



# STADT BITTERFELD-WOLFEN OT WOLFEN

## B-Plan Nr. 01/2005

"Mischgebiet nördlich der Puschkinstraße"

1. Änderung

mit örtlicher Bauvorschrift nach § 85 BauO LSA

## Entwurf

02. November 2010

**Stadt Bitterfeld-Wolfen, OT Wolfen  
Bebauungsplan Nr. 1/2005  
„Mischgebiet nördlich der Puschkinstraße“  
1. Änderung**

**Auftraggeber:** Stadt Bitterfeld-Wolfen  
OT Wolfen  
Rathausplatz 1  
  
06766 Bitterfeld-Wolfen

**Auftragnehmer:** StadtLandGrün, Stadt- und Landschaftsplanung  
Hildegard Ebert, Astrid Friedewald, Anke Strehl  
  
Am Kirchtor 10  
06108 Halle  
  
Tel. (03 45) 23 97 72 14  
Fax (03 45) 23 97 72 22

**Autoren:** Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung  
Hildegard Ebert  
  
Yvette Trebel  
CAD-Bearbeitung

**Vorhaben-Nr.:** 010-40

**Bearbeitungsstand:** **Entwurf**  
  
**2. November 2010**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Geltungsbereich des Änderungsverfahrens .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Notwendigkeit der Planänderung .....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Übergeordnete und sonstige Planungen .....</b>	<b>6</b>
4.1	Übergeordnete Planungen.....	6
4.2	Fachplanungen und nachrichtliche Übernahmen.....	7
<b>5</b>	<b>Planungskonzept für das Änderungsverfahren .....</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Planinhalte der Änderung .....</b>	<b>10</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
<b>7</b>	<b>Planverwirklichung im Rahmen des Änderungsverfahrens.....</b>	<b>13</b>
<b>8</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planänderung .....</b>	<b>13</b>

## Begründung

## § 9 Abs. 8 BauGB

### **zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/2005 der Stadt Bitterfeld-Wolfen, OT Wolfen**

#### **Gebietsbezeichnung „Mischgebiet nördlich der Puschkinstraße“**

für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/2005 innerhalb der Flur 19 der Gemarkung Wolfen, der wie folgt begrenzt wird:

- im Norden durch die nördliche Begrenzung des Pappelweges (Flurstück 12),
- im Osten durch die östliche Grenze der Karl-Marx-Straße (Flurstück 16) zwischen Pappelweg und Puschkinstraße,
- im Südwesten: durch die Südseite der Fahrbahn der Puschkinstraße (Flurstück 215) und
- im Nordwesten: durch die nordwestliche Begrenzung des Pappelweges.

#### **Gebietsbezeichnung: „Mischgebiet nördlich der Puschkinstraße“ 1. Änderung**

### **1 Rechtsgrundlagen**

Die 1. Änderung wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan vom 11. Mai 2007 entwickelt.

Entworfen und aufgestellt nach den §§ 8 und 9 BauGB, die Grundlage bilden:

- der Beschluss des Stadtrates der Stadt Bitterfeld-Wolfen zur Einleitung des Verfahrens für die 1. Änderung vom 03. Februar 2010
- der Entwurfsbeschluss des Stadtrates der Stadt Bitterfeld-Wolfen vom 15. Dezember 2010

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes entspricht der rechtskräftigen Fassung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Stadt Wolfen / Gemeinde Thalheim vom 18. Dezember 2000 bzw. dem Verfahrensstand zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für die Stadt Bitterfeld-Wolfen.

Das Verfahren wird gemäß § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren geführt.

Das vereinfachte Verfahren kann durchgeführt werden, wenn durch die Änderung eines Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Das trifft auf die vorliegende Änderung zu.

Die weiteren Bedingungen nach § 13 Abs. 1 Ziff. 1 und 2 werden ebenfalls erfüllt. Die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben wird mit der Planaufstellung weder vorbereitet noch begründet. Ebenso wenig werden die Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie berührt, da sich in der Umgebung keine derartigen Gebiete befinden.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB entfällt damit die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie der Umweltbericht nach § 2a BauGB. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Behörden wird verzichtet.

Das der Änderung des Bebauungsplanes als städtebauliches Entwicklungskonzept zu Grunde liegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde am 11. November 2009 durch den Stadtrat beschlossen (Beschluss-Nr. 249-2009). Es entstand unter Beteiligung der betroffenen Akteure und wurde in Arbeitskreissitzungen bzw. Workshops diskutiert.

