



Stadt Dessau-Roßlau
Dezernat für Stadtentwicklung
und Umwelt
Amt für Stadtentwicklung,
Denkmalpflege und Geodienste
Gustav-Bergt-Straße 3
06862 Dessau-Roßlau

**Änderungsbebauungsplan Nr. 101 D/D1 " Gewerbegebiet Dessau-Mitte,
Teilgebiet D/D1 – Fachmarktzentrum Mannheimer Straße"
mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 85 Bauordnung LSA (BauO LSA),
12. Änderung Flächennutzungsplan und Aufhebung des Bebauungsplans Gewerbegebiet
Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1 vom 30. November 2007
Informationsblatt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
und der Behörden gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
8. Januar 2019**

1. Ausgangslage und Planungserfordernis

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat am 25. März 2015 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 D/D1 Fachmarktzentrum Mannheimer Straße gefasst. Zu den Zielen der Bauleitplanung gehört:

- die zukunftsfähige Sicherung und Entwicklung eines Fachmarktzentrums entlang der Mannheimer Straße,
- das Einfügen des Fachmarktzentrums Mannheimer Straße in die konzeptionelle Zentrenstruktur Dessau-Roßlaus,
- die Steuerung des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten zur Vermeidung nachteiliger städtebaulicher Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbeiriche im Stadtgebiet mit dem Schwerpunkt der Dessauer Innenstadt.

Mit der o. a. Beschlussfassung ist das Bauleitplanverfahren für den Änderungsbebauungsplan „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1 – Fachmarktzentrum Mannheimer Straße“ eingeleitet worden.

Zu den konzeptionellen Grundlagen für dieses Bauleitplanverfahren zählen neben dem Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau von 2009, eine städtebaurechtliche Handlungsan-

leitung zum Bebauungsplan Nr. 101 D/D1 aus dem Jahre 2014 und eine städtebauliche, absatzwirtschaftliche und baurechtliche Beurteilung der Gewerbegebiete Ost, Mitte und West der Stadt Dessau-Roßlau (Stadt+Handel, 2014).

Zudem ist die Grundkonzeption des seit dem 23. Februar 2008 wirksamen Bebauungsplans Nr. 101 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1“ beachtlich, der in Anbetracht der örtlichen Verhältnisse seinen Festsetzungskanon auf die Sortimente Möbel, Einrichtungs-, Bau- und Gartenbedarf fokussiert hat. An dieser städtebaulichen Ausrichtung soll festgehalten werden.

Damit steht das Planungserfordernis in einem engen Zusammenhang zum Zentrenkonzept, welches den Standort als zu entwickelndes Fachmarktzentrum der mittleren und unteren Preisklasse mit gesamtstädtischer Bedeutung ausweist. Über den Bestand hinaus sollen danach keine zentrenrelevanten Angebote am Standort geschaffen werden. Vielmehr soll das vorhandene Angebot durch fachmarktspezifische nicht zentrenrelevante Sortimente ergänzt werden können.

Im Ergebnis besteht für das Plangebiet ein Handlungsbedarf, der sich zum einen aus der

grundsätzlichen Sondergebietspflicht aller im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebe ergibt. Für weitere Entwicklungen am Standort bilden die gegenwärtigen bauplanungsrechtlichen Vorgaben mit einer Mixtur aus Gewerbegebieten und partiellen Sondergebieten des Bebauungsplanes keine geeignete Möglichkeit zur Umsetzung des Zentrenkonzeptes.

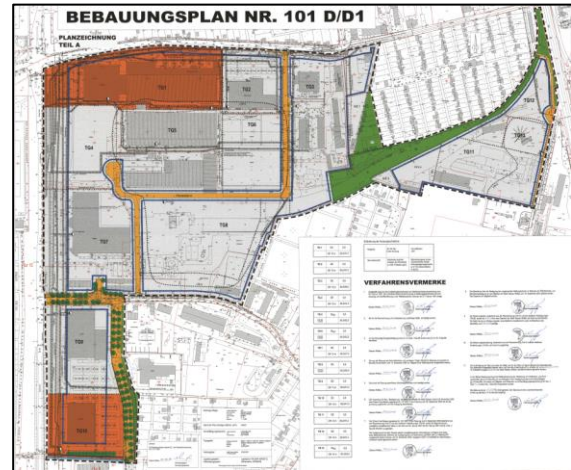
Vorgenannter Sachverhalt steht exemplarisch im Zusammenhang mit der Nachnutzung der leerstehenden Immobilie des ehemaligen Praktiker-Baumarktes an der Weststraße und anderen Umnutzungsabsichten (siehe hierzu Pkt. 4 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung).

Eine bloße Änderung bestimmter Festsetzungen des am 23. Februar 2008 in Kraft getretenen Ursprungsbebauungsplans Nr. 101 D/D1 in der Fassung vom 30. November 2007 mit der Bezeichnung „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1“ scheidet als Alternative zur Planaufstellung aus.

Denn wesentliche die Abwägung des Bebauungsplans tragende Sachverhalte sind im Kontext zur Weiterentwicklung der Rechtsprechung über die Möglichkeiten zur Steuerung der Verkaufsflächen nicht mehr aufrecht zu erhalten. Deshalb ist es auch erforderlich, diesen Bebauungsplan parallel aufzuheben. Anderenfalls leidet die neue Bauleitplanung zur Überplanung des vorgenannten Planes bereits von Beginn an einem nicht heilbaren Abwägungsfehler.

