

**Beschlussvorlage Nr. B-261/2016**

**Einreicher:**  
Dezernat 6/Amt 61

**Gegenstand:**  
Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz 2016

Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	Status	Beratungsergebnis		
			öffent- lich/ nichtöffent- lich	bestä- tigt	abge- lehnt
Ortschaftsrat Euba	25.10.2016	öffentlich			
Ortschaftsrat Wittgensdorf	26.10.2016	öffentlich			
Ortschaftsrat Röhrsdorf	02.11.2016	öffentlich			
Ortschaftsrat Grüna	07.11.2016	öffentlich			
Ortschaftsrat Kleinolbersdorf-Altenhain	07.11.2016	öffentlich			
Ortschaftsrat Mittelbach	07.11.2016	öffentlich			
Behindertenbeirat	10.11.2016	nicht öffentlich			
Seniorenbeirat	10.11.2016	nicht öffentlich			
Agenda-Beirat	22.11.2016	nicht öffentlich			
Ortschaftsrat Einsiedel	22.11.2016	öffentlich			
Ortschaftsrat Klaffenbach	22.11.2016	öffentlich			
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	29.11.2016	nicht öffentlich			
Stadtrat	07.12.2016	öffentlich			

*Michael Stötzer*  
\_\_\_\_\_  
Unterschrift



## **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat beschließt:

1. Zur Umsetzung des Zentrenkonzepts werden die in der Anlage 3, Seite 162 sowie Seiten 172 – 212, aufgeführten räumlich abgegrenzten A-, C- und D-Zentren (zentrale Versorgungsbereiche) als Investitionsvorranggebiete des Einzelhandels und als städtebaulich schutzwürdig bestätigt. Sie sind zu erhalten und zu entwickeln. Darüber hinaus werden die in der Anlage 3, Seiten 214 – 232 ausgewiesenen Privilegierten Nahversorgungsstandorte als zu sichernde Standorte der wohnortnahen Grundversorgung bestätigt.
2. Zur Bestimmung der Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz von Einzelhandelssortimenten findet die ortstypische Sortimentsliste der Stadt Chemnitz gemäß Anlage 4 Verwendung.
3. Regelungen für Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten
  - a. Die Ansiedlung, Erweiterung und Verlagerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ist nur in den A-, C- und D-Zentren zulässig.
  - b. Erweiterungen bestehender Lebensmittelmärkte sowie deren Abriss und Neubau sind an den festgelegten Privilegierten Nahversorgungsstandorten zulässig. Der Vorhabenträger hat über ein mit der Stadt abgestimmtes Verträglichkeitsgutachten nachzuweisen, dass von der Erweiterung keine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche sowie sonstiger Privilegierter Nahversorgungsstandorte ausgeht. Im Rahmen des Verträglichkeitsgutachtens ist auch die maximale Verkaufsflächengröße zu ermitteln. Für Erweiterungen kann auch auf die jeweiligen Nachbargrundstücke zurückgegriffen werden.
  - c. Neuansiedlungen von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten mit mehr als 400 qm Verkaufsfläche sind außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nur innerhalb der ausgewiesenen Suchräume zulässig. Der Vorhabenträger hat über ein mit der Stadt abgestimmtes Verträglichkeitsgutachten nachzuweisen, dass von der Ansiedlung keine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Privilegierten Nahversorgungsstandorte ausgeht. Im Rahmen des Verträglichkeitsgutachtens ist auch die Verkaufsflächengröße zu ermitteln.
  - d. In allen übrigen Bereichen des Stadtgebiets sind Neuansiedlungen von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten mit Ausnahme des „Nachbarschaftsladens“, des „Chemnitzer Ladens“ und von Getränkemärkten unzulässig. Bestehende Betriebe haben Bestandsschutz. Verkaufsflächenerweiterungen sind nur zulässig, sofern sie die maximale Größe des „Chemnitzer Ladens“ von 100 qm bzw. die maximale Größe des Nachbarschaftsladens von 400 qm nicht überschreiten.
4. Regelungen für Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten
  - a. Die Ansiedlung, Erweiterung und Verlagerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ist nur in den A-, C- und D-Zentren zulässig.
  - b. Großflächige Einzelhandelsbetriebe (>800 qm Verkaufsfläche) mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind jedoch den höherrangigen zentralen Versorgungsbereichen (ab der Stufe der C-Zentren) vorbehalten und demnach in den D-Zentren nicht zulässig.
  - c. In allen übrigen Bereichen des Stadtgebiets sind Neuansiedlungen von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten mit Ausnahme des „Chemnitzer Ladens“ unzulässig. Bestehende Betriebe haben Bestandsschutz. Verkaufsflächenerweiterungen sind zulässig, sofern sie die maximale Größe des „Chemnitzer Ladens“ von 100 qm nicht überschreiten.

