

**Auswirkungsanalyse
als Grundlage einer Steuerung
des Einzelhandels im Geltungsbereich
des in Aufstellung befindlichen B-Plans
Nr. 101 D/D1 FMZ Mannheimer Straße
(hier: nördlicher Fachmarkt-Bereich)**

**- Ermittlung sortimentspezifischer
Verkaufsflächenobergrenzen als Grundlage
für die Festsetzungen im B-Plan -**

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhler
M. Sc. Mathias Tetzlaff
M. Sc. Björn Wickenfeld

Dortmund, 07. April 2022

Im Auftrag von:

Stadt Dessau-Roßlau

Auftragnehmer

STADT+HANDEL

Stadt + Handel
Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund

Fon: +49 231 8626890
Fax: +49 231 8626891

Tibarg 21
22459 Hamburg

Fon: +49 40 53309646
Fax: +49 40 53309647

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe

Fon: +49 721 14512262
Fax: +49 721 14512263

Markt 9
04109 Leipzig

Fon: +49 341 92723942
Fax: +49 341 92723943

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	5
1 Ausgangssituation und Zielsetzung	7
2 Methodik	9
3 Beschreibung des Prüfgegenstandes	17
3.1 Mikrostandort	17
3.2 Sortimente und Verkaufsflächen	19
4 Markt- und Standortanalyse	21
4.1 Makrostandort	21
4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung der Untersuchungsräume	23
4.2.1 Enger gefasster Untersuchungsraum „zentrenrelevante Nebensortimente“	23
4.2.2 Weiter gefasster Untersuchungsraum „Möbel, Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment i. e. S.“	25
4.3 Angebotsanalyse	26
4.4 Nachfrageanalyse	35
4.5 Städtebaulich-funktionale Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum (Standortprofile)	39
4.6 Zusammenfassung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	39
5 Marktposition des Standortbereiches Fachmarktzentrum Mitte/ Mannheimer Straße	42
5.1 Einzugsgebiete	42
5.2 Umsatzschätzung und -prognose	48
6 Auswirkungsanalyse	55
6.1 Einordnung in die Vorgaben und Zielsetzungen des Zentrenkonzeptes Dessau-Roßlau 2009	55
6.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	57
6.2.1 GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	58
6.2.2 HBT/Bettwaren	60
6.2.3 Möbel	62
6.2.4 Pflanzen/Gartenbedarf	65
6.2.5 Baumarktsortiment i. e. S.	68
6.3 Vorbemerkungen zur städtebaulichen Einordnung der Umsatzumverteilungen	70
6.4 Städtebaulich-funktionale Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	75
6.4.1 GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör und HBT/Bettwaren	75
6.4.2 Möbel	78

STADT+HANDEL

6.4.3	Pflanzen/Gartenbedarf	79
6.4.4	Baumarktsortiment i. e. S.	82
6.4.5	Fazit der städtebaulich-funktionalen Einordnung der absatz- wirtschaftlichen Auswirkungen	84
6.5	Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen	84
7	Zusammenfassung der Ergebnisse	88
Anhang		I
Abbildungsverzeichnis		I
Tabellenverzeichnis		I
Literatur und sonstige Quellen		III
Zentrensteckbriefe		IV

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
B	Bundesstraße
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogeschossfläche
bspw.	beispielsweise
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise
d. h.	das heißt
EHK.....	Einzelhandelskonzept
FMZ	Fachmarktzentrum
gem.	gemäß
ggf.	gegebenenfalls
GVKF	Gesamtverkaufsfläche
GPK.....	Glas/Porzellan/Keramik
HBT.....	Haus-/Bett-/Tischwäsche
i. d. R.	in der Regel
inkl.	inklusive
i. H. v.	in Höhe von
i. S.	im Sinne
HZ.....	Hauptzentrum
L	Landesstraße
LEP Sachsen-Anhalt 2010.....	Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt
m	Meter
m ²	Quadratmeter
max.	maximal
Mio.	Millionen
NIS.....	nicht integrierter Standort
NVZ	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
p. a.	per annum
rd.	rund
STZ.....	Stadtteilzentrum
S.	Seite
s.	siehe
s. o.	siehe oben
s. u.	siehe unten
u. a.	unter anderem
UR.....	Untersuchungsraum
v. a.	vor allem
VG	Verwaltungsgericht
vgl.	vergleiche
VKF	Verkaufsfläche
ZVB	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Die Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH bedient sich für Zuarbeiten und insbesondere empirische Dienstleistungen wie Erhebungen, Befragungen und Zählungen bei der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Gesellschafter: Ralf M. Beckmann und Marc Föhler, Hörder Hafestraße 11, 44263 Dortmund) als Nachunternehmer. Mitarbeiter der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR sind im Impressum durch den Zusatz „(GbR)“ kenntlich gemacht.

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

In der Stadt Dessau-Roßlau ist die Überplanung des Gewerbegebietes Dessau-Mitte (NIS Mannheimer Straße) entlang der Mannheimer Straße geplant. Geprägt wird der Standortbereich durch einen Möbelmarkt der Firma SCONTO, einen Möbel- und Einrichtungsmarkt der Firma POCO sowie einen Baumarkt der Firma Globus. Das Erfordernis zur Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes ergibt sich aus der Zielstellung des bisherigen Zentrenkonzeptes vom 10. Juni 2009, der aktuellen stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellung zur Entwicklung eines Fachmarktzentrums insbesondere für den Bau, Heimwerker und Einrichtungsbereich sowie aus dem Bedarf der Klarstellung des Baurechtes für die vor Ort ansässigen überwiegend großflächigen Einzelhandelsbetriebe¹.

Angestrebt wird dabei eine sowohl landesplanerisch als auch städtebaulich verträgliche Verkaufsflächen- und Sortimentsfestsetzung für das Plangebiet des B-Plans Nr. 101 D/D1 FMZ Mannheimer Straße (hier: nördlicher Fachmarkt-Bereich).

Anlass der Überplanung sind insbesondere zwei konkrete Anfragen bzw. begründete unternehmensbezogene Investitionsinteressen für den nördlichen Fachmarkt-Bereich:

- Erweiterung des Baumarktes (um ein Gartencenter);
- Erweiterung des Möbel- und Einrichtungsmarktes.

Vor diesem Hintergrund ist es Aufgabe der vorliegenden Auswirkungsanalyse, eine möglichst konkrete Empfehlung für einen städtebaulich und raumordnerisch verträglichen Nutzungsumfang zu liefern.

Diesbezüglich wurde mit dem Auftraggeber folgendes methodisches Vorgehen abgestimmt:

- Herleitung einer maximal in Erwägung zu ziehenden festzusetzenden Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten Sortimentsbereiche Glas, Porzellan, Keramik/Hausrat/Einrichtungszubehör sowie Haus-/Bett-/Tischwäsche und Bettwaren;
- Herleitung einer maximal in Erwägung zu ziehenden festzusetzenden Verkaufsfläche für die nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereiche Möbel, Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment i. e. S.;
- dabei Beachtung des bereits bestehenden Einzelhandelsbestandes.

Ziel der Auswirkungsanalyse ist es demnach, unter Berücksichtigung der avisierten Planvorhaben zunächst einem maximalen Umfang der Verkaufsfläche für das Plangebiet des B-Plans Nr. 101 D/D1 FMZ Mannheimer Straße (hier: nördlicher Fachmarkt-Bereich) zu erarbeiten,

¹ Vgl. Stadt Dessau-Roßlau (2019): Beschlussvorlage zur 12. Änderung Flächennutzungsplan Dessau „Fachmarktzentrum Mannheimer Straße“ und Änderungsbebauungsplan Nr. 101 D/D1 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1 – Fachmarktzentrum Mannheimer Straße"; Drucksache: BV/012/2019/III-61.

um daraus verträgliche Verkaufsflächen abzuleiten, welche die städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen als Grundlage für die weitere planerische Abwägung aufzeigen.

Als Grundlage für das weitere Aufstellungsverfahren des B-Plans Nr. 101 D/D1 FMZ Mannheimer Straße werden im vorliegenden Gutachten auf Basis der sortimentspezifischen Verkaufsflächen folgende Punkte untersucht und bewertet:

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder Entwicklungsmöglichkeiten der vorhandenen und/oder geplanten zentralen Versorgungsbereiche sowie die weiteren Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum.

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in das Zentrenkonzept Dessau-Roßlau 2009.

Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in die relevanten Vorgaben des LEP Sachsen-Anhalt 2010.

Die gutachterlichen Aussagen und Einschätzungen beruhen auf:

- Aktualisierte Daten aus der Strukturanalyse für die Stadt Dessau-Roßlau 2021;
- Zentrenkonzept/Fortschreibung 2013 - „Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 216 mit der Abgrenzung der Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte“²;
- Gutachten zur „Städtebaulich, absatzwirtschaftlichen und baurechtlichen Beurteilung der Gewerbegebiete Ost, Mitte und West der Stadt Dessau-Roßlau“³;
- Angaben der Betreiber bzw. des Auftraggebers zu standortbezogenen Entwicklungsbestrebungen;
- eigener Vor-Ort-Begehung und Verkaufsflächenerhebung.

² Nachfolgend als „Zentrenkonzept/Fortschreibung 2013“ abgekürzt.

³ Nachfolgend als „Gutachten Stadt + Handel 2016“ abgekürzt.

2 Methodik

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik in Kürze dargestellt.

Angebotsanalyse

Im Kontext der Untersuchungsfragestellung sind folgende Sortimentsbereiche und Sortimente untersuchungsrelevant:

- Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Antiquitäten, Geschenkartikel⁴ sowie Heimtextilien und Bettwaren⁵ (= zentrenrelevant gemäß „Dessau-Roßlauer Sortimentsliste“, vgl. Zentrenkonzept Dessau-Roßlau 2009, S. 76);
- Pflanzen und Zubehör, Pflanzgefäße, Gartenbedarf, Gartenhäuser, Rasenmäher und elektrische Gartengeräte⁶, Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren, Werkzeuge, Sanitär, Fliesen, Rollläden, Farben, Lacke, Tapeten, Malerbedarf, Holz, Bauelemente⁷ sowie Möbel und Gartenmöbel⁸ (= nicht zentrenrelevant gemäß „Dessau-Roßlauer Sortimentsliste“, vgl. Zentrenkonzept Dessau-Roßlau 2009, S. 76).

Bei der Erfassung des Einzelhandelsbestands erfolgte sowohl für die nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereiche Möbel, Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment i. e. S. (= Hauptsortiment) als auch für die zentrenrelevanten Sortimentsbereiche GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör sowie HBT/Bettwaren (= Randsortiment) die Abgrenzung eines in der Dimensionierung variierenden Untersuchungsraumes. Die Differenzierung der Untersuchungsräume nach Sortimentsbereichen wurde vorgenommen, um die differenzierte Angebotsdichte und die unterschiedliche Ausstrahlungsreichweite der betrachteten Sortimente bzw. die mit diesen für die Bestandsstrukturen einhergehenden Umsatzumverteilungen bestmöglich analysieren und abbilden zu können (s. Kapitel 4.2).

Die zentrenrelevanten Nebensortimente GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör sowie HBT/Bettwaren werden gegenüber den Sortimentsbereichen Möbel, Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment i. e. S. ein geringeres Einzugsgebiet aufweisen. Dies gilt insbesondere auch angesichts des engeren Angebotsnetzes in diesen Sortimenten (bspw. in Zentren). Somit ist für die Hauptsortimente Möbel, Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment i. e. S. sowie für die zentrenrelevanten Nebensortimente von zwei unterschiedlich zu fassenden Untersuchungsräumen auszugehen (s. Kapitel 4.2).

⁴ Im Folgenden als Sortimentsbereich „GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör“ bezeichnet.

⁵ Im Folgenden als Sortimentsbereich „HBT/Bettwaren“ bezeichnet.

⁶ Im Folgenden als Sortimentsbereich „Pflanzen/Gartenbedarf“ bezeichnet.

⁷ Im Folgenden als Sortimentsbereich „Baumarktsortiment i. e. S.“ bezeichnet.

⁸ Im Folgenden als Sortimentsbereich „Möbel“ bezeichnet.

Stadt + Handel hat im Rahmen einer gesamtstädtischen Strukturanalyse eine flächendeckende Vollerhebung aller Einzelhandelsbetriebe in Dessau-Roßlau durchgeführt (Zeitraum: Oktober - November 2019), die durch die Stadt Dessau-Roßlau zuletzt im Dezember 2021 aktualisiert wurde. Stadt + Handel greift für die Erstellung dieser Auswirkungsanalyse auf diese Daten zurück. In diesem Zusammenhang wurde u. a. auch die Schließung des Karstadt-Warenhauses berücksichtigt. Für die Kommunen außerhalb der Stadt Dessau-Roßlau erfolgte im Dezember 2020 eine neue bzw. aktualisierte Erhebung der untersuchungsrelevanten Sortimente, die im Januar 2022 im Rahmen einer dezidierten Desktop-Recherche plausibilisiert wurde. Die Erhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche) der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente in den jeweiligen Untersuchungsräumen (s. u.) wie folgt:

Im Untersuchungsraum „Möbel, Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment i. e. S.“ (s. Kapitel 4.2)

Dessau-Roßlau:

- Rückgriff auf die im Dezember 2021 durch die Stadt Dessau-Roßlau aktualisierten Bestandsdaten im Rahmen der gesamtstädtischen Strukturanalyse (Basis-Erhebung Stadt + Handel 2019).

Außerhalb Dessau-Roßlau:

- Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte in den untersuchungsrelevanten Hauptsortimenten (mind. 300 m² VKF⁹).

Im Untersuchungsraum „zentrenrelevante Nebensortimente“ (Teilbereich des Untersuchungsraumes „Möbel, Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment i. e. S.) (s. Kapitel 4.2)

Dessau-Roßlau:

- Rückgriff auf die im Dezember 2021 durch die Stadt Dessau-Roßlau aktualisierten Bestandsdaten im Rahmen der gesamtstädtischen Strukturanalyse (Basis-Erhebung Stadt + Handel 10-11/2019).

Außerhalb Dessau-Roßlau:

- innerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung des kompletten Bestandes in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen im Haupt- und Randsortiment;

⁹ Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die Dimensionierung der zur prüfenden Verkaufsflächen ist hierbei Berücksichtigung. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe, in Bezug auf die Untersuchungsfragestellung, als strukturprägende Wettbewerber bezeichnet.

- außerhalb zentraler Versorgungsbereiche (inkl. Sonderstandorte/Ergänzungsstandorte): Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte in den untersuchungsrelevanten Hauptsortimenten (mind. 300 m² VKF).

Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04) vom November 2005 und BVerwG 4 C 1.16 vom November 2016 findet im Rahmen der Bestandsüberprüfung Anwendung.

Die Analyse des Einzelhandelsbestandes dient in erster Linie der methodischen Grundlage zur Sortimentsbetrachtung und den absatzwirtschaftlichen Berechnungen.

Die von Stadt + Handel ausgewiesenen Werte für einzelne Lagen im Untersuchungsraum (z. B. zentrale Versorgungsbereiche) weichen aufgrund des deutlichen zeitlichen Versatzes zwischen beiden Verkaufsflächenerhebungen von den Angaben des kommunalen Zentrenkonzeptes der Stadt Dessau-Roßlau 2009 im Untersuchungsraum ab.

Der Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör wird in allen Kommunen innerhalb des enger gefassten Untersuchungsraumes (s. Kapitel 4.2), die über ein kommunales Einzelhandelskonzept verfügen, als zentrenrelevant eingestuft. Die Zentrenrelevanz im Sortimentsbereich HBT/Bettwaren stellt sich in den Kommunen des Untersuchungsraumes für zentrenrelevante Sortimente unterschiedlich dar. So wird in der Stadt Bitterfeld-Wolfen das Sortiment HBT als zentrenrelevant, das Sortiment Bettwaren als nicht zentrenrelevant definiert. In allen übrigen Kommunen des enger gefassten Untersuchungsraumes wird der Sortimentsbereich HBT/Bettwaren als zentrenrelevant eingestuft.

Mit Ausnahme der Stadt Bernburg (Saale) wird in allen Kommunen innerhalb des weiter gefassten Untersuchungsraumes (s. Kapitel 4.2), die über ein kommunales Einzelhandelskonzept verfügen, der Sortimentsbereich Pflanzen/Gartenbedarf als nicht zentrenrelevant definiert. In der Stadt Bernburg (Saale) erfolgt eine separate Ausweisung des Sortiments „Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe/Vasen (Indoor)“ als zentrenrelevant und des Sortiments „Pflanzen/Samen“ als nicht zentrenrelevant. Angesichts der räumlichen Distanz sowie der eher nicht mit kleinteiligen Strukturen gegebenen Vergleichbarkeit des hier zu prüfenden Untersuchungsdesigns (Gartencenter bzw. Gartencenterabteilung) stellt die Erfassung der strukturprägenden Anbieter einen gängigen Untersuchungsansatz dar, welcher eine Bewertung der Verträglichkeit zulässt.

Auch die Sortimentsbereiche Möbel und Baumarktsortiment i. e. S. wird innerhalb des Untersuchungsraumes „Möbel, Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment i. e. S.“ als nicht zentrenrelevant eingestuft. In der Stadt Köthen (Anhalt) erfolgt allerdings eine gesonderte Ausweisung des Sortiments „Küchenmöbel“ als zentrenrelevant.

In den weiteren Kommunen des jeweiligen Untersuchungsraumes, die über kein eigenes kommunales Einzelhandelskonzept verfügen, erfolgt die Einordnung der Zentrenrelevanz anhand der Richtlinie zur Beurteilung von geplanten Einzelhandelsgroßprojekten im Land Sachsen-Anhalt gemäß Ministerium für Raumordnung und Umwelt. In diesem Kontext sind

die Sortimentsbereiche GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör und HBT/Bettwaren als zentrenrelevant, die Sortimentsbereiche Möbel, Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment i. e. S. als nicht zentrenrelevant aufzufassen¹⁰.

Berücksichtigung bereits bestehender VKF und Betriebe

Die Herleitung einer festzusetzenden VKF für die untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche erfolgt unter Berücksichtigung der bereits faktisch am Prüfstandort (nördlicher Fachmarkt-Bereich innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 101 D/D1) ansässigen und im Kontext der Untersuchungsfragestellung relevanten Einzelhandelsbetriebe:

- Baumarkt mit 10.000 m² GVKF,
- Möbel- und Einrichtungsmarkt mit 3.100 m² GVKF,
- Möbelmarkt mit 7.500 m² GVKF.

Im Kontext der konkreten Erweiterungsbestrebungen des am Standort bestehenden Möbel- und Einrichtungsmarktes sowie des Baumarktes, die den Anlass der Überplanung für den nördlichen Fachmarkt-Bereich gegeben haben (s. Kapitel 1), wird im Sinne eines realistischen Szenarios grundsätzlich von einem Fortbestand dieser Betreiber am Prüfstandort ausgegangen. Gleiches gilt für den derzeit am Standort bestehenden Möbelmarkt, da dieser über eine marktgängige Verkaufsflächendimensionierung verfügt.

Umsatzschätzung

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt¹¹.

Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Vorhabens bilden:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. handelsdaten aktuell, EHI Whitepaper Möbeleinzelhandel, möbel kultur, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe, BBE Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum.

¹⁰ Siehe Absatz 2.6 der Richtlinie zur Beurteilung von geplanten Einzelhandelsgroßprojekten im Land Sachsen-Anhalt vom 22. Oktober 1998 - 24/ 20002-02, LSA MBl. S. 2217 [2218].

¹¹ Alle Angaben zu Kaufkraft, Flächenproduktivitäten und Umsatz in Euro sind Bruttowerte.

Umgang mit einer Verkaufsflächenausweitung am Prüfstandort

Eine isolierte Betrachtung der Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung meist auch qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität von Betrieben z. T. mehr als unwesentlich steigern können¹². Daher ist der geschätzte Mehrumsatz der durch die Erweiterung neu strukturierten Betriebe, welche durch die Verkaufsflächenerweiterung einerseits und die Attraktivitätssteigerung andererseits resultiert, in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzustellen. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz der neu strukturierten/erweiterten, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatteten Betriebe, korrekt in die Berechnung der Auswirkungen, unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation, eingestellt wird. Dieses Vorgehen verpflichtet zu einer intensiven städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, da entsprechende durch die bestehenden Märkte möglicherweise bereits initiierte Vorschädigungen in zentralen Versorgungsbereichen zu beachten sind.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IFH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2021 sowie auf Einwohnerzahlen auf straßenabschnittsebene seitens der GfK 2021 und des Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt¹³.

Städtebauliche Analyse

Im Rahmen des Gutachtens erfolgt eine intensive städtebauliche und funktionale Analyse der relevanten (faktischen) zentralen Versorgungsbereiche. Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche der kommunalen Einzelhandelskonzepte der im Untersuchungsraum gelegenen Kommunen herangezogen. Für die Kommunen innerhalb des enger gefassten Untersuchungsraumes (für zentrenrelevante Sortimente), die über kein eigenständiges kommunales Einzelhandelskonzept verfügen, wurde im Rahmen einer Vor-Ort-Analyse untersucht, inwieweit faktische zentrale Versorgungsbereiche anhand der Bestandsstrukturen abgeleitet werden können¹⁴. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP Sachsen-Anhalt.

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche durch eine Verkaufsflächenausweitung am Prüfstandort ermittelt und dargestellt werden.

¹² Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/2601/07).

¹³ Einwohnerzahlen mit Stand vom 30.06.2021.

¹⁴ Die Darstellung der faktischen ZVB erfolgt schematisch auf Grundlage eigener Vor-Ort-Begehungen.

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch die untersuchten Verkaufsflächendimensionierungen potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Auswirkungsanalyse. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall¹⁵ in die Untersuchung einzustellen.

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind die angesetzten sortimentspezifischen Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort;
- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren;
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe;
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe;
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zu vorhandenen und möglichen Anbietern am Prüfstandort.

Auf dieser Grundlage werden sodann Ergebnisspannweiten von Umsatzumverteilungswerten ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE). Gleichzeitig können bei Umsatzumverteilungen von über 10 % im Einzelfall negative Auswirkungen

¹⁵ Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case-Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „...die realistischere zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

fehlen. Die 10 %-Größenordnung ist insofern als „Faustformel“ zu verstehen, die sowohl unter- als auch überschritten werden kann und im Einzelfall gleichwohl aufgrund der konkreten Umstände keine schädlichen bzw. nicht unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Städtebauliche Auswirkungen

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die (faktischen) zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standortbereiche im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines realitätsnahen städtebaulichen Worst Case.

Dynamische Wirkungsanalyse

Mit einer Marktreife von möglichen Entwicklungen am Prüfstandort ist frühestens Ende 2025 zu rechnen. Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Untersuchungsraum und die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner im relevanten Sortimentsbereich (hier: Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel auf Basis der Entwicklungsdynamik in der Branche und der Entwicklung der Onlineanteile). In diesem Zusammenhang wird auf eine umfassende Studie des BBSR/HDE aus dem Jahr 2017 zurückgegriffen, welche auf verschiedenen Studien sowie Experteninterviews fußt. Die Prognosewerte der Studie basieren u. a. auf IfH-Kaufkraftzahlen, welche auch seitens Stadt + Handel Verwendung finden, womit aus fachlicher Sicht eine inhaltliche Konsistenz gegeben ist.

Für den vorgenannten Prognosehorizont (Ende 2025) ist gemäß Prognose des Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt eine negative Entwicklung der Bevölkerung in den jeweiligen Untersuchungsräumen zu erwarten (s. Kapitel 4.4).

Für die untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, HBT/Bettwaren, Möbel, Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment i. e. S. werden seitens der Studie des BBSR/ HDE 2017 leicht positive jährliche Umsatzentwicklungen des stationären Handels bis Ende 2025 prognostiziert. Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branchen im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert (s. Kapitel 4.4).

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden neben den Veränderungen im Nachfragevolumen darüber hinaus aktuelle und absehbare Marktveränderungen im Untersuchungsraum berücksichtigt¹⁶. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere

¹⁶ Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

Einzelhandelsvorhaben ebenso wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Untersuchungsraum. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.3.

3 Beschreibung des Prüfgegenstandes

In der Stadt Dessau-Roßlau ist die Überplanung des Gewerbegebietes Dessau-Mitte an der Mannheimer Straße (NIS Mannheimer Straße) geplant.

Anlass der Überplanung sind insbesondere zwei konkrete Anfragen bzw. begründete unternehmensbezogene Investitionsinteressen für den nördlichen Fachmarkt-Bereich:

- Erweiterung des Baumarktes (um ein Gartencenter);
- Erweiterung des Möbel- und Einrichtungsmarktes.

Grundsätzliche besteht durch eine mögliche Erweiterung des Möbel- und Einrichtungsmarktes eine Nachnutzungsoption des derzeitigen Bestandsgebäudes durch einen Möbelanbieter.

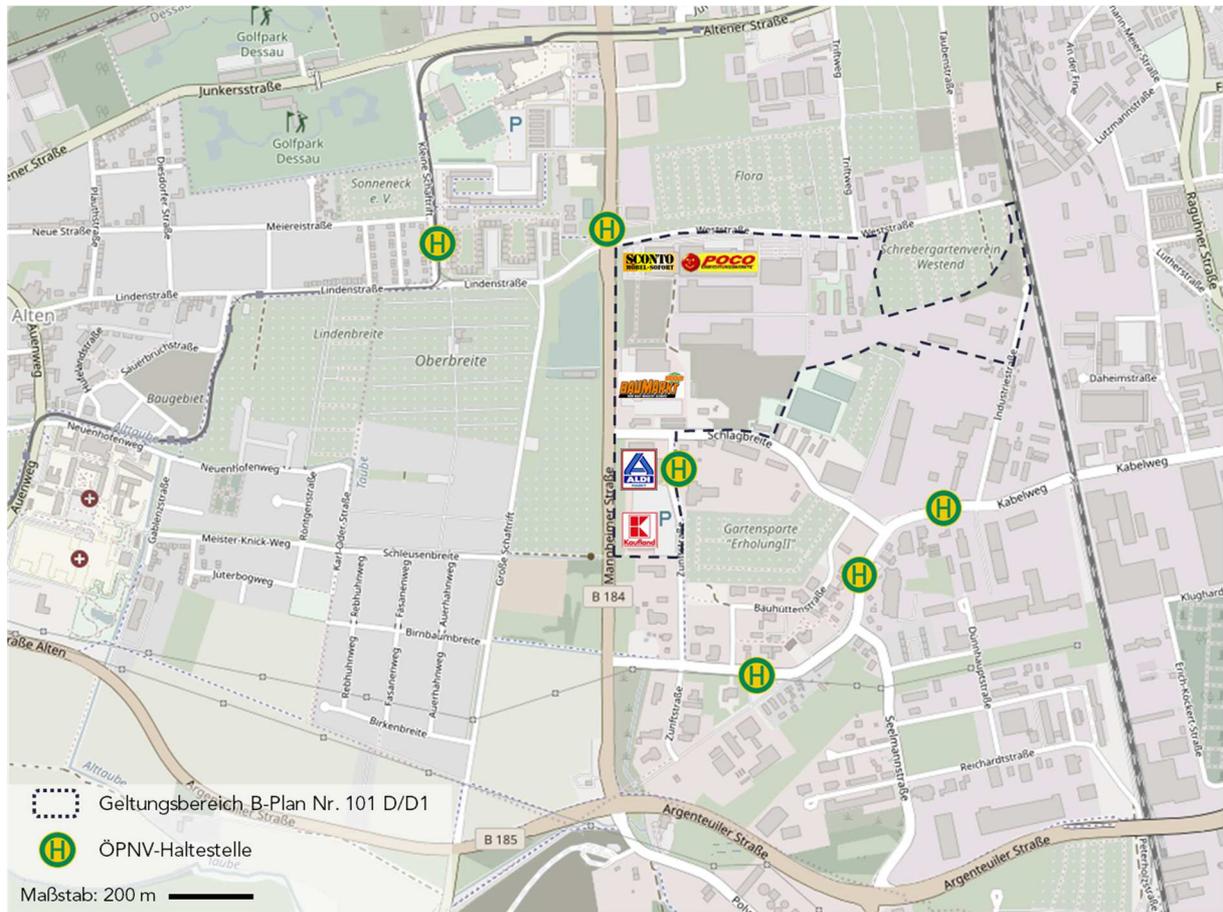
3.1 Mikrostandort

Der in Rede stehende Prüfstandort umfasst den nördlichen Geltungsbereich des B-Plans Nr. 101 D/D1 FMZ Mannheimer Straße. Der vorhandene Einzelhandelsbesatz konzentriert sich auf mehrere, nicht zusammenhängende Gebäudekomplexe östlich der Mannheimer Straße zwischen Weststraße und Schlagbreite. Geprägt wird der Standortbereich durch einen Möbelmarkt, einen Möbel- und Einrichtungsmarkt sowie einen Baumarkt.

Im Süden grenzen die strukturprägenden Lebensmittelbetriebe Kaufland und ALDI Nord¹⁷ – als Teil des südlichen Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 101 D/D1 – sowie weitere gewerbliche Nutzungen an den Prüfstandort an. Das nördliche Umfeld des Prüfstandortes ist neben einer angrenzenden Kleingartenanlage insbesondere durch gewerbliche Nutzungen gekennzeichnet. Auch die östliche Umgebung ist überwiegend gewerblich geprägt. Im Westen schließt ein Gebiet verdichteter Wohnbebauung an den Standortbereich an.

¹⁷ Bei dem im Gebäudekomplex des Lebensmittelanbieters ALDI Nord verorteten Möbelanbieter Multipolster kam es Ende 2019 zu einer Betriebsaufgabe.

Abbildung 1: Mikrostandort



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt im Wesentlichen über die westlich des Prüfstandortes verlaufende B 184 (Mannheimer Straße), welche den nördlich der Elbe gelegenen Siedlungsbereich Roßlau mit dem südlichen Bereich Dessau verbindet. Neben der B 184 ergibt sich auch durch die in West-Ost-Richtung verlaufende B 185 (Argenteuiler Straße) eine weitere Anbindung an den Fachmarktstandort. Am Fachmarktstandort befindet sich eine Vielzahl an betriebseigenen Parkplätzen. Die Erreichbarkeit mittels MIV ist folglich als sehr gut zu bewerten.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über fußläufig zu erreichenden Bushaltestellen „Mannheimer Straße“ und „Zunftstraße“. Die Straßenbahn- und Bushaltestelle „Kleine Schaftrift“ ist in einer Laufrichtung von rd. 900 Meter westlich des Standortortes verortet. Die Erreichbarkeit des Standortortes mittels ÖPNV ist damit ebenfalls als gut einzustufen.

Der ZVB Innenstadt Dessau befindet sich in rd. 2,5 km nordöstlicher Richtung vom Prüfstandort (südwestlicher Rand des zentralen Versorgungsbereiches).

3.2 Sortimente und Verkaufsflächen

Auf dem in Rede stehenden Geltungsbereich des B-Plans Nr. 101 D/D1 FMZ Mannheimer Straße (nördlicher Fachmarkt-Bereich) befinden sich bereits folgende Einzelhandelsbetriebe (faktischer Bestand):

- Baumarkt mit 10.000 m² GVKF,
- Möbel- und Einrichtungsmarkt mit 3.100 m² GVKF,
- Möbelmarkt mit 7.500 m² GVKF.

Eine sortimentspezifische Aufteilung der Verkaufsflächen der oben genannten Betriebe in die untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche erfolgt in der nachfolgenden Tabelle.

Dort werden unter Berücksichtigung der bestehenden Erweiterungsbestrebungen des Baumarktes und des Möbel- und Einrichtungsmarktes sowie der zu prüfenden möglichen Ansiedlung eines weiteren Möbelanbieters die für die Ableitung der jeweils verträglichen sortimentspezifischen Verkaufsflächendimensionierung herangezogenen Eingangsverkaufsflächen dargestellt. Diese basieren demnach auf realistischen Entwicklungsannahmen am Standort (u. a. Betreiber, Flächenbedarf).

