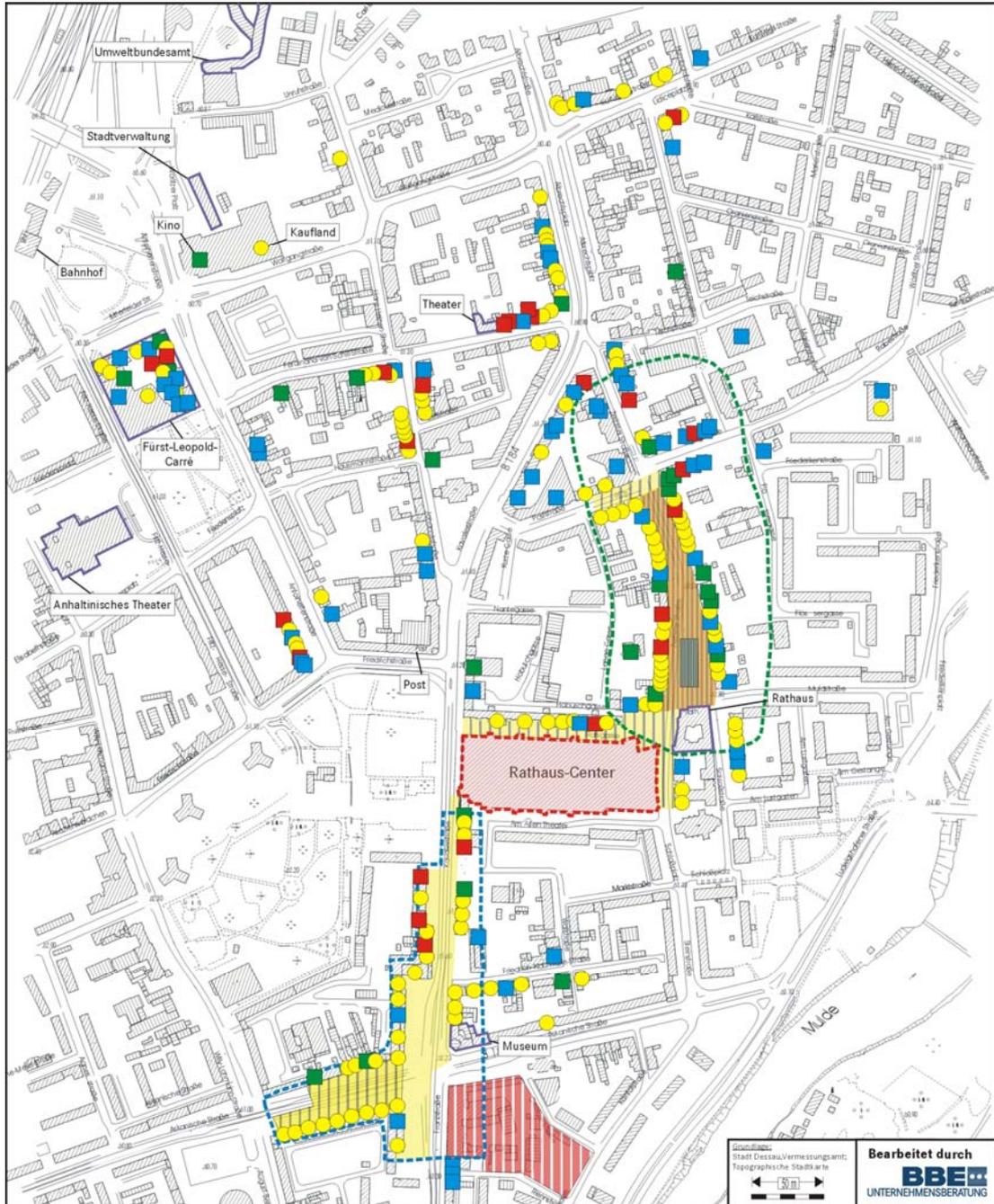
Dieser Bereich befindet sich zwar bezogen auf das Rathaus-Center in einer Randlage. Doch ist er Teil des ehemaligen Haupteinkaufsbereichs der "DDR-Zeit" und verfügt über einen nahezu durchgehenden Besatz an zumeist inhabergeführten Geschäften, die sich sowohl durch Angebote im mittleren als auch im niedrigen Preis- und Qualitätsgenre auszeichnen.

- Der Abschnitt zwischen dem Rathaus-Center und dem Kreuzungsbereich Kavalierstraße/ Askanische Straße kann als **C3-Lage** eingestuft werden.

Dieser Bereich, der einschließlich des ehemaligen Horten-Standortes ebenfalls zum Haupteinkaufsbereich in der "DDR-Zeit" gehörte, weist einen nahezu durchgehenden Geschäftsbesatz auf.

In dieser Lage befinden sich zwar auch Geschäfte, die auf ein anspruchsvolles Angebot setzen, wie z.B. der Bekleidungsanbieter Druschke oder das Elektrogeschäft Peters. Im Unterschied zu den C1- und den C2-Lagen nehmen Einzelhandelsgeschäfte mit einer deutlichen Ausrichtung auf das niedrige Preis- und Qualitätsgenre jedoch ein auffallend größeres Gewicht ein. Mit vier leer stehenden Ladenlokalen weist dieser Abschnitt im Vergleich zu den übrigen Einkaufslagen gegenwärtig die größte Anzahl an Leerständen auf.

Die Aufenthaltsqualität dieses Abschnitts ist in Folge des unattraktiven baulichen Zustandes, der verhältnismäßig hohen Verkehrsbelastung der Kavalierstraße sowie des zumeist wenig ansprechenden Marktauftritts der ansässigen Einzelhandelsbetriebe insgesamt als gering zu bewerten.



Karte 4: Einzelhandelsstrukturen der Dessauer Kernstadt und Projektstandort

Einkaufslagen		Haupteinkaufsbereiche		Nutzungsstruktur	
	Projektstandort		"historischer" Bereich (vor 1945)		Einzelhandel
	A-Lage		Bereich zur "DDR-Zeit" (nach 1945 bis 1990)		Dienstleistungen
	C1-Lage (mittleres Preisgenre) Mischnutzung Gastronomie/Handel		Bereich der "Nach-Wende-Zeit" (nach 1990)		Gastronomie, Freizeit
	C2-Lage (mittleres Preisgenre)				Leerstand
	C3-Lage (niedriges Preisgenre)				Wochenmarkt
					öffentliche Einrichtungen (Auswahl)

3.3 Zwischenfazit: Angebotsituation

Aufgrund der gegebenen Angebotssituation sprechen sich die Gutachter dafür aus, dass in der Dessauer Kernstadt eine Erweiterung des Einzelhandelsangebotes erfolgen kann und sollte. Hierfür sprechen mehrere Gründe:

- Die Attraktivität des Kernbereichs als "Einkaufsstandort" wird derzeit nahezu ausschließlich durch das Rathaus-Center bestimmt, wodurch sich der Haupteinkaufsbereich Dessaus im Grunde auf diesen einen Standort konzentriert. Die Entwicklung eines weiteren Frequenz erzeugenden Einzelhandelsmagneten kann aus diesem Grund als eine Chance zur Bereicherung des zentralen Einkaufsbereichs gesehen werden.⁹
- Die Entwicklung eines weiteren Frequenz erzeugenden Standortes ist auch vor dem Hintergrund als bedeutsam anzusehen, dass die C-Lagen aufgrund ihrer sehr kleinteiligen Struktur kaum die Möglichkeiten haben, selber eine ausreichende Anzahl an Passantenfrequenzen zu erzeugen.

