

# Stadt Bitterfeld-Wolfen



Bitterfeld-Wolfen

Bebauungsplan Nr. 2/2009 zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche  
Entwurf / Planfassung für die Offenlage

Datum: 22. Oktober / 15. Dezember 2010

Planverfasser:



Hyder Consulting  
GmbH Deutschland



Stadt- und Landschaftsplanung

Am Kirchtor 10  
06108 Halle / Saale  
Tel.: (0345) 239 772 14

## **Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfen**

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

Auftragnehmer Hyder Consulting GmbH Deutschland  
Niederlassung Halle  
  
in Zusammenarbeit mit  
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  
Projektleiterin  
  
Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung  
Astrid Friedewald  
Mitarbeit Stadtplanung  
  
Yvette Trebel  
CAD-Bearbeitung

Bearbeitungszeitraum: März 2010 bis Oktober 2010

Bearbeitungsstand: **Entwurf, Planfassung für die Offenlage**  
**22. Oktober 2010/ 15. Dezember 2010**

i. V. Dipl.-Ing. Frank Ackmann  
Leiter Hochbau  
Hyder Consulting GmbH

Dipl.-Ing. Hildegard Ebert  
StadtLandGrün  
Stadt- und Landschaftsplanung

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>B E G R Ü N D U N G § 9 Abs. 8 BauGB.....</b>	<b>4</b>
<b>1 Entwicklung, Rechtsgrundlagen, Darstellungsform .....</b>	<b>4</b>
<b>2 Verfahren .....</b>	<b>5</b>
<b>3 Räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>6</b>
<b>4 Übergeordnete und sonstige Planungen.....</b>	<b>10</b>
4.1 Übergeordnete Planungen .....	10
4.2 Fachplanungen und nachrichtliche Übernahmen .....	12
<b>5 Bestandsaufnahme .....</b>	<b>13</b>
5.1 Allgemein .....	13
5.2 Städtebauliche Strukturen .....	14
5.3 Zentrale Versorgungsbereiche .....	15
5.3.1 Hauptzentrum (A-Zentrum) - Innenstadt Bitterfeld.....	15
5.3.2 Ortsteilzentren (B-Zentren) - Wolfen .....	15
5.3.3 Nahversorgungszentren (C-Zentren).....	16
5.4 Nahversorgungslagen .....	17
5.5 Ergänzungsstandorte .....	19
<b>6 Planungskonzept .....</b>	<b>21</b>
6.1 Planungsanlass.....	21
6.2 Planungsziel.....	21
<b>7 Begründung der Festsetzungen .....</b>	<b>25</b>
7.1 Sachlicher und räumlicher Geltungsbereich .....	25
7.2 Allgemeine Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben .....	25

7.3	Zentrale Versorgungsbereiche.....	31
7.4	Ergänzungsstandorte .....	34
<b>8</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>39</b>
8.1	Städtebauliche Entwicklung der Kommune.....	39
8.2	Wirtschaftliche Belange .....	39
8.3	Verkehr.....	40
8.4	Belange der Bevölkerung im Plangebiet .....	40
8.5	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	40
8.6	Belange des Planungsschadensrechts .....	40

**zum Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfen – Nr. 02-2009****1 Entwicklung, Rechtsgrundlagen, Darstellungsform**

Bedingt durch die Fusion der Städte Bitterfeld und Wolfen sowie der Gemeinden Greppin, Holzweißig, Thalheim und Bobbau war eine Neuausrichtung der gemeinsamen Einzelhandels- und Zentrenstrukturen erforderlich.

Die Stadtverwaltung befürchtet, dass aktuelle Angebots- und Nachfrageentwicklungen negative Auswirkungen auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt haben könnten.

Der Einzelhandel in Bitterfeld-Wolfen weist eine starke Zergliederung auf. Dezentrale, großflächige Angebotsformen, die weiterhin nachgefragt werden, bestimmen das Bild zu Lasten traditioneller Anbieter in den Zentren. Darüber hinaus verfügt die Stadt über eine sehr hohe Verkaufsflächenausstattung/Einwohner. Hinsichtlich der Nachfrageentwicklung wird ein weiterer, nicht unerheblicher Rückgang prognostiziert. Bereits jetzt sind erhebliche Leerstände zu verzeichnen.

Die Stadt steht vor dem Problem, die historischen Stadtkerne, deren Bild wesentlich durch eher kleinteilige Handelseinrichtungen geprägt wird, am Leben zu halten. Zur Umsetzung dieser städtebaulichen Zielstellungen ist daher unter anderem eine gezielte Steuerung und zukunftsfähige Entwicklung des Einzelhandels erforderlich.

Da bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB „die Belange der Wirtschaft, ... im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“ zu berücksichtigen sind, beabsichtigt die Stadt Bitterfeld-Wolfen den Prozess durch die Festsetzung von zentralen Versorgungsbereichen auf der Grundlage eines Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes zu steuern.

Gesetzliche Grundlage hierfür bildet § 34 Abs. 3 BauGB, der mit der BauGB-Novelle 2004 neu in das Baugesetzbuch aufgenommen wurde. Er führt zu einem *passiven* Schutz zentraler Versorgungsbereiche und lautet wie folgt:

*„Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2<sup>1</sup> dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.“*

§ 34 Abs. 3 BauGB zielt somit auf die Fernwirkung von Vorhaben – i. d. R. Einzelhandel – ab. Dies betrifft insbesondere Vorhaben des großflächigen Einzelhandels, aber auch andere Vorhaben mit Zentrenrelevanz.

Die Ermächtigungsgrundlage für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans – und damit zur *aktiven* Sicherung zentraler Versorgungsbereiche - bildet der § 9 Abs. 2a BauGB. Darin ist geregelt, dass für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden in einem Bebauungsplan

---

<sup>1</sup> zulässige Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

festgesetzt werden kann, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zugelassen werden können.

Im § 9 Abs. 2a BauGB wird auch ausgeführt, dass dabei städtebauliche Entwicklungskonzepte im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen sind, die Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche enthalten. Ein solches städtebauliches Entwicklungskonzept liegt mit dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen vom August 2009 vor [1].

Der Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB wird als einfacher Bebauungsplan aufgestellt, dessen Geltungsbereich den überwiegenden Teil des bebauten Stadtgebietes umfasst. Eine Ausnahme stellen in Bitterfeld-Wolfen die zusammenhängenden Industriearale dar (*siehe dazu auch Punkt 3*).

Die Darstellung erfolgt auf der Grundlage der ALK-Daten der Stadt Bitterfeld-Wolfen. Herausgeber ist das Landesamt für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt. Als Darstellungsmaßstab wird aufgrund der Größe des Plangebiets der Maßstab 1 : 5.000 gewählt. Dieser ist geeignet und ausreichend, um die Planinhalte eindeutig darzustellen. Die Darstellung erfolgt somit im Einklang zu § 1 Abs. 1 Planzeichenverordnung (PlanzV). Die Planzeichnung besteht für den vorliegenden B-Plan 2-2009 aus drei Blättern.

Aus Kostengründen wird im Rahmen der Beteiligung der politischen Gremien sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Teil auf die Darstellung im Maßstab 1:20.000 (ein Blatt) zurückgegriffen.

In § 1 Abs. 2 PlanzV ist geregelt, dass sich aus den Planunterlagen für Bebauungspläne *„die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster ... ergeben. Von diesen Darstellungen kann insoweit abgesehen werden, als sie für die Festsetzungen nicht erforderlich sind.“*

Hierzu ist festzustellen, dass es aufgrund des Maßstabs der Darstellung im vorliegenden Fall nicht möglich ist, die Grundstücksbezeichnungen zu lesen. Da die Lesbarkeit der Flurstücksbezeichnungen für die Festsetzung der Versorgungsbereiche nicht erforderlich ist, erfolgt die Darstellung auch insofern in Übereinstimmung mit der Planzeichenverordnung.

Entworfen und aufgestellt wird der Bebauungsplan nach den §§ 8 und 9 BauGB; die Grundlage bilden:

- Beschluss des Stadtrates zum Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen vom 11. November 2009 (Beschluss-Nr. 249-2009)
- der Aufstellungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Bitterfeld-Wolfen vom 11. November 2009 (Beschluss-Nr. 231-2009)
- der Entwurfsbeschluss des Stadtrates vom 15. Dezember 2010 (Beschluss-Nr. 278-2010)

## **2 Verfahren**

Vom Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen wurde am 11. November 2009 mit Beschluss-Nr. 231-2009 die Aufstellung des Bebauungsplans zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfen Nr. 02-2009 beschlossen und das Planverfahren eingeleitet.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2a BauGB wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt. In § 13 Abs. 1 BauGB wird ausgeführt, dass Pläne, die lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB enthalten, im vereinfachten Verfahren geführt werden können. Die weiteren Voraussetzungen dafür sind ebenfalls erfüllt, da:

- keine Zulässigkeit von Vorhaben, die nach dem UVPG oder Landesrecht einer Umweltverträglichkeit unterliegen, vorbereitet oder begründet werden und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (etwa FFH- oder Vogelschutzgebiete) bestehen.

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.

Das dem Bebauungsplan als städtebauliches Entwicklungskonzept zu Grunde liegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde am 11. November 2009 durch den Stadtrat beschlossen. Es entstand unter Beteiligung der betroffenen Akteure und wurde in Arbeitskreissitzungen bzw. Workshops diskutiert.

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

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

### **3 Räumlicher Geltungsbereich**

Zum 1. Juli 2007 schlossen sich die bis dahin selbstständigen Städte Bitterfeld und Wolfen sowie die Gemeinden Greppin, Holzweißig und Thalheim zur Stadt Bitterfeld-Wolfen zusammen. Seit dem 01. September 2009 gehört die Gemeinde Bobbau zur Stadt Bitterfeld-Wolfen. Bitterfeld-Wolfen liegt zentral im Westen von Sachsen-Anhalt zwischen den Städten Halle, Leipzig und Dessau-Roßlau.

Zum 31. Dezember 2008 hatte das Stadtgebiet bezogen auf den Gebietsstand zum 31. September 2009 eine Fläche von ca. 8.731 ha und 47.971 Einwohner.

Administrativ gehört Bitterfeld-Wolfen zum Landkreis Anhalt-Bitterfeld und nimmt einen Flächenanteil von ca. 6 % des Landkreises ein. In der Stadt leben über 26 % der Einwohner des Landkreises Anhalt-Bitterfeld.

An die Stadt Bitterfeld-Wolfen grenzen folgende Kommunen an

- die Stadt Raguhn-Jeßnitz (bis 31.12.2009 Gemeinden Thurland, Raguhn und die Stadt Jessnitz/Anhalt) im Norden,
- die Einheitsgemeinde Muldestausee (bis 31.12.2009 Gemeinden Muldenstein und Pouch sowie Friedersdorf und Mühlbeck) im Osten,
- die Große Kreisstadt Delitzsch und die Einheitsgemeinde Löbnitz (Freistaat Sachsen) sowie die Städte Sandersdorf-Brehna und Zörbig im Westen.

Nach § 9 Abs. 2a BauGB ist für den Bebauungsplan ein räumlicher Geltungsbereich zu bestimmen. Grundsätzlich richtet sich hierbei die Abgrenzung nach der Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB (vgl. Ernst-Zinkahn-Bielenberg § 9 Rd. Nr. 242).

Ziel der Aufstellung dieses Bebauungsplans ist die Sicherung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Bitterfeld-Wolfen. Dies soll dadurch erfolgen, dass die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche so begrenzt wird, dass eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen wird.

Dazu ist eine Aufnahme aller gemäß § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen in das Plangebiet erforderlich. Der räumliche Geltungsbereich beschränkt sich damit auf die im Zusammenhang bebaute Ortslage Bitterfeld-Wolfen. Nicht Gegenstand der Planung sind in diesem Zusammenhang die nach § 30 zu beurteilenden Flächen (innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplans).

Die Industrieflächen (überwiegend PD-ChemieParks Bitterfeld-Wolfen) werden nicht mit in den in der Planzeichnung abgegrenzten Geltungsbereich einbezogen, da sie ein gesondertes Areal zwischen den Ortsteilen bilden. Zudem verfügen sie überwiegend über rechtskräftige Bebauungspläne. Eine Ausnahme stellen die B-Pläne 6/91 (OT Wolfen) und 1.3 (OT Thalheim, teilweise) im Randbereich des Areals A dar.

Damit liegen die nachfolgend aufgeführten rechtsverbindlichen Bauungs- bzw. Vorhaben- und Erschließungspläne nicht innerhalb des in der Planzeichnung abgegrenzten Bereiches:

<i>Ortsteil Bitterfeld:</i>	<i>002</i>	<i>Allkauf</i>
	<i>17/93</i>	<i>Chemiepark Bitterfeld</i>
	<i>18/93</i>	<i>Chemiepark Bitterfeld</i>
	<i>19/93</i>	<i>Chemiepark Bitterfeld</i>
	<i>22/95a</i>	<i>Sportpark Bitterfeld Süd, Bereich Stadion, Strandbad</i>
	<i>28/96</i>	<i>IKR Gewerbepark</i>
	<i>1/97</i>	<i>Areal C/West Chemiepark Bitterfeld</i>
	<i>1/98</i>	<i>Areal C/Gleisdreieck-Teil I</i>
	<i>2/99</i>	<i>Gewerbepark Bitterfeld</i>
	<i>01/00</i>	<i>Areal E / I</i>
	<i>03/00</i>	<i>Areal E / III</i>
	<i>04/00</i>	<i>Areal E / IV</i>
	<i>05/00</i>	<i>Areal D / I</i>
	<i>06/00</i>	<i>Areal D / II</i>
	<i>07/00</i>	<i>Areal D / III</i>
	<i>Photovoltaik Flur 47</i>	
<i>Ortsteil Wolfen</i>	<i>07/91</i>	<i>Areal A Chemiepark</i>
	<i>08/91</i>	<i>Areal A Chemiepark</i>
	<i>02/92</i>	<i>Einkaufszentrum Wittener Str. (VE-Plan)</i>
	<i>01/93</i>	<i>Neuer Friedhof</i>
	<i>03/93</i>	<i>Wohngebiet Fuhneanger</i>
	<i>01/95</i>	<i>Vor der Fuhneau</i>
	<i>02/97</i>	<i>Gewerbegebiet Greppiner Straße</i>
	<i>01/98</i>	<i>Wohnanlage Lange Feld</i>
	<i>01/99</i>	<i>Komm. Freizeitzentrum</i>
<i>Ortsteil Bobbau</i>		<i>Windfeld Bobbau I (VE-Plan)</i>
<i>Ortsteil Greppin</i>	<i>Nr. 1</i>	<i>Greppin Nord Bayer</i>
	<i>Nr. 2</i>	<i>Industriepark Wolfen-Thalheim</i>
	<i>Nr. 3</i>	<i>Industriepark Wolfen-Thalheim</i>
	<i>Nr. 4</i>	<i>Areal C/Gleisdreieck-Teil II</i>
	<i>Nr. 5</i>	<i>Areal B/Teil 1</i>
	<i>Nr. 6</i>	<i>Areal B/Teil 2</i>
	<i>Nr. 7</i>	<i>Areal B/Teil 3</i>

<i>Ortsteil Thalheim</i>	<i>01/92</i>	<i>Wohngebiet Zum Feldrain</i>
	<i>1.1</i>	<i>Gewerbegebiet nördlich der Thalheimer Straße</i>
	<i>1.2</i>	<i>Gewerbegebiet südlich der Thalheimer Straße</i>
	<i>1.3</i>	<i>Areal A ChemiePark Bitterfeld-Wolfen (anteilig)</i>

Für diese Plangebiete prüft die Stadt Bitterfeld-Wolfen derzeit, ob auf der Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes eine Ergänzung/Änderung von textlichen Festsetzungen zum Einzelhandel erforderlich ist. Soweit notwendig, erfolgt die Änderung/Ergänzung im Rahmen separater Planverfahren.