Bereits im Gutachten Stadt + Handel 2016 wird darauf hingewiesen, dass in den Sortimentsbereichen GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör und HBT/Bettwaren „*von einer mehr als unerheblichen Konkurrenzbeziehung zur Innenstadt auszugehen*“ ist (vgl. Stadt + Handel 2016, S. 69). In diesem Kontext wird im Rahmen des Gutachtens Stadt + Handel 2016 eine restriktive Einzelhandelssteuerung bezüglich zentrenrelevanter Nebensortimente am Gewerbestandort Mitte empfohlen. Ziel sollte demnach sein, die zentrenrelevanten Nebensortimente 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 [...]*.“ (vgl. Stadt + Handel 2016, S. 107). Im Zuge der Herleitung der Eingangswerte für die zentrenrelevanten Sortimentsbereiche GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör und HBT/Bettwaren werden die im Gutachten Stadt + Handel 2016 getroffenen Zielaussagen bzw. Empfehlungen entsprechend gewürdigt. Darüber hinaus wird insbesondere der Schließung des Karstadt-Warenhauses, welches bezogen auf die Verkaufsfläche einen der bedeutendsten Anbieter in den Warengruppen GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör und HBT/Bettwaren im ZVB Innenstadt Dessau dargestellt hat, Rechnung getragen. Gleiches gilt für die Schließung des Happy-Cent-Marktes, der im ZVB Innenstadt Dessau neben dem Karstadt-Warenhaus ein preisorientiertes Angebot in Fachmarktgröße im Bereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör dargeboten hat. In diesem Zusammenhang sollen die mit den vorgenannten strukturprägenden Marktveränderungen einhergehenden sortimentspezifischen Entwicklungspotenziale im Sinne einer Weiterentwicklung, Stärkung und Attraktivierung für den ZVB Innenstadt Dessau offengehalten werden. Für den Prüfstandort wird im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungs-

zubehör somit zunächst eine Verkaufsfläche von 2.000 m², im Sortimentsbereich HBT/Bettwaren von 1.000 m² als zu prüfende Eingangsverkaufsfläche eingestellt.¹⁸

Die im Folgenden aufgeführten Sortimente und Verkaufsflächen stellen jeweils die zu untersuchende Verkaufsfläche im jeweiligen Sortiment dar (Verkaufsflächenpool). Für die jeweiligen sortimentspezifischen Verkaufsflächen werden demnach seitens Stadt + Handel entsprechende Annahmen getroffen, um diese Überschneidungen der Verkaufsflächen durch Mischkalkulationen der Umsatzschätzung und -prognose Rechnung zu tragen (s. Kapitel 5).

Tabelle 1: Eingangswerte zur Berechnung der sortimentspezifischen verträglichen Verkaufsfläche

Sortimentsbereich	Aktueller Bestand in m ²	zu prüfende VKF in m ²	Differenz in m ²
Zentrenrelevante (Rand-)Sortimente			
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	1.280	2.000	+ 720
HBT/Bettwaren	720	1.000	+ 280
Nicht zentrenrelevante Sortimente			
Möbel	8.430	14.000	+ 5.570
Pflanzen/Gartenbedarf	1.070	6.000	+ 4.930
Baummarktsortiment i. e. S.	7.570	11.570	+ 4.000
Gesamte untersuchungsrelevante Verkaufsfläche**	19.070	34.570	+ 15.500

Quelle: Verkaufsfläche: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 10-11/2019 (aktualisiert durch die Stadt Dessau-Roßlau 12/2021); Verkaufsflächen im Bestand auf 10 m² gerundet.

Im Rahmen der nachfolgenden Analysen und Bewertungen wird, im Sinne einer möglichst hohen Flexibilisierung je Sortiment, eine auf den dargestellten Eingangsverkaufsflächen basierende verträgliche Größenordnung für die untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche ermittelt.

¹⁸ Für den südlichen Geltungsbereich des B-Plans Nr. 101 D/D1 mit den dort angesiedelten Lebensmittelbetrieben Kaufland und ALDI Nord ist ebenfalls die Überplanung avisiert. In diesem Kontext ist nur von einer marginalen Flexibilisierung in den Nebensortimenten auszugehen und somit im Rahmen des vorliegenden Gutachtens nicht untersuchungsrelevant.

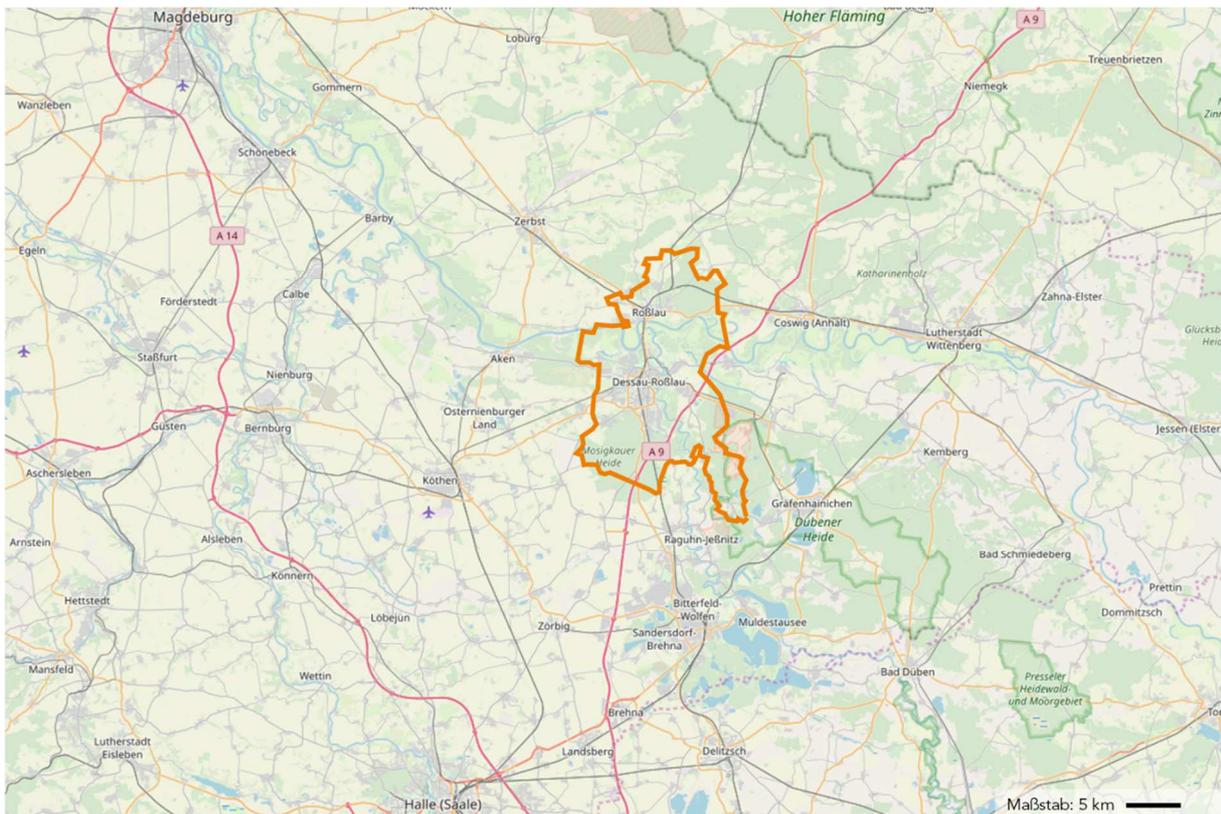
4 Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die relevanten räumlichen Strukturen sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und bewertet.

4.1 Makrostandort

Das Oberzentrum Dessau-Roßlau befindet sich im Osten des Bundeslandes Sachsen-Anhalt und ist neben den Städten Halle (Saale) und Magdeburg das dritte Oberzentrum des Bundeslandes. Die Stadt ist in nördlicher Randlage der Metropolregion Mitteldeutschland verortet, zu welcher die Stadt Halle (Saale) und das Oberzentrum Leipzig im Bundesland Sachsen aus Einzelhandelssicht zu den wichtigsten Konkurrenzstandorten zählen. Im Umland befinden sich zahlreiche Mittel- und Grundzentren.

Abbildung 2: Lage und Stadtgrenze der Stadt Dessau-Roßlau



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter OdbL.

Die überörtliche Verkehrsanbindung ist für den motorisierten Individualverkehr (MIV) durch die BAB 9 mit insgesamt zwei Anschlussstellen gegeben. Über die B 184, B 185 und B 187 besteht zudem eine gute interkommunale Verbindung in die umliegenden Kommunen.

Dessau-Roßlau ist zudem über die Haltestellen Dessau Hauptbahnhof, Bahnhof-Roßlau und Dessau-Süd an das Streckennetz der Deutschen Bahn angebunden. Es besteht eine gute Verbindung insbesondere in Richtung Leipzig, Magdeburg und Berlin. Zudem ist die Stadt in

die Verkehrsgesellschaft Stadtwerke Dessau GmbH eingebunden, welche neben örtlichen Bus- und Straßenbahnlinien auch Verbindungen in die nahe gelegenen Kommunen anbietet.

In den 25 Stadtbezirken der Stadt Dessau-Roßlau leben insgesamt 78.806 Einwohner¹⁹. Die Bevölkerung stellt sich unterteilt nach Stadtbezirken wie folgt dar.

Tabelle 2: Bevölkerung in der Stadt Dessau-Roßlau nach Stadtbezirken

Stadtbezirk	Einwohner	Bevölkerungsanteil in %
01 - innerstädtischer Bereich Nord	10.015	12,7
02 - innerstädtischer Bereich Mitte	8.864	11,2
03 - innerstädtischer Bereich Süd	6.094	7,7
04 - Süd	6.160	7,8
05 - Haideburg	1.192	1,5
06 - Törten	2.313	2,9
07 - Mildensee	1.940	2,5
08 - Waldersee	2.438	3,1
09 - Ziebigk	5.489	7,0
10 - Siedlung	4.731	6,0
11 - Großkühnau	894	1,1
12 - Kleinkühnau	1.876	2,4
13 - West	1.010	1,3
14 - Alten	3.630	4,6
15 - Kochstedt	3.996	5,1
16 - Mosigkau	1.867	2,4
17 - Zoberberg	2.180	2,8
18 - Kleutsch	375	0,5
19 - Sollnitz	190	0,2
20 - Brambach	343	0,4
21 - Rodleben	1.288	1,6
22 - Roßlau	9.955	12,6
23 - Meinsdorf	1.470	1,9
24 - Mühlstedt	182	0,2
25 - Streetz/Natho	314	0,4
Dessau-Roßlau Gesamt	78.806	100

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Stadt Dessau-Roßlau (Bevölkerungsstatistik – alle Stadtbezirke) und Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (Stand: 30.06.2021).

¹⁹ Die Einwohnerzahlen sowohl für die Stadt Dessau-Roßlau als auch für die weiteren Kommunen im Untersuchungsraum (siehe Kapitel 4.2) wurden im Sinne einer einheitlichen Datengrundlage auf die vom Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt veröffentlichten Einwohnerzahlen (Stand 30.06.2021) abgestellt.

Für die Stadt Dessau-Roßlau wird für Ende 2025 gemäß Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt eine negative Bevölkerungsentwicklung von rd. „minus“ 4,5 % bezogen auf die aktuelle Einwohnerzahl prognostiziert.

4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung der Untersuchungsräume

Die Untersuchungsräume orientieren sich zunächst an den Einzugsgebieten der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie der möglichen Einzelhandelsentwicklungen am Prüfstandort (insb. auch unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Strahlkraft des Standortes). Allerdings werden diese weiter gefasst als die Einzugsgebiete. Die weiter als die Einzugsgebiete (s. Kapitel 5) gefasste Untersuchungsräume stellen sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen Wettbewerber) mit dem Einzugsgebiet der Anbieter am Prüfstandort hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch die Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

Die jeweiligen Untersuchungsräume für die zu untersuchenden Betriebe bzw. zu prüfenden sortimentspezifischen Verkaufsflächendimensionierungen werden im Folgenden dargestellt.

4.2.1 Enger gefasster Untersuchungsraum „zentrenrelevante Nebensortimente“

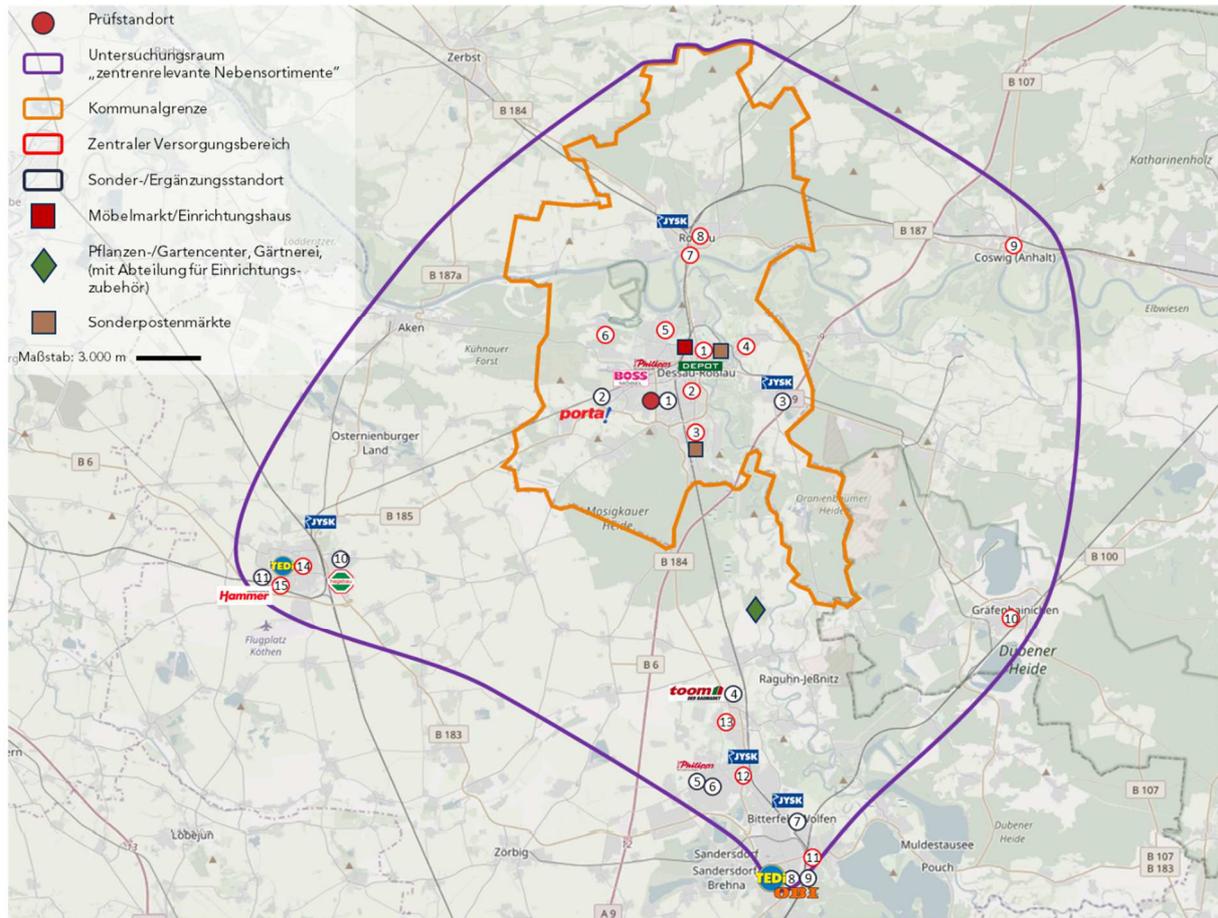
Für die Sortimentsbereiche GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör und HBT/Bettwaren wird aufgrund des eher engmaschigen Angebotsnetzes und eines damit einhergehenden höheren Distanzwiderstandes ein vergleichsweise eng gefasster Untersuchungsraum abgegrenzt.

Der Untersuchungsraum umfasst das gesamte Stadtgebiet von Dessau-Roßlau. Im Westen umfasst der Untersuchungsraum zudem die Ortsteile Steutz, Pakendorf, Wertlau und Mühlendorf der Stadt Zerbst (Anhalt), die Stadt Aken, die Gemeinde Osternienburger Land (ohne dezentrale Siedlungsbereiche im Westen) sowie die Stadt Köthen (Anhalt) (ohne dezentrale Siedlungsbereiche im Südwesten). Im Osten bzw. Südosten wird dem Untersuchungsraum für die zentrenrelevanten Nebensortimente im Wesentlichen der Hauptsiedlungsbereich der Stadt Coswig (Anhalt), die Stadt Oranienbaum-Wörlitz, der Kemberger Ortsteil Schleesen, der Kernort sowie die westlichen Siedlungsbereiche der Stadt Gräfenhainichen sowie die Ortsteile Burgkernitz, Muldenstein, Friedersdorf und Mühlbeck der Stadt Muldestausee zugeordnet. Im Süden umfasst der Untersuchungsraum die Stadt Raguhn-Jeßnitz, die Stadt Bitterfeld-Wolfen (ohne dezentrale Ortsteile im Westen und Süden), die nordwestlichen Siedlungsbereiche von Sanderdorf-Brehna, die im Norden der Stadt Zörbig gelegenen dezentralen Ortsteile Wadendorf und Salzfurkapelle sowie die nördlichen und westlichen Ortsteile der Stadt Südliches Anhalt. Angesichts der relativ südlichen Lage des Prüfstandortes erfolgt insbesondere eine Überschneidung mit den südlich verorteten Angebotsstrukturen.

Ein über diese Bereiche hinausgehender Untersuchungsraum ist angesichts der vorstehend beschriebenen Aspekte, zunehmender Raum-Zeit-Distanzen und der jeweils zu prüfenden Verkaufsflächendimensionierung nicht gegeben.

Der Untersuchungsraum „zentrenrelevante Nebensortimente“ stellt sich wie folgt dar:

Abbildung 3: Untersuchungsraum „zentrenrelevante Nebensortimente“



Zentrale Versorgungsbereiche

Dessau-Roßlau

1. ZVB Innenstadt Dessau
2. ZVB Leipziger Tor
3. ZVB Heidestraße/Südstraße
4. ZVB Waldersee
5. ZVB Ziebigk-Kornhausstraße
6. ZVB Kleinkühnau-Hauptstraße
7. ZVB Roßlau-Luchplatz
8. ZVB STZ Roßlau

Coswig (Anhalt)

9. ZVB Innenstadtzentrum

Gräfenhainichen

10. (faktischer) ZVB Gräfenhainichen

Bitterfeld-Wolfen

11. HZ Innenstadt Bitterfeld
12. OTZ Wolfen – Leipziger Straße
13. OTZ Wolfen-Nord

Köthen (Anhalt)

14. ZVB Altstadt
15. ZVB An der Rüsternbreite

Sonderstandorte/Ergänzungsstandorte

Dessau-Roßlau

1. NIS Mannheimer Straße
2. NIS Junkerspark
3. NIS Mildensee

Bitterfeld-Wolfen

4. ES Einkaufszentrum Muldepark
5. ES Thalheimer Straße
6. ES Röntgenstraße
7. ES Einkaufszentrum Anhaltstraße
8. ES Einkaufszentrum BITZ
9. ES Bismarckstraße

Köthen (Anhalt)

10. Gewerbegebiet Merziener Straße
11. Gewerbegebiet West

Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 10-11/2019 und 12/2020 (auf kommunaler Ebene erfolgte 12/2021 eine Aktualisierung der Bestandsdaten durch die Stadt Dessau-Roßlau); Standort-Abgrenzungen: kommunale Einzelhandelskonzepte und eigene Vor-Ort-Analysen; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter OdbL.

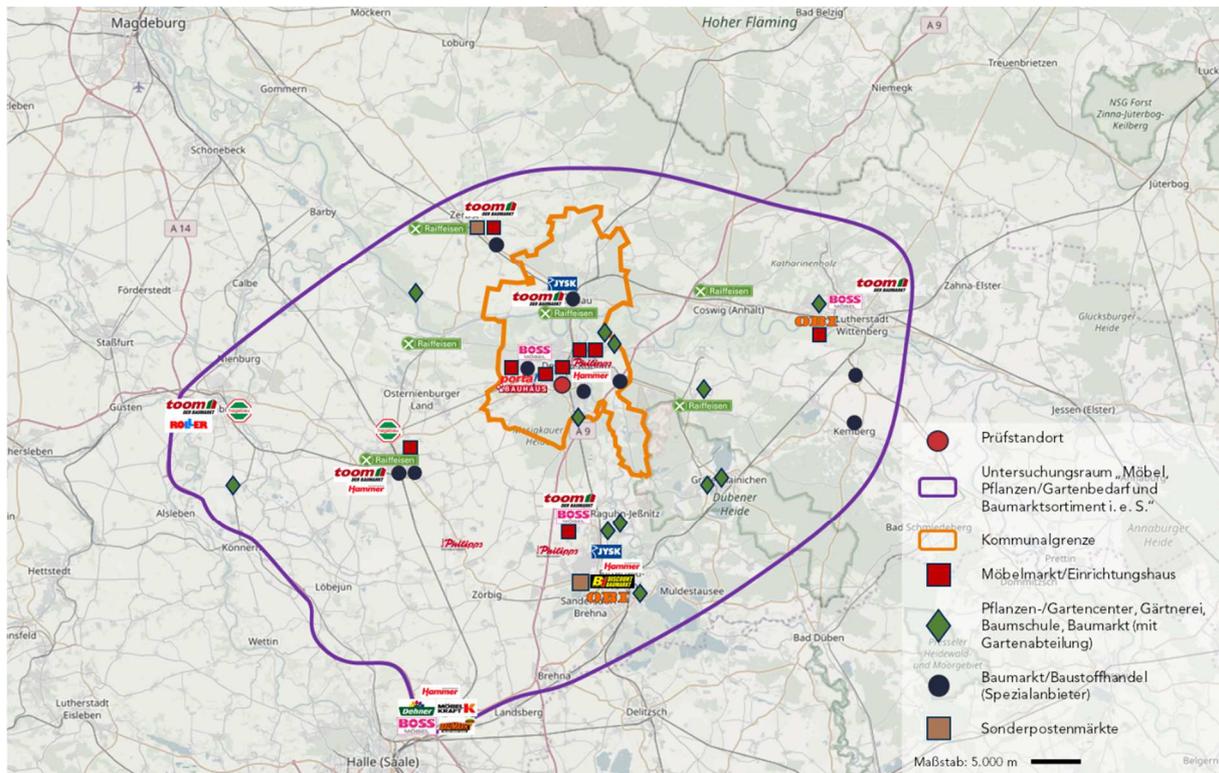
4.2.2 Weiter gefasster Untersuchungsraum „Möbel, Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment i. e. S.“

Der weiter als der oben dargestellte Untersuchungsraum gefasste Untersuchungsraum „Möbel, Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment i. e. S.“ umfasst aufgrund des weitmaschigen Angebotsnetzes, der zu prüfenden Verkaufsflächendimensionierung sowie der aktuellen wie zu erwartenden Attraktivität und Strahlkraft des Prüfstandortes bzw. des gesamten Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 101 D/D1 Mannheimer Straße im Norden darüber hinaus den Kernort und die weiteren dezentralen Ortsteile im Osten und Süden der Stadt Zerbst sowie die übrigen siedlungsstrukturell vom Kernort abgelegenen Siedlungsbereiche der Stadt Coswig (Anhalt). Im Osten wird die Lutherstadt Wittenberg (ohne Siedlungsbereiche im nördlichen Randbereich), die weiteren Siedlungsbereiche der Städte Kemberg und Muldestausee (jeweils ohne Siedlungsbereiche im östlichen Randbereich) dem Untersuchungsraum „Möbel, Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment i. e. S.“ zugeordnet. Im Süden umfasst der Untersuchungsraum ergänzend zum enger gefassten Untersuchungsraum die dezentralen Ortsteile im Westen und Süden der Stadt Bitterfeld-Wolfen, die weiteren Siedlungsbereiche der Städte Sanderdorf-Brehna und Zörbig sowie die im Norden von Landsberg gelegenen Ortsteile (ohne Kernort). Im Westen und Südwesten orientiert sich die Abgrenzung des weiter gefassten Untersuchungsraumes zunächst am Verlauf der BAB 14 und umfasst demnach Teilbereiche der Kommunen Petersberg, Wettin-Löbejün, Könnern, Plötzkau sowie die Stadt Bernburg (Saale). Darüber hinaus werden dem Untersuchungsraum „Möbel, Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment i. e. S.“ im Westen bzw. Nordwesten der Kernort und die östlichen Siedlungsbereich der Stadt Nienburg (Saale) sowie die vom Kernort abgesetzten Ortsteile im Süden und Südosten der Stadt Barby zugeordnet. In den Randbereichen des Untersuchungsraumes sind teilweise Möbel- bzw. Bau-/Gartenmärkte verortet, welche sich mit dem Einzugsgebiet des Prüfstandortes überschneiden. Insbesondere im Bereich zwischen den jeweiligen Standorten, besteht für die dort lebende Bevölkerung die Wahl zwischen mehreren Angebotsstandorten.

Ein darüber hinausgehender Untersuchungsraum ist insbesondere angesichts der sodann nicht mehr gegebenen Überschneidung der Einzugsgebiete mit anderen Anbietern (durch die strukturprägenden Wettbewerber in den Oberzentren Magdeburg, Halle (Saale) und Leipzig) sowie zunehmender Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben.

Der Untersuchungsraum „Möbel, Pflanzen/Gartenbedarf Baumarktsortiment i. e. S.“ stellt sich wie folgt dar:

Abbildung 4: Untersuchungsraum „Möbel, Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment i. e. S.“



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 10-11/2019 und 12/2020 (auf kommunaler Ebene erfolgte 12/2021 eine Aktualisierung der Bestandsdaten durch die Stadt Dessau-Roßlau); Standort-Abgrenzungen: kommunale Einzelhandelskonzepte und eigene Vor-Ort-Analysen; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter OdbL.

4.3 Angebotsanalyse

In diesem Kapitel erfolgt die Darstellung der Bestandsstrukturen nach sortimentspezifischer Verkaufsfläche und Umsatzschätzung je Lage.

Angebotsrelevante Annahmen

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im jeweiligen Untersuchungsraum. Diesbezüglich sind Stadt + Handel keine strukturprägenden Marktveränderungen bekannt.

Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum „zentrenrelevante Nebensortimente“ (s. Kapitel 4.2)

Neben der Darbietung als Hauptsortiment in filialisierten Fachmärkten (u. a. Depot, JYSK) wird das Angebot in den Sortimentsbereichen GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör und HBT/Bettwaren insbesondere durch Hybridkonzepte bzw. Sonderpostenfachmärkte (u. a. Thomas Philipps, Tedi) und als Randsortimentsangebot in Möbel-, Bau- und Gartenfachmärkten vorgehalten. Darüber hinaus wird das Angebot durch zahlreiche kleinteilige Anbieter arrondiert.

Die Bestandsstrukturen für die Sortimentsbereiche GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör sowie HBT/Bettwaren im enger gefassten Untersuchungsraum stellen sich wie folgt dar:

Tabelle 3: Verkaufsfläche und Umsatz GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör und HBT/Bettwaren im Untersuchungsraum „zentrenrelevante Nebensortimente (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; s. Kapitel Methodik)

Kommune	Lage	GPK/Hausrat/ Einrichtungszubehör		HBT/Bettwaren	
		VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro	VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro
Dessau-Roßlau	ZVB Innenstadt Dessau	1.500	3,4	400	0,9
	ZVB STZ Roßlau	100	0,2	100	0,2
	ZVB Leipziger Tor	< 100	< 0,1	< 100	< 0,1
	ZVB Roßlau-Luchplatz	< 100	< 0,1	< 100	< 0,1
	ZVB Heidestraße/Südstraße	< 100	< 0,1	< 100	< 0,1
	ZVB Waldersee	< 100	< 0,1	< 100	< 0,1
	ZVB Ziebigk-Kornhausstraße	< 100	< 0,1	< 100	< 0,1
	ZVB Kleinkühnau-Hauptstraße	***	***	< 100	< 0,1
	NIS Mildensee	900	1,3	400	0,9
	NIS Mannheimer Straße*	1.300	2,1	700	1,2
	NIS Junkerspark	1.800	3,1	700	1,5
sonstige Lagen	3.000	4,3	1.300	2,5	
Coswig (Anhalt)	ZVB Innenstadtzentrum	< 100	0,1	***	***
Raguhn- Jeßnitz	sonstige Lagen	700	1,0	***	***
Gräfenhain- chen	ZVB Gräfenhainchen**	< 100	0,1	< 100	< 0,1

Fortsetzung Tabelle 3

Kommune	Lage	GPK/Hausrat/ Einrichtungszubehör		HBT/Bettwaren	
		VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro	VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro
Köthen (Anhalt)	ZVB Altstadt	600	1,0	< 100	0,1
	ZVB An der Rüsternbreite	***	***	***	***
	Gewerbegebiet Merziener Straße	***	***	***	***
	Gewerbegebiet West	< 100	0,1	500	0,8
	sonstige Lagen	500	0,9	300	0,7
Bitterfeld- Wolfen	HZ Innenstadt Bitterfeld	100	0,2	< 100	< 0,1
	OTZ Wolfen - Leipziger Straße	< 100	< 0,1	< 100	< 0,1
	OTZ Wolfen-Nord	200	0,3	***	***
	ES Einkaufszentrum BITZ	700	1,1	< 100	< 0,1
	ES Einkaufszentrum Muldepark	400	0,7	< 100	< 0,1
	ES Einkaufszentrum Anhaltstraße	100	0,2	300	0,6
	ES Röntgenstraße	***	***	***	***
	ES Thalheimer Straße	700	1,0	< 100	< 0,1
	ES Bismarckstraße	***	***	***	***
	sonstige Lagen	100	0,2	400	0,9
Gesamt ****		13.100	22,0	5.500	11,0

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 10-11/2019 und 12/2020 (auf kommunaler Ebene erfolgte 12/2021 eine Aktualisierung der Bestandsdaten durch die Stadt Dessau-Roßlau); Umsatzschätzung: s. Kapitel 2; Verkaufsflächen auf 100 m² und Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

* ohne Multipolster, inkl. Bestandsmärkte;

** faktischer zentraler Versorgungsbereich (s. Kapitel 2);

*** keine nennenswerten Bestandsstrukturen;

**** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

In Dessau-Roßlau ist ein Angebotsschwerpunkt in den Sortimentsbereichen GPK/Hausrat/ Einrichtungszubehör und HBT/Bettwaren im ZVB Innenstadt Dessau festzustellen. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche bestehen nennenswerte Angebotsstrukturen an den Gewerbegebieten Dessau-Ost, Dessau-Mitte, Dessau-West. In den sonstigen Lagen verteilt sich das Angebot auf mehrere Solitärstandorte.

Im weiteren Untersuchungsraum „zentrenrelevante Nebensortimente“ besteht ein deutlicher Angebotsschwerpunkt außerhalb der Zentrenlagen (u. a. in Köthen: Gewerbegebiet West, sonstige Lagen; in Bitterfeld-Wolfen: ES Einkaufszentrum BITZ, ES Einkaufszentrum Muldepark, ES Thalheimer Straße; in Raguhn-Jeßnitz: sonstige Lagen). Das in Bezug auf die Verkaufsfläche größte Angebot innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches außerhalb von Dessau-Roßlau ist im ZVB Altstadt in Köthen verortet. Dabei ist insgesamt festzuhalten, dass die Nachbarkommunen ein deutlich geringeres Angebotsvolumen aufweisen.

Bezogen auf den gesamten Untersuchungsraum „zentrenrelevante Nebensortimente“ befinden sich im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör rd. 10.200 m² (rd. 78 %), im Sortimentsbereich HBT/Bettwaren rd. 4.800 m² (bzw. rd. 87 %) der erfassten sortimentspezifischen Verkaufsflächen außerhalb der betrachteten zentralen Versorgungsbereiche. Hier prägen u. a. die Randsortimentsverkaufsflächen der Möbelmärkte sowie weiterer großflächiger Fachmarktconzepte die Angebotsstrukturen.

Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum „Möbel, Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment i. e. S.“ (s. Kapitel 4.2)

Das Angebot im Sortimentsbereich Möbel wird im weiter gefassten Untersuchungsraum im Wesentlichen durch großformatige Möbelmärkte in dezentralen Lagen geprägt. So befinden sich rd. 72.700 m² (bzw. rd. 96 %) der erfassten sortimentspezifischen Verkaufsflächen außerhalb der betrachteten zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum. Darüber hinaus sind im Sortimentsbereich Möbel gewisse Angebotsstrukturen innerhalb des ZVB Innenstadt Dessau auszumachen, was vorrangig auf das Vorhandensein von zwei strukturprägenden Küchenstudios zurückzuführen ist. Diese umfassen demnach lediglich ein Teilsortiment des hier untersuchten vollumfänglichen Möbelsegments. Ergänzend ist anzumerken, dass ein Großteil der strukturprägenden Anbieter im Segment Möbel ein preisorientiertes Angebot offerieren.

Im Sortimentsbereich Pflanzen/Gartenbedarf wird das Angebot neben den Pflanzen/Gartenbedarf-Abteilungen der klassischen Baumärkte (Bauhaus, Globus, hagebaumarkt, Obi, toom-Baumarkt) durch insgesamt zwölf weitere Gartenmärkte und Gärtnereien/Baumschulen sowie durch die Gartenabteilungen in Fach- und Sonderpostenmärkten geprägt. Auch der Angebotsschwerpunkt im Sortimentsbereich Pflanzen/Gartenbedarf ist in den sonstigen Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche festzustellen. Demnach befinden sich rd. 49.800 m² (bzw. rd. 98 %) der erfassten sortimentspezifischen Verkaufsflächen außerhalb der Zentrenlagen im Untersuchungsraum. Darüber hinaus sind im Sortimentsbereich Pflanzen/Gartenbedarf gewisse Angebotsstrukturen innerhalb des ZVB Innenstadt Dessau sowie des (faktischen) ZVB Gräfenhainichen verortet.

Im Sortimentsbereich Baumarktsortiment i. e. S. wird das Angebot im Untersuchungsraum durch 13 klassische Baumärkte (Bauhaus, Globus, hagebaumarkt, Obi, toom-Baumarkt) geprägt. Darüber wird das Angebot im Baumarktsegment insbesondere durch spezialisierte Angebotsformate (u. a. Baustoffhandel) sowie durch Randsortimentsflächen in Fachmärkten

arrondiert. Das Angebot im Sortimentsbereich Baumarktsortiment i. e. S. ist bezogen auf die Verkaufsfläche nahezu ausschließlich in den sonstigen Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche verortet, wo sich rd. 92.700 m² (bzw. rd. 100 %) der erfassten sortimentspezifischen Verkaufsflächen befinden.

Die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum für die untersuchungsrelevanten nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereiche Möbel, Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment i. e. S. stellen sich – unter Berücksichtigung der in Kapitel 2 zugrunde gelegten Methodik – wie folgt dar:

Tabelle 4: Verkaufsfläche und Umsatz Möbel und Pflanzen/Gartenbedarf im weiter gefassten Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; s. Kapitel Methodik)

Kommune	Lage	Möbel		Pflanzen/Gartenbedarf	
		VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro	VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro
Dessau-Roßlau	ZVB Innenstadt Dessau	700	1,1	300	0,7
	ZVB STZ Roßlau	< 100	< 0,1	< 100	< 0,1
	ZVB Leipziger Tor	< 100	< 0,1	< 100	< 0,1
	ZVB Roßlau-Luchplatz	< 100	< 0,1	< 100	< 0,1
	ZVB Heidestraße/Südstraße	< 100	< 0,1	< 100	< 0,1
	ZVB Waldersee	< 100	< 0,1	< 100	< 0,1
	ZVB Ziebigk-Kornhausstraße	< 100	< 0,1	< 100	0,1
	ZVB Kleinkühnau-Hauptstraße	< 100	< 0,1	< 100	< 0,1
	NIS Mildensee	300	0,5	100	0,2
	NIS Mannheimer Straße*	8.400	12,8	1.100	1,0
	NIS Junkerspark	11.800	19,4	2.300	2,5
sonstige Lagen	8.100	12,0	7.600	7,4	
Coswig (Anhalt)	ZVB Innenstadtzentrum	***	***	***	***
	sonstige Lagen	***	***	***	***
Raguhn-Jeßnitz	sonstige Lagen	***	***	3.600	1,8
Gräfenhainichen	ZVB Gräfenhainichen**	***	***	400	0,8
	sonstige Lagen	< 100	< 0,1	500	0,5
Köthen (Anhalt)	ZVB Altstadt	***	***	***	***
	ZVB An der Rüsternbreite	***	***	***	***
	Gewerbegebiet Merziener Straße	2.000	3,9	***	***
	Gewerbegebiet West	< 100	0,1	1.200	0,9
	sonstige Lagen	200	0,3	2.100	2,7
Kemberg	sonstige Lagen	***	***	***	***

Fortsetzung Tabelle 4

Kommune	Lage	Möbel		Pflanzen/Gartenbedarf	
		VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro	VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro
Bitterfeld-Wolfen	HZ Innenstadt Bitterfeld	***	***	***	***
	OTZ Wolfen - Leipziger Straße	***	***	***	***
	OTZ Wolfen-Nord	2.500	3,3	***	***
	ES Einkaufszentrum BITZ	200	0,3	1.800	1,3
	ES Einkaufszentrum Muldepark	2.600	5,1	1.600	1,1
	ES Einkaufszentrum Anhaltstraße	***	***	***	***
	ES Röntgenstraße	500	0,7	300	0,3
	ES Thalheimer Straße	***	***	900	0,7
	ES Bismarckstraße	< 100	< 0,1	500	0,3
	sonstige Lagen	300	0,5	***	***
Aken	sonstige Lagen	***	***	***	***
Zerbst	sonstige Lagen	3.300	4,3	2.800	1,8
Südliches Anhalt	sonstige Lagen	200	0,2	800	0,7
Lutherstadt Wittenberg	SO Carat Center	3.000	5,9	***	***
	SO Berliner Chaussee	< 100	< 0,1	1.500	1,1
	sonstige Lagen	2.500	3,4	6.900	6,7
Landsberg	sonstige Lagen	25.500	52,1	5.600	9,4
Bernburg (Saale)	SO An der Kalistraße	3.500	8,1	3.100	3,1
Könnern	sonstige Lagen	***	***	4.600	2,1
Oranienbaum-Wörlitz	sonstige Lagen	***	***	700	0,5
Gesamt ****		75.900	134,1	50.700	48,2

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 10-11/2019 und 12/2020 (auf kommunaler Ebene erfolgte 12/2021 eine Aktualisierung der Bestandsdaten durch die Stadt Dessau-Roßlau); Umsatzschätzung: s. Kapitel 2; Verkaufsflächen auf 100 m² und Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

* ohne Multipolster; inkl. Bestandsmärkte;

** faktischer zentraler Versorgungsbereich (s. Kapitel 2);

*** keine nennenswerten Bestandsstrukturen;

**** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Tabelle 5: Verkaufsfläche und Umsatz Baumarktsortiment i. e. S. im weiter gefassten Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; s. Kapitel Methodik)

Kommune	Lage	Baumarktsortiment i. e. S.	
		VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro
Dessau-Roßlau	ZVB Innenstadt Dessau	< 100	< 0,1
	ZVB STZ Roßlau	< 100	< 0,1
	ZVB Leipziger Tor	< 100	< 0,1
	ZVB Roßlau-Luchplatz	< 100	< 0,1
	ZVB Heidestraße/Südstraße	< 100	< 0,1
	ZVB Waldersee	< 100	< 0,1
	ZVB Ziebigk-Kornhausstraße	< 100	< 0,1
	ZVB Kleinkühnau-Hauptstraße	< 100	< 0,1
	NIS Mildensee	< 100	< 0,1
	NIS Mannheimer Straße*	7.600	13,4
	NIS Junkerspark	4.500	10,0
	sonstige Lagen	8.200	13,7
Coswig (Anhalt)	ZVB Innenstadtzentrum	***	***
	sonstige Lagen	300	0,5
Raguhn-Jeßnitz	sonstige Lagen	***	***
Gräfenhainichen	ZVB Gräfenhainichen**	***	***
	sonstige Lagen	2.100	2,3
Köthen (Anhalt)	ZVB Altstadt	***	***
	ZVB An der Rüsternbreite	***	***
	Gewerbegebiet Merziener Straße	***	***
	Gewerbegebiet West	4.300	6,5
	sonstige Lagen	13.900	16,9
Kemberg	sonstige Lagen	2.900	2,9

Fortsetzung Tabelle 5

Kommune	Lage	Baumarktsortiment i. e. S.	
		VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro
Bitterfeld-Wolfen	HZ Innenstadt Bitterfeld	***	***
	OTZ Wolfen - Leipziger Straße	***	***
	OTZ Wolfen-Nord	***	***
	ES Einkaufszentrum BITZ	5.200	8,6
	ES Einkaufszentrum Muldepark	3.300	5,0
	ES Einkaufszentrum Anhaltstraße	***	***
	ES Röntgenstraße	***	***
	ES Thalheimer Straße	***	***
	ES Bismarckstraße	3.300	4,3
	sonstige Lagen	1.000	1,5
Aken	sonstige Lagen	300	0,5
Zerbst	sonstige Lagen	9.500	11,5
Südliches Anhalt	sonstige Lagen	***	***
Lutherstadt Wittenberg	SO Carat Center	***	***
	SO Berliner Chaussee	4.400	6,6
	sonstige Lagen	7.100	11,6
Landsberg	sonstige Lagen	4.900	8,7
Bernburg (Saale)	SO An der Kalistraße	9.500	15,0
Könnern	sonstige Lagen	***	***
Oranienbaum-Wörlitz	sonstige Lagen	400	0,6
Gesamt ****		92.700	140,0

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 10-11/2019 und 12/2020 (auf kommunaler Ebene erfolgte 12/2021 eine Aktualisierung der Bestandsdaten durch die Stadt Dessau-Roßlau); Umsatzschätzung: s. Kapitel 2; Verkaufsflächen auf 100 m² und Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

* ohne Multipolster; inkl. Bestandsmärkte;

** faktischer zentraler Versorgungsbereich (s. Kapitel 2);

*** keine nennenswerten Bestandsstrukturen;

**** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

4.4 Nachfrageanalyse

Für die Bewertung möglicher Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sind, neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen, auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten im jeweiligen Untersuchungsraum lässt sich das, in einem Gebiet vorhandene, einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Die Kaufkraftkennziffer liegt im Untersuchungsraum „zentrenrelevante Nebensortimente“ sowie im Untersuchungsraum „Möbel, Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment i. e. S.“ mit rd. 88 bzw. 89 (IfH 2021) unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (= 100).

Die nachfolgende Tabelle stellt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsraum „zentrenrelevante Nebensortimente“ für die dort untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör und HBT/Bettwaren (s. Kapitel 4.2) dar.

Tabelle 6: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum „zentrenrelevante Nebensortimente“

Kommune	Bevölkerung (30.06.2021)	Kaufkraft in Mio. Euro	
		GPK/Hausrat/ Einrichtungszubehör	HBT/Bettwaren
Dessau-Roßlau	78.806	9,4	5,0
Aken	7.417	0,9	0,5
Osternienburger Land*	6.968	0,8	0,4
Köthen (Anhalt)*	22.703	2,4	1,3
Südliches Anhalt*	2.941	0,4	0,2
Bitterfeld-Wolfen*	37.351	4,1	2,2
Raguhn-Jeßnitz	8.931	1,1	0,6
Sanderdorf-Brehna*	5.470	0,7	0,3
Muldestausee*	2.913	0,4	0,2
Zerbst (Anhalt)*	647	< 0,1	< 0,1
Zörbig*	820	< 0,1	< 0,1
Coswig (Anhalt)*	8.272	0,9	0,5
Gräfenhainichen*	10.521	1,2	0,6
Kemberg*	409	< 0,1	< 0,1
Oranienbaum-Wörlitz	8.206	1,0	0,5
Summe**	202.375	23,5	12,4

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH 2021; Einwohnerzahlen: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (Stand: 30.06.2021); Kaufkraftwerte gerundet;

* Teilbereiche der Kommune (s. Untersuchungsraum, Kapitel 4.2);

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Stadt Dessau-Roßlau und der enger gefasste Untersuchungsraum für die zentrenrelevanten Nebensortimente weisen damit folgende sortimentspezifische Zentralitäten auf (unter Berücksichtigung der methodischen Vorgehensweise; s. Kapitel 2):

- GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör: rd. 156 % in Dessau-Roßlau und rd. 112 % bezogen auf den Untersuchungsraum;
- HBT/Bettwaren: rd. 151 % in Dessau-Roßlau und rd. 102 % bezogen auf den Untersuchungsraum.

Die Stadt Dessau-Roßlau kann in den Sortimentsbereichen GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör und HBT/Bettwaren gegenwärtig deutliche Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland aufweisen. Auch in Bezug auf den enger gefassten Untersuchungsraum sind aktuell (leichte) Kaufkraftzuflüsse festzustellen.

Die nachfolgenden Tabellen stellen die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im weiter gefassten Untersuchungsraum für die nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereiche Möbel, Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment i. e. S. (s. Kapitel 4.2) dar.

Tabelle 7: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum „Möbel, Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment i. e. S.“

Kommune	Bevölkerung (30.06.2021)	Kaufkraft in Mio. Euro		
		Möbel	Pflanzen/ Gartenbedarf	Baumarktsor- timent i. e. S.
Dessau-Roßlau	78.806	28,7	13,4	40,0
Aken	7.417	2,6	1,2	3,7
Osternienburger Land	8.442	2,9	1,4	4,2
Köthen (Anhalt)	25.244	8,2	4,1	12,5
Südliches Anhalt	13.227	4,7	2,2	7,0
Bitterfeld-Wolfen	37.568	12,8	6,2	18,8
Raguhn-Jeßnitz	8.931	3,3	1,4	4,5
Sanderdorf-Brehna	14.364	5,3	2,5	7,3
Muldestausee*	10.207	3,8	1,8	5,2
Zerbst (Anhalt)*	15.801	5,5	2,6	8,0
Zörbig	9.123	3,4	1,5	4,6
Coswig (Anhalt)	11.521	4,1	1,9	5,8
Gräfenhainichen	11.467	4,1	1,9	5,8
Kemberg*	8.404	3,0	1,4	4,3
Oranienbaum-Wörlitz	8.206	3,0	1,4	4,2

Lutherstadt Wittenberg*	43.851	15,6	7,4	22,2
Landsberg*	5.553	2,2	0,9	2,9

Fortsetzung Tabelle 7

Kommune	Bevölkerung (30.06.2021)	Kaufkraft in Mio. Euro		
		Möbel	Pflanzen/ Gartenbedarf	Baumarktsor- timent i. e. S.
Petersberg*	4.977	1,9	0,9	2,5
Wettin-Löbejün*	4.331	1,7	0,8	2,2
Barby*	1.201	0,4	0,2	0,6
Bernburg (Saale)	31.992	10,8	5,3	16,0
Könnern*	2.506	0,9	0,4	1,3
Plötzkau*	1.110	0,4	0,2	0,6
Nienburg (Saale)*	5.143	1,8	0,9	2,6
Summe**	369.392	130,9	62,2	186,6

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH 2021; Einwohnerzahlen: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (Stand: 30.06.2021); Kaufkraftwerte gerundet;

* Teilbereiche der Kommune (s. Untersuchungsraum, Kapitel 4.2);

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Stadt Dessau-Roßlau und der weiter gefasste Untersuchungsraum weisen damit folgende sortimentspezifische Zentralitäten auf (unter Berücksichtigung der methodischen Vorgehensweise; s. Kapitel 2):

- Möbel: rd. 160 % in Dessau-Roßlau und rd. 112 % bezogen auf den Untersuchungsraum;
- Pflanzen/Gartenbedarf: rd. 92 % in Dessau-Roßlau und rd. 85 % bezogen auf den Untersuchungsraum;
- Baumarktsortiment i. e. S.: rd. 93 % in Dessau-Roßlau und rd. 82 % bezogen auf den Untersuchungsraum.

Die Stadt Dessau-Roßlau kann im Sortimentsbereich Möbel deutliche Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland aufweisen, in den Sortimentsbereichen Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment i. e. S. bestehen dagegen leichte Kaufkraftabflüsse.

Bezogen auf den gesamten Untersuchungsraum „Möbel, Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment i. e. S.“ sind im Sortimentsbereich Möbel gegenwärtig gewisse Kaufkraftzuflüsse und in den Sortimentsbereichen Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment i. e. S. Kaufkraftabflüsse festzustellen.

Berücksichtigung der Entwicklung des Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

Im Kontext der dynamischen Wirkungsanalyse (s. Kapitel 2) wird die Nachfragesituation im Folgenden für Ende 2025 abgebildet. In diesem Zusammenhang ist die Entwicklung im jeweiligen Untersuchungsraum von Interesse.

Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im jeweiligen Untersuchungsraum bis Ende 2025;
- Entwicklungsdynamik der untersuchungsrelevanten Branchen;
- Entwicklung der Anteile des Onlinehandels in den untersuchungsrelevanten Sortimenten.

Wie bereits in Kapitel 4.1 dargestellt, wird für die Stadt Dessau-Roßlau gemäß Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt für Ende 2025 eine negative Bevölkerungsentwicklung von rd. 4,5 % prognostiziert. Im enger gefassten Untersuchungsraum „zentrenrelevante Nebensortimente“ ist von einer negativen durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung von insgesamt rd. „minus“ 4,3 %, im weiter gefassten Untersuchungsraum „Möbel, Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment i. e. S.“ von einer negativen durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung von insgesamt rd. „minus“ 4,2 %²⁰ auszugehen.

Gemäß der Studie des BBSR/HDE 2017 lässt sich bis Ende 2025 in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen und Sortimenten jeweils eine positive Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel von rd. + rd. 0,8 % ableiten.

In Summe ergeben sich somit für den enger gefassten Untersuchungsraum „zentrenrelevante Nebensortimente“ folgende durchschnittliche Entwicklungen der Nachfrage bis Ende 2025:

- **GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör:** durchschnittliche Entwicklung um „minus“ rd. 3,6 % bzw. „minus“ rd. 0,8 Mio. Euro auf rd. 22,6 Mio. Euro;
- **HBT/Bettwaren:** durchschnittliche Entwicklung um rd. „minus“ 3,6 % bzw. rd. „minus“ 0,4 Mio. Euro auf rd. 12,0 Mio. Euro.

Für den weiter gefassten Untersuchungsraum „Möbel, Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment i. e. S.“ ergeben sich folgende durchschnittliche Entwicklungen der Nachfrage bis Ende 2025:

- **Möbel:** durchschnittliche Entwicklung um rd. „minus“ 3,5 % bzw. rd. „minus“ 4,5 Mio. Euro auf rd. 126,4 Mio. Euro;
- **Pflanzen/Gartenbedarf:** durchschnittliche Entwicklung um rd. „minus“ 3,5 % bzw. rd. „minus“ 2,2 Mio. Euro auf rd. 60,0 Mio. Euro;
- **Baumarktsortiment i. e. S.:** durchschnittliche Entwicklung um rd. „minus“ 3,5 % bzw. rd. „minus“ 6,5 Mio. Euro auf rd. 180,1 Mio. Euro.

²⁰ Jeweils nach Einwohneranteilen gewichteter Wert.

In der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.2) findet diese Kaufkraftentwicklung Berücksichtigung.

4.5 Städtebaulich-funktionale Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum (Standortprofile)

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus den zu prüfenden Verkaufsflächendimensionierungen resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche. Die Analyse und Würdigung der möglichen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle zentralen Versorgungsbereiche der in Kapitel 4.2 dargestellten Untersuchungsräume.

Für die städtebaulichen Analysen der im jeweiligen Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche wurde auf das Zentrenkonzept/Fortschreibung 2013 (Stadt Dessau-Roßlau 2013), das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfen 2009 (BBE 2009), das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Kreisstadt Köthen (Anhalt) 2006 (GMA 2006), die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Coswig (Anhalt) 2019 (Stadt + Handel 2019) sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen (s. Kapitel 2).

Aufgrund des besseren Leseflusses werden die städtebaulichen Analysen mit den wesentlichen Inhalten im Anhang dargestellt.

4.6 Zusammenfassung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen

Im Hinblick auf die im Anschluss folgende Bewertung hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind die folgenden räumlichen, quantitativen und qualitativen Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung:

- Der in Rede stehende Prüfstandort umfasst den nördlichen Geltungsbereich des B-Plans Nr. 101 D/D1 FMZ Mannheimer Straße. Geprägt wird der Standortbereich durch einen Möbelmarkt, einen Möbel- und Einrichtungsmarkt sowie einen Baumarkt. In diesem Zusammenhang stellt der Standort hinsichtlich der Sortimentsbereiche Möbel und Pflanzen/Gartenbedarf einen der bedeutendsten Standorte in Dessau-Roßlau dar.
- Die verkehrliche Anbindung für den MIV erfolgt ist über B 184 (Mannheimer Straße) sowie die B 185 (Argenteuiler Straße) gegeben. Am Fachmarktstandort befindet sich eine Vielzahl an betriebseigenen Parkplätzen. Die Erreichbarkeit mittels MIV ist folglich als sehr gut zu bewerten. Demnach handelt es sich um eine für einen solchen Fachmarktstandort übliche Anbindung.
- Der Anschluss an den (ÖPNV) erfolgt über die direkt nördlich angrenzenden Bushaltestellen „Mannheimer Straße“ und „Weststraße“. Die Erreichbarkeit des Standortes mittels ÖPNV ist damit ebenfalls als gut einzustufen.

- Der in Rede stehende Standortbereich weist angesichts seiner guten verkehrlichen Anbindung sowie den aktuell vorhandenen Angebotsstrukturen und Kopplungseffekten eine weitreichende Strahlkraft auf.
- Das Angebot im Sortimentsbereich Möbel im Untersuchungsraum „Möbel, Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment i. e. S.“ wird im Wesentlichen durch großformatige Möbelmärkte in dezentralen Lagen geprägt. Auch der Angebotsschwerpunkt im Sortimentsbereich Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment i. e. S. ist in den sonstigen Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche festzustellen.
- Das Angebot in den Sortimentsbereichen GPK/Hausrat/Einrichtungsbedarf und HBT/Bettwaren wird schwerpunktmäßig insbesondere außerhalb der Zentrenlagen (an den Sonderstandorten/Fachmarktstandorten/Gewerbegebieten) angeboten. Hier prägen u. a. die Randsortimentsverkaufsflächen der Möbelmärkte sowie weiterer großflächiger Fachmarktkonzepte die Angebotsstrukturen. Einen Schwerpunkt insbesondere im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungsbedarf stellt darüber hinaus der ZVB Innenstadt Dessau dar.
- Sowohl der enger gefasste Untersuchungsraum „zentrenrelevante Nebensortimente“ als auch der weiter gefasste Untersuchungsraum „Möbel und Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment i. e. S.“ weisen eine unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 88 bzw. 89 (IfH 2021) auf. Demnach ist davon auszugehen, dass insbesondere die discountorientierten Angebotsstrukturen eine gewisse Bedeutung für den Großteil der Kunden aufweisen. Dies deckt sich mit der Angebotsstruktur, da ein Großteil der strukturprägenden Anbieter im Segment Möbel ein preisorientiertes Angebot offerieren.
- Die Stadt Dessau-Roßlau kann in den Sortimentsbereichen Möbel, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör und HBT/Bettwaren aktuell deutliche Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland aufweisen. In diesem Zusammenhang wird die Funktion Dessau-Roßlaus als Oberzentrum unterstrichen. Gleichzeitig ist in diesen Sortimenten angesichts der relativ hohen Zentralitäten (Möbel: rd. 160 %; GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör: rd. 156 %; HBT/Bettwaren: rd. 151 %) von einem bestehenden Wettbewerbsdruck auszugehen.
- In den Sortimentsbereichen Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment i. e. S. bestehen dagegen leichte Kaufkraftabflüsse, wodurch in diesen Segmenten aufgrund der oberzentralen Versorgungsfunktion Dessau-Roßlaus noch ein gewisser Entwicklungsbedarf erkennbar ist.
- Unter Berücksichtigung der Einwohnerprognose und der Entwicklungsdynamik der jeweiligen Branche (inkl. Online-Handel) ergeben sich bis Ende 2025 in allen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen negative Entwicklungen der Kaufkraft für den

stationären Einzelhandel im jeweiligen Untersuchungsraum (s. Kapitel 4.4). Die Umsatzumverteilungen werden somit leicht verstärkt.

- Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist anzunehmen, dass sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen insbesondere für die nächstgelegenen vergleichbaren Anbieter ergeben werden.

5 Marktposition des Standortbereiches Fachmarktzentrum Mitte/ Mannheimer Straße

In diesem Kapitel erfolgt, unter Berücksichtigung der verschiedenen Einflussgrößen, die Abgrenzung des jeweiligen sortimentspezifischen Einzugsgebietes sowie die Herleitung einer Umsatzprognose für die untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche und Sortimente.

5.1 Einzugsgebiete

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Vorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Das jeweilige aufgezeigte Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Aus dem über das jeweilige abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehenden Bereiche ist mit gewissen Streuumsätzen zu rechnen. Diese Gebiete sind nicht zum Einzugsgebiet zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und die Einflüsse von Konkurrenzstandorten deutlich überwiegen.

Bei der Abgrenzung der perspektivischen Einzugsgebiete haben ergänzend zur Angebots- und Nachfragesituation insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des in Rede stehenden Standortbereiches (u. a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften, Kopplungseffekte);
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld;
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum;
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung;
- die administrative Gliederung innerhalb des Untersuchungsraumes sowie traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung.

Einzugsgebiet für die zentrenrelevanten Nebensortimente GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör und HBT/Bettwaren (enger gefasster Untersuchungsraum)

Unter Berücksichtigung der Kopplungseffekte am Standort Mannheimer Straße, der Wettbewerbsstrukturen sowie der siedlungsräumlichen, verkehrlichen und topographischen Gegebenheiten lässt sich das Einzugsgebiet in Sortimentsbereichen GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör und HBT/Bettwaren in zwei Zonen unterteilen.

Zone I des Einzugsgebietes umfasst unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte die Gesamtstadt Dessau-Roßlau. Der autokundenorientierte Standortbereich ist durch die Lage im Kreuzungsbereich der B 184 (Mannheimer Straße) sowie B 185 (Argenteuiler Straße) aus

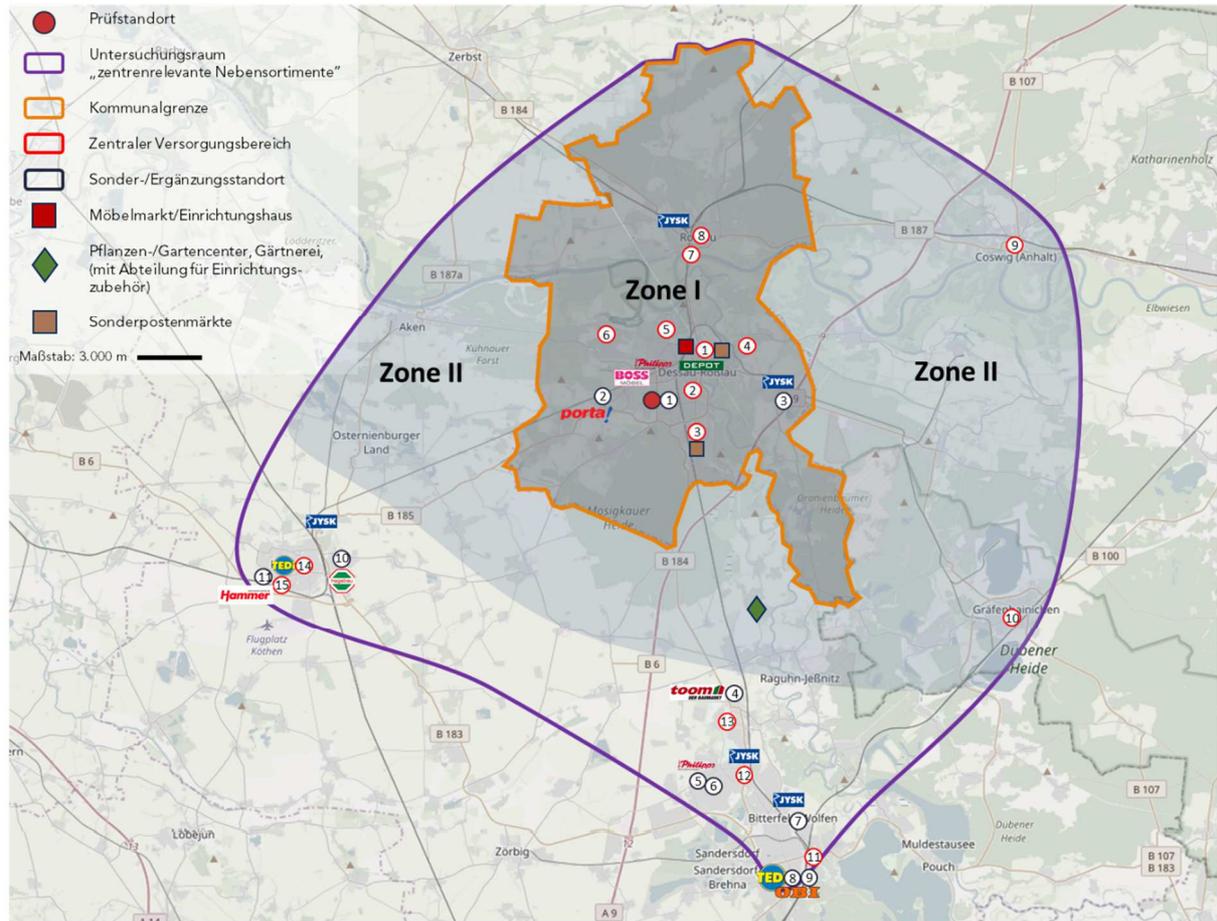
dem gesamten Stadtgebiet gut zu erreichen. Dies gilt auch für die vom Kernort abgesetzten Stadtteile Roßlau, Mildensee und Waldersee, die über die vorgenannten Bundesstraßen gut an den Prüfstandort angebunden sind. Zudem ist zu berücksichtigen, dass sich der Vorhabenstandort hinsichtlich des Preis- und Qualitätsspektrums zum Teil von den weiteren strukturprägenden Wettbewerbern außerhalb des Standortes Mannheimer Straße abhebt.

Zone II des Einzugsgebietes umfasst im Westen die Ortsteile Steutz, Pakendorf, Wertlau und Mühlsdorf der Stadt Zerbst (Anhalt), die Stadt Aken sowie die innerhalb des enger gefassten Untersuchungsraumes verorteten Bereiche der Gemeinde Osternienburger Land. Im Osten bzw. Südosten werden Zone II darüber hinaus die zum Untersuchungsraum zugehörigen Bereiche der Kommunen Coswig (Anhalt), Oranienbaum-Wörlitz, Kemberg, Gräfenhainichen sowie Muldestausee zugeordnet. Im Süden umfasst Zone II des Einzugsgebietes den nördlichen Bereich der Stadt Raguhn-Jeßnitz. In Zone II bestehen mit Ausnahme eines Pflanzenhofes mit einer Abteilung für Einrichtungszubehör in Raguhn-Jeßnitz keine strukturprägenden Wettbewerbsstrukturen in den Sortimentsbereichen GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör und HBT/Bettwaren. Über die BAB 9, die B 184 und B 185 sowie die L 63 besteht eine gute verkehrliche Anbindung in Richtung Dessau-Roßlau und somit zum Standort Mannheimer Straße. Die zu Zone II zugehörigen (Teilbereiche der) Kommunen sind versorgungsstrukturell jedoch nicht nur auf Dessau-Roßlau, sondern aufgrund der räumlichen Nähe und der bestehenden Verkehrsanbindung grundsätzlich auch auf die Angebote in den naheliegenden Städten wie Lutherstadt Wittenberg, Bitterfeld-Wolfen und Köthen (Anhalt) ausgerichtet.

