



# Stadt Coswig (Anhalt)

<b>Beschlussvorlage</b>  <i>öffentlich</i>	<b>Vorlage-Nr:</b> <b>COS-BV-231/2006</b>												
	Aktenzeichen:      he - ve Datum:                15.05.2006 Einreicher:            Bürgermeisterin Verfasser:             Bauangelegenheiten und Liegenschaften												
<b>Betreff:</b>  <b>Erarbeitung eines Zentrenkonzeptes für die Stadt Coswig (Anhalt)</b>													
<b>Beratungsfolge</b>	<table border="1"> <tr> <th colspan="2">Mitglieder</th> <th colspan="4">Abstimmungsergebnis</th> </tr> <tr> <th>Soll</th> <th>Anw.</th> <th>Mitw.- verbot</th> <th>Daf.</th> <th>Dag.</th> <th>Ent.</th> </tr> </table>	Mitglieder		Abstimmungsergebnis				Soll	Anw.	Mitw.- verbot	Daf.	Dag.	Ent.
	Mitglieder		Abstimmungsergebnis										
Soll	Anw.	Mitw.- verbot	Daf.	Dag.	Ent.								
27.06.2006      Bau-, Stadtentwicklungs- und Sanierungsausschuss 06.07.2006      Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt)	<table border="1"> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>												

## Beschlussvorschlag

Der Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) beschließt die Erarbeitung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für das gesamte Stadtgebiet.

## Beschlussbegründung

Ausgehend vom am 27.04.2004 beschlossenen Stadtentwicklungskonzept und den damit verbundenen Strategien und Leitvorstellungen für die Stadt, den stetigen Baubehgehren von Supermärkten in Randlage der Stadt ist es zwingend erforderlich ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept für das gesamte Stadtgebiet zu erarbeiten.

Grundlegende Zielsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes ist die nachhaltige Stärkung und Entwicklung der Siedlungsstruktur von Coswig (Anhalt) vor dem Hintergrund des anhaltenden Schrumpfungsprozesses in Ostdeutschland.

Unter Berücksichtigung der schrumpfenden Stadtentwicklung sind dabei realistische und klare Aussagen zu den Potentialen und Perspektiven der gesamtstädtischen Entwicklung zu treffen, auf deren Grundlage auch Orientierung darüber gegeben werden kann, in welchen Stadtteilen die Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen in den nächsten Jahren schwerpunktmäßig durchzuführen sind. Da sich die Stadt Coswig (Anhalt) in Zukunft nicht mehr in all ihren Stadtteilen gleichermaßen entwickeln kann, verbindet sich damit auch eine klare Prioritätensetzung bezüglich des Einsatzes der knapper werdenden öffentlichen und privaten Investitionen.

Den Schwerpunkt der Aufwertungsmaßnahmen bildet aus historischen, städtebaulichen und siedlungsfunktionalen Gründen die Altstadt / Innenstadt, während Rückbaumaßnahmen vorrangig an den Stadträndern, den zwischen Siedlungskernen gelegenen Bereichen bzw. in überbauten Hofbereichen durchzuführen sind.

In seiner Funktion einer integrierten und übergeordneten Entwicklungsstrategie gehen vom Stadtentwicklungskonzept grundlegende Vorgaben für die gesamtstädtische und teilräumliche Planung und Entwicklung aus. Aufgrund der selbstbindenden Wirkung des Stadtentwicklungskonzeptes ergibt sich für die Stadt Coswig (Anhalt) somit die Aufgabe, ihre noch immer auf Wachstum ausgerichteten Planungen zu korrigieren und die in ihrem Kompetenzbereich angesiedelten Maßnahmen für den Stadtbau umzusetzen bzw. einzuleiten.

Nach bisherigem Baurecht mussten vor allem in faktischen Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten (unbeplante Innenbereiche) zentrenschädigende Discount- und Supermarktvorhaben von der Art der Nutzung her grundsätzlich zugelassen werden, wenn diese Märkte unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit operieren. Wenn man derartige Märkte in diesen Gebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche verhindern wollte, musste man bislang den betreffenden Bereich überplanen und den zentrenrelevanten Einzelhandel ausschließen.