Eine bloße Aufhebung des Ursprungsbebauungsplans stellt auch keine Alternative dar. Denn nach Abschluss des Verfahrens käme die Lage vor Ort einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB gleich.

Dafür gelten die Vorschriften des zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche erlassenen Bebauungsplans Nr. 216.



Auszug aus der Planzeichnung des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 101 D/D1 i. d. F. vom 30. November 2007

Innerhalb seiner Grenzen enthält dieser Bebauungsplan keine die Zielsetzung dieser Beschlussfassung begünstigenden Festsetzungen. Städtebaulich nicht gewollte Fehlentwicklungen sind vor diesem Hintergrund nicht auszuschließen.

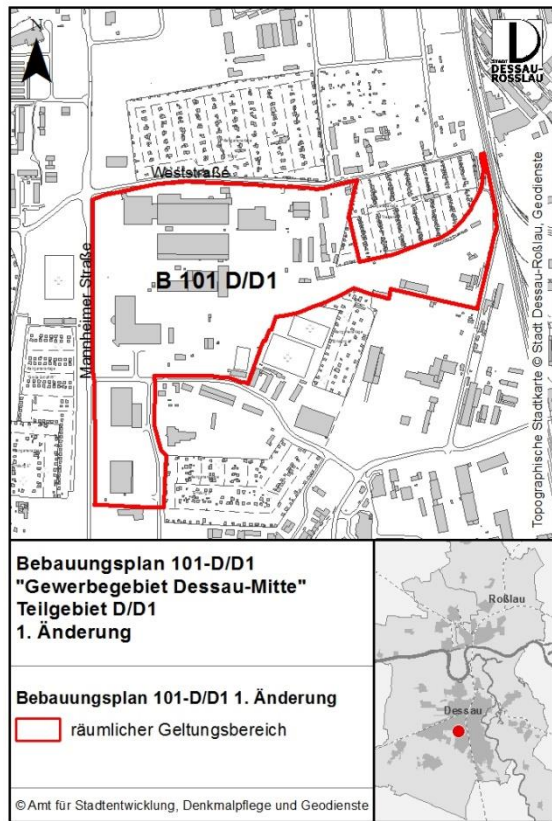
2. Ist-Situation

Der Planbereich ist südwestlich des Innenstadtzentrums verortet. Durch seine unmittelbare Nachbarschaft zum Kreuzungsbereich der beiden Bundesstraßen B 184 und B 185 bzw. der Mannheimer Straße und der Weststraße ist er äußerst verkehrsgünstig gelegen und als autokundenorientierter Standort einzustufen.

Zudem weist der Standort aufgrund seiner heterogenen baulichen Strukturen (funktionale Neubauten vs. Bestandsgebäude), dem unmittelbaren Nebeneinander zwischen Gewerbe und großflächigem Einzelhandel sowie der teilweise größeren räumlichen Distanz zwischen den Anbietern nur eine vergleichsweise geringe wechselseitige Ausrichtung der Anbieter zueinander auf.

Die angrenzenden Bereiche des Stadtgebiets gestalten sich überwiegend inhomogen. Während das Plangebiet und dessen östliches und südliches Umfeld gewerblich geprägt sind,

befinden sich nördlich und nord-westlich Wohnnutzungen im Plattenbaugebiet „Kleine Schaftrift“, Kleingarten- und Sportanlagen sowie das Berufsschulzentrum der Stadt.



Übersichtsplan zu Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Die Entfernung zwischen dem Wohngebiet und den Handelseinrichtungen liegt in einem fußläufig erreichbaren Bereich zwischen 250 und 800 m.¹

¹ Im Kontext zur Nahversorgung wird i. d. R. die fußläufige Erreichbarkeit als Bewertungsmaßstab herangezogen (Adamovicz et al., 2009: 8; HDE, 2013: 14). Im politischen Kontext werden dabei in der Regel 500 m bis 1.000 m als Schwellenwert für die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Grundversorgung angesehen (Adamovicz et al., 2009; Beckmann et al., 2007; Muschwitz et al., 2011; Schrader und Paasche, 2010; HDE, 2013: 14). Beispielsweise hat Nordrhein-Westfalen in seinem Einzelhandels-erlass von 2008 eine Gehzeit von 10 Minuten (Entfernung von 700 m bis 1.000 m) als Anhaltswert für die Erreichbarkeit eines Nahversorgers definiert (Ministerium für Bauen und Verkehr; Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie NRW, 2008: 21). Quelle: Modellierung der Erreichbarkeit

Der Standort wird vom ÖPNV durch die Buslinie 16 erschlossen. Eine weitere Straßenbahn- und Bushaltestelle „Kleine Schaftrift“ ist in einer Laufdistanz von rd. 900 m verortet. Diese wird neben einer ebenfalls einstündigen Busfrequenz in einem Zeitintervall von 15 Minuten durch die Straßenbahnlinie 3 angefahren.

Insgesamt sind am Standortbereich Gewerbegebiet Dessau-Mitte elf Einzelhandelsbetriebe verortet, die zusammen über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 35.500 m² verfügen.

