

Gut-^{01/2017} achten

zur Steuerung des Einzelhandels im
Geltungsbereich des in Aufstellung
befindlichen B-Plans Nr. 101 D/D1 FMZ
Mannheimer Straße

Impressum

AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner PartGmbB**
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Essen
Partnerschaftsregister-
nummer PR 3496
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER

Stadt Dessau-Roßlau

VERFASSER

**Dipl.-Ing. Marc Föhler
Dipl.-Geogr. Lucas Beyer**
Leipzig,
01/2017

Inhaltsverzeichnis

KAPITEL	SEITE
1 Städtebauliche Einschätzung des Standortbereichs Gewerbegebiet Mitte (Mannheimer Straße) _____	3
2 Modul I: Flächen TG 2 ehemaliger Praktiker, TG 4 nördlich Globus, TG 9 Multipolster: Ableitung zu untersuchender Nutzungskonzepte _____	7
2.1 Standortbewertung: Benennung von Nutzungskonzepten aus der Perspektive des Standortes _____	7
2.2 Ableitung eines zu untersuchenden Randsortimentsumfanges für in Frage kommende Nutzungskonzepte _____	11
3 Modul II: Prüfung der Verträglichkeit aus städtebaulicher und landesplanerischer Sicht für die zu untersuchenden Nutzungskonzepte auf den Flächen TG 2, TG 4 und TG 9 _____	19
3.1 Abgrenzung des Versorgungsgebietes _____	19
3.2 Kaufkraftprognose _____	21
3.3 Angebotsstrukturen der untersuchungsrelevanten Sortimente in Dessau-Roßlau _____	23
3.4 Städtebaulich-funktionale Analyse/Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum _____	28
4 Umsatz- und Verkaufsflächenpotenziale für die untersuchungsrelevanten Nutzungskonzepte _____	48
4.1 Umsatzpotenziale für die untersuchungsrelevanten Nutzungskonzepte _____	48
4.2 Verkaufsflächenpotenziale für die untersuchungsrelevanten Nutzungskonzepte _____	49
4.3 Einordnung des Vorhabens in den LEP Sachsen-Anhalt 2010 _____	55
5 Modul III: Kaufland Mitte, Sconto-Möbelmarkt, Globus-Baumarkt, Poco Domäne Einrichtungsmarkt: Prüfung der Verträglichkeit aus städtebaulicher und landesplanerischer Sicht für gewisse Entwicklungsspielräume _____	59

STADT+HANDEL

5.1	Bestandsdarstellung und Abschätzung des Gefahrenpotenzials einer möglichen Verkaufsflächenerweiterung des Kaufland-Verbrauchermarktes _____	59
5.2	Bestandssituation Sconto-Möbelmarkt, Globus-Baumarkt und Poco Domäne Einrichtungsmarkt und Abgleich der IST-Situation mit den Standortanforderungen der jeweiligen Betreiber _____	65
5.3	Abschätzen des Gefahrenpotenzials von Erweiterungen (bezogen auf das jeweilige Hauptsortiment) _____	74
5.4	Abschätzen des Gefahrenpotenzials von Ausweitungen im zentrenrelevanten Randsortimentsbereich _____	76
5.5	Zusammenfassende Empfehlungen für Entwicklungsspielräume für bestehende Nutzungen (Globus-Baumarkt, Sconto-Möbelmarkt und Poco Domäne-Einrichtungsmarkt) _____	78
Quellen	_____	1

1 Städtebauliche Einschätzung des Standortbereichs Gewerbegebiet Mitte (Mannheimer Straße)

Lage und verkehrliche Anbindung

Das Gewerbegebiet Mitte ist südwestlich des Innenstadtzentrums verortet; durch seine unmittelbare Nachbarschaft zum Kreuzungsbereich der beiden Bundesstraßen B184 und B 185 ist es äußerst verkehrsgünstig gelegen und als autokundenorientiert einzustufen, was sich auch in der teilweise nicht vorhandenen Erschließung für Fußgänger niederschlägt. Zudem weist der Standortbereich aufgrund seiner heterogenen baulichen Strukturen (funktionale Neubauten vs. Bestandsgebäude), dem unmittelbaren Nebeneinander zwischen Gewerbe und Einzelhandel sowie der teilweise größeren räumlichen Distanz zwischen den Anbietern nur eine vergleichsweise geringe wechselseitige Ausrichtung der Anbieter zueinander auf.

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Mannheimer Straße“ befindet sich in einer fußläufig erreichbaren Distanz von rd. 500 Meter. Die Haltestelle wird allerdings nur gering frequentiert (stündlich).

Eine weitere Straßenbahn- und Bushaltestelle „Kleine Schaftrift“ ist in einer Laufdistanz von rd. 900 Meter verortet, diese wird neben einer ebenfalls einstündigen Busfrequenz in einem Zeitintervall von 15 Minuten durch die Straßenbahnlinie 3 angefahren. Eine ÖPNV-Anbindung ist somit nur eingeschränkt gegeben.

Da die angrenzenden Bereiche des Stadtgebiets überwiegend gewerblich geprägt sind und eine Einbettung in Wohnbebauung nicht vorhanden ist, ist der Standort als nicht integriert einzustufen. Insgesamt sind am Standortbereich Gewerbegebiet Mitte 11 Einzelhandelsbetriebe verortet, die zusammen über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 27.200 m² verfügen. Im Vergleich zum Innenstadtzentrum entspricht dies rd. 5 % in Hinblick auf die Anzahl der Betriebe bzw. 49% bzgl. der Verkaufsfläche. Diese Kennwerte verdeutlichen das Standortgewicht der Einzelhandelsagglomeration.

Angebot

Neben größeren Fachmärkten mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment, wie die beiden SB-Möbelmärkte Pocco Domäne und dem Sconto Möbel-Markt (TG 1), einem Multipolster Fachmarkt (TG 9) sowie einem Globus Baumarkt (TG 7), sind ein Kaufland Verbrauchermarkt (TG 10) und ein Aldi Nord Lebensmitteldiscoun-

seine Verkaufsfläche erweitert. Die Verkaufsfläche des Multipolster Fachmarktes wurde in diesem Zuge um die Fläche des Aldi Discounters reduziert.

Im Bereich des TG 10 wurde die freigewordene Fläche des ehemaligen Aldi Marktes für eine Erweiterung des Kaufland Verbrauchermarktes genutzt. Ergänzt wird das Angebot des Kauflands weiterhin durch Geschäfte des Lebensmittelhandwerks sowie kleinere Fachgeschäfte, welche teilweise als Konzessionäre fungieren und in dem Gebäude als Ladenzeile integriert sind.

Des Weiteren hat der ehemalige Baumarkt Max Bahr im Bereich des TG 7 in Folge der Praktiker-Insolvenz seinen Betrieb aufgegeben. Das Ladenlokal wird jedoch von einem Globus-Baumarkt nachgenutzt, so dass der Betriebstypik am Standort erhalten blieb.

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 101 D/D1 sind weiterhin die beiden Anbieter Poco Domäne als Möbel- und Einrichtungsfachmarkt sowie Sconto als Möbelmarkt verortet.

Das standörtliche Warenangebot ist somit geprägt durch ein breites Angebotsspektrum sämtlicher Bedarfsstufen. Dabei nehmen Waren des langfristigen Bedarfs den größten Anteil ein. Hierunter fallen insbesondere Möbel, wo der Standort mit 2 Möbel-Discount Anbietern sowie Multipolster 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 den Kaufland Verbrauchermarkt und den Aldi Lebensmitteldiscounter ein umfassendes Angebot vorhanden, Drogeriewaren werden lediglich im Randsortiment angeboten (vgl. nachfolgende Abbildung).

Anbieter mit mittel- oder langfristigem zentrenrelevantem Hauptsortiment sind nicht am Standort verortet.

Konkurrenzbeziehung zu den zentralen Versorgungsbereichen

Wie von Stadt + Handel im Rahmen einer vertiefenden Untersuchung bereits eingehend untersucht wurde übernimmt der Gewerbestandort im kurzfristigen Bedarfsbereich Versorgungsfunktionen v. a. für die Stadtbezirke Kochstedt, West und Alten, in abgeschwächter Form auch für die weiteren Ortsteile des südwestlichen Stadtgebietes und das standörtliche Angebot wirkt somit deutlich über den unmittelbaren Nahbereich hinaus.

Besonders ausgeprägt sind hierbei die Konkurrenzbeziehungen im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel zum Nahversorgungszentrum Heidestraße/Südstraße sowie zum Nahversorgungszentrum Leipziger Tor (hier besteht sogar eine Angebotsduplizierung in Form des Aldi Lebensmitteldiscounters). So ist das Einzugsgebiet beider zentraler Versorgungsbereiche nach Westen durch die Kaufkraftabschöpfung des Gewerbestandes deutlich begrenzt. Zusätzlich mindert der Gewerbestandort die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche insbesondere im Bereich der Vollsortimenter, entsprechende Kaufkraftpotenziale werden u. a. durch den Kaufland Verbrauchermarkt abgeschöpft. Die nächstgelegenen Vollsortimenter liegen innerhalb des Innenstadtzentrums, so dass auch hier im Lebensmittelsegment Konkurrenzbeziehungen feststellbar sind.

Weitere zentrenrelevante Sortimente werden – von einem Kiosk abgesehen – nur im Randsortiment angeboten.

Betrachtet man die Umsätze nach Warengruppen so wird deutlich, dass in den meisten mittelfristigen und langfristigen Sortimenten nicht mehr als unerhebliche Kaufkraftanteile am Gewerbestandort Mitte gebunden werden. Eine Ausnahme bilden die für Möbelhäuser und nachrangig für Baumärkte typischen Randsortimente:

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

in diesen Warengruppen steht das standörtliche Angebot in direkter Konkurrenz zu dem des Innenstadtzentrums.¹

¹ Vgl. Stadt + Handel (2016)

2 Modul I: Flächen TG 2 ehemaliger Praktiker, TG 4 nördlich Globus, TG 9 Multipolster: Ableitung zu untersuchender Nutzungskonzepte

Im Folgenden werden die Teilgebiete 2, 4 und 9 des Bebauungsplans Nr. 101 D/D1 in das kommunale Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau eingeordnet und geeignete Nutzungskonzepte aus den stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen abgeleitet.

2.1 Standortbewertung: Benennung von Nutzungskonzepten aus der Perspektive des Standortes

Sowohl im Zentrenkonzept der Dessau-Roßlau als auch in einer vertiefenden Untersuchung von Stadt + Handel (2016) wird der Standortbereich als städtebaulich nicht integriert und „inmitten von Gewerbe, Industrie und Branchen“² gelegen beschrieben; im unmittelbaren Nahbereich ist kein direkter Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen erkennbar, für die der Standort Nahversorgungsfunktionen übernehmen könnte.

Von den drei Teilgebieten ist lediglich das TG 4 bislang unbebaut, auf dem TG 2 befindet sich die Gebäudekubatur eines leerstehenden ehemaligen Praktiker Baumarktes, auf der Fläche des Teilgebietes 9 ist momentan ein Multipolster sowie ein Aldi Lebensmitteldiscounter verortet.

Als Entwicklungsperspektive für den Standortbereich werden im Zentrenkonzept eine Sicherung des Bestandes sowie eine Weiterentwicklung als Fachmarktzentrum für das mittlere und untere Preissegment benannt. Eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment über die bestehenden Märkte im TG 9 und 10 (Aldi, Kaufland) hinaus soll nicht vorgenommen

Dementsprechend sollten im Geltungsbereich des Bebauungsplans 101 D/D1 lediglich Anbieter mit einem Hauptsortiment angesiedelt bzw. hinsichtlich ihrer

² Quelle: Wallraff und Partner (2009): Zentrenkonzept Dessau-Roßlau. S. 143ff.

Verkaufsfläche wesentlich erweitert werden, die gemäß Dessau-Roßlauer Sortimentsliste als nicht zentrenrelevant kategorisiert wurden.³

Im Einzelnen sind dies:

- Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung
- Pflanzen und Zubehör, Pflanzgefäße, Gartenmöbel, Gartenbedarf, Gartenhäuser
- Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren, Werkzeuge
- Küchen, Badeinrichtungen, Sanitär, Fliesen, Rolläden u. ä.
- Möbel, Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf, Teppiche, Bodenbeläge
- Farben, Lacke, Tapeten, Malerbedarf, Holz, Bauelemente, Campingartikel
- Elektrogroßgeräte (Herde, Öfen), Rasenmäher, elektrische Gartengeräte
- Büromaschinen, Büroausstattung, Büromöbel, Bürogroßgeräte (gewerbliche Nutzer)
- Antennen, Satellitenanlagen
- KfZ-Zubehör, Motorzubehör
- Sportgroßgeräte, inklusive Fahrräder und Zubehör
- Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse.

Die genannten Teilgebiete des Bebauungsplans Nr. 101 D/D1 weisen Flächengrößen auf, auf denen sich in etwa 5.350 bis 8.200 m² ebenerdige Verkaufsfläche realisieren lassen (vgl. nachfolgende Abbildung).⁴ Auf sämtlichen Teilgebieten ist eine Bebauungshöhe von bis zu 15 m möglich. Dies erlaubt den Bau von zwei bis drei geschossigen Fachmärkten. Auf Grund der örtlichen Nachfragesituation erscheint jedoch für die meisten Betriebstypen nur eine eingeschossige Bebauung, im Falle eines Möbelmarktes auch eine zweigeschossige Bebauung als realistisch.

³ Hiervon ausgenommen sind im Sinne eines dynamischen Bestandsschutzes unwesentliche Verkaufsflächen-erweiterungen von bereits vorhandenen Anbietern mit zentrenrelevantem Hauptsortiment.

⁴ Bei Fachmärkten mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment beträgt das Verhältnis Grundstücksfläche – Verkaufsfläche in der Regel min. 2,5:1 (Stadt + Handel (2017) Datenbank zu betreiberbezogene Expansionsanforderungen).

Tabelle 1: Flächenbezogene Kenndaten zu den Teilgebieten 2, 4 und 9 im Bebauungsplan Nr. 101 D/D1 FMZ Mannheimer Straße

Teilgebiet	Grundfläche	Überbaubare Grundstücksfläche [m ²]	Potenzielle Verkaufsfläche [m ²]	
			eingeschossig	zweigeschossig
TG 2	13.375	10.700	rd. 5.350	rd. 10.700
TG 4	20.500	16.400	rd. 8.200	rd. 16.400
TG 9	20.375	16.300	rd. 8.200	rd. 16.400

Quelle: Stadt Dessau-Roßlau (2007), eigene Berechnungen Stadt + Handel (2017)

Angesichts der potenziellen Verkaufsflächengrößen ist eine Realisierung von folgenden Betriebstypen mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment grundsätzlich möglich:

- Zoofachmarkt
- Gartenfachmarkt
- Baumarkt/Baustoffhandel
- Küchen-/Fliesenstudio
- Möbelmarkt
- Fachmärkte für Bodenbeläge/Teppiche
- Kfz-Zubehör Handel

Der im Rahmen eines Gutachtens zur städtebaulichen, absatzwirtschaftlichen und baurechtlichen Beurteilung der Gewerbegebiete Ost, Mitte und West der Stadt Dessau-Roßlau von Stadt + Handel (2016) ermittelte gesamtstädtische absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen zeigt, dass unter Berücksichtigung der vorhandenen kommunalen und regionalen Angebotsstrukturen für die großflächigen Betriebstypen

- Baumarkt,
- Gartencenter (oder Baumarkt mit erhöhtem Verkaufsflächenanteil an Pflanzen/Gartenbedarf) und

STADT+HANDEL

- Möbelmarkt (insbesondere Spezialanbieter, höherwertiges Angebotssegment, Naturholzmöbel)⁵

die größten absatzwirtschaftlichen Verkaufsflächen-Entwicklungspotenziale für Ansiedlungen und Erweiterungsvorhaben vorhanden sind. Diese Betriebstypen dürften somit im Bereich des Einzelhandels mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment prioritär Gegenstand von Ansiedlung- und Verkaufsflächenenerweiterungsbegehren sein.

In der Warengruppe des zoologischen Bedarfs ist im Standortumfeld des Gewerbegebietes Süd kein strukturprägender Anbieter vorhanden. Die beiden größten Anbieter im Stadtgebiet (Fressnapf und Zoo & Co.) sind im Gewerbegebiet Ost (Mildensee) und im Gewerbegebiet West (Junkerspark) verortet, welche insbesondere im kurzfristigen Bedarfsbereich Versorgungsfunktionen für die Stadtbezirke östlich der Mulde bzw. für das westliche Stadtgebiet wahrnehmen. Des Weiteren ist im Stadtteilzentrum Roßlau ein weiteres größeres Zoofachgeschäft einer regionalen Kette (Zoo Günther) verortet, welches ein Einzugsgebiet nördlich der Elbe (ehemaliges Stadtgebiet Roßlau) aufweist. Innerhalb des Kernstadtbereiches Dessaus ist lediglich ein Zoofachgeschäft der gleichen Kette verortet. Es zeigt sich somit auf Grund der räumlichen Verteilung der strukturprägenden Zoofachmärkte/Zoofachgeschäfte im Stadtgebiet, dass im Bereich der Kernstadt und damit im Gewerbegebiet Süd (Mannheimer Straße) ein zusätzliches Ansiedlungspotenzial besteht.

Angesichts des vorhandenen absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenzials sollten somit im Rahmen der vertiefenden Prüfung der Verträglichkeit aus städtebaulicher und landesplanerischer Sicht (Modul II) die Nutzungskonzepte

- Baumarkt
- Gartencenter (bzw. Baumarkt mit erhöhten Verkaufsflächenanteil an Pflanzen/Gartenbedarf)
- Möbelmarkt und
- Zoofachmarkt

im Fokus stehen.

⁵ Vgl.: Stadt + Handel (2016): S. 99 ff.

