EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT FÜR DIE STADT BITTERFELD-WOLFEN

erstellt im Auftrag der

STADT BITTERFELD-WOLFEN

durch die

BBE RETAIL EXPERTS
Unternehmensberatung GmbH & Co KG

Dr. Silvia Horn
Dr. Ulrich Kollatz

Leipzig, August 2009

Mitglied im Bundesverband Deutscher Unternehmensberater BDU e.V.

Geschäftsführung: Thomas Grunewald/Hilmar Juckel
Aufsichtsratsvorsitzender: Josef Sanktjohanser, Präsident des HDE e.V.
Sitz der Gesellschaft: Köln/Registergericht Köln: HRA 25675

Komplementär: BBE Verwaltungs GmbH
Geschäftsführer: Thomas Grunewald/Hilmar Juckel
Sitz der Gesellschaft: Köln/Registergericht Köln: HRB 62231

BBE RETAIL EXPERTS
Unternehmensberatung
GmbH & Co. KG

Agrippinawerft 30/D-50678 Köln

Telefon +49(0)221 93655- 01
Telefax +49(0)221 93655-101

info@bbe-retail-experts.de
www.bbe-retail-experts.de

Inhaltsverzeichnis

I. Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung 1

II. Rahmenbedingungen des Einzelhandelsstandortes Bitterfeld-Wolfen 6

1. Regionale Lage und zentralörtliche Bedeutung 6
2. Einzelhandelsfunktionaler Verflechtungsbereich 10
3. Siedlungsstruktur im Stadtgebiet von Bitterfeld-Wolfen 12
4. Einzelhandelsrelevante Nachfrage und deren Entwicklung bis 2020 14

4.1 Bevölkerungsstruktur und Bevölkerungsentwicklung 14

4.2 Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen 2009 16

4.3 Prognose der Nachfrageentwicklung bis 2020 19

III. Einzelhandelsstrukturen der Stadt Bitterfeld-Wolfen 23

1. Einzelhandelsbesatz mit Verkaufsfläche und Umsatzeinschätzung 23
2. Angebotssituation im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen 24
3. Kaufkraftbindung des Einzelhandels der Stadt Bitterfeld-Wolfen 31

IV. Das Einkaufsverhalten der in Bitterfeld-Wolfen und Umgebung ansässigen Bevölkerung – Ergebnisse der Haushaltsbefragung

V. Rahmenbedingungen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Bitterfeld-Wolfen 40

VI. Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Bitterfeld-Wolfen 35

1. Anforderungsprofil und Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels-standortes Bitterfeld-Wolfen 44
2. Zentrenkonzept Einzelhandel 48

2.1 Leitziele einer abgestimmten Standort- und Zentrenentwicklung 48

2.2 Grundstruktur des Einzelhandelsstandort- und Zentrensystems 51

2.3 Sicherung der Nahversorgung durch das Zentrenkonzept 58

2.3.1 Status der Nahversorgung durch zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungslagen 58
2.3.2 Stärkung der Nahversorgung durch kleinteilige Angebotsstrukturen in Wohngebieten 62
3. Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungslagen 66
3.1 Hauptzentren (A-Zentren) – Innenstadt Bitterfeld 66
3.2 Ortsteilzentren (B-Zentren) 70
3.3 Nahversorgungszentren (C-Zentren) 75
3.3 Nahversorgungslagen 79
4. Einbindung und Entwicklung der Ergänzungsstandorte für großflächigen Einzelhandel 86
4.1 Periphere Einkaufszentren 87
4.2 Solitärstandorte von Fachmärkten und SB-Warenhäusern 92

VII. Planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung 98
1. Steuerung der Einzelhandelsentwicklung durch planungsrechtliche Instrumentarien 98
2. Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente „Bitterfeld-Wolfener Liste“ 101

VIII. Handlungsleitfaden zur Umsetzung der Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeption der Stadt Bitterfeld-Wolfen 108

Anlagen

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Soziodemographische Struktur der Haushaltsbefragung	4
Abb. 2	Zentralörtliche Gliederung	6
Abb. 3	Regionaler Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Bitterfeld-Wolfen	11
Abb. 4	Bevölkerungsentwicklung der Stadt Bitterfeld-Wolfen sowie im regionalen Vergleich	15
Abb. 5	Kaufkraftniveau der Stadt Bitterfeld-Wolfen im regionalen Vergleich	16
Abb. 6	Prognose der Nachfrageentwicklung bis 2020 – Nachfragestruktur der Ortsteile von Bitterfeld-Wolfen	21
Abb. 7	Nachfrageentwicklung bis 2020 in der Stadt Bitterfeld-Wolfen nach Branchengruppen	22
Abb. 8	Einzelhandelsbesatz in den Stadtteilen von Bitterfeld-Wolfen	25
Abb. 9	Verkaufsflächenbesatz und Wettbewerbsstellung ausgewählter Einzelhandelsstandorte der Stadt Bitterfeld-Wolfen	29
Abb. 10	Ergebnisse der Haushaltsbefragung: Stadt Bitterfeld-Wolfen als bevorzugter Einkaufsstandort	35
Abb. 11	Ergebnisse der Haushaltsbefragung: Bevorzugte Einkaufsstandorte für Lebensmittel, Oberbekleidung und Schuhe/Lederwaren	37
Abb. 12	Ergebnisse der Haushaltsbefragung: Bevorzugte Einkaufsstandorte für Unterhaltungselektronik sowie Möbel/Einrichtungsbedarf	38
Abb. 13	Ergebnisse der Haushaltsbefragung: Ansatzpunkte zur Verbesserung der Einkaufshäufigkeit	39
Abb. 14	Entwicklung von Einzelhandelsumsätzen und –verkaufsflächen in Deutschland	40
Abb. 15	Zukünftige Handelsentwicklung in realistisch-pessimistischer Betrachtung	41
Abb. 16	Zukünftige Handelsentwicklung in realistisch-optimistischer Betrachtung	43
Abb. 17	Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen	53
Abb. 18	Räumliche Struktur des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bitterfeld-Wolfen	55
Abb. 19	Sicherung der Nahversorgung durch das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen	59
Abb. 20	Abgrenzung A-Zentrum Innenstadt Bitterfeld	67
Abb. 21	Blick vom Markt zur Stadt-Apotheke, Kreismuseum, Stadtkirche	68
Abb. 22	Markt – Südostseite (Eckbebauung zur Burgstraße)	68
Abb. 23	Markt – Blick in südwestliche Richtung (abgehende Kirchstraße und Walther-Rathenau-Str.)	69

Abb. 24	Burgstraße (nördlicher Teilbereich)	69
Abb. 25	Abgrenzung B-Zentrum (Ortsteilzentrum) Wolfen - Leipziger Straße	71
Abb. 26	Discounterstandort Leipziger Straße / Ecke Robert-Koch-Straße	72
Abb. 27	Geschäftskomplex südlich Kreuzung Leipziger Straße / Ecke Robert-Koch-Straße	72
Abb. 28	„Vitalis-Center“ in der Bahnhofstraße (Hintergrund Bahnhofsgebäude)	73
Abb. 29	Abgrenzung B-Zentrum (Ortsteilzentrum) Wolfen-Nord	74
Abb. 30	Abgrenzung C-Zentrum Holzweißig	76
Abb. 31	Abgrenzung C-Zentrum Wolfen-Damaschkestraße	78
Abb. 32	Nahversorgungslage Wolfen – Krondorfer Straße	80
Abb. 33	Nahversorgungslage Wolfen – Steinfurther Straße	82
Abb. 34	Nahversorgungslage Bitterfeld – Leipziger Straße	83
Abb. 35	Nahversorgungslage Bitterfeld – Friedensstraße	84
Abb. 36	Nahversorgungslage Bitterfeld – Auenstraße	85
Abb. 37	Abgrenzung Ergänzungsstandort: Einkaufszentrum Anhaltstraße	87
Abb. 38	Abgrenzung Ergänzungsstandort: Einkaufszentrum Muldepark	89
Abb. 39	Abgrenzung Ergänzungsstandort: Einkaufszentrum BITZ	91
Abb. 40	Abgrenzung Ergänzungsstandort: Bismarckstraße (SB-Warenhaus & Baumarkt)	92
Abb. 41	Abgrenzung Ergänzungsstandort: Zörbiger Straße (Fachmarkt Bauen & Wohnen)	94
Abb. 42	Abgrenzung Ergänzungsstandort: Wittener Straße (SB-Warenhaus)	95
Abb. 43	Abgrenzung Ergänzungsstandort: Thalheimer Straße (Baumarkt)	96
Abb. 44	Abgrenzung Ergänzungsstandort: Röntgenstraße (Fachmarkt Bauen & Wohnen)	97

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Einwohner im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen (Stand: 30.06.2008)	14
Tab. 2	Einzelhandelsrelevante Nachfrage nach Warengruppen im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen	18
Tab. 3	Bevölkerungsprognose für die Stadt Bitterfeld-Wolfen bis 2020	19
Tab. 4	Nachfrageentwicklung in der Stadt Bitterfeld-Wolfen bis 2020	21
Tab. 5	Verkaufsflächenbesatz nach Warengruppen und Ortsteilen im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen	27
Tab. 6	Umsatzstruktur nach Warengruppen und Ortsteilen im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen	28
Tab. 7	Kaufkraftbindung des Einzelhandels im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen	32
Tab. 8	Kaufkraftbindung des Einzelhandels in den Ortsteilen von Bitterfeld-Wolfen	33
Tab. 9	Ansiedlung (2009) von Lebensmittelmärkten im Stadtgebiet von Bitterfeld-Wolfen	61

I. Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung

Die **BBE** RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG wurde von der Stadt Bitterfeld-Wolfen per Vertrag vom 17.12.2008 mit der Erstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beauftragt.

Bedingt durch die Fusion der Städte Bitterfeld und Wolfen sowie der Gemeinden Greppin, Holzweißig und Thalheim zur neuen Stadt Bitterfeld-Wolfen am 01. Juli 2007, mit nachfolgender Eingliederung der Gemeinde Bobbau zum 01. September 2009, ist die Neuausrichtung gemeinsamer Einzelhandels- und Zentrenstrukturen erforderlich.

Vor dem Hintergrund aktueller Entwicklungen der Angebots- und Nachfrageentwicklung soll mittels konzeptioneller Grundlage eine zukunftsfähige Entwicklung des Einzelhandels in Bitterfeld-Wolfen, im Sinne städtebaulicher Zielvorstellungen, gesichert werden. Die Funktionserfüllung des Mittelzentrums Bitterfeld-Wolfen, die regionale Ausstrahlung als Einkaufsstadt wird zukünftig entscheidend vom Wechselspiel und der Funktionsteilung zentraler Versorgungsbereiche und dezentraler Sondergebiete beeinflusst. Dafür bedarf es eines stabilen und entwicklungsfähigen Orientierungsrahmens, mit einer klaren Zentrengliederung aus einzelhandelsfunktionaler Sicht, in dem die Funktionen und Entwicklungsspielräume für Einzelhandelsstandorte neu definiert werden. Schließlich gilt es, in diesem Rahmen auch Investoren und Betreibern die notwendige Planungssicherheit zu vermitteln.

Dabei stellen die Sicherung und qualitative Weiterentwicklung der Geschäftszentren in Bitterfeld, Wolfen und Wolfen-Nord sowie der Nahversorgungsstrukturen im gesamten Stadtgebiet veritable städtebauliche Aufgabenstellungen dar und werden folglich die Schwerpunkte im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept bilden. Eine Stärkung zentraler Versorgungsbereiche basiert zum einen auf räumlicher Präsenz und zum anderen auf Qualität im Kontext des Zusammenspiels von Einzelhandel und weiteren relevanten Angeboten in den Funktionsbereichen Gastronomie, Dienstleistungen, Wohnen etc.. Auch die Analyse und Bewertung der Entwicklungsperspektiven vorhandener Sondergebiete ist ein Erfordernis, um städtebauliche Ziele im Kontext zu nachfragegerechten Einzelhandelsstrukturen zu gewährleisten.

Der Gesetzgeber hat mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2007 das bereits vorhandene Rechtsinstrumentarium präzisiert, um die Erhaltung und den Schutz zentraler Versorgungsbereiche rechtlich absichern zu können. Im Sinne des §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist ein aktuelles Einzelhandels- und Zentrenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept, in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Das Einzelhandelskonzept greift die aktuellen, virulenten Fragen der bauplanungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung auf. Im Kontext dazu steht die Definition und räumliche Festlegung zentraler Versorgungsbereiche für die Stadt Bitterfeld-Wolfen. Unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Angebotsstrukturen und Entwicklungspotenziale werden für die fortführende Bewertung auch diejenigen Sortimente bestimmt und ausgewiesen, die für die Funktionsfähigkeit der Bitterfeld-Wolfener Zentren von besonderer Bedeutung sind („Bitterfeld-Wolfener Liste zentrenrelevanter Sortimente"). Anhand der Liste können auch perspektivische Einzelhandelsansiedlungen gezielt beurteilt werden.

Im Wesentlichen erfasst die Aufgabenstellung folgende Schwerpunkte:

- Darstellung der Rahmenbedingungen des Einzelhandelsstandortes Bitterfeld-Wolfen
- Strukturanalyse zum aktuellen Einzelhandelsbesatz nach Standortlagen
- Darstellung von Perspektiven und Potenzialen des Einzelhandelsstandortes Bitterfeld-Wolfen, insbesondere der Geschäftszentren von Bitterfeld, Wolfen und Wolfen-Nord
- Ableitung eines räumlich und funktional differenzierten Versorgungsnetzes mit konkreten Funktionszuweisungen für einzelne Standorte
- Vorschläge zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche
- Entwicklung des zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandels und Bewertung vorliegender Planungen
- Empfehlungen zur planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

Das Konzept ist auf eine wettbewerbsfähige Positionierung des Einzelhandels der Stadt Bitterfeld-Wolfen sowie auf eine aktive, städtebaulich verträgliche Investitionspolitik im Bereich des Handels gerichtet. Zielsetzung ist es, eine nachhaltige Stärkung der Kaufkraftbindung und Zentralität zu gewährleisten und damit auch die zentralörtliche Funktion des Mittelzentrums zu sichern.

Die vorliegende Analyse baut im Einzelnen auf den nachfolgend dargestellten Erhebungen und Datenquellen auf:

Betriebsstättenerhebung

Die Datengrundlage basiert auf einer Vollerhebung des Einzelhandelsbestandes im gesamten Stadtgebiet im Februar / März 2009. Die Verkaufsflächen der Betriebe wurden nach Warengruppen differenziert erhoben, dies gilt auch für Mehrbranchenanbieter. Für alle Betriebe wurde unter Beachtung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern die Umsatzleistung ermittelt. In zentralen Versorgungsbereichen wurden die weiteren Angebotsstrukturen (Dienstleister, Gastronomie, etc.) bewertet, darüber hinaus wurden Potenzialstandorte für genehmigungsfähige Einzelhandelsnutzungen aufgenommen.

Nachfrageanalyse

Die im Rahmen der Analyse vorgenommenen statistischen Auswertungen berücksichtigen Unterlagen der Stadt Bitterfeld-Wolfen bzw. des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt. Die verwendeten Daten zur Kaufkraft und zum einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial der Stadt Bitterfeld-Wolfen stammen von der Marktforschung der BBE RETAIL EXPERTS.[1]

Haushaltsbefragung

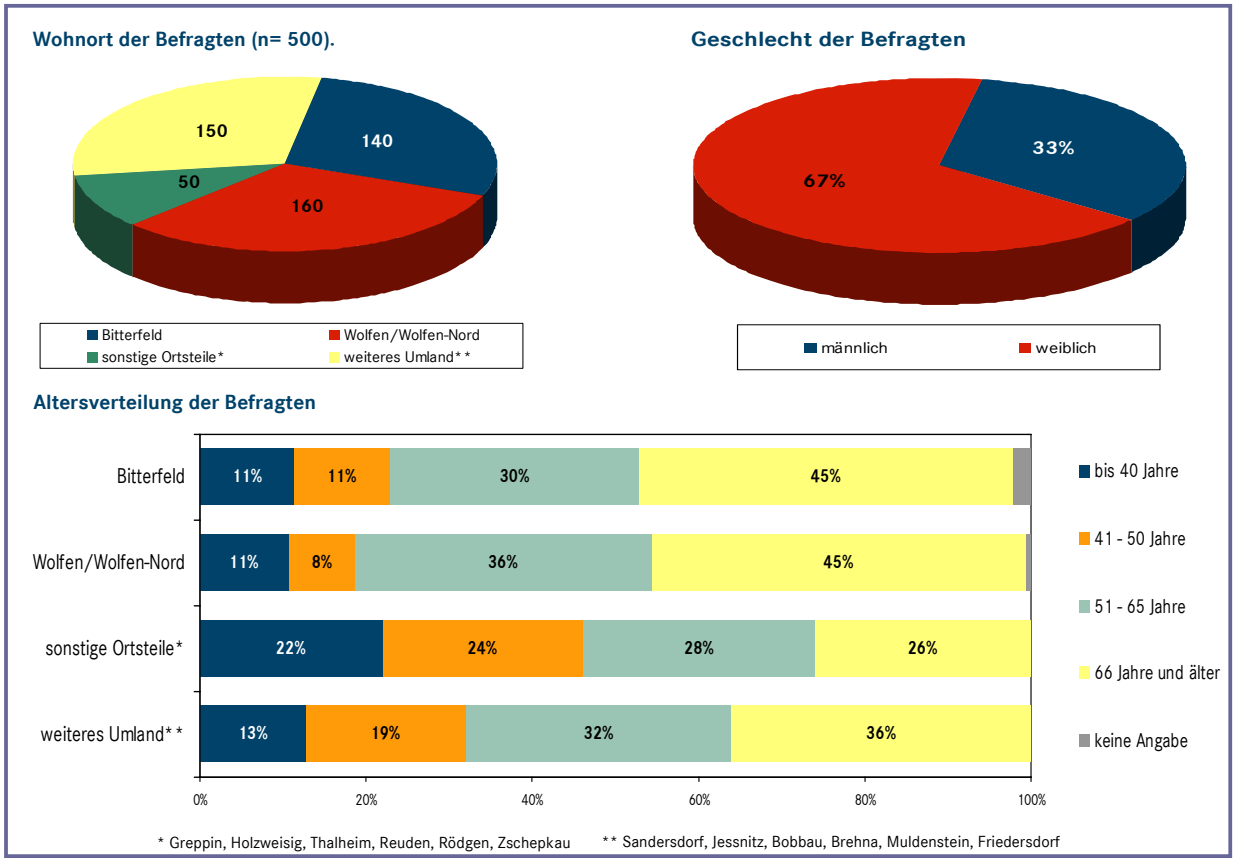
Eine Befragung von Haushalten des Stadtgebiets und des relevanten Umlandes von Bitterfeld-Wolfen unterstützt die Bewertung regionaler Kaufkraftströme. Sie bietet die Möglichkeit, Einkaufsverhalten und Kundenerwartungen im Hinblick auf die Attraktivität des Einzelhandelsangebotes der Stadt Bitterfeld-Wolfen in die Bewertung einzubeziehen.

[1] Die Marktforschung der BBE RETAIL EXPERTS analysiert und dokumentiert die Entwicklungstendenzen im Bereich Einzelhandel. Es werden jährlich Fachdokumentationen und Publikationen erstellt und veröffentlicht.

In der Zeit vom Januar 2009 wurden insgesamt 500 Haushalte in der Stadt Bitterfeld-Wolfen und im regionalen Umfeld nach ihrem Einkaufsverhalten befragt[1].

Die folgende Abbildung 1 zeigt die soziodemographische Struktur nach Geschlecht, Alter und Wohnort der befragten Personen. Von den befragten Haushalten entfielen 140 auf Bitterfeld, 160 auf Wolfen (einschließlich Wolfen-Nord), 50 auf die sonstigen Ortsteile der Stadt Bitterfeld-Wolfen und schließlich 150 auf das weitere Umland. In der Beteiligung überwiegt das weibliche Geschlecht mit 67%, die Altersgruppen zwischen 51 – 65 Jahren sowie 66 Jahre und älter beteiligten sich vorrangig.

Abb. 1: Soziodemographische Struktur der Haushaltsbefragung



[1] Befragung durchgeführt von: Valid Research Marktforschung GmbH im Auftrag von BBE Retail Experts GmbH & Co. KG

Weitere Grundlagen

Der Ausarbeitung wurden im Wesentlichen folgende Unterlagen zu Grunde gelegt:

- Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt 2010, 1. Entwurf vom 22.07.2008
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, 2005
- Gemeinsames Integriertes Stadtentwicklungskonzept (GINSEK) Bitterfeld, Wolfen, Greppin 2005/2006; August 2007
- Gemeinsames Verkehrskonzept für Bitterfeld, Bobbau, Greppin, Holzweißig, Thalheim und Wolfen, Mai 2007
- Städtebauliches Leitbild Wolfen-Nord, 3. Fortschreibung, Juni 2007
- Wirtschaftsförderungskonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen, 2008
- Unterlagen zur Bauleitplanung (V+E Pläne sowie B-Pläne) der Stadt Bitterfeld-Wolfen
- Vergleichsdaten aus dem Handelsatlas 2006 der IHK Halle-Dessau
- Statistische Sekundärdaten des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt und der Stadtverwaltung Bitterfeld-Wolfen

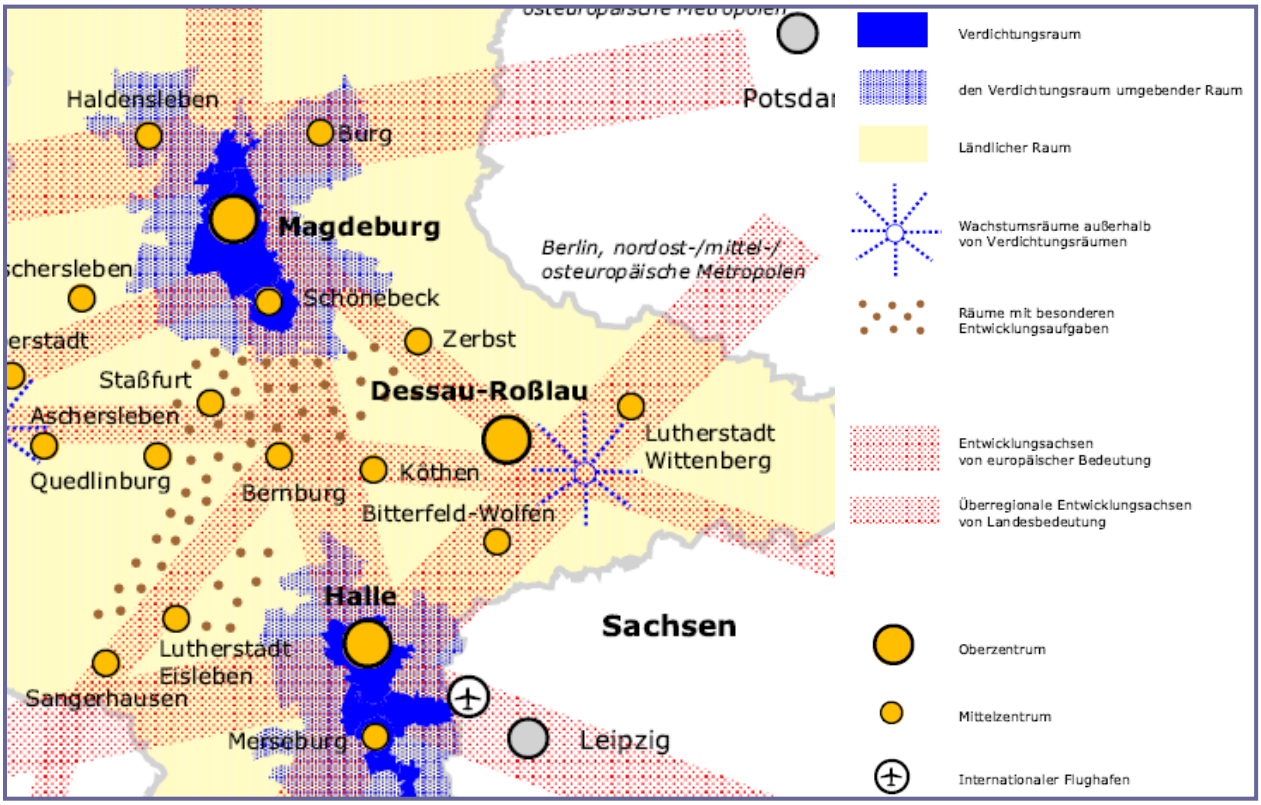
II Rahmenbedingungen des Einzelhandelsstandortes Bitterfeld-Wolfen

1. Regionale Lage und zentralörtliche Bedeutung

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen liegt im östlichen Teilbereich des Landes Sachsen-Anhalt, im Landkreis Anhalt-Bitterfeld. Sie liegt etwa 32 km nordöstlich von Halle (Saale) und etwa 37 km nördlich von Leipzig, die Landeshauptstadt Magdeburg ist ca. 90 km in nordwestlicher Richtung entfernt. Östlich angrenzend an das Stadtgebiet befindet sich der Goitzsche-See.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen entstand am 01. Juli 2007 aus der Fusion der Städte Bitterfeld und Wolfen, sowie der Gemeinden Greppin, Holzweißig und Thalheim, zum 01. September 2009 wird die Nachbargemeinde Bobbau eingemeindet.

Abb. 2: Zentralörtliche Gliederung
(Quelle: Ausschnitt aus Beikarte 1 – Raumstruktur, Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010, 1. Entwurf vom 22.07.08)



Im ersten Entwurf des Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010 wird Bitterfeld-Wolfen die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen, die Stadt übernimmt folglich Funktionen *„... in Ergänzung zu den Oberzentren zum Erhalt eines engen tragfähigen Netzes regionaler Versorgungs- und Arbeitsmarktzentren, zur Sicherung einer landesweit ausgeglichenen Ausstattung und Versorgung mit höherwertigen und spezialisierten Dienstleistungen, mit Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsarbeitsplätzen sowie mit öffentlichen Verwaltungs-, Bildungs-, Gesundheits-, Sozial-, Kultur- und Sporteinrichtungen und hochwertigen Einkaufsmöglichkeiten“*. [1]

Mittelzentren werden im ersten Entwurf des Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010 wie folgt definiert:

„Ein Mittelzentrum selbst soll in der Regel über mindestens 20 000 Einwohner (Stand 31.12.2005) verfügen, um das Potenzial für die notwendigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorhalten zu können. Darüber hinaus sollen durch das Mittelzentrum in der Regel mindestens 50 000 Einwohner versorgt werden. Die Erreichbarkeit des Mittelzentrums soll in 30 Minuten mit dem PKW von den Gemeinden des Verflechtungsbereiches aus gewährleistet sein. Typische Versorgungseinrichtungen sind Fachschulen, Gymnasien, Sportplätze und Schwimmbäder, Verbrauchermärkte, IC-/RE-Halt, BAB- oder B-Straßenanschluss und Krankenhäuser der Regelversorgung.“[2]

Die bisherige Funktion als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen ist nicht mehr Bestandteil der neuen zentralörtlichen Gliederung. [3]

Nach den Grundsätzen der Landesplanung soll die Versorgung der Bevölkerung in Mittelzentren des Landes Sachsen-Anhalt durch eine entsprechende Vielfalt von Betriebsformen und -typen gesichert und gestärkt werden, großflächige Einzelhandelsbetriebe und Ein-

[1] vgl. hierzu Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010, 1. Entwurf vom 22.07.2008, Abschnitt 2.2 Zentrale Orte, S. 20
[2] vgl. hierzu Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010, 1. Entwurf vom 22.07.2008, Abschnitt 2.2 Zentrale Orte, S. 19
[3] vgl. hierzu Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010, 1. Entwurf vom 22.07.2008, Abschnitt 2.2 Zentrale Orte, S. 21
„Die im LEP von 1992 und 1999 festgelegte Teilfunktion eines Oberzentrums für die Mittelzentren Schönebeck zu Magdeburg, Bitterfeld/Wolfen zu Dessau und Merseburg zu Halle wurde seinerzeit mit einer Entlastungsfunktion für die Oberzentren begründet. Diese Entlastungsfunktion musste aufgrund der eingetretenen demographischen und wirtschaftlichen Entwicklungen nie wahrgenommen werden und wird auch zukünftig nicht erforderlich sein. Im Gegenteil ist durch die Festlegung der Teilfunktion eines Oberzentrums mit einer Schwächung des Oberzentrums zu rechnen, wenn aufgrund der Festlegung einer Teilfunktion für diese Mittelzentren oberzentrale Einrichtungen in diesen zugelassen werden.“

kaufszentren sollen i.d.R. den Mittel- und Oberzentren vorbehalten bleiben. Zukünftig soll sich die weitere Einzelhandelsentwicklung aber bevorzugt in den zentralen Versorgungsbereichen vollziehen.[1]

Aktuell verfügt die Stadt Bitterfeld-Wolfen (incl. der ab 01.09.09 zugehörigen Gemeinde Bobbau) über 47.017 Einwohner[2], ist damit größte Stadt im Landkreis Anhalt-Bitterfeld und viertgrößte Stadt im Land Sachsen-Anhalt.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen besitzt eigene umfassende Potenziale insbesondere als Wirtschaftsstandort, sie zählt zu den Vorrangstandorten für landesbedeutsame, große Industrieflächen.[3] Der ChemiePark Bitterfeld-Wolfen zählt zu den bedeutenden Chemiestandorten Mitteldeutschlands, auf einer Gesamtfläche von ca. 1.200 ha sind mehr als 60 Firmen im Bereich Produktion tätig und rund 300 in den Bereichen Dienstleistung, Service, Ver- und Entsorgung, Bau, Bildung, Handel. Insgesamt sind in den Unternehmen des Chemie Parks mehr als 11.000 Mitarbeiter beschäftigt. In Verbindung mit dem Ortsteil Thalheim hat sich der Technologiepark Mitteldeutschland als Standort, insbesondere der Solartechnologie etabliert, auf ca.365 ha sind 10 Unternehmen mit über 2.000 Mitarbeitern ansässig.[4]

In Verbindung mit dem Landschaftsschutzgebiet der Goitzsche sollen zukünftig auch stärker touristische Potenziale erschlossen werden. Die Goitzsche mit Seepromenade, Hafen, Pegelturm, Badestränden, Bitterfelder Bogen sowie weitläufigen Fuß- und Radwanderwegen bietet viele Ansatzpunkte. Auch die Industrie- und Bergbaugeschichte sowie regionale Tourismusschwerpunkte können eingebunden werden.

Die Entwicklungsperspektiven der Stadt werden durch eine gute regionale Verkehrsanbindung gestützt. Die Bundesstraßen B100 (SW-NO-Richtung), B183 (NW-SO-Richtung) und

[1] vgl. hierzu Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010, 1. Entwurf vom 22.07.2008, Abschnitt 2.4 Großflächiger Einzelhandel
[2] Quelle: Stadt Bitterfeld-Wolfen - Einwohnerpotenzial nach Angaben des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt zum 30.06.2008: 47.500 (incl. Bobbau)
[3] vgl. hierzu Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010, 1. Entwurf vom 22.07.2008, Abschnitt 3.1 Wirtschaft
[4] Quellen zu den Industriestandorten: Stadt Bitterfeld-Wolfen, Zweckverband TechnologiePark Mitteldeutschland, P-D ChemiePark Bitterfeld Wolfen GmbH

B184 (N-S-Richtung)kreuzen sich im Stadtgebiet und binden dieses über mehrere Anschlussstellen an die Autobahn A9 an.

An das Eisenbahnnetz ist Bitterfeld-Wolfen mit drei Bahnstationen Bitterfeld, Greppin und Wolfen angebunden, wovon der Bahnhof Bitterfeld an der Schnellfahrstrecke Berlin–Leipzig/Halle liegt. Im Fernverkehr ist Bitterfeld-Wolfen an die ICA-Linie Hamburg – Berlin – Leipzig – Nürnberg – München und an die Intercity-Linie auf der Strecke Stralsund - Berlin – Halle (Saale) – Erfurt – Kassel – Dortmund angebunden. Im Regionalverkehr verbinden Regional-Express-Züge und Regionalbahnen Bitterfeld-Wolfen direkt mit Leipzig, Halle (Saale), Dessau-Roßlau, Lutherstadt Wittenberg und Magdeburg.

Der ÖPNV ist durch den Regionalverkehr Bitterfeld-Wolfen (RVB) mit 23 Linien im Stadtgebiet gesichert.

Die Stärkung mittelzentraler Funktionen im Kontext mit der Steigerung der Attraktivität des Einzelhandelsstandortes Bitterfeld-Wolfen sind zentrale Zielstellungen der Stadtentwicklung. Der Steuerung zukünftiger Entwicklungen im Einzelhandel wird eine bedeutende Stellung in der Stadtplanung eingeräumt. Damit sind Fragen der Standortverteilung des Einzelhandels, in Bitterfeld-Wolfen mit der Besonderheit einer durch die Fusion entstandenen Stadtstruktur, für die Zukunftsfähigkeit der Stadt von besonderer Relevanz.

2. Einzelhandelsfunktionaler Verflechtungsbereich

Aus einzelhandelsfunktionaler Sicht unterliegt die Stadt Bitterfeld-Wolfen mit ihrer regionalen Lage zwischen den Oberzentren Halle (Saale), Leipzig und Dessau-Roßlau sowie konkurrierenden Mittelzentren Delitzsch, Köthen (Anhalt) und Lutherstadt Wittenberg einem besonderen Spannungsfeld regionaler bzw. überregionaler Einzelhandelsschwerpunkte. Zum einen ist auf die jeweils gleichberechtigten Versorgungsfunktionen der benachbarten Mittelzentren zu verweisen, zum anderen führt die Ausstrahlung der Oberzentren zu erheblichen Kaufkraftabflüssen aus Bitterfeld-Wolfen.

Der Bitterfeld-Wolfener Einzelhandel kann in dieser Wettbewerbssituation regionale Versorgungsfunktionen nur für ein unmittelbares Umfeld übernehmen. Zudem ist die Region außerhalb der zentralen Orte relativ dünn besiedelt. Nachfolgende Abbildung zeigt neben der Abgrenzung des Stadtgebietes Bitterfeld-Wolfen auch die regionale Ausstrahlung als Einzelhandelsstandort.

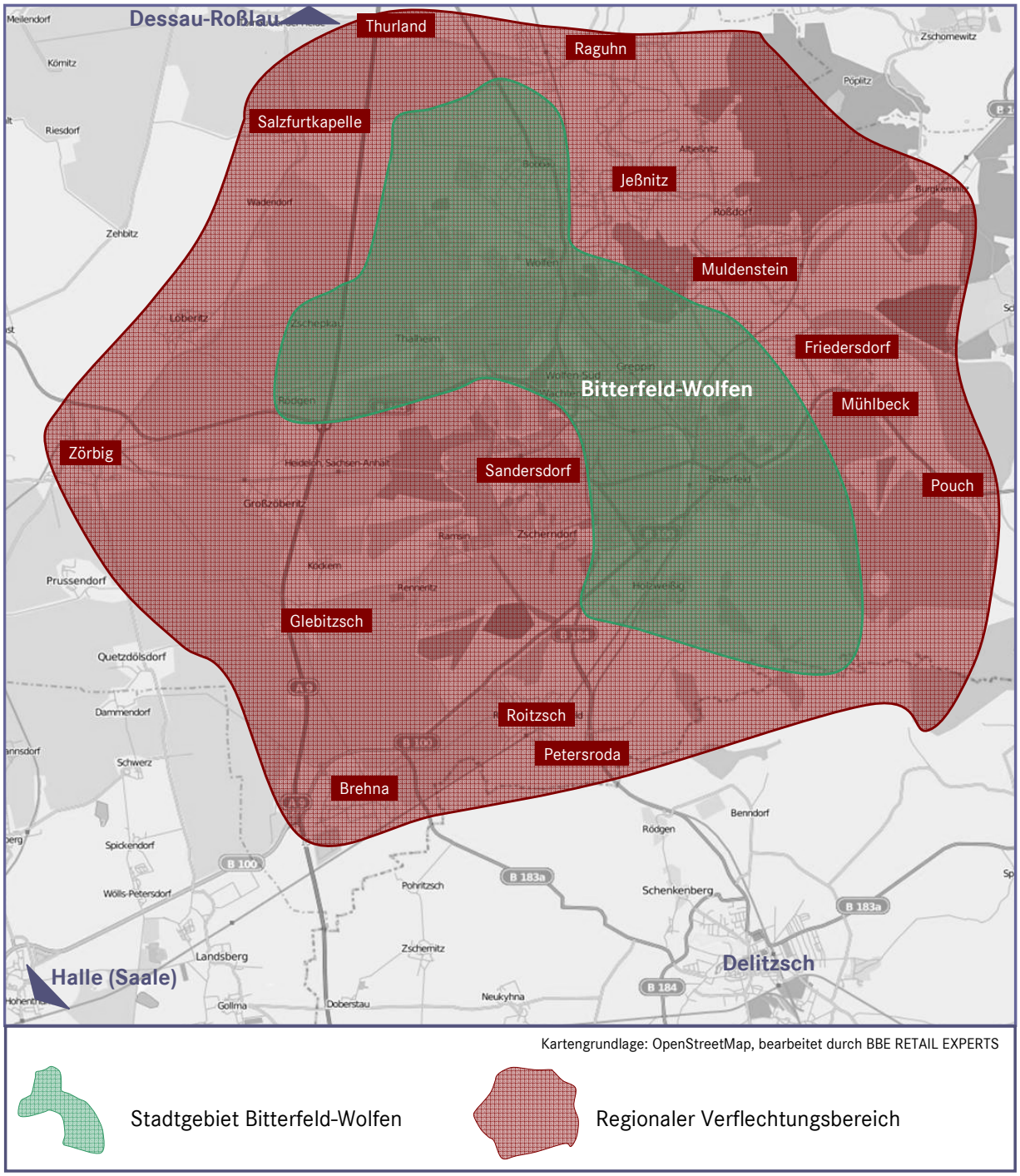
Der regionale Verflechtungsbereich entspricht etwa dem ehemaligen Landkreis Bitterfeld, gewachsene Bindungen an die frühere Kreisstadt Bitterfeld stützen sicherlich die Kundenbindung aus der Region, entscheidend ist aber die Funktion von Bitterfeld-Wolfen als wichtigster regionaler Wirtschaftsstandort.