Mit dem vorliegenden Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Die förmliche gemeindenachbarliche Abstimmung nach § 2 Abs. 2 BauGB erfolgt verfahrensmäßig im Rahmen der Behördenbeteiligung.

## **2 Geltungsbereich des Änderungsverfahrens**

Das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1/2005 „Mischgebiet nördlich der Puschkinstraße“ der (ehemaligen) Stadt Wolfen liegt im Westen des Stadtteils Wolfen-Süd, unmittelbar angrenzend an den historischen Hauptzugang der ehemaligen Filmfabrik Wolfen (heute Areal A des ChemieParks Bitterfeld-Wolfen) der Stadt Bitterfeld-Wolfen mit dem neuen Hauptsitz der Stadtverwaltung.

Der räumliche Geltungsbereich des 1. Änderungsverfahrens umfasst das gesamte Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Es hat eine Größe von ca. 3,1 ha. Es liegt in der Flur 19 der Gemarkung Wolfen und umfasst die Flurstücke 1/1, 1/3, 1/4, 1/5, 2, 3, 4, 12 (anteilig), 12/1, 13/1, 13/2, 14, 15, 16 (anteilig), 228, 229; *die neu gebildeten Flurstücke 238, 239, 240, 241* sowie im Bereich der Puschkinstraße bzw. des Puschkinplatzes folgende Flurstücke anteilig: 214, 216, 230 und 233.

Die Kartengrundlage wurde an den aktuellen Stand angepasst, die Bearbeitung erfolgt digital. Grundlage ist ein Auszug aus der Grundkarte der Stadt. Ebenso wurde der aktuelle Auszug aus der Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation (LVermGeo) dargestellt. Für die hinterlegten Geobasisdaten gilt die Veröffentlichungsnummer Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2010 / A18-205-2010-7.

Die Textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurden übernommen. Die mit der 1. Änderung korrigierte Festsetzung wurde hervorgehoben. In der Planzeichnung ergeben sich keine Änderungen.

In der Begründung zur 1. Änderung werden nur Aussagen zu der Änderung getroffen. Sie ist daher immer nur *im Zusammenhang mit der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan* zu sehen.

Die Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes ist dem Übersichtsplan, sowie der Planzeichnung Teil A im Maßstab 1 : 1.000 zu entnehmen.

### 3 Notwendigkeit der Planänderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde erforderlich, um die im rechtskräftigen Plan bereits getroffene Festsetzung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben an das Ergebnis der zwischenzeitlich für die Stadt mit dem „Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen“ vom August 2009 vorliegende fachliche Grundlage anzupassen.

Auf dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept aufbauend, stellt die Stadt gegenwärtig nach § 9 Abs. 2a BauGB einen „Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfen“, Nr. 02-2009 auf. Dessen Plangebiet umfasst alle gemäß § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen des Stadtgebietes. Nicht Gegenstand der Planung sind in diesem Zusammenhang die nach § 30 BauGB zu beurteilenden Flächen, d. h. Flächen, die innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes liegen. Damit betreffen die Regelungen auch nicht das Gebiet des hier betrachteten Bebauungsplanes Nr. 1/2005.

Im Bebauungsplan 02-2009 wird zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden geregelt, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zugelassen werden können. In diesem Zusammenhang werden lediglich Regelungen zum Einzelhandel getroffen.

Um das mit dieser Aufstellung verbundene gesamtstädtische Ziel konsequent zu verfolgen, ist auch eine Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes geboten. Die im rechtskräftigen Plan getroffenen Festsetzungen zum Einzelhandel sind an die Ergebnisse der vorliegenden städtebaulichen Fachplanung anzupassen und damit auf eine rechtssichere und für die gesamte Stadt einheitliche Basis zu stellen.

Da es für den Standort bereits Nachfragen zur Ansiedlung eines Nahversorgers gibt, die zwischenzeitlich zurückgestellt wurden, ist eine zeitnahe Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung notwendig.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Mischgebiet nördlich der Puschkinstraße“ sind Misch(teil)gebiete und ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Innerhalb dieser Baugebiete sind Einzelhandelseinrichtungen bis zu einer bestimmten Größe bzw. Funktion zunächst grundsätzlich zulässig.

