ANLAGE 1 DER VORLAGE: EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT DER LANDESHAUPTSTADT DRESDEN, FORTSCHREIBUNG 2022

Inhalt

1 Grundlagen 2
2 Entwicklungstrends des Einzelhandels in Deutschland 3
3 Rahmenbedingungen, Analyse und Entwicklungstrends für den Einzelhandel in Dresden . 8
4 Zielsetzungen für eine städtebaulich verträgliche Zentrenentwicklung 12
5 Quantitative und qualitative Untersuchung des Zustands der Zentren 13
6 Methodische Veränderungen im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2022 14
7 Zentrenhierarchie und Ausstattungskriterien 16
8 Änderungen der räumlichen Abgrenzung 20
9 Zielstellungen/Handlungserfordernisse zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche 20
10 Zielstellungen/Handlungserfordernisse zur Entwicklung der Komplexen Einzelhandelsstandorte 25
11 Zielstellungen/Handlungserfordernisse zur Sicherung der Nahversorgung 26
12 Zielstellungen/Handlungserfordernisse zur Entwicklung der Fachmärkte 27
13 Dresdner Sortimentsliste 28
14 Monitoring und Konzeptfortschreibung 29

1 Grundlagen

In den Städten bildet die Einzelhandelsnutzung, häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote, seit je her eine zentrale Rolle. Schaut man sich die Entstehungsgeschichte mitteleuropäischer Städte genauer an, so fällt auf, dass Städte oftmals am Kreuzungspunkt mehrerer Handelswege gegründet wurden. Marktplätze waren die Initialzündung für die Stadtentwicklung und bilden noch heute in moderner Form die urbane Mitte der meisten Städte. Dabei liegt die Bedeutung des Einzelhandels nicht allein in der Versorgungsfunktion, die er für die Bewohner seines Einzugsbereichs einnimmt. Der stationäre Einzelhandel bietet den Bewohnern darüber hinaus auch Raum für soziale Interaktionen und schafft mit seiner von ihm oftmals ausgehenden belebenden Wirkung Voraussetzung für die Existenz von auf Kundenverkehr angewiesenen Nutzungen im Umfeld wie insbesondere Dienstleistungen und Gastronomie. Im richtigen funktionalen Kontext, bei entsprechender Dichte und einer gewissen Masse trägt der Einzelhandel somit ganz wesentlich zur Ausbildung urbaner Räume i. S. von Zentren mit zentralen Versorgungsbereichen bei.

Aufgrund dieser für die Stadtentwicklung herausragenden funktionalen Stellung wird deutlich, dass eine optimale räumliche Verortung des Einzelhandels im Stadtgefüge eine wesentliche Voraussetzung zur Verwirklichung des Leitbilds der kompakten, funktionsgemischten und nachhaltigen Europäischen Stadt ist. Diese Zielstellung ist Grundlage der Stadtentwicklung Dresdens.

Eine räumliche Bündelung verschiedener Einzelhandelsbetriebe in Lagen mit hoher Bevölkerungsdichte ermöglicht den Bewohnern durch kurze Wege Kopplungs- und Synergieeffekte mit anderen Nutzungen im Umfeld. Sie schafft je nach Art und Umfang des Angebotes einen gewissen Bedeutungsüberschuss, der sich in einem bestimmten Einzugsbereich, aus dem die Bevölkerung regelmäßig das Angebot nachfragt, niederschlägt.

Im Sinne eines möglichst flächendeckenden Versorgungsnetzes und einer ressourcen- und energieeffizienten Siedlungsstruktur ist eine derartige räumliche Bündelung in größeren Städten wie Dresden nicht nur auf das Stadtzentrum, sondern auch in einem gut angebundenen und erreichbaren Netz hierarchisch abgestufter Stadtteilzentren, meist historisch gewachsen, mit entsprechend geringerem, stärker auf die Nahversorgung ausgerichteten Angebot sinnvoll und notwendig. Dabei übernehmen höherrangige Zentren, insbesondere das Stadtzentrum mit ihrem umfangreicheren Angebot auch Versorgungsaufgaben für die Einwohner*innen mehrerer untergeordneter Stadtteilzentren. Überschneidungen der jeweiligen Einzugsbereiche benachbarter gleichrangiger Zentren sollen möglichst ebenso vermieden werden, wie unterversorgte Bereiche. Hierfür sind sowohl die Entfernungen zwischen den einzelnen Zentren, ihre Erreichbarkeit, das jeweilige Waren- und Dienstleistungsangebot, aber auch die städtebauliche Aufenthaltsqualität wichtige Einflussfaktoren.

Da die vom Einzelhandel getroffenen jeweiligen Entscheidungen hinsichtlich der Wahl des Standorts, des Sortiments oder der Verkaufsfläche primär betriebswirtschaftlichen Erwägungen folgen und diese nicht in jedem Fall mit stadtentwicklungsplanerischen Zielstellungen übereinstimmen, gibt es ein Steuerungserfordernis seitens der öffentlichen Hand, das auf konzeptionellen Erwägungen basiert.

Bereits 1991 wurden mit dem „Rahmenkonzept Einzelhandel für die Landeshauptstadt Dresden“ die methodischen Grundlagen und inhaltlichen Ziele für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung erarbeitet. Zentrales Element war ein System verschiedener hierarchisch gestufter Versorgungsschwerpunkte. Dieses Konzept wurde kontinuierlich fortgeschrieben und angepasst. Zuletzt erfolgte 2007 der Beschluss zur „Aktualisierung des Zentrenkonzeptes auf

Grundlage des INSEK 2002“. Aufgezeigt wurden Handlungserfordernisse zur Sicherung der zentralörtlichen Entwicklung mit den Schwerpunkten Nahversorgung und Steuerung der Ansiedlung von Supermärkten und Discountern. Dazu erfolgte jährlich eine Berichterstattung an den Stadtrat.

Das Zentrenkonzept 2007 hat seinen Planungshorizont erreicht und muss seitens der betriebswirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Einwohner-, Kaufkraft-, Umsatzentwicklung) und der abzuleitenden Handlungserfordernisse überarbeitet und angepasst werden. Die massiven Auswirkungen der Coronapandemie auf innerstädtische Funktionen im allgemeinen sowie den Einzelhandel im Besonderen bedingen darüber hinaus eine Neubewertung des Zentrengefüges und seiner Entwicklungsperspektiven.

Die Aufgabe in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts besteht auch darin, Hinweise für die Planung zu geben, welche Standorte als städtebaulich integriert zu betrachten sind. Die konzeptionelle Grundlage, die dieser Fortschreibung gegeben ist, kann dazu beitragen, sich dem aus überörtlichen Interesse entstandenen Steuerungsbedürfnis des Landesentwicklungsplans auch auf örtlicher Ebene anzunähern.

Die Bezeichnung „Einzelhandels- und Zentrenkonzept“ verdeutlicht, dass die Einzelhandels- und die Zentrenentwicklung Hand in Hand gehen müssen und nicht losgelöst voneinander funktionieren können.

Eine wesentliche inhaltliche und methodische Grundlage für die Fortschreibung des Zentrenkonzeptes ist die im Auftrag der Stadt erstellte „Tragfähigkeitsuntersuchung des Einzelhandels“ durch das Büro Stadt + Handel von 2022. In ihr werden die Rahmenbedingungen des Einzelhandels analysiert, die Ist-Situation des Dresdner Einzelhandels bewertet und Entwicklungsspielräume des Einzelhandels herausgearbeitet. Erkennbar werden damit auch Potenziale der Einzelhandelsentwicklung in den zentralen Versorgungsbereichen, die zu deren funktionalen Stärkung beitragen können. Durch die Gesamtbetrachtung des Dresdner Einzelhandels als Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts trägt die Untersuchung zur Gestaltung der planerischen Vorsorge einer ortsteilbezogenen verträglichen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung bei.

2 Entwicklungstrends des Einzelhandels in Deutschland

Deutschlandweit sind in den vergangenen Jahren große Veränderungen in der Einzelhandelslandschaft festzustellen, die sich in Stichworten wie Betriebsformenwandel, veränderte Standortpräferenzen und der zunehmenden Bedeutung des Onlinehandels zusammenfassen lassen. In Zeiten wirtschaftlichen Aufschwungs und niedriger Zinsen steht zudem viel anlagesuchendes Kapital zur Verfügung, das in vermeintlich wertstabile Immobilien investiert wird.

- Optimierungen bestehender Standorte des Lebensmitteleinzelhandels (v. a. Discounter) durch Flächenwachstum über 800 m² Verkaufsfläche hinaus (Ziel ca. 1.200 m² Verkaufsfläche) und durch betriebsstrukturelle Veränderungen (Veränderungen der Angebotsstruktur, Erweiterung der Sortimentsbreite und Präsentation der Waren),
- Attraktivierung bestehender Einkaufscenter durch Umbau und Erweiterung der Verkaufsfläche sowie Sortimente (z. B. Gorbitz-Center/dresden.karree, Kaufpark Nickern - geplant),
- zunehmende Marktpräsenz des Online-Handels und

- kontinuierliche Nachfragen nach Standorten im nicht-zentrenrelevanten Fachmarktbereich (Möbel-, Bau- und Gartenmärkte).

Seit 2009 ist deutschlandweit ein kontinuierlicher Anstieg einzelhandelsrelevanter Kaufkraft trotz eines bis 2019 rückläufigen Anteils des Einzelhandels an den privaten Konsumausgaben festzustellen. Die Konsumausgaben im stationären Einzelhandel sind im gleichen Zeitraum schwächer gestiegen als die gesamten Konsumausgaben. Verantwortlich für diese Entwicklung ist der wachsende Anteil des Onlinehandels, der 2019 etwa 11 % des Gesamtumsatzes auf sich vereinte. Eine Ausnahme stellte das Pandemiejahr 2020 dar, in dem die Kaufkraft insgesamt erstmalig zurückging, aber die einzelhandelsrelevante Kaufkraft stieg. Allerdings gibt es große Unterschiede zwischen den einzelnen Sortimenten. Die insgesamt positive Entwicklung ist ausschließlich auf den Lebensmitteleinzelhandel und den Einzelhandel mit Drogeriewaren zurückzuführen. In den anderen Branchen ging der stationäre Umsatz in den vergangenen Jahren z. T. deutlich zurück. Das betrifft insbesondere die Sortimente Bekleidung, Schuhe, Spielwaren, Bücher und Elektronikartikel, wo der Onlinehandel inzwischen Anteile von z. T. weit über 25 % eingenommen hat.

Nachdem über viele Jahre die Verkaufsfläche in Summe gewachsen ist, bewegt sie sich seit etwa 2010 auf ähnlich hohem Niveau. Wachstumsfaktoren in den vergangenen Jahren waren vor allem die Expansionsbestrebungen im Lebensmitteleinzelhandel sowie im Drogeriemarktsegment sowie die Tendenzen zur Erweiterung bestehender Läden dieses Segments. Bei insgesamt noch steigendem Umsatz beim stationären Einzelhandel bedeutet das insgesamt einen entsprechend leichten Anstieg der Flächenproduktivitäten, der vor allem von der Entwicklung im Lebensmittel- und Drogeriewarenhandel getrieben wird. Allerdings gibt es auch hier je nach Branche und Lage z. T. große Unterschiede und insofern auch gegenteilige Entwicklungen. Im Falle zurückgehender Umsätze führt dieser Trend im Alltag in der Regel nicht unmittelbar zu Geschäftsaufgaben, sondern zunächst zur Reduzierung der Sortimentsbreite der Waren in den Geschäften.

Künftig ist mit einem weiteren Anstieg des Anteils an Onlinehandel zu rechnen. Wann und wo die Grenzen des Wachstums in den einzelnen Branchen erreicht werden, ist noch nicht absehbar. Die zunehmende Verzahnung von Off- und Onlinehandel trägt zur Stabilisierung des stationären Handels bei.

Neben der Branche spielt auch der (Makro-)Standort eine immer entscheidendere Rolle für die Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels. Periphere Räume, die häufig mit Bevölkerungsrückgängen konfrontiert sind, konkurrieren nicht nur mit dem größeren und häufig attraktiveren Angeboten der Ballungszentren, sondern auch mit dem überall und rund um die Uhr verfügbaren Onlineangebot.

Die Ballungsräume und hier insbesondere die 1A-Lagen können hingegen gerade von diesem Multichannelansatz, also der Verknüpfung der Onlinewelt mit stationären Angeboten profitieren, da sie mit verschiedensten Dienstleistungen, Gastronomie, Kunst, Kultur, Erholung usw. die nötige Angebotsvielfalt über den Einzelhandel hinaus bieten. Sie können somit einen deutlichen Erlebnismehrwert gegenüber dem Onlinehandel, aber auch peripheren Lagen bieten. Die Mischung verschiedenster zentraler Nutzungen in attraktiv gestalteten Räumen schafft Synergieeffekte und sorgt für die notwendige Belebung. Insbesondere große, über eine hohe Rentabilität verfügende Unternehmen können hier Skaleneffekte betriebswirtschaftlich vorteilhaft ausnutzen. Besonders profitieren wird der Einzelhandel in touristisch attraktiven Städten, da Touristen nicht nur statistisch mehr Geld vor Ort ausgeben, sondern dies fast ausschließlich stationär tun.

