

Bebauungsplan 101 D/D 1 Fachmarktzentrum an der Mannheimer Straße

Anlage - Konzept Textliche Festsetzung Teil B (8. Januar 2019) zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien und ähnliche Regelungen) können bei der Stadt Dessau-Roßlau im Technischen Rathaus, Gustav-Bergt-Straße 3, 06862 Dessau-Roßlau, Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste, während der Sprechzeiten eingesehen werden.

1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

1.1 Sondergebiete nach § 11 BauNVO

1.1.1 Das Sondergebiet mit der Bezeichnung „**EZH 1**“ dient der Unterbringung eines Einkaufszentrums gem. § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 BauNVO.

Im Sondergebiet mit der Bezeichnung „**EZH 1**“ ist **ein** Einkaufszentrum mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 7.600 m² zulässig.

Innerhalb des Sondergebiets „**EZH 1**“ sind Verkaufsstätten mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sowie gastronomische und Dienstleistungsnutzungen zulässig.

Für die nahversorgungsrelevanten Sortimente des kurzfristigen Bedarfs¹ wird eine Verkaufsflächenobergrenze von 4.700 m² festgesetzt. Als nahversorgungsrelevante Sortimente werden bestimmt:

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Reformwaren,
- Drogeriewaren, Pharmazie, Kosmetika, Sanitätswaren,
- Schnittblumen.

Für die zentrenrelevanten Sortimente des lang- und mittelfristigen Bedarfs² wird eine Verkaufsflächenobergrenze von 760 m² festgesetzt. Bei der Ermittlung dieser Verkaufsfläche sind die Verkaufsflächen der branchentypischen zentrenrelevanten Randsortimente aller Verkaufsstätten im Einkaufszentrum mitzurechnen.

Als zentrenrelevante Sortimente werden bestimmt:

- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher
- Spielwaren und Bastelbedarf
- Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Kürschnerwaren, Modewaren
- Orthopädie und Sportartikel (außer Sportgroßgeräte, z. B. Fahrräder)
- Hausrat, Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwaren
- Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Antiquitäten, Geschenkartikel
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren, optische und feinmechanische Erzeugnisse
- Musikalienhandel

¹ Einzelhandelsgutachten für das Oberzentrum Dessau-Roßlau, GMA 2008, S. 32

² ebenda

- Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger, Telekommunikationsgeräte
- Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)
- Personalcomputer, Notebooks, Büro- und Kommunikationstechnik
- Waffen und Jagdbedarf

Grundlage ist jeweils die vom Stadtrat am 10.06.2009 beschlossene Dessau-Roßlauer Sortimentsliste.

1.1.2 Im Sondergebiet mit der Bezeichnung „EZH 2“ sind Einzelhandelsbetriebe mit der Betriebsform Kfz-Handel zulässig.

Zulässig sind des Weiteren

- stationäre Ladenlokale eines Herstellers oder Einzelhändlers, in denen die unter dieser Festsetzung 1.1.2 genannten Waren besichtigt und getestet werden können, ohne dass sie vor Ort physisch verkauft werden.
- mobile Markt- und Imbissstände,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe für den Kfz- und Anhängerleih und
- Lagerhäuser.

1.1.3 Im Sondergebiet mit der Bezeichnung „EZH 3“ sind Einzelhandelsbetriebe mit der Betriebsform (-typ) Bau- und Heimwerkermarkt zulässig, wenn das Sortiment mehrheitlich aus den Warenfeldern Heimwerken, Bauen, Wohnen und Garten besteht. Das sind Einzelhandelsbetriebe mit folgendem Sortimentsangebot:

