

## Vorlage

|                  |                             |
|------------------|-----------------------------|
| Drucksachen-Nr.: | <b>DR/BV/163/2009/VI-61</b> |
| Einreicher:      | Stadtplanungsamt            |

| Beratungsfolge   | Status           | Termin     | Für | Gegen | Enthaltung | Bestätigung |
|--|------------------|------------|-----|-------|------------|-------------|
| Dienstberatung des Oberbürgermeisters                    | nicht öffentlich | 04.05.2009 |     |       |            |             |
| Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt               | öffentlich       | 19.05.2009 |     |       |            |             |
| Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Tourismus | Öffentlich       | 19.05.2009 |     |       |            |             |
| Stadtrat   | öffentlich       | 10.06.2009 |     |       |            |             |

### **Titel:**

Beschluss über das Zentrenkonzept

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau beschließt im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) das Zentrenkonzept (Endbericht April 2009, Anlage 2) als städtebauliches Entwicklungskonzept bestehend aus
  - dem Leitbild Zentrenentwicklung (Kap. 3.),
  - der Zentrenstruktur im Einzelhandel (Kap. 2 und Abbildungen nach S. 52 und nach S. 56),
  - den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen für die Innenstadt (Kap. 4), die Nebenzentren in Dessau und Roßlau (Kap. 5), Ortsteil- und Nahversorgungszentren (Kap. 6)
  - den nicht integrierten Standorten (Kap. 7)
 und die "Dessau-Roßlauer Sortimentsliste" (Anlage 3) als Leitlinie der künftigen Zentrenentwicklung und abwägungsbeachtliche Grundlage für die Bauleitplanung.
  
2. Das Zentrenkonzept dient folgenden Zielen:
  - Erhaltung und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Dessauer Innenstadt, besonders der City, und deren regionale Ausstrahlung
  - Steigerung der Attraktivität der Innenstadt durch Konzentration oberzentraler Funktion und Ansiedlung innenstadt- bzw. zentrenrelevanter Sortimente
  - Gewährleistung der bedarfsgerechten wohnungsnahen Grundversorgung durch Konzentration auf die im Konzept abgegrenzten Stadtteil-, Orts- und Nahversorgungszentren mit Hilfe einer gezielten Standortentwicklung
  - Expansion des Einzelhandels innerhalb der abgegrenzten nichtintegrierten Standorte nur noch im Fachmarktbereich und Beschränkung des zentrenrelevanten Sortiments auf den derzeitigen Bestand

- eine zukunftsfähige Arbeitsteilung zwischen den zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt, Stadtteil- und Nebenzentrum und Nahversorgungszentren und den nicht integrierten Standorten (Zentrenhierarchie)
  - Gewährleistung des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche und nicht integrierten Standorte in begrenzten Größenordnungen von jeweils 100 qm VKFI/Betrieb, jedoch nicht mehr als 300 qm insgesamt bei räumlicher Agglomeration mehrerer Betriebe
  - Schaffung von Planungs- und Investitionssicherheit für Einzelhandelsbetriebe, Investoren und Grundstückseigentümer durch konsequente Umsetzung des Konzeptes als verbindlicher räumlicher Orientierungsrahmen für versorgungsstrukturelevante Investitionen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die zur Umsetzung bzw. Absicherung des Zentrenkonzeptes notwendigen Bauleitplanverfahren durchzuführen.
  4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Grundsatzbeschluss über die Leitlinie der künftigen Zentrenentwicklung ortsüblich bekannt zu machen.

|   |  |
|---|--|
| Gesetzliche Grundlagen:                           |  |
| Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse: | <p>DR/BV/109/2008/I-80 Beschluss des Stadtrates über das Einzelhandelsgutachten der Stadt Dessau-Roßlau vom 09.07.2008</p> <p>DR/BV/338/2008/VI-61 Beschluss des Stadtrates über die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Zentrenkonzeptes der Stadt Dessau-Roßlau vom August 2008</p> <p>DR/BV/161/2009/VI-61 Beschluss des Stadtrates über die Abwägung der zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des Zentrenkonzeptes der Stadt Dessau-Roßlau vom August 2008</p> |
| Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:    | Einzelhandelsgutachten der Stadt Dessau-Roßlau   |
| Hinweise zur Veröffentlichung:                    |  |

**Begründung:** siehe Anlage 1

Für den Einreicher:

Dezernent

beschlossen im Stadtrat am:

Dr. Exner  
Vorsitzender des Stadtrates

Hoffmann  
1. Stellvertreter

Storz  
2. Stellvertreter

## Anlage 1:

### Begründung:

In allen Bereichen des öffentlichen Lebens gibt es gegenwärtig Debatten, in denen um effizientere Strukturen gerungen und zur Bildung von Profilen und Schwerpunkten aufgerufen wird, die es gestatten, Qualitätsansprüche bei der Versorgung, Wirtschaftlichkeit und der Stärkung von Innenstädten besser in Einklang zu bringen. Von diesem wichtigen Ziel im Rahmen der Städtebau- und Wirtschaftspolitik der Stadt Dessau-Roßlau können die bestehenden Einzelhandelsstandorte, vor allem jene Standorte außerhalb unserer Versorgungszentren, nicht ausgenommen werden.

