

# Risikofolgenabschätzung

---

der Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Aldi  
innerhalb des Gewerbegebietes „Mitte“ in Dessau-Roßlau

Untersuchung in enger Abstimmung mit der Stadt Dessau-Roßlau

Sebastian Kocyan

Stefan Kruse



Markt 5 44137 Dortmund  
Tel. 02 31-55 78 58-0 Fax 02 31-55 78 58-50  
[www.junker-kruse.de](http://www.junker-kruse.de); [info@junker-kruse.de](mailto:info@junker-kruse.de)

Februar 2013

<b>1</b>	<b>Ausgangssituation .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Zulässige Einzelhandelsnutzungen auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Dessau- Mitte“ .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Kompatibilität des geplanten Vorhabens mit den Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Dessau-Mitte“ .....</b>	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>Risikofolgenabschätzung für die zukünftige Stadtentwicklung .....</b>	<b>10</b>

## 1 Ausgangssituation

Für die im südlichen Bereich des Gewerbegebietes Mitte in Dessau-Roßlau gelegenen Einzelhandelsbetriebe beabsichtigt der Investor eine Neuordnung bzw. Ergänzung des aktuellen Angebotsbestandes. So soll der im südlichen Baugebiet TG 10<sup>1</sup> gelegene Lebensmitteldiscounter Aldi in das nördliche Baugebiet TG 9 verlagert und auf knapp 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitert werden. Die durch diese Verlagerung frei werden- den Verkaufsflächen im TG 10 sollen zukünftig dem hier ebenfalls ansässigen Verbrauchermarkt Kaufland zugeschlagen werden, zugleich werden die bestehenden Verkaufsflächen des im nördlichen Baufeld TG 9 lokalisierten Möbelmarktes Multipolster um die Verkaufs- und Lagerflächen des zu entwickelnden Aldi-Marktes reduziert<sup>2</sup>. Durch diese Verschiebungen werden innerhalb des Gewerbegebietes Mitte vor allem die Verkaufsflächen in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen **Nahrungs- und Genussmittel** sowie **Gesundheit- und Körperpflege** erweitert und parallel dazu die Verkaufsflächen in der nicht zentrenrelevanten Warengruppe **Möbel** reduziert.

Als bauplanungsrechtliche Grundlage zur Beurteilung der geplanten Betriebsverlagerungen ist der am 23.02.2008 durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft getretene Bebauungsplan „**Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1**“ heranzuziehen, der für die hier in Rede stehenden Teilgebiete ein Gewerbegebiet (TG 9) sowie ein Sondergebiet zur Ansiedlung großflächigen Einzelhandels<sup>3</sup> (TG 10) festsetzt.

Aufgabe der vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme ist es, zu analysieren, **welche einzelhandelsrelevanten Entwicklungen** auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts im südlichen Bereich des Gewerbegebietes Dessau-Mitte **grundsätzlich möglich sind** und darüber hinaus zu untersuchen, ob die avisierten Verkaufsflächenverlagerungen und -erweiterungen mit dem bestehenden Planungsrecht kompatibel sind (vgl. Kapitel 2 und 3). Auf Basis der gewonnen Erkenntnisse wird abschließend eine **Risikofolgenabschätzung** vorgenommen (vgl. Kapitel 4), die insbesondere die **möglichen Auswirkungen des in Rede stehenden Vorhabens den möglichen Auswirkungen der in diesem Bereich allgemein zulässigen Einzelhandelsnutzungen gegenüberstellt**<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> Bezeichnung entsprechend Bebauungsplan Nr. 101 D/D1 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1“

<sup>2</sup> Die Verkaufsflächenenerweiterung des Verbrauchermarktes Kaufland am Bestandsstandort wird im Folgenden nicht weiter thematisiert, da es sich hierbei lediglich um eine Substitution bereits am Markt bestehender Verkaufsflächen (heute Lebensmitteldiscounter Aldi) handelt.

<sup>3</sup> Die sachlich eindeutige Zweckbestimmung des Sondergebietes gemäß § 11 (2) Satz 1 BauNVO lautet: „*großflächiger Verbrauchermarkt mit dazugehöriger Shopzone sowie ein Discounter*“ (vgl. Kapitel 2).