Neben größeren Fachmärkten mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment, wie die beiden SB-Möbelmärkte Poco Domäne und dem Sconto Möbel-Markt sowie einem Globus Baumarkt, einer Ausstellungshalle der Fa. Multipolster mit Verkaufsbüro, sind als nahversorgungsrelevante Anbieter ein Kaufland Verbrauchermarkt und ein Aldi-Nord Lebensmitteldiscounter strukturprägend.

Das standörtliche Warenangebot ist somit geprägt durch ein breites Spektrum sämtlicher Bedarfsstufen. Dabei nehmen Waren des langfristigen Bedarfs den größten Anteil ein.

Hierunter fallen insbesondere Möbel, für die der Standort mit zwei Möbel-Discount Anbietern sowie einem spezialisierten Fachmarkt eine gewisse Angebotskompetenz aufweist. Im Bereich des mittelfristigen Bedarfs werden v. a. Baumarktsortimente i. e. S. angeboten, im Randsortiment aber auch innenstadttypische Sortimente wie bspw. Bekleidung, Schuhe, Glas/Porzellan/Keramik oder Einrichtungsbedarf.

Im Bereich des kurzfristigen Bedarfs ist im Lebensmittelsegment durch einen Verbrau-

von Supermärkten und Discountern Untersuchung zum regionalen Versorgungsgrad mit Dienstleistungen der Grundversorgung Stefan Neumeier Thünen Working Paper 16

chermarkt und einen Lebensmitteldiscounter ein vollumfängliches Angebot vorhanden, Drogeriewaren werden lediglich im Randsortiment angeboten.



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel
01/ 2014

Der Gewerbestandort übernimmt damit auch eine Versorgungsfunktion mit Waren des kurzfristigen Bedarfs für die im Umfeld zahlreich vorhandenen Arbeitskräfte, Kleingärtner sowie die Bewohner der „Kleinen Schaftrift“.

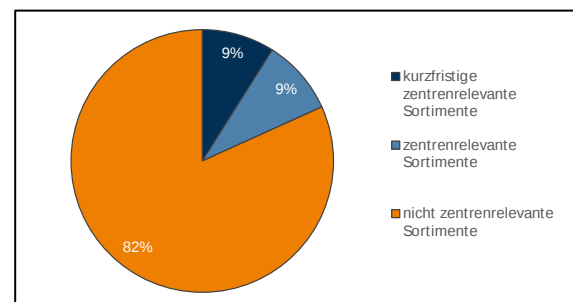
Wie die 7. Kommunale Bürgerumfrage verdeutlicht, dient das Plangebiet auch der Versorgung der Stadtbezirke Kochstedt, West und Alten, in abgeschwächter Form auch der weiteren Ortsteile des südwestlichen Stadtgebietes. Er wirkt somit in diesem Angebotssegment deutlich über den unmittelbaren Nahbereich hinaus. Kaufkraftpotenziale werden u. a. durch den Kaufland Verbrauchermarkt abgeschöpft.

Die nächstgelegenen systemgleichen Anbieter liegen am Leipziger Tor und innerhalb des Innenstadtzentrums, so dass auch hier im Lebensmittelsegment Konkurrenzbeziehungen feststellbar sind. Insgesamt werden in dieser Sortimentsgruppe am Gewerbestandort rd. 7,5 Mio. Euro Umsätze generiert, dies entspricht rd. 20 % dessen was im Innenstadt-

zentrum im Bereich Nahrungs- und Genussmittel an Kaufkraft gebunden wird (Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung, Stadt + Handel, 01/ 2014).

Neben den Konkurrenzbeziehungen zu den v. g. zentralen Versorgungsbereichen gibt es aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsduplizitäten im Lebensmittel- und Baumarktbereich Überschneidungen im Markteinzugsgebiet mit dem Gewerbegebiet West, so dass auch diese beiden Standorte in einer Konkurrenzbeziehung zueinander stehen.

Insgesamt werden im Plangebiet auf 9% aller Verkaufsflächen mittel- und langfristige Sortimente angeboten (vgl. nachfolgende Abb.).



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt+Handel
01/2014; VKF-Angaben gerundet.

Erhebliche Kaufkraftanteile am Gewerbestandort Dessau-Mitte werden von den für Möbel und Baumärkte typischen Randsortimenten gebunden:

- GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör
- Bettwaren, Haus-/Bett- und Tischwäsche

Die standörtlichen Umsätze in den beiden Sortimentsgruppen entsprechen dabei rd. 39 % bzw. 62 % dessen, was in der Innenstadt generiert wird (siehe nachfolgende Tabelle). In diesen Sortimentsgruppen ist somit von einer mehr als unerheblichen Konkurrenzbeziehung zur Innenstadt auszugehen.