Zone III des Einzugsgebietes umfasst – bezogen auf den Untersuchungsraum – die Städte Köthen (Anhalt), Südliches Anhalt, Zörbig, Sanderdorf-Brehna und Bitterfeld-Wolfen. Ein mit dem Vorhabenstandort vergleichbarer Möbelanbieter mit der dafür typischen Angebotsstruktur in den Sortimentsbereiche GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör und HBT/Bettwaren ist in diesem Bereich des Einzugsgebietes nicht vorhanden. Die Darbietung des Angebotes im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör erfolgt im Wesentlichen durch den discounterorientierten Fachmarkt Tedi sowie durch die Nebensortimente in den bestehenden Bau- und Sonderpostenmärkten, der Sortimentsbereich HBT/Bettwaren wird überwiegend durch den Betreiber JYSK offeriert. Demnach stellt der Untersuchungsstandort im Kontext seiner Kopplungsvorteile und seiner (perspektivischen) Strahlkraft auch für diese Bereiche einen attraktiven und verkehrlich gut zu erreichenden Versorgungsstandort in den Sortimentsbereichen GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör und HBT/Bettwaren dar.

Die folgende Abbildung stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt nach Zonen) für die Sortimentsbereiche GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör und HBT/Bettwaren dar.

Abbildung 5: Einzugsgebiet „zentrenrelevante Nebensortimente“



Zentrale Versorgungsbereiche

Dessau-Roßlau

1. ZVB Innenstadt Dessau
2. ZVB Leipziger Tor
3. ZVB Heidestraße/Südstraße
4. ZVB Waldersee
5. ZVB Ziebigk-Kornhausstraße
6. ZVB Kleinkühnau-Hauptstraße
7. ZVB Roßlau-Luchplatz
8. ZVB STZ Roßlau

Coswig (Anhalt)

9. ZVB Innenstadtzentrum

Gräfenhainichen

10. (faktischer) ZVB Gräfenhainichen

Bitterfeld-Wolfen

11. HZ Innenstadt Bitterfeld
12. OTZ Wolfen – Leipziger Straße
13. OTZ Wolfen-Nord

Köthen (Anhalt)

14. ZVB Altstadt
15. ZVB An der Rüsternbreite

Sonderstandorte/Ergänzungsstandorte

Dessau-Roßlau

1. NIS Mannheimer Straße
2. NIS Junkerspark
3. NIS Mildensee

Bitterfeld-Wolfen

4. ES Einkaufszentrum Muldepark
5. ES Thalheimer Straße
6. ES Röntgenstraße
7. ES Einkaufszentrum Anhaltstraße
8. ES Einkaufszentrum BITZ
9. ES Bismarckstraße

Köthen (Anhalt)

10. Gewerbegebiet Merziener Straße
11. Gewerbegebiet West

Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 10-11/2019 und 12/2020 (auf kommunaler Ebene erfolgte 12/2021 eine Aktualisierung der Bestandsdaten durch die Stadt Dessau-Roßlau); Standort-Abgrenzungen: kommunale Einzelhandelskonzepte und eigene Vor-Ort-Analysen; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter OdbL.

Die Städte Köthen (Anhalt), Südliches Anhalt, Zörbig, Bitterfeld-Wolfen und Sandersdorf-Brehna gehören dagegen nicht zum Einzugsgebiet. Ausschlaggebend dafür sind neben den (eigenen) strukturprägenden Angebotsstrukturen in Städte Köthen (Anhalt) und Bitterfeld-Wolfen insbesondere die sich aus den der siedlungs- und naturräumlichen Strukturen ergebenden Raum-Zeit-Distanzen. Gleichwohl können absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf

die in Köthen (Anhalt) und Bitterfeld-Wolfen angesiedelten Wettbewerber nicht vollends ausgeschlossen werden. Daher werden in der folgenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungsanalyse die Wettbewerbsstrukturen außerhalb des Einzugsgebietes berücksichtigt.

Einzugsgebiet für den nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich Möbel (weiter gefasster Untersuchungsraum)

Vor dem Hintergrund der wettbewerblichen Rahmenbedingungen wird für die untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche Möbel und Pflanzen/Gartenbedarf von einem differenzierten Einzugsgebiet ausgegangen. Das Einzugsgebiet für den Sortimentsbereich Möbel lässt unter Berücksichtigung der Kopplungseffekte am Standort Mannheimer Straße, der Wettbewerbsstrukturen sowie der siedlungsräumlichen, verkehrlichen und topographischen Gegebenheiten in drei Zonen unterteilen.

Zone I des Einzugsgebietes umfasst aufgrund der verkehrsgünstigen Lage sowie der Wettbewerbsstrukturen innerhalb des Stadtgebietes das gesamte Stadtgebiet von Dessau-Roßlau. Innerhalb des Kernortes Roßlau befindet sich mit dem preisorientierten Möbelanbieter SB-Möbel Boss ein vergleichbarer Wettbewerber, für den im Kontext der geprüften Verkaufsflächendimensionierung eine gegenüber dem Prüfstandort geringe Attraktivität und Strahlkraft anzunehmen ist. Der am Standort Junkerspark angesiedelte Möbelmarkt Porta Möbel weist hingegen eine zum Teil differenzierte Preis- und Qualitätsstruktur auf. In den abgesetzten Stadteilen Roßlau und Mildensee bestehen mit dem Anbieter JYSK keine zum Vorhabenstandort vergleichbaren Anbieter. Im dezentralen Stadtteil Waldersee sind keine nennenswerten Angebotsstrukturen im Bereich Möbel vorhanden. Somit stellt der Vorhabenstandort auch für diese Siedlungsbereiche einen attraktiven und gut zu erreichenden Angebotsstandort dar.

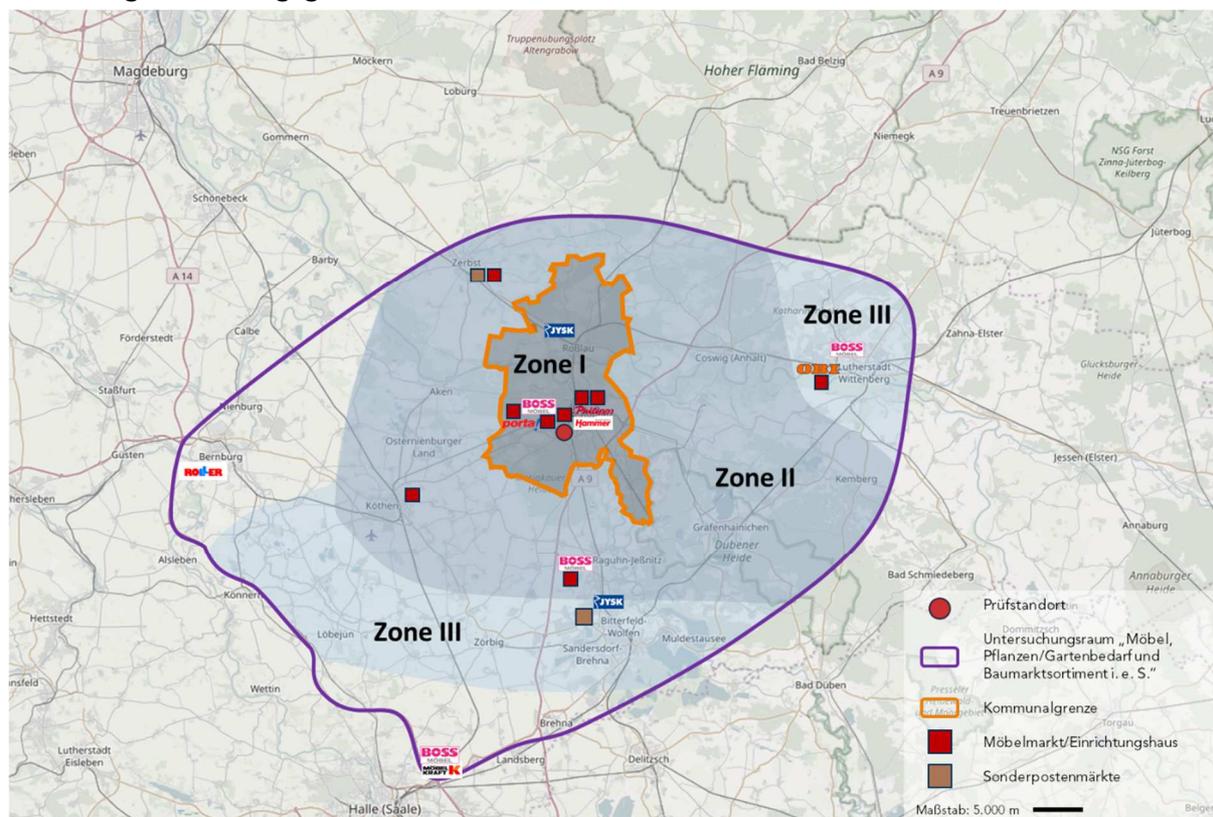
Zone II des Einzugsgebietes werden die innerhalb des weiter gefassten Untersuchungsraumes verorteten Bereiche der Kommunen Zerbst (Anhalt), Aken, Osternienburger Land, Köthen (Anhalt), Südliches Anhalt, Raguhn-Jeßnitz, Coswig (Anhalt), Oranienbaum-Wörlitz, Kemberg, Gräfenhainichen sowie die nördlichen Bereiche von Muldestausee und Bitterfeld-Wolfen zugeordnet. Über die BAB 9, die B 184 und B 185 sowie die L 63 besteht eine gute verkehrliche Anbindung zum Untersuchungsstandort. Aufgrund (zum Teil) eigener Versorgungsstrukturen sowie weiterer attraktiver Anbieter u. a. in Landsberg (u. a. Möbel Kraft, SB-Möbel Boss), Leuna (u. a. IKEA, Möbel Höffner, SB-Möbel Boss) und den Oberzentren Magdeburg (u. a. IKEA, Möbel Höffner, POCO, SCANTO, Roller, SB-Möbel Boss), Halle (Saale) (u. a. Möbel Kraft, SCANTO, SB-Möbel Boss, Roller, Mömax, Wohn-Centrum Lührmann) und Leipzig (u. a. Porta Möbel, SB-Möbel Boss) sind die zu Zone II zugehörigen (Teilbereiche der) Kommunen versorgungsstrukturell in gemindertem Maße auf den Standort Mannheimer Straße ausgerichtet.

Zone III umfasst – bezogen auf den Untersuchungsraum – die Kommunen Lutherstadt Wittenberg, Könnern, Wettin-Löbejün, Zörbig, Bitterfeld-Wolfen (ohne nördlichen Bereich),

Sanderdorf-Brehna (ohne Ortsteil Brehna) sowie den südlichen Bereich von Muldestausee. Neben den z. T. eigenen strukturprägenden Angebotsstrukturen begründet sich Zone III insbesondere durch die ausgeprägten Wettbewerbsstrukturen im Umfeld (s.o.). Darüber hinaus ergibt sich Zone III aus zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen (teilweise über 30 Minuten Fahrzeit).

Die folgende Abbildung stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt nach Zonen) für den Sortimentsbereich Möbel dar.

Abbildung 6: Einzugsgebiet „Möbel“



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 10-11/2019 und 12/2020 (auf kommunaler Ebene erfolgte 12/2021 eine Aktualisierung der Bestandsdaten durch die Stadt Dessau-Roßlau); Standort-Abgrenzungen: kommunale Einzelhandelskonzepte und eigene Vor-Ort-Analysen; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter OdbL.

Die Städte Landsberg, Bernburg und Nienburg sowie der zur Stadt Sanderdorf-Brehna zugehörige Ortsteil Brehna gehören dagegen nicht zum Einzugsgebiet. Ausschlaggebend dafür sind neben den z. T. eigenen strukturprägenden Angebotsstrukturen insbesondere die ausgeprägten Wettbewerbsstrukturen u. a. in den Oberzentren Magdeburg, Halle (Saale) und Leipzig (s.o.) sowie zunehmende Raum-Zeit-Distanzen.

Einzugsgebiet für die nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereiche Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment i. e. S.

Aufgrund der Kopplungsaffinität im Rahmen des Versorgungseinkaufs ist für die beiden Hauptsortimente des Baumarktes Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment i. e. S ein einheitliches Einzugsgebiet anzunehmen. Dabei lässt sich das Einzugsgebiet für die vorgenannten Sortimentsbereiche unter Berücksichtigung der Synergieeffekte am Standort Mannheimer Straße, der Wettbewerbsstrukturen sowie der siedlungsräumlichen, verkehrlichen und topographischen Gegebenheiten in zwei Zonen unterteilen.

Zone I umfasst das gesamte Stadtgebiet von Dessau-Roßlau. Zusammen mit den beiden weiteren klassischen Baumärkten Bauhaus (Standort Junkerspark) und toom (sonstige Lage im Stadtteil Roßlau) stellt der Baumarkt am Prüfstandort innerhalb des Stadtgebietes das wesentliche Angebot im Sortimentsbereich Baumarktsortiment i. e. S. dar. Darüber hinaus bestehen im Baumarkt-Segment vier spezialisierte Anbieter (Werkmarkt - Eisen Maenicke, Vinylland, Raab Karcher, Elements) mit einer eingeschränkten Angebotstiefe. Im Sortimentsbereich Pflanzen/Gartenbedarf stellt der Baumarkt am Prüfstandort im Zuge der avisierten Erweiterung um ein Gartencenter den bedeutendsten Angebotsstandort innerhalb des Stadtgebietes dar. Die Baumärkte Bauhaus und toom offerieren gegenüber dem Baumarkt am Prüfstandort (nach der Erweiterung um ein Gartencenter) ein hinsichtlich der Verkaufsfläche begrenztes Angebot. Zusätzlich bestehen mit einer Baumschule, einer Gärtnerei, einem Sonderpostenmarkt mit Gartenabteilung sowie einem Spezialanbieter im Bereich Gartenteich vier weitere strukturprägende Anbieter in Dessau-Roßlau. Die im dezentralen Stadtteil Waldersee angesiedelte Baumschule und Gärtnerei weisen dabei ein sehr spezialisiertes Angebot im Segment Pflanzen auf, das Sortiment Gartenbedarf wird als deutlich untergeordnetes Randsortiment dargeboten.

Zone II des Einzugsgebietes umfasst im Wesentlichen die innerhalb des weiter gefassten Untersuchungsraumes verorteten Bereiche der Kommunen Aken, Osternienburger Land, Oranienbaum-Wörlitz und Coswig (Anhalt). Darüber werden in südlicher Richtung die Stadt Raguhn-Jeßnitz, der Kernort sowie die westlich davon gelegenen Ortsteile von Gräfenhainichen, die nördlichen Siedlungsbereiche von Muldestausee und Bitterfeld-Wolfen sowie der nordöstliche Bereich der Stadt Südliches Anhalt Zone II zugeordnet. Im Norden umfasst Zone II die dezentralen Siedlungsbereiche im Süden der Stadt Zerbst (Anhalt). Innerhalb von Zone II ist kein klassischer Baumarkt verortet, wodurch der Baumarkt am Prüfstandort für diese Bereiche eine gewisse Mitversorgungsfunktion im Baumarkt-Segment übernimmt. Im Kontext der avisierten Erweiterung um ein Gartencenter und der damit einhergehenden Attraktivität bzw. Strahlkraft des Baumarktes, der weiteren Agglomerationseffekte am Standortbereich sowie der guten verkehrlichen Anbindung (u. a. über die B 184 und B 185) übernimmt der Prüfstandort auch für diese Siedlungsgebiete im Sortimentsbereich Pflanzen/Gartenbedarf eine gewisse Versorgungsfunktion.

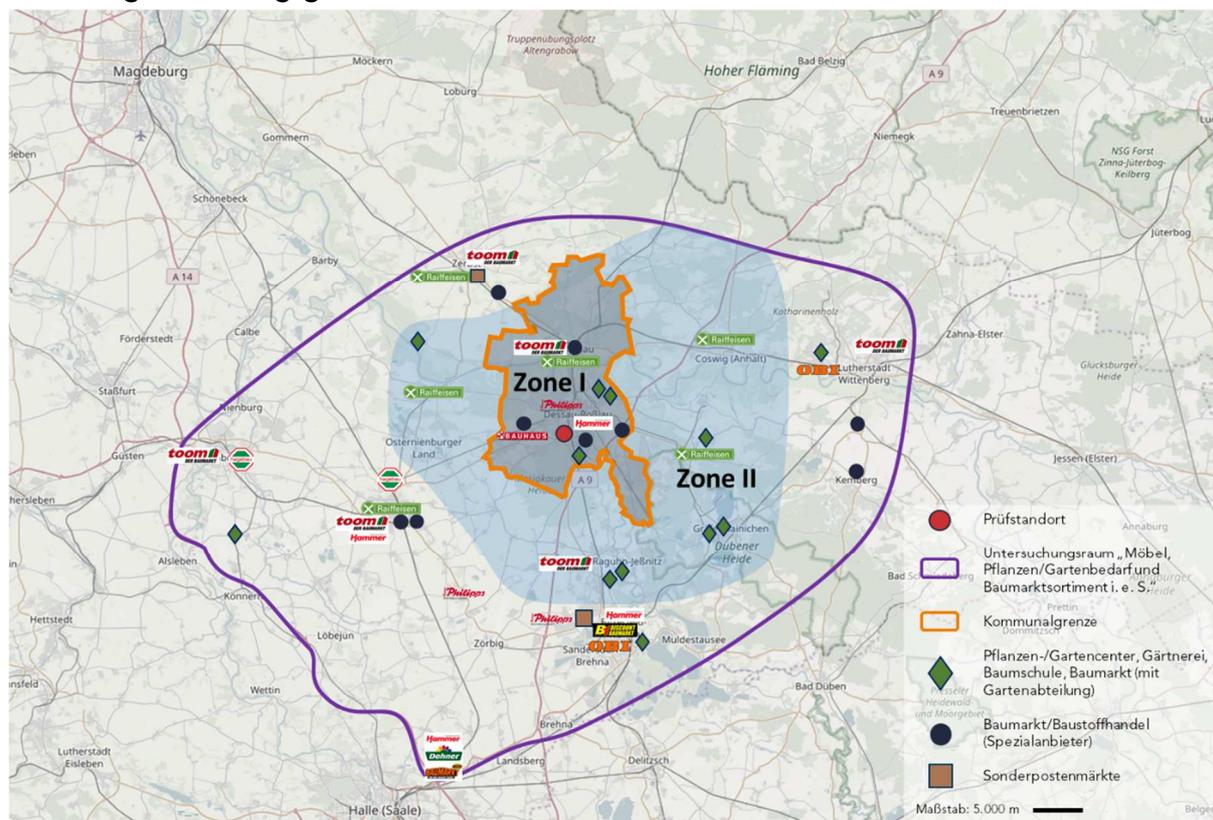
Die zu Zone II zugehörigen (Teilbereiche der) Kommunen sind versorgungsstrukturell jedoch nicht nur auf Dessau-Roßlau, sondern aufgrund der räumlichen Nähe und der bestehenden

Verkehrsanbindung grundsätzlich auch auf die Angebote in den naheliegenden Städten wie Lutherstadt Wittenberg, Bitterfeld-Wolfen und Köthen (Anhalt) und Zerbst (Anhalt) ausgerichtet.

Eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes ist aufgrund der ausgeprägten Wettbewerbsstrukturen im Umland (u. a. in Köthen (Anhalt), Bitterfeld-Wolfen, Landsberg, Lutherstadt Wittenberg) sowie zunehmender Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben.

Die folgende Abbildung stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt nach Zonen) für die Sortimentsbereiche Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment i. e. S. dar.

Abbildung 7: Einzugsgebiet „Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment i. e. S.“



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 10-11/2019 und 12/2020 (auf kommunaler Ebene erfolgte 12/2021 eine Aktualisierung der Bestandsdaten durch die Stadt Dessau-Roßlau); Standort-Abgrenzungen: kommunale Einzelhandelskonzepte und eigene Vor-Ort-Analysen; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter OdbL.

5.2 Umsatzschätzung und -prognose

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den jeweiligen Untersuchungsraum und den Mikrostandort werden die aktuellen Umsätze der im Bestand berücksichtigten Anbieter am Prüfstandort geschätzt sowie die zu erwartenden maximalen sortimentspezifischen Flächen-

produktivitäten und die daraus resultierende Umsatzprognose für die zu prüfenden Verkaufsflächen (s. Kapitel 3.2) abgeleitet. Die in Kapitel 3.2 aufgeführten Verkaufsflächen stellen jeweils die zu untersuchende Verkaufsfläche im jeweiligen Sortiment dar (Verkaufsflächenpool). Für die jeweiligen sortimentspezifischen Verkaufsflächen werden demnach seitens Stadt + Handel entsprechende Annahmen getroffen, um diese Überschneidungen der Verkaufsflächen durch Mischkalkulationen der Umsatzschätzung und -prognose Rechnung zu tragen.

Für die Umsatzschätzung und -prognose sind dabei zunächst die nachfolgenden **Standortrahmenbedingungen** von besonderer Bedeutung:

- Die zugrunde gelegten sortimentspezifischen Verkaufsflächen (s. Kapitel 3.2) ermöglichen grundsätzlich die Ansiedlung von diversen, für ein Fachmarktzentrum typischen Betreiber. Im Kontext der konkreten Erweiterungsbestrebungen des Baumarktes und des nicht vollumfänglich marktgängigen Möbel- und Einrichtungsmarktes am Standort, die den Anlass der Überplanung für den nördlichen Fachmarkt-Bereich darstellen (s. Kapitel 1), wird im Sinne eines realistischen Szenarios von einem Fortbestand dieser Betreiber am Prüfstandort ausgegangen. Gleiches gilt für den derzeit am Standort bestehenden Möbelmarkt, da dieser über eine marktgängige Verkaufsflächendimensionierung verfügt. Für die mögliche Nachnutzungsoption des Möbel- und Einrichtungsmarktes werden im Kontext der Umsatzprognose branchenübliche Annahmen getroffen (s. u.).
- Es ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass die Flächenproduktivitäten nach Sortimentsbereichen variieren und demnach in den einzelnen Sortimentsgruppen eines Bau- bzw. Möbelmarktes unterschiedliche Flächenproduktivitäten anzusetzen sind.
- Sowohl der enger gefasste Untersuchungsraum „zentrenrelevante Nebensortimente“ als auch der weiter gefasste Untersuchungsraum „Möbel, Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment i. e. S.“ weisen eine deutlich unterdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von rd. 88 bzw. 89 (IfH 2021) auf. Somit liegt das Ausgabevolumen pro Kopf mehr als rd. 10 % unter dem Bundesdurchschnitt.
- Der Prüfstandort weist aufgrund der Nähe zu den Bundesstraßen 184 (Mannheimer Straße) und 185 (Argenteuiler Straße) eine gute MIV-Anbindung auf, die hinsichtlich der Qualität als nicht unüblich für Fachmarktstandorte zu bewerten ist.
- Die Anbieter am Prüfstandort profitieren aktuell wie perspektivisch von nennenswerten Kopplungsvorteilen.
- Eine Ausweitung der Verkaufsfläche in den untersuchungsrelevanten Sortimenten trägt zu einer zusätzlichen Attraktivierung des gesamten Standortbereiches und damit zur Erhöhung von Kopplungsvorteilen bei.
- Das direkte Umland von Dessau-Roßlau ist überwiegend ländlich geprägt. Zudem ist die Wettbewerbsintensität als relativ ausgeprägt zu bewerten. In diesem Kontext sind

auch die im erweiterten Umfeld verorteten Oberzentren Magdeburg, Halle (Saale) und Leipzig außerhalb der jeweiligen Untersuchungsräume zu berücksichtigen.

- Es ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass es durch eine Verkaufsflächenerweiterung zu einer Modernisierung und Optimierung am Prüfstandort in Relation zu Wettbewerbsstrukturen (Verkaufsflächendimensionierung, Sortimentsstruktur, Angebotspräsentation) kommen wird.
- Somit ist eine höhere Marktdurchdringung im derzeitigen Einzugsgebiet zu begründen; mit einer nennenswerten Ausweitung des Einzugsgebietes ist aufgrund der Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum sowie durch zunehmende Raum-Zeit-Distanzen nicht zu rechnen.

Bewertung Standortrahmenbedingungen:

In der Zusammenschau der vorstehenden Aspekte weist der Prüfstandort demnach eine relativ hohe Lagegunst auf, welche für einen leistungsstarken Standort zuträglich ist. Auf der anderen Seite besteht insbesondere in den Sortimenten Möbel, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör und HBT/Bettwaren bereits ein gewisser Wettbewerbsdruck.

Angesichts des Kaufkraftniveaus sowie der gegebenen Angebotsstrukturen ist davon auszugehen, dass insbesondere die discountorientierten Angebotsstrukturen eine gewisse Bedeutung für den Großteil der Kunden aufweisen.

Demnach werden eher überdurchschnittliche Flächenproduktivitäten zu erwarten sein.

Neben den aufgezeigten **Standortrahmenbedingungen** sind im Zuge der Umsatzschätzung und -prognose des Weiteren die nachfolgenden betreiber- bzw. branchenspezifischen Aspekte zu berücksichtigen:

Sortimentsbereich Möbel:

- Die bundesdurchschnittliche Flächenproduktivität für den Betreiber des Möbel- und Einrichtungsmarktes beträgt rd. 2.780 Euro/m² VKF²¹. Dabei ist anzumerken, dass sich das bestehende Möbel- und Einrichtungsmarktes hinsichtlich seiner aktuellen Verkaufsflächenausstattung als nicht mehr zeitgemäß und vollumfänglich leistungsfähig präsentiert. In diesem Kontext ist auf die Standortanforderungen des Betreibers zu verweisen, wonach Marktkonzepte mit einer GVKF von mindestens rd. 5.800 m² als vollumfänglich marktkonform einzuordnen sind²².
- Nach Angaben des Betreibers (Firma Krieger) erzielen mit dem Planvorhaben vergleichbare Standorte des Möbelmarktes durchschnittliche Flächenleistungen von rd. 900 - 1.000 Euro/m² VKF. Die Vergleichbarkeit der Standorte zeigt sich u. a. anhand

²¹ Eigene Berechnungen Stadt + Handel auf Basis baumarktmanager 04/2019.

²² Quelle: Homepage des Betreibers.

der räumlichen Lage (autokundenorientiert, gute Erreichbarkeit per PKW, Gewerbegebietslage), der Verkaufsflächendimensionierungen, der Ausdehnung des Einzugsgebiets/Kaufkraftniveaus sowie weiterer im Umfeld angesiedelter Fachmärkte, bezüglich welcher Kopplungseffekte anzunehmen sind (s. o.).

- Für eine mögliche Nachnutzungsoption des Möbel- und Einrichtungsmarktes wird auf branchenübliche Annahmen zurückgegriffen. Gemäß BBE-Studie „Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2020“ weist ein Wohnkaufhaus (ab 20.000 m² GVKF) eine durchschnittliche Flächenproduktivitätsspanne von 1.100 - 1.300 Euro/m² VKF auf. Für Möbelmitnahmehäuser (ab 2.000 m² GVKF) wird eine Flächenproduktivitätsspanne von 1.000 - 1.300 Euro/m² VKF angegeben²³. Diesbezüglich bleibt festzuhalten, dass die Ansiedlung des Betriebstyps „Wohnkaufhaus“ angesichts der geprüften Eingangsverkaufsflächen und unter Beachtung der (avisierten) Verkaufsflächen der Betreiber des Möbel- und Einrichtungsmarktes und des Möbelmarktes keine realistische Planvariante darstellt. Demnach erfolgt die Umsatzprognose für die mögliche Nachnutzungsoption des Möbel- und Einrichtungsmarktes in Anlehnung an die gemäß BBE-Studie 2020 genannte Flächenproduktivitätsspanne für Möbelmitnahmehäuser (ab 2.000 m² GVKF).
- Angesichts der sortimentspezifischen Zentralität (Möbel: rd. 160 %) ist von einem relativ hohen Wettbewerbsdruck auszugehen, jedoch stellt der Prüfstandort in dem Preissegment den attraktivsten Standort dar.

Bewertung Sortimentsbereich Möbel:

Der bestehende Möbel- und Einrichtungsmarkt stellt sich gegenwärtig als nicht vollumfänglich marktgängig dar. Im Zuge einer Erweiterung wird sich der Möbel- und Einrichtungsmarkt leistungsfähiger präsentieren. Auch für den Möbelmarkt ist perspektivisch von einer höheren Leistungsfähigkeit auszugehen, da dieser von der Attraktivierung des Standortes profitiert.

In der Zusammenführung ist für die Umsatzprognose demnach von steigenden Flächenproduktivitäten auszugehen.

Sortimentsbereiche Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment i. e. S.:

- Gemäß der ausgewiesenen Flächenproduktivitäten der BBE erzielen Bau- und Heimwerkermärkte mit einer Mindestbetriebsgröße von rd. 4.500 m² VKF eine durchschnittliche Raumleistung zwischen 1.000 - 2.400 Euro/m² VKF²⁴.

²³ Vgl. BBE 2020, S. 40.

²⁴ Vgl. BBE 2020, S. 35.

- Für Gartenmärkte und Gartencenter mit einer Mindestbetriebsgröße von rd. 2.500 m² VKF wird gemäß der Studie des BBE eine Flächenproduktivitätsspanne von 900 - 1.500 Euro/m² VKF angegeben²⁵.
- Die bundesdurchschnittliche Flächenproduktivität für den Betreiber des am Standort bestehenden Baumarktes beträgt rd. 2.350 Euro/m² VKF pro Jahr²⁶. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich diese Angabe auf eine gewichtete Verkaufsfläche bezieht, welche nicht der baurechtlich zulässigen Verkaufsfläche entspricht (s. Abbildung 8). Für die baurechtliche Einschätzung ist naturgemäß die reale Verkaufsfläche von Relevanz. Demgegenüber steht die in der vorbenannten Fachliteratur (mit Bezug zu Dähne) angewandte Flächenproduktivität, welche die Leistungsfähigkeit pro m² VKF auf eine „reduzierte“ (gewichtete) Verkaufsfläche bezieht.
- Angesichts der sortimentspezifischen Zentralitäten (Pflanzen/Gartenbedarf: rd. 92 %; Baumarktsortiment i. e. S: rd. 93 %) und der oberzentralen Versorgungsfunktion Dessau-Roßlaus besteht aktuell noch ein gewisser Entwicklungsspielraum. Darüber hinaus wird der Prüfstandort perspektivisch den bedeutendsten Standort im Sortimentsbereich Pflanzen/Gartenbedarf darstellen.
- Nach dem BHB – Handelsverband Heimwerken, Bauen und Garten e.V. sind die Verkaufsflächen bei der Berechnung des Umsatzes für Bau- und Heimwerkermärkte²⁷ mit einer überdachten Verkaufsfläche von mind. 1.000 m², wie nachfolgend dargestellt, zu gewichten. Die Gewichtung der Verkaufsflächen ist bei der Ableitung der Umsatzprognose für das Planvorhaben wie auch bei der Umsatzschätzung für die Bestandsbetriebe zu berücksichtigen. Die Bereiche Baustoff-Drive-in, Freifläche überdacht und Freifläche nicht überdacht eines Bau- und Heimwerkermarktes erreichen eine signifikant geringere Leistungsfähigkeit als die innenliegenden Verkaufsflächen. Die Verkaufsflächenaufteilung für das Planvorhaben Baumarkt orientiert sich am aktuellen Verkaufsflächenkonzept des Betreibers am Prüfstandort.