Allerdings sind auch den starken Zentren der Innenstädte Grenzen der Stabilität des Einzelhandels gesetzt. Zu beobachten sind Trends dergestalt, dass anstelle von Verkaufsfläche Showrooms für Waren Nutzflächen ersetzen.

Die Dynamik im Einzelhandel umfasst nicht nur das Wachstum im On-/Offlinehandel, sondern schließt auch Veränderungen der Betriebstypen ein. Sowohl im Lebensmittelbereich als auch im sogenannten Nonfood-Bereich ist feststellbar, dass die Bedeutung oder der Anteil bestimmter Betriebstypen oder Konzepte, den sie in ihrem Wettbewerbsumfeld einnehmen, steigt oder auch sinkt. Beispielsweise hat die Betriebsform des Lebensmitteldiscounters viele Jahre einen immer größeren Anteil am Lebensmitteleinzelhandel eingenommen. Inzwischen wächst der Anteil der Discounter am Lebensmittelmarkt kaum noch. Vielmehr wird davon ausgegangen, dass er mittelfristig zu Gunsten anderer, neuer Betriebsformen, wie z. B. Convenience Stores, also einer Art Nachbarschaftsläden mit eher schmalem Sortiment oder Click & Collect, bei dem online bestellte Waren stationär abgeholt werden, Marktanteile einbüßen wird. Supermärkte, deren Marktanteil in den vergangenen Jahren eher rückläufig war, könnten in den kommenden Jahren im Sinne eines Relaunchs ggf. wieder stärker nachgefragt werden. Hierzu trägt sicher auch das Entstehen vieler kleiner Bio-Supermärkte bei.

Vergleichbare Veränderungen gibt es bei den Betriebstypen im Nonfood-Bereich. Gerade die Fachmarktbranche, die derzeit einen recht hohen Marktanteil besitzt, wird in den kommenden Jahren verstärkt Marktanteile an den Onlinehandel und speziell den mobile Commerce verlieren. Der Nutzung des Smartphones als wichtigstes Einkaufsmittel wird zunehmend größere Bedeutung beigemessen.

Treiber für diesen Betriebsformenwandel im Lebensmitteleinzelhandel sind vermehrt ortsunabhängige, differenzierte Konsumpräferenzen, die sich aus dem Wunsch nach großer Sortimentsbreite in den Geschäften abbildet. Diese Breite kann jedoch nicht in allen Nebenlagen betriebswirtschaftlich vorgehalten werden.

Gleichbleibend konstant bleiben die Expansionsbestrebungen bei den vom Onlinehandel bislang kaum beeinflussten Lebensmittelmärkten, insbesondere den Lebensmitteldiscountern, die mit einer Sortimentsvergrößerung verbunden sind. Diese umfassen sowohl die Neuerrichtung von Märkten an neuen Standorten als auch den Umbau und die Erweiterung bestehender Betriebe. Bei allgemein gesättigten Märkten gibt es grundsätzlich kaum Versorgungslücken, die durch diese Vorhaben geschlossen werden könnten. Vielmehr geht es den Konzernen um Standortoptimierungen und Verdrängung von Konkurrenten durch Besetzung von Marktanteilen. Der Trend zu breiteren Gängen und niedrigeren Regalen, aber auch einer Ausweitung des Sortiments, z. B. durch Aufnahme von immer mehr Bioartikeln, bringt es mit sich, dass für Lebensmitteldiscounter aktuell deutlich größere Verkaufsfläche nachgefragt werden. Lagen sie vor etwa 20 Jahren in der Regel bei maximal etwa 800 m², bewegen sie sich heute in der Größenordnung von etwa 1.000 m² bis 1.400 m² und liegen damit deutlich oberhalb der vom Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 24. November 2005 festgestellten Grenze zur Großflächigkeit (BVerwG 4 C 10.04). Betriebe mit einer solchen Verkaufsfläche sind aufgrund ihres Platzbedarfs, der starren Betriebsstruktur und der von ihr durch Belieferung und Kundenverkehr ausgehenden stärkeren Immissionsbelastungen schwerer in zentrale, meist dicht bebaute Lagen integrierbar. Entsprechend geeignete Grundstücke, die auf dem Markt gehandelt werden, sind in den zentralen Lagen aufgrund der Bestandsbebauung limitiert. Insofern werden vorrangig verkehrsgünstige Standorte außerhalb gewachsener Zentren nachgefragt, was in den meisten Fällen mit einer Schwächung der zentralen Versorgungsfunktion in den jeweils benachbarten Zentren einhergeht.

Als gegenläufige Entwicklung ist jüngst jedoch zu erkennen, dass der Lebensmitteleinzelhandel die hochverdichteten und hochfrequenten 1a-Lagen wiederentdeckt. Hintergrund sind die für urbane Räume beobachtbaren Entwicklungen auf der Nachfrageseite wie eine Verkleinerung der Haushaltsgröße, häufigere Einkäufe mit kleineren Losgrößen und eine gestiegene Wertschätzung von räumlicher Nähe und frischen Lebensmitteln. Das hat zur Folge, dass auch kleinere Flächen und Erdgeschosslagen in mehrgeschossigen Gebäuden in den Fokus der Lebensmittelkonzerne geraten und mit z. T. angepassten Convenience-Formaten bespielt werden. Darüber hinaus besteht bei den vielen großen Wohnungsbauvorhaben in Innenstadtlage die Herausforderung, das Erdgeschoss einer möglichst rentierlichen Nutzung zuzuführen, da es sich für die Wohnfunktion in diesen Lagen kaum eignet. Lebensmittelmärkte scheinen aus Sicht der Projektentwickler und Eigentümer eine günstige Option zu sein. Seitens der großen Lebensmittelkonzerne werden derartige Standorte gern belegt, um Standorte zu besetzen und damit größere Marktanteile zu erzielen. Auch treten Lebensmittelkonzerne inzwischen selbst als Entwickler von gemischt genutzten mehrgeschossigen Objekten in verdichteten Lagen auf, bei denen über einem Lebensmittelmarkt auch Wohnungen, Büros oder Hotels errichtet werden. Allerding sind derartige Bestrebungen noch recht selten und bislang auf wenige Standorte beschränkt.

Die gesetzlichen Rahmenbedingungen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung, hier maßgeblich das BauGB und die BauNVO, sind seit der vergangenen Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts nicht geändert worden. Auch durch die Rechtsprechung haben sich keine neuen wesentlichen Grundsätze oder Maßstäbe herausgebildet, die bei der Beurteilung und Steuerung von Einzelhandelsvorhaben relevant sind.

Exkurs Auswirkungen der Coronapandemie

Die Coronapandemie wirkt als unmittelbarer Beschleuniger der beschriebenen strukturellen Entwicklungen im Einzelhandel. Aktuelle Zahlen zeigen, dass stationäre modeorientierte Bekleidungs- und Schuhhändler und mit etwas Abstand auch Sport-, Spielwaren- Heimelektronikhändler, die bisher schon große Anteile an den Onlinehandel verloren haben, die höchsten kumulierten Umsatzverluste hinnehmen müssen. Im Lebensmittelhandel gab es, befeuert durch neue Lieferdienste ebenfalls eine sehr dynamische Entwicklung zugunsten des Onlinehandels, allerdings auf einem deutlich niedrigeren Niveau. Es gibt momentan wenig Anzeichen, dass sich dieses durch die Coronakrise induzierte geänderte Nachfrageverhalten nach dem Ende der Pandemie wieder ändert. Vielmehr muss davon ausgegangen werden, dass die Einkaufsgewohnheiten zugunsten des Onlinehandels Bestand haben werden. In der Folge dürfte das in vielen Fällen zu einer Verkleinerung der jeweiligen Miet-/Verkaufsfläche oder einer Aufgabe von Standorten führen.

Es deutet sich an, dass von der Coronapandemie in ihrer künftigen Entwicklung lediglich der Einzelhandel mit Waren des periodischen Bedarfs und mit Fahrrädern (Trend zum E-Bike) und Fahrradzubehör weitgehend unbeeinflusst sein werden. Deren schon vor der Pandemie prognostizierten positiven Entwicklungen werden voraussichtlich Bestand haben, so dass hier künftig sogar wachsende stationäre Umsätze zu erwarten sind. Bremsend dürften sich hier die gestörten globalen Lieferketten auf die Warenverfügbarkeit und damit auf die zu erzielenden (stationären) Umsätze auswirken.

Diese strukturellen Veränderungen werden Auswirkungen auf das Stadtbild und die Nutzungsverteilung in den Einzelhandelsstandorten haben. Es ist anzunehmen, dass die 1a-Lagen, die bislang mit einer attraktiven Nutzungsmischung und hohen Passantenfrequenzen

punkten konnten, besonders betroffen sein werden, da in ihnen die vorrangig vom Strukturwandel betroffenen Branchen schwerpunktmäßig verortet sind. Gleichzeitig sind es die 1a-Lagen in den Innenstädten, die auch künftig mit Nutzungsmischung, Angebotsvielfalt, Aufenthaltsqualität und Attraktionen gute Voraussetzungen zur Bewältigung des Strukturwandels haben.

Eine Linderung dieser negativen Entwicklung kann von den hauptsächlich in den Innenstädten (stationär) einkaufenden Touristen sowie den Lebensmittel- und Drogeriemärkten ausgehen. Letztere können z. T. die Aufgabe der Frequenzbringer übernehmen. Allerdings werden Lebensmittel- und Drogeriemärkte nur einen kleinen Teil der nicht mehr benötigten Flächen nachnutzen können und stellen auch keine Option für leer stehende Obergeschosse etwa in Shopping-Centern oder Warenhäusern dar. Darüber hinaus ist es denkbar, dass vereinzelt frei werdende Flächen in 1a-Lagen von Geschäften, die in den von der Strukturkrise noch stärker betroffenen Nebenlagen aufgegeben wurden, nachgenutzt werden.

Die (System-)Gastronomie galt bis zum Beginn der Coronakrise als adäquate Nachnutzung für vom Einzelhandel aufgegebene Flächen in 1a-Lage. Allerdings war deren Betrieb während der Pandemie starken Restriktionen unterworfen, was deren Umsatz- und Gewinnaussichten schmälerte und andernfalls beabsichtigte Expansionen behindert. Auch nach dem Ende der Coronapandemie ist nicht davon auszugehen, dass die (System-) Gastronomie sämtliche frei werdenden Flächen nachnutzen kann, zumal diese Branche besonders stark unter dem zunehmenden Fachkräftemangel zu leiden hat.

Insofern wird es darauf ankommen, weitere sinnvolle, attraktivitätsfördernde Nachnutzungen, z. B. im Bereich der Kultur- und Kreativwirtschaft, Show Rooms für Handwerksbetriebe, Pop-up Stores oder auch nicht kommerzielle Nutzungen im Bildungs- oder Sport- und Freizeitbereich zu etablieren.

Grundsätzlich wird jedoch mit rückläufigen Mieteinnahmen für die Eigentümer der bisher vom Handel genutzten Objekte in 1a-Lage zu rechnen sein, da die bisher generierten Umsätze mit den Alternativnutzungen meistens nicht mehr zu erreichen sind und auch mit geringeren Frequenzen zu rechnen sein wird.

Tendenziell dürfte diese Entwicklung zu einer insgesamt schrumpfenden räumlichen Ausdehnung der 1a-Lagen führen.

Auf die Nebenzentren wird die Coronapandemie vermutlich etwas geringere Auswirkungen haben, da hier der Anteil der vom Umsatzrückgang besonders betroffenen innenstadtrelevanten Sortimente vergleichsweise gering ist und der Angebotsschwerpunkt stärker auf der Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs liegt.

3 Rahmenbedingungen, Analyse und Entwicklungstrends für den Einzelhandel in Dresden

Die für Deutschland aufgezeigten Rahmenbedingungen gelten grundsätzlich auch für Dresden. Hinzu kommen jedoch weitere, spezifisch auf das Oberzentrum und die Landeshauptstadt Dresden zutreffende Faktoren. Unter den veränderten Rahmenbedingungen und der anhaltenden Dynamik ändern sich zwangsläufig auch die Spielräume der künftigen Einzelhandelsentwicklung in Dresden. Für die Stadtentwicklungsplanung ist es wichtig, diese Spielräume zu kennen, um daraus grundlegende Aussagen zur ortsteilbezogenen Verträglichkeit eines weiteren Verkaufsflächenwachstums und zur Stabilität der zentralen Versorgungsbereiche ableiten zu können.

