

## Betr.: Auszüge aus dem Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Dessau-Roßlau zur Erörterung und Einordnung des Einzelhandelsstandortes Mannheimer Straße

Zur Einordnung des Einzelhandels-Standortes Mannheimer Straße wurden in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Dessau-Roßlau mehrere Betrachtungsebenen und Strukturanalysen vorgenommen. Anhand von Auszügen aus dem Entwurf wurden nachfolgend die wesentlichen Aussagen dazu zusammengestellt, ohne dabei Vollständigkeit versichern zu können. Die Gesamtbewertung ergibt sich letztlich auch aus der Gesamtbetrachtung resp. dem gesamten Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Die Gliederungspunkte wurden dabei aus dem Gesamtkonzept übernommen, um so auch eine Zuordnung zu den einzelnen Abschnitten zu erleichtern.

### IV Einzelhandels- und Zentrenkonzept Dessau-Roßlau

Aufbauend auf den Analyseergebnissen zur Angebots- und Nachfragesituation sowie den abgeleiteten Entwicklungsperspektiven erfolgt die Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zur künftigen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Dessau-Roßlau. Dabei ist neben den **städtebaulichen Zielsetzungen** auch das **Sortimentskonzept** sowie das **Standortkonzept** zu aktualisieren und anzupassen.

Das vorliegende Konzept ist somit als aktuelle Grundlage der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Dessau-Roßlau zu verstehen. Dabei handelt es sich um ein fortschreibungsfähiges Konzept, das einer regelmäßigen Überprüfung und ggf. Anpassung bedarf. Dabei **knüpft** das Einzelhandels- und Zentrenkonzept **an die vorhandenen städtebaulichen Planungen und Konzepte von Dessau-Roßlau an**. Insbesondere das städtische Leitbild und die hier verankerten vier Leitsätze sind dabei zu nennen.<sup>1</sup>

#### 1. Städtebauliche Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

Vor dem Hintergrund der mit dem Leitbild der Stadt Dessau-Roßlau formulierten Ziele im Handlungsfeld „Handel und Versorgung“, der im Kapitel II.2 ff. dargestellten Ausstattungssituation und dem erschließbaren Marktgebiet (Vgl. Kapitel II.8) sind folgende übergeordnete Zielsetzungen zur künftigen Einzelhandelsentwicklung im Oberzentrum Dessau-Roßlau abzuleiten<sup>2</sup>:

##### **Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Gesamtstadt**

- Der Einzelhandel wird durch eine inhaltliche und räumliche Definition von Zentren, Versorgungsbereichen und Sortimenten gesteuert
- Stabilisierung der Gesamtstadt als Versorgungsschwerpunkt in der Region mit vielfältigen Handels-, Gastronomie- und Dienstleistungseinrichtungen
- Entwicklung von Versorgungsangeboten und Dienstleistungen, die dem demografischen Wandel Rechnung tragen

<sup>1</sup> Leitbild Dessau-Roßlau, Wege für eine nachhaltige Entwicklung der Stadt.

<sup>2</sup> s. hierzu auch die Ziele des Leitbildes der Stadt Dessau-Roßlau 2011, Handlungsfeld Handel und Versorgung

- Steuerung der Einzelhandelsentwicklung durch inhaltliche und räumliche Definition von Zentren, Versorgungsbereichen und Sortimenten
- Einbindung der Handels- und Dienstleistungseinrichtungen in die Vermarktung der Stadt und ihres Umlandes zum gegenseitigen Nutzen
- Stärkung der regionalen Identität der Stadt durch Unterstützung und aktive Anwerbung von Einzelhandelseinrichtungen und Gastronomie, die regionale Produkte vertreiben
- Innovativer Umbau der Infrastrukturen der technischen Ver- und Entsorgung entsprechend der Bedarfe
- Schaffung von Investitionssicherheit durch verbindliche Bauleitplanung

