

Bebauungsplan Nr. 216

Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Begründung für den 2. Entwurf

15. Februar 2013

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
2. LAGE, RÄUMLICHER UND SACHLICHER GELTUNGSBEREICH, BEGRIFFSDEFINITIONEN	3
3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION, AUFSTELLUNGSVERFAHREN	5
4. STÄDTEBAULICHES PLANUNGSKONZEPT	8
5. PLANUNGALTERNATIVEN	9
6. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	10
6.1 Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt von Dessau-Roßlau – Zentraler Versorgungsbereich A – Innenstadt Dessau	13
6.2 Zentraler Versorgungsbereich B - Stadtteilzentrum Roßlau	15
6.3 Weitere zentrale Versorgungsbereiche	16
6.3.1 Zentraler Versorgungsbereich C - Leipziger Tor	17
6.3.2 Zentraler Versorgungsbereich D – Heidestraße/Südstraße	18
6.3.3 Zentraler Versorgungsbereich E - Luchplatz	20
6.3.4 Zentraler Versorgungsbereich F - Kornhausstraße	21
6.3.5 Zentraler Versorgungsbereich G – Wilhelm-Feuerherdt-Straße	22
6.3.6 Zentraler Versorgungsbereich H - Hauptstraße	23
6.3.7 Nicht aufgeführte zentrale Versorgungsbereiche	24
6.4 Nahversorgungsstandorte	24
6.4.1 Nahversorgungsstandort I – Magdeburger Straße	25
6.4.2 Nahversorgungsstandort J - Nordstraße	26
6.4.3 Nahversorgungsstandort K - Kreisstraße	27
6.4.4 Nahversorgungsstandort L - Elballee	27
6.4.5 Nahversorgungsstandort M – Kühnauer Straße	28
6.4.6 Nahversorgungsstandort N - Goethestraße	29
6.4.7 Nahversorgungsstandort O – Askanische Straße	29
6.4.8 Nahversorgungsstandort P – Altener Straße	30
6.4.9 Nahversorgungsstandort Q – Kleine Schaftrift	31
6.4.10 Nahversorgungsstandort R – Chörauer Straße	32
6.3.11 Nahversorgungsstandort S – Heidestraße/Augustenstraße	33
6.3.12 Nahversorgungsstandort T – Lichtenauer Straße	34
6.4.13 Nahversorgungsstandort U – Heidestraße/Mittelbreite	35
6.4.14 Nahversorgungsstandort V – Alte Leipziger Straße	36
6.4.15 Nicht aufgeführte Nahversorgungsstandorte	36
7. ZULÄSSIGKEIT VON EINZELHANDELSBETRIEBEN AUSSERHALB FESTGESETZTER ZENTRALER VERSORGBEREICHE A BIS H UND NAHVERSORGUNGSSTANDORTE I BIS V	37
8. UMWELTBELANGE	38
9. FLÄCHENDARSTELLUNG	39

10. PLANVERWIRKLICHUNG	39
10.1 Maßnahmen zur Bodenordnung	39
10.2. Kostenschätzung	39
11. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	39
11.1 Entwicklung der Gesamtstadt und Belange der Bevölkerung	39
11.2 Städtischer Haushalt	40

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.

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 entsprechendem 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 Einzelhandelsgutachten¹ 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 Zentrenkonzept² 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 eine schlüssige Basis für die Beurteilung der Erfordernisse der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet dar.

Aus diesem Kontext heraus resultierend wurde i. S. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB das Bebauungsplanverfahren, mit dem primären Ziel der Erhaltung und Entwicklung 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-Roßlau³. 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 geplante Gebiete mit Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in Bebauungs-

¹ Einzelhandelsgutachten für das Oberzentrum Dessau-Roßlau unter besonderer Berücksichtigung baurechtlicher Festlegungen sowie der Nahversorgung, GMA Erfurt/Ludwigsburg, April 2008, Auftraggeber: Stadt Dessau-Roßlau

² Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau vom April 2009, Wallraf & Partner, Stadt- und Regionalforschung, Stadtplanung, Dessau, Auftraggeber: Stadt Dessau-Roßlau

³ ohne Festsetzungen für die Ortsteile Brambach, Rietzmeck, Neeken, Rodleben, Mühlstedt, Streetz, Natho, Mildensee, Kleutsch und Sollnitz

oder Vorhaben- und Erschließungsplänen werden mit vorliegendem Bebauungsplan keine Festsetzung zur Begrenzung des Einzelhandels getroffen. Dennoch wird deren Anpassung an das Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau und die hiermit in Zusammenhang zu sehenden Inhalte des Einzelhandelsgutachtens in gesonderten Planverfahren (z. B. Änderungsverfahren) aufzugreifen und zu harmonisieren sein.

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

Innerhalb des Plangeltungsbereiches stellen sich die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstandorte grundstücksscharf 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 der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche unterschiedlicher Stufe auseinander. Zur Klarstellung der Wirkungskulisse der Planung werden nachfolgend die in den textlichen Festsetzungen verwendeten Begriffe "zentraler Versorgungsbereich", "Nahversorgungsstandort", "Einzelhandelsbetrieb(-stypen)" und "Einzelhandel" definiert.

Zentraler Versorgungsbereich, Nahversorgungsstandort

Der Begriff „zentrale Versorgungsbereiche“ i. S. d § 9 Abs. 2a S. 1 BauGB ist grundsätzlich identisch mit den in § 1 Abs. 6 Nr. 4, § 2 Abs. 2 und § 34 Abs. 3 BauGB verwendeten Begriff. Insofern kann auf die zu § 34 Abs. 3 vom BVerwG (Urt. v. 11. 10. 2007 – 4 C 7.07; Beschl. v. 12. 2. 2009 – 4 B 3.09; Urt. v. 17. 12. 2009 – 4 C 1.08, aaO, vor Rn. 1) entwickelte Begriffsbestimmung zurückgegriffen werden. Danach sind zentrale Versorgungsbereiche räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Er muss nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion haben. Ein übergemeindlicher Einzugsbereich wird nicht verlangt. Daher kann auch eine räumlich konzentrierte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die darauf angelegt ist, einen fußläufigen Einzugsbereich zu versorgen, einen zentralen Versorgungsbereich bilden („Grund- oder Nahversorgungszentrum“). Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherstellung einer wohnortnahen Grundversorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung. Er muss aber einen gewissen, über seine eigenen Grenzen hinaus reichenden räumlichen Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht haben und damit über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wirken. Dabei sind Struktur und Größe der Gemeinde zu berücksichtigen. Ein zentraler Versorgungsbereich setzt eine städtebaulich integrierte Lage voraus. Isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bilden keinen zentralen Versorgungsbereich. Erfasst werden Versorgungsbereiche unterschiedlicher Stufen: Innenstadtzentren vor allem in Städten mit größerem Einzugsbereich, Nebenzentren in Stadtteilen sowie Grund- und Nahversorgungszentren in Stadt- und Ortsteilen und nichtstädtischen Gemeinden. In diesem Sinne ausdrücklich die Begründung zum Regierungsentwurf (BT-Drs. 16/2496, S. 11).

In Fällen des § 34 Abs. 3 BauGB muss der betreffende zentrale Versorgungsbereich tatsächlich vorhanden sein. Eine Bebauungsplanung i. S. d § 9 Abs. 2a BauGB kann daran anknüpfen, geht jedoch grundsätzlich darüber hinaus. Dies folgt schon aus dem Zweck „zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“, vor allem aber auch aus den Grundsätzen der Bauleitplanung (vgl. § 1 Abs. 1 und Abs. 5 S. 1, Abs. 6 Nr. 7 BauGB), durch die die Vorstellungen der Gemeinden über die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zur Geltung

gebracht werden können. Danach können die Bauleitplanung und auch die Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB darauf gerichtet sein, zentrale Versorgungsbereiche, die z. B. ihre Funktion schon verloren haben, wieder zu entwickeln und überhaupt zentrale Versorgungsbereiche zu entwickeln. Vgl. auch BVerwG, Beschl. v. 12. 2. 2009 – 4 B 5.09, aaO, vor Rn. 1, das auf diese Unterschiede von § 34 Abs. 3 und § 9 Abs. 2a BauGB hinweist (Ernst/Zinkhahn/Bielenberg, BauGB-Kommentar, § 9 Abs. 2a, RdNr. 242 C).

Einzelhandelsbetrieb⁴

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.

Einzelhandel⁵

(engl. retail trade) Einzelhandel 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, AUFSTELLUNGSVERFAHREN

3.1 Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation

Die Stadt Dessau-Roßlau ist, gemäß der Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) vom 12.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 160) 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 die-

⁴ Quelle: <http://www.wirtschaftslexikon24.net>

⁵ Quelle: <http://www.wirtschaftslexikon24.net>

ser 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 2010 u. a. die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, die Standortvoraussetzungen für wirtschaftliche Entwicklung zu schaffen und gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen zu schaffen und zu erhalten.

Gemäß den Zielen der Raumordnung des LEP 2010, Z 25 i. V. m. Z 46 ist die Ausweisung von Einzelhandelsstandorten vorliegender Relevanz 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 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 Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), in Kraft seit 30.07.2011 geführt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dessau ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Dessau vom 26.06.2004, der Flächennutzungsplan 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.⁶ 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 Ortsteile 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.

⁶ 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).

Die Abgrenzung der unterschiedlichen zentralen Versorgungsbereiche zur verbrauchernahen Versorgung und damit zur Berücksichtigung eines Belanges i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB 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.

3.2 Aufstellungsverfahren

Das Verfahren zur Aufstellung für den Bebauungsplan wurde am 10. Juni 2009 durch Beschluss des Stadtrates eingeleitet (DR/BV/162/2009/VI-61).

Gegenstand dieses Bebauungsplans sind alle Ortsteile, innerhalb derer Vorhaben nach § 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilen und die insbesondere für den Einzelhandel von erheblicher Bedeutung sind. Hier werden die im Zentrenkonzept grundstücksscharf abgegrenzten Versorgungsbereiche hinsichtlich der zulässigen Einzelhandelsnutzung definiert. Für rechtskräftige Bebauungspläne (§ 30 BauGB) gelten diese Festsetzungen nicht.

Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 216 "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche" und der dazugehörigen Begründung haben vom 06.09. 2010 bis einschließlich 08.10.2010 öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden erfolgte zeitgleich.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden Stellungnahmen abgegeben, die sich im wesentlichen darauf beziehen, die Grenzen zentraler Versorgungsbereiche zu evaluieren (z. B. am Luchplatz) oder für bestimmte Grundstücke im Stadtgebiet keine Reglementierung möglicher Potentiale für eine Etablierung von Betrieben des Einzelhandels vorzunehmen.

Im Rahmen der Abstimmung mit den Nachbargemeinden wurde von der Stadt Coswig u. a. eine weitere Ausweisung von Verkaufsflächen mit Kaufkraftabzügen befürchtet.

Einwendungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nicht vorgetragen worden. Gegebene Hinweise berühren nicht den Festsetzungsinhalt. Sie dienen allenfalls der Erweiterung des Inhaltes der Begründung und der Erarbeitung der Planunterlage.

Seitens der Ortschaftsräte Großkühnau und Mosigkau wurden Anregungen zur Evaluierung sie betreffender Festsetzungen zu zentralen Versorgungsbereichen gegeben.

Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen durch die obere Landesplanungsbehörde und die Regionale Planungsgemeinschaft ist unter Bezug auf § 13 (2) Landesplanungsgesetz (LPIG) davon auszugehen, dass der Bebauungsplan mit den Zielen von Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Im Zusammenspiel mit der Weiterentwicklung der Rechtsprechung zur Steuerung des Einzelhandels, der Erarbeitung des Leitbildes für die Stadt Dessau-Roßlau, des Entwurfs des INSEK und des Masterplans für die Innenstadt tragen die abgegebenen Stellungnahmen, wenn auch in bestimmten Teilen nicht berücksichtigungsfähig, maßgeblich dazu bei, dass der Entwurf des Bebauungsplanes und seiner Begründung überarbeitet worden ist.

Darüber hinaus wurden die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgungsstandorte auf ihre Nachvollziehbarkeit und Eindeutigkeit hin überprüft und ggf. geringfügig korrigiert, um auch die erforderliche Flurstücksschärfe und damit die Eindeutigkeit der Festsetzungen zu gewährleisten.

⁸ im Einzelhandelsgutachten Dessau-Roßlau als Nahversorgungszentren bezeichnet

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. Die Entwicklung dieser zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte mit ihren diesbezüglichen Festsetzungen, unter Bezugnahme auf das Einzelhandelsgutachten von April 2008 und das Zentrenkonzept von April 2009 (jeweils Selbstbindungsbeschluss der Stadt Dessau-Roßlau), orientiert auf ebenda herausgearbeitete Teilbereiche der Stadt, in welchen Zulassungsentscheidungen von Einzelhandelsbetrieben gemäß § 34 BauGB verlässlich getroffen werden können.