Durch die Positionierung eines Einzelhandelsmagneten im Umfeld der C-Lagen besteht somit die Möglichkeit, dass diese von den Frequenz erzeugenden Wirkungen profitieren können.

- Für einen weiteren Ausbau des Einzelhandelsangebotes bestehen aus Gutachtersicht grundsätzlich auch gute Voraussetzungen.

Im Bekleidungs- und Schuhsortiment werden zwar gegenwärtig durch die Anbieter im Rathaus-Center die wesentlichen Genres vorgehalten. Doch ergibt sich die Attraktivität eines zentralen Einkaufsbereichs (bzw. Innenstadt) in einem Oberzentrum vor allem aus der Vielfalt des Angebotes bzw. aus der Vielzahl der Anbieter. Vor diesem Hintergrund kann die Ansiedlung weiterer Bekleidungs- und Schuhanbieter im mittleren Angebotsgenre für den Innenstadthandel als Chance gesehen werden, sich gegenüber anderen Versorgungsstandorten zu profilieren.

- Sowohl die Notwendigkeit als auch die Chancen für eine Sortimentserweiterung sehen die Gutachter ebenfalls im Elektrobereich.

Hierfür spricht zum einen, dass gegenwärtig in der Innenstadt mit Schaulandt-Electronic ein eher nur durchschnittlich leistungsfähiger Anbieter vertreten ist. Zum anderen befinden sich gegenwärtig die leistungstärksten Elektrofachmärkte (Media Markt, Medi Max) in den peripheren Standortlagen.

Durch die Ansiedlung eines kompetenten Elektroanbieters kann somit auf der einen Seite das bestehende Ungleichgewicht zu Ungunsten des Innenstadthandels abgemildert werden und zum anderen die Attraktivität des zentralen Einkaufsbereichs deutlich aufgewertet werden.

⁹ Die Frage des geeigneten Standortes für einen solchen Einzelhandelsmagneten wird in den nachfolgenden Kapiteln behandelt.

- Ähnlich ist aus Gutachtersicht die Situation im Sportsegment zu beurteilen. Hauptanbieter im Dessauer Kernbereich ist gegenwärtig das Karstadt Warenhaus mit rd. 700 qm VKF. Der größte Sportanbieter Vosswinkel befindet sich jedoch außerhalb des Kernbereichs im Kaufland-Center.

Die Ansiedlung eines attraktiven Sportanbieters im Kernbereich ist vor diesem Hintergrund als ein wichtiger Beitrag anzusehen, um die Bedeutung des zentralen Einkaufsbereichs zu steigern.

- Auch in anderen Branchen, wie z.B. Optik, Drogeriewaren und Lebensmittel, ist im Kernbereich eine Reihe von potenziellen Anbietern gegenwärtig noch nicht vertreten. Aus diesem Grund können auch hier weitere Ansiedlungen als ein Attraktivitätsgewinn für den Dessauer Kernbereich angesehen werden.

4 POTENZIELLE ANSIEDLUNGSSTANDORTE

Aufgrund der vorgenannten Aspekte halten es die Gutachter für unstrittig, dass die Entwicklung eines weiteren Einzelhandelsstandortes im Kernbereich zu einer Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion des Dessauer Innenstadthandels beitragen kann. Die zentrale Fragestellung lautet aus Gutachtersicht deshalb nicht ob, sondern wo ein solches Vorhaben entwickelt werden sollte.

Nachfolgend gehen die Gutachter zum einen auf den Projektstandort und zum anderen auf die von der IHK Halle-Dessau genannten Alternativstandorte ein.

4.1 Projektstandort

4.1.1 Projektskizze

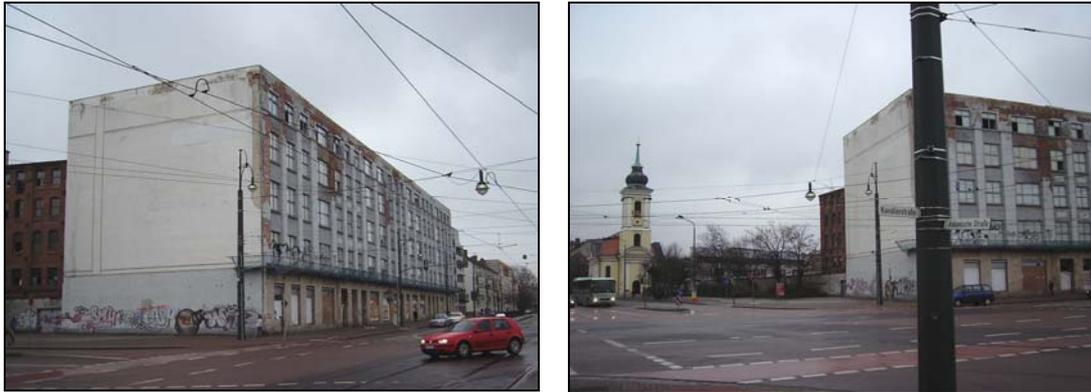
siehe Tabelle 4, S. 26 und Abbildungen 1-4, S. 24 ff

Das **Projektgrundstück** umfasst den ehemaligen Horten-Standort im Kreuzungsbereich Askanische Straße/Franzstraße. Es liegt damit rd. 350 m südlich des Rathaus-Centers.

Die bestehenden Planungen sehen vor, auf dem rd. 14.000 qm großen Areal ein multifunktionales Zentrum mit Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Büronutzungen auf insgesamt rd. 20.000 qm Geschossfläche zu entwickeln. Das Vorhaben soll unter der Bezeichnung "Einkaufszentrum konsument Dessau" realisiert werden.

Der Baukörper soll im Zuge der Planmaßnahme komplett neu erstellt werden. Dies bedeutet, dass die vorhandene Bausubstanz des ehemaligen Horten-Warenhauses, die sich mittlerweile in einem sehr schlechten Zustand befindet, abgerissen werden soll.