Maßgeblich für die weiteren Betrachtungen ist die Feststellung, dass Dresden durchweg positive sozioökonomische relevante Daten besitzt, die sich auf folgende Punkte zusammenfassen lassen:

- 2000 bis 2019 kontinuierliches Einwohnerwachstum von rd. 471.000 auf rd. 563.000; 2019 bis 2021 leichter Rückgang auf 561.000 Einwohner; für 2030 werden rd. 573.000 Einwohner erwartet (Kommunale Statistikstelle der Landeshauptstadt Dresden). In den übrigen Kommunen des oberzentralen Einzugsgebietes werden die Einwohnerzahlen z. T. zurückgehen, was die insgesamt positive Entwicklung in Dresden nicht komplett ausgleichen kann.
- Dresden besitzt eine vergleichsweise junge Altersstruktur. Das bedeutet auch in den kommenden Jahren eine vergleichsweise hohe Erwerbsquote und eine entsprechend hohe Kaufkraft.
- Die Arbeitslosigkeit ist gering. Es besteht ein deutlicher Einpendlerüberschuss.
- bis einschließlich 2019 grundsätzlich positive Tourismusentwicklung, wobei noch nicht absehbar ist, ob und wenn ja wann die unmittelbar vor der Corona-Pandemie erreichten Übernachtungszahlen bzw. eine vergleichbar hohe touristische Wertschöpfung erreicht werden; Der gegenwärtige Ukrainekrieg und die damit einhergehenden Einreisebeschränkungen dämpfen diesbezügliche Hoffnungen.

Inwiefern und für wie lange sich die durch die Coronapandemie bedingten wirtschaftlichen Verwerfungen auf die Kaufkraft durchschlagen oder durch staatliche Gegenmaßnahmen wie der temporären Senkung der Mehrwertsteuer, staatlichen Zuschüssen oder Einmaleffekten wie dem Wegfall des Solidaritätszuschlags begrenzt oder sogar aufgehoben werden, ist momentan noch nicht absehbar. Mittelfristig wird auch entscheidend sein, inwiefern durch europäische und staatliche Fiskalpolitik, internationale Lieferengpässe und den Krieg in der Ukraine Osteuropa die bestehende Inflation weiter verstärkt wird.

In der Struktur der Einzelhandels- und Sortimentsbreite hat Dresden seit 2007 deutlich aufgeholt. So sind seitdem zahlreiche neue großflächige Einzelhandelsvorhaben in Dresden realisiert worden und haben z. T. bislang bestehende Versorgungslücken gedeckt. Weitere große Einzelhandelsvorhaben, für die in Teilen bereits Baurecht besteht, sind von Investorenseite geplant bzw. befinden sich in der Umsetzung.

Von der ehemals stark discounterlastigen Lebensmitteleinzelhandelsstruktur entfernt sich Dresden zunehmend. Verkaufsflächenintensive Märkte mit großer Sortimentsbreite erreichen große Kundeneinzugsbereiche und schaffen Einzelhandelszentralitäten. Die kleineren Discountmärkte bilden vielerorts die ortsnahe Grundversorgung ab. Insgesamt beabsichtigen die bestehenden Lebensmittelbetriebe, sich an den deutschlandweiten Trend anzupassen, sich nach der Erstentstehungsphase der 1990er Jahre zu erneuern. Damit stellt sich zum Teil

die Standortfrage neu, zum Teil werden mit kleineren Betriebsformen (REWE City, REWE to go) Marktnischen erobert. Andererseits überwinden die Einzelhandelsketten Lidl (Frischemarkt/Metropolkonzept) und Aldi die Begrenzung auf ein schmales und abgegrenztes Angebot. Der Handel ist stetig im Wandel. Die Standorte stehen unter Anpassungsdruck.

Die Verkaufsfläche hat seit 2007 in Dresden um reichlich 128.000 m² zugenommen. Das entspricht einem Wachstum von knapp 16 %. Die Einzelhandelszentralität (Quotient aus Umsatz im stationären Einzelhandel zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Dresden) ist zwischen 2007 und 2012 von 118,0 zunächst auf 108,3 gesunken, in den Folgejahren bis 2019 auf 113,4 gestiegen und 2020 auf 110,0 gesunken (Quelle: GfK Geomarketing GmbH). Als Indiz für die quantitative Flächenausstattung gilt die Verkaufsflächendichte (m² je Einwohner). Sie beträgt 1,7 und liegt damit leicht über dem Bundesdurchschnitt mit 1,5. Die Spannbreite vergleichbarer Städte in Deutschland ist mit 1,4 bis 2,3 anzusetzen. Eine leicht unterdurchschnittliche Ausstattung zeigt sich für die nicht zentrenrelevanten Sortimente. Eine überdurchschnittliche Ausstattung ist für die nahversorgungsrelevanten Sortimente zu konstatieren.

Die Zahl der Betriebe ist im Erfassungszeitraum von knapp 4.300 auf etwa 3.150 um knapp 26 % zurückgegangen. Daraus lässt sich folgern, dass üblicherweise größere Einzelhandelsbetriebe angesiedelt wurden bzw. in großflächigen Betrieben umfangreiche Verkaufsflächenerweiterungen vorgenommen wurden.

Wichtige Entwicklungen seit 2007 sind:

- eine Verringerung des absoluten gesamtstädtischen Mengenwachstums der Verkaufsfläche (zwischen 2006 und 2021 erhöhte sich die Verkaufsfläche jährlich im Durchschnitt um gut 1 % bei einem jährlichen Bevölkerungswachstum von knapp 0,9 %; zwischen 1994 und 2006 noch um jährlich 7,3 % bei einem jährlichen Bevölkerungswachstum von ca. 0,4 %)
- ein Stärkung der zentralörtlichen Entwicklung, insbesondere der Innenstadt (2006 lagen knapp 20 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche in der Innenstadt, 2019 waren es knapp 24 %); allerdings Rückgang der innerstädtische Verkaufsflächenanteil in den folgenden zwei Jahren auf knapp 23 %
- eine wirksame Steuerung der Lebensmittelmärkte innerhalb und außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, da der Anteil der Lebensmittelmärkte innerhalb zentraler Versorgungsbereiche gehalten bzw. geringfügig ausgebaut worden ist

Demgegenüber stehen Entwicklungen, die einer weiteren Steuerung bedürfen, darunter:

- die Verbesserung der Versorgung städtischer Randgebiete (wenngleich die Ansiedlungen Diska in Gönnsdorf und Netto Markendiscount in Leubnitz-Neuostra die Versorgungsdefizite unterversorgter Räume verringerten)
- die Sicherung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche außerhalb der Innenstadt
- die Einflussnahme auf das Wachstum dezentraler Standorte.

Im Zentrenkonzept 2007 wurde festgestellt, dass die zentralen Versorgungsbereiche insgesamt eine noch zu geringe Einzelhandelskonzentration besitzen, und daher in vielen Zentren noch ein relativ großer Bedarf an zusätzlicher Verkaufsfläche besteht und vielfach auch noch Entwicklungsflächen vorhanden waren. Diese Flächenpotenziale für Einzelhandelsvorhaben wurden in den jeweiligen Zentren aktuell erhoben. Ein großer Teil dieser Potenzialflächen ist

aufgrund zwischenzeitlich realisierter Einzelhandelsvorhaben gebunden. Zu nennen sind insbesondere im Zentrum Innenstadt die Centrum Galerie, die erweiterte Altmarkt Galerie und die Entwicklung des sogenannten „Prager Carrées“, in den Ortsteilzentren (OTZ) die Löbtau-Passage an der Kesselsdorfer Straße, der umgenutzte ehemalige Straßenbahnhof Mickten an der Leipziger Straße, das Geschäfts- und Parkhaus an der Bautzner Straße, das Einkaufszentrum und Bürgerhaus am Albertplatz und in den Wohnnahen Zentren (WZ) das Geschäftsquartier Straßburger Platz („SP1“) als neues WZ, der Verbrauchermarkt Edeka auf der Hamburger Straße, die neuen Nahversorger an der Boltenhagener Straße, das Einkaufszentrum an der Großenhainer Straße und das neu eröffnete Geschäfts- und Parkhaus Pirnaer Landstraße („Zschach“). Damit konnte eine wesentliche Zielstellung des Zentrenkonzeptes 2007, zentrale Versorgungsbereiche weiter zu stärken, ein gutes Stück vorangebracht werden. Vor allem die Nahversorgungsfunktion dieser zentralen Versorgungsbereiche konnte gestärkt werden. Dieser positiven Entwicklung stehen Verkaufsflächenrückgänge und Schließungen in den Zentren gegenüber, weshalb die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in einigen Stadtgebieten nach wie vor als instabil einzuschätzen ist.

	Zunahme gesamt 2006-2021 um	**Abnahme gesamt 2006-2021 um**
OTZ	13.700 m² Verkaufsfläche	12.800 m² Verkaufsfläche
WZ	19.500 m² Verkaufsfläche	4.700 m² Verkaufsfläche
Summe:	**33.200 m² Verkaufsfläche**	**17.500 m² Verkaufsfläche**

Während 33.200 m² Verkaufsfläche in den zentralen Versorgungsbereichen (ohne Komplexe Einzelhandelsstandorte) neu entstanden sind, gingen gleichzeitig 17.500 m² Verkaufsfläche durch Schließungen oder Umnutzungen zu einzelhandelsfremden Nutzungen verloren. Der tatsächliche Gewinn beträgt in der Summe somit nur 15.700 m² Verkaufsfläche.

Mit der schleichenden Verringerung des Anteils der Verkaufsfläche in den Ortsteil- und Wohnnahen Zentren im Vergleich zu den Verkaufsflächen der Stadt insgesamt (2006 lagen 19 % der Verkaufsfläche in den Orts- und Wohnnahen Zentren, 2021 waren es nur noch 18 % in den Gebietsgrenzen des 2007 beschlossenen Zentrenkonzepts) deutet sich an, dass die ortsteilnahe Versorgung, soweit es sich nicht um Magnetbetriebe handelt, unter starkem Wettbewerbsdruck steht. Darüber hinaus positionierten sich in den vergangenen 15 Jahren auch die Komplexen Einzelhandelsstandorte (KES) stärker.

	Zunahme gesamt 2006-2021 um	**Abnahme gesamt 2006-2021 um**
KES	41.700 m² Verkaufsfläche	19.600 m² Verkaufsfläche

Während der Kaufpark Nickern, das ODC, das Gorbitz-Center/dresden.karree und das Fontane-Center deutliche Verkaufsflächenrückgänge verzeichneten, stiegen die Verkaufsfläche im Elbe Park, dem Hochlandcenter, dem KIM-Center und dem EKZ Hohenbusch insgesamt sogar deutlich mehr als in den zentralen Versorgungsbereichen.

Die Entwicklungen in den beiden größten KES - Kaufpark Nickern und im Elbe Park - sollen im Folgenden etwas genauer widergegeben werden:

Der Elbe Park, in den 90er Jahren als Fachmarktzentrum geplant, hat zuletzt 2013/2014 auf Basis eines Bebauungsplanänderungsverfahrens eine weitere grundlegende Umstrukturierung hin zu einem modernen Einkaufszentrum erfahren. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 110.4b beträgt die maximale zulässige Verkaufsfläche für den Elbe Park

108.767 m², darunter 25.500 m² Einrichtungshaus IKEA und 39.220 m² Einrichtungshaus Höffner. Im Bestand (2021) verfügt der Elbe Park (ohne IKEA) über eine Verkaufsfläche von ca. 82.500 m². Das nach B-Plan bestehende Entwicklungspotenzial des Elbe Parks ist im Wesentlichen ausgeschöpft. Lediglich das Einrichtungshaus IKEA mit einem Verkaufsflächenbestand von ca. 15.000 m² verfügt noch über ein Entwicklungspotenzial von 10.000 m².

Der Kaufpark Nickern (ohne Multipolster und Fahrrad XXL) verfügt derzeit über ca. 21.800 m² Verkaufsfläche. Die in den vergangenen Jahren deutlich zurückgegangene Verkaufsfläche resultiert im Wesentlichen aus den inzwischen abgerissenen ehemaligen Baumarkt B1 und dem ebenfalls abgerissenen Scontomarkt. Eine Umsetzung der Vermietungen gemäß den Festsetzungen des bis 2022 gültigen Bebauungsplans Nr. 74.1 wurde seitens des Betreibers als nicht mehr zeitkonform eingeschätzt. Zudem wurden Erfordernisse der Modernisierung des Einkaufszentrums vorgebracht. Von Seiten des Eigentümers ist eine komplette Revitalisierung des Kaufparks und Umstrukturierung der Nutzungen unter Erweiterung des Anteils zentrenrelevanter Verkaufsfläche, aber Beibehaltung der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche geplant. Hierzu wurde mit dem im Juni 2022 beschlossenen Bebauungsplan Nr. 3044 das notwendige Baurecht geschaffen, das eine Gesamtverkaufsfläche von 37.700 m², davon max. 29.800 m² für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ermöglicht.

