

## Bebauungsplan Nr. 216

Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Begründung für den 2. Entwurf

15. Februar 2013  
mit Ergänzung vom 09.04.2013

## **INHALTSVERZEICHNIS**

Seite

<b>2.</b>	<b>LAGE, RÄUMLICHER UND SACHLICHER GELTUNGSBEREICH, BEGRIFFSDEFINITIONEN</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION, AUFSTELLUNGSVERFAHREN</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>STÄDTEBAULICHES PLANUNGSKONZEPT</b>	<b>8</b>
<b>5.</b>	<b>PLANUNGALTERNATIVEN</b>	<b>9</b>
<b>6.</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN</b>	<b>10</b>
6.1	<b>Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt von Dessau-Roßlau – Zentraler Versorgungsbereich A – Innenstadt Dessau</b>	<b>13</b>
6.2	<b>Zentraler Versorgungsbereich B - Stadtteilzentrum Roßlau</b>	<b>15</b>
6.3	<b>Weitere zentrale Versorgungsbereiche</b>	<b>16</b>
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	<b>Nahversorgungsstandorte</b>	<b>24</b>
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	Nahversorgungsstandort W - Kreuzbergstraße	36
6.4.16	Nicht aufgeführte Nahversorgungsstandorte	37
<b>7.</b>	<b>ZULÄSSIGKEIT VON EINZELHANDELSBETRIEBEN AUSSERHALB FESTGESETZTER ZENTRALER VERSORGNUNGSBEREICHE A BIS H UND NAHVERSORGNUNGSSTANDORTE I BIS V</b>	<b>38</b>
<b>8.</b>	<b>UMWELTBELANGE</b>	<b>39</b>

<b>9. FLÄCHENDARSTELLUNG</b>	<b>40</b>
<b>10. PLANVERWIRKLICHUNG</b>	<b>40</b>
<b>10.1 Maßnahmen zur Bodenordnung</b>	<b>40</b>
<b>10.2. Kostenschätzung</b>	<b>40</b>
<b>11. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>40</b>
<b>11.1 Entwicklung der Gesamtstadt und Belange der Bevölkerung</b>	<b>40</b>
<b>11.2 Städtischer Haushalt</b>	<b>41</b>

## 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 Einzelhandelsgutachten<sup>1</sup> für das Oberzentrum, unter besonderer Berücksichtigung baurechtlicher Festlegungen sowie der Nahversorgung als selbstbindend beschlossene Planungsgrundlage gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB aufgelegt. Hinzu tritt mit Stand April 2009 das auf dem Einzelhandelsgutachten aufbauende, Zeit versetzt parallel erarbeitete Zentrenkonzept<sup>2</sup> 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-Roßlau<sup>3</sup>. 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-

---

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

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

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

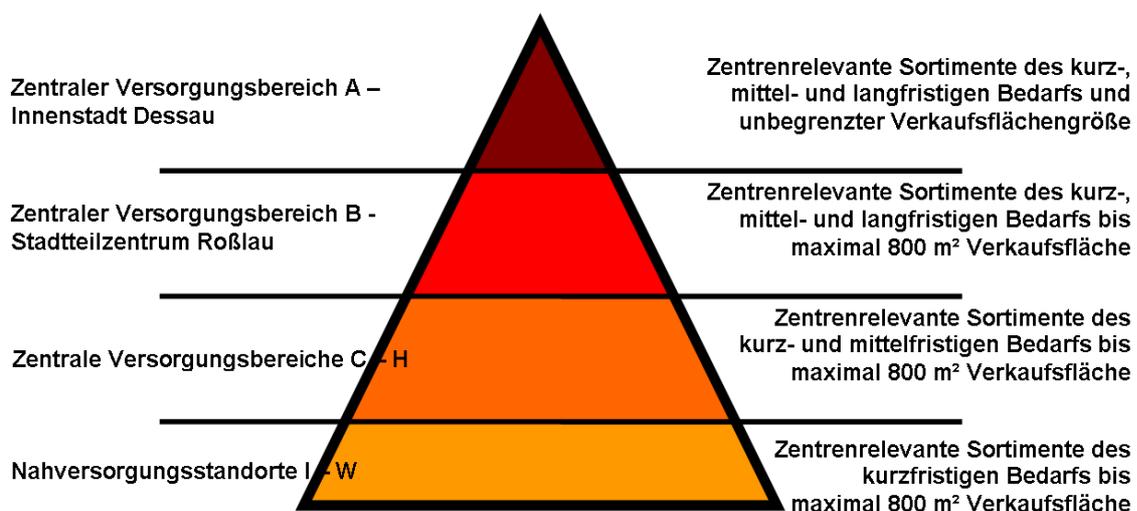
## 6. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 in-

formellen Planungsgrundlagen w. v. die Innenstadt Dessau, das Stadtteilzentrum Roßlau als zentrale Versorgungsbereiche, 6 zentrale Versorgungsbereiche<sup>9</sup> (Bereiche C-H) sowie 14 Nahversorgungsstandorte<sup>9</sup> (Bereiche I-W) zur Steuerung der zentrenrelevanten Einzelhandelsentwicklung in Dessau-Roßlau.