Abbildung 1: Projektstandort (derzeit)



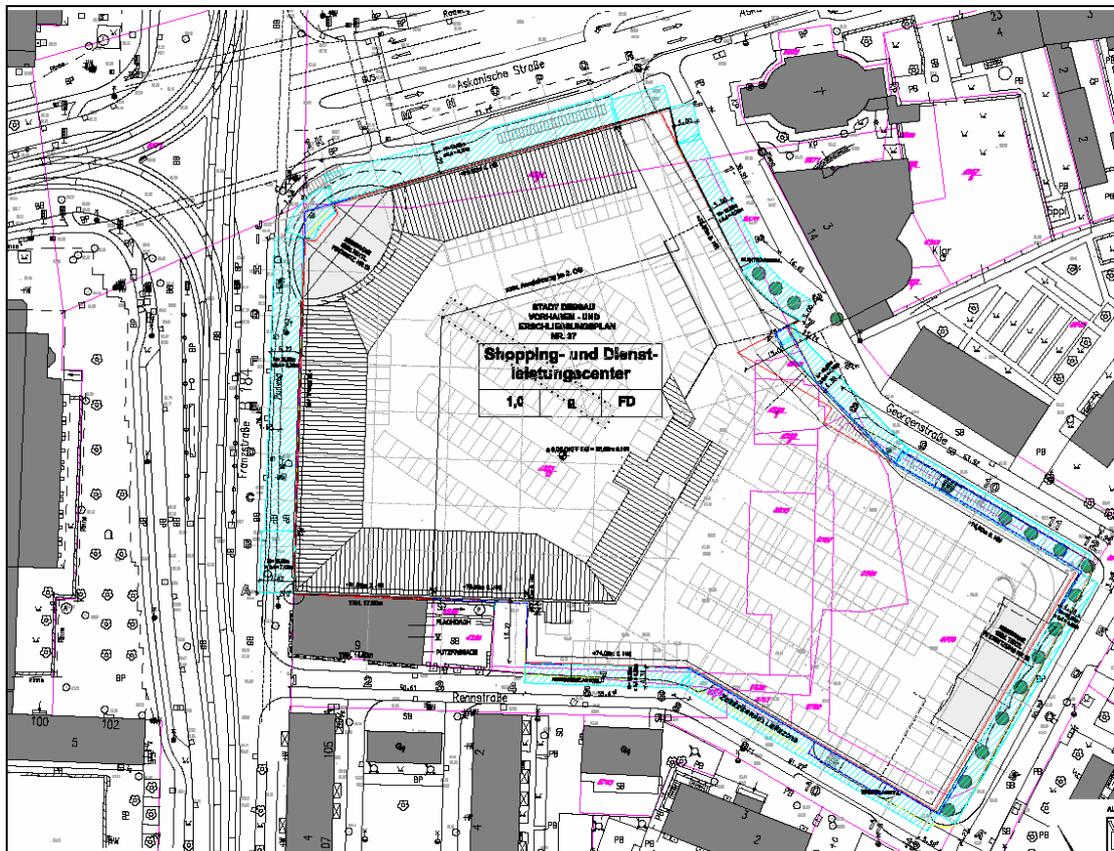
Die äußere und innere Gestaltung des dreigeschossigen Gebäudekomplexes soll ein den heutigen Standards entsprechendes Erscheinungsbild erhalten.

Nach dem **Nutzungskonzept** sind insgesamt rd. 30 Ladeneinheiten auf zwei Ebenen vorgesehen, von denen sich rd. 20 im Erdgeschoss und rd. 10 im 1. Obergeschoss befinden sollen.

Als Hauptnutzung ist Einzelhandel vorgesehen, der insgesamt rd. 12.600 qm VKF einnehmen soll. Der Gastronomie soll dagegen nur eine nachrangige Rolle zukommen. Das 2. Obergeschoss ist vornehmlich für ein Ärztezentrum vorgesehen.

Die Geschäfte sollen in beiden Ebenen über jeweils eine zentrale Mall erschlossen werden. Der Haupteingangsbereich soll auf den Kreuzungsbereich Askanische Straße/Franzstraße ausgerichtet sein.

Abbildung 2: Ausrichtung des geplanten Einkaufszentrums



Nach dem gegenwärtigen Planungsstand sind derzeit bereits rd. 80 % der Flächen vermietet. Es ist nach Angaben des Investors davon auszugehen, dass zu den flächengrößten Anbietern und damit Ankermietern des geplanten Einkaufszentrums zum einen Adler Bekleidungsmarkt mit rd. 2.100 qm VKF gehören wird. Zum anderen ist geplant, einen Frequenz starken und noch nicht in Dessau ansässigen Elektrofachmarkt auf einer Fläche von rd. 3.200 qm VKF im Einkaufszentrum zu etablieren.

Als weitere Mieter sind u.a. der Sportanbieter Sport 2000 mit rd. 1.000 qm VKF, der Bekleidungsanbieter Fischer mit rd. 900 qm VKF, der Drogeriefilialist Rossmann mit rd. 550 qm VKF und der Schuhanbieter Mayer´s Markenschuhe mit rd. 350 qm VKF vorgesehen.

Außerdem ist beabsichtigt, das Angebot durch einen Supermarkt sowie einige weitere kleinere Anbieter wie z.B. eine Apotheke, ein Haushaltwarengeschäft sowie Anbieter von junger Mode zu ergänzen. Es bestehen ebenfalls Überlegungen, eine für den Einzelhandel vorgesehene Fläche durch ein Fitnessstudio zu belegen.

Die Verkaufsflächendimensionierung der einzelnen Anbieter ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Tabelle 4: Nutzungskonzept des geplanten Einkaufszentrums (derzeitiger Stand)

Lage im Einkaufszentrum	Hauptmieter	Verkaufsfläche [in qm]
Erdgeschoss	Adler Modemarkt	2.100
	Supermarkt	1.300
	Modehaus Fischer	900
	Rossmann Drogeriemarkt	550
	Buchhandlung (eventuell)	500
	Mayer´s Markenschuhe	350
	Krane Optik	200
1. Obergeschoss	Elektrofachmarkt	3.200
	Sport 2000	1.000
	Fitnessstudio (eventuell)	800
2. Obergeschoss	Ärztzentrum	

Die **Mieterliste** verdeutlicht, dass das Handelskonzept vorrangig auf großflächige Fachmarktnutzungen ausgerichtet ist. Allerdings handelt es sich hierbei nicht um Fachmärkte mit einer Ausrichtung auf das niedrige Preis- und Qualitätsgenre, wie es vielfach in peripheren Standortlagen anzutreffen ist. Die potenziellen Mieter des geplanten Einkaufszentrums zeichnen sich im Hinblick auf ihre Marketingstrategie durch eine vornehmliche Ausrichtung auf das mittlere Angebotsgenre aus.

