



Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Dessau-Roßlau

Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

AUFTRAGGEBER: Stadt Dessau-Roßlau

PROJEKTLEITUNG: Dr. Eddy Donat
Dipl.-Geogr. Florian Schaeffer

Dresden, den 28.11.2022

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Eine Veröffentlichung im Bürgerinfoportal und auf der Homepage der Stadt Dessau-Roßlau ist möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche, weibliche und diverse Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Quelle Titelbild: GMA

Auftraggeber:
Stadt Dessau-Roßlau
Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste
Gustav-Bergt-Straße 3
06862 Dessau-Roßlau



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München

Niederlassung Dresden
Königsbrücker Straße 31-33
01099 Dresden

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl, Oliver Matzek

Tel 0351 / 21 67 273 / Fax 0351 / 80 23 895
info@gma.biz / www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	7
1. Aufgabenstellung / Ausgangslage	7
2. Neue Herausforderungen an Einzelhandelskonzepte	8
2.1 Herausforderung 1: Einzelhandels- und Zentrenkonzept als ganzheitliches strategisches Entwicklungsinstrument	10
2.2 Herausforderung 2: Einzelhandels- und Zentrenkonzept zur rechtssicheren räumlichen Steuerung des Einzelhandels	10
2.3 Herausforderung 3: Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel	11
2.3.1 Raumordnungs- und Bauplanungsrecht	11
2.3.2 Gebiete mit Bebauungsplänen (§ 30 BauGB)	13
2.3.3 Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)	14
2.3.4 Landes- und Regionalplanung	14
2.3.5 Besonderes Städtebaurecht	16
3. Methodik und Untersuchungsablauf	17
4. Allgemeine Tendenzen in der Einzelhandelsentwicklung	21
II. Einzelhandelsstandort Dessau-Roßlau	25
1. Rahmenbedingungen und Strukturdaten zur Stadt Dessau-Roßlau	25
1.1 Räumliche Einordnung und Erreichbarkeit	25
1.2 Siedlungsstruktur und demographische Entwicklung	25
1.3 Wirtschafts- und Beschäftigtenstruktur	28
1.4 Touristische Bedeutung und weitere oberzentrale Funktionen	31
2. Einzelhandelbestand in der Stadt Dessau-Roßlau	33
2.1 Einzelhandelbestand in der Gesamtstadt	33
2.2 Einzelhandelbestand und Einzelhandelsstruktur nach Stadtbezirken	38
2.3 Einzelhandelbestand und Einzelhandelsstruktur nach Lagen	39
3. Quantitative Bewertung des Einzelhandelsbesatzes	43
3.1 Verkaufsflächenausstattung	43
3.2 Zentralitätskennziffer	44
4. Entwicklung des Einzelhandelsbestandes in der Stadt Dessau-Roßlau seit 2006	45
5. Leerstandssituation	47
6. Regionale und überregionale Wettbewerbsstrukturen	49

7. Nahversorgungssituation	51
8. Nachfragesituation	53
8.1 Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Dessau-Roßlau	53
8.2 Kaufkraftpotenzial für den Einzelhandel in Dessau-Roßlau	56
8.3 Kaufkraftbewegungen	57
9. Subjektive Wahrnehmung des Einzelhandels in Dessau-Roßlau	58
9.1 Befragung Einwohner- und Umlandbewohner	59
9.2 Besucher- bzw. Passantenbefragung	67
9.3 Passantenfrequenzmessung	71
9.4 Meinungsbildung Gewerbetreibende	73
9.5 Fazit aus Befragungen und Zählungen	74
III. Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandel in Dessau-Roßlau	75
1. Übergeordnete Faktoren der zukünftigen Einzelhandelsentwicklungen	75
2. Bevölkerungs- und Kaufkraftprognose	76
3. Branchenbezogene Entwicklungspotenziale	77
4. Exkurs Sonderöffnungszeiten an Sonntagen	80
4.1 Rechtliche Situation in Deutschland	80
4.2 Rechtliche Situation in Sachsen-Anhalt – Ladenöffnungsgesetz Sachsen-Anhalt	84
4.3 Der „besondere Anlass“ für verkaufsoffene Sonntage	85
4.4 Sonntagsöffnung in Dessau-Roßlau	87
IV. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Dessau-Roßlau	88
1. Städtebauliche Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung	88
2. Sortimentskonzept	90
2.1 Begriffsdefinitionen	90
2.2 Kriterien zentren- / nahversorgungsrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente	91
2.3 Dessau-Roßlauer Sortimentsliste	93
3. Standortkonzept	98
3.1 Begriff „zentraler Versorgungsbereich“	98
3.2 Kriterien zur Festlegung zentraler Versorgungsbereiche	101
3.3 Zentren- und Standortstruktur in Dessau-Roßlau	102
3.4 Zentrale Versorgungsbereiche	105
3.4.1 Innenstadt Dessau	105

3.4.2	Stadtteilzentrum Roßlau	112
3.4.3	Nahversorgungszentren	115
3.5	Sonstige Standortlagen	123
3.5.1	Nahversorgungsstandorte	123
3.5.2	Ergänzungsstandorte	123
4.	Nahversorgungskonzept	128
4.1	Bewertung der Nahversorgungssituation in Dessau-Roßlau	128
4.2	Nahversorgungsfunktion der Lebensmittelmärkte	128
4.3	Ableitung städtebauliche Bewertung der Nahversorgungsfunktion	134
4.3.1	Nahversorgungszentren	134
	Beizubehaltende Nahversorgungszentren	134
	Entfallende Nahversorgungszentren	135
4.3.2	Nahversorgungsstandorte	135
	Beizubehaltende oder verlagerte Nahversorgungsstandorte	135
	Entfallende Nahversorgungsstandorte	136
	Neu anzuerkennende Nahversorgungsstandorte	136
4.4	Weiterentwicklung der Nahversorgungsstruktur	137
5.	Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung in Dessau-Roßlau	137
5.1	Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche	138
5.1.1	Innenstadt Dessau	138
5.1.2	Stadtteilzentrum Roßlau	138
5.1.3	Nahversorgungszentren	139
5.2	Steuerungsempfehlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche	139
5.2.1	Städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte	139
5.2.2	Sonstige siedlungsräumlich integrierte Lagen	140
5.2.3	Ergänzungsstandorte	140
5.2.4	Sonstige siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen (v. a. Gewerbe- und Industriegebiete)	141
5.3	Randsortimentsregelung	142
5.4	Fazit zu den Steuerungsregeln	142
6.	Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes	144
V.	Zusammenfassung	145
1.	Ergebnisse der Potenzialanalyse	145
2.	Leitlinien	146

VI. Anhang	148
1. Ergebnisse telefonische und Online-Befragung	148
2. Ergebnisse Passantenfrequenzmessung	162
3. Verzeichnisse	165

I. Grundlagen

1. Aufgabenstellung / Ausgangslage

Vor dem Hintergrund laufender dynamischer Veränderungsprozesse im Einzelhandel sowie sich zunehmend verändernder Rahmenbedingungen u. a. im Hinblick auf Stadtentwicklung, Demographie und Wirtschaft, ist die Erarbeitung und kontinuierliche Aktualisierung von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten immer mehr ein Bestandteil der Planungsaufgaben der Städte geworden.

Mit dem **Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Dessau-Roßlau 2021 / 2022** schreibt die Stadt dieses informelle Planungsinstrument aus dem Jahr 2009 fort, um die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels am Standort zu erörtern und die Rahmenbedingungen neu zu definieren. Dabei werden die wesentlichen Aussagen (u. a. Definition und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche, Dessau-Roßlauer Sortimentsliste, Branchen- und Standortpotenziale, Entwicklungsziele) überprüft und weiterentwickelt. Basis hierfür bilden die aktuellen Einzelhandelsbestände, die daraus ermittelten bzw. aktualisierten Branchen- und Standortpotenziale sowie vorhandene und zu bewertende städtebauliche Strukturen.

Die Ziele zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurden mit der entsprechenden Beschlussvorlage folgendermaßen präzisiert:

- /// die Anwendbarkeit und Aktualität des Zentrenkonzeptes sicherstellen (u. a. aktuelle Datenerfassung)
- /// Anpassung an die veränderte Rechtsprechung (u. a. Anwendung des „Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandel“)
- /// Zentrale Bausteine des Zentrenkonzeptes an aktuelle Entwicklungen anpassen (Auswirkungen Onlinehandel, Sonntagsöffnungszeiten, Weiterentwicklung der Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels, Aktualisierung Sortimentsliste, Handlungsempfehlungen zur Ausweisung von Standorten).

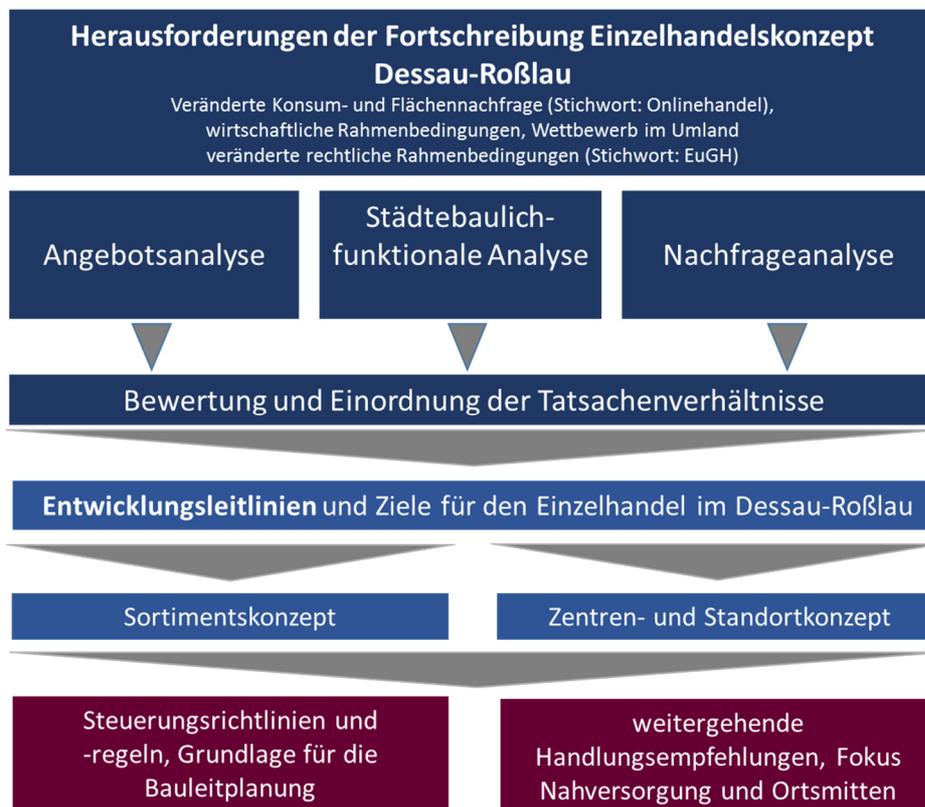
Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes steht sachlich und zeitlich im Zusammenhang mit dem in Aufstellung befindlichen Änderungsbebauungsplan Nr. 101 D/D1 „Fachmarktzentrum Mannheimer Straße“ sowie weiterer Anfragen zur Entwicklung neuer bzw. Veränderungen an vorhandenen Einzelhandelsstandorten.

Mit dem Konzept werden im Wesentlichen **folgende Schwerpunkte** bearbeitet:

- /// Darstellung der allgemeinen Herausforderungen der Einzelhandelsentwicklung in Deutschland
- /// Darstellung der landes- und bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel (vgl. Kapitel I.2)
- /// Darstellung demografischer Entwicklungen und differenter Nachfragebedürfnisse, die unterschiedlichen Einfluss auf das Konsum- und Einkaufsverhalten haben
- /// Darstellung und Bewertung des Einzelhandelsangebotes in Dessau-Roßlau
- /// Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Dessau-Roßlau
- /// Umsetzung der Ziele des städtischen Leitbildes, darunter u.a.

- die Stärkung der Dessauer und der Roßlauer Innenstadt,
 - eine flächendeckende Sicherung der Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet
 - der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche bzw. der solitären Nahversorgungsstandorte
- ▄ Überprüfung und Anpassung der Zielsetzungen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in Dessau-Roßlau
 - ▄ Überprüfung und Formulierung von Empfehlungen für das Einzelhandelskonzept der Stadt Dessau-Roßlau (inkl. Sortimentsliste, Standortkonzeption, branchenbezogene Potenziale)
 - ▄ Überprüfung der Abgrenzung und Begründung der zentralen Versorgungsbereiche
 - ▄ Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen, inklusive Funktionszuweisung Lebensmittelbetriebe
 - ▄ Grundsätze zur planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung.

Abbildung 1: Untersuchungsaufbau



GMA-Darstellung 2022

2. Neue Herausforderungen an Einzelhandelskonzepten

In den zurückliegenden Jahren haben sich der Handel selbst und seine Umfeldbedingungen gewandelt:

-  Der Handel verändert sich ständig: Die Einzelhandelsunternehmen setzen in einem ausdifferenzierten Wettbewerb der Betriebsformen¹, Standorte² und Vertriebskanäle zunehmend auf **ganzheitliche Marktbearbeitungsstrategien**³.
-  In der europäischen Konkurrenz der Regionen und im regionalen Wettbewerb der zentralen Orte stehen die **strategischen Zielsetzungen für die Handelsentwicklung** auf dem Prüfstand.⁴
-  Die **rechtlichen Rahmenbedingungen** haben ebenfalls Veränderungen erfahren: Hier ist neben der landes- und regionalplanerischen Steuerung zunächst die mittlerweile ausdifferenzierte Rechtsprechung (z. B. hinsichtlich der Begrifflichkeiten, der Festsetzungs- und Abgrenzungserfordernisse zentraler Versorgungsbereiche) zu nennen. Zudem beobachtet die EU die räumliche Einzelhandelssteuerung kritisch.⁵

Um den Handelsstandort Dessau-Roßlau in einem sich dynamisch ändernden Marktumfeld zukunftsfähig aufstellen zu können, ist neben der strategischen und planungsbezogenen Überprüfung und Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes eine ganzheitliche Betrachtung unabdingbar.⁶ Teilaspekte dieser Betrachtung sind neben der positiven Entwicklung der Kaufkraft der Wohnbevölkerung auch die Wettbewerbsverschärfung durch den Onlinehandel.

Das fortzuschreibende Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau ist in diesem Sinne als strategisches Steuerungsinstrument zu verstehen und aus folgenden Gründen notwendig:

-  **ganzheitliche und strategische** Entwicklung des Einzelhandels
-  Konzept als **rechtssicheres räumliches Steuerungsinstrument** zur zielgerichteten räumliche Steuerung der Einzelhandelsfunktionen
-  Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Dessau-Roßlau vor dem Hintergrund **veränderter Konsum- und Flächenentwicklungen**
-  Einbettung in die übergeordneten Planungssysteme der **Landes- und Regionalplanung** in Sachsen-Anhalt

¹ Nach Standorten werden etwa im Lebensmitteleinzelhandel vom gleichen Betreiber unterschiedliche Betriebsformen eingesetzt, so z. B. kleinere Lebensmittelvollsortimenter wie auch größere Supermärkte oder SB-Warenhäuser.

² Tietz und Rothaar (1991) haben hierfür den Begriff des primären und sekundären Einzelhandelsnetzes eingeführt, um die Orientierung auf innerörtliche Zentren und autokundenorientierte Lagen zu verdeutlichen.

³ Bis hin zu vertikalen Marktbearbeitungsstrategien im Textilhandel oder im Möbeleinzelhandel. Dort nutzen einzelne Anbieter die ganze Wertschöpfungskette vom Entwurf der Produkte über die Fertigung, eigene Logistik bis hin zur Beschickung in die Vertriebskanäle stationärer Handel und Onlinehandel, um Wettbewerbsvorteile auf unterschiedlichen Ebenen zu generieren.

⁴ Vgl. hierzu exemplarisch Handelsmonitor Oberrhein 2008 – 2017: Untersuchung zur Einzelhandelsentwicklung und raumordnerischen Steuerungswirkung zum großflächigen Einzelhandel 2008 – 2017; ISBN: 978-3-9819387-0-8.

⁵ Dabei ist auf das jüngste Urteil des Europäischen Gerichtshofs (Urteil C-31/16) vom 30. Januar 2018 hinzuweisen, wonach Beschränkungen von Einzelhandelsnutzungen in Bauleitplänen am Maßstab der Europäischen Dienstleistungsrichtlinie (RL 2006/123/EG) zu messen sind.

⁶ Neben dem sehr dynamischen Handel werden vermehrt städtebauliche Aspekte (Verknüpfung von Handel mit anderen Funktionen der (Innen-)Städte im Wettbewerb der Standorte) zu berücksichtigen sein.

Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept will die Stadt Dessau-Roßlau den Wandel im Handel aktiv gestalten und begleiten. Ein solches Konzept bildet die fachliche Grundlage für die Bewertung von Einzelhandelsvorhaben und für eine rechtssichere Steuerung über die Bauleitplanung.

2.1 Herausforderung 1: Einzelhandels- und Zentrenkonzept als ganzheitliches strategisches Entwicklungsinstrument

Für das Oberzentrum Dessau-Roßlau sind der Erhalt und die Stabilisierung (Mindestziel) und der Ausbau der zentralörtlichen Versorgungsfunktion (Maximalziel) mit leistungsfähigen, vitalen und starken Zentren und Versorgungslagen wesentliche Ziele der Einzelhandelsentwicklung. Deshalb sind im Einzelhandels- und Zentrenkonzept die Möglichkeiten zur Erreichung dieser Ziele des Einzelhandels herauszuarbeiten, sortiments- bzw. standortbezogen abzuwägen und in ein strategisches Gesamtkonzept einzuarbeiten. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist eine informelle Entwicklungs- und Planungsgrundlage. Erst mit Beschluss des Stadtrates wird es zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, das im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen ist.

Bereits mit dem Leitbild für die Stadt Dessau-Roßlau wurden die wesentlichen Ziele zur weiteren Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt definiert: „Die Dessau-Roßlauer Einzelhandelsentwicklungspolitik wird fortgeführt mit der Attraktivierung und Stärkung der Innenstadt, der Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion des Gesamtstandortes sowie der Sicherung der dezentral organisierten Nahversorgung in den Stadtteilen.“⁷ Einen Schwerpunkt soll der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Nahversorgungsstruktur bilden. Als besondere Herausforderung wird die Entwicklung von Strategien und Maßnahmen gesehen, um den rechtlichen Anforderungen an Sonderöffnungen an Sonntagen rechtskonform zu entsprechen.

Der Anspruch an das Konzept ist, dass dies als zu berücksichtigendes städtebauliches Entwicklungskonzept im Rahmen der Bauleitplanung herangezogen bzw. zugrunde gelegt werden muss.⁸

2.2 Herausforderung 2: Einzelhandels- und Zentrenkonzept zur rechtssicheren räumlichen Steuerung des Einzelhandels

Im Baugesetzbuch ist als Grundsatz der Einzelhandelssteuerung zunächst der **Schutz und die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche** verankert, die Rechtsprechung hat die Anforderungen an die Begründung, Abgrenzung und die Inhalte dieser Gebietskategorie präzisiert⁹; durch die räumliche Konzentration wichtiger Einzelhandelsbetriebe auf zentrale Versorgungsbereiche sollen diese gestärkt werden.

Ein weiterer Aspekt der Begründung planerischer Steuerung ist die **Sicherung und Weiterentwicklung der verbrauchernahen Versorgung**. Auch in der Baunutzungsverordnung wird die verbrauchernahe Versorgung als „Schutzgut“ genannt (Vgl. § 11 Abs. 3 BauNVO). Bürger denken

⁷ Leitbild der Stadt Dessau-Roßlau in der Beschlussfassung vom 2.2.2011

⁸ vgl. BauGB §1 Abs. 6, Pkt. 11: „Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:... die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung“

⁹ Vgl. Urteile BVerwG (27.03.2013), Az. BVerwG 4 CN 7.11 und OVG NRW (28.01.2014), Az 10 A 152/13.

beim Einkauf oft an den Lebensmitteleinkauf; auch in Dessau-Roßlau kommt der Nahversorgung eine wichtige Rolle zu. Ferner stellt auch die **Sicherung des jeweiligen Baugebietscharakters**¹⁰ bei anhaltender Flächenknappheit eine oft verfolgte Zielsetzung der Einzelhandelssteuerung dar.

Wo Kommunen die weitere Handelsentwicklung auf Grundlage städtebaulicher Ziele steuern, haben sich kommunale Märkte- und Zentrenkonzepte mit Einsatz der folgenden Instrumente als rechtssicher erwiesen:¹¹

- /// **Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche** aufgrund nachvollziehbarer Kriterien (z. B. Versorgungsfunktion über den Nahbereich hinaus)
- /// Ableitung einer **ortsspezifischen Sortimentsliste** zur sortimentsgenauen Steuerung (Dessau-Roßlauer Sortimentsliste)
- /// **Zuweisung von Entwicklungsmöglichkeiten** zu einzelnen Standortkategorien / Ausschluss von Handelstätigkeit an anderen Standorten

Ein häufiges Abweichen vom Konzept entwertet dieses nicht nur, sondern wird auch von den Gerichten als „vorsätzliche Missachtung“ gewertet. In diesem Fall stellt auch ein beschlossenes Einzelhandels- und Zentrenkonzept keinen Abwägungsbelang im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) dar, Rechtssicherheit von Planungen ist nicht mehr gegeben.

2.3 Herausforderung 3: Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel

2.3.1 Raumordnungs- und Bauplanungsrecht

Raumordnung und Bauleitplanung dienen als Instrumente zur überörtlichen und örtlichen Steuerung des Einzelhandels. Die planerische Lenkung der Einzelhandelsentwicklung stellt jedoch ein äußerst komplexes Thema dar.

Ziele und Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung auf der Ebene der Raumordnung und Landesplanung sind im Landesentwicklungsplan von Sachsen-Anhalt (LEP ST 2010) enthalten. Im Rahmen des Gegenstromprinzips und der im Baugesetzbuch enthaltenen Anpassungspflicht der Bauleitplanung an die Erfordernisse der Raumordnung wirken sich die Ziele des Landesentwicklungsplanes auf die Leitplanken des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes aus, die auch nicht durch Abwägung überwunden werden können.

Zwar stellt sich die Frage nach der Anpassung an die Ziele der Raumordnung erst, wenn die Aufstellung eines Bebauungsplans zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich ist¹². § 1 Abs. 4 BauGB begründet aber auch eine gemeindliche Erstplanungspflicht, wenn die Verwirklichung von Zielen der Raumordnung bei Fortschreiten einer „planlosen“ städtebaulichen Entwicklung auf unüberwindbare tatsächliche oder rechtliche Hindernisse stoßen oder

¹⁰ Durch den generellen bzw. gezielten Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten sind diese für das produzierende und verarbeitende Gewerbe zu sichern.

¹¹ Vgl. hierzu: Holl, Stefan (2012): Einzelhandel planen und genehmigen: Ein Sachstand zur aktuellen kommunalen Planungspraxis. In: Spannowsky, Willy & Holl, Stefan (2012): Die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Deutschland im Lichte der europäischen Niederlassungsfreiheit (= Schriftenreihe zum Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, Band 12), Kaiserslautern.

¹² OVG Münster, Urteil vom 08.10.2018, 10 D 56/18.NE, juris

wesentlich erschwert würde. Der Regelungszweck des § 1 Abs. 4 BauGB liegt in der Gewährleistung umfassender materieller Konkordanz zwischen der übergeordneten Landesplanung und der gemeindlichen Bauleitplanung. Die Pflicht zur Anpassung, die § 1 Abs. 4 BauGB statuiert, zielt nicht auf punktuelle Kooperation, sondern auf dauerhafte Übereinstimmung der beiden Planungsebenen.¹³

Die Novellierungen des Baugesetzbuches in den letzten Jahren (2004, 2007 und 2013) haben die rechtlichen Steuerungsmöglichkeiten für Einzelhandelsansiedlungen noch einmal verstärkt und gleichzeitig die Bedeutung von kommunalen Einzelhandelskonzepten betont. Dies gilt nach wie vor, obwohl im Zuge der starken Konkurrenzentwicklung durch den Online-Handel von mehreren Seiten die Bedeutung anderer innerstädtischer Funktionen wie Wohnen, Arbeit, Gewerbe, Gastronomie, Kultur und Bildung hervorgehoben und der öffentliche Raum als Aufenthalts- und Kommunikationsort in seiner Relevanz für die Zentrenentwicklung herausgestellt wird.¹⁴

Zu den bauplanungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten für Einzelhandelsansiedlungen gehören

- ▀ die Aufstellung von Angebots- und vorhabenbezogenen Bebauungsplänen,
- ▀ der Erlass einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2 a Baugesetzbuch und
- ▀ die Baunutzungsverordnung mit der in § 11 Absatz 3 enthaltenen widerlegbaren Vermutungsregel zur Sonder- und Kerngebietspflicht von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und Einkaufszentren.

Das so genannte **‘Visser’-Urteil des Europäischen Gerichtshofs** vom 30. Januar 2018 hat auch Auswirkungen auf neue Anforderungen an kommunale Planungskonzepte (die städtebaulich zu begründen sind) oder an die Steuerung auf regionaler Ebene.¹⁵ Danach sind Beschränkungen von Einzelhandelsnutzungen in Bauleitplänen am Maßstab der Europäischen Dienstleistungsrichtlinie¹⁶ zu messen. Damit sind sie auf Verstöße gegen das Diskriminierungsverbot sowie auf ihre europarechtliche Erforderlichkeit und Verhältnismäßigkeit hin zu prüfen. Niederlassungsfreiheit bedeutet aus GMA-Sicht hier, dass für ansiedlungswillige Unternehmen auch Standorte ermöglicht werden.

Die **Steuerung des Einzelhandels** durch die Bauleitplanung erfolgt in Deutschland aus städtebaulichen Gründen und ist wettbewerbsneutral. Der EuGH hat anerkannt, dass entsprechende Festsetzungen durch zwingende Gründe des Allgemeininteresses gerechtfertigt sein können¹⁷. Auch nach der Rechtsprechung des BVerwG kann eine zentrenorientierte Einzelhandelssteuerung grundsätzlich mit europäischem Recht vereinbar sein. In den Entscheidungen von 2010 und 2013¹⁸ – hier mit ausdrücklichem Verweis auf das Katalonien-Urteil des EuGH – hat sich das BVerwG mit der Niederlassungsfreiheit nach Art. 49 AEUV auseinandergesetzt.

¹³ BVerwG, Urteil vom 17.09.2003, 4 C 14/01 und BVerwG, Beschluss vom 26.08.2019, 4 BN 1.19, Rdnr. 6

¹⁴ s. auch: Anders, Sascha: Einzelhandelssteuerung durch kommunale Einzelhandelskonzepte - Evaluation eines strategischen Planungsinstruments; Dissertation an der HafenCity Universität Hamburg, Juni 2021

¹⁵ Vgl. Urteil vom 30. Januar 2018, C-31/16

¹⁶ Dienstleistungsrichtlinie RL 2006/123/EG,

¹⁷ vgl. Rnr. 135 des Visser-Urteils und Rnr. 80 des Katalonien-Urteils

¹⁸ BVerwG, Urte. v. 16.12.2010, 4 C 8/10; BVerwG, Beschl. v. 30.05.2013 – 4 B 3/13.

Mit Hilfe des Abwägungsgebots, der Begründungsanforderungen für Festsetzungen zur Beschränkung des Einzelhandels sowie der gesetzlich vorgesehenen Ausnahme- und Abweichungsmöglichkeiten des deutschen Bauplanungsrechts etwa nach § 11 Abs. 3 BauNVO und § 31 BauGB können auch die Bedingungen zur Verhältnismäßigkeit grundsätzlich eingehalten werden. Im Rahmen der Verhältnismäßigkeitsprüfung ist zu prüfen, ob die vorgesehenen Beschränkungen geeignet sind, die Erreichung der verfolgten städtebaulichen Ziele zu erreichen, und nicht über das hinausgehen, was zur Erreichung dieser Ziele erforderlich ist. Dabei können Festsetzungen z. B. zu Verkaufsflächen oder Sortimenten eine Rolle spielen, die für den jeweiligen Standort aus städtebaulichen Gründen erforderlich sein müssen.

In einer gesonderten Mitteilung der Europäischen Kommission¹⁹ wird verdeutlicht, wie wichtig ein zeitnaher und zügiger Marktzugang in Form von „Verkaufsstellen“ für Einzelhändler ist. In der Folge sind insbesondere wirtschaftliche Bedarfsprüfungen, die letztlich zu einer wirtschaftlichen Bewertung einer Einzelhandelsaktivität führen, untersagt. Dagegen werden Niederlassungsvorschriften für die weitere Einzelhandelsentwicklung, die städtebauliche und raumordnerische Ziele verfolgt, geschützt und befördert.

Städte und Gemeinden haben mit dem BauGB und der BauNVO ein planungsrechtliches Instrumentarium zur Hand, mit dem die Standortentwicklung im Einzelhandel gesteuert werden kann. Zur Steuerung des Einzelhandels über Festlegungen im Einzelhandelskonzept sind zunächst folgende grundlegenden Gebietskategorien relevant:

- /// Gebiete mit Bebauungsplänen (§ 30 BauGB)
- /// Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB).

2.3.2 Gebiete mit Bebauungsplänen (§ 30 BauGB)

In **Gebieten mit Bebauungsplänen** kommt es auf deren Festsetzungen an. Werden in Bebauungsplänen die in der BauNVO bezeichneten Baugebiete festgelegt, sind Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe der §§ 2 bis 9 BauNVO – teils ausdrücklich als Läden oder Einzelhandelsbetriebe, teils allgemein als Gewerbebetriebe – in allen Baugebieten vorgesehen:

- /// Sie sind zulässig in allgemeinen und besonderen Wohngebieten sowie in Urbanen Gebieten, Dorf-, Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten (§§ 4 bis 9 BauNVO),
- /// in Kleinsiedlungsgebieten und reinen Wohngebieten können sie als Ausnahme zugelassen werden (§§ 2 und 3 Bau NVO).

Für Einzelhandelsgroßbetriebe enthält der **§ 11 Abs. 3 BauNVO** eine Sonderregelung für alle Baugebiete. Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit bestimmten städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen sind außer in Kerngebieten nur in speziell ausgewiesenen Sondergebieten zulässig. Die Sätze 3 und 4 des § 11 Abs. 3 beinhalten eine widerlegbare Regelvermutung. Die konkrete Prüfung hat zweistufig stattzufinden:

- /// Liegt ein großflächiger Handelsbetrieb vor (über 800 m² Verkaufsfläche)? Wenn ja, dann:

¹⁹ Vgl.: Ein den Anforderungen des 21. Jahrhunderts gewachsener europäischer Einzelhandel; Mitteilung der Kommission an das europäische Parlament, den Rat, den europäischen Wirtschafts- und Sozialausschuss und den Ausschuss der Regionen; Brüssel 19.04.2018; Drucksache 127/18, Dokument COM(2018)/219 final.

- / Liegen Auswirkungen vor? Wenn ja: Nur im Kerngebiet oder Sondergebiet zulässig (die Regelvermutung für potenzielle Auswirkungen liegt vor, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet).

Dem Urteil²⁰ des BVerwG vom Oktober 2019 zufolge ist die Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben in einem sonstigen Sondergebiet (§ 11 Abs. 1 BauNVO) mangels Rechtsgrundlage unwirksam. Eine baugebietsbezogene Verkaufsflächenbegrenzung kann auf §11 BauNVO gestützt werden, wenn in dem in Rede stehenden Sondergebiet nur ein einziger Handelsbetrieb zulässig ist. Dann ist die gebietsbezogene mit der vorhabenbezogenen Verkaufsflächenobergrenze identisch.²¹

2.3.3 Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)

Nach **§ 34 Abs. 1 BauGB** ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und gleichzeitig die Erschließung gesichert ist. Nach § 34 Abs. 2 BauGB ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die BauNVO anzuwenden, wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO entspricht. Nach **§ 34 Abs. 3 BauGB** dürfen von den Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.

Das Ziel der gesetzlichen Neuregelung im besagten Paragraphen ist es, durch das Ausfüllen einer Rechtslücke bei Genehmigungsverfahren für großflächige Einzelhandelsvorhaben in Gemengelage im unbeplanten Innenbereich auch hier eine städtebauliche Steuerung ohne Bauleitplanung zu ermöglichen. Dies soll der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere dem Schutz der Angebotsstrukturen in den Kernstadtbereichen und damit deren Attraktivitätserhalt dienen.

Mit der Novellierung des BauGB 2007 hat der Gesetzgeber darüber hinaus die Möglichkeit geschaffen, über § 9 Abs. 2a BauGB im nicht beplanten Innenbereich einen Bebauungsplan aufzustellen, in dem zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen festgelegt oder ausgeschlossen werden können.

Von dieser Möglichkeit hat die Stadt Dessau-Roßlau mit der Aufstellung und Beschlussfassung des Bebauungsplanes Nr. 216 „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ vom 16. August 2013 Gebrauch gemacht.

2.3.4 Landes- und Regionalplanung

Neben den Instrumentarien der BauNVO erfolgt eine Steuerung der Einzelhandelsentwicklung auch durch **landes- und regionalplanerische Regelungen**. Demnach gelten für großflächige Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich folgende wesentliche Maßgaben des Landesentwicklungsplans (LEP) 2010 des Landes Sachsen-Anhalt, Kapitel 2.3 – Großflächiger Einzelhandel:

„Z 46 *„Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ist an Zentrale Orte*

²⁰ Vgl. Urteil BVerwG 4 CN 8.18 vom 17.10.2019

²¹ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 09.02.2011, - 4 BN 43/10 = BauR 2011, 374.

der oberen oder mittleren Stufe zu binden. Die Ausweisung von Sondergebieten für eine spezifische Form großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Hersteller-Direktverkaufszentren (Factory- Outlet-Center - FOC), ist nur an integrierten Standorten in Zentralen Orten der oberen Stufe (Oberzentren) vorzusehen und darf die Attraktivität der Innenstädte nicht gefährden.

- Z 47** *Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen.*
- Z 48** *Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte*
- 1. dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,*
 - 2. sind städtebaulich zu integrieren,*
 - 3. dürfen die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,*
 - 4. sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen,*
 - 5. dürfen durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen.*
- Z 49** *Erweiterungen bestehender Sondergebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auf städtebaulich integrierte Standorte in Zentralen Orten in Abhängigkeit des Verflechtungsbereiches des jeweiligen Zentralen Ortes zu beschränken.*
- Z 50** *Nutzungsänderungen in bestehenden Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe an nicht städtebaulich integrierten Standorten dürfen nicht zulasten von innenstadtrelevanten Sortimenten an innerstädtischen Standorten erfolgen.*
- Z 51** *Bei planerischen Standortentscheidungen zugunsten von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist auch die kumulative Wirkung mit bereits am Standort vorhandenen Einrichtungen hinsichtlich der Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und ihrer Innenstadtentwicklung in die Bewertung einzubeziehen.*
- Z 52** *Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, ist neben den Ober- und Mittelzentren auch in Grundzentren unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches zulässig. Ausschließlich der Grundversorgung dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst. Voraussetzung ist die Anpassung des grundzentralen Systems durch die Regionalen Planungsgemeinschaften an die Kriterien im Landesentwicklungsplan.“*

Der derzeit verbindliche **Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg** mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur"²² enthält keine Steuerungsregeln mit Bezug zum großflächigen Einzelhandel. Es verbleiben die Festlegungen des LEP Sachsen-Anhalt 2010 zum großflächigen Einzelhandel. Darüber hinaus werden im sachlichen Teilplan „Daseinsvorsorge“ des Regionalplans Anhalt-Bitterfeld-Wolfen²³ „die Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur [...]“ konkretisiert. Es werden die räumlichen Abgrenzungen der Mittel- und Grundzentren festgelegt.

2.3.5 Besonderes Städtebaurecht

Das **Besondere Städtebaurecht** mit den §§ 136 ff. BauGB bietet zudem Städten und Gemeinden die Möglichkeit, im Rahmen von Stadterneuerungs- oder -entwicklungsmaßnahmen die besonderen Vorschriften zur Steuerung anzuwenden. So kann durch die Festlegung von Sanierungsgebieten über die jeweilige Sanierungszielsetzung sehr dezidiert die künftige Entwicklung gerade auch im Einzelhandelsbereich geplant und gesteuert werden. Die Regelungen nach §§ 144 ff. BauGB stellen verschiedene Sachverhalte wie beispielsweise den Verkauf von Liegenschaften oder auch deren Anmietung grundsätzlich unter Genehmigungsvorbehalt.

Neben diesen Rechtstatbeständen sind insbesondere die möglichen Förderungen für baulich investive Maßnahmen und auch die Umgestaltung im öffentlichen Bereich attraktiv. Durch die Programme der städtebaulichen Erneuerung sind Fördermöglichkeiten geschaffen, die gerade auch an private Grundstückseigentümer zur Modernisierung oder Instandsetzung der Gebäudesubstanz weitergegeben werden können. So sind u.a. folgende Programme der Städtebauförderung nutzbar (mit entsprechenden Zielen):

- 
 „Lebendige Zentren“: Stadt- und Ortsteilzentren attraktiver und zu identitätsstiftenden Standorten für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Kultur weiterentwickeln, städtebaulicher Denkmalschutz ist zudem eine Querschnittsaufgabe
- 
 „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“: Bewältigung des wirtschaftlichen und demografischen Wandels in Gebieten, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten und Strukturveränderungen betroffen sind
- 
 „Sozialer Zusammenhalt“: Wohn- und Lebensqualität sowie die Nutzungsvielfalt in den Quartieren erhöhen, die Integration aller Bevölkerungsgruppen unterstützen und den Zusammenhalt in der Nachbarschaft stärken.

Die Stadt Dessau-Roßlau hat sich in 2022 erfolgreich um eine Unterstützung aus dem neuen Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ des BBSR beworben. Schwerpunkt der Förderung bildet die Umsetzung von Maßnahmen zur Belebung der Innenstadt von Dessau bis August 2025.

²² Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur", in Kraft getreten am 27.04.2019.

²³ Quelle: sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt– Bitterfeld – Wittenberg“ vom 27.06.2014; Seiten 3 und 4.

3. Methodik und Untersuchungsablauf

Die vorliegende Untersuchung stützt sich auf eine **umfassende Datenbasis**. Dabei handelt es sich um überwiegend primärstatistisches Datenmaterial, welches einerseits durch die Stadt zur Verfügung gestellt wurde (Erfassung der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie Leerstände) und durch die GMA ggfs. bei eigenen Begehungen aktualisiert und ausgewertet wurde. Darüber hinaus standen der GMA sekundärstatistische Daten des statistischen Bundesamtes, des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt sowie Datenmaterial der Stadt Dessau-Roßlau zur Verfügung.

Der Analyse der **Angebotssituation** liegt die gesamtstädtische Übersicht der genutzten Verkaufsflächen²⁴ aller Einzelhandelsbetriebe²⁵ im gesamten Stadtgebiet von Dessau-Roßlau zugrunde. Unter einem Einzelhandelsbetreiber wird eine fest verortete Verkaufsstätte mit Waren an den Endverbraucher verstanden. Folgende Merkmale sind maßgeblich

Die **Bestandserhebung** des Einzelhandels erfolgte gesamtstädtisch in Auftrag der Stadt durch einen Dienstleister im Jahr 2019 und wurde im Jahr 2021 durch die Stadt selbst nochmals aktualisiert, insbesondere hinsichtlich neu hinzugekommener Belegung und Leerstände sowie Adressgenauigkeiten. Die Strukturierung nach Sortimenten konnte auf die Branchen- und Sortimentssystematik der GMA übertragen werden. Für die Darstellung und Auswertung der Einzelhandelsdaten wurden die einzelnen Sortimente so den in Tabelle 1 aufgeführten Branchen zugeordnet.

Diese Einordnung der Waren nach **Sortimenten** basiert auf der Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes Deutschland 2008 auf der Grundlage der Systematik der Wirtschaftszweige in der Europäischen Gemeinschaft (NACE-Systematik Rev. 2)²⁶. Eine Angleichung an die Sortimentssystematik der GMA hat lediglich den Hintergrund, auch in den weiteren Berechnungen und Auswertung mit kompatiblen von der GMA genutzten Systemen arbeiten zu können (z. B. Gegenüberstellung Umsatz nach Sortimenten, Kaufkraft nach Sortimenten). Die Zusammenfassung bestimmter zusammengehöriger Sortimente zu **Branchen** bzw. **Warengruppen** soll bestimmte Aussagen vereinfachen, übersichtlicher darstellen lassen, sofern eine tiefere Betrachtung nicht erforderlich erscheint.

²⁴ Verkaufsfläche wird wie folgt definiert: „Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Käse-, Fleisch- und Wursttheken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume (ohne Fläche hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen. Nicht dazu gehören reine Lagerfläche und Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc. (vgl. hierzu auch BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005). Die Verkaufsfläche der leerstehenden Ladeneinheiten wurde nicht erfasst; die Angaben zu den Verkaufsflächen enthalten nur die tatsächlich genutzten Verkaufsflächen.

²⁵ Eine Verkaufsstätte dient überwiegend dem Verkaufsvorgang von Waren an den Endverbraucher. Die Verkaufsstätte ist der räumliche Bereich, in dem der Kaufvorgang des Einzelhandels stattfindet. Dieser kann auch ganz oder teilweise im Freien liegen. In Abgrenzung zu anderen Einzelhandelsbetrieben sind bauliche und betrieblich-funktionelle Gesichtspunkte maßgeblich. Es kommt auf die Eigenständigkeit des Betriebes an. Hierzu zählen u. a. ein eigener Eingang, eigene Anlieferung, eigene Personalräume und die Möglichkeit zum selbständigen Öffnen und Schließen der Verkaufsstätte. Hingegen kommt es nicht auf individuelle die Betriebsführung, die Person des Betreibers oder wirtschaftliche Verknüpfungen an (Quelle: Einzelhandel in der Bauleitplanung - Arbeitsgemeinschaft für Verwaltungsrecht im Deutschen Anwaltsverein Landesgruppe Nordrhein-Westfalen, Köln, 27.09.2019, Prof. Dr. Olaf Bischopink)

²⁶ <https://www.destatis.de/static/DE/dokumente/klassifikation-wz-2008-3100100089004.pdf>, Aufruf am 8.8.2022

Tabelle 1: GMA-Branchensystematik

Branche	Sortimente
Nahrungs- und Genussmittel	Lebensmittel (inkl. Back- und Fleischwaren), Reformwaren, Getränke, Spirituosen, Tabak
Gesundheit, Körperpflege, Reinigung, Sanitätswaren	Reinigungsmittel, körperpflegende, kosmetische, Parfümerie-, apothekenübliche, medizinische, orthopädische und Sanitätswaren
Blumen, zoologischer Bedarf	Schnittblumen, Zimmerpflanzen, zoologischer Bedarf
Bücher, Schreib- / Spielwaren	Bücher, Zeitschriften, Schreib-, Papierwaren, Büroartikel (inkl. Büromaschinen), Bastelbedarf, Spielwaren (ohne PC-Spiele), Modellbau
Bekleidung, Schuhe, Sport	Oberbekleidung, Damen-, Herren-, Kinderbekleidung, Schuhe, Lederwaren, Handtaschen, Koffer, Schirme, Hüte, Sport (Bekleidung, Schuhe)
Elektrowaren, Medien, Foto	Elektrohaushaltsgeräte, Telekommunikation (Telefon, Fax, Mobil- und Smartphones), Unterhaltungselektronik (Audio, Video, Spiele, Speichermedien, Foto), Informationstechnologie (Computer, Drucker etc.)
Hausrat, Möbel, Einrichtung	Haushaltswaren (Glas / Porzellan / Keramik), Möbel (inkl. Matratzen), inkl. Gartenmöbel, Badmöbel, Spiegel, Küchenmöbel / -einrichtung, Antiquitäten, Kunst, Rahmen, Bilder, Heimtextilien (Haus-, Tisch-, Bettwäsche, Bettwaren, Gardinen, Wolle, Stoffe), Leuchten und Zubehör
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf (inkl. Gartencenter, Pflanzen, Sanitär, Holz, Tapeten, Farben, Lacke), Teppiche, Bodenbeläge (Laminat, Parkett, Fliesen)
Optik, Uhren, Schmuck	Augenoptik, Hörgeräte (inkl. Service-Flächen), Uhren, Schmuck
Sonstige Sortimente	Autozubehör (ohne Multimedia), Motorradzubehör, -bekleidung, Sportgeräte (Camping, Spezialsportarten u. a.), Fahrräder, Sonstiges (Musikalien, Waffen, Gebrauchtwaren, Münzen, Stempel, Briefmarken, Nähmaschinen)

GMA-Darstellung 2022

Darüber hinaus erfolgte im Rahmen der Einzelhandelsbestandserfassung auch eine Zuordnung der Betriebe zu den folgenden **Lagekategorien**:

- /// zentrale Lagen: Lagen in zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Dessau-Roßlau
- /// städtebaulich integrierte Lagen: Lagen mit zusammenhängender Bebauung und Wohngebietsbezug mit Gewicht
- /// städtebaulich nicht integrierte Lagen: Lagen mit keinem bzw. nur geringem Wohngebietsbezug

Dem Begriff der „städtebaulichen Integration“ kommt dabei eine besondere Bedeutung zu, um die verschiedenen Lagekategorien richtig einordnen zu können. Entsprechend fachlicher Betrachtungen sowie einschlägiger Rechtsprechungen dazu lassen sich folgende Merkmale für integrierte Lagen heranziehen:

- /// Städtebaulich integrierte Standorte (SiS) befinden in einem – insbesondere baulich verdichteten – Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen, die Bestandteil ei-

nes planerischen Gesamtkonzepts mit besonderer Berücksichtigung der Aspekte Städtebau, Verkehr sowie Einzelhandel und Dienstleistungen sind. Sie tragen zu einer funktionsgerechten Nutzung der Infrastruktur bei.

- /// Ein wesentliches Kennzeichen von SiS ist neben einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) auch ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich.
- /// SiS haben gegenüber städtebaulich nicht integrierten Standorten Erreichbarkeitsvorteile und vermeiden damit motorisierten Individualverkehr.
- /// SiS können im Einzelfall auch unmittelbar an einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil des oder der – einen Versorgungs- und Siedlungskern enthaltenden – Hauptorte einer Gemeinde anschließen, sofern dies ortsplanerisch vertretbar ist. Ortsplanerisch vertretbar in dem Sinn sind Standorte, in denen die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzepts ist, das insbesondere auch die Belange des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt und das Ausdruck einer nachhaltigen Entwicklung der Gemeinde ist.

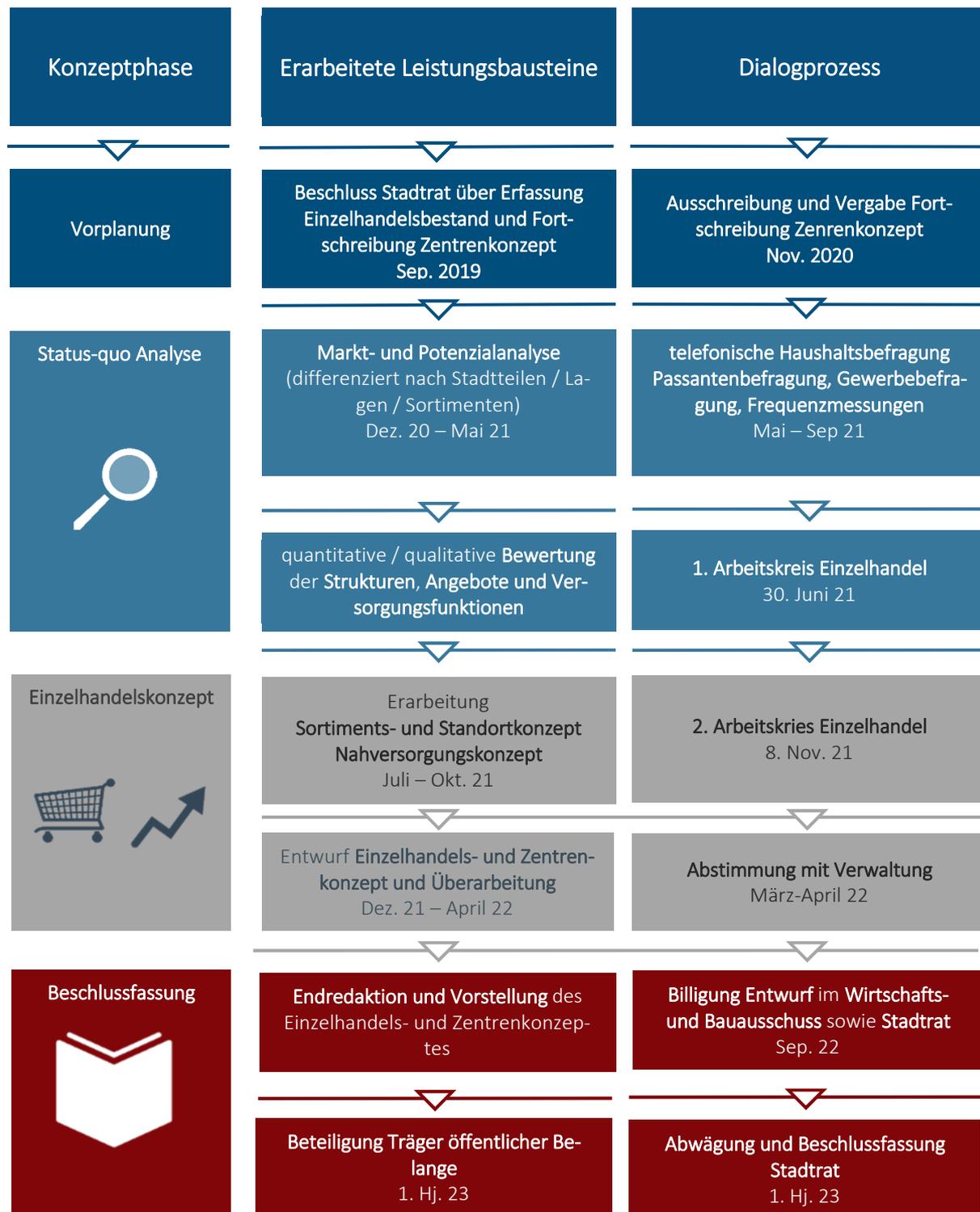
In diesem Zusammenhang wurden auch die städtebaulichen Rahmenbedingungen zur Definition und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet von Dessau-Roßlau analysiert und bewertet.

Die Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes untergliedert sich in mehrere Phasen:

- /// Vorplanung
- /// Status-Quo-Analyse
- /// Erarbeitung Einzelhandelskonzept
- /// Beschlussfassung.

Alle Phasen wurden von einem intensiven Dialogprozess begleitet. Dadurch flossen die Sichtweisen der Betroffenen (Bewohner, Passanten, Kunden) wie auch der aktiven Entscheidungsträger (Verwaltung, Arbeitskreis Einzelhandel, Stadträte, Träger öffentlicher Belange) mit ein (vgl. Abbildung 3). Dem Arbeitskreis Einzelhandel gehörten Vertreter der Stadtpolitik (Stadträte aller Fraktionen), Vertreter wesentlicher Institutionen und Verbände (IHK, Handelsverband, CityNet-Verband, Wirtschaftsjuvenen, ausgewählte privatwirtschaftliche Unternehmen (Rathaus-Center, Dessau-Center) sowie Vertreter diverser Fachbereiche der Verwaltung (Wirtschaftsförderung, Stadtentwicklung und Umwelt, Städtebau und Planungsrecht) an. Somit ist auch der fachliche Input mit lokalspezifischem Hintergrund hinreichend berücksichtigt worden.

Abbildung 2: Ablaufplanung und Phasen Erarbeitung Einzelhandelskonzept



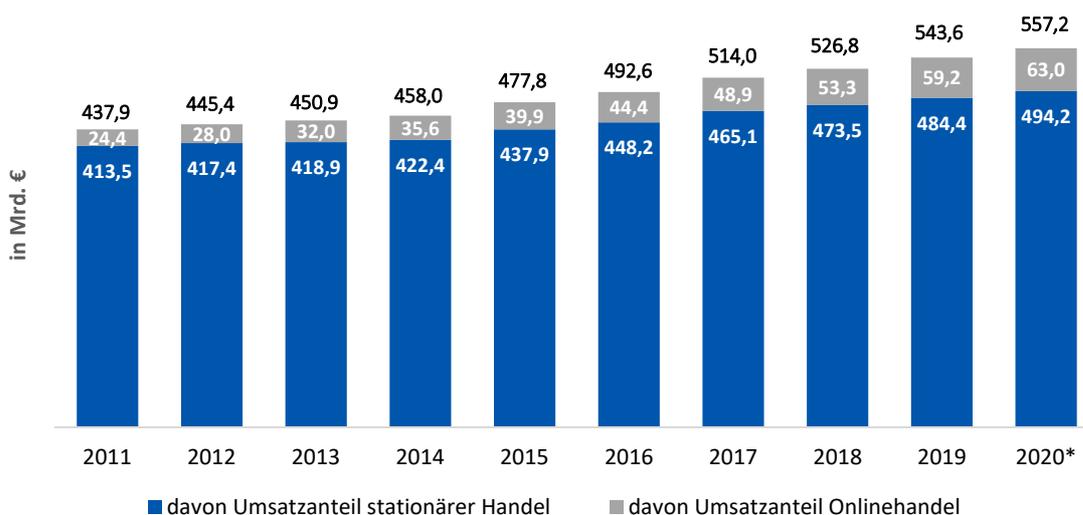
4. Allgemeine Tendenzen in der Einzelhandelsentwicklung

Mögliche Entwicklungschancen des Einzelhandels in Dessau-Roßlau können nicht losgelöst von wesentlichen **Entwicklungstrends im Handel und bei den Kunden in Deutschland** erfolgen, die auch die Standortwahl des Einzelhandels maßgeblich beeinflussen.

Diskussionen zur Einzelhandelsentwicklung waren in Deutschland noch bis vor wenigen Jahren vor allem durch den Gegensatz von „Grüner Wiese“ und innerstädtischen Geschäftslagen geprägt. Seit Beginn des letzten Jahrzehnts bestimmen jedoch die fortgeschrittene Digitalisierung und aktuell die möglichen Folgen der Corona-Pandemie maßgeblich die Diskussion um die Zukunft des stationären Einzelhandels:

- / War die Einzelhandelsentwicklung bis 2011 noch durch ein beachtliches Verkaufsflächenwachstum gekennzeichnet, hat sich das Flächenwachstum bundesweit mittlerweile deutlich abgeschwächt bzw. ist gänzlich zum Stillstand gekommen.
- / Obwohl der gesamte Handelsumsatz infolge des insgesamt guten konjunkturellen Umfelds in Deutschland während der letzten Dekade kontinuierlich anstieg, entfällt ein guter Teil des Umsatzwachstums auf den Onlinehandel (vgl. Abbildung 3).

Abbildung 3: Umsatzentwicklung im deutschen Einzelhandel zwischen 2011 und 2020 (netto)



* Prognosedaten (ggf. vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie zu relativieren)

Quelle: GMA-Berechnungen 2022 nach bevh 2020, HDE 2020, EHI 2020

Infolgedessen unterscheiden viele Handelsunternehmen kaum noch zwischen „stationär“ und „virtuell“, sondern ermöglichen dem „**hybriden Kunden**“ den Zugang zur Ware sowohl „online“ als auch „offline“ (vgl. Abbildung 4). Diese Entwicklungen bleiben nicht ohne Auswirkungen auf die Ausbildung unterschiedlicher Betriebstypen im Einzelhandel, die zukünftig auch in verschiedenen Mischformen auftreten werden.

Abbildung 4: Konsumententrends des „hybriden Kunden“


Discount-Shopping vs. stärkeres Qualitäts- und Regionalbewusstsein

Convenience-Shopping und Zeitersparnis vs. Nachhaltigkeit, bewusster Einkauf

No parking, no business vs. umweltverträgliche Mobilität

Smart Shopping, Multi-Channeling vs. Markteinkauf, Fachgeschäfte vor Ort

Convenience Shopping = Bequemlichkeit des Einkaufs steht im Vordergrund; **Smart Shopping** = informierter, cleverer, auf gutes Preis-Leistungs-Verhältnis fokussierter Einkauf; **Multi-Channeling** = Nutzung mehrerer Verkaufskanäle (i. d. R. sowohl stationärer als auch Online-Kauf)

Quelle: GMA-Grundlagenforschung und -Darstellung 2022

Die **Folgen der Digitalisierung** als Treiber der weiteren Einzelhandelsentwicklung sind im Non-food-Segment bereits deutlich spürbar. Dabei zählen Textil- und Schuhanbieter, Elektronik- und Buchhandel zu den innenstadtorientierten Sortimenten, welche die höchsten Umsatzzahlen abgeben haben. Im Lebensmittelbereich zeigt sich aktuell, dass die (kosten-)intensiven Bemühungen der Händler zum Aufbau ihrer Marktanteile bislang nur geringen Erfolg haben. Gerade in Städten trifft die onlineaffine Kundschaft in der Regel auf ein sehr engmaschig gewobenes Netz an Nahversorgern.²⁷ Im ländlichen Raum bzw. einwohnerschwächeren Räumen hingegen, wo der Onlinelebensmittelhandel einen tatsächlichen Mehrwert im Sinne einer Versorgungssicherheit darstellen könnte, wurde bislang noch kein nachhaltig rentables Geschäftsmodell entwickelt. Kostendruck und Umweltschutz lassen eine ökonomisch nachhaltige Lösung der „Logistik der letzten Meile“ kaum möglich erscheinen.²⁸

Einigkeit besteht darin, dass der **digitale Handel als ergänzender Vertriebskanal** seinen festen Platz in der Konsumentenwelt gefunden hat. Insbesondere die zentrenrelevanten Sortimente (z. B. Fashion und Accessoires, Bücher und Medien) werden vergleichsweise stark vom Onlinehandel bedient (vgl. Abbildung 5).²⁹ Demnach werden in diesen Warengruppen künftig weniger Verkaufsflächen nachgefragt. Trotz wachsender Marktanteile im Onlinebereich wird der stationäre Einzelhandel mittelfristig der wichtigste Einkaufskanal bleiben.

So setzt sich auch die Polarisierung zwischen dem sogenannten „Run-Shopping“ (versorgungsorientierter Routineeinkauf) und dem „Fun-Shopping“ (freizeitorientierter Spaßeinkauf) weiter fort und wird durch die Möglichkeiten der Digitalisierung vorangetrieben. In der Folge verliert die „unprofilierte Mitte“ weiter an Bedeutung. Gewinner sind neben den digitalen Marktplätzen und Plattformen vor allem attraktive und multifunktionale Innenstädte, die das Grund-

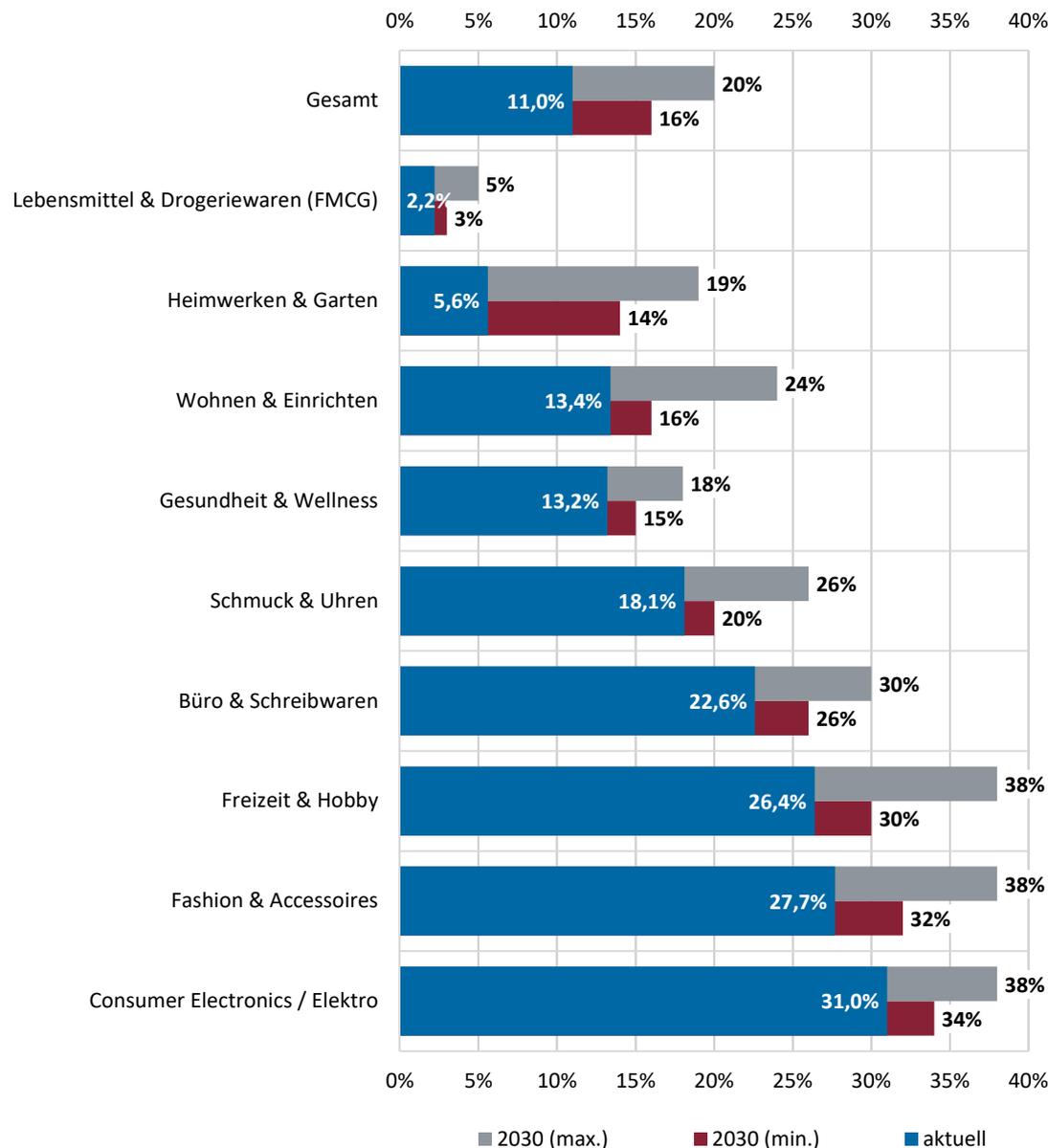
²⁷ Zum Teil auch mit erweiterten Öffnungszeiten; Kioske und Eckläden gestalten die Grenze zur Gastronomie fließend und sind teilweise bis weit in die Abendstunden geöffnet.

²⁸ Vgl. u. a. Supermarkt statt online, Pressemitteilungen z. B. in der Süddeutschen Zeitung, Stuttgarter Zeitung, Hamburger Abendblatt et al.; 24.05.2018; Onlinelebensmittelhandel: die Verkürzung der letzten Meile; hi-heute.de; 07.08.2018, S. 4 ff.

²⁹ Beispielsweise ist der Absatz bei Unterhaltungsmedien (z. B. DVDs, Tonträger) genauso wie die Verkaufsfläche kontinuierlich rückläufig und wird durch Streaming-Dienste ersetzt.

bedürfnis nach gemeinschaftlichem „Erlebnis“ und nach Aufenthaltsqualität bedienen. Verbrauchernahe und gut erreichbare Nahversorgungslagen profitieren von der Entwicklung, da sie neben den Faktoren Zeitersparnis und kurze Wege zunehmend auch die emotionale Ebene ansprechen.

Abbildung 5: Onlinemarktanteile und Entwicklungsszenarien des Onlinehandels bis 2030



Quelle: GMA-Berechnungen 2022 auf Basis von HDE Online-Monitore der letzten Jahre sowie Veröffentlichungen des bevhu

Damit eröffnen sich an gut im Markt positionierten Standorten auch für den stationären Handel weiterhin Chancen, da Entwickler und Handelsunternehmen vorrangig dort Standorte nachfragen werden. Hier wird der Fokus vor allem im nahversorgungsrelevanten Handel liegen, jedoch ist – wenn auch überschaubar – von Entwicklungspotenzialen im zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Handel auszugehen. Im Ergebnis lässt die aktuelle Entwicklung eine Dreiteilung erwarten:

- Zentrale Innenstadtlagen** und ausreichend große Einkaufszentren **von Metropolen und Großstädten** können nach wie vor eine anhaltend hohe Flächennachfrage erzeugen. Dort ist die Grundlage für einen guten Branchenmix mit attraktiven Marken und ausgeprägten Synergien vorhanden (z. B. Gastronomie, Kultur).
- Eine differenzierte Betrachtung ist für die **Mittelstädte** vorzunehmen, wo die Herausforderungen durch den digitalen Wandel am größten sind. Unter Einzelhandelsgesichtspunkten werden jenen Zentren die größten Entwicklungschancen zugesprochen, die es ähnlich wie die Großstädte schaffen, ein umfassendes, freizeitorientiertes Angebot vorzuhalten.
- Die Handelsbedeutung von **Kleinstädten** wird bis auf wenige Ausnahmen (z. B. Kultur- oder Tourismusorte) deutlich zurückgehen und sich auf die Nahversorgung (Lebensmittelmärkte, Drogeriemärkte u. a.) konzentrieren.

Standorte wie Dessau-Roßlau werden vor dem Hintergrund ihrer Nähe zu großen Metropolen daher in Zukunft gefordert sein, den erlebnisorientierten Einkauf auch im stationären Handel weiterzuentwickeln. Hierbei kann die Stadt auf ihr attraktives und touristisch bedeutsames Umfeld zurückgreifen.

Abbildung 6: Gewinner und Verlierer des digitalen Wandels



Quelle: GMA-Grundlagenforschung 2022

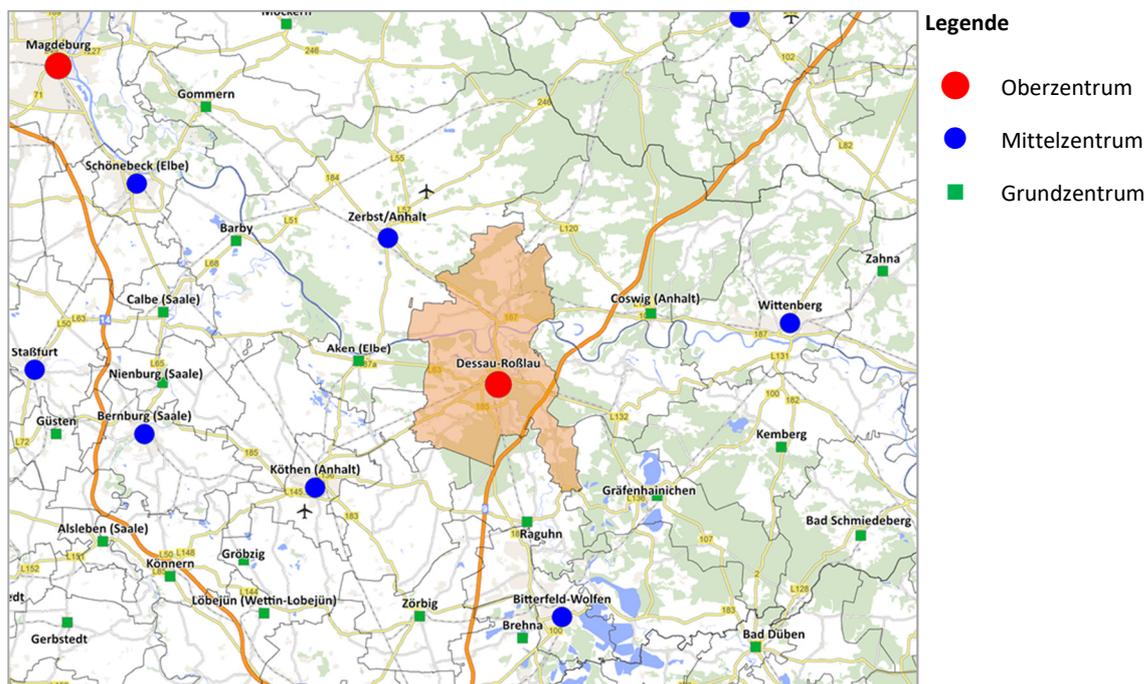
II. Einzelhandelsstandort Dessau-Roßlau

1. Rahmenbedingungen und Strukturdaten zur Stadt Dessau-Roßlau

1.1 Räumliche Einordnung und Erreichbarkeit

Die **kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau** liegt im östlichen Teil des Bundeslandes Sachsen-Anhalt und ist gemäß Landesentwicklungsplan als Oberzentrum ausgewiesen. Damit übernimmt die Stadt gehobene Versorgungsfunktionen sowohl für die eigene Bevölkerung als auch die Wohnbevölkerung im Umland. Dessau-Roßlau liegt ca. 50 km südöstlich der Landeshauptstadt Magdeburg (vgl. Karte 1).

Karte 1: Lage der Stadt Dessau-Roßlau und zentralörtliche Struktur in der Region



Bearbeitung: GMA 2022 (Kartengrundlage: GfK GeoMarketing)

Die **Verkehrsanbindung** von Dessau-Roßlau kann als gut eingestuft werden. So verfügt die Stadt über zwei Anschlussstellen an die Bundesautobahn A 9 (Berlin – Halle / Leipzig). Darüber hinaus erschließen die Bundesstraßen B 107/185, B 184 und B 187 das Stadtgebiet und bieten eine Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden, u. a. Köthen (Anhalt), Zerbst / Anhalt, Coswig (Anhalt), Gräfenhainichen und Bitterfeld-Wolfen. Die Anbindung an den **Schienerverkehr** erfolgt u. a. über den Hauptbahnhof Dessau. Hier bestehen Regionalverbindungen u. a. nach Berlin, Leipzig, Magdeburg, Halle (Saale), Lutherstadt Wittenberg und Aschersleben. Darüber hinaus bestehen Regionalbusverbindungen nach Aken (Elbe) und Gräfenhainichen. Weiterhin verkehren zwei Straßenbahnen sowie mehrere Stadtbuslinien innerhalb des Stadtgebietes von Dessau-Roßlau und binden die einzelnen Stadtbereiche an das Stadtzentrum und den Hauptbahnhof an.