<b>Bereich/Standort- Bezeichnung</b>	<b>Nutzungsfestsetzung</b>	<b>Verortung</b>
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-W	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 W – Kreuzbergstraße

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.

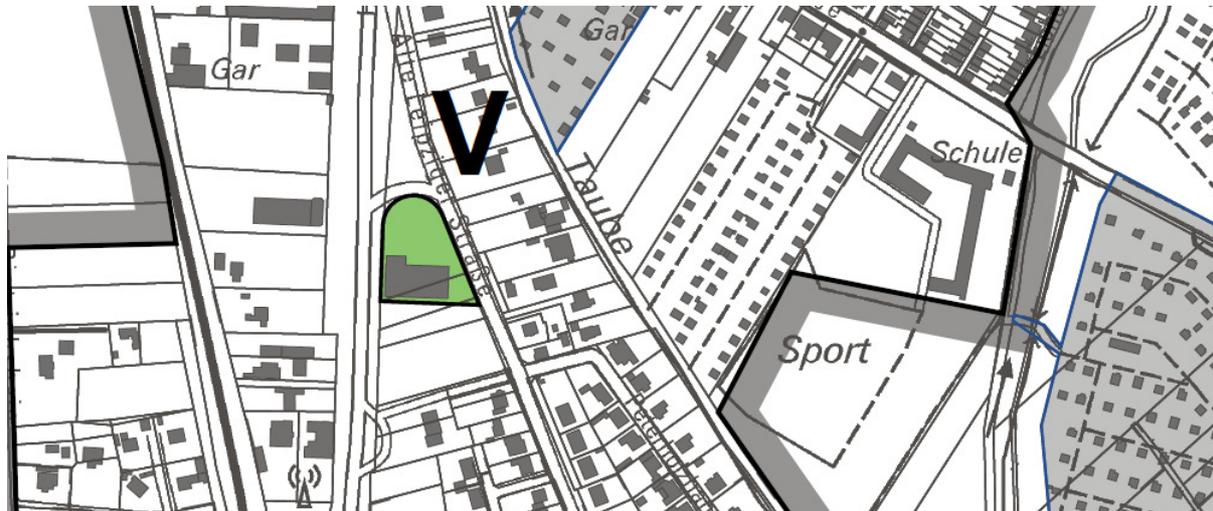
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB sind die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen. Zur Orientierung für die nachfolgenden Kapitel, im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wird an dieser Stelle vorab die Sortimentsliste 2009 des Zentrenkonzeptes Dessau-Roßlau und nachfolgend die im Einzelhandelsgutachten vorgenommene Differenzierung der zentrenrelevanten Sortimente nach lang-, mittel- und kurzfristiger Bedarfsdeckung aufgeführt.

---

<sup>9</sup> im Einzelhandelsgutachten Dessau-Roßlau als Solitärstandorte (= Einzelstandorte), für S und T als Nahversorgungscentren bezeichnet