Neben den Industriearealen liegen auch die Siedlungen Rödgen, Zschepkau, und Siebenhausen nicht im räumlichen Geltungsbereich, da eine Festlegung zentraler Versorgungsbereiche hier nicht sinnvoll ist. In den Ortschaften bzw. Ortsteilen geht es primär um die Sicherung der örtlichen Nahversorgung unabhängig vom gewählten Standort. Weiterhin sind durch die gemäß § 34 BauGB in den Ortschaften zulässigen Einzelhandelseinrichtungen keine erheblichen Beeinträchtigungen der zentralörtlichen Versorgungskerne in der Stadt Bitterfeld-Wolfen zu erwarten.

Damit sind auch die folgenden rechtskräftigen Bebauungspläne nicht Bestandteil des Plangebietes:

<i>Ortschaft Rödgen</i>		<i>An der Rennstrecke (Zweckverband TechnologiePark Mitteldeutschland)</i>
<i>Ortsteil Bobbau/</i>		
<i>Ortslage Siebenhausen</i>	<i>4/95</i>	<i>Dorfanger Siebenhausen</i>

Der räumliche Geltungsbereich umfasst damit - unter Berücksichtigung der vg. Ausnahmen - zunächst grundsätzlich alle gemäß § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen des Stadtgebiets Bitterfeld-Wolfen. Die Abgrenzung wurde jedoch so vorgenommen, dass auch sowohl nach § 30 BauGB als auch nach § 35 BauGB zu beurteilende Flächen innerhalb der in der Planzeichnung vorgenommenen Umgrenzung liegen. In der Planzeichnung umgrenzt ist eine Fläche von insgesamt ca. 1.505 ha.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches in der Planzeichnung ist damit ausdrücklich nicht als Satzung im Sinne des § 34 Abs. 4 Nr. 1 bzw. 3 BauGB zu verstehen. Es kann nicht Inhalt dieses strategischen Bebauungsplans sein, die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich entsprechend einer Klarstellungs- oder Erhaltungssatzung zu übernehmen. Daher erfolgt sowohl eine zeichnerische als auch eine textliche Abgrenzung, wobei die zeichnerische Abgrenzung im Zweifelsfalle großzügiger gewählt ist. Damit umfasst der in der Planzeichnung dargestellte Geltungsbereich auch Flächen, die derzeit nach Rechtsauffassung der Stadt Bitterfeld-Wolfen als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB einzustufen sind. Ein weiterer Grund, warum sie in die Abgrenzung des Plangebietes mit einbezogen wurden, ist, dass auf diesen Flächen Entwicklungen nicht auszuschließen sind, die langfristig zum Entstehen zusammenhängend baulich genutzter Bereiche führen können und auf denen dann ein Regelungsbedarf entstehen würde. Die Aufnahme dieser Flächen in die planerische Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches hat daher ausschließlich vorsorgenden Charakter.

Der Bebauungsplan ist für die nach § 35 BauGB zu beurteilenden Flächen ohnehin (teil-) unwirksam, da sich der räumliche Geltungsbereich unter Nr. 1 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ausdrücklich nur auf nach § 34 BauGB zu beurteilende Flächen erstreckt (*siehe Punkt 7.1*). Dies gilt auch für die Plangebiete von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen im planerisch festgesetzten Geltungsbereich. Die Regelungsbefugnis des § 9 Abs. 2a BauGB erstreckt sich nicht auf rechtsverbindliche Bebauungspläne. Insofern sind die Regelungen des Bebauungsplans sowohl gemäß Nr. 1 der textlichen Festsetzungen als auch aufgrund der gesetzlichen Ermächtigung im Geltungsbereich rechtsverbindlicher Bebauungspläne, die zumindest die Art der baulichen Nutzung regeln, nicht wirksam.

Unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Festsetzungen in den betroffenen Bereichen erst nach dem Außerkrafttreten der bisher rechtsetzenden Bebauungspläne wirksam werden.

Die Einbeziehung der Plangebiete der Bebauungspläne, die unmittelbar am baulichen Zusammenhang der Ortslage Bitterfeld-Wolfen teilnehmen, verfolgt den Hintergrund, die Regelungen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 2-2009 durchsetzen zu können, wenn die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben werden oder sich als unwirksam erweisen. Anderenfalls wäre bei einer Neuaufrstellung von Bebauungsplänen im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 2-2009 jeweils die Notwendigkeit gegeben, den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2-2009 anzupassen.

Mit der Regelung unter Nr. 1 der textlichen Festsetzungen, die beinhaltet, dass sich der Geltungsbereich nur auf die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen erstreckt und dass er im Geltungsbereich wirksamer Bebauungspläne erst nach dem Außerkrafttreten Wirksamkeit erlangt, wird dies vermieden. Eine sachgerechte Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist somit gegeben.

Nach derzeitigem Planungsrecht befinden sich folgende Bebauungspläne innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Abgrenzung:

<i>OT Bitterfeld:</i>	<i>001a</i>	<i>Innenstadt</i>
	<i>003</i>	<i>Marler Platz</i>
	<i>004</i>	<i>Landratsamt</i>
	<i>005</i>	<i>Wohngebiet Guts Muths-Str.</i>
	<i>006</i>	<i>Beethovenstraße</i>
	<i>14/93 b</i>	<i>Am Wasserzentrum</i>
	<i>1/99a</i>	<i>Bitterf. Wasserfront/Bereich Uferweg landseitig</i>
	<i>1/99b</i>	<i>Bitterf. Wasserfront/Bereich Uferweg wasserseitig</i>
<i>OT Wolfen</i>	<i>02/90</i>	<i>Markt</i>
	<i>03/91</i>	<i>Wohngebiet Zentrum-West</i>
	<i>04/91</i>	<i>Zentrum/Ost</i>
	<i>06/91</i>	<i>Areal A Chemiepark</i>
	<i>01/2005</i>	<i>Mischgebiet nördlich der Puschkinstraße</i>
<i>OT Bobbau</i>		<i>Alte Straße (Kirschweg)</i>
<i>OT Holzweißig</i>		<i>Str. d. Friedens Wohnanlage für Behinderte Paupitzscher Straße</i>
<i>OT Thalheim</i>	<i>1.3</i>	<i>Areal A ChemiePark Bitterfeld-Wolfen (anteilig)</i>

Weiterhin sind folgende vorhabenbezogene Bebauungspläne wirksam:

<i>OT Wolfen</i>	<i>01/92</i>	<i>Bausparmarkt</i>
	<i>04/95</i>	<i>Wohngebiet Zetkin-Str./Schillerstr.</i>
	<i>06/2000</i>	<i>Dorfstraße 8</i>
<i>OT Bobbau</i>		<i>Wohnbebauung Bobbau, Alte Straße</i>
	<i>1/96</i>	<i>Wohnbebauung Bobbau, Nordstraße, Gebiet 2</i>
	<i>2/99</i>	<i>Wohnbebauung Leipziger Straße</i>

Die Lage im Stadtgebiet ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## 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)*

Laut Punkt 2.2. ist die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden.

Weiter heißt es im Landesentwicklungsplan

*„Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen. (Z 47)*

*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 eine 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 4)

*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 49)*

*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 50)*

*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 51)“*

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. Bei den weiteren Planungen der Entwicklung der Siedlungsstruktur ist der Entwicklung der Bevölkerungsstruktur Rechnung zu tragen (Z 5.2).

Im System zentraler Orte nimmt Dessau die Funktion eines Oberzentrums ein. Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums 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 Planung nicht berührt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans 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 Neuaufstellung 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 dem vorliegenden Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB um ein Parallelverfahren handelt.

Die Darstellungen des vorliegenden Bebauungsplans 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 Bebauungsplans 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“* [2].

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

- Zentrale Versorgungsbereiche
  - Hauptzentrum (A-Zentrum)
  - Ortsteilzentrum (B-Zentrum)
  - Nahversorgungszentrum (C-Zentrum)

Die zugehörigen zentralen Versorgungsbereiche wurden in Zentrenpässen charakterisiert und abgegrenzt.

Weiterhin wurden folgende Einzelhandelsstandorte betrachtet:

- Nahversorgungslagen
- Ergänzungsstandorte großflächiger Einzelhandel

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept bildet die fachliche Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans.

## **5 Bestandsaufnahme**

### **5.1 Allgemein**

Da der Bebauungsplan ausschließlich die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben regelt, ist für die Festsetzungen auch hauptsächlich deren Bestand von Bedeutung. Ihre Aufnahme erfolgte im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Jahr 2009. Zu weiterführenden bzw. detaillierten Aussagen wird auf das Konzept [1] verwiesen.

Darüber hinaus bildet die Einwohnerprognose eine wesentliche Grundlage für die künftige Entwicklung der Kommune sowie den zu erwartenden Bedarf an Verkaufsfläche.

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.

Das Einzelhandelskonzept gelangt für das Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen zu der folgenden, allgemeinen Einschätzung:

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.

## 5.2 Städtebauliche Strukturen

Art und Umfang der Versorgungsfunktionen sind im allgemein eng mit der Siedlungsstruktur verknüpft. Begründet durch den Zusammenschluss der vormals selbständigen Städte Bitterfeld und Wolfen sowie der Gemeinden Greppin, Holzweißig, Thalheim und Bobbau weist Bitterfeld-Wolfe zudem spezifische Besonderheiten in der Siedlungs- und Einzelhandelsstruktur auf.

Das Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen bildet heute ein zusammenhängendes Siedlungsband, das sich in Nord-Süd-Richtung erstreckt. Zentral und die Ortskerne verbindend, liegen die Areale des P-D ChemieParks. Stadtstruktur und geschichtliche Entwicklung sind maßgeblich von der Funktion als Industriestandort, speziell der chemischen Industrie, geprägt.

*Der heutige Ortsteil **Bitterfeld** war bis Ende Juni 2007 Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises. Westlich eines relativ kompakten Siedlungsgebietes schließen sich große Areale des ChemieParks Bitterfeld-Wolfen an, östlich entstand durch Rekultivierung von Braunkohlentagebauflächen der Goitzscheseesee, welcher der Stadt Bitterfeld-Wolfen zusätzlich touristische Potenziale eröffnet. Der Ortsteil verfügt über ein urbanes Zentrum mit Fußgängerzone und historischem Rathaus.*

*Der Ortsteil **Wolfen**, mit Flächen der ehemaligen Film- und Farbenfabrik im Westen, gliedert sich in die Altstadt Wolfen und das Wohngebiet Wolfen-Nord, welches in den 1960-er bis 1980-er Jahren als typisches Beispiel einer Trabantenstadt und Plattenbausiedlung entstand. Nacheinander wurden das zwischenliegende Steinfurth (1961), das westlich gelegene Reuden (1993) und die Dörfer Rödgen und Zschepkau (2004) eingemeindet. Die Altstadt Wolfen verfügt über kein klassisches Stadtzentrum. Entlang der Leipziger Straße als Hauptverkehrsachse (B 184) entwickelte sich ein straßenbegleitender Einzelhandelsbesatz, der zusammen mit dem Bahnhofsumfeld die Zentrumsfunktion übernommen hat. In Wolfen-Nord entstand nach 1990 ein neues Handels- und Dienstleistungszentrum, welches die Lebenssituation in diesem Wohngebiet erheblich verbesserte. Wolfen ist der einwohnerstärkste Ortsteil; verzeichnet aber, insbesondere in Wolfen-Nord, stark rückläufige Einwohnerzahlen. Bedingt durch einen hohen Wohnungsleerstand kam es zum Rückbau ganzer Quartiere.*

*Der Ortsteil **Thalheim**, westlich der Wolfener Altstadt zwischen dem ChemiePark Bitterfeld Wolfen und dem in jüngster Zeit entstandenen Technologiepark Mitteldeutschland gelegen, weist im Ortskern eine dörfliche Struktur auf. Thalheim hat sich als Wohnstandort etabliert, insbesondere im nördlichen Teilbereich sind neue Ein- und Mehrfamilienhäuser entstanden. Die Versorgungsstrukturen beschränken sich jedoch auf das Lebensmittelhandwerk.*

*Der Ortsteil **Greppin** entwickelte sich frühzeitig als Wohngebiet für die umliegenden Industriestandorte. An verschiedenen Solitärlagen verfügt der Ortsteil über Fachgeschäfte zur Nahversorgung (Drogerie, Blumen, Bäcker, Fleischer), außerdem sind ein kleineres Möbelhaus, eine Sparkassenfiliale und diverse Handwerksbetriebe ansässig. Ein ausgeprägtes Zentrum gibt es nicht.*

*Südwestlich des Stadtteiles Bitterfeld gelegen, ist auch der Ortsteil **Holzweißig**, vormals von Bergbau umgeben, heute ein attraktiver Wohnstandort. Der historische Ortskern befindet sich südöstlich der Bahnlinie. Eigene Versorgungsstrukturen mit 15 Einzelhändlern und einer Sparkassenfiliale werten den Wohnstandort ebenso auf, wie Kindertageseinrichtung und Grundschule. Allerdings ist der Fortbestand eines Nahversorgungszentrums durch die gegenwärtige Schließung des Lebensmittelmarktes bedroht.*

*Der Ortsteil **Bobbau** im Norden ist ebenfalls attraktiver Wohnstandort, im Süden grenzt die Wohnbebauung von Steinfurth und Wolfen-Nord unmittelbar an. Im nördlichen Randbereich hat sich mit dem Muldepark Anfang der neunziger Jahre ein großflächiger Einzelhandelsstandort entwickelt. Zu Bobbau gehört auch die Ortslage Siebenhausen.*

## **5.3 Zentrale Versorgungsbereiche**

### **5.3.1 Hauptzentrum (A-Zentrum) – Innenstadt Bitterfeld**

Die Innenstadt von Bitterfeld ist das einzige urban gewachsene und zugleich kompakte Zentrum der Stadt Bitterfeld-Wolfen. Traditionell ist das Geschäftszentrum an den Markt und die unmittelbar abgehenden Straßen gebunden. Darüber hinaus hat die Verbindungsstraße zum Bahnhof (Walther-Rathenau-Straße) mit einer Reihe kleinteiliger Fachgeschäfte die Funktion einer Geschäftsstraße.