Aufgrund dieser Tatsache sowie des Umstandes, dass die Hauptmieter noch nicht in Dessau vertreten sind, ist das geplante Einkaufszentrum in Bezug auf das Sortimentsangebot als eine Ergänzung und Bereicherung des Innenstadteinzelhandels anzusehen. Das geplante Einkaufszentrum stellt damit weniger eine Konkurrenz für die ortsansässigen Anbieter, wie z.B. das Rathaus-Center dar. Es ist vielmehr als geeignet anzusehen, derzeit zu peripheren Standorten oder in andere zentrale Orte abfließende Kaufkraft zu binden.

4.1.2 Standortsituation

siehe Karte 5, S. 31

Hinsichtlich der Standorteigenschaften des Projektgrundstücks kann festgehalten werden:

- **Grundstücksgröße und -zuschnitt**

Das Projektareal weist eine Grundfläche von rd. 14.000 qm auf. Der Zuschnitt des Grundstücks ist nicht schmal oder verwinkelt. Er ist mehr oder weniger rechteckig.

Die Größe und der Zuschnitt des Grundstücks bieten damit gute Voraussetzungen, ein Einkaufszentrum in der geplanten Größenordnung zu entwickeln.

- **Aktuelle Objektsituation**

Gegenwärtig ist das Projektgrundstück durch das ehemalige Horten-Warenhaus belegt, das sich mittlerweile in einem sehr schlechten baulichen Zustand befindet. Die derzeitige Situation ist damit als ein städtebaulicher Missstand zu bewerten.

Die Entwicklung des Standortbereichs bietet damit die Chance, diesen Missstand zu beseitigen und am südlichen Entree des Kernbereichs einen städtebaulichen Akzent zu setzen.

- **Wahrnehmbarkeit und Werbewirksamkeit**

Das geplante Einkaufszentrum befindet sich unmittelbar im Kreuzungsbereich Askanische Straße/Franzstraße, der innerhalb der Stadt Dessau einen wichtigen Verkehrskreuzungspunkt sowohl für den motorisierten als auch für den öffentlichen Personentransportverkehr.

Der Projektstandort weist damit eine ausgesprochen exponierte Lage auf und verfügt aufgrund der uneingeschränkten Wahrnehmbarkeit über eine sehr hohe Werbewirksamkeit für die vorbeikommenden Verkehre.

- **Verkehrliche Erreichbarkeit**

Durch die direkte Lage im Kreuzungsbereich der B 184 (Kavallerstraße/Franzstraße) sowie der B 185 (Askanische Straße) verfügt der Projektstandort über gute Voraussetzungen für die Erreichbarkeit durch den motorisierten Individualverkehr. In der verkehrstechnischen Studie zur Erschließung des geplanten Einkaufszentrums ist denn auch gezeigt worden, dass der Knotenpunkt "Museum" unter den Bedingungen des Verkehrs des geplanten Einkaufszentrums ausreichend dimensioniert ist.¹⁰

Für den ruhenden Verkehr ist die Schaffung eines Parkhauses vorgesehen, das auf zwei Parkebenen über insgesamt rd. 630 Pkw-Stellplätze verfügen soll. Die Zu- in das bzw. Abfahrt aus dem Parkhaus soll über die Askanische Straße im Bereich der heutigen Bushaltestelle sowie über die Rennstraße erfolgen.

¹⁰ siehe "Verkehrstechnische Studie zur Erschließung eines Shopping- und Dienstleistungszentrums am alten Horten-Standort in Dessau", Verkehrs-System Consult GmbH, Halle, 2006, S. 7

Der Planstandort zeichnet sich außerdem durch eine sehr gute Anbindung an das ÖPNV-Liniennetz aus, da die Museumskreuzung einen zentralen Knotenpunkt im öffentlichen Nahverkehr der Stadt Dessau darstellt. So verkehren am Knotenpunkt "Museum" neben den drei städtischen Straßenbahnlinien auch fünf der insgesamt sieben Stadtbuslinien sowie eine von zwei Regionalbuslinien.

Die Bedeutung der "Museumskreuzung" als Verkehrsknotenpunkt spiegelt sich ebenfalls in der Zahl der Ein- und Aussteiger wider. Mit rd. 3.600 Ein- und Aussteigern pro Tag stellt der Haltestellenbereich nach dem "Hauptbahnhof" (rd. 5.800 Ein- und Aussteigern pro Tag) den am zweitstärksten frequentierten ÖPNV-Knotenpunkt innerhalb der Stadt Dessau dar.

- **Funktionale Einbindung in die städtischen Handelsstrukturen**

Der Projektstandort befindet sich im südöstlichen Bereich des Kreuzungspunktes Askanische Straße / Franzstraße und liegt damit rd. 350 m vom Rathaus-Center entfernt.

In Bezug auf den Haupteinkaufsbereich (A-Lage) der Stadt Dessau, der durch das Rathaus-Center gebildet wird, weist damit der Projektstandort eine Randlage auf.

Dennoch vertreten die Gutachter die Einschätzung, dass das Planareal dem zentralen Einkaufsbereich zugerechnet werden kann.

Wie bereits dargelegt worden ist, war der Projektstandort in der "DDR-Zeit" Teil des Haupteinkaufsbereichs und Standort des ehemaligen Horten-Warenhauses. Der Standort weist damit eine einzelhändlerische Vorprägung auf und verfügt damit über eine grundsätzliche Akzeptanz als Versorgungsstandort im Bewusstsein der Dessauer Bevölkerung. Ein "neues Fass" wird am Projektstandort im Bezug auf Einzelhandelsnutzungen somit nicht aufgemacht.

Des Weiteren ist festzuhalten, dass in Folge der Lage innerhalb des ehemaligen Haupteinkaufsbereichs das nähere Standortumfeld auch heute durch Einzelhandelsnutzungen geprägt ist. So befindet sich sowohl im westlichen Bereich der Askanischen Straße (bis etwa Höhe August-Bebel-Platz) sowie nördlich des Projektstandortes auf der Kavalierstraße ein fast durchgehender Geschäftsbesatz bis zum Rathaus-Center. Ein räumlich-funktionaler Bezug ist in Anbetracht dieser Tatsache dem Projektstandort zu zusprechen.

