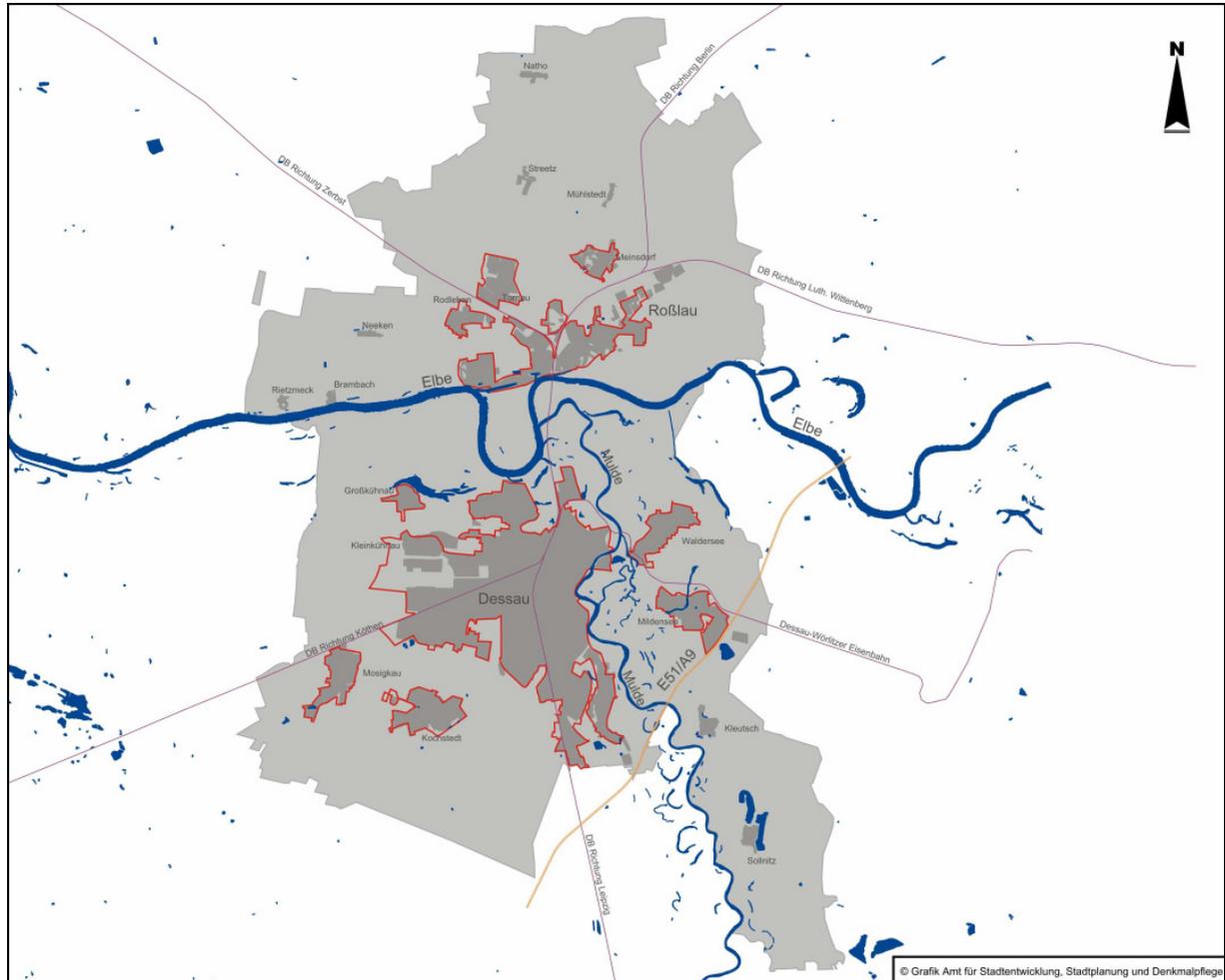


Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 216 "Erhaltung und Entwicklung zentraler
Versorgungsbereiche" der Stadt Dessau-Roßlau
Stand: 30.06.2010



ERHALTUNG UND ENTWICKLUNG ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICHE

BEBAUUNGSPLAN NR. 216 ENTWURF

30.06.2010

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG.....	4
2. LAGE, RÄUMLICHER UND SACHLICHER GELTUNGSBEREICH, BEGRIFFSDEFINITIONEN	5
3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	6
4. STÄDTEBAULICHES PLANUNGSKONZEPT	7
5. PLANUNGSALTERNATIVEN.....	9
6. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN.....	9
6.1 Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt von Dessau-Roßlau – Zentraler Versorgungsbereich A – Innenstadt Dessau.....	11
6.2 Zentraler Versorgungsbereich B – Stadtteilzentrum Roßlau.....	13
6.3 Nahversorgungsbereiche	15
6.3.1 Nahversorgungsbereich C – Leipziger Tor	16
6.3.2 Nahversorgungsbereich D – Wilhelm-Feuerherdt-Straße.....	17
6.3.3 Nahversorgungsbereich E – Heidestraße/Südstraße	18
6.3.4 Nahversorgungsbereich F – Heidestraße/Augustenstraße.....	19
6.3.5 Nahversorgungsbereich G – Lichtenauer Straße	20
6.3.6 Nahversorgungsbereich H – Hauptstraße	20
6.3.7 Nahversorgungsbereich I – Kornhausstraße	21
6.3.8 Nahversorgungsbereich J – Luchplatz.....	22
6.4 Nahversorgungsstandorte.....	23
6.4.1 Nahversorgungsstandort K – Kreuzbergstraße	24
6.4.2 Nahversorgungsstandort L – Alte Leipziger Straße	25
6.4.3 Nahversorgungsstandort M – Heidestraße/Mittelbreite	26
6.4.4 Nahversorgungsstandort N – Goethestraße	26
6.4.5 Nahversorgungsstandort O – Askanische Straße.....	27
6.4.6 Nahversorgungsstandort P – Chörauer Straße	28
6.4.7 Nahversorgungsstandort Q – Kleine Schaftrift.....	29
6.4.8 Nahversorgungsstandort R – Altener Straße.....	29
6.4.9 Nahversorgungsstandort S – Elballee	30
6.4.10 Nahversorgungsstandort T – Kühnauer Straße	31
6.4.11 Nahversorgungsstandort U – Magdeburger Straße.....	32
6.4.12 Nahversorgungsstandort V – Kreisstraße.....	33
6.4.13 Nahversorgungsstandort W – Nordstraße	33
6.4.14 Nicht aufgeführte Nahversorgungsstandorte	34

7. ZULÄSSIGKEIT VON EINZELHANDELSBETRIEBEN AUSSERHALB DER FESTGESETZTEN ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE A BIS W ..35	
8. UMWELTBELANGE	36
9. FLÄCHENBILANZ	37
10. PLANVERWIRKLICHUNG.....	37
10.1 Maßnahmen zur Bodenordnung.....	37
10.2. Kostenschätzung.....	37
11. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	37
11.1 Entwicklung der Gesamtstadt und Belange der Bevölkerung.....	37
11.2 Städtischer Haushalt.....	38

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Der anhaltende Strukturwandel im Einzelhandel hat – auch auf Grund heutiger Kundenpräferenzen – dazu geführt, dass sich Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten häufig außerhalb der städtischen Zentren auf kostengünstigen, mit dem Auto gut erreichbaren Flächen ansiedeln. Dies gilt für Betriebe der Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere für Lebensmitteldiscounter, Drogerie- und Getränkefachmärkte ebenso wie für den Fachhandel mit Waren des periodischen Bedarfs, wie Bekleidungsdiscounter und Elektrofachmärkte und nicht zuletzt für großflächige Möbelhäuser, Baumärkte und Gartencenter mit zentrentypischen Randsortimenten, die oft die Verkaufsflächen eines vergleichbaren innerstädtischen Fachgeschäftes erreichen oder überschreiten.

Solche Ansiedlungen sind auch in der Stadt Dessau-Roßlau in den vergangenen Jahrzehnten erfolgt und beeinträchtigen die Funktionsfähigkeit der gewachsenen zentralen Versorgungsbereiche erheblich, in dem sie Kunden von dort abziehen und damit die Tragfähigkeit dieser Zentren für eine ihrer Funktionsstufe entsprechendes Waren- und Dienstleistungsangebot in Frage stellen.

Eine derart zu verzeichnende "Ausdünnung" der städtischen Zentren von Roßlau und Dessau hat problematische städtebauliche Auswirkungen (Leerstand, Beeinträchtigung des Ortsbildes, Identitätsverlust). Da die traditionellen Zentrumsanlagen für den größeren Teil der Bevölkerung zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln besser erreichbar sind als die neuen, eher Autokunden orientierten Standorte, wird zugleich die verbrauchernahe Versorgung der weniger mobilen Bevölkerungsteile eingeschränkt und der KFZ-Verkehr mit seinen problematischen Folgewirkungen verstärkt.

Die Stadt Dessau-Roßlau hat mit Fassung April 2008 bereits ein Einzelhandelsgutachten für das Oberzentrum, unter besonderer Berücksichtigung baurechtlicher Festlegungen sowie der Nahversorgung als selbstbindend beschlossene Planungsgrundlage gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB aufgelegt. Hinzu tritt mit Stand April 2009 das auf dem Einzelhandelsgutachten aufbauende, Zeit versetzt parallel erarbeitete Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau, welches ebenfalls mit Selbstbindungsbeschluss den Stellenwert eines gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes besitzt. Beide Konzepte stellen die Basis für die Beurteilung der Erfordernisse der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet dar.

Aus diesem Kontext heraus resultierend wurde das Bebauungsplanverfahren, mit dem primären Ziel des Schutzes von zentralen Versorgungsbereichen, durch die Stadt Dessau-Roßlau entwickelt.

2. LAGE, RÄUMLICHER UND SACHLICHER GELTUNGSBEREICH, BEGRIFFSDEFINITIONEN

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das gesamte bebaute und baurechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilende Stadtgebiet der Stadt Dessau-Roßlau¹. Nicht Bestandteil sind die Teilflächen, welche durch rechtskräftige Bebauungspläne bzw. rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungspläne gemäß §§ 30/12 BauGB bestandskräftig überplant wurden. D. h., für bereits beplante Gebiete mit Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in Bebauungs- oder Vorhaben- und Erschließungsplänen werden mit vorliegendem Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Begrenzung des Einzelhandels getroffen. Dies soll in gesonderten Änderungsverfahren zu gegebener Zeit geschehen.

Da zudem Einzelhandelsvorhaben im Außenbereich regelmäßig unzulässig sind, stellt der vorliegende Bebauungsplan eine das gesamte Stadtgebiet Dessau-Roßlau umfassende Konzeption dar.

Innerhalb des Geltungsbereiches stellen sich die zentralen Versorgungsbereiche flächenscharf abgegrenzt dar. Die Plangrundlage zur Erfüllung des Bestimmtheitsgebotes wird mit der amtlichen Liegenschaftskarte vorgegeben.

Der Bebauungsplan setzt sich im Rahmen des sachlichen Geltungsbereiches mit der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zum Zweck des Schutzes Zentraler Versorgungsbereiche auseinander. Zur Klarstellung der Wirkungskulisse der Planung werden nachfolgend die in den textlichen Festsetzungen verwendeten Begriffe "Einzelhandelsbetrieb(-stypen)" und "Einzelhandel" definiert.

Einzelhandelsbetrieb²

Die Einzelhandelsbetriebe sind als Handelsbetriebe Dienstleistungsbetriebe. Sie kaufen ihre Waren von Großhandelsbetrieben oder Industriebetrieben und verkaufen sie ohne größere Be- oder Verarbeitung in kleinen Mengen an den Endverbraucher. Nach den Merkmalen Sortiment und Betriebsgröße lassen sich typische Betriebsformen des Einzelhandels unterscheiden.

Einzelhandelsbetriebstypen²

Aus der Kombination der Geschäftsdimensionen ergeben sich je nach Ausprägung wichtige Betriebstypen des Einzelhandels wie Fachgeschäft, Spezialgeschäft, Warenhaus, Kaufhaus, Gemischtwarenladen, Verbrauchermarkt, Supermarkt, SB-Geschäft, Discounter, Fachmarkt, Einkaufszentrum, Ladenpassage, Universalversandhandel, Fachversandhandel, Mobiler Handel, Vorzugshandel, Nebenverkauf, Automatenverkauf, Impulshandel, Katalog-Schauraum, Telefonverkauf. Jeder Betriebstyp ist durch ein eigenständiges Profil gekennzeichnet.

¹ Ohne Festsetzungen für die Ortsteile Brambach, Rietzmeck, Neeken, Rodleben, Mühlstedt, Streetz, Natho, Mildensee, Kleutsch und Sollnitz

² Quelle: <http://www.wirtschaftslexikon24.net>

Einzelhandel³

Einzelhandel (engl. retail trade) im funktionalen Sinne umfasst die Beschaffung von Gütern, die ohne wesentliche Be- oder Verarbeitung an private Abnehmer (Individuen/Personen, Haushalte) zur Endnutzung abgesetzt werden. Aus institutioneller Sicht umfasst der Einzelhandel alle Unternehmen, die sich im Allgemeinen mit der o. g. Funktion beschäftigen. Dabei kann der Einzelhandel unterschiedliche Betriebsformen annehmen, die sich nach der Sortimentspolitik, dem Preisniveau, der Bedienungsform, dem Standort und der Größe (insbesondere der Verkaufsfläche) unterscheiden. Typische Einzelhandelsformen sind das Kaufhaus, das Warenhaus, der Fachmarkt, das Spezialgeschäft, der Supermarkt und das Shopping Center/ Gemeinschaftswarenhaus.

Der Begriff Einzelhandel wird im funktionellen und institutionellen Sinne verwendet. Im funktionellen Sinne wird darunter die wirtschaftliche Tätigkeit des Absatzes von Gütern (Handelswaren) an Letztverbraucher (private Haushalte) verstanden.

Institutionell fasst der Begriff die Institutionen des Einzelhandels (Einzelhandelsunternehmen) zusammen, deren wirtschaftliche Tätigkeit ausschließlich oder überwiegend dem Einzelhandel im funktionellen Sinne dient.

3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Die Stadt Dessau-Roßlau ist, gemäß dem Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23.08.1999 (GVBl. LSA, S. 244), zuletzt geändert durch die 2. Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt vom 05.07.2000 (GVBl. LSA S. 214) und dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) vom 24.12.2006, Oberzentrum. Beide Programme betonen die Notwendigkeit der Strukturverbesserung der zentralen Orte. Leitvorstellung der Landesplanung bei der Erfüllung dieser Aufgabe ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche in dem Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt. Dabei sind gemäß LEP-LSA u. a. die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, die Standortvoraussetzungen für wirtschaftliche Entwicklung zu schaffen und gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen herzustellen.

Gemäß den Zielen der Raumordnung des LEP-LSA, Ziff. 3.2.8 Z ist die Ausweisung von Einzelhandelsstandorten in der vorliegenden Form an zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden. Die Stadt Dessau-Roßlau macht von diesen Vorgaben Gebrauch und steuert die Einzelhandelsentwicklung im gegenständlichen Bebauungsplan über die rahmenrechtlichen Vorgaben des § 9 Abs. 2a BauGB.

Mit dem Beschluss des Stadtrates der Stadt Dessau-Roßlau zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes vom 10.06.2009 hat die Stadt die notwendige Voraussetzung für eine gezielte bauleitplanerische Steuerung der

³ Quelle: <http://www.wirtschaftslexikon24.net>

Einzelhandelsentwicklung im gesamten Stadtgebiet gelegt. Das Planverfahren wird auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.03.2010 (BGBl. I S. 2542) geführt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dessau ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Dessau vom 26.06.2004, der Flächennutzungsplan der Stadt Roßlau mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 14.11.2002 wirksam geworden. Eine Änderung der Flächennutzungspläne ist mit der vorliegenden Bebauungsplanung nicht erforderlich, da sie mit ihren Festsetzungen ohne die Art der baulichen Nutzung keinen Widerspruch zu den getroffenen Darstellungen hervorruft.

Der vorliegende Bebauungsplan wird im planungsrechtlichen Sinne als sog. einfacher Bebauungsplan aufgestellt (§ 30 Abs. 3 BauGB). Diese Möglichkeit hat der Gesetzgeber für den unbeplanten Innenbereich bereits mit der Änderung des Baugesetzbuches durch das EAG-Bau 2004, auch im Zusammenhang mit der Möglichkeit nichtgroßflächige Einzelhandelsbetriebe in der Ansiedlung gemäß § 34 Abs. 3 BauGB zu steuern, den Gemeinden zur Verfügung gestellt.

Vorhaben unterhalb der Großflächigkeitsschwelle sind gemäß § 34 Abs. 3 BauGB nur dann zulässig, wenn von ihnen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind.⁴ Da sich jedoch der Nachweis der "Zentrenschädlichkeit" eines Projektes im Baugenehmigungsverfahren mit seinen engen Fristen oft nur schwer führen lässt, eröffnete die BauGB-Novelle 2007 zusätzlich die Möglichkeit für im Zusammenhang bebaute Ortseile die (Un-)zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in einem einfachen Bebauungsplan zu regeln, ohne dass es hierzu der Festsetzung eines Baugebietes bedarf (§ 9 Abs. 2a BauGB).

Dieses Verfahren wird durch die Stadt Dessau-Roßlau unter enger Bezugnahme auf das bereits unter 1. genannte Einzelhandelsgutachten sowie das darauf aufbauende Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau durchgeführt. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Damit wird u. a. von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen und auf einen Umweltbericht verzichtet.