Damit wird ein wesentlicher Entwicklungstrend aufgezeigt: Bestehende Standorte werten mit der Verkaufsflächen- und Branchenerweiterung ihre Attraktivität und Marktstellung auf, während gleichzeitig andere, kleinere Standorte aufgeben müssen („Elefantenrennen“). Besonders deutlich wird das bei den bekannten Entwicklungsabsichten und Expansionsstrategien der Lebensmittelmärkte als auch den der großen Einkaufszentren.

Mittelfristig ergeben sich Potenziale für ein moderates weiteres Verkaufsflächenwachstum aus drei Bereichen (vgl. Gesamtstädtische und teilräumliche wirtschaftliche Tragfähigkeitsuntersuchungen des Einzelhandels in der Stadt Dresden, Stadt + Handel 2022):

Ganz wesentlich dürfte die steigende Einwohnerzahl zu einer steigenden Nachfrage beitragen, die sich letztlich auch in zusätzlichen Verkaufsfläche niederschlagen kann.

Aufgrund der in den vergangenen zehn Jahren kontinuierlich gestiegenen Pro-Kopf-Ausgaben für Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren ist auch weiterhin mit einem steigenden Kaufkraftpotenzial in diesem Segment zu rechnen. Mit einer „Normalisierung“ der Tourismuszahlen wird insbesondere das Convenience-Segment positive Kaufkraftimpulse zu verzeichnen haben.

Im Bereich der Möbelmärkte ist das Potenzial mit den gegenwärtigen Vorhaben an der Flügelwegbrücke und der Verlagerung des abgerissenen Scontomarkts aus dem KP Nickern heraus weitestgehend aufgebraucht.

Insgesamt wird der Nettoexpansionsrahmen, d. h. das, was bis 2027 als Verkaufsflächenpotenzial gesehen wird abzüglich der bereits als gesichert geltenden Vorhaben, auf etwa 32.500 m² Verkaufsfläche geschätzt. Davon entfallen ca. 9.000 m² Verkaufsfläche auf den periodischen Bedarf, was vorrangig durch den prognostizierten Einwohnerzuwachs und die Umverteilung zu Lasten nicht integrierter Standorte begründet ist. Für den sonstigen zentrenrelevanten Einzelhandel wird ein Potenzial von etwa 12.500 m² Verkaufsfläche gesehen.

Unabhängig von der jeweiligen konkreten bauplanungsrechtlichen Situation wird eingeschätzt, dass in den zentralen Versorgungsbereichen grundsätzlich ausreichend Platzkapazitäten in Form von leer stehenden Ladenflächen, Baulücken und Brachen zur Integration des

potenziell möglichen und verträglichen nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandels bestehen. Der Umbau von Bestandsimmobilien/Liegenschaften sollte dabei in Betracht gezogen werden. Ausnahmen bestehen insbesondere im OTZ Plauen und in den WZ Königsbrücker Landstraße, Weißer Hirsch, Wilder Mann und Cossebaude, wo gegenwärtig keine adäquaten Flächen zur Verfügung stehen.

Hinsichtlich der Verkaufsflächenverteilung befinden sich aktuell knapp 23 % der Gesamtverkaufsfläche Dresdens in der Innenstadt, in der knapp 50 % der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente konzentriert sind. Diese Verhältnisse werden als leicht ausbaufähig eingeschätzt.

Eine Sonderstellung in der Betrachtung nehmen die nicht zentrenrelevanten Sortimente, vor allem die Bau-/Gartenmarktartikel ein. Diese bilden vorrangig das Kernsortiment in Bau-/Gartenmärkten, die überwiegend der Betriebsform Fachmarkt zuzuordnen sind. Hier wird bis 2027 ein gewisser Spielraum zur Schließung möglicher Angebotslücken und zur Sicherung des Angebotsnetzes in einer Größenordnung von ca. 10.000 m² Verkaufsfläche zzgl. Randsortimente als funktionsgerecht eingeschätzt.

4 Zielsetzungen für eine städtebaulich verträgliche Zentrenentwicklung

Aus den Entwicklungen der vergangenen Jahre, den zu erwartenden Trends der globalen Einzelhandelsentwicklung und den stadtentwicklungspolitischen Grundsätzen, die sich auch im INSEK Zukunft Dresden 2025+ wiederfinden, ergeben sich zielsetzende Grundsätze für das Handeln der Stadtverwaltung:

- Der Standort Dresden soll weiter profiliert werden. Seine Lage im Dreiländereck, sein touristisches Potenzial sind im Sinne eines nachhaltigen Tourismus weiter zu entwickeln und zu nutzen.
- Die Innenstadt als wichtigstes Zentrum der Stadt ist weiter zu stärken und in ihrer Funktion als Oberzentrum der Region auszubauen.
- Die Polyzentralität auf den Ebenen der OTZ und Wohnnahen Zentren ist zu sichern und zu stärken.
- Großflächiger Einzelhandel ist in die Zentren zu lenken.
- Die ortsnahe Nahversorgung für den täglichen Bedarf ist durch die Stadtplanung zu befördern.
- Städtebauliche und architektonische Qualitäten von Zentren- und Einzelhandelsstandorten sind zu sichern.
- Mixed-use Konzepte sind als Alternative zu monofunktionalen Projekten zu unterstützen.
- Das bauleitplanerische Instrumentarium ist konsequent anzuwenden.
- Investitions- und Planungssicherheit ist zu gewährleisten.

5 Quantitative und qualitative Untersuchung des Zustands der Zentren

Die aus der Tragfähigkeitsuntersuchung von Stadt + Handel ermittelten Potenzialdaten für die Entwicklung der Zentren wurden den festgelegten Zentren zugeordnet, um einen ortsspezifischen Rahmen für die künftige Verkaufsflächenentwicklung zu erkennen. Alle Zentren der Stadt wurden anhand der Kriterien Lage, Einzugsbereich, Bevölkerung im Einzugsbereich, Verkaufsfläche, Nutzungen, Erschließung, Umgebung, Städtebau, Handlungserfordernisse, Flächen- und Entwicklungspotenziale analysiert und bewertet. Die Entwicklung der KES wird mit dem Vorhaben zur Revitalisierung des Kaufparks Nickern aktuell als abgeschlossen beurteilt. Lediglich in der Friedrichstadt wird ein neuer KES ausgewiesen.
Die Bewertungen der einzelnen Zentren (Standortpässe) sind in Anhang 2 dargestellt. Enthalten sind sowohl die Zentrenstruktur des Zentrenkonzeptes 2007 als auch Vorschläge und Veränderungen der Zentren auf Grundlage dieser Fortschreibung. Die in den Standortpässen vermerkten Aussagen zum Entwicklungspotenzial geben einen groben Anhaltspunkt für den im Zeitraum des Prognosehorizonts vertretbaren Verkaufsflächenzuwachs. Zum Zeitpunkt der Ermittlung bekannte und abgesicherte Planvorhaben wurden mitberücksichtigt. Der benannte Entwicklungsrahmen ist bewusst nicht als konkreter Zielwert dargestellt, zumal er auch der Abwägung mit anderen städtebaulichen Belangen unterliegt.
Die Notwendigkeit einer prognosebasierten Fortschreibung aufgrund geänderter Bevölkerungsentwicklungen, zu erwartender Kaufkraftverhältnisse etc. ist unerlässlich. Im Einzelfall finden üblicherweise im konkreten Vorhaben Verträglichkeits- oder Schwellenwertanalysen statt.

Gesamtübersicht Zentren nach Zentrenkonzept 2007 (Zusammenfassung)

Zentrale Bereiche	**Wertung[1]**	**ZK 2007[2]**
Innenstadt mit den Schwerpunktbereichen Wiener Platz/Prager Straße, Altmarkt/Wilsdruffer Straße/Postplatz, Neumarkt, Neustädter Markt/Hauptstraße	☺	Innenstadt
Altleuben	😐	OTZ
Äußere Neustadt	☺	OTZ
Fetscherplatz/Borsbergstr.	☺	OTZ
Gorbitz (Merianplatz/Amalie-Dietrich-Platz)	☺	OTZ
Kesselsdorfer Straße	☺	OTZ
Königsbrücker Landstraße	☹	OTZ
J.-Winter-Platz	☺	OTZ
Leipziger-/Oschatzer Straße	☺	OTZ
Plauen (F.-C.-Weiskopf-Platz)	😐	OTZ
Schillerplatz/Körnerplatz	☺	OTZ
Wasaplatz	☺	OTZ
Altenberger-/Schandauer Straße	☺	WZ
Boltenhagener Straße	☺	WZ
Bönischplatz	☺	WZ
Bühlau (Bautzner Landstraße/Ullersdorfer Platz)	☺	WZ
Cossebaude (Dresdner Straße)	😐	WZ
Friedrichstadt (Weißeritzstraße/Bf. Mitte)	☺	WZ
Hechtviertel	☺	WZ
Langebrück	☹	WZ
Leubnitz	☺	WZ
Niedersedlitz (Niedersedlitzer Platz)	☺	WZ

[1] Erfüllung Ausstattungskriterien nach Zentrenkonzept ☺ gut/ausreichend, 😐 teilweise, ☹ unzureichend
[2] Kategorien Zentrenkonzept: OTZ – Ortsteilzentrum, WZ – Wohnnahes Zentrum

Nürnberger Ei	☺	WZ
Österreicher Straße	☺	WZ
Paradiesstraße	☺	WZ
Pirnaer Landstraße (Großzschachwitz)	☺	WZ
Putjatinplatz (Kleinzschachwitz)	☺	WZ
Steinstraße	☹	WZ
Trachenberger Platz	☺	WZ
Waldschlößchen	☺	WZ
Warthaer-/Cossebauder Straße	☺	WZ
Weißer Hirsch	☺	WZ
Weißig	☺	WZ
Weixdorf (Königsbrücker Landstraße)	☹	WZ
Wilder Mann	😐	WZ
Zwinglistraße	☺	WZ

6 Methodische Veränderungen im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2022

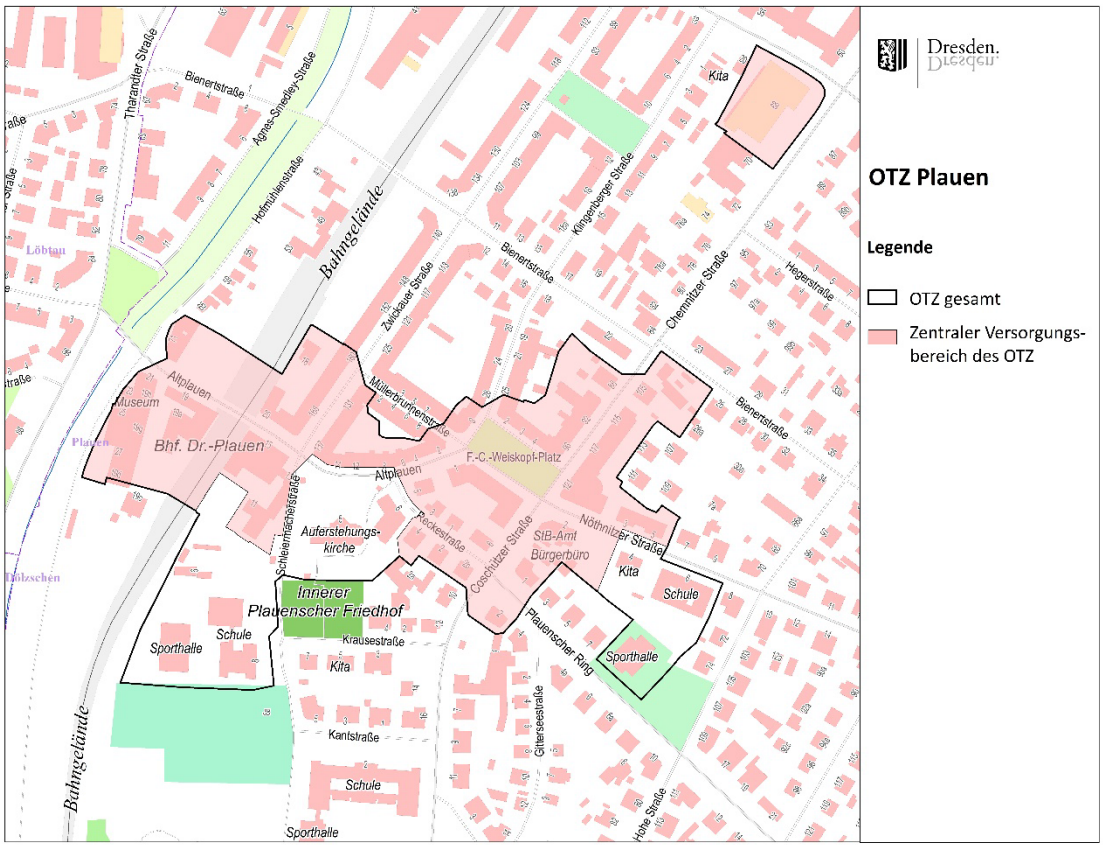
Aufgrund der Entwicklungen auf Anbieter- und Nachfrageseite der vergangenen 15 Jahre und ihrer Prognose sind methodische Veränderungen und Anpassungen der Ausweisung, Einstufung und räumlichen Abgrenzung der einzelnen Zentren gegenüber dem bisherigen Zentrenkonzept notwendig. Ziel ist, die Funktionszuweisung und räumliche Abgrenzung für die einzelnen Zentren so vorzunehmen, dass sie möglichst klaren, nachvollziehbaren Vorgaben folgen und mittelfristig der Erhalt und die Entwicklung der zugewiesenen Funktionen in ihrer jeweiligen räumlichen Abgrenzung auch realistisch sind.