1.2 Siedlungsstruktur und demographische Entwicklung

Die heutige Stadt entstand durch die **Fusion der kreisfreien Stadt Dessau mit der Stadt Roßlau (Elbe)** im Jahr 2007. Statistisch gliedert sich die Stadt nunmehr in die zwei Stadtteile Dessau

und Roßlau, die sich wiederum in **insgesamt 25 Stadtbezirke** unterteilen. Die einwohnerstärksten Stadtbezirke sind neben den innerstädtischen Bereichen von Dessau (Bereiche Nord, Mitte, Süd) und Roßlau auch Süd, Ziebigk, Siedlung und Kochstedt mit jeweils über 4.000 – 5.000 Einwohnern. Das Stadtgebiet wird durch die Flussauen der Elbe und Mulde geprägt. Die Elbe durchquert dabei das Stadtgebiet von Osten nach Westen trennt die Stadtteile Dessau und Roßlau voneinander.

Aktuell leben ca. 79.310 Einwohner in Dessau-Roßlau.³⁰ Die Stadtbezirke innerstädtischer Bereich Nord und Roßlau weisen hierbei mit einem Bevölkerungsanteil von jeweils rd. 13 % den höchsten Einwohneranteil auf (vgl. Tabelle 2).

Tabelle 2: Einwohnerentwicklung der Stadt Dessau-Roßlau nach Stadtbezirken

Stadtteil	Bevölkerung 2011	Bevölkerung 2021	Veränderungen 2011 / 2021		Bevölkerungsanteil 2021 in %
			absolut	relativ in %	
01 - innerstädtischer Bereich Nord	11.137	10.080	-1.057	-9	13
02 - innerstädtischer Bereich Mitte	9.375	8.920	-455	-5	11
03 - innerstädtischer Bereich Süd	7.382	6.133	-1.249	-17	8
04 - Süd	6.233	6.199	-34	-1	8
05 - Haideburg	1.289	1.200	-89	-7	2
06 - Törten	2.475	2.328	-147	-6	3
07 - Mildensee	2.055	1.952	-103	-5	2
08 - Waldersee	2.590	2.453	-137	-5	3
09 - Ziebigk	5.892	5.524	-368	-6	7
10 - Siedlung	4.743	4.761	18	-	6
11 - Großkühnau	956	900	-56	-6	1
12 - Kleinkühnau	1.649	1.888	239	14	2
13 - West	1.055	1.016	-39	-4	1
14 - Alten	3.922	3.653	-269	-7	5
15 - Kochstedt	4.312	4.021	-291	-7	5
16 - Mosigkau	2.101	1.879	-222	-11	2
17 - Zoberberg	3.044	2.194	-850	-28	3
18 - Kleutsch	410	377	-33	-8	< 1
19 - Sollnitz	229	191	-38	-17	< 1
20 - Brambach	347	345	-2	-1	< 1
21 - Rodleben	1.458	1.296	-162	-11	2
22 - Roßlau	11.036	10.018	-1.018	-9	13

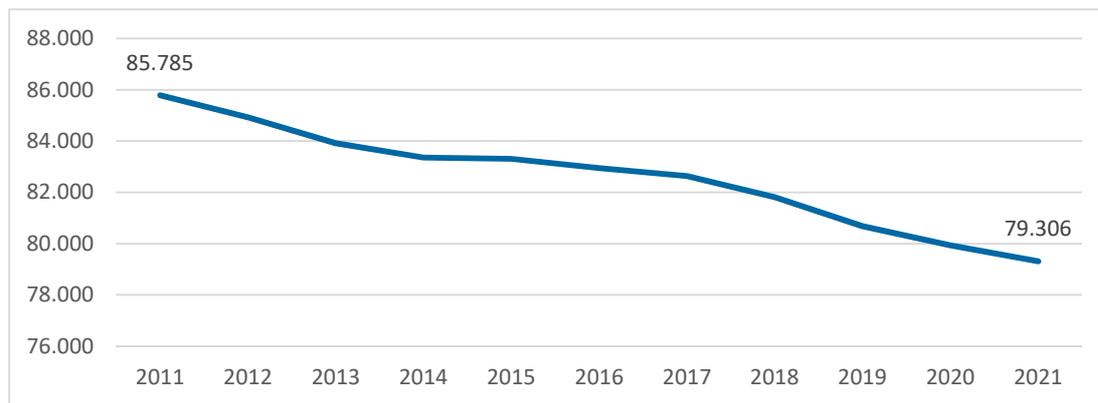
³⁰ Quelle: Stadt Dessau-Roßlau, Kommunale Statistikstelle, eigene Berechnung auf Basis Melderegister: 31.12.2011/2021, Homepage abgerufen am 07.02.2022

23 - Meinsdorf	1.592	1.479	-113	-7	2
24 - Mühlstedt	188	183	-5	-3	< 1
25 - Streetz/Natho	315	316	1	-	< 1
Dessau-Roßlau insges.	85.785	79.306	-6.479	-8	100

Quelle: Stadt Dessau-Roßlau, Kommunale Statistikstelle, eigene Berechnung auf Basis Melderegister: 31.12.2011/2021, Homepage abgerufen am 07.02.2022

In der Vergangenheit wies die Stadt Dessau-Roßlau eine negative **Bevölkerungsentwicklung** auf: Die Einwohnerzahl nahm zwischen 2011 und 2021 um ca. 7.220 Einwohner ab (ca. - 8 %).³¹

Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung Dessau-Roßlau zwischen 2011 und 2021



Quelle: GMA-Darstellung 2022 auf Datenbasis der Statistikstelle Dessau-Roßlau (Stand: Dezember des jeweiligen Jahres)

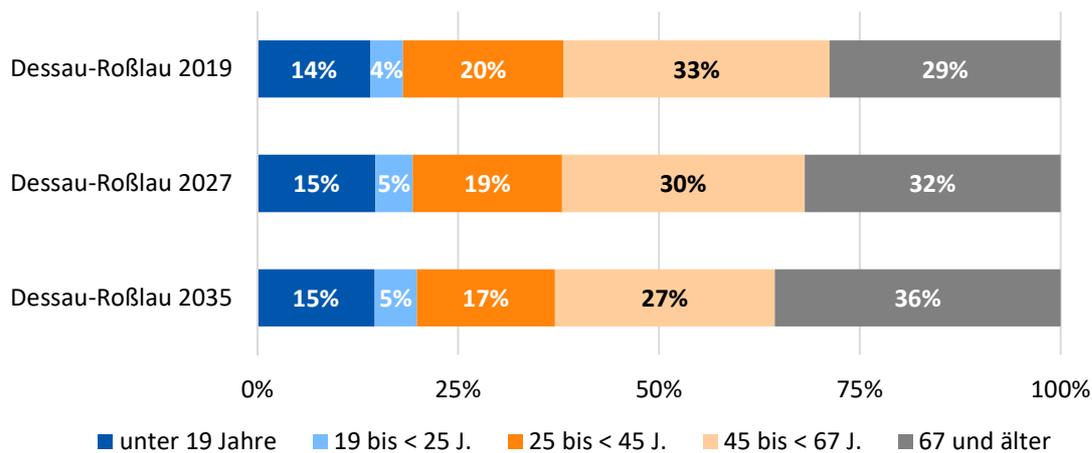
Perspektivisch geht die **regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung** des Statistischen Landesamts Sachsen-Anhalt bis zum Jahr 2035 von einer weiterhin rückläufigen Einwohnerzahl aus. Gegenüber dem Basisjahr der Prognose (2019) reduziert sich die Bevölkerung Dessau-Roßlaus auf rd. 65.775 Einwohner, was einer Abnahme von ca. 18 % entspricht.³² Die Prognose für das Land Sachsen-Anhalt zeigt mit einem Bevölkerungsrückgang bis 2035 um rd. 13 % eine ähnliche Tendenz.

Die **Altersstruktur** von Dessau-Roßlau zeigt bis zum Jahr 2035 zukünftig eine Entwicklung in Richtung Überalterung der Bevölkerung. Während der Anteil der unter 19-Jährigen zwar annähernd gleichbleibend prognostiziert wird, steigt der Anteil der über 67-Jährigen an. Damit geht ein niedrigerer Anteil der 25 – 66-Jährigen einher (vgl. Abbildung 8).

³¹ Quelle: Bevölkerungsstatistik Stadt Dessau-Roßlau, Stand jeweils 31.12.

³² Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (2021): 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose Sachsen-Anhalt 2019 – 2035, Basisjahr 2019.

Abbildung 8: Altersstruktur der Stadt Dessau-Roßlau im prognostizierten Verlauf



Quelle: GMA-Darstellung 2022 auf Basis des Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt: 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose 2019 – 2035.

1.3 Wirtschafts- und Beschäftigtenstruktur

Dessau-Roßlau ist als bedeutender regionaler und z. T. überregionaler **Wirtschaftsstandort** in der Metropolregion Mitteldeutschland einzustufen, der eine lange Tradition als Industriestandort aufweist. So ist die Stadt das wirtschaftliche Zentrum im überwiegend ländlich geprägten anhaltischen Raum und wichtiger Arbeitsplatzstandort.

Die **Wirtschaftsstruktur** in Dessau-Roßlau wird durch zahlreiche Wirtschafts- und Dienstleistungssparten geprägt, wobei folgendes Branchenschwerpunkte zu nennen ist:

- /// Pharma und Gesundheit
- /// Metallverarbeitende Industrie
- /// Maschinen- und Anlagenbau
- /// Fahrzeugtechnik und Logistik
- /// Möbel und Bauelemente
- /// Umwelt- und Elektrotechnik
- /// Dienstleistung und Verwaltung
- /// Kreativwirtschaft und
- /// Lebensmittelindustrie.

Die größten Arbeitgeber des verarbeitenden Gewerbes sind das Pharmaunternehmen IDT Biologika GmbH mit ca. 1.600 Beschäftigten und die DB Fahrzeuginstandhaltung GmbH Werk Dessau mit ca. 1.400 Beschäftigten. Als weitere Großunternehmen sind die Echterhoff Bau GmbH, die Randstadt GmbH und die Sitel GmbH zu nennen. Weitere größere Arbeitgeber der Stadt sind das Städtische Klinikum (ca. 1.400 Beschäftigte), die Stadtverwaltung (ca. 1.100 Beschäftigte), und das Umweltbundesamt (ca. 800 Beschäftigte).

Von den ca. 3.000 Betrieben haben jedoch lediglich zwölf Betriebe mehr als 250 abhängig Beschäftigte. Die meisten Betriebe, knapp 2.500, haben weniger als zehn abhängig Beschäftigte.³³ Der größte Anteil der Erwerbstätigen ist grundsätzlich im Dienstleistungssektor tätig.

Der **leistungsfähige Branchenmix** in den Leitbranchen Pharma und Gesundheit, Metallverarbeitung, Maschinen- und Anlagenbau, Fahrzeugtechnik, Logistik u. a. wird somit durch qualitätsbewusst und flexibel arbeitende Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe ergänzt. Weiterhin prägen Betriebe der Umwelt- und Elektrotechnik sowie der Kreativwirtschaft den zunehmend modernisierten Industriestandort.

Dessau-Roßlau verfügt über eine **Vielzahl an Gewerbestandorten**, welche sich über das gesamte Stadtgebiet verteilen. Als ausgewählte Standorte, die häufig im Fokus der gewerblichen Entwicklung stehen, können genannt werden: Gewerbegebiet BioPharmaPark Dessau, Rodleben DHW, Dessau-Debolon, Dessau Mitte, Süd, West und Ost, Rodleben-Mittelbreite, Dessau Alter Schlachthof, Dessau Flugplatz und Industriehafen Roßlau.³⁴

Darüber hinaus können so genannte **Standorte der Innovation** benannt werden, die regional und teilweise auch international ausstrahlen und dementsprechende Magnetwirkung haben:

- /// der BioPharmaPark
- /// das WTZ Roßlau und das Technologie- und Gründerzentrum
- /// die Hochschule Anhalt und die Stiftung Bauhaus Dessau
- /// das Umweltbundesamt
- /// das Städtische Klinikum als akademisches Lehrkrankenhaus der Medizinischen Hochschule Brandenburg.

Der BioPharmaPark Dessau stellt als integrierter Forschungs- und Servicestandort mittlerweile über 2.000 Arbeitsplätze im Bereich der Impfstoffentwicklung und Medikamentenherstellung bereit und ist auf weiteres Wachstum ausgerichtet. Bedeutend sind auch das Städtische Klinikum Dessau als weiterer großer Arbeitsgeber zu sehen, welches zu einem der modernsten Gesundheitszentren Deutschlands ausgebaut wurde. Dieser Gesundheits-Campus sichert eine erstklassige medizinische Versorgung.³⁵

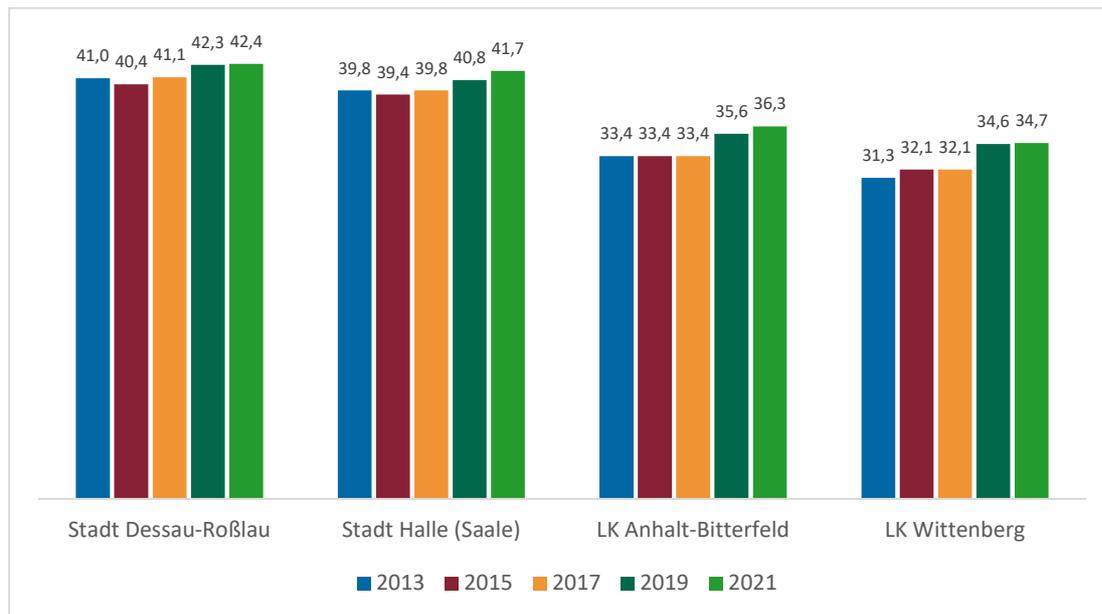
Insgesamt waren in Dessau-Roßlau im Jahr 2021 rd. 33.377 sozialversicherungspflichtig **Beschäftigte** am Arbeitsort tätig. Den rd. 12.958 Einpendlern standen rd. 9.622 Auspendler gegenüber. Daraus ergibt sich ein positiver Pendlersaldo von rd. 3.336 Personen.³⁶

³³ Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2022, GENESIS V4.3.3 - 2021

³⁴ Integriertes Stadtentwicklungskonzept Dessau-Roßlau 2025, S. 58 ff.

³⁵ <https://wirtschaft.dessau-rosslau.de/wirtschaftsstandort/standortfaktoren.html>

³⁶ Quelle: Bundesagentur für Arbeit (2021): Gemeindedaten aus der Beschäftigungsstatistik, Stichtag: 30.06.21.

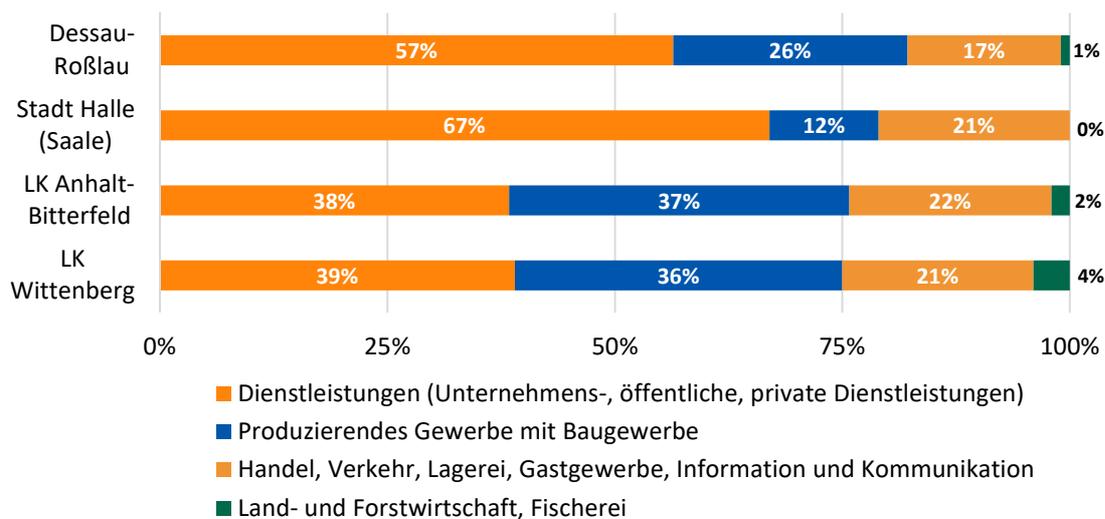
Abbildung 9: Entwicklung des Anteils der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2013 - 2021 an der Gesamtbevölkerung im regionalen Vergleich in %


Quelle: GMA-Darstellung 2021 auf Datenbasis der Bundesagentur für Arbeit (2021): Gemeindedaten aus der Beschäftigungsstatistik (Stand: 30.06. des jeweiligen Jahres) sowie den Einwohnerdaten des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt, jeweils zum 31.12.

In den zurückliegenden Jahren ist für die Stadt Dessau-Roßlau eine leicht negative **Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten** festzustellen (- 2,6 %). In den umliegenden Landkreisen Anhalt-Bitterfeld und Wittenberg zeigt sich dagegen eine leicht positive Tendenz (+ 1,5 % bzw. + 5,5 %). Die Oberzentrum Halle (Saale) vermittelt ebenfalls eine positive Beschäftigtenentwicklung (+7,8 %). Setzt man diese Anzahl in Relation zu den Einwohnern, so ist der Anteil in Dessau-Roßlau von 41,0 % auf 42,4 % gestiegen.

Die **Beschäftigtenstruktur** in Dessau-Roßlau wird überwiegend durch den Dienstleistungssektor geprägt. Etwa 57 % der Erwerbstätigen am Arbeitsort sind in diesem Wirtschaftsbereich tätig. Darauf folgt das produzierende Gewerbe mit mehr als einem Viertel (rd. 26 %). Weniger bedeutsam ist der Bereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe, Information und Kommunikation (rd. 17 %); im Landwirtschaftssektor sind kaum Werkstätige beschäftigt (ca. 1 %). Insgesamt ist eine vielfältige Wirtschaftsstruktur in Dessau-Roßlau vorzufinden. Im regionalen Vergleich dazu ist bspw. in der Stadt Halle (Saale) der Dienstleistungsbereich noch ausgeprägter, wobei das produzierende Gewerbe einen ersichtlich kleineren Anteil als in Dessau-Roßlau aufweist. Die Landkreise Anhalt-Bitterfeld und Wittenberg zeigen dagegen eine gleichmäßige Aufteilung der Beschäftigtenstruktur in Dienstleistungen und produzierendes Gewerbe.

Abbildung 10: Beschäftigungsprofil der Stadt Dessau-Roßlau 2019 im regionalen Vergleich



Quelle: GMA-Darstellung 2022 auf Basis des Statistischen Landesamts Sachsen-Anhalt (2021): Erwerbstätige 1991 – 2019.

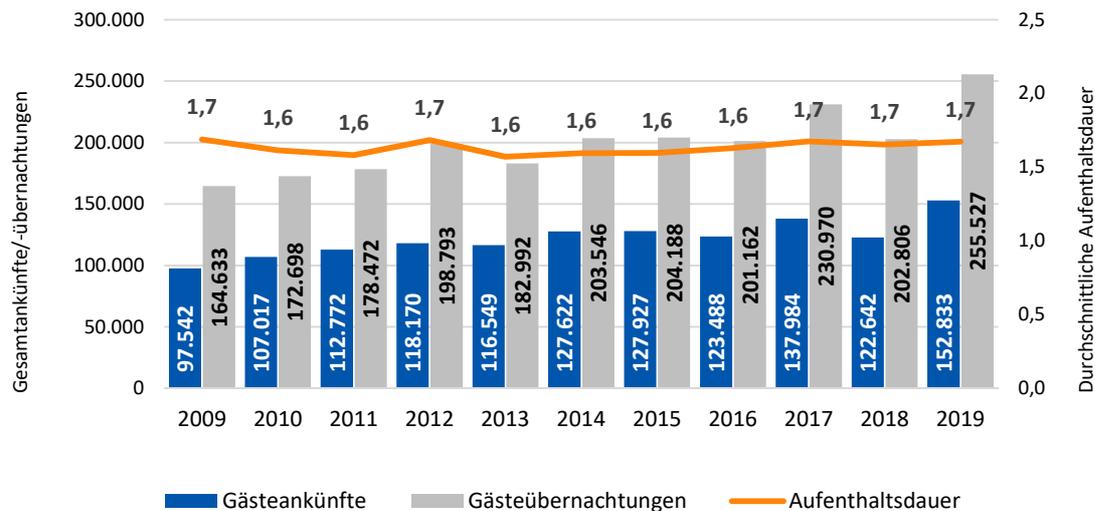
1.4 Touristische Bedeutung und weitere oberzentrale Funktionen

In den Bereichen **Leben und Freizeit, Kunst und Kultur** ragen das UNESCO-Welterbe Bauhaus (Bauhaus-Museum Dessau), das UNESCO-Welterbe Dessau-Wörlitzer Gartenreich, das Anhaltische Theater Dessau, die Anhaltische Gemäldegalerie, das Technikmuseum „Hugo Junkers“ Dessau, der Tierpark Dessau, der Golfpark sowie die Anhalt-Arena heraus. Damit sowie weiteren Einrichtungen für die Freizeitgestaltung wie Schwimmbäder, Parks, Sport- und Spielplätzen bieten sich vielfältigste Unterhaltungs- und Lebensbereiche in der Stadt.

Als **Tourismusdestination** ist die Stadt vor allem durch ihre Bauhausgebäude, die von historischem Wert sind und seit 1996 zum UNESCO-Welterbe zählen, bekannt. Schließlich sind auch hier die weiteren Kultur- und Freizeiteinrichtungen wie vorgenannt von großer Bedeutung. Alle diese Einrichtungen zur Lebens- und Freizeitgestaltung sind als erste Ankerpunkte für auswärtige Besucher zu sehen bzw. haben Magnetwirkung weit über die Landes- oder Bundesgrenze hinaus. Ergänzt werden die freizeitorientierten und touristischen Einrichtungen durch das Biosphärenreservat Mittelelbe sowie die Wasserburg Roßlau aus dem 12. Jahrhundert. Die Zahl der Übernachtungsgäste in Dessau-Roßlau hat sich zwischen 2009 und 2019 um rd. 55 % erhöht, wobei ein wesentlicher Zuwachs durch das Bauhaus-Jahr 2019 darin enthalten ist. Aktuell verfügt die Stadt mit 26 Beherbergungsbetrieben über ein Gesamtangebot von rd. 1.338 Betten. Im Jahr 2019 wurden rd. 152.833 Gästeankünfte und rd. 255.527 Gästeübernachtungen registriert. Dies entspricht einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer von rd. 1,7 Tagen. Die durchschnittliche Auslastungsquote betrug im Jahr 2019 ca. 52%, womit Dessau-Roßlau deutlich über der Auslastungsquote des Landes Sachsen-Anhalt (33,1 %), Halle (Saale) (42,6%), LK Anhalt-Bitterfeld (21%) und LK Wittenberg (34%) liegt.³⁷ Hinzu kommen eine nur bedingt zu quantifizierende Zahl an Tagestouristen sowie nicht weiter zu beziffernde Gästeübernachtungen im Bereich der sogenannten Parahotellerie, d. h. Übernachtungen in Privatquartieren und Kleinbetrieben.

³⁷ Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (2020): Tourismus, Gastgewerbe Januar – Dezember 2019.

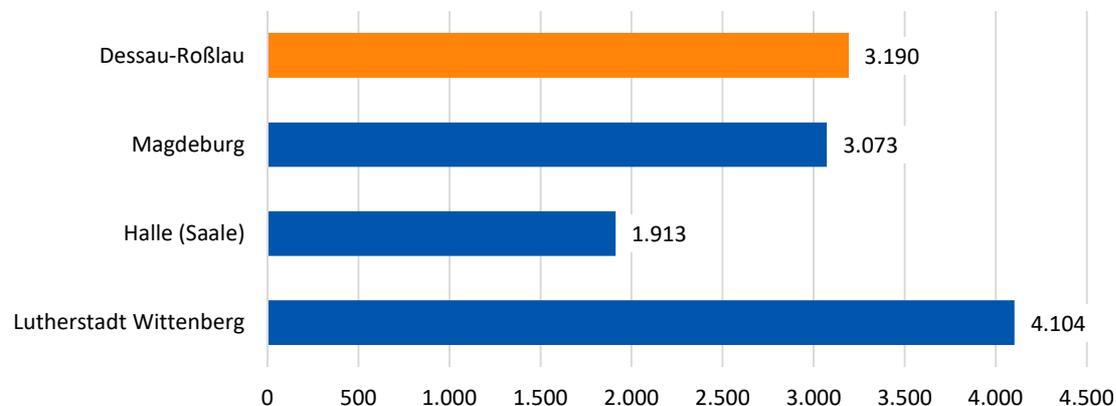
Abbildung 11: Entwicklung der Gästeankünfte und -übernachtungen sowie der durchschnittlichen Aufenthaltsdauer in Dessau-Roßlau 2009 bis 2019



Quelle: GMA-Darstellung 2021 auf Datenbasis des statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt (2022): Monatershebung im Tourismus für Dessau-Roßlau ab 2009.

Beim regionalen Vergleich der Übernachtungsdichte zeigt sich Dessau-Roßlau auf hohem Niveau mit anderen Tourismuszentren in der Region. Lediglich die Lutherstadt Wittenberg hebt sich mit einem deutlich intensiveren Tourismusaufkommen gemessen an der Wohnbevölkerung sichtbar ab.

Abbildung 12: Übernachtungsintensität pro 1.000 Einwohner im regionalen Vergleich



Quelle: GMA-Berechnung und -Darstellung 2021 auf Datenbasis des Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt (2022): Monatershebung im Tourismus für die jeweilige Gemeinde 2009 und 2019.

Neben den wirtschaftlichen und freizeitorientierten, touristischen Schwerpunkten ist Dessau-Roßlau auch ein herausragender **Standort für Wissenschaft und Bildung**. In Bezug auf Wissenschaft und Bildung ist die Hochschule Anhalt in Dessau-Roßlau mit ca. 1.000 Studierenden hervorzuheben. Die Hochschule hat weitere Standorte in Köthen (Anhalt) und Bernburg (Saale), wodurch enge Austauschbeziehungen zu diesen Städten bestehen. Weiterhin stellt das Anhaltische Berufsschulzentrum „Hugo Junkers“ mit vielfältigsten Lehrberufen von Handwerk bis Verwaltung die größte Einrichtung dieser Art in Sachsen-Anhalt dar. Schließlich hat das Städtische Klinikum Dessau eine Funktion als Akademisches Lehrkrankenhaus im Auftrag

der Medizinischen Hochschule Brandenburg Theodor Fontane. Dessau verfügt über 28 Schulen, 41 Kindertagesstätten, ein Berufsschulzentrum „Hugo Junkers“, ein Jugend.Berufs.Zentrum, Gründerzentren und weitere spezifische Bildungseinrichtungen.³⁸

2. Einzelhandelbestand in der Stadt Dessau-Roßlau

Zur Bewertung der Angebotssituation in Dessau-Roßlau wurde auftragsgemäß auf Bestandsdaten zum Einzelhandel zurückgegriffen, die durch den Auftraggeber zur Verfügung gestellt worden sind. Diese wurden im Herbst 2019 durch das Gutachterbüro Stadt & Handel erhoben. Die Daten wurden durch die Stadt und die GMA in ihren Grundzügen nachvollzogen und im Falle größerer zwischenzeitlicher Änderungen fortgeschrieben.³⁹

2.1 Einzelhandelsbestand in der Gesamtstadt

Zum Zeitpunkt der Einzelhandelserhebung (2019) gab es in der Stadt Dessau-Roßlau **insgesamt**:

- /// 463 Betriebe des Ladeneinzelhandels und Lebensmittelhandwerks
- /// ca. 187.260 m² Verkaufsfläche
- /// ca. 528,6 Mio. € Bruttoumsatzleistung pro Jahr

Der Hauptwarengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** sind davon zugeordnet:

- /// 153 Betriebe (= ca. 33 % aller Betriebe)⁴⁰
- /// ca. 45.565 m² Verkaufsfläche (= ca. 24 % der Gesamtverkaufsfläche)⁴¹
- /// ca. 203,2 Mio. € Bruttoumsatzleistung pro Jahr (= ca. 38 % des Gesamtumsatzes)

Auf die Hauptwarengruppe **Nichtlebensmittel** entfallen vom Gesamtbestand:

- /// 310 Betriebe (= ca. 67 % aller Betriebe)
- /// ca. 141.695 m² Verkaufsfläche (= ca. 76 % der Gesamtverkaufsfläche)
- /// ca. 325,3 Mio. € Bruttoumsatzleistung pro Jahr (= ca. 62 % des Gesamtumsatzes)

Nachfolgende Karte 2 und Tabelle 3 zeigt den branchengenauen Einzelhandelsbestand der Stadt.

³⁸ Broschüre Wirtschaftsstandort Dessau-Roßlau, Daten-Fakten-Perspektiven, 2020

³⁹ So sind die jüngsten Änderungen im Dessau-Center (Schließung Adler, Saturn) oder die Eröffnung von Edeka (Heidestraße) und Edeka (Goethestraße) in den Daten berücksichtigt.

⁴⁰ Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt.

⁴¹ Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und den jeweiligen Branchen zugeordnet.

Tabelle 3: Einzelhandelsbestand nach Branchen

Branche	Anzahl der Betriebe ¹	Verkaufsfläche ² in m ²	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	153	45.565	203,2
Gesundheit/Körperpflege	45	9.740	44,9
Blumen/Pflanzen, zoologischer Bedarf, Zeitschriften	42	5.105	12,9
Summe kurzfristiger Bedarf	240	60.410	261,1
Bücher, Papier-/Büro-/Schreibwaren, Spielwaren	12	4.880	12,5
Bekleidung, Schuhe, Sport ³	79	23.245	49,8
Summe mittelfristiger Bedarf	91	28.125	62,3
Elektrowaren, Medien, Foto	27	7.080	31,4
Hausrat, Einrichtung, Möbel	41	49.935	92,9
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, Teppiche	24	34.425	59,9
Optik, Akustik/Uhren, Schmuck	24	1.600	7,9
Sonstige Sortimente ⁴	16	5.680	13,2
Summe langfristiger Bedarf	132	98.725	205,2
Nichtlebensmittel	310	141.695	325,3
Summe	463	187.260	528,6

1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

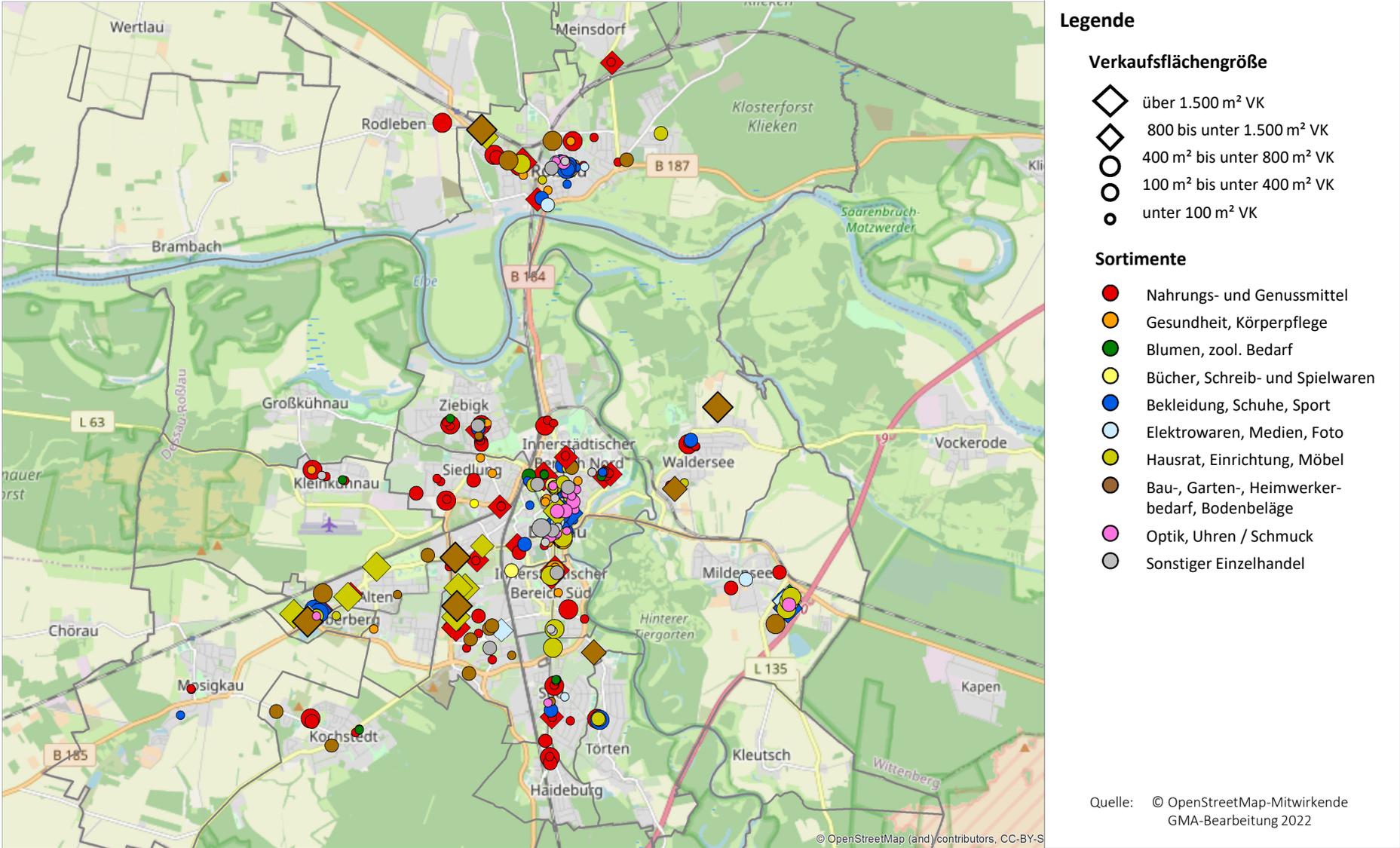
2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branchen zugeordnet.

3 Sportbekleidung, -schuhe; ohne Sportgeräte

4 Sportgroßgeräte (z. B. Fahrräder, Hometrainer), Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, großteilige Babyartikel; weiter auch Waffen, Erotik)

Quelle: Stadt Dessau-Roßlau, Datenstand Herbst 2019, GMA-Berechnungen 2022 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

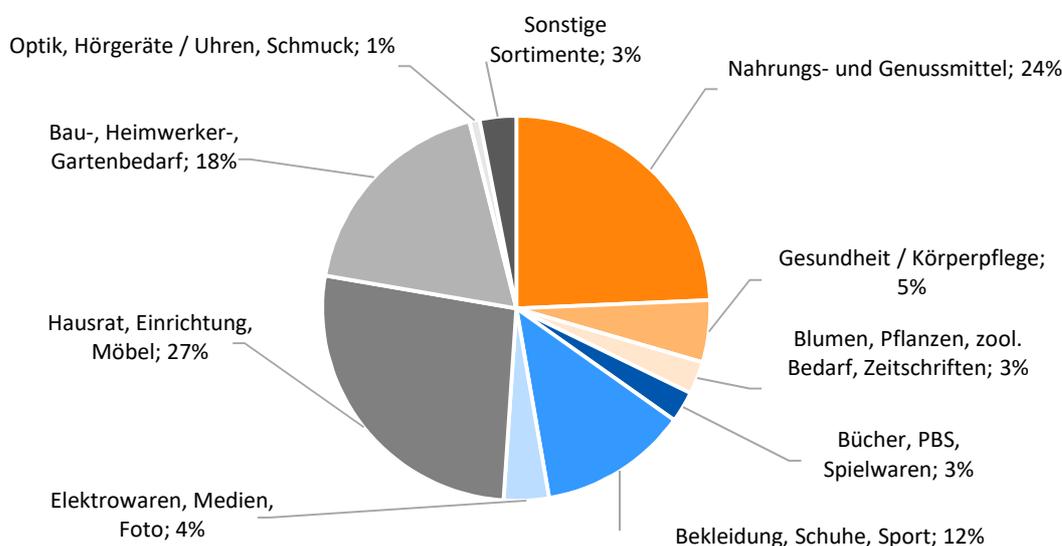
Karte 2: Räumliche Verteilung der Betriebsstätten des Einzelhandels in Dessau-Roßlau



Nach Branchen differenziert liegen zwei deutliche **Angebotsschwerpunkte** in Dessau-Roßlau auf Angeboten im Bereich *Hausrat, Einrichtung, Möbel* (ca. 27 % der Gesamtverkaufsfläche) sowie im *Nahrungs- und Genussmittelsegment* (ca. 24 % der Gesamtverkaufsfläche). Darauf folgen die Sortimente *Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf* mit ca. 18 % und *Bekleidung, Schuhe, Sport* mit ca. 12 % der Gesamtverkaufsfläche. Die Warengruppen *Blumen/Pflanzen, zoologischer Bedarf, Zeitschriften* und *Bücher, Papier-/Büro-/Schreibwaren, Spielwaren*, aber auch *Elektrowaren, Medien, Foto* sowie *Optik, Akustik/Uhren, Schmuck* sind hinsichtlich ihres jeweiligen Verkaufsflächenanteils nur nachrangig von Bedeutung (jeweils ≤ 5 % der Gesamtverkaufsfläche).

Hinsichtlich der vorhandenen Preisstrukturen dominieren in Dessau-Roßlau Angebote aus dem mittleren und niedrigen Preissegment.

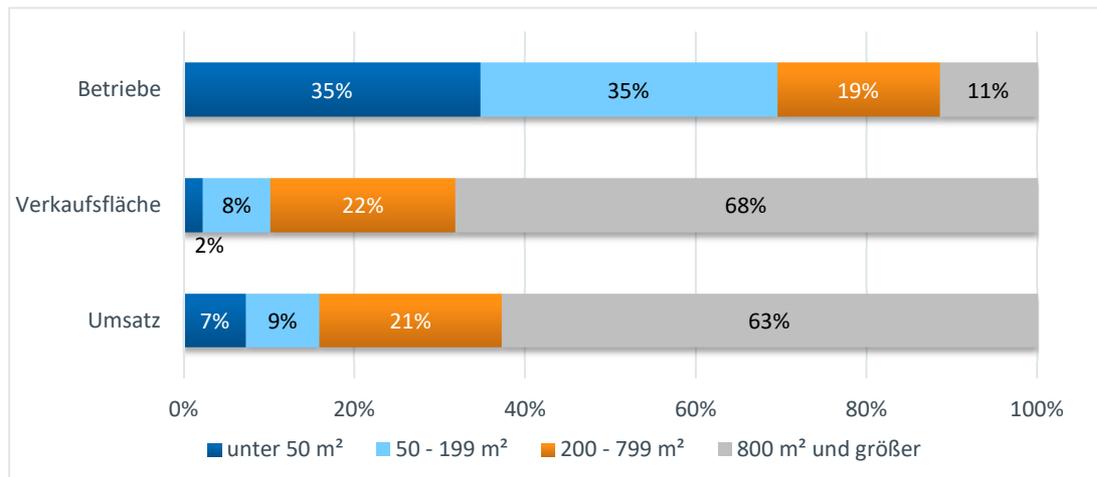
Abbildung 13: Verkaufsflächenanteile nach Branchen



Quelle: GMA-Darstellung 2022 auf Basis kommunaler Daten (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Die Analyse der **Betriebsgrößenstruktur** macht deutlich, dass der Einzelhandelsbestand in Dessau-Roßlau von Betrieben mit einer Verkaufsfläche von unter 200 m² dominiert wird; von den insgesamt in Dessau-Roßlau ansässigen 463 Einzelhandelbetrieben fallen 70 % aller Geschäfte in diese Größenordnung. Dabei sind ca. 35 % der Betriebe als Kleinbetriebe mit unter 50 m² Verkaufsfläche festzuhalten, welche einen Verkaufsflächenanteil am Gesamtbestand von nur ca. 2 % repräsentieren. Anbieter zwischen 50 und 199 m² Verkaufsfläche machen ca. 35 % des gesamten Betriebsbestandes aus und nehmen einen Verkaufsflächenanteil von ca. 8 % ein. Geschäfte zwischen 200 und 800 m² Verkaufsfläche erreichen hinsichtlich Betriebsanzahl, Verkaufsflächen- und Umsatzanteil etwa ein Fünftel am jeweiligen Gesamtbestand. Auf Betriebe über 800 m² Verkaufsfläche entfallen zwar nur ca. 11 % des Bestandes, aber der Großteil der Verkaufsflächen (ca. 68 %). Geschäfte dieser Größenordnung generieren ca. 63 % des gesamten Handelsumsatzes.

Abbildung 14: Größenstruktur der Betriebe



Quelle: GMA-Darstellung 2022 auf Basis kommunaler Daten (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Die **durchschnittliche Betriebsgröße** liegt mit knapp über 400 m² Verkaufsfläche deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnitt (ca. 240 m² Verkaufsfläche).

Im Hinblick auf den **kleinflächigen Einzelhandel in Dessau-Roßlau** sind aktuell 410 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von unter 800 m² (Grenze zur Großflächigkeit) vorhanden, die über eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 59.570 m² verfügen. Die durchschnittliche Verkaufsfläche beträgt rein rechnerisch 145 bis 146 m² und kann somit als durchschnittliche Verkaufsfläche des kleinflächigen Einzelhandels in Dessau-Roßlau beschrieben werden.

Daraus ist zu schlussfolgern, dass **Betriebe bis ca. 150 m² VK** (gerundet) als nicht strukturprägend (mit entsprechender Einzel-Magnetfunktion) für die Stadt Dessau-Roßlau zu werten sind. Diese Klassifizierung dient einer sogenannten **Kleinflächenregelung**, wonach nicht strukturprägende Betriebe auch mit zentrenrelevanten Sortimenten bis zur Größenordnung außerhalb der definierten, schutzwürdigen zentralen Versorgungsbereiche zulässig sein können (vgl. dazu Kapitel IV.4).

Die Leistungsfähigkeit des Dessau-Roßlauer Einzelhandels kann auch anhand von **Verkaufsflächenproduktivitäten** eingeschätzt werden. Sie ermitteln sich aus dem Verhältnis der branchenbezogenen Umsätze und der jeweils vorhandenen Verkaufsflächen. Derzeit werden im Dessau-Roßlauer Einzelhandel folgende Umsätze je m² VK / Jahr erzielt:

Tabelle 4: Einzelhandelsbestand nach Branchen

Branche	Flächenproduktivität in €/m ²
Nahrungs- und Genussmittel	4.460
Gesundheit/Körperpflege	4.610
Blumen/Pflanzen, zoologischer Bedarf, Zeitschriften	2.520
Bücher, Papier-/Büro-/Schreibwaren, Spielwaren	2.560
Bekleidung, Schuhe, Sport	2.140
Elektrowaren, Medien, Foto	4.430
Hausrat, Einrichtung, Möbel	1.860
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, Teppiche	1.740
Optik, Akustik/Uhren, Schmuck	4.940
Sonstige Sortimente*	2.320
Nichtlebensmittel	2.300
Summe	2.820

*sonstige Sortimente: u. a. Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchtwagen)

GMA-Berechnungen 2022

2.2 Einzelhandelbestand und Einzelhandelsstruktur nach Stadtbezirken

Differenziert nach Stadtbezirken ergibt die Auswertung des Einzelhandelsangebotes in **Dessau-Roßlau** folgende Verteilung (Tabelle 5):

Tabelle 5: Verkaufsflächenverteilung der Stadt Dessau-Roßlau nach Stadtbezirken

Stadtteil	Nahrungs- und Genussmittel		Nichtlebensmittel		gesamt	
	VK in m ²	relativ in %	VK in m ²	relativ in %	VK in m ²	relativ in %
01 - innerstädtischer Bereich Nord	3.320	7	1.260	1	4.580	2
02 - innerstädtischer Bereich Mitte	7.405	16	28.725	20	36.135	19
03 - innerstädtischer Bereich Süd	3.710	8	3.195	2	6.900	4
04 - Süd	3.050	7	3.565	3	6.615	4
05 - Haideburg	750	2	130	<1	880	<1
07 - Mildensee	5.360	12	14.275	10	19.640	10
08 - Waldersee	600	1	5.675	4	6.270	3
09 - Ziebigk	2.330	5	1.200	1	3.525	2
10 - Siedlung	1.590	3	375	<1	1.965	1
12 - Kleinkühnau	600	1	270	<1	865	<1
13 - West	4.705	10	34.405	24	39.110	21
14 - Alten	4.140	9	33.580	24	37.720	20
15 - Kochstedt	695	2	405	<1	1.100	1
16 - Mosigkau	190	<1	25	<1	215	<1
17 - Zoberberg	-	-	25	<1	25	<1
21 - Rodleben	630	1	170	<1	795	<1
22 - Roßlau	5.735	13	14.300	10	20.035	11
23 - Meinsdorf	755	2	120	<1	880	<1
Dessau-Roßlau insgesamt	45.565	100	141.695	100	187.260	100

Die Stadtbezirke 06 – Törten, 11 – Großkühnau, 18 – Kleutsch, 19 – Sollnitz, 20 – Brambach, 24 – Mühlstedt, und 25 - Streezt/Natho verfügen über keinen Einzelhandelsbesatz.

Quelle: GMA-Darstellung 2022 auf Basis kommunaler Daten (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Der größte Verkaufsflächenanteil entfällt auf die **Stadtbezirke West** (39.110 m² Verkaufsfläche), **Alten** (rd. 37.720 m² Verkaufsfläche) und **innerstädtischer Bereich Mitte** (rd. 36.135 m² Verkaufsfläche). Dies ist auf die jeweils leistungsstarken Einzelhandelsagglomerationen zurückzuführen: den Bereich Mannheimer Straße / Junkersstraße, den Junkerspark / Ernst-Zindel-Straße und die Dessauer Innenstadt.

2.3 Einzelhandelbestand und Einzelhandelsstruktur nach Lagen

Der **Einzelhandel von Dessau-Roßlau** lässt sich in mehrere Standortbereiche nach ihrer Funktion, Lage und Konzentration von Einzelhandelsbetrieben gliedern. In vorangegangenen Konzepten wurden hierfür zum Teil sehr differenzierte Aggregationsebenen gewählt. Mit der Wahl von verschiedenen Begrifflichkeiten geht auch eine dementsprechend differenzierte De-

definition bzw. Abgrenzung insbesondere für „urbaner Kern-Innenstadt“, „Zentrum“, „Stadtkern“, „Stadtzentrum“, „Einkaufscity“ oder „Einkaufsinnenstadt“ einher.⁴² Darüber hinaus wurden bisher weitere Begrifflichkeiten verwendet, die allgemein anerkannter und einzuordnen sind wie „Stadtteilzentren (Nebenzentren)“, „Nahversorgungszentrum / Nahversorgungsbereich“, „Einzelstandorte / Nahversorger in städtebaulicher Randlage“ sowie „nicht integrierte großflächige Einzelhandelsstandorte“.

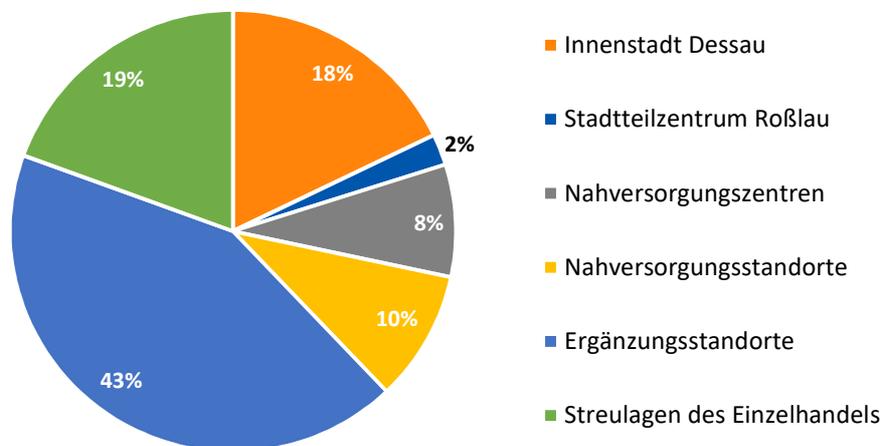
Entsprechend der mit dem B-Plan 216 festgelegten Standortstruktur in Dessau-Roßlau gliedert sich die Zentrenstruktur des Einzelhandels wie folgt:

- /// Zentraler Versorgungsbereich A: Innenstadt Dessau
- /// Zentraler Versorgungsbereich B: Stadtteilzentrum Roßlau
- /// Zentrale Versorgungsbereiche C-H: Nahversorgungszentren
- /// Nahversorgungsstandorte.⁴³

Darüber hinaus sind so genannte Ergänzungsstandorte mit mehreren Einzelhandelsbetrieben in einer Einzelhandelsagglomeration sowie Einzelstandorte von kleineren Einzelhandelsbetrieben vorhanden, die keiner Standortkategorie explizit zugerechnet werden bzw. im B-Plan 216 keine Berücksichtigung finden müssen (weitere integrierte und nicht integrierte **Streulagen des Einzelhandels**).

Abbildung 16 bzw. Tabelle 6 zeigen die Verteilung des Einzelhandelsbesatzes nach Standortlagen auf.

Abbildung 15: Verkaufsflächenbestand nach Standortlagen



Quelle: GMA-Darstellung 2022 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

⁴² s. Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau Endbericht 2008, S. 24 ff

⁴³ s. Bebauungsplan Nr. 216 der Stadt Dessau-Roßlau 2013, S. 11

Tabelle 6: Einzelhandelsbesatz nach Standortlagen

Standortbereich	Betriebe		Verkaufsfläche*		Umsatz*	
	Anzahl	in %	in m ²	in %	in Mio. €	in %
Innenstadt Dessau	167	36	33.419	18	102,1	19
Stadtteilzentrum Roßlau	32	7	4.255	2	15,9	3
Nahversorgungszentren	53	11	15.392	8	63,3	12
Nahversorgungsstandorte	55	12	17.886	10	73,2	14
Ergänzungsstandorte	50	11	79.919	43	198	38
Streulagen des Einzelhandels	106	23	36.391	19	76	14
Dessau-Roßlau insgesamt	463	100	187.262	100	528,6	100

* Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

Quelle: GMA-Berechnungen 2022 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Die **Doppelstadt Dessau-Roßlau** verfügt zwar aus der Historie heraus über jeweils einen innerstädtischen Bereich in Dessau und in Roßlau. Auf Grund des unterschiedlichen EH-Besatzes sowie weiterer, differenzierter (innerstädtischer) Funktionen erlangt lediglich die Innenstadt von Dessau die Funktion eines Hauptzentrums.

Das **Hauptzentrum** von **Dessau** als Grundlage für die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches (vgl. Kapitel IV. 3.4.1) umfasst wesentliche Funktionen der Innenstadt eines Oberzentrums: – Haupteinkaufsbereich, Standort für vielfältige gastronomische und Dienstleistungseinrichtungen, kulturelle und freizeitorientierte Einrichtungen sowie für Verwaltung, Bildung und soziale Einrichtungen zu sein. In dem Hauptgeschäftsbereich Rathaus-Center entlang der Kavallerstraße südlich bis zum Dessau-Center sowie nördlich entlang der Zerbster Straße befinden sich mehrere großflächige und eine Vielzahl kleinteiliger Fachgeschäfte bzw. Filialisten unterschiedlichster Branchen. Der Innenstadtbereich wird darüber hinaus im Nordosten in Richtung Hauptbahnhof durch Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe entlang der Johannisstraße bis schließlich zur Wolfgangstraße mit Kaufland als einem Einkaufsmagneten ergänzt. In unmittelbarer Anbindung ist das Multifunktionsgebäude an der Antoinettenstraße/Ecke Bitterfelder Straße mit zahlreichen Dienstleistungseinrichtungen und einem Hotel sowie daran wiederum angrenzend der Hauptbahnhof Dessau-Roßlau einzubeziehen. Weiterhin sind als bedeutende Einrichtungen das UCI Kino, das Anhaltische Theater und das Bauhausmuseum mit Stadtpark zu nennen.

Die **Innenstadt** von **Roßlau** als Stadtteilzentrum erfüllt für den Stadtteil Roßlau innerstädtische Einzelhandelsfunktionen mit mehreren kleineren Fachmärkten und Fachgeschäften sowie Dienstleistungs- und gastronomischen Einrichtungen entlang der Hauptstraße. Einen Magneten stellt das kompakte kleine Fachmarktzentrum mit NP-Lebensmittelmarkt und Rossmann-Drogerie sowie weiteren kleinteiligen Betrieben an der Karl-Liebnecht-Straße dar. Insgesamt ist der Branchenbesatz (Handel, Dienstleistungen, Gastronomie) auf den kurz- bis teilweise mittelfristigen Bedarf ausgerichtet. Dementsprechend ist hier eine höhere Einkaufshäufigkeit als in der Innenstadt von Dessau zu verzeichnen, dies aber auch vorrangig von Roßlauer Einwohnern.

- /// Als **Nahversorgungszentren** werden Einzelhandelsagglomerationen identifiziert, die mehrere Einzelhandelsbetriebe umfassen und überwiegend zur Grundversorgung über das unmittelbare fußläufige Naheinzugsgebiet eines Marktes hinaus dienen. Es werden folgende Standorte hierfür in Dessau-Roßlau identifiziert: Luchplatz Roßlau, Ziebigk, Waldersee, Schlachthof, Leipziger Tor, Heidestraße, Damaschke-Center.
- /// Dessau-Roßlau verfügt über drei regional ausstrahlende **Einzelhandelsagglomerationen** mit vorrangig großflächigen Einzelhandelsbetrieben:
 - Mildensee
 - Mannheimer Straße
 - Junkerspark.

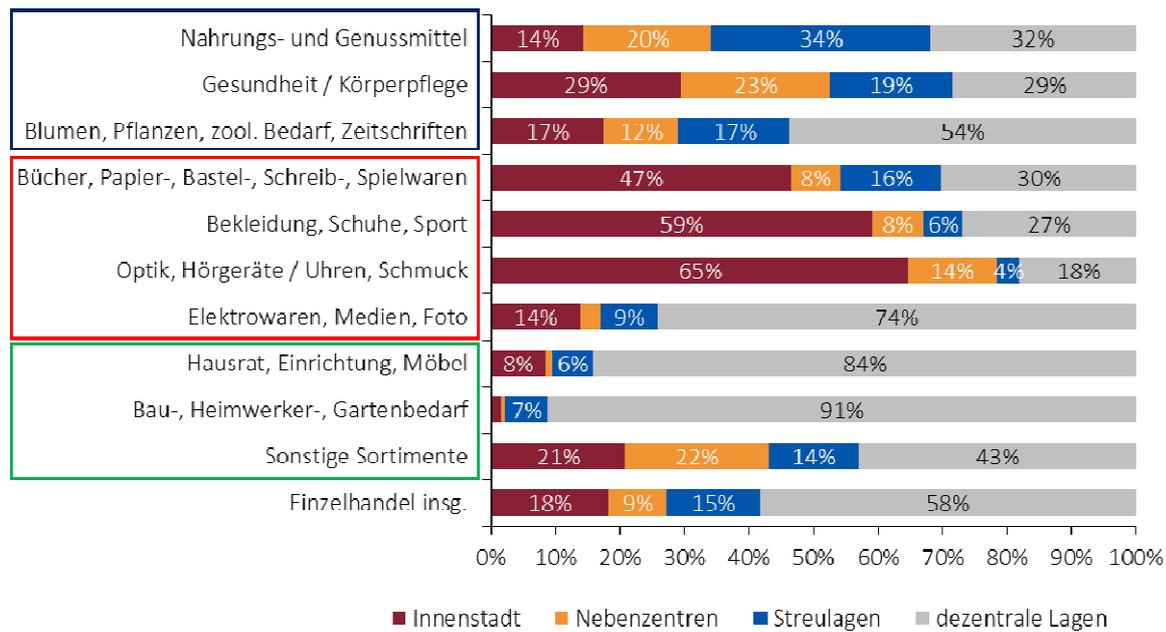
Diese übernehmen im Wesentlichen durch das Angebot an großflächigen Fachmärkten zum einen mit nicht zentrenrelevanten Betrieben die Funktion der Versorgung mit Sortimenten, welche in dieser Form nicht in der Innenstadt von Dessau und Roßlau sowie in den Wohngebietslagen anzusiedeln sind (z. B. Möbel, Baumarkt). Darüber hinaus befinden sich jedoch an diesen Einzelhandelsagglomerationen auch leistungsfähige Betriebe mit weiteren zentrenrelevanten Sortimenten des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs (z. B. Lebensmittel, Bekleidung). Damit haben damit diese Standorte faktisch auch Funktionen der generellen Grundversorgung und Ergänzung zur überregionalen Versorgung übernommen.

Im gesamten Stadtgebiet wie auch insbesondere in den Ortsteilen sind mehrere **weitere Einzelbetriebe** verortet, die keiner besonderen Lagekategorie zuzuordnen sind. Neben einer wohngebietsbezogenen Grundversorgung im Bereich des kurzfristigen Bedarfs (insbes. Lebensmittelhandwerk, Blumen, Zeitschriften, Apotheken) sind einzelne Einzelbetriebe aus allen Sortimenten unterschiedlichster Größe über das gesamte Stadtgebiet verteilt, die sich historisch entwickelt haben und auf Grund ihrer geringen Verkaufsflächendimension keine Raumbedeutsamkeit entfalten.

Mit Blick auf die **räumliche Verteilung** der einzelnen Branchen auf die verschiedenen Standortlagen in Dessau-Roßlau wird deutlich, dass sich die innenstadtrelevanten Sortimente mit Ausnahme der Warengruppe *Elektrowaren, Medien, Foto* überwiegend auf die Dessauer Innenstadt konzentrieren (roter Rahmen). Allerdings bestehen in der Detailbetrachtung Unterschiede: so ist bspw. aktuell kein Sportartikelanbieter mehr in der in den zentralen Versorgungsbereichen vorhanden. Sortimente des sonstigen Bedarfs sind sowohl in städtebaulich integrierten als auch in nicht-integrierten Stadtrandlagen angesiedelt (grüner Rahmen). Hinsichtlich der nahversorgungsrelevanten Sortimente (blauer Rahmen) ist festzustellen, dass diese sowohl in der Dessauer Innenstadt als in den weiteren zentralen Versorgungsbereichen der Stadt sowie auch in Streulagen / dezentralen Lagen bzw. Ergänzungsstandorten angesiedelt sind.

Dabei befindet sich das Sortiment Fahrräder unter der Branche Sonstiges und ist überwiegend mit den vorhandenen Geschäften in den zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt Dessau, Stadtteilzentrum Roßlau sowie Nahversorgungszentren verortet.

Abbildung 16: Verkaufsflächenanteile nach Standortlagen und Branchen



Quelle: GMA-Darstellung 2022

3. Quantitative Bewertung des Einzelhandelsbesatzes

Die **vergleichende Betrachtung ausgewählter Einzelhandelskennziffern** ergänzt die absoluten bzw. qualitativen Angaben zum Einzelhandelsbestand und dient der Bewertung des Versorgungsangebotes der Stadt Dessau-Roßlau. Dieser Kennziffernvergleich kann aber lediglich einen Anhaltspunkt zur Bewertung der Ausstattung eines Einzelhandelsstandortes liefern. Es handelt sich hierbei zunächst um eine rein rechnerische Beurteilung des Einzelhandelsbestandes, die erste Rückschlüsse auf die Leistungsfähigkeit, besondere Stärken bzw. Schwächen sowie Entwicklungspotenziale zulässt. Diese Analyse der Verkaufsflächen ist durch eine Bewertung der Nachfrage zu ergänzen, womit die Kaufkraft und deren Bindung als Beurteilungskriterium nach Branchen determiniert werden. Diese Detailbetrachtung erfolgt in Kapitel II.3.2.

3.1 Verkaufsflächenausstattung

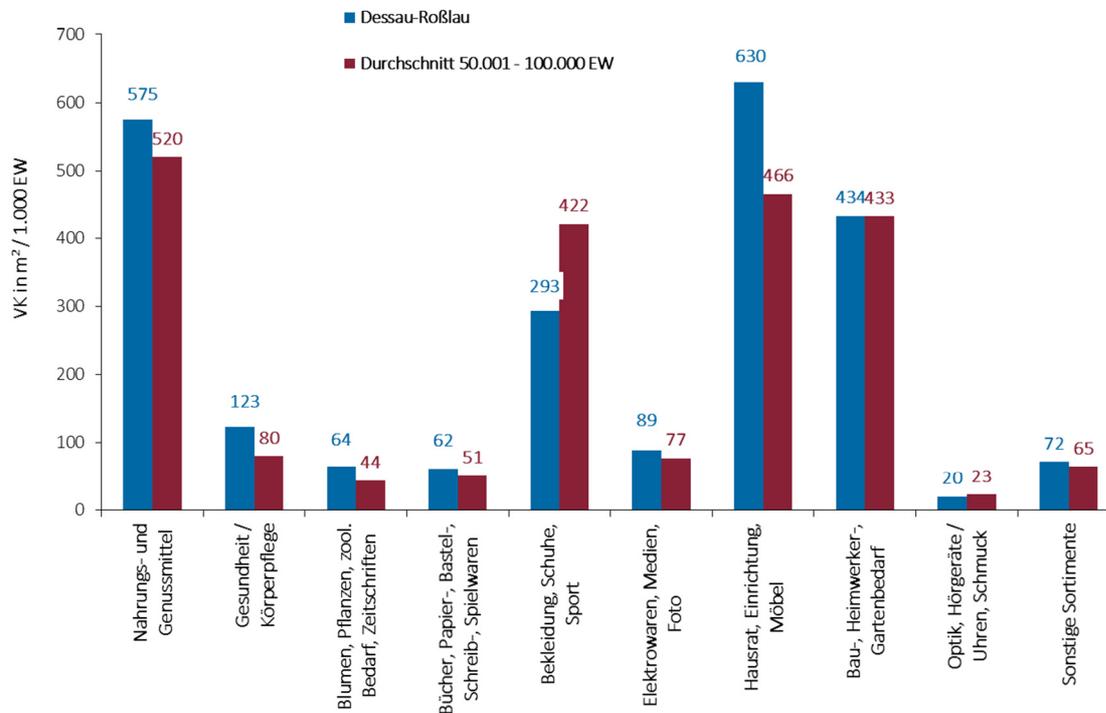
Die in Dessau-Roßlau vorhandene Verkaufsfläche von ca. 187.260 m² entspricht einer **Verkaufsflächenausstattung** von ca. 2.360 m² je 1.000 Einwohner. Diese Kennziffer ist im Vergleich zur GMA-Kennziffer⁴⁴ für Städte zwischen 50.000 und 100.000 Einwohner (ca. 2.180 m² VK / 1.000 Einwohner) als leicht überdurchschnittlich zu werten. Allerdings ist die Verkaufsflächenausstattung auch vor dem Hintergrund der oberzentralen Versorgungsfunktion zu sehen, die der Dessau-Roßlauer Einzelhandel für das überwiegend ländlich strukturierte Umland zu erfüllen hat.

Die **branchenbezogene Betrachtung der Verkaufsflächenausstattung** in Dessau-Roßlau zeigt, dass im Vergleich zur GMA-Kennziffer in mehreren Branchen Abweichungen in der Verkaufsflächenausstattung bestehen. Die in diesem Zusammenhang deutlichsten Unterschiede zur

⁴⁴ Die GMA veröffentlicht regelmäßig eine Grundlagenuntersuchung zur Einzelhandelsausstattung und zum Branchenmix von Städten und Gemeinden in Deutschland und Österreich. Bei der Grundlagenuntersuchung 2009 wurden fast 500 Städte und Gemeinden berücksichtigt.

GMA-Kennziffer bestehen in den Branchen *Nahrungs- und Genussmittel* (höher), *Gesundheit / Körperpflege* (höher), *Bekleidung / Schuhe / Sport* (niedriger) und *Hausrat / Einrichtung / Möbel* (höher) (vgl. Abbildung 17).

Abbildung 17: Relative Verkaufsflächenausstattung (VK pro 1.000 Einwohner)



Quelle: GMA-Grundlagenuntersuchung „Kennziffern des Einzelhandels in Deutschland und Österreich 2009“, Durchschnitt für Kommunen mit 50.001 – 100.000 Einwohnern.

Dies ist i. W. auf das Vorhandensein oder das Fehlen von größeren Magnetbetrieben in diesem Branchen zurückzuführen. So bestehen in Dessau-Roßlau bspw. im Bereich *Hausrat / Einrichtung / Möbel* mit porta, Sconto Möbel und Möbel Boss mehrere großformatige Möbelhäuser, welche maßgeblich die Leistungsfähigkeit des Einzelhandelsstandortes Dessau-Roßlau in diesem Segment begründen. Dagegen weist z. B. die Dessauer Innenstadt Nachholbedarf bei *Bekleidung / Schuhe / Sport* auf. Grundsätzlich bestehen zwischen verschiedenen Kommunen häufig sehr große Unterschiede beim direkten Vergleich der Verkaufsflächenausstattung – v. a. Möbel- und Baumarktbereich – da die entsprechenden flächenintensiven Fachmarktkonzepte oft ein regionales Einzugsgebiet erschließen.

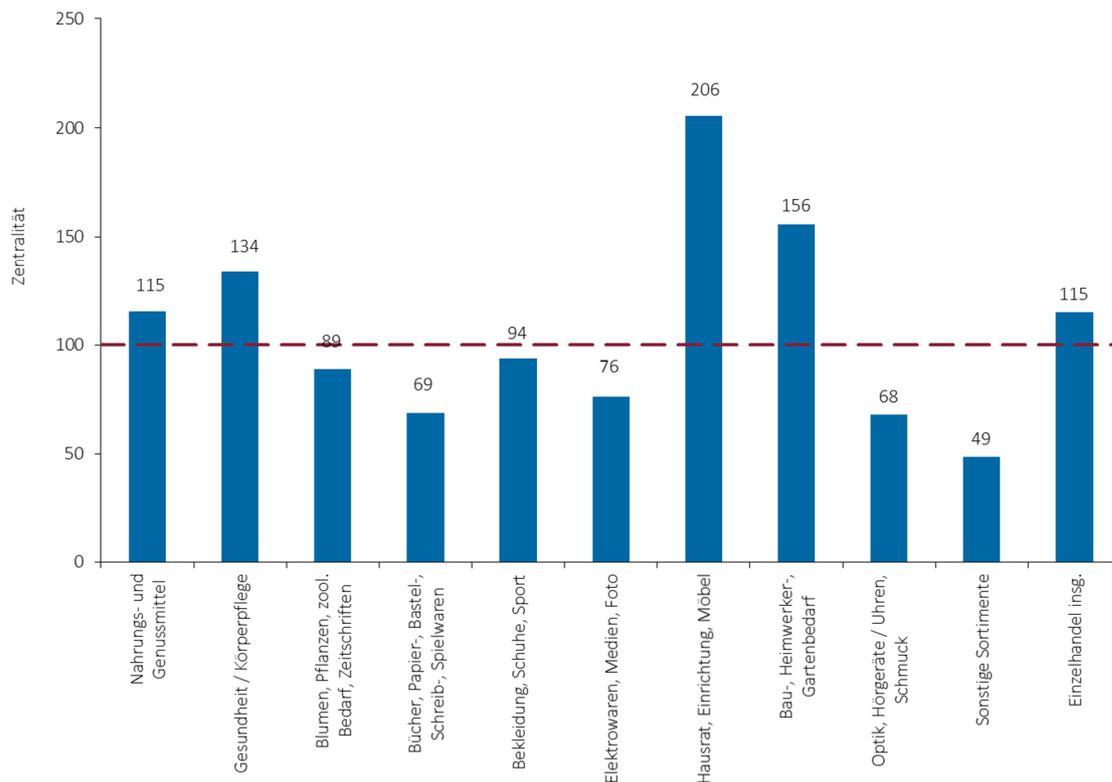
3.2 Zentralitätskennziffer

Die Betrachtung der **Einzelhandelszentralität**⁴⁵ zeigt, dass im Vergleich zum örtlichen Kaufkraftvolumen in Dessau-Roßlau höhere Umsätze getätigt werden. Die Einzelhandelszentralität von **insgesamt 115** deutet per Saldo auf Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland hin. Dies entspricht der hervorgehobenen Stellung des Handelsplatzes Dessau-Roßlau in der Region. Insbesondere in den Branchen *Hausrat / Einrichtung / Möbel* und *Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf* sind mit Zentralitätswerten von 206 bzw. 156 die höchsten Kundenbindungen vorhanden. Ferner

⁴⁵ Die Einzelhandelszentralität stellt den in Dessau-Roßlau getätigten Einzelhandelsumsatz der in Dessau-Roßlau vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gegenüber. Werte über 100 weisen dabei – per Saldo – auf einen Bedeutungsüberschuss hin, Werte unter 100 entsprechend auf einen Kaufkraftabfluss.

wird auch bei *Nahrungs- und Genussmitteln* und *Gesundheit / Körperpflege* ein „Bedeutungsüberschuss“ erzielt. Dagegen sind für die meisten anderen Branchen insgesamt nur unterdurchschnittliche Zentralitätswerte zwischen 68 und 94 festzustellen. Hier sind u. a. die innenstadtbedeutsamen Warengruppen *Bekleidung, Schuhe, Sport* (94) und *Elektrowaren / Medien / Foto* (76) zu nennen.⁴⁶ In diesen Branchen ist aktuell von zum Teil deutlichen Kaufkraftabflüssen, u. a. in die benachbarten Oberzentren, nach Brehna (FOC) sowie in den virtuellen Einkaufsraum, auszugehen.