Die Abgrenzung der unterschiedlichen zentralen Versorgungsbereiche erfolgt überwiegend auf der Grundlage des Zentrenkonzeptes der Stadt Dessau-Roßlau. In Fällen, wo begründet im vorliegenden Bebauungsplan hiervon abgewichen wird, erfolgen hierzu separate Ausführungen.

⁴ Der 2007 in das Baugesetzbuch aufgenommene § 34 Abs. 3a, der für die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- und Handwerksbetriebes in Einzelfällen ein Abweichen vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung ermöglicht, findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben können (s. a. Kap. 6).

4. STÄDTEBAULICHES PLANUNGSKONZEPT

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben durch die Festsetzungen eines einfachen Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 3 BauGB) nach § 9 Abs. 2a BauGB eingeschränkt bzw. ausgeschlossen. Hierbei geht es im Kern um die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie der Innenentwicklung im Dessau-Roßlauer Stadtgebiet. Resultierend werden nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen als zulässig oder nicht zulässig festgesetzt.

Die Festsetzungen erfolgen für die jeweiligen Teilbereiche des Bebauungsplanes unterschiedlich, insbesondere bezogen auf das gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossene Einzelhandelsentwicklungskonzept, wie auch das auf gleicher rechtlicher Basis stehende Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau, deren Aussagen in den rechtsverbindlichen Festsetzungsgehalt des vorliegenden Bebauungsplanes mit den zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen überführt werden. In den zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die diesen Versorgungsbereichen dienen, spezifiziert werden.

Damit kann der mit § 34 Abs. 3 BauGB verfolgte Zweck (Vorhaben dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben) in einem einfachen Bebauungsplan umgesetzt und verbindlich festgesetzt werden, der dann mit seinen konkreten Festsetzungen im Bauaufsichtsverfahren praktikabel angewandt werden kann. Dabei umfasst der Begriff "Zentrale Versorgungsbereiche" unterschiedliche Stufen, wie sie in den v. g. städtebaulichen Entwicklungskonzepten als informelle Planungsgrundlage gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB inhaltlich qualifiziert wurden.

Oberstes Ziel ist für die Stadt Dessau-Roßlau die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche unterschiedlicher Stufen im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Stärkung der Innenentwicklung der Stadt.

5. PLANUNGSAalternativen

Alternativen zur vorliegenden Planung bestehen nicht. Ein Abstandnehmen von dieser Planung bewirkt, dass Vorhaben der Einzelhandelsentwicklung innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortseils auch zukünftig nicht auf der Basis des § 34 Abs. 3 BauGB abgewehrt werden können.

Somit ist der Bebauungsplan eine unerlässliche Voraussetzung, um zukünftig Qualitätsansprüche der Stadtentwicklung, der wohnstandortnahen Versorgung der Bevölkerung, aber auch im Hinblick auf die Stärkung der einzelnen Zentren des Stadtgebietes, besser mit Blick auf die Attraktivierung unterschiedlichster innerörtlicher Geschäftslagen in Einklang zu bringen. Der Bebauungsplan versetzt die Stadt Dessau-Roßlau in die Lage, im Sinne der Festsetzungen eine aktive Ansiedlungspolitik im Rahmen ihrer Einzelhandelssteuerung zu betreiben, damit

Investoren zielgerichtet zu orientieren und eine verlässliche Grundlage für Ansiedlungen zur Stärkung der Einzelhandelsstruktur standortbezogen vorzugeben.

6. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

In einem Bebauungsplan mit dem Ziel der Steuerung des Einzelhandels ist die Festsetzung von Baugebieten nicht vorgesehen, da sonst u. a. die Möglichkeit der Aufstellung im vereinfachten Verfahren (§ 13 Abs. 1 BauGB) in Frage stehen würde. Statt dessen eröffnet der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2a BauGB unmittelbar die Möglichkeit, bestimmte Arten von Nutzungen zuzulassen bzw. auszuschließen (oder auf den Ausnahmetatbestand zu beschränken). In dieser Weise verfährt die Stadt Dessau-Roßlau vorliegend. Als "Arten von Nutzungen" werden bestimmte Typen von Einzelhandelsbetrieben, solche mit zentrenrelevanten Sortimenten, im Bebauungsplan Gegenstand.

Gerade Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten über 100 m² Verkaufsfläche an nicht integrierten Standorten im Stadtgebiet stellen regelmäßig eine Konkurrenz zu den zentralen Versorgungsbereichen dar. Daher ist es eine Kernaufgabe des vorliegenden Bebauungsplanes, maßstabsetzend gerade den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten oberhalb der Geringfügigkeitsschwelle des sog. "Dessauer Ladens" mit 100 m² Verkaufsfläche im Gemeindegebiet außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu unterbinden, um hierdurch die zentralen Versorgungsbereiche unterschiedlicher Stufen schützen zu können. Der sog. "Dessauer Laden" stellt mit der o. g. Verkaufsflächengrößenordnung einen für den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche unschädlichen Betriebstypus dar. Bei Berücksichtigung des Übermaßverbotes sollen somit private Initiativen im Kontext einer kleinteiligen, vielfältigen Händlerstruktur in einer für Dessau-Roßlau typischen Größe nicht unterbunden werden, um das Zentrenkonzept Dessau-Roßlau in Bezug auf die zentrenrelevanten Sortimente durchzusetzen. Einschränkungen erfolgen daher nur in dem Maße, wie sie standortbezogen für erforderlich gehalten werden. Im Gegensatz dazu nimmt die Festsetzung der Verkaufsflächenobergrenzen direkt Bezug auf die Abweichungsklausel des § 34 Abs. 3a, Satz 2 BauGB. Hier sieht die Stadt Dessau-Roßlau entsprechend der gutachterlichen Aussagen des Einzelhandelsgutachtens Dessau-Roßlau die Notwendigkeit der hierarchischen Einordnung ihrer zentralen Versorgungsbereiche und orientiert sich an den ebenda getroffenen Festlegungen zu betrieblichen Größenordnungen im Hinblick auf die vertretbaren Verkaufsflächen für eine adäquate, verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung. Auf Grund des zu Grunde liegenden Gesamtkonzeptes sind somit auch keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten.

Resultierend trifft der Bebauungsplan Festsetzungen für Teile des Geltungsbereiches unterschiedlich und definiert vorliegend, in Anlehnung und Interpretation der informellen Planungsrundlagen w. v. die Innenstadt Dessau, das Stadtteilzentrum Roßlau, 8 Nahversorgungsbereiche⁵ (Bereiche C-J) sowie 13 Nahversorgungsstandorte⁶ (Bereiche K-W) als zentrale Versorgungsbereiche in Dessau-Roßlau. Für alle v. g. Standorte sind zumindest anteilig (ausgenommen der anteilig

⁵ Im Einzelhandelsgutachten Dessau-Roßlau als Nahversorgungszentren bezeichnet.

⁶ Im Einzelhandelsgutachten Dessau-Roßlau als Solitärstandorte (= Einzelstandorte) bezeichnet.

im Einzelhandelsgutachten enthaltenen, überplanten Flächenanteile nach § 30 BauGB) die planungsrechtlichen Voraussetzungen gemäß § 34 BauGB vorhanden.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB sind die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen. Zur Orientierung für die nachfolgenden Kapitel im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird an dieser Stelle vorab die Sortimentsliste 2009 des Zentrenkonzeptes Dessau-Roßlau abgedruckt.

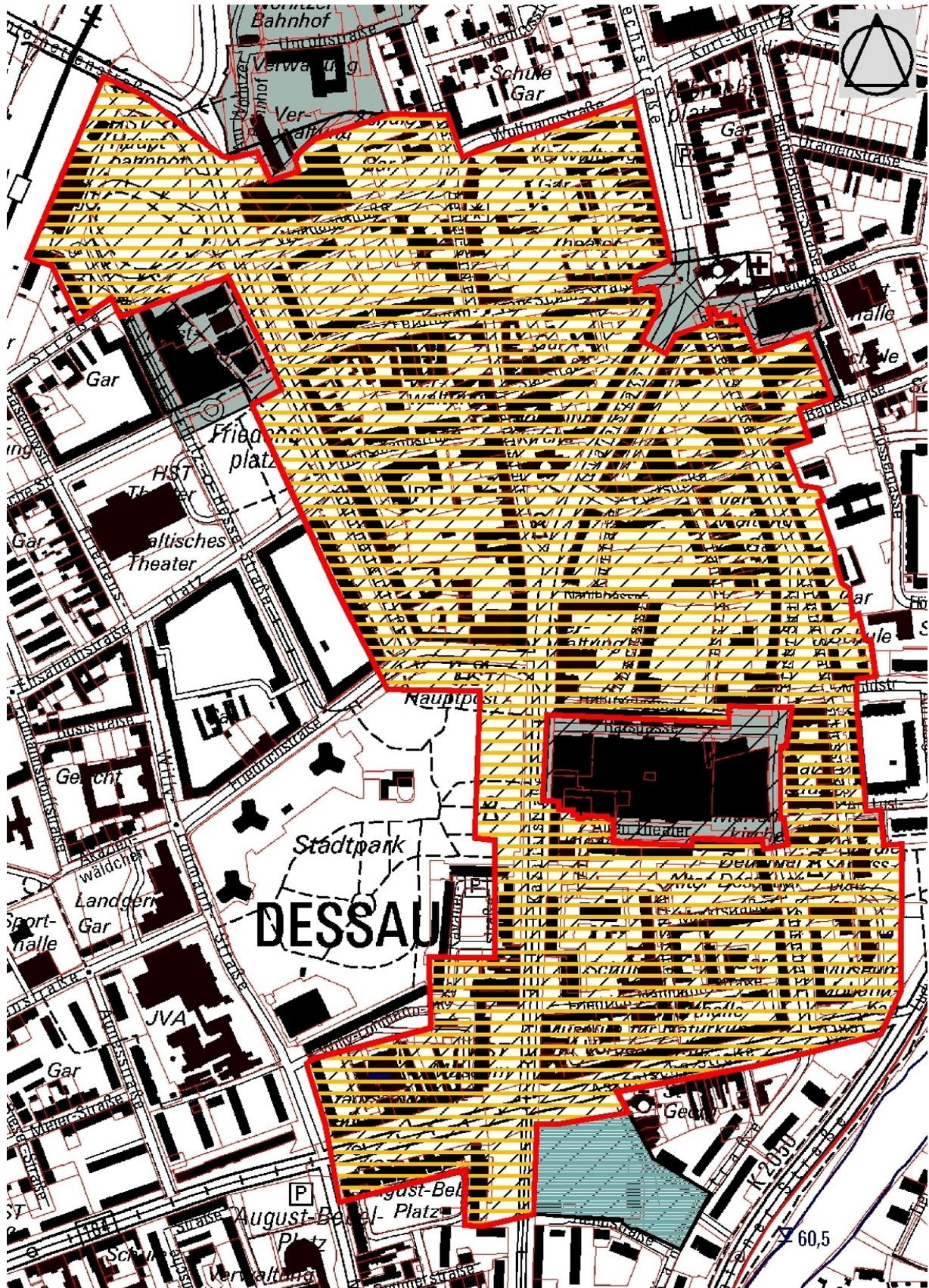
zentrenrelevante Sortimente	nichtzentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> - Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Reformwaren - Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher - Spielwaren und Bastelbedarf, Schnittblumen - Drogeriewaren, Kosmetika, Pharmazie, Sanitätswaren - Schnittblumen - Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien - Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Kürschnerwaren, Modewaren - Orthopädie und Sportartikel (außer Sportgroßgeräte, z. B. Fahrräder) - Hausrat, Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwaren - Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Antiquitäten, Geschenkartikel - Uhren, Schmuck, Silberwaren - Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren, optische und feinmechanische Erzeugnisse - Musikalienhandel - Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger, Telekommunikationsgeräte - Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)⁷ - Personalcomputer, Notebooks, Büro- und Kommunikationstechnik - Waffen und Jagdbedarf 	<ul style="list-style-type: none"> - Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung - Pflanzen und Zubehör, Pflanzgefäße, Gartenmöbel, Gartenbedarf, Gartenhäuser - Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge - Küchen, Badeinrichtungen, Sanitär, Fliesen, Rollläden u. ä. - Möbel, Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf, Teppiche, Bodenbeläge - Farben, Lacke, Tapeten, Malerbedarf, Holz, Bauelemente, Campingartikel - Elektrogroßgeräte (Herde, Öfen), Rasenmäher, elektrische Gartengeräte - Antennen/Satellitenanlagen - Kfz-Zubehör, Motorradzubehör - Sportgroßgeräte, inklusive Fahrräder und Zubehör - Brennstoffe/Mineralölerzeugnisse

6.1 Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt von Dessau-Roßlau – Zentraler Versorgungsbereich A – Innenstadt Dessau

Bereits im Zentrenkonzept Dessau-Roßlau wird eingeschätzt, dass sowohl im Hinblick auf die funktionale Dichte, wie auch städtebauliche Struktur und Gestalt, die Dessauer Innenstadt angesichts der Konkurrenz im mitteldeutschen Raum den Anforderungen an einen wettbewerbsfähigen oberzentralen Kern bisher nicht gerecht geworden ist. Mit Ausnahme der beiden großen Einkaufszentren (Rathaus-Center, Dessau-Center) fehlt es an einem deutlich herausgehobenen, überörtlich

⁷ weiße Ware: z. B. Haus- und Küchengeräte, braune Ware: z. B. Radio-, TV-, Videogeräte

bedeutsamen Einzelhandelsangebot, welches der interkommunalen Konkurrenz, wie auch dem demografisch bedingten Kaufkraftschwund stand halten könnte.



 Zentraler Versorgungsbereich A – Innenstadt Dessau

Im GMA-Einzelhandelsgutachten Dessau-Roßlau wurden Defizite bei bekannten hochwertigen Retail-Marken sowie bei den Sortimentsschwerpunkten Biosupermarkt, Babysupermarkt und Drogeriemarkt festgestellt. Insbesondere das Dessau-Center bringt, abgesehen vom Elektronikbereich, keine erhebliche gesamtstädtische oder gar regionale (zusätzliche) Kaufkraftbindung mit sich. Resultierend wird es erforderlich, die umfassende Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Rahmen des gemeindeweiten Bebauungsplanes zuzulassen, um bedingt durch diese Offenheit eine gegenseitige Stärkung des Einzelhandelsstandortes planungsseitig vorzubereiten.

Der abgegrenzte Bereich des Zentrenkonzeptes Dessau-Roßlau für den zentralen Versorgungsbereich der Dessauer Innenstadt stellt neben dem Stadtzentrum als übergreifende Gebietseinheit untergliedernde Bestandteile, wie die Einkaufscity, einen Schwerpunktbereich Kultur, einen Bereich mit der Bezeichnung "Campus Wohnen" sowie einen Bereich mit der Bezeichnung "Handel - Gewerbe – Wohnen" dar. Zudem tritt ein Bereich als Potentialfläche "Großflächiger Einzelhandel"⁸ hinzu.

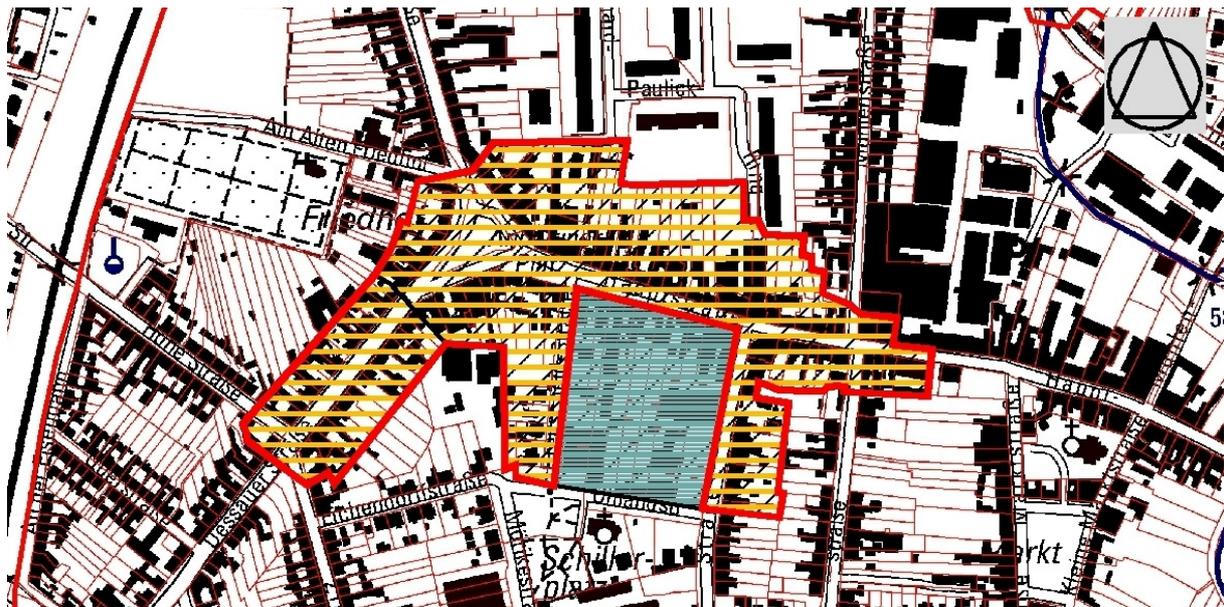
Im Stadtzentrum befinden sich ebenfalls das Rathaus mit seinen Verwaltungseinrichtungen, zahlreiche weitere öffentliche und private Dienstleistungen sowie Schwerpunkte des kulturellen Lebens, wie das Theater. Zukünftig darf auch durch die stärkere Verknüpfung von touristischen Potentialen der Stadt mit dem Stadtzentrum davon ausgegangen werden, dass, wenn das Rathaus-Center und das Dessau-Center eine attraktive Wegeverbindung erhalten (Verkehrsreduzierung in der Kavaliersstraße), zusätzliches Flair im Rahmen der weiteren Bereitstellung von Flächen für Handel und Dienstleistung entstehen kann.