In diesem Verflechtungsbereich leben weitere ca. 41.400 Einwohner[1] Mit zunehmender Entfernung vom Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen nehmen jedoch die Wechselwirkungen mit den konkurrierenden zentralen Orten zu, die abgegrenzte Region kennzeichnet aber zugleich die Versorgungsfunktionen als Mittelzentrum.

Für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung der Stadt Bitterfeld-Wolfen liegen die Bindungschancen in einer stärkeren, legitimen Eigenbindung der örtlichen Kaufkraft, einer stärkeren Anbindung des Umlandes an das Stadtgebiet und in der Erschließung zusätzlicher Potenziale als Wirtschaftsstandort und im Tourismus.

[1] Umlandgemeinden Altjeßnitz, Brehna, Burgkemmnitz, Friedersdorf, Glebitzsch, Jeßnitz, Mühlbeck, Muldenstein, Petersroda, Pouch, Raguhn, Roitzsch, Sandersdorf, Thurland und Zörbig einschließlich zugehöriger Ortschaften mit zusammen 41.419 Einwohner per 30.06.2008, Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt
(Anmerkung: Fusion zur neuen Stadt Sandersdorf-Brehna am 01.07.2009 mit den weiteren Ortschaften Glebitzsch, Heideloh, Petersroda, Ramsin, Renneritz, Roitzsch und Zscherndorf)

Abb. 3: Regionaler Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Bitterfeld-Wolfen



3. Siedlungsstruktur im Stadtgebiet von Bitterfeld-Wolfen

Umfang und Art der Versorgungsfunktionen sind allgemein eng mit der Siedlungsstruktur verknüpft. Bitterfeld-Wolfen weist spezifische Besonderheiten auf, begründet durch den Zusammenschluss der vormals selbständigen Städte Bitterfeld und Wolfen sowie der Gemeinden Greppin, Holzweißig, Thalheim und Bobbau, wodurch die Stadt Bitterfeld-Wolfen mit einem individuellen Beziehungsgeflecht von Siedlungs- und Einzelhandelsstruktur entstand. Die Zusammenfügung aller Stadtbereiche zu einem kompakten Siedlungskörper ist aufgrund der Entstehungsgeschichte nicht gegeben, die Ortsteile reihen sich in Nord-Süd-Richtung aneinander. Der Ortsteil Greppin sowie der ChemiePark Bitterfeld Wolfen bilden ein Bindeglied zwischen den Ortsteilen Bitterfeld und Wolfen, der Ortsteil Holzweißig bildet den südlichen Abschluss des Stadtgebietes, der Ortsteil Bobbau den nördlichen Abschluss. Der Ortsteil Thalheim liegt westlich von Wolfen.

Ortsteil Bitterfeld: Der heutige Ortsteil Bitterfeld war bis Ende Juni 2007 Kreisstadt des ehemaligen Landkreises Bitterfeld. Stadtstruktur und geschichtliche Entwicklung sind maßgeblich von der Funktion als Industriestandort, speziell der chemischen Industrie, geprägt. Westlich eines relativ kompakten Siedlungsgebietes schließen sich große Areale des ChemieParks Bitterfeld Wolfen an, östlich entstand durch Rekultivierung von Braunkohlentagebauflächen der Goitzschesee, welcher der Stadt Bitterfeld-Wolfen zusätzlich touristische Potenziale eröffnet. Der Ortsteil verfügt über ein urbanes Zentrum mit Fußgängerzone und historischem Rathaus. Auch der angrenzend zum Zentrum gelegene Park prägt positiv das Stadtbild. Mit ca. 15.400 Einwohnern ist Bitterfeld der zweitgrößte Ortsteil.

Ortsteil Wolfen: Die ehemalige Stadt Wolfen weist ebenso eine als Chemiestandort geprägte Geschichte auf. Die Flächen der ehemaligen Filmfabrik Wolfen und der Farbenfabrik sind heute Areale des ChemieParks Bitterfeld Wolfen. In seiner Siedlungsstruktur gliedert sich der Ortsteil 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 entstanden ist. Das zwischenliegende Steinfurth wurde bereits 1961 eingemeindet, das westlich gelegene Reuden in 1993 und schließlich die bereits westlich der Autobahn A9 gelegenen Dörfer Rödgen und Zschepkau in 2004. Die Altstadt Wolfen verfügt über kein klassisches, urbanes Stadtzentrum. Entlang der Leipziger Straße als Hauptverkehrsachse (B184) entwickelte sich jedoch ein straßenbegleitender Einzelhandelsbesatz, der zusammen mit dem Bahnhofsumfeld die Zentrumsfunktion übernommen hat. In Wol-

fen-Nord entstand nach 1990 ein neues Handels- und Dienstleistungszentrum, welches die Lebenssituation in diesem Wohngebiet erheblich verbesserte. Das städtebauliche Leitbild beschreibt folglich auch eine Konzentration auf ein Stadtteilzentrum mit benachbarten Wohngebieten.[1] Der Ortsteil Wolfen ist mit ca. 21.700 Einwohnern der größte Ortsteil der Stadt Bitterfeld-Wolfen, verzeichnet aber stark rückläufige Einwohnerzahlen. Im Jahr 1991 verfügte Wolfen noch über 42.947 Einwohner[2], die Verluste betrafen überwiegend das Wohngebiet Wolfen-Nord.

Ortsteil Thalheim: Der Ortsteil liegt westlich von der Altstadt Wolfen, zwischen dem Areal des ChemieParks Bitterfeld Wolfen und dem Technologiepark Mitteldeutschland. Der Ortskern weist eine dörfliche Struktur auf und erstreckt sich entlang der Verkehrsachse Neue Reihe – Rudolf-Breitscheid-Straße – Sandersdorfer Straße. Thalheim hat sich als Wohnstandort etabliert, insbesondere im nördlichen Teilbereich sind neue Ein- und Mehrfamilienhäuser entstanden, derzeit beträgt die Einwohnerzahl ca. 1.540. Die Versorgungsstrukturen beschränken sich jedoch auf Lebensmittelhandwerk (Bäcker und Fleischer), auch Gastronomie ist noch ansässig.

Ortsteil Greppin: Greppin entwickelte sich frühzeitig als Wohngebiet für die umliegenden Industriestandorte und wird auch heute in weiten Teilen vom ChemiePark Bitterfeld Wolfen umgeben. 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, jedoch ohne ausgeprägtem Zentrum. Im Ortsteil leben knapp 2.700 Einwohner.

Ortsteil Holzweißig: Südlich des Stadtteiles Bitterfeld gelegen, zeigt sich der Ortsteil Holzweißig als ruhiger und attraktiver Wohnstandort mit ca. 3.060 Einwohnern. Er teilt sich in einen kleineren Teilbereich nordwestlich der Bahnlinie und dem älteren Ortskern 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.

[1] vgl. Städtebauliches Leitbild Wolfen-Nord, 3. Fortschreibung, Juni 2007
[2] Quelle: GINSEK Gemeinsames Integriertes Stadtentwicklungskonzept Bitterfeld, Wolfen, Greppin 2005/2006, August 2007

4. Einzelhandelsrelevante Nachfrage und deren Entwicklung bis 2020

4.1 Bevölkerungsstruktur und Bevölkerungsentwicklung

Bezogen auf die Datengrundlage per 30.06.2008[1] leben in der Stadt Bitterfeld-Wolfen 47.017 Einwohner, einschließlich der bis Ende August 2009 selbständigen Gemeinde Bobbau. Die Versorgungsfunktionen des Bitterfeld-Wolfener Einzelhandels konzentrieren sich zunächst auf eine möglichst hohe Eigenbindung dieses örtlichen Potenzials.

Innerhalb des Stadtgebietes entfallen ca. 33% des Bevölkerungspotenzials auf den Ortsteil Bitterfeld, ca. 46% auf den Ortsteil Wolfen (incl. Wolfen-Nord) und ca. 21% auf alle weiteren, kleineren Ortsteile.

Tab. 1: Einwohner im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen
(Stand: 30.06.2008)

Gebietsbezeichnung	30.06.2008
Bitterfeld-Wolfen gesamt	**47.017**
Bitterfeld	15.376
Wolfen (gesamt)	21.731
(davon Wolfen-Nord)	(11.504)
Holzweißig	3.059
Thalheim	1.537
Greppin	2.673
Reuden / Rödgen / Zschepkau	1.033
Bobbau	1.608

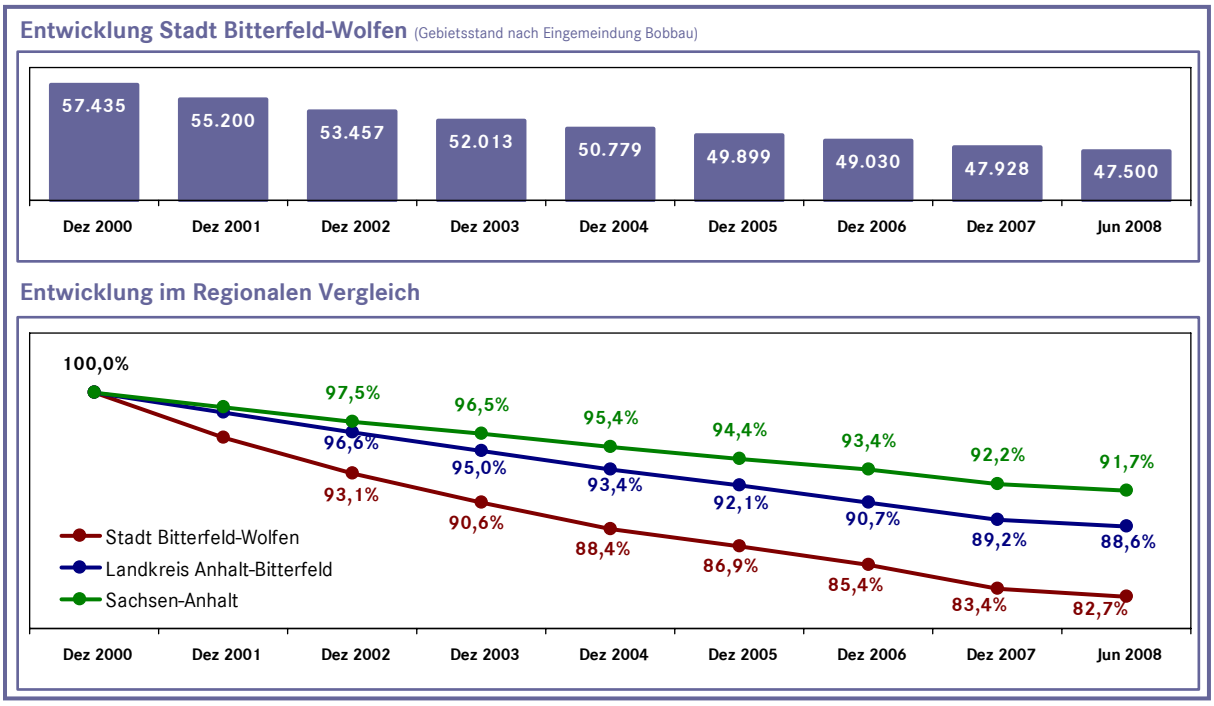
Die Stadt Bitterfeld-Wolfen verzeichnete in den letzten Jahren einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang. Im Zeitraum von Ende Dezember 2000 bis Ende Juni 2008 sank die Einwohnerzahl um 17,3%.

Dieser starke Rückgang ist auch im regionalen Vergleich als überdurchschnittlich einzustufen. Im Landkreis Anhalt-Bitterfeld sank die Einwohnerzahl im selben Zeitraum um 11,4%, im Land Sachsen-Anhalt durchschnittlich nur um 8,3%.

[1] Quelle: Stadt Bitterfeld-Wolfen mit räumlicher Gliederung des Stadtgebietes nach Ortsteilem, Einwohnerdaten der Gemeinde Bobbau lt. Statistischem Landesamt Sachsen-Anhalt, Stand jeweils zum 30.06.08,
Das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt weist für den Stichtag 30.06.2008 für die Stadt Bitterfeld-Wolfen und die Gemeinde Bobbau zusammen 47.500 Einwohner aus.

Besonders betroffen von den Rückgängen war der Ortsteil Wolfen. Während im Jahr 2000[1] im Ortsteil Bitterfeld 16.507 Einwohner lebten und somit der Rückgang ca. 7% betrug, verlor der Ortsteil Wolfen (30.652 Einwohner im Jahr 2000) ca. 29% im betrachteten Zeitraum. Neben einem generellen Sterbeüberschuss im gesamten Stadtgebiet, lagen die Ursachen insbesondere in hohen Wanderungsverlusten von Wolfen-Nord.

Abb. 4: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Bitterfeld-Wolfen sowie im regionalen Vergleich[2]



In den kommenden Jahren wird entsprechend der aktuellen Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt mit weiter sinkenden Einwohnerzahlen der Stadt Bitterfeld-Wolfen gerechnet (vgl. Abschnitt II.4.3). Die absehbare Bevölkerungsentwicklung und deren Konsequenzen für die örtliche Kaufkraftbindung bildet somit eine wichtige Entscheidungsgrundlage für die Entwicklungsperspektiven des örtlichen Einzelhandels und letztlich für die Umsetzung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

[1] Daten aus dem Jahr 2000 lt. Statistischem Landesamt Sachsen-Anhalt, vgl. zur Einwohnerentwicklung und deren Ursachen auch GINSEK Bitterfeld / Wolfen / Greppin 2005/2006
[2] Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

4.2 Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen 2009

Die Berechnungen zum Nachfragepotenzial 2009 basieren auf den bundesdurchschnittlichen Verbrauchsausgaben pro Kopf der Bevölkerung für die einzelnen Warengruppen. Unter Berücksichtigung der Bestimmungsfaktoren:

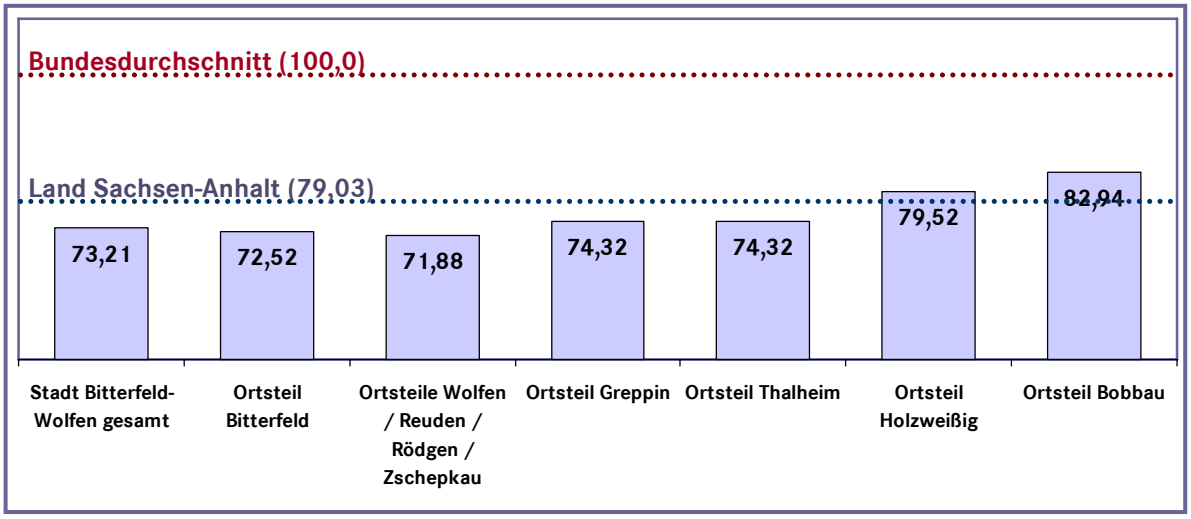
- Einwohner im Einzugsgebiet,
- regionales, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau,
- Verbrauchsausgaben nach Warengruppen

errechnen sich nachfolgend die Marktvolumina für das Stadtgebiet von Bitterfeld-Wolfen, einschließlich der Differenzierung nach Ortsteilen.

Die Werte zum regionalen Kaufkraftniveau werden jährlich von der Marktforschung der BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG in Köln ermittelt. Sie repräsentieren die Bevölkerungsstruktur und ihr insgesamt verfügbares Pro-Kopf-Einkommen und stellen diese in Relation zum Bundesdurchschnitt.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen weist mit 73,21 insgesamt ein Kaufkraftniveau sowohl unter dem Bundesdurchschnitt (100) als auch unter dem Vergleichswert des Landes Sachsen-Anhalt (79,03) auf. Auch im engeren, regionalen Vergleich verfügt Bitterfeld-Wolfen über ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau, der Landkreis Anhalt-Bitterfeld liegt bei einem Durchschnittsniveau von 76,58. Allerdings liegt auch das benachbarte Mittelzentrum Köthen mit 73,74 auf gleichem Niveau.

Abb. 5: Kaufkraftniveau der Stadt Bitterfeld-Wolfen im regionalen Vergleich



Die bundesdurchschnittlichen Verbrauchsausgaben über alle Einzelhandelsbranchen betragen 5.521 € pro Kopf der Bevölkerung. Infolge des geringeren Kaufkraftniveaus ist von relevanten Verbrauchsausgaben in Höhe von 4.689 € im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen auszugehen. Dementsprechend errechnet sich ein einzelhandelsrelevantes Marktpotenzial von ca. 220,4 Mio. €, davon entfallen auf:

- den kurzfristigen Bedarf 125,6 Mio. € (ca. 57,0%),
- den mittelfristigen Bedarf 51,4 Mio. € (ca. 23,3%),
- den langfristigen Bedarf 43,4 Mio. € (ca. 19,7%),

Die nachfolgende Tabelle 3 gibt einen Überblick zum Marktpotenzial untergliedert nach Ortsteilen von Bitterfeld-Wolfen sowie zur Differenzierung des Nachfragepotenzials nach Warengruppen.

Tab. 2: Einzelhandelsrelevante Nachfrage nach Warengruppen im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen

Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale 2009 in 1.000 € zu EVP (incl. MwSt.)	Bitterfeld	Wolfen / Reuden / Rödgen / Zschepkau	Thalheim	Greppin	Holzweißig	Bobbau	**Bitterfeld-Wolfen gesamt**
Einwohner	15.376	22.764	1.537	2.673	3.059	1.608	47.017
Kaufkraft	72,52	71,88	74,32	74,76	79,52	82,94	73,21
Nahrungs- und Genußmittel	22.784	33.606	2.301	4.012	4.717	2.527	69.946
Bäcker/Metzger	3.541	5.218	359	626	740	398	10.882
Blumen/Zoo- und Heimtierbedarf/Gartenbedarf	2.011	2.969	203	353	413	220	6.168
Drogerie/Parfümerie/pharmaz., mediz. und orthopäd. Artikel	10.266	15.171	1.031	1.796	2.083	1.105	31.452
PBS (privat)/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	2.332	3.429	237	415	497	270	7.180
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	**40.933**	**60.393**	**4.131**	**7.201**	**8.449**	**4.520**	**125.628**
Bekleidung/Wäsche	5.497	8.081	561	979	1.179	641	16.939
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	1.326	1.950	135	236	283	154	4.084
Baumarkt-Sortiment i.e.S. (Tapeten/Farben/Lacke/Eisenw./Heimwerker/Autozubehör etc.)	6.796	10.048	682	1.187	1.372	726	20.812
GPK/Hausrat/Geschenkartikel	830	1.219	85	148	179	98	2.557
Spielwaren/Hobby/Basteln/Musikinstrumente	1.341	1.972	136	238	286	155	4.129
Sportartikel/Fahrräder/Camping	945	1.389	96	168	203	110	2.911
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	**16.735**	**24.659**	**1.695**	**2.957**	**3.501**	**1.884**	**51.432**
Teppiche/Gardinen/Deko/Bettwaren/Haus-, Tisch- u. Bettwäsche	1.477	2.175	150	262	311	168	4.542
Möbel (inkl. Bad-/Gartenmöbel und Büromöbelkäufe von Privatverbrauchern)	3.379	4.967	344	602	724	394	10.410
Elektro/Leuchten/sonstige hochwertige Haushaltsgeräte	1.545	2.272	157	275	329	179	4.757
Unterhaltungselektronik/Musik/Video/PC/Drucker/Kommunikation	3.752	5.521	381	666	796	431	11.547
Foto/Optik/Akustik	1.265	1.859	129	226	273	149	3.901
Uhren/Schmuck	560	821	58	101	124	68	1.732
sonstiges	2.128	3.141	215	374	438	234	6.528
Überwiegend langfristiger Bedarf	**14.106**	**20.756**	**1.434**	**2.505**	**2.995**	**1.622**	**43.418**
Einzelhandelsrelevantes Potenzial insgesamt	**71.774**	**105.808**	**7.261**	**12.663**	**14.944**	**8.026**	**220.477**
Anteil am Einzelhandelsrelevanten Potenzial der Stadt Bitterfeld-Wolfen	**32,6%**	**48,0%**	**3,3%**	**5,7%**	**6,8%**	**3,6%**	

BBE RETAIL EXPERTS

4.3 Prognose der Nachfrageentwicklung bis 2020

Bevölkerungsentwicklung der Stadt Bitterfeld-Wolfen bis 2020:

Entwicklungsperspektiven einer einzelhandelsrelevanten Nachfrage setzen zunächst bei einer Bevölkerungsprognose an. Die rückläufige Bevölkerungsentwicklung der Stadt Bitterfeld-Wolfen in den vergangenen Jahren wird sich entsprechend den Prognosen des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt[1] auch weiter fortsetzen.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen verfügt zudem über eine eigene Bevölkerungsprognose im Rahmen des Gemeinsamen Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Bitterfeld / Wolfen / Greppin 2005/2006 (GINSEK) , welche auf das Stadtgebiet projiziert werden kann.

Im Fazit ist festzuhalten, beide Prognosen (4. regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt und Prognoserechnungen auf Basis des GINSEK) führen zu annähernd gleichen Ergebnissen. Die Stadt Bitterfeld-Wolfen wird in 2020 über ein Einwohnerpotenzial in der Größenordnung von 38.400 bis 38.700 verfügen.

Die Berechnungen auf Basis des GINSEK bilden die Grundlage für nachfolgende Prognoserechnungen zur Nachfrageentwicklung, sie bedeuten einen weiteren Rückgang der Einwohnerzahlen um 17,7% gegenüber dem aktuellen Niveau.

Tab. 3: Bevölkerungsprognose für die Stadt Bitterfeld-Wolfen bis 2020

	Stand 30.06.2008	Prognose 2020 (Basis: GINSEK)		Prognose 2020 (Basis: Stat. Landesamt)	
Bitterfeld	15.376	14.420	-6,2%		
Greppin	2.673	2.300	-14,0%		
Holzweißig	3.059	2.630	-14,0%		
Thalheim	1.537	1.320	-14,1%		
Wolfen	21.731	15.800	-27,3%		
Reuden/Rödgen/Zschepkau	1.033	890	-13,8%		
Bobbau	1.608	1.315	-18,2%		
Stadt Bitterfeld-Wolfen gesamt	**47.017**	**38.675**	**-17,7%**	**38.421**	**-18,3%**

Quellen:
- Berechnungen der BBE RETAIL EXPERTS auf Basis GINSEK -Gemeinsames Integriertes Stadtentwicklungskonzept Bitterfeld, Wolfen, Greppin 2005/2006 (August 2007)
- Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 4. Regionalisierte Bevölkerungsprognose
- Prognosedaten für Bobbau generell lt. Statistischem Landesamt Sachsen-Anhalt

[1] Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 4. Regionalisierte Bevölkerungsprognose

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben bis 2020:

Generell ist in Deutschland langfristig mit einer weiteren Verringerung des Anteils einzelhandelsrelevanter Ausgaben an den Gesamtausgaben pro Kopf der Bevölkerung zu rechnen. Seit Jahren sinkt der Einzelhandelsanteil zugunsten notwendiger Ausgaben zur Altersicherung, für Mobilität/Verkehr, Dienstleistungen, Wohnen (Mieten/Nebenkosten) oder Freizeit. Diese Ausgabensteigerungen in den anderen Bereichen können gegebenenfalls durch eine positive Einkommensentwicklung aufgefangen werden, so dass zumindest die absoluten Pro-Kopf-Ausgaben im Einzelhandel konstant bleiben oder eventuell sogar geringfügig steigen.[1]

So ist das durchschnittliche Pro-Kopf-Jahreseinkommen der Bevölkerung in den ostdeutschen Bundesländern im Zeitraum 2000 – 2008 von 13.091 € auf 15.402 € gestiegen, dies entspricht einem durchschnittlichen, jährlichen Anstieg von ca. 2%. Dieser Gesamtanstieg kam aber nur teilweise dem Einzelhandel zugute. Mittelfristig ist weiterhin mit einer vergleichbaren Entwicklung zu rechnen, an einer moderaten Einkommensentwicklung wird der Einzelhandel nur geringfügig partizipieren, die Pro-Kopf-Ausgaben werden nur marginal steigen.

Die weiteren Planungsrechnungen gehen von einem mittleren Anstieg um 0,5% pro Jahr aus.

Szenarien der Nachfrageentwicklung in der Stadt Bitterfeld-Wolfen bis 2020:

Die nachfolgenden Berechnungen zur Nachfrageentwicklung bauen auf der Berechnung zur Bevölkerungsprognose auf und zeichnen die Kaufkraftentwicklung in zwei Szenarien. Szenario 1 unterstellt einen geringen Anstieg der durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben (optimistisch), während Szenario 2 von einer stagnierenden Kaufkraftentwicklung, auf dem Niveau 2009, ausgeht (pessimistisch).

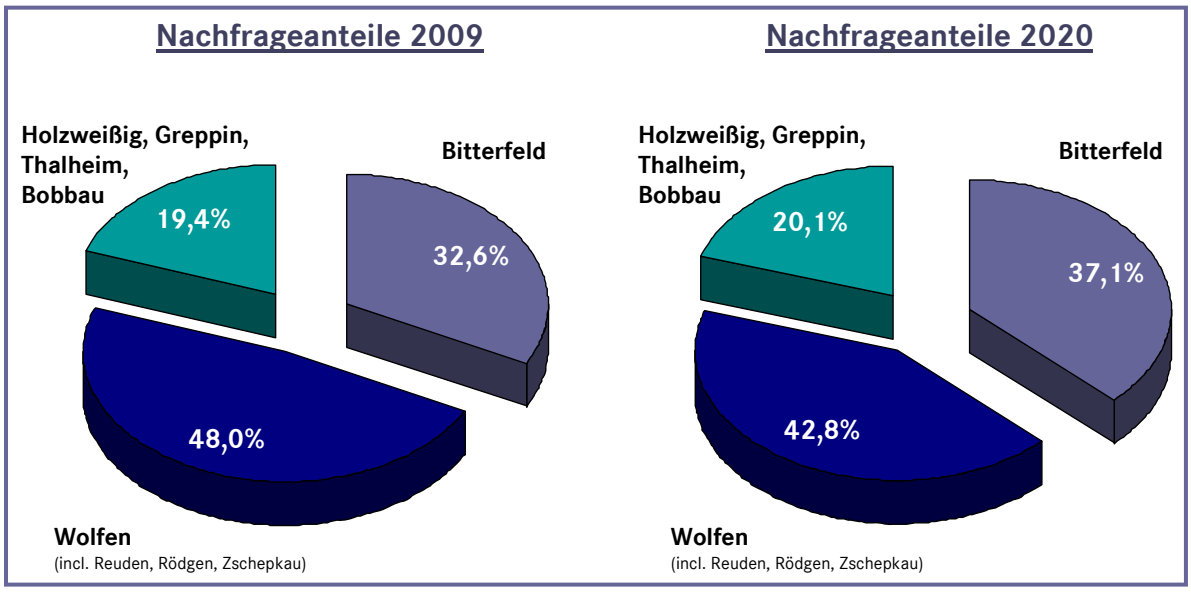
Die resultierenden Ergebnisse sind in der folgenden Tabelle 5 zusammengefasst. Zusammenfassend spiegelt sich die rückläufige Bevölkerungsprognose auch in einem entsprechenden Rückgang der einzelhandelsrelevanten Nachfrage wider, die Spannweite der Modellrechnung zeigt einen erwarteten Rückgang zwischen -17,7% und -14,7%.

[1] vgl. zur Entwicklung des einzelhandelsrelevanten Konsums auch: BBE-Handelsszenario 2015: Der deutsche Handel vor dem Aus?, Jahrgang 2005, Gemeinschaftsprojekt der BBE Unternehmensberatung GmbH mit den Partnern Price Waterhouse Coopers und Deutsche Industriebank

Tab. 4: Nachfrageentwicklung in der Stadt Bitterfeld-Wolfen bis 2020

	Stadt Bitterfeld-Wolfen		
	2009	2020 pessimistisch	2020 optimistisch
Einwohner	47.017	38.675	38.675
Kaufkraft	73,21	73,21	78,71
Nahrungs- und Genußmittel	69.946	57.537	59.364
Bäcker/Metzger	10.882	8.951	9.303
Blumen/Zoo- und Heimtierbedarf/Gartenbedarf	6.168	5.074	5.199
Drogerie/Parfümerie/pharmaz., mediz. und orthopäd. Artikel	31.452	25.871	26.270
PBS (privat)/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	7.180	5.906	6.237
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	**125.628**	**103.339**	**106.374**
Bekleidung/Wäsche	16.939	13.934	14.777
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	4.084	3.359	3.547
Baumarkt-Sortiment i.e.S. (Tapeten/Farben/Lacke/Eisenw./Heimwerker/Autozubehör etc.)	20.812	17.120	17.319
GPK/Hausrat/Geschenkartikel	2.557	2.104	2.241
Spielwaren/Hobby/Basteln/Musikinstrumente	4.129	3.396	3.586
Sportartikel/Fahrräder/Camping	2.911	2.395	2.540
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	**51.432**	**42.307**	**44.010**
Teppiche/Gardinen/Deko/Bettwaren/Haus-, Tisch- u. Bettwäsche	4.542	3.736	3.905
Möbel (inkl. Bad-/Gartenmöbel und Büromöbelkäufe von Privatverbrauchern)	10.410	8.563	9.082
Elektro/Leuchten/sonstige hochwertige Haushaltsgeräte	4.757	3.913	4.132
Unterhaltungselektronik/Musik/Video/PC/Drucker/Kommunikation	11.547	9.499	9.989
Foto/Optik/Akustik	3.901	3.209	3.418
Uhren/Schmuck	1.732	1.425	1.547
sonstiges	6.528	5.370	5.512
Überwiegend langfristiger Bedarf	**43.418**	**35.715**	**37.585**
Einzelhandelsrelevantes Potenzial insgesamt	**220.477**	**181.361**	**187.968**
Entwicklung des Einzelhandelsrelevanten Potenzials		**-17,7%**	**-14,7%**

Abb. 6: Prognose der Nachfrageentwicklung bis 2020 – Nachfragestruktur der Ortsteile von Bitterfeld-Wolfen

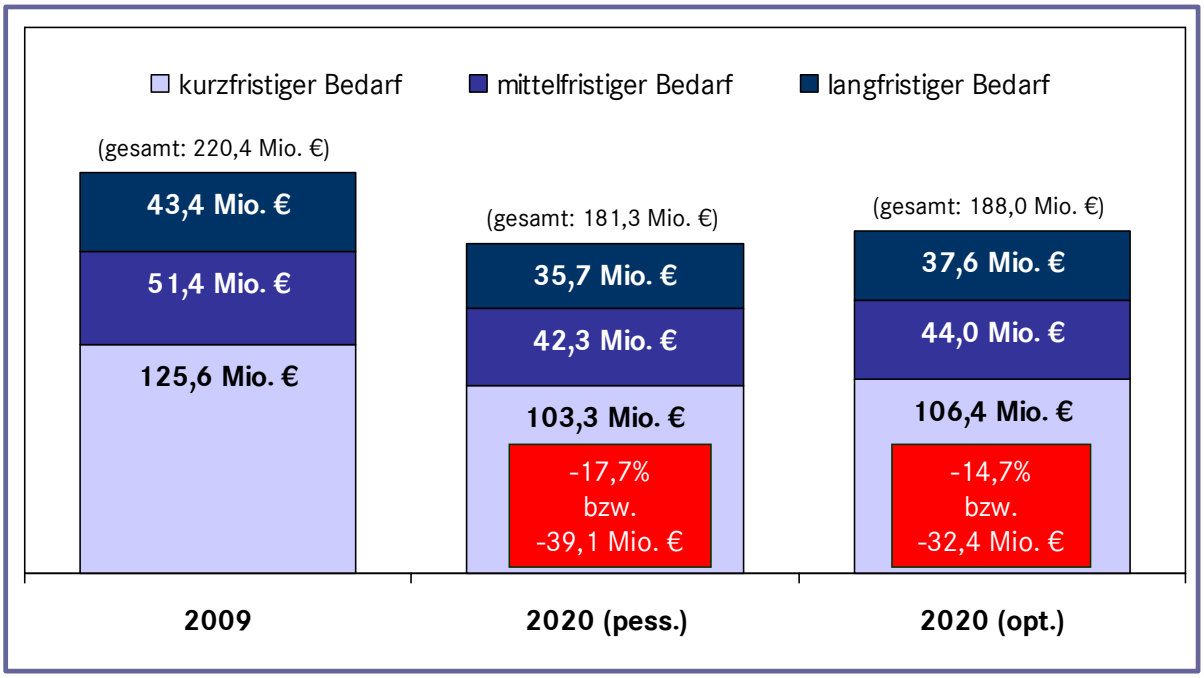


Aus Sicht der Nachfrageentwicklung ist eine deutliche Belastung für die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Bitterfeld-Wolfen abzuleiten. Dies veranschaulicht die zwingende Notwendigkeit einer städtebaulich geordneten Standortentwicklung mit einer Focussierung auf zentrale Versorgungsbereiche, um auch zukünftig attraktive Einzelhandels- und Stadtstrukturen zu erhalten.

In der Differenzierung nach Ortsteilen schlägt sich der erwartete Bevölkerungsrückgang im Ortsteil Wolfen besonders nieder. Der Anteil an der einzelhandelsrelevanten Nachfrage im gesamten Stadtgebiet sinkt von derzeit 48% auf 42,8% in 2020. Als Folge der weniger ausgeprägten Bevölkerungsrückgänge sind zwar auch in den übrigen Ortsteilen Nachfragerückgänge in absoluter Größenordnung zu konstatieren, ihr relativer Anteil innerhalb des Stadtgebietes Bitterfeld-Wolfen erhöht sich jedoch, im Falle des Ortsteiles Bitterfeld von derzeit 32,6% auf 37,1% in 2020. Diese unterschiedliche Betroffenheit innerhalb des Stadtgebietes und die zukünftig erwarteten Nachfrageanteile der einzelnen Ortsteile bilden eine wichtige Grundlage für die zukunftssichere Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche.

Die folgende Abbildung differenziert die Nachfrageentwicklung nach Bedarfsgruppen. Die Rückgänge im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich betreffen u.a. maßgebliche zentrenrelevante Warengruppen.

Abb. 7: Nachfrageentwicklung bis 2020 in der Stadt Bitterfeld-Wolfen nach Branchengruppen



III. Einzelhandelsstrukturen der Stadt Bitterfeld-Wolfen

1. Einzelhandelsbesatz mit Verkaufsfläche und Umsatzleistung

Zur Analyse der aktuellen Angebotsstrukturen wurden im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen alle Einzelhandelsstandorte mit einzelhandelsrelevanter Verkaufsfläche, Branchenzuordnung, Standortlage sowie einer Umsatzeinschätzung nach branchenspezifischen Kennzahlen erfasst und bewertet. Berücksichtigung findet der gesamte Einzelhandel im engeren Sinne, d.h. ohne Handel mit Kraftfahrzeugen, Kraft-/Brennstoffen, Versandhandel und ambulanter Handel (z.B. Wochenmärkte). Weitere Nutzungen wie Gastronomie oder Dienstleister werden zur Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche herangezogen.

Die quantitative Analyse zum Einzelhandelsbesatz geht zunächst von der Angebotssituation und -verteilung in der Gesamtstadt Bitterfeld-Wolfen aus, konzentriert sich weiterführend aber auf die Standortstrukturen und Standortentwicklungen zur Ableitung eines Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen verfügt derzeit über einen Einzelhandelsbesatz von insgesamt 334 Anbietern mit einer Gesamtverkaufsfläche von 105.721 m², die einen Umsatz von ca. 260 Mio. € tätigen.

Auf insgesamt 22 großflächige Anbieter (Anbieter ab 800 m² Verkaufsfläche), dies sind 6,6% aller Einzelhandelsanbieter im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen, entfällt ein Verkaufsflächenanteil von 65.441 m² bzw. ca. 62%. Deren Umsatzanteil beträgt 129,8 Mio. € bzw. ca. 50%. Allein auf die fünf größten Anbieter (Praktiker Baumarkt in Wolfen, toom Baumarkt in Bobbau sowie in Bitterfeld der OBI-Baumarkt und die beiden SB-Warenhäuser real und Kaufland) entfällt ein Verkaufsflächenanteil von ca. 29.800 m².