Da es sich bei dem Plangebiet gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen nicht um einen zentralen Versorgungsbereich der Stadt Bitterfeld-Wolfen handelt, ist künftig sicherzustellen, dass sich keine Einzelhandelsbetriebe ansiedeln, die die Entwicklung der Zentren beeinträchtigen.

Ziel des Änderungsverfahrens ist daher die:

- Anpassung des Bebauungsplanes an eine neue, für das gesamte Stadtgebiet vorliegende Fachplanung
- Beschränkung des Einzelhandels zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche

## 4 Übergeordnete und sonstige Planungen

### 4.1 Übergeordnete Planungen

#### **Landesentwicklungsplan**

Das Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) wurde am 28. April 1998 erlassen (GVBl. LSA Nr. 16/1998 vom 04. Mai 1998 S. 255 ff., zul. geändert durch das Gesetz vom 19. Dezember 2007 (GVBl. LSA S. 466)). Es enthält im Wesentlichen Vorschriften zur Aufstellung, zum Inhalt und zur Verwirklichung von Raumordnungsplänen. Neben einem Landesentwicklungsplan gehören dazu Regionale Entwicklungspläne und Regionale Teilentwicklungspläne.

Mit Datum vom 23. August 1999 liegt das Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vor (GVBl. LSA S. 244, zuletzt geändert am 5. Juli 2007 (GVBl. LSA S. 214)).

Es enthält die Grundsätze und Ziele der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung sowie einzelfachliche Grundsätze. Die in der Präambel formulierte Leitvorstellung ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt.

Der neu aufgestellte LEP 2010 wurde am 20. Juli 2010 durch das Kabinett beschlossen und tritt voraussichtlich Anfang 2011 in Kraft.

Bitterfeld-Wolfen wird darin die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen (Z 37).

Unter Punkt 2 werden u.a. folgende, für die vorliegende Planung relevante Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur formuliert:

Zentrale Orte (2.1.)

*„Die Entwicklung und die Sicherung von Zentralen Orten im Land Sachsen-Anhalt dienen der Gewährleistung der öffentlichen Daseinsvorsorge. Sie sind als Mittelpunkte des gesellschaftlichen Lebens im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung zu stärken.“ (Z 24)*

*„Die Zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Zentrale Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Funktionen zu sichern.“ (Z 25)*

Als ein Ziel zur Entwicklung der Freiraumstruktur wird unter Punkt 4.2.6. formuliert, dass die historischen Ortskerne unter Wahrung ihrer gewachsenen städtebaulichen Strukturen und ihrer denkmalwürdigen oder Ortsbild prägenden Substanz dauerhaft zu sichern sind. (Z 142)

Dies ist nicht nur unter dem Aspekt der Denkmalpflege zu sehen, sondern gehört auch zu den Zielen des Städtebaus. Historische Ortskerne sind gefährdet durch Umnutzungsansprüche, aber auch durch drohende Verödung aufgrund des Abzugs wirtschaftlicher Nutzungen und deren Ansiedlung in Außenbereichen.

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert.

#### **Regionaler Entwicklungsplan**

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP) wurde am 7. Oktober 2005 durch die Regionalversammlung beschlossen und am

9. November 2005 durch die oberste Landesbehörde genehmigt. Er ist nach erneuter Bekanntmachung am 24. Dezember 2006 in Kraft getreten.

Zu den allgemeiner Grundsätzen der Raumordnung ist unter Ziffer 4.1 formuliert, dass die weitere Entwicklung der Siedlungsstruktur und die Entwicklung der wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen und kulturellen Verhältnisse den voraussehbaren Bedürfnissen der Bevölkerungsentwicklung anzupassen sind. (Z 5.2).

Im System zentraler Orte nimmt Dessau die Funktion eines Oberzentrums ein. Mittelzentrum ist Bitterfeld-Wolfen. Damit sind die Voraussetzungen zur Entwicklung und Sicherung der Konzentration für Einrichtungen zur Absicherung der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft gegeben.

Von weiteren übergeordneten Vorgaben des REP Anhalt wird die vorliegende Planung nicht berührt.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt somit im Einklang mit den raumordnerischen Vorgaben, da er der Stärkung der zentralörtlichen Funktion der Stadt sowie der Wahrung der historischen städtebaulichen Strukturen dient.