Die Innenstadt lässt sich in einen Hauptgeschäftsbereich und ein erweitertes A-Zentrum gliedern. Den Hauptgeschäftsbereich bilden der Markt und die Burgstraße (Fußgängerzone) mit den angrenzenden Grundstücken, eingeschlossen von Töpferwall, Teichwall sowie dem Ratswall bis zur Grünstraße. Die Erweiterung schließt Teilbereiche der Walther-Rathenau-Straße ein und wird im Übrigen im Norden durch die Verkehrsachse Bismarckstraße - Marler Platz- Friedensstraße (B 100) begrenzt. Östlich bindet sie den Stadthafen (Goitzsche) über die Achse Mühlstraße/ Berliner Straße ein.

Die gegenwärtige Einzelhandelsstruktur wird von kleinteiligen Angebotskonzepten bestimmt, wobei moderne, attraktive Fachgeschäfte mit unattraktiven Billigangeboten wechseln. Größere Magnetanbieter - Fachgeschäfte und Fachmärkte mit innerstädtischen Leit-branchen - fehlen jedoch. Die Verkaufsfläche beträgt gegenwärtig insgesamt ca. 5.700 m<sup>2</sup>, das sind nur ca. 5,4 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche.

Zwischen der B 100 und dem kompakten Innenstadtbereich stehen am nördlichen Ende der Burgstraße Flächen zur Ansiedlung größerer Handelseinrichtungen mit einer günstigen Verkehrsanbindung zur Verfügung. Weiterhin ist das gegenwärtig unbebaute Areal im Süden der Burgstraße/Ecke Mühlstraße als wichtiger innerstädtischer Entwicklungsstandort einzustufen.

Die Versorgungsfunktion der Bitterfelder Innenstadt liegt in der Konzentration multifunktionaler Nutzungen. Das Zentrum soll sich zu einem attraktiven Lebensraum für Handel, städtisches Leben und Tourismus entwickeln, in dem vielfältige Branchen und Betriebsgrößenstrukturen ohne Begrenzungen angesiedelt sind. Damit gibt es Potenziale bis zum spezialisierten höheren Bedarf.

Ihr Einzugsbereich ist entsprechend gesamtstädtisch, darüber hinaus besteht eine regionale Ausstrahlung, die Innenstadt Bitterfeld ist Anlaufpunkt für Touristen und Schnittstelle für den ÖPNV und den Individualverkehr.

### **5.3.2 Ortsteilzentren (B-Zentren) - Wolfen**

Stadtteilzentren dienen der stadtgebietsbezogenen Versorgung, 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. Zusammen umfassen sie gegenwärtig ca. 9,5 % der Verkaufsflächen der Gesamtstadt.

#### *Ortsteilzentrum Wolfen – Leipziger Straße*

Bei dem innerhalb der Altstadt gelegenen Ortsteilzentrum Wolfen - Leipziger Straße handelt es sich um ein langgezogenes straßenbegleitendes Zentrum entlang der Hauptverkehrsachse (B 184) einschließlich der Anbindung an den Bahnhof (Bahnhofsstraße). Die Nord-Süd-Ausdehnung beträgt annähernd 700 m, und reicht von der Kreuzung mit der Straße der DSF im Süden bis zur Thalheimer Straße im Norden. Umfasst ist der Bereich mit einem

zusammenhängenden Einzelhandelsbesatz, wobei mehrere Standortschwerpunkte zu verzeichnen sind. Die Verkaufsfläche beträgt insgesamt ca. 3.550 m<sup>2</sup>.

Vorrangig dominieren kleinteilige Fachgeschäfte. Den Einzelhandelsschwerpunkt bildet das zentral gelegene Umfeld des Lebensmittel-Discounters (Lidl) am Kreuzungsbereich mit der Robert-Koch-Straße (weiterhin mit Textildiscounter und multifunktionalem Geschäfts-komplex). In der nördlichen Ausdehnung befindet sich ein Standortkomplex mit Sporthaus und ZOO-Fachmarkt. In der Bahnhofstraße herrschen Dienstleistungsangebote vor.

Das Einzugsgebiet ist vorrangig ortsteilbezogen: Wolfen (ohne Wolfen-Nord) mit Ausstrahlung in die Wohngebiete Krondorfer Straße, Steinfurth und Wolfen-Süd. Es dient als Handels- und Dienstleistungszentrum zur umfassenden Grundversorgung im kurz- aber auch mittel- und langfristigen Bedarf. Die Angebotsstrukturen erstrecken sich schwerpunktmäßig auf Fachgeschäftsebene, die Nahversorgung durch einen Lebensmittelmarkt und Dienstleistungen (Bahnhofstraße).

#### *Ortsteilzentrum Wolfen-Nord*

Das Zentrum der Plattenbausiedlung Wolfen-Nord liegt zentral unmittelbar am Kreuzungsbereich der beiden wichtigsten Verkehrsachsen Dessauer Alle und Straße der Chemiearbeiter. Ausgangspunkt bildeten bereits mit dem Bau der Siedlung zu DDR-Zeiten errichtete Funktionseinheiten. Nach 1990 entstand das Zentrum schrittweise aus mehreren Handels- und Dienstleistungskomplexen. Westlich der Dessauer Straße bilden vielfältige Dienstleistungsangebote und ein Gesundheitszentrum, ergänzt durch mehrere kleine Fachgeschäfte, den Schwerpunkt. Am westlichen Rand befindet sich ein Möbelmarkt, am nördlichen ein Lebensmitteldiscounter. Östlich der Dessauer Straße besteht eine Einzelhandelsagglomeration aus Supermarkt, Lebensmittel-Discounter, Drogerie-, Textil und Schuhmarkt.

Mit fast 6.500 m<sup>2</sup> Einzelhandelsverkaufsfläche ist es der derzeit flächengrößte zentrale Versorgungsbereich.

Bei dem Ortsteilzentrum handelt es sich um den zentralen Versorgungsbereich für das Wohngebiet Wolfen-Nord mit Ausstrahlung in den angrenzenden Ortsteil Bobbau sowie die Eigenheimsiedlung von Steinfurth. Es dient der umfassenden Grundversorgung im kurzfristigen und ergänzend mittelfristigen Bedarfsbereich sowie als Dienstleistungsstandort und ist geeignet für die Nachfrage des täglichen und des Wochenbedarfs.

### **5.3.3 Nahversorgungszentren (C-Zentren)**

Grundlage der wohnungsnahen Versorgung sind die Nahversorgungszentren. Sie ergänzen die übergeordneten Zentren, welche selbstverständlich auch Nahversorgungsfunktionen wahrnehmen. Nahversorgungszentren sind Bestandteil der sie umgebenden Wohnbebauung und zielen auf die fußläufige Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs.

Innerhalb des Zentrenkonzeptes [1] werden zwei Nahversorgungszentren ausgewiesen. Diese C-Zentren haben nur eine geringe Wechselwirkung zu den übergeordneten A- und B-Zentren und verfügen aktuell nur über 1,7 % der Verkaufsfläche, hinzu kommen weitere gegenwärtig ungenutzte Flächen. Der Leerstand ist Ausdruck der schwierigen Wettbewerbsstellung. Beide Zentren 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.

#### *Nahversorgungszentrum Holzweißig*

Das Nahversorgungszentrum befindet sich im Kreuzungsbereich Straße des Friedens/Glück-Auf-Straße zentral im Ortsteil Holzweißig.

Das Angebotsspektrum umfasst die Grundversorgung, schwerpunktmäßig im kurzfristigen aber auch im ergänzenden mittelfristigen Bereich. Es ist geeignet für die Nachfrage des täglichen Bedarfs und des Wochenbedarfs.

Das Zentrum besteht aus zwei Gebäudekomplexen. Aktuell sind 7 Anbieter auf über 756 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ansässig, darunter Drogerie, Getränkemarkt, Bäcker und Fleischer, ein Blumenfachgeschäft sowie weiteres Fachgeschäft mit individueller Angebotskonzeption.

Die Verkaufsfläche eines ehemaligen Lebensmittel-Discounters steht zurzeit leer und ist zwingend mit einem Lebensmittelanbieter neu zu besetzen.

Einzugsbereich des Standorts ist ausschließlich der Ortsteil Holzweißig. Die Verkaufsflächenpotenziale sind mit dem Standort ausgeschöpft, vordringliches Ziel ist der mittelfristige Funktionserhalt des Nahversorgungszentrums.

#### *Nahversorgungszentrum Wolfen-Damaschkestraße*

Das Nahversorgungszentrum liegt am westlichen Rand der Wolfener Altstadt am Kreuzungsbereich der Damaschkestraße mit der Andresenstraße. Östlich grenzt Wohnbebauung an, in westlicher Richtung befinden sich mit dem Areal A des ChemieParks gewerbliche bzw. industrielle Bauflächen, südlich der neue Verwaltungssitz sowie weitere kulturelle Einrichtungen.

Die Versorgungsfunktion besteht in der fußläufigen Nahversorgung für den westlichen Teilbereich der Wolfener Altstadt. Einzugsbereich sind die Wohnlagen südlich der Thalheimer Straße und in östlicher Richtung bis zur Thälmannstraße. 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 ergeben sich aus dem Verwaltungsstandort und weiteren Gewerbeansiedlungen.

## **5.4 Nahversorgungslagen**

Nahversorgungslagen dienen im Sinne einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen zur funktionalen Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche.

Mit ihrer Aufnahme in das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt wird ihre funktionale Bedeutung für die fußläufige Grundversorgung und letztlich das Ziel für ihre Erhaltung im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung klar definiert.

Sie beschränken sich in ihrer Funktion auf eine fußläufige Versorgung des täglichen Bedarfs. Damit unterscheiden sie sich von vorrangig autoorientierten Lebensmittelmärkten. Die Standorte, mit idealerweise wohngebietsintegrierter Lage, übernehmen echte Nahversorgungsfunktionen, in Ausnahmefällen sind auch Randlagen zu Wohngebieten denkbar, wenn die Standorte strukturell zur besseren flächendeckenden Nahversorgung eines gesamten Wohngebietes oder Stadtteils beitragen.

Nahversorgungslagen sind gekennzeichnet durch Solitärstandorte von Lebensmittelmärkten (Supermärkte oder Discounter), maximal ergänzt durch angeschlossenes Lebensmittelhandwerk (Bäcker und/oder Fleischer).

Zu beachten ist, dass die Nahversorgungslagen nicht zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen (vgl. hierzu Pkt. 6.2 Planungsziele für integrierte Nahversorgungslagen).

Im Stadtgebiet sind insgesamt 18 Supermärkte und Discounter sowie 4 Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser vertreten. Grundsätzlich sichern die bestehenden Lebensmittelmärkte in den Ortsteilen Bitterfeld und Wolfen sowie an einem Standort im OT Bobbau derzeit eine gute fußläufige Nahversorgung des überwiegenden Teils der Bevölkerung (bis max. 600 m im Umfeld) ab. Zudem überschneiden sich jedoch die Einzugsbereiche zum Teil erheblich. Für diese Lebensmittelbetriebsformen liegt der Wert bei 193 % des bundesdurchschnittlichen Verkaufsflächenbesatzes.

Das Einzelhandelskonzept benennt zur Sicherung der Nahversorgung die folgenden fünf Standorte von Lebensmittelmärkten, davon drei Standorte im OT Bitterfeld und zwei im OT Wolfen. Die Präferenz liegt dabei bei wohngebietsintegrierten Standorten, die echte Nahversorgungsfunktionen übernehmen, gegenüber autoorientierten Lagen.

#### *Nahversorgungslage Bitterfeld - Leipziger Straße*

Die Nahversorgungslage befindet sich an der B 184 am westlichen Rand des OT Bitterfeld (innerhalb des Bebauungsplans Nr. 2/99 „Gewerbepark Bitterfeld“).

Am Standort befindet sich ein Lebensmittel-Discounter (Netto) mit Bäckereifiliale. Einzugsbereich ist die östlich der Straße gelegene Kraftwerksiedlung, zudem profitiert der Standort von der Verkehrsfrequenz der Bundesstraße. Er steht in Wechselwirkung mit dem Ergänzungsstandort BITZ.

#### *Nahversorgungslage Bitterfeld - Friedensstraße*

Nördlich der Innenstadt an der B 100/B 184 gelegen, übernimmt der Standort die fußläufige Nahversorgung für das gesamte Umfeld einschließlich des nördlichen Teils des A-Zentrums. Nahversorger ist ein Lebensmittel-Discounter (Lidl) mit Bäckereifiliale.

#### *Nahversorgungslage Bitterfeld - Auenstraße*

Der Standort ist besetzt mit einem Lebensmittel-Discounter (Netto) mit Bäckereifiliale und übernimmt die Grundversorgung für die Wohngebiete beidseitig der Dessauer Straße. Er stellt ein Bindeglied zwischen der vg. südöstlich gelegenen Friedensstraße und dem nordwestlich gelegenen Ergänzungsstandort Anhaltstraße dar.

#### *Nahversorgungslage Wolfen – Krondorfer Straße*

Der Standort im Kreuzungsbereich der Krondorfer Straße mit der Verbindungsstraße nach Wolfen-Nord übernimmt die Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete zwischen Krondorfer und Thalheimer Straße. Nahversorger ist ein Lebensmittel-Discounter (Netto) in einer Größenordnung von nur 600 m<sup>2</sup>.

#### *Nahversorgungslage Wolfen – Steinfurther Straße*

Der Standort befindet sich unmittelbar an der Ortsteilgrenze zwischen Wolfen und Bobbau an der B 184 und übernimmt (neben autoorientierten Kunden) die fußläufige Nahversorgung für die östlichen Wohnquartiere von Wolfen-Nord (ergänzend zum B-Zentrum) sowie Bobbau. Nahversorger ist ein Lebensmittel-Discounter (Netto) mit Bäckereifiliale.

## 5.5 Ergänzungsstandorte

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen verfügt über eine Vielzahl von Ergänzungsstandorten in dominierender Wettbewerbsstellung, auf die 63 % der Verkaufsfläche entfallen. Dazu zählen zunächst drei **periphere Einkaufszentren** mit umfassendem Anbieter- und Branchenbesatz und entsprechenden Wettbewerbswirkungen auf die Funktion und Entwicklungsperspektiven der zentralen Versorgungsbereiche. Sie übernehmen gesamtstädtische und regionale Versorgungsfunktionen und stehen damit in Wechselwirkung zu den zentralen Versorgungsbereichen. Im Einzelhandelskonzept werden entsprechende Empfehlungen für ihre Entwicklung gegeben.