Die Nutzungsmischung der v. g. Funktionen als urbaner Kulminationspunkt städtischen Lebens gäbe die Möglichkeit, im Sinne der durch den Bebauungsplan vorgegebenen vollständigen Offenheit im Hinblick auf Einzelhandelsnutzungen, eine der städtischen Größenordnung von Dessau-Roßlau als Oberzentrum gerecht werdende Perspektive zu eröffnen. Resultierend sollen im zentralen Versorgungsbereich des Hauptgeschäftsbereiches der Innenstadt von Dessau alle zur Versorgung der Bevölkerung notwendigen Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden können, soweit Art und Umfang der Betriebe dies zulassen.

6.2 Zentraler Versorgungsbereich B - Stadtteilzentrum Roßlau

Das Stadtteilzentrum Roßlau besitzt zwischenzeitlich, auch im Ergebnis des Vollzuges des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 204 "Handelsquartier am Schillerplatz", ein umfassendes Nahversorgungsangebot sowie eine Sortimentsausstattung aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich. Die Ansiedlung zugkräftiger Handelsnutzungen am Standort Schillerplatz (Lebensmittelanbieter, Schuhe, Bekleidung, Drogeriefachmarkt) haben dazu geführt, dass die kleinstädtisch geprägte mittelständische Handels- und Dienstleistungslandschaft im Umfeld wieder mehr Zuversicht erhalten hat und der Leerstand an Ladenlokalen sich allmählich verringert. Resultierend gilt es mit dem vorliegenden Bebauungsplan diesen positiven Entwicklungsverlauf zu schützen.

⁸ Zentrenkonzept Dessau-Roßlau – Funktionalräumliche Entwicklungsschwerpunkte im Stadtkern, S. 71



 Zentraler Versorgungsbereich B – Stadtteilzentrum Roßlau

In diesem Sinne werden hier, ebenso wie im Bereich A, Einzelhandelsbetriebe uneingeschränkt zugelassen, jedoch dürfte hier bei neu hinzutretenden Einzelhandelsbetrieben mit Verkaufsflächenobergrenzen je Verkaufseinrichtung von nicht über 1.200 m² zu rechnen sein. Diese marktgängige Größenordnung entspricht maximal den Ansiedlungsmöglichkeiten innerhalb der Stadtstruktur Roßlaus und schränkt damit die Grundstückseigentümer in der Privatnützigkeit des Grundeigentums nicht ein.

Es kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt darauf vertraut werden, dass größere Betriebe im baulichen Kontext der Roßlauer Innenstadt sondergebietspflichtig nach § 11 BauNVO werden, wodurch es nicht erforderlich wird, eine ergänzende Ausschlussfestsetzung, bspw. für Betriebe mit mehr als 1.200 m² Verkaufsfläche, zu erlassen. Die gute Einbindung des Stadtzentrums Roßlau in dessen Umfeld lässt zukünftig hier eine vielgestaltige Nutzungsstruktur erwarten.

Zur Aktivierung weiterer, latent vorhandener Geschäftsbereiche in unmittelbar zu Fuß erreichbarer Entfernung, entscheidet sich die Stadt Dessau-Roßlau im vorliegenden Bebauungsplan für eine Erweiterung des im Zentrenkonzept Dessau-Roßlau vorgegebenen zentralen Versorgungsbereiches im Bereich der Dessauer Straße. Der hier anzutreffende Besitz an Geschäften, Ladenlokalen, Dienstleistungsnutzungen und Handwerksbetrieben stellt sich als geeignet dar, den Handelsbesatz im Umfeld des Anhaltiner Platzes zu komplettieren und damit mittelfristig die Innenstadt auch wirtschaftlich zu stärken.

Der Stellenwert, den das Stadtteilzentrum Roßlau in der gesamtstädtischen Zentrenhierarchie gutachterlich erhalten hat, lässt es zu, in dieser Offenheit Einzelhandelsbetriebe zur Stärkung der Versorgungs- und Gemeinwesenfunktion sowie der städtebaulichen Identifikation in diesem Bereich zuzulassen, soweit Art und Umfang der Betriebe dies zulassen. Auch wenn heute noch nicht erkennbar ist, dass in jedem Fall die branchennotwendigen Flächengrößen zur Verfügung stehen, so soll dies in der Folgezeit bei entsprechend offensivem Engagement in punkto Standortentwicklung durchaus nicht ausgeschlossen werden.

6.3 Nahversorgungsbereiche

Wie bereits im Einzelhandelsgutachten Dessau-Roßlau hervorgehoben, wird über ein Netz von Nahversorgungszentren (vorliegend als Nahversorgungsbereiche bezeichnet) die wohnortnahe Versorgung von Dessau-Roßlau gewährleistet. In der Standortklassifikation des Einzelhandelsgutachtens Dessau-Roßlau werden die Nahversorgungszentren in Nahversorgungslagen Typ A, Typ B und Typ C unterschieden. Diese unterscheiden sich im Wesentlichen im Hinblick auf die Größe der Lebensmittelmarktbetriebe.

Eine solche Ausdifferenzierung scheint für den vorliegenden Bebauungsplan nicht wirklich geeignet 1:1 übernommen zu werden, um der Philosophie des Zentrenkonzeptes Dessau-Roßlau, mit der städtebaulich integrierten Würdigung der Ortsteil- bzw. Nahversorgungszentren, in ihrem durchaus auch über den Lebensmitteleinzelhandel hinaus gehenden, zum Teil vielfältigen Nutzungsspektrum vollständig gerecht zu werden. Insofern werden die im Bebauungsplan angesprochenen Nahversorgungsbereiche, welche sich gemäß Einzelhandelsgutachten als Nahversorgungszentren im Bereich der Typisierung A und B (Lebensmitteleinzelhandel über 400 m² bis über 800 m² Verkaufsfläche) wiederfinden, zusammengefasst und entsprechend ihrer Schutzansprüche, aber auch Entwicklungsperspektiven gewürdigt.

Hierbei werden, ungeachtet der z. T. abweichenden Inhalte der nachfolgenden Kurzbegründungen zu den Einzelstandorten, für die 8 Nahversorgungsbereiche im Stadtgebiet, Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten > 100 m² Verkaufsfläche ausgeschlossen. Diese Festsetzung folgt der Beschlusslage des Stadtrates der Stadt Dessau-Roßlau zum Zentrenkonzept Dessau-Roßlau.

Die wohnortnahe Versorgung wird durch das überwiegende Angebotsspektrum im kurzfristigen Bedarf und anteilige Sortimente des mittel- bis langfristigen Bedarfs entsprechend dem Einzelhandelsgutachten Dessau-Roßlau in ausreichender Form und nachvollziehbar gesichert. Die Verkaufsflächenobergrenze wird für derartige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² festgesetzt. Hier besteht genügend Spielraum, um standortbezogen die Verkaufsfläche auf wettbewerbsfähige Größenordnungen hin anzupassen und damit die entsprechenden Investitionsanreize vorzugeben.

Betriebe mit mehr als 1.200 m² Verkaufsfläche werden ausgeschlossen, um auch bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten solche Einzelhandelsbetriebe abwehren zu können, deren Verkaufsfläche über das für einen sog. "Vollversorger" (Supermarkt mit breitem Sortiment und Frischeabteilung) übliche Maß hinausgehen und somit nicht mehr überwiegend der Nahversorgung dienen. Auch kann unter Berücksichtigung der jeweiligen Rahmenbedingungen nicht verlässlich darauf vertraut werden, dass ein solcher Betrieb (ohnehin) nach § 11 BauNVO in jedem Fall sondergebietspflichtig ist.

Die teilweise heute schon vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit "Ergänzungssortimenten" aus dem Bereich der zentrenrelevanten Sortimente der Sortimentsliste 2009 des Zentrenkonzeptes Dessau-Roßlau werden auch hier, wie unter Kap. 6 angeführt, auf 100 m² Verkaufsfläche (Größenordnung des sog. "Dessauer Ladens") begrenzt. Durch diese Regelung wird kleineren

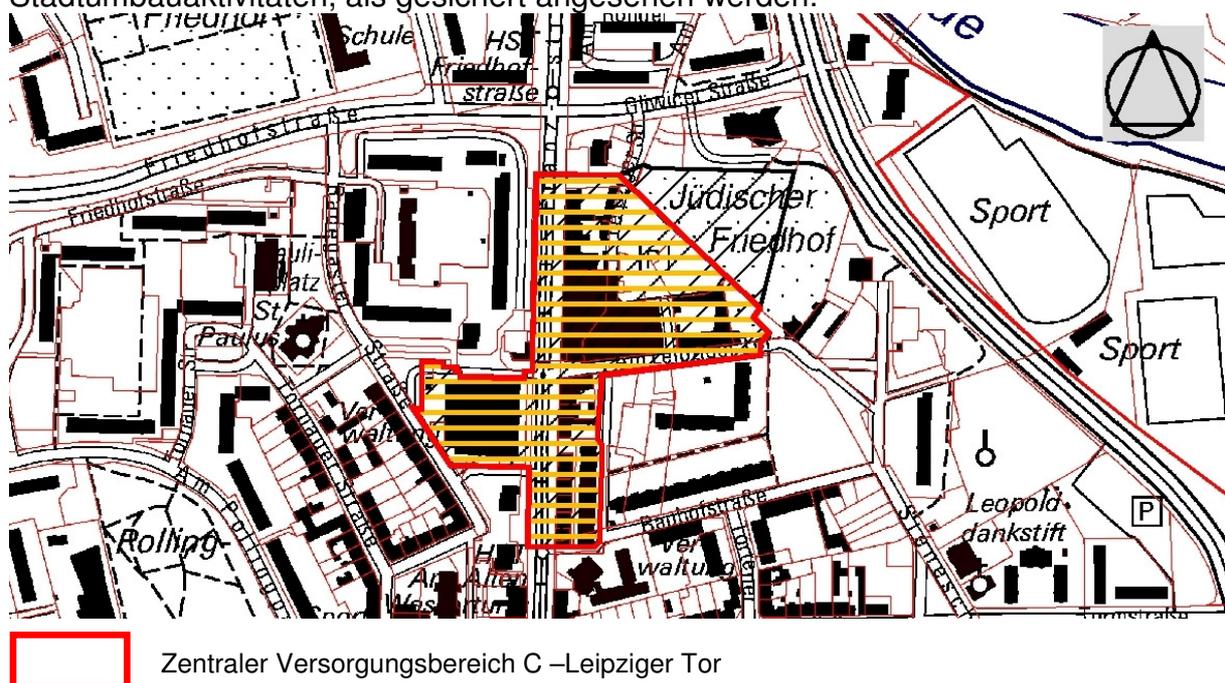
Facheinzelhändlern, wie sie in den Nahversorgungsbereichen bereits häufig ansässig sind, weiterhin ermöglicht zu existieren bzw. den Standort mit auszugestalten, da bei dieser Größenordnung eine Beeinträchtigung des Stadtteilzentrums Roßlau bzw. der Innenstadt Dessau nicht zu befürchten ist.

Im Gegenzug bleiben die heute im Facheinzelhandel üblichen Filialisten mit größeren Verkaufsflächen ausgeschlossen. Somit tritt die Stadt Dessau-Roßlau einer übermäßigen Einschränkung des Einzelhandels, welche für die Umsetzung ihrer Planungsziele entsprechend des Zentrumskonzeptes auch nicht erforderlich ist, entgegen.

6.3.1 Nahversorgungsbereich C - Leipziger Tor

Auf Grund der hohen Funktions- und Nutzungsdichte wurde dem Stadtteilzentrum Leipziger Tor im Rahmen der Standortklassifikation des Einzelhandelsgutachtens Dessau-Roßlau der Rang eines Stadtteilzentrums zugeordnet. Hier wird hauptsächlich Bezug genommen auf das derzeit sehr umfassende Nahversorgungsangebot, ergänzt um Sortimente aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich.

Mit Blick auf die Stadtumbaukulisse im Umfeld des namengebenden "Leipziger Tores" und die hier seitens der Stadt Dessau-Roßlau angestrebten Rückbau- und Strukturanpassungsmaßnahmen, welche mit weiteren Wohnerrückgängen im Einzugsbereich verbunden sein werden, stellt sich die Einordnung dieses Einzelhandelsstandortes im vorliegenden Bebauungsplan allerdings abweichend von den Festlegungen der informellen Grundlagen des Bebauungsplanes dar. In dieser Lesart erfolgt eine Zuordnung zu den Nahversorgungsbereichen. Hiermit ist eine Abwertung des Einzelhandelsstandortes nicht verbunden, zumal die räumliche Abgrenzung aus dem Zentrenkonzept Dessau-Roßlau beibehalten wird. Im Gegenteil, eine weitere Profilierung im Hinblick auf einen jederzeit zeitgemäßen und wirtschaftlich tragfähigen Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort kann im Rahmen der getroffenen Festsetzungen, auch vor dem Hintergrund der Stadtumbauaktivitäten, als gesichert angesehen werden.

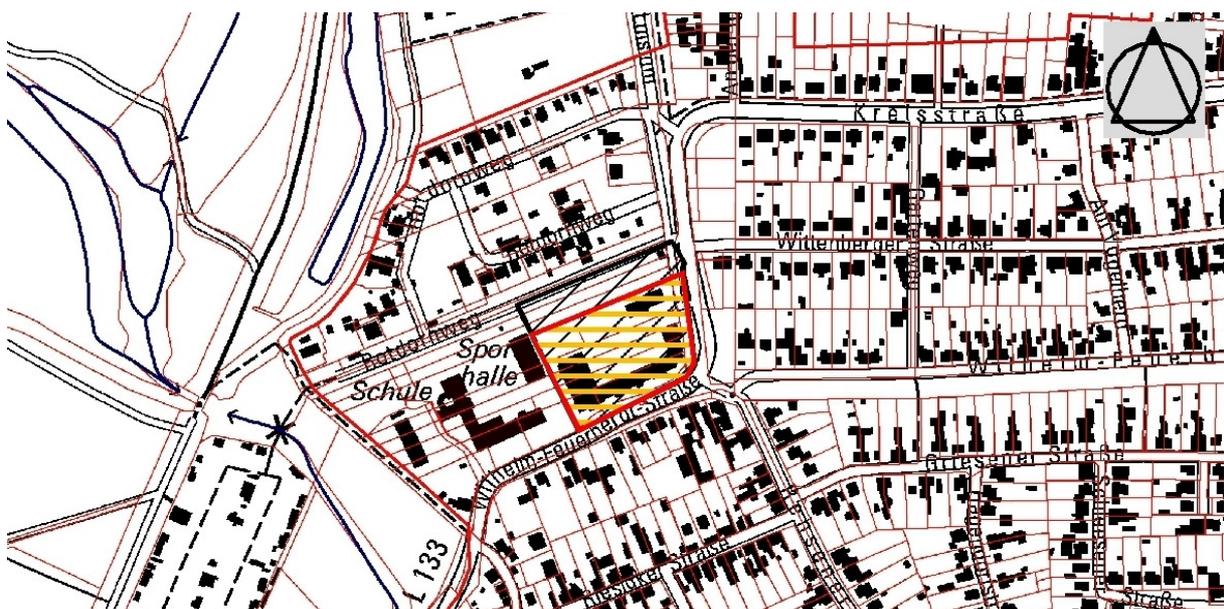


Es erfolgt per textlicher Festsetzung die Regelung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben entsprechender zentrenrelevanter Sortimente bis zu einer Verkaufsflächenobergrenze von 1.200 m² je Verkaufseinrichtung. Damit kann auch bei wechselnden Nutzungsverhältnissen auf ausreichende Größenordnungen für den Einzelhandelsbesatz und die Versorgung der gegenwärtig noch sehr zahlreich im Umfeld vorhandenen Bevölkerung orientiert werden. Neben zwei Lebensmitteldiscountern und einem Getränkediscountmarkt sind es derzeit eine Vielzahl an kleinteiligen Handels- und Dienstleistungsnutzungen in der Größenordnung des sog. "Dessauer Ladens" (≤ 100 m² Verkaufsfläche), die sowohl im Bereich der zentrenrelevanten als auch nicht zentrenrelevanten Sortimente einen tragfähigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz darstellen. Diese Einzelhandelskulisse sieht die Stadt Dessau-Roßlau als schutzbedürftig an.

Der Bebauungsplan folgt mit seinen Festsetzungen für den zentralen Versorgungsbereich der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches im Zentrenkonzept Dessau-Roßlau und stärkt mit seinen Festsetzungen die hier bereits vorhandenen, der Bedarfsdeckung zuzuordnenden Sortimente. Damit besteht am vorliegenden Standort der Fokus auf der Erhaltung und zum Teil auch Wiedernutzbarmachung von Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen. Eine weitere räumliche Ausdehnung dieses Bereiches ist nicht vorgesehen.