### **Flächennutzungsplan**

Die Städte Bitterfeld und Wolfen sowie die Gemeinden Greppin, Thalheim und Holzweißig bilden seit dem 01. Juli 2007 die Stadt Bitterfeld-Wolfen. Seit dem 01. September 2009 gehört auch die Gemeinde Bobbau zum Stadtgebiet. In durch eine kommunale Gebietsreform neu gebildeten Gemeinden gelten zunächst verbindliche Flächennutzungspläne fort (§ 204 Abs. 2 BauGB).

Für diese Fälle besteht gemäß § 204 Abs. 2 BauGB *„die Befugnis und die Pflicht ... fortgeltende Flächennutzungspläne aufzuheben oder für das neue Gemeindegebiet zu ergänzen oder durch einen neuen Flächennutzungsplan zu ersetzen. ...“*.

Gegenwärtig läuft das Verfahren zur Neuauflistung des Flächennutzungsplans der Stadt Bitterfeld-Wolfen. Mit dem 2. Entwurf erfolgte vom 01. Juni 2010 bis zum 01. Juli 2010 die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) sowie der Behörden nach § 4 (2) BauGB. In die Planung wurde bereits das im November 2009 vom Stadtrat beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept eingestellt.

Damit ist im Rechtssinne davon auszugehen, dass es sich bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes nach § 8 Abs. 3 BauGB um ein Parallelverfahren handelt.

Die Darstellungen des Bebauungsplanes stimmen mit denen des Flächennutzungsplanes überein bzw. werden aus diesem entwickelt.

## **4.2 Fachplanungen und nachrichtliche Übernahmen**

Im § 9 Abs. 2a BauGB ist definiert, dass bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche insbesondere *„ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 zu berücksichtigen ist“*. Ein solches Konzept liegt mit dem „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfen“ der BBE RETAIL EXPERTS vom August 2009 vor [1]. Dieses Konzept wurde am 11. November 2009 durch den Stadtrat beschlossen.

Ein zentraler Versorgungsbereich wird dabei wie folgt definiert:

Ein zentraler Versorgungsbereich ist – „*unabhängig davon, ob er bereits existiert oder ob er erst entwickelt werden soll – ein innerstädtischer Bereich, der auf Grund seiner baulichen Nutzungen und deren räumlicher Zuordnung und verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung insbesondere mit Waren und Dienstleistungen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs zentrale städtebauliche Funktionen hat. Er dient der Unterbringung von Handelsbetrieben i. d. R. auch der Unterbringung von Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung, der Kultur und für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*“.

Im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept wurden auf der Grundlage einer umfangreichen Analyse der Rahmenbedingungen und bestehenden Einzelhandelsstrukturen durch den Gutachter für die Stadt Bitterfeld-Wolfen folgende Kategorien definiert:

- Zentrale Versorgungsbereiche
  - Hauptzentrum (A-Zentrum), Innenstadt Bitterfeld
  - Ortsteilzentren (B-Zentrum) Wolfen: Leipziger Straße und Wolfen-Nord
  - Nahversorgungszentrum (C-Zentrum), Holzweißig und Wolfen - Damaschkestraße

Weiterhin wurden Nahversorgungslagen und Ergänzungsstandorte des großflächigen Einzelhandels betrachtet.

Ein Planungserfordernis ist vor folgendem Hintergrund zu sehen:

Innerhalb des Stadtgebietes Bitterfeld-Wolfen war zwischen 1995 und 2008 ein Bevölkerungsrückgang von 31,6 % zu verzeichnen, der überwiegend auf eine Abwanderung zurückzuführen war. Die 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose (Basisjahr 2008) geht für 2025 von noch 35.859 Einwohnern aus, was eine Abnahme von weiteren 23,7 % bedeutet. Ein ähnliches Bild ergibt sich innerhalb des Landkreises. Hier wird von einem Einwohnerverlust von 21 % bis 2025 ausgegangen.

Aus einzelhandelsfunktionaler Sicht liegt Bitterfeld-Wolfen zwischen den Oberzentren Halle, Leipzig und Dessau-Roßlau sowie den konkurrierenden Mittelzentren in einem besonderen Spannungsfeld. Es übernimmt daher regionale Versorgungsfunktion nur für das unmittelbare Umfeld, das in etwa dem ehemaligen Landkreis Bitterfeld entspricht.