Bereits an dieser Stelle legt sich der Bebauungsplan in seiner Struktur dahingehend fest, dass bereits Rahmenbedingungen im Hinblick auf die jeweiligen Standortentwicklungen gegeben sind, die eine Zulassungsentscheidung gemäß § 34 BauGB für die Weiterentwicklung im Einzelfall ermöglichen. 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 Einzelhandelsgutachten, wie auch das auf gleicher rechtlicher Basis stehende Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau, deren Inhalte in den rechtsverbindlichen Festsetzungsgehalt des vorliegenden Bebauungsplanes mit den zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen überführt werden. In diesen 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. beschlossenen, städtebaulichen Entwicklungskonzepten als informelle Planungsgrundlagen 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. Das Privatinteresse der Grundstückseigentümer wurde in diesem Zusammenhang bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes seitens der Stadt Dessau-Roßlau umfassend in den Blick genommen. Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende öffentliche Interesse mit dem Ziel, den Erhalt wie auch die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche zu schützen, lässt es dabei gerechtfertigt erscheinen, in weiten Teilen des Stadtgebietes privaten Grundstückseigentümern Nutzungseinschränkungen aufzuerlegen, welche jedoch im Rahmen der Planungshoheit der Stadt Dessau-Roßlau, basierend auf einem schlüssigen Einzelhandelskonzept, nicht zu beanstanden sind. D. h., die Gewährleistung der wohnungsnahen Grundversorgung, durch eine gezielte Standortentwicklung und Konzentration auf die im Zentrenkonzept Dessau-Roßlau abgegrenzten Versorgungsstandorte, bleibt die Leitlinie des konzeptionellen Handelns im vorliegenden Bebauungsplan, so, wie vom Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau beschlossen.

Ergänzend dazu wurden sowohl 2010 als auch 2012 Nacherhebungen des Bestands in und im Umfeld der beschlossenen zentralen Versorgungsbereiche, speziell auch eine städtebauliche Wirkungsanalyse zur Ertüchtigung eines Einkaufszentrums (Junker + Kruse, Feb. 2012) vorgenommen. Die hier in Summe ablesbare Entwicklungstendenz wurde bei der Erarbei-

tung des 2. Entwurfes ebenso mit in den Blick genommen. Damit basiert die Abgrenzung der Versorgungsbereiche auf dem derzeitigen Kenntnisstand, auf Basis vorliegender Planunterlagen, Gutachten sowie Nacherhebungen und damit auf einer gefestigten Beurteilung der jeweiligen Standorte, welches sich in den vorgenommenen Planfestsetzungen widerspiegelt.

So stellen die prognostizierte Einwohner- und Kaufkraftentwicklung, Kaufkraftbindungsquoten und die ermittelten absatzwirtschaftlichen Spielräume klar, in welchem Umfang für die Ansiedlung von Anbietern zentrenrelevanter Warengruppen, wie in der Dessau-Roßlauer Sortimentsliste festgelegt, Entwicklungspotential besteht. Umsatzverteilungseffekte mit dem Ergebnis einer potentiellen Gefährdung zentraler Versorgungsbereiche unterschiedlicher Stufen sollen im Ergebnis der Bebauungsplanung zukünftig konsequent vermieden werden. Die Stadt Dessau-Roßlau hat zudem frühzeitig die demografische Entwicklung erkannt und mit dem Stadtentwicklungskonzept, dem Einzelhandelsgutachten, dem Zentrenkonzept und dem Leitbild Prioritäten gesetzt, die allesamt darauf abzielen, die Innenstadt und deren Bedeutung als ein Gravitationszentrum für eine zukunftsfähige Stadt- und Regionalentwicklung zu stärken. Dieser Bebauungsplan leistet deshalb mit seiner auf diesen konzeptionellen Grundlagen aufbauenden Ziel- und Aufgabenstellung einen wichtigen Beitrag im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Stadt Dessau-Roßlau.

Der vorliegende Bebauungsplan selbst schließt an keiner Stelle seines Geltungsbereiches die Einzelhandelsnutzung generell aus. Es wird lediglich der Rahmen der nach § 34 BauGB zulässigen Vorhaben bezüglich der Größe von Einzelhandelsnutzungen, und hier auch nur der Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortiment, begrenzt.

Für städtebauliche Neuordnungen in den jeweiligen Versorgungsbereichen ggf. erforderliche Grundstücksverkehre sind privatrechtlicher Natur und stellen für den vorliegenden Bebauungsplan als zukunftsorientierte Planung der Stadt Dessau-Roßlau keine relevanten Regelungstatbestände dar, sondern sind im Rahmen des Planvollzuges zu lösen.

5. PLANUNGALTERNATIVEN

Alternativen zur vorliegenden Planung bestehen nicht. Ein Abstandnehmen von dieser Planung bewirkt, dass Vorhaben der Einzelhandelsentwicklung innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils auch zukünftig nicht auf der Basis des § 34 Abs. 3 BauGB abgelehrt 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 zentralen Lagen 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, außerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne, im Sinne seiner Festsetzungen eine aktive Ansiedlungspolitik bei ausgewogener Einzelhandelssteuerung zu betreiben, damit Investoren zielgerichtet zu orientieren und so eine verlässliche Grundlage für Ansiedlungen zur Stärkung der Einzelhandelsstruktur standortbezogen vorzugeben, die auch Grundlage für die Entscheidung über die Zulassung von Einzelhandelsbetrieben im Kontext mit ihren grundsätzlichen stadtentwicklungspolitischen Grundsätzen und Leitlinien sind.

Zudem ist in der Rechtsprechung der Verwaltungs- und der Oberwaltungsgerichte zunehmend die Tendenz zu verzeichnen, dass bei der Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben des Einzelhandels darauf geachtet wird, ob die Städte und Gemeinden die ihnen mit der Novelle des Baugesetzbuches 2007 gegebenen Möglichkeiten der bauleitplanerischen Steuerung konsequent nutzen.

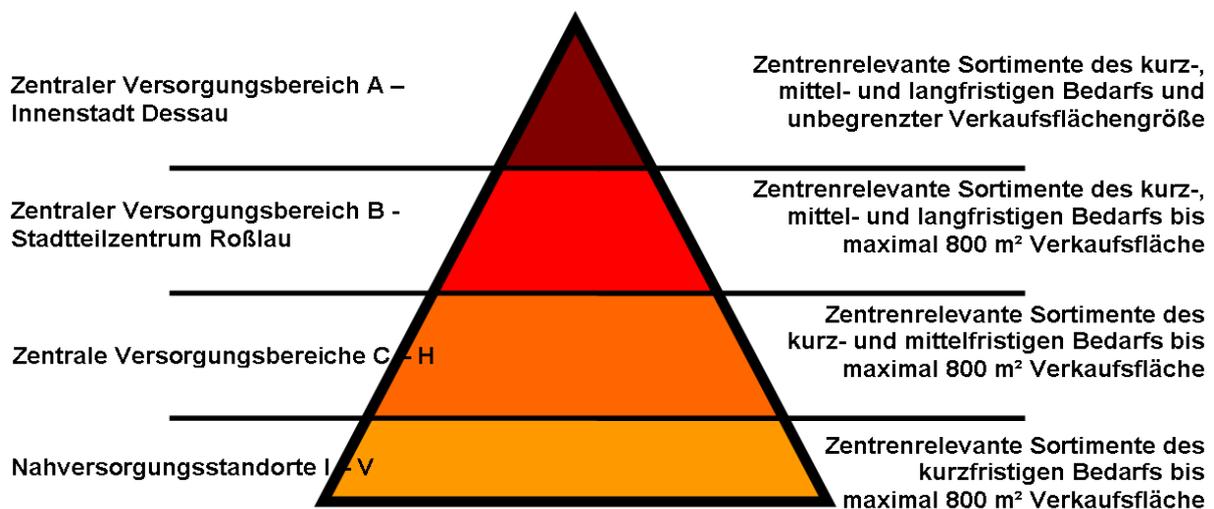
6. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Im vorliegenden Bebauungsplan mit dem Ziel der Steuerung des zentrenrelevanten Einzelhandels ist die Festsetzung von Baugebieten nicht vorgesehen. Stattdessen 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 sowohl Einzelhandelsbetriebe generell als auch bestimmte Typen von Einzelhandelsbetrieben (etwa solche mit zentrenrelevanten Sortimenten) im Bebauungsplan Gegenstand.

Gerade Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 100 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente an nicht integrierten Standorten im Stadtgebiet stellen regelmäßig eine Konkurrenz zu den zentralen Versorgungsbereichen dar. Daher ist es eine Kernaufgabe des vorliegenden Bebauungsplanes, maßstabssetzend gerade den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten oberhalb der Geringfügigkeitsschwelle des sog. "Dessau-Roßlauer Ladens" mit 100 m² Verkaufsfläche im Gemeindegebiet außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, respektive Nahversorgungsstandorte zu unterbinden, um hierdurch die zentralen Versorgungsbereiche unterschiedlicher Stufe erhalten und entwickeln zu können. Der sog. "Dessau-Roßlauer Laden" stellt mit der v. 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 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 (3a), Satz 2 BauGB. Hier sieht die Stadt Dessau-Roßlau entsprechend der 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 somit schlüssig zu Grunde liegenden Gesamtkonzeptes sind keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten.

Die auf dieser Grundlage entwickelte Zentrenhierarchie, die ihre Umsetzung in den Festsetzungen widerspiegelt, stellt sich wie folgt dar:



Resultierend trifft der Bebauungsplan Festsetzungen für Teile des Bebauungsplangeltungsbereiches unterschiedlich und definiert vorliegend, in Anlehnung und Interpretation der informellen Planungsgrundlagen w. v. die Innenstadt Dessau, das Stadtteilzentrum Roßlau als zentrale Versorgungsbereiche, 6 zentrale Versorgungsbereiche⁸ (Bereiche C-H) sowie 14 Nahversorgungsstandorte⁹ (Bereiche I-V) zur Steuerung der zentrenrelevanten Einzelhandelsentwicklung in Dessau-Roßlau.

Bereich/Standort- Bezeichnung	Nutzungsfestsetzung	Verortung
Zentraler Versorgungsbe- reich A	Keine Einschränkung	Innenstadt Dessau
Zentraler Versorgungsbe- reich B	Sortimente des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs	Stadtteilzentrum Roßlau
Zentrale Versorgungsbe- reiche C- H	Sortimente des kurz- und mittel- fristigen Bedarfs	C – Leipziger Tor D – Süd E – Luchplatz F – Kornhausstraße G – W.-Feuerherdt-Straße H – Kleinkühnau
Nahversorgungsstandorte I-V	Sortimente des kurzfristigen Bedarfs	I – Magdeburger Straße J – Nordstraße K – Kreisstraße (Meinsdorf) L – Elballee M – Kühnauer Straße N – Goethestraße O – Askanische Straße P – Altener Straße / Triftweg Q – Schaftrift R – Mosigkau S – Augustenstraße T – Lichtenauer Straße U – Heidestraße V – Tempelhofer Weg

Für alle v. g. Standorte sind zumindest anteilig (ausgenommen der anteilig im Einzelhandelsgutachten enthaltenen, überplanten Flächenanteile nach § 30 BauGB) die planungsrechtlichen Voraussetzungen gemäß § 34 BauGB vorhanden. Die Zuordnung zu zentralen Versorgungsbereichen oder Nahversorgungsstandorten erfolgte ergänzend zu den v. g. informellen Grundlagen gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB, auch unter Berücksichtigung aktueller Erkenntnislagen aus dem parallel zum vorliegenden Bebauungsplan durch die Stadt Dessau-Roßlau fortgeschriebenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (INSEK) und der hierin enthaltenen Darlegungen die Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet betreffend sowie dem Entwurf zum Masterplan Innenstadt mit seinen grundsätzlichen Aussagen zur Innenstadtentwicklung.

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 und nachfolgend die im Einzelhandelsgutachten vorgenommene Diffe-

⁹ im Einzelhandelsgutachten Dessau-Roßlau als Solitärstandorte (= Einzelstandorte), für S und T als Nahversorgungszentren bezeichnet

renzung der zentrenrelevanten Sortimente nach lang-, mittel- und kurzfristiger Bedarfsdeckung aufgeführt.

zentrenrelevante Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Reformwaren
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher
- Spielwaren/ 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 u. feinmechanische Erzeugnisse
- Musikalienhandel
- Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger, Telekommunikationsgeräte
- Elektrokleingeräte (weiße u. braune Ware)¹⁰
- Personalcomputer, Notebooks, Büro- und Kommunikationstechnik
- Waffen und Jagdbedarf

nicht zentrenrelevante Sortimente

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

Zentrenrelevante Sortimente überwiegend kurzfristiger Bedarfsdeckung

- Nahrungs- und Genussmittel verschiedener Art (einschließlich Metzgereien, Bäckereien, Konditoreien)
- Waren der Gesundheits- und Körperpflege (einschließlich Apotheken)
- Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf.

