

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bau- und Vergabeausschuss



05.06.2012

Mitteilungsvorlage Nr. : M008-2012

aus öffentlicher Sitzung

Einreicher: Oberbürgermeisterin

Federführende Stelle ist: SB Stadtplanung

Gremium	Termin
Ortschaftsrat Holzweißig	19.06.2012
Bau- und Vergabeausschuss	04.07.2012

Mitteilungsgegenstand:

Möglichkeiten der Umsetzbarkeit des Bauantrages "Neubau eines NETTO-Supermarktes" im OT Holzweißig unter Berücksichtigung der Belange des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bitterfeld-Wolfen.

Sachverhalt:

Der Bau- und Vergabeausschuss hat in öffentlicher Sitzung am 10.04.2012 die Zurückstellung des o.g. Bauantrages mit Änderungen beschlossen. Es sollen Aussagen zur Umsetzbarkeit des Bauantrages im Einvernehmen mit den Inhalten des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHK) sowie des in Aufstellung befindlichen B-Planes Nr. 02-2009 "Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfen" getroffen werden.

Handlungsschwerpunkte des EHK sind die Entwicklung und Stärkung der folgenden zentralen Versorgungsbereiche:

- A-Zentrum, die Innenstadt Bitterfeld als vorrangige Aufgabe
- B-Zentren, die Ortsteilzentren Wolfen-Leipziger Straße- und Wolfen-Nord
- C-Zentren, die Nahversorgungszentren Holzweißig und Wolfen-Damaschkestraße.

Erst mit der Festlegung im B-Plan Nr. 02-2009 erhalten die o.g. zentralen Versorgungsbereiche Rechtsverbindlichkeit. Das Nahversorgungszentrum Holzweißig (C-Zentrum) erfüllt die Voraussetzungen für die Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Es ist fußläufig gut aus dem gesamten Ortsteil Holzweißig (beiderseits der Bahnlinie) zu erreichen. Da dieses Nahversorgungszentrum momentan überwiegend leersteht, wäre die Ansiedlung eines Nahversorgers bzw. Lebensmittel-Discounters von existentieller Bedeutung für dieses C-Zentrum.

Zu prüfen waren die Möglichkeiten der Zulassung eines NETTO-Supermarktes außerhalb des C-Zentrums am "Kreuzeck". Dabei wurden 3 Varianten betrachtet und wie folgt analysiert:

- Variante 1 – Beibehaltung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts
- Variante 2 – Verlagerung des Holzweißiger C-Zentrums an das "Kreuzeck"
- Variante 3 – Aufgabe des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts

Variante 1 – Beibehaltung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird wie beschlossen konsequent umgesetzt und der sich in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 02-2009 ohne Ausnahmen zum Satzungsbeschluss gebracht. Dies hat zur Folge, dass der NETTO-Bauantrag am "Kreuzeck" abgelehnt werden muss.

Variante 2 – Verlagerung des Holzweißiger C-Zentrums

In dieser Variante wird das festgelegte C-Zentrum am jetzigen Standort aufgegeben, um es an den gewünschten Standort "Kreuzeck" zu verlagern. Hierzu müssen jedoch folgende Arbeitsschritte berücksichtigt werden:

1. Mit Verzicht des derzeitigen C-Zentrums wird eine räumlich-funktionale Änderung am Grundgerüst des EHK aus dem Jahr 2009 notwendig. Dazu ist eine Prüfung dahingehend notwendig, ob eine Nahversorgungsanlage am "Kreuzeck" als zentraler Versorgungsbereich möglich ist.
2. Erst nach Abschluss dieser Prüfung und eventuell möglicher Änderung des EHK ist die Grundlage für einen erneuten, überarbeiteten Entwurf zum B-Plan Nr. 02-2009 "Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfen" geschaffen worden.

Belegt durch Rechtssprechungen und Erfahrungsberichte sind Weiterentwicklungen, Ergänzungen oder Neuansiedlungen von integrierten Nahversorgungsanlagen aber nur möglich, wenn:

- a) eine eigenständige Nahversorgungsfunktion innerhalb eines flächendeckenden Nahversorgungsnetzes übernommen werden kann,
- b) sie eine integrierte Lage mit fußläufig guter Erreichbarkeit als maßgebliches Einzugsgebiet aufweist,
- c) eine gute Erreichbarkeit aus dem jeweiligen Nahversorgungsfeld abgesichert werden kann und
- d) es zu keinen negativen Auswirkungen auf Bestand und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und anderer Nahversorgungsanlagen im Stadtgebiet von Bitterfeld-Wolfen kommt.

zu a)