Definitionen von Zentrum und zentralem Versorgungsbereich:

Es soll stärker zwischen Zentren und zentralen Versorgungsbereichen, die im Regelfall Bestandteil der Zentren und nur zum Teil deckungsgleich sind, differenziert werden. Bislang wurden beide Begriffe synonym verwendet. Die bisher verwendete vereinfachte Betrachtungsweise wird der komplexen Wirklichkeit in einigen Fällen nicht gerecht und erlaubt dann keine hinreichend konkrete feinräumliche Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung. An der baurechtlich geprägten Definition zentraler Versorgungsbereiche als städtebaulich gut integrierte, i. d. R. historisch gewachsene und funktional gemischte Standorte mit einer hohen Einzelhandelskonzentration, ergänzt um gastronomische und Dienstleistungsangebote, wird festgehalten. Zentren können jedoch über die zentralen Versorgungsbereiche hinaus noch funktionale Ergänzungsbereiche umfassen, die weitere identitätsprägende Leitbauten und Funktionen beinhalten, jedoch keine so hohe Konzentration und Kontinuität zentraler Versorgungseinrichtungen aufweisen und auch künftig keine zentrale Versorgungsfunktion übernehmen sollen. Gerade in der Innenstadt, aber auch in einigen OTZ und wenigen WZ gibt es neben den zentralen Versorgungsbereichen Nutzungen wie beispielsweise den Zwinger, die Brühlsche Terrasse oder bestimmte Plätze, Parkanlagen oder bauliche Einrichtungen, die eine stark zentrenprägende und identitätsstiftende Wirkung entfalten und somit besonders bedeutsam für Dresden oder den jeweiligen Stadtteil sind. Im bisherigen Zentrenkonzept 2007 waren diese Bereiche teilweise Bestandteil zentraler Versorgungsbereiche (z. B. der Landtag im Zentrum Innenstadt), in anderen Fällen nicht (Ministerien in der Inneren Neustadt). Mit dieser neuen Festlegung erfolgt eine Klarstellung und Vereinheitlichung bei der Zuordnung und Darstellung der jeweiligen Grundstücke. In den Gebieten, die Bestandteil eines Zentrums, aber keines zentralen Versorgungsbereichs sind, soll keine Konzentration der Einzelhandelsnutzung erfolgen. Mit ihrer separaten Darstellung wird jedoch

ihre herausgehobene städtebauliche Bedeutung für das Quartier, den Stadtteil oder die gesamte Stadt zum Ausdruck gebracht.

Darstellung von Zentrum und zentralem Versorgungsbereich am Beispiel des OTZ Plauen:



Während innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Einzelhandels- und teilweise auch Dienstleistungsnutzungen die Erdgeschosszone dominieren, fehlen derartige Nutzungen im übrigen Zentrum. Hier befinden sich jedoch mit Schulen, Sporthallen, einer Kita und der Kirche wichtige stadtbildprägende Gebäude mit ebenfalls wichtigen zentralen Funktionen. Allerdings dienen diese Gebäude mit ihren zentralen Nutzungen nicht der Versorgung, weshalb sie nicht Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs sind.

Definition von Komplexem Einzelhandelsstandort:

Im Zentrenkonzept 2007 wurden im Stadtgebiet elf Komplexe Einzelhandelsstandorte als Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels ausgewiesen. Per Definition unterscheiden sie sich von den anderen zentralen Versorgungsbereichen durch ihre einheitliche, komplexe Planung und Bauweise, ihrer Eigentümerstruktur und ihrer durch andere Kriterien geprägten städtebaulichen Integration, insbesondere bezüglich der Wohnbebauung und der stärkeren Innenorientierung.

Ein Großteil dieser elf Standorte hat inzwischen eine Entwicklung genommen, die eine Unterscheidung zu den OTZ und WZ nicht mehr hinreichend begründet. So hat sich die städtebauliche Integration bei diesen Standorten aufgrund zwischenzeitlich realisierter Wohnbebauungen und anderer baulicher Nutzungen im Umfeld verbessert bzw. wird sich absehbar z. T. noch verbessern (Seidnitz-Center, KIM-Center). Entsprechend gut werden diese Zentren inzwischen von den Anwohnern im Umfeld angenommen wodurch sie eine Nahversorgungsfunktion für den jeweiligen Stadtteil oder das jeweilige Quartier einnehmen. Aufgrund dieser

Entwicklungen und der faktischen Übernahme zentraler Versorgungsfunktionen über den jeweiligen Stadtteil oder das Quartier hinaus erhalten neun Zentren künftig den Status eines OTZ bzw. WZ.

Lediglich die beiden Center Elbe-Park und Kaufpark Nickern erfüllen nicht die Kriterien, die an OTZ und WZ gestellt werden. Durch ihr überörtliches Einzugsgebiet und den geringen wohnnahen Bezug nehmen sie eine Sonderstellung im Zentrensystem ein. Daher behalten sie als zentrale Versorgungsbereiche ihre Einstufung im hierarchischen Zentrensystem als KES.

Zusätzlich weist die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts einen neuen Planstandort eines KES in der Friedrichstadt aus. Geplant ist, dort ein SB-Warenhaus anzusiedeln, das aufgrund seiner Größe eine wichtige Versorgungsaufgabe im Dresdner Westen erfüllen soll.

Anhang 1 beinhaltet einen Übersichtsplan der Zentrenstruktur.

7 Zentrenhierarchie und Ausstattungskriterien

Dresden besitzt eine hierarchische Zentrenstruktur, die durch das Stadtzentrum, Ortsteil-, WZ und die KES geprägt wird. Die einzelnen Zentrenkategorien unterscheiden sich durch ihre funktionale Ausstattung und die Größe ihres Einzugsbereichs, wobei der Umfang der angebotenen Funktionen im Bereich Versorgung, Dienstleistung, Gastronomie, Kultur, öffentliche Verwaltung, Bildung und Freizeit und der Einzugsbereich vom Wohnnahen Zentrum zum Stadtzentrum wachsen. Die KES stellen als komplex geplante randstädtische Zentren eine Sonderform zentraler Versorgungsbereiche dar. In Anhang 3 sind die Zielaussagen bzgl. Ausstattungs- und Funktionsmerkmale für die vier Zentrentypen dargestellt.

Das Stadtzentrum mit seinen Schwerpunktbereichen Wiener Platz/Prager Straße, Altmarkt, Neumarkt, Wilsdruffer Straße/Postplatz, Neustädter Markt/Hauptstraße ist das übergeordnete Zentrum der höchsten Hierarchiestufe und genießt gleichzeitig oberste Priorität städtischer Entscheidungen bei Ansiedlungen des klein- und großflächigen Einzelhandels.

Es umfasst das umfangreichste und exklusivste Angebot für alle Bedarfsgruppen und verfügt dementsprechend auch über das größte Einzugsgebiet, das bei bestimmten Angeboten bis über die Landes- und Staatsgrenze hinausgeht. Hier befinden sich die repräsentativen Zentralen oder Hauptniederlassungen vieler Unternehmen und vieler Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung, hier sind Hauptknoten- und Umsteigepunkte des öffentlichen Personenverkehrs verortet, viele Einrichtungen der („Hoch“-)Kultur konzentriert, zahlreiche Hotels angesiedelt, gibt es eine sehr große Zahl kultureller und Freizeiteinrichtungen und ist das größte und z. T. auch spezialisierteste Einzelhandelsangebot vorhanden. Diese Konzentration der verschiedenen Funktionen bedingt eine vergleichsweise hohe Bebauungsdichte im Stadtzentrum. Der besonderen Bedeutung des Stadtzentrums als Identifikationspunkt und „Gesicht“ der gesamten Stadt Rechnung tragend, gelten hier besonders hohe Anforderungen an die Baukultur und die Gestaltung und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums.

Die zwölf OTZ der nächstfolgenden Hierarchiestufe sind:
- Äußere Neustadt
- Leipziger-/Oschatzer Straße
- Schillerplatz/Körnerplatz
- Fetscherplatz/Borsbergstraße
- Altleuben
- Jacob-Winter-Platz
- Wasaplatz
- Plauen
- Kesselsdorfer Straße
- Gorbitz

sowie neu:

- Weixdorf (ehemals KES Hohenbusch)
- Weißig (ehemals KES Hochlandcenter).

Sie besitzen eine hohe, jedoch dem Stadtzentrum nachgeordnete funktionale Bedeutung. Das Angebotsspektrum ist entsprechend eingeschränkter und konzentriert sich stärker auf die Nahversorgung der Bewohner stadtteilbezogener Einzugsbereiche. Häufig befinden sich in OTZ nachgeordnete Stellen der öffentlichen Verwaltung und sind wohngebietsbezogene Gastronomie-, Freizeit- und Kulturangebote vorhanden. Aufgrund der in aller Regel historischen Entwicklung der OTZ besteht häufig eine recht große Identifikation der Bewohner mit „ihrem“ Zentrum. Die Erschließung durch den ÖPNV ist in aller Regel aufgrund von Knotenpunkten mehrerer Linien als sehr gut einzustufen.

Die 32 WZ sind:

- Altenberger-/Schandauer Straße
- Bönischplatz
- Boltenhagener Straße
- Bühlau
- Cossebaude
- Friedrichstadt
- Hechtviertel
- Königsbrücker Landstraße
- Langebrück
- Leubnitz
- Niedersedlitz
- Nürnberger Platz
- Österreicher Straße
- Paradiesstraße
- Pirnaer Landstraße
- Putjatinplatz
- Trachenberger Platz
- Waldschlösschen
- Warthaer-/Cossebauder Straße
- Weißer Hirsch
- Wilder Mann
- Zwinglistraße

und aus der ursprünglichen Kategorie KES abgeleitet:

- Fontane-Center
- Gorbitz-Center/dresden.karree
- Heeresbäckerei
- KIM-Center
- Kohlenstraße
- ODC
- Seidnitz-Center

sowie neu:

- An der Flutrinne/Pieschener Straße
- Straßburger Platz
- Strehlener Platz.

Sie übernehmen als unterste Hierarchiestufe überwiegend die wohngebietsnahe Grundversorgung. Hierzu zählen insbesondere Einzelhandelsangebote mit Waren des täglichen, wenig spezialisierten Bedarfs, personennahe Dienstleistungen für die Bewohner der Nachbarschaft wie z. B. Friseur, Sparkasse/Kreditinstitut, Solarium, Ärzte, Therapeuten oder Reisebüro und in der Regel einfache gastronomische Angebote. Der Einzugsbereich erstreckt sich bei diesem Angebotsspektrum vorrangig auf einen fußläufigen Radius. Vergleichbar mit den OTZ bieten die Wohnnahen Zentren ihren Bewohnern im Einzugsbereich in der Regel auch ein recht hohes Identifikationspotenzial.

Eine ÖPNV-Erschließung ist in allen Wohnnahen Zentren vorhanden, jedoch mit einer vergleichsweise niedrigeren Linienzahl und Taktfrequenz.

Eine Reihe von ursprünglich als KES dargestellten Zentren werden mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Kategorie WZ zugeordnet.

In Anhang 3 sind die Ausstattungs- und Funktionsmerkmale für die einzelnen Zentrentypen als Zielkriterien dargestellt. Die recht großen Spannen und Überschneidungen bei den einzelnen Werten verdeutlichen, dass in der Realität größere Unterschiede zwischen einzelnen Zentren des gleichen Typs hinsichtlich ihrer Ausstattung und Merkmale bestehen können. In einigen Fällen ist anhand des gegenwärtigen Zustands keine eindeutige Zuordnung zu einem bestimmten Zentrentyp möglich. Da die Tabelle jedoch nicht nur den Status quo beschreiben, sondern Entwicklungsziele definieren soll, ist mit der Einstufung eines Zentrums im Einzelhandels- und Zentrenkonzept auch ein entsprechender Entwicklungsauftrag verbunden.

Aufgrund der bereits im Kapitel 3 beschriebenen Entwicklung, die die meisten KES genommen haben, sind sie faktische WZ oder OTZ bzw. werden sich in absehbarer Zeit voraussichtlich dazu entwickeln. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept trägt dem durch Darstellung als WZ bzw. OTZ Rechnung. Damit geht der Entwicklungsauftrag einher, diese zentralen Versorgungsbereiche funktionsgerecht zu erhalten und zu entwickeln.