2.2 Ableitung eines zu untersuchenden Randsortimentsumfanges für in Frage kommende Nutzungskonzepte

Das nicht zentrenrelevante Hauptsortiment wird in den genannten Nutzungskonzepten regelmäßig durch sogenannte Randsortimente ergänzt; sie arrondieren dabei das Angebot der flächen-/umsatzbezogen prägenden Hauptsortimente. Randsortimente sind dabei nur solche Sortimente, die dem Hauptsortiment *hinsichtlich des Verkaufsflächenumfanges deutlich untergeordnet*⁶ sind und mit dem Hauptsortiment eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft aufweisen.⁷

Für die einzelnen Betriebstypen werden im Folgenden sortimentspezifische Verkaufsflächengrößen ermittelt; Grundlage hierfür bilden Vergleichswerte aus regionalen Einzelhandelsbestandsdaten sowie die jeweils auf den Teilgebieten des Bebauungsplans maximal zu realisierende Gesamtverkaufsfläche (vgl. Tabelle 1). Grundsätzlich wird dabei von einer eingeschossigen Bebauung ausgegangen, lediglich im Falle des Möbelhauses wird von einer zweigeschossigen Bebauung angenommen. Des Weiteren wird für das Nutzungskonzept Zoofachmarkt eine maximale Verkaufsfläche von rd. 2.500 m² in die Berechnungen eingestellt, diese Größenordnung entspricht der maximalen Verkaufsflächengröße, die von Seiten der Expansionsabteilungen von Zoofachmärkten aktuell nachgefragt wird.⁸

⁶ Regelmäßig wird davon ausgegangen, dass bei einem Verkaufsflächenanteil von mehr als 10 % tendenziell nicht mehr von einem Randsortiment ausgegangen werden kann, da dieses nicht mehr in hinreichendem Maße dem Hauptsortiment untergeordnet ist (vgl. Kuschnerus (2007), RdNr.52ff).

⁷ Vgl.: OVG NRW Urteil vom 22. Juni 1998 (Az.: 7a D 108/96.NE)

⁸ So sucht bspw. der Zoofachmarkt Fressnapf gem. Angaben der Expansionsabteilung aktuell Ladenflächen mit einer Verkaufsflächengröße von 400 bis 2.500 m² Gesamtverkaufsfläche.

Tabelle 2: Sortimentsspezifische Verkaufsflächenaufteilung nach Nutzungskonzept für die maximal zu entwickelnde Gesamtverkaufsfläche auf dem Teilgebiet 2 des Bebauungsplans Nr. 101 D/D1

	Baumarkt	Gartencenter	Möbelmarkt	Zoofachmarkt
Nahrungs- und Genussmittel	-	10	-	-
Gartenbedarf/ Blumen/ Zoo- und Heimtierbedarf	1.200	4.920	10	2.490
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik/ Apotheke/ Sanitätshaus	10	10	-	-
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften/ Bücher	-	10	-	-
Bekleidung/Wäsche	10	-	10	-
Schuhe (ohne Sportschuhe)/Lederwaren	-	-	-	-
Baumarkt-Sortiment i.e.S.	3.460	10	50	-
GPK/ Hausrat/ Geschenkartikel	190	250	560	-
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	10	-	20	-
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	20	-	-	-
Teppiche/ Gardinen/ Deko/ Sicht- und Sonnenschutz	90	10	400	-
Bettwaren/ Haus-, Bett- und Tischwaren	10	10	540	-
Möbel (inkl. Bad-, Garten-, Büromöbel)	100	110	8.740	-

Elektro/ Leuchten/ sonst. hochwertige Haushaltsgeräte	190	-	330	-
UE/ Musik/ Video/ PC/ Drucker/ Kommunikation	-	-	-	-
Photo/ Optik/ Akustik	-	-	-	-
Uhren/ Schmuck	-	-	-	-
sonstiges	40	-	20	-
Summe*	5.350	5.350	10.700	2.500

Quelle: Stadt + Handel (2017). Eigene Berechnungen anhand regionaler Datenbanken.
*Summen können rundungsbedingt von der Summe der sortimentspezifischen Einzelwerte abweichen. Verkaufsflächen gerundet auf 10 m².

Tabelle 3: Sortimentsspezifische Verkaufsflächenaufteilung nach Nutzungskonzept für die maximal zu entwickelnde Gesamtverkaufsfläche auf dem Teilgebiet 4 und 9 des Bebauungsplans Nr. 101 D/D1

	Baumarkt	Gartencenter	Möbelmarkt	Zoofachmarkt
Nahrungs- und Genussmittel	-	20	-	-
Gartenbedarf/ Blumen/ Zoo- und Heimtierbedarf	1.850	7.540	20	2.490
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik/ Apotheke/ Sanitätshaus	20	10	10	-
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften/ Bücher	-	20	-	-
Bekleidung/Wäsche	10	10	10	-
Schuhe (ohne Sportschuhe)/Lederwaren	10	-	-	-
Baumarkt-Sortiment i.e.S.	5.300	10	80	-

GPK/ Hausrat/ Geschenkartikel	280	380	860	-
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	20	-	30	-
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	20	-	-	-
Teppiche/ Gardinen/ Deko/ Sicht- und Sonnenschutz	140	20	610	-
Bettwaren/ Haus-, Bett- und Tischwaren	10	10	830	-
Möbel (inkl. Bad-, Garten-, Büromöbel)	160	170	13.390	-
Elektro/ Leuchten/ sonst. hochwertige Haushaltsgeräte	300	-	500	-
UE/ Musik/ Video/ PC/ Drucker/ Kommunikation	-	-	-	-
Photo/ Optik/ Akustik	-	-	-	-
Uhren/ Schmuck	-	-	-	-
sonstiges	70	-	40	-
Summe*	8.200	8.200	16.400	2.500

Quelle: Stadt + Handel (2017). Eigene Berechnungen anhand regionaler Datenbanken.
 *Summen können rundungsbedingt von der Summe der sortimentspezifischen Einzelwerte abweichen. Verkaufsflächen gerundet auf 10 m².

Da zentrenrelevante Randsortimente in der Regel in direkter Konkurrenz zu den sortimentspezifischen Angeboten in den zentralen Versorgungsbereichen stehen, sollte im Rahmen der Bauleitplanung eine Verkaufsflächenbegrenzung dieser erfolgen.

In der aktuellen Debatte um einen städtebaulich und raumordnerisch verträglichen Anteil zentrenrelevanter Randsortimente bei Einzelhandelsvorhaben mit

nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten dominiert dabei die so genannte 10 %-Schwellenmarke die Diskussion.

Verschiedene Gutachten/Studien und Gerichtsurteile verdeutlichen, dass ein Flächenanteil zentrenrelevanter Randsortimente von bis zu 10 % und damit verbundene Umverteilungseffekte landesplanerisch und städtebaulich (im Sinne des Beeinträchtigungsverbotes) grundsätzlich als tragfähig bewertet werden können (vgl. u. a. OVG Koblenz, Urteil 8 B 12650/98 vom 08.01.1999; OVG Weimar, Urteil 1 N 1096/03 vom 20.12.2004). Gleichwohl kann aber auch bei Umsatzumverteilungen unterhalb der 10%-Schwelle eine Unverträglichkeit vorliegen (u. a. OVG Mecklenburg-Vorpommern, Urteil 3K 09/04 vom 03.02.2006; VG Arnsberg, Urteil 4 K 572/04). (vgl. NL 10.2007 S.4).

Dieser grundsätzlich bewährte Schwellenwert (10 % zentrenrelevante Randsortimente) im Sinne einer städtebaulichen Verträglichkeit findet sich bundesweit in der Sortimentsaufteilung der Mehrzahl der betreffenden Einzelhandelsbetriebe wieder.⁹ Häufig wird in Einzelhandelskonzepten ein maximal möglicher 10 % Schwellenwert für Randsortimente durch eine absolute Verkaufsflächenbegrenzung von maximal 800 m² (1.200 m² Geschossfläche) ergänzt, die u. a. über die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO hergeleitet wird.

Eine allgemeine absolute Begrenzung der Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente auf 800 m² erscheint jedoch für Dessau-Roßlau aus fachgutachterlicher Sicht nur bedingt zielführend, da in einzelnen zentrenrelevanten Sortimenten bereits im erheblichen Umfang städtebaulich-funktionale Konkurrenzbeziehungen zwischen den zentralen Versorgungsbereichen – insbesondere dem Innenstadtzentrum – und den drei großen Gewerbegebietsstandorten im Stadtgebiet bestehen (vgl. Stadt + Handel (2016)). Außerdem bleibt bei einer pauschalen Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 800 m² die unterschiedliche Verkaufsflächen-Sensitivität der einzelnen zentrenrelevanten Sortimente (bspw. Bekleidung vs. Uhren/Schmuck) unberücksichtigt.

Vielmehr bedarf es somit einer vertiefenden städtebaulichen Herleitung anhand der örtlichen Gegebenheiten bzw. der Prägung der zentralen Versorgungsbereiche, um verträgliche sortimentsbezogene Größenordnungen für die Festlegungen in den Bebauungsplänen ableiten zu können.

⁹ Vgl.: Junker und Kruse (2011): S.50ff.

Die wesentliche Grundlage einer entsprechenden städtebaulichen Herleitung ist, dass die Angebotsvielfalt des Innenstadtzentrums sowie die Angebotskompetenz in den zentrenrelevanten Sortimenten dabei auf jeden Fall erhalten bleiben bzw. wenn diese aktuell (noch) nicht gegeben ist, zukünftig entwickelt werden soll. Ziel hierbei ist es somit, die zentrenrelevanten Randsortimente in den Gewerbegebieten quantitativ so auszuprägen, dass sie kein eigenständiges (Über-)Gewicht gegenüber dem Innenstadtzentrum ausbilden und infolge der Angebotstiefe und -breite keine hinreichende/höhere Attraktivität aus Kundensicht entwickeln können.

Hierzu wurden im Gutachten „Städtebauliche, absatzwirtschaftliche und baurechtliche Beurteilung der Gewerbegebiete Ost, Mitte und West der Stadt Dessau-Roßlau“ (Stadt + Handel 2016) anhand des Medians der sortimentsgruppenbezogenen Verkaufsflächengrößen der innerstädtischen Anbieter Orientierungs- bzw. Schwellenwerte abgeleitet.

Die Anwendung des Medians hat dabei gegenüber dem arithmetischen Mittelwert den Vorteil, dass entsprechende maximale Randsortimentsverkaufsflächengrößen nicht durch einzelne Anbieter mit deutlich überdurchschnittlichen Verkaufsflächen verzerrt werden (bspw. Saturn im Falle der Neue Medien/Unterhaltungselektronik). Vorhandene kleinteilige Angebotsstrukturen, die in manchen Sortimenten prägend für das Innenstadtzentrum sind, sollen so vor mehr als unerheblichen Auswirkungen geschützt und die Angebotskompetenz im Innenstadtzentrum erhalten werden.

Die folgenden Orientierungswerte verdeutlichen somit, welche Verkaufsflächengrößen je Sortimentsgruppe in Innenstadtzentrum strukturprägend sind und wie viele dieser Betriebe es je Sortimentsgruppe im zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind. In der nachfolgenden Tabelle sind nur die Betriebe aufgeführt, die das entsprechende Sortiment im Hauptsortiment anbieten.

Tabelle 4: Analyse strukturprägender Betriebe im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (nach zentrenrelevanten Hauptsortimenten)

Hauptbranche Betrieb	Anzahl Betriebe	Ladenlokalgröße (in m ² VKF)						Median
		3 kleinste Betriebe			3 größte Betriebe			
Nahrungs- und Genussmittel	43	10	10	10	1160	1.550	2.900	44
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	9	30	30	60	320	650	840	144
(Schnitt-) Blumen	3				20	25	50	24
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	9	40	50	50	180	260	840	108
Bekleidung	49	30	30	40	1.850	1.970	10.510	156
Schuhe/ Lederwaren	11	30	50	60	360	410	510	100
GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	12	5	20	30	270	400	490	140
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	5	40	80		120	200	550	120
Sportartikel	2					200	400	300
Medizinische u. orthopädische Artikel/ Optik	12	20	20	30	110	120	200	60
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche, Gardinen/ Dekostoffe/ Sichtschutz	4	5	90			110	240	98
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik/ Elektrokleingeräte	15	30	30	40	120	140	3.200	63
Uhren/ Schmuck	7	20	30	50	80	100	180	67

Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 01/2014; zusätzlich im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zwei Betriebe mit gemischtem Warensortiment als Hauptsortiment.

Vergleicht man diese hergeleiteten Schwellenwerte für zentrenrelevante Randsortimente mit den üblichen sortimentspezifischen Verkaufsflächen von Baumärkten, Gartencenter, Möbelmärkten und Zoofachmärkten (vgl. Tabelle 2 und Tabelle 3), so zeigt sich, dass bei einer maximal zu realisierenden Gesamtverkaufsfläche in den beiden Warengruppen

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

absolute Verkaufsflächengrößen zu erwarten wären, die für die oberhalb der in Tabelle 4 aufgeführten Schwellenwerten liegen. Dies betrifft insbesondere das Nutzungskonzept Möbelhaus (beide Randsortimente) sowie die beiden Nut-

STADT+HANDEL

zungskonzepte Baumarkt und Gartencenter (Randsortiment GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör). Für das Nutzungskonzept Zoofachmarkt sind bei einer maximalen Verkaufsfläche von 2.500 m² keine zentrenrelevanten Randsortimente im wirkungsrelevanten Verkaufsflächenumfang zu erwarten.

Bei einer absatzwirtschaftlichen und städtebaulich-funktionalen Auswirkungsüberprüfung (Modul II) stellen sich somit die genannten zentrenrelevanten Randsortimente als untersuchungsrelevant dar.

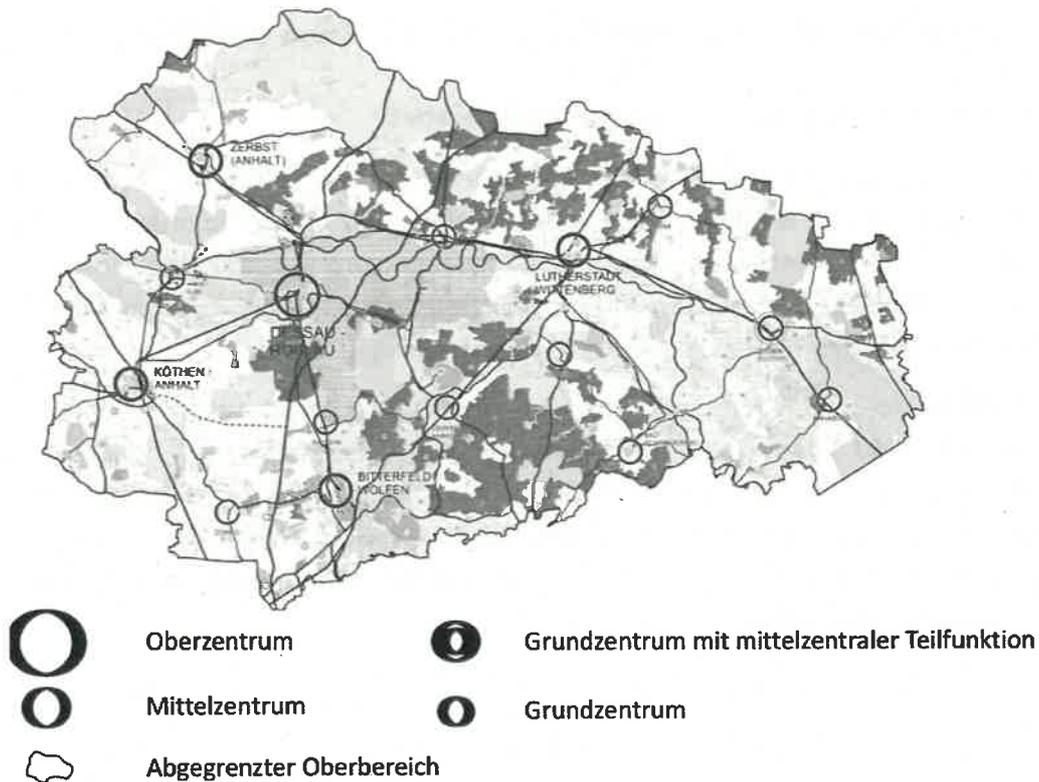
3 Modul II: Prüfung der Verträglichkeit aus städtebaulicher und landesplanerischer Sicht für die zu untersuchenden Nutzungskonzepte auf den Flächen TG 2, TG 4 und TG 9

3.1 Abgrenzung des Versorgungsgebietes

Bei der Abgrenzung des Versorgungsgebietes für die untersuchungsrelevanten Nutzungskonzepte ist insbesondere der landes- und regionalplanerische Versorgungsauftrag zu berücksichtigen. Das Oberzentrum Dessau übernimmt dabei gem. Ziel 30 des LEP Sachsen-Anhalt gleichzeitig die Aufgaben eines Mittel- und eines Grundzentrums für die jeweiligen Versorgungsgebiete.

Im Bereich der untersuchungsrelevanten Warengruppen ist zwischen dem mittelzentralen und dem oberzentralen Versorgungsauftrag zu differenzieren (gehobener bzw. spezialisierter Bedarf). Als Oberbereich für das Oberzentrum Dessau-Roßlau wurde dabei die Stadt Dessau-Roßlau selbst, der Landkreis Anhalt-Bitterfeld sowie der Landkreis Lutherstadt Wittenberg abgegrenzt (vgl. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 2: Oberbereich Dessau-Roßlaus und zentralörtliche Gliederung



Quelle: Eigene Darstellung. Verändert nach: Regionalplan Anhalt-Bitterfeld (2014).

Innerhalb des Oberbereiches wurde für jede Gemeinde eine sortimentspezifische Abschöpfungsquote der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft definiert, die aus fachgutachterlicher Sicht mit dem Versorgungsauftrag des Oberzentrums im jeweiligen Bereich vereinbar und realisierbar ist. Für die Stadt Dessau-Roßlau wurde auf Grund der oberzentralörtlichen Funktion Dessaus eine Abschöpfungsquote von 100 % der sortimentspezifischen Kaufkraft als Zielgröße angenommen. Für die weiteren Städte und Gemeinden des Oberbereiches wurden spezifische Kaufkraftabschöpfungsquoten definiert, diese berücksichtigen folgende Parameter:

- Zentralörtliche Funktion der Gemeinde,
- Zuordenbarkeit der Gemeinde zu einem Mittelbereich eines Mittelzentrums,
- Wettbewerbssituation,

- verkehrliche, topographische und naturräumliche Gegebenheiten im Untersuchungsraum,
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung,
- Fristigkeit und Kopplungsaffinität des untersuchungsrelevanten Sortiments
- sowie traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung.