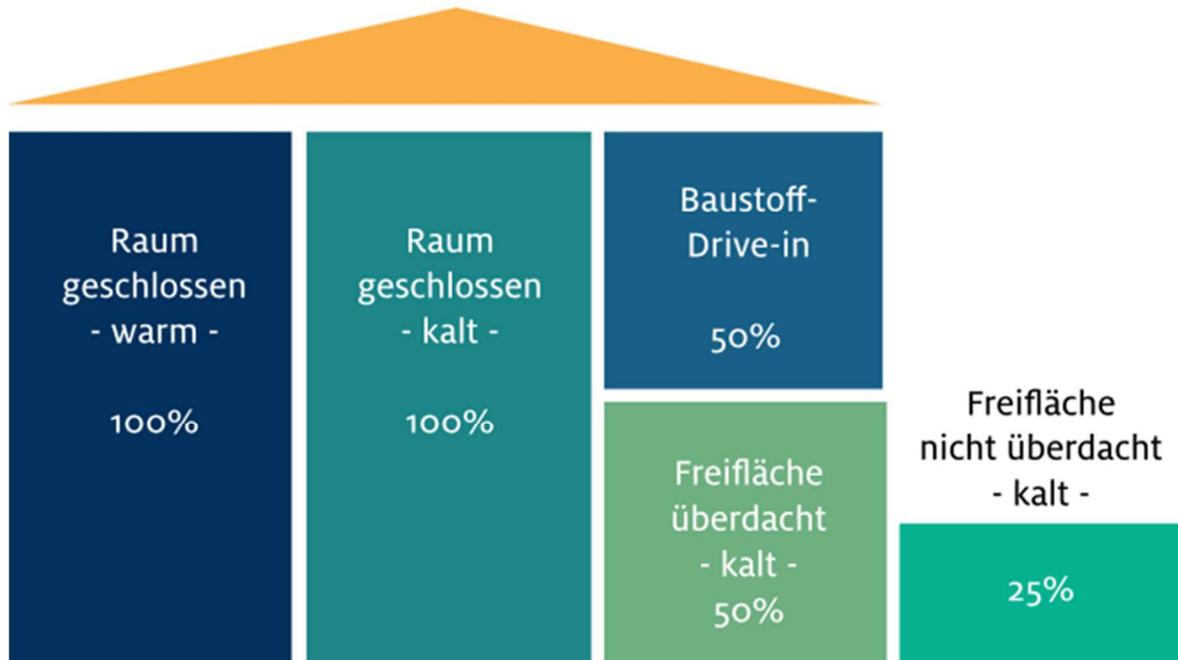
²⁵ Vgl. BBE 2020, S. 38.

²⁶ Vgl. Hahn Retail Estate Report 2021/2022.

²⁷ Die Bezeichnung Bau- und Heimwerkermarkt ist aus Sicht der BHB-Branchendefinition immer dann gültig, wenn das Sortiment mehrheitlich aus den Warengruppen Heimwerken, Bauen, Wohnen und Garten besteht. Die Definition gilt unabhängig von der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes.

Abbildung 8: Gewichtung der Verkaufsfläche der verschiedenen Bereiche von Bau- und Heimwerkermärkten für Umsatzprognosen nach BHB – Handelsverband Heimwerken, Bauen und Garten e.V.

Bau- und Heimwerkermarkt



Quelle: <http://www.bhb.org/verband/zahlen-fakten/branchendefinitionen>; abgerufen am 25.01.2021

Bewertung Sortimentsbereiche Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment i. e. S.:

Aktuell ist aufgrund der Zentralität und der oberzentralen Versorgungsfunktion Dessau-Roßlaus ein gewisser Entwicklungsspielraum gegeben. Durch die avisierte Erweiterung werden der Baumarkt sowie der Prüfstandort insgesamt in Bezug auf die Attraktivität und Strahlkraft gestärkt.

In der Zusammenführung ist für die Umsatzprognose demnach von steigenden Flächenproduktivitäten auszugehen.

Sortimentsbereiche GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör und HBT/Bettwaren:

- Nach fachlicher Einschätzung ist für die Flächenproduktivitäten der zentrenrelevanten Nebensortimente ein übliches Leistungsniveau anzunehmen. Die Herleitung der Flächenproduktivität orientieren sich an der BBE-Studie „Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2020“. Demnach wird für den Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör als Randsortiment in Fachmärkten und Warenhäusern eine durchschnittliche Flächenproduktivität zwischen rd. 1.200 - 1.800 Euro/m² VKF erzielt. Für den Sortimentsbereich Haus- und Heimtextilien, Bettwaren werden Flächenproduktivitäten in einer Spanne von rd. 1.500 - 1.900 Euro/m² VKF angegeben (vgl. BBE 2020, S. 26 - 27).

- Angesichts der sortimentspezifischen Zentralität (GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör: rd. 156 %; HBT/Bettwaren: rd. 151 %) ist von einem relativ hohen Wettbewerbsdruck auszugehen.

Bewertung Sortimentsbereiche GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör und HBT/Bettwaren:

Wie zuvor dargestellt ist für den Möbel- und Einrichtungsmarkt, den Möbelmarkt sowie dem Baumarkt perspektivisch von einer höheren Leistungsfähigkeit auszugehen. Insgesamt wird der Prüfstandort hinsichtlich seiner Attraktivität gestärkt. Entsprechend ist auch für die dargestellten Nebensortimente Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör und HBT/Bettwaren perspektivisch von einer höheren Leistungsfähigkeit auszugehen.

In der Zusammenführung ist für die Umsatzprognose demnach von steigenden Flächenproduktivitäten auszugehen.

Unter Anwendung einer Mischkalkulation werden im Folgenden die sortimentspezifischen Flächenproduktivitäten und Umsätze für den aktuellen Bestand sowie die geprüften Verkaufsflächen (im realitätsnahen Worst Case) dargestellt.

Tabelle 8: Sortimentspezifische Umsatzprognose (realitätsnaher Worst Case)

Sortimentsbereich	Flächenproduktivität Bestand in Euro/m ² VKF	Umsatz Bestand in Mio. Euro p. a.	Flächenproduktivität Prüfung (WC) in Euro/m ² VKF	Umsatz Prüfung (WC) in Mio. Euro p. a.	Umsatz- Differenz in Mio. Euro
Zentrenrelevante (Rand-)Sortimente					
GPK/Hausrat/ Einrichtungszubehör	1.500	1,9	1.600	3,2	+ 1,3
HBT/Bettwaren	1.700	1,2	1.800	1,8	+ 0,6
Nicht zentrenrelevante Sortimente					
Möbel	1.500	12,8	1.600	22,4	+ 9,6
Pflanzen/Garten- bedarf*	1.800	1,0	1.900	4,5	+ 3,5
Baumarktsortiment i. e. S.*	2.100	13,4	2.200	21,5	+ 8,1
Gesamt untersuchungsrelevanten Sortimente**	-	30,4	-	53,4	+ 23,0

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung und -prognose: Eigene Berechnungen auf Basis baumarktmanager 2019, BBE 2020 und weiterer Fachliteratur; Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet;

* bezogen auf die Verkaufsflächen der Warm-/Kalthalle.

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

6 Auswirkungsanalyse

In den folgenden Kapiteln werden die zu erwartenden Auswirkungen hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung des Zentrenkonzeptes Dessau-Roßlau 2009 sowie der landesplanerischen Vorgaben werden folgende Fragen beantwortet:

- Wie ist eine mögliche Verkaufsflächenausweitung am Standortbereich in die Vorgaben des Zentrenkonzeptes Dessau-Roßlau 2009 einzuordnen?
- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gehen von einer Verkaufsflächenausweitung in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen aus?
- Wie ist eine mögliche Verkaufsflächenausweitung am Standortbereich in die Vorgaben der Landesplanung einzuordnen?

6.1 Einordnung in die Vorgaben und Zielsetzungen des Zentrenkonzeptes Dessau-Roßlau 2009

Der in Rede stehende Standortbereich befindet sich gemäß Zentrenkonzept Dessau-Roßlau 2009 innerhalb des Fachmarktzentrums Mitte/Mannheimer Straße. Im Folgenden wird eine mögliche Verkaufsflächenausweitung in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen in die relevanten konzeptionellen Bausteine des aktuell gültigen Zentrenkonzeptes Dessau-Roßlau 2009 eingeordnet. In diesem Kontext ist allerdings darauf hinzuweisen, dass nach nunmehr rd. zwölf Jahren derzeit eine Fortschreibung des kommunalen Zentrenkonzeptes erfolgt.

Bedeutung des Prüfstandorts

- Der Prüfstandort stellt einen Positivraum für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit dem nicht zentrenrelevanten Hauptsortiment Möbel, Baumarktsortiment und Pflanzen/Gartenbedarf dar, so dass die räumliche Verortung des Planvorhabens unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten zu befürworten ist (nach jetzigem Arbeitsstand wird der Prüfstandort im Rahmen der aktuell laufenden Fortschreibung des Zentrenkonzeptes weiterhin als Positivraum für den großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel ausgewiesen).
- Im innerstädtischen Kontext hebt sich der Prüfstandort im Sortimentsbereich Möbel hinsichtlich seiner Preis- und Qualitätsstruktur zum Teil vom NIS Junkerspark mit dem dort angesiedelten Möbelerbieter Porta Möbel ab. Angesichts der Angebotsstruktur im Möbel-Segment ist dem Standort eine besondere Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt zuzusprechen und dient als Kompetenzstandort für den discountierten Möbel-Einzelhandel. Dies entspricht auch dem bestehenden Zentrenkonzept 2009.

Darüber hinaus stellt der Prüfstandort im Zuge der avisierten Erweiterung des Baumarktes um ein Gartencenter den bedeutendsten Anbieter innerhalb des Stadtgebietes im Sortimentsbereich Pflanzen/Gartenbedarf dar.

- Neben der stadtweiten Versorgungsbedeutung ist dem Prüfstandort eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Kommunen zuzusprechen, die sich insbesondere aus der Wettbewerbssituation, der verkehrlichen Anbindung und der (perspektivischen) Strahlkraft des Standortes ableiten lässt (s. Kapitel 5.1). Damit entspricht der Prüfstandort der oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Dessau-Roßlau.
- Aus stadtentwicklungspolitischer Sicht sind zum Schutz der ZVB (insb. des ZVB Innenstadt Dessau) die zentrenrelevanten Nebensortimente entsprechend konsistent zu steuern. Dies entspricht auch dem bestehenden Zentrenkonzept 2009 (sowie den Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung gemäß jetzigem Arbeitsstand zur aktuellen Fortschreibung des Zentrenkonzeptes).

Die Versorgungsfunktion des Prüfstandortes ist in der aktuellen Fortschreibung des Zentrenkonzeptes herauszustellen und zu integrieren.

Empfehlungen zur Weiterentwicklung für den Fachmarktstandort Mitte/Mannheimer Straße:

Der Standort Mitte/Mannheimer Straße ist gemäß Zentrenkonzept Dessau-Roßlau 2009 als Fachmarktzentrum der mittleren und unteren Preisklasse von gesamtstädtischer Bedeutung zu entwickeln bzw. zu sichern (Zentrenkonzept Dessau-Roßlau 2009, S. 51 und S. 144).

In diesem Kontext ist festzuhalten:

- Angesichts der Entwicklungsbestrebungen sowie der aktuellen Ausgangssituation am Standort erscheint das nunmehr zwölf Jahre alte Zentrenkonzept nicht mehr als geeignete Abwägungsgrundlage zur Einordnung des Vorhabens in die kommunalplanerischen Grundlagen und unterstreicht die Wichtigkeit der aktuellen Fortschreibung bzw. Justierung der einzelhandelsbezogenen Entwicklungsziele.

In diesem Zusammenhang lässt sich bereits gegenwärtig eine besondere Versorgungsbedeutung des Prüfstandortes – insbesondere in den Sortimentsbereichen Möbel, Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment i. e. S. – feststellen. Vor diesem Hintergrund könnte der Prüfstandort grundsätzlich als konform zu den (aktuellen) stadtentwicklungspolitischen Zielen eingeordnet werden, welche es in der aktuellen Fortschreibung des Zentrenkonzeptes zu konkretisieren gilt.

Aus stadtentwicklungspolitischer Sicht sind zum Schutz der ZVB die zentrenrelevanten Sortimente am Standort entsprechend konsistent zu steuern.

6.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Für die jeweiligen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche ist insbesondere das Maß der vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf Bestandsstrukturen in den dargestellten Untersuchungsräumen (s. Kapitel 4.2) von Relevanz.

Die Umsatzumverteilungen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung der zu prüfenden sortimentspezifischen Verkaufsflächenausweitung.

Unter Berücksichtigung der negativen Entwicklung des sortimentspezifischen Kaufkraftvolumens (s. Kapitel 4.4) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen leicht verstärkt. So wird der Vorhabenumsatz (s. Kapitel 5) den zu erwartenden Umsätzen der Bestandsstrukturen Ende 2025 gegenübergestellt, wodurch eine leicht höhere prozentuale Umsatzumverteilung im Vergleich zu den heutigen Bestandsumsätzen resultiert.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Daten erfolgt die Darstellung sowohl rein informativ für die Bestandssituation (ohne Berücksichtigung der Einwohner-/Kaufkraft-Entwicklung) als auch für den Prognosehorizont 2025. In der städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (s. Kapitel 6.3) erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens der Bezug auf die Prognose 2025.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen angesichts der zentralen und verkehrlich gut angebundenen Lage des in Rede stehenden Standortes sowie der Kopplungseffekte am Standort Mannheimer Straße zu einer leicht über die Untersuchungsräume hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird für die Berechnungen mit jeweils 10 % angenommen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausführungen ergeben sich die nachfolgend dargestellten Umsatzumverteilungen in den Sortimentsbereichen

- GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör,
- HBT/Bettwaren,
- Möbel,
- Pflanzen/Gartenbedarf,
- Baumarktsortiment i. e. S.

in den jeweiligen Untersuchungsräumen. Bei den nachfolgenden Umsatzumverteilungen handelt es sich jeweils um die maximalen Umsatzumverteilungen bei Ausnutzung der vollständig geprüften Eingangsverkaufsflächen (s. Kapitel 3.2).

6.2.1 GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör

Tabelle 9: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2025		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		Umsatzprognose	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Dessau-Roßlau	ZVB Innenstadt Dessau	3,4	< 0,1	3	3,2	< 0,1	3
	ZVB STZ Roßlau	0,2	***	***	0,2	***	***
	ZVB Leipziger Tor	< 0,1	***	***	< 0,1	***	***
	ZVB Roßlau-Luchplatz	< 0,1	***	***	< 0,1	***	***
	ZVB Heidestraße/Südstraße	< 0,1	***	***	< 0,1	***	***
	ZVB Waldersee	< 0,1	***	***	< 0,1	***	***
	ZVB Ziebigk-Kornhausstraße	< 0,1	***	***	< 0,1	***	***
	ZVB Kleinkühnau-Hauptstraße	***	***	***	***	***	***
	NIS Mildensee	1,3	0,1	8	1,3	0,1	8
	NIS Mannheimer Straße*	0,2	***	***	0,2	***	***
	NIS Junkerspark	3,1	0,3	8	3,0	0,3	8
	sonstige Lagen	4,3	0,4	10	4,2	0,4	10
Coswig (Anhalt)	ZVB Innenstadtzentrum	0,1	***	***	0,1	***	***
Raguhn-Jeßnitz	sonstige Lagen	1,0	***	***	1,0	***	***
Gräfenhainichen	ZVB Gräfenhainichen**	0,1	***	***	0,1	***	***
Köthen (Anhalt)	ZVB Altstadt	1,0	***	***	1,0	***	***
	ZVB An der Rüsternbreite	***	***	***	***	***	***
	Gewerbegebiet Merziener Straße	***	***	***	***	***	***
	Gewerbegebiet West	0,1	***	***	0,1	***	***
	sonstige Lagen	0,9	***	***	0,9	***	***

Fortsetzung Tabelle 9

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2025		
		Umsätze	Umsatzum- verteilung		Umsatz- prognose	Umsatzum- verteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Bitterfeld- Wolfen	HZ Innenstadt Bitterfeld	0,2	***	***	0,2	***	***
	OTZ Wolfen - Leipziger Straße	< 0,1	***	***	< 0,1	***	***
	OTZ Wolfen- Nord	0,3	***	***	0,3	***	***
	ES Einkaufszent- rum BITZ	1,1	***	***	1,1	***	***
	ES Einkaufszent- rum Muldepark	0,7	***	***	0,7	***	***
	ES Einkaufszent- rum Anhaltstraße	0,2	***	***	0,2	***	***
	ES Röntgen- straße	***	***	***	***	***	***
	ES Thalheimer Straße	1,0	***	***	1,0	***	***
	ES Bismarck- straße	***	***	***	***	***	***
	sonstige Lagen	0,2	***	***	0,2	***	***
Zwischensummen****		20,1	1,1	-	19,3	1,1	-
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umvertei- lungsneutraler Vorhabenumsatz (,Streuumsatz')		0,1					
Gesamt****		20,1	1,3	-	19,3	1,3	-

Quelle: Verkaufsfläche: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel Stadt + Handel 10-11/2019 und 12/2020 (auf kommunaler Ebene erfolgte 12/2021 eine Aktualisierung der Bestandsdaten durch die Stadt Dessau-Roßlau); Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis baumarktmanager 2019, BBE 2020; DIY – Dähne Verlag 2021, EHI 2021 und Hahn Gruppe 2021/2022; Prozentwerte gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

* ohne Bestandsbetriebe sowie ohne Multipolster;

** faktischer zentraler Versorgungsbereich (s. Kapitel 2);

*** keine nennenswerten Bestandsstrukturen/empirisch nicht mehr valide darstellbar;

**** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von der geprüften sortimentspezifischen Verkaufsflächenausweitung wird im Sortimentsbereich **GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör** eine Umsatzumverteilung i. H. v. rd. 1,1 Mio. Euro, davon 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum ausgehen.

6.2.2 HBT/Bettwaren

Tabelle 10: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich HBT/Bettwaren

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2025		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		Umsatzprognose	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Dessau-Roßlau	ZVB Innenstadt Dessau	0,9	***	***	0,9	***	***
	ZVB STZ Roßlau	0,2	***	***	0,2	***	***
	ZVB Leipziger Tor	< 0,1	***	***	< 0,1	***	***
	ZVB Roßlau-Luchplatz	< 0,1	***	***	< 0,1	***	***
	ZVB Heidestraße/Südstraße	< 0,1	***	***	< 0,1	***	***
	ZVB Waldersee	< 0,1	***	***	< 0,1	***	***
	ZVB Ziebigk-Kornhausstraße	< 0,1	***	***	< 0,1	***	***
	ZVB Kleinkühnau-Hauptstraße	< 0,1	***	***	< 0,1	***	***
	NIS Mildensee	0,9	< 0,1	9	0,9	< 0,1	9
	NIS Mannheimer Straße*	< 0,1	***	***	< 0,1	***	***
	NIS Junkerspark	1,5	0,2	12	1,4	0,2	12
	sonstige Lagen	2,5	0,2	10	2,4	0,2	10
Coswig (Anhalt)	ZVB Innenstadtzentrum	***	***	***	***	***	***
Raguhn-Jeßnitz	sonstige Lagen	***	***	***	***	***	***
Gräfenhainichen	ZVB Gräfenhainichen**	< 0,1	***	***	< 0,1	***	***
Köthen (Anhalt)	ZVB Altstadt	0,1	***	***	0,1	***	***
	ZVB An der Rüsternbreite	***	***	***	***	***	***
	Gewerbegebiet Merziener Straße	***	***	***	***	***	***
	Gewerbegebiet West	0,8	***	***	0,8	***	***
	sonstige Lagen	0,7	***	***	0,7	***	***

Fortsetzung Tabelle 10

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2025		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		Umsatzprognose	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Bitterfeld-Wolfen	HZ Innenstadt Bitterfeld	< 0,1	***	***	< 0,1	***	***
	OTZ Wolfen - Leipziger Str.	< 0,1	***	***	< 0,1	***	***
	OTZ Wolfen-Nord	***	***	***	***	***	***
	ES Einkaufszentrum BITZ	< 0,1	***	***	< 0,1	***	***
	ES Einkaufszentrum Muldepark	< 0,1	***	***	< 0,1	***	***
	ES Einkaufszentrum Anhaltstraße	0,6	***	***	0,6	***	***
	ES Röntgensraße	***	***	***	***	***	***
	ES Thalheimer Straße	< 0,1	***	***	< 0,1	***	***
	ES Bismarckstraße	***	***	***	***	***	***
	sonstige Lagen	0,9	***	***	0,9	***	***
Zwischensummen****		9,8	0,5	-	9,5	0,5	
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streumsatz“)		< 0,1					
Gesamt****		9,8	0,6	-	9,5	0,6	-

Quelle: Verkaufsfläche: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel Stadt + Handel 10-11/2019 und 12/2020 (auf kommunaler Ebene erfolgte 12/2021 eine Aktualisierung der Bestandsdaten durch die Stadt Dessau-Roßlau); Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis baumarktmanager 2019, BBE 2020, DIY – Dähne Verlag 2021, EHI 2021 und Hahn Gruppe 2021/2022; Prozentwerte gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

* ohne Bestandsbetriebe sowie ohne Multipolster;

** faktischer zentraler Versorgungsbereich (s. Kapitel 2);

*** keine nennenswerten Bestandsstrukturen/empirisch nicht mehr valide darstellbar;

**** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von der geprüften sortimentspezifischen Verkaufsflächenausweitung wird im Sortimentsbereich **HBT/Bettwaren** eine Umsatzumverteilung i. H. v. rd. 0,6 Mio. Euro, davon 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum ausgehen.

6.2.3 Möbel

Tabelle 11: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Möbel

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2025		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		Umsatzprognose	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Dessau-Roßlau	ZVB Innenstadt Dessau	1,1	< 0,1	7	1,1	< 0,1	7
	ZVB STZ Roßlau	< 0,1	***	***	< 0,1	***	***
	ZVB Leipziger Tor	< 0,1	***	***	< 0,1	***	***
	ZVB Roßlau-Luchplatz	< 0,1	***	***	< 0,1	***	***
	ZVB Heidestraße/Südstraße	< 0,1	***	***	< 0,1	***	***
	ZVB Waldersee	< 0,1	***	***	< 0,1	***	***
	ZVB Ziebigk-Kornhausstraße	< 0,1	***	***	< 0,1	***	***
	ZVB Kleinkühnau-Hauptstraße	< 0,1	***	***	< 0,1	***	***
	NIS Mildensee	0,5	***	***	0,5	***	***
	NIS Mannheimer Straße*	< 0,1	***	***	< 0,1	***	***
	NIS Junkerspark	19,4	2,1	11	18,6	2,1	11
sonstige Lagen	12,0	2,2	18	11,5	2,2	19	
Coswig (Anhalt)	ZVB Innenstadtzentrum	***	***	***	***	***	***
	sonstige Lagen	***	***	***	***	***	***
Gräfenhainichen	ZVB Gräfenhainichen**	***	***	***	***	***	***
	Sonstige Lagen	< 0,1	***	***	< 0,1	***	***
Köthen (Anhalt)	ZVB Altstadt	***	***	***	***	***	***
	ZVB An der Rüsternbreite	***	***	***	***	***	***
	Gewerbegebiet Merziener Straße	3,9	***	***	3,8	***	***
	Gewerbegebiet West	0,1	***	***	0,1	***	***
	sonstige Lagen	0,3	***	***	0,2	***	***
Kemberg	sonstige Lagen	***	***	***	***	***	***

Fortsetzung Tabelle 11

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2025		
		Umsätze	Umsatzum- verteilung		Umsatz- prognose	Umsatzum- verteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Bitterfeld- Wolfen	HZ Innenstadt Bitterfeld	***	***	***	***	***	***
	OTZ Wolfen - Leipziger Straße	***	***	***	***	***	***
	OTZ Wolfen- Nord	3,3	< 0,1	3	3,2	< 0,1	3
	ES Einkaufszent- rum BITZ	0,3	***	***	0,2	***	***
	ES Einkaufszent- rum Muldepark	5,1	0,3	6	4,9	0,3	6
	ES Einkaufszent- rum Anhaltstraße	***	***	***	***	***	***
	ES Röntgen- straße	0,7	***	***	0,6	***	***
	ES Thalheimer Straße	***	***	***	***	***	***
	ES Bismarck- straße	< 0,1	***	***	< 0,1	***	***
	sonstige Lagen	0,5	***	***	0,5	***	***
Aken	sonstige Lagen	***	***	***	***	***	***
Zerbst	sonstige Lagen	4,3	0,2	5	4,2	0,2	5
Raguhn- Jeßnitz	sonstige Lagen	***	***	***	***	***	***
Südliches Anhalt	sonstige Lagen	0,2	***	***	0,2	***	***
Lutherstadt Wittenberg	SO Carat Center	5,9	0,2	3	5,7	0,2	3
	SO Berliner Chaussee	< 0,1	***	***	< 0,1	***	***
	sonstige Lagen	3,4	***	***	3,3	***	***
Landsberg	sonstige Lagen	52,1	3,2	6	50,8	3,2	6
Bernburg (Saale)	SO An der Kalistraße	8,1	0,2	3	7,8	0,2	3
Könnern	sonstige Lagen	***	***	***	***	***	***

Fortsetzung Tabelle 11

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2025		
		Umsätze	Umsatzum- verteilung		Umsatz- prognose	Umsatzum- verteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Oranien- baum-Wörlitz	sonstige Lagen	***	***	***	***	***	***
Zwischensumme		121,3	8,6	-	117,6	8,6	-
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umvertei- lungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“)		1,0					
Gesamt***		121,3	9,6	-	117,6	9,6	-

Quelle: Verkaufsfläche: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel Stadt + Handel 10-11/2019 und 12/2020 (auf kommunaler Ebene erfolgte 12/2021 eine Aktualisierung der Bestandsdaten durch die Stadt Dessau-Roßlau); Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis baumarktmanager 2019, BBE 2020, DIY – Dähne Verlag 2021, EHI 2021 und Hahn Gruppe 2021/2022; Prozentwerte gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

* ohne Bestandsbetriebe sowie ohne Multipolster;

** faktischer zentraler Versorgungsbereich (s. Kapitel 2);

*** keine nennenswerten Bestandsstrukturen/empirisch nicht mehr valide darstellbar;

**** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von der geprüften sortimentspezifischen Verkaufsflächenausweitung wird im Sortimentsbereich **Möbel** eine Umsatzumverteilung i. H. v. rd. 9,6 Mio. Euro, davon 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum ausgehen.

6.2.4 Pflanzen/Gartenbedarf

Tabelle 12: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Pflanzen/Gartenbedarf

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2025		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		Umsatzprognose	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Dessau-Roßlau	ZVB Innenstadt Dessau	0,7	***	***	0,7	***	***
	ZVB STZ Roßlau	< 0,1	***	***	< 0,1	***	***
	ZVB Leipziger Tor	< 0,1	***	***	< 0,1	***	***
	ZVB Roßlau-Luchplatz	< 0,1	***	***	< 0,1	***	***
	ZVB Heidestraße/Südstraße	< 0,1	***	***	< 0,1	***	***
	ZVB Waldersee	< 0,1	***	***	< 0,1	***	***
	ZVB Ziebigk-Kornhausstraße	0,1	***	***	0,1	***	***
	ZVB Kleinkühnau-Hauptstraße	< 0,1	***	***	< 0,1	***	***
	NIS Mildensee	0,2	***	***	0,2	***	***
	NIS Mannheimer Straße*	< 0,1	***	***	< 0,1	***	***
	NIS Junkerspark	2,5	0,5	18	2,4	0,5	19
sonstige Lagen	7,4	0,8	11	7,2	0,8	12	
Coswig (Anhalt)	ZVB Innenstadtzentrum	***	***	***	***	***	***
	sonstige Lagen	***	***	***	***	***	***
Gräfenhainichen	ZVB Gräfenhainichen*	0,8	***	***	0,8	***	***
	sonstige Lagen	0,5	***	***	0,5	***	***
Köthen (Anhalt)	ZVB Altstadt	***	***	***	***	***	***
	ZVB An der Rüsternbreite	***	***	***	***	***	***
	Gewerbegebiet Merziener Str.	***	***	***	***	***	***
	Gewerbegebiet West	0,9	0,1	12	0,9	0,1	12
	sonstige Lagen	2,7	0,2	7	2,6	0,2	8
Kemberg	sonstige Lagen	***	***	***	***	***	***

Fortsetzung Tabelle 12

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2025		
		Umsätze	Umsatzum- verteilung		Umsatz- prognose	Umsatzum- verteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Bitterfeld- Wolfen	HZ Innenstadt Bitterfeld	***	***	***	***	***	***
	OTZ Wolfen - Leipziger Straße	***	***	***	***	***	***
	OTZ Wolfen- Nord	***	***	***	***	***	***
	ES Einkaufszent- rum BITZ	1,3	0,2	14	1,3	0,2	14
	ES Einkaufszent- rum Muldepark	1,1	0,2	15	1,0	0,2	16
	ES Einkaufszent- rum Anhaltstraße	***	***	***	***	***	***
	ES Röntgen- straße	0,3	***	***	0,3	***	***
	ES Thalheimer Straße	0,7	***	***	0,7	***	***
	ES Bismarck- straße	0,3	***	***	0,3	***	***
	sonstige Lagen	***	***	***	***	***	***
Aken	sonstige Lagen	***	***	***	***	***	***
Zerbst	sonstige Lagen	1,8	0,2	9	1,7	0,2	10
Raguhn- Jeßnitz	sonstige Lagen	1,8	< 0,1	5	1,8	< 0,1	5
Südliches Anhalt	sonstige Lagen	0,7	***	***	0,7	***	***
Lutherstadt Wittenberg	SO Carat Center	***	***	***	***	***	***
	SO Berliner Chaussee	1,1	0,2	15	1,1	0,2	16
	sonstige Lagen	6,7	0,3	5	6,5	0,3	5
Landsberg	sonstige Lagen	9,4	0,2	2	9,1	0,2	2
Bernburg (Saale)	SO An der Kalistraße	3,1	< 0,1	2	3,0	< 0,1	2
Könnern	sonstige Lagen	2,1	***	***	2,0	***	***

Fortsetzung Tabelle 12

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2025		
		Umsätze	Umsatzum- verteilung		Umsatz- prognose	Umsatzum- verteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Oranien- baum-Wörlitz	sonstige Lagen	0,5	***	***	0,5	***	***
Zwischensumme****		47,2	3,1	-	45,7	3,1	-
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umvertei- lungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“)		0,3					
Gesamt****		47,2	3,5	-	45,7	3,5	-

Quelle: Verkaufsfläche: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel Stadt + Handel 10-11/2019 und 12/2020 (auf kommunaler Ebene erfolgte 12/2021 eine Aktualisierung der Bestandsdaten durch die Stadt Dessau-Roßlau); Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis baummarktmanager 2019, BBE 2020, DIY – Dähne Verlag 2021, EHI 2021 und Hahn Gruppe 2021/2022; Prozentwerte gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

* ohne Bestandsbetriebe sowie ohne Multipolster;

** faktischer zentraler Versorgungsbereich (s. Kapitel 2);

*** keine nennenswerten Bestandsstrukturen/empirisch nicht mehr valide darstellbar;

**** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von der geprüften sortimentspezifischen Verkaufsflächenausweitung wird im Sortimentsbereich **Pflanzen/Gartenbedarf** eine Umsatzumverteilung i. H. v. rd. 3,5 Mio. Euro, davon 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum ausgehen.

6.2.5 Baumarktsortiment i. e. S.

Tabelle 13: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Baumarktsortiment i. e. S.