Hier hat die **Novellierung des BauGB** im Rahmen des EAG-Bau seit dem 20. Juli 2004 eine neue Rechtslage geschaffen. Nach **§ 34 Abs. 3 BauGB 2004** dürfen von Vorhaben **keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche** in der Gemeinde oder anderen Gemeinden zu erwarten sein.

Mit Ausschluss zentrenschädlicher Vorhaben soll das Zentrengefüge der Gemeinde und auch der benachbarten Gemeinden geschützt werden.

Nach der Gesetzesbegründung sollen sich zentrale Versorgungsbereiche „insbesondere aus planerischen Festlegungen, namentlich aus Darstellungen und Festsetzungen in den Bauleitplänen oder aus Festlegungen in den Raumordnungsplänen“ ergeben. Weiter heißt es: „Sie können sich aber auch aus sonstigen planungsrechtlich nicht verbindlichen, raumordnerischen oder städtebaulichen Konzeptionen ergeben, nicht zuletzt auch aus nachvollziehbar eindeutigen, tatsächlichen Verhältnissen.“

In der kommunalen Praxis ergeben sich die zu schützenden zentralen Versorgungsbereiche in der Regel aus den oben bereits erwähnten räumlichen-funktionalen Zentrenkonzepten. Sind solche städtebaulichen Entwicklungskonzepte nicht vorhanden, dürfte auf die tatsächlich vorhandene Zentrenstruktur abzustellen sein. Da dies mit einigen Unsicherheiten verbunden ist und außerdem zukünftige Entwicklungsperspektiven der Zentren nicht berücksichtigt, ist dringend die Aufstellung oder Aktualisierung entsprechender Zentrenkonzepte zu empfehlen, um dieses neue Steuerungsinstrument des § 34 Abs. 3 BauGB auch zum Schutz funktionierender Grund- und Nahversorgungszentren einsetzen zu

können.

Das Zentrum der Stadt (In der Stadt Coswig (Anhalt) ist das die Altstadt.) ist nicht immer gleichzusetzen mit den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt. In der Stadt Coswig (Anhalt) fand seit der Wende zunächst schleichend die Umstrukturierung der zentralen Versorgungsbereiche statt. Diese haben sich immer mehr in Randlage der Stadt angesiedelt und hier verfestigt. Nunmehr ist es so, dass das Verhältnis der zentralen Versorgungsbereiche in der Altstadt und der zentralen Versorgungsbereiche in Randlage sich umgekehrt haben. Aufgrund dessen greift zur Verhinderung weiterer Supermärkte in Randlage nicht mehr der § 34 Abs. 3 BauGB.

Die Standortentscheidungen für die Lebensmitteldiscountmärkte gewinnen immer mehr an städtebaulicher Relevanz. Die Standortwahl dieser Märkte kann über Leben oder Sterben der Nahversorgungs- und Grundversorgungszentren, und je nach Einzugsbereich auch sogar der Ortszentren von Gemeinden und kleineren Städten bzw. der Ortsteil- oder Stadtteilzentren in den Großstädten entscheiden.

An städtebaulich erwünschten Standorten, also innerhalb des Stadtzentrums, wirken sich derartige Märkte als Frequenzbringer positiv aus. Sie erfüllen eine Magnetfunktion auch für benachbarte mittelständische Anbieter des Einzelhandels und der ergänzenden Dienstleistungen und bilden daher die Basis für ein komplettes Nah- oder Grundversorgungsangebot.

Umgekehrt können Lebensmitteldiscountmärkte und Supermärkte außerhalb dieser zentralen Versorgungsbereiche zu deren Niedergang entscheidend beitragen.