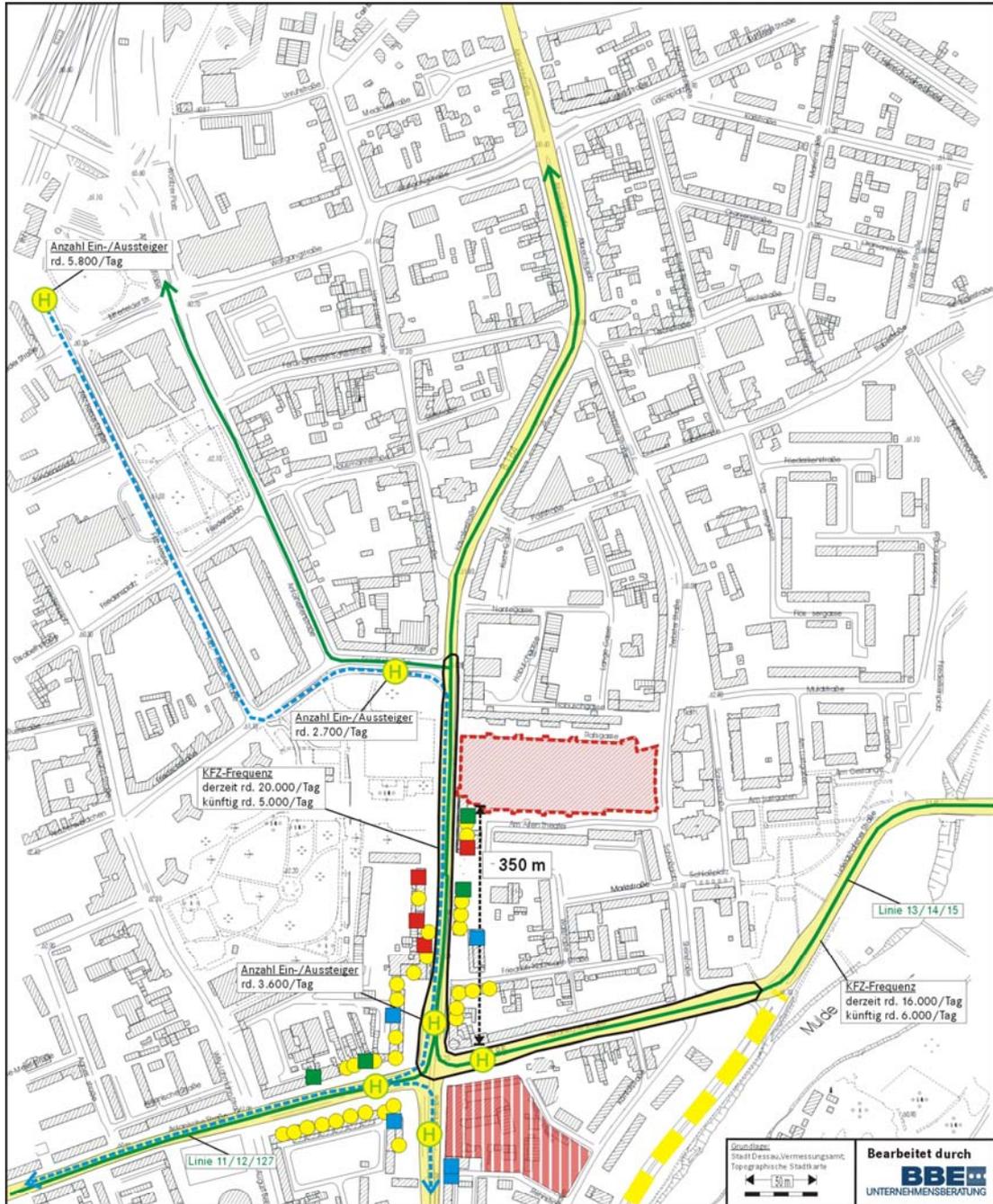
Gewisse Barrierewirkungen gehen allerdings derzeit von der relativ stark frequentierten Askanischen Straße (rd. 16.000 Kfz/Tag) sowie Kavalierstraße (rd. 20.000 Kfz/Tag) sowie dem relativ weitläufigen Kreuzungsbereich aus, wodurch für den fußläufigen Kunden die Flanierqualität zwischen dem Projektstandort und dem Haupteinkaufsbereich (Rathaus-Center) herabgesetzt ist.

Von Seiten der Stadt Dessau werden jedoch bereits seit vielen Jahren Anstrengungen unternommen, die Verkehrsbelastung in den zentralen Lagen zu senken. Um dieses Ziel zu erreichen, erfolgt seit Jahren der kontinuierliche Ausbau eines Ringstraßensystems (Tangenten), um den Durchgangsverkehr nach Möglichkeit um die Stadt herumzuführen.

Die Planungen gehen davon aus, dass nach Fertigstellung des Ringstraßensystems (frühestens bis 2012) auf der Askanischen Straße eine Verringerung des Verkehrsaufkommens auf rd. 6.000 Pkw pro Tag erreicht werden kann. Auf der Kavalierrstraße wird von einem künftigen Verkehrsaufkommen in Höhe von rd. 5.000 Pkw pro Tag ausgegangen. Der Lkw-Verkehr soll künftig vollständig aus diesem Bereich herausgenommen werden.

Im Zuge der Verkehrsumlenkung ist außerdem beabsichtigt, die Askanische Straße und die Kavalierrstraße (zwischen der "Museumskreuzung" und der Friedrichstraße) zurückzubauen.

Die Gutachter gehen davon aus, dass durch den geplanten Rückbau sowie eine deutlich verringerte Verkehrsbelastung die bestehenden Barrierewirkungen gemindert werden und somit eine insgesamt gute funktionale Einbindung des Projektstandortes in die umliegenden Einkaufslagen möglich ist.



Karte 5: Mikrostandort

- Projektstandort
- Rathaus-Center

ÖPNV-Anbindung

- ÖPNV-Haltestelle
- Buslinien
- Straßenbahn

Erschließungsstraßen

- B 184/185 (derzeit)
- B 185 (künftiger Verlauf)
- geplanter Straßenrückbau

Umfeldnutzung

- Einzelhandel
- Dienstleistungen (öffentlich und privat)
- Gastronomie, Freizeit
- Leerstand

4.2 Alternativstandorte

siehe Karte 6, S. 35

Die IHK Halle-Dessau hat in ihrer Stellungnahme vom 28.11.2007 zwei Alternativstandorte genannt, die nach ihrer Auffassung eine höhere Integrationswirkung in die bestehenden Strukturen aufweisen und aus diesem Grund für die Ansiedlung eines solchen Einkaufcenters geeigneter sind als der ehemalige Horten-Standort.

Nachfolgend sollen die möglichen Alternativstandorte im Hinblick auf ihre Eignung für die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen im Vergleich zum Projektstandort bewertet werden.

4.2.1 Alternativstandort "Kristallpalast"

Der Alternativstandort "Kristallpalast" (nachfolgend auch A1 genannt) befindet sich in der Zerbster Straße zwischen Rabestraße und Kavallerstraße. Er liegt damit nur wenige Meter nördlich der zur C1-Lage ausgebauten Fußgängerzone.

Die räumliche Nähe sowie die Lage im nördlichen Bereich der Fußgängerzone sind im Hinblick auf die mögliche Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen grundsätzlich positiv zu bewerten. Im Ansiedlungsfall eines attraktiven und Frequenz erzeugenden Einzelhandelsmagneten würde im nördlichen Bereich der Fußgängerzone ein Pendant zum Rathaus-Center entstehen. In diesem Falle wäre zu erwarten, dass durch die idealtypische Umsetzung des "Knochenprinzips" die zwischen den beiden Einzelhandelsmagneten gelegenen Geschäfte von den Frequenz erzeugenden Wirkungen profitieren könnten.