Die ehemaligen KES erhalten folgende Zuordnung im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2022:

- Hohenbusch-Center (Weixdorf):	OTZ Weixdorf
- Weißiger Hochland-Center + WZ Weißig:	OTZ Weißig
- KIM-Center:	WZ KIM-Center
- Seidnitz-Center:	WZ Seidnitz-Center
- Fontane-Center:	WZ Fontane-Center
- E-Center/Heeresbäckerei:	WZ E-Center/Heeresbäckerei
- Center an der Kohlenstraße:	WZ Kohlenstraße
- Otto-Dix-Ring (ODC):	WZ Otto-Dix-Ring (ODC)
- Gorbitz-Center:	WZ Gorbitz-Center/dresden.karree

Nicht alle der im Zentrenkonzept 2007 als OTZ oder als WZ ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche übernahmen zu dem Zeitpunkt die ihnen zugedachten zentralen Versorgungsfunktionen. Mit ihrer Aufnahme in das Zentrenkonzept und dem daraus folgenden Entwicklungsziel bestand die Hoffnung, bestehende Lücken im Netz der zentralen Versorgungsbereiche zu schließen. In der Rückschau ist jedoch festzustellen, dass in einigen Fällen nicht die erwünschte Funktionalität erreicht werden konnte und eine funktionale Aufwertung auch mittelfristig nicht realistisch erscheint.

Die Gründe hierfür liegen in der mangelnden Kaufkraft im Einzugsbereich, nicht verhinderten oder zumindest auf ein verträgliches Maß begrenzten konkurrierenden Entwicklungen im Umfeld oder schlicht nicht bereitstehenden Grundstücken zur Unterbringung der fehlenden Funktionen.

Das OTZ Königsbrücker Landstraße nimmt sowohl gegenwärtig auch künftig Funktionen eines WZ wahr. Diese Funktionalität ist jedoch nicht im gesamten Zentrum ausgeprägt, weshalb eine Verkleinerung des räumlichen Umgriffs erfolgt. Die bisherigen WZ Weixdorf und Steinstraße stellen keine faktischen zentralen Versorgungsbereiche dar und erfüllen nicht die Ausstattungs- und funktionalen Kriterien, so dass sie nicht mehr dargestellt werden.

Umgekehrt wurden bisher nicht im Zentrenkonzept berücksichtigte Bereiche identifiziert, die eine Konzentration zentraler Versorgungseinrichtungen aufweisen und eine gewisse Versorgungsfunktion für ihr Umfeld übernehmen. Bei näherer Prüfung ist jedoch festzustellen, dass die meisten dieser Standorte entweder keine hinreichende Konzentration, Größe oder Vielfalt zentraler Versorgungseinrichtungen aufweisen (z. B. am Bahnhof Trachau), der Nahversorgungsaspekt und damit der Gebietsbezug zu gering ausgeprägt ist (z. B. City-Center am Friedrich-List-Platz) und/oder sie sich zu nah an bestehenden zentralen Versorgungsbereichen, mit denen sie in Konkurrenz treten würden (z. B. Pohland-Passagen), befinden. Sie bleiben daher im Einzelhandels- und Zentrenkonzept unberücksichtigt.
Die genannten Kriterien erfüllt lediglich das neu errichtete Nahversorgungszentrum „SP1“ am Straßburger Platz, in dem u. a. drei Lebensmittelmärkte, ein Drogeriemarkt, ein Schnäppchenmarkt und mehrere kleinere Einrichtungen ihre Waren und Dienstleistungen anbieten. Es schließt außerdem eine bisher existierte Nahversorgungslücke in seinem Einzugsgebiet und wird als WZ dargestellt.

Darüber hinaus werden der Strehlener Platz und An der Flutrinne/Pieschener Straße als noch zu entwickelnde WZ aufgenommen. Gründe hierfür sind in Mickten die Sicherstellung der Nahversorgung für die große Zahl künftiger Bewohner/-innen im unmittelbaren Umfeld und speziell am Strehlener Platz die günstige Platzsituation mit im Ansatz bereits vorhandenen

zentralen Nutzungen und der in Teilen repräsentativen, denkmalgeschützten Bausubstanz. Dabei sind die zentralen Versorgungsbereiche räumlich relativ eng gefasst, um die Verkaufsflächenkonzentration auf ein verträgliches Maß zu beschränken und die Entwicklung benachbarter zentraler Versorgungsbereiche nicht zu behindern.

8 Änderungen der räumlichen Abgrenzung

Bei der räumlichen Abgrenzung der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche ist es sehr wichtig, dass sie möglichst genau erfolgt. Der genaue Standort, auf dem ein wichtiges Einzelhandelsvorhaben mit Magnetfunktion realisiert werden soll, hat Auswirkungen auf konkrete Ausbildung oder Veränderung der Laufwegebeziehungen und damit Synergien und Kopplungseffekte mit anderen zentralen Nutzungen des Zentrums. Bereits wenige Meter Verschiebung eines Vorhabenstandorts können entscheidend für das Wohl oder Übel des Vorhabens selbst und der übrigen auf Publikumsverkehr angewiesenen zentralen Nutzungen sein. Daher ist es wichtig, dass diese genaue Abgrenzung in den zu entwickelnden Bebauungsplänen entsprechend berücksichtigt und umgesetzt wird.

Bei vielen Zentren war es notwendig, Veränderungen ihrer räumlichen Abgrenzungen vorzunehmen. Zum Teil sind es Anpassungen an zwischenzeitlich vollzogene oder geplante Einzelhandelsvorhaben, die bisher nicht oder nicht vollständig erfasst waren und aufgrund ihrer direkten Nachbarschaft nunmehr komplett einbezogen werden (z. B. Einkaufszentrum am Albertplatz im OTZ Äußere Neustadt, Donaths Neue Welt im WZ Österreicher Straße, Bahnhof Mitte im WZ Friedrichstadt). In einigen Wohnnahen Zentren mit quantitativ schwachem Besatz werden künftig bisher außerhalb liegende Märkte, die ohnehin im Wesentlichen die Nahversorgung der Einwohner des Einzugsbereichs des jeweiligen Zentrums übernehmen, einbezogen. Damit erhalten diese zentralen Versorgungsbereiche die notwendige quantitative Basis (WZ Wilder Mann, WZ Cossebaude, WZ Langebrück).

In vielen Fällen wurde jedoch eine Verkleinerung von Zentren vorgenommen, die sich nicht in ihrem gesamten Umgriff funktional voll entwickeln konnten und aus Platzgründen oder wegen fehlenden Nachfragepotenzials sich absehbar auch nicht vollständig in ihrem abgegrenzten Umgriff entwickeln werden (z. B. WZ Leubnitz, WZ Niedersedlitz). Dieser kompakteren Abgrenzung liegt die Erkenntnis zu Grunde, dass sich insbesondere OTZ und WZ in der Regel nur sehr kompakt entwickeln lassen, währenddessen lang gestreckte Zentren häufig kaum zu schließende „funktionale Lücken“ aufweisen.

Die detaillierten räumlichen Abgrenzungen ist den Standortpässen der Zentren in Anhang 2 zu entnehmen.

9 Zielstellungen/Handlungserfordernisse zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche

Der Schutz zentraler Versorgungsbereiche vor Standortkonkurrenzen und das wirksame Einsetzen der dafür zur Verfügung stehenden Instrumente des Bauplanungsrechts sind wesentliche Handlungserfordernisse für alle Zentren. Des Weiteren stehen die behutsame Weiterentwicklung, Ergänzung der Nutzungen aus allen Angebotsmerkmalen und die Sicherung der Nahversorgungsfunktion an erster Stelle.

Weitere Maßnahmen/Instrumente:

- Umsetzung der über das Förderprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ beantragten Maßnahmen zur Stärkung der Innenstadt
- Unterstützung der Gewerbe- und Interessenvereinigungen der Händler vor Ort in den Zentren
- Unterstützung BID (Business Improvement District), sofern ein neues Sächsisches BID-Gesetz verabschiedet wird
- Verbesserung der Fuß- und Radwegebeziehungen und Querungen in den Zentren, da die für die Zentren charakteristischen und benötigten Kopplungseffekte umso besser funktionieren, je besser die Erschließung für Fuß- und Radverkehr ist
- ÖPNV-Erschließung, Schaffung weiterer intermodaler Mobilitätspunkte und von Parkplätzen insbesondere für den Teil der Bevölkerung, der etwas größere Entfernungen zu seinem Zentrum, in dessen Kerneinzugsbereich er lebt, zurücklegen muss
- Grün- und Aufenthaltsbereiche, auch unter dem Blickpunkt des demografischen Wandels und der Klimaanpassung, denn eine gute Aufenthaltsqualität zeichnet Zentren aus, die man gern über die Notwendigkeit reiner Zwangsbesorgungen hinaus aufsucht, in ihnen verweilt und so Orte zufälliger Begegnungen und Treffpunkte schafft; zudem begünstigt eine gute Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum in vielen Fällen die Existenz bestimmter Zentren prägender Nutzungen (Gastronomie, Hotels, Kunst- und Kultureinrichtungen…)
- Familienfreundlichkeit, attraktive Angebote für alle Altersgruppen bieten; Die Zentren sind somit inklusiv und bieten u. a. auch behinderten Menschen, Älteren und Eltern mit kleinen Kindern die Möglichkeit, die Zentren (gemeinsam) aufzusuchen.

Auf der Grundlage der Tragfähigkeitsuntersuchung des Einzelhandels (Kapitel 3) und der quantitativen und qualitativen Untersuchung der bestehenden Zentrenstruktur (Kapitel 5) wurden für die einzelnen Zentren folgende Handlungserfordernisse und Entwicklungspotenziale formuliert (vgl. Anhang 2 Standortpässe Zentren):

Zentren		Zielstellung/Entwicklungspotenziale
Innen-stadt	Innenstadt mit den Schwerpunktbereichen Wiener Platz/Prager Straße, Altmarkt/Wilsdruffer Straße/Postplatz, Neumarkt, Neustädter Markt/Hauptstraße	Qualitätsvolle Nachverdichtung und Qualifizierung des öffentlichen Raums, insbesondere am Ferdinandplatz (u. a. Errichtung eines Verwaltungszentrums), westlich und östlich des Wiener Platzes (u. a. Fernbusterminal mit Fahrradparkhaus, Büro-Hub), Postplatz, Könneritzstraße, Kleine Packhofstraße/Devrientstraße, Palaisplatz, Neumarkt, Neustädter Markt durch unterschiedliche kerngebietstypische Nutzungen und Wohnnutzung; Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie sollten bei der Nachverdichtung vorrangig im Erdgeschoss die Kernnutzungen bilden. Jedoch sollten keine weiteren reinen monofunktionalen Einzelhandelsgebäude i. S. v. Warenhäusern oder Einkaufszentren errichtet werden. Belebung bisher unzureichend belebter Plätze u. a. Trompeterstraße, östliche Prager Straße/Prager Zeile, östliche Wilsdruffer Straße, Innere Neustadt
OTZ	Altleuben	Etablierung einer das OTZ möglichst belebenden Nachnutzung des Standorts ehem. Operette; Verbesserung Aufenthaltsqualität; Lückenschließung; geringes Potenzial bei Lebensmitteln, mittleres Potenzial bei Drogeriewaren; großes Potenzial beim aperiodischen Bedarf; Ausweitung des Angebots an Dienstleistungen/Gastronomie
OTZ	Äußere Neustadt	Schutz der kleinräumigen Einzelhandelsstruktur; Schutz der Wohnfunktion; Verbesserung Aufenthaltsqualität; Sanierung Königsbrücker Straße; Sanierung ruinöser Baubestand (u. a. Sanierung/Inwertsetzung der denkmalgeschützten ehemaligen Schalterhalle der Post); rudimentäres Verkaufsflächenpotenzial
OTZ	Fetscherplatz/Borsbergstraße	Flächenpotenzial zwischen Striesener- und Nicolaistraße für Zusammenführung des Bereiches ADAC/Edeka an den Fetscherplatz nutzen (fußläufige Wegeverbindung mit Ladenbesatz im Erdgeschoss); rudimentäres Potenzial beim periodischen Bedarf, geringes Potenzial beim aperiodischen Bedarf
OTZ	Gorbitz (Merianplatz/Amalie-Dietrich-Platz)	Der Amalie-Dietrich-Platz könnte mit gastronomischen Angeboten weiter gestärkt werden und damit die Höhenpromenade als Verbindung und Achse mit Aufenthaltsqualität weiter herausgebildet werden; Revitalisierung des Sachsenforums als Dienstleistungs- und Begegnungszentrum; rudimentäres Verkaufsflächenpotenzial; Ausweitung des Angebots an Dienstleistungen/Gastronomie
OTZ	Jacob-Winter-Platz	rudimentäres Verkaufsflächenpotenzial; Ausweitung des Angebots an Dienstleistungen/Gastronomie
OTZ	Kesselsdorfer Straße	Verbesserung Aufenthaltsqualität im mittleren und westlichen Teil des OTZ; Lückenschließung zwischen Post- und Reisewitzer Str.; rudimentäres Verkaufsflächenpotenzial
OTZ	Leipziger-/Oschatzer Straße	Verbesserung Aufenthaltsqualität; rudimentäres Potenzial bei Lebensmitteln, geringes Potenzial bei Drogeriewaren, mittleres Potenzial beim aperiodischen Bedarf
OTZ	Plauen (F.-C.-Weiskopf-Platz)	Verbesserung Aufenthaltsqualität; großes Potenzial beim periodischen Bedarf, geringes Potenzial bei zentrenrelevanten Sortimenten
OTZ	Schillerplatz/Körnerplatz	Verkehrsberuhigung, -organisation; rudimentäres Potenzial beim periodischen Bedarf, geringes Potenzial beim aperiodischen Bedarf
OTZ	Wasaplatz	Verbesserung Aufenthaltsqualität;