#### **Stärkung und Schutz der Innenstadt Dessau als dominierende, attraktive und lebendige Einkaufslage**

- Stärkung der Innenstadt gegenüber dezentralen Standorten durch zielgerichteten Ausbau des Einzelhandelsangebotes (Innenentwicklung vor Außenentwicklung)
- Sicherung der Innenstadt als urbaner Mittelpunkt mit individuellen Handelsangeboten und hoher städtebaulicher Qualität zur Identitätsstiftung
- Konzentration der Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels auf den Innenstadtbereich um Zerbster Straße, Ratsgasse, Kavalierrstraße und Johannisstraße
- Die Entwicklung der innerstädtischen Versorgung, vor allem des innerstädtischen Einzelhandels, folgt dem Anspruch einer nachhaltigen Stadtentwicklung.
- Konzentration von Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung sowie der sozialen Versorgung in der Innenstadt
- Etablierung eines strategischen Innenstadtmanagements unter dem Dach des Stadtmarketings, um die Attraktivität der Innenstadt für regionale Zielgruppen zu erhöhen sowie die Kommunikation zwischen Innenstadtakteuren und Stadt zu intensivieren.
- Beseitigung von Leerständen insbesondere in den attraktiven Innenstadtlagen durch Aufbau eines Leerstandsmanagements

#### **Sicherung und Qualifizierung des Stadtteilzentrums Roßlau als stabilen Einzelhandelsplatz bzw. Treffpunkt für die Roßlauer Wohnbevölkerung**

- Erhalt und Förderung des Fachmarkt- und Fachgeschäftebesatzes
- Stärkung des Nutzungsmixes von kleinteiligem Handel, Dienstleistungen und gastronomischen Einrichtungen

#### **Sicherung und Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung (Nahversorgung) mit Angeboten des kurz- und teilweise mittelfristigen Bedarfs**

- Sicherung und Stärkung der dezentral organisierten Nahversorgung in den Stadtteilen und den Nahversorgungszentren durch Erhalt und Ausbau des v. a. nahversorgungsrelevanten Einzelhandels
- Sicherung der Nahversorgungsstandorte für eine stabile nachhaltige wohngebietsnahe Versorgung der Bevölkerung
- Bedarfsgerechte Erhaltung der Grundversorgung in den Stadt- und Ortsteilen für alle Bevölkerungsgruppen
- Alternativ Unterstützung von neuen Versorgungskonzepten für Ortsteile ohne Handelseinrichtungen und Unterstützung von Initiativen, die innovative und kreative Geschäftsmodelle verwirklichen

## ▮ Profilierung der dezentralen Ergänzungsstandorte des großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandels

- Weiterentwicklung der Sortimente des nicht zentrenrelevanten Bedarfs, da auch die dezentralen Ergänzungsstandorte einen wichtigen Beitrag zur oberzentralen Versorgungsfunktion leisten (Funktionsteilung mit der Innenstadt Dessau)
- konsequente Standortsteuerung innerhalb der Gewerbegebiete / Ergänzungsstandorte

...

## 2 Sortimentskonzept

Das Sortimentskonzept bildet die branchenbezogene Grundlage für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung bzw. zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung zukünftiger Ansiedlungs- / Erweiterungsvorhaben. Dabei ist zu definieren, welche Einzelhandelssortimente hinsichtlich des Angebotscharakters, der Attraktivität der Sortimente sowie der Betriebsstruktur heute im Wesentlichen den zentralen Versorgungsbereichen zugeordnet werden können bzw. zukünftig zugeordnet werden sollen und welche Sortimente auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden können bzw. sollen.

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente*
Sanitäts- und Orthopädiewaren, Parfümeriewaren Bücher Spielwaren, Babybedarf Oberbekleidung, Wäsche Schuhe, Lederwaren (inkl. Handtaschen, Reisegepäck, Rucksäcke, Schirme) Sportartikel-, bekleidung-, -schuhe-, -kleingeräte Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Geschenk- und Dekorationsartikel Kunst und Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen, Antiquitäten Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Handarbeitsbedarf (Wolle, Kurzwaren, Stoffe, Nähmaschinen) Uhren, Schmuck, Silberwaren Optik, Hörgeräteakustik Musikalien, Musikinstrumente Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik (TV, Hifi, Video), Computer, Kommunikationselektronik, Bild- und Tonträger, Fotobedarf, Kaffeeautomaten Fahrräder, Elektrofahrräder, E-Scooter, Fahrradzubehör	Tierpflegemittel, zoologischer Bedarf, Zooartikel, Tiernahrung, lebende Tiere Elektro Großgeräte („weiße Ware“)** Elektroinstallationsbedarf, Gebäude- und Sicherheitstechnik, Messtechnik, Antennen / Satellitenanlagen Beleuchtungskörper, Lampen Möbel, Matratzen/Bettwaren, Gartenmöbel, Büroeinrichtung Küchenmöbel und -einrichtungen Baustoffe, Bauelemente, Holz, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Sanitär / Fliesen, Badeinrichtung und -zubehör, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen Tapeten, Farben, Lacke, Malereibedarf Teppiche, Teppichboden, Bodenbeläge Gartenbedarf, Pflanzen und Zubehör, Pflanzgefäße, Pflanzen-Pflege- und Düngemittel, Erde / Torf, Gartengeräte und Werkzeuge, Garten- und Gewächshäuser, Gartenhölzer, Zäune, Gartendekoration (großteilig) Campingartikel
<b>Nahversorgungsrelevante Sortimente (zugleich zentrenrelevant)</b>	Sportgroßgeräte inkl. Zubehör (Reitsport, Fitness, Wassersport, Crosstrainer, Ergometer, Fitnessstationen, Großhanteln, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Hantelbänke, Heimtrainer, Kickertische, Laufbänder, Trampolin, Turnmatten, Schlauchboote, Boote und Zubehör usw.), Waffen- und Jagdbedarf
Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel, Reformwaren, Lebensmittelhandwerk, Getränke, Tabakwaren, E-Zigaretten) Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel, Körperpflege, Kosmetika) Pharmazeutika, apothekenübliche Waren Schnittblumen, Zimmerpflanzen Papier- und Schreibwaren, Papeterie, Bürobedarf, Schulbedarf, Bastelartikel Zeitungen, Zeitschriften	Motorradzubehör und -bekleidung Autozubehör, Reifen, Land- und Gartenmaschinen, Rasenmäher Kinderwagen, Kindersitze Öfen, Brennstoffe, Grills und Grillzubehör