Abbildung 18: Einzelhandelszentralität nach Branchen



100 = ausgeglichene Einzelhandelszentralität

Quelle: GMA-Darstellung 2022 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

4. Entwicklung des Einzelhandelsbestandes in der Stadt Dessau-Roßlau seit 2006

Um den Einzelhandelsbestand in Dessau-Roßlau über einen längeren Zeitraum in seiner Entwicklung zu analysieren, können die mit dem Einzelhandelsatlas Halle-Dessau erfassten Daten in ihrer Kontinuität (aller 3 bis 4 Jahre) sowie in der jeweils gleichen Struktur (Branchen/Betriebstypen etc.) herangezogen werden. Eine weitere Orientierung bilden die gesamtstädtischen Erfassungen von 2007 (GMA)⁴⁷ und 2019 (Stadt+ Handel). Durch abweichende Zuordnungen in einzelnen Sortimenten nach Branchen sowie möglicherweise auch Erfassungsmethoden (z. B. Zuordnung zu sonstigen Sortimenten sowie von Randsortimenten) können hier

⁴⁶ Hier hat v. a. der Abgang von Saturn zu einer Verringerung der Zentralität geführt.

⁴⁷ „Einzelhandelsgutachten für das Oberzentrum DESSAU-ROßLAU unter besonderer Berücksichtigung baurechtlicher Festlegungen sowie der Nahversorgung“, GMA vom April 2008

jedoch größere Unterschiede zum Handelsatlas auftreten, sodass zu den Daten des Einzelhandelsatlas Halle-Dessau (2006 – 2016) nur eine eingeschränkte Vergleichbarkeit besteht (s. Tabelle 7).

Tabelle 7: Einzelhandelsbestand nach Branchen in Zeitvergleich

Sortiment	IHK Handelsatlas 2016 (Bezirk Halle- Dessau)					Eingeschränkte Vergleichbarkeit	Kommunale Daten			
	2006	2009	2012	2016	Delta 2006 – 2016 in %		2007	2019	Delta 2007 – 2019 in %	
	Verkaufsfläche in m²						Verkaufsfläche in m²			
überwiegend kurzfristiger Bedarf	57.160	60.080	60.895	55.655	-3	Eingeschränkte Vergleichbarkeit	58.625	63.510	8	
Nahrungs- und Genussmittel	45.830	49.450	52.025	47.680	4		47.220	53.685	14	
Gesundheit/Körperpflege	5.845	6.130	4.450	4.225	-28		5.670	5.880	4	
Blumen/Pflanzen/zoolog. Bedarf	5.485	4.500	4.420	3.750	-32		5.735	3.940	-31	
überwiegend mittelfristiger Bedarf	38.755	38.940	40.685	40.895	6		37.470	27.630	-26	
PBS/Bücher/Spielwaren	2.765	3.340	2.845	2.760	-		3.190	2.180	-32	
Bekleidung/Schuhe/Sport	35.990	35.600	37.840	38.135	6		34.280	25.450	-26	
überwiegend langfristiger Bedarf	102.300	111.515	117.330	94.805	-7		104.265	96.125	-8	
Elektrowaren	9.445	10.290	10.620	9.490	-		9.815	6.420	-35	
Hausrat/Einrichtung/Möbel	44.335	37.555	50.885	44.925	1		41.585	49.575	19	
Sonstiger Einzelhandel	48.520	63.670	55.825	40.390	-17	52.865	40.125	-24		
Verkaufsfläche gesamt	198.215	210.535	218.910	191.355	-3	200.360	187.260	-7		

Quelle: IHK Handelsatlas 2017 für den IHK-Bezirk Halle-Dessau, kommunale Daten auf Basis GMA 2007 und Stadt & Handel 2019

GMA-Darstellung und Berechnungen 2022

Aus einer **Gesamtschau** lassen sich zumindest folgende Erkenntnisse in der Entwicklung der Einzelhandelsflächen für Dessau-Roßlau ableiten:

- /** Die Gesamtverkaufsfläche ist nach einer kontinuierlichen Erhöhung bis zum Jahr 2012 wieder rückläufig und liegt bereits wieder unter dem Niveau von 2006.
- /** Im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ist ein generelles Wachstum seit 2006 zu verzeichnen. Die Verkaufsflächen bei Blumen/Pflanzen/zoool. Bedarf sind im Segment kurzfristiger Bedarfsgüter stark rückläufig.
- /** Starke Verkaufsflächenrückgänge sind bei Bekleidung und Elektro gerade in den letzten Jahren zu verzeichnen. Dies scheint in der Betriebsaufgabe von Karstadt, C&A sowie Saturn begründet zu sein.

- Die insgesamt um fast 30 % verringerte Verkaufsfläche im mittelfristigen Bedarfsbereich ist auf ein stark verringertes Angebotsniveau in der Innenstadt zurückzuführen.

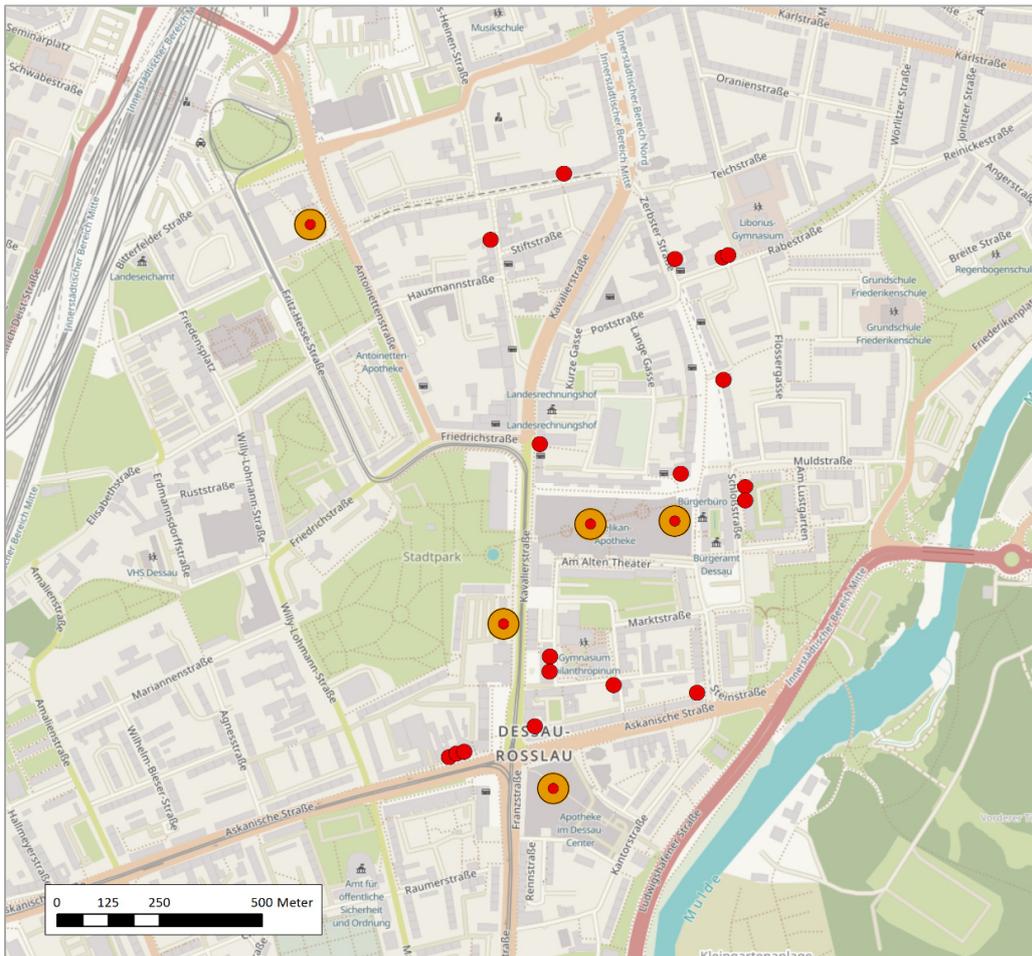
5. Leerstandssituation

Aus der Erhebung aller Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieflächen – bereitgestellt durch die Stadt – gehen zahlreiche Leerstände hervor. Nochmalige aktuelle Überprüfungen durch die GMA haben jedoch gezeigt, dass sich insbesondere in der Kernstadt von Dessau mehrere Veränderungen ergeben haben, indem bisherige Ladengeschäfte nunmehr mit nicht dem Einzelhandel zuzurechnenden Nutzungen belegt sind. Über die Gesamtstadt verteilt sind die meisten Ladenleerstände als nicht sofort nachnutzbar einzuschätzen. Dies resultiert zum einen aus veränderten Umfeldbedingungen, indem die Standorte nicht mehr genügend Potenzial und Magnetwirkung für Einzelhandelsangebote bieten, andererseits bzw. infolgedessen auch die Immobilien selbst dazu einer baulichen Neustrukturierung bzw. generellen Aufwertung bedürfen. Diese Marktsituation ist nicht überall umkehrbar. Nur an weiterhin funktionsfähigen Standorten mit ergänzendem Mix aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie oder Magnetbetrieben wie in Roßlau am Luchplatz, in der Hauptstraße, in der Kornhausstraße oder im Damaschke-Center bestehen Chancen zur Revitalisierung der Objekte mit attraktiver gewerblicher Nutzungsstruktur.

Größere leer stehende ehemalige Einzelhandelsimmobilien in anderen Lagen wie z. B. ehemals Praktiker im Gewerbegebiet Mitte oder Leerstände im Fachmarktzentrum (FMZ) Mildensee haben eine Chance, mit entsprechend ihrem Umfeld angepassten Nutzungen wiederbelebt zu werden. So könnten Ansiedlungen mit Sortimenten im DIY-Bereich als Ergänzung zum gewerblich geprägten Gebiet in Mitte sicherlich wieder eine Chance haben. Im FMZ Mildensee werden auf Grund der vorhandenen Magnetwirkung des gesamten Gebietes verschiedene Anbieter als Nachmieter realisierbar sein. Für alle diese möglichen Neuansiedlungen bzw. Revitalisierungen von Alt-Immobilien sind die geltenden baurechtlichen Bedingungen, sofern vorhanden (B-Plan), oder andernfalls die städtebaulichen Regelungen entsprechend BauGB und BauNVO maßgeblich. Letzteres wird dann noch weiter spezifiziert durch die Steuerungsregelungen in diesem Konzept.

Auf Basis der Einzelhandels- und Leerstandserfassung der Stadt wurde eine nochmalige Begehung und Bewertung der Leerstandssituation in der Innenstadt durch die GMA im September 2021 vorgenommen. Insgesamt wurden 23 Standorte mit leer stehenden, ehemaligen Ladengeschäften registriert (s. Abbildung 19).

Abbildung 19: Verteilung Leerstände Innenstadt



Quelle: GMA-Leerstandserhebung 9/2021, die gelben Punkte stehen für mehrere Leerstände

Neben den leer stehenden einzelnen Ladenlokalen befinden sich schwerpunktmäßig Leerstände in den Shoppingcentren bzw. komplexen Geschäftszentren Dessau-Center, Rathaus-Center und Fürst Leopold-Carree der Innenstadt. Damit wird deutlich, dass es kein flächendeckendes Leerstandsproblem in Dessau gibt, sondern sich diese punktuell und schwerpunktmäßig in den vorhandenen Einzelhandelsagglomerationen befinden. Hier kann die Stadt nur bedingt begleitend Empfehlungen aussprechen. Die Rahmenbedingungen für Neuansiedlungen im Bereich Einzelhandel sind für die betreffenden Standorte im gesamten Stadtgebiet geschaffen worden⁴⁸.

Schließlich verfolgt die Stadt durch die Beteiligung am Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ ein Projekt zur gezielten Leerstands-beseitigung, z. B. durch die Entwicklung eines „Potenzialkatasters“ für Leerstände, eine Machbarkeitsstudie, Nutzungs- und Trägerschaftskonzepte für ausgewählte Immobilien sowie die Etablierung eines Zentrumsmanagements „NeuSTADT-Agentur Dessau“.

⁴⁸ s. dazu Homepage der Stadt unter: Stadtentwicklung & Umwelt / Stadtentwicklung / Stadtplanung / Rechtswirksame Bebauungspläne

6. Regionale und überregionale Wettbewerbsstrukturen

Der überregionale Wettbewerb in Bezug auf lokalen Einzelhandel ist vorrangig in den **Oberzentren Leipzig, Halle (Saale) und Magdeburg** zu sehen.

- / **Leipzig** verfügt über eine Gesamteinzelhandelsverkaufsfläche von ca. 876 Tsd. m²⁴⁹. Dies entspricht einer Verkaufsfläche je Einwohner von 1,64 m². Neben einer attraktiven Innenstadt mit zahlreichen Waren- und Kaufhäusern, Passagenkomplexen, dem innerstädtischen Einkaufscenter „Höfe am Brühl“ sind auch weitere großflächige Einzelhandelsagglomerationen in den Randgebieten wie das Paunsdorf Center, Alte Messe Leipzig oder westlich von Leipzig das Fachmarktzentrum in Rückmarsdorf bedeutsame Einzelhandelsagglomerationen. Weit überregional strahlt schließlich das nahe Leipzig gelegene Shopping-Center Nova Eventis an der BAB 9 in Günthersdorf aus.
- / **Halle (Saale)** stellt sich als leistungsstarker regionaler Einzelhandelsmagnet im Bereich des südlichen Sachsen-Anhalts dar. Mit rd. 388.000 m² VK (entspricht 1,61 m² je Einwohner) und einem Einzelhandelsumsatz von ca. 1,53 Mrd. €⁵⁰ stellt die Stadt den zweitstärksten Einzelhandelsplatz im Land dar. Neben der Innenstadt Halle mit auch Einkaufszentren (StadtCenter) und Kaufhäusern (Galeria) sind weitere leistungsfähige Einzelhandelsagglomerationen (z. B. HEP, Peißen-Center, Neustadtzentrum, Saalecenter). Zusammen mit Leipzig begrenzt sie das Marktgebiet des Dessau-Roßlauer Einzelhandel nach Süden.
- / **Magdeburg** als Landeshauptstadt besitzt auch durch seine kompakte Einzelhandelsstruktur, insbesondere in der Altstadt mit den innerstädtischen Großobjekten (Galeria; Allee-Center), aber auch überregional weit ausstrahlenden Einkaufsagglomerationen wie den Bördepark eine hohe Magnetwirkung. Mit insgesamt ca. 533.000 m² Verkaufsfläche entspricht dies einem Niveau von ca. 2,2 m² Verkaufsfläche je Einwohner. Damit besteht ein relativ hohes Niveau an gesamtstädtischem Verkaufsflächenbesatz.

Darüber hinaus sind im Umland von Dessau-Roßlau mehrere **Einkaufsinnenstädte der umliegenden Mittelzentren** (u. a. Köthen (Anhalt), Zerbst / Anhalt, Bernburg (Saale), Bitterfeld-Wolfen, Lutherstadt Wittenberg) sowie verschiedene zumeist dezentrale Einzelhandelsagglomerationen zu nennen (in Klammern jeweils Verkaufsfläche je Einwohner)⁵¹:

- / **Lutherstadt Wittenberg** (1,70): Carat-Park, Elbe- Gewerbe-Park,
- / **Bitterfeld-Wolfen** (1,45) : Bitz, Muldepark
- / **Brehna**⁵²: FOC The Style Outlets
- / **Günthersdorf**: Nova Eventis
- / **Köthen (Anhalt)** (1,61): Langenfelder Straße
- / **Zerbst / Anhalt** (1,24): Coswiger Straße
- / **Bernburg (Saale)** (1,52): PEP

⁴⁹ Quelle: Handelsatlas Sachsen, 2015

⁵⁰ Quelle: Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Halle (Saale) 2020

⁵¹ Quelle: Handelsatlas Halle-Dessau 2016

⁵² zu Brehna und Günthersdorf keine Angabe m²/EW, da vorhandene VK nicht auf den jeweiligen Standort zu beziehen

/// **Schönebeck (Elbe)** (1,94)⁵³: EKZ Schillerstraße, Calbesche Straße

Die genannten Standorte bzw. Einkaufsstädte liegen z. T. noch innerhalb des Marktgebietes von Dessau-Roßlau bzw. begrenzen dessen Ausstrahlungskraft und Marktdurchdringung (vgl. auch Karte 4 in Kapitel II.8.1).

Als Besonderheit ist auf das im Jahr 2016 eröffnete **Factory Outlet Center in Brehna** an der BAB 9 hinzuweisen. Das „Halle-Leipzig The Style Outlets“ befindet sich ca. 35 km südlich von Dessau-Roßlau und umfasst eine Verkaufsfläche von bis zu 16.000 m² VK mit typischen innenstadtrelevanten Sortimenten (u. a. Bekleidung, Schuhe). Nach der Eröffnung wurde seit 2018 ein jährliches Einzelhandelsmonitoring durch die GMA vorgenommen. So werden u. a. auch das A-Zentrum „Innenstadt Dessau“ sowie das B-Zentrum „Stadtteilzentrum Roßlau“ als untersuchungsrelevante zentrale Versorgungsbereiche beobachtet und in ihrer Entwicklung bewertet. Das Stadtteilzentrum „Leipziger Tor“ ist aufgrund seines geringen Besatzes in den FOC-relevanten Sortimenten nicht relevant. Die Veränderungen in den o. g. zentralen Versorgungsbereichen lassen sich wie folgt bewerten:

Im **A-Zentrum Innenstadt Dessau** war zwischen 2018 und 2022 eine deutlich rückläufige Verkaufsflächenentwicklung insbesondere im Bereich Bekleidung / Sport festzuhalten. So hat die Verkaufsfläche im A-Zentrum Innenstadt Dessau um rd. 7.490 m² bzw. 58 % abgenommen. Dies ist insbesondere auf den Marktaustritt des Karstadt-Standortes im Rathauscenter, aber auch auf die Marktaustritte der großflächigen Textilanbieter Adler, C&A, Chelsea und Zille im Dessau-Center zurückzuführen. Insgesamt ist somit die Angebotskompetenz im Bekleidungsbereich in der Stadt Dessau-Roßlau in den vergangenen vier Jahren deutlich geschwächt worden. Vorhandene Neuansiedlungen wie KiK, kleineren Filialisten wie Only oder Emilio Adani sowie Umfirmierungen konnten diese Marktaustritte nicht kompensieren.

Im Bereich Schuhe / Lederwaren war ein Rückgang der Verkaufsfläche in diesem Bereich von rd. 530 m² festzuhalten. Dabei entfällt ein Großteil der Flächenverluste auf den Marktaustritt des Anbieters Görtz Schuhe im Rathauscenter sowie auf Teilflächen des Galeria-Karstadt-Standortes und Tamaris.

Im Bereich sonstige Sortimente schlägt insbesondere die Schließung des Galeria-Karstadt-Standortes, aber auch die Schließung von Xenos, Art Decor und anderen kleinteiligen Anbietern zu Buche. Insgesamt hat so die Verkaufsfläche im Bereich der sonstigen Sortimente in der Innenstadt ebenfalls deutlich abgenommen.

Im **Stadtteilzentrum Roßlau** hingegen war eine nahezu unveränderte Angebotssituation festzuhalten. Im Bereich Schuhe / Lederwaren waren zwei Marktaustritte inhabergeführter spezialisierter Geschäfte festzuhalten. Insgesamt sind die Versorgungsstrukturen jedoch stabil, wengleich der Standort als Wettbewerbsstandort für das FOC nicht relevant ist.

Zusammenfassend lässt sich damit konstatieren, dass die rückläufigen Verkaufsflächen zum Großteil auf die Probleme der Warenhäuser Galeria Karstadt zurückzuführen sind. Hier wurden in den letzten Jahren (und werden wie im Fall von Halle) mehrere Standorte geschlossen. Dies hatte in Dessau-Roßlau auch weitere Effekte auf den sonstigen Einzelhandelsbesatz in

⁵³ Quelle: Einzelhandelskonzept Schönebeck 2013

der Innenstadt zur Folge. Insgesamt sind diese Effekte jedoch nicht durch das FOC Brehna induziert, sondern ein generelles Akzeptanzproblem der Betriebsform Warenhaus.

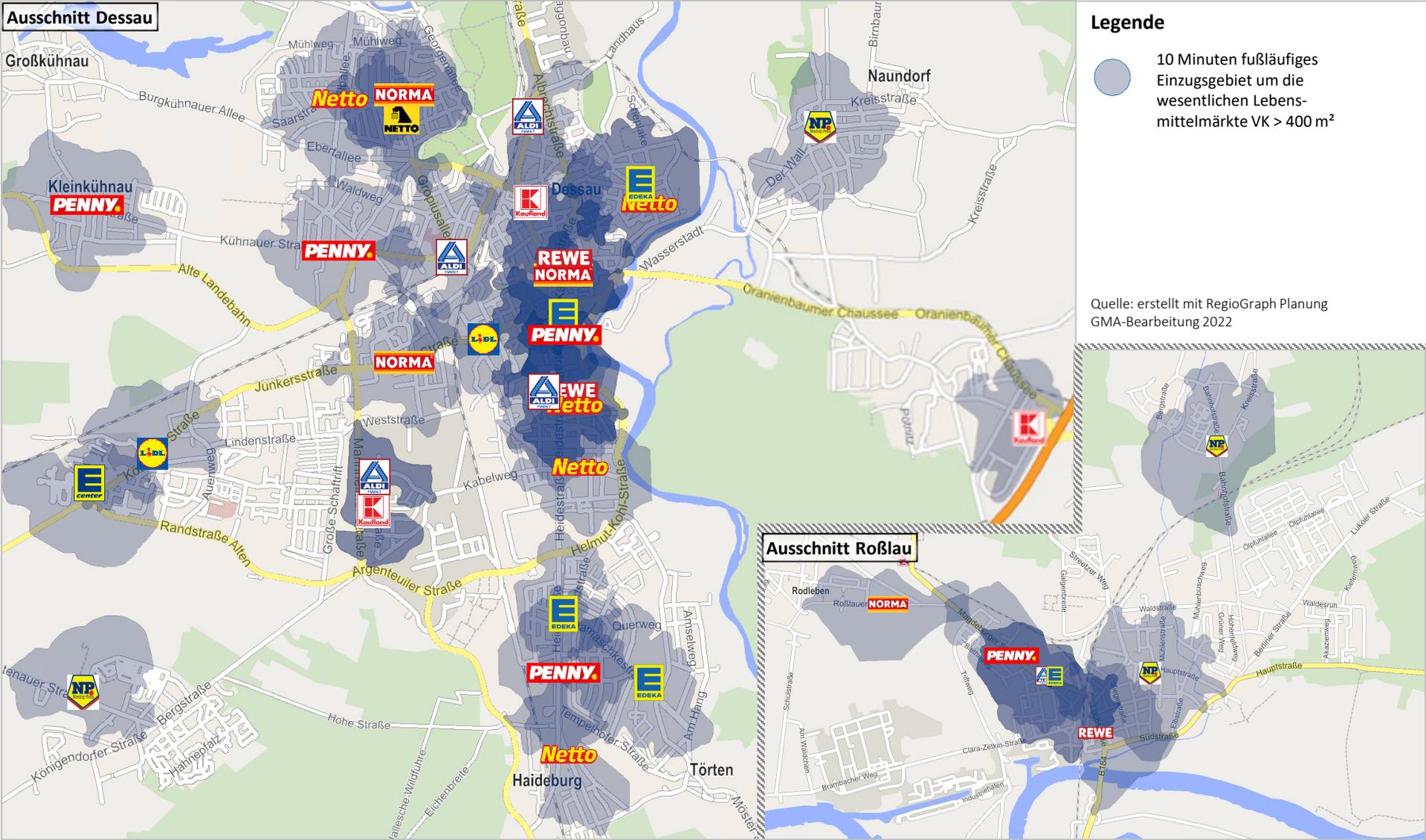
7. Nahversorgungssituation

Zur **Bewertung der räumlichen Versorgungssituation** und zur Ableitung von Entwicklungspotenzialen für die Stadt Dessau-Roßlau werden um die wesentlichen Lebensmittelmärkte (d.h. Betriebsformen Discounter, Super- und Verbrauchermärkte) **Naheinzugsgebiete** in einem **fußläufigen 10-min-Bereich** gelegt⁵⁴ (vgl. Karte 3). Die gewählte Entfernung nach Zeitdistanz entspricht einer verbraucherseitig überwiegend akzeptierten Entfernung, um den betreffenden Markt als fußläufigen erreichbaren Nahversorgungsstandort einzustufen. Dies entspricht einer theoretischen fußläufigen Wegedistanz von ca. 700 Metern.

In **Dessau** sind insb. in den innerstädtischen Bereichen sowie den Stadtbezirken Alten, Süd und Ziebigk Überlagerungen der Naheinzugsgebiete mehrerer Lebensmittelmärkte zu verzeichnen. Hier besteht also fußläufig eine gewisse Auswahl verschiedener Anbieter. Demgegenüber besteht jedoch auch in einigen Wohnbereichen der Stadt und in einigen räumlich abgesetzten Ortsteilen eine Unterversorgung mit einem fußläufig erreichbaren Lebensmittelmarkt in einer Zeitdistanz von ca. 10 min. Da diese Bereiche jedoch jeweils geringere Einwohnerpotenziale aufweisen, als dies raumbedeutsame Lebensmittelbetriebe für ein notwendiges Kaufkraftpotenzial im Naheinzugsbereich für erforderlich erachten, kann hier nicht von einer absehbaren Neuansiedlung von typischen Nahversorgern ausgegangen werden. Im Übrigen werden die meisten nicht fußläufig versorgten Wohngebiete wie z. B. Mildensee, Kreuzberge und Große Schaftrift durch angrenzende Lebensmittelanbieter insbesondere mit überregionaler Ausstrahlung mitversorgt. Lediglich für die größeren Stadtbezirke Großkühnau, Mosigkau und Kochstedt ist von einer Unterversorgung auszugehen, indem die Einwohner dieser Ortsteile weitere Entfernungen für ein breiteres Lebensmittelangebot in Kauf nehmen müssen.

⁵⁴ Der Bereich der fußläufigen Erreichbarkeit trägt den tatsächlichen Gegebenheiten des Straßen- und Wegenetzes Rechnung.

Karte 3: Nahversorgungssituation bei Lebensmitteln in Dessau-Roßlau



In **Roßlau** besteht eine relativ ausgewogene, flächendeckende Versorgung des gesamten Kernortes zumindest mit einem Lebensmitteldiscounter. Schwerpunkte des Lebensmittelangebotes stellen der Luchplatz mit Rewe sowie das kleine Fachmarktzentrum in der Magdeburger Straße mit Edeka und Aldi dar. Nur im Bereich Waldesruh, Berliner Straße / Meinsdorfer Straße ist bei einem durchaus größeren Einwohnerpotenzial von ca. 2.800 Einwohnern kein Lebensmittelmarkt >400 m² ansässig. In den Ortsteilen Streetz, Mühlstedt, Brambach, Rietzmeck, Neeken und Rodleben gibt es ebenfalls keine Nahversorger. Lediglich in Rodleben befindet sich ein Lebensmittelmarkt außerhalb der bebauten Ortslage.

Die **quantitative Ausstattung** für Dessau-Roßlau ist bei einer durchschnittlichen Verkaufsfläche für Lebensmittel von 564 m² je 1.000 Einwohner gegenüber dem bundesweiten Durchschnitt dieser Stadtgrößenklasse mit ca. 520 m² je 1.000 Einwohner als gut zu bewerten. Differenzierungen sind zwischen den großen Ortsteilen Dessau und Roßlau angezeigt. In Dessau befinden sich alle Größenklassen und Betriebstypen von Lebensmittelmärkten. Roßlau wird dagegen flächendeckend überwiegend durch kleinere Discounter versorgt. Die zwei Supermärkte an den Standorten Luchplatz und Magdeburger Straße befinden sich an Standorten mit z. T. mehreren Einzelhandelsbetrieben mit der Ausrichtung als Anbieter jeweils für den gesamten Stadtteil Roßlau und darüber hinaus. Diese Differenzierung spiegelt sich auch in der qualitativen Ausstattung mit Lebensmittelbetrieben wider. Anbieter mit sehr breitem Sortiment in Form von Verbrauchermärkten sind nur in der Kernstadt Dessau sowie den Gewerbegebieten zu finden. Durch die Konzentration verschiedener Lebensmittel-Betriebstypen an einzelnen Standorten besteht damit auch eine gute Auswahlmöglichkeit mit einer Anfahrt oder Wegedistanz für Fußgänger (z. B. Rathaus-Center, Wagnerpassage, Ziebigk).

Insgesamt ist über die Gesamtstadt ein ausgewogener Mix an verschiedenen Betriebsformen, vielmals auch an mehreren Standorten, zu verzeichnen. Lediglich im Sortiment Bio-Lebensmittelmärkte sind keine in Städten dieser Größenklassen mittlerweile häufig vorzufindenden größeren (filialisierten) Biomärkte existent.

8. Nachfragesituation

8.1 Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Dessau-Roßlau

Die **Abgrenzung des Marktgebietes des Einzelhandelsstandortes Dessau-Roßlau** stellt eine wesentliche Grundlage zur Ermittlung des Bevölkerungspotenzials und der damit zur Verfügung stehenden Kaufkraft dar. Als Marktgebiet wird der Raum bezeichnet, in dem sich die Verbraucher zum Einkauf überwiegend auf einen Einzelhandelsstandort orientieren. Bei der Abgrenzung des Marktgebietes der Stadt Dessau-Roßlau wurden folgende Kriterien herangezogen:

- /// Angebotssituation und Leistungsfähigkeit des Dessau-Roßlauer Einzelhandels
- /// Angebots- bzw. Wettbewerbssituation im Umland und in den nächstgelegenen Oberzentren
- /// siedlungs- und zentralörtliche Strukturen in Sachsen-Anhalt
- /// verkehrliche und topografische Gegebenheiten in Dessau-Roßlau und im Umland und damit in Verbindung stehende Zeit-Distanz-Werte
- /// Verflechtungen und Marktgebietsüberschneidung mit umliegenden Einkaufsorten.

Unter Zugrundelegung der genannten Kriterien kann für den Dessau-Roßlauer Einzelhandel ein **Marktgebiet** abgegrenzt werden, in dem **derzeit ca. 300.710 Einwohner** leben (vgl. Tabelle 8 und Karte 4).

Karte 4: Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Dessau-Roßlau und regionale Wettbewerbsstandorte

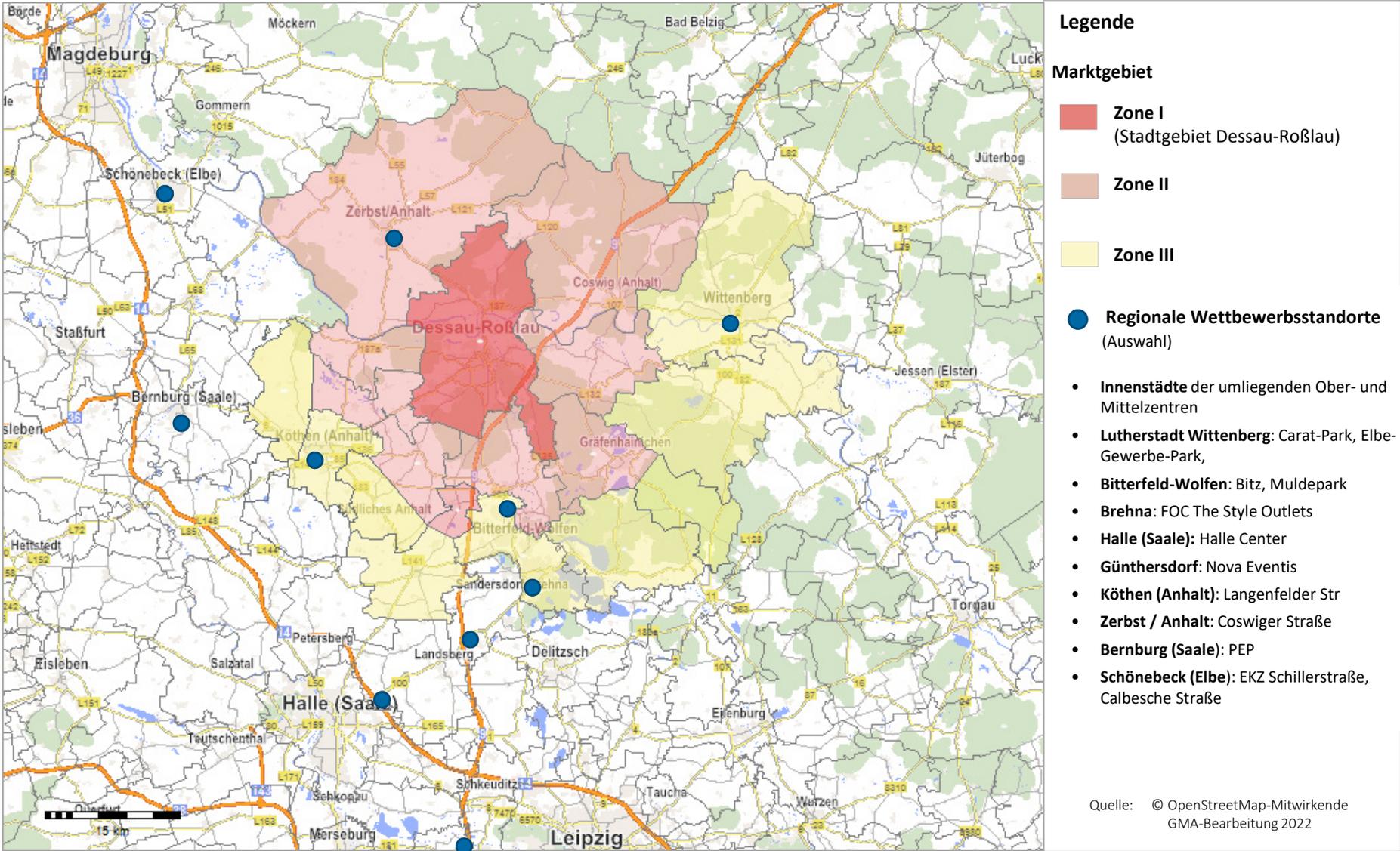


Tabelle 8: Einwohnerzahl im Einzugsgebiet des Dessau-Roßlauer Einzelhandels

Zonen des Einzugsgebietes		Einwohner	Anteil in %
Zone I	Stadt Dessau-Roßlau	78.810	26
Zone II	Aken (Elbe), Coswig (Anhalt), Oranienbaum-Wörlitz, Raguhn-Jeßnitz, Zerbst/Anhalt, anteilig Gräfenhainichen, Osternienburger Land, Südliches Anhalt und Zörbig	74.210	25
Zone III	Lutherstadt Wittenberg, Kemberg und Wittenberg, Bitterfeld-Wolfen, Muldestausee, anteilig Gräfenhainichen, Köthen (Anhalt), Osternienburger Land, Südliches Anhalt und Zörbig	147.690	49
Einzugsgebiet insgesamt		300.710	100

Quelle Einwohner: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Stand: 30.06.2021, Ermittlung der Einwohnerzahlen auf Ortsteil-ebene mit panadress geomarkets (Stand 31.12.2021), GMA-Berechnungen 2021 / 2022, ca.-Werte gerundet.

Das **Einzugsgebiet** ist wie folgt zu gliedern:

- // Die **Zone I** umfasst das gesamte Dessau-Roßlauer Stadtgebiet mit ca. 78.810 Einwohnern (ca. 26 %).
- // Zur **Zone II** gehören die Gemeinden Coswig (Anhalt), Oranienbaum-Wörlitz und anteilig Gräfenhainichen im Landkreis Wittenberg sowie Aken (Elbe), Raguhn-Jeßnitz, Zerbst/Anhalt, anteilig Osternienburger Land, Südliches Anhalt und Zörbig im Landkreis Anhalt-Bitterfeld mit in Summe 74.210 Einwohnern (ca. 25 %).
- // Die **Zone III** besteht aus den Gemeinden Lutherstadt Wittenberg, Kemberg und anteilig Gräfenhainichen im Landkreis Wittenberg und Bitterfeld-Wolfen, Muldestausee, anteilig Köthen (Anhalt), Osternienburger Land, Südliches Anhalt und Zörbig im Landkreis Anhalt-Bitterfeld mit insgesamt 147.690 Einwohnern (ca. 49 %).

Begrenzt wird das Einzugsgebiet Dessau-Roßlaus neben Entfernungs- und Erreichbarkeitsparametern v. a. durch die Ausstrahlungskraft anderer Einkaufsorte:

- // **Nördlich** endet das Einzugsgebiet an der Landesgrenze zu Brandenburg, wobei die Siedlungs- und Einwohnerdichte in Richtung Fläming deutlich abnimmt. Hier sind keine größeren Wettbewerbsstandorte vorhanden
- // **Östlich** ist das Mittelzentrum Lutherstadt Wittenberg zu verorten, welches neben der Einkaufsinnenstadt (u. a. Arsenal Center) auch über Einzelhandelsagglomerationen (u. a. ElbePark, Teucheler Weg) verfügt.
- // In Richtung **Süden** befinden sich weitere regionale Wettbewerbsstandorte, wie FOC The Style Outlets in Brehna oder der Muldepark in Bitterfeld-Wolfen. Zudem liegt das Oberzentrum Halle (Saale) südlich, welches ein breit gefächertes Sortimentsangebot und diverse größere Einzelhandelsstandorte und -agglomerationen aufweist. Auch das sächsische Oberzentrum Leipzig ist mit seinem Stadtzentrum (u. a. Höfe am Brühl, Galeria Kaufhof, EKZ im Hauptbahnhof, P & C) sowie zahlreichen größeren Handelskomplexen als Einkaufsmagnet der Region über dies sächsischen Landesgrenzen hinaus zu sehen. Schließlich strahlen darüber hinaus die in autobahnnahe positionierten Einkaufszentren an der Peripherie von Halle (Saale) und Leipzig (u. a. Nova Eventis, Paunsdorf-Center, PeißenCenter) entsprechend überregional aus.

- / **Westlich** liegen die Mittelzentren Köthen (Anhalt) und Bernburg (Saale), die ebenfalls einen ausgeprägten Einzelhandelsbeatz vorweisen. Nordwestlich zählt Zerst /Anhalt noch zum Einzugsgebiet von Dessau-Roßlau.

Insbesondere in den Randbereichen des Einzugsgebietes kann von Überschneidungsbereichen mit den Marktgebieten von umliegenden Einkaufsorten ausgegangen werden. Ebenso sind Übergangsbereiche bei den einzelnen Zonen des Marktgebietes zu verzeichnen.

8.2 Kaufkraftpotenzial für den Einzelhandel in Dessau-Roßlau

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft⁵⁵ (inkl. Apotheken und Ladenhandwerk) pro Kopf der Wohnbevölkerung in Deutschland derzeit bei ca. 6.370 € p. a.

Davon entfallen auf

- / Nahrungs- und Genussmittel ca. 2.445 € p. a.
- / Nichtlebensmittel ca. 3.925 € p. a.

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft der lokale Kaufkraftkoeffizient zu berücksichtigen. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet, d. h. in einem Raum mit hohem Einkommen und geringer Arbeitslosigkeit liegt dementsprechend ein hohes Kaufkraftniveau vor. Für die Stadt Dessau-Roßlau liegt dieser mit 90,8 etwas unter dem Bundesdurchschnitt. Im Marktgebiet werden Kaufkraftkoeffizienten zwischen 81,2 (Bitterfeld-Wolfen) und 94,8 (Köthen (Anhalt)) erzielt.⁵⁶

Entsprechend des Kaufkraftniveaus wurde der durchschnittliche Ausgabesatz für den Einzelhandel gewichtet. Die Stadt Dessau-Roßlau kann ein Einzugsgebiet mit ca. 300.700 Einwohnern ansprechen, die ein Kaufkraftvolumen von ca. 1.689,7 Mio. € p. a. repräsentieren. Das Kaufkraftvolumen in Dessau-Roßlau selbst beträgt ca. 451,9 Mio. € p. a., der Großteil entfällt mit ca. 820,9 Mio. € auf die Zone III (u. a. Bitterfeld-Wolfen, Lutherstadt Wittenberg und Köthen/Anhalt).

Die privaten Konsumausgaben haben sich wie auch die einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf in den letzten Jahren um +1 bis ca. +3 % p.a. entwickelt, d. h. sie sind in den letzten zehn Jahren insgesamt um ca. 20 % gestiegen. Auf Grund aktuell mehrerer negativer Rahmenbedingungen für Ausgaben im privaten Konsum sowie insbesondere im lokalen Einzelhandel (verändertes Verbraucherverhalten) ist hier nicht von einer weiteren kontinuierlichen Steigerung auszugehen. In jedem Falle unterliegen die Entwicklungen der Ausgabe- und Kaufkraftdaten einem ständigen Monitoring und werden bei weiteren Präzisierungen des Konzeptes oder Teil-Prüfungen zu Einzelhandelsentwicklungen aktualisiert verwendet.

Auf die Hauptsortimente verteilt sich das Kaufkraftvolumen wie folgt (vgl. Tabelle 9):

⁵⁵ Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft umfasst die Anteile der Kaufkraft in € pro Kopf und Jahr, die für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung stehen

⁵⁶ Verwendung regionaler Kaufkraftkennziffern von MB Research (2020): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2020 in Deutschland. Werte über 100,0 deuten auf ein im Vergleich zum Bundesdurchschnitt höheres Kaufkraftniveau, Werte unter 100,0 auf ein unter dem Bundesdurchschnitt liegendes Niveau hin.

Tabelle 9: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Marktgebiet von Dessau-Roßlau

Branche	Kaufkraft in Mio. € 2021			
	Zone I	Zone II	Zone III	Marktgebiet gesamt
Nahrungs- und Genussmittel	173,4	160,0	315,1	648,5
Gesundheit, Körperpflege	33,1	30,5	60,0	123,6
Blumen, zool. Bedarf, Zeitschriften	14,3	13,2	25,9	53,4
kurzfristiger Bedarf insgesamt	220,8	203,7	401,0	825,5
Bücher, Schreib-, Spielwaren	17,9	16,5	32,5	66,9
Bekleidung, Schuhe, Sport	52,3	48,2	95,0	195,5
mittelfristiger Bedarf insgesamt	70,2	64,7	127,5	262,4
Elektrowaren, Medien, Foto	40,5	37,4	73,6	151,5
Hausrat, Einrichtung, Möbel	44,5	41,0	80,8	166,3
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	37,8	34,9	68,7	141,4
Optik, Uhren, Schmuck	11,4	10,5	20,7	42,6
sonstige Sortimente*	26,7	24,7	48,6	100,0
langfristiger Bedarf insgesamt	160,9	148,5	292,4	601,8
Nichtlebensmittel insgesamt	278,5	256,9	505,8	1.041,2
Einzelhandel insgesamt	451,9	416,9	820,9	1.689,7

* sonstige Sortimente: Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchtwaren); GMA-Berechnungen 2022 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

8.3 Kaufkraftbewegungen

Bei der Berechnung der Kaufkraftbewegungen wird ermittelt, wie viel der Kaufkraft der Wohnbevölkerung durch den Einzelhandel in Dessau-Roßlau vor Ort gebunden wird (Kaufkraftbindung), wie viel Kaufkraft an andere Einkaufsstandorte außerhalb des Stadtgebietes fließt (Kaufkraftabfluss) und wie hoch der Umsatz des Einzelhandels in in der Stadt selbst mit auswärtigen Kunden ist (Kaufkraftzufluss).

Durch Gegenüberstellung der Umsatzleistung durch die Wohnbevölkerung in Dessau-Roßlau mit dem Kaufkraftpotenzial der Stadt lässt sich die Kaufkraftbindung bezogen auf die Wohnbevölkerung ermitteln.

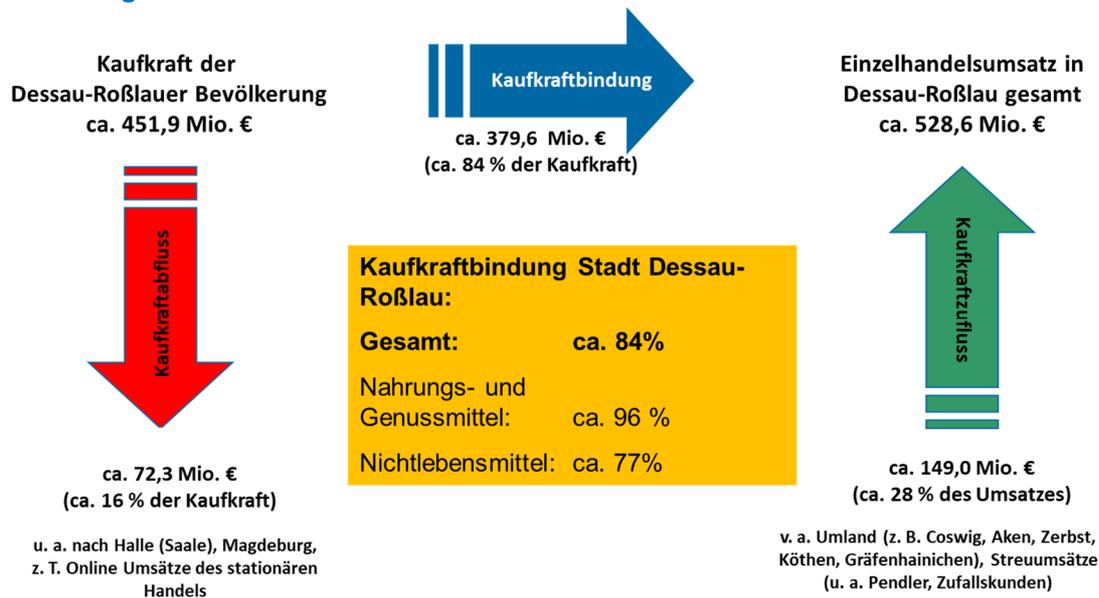
Für Kaufkraft-Bilanz in Dessau-Roßlau insgesamt stellen sich die Verteilung bzw. die Kaufkraftströme wie folgt dar (vgl. Abbildung 20):

- ca. 451,9 Mio. € Kaufkraft der Wohnbevölkerung der Stadt
- ca. 72,3 Mio. € Kaufkraftabfluss in Umland bzw. andere Städte und Regionen, d. h. ca. 379,6 Mio. € Kaufkraft der Wohnbevölkerung werden gebunden (ca. 84 %)
- + ca. 149,0 Mio. € Kaufkraftzufluss (von auswärtigen Kunden)
- = ca. 528,6 Mio. € Umsatz der Stadt Dessau-Roßlau.

Der Einzelhandel in Dessau-Roßlau insgesamt bindet gegenwärtig rd. 84 % der vorhandenen Kaufkraft. Bei den Kaufkraftbewegungen bestehen sortimentspezifisch jedoch zum Teil große

Unterschiede. Die höchsten Kaufkraftbindungsquoten werden dabei im Nahrungs- und Genussmittelsektor erreicht. Dagegen sind bei mittel- und langfristigen Bedarfsgütern (Nichtlebensmittel) z. T. niedrigere Bindungsquoten zu konstatieren.

Abbildung 20: Kaufkraftströme in Dessau-Roßlau



GMA-Berechnungen und -Darstellung 2022

Es sind aber auch Kaufkraftzuflüsse v. a. aus Zone II und III des Einzugsgebietes zu registrieren, woraus die grundsätzliche Versorgungsfunktion von Dessau-Roßlau für das gesamte Umland zum Ausdruck kommt. Magnetwirkung haben hier die großflächigen Leitbetriebe u. a. im Nahrungs- und Genussmittelbereich sowie im Möbel- und Baumarktbedarf. Auch Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes (z. B. Berufspendler oder Touristen) tragen in geringem Umfang zum Umsatz des Dessau-Roßlauer Einzelhandels bei (Streukunden).

9. Subjektive Wahrnehmung des Einzelhandels in Dessau-Roßlau

Die Analysen der Rahmenbedingungen und Strukturen des Einzelhandels wie die geografische und demografische Struktur, der Wirtschafts- und Einzelhandelsbestand (lokal und regional) sowie regionale und überregionale Wettbewerbsstrukturen führen anhand vorhandener Ausgangsdaten mit vielen Kennziffern zu einer möglichst objektiven Beschreibung und Einordnung des Einzelhandelsstandortes Dessau-Roßlau. Parallel zu dieser Erörterung wird ein möglichst umfassendes „Subjektives Meinungsbild“ eingeholt. Hierzu sind differenzierte Verfahren zur Einbeziehung bestimmter Personenkreise angewendet worden.

- / Mittels einer **Einwohner- und Umlandbewohnerbefragung** wurden Meinungen zu spezifischen Themen und Verhaltensweisen unabhängig von ihrer aktiven Teilhabe an bzw. Inanspruchnahme von lokalen oder anderen Einzelhandelsangeboten der Probanden eingeholt.
- / Aus einer **Besucher- bzw. Passantenbefragung** resultieren Erkenntnisse von potenziellen Kunden, die bereits an spezifischen Einkaufsstätten der Stadt anzutreffen waren und sich damit schon konkreter mit einem möglichen Einkauf im lokalen Handel der Stadt

auseinandersetzen. So waren also auch konkretere Aussagen zum jeweils aktuellen Einkaufsverhalten vor Ort zu erwarten.

- / Eine **Passantenfrequenzmessung** diene einerseits im Vergleich zwischen den Messungen an verschiedenen Standorten einer Einordnung der Besuchsintensität oder kann dann andererseits auch im Zeitvergleich die Entwicklungen in der Standortakzeptanz analysieren. Dies ist jedoch erst nach wiederholter Zählung am gleichen Standort möglich. Da die Zählung erstmals durchgeführt wurde, kann zunächst nur eine zwischen den Standorten vergleichende Bewertung erfolgen.
- / Schließlich sollte das subjektive Meinungsbild auch durch die **Befragung ausgewählter Gewerbetreibender** in der Kernstadt als die Akteure zur Sicherung und Entwicklung des Einzelhandelsangebotes in der Stadt Dessau-Roßlau vervollständigt werden.

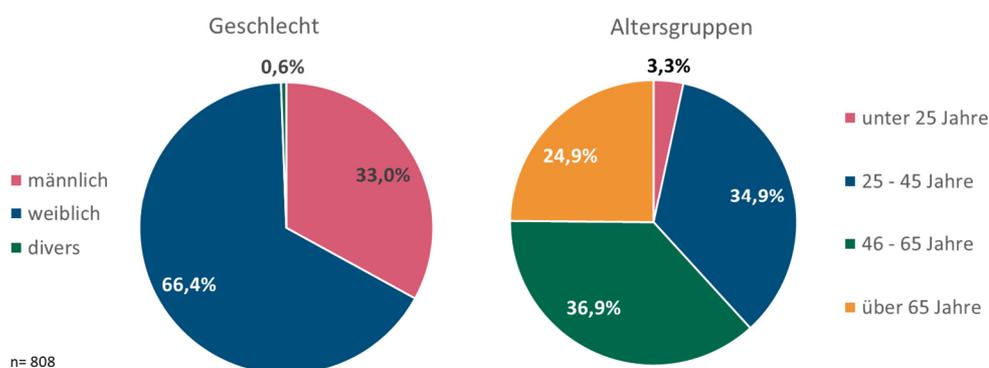
Die Befragungsergebnisse wurden grafisch aufbereitet und sind mit einer Arbeitsgruppe Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt, zusammengesetzt aus Vertretern der politischen Fraktionen und diverserer Organisationen aus Wirtschaft und Gewerbe, ausgewertet worden. Alle grafischen Darstellungen befinden sich in der Anlage.

9.1 Befragung Einwohner- und Umlandbewohner

Um ein breites Spektrum und eine statistisch ausreichende Anzahl von Bewohnern und Besuchern zu befragen, sind insgesamt 303 Telefoninterviews geführt worden. Ergänzt um eine öffentlichkeitswirksam kommunizierte freiwillige Online-Befragung, an welcher 505 Personen teilgenommen haben, liegen Ergebnisse von insgesamt 808 Bewohnern der Stadt und aus dem Umland vor.

Die **Telefon-Befragung** wurde im Juni/Juli 2021 durchgeführt als geschichtete Zufallsstichprobe. Die räumliche Aufteilung der Interviews erfolgte unter Zugrundelegung der realen Einwohnerverteilung im Marktgebiet der Stadt Dessau-Roßlau, wobei rd. 200 Befragte aus der Stadt selbst stammen und 100 Probanden aus dem Umland, letztere weitestgehend gleichverteilt aus den Ortschaften rings um die Stadtgrenze. Die Zufallsstichprobe der Befragten konnte nicht nach Altersgruppen erfolgen, so dass auch keine den Einwohnern der Stadt adäquate Altersstrukturverteilung vorliegt. Für die Ergebnisse ist dies jedoch unerheblich, da letztlich über beide Befragungen trotzdem die drei wesentlichen Altersgruppen 25-45 Jahre, 46-65 Jahre und > 65 Jahre ähnlich große Anteile hatten (s. Abbildung 21)

Abbildung 21: Anzahl und Altersgruppen der telefonischen und Online-Befragung



Quelle: GMA-Berechnungen 2022

Die Fragen zur telefonischen Haushaltsbefragung waren denen der **Onlinebefragung** identisch. An der Online-Umfrage konnte per QR-Code im Zeitraum von Juni bis Oktober 2021 teilgenommen werden. Grundsätzlich wurden alle Vorgaben des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) streng eingehalten. Durch die Kombination der telefonischen Befragung mit der Online-Befragung waren so insgesamt etwa 800 Interviews in die statistische Auswertung einbezogen auswertbar.

Ab einer Größenordnung von 100 Befragten werden statistisch gesicherte Aussagen mit einer Abweichung von < 10 % vom erzielbaren Mittelwert erreicht. Somit liegen mit den für Dessau-Roßlau erreichten Interviews aussagekräftige Antworten und Bewertungen vor. Als Besonderheit war eine generelle Differenzierung aller Bewertungen zwischen den beiden Innenstädten Dessau und Roßlau zu berücksichtigen. Es wurden also diese Fragen alle jeweils separat zur Beantwortung für die Innenstadt von Dessau und des innerstädtischen Zentrums von Roßlau gestellt.

Die Befragung sollte Aufschluss geben über folgende Verhaltensweisen der Probanden:

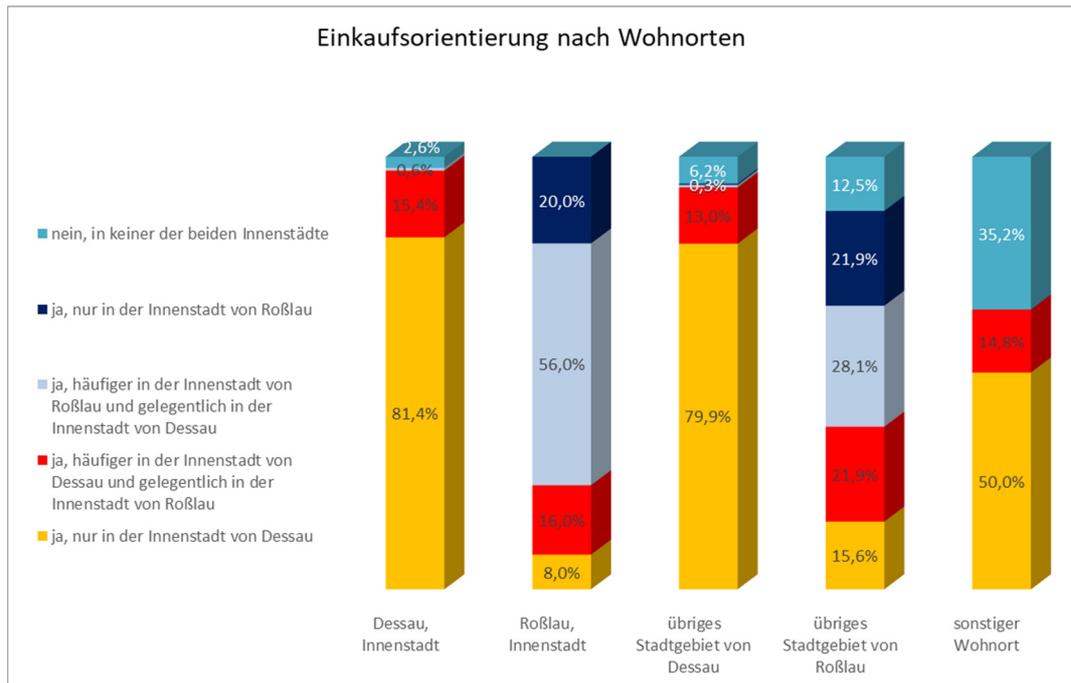
- /// Einkaufsorientierung Innenstädte
- /// Einkaufshäufigkeit unter besonderer Berücksichtigung vor, während und voraussichtlich nach der Corona-Pandemie⁵⁷
- /// Verkehrsmittelwahl beim Einkauf
- /// Bewertung der Attraktivität der beiden Innenstädte als Einkaufsort
- /// Entwicklung der Attraktivität beider Innenstädte in den letzten 3 bis 5 Jahren
- /// bevorzugte Einkaufsorte nach Warengruppen
- /// Wahrnehmung der Gastronomie bei Einkaufsbesuchen in den Innenstädten

Zusammengefasst können folgende **Hauptaussagen** getroffen werden (Alle Details und Grafiken dazu s. Anhang):

- /// 95 % der Befragten aus Dessau kaufen häufig oder sogar nur in der Dessauer Innenstadt ein. Von den Bewohnern in Roßlau kaufen ca. 50 % der Befragten häufig oder nur in ihrer Innenstadt Roßlau ein, von den Roßlauer Innenstadtbewohnern ca. 75 % häufiger oder sogar immer.

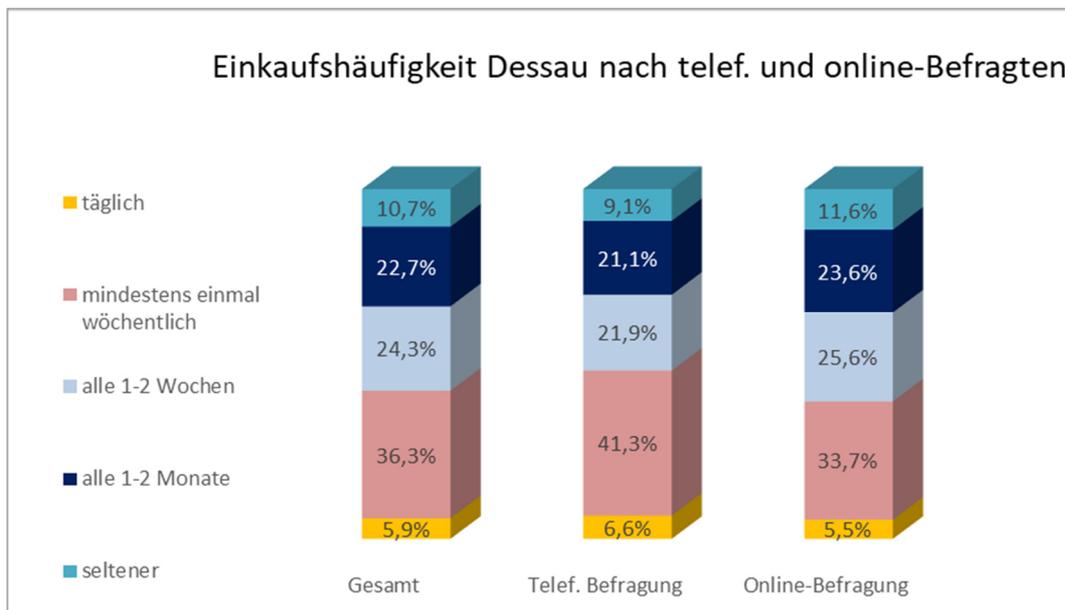
⁵⁷ Die Befragung erfolgte im Sommer 2021. Deshalb bezieht sich während der Corona-Pandemie weitestgehend auf die Beschränkungen im Winter/Frühjahr 2021 und „nach der Pandemie“ auf die Lockerungen im Sommer 2021

Abbildung 22: Einkaufsorientierung



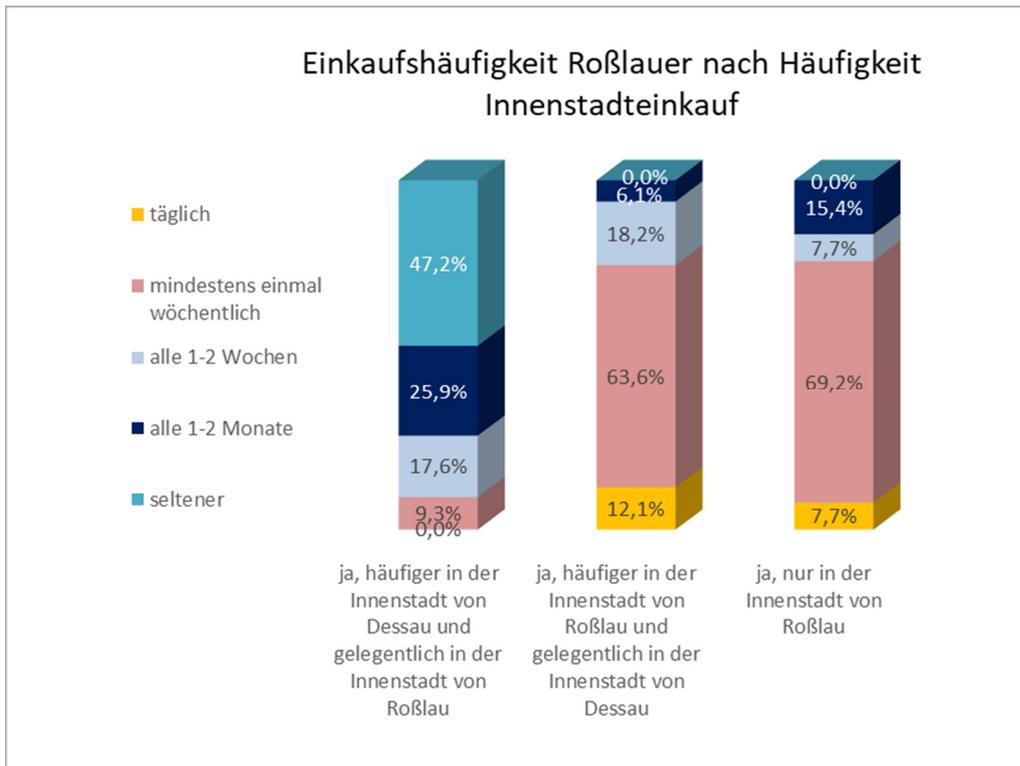
Über 65 % aller Befragten kaufen mindestens alle 1-2 Wochen in der Innenstadt von Dessau ein.

Abbildung 23: Einkaufshäufigkeit Dessauer Innenstadt



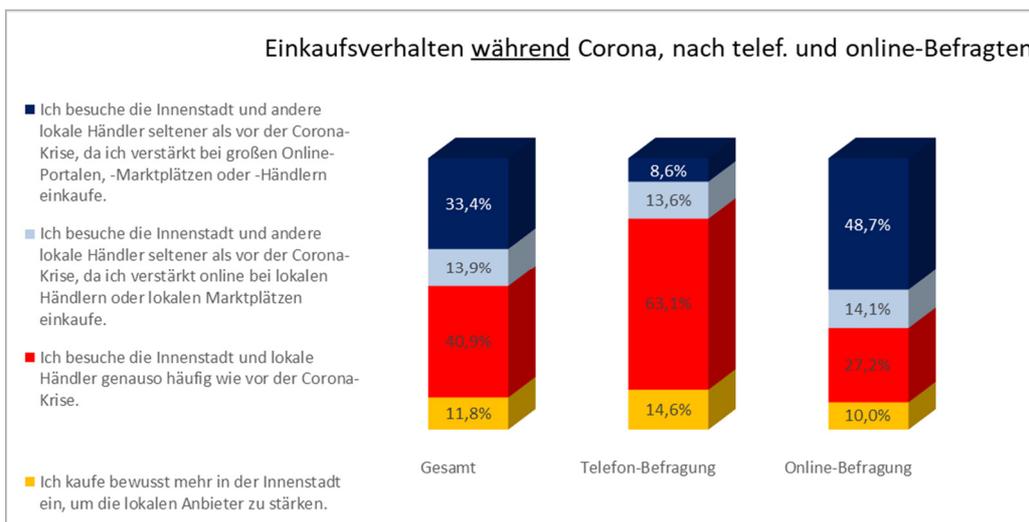
Innenstadt-Einkäufe in Roßlau sind zwar insgesamt weniger häufig zu verzeichnen als bei der Dessauer Innenstadt, aber dann besuchen diese zu über 75 % mindestens einmal wöchentlich das Roßlauer Zentrum.

Abbildung 24: Einkaufshäufigkeit Roßlauer Innenstadt



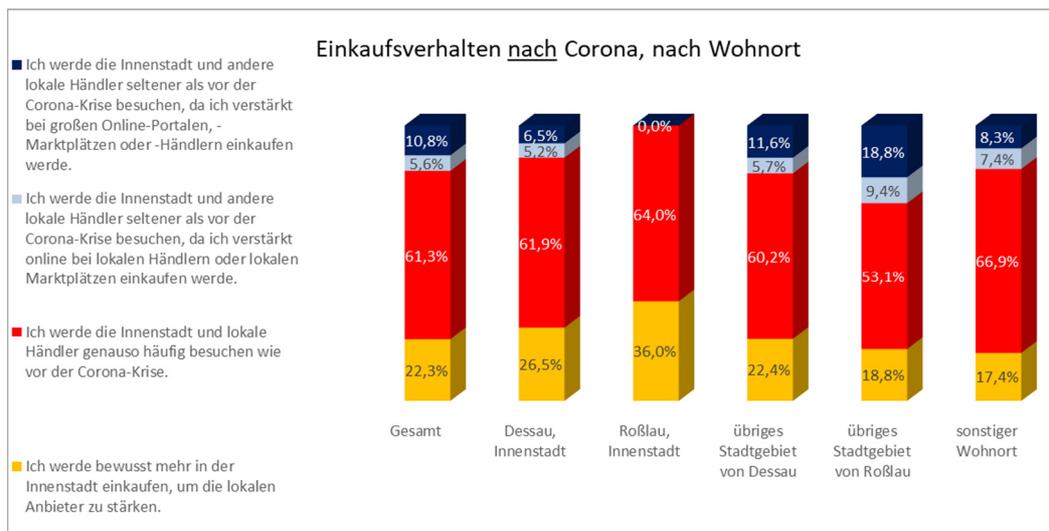
/// Bis zu 1/3 aller Befragten besuchten die Innenstädte während der Corona-Pandemie seltener.

Abbildung 25: Einkaufsverhalten während Corona-Pandemie



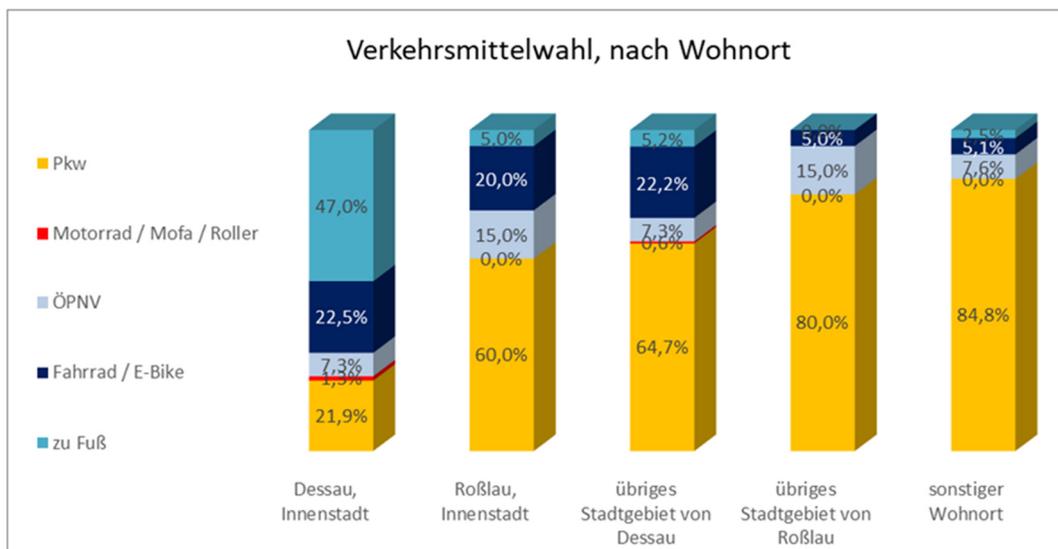
/// Ca. 83 % aller Befragten wollen die Innenstädte nach Corona wieder genauso oft oder öfter besuchen.

Abbildung 26: Einkaufsverhalten nach Corona-Pandemie



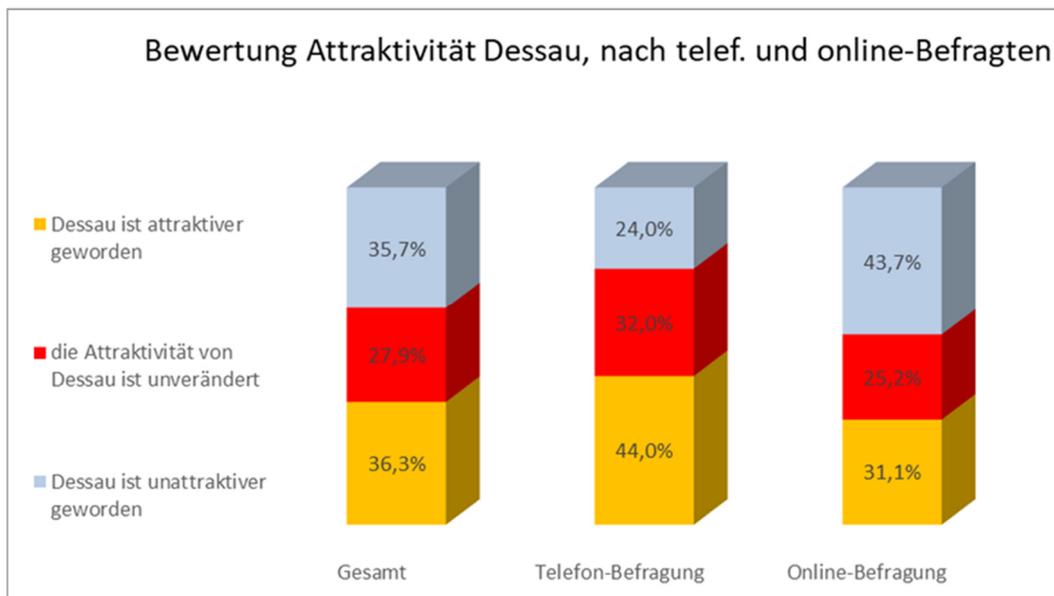
Der PKW wird von über 60 % der Befragten (außer Innenstadt-Bewohner von Dessau) am häufigsten genutzt. Je entfernter der Wohnort liegt, desto häufiger wird der PKW genutzt.