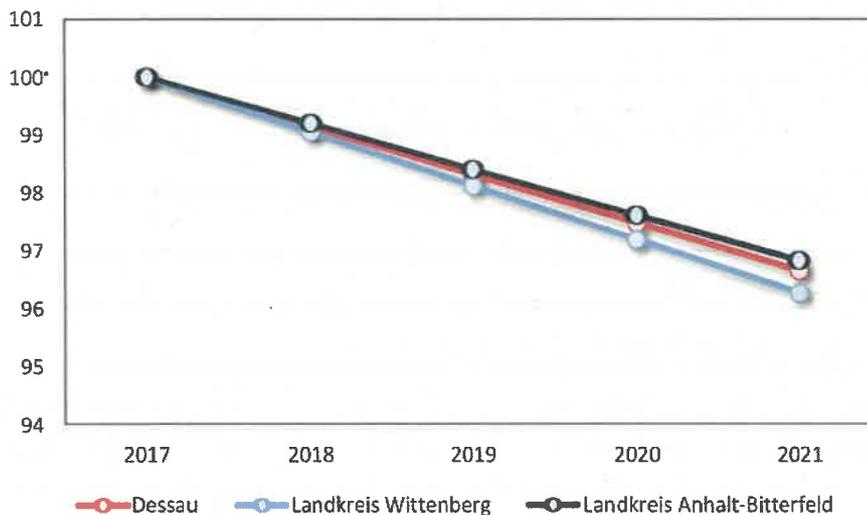
3.2 Kaufkraftprognose

Prognose der nachfrageseitigen Rahmenbedingungen

Da ein realisiertes Planvorhaben in der Regel rd. drei bis vier Jahre benötigt, um auf dem Markt etabliert und dementsprechend absatzwirtschaftlich in vollem Umfang wirksam zu sein, ist für die Ermittlung des Kaufkraftpotenzials für die untersuchungsrelevanten Warengruppen ein entsprechender Prognosezeitraum von vier Jahren anzusetzen.

In der Doppelstadt Dessau-Roßlau sowie in den beiden umliegenden Landkreisen Anhalt-Bitterfeld sowie Lutherstadt Wittenberg ist in den nächsten Jahren mit einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung zu rechnen (vgl. nachfolgende Abbildung). So prognostiziert die 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose Sachsen-Anhalt für die Stadt Dessau-Roßlau sowie für die beiden angrenzenden Landkreise jeweils einen Bevölkerungsrückgang von rd. 3 % (Dessau-Roßlau, Landkreis Wittenberg) bis rd. 4 % (Landkreis Anhalt-Bitterfeld) bis zum Jahre 2021.

Abbildung 3: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Dessau-Roßlau sowie die Landkreise Anhalt-Bitterfeld und Wittenberg (2017 = Index 100)



Quelle: Eigene Darstellung, nach Datengrundlage: 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für Sachsen-Anhalt, Aktualisiert anhand der Einwohnerzahlen der Stadt Dessau-Roßlau (Stichtag: 31.01.2017) und des Statistischen Landesamtes für die beiden Landkreise Anhalt-Bitterfeld und Wittenberg (Stichtag: 31.12.2015).

Der negativen Bevölkerungsentwicklung stehen bis 2021 jedoch Steigerungen der sortimentsbezogenen Pro-Kopf Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimenten gegenüber. Bereinigt um die im gleichen Zeitraum zu prognostizierte Preissteigerung sowie den steigenden Umsatzanteil des Onlinehandels in diesen Warengruppen, lässt sich insgesamt bis Ende 2021 eine sinkende absolute Kaufkraft in den jeweiligen Sortimentsgruppen ableiten.

Für die untersuchungsrelevanten Warengruppen ergeben sich im Oberbereich folgende sortimentspezifische Kaufkraftpotenziale für das Oberzentrum Dessau, deren Abschöpfung aus fachgütachterlicher Sicht mit dem landesplanerischen Versorgungsauftrag eines Oberzentrums vereinbar wäre.¹⁰

¹⁰ Bei Kaufkraftabschöpfungen, die oberhalb der dargestellten Potenziale liegen, sollte im Rahmen einer vorhabenbezogenen Verträglichkeitsanalyse vertiefend geprüft werden, inwieweit eine Kongruenz mit den Zielen des LEP Sachsen-Anhalt (insb. Beeinträchtigungsverbot und Kongruenzgebot) gegeben ist.

Tabelle 5: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial 2021 für das Oberzentrum Dessau-Roßlau [Mio. Euro/Jahr]

Lage	Nicht zentrenrelevante Sortimente				Zentrenrelevante Sortimente	
	zoologischer Bedarf	Baummarkt-sortimente	Gartenbedarf/Pflanzen	Möbel	GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	Bettwaren/HBT
Dessau-Roßlau	3,8	34,7	6,0	20,4	4,4	4,1
LK Anhalt-Bitterfeld	0,5	6,9	2,1	13,0	1,7	1,4
LK Lutherstadt Wittenberg	0,4	6,6	1,8	11,8	1,4	1,2
Gesamt*	4,8	48,3	9,8	46,9	7,9	6,8

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH 2015; Werte auf 0,1 Mio. Euro gerundet

3.3 Angebotsstrukturen der untersuchungsrelevanten Sortimente in Dessau-Roßlau

Für die Ermittlung eines planstandortbezogenen Verkaufsflächenpotenzials in den untersuchungsrelevanten Warengruppen sind insbesondere die bereits vorhandenen Angebotsstrukturen im Stadtgebiet relevant. Im Folgenden werden die im Stadtgebiet vorhandenen Verkaufsflächen sowie die Umsätze differenziert nach Standortbereichen dargestellt.¹¹

¹¹ Basis: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2014

Tabelle 6: Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen in Dessau-Roßlau (Zoologischer Bedarf, Baumarktsortimente, Pflanzen/Gartenbedarf)

Lage	nicht zentrenrelevante Sortimente					
	Zoologischer Bedarf		Baumarktsortimente		Pflanzen/ Gartenbedarf	
	Verkaufs- flächen in m ²	Umsätze in Mio. Euro	Verkaufs- flächen in m ²	Umsätze in Mio. Euro	Verkaufs- flächen in m ²	Umsätze in Mio. Euro
Innenstadt- zentrum	400	0,5	< 100	< 0,1	300	0,4
Stadtteil- zentrum Roßlau	100	0,1	-	-	100	0,1
NVZ Leipziger Tor	100	0,1	-	-	200	0,2
Sonstige NVZ	100	0,1	-	-	100	0,1
Gewerbege- biet West (Junkerspark)	900	1,2	5.500	13,7	1.300	1,6
Gewerbege- biet Mitte/Süd (Mannheimer Straße)	100	0,1	6.000	13,9	1.600	1,9
Gewerbege- biet Ost (Mildensee)	1.000	1,5	-	-	100	0,1
Sonstige La- gen	500	0,6	6.300	11,6	2.700	3,0
Gesamt *	3.200	4,2	17.800	39,2	6.400	7,3

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2014; Umsatzschätzung: EHI 2016, Hahn Gruppe 2016, ständige Auswertung handelsspezifischer Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Tabelle 7: Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen in Dessau-Roßlau (Möbel, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Bettwaren/Haus-, Tisch- und Bettwäsche)

Lage	Nicht zentrenrelevante Sortimente		zentrenrelevante Sortimente			
	Möbel		GPK/Hausrat/ Einrichtungszubehör		Bettwaren/ Haus-, Tisch- und Bettwäsche	
	Verkaufs- flächen in m ²	Umsätze in Mio. Euro	Verkaufs- flächen in m ²	Umsätze in Mio. Euro	Verkaufs- flächen in m ²	Umsätze in Mio. Euro
Innenstadt- zentrum	890	1,2	3.500	2,5	1.100	2,1
Stadtteil- zentrum Roßlau	-	-	200	0,1	100	0,2
NVZ Leipziger Tor	-	-	500	0,3	100	0,1
Sonstige NVZ	-	-	100	0,1	100	0,1
Gewerbege- biet West (Junkerspark)	13.100	17,8	1.200	0,9	800	1,2
Gewerbege- biet Mitte/Süd (Mannheimer Straße)	10.400	20,5	1.500	1,1	800	1,9
Gewerbege- biet Ost (Mildensee)	200	0,2	700	0,5	500	0,8
Sonstige La- gen	8.600	12,8	2.700	1,9	900	1,4
Gesamt *	33.200	52,6	10.400	7,4	4.400	7,7

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2014; Umsatzschätzung: EHI 2016, Hahn Gruppe 2016, ständige Auswertung handelspezifischer Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

In der Gegenüberstellung der im Versorgungsgebiet vorhandenen untersuchungsrelevanten Kaufkraftpotenziale mit den in der Stadt Dessau-Roßlau realisierten sortimentspezifischen Einzelhandelsumsätze zeigt sich, dass in einzelnen Warengruppen im Versorgungsgebiet noch Kaufkraftpotenziale bestehen, deren

Bindung im Einklang mit dem landes- und regionalplanerischen Versorgungsauftrag stünden (vgl. nachfolgende Tabelle).

Tabelle 8: Ungebundene Kaufkraftpotenziale im Sinne des Versorgungsauftrages für Dessau-Roßlau

Warengruppe	ungebundene Kaufkraftpotenziale im Sinne des Versorgungsauftrages [Mio. Euro]
<i>Nicht zentrenrelevante Sortimente</i>	
Zoologischer Bedarf	0,6
Baumarktsortimente	9,1
Pflanzen/Gartenbedarf	2,5
Möbel	-
<i>Zentrenrelevante Sortimente</i>	
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	0,6
Bettwaren/ Haus-, Tisch- und Bettwäsche	-

Quelle: Eigene Berechnungen; Umsatzschätzung: EHI 2016, Hahn Gruppe 2016, ständige Auswertung handelspezifischer Fachliteratur; Werte auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

Es zeigt sich dabei, dass insbesondere in den Baumarktsortimenten sowie in der Sortimentsgruppe Pflanzen/Gartenbedarf ein größeres potenziell noch zu bindendes Kaufkraftpotenzial vorhanden ist. Im Bereich der Möbel und der Warengruppe Bettwaren/Haus-, Tisch- und Bettwäsche sind aus dem Versorgungsauftrag eines Oberzentrums keine weiteren zusätzlich zu bindenden Kaufkräfte im Versorgungsgebiet abzuleiten. Im Möbelsegment ist dies jedoch in der hohen Verkaufsflächenausstattung im discountierten Möbelhandel begründet. Konventionelle Anbieter mit entsprechender Angebotstiefe und -breite sowie qualitativ hochwertige Spezialanbieter sind hingegen im Stadtgebiet unterrepräsentiert.¹²

Im Zuge der Berechnungen zum Verkaufsflächenpotenzial wurden zunächst die in Tabelle 8 aufgeführten sortimentsbezogenen Kaufkraftpotenziale als umsatzumverteilungsneutral eingestellt.

¹² Vgl. Stadt + Handel 2016; Anmerkung: Der Polstermöbelanbieter Multipolster wurde mit bei den Berechnungen als Bestandsbetrieb mit seiner reduzierten Verkaufsfläche berücksichtigt.

In einem nächsten Schritt wurden für die einzelnen Warengruppen kritische Schwellenwerte definiert, ab denen mögliche Umsatzumverteilungen Dimensionen aufweisen würden, ab denen Marktabgänge von strukturprägenden Anbietern nicht mehr auszuschließen sind. Im Bereich **nicht zentrenrelevanten Sortimente** wird diese Schwelle üblicherweise bei **20 %** verortet.¹³

Da sich sämtliche strukturprägenden Anbieter mit untersuchungs- und nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche verortet sind, wären jedoch auch im Falle einer Marktschließung eines entsprechenden strukturprägenden Betriebes keine direkten negativen städtebaulich-funktionalen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten. Inwieweit das Risiko einer möglichen Nachfolgenutzung besteht, von der mehr als unerhebliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen können, wäre gesondert zu untersuchen. Ebenfalls wäre im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse zu untersuchen, inwieweit eine höhere Verkaufsfläche kongruent zu den Zielen und Grundsätzen des LEP Sachsen-Anhalt wäre (insb. Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot).

Im Bereich der beiden betrachteten **zentrenrelevanten Sortimente** wurde aufgrund der Prägung der zentralen Versorgungsbereiche (vgl. Kap. 3.4) sowie der bereits im Gutachten *„Städtebauliche, absatzwirtschaftliche und baurechtliche Beurteilung der Gewerbegebiete Ost, Mitte und West der Stadt Dessau-Roßlau“* (Stadt + Handel 2016) konstatierten, mehr als unerheblichen Konkurrenzbeziehungen zwischen den Gewerbegebietsstandorten und den zentralen Versorgungsbereichen (insbesondere dem Innenstadtzentrum) die Schwelle mit **5 %** signifikant niedriger angesetzt. Somit wird der Aspekt der Vorschädigung und der damit verbundenen Sensitivität der hier lokalisierten Angebotsstrukturen hinreichend gewürdigt.

Der Planstandort befindet sich in einer zentralen Lage von Dessau-Roßlau. Auf Grund der Raum-Zeit-Widerstände würden im Falle einer Realisierung eines Nutzungskonzeptes die höchsten absatzwirtschaftlichen Umsatzumverteilungen auf die systemgleichen oder -ähnlichen Einzelhandelsbetriebe im Dessau-Roßlauer Stadtgebiet entfallen.

Da im Rahmen der Untersuchung ein Verkaufsflächenschwellenwert für die untersuchungsrelevanten Nutzungskonzepte definiert wird, bis zu dem Marktabgänge von strukturprägenden Anbietern im Stadtgebiet weitgehend

¹³ Vgl. DSSW (2017): S.12

auszuschließen sind, bzw. mehr als unerhebliche städtebaulich-funktionale Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden können, ist auch außerhalb Dessau-Roßlaus bis zu diesem kritischen Schwellenwert nicht mit entsprechenden Auswirkungen zu rechnen.¹⁴

3.4 Städtebaulich-funktionale Analyse/Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum

Die Grundlage für eine verträgliche Verkaufsflächendimension, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche. In diesem Kapitel werden die zentralen Versorgungsbereiche in Dessau-Roßlau dargestellt und analysiert.

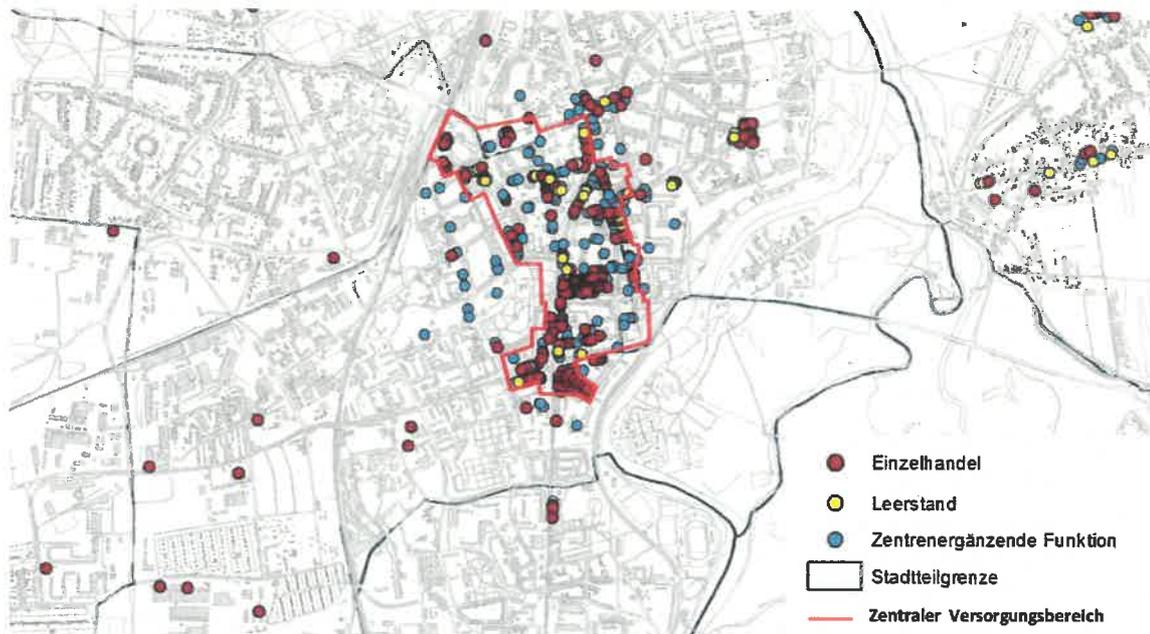
Für die städtebaulichen Analysen der in Dessau-Roßlau gelegenen zentralen Versorgungsbereiche wurde auf das Zentrenkonzept Dessau-Roßlau 2009, das Gutachten „Städtebauliche, absatzwirtschaftliche und baurechtliche Beurteilung der Gewerbegebiete Ost, Mitte und West der Stadt Dessau-Roßlau 2016 sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen. Nachfolgend werden die städtebaulichen Analysen mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

¹⁴ Bei Verkaufsflächendimensionierungen, die über die dargestellten Verkaufsflächenpotenziale hinaus gehen, sollten die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen der umliegenden zentralen Orte im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung geprüft werden.

Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt Dessau“

Die Innenstadt von Dessau ist im Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau als höchstrangiges Zentrum ausgewiesen und bildet den Handels-, Verwaltungs- und Dienstleistungsschwerpunkt der Stadt. Die wichtigsten Einrichtungen Dessaus sind hier angesiedelt. Darüber hinaus bündelt sich hier räumlich eine Vielzahl oberzentraler Funktionen.

Abbildung 4: Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt Dessau“



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2014; Kartengrundlage: Stadt Dessau-Roßlau. ZVB-Abgrenzung gem. Zentrenkonzept für die Stadt Dessau-Roßlau (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich).

Der Angebotsschwerpunkt des Einzelhandels in der City liegt auf mittelfristigen Bedarfsgütern verschiedener Qualität, vorrangig jedoch aus dem konsumigen Bereich. Mit Blick auf das angebotene Warenspektrum ist das höherpreisige Segment sortimentsübergreifend jedoch erkennbar unterrepräsentiert.

Als Frequenzbringer für das Innenstadtzentrum fungieren insbesondere die beiden Einkaufszentren Rathaus Center und Dessau Center sowie für den nördlichen Bereich der Verbrauchermarkt Kaufland. Besonders hervorzuheben sind die Leitbranchen Bekleidung (Karstadt, H & M, TK Maxx, C & A, Modehaus Fischer), Nahrungs- und Genussmittel (Kaufland, EDEKA, REWE, Norma), Unterhaltungselektronik (Saturn) sowie Drogeriewaren (dm, Rossmann).

Das untersuchungsrelevante Angebot in den nicht zentrenrelevanten Warengruppen ist im Innenstadtzentrum weitgehend durch Fachgeschäfte geprägt, die eine Spezialisierung aufweisen und eher serviceorientiert sind.

Im Möbelsegment sind dies überwiegend Küchenstudios, hochwertige Polstermöbel sowie Spezialanfertigungen. Des Weiteren ist mit Zoo Günther ein Zoofachgeschäft im Innenstadtzentrum verortet. Anbieter mit einem Hauptsortiment Pflanzen/Gartenbedarf oder Baumarktsortimente sind nicht im Innenstadtzentrum vorhanden.