Der beantragte Standort am "Kreuzeck" kann die Nahversorgung innerhalb eines flächendeckenden Nahversorgungsnetzes nicht übernehmen, da hierfür ein Nahversorgungsbedarf im Umkreis von 600 m gegeben sein muss. Zieht man diesen Radius von 600m um den gewünschten Standort, so befindet sich lediglich der südliche Bereich (Str. des Friedens bis zur Bahnlinie), der östliche (Pomselberg) und nördliche Bereich (Teile der Bitterfelder Kraftwerksiedlung) in diesem Nahversorgungsradius. Für den westlichen Bereich gibt es keinen Bedarf, da dort keine Bebauung/Wohnbebauung vorherrscht. Die Voraussetzung eines flächendeckenden Nahversorgungsnetzes am "Kreuzeck" kann somit nicht erfüllt werden.

zu b)

C-Zentren konzentrieren sich auf die Nahversorgungsfunktionen, in deren Mittelpunkt die fußläufige Erreichbarkeit der umliegenden Wohnquartiere für Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs steht. Die fußläufige Erreichbarkeit, wofür auch hier i.d.R. Distanzen von bis zu 600 m zugrunde gelegt werden, ist aber nur für einen Teilbereich des OT Holzweißig erfüllt. Lediglich der Bereich vom Kreuzeck bis zur Bahn kann die fußläufige Versorgungsfunktion für den Ortsteil übernehmen. Die überwiegenden Wohngebiete liegen südöstlich der Bahn in einer Entfernung von mehr als 600 m Entfernung. Damit ist auch dieses Kriterium nicht erfüllt. Der Standort am "Kreuzeck" dient vorrangig der autoorientierten Versorgung.

zu c)

Dieses Kriterium ist unter Berücksichtigung des Punktes a) teilweise erfüllt. Eine gute Erreichbarkeit fußläufig, mit Pkw, ÖPNV im Rahmen des 600m Radius ist gegeben. Fußgängerquerungshilfen und Radwege sind ebenfalls an allen Straßen vorhanden, jedoch ist der Weg vom "hinteren" Teil Holzweißigs zu weit für einen Nahversorger.

zu d)

Durch die Verlagerung des Nahversorgungszentrums an das "Kreuzeck" kommt es zu einer Überlagerung der Einzugsbereiche und zu Kaufkraftabzügen bei der Nahversorgungslage Leipziger Straße und des Ergänzungsstandortes BITZ (OT Bitterfeld).

Bei planungsrechtlicher Zulassung des Vorhabens nach § 34 (3) BauGB dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde zu erwarten sein.

Hier muss gutachterlich geklärt werden, ob es zu negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung von anderen Nahversorgungslagen bei Zulassung des NETTO-Supermarktes am "Kreuzeck" kommt.

Selbst wenn das Gutachten, welches wiederum Kosten verursacht, zum Ergebnis kommt, dass bei einer Verlagerung des C-Zentrums die Auswirkungen auf die anderen festgesetzten Nahversorgungsanlagen nicht so enorm wären, sind nach Auffassung der Verwaltung drei Voraussetzungen für eine Nahversorgungsanlage nicht gegeben und es setzt sich ein Mechanismus an Ausnahme- und Änderungsregelungen in Gang, der die Zielstellungen des EHK vollständig zu verwässern droht. Die Steuerung der Einzelhandelslandschaft wird so nicht mehr möglich sein.

Variante 3 – Aufgabe des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts

Die einzig gesetzlich rechtssichere Möglichkeit den NETTO-Supermarkt am "Kreuzeck" planungsrechtlich zuzulassen, ist die komplette Aufgabe des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts.

Durch die Aufhebung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts einschließlich des in Arbeit befindlichen Bebauungsplanes ergeben sich für die Stadt Bitterfeld-Wolfen neben eventuellen Schadensersatzansprüchen bisher versagter Antragsteller (NETTO-Wolfen) jedoch nachhaltig folgende Konsequenzen:

Eine Steuerung der Einzelhandelslandschaft in der gesamten Stadt wird nicht mehr möglich sein. Der Angebotsdruck peripherer Standorte nimmt weiterhin zu, negative städtebauliche Auswirkungen auf bestehende Zentren- und Versorgungsstrukturen sind zu erwarten. Die ohnehin in ihrer Markt- und Wettbewerbsstellung eingeschränkten Zentren werden weiter verlieren, eine gewünschte Entwicklung in den städtebaulich integrierten Zentren wird ausbleiben. Mit dem deutlich zunehmenden Verdrängungswettbewerb werden Betriebsaufgaben verbunden sein, die insbesondere Anbieter in den o.g. zentralen Versorgungsbereichen stark gefährden.