Zwar schätzen die Gutachter den Alternativstandort A1 hinsichtlich seiner Lage grundsätzlich positiv ein. Allerdings bestehen aus Sicht der Gutachter keine Chancen, an diesem Standort einen Einzelhandelsmagneten mit Frequenz erzeugenden Wirkungen zu etablieren.

Der Hauptgrund hierfür ist, dass der Alternativstandort A1 insgesamt nur über eine Grundstücksfläche von rd. 3.900 qm verfügt. Zur Erinnerung: Der ehemalige Horten-Standort hat eine Grundstücksfläche von rd. 14.000 qm.

Die Ansiedlung von größeren Einzelhandelsbetrieben scheidet damit am Projektstandort aus, so dass durch eine mögliche Entwicklung des Standortbereichs eine nennenswerte Stärkung der nördlichen Einkaufslagen nicht erreicht werden kann.

Der Standort ist damit auch nicht geeignet, einen nennenswerten Beitrag zur Stärkung der Dessauer Innenstadt zu leisten.

Nichtsdestotrotz sollte aus Gutachtersicht auf die Entwicklung des Standortbereichs hingewirkt werden, da die ungenutzte Fläche ebenfalls als ein städtebaulicher Missstand anzusehen ist.

Aus Gutachtersicht liegen die Entwicklungschancen jedoch mehr im Bereich Wohnen, Büro sowie kleinteiligen Einzelhandel.

4.2.2 Alternativstandort "Lange Gasse"

Der Alternativstandort "Lange Gasse" (nachfolgend auch A2 genannt) liegt westlich der zur Fußgängerzone ausgebauten Zerbster Straße und nördlich des Rathaus-Centers.

Die geringe räumliche Entfernung zur A-Lage sowie C1-Lage ist im Hinblick auf eine mögliche Einzelhandelsentwicklung positiv zu sehen, da hierdurch eine insgesamt kompakte Einzelhandelsstruktur entstehen würde, die mögliche Austauschbeziehungen begünstigt.

Allerdings bewerten die Gutachter die Möglichkeiten, den Alternativstandort A2 zu einem attraktiven Einzelhandelsstandort zu entwickeln, von dem positive Wirkungen auf die Dessauer Innenstadt ausgehen, als sehr gering. Mehrere Gründe sind hierfür verantwortlich.

Zunächst ist festzuhalten, dass der Alternativstandort insgesamt nur über eine Grundstücksfläche von rd. 7.100 qm verfügt. Sie ist damit zwar größer als die des "Kristallpalastes". Doch sollte auf dem Alternativstandort A2 die Entwicklung eines Einkaufszentrums in vergleichbarer Größenordnung wie auf dem Horten-Gelände angestrebt werden, so müssten deutlich mehr zwei als Verkaufs- und Parkebenen geschaffen werden.

Da jedoch mehr als zwei Verkaufsebenen (Erdgeschoss plus 1. Obergeschoss) in der Regel sehr problematisch sind, da die Kundenfrequenz mit jeder Ebene deutlich abnimmt, bewerten die Gutachter die Entwicklungschancen eines vergleichbar attraktiven Einzelhandelsmagneten auf dem Alternativstandort als sehr gering.

Einen ebenfalls sehr kritischen Punkt stellt der "Hinterhofcharakter" des Alternativstandortes dar. Der Standort verfügt aufgrund seiner Lage hinter dem achtgeschossigen Plattenbau sowie der Gebäudezeile entlang der Zerbster Straße über keine Fernwirkung. Aufgrund der fehlenden Wahrnehmbarkeit weist der Standort eine ausgesprochen schlechte Werbewirksamkeit auf.

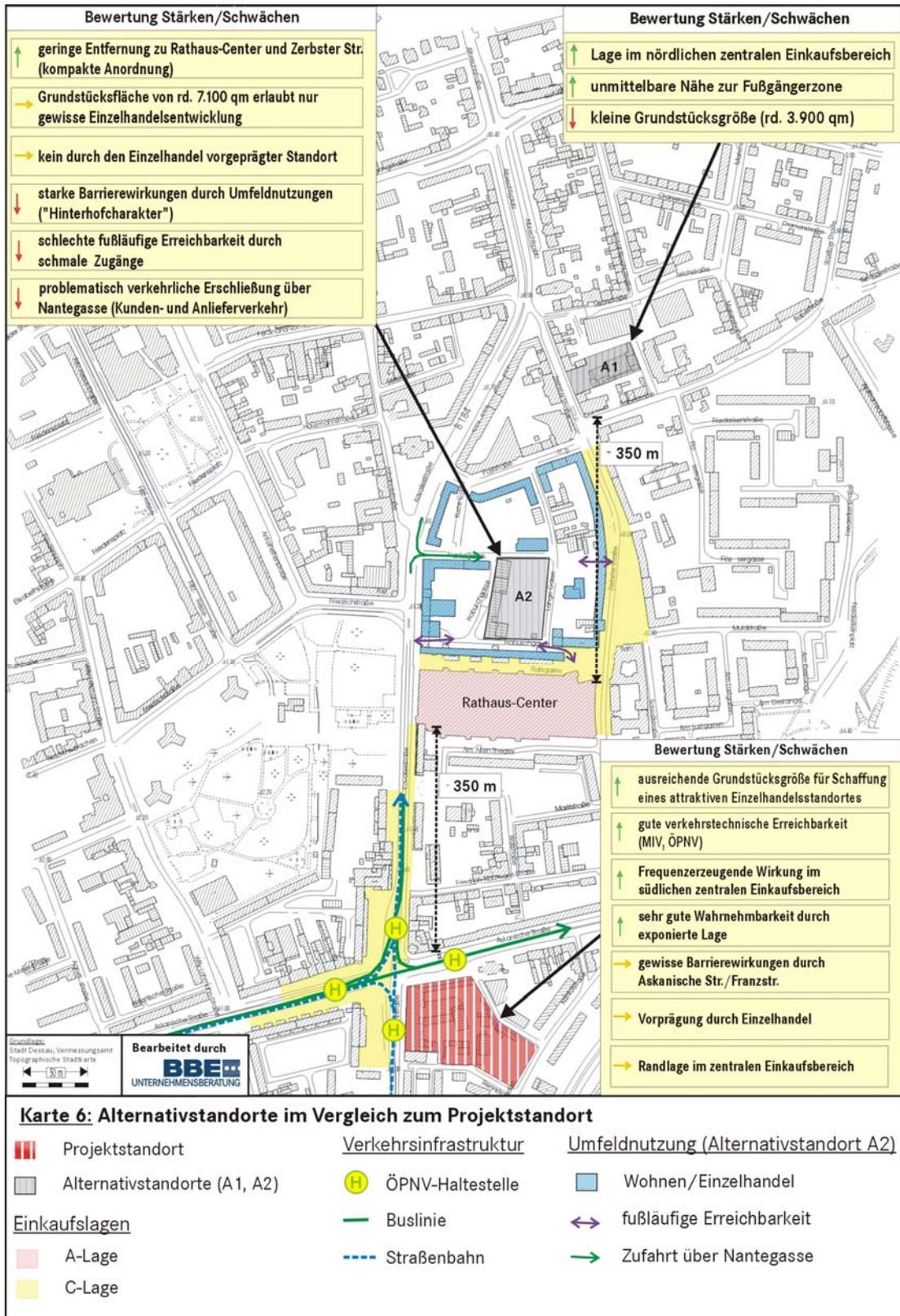
Als problematisch ist ebenfalls die fußläufige sowie verkehrliche Erreichbarkeit des Alternativstandortes A2 zu bewerten. Eine fußläufige Anbindung an die Zerbster Straße ist nur über zwei sehr schmale, kaum einsehbare Fußwege gegeben. Damit ist der Alternativstandort nicht nur nicht wahrnehmbar, er ist für Kunden fußläufig auch nicht optimal erreichbar.