Zentrenrelevante Sortimente überwiegend mittelfristiger Bedarfsdeckung

- Bücher, Papier-, Büro-, Schreib-, Spielwaren
- Bekleidung, Textilien
- Schuhe, Lederwaren, Sportartikel.

Zentrenrelevante Sortimente überwiegend langfristiger Bedarfsdeckung

- Elektrowaren (weiße und braune Ware, Ton- und Bildträger, Lampen und Leuchten, Computer, Telefone)
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel
- Möbel, Einrichtungsgegenstände
- Heimtextilien, Raumausstattung

¹⁰ weiße Ware: z. B. Haus- und Küchengeräte, braune Ware: z. B. Radio-, TV-, Videogeräte

- Heimwerkerbedarf
- Foto, Optik, Uhren, Schmuck
- Sonstige Waren (u. a. Autozubehör, Musikalien, Waffen)

Lediglich die im Einzelhandelsgutachten, als eine Basis dieses Bebauungsplanes, ermittelten Einzugsgebiete für die jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche unterschiedlicher Stufen sind maßgeblich für die Art der Festsetzung.

Weiterhin setzt der vorliegende Bebauungsplan fest, dass Verkaufseinrichtungen für zentrenrelevante Sortimente von Gewerbe- oder Handwerksbetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, dann zulässig sind, wenn diese Betriebe eine im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende branchenübliche Verkaufstätigkeit ausüben und deren Verkaufsflächen gegenüber der Betriebsfläche deutlich untergeordnet sind.

Hiermit wird den Betrieben, die nicht wie die überwiegende Zahl in bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen verortet sind, die gleiche Chance der Vermarktung von vor Ort hergestellten Produkten, also der sog. Fabrikverkauf ermöglicht, der bereits in der überwiegenden Zahl der rechtskräftigen Bebauungspläne für Gewerbegebiete auch für ebensolche Betriebe festgesetzt ist.

Zusätzlich sollen auch Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten, branchenübliche zentrenrelevante Randsortimente verkaufen können, wenn deren Verkaufsfläche insgesamt nicht mehr als 10% der gesamten Verkaufsfläche eines solchen Betriebes ausmachen. Die dafür festgesetzte Verkaufsflächenobergrenze von 800 m² für branchenübliches zentrenrelevantes Randsortiment soll sicherstellen, dass auch bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit mehr als 8.000 m² Verkaufsfläche die Obergrenze der Großflächigkeit für zentrenrelevantes Sortiment nicht überschritten wird.

Abschließend ist festzustellen; dass durch diese Planung keine neuen Standorte für großflächigen Einzelhandel festgesetzt werden. Der Bebauungsplan trifft ausschließlich differenzierende Festsetzungen für gem. § 34 BauGB zulässige Einzelhandelsnutzung. Dadurch wird diese sachgerecht gesteuert. Großflächige Einzelhandelsbetriebe gehören grundsätzlich nicht zu den nach § 34 BauGB zulässigen Nutzungen.

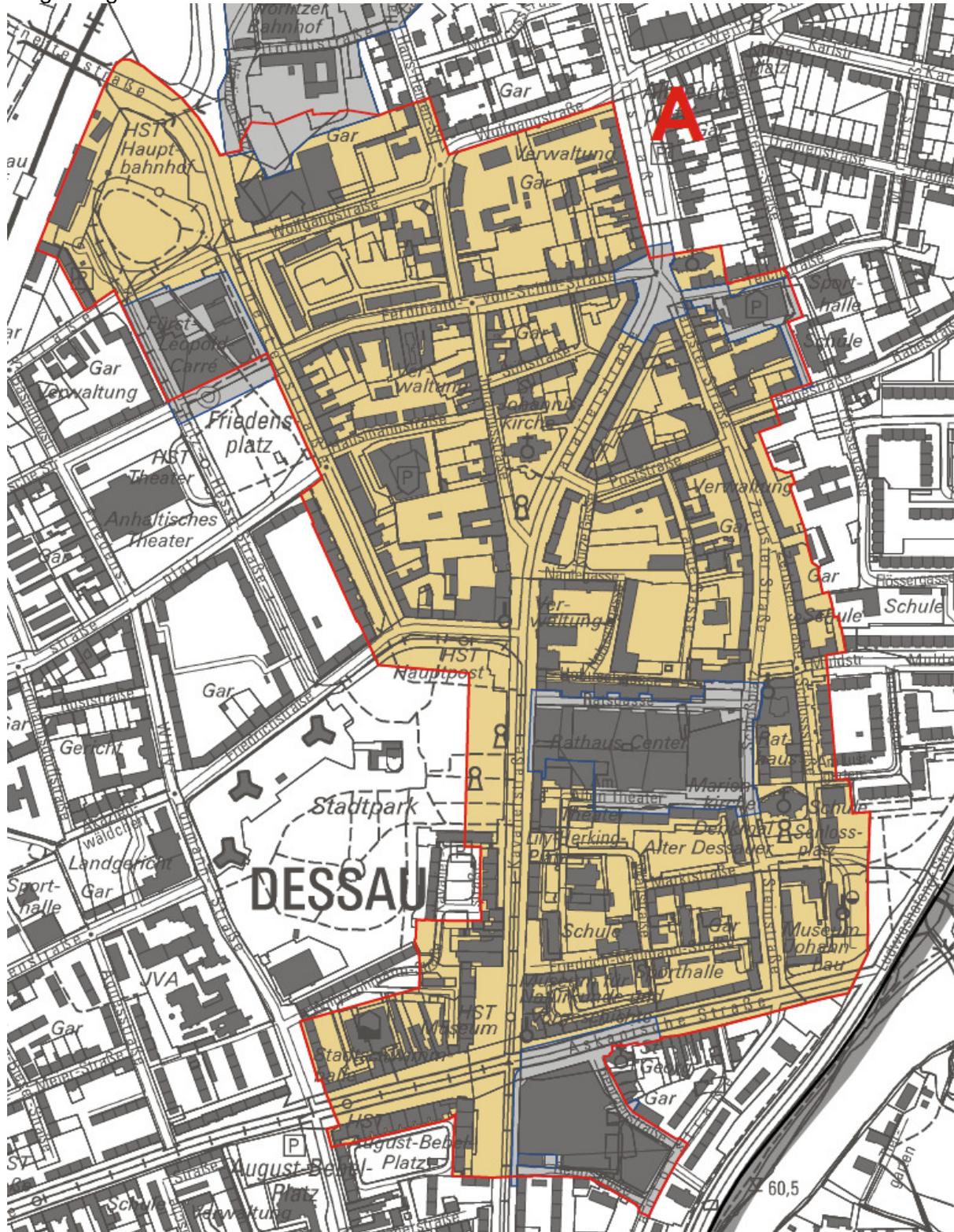
Es wird hiermit eine Gesamtstrategie zur Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet Dessau-Roßlau aufgelegt, welche für alle Betroffenen eine verlässliche und berechenbare Entwicklungsgröße darstellt.

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

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 Ein-

zelhandelsbetrieben im Rahmen des gemeindeweiten Bebauungsplanes zuzulassen, um bedingt durch diese Offenheit eine gegenseitige Stärkung des Einzelhandelsstandortes planungsseitig vorzubereiten.



 Zentraler Versorgungsbereich A – Innenstadt Dessau

 Abgrenzung von Bauungs- oder Vorhaben- und Erschließungsplänen im zentralen Versorgungsbereich A

Hinweis:

Im zentralen Versorgungsbereich A befinden sich Höhenfestpunkte I. Ordnung. Für diese amtlichen Vermessungsmarken ist jegliche Gefährdung im Rahmen des Vollzuges vorliegenden Bebauungsplanes auszuschließen. Eine Veränderung oder Zerstörung aufgrund von Baumaßnahmen sind dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation (LVerGeo) zu melden.

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.



Zentraler Versorgungsbereich B – Stadtteilzentrum Roßlau



Abgrenzung von Bauungs- oder Vorhaben- und Erschließungsplänen im zentralen Versorgungsbereich B

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.

In diesem Sinne werden hier, ebenso wie im Bereich A, Einzelhandelsbetriebe uneingeschränkt zugelassen. Das entspricht den bisherigen Ansiedlungsmöglichkeiten innerhalb der Stadtstruktur Roßlaus und schränkt damit die Grundstückseigentümer in der Privatnützigkeit ihres Grundeigentums nicht ein.

Es kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt darauf vertraut werden, dass größere Betriebe im baulichen Kontext der Roßlauer Innenstadt sondergebietspflichtig nach § 11 BauNVO sein werden, wodurch es nicht erforderlich wird, eine ergänzende Ausschlussfestsetzung, bspw. für Betriebe mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche, zu erlassen. Die gute Einbindung des Stadtzentrums Roßlau in dessen Umfeld lässt zukünftig hier eine vielgestaltige Nutzungsstruktur erwarten.

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 zur Stärkung 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.

Hinweis:

Im zentralen Versorgungsbereich ist mit oberflächennahen Grundwasserständen (ý 2 m unter Gelände) zu rechnen. Sollten im Zuge von Bau- bzw. Sanierungsmaßnahmen detaillierte Angaben zum Grundwasserspiegel (höchster Grundwasserstand, Schwankungsbreite) erforderlich sein, wird das Einholen einer hydrologischen Stellungnahme beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (39104 Magdeburg, Otto-von-Guericke-Str. 5) empfohlen.

6.3 Weitere zentrale Versorgungsbereiche

Wie bereits im Einzelhandelsgutachten Dessau-Roßlau hervorgehoben, wird über ein Netz von Nahversorgungszentren (vorliegend als zentrale Versorgungsbereiche 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 Lebensmittelmagazette.

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 zentralen Versorgungsbereiche, 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 Erhaltungsansprüche, aber auch Entwicklungsperspektiven gewürdigt.

Hierbei werden, ungeachtet der z. T. abweichenden Inhalte der nachfolgenden Kurzbegründungen zu den Einzelstandorten, für die 6 zentralen Versorgungsbereiche 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. Zwei weitere, im Einzelhandelsgutachten benannte Nahversorgungszentren (Heidestraße/Augustenstraße und Lichtenauer Straße), werden im Ergebnis weitergehend vorliegender Informationen aus dem parallel erarbeiteten INSEK, hinsichtlich Demografie und Einzugsbereichen sowie den grundsätzlichen Ausführungen des Masterplanentwurfs "Innenstadt" für diesen Kontext, besonders aber auf der Grundlage der zwischenzeitlich durchgeführten erneuten Bestandsermittlung aller Versorgungsbe-

reiche und –standorte vom Juli/August 2012, den Nahversorgungsstandorten im Rahmen vorliegenden Bebauungsplanes zugeordnet.

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. Einzelhandelsbetriebe mit abweichenden Sortimenten werden bestandswahrend festgesetzt und so in ihrer Wertigkeit für die jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche anerkannt und gewürdigt. Im Ergebnis besteht genügend Spielraum, um standortbezogen die Verkaufsflächen auf wettbewerbsfähige Größenordnungen hin anzupassen und damit die entsprechenden Investitionsanreize vorzugeben.

Die weiteren, 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. "Dessau-Roßlauer Ladens") begrenzt. Durch diese Regelung wird kleineren Facheinzelhändlern, wie sie in den zentralen Versorgungsbereichen 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, mit Ausnahme der standortverträglichen, festgesetzten zentrenrelevanten Sortimente, 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 Zentrenkonzeptes auch nicht erforderlich ist, entgegen.