## 4 Standortkonzept

Das Standortkonzept soll als räumliche Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung dienen. Hier liegt ein wesentliches Augenmerk auf der Bewertung von Ansiedlungs- und Verlagerungsbegehren großflächiger Einzelhandelsbetriebe, sowohl bei Ansiedlungen innerhalb von Dessau-Roßlau als auch bei Planungen in den Nachbarkommunen. Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt eine Überprüfung der Zentren- und Standortstruktur. Es werden die sogenannten **zentralen Versorgungsbereiche** festgelegt und räumlich abgegrenzt. Darüber hinaus hat die Zuordnung nach weiteren Kriterien der Standorttypik bewährt. Solche sonstigen Standortlagen kann eine ebenfalls wichtige Versorgungsfunktion z. B. in Bezug auf die wohnortnahe Versorgung in Form von **Nahversorgungsstandorten** oder in Bezug auf die gesamtstädtische Versorgung mit Waren insbesondere des langfristigen Bedarfs (d. h. vorrangig auch der nicht zentrenrelevanten Sortimente) in Form von **Ergänzungsstandorten** zugesprochen werden (s. dazu Pkt. IV 3.5.1 und 3.5.2).

...

### 3.3 Zentren- und Standortstruktur in Dessau-Roßlau

Im Sinne einer **rechtssicheren Standort- und Zentrenstruktur** empfiehlt die GMA ein Standortkonzept, das folgende Zentren- und Standorttypen umfasst (vgl. Karte 5 und Abbildung 41):

- /// **Zentrale Versorgungsbereiche**
  - Hauptzentrum
  - Stadtteilzentrum
  - Nahversorgungszentren
- /// **Nahversorgungsstandorte** (städtebaulich integriert)
- /// **Ergänzungsstandorte** (überwiegend großflächiger Einzelhandel, überwiegend in funktionalem Zusammenhang als so genannte Einzelhandelsagglomeration).

Unter Berücksichtigung der in Dessau-Roßlau bestehenden Einzelhandelsausstattung und der damit ausgeübten Versorgungsfunktion und Entwicklungsfähigkeit ergibt sich die Zuordnung der wesentlichen Einzelhandelsstandorte zu einer Zentren- und Standortstruktur, welche zunächst in einer Übersicht (Abbildung 44) und kartografisch (Karte 5) dargestellt und anschließend standortbezogen erläutert werden.