- Heimwerkersortimente: u. a. Eisenwaren, Schlösser, Beschläge, Sicherungstechnik, Werkzeuge, Maschinen, Bau- und Reinigungsgeräte, Tapeten, Anstrichmittel, Malerbedarf, Deko, Heimtextilien, Elektro, Sanitär- und Installationsbedarf, Badausstattung, Heizung, Klima, Bodenbeläge, Holz und Kunststoffverkleidungen, Leuchten, Lampen und Zubehör
- Baustoffe: Baustoffe inkl. Be- und Entwässerung, Innenausbau, Trockenbau, Bauelemente, Bauchemie, Fliesen
- Erweitertes Sortiment: Klein- und Selbstbaumöbel inklusive Küchen, Haushaltswaren, Elektrokleingeräte, Fahrräder und Zubehör, Heimtierbedarf, Autozubehör, Saisonartikel
- Garten: Grün Indoor, Grün Outdoor, Düngemittel, Erden, Pflanzenschutz, Gartengeräte, Gartenmaschinen und Zubehör, Gartenmöbel, sonstige Gartenausstattung, Grillen, Teich- und Schwimmbadbedarf

Die maximal zulässige Verkaufsfläche je Betrieb einschließlich Außengelände wird mit 32 v. H. des jeweiligen Baugrundstücks festgesetzt.

Je angefangene Quadratmeter Verkaufsfläche sind 0,1 m², insgesamt aber nicht mehr als 800 m² für das Angebot von branchenüblichen zentrenrelevanten Randsortimenten zulässig. Dazu gehören:

- Fachbücher,
- Spielwaren, Bastelbedarf
- Drogeriewaren (Reinigungsmittel)

- Oberbekleidung und Schuhe zum Arbeitsschutz,
- Hausrat und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwaren,

Grundlage ist die vom Stadtrat am 10.06.2009 beschlossene Dessau-Roßlauer Sortimentsliste.

Zulässig sind des Weiteren

- stationäre Ladenlokale eines Herstellers oder Einzelhändlers, in denen die unter dieser Festsetzung 1.1.3 genannten Waren (keine Randsortimente) besichtigt und getestet werden können, ohne dass sie vor Ort physisch verkauft werden,
- mobile Markt- und Imbissstände,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe für den Kfz- und Anhängerleih.

1.1.4 Im Sondergebiet mit der Bezeichnung „EZH 4“ sind Einzelhandelsbetriebe mit der Betriebsform Möbelhandel (z. B. Möbelmitnahmemarkt / Möbeldiscounter / Möbelvollsortimenter) zulässig.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche je Betrieb einschließlich Außengelände wird mit 40 v. H. des jeweiligen Baugrundstücks festgesetzt.

Je angefangene Quadratmeter Verkaufsfläche sind 0,1 m², insgesamt aber nicht mehr als 800 m² für das Angebot von branchenüblichen zentrenrelevanten Randsortimenten zulässig. Dazu gehören:

- Drogeriewaren (Reinigungsmittel)
- Hausrat und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwaren,

Zulässig sind des Weiteren

- Fachmärkte für Elektrogeräte und/oder für Küchen- und /oder Badmöbel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.500 m²,
- stationäre Ladenlokale eines Herstellers oder Einzelhändlers, in denen die unter dieser Festsetzung 1.1.4 genannten Waren besichtigt und getestet werden können, ohne dass sie vor Ort physisch verkauft werden.
- mobile Markt- und Imbissstände,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe für den Kfz- und Anhängerleih und
- Lagerhäuser.

1.1.5 Im Sondergebiet mit der Bezeichnung „EZH 5“ sind zulässig

- Einzelhandelsbetriebe mit der Betriebsform(-typ) Bau- und Heimwerkermarkt, wenn dessen Sortiment mehrheitlich aus den Warenfeldern Heimwerken, Bauen, Wohnen und Garten besteht. Das sind Einzelhandelsbetriebe mit folgendem Sortimentsangebot:
 - Heimwerkersortimente:-u. a. Eisenwaren, Schlösser, Beschläge, Sicherungstechnik, Werkzeuge, Maschinen, Bau- und Reinigungsgeräte, Tapeten, Anstrichmittel, Malerbedarf, Deko, Heimtextilien, Elektro, Sanitär- und Installationsbedarf,

Badausstattung, Heizung, Klima, Bodenbeläge, Holz und Kunststoffverkleidungen, Leuchten, Lampen und Zubehör