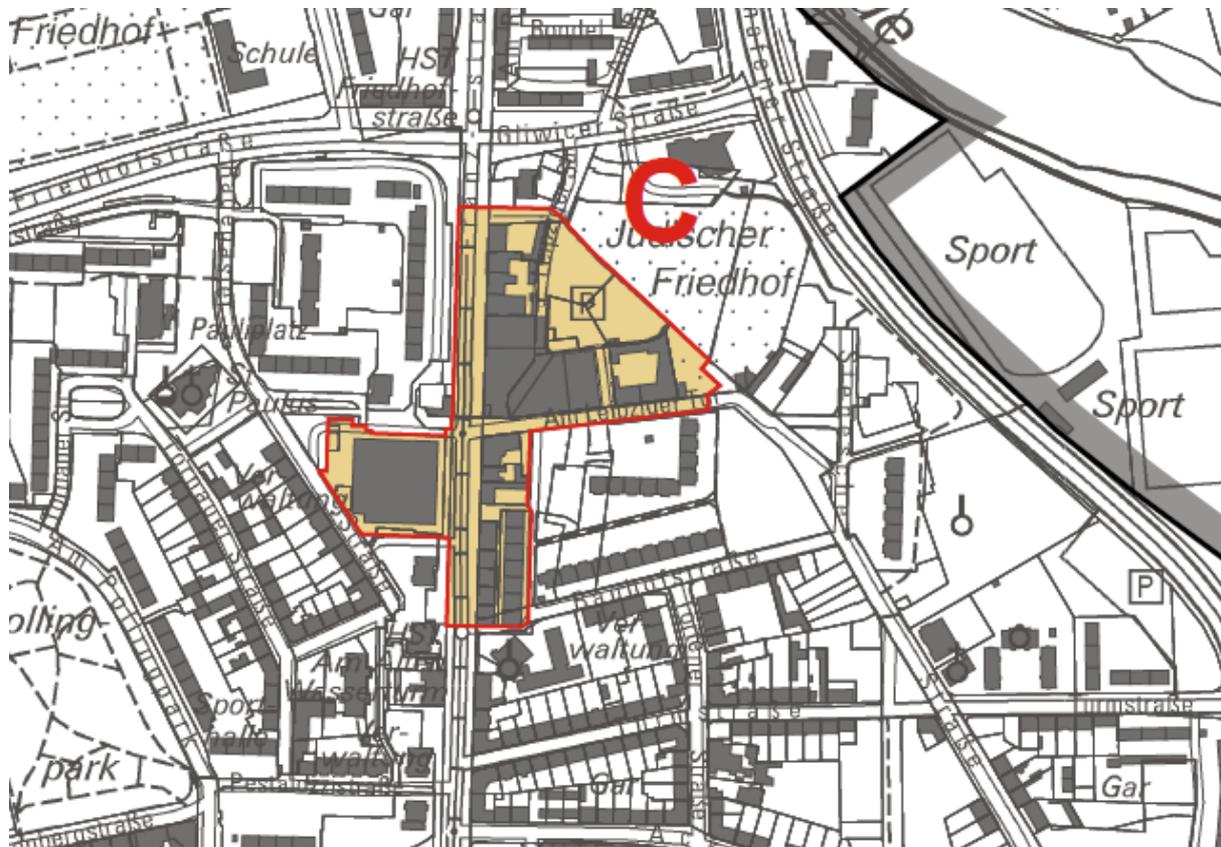
6.3.1 Zentraler Versorgungsbereich C - Leipziger Tor

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 namensgebenden "Leipziger Tores" und die hier seitens der Stadt Dessau-Roßlau angestrebten Rückbau- und Strukturanpassungsmaßnahmen, welche mit weiteren Einwohnerrückgängen 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 zentralen Versorgungsbereichen. Hiermit ist nicht eine Abwertung des Einzelhandelsstandortes 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 mit dem Hauptaugenmerk auf mittel- bis kurzfristige Bedarfsdeckung. Damit kann auch bei wechselnden Nutzungsverhältnissen auf ausreichenden Einzelhandelsbesatz und die Versorgung der gegenwärtig noch sehr zahlreich im Umfeld vorhandenen Bevölkerung orientiert werden. Einzelhandelsbetriebe mit abweichenden Sortimenten werden bestandswahrend in ihrer Zulässigkeit festgesetzt. Neben zwei Lebensmitteldiscountern und einem Getränkediscountmarkt sind es derzeit ferner eine Vielzahl an kleinteiligen Handels- und Dienstleistungsnutzungen in der Größenordnung des

sog. "Dessau-Roßlauer Ladens" ($\leq 100 \text{ m}^2$ 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.



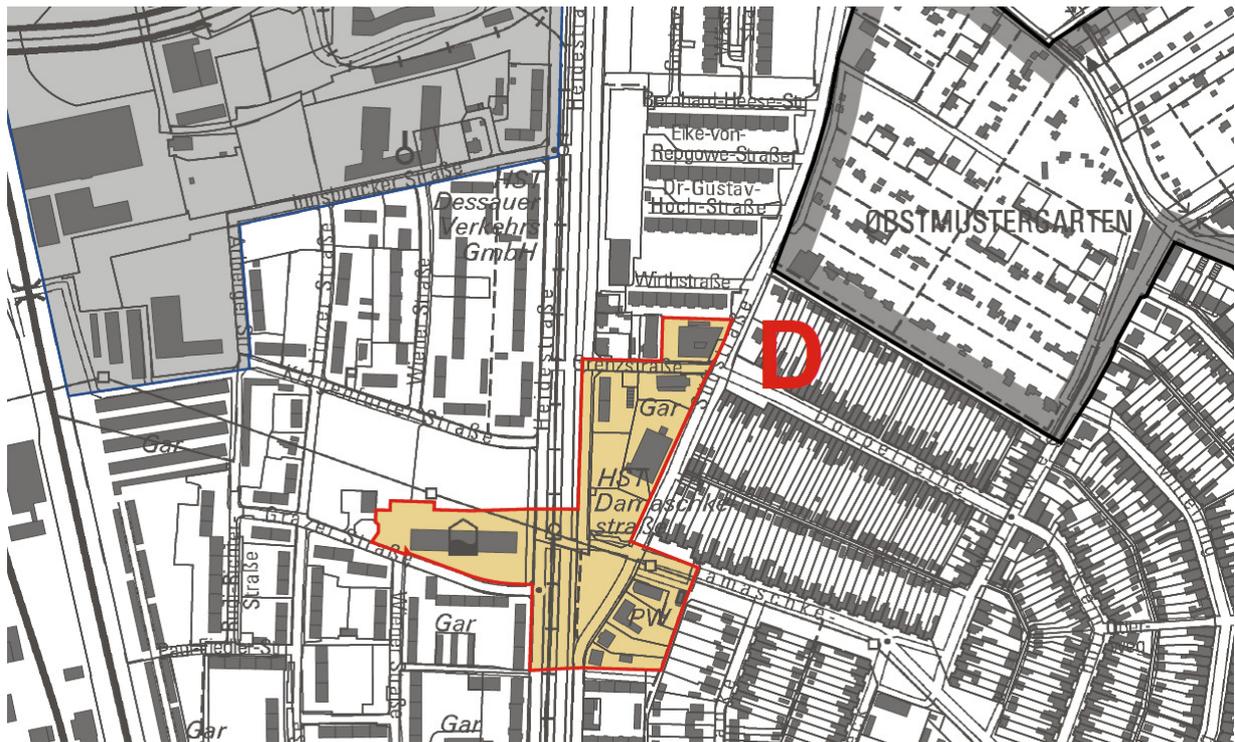
 Zentraler Versorgungsbereich C – Leipziger Tor

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 Zentraler Versorgungsbereich D – Heidestraße/Südstraße

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

Der über die Heidestraße nach Westen hinweg greifende zentrale Versorgungsbereich verfügt über Entwicklungspotentiale, die diesem angestrebten Leitbild entsprechen. Demzufolge erfolgt die Einordnung in die Kategorie der zentralen Versorgungsbereiche 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.



Zentraler Versorgungsbereich D – Heidestraße/Südstraße



Abgrenzung von Bebauungs- oder Vorhaben- und Erschließungsplänen

Die räumliche Ausdehnung besitzt das Potential der im Einzelhandelsgutachten gesehenen Entwicklungsoptionen, welche durch das Zentrenkonzept Dessau-Roßlau in räumlicher Kulisse aufgegriffen werden, auch wenn sie sich im Gegensatz zu den beiden v. g. Planungen im vorliegenden Bebauungsplan nach Westen verschiebt. Die Ausdehnung über die Heidestraße hinweg in den Bereich der gegenwärtig hier noch zu findenden Volksschwimmhalle wird als Chance gesehen, die Flächen westlich der Heidestraße im Sinne des zentralen Versorgungsbereiches zukünftig stärker in diesem Sinne zu aktivieren. Der Hintergrund hierfür ist, dass die Schwimmhalle an diesem Standort keine Zukunftsperspektive mehr besitzt und eine Standortverlagerung dem Planungsziel der Stadt Dessau-Roßlau entspricht. Die in diesem Zusammenhang frei werdenden Flächen besitzen die Größenordnung für ein investives Engagement, das im Zusammenhang mit einem adäquaten Verkehrsknotenausbau Heidestraße/Damaschkestraße, hier eine stadträumlich für die Versorgungsaufgaben der umliegenden Bevölkerung angemessene Zentrenentwicklung herbeiführen kann.

Damit kann eine weitere Profilierung im Hinblick auf einen zeitgemäßen und wirtschaftlich tragfähigen Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort im südlichen Stadtgebiet von Dessau-Roßlau im Rahmen der getroffenen Festsetzungen entstehen. In diesem Sinne erfolgt auch hier die Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben entsprechender zentrenrelevanter Sortimente des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs.

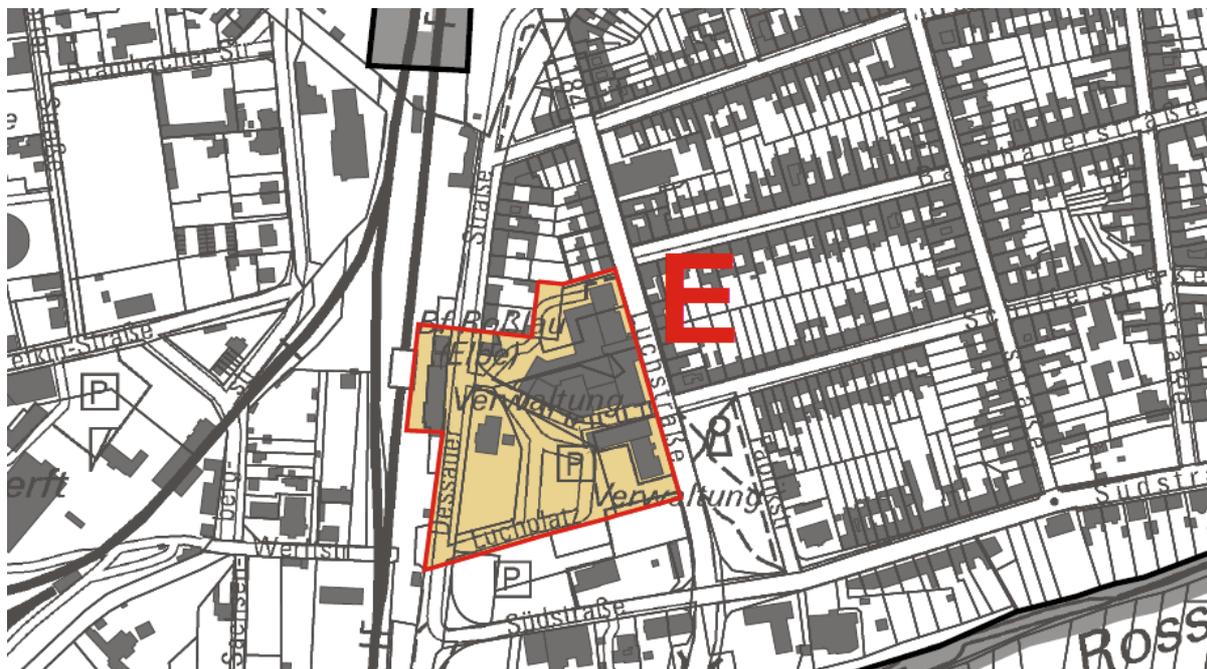
Die südlich angrenzenden und im Einzelhandelsgutachten und Zentrenkonzept einbezogenen, kleinteiligen Handels- und Dienstleistungsnutzungen in der Größenordnung des sog. "Dessau-Roßlauer Ladens" tragen weiterhin sinnvoll zur Entwicklung im zentralen Versorgungsbereich bei, auch wenn sie nicht unmittelbar an den Festsetzungen für den zentralen Versorgungsbereich teil haben. So ist eine zwingende Zugehörigkeit zum zentralen Versorgungsbereich für diese Handels- und Dienstleistungsnutzungen keine wirtschaftliche Voraussetzung. Aufgrund der kleinteilig vorgegebenen baulichen Struktur wird die derzeitige Nutzung durch die neue Abgrenzung künftig nicht eingeschränkt. Vielmehr wird die kleinteilige Struktur langfristig dadurch gewahrt, dass keine größer flächigen Anreize geschaffen

werden. Es besteht am vorliegenden Standort der Fokus auf die Entwicklung eines kompakten Einzelhandels- und Dienstleistungsstandortes, unter Einbeziehung der hervorragenden ÖPNV-Anbindung durch die Straßenbahntrasse und damit einer neuen Versorgungsqualität auch für vom öffentlichen Nahverkehr abhängige Bevölkerungsgruppen.