Auch die verkehrliche Erreichbarkeit des Alternativstandortes A2 ist als sehr kritisch einzuschätzen. Der Grund hierfür ist, dass die Nantestraße relativ schmal dimensioniert ist, so dass sich sowohl für die Abwicklung der Kunden- als auch der Anlieferverkehre Probleme ergeben könnten.

Insgesamt sehen die Gutachter damit keine realistischen Chancen, auf dem Alternativstandort ein vergleichbar attraktives Einkaufszentrum zu etablieren wie auf dem Horten-Standort.

Dennoch vertreten die Gutachter die Ansicht, dass auf eine Entwicklung des Alternativstandortes A2 hingewirkt werden sollte, da die Brachfläche vergleichbar mit dem "Kristallpalast" und dem Horten-Standort einen städtebaulichen Missstand darstellt.

Die Entwicklungschancen dürften jedoch mehr in einer Mischnutzung bestehend z.B. aus Wohnnutzung, Seniorenresidenz, Büros und Dienstleistungen liegen.



4.3 Zwischenfazit: Potenzielle Ansiedlungsstandorte

In Abwägung der Vor- und Nachteile der potenziellen Ansiedlungsstandorte vertreten die Gutachter die Auffassung, dass das Horten-Gelände für die Entwicklung eines attraktiven Einzelhandelszentrums den geeignetsten Standort darstellt.

Die beiden Alternativstandorte sind zwar für die Entwicklung von Einzelhandelsnutzungen aufgrund ihrer räumlichen Lage innerhalb der Einzelhandelsstrukturen als geeignet anzusehen. Doch sehen die Gutachter in Folge der mikroräumlichen Standortbedingungen keine Möglichkeiten, auf einem dieser Standorte einen Frequenz erzeugenden Einzelhandelsmagnet anzusiedeln.

Zwar weist der Horten-Standort insbesondere im Vergleich zum Alternativstandort A2 eine größere räumliche Entfernung zum derzeitigen Haupteinkaufsbereich (Rathaus-Center) des Dessauer Kernbereichs auf. Dennoch ist aus Gutachtersicht eine wesentliche Anforderung an die Entwicklung dieses Standortes, nämlich die funktionale Einbindung in die zentralen Einkaufsstrukturen gegeben.

Hierfür sprechen insbesondere die einzelhändlerische Vorprägung des Standortes, die Lage im ehemaligen Haupteinkaufsbereich der "DDR-Zeit", der unmittelbare Bezug zu den C-Lagen auf der Kavallerstraße sowie der Askanischen Straße, die geringe räumliche Entfernung zum Haupteinkaufsbereich bzw. der A-Lage (rd. 350 m) und die hervorragende Erreichbarkeit durch private und öffentliche Verkehrsmittel.

Sicherlich weist der Horten-Standort, wie es aber auch etwa der Alternativstandort A1 tun würde, innerhalb des zentralen Einkaufsbereichs eine Randlage auf.

Da jedoch eine funktionale Einbindung möglich ist, die darüber hinaus durch den geplanten Rückbau der Askanischen Straße und der Kavallerstraße noch weiter verbessert werden kann, erfüllt der Projektstandort die Kriterien eines zentralen Einkaufsstandortes und kann deshalb als Erweiterungsfläche des zentralen Einkaufsbereichs eingestuft werden.

5 ABWÄGUNG DER CHANCEN UND RISIKEN DES ANSIEDLUNGSVORHABENS

5.1 Chancen und Risiken des Ansiedlungsvorhabens

Im Rahmen einer zusammenfassenden Betrachtung sollen abschließend die Chancen und Risiken der geplanten Ansiedlung eines Einkaufszentrums auf dem Horten-Standort aufgeführt und unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsalternativen abgewogen werden.

Zu den **wesentlichen Chancen**, die sich aus einer Entwicklung des Horten-Geländes zu einem Einzelhandelsstandort ergeben, gehören, dass:

- das bestehende Missverhältnis zwischen Innenstadthandel und peripheren Standortlagen abgemildert und der zentrale Einkaufsbereich innerhalb der Stadt Dessau insgesamt an Bedeutung gewinnen wird,
- es sich um eine Fläche handelt, die nicht nur zentral gelegen ist, sondern auch einen räumlichen und funktionalen Bezug zum zentralen Einkaufsbereich aufweist und aus diesem Grund eine bedeutende potenzielle Erweiterungsfläche darstellt,
- im südlichen Entree-Bereich des zentralen Einkaufsbereichs ein städtebaulicher Missstand, den das aufgegebene Horten-Warenhaus derzeit darstellt, beseitigt wird,
- durch die Ausnutzung der günstigen Standorteigenschaften (sehr gute Wahrnehmbarkeit, gute verkehrliche Erreichbarkeit, ausreichende Grundstücksgröße, einzelhändlerische Vorprägung, geringe Entfernung zum Haupteinkaufsbereich etc.) ein Standort mit hoher Kundenakzeptanz geschaffen werden kann,
- durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die derzeit noch nicht in Dessau vertreten sind und über einen ansprechenden Marktauftritt verfügen, eine Angebotsergänzung, eine Vergrößerung der Angebotsvielfalt und damit letztendlich eine Erhöhung der Einkaufsattraktivität erreicht werden kann,
- durch eine Erhöhung der Einkaufsattraktivität eine stärkere Kaufkraftbindung und hierdurch wiederum ein Zentralitätsgewinn der Stadt Dessau erreicht werden kann,
- durch die Etablierung von großflächigen Fachmarkt Konzepten eine derzeit in Dessau bestehende Angebotslücke bei diesem Vertriebskonzept geschlossen und folglich ein größere Vertriebstypenmix erreicht werden kann,
- im südlichen zentralen Einkaufsbereich ein Einzelhandelsmagnet entsteht, der in Folge seiner Frequenz erzeugenden Wirkungen zu einer Stärkung und Aufwertung des Standortumfeldes (Bereich zwischen Horten-Standort und Rathaus-Center) beiträgt,

Zu den **möglichen Risiken**, die sich aus einer Standortentwicklung ergeben, gehört, dass es durch die Stärkung des südlichen zentralen Einkaufsbereichs eventuell zu Verlagerungen von Kundenströmen im nördlichen zentralen Einkaufsbereich kommt, die eine Schwächung dieser Lagen nach sich ziehen könnte.