6.3.2 Nahversorgungsbereich D – Wilhelm-Feuerherdt-Straße

Im Stadtteil Waldersee befindet sich nördlich der Wilhelm-Feuerherdt-Straße in Nachbarschaft zur Grundschule am Luisium in einer städtebaulich integrierten Lage der in Rede stehende Nahversorgungsbereich. Dieser ist über Busverbindungen des ÖPNV mit dem Stadtzentrum Dessau-Roßlau verbunden. Auf Grund seiner Solitärlage besitzt der Nahversorgungsbereich Bedeutung für den gesamten Stadtteil Waldersee und kann daher auch zukünftig als wirtschaftlich tragfähig bewertet werden.



 Zentraler Versorgungsbereich D – Wilhelm-Feuerherdt-Straße

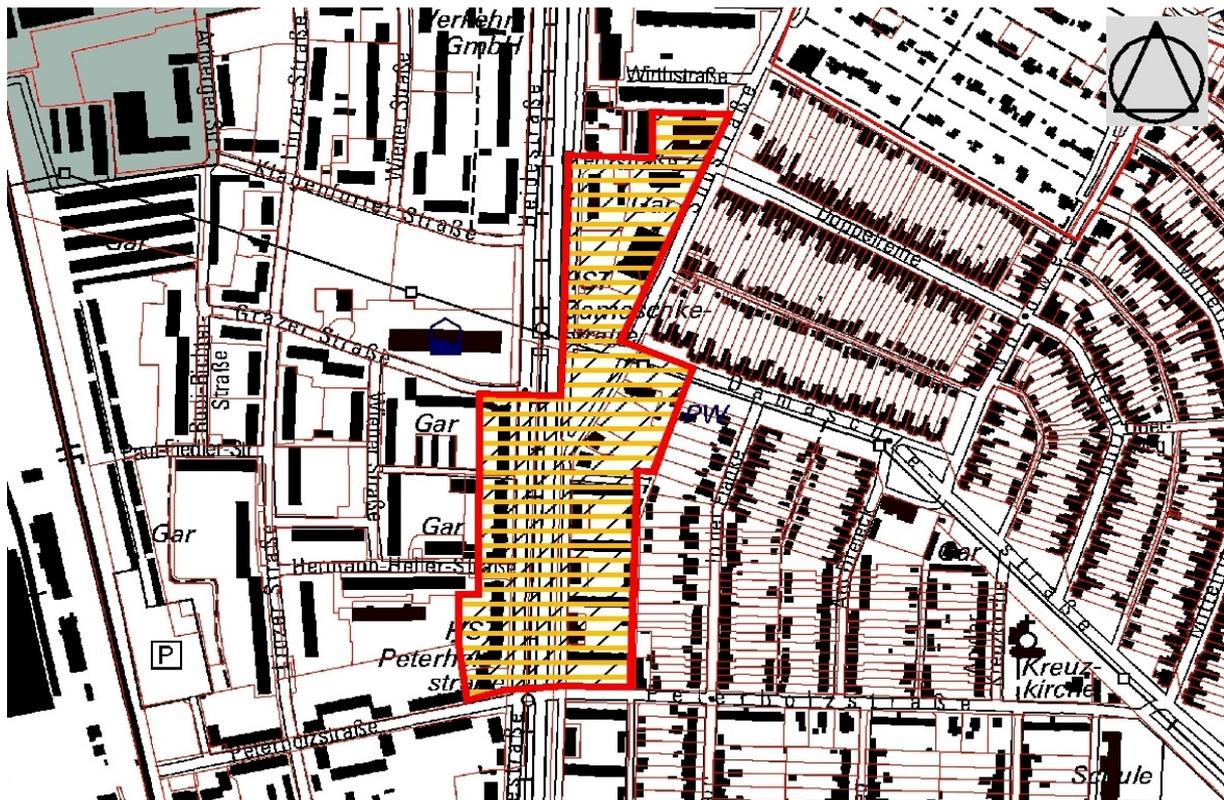
In Einklang mit dem Zentrenkonzept Dessau-Roßlau gilt es über den vorliegenden Bebauungsplan diesen Standort stabil zu halten, wozu auch der kleinteilige Einzelhandelsbesatz mit zentrenrelevanten Sortimenten des mittelfristigen Bedarfs zu zählen ist. Gleiches gilt für den kleinräumig vertretenen Anteil gehandelter, nicht zentrenrelevanter Sortimente (Fahrräder und Zubehör). Diese, über die Grundversorgung hinausgehenden Sortimente, bewirken im Zusammenspiel mit den nahversorgungsrelevanten Nutzungen des kurzfristigen Bedarfs einen für diesen Standort auch zukünftig tragfähigen Mix an Einzelhandelsstrukturen adäquater Größenordnung.

Dennoch sieht es der vorliegende Bebauungsplan als nicht erforderlich an, die im Zentrenkonzept als Reservefläche vorgegebene Lage entlang des Rotdornweges zwingend mit in den zentralen Versorgungsbereich einzubeziehen. Diese Haltung resultiert auch aus der Struktur der Festsetzungen des Bebauungsplanes, welcher die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche definiert und bei Bedarf in diesem Sinne eine Sortimentsbreite mit entsprechenden Verkaufsflächengrößen zulässt, die als Ergänzung des Standortes zur Kernlage des Nahversorgungsbereiches jederzeit hinzutreten kann. Alternativ wären in diesem Bereich auch Wohnnutzungen sowie weitere Handwerks- oder Dienstleistungsnutzungen entsprechend der Einfügekriterien des § 34 BauGB vorstellbar.

Somit erfolgt die Reduzierung des Nahversorgungsbereiches in seinem Flächenumfang lediglich mit Blick auf eine stärkere Nutzungsflexibilisierung unter bauplanungsrechtlichen Gesichtspunkten und stellt damit nicht die gewählte Abgrenzung des Zentrenkonzeptes Dessau-Roßlau grundsätzlich in Frage.

6.3.3 Nahversorgungsbereich E – Heidestraße/Südstraße

Der Nahversorgungsbereich im Umfeld der Straßeneinmündung Heidestraße/Damaschkestraße soll sich gemäß dem Zentrenkonzept Dessau-Roßlau als zentraler Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort im südlichen Stadtgebiet von Dessau profilieren.



 Zentraler Versorgungsbereich E – Heidestraße/Südstraße

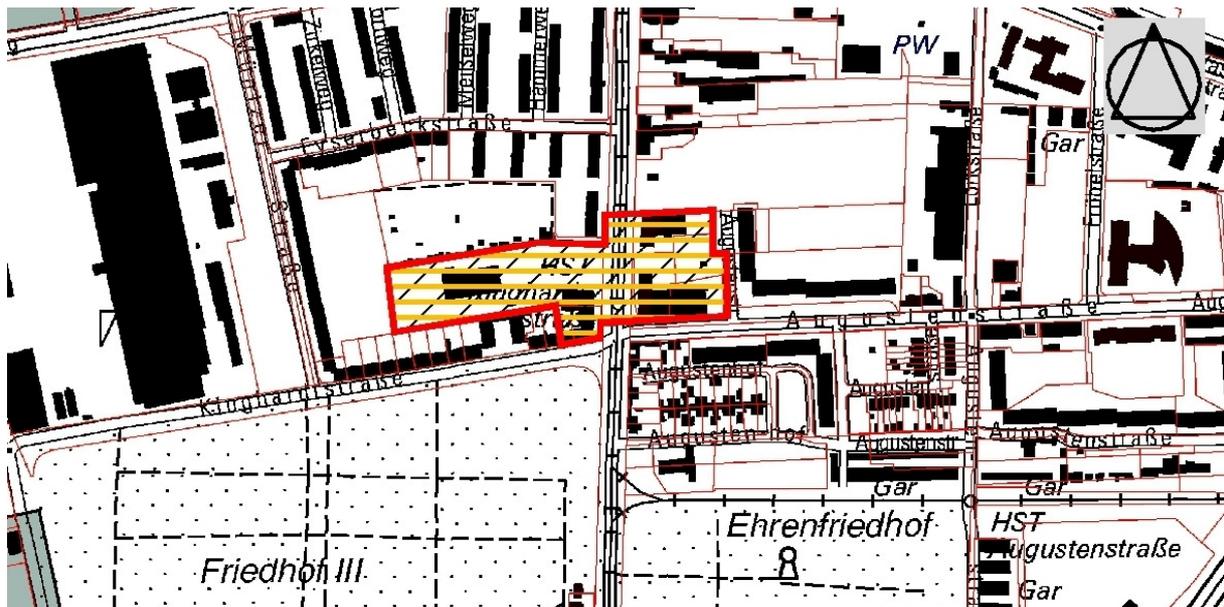
Der langgestreckte zentrale Versorgungsbereich verfügt über Entwicklungspotentiale, die diesem angestrebten Leitbild entsprechen. Demzufolge erfolgt die Einordnung in die Kategorie der Nahversorgungsbereiche mit den o. g. Festsetzungsinhalten. Der Schutz des zentralen Versorgungsbereiches in der v. g. Weise wird erforderlich, um der Bevölkerung im Umfeld einen stabilen Einzelhandels- und Dienstleistungsanker weiterhin als urbanen Identifikationspunkt anbieten zu können.

Prägend sind hier der Discountmarkt als Frequenzbringer flankiert von mehreren für Dessau-Roßlau typischen Läden $\leq 100 \text{ m}^2$, Handwerkern

Die räumliche Ausdehnung besitzt das Potential der im Einzelhandelsgutachten gesehenen Entwicklungsoptionen, welche durch das Zentrenkonzept Dessau-Roßlau in räumlicher Kulisse aufgegriffen werden. Eine weitere räumliche Ausdehnung des Bereiches ist nicht vorgesehen.

6.3.4 Nahversorgungsbereich F – Heidestraße/Augustenstraße

Dieser Nahversorgungsbereich stellt sich als integrierte stadträumliche Lage mit hervorragender ÖPNV-Anbindung dar. Dieser Versorgungsstandort, gelegen zwischen dem Stadtteilzentrum Leipziger Tor und dem Versorgungsbereich Heidestraße/Südstraße, besitzt ein Kundenuniversum, welches die derzeit vorhandene Größenordnung auch fernerhin wirtschaftlich tragfähig erscheinen lässt.



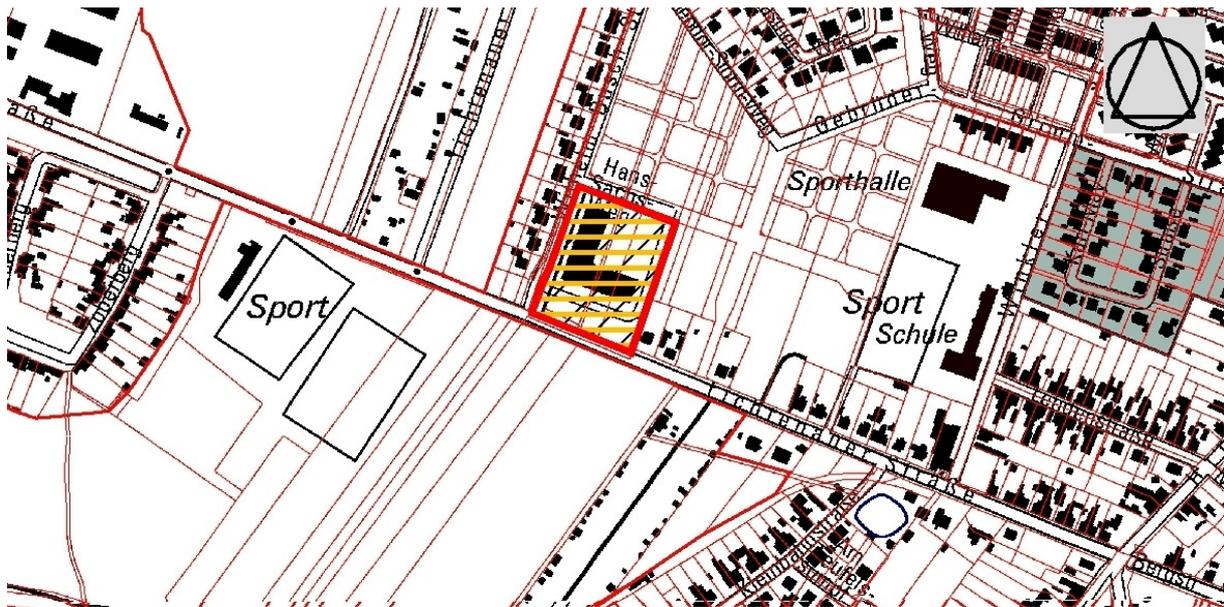
 Zentraler Versorgungsbereich F – Heidestraße/Augustenstraße

Nahrungs- und Genussmittelsortimente werden ergänzt durch kleinteiligen Einzelhandelsbesatz in zentren- als auch nicht zentrenrelevanten Sortimenten sowie einen Marktstandort für Restpostenverkauf. Im Rahmen der Stadtentwicklung gilt es diesen Bereich als zentralen Versorgungsbereich im Bestand zu erhalten, jedoch seine weitere räumliche Ausdehnung, auch mit Blick auf den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche des Nahversorgungsbereiches Leipziger Tor sowie des Nahversorgungsbereiches Heidestraße/Südstraße, nicht weiter zuzulassen.

Gerade hier ist bereits im Bestand die Regelung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten bis zu einer Verkaufsfläche von 100 m² von Bedeutung, da sowohl Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik als auch Elektrokleingeräte derzeit zum Handelsbesatz zählen.

6.3.5 Nahversorgungsbereich G – Lichtenauer Straße

Der Nahversorgungsbereich, welcher im Zentrenkonzept Dessau-Roßlau als Hirtenhau-Teufelssumpf bezeichnet wird, stellt sich eingebunden in einen städtebaulichen Entwicklungsbereich der Stadt Dessau-Roßlau dar, welcher vornehmlich durch den Einfamilienhausbau geprägt ist. Die hier vorhandenen Potentialflächen für den Wohnungsbau lassen bei einer vollständigen Aufsiedelung des Areals das Vorhandensein eines Nahversorgungsbereiches in der gegenwärtigen Größe als notwendig erscheinen. Zudem befinden sich im Umfeld eine Ganztagschule sowie Dienstleistungs-, Erholungs- und Freizeitnutzungen.



 Zentraler Versorgungsbereich G – Lichtenauer Straße

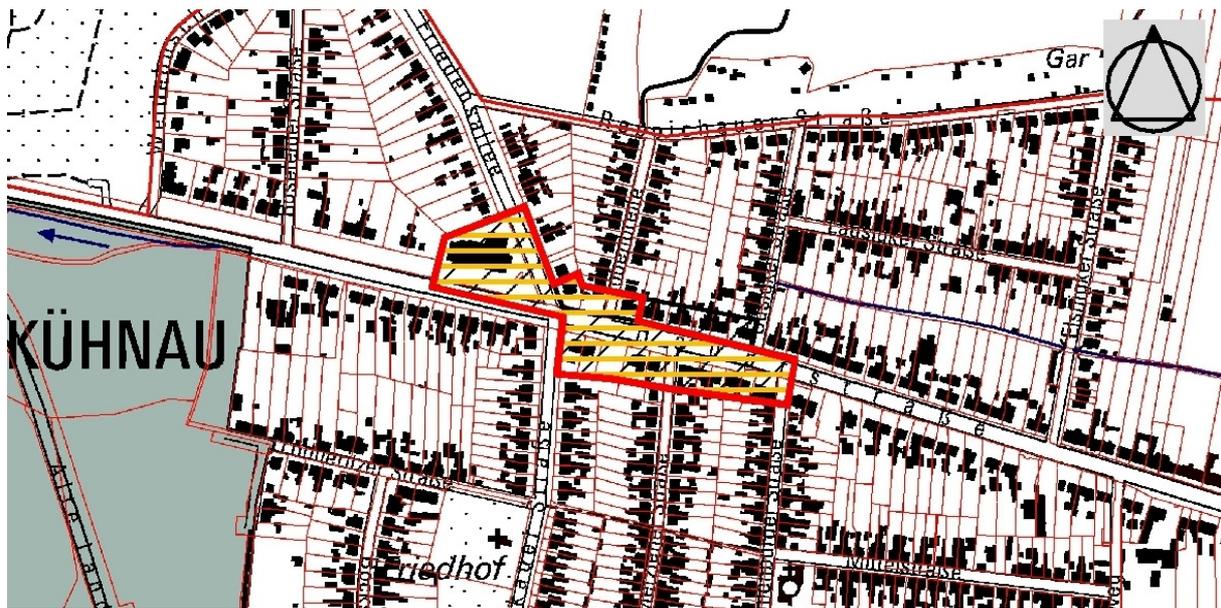
Entgegen der Wertung des Zentrenkonzeptes Dessau-Roßlau, welches diesem zentralen Versorgungsbereich keine Perspektive gibt, schließt sich der Bebauungsplan dem Einzelhandelsgutachten, mit der Einordnung des Nahversorgungsbereiches in die Kategorie der Nahversorgungszentren an. Demzufolge wird vorliegend, gerade auch auf Grund der begrenzten Erweiterungsmöglichkeiten am Ortsteilzentrum Kochstedt-Heideplatz, die Wertigkeit dieses Standortes in punkto Nahversorgung gesehen. Ebenda wird es in absehbarer Zeit nicht möglich sein, Filialisten im Lebensmittel- und Genussmittelbereich auf Grund der städtebaulich vorgeprägten Situation nachhaltig ansiedeln zu können.