Die Verkaufsflächenausstattung entspricht mit ca. 2,25 m² je Einwohner einem bereits quantitativ sehr hohen Flächenbesatz. Diese Ausstattung im Verhältnis zum ansprechbaren Nachfragepotenzial führte in der Vergangenheit bereits zu erheblichen Leerständen, zu verweisen ist beispielhaft auf Leerstände im Bitterfelder Fachmarkt-Zentrum (Bitz, Brehnaer Straße) oder in der Wolfener City-Passage (Leipziger Straße/Ecke Saarstraße).

Bei sinkender Nachfrage (vgl. Prognose der Nachfrageentwicklung im Abschnitt II.4.3) ist zukünftig ein weiter stark zunehmender Standortwettbewerb zu erwarten, ein wesentliches Argument für die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes.

2. Angebotssituation im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen

Die nachfolgenden Abbildungen 8 und 9 sowie die Tabellen 6 und 7 zum Einzelhandelsbesatz, differenziert nach den Bitterfeld-Wolfener Stadtgebieten und Standortlagen, untersetzen noch einmal zusammenfassend, was in der Beschreibung der Standort- und Siedlungsstruktur von Bitterfeld-Wolfen bereits zum Ausdruck kam.

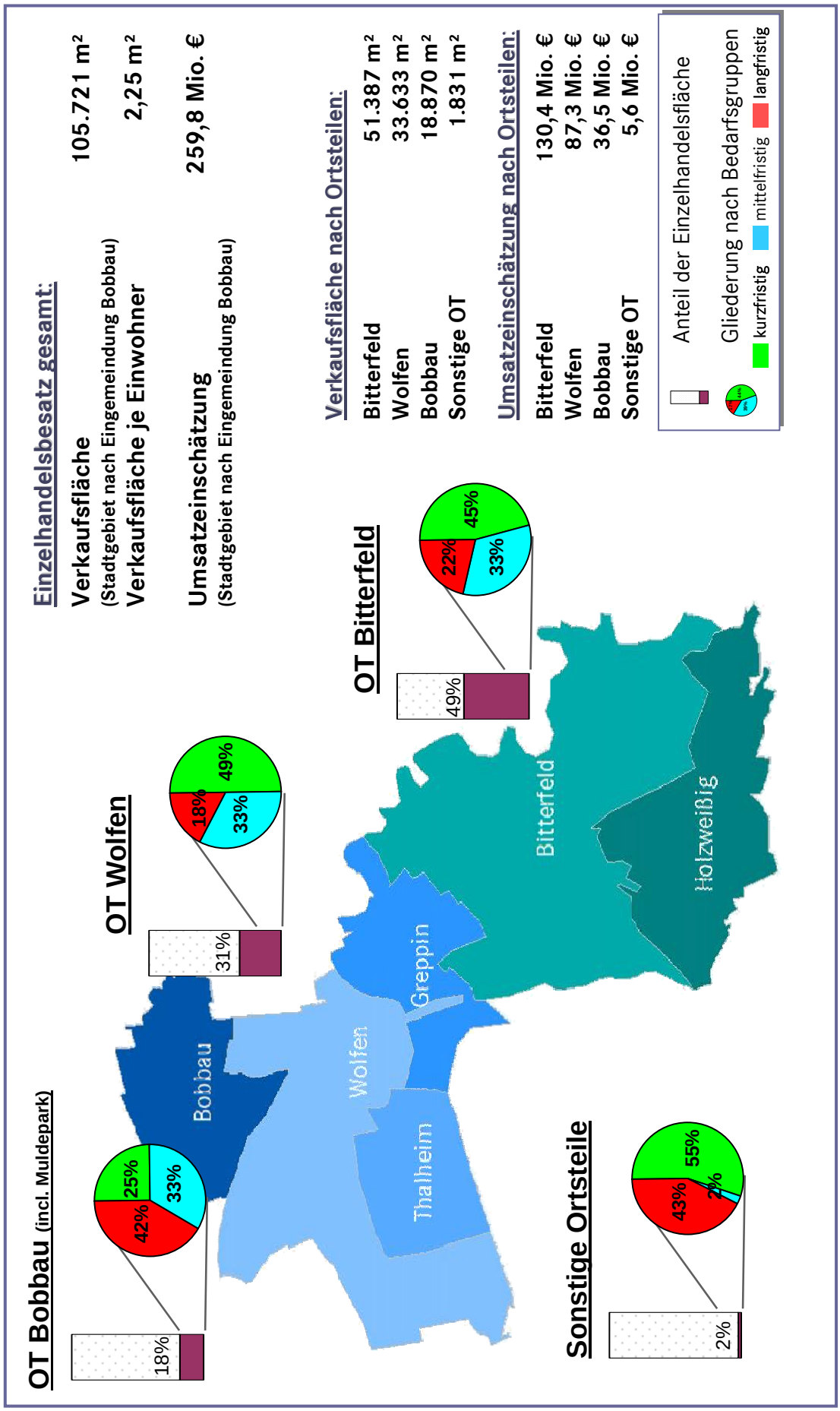
In den Ortsteilen Bitterfeld und Wolfen haben sich eine Reihe leistungsfähiger Einzelhandelsstandorte, mehrheitlich in dezentralen Lagen, etabliert. Außerdem ist auf das Einkaufszentrum „Muldepark“ in Randlage zum neuen Ortsteil Bobbau zu verweisen. In den übrigen Ortsteilen ist nur vereinzelt Einzelhandel vertreten.

Dem Ortsteil Bitterfeld ist mit einer Verkaufsfläche von 51.387 m² annähernd die Hälfte des Einzelhandelsbesatzes der Stadt Bitterfeld-Wolfen zuzurechnen. Etwa ein weiteres Drittel entfällt auf den Ortsteil Wolfen (33.633 m²) und der Ortsteil Bobbau umfasst 18% der Einzelhandelsfläche (18.870 m²). Alle weiteren Ortsteile (Holzweißig, Greppin, Thalheim) weisen zusammen nur einen Verkaufsflächenbesatz von 1.831 m² bzw. 2% der Gesamtverkaufsfläche von Bitterfeld-Wolfen auf.

Das Verhältnis der Verkaufsflächenanteile von 50% im Ortsteil Bitterfeld zu 34% im Ortsteil Wolfen verhält sich somit umgekehrt proportional zum Bevölkerungsanteil (OT Bitterfeld mit 33% der Einwohner, OT Wolfen incl. Wolfen Nord mit 46% der Einwohner). Offensichtlich übernimmt der Ortsteil Bitterfeld im deutlich stärkeren Maße gesamtstädtische und regionale Versorgungsfunktionen.

In der Differenzierung nach Bedarfsgruppen weisen die Ortsteile Bitterfeld und Wolfen eine vergleichbare Struktur auf, auf den kurzfristigen Bedarfsbereich entfallen 45% bzw. 49%, auf den mittelfristigen Bedarfsbereich jeweils 33% und auf den langfristigen Bedarfsbe-

Abb. 8: Einzelhandelsbesatz in den Stadtteilen von Bitterfeld-Wolfen



reich 22% bzw. 18%. Deutlich abweichend ist diese Struktur im Ortsteil Bobbau, lediglich 25% der Verkaufsflächen sind dem kurzfristigen Bedarfsbereich zuzurechnen. Begründet liegt dies im Einkaufszentrum „Muldepark“, welches schwerpunktmäßig auf das Branchenumfeld Bauen und Wohnen (Baumarkt, Möbelmarkt, Elektromarkt, etc.) ausgerichtet ist. Schließlich differenziert sich die Angebotsstruktur in den sonstigen Ortsteilen zwischen kurzfristigem Bedarf (Nahversorgung vor Ort) und langfristigem Bedarf, letzterer ist weitestgehend auf einen Möbelanbieter im Ortsteil Greppin und zwei Unterhaltungselektronikanbieter im Ortsteil Holzweißig zurückzuführen.

In der Detaillierung nach einzelnen Warengruppen (Tabellen 6 und 7) zeigt sich, dass der Ortsteil Bitterfeld seiner Bedeutung als Einzelhandelsstandort vor allem im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich wahrnimmt. Bei einem durchschnittlichen Verkaufsflächenanteil von 50% über alle Warengruppen, liegen die Einzelwerte in den kurz- und mittelfristigen Branchen zwischen 50% - 60%, dagegen in den langfristigen Warengruppen zwischen 30% - 45%. Besonders zu verweisen ist auf eine sehr gute Flächenausstattung für Schuhe/Lederwaren (62%-Anteil des Branchenbesatzes von Bitterfeld-Wolfen), besonders auch im direkten Vergleich mit der Flächenausstattung für Bekleidung, für Schuhe/Lederwaren steht im Ortsteil Bitterfeld etwa halb so viel Verkaufsfläche wie für Bekleidung/Wäsche zur Verfügung. Vor dem Hintergrund, dass das Nachfragepotenzial für Bekleidung/Wäsche etwa das 4-fache im Vergleich zu Schuhe/Lederwaren beträgt, ist das bestehende Flächenverhältnis ein Indiz sowohl für einen massiven Verdrängungswettbewerb bei Schuhe/Lederwaren als auch für ein noch entwicklungsfähiges Angebot im Bekleidungsbereich.

Der Ortsteil Wolfen verfügt in der Mehrheit der Branchen über einen Verkaufsflächenanteil zwischen einem Viertel bis reichlich einem Drittel. Herausragend sind Einzelwerte für die Branchen Sportartikel/Fahrräder und Uhren/Schmuck. Der Ortsteil Wolfen verfügt u.a. über zwei Sporthäuser, während ein vergleichbares Angebot im Ortsteil Bitterfeld sich vorrangig auf Teilsortimente in den SB-Warenhäusern beschränkt. Die Warengruppe Uhren/Schmuck, welche im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen mit insgesamt 225 m² eher unterrepräsentiert ist, basiert auf 7 Anbieter, davon 3 im OT Bitterfeld und 4 im OT Wolfen.

Tab. 5: Verkaufsflächenbesatz nach Warengruppen und Ortsteilen im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen (Gebietsstand nach Eingemeindung Bobbau)

	Bitterfeld		*Wolfen*		*Bobbau (incl. Muldepark)*		*sonstige Ortsteile*		*Stadt Bitterfeld-Wolfen*	
	(m²)	(%)	(m²)	(%)	(m²)	(%)	(m²)	(%)	(m²)	(%)
Nahrungs- & Genußmittel (o. Bäcker/Metzger)	13.654	50%	10.822	39%	2.640	10%	295	1%	27.411	100%
Bäcker/Metzger	605	40%	560	37%	73	5%	285	18%	1.523	100%
Drogerie/Parfümerie/Apothekenbedarf	2.961	49%	2.539	43%	220	4%	216	4%	5.936	100%
Blumen/Gartenbedarf/Heimtierbedarf	5.017	59%	1.964	23%	1.400	16%	165	2%	8.546	100%
Papier- u. Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften	1.135	50%	760	33%	350	15%	45	2%	2.290	100%
Bekleidung/Wäsche/sonstige Textilien	3.808	50%	2.750	36%	945	13%	40	1%	7.543	100%
Schuhe/Lederwaren	2.190	62%	808	23%	525	15%			3.523	100%
Heimwerker/Autozubehör	6.895	44%	4.860	31%	3.895	25%			15.650	100%
GPK/Hausrat/Geschenkartikel	1.832	52%	1.152	33%	535	15%			3.519	100%
Spielwaren/Babyausst./Hobby/Musikinstr.	703	55%	360	29%	195	16%			1.258	100%
Sportartikel/Fahrräder	1.485	54%	1.174	43%	90	3%			2.749	100%
Haustextilien/Heimtextilien	4.308	69%	1.180	19%	750	12%			6.238	100%
Möbel (incl. Bad-, Garten-, Büromöbel)	3.780	31%	3.145	25%	4.960	40%	500	4%	12.385	100%
Elektro/Elektrogeräte/Leuchten	1.218	45%	480	18%	1.020	37%	10		2.728	100%
UE/Musik/Video/Kommunikation/PC	802	32%	355	14%	1.061	43%	265	11%	2.483	100%
Foto/Optik/Akustik	359	42%	390	45%	106	12%	10	1%	865	100%
Uhren/Schmuck	80	36%	145	64%					225	100%
sonstiges	555	65%	189	22%	105	13%			849	100%
	51.387	**49%**	**33.633**	**31%**	**18.870**	**18%**	**1.831**	**2%**	**105.721**	**100%**

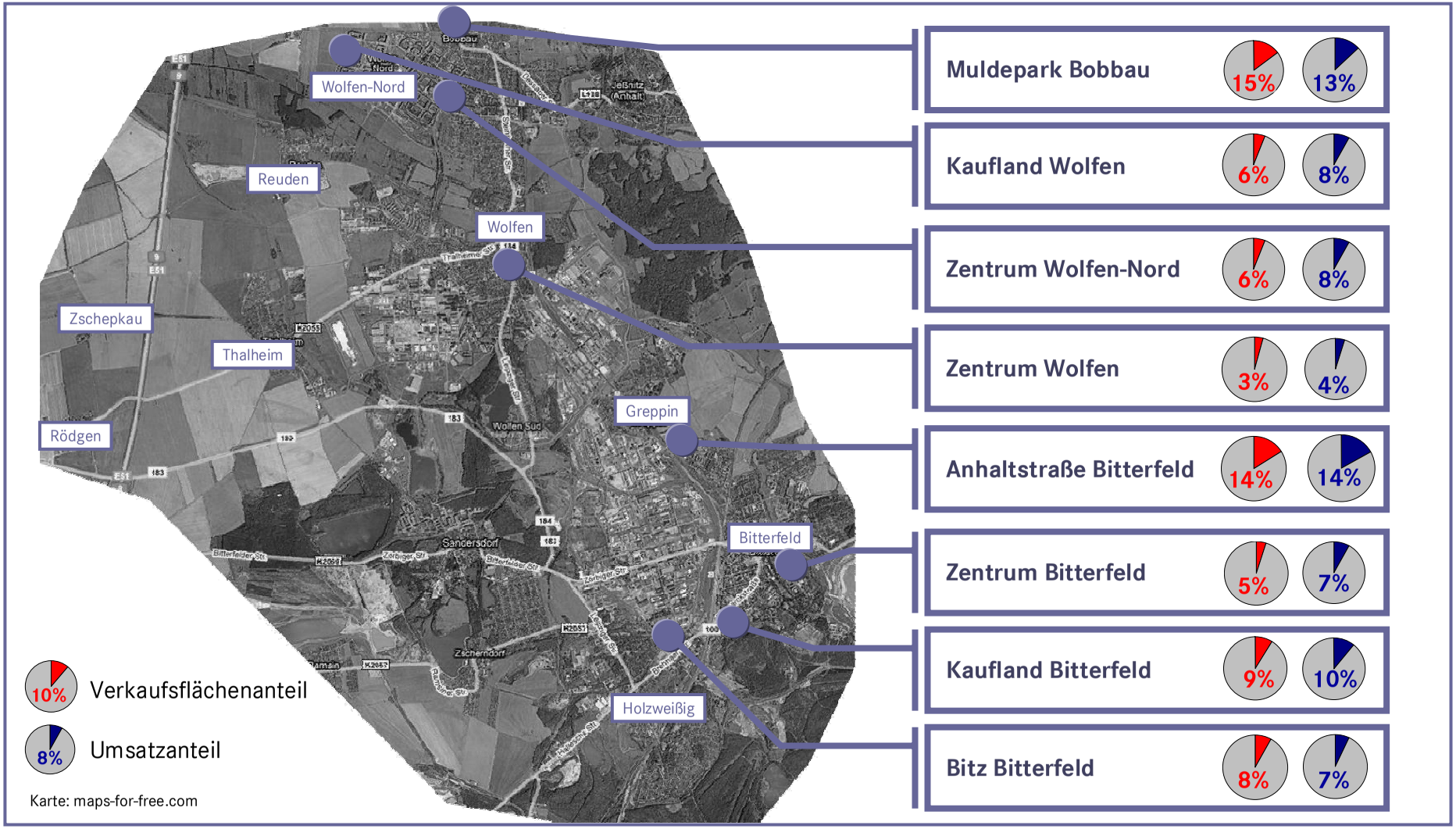
BBE RETAIL EXPERTS

Tab. 6: Umsatzstruktur nach Warengruppen und Ortsteilen im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen (Gebietsstand nach Eingemeindung Bobbau)

	Bitterfeld		*Wolfen*		*Bobbau (incl. Muldepark)*		*sonstige Ortsteile*		*Stadt Bitterfeld-Wolfen*	
	(T€)	(%)	(T€)	(%)	(T€)	(%)	(T€)	(%)	(T€)	(%)
Nahrungs- & Genußmittel (o. Bäcker/Metzger)	45.585	51%	33.285	38%	8.575	10%	660	1%	88.105	100%
Bäcker/Metzger	4.980	44%	4.030	35%	480	4%	1.910	17%	11.400	100%
Drogerie/Parfümerie/Apothekenbedarf	15.840	51%	13.730	44%	710	2%	900	3%	31.180	100%
Blumen/Gartenbedarf/Heimtierbedarf	7.730	60%	3.005	23%	1.675	13%	470	4%	12.880	100%
Papier- u. Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften	4.270	53%	2.545	31%	1.110	14%	160	2%	8.085	100%
Bekleidung/Wäsche/sonstige Textilien	9.640	53%	6.390	35%	2.100	12%	90		18.220	100%
Schuhe/Lederwaren	4.865	62%	1.690	22%	1.260	16%			7.815	100%
Heimwerker/Autozubehör	12.280	47%	7.680	29%	6.230	24%			26.190	100%
GPK/Hausrat/Geschenkartikel	2.830	53%	1.665	32%	790	15%			5.285	100%
Spielwaren/Babyausst./Hobby/Musikinstr.	1.800	60%	695	23%	520	17%			3.015	100%
Sportartikel/Fahrräder	2.080	50%	1.910	46%	160	4%			4.150	100%
Haustextilien/Heimtextilien	4.960	59%	2.155	26%	1.280	15%			8.395	100%
Möbel (incl. Bad-, Garten-, Büromöbel)	3.640	31%	3.350	29%	4.290	36%	450	4%	11.730	100%
Elektro/Elektrogeräte/Leuchten	2.760	44%	880	14%	2.635	42%	20		6.295	100%
UE/Musik/Video/Kommunikation/PC	3.320	36%	1.170	12%	4.075	43%	870	9%	9.435	100%
Foto/Optik/Akustik	1.730	45%	1.690	44%	410	10%	20	1%	3.850	100%
Uhren/Schmuck	490	37%	830	63%					1.320	100%
sonstiges	1.580	64%	650	27%	210	9%			2.440	100%
	130.380	**50%**	**87.350**	**34%**	**36.510**	**14%**	**5.550**	**2%**	**259.790**	**100%**

BBE RETAIL EXPERTS

Abb. 9: Verkaufsflächenbesatz und Wettbewerbsstellung ausgewählter Einzelhandelsstandorte der Stadt Bitterfeld-Wolfen



Der Bitterfeld-Wolfener Einzelhandel gliedert sich in eine Vielzahl von Standortlagen, von denen die dezentralen Standorte gegenwärtig die Angebotsstrukturen bestimmen und als besonders leistungsfähig einzustufen sind. Nachfolgende Abbildung differenziert maßgebliche Einzelhandelsstandorte und deren Anteile am Einzelhandelsbesatz bzw. in der Umsatzleistung. Ausgewiesen sind zentrale Versorgungsbereiche von Bitterfeld, Wolfen und Wolfen-Nord sowie dezentrale Einkaufszentren bzw. Sondergebiete, insgesamt 8 Standortbereiche. Zusammen repräsentieren diese Standorte 66% der Einzelhandelsfläche und 71% des Einzelhandelsumsatzes von Bitterfeld-Wolfen. Darüber hinaus gibt es eine Vielzahl weiterer, kleinerer Einzelhandelsstandorte, darunter wichtige Nahversorgungsstandorte aber auch eine Reihe von Streulagen.

Die drei Zentren (Bitterfeld, Wolfen und Wolfen-Nord) umfassen zusammen nur 14% der Verkaufsfläche (ca. 15.700 m²), eine vergleichbare Ausstattung weist annähernd der Standort Anhaltstraße mit dem real-SB-Warenhaus auf (ca. 14.250 m²). Der „Muldepark“ im OT Bobbau ist der größte zusammenhängende Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet (Flächenateil 15% bzw. ca. 16.260 m²).

Diese Ausstattung überträgt sich folglich auch auf die Kaufkraftbindung, in den genannten drei Zentren werden derzeit nur 19% der Einzelhandelsumsätze von Bitterfeld-Wolfen erzielt.

Diese Standortdifferenzierung untersetzen noch einmal die starke Zergliederung des Einzelhandels von Bitterfeld-Wolfen zu Lasten zentraler Versorgungsbereiche und die Dominanz dezentraler, großflächiger Angebotsformen.

3. Kaufkraftbindung des Einzelhandels der Stadt Bitterfeld-Wolfen

Die Gegenüberstellung der örtlichen Umsatzstruktur mit den Marktvolumina im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen führt zu Bindungsquoten der örtlichen Nachfrage. Diese stellt den entscheidenden Bewertungsmaßstab für die Zentralität und Leistungsfähigkeit des örtlichen Einzelhandels dar.

Wie bereits erläutert, dominieren im Einzelhandel von Bitterfeld-Wolfen großflächige, dezentrale Standortlagen, die ein breites Branchenspektrum abdecken und sowohl für die örtliche als regionale Kaufkraftbindung maßgeblich sind. Folglich sind die nachfolgenden Bindungsquoten auch Ergebnis eines vielseitigen Wechselspiels von Kaufkraftzu- und –abflüssen. Die Dominanz der dezentralen Standorte begründet dabei die Gesamtausstrahlung der Stadt als Einzelhandelsstandort und somit den regionalen Kaufkraftzufluss. Die zentralen Versorgungsbereiche erreichen keine vergleichbare Wirkung, die Kaufkraftbindung konzentriert sich vorrangig auf die örtliche Nachfrage.

Die gegenwärtig bereits erzielten Bindungsquoten in den einzelnen Warengruppen sind auch ein Indikator für die Beurteilung der Marktchancen bzw. potenziellen, wettbewerblichen Auswirkungen zusätzlicher Anbieter sowie für die Entwicklungschancen von Standortbereichen.

Gegenüber dem Marktpotenzial des Stadtgebietes Bitterfeld-Wolfen errechnet sich über alle Warengruppen eine Bindungsquote von 118%, dies entspricht einem saldierten Kaufkraftzufluss von ca. 39,3 Mio. €. Diese Werte beinhalten sowohl regionale Kaufkraftzuflüsse als auch Kaufkraftabflüsse aus dem Stadtgebiet. In diesem Wechselspiel behauptet sich der Einzelhandel von Bitterfeld-Wolfen, d.h. die auch in der Haushaltsbefragung sichtbar gewordenen, hohen Abflüsse aus dem Stadtgebiet, insbesondere zu den Oberzentren, werden durch höhere Zuflüsse nicht nur ausgeglichen sondern überkompensiert.

Bindungsquoten oberhalb von 100% und somit saldierte Kaufkraftzuflüsse sind in der Mehrzahl der Branchen zu verzeichnen.

Der kurzfristige Bedarfsbereich wird durch die SB-Warenhäuser und einen hohen Besatz an weiteren Lebensmittelmärkten bestimmt (vgl. Abschnitt Vi.2.3), eine Bindungsquote von 126% für Nahrungs- und Genussmittel ist als sehr gutes, nicht weiter steigerungsfähiges

Tab. 7: Kaufkraftbindung des Einzelhandels im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen (Gebietsstand nach Eingemeindung Bobbau)

	Marktpotenzial Stadt Bitterfeld-Wolfen (T€)	*EH-Umsatz Stadt Bitterfeld-Wolfen* (T€)	*Kaufkraft-bindung* (%)	*Saldo Zu- u. Abfluß* (T€)
Nahrungs- und Genußmittel	69.946	88.105	126%	18.159
Bäcker / Metzger	10.882	11.400	105%	518
Blumen / Zoo / Gartenbedarf	6.168	12.880	209%	6.712
Drogerie / Parfümerie / pharmaz., mediz., orthopäd. Artikel	31.452	31.180	99%	-272
PBS (privat) / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	7.180	8.085	113%	905
überwiegend kurzfristiger Bedarf	**125.628**	**151.650**	**121%**	**26.022**
Bekleidung / Wäsche	16.939	18.220	108%	1.281
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	4.084	7.815	191%	3.731
Baumarkt-Sortiment i.e.S.	20.812	26.190	126%	5.378
GPK / Hausrat / Geschenkartikel	2.557	5.285	207%	2.728
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	4.129	3.015	73%	-1.114
Sportartikel / Fahrräder / Camping	2.911	4.150	143%	1.239
überwiegend mittelfristiger Bedarf	**51.432**	**64.675**	**126%**	**13.243**
Haus- und Heimtextilien, Innendeko, Bettwaren	4.542	8.395	185%	3.853
Möbel (inkl. Bad-/Gartenmöbel und Büromöbel von Privat)	10.410	11.730	113%	1.320
Elektro / Leuchten / sonstige hochwertige Haushaltsgeräte	4.757	6.295	132%	1.538
Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Kommunikation	11.547	9.435	82%	-2.112
Foto / Optik / Akustik	3.901	3.850	99%	-51
Uhren / Schmuck	1.732	1.320	76%	-412
Sonstiges	6.528	2.440	37%	-4.088
überwiegend langfristiger Bedarf	**43.418**	**43.465**	**100%**	**47**
Einzelhandelsrelevantes Potenzial insgesamt	**220.477**	**259.790**	**118%**	**39.313**

BBE RETAIL EXPERTS

Ergebnis anzusehen, nicht zuletzt auch infolge eigenständiger Nahversorgungsstrukturen im regionalen Einzugsgebiet.

Weiterhin tragen die vorhandenen Fachmärkte in Bitterfeld-Wolfen zur örtlichen bis regionalen Kaufkraftbindung in einigen Branchen bei. Dies wird besonders deutlich bei den Bindungsquoten von Blumen/Zoo/Gartenbedarf mit 209%, bei GPK/Hausrat/ Geschenkartikel mit 207% oder bei Haus- und Heimtextilien/Innendeko/Bettwaren mit 185%.

In wichtigen zentrenrelevanten Warengruppen zeigt sich ein differenziertes Bild. Auf den umfassenden Anbieterbesatz bei Schuhe / Lederwaren wurde deutlich verwiesen, auch die Akzeptanz dieses Angebotes selbst aus dem Umland wurde in der Haushaltsbefragung sichtbar, letztlich schlägt sich dies in der hohen Bindungsquote von 191% nieder. Dagegen sind im Saldo nur geringe Zuflüsse bei Bekleidung/Wäsche zu konstatieren. Offensichtlich erreicht das bestehende Angebot nur ein bestimmtes Nachfragesegment sowohl örtlich als auch regional, stärker bedient wird das preisorientierte bis mittlere Marktsegment. Infolge fließt die gehobene, spezialisierte und individuellere Nachfrage überwiegend ab.

Die Kaufkraftzuflüsse werden vorrangig durch den Ortsteil Bitterfeld und durch den „Muldepark“ im OT Bobbau erzielt. Dagegen erreicht der Ortsteil Wolfen keine Bedarfsdeckung, im Saldo aus Zu- und Abflüssen fließen noch 17% der örtlichen Nachfrage ab.

Tab. 8: Kaufkraftbindung des Einzelhandels in den Ortsteilen von Bitterfeld-Wolfen
(Gebietsstand nach Eingemeindung Bobbau)

	einzelhandels-relevante Nachfrage	Einzelhandels-umsatz	Kaufkraft-bindung
Ortsteil Bitterfeld	71.774 T€	130.380 T€	182%
Ortsteil Wolfen	105.808 T€	87.350 T€	83%
Ortsteil Bobbau	8.026 T€	36.510 T€	455%
sonstige Ortsteile	34.868 T€	5.550 T€	16%
Bitterfeld-Wolfen gesamt	**220.477 T€**	**259.790 T€**	**118%**

Grundsätzlich führt die regionale Lage zwischen drei Oberzentren (Leipzig, Halle (Saale) und Dessau-Roßlau) und die daraus resultierende Einbindung der Stadt Bitterfeld-Wolfen in regionale Kundenströme auch zukünftig zu Kaufkraftabflüssen. Allerdings bieten die aktuell hohen Kaufkraftabflüsse genügend Entwicklungsspielraum für eine partielle Rückgewinnung bestehender Abflüsse.

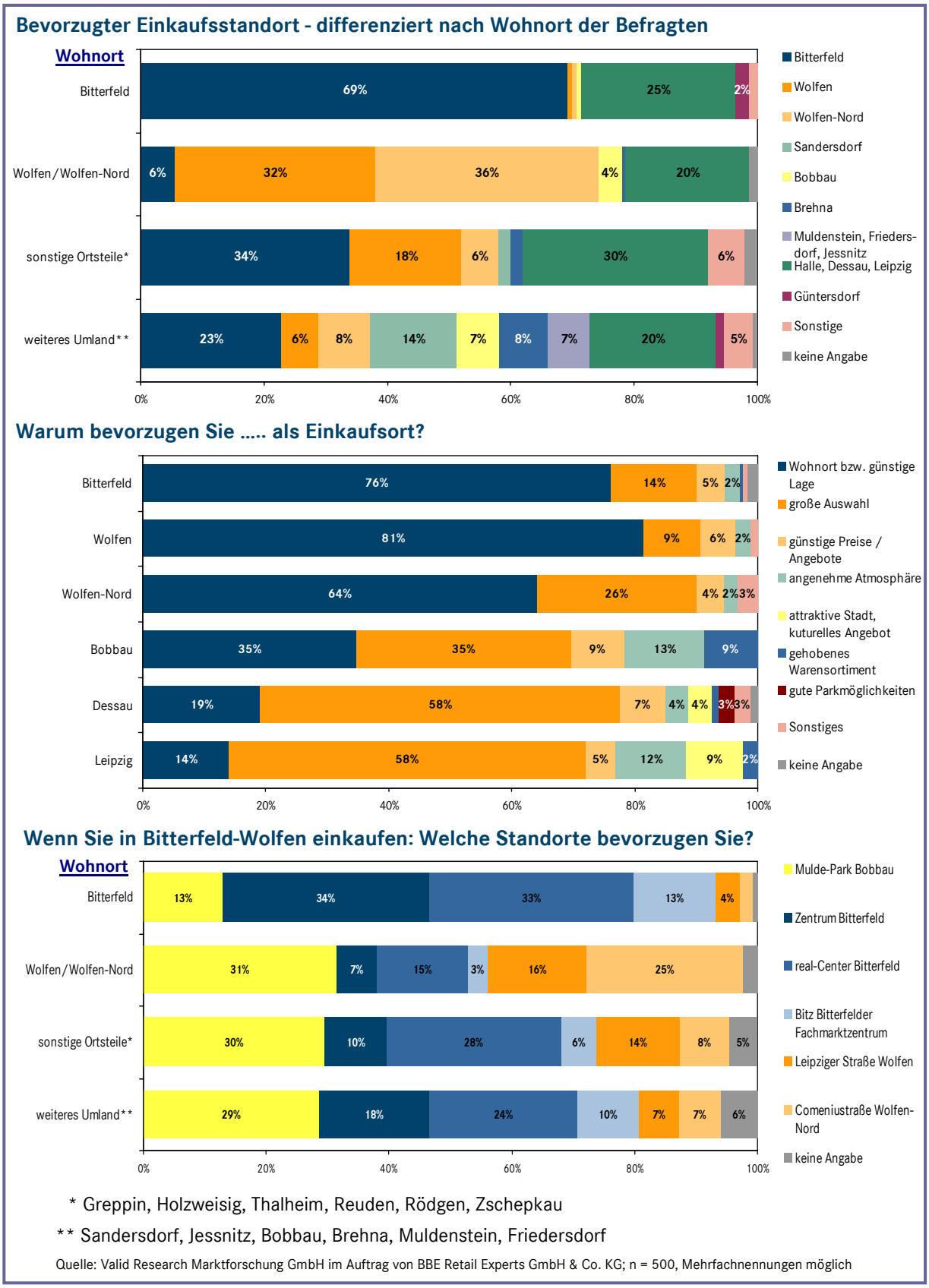
IV. Das Einkaufsverhalten der in Bitterfeld-Wolfen und Umgebung ansässigen Bevölkerung – Ergebnisse der Haushaltsbefragung

Neben dem rein quantitativen Einzelhandelsangebot ist dessen Wahrnehmung und Akzeptanz seitens der potentiellen Kunden eine wichtige Grundvoraussetzung für Kundenbindung am Standort und erfolgreiche Entwicklungsperspektiven des innerstädtischen Einzelhandels.

Wie der nachfolgenden Abbildung 10 zu entnehmen ist, benannten Einwohner der Ortsteile Bitterfeld und Wolfen ihren jeweiligen Wohnort auch mehrheitlich als ***generell bevorzugten Einkaufsort***. So sprachen sich 69% der Bitterfelder Haushalte für ihren eigenen Ortsteil aus, und vergleichbare 68% der Wolfener Haushalte sind entweder für Wolfen oder Wolfen-Nord fokussiert. Auffällig ist, dass für Wolfener Haushalte der Ortsteil Bitterfeld mit nur 6% der Nennungen eine geringe Bedeutung spielt, die Tendenz sagt eher, wenn nicht Wolfen, dann gleich die Oberzentren Halle (Saale), Leipzig oder Dessau-Roßlau. Gleiche Aussage gilt sogar in stärkerem Maße für Bitterfelder Haushalte, für die Wolfen keine Alternative als Einkaufsstandort ist. Die Oberzentren wurden zwischen 20%-30% je nach Wohnort der Befragten generell bevorzugt. Die übrigen Ortsteile der Stadt Bitterfeld-Wolfen orientieren stärker auf den Stadtteil Bitterfeld (34% der Nennungen) aber fast genauso häufig wurden die Oberzentren benannt (30%), hier sind die Abflüsse offensichtlich am größten. Einwohner im weiteren Umland nannten ein sehr breites Spektrum an bevorzugten Einkaufsorten, letztlich wieder bedingt mit einer Bindung an den Wohnort. Auf den Ortsteil Bitterfeld entfielen aber knapp ein Viertel der Nennungen (23%), gefolgt von den Oberzentren mit einem Fünftel der Nennungen (20%). Hervorzuheben ist noch, dass bei der Frage nach dem generell bevorzugten Einkaufsort der neue Ortsteil Bobbau mit dem „Muldepark“ kaum eine Rolle spielt, während das Einkaufszentrum „Muldepark“ in nachfolgenden Fragen deutlich häufiger genannt wurde. Zwei Gründe können dafür sprechen, zum einen ist der „Muldepark“ eher bei bestimmten Warengruppen stärker im Bewusstsein präsent, zum anderen verknüpfen viele Befragte den „Muldepark“ durch seine Randlage auch mit Wolfen-Nord.

Die bereits angesprochene Wohnortnähe bzw. eine günstige Lage zum Wohnort sind die ***maßgeblichen Gründe als bevorzugter Einkaufsort*** für die Ortsteile Bitterfeld und Wol-

Abb. 10: Ergebnisse der Haushaltsbefragung: Stadt Bitterfeld-Wolfen als bevorzugter Einkaufsstandort



* Greppin, Holzweisig, Thalheim, Reuden, Rödgen, Zschepkau

** Sandersdorf, Jessnitz, Bobbau, Brehna, Muldenstein, Friedersdorf

Quelle: Valid Research Marktforschung GmbH im Auftrag von BBE Retail Experts GmbH & Co. KG; n = 500, Mehrfachnennungen möglich

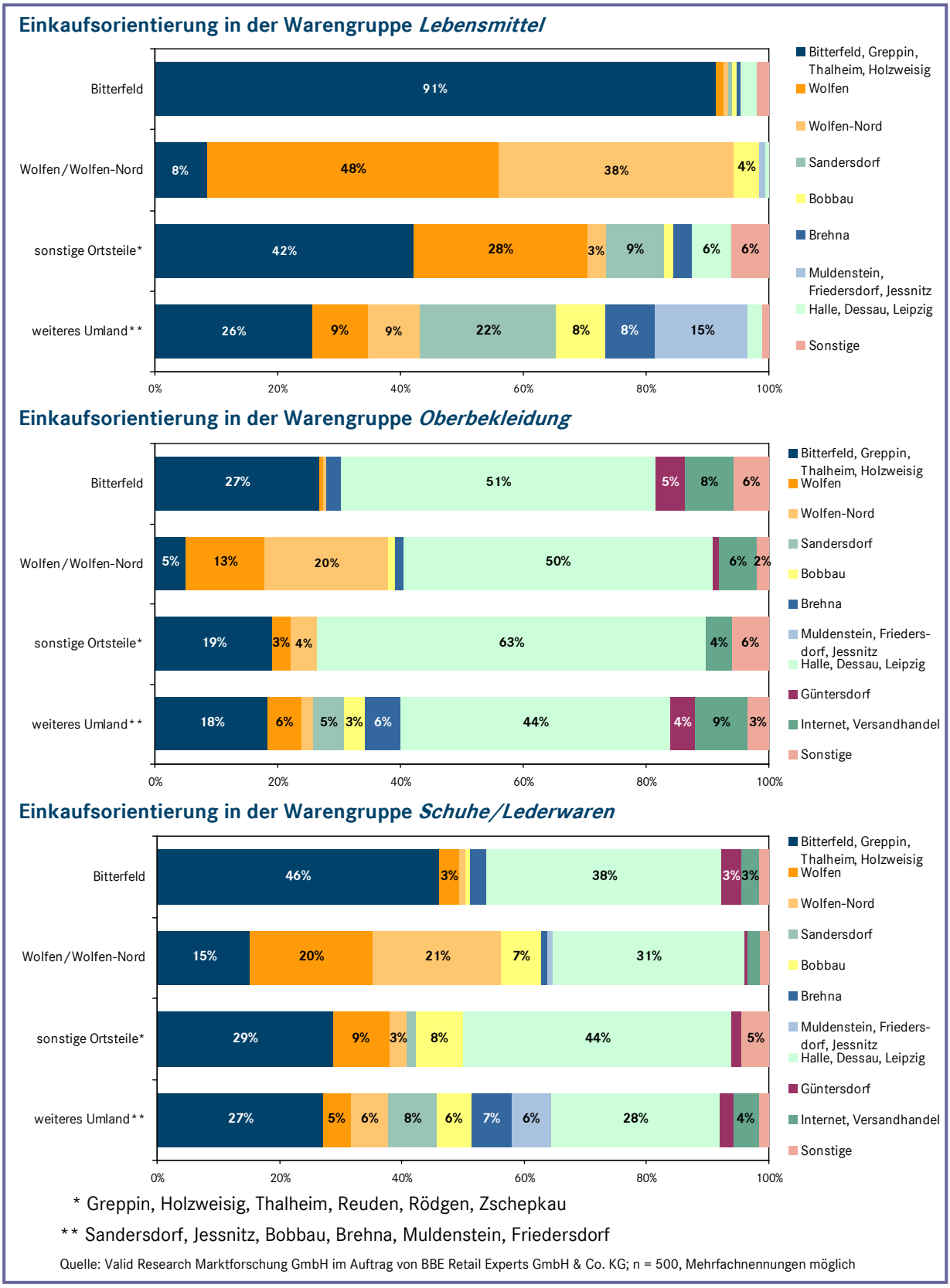
fen. Diejenigen Haushalte, die Bitterfeld als Einkaufsort bevorzugen, tun dies zu 76% genau aus diesem Grund. Der vergleichbare Wert für Wolfen liegt sogar bei 81%, für Wolfen-Nord bei 64%. Angebotsbezogene Kriterien wie große Auswahl oder günstige Preise sind nicht ausschlaggebend. Nur 14% der Befragten, die Bitterfeld bevorzugen, tun dies wegen einer großen Auswahl. Wolfen-Nord als Einkaufsort bescheinigten immerhin 26% eine große Auswahl, hierbei sind aber wieder Überschneidungen mit Bobbau (Einkaufszentrum "Muldepark") möglich. Von den wenigen Haushalten, die Bobbau als bevorzugten Einkaufsort nannten, begründen dies immerhin jeweils 35% mit der Wohnortnähe und der guten Auswahl.