### *Einkaufszentrum Muldepark — OT Bobbau*

Das Einkaufszentrum Muldepark ist mit einer Verkaufsfläche von ca. 16.260 m<sup>2</sup> größter zusammenhängender Einzelhandelsstandort in Bitterfeld-Wolfen. Der Branchenschwerpunkt des Einkaufszentrums an der B 184 am Nordrand des Stadtgebietes liegt im Bereich Bauen-Wohnen-Einrichten. Der Muldepark orientiert vordergründig auf Kunden aus dem Wohngebiet Wolfen-Nord und steht damit in unmittelbarer Konkurrenz zum dortigen Ortsteilzentrum (B-Zentrum), dem künftig der Vorrang eingeräumt werden sollte. Auch im Hinblick auf sinkende Einwohnerzahlen soll eine Flächenerweiterung sowie Sortimentsveränderung in Richtung Zentrenrelevanz künftig ausgeschlossen werden. Die Zielsetzung liegt im Bestandsschutz.

Planungsrechtlich wurde der Standort nach § 33 BauGB auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes bebaut, der jedoch keine Rechtskraft erlangte. Der VE-Plan setzt ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel fest, trifft jedoch keine Regelungen zur Verkaufsfläche bzw. Sortimenten.

### *Einkaufszentrum Anhaltstraße — OT Bitterfeld*

Mit ca. 14.250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist das Einkaufszentrum Anhaltstraße der zweitgrößte Einzelhandelsstandort der Stadt. Zwischen den Ortsteilen Bitterfeld und Greppin gelegen, übernimmt es gesamtstädtische und regionale Versorgungsfunktionen mit hoher Anziehungskraft für autoorientierte Kunden.

Kernanbieter ist ein real-SB-Warenhaus mit ca. 6.000 m<sup>2</sup> (einschließlich eingebundener Konzessionäre) mit einem real-Markt Camping-Garten-Grillen mit 2.900 m<sup>2</sup> (ehem. Baumarkt). Der real-Standort liegt innerhalb des rechtskräftigen B-Plans (Nr. 002/Allkauf) für ein Sondergebiet Einzelhandel ohne Flächen- bzw. Sortimentsbeschränkungen und ist damit nicht Inhalt des vorliegenden Bebauungsplans.

Die beiden weiteren Gebäudekomplexe sind neben dem Lebensmitteldiscounter Aldi mit wichtigen zentrenrelevanten Warengruppen besetzt.

Auch zukünftig soll sich der Standort auf Nachfragesortimente konzentrieren, die die zentralen Versorgungsbereiche nicht abdecken können, wie der autoorientierte Wochenbedarf (SB-Warenhaus) und fachmarktorientierte Nachfragen. Nach Empfehlung des Konzeptes soll die Gesamtverkaufsfläche nicht erweitert und künftige Entwicklungen nur in Abstimmung mit den Perspektiven des A-Zentrums zugelassen werden.

### *Einkaufszentrum BITZ — OT Bitterfeld*

Das Bitterfelder Fachmarktzentrum (BITZ) an der B 100 am südwestlichen Stadtrand besteht aus einem zweigeschossigen Komplex an der Straße, der zum Teil leer steht, sowie einem rückseitigen OBI Bau- und Heimwerkermarkt. Der Standort weist derzeit ca. 8.500 m<sup>2</sup> Einzelhandels-Verkaufsfläche auf, davon entfallen ca. 5.800 m<sup>2</sup> auf den Baumarkt.

Für die Leerstände sollten Nachnutzungen ohne zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel gefunden werden. Die maßgeblichen Versorgungsfunktionen sind eng mit dem Baumarkt verknüpft, der Lebensmittel-Discounter nimmt auch Nahversorgungsfunktionen wahr.

Weiterhin sind folgende **Solitärstandorte von Fachmärkten und SB-Warenhäusern** benannt:

*Ergänzungsstandort Bismarckstraße (Baumarkt & SB-Warenhaus) — OT Bitterfeld*

Der Ergänzungsstandort ist eine Kombination aus SB-Warenhaus (Kaufland) und Baumarktstandort. Er verfügt insgesamt über ca. 9.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, davon entfallen ca. 5.600 m<sup>2</sup> auf das SB-Warenhaus. Die Standortentwicklung ist aufgrund ihrer städtebaulichen Integration und Nachnutzung denkmalgeschützter Industriegebäude positiv zu bewerten. Die gegenwärtigen Betriebsformen sollen künftig planungsrechtlich abgesichert, zentrenrelevante Neuansiedlungen jedoch ausgeschlossen werden.

Der Standort befindet sich im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 01-2009, der zeitnah konkrete Regelungen trifft, um den Bestandsschutz für diesen integrierten Standort zu sichern.

*Ergänzungsstandort Wittener Straße (SB-Warenhaus) — OT Wolfen*

Mit einem SB-Warenhaus (Kaufland) und weiteren Konzessionären verfügt der Standort über eine Verkaufsfläche von ca. 6.150 m<sup>2</sup>. Durch umfängliche Rückbaumaßnahmen befindet er sich in der Randlage von Wolfen-Nord, der angrenzende, zentrumsferne Wohnkomplex 4.4 soll jedoch auch künftig erhalten bleiben. Eine Weiterentwicklung ist nicht zu erwarten, die Schließung des Standorts kann mittelfristig nicht ausgeschlossen werden. Der Standort wurde auf der Grundlage eines VE-Plans bebaut und ist nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans.

*Ergänzungsstandort Thalheimer Straße (Baumarkt) — OT Wolfen*

Der Baumarktstandort innerhalb von typischen Gewerbebetrieben und Autohäusern ist durch einen Praktiker Bau- und Gartenmarkt mit ca. 6.075 m<sup>2</sup> besetzt und wurde auf der Grundlage eines rechtskräftigen VE-Plans errichtet. Der Standort ist in seiner Größendimensionierung zu erhalten, Weiterentwicklungen bedürfen des Nachweises der Zentrenverträglichkeit.

*Ergänzungsstandort Zörbiger Straße (Fachmarkt Bauen & Wohnen) — OT Bitterfeld*

Der Fachmarkt liegt im Areal D des ChemieParks (*rechtskräftiger B-Plan 05/00*) an der Ortsdurchfahrt der B 184. Der Fachmarkt „M.G.Markt“ bietet auf 4.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Möbel und Teppichboden an, ergänzt durch einen Teilbereich mit baumarktrelevanten Sortimenten. Der Bestandsschutz steht im Vordergrund. Er ist auch zukünftig ausschließlich auf ein nicht-zentrenrelevantes Sortiment zu begrenzen.

*Ergänzungsstandort Röntgenstraße (Fachmarkt Bauen & Wohnen) — OT Wolfen*

Der Fachmarkt liegt innerhalb des Areals A des Chemieparks (*rechtskräftiger B-Plan 07/91, EZH ausgeschlossen!*). Er wird durch einen REPO-Markt mit 2.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche betrieben, Angebotsschwerpunkt sind Möbel sowie Haus- und Heimtextilien, auf über 800 m<sup>2</sup> wird jedoch auch ein breites zentrenrelevantes Sortiment im unteren Preissegment angeboten.

Das Konzept empfiehlt eine planungsrechtliche Absicherung der Angebotsstrukturen im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes einschließlich einer Begrenzung im zentrenrelevanten Sortimentsbereich.

## **6 Planungskonzept**

### **6.1 Planungsanlass**

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen ist sowohl im Landesentwicklungsplan als auch im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg als Mittelzentrum (mit Teilfunktionen eines Oberzentrums) ausgewiesen (*vgl. Punkt 3*). Im Rahmen dieser zentralörtlichen Einstufung fungiert Bitterfeld-Wolfen somit als Standort für gehobene Einrichtungen u.a. im Dienstleistungsbereich.

In Wahrnehmung dieser Funktion muss die Stadt Bitterfeld-Wolfen zunächst für die eigene Wohnbevölkerung über ein entsprechendes Angebot an Handelseinrichtungen verfügen, das sowohl die Nachfrage nach einem qualifizierten Grundbedarf abdeckt, als auch bestehende Kaufkraftabflüsse an die angrenzenden zentralen Orte zurückgewinnt. Des Weiteren sind die Nachfragepotenziale aus dem mittelzentralen Verflechtungsbereich stärker auf den Einzelhandelsstandort Bitterfeld-Wolfen zu konzentrieren. Dazu sind attraktive und wirtschaftlich tragfähige Einzelhandelsstandorte erforderlich.

Der Einzelhandel in Bitterfeld-Wolfen weist eine starke Zergliederung auf. Dezentrale, großflächige Angebotsformen bestimmen das gegenwärtige Bild zu Lasten traditioneller, eher kleinflächiger Anbieter in den Zentren. Der Ansiedlungsdruck an städtebaulich nicht integrierten, peripheren Standorten ist nach wie vor erheblich.

Die „Netzstadt“ Bitterfeld-Wolfen steht vor dem Problem, die historischen Stadtkerne am Leben zu halten. Dies umso mehr, als die Stadt bereits über eine sehr hohe Verkaufsflächenausstattung/Einwohner verfügt und hinsichtlich der Nachfrageentwicklung ein weiterer, nicht unerheblicher Rückgang prognostiziert wird (*siehe dazu Punkt 5.1*).

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

Die erforderliche Steuerung soll mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2a BauGB zur *Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche* erfolgen.

### **6.2 Planungsziel**

#### **6.2.1 Gesamtstädtisch**

Ziel der Planung 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.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um 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.

Beabsichtigt ist, die gesamtstädtischen Angebotsstrukturen mit dem Ziel einer gefestigten Zentralität zu optimieren und damit auch die Wohn- und Lebensqualität im Nahbereich Bitterfeld-Wolfen zu sichern. Dabei können die Potenziale der Stadt nur ausgeschöpft werden, wenn eine wechselseitige Entwicklung von peripheren Sondergebieten und attraktiven zentralen Versorgungsbereichen erfolgt.

Eine Aufgabe unwirtschaftlicher und städtebaulich ungeeigneter Standorte ist in diesem Zusammenhang nicht nur akzeptabel sondern zur Sicherung einer zukunftsfähigen Standortstruktur sogar zweckdienlich (vgl. Zielsetzungen und konzeptionelle Vorgaben des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes, Abschnitt VI.2.2).

Damit werden für die Stadt Bitterfeld-Wolfen, aufbauend auf dem Zentrenkonzept als städtebaulichem Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, folgende Ziele verfolgt:

- Stärkung der mittelzentralen Funktion und der Zentralität der Stadt Bitterfeld-Wolfen durch eine qualifizierte Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche
- Konzentration und Stärkung innerstädtischer Zentren in Bitterfeld-Wolfen – Weiterentwicklung der Innenstadt Bitterfeld als multifunktionales Zentrum für die gesamte Region
- Kompaktheit gewachsener Stadtstruktur
- Urbanisierung statt Devastierung – Konzentration auf städtebaulich wesentliche Strukturen anstelle Zergliederung durch weitere konkurrierende Standorte
- Sicherung eines hierarchischen Zentrengefüges
- Erhalt und Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung für den täglichen Bedarf
- Angebotsverdichtung und –ergänzung in den Zentren – insbesondere in Wechselwirkung kleinstrukturierter, individueller Einzelhandelsgeschäfte mit der Frequenzwirkung und Attraktivität großflächiger Anbieter
- Identifikationswirkung der Versorgungszentren
- Orientierung an der Zielstellung einer nachhaltigen Stadtentwicklung im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“
- Erhalt und Schaffung von Rechts-, Planungs- und Investitionssicherheit in zentralen Einkaufsbereichen

### **6.2.2 Planungsziele für das A-Zentrum - Innenstadt Bitterfeld**

Die Innenstadt von Bitterfeld besitzt als einzig urban gewachsenes Zentrum oberste Priorität. Die Entwicklung zielt auf einen multifunktionalen und erlebbaren Standort mit Stadtidentität, regionaler Ausstrahlung und zunehmender Tourismusrelevanz. Dazu ist eine umfassende Branchen- und Betriebsgrößenstruktur mit qualifizierten Angebotskonzepten anzustreben.

Da die Innenstadt die Funktion eines Hauptgeschäftszentrums gegenwärtig noch nicht wahrnimmt, ist eine Konzentration von Ansiedlungen im innerstädtischen Bereich erforderlich. Dazu bedarf es der Ansiedlung von Kundenmagneten mit schwerpunktmäßig zentrenrelevantem Sortiment, einer Qualifizierung der Angebotsstrukturen und einer Abstimmung einzelhandelsbezogener und städtebaulicher Maßnahmen zur attraktiven Gestaltung des A-Zentrums.

Die Sanierungsmaßnahmen in der Fußgängerzone sind fortzusetzen. Räumliche Entwicklungspotentiale zur Ansiedlung von Magnetanbietern (innerstädtische Leitbranchen) bestehen in der Burgstraße am nördlichen (Am Theater) und am südlichen Ende (Ecke Mühlstraße). Die Angebotsverdichtung sollte vorrangig im Hauptgeschäftsbereich erfolgen, darüber hinaus ist die Gastronomieszene auszubauen. Die Anbindung an die Goitzsche hilft, touristische Potenziale zu erschließen.

#### *Planungsziele für die B-Zentren - Ortsteilzentren*

Die Ortsteilzentren sind auf eine umfassende Grundversorgung der Ortsteile vom täglichen Bedarf bis zum autoorientierten Wochenbedarf ausgerichtet, ergänzt durch umfassende

Dienstleistungen und Gastronomieangebote. Dazu sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment in abgestufter Ausprägung auch in den B-Zentren anzusiedeln.

Das Entwicklungsziel für das Ortsteilzentrum **Wolfen - Leipziger Straße** liegt in einer weiteren städtebaulichen Aufwertung und Gebäudesanierung in Verbindung mit einer angestrebten Angebotsverdichtung, z.B. über die Nutzung von Leerständen und Brachflächen.

Angesichts weiter rückläufiger Einwohnerzahlen in den umgebenden Wohngebieten und des intensiven Standortwettbewerbs zu den peripheren Ergänzungsstandorten Wittener Straße und Muldepark ist der Sicherung des Ortsteilzentrums **Wolfen-Nord** besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Einzelhandelsansiedlungen oder Flächenerweiterungen in Wolfen-Nord außerhalb dieses Versorgungsbereichs sind zu vermeiden.

### 6.2.3 Planungsziele für die C-Zentren - Nahversorgungszentren

Die beiden im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen C-Zentren sind in ihren Ortssteilen wichtig für die Sicherung der fußläufigen Nahversorgung und weisen nur eine geringe Wechselwirkung zu den übergeordneten A- und B-Zentren auf. Daher sind Schutz und Stärkung bzw. Revitalisierung beider Zentren eine wichtige Aufgabe.

Im Nahversorgungszentrum **Holzweißig** steht gegenwärtig der Lebensmittel-Discounter leer. Hier ist zwingend ein neuer Lebensmittelanbieter anzusiedeln.

Auch das Nahversorgungszentrum **Wolfen – Damaschkestraße** bedarf einer Revitalisierung, hier stehen die Geschäftseinheiten in der Ladenpassage leer.

Die Entwicklung von Konkurrenzstandorten im näheren Umfeld ist in jedem Falle auszuschließen.

### 6.2.4 Planungsziele für die integrierten Nahversorgungslagen

Im Sinne einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung **ergänzen** integrierte Nahversorgungslagen die zentralen Versorgungsbereiche, erfüllen jedoch nicht die vom Gesetzgeber definierten Anforderungen an diese. Sie ordnen sich letzteren in der Funktionszuweisung und in der Flächendimensionierung unter.