Insgesamt ist das Angebot der untersuchungsrelevanten, nicht zentrenrelevanten Sortimente für das Innenstadtzentrum nicht prägend und weist nur eine geringe städtebaulich-funktionale Bedeutung für dieses auf.

Im Bereich der untersuchungs- und zentrenrelevanten Sortimente GPK/Hausrat und Einrichtungszubehör sowie Bettwaren/Haus-, Tisch- und Bettwäsche ist das innerstädtische Angebot erwartungsgemäß deutlich stärker ausgeprägt. So sind in der Warengruppe GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör im Innenstadtzentrum zahlreiche größere Filialisten sämtlicher Preissegmente vorhanden; besonders hervorzuheben ist hierbei Karstadt, Depot, Xenos, TK Maxx, Nanunana, Art Decor sowie WMF. Daneben bieten zahlreiche weitere Fachgeschäfte die Warengruppe als Haupt- bzw. Randsortiment an.

Das Angebot im Bereich Bettwaren/Haus-, Tisch- und Bettwäsche ist geprägt durch die Anbieter Karstadt, Matratzen Concord sowie das Bettenhaus Lange. Daneben bieten ebenfalls zahlreiche Fachgeschäfte das Sortiment als Haupt- oder Randsortiment an.

Zusammenfassend weist insbesondere das Sortiment GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör sowie in leicht abgeschwächter Form das Sortiment Bettwaren/Haus-, Tisch- und Bettwäsche eine hohe Bedeutung für die Attraktivität und die Vielfalt des innerstädtischen Einzelhandelsangebotes auf. Der Einzelhandelsbestand in diesen Warengruppen sollte somit gesichert und weiterentwickelt werden.

Die Leerstandsquote ist im Dessauer Innenstadtzentrum mit rd. 20 % verhältnismäßig hoch, diese ist zum einen darauf zurückzuführen, dass leerstehende Ladenlokale teilweise mit unter 50 m² Verkaufsfläche nur bedingt marktgerecht dimensioniert sind. Zum anderen weist das Innenstadtzentrum auf Grund von ausgeprägten Konkurrenzbeziehungen zu den Angeboten in den Gewerbegebieten West, Mitte und Ost eine gewisse Vorschädigung auf. Besonders signifikant ausgeprägt sind die Konkurrenzbeziehungen in den Sortimentsgruppen

- GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör,
- Sportartikel (außer Fahrräder),
- Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche,
- Elektrokleingeräte,
- Neue Medien/Unterhaltungselektronik

sowie in abgeschwächter Form für die Warengruppen

- Bekleidung und
- Schuhe

erkennbar. Hier bestehen z. T. auch Duplikationen hinsichtlich der Betreiber zum Innenstadtzentrum (vgl. Stadt + Handel 2016). In beiden untersuchungs- und zentrenrelevanten Sortimenten weist das Innenstadtzentrum somit eine gewisse Vorschädigung auf.

Im Folgenden werden die weiteren untersuchungsrelevanten Stadtteil- und Nahversorgungszentren in Dessau-Roßlau städtebaulich-funktional analysiert und charakterisiert.

Stadtteilzentrum Roßlau (Stadt Dessau-Roßlau)

Anzahl der Einzelhandelsbetriebe	33
Gesamtverkaufsfläche [m ²]	4.140
Magnetbetriebe	NP, Rossmann
Anzahl Leerstände	10



Quelle: Stadt + Handel Bestandserhebung
01/2014,
Kartengrundlage: Stadt Dessau-
Roßlau (Veränderungen im dargestell-
ten Einzelhandelsbesatz möglich)

Verkaufsfläche	in m ²
Nahrungs- und Genussmittel	970
Sonstiger überwiegend kurzfristiger Bedarf	900
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	1.690
Überwiegend langfristiger Bedarf	580



Quelle: Stadt + Handel 01/2014

ZVB Roßlau

Das Stadtteilzentrum Roßlau befindet sich im Zentrum des Stadtbezirks Roßlau. Es handelt sich entsprechend der Siedlungsgenese um das gewachsene Innenstadtzentrum des ehemaligen Grundzentrums mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums. Die städtebauliche Situation wirkt in Folge von umfassenden Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Raum attraktiv und weist eine weitestgehend hohe Aufenthaltsqualität auf. Das Stadtteilzentrum ist verkehrlich gut angebunden und durch eine Bushaltestelle auch gut in das kommunale ÖPNV-Netz integriert. Das Einzugsgebiet umfasst die nördlichen und östlichen Bereiche des Stadtbezirkes Roßlau sowie die sonstigen Stadtbezirke nördlich der Elbe.

Das Warenangebot deckt neben dem kurzfristigen Bedarfsbereich auch zu über 40 % bzw. 13 % den mittel- bzw. langfristigen Bedarfsbereich ab und gestaltet sich dementsprechend für ein Stadtteilzentrum funktionsgemäß. Insgesamt ist ein breites Angebotsspektrum mit überdurchschnittlichem Einzelhandelsbesatz vorhanden. Das Warenangebot ist entsprechend einer unterdurchschnittlichen Kaufkraft im Einzugsgebiet eher als discountorientiert bis konsumig einzustufen. Für das nördliche Stadtgebiet erfüllt der Standort eine erweiterte Nahversorgungsfunktion, allerdings fehlt ein leistungsfähiger Vollsortimenter zur qualitativen Arrondierung des Lebensmittelangebotes.

Als strukturprägende Magnetbetriebe sind ein NP und ein Rossmann angesiedelt. Mit der Entwicklung dieses leistungsfähigen Fachmarktstandortes im südlichen Bereich des Zentrums (Standort Schillerstraße) ist es gelungen das Einzelhandelsangebot des Stadtteilzentrums deutlich zu attraktivieren und in der Folge die Leerstandsquote (im Vergleich zu den Bestandserfassungen vergangener Jahre) zu reduzieren.

In den untersuchungsrelevanten Sortimenten weist das Stadtteilzentrum eine vergleichsweise schwache Angebotsausprägung auf. So ist in den Sortimenten jeweils lediglich ein Fachgeschäft im zentralen Versorgungsbereich verortet, welches als Hauptsortiment Pflanzen/Gartenbedarf, Zoologischer Bedarf und Bettwaren/Haus-, Tisch- und Bettwäsche aufweist. Des Weiteren werden die entsprechenden Sortimenten teilweise im geringfügigen Umfang als Randsortiment oder als Aktionsware angeboten.

Nahversorgungszentrum Leipziger Tor (Stadt Dessau-Roßlau)

Anzahl der Einzelhandelsbetriebe	21	<p>Quelle: Stadt + Handel Bestandserhebung 01/2014, Kartengrundlage: Stadt Dessau-Roßlau. (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</p>
Gesamtverkaufsfläche [m ²]	4.510	
Magnetbetriebe	Aldi, Netto	
Anzahl Leerstände	2	

Verkaufsfläche	in m ²
Nahrungs- und Genussmittel	1.800
Sonstiger überwiegend kurzfristiger Bedarf	1.140
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	1.210
Überwiegend langfristiger Bedarf	370



Quelle: Stadt + Handel 01/2014

ZVB Leipziger Tor

Das durch eine hohe Funktions- und Nutzungsdichte geprägte Nahversorgungszentrum Leipziger Tor befindet sich südlich der Dessauer Innenstadt und ist sehr gut an den motorisierten Individualverkehr sowie durch zwei Straßenbahnhaltestellen an das ÖPNV-Netz angebunden.

Das Zentrum weist ein hochverdichtetes Einzugsgebiet auf, welches jedoch auf Grund der räumlichen Nähe zum Innenstadtzentrum und zum Gewerbestandort Süd räumlich eng gefasst ist. Zum Einzugsbereich zählt somit insbesondere der Stadtbezirk Innerstädtischer Bereich Süd. Das Kaufkraftniveau im Einzugsgebiet ist bezogen auf die Gesamtstadt unterdurchschnittlich, was sich in Teilen in der Zielgruppenausrichtung der hier situierten Einzelhandelsbetriebe niederschlägt. Zudem ist auf Grund der prognostizierten Bevölke-

rungsverluste im Einzugsgebiet ein weiterer signifikanter Rückgang der absoluten Kaufkraft zu erwarten.

Das NVZ Leipziger Tor bietet ein breites Angebotsspektrum an, in dem der kurzfristige Bedarfsbereich durch Angebote der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe ergänzt wird, das Angebot ist dabei als überwiegend discount- und preisorientiert einzustufen und hat sich somit auf das Kaufkraftniveau des Naheinzugsbereiches eingestellt. Als Magnetbetriebe sind mit Aldi und Netto Marken-Discount zwei Lebensmitteldiscounter vertreten; ein weiterer strukturprägender Anbieter ist ein Pfennigpfeiffer Sonderpostenmarkt.

Im Bereich der untersuchungsrelevanten, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente weist das Stadtteilzentrum ein nur gering ausgeprägtes Angebot auf, so werden die entsprechenden Sortimente überwiegend als Randsortiment oder als Aktionsware in den Lebensmitteldiscountern und in dem Sonderpostenmarkt angeboten.

Eine ausgeprägte Konkurrenzbeziehung besteht insbesondere zum räumlich nächstgelegenen Gewerbestandort Mitte (Mannheimer Straße), hier vor allem in der Warengruppe der Nahrungs- und Genussmittel (vgl. Stadt + Handel 2016).

STADT+HANDEL

ZVB Heidestraße – Südstraße

Anzahl der Betriebe	9
Gesamtverkaufsfläche [m ²]	960
Magnetbetriebe	NP
Anzahl der Leerstände	1



Quelle: Stadt + Handel Bestandserhebung 01/2014,
 Kartengrundlage: Stadt Dessau-Roßlau, (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)

Verkaufsfläche	in m ²
Nahrungs- und Genussmittel	640
Sonstiger überwiegend kurzfristiger Bedarf	180
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	60
Überwiegend langfristiger Bedarf	80



Quelle: Stadt + Handel 01/2014

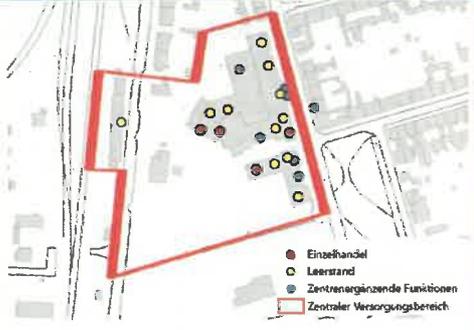
ZVB Heidestraße - Südstraße

Das Nahversorgungszentrum Heidestraße-Südstraße ist im südlichen Stadtgebiet Dessaus verortet und durch Bus- und Straßenbahnhaltestellen sehr gut ans ÖPNV-Netz angebunden. Mit dem motorisierten Individualverkehr ist der Standort gut über die Heidestraße erreichbar. Das Einzugsgebiet beschränkt sich auf die Stadtbezirke Süd und Teile der Siedlung Törten.

Das Angebot des Nahversorgungszentrums ist mit seinen neun Betrieben klar auf den kurzfristigen Sortimentsbereich ausgerichtet und übernimmt somit vor allem eine Grundversorgungsfunktion. Als einziger Magnetbetrieb fungiert ein kleinflächiger Lebensmitteldiscounter NP. Ein Lebensmittelvollsortimenter fehlt am Standort, so dass gegenwärtig lediglich eine eingeschränkte Angebotsvielfalt im Bereich der Nahversorgung möglich ist. Die übrigen kleinen Anbieter (u. a. Lebensmittelhandwerk, Apotheke) ergänzen überwiegend das Angebot des Lebensmitteldiscounters.

Von den untersuchungsrelevanten Sortimenten werden lediglich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Bettwaren/Haus-, Tisch- und Bettwäsche sowie zoologischer Bedarf im geringen Umfang als Randsortiment bzw. als Aktionsware angeboten. Die untersuchungsrelevanten Sortimente sind somit für den zentralen Versorgungsbereich nicht prägend.

ZVB Roßlau-Luchplatz

Anzahl der Betriebe	4	
Gesamtverkaufsfläche [m ²]	1.290	
Magnetbetrieb	Rewe	
Anzahl der Leerstände	11	

Quelle: Stadt + Handel Bestandserhebung 01/2014,
Kartengrundlage: Stadt Dessau-Roßlau, (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)

Verkaufsfläche	in m ²
Nahrungs- und Genussmittel	890
Sonstiger überwiegend kurzfristiger Bedarf	110
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	140
Überwiegend langfristiger Bedarf	160



Quelle: Stadt + Handel 01/2014

ZVB Roßlau-Luchplatz

Das Nahversorgungszentrum Roßlau-Luchplatz befindet sich am südlichen Rande des Stadtbezirkes Roßlau in unmittelbarer Nachbarschaft zum Roßlauer Bahnhof. Trotz seiner Randlage weist der Standort gute siedlungsräumliche Bezüge zu den benachbarten Wohnsiedlungsbereichen auf. Die verkehrliche Anbindung an den motorisierten Individualverkehr ist durch die standörtliche Lage am Kreuzungsbereich zweier Bundesstraßen (B 184 und B 187) als optimal einzustufen. Auch mit dem öffentlichen Personennahverkehr ist das Nahversorgungszentrum durch den Roßlauer Bahnhof und die Nähe zu der Bushaltestelle „Südstraße“ sehr gut zu erreichen.

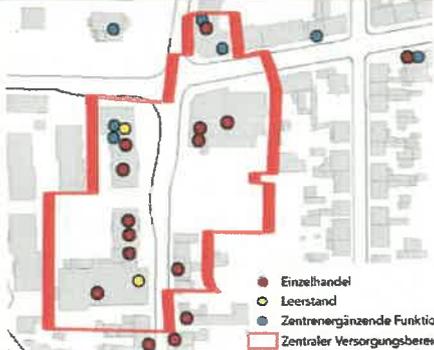
Der Einzugsbereich beschränkt sich vor allem auf den südöstlichen Teil Roßlaus und wird begrenzt durch den Flussverlauf der Elbe, die Bahnanlagen und das benachbarte attraktive Stadtteilzentrum Roßlau. Der Angebotsschwerpunkt des Nahversorgungszentrums ist im Wesentlichen auf den kurzfristigen Bedarf ausgerichtet. Als einziger strukturprägender

Magnetbetrieb fungiert ein Rewe Supermarkt, welcher gegenwärtig eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung aufweist.

Im ZVB Roßlau Luchplatz werden von den untersuchungsrelevanten Sortimenten lediglich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Bettwaren/Haus-, Tisch- und Bettwaren sowie zoologischer Bedarf im geringen Umfang als Randsortiment angeboten. Die untersuchungsrelevanten Sortimente sind somit für den zentralen Versorgungsbereich nicht strukturprägend.

Am Standort sind trading-down Tendenzen erkennbar, so sind ein erhöhter Modernisierungsbedarf der Bausubstanz, eine rückläufige Verkaufsflächenausstattung, eine hohe Konzentration an Leerständen sowie eine Zunahme an Vergnügungsstätten zu beobachten.

ZVB Ziebigk – Kornhausstraße

Anzahl der Betriebe	11	
Gesamtverkaufsfläche [m ²]	2.150	
Magnetbetriebe	Norma, Netto	
Anzahl der Leerstände	2	

Quelle: Stadt + Handel Bestandserhebung 01/2014,
Kartengrundlage: Stadt Dessau-Roßlau (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)

Verkaufsfläche	in m ²
Nahrungs- und Genussmittel	1.390
Sonstiger überwiegend kurzfristiger Bedarf	260
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	340
Überwiegend langfristiger Bedarf	160



Quelle: Stadt + Handel 01/2014

ZVB Ziebigk Kornhausstraße

Zum Einzugsbereich des kompakten Nahversorgungszentrums Ziebigk - Kornhausstraße gehört insbesondere der Stadtbezirk Ziebigk, welcher nordwestlich der Kernstadt Dessau gelegen ist.

Das Zentrum ist gut in die zentralen Bereiche des Ortsteils integriert und auch durch eine Bushaltestelle gut an das örtliche ÖPNV-Netz angebunden. Eine verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr ist durch die Anbindung an die Kornhausstraße im ausreichenden Maße gegeben. Positiv hervorzuheben sind zudem die überdurchschnittlich hohe Kaufkraft im Stadtbezirk sowie die attraktive städtebauliche Situation.

Der ZVB bietet ein breites Angebotsspektrum mit quantitativ überdurchschnittlichem Ein-

zelhandelsbesatz, als Magnetbetriebe fungieren ein Netto Dansk und ein Norma Lebensmittel-discounter.

Das Angebot der Magnetbetriebe des Nahversorgungszentrums wird ergänzt durch neun weitere Fachgeschäfte. Insgesamt weist das NVZ somit eine hohe Bedeutung für die Nahversorgung des Ortsteils Ziebigk auf.

Sämtliche untersuchungsrelevante Sortimente werden lediglich als Randsortiment oder als Aktionsware angeboten.

Die untersuchungsrelevanten Sortimente sind somit für den zentralen Versorgungsbereich nicht strukturprägend.

ZVB Kleinkühnau - Hauptstraße

Anzahl der Betriebe	4	<p>Quelle: Stadt + Handel Bestandserhebung 01/2014, Kartengrundlage: Stadt Dessau-Roßlau (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</p>
Gesamtverkaufsfläche [m ²]	850	
Magnetbetriebe	Penny	
Anzahl der Leerstände	-	

Verkaufsfläche	in m ²
Nahrungs- und Genussmittel	660
Sonstiger überwiegend kurzfristiger Bedarf	130
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	30
Überwiegend langfristiger Bedarf	30



Quelle: Stadt + Handel 01/2014

ZVB Kleinkühnau - Hauptstraße

Das Nahversorgungszentrum Kleinkühnau Hauptstraße ist am westlichen Stadtrand Dessaus gelegen und weist ein räumlich begrenztes Einzugsgebiet auf, welches sich auf die Ortsteile Kleinkühnau und Großkühnau beschränkt. Das Einzugsgebiet wird dabei durch die abgesetzte Lage der Ortsteile sowie durch den Flugplatz und den Flussauenbereich begrenzt. Die Erreichbarkeit des Standortes mit dem motorisierten Individualverkehr ist durch seine Nähe zur Landesstraße L 63 als hinreichend einzustufen, ein ausreichender Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist über zwei Buslinien gegeben.