Die größere Auswahl ist schließlich das ausschlaggebende Kriterium für die Bevorzugung der Oberzentren.

Unabhängig von der generellen Präferenz für einen Einkaufsort wurde mit der Haushaltsbefragung zusätzlich die Akzeptanz von Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen untersucht. Dabei kristallisiert sich heraus, dass die zentralen Versorgungsbereiche von Bitterfeld, Wolfen und Wolfen-Nord die Funktion von Einzelhandelsschwerpunkten derzeit noch nicht wahrnehmen können. Positiv hervorzuheben ist, dass 34% der befragten Bitterfelder Haushalte angaben, auch ihr Zentrum bevorzugt als Einkaufsstandort zu nutzen. In den weiteren Ortsteilen von Bitterfeld-Wolfen sinkt die Akzeptanz des Zentrums Bitterfeld bereits deutlich, aus dem weiteren Umland sind es wenigstens noch 18%, die sich für diesen Standort aussprechen. Auch die beiden Zentren von Wolfen und Wolfen-Nord haben nur für die ortsansässige Bevölkerung einen entsprechenden Stellenwert (einschließlich der benachbarten Ortsteile Thalheim, Reuden, Rödgen, Zschepkau), welcher jedoch durch das Einkaufszentrum „Muldepark" bereits überlagert wird. Generell erzielen der „Muldepark" in Bobbau und der Standort Anhaltstraße (real) in Bitterfeld eine gesamtstädtische und regionale Akzeptanz.

In der Differenzierung der bevorzugten Einkaufsorte nach ausgewählten Leitbranchen zeigt sich das erwartete Bild. Lebensmittel werden natürlich vorrangig in Wohnortnähe eingekauft, bei allen anderen abgefragten Branchen sind deutliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Bei Oberbekleidung bevorzugen mehr als die Hälfte der befragten Haushalte die Oberzentren Halle (Saale), Leipzig und Dessau-Roßlau. Bei Schuhen/Lederwaren sind die

Abb. 11: Ergebnisse der Haushaltsbefragung: Bevorzugte Einkaufsstandorte für Lebensmittel, Oberbekleidung und Schuhe/Lederwaren (differenziert nach Wohnort der Befragten)

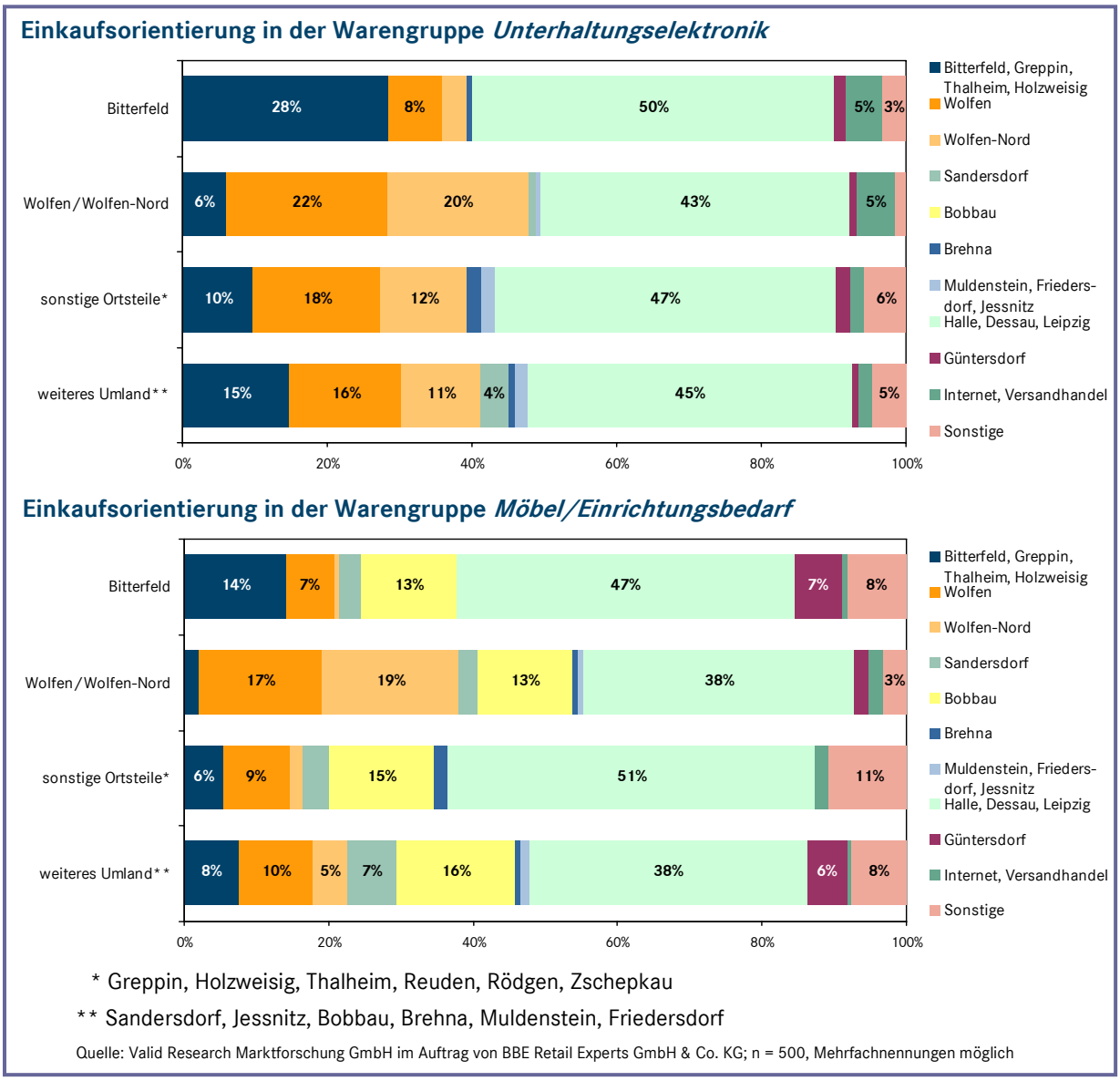


* Greppin, Holzweisig, Thalheim, Reuden, Rödgen, Zschepkau

** Sandersdorf, Jessnitz, Bobbau, Brehna, Muldenstein, Friedersdorf

Quelle: Valid Research Marktforschung GmbH im Auftrag von BBE Retail Experts GmbH & Co. KG; n = 500, Mehrfachnennungen möglich

Abb. 12: Ergebnisse der Haushaltsbefragung: Bevorzugte Einkaufsstandorte für Unterhaltungselektronik sowie Möbel/Einrichtungsbedarf (differenziert nach Wohnort der Befragten)



* Greppin, Holzweisig, Thalheim, Reuden, Rödgen, Zschepkau

** Sandersdorf, Jessnitz, Bobbau, Brehna, Muldenstein, Friedersdorf

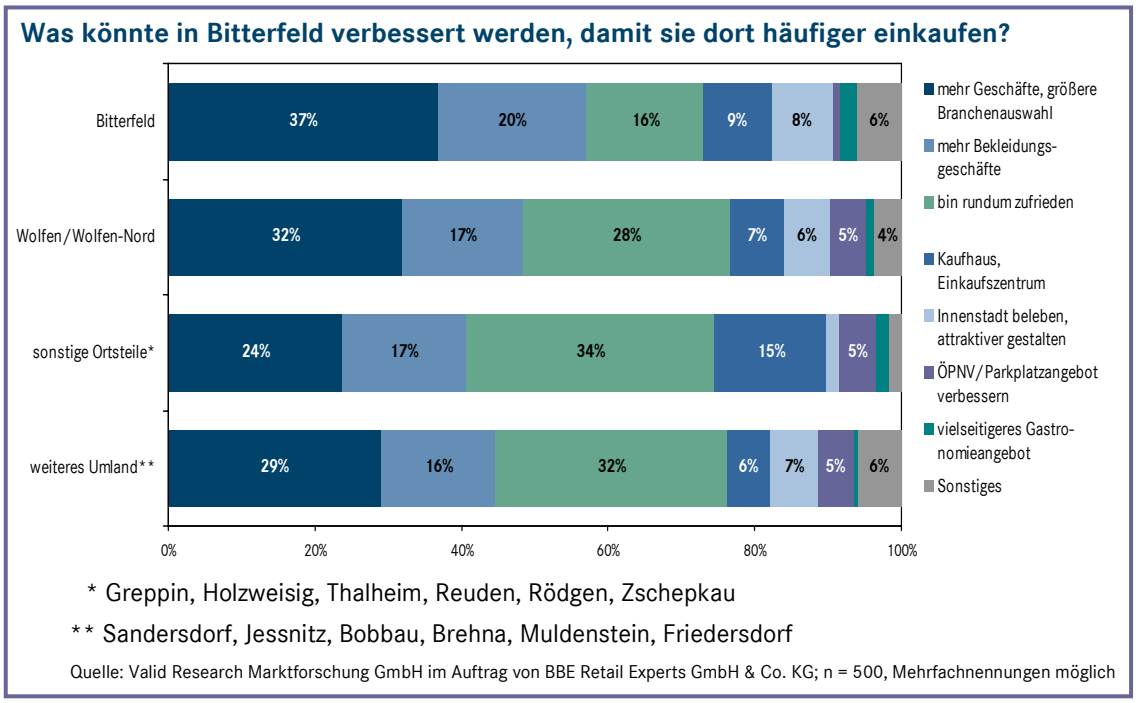
Quelle: Valid Research Marktforschung GmbH im Auftrag von BBE Retail Experts GmbH & Co. KG; n = 500, Mehrfachnennungen möglich

Abflüsse deutlich niedriger, die Akzeptanz des vorhandenen Angebots im Stadtgebiet dagegen deutlich höher. In den Warengruppen Unterhaltungselektronik sowie Möbel/Einrichtungsbedarf erreicht neben der Präferenz für die Oberzentren auch das Einkaufszentrum „Muldepark“ eine entsprechende Akzeptanz.

Der Ausbau des bestehenden Angebotes durch mehr Fachgeschäfte und eine größere Branchenauswahl, darunter explizit auch mehr Bekleidungsgeschäfte, bestimmt die Erwartungen und Wünsche der Haushalte, um zukünftig stärker den Einzelhandelsstandort Bit-

terfeld nutzen zu können. Gleichzeitig sind aber aus den weiteren Ortsteilen (ohne Bitterfeld und Wolfen) sowie aus dem weiteren Umland jeweils etwa 1/3 der Befragten mit dem bestehenden Angebot rundum zufrieden. Ziel des Zentrenkonzeptes ist sicherlich auch, diesen Anteil weiter auszubauen.

Abb. 13: Ergebnisse der Haushaltsbefragung: Ansatzpunkte zur Verbesserung der Einkaufshäufigkeit (differenziert nach Wohnort der Befragten)



* Greppin, Holzweisig, Thalheim, Reuden, Rödgen, Zschepkau

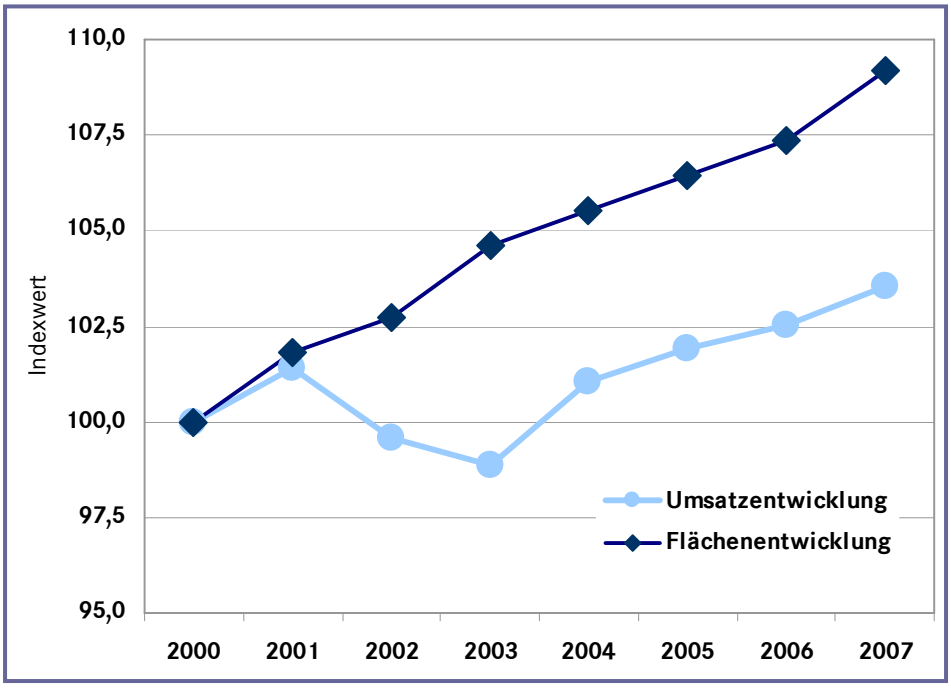
** Sandersdorf, Jessnitz, Bobbau, Brehna, Muldenstein, Friedersdorf

Quelle: Valid Research Marktforschung GmbH im Auftrag von BBE Retail Experts GmbH & Co. KG; n = 500, Mehrfachnennungen möglich

V. Rahmenbedingungen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Bitterfeld-Wolfen

Der deutsche Handel ist über alle Betriebsformen hinweg in den vergangenen Jahren kaum gewachsen – zumindest was das Umsatzvolumen betrifft. Während sich die vom Einzelhandel aktiv betriebene Verkaufsfläche in Deutschland von 2000 bis 2007 um 9,2% erhöhte, stiegen die Handelsumsätze im gleichen Zeitraum nur um 3,5% (siehe Abbildung 14). Noch größer wird die Diskrepanz zwischen Flächen- und Umsatzentwicklung, wenn man den Betrachtungszeitraum erweitert: In den Jahren zwischen 1995 und 2007 nahm die Einzelhandelsverkaufsfläche um 25,3% zu, dagegen betrug das Umsatzwachstum lediglich 5,3%. Einzig die Discountbetriebe – Händler, die auf niedrige Preise setzen und dies auch den Konsumenten vermitteln, sich aber bezüglich Sortimentsbreite, Ladenausstattung, Service und Ambiente deutlich vom klassischen Fachhandel unterscheiden – und Online-Vertriebsformen konnten deutliche Umsatzzuwächse erzielen.[1]

Abb. 14: Entwicklung von Einzelhandelsumsätzen und –verkaufsflächen in Deutschland



Quelle: Hauptverband des Deutschen Einzelhandels/**BBE** RETAIL EXPERTS

[1] vgl. „BBE-Handelsszenario 2006 – Der deutsche Handel zwischen (Pseudo-)Discount und Luxus?“, **BBE** RETAIL EXPERTS, Köln, sowie Zahlenspiegel 2008, Hauptverband des Deutschen Einzelhandels e. V. (HDE), Berlin

Prognosen des Hauptverbandes des Deutschen Einzelhandels (HDE) gehen davon aus, dass die Verkaufsfläche in Deutschland in den Jahren 2008 bis 2010 um weitere 3 Millionen Quadratmeter (+ 2,5% im Vergleich zu 2007) ansteigen wird.[1]

Das Flächenwachstum geht einher mit dem Aufstieg der Fachmärkte und der großflächigen Einzelhandelsbetriebe seit Ende der 1980er Jahre. Seitdem haben sich die Strukturen des Handels verschoben: Kleinformatige, inhabergeführte Fachgeschäfte, die den deutschen Einzelhandel in der Vergangenheit prägten, werden zunehmend in den Hintergrund gedrängt, während Filialisten, großflächige Fachmärkte und discountorientierte Betriebsformen die Handelslandschaft zunehmend dominieren.

In Partnerschaft mit PricewaterhouseCoopers (PwC) und der IKB Deutsche Industriebank haben die Marktforscher der BBE RETAIL EXPERTS in einem „Handelsszenario" Handelsstrukturen und Preislagen in den einzelnen Formaten und in den Schlüsselbranchen analysiert sowie Entwicklungen bis zum Jahr 2015 prognostiziert.[2] In einer realistisch-pessimistischen Betrachtungsweise werden die Betriebstypen „Discounter", „Fachmarkt" und „Online-Handel" als die klaren Gewinner der künftigen Handelsentwicklung hervorgehen. Die Anteile des klassischen Fachhandels, der Supermärkte sowie der SB-Warenhäuser und Verbrauchermärkte am Gesamtmarkt werden demnach deutlich sinken.

Abb. 15: Zukünftige Handelsentwicklung in realistisch-pessimistischer Betrachtung

[1] Zahlenspiegel 2008, a. a. O.
[2] vgl. „BBE-Handelsszenario 2006 – Der deutsche Handel zwischen (Pseudo-)Discount und Luxus?", a. a. O.

Die realistisch-pessimistische Betrachtungsweise geht von einer eher stagnierenden Gesamt-Umsatzentwicklung aus: Über alle Branchen wird bis zum Jahr 2015 ein Umsatzrückgang von 0,6 Prozent erwartet. Im Detail sind allerdings auch bei der Umsatzentwicklung Gewinner und Verlierer klar erkennbar:

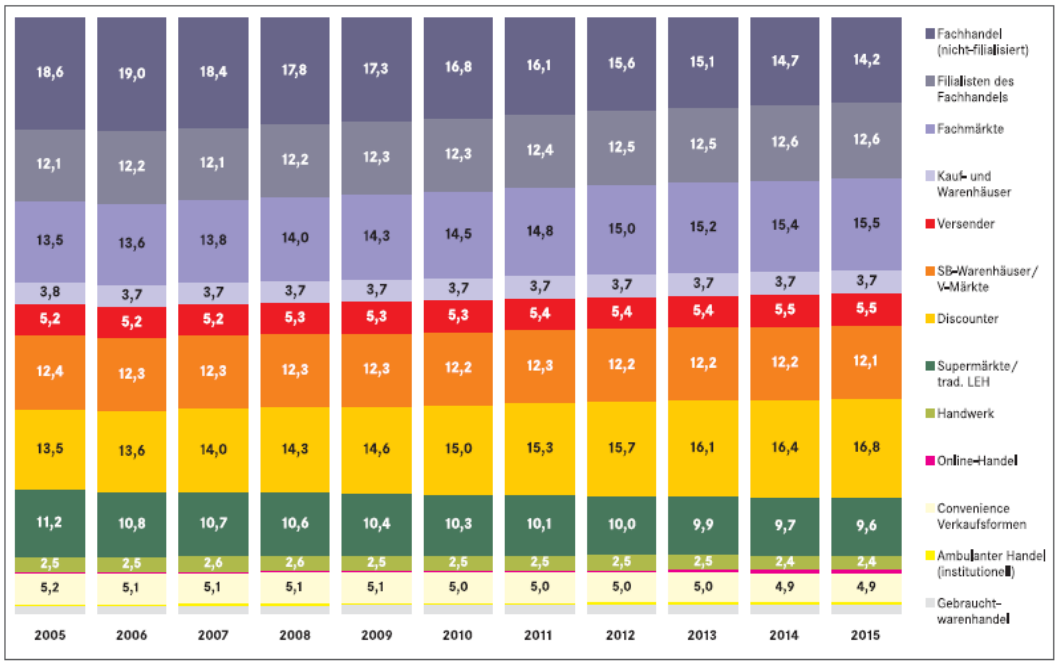
- Einzelbetrieblicher Fachhandel - 31,7%
- Filialisierter Fachhandel - 0,1%
- Fachmärkte + 26,1%
- Discounter + 33,3%
- Online-Handel + 208,4%

Diesem Szenario liegt die Annahme zugrunde, dass die Verbraucherinnen und Verbraucher überwiegend preisorientiert kaufen. Preisorientierte Filial- und Fachmarktkonzepte werden daher stark an Bedeutung gewinnen. Als Folge wird die Handelslandschaft an Vielfältigkeit verlieren: Wenige Anbieter dominieren den Markt, aufgegebene Fachgeschäfte können nur noch an Billiganbieter weitervermietet werden, Leerstände in Randlagen nehmen zu, teilweise veröden ganze Stadtteilzentren.

Weniger dramatisch sind die Konsequenzen in der realistisch-optimistischen Prognose. Zwar geht auch dieses Szenario von einer deutlichen Strukturverschiebung zu Lasten der traditionellen Betriebsformen aus (neben Discountern, Fachmärkten und dem Online-Handel zählt auch der filialisierte Fachhandel zu den Gewinnern), die Konsumentinnen und Konsumenten werden aber nicht rein preisgesteuert gesehen. Vielmehr kaufen die Verbraucherinnen und Verbraucher preis-/leistungsorientiert, schätzen Convenience und suchen Erlebnis. Der Einzelhandel könnte in diesem Fall mit einem Umsatzzuwachs in Höhe von 6,5 Prozent über alle Branchen rechnen:

- Einzelbetrieblicher Fachhandel - 16,5%
- Filialisierter Fachhandel + 10,4%
- Fachmärkte + 22,0%
- Discounter + 31,9%
- Online-Handel + 208,4%

Abb. 16: Zukünftige Handelsentwicklung in realistisch-optimistischer Betrachtung



Quelle: **BBE** RETAIL EXPERTS

Die realistisch-optimistische Betrachtungsweise gibt somit dem einzelbetrieblichen Fachhandel die Chance, sich zielgruppenorientierten Konzepten zu widmen, die für ein Bestehen am Markt dringend erforderlich sind.

VI. Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Bitterfeld-Wolfen

1. Anforderungsprofil und Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Bitterfeld-Wolfen

Die Sicherung und Entwicklung der mittelzentralen Funktion des Einzelhandelsstandortes Bitterfeld-Wolfen ist eine übergeordnete Zielstellung der Stadtentwicklung. Diese impliziert das Bitterfeld-Wolfen seine Standortpotenziale nutzt, um seine Funktionen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich, insbesondere auch als Handels- und Dienstleistungsstandort, zu sichern und zu entwickeln. Bezogen auf die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung leiten sich diese Potenziale

- aus der mit der Fusion begründeten Stadtstruktur
- und einer damit verbundenen einzelhandelsspezifischen Situation der Stadt Bitterfeld-Wolfen,
- den daraus resultierenden Bewertungen
- sowie weiteren allgemeinen Rahmenbedingungen (z.B. demographische Entwicklung, Angebots- und Nachfragesituation, verkehrliche Situation) ab.

In Wahrnehmung der Funktion als Mittelzentrum muss die Stadt Bitterfeld-Wolfen zunächst für die eigene Wohnbevölkerung über ein entsprechendes Angebot an Handelseinrichtungen verfügen, die sowohl die Nachfrage nach qualifizierten Grundbedarf abdecken, als auch bestehende Kaufkraftabflüsse in einem breiten Spektrum partiell zurückgewinnen. Des weiteren sind die Nachfragepotenziale aus dem mittelzentralen Verflechtungsbereich stärker auf den Einzelhandelsstandort Bitterfeld-Wolfen zu konzentrieren, die stärkere Wahrnehmung der mittelzentralen Versorgungsfunktion ist auch infolge der örtlichen und regionalen demographischen Entwicklung geboten, um attraktive und wirtschaftich tragfähige Versorgungsstrukturen zu erhalten. Darüber hinaus sind die touristischen Potenziale in Verbindung mit der Goitzsche auch für den Bitterfeld-Wolfener Einzelhandel zu erschließen.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen unterliegt den bereits mehrfach erläuterten regionalen Verflechtungsbeziehungen mit den umliegenden Oberzentren, die regionale Ausstrahlung wird zudem durch die benachbarten Mittelzentren Lutherstadt Wittenberg, Köthen und De-

litzsch begrenzt. Die legitime Eigenbindung der Kaufkraft im mittelzentralen Verflechtungsbereich bedarf attraktiver und wirtschaftlich tragfähiger Einzelhandelsstandorte.

In der Stadt Bitterfeld-Wolfen haben sich in der Vergangenheit leistungsfähige dezentrale Einzelhandelsstandorte entwickelt, der Focus der zukünftigen Entwicklung richtet sich verstärkt auf die zentralen Versorgungsbereiche. Sicherlich entwickelten sich auch die zentralen Versorgungsbereiche weiter, verwiesen sei insbesondere auf das Zentrum Wolfen-Nord, außerdem wurde mit gezielten Ansiedlungen das Zentrum Wolfen (Leipziger Straße) gestärkt und auch im Bitterfelder Zentrum wurden erhebliche Sanierungsmaßnahmen unternommen. Dennoch zeigt die Analyse, dass sowohl hinsichtlich des Verkaufsflächenbesatzes als auch der Akzeptanz seitens der Bevölkerung die zentralen Versorgungsbereiche einen Nachholbedarf aufweisen.

Zu den wesentlichen Zielsetzungen für die Weiterentwicklung der Zentrenstruktur zählt die Herausbildung eines komplementären Systems von Einzelhandelsstandorten, welches zur Vernetzung und Abstimmung des Branchenmixes führt, um eine weitere Zergliederung der Standortstrukturen zu vermeiden. Dieser eingeschlagene Weg bedarf einer konsequenten Fortführung. Die Attraktivität des Einzelhandelsstandortes Bitterfeld-Wolfen und folglich die Kundenbindung vor Ort wird maßgeblich geprägt von urbanen Strukturen mit möglichst flächendeckend gesicherter Nahversorgung, individuellen und zielgruppenorientierten Geschäftszentren sowie einer abgestimmten Funktionsteilung zwischen den zentralen Versorgungsbereichen und weiteren Standorten. Einziges kompaktes und urban gewachsenes Zentrum im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen ist die Bitterfelder Innenstadt, der somit eine besondere Bedeutung für die Weiterentwicklung als regionale Einkaufsstadt zukommt.

Der Erhalt und die Stärkung der Zentralität der Stadt Bitterfeld-Wolfen bedarf vor allem einer gezielten Weiterentwicklung zentraler Versorgungsbereiche, darunter insbesondere die Herausbildung eines leistungsfähigen, regional ausstrahlenden, innerstädtischen A-Zentrums. Eine Zergliederung des Einzelhandelsbesatzes wird den Anforderungen des Standortwettbewerbes nicht gerecht und kann den bestehenden Kaufkraftabflüssen nicht entgegen wirken. Sie begrenzt dabei nicht nur attraktive und tragfähige Einzelhandelsstrukturen, sondern schädigt städtebauliche Strukturen der Stadt Bitterfeld-Wolfen und schwächt insgesamt die Funktion als Mittelzentrum.

Grundlegende Herausforderung ist umso mehr, die Attraktivität und Qualität des Mittelzentrums zu erhalten und weiter auszubauen. Das Anforderungsprofil für das Mittelzentrum Bitterfeld-Wolfen wird durch folgende Prämissen und Handlungsschwerpunkte untersetzt:

- Durch eine räumlich gezielte Steuerung und Konzentration des Einzelhandels sollen zentrale Versorgungsbereiche gestärkt und die Ausweisung neuer Verkaufsflächen außerhalb dieser Zentren vermieden werden, mit dem Ziel, die urbanen Qualitäten einer lebendigen Stadt zu erhalten und weiterzuentwickeln.
- Der Erhalt und qualitative Ausbau des Einzelhandelsstandortes Bitterfeld-Wolfen bedarf der Weiterentwicklung bestehender Standortstrukturen. Ziel ist, die Herausbildung eines gesamtstädtisch attraktiven, auf die ortsteilbezogenen, gesamtstädtischen und regionalen Versorgungsfunktionen ausgerichteten und somit letztlich leistungsfähigen, regional bedeutsamen Einzelhandelsstandort- und Zentrensystems.
- Der Entwicklung städtebaulicher Zentren wird oberste Priorität eingeräumt, um die gegenwärtig vorhandene Dominanz peripherer Sondergebiete sukzessive abzubauen. Die städtebaulichen Entwicklungsziele müssen auch eingedenk der umfassenden Sanierungsmaßnahmen mit hohen investiven Aufwendungen privater sowie öffentlicher Träger, auf die Stärkung und Weiterentwicklung attraktiver Zentren gerichtet sein. Mit zusammen 14% Anteil an der Verkaufsfläche und einem 19%igen Umsatzanteil füllen die drei Geschäftszentren Bitterfeld, Wolfen und Wolfen-Nord diese Funktion gegenwärtig nur sehr eingeschränkt aus, wichtige innerstädtische Leitbranchen sind von überregionalen Kaufkraftabflüssen betroffen.
- Die Weiterentwicklung der Angebotsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen bedarf einer gezielten Lenkung von Einzelhandelsansiedlungen. Die Entwicklungsperspektiven sollten nicht durch weitere Ansiedlungen an verkehrsorientierten und konkurrierenden Standorten gefährdet werden.
- Die Einzelhandelsangebote in den zentralen Versorgungsbereichen müssen mit weiteren Funktionsbereichen wie Verwaltung, Schulstandort, Freizeit, Gastronomie, Dienstleistung, touristische Schwerpunkte zu funktionalen, sich wechselseitig ergänzenden Einheiten zusammengeführt werden, um die Ausstrahlungskraft als Zentren mit Stadtidentität zu entfalten.
- Die Strukturierung der Zentrenstruktur orientiert sich an überschaubaren Lebens-, Wirkungs- und Versorgungsbereichen.

- Unter Zuhilfenahme planungsrechtlicher Instrumentarien sollte die Durchsetzung des Zentrenkonzeptes konsequent verfolgt werden.
- Ansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelseinrichtungen mit überwiegend innenstadtrelevantem Sortiment sollen vorrangig in städtebaulich integrierter Lage erfolgen, haben sich den Versorgungsfunktionen und Ansiedlungsprämissen des Zentrenkonzeptes unterzuordnen. Diese sind nur dann zulässig, wenn sie zur Stärkung städtebaulicher Funktionen beitragen.
- Städtebaulich integriert ist in dem Sinne zu fassen, dass eine weitgehende Integration in zentrale Versorgungsbereiche vorliegt, die auch für nichtmobile Bevölkerungsgruppen gut erreichbar und über den ÖPNV gut erschlossen sind.
- Die Optimierung der Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen des Einzelhandels wird durch eine verbesserte Zusammenführung der Funktionen Wohnen, Arbeiten und Erholung hergestellt.

2. Zentrenkonzept Einzelhandel

2.1 Leitziele einer abgestimmten Standort- und Zentrenentwicklung

Die Marktentwicklung im Einzelhandel soll mit dem vorliegenden Zentrenkonzept in geordnete Bahnen gelenkt werden. Ziel ist ausdrücklich nicht der Eingriff in den einzelbetrieblichen Wettbewerb, im Mittelpunkt steht vielmehr eine Städtebau verträgliche Standortentwicklung, die den Einzelhandel in übergeordnete Ziele der Stadtentwicklung einbindet.

Mit dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept werden nachfolgende Ziele verfolgt, die Zielvorstellungen der Stadtentwicklungsplanung aufgreifen und diese speziell für die Einzelhandelsentwicklung konkretisieren und untersetzen:

- ***Stärkung der mittelzentralen Funktion und der Zentralität der Stadt Bitterfeld-Wolfen durch eine qualifizierte Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche*** – Die Analyse zeigt, dass die Spielräume für Wachstum im Einzelhandel nur sehr gering sind (vgl. Nachfrageentwicklung bis 2020), dass ein quantitativer Ausbau nur in Verbindung mit einer räumlich-strukturellen Weiterentwicklung der Angebotssituation die Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Bitterfeld-Wolfen sicherstellen können. Dies erfordert ein hierarchisch gestuftes Zentrengefüge, mit Vorrang der zentralen Versorgungsbereiche.
- ***Konzentration und Stärkung innerstädtischer Zentren in Bitterfeld-Wolfen – Weiterentwicklung der Innenstadt Bitterfeld als multifunktionales Zentrum für die gesamte Region*** – knüpft an die vorangestellte Zielsetzung an. Die Kundenbindung, die Rückgewinnung aktueller Kaufkraftabflüsse und die Erschließung zusätzlicher touristischer Potenziale können nur im Kontext einer sich wechselseitig ergänzenden Zielgruppenansprache erfolgen. Dabei ist eine Funktionsbündelung für attraktive Erlebnisräume mit hoher Aufenthaltsqualität anzustreben. Aus Sicht des Einzelhandels ist eine weitere Angebotsverdichtung und Qualifizierung notwendig. Dazu gilt es auch die räumlichen Entwicklungspotenziale auszuschöpfen. Die Bitterfelder Innenstadt bietet als einziges kompaktes und urban gewachsenes Zentrum im gesamten Stadtgebiet, mit Nähe zur Goitzsche, eine breite Basis für diese Funktionsbündelung.

- ***Kompaktheit gewachsener Stadtstrukturen*** – zielt auf eine Verknüpfung von Daseinsfunktionen Leben – Wohnen – Arbeiten und auf die Zuordnung bestimmter Versorgungsfunktionen, d.h. Zentren sind u.a. Bestandteil der sie umgebenden Wohnbebauung.
- ***Urbanisierung statt Devastierung*** – weiterhin Konzentration auf städtebaulich wesentliche Strukturen statt einer Zergliederung ist dringend angezeigt, um bei rückläufiger oder stagnierender Nachfrage auch zukünftig der Stadtstruktur aus Einzelhandelssicht eine Entwicklungsperspektive zu geben. Eine Entwicklung zusätzlicher Einzelhandelsstandorte konkurrierend zum Zentrensystem ist auszuschließen.
- ***Sicherung eines hierarchischen Zentrengefüges*** – ein hierarchisch gestuftes Zentrengefüge bietet die beste Gewähr zum einen für fußläufig erreichbare Nahversorgung in den Stadtgebieten, zum anderen für den Erhalt und Ausbau eines für ein Mittelzentrum adäquates, attraktives Hauptgeschäftszentrum. Die einzelnen Zentren sollen eine Größendimensionierung entsprechend ihrer Versorgungsfunktion und ihres Einzugsgebietes aufweisen, übergeordnete Zentren in deren Funktion jedoch nicht beeinträchtigen.
- ***Erhalt und Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung für den täglichen Bedarf*** – Nahversorgung in fußläufiger Erreichbarkeit (600 m) ist ein wesentlicher Bestandteil von Lebensqualität. Nahversorgungsstandorte in den Wohngebieten sind Kristallisationspunkte des urbanen Lebens und gewinnen unter Berücksichtigung der zu erwartenden demographischen Entwicklung weiter an Bedeutung. Tendenziell rückläufige Bevölkerungszahlen oder begrenzte Potenziale in den Ortsteilen gefährden zunächst wohngebietsintegrierte Angebotsstrukturen. Die Präferenz einer wohngebietsintegrierten Versorgung gegenüber autoorientierten Standortlagen ist erklärtes Ziel des Zentrensystems und unterstützt gleichzeitig das grundsätzliche Ziel der Stadtentwicklung, notwendiges Verkehrsaufkommen zu begrenzen.
- ***Angebotsverdichtung und –ergänzung in den Zentren*** - insbesondere in Wechselwirkung kleinstrukturierter, individueller Einzelhandelsgeschäfte mit der Frequenzwirkung und Attraktivität großflächiger Anbieter. Letztere könnten auch in Solitärlagen bestehen, was jedoch die Funktionalität städtebaulich integrierter Ver-

sorgungszentren gefährdet. Die Stadt Bitterfeld-Wolfen verfügt quantitativ über einen hohen Verkaufsflächenbesatz, welcher aber nur partiell zur Profilierung der Zentren beiträgt. Deshalb ist zukünftig eine gezielte Lenkung von Einzelhandelsansiedlungen, verknüpft mit einer Begrenzung bzw. sogar eines Ausschlusses der Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ein notwendiges Erfordernis.