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2025		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		Umsatzprognose	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Dessau-Roßlau	ZVB Innenstadt Dessau	< 0,1	***	***	< 0,1	***	***
	ZVB STZ Roßlau	< 0,1	***	***	< 0,1	***	***
	ZVB Leipziger Tor	< 0,1	***	***	< 0,1	***	***
	ZVB Roßlau-Luchplatz	< 0,1	***	***	< 0,1	***	***
	ZVB Heidestraße/Südstraße	< 0,1	***	***	< 0,1	***	***
	ZVB Waldersee	< 0,1	***	***	< 0,1	***	***
	ZVB Ziebigk-Kornhausstraße	< 0,1	***	***	< 0,1	***	***
	ZVB Kleinkühnau-Hauptstraße	< 0,1	***	***	< 0,1	***	***
	NIS Mildensee	< 0,1	***	***	< 0,1	***	***
	NIS Mannheimer Straße*	< 0,1	***	***	< 0,1	***	***
	NIS Junkerspark	10,0	1,6	16	9,6	1,6	17
sonstige Lagen	13,7	1,5	11	13,2	1,5	12	
Coswig (Anhalt)	ZVB Innenstadtzentrum	***	***	***	***	***	***
	sonstige Lagen	0,5	***	***	0,5	***	***
Gräfenhainichen	ZVB Gräfenhainichen*	***	***	***	***	***	***
	sonstige Lagen	2,3	***	***	2,2	***	***
Köthen (Anhalt)	ZVB Altstadt	***	***	***	***	***	***
	ZVB An der Rüsternbreite	***	***	***	***	***	***
	Gewerbegebiet Merziener Str.	***	***	***	***	***	***
	Gewerbegebiet West	6,5	0,3	5	6,3	0,3	5
	sonstige Lagen	16,9	0,6	4	16,3	0,6	4
Kemberg	sonstige Lagen	2,9	***	***	2,8	***	***

Fortsetzung Tabelle 13

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2025		
		Umsätze	Umsatzum- verteilung		Umsatz- prognose	Umsatzum- verteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Bitterfeld- Wolfen	HZ Innenstadt Bitterfeld	***	***	***	***	***	***
	OTZ Wolfen - Leipziger Straße	***	***	***	***	***	***
	OTZ Wolfen- Nord	***	***	***	***	***	***
	ES Einkaufszent- rum BITZ	8,6	0,6	7	8,3	0,6	8
	ES Einkaufszent- rum Muldepark	5,0	0,3	7	4,8	0,3	7
	ES Einkaufszent- rum Anhaltstraße	***	***	***	***	***	***
	ES Röntgen- straße	***	***	***	***	***	***
	ES Thalheimer Straße	***	***	***	***	***	***
	ES Bismarck- straße	4,3	0,2	5	4,1	0,2	5
	sonstige Lagen	1,5	***	***	1,5	***	***
Aken	sonstige Lagen	0,5	***	***	0,5	***	***
Zerbst	sonstige Lagen	11,5	0,4	4	11,1	0,4	4
Raguhn- Jeßnitz	sonstige Lagen	***	***	***	***	***	***
Südliches Anhalt	sonstige Lagen	***	***	***	***	***	***
Lutherstadt Wittenberg	SO Carat Center	***	***	***	***	***	***
	SO Berliner Chaussee	6,6	0,2	3	6,4	0,2	3
	sonstige Lagen	11,6	0,3	3	11,3	0,3	3
Landsberg	sonstige Lagen	8,7	0,5	6	8,4	0,5	6
Bernburg (Saale)	SO An der Kalistraße	15,0	0,3	2	14,4	0,3	2
Könnern	sonstige Lagen	***	***	***	***	***	***

Fortsetzung Tabelle 13

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2025		
		Umsätze	Umsatzum- verteilung		Umsatz- prognose	Umsatzum- verteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Oranien- baum-Wörlitz	sonstige Lagen	0,6	***	***	0,5	***	***
Zwischensumme****		126,7	7,3	-	122,6	7,3	-
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteil- lungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“)		0,8					
Gesamt****		126,7	8,1	-	122,6	8,1	-

Quelle: Verkaufsfläche: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel Stadt + Handel 10-11/2019 und 12/2020 (auf kommunaler Ebene erfolgte 12/2021 eine Aktualisierung der Bestandsdaten durch die Stadt Dessau-Roßlau); Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis baumarktmanager 2019, BBE 2020, DIY – Dähne Verlag 2021, EHI 2021 und Hahn Gruppe 2021/2022; Prozentwerte gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

* ohne Bestandsbetriebe sowie ohne Multipolster;

** faktischer zentraler Versorgungsbereich (s. Kapitel 2);

*** keine nennenswerten Bestandsstrukturen/empirisch nicht mehr valide darstellbar;

**** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von der geprüften sortimentspezifischen Verkaufsflächenausweitung wird im Sortimentsbereich **Baumarktsortiment i. e. S.** eine Umsatzumverteilung i. H. v. rd. 8,1 Mio. Euro, davon 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum ausgehen.

6.3 Vorbemerkungen zur städtebaulichen Einordnung der Umsatzumverteilungen

Aufgrund der heterogenen Sensitivität der untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche erscheinen üblicherweise pauschal angesetzte Schwellenwerte, wie etwa 10 %, als Aufgreifschwelle oder Verträglichkeitsschwelle, für die Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die weiteren Versorgungsstrukturen in den städtebaulichen Kontext als nicht geeignet.

In diesem Kontext ist zu berücksichtigen:

Sortimentsbereiche GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör und HBT/Bettwaren

Die Verkaufsflächen der geprüften zentrenrelevanten Sortimentsbereiche GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör und HBT/Bettwaren werden in Wettbewerb vornehmlich zu den Bestandsstrukturen in Dessau-Roßlau selbst treten.

Das Angebot im Sortimentsbereich **GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör** wird schwerpunktmäßig sowohl innerhalb des ZVB Innenstadt Dessau als auch in den sonstigen Lagen und den

Ergänzungsstandorten angeboten (s. Kapitel 4.3). Hierbei wird der ZVB Innenstadt Dessau nach den bereits erwähnten Betriebsschließungen der bezogen auf die Verkaufsfläche prägendsten Anbieter Karstadt und Happy Cent (s. Kapitel 3.2) neben typischen (discountierten) Haushaltswaren- und Wohneinrichtungsanbietern wie Depot, Nanu-Nana, Mäc Geiz und Euroshop insbesondere durch spezialisierte kleinere Fachgeschäfte geprägt. Darüber hinaus bestehen auch Angebotsstrukturen auf Randsortimentsverkaufsflächen von Fachgeschäften, Drogeriefach- und Lebensmittelmärkten. Die Angebote der weiteren ZVB in Dessau-Roßlau werden überwiegend auf Randsortimentsverkaufsflächen größerer Fachmärkte und Fachgeschäften bedingt. In den sonstigen Lagen/Ergänzungsstandorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche wird das Angebot überwiegend durch die Randsortimentsverkaufsflächen der SB-Warenhäuser, Bau- und Gartenfachmärkte, Möbelmärkte und weiteren (Sonderposten-)Fachmärkte bedingt.

Die Angebotsstrukturen in Dessau-Roßlau im Sortimentsbereich **HBT/Bettwaren** sind im ZVB Innenstadt Dessau gegenüber den sonstigen Lagen und Ergänzungsstandorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche eher gering ausgeprägt. Nach der Schließung des Karstadt-Warenhauses, der im Bereich HBT/Bettwaren zu den bedeutendsten Anbietern zählte, werden die Angebotsstrukturen im ZVB Innenstadt Dessau aktuell vor allem durch Nebensortimente von Fachgeschäften und Fachmärkten bedingt. Darüber hinaus bestehen vereinzelte kleinteilige Spezialanbieter im ZVB (u. a. Haus der Stoffe, Bettenhaus Lange). In den sonstigen Lagen/Ergänzungsstandorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche wird der Sortimentsbereich HBT/ Bettwaren analog zum Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör überwiegend als Randsortiment der Möbelmärkte, Bau- und Gartenfachmärkte, SB-Warenhäuser und weiterer (Sonderposten-)Fachmärkte angeboten.

Umsatzumverteilungen in den Sortimentsbereichen GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör und HBT/Bettwaren ergeben sich aufgrund der Betriebstypengleichheit bzw. Betriebstypenähnlichkeit und den damit verbundenen hohen Überschneidungen der Sortimentsausrichtungen insbesondere für die strukturprägenden Wettbewerber außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in Dessau-Roßlau. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Umsatzumverteilungen insbesondere die Randsortimentsbereiche systemgleicher und systemähnlicher Wettbewerber betreffen und somit zu relativieren sind. Die Nebensortimente machen üblicherweise lediglich einen relativ geringen Anteil am Gesamtumsatz aus. In diesem Zusammenhang sind die prozentualen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (s. Kapitel 6.2) zu relativieren. Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind daher nicht zu erwarten. Gleichwohl ist darauf zu verweisen, dass die Umsatzumverteilungen aufgrund der Lage der tangierten strukturprägenden Anbieter in den sonstigen Lagen bzw. Ergänzungsstandorten keine städtebauliche Relevanz aufweisen und primär als wettbewerbliche Auswirkungen zu werten sind.

Angesichts der aufgezeigten Angebotsstrukturen und unter Berücksichtigung der bereits erwähnten Betriebsschließungen der bezogen auf die Verkaufsfläche prägendsten Anbieter Karstadt und Happy Cent (s. Kapitel 3.2) ergeben sich für den ZVB Innenstadt Dessau im

Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör monetär sowie prozentual als gering zu bezeichnende Umsatzumverteilungen und im Sortimentsbereich HBT/Bettwaren Umsatzumverteilungen in nicht mehr valide darstellbarer Höhe. Allerdings wird bereits im Gutachten Stadt + Handel 2016 darauf hingewiesen, dass die am Standort Mannheimer Straße angebotenen zentrenrelevanten Sortimentsbereiche GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör und HBT/Bettwaren grundsätzlich in einem intensiven Wettbewerb zum ZVB Innenstadt Dessau treten (vgl. Stadt + Handel 2016, S. 69). Angesichts dieser Konkurrenzbeziehung, der rückläufigen Nachfrageparameter (s. Kapitel 4.4) sowie der strukturprägenden Marktveränderungen (u. a. Schließung Karstadt-Warenhaus) wird dem ZVB Innenstadt Dessau für die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel ein besonderer Schutz- und Entwicklungsstatus zugesprochen.

In diesem Kontext wird weiterhin eine restriktive Einzelhandelssteuerung bezüglich der zentrenrelevanten Nebensortimente am Prüfstandort empfohlen, um die stadtentwicklungspolitischen Bestrebungen zur Sicherung, Weiterentwicklung und Attraktivierung des ZVB Innenstadt Dessau nicht zu konterkarieren und dementsprechend gewisse Entwicklungspotenziale offenzuhalten.

Wie bereits vorstehend angeführt wurde, ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen der zentrenrelevanten Sortimentsbereiche GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör und HBT/Bettwaren insbesondere für die Bestandsstrukturen in Dessau-Roßlau – und dort im Wesentlichen für die sonstigen Lagen/Ergänzungsstandorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche – relevant werden. Für die weiteren ZVB und sonstigen Lagen außerhalb von Dessau-Roßlau sind empirisch nicht mehr valide darstellbare Umsatzumverteilungen zu erwarten, welche keine städtebaulich negativen Auswirkungen induzieren (s. Kapitel 6.2).

Sortimentsbereich Möbel

Der Sortimentsbereich Möbel wird innerhalb des Untersuchungsraumes „Möbel, Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment i. e. S.“ mit Ausnahme der Stadt Köthen (Anhalt) (hier gesonderte Ausweisung des Sortiments „Küchenmöbel“ als zentrenrelevant) als nicht zentrenrelevant eingestuft (s. Kapitel 2). In diesem Kontext ist darauf hinzuweisen, dass im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Köthen (Anhalt) keine nennenswerten Angebotsstrukturen in der Warengruppe Möbel (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; s. Kapitel 2) angesiedelt sind. Bei den bestehenden Angebotsstrukturen handelt es sich um kleinteilige spezialisierte Anbieter (nicht strukturprägende Anbieter) bzw. Anbieter, bei welchen der Sortimentsbereich Möbel nur ein (deutlich) untergeordnetes Randsortiment darstellt. Für diese Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb zu einer Verkaufsflächenausweitung am Fachmarkstandort Mannheimer Straße stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Im Sortimentsbereich Möbel befinden sich die Angebotsstrukturen nahezu ausschließlich außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, nur in vereinzelten Fällen sind diese auch – zumeist in geringem Umfang als deutlich untergeordnetes Randsortiment – in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt (s. Kapitel 4.3). Umsatzumverteilungen ergeben sich daher v. a. für die strukturprägenden Wettbewerber außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Anhand der Höhe der ermittelten Umsatzwerte (s. Kapitel 6.2) ist nicht auszuschließen, dass sich Strukturverschiebungen im Wettbewerbsgefüge ergeben können, dies allerdings vor dem Hintergrund der Wettbewerbsstrukturen und ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen nahezu ausnahmslos für Wettbewerbsstrukturen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Explizit ist darauf zu verweisen, dass es sich bei diesen Auswirkungen um wettbewerbliche Auswirkungen auf Bestandsstrukturen in dezentralen Lagen (systemgleiche oder ähnliche Wettbewerber) ohne städtebauliche Relevanz für Zentren- und Nahversorgungsstrukturen handelt.

Da die Möbelerbieter große Einzugsgebiete aufweisen, oft an Kopplungsstandorten mit anderen strukturprägenden Anbietern angesiedelt sind und neben dem Hauptsortiment Möbel auch unterschiedliche Nebensortimente anbieten, kann davon ausgegangen werden, dass negative Auswirkungen (z. Bsp. Umstrukturierung oder Marktaufgabe) bzw. daraus potenziell resultierende versorgungsstrukturelle Auswirkungen erst ab einem Schwellenwert von mehr als 10 % zu erwarten sind. Hinsichtlich der Einordnung der auf die strukturprägenden Möbelerbieter entfallenden Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Möbel bzw. den daraus resultierenden städtebaulichen Auswirkungen ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass die DSSW-Studie zu Langzeitwirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe²⁸ einen Verträglichkeitsschwellenwert für nicht zentrenrelevante Sortimente von 20 % definiert.

Eine tiefergehende Einordnung der in Kapitel 6.2 dargestellten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Sortimentsbereich Möbel erfolgt ab einem prozentualen Wert von über 10 %. Es ist davon auszugehen, dass Versorgungslagen bei Umsatzumverteilungsquoten von bis zu 10 % in ihrer Funktion grundsätzlich nicht gefährdet sind. Für die Angebotsstandorte, für die sich Umsatzumverteilungen von max. 10 % ergeben, sind aus fachgutachterlicher Sicht aufgrund der relativ geringen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

Sortimentsbereiche Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment i. e. S.

Bei dem Sortimentsbereich Baumarktsortiment i. e. S. handelt es sich um einen nicht zentrenrelevantes Sortiment in allen Kommunen des relevanten Untersuchungsraumes. Mit Ausnahme der Stadt Bernburg (Saale) ist in allen Kommunen innerhalb des Untersuchungsraumes der Sortimentsbereich Pflanzen/Gartenbedarf als nicht zentrenrelevant aufzufassen (s Kapitel 2; auch in Bernburg (Saale) betrifft dies lediglich Teilsortimente).

²⁸ DSSW 2016.

Innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bernburg (Saale) bestehen keine nennenswerten Angebotsstrukturen in der Warengruppe Pflanzen/Gartenbedarf (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; s. Kapitel 2). Bei den Angebotsstrukturen handelt es sich um kleinteilige Anbieter bzw. Anbieter, bei welchen der Sortimentsbereich Pflanzen/Gartenbedarf als (deutlich) untergeordnetes Randsortiment dargeboten wird. Für diese Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb zu einer Verkaufsflächenausweitung am Fachmarktstandort Mannheimer Straße stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

In den Sortimentsbereichen Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment i. e. S. sind die untersuchungsrelevanten Angebotsstrukturen nahezu ausschließlich außerhalb zentraler Versorgungsbereiche verortet (s. Kapitel 4.3). Umsatzumverteilungen ergeben sich daher v. a. für die strukturprägenden Wettbewerber außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Anhand der Höhe der ermittelten Umsatzwerte (s. Kapitel 6.2) ist nicht auszuschließen, dass sich Strukturverschiebungen im Wettbewerbsgefüge ergeben können, dies allerdings vor dem Hintergrund der Wettbewerbsstrukturen und ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen nahezu ausnahmslos für Wettbewerbsstrukturen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Analog zum Sortimentsbereich Möbel ist in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen, dass mit der geprüften Verkaufsflächenerweiterung am Fachmarktstandort Mannheimer Straße in den Sortimentsbereichen Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment i. e. S. versorgungsstrukturelle Auswirkungen ohne städtebauliche Relevanz für Zentren- und Nahversorgungsstrukturen verbunden sein könnten. Dies wird nachfolgend bewertet.

Umsatzumverteilungen in den Sortimentsbereichen Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment i. e. S. ergeben sich vorrangig zu Lasten der systemgleichen und systemähnlichen Anbieter (Baumärkte mit Gartenabteilung, Pflanzen-/Gartencenter), die i. d. R. weitreichende Einzugsgebiete aufweisen. Zudem profitieren die strukturprägenden Anbieter oftmals von Kopplungsvorteilen am Standort. Mit Verweis auf die oben genannte DSSW-Studie zu Langzeitwirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist davon auszugehen, dass negative Auswirkungen (z. Bsp. Umstrukturierung oder Marktaufgabe) bzw. daraus potenziell resultierende versorgungsstrukturelle Auswirkungen erst ab einem Schwellenwert von mehr als 10 % zu erwarten sind. Bezogen auf den Sortimentsbereich Pflanzen/Gartenbedarf ist zudem zu berücksichtigen, dass dieser in Baumärkten nur einen Teil des Gesamtumsatzes ausmacht und insbesondere auch auf Freiflächen angeboten wird, wodurch eine geringere Leistungsfähigkeit des Sortiments zu unterstellen ist und der relativ geringe Anteil am Gesamtumsatz unterstrichen wird. Demnach sind die zum Teil hohen prozentualen Umsatzumverteilungen (s. Kapitel 6.2) zu relativieren.

Eine tiefere Einordnung der in Kapitel 6.2 dargestellten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in den Sortimentsbereichen Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment i. e. S. erfolgt ab einem prozentualen Wert von über 10 %. Es ist davon auszugehen, dass Versorgungslagen bei Umsatzumverteilungsquoten von bis zu 10 % in ihrer Funktion grundsätzlich nicht gefährdet sind. Für die Angebotsstandorte, für die sich Umsatzumverteilungen

von max. 10 % ergeben, sind aus fachgutachterlicher Sicht aufgrund der relativ geringen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

6.4 Städtebaulich-funktionale Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für die zentralen Versorgungsbereiche und die weiteren Versorgungsstrukturen in den sonstigen Lagen (bezogen auf die jeweiligen Untersuchungsräume) werden im Folgenden aufgezeigt.

6.4.1 GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör und HBT/Bettwaren

ZVB Innenstadt Dessau

Durch die geprüfte Verkaufsflächenausweitung gehen für die Bestandsstrukturen im ZVB Innenstadt Dessau – unter anteiliger Berücksichtigung der Entwicklung der Kaufkraftpotenziale²⁹– im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör Umsatzumverteilungen i. H. v. unter 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 3 % und im Sortimentsbereich HBT/Bettwaren in nicht mehr valide darstellbarer Höhe aus.

Im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen insbesondere den Fachmarkt Depot tangieren. Darüber hinaus verteilen sich die Umsatzumverteilungen jeweils auf eine Vielzahl von Bestandsbetrieben bzw. überwiegend auf Randsortimentsverkaufsflächen.

Anhand der monetären wie auch prozentualen Höhe der Umsatzumverteilungswerte sind keine negativen Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen für die Bestandsstrukturen im ZVB Innenstadt Dessau zu erwarten.

Eine über die geprüften Eingangsverkaufsflächen hinausgehende Ausweitung der untersuchten zentrenrelevanten Randsortimentsflächen wird mit Verweis auf die Konkurrenzbeziehung zwischen dem ZVB Innenstadt Dessau und dem Standort Mannheimer Straße, den stadtentwicklungspolitischen Bestrebungen zur Stärkung und Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums (aktuell insb. vor dem Hintergrund der Schließung des Karstadt-Warenhauses) sowie eines restriktiven Umgangs mit zentrenrelevanten Nebensortimenten am Prüfstandort nicht empfohlen. Im Zuge des empfohlenen Verkaufsflächenumfangs in den Sortimentsbereichen GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör und HBT/Bettwaren wird somit keine nennenswerte Wettbewerbsintensivierung für die Innenstadt induziert. Gleichzeitig verbleibt ein gewisses absatzwirtschaftliches Entwicklungspotenzial zum Ausbau der Angebotsstrukturen im

²⁹ S. Kapitel 4.4.

ZVB Innenstadt Dessau, dem insbesondere nach der Schließung des Karstadt-Warenhauses eine hohe Priorität eingeräumt werden sollte.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt Dessau in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf weitere ZVB in Dessau-Roßlau

Für die ZVB STZ Roßlau, ZVB Leipziger Tor, ZVB Roßlau-Luchplatz, ZVB Heidestraße/Südstraße, ZVB Waldersee, ZVB Ziebigk-Kornhausstraße und ZVB Kleinkühnau-Hauptstraße ergeben sich durch die geprüfte Verkaufsflächenausweitung in den Sortimentsbereichen GPK/Hausrat/ Einrichtungszubehör und HBT/Bettwaren – unter anteiliger Berücksichtigung der Entwicklung der Kaufkraftpotenziale – Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die vorgenannten weiteren zentralen Versorgungsbereiche in Dessau-Roßlau in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

NIS Mildensee (Dessau-Roßlau)

Durch die geprüfte Verkaufsflächenausweitung in den Sortimentsbereichen GPK/Hausrat/ Einrichtungszubehör und HBT/Bettwaren ergeben sich für den NIS Mildensee – unter anteiliger Berücksichtigung der Entwicklung der Kaufkraftpotenziale – nachfolgende Umsatzumverteilungen:

- GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 8 %,
- HBT/Bettwaren i. H. v. von rd. < 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 9 %.

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör verteilen sich auf eine Vielzahl von Bestandsbetrieben (u. a. JYSK, Tedi, Woolworth, Mäc Geiz). Im Sortimentsbereich HBT/Bettwaren werden die durch die geprüfte Verkaufsflächenausweitung induzierten Umsatzumverteilungen insbesondere den Fachmarkt JYSK tangieren. Unter Berücksichtigung der prozentual sowie monetär als moderat zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte Marktschließungen oder -umstrukturierungen nicht zu erwarten.

Durch die geprüften Verkaufsflächenausweitungen sind negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf den NIS Mildensee nicht zu erwarten.

NIS Junkerspark (Dessau-Roßlau)

Durch die geprüfte Verkaufsflächenausweitung in den Sortimentsbereichen GPK/Hausrat/ Einrichtungszubehör und HBT/Bettwaren ergeben sich für den NIS Junkerspark – unter anteiliger Berücksichtigung der Entwicklung der Kaufkraftpotenziale – nachfolgende Umsatzumverteilungen:

- GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör i. H. v. rd. 0,3 Mio. Euro bzw. rd. 8 %,
- HBT/Bettwaren i. H. v. von rd. 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 12 %.

In beiden Sortimentsbereichen werden die induzierten Umsatzumverteilungen insbesondere den Möbelanbieter Porta Möbel tangieren. Angesichts der monetären Höhe der Umsatzumverteilungen sind negative Auswirkungen durch die geprüften Verkaufsflächenausweitungen für diesen Betrieb allerdings nicht zu erwarten. In diesem Kontext ist zu berücksichtigen, dass die Sortimentsbereiche GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör und HBT/Bettwaren als deutlich untergeordnetes Randsortiment des Möbelmarktes einen relativ geringen Anteil am Gesamtumsatz ausmachen.

Durch die geprüften Verkaufsflächenausweitungen sind negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf den NIS Junkerspark nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf weitere Versorgungsstrukturen in den sonstigen Lagen von Dessau-Roßlau

Durch die geprüfte Verkaufsflächenausweitung in den Sortimentsbereichen GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör und HBT/Bettwaren ergeben sich für die weiteren Versorgungsstrukturen in den sonstigen Lagen von Dessau-Roßlau – unter anteiliger Berücksichtigung der Entwicklung der Kaufkraftpotenziale – nachfolgende Umsatzumverteilungen:

- GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör i. H. v. rd. 0,4 Mio. Euro bzw. rd. 10 %,
- HBT/Bettwaren i. H. v. von rd. 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 10 %.

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden insbesondere den systemgleichen Möbelmarkt SB-Möbel Boss tangieren. Nachrangig verteilen sich die Umsatzumverteilungen in den beiden Sortimentsbereichen jeweils auf eine Vielzahl von Bestandsbetrieben bzw. überwiegend auf Randsortimentsverkaufsflächen weitere Fach- und Sonderpostenmärkte. Angesichts der einzelbetrieblich als gering bis moderat zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte Marktschließungen oder -umstrukturierungen nicht zu erwarten. Dies gilt insbesondere, da die Sortimentsbereiche GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör und HBT/Bettwaren als deutlich untergeordnetes Randsortiment einen relativ geringen Anteil am Gesamtumsatz in den jeweiligen Betrieben ausmachen.

Durch die geprüften Verkaufsflächenausweitungen sind negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung in Dessau-Roßlau nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Versorgungsstruktur in Dessau-Roßlau sind durch die geprüfte Verkaufsflächenausweitung in den zentrenrelevanten Sortimentsbereichen GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör und HBT/Bettwaren nicht zu erwarten. Gleichzeitig wird im Sinne einer weiterhin restriktiven Einzelhandelssteuerung bezüglich der zentrenrelevanten Nebensortimente an den Ergänzungsstandorten außerhalb der ZVB eine über die geprüfte sortimentspezifische

Verkaufsfläche hinausgehende Erweiterung am Prüfstandort nicht empfohlen, auch um die stadtentwicklungspolitischen Bestrebungen zur Sicherung, Weiterentwicklung und Attraktivierung des ZVB Innenstadt Dessau nicht zu konterkarieren und gewisse Entwicklungspotenziale für die Standortentwicklung offenzuhalten.

Auswirkungen auf weitere zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum „zentrenrelevante Nebensortimente“

Für die weiteren zentralen Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum „zentrenrelevante Nebensortimente“ sind empirisch nicht mehr valide darstellbare Umsatzumverteilungen in den Sortimentsbereichen GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör und HBT/Bettwaren zu erwarten, welche keine städtebaulich negativen Auswirkungen induzieren.

6.4.2 Möbel

Gemäß Ausführungen in Kapitel 6.3 erfolgt eine tiefergehende lagespezifische Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Sortimentsbereich Möbel ab einem prozentualen Wert von über 10 %.

NIS Junkerspark (Dessau-Roßlau)

Durch die geprüfte Verkaufsflächenausweitung werden im Sortimentsbereich Möbel – unter anteiliger Berücksichtigung der Entwicklung der Kaufkraftpotenziale – Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 2,1 Mio. Euro bzw. rd. 11 % auf den NIS Junkerspark induziert.

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden insbesondere den systemähnlichen Möbelmarkt Porta Möbel tangieren. Der Betreiber verfügt über eine marktgängige und attraktive Verkaufsflächendimensionierung, profitiert von Kopplungseffekten am Standort sowie einer verkehrsgünstigen Lage an der B 185 und hebt sich hinsichtlich des Preis- und Qualitätsspektrums zum Teil von den am Prüfstandort bestehenden bzw. avisierten Möbelmärkten ab. Im Falle einer Wettbewerbsverschärfung im Sortimentsbereich Möbel ist in der Zusammenschau der vorstehenden Aspekte zu erwarten, dass der Möbelmarkt Porta Möbel auch unter Berücksichtigung der geprüften Verkaufsflächenausweitung Umsätze erzielen wird, die einen wirtschaftlichen Fortbestand nicht in Frage stellen.

Durch die geprüfte Verkaufsflächenausweitung sind negative Auswirkungen auf den NIS Junkerspark nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf weitere Versorgungsstrukturen in den sonstigen Lagen von Dessau-Roßlau

Durch die geprüfte Verkaufsflächenausweitung im Sortimentsbereich Möbel ergeben sich für die weiteren Versorgungsstrukturen in den sonstigen Lagen von Dessau-Roßlau – unter anteiliger Berücksichtigung der Entwicklung der Kaufkraftpotenziale – Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 2,2 Mio. Euro bzw. rd. 19 %.

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen tangieren dabei insbesondere den systemgleichen Möbelmarkt SB-Möbel Boss, der einen systemgleichen Wettbewerber in räumlicher Nähe zum Prüfstandort darstellt. Der Möbelmarkt profitiert durch seine Nähe zur B 184 und B 185 von einer guten Erreichbarkeit, weist jedoch bezogen auf sein unmittelbares Standortumfeld kaum Synergieeffekte auf. Angesichts der monetär sowie prozentual als hoch zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen sowie einer nennenswerten Überschneidung der Einzugsgebiete sind negative Auswirkungen (z. Bsp. Umstrukturierung oder Marktaufgabe) für den Möbelmarkt nicht vollkommen auszuschließen. Aus versorgungsstruktureller Sicht wäre im Falle des Worst Case (Standortaufgabe des Möbelmarktes) jedoch keine versorgungsstrukturelle Verschlechterung der Versorgung im preisorientierten Möbel-Segment verbunden, da ein etwaiger Funktionsverlust durch den in räumlicher Nähe gelegenen Standort NIS Mannheimer Straße aufgefangen werden könnte. Demnach wären mit einer Standortaufgabe des Möbelmarktes SB-Möbel Boss keine negativen versorgungsstrukturellen Auswirkungen verbunden.

Nachgeordnet zum vorgenannten Möbelmarkt SB-Möbel Boss tangieren die Umsatzumverteilungen in den sonstigen Lagen von Dessau-Roßlau insbesondere die preisorientierten Anbieter Möbel Mit und Möbel Spar. Die beiden Möbelmärkte weisen durch die Anbindung zur nahegelegenen B 185 jeweils eine gute verkehrliche Erreichbarkeit auf, zudem profitiert der Möbelmarkt Möbel Mit angesichts seiner Nähe zum NIS Junkerspark von gewissen Koppelungseffekten. Für die vorgenannten Betreiber ergeben sich einzelbetrieblich betrachtet prozentuale Umsatzumverteilungen von deutlich unter 20 %, wodurch negative Auswirkungen durch die geprüfte Verkaufsflächenausweitung nicht zu erwarten sind. Ergänzend erfolgt auch in diesem Zusammenhang der Hinweis, dass mit einer (im Zuge der geprüften Verkaufsflächenausweitung nicht anzunehmenden) Standortaufgabe der Möbelmärkte Möbel Mit und Möbel Spar keine negativen versorgungsstrukturellen Auswirkungen verbunden wären.

Durch die geprüfte Verkaufsflächenausweitung sind negative Auswirkungen auf die weiteren Versorgungsstrukturen in den sonstigen Lagen von Dessau-Roßlau nicht auszuschließen (hier: Möbelmarkt SB-Möbel Boss), die aus versorgungsstruktureller Sicht jedoch als unschädlich einzustufen sind.

6.4.3 Pflanzen/Gartenbedarf

Gemäß Ausführungen in Kapitel 6.3 erfolgt eine tiefergehende lagespezifische Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Sortimentsbereich Pflanzen/Gartenbedarf ab einem prozentualen Wert von über 10 %.

NIS Junkerspark (Dessau-Roßlau)

Durch die geprüfte Verkaufsflächenausweitung werden im Sortimentsbereich Pflanzen/Gartenbedarf – unter anteiliger Berücksichtigung der Entwicklung der Kaufkraftpotenziale – Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,5 Mio. Euro bzw. rd. 19 % auf den NIS Junkerspark induziert.