Der Angebotsschwerpunkt ist klar auf den kurzfristigen Bedarfsbereich ausgerichtet, wobei das Angebotsspektrum erkennbare Lücken aufweist. So sind am Standort lediglich vier kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit ausschließlich nahversorgungsrelevantem

Hauptsortiment angesiedelt. Einziger strukturprägender Magnetbetrieb ist ein Penny Lebensmittel-discounter, der zwar zentral gelegen und verkehrlich gut angebunden ist, jedoch eine unterdurchschnittliche Verkaufsfläche aufweist. Der Markt fungiert als maßgeblicher Frequenzbringer des Einzelhandelsstandortes und hat somit eine wichtige Funktion für das Nahversorgungszentrum.

Im Bereich der untersuchungsrelevanten Sortimente wird am Standort lediglich der zoologische Bedarf im geringen Umfang als Randsortiment angeboten. Die untersuchungsrelevanten Sortimente sind somit für den zentralen Versorgungsbereich nicht strukturprägend.

STADT+HANDEL

ZVB Schlachthof

Anzahl der Betriebe	8	 <p> ● Einzelhandel ● Leerstand ■ Zentralergänzende Funktionen Zentraler Versorgungsbereich Potenzialfläche </p>
Gesamtverkaufsfläche [m ²]	1.230	
Magnetbetriebe	Netto	
Anzahl der Leerstände	2	

Quelle: Stadt + Handel Bestandserhebung 01/2014, Kartengrundlage: Stadt Dessau-Roßlau. (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)

Verkaufsfläche	in m ²
Nahrungs- und Genussmittel	1.000
Sonstiger überwiegend kurzfristiger Bedarf	160
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	60
Überwiegend langfristiger Bedarf	10




Quelle: Stadt + Handel 01/2014

ZVB Schlachthof

Der ZVB Schlachthof weist zwar ein räumlich begrenztes aber dicht besiedeltes Einzugsgebiet der Innenstadt Nord auf. Das Einzugsgebiet wird dabei begrenzt durch seine siedlungsräumliche Randlage, den Flussverlauf der Elbe sowie gewerbliche Nutzungen. Das städtebaulich attraktive Gebäudeensemble des ehemaligen Schlachthofes ist verkehrlich für den motorisierten Individualverkehr nicht optimal angebunden und ist hinsichtlich des ÖPNV nur mit einer einstündlichen Taktung erreichbar. Der Angebotsschwerpunkt ist klar auf den kurzfristigen Bedarf ausgerichtet, wobei teilweise ein hochwertiges, qualitätsorientiertes Angebot zu finden ist.

Als maßgeblich strukturprägender Anbieter ist ein Netto Marken-Discount mit durchschnittlicher Verkaufsflächenausstattung verortet. Das Angebot des Magnetbetriebes wird durch weitere Lebensmittelanbieter (u. a. ein Naturkostladen, ein kleiner Getränkemarkt, Betriebe des Lebensmittelhandwerkes) ergänzt, die in der Summe eine ausreichende Nahversorgung gewährleisten. Weiterer kleinteiliger Einzelhandelsbesatz ergänzt das Lebensmittelangebot im Sinne eines erweiterten Grundbedarfs.

Von den untersuchungsrelevanten Sortimenten wird am Standort lediglich der zoologische Bedarf im geringen Umfang als Randsortiment angeboten. Die untersuchungsrelevanten Sortimente sind somit für den zentralen Versorgungsbereich nicht strukturprägend.

STADT+HANDEL

ZVB Waldersee Wilhelm-Feuerherdt-Straße

Anzahl der Betriebe	10	 <ul style="list-style-type: none"> ● Einzelhandel ○ Leerstand ● Zentrenergänzende Funktionen Zentraler Versorgungsbereich <p>Quelle: Stadt + Handel Bestandserhebung 01/2014, Kartengrundlage: Stadt Dessau-Roßlau (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</p>
Gesamtverkaufsfläche [m ²]	1.083	
Magnetbetriebe	NP	
Anzahl der Leerstände	2	

Verkaufsfläche	in m ²
Nahrungs- und Genussmittel	650
Sonstiger überwiegend kurzfristiger Bedarf	244
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	138
Überwiegend langfristiger Bedarf	51



Quelle: Stadt + Handel 01/2014
Eigene Aufnahmen Stadt + Handel

ZVB Waldersee – W.-Feuerherdt-Straße

Das kompakte Nahversorgungszentrum Waldersee ist östlich des Stadtkerns von Dessau zentral im gleichnamigen Ortsteil gelegen. Aufgrund des dort verorteten einzigen strukturprägenden Lebensmittelanbieters im Stadtbezirk weist der Standort eine hohe Bedeutung für die fußläufige Nahversorgung in Waldersee auf.

Das Nahversorgungszentrum ist durch seine direkte Lage an einer Landesstraße (L 133) durch den motorisierten Individualverkehr gut erschlossen. Ferner ist das Zentrum mit dem öffentlichen Nahverkehr dank mehrerer Buslinien gut an die Kernstadt angeschlossen.

Das Angebotsspektrum ist mit einem Lebensmitteldiscounter als einziger Magnetbetrieb

und weiteren kleineren anbotsergänzenden Anbietern überwiegend auf die Grundversorgung ausgerichtet. Der Lebensmitteldiscounter NP weist jedoch nur eine unterdurchschnittliche Verkaufsfläche auf und verfügt nur bedingt über Erweiterungsmöglichkeiten. Mit Blick auf die Entwicklung des Zentrums sind jedoch ein rückläufiger Einzelhandelsbesatz und eine leicht zunehmende Leerstandsquote erkennbar.

Dieser Grad der Vorschädigung ist insbesondere durch die negative Einwohnerentwicklung sowie die ausgeprägte Konkurrenzsituation zum Gewerbegebiet Ost (Mildensee) begründet (vgl. Stadt + Handel 2016).

Die untersuchungsrelevanten Sortimente Zoologischer Bedarf, Pflanzen/Gartenbedarf, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör und Bettwaren/Haus-, Tisch- und Bettwäsche werden am Standort im Randsortiment angeboten. Sie ergänzen das Lebensmittelangebot im Sinne eines erweiterten Grundbedarfs, sind jedoch für den zentralen Versorgungsbereich nicht prägend und weisen keine Frequenzbringerfunktion auf.

4 Umsatz- und Verkaufsflächenpotenziale für die untersuchungsrelevanten Nutzungskonzepte

In diesem Kapitel erfolgt eine Herleitung von Umsatz- und Verkaufsflächenpotenzialen für die untersuchungsrelevanten Nutzungskonzepte.

4.1 Umsatzpotenziale für die untersuchungsrelevanten Nutzungskonzepte

Unter Berücksichtigung der potenziell zu bindenden Kaufkraftpotenziale im abgrenzten Versorgungsgebiet sowie der dargestellten Schwellenwerte zur kritischen Umsatzumverteilung ergeben sich für die untersuchungsrelevanten Nutzungskonzepte sortimentsbezogen folgende maximale Umsatzgrößen für Planvorhaben, ohne dass Marktabgänge strukturprägender Anbieter oder mehr als unerhebliche negative städtebaulich-funktionale Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.¹⁵

¹⁵ Bei den nachfolgenden Umsatz- und Verkaufsflächengrößen handelt es sich um Ergebnisse von generalisierten Modellrechnungen. Im Falle eines konkreten Ansiedlungsbegehrens sind die absatzwirtschaftlichen und städtebaulich-funktionalen Auswirkungen gesondert auf das Planvorhaben bezogen im Rahmen eines Verträglichkeitsgutachtens zu untersuchen.

Tabelle 9: Maximale Umsatzpotenziale für die untersuchungsrelevanten Sortimente

Warengruppe	Umsatzpotenzial [Mio. Euro]
<i>Nicht zentrenrelevante Sortimente</i>	
Zoologischer Bedarf	1,2
Baumarktsortimente	15,9
Pflanzen/Gartenbedarf	3,5
Möbel	9,7
<i>Zentrenrelevante Sortimente</i>	
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	1,0
Bettwaren/ Haus-, Tisch- und Bettwäsche	0,4

Quelle: Eigene Berechnungen; Umsatzschätzung: EHI 2016, Hahn Gruppe 2016, ständige Auswertung handelsspezifischer Fachliteratur; Werte auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

4.2 Verkaufsflächenpotenziale für die untersuchungsrelevanten Nutzungskonzepte

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort werden die zu erwartenden Flächenproduktivitäten der Nutzungskonzepte abgeleitet. Dabei sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

Da im Rahmen der Untersuchung kein konkretes Planvorhaben sondern eine absatzwirtschaftliche Einordnung von potenziellen Nutzungskonzepten erfolgt, wird im Sinne eines worst cases in das Berechnungsmodell jeweils eine Flächenproduktivität eingestellt, die sich an den leistungsfähigsten Betreibern (Flächenproduktivität, Gesamtumsatz) orientiert.

Des Weiteren sind bei der Ableitung der worst-case Flächenproduktivitätsannahmen folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- Die Stadt Dessau-Roßlau weist ein deutlich unterdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf (rd. 91,5; vgl. IFH 2015).
- Insgesamt ist in Dessau-Roßlau je nach Sortiment eine heterogen stark ausgeprägte Angebotsstruktur vorhanden. Insbesondere im Bereich der

Baumarktsortimente sowie des Sortiments Pflanzen/Gartenfachmarkt bestehen noch größere absatzwirtschaftliche Potenziale.

- Der Planstandort befindet sich an einem verkehrsgünstig gelegenen Standort und ist somit auch aus den Städten und Gemeinden des Versorgungsraums mit dem Auto gut erreichbar. Die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ist hingegen als nicht optimal einzustufen.

In der Zusammenführung der Argumente ist im worst case von folgenden betreiberunabhängigen, sortimentspezifischen Flächenproduktivitäten auszugehen (vgl. nachfolgende Tabelle).

Im Baumarktsegment werden auf Grund der für ein Oberzentrum vergleichsweise niedrigen Verkaufsflächenausstattung aktuell signifikant überdurchschnittliche Flächenleistungen erzielt. Die in der Modellrechnung angenommene Flächenproduktivität für Planvorhaben liegt somit unterhalb der aktuell durchschnittlich erzielten Flächenleistungen der Baumärkte in Dessau-Roßlau, stellt sich jedoch im bundesweiten Vergleich als deutlich überdurchschnittlich dar.¹⁶

Neben den Berechnungswerten für den worst-case werden die Berechnungen auch für einen moderate-case dargestellt. Die Ergebnisse der Berechnungen werden in den nachfolgenden Tabellen dargelegt.

¹⁶ So liegt aktuell die durchschnittliche Flächenproduktivität eines Baumarktes bei rd. 1.460 Euro/m² (DIWG 2016: S. 15).

Tabelle 10: Betreiberunabhängige Flächenproduktivitäten für die untersuchungsrelevanten Sortimente

Warengruppe	Moderate case	Worst case
<i>nicht zentrenrelevante Sortimente*</i>		
Zoologischer Bedarf	1.600	1.800
Baumarktsortimente	1.400	2.000
Pflanzen/Gartenbedarf	1.300	2.200
Möbel	1.400	2.300
<i>zentrenrelevante Sortimente**</i>		
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	1.500	2.500
Bettwaren/ Haus-, Tisch- und Bettwäsche	1.600	1.900

Quelle: Eigene Berechnungen; Umsatzschätzung: EHI 2016, Hahn Gruppe 2016, ständige Auswertung handelsspezifischer Fachliteratur; Werte auf 0,1 Mio. Euro gerundet. *auf 100 m² gerundet.; ** auf 10 m² VKF gerundet

Unter Berücksichtigung der in der Tabelle 9 aufgeführten Umsatzgrößen ergeben sich - unter den dargestellten Annahmen - aus den Flächenproduktivitäten folgende Verkaufsflächenpotenziale für die untersuchungsrelevanten Sortimente.

Tabelle 11: Maximal verträgliche sortimentspezifische Verkaufsflächen gemäß Modellrechnung

Warengruppe	Moderate case	Worst case
<i>nicht zentrenrelevante Sortimente*</i>		
Zoologischer Bedarf	800	700
Baumarktsortimente	11.400	8.000
Pflanzen/Gartenbedarf	2.700	1.600
Möbel	6.900	4.200
<i>zentrenrelevante Sortimente**</i>		
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	670	400
Bettwaren/ Haus-, Tisch- und Bettwäsche	250	200

Quelle: Eigene Berechnungen; Umsatzschätzung: EHI 2016, Hahn Gruppe 2016, ständige Auswertung handelsspezifischer Fachliteratur, *auf 100 m² gerundet.; ** auf 10 m² VKF gerundet

Es zeigt sich, dass das Verkaufsflächenpotenzial der **nicht zentrenrelevanten Sortimente** für folgende Planvorhaben (in einem branchenüblichen Sortimentsprogramm) ausreichend ist:

- **Zoologischer Bedarf:** Das Verkaufsflächenpotenzial ist ausreichend für die Ansiedlung eines kleinflächigen Zoofachmarktes.
- **Baumarktsortimente:** Das Verkaufsflächenpotenzial ist ausreichend für die Ansiedlung oder deutliche Verkaufsflächenerweiterung eines oder mehrerer Baumärkte.
- **Pflanzen/Gartenbedarf:** Das Verkaufsflächenpotenzial ist ausreichend für den Bau oder für eine Verkaufsflächenerweiterung einer Gartenabteilung eines Baumarktes. Alternativ ist das Verkaufsflächenpotenzial auch ausreichend für den Bau eines Gartenfachmarktes.
- **Möbel:** Das Verkaufsflächenpotenzial ist ausreichend für die Ansiedlung oder die Verkaufsflächenerweiterung eines Möbelfachmarktes.

Dabei ist zu berücksichtigen:

- Bei den dargelegten worst-case Flächenproduktivitäten handelt es sich um betreiberunabhängige Annahmen, die sich an den Flächenproduktivitäten

der leistungstärkeren Anbietern orientieren, je nach Betreiber und Attraktivität des Planvorhabens können die Flächenproduktivitäten und die daraus resultierenden Umsätze eines Planvorhabens deutlich differieren.

- Im Rahmen der Modellrechnung wurden Abschöpfungsquoten für das Oberzentrum Dessau definiert, die aus fachgutachterlicher Sicht für ein Oberzentrum als grundsätzlich angemessen und realistisch angesehen werden können. Bei einer signifikanten Überschreitung der dargelegten Verkaufsflächenpotenziale sollte im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse vertiefend geprüft werden, inwieweit regional relevante Auswirkungen (bspw. Verstoß gegen das Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot) zu erwarten sind.
- Bei der Umsatzberechnung des Einzelhandelsbestandes wurde der im TG 9 ansässige Multipolster-Fachmarkt mit seiner seit der Verlagerung des Aldi-Lebensmitteldiscounters reduzierten Verkaufsfläche berücksichtigt. Sofern dieser im Rahmen der Umstrukturierungsmaßnahmen marktabgängig wird, erhöhen sich die Verkaufsflächenpotenziale insbesondere im Sortiment Möbel.
- Die Verkaufsflächenpotenziale sind sortimentspezifisch und unabhängig von der angebotenen Qualität ermittelt worden. Insbesondere im Möbelsegment ist das städtische Angebot als überwiegend discountorientiert einzustufen. Das qualitativ hochwertige Möbelsegment sowie Spezialanbieter sind im Stadtgebiet hingegen bislang unterrepräsentiert. In diesem Segment ist über die dargestellten Verkaufsflächenpotenziale hinaus eine Angebotsarrondierung zu empfehlen.
- Bei den dargestellten Verkaufsflächengrößen handelt es sich um Größenordnungen für Innenverkaufsflächen. Verkaufsflächen in Kalthallen weisen in der Regel eine Flächenproduktivität auf, die bei rd. der Hälfte der innenliegenden Verkaufsfläche liegt. Bei einer Außenverkaufsfläche beträgt der Faktor in der Regel ein Drittel der Flächenproduktivität für Innenverkaufsflächen.
- Bei den dargelegten Verkaufsflächenpotenzialen handelt es sich um sortimentsbezogene Verkaufsflächen. Je nach Betriebstyp entfallen weitere Verkaufsflächen auf Neben- und Randsortimente (siehe Tabelle 1 des Modul I).
- Der Standort Gewerbegebiet Mitte (Mannheimer Straße) wird im Zentrenkonzept als Schwerpunktraum für Baumarkt und Wohnausstattung

beschrieben. Als Entwicklungsziel wird Sicherung des Standortes als Fachmarktzentrum der mittleren und unteren Preisklasse festgelegt. Sofern es städtebauliches Entwicklungsziel ist, das städtische Angebot in den beiden genannten Sortimentssegmenten am Standort Gewerbegebiet Mannheimer Straße zu konzentrieren, kann auch ein Überschreiten der dargelegten Verkaufsflächenpotenziale sinnvoll sein. Der Vorteil einer Konzentration des städtischen Angebotes an spezialisierten, leistungsstärkeren Standorten liegt darin, dass entsprechende Standorte auch in der überörtlichen Nachfrage als Einkaufsstandort für bestimmte Sortimente deutlicher wahrgenommen werden. In diesem Zusammenhang müssten die städtebaulichen Auswirkungen durch mögliche Marktabgänge an anderen Standorten innerhalb des Stadtgebietes abgewogen werden. Die überörtlichen Auswirkungen müssten im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung bewertet werden. Da sämtliche strukturprägenden Anbieter mit untersuchungs- und nicht zentrenrelevanten Hauptsortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche verortet sind, wären auch bei einer Marktschließung eines entsprechenden strukturprägenden Betriebes keine direkten negativen städtebaulich-funktionalen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten.

- Die dargestellten Verkaufsflächenpotenziale sind unabhängig von der angebotenen Qualität eines möglichen Betreibers ermittelt worden. Im Einzelfall kann es sinnvoll sein, die dargelegten Verkaufsflächenpotenziale zu überschreiten, wenn hiermit eine qualitative Aufwertung des oberzentralen Angebotes einhergeht. Die städtebaulichen Auswirkungen sind dabei im Rahmen eines Verträglichkeitsgutachtens zu prüfen.

Im Bereich der beiden untersuchungs- und zentrenrelevanten Sortimente **GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör** und **Bettwaren/Haus-, Tisch- und Bettwäsche** beträgt im worst-case das Verkaufsflächenpotenzial 400 bzw. 200 m². Dieses ist somit ausreichend für die Realisierung von Randsortimentsabteilungen in einem Baumarkt und/oder einem Möbelmarkt.