Warengruppen	Verkaufsfläche in m²	Verkaufsfläche in %*	Umsatz in Mio. Euro	Umsatz in %*
Nahrungs- und Genussmittel	1.960	23%	7,5	20%
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	390	13%	1,2	10%
Blumen, zoologischer Bedarf	70	13%	0,1	14%
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	90	4%	0,4	4%
kurzfristiger Bedarfsbereich	2.500	17%	9,3	15%
Bekleidung	50	0%	0,1	0%
Schuhe/ Lederwaren	20	0%	0,0	0%
Pflanzen/Gartenbedarf	820	235%	0,4	156%
Baumarktsortiment i.e.S.	8.000	38.619%	8,6	24.157%
GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	1.190	36%	1,0	39%
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	30	2%	0,1	2%
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	90	4%	0,2	5%
mittelfristiger Bedarfsbereich	10.200	32%	10,5	13%
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	-	0%	-	0%
Tennische/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	730	3.580%	1,2	3.047%
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	680	62%	1,2	62%
Möbel	11.380	1.258%	12,7	1.072%
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	470	39%	1,1	27%
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	40	1%	0,2	1%
Uhren/ Schmuck	< 10	0%	< 0,1	0%
Sonstiges	70	19%	0,2	14%
langfristiger Bedarfsbereich	13.380	149%	16,5	41%
Gesamt	26.090	47%	36,3	20%

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2014. Eigene Berechnungen.

* in Prozent zum Innenstadtzentrum, Abweichungen zwischen Einzelwerten und Summen sind rundungsbedingt.

3. Übergeordnete Vorgaben

Für die Bauleitplanung besteht nach § 1 Abs. 4 BauGB eine Pflicht zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Maßgebend sind hier der Landesentwicklungsplan LEP LSA 2010 und der in Aufstellung befindliche Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“.

Im Zusammenhang mit der Tatsache, dass im Plangebiet mehrere Betriebe für den großflächigen Einzelhandel bereits vorhanden sind, sind die Ziele 46 bis 51 des LEP LSA 2010 maßgeblich.

Grundsätzlich gilt danach die Bindungspflicht an die zentralen Orte der oberen und mittleren Stufe. Diese Voraussetzung ist mit der Lage im zentralen Ort des Oberzentrums Dessau erfüllt.

Nach diesen Vorgaben müssen zudem Einzelhandelsgroßprojekte in Bezug auf den Umfang, ihre Verkaufsfläche und ihr Warensortiment so konzipiert werden, dass sie der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Einzugsbereich des Zentralen Ortes entsprechen. Somit gehört es zu den Aufgaben dieser Bauleitplanung die Festsetzungen zur Verkaufsfläche und zum Warensortiment so zu bestimmen, dass dem im LEP LSA 2010 verankerten Kongruenzgebot entsprochen werden kann.

Im Hinblick auf die raumordnerische Vorgabe, Sondergebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe an städtebaulich integrierte Standorte zu binden (Integrationsgebot), beabsichtigt die Stadt, parallel zu diesem Bauleitplanverfahren das Zentrenkonzept von 2009 fortzuschreiben.

Mit der Entwicklung des Plangebietes als Bestandteil des Gewerbegebiets Dessau-Mitte entspricht die beabsichtigte Planung dem Ziel 56 zur Entwicklung von gewerblichen Bauflächen in den zentralen Orten.

Der in Aufstellung befindliche Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ (Stand: beschlossen am 27. September 2018, liegt derzeit zur Genehmigung dem MLV vor) weist das Gewerbegebiet Mitte als regional bedeutsamen Standort für Industrie und Gewerbe aus.

4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan soll einerseits der Entwicklung und Steuerung des Einzelhandels dienen, andererseits aber auch für die bestehenden gewerblichen Areale zwischen der Weststraße und der Schlagbreite geeignete Entwicklungsperspektiven bieten.

Die Stadt Dessau-Roßlau hat dafür folgende auch für das Plangebiet relevante Vorgaben beschlossen:

Leitbild

Das Leitbild für die Stadt Dessau-Roßlau, beschlossen im Stadtrat im Jahr 2011, definiert unter der Überschrift "Wege für eine nachhaltige Entwicklung der Stadt", Leitsätze und Ziele für die zukünftige Entwicklung.

Dabei wird auf eine abgestimmte und umfassende Stadtpolitik, die stadt-, ortsteil- und ressortübergreifend handelt, orientiert. Für sechs Handlungsfelder der Stadtentwicklung wurden fachliche Ziele formuliert, welche die ressortübergreifende Themenbreite der Stadtentwicklung abbilden und damit eine umfassende Grundlage für die Umsetzung von Maßnahmen darstellen.

Für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sind folgende Ziele des Leitbildes maßgeblich:

- eine konsequente Innenentwicklung und somit eine Verringerung der Flächeninanspruchnahme (Ziel S 02);
- Steuerung des Einzelhandels durch eine inhaltliche und räumliche Definition von Zentren, Versorgungsbereichen und Sortimenten (Ziel H 02);
- Entwicklung von Versorgungsangeboten und Dienstleistungen, die dem demografischen Wandel Rechnung tragen und die Grundversorgung bedarfsgerecht in den Stadt- und Ortsteilen für alle Bevölkerungsgruppen erhält (Ziel H07);
- Vermeidung weiterer zentrenrelevanter Angebote über den Bestand hinaus an Standorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche (Ziel H 08).
- Dessau-Roßlau verfolgt eine gezielte Ansiedlungspolitik und Bestandspflege. Lokale Wertschöpfungsketten sollen gefördert, klein- und mittelständische Unternehmen vernetzt werden (Ziel W 03);
- Existenzgründer sollen unterstützt werden (Ziel W 04);
- Innerstädtische Flächenpotenziale sollen für Wirtschaftsansiedlungen genutzt werden. Die bestehenden Gewerbegebiete sollen bedarfsgerecht profiliert werden (Ziel W 05).