6.3.3 Zentraler Versorgungsbereich E - 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. Durch das starke Verkehrsaufkommen in der Luchstraße (B 184) sowie den Auszug der hier ehemals etablierten Arbeitsverwaltung und einzelne 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, welche zwar eine Barrierewirkung im Kundenzulauf bedeuten, grundsätzlich aber gute Erreichbarkeit für Kundenströme mit sich bringen, gute Voraussetzungen für eine langfristige Handelsentwicklung am Standort. Mit der Festsetzung als zentraler Versorgungsbereich soll eine klare Perspektive eröffnet und damit die dauerhafte Nutzungsmöglichkeit dieser Immobilien im ursprünglich angedachten Sinne bekräftigt werden.



 Zentraler Versorgungsbereich E - 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. Die am Standort zur Verfügung stehenden Flächen sind anteilig ausreichend, um Zulassungsentscheidungen von Einzelhandelsbetrieben gemäß § 34 BauGB verlässlich treffen zu können. Da die Genehmigungsvoraussetzungen für entsprechende Vorhaben auch weiterhin § 34 BauGB unterliegen, ist hieraus resultierend der Bereich festgesetzt, welcher sich im Sinne einer geordneten

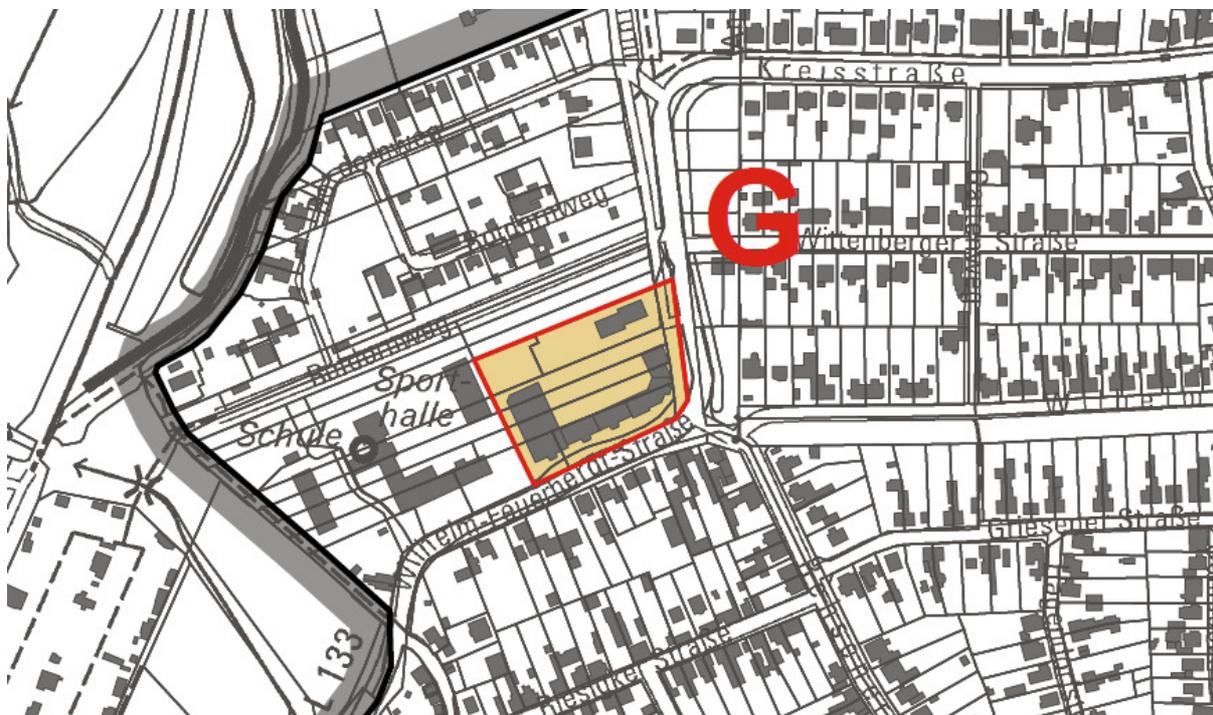
tungsnutzungen ergänzen das Standortprofil. Mit der gewählten Abgrenzung wird die Erhaltung des Standortes vorgegeben. Zusätzliche Nutzungen in diesem Bereich können zwar die Nahversorgungslage weiter stärken, müssen sich allerdings auch im räumlichen Kontext darstellen lassen können. Daher wird hier vorrangig bei Geschäftsaufgaben die jeweilige Nachnutzung Beachtung verdienen.

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.

Im Unterschied zum ersten Entwurf des Bebauungsplans wurde hier in der Planzeichnung die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs so vorgenommen, dass ein ohnehin nicht bebaubarer Streifen des Grundstücks der Ziebigker Kirche und ein Teil Straßenfläche aus Klarstellungsgründen herausgenommen wurde und die Grenze des zentralen Versorgungsbereichs nunmehr eindeutig mit der Straßenbegrenzung abschließt. Tatsächliche Veränderungen in der Nutzbarkeit der betroffenen Grundstücke ergeben sich dadurch nicht.

6.3.5 Zentraler Versorgungsbereich G – 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 zentrale Versorgungsbereich. Dieser ist über Busverbindungen des ÖPNV mit dem Stadtzentrum Dessau-Roßlau verbunden. Auf Grund seiner Solitärlage besitzt der Versorgungsbereich Bedeutung für den gesamten Stadtteil Waldersee und kann daher auch zukünftig als wirtschaftlich tragfähig bewertet werden.



 Zentraler Versorgungsbereich G – 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. 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.

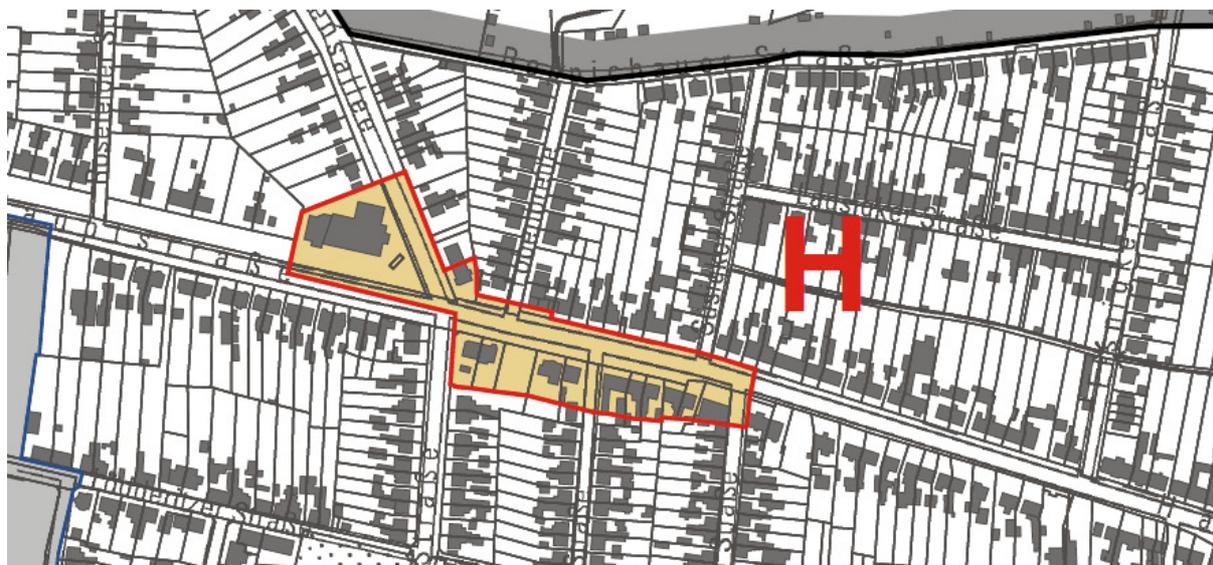
Dennoch sieht es der vorliegende Bebauungsplan als nicht erforderlich an, die im Zentrenkonzept als Reservefläche vorgegebene Lage entlang des Rotdornweges zwingend mit in den zentralen Versorgungsbereich einzubeziehen. Diese Haltung resultiert auch aus der Struktur der Festsetzungen des Bebauungsplanes, 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 zentralen Versorgungsbereiches 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.

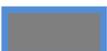
6.3.6 Zentraler Versorgungsbereich H - Hauptstraße

Als zentraler Versorgungsbereich 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 Großkühnau 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

 Abgrenzung von Bebauungs- oder Vorhaben- und Erschließungsplänen

Der Lebensmitteldiscountmarkt an der Ecke Hauptstraße/Friedensallee und dem Getränke- markt an der Ecke Hauptstraße/Osternienburger Straße befinden sich in einer Entfernung

von 250 m. Dazwischen sind weitere Geschäfte im Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich angesiedelt. Darüber hinaus bestehen Potentiale für die Ergänzung von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen auf bisher noch nicht in dieser Weise genutzten Flächenanteilen. Bei sukzessiver Auffüllung des Nahversorgungsstandortes kann hier eine entsprechend attraktive Agglomeration für Einkaufs- und Dienstleistungsnutzungen entstehen, die das Zu-Fuß-Gehen im Rahmen der Besorgungen/Erledigungen über eine Distanz von 200 –250 m durchaus rechtfertigt. Dabei handelt es sich um allgemein akzeptierte Wegelängen im Rahmen von Besorgungen und Erledigungen unter lebenswirklichen Verhältnissen.

Eine Verkleinerung des Nahversorgungsgebietes mit dem Ziel der Verkürzung der Laufdistanz wird nicht erwogen, da im Bestand ansässige Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in ihrer Entwicklungsgeschichte den heute als tragfähig eingeschätzten Nahversorgungsgebiet mit der vorliegenden Nutzungs- und Sortimentsverteilung hervorgebracht haben.

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. Ergänzende Nutzungen mit kleinteiligem Handelsbesatz würden zukünftig den Standort entsprechend der festgesetzten Größenordnungen weiter profilieren helfen.

Hinweis:

Im zentralen Versorgungsbereich ist mit oberflächennahen Grundwasserständen (ý 2 m unter Gelände) zu rechnen. Sollten im Zuge von Bau- bzw. Sanierungsmaßnahmen detaillierte Angaben zum Grundwasserspiegel (höchster Grundwasserstand, Schwankungsbreite) erforderlich sein, wird das Einholen einer hydrologischen Stellungnahme beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (39104 Magdeburg, Otto-von-Guericke-Str. 5) empfohlen.

6.3.7 Nicht aufgeführte zentrale Versorgungsbereiche

Als "Darstellung ohne Festsetzungscharakter" sind auf der Planzeichnung weitere zentrale Versorgungsbereiche in Bebauungs- oder Vorhaben- und Erschließungsplänen gekennzeichnet. Diese zentralen Versorgungsbereiche stellen sich, wie eingangs genannt als bestandskräftig gemäß §§ 30/11 BauGB überplant dar. Hier gelten uneingeschränkt die Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung. Die informelle Darstellung im Bereich der Planzeichnung vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt daher zum einen, um die Anschaulichkeit, mit Blick auf das Netz der zentralen Versorgungsbereiche im gesamten Stadtgebiet für die Öffentlichkeit zu erhöhen, zum anderen, um im Rahmen der von der Stadt Dessau-Roßlau beabsichtigten Kontinuität der weiteren Umsetzung von Einzelhandelsgutachten und Zentrenkonzept perspektivisch auch hier diese Rahmenseetzungen verbindlich werden zu lassen. Letzteres kann als "Pflichtbestandteil" von Bebauungsplanänderungsverfahren, im Zuge von Aufhebungsverfahren, im Zusammenhang mit zukünftigen Änderungsverfahren vorliegender Bebauungspläne oder auch durch die Neubepanung einzelner Standorte auf Grund geänderter städtebaulicher Planungsziele zum Ausdruck gelangen.

Vorgenannte Verfahren werden durch die Stadt Dessau-Roßlau aufgegriffen, sobald und soweit sie hierzu das Erfordernis sieht.

6.4 Nahversorgungsstandorte

Die im Bebauungsplan festgesetzten und nachfolgend beschriebenen Nahversorgungsstandorte werden im Einzelhandelsgutachten Dessau-Roßlau im Rahmen der Standortklassifikation als Nahversorgungszentren bzw. Solitärstandorte geführt. Hierbei handelt es sich um

Einzelhandelsbetriebe, die gemäß Einzelhandelsgutachten zwar nicht in einem zentralen Versorgungsbereich liegen aber dennoch eine wesentliche Versorgungsfunktion wahrnehmen.