Aus konzeptioneller Sicht sollten die beiden Randsortimente pro Einzelhandelsbetrieb jedoch auf die in Tabelle 4 des Modul I dargestellten Verkaufsflächengrößen von maximal 140 m² für GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör bzw. rd. 100 m² für Bettwaren festgesetzt werden. Ziel dabei ist, dass kein Einzelhandelsbetrieb in den zentrenrelevanten Sortimenten ein eigenständiges (Über-) Gewicht gegenüber dem Innenstadtzentrum ausbilden und infolge der Angebotstiefe und –

breite keine hinreichende/höhere Attraktivität aus Kundensicht entwickeln soll, um die die Entwicklungsziele des Innenstadtzentrums auch weiterhin dauerhaft gewährleisten zu können. Bei einer Überschreitung der darlegten Verkaufsflächenpotenziale für die beiden untersuchungs- und zentrenrelevanten Sortimente können mehr als unerhebliche negative Auswirkungen auf das entsprechende Sortimentsangebot und die sortimentspezifischen Entwicklungsmöglichkeiten des Innenstadtzentrums nicht ausgeschlossen werden.

4.3 Einordnung des Vorhabens in den LEP Sachsen-Anhalt 2010

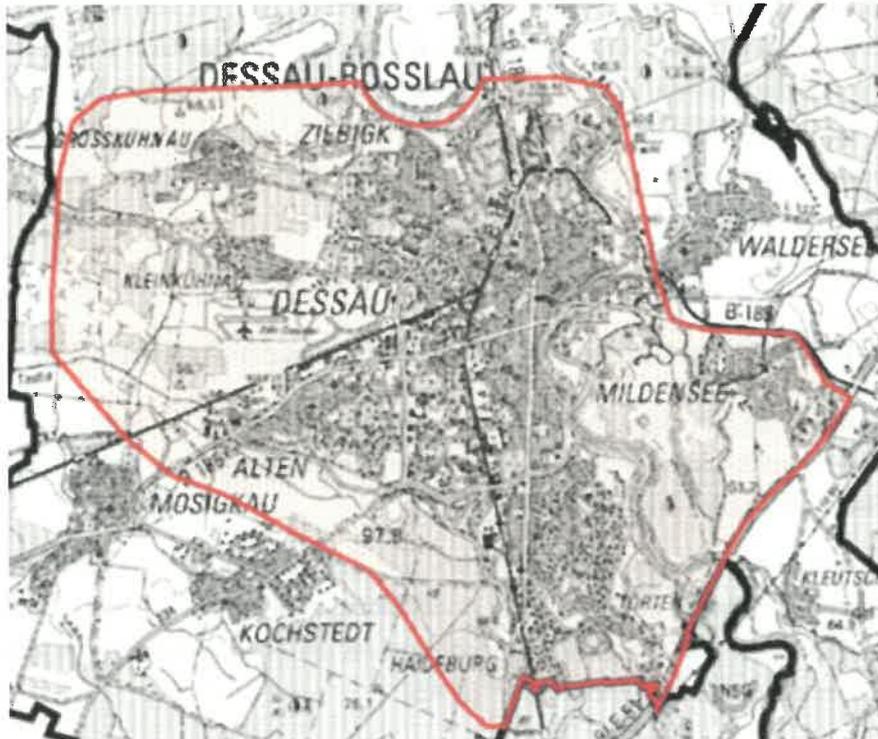
Im Landesentwicklungsplan des Bundeslandes Sachsen-Anhalt¹⁷ finden sich folgende Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur, die in Bezug auf das geplante Vorhaben von Bedeutung sind:

„Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. [...]“ [Z 46]

Der Standort Gewerbegebiet Mitte (Mannheimer Straße) befindet sich innerhalb des abgegrenzten Oberzentrums Dessau (vgl. nachfolgende Abbildung). Eine standörtliche Ausweisung eines Sondergebietes wäre somit kongruent zum Ziel 46 des LEP Sachsen-Anhalt.

¹⁷ Vgl. Land Sachsen-Anhalt 2010

Abbildung 5: Auszug LEP zur räumlichen Abgrenzung des Oberzentrums Dessau



Quelle: LEP Sachsen-Anhalt (2010), Beikarten.

„Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen.“ [Z 47]

Der Siedlungskern von Dessau-Roßlau ist im LEP Sachsen-Anhalt als Oberzentrum ausgewiesen. Als solches übernimmt es in allen Warengruppen Versorgungsfunktionen.

Im Rahmen der Berechnung des Umsatz- bzw. Verkaufsflächen-Entwicklungspotenzials wurde das Kongruenzgebot berücksichtigt. Ansiedlungen und Verkaufsflächenerweiterungen entsprechen – unter den zu Grunde liegenden Annahmen und innerhalb der dargestellten Verkaufsflächendimensionen – dem Z 47 des LEP Sachsen-Anhalt. Bei konkreten Planvorhaben ist eine Einzelfallprüfung vorzunehmen.

„Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte

1. dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,
2. sind städtebaulich zu integrieren,
3. dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,
4. sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen,
5. dürfen durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen. [Z 48]"

Vorhaben, die innerhalb der dargestellten Umsatz- und Verkaufsflächendimensionen liegen, weisen – unter den zugrunde liegenden Annahmen – einen Einzugsbereich auf, der den Verflechtungsbereich des Oberzentrums Dessau nicht wesentlich überschreitet.

Da sämtliche untersuchungsrelevante Nutzungskonzepte ein nicht zentrenrelevantes Hauptsortiment aufweisen, ist unter der Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung nicht zu erwarten.

Die ÖPNV-Anbindung des Standortes ist als nicht optimal einzustufen, hier sollte eine entsprechende Anpassung erfolgen.

Der Standort Gewerbegebiet Mitte (Mannheimer Straße) befindet sich in einer siedlungsräumlich integrierten Lage, ist jedoch nicht in Wohnbebauung eingebettet. Eine Neuausweisung eines Sondergebietes ist somit nur bedingt kongruent mit dem Integrationsgebot des Ziels 48.

Inwieweit mit einer Realisierung eines Planvorhabens auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen würden, ist in einem separaten Gutachten zu prüfen.

„Erweiterungen bestehender Sondergebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auf städtebaulich integrierte Standorte in Zentralen Orten in Abhängigkeit des Verflechtungsbereiches des jeweiligen Zentralen Ortes zu beschränken.“ [Z 49]

Der Standort Gewerbegebiet Mitte (Mannheimer Straße) befindet sich in einer siedlungsstrukturell integrierten Lage, ist jedoch nicht in Wohnbebauung eingebettet. Eine mögliche Erweiterung eines bestehenden Sondergebietes für

Einkaufszentren und für großflächige Einzelhandelsbetriebe (TG 1 und TG 10) ist somit nur bedingt kongruent zum Z 49 des LEP Sachsen-Anhalt.

„Nutzungsänderungen in bestehenden Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe an nicht städtebaulich integrierten Standorten dürfen nicht zulasten von innerstadtrelevanten Sortimenten an innerstädtischen Standorten erfolgen.“ [Z 50]

Im Rahmen der Umsatz- und Verkaufsflächenpotenzialberechnung wurde ein Umsatz- und Verkaufsflächenentwicklungsrahmen für die beiden untersuchungsrelevanten Randsortimente GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör und Bettwaren/Haus-, Tisch- und Bettwäsche ermittelt, der unter den zugrunde liegenden Annahmen sich als verträglich für innerstädtische Standorte darstellt. Eine Kongruenz zum Ziel 50 des LEP Sachsen-Anhalt kann somit attestiert werden.

In der Zusammenfassung zeigt sich, dass eine Realisierung der untersuchungsrelevanten Nutzungskonzepte im Gebiet des Geltungsbereiches des Bebauungsplan Nr. 101 D/D1 den Zielen des LEP Sachsen-Anhalt entspricht, sofern die Teilgebiete als Sondergebiet für Einkaufszentren und großflächigem Einzelhandel ausgewiesen sind. Eine Ausweisung eines neuen bzw. eine Erweiterung eines bestehenden Sondergebietes wäre nur bedingt kongruent mit dem Integrationsgebot des LEP Sachsen-Anhalt.

5 Modul III: Kaufland Mitte, Sconto-Möbelmarkt, Globus-Baumarkt, Poco Domäne Einrichtungsmarkt: Prüfung der Verträglichkeit aus städtebaulicher und landesplanerischer Sicht für gewisse Entwicklungsspielräume

5.1 Bestandsdarstellung und Abschätzung des Gefahrenpotenzials einer möglichen Verkaufsflächenerweiterung des Kaufland-Verbrauchermarktes

Der Kaufland-Verbrauchermarkt ist im Bereich des TG 10 verortet und wurde im Zuge der Verlagerung des Aldi Lebensmitteldiscounters auf das TG 9 von rd. 1.990 m² auf 2.475 m² Gesamtverkaufsfläche erweitert. In der Vorkassenzone befanden sich zum Zeitpunkt der Bestandserhebung eine Bäckerei, ein Fleischer, ein Schnittblumenstand sowie ein Zeitschriftenladen (Stand 02/2017). Die Gesamtverkaufsfläche der auf dem TG 10 verorteten Einzelhandelsbetriebe umfasst insgesamt 2.532 m². Die maximal zulässige Verkaufsfläche für das Teilgebiet beträgt gemäß Bebauungsplan Nr. 101 D/D1 3.000 m². Zwischen der realisierten Verkaufsfläche sowie der planungsrechtlich zulässigen Gesamtverkaufsfläche ergibt sich somit eine Differenz von 468 m².

Gemäß einer Datenbank von Stadt + Handel beträgt die durchschnittliche Verkaufsfläche eines Kaufland Verbrauchermarktes aktuell rd. 3.860 m², wobei eine deutliche Spannweite der Verkaufsflächen von rd. 2.200 m² bis zu rd. 7.200 m² Gesamtverkaufsfläche festzustellen ist. Gemäß aktuellem Standortsuchprofil beträgt die aktuelle Mindestverkaufsfläche für Neuansiedlungen von Kaufland Verbrauchermärkten aktuell rd. 2.500 m². Die aktuelle Verkaufsfläche des Kauflandverbrauchermarktes stellt sich somit als unterdurchschnittlich, jedoch marktadäquat dar.

Tabelle 12: Verkaufsfläche (Bestand) des Kaufland Verbrauchermarktes sowie der Konzessionäre im Bereich des TG 10

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ²
Kaufland	
Nahrungs- und Genussmittel	2.006
Drogeriewaren	260
Sonstige zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente	47
Sonstige zentrenrelevante Sortimente	119
Nicht zentrenrelevante Sortimente	43
<i>Zwischensumme</i>	<i>2.475</i>
Konzessionäre	
Nahrungs- und Genussmittel	24
Sonstige zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	33
<i>Zwischensumme</i>	<i>57</i>
Summe	2.532

Quelle: Eigene Berechnungen; Umsatzschätzung: EHI 2016, Hahn Gruppe 2016, ständige Auswertung handelspezifischer Fachliteratur; *Werte auf 100 m² gerundet.

Wie bereits im Gutachten „Städtebauliche, absatzwirtschaftliche und baurechtliche Beurteilung der Gewerbegebiete Ost, Mitte und West der Stadt Dessau-Roßlau“ hergeleitet, übernimmt der Gewerbebestandort eine Versorgungsfunktion im Bereich der Waren des kurzfristigen Bedarfs v. a. für die Stadtbezirke Kochstedt, West und Alten, in abgeschwächter Form auch für die weiteren Ortsteile des südwestlichen Stadtgebietes. Er wirkt somit in diesem Angebotssegment deutlich über den unmittelbaren Nahbereich hinaus und steht in Konkurrenzbeziehung zu den nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereichen und städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen.

Besonders ausgeprägt sind diese im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel zum Nahversorgungszentrum Heidestraße/Südstraße sowie zum Nahversorgungszentrum Leipziger Tor. So ist das Einzugsgebiet beider zentraler Versorgungsbereiche nach Westen durch die Kaufkraftabschöpfung des Gewerbebestandes deutlich begrenzt. Zusätzlich mindert der Gewerbebestandort die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche insbesondere im Bereich der Vollsortimenter, entsprechende Kaufkraftpotenziale werden u. a. durch den Kaufland Verbrauchermarkt abgeschöpft. Eine zusätzliche Stärkung

des Standortes stünde zudem in Widerspruch zu dem Entwicklungsziel des Zentrenkonzepts der Stärkung der Nahversorgungszentren sowie dem Entwicklungsziel keine weiteren zentrenrelevanten Sortimente an städtebaulich nicht integrierten Standorten anzusiedeln.¹⁸

Aus städtebaulicher-funktionaler Sicht empfiehlt sich somit am Standort TG 10 die maximal zulässige Verkaufsfläche auf den Bestand festzuschreiben, im Falle eines möglicherweise daraus resultierenden Planungsschadens sollte die bestehende Verkaufsflächenbegrenzung des Bebauungsplanes von 3.000 m² für einen Verbrauchermarkt mit dazugehöriger Shopzone beibehalten werden. Eine entsprechende Beibehaltung der Verkaufsflächenbegrenzung würde darüber hinaus auch im hinreichenden Maße Potenzial für geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten eröffnen, so dass die Ausübung der genehmigten und ausgeübten Nutzung „Verbrauchermarkt mit Shopzone“ im Sinne eines Vertrauensschutzes und der Sicherung der Existenz langfristig gesichert ist (vgl. hierzu Plan + Praxis 2014: Analyse der Bebauungspläne Nr. 101 D/D1, Gewerbegebiet Dessau-West, Gewerbegebiet Dessau-Ost und Bebauungsplan Nr. 216 Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche).

Bei einer möglichen Verkaufsflächenerweiterung auf 3.000 m² Gesamtverkaufsfläche ist bei einer Beibehaltung der Konzessionärsflächen von folgenden Verkaufsflächenveränderungen auszugehen (vgl. nachfolgende Tabelle):

¹⁸ Vgl. Zentrenkonzept Dessau-Roßlau (2009), S. 45.

Tabelle 13: Verkaufsfläche (Bestand) des Kaufland Verbrauchermarktes sowie der Konzessionäre im Bereich des TG 10

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ²		
	Bestand	Nach einer Erweiterung auf 3.000 m ² Verkaufsfläche	Differenz
Kaufland			
Nahrungs- und Genussmittel	2.006	2.384	+379
Drogeriewaren	260	324	+49
Sonstige Sortimente	235		
Sonstige zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente	47	56	+9
Sonstige zentrenrelevante Sortimente	119	142	+23
Nicht zentrenrelevante Sortimente	43	51	+8
<i>Zwischensumme</i>	<i>2.475</i>	<i>2.943</i>	<i>+468</i>
Konzessionäre			
Nahrungs- und Genussmittel	24	24	-
Sonstige zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	33	33	-
<i>Zwischensumme</i>	<i>57</i>	<i>57</i>	<i>-</i>
Summe	2.532	3.000	+468

Quelle: Eigene Berechnungen; Umsatzschätzung: EHI 2016, Hahn Gruppe 2016, ständige Auswertung handelspezifischer Fachliteratur; *Werte auf 100 m² gerundet.

Es zeigt sich, dass auf Grund des Umfangs des sortimentsbezogenen Verkaufsfächenzuwachses lediglich im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel mit

nennenwerten Umsatzumverteilungen im Bestand zu rechnen ist. In den weiteren Warengruppen können mehr als unerhebliche städtebaulich-funktionale Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie auf die Nahversorgungssituation ausgeschlossen werden. Es stellt sich somit lediglich das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel als untersuchungsrelevant dar.

Bei einer entsprechenden Bestandserweiterung ist von folgenden Umsatzveränderungen auszugehen:

Tabelle 14: Prognostizierte Umsatzveränderungen bei einer Erweiterung des Kaufland Verbrauchermarktes (inkl. Konzessionäre) auf 3.000 m² Gesamtverkaufsfläche

Waren- gruppe	Umsatz			
	Bestand	Nach einer Erweiterung auf 3.000 m ² Verkaufsfläche		Differenz
		Moderat case	Worst case	
Kaufland				
Nahrungs- und Ge- nussmittel	9,0	11,0	11,7	1,9-2,7
Drogerie- waren	1,2	1,5	1,6	0,3-0,4
Sonstige Sortimen- te	0,9	1,1	1,2	0,1-0,2
Konzessionäre				
Nahrungs- und Ge- nussmittel	0,2	0,2	0,2	-
Summe	11,3	13,7	14,6	2,4-3,3

Quelle: Eigene Berechnungen, auf 0,1 Mio. Euro gerundet, Differenzen in den Summen sind rundungsbedingt.

Im Fall einer entsprechenden Verkaufsflächenerweiterung ist dabei in der Warengruppe der Nahrungs- und Genussmittel mit folgenden

Umsatzumverteilungen gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen sowie den sonstigen Standortbereichen zu rechnen¹⁹:

Tabelle 15: Prognostizierte Umsatzumverteilungen bei einer Erweiterung des Kaufland Verbrauchermarktes (inkl. Konzessionäre) auf 3.000 m² Gesamtverkaufsfläche

Standortbereich	Moderate case	Worst case	Differenz
Innenstadtzentrum Dessau	0,3	0,4	rd. 1%
NVZ Schlachthof	< 0,1	< 0,1	0 % - 1%
NVZ Heidestraße/Südstraße	0,1	0,1	rd. 3%
NVZ Leipziger Tor	0,1	0,2	2 % - 3 %
NVZ Kleinkühnau-Hauptstraße	< 0,1	< 0,1	rd. 0 %
NVZ Waldersee	< 0,1	< 0,1	rd. 0 %
NVZ Zieblig-Kornhausstraße	0,1	0,1	1 % - 2 %
Sonstige Städtebaulich integrierte Lagen	0,8	1,1	2 % - 3 %
Sonstige nicht integrierte Lagen	0,4	0,5	rd. 1%
<i>Streuumsatz (sonstige Lagen innerhalb und außerhalb Dessau-Roßlaus)</i>	<i>0,1</i>	<i>0,1</i>	-
Summe	1,9	2,7	

Quelle: Eigene Berechnungen, auf 0,1 Mio. Euro gerundet, Differenzen in den Summen sind rundungsbedingt.

Auf Grund der geringen Höhe der vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen ist an keinem Standortbereich mit mehr als unerheblichen negativen städtebaulich-funktionalen Auswirkungen zu rechnen.