<sup>4</sup> Hierbei handelt es sich auftragsgemäß nicht um eine städtebauliche Verträglichkeitsanalyse gemäß § 11 (3) BauNVO, die die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens prognostiziert und deren Umschlagen in mögliche negative städtebauliche wie versorgungsstrukturelle Auswirkungen bewertet.

## 2 Zulässige Einzelhandelsnutzungen auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Dessau-Mitte“

Für den südlichen Teilbereich des Gewerbegebietes Dessau-Mitte setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 101 D/D1 ein Gewerbegebiet mit der Bezeichnung TG 9 sowie südlich davon ein Sondergebiet „zur Ansiedlung eines Verbrauchermarktes sowie eines Lebensmitteldiscounters“ mit der Bezeichnung TG 10 fest. Im Einzelnen werden für die beiden Teilbereiche die nachfolgend angeführten Festsetzungen getroffen<sup>5</sup>.

### Einzelhandelsrelevante Festsetzungen für das Gewerbegebiet (TG 9) gemäß § 8 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (9) BauNVO

*„In allen GE und GI(e)-Teilgebieten mit Ausnahme des GE-Teilgebietes TG 9 sind gemäß § 1 (5) i. V. m. § 1 (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen.*

*[...]*

*Im Teilgebiet TG 9 sind zusätzlich gemäß § 1 (5) i. V. m. § 1 (9) BauNVO auch folgende großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig: Baumarkt mit 3.200 m<sup>2</sup> überdachte[r] und nicht überdachte[r] Verkaufsfläche und Ausstellungsfläche sowie Gartencenter mit 1.300 m<sup>2</sup> überdachte[r] und nicht überdachte[r] Verkaufs- und Ausstellungsfläche.*

*[...]*

*Das innenstadtrelevante Sortiment der [...] benannten zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebe darf maximal 4 % der Verkaufs- und Ausstellungsfläche betragen. Es umfasst [die in den Festsetzungen ebenfalls] benannten Sortimentsgruppen.“*

Wie den textlichen Festsetzungen entnommen werden kann, kommt insbesondere dem Gewerbegebiet TG 9 eine besondere Stellung hinsichtlich der zukünftig zulässigen Einzelhandelsnutzung zu. So ist in diesem Teilbereich die Ansiedlung von **Einzelhandelsbetrieben allgemein zulässig**, wodurch sowohl Anbieter mit nah- und/ oder zentrenrelevanten Sortimenten als auch Anbieter mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten – unter Berücksichtigen der sonstigen textlichen Festsetzungen (insbesondere zum zulässigen Maß der Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen) sowie bis zur

<sup>5</sup> Zur Herleitung der in beiden Baugebieten maximal umsetzbaren einzelhandelsspezifischen Entwicklungsspielräume ist im Wesentlichen auf die zulässige Art der Nutzung abzustellen, so dass im Folgenden das zulässige Maß der Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen nur am Rande thematisiert werden. Des Weiteren werden ausschließlich Festsetzungen analysiert die eine Aussage zur zukünftigen einzelhandelsrelevanten Nutzung des jeweiligen Baugebietes treffen.

**Grenze der Großflächigkeit**<sup>6</sup> – innerhalb des Gewerbegebietes TG 9 angesiedelt werden können.

Die städtebauliche Begründung der Stadt Dessau-Roßlau zur generellen Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Gewerbegebietes TG 9 stellt hierbei im Wesentlichen auf den als Satzung beschlossenen **Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 10** ab, dessen Geltungsbereich unter anderem auch die Fläche des Gewerbegebietes TG 9 umfasste:

*„Die Ausnahme des Teilgebietes TG 9 von den vorgenannten Regelungen ist folgendermaßen zu begründen: Im als Satzung beschlossenen VE-Plan Nr. 10, dessen Bestandteil das TG 9 ist, gibt es unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit keine Einschränkung der Verkaufsraumfläche. Mit der Entscheidung, die Festsetzungen zur Nutzungsart unverändert in den aktuellen Bebauungsplan zu übernehmen, um bestehende Rechte nicht einseitig einzuschränken, muss die weiterreichende Begrenzung für das TG 9 auch künftig entfallen. Das heißt, dass in diesem Teilbereich weiterhin sämtliche in einem Gewerbegebiet nach BauNVO allgemein zulässige [sic] kleinflächige Handelsbetriebe ohne Sortimentsbeschränkung zulässig sind.“<sup>7</sup>*

Insbesondere mit dem Hinweis auf die **Vermeidung einer einseitigen Einschränkung durch Beschränkung bestehender Rechte** wird die **generelle Zulässigkeit kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe** ohne Sortimentsbeschränkung gerechtfertigt.