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. Es verbleibt somit 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 I – Magdeburger Straße



Der Einzelhandelsstandort als Nahversorgungsstandort der Grundversorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs findet sich vorliegend in Form eines Lebensmitteldiscounters sowie des gegenüber hier zu findenden Getränkemarktes sowie eines derzeit geschlossenen Backwarengeschäftes in städtebaulich teilintegrierter Lage, entlang der Magdeburger Straße. Dieser

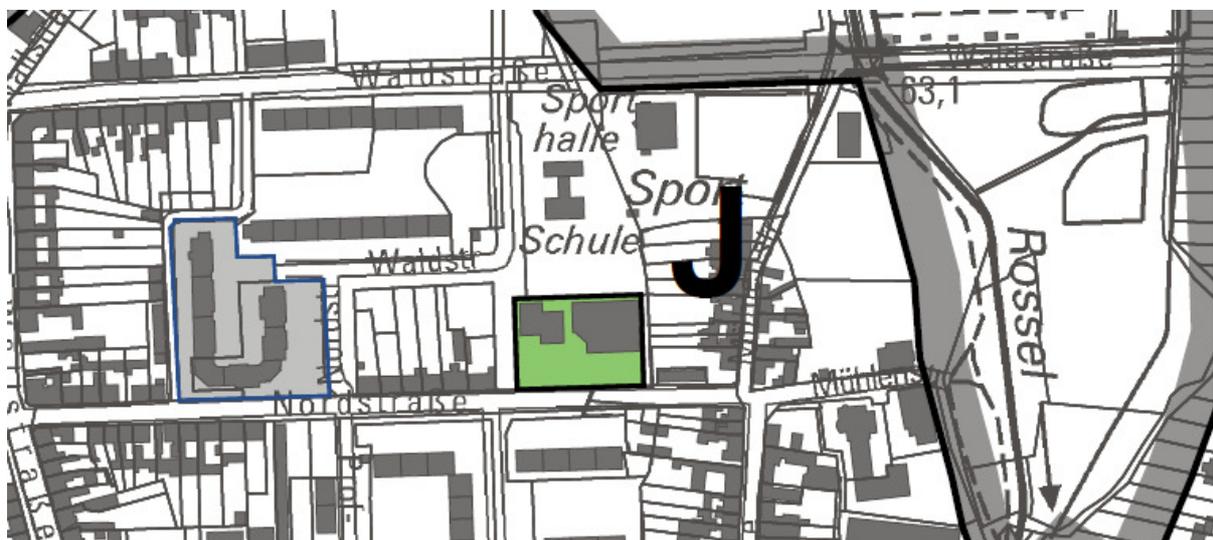
Einzelstandort stellt sich im Wesentlichen als autokundenorientiert (B 184) dar, wenngleich auch die südwestlich hiervon wohnende Bevölkerung der Bereiche Mittelweg/Waldfrieden durchaus von diesem Einzelstandort partizipieren.

Es bleibt abzuwarten, inwiefern dieser Nahversorgungsstandort sich gegenüber dem Einkaufszentrum an der Magdeburger Straße mit den differenzierteren Angeboten 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.

6.4.2 Nahversorgungsstandort J - 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.

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.



Nahversorgungsstandort J - Nordstraße



Abgrenzung von Bebauungs- oder Vorhaben- und Erschließungsplänen

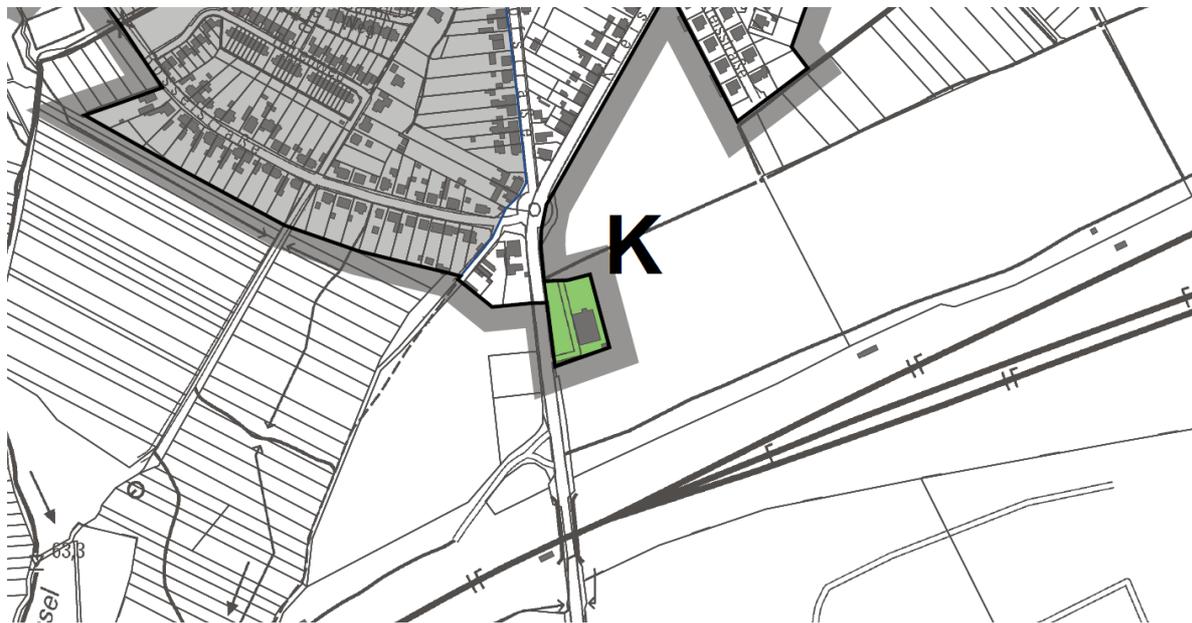
Hinweis:

Am Nahversorgungsstandort ist mit oberflächennahen Grundwasserständen (\ddot{Y} 2 m unter Gelände) zu rechnen. Sollten im Zuge von Bau- bzw. Sanierungsmaßnahmen detaillierte Angaben zum Grundwasserspiegel (höchster Grundwasserstand, Schwankungsbreite) erforderlich sein, wird das Einholen einer hydrologischen Stellungnahme beim Landesbetrieb für

Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (39104 Magdeburg, Otto-von-Guericke-Str. 5) empfohlen.

6.4.3 Nahversorgungsstandort K - 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 mit wohnortnahe Einzelhandel 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 und separater Fleischverkaufsstelle.



Nahversorgungsstandort K - Kreisstraße



Abgrenzung von Bauungs- oder Vorhaben- und Erschließungsplänen

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 Einzelhandelssituation wahrscheinlich werden. Mit der Festsetzung dieses zentralen Versorgungsbereiches in Form eines Nahversorgungsstandortes wird ermöglicht, die Verkaufsfläche in wettbewerbsfähigen Größenordnungen zu erhalten und damit, mit Blick auf die Gesamteinzelhandelslandschaft, marktfähig zu betreiben. In dieser Weise wird die Entwicklungsperspektive auch durch das Zentrenkonzept Dessau-Roßlau gesehen.

6.4.4 Nahversorgungsstandort L - Elballee

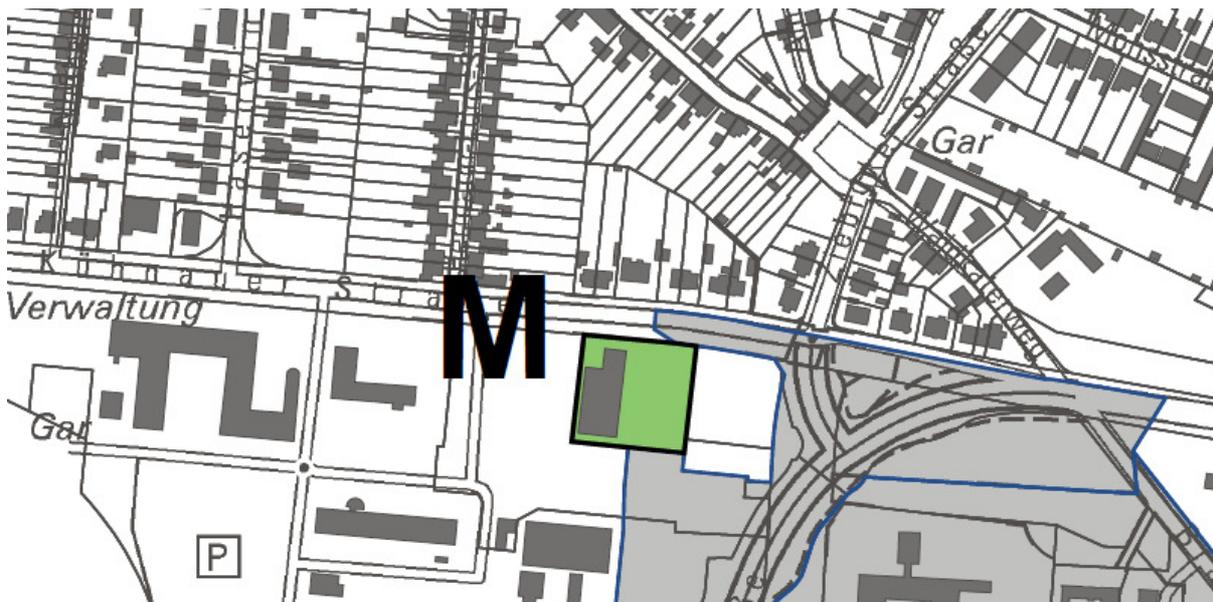
Dieser Standort wird als Einzelstandort der Grundversorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs durch einen hier vorhandenen Lebensmitteldiscounter in städtebaulich integrierter Lage geprägt. Der Erhalt dieses Bereiches und damit die Absicherung über den vorliegenden Bebauungsplan stellen sich als Beitrag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

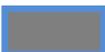
Gemeinsam mit dem Nahversorgungsstandort Kornhausstraße und den hier vorhandenen Entwicklungsperspektiven ist dieser Standort geeignet, für den Stadtteil Ziebigk die vollständige Bedarfsdeckung im Hinblick auf die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs umfassend zu erfüllen. Insofern ist neben der 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 Nahversorgungsstandortes Kornhausstraße.



-  Nahversorgungsstandort L - Elballee
-  Abgrenzung von Bauungs- oder Vorhaben- und Erschließungsplänen

6.4.5 Nahversorgungsstandort M – Kühnauer Straße



-  Nahversorgungsstandort M – Kühnauer Straße
-  Abgrenzung von Bauungs- oder Vorhaben- und Erschließungsplänen

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 teilintegriert zu bezeichnende städtebauliche Lage dieses Lebensmitteldiscounters stellt sich als wirtschaftlich tragfähig dar, teilweise auch durch den Verbund mit dem rd. 500 m entfernten Getränkemarkt nördlich der Kühnauer Straße (gegenüber dem Finanzamt).

Wenn auch keine Intensivierung der Einzelhandelsnutzungen durch den Bebauungsplan am vorliegenden Standort präferiert wird, so können sich doch fernerhin in unmittelbarer Nachbarschaft auf Grund der verkehrlichen Lage (Bundesstraße B 184) Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten etablieren. Die räumlichen Verhältnisse hierzu, wie auch die textlichen Festsetzungen zum vorliegenden Bebauungsplan geben in diesem Rahmen einen entsprechenden Entwicklungsspielraum.

6.4.6 Nahversorgungsstandort N - Goethestraße

Der Nahversorgungsstandort zur Grundversorgung der im umliegenden Stadtteil Dessau-Nord wohnenden Bevölkerung stellt sich als einzelhandelsbezogener Baustein im Handelsnetz zwischen den Einzelhandelsbetrieben im Bereich des alten Schlachthofes und entlang 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 Nahversorgungsgebieten zusätzlich Angebote entgegen zu stellen, sondern in der hier vertretenen Größenordnung des Einzelhandelsbesatzes die Standortsicherung wohnortnah zu betreiben.



Nahversorgungsstandort N - Goethestraße



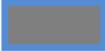
Abgrenzung von Bebauungs- oder Vorhaben- und Erschließungsplänen

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

6.4.7 Nahversorgungsstandort O – Askanische Straße

Der Nahversorgungsstandort, etwas zurückgesetzt vom 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 befindet sich gastronomische Nutzung.