Abbildung 27: Verkehrsmittelwahl



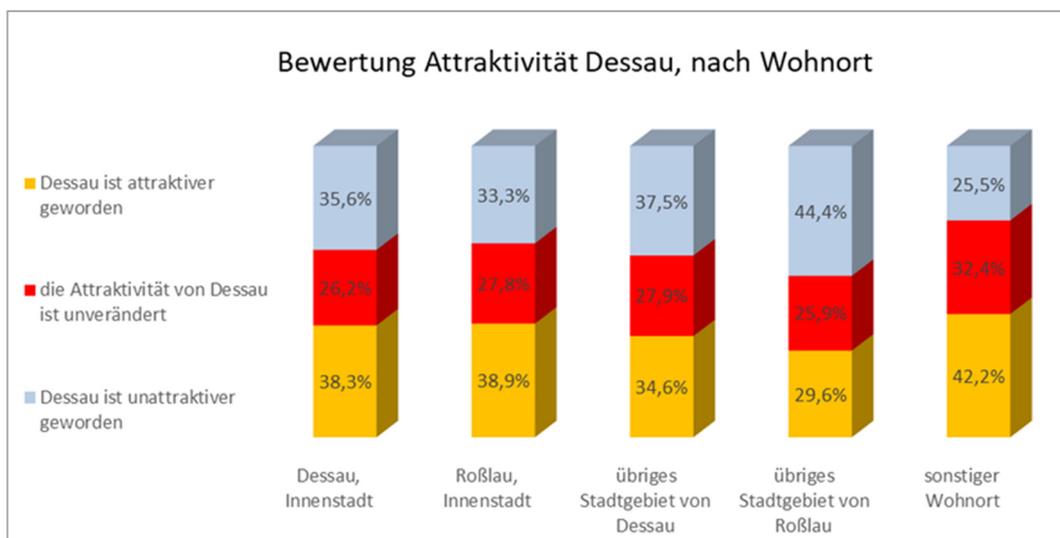
Für 35 bis 50 % der Befragten ist Dessau attraktiver geworden.

Abbildung 28: Einschätzung Entwicklung Attraktivität Dessauer Innenstadt



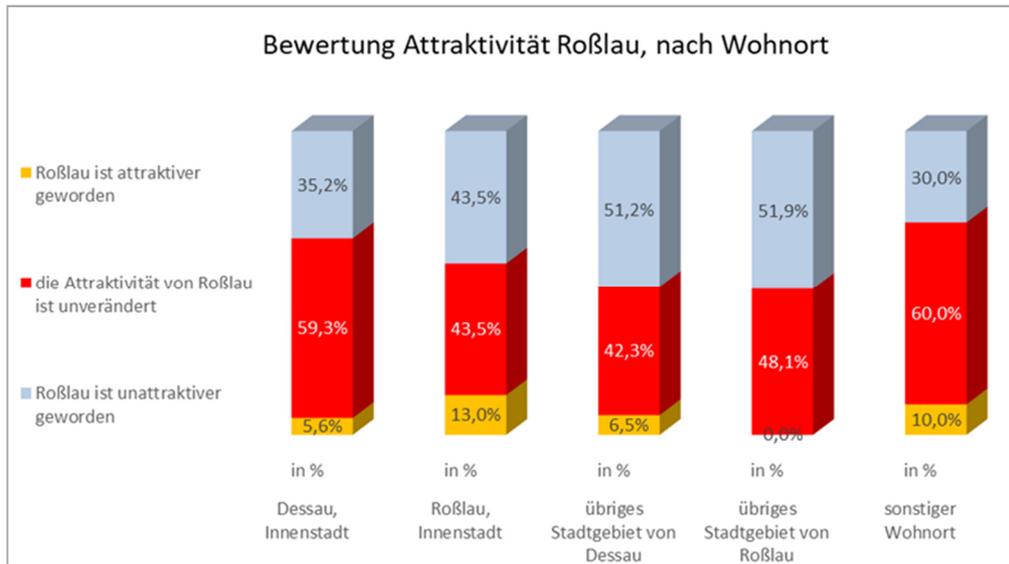
■ Eine höhere Attraktivität der Dessauer Innenstadt in den letzten 3 bis 5 Jahren wird von Auswärtigen noch häufiger bescheinigt (ca. 42 %).

Abbildung 29: Einschätzung Entwicklung Attraktivität Dessauer Innenstadt nach Wohnort



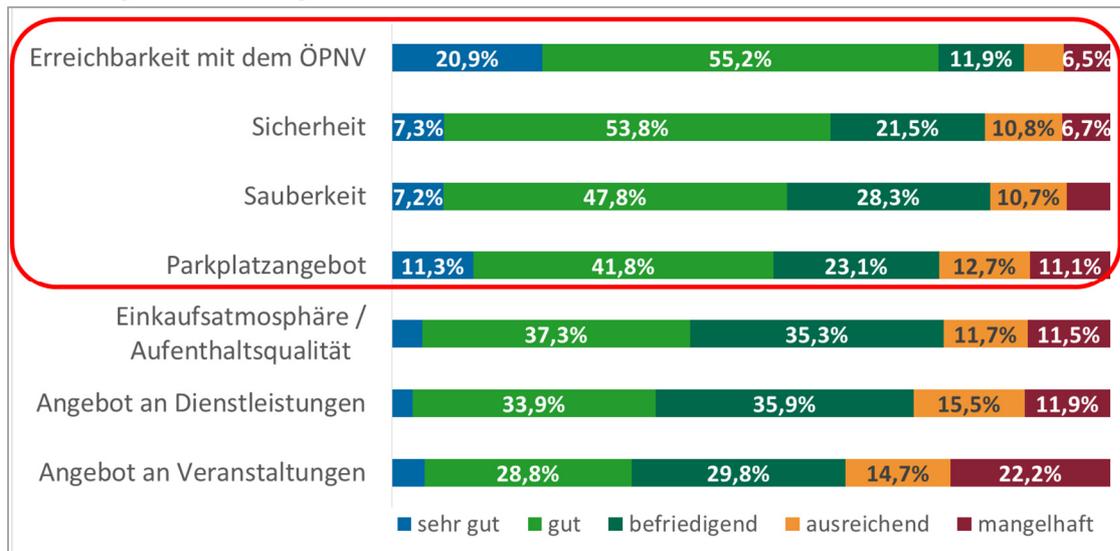
■ Für 30 bis 50 % der Befragten – je nach ihrem Wohnort – ist Roßlau unattraktiver geworden.

Abbildung 30: Einschätzung Entwicklung Attraktivität Roßlauer Innenstadt nach Wohnort



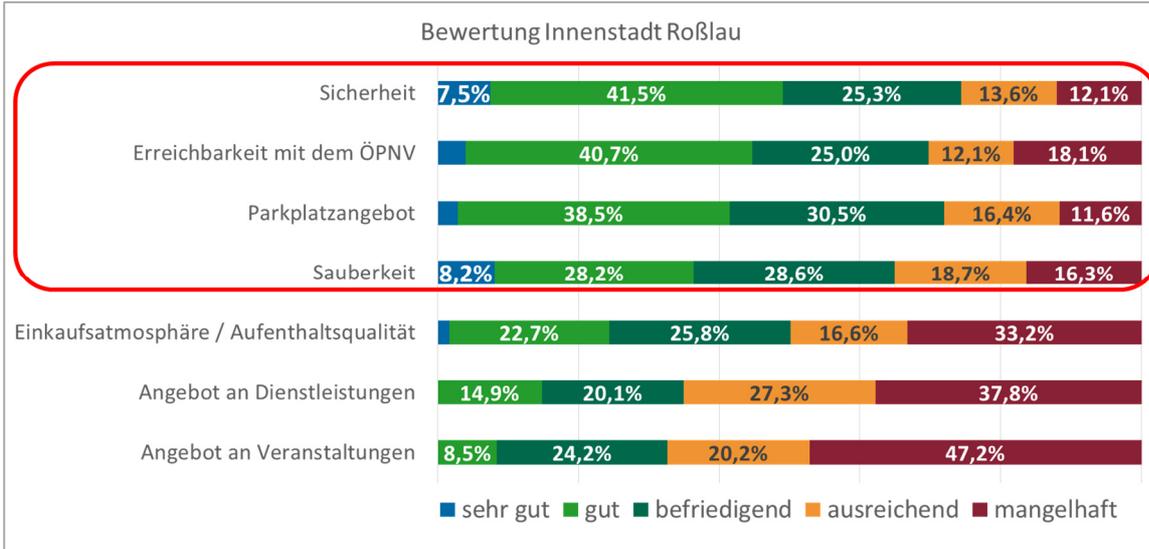
/// Sicherheit, Erreichbarkeit, Parkplatzangebot und Sauberkeit in der Dessauer und Roßlauer Innenstadt zum Großteil gut und sehr gut bewertet, wenn auch die Rangfolge leicht divergiert (s. Abbildung 31 und 32).

Abbildung 31: Bewertung von Kriterien für Innenstadt von Dessau



Quelle: GMA-Berechnungen 2022

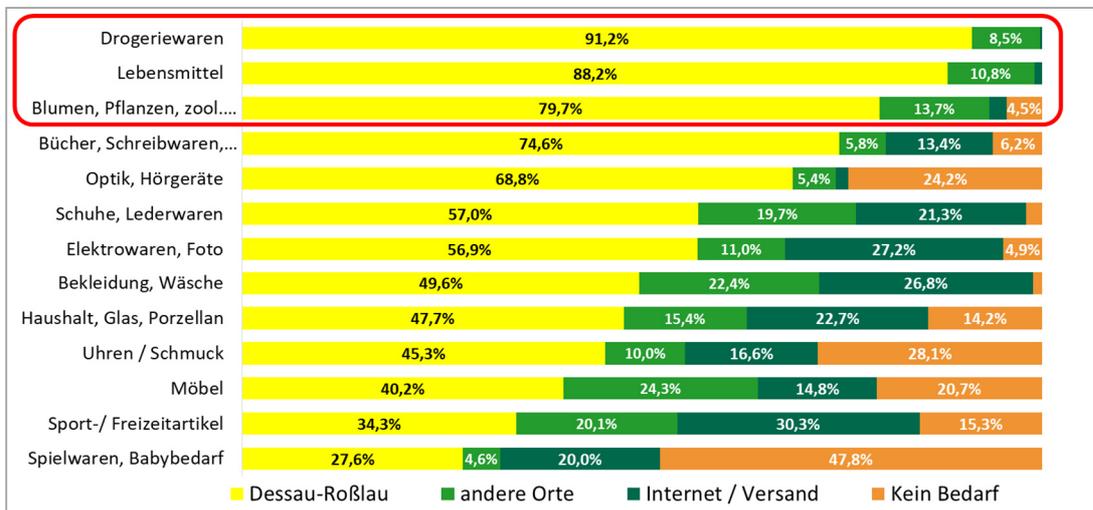
Abbildung 32: Bewertung von Kriterien für Innenstadt von Roßlau



Quelle: GMA-Berechnungen 2022

/// Kurzfristige **Bedarfsgüter** (Lebensmittel, Drogeriewaren, Blumen/Pflanzen) werden überwiegend in der Stadt Dessau/Roßlau selbst gekauft. Waren des **überwiegend mittelfristigen Bedarfs** wie Bücher/Schreibwaren, Optik, Schuhe, Lederwaren, Elektro/Foto und Bekleidung werden zu über 50 % in Dessau/Roßlau selbst gekauft (s. Abbildung 33). Das Internet spielt bei **mittel- und langfristig erworbenen Bedarfsgütern** für ca. 20 bis 30 % der Befragten eine Rolle. Andere Orte werden zum Einkauf über alle Branchen von ca. 10 bis 20 % der Befragten aufgesucht, für Möbel von knapp 25 %.

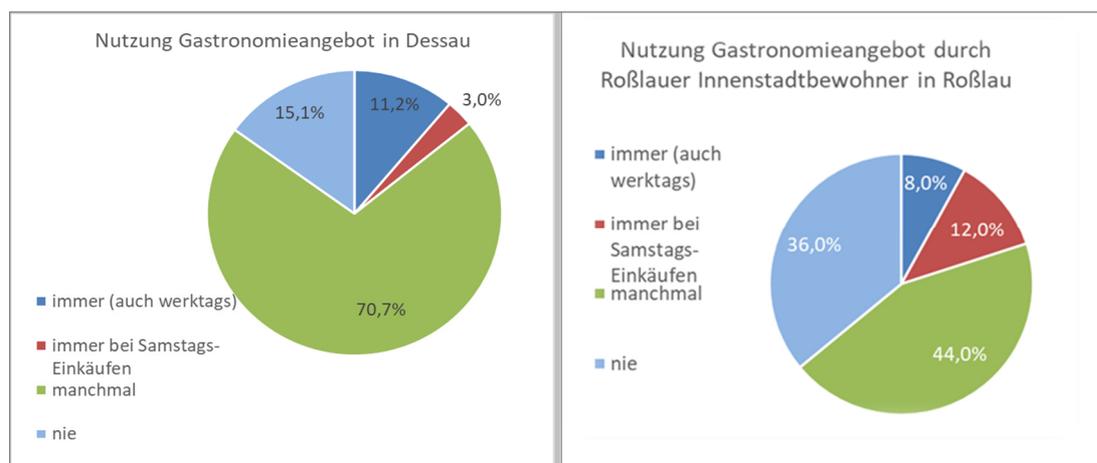
Abbildung 33: Einkaufsorientierung nach Branchen



Quelle: GMA-Berechnungen 2022

Es wurde nach der Häufigkeit der Nutzung von Gastronomieangeboten gefragt. Die Ergebnisse zur Nutzung von Gastronomieangeboten in der Innenstadt von Dessau basieren auf allen Befragten von Dessau-Roßlau und Umgebung, da hier von einer Magnetwirkung der Innenstadt für die gesamte Region ausgegangen werden kann. Für die Frage zur Nutzung der Gastronomieangebote in der Innenstadt von Roßlau wurden lediglich die Bewohner der Roßlauer Innenstadt herangezogen. Eine Nutzung anderer Bewohner ist sehr gering.

Abbildung 34: Nutzung Gastronomieangebot



Das **Gastronomieangebot** wird in der Dessauer Innenstadt von über 70 % der Befragten und damit überwiegend genutzt. In Roßlau wird das Gastronomieangebot in der Innenstadt zumindest von den eigenen Innenstadtbewohnern manchmal oder auch häufiger genutzt. 36 % der Innenstadtbewohner Roßlaus nutzen diese Angebote jedoch nie.

Zusammenfassend ist aus der Befragung von Bewohnern der Stadt und des Umlandes zu konstatieren, dass die Innenstadt von Dessau überwiegend positiv, d. h. auch der attraktive Einkaufsort der Gesamtstadt gesehen wird. Das Zentrum des Stadtteiles Roßlau wird hingegen geringer frequentiert, vorwiegend von eigenen Bewohnern Roßlaus. Die Roßlauer Innenstadt ist offensichtlich für die Nahversorgung bedeutend, denn je näher der Wohnort zur Innenstadt liegt, desto häufiger ist die Frequentierung. In der Wahrnehmung der Entwicklung der beiden Zentren schneidet die Dessauer Innenstadt besser ab, indem hier über ein Drittel Verbesserungen in den letzten Jahren konstatieren, für die Roßlauer Innenstadt hingegen nur zwischen 5 und 10 % je nach Wohnort. Für Roßlau wird schließlich die Angebotsvielfalt (Dienstleistungen und Veranstaltungen) signifikant schlechter bewertet (vgl. auch Abb. 22 und 23).

9.2 Besucher- bzw. Passantenbefragung

Um Erkenntnisse aus dem unmittelbaren Einkaufsverhalten in der Stadt gewinnen zu können, sind über 1.000 Passanten vor insgesamt 12 bedeutenden Einkaufsdestinationen der Stadt befragt worden. Diese verteilen sich auf die einzelnen Befragungsstandorte wie folgt:

Abbildung 35: Standorte und Anzahl Passantenbefragung

Nr.	Befragungsstandort	Anzahl Befragte
1	Zentrum Dessau, Platz der deutschen Einheit	86
2	Dessau-Center	94
3	Innenstadt Roßlau	83
4	Luchplatz	61
5	Leipziger Tor	77
6	Ziebigker Kirche, Netto	87
7	Schlachthof, Edeka	80
8	Kaufland Hauptbahnhof	107
9	Damaschke-Center	82
10	Kauflandcenter Mildensee	91
11	FMZ Mannheimer Straße, Kaufland und Aldi	72
12	Junkerspark, E-Center und Porta	86
Gesamt		1.006

Quelle: GMA-Berechnungen 2022

Die Befragung erfolgte im Sommer 2021 (Juni/Juli), so dass hier die Einflüsse der Corona-Beschränkungen relativ gering sind. Die Auswahl erfolgte in direkter Ansprache von Besuchern auf dem Weg zum jeweiligen Einkaufsort oder diesen verlassend auf freiwilliger Basis. Ähnlich wie bei der telefonischen und Online-Befragung konnte nicht apriori die demografische Struktur der Bevölkerung in der Gesamtstadt nach männlich/weiblich oder nach Altersgruppen abgebildet werden. Aber die Zusammensetzung der Befragten nach Altersgruppen entspricht letztlich nahezu genau der der telefonischen und Onlinebefragung. Die meisten Befragten (ca. 88 %) waren Bewohner der Stadt, ca. 60 % aller Befragten weiblich.

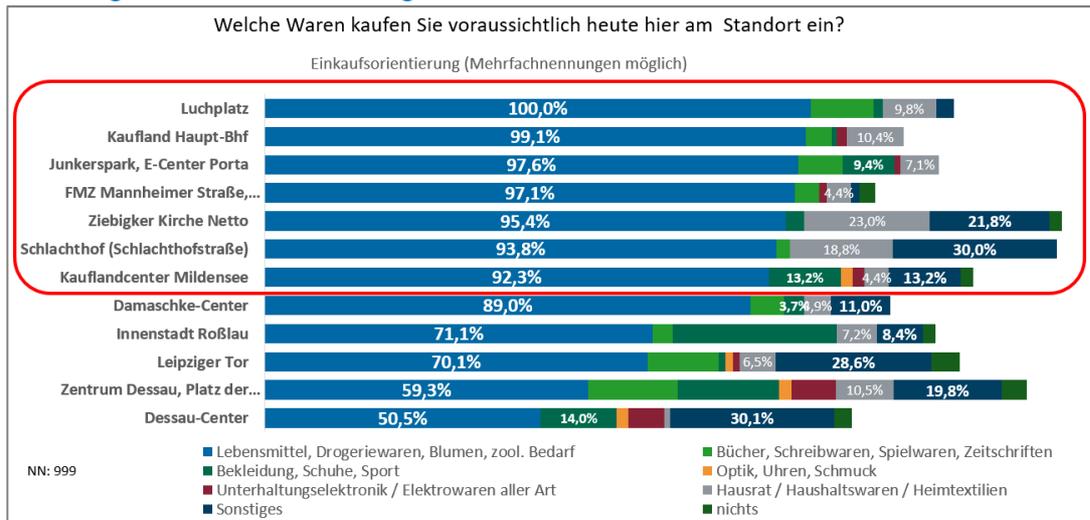
Insgesamt ist damit ein durchschnittliches Bild des Verhaltens von Einkaufsbesuchern an wesentlichen Handelsstandorten der Stadt abzubilden. Es wurden folgende Fragen gestellt:

- /// Welche Waren kaufen Sie voraussichtlich heute hier (am Standort XYZ) ein?
- /// Wie häufig kaufen Sie hier am Standort ein?
- /// Waren Sie heute bereits an einem oder mehreren der folgenden Einkaufsstandorte oder werden diese(n) heute noch aufsuchen?
- /// Kaufen Sie sonst an einem anderen Standort ein?
- /// An welchen der folgenden Standorte kaufen Sie sonst ein?
- /// Hat sich durch die Corona-Krise Ihr Einkaufsverhalten während der Pandemie generell verändert und wenn ja, wie?
- /// Wie werden Sie voraussichtlich nach der Corona-Krise Ihre Einkäufe tätigen?

Damit können die Erkenntnisse zur Einkaufsorientierung nach Branchen und Standorten, zur Einkaufshäufigkeit sowie dem Einkaufsverhalten während und nach der Pandemie weiter unteretzt werden, die bereits aus der Bewohnerbefragung ohne direkten Einkaufsortsbezug gewonnen wurden. Die Ergebnisse befinden sich detailliert, grafisch aufbereitet, vollständig im Anhang. Zusammenfassend lassen sich folgende Erkenntnisse ableiten:

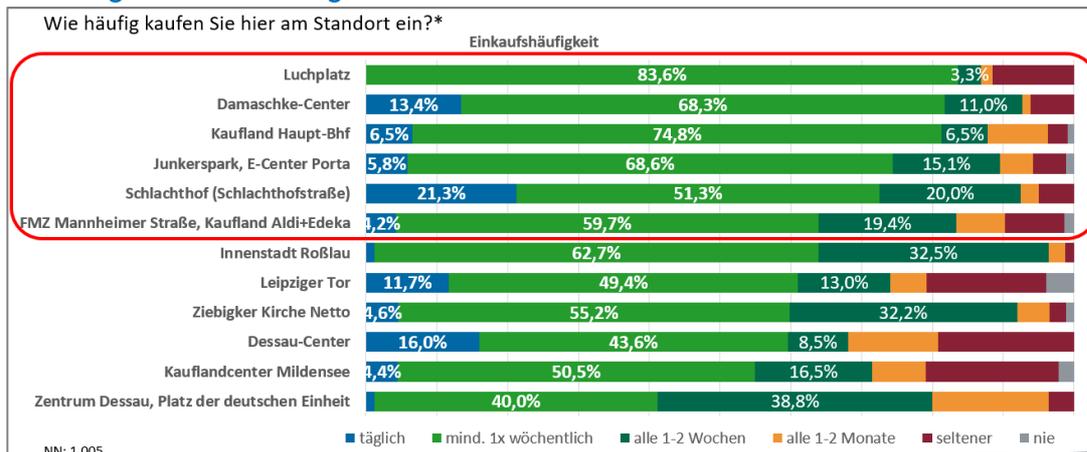
- /// In den größeren Einkaufsstätten außerhalb der Innenstadt sowie im Kaufland Wolfgangstraße und am Luchplatz ist zu über 90 % der Lebensmitteleinkauf bestimmend. Bücher, Schreib- und Spielwaren sowie Zeitschriften werden in den Super- und Verbrauchermärkten am Luchplatz, im Kaufland Wolfgangstraße, im Junkerspark, im Damaschke-Center, im Zentrum von Dessau und am Leipziger Tor mit eingekauft. Bekleidung wird offensichtlich vorrangig in der Innenstadt bzw. im Zentrum von Dessau sowie auch im Kaufland-Center Mildensee und im Junkerspark gekauft.

Abbildung 36: Einkaufsorientierung



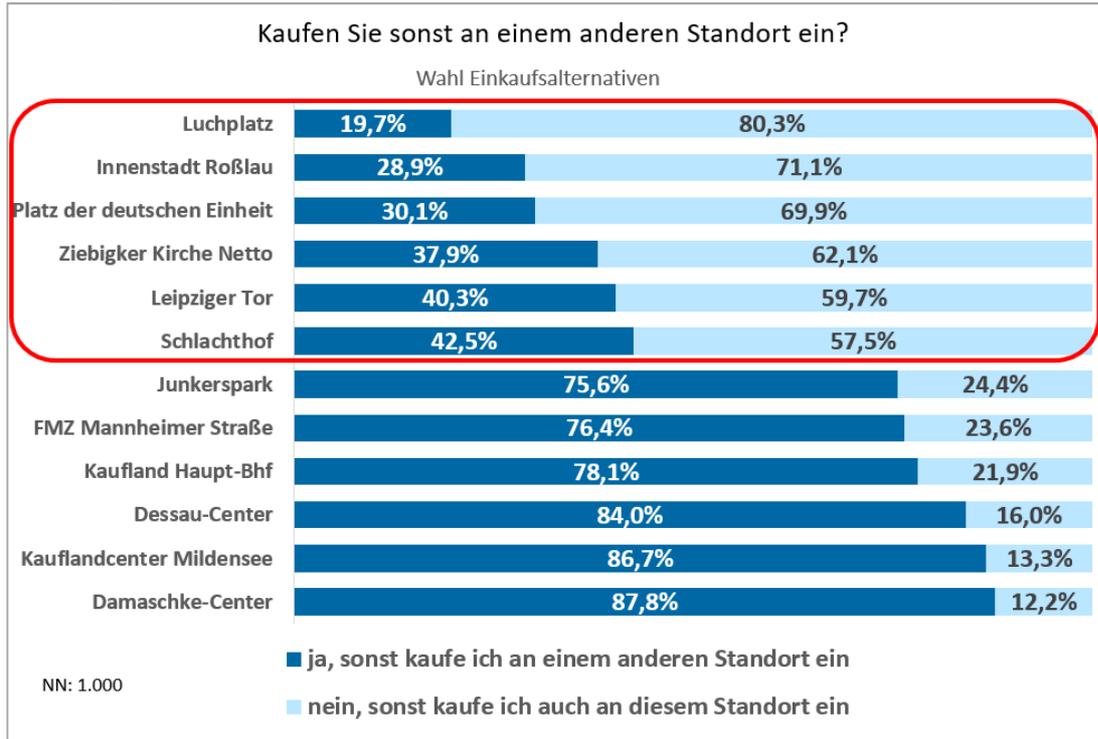
Es besteht eine hohe Einkaufshäufigkeit bei klassischen Super- und Verbrauchermärkten mit breiterem Sortiment.

Abbildung 37: Einkaufshäufigkeit



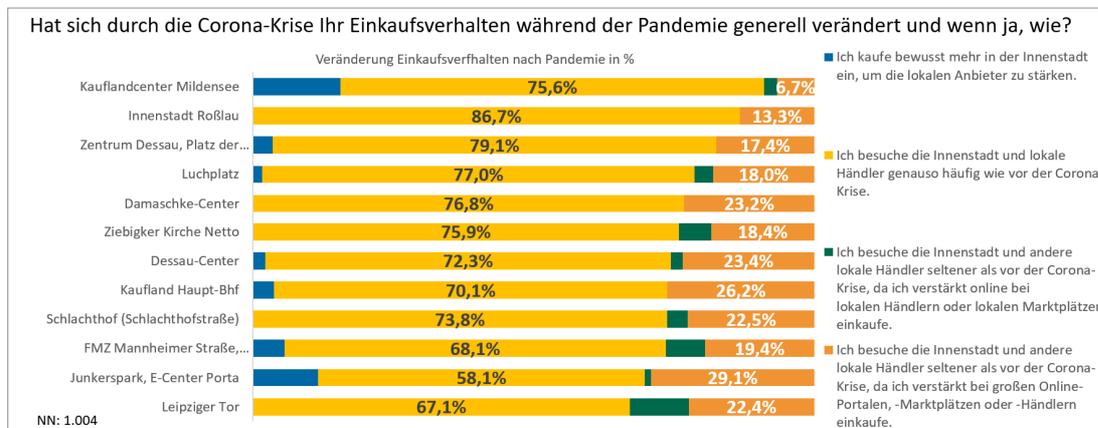
Die klassischen „Nahversorger“ und die beiden Innenstädte haben eine hohe Einkaufspräferenz.

Abbildung 38: Weitere Einkaufsstättenwahl



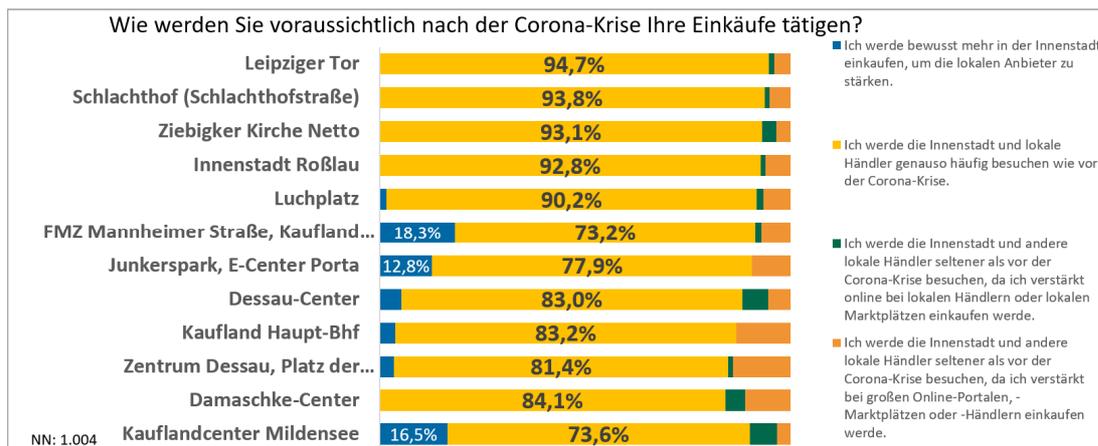
Über 70 % der Befragten kauften genauso häufig oder sogar bewusster und mehr in der Innenstadt während der Pandemie ein.

Abbildung 39: Einkaufsverhalten während der Pandemie



Über 90 % der Befragten wollen die Innenstadt und lokale Händler nach der Pandemie genauso häufig besuchen wie vorher.

Abbildung 40: Einkaufsverhalten nach der Pandemie



Für die unmittelbar an den Einkaufsstandorten Befragten haben die jeweiligen Standorte eine hohe Bedeutung zur Versorgung mit Waren des Grundbedarfs. Die Innenstädte werden als attraktive Einkaufsstandorte sogar häufiger und bewusst besucht.

9.3 Passantenfrequenzmessung

Die Passantenfrequenzmessung erstreckte sich auf insgesamt neun Standorte in den Kernbereichen von Dessau und Roßlau. Das Datum gibt das Enddatum der jeweils 14-tägigen Zählung an.

/// Kavalierstraße	07.09.2021
/// Rathaus	07.09.2021
/// Dessau Center	14.09.2021
/// Wagner-Passage	14.09.2021
/// Damaschke-Center	22.09.2021
/// Schlachthof	22.09.2021
/// Hauptstraße Roßlau	29.09.2021
/// Luchplatz	29.09.2021
/// Kornhausstraße Ziebigk, Norma	06.10.2021

Da die Zählung ausschließlich in digitalisierter Form mit spezifischen Messgeräten über den gesamten Zeitraum von jeweils ca. 14 Tagen vorgenommen wurde, ist zunächst von einer hohen Genauigkeit der gezählten Passanten ohne Übertragungsfehler von Zählern auszugehen. Andererseits wird die Exaktheit der Daten dadurch geschmälert, dass verschiedene Einflussfaktoren vor Ort die Ergebnisse einer genauen Passantenfrequenzmessung mehr oder weniger beeinflussen können. So bedingt bereits der Mikrostandort zur Aufhängung, inwiefern evtl. zusätzliche Elemente wie Einkaufswagen, vorbeifahrende Fahrräder, zusätzliche Kinderwagen, stehende und sich im Zählradius nur zeitweise bewegend (wartende Kunden) oder auch andere Gegenstände wie zeitweise aufgestellte Warenträger, Aufsteller etc. die Zählungen nach oben beeinflussen. Genauso kann die Verstellung durch parkende Fahrräder, Wagen, Klein-Mobile etc. die Zählung verhindern. Da im Interesse der Ermittlung von Daten an mög-

lichst vielen Zählstandorten die beiden Zählgeräte jeweils parallel an zwei Standorten gleichzeitig zum Einsatz kamen, sind auch jeweils nur die Passanten an einem Ein- bzw. Ausgang gezählt worden. Für die überwiegende Anzahl an Standorten war dies unerheblich, jedoch besitzen z. B. die Einkaufszentren Dessau-Center, Wagner-Passage sowie auch Luchstraße mehrere Eingänge, beim Dessau-Center neben dem Eingang zur Kreuzung Askanische/Franzstraße den Hauptzugang vom Parkhaus für PKW-Besucher über die erste Etage. Der Frequenzvergleich über die gezählten Besucher ist nur unter den fußläufigen Passanten möglich und lässt keine Rückschlüsse auf die Gesamtbesucherzahl zu. Auswertbar sind eher die Frequenzverläufe über die Wochentage in den jeweils im 14-Tage-Rhythmus gezählten Passanten im 24 h-Verlauf je Tag.

Vorbehaltlich aller voran beschriebenen Unwägbarkeiten in der Frequenzmessung können im Allgemeinen folgende Aussagen getroffen werden:

- /// In der Innenstadt – beidseitig des Rathauscenters - wurden die höchsten fußläufigen Besucherfrequenzen registriert.
- /// Zwischen 4.000 und knapp 7.000 fußläufige Besucher sind je Wochentag im Zentrum bzw. den innerstädtischen Einkaufszentren gezählt worden. Wesentlich geringer sind die registrierten Passanten an den Standorten mit vorrangig einem bzw. zwei Supermarkt- und Lebensmitteldiscountbetrieben wie Schlachthof, Luchplatz, Damaschke-Center und dem typischen wohnortnahen Versorgungszentrum Ziebigk. Eine Fokussierung zwischen 1.000 und 2.500 Passanten pro Tag entspricht jedoch dieser ausschließlichen Fokussierung auf ein bzw. zwei Betriebe gegenüber der breiteren Angebotsvielfalt und damit Auswahlmöglichkeiten in den Zentren.
- /// Die höchste Zahl wurde dabei an den Wochentagen Mittwoch, Donnerstag und Freitag gezählt. In den typischen Grundversorgungsstandorten Schlachthof, Damaschke-Center, Luchplatz sowie auch im Dessau-Center ist darüber hinaus aber insbesondere der Samstag offensichtlich der Haupteinkaufstag.
- /// Als durchaus interessant ist eine registrierte Besonderheit zu werten: An Regentagen ist an allen Standorten ein signifikanter Besucherrückgang dort zu verzeichnen, wo die Besucher nicht „trockenen Fußes“ vom PKW in die Einkaufsstätte gehen können. D. h. im Umkehrschluss, dass lediglich im Dessau-Center die Besucherfrequenz gegenüber anderen Tagen gleichbleibend war.

Insgesamt ist zu konstatieren, dass die Fokussierung der untersuchten Einkaufsstätten in seiner **Rangfolge der Marktbedeutung** entspricht wie folgt:

1. Innerstädtische Einkaufszentren Rathauscenter, Dessau-Center, Wagnerpassage
2. Bedeutende Nahversorgungsbereiche wie Damaschke-Center, Luchplatz und Ziebigk
3. Stadtteilzentrum Hauptstraße Roßlau und Schlachthof.

Über eine Wiederholung dieser Frequenzmessung, z. B. nach einem Jahr, lassen sich die Ergebnisse besser interpretieren, indem die sich die Mess-Daten entweder bestätigen oder in ihrer Abweichung entsprechend neu zu interpretieren sind. In jedem Falle kann dann auch ein besserer Zeitvergleich vorgenommen werden.

9.4 Meinungsbildung Gewerbetreibende

Die Befragung von Gewerbetreibenden wurde ca. 45 ausgewählten Firmen bzw. Personen mit ihrem Geschäft/Betrieb in der Innenstadt von Dessau (34) und Roßlau (11) direkt übermittelt mit der Bitte um Beteiligung. Damit sollte gewährleistet sein, dass nur die Akteure teilnehmen, die sich auch tatsächlich mit den Entwicklungen in den jeweiligen Zentren beschäftigen bzw. diese aus gewerblicher Sicht konkret einschätzen können. Es beteiligten sich lediglich neun Gewerbetreibende an dieser Befragung, deshalb konnten nur wenige Abfragen als tendenzielle Aussagen mit mehrheitlich gleichen Antworten ausgewertet werden. Dies ist dann der Fall, wenn mindestens vier der sechs Befragten die gleiche Antwortmöglichkeit gewählt haben.

Bei der Bewertung der **Attraktivität der Innenstadt** von Dessau wurden überwiegend die **mangelnde Angebotsvielfalt** und das **Qualitätsniveau** des Angebots als überwiegend **negativ** eingeschätzt. Überwiegend **positiv** wurden die **Öffnungszeiten, Ordnung** und **Sicherheit** sowie die **Sauberkeit** bewertet. Das **mangelnde Angebot** an **öffentlichen Toiletten** wurde überwiegend negativ angemerkt. Schließlich erhielt auch die **Einkaufatmosphäre** eine **signifikant negative** Bewertung.

Bei einer zumindest von der Hälfte der Befragten eingeschätzten Verbesserung der Attraktivität der Innenstadt in den letzten drei bis fünf Jahren wurden folgende Verbesserungsvorschläge benannt:

- /// Parkmöglichkeiten erweitern
- /// Aufenthaltsqualität verbessern (z. B. Grün, Spielplätze)
- /// Verbesserung der Geschäftspräsentationen
- /// Zusammenarbeit / Kommunikation mit der Stadtverwaltung
- /// städtebauliche Aufwertung / Möblierung des öffentlichen Raumes (z. B. Bänke, Müllbehälter, Pflanzkübel)

Gleich bzw. mehr als die Hälfte der Befragten benennt die Leerstandsbehebung und die Attraktivierung des Einzelhandels in der Innenstadt als wesentliche Aufgaben. Fast alle befragten Gewerbetreibenden hatten mit Umsatzrückgängen während der Corona-Pandemie zu kämpfen. Die Hälfte möchte weiterarbeiten wie bisher. Nur vereinzelt sind Investitionen geplant oder man hat mit der Nachfolge Probleme.

Auf die Frage nach der Nutzung digitaler Leistungen antworteten gleich oder mehr als die Hälfte, folgende Instrumente der Digitalisierung zu verwenden:

- /// eigene Homepage
- /// Betriebsauftritt in sozialen Netzwerken (z. B. Facebook)
- /// Nutzung von sozialen Medien für Kommunikation und Werbung

Diese Leistungen sowie auch einen eigenen Online-Shop will in Zukunft die Mehrheit der Befragten auch nutzen.

Bereits mit der geringen Teilnahme und den überwiegend kritischen Anmerkungen wird deutlich, dass schon mit einem größeren Engagement für die Innenstadt, der Teilhabe an Veränderungen, ein erster neuer Schritt zu Verbesserungen zu gehen sein sollte.

9.5 Fazit aus Befragungen und Zählungen

Die Befragungs- und Untersuchungsergebnisse hinsichtlich Besucher- und Kundenverhalten zeigen, dass es eine durchaus positive Basis zur Stärkung der innerstädtischen Zentren in Dessau und partiell auch in Roßlau, d. h. in Bezug auf die Bewertung der Roßlauer selbst für ihre Zentren zur Nahversorgung, gibt. Weiterhin ist zu konstatieren, dass die Center-Struktur in der Kernstadt Dessau sowie auch in den Wohngebieten insbesondere zur wohnortnahen Versorgung verstärkt frequentiert und zur Grund- sowie ergänzenden Versorgung genutzt wird.

Durchgehend am besten werden für beide Innenstädte – wenn auch differenziert- die Öffnungszeiten, Ordnung und Sicherheit sowie Sauberkeit (als Grundanforderungen für eine attraktive Innenstadt) bewertet. Eher weniger positiv werden die Atmosphäre und Vielfalt an Angeboten sowie Veranstaltungen gewertet.

Die nahezu ausschließliche Einkaufsorientierung in den Branchen des Grundbedarfs auf die bedeutenden Einkaufsagglomerationen in Dessau sowie auch die überwiegende Orientierung auf alle Einkaufsstätten innerhalb der Gesamtstadt bestärkt die wichtige Versorgungsbedeutung derselben sowie insgesamt des vorhandenen lokalen Handels. Abwanderungen in andere Einkaufsstandorte außerhalb von Dessau-Roßlau sind eher als untergeordnet zu sehen. Besorgniserregender ist eher der Wandel im Verbraucherverhalten nach der Pandemiezeit mit einer partiellen Abkehr vom Einkauf in der Innenstadt hin zu verstärktem Online-Einkauf zu sehen. Viele der Kunden könnten sicher nur mit erheblichen Aufwendungen, z. B. in größere Angebotsvielfalt und höhere Qualität sowie bessere Aufenthaltsqualität zurückgeholt werden.

Es erscheint deshalb eher eine sinnvolle Strategie zu sein, die Stärken der Innenstadt weiter zu nutzen und realisierbare Anpassungen in der Quantität und Qualität des Einzelhandelsangebotes bei zu verbessernden Rahmenbedingungen in der Aufenthaltsqualität auszubauen. Zusätzlich können bisher schon genutzte Kopplungen mit anderen Angeboten außerhalb des Einzelhandels, also neben den gastronomischen Angeboten auch Dienstleistungs-, soziale Bereiche oder Kunst-, Kultur- und Freizeitangebote die Frequentierung der Innenstädte weiter erhöhen.

III. Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandel in Dessau-Roßlau

1. Übergeordnete Faktoren der zukünftigen Einzelhandelsentwicklungen

Als zentraler Veränderungsfaktor der Einzelhandelsentwicklung ist die **Digitalisierung** herauszustellen: Die Folgen sind vor allem im Nonfood-Segment bei den zentrenprägenden Sortimenten offensichtlich. So zählen Consumer Electronics, Fashion & Lifestyle oder Freizeit & Hobby zu den Branchen, welche die höchsten Umsatzanteile an den Onlinehandel abgegeben haben. Im Lebensmittel- und Drogeriewarenbereich (Fast Moving Consumer Goods; FMCG) zeigt sich aktuell, dass die (kosten-)intensiven Bemühungen der (Online-)Händler zum Aufbau ihrer Marktanteile bislang nur geringen Erfolg haben. Seit 2020 expandieren Lieferdienste wie Gorillas oder Flink in deutschen Großstädten, wo sie Lieferungen innerhalb von 10 Minuten anbieten. Im ländlichen Raum bzw. einwohnerschwächeren Räumen hingegen, wo der Onlinelebensmittelhandel einen tatsächlichen Mehrwert im Sinne einer Versorgungssicherheit darstellen könnte, wurde bislang noch kein nachhaltig rentables Geschäftsmodell entwickelt. Aktuell erreicht der Onlinevertriebskanal über den gesamten Lebensmittel- und Drogeriewarenhandel einen Umsatzanteil von ca. 2 %. Dennoch haben sich alle relevanten Händler dem Thema angenommen.

Als rahmensetzende Bedingung zur Prognose der Nachfrage zeigt der **Onlinehandel** auch in Zukunft ungebrochen hohe Marktanteile in den einzelnen Branchen. Diese schlagen sich nicht nur in den etablierten Branchen Consumer Electronics, Fashion & Lifestyle oder Freizeit & Hobby nieder, sondern zunehmend auch bei den Themen Heimwerken & Garten, Wohnen & Einrichten oder Spezialartikeln aller anderen Warengruppen. Befördert wird der Onlinehandel durch eine zunehmende Internetaffinität aller Altersgruppen, eine bessere Versorgung mit schnellem Internet sowie dem wachsenden technischen Ausstattungsgrad (PCs, Laptops, Notebooks, Tablets). Hinzu kommen die flächendeckende und intensive Nutzung von Smartphones und die damit verbundenen Zugangsmöglichkeiten zu Mobile-Commerce-Angeboten. Derzeit wirken sich jedoch diverse wirtschaftliche Unsicherheiten wie der Ukraine-Krieg, die Inflation, die steigenden Energiekosten sowie die Lieferkettenschwierigkeiten auf die Kaufkraft der Verbraucher aus. Somit kommt es zumindest kurzfristig zu krisenbedingten Kaufkraft- und damit auch Umsatzrückgängen.

Vor dem Hintergrund dieser übergeordneten Entwicklungen ist auch für den Handelsstandort Dessau-Roßlau davon auszugehen, dass sich die Marktanteile des Onlinehandels weiter erhöhen werden – mit entsprechenden Effekten auf den stationären Handel bzw. die Flächennachfrage. In welchem Umfang sich der Flächenbedarf im stationären Einzelhandel vor allem aufgrund logistischer Entwicklungen verändern wird, ist noch nicht abschließend geklärt. Fest steht jedoch, dass neben den möglichen Rückwirkungen auf die Nachfrage nach stationärer Handelsfläche vor allem die Nachfrage nach Verkehrs- und Logistikflächen eine mindestens gleich starke Relevanz besitzen dürfte. Konkrete Prognosen zu möglichen Auswirkungen des Onlinehandels auf die stationäre Flächennachfrage sind aktuell jedoch unseriös.

Verstärkt wird die rückläufige Flächennachfrage zusätzlich durch die sich aktuell vollziehende **Corona-Pandemie**. Verschiedene Wirtschaftsinstitute, darunter der Handelsverband Deutschland (HDE) oder das Institut für Handelsforschung (IFH) gehen davon aus, dass kurzfristig rd. 50.000 Betriebe infolge der wirtschaftlichen Belastungen durch die mit der Corona-Krise ver-

bundenen Beschränkungen aus dem Markt ausscheiden könnten. Dies träfe vor allem innenstadtrelevante Leitsortimente wie Bekleidung, Schuhe und Sportartikel sowie die Elektrobranche (vor allem Unterhaltungselektronik); diese Warengruppen sind schon heute einer deutlichen Onlineaffinität unterworfen. Wenngleich sich das Bild der klassischen Innenstadtsortimente zukünftig wandeln wird, birgt der Abschmelzprozess bei der Verkaufsflächennachfrage die Möglichkeit, vermeintlich „neue“ Nutzungen in die Innenstädte zu bringen. Denkbar ist hierbei vor allem eine Nutzungsverschiebung in Richtung Wohnen und Arbeiten sowie Raum für experimentelle Ansätze (z. B. Pop-up-Stores, kreative Zwischennutzungen). Als zielführend werden dabei integrierte Handlungsansätze erkannt, die neben klassischen Themenfeldern wie dem der Stadtsanierung zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität (und letztlich auch Verweildauer und somit Frequenz) auch Akteursnetzwerke umfassen, die die Stadtnutzer (Eigentümer, Mieter, Kunden, Politik & Verwaltung) zusammenbringen.

2. Bevölkerungs- und Kaufkraftprognose

Im Zeitraum zwischen 2010 und 2020 war für Dessau-Roßlau eine **rückläufige Bevölkerungsentwicklung** zu konstatieren. So sank die Bevölkerung von 86.900 Einwohnern im Jahr 2010 auf ca. 79.350 im Jahr 2020. Das entspricht einem Rückgang um ca. 9 %.

Gemäß der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt wird für die Stadt Dessau-Roßlau ein weiterer Rückgang in den nächsten Jahren prognostiziert⁵⁸. So soll die Bevölkerung im **Jahr 2035 noch 65.775 Einwohner** betragen. Gegenüber 2020 würde also die Anzahl der Einwohner um weitere ca. 17 % zurückgehen. Überdurchschnittlich stark betroffen vom Rückgang sind die Altersgruppen < 10 Jahre und zwischen 25 – 55 Jahren.

Bis zum Jahr 2035 wird im Marktgebiet von Dessau-Roßlau zudem ein **Bevölkerungsrückgang auf rd. 253.750 Einwohner** prognostiziert, wobei alle drei Einzugsgebietszonen betroffen sind. Ausgehend vom aktuellen Bevölkerungsstand werden Dessau- Roßlau selbst und der Zone II eine Reduktion der Einwohner um rd. 16 % vorhergesagt (rd. 65.780 bzw. 62.170 Einwohner). In der Zone III wird ein Rückgang um rd. 15 % prognostiziert (rd. 125.810 Einwohner).⁵⁹

Die Entwicklung der Kaufkraftvolumina in der Stadt Dessau-Roßlau bis zum Jahr 2035 wird also besonders beeinflusst vom Rückgang der Bevölkerung. Als zweiten Einflussfaktor ist die zukünftige Entwicklung der Kaufkraft pro Kopf sowie das Verbraucher- und Ausgabeverhaltens zu sehen. Trotz auch weiterhin zu prognostizierender leicht steigender nominaler Pro-Kopf-Ausgabewerte, die aus der Einkommensentwicklung resultieren, ist kaum von steigenden Ausgaben pro Kopf im lokalen Einzelhandel auszugehen. Ferner trägt auch die zunehmende Alterung der Bevölkerung mit einem höheren Einwohneranteil im Rentenalter zu einer Reduzierung der Nachfrage bei. Hier besteht auch in der Forschung eine gewisse Unsicherheit, da mehrere Einflussfaktoren wie Verschiebung der Ausgaben zwischen Einzelhandel im engeren und weiteren Sinn, zwischen Lebensunterhaltungskosten (Miete, Heizung, Strom etc.) und anderen Ausgaben z. B. für Freizeit, Kultur, Tourismus sowie nicht zuletzt die Entwicklung des

⁵⁸ 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose, Prognostizierter Bevölkerungsstand Sachsen-Anhalt und kreisfreie Stadt-Dessau Roßlau, 2021

⁵⁹ 7. Bevölkerungsvorausberechnung 2019 – 2035, statistisches Landesamt Juni 2021, GMA-Berechnungen 2022.

Onlinehandels zu strukturellen Veränderungen bei Branchenumsätzen im lokalen Einzelhandel führen. Durch den gravierenden Rückgang der Bevölkerung wird sich der Einzelhandel in Dessau-Roßlau zukünftig in einem kaufkraftseitig schrumpfenden Umfeld behaupten müssen, wobei die einzelnen Branchen davon unterschiedlich betroffen sein werden. Es sind daher besondere Anstrengungen vonnöten, um die Kaufkraftbindung im Marktgebiet der Stadt, den zentralen Versorgungsbereichen und aus dem zuzuordnenden Einzugsgebiet zu erhalten.

3. Branchenbezogene Entwicklungspotenziale

Entsprechend der Analyse des Einzelhandelsbestandes in der Stadt Dessau-Roßlau und im Abgleich mit Entwicklungspotenzialen aus der Bevölkerungs- und Kaufkraftprognose, der Ableitung von allgemeinen Entwicklungstrends im Verbraucherverhalten sowie der standortbezogenen Faktoren können branchenbezogene Szenarien aufgezeigt werden. Diese verbalen Einschätzungen erheben jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit und können auch keine quantitativen Entwicklungskorridore benennen. Dies verbietet einerseits mittlerweile auch die Europäische Gesetzgebung⁶⁰ sowie die Komplexität der Einflussfaktoren zur Bestimmung von detaillierten Flächenpotenzialen. Schließlich ist bei der Entwicklung der Gesamtkaufkraft (s. Kapitel III.2) kaum von positiven Entwicklungspotenzialen in den einzelnen Branchen auszugehen. Vordergründig spielen **also strukturelle Konsolidierungen in Bezug auf die Erhaltung und Stärkung einzelner Betriebstypen, Standorte bzw. Lagen und zentraler Versorgungsbereiche eine gewichtige Rolle zur Erhaltung und Stärkung der gesamten Einzelhandelsstrukturen**

Branchenbezogene Einzelanmerkungen sind mit nachfolgender tabellarischer Übersicht aufgeführt.

Tabelle 10: Branchenbezogene Entwicklungspotenziale einfügen.

Sortiment	Aktuelle Ausstattung	Empfehlungen
Nahrungs- und Genussmittel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ quantitativ: insgesamt sehr gute Ausstattung (618 m² / 1.000 EW) ▪ qualitativ: die Betriebstypen große Verbrauchermärkte, Supermärkte und Discounter vorhanden, bei großen Verbrauchermärkten Kaufland (3x) dominierend, mit 6 Supermärkten und ca. 30 Discountern umfassende Grundversorgung bei Lebensmitteln, nur ein kleiner Biomarkt vorhanden. ▪ räumlich: gute räumliche Verteilung, in der Kernstadt in Nord-Süd-Ausdehnung, einzelne Versorgungslücken in Ortsteilen (wie z. B. in Großkühnau, Mosigkau, Kochstedt, Brambach, Riedmeck) oder größeren Wohngebieten (wie z. B. in Kreuzberge, Mildensee, Waldesruh in Roßlau) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung des bestehenden Versorgungsnetzes, v. a. in den Stadt- und Ortsteilen bzw. Wohngebieten ▪ tlw. Modernisierung / Erweiterung von Märkten empfehlenswert (insbesondere Förderung von Läden in den Ortsteilen, auch ohne Beschränkung der Verkaufsfläche kleiner großflächiger Betriebe) ▪ Qualifizierung des Lebensmittelangebotes mit modernen Biomärkten

⁶⁰ RICHTLINIE 2006/123/EG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTES UND DES RATES vom 12. Dezember 2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt. s. Amtsblatt der Europäischen Union vom 27.12.2006

Sortiment	Aktuelle Ausstattung	Empfehlungen
Gesundheit, Körperpflege, Apotheken, Sanitätshaus, Orthopädie	<ul style="list-style-type: none"> ▪ quantitativ: gute Ausstattung vorhanden (69 m² / 1.000 EW) mit fünf größten Drogeriemärkten, vorrangig in der Innenstadt bzw. Stadtteilzentrum Roßlau, ausreichendes Angebot Apotheken (ca. 20) und Sanitätshäuser (ca. 15) ▪ qualitativ: Betriebstyp Fachmarkt Drogerie überwiegt, kaum noch kleinere Fachgeschäfte mit Kosmetik/Parfümerie ▪ räumlich: gute räumliche Verteilung bei allen Teilsortimenten, vorrangig in den Zentren 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Potenziale im gehobenen Kosmetik-Bereich vorhanden ▪ Erhaltung der Drogeriefachmärkte
Blumen, zoologischer Bedarf	<ul style="list-style-type: none"> ▪ quantitativ: im Sortiment Blumen, Pflanzen gute Ausstattung; bei zoologischem Bedarf Fachmärkte und kleine Geschäfte gleichverteilt (jeweils 3, insgesamt 40 m² / 1.000 EW) ▪ qualitativ: zahlreiche Fachgeschäfte Blumen im gesamten Stadtgebiet ▪ räumlich: größere Anbieter für zoologischen Bedarf nur in dezentralen Fachmarkt-Standorten 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ kein akuter Bedarf ▪ Ergänzungen im Fachmarktbereich grundsätzlich noch darstellbar
Bücher, Schreib- und Spielwaren	<ul style="list-style-type: none"> ▪ quantitativ: unterdurchschnittliche Ausstattung (28 m² / 1.000 EW), nur zwei Anbieter mit Hauptsortiment Spielwaren ansässig, je 1x im Zentrum und in Mildensee) ▪ qualitativ: mit Thalia und zwei kleineren Buchläden nur schmales Angebot (neben Randsortimenten in großen Verbraucher- und Supermärkten) ▪ räumlich: jeweils größte Anbieter in den Branchen in der Innenstadt 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ kein akuter Ansiedlungs-Bedarf; weitere Ansiedlungspotenziale bedingt durch branchenspezifische Rahmenbedingungen beschränkt (v. a. Randsortimente Spielwaren in Verbraucher- u.a. Fachmärkten), aber i. d. R. hoher Anteil des Online-Handels) ▪ Angebote in der Innenstadt bei Bücher und Schreibwaren auch in den Stadtteilen unterstützen
Bekleidung, Schuhe, Sport ⁶¹	<ul style="list-style-type: none"> ▪ quantitativ: noch gute Ausstattung für ein Oberzentrum (357 m² / 1.000 EW) ▪ qualitativ: Betriebstypenmix durch Wegfall Warenhaus (Galeria Karstadt Kaufhof) und C&A eingeschränkt, vorrangig konsumige und Fachmarktspezifische Angebote, ▪ räumlich: alle größeren Anbieter (>1.000 m²) in der Innenstadt bis auf Woolworth, 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ v. a. Sicherung der Magnetbetriebe ▪ weitere Ansiedlungspotenziale bedingt durch branchenspezifische Rahmenbedingungen beschränkt (i. d. R. hoher Anteil des Online-Handels), aber grundsätzlich möglich ▪ Vorrangstellung der Innenstadt sichern und weiterentwickeln, Vermeidung weiterer Anbieter insbesondere mit Sortiment Sportbekleidung und -schuhe in dezentralen Lagen

⁶¹ Sportbekleidung, -schuhe; ohne Sportgeräte

Sortiment	Aktuelle Ausstattung	Empfehlungen
<p>Elektrowaren, Medien, Foto</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ quantitativ: trotz Saturn-Schließung noch durchschnittliche Ausstattung vorhanden (81 m² / 1.000 EW) ▪ qualitativ: mit Media-Markt und Medi-Max noch zwei große Elektrofachmärkte (>1.000m²), sonst jedoch nur sehr kleine Geschäfte auch bei Elektrowaren ▪ räumlich: größte Anbieter außerhalb der Innenstadt angesiedelt, nur Telekommunikations-Betriebe schwerpunktmäßig in der Innenstadt ansässig 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ansiedlung / Verlagerung eines großflächigen Elektrofachmarktes in der / in die Innenstadt unter Frequenz Gesichtspunkten grundsätzlich wünschenswert ▪ Ergänzung von Anbietern in der Innenstadt sinnvoll ▪ Vermeidung einer weiteren Stärkung der Gewerbegebiete als Konkurrenzstandorte zur Innenstadt (Ausnahme: Anbieter mit rein nicht zentrenrelevantem Kernsortiment, z. B. Haushaltsgeräte, oder Verlagerungen)
<p>Hausrat, Einrichtung, Möbel</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ quantitativ: überdurchschnittliche Ausstattung (628 m² / 1.000 EW) ▪ qualitativ: vorhandener Betriebstypenmix mit großen und kleineren Möbelanbietern, mit diversen Fachmarkt Konzepten bei Hausrat und Einrichtungsbedarf ausreichend, durch vier Möbelanbieter >3.000m² gute Angebotsbreite ▪ räumlich: vielseitiges Angebot in den Sortimenten Hausrat und Einrichtung in der Innenstadt und dezentralen Lagen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ergänzungen bei Fachgeschäften im höherwertigen Möbel- und Hausratbereich in der Innenstadt grundsätzlich sinnvoll und wünschenswert ▪ insgesamt kein akuter Handlungsbedarf ▪ Erhalt, Stabilisierung und moderate Erweiterungen von Bestandsbetrieben erwünscht
<p>Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ quantitativ: gute Ausstattung vorhanden (400 m² / 1.000 EW) ▪ qualitativ: mehrere großflächige, zeitgemäße Anbieter (u. a. Globus, Bauhaus, Toom), ergänzt durch eine Vielzahl von Fach- und Spezialanbietern ▪ räumlich: Einzelhandelsangebot sortimentstypisch und standortgerecht vorrangig außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in den Gewerbegebieten angesiedelt, keine Gartenfachmärkte im gesamten Stadtgebiet 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ kein akuter Bedarf; Ergänzungen mit Spezialanbietern (z. B. Teppiche / Bodenbeläge) jedoch grundsätzlich möglich ▪ Lenkung ggf. künftiger Anfragen (großflächiger) Bau- / Heimwerker- und Gartenmärkte an städtebaulich geeigneten, zentralen wie auch dezentralen Standorte, kleinflächige Spezialanbieter auch in der Innenstadt sinnvolle Ergänzung
<p>Optik, Uhren / Schmuck</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ quantitativ: für ein Oberzentrum durchschnittliche Ausstattung (21 m² / 1.000 EW) ▪ qualitativ: hohe Anzahl von kleineren Fachgeschäften ▪ räumlich: Anbieter überwiegend auf die Innenstadt konzentriert, sonst in Fachmarktzentren 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ kein akuter Bedarf; Ergänzungen in der Innenstadt jedoch grundsätzlich möglich

Sortiment	Aktuelle Ausstattung	Empfehlungen
sonstige Sortimente ⁶²	<ul style="list-style-type: none"> ▪ quantitativ: unterdurchschnittliche Ausstattung bei Autoteile und Zubehör, nur einzelne weitere Sortimente (Modellbahn, Erotik, ADAC.), Fahrradanbieter vorwiegend in der Innenstadt sowie den Stadtteil- und Nahversorgungszentren angesiedelt, kein größerer Fahrradfachmarkt vorhanden (alle < 400 m²) ▪ qualitativ: mehrere kleinere Fachgeschäfte vorhanden ▪ räumlich: Konzentration der Anbieter in der Innenstadt bzw. Stadtteilzentrum 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ weitere branchen- und betriebstypenspezifische Ansiedlungen und Ergänzungen grundsätzlich darstellbar (z. B. Fachmärkte für Babyartikel, Fahrräder), jedoch entsprechend ihrer Zentrenrelevanz in den zentralen Versorgungsbereichen ▪ Standortgerechte Lenkung bzw. Steuerung von Anbietern mit sonstigen Sortimenten entsprechend des Kernsortiments, v. a. von Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten in die ZVB

GMA Zusammenstellung 2022

4. Exkurs Sonderöffnungszeiten an Sonntagen

4.1 Rechtliche Situation in Deutschland

Der gesetzliche Schutz der Sonn- und Feiertage ist in Artikel 140 des Grundgesetzes verankert, der u. a. auf den Artikel 139 der deutschen Verfassung (WRV) vom 11. August 1919 Bezug nimmt:

Artikel 139 (Weimarer Verfassung)

„Der Sonntag und die staatlich anerkannten Feiertage bleiben als Tage der Arbeitsruhe und der seelischen Erhebung gesetzlich geschützt.“⁶³

Aktuell bildet das bundeseinheitliche Arbeitszeitengesetz die rechtlich verbindliche Vorlage. So steht laut Arbeitszeitgesetz § 1 Nr. 1 und 2 (ArbZG) der Schutz der Arbeitnehmer im Vordergrund

- „1. *die Sicherheit und den Gesundheitsschutz der Arbeitnehmer in der Bundesrepublik Deutschland und in der ausschließlichen Wirtschaftszone bei der Arbeitszeitgestaltung zu gewährleisten und die Rahmenbedingungen für flexible Arbeitszeiten zu verbessern sowie*
2. *den Sonntag und die staatlich anerkannten Feiertage als Tage der Arbeitsruhe und der seelischen Erhebung der Arbeitnehmer zu schützen.“*

Im Gegensatz zum Arbeitszeitengesetz, welches auf Bundesebene angesiedelt ist, sind die Ladenöffnungszeiten seit der Föderalismusreform 2006 (wieder) auf Länderebene geregelt. Jedes Bundesland kann die Öffnungszeiten regional anpassen. Hinsichtlich der Sonn- und Feiertagsöffnungen bestehen seitdem **große Unterschiede zwischen den einzelnen Bundesländern**,

⁶² Sportgroßgeräte (z. B. Fahrräder, Hometrainer), Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, großteilige Babyartikel; weiter auch Waffen, Erotik)

⁶³ Vgl. Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland Artikel 140.

v. a. im Hinblick auf allgemeine Regelungen, zulässige Warengruppen sowie Ausnahmeregelungen für Kur-, Erholungs-, Wallfahrts- und Ausflugsorte. Beispielsweise liegt die Anzahl zulässiger **verkaufsoffener Sonntage** für 13 Bundesländer bei vier pro Jahr. Berlin (acht festgesetzte Sonntage zzgl. zwei zusätzliche Sonntage, an denen Betriebe aus besonderem Anlass öffnen können) und Brandenburg (sechs) weichen nach oben ab, während in Baden-Württemberg lediglich drei verkaufsoffene Sonntage zulässig sind. In Sachsen besteht zudem die Möglichkeit, die vier grundsätzlich erlaubten offenen Sonntagen um einen weiteren offenen Sonntag aus besonderem regionalem Anlass hinzuzufügen.

Tabelle 11: Vergleich Regelungen Ladenöffnungszeiten nach Bundesländern

Bundesland	allgemeine Regelungen	Sonderöffnung (Anzahl p.a.)	Zusatzvereinbarungen (z. B. welche Tage ausgenommen, Zeiten, Religion)
Baden-Württemberg	werktags einschl. samstags rund um die Uhr geöffnet ("6x24-Regelung")	3 x	nicht die Adventssonntage, der Oster- und Pfingstsonntag und die Weihnachtsfeiertage
Bayern	kein eigenes Ladenöffnungsgesetz, hier gilt Bundesrecht, generell (mit den ange-deuteten Ausnahmen) werktags ein-schließlich samstags nur von 6 bis 20 Uhr erlaubt		✓
Berlin*	"6x24-Regelung", ausnahmsweise Sonntagsöffnung für bestimmte Ver-kaufsstellen	8 x	von 13 bis 20 Uhr
Brandenburg	"6x24-Regelung", ausgeschlossen sind dabei jedoch Karfreitag, Ostersonntag, Pfingstsonntag, Volkstrauertag, Toten-sonntag und Feiertage im Dezember.	8 x	von 13 bis 20 Uhr
Bremen	"6x24-Regelung"	4 x	max. je 5 Stunden
Hamburg	"6x24-Regelung"	4 x	max. je 5 Stunden
Hessen	"6x24-Regelung"	4 x	max. je 6 Stunden
Mecklenburg-Vorpommern	"5x24-Regelung", d.h. Geschäfte können montags bis freitags rund um die Uhr öffnen; samstags bis max. 22 Uhr	4x	"Bäderreglung": in "Kur- und Erholungsorten, Weltkulturerbestätten sowie in anerkannten Ausflugs-orten und Ortsteilen mit besonders starkem Fremdenverkehr" Öffnungszeiten außerhalb der Zeit der Hauptgottesdienste zulässig; ausgenommen hiervon ist wiederum der Dezember, mit Ausnahme des 1. Advent.
Niedersachsen	"6x24-Regelung"	4 x	max. je 5 Stunden , ausnahmsweise (neben Apotheken, Tankstellen, Bahnhöfen etc.) erlaubt an Kur- und Erholungsorten sowie bestimmten Wallfahrtsorten, an Ausflugsorten 8 x im Jahr möglich
Nordrhein-Westfalen	"6x24-Regelung"	8 x	max. je 5 Stunden ab 13 Uhr, aber darunter nur ein Adventssonntag, in Kurorten u. ä. an bis zu 40 Sonntagen im Jahr bis zu 8 Stunden öffnen möglich
Rheinland-Pfalz	werktags (6 Tage die Woche), zwischen 6 und 22 Uhr	4 x	bestimmte Sonntage, darunter die Adventssonntage, ausgenommen, nicht zwischen 6 und 11 Uhr

Bundesland	allgemeine Regelungen	Sonderöffnung (Anzahl p.a.)	Zusatzvereinbarungen (z. B. welche Tage ausgenommen, Zeiten, Religion)
Saarland	werktags (6 Tage die Woche), zwischen 6 und 20 Uhr	4 x	bestimmte Sonn- und Feiertage ausgenommen, u.a. alle Sonntage im Dezember
Sachsen	werktags (6 Tage die Woche), zwischen 6 und 22 Uhr	4 x	an fünf Tagen im Jahr Öffnungszeiten die Nacht hindurch verlängert werden - vor Sonn- und Feiertagen jedoch nur bis 24 Uhr, an den 4 Sonntagen von 12 bis 18 Uhr möglich
Sachsen-Anhalt	"5x24-Regelung" (Mo.-Frei), samstags bis 20 Uhr	4 x	bestimmte Feiertage ausgeschlossen, Öffnung zwischen 11 und 20 Uhr für fünf zusammenhängende Stunden und unter Rücksicht auf den Hauptgottesdienst möglich.
Schleswig-Holstein	"6x24-Regelung"	4x	einige Feiertage ausgenommen, 5 zusammenhängende Stunden bis spätestens 18 Uhr, Rücksicht auf Hauptgottesdienst, "Bäderregelung", d.h. die oberste Landesbehörde kann für Kur- und Erholungs- sowie Tourismusorte die Sonn- und Feiertagsöffnung erlauben
Thüringen	"5x24-Regelung" (Mo.-Frei), samstags bis 20 Uhr	4 x	In anerkannten Kur- und Erholungsorten, bestimmten Wallfahrtsorten sowie "Ausflugsorten mit besonders starkem Fremdenverkehr" dürfen Verkaufsstellen mit bestimmten Waren an Sonn- und Feiertagen bis zu sechs zusammenhängende Stunden im Zeitraum zwischen 11.00 und 20.00 Uhr, nur für bestimmte Sortimente, 4 Sonn- und Feiertage (ausgenommen Karfreitag, Advent und Weihnachten) "aus besonderem Anlass" Öffnung möglich, wenn Kreis bzw. kreisfreie Stadt dies durch Rechtsverordnung erlauben; diese können auch weitere Ausnahmen "im öffentlichen Interesse" zulassen

GMA-Zusammenstellung 2022

Die Dauer der Öffnung an „regulären“ verkaufsoffenen Sonntagen in Sachsen-Anhalt beträgt fünf Stunden, was dem Großteil der Bundesländer entspricht. Darüber hinaus muss ein „**besonderer Anlass**“ für die **Sonntagsöffnung** bestehen. Dieser Anlass muss i. d. R. einen Besucherstrom generieren, der größer als der durch die Ladenöffnung zu erwartende Besucherstrom ist. Diese Regelung verhält sich in anderen Bundesländern analog oder in ähnlicher Formulierung.⁶⁴

Auch die Regelung der **Zulässigkeit** der an den Sonntagen geöffneten Einzelhandelsbetriebe bzw. der **Branchen und Sortimentsgruppen**, die an den Sonntagen verkauft werden dürfen variiert je nach Bundesland stark (vgl. Tabelle 11). So können bspw. Kur-, Erholungs-, Wallfahrts- und Ausflugsorte in Niedersachsen, Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein u. a. auch Bekleidungsartikel und Schmuck verkaufen. In anderen Bundesländern ist dies gemäß der dortigen Rechtsprechung nicht zulässig. Weiterhin ist in vielen Bundesländern der Verkauf von „Reisebedarf erlaubt“, jedoch variieren die Definitionen der Begrifflichkeiten zwischen den Bundesländern.