		mittleres Potenzial bei Lebensmitteln, rudimentäres Potenzial bei Drogeriewaren, geringes Potenzial beim aperiodischen Bedarf
OTZ	Weißig (ehem. WZ Weißig und Hochlandcenter)	Verbesserung Aufenthaltsqualität; rudimentäres Potenzial bei Lebensmittel, geringes Potenzial bei Drogeriewaren, geringes Potenzial beim aperiodischen Bedarf; Ausweitung des Angebots an Dienstleistungen/Gastronomie
OTZ	Weixdorf	Verbesserung der Aufenthaltsqualität; rudimentäres Potenzial bei Lebensmitteln, mittleres Potenzial bei Drogeriewaren, geringes Potenzial beim aperiodischen Bedarf; Ausweitung des Angebots an Dienstleistungen/Gastronomie
WZ	Altenberger-/Schandauer Straße	Verbesserung Aufenthaltsqualität; rudimentäres Potenzial bei Lebensmitteln, mittleres Potenzial bei Drogeriewaren
WZ	An der Flutrinne/Pieschener Straße	Bebauung des Areals; großes Potenzial bei Lebensmitteln, mittleres Potenzial bei Drogeriewaren Dienstleistungen/Gastronomie
WZ	Boltenhagener Straße	Verbesserung Aufenthaltsqualität; rudimentäres Potenzial bei Lebensmitteln und bei Drogeriewaren; Ausweitung des Angebots an Dienstleistungen/Gastronomie
WZ	Bönischplatz	rudimentäres Potenzial bei Lebensmitteln, geringes Potenzial bei Drogeriewaren
WZ	Bühlau (Bautzner Landstraße/Ullersdorfer Platz)	geringes Potenzial bei Lebensmitteln und bei Drogeriewaren
WZ	Cossebaude (Dresdner Straße)	Verbesserung Aufenthaltsqualität; mittleres Potenzial bei Lebensmitteln, großes Potenzial bei Drogeriewaren
WZ	E-Center/Heeresbäckerei	rudimentäres Potenzial bei Lebensmitteln, geringes Potenzial bei Drogeriewaren Momentan bestehen keine direkten Handlungserfordernisse.
WZ	Fontane-Center (Klotzsche)	großes Potenzial bei Lebensmitteln, großes Potenzial bei Drogeriewaren; Erweiterung des gastronomischen Angebots
WZ	Friedrichstadt (Weißeritzstraße/Bf. Mitte)	Realisierung der geplanten Umnutzung am Bahnhof Mitte; rudimentäres Potenzial bei Lebensmitteln, mittleres Potenzial bei Drogeriewaren; Erweiterung des gastronomischen Angebots
WZ	Gorbitz-Center/dresden.karree	rudimentäres Potenzial bei Lebensmitteln und bei Drogeriewaren
WZ	Hechtviertel	Verbesserung der Bedingungen für den Fußgängerverkehr am Kreuzungsbereich Bischofsplatz; mittleres Potenzial bei Lebensmitteln und bei Drogeriewaren
WZ	KIM-Center (Gompitz)	Verbesserung der fußläufigen Erschließung und der Aufenthaltsqualität; mittleres Potenzial bei Lebensmitteln, rudimentäres Potenzial bei Drogeriewaren
WZ	Kohlenstraße	rudimentäres Potenzial bei Lebensmitteln, geringes Potenzial bei Drogeriewaren
WZ	Königsbrücker Landstraße	Verbesserung der Aufenthaltsqualität; großes Potenzial bei Lebensmitteln, rudimentäres Potenzial bei Drogeriewaren
WZ	Langebrück	Erhalt und Sicherung des Bestands; geringes Potenzial bei Lebensmitteln, mittleres Potenzial bei Drogeriewaren
WZ	Leubnitz (Spitzwegstraße)	rudimentäres Potenzial bei Lebensmitteln, großes Potenzial bei Drogeriewaren
WZ	Niedersedlitz (Niedersedlitzer Platz)	geringes Potenzial bei Lebensmitteln und bei Drogeriewaren

WZ	Nürnberger Platz (Nürnberger Ei)	Realisierung der Bebauung östlich des Nürnberger Platzes inkl. Errichtung eines Vollversorgers; nach Errichtung des geplanten Verbrauchermarktes östlich des Nürnberger Platzes rudimentäres Potenzial bei Lebensmitteln und bei Drogeriewaren
WZ	Otto-Dix-Ring	Revitalisierung mit belebenden Nutzungen abseits des Einzelhandels; rudimentäres Potenzial bei Lebensmitteln, mittleres Potenzial bei Drogeriewaren
WZ	Österreicher Straße	Verbesserung Aufenthaltsqualität; geringes Potenzial bei Lebensmitteln, rudimentäres Potenzial bei Drogeriewaren
WZ	Paradiesstraße	Verbesserung Aufenthaltsqualität; rudimentäres Potenzial bei Lebensmitteln, mittleres Potenzial bei Drogeriewaren
WZ	Pirnaer Landstraße (Großzschachwitz)	rudimentäres Potenzial bei Lebensmitteln und bei Drogeriewaren; Momentan bestehen keine direkten Handlungserfordernisse.
WZ	Putjatinplatz (Kleinzschachwitz)	geringes Potenzial bei Lebensmitteln, geringes Potenzial bei Drogeriewaren; Momentan bestehen keine direkten Handlungserfordernisse.
WZ	Seidnitz-Center (Enderstraße)	rudimentäres Potenzial bei Lebensmitteln, rudimentäres Potenzial bei Drogeriewaren; Momentan bestehen keine direkten Handlungserfordernisse.
WZ	Straßburger Platz	rudimentäres Potenzial bei Lebensmitteln, rudimentäres Potenzial bei Drogeriewaren; Momentan bestehen keine direkten Handlungserfordernisse.
WZ	Strehlener Platz	Herstellung der baulichen Fassung des Strehlener Platzes und Qualifizierung der Aufenthaltsqualität; rudimentäres Potenzial bei Lebensmitteln, großes Potenzial bei Drogeriewaren
WZ	Trachenberger Platz	Verbesserung Aufenthaltsqualität; rudimentäres Potenzial bei Lebensmitteln und bei Drogeriewaren
WZ	Waldschlößchen	Publikumswirksame Nachnutzung ehemaliges Metropolis-Kino; mittleres Potenzial bei Lebensmitteln, großes Potenzial bei Drogeriewaren
WZ	Warthaer-/Cossebauder Straße	Verbesserung Aufenthaltsqualität; rudimentäres Potenzial bei Lebensmitteln, mittleres Potenzial bei Drogeriewaren
WZ	Weißer Hirsch	Aufrechterhaltung der hohen Qualität des öffentlichen Raums; mittleres Potenzial bei Lebensmitteln, geringes Potenzial bei Drogeriewaren
WZ	Wilder Mann	geringes Potenzial bei Lebensmitteln, geringes Potenzial bei Drogeriewaren
WZ	Zwinglistraße	Erarbeitung und Umsetzung Rahmenplanung Altgruna; geringes Potenzial bei Lebensmitteln und bei Drogeriewaren

10 Zielstellungen/Handlungserfordernisse zur Entwicklung der Komplexen Einzelhandelsstandorte

Der Elbe Park und der Kaufpark Nickern sind der Zentrenkategorie KES zugeordnet.

Das flächen- und branchenseitig vorhandene Entwicklungspotenzial ist für den Elbe Park mit der in Kap. 3 beschriebenen noch vorhandenen Entwicklungsmöglichkeit langfristig erschöpft.

Für den Kaufpark Nickern wird unter geringfügiger Reduzierung der bisher festgesetzten Gesamtverkaufsfläche auf 37.700 m² eine Erhöhung des Anteils zentrenrelevanter Sortimente (s. Kap. 3) als städtebaulich und raumordnerisch verträglich erachtet. Hierbei spielt auch die Erwägung eine Rolle, dass sich die Bevölkerung zumindest im näheren Kerneinzugsbereich seit der vorangegangenen Fortschreibung des Zentrenkonzepts im Jahr 2007 deutlich erhöht hat und der Prognose zufolge künftig nicht schrumpfen wird, was die potenzielle Nachfrage/Kaufkraft im Umfeld erhöht hat. Die Verträglichkeit der zu erweiternden sortimentsspezifischen Verkaufsfläche wurde in einem 2021 erarbeiteten externen Gutachten untersucht und mit dem im Juni 2022 erfolgten Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 3066, Dresden-Nickern Nr. 5, Neuer Kaufpark Nickern bauplanungsrechtlich gesichert. Nach Realisierung der Umbauabsichten wird nur noch ein rudimentäres Entwicklungspotenzial bzgl. der Ausweitung des Angebots zentrenrelevanter Sortimente gesehen.
Bestandteil der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ist die Ausweisung eines potenziellen KES SB-Warenhaus im Stadtteil Friedrichstadt. Der Einzelhandelsstandort wird als städtebaulich integriert bewertet. Für den Makrostandort sprechen die oberzentrale Bedeutung der Stadt mit einem Einzugsbereich von über einer Million Einwohner*innen. Bei einer Zentralität von 110 (GfK GeoMarketing GmbH für das Jahr 2020) bedeutet das einen jährlichen Umsatzzufluss in die Stadt Dresden von rund 325 Mio. Euro. Durch das bis 2027 zu erwartende Bevölkerungswachstum in Dresden von ca. 8.900 Einwohner wird zudem gegenüber 2021 ein Zuwachs an einzelhandelsrelevanter Kaufkraft von etwa 55 Mio. Euro erwartet. Der Standort ist Bestandteil der dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept zugrundeliegenden gesamtstädtischen und teilräumlichen wirtschaftlichen Tragfähigkeitsuntersuchungen des Einzelhandels in der Stadt Dresden (Stadt und Handel, Mai 2022) und gliedert sich so in das hierarchisch gestufte Zentrensystem ein. Bezüglich des Mikrostandortes in der Friedrichstadt spielen u. a. Auswirkungen auf die Zentren- und Versorgungsstruktur, auf die Umwelt und auf den Verkehr eine maßgebliche Rolle. Die detaillierte Analyse der Auswirkungen und die städtebauliche Verträglichkeit eines konkreten Vorhabens werden im Rahmen des Verfahrens zum VB-Plan Nr. 6044, Dresden-Friedrichstadt Nr. 4, Hamburger Straße/Bremer Straße, Globus SB-Markt gutachterlich geprüft und bewertet. Aus dem 1. Entwurf der vom Büro Markt und Standort im Juli 2022 erstellten Auswirkungsanalyse geht hervor, dass der prospektive Einzugsbereich des geplanten SB Warenhauses im Wesentlichen auf das Dresdner Stadtgebiet beschränkt ist. Der zu erwartende Umsatz liegt im Worst Case bei etwa 59,6 Mio. Euro. Der Standort ist der Kategorie KES zuzuordnen, da er hinsichtlich seiner Planung und Entwicklung nicht die Kriterien, die an OTZ oder WZ gestellt werden, erfüllt.

11 Zielstellungen/Handlungserfordernisse zur Sicherung der Nahversorgung

In vielen Bereichen Dresdens ist seit der vorherigen Fortschreibung des Zentrenkonzepts 2007 eine deutliche Verbesserung der Nahversorgungssituation in quantitativer wie auch qualitativer Hinsicht festzustellen. Maßgeblich für diese erfreuliche Entwicklung sind mehrere umfangreiche Nahversorgungsvorhaben, die in den OTZ und WZ realisiert wurden.

Legt man einen schematischen 800-Meter-Radius um sämtliche Lebensmittelmärkte (ab ca. 200 m² Verkaufsfläche), der vereinfacht den etwaigen fußläufigen Einzugsbereich definiert, so verbleiben einige randstädtische Wohnsiedlungsbereiche außerhalb dieser Radien, die kein oder zumindest kein qualifiziertes Nahversorgungsangebot besitzen (Anhang 4 Nahversorgungssituation). 2006 wurde ermittelt, dass 11,6 % der wohnberechtigten Bevölkerung über ein unzureichendes Nahversorgungsangebot verfügen. Aufgrund der Ansiedlung zweier Lebensmitteldiscounter in bislang unterversorgten Gebieten in Gönnsdorf/Pappritz und in Leubnitz-Neuostra konnte der Anteil der unterversorgten Gebiete reduziert werden. Aktuell verfügen 9,0 % der wohnberechtigten Bevölkerung über ein unzureichendes Nahversorgungsangebot. Immerhin 90 % der Befragten der Kommunalen Bürgerumfrage 2020 gaben an, dass ihnen Einkaufsmöglichkeiten in Wohnortnähe wichtig oder sogar sehr wichtig sind, was die Bedeutung einer guten Nahversorgungssituation in der Wahrnehmung der einzelnen Bürger hervorhebt. Defizitbereiche liegen vor allem in den Randgebieten und dörflich geprägten Stadtgebieten im Norden, Osten und Westen der Stadt.