- Baustoffe - Baustoffe inkl. Be- und Entwässerung, Innenausbau, Trockenbau, Bauelemente, Bauchemie, Fliesen
- Garten - Grün Indoor, Grün Outdoor, Düngemittel, Erden, Pflanzenschutz, Gartengeräte, Gartenmaschinen und Zubehör, Gartenmöbel, sonstige Gartenausstattung, Grillen
- Erweitertes Sortiment - Freizeit, Spielwaren, Basteln, Klein- und Selbstbaumöbel inklusive Küchen, Haushaltswaren, Elektrokleingeräte, Fahrräder und Zubehör, Heimtierbedarf, Autozubehör, Saisonartikel

Die maximal zulässige Verkaufsfläche je Betrieb einschließlich Außengelände wird mit 65 v. H. des jeweiligen Baugrundstücks festgesetzt.

Je angefangene Quadratmeter Verkaufsfläche sind 0,1 m², insgesamt aber nicht mehr als 800 m² für das Angebot von branchenüblichen zentrenrelevanten Randsortimenten entsprechend der textlichen Festsetzung 1.1.3 zulässig.

- Einzelhandelsbetriebe mit der Betriebsform Möbelhandel (z. B. Möbelmitnahmemarkt / Möbeldiscounter / Möbelvollsortimenter)

Die maximal zulässige Verkaufsfläche je Betrieb einschließlich Außengelände wird mit 65 v. H. des jeweiligen Baugrundstücks festgesetzt.

Je angefangene Quadratmeter Verkaufsfläche sind 0,1 m², insgesamt aber nicht mehr als 800 m² für das Angebot von branchenüblichen zentrenrelevanten Randsortimenten entsprechend der Festsetzung 1.1.3 zulässig. Dazu gehören:

- Drogeriewaren (Reinigungsmittel)
 - Hausrat und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwaren.
- Zulässig sind des Weiteren
 - stationäre Ladenlokale eines Herstellers oder Einzelhändlers, in denen die unter dieser Festsetzung 1.1.5 genannten Waren besichtigt und getestet werden können, ohne dass sie vor Ort physisch verkauft werden.
 - mobile Markt- und Imbissstände,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Betriebe für den Kfz- und Anhängerleih und
 - Lagerhäuser.

1.2 GI – Gebiet nach § 9 BauNVO

In den GI(e)-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Betriebe und Anlagen, die § 1 der Zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallverordnung – 12. BImSchV) unterliegen, unzulässig.

1.3 GE- und GI-Gebiete nach §§ 8 und 9 BauNVO

Zur Vermeidung zentrumsschädlicher Auswirkungen werden in allen GE und Gl(e)-Teilgebieten gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Ausgenommen sind Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang zu anderen Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsraumfläche haben.

In allen SO, GE und Gl(e)-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission das Emissionskontingent L_{EK} nicht überschreitet, das in der für das Teilgebiet aufgedruckten Nutzungsschablone angegeben ist, wobei der Wert vor dem Querstrich der Tagwert für die Zeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Wert nach dem Querstrich der Wert für die Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr ist.

2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO beziehen sich die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen, die in der Nutzungsschablone für die jeweiligen Teilgebiete angegeben sind, auf die erschließende Straße in Höhe der Hauptgrundstückzufahrt.

In allen Teilgebieten mit festgesetzten maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen sind Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen und sonstige technische Anlagen von dieser Festsetzung ausgenommen, wenn ihre Grundfläche 3 % der Grundstücksfläche nicht überschreitet.

3. Von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen - Sichtdreiecke - sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Stell- und Parkplätze unzulässig. Einfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Baumpflanzungen sind in diesem Bereich nicht zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

... (wird fortgeschrieben in Abhängigkeit zum Umweltbericht und zur Eingriffsregelung)

5. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

... (wird fortgeschrieben in Abhängigkeit zum Umweltbericht und zur Eingriffsregelung)

6. Immissionsschutz

... (wird fortgeschrieben in Abhängigkeit zur Aktualisierung der Immissionsermittlung)

Örtliche Bauvorschriften nach § 85 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt

Je angefangene Quadratmeter Verkaufsfläche sind 0,7 m² Fläche für Stellplätze und deren Zufahrten zu errichten. (§ 85 BauO LSA)