INSEK – Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Seit 2013 verfügt Dessau-Roßlau über ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) als strategisches Planwerk. Ressortübergreifend wird auf dieser informellen Planungsgrundlage die Entwicklung der Gesamtstadt nachhaltig gesteuert.

Das INSEK wurde mit Multiplikatoren der Stadtgesellschaft sowie Vertretern von Institu-

tionen, Unternehmen und Interessengruppen mit hoher Öffentlichkeitsbeteiligung erarbeitet.

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat am 10. Juli 2013 die Endfassung des INSEK beschlossen. Es fungiert für den vorliegenden Bebauungsplan als sonstige städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

Die Zentrenstruktur des Einzelhandels ist danach bedarfsgerecht und mit entsprechender Sortimentsstaffelung zwischen Kernbereich und Nahversorgungsstandorten zu entwickeln. Die Ausstattung ist dabei an veränderte Nachfragen (geringere Einwohnerzahl, wachsender Anteil an Senioren) anzupassen. Übermäßige Verkaufsflächen sind abzubauen. Die Herausforderung besteht ergänzend zur Fokussierung auf den Kernbereich Innenstadt – in einer hierarchischen Definition von zentralen Versorgungsbereichen und Standorten der Nahversorgung und einer differenzierten Steuerung der Einzelhandelsentwicklung.

In der *Inneren Stadt* sind Versorgungsbereiche zu stabilisieren, mit Strukturen des inhabergeführten Einzelhandels, der großflächigen Verbrauchermärkte und/oder der Agglomerationen von Nahversorgern des täglichen Bedarfs.² Dazu gehört auch das Plangebiet als Bestandteil des gesamtstädtisch bedeutsamen Gewerbegebietes Mitte.

Im Hinblick auf die gewerblichen Areale gehört der Standort zu den Bereichen mit Umstrukturierungsbedarf. Hierzu zählen Standorte bzw. Gebiete, die Entwicklungspotenziale haben, aber derzeit den Anforderungen des Standortprofils – etwa bezüglich Flächengrößen, Infrastrukturen und Gestaltung – noch nicht ganz entsprechen und daher angepasst werden müssen.

Im Fokus stehen die Unternehmensförderung sowie die Anpassung der Standortstrukturen,

wie die Neuparzellierung bzw. Zusammenlegung von Flächen, die Beräumung oder Instandsetzung baulicher Anlagen, die verkehrliche Anbindung oder innere Erschließung.

Zentrenkonzept

Die Stadt Dessau hat ein Einzelhandelsgutachten (April 2008) für das Oberzentrum. Darauf aufbauend hat der Stadtrat im Jahre 2009 das Zentrenkonzept beschlossen. Zusammen stellen sie für die Bauleitplanung ein gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigendes städtebauliches Entwicklungskonzept dar.

Beide Konzepte stellen eine schlüssige Basis für die Beurteilung der Erfordernisse der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet, so auch am vorliegenden Standort des Bebauungsplanes dar.

„Perspektivisch soll der Bereich an der Mannheimer Straße orientierend an den örtlichen Verhältnissen und Nutzungen als Fachmarktzentrum³ der mittleren und unteren Preisklasse von gesamtstädtischer Bedeutung gesichert werden.

Es besteht ein städtebaulicher Ordnungs- und Aufwertungsbedarf.

Ein auch der Nahversorgung dienender Bereich mit einer Bruttofläche von 4,3 ha wurde so festgelegt, dass über ein begrenztes Areal hinaus keine weiteren zentrenrelevanten Sortimente angesiedelt werden können.“⁴

³ Der Begriff des Fachmarktzentrums ist hier für ein besseres Allgemeinverständnis im Sinne einer Fachmarkt-Agglomeration gewählt worden, bei der es sich um eine Sonderform eines Einzelhandelszentrums handelt, in dem sich mehrere Fachmärkte räumlich benachbart angesiedelt haben, ohne dass sie einem gemeinsamen Centermanagement unterstehen und einheitliche Planung erkennen lassen.

⁴ Zentrenkonzept S. 144

² Zur Abgrenzung der Inneren Stadt siehe INSEK, S. 32



Auszug aus dem Zentrenkonzept von 2008
(rot gestrichelte Linie = Plangebiet, blau umrandeter Bereich= Versorgungsbereich)