Zusätzlich hierzu ermöglicht der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Dessau-Mitte“ im Teilbereich TG 9 die Realisierung eines **großflächigen Einzelhandelsbetriebes**, der bei einer **Gesamtverkaufsfläche** von rd. **4.500 m<sup>2</sup>** über 3.200 m<sup>2</sup> im Baumarktbereich sowie über 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Gartenmarktbereich verfügen darf. Damit entspricht diese Festsetzung dem zum Zeitpunkt der öffentlichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes im Teilbereich TG 9 vorhandenen Angebotsbestand und setzt diesen auf seinen damaligen Bestand (unter Berücksichtigung geringfügiger Verkaufsflächen-erweiterungen) fest<sup>8</sup>. Mit dieser Festsetzung verfolgte die Stadt Dessau-Roßlau das städtebauliche Ziel, den im Gewerbegebiet vorhandenen Baumarkt langfristig zu sichern und so die überregionale Bedeutung sowie die oberzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Dessau-Roßlau zu stärken.

<sup>6</sup> Da großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 (3) BauNVO ausschließlich in Kerngebieten und in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind und es sich bei dem Teilbereich TG 9 um ein Gewerbegebiet handelt, dürfen die hier zu realisierenden Einzelhandelsnutzungen die Grenze der Großflächigkeit nicht überschreiten. Laut Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) vom 24.11.2005 – 4 C 10.04 – ist diese Grenze ab einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschritten.

<sup>7</sup> vgl. Stadt Dessau-Roßlau (2007): Begründung zum Bebauungsplan Nr. 101 – D/D1 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte“, Dessau, Dessau-Roßlau, S. 30f.

<sup>8</sup> Zwischenzeitlich ist der zum damaligen Zeitpunkt im Teilbereich TG 9 lokalisierte Bau- und Gartenmarkt Praktiker (rd. 4.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) durch den Möbelanbieter Multipolster ersetzt worden; vgl. hierzu planungsrechtliche Stellungnahme des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Denkmalpflege vom 11.01.2011 zum Bauantrag B / 1761 / 10 / 713

Die Festsetzung des Bau- und Gartenmarktes innerhalb eines Gewerbegebietes wird von der Stadt Dessau-Roßlau mit Blick auf die Atypik des Betriebes sowie der möglicherweise zukünftig anstehenden Nachnutzung wie folgt begründet:

*„Bei der Einordnung von Bau- und Gartenfachmärkten sind in Bezug auf die Atypik sowohl betriebliche als auch städtebauliche Besonderheiten zu nennen.*

*Der § 11 (3) BauGB orientiert sich an einem Betriebstyp mit breitem, warenhausähnlichem Sortiment. In Fachmärkten erfolgt zunächst eine Beschränkung auf bestimmte Branchen. Aufgrund der Sperrigkeit der in einem Bau- oder Gartenmarkt angebotenen Waren, die zudem i. d. R. vom Kunden selbst mit dem Kfz abgeholt werden, ergibt sich ein großer Flächen- und Stellplatzbedarf. Sie sind daher wegen der Verkehrsprobleme in der Innenstadt unerwünscht. Auch ist die in diesem Bereich erforderliche, städtebaulich kompakte und baulich anspruchsvolle Gestaltung kaum zu gewährleisten. [...]*

*Bei der Entscheidung, die vg. Teilgebiete als Gewerbegebiete und nicht als Sondergebiete festzusetzen und die Baumärkte aufgrund ihrer Atypik innerhalb von Gewerbegebieten zuzulassen, wurde auch die Frage einer möglichen Nachnutzung berücksichtigt. Dabei eröffnet die Festsetzung als Gewerbegebiet eine unproblematische Wiedernutzbarmachung für Gewerbe. [...] Bei einer Sondergebietsausweisung für Bau- und Gartenfachmärkte wäre planungsrechtlich keine andere Nutzung möglich, was zu einem städtebaulichen Missstand führen könnte. Eine Sondergebietsausweisung ohne Warensortimentseinschränkung dagegen würde zu einer Schwächung der Innenstadt führen, da dann großflächig zentrumsrelevante Sortimente angesiedelt werden könnten, was wiederum nicht den Zielen der Stadtentwicklung entspricht.“<sup>9</sup>*