**Abbildung 1: Zentren- und Standortstruktur der Stadt Dessau-Roßlau**

Standortkategorie	Status eines ZVB	Versorgungsfunktion	Zukünftiger Sortiments-schwerpunkt	Charakterisierung	Standort / Lage
<b>Hauptzentrum</b>	ja	gesamt-städtisch, regional	Sortimente aller Bedarfsstufen, überwiegend zentrenrelevante Sortimente	Zentrale Versorgungsbereiche gemäß:  § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO § 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 ROG	<b>Innenstadt Dessau</b>
<b>Stadtteilzentrum</b>	ja	stadtteilbezogen	Sortimente überwiegend des kurz- und mittelfristigen Bedarfs, überwiegend zentrenrelevante Sortimente	dto.	<b>Innenstadt Roßlau</b>
<b>städtebaulich integrierte Nahversorgungs-zentren</b>	ja	stadtbezirksbezogen, über den Nahbereich hinaus	vorrangig Sortimente des Nahversorgungsbedarfs	dto.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Luchplatz Roßlau,</li> <li>– Ziebigk,</li> <li>– Waldersee,</li> <li>– Schlachthof,</li> <li>– Leipziger Tor,</li> <li>– Heidestraße,</li> <li>– Damaschke-Center</li> </ul>
<b>städtebaulich integrierte Nahversorgungs-standorte</b>	nein	nicht über den Nahbereich hinaus	überwiegend Nahrungs- und Genussmittel	Einzel gelegene oder wenige gemeinsam gelegene Betriebe, die siedlungsräumlich eingebunden sind; Eine städtebaulich integrierte Lage ist durch die Anbindung an zusammenhängende Wohnbebauung (wohnortnah, fußläufig erreichbar) zu charakterisieren; auch die alleinige Zuordnung zu einem ansonsten nicht versorgten größeren Siedlungsgebiet kann einen Nahversorgungsstandort begründen.	<b>raumbedeutsame Lebensmittelmärkte (i. d. R. &gt; 400 m<sup>2</sup> VKF) in Wohngebietslagen, integrierte Standorte</b>
<b>Ergänzungsstandorte des großflächigen Einzelhandels</b>	nein	für die gesamtstädtische und überregionale Versorgung	vorrangig nicht zentrenrelevante Sortimente des langfristigen und mittelfristigen Bedarfs	Siedlungsräumliche Rand-Lagen, z. B. autokundenorientierte Standorte in Gewerbe-/Industriegebieten oder an Ausfallstraßen; oft Einzelhandelsagglomerationen (z. B. Fachmarktzentren, Standorte des großflächigen Einzelhandels), i. d. R. kein ausgeprägtes Wohnumfeld	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Mildensee</li> <li>– Mannheimer Straße</li> <li>– Junkerspark</li> </ul>

Quelle: GMA-Empfehlung 2022

### 3.5.2 Ergänzungsstandorte

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten (Bündelung von Angeboten und Verkehrsströmen, Vermeidung von Versorgungslücken) soll ergänzend zum Hauptzentrum Innenstadt und den Stadtteil-

/Nahversorgungszentren an so genannten Ergänzungsstandorten eine Konzentration von vorrangig nicht zentrenrelevanten Betrieben (großflächig und nicht großflächig) erfolgen. Diese Standorte werden deshalb als **Ergänzungsstandorte** ausgewiesen, welche im Sinne einer „Arbeitsteilung“ die Zentren- und Nahversorgungsstruktur im Idealfall funktional ergänzen. Durch die gewerbliche Prägung des Umfeldes an diesen Standorten sowie insbesondere die klare Unterscheidung zur (Multi-)Funktionalität von Innenstädten und Stadtteilzentren, sind die Ergänzungsstandorte nicht als zentrale Versorgungsbereiche zu definieren. Aufgrund der verkehrlich günstigen Lage eignen sich diese Standorte grundsätzlich für Betriebe mit nicht innenstadtrelevantem Kernsortiment. Deshalb sollte an diesen Standorten künftig keine Vergrößerung des zentrenrelevanten Einzelhandels erfolgen. Im Hinblick auf die gesamtstädtische Zentren- und Standortstruktur nehmen sie demzufolge eine ergänzende Funktion zu den zentralen Versorgungsbereichen ein.

Derzeit sind in Dessau-Roßlau drei Ergänzungsstandorte zu identifizieren:

- /// Mildensee
- /// Mannheimer Straße
- /// Junkerspark.

Die Standortbereiche haben unterschiedliche Ausprägungen. Schwerpunkte bilden in allen Objekten großflächige Betriebe mit Hauptsortimenten des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels, aber auch des zentrenrelevanten Einzelhandels, und hier insbesondere mit Waren des kurzfristigen bis mittelfristigen Bedarfs.