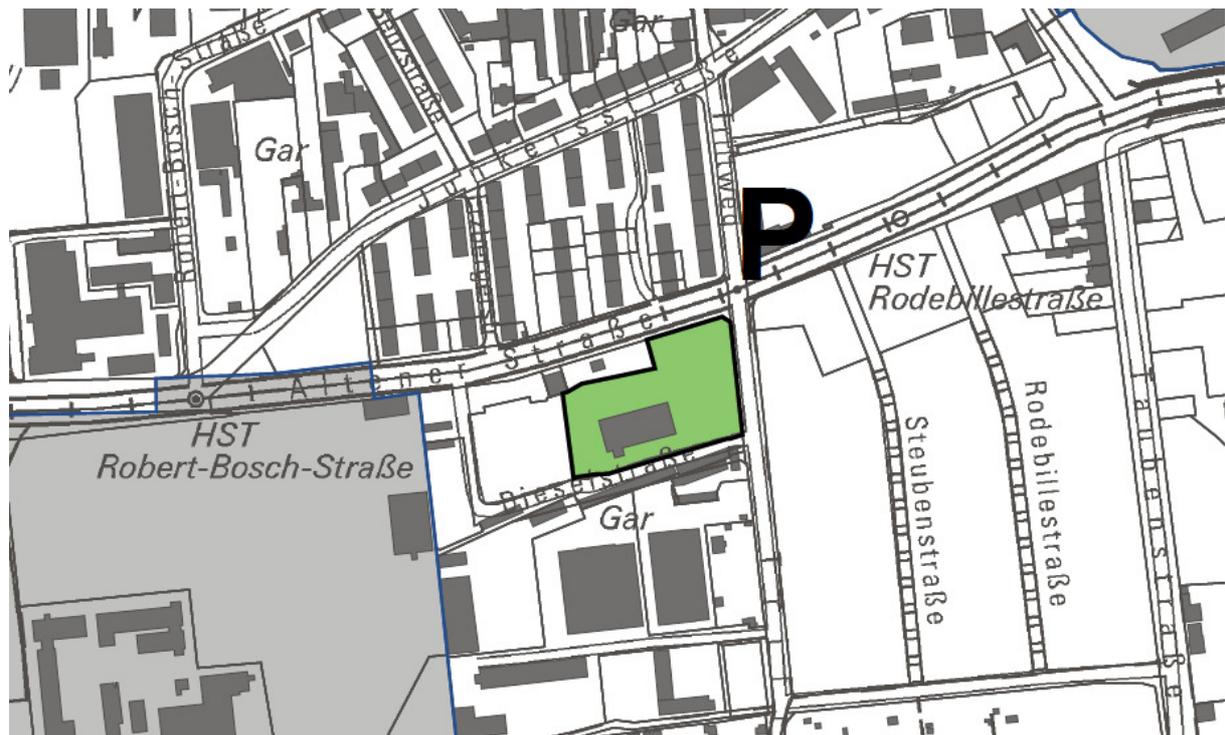


-  Nahversorgungsstandort O – Askanische Straße
-  Abgrenzung von Bauungs- oder Vorhaben- und Erschließungsplänen

Insofern wird die Lage dieses Einzelstandortes auch auf Grund seiner hervorragenden Anbindung an den öffentlichen wie individuellen Personennahverkehr in seiner Abgrenzung in Übereinstimmung mit Insofern wird die Lage dieses Einzelstandortes auch auf Grund seiner hervorragenden Anbindung an den öffentlichen wie individuellen Personennahverkehr in seiner Abgrenzung in Übereinstimmung mit der aktuellen Nutzung gefasst. Die Bestandsaufnahme vom Juli 2012 bestätigt die nunmehr vorgenommene Abgrenzung des Nahversorgungsstandortes in seiner Beschränkung auf die Grundstücke von Discount- und Getränkemarkt. Die mögliche Ausnutzung der ursprünglich einbezogenen Flächen zur Askanischen Straße sowie in der Amalienstraße erweisen sich als in ihrem Umfang zu groß für den ebenfalls im Bereich des Landschaftszuges schrumpfenden Einzugsbereich. Nur so wird auf Grund der räumlichen und sortimentsbezogenen begrenzten Nutzungskulisse nicht die Gefahr gesehen, dass mit der Einzelhandelsentwicklung am Standort, im Rahmen des durch den Bebauungsplan festgesetzten Umfangs, eine unvermeidbare Konkurrenzsituation zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Dessau entstehen wird.

Im Sinne einer integrativen Betrachtung können in Nachbarschaft zu diesem Nahversorgungsstandort ebenso Chancen, mit Blick auf die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gesehen werden. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten wären diese ggf. eine Bereicherung der gegenwärtig sehr offenen Situation in Bezug auf die Kreuzungsrandlage.

6.4.8 Nahversorgungsstandort P – Altener Straße



Nahversorgungsstandort P – Altener Straße



Abgrenzung von Bebauungs- oder Vorhaben- und Erschließungsplänen

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 Junkerstraße sowie der verbliebenen Wohnsituation in der Taubenstraße, letzten Endes aber auch mit Blick auf das überwiegend gewerblich genutzte Umfeld, der Einzelstandort im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes in seinem Bestand gesichert.

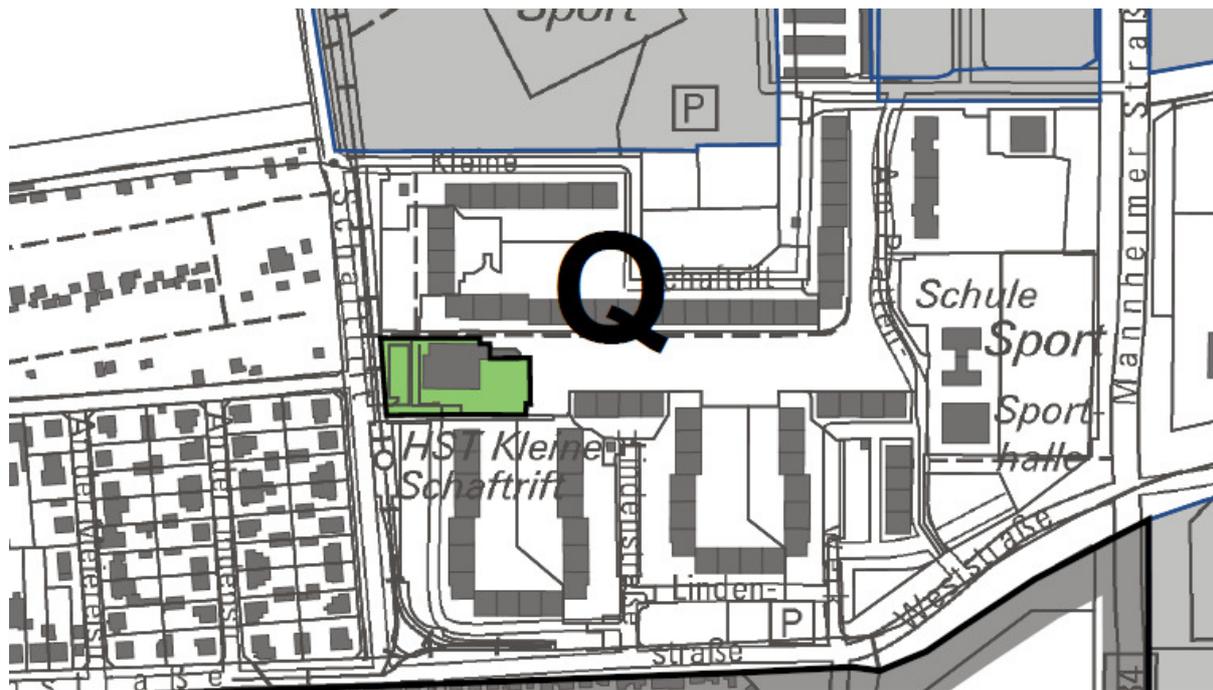
Im Unterschied zum ersten Entwurf wird aber hier der Nahversorgungsstandort auf das von dem dort ansässigen Discountmarkt genutzte Grundstück begrenzt. Vormalig einbezogene Grundstücke sind aufgrund ihrer Größe nicht geeignet, die Festsetzungen dieses Bebauungsplans für einen Nahversorgungsstandort auch umzusetzen. Die Veränderung der Abgrenzung erfolgt als Klarstellung, ohne tatsächlich die Ausnutzbarkeit dieser Grundstücke zu beschränken.

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.

Hinweis:

Der Bereich P ist Rückzugsgebiet für die GVD GmbH, d. h. dass im Bereich um den Triftweg von der GVD künftig keine Gasversorgung mehr angeboten werden soll

6.4.9 Nahversorgungsstandort Q – Kleine Schaftrift



-  Nahversorgungsstandort Q – Kleine Schaftrift
-  Abgrenzung von Bebauungs- oder Vorhaben- und Erschließungsplänen

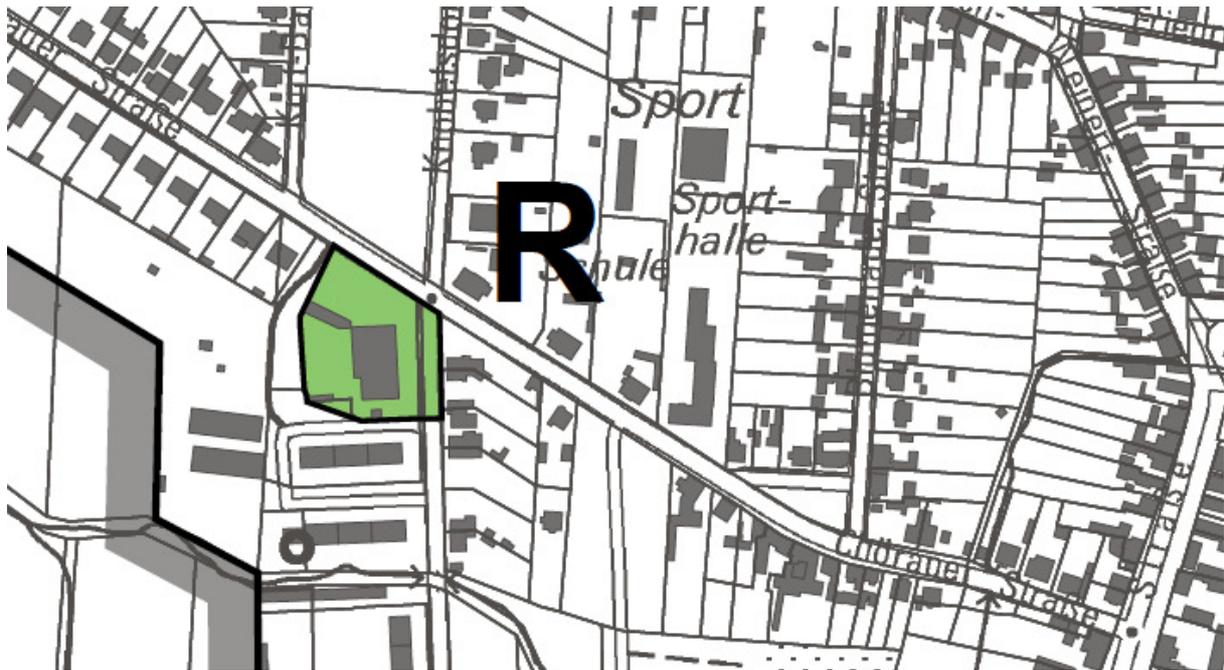
Die hier fortwährende Betreibung einer Kaufhalle aus DDR-Zeiten, heute "City-Markt", weist deutlich auf die Akzeptanz dieses Einzelhandelsstandortes für die Grundversorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs in der umgebenden Wohnnachbarschaft hin. Hier vereinen sich neben Lebensmitteldiscountsortimenten auch Fleischverkauf und Textilhandel usw. in wohnstandortnaher Größenordnung und sichern so die Versorgungsqualität der umliegenden Einwohner dieses Stadtteils von Dessau-Roßlau. 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 den Nahversorgungsstandort in städtebaulich integrierter Lage.

6.4.10 Nahversorgungsstandort R – Chörauer Straße

Für den Stadtteil Mosigkau erweist sich der Einzelstandort zur Grundversorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs als wichtig. Damit sieht der vorliegende Bebauungsplan, genau wie das Einzelhandelsgutachten, hier einen Nahversorgungsstandort, begrenzt diesen jedoch räumlich, abweichend vom Zentrenkonzept Dessau-Roßlau, welches den Standort darüber hinaus als Bestandteil des Ortsteilzentrums Mosigkau beschreibt.

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. Der Standort ist aber aus strukturellen Gründen für die Nahversorgung in Mosigkau unbedingt erforderlich und damit entwicklungsfähig zu halten. Durch die gewählte Abgrenzung im Bebauungsplan ist auch eine Ergänzung/ein Ersatz von Einzelhandelsnutzungen, sofern sie sich nach Art und Umfang der Betriebe als zulässig darstellen, durchaus für eine zeitgemäße Grundversorgung denkbar.



 Nahversorgungsstandort R – Chörauer Straße

Die nach Süden hin deutlich erweiterte Gebietskulisse des Zentrenkonzeptes, insbesondere des Bereiches zwischen dem Straßenzug Am Reitplatz und der der Orangeriestraße ist vorliegend nicht mehr Bestandteil des Nahversorgungsstandortes, da der hier anzutreffende Besatz an Handels- und Dienstleistungsnutzungen ohnehin im vorliegenden Umfang seine Berechtigung besitzt und nicht geeignet ist, mit den städtebaulichen Zielstellungen vorliegenden Bebauungsplanes zu kollidieren. Somit werden die hier vertretenen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten bzw. Ladenflächen in der Größenordnung des sog "Dessau-Roßlauer Ladens" (< 100 m² Verkaufsfläche) für einen lebendigen und die stadtfunktionale Kommunikation von Mosigkau wichtigen Bereich weiterhin ihre Funktionen erfüllen und im Ergebnis der Festsetzungen vorliegenden Bebauungsplanes nicht schlechter gestellt als ehemals. Das Bestreben der Stadt Dessau-Roßlau, zwischen der Knobelsdorffallee, der Justus-von-Liebig-Straße und der Bundesstraße (Orangeriestraße) ein kleines dörfliches Zentrum mit Bürgerhaus, Kindergarten und hinzutretenden Einzelhändlern zu entwickeln, wird davon nicht berührt.