- ***Identifikationswirkung der Versorgungszentren*** – Multifunktionale und erlebbare Standorte entfalten eine Stadtidentität, in diesem Sinne sind Handel-Dienstleistungen-Gastronomie-Funktionsergänzungen als frequenzbringendes Gesamtsystem weiter zu entwickeln. Der durch die Fusion in 2007 begründeten, spezifischen Stadtstruktur von Bitterfeld-Wolfen ist mit dem Zentrensystem Rechnung zu tragen, die Ortsteilidentität über die Versorgungszentren ist zu beleben.
- ***Orientierung an der Zielsetzung einer nachhaltigen Stadtentwicklung*** - Hierzu gehört neben der Integration in Wohnfunktionen insbesondere die Erreichbarkeit der Zentren zu Fuß und Rad, mittels guter ÖPNV-Erschließung, eine effiziente Auslastung der Verkehrsinfrastruktur durch die Steuerung der Verkehrsströme (Leitsysteme) und ein im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ geknüpftes Versorgungsnetz, welches auch Verkehrsaufkommen mindert.
- ***Erhalt und Schaffung von Rechts-, Planungs- und Investitionssicherheit in zentralen Einkaufsbereichen*** – Die Ausrichtung der Bitterfeld-Wolfener Einzelhandelsentwicklung an das Zentrensystem sichert nicht nur den Erhalt attraktiver und lebenswerter Stadtstrukturen sondern gewährleistet auch für alle an der Einzelhandelsstandort- und Zentrenentwicklung Beteiligten eine Planungssicherheit gegenüber städtebaulich ungeeigneten Entwicklungen.

Eine Konzentration auf funktionale Schwerpunktbereiche sowie standortspezifische Versorgungsaufgaben, unter Berücksichtigung der prognostizierten Nachfrageentwicklung und Maßnahmen der übergeordneten Stadtentwicklung, führt insgesamt zu einer straffen Zentrengliederung in überschaubare aber auch wirtschaftlich tragfähige Lebens-, Wirkungs- und Versorgungsbereiche (funktional und räumlich). Sie trägt zur kleinräumigen Stadtentwicklung ebenso bei, wie zur Gesamtausstrahlung der Stadt Bitterfeld-Wolfen als Einzelhandelsstandort.

2.2 Grundstruktur des Einzelhandelsstandort- und Zentrensystems

Die nachfolgend empfohlene Zentrengliederung baut auf den bisherigen Einzelhandelsstrukturen der Stadt Bitterfeld-Wolfen auf, ist ausgerichtet an der Leitfunktion des Einzelhandels in multifunktional gestalteten Angebotsstrukturen und strukturiert zwischen gesamtstädtischen bis regionalen Versorgungsfunktionen sowie Nahversorgungsfunktionen in differenzierter Ausprägung.

Grundsätzlich zu unterscheiden ist zwischen städtebaulich integrierten Versorgungszentren (zentrale Versorgungsbereiche), wohnortintegrierten Nahversorgungslagen und nicht integrierten Ergänzungsstandorten bzw. Sondergebieten des großflächigen Einzelhandels.

Zentrale Versorgungsbereiche:

- "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 nur eingeschränkten Versorgungsbedarf (Nahversorgungszentrum) abdecken.[1]

- Nahversorgungszentren als unterste Ebene von zentralen Versorgungsbereichen 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 hinausliefe.[2]

- Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfen erfolgt im Funktionsschwerpunkt als Einzelhandels- und Dienstleistungszentren mit entsprechendem Bezug zur jeweils räumlichen Versorgungsfunktion. Zu unterscheiden sind

[1] Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts zu § 34 Abs. 3 BauGB, Urteil vom 11.10.2007 (BVerwG 4 C 7.07)

[2] vgl. Urteil des 7. Senats des OVG NW vom 11.12.2006 (7 A 964/05)

das Innenstadtzentrum Bitterfeld, Ortsteilzentren sowie Nahversorgungszentren als unterste Stufe.

- Zentrale Versorgungsbereiche weisen gemessen an ihrer Versorgungsfunktion eine integrierte Lage innerhalb der Siedlungsbereiche auf, mit fußläufiger Erreichbarkeit aber auch mittels ÖPNV und PKW.

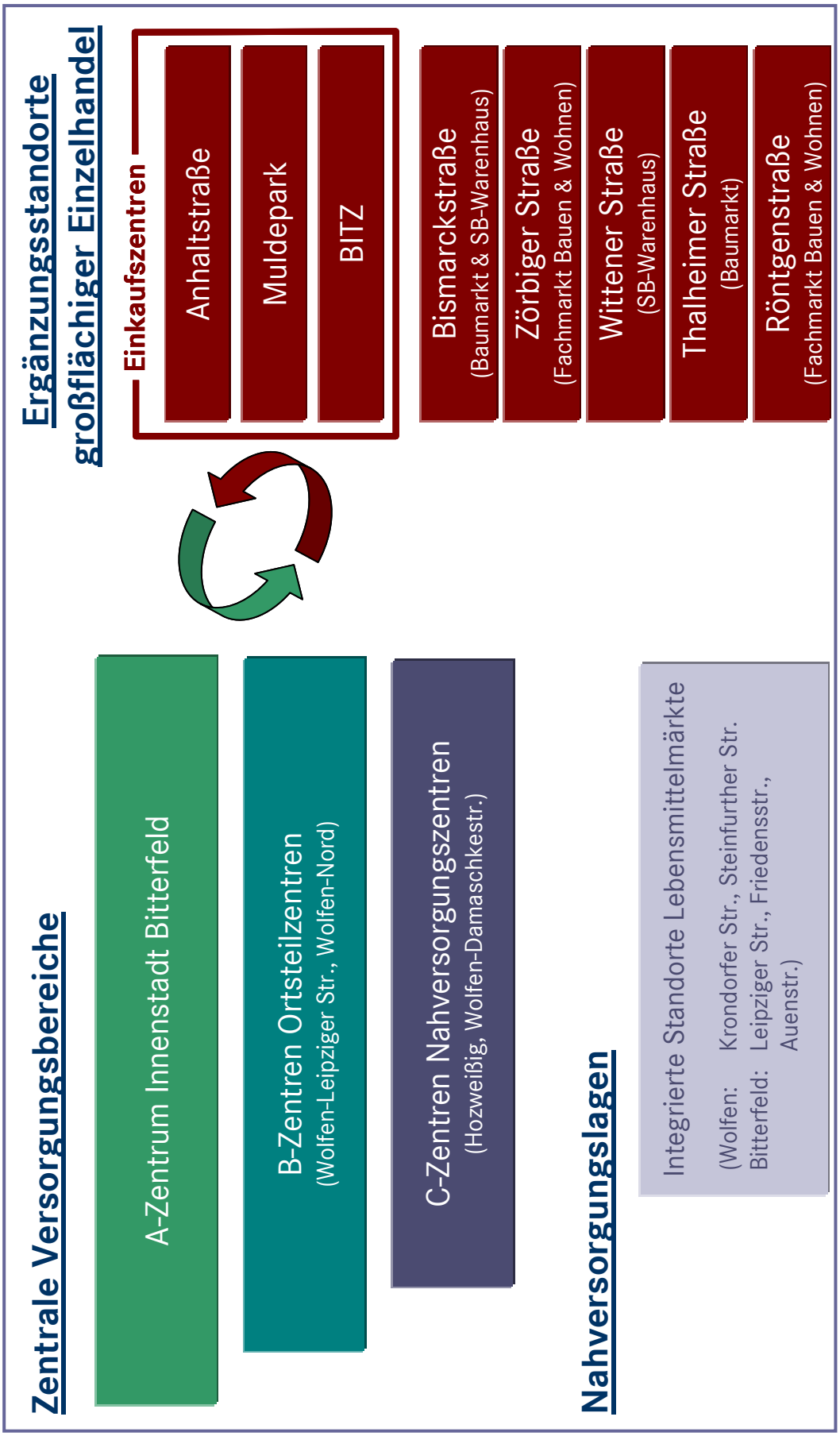
Nahversorgungslagen:

- "Nahversorgungslagen“ dienen einer ergänzenden, möglichst flächendeckenden Nahversorgung zu den zentralen Versorgungsbereichen.
- 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 Stadtteiles beitragen.
- Nahversorgungslagen sind gekennzeichnet durch Solitärstandorte von Lebensmittelmärkten (Supermärkte oder Discounter), maximal ergänzt durch angeschlossenes Lebensmittelhandwerk (Bäcker und/oder Fleischer), ihre Verkaufsflächendimensionierung beträgt zusammen maximal 800 m².

Das Begriffsverständnis städtebaulich integrierter Standorte stützt sich auf eine räumliche und funktionale Einbindung eines Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes innerhalb eines umliegenden Lebens- und Erlebnisraumes (Innenstadt, Stadtteile, Wohngebiete).

Folgende Zentrengliederung und deren Arbeitsteilung mit Ergänzungsstandorten des großflächigen Einzelhandels wird empfohlen:

Abb. 17: Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen



Mit diesem Zentrenkonzept, dessen Abstufung von A- bis C-Zentren, ergänzt durch Nahversorgungslagen, auch als Wertigkeit und Präferenz zu verstehen ist, werden konzeptionelle Vorgaben für die Einzelhandelspolitik der Stadt Bitterfeld-Wolfen fixiert:

1. 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 Angebotsstrukturen ab.

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

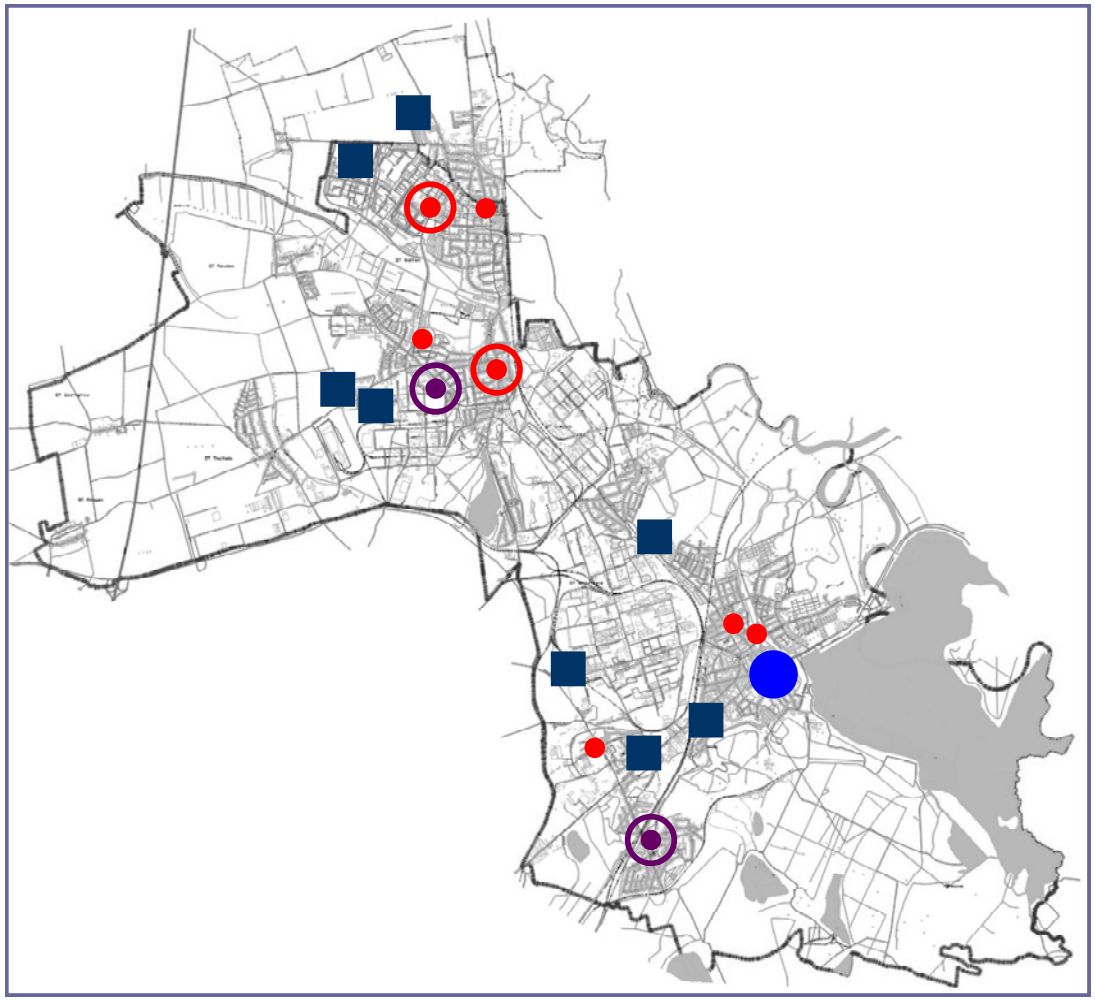
3. C-Zentren konzentrieren sich auf Nahversorgungsfunktionen, im Mittelpunkt steht eine fußläufige Erreichbarkeit der umliegenden Wohnquartiere für den täglichen Bedarf.

4. 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-Standorte (vgl. Abbildung 17).

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

6. Durch Konzentration auf die gezielte Zentrenstruktur sind Einzelhandelsaufgaben an unwirtschaftlichen oder städtebaulich ungeeigneten Standorten nicht nur akzeptabel, sondern hinsichtlich einer zukunftsfähigen Standortstruktur des Bitterfeld-Wolfener Einzelhandels sogar zweckdienlich.

Abb. 18: Räumliche Struktur des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bitterfeld-Wolfen



Zentrenmodell der Stadt Bitterfeld-Wolfen:

- A-Zentrum - Innenstadt Bitterfeld
- B-Zentren - Ortsteilzentren
- C-Zentren - Nahversorgungs-zentren
- Nahversorgungslagen
- Ergänzungsstandorte großflächiger Einzelhandel

Im Einzelnen sind die zentralen Versorgungsbereiche wie folgt zu definieren und bestehenden Standortstrukturen der Stadt Bitterfeld-Wolfen zuzuordnen:

A-Zentrum –
Innenstadt Bitterfeld

- Schwerpunkt der mittelzentralen Versorgungsstruktur – gesamtstädtische und regionale Ausstrahlung
- umschließt die räumlichen Entwicklungspotenziale eines funktional zusammenhängenden innerstädtischen Einkaufsbereiches – Konzentration auf einen Hauptgeschäftsbereich innerhalb des A-Zentrums anzustreben
- Strategie der qualifizierten Entwicklung - Verdichtung der Angebotsstrukturen, Strukturierung und Qualifizierung des Einzelhandelsbesatzes
- Umfassende und vielfältige Branchen- und Betriebsgrößenstruktur ohne Begrenzungen, Entwicklungspotenziale bis zum spezialisierten höheren Bedarf.

B-Zentren - Ortsteilzentren

zuzurechnen ist:
- Wolfen-Leipziger Straße
- Wolfen-Nord

- städtebaulich integrierte Zentren mit Versorgungs- und Identitätsfunktion
- Lebensmittelpunkt mit Einzelhandel, haushaltsnahen Dienstleistungsangebot, Gastronomie
- zentrale Lage im Ortsteil mit ÖPNV-Anschluss
- überwiegende Ausrichtung auf umfassende Grundversorgung mit einem größeren, stadtgebietsbezogenen Einzugsbereich von ca. 10.000 Einwohnern
- Angebote des Grundbedarfs, d.h. kurz- und ergänzender mittel- bis langfristiger Bedarf, umfassendes privates und öffentliches Dienstleistungsangebot
- Verkaufsflächendimensionierung abgestimmt auf die Versorgungsfunktionen im jeweiligen Einzugsbereich - Anbieterstruktur mit mindestens 30 Anbietern, darunter auch 2-3 großflächige Anbieter, mindestens jedoch ein Lebensmittelmarkt (>800 m²)

C-Zentren – Nahversorgungszentren

zuzurechnen sind:
- Hozweißig
- Wolfen-Damaschkestraße

- integrierte Lage in einem eigenständigen Stadtquartier, fußläufig erreichbare Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, aber auch mittels ÖPNV und PKW
- Lebensmittel-Supermarkt und/oder Discounter sind als strukturbildende Betriebe vorhanden oder gewünscht, weiterhin im Umfeld sind in der Regel zusätzlich vorhanden: mehrere Einzelhandelsbetriebe für den täglichen Bedarf (z.B. Bäcker, Metzger, Obst- und Gemüsegeschäft, Drogeriemarkt, Getränkemarkt, Blumengeschäft) und/oder haushaltsorientierte Dienstleistungsbetriebe (z.B. Post, Friseur, Servicestelle einer Bank) und/oder Gesundheitsdienstleistungen (z.B. Ärzte, Krankengymnastik, Pflege) und/oder Gastronomiebetriebe
- Verkaufsflächendimensionierung maximal 2.000 m², Anbieterstruktur mit 1-2 großflächigen Betrieben (ab 800 m²) und 5-10 sonstige Betriebe
- Angebotsausrichtung vorrangig auf kurzfristigen Bedarfsbereich, weiterführende Angebote im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich sind auf Fachgeschäftsstrukturen (maximal 250 m² je Einzelanbieter) zu begrenzen und dürfen 1/3 der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten

Nahversorgungslagen

zuzurechnen sind:
- Wolfen-Krondorfer Straße
- Wolfen-Steinfurther Straße
- Bitterfeld-Leipziger Straße
- Bitterfeld-Friedensstraße
- Bitterfeld-Auenstraße

- Versorgungsfunktion: fußläufige Versorgung mit Lebensmittel ergänzend zu den C-Zentren
- Solitärstandorte von Lebensmittelmärkten mit ergänzendem Lebensmittelhandwerk (Bäcker/Fleischer) im Eingangsbereich
- Verkaufsflächendimensionierung maximal 800 m²

2.3 Sicherung der Nahversorgung durch das Zentrenkonzept

2.3.1 Status der Nahversorgung durch zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungslagen

Die wirtschaftliche Tragfähigkeit ist das entscheidende Kriterium für die langfristige Sicherung einer fußläufigen Nahversorgung, deshalb unterliegen Nahversorgungsstandorte einem besonderen Schutz innerhalb des Zentrenkonzeptes. Konkurrierende, autoorientierte Standortlagen von Lebensmittelmärkten sind zu vermeiden.

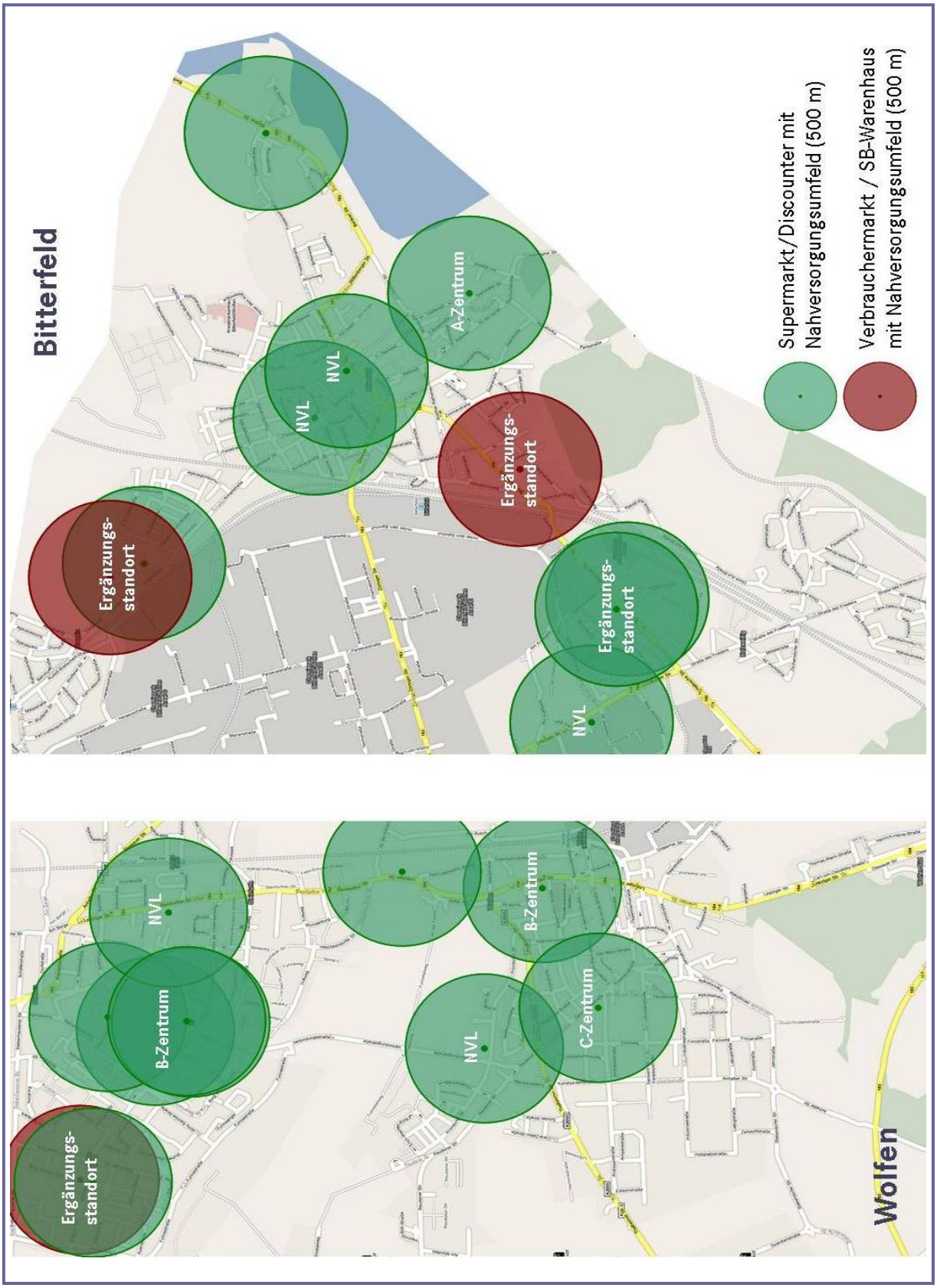
Nachfolgende Abbildung 19 veranschaulicht die Standorte der Lebensmittelmärkte und deren fußläufige Erreichbarkeit, wofür i.d.R. Distanzen von bis zu 600 m (10 bis 12 Geh-Minuten) zugrunde zu legen sind. Die Darstellung differenziert zwischen Standorten von Supermärkten und Discountern einerseits sowie Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern andererseits. Die Lebensmittelmärkte sind fast ausschließlich in den Ortsteilen Bitterfeld und Wolfen lokalisiert, zum Ortsteil Bobbau gehört ein Verbrauchermarkt innerhalb des Einkaufszentrums „Muldepark“. Alle weiteren, kleineren Ortsteile verfügen über keine eigenen Standorte.

Grundsätzlich sichern in den beiden Ortsteilen Bitterfeld und Wolfen derzeit die bestehenden Lebensmittelmärkte auch eine gute fußläufige Nahversorgung für die Mehrheit der Einwohner. Sie sind überwiegend den zentralen Versorgungsbereichen, Nahversorgungslagen oder Ergänzungsstandorten zuzurechnen, folglich sichert das Einzelhandels- und Zentrenkonzept bereits gegenwärtig eine gute Nahversorgung in beiden Ortsteilen.

Allerdings erfordert die fußläufige Erreichbarkeit auch in diesen beiden Ortsteilen für einzelne Wohngebiete (z.B. südlicher Rand des Ortsteiles Wolfen sowie Teilbereiche von Steinfurth, im Ortsteil Bitterfeld im Umfeld des Krankenhauses) bereits Wegeaufwendungen über diesen 600 m Umkreis hinaus. In den sonstigen Ortsteilen ist die Nahversorgung nur eingeschränkt gewährleistet, begründet in der Stadtstruktur von Bitterfeld-Wolfen sowie Tragfähigkeitsproblemen für Einzelhandelsansiedlungen in den kleinen Ortsteilen, Teilbereiche der Nahversorgung werden noch vom Lebensmittelhandwerk erfasst.

In den sich ergebenden Versorgungslücken sind zukünftig stärker kleinteilige Nahversorgungskonzepte zu unterstützen (vgl. nachfolgenden Abschnitt).

Abb. 19: Sicherung der Nahversorgung durch das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen



Im Bitterfeld-Wolfener Stadtgebiet sind insgesamt 18 Supermärkte und Discounter sowie 4 Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser mit einer Gesamtverkaufsfläche von 32.380 m² vertreten. Nachfolgende Tabelle bewertet diesen Besatz jeweils in Relation zum Bevölkerungspotenzial der beiden Ortsteile Bitterfeld und Wolfen sowie der Gesamtstadt Bitterfeld-Wolfen. Die Gesamtverkaufsfläche entspricht einer sehr hohen Ausstattungskennziffer von 6.887 m² je 10.000 Einwohnern bzw. 193% des bundesdurchschnittlichen Verkaufsflächenbesatzes mit diesen Lebensmittelbetriebsformen (vgl. nachfolgende Tabelle 10).

Dieser hohe Wert resultiert vor allem aus den 4 Standorten durch Verbrauchermärkte und SB-Warenhäusern, ein sehr hoher Besatz dieser Betriebsformen im Verhältnis zum Bevölkerungspotenzial. Bundesweit entfallen auf einen Verbrauchermarkt bzw. auf ein SB-Warenhaus durchschnittlich 26.101 Einwohner, im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen sind es nur 11.754 Einwohner. Sicherlich sind zusätzlich die mittelzentralen Versorgungsfunktionen zu berücksichtigen, diese können den Überbesatz jedoch nicht kompensieren. Auch die mittlere Verkaufsfläche der 4 Standorte liegt leicht überdurchschnittlich, so dass letztlich der Dichte-Index einen Flächenbesatz von 265% des Bundesdurchschnittes ausweist.

Für die Betriebsformen Supermärkte/Discounter entspricht der leicht überdurchschnittliche Flächenbesatz von 138% einem durchaus üblichen Wert für Mittelzentren. Auf die mehrheitlich günstige Standortverteilung für die Nahversorgung sei noch einmal verwiesen.

Allerdings ist eine ausgesprochen einseitige Dominanz der Discounterstandorte zu verzeichnen. Unter den insgesamt 18 Standorten findet sich nur ein Supermarkt in Wolfen-Nord, alle weiteren Standorte sind Discounter. Vollsortimenterfunktionen für die Stadt Bitterfeld-Wolfen übernehmen somit vorrangig die Verbrauchermärkte / SB-Warenhäuser. In diesem Spannungsfeld aus Überbesatz durch Verbrauchermärkte / SB-Warenhäusern und flächendeckenden Discounterstandorten wird es auch zukünftig schwierig werden, Supermärkte als Vollversorger in zentrale Versorgungsbereiche einzubinden.

Tab.9: Ansiedlung (2009) von Lebensmittelmärkten im Stadtgebiet von Bitterfeld-Wolfen

Region	Einwohner	Anzahl	Verkaufs-Fläche in qm	qm je Objekt	Einwohner je Objekt	qm je 10.000 Einwohner	DICHTE-INDEX in %
Discounter + Supermärkte							
Vergleichsbasis Bundesrepublik [1;2]	82.217.800	22.976	16.780.000	730	3.578	2.041	100
Ortsteil Bitterfeld	**15.376**	**8**	**5.850**	**731**	**1.922**	**3.805**	**186**
Ortsteil Wolfen	**21.731**	**10**	**7.410**	**741**	**2.173**	**3.410**	**167**
Stadt Bitterfeld-Wolfen gesamt	**47.017**	**18**	**13.260**	**737**	**2.612**	**2.820**	**138**
Verbrauchermärkte + SB-Warenhäuser							
Vergleichsbasis Bundesrepublik [1;2]	82.217.800	3.150	12.600.000	4.000	26.101	1.533	100
Ortsteil Bitterfeld	**15.376**	**2**	**11.560**	**5.780**	**7.688**	**7.518**	**368**
Ortsteile Wolfen + Bobbau	**23.339**	**2**	**7.560**	**3.780**	**11.670**	**3.239**	**159**
Stadt Bitterfeld-Wolfen gesamt	**47.017**	**4**	**19.120**	**4.780**	**11.754**	**4.067**	**265**
Lebensmittelbetriebsformen gesamt							
Vergleichsbasis Bundesrepublik [1;2]	82.217.800	26.126	29.380.000	1.125	3.147	3.573	100
Ortsteil Bitterfeld	**15.376**	**10**	**17.410**	**1.741**	**1.538**	**11.323**	**555**
Ortsteil Wolfen	**23.339**	**12**	**14.970**	**1.248**	**1.945**	**6.414**	**314**
Stadt Bitterfeld-Wolfen gesamt	**47.017**	**22**	**32.380**	**1.472**	**2.137**	**6.887**	**193**

[1)] Quelle: EHI Retail Institut

[2)] Definition: Verbrauchermarkt 1.500 bis 4.999 m²; SB-Warenhaus ab 5.000 m² ; Supermarkt 400 - 1.500 m²; Discounter entsprechend Angebotsstrategie

BBE RETAIL EXPERTS

2.3.2 Stärkung der Nahversorgung durch kleinteilige Angebotsstrukturen in Wohngebieten[1]

Zum weitergehenden Ausbau von Nahversorgungsstrukturen in unterversorgten, kleineren Wohnquartieren sowie in den kleineren Ortsteilen von Bitterfeld-Wolfen kann die Förderung kleinteiliger Nachbarschaftsläden beitragen. Geeignete Standortlagen sind gekennzeichnet durch ein zwar begrenztes aber eigenständiges Bevölkerungs- und Nachfragepotenzial, bereits größere Entfernungen zu Wettbewerbsstandorten und eine hohe Identifikation der Einwohner mit ihrem Wohnstandort.

Die Etablierung kleinteiliger Angebotsstrukturen ist im Einzelfall aber stets an realistischen Bindungschancen auszurichten. Dabei zeigen sich zwei gegenläufige Tendenzen, einerseits sind die Einkaufsgewohnheiten aufgrund bisher fehlender Angebote oft auf Kaufkraftabfluss manifestiert (z.B. Einkauf in Verbindung mit dem Arbeitsweg) und erfordern entsprechende Akzeptanz eines neuen kleinteiligen Anbieters, andererseits steigt mit der zunehmenden Alterung der Gesellschaft generell der Nachfrageanteil unmittelbar vor Ort bzw. im unmittelbaren Wohnumfeld. Aus der demographischen Entwicklung leiten sich folglich Chancen für die Nahversorgung ab. Eine zunehmend ältere Bevölkerung ist an einer wohnortnahen Versorgung nicht nur interessiert (u.a. soziale Aspekte), sondern auch bei rückläufiger Mobilität darauf angewiesen. Außerdem sind die zunehmende Sensibilisierung für Umweltbelastungen und die steigenden Kosten des motorisierten Individualverkehrs zu berücksichtigen, beide Aspekte tragen dazu bei, dass immer häufiger „unnötige Fahrten“ vermieden werden.

Dennoch ist in einem wohngebietsintegrierten Standort mit begrenztem Kundenpotenzial die tatsächliche Nachfrageabschöpfung realistisch zu bewerten. Erzielbare Bindungsquoten liegen bei maximal 15-20% der jeweiligen Nachfrage.

Ursachen für maximal erzielbare Bindungsquoten liegen in der Akzeptanz von Zeit-Distanz-Aspekten in Relation zum Einzelhandelsangebot durch den Konsumenten. Kunden orientie-

[1] vgl. zu Nahversorgungsmodellen auch Nahversorgung im Freistaat Sachsen - Strukturanalyse – Nahversorgungsmodelle – Lösungsansätze 2006/2007; Studie der BBE Unternehmensberatung GmbH, Leipzig erstellt im Auftrag des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft und Arbeit

ren verstärkt auf leistungsfähige Einzelhandelsstandorte, einzig bei Nahrungs- und Genussmittel ist seitens der Kunden eine parallele Einkaufsstättenwahl zu beobachten. Kleinteilige Nahversorgungsstrukturen müssen sich jedoch die Kundenakzeptanz erarbeiten. Der Preis, das Frischeangebot und die Qualität der Waren sind wichtige Faktoren, von denen die Entscheidung für einen Einkaufsort abhängt. Diesen Kriterien stehen aber auch Aspekte, wie persönliche Atmosphäre, Vertrauenswürdigkeit der Produkte (z.B. Produkte aus der Region) sowie das Bedürfnis nach Kommunikation, nach „menschlicher Nähe", gegenüber. Das zunehmende Gesundheitsbewusstsein und regionale Identität bieten Ansätze für neue Angebotsformen. Durch eine spezifische Angebotsausrichtung auf die unmittelbaren Kundenwünsche im Umfeld kann sich der Nahversorger im Standortwettbewerb abheben.

Letztlich entscheidend für die Kundenakzeptanz und somit für die Tragfähigkeit sind mehrere wirtschaftliche Standbeine des Projektes, beispielsweise in der Verknüpfung des Lebensmitteleinkaufs mit wohngebietsnaher Dienstleistung.

Nahversorgungsmodelle erfordern in jedem Fall einen weit überdurchschnittlich engagierten Betreiber und schließlich auch die Unterstützung der Kommune. Diese zielt nicht in erster Linie auf finanzielle Fragen, wichtige Faktoren können sein: Unterstützung bei der Standortsuche zu günstigen Konditionen (z.B. brachliegende Immobilien), Einbindung der Nahversorgung in die Entwicklung vitaler Wohnquartiere, geordnete Ansiedlungspolitik im Einzelhandel, welche die Nahversorgung nicht gefährdet sowie Unterstützung bei notwendigen Planungsarbeiten u.a..

Nachfolgend werden drei Lösungsansätze vorgestellt, mit denen in der spezifischen Einzelhandelssituation der Stadt Bitterfeld-Wolfen Kleinflächenkonzepte in der Nahversorgung realisiert werden können. Die Lösungsansätze können sich auch gegenseitig ergänzen.

Qualitativer Ausbau bestehender Anbieterstrukturen

Dieser Modellansatz zielt auf die Weiterentwicklung bestehender Angebotsstrukturen, geeignete Partner sind beispielsweise das Lebensmittelhandwerk (Bäcker und Fleischer), Getränkemärkte bilden eine weitere Alternative und natürlich bestehende, kleinteilige Lebensmittel-Fachgeschäfte. Wichtigste Aufgabenstellung ist es, über den Ausbau bestehender Strukturen eine bessere quantitative und qualitative Nahversorgung sicherzustellen. Bestehende Anbieter sind durch standortspezifische Angebots- und Sortimentsbausteine zu erweitern, gegebenenfalls auch zu filialisieren und durch einen professionellen Marktauftritt neu zu positionieren. Dieser Lösungsansatz entspricht zugleich dem Aufbau zusätzlicher wirtschaftlicher Standbeine für bestehende Anbieter zur langfristigen Existenzsicherung.

Genossenschaftliche Modelle

Genossenschaftliche Modelle entstehen in der Regel in Ortslagen, in welchen aufgrund der geringen Einwohnerzahl keine Tragfähigkeit eines selbständigen Lebensmittelhandels gewährleistet ist. Basis bildet eine aktive Bürgerschaft vor Ort, die auf einen Nahversorgungsanbieter im Wohnumfeld nicht verzichten will. Die Finanzierung eines derartigen Projekts erfolgt dann meist durch Gründung einer Genossenschaft, jedes Mitglied erwirbt mindestens einen Anteil. Das finanzielle Risiko liegt auf vielen Schultern und bleibt für den Einzelnen überschaubar.

Von dem i.d.R. begrenzten Marktpotenzial muss ein möglichst hoher Nachfrageanteil abgeschöpft werden. Entscheidend ist ein Bewusstsein der Einwohner für ihren Nahversorgungsladen vor Ort und ein überdurchschnittliches Engagement. Die finanzielle Bindung der Genossen an den Erfolg des Nahversorgungsladens stärkt die Motivation zum Einkaufen im „eigenen“ Laden, die Gemeinschaft der Eigentümer ermöglicht eine hohe Identifikation und lässt den Standort zum Treffpunkt und Kommunikationspunkt werden.

Ziel dieses genossenschaftlichen Modells ist der langfristige Erhalt des Nachbarschaftsladens, nicht die Maximierung von Gewinnen. Aus Sicht der Rentabilität reicht eine „schwarze Null“.

Ganzheitlicher Ansatz zur Belebung von Wohnquartierszentren

Ziel dieses Ansatzes sind vitale Ortskerne, die Schaffung und der Erhalt von Lebensmittelpunkten im unmittelbaren Wohnumfeld, wobei die Nahversorgung als wesentlicher Teilbereich von Leben – Arbeiten – Wohnen verstanden wird.

Vorteile eines ganzheitlichen Ansatzes sind vergleichbar den Synergien eines multifunktionalen Modellansatzes. Nahversorgung ist eine zunehmend wichtige Säule für die Lebensqualität vor Ort, gleichzeitig wird die Akzeptanz und Tragfähigkeit der Anbieter als Bestandteil eines umfassenderen Wohnquartierszentrums erhöht. Es geht neben der Nahversorgung um Dienstleistungsbereiche, Gastronomie, Kommunikation und Aufenthaltsqualität bis hin zur Lebenssituation von Familien und Kindern.

Die Nahversorgung ordnet sich dem übergreifenden Modellansatz unter, bleibt aber ein wichtiger Kernbereich der angestrebten Standort- und Lebensidentität (Begriffsverständnis einer Nahversorgung im weiteren Sinne). Dieses komplexe Verständnis von Wohnquartiersleben stützt zusätzlich die Akzeptanz und Tragfähigkeit einer integrierten Nahversorgung. In diesen übergreifenden Modellansatz können verschiedene Kleinflächenkonzepte integriert werden, sei es der oben erläuterte Ausbau von Bestandsstrukturen oder genossenschaftliche Modelle, allerdings erhöht eine ausgeprägte Wohngebietsidentität auch die Ansiedlungschancen von Kooperations- und Filialkonzepten (z.B. nahkauf, Um´s Eck, nah & gut, Ihr Kaufmann, Ihre Kette, u.a.), i.d.R. inhabergeführte Läden aufbauend auf dem ausgereiften und standortspezifisch abgestimmten Konzept größerer Handelsketten.

3. Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungslagen

Für die zentralen Versorgungsbereiche werden Zentrenpässe erstellt, die zusammenfassend räumliche Abgrenzung und Lage im Stadtgebiet, Versorgungsfunktionen und Einzugsbereiche sowie die Entwicklungsziele des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches darstellen.

Diese Zentrenpässe charakterisieren schützenswerte zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des aktuellen Baurechts (Schutz zentraler Versorgungsbereiche mit § 9 Abs. 2a BauGB). Sie sind in der Anlage des Zentrenkonzeptes beigefügt.

3.1 Hauptzentrum (A-Zentrum) – Innenstadt Bitterfeld

Die Innenstadt des Ortsteiles Bitterfeld bildet das einzige urban gewachsene und zugleich kompakte Stadtzentrum im gesamten Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen. Es bietet die Verknüpfung einer historischen Altstadt mit den Entwicklungschancen eines modernen Geschäftszentrums und kann auch unter Einbeziehung touristischer Potenziale zu einem multifunktionalem Erlebnisraum ausgebaut werden.

Die Funktionen des traditionellen Geschäftszentrums waren zum einen stets an das unmittelbare Umfeld des Marktes mit den abgehenden Straßenzügen als Fußgängerzone (insbesondere die Burgstraße) gekoppelt. Am Markt befinden sich zudem das Historische Rathaus, die Stadt-Apotheke in einem der ältesten Gebäude der Stadt Bitterfeld-Wolfen aus dem 16. Jahrhundert sowie am angrenzenden Kirchplatz das Kreismuseum und die Evangelische Stadtkirche. Zum anderen übernahm in der Vergangenheit die Verkehrsachse Walther-Rathenau-Straße, als Verbindung von Markt mit dem Bahnhof Bitterfeld, die Funktion einer Geschäftsstraße. Mit zunehmender Entfernung vom Markt ist jedoch eine abnehmende Bedeutung zu beobachten.

Die Wahrnehmung der Stadt als attraktiver Einzelhandelsstandort, soll zukünftig stärker durch einen zusammenhängenden innerstädtischen Haupteinkaufsbereich, durch Verdichtung der Einzelhandelsangebote und Verknüpfung attraktiver Erlebnisräume sowie durch

breite Funktionsbündelung aus Handel - Tourismus – städtisches Leben geprägt werden, um auf diesem Weg zugleich eine regionale und tourismusorientierte Kaufkraftbindung zu fördern. Bisher werden bestehende Potenziale noch nicht ausreichend genutzt.

Die räumliche Abgrenzung des A-Zentrums orientiert sich folglich an dieser anzustrebenden Entwicklung eines verdichteten und zusammenhängenden, multifunktionalen Geschäftszentrums. Der Focus liegt dabei auf einem Wachstum als Einzelhandelsstandort von Innen nach Außen, in der Abgrenzung bedeutet dies eine Differenzierung zwischen dem räumlichen Entwicklungsbereich unter Einbeziehung aller multifunktionaler Standortpotenziale und dem engeren Hauptgeschäftsbereich im Umfeld des Marktes. In der folgenden Abbildung ist diese differenzierte Abgrenzung dargestellt.

Abb. 20: Abgrenzung A-Zentrum Innenstadt Bitterfeld

In seiner maximalen Ausdehnung schließt das A-Zentrum neben dem Hauptgeschäftsbereich in westlicher Richtung den Verlauf der Walther-Rathenau-Straße bis zur Kreuzung Mittelstraße ein, in nordwestlicher Richtung begrenzt die Verkehrsachse Bismarckstraße-Marler Platz - Friedensstraße das A-Zentrum. In östlicher Richtung ist der Verlauf der Mühlstraße / Berliner Straße bis zum Kreuzungsbereich mit der B100 einbezogen. Die

südliche Ausdehnung wird von den Standortpotenzialen in der Burgstraße bestimmt und ist mit der Abgrenzung des Hauptgeschäftsbereiches identisch.

Die Walther-Rathenau-Straße ist mit einer Reihe kleinteiliger Fachgeschäfte besetzt, zu den größeren Geschäften zählen die Buchhandlung Krommer sowie der Unterhaltungselektronik-Anbieter Friedemann. Dieser Teilbereich des A-Zentrums fungiert u.a. auch als Zufahrtstraße zum Hauptgeschäftsbereich, kann von dessen Ausstrahlung profitieren, bedarf aber zugleich eines leistungsfähigen Hauptgeschäftsbereiches. Die mehrspurige Verkehrsachse Bismarckstraße – Marler Platz - Friedensstraße begrenzt die räumliche Ausdehnung eines funktional zusammenhängenden Innenstadtbereiches in nordwestlicher Richtung. Die der Innenstadt zugewandten Areale, insbesondere zwischen Marler Platz und Am Theater bieten wichtige Potenzialflächen zur Ansiedlung größerer Handelseinrichtungen, mit guter Erreichbarkeit über die Verkehrsachse und Wechselwirkung zur Burgstraße, welche keine vergleichbaren Grundstückspotenziale aufweist. Die Ansiedlung größerer Magnetbetriebe bildet eine zentrale Aufgabe zur Stärkung der Innenstadt im Standortwettbewerb. Schließlich dient die östliche Ausdehnung des A-Zentrums entlang der Mühlstr. / Berliner Straße zur Anbindung des touristischen Highlights „Goitzsche“. Vom Hauptgeschäftsbereich sind Stadthafen und Festplatz an der Goitzsche ca. 500 m entfernt, dieser Straßenverlauf bedarf einer gezielten Entwicklung (Nutzungskonzeption).

Diese vielseitigen Verflechtungen des gesamten A-Zentrums veranschaulichen die Urbanität und die Chancen in der Verbindung von Handel und anderweitig Frequenz stärkenden Strukturen.

Der Hauptgeschäftsbereich konzentriert sich auf das Umfeld des Marktes und die Achse der Burgstraße, letztere beginnend südlich am Kreuzungsbereich mit dem Töpferwall, über den Markt verlaufend bis zum nördlichen Ende der Fußgängerzone am Kreuzungsbereich mit Teichwall/Ratswall.

Der Markt erfuhr in den vergangenen Jahren bereits umfangreiche Gestaltungs- und Sanierungs-

Abb. 21: Blick vom Markt zur Stadt-Apotheke, Kreismuseum, Stadtkirche

Abb. 22: Markt – Südostseite (Eckbebauung zur Burgstraße)

maßnahmen, einschließlich angrenzender Ladeneinheiten in der Burgstraße, Walther-Rathenau-Straße und Kirchstraße bildet er den Angebotsschwerpunkt der Bitterfelder Innenstadt. Allerdings sind noch nicht alle angrenzenden Gebäude saniert. Größere unsanierte Ladenflächen sind als Flächenpotenziale einer Angebotsentwicklung einzustufen.

Abb. 23: Markt – Blick in südwestliche Richtung (abgehende Kirchstraße und Walther-Rathenau-Str.)

Die Burgstraße zeigt sich in einem Wechselspiel aus saniertem und unsaniertem Gebäudebestand. In Abhängigkeit des Zustandes der Ladenflächen variieren auch die Angebotskonzepte, interessante Fachgeschäfte wechseln mit sehr unattraktiven Discount-Angeboten.

Abb. 24: Burgstraße (nördlicher Teilbereich)

Im südlichen Teilbereich der Burgstraße, am Kreuzungsbereich mit der Mühlstraße stehen unbebaute Flächen für Neuansiedlungen zur Verfügung, diese werden derzeit als unbefestigter Parkplatz genutzt. Unmittelbar daneben befindet sich der zentrale Umsteigepunkt (ZUP) des ÖPNV. Bereits vertreten in diesem Umfeld sind, neben kleineren Einzelhändlern und Ladenhandwerk, u.a. ein Küchenstudio und Elektrogeräteanbieter, ein kleiner Nahversorgungsladen, soziale Dienste, ein italienisches Restaurant und Eiscafé.

Dieses Areal an der Burgstraße / Ecke Mühlstraße ist als wichtigster innerstädtischer Entwicklungsstandort einzustufen. Vorrangig größere Fachgeschäfte und Fachmärkte mit innerstädtischen Leitbranchen kommen als Magnetanbieter in Betracht. In Verbindung mit den bereits genannten Potenzialflächen am nördlichen Ende der Burgstraße (Areal zwischen Am Theater und Marler Platz) und der zukünftigen Anbindung des Stadthafens /

Festplatzes können leistungsfähige und attraktive Schwerpunktbereiche entstehen. In der zwischen liegenden Fußgängerzone sind weitere Chancen in Verbindung mit der Sanierung gegeben.

Neben der Ansiedlung von Magnetbetrieben im Handel ist zur Ausschöpfung touristischer Potenziale auch eine gezielte Weiterentwicklung des Gastgewerbes erforderlich. Eine ausgeprägte Gastronomieszene ist nicht vorhanden. Die bestehenden Kapazitäten sind begrenzt, hervorzuheben ist neben dem genannten italienischen Restaurant in der Mühlstraße lediglich ein weiteres Restaurant mit attraktivem Freisitz rückseitig zum Historischen Rathaus in der Walther-Rathenau-Straße, zzgl. einiger kleinerer Gastronomiebetriebe. Die Profile reichen von modernen Angebotskonzepten bis zu veraltetem Erscheinungsbild.

3.2 Ortsteilzentren (B-Zentren)

Ortsteilzentren sind städtebaulich integrierte Zentren mit Versorgungs- und Identitätsfunktion. Die besondere Stadtstruktur von Bitterfeld-Wolfen, resultierend aus der Fusion ehemals selbständiger Gemeinden, bedingt im besonderen Maße den Erhalt lebendiger Zentren in den Ortsteilen, die Verbindung von Wohnen-Leben-Arbeiten. Somit stehen die Ortsteilzentren auch unter einem besonderen Schutz des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, welcher über reine Versorgungsfunktionen im Handel hinausgeht. Ziel ist eine umfassende Grundversorgung vom täglichen Bedarf bis zu Nachfragesegmenten des autoorientierten Wochenbedarfs, ergänzt durch umfassende Dienstleistungen (medizinische, öffentliche, wohngebietsnahe Dienstleistungen) und auch Gastronomieangebote.

Ortsteilzentren benötigen zur Sicherung dieser Angebotsvielfalt einen größeren Einzugsbereich von ca. 10.000 Einwohnern. Innerhalb des Zentrenkonzeptes der Stadt Bitterfeld-Wolfen erfüllen zwei Ortsteilzentren diese Anforderungen aus Einzugsgebiet, Ausstattung und Funktionszuweisung:

- Wolfen – Leipziger Straße
- Wolfen-Nord

Diese beiden B-Zentren umfassen zusammen 9,5% der aktuellen Verkaufsflächen der Stadt Bitterfeld-Wolfen.

Ortsteilzentrum Wolfen – Leipziger Straße

Das Ortsteilzentrum Wolfen – Leipziger Straße fungiert als maßgeblicher zentraler Versorgungsbereich für die Altstadt von Wolfen. Es erstreckt sich entlang der Leipziger Straße als straßenbegleitendes Zentrum und schließt zusätzlich die Bahnhofstraße sowie den Bahnhofstandort ein. Abseits der straßenbegleitenden Bebauung, bereits unmittelbar in den Nebenstraßen beginnend, schließt sich überwiegend Wohnbebauung an. Nachfolgende Abbildung kennzeichnet die räumliche Abgrenzung des B-Zentrums.

Abb. 25: Abgrenzung B-Zentrum (Ortsteilzentrum) Wolfen - Leipziger Straße

Die südliche Abgrenzung reicht bis zum Kreuzungsbereich mit Rudi-Arndt-Straße sowie Straße der DSF, die nördliche Abgrenzung bis zum Kreuzungsbereich mit der Thalheimer Straße. Eingebunden ist jeweils die straßenbegleitende Bebauung, dies gilt auch für den Verlauf der Bahnhofstraße, einschließlich des Bahnhofstandortes.

Das Zentrum erweist sich als sehr weitläufig, die Ausdehnung entlang der Leipziger Straße beträgt ca. 680 m, jedoch ist der Gesamtbereich als gewachsener Einzelhandelsstandort zu charakterisieren. Außerhalb der Abgrenzung finden sich lediglich einzelne Solitärlagen von Handelsbetrieben ohne funktionale Kopplung an dieses Zentrum. Die räumliche Ausprägung ist für die Versorgungsfunktionen in Wolfen angemessen und ermöglicht zur Weiterentwicklung der Angebotsstrukturen eine entsprechende Angebotsverdichtung, z.B. über aktuelle Leerstände oder im Rahmen von Gebäudesanierungen. Eine zusätzliche räumliche Ausdehnung des Zentrums ist auch zukünftig nicht zu empfehlen, dies würde zu einer Zergliederung führen und das Zentrum insgesamt gefährden.

Das Ortsteilzentrum weist mehrere Funktionsschwerpunkte auf, die eine Attraktivität über die gesamte Ausdehnung sichern. Zunächst ist aus Handelssicht auf den Standortschwerpunkt am Kreuzungsbereich Leipziger Straße / Robert-Koch-Straße zu verweisen mit einer hohen Anbieterdichte und dem Lebensmittel-Discounter (Lidl) als Magnetstandort. Der Lebensmittel-Discounter bildet zusammen mit einem Textil-Discounter eine Standortagglomeration nördlich der Robert-Koch-Straße. Auf der südlichen Seite des Kreuzungsbereiches schließt sich ein multifunktionaler Geschäftskomplex mit Modeanbieter, Krankenkasse, Sanitätshaus, Kosmetik, Physiotherapie, u.a. an.

Abb. 26: Discounterstandort Leipziger Straße / Ecke Robert-Koch-Straße

Abb. 27: Geschäftskomplex südlich Kreuzung Leipziger Straße / Ecke Robert-Koch-Straße

Ein zweiter, attraktiver Angebotsschwerpunkt befindet sich am nördlichen Rand des B-Zentrums mit einem Sporthaus und einem Zoomarkt. Die mit der zwischenliegenden Johanneskirche verbundene Funktionsunterbrechung aus Handelssicht wird durch die anbieterspezifische Ausstrahlung kompensiert.

Die Bahnhofstraße fungiert als Dienstleistungsstandort, vertreten sind die Sparkasse und ein „Vitalis-Center“. Letzteres übt nur eine begrenzte Handelsfunktion aus, eingebunden ist ein Lebensmittel-Fachgeschäft mit Zeitungen/Zeitschriften und Paketdienst. Darüber hinaus sind in diesem Komplex vertreten, Restaurant Sokrates, Spieltreff, Arztpraxen / Physiotherapie, Frisör, Sonnenstudio, Sport- & Wellnessclub.

Abb. 28: „Vitalis-Center“ in der Bahnhofstraße (Hintergrund Bahnhofsgebäude)

Die Entwicklungsziele des Ortsteilzentrums Wolfen – Leipziger Straße liegen in einer weitergehenden städtebaulichen Aufwertung und Gebäudesanierung, stets in Verbindung mit einer angestrebten Angebotsverdichtung.

Ortsteilzentrum Wolfen–Nord

Das Ortsteilzentrum Wolfen–Nord entstand in den vergangenen Jahren schrittweise am Kreuzungsbereich Straße der Chemiearbeiter / Dessauer Allee und besteht heute aus mehreren benachbarten Handelskomplexen in wechselseitiger Funktionsergänzung. Nachfolgende Abbildung zeigt die genaue Abgrenzung des B-Zentrums.

Ausgangspunkt bildete eine bereits zu DDR-Zeiten entstandene Funktionseinheit aus ehemaliger Kaufhalle und einem Gebäudekomplex mit Apotheke, diversen Ärzten, Post, Sparkasse. Dieser Standort bildet heute den westlichen Rand des Zentrums, der ehemalige Kaufhallenstandort ist mit einem Möbelhaus besetzt, der Gebäudekomplex umfasst auch gegenwärtig diverse Arztpraxen, Apotheke, weitere Gesundheitsdienstleister (Krankenkasse, Pflege, etc.) sowie mehrere Einzelhandelsanbieter. Das weitere Areal westlich der Dessauer Allee ist mit mehreren Gebäudekomplexen als Handels- und Dienstleistungsstandorte bebaut, beginnend am Nordrand des B-Zentrums mit einem Lebensmittel-Discounter, anschließend die „NordPassage“ sowie drei weitere Büro- und Geschäftsgebäude. Bereits der Teilbereich des B-Zentrums westlich der Dessauer Allee bietet ein sehr breites Angebotsspektrum, insgesamt sind 38 Handels- und

Dienstleistungsanbieter zzgl. der Arztpraxen vertreten. Ein wichtiger Schwerpunkt bildet der Dienstleistungsbereich mit Sparkasse und div. Bankfilialen, Reisebüro, verschiedene Versicherungen und Krankenkassen, Gesundheitsdienstleistungen, Frisör, Kosmetik, Schlüsseldienst, Textilpflege aber auch Diskothek und Eiscafé.

Abb. 29: Abgrenzung B-Zentrum (Ortsteilzentrum) Wolfen-Nord

Östlich der Dessauer Allee, zurückversetzt an die Comeniusstraße befindet sich ein zweiter Geschäftskomplex um die Lebensmittelmärkte Edeka und Aldi, ergänzt um Drogeriemarkt, Textilmarkt und Schuhmarkt. Dieser Standort bildet folglich den Einzelhandelsschwerpunkt im B-Zentrum, ergänzt sich jedoch sehr gut mit der kleinteiligen und dienstleistungsorientierten Anbieterstruktur östlich der Dessauer Allee.

Das B-Zentrum Wolfen-Nord ist mit fast 6.500 m² Einzelhandelsverkaufsfläche (zzgl. Dienstleister) der derzeit flächengrößte zentrale Versorgungsbereich im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen. Den Versorgungsfunktionen eines Ortsteilzentrums wird die aktuelle Ausstattung gerecht, steht gleichzeitig aber in einem intensiven Standortwettbewerb mit

den peripheren Ergänzungsstandorten „Wittener Straße“ (Kaufland) und „Muldepark“ (Bobbau) sowie zusätzlichen Lebensmittelmärkten. Angesichts weiter rückläufiger Einwohnerzahlen in Wolfen-Nord gilt der Sicherung des B-Zentrums eine besondere Aufmerksamkeit, Einzelhandelsansiedlungen oder Flächenerweiterungen in Wolfen-Nord außerhalb dieses zentralen Versorgungsbereiches sind zu vermeiden.

3.3 Nahversorgungszentren (C-Zentren)

Nahversorgungszentren sind Bestandteil der sie umgebenden Wohnbebauung und zielen auf die fußläufige Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Idealerweise setzen sie sich aus einem Lebensmittelmarkt und Fachgeschäften des kurzfristigen Bedarfs, beispielsweise Lebensmittelhandwerk, Zeitungen/Zeitschriften oder Blumen, zusammen. Weitere zentrenrelevante Sortimente des mittel- bis langfristigen Bedarfs bleiben auf ergänzende Versorgungsfunktionen beschränkt. Darüber hinaus bieten sich wohngebietsnahe Dienstleistungen (z.B. Frisör, Reinigung), Gesundheitsdienstleistungen und Gastronomie an.

Innerhalb des Zentrenkonzeptes der Stadt Bitterfeld-Wolfen sind folgende zwei Nahversorgungszentren auszuweisen, die als zentrale Versorgungsbereiche nur geringe Wechselwirkungen mit den übergeordneten A- und B-Zentren aufweisen.

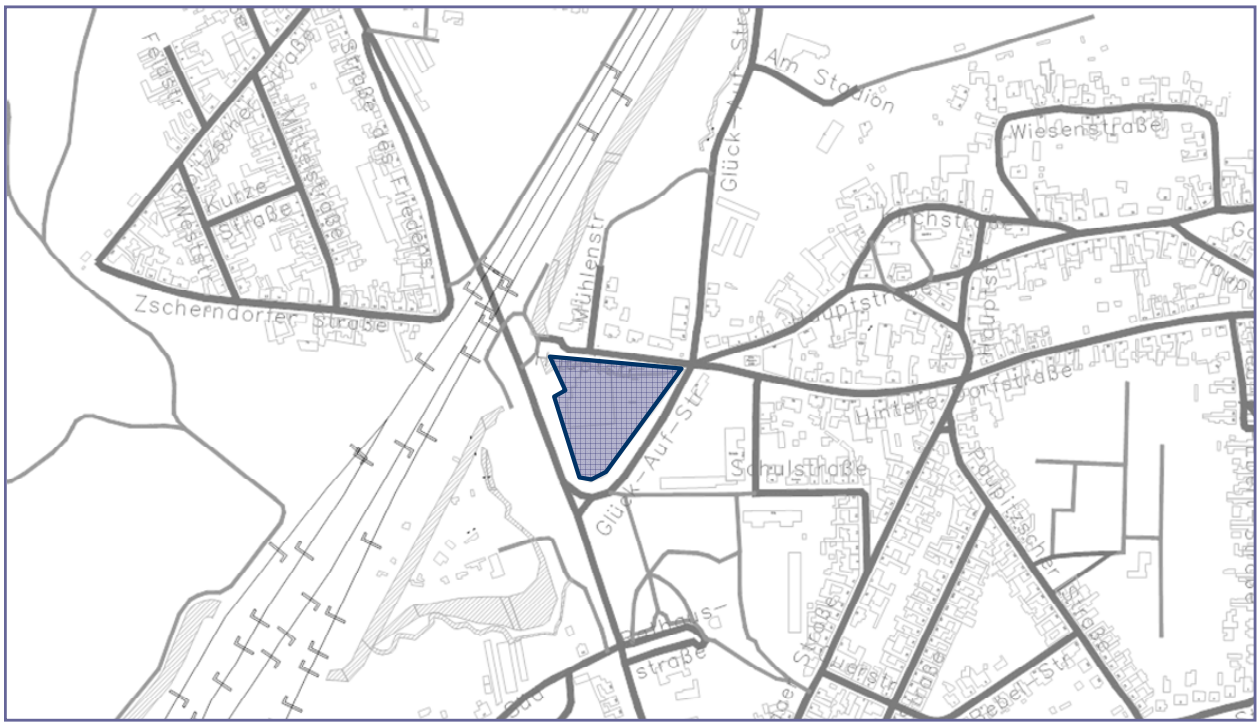
Diese beiden C-Zentren umfassen zusammen aktuell 1,7% der Verkaufsflächen der Stadt Bitterfeld-Wolfen, jedoch mit weiteren Flächen, die gegenwärtig ungenutzt sind. Letzteres ist Ausdruck einer schwierigen Wettbewerbsstellung. Beide Zentren sind in ihren Ortsteilen aber wichtig für die Sicherung der fußläufigen Nahversorgung, folglich ist der Schutz und die Stärkung/Revitalisierung beider Zentren eine wichtige Aufgabe des Zentrenkonzeptes.

Nahversorgungszentrum Holzweißig (in Revitalisierung)

Das Einzelhandels- und Standortkonzept zielt auf die Sicherung einer Nahversorgung auch in den kleineren Ortsteilen (vgl. Abschnitt VI.2.3), dabei sind Tragfähigkeitsaspekte ein ausschlaggebendes Kriterium. Der Ortsteil Holzweißig verfügt über ein kleines Nahversorgungszentrum, das Einwohnerpotenzial von ca. 3.060 Einwohnern ist als begrenzt aber tragfähig einzustufen. Zum Vergleich, im gesamten Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen entfallen durchschnittlich 2.612 Einwohner auf einen Discounter oder Supermarkt. Dennoch hat der bisherige Lebensmittel-Discounter im C-Zentrum geschlossen, dessen Verkaufsfläche steht derzeit leer. Die Wiederbelebung eines Lebensmittelanbieters ist mittelfristig für das C-Zentrum von existenzieller Bedeutung, somit erfolgt dessen Ausweisung im Einzelhandels- und Zentrenkonzept derzeit als C-Zentrum in Revitalisierung.

Nachfolgende Abbildung zeigt die exakte Abgrenzung des C-Zentrums. Der Ortsteil Holzweißig teilt sich, getrennt durch die Bahnlinie, in einen kleineren Teilbereich westlich der Bahn und den überwiegenden Wohngebieten des Ortsteiles östlich der Bahn. Das C-Zentrum liegt sowohl fußläufig als auch mit dem PKW gut erreichbar an der Zufahrt zu den östlichen Wohngebieten, an der Glück-auf-Straße.

Abb. 30: Abgrenzung C-Zentrum Holzweißig



Die Versorgungsfunktionen umfassen insbesondere die fußläufige Nahversorgung des Ortsteiles Holzweißig, durch die günstige Lage als zentraler Versorgungsbereich wird in einem Umkreis von 500 m fast der gesamte Ortsteil erfasst, lediglich einige Haushalte in Randlage des Ortsteiles Holzweißig bedürfen eines geringfügig größeren Wegeaufwandes.

Die fußläufige Nahversorgung für den Ortsteil Holzweißig kann gegenwärtig auch von keinem Alternativanbieter übernommen werden. Nächstgelegene Standorte von Lebensmittelmärkten sind ein Lebensmittel-Discounter in der Leipziger Straße (vgl. Nahversorgungslage Leipziger Straße im Abschnitt VI.3.3), zwei Lebensmittel-Discounter im bzw. gegenüber des Ergänzungsstandortes „BITZ“ (vgl. Ergänzungsstandort Einkaufszentrum „BITZ“ im Abschnitt VI.4.1) sowie das SB-Warenhaus im Ergänzungsstandort Bismarkstraße (vgl. Ergänzungsstandort Bismarkstraße im Abschnitt VI.4.2). Diese Standorte sind ausgehend vom C-Zentrum zwischen 1,8 km bis 2,0 km entfernt, können die Funktion einer fußläufigen Nahversorgung nicht wahrnehmen, ziehen jedoch Nachfragepotenzial aus dem Ortsteil Holzweißig ab. In dieser Standort- und Wettbewerbskonstellation werden der Wiederansiedlung eines Lebensmittelanbieters im C-Zentrum gute Chancen eingeräumt.

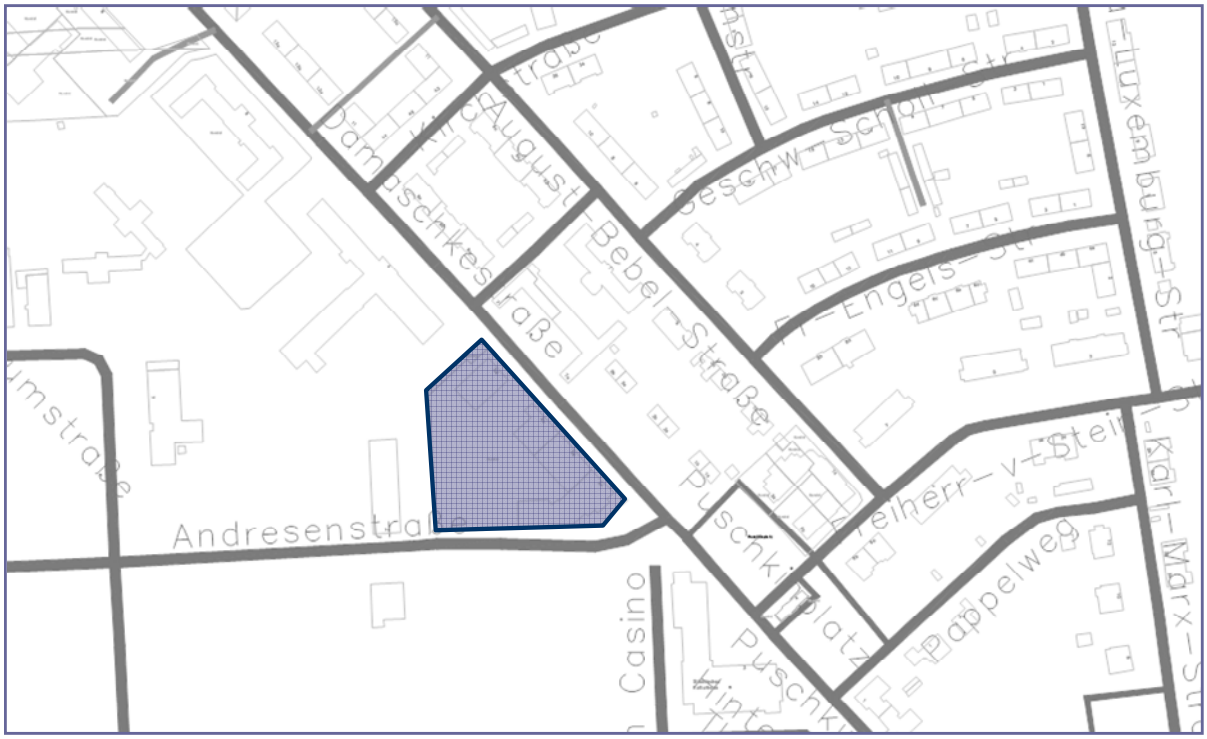
Das Nahversorgungszentrum besteht aus zwei Gebäudekomplexen und verfügt derzeit über 756 m² Verkaufsfläche ohne Leerstände, also ohne den bisherigen Lebensmittelmarkt. Insgesamt sind aktuell 7 Anbieter ansässig, darunter eine Drogerie, ein Getränkemarkt, Bäcker und Fleischer, ein Blumen-Fachgeschäft, ein Unterhaltungselektronik-Fachgeschäft sowie ein weiteres Fachgeschäft, welches in einer individuellen Angebotskonzeption Textilien, Schreibwaren und Postdienstleistungen bündelt. In dieser Anbieterkonstellation und unter Vorbehalt der Wiederansiedlung eines Lebensmittel-Anbieters, ist dieses C-Zentrum als idealtypisches Nahversorgungszentrum anzusehen.

Nahversorgungszentrum Wolfen-Damaschkestraße (in Revitalisierung)

Auch dieses Nahversorgungszentrum im Ortsteil-Wolfen bedarf einer Revitalisierung, welche aufgrund der absehbaren Entwicklung im Standortumfeld realistisch erscheint.

Das Nahversorgungszentrum liegt am westlichen Rand der Altstadt Wolfen, am Kreuzungsbereich der Damaschkestraße mit der Andresenstraße. Das Umfeld des C-Zentrum ist folglich in östlicher Richtung durch Wohnbebauung, in westlicher Richtung jedoch durch Gewerbeflächen auf dem Areal A des ChemiePark Bitterfeld Wolfen gekennzeichnet. Für die Wohnlagen südlich der Thalheimer Straße und in östlicher Richtung bis zur Thälmannstraße sichert dieses C-Zentrum die fußläufige Nahversorgung. Das Einzugsgebiet verfügt jedoch über ein begrenztes Potenzial, darüber hinausgehend tritt das C-Zentrum mit dem östlich gelegenen B-Zentrum Wolfen - Leipziger Straße und mit der nördlich gelegenen Nahversorgungslage Krondorfer Straße in Wechselwirkung.

Abb. 31: Abgrenzung C-Zentrum Wolfen-Damaschkestraße



Die südlich der Andresenstraße geplante Entwicklung des neuen Verwaltungsstandortes von Wolfen verbessert entscheidend Nachfragepotenzial und Bindungschancen des C-Zentrums und trägt zu dessen wirtschaftlichen Tragfähigkeit bei. Positive Effekte sind auch durch weitere, potenzielle Gewerbeansiedlungen im Verlauf der Andresenstraße möglich, dieser Einfluss ist jedoch eher vorsichtig zu bewerten.

Das C-Zentrum besteht aus zwei Gebäudekomplexen mit zwischen liegenden Parkflächen. Zum einen ist ein separater Getränkemarkt ansässig, zum anderen ein Lebensmittel-Discounter mit Bäcker unmittelbar am Eingangsbereich und vorgelagerter Ladenpassage mit 5 Geschäften. Insgesamt bietet das C-Zentrum ein Verkaufsflächenpotenzial von ca. 1.500 m². Derzeit stehen jedoch die Geschäftseinheiten in der Ladenpassage leer, dies entspricht mehr als 400 m² Leerstand.

Der Standort erfüllt die Kriterien eines Nahversorgungszentrums in ausreichendem Maße, die Kernanbieter sind vorhanden und für die Wiederbelebung der Geschäftseinheiten bildet der neue Verwaltungsstandort in Verbindung mit dem bestehenden Wohnumfeld eine gute Basis. In jedem Fall ist aber die Entwicklung von Konkurrenzstandorten im näheren Umfeld auszuschließen, dies würde das C-Zentrum existenziell gefährden.

3.4 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 Bitterfeld-Wolfen wird ihre funktionale Bedeutung für die fußläufige Grundversorgung und letztlich das Ziel zum Erhalt dieser Standorte klar definiert.

Nahversorgungslagen beschränken sich in ihrer Funktion auf eine fußläufige Versorgung des täglichen Bedarfs, sie übernehmen echte Nahversorgungsfunktionen und unterscheiden sich diesbezüglich von vorrangig autoorientierten Lebensmittelmärkten. Mit der Begrenzung der Anbieterstruktur auf Solitärstandorte von Lebensmittelmärkten, ergänzt le-

diglich durch Lebensmittelhandwerk im Eingangsbereich, sind sie nicht als umfassende zentrale Versorgungsbereiche einzustufen und ordnen sich letzteren unter. Ein Ausbau der Nahversorgungslagen zu Nahversorgungszentren ist bei zu erwartenden Verdrängungswirkungen gegenüber bestehenden Zentren auszuschließen.

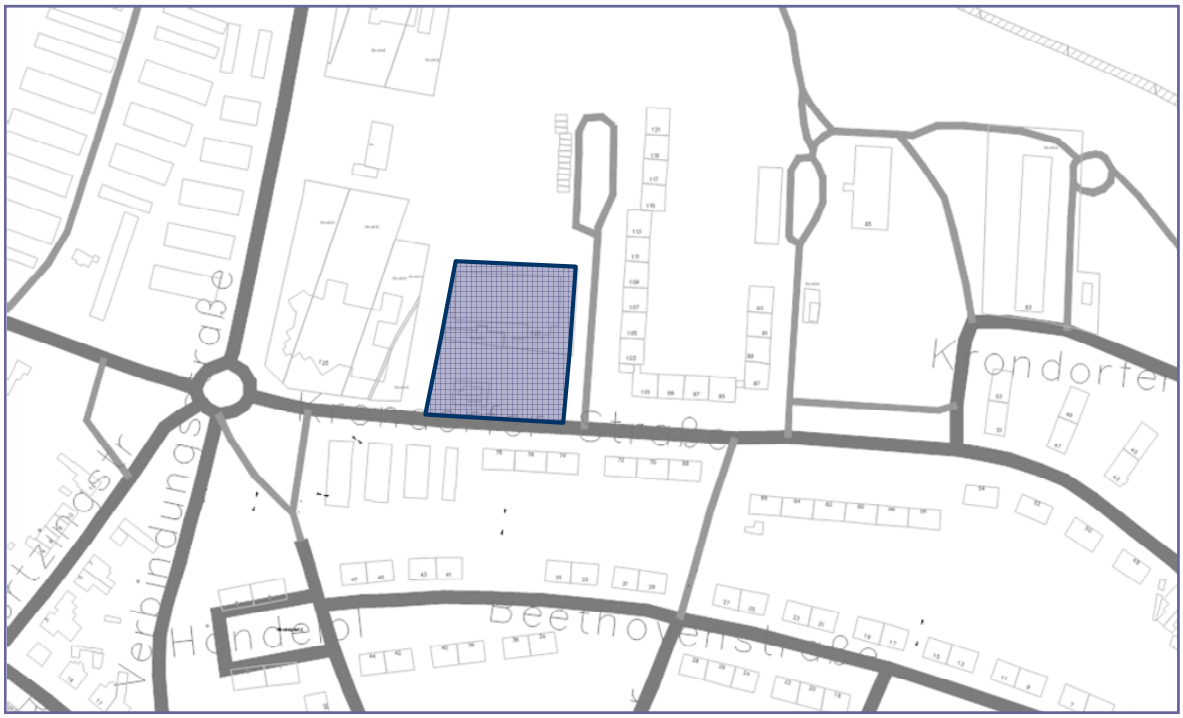
Die Funktion von Nahversorgungslagen übernehmen im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen derzeit fünf Standorte von Lebensmittelmärkten, darunter zwei Standorte im Ortsteil Wolfen und drei Standorte im Ortsteil Bitterfeld.

Nahversorgungslage Wolfen – Krondorfer Straße

Die Nahversorgungslage liegt im Kreuzungsbereich der Krondorfer Straße mit der Verbindungsstraße Richtung Wolfen-Nord.

Nachfolgende Abbildung veranschaulicht die räumliche Einordnung des Standortes einschließlich der zugehörigen Parkflächen.

Abb. 32: Nahversorgungslage Wolfen – Krondorfer Straße



Eigenständige Versorgungsfunktionen übernimmt der Standort für Wohngebiete zwischen Krondorfer Straße und Thalheimerstraße (Bereich Mozartstraße, Beethovenstraße, Bachstraße), entlang der Reudener Straße und für die Blockbebauung westlich der Verbindungsstraße (Erich-Weinert-Ring und Umfeld).

Das Objekt umfasst einen Lebensmittel-Discounter (Netto) mit einer Größendimensionierung von 600 m², also noch deutlich unter der gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept maximal zulässigen Größendimensionierung von Nahversorgungslagen. Ein zukünftiger Ausbau ist grundsätzlich möglich, beispielsweise auch durch die Ergänzung um Lebensmittelhandwerk. Eine weitergehende Einbindung zusätzlicher Anbieter ist infolge der Wechselbeziehungen mit dem Nahversorgungszentrum Damaschkestraße aber auszuschließen.