Auch der kleinteilige Besitz an Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten lässt in der örtlichen Konstellation einen tragfähigen Mix aus sich gegenseitig stabilisierenden Einzelhandelsnutzungen für diesen Standort erkennbar werden. Mit der Festlegung dieses Nahversorgungsbereiches im vorliegenden Bebauungsplan wird die gewachsene Situation in dem heute vorhandenen Umfang geschützt.

6.3.6 Nahversorgungsbereich H - Hauptstraße

Als Nahversorgungsbereich wird der Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort entlang der Hauptstraße mit nahezu identischer Abgrenzung zum Zentrenkonzept Dessau-Roßlau im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt.

Dieser zentrale Versorgungsbereich für Klein- und Großkühhau besitzt auf Grund seiner zentralen Lage, in Verbindung mit den weiteren, entlang der Hauptstraße angesiedelten Nutzungen im Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich eine gute Erreichbarkeit und ist auf Grund des v. g. Einzugsbereiches als dauerhaft wirtschaftlich tragfähig einzuschätzen.



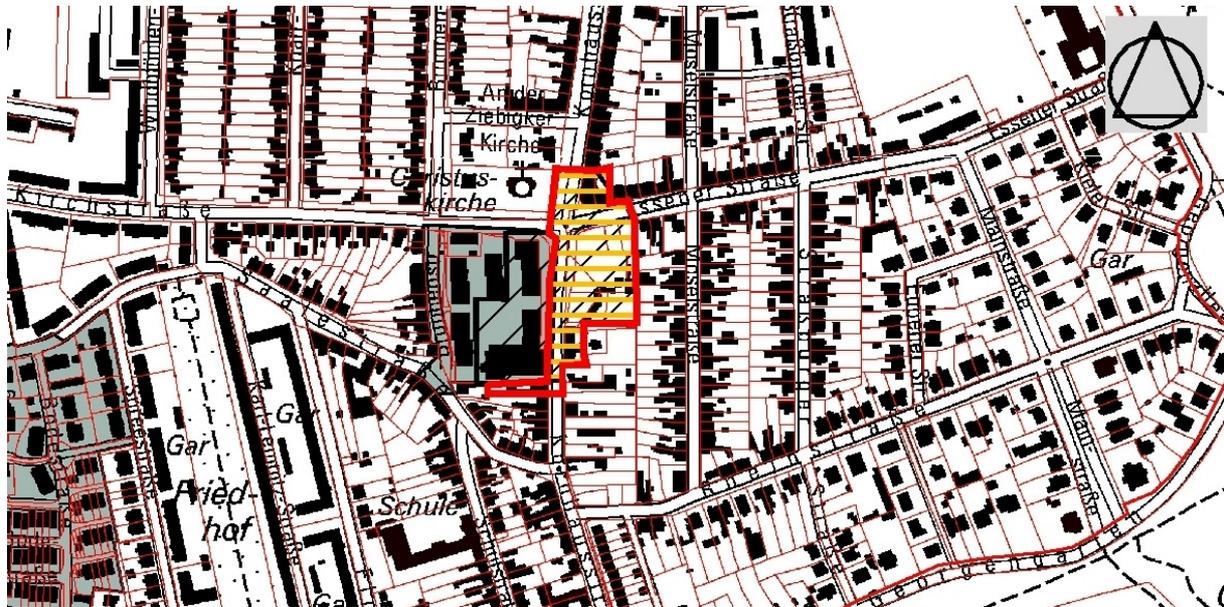
 Zentraler Versorgungsbereich H - Hauptstraße

Zudem ist die derzeit vorhandene Größenordnung als durchaus ausreichend anzusehen. In der Entwicklungsperspektive ist auf den zur Verfügung stehenden Flächen partiell eine Anpassung der Verkaufsflächen an marktgerechte Größenordnungen ebenso nicht ausgeschlossen. Die räumliche Distanz zwischen den zentralen Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs - Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke - ist zu Fuß als normale Lauflagedistanz überwindbar. Ergänzende Nutzungen mit kleinteiligem Handelsbesatz würden zukünftig den Standort entsprechend der festgesetzten Größenordnungen weiter profilieren helfen.

6.3.7 Nahversorgungsbereich I - Kornhausstraße

Der im Zentrenkonzept Dessau-Roßlau auch unter dem Begriff Ortsteilzentrum Ziebigk bezeichnete zentrale Versorgungsbereich stellt sich als integrierter Nahversorgungsbereich in diesem Stadtteil Dessaus dar. Die über die Grundversorgung hinaus gehenden, hier bereits vertretenen Sortimente des zentrenrelevanten Sortimentes mit Ladenflächen bis 100 m² rechtfertigen sowohl in dieser Hinsicht als auch vor dem Hintergrund des hier vorhandenen Kundeneinzugsbereiches des Stadtteils Ziebigk die Einordnung in die Kategorie eines Nahversorgungsbereiches.

Teilweise mit stadteilübergreifender Ausstrahlung befinden sich hier ebenso auch Sortimente des nichtzentrenrelevanten Bereiches im Angebot. Diverse Dienstleistungsnutzungen ergänzen das Standortprofil. Mit der gewählten Abgrenzung werden zudem Entwicklungsperspektiven für den Standort vorgegeben, welche zusätzlich geeignet sein können, diesen Bereich als Nahversorgungslage zu stärken, in dem sich sowohl im Bereich der Grundversorgung als auch der zentrenrelevanten Randsortimente eine Tragfähigkeit darstellen kann.



 Zentraler Versorgungsbereich I - Kornhausstraße

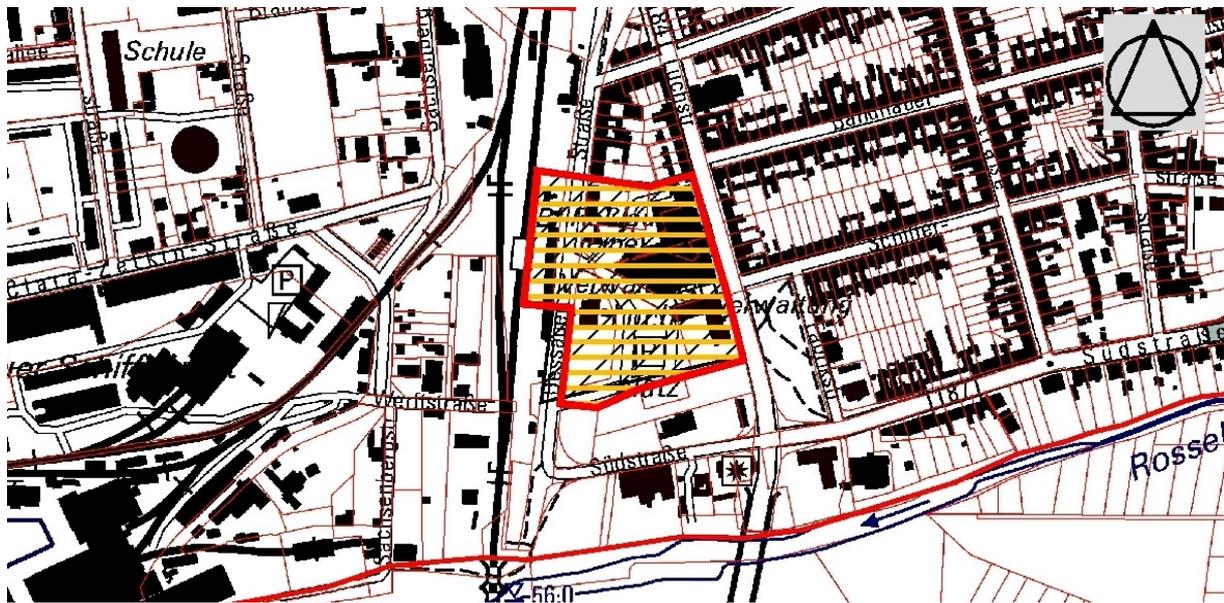
In der Prognose des Zentrenkonzeptes wird auch langfristig für diesen Standort, auf Grund der stabilen Einwohnerentwicklung von Ziebigk, eine ausreichende wirtschaftliche Tragfähigkeit verzeichnet. Der Bebauungsplan unterstützt die im Zentrenkonzept Dessau-Roßlau zu Grunde gelegte Entwicklungsleitlinie entsprechend seiner Festsetzungen.

6.3.8 Nahversorgungsbereich J - Luchplatz

Bei diesem sowohl verkehrsgünstig wie zentral gelegenen Nahversorgungsbereich besteht dem Grunde nach eine idealtypische Mischung aus Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen, untersetzt durch gastronomische Angebote. Auf Grund des starken Verkehrsaufkommens in der Luchstraße (B 184) sowie des Auszuges der hier ehemals etablierten Arbeitsverwaltung und einzelner Ladenschließungen kam es in der Vergangenheit an diesem integrierten Standort zu Funktionsverlusten, welche es notwendig erscheinen lassen, im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes die Einzelhandelsentwicklung hier in besonderer Weise zu schützen und mit einer entsprechenden Entwicklungsperspektive zu versehen.

Das Kundenpotential aus den angrenzenden Wohnbereichen ist nicht unerheblich. Zudem bildet die Schnittstelle des Roßlauer Bahnhofs, aber auch die Lage im unmittelbaren Einzugsbereich zweier Bundesstraßen Voraussetzungen für ein grundsätzlich gutes Kundenuniversum. Mit der Festsetzung als zentraler Versorgungsbereich soll insbesondere auch den Eigentümern in der Ausnutzbarkeit

ihres Grundeigentums eine klare Perspektive eröffnet und damit die dauerhafte Nutzungsmöglichkeit ihrer Immobilie im ursprünglich angedachten Sinne bekräftigt werden.



 Zentraler Versorgungsbereich J - Luchplatz

Mit dem durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgegebenen Potential zur baulichen, respektive Nutzungsergänzung des Standortes positioniert sich die Stadt Dessau-Roßlau sehr deutlich für den Fortbestand dieses Handelsstandortes. Eine ergänzende Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters zur weiteren Profilierung des Standortes wäre entsprechend der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes zulässig.

6.4 Nahversorgungsstandorte

Die im Bebauungsplan festgesetzten und nachfolgend beschriebenen Nahversorgungsstandorte werden im Einzelhandelsgutachten Dessau-Roßlau im Rahmen der Standortklassifikation als Solitärstandorte geführt. Hierbei handelt es sich um Einzelhandelsbetriebe, die gemäß Einzelhandelsgutachten weder in einem zentralen Bereich noch in einer dezentralen Agglomeration liegen und sich sowohl in städtebaulich integrierter als auch nicht integrierter Lage befinden können.

Abweichend vom Einzelhandelsgutachten, welches die schützenswerten Rahmenregelungen lediglich im § 11 Abs. 3 BauNVO für derartige Betriebe sieht, erachtet es die Stadt Dessau-Roßlau vorliegend als zweckmäßig, insbesondere unter Würdigung der Inhalte des Zentrenkonzeptes Dessau-Roßlau, diese Standorte im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im gemeindeweiten Bebauungsplan zur Einzelhandelssteuerung mit einzubeziehen und über entsprechende textliche Festsetzungen die Entwicklungsperspektiven dieser jeweiligen Standorte aufzuzeigen.

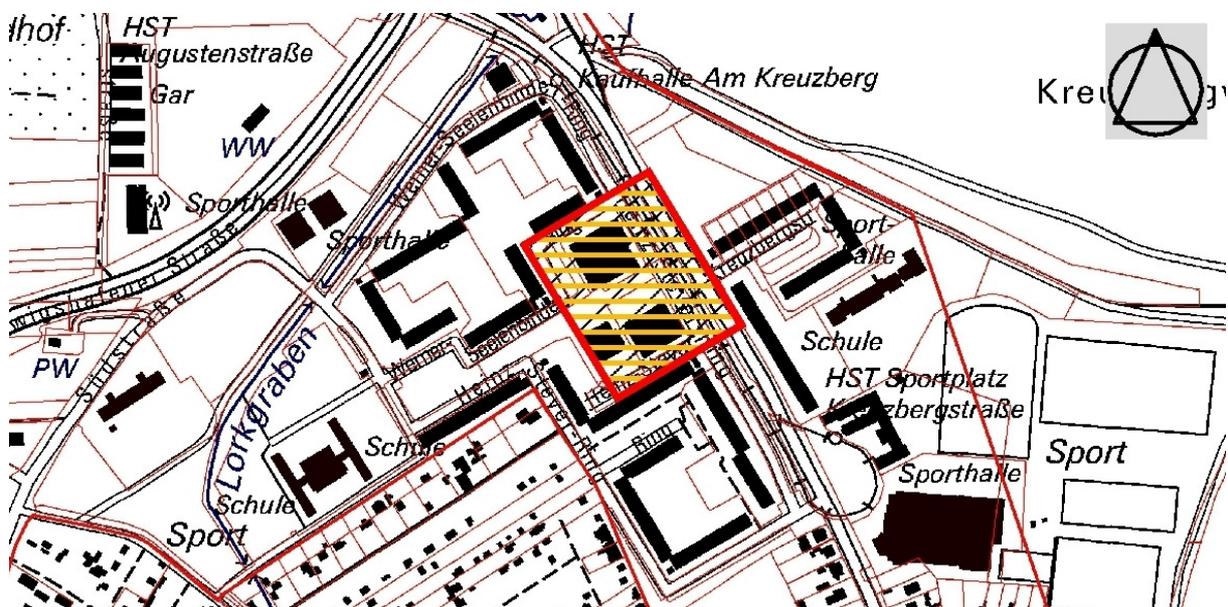
Dabei fällt insgesamt der Fokus auf die Grundversorgungsaufgaben, die diese Nahversorgungsstandorte im Kern zu übernehmen haben, gepaart mit einer, gegenüber den Nahversorgungsbereichen deutlich reduziert festgesetzten

Verkaufsflächenobergrenze. Die Verkaufsflächenobergrenze wird für derartige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 800 m² festgesetzt. Hier besteht genügend Spielraum, um standortbezogen die Verkaufsfläche auf wettbewerbsfähige Größenordnungen hin anzupassen und damit die entsprechenden Investitionsanreize vorzugeben.

Die in Einzelfällen bereits heute schon vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten aus dem Bereich der zentrenrelevanten Sortimente der Sortimentsliste 2009 des Zentrenkonzeptes Dessau-Roßlau werden über hierauf Bezug nehmende textliche Festsetzungen gesondert positiv bestandserhaltend eingeordnet. Damit werden diese Standorte überwiegend in ihrem Bestand in den Lagen des Stadtgebietes gesichert, in welchen ohne diese Nahversorgungsstandorte eine wohnstandortnahe Nahversorgung sonst nur eingeschränkt zu erfüllen wäre. Damit bringt die Stadt Dessau-Roßlau ihr starkes Interesse an einer verbrauchernahen Versorgung ihrer Bevölkerung in allen Teilen des Stadtgebietes zum Ausdruck.

6.4.1 Nahversorgungsstandort K - Kreuzbergstraße

Der Nahversorgungsstandort Kreuzbergstraße ist gegenwärtig kein, im Hinblick auf die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel anzusprechender Nahversorgungsstandort. Die hier im Handelsbesatz vertretenen Einzelhandelsbetriebe mit den Warensortimenten Elektrokleingeräte, Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat sowie Sanitätswaren und diversen nicht zentrenrelevanten Sortimenten stellen sich mehr als eine Spezialsortimentsverkaufslage als eine für Waren des täglichen Bedarfs dar.



 Zentraler Versorgungsbereich K - Kreuzbergstraße

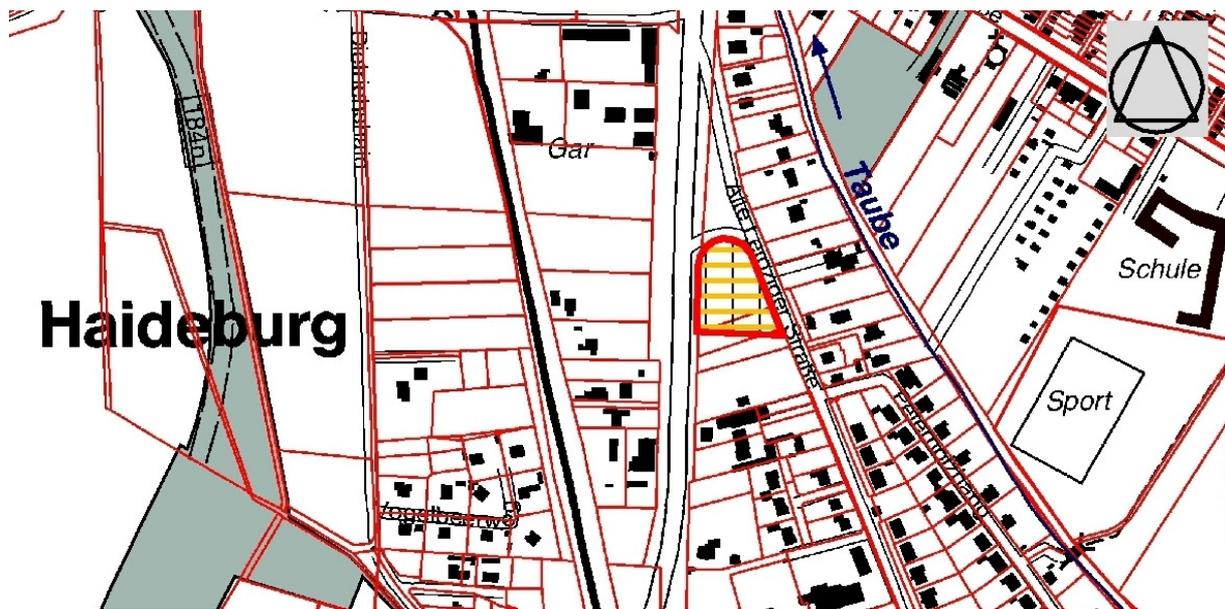
Im Hinblick auf die Nahversorgungsbereiche Heidestraße/Augustenstraße, aber auch den Bereich des Damaschkecenters sowie des Discountstandortes in der Wasserwerkstraße und deren gute Erreichbarkeit, ist es fraglich, inwiefern hier zukünftig eine nahversorgungsrelevante Einzelhandelsagglomeration neu entstehen kann. Zudem wird der Bereich im Ergebnis der Festlegungen der Stadt Dessau-

Roßlau zum Stadtumbau erheblich schrumpfen, wodurch zusätzlich Einwohnerrückgänge in dessen Einzugsbereich zu verzeichnen sein werden.