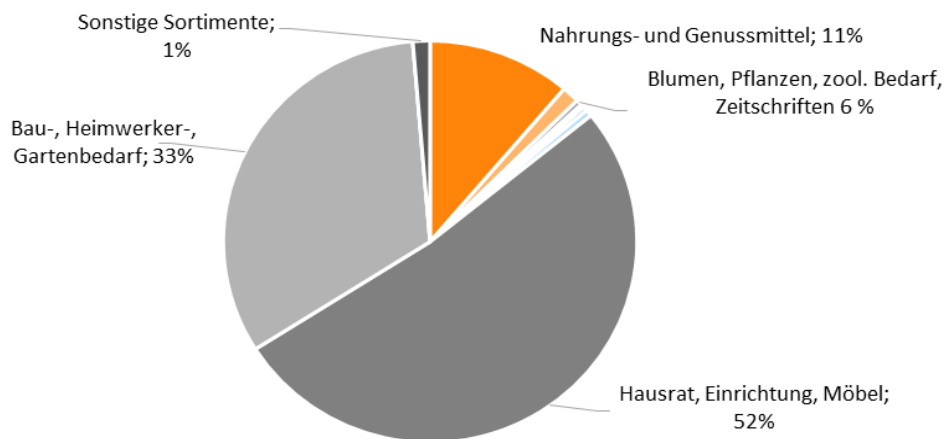
Insgesamt übernehmen alle drei Standorte gesamtstädtische und auch überörtliche Versorgungsfunktionen. Die Standorte beziehen ihre Kunden- bzw. Kaufkraftpotenziale aus dem gesamten Stadtgebiet und darüber hinaus. Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche, hier insbesondere der Innenstadt von Dessau, aber auch der Nahversorgungszentren, soll zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel (u. a. Nahrungs- und Genussmittel) maximal gegenüber dem bisher baurechtlich genehmigten Niveau nicht vergrößert werden. Neue Ansiedlungsbegehren bzw. Veränderungen im Bestand sollen diesem Ziel entsprechend, den Anteil zentren- und insbesondere nahversorgungsrelevanter Sortimente nicht erhöhen bzw. auch diese Flächen nicht vergrößern. Dies wird in den Steuerungsregeln zu Ergänzungsstandorten berücksichtigt.



Sortimente / Warengruppen	Anzahl Betriebe		Verkaufsfläche	
	in m <sup>2</sup> VK	in %	in m <sup>2</sup> VK	in %
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	3	43	4.010	15
sonstiger kurzfristiger Bedarf	1	4	26	-
mittelfristiger Bedarf	-	-		-
langfristiger Bedarf	3	43	21.600	85
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>7</b>	<b>100</b>	<b>25.636</b>	<b>100</b>

GMA-Zusammenstellung 2022, ca.-Werte gerundet

### Verkaufsflächenanteile nach Branchen (VK in m<sup>2</sup>)



### Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- > 2.000 m<sup>2</sup>: Kaufland, Poco, Sconto Möbel SB, Globus
- 800 bis 1.999 m<sup>2</sup>: Aldi
- 400 bis 799 m<sup>2</sup>: -

GMA-Zusammenstellung 2022, ca.-Werte gerundet



### 5.2.3 Ergänzungsstandorte

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten soll im Sinne einer Bündelung von Angeboten und Verkehrsströmen – ergänzend zum Hauptzentrum und den Ortsteil- / Nahversorgungszentren – die **Konzentration von nicht zentrenrelevanten Betrieben (großflächig und nicht großflächig)** angestrebt werden. Zusätzlich zu den zentralen Versorgungsbereichen dienen daher die **Ergänzungsstandorte** der Ansiedlung und Erweiterung von auch großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment, welche die zentralen Versorgungsbereiche im Sinne einer „Arbeitsteilung“ funktional ergänzt. **Die weitere Ansiedlung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente über den bisherigen Bestand hinaus ist zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte an diesem Standort planungsrechtlich grundsätzlich nicht zulässig.** Die unbeplanten Bereiche sollen nach Möglichkeit in einem einfachen Bebauungsplan nach dem Vorbild des vorhandenen Bebauungsplanes Nr. 216<sup>3</sup> hinsichtlich des Ausschlusses der Ansiedlung von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel überplant bleiben bzw. aktualisiert werden<sup>4</sup>. Bestehende baurechtlich genehmigte Betriebe genießen in der aktuellen Dimensionierung Bestandsschutz. Der Umbau, die Verlagerung und/oder Erweiterung von Einzelbetrieben innerhalb der Ergänzungsstandorte ist insofern zulässig, wenn sich dadurch die Gesamt-Verkaufsfläche für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente innerhalb der gleichen Branche in dem/den Ergänzungsstandorten nicht erhöht. Gleiches gilt in Ausnahmefällen für eine Verlagerung von Einzelbetrieben von einem zu einem anderen Ergänzungsstandort.