Schließlich beschränkt der Bebauungsplan insbesondere **die innenstadtrelevanten Sortimente** des im TG 9 zusätzlich zulässigen Bau- und Gartenmarktes auf **maximal 4 % der Verkaufs- und Ausstellungsfläche**<sup>10</sup> (entspricht einer absoluten Verkaufsfläche von rd. 180 m<sup>2</sup>), um hinsichtlich einer zukünftig eventuell anstehenden Nachnutzung des Bau- und Gartenmarktes an diesem Standort keinen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit innenstadtrelevantem Kernsortiment zu ermöglichen, der den übergeordneten Zielen der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Dessau-Roßlau entgegensteht und in direkter Konkurrenz zum Angebot der Dessauer Innenstadt tritt. In der Begründung heißt es hierzu:

<sup>9</sup> vgl. Stadt Dessau-Roßlau (2007): Begründung zum Bebauungsplan Nr. 101 – D/D1 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte“, Dessau, Dessau-Roßlau, S. 31f.

<sup>10</sup> Diese Beschränkung innenstadtrelevanter Sortimente an städtebaulich nicht gewünschten Standorten entspricht den Handlungsempfehlungen der GMA in ihrem Einzelhandelsgutachten für das Oberzentrum Dessau-Roßlau, dass vom Rat der Stadt Dessau-Roßlau als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen wurde; vgl. GMA (2008): Einzelhandelsgutachten für das Oberzentrum Dessau-Roßlau unter besonderer Berücksichtigung baurechtlicher Festlegungen sowie der Nahversorgung. Erfurt, Ludwigsburg, S. 126f.

*„Nicht gefolgt werden konnte seitens der Stadt den Vorstellungen des Grundstückseigentümers, eine Nachnutzung des Bau- und Gartenmarktes mit einem erweiterten innenstadtrelevanten Sortiment zuzulassen. [...] Dies stünde neben dem Ziel zur Stärkung der Innenstadt auch der Ausweisung im FNP entgegen.“*

## Einzelhandelsrelevante Festsetzungen für das Sondergebiet (TG 10) gemäß § 11 BauNVO

*„Im Teilgebiet TG 10 sind gemäß § 11 (2) Satz 1 BauNVO ein großflächiger Verbrauchermarkt mit dazugehöriger Shopzone sowie ein Discounter zulässig, wobei die Verkaufsfläche aller Betriebe insgesamt 3.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf. [...]“*

Entsprechend der vorgenannten textlichen Festsetzung werden für das südlich gelegene Sondergebiet – neben der nicht näher definierten Shopzone<sup>11</sup> – **zwei allgemein zulässige Arten der Nutzung** benannt: ein **großflächiger Verbrauchermarkt** sowie ein (in Bezug auf seine Verkaufsflächenausstattung nicht näher definierter) **Lebensmitteldiscounter**. In Summe dürfen alle im Sondergebiet TG 10 ansässigen Betriebe eine Verkaufsfläche von 3.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, wobei nicht alle benannten Betriebsformen im Sondergebiet lokalisiert sein müssen<sup>12</sup>.

Die städtebauliche Begründung für diese textlichen Festsetzungen stellt – vergleichbar zur städtebaulichen Begründung der textlichen Festsetzungen im Gewerbegebiet TG 9 – im Wesentlichen auf die bereits bestehenden Regelungen **Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 10** ab, um bestehende Rechte nicht einseitig einzuschränken.

In einer Zusammenschau stellt sich die **allgemeine wie ausnahmsweise Zulässigkeit einzelhandelspezifischer Nutzungen** innerhalb der beiden Baugebiete TG 9 und TG 10 wie folgt dar:

<sup>11</sup> Diese umfasst in einem Verbrauchermarkt regelmäßige kleinteilige Angebote des Lebensmittelhandwerks sowie ergänzende kleinteilige Dienstleistungsangebote (Friseur, Mitnahmegastronomie, etc.).