Das Kaufkraftniveau innerhalb der Stadt Bitterfeld-Wolfen liegt mit 73,21 sowohl unter dem Bundesdurchschnitt (100) als auch dem Vergleichswert für Sachsen-Anhalt (79,03) und dem Landkreis (76,58). Innerhalb des Stadtgebietes reicht die Spanne vom OT Wolfen mit 71,88 bis zum OT Bobbau mit 82,94. Aufbauend auf der Bevölkerungsprognose und der künftigen Entwicklung der Pro-Kopf-Ausgaben werden im Konzept Szenarien zur Nachfrageentwicklung bis 2020 mit einem Rückgang zwischen 14,7 % und 17,7 % dargestellt.

Eine Aufschlüsselung der aktuellen Angebotsstruktur für das gesamte Stadtgebiet ergibt 334 Anbieter mit einer Verkaufsfläche von 105.721 m<sup>2</sup>. Auf insgesamt 22 großflächige Anbieter (>800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) entfällt dabei eine Verkaufsfläche von 62 % und ein Umsatz von 50 %. Mit einer Verkaufsflächenausstattung von 2,25 m<sup>2</sup>/EW verfügt die Stadt bereits über einen sehr hohen Besatz. Diese Ausstattung führte in der Vergangenheit schon zu erheblichen Leerständen.

Der Einzelhandel in Bitterfeld-Wolfen gliedert sich in eine Vielzahl von Standortlagen und wird von den dezentralen Standorten bestimmt. Die drei Zentren Bitterfeld, Wolfen und Wolfen-Nord verfügen nur über 14 % der Verkaufsfläche und 19 % der Einzelhandelsumsätze. Das zeigt die starke Zergliederung des Einzelhandels zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche und die Dominanz dezentraler, großflächiger Angebotsformen.

Diese Einschätzung unterstützt aus städtebaulicher Sicht die zwingende Notwendigkeit, sich bei der künftigen Entwicklung auf die zentralen Bereiche zu konzentrieren.

Hinsichtlich des hier betrachteten Standorts nördlich der Puschkinstraße sind weiterhin die folgenden Betrachtungen in die Planung einzustellen:

Neben dem Hauptzentrum, der Bitterfelder Innenstadt, werden Ortsteilzentren definiert, die der stadtgebietsbezogenen Versorgung dienen, die über die fußläufige Erreichbarkeit einer integrierten Nahversorgungslage hinausgeht und zugleich ein umfassenderes, multifunktionales Angebotskonzept aufweist. Zur Sicherung dieser Angebotsvielfalt ist ein Einzugsbereich von ca. 10.000 Einwohnern erforderlich. Diese Voraussetzungen erfüllen - bedingt durch die Fusion bis vor kurzem selbständiger Städte - gegenwärtig zwei Bereiche im Ortsteil Wolfen.

Das innerhalb der Altstadt gelegene *Ortsteilzentrum Wolfen - Leipziger Straße* mit einer Nord-Süd-Ausdehnung von annähernd 700 Metern befindet sich im Abstand von ca. 500 Metern östlich des Plangebietes. Der Standort liegt damit im Randbereich des Einzugsgebietes.

Grundlage der wohnungsnahen Versorgung sind die Nahversorgungszentren. Sie ergänzen die übergeordneten Zentren, welche auch Nahversorgungsfunktionen wahrnehmen.

Innerhalb des Zentrenkonzeptes werden zwei Nahversorgungszentren (C-Zentren) ausgewiesen. Der hier vorhandene Leerstand ist Ausdruck der schwierigen Wettbewerbsstellung. Sie sind in ihren Ortsteilen jedoch wichtig für die Sicherung der fußläufigen Nahversorgung. Von daher sind Schutz bzw. Stärkung und Revitalisierung eine wichtige Aufgabe der vorliegenden Planung. Eines der C-Zentren ist das Nahversorgungszentrum Wolfen-Damaschkestraße. Es liegt am Kreuzungsbereich der Damaschkestraße mit der Andresenstraße und damit unmittelbar nordwestlich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 1/2005.

Die Versorgungsfunktion besteht in der fußläufigen Nahversorgung für den westlichen Teilbereich der Wolfener Altstadt. Darüber hinaus tritt es mit dem B-Zentrum Leipziger Straße bzw. der nördlich gelegenen Nahversorgungslage Krondorfer Straße in Wechselwirkung.