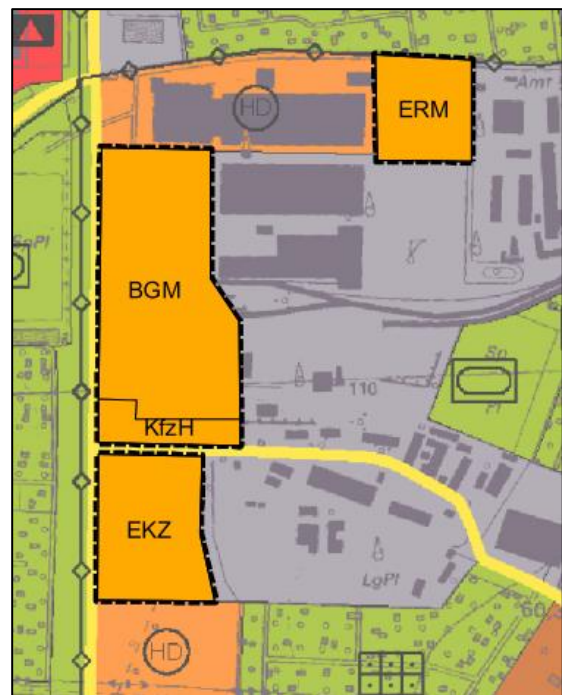
5. Flächennutzungsplan / Anpassungserfordernis

Durch die v. g. Zielstellungen aus den stadtentwicklungspolitischen Beschlüssen zur Entwicklung eines Fachmarktzentrums entlang der Mannheimer Straße und Weststraße besteht die Notwendigkeit, nicht nur den Bebauungsplan sondern auch den Flächennutzungsplan (FNP) für den Stadtteil Dessau der Stadt Dessau-Roßlau im Hinblick auf die neue Zweckbestimmung zu ändern. Im rechtswirksamen FNP Dessau ist das Plangebiet überwiegend mit gewerblichen Bauflächen dargestellt. Eine Änderung und Anpassung des FNP ist dementsprechend erforderlich (vgl. hierzu auch Pkt. 5). Der Beschluss zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes ist am 28. Februar 2018 gefasst worden. Ziel der Planänderung ist eine dem Bestand entsprechende Darstellung von Sonderbauflächen für den großflächigen Fachhandel.

Die dargestellten neuen Sondergebiete enthalten ein nicht zentrenrelevantes Einkaufszentrum (EKZ), einen Bau- und Gartenfachmarkt (BGM), einen Einrichtungsmarkt (ERM) und einen Kfz-Handel mit Autovermietung (KfzH).



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Dessau von 2004 mit Geltungsbereich der 12. Änderung



Auszug aus dem Flächennutzungsplan-Vorentwurf 2018

6. Bebauungsplan / Änderungsumfang

Die Ausgangslage zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens für den Bebauungsplan 101 D/D1 von 2007 wurde bestimmt durch das brachgefallene Gelände des ehemaligen Betonplattwerkes.

Auf dessen Flächen wurden während der Planaufstellung an der Weststraße großflächige Möbel- und Einrichtungshäuser (SCONTO SB, POCO-Domäne innerhalb der Hallen des Betonplattenwerks) sowie an der Mannheimer Straße der Baumarkt Bahr (heute Globus) zugelassen. An der Schlagbreite entstanden ein Autohaus, Lkw-Wasch- und Reparaturbetriebe.

Südlich der Schlagbreite wurde auf der Grundlage eines planreifen, aber nicht wirksamen Vorhaben- und Erschließungsplans ein großflächiger Einzelhandel (famila, später Kaufland), ein Nahversorger (Aldi) und ein großflächiger Gartenmarkt (Praktiker, heute Multipolster) genehmigt und realisiert.

Die übrigen Flächen des ehemaligen Betonplattenwerks werden teils gewerblich genutzt, teils liegen sie brach.

In der Folge ergibt sich somit eine Mixtur aus gewerblich genutzten Bauflächen im Sinne des § 8 BauNVO und von Bauflächen, die von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 BauNVO genutzt werden.⁵

Mit fortschreitender Rechtsprechung sind gewerbliche Bauflächen grundsätzlich nicht für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben bestimmt. Sie können nur in dafür festgesetzten Sondergebieten zugelassen werden. Daraus ergibt sich bereits ein Handlungsbedarf für den an der Mannheimer Straße liegenden Baumarkt (Globus), die leerstehende Einzelhandelsimmobilie an der Weststraße (ehem. Praktiker-Baumarkt) und

das Gebäude des ehem. Praktiker-Gartenmarktes (heute Multipolster und ALDI).

Für die Freifläche zwischen dem Möbelhaus an der Weststraße (SCONTO SB) und dem Baumarkt an der Mannheimer Straße (Globus) soll mit der Planung ausgelotet werden, welche zusätzlichen Verkaufsflächenspielräume für Sortimente aus den Warenfeldern Heimwerken, Bauen, Wohnen und Garten bestehen. Diese Warenfelder sollen ein mögliches Bindeglied sein zwischen den örtlichen Betrieben und der aus dem Zentrenkonzept ableitbaren Entwicklungsperspektive als Teil der Fachmarkagglomeration.

Südlich der Schlagbreite befinden sich zwischen der Mannheimer Straße und der Zunftstraße zwei Gebäude, von denen eines für einen Lebensmittelvollsortimentsmarkt (Kaufland) und das zweite aktuell von einem für die Ausstellung von Polstermöbeln (Multipolster) und einem Lebensmitteldiscounter (ALDI) genutzt wird.

Hier sollen perspektivisch neue Einzelhandelsbetriebe, mitunter auch mit zentrenrelevanten Sortimenten Einzug halten.