Kleinster zentraler Versorgungsbereich sind die zuvor genannten Nahversorgungszentren mit max. 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, bestehend aus Lebensmittelmarkt und 5 bis 10 nahversorgungsrelevanten Anbietern (Handel, Dienstleistung, Gastronomie). Untergeordnete integrierte Nahversorgungslagen sind folglich begrenzt auf Lebensmittelmärkte, lediglich ergänzt durch Lebensmittel-Handwerk im Eingangsbereich. Eine Flächenbegrenzung auf 800 m<sup>2</sup> vermeidet eine Konkurrenz zu den C-Zentren und trägt zu einer ortsspezifisch qualifizierten Nahversorgung in Bitterfeld-Wolfen bei. Die Größendimensionierung von 800 m<sup>2</sup> erlaubt sowohl die Ansiedlung von Discountern als auch Supermärkten, einen einseitigen Präferenz von Discountern wird vermieden. Für derzeit noch kleinere Nahversorgungslagen bietet sich ein zukünftiger Entwicklungsspielraum zu modernen Angebotskonzepten.

Unter dieser Zielsetzung sind entsprechende Festsetzungen für die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept benannten integrierten Nahversorgungslagen Leipziger Straße, Friedensstraße und Auenstraße im OT Bitterfeld sowie Krondorfer Straße und Steinfurther Straße im OT Wolfen ggf. in **separaten Bauungsplänen** zu treffen. Die planungsrechtliche Absicherung der Standorte ist für die Sicherung der Nahversorgung in der Stadt Bitterfeld-Wolfen wichtig, da es sich um integrierte Standorte handelt, die es zu schützen und zu erhalten gilt. Weitere Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet dienen nicht der fußläufigen Nahversorgung sondern autoorientierten Kunden. Insofern wird ihre Erhaltung nicht im Sinne einer nachhaltigen Planung gesehen.

Die fußläufige Nahversorgung ist für die Mehrheit der Einwohner durch die bestehenden Lebensmittelmärkte in den zentralen Versorgungsbereichen, den Nahversorgungslagen bzw. den Ergänzungsstandorten gewährleistet. In peripheren Stadtteilen und kleinen Wohngebieten kann diese jedoch nicht gesichert werden. Folglich unterstützt die Stadt auch gezielt die Integration kleinteiliger Nahversorgungslösungen in weiteren Wohngebieten (*siehe Pkt. 7.2, TF 2.1*).

Eine Weiterentwicklung sowie Ergänzung und Neuausweisung integrierter Nahversorgungslagen ist möglich, wenn diese:

- eine eigenständige Nahversorgungsfunktion innerhalb eines flächendeckenden Nahversorgungsnetzes übernehmen,
- eine integrierte Lage mit fußläufiger Nahversorgung als maßgebliches Einzugsgebiet aufweisen
- eine gute Erreichbarkeit aus dem jeweiligen Nahversorgungsfeld sichern (zentrale Lage innerhalb des relevanten Stadtgebietes)
- und zu keinen negativen Auswirkungen auf Bestand und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und anderer Nahversorgungslagen in Bitterfeld-Wolfen führen.

Dazu ist jeweils die Aufstellung eines separaten Bebauungsplanes erforderlich.

Ein Ausbau der genannten Nahversorgungslagen zu Nahversorgungszentren ist durch die zu erwartende Verdrängungswirkung gegenüber bestehenden Zentren der Stadt Bitterfeld-Wolfen auszuschließen. Insbesondere eine Weiterentwicklung der Nahversorgungslage Bitterfeld-Friedensstraße birgt erhebliche Risiken eines Standortwettbewerbs mit der Innenstadt und ist zu vermeiden. Auch zukünftig sind die Versorgungsfunktionen folglich auf die einer Nahversorgungslage zu beschränken.

Die Entstehung weiterer integrierter Nahversorgungslagen im Stadtgebiet wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan verhindert. So sind an anderen Standorten, außer den fünf planungsrechtlich noch zu sichernden Standorten lediglich Einzelhandelsanbieter im nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimentsbereich bis zu einer Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup> zulässig, wobei ein Standort mit mehreren Anbietern eine Gesamtverkaufsraumfläche von 800 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf. Ein solcher Standort ist folglich gekennzeichnet durch eine Agglomeration räumlich, funktional und wirtschaftlich abgrenzbarer Einzelhandelseinrichtungen. Diese Festsetzung verhindert die Ansiedlung weiterer Discounter bzw. Supermärkte, die im Allgemeinen allein über eine Verkaufsraumfläche von 800 m<sup>2</sup> im nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimentsbereich verfügen.

### **6.2.5 Planungsziele für die Ergänzungsstandorte**

In einer wechselseitigen Standortentwicklung mit den A- und B-Zentren nehmen die peripheren Einkaufszentren wichtige mittelzentrale Versorgungsfunktionen wahr. Sie greifen Entwicklungsperspektiven auf, die in den zentralen Versorgungsbereichen räumlich oder funktional nicht umgesetzt werden können. Insofern ist die Entwicklung der peripheren Einkaufszentren zu unterstützen. Dies gilt jedoch nur in einem Umfang, in dem die Entwicklungsperspektiven des Hauptzentrums und der Ortsteilzentren nicht eingeschränkt werden. Insofern sind für die Standorte strikte Sortiments- und Verkaufsflächenbeschränkungen erforderlich.

## 7 Begründung der Festsetzungen

### 7.1 Sachlicher und räumlicher Geltungsbereich

Zu der bereits unter Punkt 3 erläuterten Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans wird neben der zeichnerischen Darstellung folgende Textliche Festsetzung (TF) getroffen:

#### **TF 1**

***Der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2a BauGB regelt ausschließlich die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben.***

***Nachfolgende Festsetzungen gelten ausschließlich für die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten räumlichen Geltungsbereichs.***

***Sowohl Bereiche mit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, in denen zumindest eine Art der baulichen Nutzung im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt ist, als auch nach § 35 BauGB zu beurteilende Flächen sind nicht Gegenstand der Regelungen des Bebauungsplans.***

***Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans gekennzeichneten nach § 30 BauGB zu beurteilenden Bereiche gehören gemäß § 9 Abs. 2 BauGB zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplans, sobald die Bebauungspläne nichtig werden bzw. ihre Satzung aufgehoben wurde.***

### 7.2 Allgemeine Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfen unter Berücksichtigung ihrer Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion erfolgt mit entsprechendem Bezug zur jeweils räumlichen Versorgungsfunktion. Zu unterscheiden sind das Innenstadtzentrum, die Ortsteil- und die Nahversorgungszentren.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgt eine räumlich-funktionale Gliederung im Rahmen einer hierarchischen Zentrenstruktur. Dabei bauen die Festsetzungen auf den gewachsenen Versorgungsstrukturen auf.

Das Ziel der Steuerung besteht **nicht** darin, durch Restriktionen den Wettbewerb einzuschränken, sondern dem Standort Bitterfeld-Wolfen insgesamt zu einer größeren Attraktivität zu verhelfen und damit eine weitere Entwicklung des Einzelhandels zu ermöglichen.

Um die zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Struktur und Funktionsfähigkeit nicht zu gefährden, ist eine klare räumliche Gliederung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung mit eindeutiger arbeitsteiliger Struktur der Einzelhandelsstandorte vorgenommen worden. Größe und Art der möglichen Neuansiedlungen orientieren sich an den zentrenhierarchischen Versorgungsfunktionen der Stadt Bitterfeld-Wolfen.

Zentrale Versorgungsbereiche weisen – gemessen an ihrer Versorgungsfunktion – eine integrierte Lage mit fußläufiger Erreichbarkeit innerhalb der Siedlungsbereiche auf. Sie sind darüber hinaus auch mittels ÖPNV und Pkw erschlossen.

Mit dem nachfolgend durch textliche Festsetzungen untersetzten abgestuften Zentrenmodell (A- bis C-Zentren) wird die Einzelhandelspolitik der Stadt Bitterfeld-Wolfen wie folgt fixiert:

Die Bitterfelder Innenstadt soll zukünftig als mittelzentrales Handels- und Dienstleistungszentrum sowohl für die Einwohner im gesamten Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen als auch für die regionale Ausstrahlungskraft und zu entwickelnde Tourismusrelevanz des Einzelhandelsstandortes Bitterfeld-Wolfen prioritär entwickelt werden. Daraus leiten sich spezifische Aufgabenstellungen zum Schutz und zur Entwicklung der Angebotsstruktur ab.

Ausgehend vom regionalen Standortwettbewerb mit den resultierenden Kaufkraftabflüssen zielen die B-Zentren als Ortsteilzentren auf umfassende, stadtgebietsbezogene Grundversorgungsfunktionen.

Die C-Zentren konzentrieren sich auf Nahversorgungsfunktionen, im Mittelpunkt steht eine fußläufige Erreichbarkeit der umliegenden Wohnquartiere für den täglichen Bedarf.

Um eine möglichst flächendeckende Nahversorgung zu gewährleisten, sind darüber hinaus integrierte Nahversorgungslagen erforderlich.

Die im Zentrenkonzept betrachteten Ergänzungsstandorte übernehmen wichtige mittelzentrale Versorgungsfunktionen der Stadt Bitterfeld-Wolfen, insgesamt sollen nicht integrierte Ergänzungsstandorte aber zukünftig das Zentrengefüge weder dominieren noch auf irgendeiner Stufe gefährden. Folglich sind Entwicklungen an Ergänzungsstandorten grundsätzlich nach ihren Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu bewerten. Bei den Ergänzungsstandorten ist zu differenzieren zwischen drei Einkaufszentren und fünf Fachmarkt- bzw. SB-Warenhaus-Standorten.

Zukünftige Einzelhandelsentwicklungen und Ansiedlungsvorhaben sind in das Zentrengefüge einzubinden und somit unerwünschte Entwicklungen gezielt auszuschließen.

Die im Plangebiet darüber hinaus derzeit ansässigen Nutzungen genießen Bestandsschutz. Die städtebaulichen Bestandsaufnahme im Rahmen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes hat ergeben, dass eine weitergehende Sicherung nicht möglich ist, weil dann von diesen Versorgungseinrichtungen eine Verdrängung von Versorgungseinrichtungen in den für ihre Ansiedlung vorgesehenen zentralen Versorgungsbereichen wahrscheinlich und somit eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zu schützenden zentralen Versorgungsbereiche zu befürchten wäre.

Dazu wird zunächst für alle Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 02-2009, die nicht zu den zentralen Versorgungsbereichen bzw. den im Plan gekennzeichneten Ergänzungsstandorten mit mittelzentraler Versorgungsfunktion gehören, folgende Ausschlussregelung getroffen:

#### **TF 2.1**

**Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB wird festgesetzt, dass im Plangebiet außerhalb der in der Planzeichnung abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche sowie der festgesetzten Ergänzungsstandorte Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten unzulässig sind.**

**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, lebende Tiere	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ-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 mit dem Ziel, die urbanen Qualitäten einer lebendigen Innenstadt zu erhalten.

Die verwendeten Begriffe sind folgendermaßen definiert:

Unter dem **Begriff des Einzelhandelsbetriebs** sind alle eigenständigen Verkaufsstätten zu verstehen, die Waren an den Endverbraucher vertreiben. Erfüllt ein Betrieb diese Eigenschaften und ist er zudem mit einer baulichen Anlage verbunden, so ist er bauplanungsrechtlich relevant.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans erfassen alle **eigenständigen Verkaufsstätten**. Die Eigenständigkeit eines Betriebs bestimmt sich dabei allein nach baulichen und betrieblich-funktionellen Kriterien. Eine eigenständige Verkaufsstätte setzt voraus, dass diese über einen eigenen Eingang, eine eigene Anlieferung und eigene Personalräume verfügt. Zudem muss die Möglichkeit bestehen, die Verkaufsstätte unabhängig von anderen Betrieben zu öffnen und zu schließen [3].

Nicht als Einzelhandelsbetrieb zu betrachten sind hingegen **unselbstständige Verkaufsstätten**. Diese zeichnen sich dadurch aus, dass ihr Warenangebot im inneren Zusammenhang mit einer anderen Nutzung steht, die Hauptleistung nur abrundet und eine untergeordnete Bedeutung besitzt. Unselbstständige Verkaufsstätten können beispielsweise Anlagen für Gemeinbedarfszwecke, Sport und Kultur, gewerbliche Dienstleistungen oder auch Produktionsbetrieben für ihre eigenen Produkte zugeordnet sein. Auch innerhalb eines Einzelhandelsbetriebs können unselbstständige Verkaufsstätten vorhanden sein.<sup>2</sup>

Die Zulässigkeit der unselbstständigen Verkaufsstätte ist bauplanungsrechtlich entsprechend der Hauptnutzung zu beurteilen. Für die vorliegende Planung bedeutet dies, dass eine unselbstständige Verkaufsstätte, soweit diese noch als Nebennutzung einer zulässigen Hauptnutzung zuzuordnen ist, durchaus in Bereichen zulässig sein kann, in denen Einzelhandelsbetriebe im Übrigen ausgeschlossen sind.

Soweit in den Festsetzungen von der **Verkaufsfläche** die Rede ist, ist der Begriffe im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu verstehen: Zur Verkaufsfläche zählen alle Flächen eines Betriebs, auf denen Waren zum Verkauf angeboten werden und die vom Kunden betreten werden können. Die Verkaufsflächen können dabei in einem Gebäude liegen oder auch außerhalb. Weiterhin sind die Flächen folgender Bereiche eines Einzelhandelsbetriebs ebenfalls zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen:

- die Flächen der Verkaufstheken für Käse, Fleisch, Wurst etc., auch wenn diese nicht vom Kunden selbst betreten werden,
- die sog. „Kassenzone“ bestehend aus den Flächen von Kassen und Durchgängen,
- die sog. „Pack- und Entsorgungszone“, d. h. die Bereiche zum Einpacken der Ware und der Entsorgung des Verpackungsmaterials als auch
- die Flächen des Windfangs

---

<sup>2</sup> Typische Nebenangebote eines Einzelhandelsbetriebs sind kleinere Verkaufsbereiche, die abgetrennt vom eigentlichen Verkaufsbereich liegen. Beispiele dafür sind u. a.: Backshops, kleinere Blumenstände sowie kleine Verkaufsstellen für Zeitschriften und Tabakwaren [3].

Ebenso zählen die Verkaufsflächen so genannter unselbstständiger Verkaufsstätten, die das Warenangebot des Einzelhandelsbetriebs ergänzen und mit diesem eine „betriebliche Einheit“ bilden, zur Verkaufsfläche eines Betriebes (s. o.) [4].

Lagerflächen, die dem Kunden zugänglich sind und wo der Kunde Waren selbst auswählen sowie sich selbst bedienen kann, gelten ebenfalls als Verkaufsfläche. Nicht zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen sind hingegen reine Lagerflächen, die nur dem Personal zugänglich sind und zum Auffüllen des eigentlichen Verkaufsraums dienen.