Das Nahversorgungszentrum hat ein Verkaufsflächenpotenzial von bis zu 1.500 m<sup>2</sup>, verteilt auf einen Lebensmittel-Discounter, einen Getränkemarkt und ein Ladenpassage mit fünf Geschäftseinheiten, die z.Z. leer steht (über 400 m<sup>2</sup>). Als Ursache für den Leerstand wird das begrenzte Einzugsgebiet gesehen. Das C-Zentrum ist aber wesentlich für die Absicherung einer verbrauchernahen Grundversorgung in den westlichen Teilbereichen der Wolfener Altstadt. Potenzialchancen werden in dem Verwaltungsstandort und weiteren Gewerbeansiedlungen gesehen.

## **5 Planungskonzept für das Änderungsverfahren**

Ziel der Planung im gesamtstädtischen Rahmen ist es, auf der Grundlage des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bitterfeld-Wolfen die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben (d.h. Neubau oder Nachnutzung vorhandener Anlagen) durch die Festsetzung von zentralen Versorgungsbereichen und den weitgehenden Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen außerhalb der definierten Bereiche zu steuern.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, Ansiedlungen an nicht integrierten Standorten oder an Standorten, die bereits durch eine oder mehrere gleichartige Anlagen vorgeprägt sind (Agglomeration), planerisch zu verhindern, obwohl sie sich ansonsten in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen würden. Er dient damit dazu, eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Innenbereich zu gewährleisten.

Mit der Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels und der daraus resultierenden Kundenfrequenz sollen die Hauptgeschäftslagen gestärkt und der stadtbildprägende Charakter des Einzelhandels in den historischen Ortskernen erhalten werden.

Für die Nahversorgungszentren (C-Zentren), die in ihren Ortssteilen wichtig für die Sicherung der fußläufigen Nahversorgung sind und nur eine geringe Wechselwirkung zu den übergeordneten A- und B-Zentren aufweisen, sind Schutz und Stärkung bzw. Revitalisierung eine wichtige Aufgabe. Die Entwicklung von Konkurrenzstandorten im näheren Umfeld ist in jedem Falle auszuschließen.

Von dieser Zielstellung ist das hier betrachtete Plangebiet unmittelbar betroffen.

## **6 Planinhalte der Änderung**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/2005 der Stadt Wolfen war es, das Gebiet im Übergangsbereich zwischen gewerblich/industrieller bzw. öffentlicher Nutzung und kleinteiliger Wohnbebauung neu zu strukturieren und die Flächen u.a. durch eine ergänzende Erschließung für eine weitere geordnete Misch- und Wohnnutzung vorzubereiten.

Aus dem Charakter der verschieden, aufeinandertreffenden Nutzungen ergab sich die Notwendigkeit, die Baufläche innerhalb des Plangebietes hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in verschiedene Teilgebiete (TG 1 bis 4) zu untergliedern, wobei ein allgemeines Wohn(teil)gebiet sowie drei Misch(teil)gebiete festgesetzt wurden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung zum Einzelhandel folgende konkrete Festsetzung getroffen:

*1.2.5 In allen MI-Teilgebieten sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nur bis zu einer Größe von insgesamt 250 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsraumfläche zulässig.*

Nach BauNVO sind innerhalb von Mischgebieten Handelseinrichtungen bis zur Schwelle der Großflächigkeit (ca. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche) allgemein zulässig.

Mit der getroffenen Festsetzung sollten - so die Begründung - in den Misch(teil)gebieten Verkaufsflächen generell auf eine Ausdehnung deutlich unter der Großflächigkeit eingeschränkt werden. Die Größe entspräche der vorhandenen, derzeit ungenutzten Funktionsunterlagerung bzw. den Anforderungen für Verkaufsstellen in Verbindung mit Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben. Mit dieser Beschränkung sollten negative Auswirkungen auf die Funktionsmischung und damit auch auf die städtebauliche Strukturierung des Stadtzentrums verhindert werden.

Im Wohn(teil)gebiet waren die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienenden Läden allgemein zulässig. Das Gebiet war jedoch zu diesem Zeitpunkt bereits überwiegend bebaut.