Dafür hat der Gebäudeeigentümer mehrere Bauvoranfragen gestellt, u. a. für einen Non-Food-Discountmarkt über 799 m², einen Bekleidungsdiscounter mit Randsortimenten⁶ und Aktionsartikeln über 300 m², ein Einzelhandelsgeschäft mit dem Warensortiment Möbel, Heimtextilien, GPK-Waren über 799 m², ein Café/Backshop über 200 m² und einen Tierbedarfsfachmarkt über 449 m².

Die Stadt hat das zum Anlass für den Erlass einer Veränderungssperre genommen. Die Veränderungssperre ist seit dem 1. April 2018 wirksam.

Die Stadt hat sich im Zusammenhang mit dem Beschluss über die Aufstellung des Bebau-

⁵ Beispielsweise führen Baumärkte in ihrem Sortiment neben großvolumigen, sperrigen Gütern auch kleinteilige Artikel wie etwa Heimtextilien, Lampen und Leuchten sowie andere Sortimente an, die die in § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO genannten atypischen betrieblichen Merkmale nicht aufweisen. Daher würde beispielsweise die Festsetzung des Gewerbegebiets für den Baumarkt an der Mannheimer Straße zu einer erheblichen Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten führen.

⁶ Im Antrag nicht näher spezifiziert

ungsplanes und den Erlass der Veränderungssperre dafür ausgesprochen, Angebotserweiterungen im zentrenrelevanten Sortimentsbereich behutsam und mit Blick auf die Zentrenhierarchie sowohl raumordnerisch als auch zentrenverträglich einzuordnen. Vor diesem Hintergrund hat der Eigentümer bei der Stadt eine geänderte Konzeption vorgelegt, deren Umsetzbarkeit im Rahmen dieses Bauleitplanverfahren geprüft werden soll. Dazu gehören u. a. die Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes (ALDI) von 1.000 m² Verkaufsfläche (VKFL) auf 1.200 m², ein Betten- und Einrichtungsfachmarkt mit 780 m² VKFL, ein Zoo-Fachmarkt mit 430 m² VKFL, ein Backshop mit Gastronomie auf 143 m² VKFL und ein Baumarkt mit 685 m² VKFL. Für einen weiteren Fachmarkt mit 265 m² VKFL gibt es noch keinen sortimentsbezogenen Ansatz.

Für diese Vorhaben liegt eine „Kurzexpertise zur Gefährdungsabschätzung für eine Fachmarktansiedlung am Standort Gewerbegebiet Dessau-Mitte in Dessau-Roßlau“⁷ vor.

Die zuvor genannten Nutzungen zzgl. der gestellten Bauvoranfragen werden im Rahmen der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu bewerten sein. Dafür und für die anderen einzelhandelsrelevanten Nutzungen im Plangebiet wird zu diesen Bauleitplanverfahren eine entsprechende absatzwirtschaftliche Untersuchung erstellt, die Aufschluss darüber geben soll, ob für den Bebauungsplan und den Flächennutzungsplan

- eine Konzeptverträglichkeit und die Vereinbarkeit mit den Zielen und Erfordernissen der Raumordnung besteht und
- davon auszugehen ist, dass die Bauleitplanung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der Betriebe und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in

der Stadt oder in anderen Gemeinden haben.

Im Kontext zur Rechtsprechung und auf Grund der konkreten örtlichen Verhältnisse stellt sich für die o. a. Nutzungen ohnehin die Festsetzung eines Sondergebietes für ein Einkaufszentrum als ein zweckmäßiger Ansatz dar. Der betroffene Bereich wird vom Kunden objektiv als dichter, einheitlicher und nach außen klar abgegrenzter Einkaufsbereich mit einer einheitlichen Stellplatzanlage und mit einer attraktiven Architektur zweier gleicher Gebäude wahrgenommen.

Neben der Festsetzung einer Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums soll innerhalb des Einkaufszentrums auch eine sortimentsbezogene Differenzierung der zulässigen Größenordnungen der Verkaufsflächengrößen erfolgen. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der Vermeidung von Verkaufsflächen und Sortimenten, die sich negativ auf den Erhalt und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche innerhalb von Dessau-Roßlau und des Verflechtungsbereiches des Oberzentrums auswirken können.

Unter Berücksichtigung der Zielstellung des Zentrenkonzeptes wurden für den beigefügten Festsetzungsvorschlag zum Einkaufszentrum (EKZ) die im wirksamen Bebauungsplan Nr. 101 D/D1 festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen den tatsächlich genehmigten Verkaufsflächen gegenübergestellt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen ausgeschöpft sind. Da der Standort aber nachgewiesenermaßen sowohl für das nähere Umfeld als auch für angrenzende Stadtbezirke Nahversorgungsfunktion wahrnimmt, wurde zusätzlich zum genehmigten Bestand ein Flexibilisierungsspielraum in Höhe von 10 % eingeräumt, um dadurch den Bestand langfristig zu sichern.

Im Hinblick auf die südlich der Weststraße gelegenen Möbel- und Einrichtungsmärkte

⁷ Stadt+Handel 2017

(SCONTO SB und POCO Domäne) soll die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung, hier: Sonderbaufläche bestandsorientiert und ggfs. unter Berücksichtigung von städtebaulich und raumordnerisch vertretbaren Verkaufsflächenpotenzialen moderat angepasst werden. Darüber hinaus soll die Festsetzung auch für andere Fachmarktentwicklungen geöffnet werden, die die Warenfelder Heimwerken, Bauen, Wohnen und Garten bedienen und sinnvoll ergänzen. Dazu gehören beispielsweise Küchen- und Badausstellungen, aber auch Autovermietungen zum Transport von sperrigen Gütern.