## 6 Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes

Das vorliegende Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept wurde in Abstimmung mit der Stadt Dessau-Roßlau erarbeitet. Um eine Verbindlichkeit herzustellen, sind folgende Punkte unabdingbar:

- / **Beschluss des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes durch den Stadtrat von Dessau-Roßlau<sup>5</sup>** als Teil eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Damit ist das Einzelhandelskonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und gilt als Dokumentation der kommunalen Planungsabsichten. Insbesondere sind hier von Belang:
  - städtebauliche Zielsetzungen der Stadt Dessau-Roßlau für die Einzelhandelsentwicklung
  - Dessau-Roßlauer Sortimentsliste
  - Festlegung der Zentren- und Standortstruktur, Festlegung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche
  - Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung in Dessau-Roßlau
- / **Planungsrechtliche Verankerung** im Rahmen der Bauleitplanung: Es ist zu prüfen, wie die standortbezogenen Entwicklungspotenziale und Steuerungsempfehlungen möglichst zeitnah und vor dem Hintergrund der jeweils örtlichen und bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten in gültiges Baurecht umgesetzt werden können. Der Stadt Dessau-Roßlau steht mit dem Bebauungsplan 216 „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ hier bereits ein etabliertes

<sup>3</sup> Bebauungsplan 216 „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ in der Fassung vom 16. August 2013

<sup>4</sup> Bereits geplante Gebiete mit Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in Bebauungs- oder Vorhaben- und Erschließungsplänen sind vom Bebauungsplan 216 ausgenommen, d. h, hierfür wurden keine Festsetzungen zur Begrenzung des Einzelhandels getroffen.

<sup>5</sup> Eine sortiments- und standortregelnde Bauleitplanung ohne Beschluss als Konzept nach § 1 Abs. 3 Nr. 11 BauGB ist nicht möglich.

Werkzeug zur Verfügung, welches fortzuschreiben ist. Hiermit kann verhindert werden, dass an städtebaulich nicht gewünschten Standorten eine Entwicklung entsteht, die den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes entgegensteht. Nach dem Beschluss des Konzeptes durch den Stadtrat von Dessau-Roßlau gilt das Konzept als städtebauliches Entwicklungskonzept, das gemäß §1 Abs. 6 Nr. 11 als sachliche Grundlage für die Bauleitplanung zu berücksichtigen ist.

- /// **Überarbeitung bzw. Anpassung der bestehenden Bebauungspläne** für die Ergänzungsstandorte Mildensee und Mannheimer Straße

## V 2 Leitlinien

Für die weitere Einzelhandelsentwicklung werden Leitlinien formuliert, welche für Dessau-Roßlau in der Umsetzung handelsbezogener Maßnahmen sowie in der Bauleitplanung als Orientierung bzw. als bindende Grundaussagen dienen.

...

- /// Die **dezentralen Ergänzungsstandorte** Mildensee, Junkerspark und Mannheimer Straße ergänzen die Dessauer Innenstadt insbesondere in ihrer gesamtstädtischen und überörtlichen Versorgungsfunktion. Die Ergänzungsstandorte werden in Ihrer Rolle anerkannt, wobei eine Weiterentwicklung zukünftig nur im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfolgen soll.

...

- /// Als Instrument zur Sortimentsdifferenzierung zwischen zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird die **„Dessau-Roßlauer Sortimentsliste“** beschlossen. Zentrenrelevante Sortimente sollen ab einer Verkaufsflächengröße von 100 m<sup>2</sup> grundsätzlich nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig sein. Ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind diese Betriebe den zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt Dessau und ausnahmsweise dem STZ Roßlau vorbehalten. Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente sind zur Verbesserung der wohngebietsnahen Versorgung, und unter Abwägung der bestehenden Strukturen, auch an anderen siedlungsintegrierten Standorten bis 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausnahmsweise möglich. Für Nahversorgungszentren und -standorte sind grundsätzlich bis zu 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und im begründeten Einzelfall auch großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig. Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind zentrenrelevante Randsortimente **bis zu 100 m<sup>2</sup> je Randsortiment**, in der Summe max. 800 m<sup>2</sup> VK zulässig. Die Ausführungen in Kapitel IV.5 sind maßgeblich.
- /// Überarbeitung bzw. Anpassung der bestehenden Bebauungspläne 216 und für die Ergänzungsstandorte Mildensee und Mannheimer Straße.

Dresden, den 26.10.2022

GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung

Dr. Eddy Donat

Niederlassungsleiter