Darüber hinaus wird der **Status als Kur-, Erholungs-, Wallfahrts- und Ausflugsort** in einigen Bundesländern periodisch neu definiert: in Mecklenburg-Vorpommern entscheidet z. B. das Wirtschaftsministerium jeweils für eine 5-jährige Periode anhand der touristischen Situation, welche Orte als Kur-, Erholungs-, Wallfahrts- und Ausflugsort definiert werden. Für die Einordnung der Orte wird eine Systematik zu Grunde gelegt, nach der die Zahl der Touristen monatlich mindestens so hoch sein muss wie die Einwohnerzahl der Stadt bzw. des Ortes selbst.⁶⁵

4.2 Rechtliche Situation in Sachsen-Anhalt – Ladenöffnungsgesetz Sachsen-Anhalt

Anders als in den meisten anderen Bundesländern ist in Sachsen-Anhalt die Öffnung gemäß Ladenöffnungsgesetz Sachsen-Anhalt (LöffZeitG LSA) an allen Adventssonntagen zulässig (vgl. § 7):

- (1) *„Die Gemeinde kann erlauben, dass Verkaufsstellen aus besonderem Anlass an höchstens vier Sonn- und Feiertagen geöffnet werden. Von der Öffnung ausgenommen sind der Neujahrstag, der Karfreitag, der Ostersonntag, der Ostermontag, der Volkstrauertag, der Totensonntag, der 1. und 2. Weihnachtstfeiertag sowie der Heiligabend, soweit dieser auf einen Sonntag fällt.“*
- (2) *Die Öffnung kann auf bestimmte Bezirke oder Handelszweige beschränkt werden und darf fünf zusammenhängende Stunden in der Zeit von 11 bis 20 Uhr nicht überschreiten. Dabei ist auf die Zeit des Hauptgottesdienstes Rücksicht zu nehmen.“⁶⁶*

Darüber hinaus ist der **Verkauf bestimmter Waren** bzw. die Öffnung bestimmter Verkaufsstellen in Sachsen-Anhalt an **allen Sonntagen** erlaubt. Hierbei handelt es sich um folgende:

⁶⁴ Vgl. Ladenöffnungsgesetz der jeweiligen Bundesländer.

⁶⁵ vgl. Einigung auf neue Bäderregelung in Mecklenburg-Vorpommern – <https://www.ndr.de/nachrichten/mecklenburg-vorpommern/Einigung-auf-neue-Baederregelung-in-MV,baederregelung214.html>

⁶⁶ Vgl. Gesetz über die Ladenöffnungszeiten im Land Sachsen-Anhalt (Ladenöffnungszeitengesetz Sachsen-Anhalt - LöffZeitG LSA) Vom 22. November 2006; § 7 Satz 1 und 2.

- /// Apotheken mit Dienstbereitschaft
- /// Tankstellen für den Verkauf von Betriebsstoffen, notwendigen Ersatzteilen für Kraftfahrzeuge und von Reisebedarf
- /// Verkaufsstellen auf Bahnhöfen, Flughäfen und Schiffsanlegestellen für den Verkauf von Reisebedarf, am Heiligabend jedoch nur bis 17 Uhr.
- /// Bäcker- oder Konditorwaren von Bäckereien und Konditoreien,
- /// Blumen vom Blumengeschäft,
- /// Zeitungen und Zeitschriften sowie
- /// überwiegend selbst erzeugte oder verarbeitete land-, wein-, fisch- und forstwirtschaftliche Produkte

jeweils für die Dauer von fünf zusammenhängenden Stunden nach der Entscheidung der Handeltreibenden, am Heiligabend längstens bis 14 Uhr.⁶⁷

Kur-, Erholungs-, Wallfahrts- und Ausflugsorte erhalten hinsichtlich der sonntäglichen Öffnung einen Sonderstatus, unterliegen jedoch auch besonderen Bestimmungen bezüglich der **für den Verkauf zulässigen Sortimente**. So „dürfen in anerkannten Kur- und Erholungsorten sowie in Ausflugsorten mit besonders starkem Fremdenverkehr“ Einzelhandelsbetriebe bzw. Verkaufsstellen „für den Verkauf von **Reisebedarf** sowie der **Waren, die den Charakter des Ortes** kennzeichnen“ öffnen⁶⁸. Reisebedarf wird hierbei⁶⁹ definiert als „Zeitungen, Zeitschriften, Straßenkarten, Stadtpläne, Reiselektüre, Schreibmaterialien, Tabakwaren, Schnittblumen, Reisetouillettenartikel, Verbrauchsmaterial für Film- und Fotozwecke, Tonträger, Bedarf für Reiseapotheken, Reiseandenken, Spielzeug geringeren Wertes, Lebens- und Genussmittel in kleineren Mengen sowie ausländische Geldsorten“⁷⁰. Genauere gesetzliche Ausführungen zu „Waren, die den Charakter des Ortes kennzeichnen“ sind im Ladenöffnungsgesetz nicht enthalten.

Weiterhin obliegt den zulässigen Handeltreibenden die Wahl der Öffnungszeiten: alle Sonntage zu je 6 Stunden oder 40 Sonntage zu je 8 Stunden in der Zeit von jeweils 11:00 Uhr bis 20:00 Uhr. Ein zentraler Aspekt für die Genehmigung von verkaufsoffenen Sonntagen ist die Interpretation bzw. **Anerkennung des „besonderen Anlasses“** hierfür.

4.3 Der „besondere Anlass“ für verkaufsoffene Sonntage

Bei dem Begriff des besonderen Anlasses handelt es sich um einen ausfüllungsbedürftigen unbestimmten Rechtsbegriff, der einer Konkretisierung bedarf. Das Erfordernis des besonderen Anlasses unter Berücksichtigung der verfassungsrechtlich geschützten Sonntagsruhe ist

⁶⁷ § 4-5 LöffZeitG LSA 22.11.2006. Abrufbar unter: <http://www.landesrecht.sachsen-anhalt.de/jportal/jsessionid=39C06C79B0C1A41526F7201C26A5A7C0.jp21?quelle=jlink&query=L%C3%96G+ST&psml=bssah-prod.psml&max=true&aiz=true#jlr-L%C3%96GSTp6>.

⁶⁸ Vgl. Gesetz über die Ladenöffnungszeiten im Land Sachsen-Anhalt (Ladenöffnungszeitengesetz Sachsen-Anhalt - LöffZeitG LSA) Vom 22. November 2006; § 6. Von einer Öffnung ausgenommen sind der Karfreitag, der Ostersonntag, der Volkstrauertag und der Totensonntag. Fällt der Heiligabend auf einen Sonntag, dürfen Verkaufsstellen nur bis 14 Uhr geöffnet sein.

⁶⁹ nur in Sachsen-Anhalt; die Definition „Reisebedarf“ unterscheidet sich je nach Bundesland leicht.

⁷⁰ Vgl. Gesetz über die Ladenöffnungszeiten im Land Sachsen-Anhalt (Ladenöffnungszeitengesetz Sachsen-Anhalt - LöffZeitG LSA) Vom 22. November 2006; § 2 Satz 3.

nur dann erfüllt, wenn die beabsichtigte Ladenöffnung auf einem Sachgrund beruht, der gemessen an der öffentlichen Wirkung der Ladenöffnung eine Ausnahme vom Sonntagsschutz rechtfertigt.⁷¹ Dies ist nur dann gegeben, wenn die Sonntagsruhe durch den Anlass als solchen ohnehin derart aufgehoben wird, dass sich eine Ladenöffnung nur noch als Annex darstellt, nicht aber selbst maßgeblich oder in Kombination mit dem besonderen Anlass die Sonntagsruhe faktisch beseitigt.

Jede Ladenöffnung an einem Sonn- oder Feiertag bedarf daher eines dem Sonntagsschutz gerecht werdenden Sachgrundes.⁷² Als ein solcher Sachgrund zählen weder das bloß wirtschaftliche Umsatzinteresse der Verkaufsstelleninhaber noch das alltägliche Erwerbsinteresse ("Shopping-Interesse") potenzieller Kunden.⁷³ Vor allem ist nicht jede Ladenöffnung an einem Sonn- oder Feiertag bereits deshalb gerechtfertigt, weil für sie überhaupt ein über das bloße Umsatzinteresse der Verkaufsstelleninhaber und das Erwerbsinteresse der Kunden hinausgehendes öffentliches Interesse spricht.⁷⁴ Eine Rechtfertigung kann nur dann vorliegen, wenn nicht durch die Ladenöffnung selbst, sondern durch den besonderen Anlass bereits eine Werktags-typische Geschäftigkeit in der Öffentlichkeit wahrgenommen wird.

Als Orientierungspunkte für den Nachweis des „besonderen Anlasses“ sind folgende Kriterien zu prüfen:

- Schwerpunkt der Kommunikation und Werbung: Die Anlass-Veranstaltung und nicht der Sonntagsverkauf muss im Mittelpunkt der Kommunikation stehen.
- Größe der Verkaufsflächen: Die Fläche der am verkaufsoffenen Sonntag teilnehmenden Läden muss kleiner als die Fläche sein, welche die Anlass-Veranstaltung einnimmt.
- Räumlicher Bezug: Ein unmittelbarer räumlicher Bezug zwischen der Anlass-Veranstaltung und den geöffneten Ladengeschäften muss bestehen.
- Besucherzahlen: Die Anlass-Veranstaltung muss ohne Ladenöffnung mehr Besucher anziehen, als die Ladenöffnung allein dies tun würde.
- Eignung bzw. notwendiger Zeitbezug Sonntag: Es bedarf es einer schlüssigen Erklärung, warum nicht auch ein anderer (Werk-)Tag geeignet wäre, an denen die Verkaufsstellen geöffnet sein dürfen.

Für die anlassgebende Veranstaltung ist neben den voran aufgezeigten Kriterien von besonderem, primären Belang, ob diese für sich alleine – also ohne Verkaufsöffnung - eine solche Attraktivität aufweist, einen überwiegend beträchtlichen Besucherstrom anzuziehen. Neben ausführlichen Begründungen zum besonderen Anlass selbst (Messe, Markt, Musik-, Traditions-, Heimatveranstaltung u.a.), zum räumlichen Bezug (Innenstadt, Gesamtstadt oder Stadt- bzw. Ortsteilfest), zur zeitlichen Festlegung (Sonntag) sowie der vergleichenden Größe geöffneter Verkaufsflächen sind also Nachweise zu den höheren Besucherfrequenzen erforderlich.

⁷¹ vgl. zum insoweit engeren Erfordernis des Gemeinwohls: BVerwG, Urt. v. 17.5.2017 - 8 CN 1/16 -, zit. nach juris

⁷² BVerfG, Urt. v. 1.12.2009, a.a.O.

⁷³ vgl. BVerfG, Urt. v. 1.12.2009, a.a.O.; BVerwG, Urt. v. 11.11.2015 - 8 CN 2.14 -, zit. nach juris

⁷⁴ BVerwG, Urt. v. 17.5.2017, a.a.O.

Diese können i.d.R. aus einem Abgleich historischer (Zähl-)werte zu vergleichbaren bzw. früheren Veranstaltungen gegenüber der Passantenfrequenz an normalen verkaufsoffenen Tagen nachgewiesen werden.

Aus vielfach hierzu Instanz gerichtlich ergangenen Entscheidungen ist jedoch nur zu schließen, welche Bemessungsfaktoren herangezogen werden könnten. Welche konkreten Werte zu erreichen sind, die einer gerichtlichen Abwägung standhalten, lässt sich bisher anhand fehlender positiver Rechtsprechung hierfür nicht definieren. Eine aktuelle Erleichterung in der Beurteilung des besonderen Anlasses hat eine Änderung im Thüringer Ladenöffnungsgesetz Anfang 2022 gebracht, indem zu §10 Abs. 1 des Thür. LaÖffG hinzugefügt wurde: „...Ein besonderer Anlass liegt grundsätzlich vor, wenn dieser bereits in den zusammenhängenden drei Vorjahren zur Öffnung im Sinne des Satzes 1 führte und unverändert besteht.“ Es muss also keine jährlich neue Begründung für bereits früher genehmigte verkaufsoffene Sonntage mit besonderem (gleichen) Anlass erbracht werden.

4.4 Sonntagsöffnung in Dessau-Roßlau

Dessau-Roßlau zählt **nicht** zu den anerkannten **Kur- und Erholungsorten sowie Ausflugsorten** mit besonders starkem Fremdenverkehr. So ist in der Innenstadt nur der Verkauf von Waren bestimmter Sortimente lt. Kapitel 5.2 erlaubt. Die anlassbezogene Sonntagsöffnung als einzige Möglichkeit zur Erweiterung der Ladenöffnung für den Einzelhandel über die allgemeinen Regelungen („5 x 24-Regelung“) hinaus wird in Dessau-Roßlau lediglich genutzt, um zumindest an einem Adventssonntag im Dezember mit dem Anlass „Adventsmarkt“ in der Innenstadt die Geschäfte zu öffnen und darüber hinaus bei spezifischen Innenstadtveranstaltung bzw. -festen. Eine grundsätzliche Änderung dieser Regelungen zur Sonntagsöffnung ist auch nach mittlerweile einem jahrzehntelangen Ringen verschiedener Unternehmen und Institutionen zur Änderung der Ladenöffnungsregelungen nicht in Sicht, da hierfür der gesetzliche Schutz der Sonn- und Feiertage lt. Art. 140 des Grundgesetzes verändert werden müsste.

Ein Ansatz zu weiteren Überlegungen der Sonntagsöffnung in Dessau-Roßlau könnte jedoch sein, auf eine ähnliche Regelung wie in Mecklenburg-Vorpommern mit der sog. „Bäderregelung“ zu agieren. Hier darf in Kur- und Erholungsorten anerkannten Ausflugsorten sowie in Weltkulturerbestätten mit besonders starkem Fremdenverkehr außerhalb der Hauptgottesdienste auch an Sonn- und Feiertagen geöffnet werden. Durch die Lage eines der zwei Weltkulturerbestätten in Dessau, dem Bauhaus Dessau mitten im Zentrum, wäre hierzu ein guter Ansatzpunkt gegeben. Wenn hierzu also sogar noch anlassbezogen z. B. das Jubiläum „100 Jahre Bauhaus Dessau“ im Jahr 2025 und 2026 mit verschiedenen Veranstaltungen entlang der Kavallerstraße dienen könnte, sollte langfristig und dann auch periodisch nach einer Sonderregelung gesucht werden.

IV. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Dessau-Roßlau

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

Das vorliegende Konzept ist somit als aktuelle Grundlage der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Dessau-Roßlau zu verstehen. Dabei handelt es sich um ein fortschreibungsfähiges Konzept, das einer regelmäßigen Überprüfung und ggf. Anpassung bedarf. Dabei **knüpft** das Einzelhandels- und Zentrenkonzept **an die vorhandenen städtebaulichen Planungen und Konzepte von Dessau-Roßlau an**. Insbesondere das städtische Leitbild und die hier verankerten vier Leitsätze sind dabei zu nennen.⁷⁵

1. Städtebauliche Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

Vor dem Hintergrund der mit dem Leitbild der Stadt Dessau-Roßlau formulierten Ziele im Handlungsfeld „Handel und Versorgung“, der im Kapitel II.2 ff. dargestellten Ausstattungssituation und dem erschließbaren Marktgebiet (Vgl. Kapitel II.8) sind folgende übergeordnete Zielsetzungen zur künftigen Einzelhandelsentwicklung im Oberzentrum Dessau-Roßlau abzuleiten⁷⁶:

Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Gesamtstadt

- Der Einzelhandel wird durch eine inhaltliche und räumliche Definition von Zentren, Versorgungsbereichen und Sortimenten gesteuert
- Stabilisierung der Gesamtstadt als Versorgungsschwerpunkt in der Region mit vielfältigen Handels-, Gastronomie- und Dienstleistungseinrichtungen
- Entwicklung von Versorgungsangeboten und Dienstleistungen, die dem demografischen Wandel Rechnung tragen
- Steuerung der Einzelhandelsentwicklung durch inhaltliche und räumliche Definition von Zentren, Versorgungsbereichen und Sortimenten
- Einbindung der Handels- und Dienstleistungseinrichtungen in die Vermarktung der Stadt und ihres Umlandes zum gegenseitigen Nutzen
- Stärkung der regionalen Identität der Stadt durch Unterstützung und aktive Anwerbung von Einzelhandelseinrichtungen und Gastronomie, die regionale Produkte vertreiben
- Innovativer Umbau der Infrastrukturen der technischen Ver- und Entsorgung entsprechend der Bedarfe
- Schaffung von Investitionssicherheit durch verbindliche Bauleitplanung

⁷⁵ Leitbild Dessau-Roßlau, Wege für eine nachhaltige Entwicklung der Stadt.

⁷⁶ s. hierzu auch die Ziele des Leitbildes der Stadt Dessau-Roßlau 2011, Handlungsfeld Handel und Versorgung

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

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

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

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

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

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

/// Profilierung der dezentralen Ergänzungsstandorte des großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandels

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

- keine Zulassung bzw. Schaffung weiterer zentrenrelevanter Angebote an nicht integrierten Standorten über den Bestand hinaus

Zur Steuerung des Einzelhandels auf kommunaler Ebene werden zwei einander bedingende und aufeinander aufbauende städtebauliche Konzepte benötigt:

- / **Sortimentskonzept:** Die Sortimentsliste definiert ortsspezifisch die nahversorgungs- und zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimente und dient damit als Grundlage für die bauplanungsrechtliche Beurteilung großflächiger Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels.
- / **Standortkonzept:** Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt die Festlegung und Begründung zentraler Versorgungsbereiche i. S. von § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2 a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO. Auf dieser Basis werden im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes standort- und branchenspezifische Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung formuliert.

Mit dem Sortiments- und Standortkonzept sollen die Rahmenbedingungen für eine zukunftsorientierte und geordnete Einzelhandelsentwicklung geschaffen werden. An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass ein Einzelhandelskonzept nur die Rahmenbedingungen für eine adäquate Entwicklung bereitstellt. Es entbindet jedoch nicht von Modernisierungs- und Aufwertungsmaßnahmen in zentralen Versorgungsbereichen.

2. Sortimentskonzept

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

2.1 Begriffsdefinitionen

In der fachlichen Analyse und gleichzeitig als Basis in der Rechtsprechung dient eine Differenzierung nach folgenden Sortimentskategorien:

- / zentrenrelevante,
- / nahversorgungsrelevante und
- / nicht zentrenrelevante

Sortimente.

Zentrenrelevante Sortimente sind Warengruppen, die in besonderem Maße die Angebotsstrukturen der Innenstädte prägen. Sie leisten einen wichtigen Beitrag zur Vielfalt des innerstädtischen Einzelhandelsangebotes und tragen aufgrund ihrer Magnetfunktion zu einer Belebung sowie Attraktivität der Innenstädte bei. Darüber hinaus haben zentrenrelevante Sortimente einen meist geringen Flächenanspruch, können auch ohne PKW abtransportiert werden und werden häufig in Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt, d. h.

diese Sortimente regen Kopplungskäufe an⁷⁷. Auf das Vorhandensein dieser Sortimente und deren Anziehungskraft gründet sich das aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte „Einkaufserlebnis“ bzw. eine zusätzliche Belebung der integrierten Lagen. Es ist demzufolge von einem besonderen „Gefährdungspotenzial“ für die gewachsenen Zentren auszugehen ist, wenn diese außerhalb der Zentren angeboten werden.

Nahversorgungsrelevanten Sortimente dienen vorwiegend der Nah- bzw. wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung. Da sie zugleich zentrenbildende Funktionen aufweisen (v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegeartikel), stellen sie eine **Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente** dar. Dabei handelt es sich um Angebote des kurzfristigen Bedarfs, die regelmäßig (d. h. täglich bzw. mehrmals die Woche) nachgefragt werden. Infolge dessen sollten diese Angebote in räumlicher Nähe zu den Wohngebieten bzw. verbrauchernah in zentralen Versorgungsbereichen lokalisiert werden.

Nicht zentrenrelevante Sortimente sind häufig großteilig und werden überwiegend mit dem Pkw transportiert. Sie haben deshalb in der Regel einen hohen Flächenanspruch und sind schon deshalb vorwiegend an Standorten außerhalb von Zentren zu finden. Sie stellen im Allgemeinen keine wesentliche Gefährdung für die zentralen Versorgungsbereiche dar; sie sind an solchen Standorten aus planerischer Sicht aufgrund ihres großen Platzbedarfs und der durch sie hervorgerufenen Verkehrsfrequenz u. U. sogar erwünscht.

2.2 Kriterien zentren- / nahversorgungsrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente

Die Einordnung von Sortimenten bezüglich ihrer Zentren-, Nahversorgungs- bzw. Nichtzentrenrelevanz erfolgt anhand folgender Kriterien:

Tabelle 12: Kriterien der Zentrenrelevanz

Kriterium	Prüfmaßstäbe
1. Räumliche Verteilung sowie städtebauliche Zielsetzungen	Anteil der Verkaufsfläche / in den zentralen Versorgungsbereichen, städtebauliche Zielsetzungen
2. Bedeutung für Attraktivität und Branchenmix in den zentralen Versorgungsbereichen	breite Zielgruppenansprache, Beitrag zu einem vielfältigen Branchenmix, Stadtbildbeeinflussend
3. Magnetfunktion	Bekanntheit, Anziehungseffekte auf Kunden, Erhöhung der Besucherfrequenz
4. Synergieeffekte mit anderen typischen Innenstadtsortimenten	Kopplungseffekte zwischen Sortimenten und anderen Nutzungen des Zentrums
5. Warenbeschaffenheit / Transport	Sperrigkeit, Abtransport
6. Flächenbedarf	Warenpräsentation, Verkaufsflächenbedarf

GMA-Darstellung 2022

Als erstes Bewertungskriterium ist die aktuelle **Verteilung des Einzelhandelsbesatzes** zu berücksichtigen. Zentrenrelevante Sortimente weisen hierbei i. d. R. einen hohen Anteil der Verkaufsfläche in den zentralen Versorgungsbereichen auf, während nicht zentrenrelevante Sortimente überwiegend außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen an städtebaulich integrierten und nicht integrierten Lagen ansässig sind. Darüber hinaus

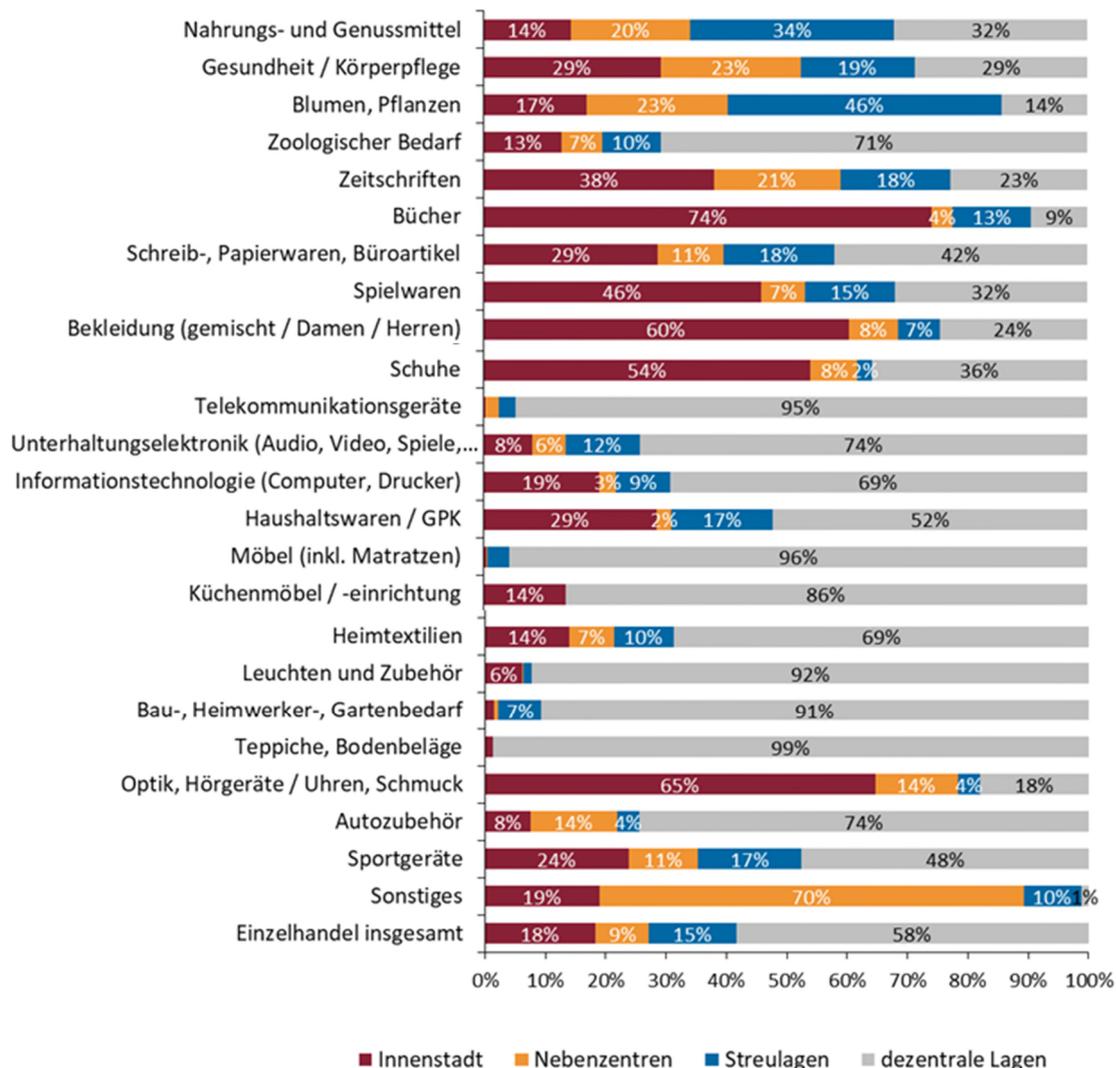
⁷⁷ s. auch Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten, Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. 2020, S. 82

sind jedoch auch die stadtpolitischen und **städtebaulichen Zielsetzungen** der Stadt Dessau-Roßlau bezüglich der weiteren Einzelhandelsentwicklung zu berücksichtigen. So können z. B. Branchen, die derzeit nicht innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angeboten werden bzw. dort nicht ihren Verkaufsflächenschwerpunkt aufweisen, als zentrenrelevant eingestuft werden, sofern entsprechende Ansiedlungen im zentralen Versorgungsbereich möglich erscheinen und dort zu einer Steigerung der Attraktivität des Einzelhandelsstandortes beitragen können.

- /// Als zweites Kriterium gibt die „**Bedeutung für die Attraktivität der Innenstadt**“ Auskunft über die Zentrenrelevanz eines Sortiments. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass zentrenrelevante Sortimente eine breite Zielgruppe ansprechen und zu einem vielfältigen Branchenmix sowie einem positiven Stadtbild hinsichtlich Ladenarchitektur und Warenpräsentation in den zentralen Versorgungsbereichen beitragen.
- /// Das dritte Kriterium „**Magnetfunktion**“ bezieht sich auf die Bedeutung des Artikels bzw. Anbieters als Anziehungspunkt für Kunden. Betriebe mit einer hohen Bekanntheit und Attraktivität tragen in erheblichem Maße zur Attraktivität einer Einkaufsinnenstadt bei. Weist ein Sortiment eine hohe Attraktivität für die Allgemeinheit auf bzw. führt dazu, einen Einkaufsstandort erheblich zu stärken, indem Kunden gezielt angezogen werden, kann ihm eine Magnetfunktion zugesprochen werden, welche auf eine Zentrenrelevanz hindeutet. Dies gilt auch für Angebote des kurzfristigen Bedarfs.
- /// Als viertes Bewertungskriterium gehen die „**Synergieeffekte mit anderen typischen Innenstadtsortimenten**“ in die Bewertung ein. Ein Artikel weist Synergieeffekte auf, wenn Kopplungseffekte zu anderen Sortimenten bestehen. Dies kann z. B. für Bekleidung in Verbindung mit Schuhen abgeleitet werden. In der Regel ist bei einer hohen Spezialisierung eines Sortiments davon auszugehen, dass Mitnahmeeffekte für andere Anbieter im Umfeld überschaubar sind, sodass dies ein Hinweis auf die fehlende Zentrenrelevanz eines Sortiments sein kann.
- /// Das fünfte Kriterium wurde allgemein als „**Warenbeschaffenheit / Transport**“ definiert. Dieses schließt neben der Größe des Artikels (Sperrigkeit) auch den Abtransport der Ware durch den Konsumenten ein. Dieser erfolgt bei sperrigen Artikeln i. d. R. mit dem Pkw, wodurch die Zentrentauglichkeit deutlich eingeschränkt ist.
- /// Das sechste Kriterium „**Flächenbedarf**“ zielt auf die Warenpräsentation und den dafür erforderlichen Flächenbedarf ab. Ist aufgrund der Beschaffenheit des Produktes eine hohe Verkaufsflächengröße unumgänglich, weist dies auf eine tendenzielle Nichtzentrenrelevanz hin. Dies liegt z. B. bei sperrigen Artikeln (z. B. Möbeln), aber auch bei Produkten im Freizeitbereich (z. B. Sportgroßgeräte) vor.

Die Zuordnung nach der Charakteristik je Kriterium stellt kein alleiniges oder primär bestimmendes Entscheidungskriterium dar. So können einzelne Artikel durchaus „großvolumig“ oder sperrig sein, und damit auch einen erhöhten Flächenbedarf beanspruchen (z. B. Fernseher, Heimtextilien, Fahrräder, E-Scooter), aber auf Grund anderer Kriterien den zentrenrelevanten Sortimenten zugewiesen werden. Einen ersten Anhaltspunkt liefert die tatsächliche Verteilung der Sortimente in der Stadt Dessau-Roßlau, die sich wie folgt darstellt:

Abbildung 41: Verteilung der Sortimente in der Stadt Dessau-Roßlau nach Lagekategorien⁷⁸



GMA-Darstellung 2022

Im Sortiment Fahrräder als Teilsortiment von Sportgeräte sind aktuell fünf Fahrradläden in Dessau-Roßlau mit insg. ca. 1.085m² VK vorhanden. Davon sind zwei Läden mit ca. 720 m² VK in der Innenstadt Dessau etabliert, auf die damit ca. 66 % der Gesamt-Verkaufsfläche für Fahrräder entfällt.

2.3 Dessau-Roßlauer Sortimentsliste

Die Einstufung der Sortimente in zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente in Dessau-Roßlau erfolgt unter Abwägung aller vorgenannten Kriterien. Die Abgrenzung orientiert sich nicht nur an der derzeitigen räumlichen Verteilung des Einzelhandels in Dessau-Roßlau, sondern berücksichtigt also auch städtebauliche Zielsetzungen, deren Bedeutung und Magnetwirkung für die Attraktivität und den Branchenmix in Zentren, Synergie- und Kopplungseffekte mit anderen Sortimenten, die Besonderheiten beim Warentransport, der Warenbeschaffenheit (-volumigkeit) und damit dem Flächenanspruch für deren Präsentation.

⁷⁸ S. auch Erläuterung dazu S. 18.

So können z. B. Branchen, die derzeit nicht ihren Verkaufsflächenschwerpunkt in der Innenstadt haben oder auch gar nicht innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angeboten werden, als zentrenrelevant eingestuft werden, sofern die anderen Einstufungskriterien für eine entsprechende Ansiedlungen im zentralen Versorgungsbereich sprechen und dort zu einer maßgeblichen Steigerung der Attraktivität des Einzelhandelsstandortes beitragen würden. Demgegenüber können im Einzelfall solche Sortimente, die bislang als zentrenrelevant eingestuft worden sind, aber nach aktuellen Erkenntnissen die zentralen Versorgungsbereiche nicht wesentlich prägen oder für die Aufwertung der Innenstadt aufgrund veränderter Ansprüche an die Standortrahmenbedingungen (z. B. Flächenverfügbarkeit, verkehrliche Erreichbarkeit) auch auf lange Sicht dafür nicht maßgebend sind, aus der Zuordnung zu zentrenrelevanten Sortimenten zu nicht zentrenrelevanten Sortimenten verschoben werden.

Die Aufgliederung nach Sortimenten in der Sortimentsliste stellt keine abschließend vollumfängliche Aufzählung dar. So sind bei Teilsortimenten auch die Gliederungen nach Wirtschaftszweignummern maßgeblich.⁷⁹ Im Folgenden werden die einzelnen Sortimente gemäß der oben aufgeführten Kriterien bewertet und unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Gegebenheiten in Dessau-Roßlau den zentren-, nahversorgungsrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet (vgl. Tabelle 13).

⁷⁹ Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008)

Tabelle 13: Einordnung der Sortimente nach Zentrenrelevanz

Branche	Verkaufsfläche				Anteil Verkaufsfläche*				Schwerpunkt der räumlichen Verteilung**	städtebauliche Zielsetzung**	Bedeutung für Attraktivität und Branchenmix in den zentralen Versorgungsbereichen	Kriterien Zentrenrelevanz					Einordnung Zentrenrelevanz für		
	Innenstadt	Nebenzentren	Streulagen	dezentrale Lagen	Innenstadt	Nebenzentren	Streulagen	dezentrale Lagen				Magnetfunktion	Synergieeffekte mit anderen typischen Innenstadt-sortimenten	Warenbeschaffenheit / Transport	Flächenbedarf	zentrenrelevant	nahversorgungsrelevant	nicht zentrenrelevant	
Nahrungs- und Genussmittel	6.564	9.012	15.440	14.551	14%	20%	34%	32%	D	I+N	hoch	hoch	hoch	klein	gering bis groß	x	x		
Gesundheit / Körperpflege	2.866	2.250	1.843	2.779	29%	23%	19%	29%	I+D	I+N	hoch	hoch	hoch	klein	gering bis mittel	x	x		
Blumen, Pflanzen	153	208	407	126	17%	23%	46%	14%	D	I+N	hoch	hoch	hoch	klein	gering bis mittel	x	x		
Zoologischer Bedarf	449	233	335	2.445	13%	7%	10%	71%	D	I+D	mittel	mittel	mittel	klein	gering bis mittel			x	
Zeitschriften	287	157	137	170	38%	21%	18%	23%	I+D	I+N	mittel	mittel	mittel	klein	gering	x	x		
Bücher	835	40	146	104	74%	4%	13%	9%	I	I	hoch	mittel	hoch	klein	gering	x			
Schreib-, Papierwaren, Büroartikel	493	186	313	716	29%	11%	18%	42%	I+D	I	hoch	mittel	hoch	klein	gering	x			
Spielwaren	942	148	306	652	46%	7%	15%	32%	I+D	I	hoch	mittel	hoch	klein	gering bis groß	x			
Bekleidung	10.897	1.464	1.254	4.403	60%	8%	7%	24%	I	I	hoch	hoch	hoch	klein	mittel	x			
Schuhe	2.826	414	121	1.866	54%	8%	2%	36%	I	I	hoch	hoch	hoch	klein	mittel	x			
Telekommunikationsgeräte	3	25	32	1.076	0%	2%	3%	95%	D	I	mittel	mittel	mittel	klein	gering	x			
Unterhaltungselektronik (Audio, Video)	117	81	181	1.084	8%	6%	12%	74%	D	I	mittel	mittel	mittel	klein+groß	gering bis mittel	x			
Informationstechnologie (Computer, Haushaltswaren / GPK)	859	126	400	3.096	19%	3%	9%	69%	D	I	mittel	mittel	mittel	klein	gering	x			
Möbel (inkl. Matratzen)	2.847	234	1.679	5.165	29%	2%	17%	52%	D	I	mittel	mittel	mittel	klein	mittel	x			
Möbel (inkl. Matratzen)	116	71	1.117	28.719	0%	0%	4%	96%	D	D	niedrig	niedrig	niedrig	groß	groß			x	
Küchenmöbel / -einrichtung	627	0	0	3.996	14%	0%	0%	86%	D	D	niedrig	niedrig	niedrig	groß	groß			x	
Heimtextilien	474	250	337	2.329	14%	7%	10%	69%	D	I	mittel	mittel	mittel	mittel	mittel	x			
Leuchten und Zubehör	123	1	30	1.820	6%	0%	2%	92%	D	D	niedrig	niedrig	niedrig	mittel	mittel			x	
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	496	222	2.279	29.228	2%	1%	7%	91%	D	D	niedrig	niedrig	niedrig	klein bis groß	groß			x	
Teppiche, Bodenbeläge	31	0	0	2.171	1%	0%	0%	99%	D	D	niedrig	niedrig	niedrig	groß	groß			x	
Optik, Hörgeräte / Uhren, Schmuck	1.036	218	59	288	65%	14%	4%	18%	I	I	hoch	mittel	hoch	klein	gering	x			
Autozubehör	60	114	29	592	8%	14%	4%	74%	D	D	niedrig	niedrig	niedrig	klein + mittel	mittel			x	
Sportartikel	206	168	573	1.840	7%	6%	21%	66%	D	I+D	niedrig	niedrig	mittel	klein bis groß	mittel bis groß			x	
Fahrräder	720	270	95	0	66%	25%	9%	0%	I	I	hoch	mittel	mittel	mittel	gering bis groß	x			
Sonstiges	192	713	97	12	19%	70%	10%	1%	I+N	I+D	mittel	mittel	mittel	klein bis groß	gering bis mittel	x		x (Ki-wa)	
Einzelhandel insgesamt	34.219	16.605	27.210	109.228	18%	9%	15%	58%											

*) Zuordnung der VKF nach Sortimenten bzw. Untersortimenten

***) I= Innenstadtorientiert, N= für Nebenzentren empfohlen, D= dezentral und Streulagen orientiert

GMA-Zusammenstellung 2022

Die Sortimentsliste wird damit für die Stadt Dessau-Roßlau ortsspezifisch definiert (s. Tabelle 14). Dabei werden z. T. auch weiter detaillierte Teilsortimente mit verwendet, welche zur Differenzierung der Zentrenrelevanz innerhalb einer Warengruppe notwendig ist, um diese gegenüber anderen Teilsortimenten abzugrenzen. So wurden z. B. auch spezielle Teilsortimente namentlich ergänzt (z. B. Kinderwagen, Kindersitze, Fitness, Wassersport, Waffen- und Jagdbedarf, E-Scooter) oder aufgrund mangelndem Praxisbezug weggelassen (z. B. Silberwaren).

Gegenüber der Sortimentsliste von 2009 haben sich nur wenige Änderungen ergeben. Es wurden die zentrenrelevanten Sortimente um **Hörgeräteakustik** ergänzt. **Elektronikartikel**⁸⁰ sind seit dem Abgang von Saturn nicht mehr schwerpunktmäßig in der Innenstadt Dessau vorhanden. Dennoch ist es erklärtes Ziel, diese wieder durch einen großen Fachmarkt in der Innenstadt zu etablieren. Bei **Heimtextilien** und **Haushaltswaren / GPK** liegt zwar kein Verkaufsflächenschwerpunkt auf der Innenstadt, was u. a. auf die das Angebot bei Möbelmärkten in Dessau-Roßlau zurückzuführen ist. Dennoch sind gerade derartige Fachgeschäfte typische Innenstadtvertreter, so dass beide Sortimente weiterhin als zentrenrelevant geführt werden. Darüber hinaus werden **Fahrräder inkl. Zubehör**⁸¹ zukünftig als zentrenrelevant geführt, was nicht nur der überwiegenden Konzentration des Fahrradfacheinzelhandels in der Dessauer Innenstadt Rechnung trägt (ca. 58 % der gesamten Verkaufsfläche), sondern auch auf die Magnetwirkung und Synergieeffekte mit anderen zentrenrelevanten Sortimenten abzielt. Darüber hinaus hat sich die Stadt zum Ziel gesetzt, die hohe Akzeptanz des umwelt- und stadtverträglichen Verkehrsmittels Fahrrad bei der alltäglichen und touristischen Nutzung weiter zu stärken und zu verbessern, so dass es zukünftigen Anforderungen gerecht werden kann. Um den Radverkehr gezielt weiter zu entwickeln, wurde 2016 das Radverkehrskonzept (RVK) für die Stadt Dessau-Roßlau beschlossen. Durch konkrete Festlegungen und einen umfassenden Maßnahmenkatalog soll der Radverkehr in die Lage versetzt werden, die Mobilität in unserer Stadt umwelt- und stadtverträglich zu gestalten. Die Bedingungen sind so zu gestalten, dass langfristig mit dem Fahrrad ein Anteil von 30 % an allen Ortsveränderungen in der Stadt realisiert werden kann. Hierzu trägt auch ein primär auf die Zentren orientiertes Fahrrad-Angebot bei.

Waffen und Jagdbedarf sowie **Bettwaren** werden dagegen jetzt den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet. Ferner werden die **nahversorgungsrelevanten Sortimente** als Teilmenge der (schon bisher) zentrenrelevanten Sortimente definiert:

- /// Nahrungs- und Genussmittel
- /// Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel, Körperpflege, Kosmetika)
- /// Pharmazeutika, apothekenübliche Waren
- /// Schnittblumen, Zimmerpflanzen
- /// Papier- und Schreibwaren, Papeterie, Bürobedarf, Schulbedarf, Bastelartikel
- /// Zeitungen, Zeitschriften.

⁸⁰ Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik (TV, Hifi, Video), Computer, Kommunikationselektronik, Bild- und Tonträger, Fotobedarf, Kaffeeautomaten

⁸¹ Fahrräder, Elektrofahrräder, E-Scooter, Fahrradzubehör

Tabelle 14: Dessau-Roßlauer Sortimentsliste

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente*
<ul style="list-style-type: none"> /// Sanitäts- und Orthopädiwaren, Parfümerie-waren /// Bücher /// Spielwaren, Babybedarf /// Oberbekleidung, Wäsche /// Schuhe, Lederwaren (inkl. Handtaschen, Reisegepäck, Rucksäcke, Schirme) /// Sportartikel-, bekleidung, -schuhe, -kleingeräte /// Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Geschenk- und Dekorationsartikel /// Kunst und Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen, Antiquitäten /// Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Handarbeitsbedarf (Wolle, Kurzwaren, Stoffe, Nähmaschinen) /// Uhren, Schmuck, Silberwaren /// Optik, Hörgeräteakustik /// Musikalien, Musikinstrumente /// Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik (TV, Hifi, Video), Computer, Kommunikationselektronik, Bild- und Tonträger, Fotobedarf, Kaffeeautomaten /// Fahrräder, Elektrofahrräder, E-Scooter, Fahrradzubehör 	<ul style="list-style-type: none"> /// Tierpflegemittel, zoologischer Bedarf, Zoartikel, Tiernahrung, lebende Tiere /// Elektrogroßgeräte („weiße Ware“)** /// Elektroinstallationsbedarf, Gebäude- und Sicherheitstechnik, Messtechnik, Antennen / Satellitenanlagen /// Beleuchtungskörper, Lampen /// Möbel, Matratzen/Bettwaren, Gartenmöbel, Büroeinrichtung /// Küchenmöbel und -einrichtungen /// Baustoffe, Bauelemente, Holz, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Sanitär / Fliesen, Badeinrichtung und -zubehör, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen /// Tapeten, Farben, Lacke, Malereibedarf /// Teppiche, Teppichboden, Bodenbeläge /// Gartenbedarf, Pflanzen und Zubehör, Pflanzgefäße, Pflanzen-Pflege- und Düngemittel, Erde / Torf, Gartengeräte und Werkzeuge, Garten- und Gewächshäuser, Gartenhölzer, Zäune, Gartendekoration (großteilig) /// Campingartikel /// Sportgroßgeräte inkl. Zubehör (Reitsport, Fitness, Wassersport, Crosstrainer, Ergometer, Fitnessstationen, Großhanteln, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Hantelbänke, Heimtrainer, Kickertische, Laufbänder, Trampolin, Turnmatten, Schlauchboote, Boote und Zubehör usw.), Waffen- und Jagdbedarf /// Motorradzubehör und -bekleidung /// Autozubehör, Reifen, Land- und Gartenmaschinen, Rasenmäher /// Kinderwagen, Kindersitze /// Öfen, Brennstoffe, Grills und Grillzubehör
<p>Nahversorgungsrelevante Sortimente (zugleich zentrenrelevant)</p> <ul style="list-style-type: none"> /// Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel, Reformwaren, Lebensmittelhandwerk, Getränke, Tabakwaren, E-Zigaretten) /// Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel, Körperpflege, Kosmetika) /// Pharmazeutika, apothekenübliche Waren /// Schnittblumen, Zimmerpflanzen /// Papier- und Schreibwaren, Papeterie, Bürobedarf, Schulbedarf, Bastelartikel /// Zeitungen, Zeitschriften 	

* Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll aufzeigen, dass diese Sortimente auch im Falle von Ansiedlungsbegehren außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht kritisch im Hinblick auf die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes angesehen werden. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

** sperrige Haus- und Küchengeräte wie z. B. Herde, Öfen, Kühlschränke, Waschmaschinen
GMA-Empfehlungen 2022 auf Grundlage der Standortverteilung und der stadtplanerischen Zielsetzungen.

3. Standortkonzept

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

3.1 Begriff „zentraler Versorgungsbereich“

Mit dem § 11 Abs. 3 BauNVO ist der Begriff des „zentralen Versorgungsbereiches“ bereits lange Bestandteil der planungsrechtlichen Grundlagen. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 und der Einführung des zusätzlichen Absatzes 3 in § 34 BauGB erfuhr der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches im Baugesetz einen wesentlichen Bedeutungszuwachs und wurde i. R. der weiteren Novellierung des BauGB im Jahr 2007 als zusätzlich zu berücksichtigender Belang im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne eingeführt (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“).

Folgende vier Schutznormen erfassen (auch) zentrale Versorgungsbereiche⁸²:

- /// **§ 11 Abs. 3 BauNVO** weist großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige vergleichbare großflächige Handelsbetriebe, die sich u. a. „auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden nicht nur unwesentlich auswirken können“, ausdrücklich nur Kerngebieten und speziell für diese Nutzung festgesetzten Sondergebieten zu.⁸³
- /// **§ 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB** in der seit dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung erweitert das interkommunale Abstimmungsgebot dahingehend, dass sich Gemeinden sowohl gegenüber Planungen anderer Gemeinden als auch gegenüber der Zulassung einzelner Einzelhandelsnutzungen auf „Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche“ berufen können.
- /// **§ 34 Abs. 3 BauGB** knüpft die Zulässigkeit von Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich, die sonst nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB zuzulassen wären, zusätzlich daran, dass von ihnen „keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden“ zu erwarten sein dürfen.

⁸² vgl. hierzu u. a. Ulrich Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, Bonn, 2007, S. 77 f.

⁸³ Darüber hinaus können auch großflächige Lebensmittelmärkte ohne die Ausweisung eines Sondergebietes zulässig sein, sofern sie eine städtebauliche Atypik im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 4 aufweisen und keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und 3 hervorrufen.

- § 9 Abs. 2a BauGB ermöglicht es den Gemeinden nunmehr, für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile i. S. v. § 34 BauGB „zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ mit einem einfachen Bebauungsplan die Zulässigkeit bestimmter Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzung zu steuern.

Durch diese unterschiedlichen Schutznormen sind zentrale Versorgungsbereiche unter verschiedenen Aspekten geschützt bzw. können geschützt werden.

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches wurde vom Gesetzgeber als unbestimmter Rechtsbegriff eingeführt. Eine allgemeingültige Definition liegt folglich nicht vor. In den nunmehr knapp zehn Jahren, die z. T. von konträren Diskussionen und in Folge auch Interpretationsunsicherheiten in der Praxis geprägt waren, wurden durch die **Rechtsprechung** die bestehenden Begrifflichkeiten thematisiert und in Teilen konkretisiert. Als handhabbare und operationalisierbare Gerichtsurteile ist exemplarisch auf folgende Urteile hinzuweisen:

- Das BVerwG führt in seinem Urteil vom 11.10.2007 aus⁸⁴: „... 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. Innenstädte sind, wenn nicht stets, so doch in der Regel als Versorgungsbereiche zentral, weil sie nach Lage, Art und Zweckbestimmung nicht nur der Versorgung ihrer Bewohner dienen, sondern auf einen Kundenkreis aus einem größeren Einzugsbereich ausgerichtet sind. Für Innenstädte ist typisch, dass in ihnen ein breites Spektrum von Waren für den lang-, mittel- und kurzfristigen Bedarf angeboten wird.“
- In einem weiteren Urteil des BVerwG heißt es⁸⁵: „Zentrale Versorgungsbereiche i. S. des § 34 Abs. 3 BauGB sind nach der Rechtsprechung des Senats 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“ (BVerwG 129, 307 = NVwZ 2008, 308 Rdnr. 11). Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. des § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Auch eine räumlich konzentrierte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die darauf angelegt ist, einen fußläufigen Einzugsbereich zu versorgen, kann einen zentralen Versorgungsbereich i. S. des § 34 Abs. 3 BauGB bilden. Entscheidend ist, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff ist nicht geografisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen. Zentralität kann durchaus kleinteilig sein.
- Ergänzend ist auf eine gerichtliche Befassung hinsichtlich der notwendigen Ausstattung, insbesondere von Nahversorgungszentren hinzuweisen, die im Rahmen des Urteils des OVG NRW vom 15.02.2012⁸⁶ präzisiert wurde. Diesbezüglich wurde das Kriterium des funktionalen Gewichts eines zentralen Versorgungsbereiches hervorgehoben, wonach ein zentraler Versorgungsbereich einen über seine Grenzen hinaus reichenden räumli-

⁸⁴ vgl. BVerwG, Urteil vom 11.10.2007 - 4 C 7.07.

⁸⁵ vgl. BVerwG, Urteil vom 17.12.2009 – 4 C 2.08.

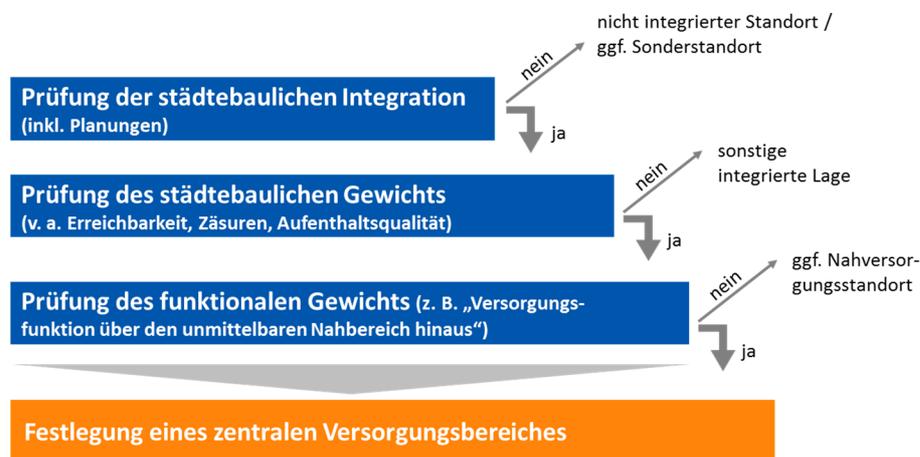
⁸⁶ vgl. OVG NRW, 10 D 32 / 11.NE; Urteil vom 15.02.2012.

chen Versorgungsauftrag bzw. Einzugsbereich haben muss und somit „über den unmittelbaren Nahbereich“ hinauswirken muss. Hierauf wurde bereits im Rahmen des Urteils BVerwG vom 17.12.2009⁸⁷ verwiesen.

Entscheidend ist, dass eine städtebaulich integrierte Einzelhandelslage somit nach „Lage, Art und Zweckbestimmung“ eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat⁸⁸. Der nach städtebaulich-funktionalen Kriterien abgrenzbare Bereich hat Einzelhandelsnutzungen aufzuweisen, die aufgrund ihrer Qualität und ihres Gewichts einen über die eigenen Grenzen und damit über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehenden Einzugsbereich haben; die Nutzungen müssen diese zentrale Funktion erfüllen, was sich letztlich auch an der Stadtgröße bemisst⁸⁹.

Somit können zentrale Versorgungsbereiche sowohl einen umfassenden als auch einen, auf einen bestimmten örtlich begrenzten Einzugsbereich beschränkten Versorgungsfunktion abdecken. Es ist kein übergemeindlicher Einzugsbereich vorausgesetzt. Auch ein Standort, der auf die Grund- und Nahversorgung eines bestimmten örtlich begrenzten Einzugsbereichs zugeschnitten ist, kann eine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahrnehmen. Der Zweck des Versorgungsbereiches besteht in diesem Fall in der Sicherung einer wohnortnahen Grundversorgung der im Einzugsgebiet wohnenden Bevölkerung. **Ein zentraler Versorgungsbereich muss jedoch einen gewissen über seine eigenen Grenzen hinausreichenden räumlichen Einzugsbereich mit funktionalem und städtebaulichem Gewicht haben und damit über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirken.** Die grundsätzliche Vorgehensweise zur Festlegung zentraler Versorgungsbereiche ist in Abbildung 42 dargestellt.

Abbildung 42: Vorgehen zur Festlegung zentraler Versorgungsbereiche



GMA-Darstellung 2022

⁸⁷ vgl. BVerwG, Urteil vom 17.12.2009, 4 C 2.08.

⁸⁸ vgl. u. a. BVerwG Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007 bzw. Urteil 4 C 2.08 vom 17.12.2009.

⁸⁹ vgl. u. a. OVG Sachsen, Bautzen, Urteil vom 13.05.2014; AZ 1 A 432 / 10, juris RN 30 ff.

Zusammenfassend ist der zentrale Versorgungsbereich somit ein schützenswerter Bereich, der sich im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB nachvollziehbar aus den **eindeutigen tatsächlichen örtlichen Verhältnissen**⁹⁰ (= **faktischer** zentraler Versorgungsbereich) bzw. aus **planerischen Festlegungen** d. h. aus Darstellungen im Flächennutzungsplan, **Festsetzungen in Bebauungsplänen** und aus Festlegungen in Raumordnungsplänen und sonstigen, planungsrechtlich nicht verbindlichen raumordnerischen und städtebaulichen Konzeptionen (z. B. Einzelhandelskonzepten) ergibt.

Auch informelle Planungen können bei der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche eine Rolle spielen, sofern diese von einer Kommune beschlossen werden, als Abwägungsgrundlage für ihre Planungen verwendet werden⁹¹ und sich die Planungsabsichten bereits konkretisiert haben.⁹² Für einen zentralen Versorgungsbereich ist somit die Konzentration zentraler Versorgungseinrichtungen maßgeblich, wobei neben dem Einzelhandel auch sonstige (zentrale) Versorgungseinrichtungen von Bedeutung sind. Der Einzelhandel ist dabei als konstituierendes Element zu sehen, denn allein aus der Schutzwürdigkeit dieser Funktion für die Innenstadt ist der Begriff „zentraler Versorgungsbereich“ gebildet worden. So begründet sich auch das neben der Integration wesentlichste Kriterium auf die Situation, dass hier „der Einzelhandelsplatz ... zusammen mit weiteren zentrenbildenden Einrichtungen eine Standortverdichtung bilden“ sollte.⁹³

3.2 Kriterien zur Festlegung zentraler Versorgungsbereiche

Die Abgrenzung basiert auf der aktuellen Situation (faktische Prägung) und ist weitestgehend parzellenscharf, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit für die planungsrechtliche Sicherung zu gewährleisten. In Einzelfällen wurde von der Parzellengrenze abgewichen, z. B. bei tiefen Grundstücken oder wenn sich die baulichen Strukturen vor Ort nicht mit den Parzellenstrukturen decken. Zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist die räumliche Konzentration von Versorgungseinrichtungen maßgeblich. Außer dem Einzelhandel sind hier auch Komplementärnutzungen (z. B. Dienstleister, Ärzte, Banken, Post, Gastronomie, Verwaltung, gesundheitliche Einrichtungen, Freizeit- und Kultureinrichtungen etc.) zu betrachten.

Ausgehend von den dargelegten rechtlichen Anforderungen zur Identifizierung und Festlegung zentraler Versorgungsbereiche sind folgende Kriterien bei der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen:

-  städtebaulich integrierte Lage
-  räumlich abgrenzbarer Bereich
-  zentrale Funktion mit städtebaulichem und funktionalem Gewicht (= Versorgung der Bevölkerung über den unmittelbaren Nahbereich hinaus⁹⁴)

⁹⁰ d. h. aus faktisch vorhandenen zentralen Versorgungseinrichtungen, aber auch aus bereits bestehendem Baurecht für zentrale Versorgungseinrichtungen.

⁹¹ vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 30.11.2005, 1ME172/05.

⁹² d. h., die Umsetzung muss in einem absehbaren zeitlichen Rahmen erfolgen, vgl. VG München, Urteil vom 07.11.2005, M8K05.1763.

⁹³ s. auch Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten, Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. 2020, S. 73

⁹⁴ vgl. vorherige Ausführungen zur Rechtsprechung zu zentralen Versorgungsbereichen

- // Multifunktionalität (Einzelhandel ergänzt durch Dienstleistungen, gastronomische Angebote und ggf. Kultur und Freizeit)
- // sofern notwendig: die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches (Flächenpotenziale für Neuansiedlungen oder Verlagerungen bestehender Anbieter zur Stärkung des Zentrums).

Während die aufgeführten Kriterien Integration und zentrale Versorgungsfunktion (= „funktionales Gewicht“, „über den Nahbereich hinaus“) als unverrückbare „**Muss-Kriterien**“ gelten, handelt es sich bei anderen Kriterien (bspw. Vorhandensein von Entwicklungs- und Potenzialflächen, Anteil der Komplementärnutzungen) um ergänzende Voraussetzungen, die grundsätzlich abgewogen werden können. Die zur Festlegung von zentralen Versorgungsbereichen in Dessau-Roßlau zugrunde gelegten Kriterien sind im Detail der nachfolgenden Abbildung 43 zu entnehmen und wurden hinsichtlich jedes potenziellen zentralen Versorgungsbereiches näher untersucht.

Abbildung 43: Kriterien zur Festlegung zentraler Versorgungsbereiche

Zugangsvoraussetzung: Städtebaulich integrierte Lagen	
Funktionale Kriterien	Städtebauliche Kriterien
<ul style="list-style-type: none"> // Versorgungsfunktion über den Nahbereich hinaus // Handelsbesatz mit Magnetfunktion // Branchenmix und Fristigkeit // Betriebstypenmix // ergänzender, kleinteiliger Handel, Komplementärnutzungen (Gastronomie, Dienstleistung, kulturelle Angebote, „Multifunktionalität“) // Dichte, Nähe, Längenausdehnung // Wettbewerbssituation im Umfeld // Entwicklungs- und Flächenpotenziale 	<ul style="list-style-type: none"> // fußläufige Erreichbarkeit // ÖPNV-Erreichbarkeit // Pkw-Erreichbarkeit // Barrieren / Zäsuren // städtebauliche Qualität (u. a. Zustand und Gestaltung privater und öffentlicher Raum i. S. von Aufenthaltsqualitäten)

GMA-Darstellung 2022

3.3 Zentren- und Standortstruktur in Dessau-Roßlau

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

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

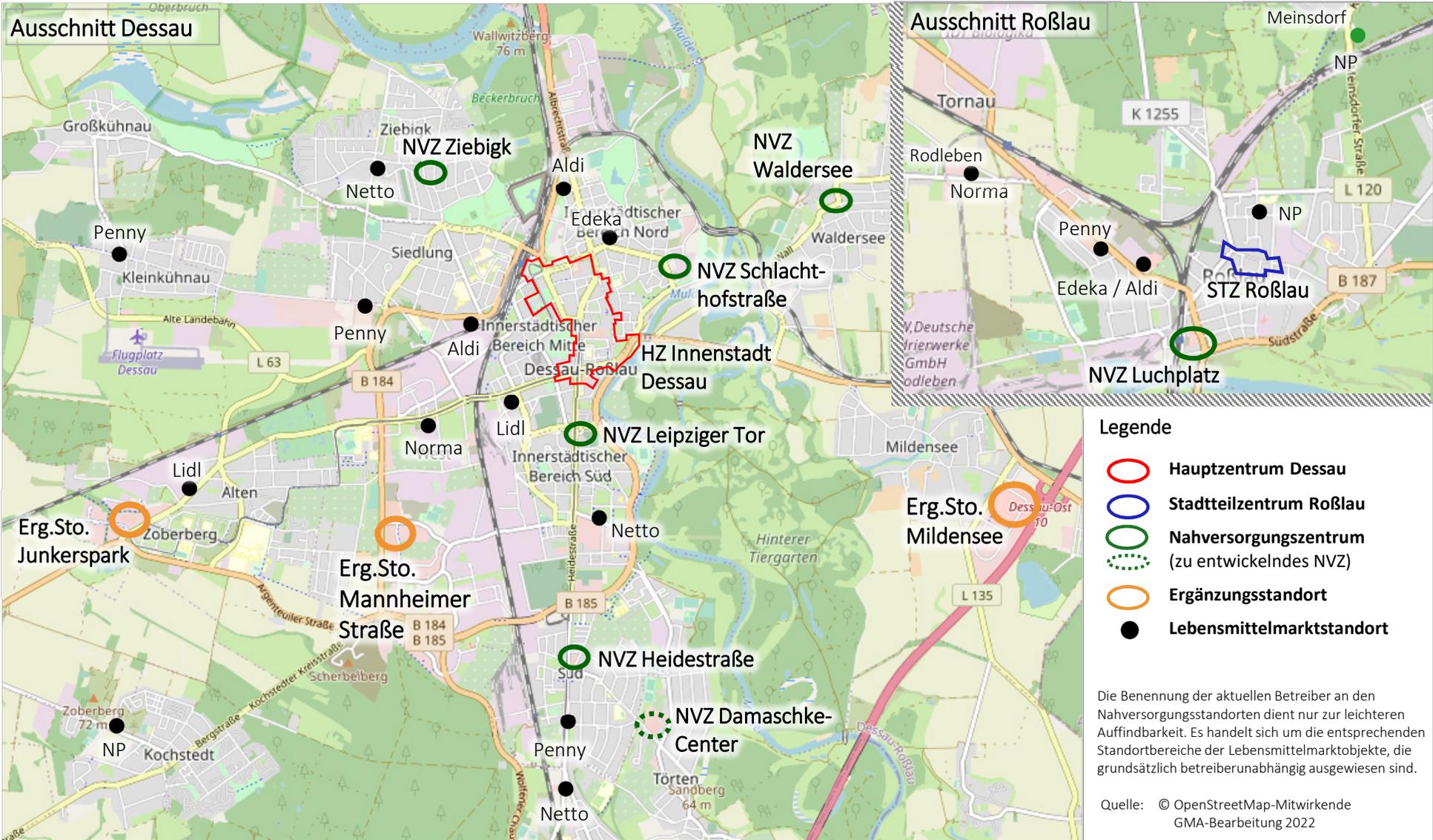
Unter Berücksichtigung der in Dessau-Roßlau bestehenden Einzelhandelsausstattung und der damit ausgeübten Versorgungsfunktion und Entwicklungsfähigkeit ergibt sich die Zuordnung der wesentlichen Einzelhandelsstandorte zu einer Zentren- und Standortstruktur, welche zunächst in einer Übersicht (Abbildung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

Abbildung 44: Zentren- und Standortstruktur der Stadt Dessau-Roßlau

Standortkategorie	Status eines ZVB	Versorgungsfunktion	Zukünftiger Sortiments-schwerpunkt	Charakterisierung	Standort / Lage
Hauptzentrum	ja	gesamt-städtisch, regional	Sortimente aller Bedarfsstufen, überwiegend zentrenrelevante Sortimente	Zentrale Versorgungsbereiche gemäß: § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO § 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 ROG	Innenstadt Dessau
Stadtteilzentrum	ja	stadtteilbezogen	Sortimente überwiegend des kurz- und mittelfristigen Bedarfs, überwiegend zentrenrelevante Sortimente	dto.	Innenstadt Roßlau
städtebaulich integrierte Nahversorgungszentren	ja	stadtbezirksbezogen, über den Nahbereich hinaus	vorrangig Sortimente des Nahversorgungsbedarfs	dto.	<ul style="list-style-type: none"> – Luchplatz Roßlau, – Ziebigk, – Waldersee, – Schlachthof, – Leipziger Tor, – Heidestraße, – Damaschke-Center
städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte	nein	nicht über den Nahbereich hinaus	überwiegend Nahrungs- und Genussmittel	Einzel gelegene oder wenige gemeinsam gelegene Betriebe, die siedlungsräumlich eingebunden sind; Eine städtebaulich integrierte Lage ist durch die Anbindung an zusammenhängende Wohnbebauung (wohnnah, fußläufig erreichbar) zu charakterisieren; auch die alleinige Zuordnung zu einem ansonsten nicht versorgten größeren Siedlungsgebiet kann einen Nahversorgungsstandort begründen.	raumbedeutsame Lebensmittelmärkte (i. d. R. > 400 m² VKF) in Wohngebietslagen, integrierte Standorte
Ergänzungsstandorte des großflächigen Einzelhandels	nein	für die gesamtstädtische und überregionale Versorgung	vorrangig nicht zentrenrelevante Sortimente des langfristigen und mittelfristigen Bedarfs	Siedlungsräumliche Rand-Lagen, z. B. autokundenorientierte Standorte in Gewerbe-/Industriegebieten oder an Ausfallstraßen; oft Einzelhandelsagglomerationen (z. B. Fachmarktzentren, Standorte des großflächigen Einzelhandels), i. d. R. kein ausgeprägtes Wohnumfeld	<ul style="list-style-type: none"> – Mildensee – Mannheimer Straße – Junkerspark

Quelle: GMA-Empfehlung 2022

Karte 5: Zentren- und Standortstruktur in Dessau-Roßlau



3.4 Zentrale Versorgungsbereiche

3.4.1 Innenstadt Dessau

Die Innenstadt ist die dominierende Einkaufslage in der Gesamtstadt Dessau-Roßlau. Der zentrale Versorgungsbereich beherbergt eine abwechslungsreiche Einzelhandelslandschaft, die durch attraktive Angebote an Komplementärnutzungen wie Dienstleistungen, einem umfassenden Besatz an Gastronomie sowie öffentlichen Einrichtungen aus den Bereichen Bildung, Kultur und Verwaltung flankiert wird.

- / Im Sinne einer strategischen Weiterentwicklung der Haupthandelslage ist besonderes Augenmerk auf die Stärkung der Innenstadt im Sinne eines „**City-first-Ansatzes**“ zu legen. Auch in Zukunft soll sich die Dessauer Innenstadt durch einen vielfältigen und attraktiven Einzelhandelsbesatz mit einer ausgewogenen Balance zwischen individuellen, inhabergeführten Fach- und Spezialgeschäften sowie bekannten Filialisten auszeichnen.
- / Dementsprechend fokussieren die Einzelhandelsentwicklung und -steuerung der nächsten Jahre zuerst auf den zentralen Versorgungsbereich, der als „starkes Zentrum“ sowohl die städtische als auch regionale Versorgung sichern und zur Erhaltung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Dessau-Roßlau beitragen soll.