Seit Jahren gibt es Empfehlungen von verschiedenen Expertengruppen, die die Verwaltung auffordern, zur Zukunftssicherung der Einzelhandelslandschaft in Dessau-Roßlau Standortprofile und Schwerpunkte zu bilden, also überschüssige Verkaufsflächenangebote für zentrenrelevante Sortimente außerhalb unserer Versorgungszentren abzubauen und die Kooperation bestehender Einzelhandelsagglomerationen untereinander zu stärken.

Am 09. Juli 2008 hat der Stadtrat deshalb das Einzelhandelsgutachten als Aufgabenstellung für die Erarbeitung eines Zentrenkonzeptes beschlossen. Bereits am 11.09.2008 konnte in der gemeinsamen Sitzung der Ausschüsse für Wirtschaft und Stadtentwicklung sowie Bauwesen, Verkehr und Umwelt der Entwurf des Zentrenkonzeptes gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange bestimmt werden (DR/BV/338/2008/VI-61). Die Ergebnisse dieses Beteiligungsverfahrens wurden abgewogen und flossen entsprechend in den Endbericht des Zentrenkonzeptes ein.

Darüber hinaus wird für eine rechtssichere Handhabung die dem Einzelhandelsgutachten der Stadt Dessau-Roßlau als Grundlage entnommene "Dessau-Roßlauer Sortimentsliste" in ihrer, den Anforderungen der Zentrenstruktur angepassten Form<sup>1</sup> der Leitlinie für die künftige Zentrenentwicklung zugeordnet. Hintergrund ist, dass das Gutachten klarstellt, welche Relevanz die für Dessau-Roßlau als zentrenrelevant aufgeführten Sortimente bzw. Warengruppen für die zentralen Versorgungsbereiche haben und demzufolge auf die zentralen Versorgungsbereiche des Konzeptes beschränkt bleiben sollten.

Das Zentrenkonzept bildet als vom Stadtrat beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept die verbindliche Grundlage für das städtische Handeln und somit auch für die Bauleitplanung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Es ist Voraussetzung für die gezielte bauleitplanerische Steuerung, die bei der Umsetzung des Zentrenkonzeptes dringend erforderlich ist.

Das Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau formuliert Ziele und Grundsätze der Zentrenentwicklung, die zur bauleitplanerischen Steuerung heranzuziehen sind. Der Ratsbeschluss über diese klaren Regelungen schafft die entscheidende Handlungsgrundlage für die Bauleitplanung wie auch die Ansiedlungs- und Wirtschaftspolitik und ist unverzichtbare Voraussetzung für jede einzelne sachgerechte Planung zur Steuerung des Einzelhandels und damit auch für die jeweilige rechtliche Sicherheit der Planung. Sie ist verlässliche Grundlage für Investoren auf der Suche nach nachhaltig nutzbaren und synergetisch sinnvollen Standorten.

Alternativen zu dieser Vorgehensweise bestehen nicht. Ein Abstandnehmen von dieser Beschlussfassung bewirkt, dass Stadtentwicklung künftig von den jeweiligen Einzelhandelsunternehmen nach den freien Kräften des Marktes betrieben werden kann. Dies hat zur Folge, dass die Stadt Dessau-Roßlau nicht mehr in der Lage ist, ihrer gesetzlichen Pflicht zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung nachzukommen.

---

<sup>1</sup> auf Anregung der Ausschüsse für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Tourismus sowie Bauwesen, Verkehr und Umwelt (gemeinsame Sitzung vom 11.09.2008)

Wichtige Instrumente bei der Ansiedlung und Steuerung des Einzelhandels als eine „Triebfeder“ der Stadtentwicklung würden ihr damit verloren gehen. Die Beschlussfassung dient somit auch dem Erhalt, der Sicherung und Neuschaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen. Von diesem wichtigen Ziel im Rahmen einer demographisch angepassten Wirtschafts- und Städtebaupolitik kann sich die Stadt Dessau-Roßlau nicht ausnehmen.

### **Anlage 2:**

Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau

### **Anlage 3:**

Dessau-Roßlauer Sortimentsliste