Dennoch möchte die Stadt Dessau-Roßlau mit der Festsetzung dieses Nahversorgungsstandortes ein positives Signal als Entwicklungsoption für Einzelhandelsbetriebe zur Abdeckung der Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs im vorliegenden Bebauungsplan geben. Der Bebauungsplan steht in diesem Punkt vollständig in Übereinstimmung mit dem Zentrenkonzept Dessau-Roßlau, welches in eben dieser Frage abweichend vom Einzelhandelskonzept eine Standortvorsorge für vertretbar hält.

6.4.2 Nahversorgungsstandort L – Alte Leipziger Straße

Bei diesem Einzelstandort handelt es sich gegenwärtig um einen Nahversorgungsstandort zur Grundversorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs in Form eines Lebensmitteldiscounters. Dieser Einzelhandelsstandort in integrierter Lage zur Versorgung des Stadtgebietes von Dessau-Heideburg soll in seinem Bestand erhalten und gestärkt werden. Eine weitere räumliche Ausdehnung dieses Bereiches in die Zwischenlage zwischen dem Lebensmitteldiscounter und der südlich davon befindlichen Tankstelle ist nicht vorgesehen. Letzteres resultiert auch mit Blick auf den Schutz des zentralen Versorgungsbereiches Heidestraße/ Südstraße.

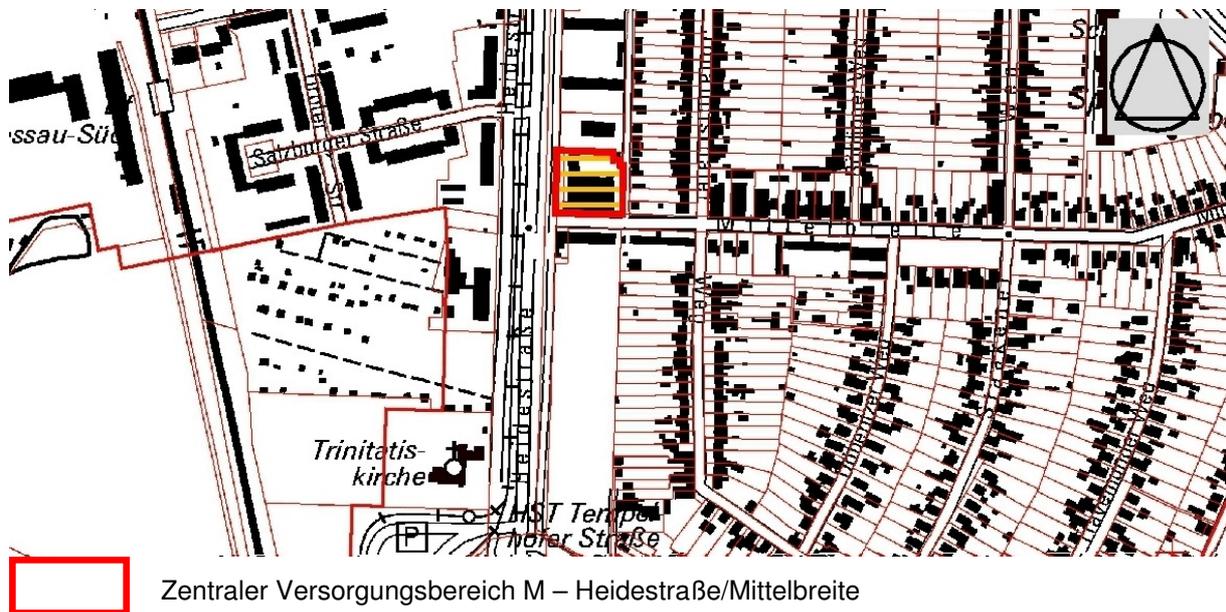


 Zentraler Versorgungsbereich L – Alte Leipziger Straße

6.4.3 Nahversorgungsstandort M – Heidestraße/Mittelbreite

Hierbei handelt es sich ebenfalls um einen Einzelstandort, der ähnlich wie der Standort Alte Leipziger Straße in verkehrsgünstiger Lage Nahversorgungsaufgaben der Grundversorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs für die im angrenzenden Siedlungsbereich wohnende Bevölkerung in der Lage ist zu übernehmen. Auch an diesem Standort, in städtebaulich integrierter Lage, soll mit Aufnahme in den vorliegenden Bebauungsplan lediglich der Bestand gesichert werden. Erweiterungen der Verkaufsflächengrößenordnung wie auch im Sortiment stellen sich fernerhin als

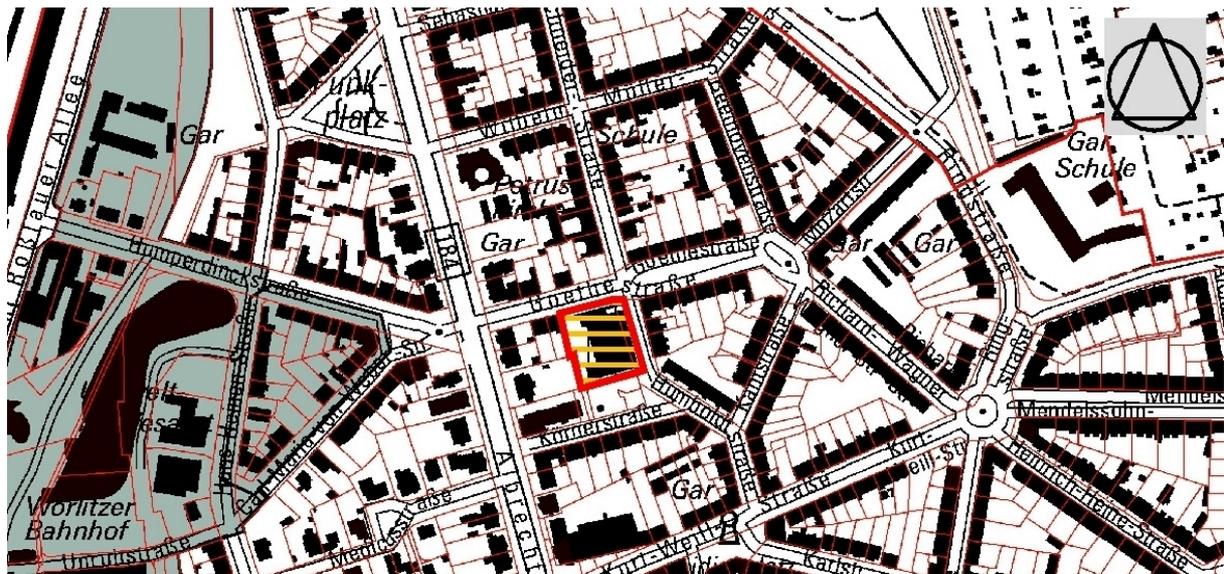
unzulässig dar. Letzteres versteht sich insbesondere auch mit Blick auf den Schutz des Nahversorgungsbereiches Heidestraße/Südstraße sowie die Entwicklung des Damaskkecenters.



6.4.4 Nahversorgungsstandort N - Goethestraße

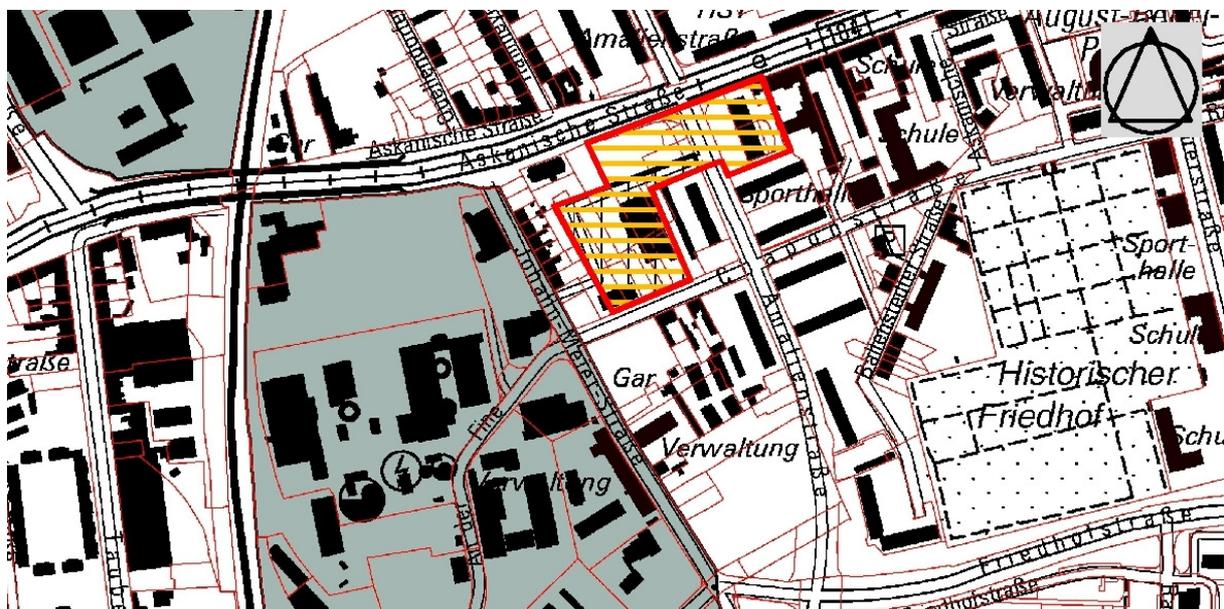
Der Nahversorgungsstandort zur Grundversorgung der im umliegenden Stadtteil Dessau-Nord wohnenden Bevölkerung stellt sich als einzelhandelsbezogener Baustein zwischen den Einzelhandelsbetrieben im Bereich des alten Schlachthofes und der Roßlauer Allee dar. Insofern kommt es vorliegend im Sinne einer verbrauchernahen Bedarfsdeckung zur Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs nicht darauf an, den angesprochenen und entsprechend den Festsetzungen der jeweiligen Bebauungspläne entwickelbaren Nahversorgungsbereichen zusätzlich Angebote entgegen zu stellen, sondern in der hier vertretenen Größenordnung des Einzelhandelsbesatzes die Standortsicherung wohnortnah zu betreiben.

Der städtebaulich integrierte Standort soll somit zukünftig nicht in Frage stehen, sondern auch weiterhin seinen Beitrag für die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung in seinem Einzugsbereich erfüllen können.



 Zentraler Versorgungsbereich N - Goethestraße
 6.4.5 Nahversorgungsstandort O – Askanische Straße

Der Nahversorgungsstandort im Kreuzungsbereich Askanische Straße/ Amalienstraße stellt sich ebenfalls entsprechend dem Zentrenkonzept Dessau-Roßlau als Einzelstandort zur Abdeckung der Grundversorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs dar. Auch hier ist der Standort durch einen Lebensmitteldiscounter besetzt. Ergänzend hat sich ein Einzelhandelsbetrieb aus dem Sortimentsbereich Getränke etabliert. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich ein Drogeriemarkt sowie eine gastronomische Nutzung.



 Zentraler Versorgungsbereich O – Askanische Straße

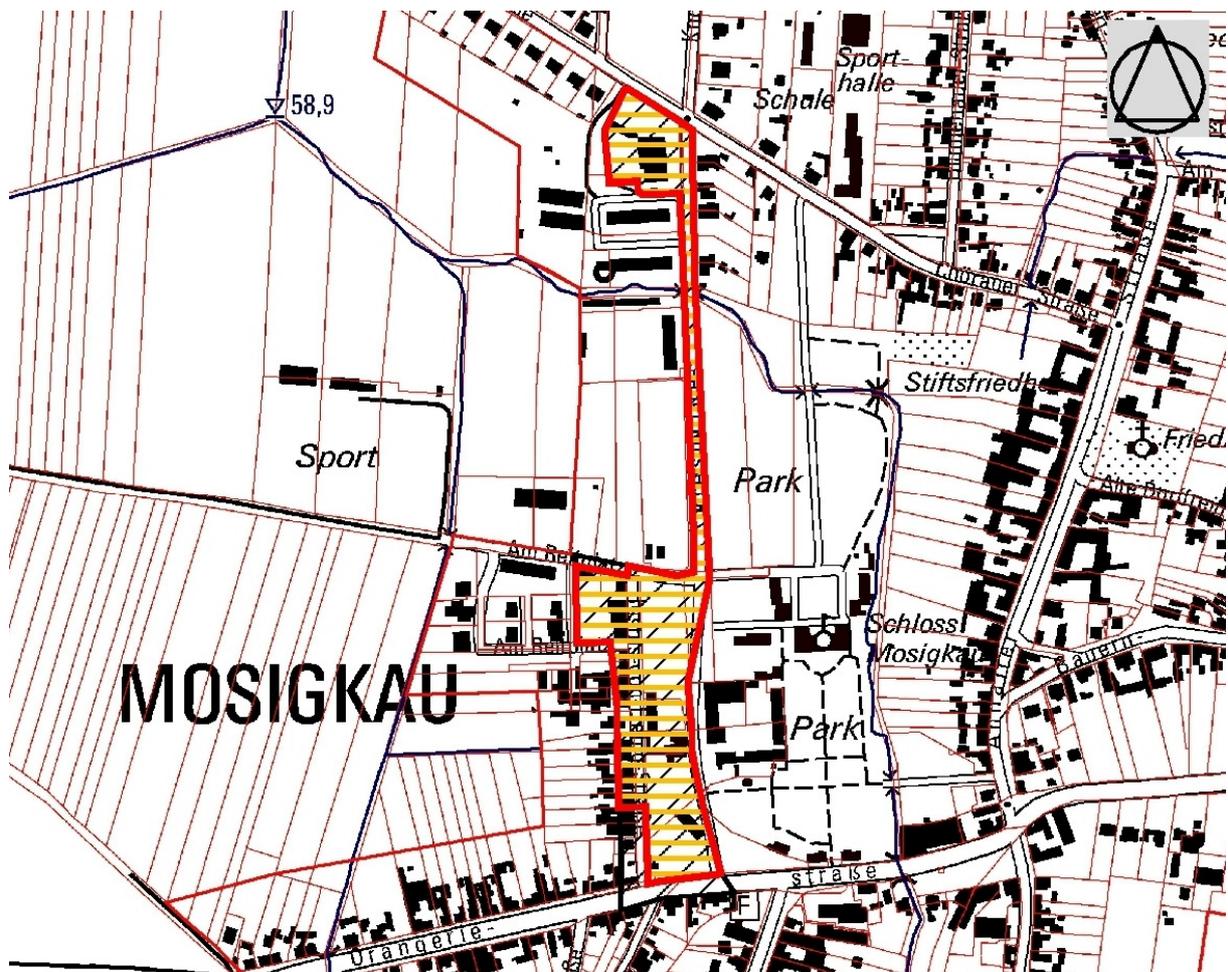
Insofern wird die Lage dieses Einzelstandortes auch auf Grund seiner hervorragenden Anbindung an den öffentlichen wie individuellen Personennahverkehr in seiner Abgrenzung etwas größer als im Zentrenkonzept Dessau-Roßlau gefasst, ohne dass hier die Gefahr gesehen wird, dass mit der Flexibilisierung der Einzelhandelsentwicklung, im Rahmen des durch den

Bebauungsplan festgesetzten Umfangs, eine unvermeidbare Konkurrenzsituation zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt-Dessau entstehen wird.

Im Sinne einer integrativen Betrachtung erfolgt ebenso mit Blick auf die Ansiedlungschancen von Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten diese entsprechende räumliche Abgrenzung, welche auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten eine Begünstigung der gegenwärtig sehr offenen Situation der Kreuzungsrandlage bedeuten könnte.

6.4.6 Nahversorgungsstandort P – Chörauer Straße

Als ähnlich wichtig, wie für das Stadtgebiet von Dessau-Haideburg vorstehend angesprochen, erweist sich der Einzelstandort zur Grundversorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs für den Stadtteil Mosigkau. Damit sieht der vorliegende Bebauungsplan, genau wie das Einzelhandelsgutachten, hier einen Nahversorgungsstandort, graduell auf gleichem Niveau wie das Zentrenkonzept Dessau-Roßlau, welches den Standort im Sinne des Ortsteilzentrums Mosigkau beschreibt.



