

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	DR/BV/109/2008/I-80
Einreicher:	Amt für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	17.03.2008				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	25.03.2008				
Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Tourismus	öffentlich	25.03.2008				
Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Tourismus	öffentlich	27.05.2008				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	27.05.2008				
Stadtrat	öffentlich	23.04.2008				
Stadtrat	öffentlich	09.07.2008				

Titel:

Einzelhandelsgutachten der Firma GMA

Beschlussvorschlag:

Das Einzelhandelsgutachten für die Stadt Dessau-Roßlau wird als eine Grundlage für das parallel entstehende und methodisch verknüpfte städtebauliche Zentrenkonzept, welches im Rahmen einer Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes erarbeitet wird, beschlossen.

Gesetzliche Grundlagen:	
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	

Finanzbedarf/Finanzierung:

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:

Auf Grund der bestätigten Aufgabenstellung für das Einzelhandelsgutachten der Stadt Dessau-Roßlau vom 24. Juni 2007 wurde die GMA mbH mit der Erstellung des Einzelhandelsgutachtens beauftragt.

In enger Zusammenarbeit mit der Stadt Dessau-Roßlau und dem Planungsbüro Dr. Wallraf & Partner wurde das vorliegende Einzelhandelsgutachten durch die GMA mbH erarbeitet. Wichtige Zielsetzungen von Stadtplanung, Wirtschaftsförderung, Stadträten und Mitgliedern des Beirates und Arbeitskreises „Einzelhandels- und Zentrenkonzept“ etc. sind somit in das Ergebnis eingeflossen.

Nach der Vorstellung der Zwischenpräsentation zum Stand der Erarbeitung des Gutachtens im gemeinsamen Beirat und Arbeitskreis „Einzelhandels- und Zentrenkonzept“ am 29.11.2007 erfolgte am 07.02.2008 die Vorstellung des Entwurfes des Einzelhandelsgutachtens durch die GMA im gleichen Gremium. Im Ergebnis der ausführlichen Diskussion wurde beschlossen, dass das Gutachten entsprechend den dargestellten Forderungen bis zum 22.02.2008 durch die GMA ergänzt wird.

Fristgerecht liegt der Stadt Dessau-Roßlau seit dem 22.02.2008 das endgültige Einzelhandelsgutachten der GMA, Stand Februar 2008, vor.

Gemäß den Handlungsempfehlungen und zur weiteren gezielten Entwicklung der Stadt Dessau-Roßlau schlagen wir vor, eine Verbindlichkeit der informellen Planung/des Einzelhandelsgutachtens herzustellen.

Folgende Aussagen wurden zu den einzelnen aktuellen Arbeitsschwerpunkten im Einzelhandel getroffen:

A) Inhaltlich

1. Das Einzelhandelsgutachten wird als eine Grundlage für das parallel entstehende und methodisch verknüpfte städtebauliche Zentrenkonzept, welches im Rahmen einer Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes erarbeitet wird, verwendet.
2. Die Sortimentsliste für Dessau-Roßlau mit der Unterscheidung von zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Anlage 1 – Übersicht 4) wurde bestimmt und wird für eine rechtssichere Sortimentssteuerung in der Stadt angewandt.
3. Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Sortiment und einer Verkaufsfläche größer als 100 m² sind grundsätzlich nur im zentralen Versorgungskern des Zentrum, in den Stadtteilzentren sowie in den Nahversorgungszentren anzusiedeln.

4. Bestehende Solitärstandorte werden nur dann geschützt, wenn sie der verbrauchernahen Versorgung dienen und die Auswirkungen auf das gesamtstädtische Netz positiv beurteilt wurden.
5. Großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Sortiment ist vorrangig an den dezentralen Einzelhandelsagglomerationen (Gewerbegebiet Mitte an der Achse Weststraße, Junkerspark und Mildensee) möglich. Ansonsten sind weitere großflächige Ansiedlungen im Stadtgebiet von Dessau-Roßlau nicht genehmigungsfähig.
6. Um städtebaulich negative Auswirkungen auf das Zentrum und die anderen zentralen Versorgungsbereiche (Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren) zu vermeiden und / oder um Gewerbeflächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe zu sichern, sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten in Gewerbegebieten und in Einzelfällen auch in Mischgebieten konsequent über Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO auszuschließen.

