

BBE Handelsberatung GmbH · Uferstraße 21 · 04105 Leipzig

METRO PROPERTIES GmbH & Co. KG  
Am Albertussee 1  
40549 Düsseldorf

<b>Datum</b>	<b>E-Mail</b>
11. Oktober 2016	kollatz@bbe.de
<b>Ihr Ansprechpartner</b>	<b>Telefon</b>
Dr. Ulrich Kollatz	+49 341 98386-73

**Betreff: BP Nr. 002 "Einkaufszentrum Anhaltstraße"**

**Stellungnahme des Handelsverbandes Sachsen-Anhalt vom 04.08.2016 zur Aufnahme eines Getränkemarktes in die Festsetzungen für das SO 1B**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die BBE Handelsberatung GmbH hat eine Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulich verträglichen Weiterentwicklung des „Einkaufszentrums Anhaltstraße“ in der Stadt Bitterfeld-Wolfen mit Stand vom 23.02.2016 vorgelegt, die eine wesentliche Grundlage für die Festsetzungen im BP Nr. 002 bildet.

Für die Sondergebiete SO1A und SO1B ergaben sich nachträgliche Änderungen durch eine konzeptionelle Weiterentwicklung im März 2016, im Nachgang zum Gutachten. Die Auswirkungsanalyse leitet Empfehlungen zur städtebaulich verträglichen Einbindung von Fachmarktkonzepten ab. Als bauseitig realistische Nachnutzung der ehemaligen Baumarktfläche wurde die Planungsvariante entwickelt, den Getränkemarkt aus dem SB-Warenhaus zu verlagern.

Der Getränkemarkt ist aus gutachterlicher Sicht unkritisch, er bildet eine alternative Nutzung der Bestandsfläche, er ändert nichts an der Gesamtverkaufsfläche im SO1B von 3.700 m<sup>2</sup>, ist folglich nicht als zusätzlicher Anbieter am Standort zu bewerten. Die Flächennutzung als Getränkemarkt mindert im gleichen Maße die potenzielle Nachnutzung der Gesamtverkaufsfläche im SO1B mit zentrenrelevanten Sortimenten.

**BBE Handelsberatung GmbH**

Uferstraße 21  
04105 Leipzig  
Deutschland

Tel +49 341 98386-70  
Fax +49 341 98386-80  
E-Mail info@bbe.de  
Web www.bbe.de

Hauptsitz  
Briener Straße 45  
80333 München

Geschäftsführer  
BW Joachim Stumpf  
Registergericht München  
HRB 3136  
USt-IdNr. DE129298916

Stadtparkasse München  
BLZ 701 500 00  
Konto 909 118 002  
IBAN  
DE55 7015 0000 0909 1180 02  
BIC SSKMDEMM

München  
Hamburg  
Köln  
Leipzig  
Erfurt

Schließlich ist die städtebauliche Relevanz eines Getränkemarktes gegenüber den nächstgelegenen Zentren als nachrangig zu bewerten. In den nächstgelegenen, zentralen Versorgungsbereichen (A-Zentrum Bitterfeld, B-Zentrum Wolfen - Leipziger Straße) sind keine Getränkemarkte ansässig, ein Getränkeangebot gehört somit nicht zu den zentrenprägenden Warengruppen.

Der Getränkemarkt ordnet sich zudem in die gesamtstädtische und regionale Versorgungsfunktion des SB-Warenhauses ein, die auch zukünftig ein Funktionsschwerpunkt des Ergänzungsstandortes Anhaltstraße lt. Einzelhandelskonzept darstellt. Die Funktionsabstimmung im Einzelhandels- und Zentrenkonzept zielt vorrangig auf potenzielle Folgewirkungen durch zentrenrelevante Sortimente:

*„Der Ergänzungsstandort übernimmt gesamtstädtische und regionale Versorgungsfunktionen, ist somit auch wichtiger Träger mittelzentraler Versorgungsfunktionen der Stadt Bitterfeld-Wolfen. Er besitzt eine hohe Anziehungskraft für den autoorientierten Kunden. Auch zukünftig soll sich der Standort auf Nachfragesegmente konzentrieren, die von den zentralen Versorgungsbereichen nicht übernommen werden können, hierzu zählen Nachfragesegmente des autoorientierten Wochenbedarfs, gebunden durch das SB-Warenhaus, sowie Segmente der fachmarktorientierten Nachfrage. [...]*

*Die dominante Wettbewerbsstellung innerhalb der Einzelhandelsstrukturen führt jedoch zu der Empfehlung, die Gesamt-Verkaufsfläche nicht zu erweitern, zukünftige Entwicklungen sind nur in Abstimmung mit den Perspektiven des A-Zentrums möglich. Restriktionen betreffen insbesondere die zentrenrelevanten Sortimente. [...] Planungsrechtliche Festsetzungen sollten einerseits die aktuelle Fachmarktstruktur absichern, andererseits kleinteilige Fachgeschäftsstrukturen ausschließen. Zusätzliche Entwicklungspotenziale sind im nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich denkbar.“<sup>1</sup>*

Die Verlagerung des Getränkemarktes auf die ehemalige Baumarkfläche wirft in diesem Kontext die Frage der Flächennachnutzung innerhalb des SB-Warenhauses (bisheriger Getränkemarkt) auf. Eine Ausweitung von zentrenrelevanten Sortimenten innerhalb des bisherigen SB-Warenhauses wird jedoch durch die gleichzeitig für das Sondergebiet SO1A aufgenommene Festsetzung von maximal 1.900 m<sup>2</sup> zentrenrelevanter Sortimente im SB-Warenhaus ausgeschlossen. Diese Dimensionierung (max. 1.900 m<sup>2</sup> zentrenrelevanter Sortimente) entspricht dem aktuellen Flächenkonzept, unterliegt somit dem Bestandsschutz.

**Fazit:** Die Nachnutzung von Teilen der ehemaligen Baumarkfläche als Getränkemarkt ist in Verbindung mit den oben genannten Festsetzungen, als städtebaulich verträglich und als kompatibel zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu bewerten.

Mit freundlichen Grüßen

**BBE Handelsberatung GmbH**



i.V. Dr. Ulrich Kollatz

---

<sup>1</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfen, 2009, S. 88