Lage und Umfeld

- / Hauptgeschäftsbereich Rathaus-Center entlang der Kavallerstraße südlich unter Einschluss des Dessau-Centers, entlang der Askanischen Straße vom August-Bebel-Platz bis zu Mulde sowie nördlich entlang der Schloßstraße, Zerbster Straße über den Albrechtsplatz bis zur Wolfgangstraße, unter Einschluss von Kaufland / UCI und dem Hauptbahnhof im Norden süd-westlich entlang der Fritz-Hesse-Straße (unter Einschluss des Anhaltischen Theaters) sowie dann der Antoinettenstraße bis zur Kavallerstraße unter Einbeziehung des Bauhausmuseums bis zur Askanischen Straße im Süden
- / größerer Innenstadtbereich mit Einzelhandelskonzentrationen im und um das Rathauscenter, entlang der Kavallerstraße und Askanischen Straße sowie im südlichen Bereich dem Dessau-Center
- / mit vielen Dienstleistungsbetrieben durchmischt, insbesondere entlang der Zerbster Straße und im nördlichen Bereich (z. B. Johannisstraße und Antoinettenstraße)
- / durch Theater und Bauhaus-Museum sowie Marienkirche und Museum für Stadtgeschichte auch touristische Magneten mit hoher städtebaulicher Qualität
- / Passantenfrequenz differenziert, stärker in den Zentren-Bereichen (Rathaus-Center und Dessau-Center), hier auch durch PKW-Kunden
- / durch gebietsbezogene Ergänzung des Einzelhandels durch Dienstleistungen, Kultur und Gastronomie differenzierte Standortausprägungen (Hauptgeschäfts- und Ergänzungsbereich Einzelhandel, Ergänzungsbereiche Kultur, Kunst, Soziales im Norden und Süden der Innenstadt)
- / im Standortumfeld vor allem Wohnen und öffentliche Einrichtungen
 - öffentliche E. (z. B. Umweltbundesamt, Amtsgericht Dessau-Roßlau)
 - Bildung (z. B. Hochschule Anhalt, Grund- und Spezialschulen, Gymnasium)
 - Dienstleistungen/Verwaltung (z. B. Kfz-Zulassungsstelle, Stadtverwaltung, IHK Dessau-Roßlau)

Wettbewerbssituation

- / nördlich: Stadtteil Roßlau mit Innenstadtzentrum und Luchplatz (vorrangig zur Nahversorgung)
- / Richtung Südwesten: Ergänzungsstandorte „Junkerspark“ (ca. 5 km) und FMZ „Mannheimer Straße“ (ca. 4 km)
- / im Süden nächstes Nahversorgungszentrum „Wagner-Passage“ (ca. 1 km)
- / Richtung Osten: Ergänzungsstandort „Mildensee“ (ca. 6 km)
- / regional: vgl. Kapitel II.6

Karte 6: Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt Dessau“

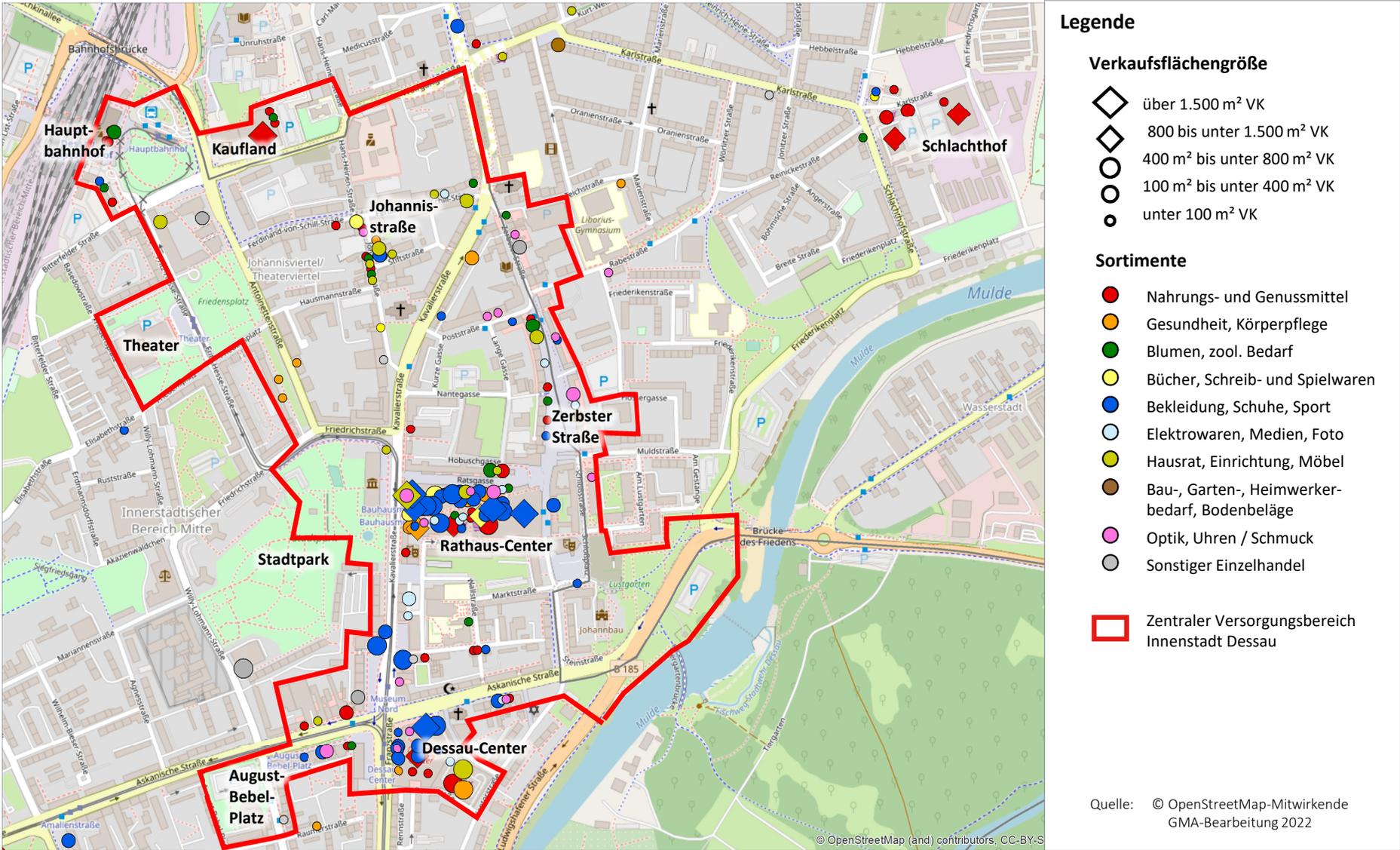


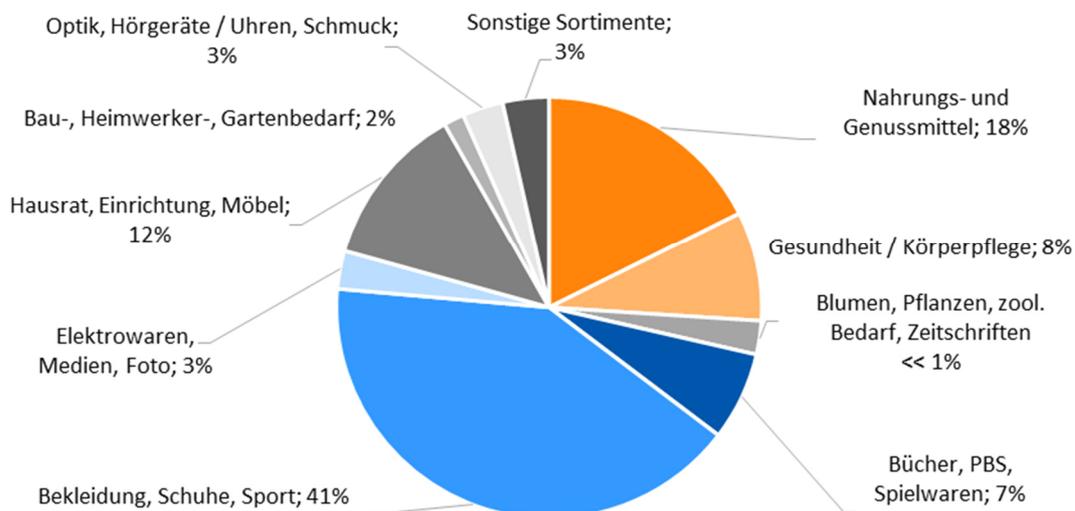
Tabelle 15: Einzelhandelsbestand nach Branchen in der Innenstadt Dessau-Roßlau

Branche	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	36	5.885	28,1
Gesundheit/Körperpflege	13	2.810	13,1
Blumen/Pflanzen, zoologischer Bedarf, Zeitschriften	15	860	3,2
Summe kurzfristiger Bedarf	64	9.555	44,4
Bücher, Papier-/Büro-/Schreibwaren, Spielwaren	5	2.260	5,0
Bekleidung, Schuhe, Sport	47	13.720	29,2
Summe mittelfristiger Bedarf	52	15.980	34,2
Elektrowaren, Medien, Foto	13	980	4,3
Hausrat, Einrichtung, Möbel	15	4.170	9,2
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, Teppiche	0	520	1,5
Optik, Akustik/Uhren, Schmuck	17	1.035	5,1
Sonstige Sortimente*	6	1.180	3,3
Summe langfristiger Bedarf	51	7.885	23,4
Nichtlebensmittel	131	27.535	74,0
Summe	167	33.420	102,1

* z. B. Auto-/ Motorradzubehör, -bekleidung, Sportgeräte, Fahrräder, Sonstiges (z. B. Musikalien, Waffen, Gebrauchtwaren); auf Fahrräder entfallen zwei Geschäfte mit ca. 720 m² Verkaufsfläche und ca. 2,2 Mio. € Umsatz

Quelle: Stadt Dessau-Roßlau, Datenstand Herbst 2019, GMA-Berechnungen 2022 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Verkaufsflächenanteile nach Branchen (VK in m²)



Wesentliche Einzelhandelsanbieter

ab 1.500 m ² VK	Kaufland, Happy Cent, TK Maxx, H&M
800 – 1.499 m ²	Modehaus Fischer, Rewe, Thalia, dm, Edeka

400 – 799 m ² VK	Penny, Rossmann, Ho Kaufhaus Asia, Spiele Max, P&P Shoes, New Yorker, Norma, Reno, Esprit, Tayler, Jack&Jones, Druschke, Deichmann, Mäc Geiz, Jeans Fritz, Kik
200 – 399 m ² VK	Radprofi, Mayer's Schuhe, Little John Bikes, Küchendesign Dessau, Küchenhaus Dessau, Depot, Douglas, Gerry Weber, Colloseum, Two by Two, Euroshop, Camp David, Nanu Nana, Mister Lady

Ergänzende Nutzungen

In der Innenstadt ist auf ein differenziertes Angebot an Komplementärnutzungen aus allen Bereichen und Segmenten zu verweisen. Neben dem Einzelhandel liegt ein Nutzungsschwerpunkt auf Dienstleistungen, gefolgt von gastronomischen Betrieben sowie weiteren Nutzungen (Kultur-, Verwaltungs-, Bildungseinrichtungen). Insgesamt bilden die Komplementärnutzungen zusammen mit dem Handelsbesatz ein multifunktionales Hauptzentrum für das Oberzentrum Dessau aus. Als kulturelle Besonderheiten und überregional ausstrahlende Magneten sind das Bauhaus-Museum unmittelbar gegenüber dem Rathaus-Center, das Anhaltische Theater mit angrenzendem Friedensplatz sowie das UCI-Kino zu sehen.

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

- 
Nutzungsstruktur: Innerhalb der Innenstadt ist eine Struktur nach **Hauptlage Einzelhandel** und **Ergänzungsbereiche für Kultur, Kunst und Soziales** zu identifizieren (s. Karte 7). Der Geschäftsbesatz mit großflächigen Betrieben konzentriert sich dabei auf das Rathaus-Center, das Dessau-Center sowie im Norden Kaufland. Die zentrale Hauptachse ist in Nord-Süd-Richtung ausgeprägt, beginnend im Süden mit dem Verkehrskreuz Askanische/Kavalierstraße und im Norden auslaufend von der Zerbster Straße bis zum südlichen Abschnitt der Albrechtstraße. Von dieser Zentralachse gehen in westlicher Richtung insbesondere entlang der Askanischen Straße, aber auch der Johannis- und Antoinettenstraße sowie in östlicher Richtung entlang Schloßplatz, Friedensplatz und Zerbster Straße die innerstädtischen Nebenlagen ab, an denen sich ein überwiegend klein- bis mittelflächiger, in Teilen spezialisierter Handelsbesatz sowie Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe niedergelassen haben. Das Einkaufszentrum „Rathaus-Center“ bildet seiner Natur nach einen Handelsschwerpunkt im Zentrum der Innenstadt. Aktuell findet im Rathaus-Center ein Wandel statt, da nach der Aufgabe von Galeria Karstadt größere Verkaufsflächen in beiden Verkaufsebenen leer stehen⁹⁵.
- 
Funktionale Zusammensetzung: Innenstadt im Hauptzentrum überwiegend durch Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen im Erdgeschoss sowie durch Wohnen und Büronutzungen in den Obergeschossen geprägt, dabei zu unterscheiden zwischen hochverdichteten Raum der gewerblichen EG-Nutzung im Hauptgeschäftsbereich Askanische Straße, Rathaus-Center, Friedensplatz, Zerbster Straße, den ergänzenden Standorten mit kleinteiligem Einzelhandel und Dienstleistungen in der Johannisstraße und Ferdinand-von-Schill-Straße
- 
Leerstandssituation: Innerhalb der Innenstadt insgesamt sind 23 zum Teil strukturprägende Leerstände zu identifizieren. Im Stadtbild fallen hierbei die leer stehenden EG-Lagen im Wohnblock Kavalierstraße 58-64 am deutlichsten auf. Die wesentlichen, am deutlichsten wahrnehmbaren Leerstände befinden sich jedoch in den beiden Einkaufszentren sowie im Leopold-Karree als einen ehemals multifunktional agierenden Gebäudekomplex. Die Leerstandsquote beträgt zum Erhebungszeitpunkt ca. 16 % vom gesamten Geschäftsbestand in der Innenstadt (nach Anzahl Geschäfte). Es ist kein Leerstandsproblem in der Verteilung über den gesamten (Innen-)Stadtbereich festzustellen (vgl. dazu Pkt. II, 5). Die Leerstände, insbesondere mit größeren Ladenflächen, in den Zentren bieten durchaus wieder absehbare neue Nutzungsmöglichkeiten, überwiegend auch mit großflächigen Einzelhandelsangeboten.
- 
Gesamteindruck: Das Zentrum stellt ein Ensemble verschiedener Baustile aus der eher jüngeren Vergangenheit und Gegenwart dar. Positiv hervorzuheben ist die städtebauliche Verdichtung durch das Rathaus-Center in Anbindung an die Zerbster Straße und als Verbindung zur Kavalierstraße. Das Bauhaus-Museum mit vollständiger Glasfassade erweitert visuell den innerstädtischen Raum. Ausgehend vom historischen Rathaus mit der durchgängig sanierten Bebauung entlang

⁹⁵ Galeria Karstadt mit ehemals ca. 10.000 m² Verkaufsfläche

dem Marktplatz, der Zerbster und auch Albrechtstraße ist ein vielfältig nutzbarer öffentliche, innerstädtisch zentraler Raum als lebendiger und multifunktionaler Ort vorhanden. Unter Handlungspunkten präsentiert sich die Innenstadt mit einem Mix aus z. T. bundesweit agierenden Filialisten und inhabergeführten Fachgeschäften. Dabei verteilt sich die gemischte Geschäftsstruktur mit vorwiegend spezialisierten Betrieben und individuellen Sortimenten auf einen größeren Bereich innerhalb der Innenstadt aus. Das Einzelhandelsangebot wird durch Dienstleistungsbetriebe, gastronomische Einrichtungen, Verwaltung und Behörden (z. B. Landesrechnungshof) sozial orientierte Freizeit- und Kulturangebote ergänzt. In Kombination mit den innerstädtischen Ergänzungsbereichen für Kultur, Kunst und Soziales, hier auch gestalterisch anders ausgeprägt durch Park- und Grünbereiche, entsteht ein größerer multifunktionaler, innerstädtischer zentraler Versorgungsbereich.

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- / Die **verkehrliche Erschließung** der Innenstadt erfolgt aus östlicher Richtung von der A9 ausgehend über die Askanische Straße in die Kavallerstraße, aus südlicher Richtung von der Franzstraße. Aus westlicher Richtung wird die Innenstadt entweder weiträumig über die B 184 über die Gleisanlagen am Bahnhof und dann über die Ferdinand-von-Schill-Straße befahren oder aus eher süd-westlicher Richtung über die Altener/Askanische. Aus nördlicher Richtung und damit der Anbindung zum Stadtteil Roßlau fungiert die B 184, welche dann übergeht in die Albrechtstraße.
- / **Parken:** Für den ruhenden Verkehr stehen Pkw-Stellplätze vorrangig in den beiden Einkaufszentren Rathaus-Center und Dessau-Center zur Verfügung. Diese sind über die Askanische Straße anzufahren. Straßenbegleitende Parkplätze sowie vereinzelte kleinere Stellplatzflächen ergänzen im gesamten innerstädtischen Gebiet die Möglichkeit zum (eher kurzzeitigen) Abstellen des Pkws.
- / Für **Fußgänger und Radfahrer** ist eine sehr gute Erschließung entlang der Hauptachsen (Kavallerstraße, Albrechtstraße, Askanische und Franzstraße sowie auch in den Randbereichen Innenstadt für Bewohner angrenzender Quartiere festzustellen.

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- / Die **Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt Dessau“** begründet sich im Wesentlichen durch die **differenzierte Lage raumbedeutsamer Gebäude** aus den verschiedenen **Funktionsbereichen** einer Stadt: **Einkaufen, Kultur, Verkehrsknoten, öffentliche u. a. Dienstleistungen**. Markante Punkte bilden dabei der Bahnhof („Ankommen“), das Anhaltische Theater („Kultur erleben“), der Friedenspark und das Bauhaus-Museum („Erleben“) das Rathaus- und das Dessau-Center („Einkaufen“) sowie der Marktplatz und die Zerbster Straße („Genießen“). Diese Multifunktionalität soll trotz der größeren Ausdehnung durch einen zentralen Versorgungsbereich, differenziert nach unterschiedlicher Funktionalität, erfasst werden.
- / Typische Straßenzüge mit mehrgeschossiger Wohnbebauung ohne bzw. sehr wenig Einzelhandel oder Grünflächen (insbesondere Stadtpark) begrenzen den zVb Innenstadt.
- / Über die **vielseitige Wiederbelebung** von aktuell leer stehenden **Potenzialflächen** insbesondere innerhalb der Center Fürst-Leopold-Carre, Dessau-Center, der Zerbster Straße und entlang der Kavallerstraße bieten vor allem auch die Randbereiche der Innenstadt Möglichkeiten zur Stärkung und Weiterentwicklung der Multifunktionalität des Zentrums.
- / Dementsprechend orientiert sich die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt Dessau“ als innerstädtische Haupteinkaufslage sowohl an der **prägenden städtebaulichen Struktur** mit ihren **räumlichen Fixpunkten** und Straßenzügen ohne gewerbliche Nutzungen sowie der Dichte des Einzelhandelsbesatzes in Verbindung **mit vorhandenen Komplementärnutzungen**.

Entwicklungsziele

Die Dessauer Innenstadt ist als Einkaufsstandort mit einem vielfältigen und attraktiven Einzelhandelsbesatz und einem attraktiven Umfeld für den Erlebniseinkauf zu erhalten und zu stärken.

- / Sicherung und Weiterentwicklung als Einkaufsstandort für Stadt und Umland, dabei gilt „City first“, d. h. Schutz, Stärkung und strategische Weiterentwicklung der Innenstadt als attraktive und lebendige Einkaufslage
- / ausgewogene Balance zwischen individuellen mittelständischen, zum Teil inhabergeführten Fach- und Spezialgeschäften sowie bekannten Markenlabels und großflächigen Filialisten

- /// Positionierung durch eine leistungsstarke Mischung aus Warengruppen, Betriebsgrößen und Betriebstypen
- /// Sicherung der Nahversorgung für die Altstadtbewohner und -besucher
- /// Sicherung und Weiterentwicklung der innerstädtischen Einkaufszentren „Rathaus-Center“ und „Dessau-Center“
- /// Erhaltung und Weiterentwicklung der Funktionsvielfalt der Dessauer Innenstadt als Einkaufs-, Dienstleistungs-, Kultur-, Wissenschafts- und Wohnstandort mit sozialer Treffpunkt- und Austauschfunktion

Handlungsempfehlungen

- /// Profilierung der Innenstadt über thematische Angebotsschwerpunkte und unterschiedliche Zielgruppenansprachen (z. B. Studenten) mit sich ergänzenden Angeboten:
 - ausgewogenes Angebot (für alle Alters- und Sozialgruppen, für jeden Geldbeutel)
 - abwechslungsreiche, trendige Gastronomiekonzepte zur Förderung der lokalen Ausgehkultur
 - Synergieeffekte und Kopplungspotenziale durch branchenübergreifende Verknüpfung von Handel – Gastronomie – Kultur- und Bildungseinrichtungen (z. B. lokale Partnerschaften/lokale Ökonomie)
- /// moderne Shop-Konzepte mit ergänzenden Angeboten (z. B. Cafélounge/Bar im Einzelhandelsgeschäft) und Popup-Stores zur Stärkung des stationären Handels; kurzfristige und flexible Nutzungen ermöglichen
- /// „Einkaufserlebnis Innenstadt“ sicherstellen und weiterentwickeln, d. h. „city first“
 - Konzentration von Neuansiedlungen mit Sortimenten des Innenstadtbedarfs innerhalb der bestehenden Verkaufsflächenpotenziale (Leerstandsminimierung --> Attraktivitätssteigerung)
 - Bündelung zukünftiger Ansiedlungs- und Aufwertungsmaßnahmen auf die Haupteinkaufsbereiche (z. B. Zerbster Straße, Kavaliertstraße, Antoinettenstraße); Umnutzung und Umbau- oder Ausbaumaßnahmen auch zur Etablierung neuer Nutzungen zur Beseitigung und Vermeidung von Leerständen beispielsweise für Dienstleistungen, kleinere Werkstätten (z. B. Kunsthandwerk, do-it-yourself-Reparaturcafé) oder als Wohnflächen (ausgenommen in den Haupteinkaufslagen)
 - Profilbildung: Innenstadt als „erste“ Adresse zum Einkaufen und Freizeit verbringen / Vergnügen
 - Aufwertung „Rathaus-Center“ und „Dessau-Center“ (Leerstände beseitigen, Ansiedlung qualitätsvoller Nutzungen, Umfeldgestaltung), Verbesserung einer wahrnehmbaren Verbindung zwischen „Dessau-Center“ und Innenstadt
- /// Innenstadt als Kultur- und Tourismuszentrum weiterentwickeln (z. B. öffentliche Bühne, öffentliche Flächen intensiver für Kulturveranstaltungen nutzen --> Frequenzerzeugung --> Synergieeffekte), Randkulturbereiche abseits von Mainstream-Angeboten berücksichtigen --> individuelle / besondere Angebote schaffen
- /// Weiterverfolgung der städtebaulichen Zielsetzungen zur Sanierung
 - z. B. Blockbebauung Kavaliertstraße 58 - 64 zur Aufwertung der Hauptachse Kavaliertstraße
 - Revitalisierung des ehemaligen Kaufhauses Zeeck (multifunktionale Nutzung), der ehemaligen Schade-Brauerei (Verwaltungssitz) sowie des 1. OG´s des ehemaligen „Haus des Reisens“ (Kultur- und Kreativzentrum) → die Umsetzung dieser Maßnahmen ist im Bundesprogrammes „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ (ZIZ) verankert
 - Innenstadt als Ausstellungsraum / Ausstellungsfläche für „Wissen und Innovation“: Bauhaus weiter in der Innenstadt sichtbar und erlebbar machen, Technik mit Kultur verbinden
 - Weiterentwicklung der digitalen Infrastruktur (z. B. flächendeckendes WLAN)
 - Weiterentwicklung des „Stadteingang Ost“ gem. Masterplan
- /// fortlaufendes Monitoring und gezielte Ansprache zur Stärkung des Standortes Innenstadt
 - Akquisitionsplanung (Instrument: Akquisitionsliste)
 - „Einzelhandelsmonitor Innenstadt“ zur Evaluierung fortsetzen (inkl. Passantenfrequenzanalysen)

- /// „Wir in der Innenstadt“ – Kooperationen zwischen Händlern und Immobilieneigentümern fördern
- /// Stadtmarketing weiter stärken und professionelles Citymanagement dringend notwendig, unter Andockung an Stadtmarketing einrichten
- /// Zielgerichtete Immobilienverwertung und bedarfsorientierte, flexible Nutzungsveränderungen zur Erhaltung und Weiterentwicklung der Funktionsvielfalt und städtebaulichen Attraktivität (Leerstandbeseitigung, z. B. durch Handel zu Wohnen)

Karte 7: Funktionale Differenzierung zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt Dessau“


Kartengrundlage Stadt Dessau-Roßlau, GMA-Bearbeitung 2022

Die Stärkung und zielgerichtete Entwicklung der Multifunktionalität des zentralen Versorgungsbereiches stellt auch angesichts des prognostizierten Einwohnerrückgangs in Stadt und Umland in Verbindung mit dem gesamtstädtisch hohen Verkaufsflächenbesatz eine vordringliche Aufgabe dar. Dies wird noch dringlicher, indem stagnierende oder durch die sich verändernden Rahmenbedingungen sogar künftig geringere Kaufkraftpotenziale für Ausgaben im lokalen Einzelhandel zu erwarten sind.

3.4.2 Stadtteilzentrum Roßlau

Die Innenstadt von Roßlau ist aus Sicht der Gesamtstadt eher als Nah-Einkaufslage für die Roßlauer Wohnbevölkerung und das nördliche Umland zu sehen. Der zentrale Versorgungsbereich „Stadtteilzentrum Roßlau“ umfasst überwiegend kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe entlang der Hauptstraße, ergänzt durch ein kleines, angrenzendes Fachmarktzentrum mit Angeboten für den überwiegend kurz- bis mittelfristigen Bedarfsbereich im Karree Rudolf-Breitscheid-Straße, Uhlandstraße und Karl-Liebknecht-Straße.

Durch die historische Entwicklung aus dem ehemaligen Stadtzentrum sowie dem Mix aus Einzelhandel, Dienstleistungen und gastronomischen Einrichtungen in diesem Bereich besitzt das Zentrum von Roßlau im gesamten Stadtteil mit dem Status „Stadtteilzentrum“ die höchste Einordnung eines Zentrenstatus in Roßlau, jedoch in Bezug auf die Gesamtstadt eine dem zVB Innenstadt Dessau nachgeordnete Stellung. Damit wird dem bereits herausgearbeiteten, vorrangig auf die Nahversorgung und trotzdem zentral für die Roßlauer Bevölkerung bedeutsamen Handelsstandort Rechnung getragen.

Lage und Umfeld

- /// Hauptgeschäftsbereich entlang der Hauptstraße wird südlich ergänzt durch kleines Fachmarktcener mit einem NP-Markt, Rossmann, NKD, Kik, Quick Schuh u.a. ergänzt
- /// ist als zentralster Bereich mit historischer Bausubstanz für die Roßlauer Bevölkerung zu identifizieren
- /// zahlreiche Dienstleistungsbetriebe für persönliche Pflege, aber auch aus dem Finanz- und Sozialwesen, durchmischen den Angebotsmix entlang der Hauptstraße
- /// da jedoch keine durchgängige EG-Nutzung für gewerbliche Zwecke selbst im westlichen Bereich der Hauptstraße, erlangt dieser Abschnitt selbst trotz großzügigem Ausbau der Bürgersteige und Radwege sowie durch die Verkehrsberuhigung für PKW keine städtebauliche Qualität einer innerstädtischen Fußgänger- (und Einkaufs)zone
- /// Passantenfrequenz in der Hauptstraße gering, stärker in dem Fachmarkt-Zentrum mit NP, Rossmann, NKD u.a., hier auch durch ein Angebot von Stellplätzen für PKW-Kunden
- /// im Standortumfeld vor allem Wohnen und kleinteiliges Gewerbe

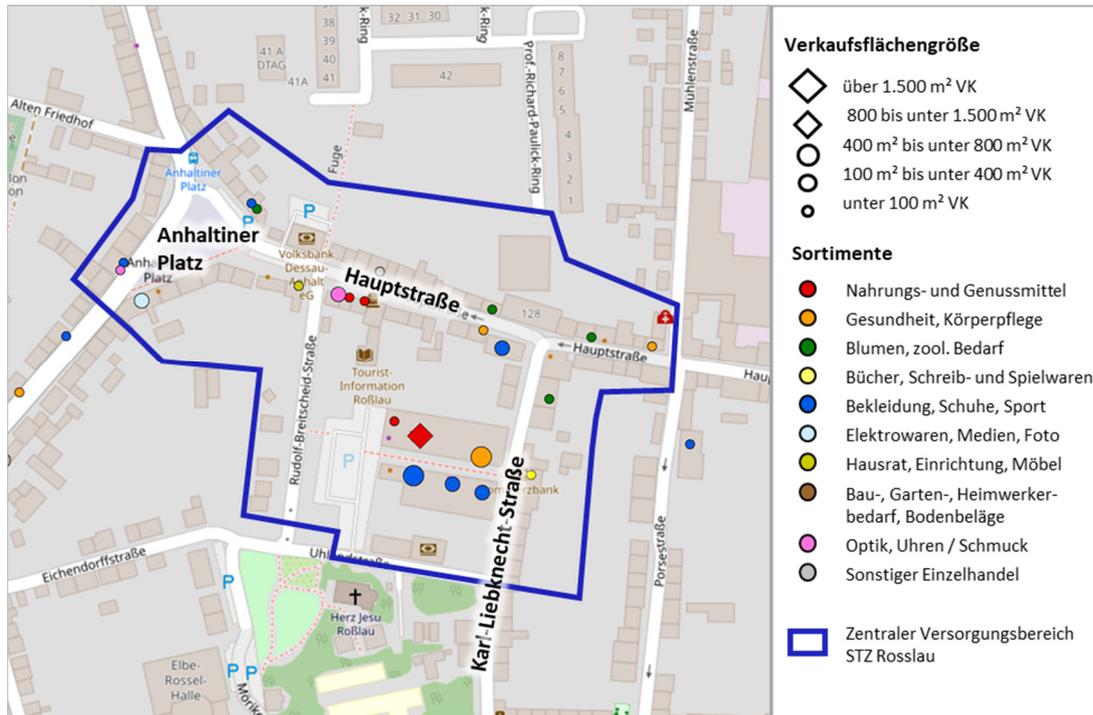
Wettbewerbssituation

- /// im Stadtteil Roßlau mit Lebensmittelsupermarkt am Luchplatz sowie mehreren Märkten mit Angeboten für den kurzfristigen Bedarf bzw. zur vorrangigen Nahversorgung in der Magdeburger Straße zwei auch über den Nahbereich hinaus ausstrahlende Einzelhandelsstandorte
- /// weitere kleinteilige Geschäfte oder Lebensmittelmärkte eher zur Ergänzung anstatt Wettbewerber zu sehen
- /// Innenstadt von Dessau i. S. eines innerstädtischen Haupt-Einkaufsbereiches als Wettbewerbsstandort

Ausstattung Stadtteilzentrum Roßlau (2021)

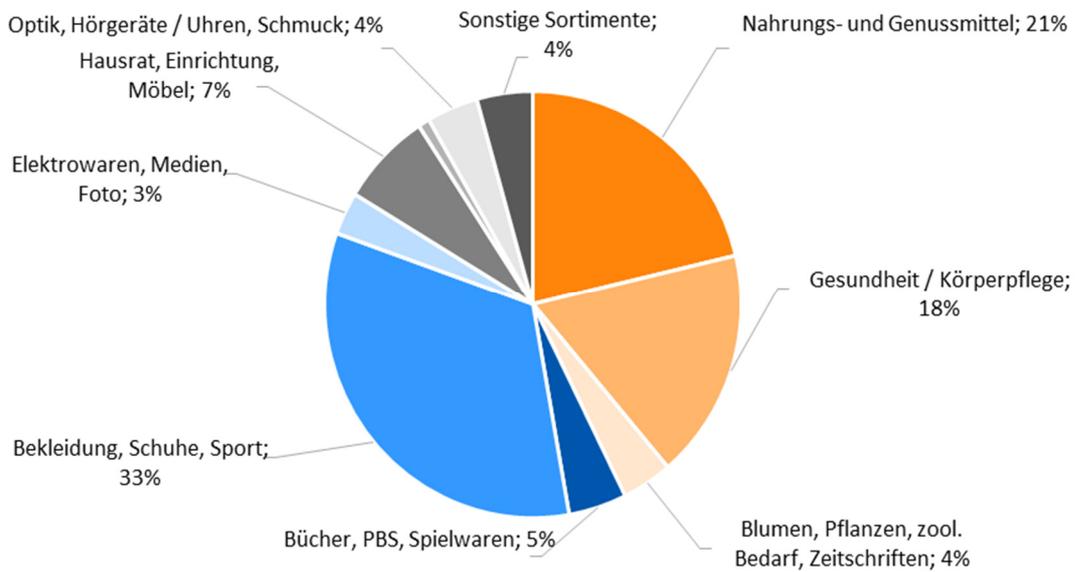
Bedarfsbereich	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
Kurzfristiger Bedarf	14	1.817	9,0
Mittelfristiger Bedarf	9	1.606	3,7
Langfristiger Bedarf	9	832	3,2
Einzelhandel insgesamt	32	4.255	15,9

Karte 8: Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich „Stadtteilzentrum Roßlau“



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2022

Verkaufsflächenanteile nach Branchen (VK in m²)



Wesentliche Einzelhandelsanbieter im gesamten Stadtteil Roßlau

> 100 m ² VK	NP, Rossmann, Kik, NKD, Multimarkt, Quick Schuh, Leupold Optik, Dieters Motorrad Shop
> 1.000 m ²	Toom, Edeka Heyer, JYSK, Rewe
> 400 m ²	Penny, Aldi, Vinylland, Tedi, Raiffeisenmarkt Roßlau, NP

Ergänzende Nutzungen

Im Stadtteilzentrum sind Dienstleistungseinrichtungen aus den Bereichen Körperpflege, medizinische Fürsorge, Banken und Versicherungen, Fitness sowie öffentliche Einrichtungen (z. B. Bibliothek, Paketshop) vorhanden. Darüber hinaus befindet sich hier auch ein kleineres Angebot an gastronomischen Betrieben (Fast Food, Eiscafe). Insgesamt bietet dieser Bereich damit lediglich Angebote für den kurzfristigen, in Verbindung mit dem angrenzenden kleinen Fachmarktzentrum NP, Rossmann u.a. auch für den teilweise mittelfristigen Bedarfsbereich.

Städtebaulich-funktionale Situation und Qualitäten

- / **Nutzungsstruktur:** Durch den Mix an kleinteiligem Einzelhandel, Dienstleistungs- und vereinzelt gastronomischen Einrichtungen wird zwar Nahversorgungsangebot gewährleistet. Der fehlende Lagezusammenhang zwischen den gewerblichen Nutzungen, d. h. die Trennung durch dazwischenliegenden Wohnnutzungen auch im EG, führt zu keiner geschlossenen „Einkaufsmeile“ Roßlau. Jedoch wird über das unmittelbar angrenzende Fachmarktzentrum mit den Magneten Rossmann, NP-Markt, NKD und Quick Schuhe eine über den Nahbereich hinausgehende Ausstrahlung und Magnetwirkung erzielt.
- / **Leerstandssituation:** Im unmittelbaren noch vorhandenen „Geschäftsbereich“ der Hauptstraße, d. h. von der Burgwallstraße bis zum Kreuzungsbereich Karl-Liebknecht-Straße, sind nur drei leer stehende ehemalige Ladengeschäfte vorhanden.
- / **Gesamteindruck:** Der innerstädtische Haupteinkaufsbereich Hauptstraße/Fachmarktzentrum erreicht lediglich eine für den Nahbereich signifikante Versorgungsfunktion. Nur im Zusammenspiel mit weiteren Nutzungen aus den Bereichen Dienstleistungen, Gastronomie und öffentliche Einrichtungen kann der Status eines Stadtteilzentrums gerechtfertigt werden.

Verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit

- / Die **verkehrliche Erschließung** des zVb Stadtteilzentrums Roßlau erfolgt durch die Einbahnstraßenführung von Ost nach West im Nahbereich entweder über die Hauptstraße aus Richtung Ost oder aus allen anderen Richtungen über die Dessauer bzw. die Burgwallstraße, um dann nach südlicher oder nördlicher Orientierung Zufahrten zur Hauptstraße zu erreichen. Ziel ist es dabei vordergründig, die Stellplätze am Fachmarktzentrum NP, Rossmann u.a. zu erreichen.
- / **Parken:** Für den ruhenden Verkehr stehen Pkw-Stellplätze vorrangig am kleinen Fachmarktzentrum zur Verfügung. Das Abstellen von Pkws ist aber auch an einzelnen Stellflächen mit Parkzeitbegrenzung in der Hauptstraße und anderen zuführenden Straßen möglich.
- / Für **Fußgänger und Radfahrer** ist eine sehr gute Erschließung entlang der Hauptstraße sowie auch aus den unmittelbar angrenzenden Wohnbereichen festzustellen.

Städtebaulich-funktionale Begründung der Abgrenzung

- / Die **Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Stadtteilzentrum Roßlau“** folgt dem nunmehr sehr eingeschränkten Teilbereich der Hauptstraße mit noch weitestgehend dichterem gewerblichen Besatz sowie der Lage des unmittelbar angrenzenden kleinen Fachmarktzentrums mit größeren Handelseinrichtungen gegenüber den Ladenflächen in der Hauptstraße. Es werden lediglich noch die Randbereiche der Hauptstraße in westlicher Richtung als Zufahrten zur Dessauer und zur Burgwallstraße einbezogen, da sich hier noch einige gastronomische und Dienstleistungseinrichtungen befinden.
- / Eine städtebauliche bzw. architektonische Begrenzung oder Differenzierung zwischen dem zentralen Versorgungsbereich und weiteren innerstädtischen Bereichen ist nicht zu identifizieren, indem die Gebäudestruktur mit durchgehend zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden sich auch im übrigen Innenstadtbereich fortsetzen.
- / **Potenzialflächen** sind durch die großzügige Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches links und rechts der Hauptstraße sowie zur Dessauer Straße südwestlich gegeben. Auch in der Aufschließung der Nutzungen zwischen Hauptstraße und dem Fachmarktzentrum bestehen noch Potenzialflächen.

Entwicklungsziele

Das Stadtteilzentrum Roßlau erfüllt keine gesamtstädtische Versorgungsfunktion. Durch seinen Mix in den Nutzungen sowie insbesondere seine noch kompakten Angebote zur kurzfristigen Bedarfsdeckung in Verbindung mit größeren Verkaufsflächen aus dem mittelfristigen Bedarfsbereich sowie einige Fachgeschäften sollte diese „Struktur der Vielfalt“ in kleineren Dimensionen erhalten bzw. gestärkt werden. Für den Standortbereich ist deshalb bei allen Veränderungen, worauf die Stadt mit Einfluss ausüben kann, auf die sensiblen kleinteiligen Auswirkungen des Geschäftsbesatzes im schurzwürdigen Bereich Stadtteilzentrum Roßlau zu achten. Hauptziele sollten deshalb sein:

- /// Sicherung und Weiterentwicklung als Einkaufsstandort für die Roßlauer Bevölkerung, alle Facetten der „Nahversorgung“ ausspielen
- /// weitere Qualitätssteigerungen des gesamten Bereiches anstreben hinsichtlich Gestaltung, Aufenthaltsqualität, Bequemlichkeit, Wohlfühlfaktor nach dem Motto „klein aber fein“

Handlungsempfehlungen

- /// Unterstützung der Bestandssicherung und Stärkung (Erweiterungen, Ergänzungen) im innerstädtischen Handelsbesatz
- /// Verstärkung der Magnetwirkung von Einzelhandelsgeschäften durch Vergrößerung der Verkaufsflächen oder Zusammenlegung leer stehender Ladengeschäfte
- /// dem innerstädtischen Bereich neuen Charakter vermitteln durch umfangreiche Vermarktung auch kleinerer Angebote
- /// Prüfung der Ansiedlung von jungen Gewerbe- und Bürobetrieben, Nutzung der digitalen Möglichkeiten (öffentliches WLAN, besondere Unterstützung Bedingungen bei Anmietung)
- /// eventuell auch mit modernen Angeboten aus den Bereichen Digitalisierung, pop up stores, co working places schaffen
- /// Prüfung der Ansiedlung freizeitorientierter und kultureller Einrichtungen
- /// systematisches Immobilienmanagement aufbauen (Eigentümersprache, Austausch zu Nutzungsperspektiven)
- /// Stadtmarketing von Dessau auch stärker für Roßlau einsetzen, Vermarktung über die Gesamtstadt, professionelles Citymanagement bei Einrichtung für beide Innenstadtzentren vorsehen
- /// neue, überregional wirksame Events entwickeln

3.4.3 Nahversorgungszentren

In Dessau-Roßlau können entsprechend der Definition von Nahversorgungszentren folgende Nahversorgungszentren identifiziert werden:

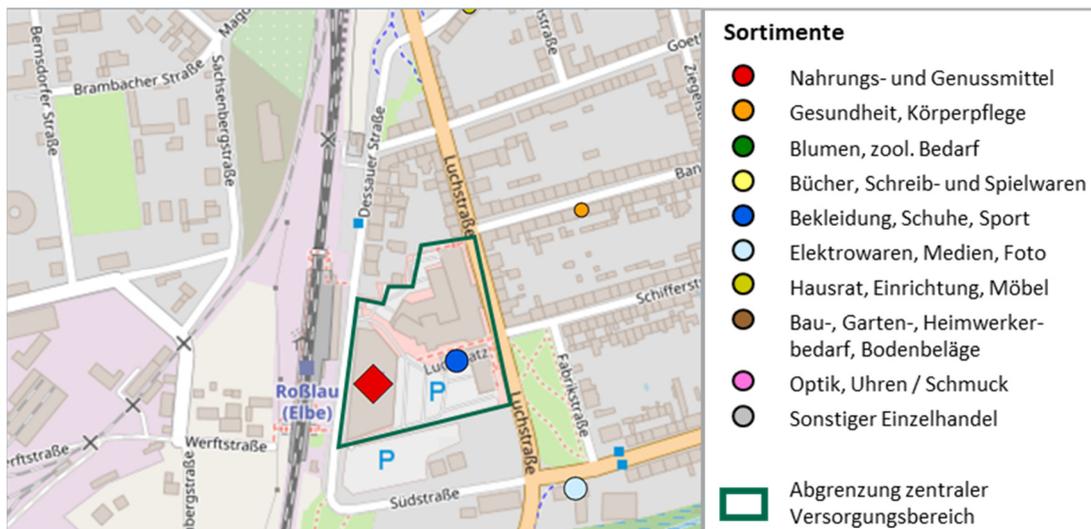
- /// Luchplatz Roßlau,
- /// Waldersee,
- /// Ziebigk,
- /// Schlachthof,
- /// Leipziger Tor,
- /// Heidestraße,
- /// Damaschke-Center (potenzielles NVZ).

Mit nachfolgenden Kurzerläuterungen und Darstellungen werden der Versorgungsschwerpunkt, Branchenbesatz und Besonderheiten je Standort beschrieben.

Nahversorgungszentrum Luchplatz Roßlau

Das Nahversorgungszentrum am Luchplatz in Roßlau übernimmt die Versorgung mit Lebensmitteln und Waren des kurzfristigen Bedarfs für einen Großteil der Roßlauer Einwohner insbesondere im südlichen Bereich. Durch seine gute Anbindung zur B184 ist auch von einer höheren regionalen Frequentierung auszugehen.

Damit besteht eine signifikante Angebotsüberschneidung zu den anderen raumbedeutsamen Nahversorgungsbetrieben, insbesondere in der Magdeburger Straße mit ebenfalls einem Lebensmittelvollsortimenter sowie auch der nahegelegenen Innenstadt (kleines Fachmarktzentrum mit NP-Markt). im Zusammenhang mit dem seit einigen Jahren nicht mehr genutzten Immobilienteil des Centers sind Leerstände vorhanden, die nachnutzbar sind für gewerbliche Angebote.



© OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2022

Sortimente / Warengruppen	Anzahl Betriebe		Verkaufsfläche	
	in m ² VK	in %	in m ² VK	in %
Nahrungs- und Genussmittel	1	50	1.225	89
sonstiger kurzfristiger Bedarf	-	-	-	-
mittelfristiger Bedarf	1	50	120	11
langfristiger Bedarf	-	-	-	-
Einzelhandel insgesamt	2	100	1.345	100

GMA-Zusammenstellung 2022, ca.-Werte gerundet

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe	Potenziale im 10-min Radius ⁹⁶
<ul style="list-style-type: none"> - > 1.500 m²: Rewe - 800 bis 1.500 m²: - - 100 bis 800 m²: Ernstings family 	<ul style="list-style-type: none"> - Einwohner: ca. 2.776 - Kaufkraft: ca. 6,8 Mio. €

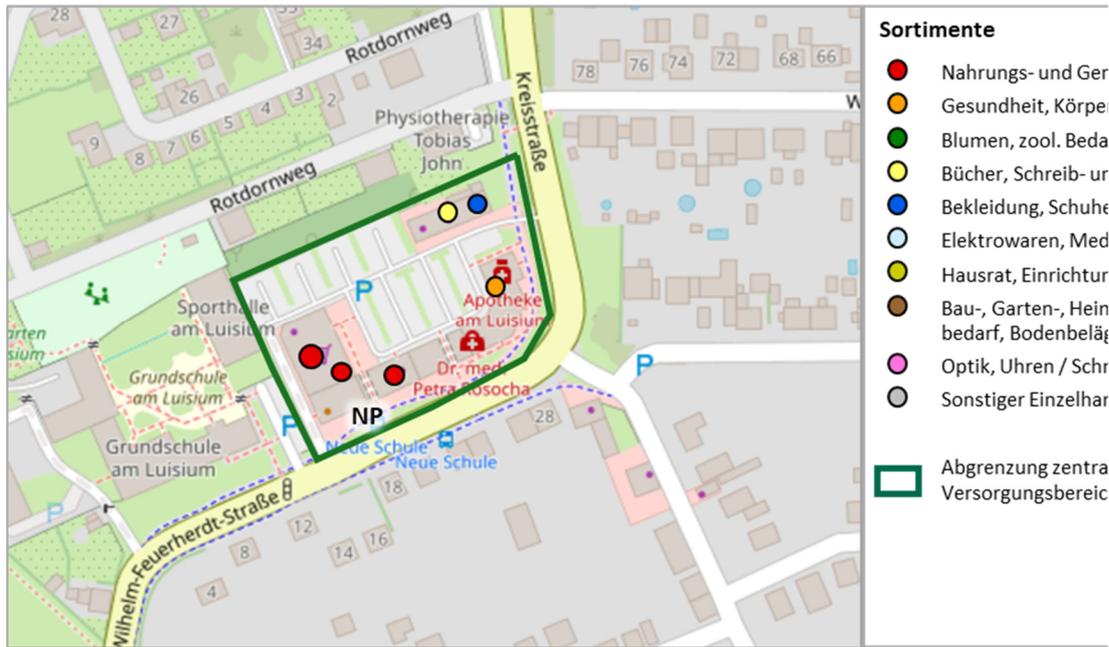
Entwicklungspotenziale und -perspektiven

Stabilisierung des Bestandes, ggfs. Ergänzung um kleinteiligen Einzelhandel aus dem kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich sowie Dienstleistungen, Nutzung des Standortes auch für Kleingewerbe und Dienstleistungen (z. B. Gesundheit, Differenzierung zu Innenstadt von Roßlau)

⁹⁶ laut Isochronmessung der Stadt Dessau, 2020

Nahversorgungszentrum Waldersee

Das Nahversorgungszentrum Waldersee übernimmt die Versorgung mit Lebensmitteln und Waren des kurzfristigen Bedarfs für die Wohngebiete des Stadtbezirks Waldersee östlich der Kernstadt Dessau. Insbesondere mit den ergänzenden Dienstleistungen, die Grundschule sowie gastronomischen und medizinischen Einrichtungen ist ein entsprechendes Angebot zur Nahversorgung für einen relativ kleinen Ortsteil zu attestieren. Schließlich dient die Nahversorgung auch dem angrenzenden Ortsteil Vockerode.



© OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2022

Sortimente / Warengruppen	Anzahl Betriebe		Verkaufsfläche	
	in m ² VK	in %	in m ² VK	in %
Nahrungs- und Genussmittel	3	50	597	76
sonstiger kurzfristiger Bedarf	2	34	87	11
mittelfristiger Bedarf	1	16	100	13
langfristiger Bedarf	-	-	-	-
Einzelhandel insgesamt	6	100	784	100

GMA-Zusammenstellung 2022, ca.-Werte gerundet

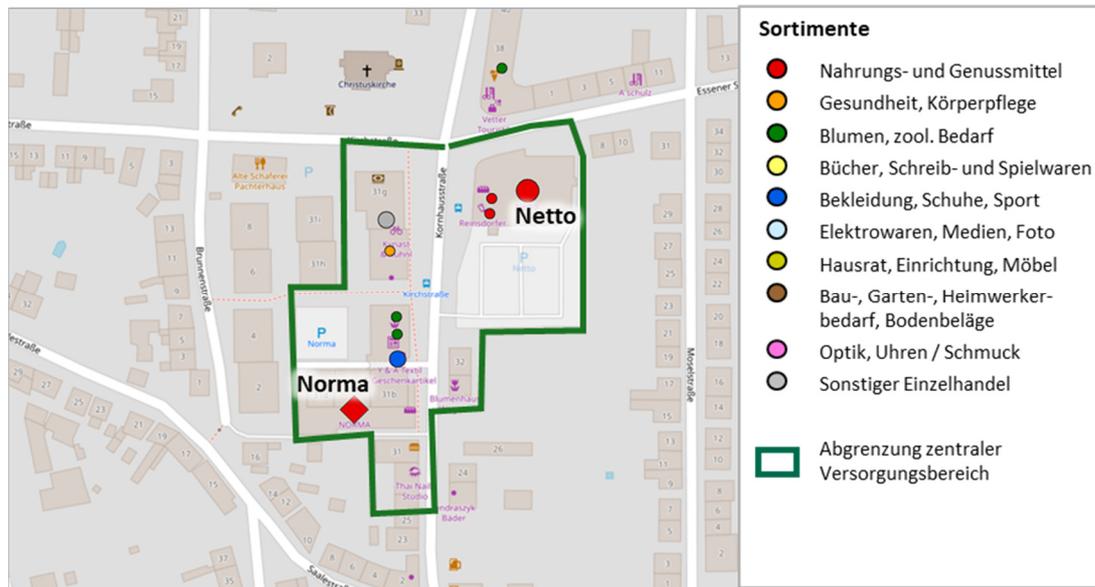
Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe	Potenziale im 10-min.Radius
<ul style="list-style-type: none"> - > 1.500 m²: - - 800 bis 1.500 m²: - - 100 bis 800 m²: NP-Markt, H&T Asia Shop 	<ul style="list-style-type: none"> - Einwohner: ca. 1.672 - Kaufkraft: ca. 4,2 Mio. Euro

Entwicklungspotenziale und -perspektiven

Erhaltung und Stabilisierung, ggfs. Ausbau des Discounters auf 800 m², insbesondere in der Lebensmittelversorgung

Nahversorgungszentrum Kornhausstraße Ziebigk

Das Nahversorgungszentrum Kornhausstraße Ziebigk übernimmt die Versorgung mit Lebensmitteln und Waren des kurzfristigen Bedarfs für das separate Wohngebiet östlich der Kernstadt Dessau. Insbesondere mit den ergänzenden Dienstleistungen sowie gastronomischen und medizinischen Einrichtungen ist ein umfangreiches Angebot zur Nahversorgung für einen relativ kleinen Ortsteil zu attestieren.



© OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2022

Sortimente / Warengruppen	Anzahl Betriebe		Verkaufsfläche	
	in m ² VK	in %	in m ² VK	in %
Nahrungs- und Genussmittel	4	44	1.696	82
sonstiger kurzfristiger Bedarf	4	44	244	12
mittelfristiger Bedarf	1	12	125	6
langfristiger Bedarf	-	-	-	-
Einzelhandel insgesamt	9	100	2.065	100

GMA-Zusammenstellung 2022, ca.-Werte gerundet

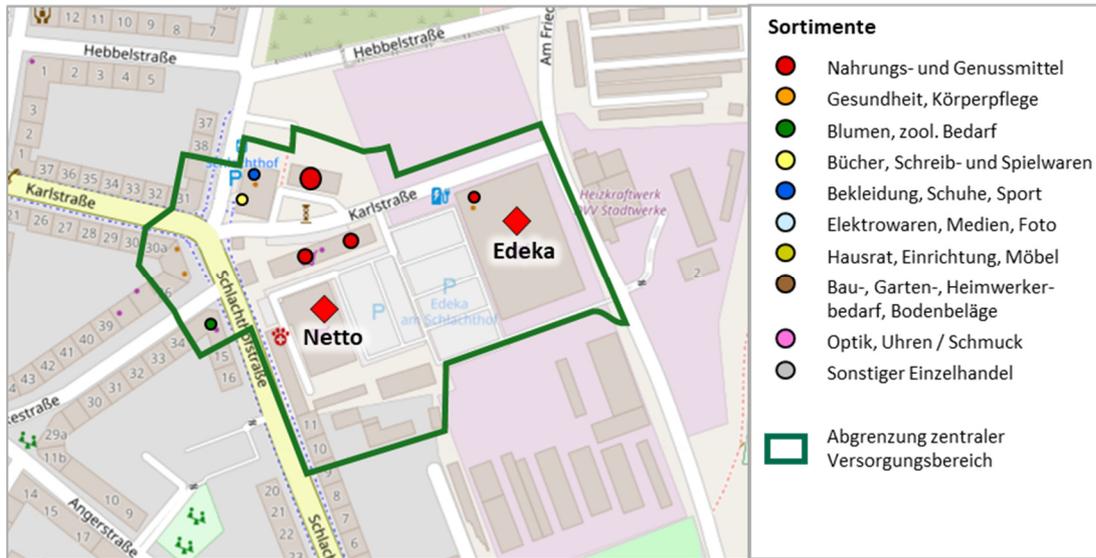
Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe	Potenziale im 10-min.Radius
<ul style="list-style-type: none"> - > 1.500 m²: - - 800 bis 1.500 m²: Norma, Netto, - 100 bis 800 m²: Textilien+Geschenke 	<ul style="list-style-type: none"> - Einwohner: ca. 4.446 - Kaufkraft: ca. 11,0 Mio. Euro

Entwicklungspotenziale und -perspektiven

Erhaltung und Stabilisierung des Bestandes, insbesondere in der Lebensmittelversorgung, Ergänzung um weiteren kleinteiligen Einzelhandel im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich, Stärkung über Dienstleistungs- und gastronomische Angebote

Nahversorgungszentrum Schlachthof

Das relativ neue Nahversorgungszentrum Schlachthof sichert die Grundversorgung mit Lebensmitteln und Waren des kurzfristigen Bedarfs im östlichen Kernstadtgebiet von Dessau. Das Angebot eines modernen Vollsortimenters in Kombination mit einem Discounter sowie ausgewählten Spezialläden (Bio) bietet neben der wohnortnahen Versorgung auch darüber hinaus eine attraktive Grundversorgung.



© OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2022

Sortimente / Warengruppen	Anzahl Betriebe		Verkaufsfläche	
	in m ² VK	in %	in m ² VK	in %
Nahrungs- und Genussmittel	6	67	2.470	82
sonstiger kurzfristiger Bedarf	1	11	270	9
mittelfristiger Bedarf	2	22	130	4
langfristiger Bedarf	-	-	-	-
Einzelhandel insgesamt	9	100	2.995	100

GMA-Zusammenstellung 2022, ca.-Werte gerundet

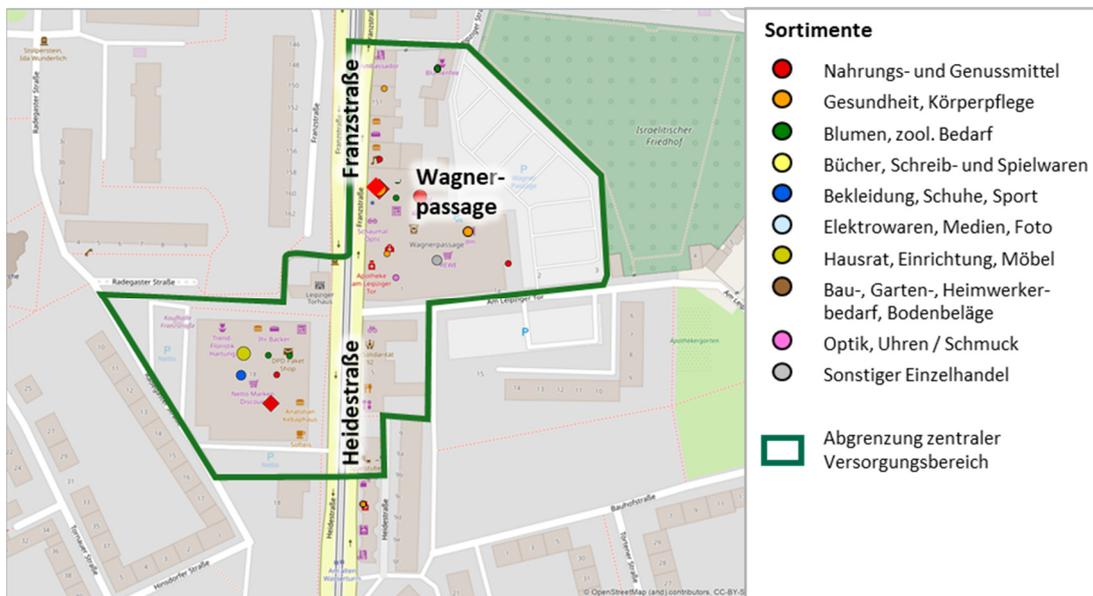
Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe	Potenziale im 10-min.Radius
<ul style="list-style-type: none"> - > 1.500 m²: - - 800 bis 1.500 m²: Edeka, Netto, Getränkemarkt - 100 bis 800 m²: Naturkostladen 	<ul style="list-style-type: none"> - Einwohner: ca. 5.934 - Kaufkraft: ca. 14,8 Mio. Euro

Entwicklungspotenziale und -perspektiven

Sicherung und Stabilisierung des Bestandes in der Lebensmittelversorgung, ggfs. Ergänzung in angrenzenden Immobilien durch kleinteiligen Einzelhandel im kurzfristigen Bedarfsbereich

Nahversorgungszentrum Leipziger Tor

Das Nahversorgungszentrum Leipziger Tor setzt sich zusammen aus dem Gebäudekomplex der Wagner-Passage mit weiteren östlich der Franzstraße straßenbegleitenden Einzelhandels- und Dienstleistungs- sowie gastronomischen Einrichtungen und dem südwestlich gegenüberliegenden Handels- und Dienstleistungskomplex mit Netto, Action-Markt u.a. Die „Wagner-Passage“ an der Ecke Franzstraße/Am Leipziger Tor ist ein kompaktes Gebäudeensemble im Passagencharakter mit großzügigem Parkplatzangebot ebenerdig hinter dem Gebäudekomplex. Durch das breite Angebot an Lebensmittelbetrieben und weiterem Einzelhandel im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich strahlt es eine hohe Anziehungskraft insbesondere für die Einwohner im südlichen Kernstadtbereich aus. Der gegenüberliegende Netto- und Actionmarkt ergänzen mit weiteren kleineren Dienstleistungs- und gastronomischen Einrichtungen die Magnetwirkung des Nahversorgungszentrums.



© OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2022

Sortimente / Warengruppen	Anzahl Betriebe		Verkaufsfläche	
	in m ² VK	in %	in m ² VK	in %
Nahrungs- und Genussmittel	6	33	3.237	63
sonstiger kurzfristiger Bedarf	8	44	863	17
mittelfristiger Bedarf	1	6	100	2
langfristiger Bedarf	3	17	954	18
Einzelhandel insgesamt	18	100	5.154	100

GMA-Zusammenstellung 2022, ca.-Werte gerundet

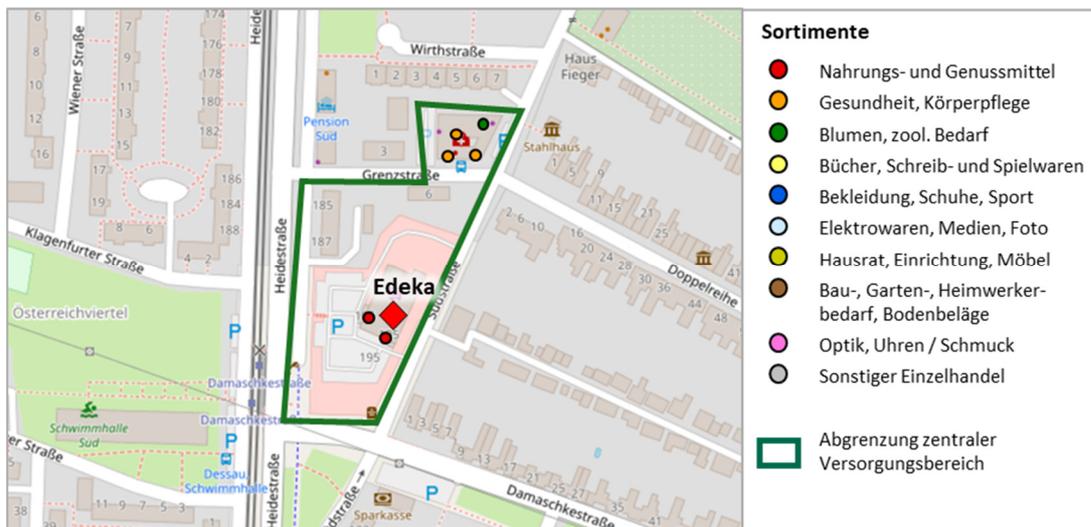
Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe	Potenziale im 10-min.Radius
<ul style="list-style-type: none"> - > 1.500 m²: Rewe - 800 bis 1.500 m²: Netto - 100 bis 800 m²: Aldi, Action, dm, Zweirad Meißner 	<ul style="list-style-type: none"> - Einwohner: ca. 6.631 - Kaufkraft: ca. 16,5 Mio. Euro

Entwicklungspotenziale und -perspektiven

Sicherung und Stabilisierung des Bestandes in der Lebensmittelversorgung und ergänzenden Einzelhandels-Angeboten im kurz- sowie mittelfristigen Bedarf, ggfs. Ergänzung mit weiteren gastronomischen und Dienstleistungsbetrieben

Nahversorgungszentrum Heidestraße

Dominierend für das Nahversorgungszentrum ist der Lebensmittelvollsortimenter Edeka. Diesen ergänzen mehrere kleinere Lebensmittelhandwerks- und Nahversorgungsbetriebe sowie Dienstleistungen und medizinische Einrichtungen in angrenzenden Immobilien (Apotheke, Sanitätshaus, Trendfloristik, Bäcker, Fleischer). Damit bleibt der Versorgungsbereich weitestgehend auch auf das unmittelbare Umfeld im Nahbereich südlich der B 185 beschränkt.



© OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2022

Sortimente / Warengruppen	Anzahl Betriebe		Verkaufsfläche	
	in m ² VK	in %	in m ² VK	in %
Nahrungs- und Genussmittel	3	43	1.540	89
sonstiger kurzfristiger Bedarf	4	57	190	11
mittelfristiger Bedarf	-	-	-	-
langfristiger Bedarf	-	-	-	-
Einzelhandel insgesamt	7	100	1.730	100

GMA-Zusammenstellung 2022, ca.-Werte gerundet

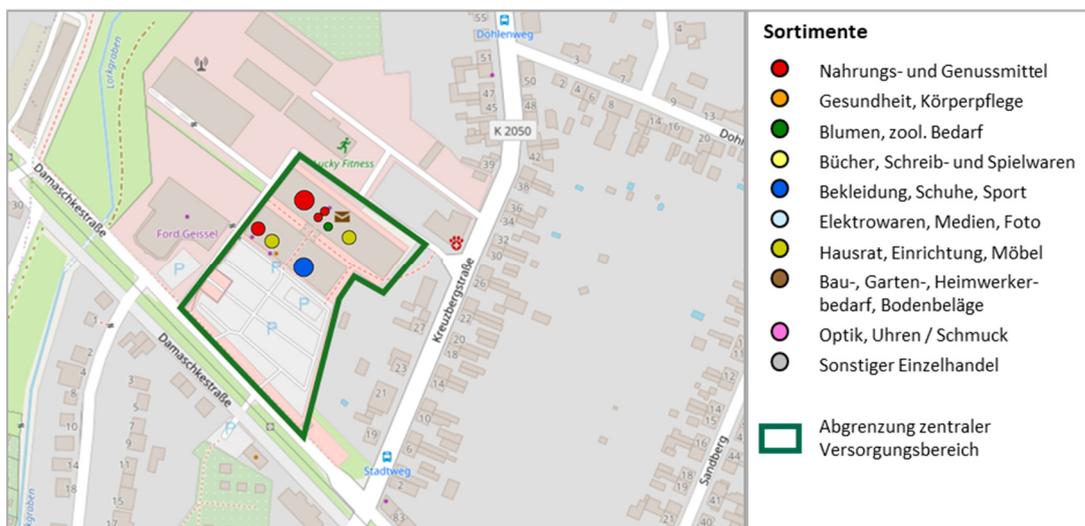
Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe	Potenziale im 10-min.Radius
<ul style="list-style-type: none"> - > 1.500 m²: Edeka - 800 bis 1.500 m²: - - 100 bis 800 m²: - 	<ul style="list-style-type: none"> - Einwohner: ca. 4.597 - Kaufkraft: ca. 11,4 Mio. Euro

Entwicklungspotenziale und -perspektiven

Sicherung des Bestandes in der Lebensmittelversorgung und ergänzenden Einzelhandels-Angeboten, ggfs. Ergänzung mit weiteren gastronomischen und Dienstleistungsbetrieben

Nahversorgungszentrum Damaschke-Center

Das Damaschke-Center besteht aus zwei durch einen Übergang gekoppelten eingeschossigen Gebäudeteilen im Hallencharakter und befindet sich im Umfeld weiterer gewerblicher Nutzungen im ähnlichen Baustil an der Damaschkestraße. Trotz seines relativ geringen Einzelhandelsbesatzes fungiert dieser Standort für einen ausgedehnten, größeren Wohnbereich im Umfeld entlang der Damaschkestraße als wohnortnahe Grundversorgung (Wohndichte geringer als z. B. bei NVZ Heidestraße). Ferner dient es der Versorgung von Törten. Damit erlangt das Damaschke-Center eine über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehende Versorgungsfunktion.



© OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2022

Sortimente / Warengruppen	Anzahl Betriebe		Verkaufsfläche	
	in m² VK	in %	in m² VK	in %
Nahrungs- und Genussmittel	4	57	910	56
sonstiger kurzfristiger Bedarf	1	14	34	2
mittelfristiger Bedarf	1	14	551	34
langfristiger Bedarf	1	14	130	8
Einzelhandel insgesamt	7	100	1.625	100

GMA-Zusammenstellung 2022, ca.-Werte gerundet

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe	Potenziale im 10-min.Radius
<ul style="list-style-type: none"> - > 1.500 m²: - - 800 bis 1.500 m²: - - 100 bis 800 m²: Edeka, Kik, Getränkemarkt, Auslechware, Jardine & Co 	<ul style="list-style-type: none"> - Einwohner: ca. 2.851 - Kaufkraft: ca. 7,1 Mio. Euro

Entwicklungspotenziale und -perspektiven

Stärkung der Lebensmittelversorgung auch mit besserer Positionierung vorhandener Betriebe (Erweiterung Lebensmittelmarkt), Ergänzung um weitere Einzelhandels-Angebote im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich, ggfs. Ergänzung mit Dienstleistungsbetrieben, Aufwertung der Immobilien und Schaffung eines Platzcharakters mit Treffpunkt- und Sozialisationsfunktion

3.5 Sonstige Standortlagen

Über die in zentralen Versorgungsbereichen befindlichen Einzelhandelsbetriebe sind zahlreiche weitere Standorte im gesamten Stadtgebiet vorhanden, die als Nahversorgungsstandorte oder ergänzende großflächige Einzelhandelsstandorte einzuordnen sind. Eine Definition dieser Standorte dient insbesondere der Zuweisung von städtebaulichen Entwicklungszielen, die sich in weiterführenden baurechtlichen Festsetzungen niederschlagen können.

3.5.1 Nahversorgungsstandorte

Es sind in Dessau-Roßlau mehrere Nahversorgungsstandorte zu identifizieren, die die Nahversorgungszentren um ein gesamtstädtisches Netz einzelner, raumbedeutsamer Lebensmittelbetriebe⁹⁷ ergänzen. Als Nahversorgungsstandorte werden die Lagen raumbedeutsamer Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel (=Lebensmittelmärkte) definiert, die sich in siedlungsräumlich integrierter Lage befinden und eine besondere Relevanz für die wohngebietsnahe Versorgung auch nicht mobiler Bevölkerungsgruppen haben. Gleichwohl ist ihr Angebotsspektrum begrenzt und verfügt nicht über die erforderliche Breite und Multifunktionalität, um sie als zentrale Versorgungsbereiche auszuweisen. Die Bewertung und Zuweisung der Standorte mit raumbedeutsamen Lebensmittelmärkten zu anerkannten Nahversorgungsstandorten wird unter dem nachfolgenden Kapitel IV Pkt. 4 vorgenommen, indem die hierfür erforderlichen Kriterien standortbezogen analysiert und ausgewertet werden. Die Zuordnung wird schließlich auch tabellarisch und kartografisch übersichtlich dargestellt (s. Tabelle 16 und Karte 9).

3.5.2 Ergänzungsstandorte

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten (Bündelung von Angeboten und Verkehrsströmen, Vermeidung von Versorgungslücken) soll ergänzend zum Hauptzentrum Innenstadt und den Stadtteil-/Nahversorgungszentren an so genannten Ergänzungsstandorten eine Konzentration von vorrangig nicht zentrenrelevanten Betrieben (großflächig und nicht großflächig) erfolgen. Diese Standorte werden deshalb als **Ergänzungsstandorte** ausgewiesen, welche im Sinne einer „Arbeitsteilung“ die Zentren- und Nahversorgungsstruktur im Idealfall funktional ergänzen. Durch die gewerbliche Prägung des Umfeldes an diesen Standorten sowie insbesondere die klare Unterscheidung zur (Multi-)Funktionalität von Innenstädten und Stadtteilzentren, sind die Ergänzungsstandorte nicht als zentrale Versorgungsbereiche zu definieren. Aufgrund der verkehrlich günstigen Lage eignen sich diese Standorte grundsätzlich für Betriebe mit nicht innenstadtrelevantem Kernsortiment. Deshalb sollte an diesen Standorten künftig keine Ver-

⁹⁷ als raumbedeutsamer Lebensmittelbetrieb werden Einzelhandelsgeschäfte bezeichnet, die ein Grundsortiment an Lebensmittelartikeln (über das Lebensmittelhandwerk hinausgehend) führen und eine Mindestverkaufsfläche von ca. 400 m² haben.

größerung des zentrenrelevanten Einzelhandels erfolgen. Im Hinblick auf die gesamtstädtische Zentren- und Standortstruktur nehmen sie demzufolge eine ergänzende Funktion zu den zentralen Versorgungsbereichen ein.