B) Standortbezogen

Schillerplatz

- Ausbaumöglichkeiten bestehen in Roßlau am Schillerplatz
- Ansiedlung zugkräftiger Magneten am Standort Schillerplatz, z. B. Lebensmittelanbieter, Schuh- und Bekleidungs- und Drogeriefachmarkt, ist zu begrüßen

Magdeburger Straße

- Die Ansiedlung weiterer, als der bisher genehmigten und in Bearbeitung befindlichen Einzelhandelsstandorte in der Magdeburger Straße, sind auszuschließen.

Sconto-Möbel

Im Gutachten wurden keine direkten Aussagen getroffen, aber die nachfolgenden Aussagen beziehen sich auf dezentrale Standortlagen und sind daher heranzuziehen.

- Empfehlungen zu Angebotserweiterung gemäß Übersicht 3
Möbel: ggf. Erweiterung bestehender Betriebe, Ansiedlung Naturholz-Möbelgeschäft (z. B. Dänisches Bettenlager); Ausbau Bereich Tapeten / Bodenbeläge / Farben / Lacke

Mega-Möbel

Im Gutachten wurden keine direkten Aussagen zum Standort getroffen, da er nicht zu den dezentralen Einzelhandelsagglomerationen gehört, wie Junkerspark, Mildensee und Gewerbegebiet Mitte, soll er nicht erweitert werden.

Als Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevanten, großflächigen Einzelhandel eignet sich das Gewerbegebiet Mitte an der Achse Weststraße:

Ansiedlung weiterer Vollversorger / Discounter

Zu Ansiedlung weiterer Vollversorger / Discounter wurden im Gutachten folgende Aussagen getroffen:

- Über ein Netz von Nahversorgungszentren wird die wohnortnahe Versorgung von Dessau-Roßlau gewährleistet. Siehe Abbildung 18: Inhalte der Standortklassifikation
- Die Sicherung der Grundversorgung in den einzelnen Stadtteilen ist grundsätzlich in den Nahversorgungslagen bzw. an städtebaulich integrierten Standorten durchzuführen.
- Der Schlachthof, der derzeit mit einem Discounter als Magnet bestückt ist, versorgt einen Teilraum, der je nach Abgrenzung 8.000 – 10.000 Bewohner umfasst. Durch die vorgesehene Verbesserung der Verkehrsanbindung (Brücke) wird sich die Standortgunst nochmals verbessern, so dass hier eine Ergänzungsmöglichkeit mit einem leistungsfähigen Vollversorger geschehen wird.
- Im südlichen Stadtgebiet kann ebenfalls noch ein Vollsortimenter platziert werden; mögliche Standorte sind hier das Damaschke-Center oder bestehende Zentren an der Heidestraße.
- Da ein Teil der Betriebe in den zentralen Lagen der Nahversorgung über eine ungünstige Betriebsgröße verfügt, sollte im Einzelfall eine moderate Flächenerweiterung zwar sorgfältig geprüft werden, aber nicht von vornherein verhindert werden, da der Fortbestand der abgegrenzten Nahversorgungsbereich mit dem Verbleib des Magneten steht oder fällt.
- Solitärstandorte sind i.d.R. nur dann schützenswert im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, wenn es sich um Betriebe handelt, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gewährleisten.
- Die in Dessau-Roßlau übliche Beschränkung auf 2 – 4 % der Gesamtverkaufsfläche bei zentrenrelevanten Randsortimenten ist restriktiv, soll aber vom Grundsatz her beibehalten werden.

Anlagen:

- Abb. 18 – Inhalte der Standortklassifikation
- Karte 7 – Standortstruktur Dessau-Roßlau 2007
- Übersicht 4 – GMA-Vorschlag für die Dessau-Roßlauer Sortimentsliste 2007