Zwar besteht dieses Risiko. Doch vertreten die Gutachter die Einschätzung, dass die Wahrscheinlichkeit einer solchen negativen Entwicklung nicht sehr hoch ist. Mehrere Gründe sind hierfür verantwortlich.

- Der zur Fußgängerzone ausgebaute Abschnitt der Zerbster Straße stellt innerhalb der Dessauer Kernstadt den Bereich mit der höchsten Aufenthaltsqualität dar. Diese Tatsache spiegelt sich u.a. darin wider, dass sich in den vergangenen Jahren neben Einzelhandelsbetrieben eine Reihe von Gastronomiebetrieben angesiedelt hat. Außerdem verfügt die Platzfläche über gute Voraussetzungen für die Nutzung von Märkten und öffentlichen Veranstaltungen.

Diese besondere Bedeutung der südlichen Zerbster Straße innerhalb der Stadt Dessau lässt aus Gutachtersicht erwarten, dass dieser Bereich auch künftig für diverse Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Veranstaltungen, Feste etc.) attraktiv sein wird.

Die bestehenden Potenziale, die dieser Bereich bietet, sollten hier jedoch künftig auch konsequent ausgenutzt werden.

- Außerdem ist zu berücksichtigen, dass sich mit dem Rathaus-Center auch künftig der mit Abstand stärkste Einzelhandelsmagnet der Dessauer Kernstadt im direkten Umfeld der Zerbster Straße befindet. Die Situation würde sich aus Gutachtersicht anders darstellen, wenn das nähere Umfeld der Zerbster Straße künftig nur noch eine untergeordnete Versorgungsbedeutung einnehmen würde.
- Die Überschneidung im Sortimentsangebot zwischen den in der Zerbster Straße ansässigen, in der Regel inhabergeführten Geschäften und dem geplanten, durch Fachmärkte geprägten Einkaufszentrum auf dem Horten-Gelände wird erwartungsgemäß gering sein, weshalb mit keinen nennenswerten Konkurrenzwirkungen zu rechnen ist.

Schließlich ist aus Gutachtersicht zu berücksichtigen, dass durch die Realisierung des geplanten Einkaufszentrums auf dem Horten-Gelände keine anderen Entwicklungen verhindert werden.

So sind zum einen die von der IHK Halle-Dessau genannten Alternativstandorte aufgrund ihrer mikroräumlichen Ausgangsbedingungen als nicht geeignet anzusehen, einen attraktiven Einzelhandelsmagneten zu etablieren. Vor dem Hintergrund einer möglichen Nachverdichtung sehen die Gutachter die Entwicklungsperspektiven dieser Flächen eher im Bereich Wohnen, Senioreneinrichtung, Büros, Dienstleistungen und kleinteiligem Einzelhandel.

Zum anderen ist zu berücksichtigen, dass es durch die kleinteiligen Geschäftsstrukturen im sonstigen zentralen Einkaufsbereich von Dessau keine Ladeneinheiten gibt, in denen größere Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden können. Dies ist auch als Grund dafür anzusehen, dass Dessau nicht, wie andere Städten, über eine "typische" Einkaufsstraße mit mittelgroßen bis großen Einzelhandelsgeschäften verfügt.

5.2 Begleitende Maßnahmen des Ansiedlungsvorhabens

Um die Wahrscheinlichkeit möglicher Risiken gering zu halten, empfehlen die Gutachter begleitende Maßnahmen im Fall der Realisierung des geplanten Einkaufszentrums.

Die begleitenden Maßnahmen sollten zum einen baulicher Natur sein. Hierzu gehören insbesondere der beabsichtigte Rückbau der Kavalierstraße und der Askanischen Straße, um einerseits die Aufenthaltsqualität der Straßenraums (einschließlich des Museumskreuzungsbereich) und andererseits die von den Straßen ausgehenden Barrierewirkungen zu mindern.

Zum anderen halten es die Gutachter als weitere begleitende Maßnahme für dringend erforderlich, dass in der Stadt Dessau ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept aufgestellt wird, in dem die städtebaulichen Zielvorstellungen für die kommenden Jahren detailliert festgelegt werden, wie z.B. die Abgrenzung des zentralen Dessauer Einkaufsbereichs, die Festlegung der derzeitigen und künftigen Versorgungsstandorte und ihrer Versorgungsfunktionen sowie die Maßnahmen zur Sicherung und Stärkung der Versorgungsstrukturen.

Denn nur so wird es u.a. möglich sein, eine optimale funktionale Einbindung des geplanten Einkaufszentrums in die zentralen sowie die gesamtstädtischen Versorgungsstrukturen zu gewährleisten.

Zusammenfassend vertreten die Gutachter die Auffassung, dass unter Abwägung der Chancen und Risiken sowie unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsalternativen mehr Gründe für als gegen die Ansiedlung des geplanten Einkaufszentrums auf dem Horten-Gelände sprechen. Aus diesem Grund halten es die Gutachter für Ziel führend, das Vorhaben am Planstandort umzusetzen.

Jedoch sollte darauf hingewirkt werden, dass die Projektrealisierung durch angemessene Maßnahmen, sowohl in baulicher als auch in konzeptioneller Hinsicht, begleitet wird.

BBE Unternehmensberatung GmbH
Stadt-, Standort- und Immobilienentwicklung

i.V.

Dr. Silvia Horn
(zum Diktat verreist)

i.V.



Gregor Peter

Das Ergebnis der Untersuchung steht der Auftraggeberin ausschließlich und uneingeschränkt zur Verfügung. Die Auftraggeberin darf die Unterlagen des Auftragnehmers ohne dessen Mitwirkung nutzen. Der Auftraggeberin steht das uneingeschränkte Nutzungsrecht an dem Gutachten in analoger und digitaler Form zu. Sie hat das Recht zur Veröffentlichung unter Namensangabe des Auftragnehmers. Der Auftragnehmer bedarf zur Veröffentlichung der Einwilligung der Auftraggeberin. Die Auftraggeberin wird die Einwilligung nur aus zwingenden Gründen verweigern.