Die Abstellflächen für Einkaufswagen sind der Verkaufsfläche hinzuzurechnen, wenn sie sich im Gebäude befinden. Liegt die Abstellfläche für Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes und grenzt nicht unmittelbar an das Gebäude an<sup>3</sup>, so ist diese nicht der Verkaufsfläche zuzurechnen.

Ebenfalls differenziert zu bewerten sind Flächen, die nur temporär für den Verkauf genutzt werden. Handelt es sich um Flächen, die dem Betrieb vorgelagert sind, so ist dies zumeist eine sonderrechtliche Straßennutzung. Typisches Beispiel hierfür ist der Bürgersteig, der in Teilen durch Kisten, Ständer, Regale o. ä. während der Öffnungszeiten genutzt wird. Diese Angebote sind regelmäßig nicht der Verkaufsfläche zuzurechnen. Anders zu betrachten ist der Sachverhalt aber, wenn der temporär genutzte Bereich eine im Gebäude gelegene Verkehrsfläche darstellt – wie bei Einkaufszentren oder Geschäftspassagen üblich. Ist die ergänzend genutzte Verkehrsfläche regelmäßig oder gar dauerhaft als erweiterte Verkaufsfläche des Betriebs genutzt, so ist diese ebenfalls zur Verkaufsfläche zu addieren [3].

Unter dem Begriff des **Sortiments** wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Waren und Warensorten verstanden. Das **Hauptsortiment** bestimmt den typischen Charakter und somit die Branche des Handelsbetriebs. Das **Randsortiment** ergänzt das Angebot des Kernsortiments. Randsortimente sind dabei nur solche Warengruppen, die dem bestimmten Kernsortiment sachlich zugeordnet sind. Das Randsortiment muss sich zudem hinsichtlich des Angebotsumfanges deutlich unterordnen [5].

Die zentralen Versorgungsbereiche sind wie folgt zu charakterisieren:

„**Zentrale Versorgungsbereiche**“ sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Je nach ihrer konkreten Versorgungsfunktion kann diese sich auf das gesamte Gemeindegebiet einschließlich einer möglichen regionalen Ausstrahlung (z. B. Innenstadt) oder auf Teilbereiche (Ortsteile, Wohngebiete) beziehen und dabei einen umfassenderen (Hauptzentrum) oder eingeschränkten Versorgungsbedarf (Nahversorgungszentrum) abdecken.<sup>4</sup>

„**Zentrenrelevante Sortimente**“ zeichnen sich im Allgemeinen dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot einer Innenstadt prägend und daher für eine starke und intakte Innenstadt bedeutsam sind. Als zentrenrelevant sind somit grundsätzlich diejenigen Sortimente anzusehen, deren Ansiedlung in peripheren Lagen zu Funktionsverlusten durch nennenswerte Umsatzumlenkungen und daraus resultierenden Verdrängungseffekten in der Innenstadt führen kann.

---

<sup>3</sup> Die klare räumliche Trennung von Gebäude und Abstellfläche muss dauerhaft bestehen und darf nicht durch ein nachträgliches Heranrücken der Abstellflächen an das Gebäude übergangen werden. Anderenfalls führt dies zu einer Erhöhung der Verkaufsfläche. Damit soll Erfahrungen aus der Praxis vorgebeugt werden: So ist im Bauantrag eines Vorhabens die räumliche Trennung der Anlagen vorgesehen und wird auch realisiert. Nachträglich erfolgt jedoch sukzessive ein „Heranwandern“ der Abstellflächen an den Betrieb.

<sup>4</sup> Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes zu § 34 Abs. 3 BauGB, Urteil vom 11. Oktober 2007 (BVerwG 4 C 7.07)

Dagegen sind alle diejenigen Sortimente als **nicht-zentrenrelevant** anzusehen, die nicht oder nur in geringem Umfang in der Innenstadt vertreten sind und für das innerstädtische Angebotsspektrum keine bzw. nur geringe Synergieeffekte hervorrufen.

Gewissermaßen eine Untergruppe der zentrenrelevanten Sortimente stellen die **nahversorgungsrelevanten Sortimente** dar. Es handelt sich dabei vor allem um Angebote des kurzfristigen Grundbedarfs, die von allen Bevölkerungsschichten und Altersgruppen gleichermaßen nachgefragt werden. Die Nahversorgungsrelevanz von derartigen Sortimenten ergibt sich aus den in sehr kurzen Abständen wiederkehrenden Versorgungsvorgängen, die insbesondere auch für weniger mobile Verbraucher ohne eigenen Pkw durch ein am Wohnstandort und damit verbrauchernah gelegenes Angebot gewährleistet werden sollen.

Folglich ist der besondere Schutz der fußläufigen Nahversorgung ein wichtiges Anliegen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Neben der Zuordnung nahversorgungsrelevanter Sortimente zu den zentralen Versorgungsbereichen können diese bei Beachtung der spezifischen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Rahmenbedingungen ausnahmsweise auch an Standorten zugelassen werden, die zwar außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen liegen, aber einen deutlichen Wohnbezug aufweisen. [1].

Hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Kriterien, die nicht in dem einfachen Bebauungsplan geregelt sind, der Festsetzungen gemäß BauGB enthält, bleibt es bei einer Zulässigkeitsprüfung nach Maßgabe von § 34 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB. Die Spezifik der Regelung liegt dabei darin, dass auf der Grundlage von § 9 Abs. 2a BauGB Festsetzungen zur Nutzungsart getroffen werden können, die mit den Gliederungs- und Ausschlussmöglichkeiten gemäß § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO vergleichbar sind, ohne dass es allerdings gleichzeitig der Festsetzung einer Baugebietsart bedarf.

Die Ausschlussmöglichkeiten nach § 9 Abs. 2a BauNVO können also nicht nur genutzt werden, um vorhandene zentrale Versorgungsbereiche zu sichern, sondern auch um an anderer Stelle konfligierende Nutzungen auszuschließen. Der Festsetzung einer Baugebietsart bedarf es dabei nicht [2]. Von dieser Möglichkeit will die Stadt Bitterfeld-Wolfen Gebrauch machen.

Auch wenn es sich bei der vorgenannten Festsetzung nach § 9 Abs. 2a BauGB um eine reine Negativplanung handelt, da bestimmte ansonsten zulässige Nutzungen ausgeschlossen oder nur ausnahmsweise zugelassen werden, handelt es sich nicht um eine städtebaulich unzulässige Verhinderungsplanung, da städtebauliche Gründe die Festsetzungen rechtfertigen.

Sie dienen der Erhaltung und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und damit der Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Stadt. 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 2.1 bis 2.4. 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 nahversorgungs-relevanten 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.

Des Weiteren werden über den Katalog der zulässigen Einzelhandelsnutzungen Verkaufseinrichtungen innerhalb der Gewerbe- und Handwerksbetriebe benannt. Deren Verkaufsflächengrößen werden auf eine gegenüber der sonstigen Betriebsflächengröße deutlich untergeordnete Flächengröße beschränkt. Von der Festsetzung einer Verkaufsflächenobergrenze wird abgesehen, da bei Herstellung und Werksvertrieb keine Zentrenschädlichkeit gesehen wird.

### 7.3 Zentrale Versorgungsbereiche

#### TF 2.2

#### ***Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (A-Zentrum)***

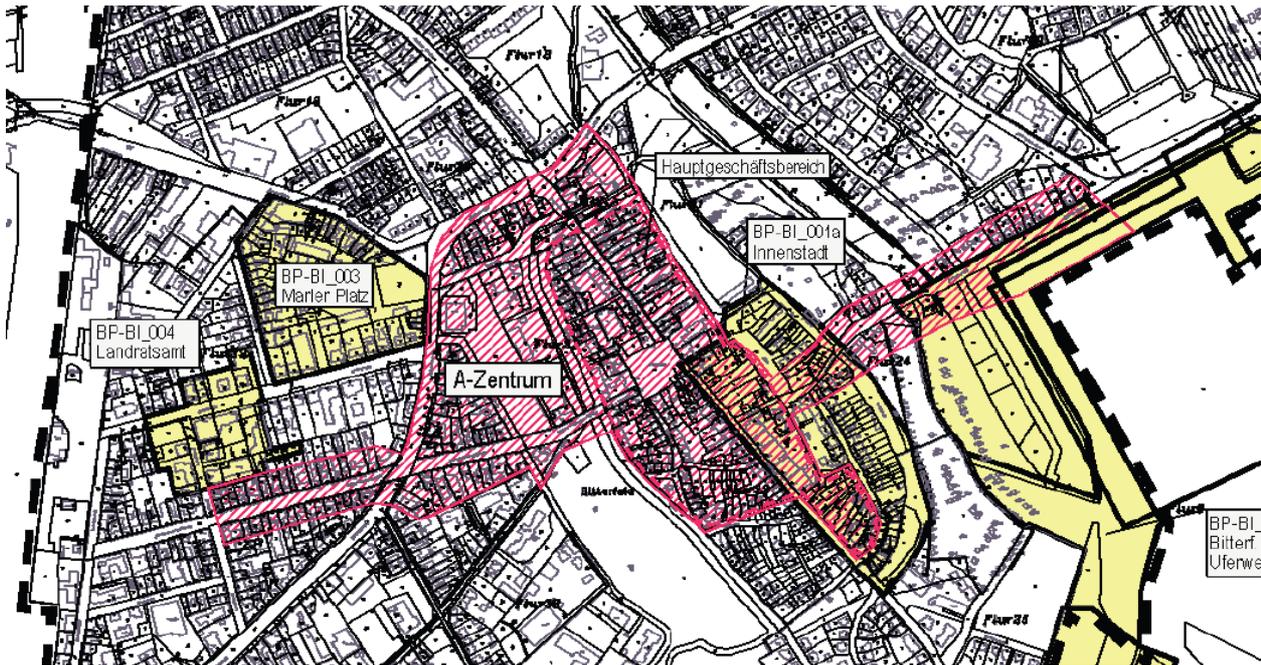
***Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Einzelhandelsbetriebe uneingeschränkt zulässig sind.***

Die Festsetzung unterstreicht die oberste Priorität der Stärkung und Weiterentwicklung einer attraktiven Innenstadt mit Ausstrahlung auf das erweiterte Einzugsgebiet. Sie dient der gezielten Lenkung von Investitionen auf innerstädtische Flächenpotenziale und einer Zusammenführung der Innenstadt als funktionale Einheit als Voraussetzung für eine größere Ausstrahlung.

Die Abgrenzung des **A-Zentrums** erfolgt so, dass die bereits bestehenden und die im Interesse der weiteren Entwicklung der Bitterfeld-Wolfener Innenstadt zu integrierenden zukünftigen funktionalen Schwerpunktbereiche einbezogen werden. Sie spiegelt somit die innerstädtischen Entwicklungspotenziale als konzentrierter Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort wider.

Der Hauptgeschäftsbereich umfasst den Bitterfelder Markt und angrenzende Flächen bis zum Teichwall/Plan/Töpferwall im Norden und Osten sowie Ratswall bis Grünstraße im Westen bzw. Süden. Das erweiterte A-Zentrum schließt Teilbereiche beidseitig der Walther-Rathenau-Straße bis zur Mittelstraße ein und wird darüber hinaus durch die Verkehrsachse Bismarkstraße/Marler Platz/Friedensstraße (B 100) begrenzt. Östlich beinhaltet es Flächen beidseitig der Mühlstraße/Berliner Straße bis zu deren Einmündung in die B 100/B 183.

Eingeschlossen sind damit auch die freien Flächen zur Ansiedlung großflächiger Magnetanbieter am nördlichen bzw. südlichen Ende der Burgstraße sowie die touristischen Potenziale.



Planausschnitt A-Zentrum, unmaßstäblich

Es ist zwingend erforderlich, die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern und im innerstädtischen Bereich zu konzentrieren, um Kundenströme gezielt in das A-Zentrum zu lenken und somit einen weiteren Funktionsverlust abzuwenden. Dies ist für die Ausstrahlung Bitterfeld-Wolfens als Einzelhandelsstandort im regionalen Standortwettbewerb mit den Oberzentren Halle, Leipzig und Dessau sowie weiteren Mittelzentren unabdingbar.

Die nachrangig gegliederten **B-Zentren** sind hinsichtlich funktionsgerechter Betriebsformen und Größenordnungen auf eine umfassende, stadtgebiets- bzw. ortsteilbezogene Versorgungsfunktion zu beschränken.

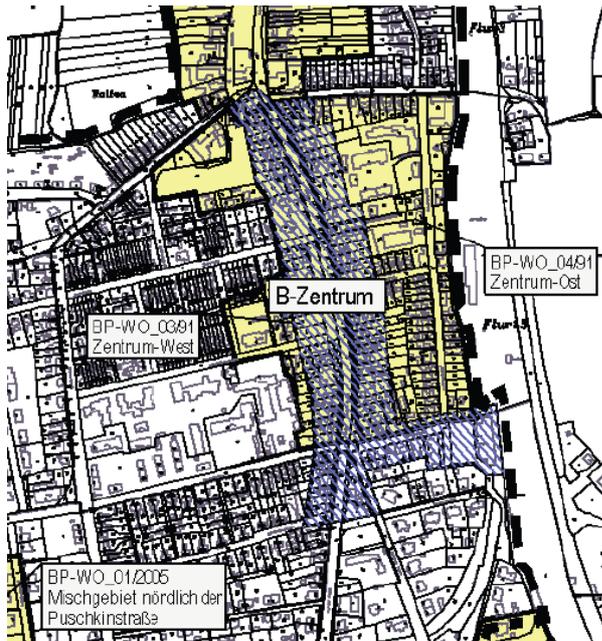
### **TF 2.3**

#### **Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den Ortsteilzentren (B-Zentren)**

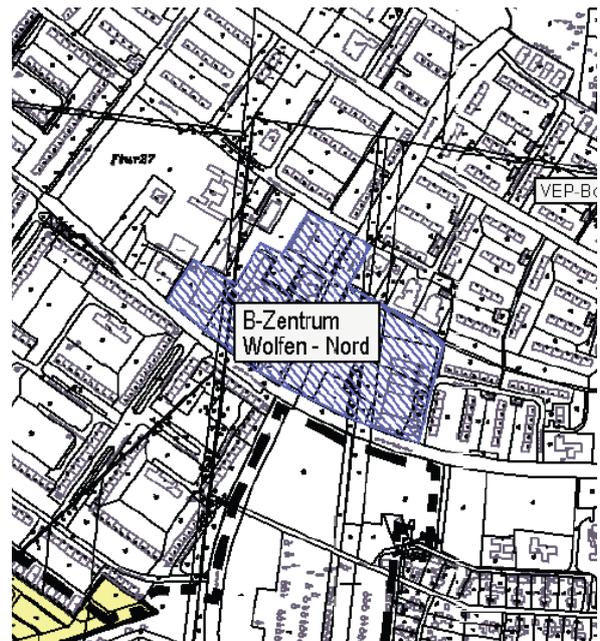
**Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Ortsteilzentren Wolfen - Leipziger Straße und Wolfen - Nord Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment gemäß der unter TF 2.1 aufgeführten „Bitterfeld-Wolfener Liste“ uneingeschränkt zulässig sind.**

**Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment gemäß der unter TF 2.1 aufgeführten „Bitterfeld-Wolfener Liste“ sind nur bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> je Anbieter zulässig.**

Das Ortsteilzentrum Leipziger Straße umfasst die Wolfener Altstadt beidseitig der Leipziger Straße zwischen dem Kreuzungsbereich mit der Thalheimer Straße im Norden und mit der Straße der DSF im Süden. Im Osten wird die Bahnhofstraße als Dienstleistungsschwerpunkt einbezogen. *Der überwiegende Teil liegt innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne 3/91 und 4/91.*



Planausschnitt B-Zentren: Wolfen - Leipziger Straße



Wolfen-Nord, unmaßstäblich

Das Ortsteilzentrum Wolfen-Nord umfasst die Flächen nördlich der Straße der Chemiewerker beidseitig der Dessauer Allee.