Nunmehr können die Einzelhandelsfestsetzungen für die gesamte Stadt auf eine einheitliche fachliche Basis gestellt werden. Zukünftige Einzelhandelsentwicklungen und Ansiedlungsvorhaben sind in das Zentrengefüge einzubinden und somit unerwünschte Entwicklungen gezielt auszuschließen.

Das „Mischgebiet nördlich der Puschkinstraße“ ist, wie bereits dargestellt, keinem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen. Es liegt jedoch im Einzugsbereich eines B-Zentrums und grenzt unmittelbar an ein C-Zentrum an.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 02-2009 wird für alle Flächen, die nicht zu den zentralen Versorgungsbereichen (*oder besonders gekennzeichneten Ergänzungsstandorten*) gehören, eine Ausschlussregelung getroffen. Inhaltlich geht die folgende Festsetzung mit dieser Regelung konform. Sie wird nunmehr auch für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes 1/2005 getroffen.

*TF 1.3 In allen Teilgebieten sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten unzulässig.*

*Ausnahmsweise zulässig sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen:*

- *Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 200 m<sup>2</sup>. Dabei darf innerhalb eines zusammenhängenden Standortbereichs - mit mehreren Anbietern mit jeweils maximal 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche - eine Verkaufsfläche von insgesamt 800 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden.*
- *Einzelhandelsbetriebe, deren Sortimente gemäß der nachfolgend aufgeführten „Bitterfeld-Wolfener Liste“ zu mindestens 90% als nicht-zentren- und nahversorgungsrelevant einzustufen sind. Der Anteil der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente darf 10% der Gesamtverkaufsfläche und je Einzelsortiment 200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.*

*Der Antragsteller muss über eine Verträglichkeitsanalyse nachweisen, dass mit dem Vorhaben keine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche verbunden ist.*

- *Verkaufseinrichtungen von Gewerbe- oder Handwerksbetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, wenn ein Betrieb eine im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende branchenübliche Verkaufstätigkeit ausübt und die Verkaufsfläche gegenüber der Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist.*

***Bitterfeld-Wolfener Liste:***

***Nahversorgungsrelevante Sortimente:***

Lebensmittel, Getränke	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 47.11), Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 47.2)
Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 47.75), Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)
Zeitungen, Zeitschriften	Zeitungen und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1)
Apotheken	Apotheken (WZ-Nr. 47.73)
Blumen	Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)

***Zentrenrelevante Sortimente:***

zoologischer Bedarf,	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ-
----------------------	---

lebende Tiere	Nr. 47.76.29 ohne Heimtiernahrung
medizinische und orthopädische Artikel	medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)
Bücher, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation	Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (aus WZ-Nr. 47.62.2), Bücher (WZ-Nr. 47.61.0),
Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3), Antiquitäten und antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1), Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2)
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	Bekleidung (WZ-Nr. 47.71), Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltwaren	Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.43) Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ-Nr. 47.63.0) Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 47.41), Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.42), elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse – ohne Elektrogroßgeräte (aus WZ-Nr. 47.54)
Foto, Optik	Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1), Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche (WZ-Nr. 47.51), Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel Garten (aus WZ-Nr. 47.59.9), keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2) Heimtextilien ohne Teppiche (aus WZ-Nr. 47.53)
Musikalienhandel	Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
Uhren, Schmuck	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)
Spielwaren, Bastelbedarf, Sportartikel	Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65), Sportartikel ohne Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2)
Fahrräder und Zubehör	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 47.64.1)

#### *Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)*

Quelle: Sortimentsliste 2009 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Bitterfeld-Wolfen, Stadtratsbeschluss 249-2009 vom 11.11.2009

Die vorstehenden Festsetzungen dienen der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche durch gezielte räumliche Steuerung und Konzentration des Einzelhandels sowie der Vermeidung neuer Verkaufsflächen außerhalb dieser Zentren.

Zielsetzung ist es, die im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept herausgearbeiteten zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und zu stärken.

Die ortsspezifische „Bitterfeld-Wolfener Liste“ gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen ist ein wesentliches Instrument zur städtebaulich verträglichen Entwicklung des Einzelhandels. Sie bilden die Grundlage der Sortimentsabgrenzung in den textlichen Festsetzungen. Anliegen ist es, Betriebe mit zentrenrelevanten Umsatzschwerpunkten auf zentrale Versorgungsbereiche zu beschränken.