Eine Nachnutzung der aufgegeben Standorte wird ohne Planungssicherheit schwierig. Leerstände und Brachen führen zu Verödung von Teilräumen und beeinflussen nachhaltig die Attraktivität der Bitterfeld-Wolfener Geschäftszentren.

Da vor dieser Problematik mit den zu erwartenden negativen städtebaulichen Auswirkungen viele ostdeutsche Städte stehen, wenden mittlerweile immer mehr Städte, wie z.B. Dessau, Stendal, Torgau, Merseburg und Leipzig das Instrument zur Steuerung des Einzelhandels in Form von Einzelhandelskonzepten und den daraus entwickelten Bebauungsplänen an.

In der Wahrnehmung der Einzelhandelsanbieter und auch in der Öffentlichkeit werden wirtschaftlich interessante Vermarktungsabsichten und Arrondierungen oft nur auf den Einzelfall bezogen. Gelingt es den politischen Gremien nicht, diese Sicht auf den Einzelfall zu verlassen und die Gesamtkonzeption des EHK im Auge zu behalten, führt dies zu immer wiederkehrenden planungsrechtlichen Ausnahmen. Solche abweichenden Entscheidungen würden die Umsetzbarkeit eines jeden Einzelhandelskonzeptes verhindern und auch die Planungssicherheit der Investoren und Betreiber und damit auch die Wettbewerbstransparenz stark einschränken.

Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat sich mit dem Beschluss Nr. 249-2009 zu einer konsequenten Umsetzung des EHK bekannt. Das Ziel des EHK besteht in der Definition eines stabilen und entwicklungsfähigen Rahmens für den innerstädtischen Einzelhandel. Nur so kann die Stadt eine starke Versorgungsfunktion zurückgewinnen, ihren innerstädtischen Haupteinkaufsbereich und die Ortsteilzentren reaktivieren und damit ihrer Rolle als Mittelzentrum gerecht werden. Auch vor dem Hintergrund des zunehmenden Anteils älterer Menschen könnte die wohnortnahe Grundversorgung wieder stärker an Bedeutung gewinnen. Mit Aufgabe des Holzweißiger C-Zentrums ist perspektivisch eine Wiederbelebung dieses Zentrums gar nicht mehr möglich.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb, Neubau-, Änderungs- bzw. Erweiterungswünsche von Einzelhandelsanbietern die dem EHK widersprechen, konsequent abzulehnen. Die Sachlage braucht klare Regeln, Stadtrat und Verwaltung müssen sich gemeinsam deutlich positionieren, da der gleiche Anbieter momentan gegen die Ablehnung eines Bauantrages an einem anderen Standort im OT Wolfen alle juristischen Mittel zur Durchsetzung seiner Baugenehmigung ausschöpft. Dass einmal ausgesprochene Restriktionen gegenüber potentiellen Anbietern kein schlussendliches Abwandern bedeutet, zeigt das Beispiel einer renommierten Handelskette. Obwohl zwei Ansiedlungswünsche dieser Handelskette in der Vergangenheit im OT Bitterfeld negativ beschieden wurden, zeigt sie nunmehr deutliches Interesse an einer Ansiedlung im geplanten innerstädtischen Shoppingcenter "Am Plan". Zudem wäre es von größter Bedeutung die Anstrengungen zur Schaffung eines Shoppingcenters im A-Zentrum und damit die Umsetzung des EHK nicht durch die Zulassung des Discounters zu unterwandern.

Bisherige Kosten für die Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Bitterfeld-Wolfen:

Grundlage: EHK von BBE:	26.544,00 €
B-Plan zentr. Versorgungsbereiche:	19.635,00 €
Erforderliche Anpassung in rechtskräftigen und in Aufstellung befindlichen B-Plänen- Gesamtkosten der Pläne bisher:	48.300,00 €
Gesamtsumme:	94.479,00 €

Bei Änderung oder Wegfall des EHK ist die erneute Änderung der bereits angepassten Bebauungspläne notwendig, Kosten ca.: 15.000,00 €

Im Ergebnis der Prüfung ist festzustellen, dass nur mit der Aufgabe des EHK und dem Abbruch des B-Planverfahrens Nr. 02-2009 eine planungsrechtliche Zulässigkeit des NETTO-Supermarktes am "Kreuzeck" erreicht werden kann. Eine Steuerung der Einzelhandelslandschaft in der Stadt Bitterfeld-Wolfen ist dann jedoch nicht mehr möglich.

Unterschrift der Einreicherin /des Einreichers zur
Vorlagennummer: **M008-2012**