Mit der getroffenen Festsetzung soll insbesondere die Ansiedlung großflächiger Magnetanbieter innerhalb des A-Zentrums gesichert werden<sup>5</sup>.

## TF 2.4

### Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in zentralen Nahversorgungszentren (C-Zentren)

Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Nahversorgungszentren (C-Zentren) nur Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment gemäß der unter TF 2.1 aufgeführten Bitterfeld-Wolfener Liste zulässig sind.

Zentrenrelevante Ergänzungsangebote gemäß Bitterfeld-Wolfener Liste sind bis zu 250 m<sup>2</sup> je Einzelanbieter zulässig und dürfen insgesamt 1/3 der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

Die Gesamtverkaufsfläche in jedem der C-Zentren darf max. 2.000 m<sup>2</sup> betragen.

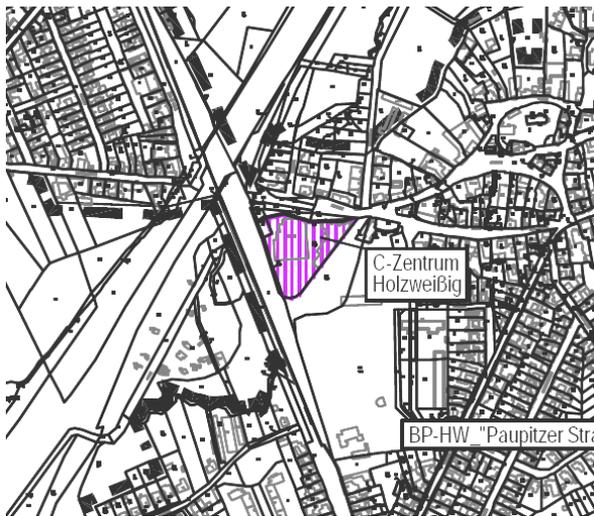
Grundlage der wohnungsnahen Versorgung bilden die Nahversorgungszentren. Sie ergänzen die beiden übergeordneten Zentrenkategorien, welche selbstverständlich auch Nahversorgungsfunktion wahrnehmen.

Nahversorgungszentren sind Bestandteil der umgebenden Wohnbebauung. Sie zielen auf die fußläufige Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Idealerweise setzen sie sich aus einem Lebensmittelmarkt und ergänzenden Fachgeschäften des kurzfristigen Bedarfs zusammen. Darüber hinaus bieten sich wohnungsnah Dienstleistungen an.

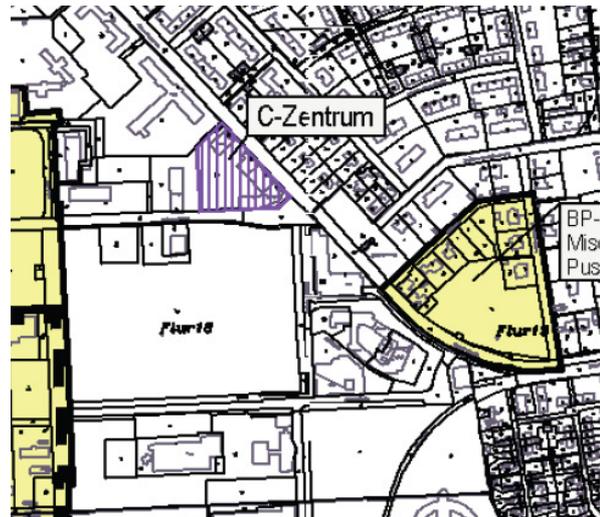
<sup>5</sup> Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bitterfeld-Wolfen trifft für die B-Zentren keine konkreten Empfehlungen.

Mit der Festsetzung einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> wird eine funktionsgerechte Größenordnung der nachrangigen Nahversorgungszentren berücksichtigt.

Nahversorgungszentren als unterste Ebene der zentralen Versorgungsbereiche setzen in ihrer Anbieterstruktur voraus, dass mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und/oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind, weil anderenfalls der von § 34 Abs. 3 BauGB beabsichtigte Schutz zentraler Versorgungsbereiche der Sache nach auf einen individuellen Schutz einzelner Betriebe vor der Ansiedlung von Konkurrenz in seinem Einzugsbereich hinausläufe.<sup>6</sup>



Planabschnitt C-Zentren: Holzweißig



Wolfen - Damaschkestraße, unmaßstäblich

Im Ortsteil Holzweißig ist das Nahversorgungszentrum durch die Straße des Friedens (hier noch im Brückenbereich) und die Glück-Auf-Straße begrenzt. Im OT Wolfen liegt es nördlich der Einmündung der Andresenstraße in die Damaschkestraße.

#### 7.4 Ergänzungsstandorte

Im Rahmen der vorliegenden Planung werden auch die im Einzelhandelskonzept benannten Ergänzungsstandorte für großflächigen Einzelhandel hinsichtlich eines vorrangigen Handlungsbedarfs betrachtet und für zwei Standorte im vorliegenden B-Plan entsprechende Festsetzungen getroffen. Die allgemeine Zielstellung für diese Gebiete besteht darin, zentrenverträgliche Angebotsstrukturen planungsrechtlich abzusichern, bzw. bestehende planungsrechtliche Festsetzungen einzuhalten, welche sich an den Zielsetzungen des Zentrenkonzeptes orientieren sollten.

##### *Einkaufszentrum Muldepark — OT Bobbau*

Die Zielsetzung für den Standort liegt im Bestandsschutz. Da er dem Außenbereich zuzurechnen ist, ist er nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans. Regelungen zur Verkaufsfläche sowie zur Begrenzung des zentrenrelevanten Sortimentes sind in einem gesonderten Verfahren zu treffen.

<sup>6</sup> Vgl. Urteil des 7. Senats des OVG NW vom 11. Dezember 2006 (7 A 964/05)

### **Einkaufszentrum Anhaltstraße — OT Bitterfeld**

Der real-Standort mit SB-Warenhaus und dem Fachmarkt übernimmt wichtige gesamtstädtische und regionale Funktionen für die autoorientierten Kunden und ist zu erhalten. Er liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 2-2009.

Das angrenzende Einkaufszentrum Anhaltstraße (VEP, ohne Rechtskraft) befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs. Es verfügt insgesamt über eine Verkaufsfläche von ca. 4.900 m<sup>2</sup>, die sich wie folgt zusammensetzt:

Lebensmittel-Discounter Aldi	800 m <sup>2</sup>
Bekleidungsfachmarkt Takko	422 m <sup>2</sup>
Fachgeschäft für Babyausstattung Babyparadies	203 m <sup>2</sup>
Schuh-Fachmarkt Siemes Schuhcenter	940 m <sup>2</sup>
Drogerie Schlecker	343 m <sup>2</sup>
Raumausstatter TTM Tapeten-Teppichbodenmarkt	1.320 m <sup>2</sup>
Fachmarkt Dänisches Bettenlager	654 m <sup>2</sup>
Heimtier-Fachmarkt Fressnapf	424 m <sup>2</sup>

Im Fachkonzept wird der Einzelhandelsstandort insgesamt betrachtet. Er liegt zwischen den Ortsteilen Bitterfeld, Greppin und im weiteren Verlauf Wolfen im „gemeinsamen“ Stadtgebiet relativ zentral und erfüllt wichtige gesamtstädtische und regionale Versorgungsfunktionen für das Mittelzentrum Bitterfeld-Wolfen. Er greift Entwicklungsperspektiven auf, die in den zentralen Versorgungsbereichen räumlich und funktional nicht umsetzbar sind.

Mit der nachfolgenden Festsetzung wird das innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans 02-2009 bestehende Einkaufszentrum langfristig planungsrechtlich gesichert.

#### **TF 2.5.1**

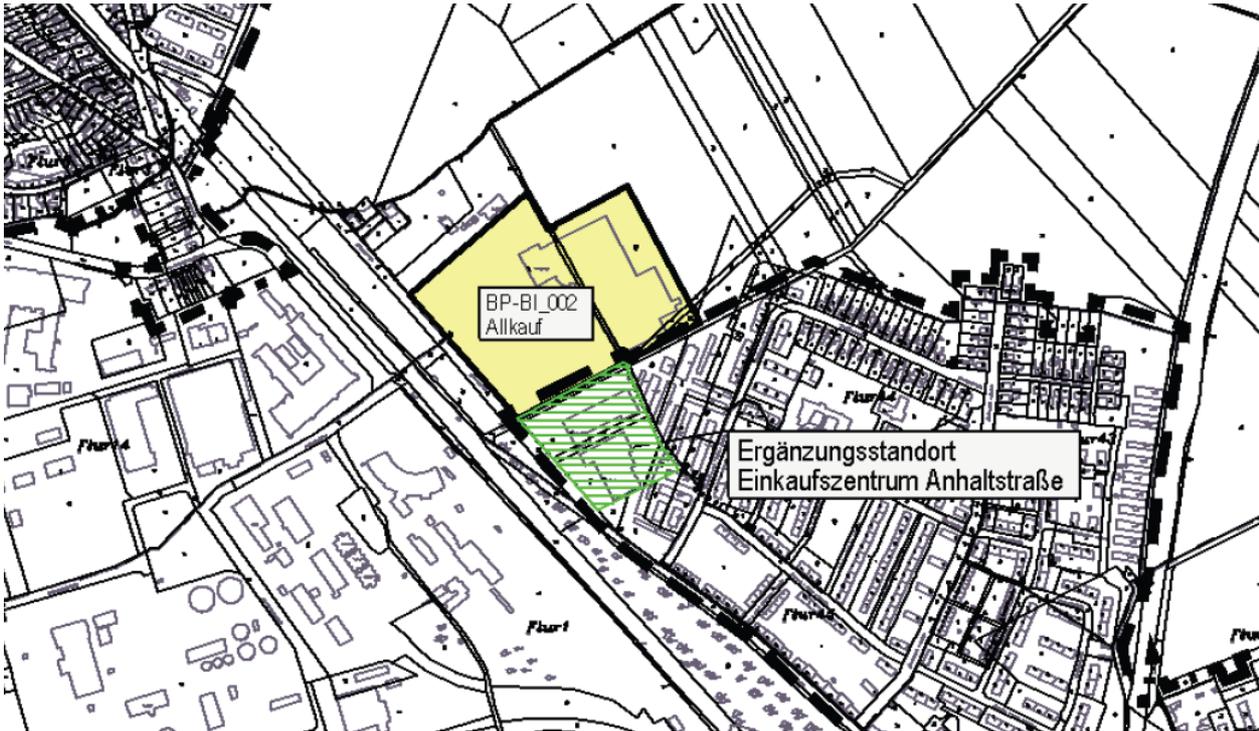
**Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb des in der Planzeichnung abgegrenzten Ergänzungsstandorts Einkaufszentrum Anhaltstraße (E 1) nur Einzelhandelsbetriebe der nachfolgend aufgeführten Betriebstypen mit den zugehörigen, nachfolgend festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen zulässig sind:**

<b>Anbieter/Betriebsform</b>	<b>maximale Verkaufsfläche (VFI.)</b>
<b>Lebensmittelmarkt</b>	<b>800 m<sup>2</sup></b>
<b>Fachmarkt für Bekleidung</b>	<b>450 m<sup>2</sup></b>
<b>Fachgeschäft für Babyausstattung/Spielwaren</b>	<b>200 m<sup>2</sup></b>
<b>Fachmarkt für Schuhe</b>	<b>950 m<sup>2</sup></b>
<b>Fachmarkt für Drogerie/ Wasch- und Reinigungsmittel / Kosmetik</b>	<b>350 m<sup>2</sup></b>
<b>Fachmarkt für zoologischen Bedarf, lebende Tiere</b>	<b>450 m<sup>2</sup></b>

**Weiterhin sind Fachmärkte mit einem nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment gemäß der unter TF 2.1 aufgeführten „Bitterfeld-Wolfener Liste“ zulässig.**

**Die Gesamtverkaufsfläche des Standorts darf 5.200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.**

Mit der Festsetzung wird der Empfehlung des Gutachters, die Gesamt-Verkaufsfläche nicht zu erweitern und dabei einerseits die aktuelle Fachmarktstruktur abzusichern, und andererseits kleinteilige Fachgeschäftsstrukturen auszuschließen, entsprochen.



Planausschnitt Ergänzungsstandort Anhaltstraße, OT Bitterfeld, unmaßstäblich

Für den Standort werden zusätzliche Entwicklungspotenziale im nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich gesehen. Mit der getroffenen Festsetzung kann damit bei Aufgabe eines Fachmarktes im Bereich der festgesetzten zentrenrelevanten Sortimente eine nicht-zentrenrelevante Nachnutzung bis zur bestehenden Gesamtgröße erfolgen.