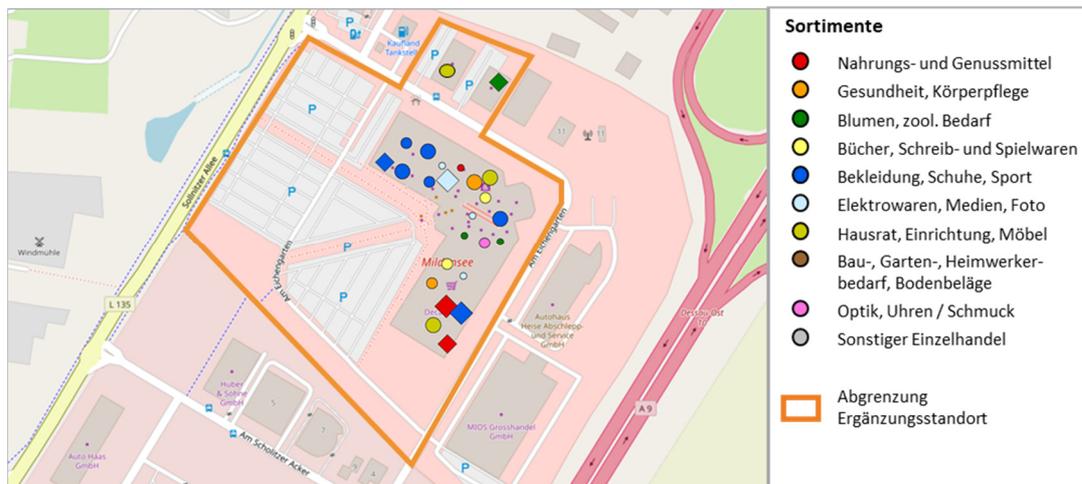
Derzeit sind in Dessau-Roßlau drei Ergänzungsstandorte zu identifizieren:

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

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

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

Ergänzungsstandort Mildensee

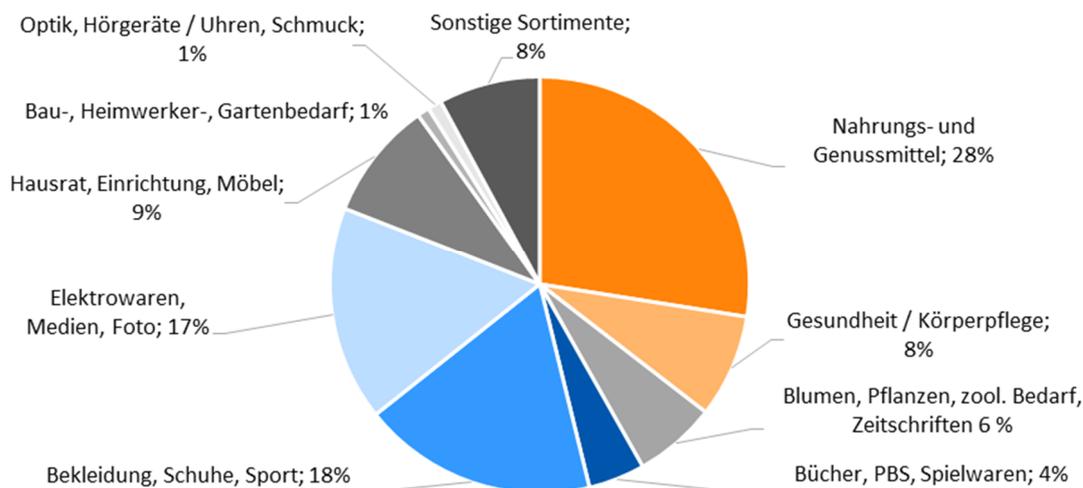


© OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2022

Sortimente / Warengruppen	Anzahl Betriebe		Verkaufsfläche	
	in m ² VK	in %	in m ² VK	in %
Nahrungs- und Genussmittel	3	13	5.160	28
sonstiger kurzfristiger Bedarf	5	21	2.690	14
mittelfristiger Bedarf	8	33	4.215	22
langfristiger Bedarf	8	33	6.700	36
Einzelhandel insgesamt	24	100	18.765	100

GMA-Zusammenstellung 2022, ca.-Werte gerundet

Verkaufsflächenanteile nach Branchen (VK in m²)

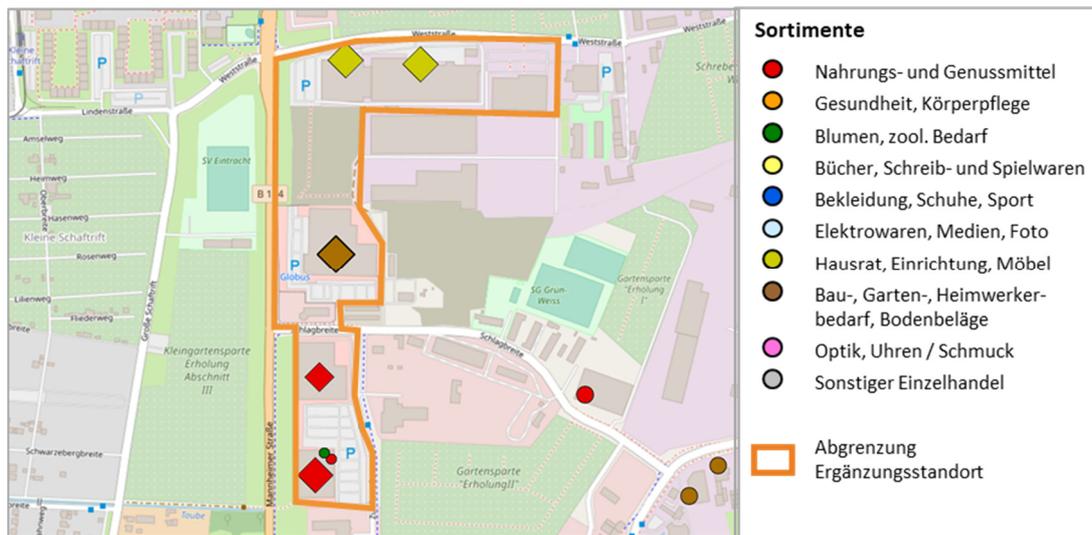


Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- > 2.000 m²: Kaufland, Media Markt, Decathlon
- 800 bis 1.999 m²: Woolworth, Fressnapf, Kaufland Getränkemarkt
- 400 bis 799 m²: Takko, Jysk, Kik, DM, Tedi, Deichmann, MäcGeiz,

GMA-Zusammenstellung 2022, ca.-Werte gerundet

Ergänzungsstandort Mannheimer Straße

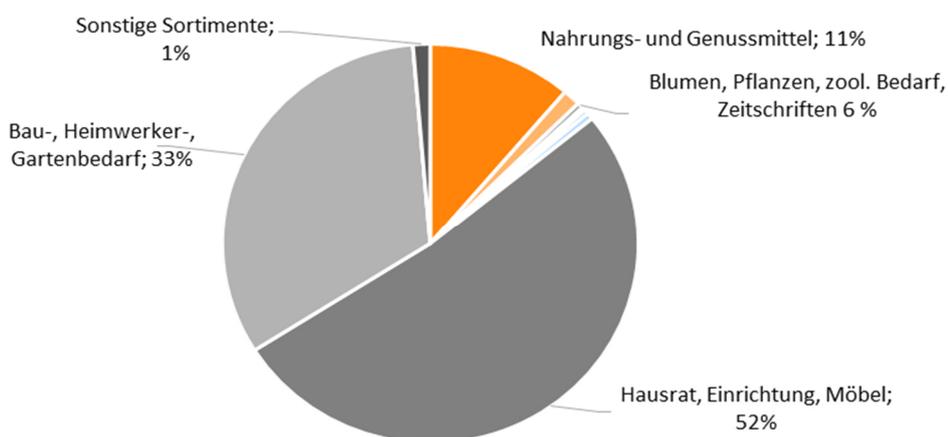


© OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2022

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

GMA-Zusammenstellung 2022, ca.-Werte gerundet

Verkaufsflächenanteile nach Branchen (VK in m²)

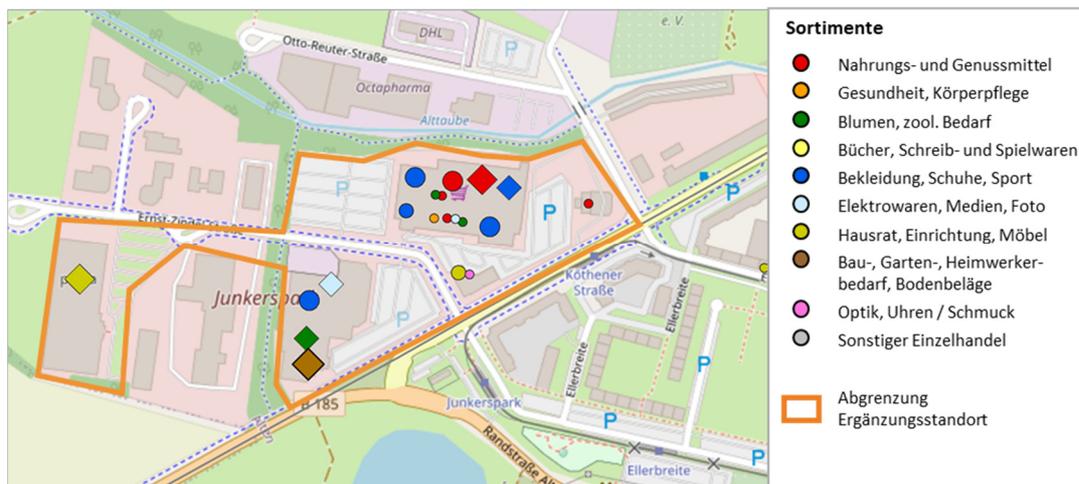


Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- > 2.000 m²: Kaufland, Poco, Sconto Möbel SB, Globus
- 800 bis 1.999 m²: Aldi
- 400 bis 799 m²: -

GMA-Zusammenstellung 2022, ca.-Werte gerundet

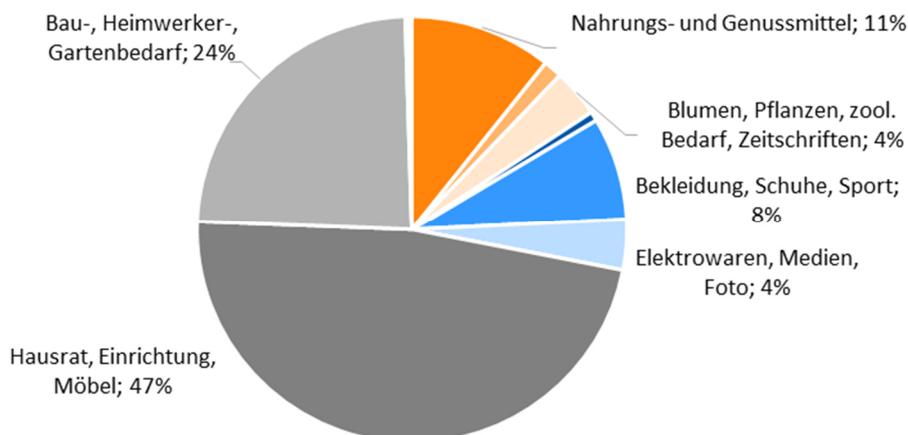
Ergänzungsstandort Junkerspark



© OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2022

Sortimente / Warengruppen	Anzahl Betriebe		Verkaufsfläche	
	in m ² VK	in %	in m ² VK	in %
Nahrungs- und Genussmittel	4	22	3.390	11
sonstiger kurzfristiger Bedarf	4	22	1.595	5
mittelfristiger Bedarf	4	22	2.705	9
langfristiger Bedarf	6	33	24.050	76
Einzelhandel insgesamt	18	100	31.740	100

Verkaufsflächenanteile nach Branchen (VK in m²)



Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- > 2.000 m²: Porta, Bauhaus, Edeka
- 800 bis 1.999 m²: MediMax, AWG, Zoo Kaiser
- 400 bis 799 m²: Kik, Deichmann

GMA-Zusammenstellung 2022, ca.-Werte gerundet

4. Nahversorgungskonzept

Das Nahversorgungskonzept baut auf die vorhandene Nahversorgungssituation auf (s. Kapitel II.7). Ziel ist es, eine möglichst wohnortnahe Versorgung mit Lebensmitteln (Grundbedarf) für die Bevölkerung anzubieten und darüber hinaus mit einem breiten Sortiment im Bereich Lebensmittel an geeigneten Standorten für ein hohes Versorgungsniveau der Gesamtstadt und darüber hinaus zu sorgen. Optimal sind demzufolge Standorte, die einerseits die „Nahversorgungsfunktion“ innehaben und andererseits durch ein breites, u. a. auch hochwertige Angebote für Vielfalt und Qualität zeichnen.

4.1 Bewertung der Nahversorgungssituation in Dessau-Roßlau

Die Nahversorgungssituation wird deshalb zunächst an der räumlichen Abdeckung mit Lebensmittelmärkten der Betriebsformen Discounter, Super- und Verbrauchermärkte als die Betriebsformen mit einem breiten bzw. ausreichendem Angebot für die Grundversorgung mit Lebensmittel, Reinigungs- und Körperpflegeartikeln in einem Naheinzugsbereich von 500 bis 800 m Entfernungsradius bemessen. Dies entspricht einer durchschnittlichen fußläufigen Zeitdistanz von 8 bis 10 min. Derartige Betriebe befinden sich in allen Zentren- und Standorttypen entsprechend der Zentren- und Standortstruktur (s. Kapitel IV.3.3). Ebenso schließt dies alle größeren Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels ein (Discounter, Supermarkt, Verbrauchermarkt, SB-Warenhaus). In Dessau-Roßlau sind aktuell 39 Lebensmittelbetriebe vorhanden (vgl. Karte 9).

4.2 Nahversorgungsfunktion der Lebensmittelmärkte

Für eine Beurteilung der Nahversorgungsfunktion vorhandener Lebensmittelmärkte wird in einer einzelbetrieblichen Bewertung der voraussichtliche Umsatzanteil aus dem Nahbereich am Gesamtumsatz berechnet, d. h. den der Lebensmittelmarkt aus einem fußläufigen Einzugsgebiet von ca. 8 bis 10 Geh-Minuten⁹⁸ erwirtschaftet. Je höher dieser Anteil, desto höher die Nahversorgungsbedeutung des jeweiligen Betriebes.

Zur Berechnung des erzielbaren Umsatzanteils aus dem fußläufigen Einzugsgebiet werden folgende Faktoren gegenübergestellt:

- fußläufiges Einzugsgebiet, die darin zu versorgenden Einwohner sowie das vorhandene Kaufkraftpotential,
- voraussichtlicher Marktanteil im fußläufigen Einzugsgebiet (Je mehr Märkte sich ein fußläufiges Einzugsgebiet teilen bzw. sich deren fußläufige Einzugsgebiete überschneiden, desto geringer ist der erschließbare Marktanteil.)
- Anteil des Umsatzes im fußläufigen Einzugsgebiet bzw. Anteil der von dort gebundenen Kaufkraft.

Ab einem aus dem fußläufigen Einzugsgebiet erzielbaren Umsatzanteil von > 50 % am Gesamtumsatz ist der Betrieb als uneingeschränkter Nahversorgungsbetrieb einzustufen. Mit einem Umsatzanteil < 50 % hat der Markt jeweils nur eine bedingte oder untergeordnete Nahversorgungsfunktion. Aufgrund seiner Lage wird diese bedingte Nahversorgungsfunktionen ergänzt

⁹⁸ im Folgenden nur: „fußläufiges Einzugsgebiet“

durch einen größeren Umsatz-Anteil von außerhalb des fußläufigen Einzugsgebietes, was auf gesamtstädtische und darüber hinausgehende Versorgungsaufgaben schließen lässt (überregionale Versorgung mit einem breiten Sortiment). Der Umsatzanteil aus dem fußläufigen Einzugsgebiet ist also ein erster Indikator für die Kategorisierung in der Nahversorgungsstruktur. Ein weiterer Indikator ist die städtebauliche Bewertung hinsichtlich Lagebeziehungen untereinander und zu den Wohnstandorten (wer kann wen am besten „versorgen“?), die Lage in der Zentren- und städtebaulichen Struktur selbst (Standort innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, integrierter Einzel-Standort, Standort in einer ergänzenden EH-Agglomeration, nicht integrierter Standort).

Entsprechend ihrer (quantitativ ermittelten) Nahversorgungsfunktion und der städtebaulichen Einordnung wurden alle Lebensmittelbetriebe (außer Lebensmittelhandwerk) analysiert (s. Tabelle 16).

Tabelle 16: Ermittlung der Nahversorgungsfunktion für Lebensmittelmärkte

Nummer	Name	Straße	Lage	Verkaufsflächen- größenklasse	Einwohner im 10 min. fußläufigen Radius	Kaufkraft nahversorgungs- relevante Sortimente	rechnerischer Umsatzan- teil aus 10 min Radius
1	NP	Bahnhofstraße 49	Meinsdorf	800 - 1.000	1.090	2,7	30%
2	NP	Nordstraße 17	Roßlau	600 - 800	3.640	9,1	82%
3	NP	Karl-Liebknecht-Straße 3	Roßlau STZ	800 - 1.000	4.840	12,0	65%
4	Aldi	Magdeburger Straße 38	Roßlau	600 - 800	2.110	5,3	37%
5	Edeka Heyer	Magdeburger Straße 38	Roßlau	1.500 - 2.500	2.110	5,3	25%
6	Penny	Magdeburger Straße 81	Roßlau	600 - 800	1.430	3,6	34%
7	Norma	Roßlauer Straße 94	Rodleben	600 - 800	460	1,1	22%
8	Rewe	Luchplatz 3	Roßlau	1.000 - 1.500	2.740	6,8	35%
9	Aldi	Roßlauer Allee 4	inn. Bereich Nord	600 - 800	1.670	4,2	32%
10	Edeka	Goethestraße	inn. Bereich Nord	600 - 800	9.970	24,8	73%
11	Edeka	Karlstraße 30	NVZ Schlachthof	1.000 - 1.500	5.930	14,8	47%
12	Netto	Karlstraße 30	NVZ Schlachthof	800 - 1.000	5.930	14,8	63%
13	Kaufland	Wolfgangstraße 14	Innenstadt Dessau	> 2.500	7.690	19,1	31%
14	Rewe	Kavalierstraße 49	Innenstadt Dessau	1.000 - 1.500	8.640	21,5	43%
15	Norma	Kavalierstraße 49	Innenstadt Dessau	600 - 800	8.640	21,5	57%
16	Penny	Franzstraße 85	Innenstadt Dessau	600 - 800	9.090	22,6	73%
17	Netto (Dansk)	Kornhausstraße 34	Ziebigk	600 - 800	4.450	11,1	70%
18	Norma	Kornhausstraße 31	Ziebigk	800 - 1.000	4.450	11,1	77%
19	Netto	Elballee 44	Ziebigk	600 - 800	4.080	10,1	66%
20	Penny	Hauptstraße 150	Kleinkühnau	600 - 800	1.610	4,0	47%
21	Penny	Kühnauer Straße 125	Siedlung	600 - 800	2.830	7,0	63%
22	Aldi	Kühnauer Straße 33	Siedlung	800 - 1.000	1.330	3,3	24%
23	Norma	Altener Strasse 19	inn. Bereich Mitte	800 - 1.000	980	2,4	25%
24	Kaufland	Zunftstrasse 15	Mannheimer Str.	> 2.500	330	0,8	4%

25	Aldi	Zunftstrasse 15	Mannheimer Str.	1.000 - 1.500	330	0,8	5%
26	Lidl	Köthener Straße 70	Alten	600 - 800	1.690	4,2	29%
27	E-Center	Ernst-Zindel-Straße 4	Junkerspark	> 2.500	1.980	4,9	6%
28	NP	Wilhelm-Busch-Straße 179	Kochstedt	600 - 800	3.260	8,1	99%
29	Lidl	Askanische Straße 115	Streulage	800 - 1.000	4.040	10,1	36%
30	Aldi	Franzstraße 157	Leipziger Tor	600 - 800	6.630	16,5	59%
31	Rewe	Franzstraße 157	Leipziger Tor	1.500 - 2.500	6.630	16,5	55%
32	Netto	Heidestraße 18	Leipziger Tor	800 - 1.000	4.540	11,3	49%
33	Netto	Wasserwerkstraße 24	inn. Bereich Süd	600 - 800	4.880	12,1	59%
34	Edeka	Heidestraße 195	Süd	600 - 800	4.600	11,4	80%
35	Penny	Heidestraße 285	Süd	800 - 1.000	4.130	10,3	67%
36	Netto	Alte Leipziger Straße 30	Streulage	800 - 1.000	1.610	4,0	49%
37	Edeka	Damaschkestraße 73	Süd	600 - 800	2.850	7,1	56%
38	NP	Wilhelm-Feuerherdt-Straße 9	Waldersee	600 - 800	1.670	4,2	51%
39	Kaufland	Am Eichengarten 2	Mildensee	> 2.500	320	0,8	2%

grün = rechnerischer Umsatzanteil aus 10 min Radius größer 50 %; gelb = rechnerischer Umsatzanteil aus 10 min Radius kleiner 50 %;

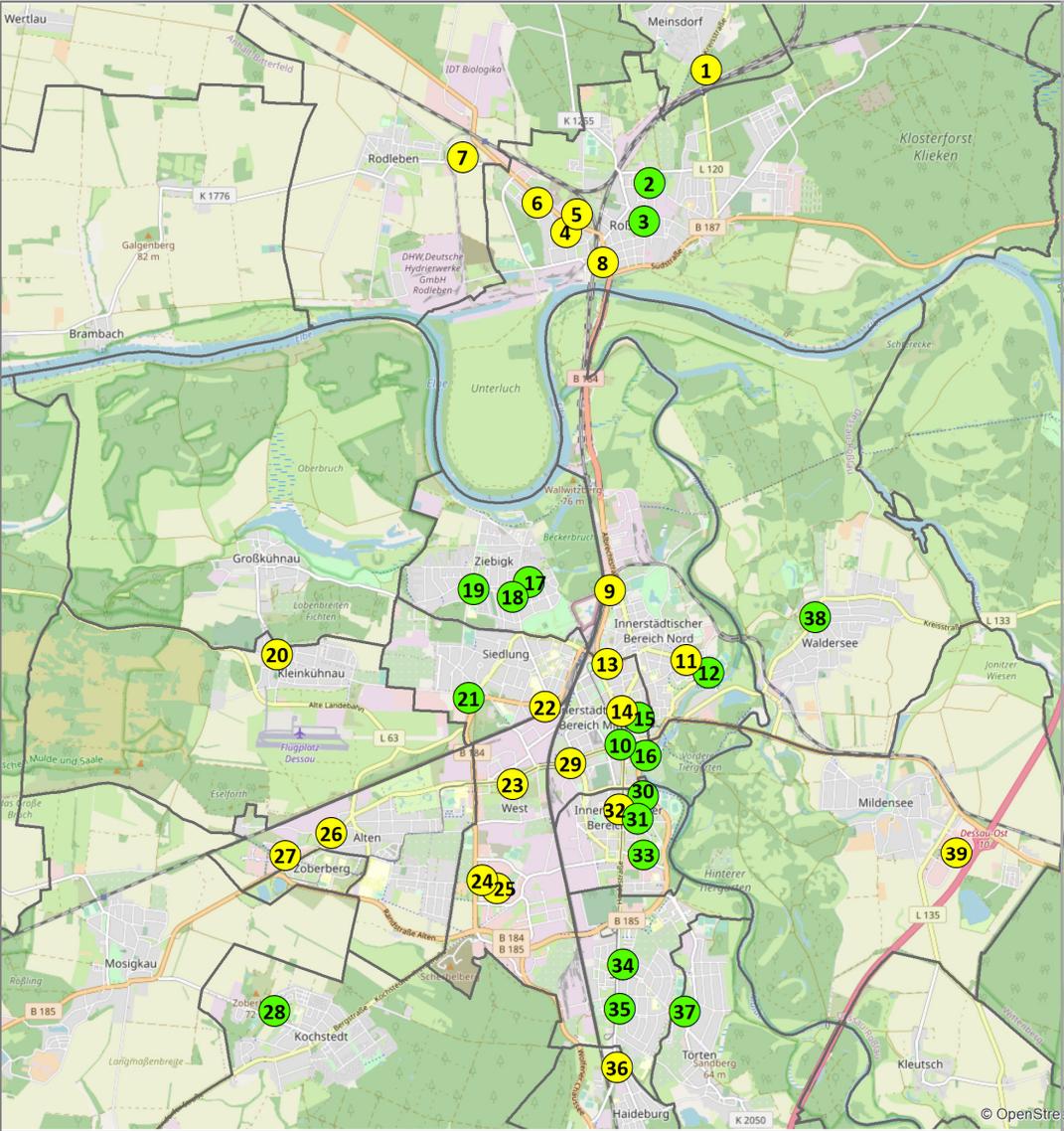
GMA-Erhebung und Berechnung 2022

Aus dem Abgleich der rechnerisch ermittelten Nahversorgungsfunktion auf Grund des Umsatzanteils aus dem fußläufigen Einzugsgebiet wurden im Abgleich mit städtebaulichen Gegebenheiten und Zielstellungen die Standorte mit Nahversorgungscharakter festgelegt, die letztlich auch als Nahversorgungsstandorte zu fixieren sind. Dies kann sich z. B. gegenüber der rechnerisch ermittelten Nahversorgungsfunktion dann anders darstellen, wenn im Naheinzugsgebiet zwar keine ausreichende Einwohneranzahl vorhanden ist, um den Hauptteil der Kaufkraft aus diesem Gebiet im betrachteten Markt zu rekrutieren, aber ansonsten kein weiterer Lebensmittelmarkt diese Funktion übernehmen kann (z. B. NP-Markt in Meinsdorf oder Norma in Rodleben). Im Gegensatz dazu müssen Lebensmittelbetriebe innerhalb der bereits erörterten und ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt Dessau und Stadtteilzentrum Roßlau) keine zusätzliche Klassifizierung als Nahversorgungsstandort erhalten, da diese Betriebe mit ihrem Kernsortiment Lebensmittel als Teilsortiment der zentrenrelevanten Sortimente bereits unter die Schutzwürdigkeit entsprechend der dort geltenden Regelungen fallen und auch so zu behandeln sind. In jedem Falle haben auch diese Betriebe Nahversorgungsfunktion für die unmittelbar im Nahbereich lebende Bevölkerung.

In der folgenden kartographischen Darstellung sind die Lebensmittelmärkte mit überwiegender Nahversorgungsfunktion bzw. als Nahversorger außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche grün markiert. Die Nummerierung folgt dabei einer vorrangig geografischen Zuordnung von Nord nach Süd.

Die Zuordnung der Nahversorgungsfunktion stellt nur eine Klassifizierung, jedoch keine Wertung dar. Auch wenn gerade größere Lebensmittelbetriebe auf Grund ihres großen Umsatzvolumens keine Nahversorgungsfunktion besitzen (können), indem nicht so viele Konsumenten im unmittelbaren Umfeld wohnen als nötig für den größeren Umsatzanteil, so erfüllen diese ja gerade die Funktion der über den Nahbereich hinaus gehenden gesamtstädtischen und darüber hinaus gehenden Versorgung mit einem breiten und vielseitigen Lebensmittelangebot (s. Kapitel IV.4.1).

Karte 9: Nahversorgungsfunktion der Lebensmittelbetriebe in Dessau-Roßlau



Legende

- Klassifizierung: Umsatzanteil aus 10 min Radius > 50 %
- Umsatzanteil aus 10 min Radius < 50 %

Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende
GMA-Bearbeitung 2022

4.3 Ableitung städtebauliche Bewertung der Nahversorgungsfunktion

Nachfolgend wird je Lebensmittel-Standort eine städtebauliche Kurzeinschätzung vorgenommen und dabei in Bezug auf die Standorteinschätzungen aus dem Zentrenkonzept 2009 bzw. der daraufhin baurechtlich durch den Bebauungsplan 216 festgelegten „Art der Versorgungsbereiche“ eine Neubewertung vorgenommen, um somit die Übereinstimmungen und Abweichungen gegenüber den Festsetzungen im B-Plan zu erörtern. Zur besseren Übersicht erfolgt diese Bewertung nach den Kategorien der Zentrenstruktur Stadtteilzentren (STZ), Nahversorgungszentren (NVZ), Ortsteilzentren (OTZ) und Nahversorgungsstandorte (NVS). Die Einordnung der Versorgungsfunktion Lebensmittelbetrieben in höherrangigen zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadt Dessau) ergibt sich aus der Funktion dieser Bereiche und einer Nahversorgungsfunktion für die dort lebende Wohnbevölkerung im Naheinzugsbereich.

4.3.1 Nahversorgungszentren

Beizubehaltende Nahversorgungszentren

- /// **STZ Roßlau:** Als bedeutendster innerstädtischer Geschäftsbereich von Roßlau hat das Stadtteilzentrum als zentraler Versorgungsbereich mit seinen darin befindlichen Lebensmittelanbietern auch eine bedeutende Nahversorgungsfunktion für den gesamten Stadtteil.
- /// **STZ Leipziger Tor:** Die leistungsstarke innerstädtische Geschäftslage bündelt wichtige Grund- und Nahversorgungsfunktionen für Teile des südlichen Dessaus. Die Einordnung als zentraler Versorgungsbereich und damit bedeutende Nahversorgungsfunktion für über 6t Tsd. Einwohner im fußläufigen Einzugsgebiet ist gerechtfertigt.
- /// **NVZ Luchplatz:** Der leistungsstarke Rewe-Supermarkt hat in Ergänzung mit dem noch vorhandenen Textilfachmarkt im weitestgehend aktuell nicht für Einzelhandel genutzten, ehemaligen kleinen Einkaufszentrum eine über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehende Versorgungsfunktion. Unter diesen städtebaulich gegebenen funktionalen Strukturen als kleines Versorgungszentrum wird dieser Bereich weiterhin als Nahversorgungszentrum eingeordnet.
- /// **OTZ Ziebigk:** Mit zwei leistungsstarken Lebensmittelmärkten, ergänzt um weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen, werden hier wichtige Nahversorgungsfunktion für die Siedlungsgebiete von Ziebigk mit über 4 Tsd. Einwohner im Naheinzugsgebiet erfüllt. Der Bereich wird deshalb in seiner Form weiterhin als Nahversorgungszentrum geführt.
- /// **OTZ Waldersee:** Der Standortbereich bündelt auch weiterhin die wesentlichen Nahversorgungseinrichtungen für Waldersee. Die Anerkennung als zentraler Versorgungsbereich i. S. eines Nahversorgungszentrums wird beibehalten.
- /// **NVZ Heidestraße /Südstraße:** Der Standortbereich konnte mit dem Neubau des EDEKA-Supermarktes nachhaltig gestärkt werden. Allerdings wurde der abgegrenzte Bereich im südlichen Teil verkleinert, da hier der städtebaulich-funktionale Zusammenhang zum Einbezug in den zentralen Versorgungsbereich nicht ausreicht.

- / **NVZ Schlachthof:** Mit zwei leistungsstarken Lebensmittelmärkten, die sich erst in den letzten Jahren so aufgestellt haben, sowie weiteren kleinteiligen Anbietern werden hier wichtige Nahversorgungsfunktionen über den eigenen Nahbereich hinaus für die Siedlungsgebiete des innerstädtischen Bereiches Mitte erfüllt. Der Bereich wird in seiner Form als Nahversorgungszentrum weitergeführt.
- / **NVZ Damaschkestraße:** Für das Damaschke-Center im Stadtbezirk Törten wird i. S. einer umfassenden Grundversorgungsmöglichkeit im südwestlichen Dessauer Stadtgebiet die Stärkung des Nahversorgungszentrums angestrebt. Hier soll eine Bündelung und ggf. ein weiterer Ausbau des Einzelhandelsangebotes erfolgen. So ist dieses Center zentraler Anlaufpunkt für das gesamte südliche Wohngebiet östlich der Heidestraße mit ca. 2.800 Einwohnern im 10-min.-Radius und darüber hinaus einem weiteren Grundversorgungspotenzial

Entfallende Nahversorgungszentren

- / **NVZ Kleinkühnau-Hauptstraße:** Im Bereich der Hauptstraße ist hier um Penny eine gewisse Konzentration an Einzelhandels- und Komplementärnutzungen zu konstatieren. Gleichwohl hier wichtige Nahversorgungsfunktionen für Kleinkühnau gebündelt werden, reicht das Potenzial (ca. 1,6 Tsd. Einwohner Naheinzugsbereich) und die Ausstattung mit EH-Betrieben am Standort nicht zur Anerkennung als Nahversorgungszentrum. Der Bereich wird künftig als **Nahversorgungsstandort** geführt.
- / **NVZ Heidestraße / Augustenstraße:** Der Standortbereich wurde früher durch einen Lebensmittelmarkt ergänzt, wobei nunmehr lediglich kleinteiliger Einzelhandels- und Gewerbebesatz vorliegt. In Anbetracht der Versorgungsbedeutung des NVZ Leipziger Tor ist die Tragfähigkeit eines weiteren Nahversorgungszentrums im innerstädtischen Bereich Mitte begrenzt. Auf die Anerkennung als Nahversorgungszentrum wird daher verzichtet. Im Falle der Etablierung eines Lebensmittelmarktes kann hier aber ein **Nahversorgungsstandort** zur wohnortnahen Versorgung beitragen.
- / **OTZ Kochstedt - Heideplatz:** Im Bereich des Heideplatzes ist eine gut aufgestellte Nahversorgungslage zu konstatieren. Da hier allerdings ein Ankerbetrieb der Lebensmittelversorgung fehlt und dieser in Anbetracht mangelnder Flächenpotenziale absehbar auch nicht entwickelbar ist, wird der Standort zukünftig nicht mehr als Nahversorgungszentrum anerkannt. Diesbezüglich ist der einzige größere Kochstädter Nahversorger NP NiedrigPreis an der Lichtenauer Straße / Wilhelm-Busch-Straße (Einkaufspark am Teufelssumpf) als **Nahversorgungsstandort für Kochstedt** anerkannt.

4.3.2 Nahversorgungsstandorte

Beizubehaltende oder verlagerte Nahversorgungsstandorte

- / **Goethestraße:** Edeka ist hier inmitten der Wohngebiete des innerstädtischen Bereiches Nord in integrierter Lage ansässig. Er stellt einen bedeutenden fußläufigen Nahversorger in Ergänzung zum ZVB Innenstadt und zum NVZ Schlachthof dar.
- / **Bereich Hirtenhau – Teufelssumpf (Kochstedt):** Der bisher als Nahversorgungsbereich deklarierte Versorgungsstandort „Einkaufspark am Teufelssumpf“ kann die Funktion i. S. eines zentralen Versorgungsbereiches nicht erfüllen. Stattdessen wird der Standortbereich

an der Lichtenauer Straße / Wilhelm-Busch-Straße (Einkaufspark am Teufelssumpf) um NP NiedrigPreis als **Nahversorgungsstandort** für Kochstedt anerkannt. Als einziger Nahversorger übernimmt er wichtige auch fußläufige Nahversorgungsfunktion.

- // **Nahversorgungsbereich Rodleben:** Trotz seiner mangelnden Siedlungsintegration und der nur geringen Mantelbevölkerung übernimmt der hier ansässige Norma-Markt wichtige Grundversorgungsaufgaben für Rodleben und ist daher als **Nahversorgungsstandort** anzuerkennen. Ein ZVB liegt nicht vor.
- // **Nahversorgungsbereich Meinsdorf:** Trotz seiner Siedlungsrandlage und der nur mäßigen Mantelbevölkerung übernimmt der hier ansässige NP-Markt wichtige Grundversorgungsaufgaben für Meinsdorf und ist daher als **Nahversorgungsstandort** anzuerkennen. Ein ZVB liegt nicht vor.

Entfallende Nahversorgungsstandorte

- // **Kreuzbergstraße:** Durch die nur geringe Mantelbevölkerung ist die Tragfähigkeit für einen großflächigen Lebensmittelmarkt begrenzt. Eine kleinflächige Nahversorgungsmöglichkeit hingegen kann im Bereich Kreuzberge aber durchaus eine Bereicherung darstellen. Eine Ausweisung als Nahversorgungsstandort ist nicht erforderlich.
- // **OTZ Mosigkau:** Seit der Schließung des örtlichen Lebensmittelmarktes konnte sich keine Folgenutzung im Bereich der Nahversorgung finden. Dies ist auf die nur geringe Mantelbevölkerung, v. a. auf die Lage abseits der Hauptverkehrsachsen zurückzuführen. Da die Ansiedlung einer großflächigen Nahversorgungseinrichtung nicht realistisch erscheint wird der Status eines Nahversorgungsstandortes zukünftig nicht mehr erteilt. Einzelhandelsnutzungen für die Nahversorgung unter 800 m² VK sind ungeachtet dessen möglich und auch gewünscht.
- // **NVZ Waldesruh:** Hier ist eine zu Mosigkau vergleichbare Situation festzustellen. Die Aussagen zu Mosigkau treffen vollständig auch hier zu.

Neu anzuerkennende Nahversorgungsstandorte

- // **Köthener Straße:** Hier ist der Standort Lidl als Nahversorger anzuerkennen, da er der einzige Lebensmittel(nah)versorger für die Stadtbereiche Alten / Zoberberg darstellt. E-Center im Junkerspark ist hier als gesamtstädtischer bzw. regional ausstrahlender Standort zu werten. Diesbezüglich weist Lidl Wohngebietsbezug auf, wenngleich dieser nicht optimal ist.
- // **Elballee:** Der hier im Stadtbezirk Ziebigk ansässige Netto-Markt ergänzt das Nahversorgungsangebot des NVZ Kornhausstraße für den einwohnerstarken Bezirk. Er ist vollständig siedlungsintegriert gelegen und dient i. W. der fußläufigen Nahversorgung.
- // **Kühnauer Straße / Ziebigker Straße:** Der hier etablierte Penny-Markt übernimmt wichtige Nahversorgungsfunktion für den Stadtbezirk Siedlung und ist daher trotz seiner Randlage zu den Wohngebieten als Nahversorgungsstandort anzuerkennen.
- // **Kühnauer Straße / Gropiusallee:** Der hier etablierte Aldi-Markt übernimmt wichtige Nahversorgungsfunktion für den Stadtbezirk Siedlung und ist daher trotz seiner Randlage zu den Wohngebieten als Nahversorgungsstandort anzuerkennen.

- /// **Askanische Straße:** Der hier ansässige Lidl-Markt stellt für die umliegenden Wohngebiete des innerstädtischen Bereiches Mitte eine wichtigen die zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt und Leipziger Tor ergänzenden Standort für die Nahversorgung dar. Eine Anerkennung im Rahmen eines Nahversorgungsstandortes ist hier geboten.
- /// **Wasserwerkstraße:** Trotz Überlagerung mit dem NVZ Leipziger Tor fungiert der hier ansässige Netto-Markt auch als fußläufiger Nahversorger für die südlichen Teile des innerstädtischen Bereiches Mitte. Da im Bereich Heidestraße / Augustenstraße aktuell kein substantielles Nahversorgungsangebot vorhanden ist, dient Netto daher ergänzend der Nahversorgung.
- /// **Heidestraße / Mittelbreite:** Penny übernimmt hier als integrierter Nahversorger v. a. fußläufige Nahversorgungsfunktion für den Stadtbezirk Süd und wird daher als Nahversorgungsstandort anerkennt.
- /// **Heidestraße / Alte Leipziger Straße:** Netto übernimmt hier als integrierter Nahversorger auch fußläufige Nahversorgungsfunktion für die Stadtbezirke Heideburg und teilweise Süd und wird daher als Nahversorgungsstandort anerkennt.
- /// **Roßlau-Magdeburger Straße / Mittelweg:** Penny übernimmt hier als integrierter Nahversorger auch z. T. fußläufige Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete von Roßlau und wird daher als Nahversorgungsstandort anerkannt. Der Standort profitiert aber auch stark von seiner verkehrsgünstigen Lage an der Magdeburger Straße.
- /// **Roßlau-Nordstraße:** Der kleine NP ergänzt hier das Nahversorgungsnetz in Roßlau und dient nahezu ausschließlich der fußläufigen Nahversorgung. Trotz seiner geringen Leistungsfähigkeit ist er als integrierter Nahversorgungsstandort anzuerkennen.

4.4 Weiterentwicklung der Nahversorgungsstruktur

Grundsätzlich besteht das Ziel der Weiterentwicklung der Nahversorgung darin, die Grundversorgung mit Waren des täglichen und periodischen Bedarfs möglichst flächendeckend über Angebote in einer akzeptierten Entfernung für den größtmöglichen Teil der Bevölkerung, d. h. auch für die nichtmobilen Gruppen, zu ermöglichen. Darüber hinaus sollte jedoch auch die Struktur und Qualität der Lebensmittel-Angebote eine Rolle spielen. Je zentraler und umfangreicher die Betriebe in den vorhandenen zentralen Versorgungsbereichen verortet sind, desto mehr stärken diese auch deren Funktion. Darüber hinaus wurden mit dem Standort- und Zentrenkonzept bereits so genannte Nahversorgungsstandorte definiert, die als Einzelbetriebe vorrangig zur wohnartnahen Versorgung ihres unmittelbaren Umfeldes dienen. Diese Standortdefinitionen sind nicht identisch mit der Einordnung der Nahversorgungsfunktion, sondern basieren auf der Erfüllung der für Nahversorgungsstandorte ausschlaggebenden Kriterien eines überwiegend integrierten Standortes mit Wohngebietsbezug sowie der Anbindung an den ÖPNV zur Erreichbarkeit auch für nichtmobile Bevölkerungsgruppen.

5. Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung in Dessau-Roßlau

Zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sind auch weiterhin **standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben** auf Grundlage der in Kapitel IV.2 und 3 festgelegten Sortiments- und Standortkonzepte erforderlich. Die Regeln

folgen dem zentralen Grundsatz, dass Ansiedlungen bzw. Erweiterungen nicht zu einer Beeinträchtigung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führen dürfen und sich die Dimensionierung eines Vorhabens an der städtebaulichen Zielsetzung für den jeweiligen Standort orientieren muss.

Die Steuerung des Einzelhandels bezieht sich dabei nur auf größere Betriebe, die i. d. R. Fachmarktcharakter haben. Kleinteilige Fachgeschäfte als zumeist individuelles Element der lokalen Einzelhandelslandschaft sollen nicht reglementiert werden. So sind **Ladengeschäfte**, die eine **Verkausflächengröße von max. 150 m² nicht überschreiten**, unabhängig von ihrer Zentren- oder Nahversorgungsrelevanz im gesamten Stadtgebiet zulässig. Auf diese Weise wird der kleinflächige Facheinzelhandel, der häufig in eigenen Immobilien wirtschaftet, in seiner Entwicklung nicht wesentlich behindert. Bei der genannten Größe ist in der Regel von keinen Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche oder der verbrauchernahen Versorgung auszugehen (= Kleinflächenregelung, siehe Kapitel II.2.1).

5.1 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

5.1.1 Innenstadt Dessau

Als zentraler Versorgungsbereich wird die **Innenstadt Dessau** festgelegt (vgl. Karte 6). Der zentrale Versorgungsbereich gilt als schutzwürdige Einkaufslage gemäß Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung sowie Raumordnungsgesetz.

Im Sinne einer an den städtebaulichen Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung ausgerichteten Einzelhandelspolitik sollten für das Hauptzentrum **keine Beschränkungen hinsichtlich möglicher Einzelhandelsansiedlungen** gelten. Das heißt, dass sowohl kleinals auch großflächige Betriebe aller Branchen bzw. Sortimente zulässig sind. Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment, die zur Angebotsvielfalt der Innenstadt und zur Attraktivität der Hauptgeschäftslage beitragen sollte dabei der Vorzug gegeben werden. Insbesondere Neuansiedlungen großflächiger Betriebe mit Kernsortimenten des Innenstadtbedarfs sind nach Möglichkeit auf diesen Standortbereich zu lenken.

Auch die Ansiedlung **großflächiger Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment** ist hier grundsätzlich zulässig. Ihre Ansiedlung ist aus städtebaulicher Sicht nur dann zu verfolgen, wenn brach gefallene Flächen entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen nachbelegt werden können oder sich eine frequenzerzeugende Wirkung auf die Innenstadt generieren lässt. Insbesondere in Folge der Corona-Pandemie und möglichen Marktberäumungsprozessen sollten alle Möglichkeiten genutzt werden, die Dessauer Innenstadt zu beleben.

5.1.2 Stadtteilzentrum Roßlau

Das **Stadtteilzentrum Roßlau** übernimmt für Roßlau und die nördlich der Elbe liegenden Ortsteile wichtige Versorgungsaufgaben und verfügt teilweise über eine gewisse überörtliche Ausstrahlungskraft. Auch hier ist grundsätzlich die Realisierung von zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten möglich. **Großflächige Einzelhandelsentwicklungen** sollen den städtebaulichen Zielsetzungen entsprechen, wobei die Sicherung und Qualifizierung des Stadtteilzentrums Roßlau als Einzelhandelsplatz im Fokus steht. Entsprechend soll frequenzerzeugenden Betrieben u. a. aus dem kurzfristigen Bedarf der Vorzug gegeben werden. Allerdings ist mit Blick auf die standortseitigen Rahmenbedingungen und die geringe Flächenverfügbarkeit auf eine standortangepasste Dimensionierung

möglicher Betriebe zu achten. Der schon heute bestehende Verkaufsflächenschwerpunkt im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente soll auch zukünftig erhalten bleiben.

5.1.3 Nahversorgungszentren

Innerhalb der **Nahversorgungszentren** soll perspektivisch insbesondere nahversorgungsrelevanter Einzelhandel (groß- und kleinflächig) erhalten, gestärkt (vergrößert) oder neu realisiert werden (Angebotsschwerpunkt). Darüber hinaus trägt nicht-großflächiger Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten zur arrondierenden Ergänzung bei. Die Ansiedlung großflächiger Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten wird hier ausgeschlossen. Die Nahversorgungszentren übernehmen insbesondere eine Versorgungsfunktion im Bereich der Stadtteile bzw. auf Quartiersebene. Entsprechend ist auch hier bei einer Prüfung der Zulässigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auf eine der Versorgungsbedeutung des zentralen Versorgungsbereiches entsprechende Dimensionierung der Verkaufsflächen zu achten.

5.2 Steuerungsempfehlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

5.2.1 Städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte

Nahversorgungsstandorte ergänzen das Nahversorgungsnetz und dienen der grundlegenden wohnortnahen Versorgung primär mit Lebensmitteln. Es gilt, diese Einkaufslagen zu erhalten, um ein angemessenes Versorgungsniveau für die im Umfeld lebende Bevölkerung zu bewahren. Bestehende baurechtlich genehmigte Lebensmittelmärkte genießen in der aktuellen Dimensionierung Bestandsschutz.

Die Ansiedlung, Verlagerung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit dem nahversorgungsrelevantem Kernsortiment ist an anerkannten Nahversorgungsstandorten⁹⁹ bis zur Grenze der Großflächigkeit (max. 800 m² VK) unter Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit regelmäßig zulässig. Auch großflächige Lebensmittelmärkte (> 800 m² VK) können an Nahversorgungsstandorten im Rahmen einer Sondergebietsfestsetzung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig sein, sofern keine Auswirkungen zu erwarten sind. Darüber hinaus können auch großflächige Lebensmittelmärkte ohne die Ausweisung eines Sondergebietes zulässig sein, sofern sie eine städtebauliche Atypik im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 4 aufweisen und keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und 3 hervorrufen.

Zur **Anerkennung neuer Nahversorgungsstandorte** sind diese Grundregeln zu Nahversorgungsstandorten ebenfalls zu erfüllen. Zusätzlich gilt für die Ansiedlung oder Verlagerung von großflächigen Lebensmittelmärkten:

-  Der fußläufige Nahbereich des Standortes darf nicht zu einer wesentlichen räumlichen Überlagerung mit den fußläufigen Nahbereichen anderer Nahversorgungsstandorte oder gar zentraler Versorgungsbereiche führen.
-  Bei einer Verlagerung eines anerkannten Nahversorgungsstandortes ist das Hauptaugenmerk auf die verbesserte wohnortnahe Grundversorgung zu lenken: so müssen mehr Einwohner im fußläufigen Einzugsgebiet von ca. 500 - 800 m als an bestehenden Nahversorgungsstandorten im Gebiet erreichbar sein. Voraussetzung zur Verlagerung ist es, dass der

⁹⁹ Die anerkannten Nahversorgungsstandorte sind in Kapitel x definiert.

Altstandort nachweisbar nicht als Lebensmittelmarkt nachgenutzt wird und auch kein Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten bzw. weiteren nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt größer 150 m² VK dort angesiedelt wird.

Betriebe mit **zentrenrelevantem Kernsortiment** sind ab einer Verkaufsfläche von 150 m² an Nahversorgungsstandorten auszuschließen, da diese Betriebe dann als strukturprägend zu werten sind und den zentralen Versorgungsbereichen vorbehalten bleiben.

5.2.2 Sonstige siedlungsräumlich integrierte Lagen

Zu den siedlungsräumlich integrierten Lagen zählen **alle städtebaulich integrierten Lagen mit Wohngebietsorientierung**, die keinem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen sind. Die Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevantem bzw. nahversorgungsrelevantem Kernsortiment unter 150 m² Verkaufsfläche im Sinne einer Quartiersversorgung ist möglich, da hier in der Regel keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche vorliegen (=Kleinflächenregelung). Die Ansiedlung, Erweiterung und Verlagerung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment über 150 m² VK unterliegt den Regelungen zu Nahversorgungsstandorten (vgl. Kapitel IV. 5.2.1).

Standorte von kleineren Lebensmittelanbietern (d. h. nicht großflächig) auch über 150 m² können durchaus auch Nahversorgungsfunktionen übernehmen. Dies bezieht sich in erster Linie auf kleinteilige Angebote wie Hofläden, „Tante-Emma-Läden“, Bäckereien, Fleischereien, Getränkeanbieter, Spezialanbieter usw., die als kleinere „Quartiersversorger“ die unmittelbare Nahversorgung verbessern bzw. ergänzen. Auf Grund ihrer Lage und besonderen Eigenart können so genannte Hofläden durch die Nutzung von Hofanlagen i.d.R. nicht auf 150 m² VKF begrenzt werden. Durch ihre Sortimentsspezifika (verstärkte Orientierung auf Obst, Gemüse, Fleisch, Fisch aus eigener Produktion) wirken diese Hofläden auch bei insgesamt bis zu 400 m² nicht über den Nahbereich hinaus oder lassen negative Auswirkungen auf andere Nahversorgungsstandorte erwarten. Insbesondere für die Nahversorgung in bisher unterversorgten Stadtgebieten oder in den Ortsteilen sind derartige kleinteilige Angebote zur Verbesserung der Nahversorgung gewünscht.

Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sind ab einer Verkaufsfläche von 150 m² auszuschließen.

5.2.3 Ergänzungsstandorte

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten soll im Sinne einer Bündelung von Angeboten und Verkehrsströmen – ergänzend zum Hauptzentrum und den Ortsteil- / Nahversorgungszentren – die **Konzentration von nicht zentrenrelevanten Betrieben (großflächig und nicht großflächig)** angestrebt werden. Zusätzlich zu den zentralen Versorgungsbereichen dienen daher die **Ergänzungsstandorte** der Ansiedlung und Erweiterung von auch großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment, welche die zentralen Versorgungsbereiche im Sinne einer „Arbeitsteilung“ funktional ergänzt. **Die weitere Ansiedlung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente über den bisherigen Bestand hinaus ist zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte an diesem Standort planungsrechtlich grundsätzlich nicht zulässig.** Die unbeplanten Bereiche sollen nach Möglichkeit in einem einfachen Bebauungsplan nach dem Vorbild des vorhandenen Bebauungsplanes

Nr. 216¹⁰⁰ hinsichtlich des Ausschlusses der Ansiedlung von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel überplant bleiben bzw. aktualisiert werden¹⁰¹. Bestehende baurechtlich genehmigte Betriebe genießen in der aktuellen Dimensionierung Bestandsschutz. Der Umbau, die Verlagerung und/oder Erweiterung von Einzelbetrieben innerhalb der Ergänzungsstandorte ist insofern zulässig, wenn sich dadurch die Gesamt-Verkaufsfläche für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente innerhalb der gleichen Branche in dem/den Ergänzungsstandorten nicht erhöht. Gleiches gilt in Ausnahmefällen für eine Verlagerung von Einzelbetrieben von einem zu einem anderen Ergänzungsstandort.

5.2.4 Sonstige siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen (v. a. Gewerbe- und Industriegebiete)

Diese Lagen sollen – ihrer primären Funktion entsprechend – als Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. Aus diesem Grund sowie im Hinblick auf die Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes werden hier **Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgeschlossen**.

Darüber sind im Dessau-Roßlauer Stadtgebiet auch bedarfsgerechte Flächen für Gewerbe und Industriebetriebe bereitzustellen, weshalb ein genereller Einzelhandelsausschluss (Einzelhandel mit nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten) in **Gewerbe- und Industriegebieten** im Rahmen der Bauleitplanung geboten ist.

Ausnahme: Ausnahmsweise können in Gewerbegebieten Verkaufsflächen (auch nahversorgungs- und zentrenrelevant) für Eigenproduktionen und weiter be- oder verarbeitende Produkte (sogenannter **Annexhandel**) dort ansässiger Gewerbe- und Handwerksbetriebe zugelassen werden. Das Vorhandensein eines sogenannten Annexhandels ist gegeben, wenn dieser

- /// in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu einem innerhalb des Gewerbegebietes ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht,
- /// die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist,
- /// das Warenangebot aus eigener Herstellung oder aus Produkten besteht, die handwerklich weiter be- oder verarbeitet wurden.

Die **ausnahmsweise Zulässigkeit des Annexhandels** ist auch unter dem Aspekt der Sicherung von Flächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe innerhalb der Gewerbegebiete zu verstehen. Unter Berücksichtigung einer deutlichen Beschränkung der angebotenen Produkte sowie der geringen Verkaufsflächendimensionierungen sind aus gutachterlicher Sicht keine Beeinträchtigungen für eine geordnete Entwicklung innerhalb von Dessau-Roßlau zu erwarten. Sofern alle oben genannten Kriterien zum Vorhandensein eines Annexhandels erfüllt sind, kann dieser zulässig sein. In jedem Fall ist die Gewährung einer Ausnahme im Einzelfall, vor allem im Hinblick auf eine angemessene Verkaufsflächengröße, zu prüfen.¹⁰²

¹⁰⁰ Bebauungsplan 216 „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ in der Fassung vom 16. August 2013

¹⁰¹ Bereits geplante Gebiete mit Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in Bebauungs- oder Vorhaben- und Erschließungsplänen sind vom Bebauungsplan 216 ausgenommen, d. h., hierfür wurden keine Festsetzungen zur Begrenzung des Einzelhandels getroffen.

¹⁰² Aus der Begründung zum Bebauungsplan muss eine Verkaufsflächenobergrenze deutlich werden. Empfohlen wird hier die Festsetzung einer absoluten Größe in Verbindung mit einer relativen Beschränkung (z. B. maximal 10 % der Geschossfläche des Hauptbetriebes).

5.3 Randsortimentsregelung

Aufgrund sortiments- und betriebstypenspezifischer Besonderheiten ist eine ergänzende Regelung hinsichtlich der zentrenrelevanten Randsortimente bei Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten zu empfehlen. Um der Gefahr einer Aushöhlung des Sortimentskonzeptes durch übermäßige Angebote von zentrenrelevanten Randsortimenten zu begegnen, ist bei Ansiedlungen und Erweiterungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche eine **Randsortimentsbegrenzung** im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen zu empfehlen. Im Rahmen des Bebauungsplans gilt es, die zentrenrelevanten Randsortimente abschließend zu definieren. Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben (ab 800 m² VK) mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Möbel-, Bau- und Gartenmärkte) ist eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch 800 m² je Sortiment gemäß Dessau-Roßlauer Sortimentsliste notwendig.

Um sicherzustellen, dass die insgesamt zulässige Fläche nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann, ist im Rahmen der Einzelfallprüfung die **Dimensionierung einzelner Sortimente** zu prüfen. Dies könnte ansonsten zu einer Unterwanderung des Sortimentskonzeptes und letztlich zu Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Strukturen führen. Zum Schutz der Dessauer Innenstadt wird festgelegt, dass die Verkaufsfläche jedes Randsortiments gemäß Dessau-Roßlauer Sortimentsliste max. 20 % der in der Innenstadt vorhandenen Verkaufsfläche des gleichen Sortiments umfassen darf. Als Orientierung kann dafür die Verkaufsflächenuntersuchung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Dessau-Roßlau herangezogen werden (vgl. Tabelle 14). Dies entbindet jedoch nicht von der o. g. sortimentsgenauen Einzelfallprüfung.

5.4 Fazit zu den Steuerungsregeln

Abbildung 45 stellt die Steuerungsregeln nach Standortkategorien differenziert dar. Grundsätzlich ist das Einzelhandelskonzept ein informelles Konzept, welches bestehendes Baurecht nicht ersetzt. Selbstverständlich genießen alle vorhandenen Betriebe Bestandsschutz. Um eine Aushöhlung des Einzelhandelskonzeptes zu verhindern, sollten zudem bestehende oder neue Standorte, die städtebaulich nicht erwünscht sind, im vorliegenden Sinne auch als Teilgebiete überplant werden.

Abbildung 45: Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung in Dessau-Roßlau

Zentraler Versorgungsbereich	zentrenrelevante Kernsortimente	nahversorgungsrelevante Kernsortimente	nicht zentrenrelevante Kernsortimente	keine zentralen Versorgungsbereiche
Hauptzentrum Dessau	uneingeschränkte Ansiedlung möglich, städtebaulich zu bevorzugen	uneingeschränkte Ansiedlung möglich, städtebaulich zu bevorzugen	uneingeschränkte Ansiedlung möglich, städtebaulich <u>nicht</u> zu bevorzugen	
Stadtteilzentrum Roßlau	kleinflächig und ausnahmsweise großflächig ¹	uneingeschränkte Ansiedlung möglich, städtebaulich zu bevorzugen	uneingeschränkte Ansiedlung möglich, städtebaulich <u>nicht</u> zu bevorzugen	
Nahversorgungszentren	kleinflächig ²	kleinflächig und ausnahmsweise großflächig ^{3,5}	uneingeschränkte Ansiedlung möglich, städtebaulich <u>nicht</u> zu bevorzugen ⁶	
	keine Ansiedlung (Bestandsschutz)	kleinflächig und ausnahmsweise großflächig ^{3,5}	kleinflächig ⁶ städtebaulich <u>nicht</u> zu bevorzugen	anerkannte Nahversorgungsstandorte
	keine Ansiedlung (Bestandsschutz)	ausnahmsweise kleinflächig ^{3,4}	kleinflächig ⁶ städtebaulich <u>nicht</u> zu bevorzugen	städtebaulich integrierte Lagen
	keine Ansiedlung (Bestandsschutz)	keine Ansiedlung (Bestandsschutz)	klein- und großflächig ⁵	Ergänzungsstandorte
	keine Ansiedlung (Bestandsschutz)	keine Ansiedlung (Bestandsschutz)	kleinflächig ⁶ städtebaulich <u>nicht</u> zu bevorzugen	städtebaulich nicht-integrierte Lagen

Einzelhandelsbetriebe unter 150 m² VK werden durch das Steuerungsinstrument Einzelhandelskonzept grundsätzlich nicht erfasst, da diese nicht als strukturprägend im Sinne der Ziele zur Einzelhandelsentwicklung in Dessau-Roßlau zu werten sind.

- 1 Einzelfallprüfung erforderlich (Abgleich mit städtebaulichen Zielsetzungen: Sicherung und Qualifizierung des Stadtteilzentrums Roßlau als stabilen und frequentierten Einzelhandelsplatz, Erhalt und Förderung des Fachmarkt- und Fachgeschäftebesatzes).
- 2 Einzelfallprüfung erforderlich (Abgleich mit städtebaulichen Zielsetzungen, Erhaltung des Nahversorgungsschwerpunktes mit Ziel der standortangepassten Arrondierung des Nahversorgungsangebots).
- 3 Einzelfallprüfung erforderlich (keine negativen Auswirkungen auf (andere) zentrale Versorgungsbereiche und bestehende städtebaulich integrierte Nahversorgungsanlagen und -standorte).
- 4 Sofern durch städtebaulich integrierte Lagen die Anforderungen an Nahversorgungsstandorte erfüllt werden, gelten die Ansiedlungsleitlinien für Nahversorgungsstandorte. Der Nachweis einer Verbesserung der wohnortnahen Versorgung ist zu erbringen. Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche.
- 5 Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch auf 800 m² Verkaufsfläche.
- 6 Beachtung der Vorzugstellung der Ergänzungsstandorte für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkt. Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche.

GMA-Empfehlung 2022

6. Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes

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

- / **Beschluss des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes durch den Stadtrat von Dessau-Roßlau¹⁰³** als Teil eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Damit ist das Einzelhandelskonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und gilt als Dokumentation der kommunalen Planungsabsichten. Insbesondere sind hier von Belang:
 - städtebauliche Zielsetzungen der Stadt Dessau-Roßlau für die Einzelhandelsentwicklung
 - Dessau-Roßlauer Sortimentsliste
 - Festlegung der Zentren- und Standortstruktur, Festlegung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche
 - Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung in Dessau-Roßlau

- / **Planungsrechtliche Verankerung** im Rahmen der Bauleitplanung: Es ist zu prüfen, wie die standortbezogenen Entwicklungspotenziale und Steuerungsempfehlungen möglichst zeitnah und vor dem Hintergrund der jeweils örtlichen und bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten in gültiges Baurecht umgesetzt werden können. Der Stadt Dessau-Roßlau steht mit dem Bebauungsplan 216 „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ hier bereits ein etabliertes Werkzeug zur Verfügung, welches fortzuschreiben ist. Hiermit kann verhindert werden, dass an städtebaulich nicht gewünschten Standorten eine Entwicklung entsteht, die den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes entgegensteht. Nach dem Beschluss des Konzeptes durch den Stadtrat von Dessau-Roßlau gilt das Konzept als städtebauliches Entwicklungskonzept, das gemäß §1 Abs. 6 Nr. 11 als sachliche Grundlage für die Bauleitplanung zu berücksichtigen ist.

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

Es ist herauszustellen, dass der Grad an Planungs- und Rechtssicherheit des Konzepts unmittelbar mit der „Konformität“ im Alltagshandeln einhergeht: durch jede Ausnahme und jedes Abweichen von den Regeln verliert das Konzept an Wirkungskraft und folglich an Rechtssicherheit.

Das vorliegende Gutachten ist als aktuelle Grundlage der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Dessau-Roßlau zu verstehen. Es handelt sich um ein fortschreibungsfähiges Konzept, das mittelfristig (in der Regel etwa 5 – 10 Jahre) einer Überprüfung und ggf. Anpassung bedarf.

¹⁰³ Eine sortiments- und standortregelnde Bauleitplanung ohne Beschluss als Konzept nach § 1 Abs. 3 Nr. 11 BauGB ist nicht möglich.

V. Zusammenfassung

1. Ergebnisse der Potenzialanalyse

Die Untersuchungen im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Dessau-Roßlau kommen zu folgenden wesentlichen Ergebnissen:

- /// Die **Stadt Dessau-Roßlau** ist von der Landesplanung als Oberzentrum eingestuft. Aktuell (Dezember 2021) wohnen rd. 79.310 Einwohner in Dessau-Roßlau.
- /// Im **Marktgebiet** der Stadt Dessau-Roßlau leben gegenwärtig ca. 300.720 Einwohner. Zone I umfasst dabei das Stadtgebiet von Dessau-Roßlau, die Zonen II und III im Wesentlichen Teile der Landkreise Anhalt-Bitterfeld und Wittenberg.
- /// Das **Kaufkraftvolumen** für alle Einzelhandelsbranchen beläuft sich im gesamten Marktgebiet aktuell auf ca. 1,69 Mrd. €. Davon entfallen ca. 648,5 Mio. € auf den Warenbereich Nahrungs- und Genussmittel und ca. 1,04 Mrd. € auf Nichtlebensmittel. In die Kaufkraftberechnung flossen die mit Bezug auf den Bundesdurchschnitt unterdurchschnittlichen Kaufkraftkennziffern des Einzugsgebietes mit ein. So verfügt Dessau-Roßlau im Bundesvergleich über einen Kaufkraftindex von ca. 90,8 (Bundesdurchschnitt = 100). In den Zonen II und III des Marktgebietes liegt die Spannweite der Kaufkraftkoeffizienten zwischen 81,2 und 94,8.
- /// Der **Einzelhandelsbestand** in Dessau-Roßlau umfasst 463 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 187.260 m². Davon können 153 Betriebe und eine Verkaufsfläche von ca. 45.565 m² dem Nahrungs- und Genussmittelsektor zugeordnet werden¹⁰⁴. Diese generieren eine Bruttoumsatzleistung von ca. 203,2 Mio. €. Auf den Nichtlebensmittelbereich entfallen 310 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 141,695 m² und einem Bruttoumsatz von ca. 325,3 Mio. €. Die rechnerische Durchschnittsgröße der Betriebe liegt mit knapp über 400 m² Verkaufsfläche deutlich oberhalb des Bundesdurchschnitts von ca. 250 m² VK je Betrieb.
- /// Im Geschäftsjahr 2019 erzielte der Dessau-Roßlauer Einzelhandel eine **Umsatzleistung** von ca. 528,6 Mio. €. Rd. 379,6 Mio. € stammen davon aus Dessau-Roßlau selbst (Kaufkraftbindung ca. 84 %). Zusätzlich kann Dessau-Roßlau v. a. aus den Zonen II und III sowie durch Studenten, Touristen und Pendler von außerhalb des Marktgebietes Kaufkraftzuflüsse von ca. 149,0 Mio. € erzielen.
- /// Der Einzelhandel in der Stadt Dessau-Roßlau weist eine **Zentralität von rd. 115** auf, was per Saldo auf Kaufkraftzuflüsse hindeutet. Vor dem Hintergrund der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt für ein ländliches Umland ist dieser Wert bereits als gut einzustufen.

¹⁰⁴ Mehrbranchenunternehmen aufgeteilt.

2. Leitlinien

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

- Die Stadt Dessau-Roßlau soll als wettbewerbsfähiges und bedeutsames Versorgungszentrum auch in der Region wahrgenommen werden. Dem Erhalt und dem Ausbau der **Versorgungsfunktion für die eigene Wohnbevölkerung sowie der Einwohner im Umland** kommt deshalb eine besondere Bedeutung zu.
- Der Innenstadt von Dessau kommt dabei eine bedeutende Magnetfunktion für die Kunden zu. Zum Erhalt und zur Entwicklung eines breiten und attraktiven Einzelhandelsangebotes ist dieser Bereich besonders zu schützen und als **zentraler Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt Dessau“** auszuweisen. Der zentrale Versorgungsbereich ist weiter zu stärken, indem die Ansiedlung geeigneter größerer Einzelhandelsbetriebe möglichst zentral und in direkter Nachbarschaft zum bestehenden Einzelhandel gelenkt wird. Außerdem soll ein aktives Stadt- und Standortmarketing verfolgt werden. Zur Vermeidung von Leerstand sind die Interessen der Immobilieneigentümer und neue, innovative Unternehmenskonzepte stärker zu berücksichtigen. Die **Innenstadt von Roßlau** soll zudem als attraktives multifunktionales Zentrum aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie usw. erhalten und weiterentwickelt werden und wird in diesem Zuge als Stadtteilzentrum anerkannt.
- Zur Sicherung einer möglichst flächendeckenden (Nah-)versorgung im Stadtgebiet Dessau-Roßlau werden mehrere **Nahversorgungszentren** im Sinne zentraler Versorgungsbereiche ausgewiesen. Zudem werden mehrere **Nahversorgungsstandorte** anerkannt, die ergänzend zu den zentralen Versorgungsbereichen die wohnortnahe Versorgung sichern.
- Die **dezentralen Ergänzungsstandorte** Mildensee, Junkerspark und Mannheimer Straße ergänzen die Dessauer Innenstadt insbesondere in ihrer gesamtstädtischen und überörtlichen Versorgungsfunktion. Die Ergänzungsstandorte werden in Ihrer Rolle anerkannt, wobei eine Weiterentwicklung zukünftig nur im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfolgen soll.
- Als Instrument zur Sortimentsdifferenzierung zwischen zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird die **„Dessau-Roßlauer Sortimentsliste“** beschlossen. Zentrenrelevante Sortimente sollen ab einer Verkaufsflächengröße von 150 m² grundsätzlich nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig sein. Ab 800 m² Verkaufsfläche sind diese Betriebe den zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt Dessau und ausnahmsweise dem STZ Roßlau vorbehalten. Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente sind zur Verbesserung der wohngebietsnahen Versorgung, und unter Abwägung der bestehenden Strukturen, auch an anderen siedlungsintegrierten Standorten bis 800 m² Verkaufsfläche ausnahmsweise möglich. Für Nahversorgungszentren und -standorte sind grundsätzlich bis zu 800 m² Verkaufsfläche und im begründeten Einzelfall auch großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig. Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind zentrenrelevante Randsortimente **bis zu 150 m² je Randsortiment**, in der Summe max. 800 m² VK zulässig. Die Ausführungen in Kapitel IV.5 sind maßgeblich.

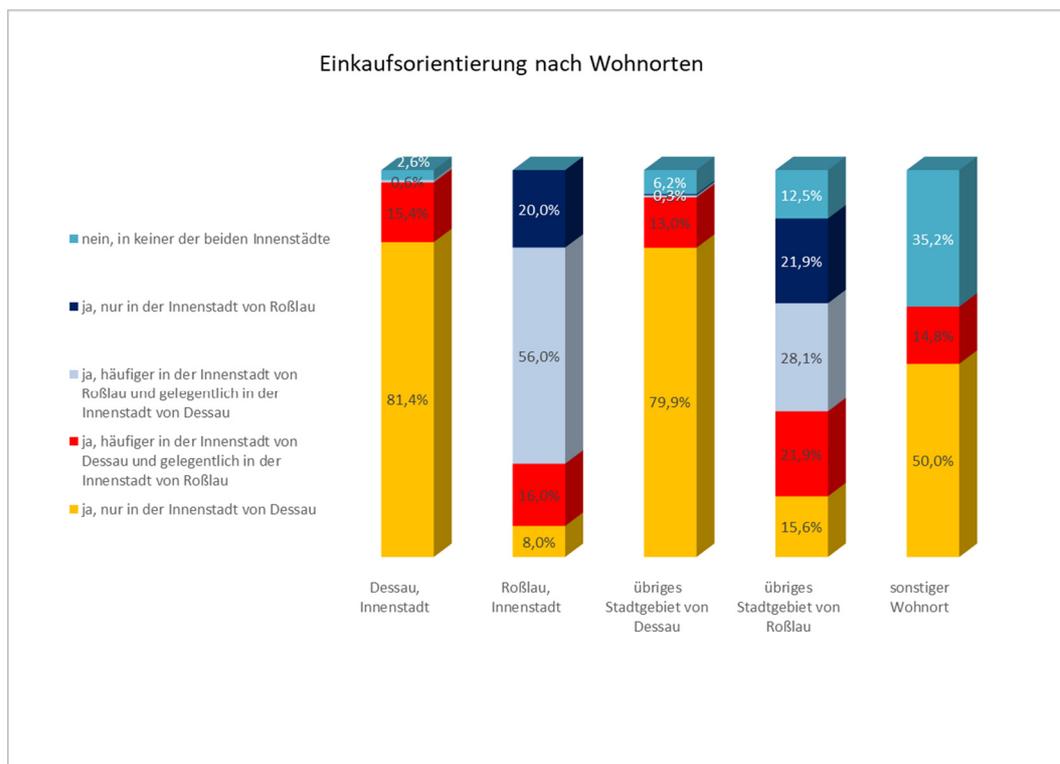
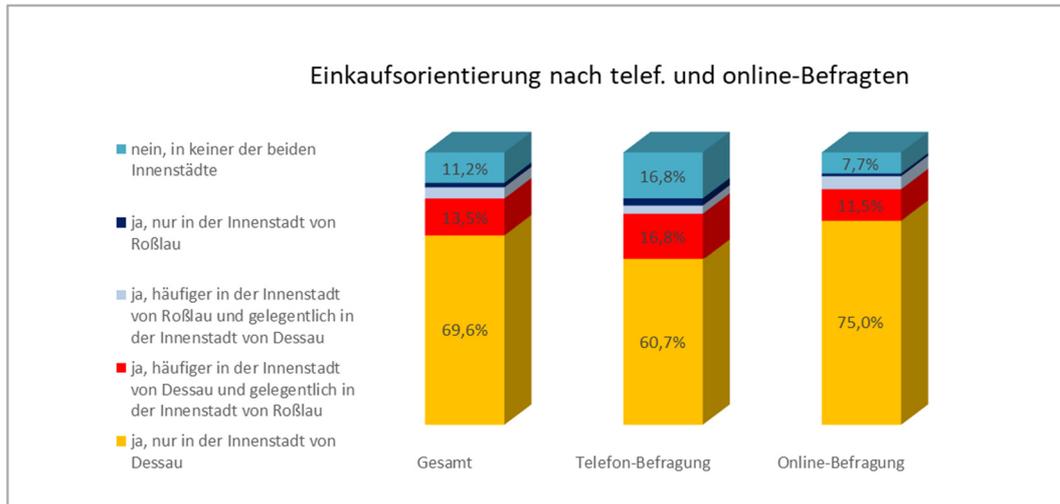
- Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept soll nach Beschlussfassung offen kommuniziert werden und der **aktiven Information von Immobilien- und Grundeigentümern** sowie den Gewerbetreibenden dienen, um diese an der Umsetzung und zielgerichteten Weiterentwicklung des Einzelhandels zu beteiligen.
- Überarbeitung bzw. Anpassung der bestehenden Bebauungspläne 216 und für die Ergänzungsstandorte Mildensee und Mannheimer Straße.