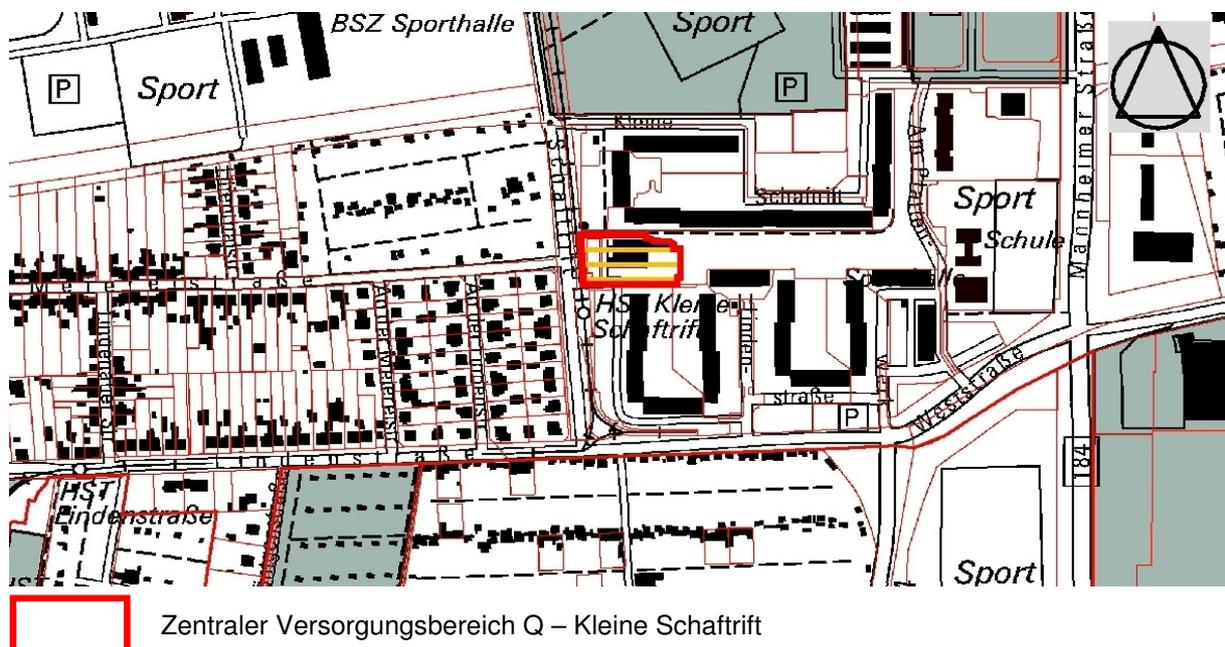
 Zentraler Versorgungsbereich P – Chörauer Straße

Mit der Entwicklungsmöglichkeit entsprechend der textlichen Festsetzungen ist hier eine Anpassung an zeitgemäße Verkaufsflächengrößen möglich, wenngleich der Einzugsbereich der Einwohner sich bereits heute im Grenzbereich wirtschaftlicher

Tragfähigkeit darstellt. Damit ist der Standort aus strukturellen Gründen für die Nahversorgung in Mosigkau unbedingt erforderlich. Durch die gewählte Abgrenzung im Bebauungsplan ist auch eine Ergänzung von Einzelhandelsnutzungen, sofern sie sich nach Art und Umfang der Betriebe als zulässig darstellen, durchaus für eine zeitgemäße Grundversorgung denkbar.

6.4.7 Nahversorgungsstandort Q – Kleine Schaftrift

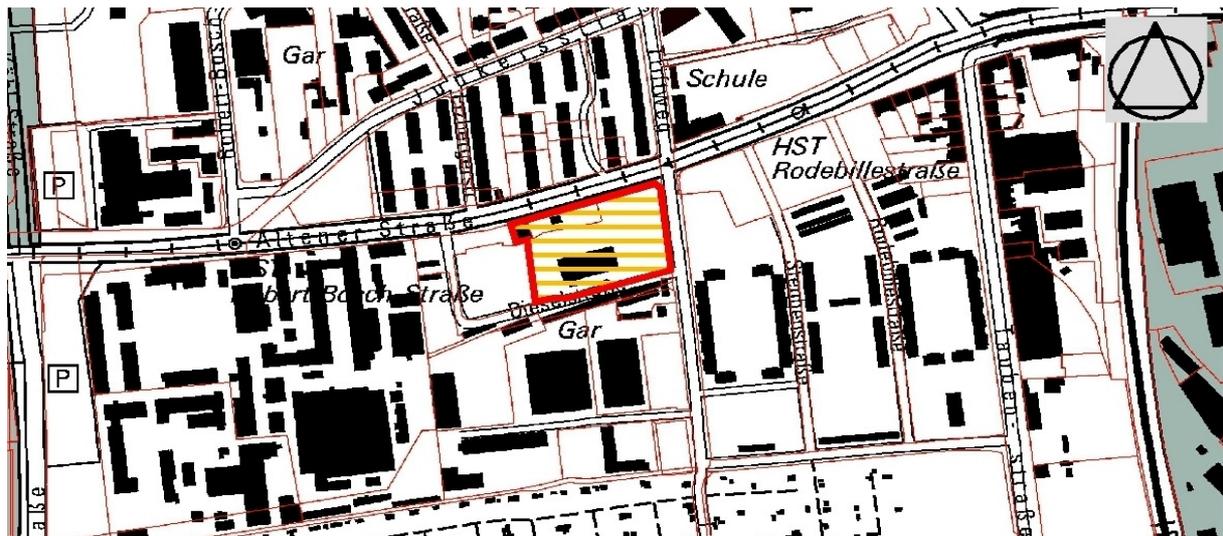
Die hier fortwährende Betreibung einer Kaufhalle aus DDR-Zeiten, heute "Markthalle Schaftrift", weist deutlich auf die Akzeptanz dieses Einzelhandelsstandortes für die Grundversorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs in der umgebenden Wohnnachbarschaft hin. Auch wenn dieser Einzelstandort im Zentrenkonzept Dessau-Roßlau keine Relevanz besitzt, so ist er doch im Einzelhandelsgutachten als Solitärstandort aufgeführt.



Der Bebauungsplan greift diese Einschätzung des Einzelhandelsgutachtens standortbezogen auf und sichert die Grundversorgung in städtebaulich integrierter Lage.

6.4.8 Nahversorgungsstandort R – Altener Straße

Im Bereich der Kreuzungssituation Altener Straße/Triftweg befindet sich ein der Grundversorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs dienender Lebensmitteldiscounter. Auf Grund des fortgeschrittenen Stadtumbaugeschehens in unmittelbarer Nachbarschaft muss zwischenzeitlich hier von einem Nahversorgungsstandort in teilintegrierter Lage gesprochen werden. Dennoch wird mit Blick auf die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Umfeld der Junkersstraße sowie der verbliebenen Wohnsituation in der Taubenstraße, letztenendes aber auch mit Blick auf das überwiegend gewerblich genutzte Umfeld, der Einzelstandort im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes in seinem Bestand gesichert.



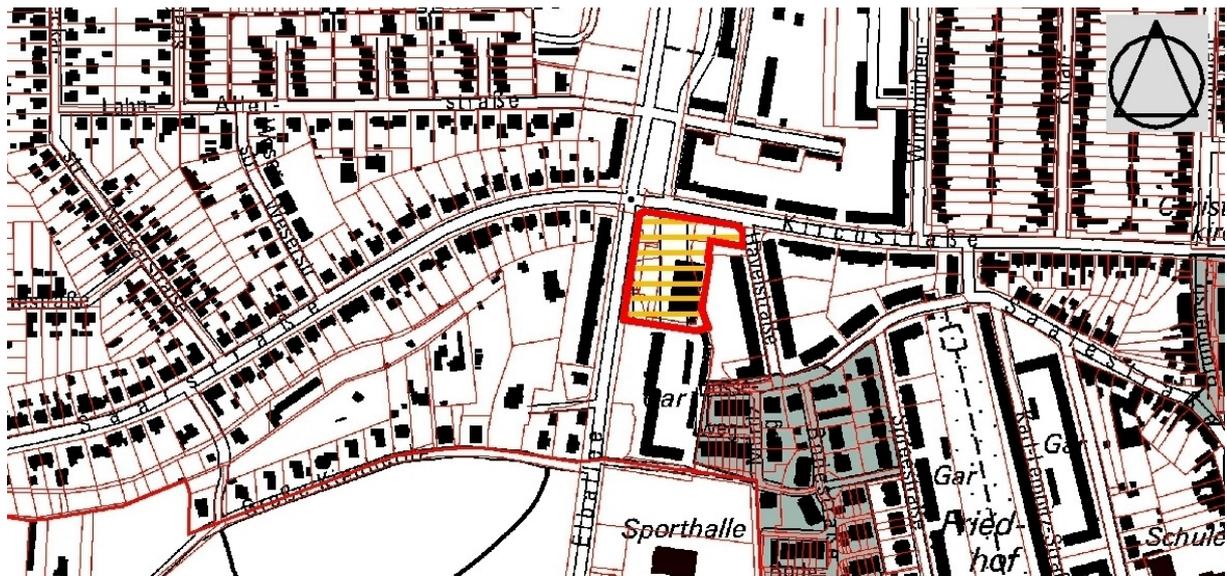
 Zentraler Versorgungsbereich R – Altener Straße

Eine weitere räumliche Ausdehnung dieses Bereiches ist nicht vorgesehen. Dies resultiert sowohl aus dem bereits genannten Stadtumbaugeschehen im Umfeld, wie auch des Schutzes des stadteinwärts benachbart gelegenen Nahversorgungsstandortes Askanische Straße/Amalienstraße, welcher in der Entfernung einer ÖPNV-Haltestelle der Straßenbahn erreichbar ist.

6.4.9 Nahversorgungsstandort S - Elballee

Dieser Standort wird als Einzelstandort der Grundversorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs durch einen hier vorhandenen Lebensmitteldiscounter in städtebaulich integrierter Lage geprägt. Der Erhalt dieses Bereiches und damit die Absicherung über den vorliegenden Bebauungsplan stellt sich als Beitrag zur wohnstandortnahen Versorgung der umgebenden Wohnlagen im Stadtteil Ziebigk dar.

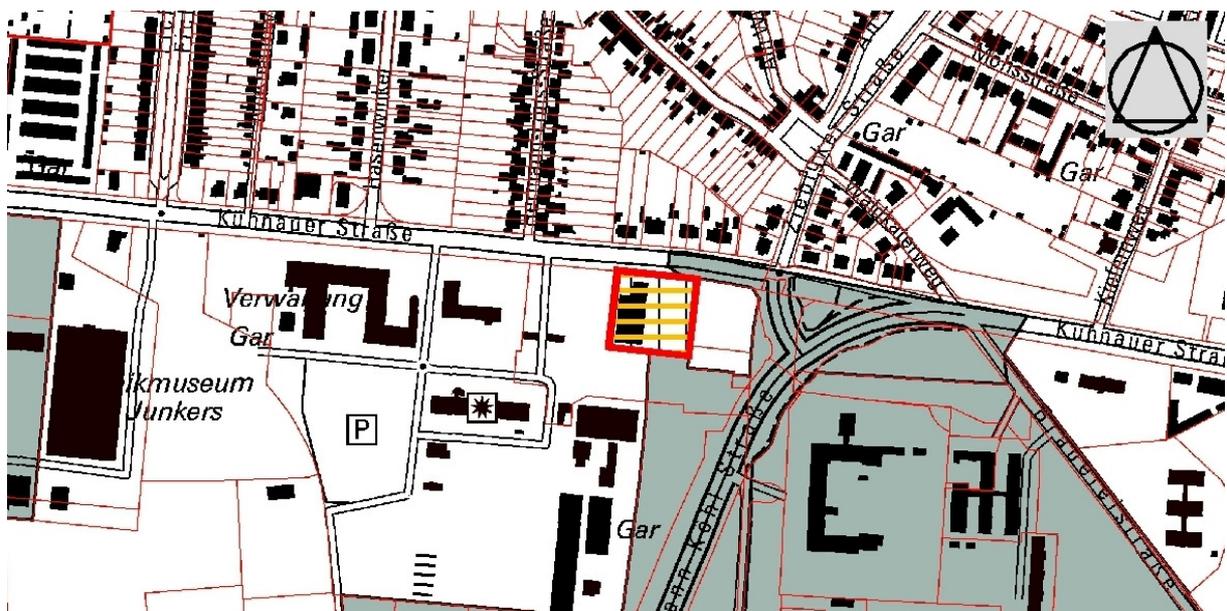
Gemeinsam mit dem Nahversorgungsbereich Kornhausstraße und den hier vorhandenen Entwicklungsperspektiven ist dieser Standort geeignet, für den Stadtteil Ziebigk die vollständige Bedarfsdeckung im Hinblick auf die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs umfassend zu erfüllen. Insofern ist neben der Bestandssicherung dieses Nahversorgungsstandortes eine weitere räumliche Ausdehnung dieses Bereiches nicht vorgesehen. Diese Position vertritt die Stadt Dessau-Roßlau insbesondere auch mit Blick auf den Schutz des Nahversorgungsbereiches Kornhausstraße.



 Zentraler Versorgungsbereich S - Elballee

6.4.10 Nahversorgungsstandort T – Kühnauer Straße

Dieser Einzelhandelsstandort zur wohnstandortnahen Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs hat seine Berechtigung mit Blick auf die im angrenzenden Stadtteil Siedlung wohnende Bevölkerung, wird aber ebenso stark durch Beschäftigte der angrenzenden Betriebe der Landesverwaltung frequentiert. Die als integriert zu bezeichnende städtebauliche Lage dieses Lebensmitteldiscounters stellt sich als wirtschaftlich tragfähig dar, insbesondere auch durch den Verbund mit dem rd. 500 m entfernten Getränkemarkt nördlich der Kühnauer Straße (gegenüber dem Finanzamt).



 Zentraler Versorgungsbereich T – Kühnauer Straße

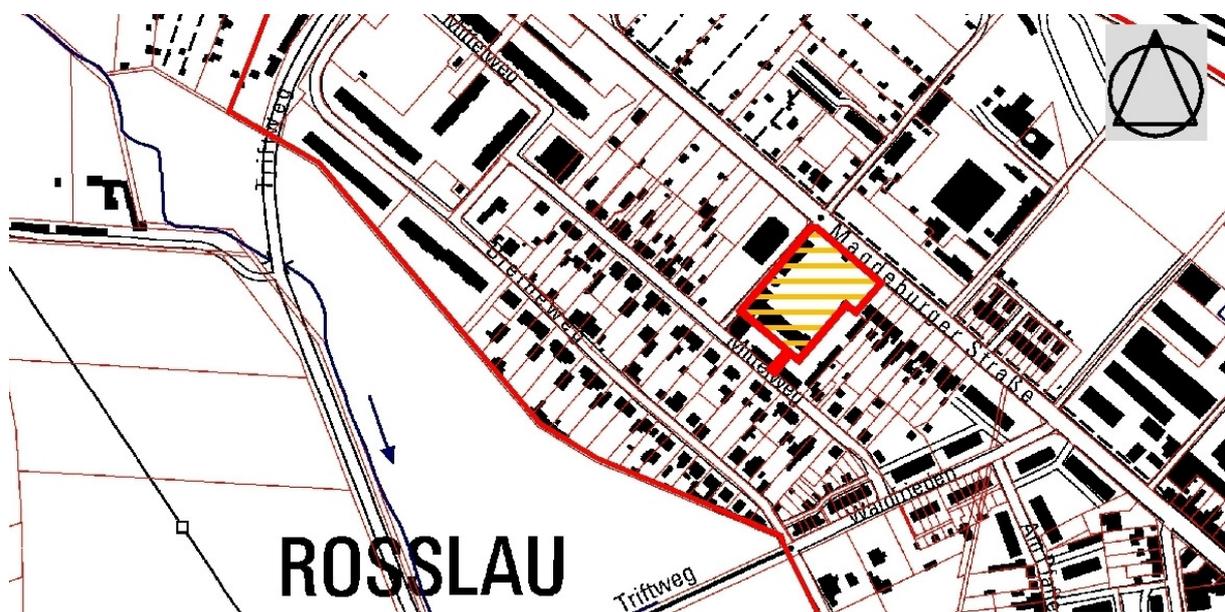
Wenn auch keine Intensivierung der Einzelhandelsnutzungen durch den Bebauungsplan am vorliegenden Standort präferiert wird, so können sich doch in

unmittelbarer Nachbarschaft auf Grund der verkehrlichen Lage (Bundesstraße B 184) Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten fernerhin etablieren. Die räumlichen Verhältnisse hierzu, wie auch die textlichen Festsetzungen zum vorliegenden Bebauungsplan geben in diesem Rahmen einen entsprechenden Entwicklungsspielraum.

6.4.11 Nahversorgungsstandort U – Magdeburger Straße

Der Einzelhandelsstandort als Nahversorgungsstandort der Grundversorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs findet sich vorliegend in Form eines Lebensmitteldiscounters sowie des hier zu findenden Getränkemarktes und eines Backwarengeschäftes in städtebaulich teintegrierter Lage, entlang der Magdeburger Straße. Dieser Einzelstandort stellt sich im Wesentlichen als autokundenorientiert (B 184) dar, wenngleich auch die südwestlich hiervon wohnende Bevölkerung der Bereiche Mittelweg/Waldfrieden durchaus von diesem Einzelstandort partizipieren.

Es bleibt abzuwarten, inwiefern dieser Nahversorgungsstandort sich gegenüber dem Einkaufszentrum an der Magdeburger Straße mit den diversifizierteren Angeboten wird behaupten können, womit der Bebauungsplan lediglich die Standortsicherung im Sinne des Bestandes zum Gegenstand hat. Eine Erweiterung des Standortes ist nicht vorgesehen, da hier seitens der Stadt Dessau-Roßlau eindeutig der Schutz des Einkaufszentrums an der Magdeburger Straße, wie auch des Nahversorgungsstandortes an der Roßlauer Straße in Rodleben als vorrangiges Ziel gesehen wird.