### **Einkaufszentrum BITZ — OT Bitterfeld**

Die Versorgungsfunktion des Standortes in der Brehnaer Straße (B 100) ist eng mit dem Baumarkt verknüpft, der aufgrund seines nicht zentrenrelevanten Sortimentes auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig ist. Der Lebensmittel-Discounter nimmt auch Nahversorgungsfunktionen wahr, steht jedoch hinsichtlich des Einzugsgebietes (Kraftwerkssiedlung) in Konkurrenz zur Nahversorgungslage Leipziger Straße. Folgende Ansiedlungen sind vorhanden:

OBI Baumarkt	5.646 m <sup>2</sup>
Groschenmarkt	1.015 m <sup>2</sup>
KIK Textil	675 m <sup>2</sup>
Zoohandlung „Paradies“	600 m <sup>2</sup>
Aldi	530 m <sup>2</sup>
Deichmann	376 m <sup>2</sup>

2.867 m<sup>2</sup> der insgesamt 11.709 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche stehen **bereits über einen langen Zeitraum leer. Nur ein Textilfachmarkt mit ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wurde erst vor kürzerer Zeit aufgegeben.**

### **TF 2.5.2**

**Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb des in der Planzeichnung abgegrenzten Ergänzungsstandorts Einkaufszentrum BITZ (E 2) nur Einzelhandelsbetriebe der nachfolgend aufgeführten Betriebstypen mit den zugehörigen, nachfolgend festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen zulässig sind:**

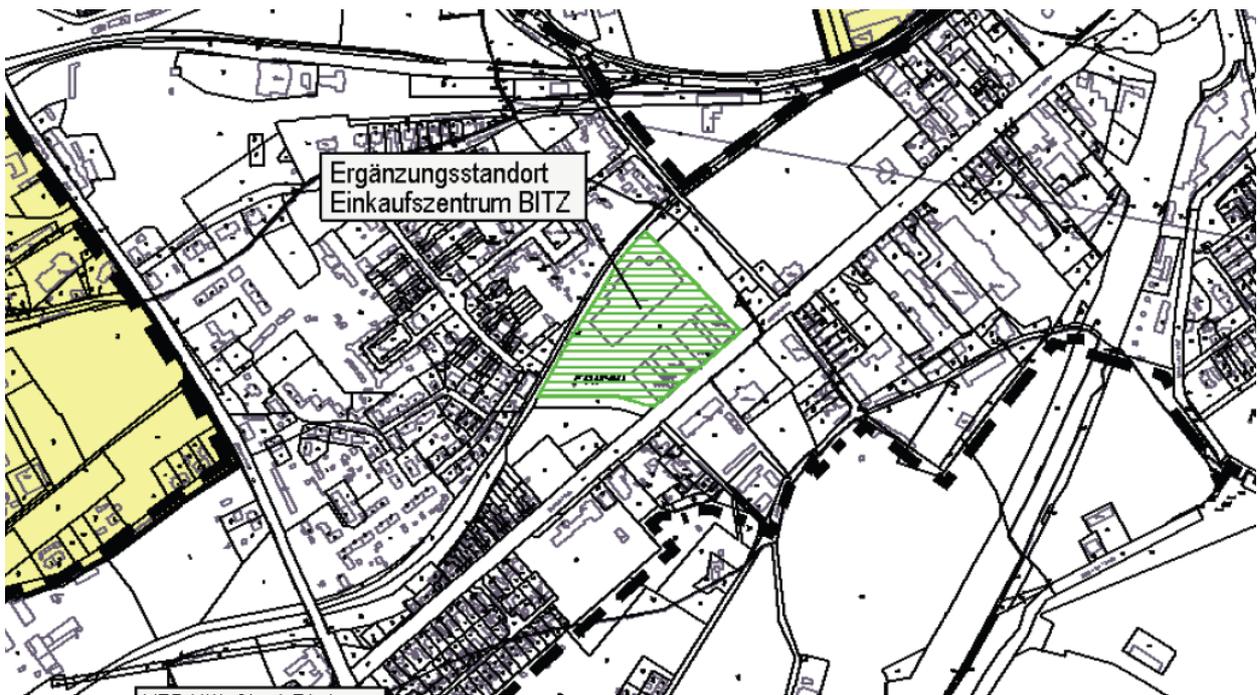
<b>Anbieter/Betriebsform</b>	<b>maximale Verkaufsfläche (VfI.)</b>
<b>Lebensmittelmarkt</b>	<b>550 m<sup>2</sup></b>
<b>Non-Food-Discounter</b>	<b>1.050 m<sup>2</sup></b>
<b>Fachmarkt für Bekleidung</b>	<b>1.500 m<sup>2</sup></b>
<b>Fachmarkt für Schuhe</b>	<b>400 m<sup>2</sup></b>
<b>Fachmarkt für zoologischen Bedarf, lebende Tiere</b>	<b>600 m<sup>2</sup></b>

**Darüber hinaus ist kleinteiliger Fachhandel mit einer Größe von maximal 200 m<sup>2</sup> im Rahmen des vorhandenen Bestandes zulässig.**

**Weiterhin sind Fachmärkte mit einem nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment gemäß der unter TF 2.1 aufgeführten „Bitterfeld-Wolfener Liste“ zulässig.**

**Die Gesamtverkaufsfläche des Standorts darf 10.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.**

Für die über einen langen Zeitraum leer stehenden Flächen ist, auch aufgrund des im weiteren Verlauf der B 100 in nur ca. 1,7 km Entfernung liegenden A-Zentrums, ein neues Nutzungskonzept ohne Einzelhandel zu erstellen. Diesem wird mit der vg. Festsetzung entsprochen.



Planausschnitt Ergänzungsstandort BITZ, OT Bitterfeld, unmaßstäblich

Weiterhin sind folgende Solitärstandorte von Fachmärkten und SB-Warenhausstandorte zu betrachten, für die jedoch im vorliegenden Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen werden:

*Ergänzungsstandort Bismarckstraße (Baumarkt & SB-Warenhaus) — OT Bitterfeld*

Der Standort befindet sich im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 01-2009, der zeitnah konkrete Regelungen trifft, um den Bestandsschutz für diesen integrierten Standort zu sichern.

*Ergänzungsstandort Wittener Straße (SB-Warenhaus) — OT Wolfen*

Da sich das SB-Warenhaus nach umfänglichen Rückbaumaßnahmen im Randbereich der Ortslage befindet, wurde er nicht in den zeichnerisch abgegrenzten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans aufgenommen. Zudem trifft der rechtskräftige VE-Plan Festsetzungen zu Verkaufsflächen und Sortimenten, die im Wesentlichen dem Bestand entsprechen. Ein vorrangiger Handlungsbedarf zur Vermeidung weiterer zentrenrelevanter Ansiedlungen wird an diesem Standort nicht gesehen.

*Ergänzungsstandort Zörbiger Straße (Fachmarkt Bauen & Wohnen) — OT Bitterfeld*

Aufgrund seiner Lage im ChemiePark und innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans 05/00 liegt der Standort nicht im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans.

Hinsichtlich dieser Planungen untersucht die Stadt derzeit die Möglichkeit, die rechtskräftigen Bebauungspläne zu ergänzen.

*Ergänzungsstandort Röntgenstraße (Fachmarkt Bauen & Wohnen) — OT Wolfen*

Der Standort ist wie der vorgenannte nicht Planungsinhalt. Der rechtskräftige Bebauungsplan 07/91 schließt zudem, unter anderem aus Sicherheitsaspekten innerhalb des ChemieParks, Einzelhandel aus. Hinsichtlich des Bauplanungsrechtes besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf.

*Ergänzungsstandort Thalheimer Straße (Baumarkt) — OT Wolfen*

Der Baumarktstandort liegt innerhalb des rechtskräftigen VE-Plans 1/92. Das festgesetzte Sortiment ist zudem nicht zentrenrelevant. Insofern ist innerhalb des B-Plans 02-2009 kein Handlungsbedarf gegeben.

## **8 Flächenbilanz**

Gesamtfläche der zentralen Versorgungsbereiche

A-Zentrum - Innenstadt Bitterfeld		29,45 ha
B-Zentren - Ortsteilzentren		15,76 ha
<i>davon</i> <i>Wolfen-Leipziger Straße</i>	<i>8,95 ha</i>	
<i>Wolfen-Nord</i>	<i>6,81 ha</i>	
C-Zentren - Nahversorgungszentren		1,52 ha
<i>davon</i> <i>Holzweißig</i>	<i>0,73 ha</i>	
<i>Wolfen-Damaschkestraße</i>	<i>0,79 ha</i>	

## **9 Planverwirklichung**

Maßnahmen zur Bodenordnung (Umlegungsverfahren zur Neuordnung von Grundstücken) werden mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2a BauGB nicht begründet, ebenso keine Vorkaufsrechte.

Kosten für den städtischen Haushalt entstehen als Planungskosten im Rahmen der Aufstellung der Bebauungsplanung. Folgekosten für die Stadt Bitterfeld-Wolfen ergeben sich aus der Umsetzung der Planung nicht.

## **10 Auswirkungen der Planung**

Durch den vorliegenden einfachen Bebauungsplan wird eine Weiterentwicklung der Zentrenstruktur Bitterfeld-Wolfens zur Herausbildung eines gesamtstädtisch attraktiven, leistungsfähigen und regional bedeutsamen Einzelhandelsstandortes angestrebt. Damit wird in erster Linie dem Ziel der Landes- und Regionalplanung - Stärkung der Stadt Bitterfeld-Wolfen als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums entsprochen.

### **10.1 Städtebauliche Entwicklung der Kommune**

Mit der Planung sind positive städtebauliche Impulse für die Stadt 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 gezielte räumliche Steuerung und Konzentration des Einzelhandels;
- die Vermeidung neuer Verkaufsflächen außerhalb dieser Zentren mit dem Ziel, die urbanen Qualitäten einer lebendigen Innenstadt und die kompakte Stadtstruktur zu erhalten,
- die Stärkung und Weiterentwicklung einer attraktiven Innenstadt mit Ausstrahlung auf das erweiterte Einzugsgebiet,
- die gezielte Lenkung von Investitionen auf innerstädtische Flächenpotenziale und Zusammenführung der Innenstadt als funktionale Einheit als Voraussetzung für eine größere Zentralität sowie
- die Orientierung der Zentrenstruktur an überschaubaren Lebens-, Wirkungs- und Versorgungsbereichen.

### **10.2 Wirtschaftliche Belange**

Wirtschaftliche Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB umfassen sowohl die Interessen der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Insbesondere die Förderung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung spielt eine zentrale Rolle bei der Aufstellung des Bebauungsplans. Durch die Schaffung und Entwicklung von wohnortnahen zentralen Versorgungsbereichen und die Konzentration der bedeutenden Nahversorgungsbetriebe auf diese Standorte werden die Belange einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung nachhaltig gefördert (vgl. Pkt. 8.4).

Mit der räumlichen Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben nimmt die Planung keinen gezielten Einfluss auf den freien Wettbewerb. Sie enthält lediglich die städtebaulichen Rahmenbedingungen für den Wettbewerb. Die im Geltungsbereich des Plans bereits vorhandenen und genehmigten Einzelhandelsbetriebe genießen Bestandsschutz.

### **10.3 Verkehr**

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird dazu beigetragen, Verkehr zu vermeiden und die innerstädtischen Verkehrssysteme zu entlasten. Das geschieht insbesondere durch die verbesserte Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen aufgrund des gestuften hierarchischen Zentrumsystems. Planerische Absicht ist damit, die räumliche Nähe der Funktionen Wohnen, Arbeiten und Erholen zu erreichen.

Die als zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesenen Flächen verfügen bereits über eine sehr gute Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz sowie den ÖPNV.

### **10.4 Belange der Bevölkerung im Plangebiet**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich an den Belangen der Bevölkerung im Plangebiet. Das betrifft im Wesentlichen:

- die Ermöglichung der wohnungsnahen Versorgung für den täglichen Bedarf,
- die Verbesserung der Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen sowie
- die angestrebte Nähe von Wohnen, Arbeiten und Versorgen.

Durch die Planung werden auch innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche keine Nutzungen vorbereitet, die nach § 34 BauGB nicht bereits zulässig wären bzw. sich nicht aus dem Charakter der umgebenden Bebauung herleiten ließen. Insofern sind keine negativen Auswirkungen z.B. durch ein erhöhtes Störpotential zu erwarten.

### **10.5 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die Aufstellung des Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Allgemein ist festzustellen, dass der Bebauungsplan ausschließlich die Zulässigkeit einzelner nach § 34 BauGB zulässiger Nutzungen reguliert. Es sind damit keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Die Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden. Sonstige Belange des Umweltschutzes sind nicht erkennbar betroffen.

Durch die Planung wird die Innenentwicklung der Kommune unterstützt. Unter diesem Gesichtspunkt wird eine ökologische Stadtentwicklung betrieben.

### **8.6 Belange des Planungsschadensrechts**

Mit dem strategischen Plan soll die Ansiedlung des zentrenrelevanten Einzelhandels grundsätzlich in die zentralen Versorgungsbereiche dirigiert werden. Außerhalb der Innenstadt von Bitterfeld (A-Zentrum) wird die Standortwahl des Einzelhandels Beschränkungen unterworfen. Wenn damit eine bisher zulässige Nutzung dergestalt eingeschränkt wird, dass eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Verkehrswerts des Grundstücks eintritt, könnten theoretisch Ansprüche auf Schadensersatz geltend gemacht werden.

Wie unter der textlichen Festsetzung Nr. 1 formuliert ist, trifft der vorliegende Bebauungsplan lediglich Regelungen zu Grundstücken, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Bei diesen

Grundstücken beginnt die Zulässigkeit mit der Herstellung des Bauungszusammenhangs durch aufstehende Gebäude, die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nebst gesicherter Erschließung.

Ein Entschädigungsanspruch für den Eingriff in die zulässige Nutzung würde entstehen, wenn die Nutzung binnen sieben Jahren nach Beginn der Zulässigkeit einschränkt oder aufgehoben werden würde.

In der Regel wird sich der Ablauf der Sieben-Jahres-Frist eindeutig bestimmen lassen. Für alle Grundstücke, die ab dem Jahr 2003 und früher nach § 34 BauGB bebaubar waren, ist die Sieben-Jahres-Frist abgelaufen. Daher muss im Regelfall nicht gesondert geprüft werden, ob eine Nutzung für Einzelhandelszwecke auch nach dem seit 2004 geltenden § 34 Abs. 3 BauGB schon nach geltendem Recht unzulässig gewesen wäre. Wenn dies zu bejahen ist, liegt gar keine Einschränkung der zulässigen Nutzung vor, wenn der Bebauungsplan in Kraft tritt.

Schadensersatzansprüche könnten dann nur aufgrund des § 238 BauGB in Verbindung mit §§ 42 ff. BauGB entstanden sein. Die dreijährige Meldefrist gemäß § 44 Abs. 4 BauGB für solche Ansprüche ist jedoch Ende 2007 abgelaufen.

Somit ist das planungsschadensrechtliche Risiko des vorliegenden Bebauungsplans sehr gering. Es ist zwar nicht völlig ausgeschlossen, dass ein Grundstück nicht nur unwesentlich an Wert verliert, wenn darauf keine Einzelhandelsnutzung mit zentrenrelevantem Hauptsortiment mehr zulässig ist. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan die Einzelhandelsnutzungen im Wesentlichen nur in dezentralen Lagen für bislang nicht für den Einzelhandel benutzte Standorte beschränkt; tatsächlich ist hier nicht mit wesentlichen Wertminderung des Verkehrswerts der betroffenen Grundstücke zu rechnen.

Im Übrigen gilt für die im Plangebiet vorhandenen und genehmigten Einzelhandelsbetriebe unter Beibehaltung des Sortiments und der Gesamtverkaufsfläche Bestandsschutz.

## Literaturverzeichnis

- [1] Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfen, BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG, Leipzig, August 2009
- [2] Baurecht 12/2007, S. 2001 ff.
- [3] Der standortgerechte Einzelhandel, Ulrich Kuschnerus, vhw-Verlag, 1. Auflage 2007
- [4] BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 14.04, Baurecht Jg. 37 (2006), S. 644 (645)
- [5] OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 22.06.1998 – 7 a D 108/96.NE