VI. Anhang

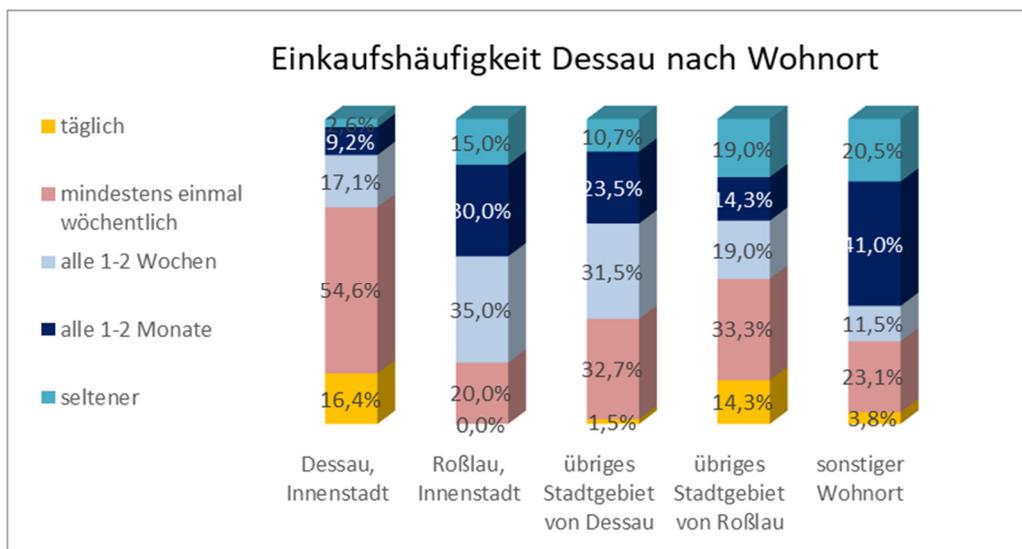
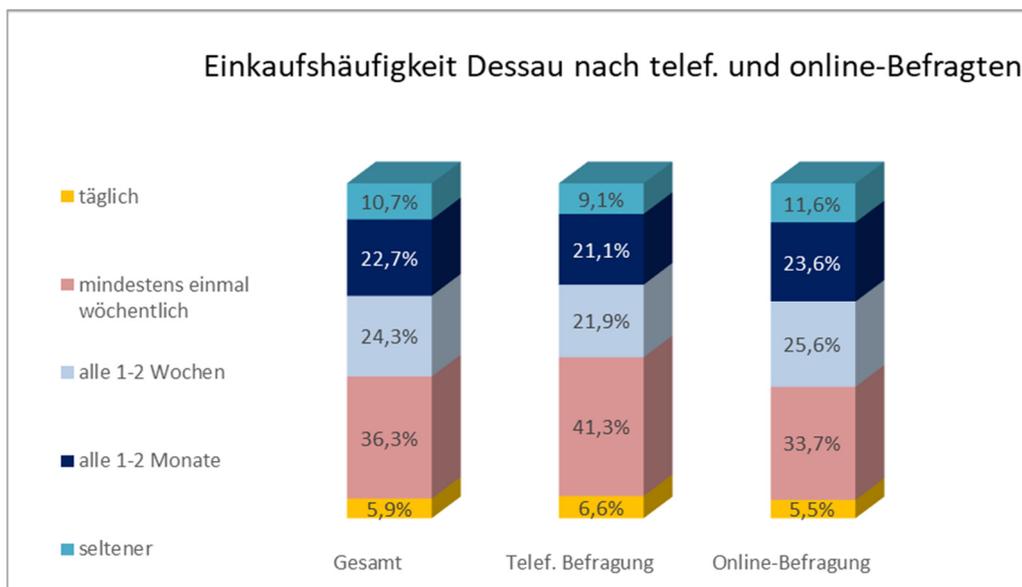
1. Ergebnisse telefonische und Online-Befragung

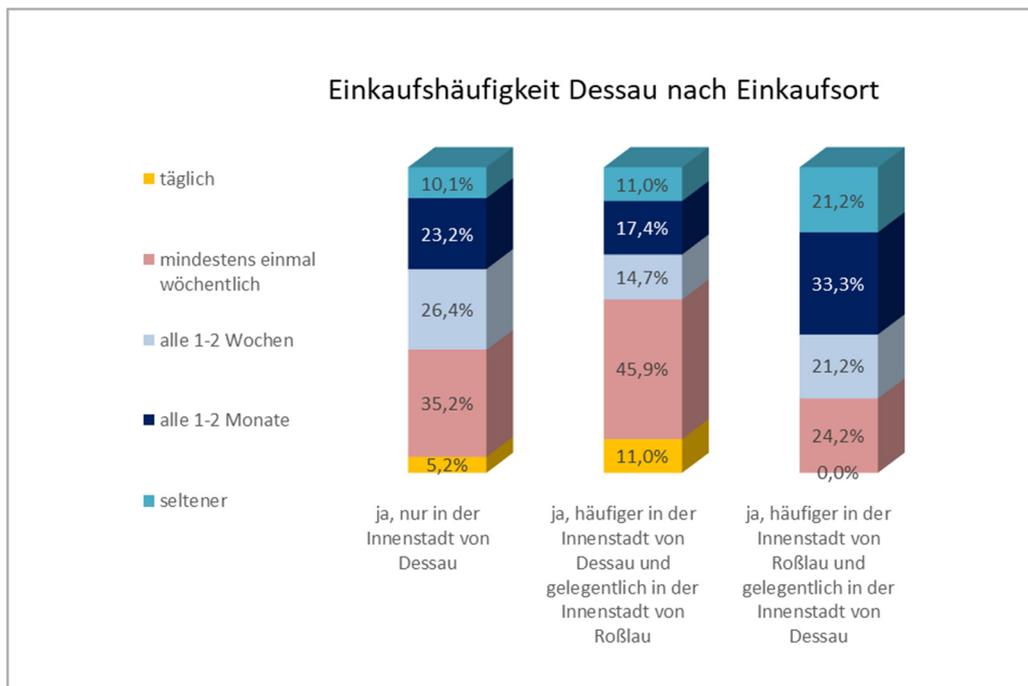
Kaufen Sie, zumindest gelegentlich, in der Innenstadt von Dessau und / oder Roßlau ein?

Differenzierungskriterium: Einkaufsorientierung

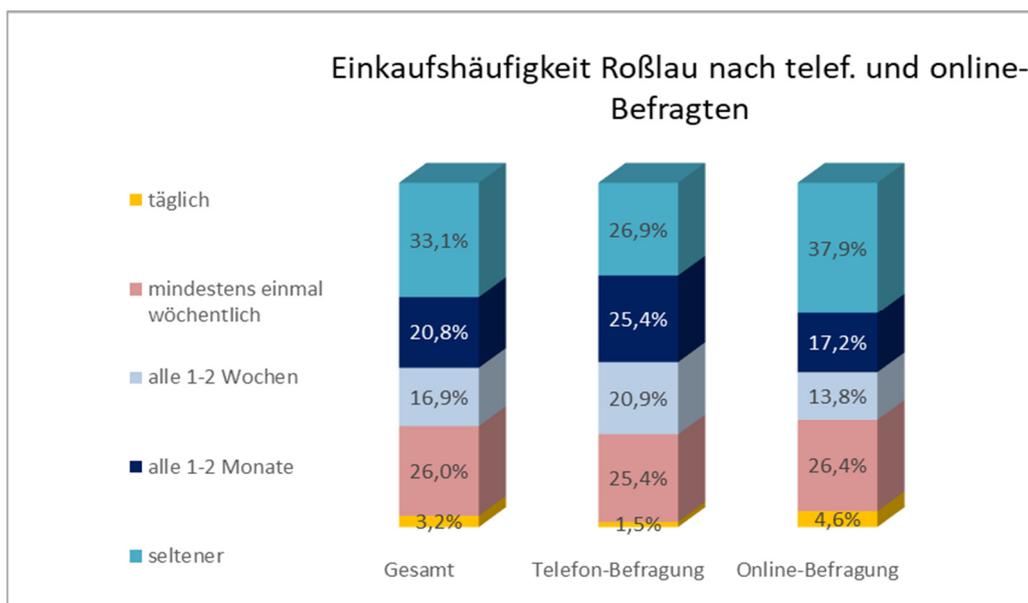


Differenzierungskriterium: Häufigkeit nach Dessau

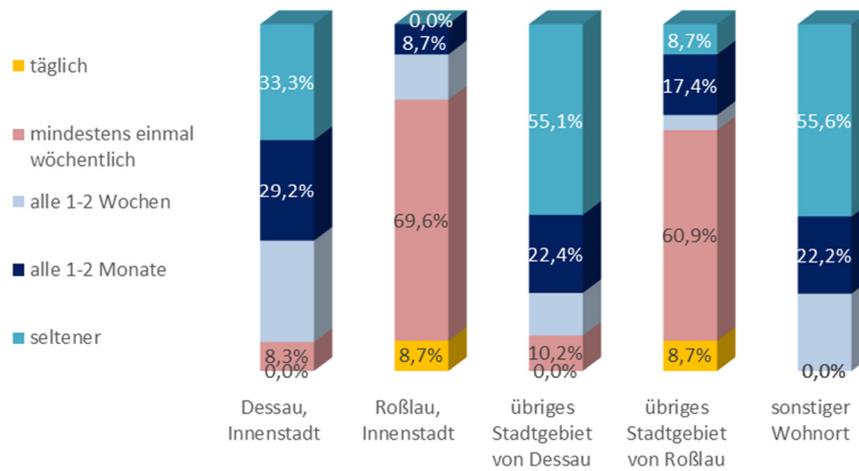




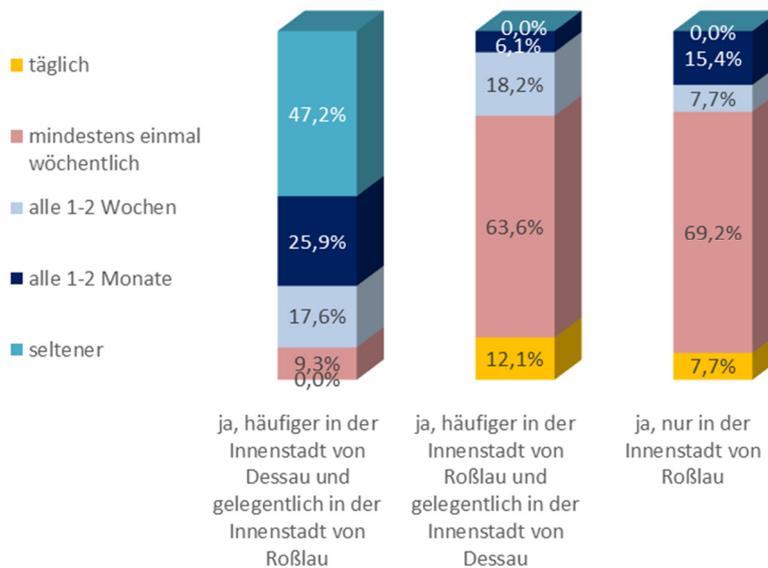
Differenzierungskriterium: Häufigkeit nach Roßlau



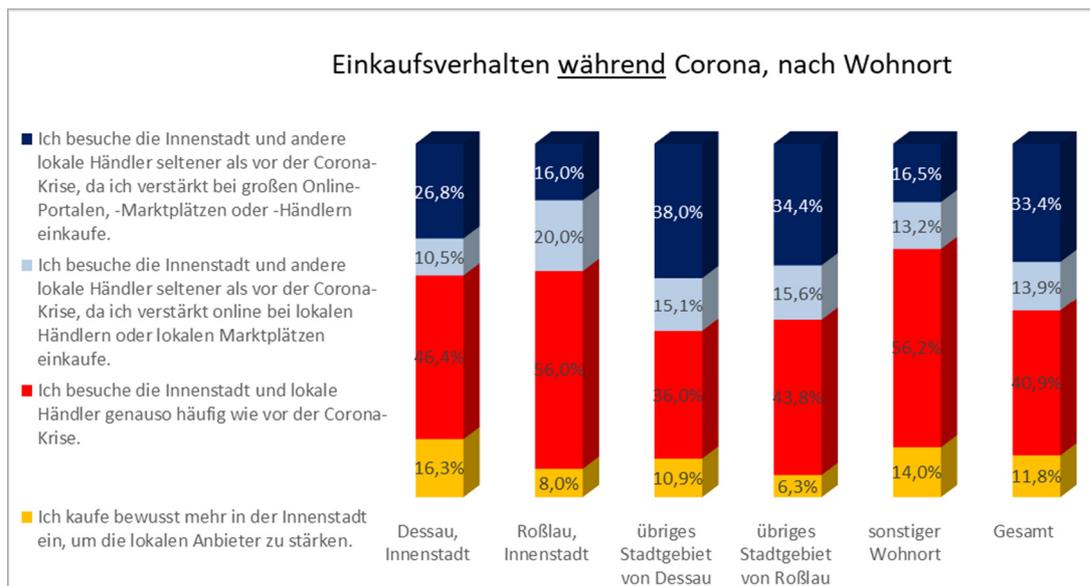
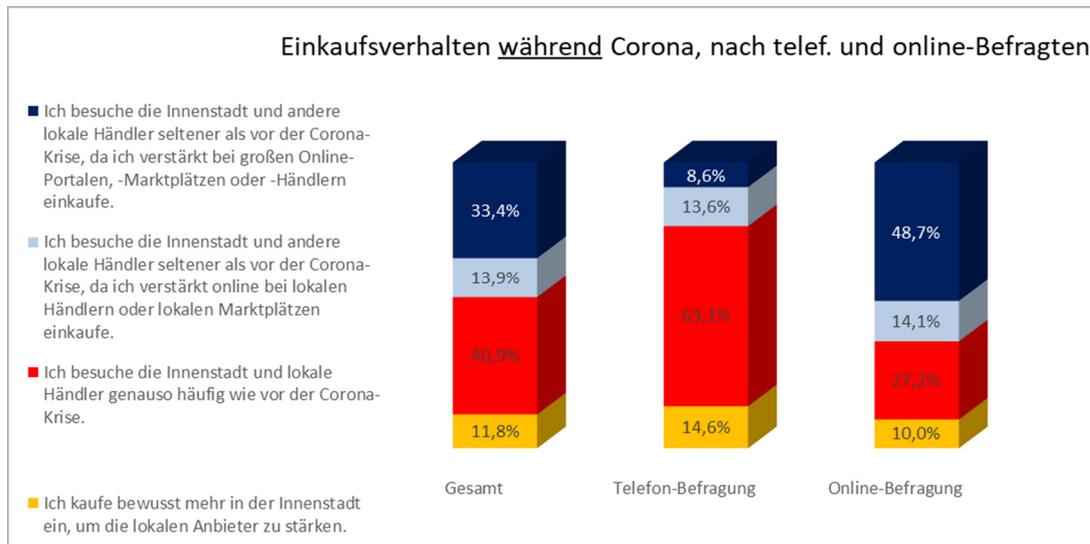
Einkaufshäufigkeit Roßlau nach Wohnort



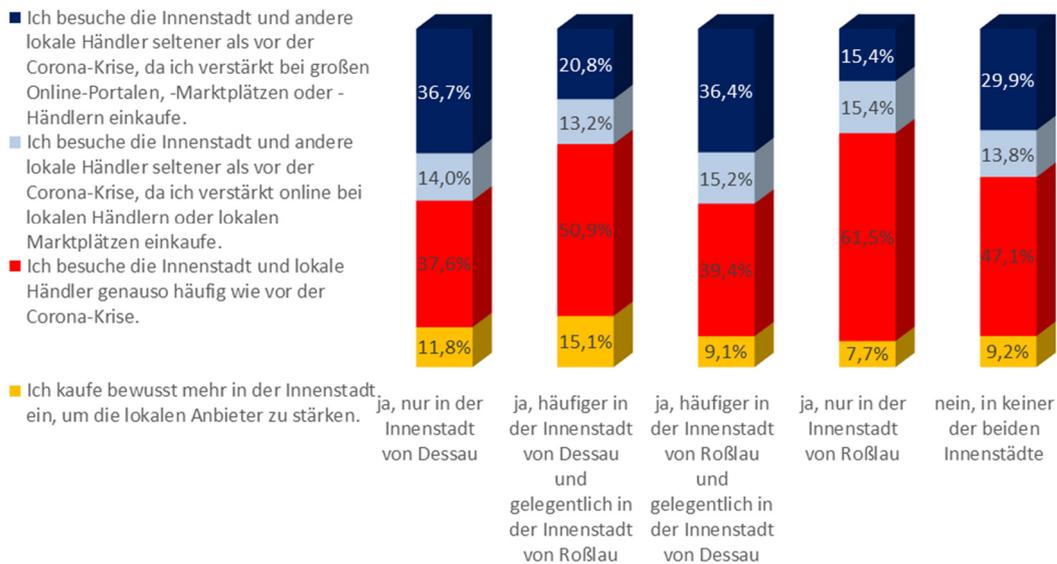
Einkaufshäufigkeit Roßlauer nach Häufigkeit Innenstadteneinkauf



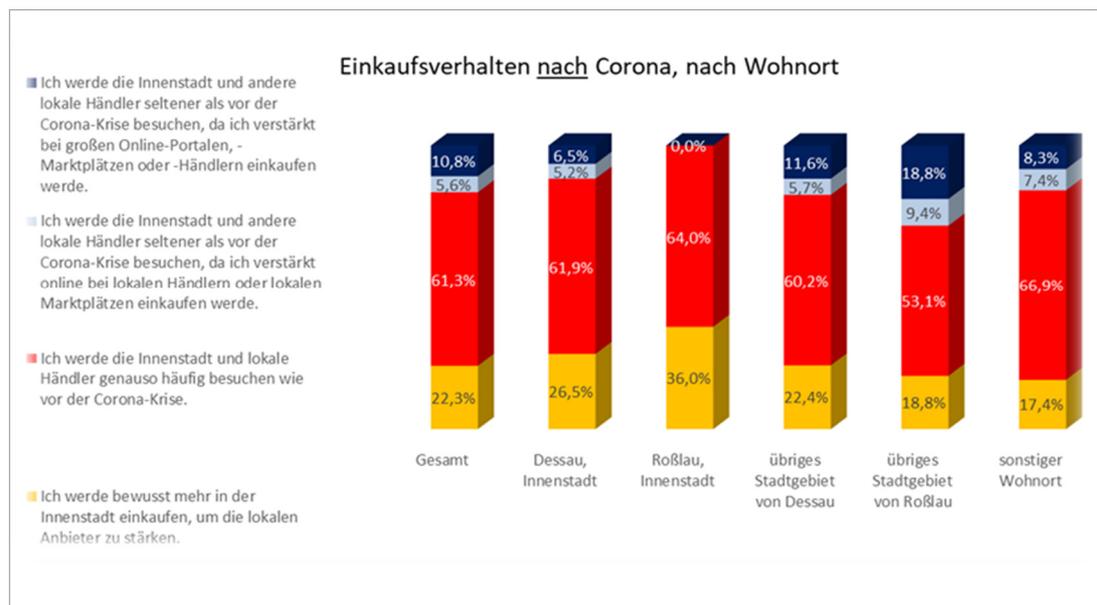
Hat sich durch die Corona-Krise Ihr Einkaufsverhalten während der Pandemie generell verändert und wenn ja, wie?

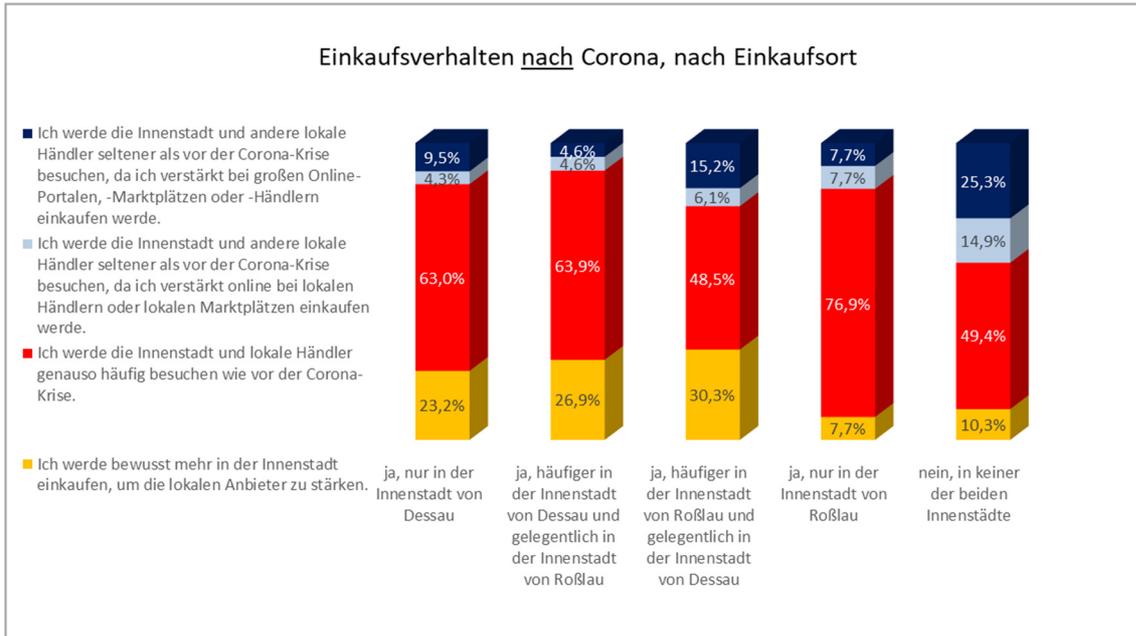


Einkaufsverhalten während Corona, nach Einkaufsort

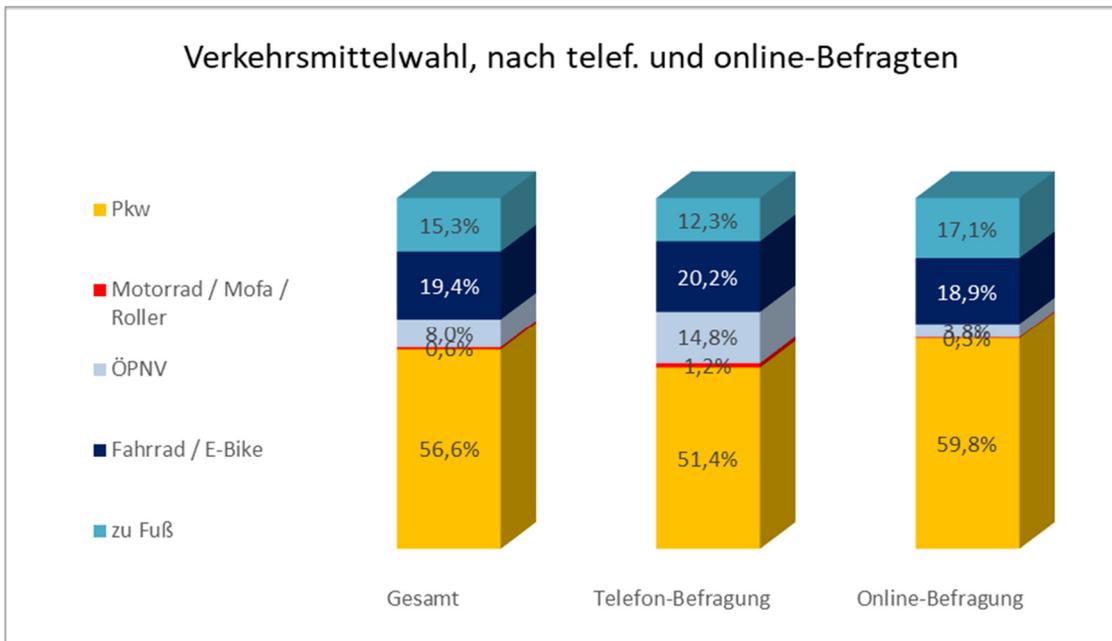


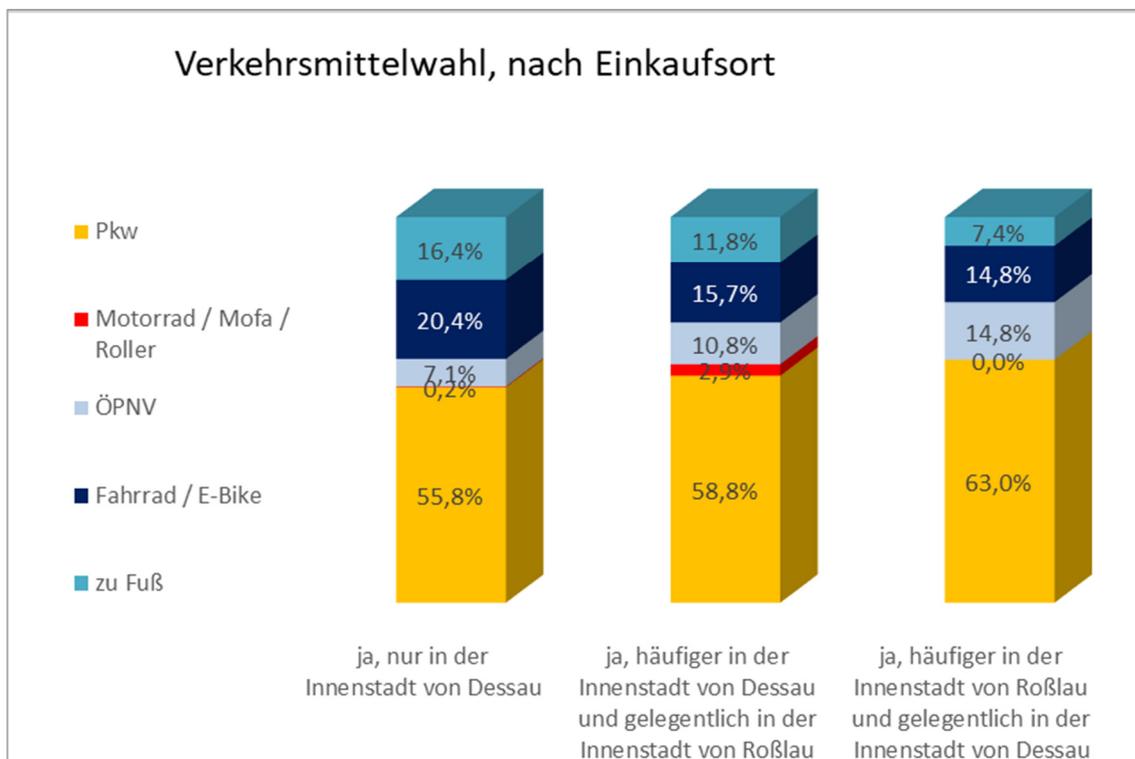
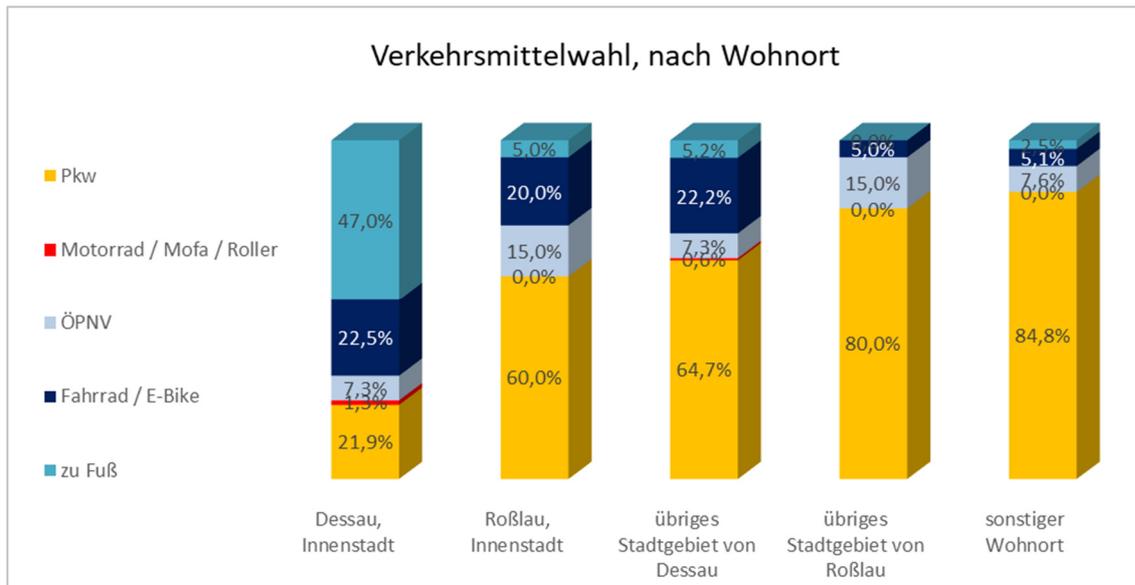
Wie werden Sie voraussichtlich nach der Corona-Krise Ihre Einkäufe tätigen?



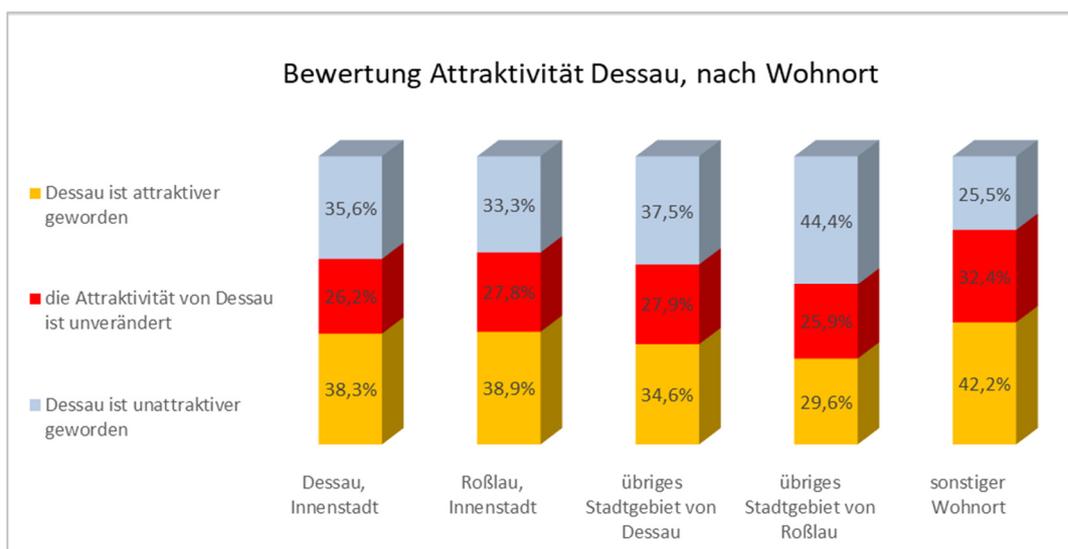
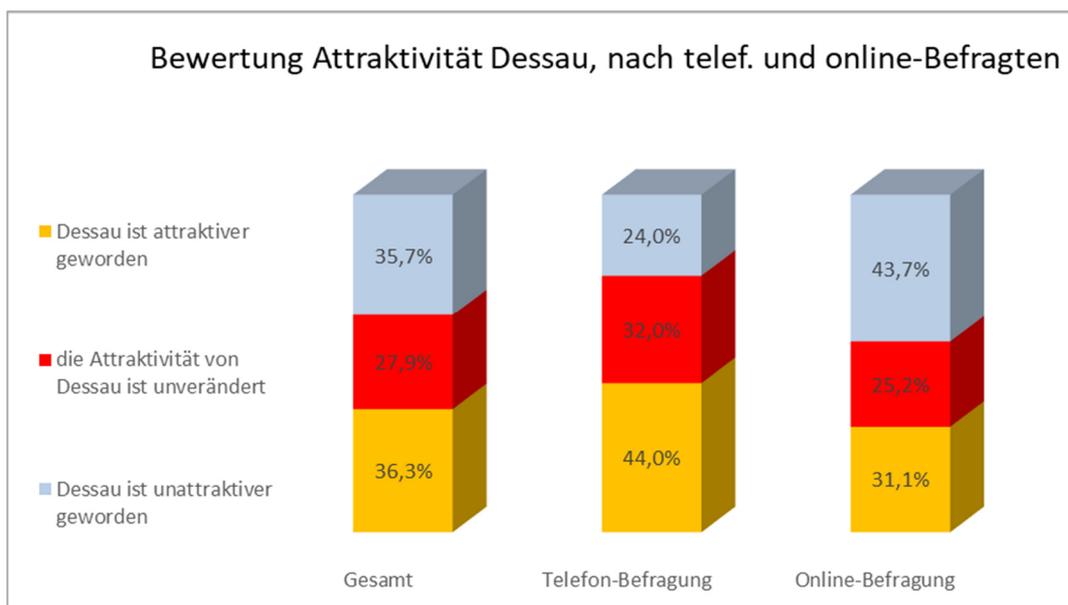


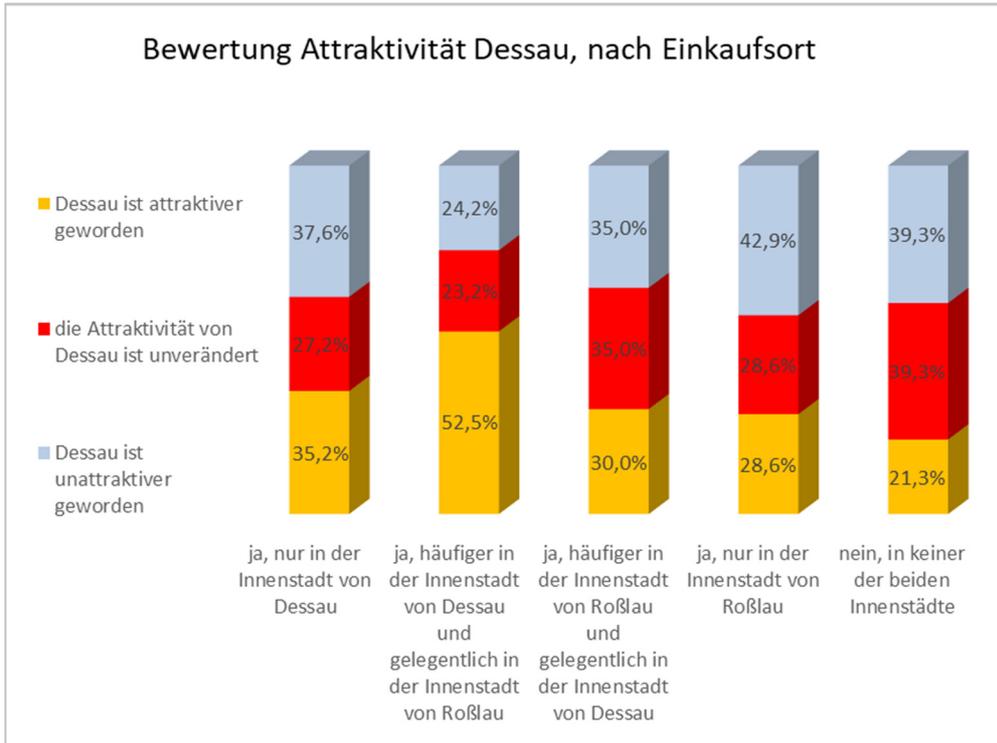
Welches Verkehrsmittel nutzen Sie am häufigsten beim Besuch der Innenstadt von Dessau?



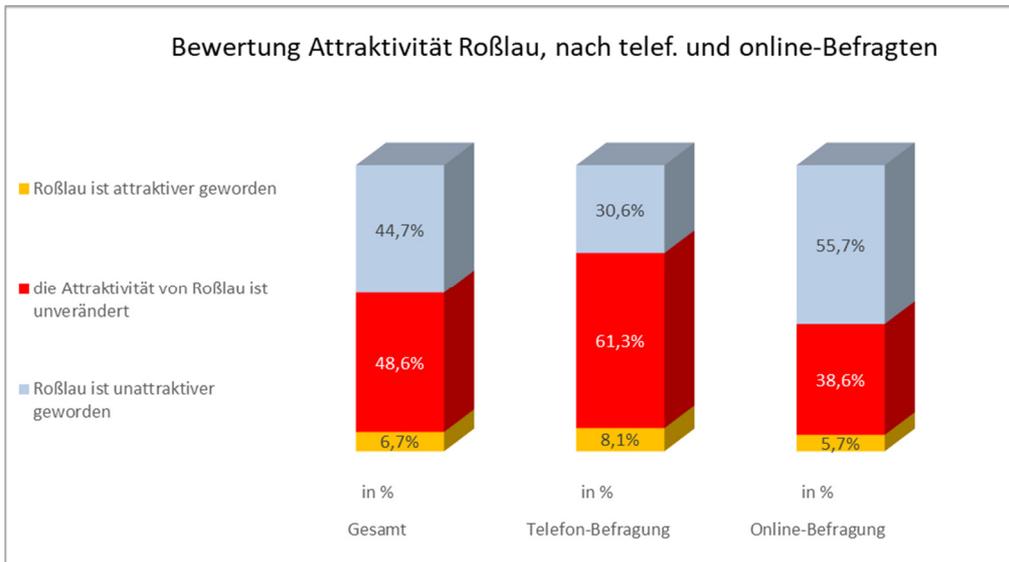


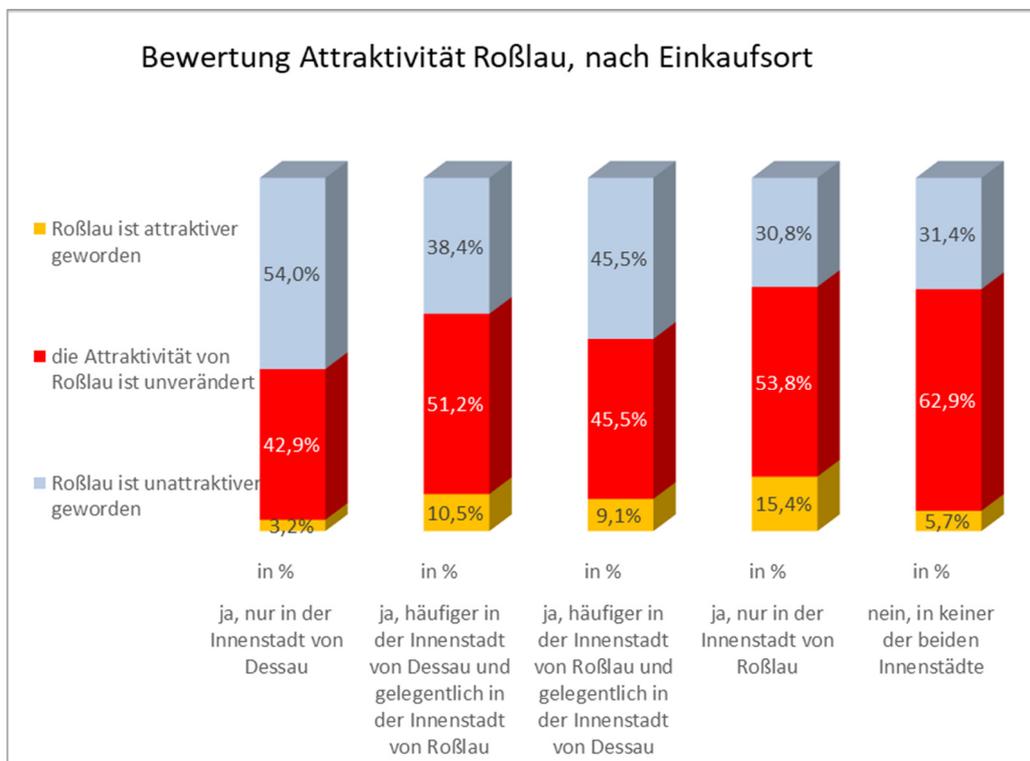
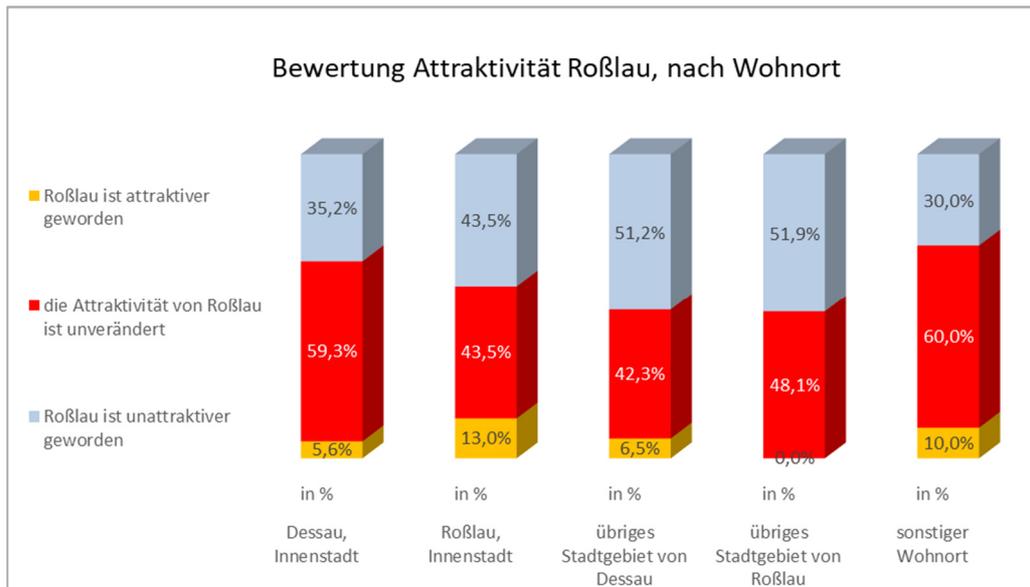
Hat sich aus Ihrer Sicht die Attraktivität von Dessau und besonders der Innenstadt in den letzten 3 - 5 Jahren verändert?



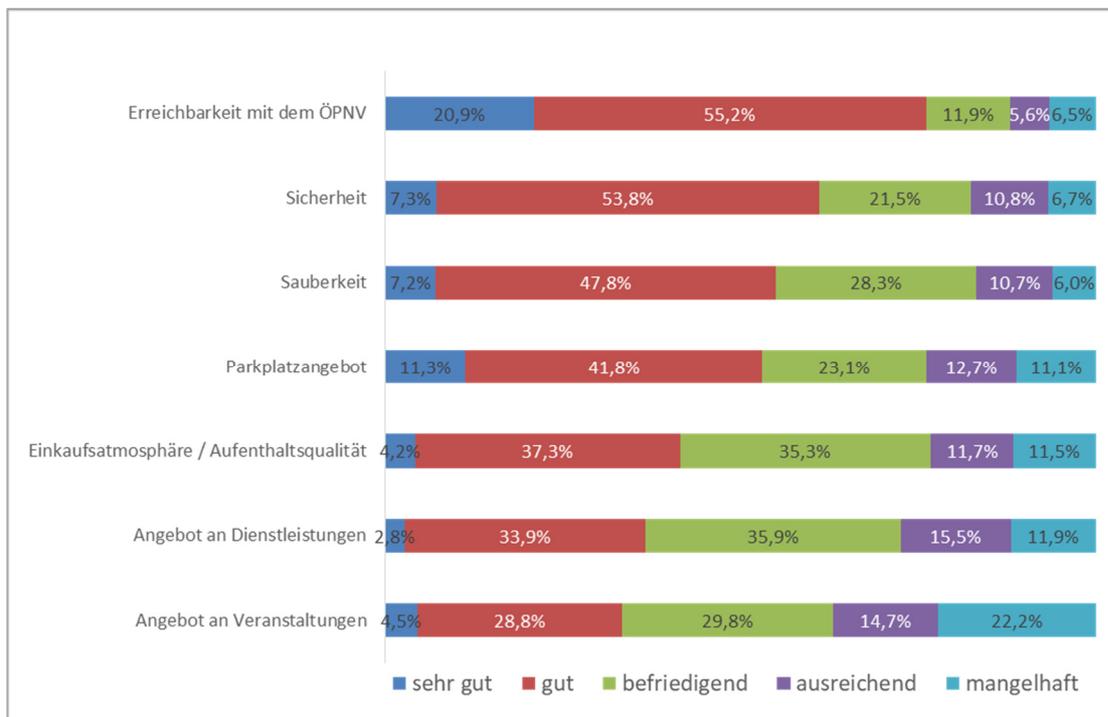


Hat sich aus Ihrer Sicht die Attraktivität von Roßlau und besonders der Innenstadt in den letzten 3 - 5 Jahren verändert?

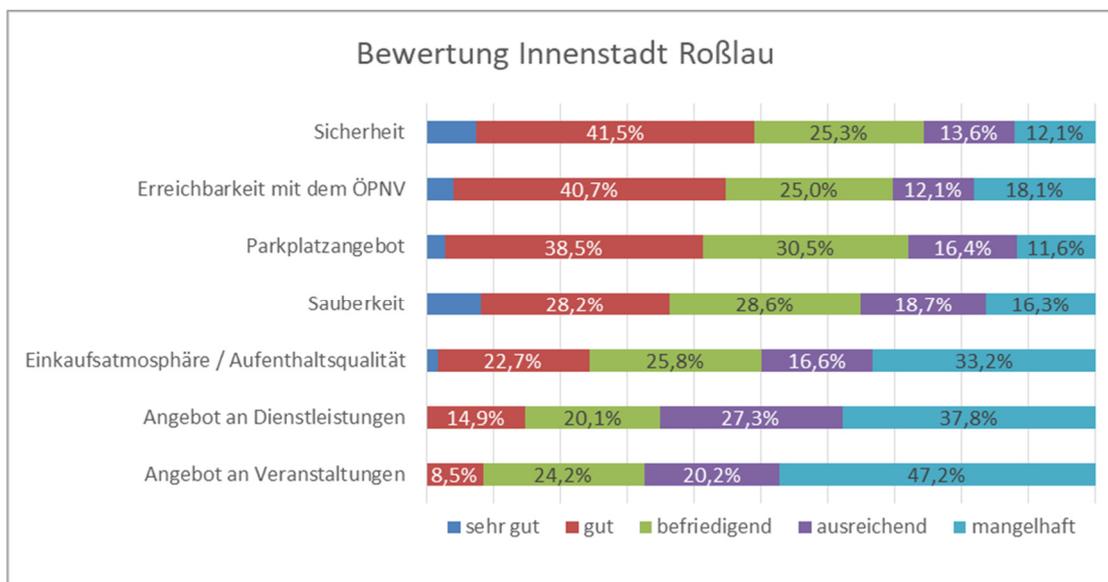




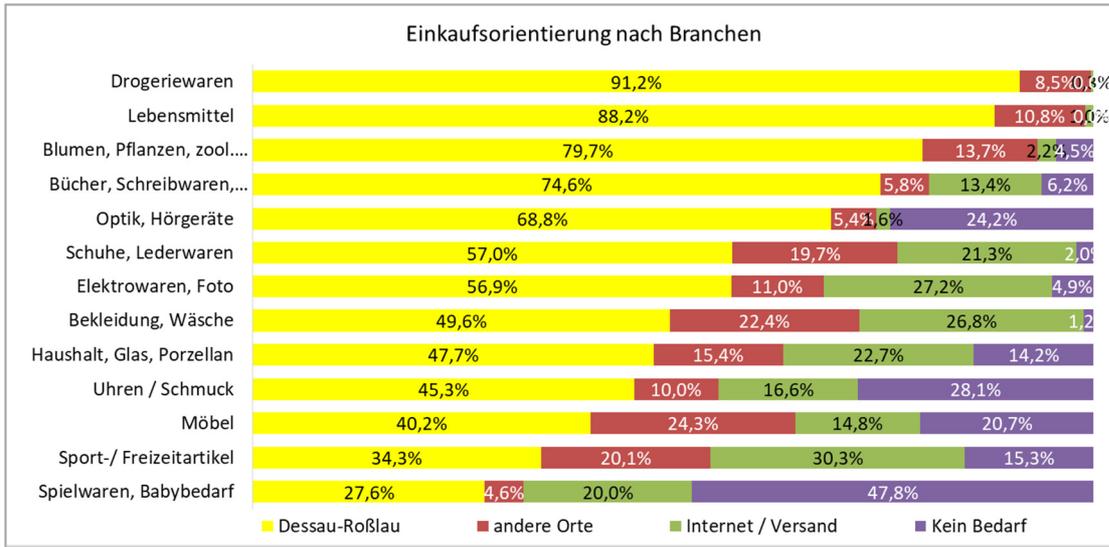
Wie benoten Sie die Innenstadt von Dessau in Bezug auf folgende Aspekte nach Schulnoten?



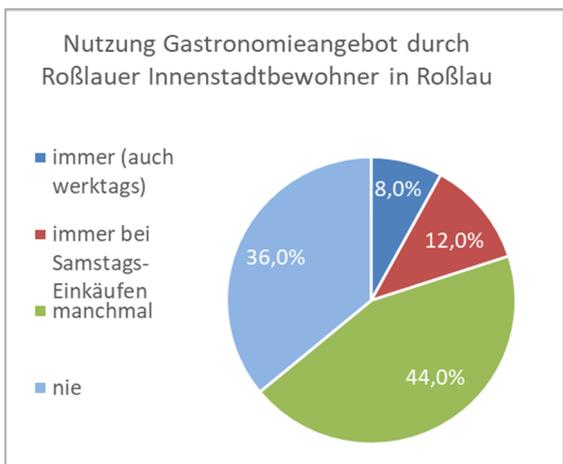
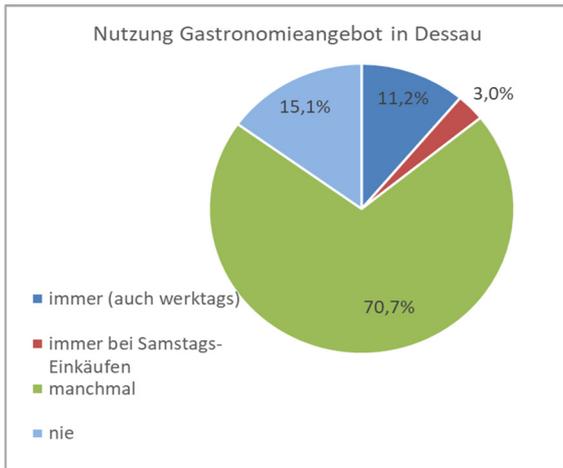
Wie benoten Sie die Innenstadt von Roßlau in Bezug auf folgende Aspekte nach Schulnoten?



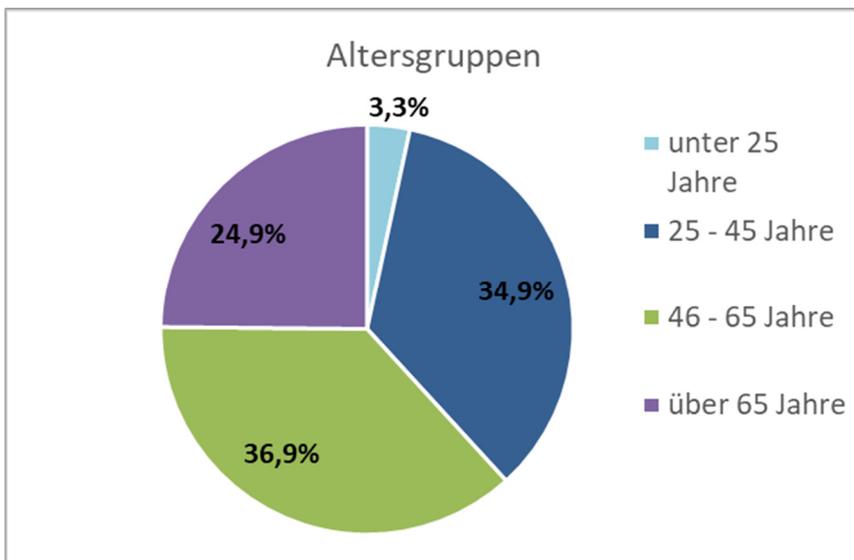
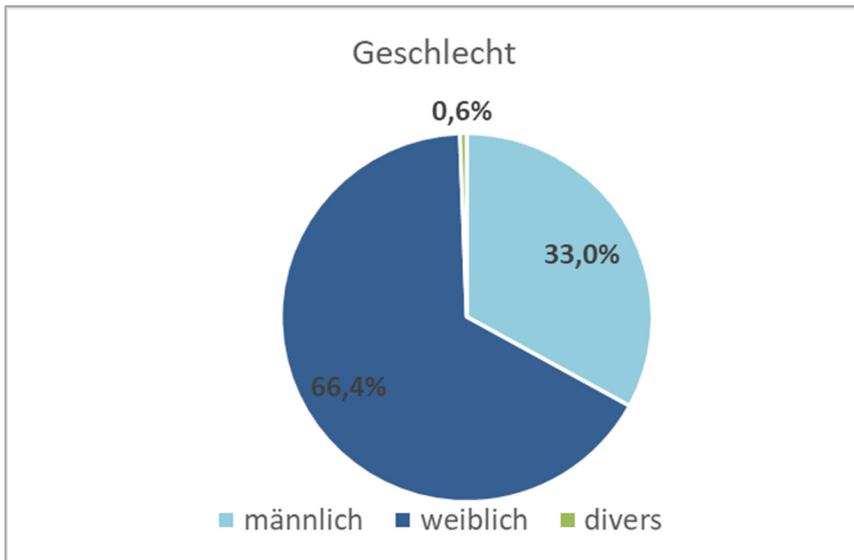
An welchen Standorten / Orten kaufen Sie die folgenden Warengruppen am häufigsten ein?



Wie häufig nutzen Sie in der Innenstadt von Dessau das Gastronomieangebot?



Altersgruppen und Geschlecht der Befragten



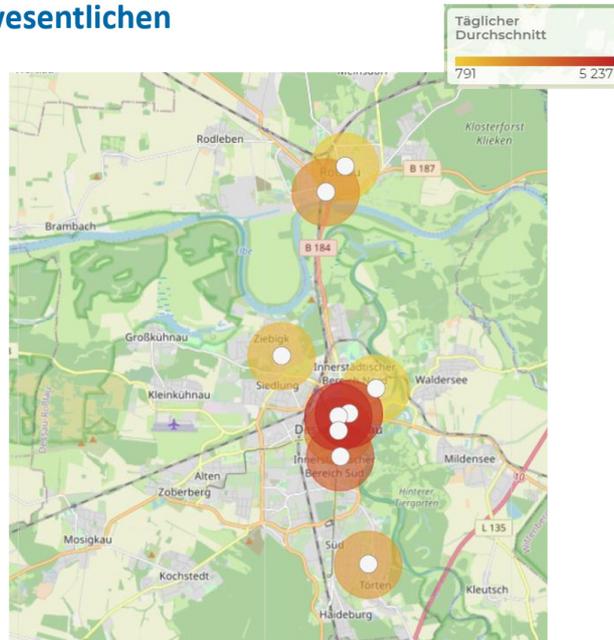
2. Ergebnisse Passantenfrequenzmessung

Die Frequenzmessung fand an wesentlichen Einkaufsstandorten statt.

Überblick Zählgeräte

Zählungen über 14 Tage bis jeweils:

Kavaliertstraße	07.09.2021
Rathaus	07.09.2021
Dessau-Center	14.09.2021
Wagner-Passage	14.09.2021
Damaschke-Center	22.09.2021
Schlachthof	22.09.2021
Hauptstraße Rosslau	29.09.2021
Luchplatz	29.09.2021
Norma-Eingang/Einfahrt Ziebigk	06.10.2021

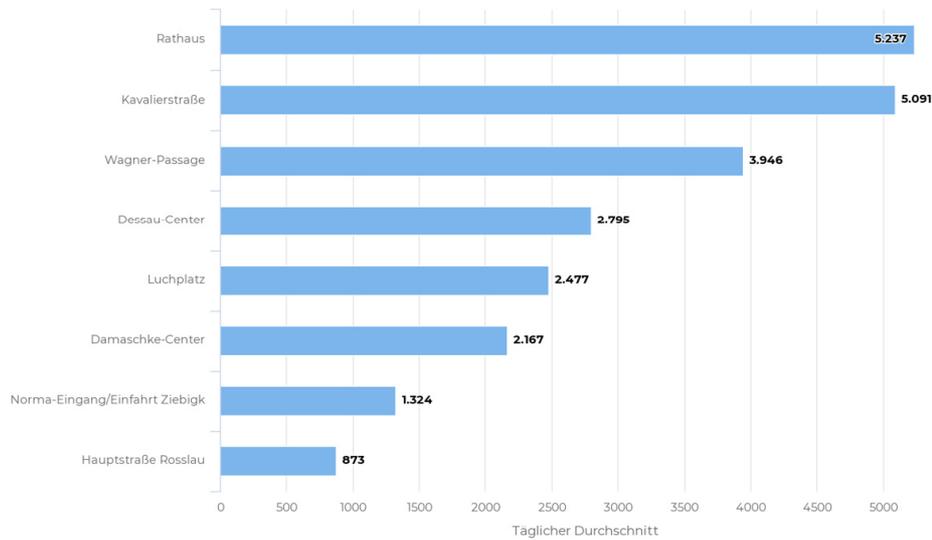


In der Innenstadt wurden die höchsten Besucherfrequenzen registriert.

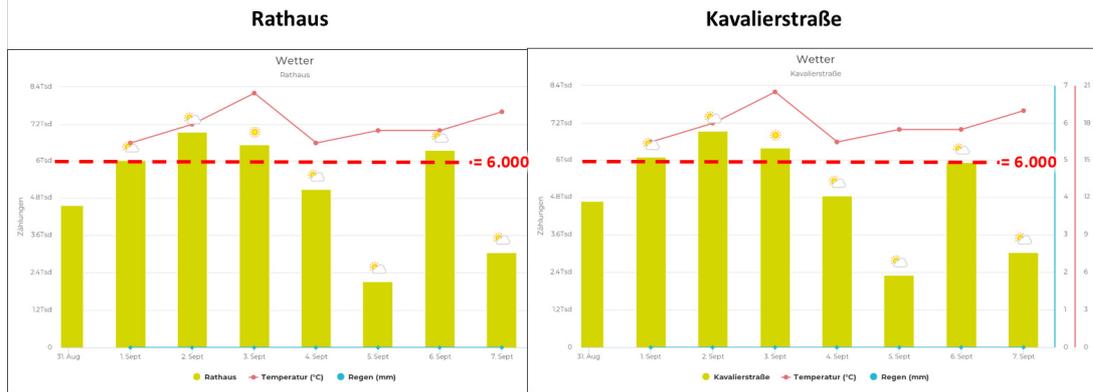
Täglicher Durchschnitt

Zusammenfassung der Kennzahlen

31. August 2021 09:00 → 6. Oktober 2021 12:00



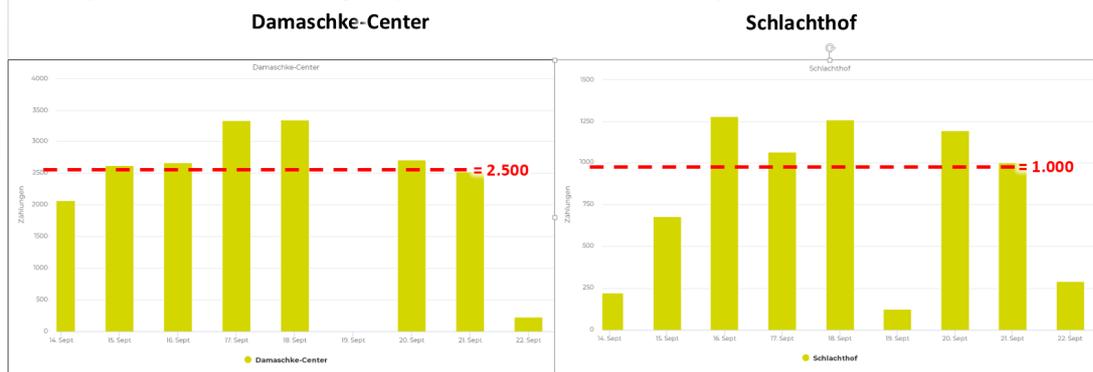
Zwischen 4.000 und 6.800 Passanten je Wochentag im Zentrum
Frequenzverlauf nach Tagen (Dessau Zentrum)



Ca. 4.000 Passanten im Dessau-Center und ca. 6.000 Passanten in der Wagner-Passage je Wochentag
Frequenzverlauf nach Tagen (Dessau Zentrum)

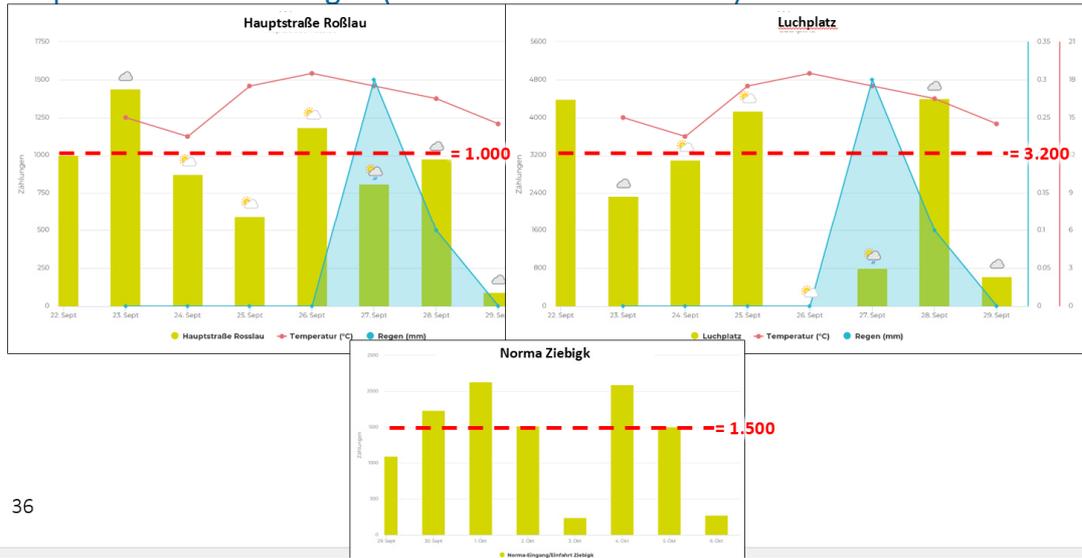


Ca. 2.500-3.000 Passanten im Damachke-Center und ca. 1.000-1.250 Passanten im Schlachthof je Wochentag
Frequenzverlauf nach Tagen (Dessau sonst. und Roßlau)



Am Luchplatz ca. 3.000 bis 4.000 Passanten je Wochentag, in der HauptstraÙ ca. 1.000 und in Ziebigk, Netto ca. 1.500.

Frequenzverlauf nach Tagen (Dessau sonst. und Roßlau)



36

3. Verzeichnisse

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage der Stadt Dessau-Roßlau und zentralörtliche Struktur in der Region	25
Karte 2:	Räumliche Verteilung der Betriebsstätten des Einzelhandels in Dessau-Roßlau	35
Karte 3:	Nahversorgungssituation bei Lebensmitteln in Dessau-Roßlau	52
Karte 4:	Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Dessau-Roßlau und regionale Wettbewerbsstandorte	54
Karte 5:	Zentren- und Standortstruktur Dessau-Roßlau	104
Karte 6:	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt Dessau“	106
Karte 7:	Funktionale Differenzierung zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt Dessau“	111
Karte 8:	Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich „Stadtteilzentrum Roßlau“	113
Karte 9:	Nahversorgungsfunktion der Lebensmittelbetriebe in Dessau-Roßlau	133

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	GMA-Branchensystematik	18
Tabelle 2:	Einwohnerentwicklung der Stadt Dessau-Roßlau nach Stadtbezirken	26
Tabelle 3:	Einzelhandelsbestand nach Branchen	34
Tabelle 4:	Einzelhandelsbestand nach Branchen	38
Tabelle 5:	Verkaufsflächenverteilung der Stadt Dessau-Roßlau nach Stadtbezirken	39
Tabelle 6:	Einzelhandelsbesatz nach Standortlagen	41
Tabelle 7:	Einzelhandelsbestand nach Branchen in Zeitvergleich	46
Tabelle 8:	Einwohnerzahl im Einzugsgebiet des Dessau-Roßlauer Einzelhandels	55
Tabelle 9:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Marktgebiet von Dessau-Roßlau	57
Tabelle 10:	Branchenbezogene Entwicklungspotenziale einfügen.	77
Tabelle 11:	Vergleich Regelungen Ladenöffnungszeiten nach Bundesländern	82
Tabelle 12:	Kriterien der Zentrenrelevanz	91
Tabelle 13:	Einordnung der Sortimente nach Zentrenrelevanz	95
Tabelle 14:	Dessau-Roßlauer Sortimentsliste	97
Tabelle 15:	Einzelhandelsbestand nach Branchen in der Innenstadt Dessau-Roßlau	107
Tabelle 16:	Ermittlung der Nahversorgungsfunktion für Lebensmittelmärkte	130

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Untersuchungsaufbau	8
Abbildung 2:	Ablaufplanung und Phasen Erarbeitung Einzelhandelskonzept	20
Abbildung 3:	Umsatzentwicklung im deutschen Einzelhandel zwischen 2011 und 2020 (netto)	21
Abbildung 4:	Konsumententrends des „hybriden Kunden“	22
Abbildung 5:	Onlinemarktanteile und Entwicklungsszenarien des Onlinehandels bis 2030	23
Abbildung 6:	Gewinner und Verlierer des digitalen Wandels	24
Abbildung 7:	Bevölkerungsentwicklung Dessau-Roßlau zwischen 2011 und 2021	27
Abbildung 8:	Altersstruktur der Stadt Dessau-Roßlau im prognostizierten Verlauf	28

Abbildung 9:	Entwicklung des Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2013 – 2021 an der Gesamtbevölkerung im regionalen Vergleich in %	30
Abbildung 10:	Beschäftigungsprofil der Stadt Dessau-Roßlau 2019 im regionalen Vergleich	31
Abbildung 11:	Entwicklung der Gästeankünfte und -übernachtungen sowie der durchschnittlichen Aufenthaltsdauer in Dessau-Roßlau 2009 bis 2019	32
Abbildung 12:	Übernachtungsintensität pro 1.000 Einwohner im regionalen Vergleich	32
Abbildung 13:	Verkaufsflächenanteile nach Branchen	36
Abbildung 14:	Größenstruktur der Betriebe	37
Abbildung 15:	Verkaufsflächenbestand nach Standortlagen	40
Abbildung 16:	Verkaufsflächenanteile nach Standortlagen und Branchen	43
Abbildung 17:	Relative Verkaufsflächenausstattung (VK pro 1.000 Einwohner)	44
Abbildung 18:	Einzelhandelszentralität nach Branchen	45
Abbildung 19:	Verteilung Leerstände Innenstadt	48
Abbildung 20:	Kaufkraftströme in Dessau-Roßlau	58
Abbildung 21:	Anzahl und Altersgruppen der telefonischen und Online-Befragung	59
Abbildung 22:	Einkaufsorientierung	61
Abbildung 23:	Einkaufshäufigkeit Dessauer Innenstadt	61
Abbildung 24:	Einkaufshäufigkeit Roßlauer Innenstadt	62
Abbildung 25:	Einkaufsverhalten während Corona-Pandemie	62
Abbildung 26:	Einkaufsverhalten nach Corona-Pandemie	63
Abbildung 27:	Verkehrsmittelwahl	63
Abbildung 28:	Einschätzung Entwicklung Attraktivität Dessauer Innenstadt	64
Abbildung 29:	Einschätzung Entwicklung Attraktivität Dessauer Innenstadt nach Wohnort	64
Abbildung 30:	Einschätzung Entwicklung Attraktivität Roßlauer Innenstadt nach Wohnort	65
Abbildung 31:	Bewertung von Kriterien für Innenstadt von Dessau	65
Abbildung 32:	Bewertung von Kriterien für Innenstadt von Roßlau	66
Abbildung 33:	Einkaufsorientierung nach Branchen	66
Abbildung 34:	Nutzung Gastronomieangebot	67
Abbildung 35:	Standorte und Anzahl Passantenbefragung	67
Abbildung 36:	Einkaufsorientierung	69
Abbildung 37:	Einkaufshäufigkeit	69
Abbildung 38:	Weitere Einkaufsstättenwahl	70
Abbildung 39:	Einkaufsverhalten während der Pandemie	70
Abbildung 40:	Einkaufsverhalten nach der Pandemie	71
Abbildung 41:	Verteilung der Sortimente in der Stadt Dessau-Roßlau nach Lagekategorien	93
Abbildung 42:	Vorgehen zur Festlegung zentraler Versorgungsbereiche	100
Abbildung 43:	Kriterien zur Festlegung zentraler Versorgungsbereiche	102
Abbildung 44:	Zentren- und Standortstruktur der Stadt Dessau-Roßlau	103
Abbildung 45:	Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung in Dessau-Roßlau	143