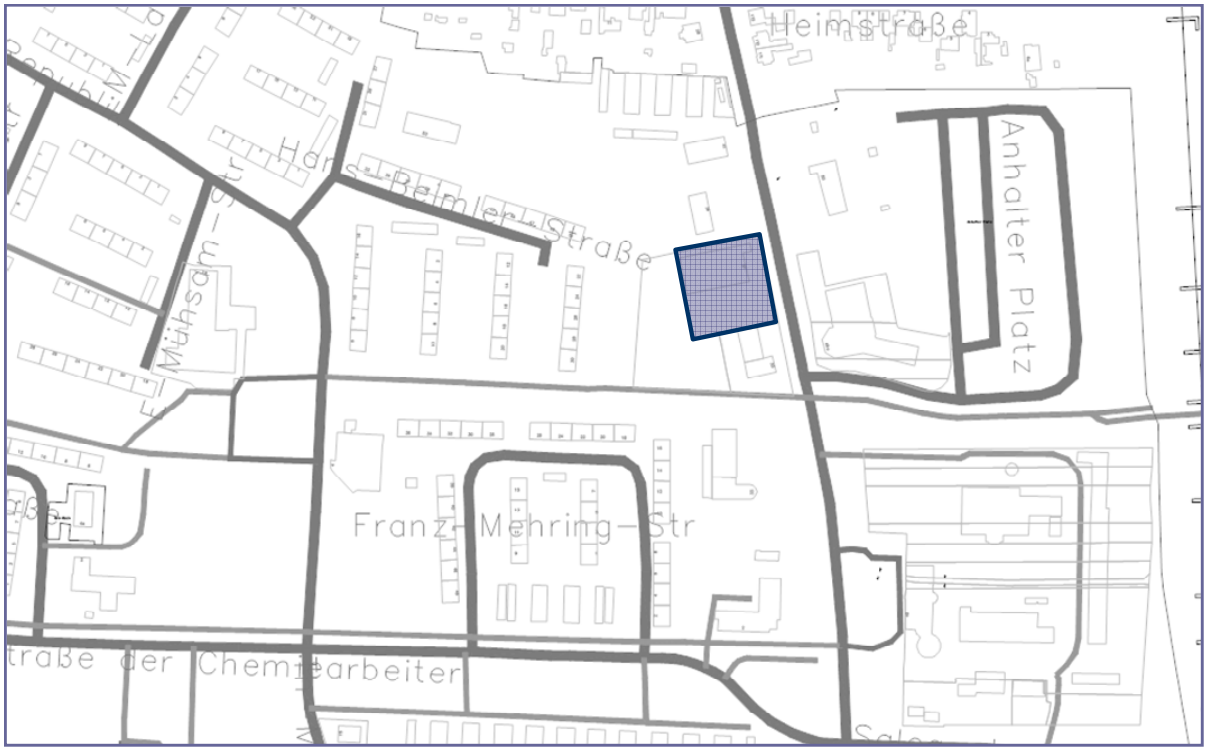
Das Standortumfeld weist keinen weiteren Einzelhandelsbesatz auf, wird schwerpunktmäßig geprägt durch die genannten Wohnlagen.

Nahversorgungslage Steinfurther Straße

Die Nahversorgungslage Steinfurther Straße steht unmittelbar an der Ortsteilgrenze zwischen Wolfen und Bobbau. Die Steinfurther Straße (weiterer Verlauf im Ortsteil Bobbau als Leipziger Straße) ist als Bundesstraße B184 eine wichtige Verkehrsachse, insofern ist der Standort auch als autoorientierter Standort anzusehen. Dessen separate Ausweisung als Nahversorgungslage wird jedoch empfohlen, sie befindet sich in Randlage zu Wohngebieten von Bobbau und Wolfen-Nord. Für die östlichen Wohnquartiere von Wolfen-Nord sichert sie die fußläufige Nahversorgung ergänzend zum B-Zentrum, für den Ortsteil Bobbau fungiert sie als wichtigster Nahversorgungsstandort.

Das Objekt umfasst einen Lebensmittel-Discounter (Netto) mit Bäckerfiliale im Eingangsbereich, schöpft die Verkaufsflächendimensionierung als Nahversorgungslage bisher noch nicht aus.

Abb. 33: Nahversorgungslage Wolfen – Steinfurther Straße



Zum unmittelbaren Umfeld zählen neben den genannten Wohngebieten auch zwei Tankstellen und Gewerbeansiedlungen.

<u>Nahversorgungslage Bitterfeld – Leipziger Straße</u>

Die Nahversorgungslage liegt an der B184, am westlichen Rand des Ortsteiles Bitterfeld. Die Leipziger Straße als B184 verbindet die B100 mit der B183 sowie mit dem angrenzenden Stadtgebeit von Sandersdorf.

Maßgebliche Versorgungsfunktionen für die Einstufung als Nahversorgungslage beziehen sich jedoch auf die gegenüberliegende Kraftwerkssiedlung von Bitterfeld (östlich der Leipziger Straße). Diese attraktive Wohnsiedlung erstrahlt zunehmend wieder im alten Glanz, in der jüngeren Vergangenheit wurden bereits erhebliche Sanierungsaufwendungen unternommen, die sich auch in den kommenden Jahren fortsetzen. Die Sicherung der Nahversorgung ist innerhalb der Siedlung nicht möglich, der Standort in der Leipziger Straße kann diese Funktion wahrnehmen. In einem Umkreis von 500 m als fußläufige Erreichbarkeit ist

der Großteil der Kraftwerkssiedlung eingeschlossen. Dabei steht die Nahversorgungslage in Wechselwirkung mit dem Ergänzungsstandort „Bitz“ am südöstlichen Rand der Kraftwerkssiedlung, in welchem u.a. auch ein Lebensmitteldiscounter (Aldi) eingebunden ist.

Abb. 34: Nahversorgungslage Bitterfeld – Leipziger Straße

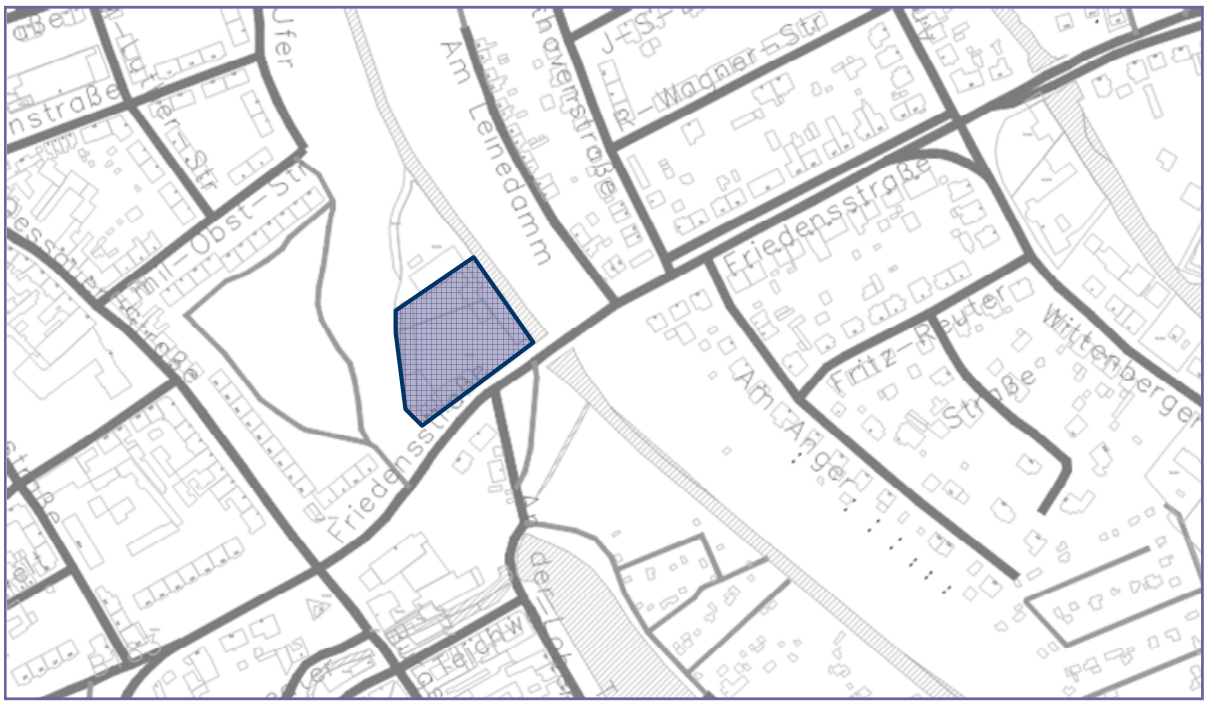
Die Nahversorgungslage umfasst einen Lebensmittel-Discounter (Netto) mit Bäckerfiliale im Eingangsbereich.

Das Einzugsgebiet konzentriert sich weitestgehend auf die Kraftwerkssiedlung, westlich der Leipziger Straße befindet sich der Gewerbepark Bitterfeld ohne zusätzliche Bindungschancen. Allerdings kann die Nahversorgungslage zur Sicherung ihrer Tragfähigkeit auch von den Verkehrsfrequenzen auf der B184 profitieren.

Nahversorgungslage Bitterfeld – Friedensstraße

Die Nahversorgungslage befindet sich nördlich des A-Zentrums, die Friedensstraße bildet die Grenze des A-Zentrums. Gleichzeitig fungiert die Friedensstraße als gemeinsamer innerörtlicher Verlauf der Bundesstraßen B100 und B183.

Abb. 35: Nahversorgungslage Bitterfeld – Friedensstraße



Versorgungsfunktionen beziehen sich auf das gesamte Umfeld der Nahversorgungslage, sie übernimmt auch die fußläufige Nahversorgung für den nördlichen Teilbereich des A-Zentrums, in welchem kein weiterer Lebensmittelanbieter vertreten ist. Besonders zu verweisen ist auch auf das östlich gelegene Wohngebiet bis zum Kreiskrankenhaus Bitterfeld-Wolfen. Außerdem strahlt der Standort in die Wohnquartiere entlang der Dessauer Straße aus, dabei zeichnet sich aber eine Wechselwirkung mit der Nahversorgungslage Auenstraße ab.

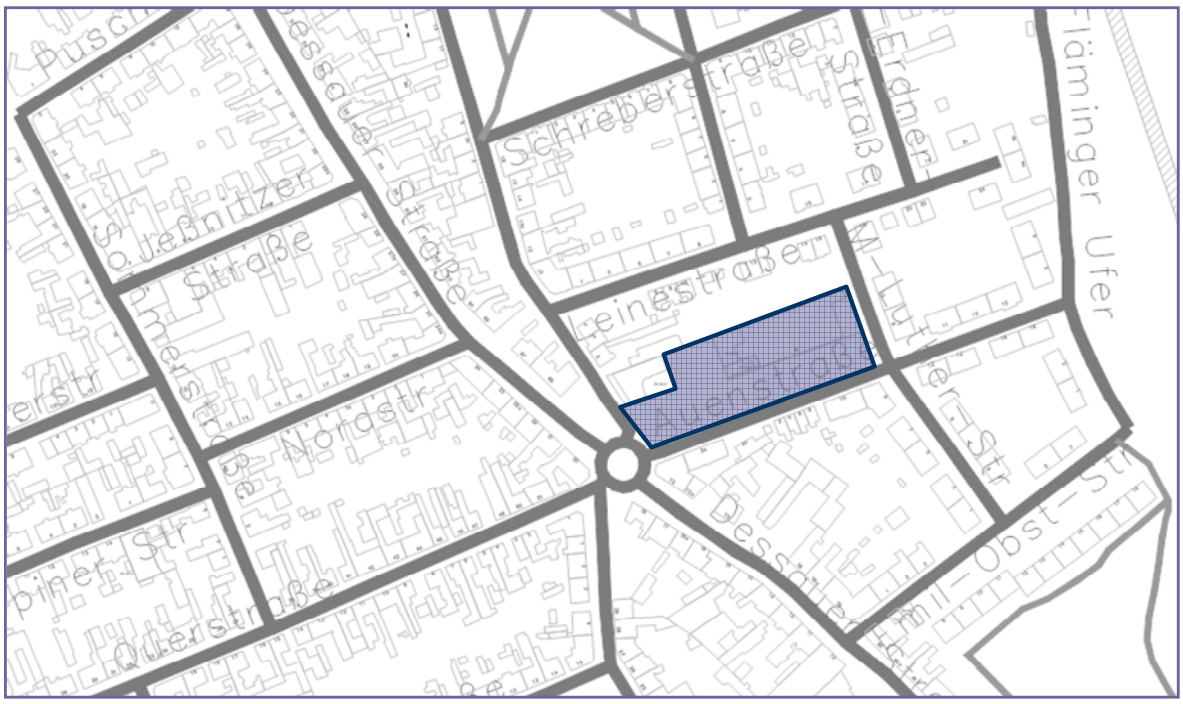
Die Nahversorgungslage umfasst einen Lebensmittel-Discounter (Lidl) mit Bäckerfiliale im Eingangsbereich. Benachbart zum Lebensmitteldiscounter besteht in einem separatem Gebäude ein Getränkemarkt, welcher ausdrücklich nicht der Nahversorgungslage zugerechnet wird. Hierfür sprechen zunächst grundsätzliche Aspekte der Funktionszuweisung

von Nahversorgungslagen, im speziellen aber auch die Zielsetzung, diese Nahversorgungslage nicht schrittweise zu einem Nahversorgungszentrum auszubauen. Weitergehende Versorgungsfunktionen sind in das südlich gelegene A-Zentrum einzubinden.

Nahversorgungslage Bitterfeld – Auenstraße

Die Nahversorgungslage Auenstraße, besetzt mit einem Lebensmittel-Discounter (Netto), übernimmt die Grundversorgung für die Wohngebiete beiderseits der Dessauer Straße, begrenzt durch den Verlauf der Bahnlinie im Westen und dem Verlauf der Leine im Osten. Eine weitergehende Ausstrahlung in die nordwestlich gelegenen Wohngebiete an der Anhaltstraße ist nicht auszuschließen, diese unterliegen jedoch vorrangig dem Ergänzungsstandort Anhaltstraße, zudem übersteigt die Entfernung zur Anhaltstraße bereits eine übliche fußläufige Nahversorgung.

Abb. 36: Nahversorgungslage Bitterfeld – Auenstraße



Somit bildet die Nahversorgungslage Auenstraße ein Bindeglied zwischen der südöstlich gelegenen Nahversorgungslage Friedensstraße und dem nordwestlich gelegenen Ergänzungsstandort Anhaltstraße, die zusammen eine flächendeckende Nahversorgung im Norden des Ortsteiles Bitterfeld sichern.

4. Einbindung und Entwicklung der Ergänzungsstandorte für großflächigen Einzelhandel

Die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsnutzungen an dezentralen Ergänzungsstandorten erfolgt grundsätzlich über Festsetzungen in Bebauungsplänen bzw. in Vorhabens- und Erschließungsplänen. In der Stadt Bitterfeld-Wolfen besteht eine Vielzahl von Ergänzungsstandorten mit dominanter Wettbewerbsstellung. Insgesamt entfallen 63,6% der Verkaufsflächen im Stadtgebiet auf die Ergänzungsstandorte. Zu differenzieren sind dabei periphere Einkaufszentren mit umfassenden Anbieter- und Branchenbesatz (3 Ergänzungsstandorte) und entsprechenden Wettbewerbswirkungen auf die Funktion und Entwicklungsperspektiven der zentralen Versorgungsbereiche sowie Fachmarkt und SB-Warenhausstandorte (5 Ergänzungsstandorte).

Nachfolgend werden für die bestehenden Ergänzungsstandorte der Stadt Bitterfeld-Wolfen

- Einkaufszentrum Anhaltstraße – OT Bitterfeld
- Einkaufszentrum Muldepark – OT Bobbau
- Einkaufszentrum BITZ – OT Bitterfeld
- Ergänzungsstandort Bismarckstraße (Baumarkt & SB-Warenhaus) – OT Bitterfeld
- Ergänzungsstandort Zörbiger Straße (Fachmarkt Bauen & Wohnen) – OT Bitterfeld
- Ergänzungsstandort Wittener Straße (SB-Warenhaus) – OT Wolfen
- Ergänzungsstandort Thalheimer Straße (Baumarkt) – OT Wolfen
- Ergänzungsstandort Röntgenstraße (Fachmarkt Bauen & Wohnen) – OT Wolfen

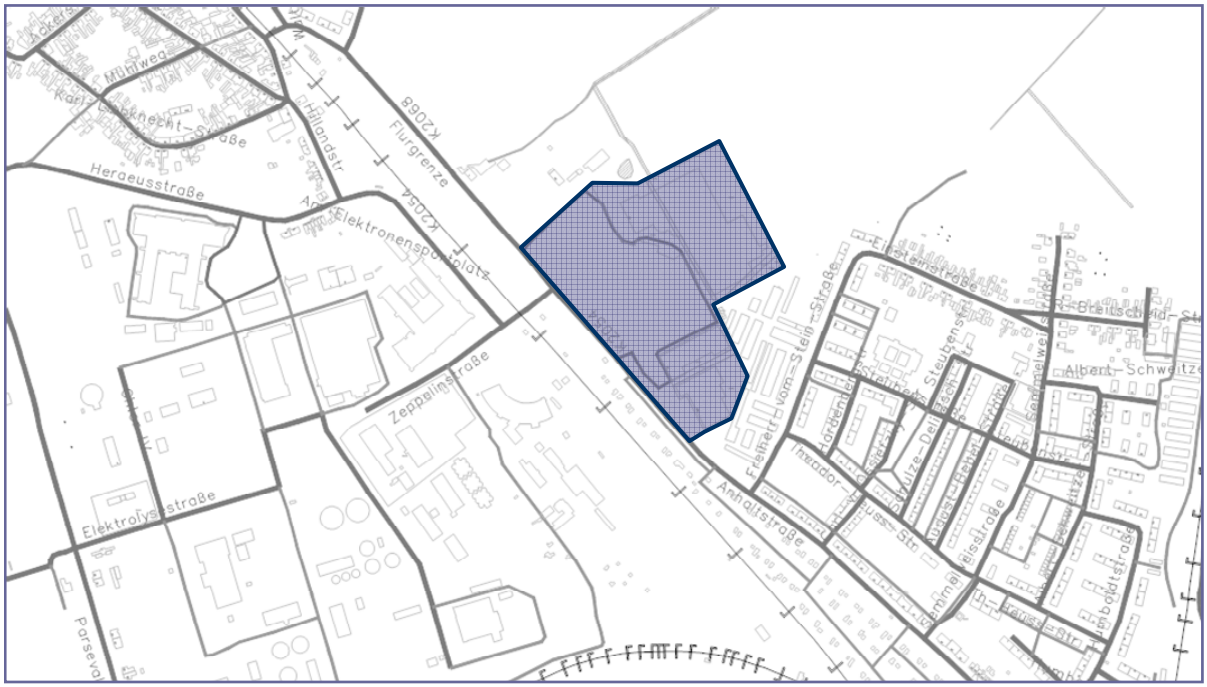
der aktuelle Anbieterbesatz, Standortlage und die Funktionseinbindung in das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept skizziert.

4.1 Periphere Einkaufszentren

Einkaufszentrum Anhaltstraße im OT Bitterfeld

Unmittelbar an der Ortsteilgrenze von Bitterfeld und Greppin gelegen ist das Einkaufszentrum Anhaltstraße, mit ca. 14.250 m² Verkaufsfläche zweitgrößter Einzelhandelsstandort der Stadt Bitterfeld-Wolfen. Hinsichtlich der Zentrenrelevanz der Angebotsstrukturen ist er als wichtigster Wettbewerbsstandort der zentralen Versorgungsbereiche anzusehen. Der Ergänzungsstandort liegt knapp 2km nördlich des A-Zentrums, bei sehr guter Verkehrsanbindung über die Anhaltstraße / Dessauer Straße.

Abb. 37: Abgrenzung Ergänzungsstandort: Einkaufszentrum Anhaltstraße



Die Abgrenzung als Ergänzungsstandort berücksichtigt die aktuelle Bebauung zzgl. der Parkflächen. Die Bebauung besteht aus drei Gebäudekomplexen.

Kernanbieter ist das real-SB-Warenhaus mit ca. 6.000 m² Verkaufsfläche, ein ehemaliger Praktiker-Baumarkt wird jetzt als real-Markt Camping-Garten-Grillen genutzt mit weiteren ca. 2.900 m² Verkaufsfläche. In das SB-Warenhaus eingebunden sind als Konzessionäre Bäcker, Frisör, Schuh- und Schlüsseldienst, Reisebüro, Lotto-Shop, Telekommunikationsshop, Fleischerei, Apotheke, Blumen-Shop.

Allein das SB-Warenhaus besetzt 18 Warengruppen / Branchen, der Non-Food-Anteil liegt bei 46% der Verkaufsfläche. Die besondere Zentrenrelevanz entsteht jedoch durch die Fachmärkte in den beiden weiteren Gebäudekomplexen, die überwiegend wichtige zentrenrelevante Warengruppen besetzen. Ansässig sind

- Lebensmittel-Discounter Aldi,
- Bekleidungsfachmarkt Takko
- Schuh-Fachmarkt Siemes Schuhcenter
- Fachmarkt Dänisches Bettenlager
- Heimtier-Fachmarkt Fressnapf
- Baby Paradies (größeres Fachgeschäft)
- Raumausstattungs-Fachmarkt TTM
- Drogerie Schlecker.

Der Ergänzungsstandort übernimmt gesamtstädtische und regionale Versorgungsfunktionen, ist somit auch wichtiger Träger mittelzentraler Versorgungsfunktionen der Stadt Bitterfeld-Wolfen. Er besitzt eine hohe Anziehungskraft für den autoorientierten Kunden. Auch zukünftig soll sich der Standort auf Nachfragesegmente konzentrieren, die von den zentralen Versorgungsbereichen nicht übernommen werden können, hierzu zählen Nachfragesegmente des autoorientierten Wochenbedarfs, gebunden durch das SB-Warenhaus, sowie Segmente der fachmarktorientierten Nachfrage. Ansiedlungen von Fachgeschäften, wie dies bereits durch das Baby-Paradies gegeben ist, sind auf Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vorrangig in das A-Zentrum zu lenken.

Die dominante Wettbewerbsstellung innerhalb der Einzelhandelsstrukturen führt jedoch zu der Empfehlung, die Gesamt-Verkaufsfläche nicht zu erweitern, zukünftige Entwicklungen sind nur in Abstimmung mit den Perspektiven des A-Zentrums möglich. Restriktionen betreffen insbesondere die zentrenrelevanten Sortimente. So entfallen beispielsweise derzeit 34% der Verkaufsfläche von Bitterfeld-Wolfen für Schuhe/Lederwaren oder 31% für Spielwaren/Babyausstattung auf diesen Ergänzungsstandort.

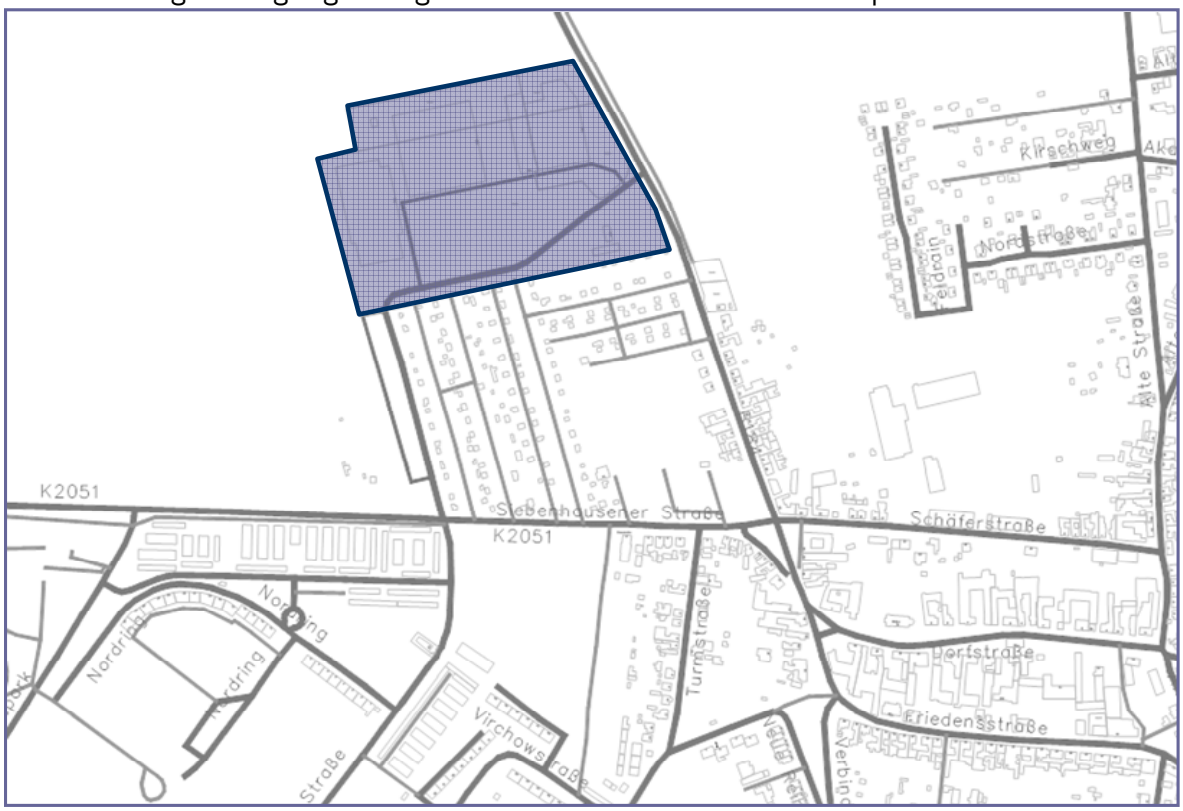
Planungsrechtliche Festsetzungen sollten einerseits die aktuelle Fachmarktstruktur absichern, andererseits kleinteilige Fachgeschäftsstrukturen ausschließen. Zusätzliche Entwicklungspotenziale sind im nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich denkbar.

Einkaufszentrum Muldepark im OT Bobbau

Das Einkaufszentrum liegt peripher zum Ortsteil Bobbau, somit auch am nördlichen Rand des Stadtgebietes Bitterfeld-Wolfen, unmittelbar an der Bundesstraße B184. Das Ortsteilzentrum Wolfen-Nord liegt etwa 1,5 km entfernt, steht folglich in unmittelbaren Wettbewerbsbeziehungen.

Mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 16.260 m² ist dieser Ergänzungsstandort flächengrößter, zusammenhängender Einzelhandelsstandort der Stadt Bitterfeld-Wolfen.

Abb. 38: Abgrenzung Ergänzungsstandort: Einkaufszentrum Muldepark



Der Branchenschwerpunkt liegt im Bereich Bauen-Wohnen-Einrichten, ca. 70 % der Verkaufsfläche entfallen auf die Warengruppen Gartenbedarf, Heimwerker, Möbel, Elektrogeräte, Unterhaltungselektronik, Haus- und Heimtextilien, GPK[1] / Hausrat. Im einzelnen sind folgende Anbieter ansässig:

- Verbrauchermarkt EDEKA

[1] GPK = Glas / Porzellan / Keramik

- Möbelmarkt Möbel-Boss
- Elektro-Fachmarkt ProMarkt
- Bau- und Heimwerkermarkt toom
- Fachmarkt Dänisches Bettenlager
- Schuh-Fachmarkt Deichmann
- Bekleidungs-Fachmarkt AWG
- Fachgeschäfte: Gottschlich (Schreib- und Spielwaren), Lotto-Shop sowie Blumenoase
- Bäcker
- Fisch
- Kommunikationsshop´s Vodafone und Base

Die Kundenbindung des Einkaufszentrums „Muldepark“ orientiert vordergründig auf die Wohngebiete von Wolfen-Nord, nicht zuletzt infolge der geringen Besiedlungsdichte im weiteren Umland. Mit rückläufigen Einwohnerzahlen in Wolfen-Nord wird sich zwangsläufig der Standortwettbewerb mit dem Ortsteilzentrum (B-Zentrum) Wolfen-Nord verschärfen. Entsprechend den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes gebührt der Erhaltung des zentralen Versorgungsbereiches die höhere Priorität. Folglich sind Weiterentwicklungen im Ergänzungsstandort „Muldepark“ sehr restriktiv zu begegnen. Flächenerweiterungen sind planungsrechtlich ebenso auszuschließen wie Sortimentsveränderungen in Richtung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente.

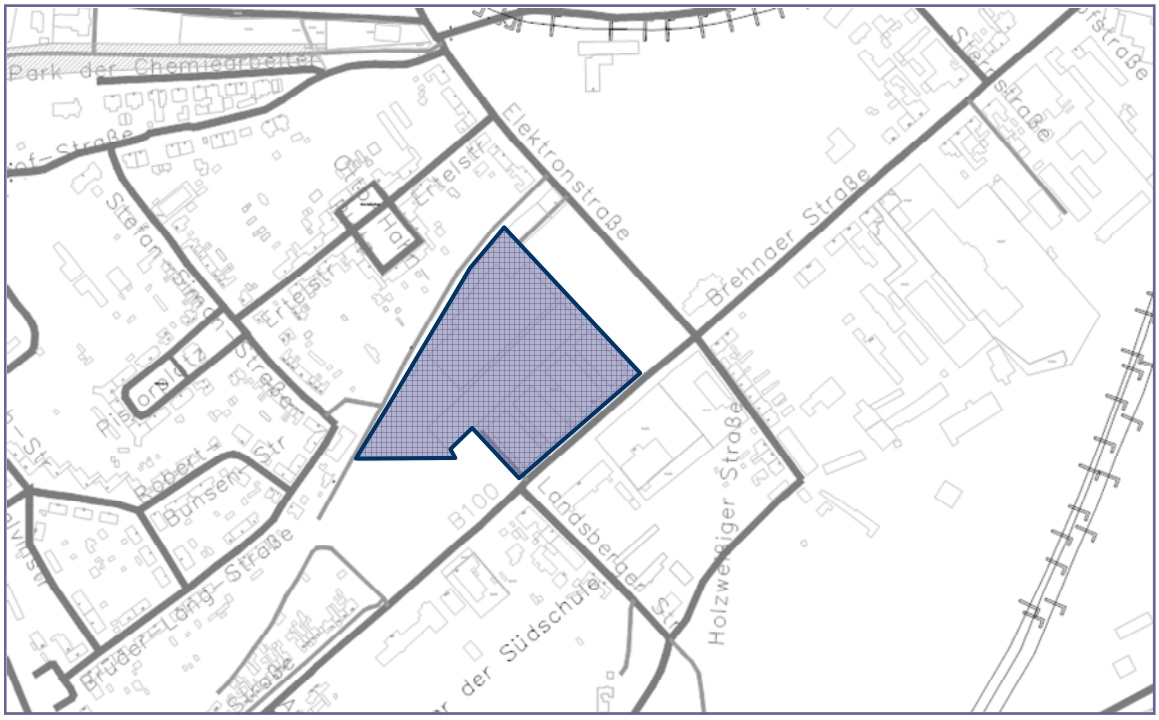
Die Zielsetzung für den Ergänzungsstandort „Muldepark“ liegt auf der Bestandserhaltung.

Einkaufszentrum BITZ im OT Bitterfeld

Das Einkaufszentrum „BITZ“ (Bitterfelder Fachmarkt Zentrum) liegt an der Brehnaer Straße / B100 am südwestlichen Stadtrand. Das A-Zentrum liegt ca. 1,7 km entfernt (Kreuzungsbereich mit der Walther-Rathenau-Straße), direkt mit dem Verlauf der Bundesstraße B100 erreichbar.

Das Einkaufszentrum „BITZ“ besteht aus einem zweietagigem Gebäudekomplex unmittelbar an der B100 und einem rückwärtigem Baumarktstandort in zweiter Reihe, die Parkflächen liegen zwischen den beiden Gebäudekomplexen.

Abb. 39: Abgrenzung Ergänzungsstandort: Einkaufszentrum BITZ



Das Einkaufszentrum weist offensichtliche Tragfähigkeits- und Kundenakzeptanzprobleme auf, der hohe Wettbewerbsdruck im Bitterfelder Einzelhandel spiegelt sich an diesem Standort wider. Ein Großteil des Obergeschosses im vorderen Gebäudekomplex steht leer.

Wichtigster Magnetanbieter ist der rückseitige OBI Bau- und Heimwerkermarkt. Im vorderen Gebäudekomplex sind im Erdgeschoß vertreten: Lebensmittel-Discounter Aldi, Non-Food-Discounter Tedi, Schuhfachmarkt Deichmann, Textil-Discounter Kik, Heimtierfachmarkt Tierparadies, Reisebüro, Sonnenstudio und Döner-Stand. Im Obergeschoß befinden sich lediglich ein Sport- und Rückenzentrum sowie die Diskothek „two in one Disco & More“, ein Großteil der Geschäftsflächen steht leer und wird als Handelsfläche kaum wiederbelebbar sein.

Einschließlich des Bau- und Heimwerkermarktes werden an diesem Ergänzungsstandort derzeit ca. 8.500 m² Einzelhandels-Verkaufsfläche genutzt, davon entfallen ca. 5.800 m² auf den Baumarkt. Diese Größendimensionierung ist auch als zukünftige Zielgröße anzuse-

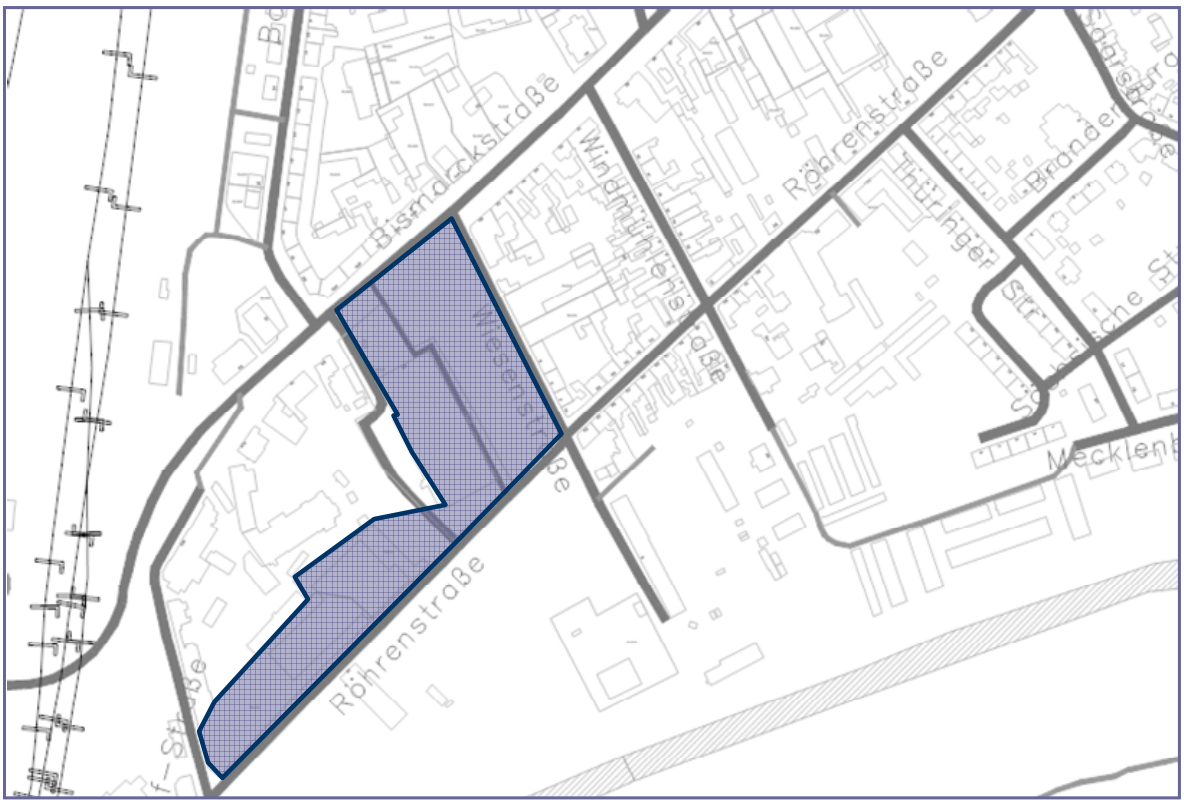
hen, für die Leerstände ist ein neues Nutzungskonzept ohne Einzelhandel zu empfehlen. Die maßgeblichen Versorgungsfunktionen sind eng an den Baumarkt geknüpft. Darüber hinaus werden durch den Lebensmittel-Discounter (auch in Verbindung mit dem weiteren Discounter Penny auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Brehnaer Straße) auch Nahversorgungsfunktionen wahrgenommen, z.B. für die angrenzende Kraftwerkssiedlung (Standortwettbewerb mit der Nahversorgungslage Leipziger Straße) und auch Ausstrahlungseffekte bis zum Ortsteil Holzweißig (Standortwettbewerb mit dem C-Zentrum).

4.2 Solitärstandorte von Fachmärkten und SB-Warenhäusern

Ergänzungsstandort Bismarckstraße im OT Bitterfeld

Der Ergänzungsstandort liegt innenstadtnah im Ortsteil Bitterfeld an der Bismarckstraße (Kreuzungsbereich Wiesenstraße). Bis zum Kreuzungsbereich Bismarckstraße/Walther-Rathenau-Straße als Beginn des A-Zentrums beträgt die Entfernung 500 m bis zum Beginn des Hauptgeschäftsbereiches beträgt die Entfernung ca. 800 m.