In Bezug auf die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzten gewerblichen Bauflächen besteht folgender Handlungsbedarf:

Für die leerstehende Einzelhandelsimmobilie an der Weststraße (ehemals Praktiker Baumarkt) gibt es eine Baugenehmigung über ca. 7.350 m² Verkaufsfläche für den Handel mit Sortimenten aus den Warenfeldern Heimwerken, Bauen, Wohnen und Garten. Hier bestehen dementsprechende Nachfragen, für die ein Festhalten an der Festsetzung eines Gewerbegebietes nicht zweckmäßig ist. Auch hier ist eine Sondergebietsfestsetzung erforderlich. Darüber hinaus soll die Festsetzung auch für andere Fachmarktentwicklungen und synergetische Nutzungen geöffnet werden.

Östlich des Baumarktes (Globus) ist im Bebauungsplan eine größere zusammenhängende Fläche als Gewerbegebiet festgesetzt. Deren bislang beabsichtigte Erschließung und Ausdehnung hat sich für den Eigentümer als ungeeignet erwiesen. Mit einer Verlagerung der die Schlagbreite und die Weststraße verbindenden Planstraße nach Süden (siehe Bebauungsplankonzept) soll die Vermarktbarkeit der Flächen entsprechend dem Nachfragebedarf durch Handwerksbetriebe gefördert werden.

Da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass im Gewerbegebiet zulässige Betriebe auch an

Ort und Stelle hergestellte bzw. verarbeitete Produkte an Endverbraucher veräußern, soll im Bebauungsplan die Zulässigkeit des Werksverkaufs in Bezug auf die Verkaufsfläche und das Warensortiment geregelt werden.

Ein weiterer Regelungsgegenstand betrifft den im wirksamen Bebauungsplan festgesetzten Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen im Gewerbegebiet. Dies betrifft insbesondere Betriebswohnungen, sportliche, kulturelle und soziale Einrichtungen. Der kategorische Ausschluss hat sich über die Jahre hinweg als wenig praktikabel erwiesen und soll deshalb auf seine Erforderlichkeit hin überprüft werden.

7. Örtliche Bauvorschriften

Unter Zugrundelegung der Genese des Standortes verfügen die ortsansässigen Einzelhandelsbetriebe über genehmigte Stellplatzkapazitäten, die von der örtlichen Stellplatzsatzung (vom 20. Dezember 2015) abweichen. Die Praxis hat gezeigt, dass die Anforderungen an die Nutzung durch die genehmigten Stellplätze durchaus erfüllt werden. Daher ist eine Abweichung von der Stellplatzsatzung vertretbar und soll Gegenstand des Festsetzungskataloges werden.

8. Verfahren und weiteres Vorgehen

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat am 25. März 2015 den Beschluss zur Aufstellung des Änderungsbebauungsplans Nr. 101 D/D1 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1 – Fachmarktzentrum Mannheimer Straße“ gefasst.

Mit gleichem Beschluss hat sich der Stadtrat dafür ausgesprochen, den Bebauungsplan Nr. 101 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1“ aufzuheben.

Der Beschluss zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil Dessau ist am 28. Februar 2018 gefasst worden.

Beide v. g. Bauleitplanverfahren werden ab dem Verfahrensschritt zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Parallelverfahren geführt.

Obligatorischer Bestandteil des Verfahrens ist die Erstellung eines Umweltberichtes.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, werden dafür mit dieser Planunterlage zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Zudem werden nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung folgende Untersuchungen zur Erstellung des Planentwurfs für das Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) folgende Untersuchungen erstellt:

- absatzwirtschaftliche Untersuchung zur Prüfung der Bauleitplanung aus städtebaulicher und landesplanerischer Sicht,
- gutachterliche Bewertung Auswirkungen auf den Immissionsschutz,
- gutachterliche Bewertung zur Vereinbarkeit der Bauleitplanung mit dem an der Mannheimer Straße gelegenen Störfallbetrieb⁸,
- gutachterliche Untersuchung zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und zum Artenschutz,
- Baugrunduntersuchung und Entwässerungskonzept

Anlagen:

Konzept 12. Flächennutzungsplanänderung

Konzept Änderungsbebauungsplan, Teil zeichnerische Festsetzungen

Konzept Änderungsbebauungsplan, Teil textliche Festsetzungen

Gutachten zur Steuerung des Einzelhandels (Stadt+Handel, 1/2017)

Schalltechnische Stellungnahme (Graner Ingenieure, 19.12.2018)

Ihre Ansprechpartner:

Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste

Gustav-Bergt-Straße 3

06862 Dessau-Roßlau

Frau Gelies (Tel.: 0340 2041861)

Herr Schmidt (Tel.: 0340 2041161)

e-mail: stadtplanung@dessau-rosslau.de

⁸ Hier handelt es sich um den Gasröhrenspeicher am Kreuzungsbereich der Mannheimer Straße / Argenteuiler Straße.