Die Stadtplanung muss dieser Marktentwicklung zu Gunsten der Discounter und Supermärkte Rechnung tragen, indem sie diese Märkte „in die städtebauliche Pflicht nimmt“, sie also über das entsprechende städtebauliche Steuerungsinstrumentarium auf die städtebaulich integrierten Standorte lenkt, um möglichst vielen Verbrauchern ein kompaktes und zugleich relativ wohnungsnahes Nah- und Grundversorgungsangebot zu ermöglichen. Gleichzeitig gilt es, Neuansiedlungen an randlich, aber verkehrsmäßig günstig gelegenen Standorten mit großzügigem Stellplatzangebot möglichst auszuschließen.

Die in der Stadt Coswig (Anhalt), insbesondere in den Randbereichen der Ortslage, vorhandenen Lebensmittelmärkte ziehen weiträumig Kaufkraft ab und schädigen insgesamt das eigentliche Zentrum der Stadt.

In dem Zentrenkonzept sollen nunmehr die zentralen Versorgungsbereiche festgelegt werden.

Der Ausschluss oder die Beschränkung des Einzelhandels muss gem. § 1 Abs. 3 BauGB städtebaulich erforderlich sein.

Deshalb müssen in der Planbegründung für die Ausschluss- und Beschränkungsfestsetzungen zunächst einmal die damit verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen zum Schutz und zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereich deutlich benannt werden.

Zur Umsetzung dieser Ziele muss man sich des Weiteren in der Begründung auf ein fundiertes Einzelhandels- und Zentrenkonzept beziehen können. Gezielte Einzelhandelssteuerung zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche setzt voraus, dass diese in räumlicher und funktionaler Hinsicht in einer vom Rat beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeption festgelegt sind.

Ein derartiges Konzept lässt sich in der Regel nicht ohne einschlägige gutachterliche Untersuchungen zur Einzelhandel- und Zentrenentwicklung aufstellen oder aktualisieren. In der B-Planbegründung für Beschränkungsfestsetzungen ist daher nicht nur auf das Zentrenkonzept, sondern auch auf das Grunde liegende Gutachten mit seinen Herleitungen und Empfehlungen zu verweisen, wenn man Zweifel an der städtebaulichen Erforderlichkeit der Festsetzungen erst gar nicht aufkommen lassen will.

Es sollen im Einzelnen die handelsrelevanten Funktionsbereiche des gesamten Stadtraumes, also das innerstädtische Geschäftszentrum ebenso wie die Stadtteilzentren, sowie die für die Zentrenstruktur relevanten Einzelhandelsvorhaben bezüglich ihrer räumlichen Lage, der Funktionen der Teilbereiche und der funktionalen Vernetzung untersucht werden. Gleichzeitig werden Kaufkraftbindung und Kaufkraftabfluss zur

Bestimmung der Situation und der Attraktivität der Einkaufsstandorte untersucht. Auf Basis eines fundierten Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes können somit Supermärkte und Discountmärkte auch unterhalb der Großflächigkeitsgrenze außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche abgewehrt werden, um so das städtebaulich gewollte Zentrengewebe zu schützen.

Dabei ist es sinnvoll, ständigen **Kontakt mit den zuständigen Vertretern der Supermarkt- und Discountmarktketten** zu halten und zu versuchen, Neuansiedlungen solcher Märkte entsprechend dem Zentrenkonzept ausschließlich auf die zentralen Versorgungsbereiche auszurichten. Es sollte kooperativ nach einer möglichst großen gemeinsamen Schnittmenge der betrieblichen Interessen und der städtebaulichen Interessen gesucht werden.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Ja:     **X**                                 Nein:

Ausgaben:                                 8.250,00 € (Einzelhandelsgutachten) (2006)

Einnahmen:

Planmäßig bei Hst.:

Überplanmäßig bei Hst.:

Außerplanmäßig bei Hst.:

Bemerkungen:                 Die Ausgaben in 2006 stellen 50 % der Gesamtausgaben für das Einzelhandelsgutachten dar. In 2007 müssen folgende Kosten eingestellt werden:  
8.250,00 € (Einzelhandelsgutachten)  
3.500,00 € (Zentrenkonzept)

### **Anlagen:**

- Angebot Einzelhandelskonzept Planwerk