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden insbesondere den Baumarkt Bauhaus tangieren. Der Markt verfügt über eine marktgängige Verkaufsflächendimensionierung, profitiert von Kopplungseffekten am Standort sowie einer verkehrsgünstigen Lage an der B 185. Ebenfalls ist zu berücksichtigen, dass der Sortimentsbereich Pflanzen/Gartenbedarf nur einen Teil des Gesamtumsatzes des Baumarktes ausmacht und insbesondere auch auf Freiflächen angeboten wird, wodurch eine geringere Leistungsfähigkeit des Sortiments zu unterstellen ist und der relativ geringe Anteil am Gesamtumsatz unterstrichen wird. Die leicht untergeordnete Rolle der Warengruppe Pflanzen/Gartenbedarf wird durch einen Verkaufsflächenanteil von rd. 30 % an der Gesamtverkaufsfläche verdeutlicht. Dennoch ist im Kontext der geprüften Verkaufsflächenausweitung im Sortimentsbereich Pflanzen/Gartenbedarf eine deutliche Wettbewerbsverschärfung für den Betreiber Bauhaus festzustellen (auch im Kontext der zusätzlichen Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Baumarktsortiment i. e. S.; siehe Kapitel 6.2.5), die eine negative Beeinträchtigung z. B. in Form einer Umstrukturierung des Marktes (Reduzierung der Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Pflanzen/ Gartenbedarf) nicht vollkommen ausschließen lässt. Aus versorgungsstruktureller Sicht wäre mit einer Umstrukturierung des Baumarktes insbesondere eine Verschlechterung der quantitativen Versorgung im Sortimentsbereich Pflanzen/Gartenbedarf verbunden, die durch den Prüfstandort angesichts der dort avisierten Angebotsstrukturen (Baumarkt mit Gartencenter) vollends aufgefangen werden könnte. Auch ein aus fachgutachterlicher Sicht nicht als realistisch einzustufender Worst Case (Standortaufgabe) wäre aus versorgungsstruktureller Sicht unschädlich, da die Versorgung auch im Baumarkt-Segment u. a. durch den naheliegenden Prüfstandort und den dort angesiedelten Baumarkt hinreichend gewährleistet wird. Ergänzend kann durch eine Entwicklung am Prüfstandort die derzeit leicht unterdurchschnittliche Zentralität im Sortimentsbereich Pflanzen/Gartenbedarf (s. Kapitel 4.4) gesteigert werden. Im Zusammenspiel mit der allenfalls zu erwartenden Umstrukturierung des Bauhaus-Marktes überwiegen demnach die Entwicklungschancen.

Durch die geprüfte Verkaufsflächenausweitung sind negative Auswirkungen (insb. Umstrukturierung des Bauhaus-Marktes) auf den NIS Junkerspark nicht vollkommen auszuschließen, die aus versorgungsstruktureller Sicht jedoch als unschädlich einzustufen sind. Aus fachgutachterlicher Sicht überwiegen in diesem Zusammenspiel die positiven versorgungsstrukturellen Auswirkungen (Steigerung der Zentralität; derzeit Kaufkraftabflüsse im Sortimentsbereich).

Auswirkungen auf weitere Versorgungsstrukturen in den sonstigen Lagen von Dessau-Roßlau

Durch die geprüfte Verkaufsflächenausweitung im Sortimentsbereich Pflanzen/Gartenbedarf ergeben sich für die weiteren Versorgungsstrukturen in den sonstigen Lagen von Dessau-Roßlau – unter anteiliger Berücksichtigung der Entwicklung der Kaufkraftpotenziale – Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,8 Mio. Euro bzw. rd. 12 %.

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen tangieren dabei insbesondere die strukturprägenden Anbieter toom-Baumarkt, Baumschule Göricke und Gärtnerei Matthey sowie die Randsortimentsflächen des Sonderpostenmarktes Thomas Philipps. Für die Betreiber toom-Baumarkt und Thomas Phillips macht der Sortimentsbereich Pflanzen/Gartenbedarf nur einen Teil des Gesamtumsatzes aus und wird insbesondere auch auf Freiflächen angeboten, wodurch eine geringere Leistungsfähigkeit des Sortiments zu unterstellen ist und der relativ geringe Anteil am Gesamtumsatz unterstrichen wird. Im toom-Baumarkt wird der Sortimentsbereich Pflanzen/Gartenbedarf auf rd. 14 % der Gesamtverkaufsfläche, im Sonderpostenmarkt Thomas Philipps auf rd. 22 % der Gesamtverkaufsfläche (inkl. saisonale Aktionsflächen) dargeboten. Negative Auswirkungen für die beiden vorgenannten Betriebe sind demnach nicht zu erwarten.

Im Zusammenhang mit den Betreibern Baumschule Göricke und Gärtnerei Matthey sind einzelbetriebliche Umsatzumverteilungen von deutlich unter 20 % zu erwarten. Dabei werden die prozentualen Umsatzumverteilungen durch den monetären Wert relativiert. Die beiden Anbieter weisen gewisse Sortimentsüberschneidungen mit dem avisierten Baumarkt inkl. Gartencenter auf, bieten darüber hinaus aber ein zum Teil sehr spezialisiertes Angebot im Segment Pflanzen dar. Angesichts der zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und der zum Teil speziellen Angebotsausrichtung sind negative Auswirkungen (z. Bsp. Umstrukturierung oder Marktaufgabe) durch die geprüfte Verkaufsflächenausweitung nicht zu erwarten. Ergänzend ist zu betonen, dass die Baumschule sowie die Gärtnerei an keinem Positivstandort für den (nicht zentrenrelevanten) Einzelhandel verortet sind. Darüber hinaus wäre eine Standortaufgabe aus versorgungsstruktureller Sicht unschädlich, da die Versorgung u. a. durch den Prüfstandort und den dort angesiedelten Baumarkt hinreichend gewährleistet wird.

Durch die geprüfte Verkaufsflächenausweitung sind negative Auswirkungen auf die weiteren Versorgungsstrukturen in den sonstigen Lagen von Dessau-Roßlau nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die weiteren Versorgungsstrukturen im Sortimentsbereich Pflanzen/Gartenbedarf“

Durch die geprüfte Verkaufsflächenausweitung im Sortimentsbereich Pflanzen/Gartenbedarf sind negative Auswirkungen für die weiteren Versorgungsstrukturen im Sortimentsbereich Pflanzen/Gartenbedarf nicht zu erwarten. Die Umsatzumverteilungen ergeben sich vorrangig zu Lasten der systemgleichen und systemähnlichen Anbieter (Pflanzen-/Gartencenter und

Baumärkte mit Gartenabteilung). Dabei ist zu berücksichtigen, dass der zum Teil relativ hohe prozentuale Wert durch den monetären Wert zu relativieren ist.

Dies gilt insbesondere für den toom-Baumarkt im Gewerbegebiet West der Stadt Köthen (Anhalt), den hagebaumarkt in Köthen (Anhalt), den toom-Baumarkt am Ergänzungsstandort Einkaufszentrum Muldepark (Bitterfeld-Wolfen), den Obi-Markt am Ergänzungsstandort Einkaufszentrum BITZ (Bitterfeld-Wolfen), den toom-Baumarkt am Sonderstandort Berliner Chaussee (Lutherstadt Wittenberg) sowie den toom-Baumarkt in Zerbst. In den vorgenannten Betrieben, auf die einzelbetriebliche prozentuale Umsatzumverteilungen von über 10 % induziert werden, macht das Sortiment nur einen Teil des Gesamtumsatzes aus und wird insbesondere auch auf Freiflächen angeboten, wodurch eine geringe Leistungsfähigkeit des Sortiments zu unterstellen ist und der relativ geringe Anteil am Gesamtumsatz unterstrichen wird. Insgesamt ergeben sich durch die geprüfte Verkaufsflächenausweitung im Sortimentsbereich Pflanzen/Gartenbedarf für die vorgenannten Betriebe einzelbetriebliche Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,1 bis 0,2 Mio. Euro.

Für die weiteren Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum „Möbel, Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment i. e. S.“ sind einzelbetriebliche Umsatzumverteilungen von unter 10 % auszumachen.

Durch die geprüfte Verkaufsflächenausweitung sind negative Auswirkungen auf die weiteren Versorgungsstrukturen im Sortimentsbereich Pflanzen/Gartenbedarf nicht zu erwarten.

6.4.4 Baumarktsortiment i. e. S.

Gemäß Ausführungen in Kapitel 6.3 erfolgt eine tiefergehende lagespezifische Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Sortimentsbereich Baumarktsortiment i. e. S. ab einem prozentualen Wert von über 10 %.

NIS Junkerspark (Dessau-Roßlau)

Durch die geprüfte Verkaufsflächenausweitung werden im Sortimentsbereich Baumarktsortiment i. e. S. – unter anteiliger Berücksichtigung der Entwicklung der Kaufkraftpotenziale – Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 1,6 Mio. Euro bzw. rd. 17 % auf den NIS Junkerspark induziert.

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden vorrangig den Baumarkt Bauhaus tangieren. In Verbindung mit den dargestellten Auswirkungen im Sortimentsbereich Pflanzen/Gartenbedarf (s. Kapitel 6.4.3) ist für den Baumarkt angesichts der prozentualen und monetären Umsatzumverteilungen im Baumarkt-Segment insgesamt eine deutliche Wettbewerbsintensivierung zu erwarten. Wie bereits in Kapitel 6.4.3 aufgezeigt, verfügt der Baumarkt allerdings über sehr attraktive Standortrahmenbedingungen (marktgängiges Verkaufsflächenkonzept, Synergieeffekte am Standort, verkehrsgünstige Lage). Darüber hinaus ist zu betonen, dass der Bauhaus-Markt bereits aktuell in der bestehenden Wettbewerbssituation zum Baumarkt am Prüfstandort (Bestandsmarkt) agiert und somit eine wesentliche Veränderung

der Kundenströme nicht zu erwarten ist. In der Zusammenschau der Aspekte ist damit aus fachgutachterlicher Sicht eine Standortaufgabe als nicht realistisch einzustufen (die aus versorgungsstruktureller Sicht zumal als unschädlich zu bewerten wäre, da die Versorgung im Baumarkt-Segment u. a. durch den naheliegenden Prüfstandort und den dort angesiedelten Baumarkt hinreichend gewährleistet wird). Darüber hinaus ist analog zu den Aussagen in Kapitel 6.2.4 auch an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass durch eine Entwicklung am Prüfstandort die derzeit leicht unterdurchschnittliche Zentralität im Sortimentsbereich Baumarktsortiment i. e. S. (s. Kapitel 4.4) gesteigert werden kann. Im Zusammenspiel mit der allenfalls zu erwartenden Umstrukturierung des Bauhaus-Marktes (s. Kapitel 6.2.4) überwiegen demnach die Entwicklungschancen.

Durch die geprüfte Verkaufsflächenausweitung sind negative Auswirkungen auf den NIS Junkerspark in Form einer Standortaufgabe des Betreibers Bauhaus als nicht realistisch einzustufen. Allerdings ist eine Umstrukturierung des Baumarktes nicht vollkommen auszuschließen, die aus versorgungsstruktureller Sicht jedoch als unschädlich einzustufen sind (siehe Kapitel 6.4.3). Aus fachgutachterlicher Sicht überwiegen in diesem Zusammenspiel die positiven versorgungsstrukturellen Auswirkungen (Steigerung der Zentralität; derzeit Kaufkraftabflüsse im Sortimentsbereich).

Auswirkungen auf weitere Versorgungsstrukturen in den sonstigen Lagen von Dessau-Roßlau

Durch die geprüfte Verkaufsflächenausweitung im Sortimentsbereich Baumarktsortiment i. e. S. ergeben sich für die weiteren Versorgungsstrukturen in den sonstigen Lagen von Dessau-Roßlau – unter anteiliger Berücksichtigung der Entwicklung der Kaufkraftpotenziale – Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 1,5 Mio. Euro bzw. rd. 12 %.

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen tangieren dabei insbesondere die strukturprägenden Anbieter toom-Baumarkt sowie nachgeordnet die spezialisierten Anbieter Werkmarkt - Eisen Maenicke und Vinylland. Der toom-Baumarkt profitiert von einer verkehrsgünstigen und frequentierten Lage unmittelbar an der B 184, einer marktgängigen Verkaufsflächenaufstellung sowie von Kopplungseffekten im Standortumfeld und ist darüber hinaus vorrangig auf die Versorgung von Roßlau ausgerichtet. In diesem Zusammenhang wird der toom-Baumarkt die Wettbewerbsverschärfung absehbar verkraften können, eine Marktaufgabe ist nicht zu erwarten. Für die Anbieter Werkmarkt - Eisen Maenicke und Vinylland sind ebenfalls keine negativen Auswirkungen (insb. eine Standortaufgabe) zu erwarten, insbesondere da sie gegenüber dem Baumarkt am Prüfstandort ein sehr spezialisiertes Angebot darbieten und somit eine bestimmte bzw. zum Teil differente Zielkundschaft ansprechen.

Für die weiteren Versorgungsstrukturen in den sonstigen Lagen von Dessau-Roßlau sind einzelbetriebliche Umsatzumverteilungen von unter 10 % auszumachen und negative Auswirkungen (z. Bsp. Umstrukturierung oder Marktaufgabe) durch die geprüfte Verkaufsflächenausweitung ebenfalls auszuschließen.

Durch die geprüfte Verkaufsflächenausweitung sind negative Auswirkungen auf die weiteren Versorgungsstrukturen in den sonstigen Lagen von Dessau-Roßlau nicht zu erwarten.

6.4.5 Fazit der städtebaulich-funktionalen Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

Unter Berücksichtigung der geprüften sortimentspezifischen Verkaufsflächenausweitung sind städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen sowie negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen in den jeweiligen Untersuchungsräumen nicht zu erwarten.

Auf Grundlage der absatzwirtschaftlichen Ergebnisse aus der Umsatzumverteilungsberechnung und deren städtebaulicher Einordnung werden folgend die als verträglich zu bewertenden Verkaufsflächenobergrenzen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen (s. Kapitel 2) zusammenfassend dargestellt:

Tabelle 14: Zusammenfassung der Verkaufsflächenobergrenzen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen am Prüfstandort

Sortimentsbereich	Aktueller Bestand in m ²	Empfohlene VKF-Obergrenze in m ²	Differenz in m ²
Zentrenrelevante (Rand-)Sortimente			
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	1.280	2.000	+ 720
HBT/Bettwaren	720	1.000	+ 280
Nicht zentrenrelevante Sortimente			
Möbel	8.430	14.000	+ 5.570
Pflanzen/Gartenbedarf	1.070	6.000	+ 4.930
Baumarktsortiment i. e. S.	7.570	11.570	+ 4.000

Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel.

6.5 Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen

In diesem Kapitel erfolgt eine Einordnung einer möglichen Verkaufsflächenausweitung am Standortbereich Mannheimer Straße in die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts (LEP Sachsen-Anhalt 2010).

„Z 46: 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. [...]“

Einordnung:

- Der Prüfstandort befindet sich in Dessau-Roßlau, welches gemäß landesplanerischer Einstufung als Oberzentrum eingeordnet wird.

Das Vorhaben ist kongruent zu Ziel 46 des LEP Sachsen-Anhalt.

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

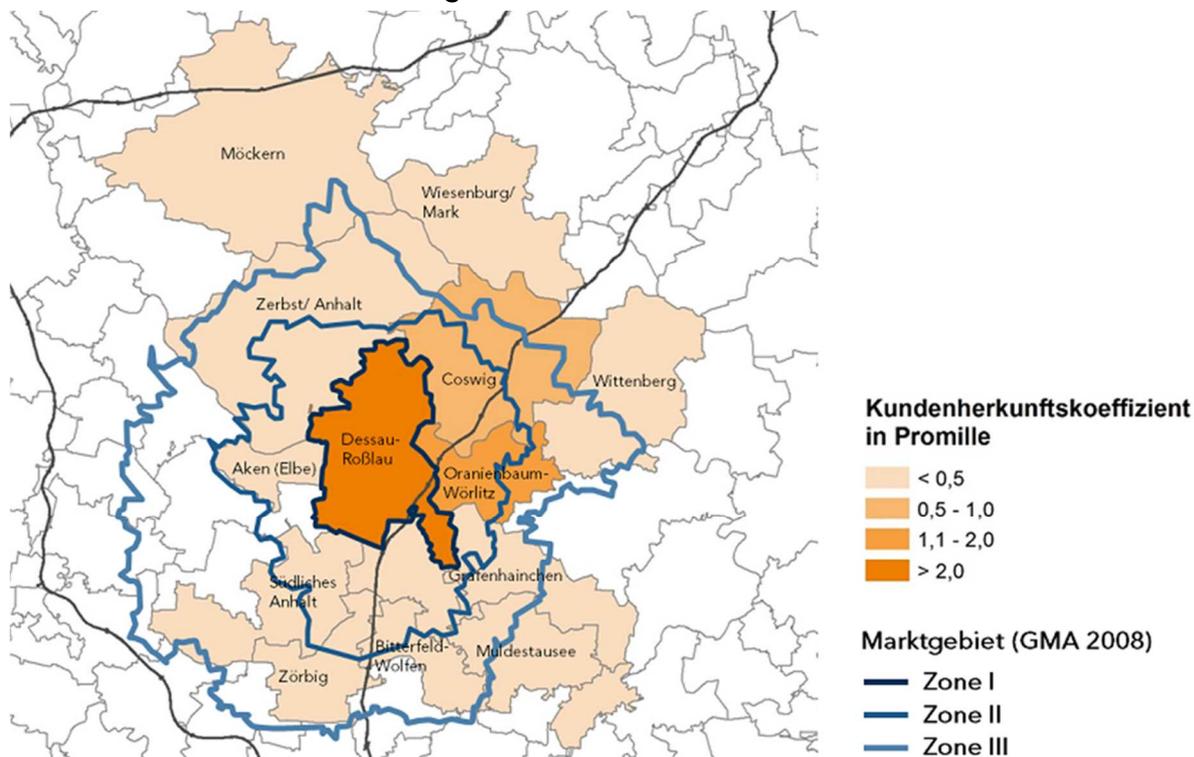
„Z 48: Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte:

- 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.“*

Einordnung:

- Das Oberzentrum Dessau-Roßlau bildet den großstädtischen Kern der Region und fungiert als multifunktionaler, großstädtischer Standort und Verkehrsknoten mit überregional wirkender Ausstattung und Bedeutung. Als Standort hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung ist das Oberzentrum Dessau-Roßlau zu sichern und zu entwickeln“ (LEP Sachsen-Anhalt).
- Im Hinblick auf das durch das Oberzentrum Dessau-Roßlau zu versorgende Gebiet können nach fachgutachterlichem Dafürhalten v. a. die unmittelbar angrenzenden Kommunen angenommen werden. Darüber hinaus ist eine Versorgungsfunktion insbesondere auch für die im weiteren Umfeld gelegenen Städte und Gemeinden im Norden und Süden (u. a. Zörbig, Bitterfeld-Wolfen, Muldestausee) sowie für Lutherstadt Wittenberg im Osten anzunehmen.
- Die Annahme eines durch das Oberzentrum Dessau-Roßlau zu versorgenden Gebietes greift dabei die Aussagen zum Markteinzugsgebiet aus dem Einzelhandelskonzept Dessau-Roßlau 2008 sowie einer von Stadt + Handel im Jahr 2014 durchgeführten Passantenbefragung auf (vgl. Gutachten Stadt + Handel 2016, S. 13ff).

Abbildung 9: Markteinzugsgebiet gemäß Einzelhandelskonzept Dessau-Roßlau 2008 sowie Herkunft der befragten Passanten 2014



Quelle: Gutachten Stadt + Handel 2016 (Stadt + Handel 2016).

- Unter Zugrundelegung des dargestellten Markteinzugsgebietes und der Kundenherkunft sowie der in Kapitel 5.1 dargestellten Einzugsgebiete für die untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche entspricht der Prüfstandort der zentralörtlichen Versorgungsfunktion des Oberzentrums Dessau-Roßlau und auch dessen zentralörtlichem Verflechtungsbereich.

Das Vorhaben ist kongruent zu dem Ziel 47 sowie zu Ziel 48.1 des LEP Sachsen-Anhalt.

Der Mikrostandort des NIS Mannheimer Straße erfüllt nicht die Kriterien einer städtebaulich integrierten Lage (s. Kapitel 2). Hinsichtlich der Konformität zum landesplanerischen Ziel 48.2 ist der Standortbereich in der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes hinsichtlich seiner Versorgungsfunktion (s. Kapitel 6.1) herauszustellen und zu integrieren.

Vor diesem Hintergrund ist eine Entwicklung am Prüfstandort (insb. VKF-Ausweitung) erst unter Berücksichtigung einer entsprechenden Integration des Standortes in einem städtebaulichen Konzept konform zum Z 48.2 des LEP Sachsen-Anhalt.

Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung sowie unter Berücksichtigung der empfohlenen Verkaufsflächenobergrenzen am Prüfstandort (s. Kapitel 6.4) ist eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie der Funktionsfähigkeit zentralörtlicher Versorgungszentren in den jeweiligen Untersuchungsräumen nicht zu erwarten.

Das Vorhaben ist damit kongruent zu Ziel 48.3 des LEP Sachsen-Anhalt.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die fußläufig zu erreichenden Bushaltestellen „Mannheimer Straße“ und „Zunftstraße“. Die Straßenbahn- und Bushaltestelle „Kleine Schaftrift“ ist in einer Laufdistanz von rd. 900 Meter westlich des Stadtortes verortet. Auch für Fußgänger und Radfahrer ist der Standort insbesondere durch den parallel zur B 184 (Mannheimer Straße) verlaufenden Fuß- und Radweg gut erschlossen.

Das Vorhaben ist damit kongruent zu Ziel 48.4 des LEP Sachsen-Anhalt.

Der Prüfstandort ist für den MIV sowie den Anlieferverkehr insbesondere über die B 104 (Mannheimer Straße) sehr gut erreichbar. Der Prüfstandort stellt bereits aktuell einen bedeutenden Angebotsstandort mit hoher Strahlkraft in städtebaulich nicht integrierter Lage dar. Ob durch das Vorhaben Verkehr ausgelöst wird, der zu *unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten* führt, kann in diesem Gutachten nicht bewertet werden und sollte durch ein entsprechend objektives Sachverständigengutachten geprüft und bewertet werden.

Die Kongruenz zu den Ziel 48.5 des LEP Sachsen-Anhalt sollte durch ein objektives Sachverständigengutachten geprüft werden.

Das Planvorhaben ist – unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten Einordnungen mit Ausnahme des Ziels 48.2 - vollumfänglich kongruent zu den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt 2010.

Die nicht vollumfängliche Konformität zum Ziel 48.2 könnte durch die besondere Versorgungsfunktion des Standortes, welche in der aktuellen Fortschreibung des Zentrenkonzeptes herauszustellen und zu integrieren ist, relativiert werden.

7 Zusammenfassung der Ergebnisse

In der Stadt Dessau-Roßlau ist die Überplanung des Gewerbegebietes Dessau-Mitte (NIS Mannheimer Straße) entlang der Mannheimer Straße geplant. Angestrebt wird dabei eine sowohl landesplanerisch als auch städtebaulich verträgliche Verkaufsflächen- und Sortimentsfestsetzung für das Plangebiet des B-Plans Nr. 101 D/D1 FMZ Mannheimer Straße (hier: nördlicher Fachmarkt-Bereich).

Vor diesem Hintergrund war es Aufgabe der vorliegenden Auswirkungsanalyse, eine möglichst konkrete Empfehlung für einen städtebaulich und raumordnerisch verträglichen Nutzungsumfang zu liefern.

Stadt + Handel hat in diesem Zusammenhang Empfehlungen zu maximal als verträglich zu bewertenden Verkaufsflächen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen (s. Kapitel 2) hergeleitet, die in der nachfolgenden Tabelle zusammenfassend dargestellt werden:

Tabelle 15: Zusammenfassung der Verkaufsflächenobergrenzen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen am Prüfstandort

Sortimentsbereich	Empfohlene VKF-Obergrenze in m ² *
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	2.000
HBT/Bettwaren	1.000
Möbel	14.000
Pflanzen/Gartenbedarf	6.000
Baumarktsortiment i. e. S.	11.570

Quelle: Eigene Darstellung; *inkl. VKF im Bestand.

Alle nachfolgend dargestellten Ergebnisse und Bewertungen beziehen sich auf diese – aus städtebaulicher und versorgungsstruktureller Sicht als verträglich zu bewertenden – VKF-Obergrenzen.

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Angesichts der Entwicklungsbestrebungen sowie der aktuellen Ausgangssituation am Standort erscheint das nunmehr zwölf Jahre alte Zentrenkonzept nicht mehr als geeignete Abwägungsgrundlage zur Einordnung des Vorhabens in die kommunalplanerischen Grundlagen und unterstreicht die Wichtigkeit der aktuellen Fortschreibung bzw. Justierung der einzelhandelsbezogenen Entwicklungsziele.
- Die besondere Versorgungsfunktion des Prüfstandortes ist in der aktuellen Fortschreibung des Zentrenkonzeptes herauszustellen und zu integrieren.

- Vor diesem Hintergrund könnte der Prüfstandort grundsätzlich als konform zu den (aktuellen) stadtentwicklungspolitischen Zielen eingeordnet werden, welche es in der aktuellen Fortschreibung des Zentrenkonzeptes zu konkretisieren gilt.

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Unter Berücksichtigung der aufgeführten abgeleiteten Verkaufsflächenobergrenzen in den jeweiligen Sortimentsbereichen sind städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen sowie die weiteren Versorgungsstrukturen im jeweiligen Untersuchungsraum nicht zu erwarten.

Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen

- Das Planvorhaben ist mit Ausnahme des Ziels 48.2 vollumfänglich kongruent zu den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt 2010;
- Hinsichtlich der Konformität zum landesplanerischen Ziel 48.2 ist der Standortbereich in der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes hinsichtlich seiner besonderen Versorgungsfunktion herauszustellen und zu integrieren.

Die aufgeführten sortimentspezifische Verkaufsflächenobergrenzen sind als verträglich i. S. der Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO und zum LEP Sachsen-Anhalt 2010 zu bewerten.

Die Einordnung in die Vorgaben und Zielsetzungen des Zentrenkonzeptes Dessau-Roßlau 2009 sowie in Ziel 48.2 des LEP Sachsen-Anhalt 2010 kann durch die oben aufgeführten Erläuterungen begegnet bzw. in Teilen relativiert werden.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Mikrostandort _____	18
Abbildung 2:	Lage und Stadtgrenze der Stadt Dessau-Roßlau _____	21
Abbildung 3:	Untersuchungsraum „zentrenrelevante Nebensortimente“ _____	24
Abbildung 4:	Untersuchungsraum „Möbel, Pflanzen/Gartenbedarf und _____ Baumarktsortiment i. e. S.“ _____	26
Abbildung 5:	Einzugsgebiet „zentrenrelevante Nebensortimente“ _____	44
Abbildung 6:	Einzugsgebiet „Möbel“ _____	46
Abbildung 7:	Einzugsgebiet „Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment _____ i. e. S.“ _____	48
Abbildung 8:	Gewichtung der Verkaufsfläche der verschiedenen Bereiche von _____ Bau- und Heimwerkermärkten für Umsatzprognosen nach BHB – _____ Handelsverband Heimwerken, Bauen und Garten e.V. _____	53
Abbildung 9:	Markteinzugsgebiet gemäß Einzelhandelskonzept Dessau-Roßlau _ 2008 sowie Herkunft der befragten Passanten 2014 _____	86

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Eingangswerte zur Berechnung der sortimentspezifischen _____ verträglichen Verkaufsfläche _____	20
Tabelle 2:	Bevölkerung in der Stadt Dessau-Roßlau nach Stadtbezirken _____	22
Tabelle 3:	Verkaufsfläche und Umsatz GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör _____ und HBT/Bettwaren im Untersuchungsraum „zentrenrelevante _____ Nebensortimente (bezogen auf untersuchungsrelevante _____ Angebotsstrukturen; s. Kapitel Methodik) _____	27
Tabelle 4:	Verkaufsfläche und Umsatz Möbel und Pflanzen/Gartenbedarf im _____ weiter gefassten Untersuchungsraum (bezogen auf unter- _____ suchungsrelevante Angebotsstrukturen; s. Kapitel Methodik) _____	31
Tabelle 5:	Verkaufsfläche und Umsatz Baumarktsortiment i. e. S. im weiter _____ gefassten Untersuchungsraum (bezogen auf unter- _____ suchungsrelevante Angebotsstrukturen; s. Kapitel Methodik) _____	33
Tabelle 6:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Unter- _____ suchungsraum „zentrenrelevante Nebensortimente“ _____	35

Tabelle 7:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum „Möbel, Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarkt-sortiment i. e. S.“	36
Tabelle 8:	Sortimentspezifische Umsatzprognose (realitätsnaher Worst Case)	54
Tabelle 9:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich GPK/Hausrat/ Einrichtungszubehör	58
Tabelle 10:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich HBT/Bettwaren	60
Tabelle 11:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Möbel	62
Tabelle 12:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Pflanzen/Gartenbedarf	65
Tabelle 13:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Baumarktsortiment i. e. S.	68
Tabelle 14:	Zusammenfassung der Verkaufsflächenobergrenzen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen am Prüfstandort	84
Tabelle 15:	Zusammenfassung der Verkaufsflächenobergrenzen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen am Prüfstandort	88
Tabelle 16:	Steckbrief ZVB Innenstadt Dessau	IV
Tabelle 17:	Steckbrief ZVB STZ Roßlau	V
Tabelle 18:	Steckbrief ZVB Leipziger Tor	VI
Tabelle 19:	Steckbrief ZVB Heidestraße/Südstraße	VII
Tabelle 20:	Steckbrief ZVB Roßlau-Luchplatz	VIII
Tabelle 21:	Steckbrief ZVB Ziebigk-Kornhausstraße	IX
Tabelle 22:	Steckbrief ZVB Waldersee	X
Tabelle 23:	Steckbrief ZVB Kleinkühnau-Hauptstraße	XI
Tabelle 24:	Steckbrief ZVB Innenstadtzentrum Coswig (Anhalt)	XII
Tabelle 25:	Steckbrief (faktischer) ZVB Gräfenhainichen	XIII
Tabelle 26:	Steckbrief ZVB Hauptzentrum Innenstadt Bitterfeld	XIV
Tabelle 27:	Steckbrief ZVB Ortsteilzentrum Wolfen – Leipziger Straße	XV
Tabelle 28:	Steckbrief ZVB Ortsteilzentrum Wolfen-Nord	XVI
Tabelle 29:	Steckbrief ZVB Köthen Altstadt	XVII
Tabelle 30:	Steckbrief ZVB An der Rüsternbreite	XVIII

Literatur und sonstige Quellen

BBE (2009): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfen, Leipzig.

BBE (2017): Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2017, München.

DSSW (2016): Langzeitwirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe.

EHI Retail Real Institut (2014): Whitepaper Möbele Einzelhandel IfH Köln.

EHI (2021): EHI handelsdaten aktuell 2021, Köln.

GMA (2006): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Kreisstadt Köthen (Anhalt), Ludwigsburg.

Hahn Gruppe (2021): Hahn Retail Estate Report 2021/2022, Bergisch Gladbach.

IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2021): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2021, Köln.

SHD (2017): Möbel Kultur Paläste 2017

Stadt Dessau-Roßlau (2013): Zentrenkonzept/Fortschreibung 2013 - Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 216 mit der Abgrenzung der Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte. Dessau-Roßlau

Stadt + Handel (2016): Städtebauliche, absatzwirtschaftliche und baurechtliche Beurteilung der Gewerbegebiete Ost, Mitte und West der Stadt Dessau-Roßlau, Leipzig.

Stadt + Handel (2019): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Coswig (Anhalt), Dortmund/Leipzig.

Wallraf + Partner (2009): Zentrenkonzept Dessau-Roßlau, Dessau-Roßlau.

Sonstige Quellen

Homepage Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, www.statistik.sachsen-anhalt.de

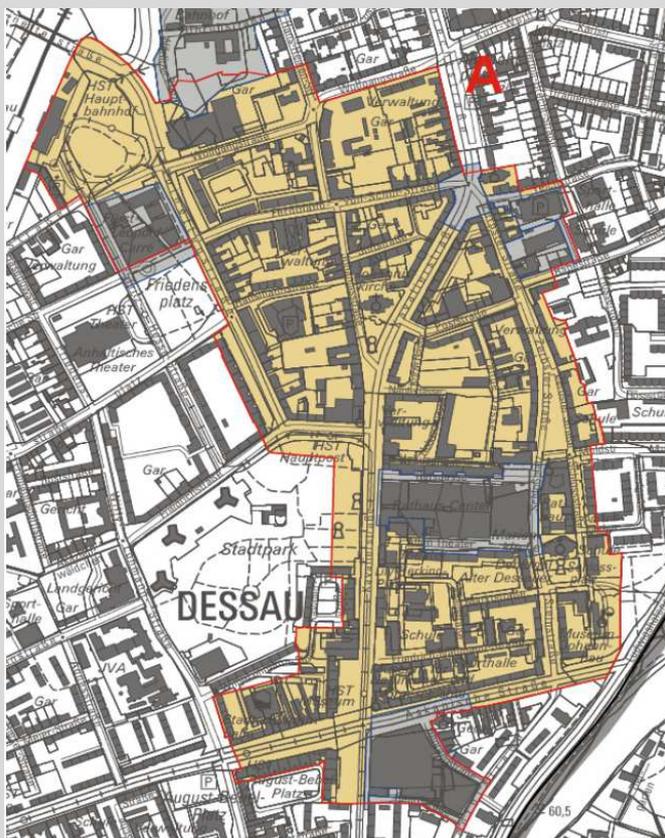
Homepage Stadt Dessau-Roßlau, www.dessau-rosslau.de

Zentrensteckbriefe

Tabelle 16: Steckbrief ZVB Innenstadt Dessau

Kommune	Dessau-Roßlau
Zentralörtliche Funktion	Oberzentrum
Bezeichnung des Zentrums	ZVB Innenstadt Dessau
Pkw-Entfernung zum Prüfstandort NIS Mannheimer Straße	rd. 3 km (Google Maps)

Abgrenzung gemäß Zentrenkonzept/Fortschreibung 2013 (Stadt Dessau-Roßlau 2013)



Quelle: Zentrenkonzept/Fortschreibung 2013 (Stadt Dessau-Roßlau 2013), S. 14.