<sup>12</sup> So wäre es beispielsweise zulässig, dass die im Sondergebiet TG 10 festgesetzte Gesamtverkaufsfläche von 3.000 m<sup>2</sup> vollständig durch den Verbrauchermarkt (inkl. der dazugehörigen Shopzone) ausgenutzt wird.

**Tabelle 1: Zulässige Einzelhandelsnutzungen in den Baugebieten TG 9 und TG 10**

<i>Gewerbegebiet TG 9</i>	<i>Sondergebiet TG 10</i>
<p>Einzelhandelsbetriebe bis zur Grenze der Großflächigkeit (800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) <b>ohne Sortimentsbeschränkung</b></p>	<p><b>Großflächiger Verbrauchermarkt</b> inkl. Shopzone<sup>13</sup> und Lebensmitteldiscounter bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von <b>maximal 3.000 m<sup>2</sup></b></p>
<p><b>Bau- und Gartenmarkt</b> bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal <b>4.500 m<sup>2</sup></b>, mit einer betriebstypenspezifischen Verkaufsflächenobergrenze von <b>3.200 m<sup>2</sup></b> für einen <b>Baumarkt</b> sowie <b>1.300 m<sup>2</sup></b> für einen <b>Gartenmarkt</b> und einer Beschränkung innerstadttypischer Sortimente auf <b>maximal 4 %</b> der Gesamtverkaufsfläche.</p>	
<p><i>entsprechend der derzeit ausgeübten Nutzung: Möbelmarkt bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 4.500 m<sup>2</sup></i></p>	

Quelle: eigene Zusammenstellung auf Basis der verbindlichen Bauleitplanung der Stadt Dessau-Roßlau

<sup>13</sup> vgl. Fußnote 11

### 3 Kompatibilität des geplanten Vorhabens mit den Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Dessau-Mitte“

Mit der Verlagerung des Aldi-Marktes aus dem südlichen Baufeld TG 10 in das nördliche Baufeld TG 9 plant der Investor zugleich eine Verkaufsflächenerweiterung des Aldi-Marktes auf rd. 1.000 m<sup>2</sup>. Entsprechend der üblichen warengruppenspezifischen Verkaufsflächenzusammensetzung des Lebensmitteldiscounters Aldi wird ein Großteil dieser Verkaufsfläche (ca. 75 bis maximal 80 %) auf die Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** entfallen. Die übrige Verkaufsfläche entfällt auf die Warengruppe **Gesundheit und Körperpflege** (ca. 10 %) sowie auf wöchentlich wechselnde **Randsortimentsangebote** (ca. 10 bis 15 %), die sich aus überwiegend **innenstadtrelevanten Angeboten** zusammensetzen.

Mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.000 m<sup>2</sup> steht das geplante Vorhaben den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Dessau-Mitte“ entgegen, da im Baugebiet TG 9 – mit Ausnahme von Bau- und Gartenmärkten bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 4.500 m<sup>2</sup> – ausschließlich Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeitsschwelle allgemein zulässig sind (vgl. Kapitel 2).

Aufgrund der **fehlenden Kompatibilität** des avisierten Vorhabens mit den aktuellen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen wäre eine Vorhabenrealisierung demnach lediglich im Zuge einer **Befreiung gemäß § 31 (2) BauGB** oder nach Überplanung dieses Bereiches möglich.

## 4 Risikofolgenabschätzung für die zukünftige Stadtentwicklung

Trotz der **fehlenden Kompatibilität** des geplanten Vorhabens mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes kann aus gutachterlicher Sicht die Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Aldi an den in Rede stehenden Standort gebilligt werden, da hierdurch ein nicht unerheblicher Teil der bauplanungsrechtlich auch **für zentrenrelevante Sortimente zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen durch überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente belegt werden.**