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



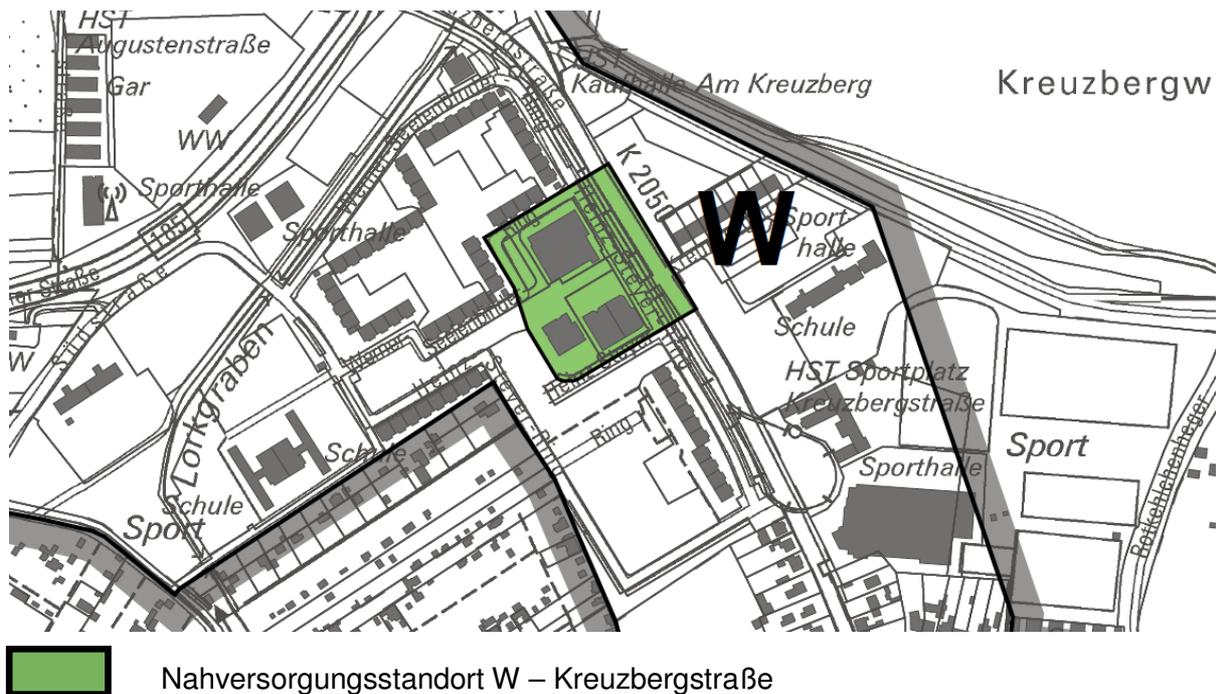
Abgrenzung von Bebauungs- oder Vorhaben- und Erschließungsplänen

Bei diesem Einzelstandort handelt es sich gegenwärtig um einen Nahversorgungsstandort zur Grundversorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs in Form eines Lebensmittel-discounters. 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 Lebensmittel-discounter 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 Nahversorgungsstandort W - Kreuzbergstraße

Der Nahversorgungsstandort Kreuzbergstraße ist gegenwärtig kein, im Hinblick auf die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel anzusprechender Nahversorgungsstandort. Der hier im Handelsbesatz vertretene Einzelhandelsbetrieb mit diversen nicht zentrenrelevanten Sortimenten (Baufachmarkt) und den Warensortimenten Elektrokleingeräte, Glas, Porzellan, Keramik und Hausrat als Randsortiment und stellt sich mehr als eine Spezialsortimentsverkaufslage als eine für Waren des täglichen Bedarfs dar.

Im Hinblick auf den Nahversorgungsstandort Heidestraße/Augustenstraße, aber auch den Bereich des Damaschkecenters (Bebauungsplan Nr. 174 der Stadt Dessau-Roßlau) sowie des Discountstandortes in der Wasserwerkstraße und deren gute Erreichbarkeit, ist es fraglich, inwiefern hier zukünftig eine nahversorgungsrelevante Einzelhandelsagglomeration neu entstehen kann. Zudem ist der Bereich im Ergebnis der Festlegungen der Stadt Dessau-Roßlau zum Stadtumbau erheblich geschrumpft, wodurch erhebliche Einwohnerrückgänge in dessen Einzugsbereich zu verzeichnen sind.



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

#### 6.4.16 Nicht aufgeführte Nahversorgungsstandorte

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

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

Im Einzelnen bedeutet dies, dass durch die Ziele des Stadtumbaus im Umfeld der Wasserwerkstraße sich zukünftig sowohl der Bevölkerungsanteil als auch der Einzugsbereich einzelhandelsstandortnaher Bevölkerung deutlich unter das wirtschaftlich tragfähige Volumen bewegen wird. Der Bereich der Ackerstraße ist ob seiner Kleinteiligkeit nicht geeignet, eine zusätzliche Profilierung im Hinblick auf die Grundversorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs in Lebensmittel-discountergröße marktüblicher 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.

## **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 Einfüguungskriterien 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 m<sup>2</sup> 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 Natur-schutzbelange 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	62,11
- B – Stadtteilzentrum Roßlau	7,86
- C –Leipziger Tor	3,72
- D – Heidestraße/Südstraße	3,71
- E – Luchplatz	2,36
- F – Kornhausstraße	1,47
- G – Wilhelm-Feuerherdt-Straße	1,00
- H – Hauptstraße	1,57
- I – Magdeburger Straße	0,61
- J – Nordstraße	0,35
- K – Kreisstraße	0,43
- 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	0,38
- V – Alte Leipziger Straße	0,40
- W – Kreuzbergstraße	1,68

## 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)