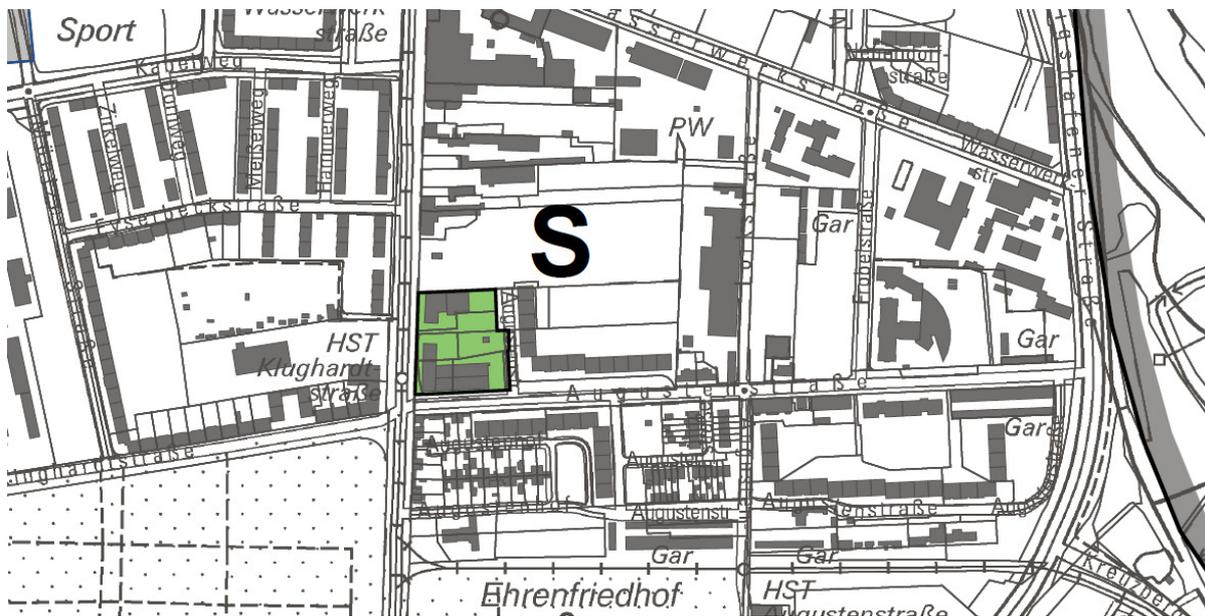
6.3.11 Nahversorgungsstandort S – Heidestraße/Augustenstraße

Dieser Nahversorgungsstandort stellt sich als integrierte stadträumliche Lage mit sehr guter ÖPNV-Anbindung dar. Gelegen zwischen dem zentralen Versorgungsbereich Leipziger Tor und dem zentralen Versorgungsbereich Heidestraße/Südstraße, besitzt er einen Einzugsbereich, der die derzeit vorhandene Größenordnung auch fernerhin wirtschaftlich tragfähig erscheinen lässt.

Nahrungs- und Genussmittelsortimente werden ergänzt durch kleinteiligen Einzelhandelsbesatz in zentren- als auch nicht zentrenrelevanten Sortimenten sowie westlich der Heidestraße gelegen, einen Marktstandort für Restpostenverkauf. Letzterer ist auf Grund seiner Sortimentsstruktur darauf angewiesen dem Regelungskontext des Nahversorgungsstandortes bauplanungsrechtlich zugeordnet zu werden. 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. Mit der im vorliegenden Entwurf. Mit der im vorliegenden Entwurf abweichend vom Zentrenkonzept sehr

engen Grenzziehung für den Nahversorgungsstandort östlich der Heidestraße stellt sich diese Handelsnutzung aber dadurch nicht schlechter als ehemals, da hier der Bestandsschutz greift, der es dieser Einzelhandelsnutzung ermöglicht, weiterhin ausgeübt zu werden. Erst eine den Bestandsschutz überdauernde Aufgabe dieser Einzelhandelsnutzung führt dazu, dass aufgrund der Lage im Tabu-Bereich die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente die Größe von 100 m² künftig nicht mehr überschreiten darf. Andere Einzelhandelsnutzungen mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment bleiben nach wie vor möglich, da diese nicht vom vorliegenden Bebauungsplan beschränkt werden. Diese mögliche Einschränkung nach Nutzungsaufgabe, dient auch hier dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche im Kontext mit rückläufiger Bevölkerungsentwicklung auch im Einzugsbereich dieses nunmehr als Nahversorgungsstandort klassifizierten verbleibenden Geschäftsbereichs östlich der Heidestraße.

Vom ursprünglichen Ziel, diesen Bereich als zentralen Versorgungsbereich im Bestand zu erhalten, musste in Anbetracht der aktuell zuletzt im Juli 2012 aufgenommenen Bestandssituation abgewichen werden.



 Nahversorgungsstandort S – Heidestraße/Augustenstraße

6.3.12 Nahversorgungsstandort T – Lichtenauer Straße

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

Entgegen der Wertung des Zentrenkonzeptes Dessau-Roßlau, welches diesem Nahversorgungsstandort keine Perspektive gibt, schließt sich der Bebauungsplan dem Einzelhandelsgutachten, mit der Einordnung des Nahversorgungsstandortes in die Kategorie der Nahversorgungscentren 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.



Nahversorgungsstandort T – Lichtenauer Straße



Abgrenzung von Bebauungs- oder Vorhaben- und Erschließungsplänen

Auch der kleinteilige Besatz an Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten ermöglicht in der örtlichen Konstellation einen Mix aus sich gegenseitig stabilisierenden Einzelhandelsnutzungen für diesen Standort. Mit der Festlegung dieses im ersten Entwurf noch als Nahversorgungsbereich festgesetzten Standortes als Nahversorgungsstandort im vorliegenden Entwurf wird die gewachsene Situation in dem heute vorhandenen Umfang ausreichend geschützt und in seiner Versorgungsfunktion neben dem zentralen Versorgungsbereich am Heideplatz deutlich als Ergänzungsstandort für die Versorgung der in Kochstedt ansässigen Bevölkerung gesehen.

6.4.13 Nahversorgungsstandort U – Heidestraße/Mittelbreite

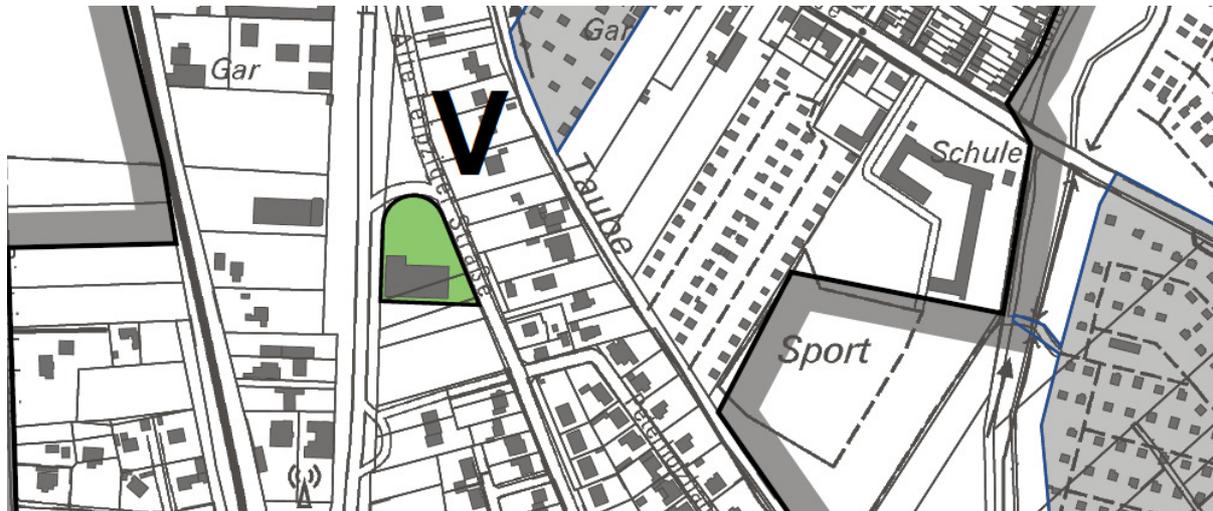


Nahversorgungsstandort U – Heidestraße/Mittelbreite

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 integ-

rierter 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 zentralen Versorgungsbereiches Heidestraße/Südstraße sowie die Entwicklung des Damaschkecenters (Ecke Damaschkestraße/Kreuzbergstraße).

6.4.14 Nahversorgungsstandort V – Alte Leipziger Straße



Nahversorgungsstandort V – Alte Leipziger Straße



Abgrenzung von Bebauungs- oder Vorhaben- und Erschließungsplänen

Bei diesem Einzelstandort handelt es sich gegenwärtig um einen Nahversorgungsstandort zur Grundversorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs in Form eines Lebensmitteldiscounters. Dieser Einzelhandelsstandort in teilentgrrierter Lage zur Versorgung des Stadtgebietes von Dessau-Haideburg 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.

6.4.15 Nicht aufgeführte Nahversorgungsstandorte

Die vorstehend nicht aufgeführten Nahversorgungsstandorte als Einzelstandorte: Wasserwerkstraße, Köthener Straße, Roßblauer 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 ein-

zelhandelsstandortnaher 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 Lebensmitteldiscountergröße marktüblicher Größenordnung zu erlangen. Dies ist auch durch die Stadt Dessau-Roßlau an dieser Stelle nicht beabsichtigt, um den zentralen Versorgungsbereich 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 ($\leq 100 \text{ m}^2$ 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 festgelegt werden. Insofern resultiert im vorliegenden Bebauungsplan hierzu kein weiterer Regelungsbedarf.

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 damit nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

Ebenso wurde der im ersten Entwurf noch als Nahversorgungsstandort festgesetzte Standort in der Kreuzbergstraße im weiter entwickelten zweiten Entwurf dieses Bebauungsplans nicht mehr berücksichtigt. Dieser Standort der schon seit langem überwiegend leer stehenden ehemaligen Kaufhalle hat sich als Nahversorgungsstandort nicht bewährt. Wie prognostiziert ist die Mantelbevölkerung durch Stadtumbaumaßnahmen erheblich zurückgegangen.

7. ZULÄSSIGKEIT VON EINZELHANDELSBETRIEBEN AUSSERHALB FESTGESETZTER ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICHE A BIS H UND NAHVERSORGUNGSSTANDORTE I BIS V

Der vorliegende Bebauungsplan erfasst zentrale Versorgungsbereiche, ausgehend von der Innenstadt Dessau bis hin zu den Nahversorgungsstandorten. Zur Erhaltung und Entwicklung 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 Einfügungskriterien 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 und ihre Zulässigkeit ansonsten gegeben ist.

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 im zentralen Versorgungsbereich A als zulässig 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. FLÄCHENDARSTELLUNG

Zentrale Versorgungsbereiche / Nahversorgungsstandorte	ha
- A – Innenstadt Dessau	58,21
- B – Stadtteilzentrum Roßlau	8,33
- C –Leipziger Tor	3,74
- D – Heidestraße/Südstraße	4,55
- E – Luchplatz	2,22
- F – Kornhausstraße	1,52
- G – Wilhelm-Feuerherdt-Straße	1,02
- H – Hauptstraße	1,56
- I – Magdeburger Straße	0,61
- J – Nordstraße	0,35
- K – Kreisstraße	0,45
- L – Elballee	0,59
- M – Kühnauer Straße	0,41
- N – Goethestraße	0,27
- O – Askanische Straße	0,68
- P – Altener Straße	0,78
- Q – Kleine Schaftrift	0,31
- R – Chörauer Straße	0,48
- S – Heidestraße/Augustenstraße	0,64
- T – Lichtenauer Straße	0,88
- U – Heidestraße/Mittelbreite	0,39
- V – Alte Leipziger Straße	0,40

10. PLANVERWIRKLICHUNG

10.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke im Plangeltungsbereich 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 der Stadt 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 zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte 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.

Verfasser

Stadt Dessau-Roßlau, Dezernat für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Denkmalpflege, SG Bauleitplanung in Zusammenarbeit mit dem Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt aus Dessau-Roßlau.

Anlage

Zentrenkonzept Dessau-Roßlau (Beschlussfassung)