Durch die geplante Verkaufsflächenverlagerung und -erweiterung im überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich sind aller Voraussicht nach – insbesondere in Bezug auf die Dessauer Innenstadt – deutlich niedrigere absatzwirtschaftliche (und dementsprechend auch deutlich niedrigere städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen) zu erwarten, als dies bei mehreren, unterhalb der Großflächigkeitschwelle operierenden Einzelhandelsvorhaben mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten der Fall wäre (bspw. Bekleidungs- und/ oder Schuhfachmärkte mit bis zu 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). **Insbesondere das Angebot der letztgenannten Betriebe würde im Wesentlichen auch in Konkurrenz zu den Angeboten der Dessauer Innenstadt treten.**

Da die „Attraktivierung und Stärkung der Innenstadt“ das übergeordnete städtebauliche Ziel der Stadt Dessau-Roßlau, insbesondere auch hinsichtlich der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung und -steuerung, ist<sup>14</sup>, sollte vor allem die Entwicklung von zentrenrelevantem Einzelhandel in peripheren, nicht geeigneten Bereichen restriktiv gehandhabt werden<sup>15</sup>. Wie im Rahmen der Analyse nachgewiesen werden konnte, ist eine restriktive Umsetzung dieser Zielsetzung auf Basis des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans nicht möglich (vgl. Kapitel 2), so dass jedes Vorhaben, das die potenzielle Verkaufsfläche für insbesondere zentrenrelevante Sortimente begrenzt, aus gutachterlicher Sicht begrüßt werden kann<sup>16</sup>.

Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass dem Investor auf Basis des nach wie vor rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Dessau-Mitte“ aus bauplanungsrechtlicher Sicht in jedem Fall die Realisierung eines **800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** umfassenden **Lebensmitteldiscounters** zugestanden werden muss, da ein solches Vorhaben den

<sup>14</sup> vgl. GMA (2008): Einzelhandelsgutachten für das Oberzentrum Dessau-Roßlau unter besonderer Berücksichtigung baurechtlicher Festlegungen sowie der Nahversorgung. Erfurt, Ludwigsburg, S. 136ff.

<sup>15</sup> ebenda

<sup>16</sup> Diesbezüglich sollte die zukünftige Einzelhandelsentwicklung am Standort Gewerbegebiet-Mitte in erster Linie auf nicht- zentrenrelevante Sortimente abstellen, die insbesondere auch das Angebot der Dessauer Innenstadt ergänzen.

Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen würde<sup>17</sup>. Da unabhängig von der zukünftigen Gesamtverkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters die Rechte zur Ansiedlung **nicht großflächigen Einzelhandels** weiterhin Bestand haben, würde der Spielraum zur Ansiedlung zusätzlichen zentrenrelevanten Einzelhandels im Gewerbegebiet Dessau-Mitte umso kleiner werden, je mehr Verkaufsfläche der geplante Lebensmitteldiscounter Aldi innerhalb des Gewerbegebietes TG 9 beansprucht<sup>18</sup>.

Um die möglichen negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Dessauer Innenstadt – die sich in erster Linie durch die bestehenden textlichen Festsetzungen im Gewerbegebiet TG 9 ergeben könnten – ein Stückweit zu minimieren, **kann die Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Aldi (auf rd. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) – im Sinne einer „städtebaulichen Risikominimierung“ – aus gutachterlicher Sicht gebilligt werden.**

<sup>17</sup> Diese gutachterliche Einschätzung bezieht sich **ausschließlich auf die zulässige Art der Nutzung** und setzt voraus, dass der Vorhabenträger darüber hinaus alle weiteren bauplanungs- wie bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt.

<sup>18</sup> Diese Argumentation stellt ausschließlich auf ein mögliches städtebauliches Gefährdungspotenzial in der Dessauer Innenstadt ab. Es ist **selbstverständlich zu gewährleisten**, dass – trotz einer „größtmöglichen“ Realisierung des Lebensmitteldiscounters Aldi im Gewerbegebiet TG 9 – insbesondere die **bestehenden wohnortnahen Nahversorgungsstrukturen** im Dessau-Roßlauer Stadtgebiet hinsichtlich Ausdehnung und Funktion nicht beeinträchtigt werden. Aufgrund des aktuellen Angebotsbestandes sowie der räumlichen Verteilung nahversorgungsrelevanter Anbieter im Stadtgebiet kann nicht davon ausgegangen werden, dass bei Realisierung eines rd. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche umfassenden Lebensmitteldiscounters die wohnortnahe Grundversorgung negativ beeinträchtigt wird.