5. Regelungen für Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten
  - a. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten ist auch außerhalb der A-, C- und D-Zentren zulässig.
  - b. Die Sortimente des Einzelhandelsbetriebs müssen in Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche gemäß der Sortimentsliste aber zu mindestens 90 % als nicht-zentrenrelevant eingestuft sein. Die zentrenrelevanten Randsortimente dürfen eine Größenordnung von insgesamt 2.500 qm Verkaufsfläche nicht überschreiten. Die Maximalgröße für einzelne Sortimente (z. B. Heimtextilien) der zentrenrelevanten Randsortimente ist auf maximal 400 qm beschränkt. Für Vorhaben mit mehr als 800 qm Verkaufsfläche hat der Antragsteller zusätzlich über ein Verträglichkeitsgutachten nachzuweisen, dass das Vorhaben zu keiner Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der A-, C- und D-Zentren führt. Dies gilt auch für Erweiterungsvorhaben mit einem Verkaufsflächenumfang von mehr als 800 qm Erweiterungsfläche.
6. Der sogenannte Annexhandel oder Werksverkauf ist auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig, sofern er dem produzierenden, reparierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieb deutlich untergeordnet bleibt und eine Verkaufsfläche von 400 qm (bei zentrenrelevanten Sortimenten von 150 qm) nicht überschreitet.
7. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist in regelmäßigen Abständen zu überprüfen. Ggf. sind Korrekturen aufgrund sich verändernder Rahmenbedingungen im Rahmen einer Fortschreibung des Gesamtkonzepts zu berücksichtigen.
8. Die Verwaltung hat das planungsrechtliche Instrumentarium zur Steuerung des Einzelhandels bei Ansiedlungs- und Erweiterungsabsichten von Einzelhandelsbetrieben auszuschöpfen, um die formulierten Ziele und Grundsätze des Zentrenkonzepts abzusichern. Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, in welchen Fällen das bestehende Planungsrecht an die formulierten Ziele und Grundsätze des Zentrenkonzepts anzupassen ist.
9. Das „Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz 2016“ wird als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

### **Begründung:**

Der Einzelhandel und seine Standorte unterliegen einem anhaltenden Strukturwandel. Beispielhaft kann in diesem Zusammenhang der seit Jahren boomende Onlinehandel mit seinem Einfluss auf den stationären Handel angeführt werden.

Mit einem Einzelhandels- und Zentrenkonzept können Kommunen den Wandel im Handel aktiv begleiten. Ein solches Konzept bildet insbesondere die fachliche Grundlage für die Bewertung von Einzelhandelsvorhaben und für eine rechtssichere Steuerung im Wege der Bauleitplanung.

Mit der vorliegenden Beschlussvorlage wird das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz aus dem Jahr 2011 fortgeschrieben (Stadtratsbeschluss B-319/2011 vom 09.11.2011).

Die Fortschreibung bzw. Neuerstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurde initiiert durch den Stadtratsbeschluss BA-006/2015 vom 28.01.2015. Als zentrale Anliegen werden folgende Ziele verfolgt:

- Stärkung der Chemnitzer Innenstadt und Positionierung als tragender Einzelhandelsstandort unter Berücksichtigung der oberzentralen Versorgungsfunktion
- Sicherung und Ausbau der verbrauchernahen Versorgung, insbesondere der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung
- Überprüfung, Erhalt und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche

Es galt, die bisherige Strategie zu überprüfen und geeignete Vorschläge bzw. Maßnahmen zu erarbeiten, um die oben aufgeführten Ziele zu erreichen und Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Gemäß der Begründung zum vorgenannten Beschluss soll das neue Konzept möglichst wenige Ausnahmen zulassen und somit Handlungssicherheit für die nächsten Jahre bieten. Es soll die politische Konsensbildung fördern, Planungs- und Investitionssicherheit bieten und entsprechende Entscheidungen transparent und vergleichbar für Verwaltung, Politik und Unternehmen/Investoren ermöglichen bzw. unterstützen.

Dem politischen Auftrag folgend wurde das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz fortgeschrieben. Der Beschluss enthält folgende Kernelemente:

- räumlich-funktionale Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche
- ortstypische Liste zur Differenzierung zwischen nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten („Chemnitzer Liste“)
- Ansiedlungskriterien zur Einzelhandelssteuerung unter Verknüpfung des Standortkonzeptes und der Sortimentsliste

### **Anlagenverzeichnis:**

Anlage 3: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz 2016

Anlage 4: Ortstypische Sortimentsliste („Chemnitzer Liste“)