 Zentraler Versorgungsbereich U – Magdeburger Straße

6.4.12 Nahversorgungsstandort V - Kreisstraße

Der Nahversorgungsstandort in der Auftaktlage zum Ortsteil Meinsdorf ist als Einzelhandelsstandort in nicht integrierter Lage anzusprechen. Dennoch handelt es sich hierbei um einen für das Nahversorgungsnetz durchaus bedeutsamen Einzelstandort, der alleinig die Siedlungslage Meinsdorf mit Gütern des kurzfristigen

Bedarfs in Form der Grundversorgung absichert. Zusätzlich versorgt dieser Standort teilweise auch Bewohner aus den weiteren zum Stadtgebiet Dessau-Roßlau gehörenden Stadtteilen, wie Mühlstedt, Streetz und Natho. Es handelt sich hierbei um einen Lebensmitteldiscounter mit separatem Backwarengeschäft.



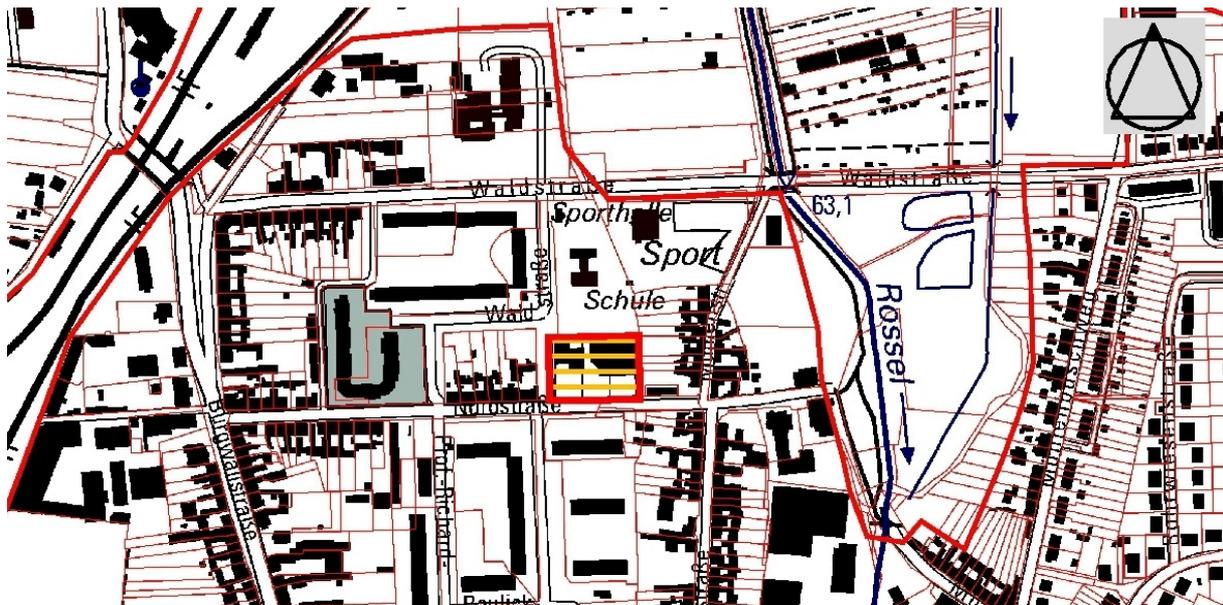
 Zentraler Versorgungsbereich V - Kreisstraße

Die gute Erreichbarkeit und der Kundeneinzugsbereich bildet die Grundlage für die Bestandssicherung des Nahversorgungsstandortes im vorliegenden Bebauungsplan. Der Erhalt und die maßvolle Entwicklung im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen einen dauerhaften Bestand dieser Einzelhandelsituation wahrscheinlich werden. Mit der Festsetzung dieses zentralen Versorgungsbereiches in Form eines Nahversorgungsstandortes wird ermöglicht, die Verkaufsfläche auf wettbewerbsfähige Größenordnungen zu erweitern und damit, mit Blick auf die Gesamteinzelhandelslandschaft, marktfähig zu halten.

In dieser Weise wird die Entwicklungsperspektive auch durch das Zentrenkonzept Dessau-Roßlau gesehen.

6.4.13 Nahversorgungsstandort W - Nordstraße

Nördlich des Stadtteilzentrums von Roßlau gelegen befindet sich der Nahversorgungsstandort Nordstraße als ein zur Grundversorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs hier anzutreffender Lebensmitteldiscounter. Seine städtebaulich integrierte Lage, umgeben von weiteren kleinteiligen Dienstleistungsnutzungen, stellt eine kleinräumige Nahversorgungslage für die umgebenden Wohnstandorte im nördlichen Stadtgebiet von Roßlau dar. Auf Grund der geringen Ausdehnung des Einzelhandelsstandortes ist, einhergehend mit den fehlenden Standortentwicklungsmöglichkeiten nicht zu befürchten, dass das Stadtteilzentrum Roßlau, selbst bei Anpassung auf die in der textlichen Festsetzung zulässigen und marktgängigen Größenordnungen im Einzelhandelsbesatz, eine markante Konkurrenzsituation erfahren könnte.



 Zentraler Versorgungsbereich W - Nordstraße

Die vorhandenen Baustrukturen lassen nur in sehr begrenztem Umfang eine räumliche Entwicklung zu. Ein Ersatzneubau am selben Standort würde in der festgesetzten Größenordnung keine negativen Auswirkungen mit sich bringen.

6.4.14 Nicht aufgeführte Nahversorgungsstandorte

Die vorstehend nicht aufgeführten Nahversorgungsstandorte als Einzelstandorte: Wasserwerkstraße, Köthener Straße, Roßlauer Straße und Ackerstraße - stellen sich auf Grund der abweichenden städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Dessau-Roßlau nicht als im Sinne des § 9 Abs. 2a BauGB zur Erhaltung oder Sicherung notwendige Standorte dar. Hier greifen die Regelungen des Bestandsschutzes und bei Nutzungsaufgaben oder Nutzungsänderungen fernerhin die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes für diese entsprechenden Teilgebiete.

Die Privatnützigkeit der in Rede stehenden Grundstücke wird hierdurch nicht in erheblichem Maße eingeschränkt, da die zukünftig zulässigen Grundstücksnutzungen über den Bestandsschutz hinaus auf Grund der getroffenen Festsetzungen sich ebenfalls im Bereich des Einzelhandels verwirklichen lassen.

Im Einzelnen bedeutet dies, dass durch die Ziele des Stadtumbaus im Umfeld der Wasserwerkstraße sich zukünftig sowohl der Bevölkerungsanteil als auch der Einzugsbereich, einzelhandelsstandortnaher Bevölkerung deutlich unter das wirtschaftlich tragfähige Volumen bewegen wird. Der Bereich der Ackerstraße ist ob seiner Kleinteiligkeit nicht geeignet, eine zusätzliche Profilierung im Hinblick auf die Grundversorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs in Lebensmittel-discountergröße marktüblicher Provenienz zu erlangen. Hier entspricht die Einzelhandelsstruktur einer Ansammlung kleiner, für Dessau-Roßlau typischer Läden und Dienstleister mit Verkaufsflächen < 100 m². Dies ist auch durch die Stadt Dessau-Roßlau an dieser Stelle nicht beabsichtigt, um den Nahversorgungsbereich Leipziger Tor in unmittelbarer Nachbarschaft nicht in seinem Stellenwert zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, ergänzt um Güter des gehobenen

sowie mittel- und langfristigen Bedarfs (< 100 m² Verkaufsfläche), wie auch seinem vielfältigen Besatz an Dienstleistungen zu beeinträchtigen.

Der Einzelstandort eines Lebensmitteldiscounters in der Köthener Straße befindet sich im Geltungsbereich des hier von der Stadt Dessau-Roßlau im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. 104 B. Hier werden die städtebaulichen Ziele für den Einzelstandort separat festgesetzt werden.

Gleiches gilt für den Standort Roßlauer Straße im Ortsteil Rodleben, bei welchem sich entsprechend des Zentrenkonzeptes Dessau-Roßlau nur eine kleine Teilfläche außerhalb des Bebauungsplangebietes befindet. Diese Restfläche unterliegt entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Planung den Entwicklungsmöglichkeiten gemäß § 35 BauGB und befindet sich daher nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

7. ZULÄSSIGKEIT VON EINZELHANDELSBETRIEBEN AUSSERHALB DER FESTGESETZTEN ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE A BIS W

Der vorliegende Bebauungsplan erfasst zentrale Versorgungsbereiche, ausgehend von der Innenstadt Dessau bis hin zu den Nahversorgungsstandorten. Zum Schutz dieser Standorte werden Festsetzungen getroffen, die für die außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche gelegenen Stadtgebiete, welche ebenfalls gemäß § 34 BauGB zu beurteilen sind, eine Steuerung für die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben bedeuten. Grundsätzlich kann entsprechend der textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan festgehalten werden, dass für diese Bereiche die breite Palette der Einzelhandelsnutzungen der nicht zentrenrelevanten Sortimente allgemein bis zur Großflächigkeitsschwelle offen steht.

Die v. g. Größenordnung der Verkaufsfläche schränkt damit Ansiedlungsmöglichkeiten unter dem Beurteilungsrahmen des § 34 BauGB nicht ein. Größere Einzelhandelsvorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO bedürfen regelmäßig einer verbindlicher Bauleitplanung gemäß § 30 BauGB.

Dennoch wird nicht in jedem Fall die Verkaufsflächenobergrenze standortbezogen erreichbar sein können. Für die Einordnung eines Vorhabens entsprechend seiner Art und dem Umfang gilt weiterhin die Beurteilungsgrundlage gemäß § 34 Abs. 1 und 2 BauGB. Kann ein Vorhaben diese Einfügekriterien nicht erfüllen, ist es am entsprechenden Standort, unabhängig von maximal zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen, unzulässig.

Darüber hinaus sind im gesamten Plangebiet des Bebauungsplanes, entsprechend seinen Regelungsgegenständen, Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten bis zu einer Verkaufsflächenobergrenze von 100 m² zulässig (s. Kap. 6). Damit wird der Vielfalt der Handelslandschaft, die im Wesentlichen auch durch kleine Facheinzelhändler geprägt wird und sich teilweise über Jahrzehnte etabliert zeigt, entsprochen. Spezialverkaufsstellen haben nach Auffassung der Stadt Dessau-Roßlau immer noch ihre Berechtigung, auch in bspw. rein durch das Wohnen geprägten Lagen, sofern sie sich nachbarschaftsverträglich zeigen.

Des Weiteren werden über den Katalog der zulässigen Einzelhandelsnutzungen Verkaufseinrichtungen innerhalb der im Stadtgebiet etablierten Gewerbe- und Handwerksbetriebe benannt. Diese Verkaufseinrichtungen sollen sich mit ihren Handelssortimenten im Rahmen der, in der Sortimentsliste aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente nicht schlechter stellen. Allerdings ist hier sehr deutlich darauf hinzuweisen, dass es sich bei den Verkaufsflächengrößen um gegenüber der sonstigen Betriebsflächengröße deutlich untergeordnete Flächengrößen handeln muss. Von der Festsetzung einer Verkaufsflächenobergrenze wird abgesehen, da für die einschlägigen Betriebstypen außerhalb von Bebauungsplänen gemäß § 30 BauGB sowie bei den gemäß § 34 BauGB zu beurteilenden Gewerbestandorten keine Zentrenschädlichkeit bei Herstellung und Werksvertrieb gesehen wird. Damit sind keine Beeinträchtigungen der örtlichen Versorgungsstruktur durch betriebliche Verkaufseinrichtungen zu befürchten.

Abschließend sei an dieser Stelle auf die Regelungen des Bebauungsplanes zu Randsortimenten verwiesen. Die Festsetzungen beinhalten den Beurteilungsumfang, den die Stadt bei der Genehmigung von Einzelvorhaben fernerhin zu Grunde legt. Die hier festgesetzten Zahlenwerte sind als Rahmen gedacht, um zu einer einheitlichen Handhabung im gesamten Stadtgebiet zu gelangen. Gerade der zulässige Umfang von Randsortimenten hat in der Vergangenheit häufig zu Diskussionen und Verunsicherungen geführt. Die Festsetzung für Obergrenzen bei den Randsortimenten versteht sich seitens der Stadt Dessau-Roßlau als Zugeständnis mit Blick auf die allgemein etablierte Situation bei den marktgängigen Einzelhandelsbetrieben. Der generelle Ausschluss solcher Randsortimente würde sich genauso unverhältnismäßig darstellen, wie die unregelmäßige Freigabe im Hinblick auf die Verkaufsflächengrößenordnungen. Die hier festgesetzten Werte erreichen in jedem Fall keine Größenordnungen, wie sie in den zentralen Versorgungsbereichen A und B als zulässig festgesetzt sind.

8. UMWELTBELANGE

Bauleitpläne, wie der vorliegende Bebauungsplan, können für sich den Ausnahmetatbestand des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB in Anspruch nehmen, nach welchem Pläne, die ausschließlich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 a BauGB enthalten, im vereinfachten Verfahren und damit ohne formalisierte Umweltprüfung aufgestellt werden dürfen. Im Gesamtkontext der Bebauungsplanung ist nicht erkennbar, dass im Rahmen der Steuerung des Einzelhandels Menschen, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie die klassischen Naturschutzbelange eine Beeinträchtigung im Sinne erheblicher Umweltauswirkungen erfahren. Resultierend ist es auch nicht erforderlich, sich mit dem Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung auseinanderzusetzen.

Altlasten und Artenschutz spielen für den Bebauungsplan zur Steuerung des Einzelhandels nur insofern eine Rolle, als für diese Belange auf Grund des vorhandenen Wissensstands Erkenntnisse über deren Betroffenheit vorliegen. Eine abwägende Beurteilung ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich, da sowohl die Altlastenproblematik als auch naturbezogene Schutzgüter von der Durchführung des Plans nicht berührt werden.

9. FLÄCHENBILANZ

Zentrale Versorgungsbereiche	ha
- A – Innenstadt Dessau	53,90
- B – Stadtteilzentrum Roßlau	7,47
- C – Leipziger Tor	3,77
- D – Wilhelm-Feuerherdt-Straße	0,99
- E – Heidestraße/Südstraße	5,44
- F – Heidestraße/Augustenstraße	1,87
- G – Lichtenauer Straße	0,96
- H – Hauptstraße	1,62
- I – Kornhausstraße	0,98
- J – Luchplatz	2,47
- K – Kreuzbergstraße	1,74
- L – Alte Leipziger Straße	0,40
- M – Heidestraße/Mittelbreite	0,27
- N – Goethestraße	0,33
- O – Askanische Straße	1,55
- P – Chörauer Straße	2,54
- Q – Kleine Schaftrift	0,32
- R – Altener Straße	0,91
- S – Elballee	0,60
- T – Kühnauer Straße	0,41
- U – Magdeburger Straße	0,61
- V – Kreisstraße	0,45
- W – Nordstraße	0,38

10. PLANVERWIRKLICHUNG

10.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke im Geltungsbereich ist gegenwärtig seitens der Stadt Dessau-Roßlau nicht vorgesehen. Im Übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB). Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

10.2. Kostenschätzung

Die Anlage von zusätzlichen Erschließungsanlagen durch die Stadt Dessau-Roßlau ist gegenwärtig nicht vorgesehen. Resultierend ergeben sich keine Kostenbelastungen, welche haushaltsrelevanten Charakter tragen.

11. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

11.1 Entwicklung der Gesamtstadt und Belange der Bevölkerung

Mit diesem Bebauungsplan versetzt sich die Stadt Dessau-Roßlau in die Lage, durch Umsetzung der maßgeblichen Inhalte des Einzelhandelsgutachtens und des Zentrenkonzeptes Dessau-Roßlau eine aktive Ansiedlungspolitik und damit Ansiedlungssteuerung für den Einzelhandel an Endverbraucher im Stadtgebiet betreiben zu können. Der Aufwand, auf Ansiedlungsvorhaben jeweils mit entsprechender Bauleitplanung reagieren zu müssen, reduziert sich erheblich. Investoren und Unternehmen erhalten eine verlässliche Grundlage für die perspektivische Entwicklung der von ihnen gewünschten Vorhaben. Ferner können Kaufkraftabflüsse aus den zentralen Versorgungsbereichen mit der Folge der Funktionsschwächung vermieden werden.

Durch diesen Bebauungsplan wird erwartet, dass im gesamten Stadtgebiet Nahversorgungsbereiche und –standorte auch für ältere Menschen, junge Familien mit Kindern und Menschen mit Mobilitätseinschränkungen wohnortnah erreichbar bleiben. Zudem ist im mittelständischen Einzelhandels- und Dienstleistungssektor mit der Stabilisierung der Arbeitsplätze und der Verstetigung von Ausbildungsoptionen für die junge Generation zu rechnen.

11.2 Städtischer Haushalt

Belastungen des städtischen Haushaltes durch die vorliegende Bebauungsplanung resultieren nicht, da erforderliche Erschließungsmaßnahmen nicht unmittelbar begründet werden. Die vorhandene ortsübliche Erschließung der Einzelhandelsstandorte im Plangebiet erfordert gegenwärtig keinen weiteren Ausbau.

Die Planung wurde ausgearbeitet in enger Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt Dessau-Roßlau.

Dessau-Roßlau, den 30.06.2010

.....
Planverfasser

Anlage: Zentrenkonzept Dessau-Roßlau (Beschlussfassung)
Einzelhandelskonzept Dessau-Roßlau (Beschlussfassung)