Kurzcharakterisierung

Der ZVB Innenstadt Dessau konzentriert sich im östlichen Siedlungsbereich des Dessauer Stadtgebiets und wird durch die Barrierewirkung des Hauptbahnhofs im Westen sowie den Verlauf der B 185 im Osten städtebaulich begrenzt. Im Norden schließt der ZVB im Kreuzungsbereich zwischen Albrechtstraße und Wolfgangstraße ab. Das südliche Ende des ZVB bildet das Dessau-Center zwischen Franzstraße und Askani-scher Straße. Die Innenstadt beinhaltet eine Vielzahl oberzentralen und gesamtstädtischen Funktionen sowie bspw. wichtige Verwaltungseinrichtungen. Neben diesen Funktionen stellt der ZVB zugleich die Hauptlage mit dem dichtesten Einzelhandelsbesatz dar.

Relevante Wettbewerbsstrukturen

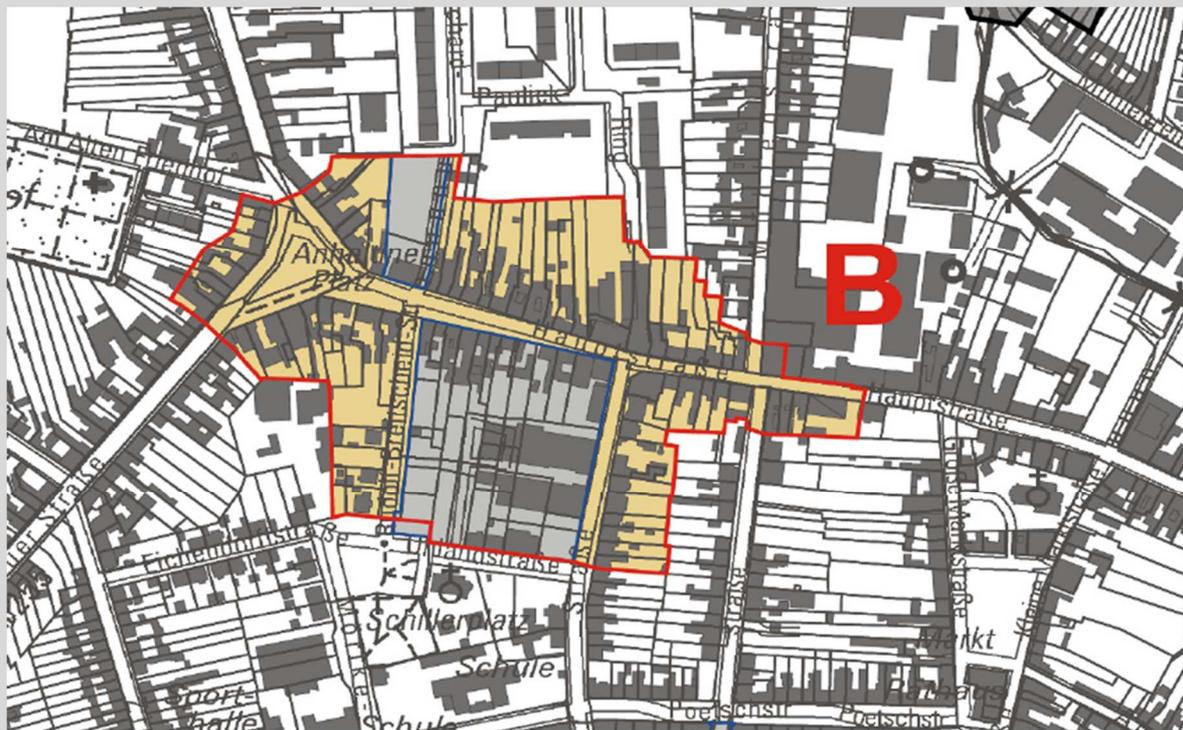
- Küchenhaus Dessau, Küchendesign Dessau, Depot, Randsortimentsflächen

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Zentrenkonzept/Fortschreibung 2013 (Stadt Dessau-Roßlau 2013), S. 13f.

Tabelle 17: Steckbrief ZVB STZ Roßlau

Kommune	Dessau-Roßlau
Zentralörtliche Funktion	Oberzentrum
Bezeichnung des Zentrums	ZVB Stadtteilzentrum Roßlau
Pkw-Entfernung zum Prüfstandort NIS Mannheimer Straße	rd. 10 km (Google Maps)

Abgrenzung gemäß Zentrenkonzept/Fortschreibung 2013 (Stadt Dessau-Roßlau 2013)



Quelle: Zentrenkonzept/Fortschreibung 2013 (Stadt Dessau-Roßlau 2013), S. 16.

Kurzcharakterisierung

Der ZVB STZ Roßlau befindet sich im nördlich der Elbe gelegenen Stadtteil Roßlau und bildet dort den räumlichen Einzelhandelsschwerpunkt. Der ZVB verläuft im Wesentlichen entlang der Hauptstraße und umfasst im Westen der Anhaltener Platz. Das Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich wird durch die Sortimentsausstattung aus dem mittel- bis langfristigen Bedarf ergänzt.

Relevante Wettbewerbsstrukturen

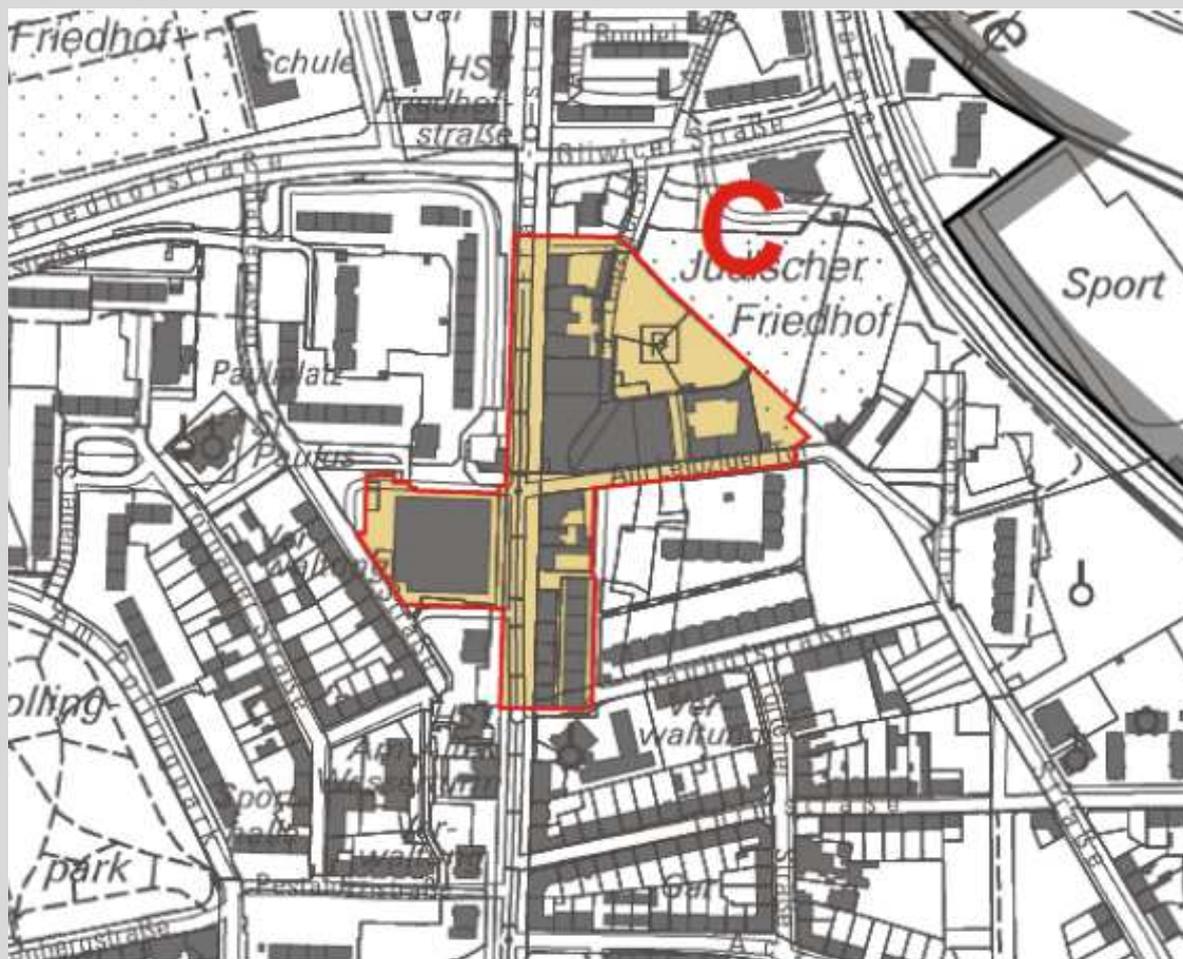
- Randsortimentsflächen

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Zentrenkonzept/Fortschreibung 2013 (Stadt Dessau-Roßlau 2013), S. 16f.

Tabelle 18: Steckbrief ZVB Leipziger Tor

Kommune	Dessau-Roßlau
Zentralörtliche Funktion	Oberzentrum
Bezeichnung des Zentrums	ZVB Leipziger Tor
Pkw-Entfernung zum Prüfstandort NIS Mannheimer Straße	rd. 3 km (Google Maps)

Abgrenzung gemäß Zentrenkonzept/Fortschreibung 2013 (Stadt Dessau-Roßlau 2013)



Quelle: Zentrenkonzept/Fortschreibung 2013 (Stadt Dessau-Roßlau 2013), S. 19.

Kurzcharakterisierung

Der ZVB Leipziger Tor konzentriert sich rund um die Wagnerpassage südlich des Dessauer Stadtzentrums und verläuft entlang der Heide-/Franzstraße. Der Bereich erstreckt sich von der Leipziger Straße/Franzstraße im Norden bis zur Pestalozzistraße/Heidestraße im Süden.

Relevante Wettbewerbsstrukturen

- Randsortimentsflächen

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Zentrenkonzept/Fortschreibung 2013 (Stadt Dessau-Roßlau 2013), S. 18f.

Tabelle 19: Steckbrief ZVB Heidestraße/Südstraße

Kommune	Dessau-Roßlau
Zentralörtliche Funktion	Oberzentrum
Bezeichnung des Zentrums	ZVB Heidestraße/Südstraße
Pkw-Entfernung zum Prüfstandort NIS Mannheimer Straße	rd. 4 km (Google Maps)

Abgrenzung gemäß Zentrenkonzept/Fortschreibung 2013 (Stadt Dessau-Roßlau 2013)



Quelle: Zentrenkonzept/Fortschreibung 2013 (Stadt Dessau-Roßlau 2013), S. 20.

Kurzcharakterisierung

Der ZVB Heidestraße/Südstraße liegt im südlichen Stadtgebiet von Dessau-Roßlau. Im unmittelbaren Nahbereich schließt der Bahnhof Dessau-Süd an. Der Angebotsschwerpunkt liegt hauptsächlich im kurzfristigen Bedarfsbereich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel. Darüber hinaus befinden sich am Standort Anbieter weiterer ergänzender Sortimente wie Schnittblumen und Apotheken. Der zentrale Versorgungsbereich gewährleistet die Versorgungsfunktion im südlichen Dessau.

Relevante Wettbewerbsstrukturen

- Randsortimentsflächen

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Zentrenkonzept/Fortschreibung 2013 (Stadt Dessau-Roßlau 2013), S. 19f.

Tabelle 20: Steckbrief ZVB Roßlau-Luchplatz

Kommune	Dessau-Roßlau
Zentralörtliche Funktion	Oberzentrum
Bezeichnung des Zentrums	ZVB Roßlau-Luchplatz
Pkw-Entfernung zum Prüfstandort NIS Mannheimer Straße	rd. 9 km (Google Maps)

Abgrenzung gemäß Zentrenkonzept/Fortschreibung 2013 (Stadt Dessau-Roßlau 2013)



Quelle: Zentrenkonzept/Fortschreibung 2013 (Stadt Dessau-Roßlau 2013), S. 21.

Kurzcharakterisierung

Der ZVB Roßlau-Luchplatz befindet sich im nördlich der Elbe gelegenen Stadtteil Roßlau und erstreckt sich im Kreuzungsbereich Luchplatz und Dessauer Straße. Der Sortimentssschwerpunkt befindet sich vor allem im kurzfristigen Bedarfsbereich mit Fokus auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.

Relevante Wettbewerbsstrukturen

- Randsortimentsflächen

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Zentrenkonzept/Fortschreibung 2013 (Stadt Dessau-Roßlau 2013), S. 20f.

Tabelle 21: Steckbrief ZVB Ziebigk-Kornhausstraße

Kommune	Dessau-Roßlau
Zentralörtliche Funktion	Oberzentrum
Bezeichnung des Zentrums	ZVB Ziebigk-Kornhausstraße
Pkw-Entfernung zum Prüfstandort NIS Mannheimer Straße	rd. 4 km (Google Maps)

Abgrenzung gemäß Zentrenkonzept/Fortschreibung 2013 (Stadt Dessau-Roßlau 2013)



Quelle: Zentrenkonzept/Fortschreibung 2013 (Stadt Dessau-Roßlau 2013), S. 23.

Kurzcharakterisierung

Der ZVB Ziebigk-Kornhausstraße befindet sich im gleichnamigen Ortsteil und erstreckt sich im Wesentlichen entlang Kornhausstraße/Kirchstraße. Begrenzt wird das Zentrum im Norden von der Elbe und im Süden von der Eberthalle. Der Angebotsschwerpunkt ist in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereiches auszumachen.

Relevante Wettbewerbsstrukturen

- Randsortimentsflächen

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Zentrenkonzept/Fortschreibung 2013 (Stadt Dessau-Roßlau 2013), S. 22f.

Tabelle 22: Steckbrief ZVB Waldersee

Kommune	Dessau-Roßlau
Zentralörtliche Funktion	Oberzentrum
Bezeichnung des Zentrums	ZVB Waldersee
Pkw-Entfernung zum Prüfstandort NIS Mannheimer Straße	rd. 6 km (Google Maps)

Abgrenzung gemäß Zentrenkonzept/Fortschreibung 2013 (Stadt Dessau-Roßlau 2013)



Quelle: Zentrenkonzept/Fortschreibung 2013 (Stadt Dessau-Roßlau 2013), S. 24.

Kurzcharakterisierung

Der ZVB Waldersee liegt im gleichnamigen Stadtbezirk im Osten der Stadt Dessau-Roßlau. Der Standort konzentriert sich im direkten Zentrum des Ortsteils entlang der Kreisstraße, welche den Stadtbezirk durchläuft. Der ZVB wird geprägt durch eine der Grundversorgung dienende Angebotsstruktur der kurzfristigen Bedarfstufe.

Relevante Wettbewerbsstrukturen

- Randsortimentsflächen

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Zentrenkonzept/Fortschreibung 2013 (Stadt Dessau-Roßlau 2013), S. 23f.

Tabelle 23: Steckbrief ZVB Kleinkühnau-Hauptstraße

Kommune	Dessau-Roßlau
Zentralörtliche Funktion	Oberzentrum
Bezeichnung des Zentrums	ZVB Kleinkühnau-Hauptstraße
Pkw-Entfernung zum Prüfstandort NIS Mannheimer Straße	rd. 5 km (Google Maps)

Abgrenzung gemäß Zentrenkonzept/Fortschreibung 2013 (Stadt Dessau-Roßlau 2013)



Quelle: Zentrenkonzept/Fortschreibung 2013 (Stadt Dessau-Roßlau 2013), S. 25

Kurzcharakterisierung

Der ZVB Kleinkühnau-Hauptstraße befindet sich im gleichnamigen Stadtbezirk im Nordwesten der Stadt Dessau-Roßlau. Der ZVB befindet sich an der Hauptstraße die den Ort durchquert und in Richtung Dessau Zentrum führt. Der Sortimentsschwerpunkt befindet sich vor allem im kurzfristigen Bedarfsbereich mit Fokus auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.

Relevante Wettbewerbsstrukturen

■ -

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Zentrenkonzept/Fortschreibung 2013 (Stadt Dessau-Roßlau 2013), S. 24f.

Tabelle 25: Steckbrief (faktischer) ZVB Gräfenhainichen

Kommune	Gräfenhainichen
Zentralörtliche Funktion	Grundzentrum
Bezeichnung des Zentrums	(faktischer) ZVB Gräfenhainichen
Pkw-Entfernung zum Prüfstandort NIS Mannheimer Straße	rd. 25 km (Google Maps)

Abgrenzung gemäß eigener Vor-Ort-Analysen 11/2019

(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: Eigene Vor-Ort-Analysen Stadt + Handel 11/2019; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Kurzcharakterisierung

Der ZVB (faktischer) ZVB Gräfenhainichen erstreckt sich im Wesentlichen entlang der August-Bebel-Straße. Der Sortimentschwerpunkt befindet sich vor allem im kurzfristigen Bedarfsbereich mit Fokus auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.

Relevante Wettbewerbsstrukturen

- Bau & Garten, Blumen- und Pflanzengeschäft, Randsortimentsflächen

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis eigener Vor-Ort-Analysen 11/2019.

Tabelle 26: Steckbrief ZVB Hauptzentrum Innenstadt Bitterfeld

Kommune	Bitterfeld-Wolfen
Zentralörtliche Funktion	Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion
Bezeichnung des Zentrums	HZ Innenstadt Bitterfeld
Pkw-Entfernung zum Prüfstandort NIS Mannheimer Straße	rd. 17 km (Google Maps)

Abgrenzung gemäß EHK Bitterfeld-Wolfen 2009 (BBE 2009)



Quelle: EHK Bitterfeld-Wolfen 2009 (BBE 2009), S. 67

Kurzcharakterisierung

Neben dem Hauptbereich entlang der Burgstraße schließt der ZVB in westlicher Richtung den Verlauf der Walther-Rathenau-Straße bis zur Kreuzung Mittelstraße ein. In nordwestlicher Richtung wird der ZVB durch die Verkehrsachse Bismarckstraße/Marler-Platz/Friedensstraße begrenzt. In östlicher Richtung ist der Verlauf der Mühlenstraße/Berliner Straße bis zum Kreuzungsbereich mit der B 100 Teil der räumlichen Fassung des Zentrums. Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich, ergänzt durch Angebote im langfristigen Bedarfsbereich.

Relevante Wettbewerbsstrukturen

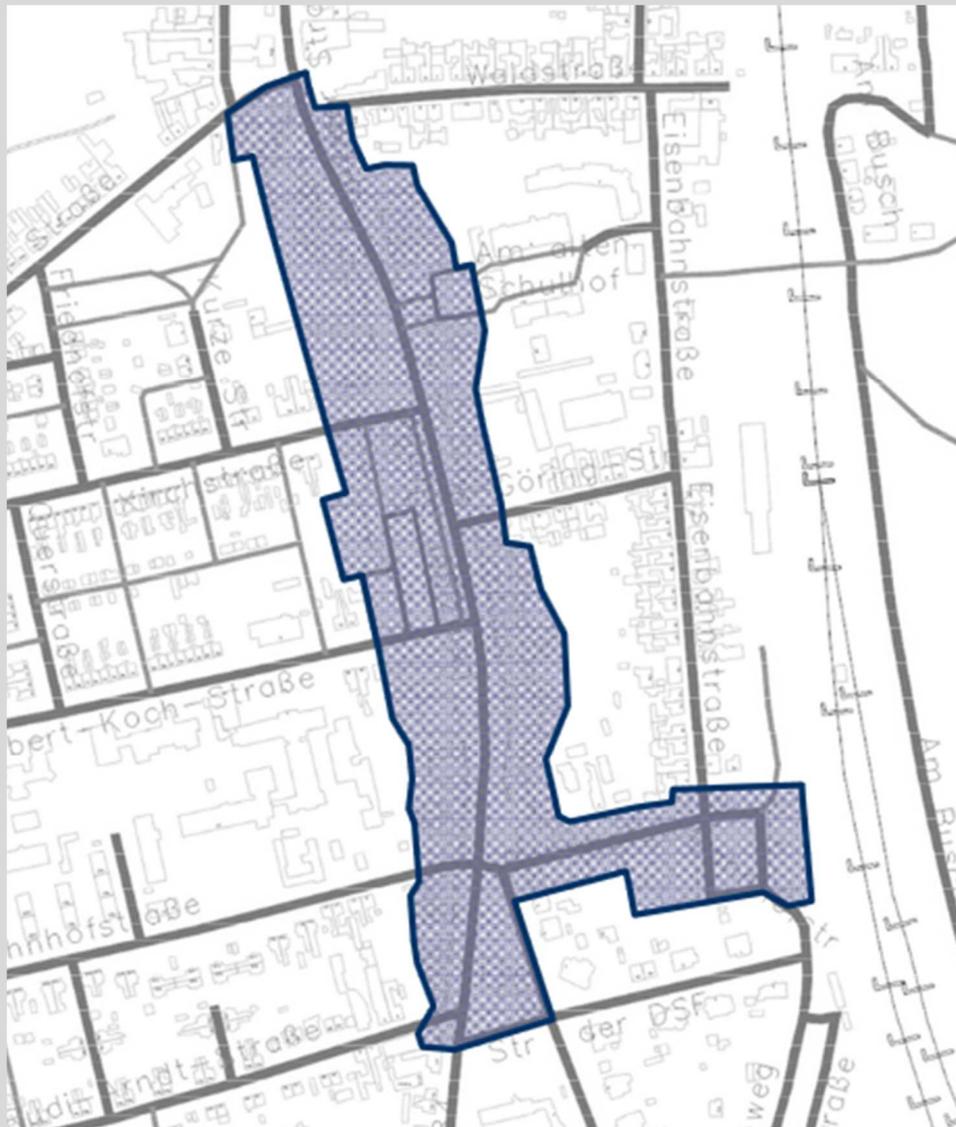
- Randsortimentsflächen

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Bitterfeld-Wolfen 2009 (BBE 2009), S. 66ff.

Tabelle 27: Steckbrief ZVB Ortsteilzentrum Wolfen – Leipziger Straße

Kommune	Bitterfeld-Wolfen
Zentralörtliche Funktion	Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion
Bezeichnung des Zentrums	OTZ Wolfen - Leipziger Straße
Pkw-Entfernung zum Prüfstandort NIS Mannheimer Straße	rd. 20 km (Google Maps)

Abgrenzung gemäß EHK Bitterfeld-Wolfen 2009 (BBE 2009)



Quelle: EHK Bitterfeld-Wolfen 2009 (BBE 2009), S. 71

Kurzcharakterisierung

Der ZVB erstreckt sich als straßenbegleitendes Zentrum entlang der Leipziger Straße und umfasst zusätzlich den Standort des Bahnhofes. Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich.

Relevante Wettbewerbsstrukturen

- Randsortimentsflächen

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Bitterfeld-Wolfen 2009 (BBE 2009), S. 71ff.

Tabelle 28: Steckbrief ZVB Ortsteilzentrum Wolfen-Nord

Kommune	Bitterfeld-Wolfen
Zentralörtliche Funktion	Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion
Bezeichnung des Zentrums	OTZ Wolfen-Nord
Pkw-Entfernung zum Prüfstandort NIS Mannheimer Straße	rd. 17 km (Google Maps)

Abgrenzung gemäß EHK Bitterfeld-Wolfen 2009 (BBE 2009)



Quelle: EHK Bitterfeld-Wolfen 2009 (BBE 2009), S. 74

Kurzcharakterisierung

Der ZVB erstreckt sich im Kreuzungsbereich Straße der Chemiewerker/Dessauer Allee. als straßenbegleitendes Zentrum entlang der Leipziger Straße und umfasst zusätzlich den Standort des Bahnhofes. Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich.

Relevante Wettbewerbsstrukturen

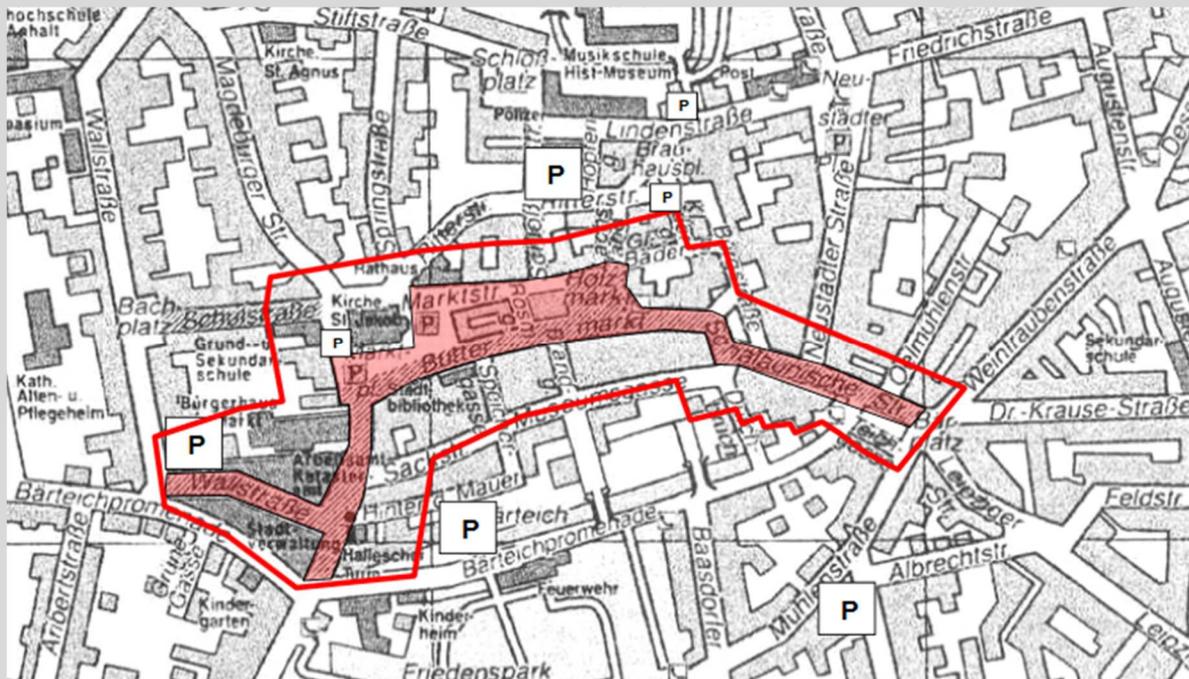
- Möbel Mitnahmemarkt, Randsortimentsflächen

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Bitterfeld-Wolfen 2009 (BBE 2009), S. 73ff.

Tabelle 29: Steckbrief ZVB Köthen Altstadt

Kommune	Köthen (Anhalt)
Zentralörtliche Funktion	Mittelzentrum
Bezeichnung des Zentrums	ZVB Altstadt
Pkw-Entfernung zum Prüfstandort NIS Mannheimer Straße	rd. 21 km (Google Maps)

Abgrenzung gemäß EHK Köthen (Anhalt) 2006 (GMA 2006)



Quelle: EHK Köthen (Anhalt) (GMA 2006), S. 94

Kurzcharakterisierung

Der ZVB erstreckt sich entlang des als Fußgängerzone ausgestalteten Einkaufsbereiches (Marktplatz, Buttermarkt, Holzmarkt, Schalaunische Straße) und der Einmündungsbereiche. Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich, ergänzt durch Angebote der langfristigen Bedarfsstufe.

Relevante Wettbewerbsstrukturen

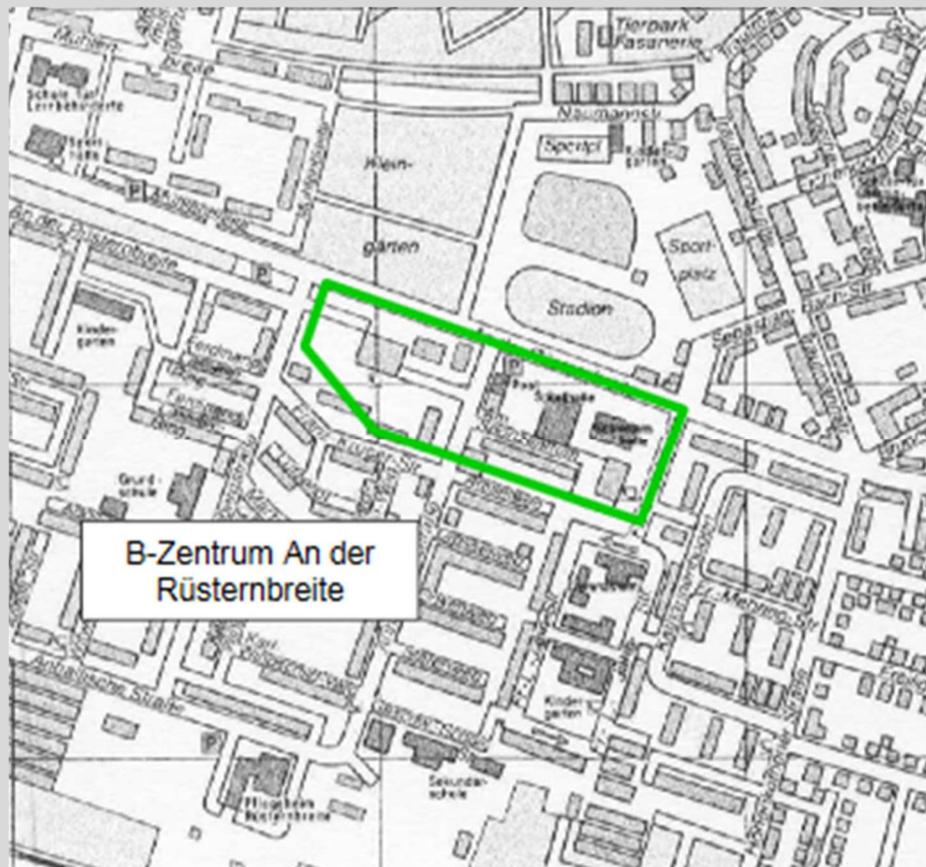
- Tedi, Randsortimentsflächen

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Bitterfeld-Wolfen 2009 (BBE 2009), S. 73ff.

Tabelle 30: Steckbrief ZVB An der Rüsternbreite

Kommune	Köthen (Anhalt)
Zentralörtliche Funktion	Mittelzentrum
Bezeichnung des Zentrums	ZVB An der Rüsternbreite
Pkw-Entfernung zum Prüfstandort NIS Mannheimer Straße	rd. 23 km (Google Maps)

Abgrenzung gemäß EHK Köthen (Anhalt) 2006 (GMA 2006)



Quelle: EHK Köthen (Anhalt) 2006 (GMA 2006), S. 99

Kurzcharakterisierung

Der ZVB erstreckt sich straßenbegleitend entlang der Straße An der Rüsternbreite und übernimmt aufgrund seines Angebotsschwerpunktes liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich eine wohngebietsnahe Versorgungsfunktion.

Relevante Wettbewerbsstrukturen

- Randsortimentsflächen

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Köthen (Anhalt) 2006 (GMA 2006), S. 99), S. 98f.