¹⁹ Hinweis: Es handelt sich bei den Berechnungen um eine überschlägige Abschätzung der möglichen Umsatzumverteilungen (Gefährdungsabschätzung) im Falle einer Erweiterung des Kauflands auf 3.000 m² Gesamtverkaufsfläche. Bei einer Erstellung einer Verträglichkeitsuntersuchung nach § 11 Abs. 3 BauNVO wird empfohlen eine Aktualisierung der Einzelhandelsbestandsdaten vorzunehmen. Auf Grund der zentralen Lage des Kaufland Verbrauchermarktes innerhalb des Stadtgebietes wird sich das Einzugsgebiet im Wesentlichen auf das Stadtgebiet Dessau-Roßlaus begrenzen; von mehr als unerheblichen städtebaulich-funktionalen Auswirkungen auf Bestandsstrukturen von benachbarten Kommunen ist nicht auszugehen.

Fazit:

Der Bestandsbetrieb Kaufland befindet sich an einem nicht integrierten Standort im Gewerbegebiet (Mitte, Mannheimer Straße). Wie bereits im Gutachten „Städtebauliche, absatzwirtschaftliche und baurechtliche Beurteilung der Gewerbegebiete Ost, Mitte und West der Stadt Dessau-Roßlau“ hergeleitet, übernimmt der autokundenorientierte Gewerbestandort eine Versorgungsfunktion im Bereich der Waren des kurzfristigen Bedarfs v. a. für die Stadtbezirke Kochstedt, West und Alten, in abgeschwächter Form auch für die weiteren Ortsteile des südwestlichen Stadtgebietes. Er wirkt somit in diesem Angebotssegment deutlich über den unmittelbaren Nahbereich hinaus und steht in Konkurrenzbeziehung zu den nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereichen und städtebaulich integrieren Nahversorgungsstrukturen.

Eine zusätzliche Stärkung des Standortes durch eine Verkaufsflächenerweiterung des Bestandsbetriebes Kaufland stünde zudem in Widerspruch zu dem Entwicklungsziel des Zentrenkonzepts der Stärkung der Nahversorgungszentren sowie dem Entwicklungsziel keine weiteren zentrenrelevanten Sortimente an nicht integrierten Standorten anzusiedeln. Aus städtebaulicher-funktionaler Sicht empfiehlt sich somit am Standort TG 10 die maximal zulässige Verkaufsfläche auf den Bestand festzuschreiben, im Falle eines möglicherweise daraus resultierenden Planungsschadens sollte die bestehende Verkaufsflächenbegrenzung des Bebauungsplanes von 3.000 m² für einen Verbrauchermarkt mit dazugehöriger Shopzone beibehalten werden. Im Falle einer Erweiterung des Kaufland-Verbrauchermarktes auf 3.000 m² Gesamtverkaufsfläche sind keine mehr als unerheblichen negativen städtebaulich-funktionalen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgungssituation in Dessau-Roßlau zu erwarten.

5.2 Bestandssituation Sconto-Möbelmarkt, Globus-Baumarkt und Poco Domäne Einrichtungsmarkt und Abgleich der IST-Situation mit den Standortanforderungen der jeweiligen Betreiber

Die aktuellen Bestandsverkaufsflächen der am Standort Gewerbegebiet Mitte verorteten Fachmärkte Sconto-Möbelmarkt, Globus-Baumarkt und Poco Domäne Einrichtungsmarkt sind den nachfolgenden Tabellen zu entnehmen.

Tabelle 16: Verkaufsflächenaufteilung des Globus-Baumarktes am Standort Gewerbegebiet Mitte

Standortbereich	VKF [m ²]
Baumarktsortimente	5.550
Pflanzen/Gartenbedarf	1.580
Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör	520
Leuchten/Lampen	340
Elektrokleingeräte	290
KFZ-Zubehör	210
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz (Heimtextilien)	190
Bettwaren/Haus-/Tisch-/ Bettwaren	160
Fahrräder und Zubehör	130
Campingartikel	130
Möbel	120
(Berufs-) Bekleidung	110
Uhren/Schmuck	20
Zoologischer Bedarf	20
Drogeriewaren	20
Elektrogroßgeräte	20
Nahrungs- und Genussmittel	10
Summe	9.410

Quelle: Eigene Berechnungen, auf 10 m² gerundet, Differenzen in den Summen sind rundungsbedingt.

Tabelle 17: Verkaufsflächenaufteilung des Sconto-Möbelmarktes am Standort Gewerbegebiet Mitte

Standortbereich	VKF [m ²]
Möbel	6.180
Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör	630
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	510
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz (Heimtextilien)	290
Leuchten/Lampen	160
Drogeriewaren	60
Nahrungs- und Genussmittel	50
Campingartikel	30
Papier/Bürobedarf/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	20
Elektrogroßgeräte	20
Elektrokleingeräte	20
Baumarktsortimente	10
Summe	8.000

Quelle: Eigene Berechnungen, auf 10 m² gerundet, Differenzen in den Summen sind rundungsbedingt.

Tabelle 18: Verkaufsflächenaufteilung des Poco-Domäne-Einrichtungsmarkt am Standort Gewerbegebiet Mitte

Standortbereich	VKF [m ²]
Möbel	1.510
Baumarktsortimente	460
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz (Heimtextilien)	440
Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör	300
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	170
Leuchten/Lampen	80
Elektrokleingeräte	30
Papier/Bürobedarf/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	20
Nahrungs- und Genussmittel	10
Summe	3.000

Quelle: Eigene Berechnungen, auf 10 m² gerundet, Differenzen in den Summen sind rundungsbedingt.

Anhand einer Auswertung umfangreicher Datengrundlagen aus zahlreichen kommunalen und regionalen Einzelhandelsbestandserhebungen von Stadt + Handel lässt sich für die genannten Betreiber eine übliche Verkaufsflächendimensionierung ableiten. So beträgt die so ermittelte durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche eines Globus Baumarktes rd. 11.000 m², in aktuellen Expansionsbroschüren des Betreibers werden darüber hinaus für Neuansiedlungen gewünschte Verkaufsflächendimensionierungen von 12.000 bis 14.000 m² genannt.²⁰ Die aktuelle Verkaufsflächengröße des Bestandsbetriebes von rd. 9.410 m² ist somit als leicht unterdurchschnittlich einzustufen.

Für einen Sconto-Möbelmarkt beträgt die analog ermittelte durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche rd. 6.700 m², da die aktuelle standörtliche Verkaufsflächendimensionierung rd. 19 % oberhalb dieses Wertes liegt, ist von einer zeitgemäßen Verkaufsflächendimensionierung auszugehen.

²⁰ Vgl. Expansionsanforderungen Globus Baumarkt, abrufbar unter: <https://www.globus-baumarkt.de/info/unternehmen/expansion/> (letzter Abruf 03.09.2018)

Der Poco Domäne am Standort Gewerbegebiet Mitte ist mit 3.000 m² Gesamtverkaufsfläche hingegen gegenüber dem ermittelten Durchschnittswert von 4.800 m² als unterdurchschnittlich dimensioniert einzustufen. Von Seiten des Betreibers werden für aktuelle Planvorhaben rd. 5.800 m² Gesamtverkaufsfläche als ideal eingestuft.²¹

5.2.1 Aufzeigen von landesplanerischen und kommunalplanerischen Restriktionen für etwaige Erweiterungen des Sconto-Möbelmarktes, des Globus-Baumarktes sowie des Poco Domäne-Einrichtungsmarktes

Sowohl im **Zentrenkonzept** der Dessau-Roßlau als auch in einer vertiefenden Untersuchung von Stadt + Handel (2016) wird der Standortbereich Gewerbegebiet Mitte (Mannheimer Straße) als städtebaulich nicht integriert und „inmitten von Gewerbe, Industrie und Branchen“²² gelegen beschrieben.

Als Entwicklungsperspektive für den Standortbereich werden eine Sicherung des Bestandes sowie eine Weiterentwicklung als Fachmarktzentrum für das mittlere und untere Preissegment benannt. Eine weitere Ansiedlung/Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment über die bestehenden Märkte im TG 9 und 10 (Aldi, Kaufland) hinaus soll nicht vorgenommen werden.

Dementsprechend sollten im Geltungsbereich des Bebauungsplans 101 D/D1 lediglich Anbieter mit einem Hauptsortiment angesiedelt bzw. hinsichtlich ihrer Verkaufsfläche wesentlich erweitert werden, die gemäß Dessau-Roßlauer Sortimentsliste als nicht zentrenrelevant kategorisiert wurden.²³

Im Einzelnen sind dies:

- Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung
- Pflanzen und Zubehör, Pflanzgefäße, Gartenmöbel, Gartenbedarf, Gartenhäuser

²¹ Vgl. Expansionsanforderungen Poco Domäne, abrufbar unter: <https://www.poco.de/pages/expansion> (letzter Abruf: 09.09.2018)

²² Quelle: Wallraff und Partner (2009): Zentrenkonzept Dessau-Roßlau. S. 143ff.

²³ Hiervon ausgenommen sind im Sinne eines dynamischen Bestandsschutzes unwesentliche Verkaufsflächen-erweiterungen von bereits vorhandenen Anbietern mit zentrenrelevantem Hauptsortiment.

- Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren, Werkzeuge
- Küchen, Badeinrichtungen, Sanitär, Fliesen, Rolläden u. ä.
- Möbel, Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf, Teppiche, Bodenbeläge
- Farben, Lacke, Tapeten, Malerbedarf, Holz, Bauelemente, Campingartikel
- Elektrogroßgeräte (Herde, Öfen), Rasenmäher, elektrische Gartengeräte
- Büromaschinen, Büroausstattung, Büromöbel, Bürogroßgeräte (gewerbliche Nutzer)
- Antennen, Satellitenanlagen
- KfZ-Zubehör, Motorzubehör
- Sportgroßgeräte, inklusive Fahrräder und Zubehör
- Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse.

Die Anbieter Globus Baumarkt, Sconto-Möbelmarkt und Poco Domäne-Einrichtungsmarkt weisen einen Angebotsschwerpunkt im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich auf (Baumarktsortimente, Möbel). Eine entsprechende Verkaufsflächenerweiterung im Hauptsortiment stellt sich somit als kongruent zu den Zielstellungen des Zentrenkonzeptes dar und deckt sich auch mit den Aussagen der vertiefenden Untersuchung von Stadt + Handel (2016).

Neben dem Standort Gewerbegebiet Mitte (Mannheimer Straße) wurden im Zentrenkonzept (2009) im Stadtgebiet mit dem Gewerbegebiet West (Junkerspark) und dem Gewerbegebiet Ost (Mildensee) zwei weitere Standortbereiche als Sonderstandorte für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel ausgewiesen, in denen eine Sicherung und Weiterentwicklung des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels (Fachmarktzentrum) vorgenommen werden soll. Ein einseitiger Verkaufsflächenausbau des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels am Standort Gewerbegebiet Mitte (Mannheimer Straße) zulasten der beiden weiteren Standortbereiche soll somit vermieden werden.

Sowohl der Bestandsbetrieb Globus-Baumarkt als auch die Bestandsbetriebe Sconto-Möbelmarkt und Poco Domäne-Einrichtungsmarkt befinden sich in Teilgebieten des Bebauungsplans Nr. 101 D/D1, die als Gewerbegebiet ausgewiesen wurden. Da jedoch großflächige Einzelhandelsbetriebe keine zulässige Unterart von Gewerbebetrieben aller Art i.S.d. § 8 (2) BauNVO sind und nur in einem Kern-

gebiet oder entsprechenden Sondergebot gemäß § 11 BauNVO zulässig wären, sollte im Falle einer Verkaufsflächenerweiterung eine Ausweisung als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel erfolgen (vgl. hierzu Plan + Praxis 2014: Analyse der Bebauungspläne Nr. 101 D/D1, Gewerbegebiet Dessau-West, Gewerbegebiet Dessau-Ost und Bebauungsplan Nr. 216 Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche).

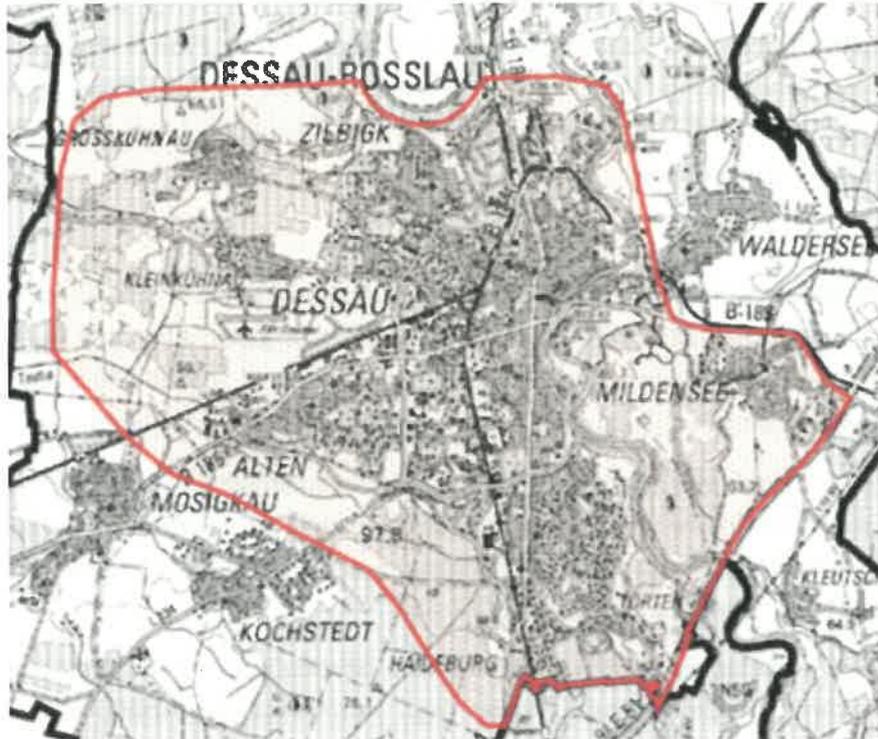
Im Landesentwicklungsplan des Bundeslandes Sachsen-Anhalt²⁴ finden sich folgende Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur, die in Bezug auf mögliche Verkaufsflächenerweiterungen des Sconto Möbel-Marktes, des Globus-Baumarktes und des Poco-Einrichtungsmarktes von Bedeutung sind:

„Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. [...]“ [Z 46]

Der Standort Gewerbegebiet Mitte (Mannheimer Straße) befindet sich innerhalb des abgegrenzten Oberzentrums Dessau (vgl. nachfolgende Abbildung). Eine standörtliche Ausweisung eines Sondergebietes und eine mögliche Verkaufsflächenerweiterung bestehender Betriebe wären somit kongruent zum Ziel 46 des LEP Sachsen-Anhalt.

²⁴ Vgl. Land Sachsen-Anhalt 2010

Abbildung 6: Auszug LEP zur räumlichen Abgrenzung des Oberzentrums Dessau



Quelle: LEP Sachsen-Anhalt (2010), Beikarten.

„Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen.“ [Z 47]

Der Siedlungskern von Dessau-Roßlau ist im LEP Sachsen-Anhalt als Oberzentrum ausgewiesen. Als solches übernimmt es in allen Warengruppen Versorgungsfunktionen.

Im Rahmen einer möglichen Verkaufsflächenerweiterung gilt es das Kongruenzgebot zu beachten, die Verkaufsflächendimensionierung darf somit die Versorgungsfunktion benachbarter Zentren mit einem Versorgungsauftrag in den untersuchungsrelevanten Sortimenten (Mittel- und Oberzentren) nicht erheblich einschränken. Im Rahmen der Berechnung des Umsatz- bzw. Verkaufsflächen-Entwicklungspotenzials im Rahmen des Modul II wurde das Kongruenzgebot berücksichtigt. Ansiedlungen und Verkaufsflächenerweiterungen entsprechen – unter den zu Grunde liegenden Annahmen und innerhalb der

dargestellten Verkaufsflächendimensionen – dem Z 47 des LEP Sachsen-Anhalt. Bei konkreten Planvorhaben ist eine Einzelfallprüfung vorzunehmen.

„Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte

- 1. dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,*
- 2. sind städtebaulich zu integrieren,*
- 3. dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,*
- 4. sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen,*
- 5. dürfen durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen. [Z 48]“*

Bei der Dimensionierung einer möglichen Verkaufsflächenerweiterung der drei Bestandsbetriebe Globus-Baumarkt, Sconto-Möbelmarkt und Poco Domäne Einrichtungsmarkt ist darauf zu achten, dass das betriebsbezogene Einzugsgebiet den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreitet. Im Rahmen der Berechnung des Umsatz- bzw. Verkaufsflächenentwicklungspotenzials des Modul II wurde die landesplanerische Regelung berücksichtigt.

Da sämtliche untersuchungsrelevante Nutzungskonzepte ein nicht zentrenrelevantes Hauptsortiment aufweisen, ist bei einer hinreichenden Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung nicht zu erwarten.

Die ÖPNV-Anbindung des Standortes ist als nicht optimal einzustufen, hier sollte eine entsprechende Anpassung erfolgen.

Der Standort Gewerbegebiet Mitte (Mannheimer Straße) befindet sich in einer siedlungsräumlich integrierten Lage, ist jedoch nicht in Wohnbebauung eingebettet. Eine Neuausweisung von Sondergebieten ist somit nur bedingt kongruent mit dem Integrationsgebot des Ziels 48.

Inwieweit mit einer Realisierung eines Planvorhabens auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen würden, ist in einem separaten Gutachten zu prüfen.

„Nutzungsänderungen in bestehenden Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe an nicht städtebaulich integrierten Standorten dürfen nicht zulasten von innenstadtrelevanten Sortimenten an innerstädtischen Standorten erfolgen.“ [Z 50]

Da die drei Bestandsbetriebe ein nicht zentrenrelevantes Hauptsortiment aufweisen, die per Definition zentrale Versorgungsbereiche nicht prägen und wegen ihres Flächenbedarfs dort auch nicht oder nur bedingt angesiedelt werden können, ist im Falle einer Verkaufsflächenerweiterung des jeweiligen Hauptsortiments nicht mit mehr als unerheblichen negativen städtebaulich-funktionalen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu rechnen. Im Bereich der zentrenrelevanten Randsortimente ist hingegen in Hinblick auf die Verkaufsflächendimensionierung darauf zu achten, dass mehr als unerhebliche Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen und die Entwicklungsperspektiven von zentralen Versorgungsbereichen ausgeschlossen werden können.

In der Zusammenfassung zeigt sich, eine mögliche Verkaufsflächenerweiterung der Bestandsbetriebe Globus-Baumarkt, Sconto-Möbelhaus und Poco Domäne-Einrichtungsmarkt sich als kongruent zu den Zielen des LEP Sachsen-Anhalt darstellen, sofern die Betriebe im Sinne des Kongruenzgebotes angemessen dimensioniert sind und mehr als unerhebliche Auswirkungen im Bereich der zentrenrelevanten Randsortimente ausgeschlossen werden können. Zu beachten gilt es jedoch, dass großflächiger Einzelhandel nur in Kerngebieten oder Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel zulässig ist. Da das Gewerbegebiet Mitte (Mannheimer Straße) städtebaulich nicht integriert ist, wäre eine entsprechende Neuausweisung eines Sondergebietes nur bedingt kongruent zu den Zielen des LEP Sachsen-Anhalt.