Auch innerstädtisch haben einige wenige Stadtgebiete eine unzureichende Versorgung, die sich unter qualitativen (geringer Betriebsformenmix) und/oder quantitativen (vorhandene Kaufkraft im Einzugsgebiet übersteigt die tatsächlich getätigten Umsätze - Kaufkraftabfluss) Gesichtspunkten ergibt. Im Gegensatz zu den unterversorgten randstädtischen Gebieten sind hier jedoch Nahversorgungsmärkte in fußläufiger Entfernung für sämtliche Einwohner erreichbar, so dass der Anspruch eines vielfältig-umfangreichen und über die reine Grundversorgung hinausgehenden Angebots ausschlaggebend für die Einschätzung unzureichend versorgter innerstädtischer Gebiete ist. Diese Defizite wurden mit der Tragfähigkeitsuntersuchung des Einzelhandels aufgearbeitet und als Entwicklungspotenzial den zentralen Versorgungsbereichen zugeschlagen.

Die Sicherung der Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs in allen Stadtgebieten ist eines der wichtigsten Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts.

- Im quantitativen Sinne geht es darum, dass jeder Bewohner/jede Bewohnerin der Stadt in angemessener fußläufiger Entfernung einen Lebensmittelmarkt (Discounter, Supermarkt, Verbrauchermarkt) erreicht. Als angemessene Entfernung wird in innerstädtisch verdichteten Bereichen von 800 m Luftlinie ausgegangen. Auch für ländlich geprägte Stadtgebiete gilt im Prinzip dieses Merkmal, allerdings ist aufgrund des vorhandenen Kaufkraftpotenzials ein wirtschaftlicher Betrieb unwahrscheinlich, weshalb auch bei einer Entfernung von bis zu 2.000 m von einer angemessenen Erreichbarkeit ausgegangen werden kann.
- Qualitativ beurteilt sich eine angemessene Versorgung an der vorhandenen Sortimentsvielfalt für Waren des kurzfristigen Bedarfs. Diese ist ab einer minimalen Sortimentstiefe von ca. 1.500 Artikeln, was in etwa Lebensmitteldiscounter oder kleine Supermärkte anbieten, gegeben. Je nach vorhandenem Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet erhöhen sich die Sortimentstiefe und steigt die Betriebsformenvielfalt.

Eine Verbesserung der Versorgungssituation wird über folgende Maßnahmen angestrebt:

- Unterstützung der Ansiedlung/Erweiterung der Vollversorger-Betriebsformen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche über die 800 m²-Verkaufsflächengrenze hinaus, sofern Belange der gesamtstädtischen Verträglichkeit und der Bauleitplanung/Baugenehmigung nicht entgegenstehen sowie schädliche Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden
- Information Betreiber und Bauwilliger über Defizitbereiche der Nahversorgung, Aufzeigen von Entwicklungspotenzialen
- Gestaltung eines ausgewogeneren Verhältnisses der Betriebsformen im Lebensmitteleinzelhandel der immer noch stark von Discountern geprägte Einzelhandelslandschaft
- Flächenbegrenzung für Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche auf 800 m² Verkaufsfläche; in unterversorgten Gebieten Prüfung der Verkaufsflächengröße im Einzelfall (in Abhängigkeit der städtebaulichen Verträglichkeit)
- Konsequente Anwendung Baurecht (Baugenehmigungen, qualifizierte und einfache B-Pläne, VB-Pläne) zur Verhinderung von städtebaulich unerwünschten Standortkonkurrenzen, zur Stärkung der zentralörtlichen Versorgung und Aufbau eines konformen Nahversorgungsnetzes

12 Zielstellungen/Handlungserfordernisse zur Entwicklung der Fachmärkte

Ein Fachmarkt ist ein meist großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Mindestverkaufsfläche 800 m²) mit Konzentration des Sortiments auf eine bzw. wenige Branchen des mittel- bis langfristigen Bedarfs. Das Selbstbedienungsprinzip dominiert. Eine Sonderform der Betriebsform Fachmarkt ist das Fachmarktzentrum, ein Einkaufszentrum mit überwiegendem Fachmarktangebot. Unterschieden werden Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten, beispielsweise Elektronikfachmärkte, und Fachmärkte des nicht zentrenrelevanten Sortiments.

Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind aufgrund ihrer hohen Zentrenrelevanz grundsätzlich in der Innenstadt oder den übrigen zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln. Weitere Zulässigkeitskriterien ergeben sich entsprechend dem Standort einzelfallbezogen aus dem vorhandenen Baurecht.

Fachmärkte des nicht zentrenrelevanten Sortiments (Sortimentszugehörigkeit gemäß Dresdner Sortimentsliste) liegen meist außerhalb zentraler Versorgungsbereiche und in den KES, sind verkehrlich sehr gut erschlossen (z. B. an Ausfallstraßen) und entsprechend autokundenorientiert. Klassischerweise sind Möbel-/Einrichtungshäuser, Bau- und Gartenmärkte dem nicht zentrenrelevanten Fachmarktbereich zuzuordnen. Möbel-/Einrichtungshäuser haben in den vergangenen Jahren einen starken Betriebsformenwandel weg vom nicht zentrenrelevanten Fachmarkt vollzogen. Kennzeichnend sind heute eine große Branchenvielfalt aller Sortimente rund um das Thema Wohnen, wobei Möbel noch das Kernsortiment darstellen, Aktionswaren und flächige Durchmischung aller Angebote.

Das hat erhebliche Auswirkungen auf die städtebauliche Beurteilung entsprechender Planungsabsichten (gemäß LEP 2013, § 11 BauNVO, hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Zentrenstruktur), wonach der baurechtlichen Zulässigkeit außerhalb der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept bezeichneten zentralen Bereiche Grenzen gesetzt sind.

Die Analyse ergab einen Entwicklungsspielraum für die Branchen Bau- und Gartenmarkt von etwa 10.000 m² Verkaufsfläche (vgl. Kap. 3). Dieser basiert im Wesentlichen auf einer angemessenen Zielgröße der Zentralität, das heißt einer Festlegung zum angemessenen Kaufkraftzufluss aus dem Einzugsbereich des Oberzentrums. Damit wird zum einen abfließende Kaufkraft aus der Stadt zurückgeholt und zudem mehr Kaufkraft aus der Region gebunden. Allerdings ist auch in der Region die Kaufkraft in bestehenden Einrichtungen überwiegend gebunden, so dass eine Verkaufsflächensteigerung innerhalb der Stadt Dresden lediglich zu Umsatzumverteilungen führen wird.

Prinzipiell werden in der Stadt Dresden im Rahmen der Bauleitplanung keine potenziellen Entwicklungsflächen für Fachmärkte des nicht zentrenrelevanten Sortiments vorgehalten. Eine Flächenentwicklung erfolgt bislang jeweils unter Prüfung des Einzelfalls und vorhabenbezogen. Die Planungspraxis der vergangenen Jahre zeigte jedoch, dass geeignete Standorte nicht zur Verfügung stehen. Oft treten potenzielle Standortvorschläge seitens der Projektentwickler/Investoren deshalb in erhebliche Nutzungskonkurrenzen. Insbesondere werden Flächen im Außenbereich oder gewerbliche Bauflächen avisiert. Während erstere für eine bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung stehen, ist der langfristige Schutz gewerblicher Flächenpotenziale wiederum höchstes Ziel der Stadtentwicklungsplanung. Diese Flächenpotenziale sind in der Stadt sehr beschränkt und sind dringend freizuhalten.

Unter den genannten Rahmenbedingungen ergeben sich für die Entwicklung nicht zentrenrelevanter Fachmärkte und Fachmarktzentren und Einrichtungshäuser folgende Zielstellungen:

1. Anlehnung an das gutachterlich vorgegebene Entwicklungspotenzial für das Bau- und Gartenmarktsortiment für die nächsten Jahre
2. Im Sinne einer möglichst vielfältigen Handelslandschaft sollen frei werdende Kaufkraftpotenziale im Bereich Möbel vorrangig durch höherwertige Anbieter gebunden werden, die bislang in Dresden noch unterrepräsentiert sind.
3. Integration auch in zentrale Versorgungsbereiche, z. B. der Einrichtungshäuser mit ihrem hohen Anteil zentrenrelevanter Sortimente, sofern eine städtebauliche und funktionale Verträglichkeit hergestellt werden kann

13 Dresdner Sortimentsliste

Die am 3. Juni 2010 vom Stadtrat als Ergänzung zum Zentrenkonzept beschlossene Dresdner Sortimentsliste hat sich als klarstellendes Instrument zur zielgerichteten Steuerung von Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich bewährt. Die bisher nicht in der Sortimentsliste geregelten Fahrräder und das Fahrradzubehör werden als zentrenrelevant ergänzt, so dass nunmehr sämtliche Sortimente in der Dresdner Sortimentsliste hinsichtlich ihrer Zentrenrelevanz geregelt werden.

Hintergrund für die Zuordnung ist die Vergleichbarkeit zum als zentrenrelevant eingestuften Sortiment Sport- und Campingartikel. Die Vergleichbarkeit bezieht sich auf relevante Faktoren wie insbesondere günstigen Kopplungsmöglichkeiten mit anderen Erledigungen beim Einkaufen, die meistens gute Transportfähigkeit der gekauften Waren und die relativ hohe Beratungs- und damit Arbeitsplatzintensität. Die in den vergangenen Jahren deutlich gestiegene Attraktivität des Fahrrads, die voraussichtlich auch in Zukunft noch steigen wird und der Stellenwert des Fahrrads als Freizeit-, Sport- und Transportmittel bringen es zudem mit

sich, dass Fahrradfachgeschäfte in starkem Maße auch die Attraktivität einer Einzelhandelslage steigern können und somit prädestiniert sind für zentrale Versorgungsbereiche. Aufgrund ihrer meist vorhandenen Kleinflächigkeit sind sie zudem prinzipiell gut in die kompakteren Strukturen zentraler Versorgungsbereiche integrierbar.

Derzeit befinden sich ca. 50 % der Geschäfte, die Fahrräder und Fahrradzubehör anbieten, in den Zentren. Das bedeutet, dass sie bereits zentrenprägend sind.

Darüber hinaus werden Lampen und Leuchten, die bisher als zentrenrelevant eingestuft sind, künftig als nicht zentrenrelevantes Sortiment geführt. Hierfür spricht, dass die Zahl der Geschäfte, die dieses Sortiment führen, in den vergangenen Jahren sukzessive zurückgegangen ist und Lampen und Leuchten in den zentralen Versorgungsbereichen gegenwärtig keine Rolle mehr spielen. Vielmehr hat sich der Angebotsschwerpunkt sowohl flächen- als auch umsatzseitig immer stärker auf die wenigen großflächigen Möbel-/Einrichtungshäuser und Bau-/Gartenmärkte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche konzentriert.

Die Dresdner Sortimentsliste ist als Anhang 5 beigefügt.

14 Monitoring und Konzeptfortschreibung

Folgende Maßnahmen werden konzeptbegleitend fortgeführt

- Jährliche Berichterstattung zur Entwicklung des Einzelhandels und der Zentren an den Stadtrat
- Fortführung der verwaltungsinternen Arbeitsgruppe Einzelhandel zur Begleitung von Entscheidungen
- Kontinuierliche Information/Beteiligung interner und externer Partner (Entscheidungsträger und Träger öffentlicher Belange) zum Entwicklungsstand sowie Tendenzen der Zentren- und Einzelhandelsentwicklung im Rahmen des Gremiums Einzelhandel

Aufgrund sich kontinuierlich verändernder Rahmenbedingungen (u. a. Kaufkraft, Bevölkerungsentwicklung) und branchenbezogener Veränderungen (Online-Handel, Betriebsformenwandel etc.) ergibt sich die Notwendigkeit einer beständigen Evaluierung und Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts. Es wird momentan davon ausgegangen, dass spätestens nach fünf Jahren eine Anpassung der Zielstellungen und Handlungserfordernisse des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts geprüft werden muss.

Darüber hinaus sind notwendige kleinere Anpassungen im Einzelhandels- und Zentrenkonzept auch innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren möglich.

Anhänge

1 Übersichtsplan Zentren
2 Standortpässe Zentren
3 Zentrentypen und ihre Ausstattungs- und Funktionsmerkmale
4 Nahversorgungssituation
5 Dresdner Sortimentsliste