Die Festsetzungen werden für alle Innenbereichsflächen getroffen, die nicht zu den zentralen Versorgungsbereichen gehören oder im Geltungsbereich eines rechtswirksamen verbindlichen Bauleitplans liegen.

Die Nahversorgung stellt ein wesentliches Element der Lebensqualität der Wohnbevölkerung dar, deren Schutz und Sicherung sind folglich eine relevante kommunale Aufgabenstellung. Die Ansiedlung von Anbietern mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist nur zulässig, wenn die Verkaufsfläche unterhalb einer Schwelle liegt, die bereits maßgeblich zur Attraktivitätssteigerung zentraler Versorgungsbereiche beiträgt (200 m<sup>2</sup>).

Hierdurch werden kleine, unmittelbar in den Wohngebieten angesiedelte Kioske, Bäckereien, Fleischereien, Gemüsehändler und andere inhaberbetriebene Geschäfte der Nahversorgung allgemein zugelassen. Diese Abgrenzung orientiert sich an der ortsspezifischen Einzelhandelssituation von Bitterfeld-Wolfen. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 200 m<sup>2</sup> sind als tatsächlich überwiegend existierende Betriebe, als typische Art von „Bitterfeld-Wolfener Nachbarschaftsläden“ zu charakterisieren, denen keine strukturprägende Bedeutung zukommt und von denen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen.

Die Begrenzung des zusammenhängenden Standortbereiches entspricht der Größenordnung von Nahversorgungslagen mit dem Ziel, neue Einzelhandelsagglomerationen im Standortwettbewerb mit zentralen Versorgungsbereichen auszuschließen. Dabei ist unter einem zusammenhängenden Standortbereich eine Agglomeration von mehreren Einzelhandelsbetrieben zu verstehen, die städtebaulich und funktional zusammen gehören.

## **7 Planverwirklichung im Rahmen des Änderungsverfahrens**

Maßnahmen zur Bodenordnung (Umlegungsverfahren zur Neuordnung von Grundstücken) werden mit der Änderung des Bebauungsplanes nicht begründet, ebenso keine Vorkaufsrechte.

Kosten für den städtischen Haushalt entstehen als Planungskosten im Rahmen der 1. Änderung. Folgekosten für die Stadt Bitterfeld-Wolfen ergeben sich aus der Umsetzung der Änderung des Bebauungsplanes nicht.

## **8 Wesentliche Auswirkungen der Planänderung**

Städtebauliche Auswirkungen sind durch die 1. Änderung der rechtskräftigen Planung nicht zu erwarten.

Mit Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Änderungen in der Zielstellung der Planung, sondern lediglich die Anpassung einer Festsetzung an eine nunmehr mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bitterfeld-Wolfen für die Gesamtstadt vorliegende, fachliche Grundlage und damit auch eine entsprechende Rechtssicherheit.

Grundsätzlich sind mit der einheitlichen Planung zur Sicherung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche positive städtebauliche Impulse für die Stadt Bitterfeld-Wolfen zu erwarten. Ohne eine konsequente Steuerung würden sich die Einzelhandelsansiedlungen weiterhin verstärkt auf die nicht integrierten Standorte konzentrieren. Das hätte zunehmend negative städtebauliche Auswirkungen auf die Zentren. Weitere Betriebsaufgaben, problematische Nachnutzung sowie immer mehr Leerstände und Brachen in zentraler Lage wären die Folge.

Die Planung dient der Sicherung einer nachhaltigen Stadtentwicklung im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“. Zu nennen sind insbesondere die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche durch eine gezielte räumliche Steuerung und Konzentration des Einzelhandels und die Vermeidung neuer Verkaufsflächen außerhalb dieser Zentren. Damit

sollen die urbanen Qualitäten einer lebendigen Innenstadt und die kompakte Stadtstruktur erhalten und Investitionen auf innerstädtische Flächenpotenziale gelenkt werden.

Wirtschaftliche Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB umfassen die Interessen der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Mit der räumlichen Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben nimmt die Planung keinen Einfluss auf den freien Wettbewerb. Sie enthält lediglich die städtebaulichen Rahmenbedingungen für den Wettbewerb.

Die Belange der Bevölkerung werden von der Änderung der Planung nicht betroffen, die wohnungsnahen Versorgung für den täglichen Bedarf wird nach wie vor nicht eingeschränkt.

Weitere Inhalte der Planung sind von der Änderung nicht betroffen.