5.3 Abschätzen des Gefahrenpotenzials von Erweiterungen (bezogen auf das jeweilige Hauptsortiment)

Die drei Bestandsbetriebe Globus-Baumarkt, Sconto-Möbelmarkt und Poco Domäne-Einrichtungsmarkt weisen als jeweiliges Hauptsortiment **Baumarktsortimente** bzw. **Möbel** auf. Für beide Hauptsortimente wurden bereits im Rahmen des Modul II Verkaufsflächengrößenordnungen ermittelt, die sich am Standortbereich Gewerbegebiet Mitte gemäß der Modellrechnung sich als verträglich darstellen, ohne dass negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder auf die Versorgungsfunktion der beiden weiteren Son-

derstandorte Gewerbegebiet West (Junkerspark) und Gewerbegebiet Ost (Mildensee) zu erwarten sind. Ein vorhabenbedingter Marktabgang eines strukturprägenden Anbieters kann dabei ausgeschlossen werden. Auch negative Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen benachbarter zentraler Orte sind ebenfalls nicht zu erwarten.²⁵

So würde im Rahmen der Modellrechnung für das Sortiment Möbel eine verträgliche Verkaufsflächenerweiterung um 4.200 m² (worst case) bis 6.900 m² als maximal verträglich eingestuft. Bei einer Realisierung einer höheren Verkaufsflächendimensionierung am Standortbereich Gewerbegebiet Mitte (Mannheimer Straße) können gemäß Modellrechnung Marktabgänge von strukturprägenden Anbietern innerhalb und außerhalb Dessau-Roßlaus nicht ausgeschlossen werden. Die städtebaulichen Auswirkungen sind hierbei im Rahmen einer vorhabensbezogenen Verträglichkeitsanalyse zu ermitteln.

Es zeigt sich anhand der Modellrechnung, dass das ermittelte verträgliche Verkaufsflächenpotenzial ausreichend wäre, um den momentan nicht marktadäquat dimensionierten Poco Domäne-Einrichtungsmarkt auf eine marktadäquate Verkaufsflächendimensionierung zu erweitern (min. 4.800 bis 5.800 m²). Da bei dem Bestandsbetrieb Poco Domäne rd. 50 % der Verkaufsfläche auf das Sortiment Möbel entfällt, würde das Verkaufsflächenpotenzial somit gemäß Modellrechnung bei einer analogen relativen Haupt- und Randsortimentsaufteilung ausreichen den bestehenden Markt auf rd. 8.400 m² bis 13.700 m² zu erweitern. Sofern für weitere Möbelanbieter bzw. TG Verkaufsflächenerweiterungsmöglichkeiten im Sortiment Möbel einberaumt werden sollen, würde sich das entsprechende Verkaufsflächenpotenzial für den Poco Domäne-Einrichtungsmarkt jedoch entsprechend reduzieren. In diesem Zusammenhang sollte in einem Bebauungsplanverfahren auch dem aktuell marktadäquat dimensionierten Sconto-Möbelmarkt Erweiterungsmöglichkeiten einberaumt werden (min. 10 % der aktuellen Verkaufsfläche), um auch diesem langfristig hinreichend Möglichkeiten zur flexiblen Verkaufsflächenumstrukturierung und Maßnahmen zur Standortsicherung zu ermöglichen.

²⁵ Hinweis: Bei den dargestellten Verkaufsflächengrößen handelt es sich um Ergebnisse von generalisierten Modellrechnungen. Im Falle eines konkreten Ansiedlungsbegehrens sind die absatzwirtschaftlichen und städtebaulich-funktionalen Auswirkungen gesondert auf das Planvorhaben bezogen im Rahmen eines Verträglichkeitsgutachtens zu untersuchen. Hierbei wird empfohlen, die Einzelhandelsbestandsdaten zu aktualisieren und die Auswirkungen auf mögliche untersuchungsrelevante Bestandsstrukturen außerhalb Dessau-Roßlaus vertiefend zu untersuchen.

Bei der Gegenüberstellung der gegenwärtigen Verkaufsflächenausstattung des Globus-Baumarktes mit der durchschnittlichen Verkaufsflächendimensionierung des Betreibers zeigt sich, dass die Verkaufsfläche des Bestandsbetriebes sich als leicht unterdurchschnittlich darstellt. Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollten somit dem Baumarkt Erweiterungsmöglichkeiten mindestens bis zu einer betreiberüblichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 11.000 m² ermöglicht werden. Da das standörtliche Verkaufsflächenpotenzial in den Baumarktsortimenten gem. Modellrechnung des Moduls II zwischen rd. 8.000 m² (worst case) und rd. 11.400 m² Verkaufsfläche beträgt und der aktuelle Verkaufsflächenanteil der Baumarktsortimente in einem Globus-Baumarkt rd. 60 % beträgt, würde sich eine entsprechende Verkaufsflächenerweiterung in die Ergebnisse der berechneten Verkaufsflächenpotenziale des Modul II einordnen.

Hier würde sich auch eine entsprechende Verkaufsflächenerweiterung auf rd. 15.000 m² Gesamtverkaufsfläche einordnen in die berechneten Möbel-Verkaufsflächenpotenziale der Modellrechnung (bei analogem Verkaufsflächenverhältnis von Haupt- zu Randsortimenten), für die weiteren Bestandsbetriebe und TG im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 101 D/D1 würden sich die Verkaufsflächenpotenziale jedoch entsprechend reduzieren. Das verbleibende standörtliche Potenzial im Sortiment Baumarktsortimente von max. 2.400 m² (moderate case) wäre dabei ausreichend für die Ansiedlung von spezialisierten Fachmärkten oder Fachgeschäften oder könnte zur Angebotsarrondierung von Bestandsbetrieben genutzt werden. Bei einer über das anhand der Modellrechnung ermittelte Verkaufsflächenpotenzial hinausgehende Realisierung von Verkaufsflächen mit Baumarktsortimenten können Marktgänge innerhalb und außerhalb Dessau-Roßlaus nicht ausgeschlossen werden, die entsprechenden städtebaulich-funktionalen Auswirkungen wären in einer vorhabenbezogenen Verträglichkeitsuntersuchung zu prüfen.

5.4 Abschätzen des Gefahrenpotenzials von Ausweitungen im zentrenrelevanten Randsortimentsbereich

Wie bereits in der vertiefenden Untersuchung von Stadt + Handel 2016 dargestellt, bestehen zwischen dem Gewerbestandort Mitte (Mannheimer Straße) und dem Innenstadtzentrum bereits ausgeprägte Konkurrenzbeziehungen in den zentrenrelevanten Warengruppen Glas, Porzellan, Keramik/ Hausrat/ Einrichtungszubehör und Bettwaren/Haus-, Tisch-, Bettwäsche. Aus diesem Grunde wird in der Studie empfohlen, einen weiteren sortimentsbezogenen Aus-

bau der Verkaufsfläche deutlich zu begrenzen. Aus konzeptioneller Sicht sollten dabei die beiden zentrenrelevanten Randsortimente pro Einzelhandelsbetrieb auf Verkaufsflächengrößen von maximal 140 m² für GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör bzw. rd. 100 m² für Bettwaren festgesetzt werden.²⁶

Wie die Darstellung der sortimentsbezogenen Verkaufsfläche der Bestandsbetriebe Globus-Baumarkt, Sconto-Möbelmarkt und Poco Domäne Einrichtungsmarkt aufzeigen, liegt die momentane Verkaufsfläche in den beiden Sortimenten deutlich oberhalb der konzeptionell empfohlenen Randsortimentsgrößen. Aus konzeptioneller Sicht empfiehlt sich somit für die drei Bestandsbetriebe keinen weiteren Ausbau des Angebotes in den beiden zentrenrelevanten Sortimenten vorzunehmen, um die Angebotsvielfalt sowie die Angebotskompetenz des Innenstadtzentrums in den beiden innenstadtrelevanten Sortimenten zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Sollten aus rechtlichen Gründen den Bestandsbetrieben im Sinne eines Vertrauensschutzes („dynamischen Bestandsschutzes“) zur Durchführung von Maßnahmen zur Sicherung und Erhaltung des Eigentums im Rahmen der vorhandenen Nutzung auch in beiden zentrenrelevanten Warengruppen geringfügige Verkaufsflächenerweiterungen zu gestanden werden, so kann eine geringfügige sortimentsbezogene Verkaufsflächenerweiterung (maximal 10 %) noch als städtebaulich verträglich eingestuft werden, ohne dass dabei mehr als unerhebliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten sind.²⁷

In den weiteren zentrenrelevanten Warengruppen empfiehlt es sich bei den Randsortimentsfestsetzungen, sich an den im Rahmen der vertiefenden Studie von Stadt + Handel (2016) hergeleiteten maximalen Verkaufsflächenschwellenwerten zu orientieren (vgl. nachfolgende Abbildung). Diese wurden unter Verwendung des Medians der Verkaufsflächen von Anbietern des Innenstadtzentrums abgeleitet. Städtebauliche Zielstellung hierbei ist es die kleinteiligen Angebotsstrukturen, die prägend für das Innenstadtzentrum sind, zu erhalten

²⁶ Vgl. Stadt + Handel (2016)

²⁷ Die Modellrechnung des Modul II ergab ein standörtliches Verkaufsflächenpotenzial von 400 (worst case) bis 670 m² (moderate case) im Sortiment Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat, Einrichtungszubehör sowie 200 (worst case) bis 250 m² (moderate case) im Sortiment Bettwaren, Haus-/Tisch-/Bettwäsche, da jedoch die beiden Bestandsbetriebe bereits eine sortimentsbezogene Verkaufsfläche aufweisen, die deutlich oberhalb der empfohlenen Orientierungswerte der Studie von Stadt + Handel (2016) liegt, sollte eine weitere erhebliche Stärkung der sortimentsbezogenen Angebotskompetenz beider Anbieter vermieden werden.

und weiterzuentwickeln und die Ausbildung eines eigenständigen, sortimentsbezogenen (Über-) Gewicht gegenüber dem Innenstadtzentrum zu vermeiden.

Tabelle 19: Orientierungswerte für sortimentsbezogene Randsortimentsbegrenzungen

Hauptbranche Betrieb	Median
Nahrungs- und Genussmittel	44
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	144
(Schnitt-) Blumen	24
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	108
Bekleidung	156
Schuhe/ Lederwaren	100
GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	140
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	120
Sportartikel	300
Medizinische u. orthopädische Artikel/ Optik	60
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche, Gardinen/ Dekostoffe/ Sichtschutz	98
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik/ Elektrokleingeräte	63
Uhren/ Schmuck	67

Quelle: Stadt + Handel 2016

5.5 Zusammenfassende Empfehlungen für Entwicklungsspielräume für bestehende Nutzungen (Globus-Baumarkt, Sconto-Möbelmarkt und Poco Domäne-Einrichtungsmarkt)

Im Rahmen der Verkaufsflächenpotenzialberechnung des Moduls II konnte für das Sortiment Möbel ein maximales Verkaufsflächenpotenzial von 8.400 bis 13.400 m² ermittelt werden. Ein Vergleich der am Standort verorteten Einzelhandelsbetriebe Sconto und Poco Domäne ergab, dass sich die Verkaufsfläche des **Sconto-Möbelmarktes** im Vergleich zu anderen Möbelmärkten des Betreibers als überdurchschnittlich und marktadäquat darstellt. Im Sinne einer langfristigen Standortsicherung sollten dem Bestandsbetrieb dennoch geringfügige Entwicklungsspielräume (bspw. 10 % der Gesamtverkaufsfläche) einberaumt werden.

Der **Poco Domäne-Einrichtungsmarkt** weist hingegen im Vergleich zu anderen Fachmärkten des Betreibers und aktuellen Betreiberanforderungen eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung auf. Es empfiehlt sich somit, im Kontext der im Zentrenkonzept verankerten Entwicklungszielstellung der standörtlichen Angebotssicherung im Fachmarktbereich, dem entsprechenden Betrieb Entwicklungsspielräume zur Verkaufsflächenerweiterung auf mindestens 5.800 m² Verkaufsfläche einzuberaumen.

Eine Verkaufsflächenerweiterung auf 10.000 m² Gesamtverkaufsfläche läge zwar im Rahmen des in der Modellrechnung des Moduls II ermittelten Verkaufsflächenpotenzials, würde jedoch die Möglichkeiten zur Zuweisung von Entwicklungsspielräumen in anderen TG im Sortimentsbereich Möbel signifikant reduzieren.²⁸

Im Bereich der zentrenrelevanten Randsortimente ist sowohl für den Sconto-Möbelmarkt als auch für den Poco Domäne-Einrichtungsmarkt eine absolute Begrenzung auf 800 m² zu empfehlen, die entsprechende Begrenzung leitet sich aus der Regelvermutungsgrenze des § 11 Abs. 3 BauNVO ab. Bestehende legal errichtete Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Randsortimenten genießen jedoch Bestandsschutz. Eine Weiterentwicklung der zentrenrelevanten Randsortimente sollte maximal im Rahmen eines dynamischen Bestandsschutzes geringfügig erweitert werden dürfen (Anhaltswert: Maximal 10 % sortimentsbezogene Verkaufsflächenerweiterung), sofern mehr als unerhebliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungssituation ausgeschlossen werden können.

In den Warengruppen Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat, Einrichtungszubehör und Bettwaren/Haus-, Tisch- und Bettwäsche weisen beide Bestandsbetriebe in diesem Zusammenhang bereits eine Verkaufsfläche auf, die deutlich oberhalb der in der vertiefenden Untersuchung von Stadt + Handel (2016) empfohlenen konzeptionell hergeleiteten Orientierungswerte liegt.

Entsprechende legal errichtete Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Randsortimenten genießen Bestandsschutz, ein weiterer Ausbau der

²⁸ Hinweis: Bei den dargestellten Verkaufsflächengrößen handelt es sich um Ergebnisse von generalisierten Modellrechnungen. Im Falle eines konkreten Ansiedlungsbegehrens sind die absatzwirtschaftlichen und städtebaulich-funktionalen Auswirkungen gesondert auf das Planvorhaben bezogen im Rahmen eines Verträglichkeitsgutachtens zu untersuchen. Hierbei wird empfohlen, die Einzelhandelsbestandsdaten zu aktualisieren und die Auswirkungen auf mögliche untersuchungsrelevante Bestandsstrukturen außerhalb Dessau-Roßlau vertiefend zu untersuchen.

sortimentsbezogenen Verkaufsflächen kann konzeptionell nicht empfohlen werden.

Der **Globus-Baumarkt** stellt sich gegenüber der aus umfangreichen Datengrundlagen ermittelten Durchschnittsverkaufsfläche eines Globus-Baumarktes sowie gegenüber den aktuellen Expansionsanforderungen des Betreibers als leicht unterdurchschnittlich dar. Entsprechend sollten dem Bestandsmarkt Entwicklungsspielräume auf einer Gesamtverkaufsfläche von mindestens 11.000 m² zugestanden werden. Eine aktuell von Seiten des Betreibers angestrebte deutliche Verkaufsflächenerweiterung auf 15.000 m² würde sich bei einem marktüblichen Hauptsortimentsanteil von rd. 60 % in die anhand der Modellrechnung abgeleiteten Verkaufsflächenpotenziale einordnen, würde jedoch die verbleibenden sortimentsbezogenen Verkaufsflächenpotenziale für die weiteren TG signifikant reduzieren.²⁹

Hinsichtlich des zentrenrelevanten Randsortimentsumfangs und der sortimentsbezogenen Feinsteuerung ist ein analoges Vorgehen zu den Bestandsbetrieben Sconto-Möbelmarkt und Poco Domäne-Einrichtungsmarkt zu empfehlen.

²⁹ Hinweis: Bei den dargestellten Verkaufsflächengrößen handelt es sich um Ergebnisse von generalisierten Modellrechnungen. Im Falle eines konkreten Ansiedlungsbegehrens sind die absatzwirtschaftlichen und städtebaulich-funktionalen Auswirkungen gesondert auf das Planvorhaben bezogen im Rahmen eines Verträglichkeitsgutachtens zu untersuchen. Hierbei wird empfohlen, die Einzelhandelsbestandsdaten zu aktualisieren und die Auswirkungen auf mögliche untersuchungsrelevante Bestandsstrukturen außerhalb Dessau-Roßlau vertiefend zu untersuchen.

Quellen

Deutscher Verband für Wohnungswesen (2017): Langzeitwirkung großflächiger Einzelhandelsansiedlungen. Berlin. Abrufbar unter: [http://www.deutscher-verband.org/fileadmin/user_upload/documents/Studien/DSSW_Langzeitstudie_Auswirkungen Einzelhandelsbetriebe Kurzfassung 17042.pdf](http://www.deutscher-verband.org/fileadmin/user_upload/documents/Studien/DSSW_Langzeitstudie_Auswirkungen_Einzelhandelsbetriebe_Kurzfassung_17042.pdf)

EHI Retail Institute: Internetauftritt handelsdaten.de. abrufbar unter: <https://www.handelsdaten.de/>

IFH (2017) - Institut für Handelsforschung: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft des Jahres 2017

Junker + Kruse (2013): Risikofolgenabschätzung der Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Aldi innerhalb des Gewerbegebietes „Mitte“ in Dessau-Roßlau.

Land Sachsen-Anhalt (2010): Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010

Plan + Praxis (2014): Analyse der Bebauungspläne Nr. 101 D/D1, Gewerbegebiet Dessau-West, Gewerbegebiet Dessau-Ost und Bebauungsplan Nr. 216 Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Stadt Dessau-Roßlau 2009: Zentrenkonzept Dessau-Roßlau, Dessau-Roßlau.

Stadt Dessau-Roßlau (2007): Begründung zum Bebauungsplan Nr. 101 – D/D1 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte“

Stadt + Handel (2016): Gutachten zur Städtebaulichen, absatzwirtschaftlichen und baurechtlichen Beurteilung der Gewerbegebiete Ost, Mitte und West der Stadt Dessau-Roßlau. Unter besonderer Berücksichtigung der Auswirkungen aktuellen Baurechts auf das Zentrensystem und das Nahversorgungsnetz der Stadt Dessau-Roßlau und die Ziele zur Qualitätssicherung der innerstädtischen Angebotsstrukturen.