Abb. 40: Abgrenzung Ergänzungsstandort: Bismarckstraße (SB-Warenhaus & Baumarkt)



Der Ergänzungsstandort ist eine Kombination aus SB-Warenhaus (Kaufland) und Baumarktstandort (B1 Baumarktdiscounter). Innerhalb des SB-Warenhauses sind als Konzessionäre Frisör, Blumen-Fachgeschäft, Lotto-Shop mit Foto, Kommunikationsshop e-plus sowie Bäcker und Fleischer integriert. Insgesamt verfügt der Ergänzungsstandort über ca. 9.600 m² Verkaufsfläche, davon entfallen ca. 5.600 m² auf das SB-Warenhaus (zzgl. Konzessionäre).

Zweifellos steht der Ergänzungsstandort in einer direkten Wechselbeziehung mit dem A-Zentrum, dennoch ist diese Standortentwicklung als sehr positiv zu bewerten. Zum einen ist es gelungen, typischerweise in peripheren Lagen angesiedelte Betriebsformen zentrumsnah in die Bitterfelder Einzelhandelsstrukturen einzubinden. Zum anderen ist das Kaufland in einen attraktiven, denkmalgeschützen Industriebau an städtebaulich exponierter Lage integriert. Dieser Standort ist somit hinsichtlich der Einbindung der Versorgungsfunktionen als auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten positiv zu bewerten.

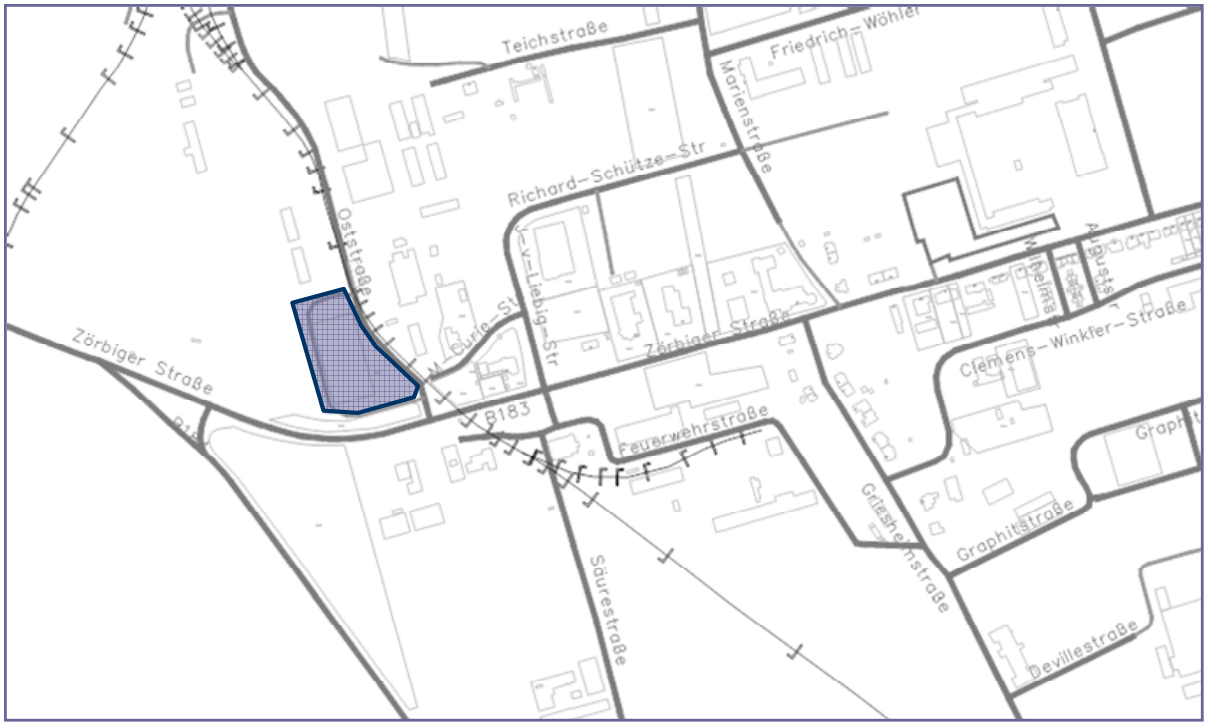
Der Ergänzungsstandort ist auch zukünftig auf die aktuellen Versorgungsfunktionen auszurichten, die Betriebsformen SB-Warenhaus und Baumarkt sind planungsrechtlich abzusichern. Eine Erweiterung des Standortes durch zusätzliche Anbieter, insbesondere im zentrenrelevanten Sortimentsbereich, ist aufgrund der Wettbewerbssituation mit dem A-Zentrum jedoch auszuschließen. Entsprechende Ansiedlungsbegehren sind gezielt in das A-Zentrum zu lenken.

Ergänzungsstandort Zörbiger Straße im OT Bitterfeld

Dieser Fachmarktstandort ist integriert in das Areal D des ChemiePark Bitterfeld Wolfen, am westlichen Stadtrand unmittelbar an der Zörbiger Straße gelegen. Als Handelsstandort ist er als Solitärlage einzustufen.

Der Fachmarkt „M.G. Markt“ bietet auf einer Verkaufsfläche von 4.000 m² im Schwerpunkt Möbel und Teppichboden, ergänzt durch einen Teilbereich mit baumarktrelevanten Sortimenten.

Abb. 41: Abgrenzung Ergänzungsstandort: Zörbiger Straße (Fachmarkt Bauen & Wohnen)



Bei diesem Ergänzungsstandort steht der Bestandsschutz im Vordergrund. Er ist auch zukünftig ausschließlich auf nicht-zentrenrelevante Sortimente zu beschränken, Sortimentserweiterungen oder Umnutzungen des Standortes sind auszuschließen. Im Falle einer Existenzaufgabe des bestehenden Fachmarktes sollte eine Nachnutzung als Handelsstandort unterbunden werden.

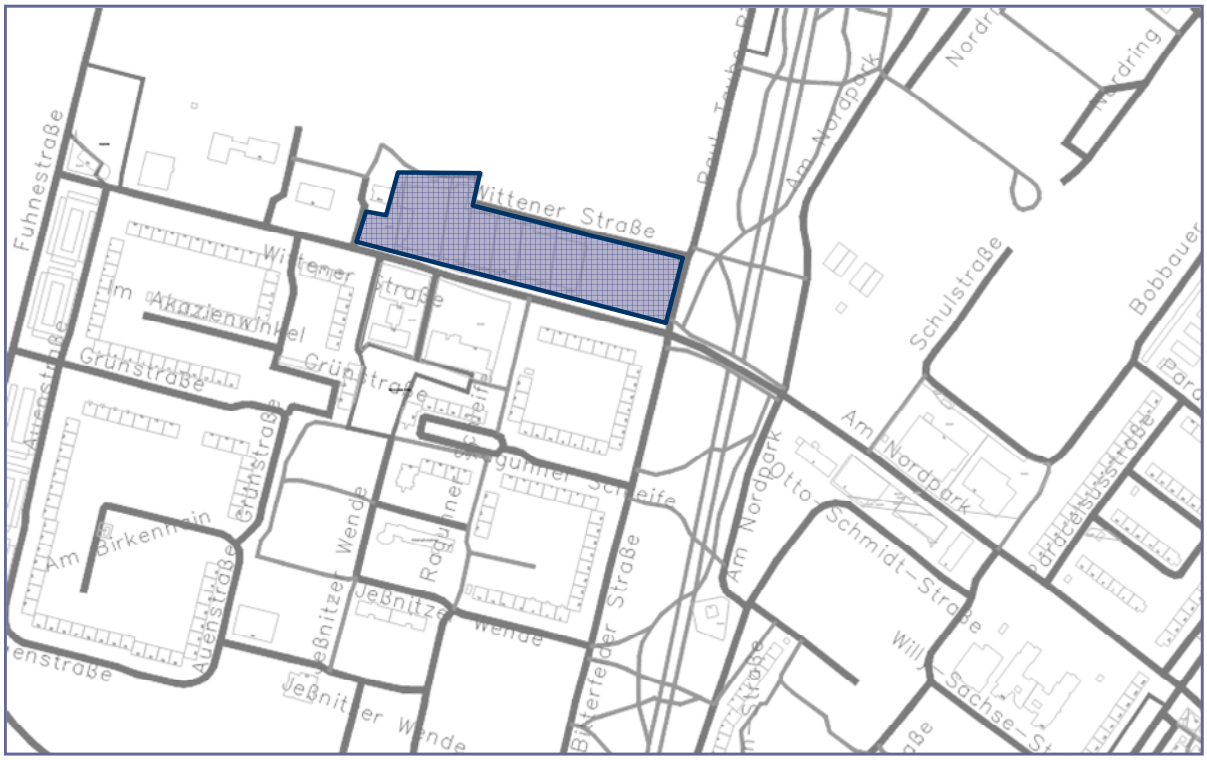
Ergänzungsstandort Wittener Straße im OT Wolfen

Der Ergänzungsstandort ist durch ein SB-Warenhaus (Kaufland) mit weiteren Konzessionären besetzt, zusammen verfügen diese über eine Verkaufsfläche von ca. 6.150 m². Insgesamt umfasst der Standort 12 Anbieter, neben dem Kaufland sind dies ein AWG-Modemarkt, größere Fachgeschäfte von Meyer Schuhe und dem Non-Food-Discounter Mäc Geiz, sowie als kleinere, typische Konzessionäre Frisör, Goldmaster Uhren und Schmuck, Tabak-Börse, Ernstings family, Fleischer, Apotheke, Bäcker und Blumen.

Die Abgrenzung berücksichtigt ausschließlich den Gebäudekomplex des SB-Warenhauses, ein zusätzlicher Discounterstandort auf der gegenüberliegenden Seite der Wittener Straße gehört nicht zu diesem Ergänzungsstandort.

Der Standort des Kaufland-SB-Warenhauses, in westlicher Randlage von Wolfen-Nord, hat sich sukzessive zu einem peripheren Standort entwickelt. Die westlichen Wohnkomplexe waren in den vergangenen Jahren stark vom Rückbau geprägt. Gleichzeitig wurde im unmittelbar südlich am Ergänzungsstandort angrenzenden Wohnkomplex WK 4.4 investiert. Ziel ist die Bestandserhaltung, geplante Rückbaumaßnahmen betreffen noch Wohneinheiten in der Grünstraße und im Akazienwinkel, gegebenenfalls auch weiterer Rückbau bei zunehmendem Leerstand. Das städtebauliche Leitbild Wolfen-Nord zielt auf ein Zentrum (B-Zentrum Wolfen-Nord) mit umliegenden Wohngebieten, der zentrumsferne Wohnkomplex 4.4 soll aber zumindest mittelfristig im Bestand gehalten werden.[1]

Abb. 42: Abgrenzung Ergänzungsstandort: Wittener Straße (SB-Warenhaus)



Insgesamt sind diese Entwicklungen im Stadtgebiet Wolfen-Nord keine günstigen Voraussetzungen für den Erhalt des Ergänzungsstandortes, er verfügt in absehbarer Zeit über eine periphere Lage ohne Anschluss an maßgebliche Verkehrsachsen.

[1] vgl. zur Bewertung der Standortlage des Ergänzungsstandortes Wittener Straße: Städtebauliches Leitbild Wolfen-Nord, 3. Fortschreibung, Juni 2007

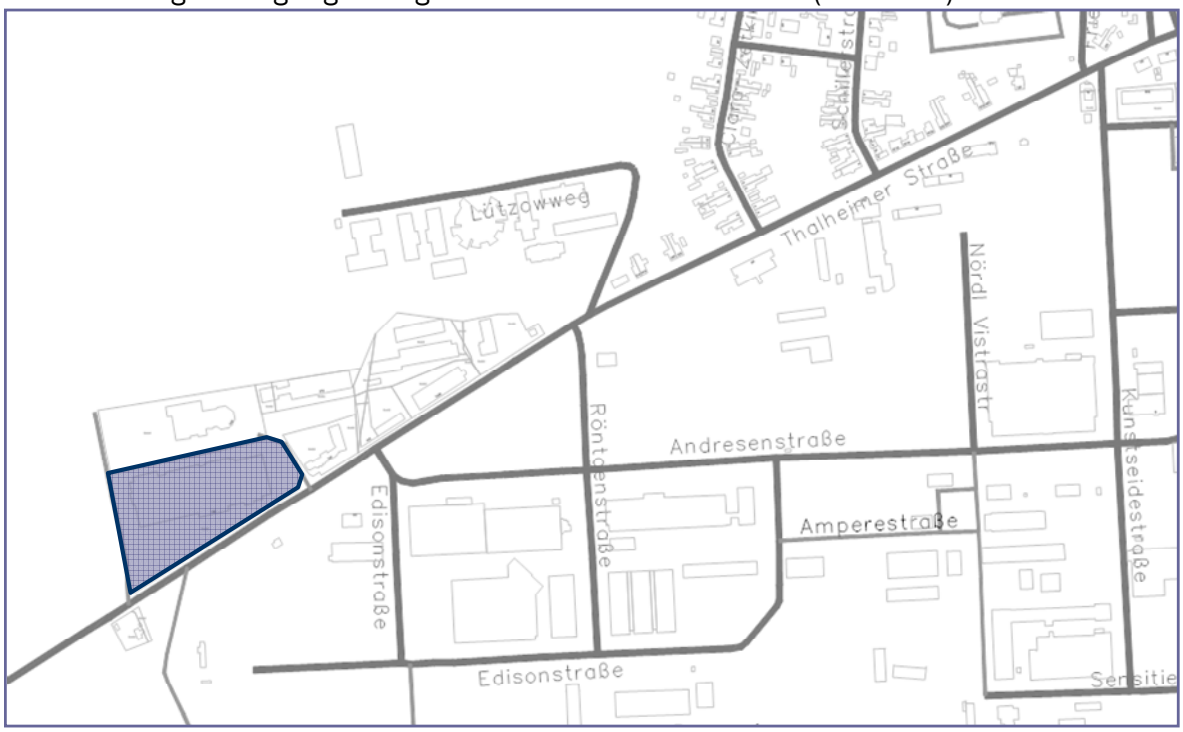
Weiterentwicklungen an diesem Ergänzungsstandort sind nicht zu erwarten und städtebaulich auch nicht sinnvoll. Eine Existenzaufgabe ist, mit sinkender Nachfrage und Defiziten im Standortwettbewerb mittelfristig nicht auszuschließen.

Ergänzungsstandort Thalheimer Straße im OT Wolfen

Der Baumarktstandort in der Thalheimer Straße ist aus Handelssicht als Solitärlage einzustufen, das Umfeld wird fast ausschließlich durch typische Gewerbebetriebe und Autohäuser bestimmt. Innerhalb des Gewerbegebietes südlich der Thalheimer Straße ist zudem der Ergänzungsstandort Röntgenstraße eingebunden.

Der Baumarktstandort ist durch einen Praktiker Bau- und Gartenmarkt mit ca. 6.075 m² Verkaufsfläche besetzt. Er befindet sich auf der Nordseite der Thalheimer Straße unmittelbar an der westlichen Ortsteilgrenze von Wolfen zu Thalheim.

Abb. 43: Abgrenzung Ergänzungsstandort: Thalheimer Straße (Baumarkt)



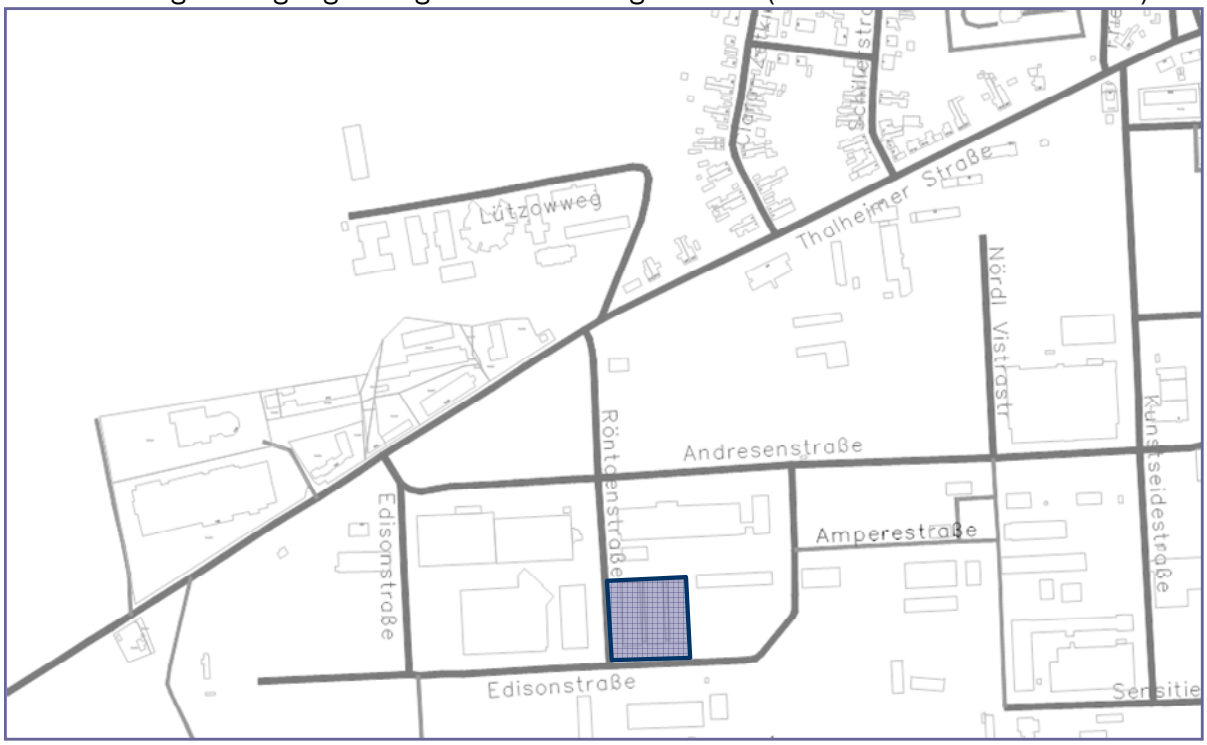
Der Baumarktstandort ist in seiner Größendimensionierung zu erhalten, Weiterentwicklungen bedürfen in jedem Fall des Nachweises der Zentrenverträglichkeit.

Ergänzungsstandort Röntgenstraße im OT Wolfen

Der Fachmarkt liegt inmitten des Gewerbegebietes südlich der Thalheimer Straße, auf dem Areal A des ChemiePark Bitterfeld Wolfen. Der Standort ist keine Einzelhandelslage, eingebettet in Gewerbebetrieben und ohne Fernwirkung zur Thalheimer Straße, eine funktionale Verknüpfung zum Baumarktstandort Praktiker besteht ebenfalls nicht.

Der Fachmarkstandort wird betrieben durch einen REPO-Markt mit ca. 2.400 m² Verkaufsfläche. Angebotsschwerpunkte sind Möbel sowie Haus- und Heimtextilien, auf über 800 m² wird aber ein breites Sortiment von Nahrungs- und Genussmitteln, Drogerieartikel, Schuhe/Lederwaren, Bekleidung, Elektrogeräte, Spielwaren, Hausrat u.a. unterbreitet, alles im unteren Preissegment.

Abb. 44: Abgrenzung Ergänzungsstandort: Röntgenstraße (Fachmarkt Bauen & Wohnen)



Für diesen Fachmarktstandort ist eine planungsrechtliche Absicherung der Angebotsstrukturen im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes anzustreben, dies schließt auch eine Begrenzung zentrenrelevanter Sortimentsbereiche ein.

VII. Planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

1. Steuerung der Einzelhandelsentwicklung durch planungsrechtliche Instrumentarien

Das planerische Instrumentarium reicht im Wesentlichen aus, um die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Einklang mit städtebaulichen und raumordnerischen Vorstellungen zu bringen. Es bedarf allerdings eines konsequenten Einsatzes der Instrumente. Nach aktueller Rechtsprechung sind Städte und Gemeinden zu schnellem Handeln aufgefordert, um den Ansiedlungsdruck an städtebaulich unerwünschten Standorten rechtlich begründet begegnen zu können. Mit dem neuen §9 Abs. 2a BauGB wird die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in den Mittelpunkt gerückt. Hierzu sind planungsrechtliche Festsetzungen notwendig, die ortsspezifisch und auch einzelfallbezogen nachvollziehbar begründet werden müssen. Als Grundlage können insbesondere aktuelle, detaillierte und fundierte Einzelhandelsuntersuchungen herangezogen werden, die auch die ortsspezifische Relevanz und räumliche Abgrenzung von zentralen Bereichen begründen. Hierzu fordert §9 Abs. 2a:

„…Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des §1 Abs. 6 Nr. 11 zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder des Gemeindeteils enthält…“

Zentrale Versorgungsbereiche ergeben sich aus planerischen Darstellungen und Festlegungen in den Bauleitplänen oder aus Festlegungen in den Raumordnungsplänen, aus nicht verbindlichen („informellen“) raumordnerischen und städtebaulichen Konzepten oder nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen und haben eine hohe städtebauliche Bedeutung (Sicherstellung wohnort- und daher verbrauchernaher Versorgung, demografische Entwicklung).

Der Gesetzgeber hat über die Bauleitplanung die Möglichkeit geschaffen, die verschiedenen Nutzungen im Gemeindegebiet räumlich zu verteilen und in Ansiedlungen steuernd einzugreifen.

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) enthält mit § 11 Abs. 3 eine Sondervorschrift für die planungsrechtliche Behandlung des großflächigen Einzelhandels. Die grundlegende Vorgabe besteht darin, großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich auf die Ziele der Raumordnung oder die städtebauliche Entwicklung auswirken können, lediglich in Kerngebieten und in Sondergebieten zuzulassen.

Wenn dem großflächigen Einzelhandel einerseits einzelne Entwicklungsschwerpunkte zugewiesen werden, sind andrerseits auch Aussagen über die Entwicklung derartiger Betriebe zu treffen, die an Standorten außerhalb der dargestellten Schwerpunkte bereits ansässig sind oder sich ansiedeln wollen, um auch hier eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Die Steuerung der Ansiedlung, auch von Discountern und weiteren Anbietern bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m², ist auszurichten an den im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept fixierten städtebaulichen Zielstellungen, untersetzt durch die Zentrenstruktur. Auch bereits vorhandene Standorte können sich verändern. Durch nachfolgende Ansiedlungen werden sie aufgewertet und können sich zu Konkurrenzstandorten zur Zentrenstruktur entwickeln. Diesen potenziellen Entwicklungen sollte bereits im Vorfeld stadtplanerisch entgegengewirkt werden, um die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche nicht zu gefährden.

Das Einzelhandelskonzept bildet die Grundlage für das zu fixierende Ordnungsprinzip der Stadt Bitterfeld-Wolfen. Die zielgerichtete Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes erfordert sowohl eine Unterstützung gewünschter Einzelhandelsansiedlungen als auch eine Unterbindung nicht gewollter Standortentwicklungen.

Die Kommune tritt hierbei in Vorleistung, indem geeignete und ungeeignete Standorte für Einzelhandelsentwicklungen hinsichtlich ihrer städtebaulichen Auswirkungen zu bewerten und gegebenenfalls planungsrechtlich zu überarbeiten sind.

„Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§34) kann zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach §34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können;…“ (§9 Abs. 2a BauGB)

Fazit: Aktive Angebotsplanung für Einzelhandelsflächen und Restriktionen für Einzelhandelsnutzungen an städtebaulich nicht geeigneten Standorten bilden die Schwerpunkte zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Bitterfeld-Wolfen. Im Mittelpunkt steht die Forcierung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere die Entwicklung eines regional bedeutsamen A-Zentrums (Innenstadt Bitterfeld) aber auch die Weiterentwicklung der Ortsteilzentren. Bauleitplanung und das Einzelhandelskonzept sind geeignete Instrumente zur Umsetzung dieser strategischen Aufgabenstellung. Das Einzelhandelskonzept muss vom politischen Willen der Kommune getragen sein.

2. Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente „Bitterfeld-Wolfener Liste“

Vorrangiges Ziel für Ansiedlungsvorhaben von Einzelhandelsbetrieben mit Umsatzschwerpunkten bei zentrenrelevanten Sortimenten sollte es nach dem vorgeschlagenen Standortkonzept sein, diese vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen von Bitterfeld-Wolfen einzubinden, bzw. die Entwicklungschancen der zentralen Versorgungsbereiche nicht durch weitergehende Entwicklungen an Ergänzungsstandorten zu gefährden.

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 innenstädtische Zentren führen kann.

Die Einstufung als "zentrenrelevantes Sortiment" setzt allerdings nicht voraus, dass ein Sortiment bereits in einem Hauptgeschäftszentrum vertreten ist. Dies bedeutet, dass auch Sortimente als zentrenrelevant eingestuft werden können, die gegenwärtig nicht bzw. nur in einem geringen Umfang in den zentralen Versorgungsbereichen von Bitterfeld-Wolfen angeboten werden, jedoch als ein wichtiger Beitrag zu einer attraktiven und leistungsstarken Zentrumsentwicklung anzusehen sind. Realistische Entwicklungschancen dieser Sortimentsbereiche die standortspezifisch insbesondere im A-Zentrum auch umsetzbar sind, bleiben diesem auch vorbehalten. Dieses Verständnis zentrenrelevanter Sortimente ist speziell für die Zentrenentwicklung in Bitterfeld-Wolfen existenziell wichtig. Die bisherige Ausprägung der dezentralen Ergänzungsstandorte mit umfassenden Angeboten selbst im zentrenrelevanten Sortimentsbereich, bei gleichzeitigem „Nachholbedarf“ bzw. Entwicklungsbedarf der A- und B-Zentren, erfordert eine zukünftige Präferenz der zentralen Versorgungsbereiche, unabhängig von der Frage, ob das einzelne Sortiment gegenwärtig stärken in Zentren oder in Ergänzungsstandorten vertreten ist. Die Konzentration verbleibender Entwicklungschancen auf die Zentren ist die übergeordnete Zielsetzung.

Als wesentliche Merkmale zentrenrelevanter Sortimente anzusehen sind:

- eine hohe Verbundwirkung mit anderen Sortimenten,
- eine hohe Beratungsintensität,

- eine hohe Flächenproduktivität,
- eine gute Handlichkeit bzw. geringe Sperrigkeit (weshalb sie nicht nur mit dem Pkw transportierbar sind).

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 einer fußläufigen Nahversorgung ein wichtiges Anliegen des Einzelhandelsstandort- 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 Wohngebietsbezug aufweisen. Diese, als Nahversorgungslagen in das Zentrenkonzept aufgenommenen Standorte konzentrieren sich ausschließlich auf Lebensmittelanbieter. Darüber hinaus werden ergänzende, kleinteilige Grundversorgungsstrukturen in Wohngebieten ohne wirtschaftliche Tragfähigkeit von Lebensmittelmärkten angestrebt, deren Verkaufsfläche je Einzelanbieter sollte jedoch maximal 200 m² und je zusammenhängenden Standortbereich höchstens 800 m² (Größendimensionierung einer Nahversorgungslage) betragen. In diesem Sinne ist beispielsweise eine zusätzliche Einbindung des Lebensmittelhandwerks in Wohngebieten durchaus erwünscht, ebenso Apotheken im Umfeld von Ärzten oder vergleichbare Strukturen.

Gleichwohl weisen nahversorgungsrelevante Warenangebote auch eine wichtige Bedeutung für Versorgungszentren auf. Insbesondere kundenfrequenzstarke Lebensmittelbetrie-

be sollten ausschließlich in den Zentren die wichtige Funktion von Frequenzbringern übernehmen. So zählt im Ortsteilzentrum Wolfen - Leipziger Straße der Lebensmittel-Discounter zu den wichtigsten Magnetanbietern, dagegen ist das Nahversorgungszentrum Holzweißig durch die Schließung des Lebensmittelmarktes insgesamt gefährdet.

In der Vergangenheit wurden bundesweit von verschiedenen Kommunen, Planungsbehörden und Trägern öffentlicher Belange Sortimentslisten entwickelt, in denen die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente definiert wurden. Eine allgemeingültige Aufstellung ist jedoch nicht möglich. Nach einem Urteil des Oberverwaltungsgerichts Münster vom 03.06.02 wäre eine derartige Liste rechtswidrig. In dem Urteil wird u. a. ausgeführt, dass es keine Legaldefinition für die Einordnung eines zentrenrelevanten Sortimentes gibt. Sollen zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche bestimmte Warensortimente an nicht integrierten Standorten ausgeschlossen werden, bedarf es nach Ansicht des OVG Münster einer individuellen Betrachtung der jeweiligen örtlichen Situation.

Unter Beachtung der spezifischen Standortbedingungen ergibt sich in der Stadt Bitterfeld-Wolfen folgende Sortimentszuordnung:

Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren

Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Drogeriewaren sind als Angebote des Grundbedarfs den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu zurechnen. Grundsätzlich ist auch das Sortiment "Getränke" als nahversorgungsrelevant einzustufen. Im Falle der Vertriebsform des Getränkefachmarktes, die überwiegend Getränke in großen Gebinden und in Mehrwegverpackungen anbieten und fast ausschließlich von Pkw-Kunden aufgesucht werden (Standortanforderungen mit guter Anfahrbarkeit und großzügig bemessenen Stellplatzangeboten) wird oftmals auch die Ansiedlung in Gewerbegebietslage zugelassen. Speziell für die Stadt Bitterfeld-Wolfen ist eine derartige Zulässigkeit auf den Einzelfall bei Kombination mit Großhandelstätigkeit zu begrenzen. Kleinere, ausschließlich an Endverbraucher verkaufende Getränkemärkte können in den zentralen Versorgungsbereichen integriert werden und somit zur Stärkung dieser Zentren beitragen. Die Verkehrsanbindung der A- bis C-Zentren ermöglicht generell eine gute Erreichbarkeit mit dem PKW.

Tiernahrung/ Zooartikel

Heim- und Kleintierfutter, u. a. für Hunde, Katzen, Kaninchen, Meerschweinchen, Hamster und Ziervögel sowie die Teilsortimente aus der Warengruppe "Zoologischer Bedarf" werden gegenwärtig in Bitterfeld-Wolfen vorwiegend in den Vertriebsformen des Lebensmittelhandels geführt, außerdem auch im OBI-Baumarkt (OT Bitterfeld). Darüber hinaus sind drei Zoo-Fachhandlungen bzw. Fachmärkte im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen vertreten, davon 2 Anbieter in den Bitterfelder Ergän-

zungsstandorten BITZ (Bitterfelder Fachmarkt Zentrum) und Anhaltstraße sowie 1 Anbieter im Ortsteilzentrum Wolfen – Leipziger Straße. Letzterer zählt zu den Magnetanbietern dieses B-Zentrums.

Da die Sortimente der Heimtiernahrung für die Funktionsfähigkeit der Zentren eine geringere Bedeutung haben, werden diese als nicht-zentrenrelevant eingestuft.

Für die Warengruppe „Zoologischer Bedarf und lebende Tiere“ wird die Einstufung als zentrenrelevant empfohlen, neben dem Schutz des Ortsteilzentrum Wolfen – Leipziger Straße bestehen grundsätzlich berechtigte Ansiedlungspotenziale sowohl auf der Fachmarktebene als auch als Fachgeschäfte im A-Zentrum und im B-Zentrum Wolfen-Nord. Diese Einstufung zielt somit besonders auf die Weiterentwicklung einer zukünftigen Wettbewerbsstellung der zentralen Versorgungsbereiche.

Kosmetische Erzeugnisse, Parfümerie

Parfümerie- und Kosmetikartikel werden vom qualifizierten Facheinzelhandel, Drogeriefachmärkten sowie im Randsortiment des Lebensmitteleinzelhandels angeboten. Da eine Differenzierung gegenüber Drogeriewaren sehr schwierig ist, werden diese Sortimente den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugeordnet.

Pharmazeutische, medizinische, orthopädische Artikel

Bei diesen Sortimenten wird eine Aufteilung in nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente empfohlen. Pharmazeutische Artikel gehören neben den Nahrungs- und Genussmitteln sowie den Drogeriewaren zum Grundbedarf und sind vor diesem Hintergrund als nahversorgungsrelevante Sortimente einzustufen.

Medizinisch-orthopädische Artikel werden hingegen von Verbrauchern seltener nachgefragt, weshalb die hierauf spezialisierten Fachgeschäfte einen Einzugsbereich benötigen, der in der Regel über den Nahbereich hinausgeht. Medizinisch-orthopädische Artikel sind deshalb als zentrenrelevant anzusehen.

Papier-, Büro-, Schreibwaren/ Zeitschriften/ Bücher

Die Sortimente Papier-, Büro-, Schreibwaren/Zeitschriften/Bücher erfüllen die oben aufgeführten Kriterien der Zentrenrelevanz, maßgeblicher Fachhandel befindet sich in Bitterfeld-Wolfen überwiegend in den zentralen Versorgungsbereichen (z.B. City Buch und TKS Büro- & Schulshop im B-Zentrum Wolfen-Nord oder Buchhandlung Krommer und Mc Paper im A-Zentrum). Gleichzeitig bieten speziell die Verbrauchermärkte / SB-Warenhäuser großflächige Sortimentsabteilungen in Konkurrenz zu diesem Fachhandel.

Zeitschriften gehören zum Standardangebot von Kiosken, Tankstellen und Vollsortiment-Lebensmittelbetrieben.

Die Warengruppe ist mit ihren Teilsortimenten folglich als zentrenrelevant zu bewerten, Zeitschriften und Zeitungen zudem als nahversorgungsrelevant.

Bekleidung/ Wäsche, Schuhe/ Lederwaren, Glas, Porzellan, Keramik (GPK)/ Hausrat/ Geschenkartikel, Spielwaren/ Hobby/ Basteln, Haushaltstextilien (Haus-, Tisch-, Bettwäsche), Unterhaltungselektronik/ PC/ Kommunikation, Elektrohaushaltswaren (ohne Elektrogroßgeräte), Foto/Optik/Akustik, Uhren/ Schmuck

Alle aufgeführten Warengruppen erfüllen im hohen Maße die Kriterien der Zentrenrelevanz (s. o.). Gerade in diesen Warengruppen ist die Präferenz innerstädtischer Entwicklungschancen von besonderer Bedeutung.

Sportartikel (ohne Campingartikel)

Sportbekleidung, Sportschuhe und die meisten Sportartikel sind wie die vorab betrachteten Warengruppen als innerstädtische Leitsortimente zu bewerten. Campingartikel werden aufgrund des hohen Flächenbedarfs der Ausstellungsflächen - insbesondere für Zelte und Zeltzubehör - nur noch in Ausnahmefällen vom innerstädtischen Einzelhandel geführt und deshalb als nicht-zentrenrelevant betrachtet.

Bau- und Heimwerkerbedarf, Wohnmöbel

Beide Warengruppen sind in den zentralen Versorgungsbereichen von Bitterfeld-Wolfen, wie in fast allen anderen Kommunen, vorrangig nur in geringem Umfang auf Fachgeschäftsebene vertreten. Einzige Ausnahme bildet der Möbelmarkt „Möbel Mit“ im B-Zentrum Wolfen-Nord. Die dominanten Anbieter in diesem Branchenspektrum sind jedoch den Ergänzungsstandorten zuzuordnen, darunter im OT Bitterfeld u.a. OBI-Baumarkt, MG-Markt und B1-Baumarkt, im OT Wolfen u.a. Praktiker-Baumarkt und REPO-Markt sowie im OT Bobbau (EKZ „Muldepark“) u.a. toom-Baumarkt, Dänisches Bettenlager und Möbel Boss.

Darüber hinaus haben Baumärkte und Möbelhäuser einen großen Flächenbedarf und realisieren dabei nur geringe Flächenproduktivitäten. Sie sind in die innerstädtischen Einkaufslagen deshalb nur schwer integrierbar. Bau- und Heimwerkerbedarf sowie Wohnmöbel sind deshalb als nicht-zentrenrelevant einzustufen.

Gartenbedarf

Bei den gartenmarktspezifischen Sortimenten wird eine Differenzierung zwischen Schnittblumen und Gartenbedarf empfohlen: Waren des Gartenbedarfes wie z.B. Erde, Torf, Gartengeräte, Topfpflanzen und Pflanzgefäße werden grundsätzlich vor allem über Gartencenter verkauft, die aufgrund ihrer niedrigen Flächenproduktivität und ihres Flächenbedarfes in integrierten Lagen in der Regel nicht rentabel zu betreiben sind. Die Waren des Gartenbedarfs werden daher als nicht-zentrenrelevant eingestuft. Schnittblumen werden dagegen zumeist über Fachgeschäfte verkauft, sind daher

grundsätzlich als zentrenrelevantes Sortiment anzusehen, durch ihre Kopplung an das typische Nachfrageverhalten der Verbraucher für den täglichen Bedarf sind sie zugleich als nahversorgungsrelevant einzustufen. Letztere Festlegung erlaubt in der Stadt Bitterfeld-Wolfen auch die Einbindung von Blumenläden in Nahversorgungszentren (Zentren mit nahversorgungsrelevanten Anbietern vgl. Abschnitt VI.2.2).

Haustextilien (Haus- und Tischwäsche; Bettwaren), Heimtextilien (Gardinen, Dekorations- und Möbelstoffe, Vorhänge, Kissenbezüge, Auflagen), Teppiche/ textile Bodenbeläge

In diesen Warengruppen wird ebenfalls eine Differenzierung empfohlen: Heimtextilien sowie Haus- und Tischwäsche werden in Bitterfeld-Wolfen zwar an verschiednen Standortlagen, als qualifizierte Fachgeschäfte aber auch in zentralen Versorgungsbereichen (z.B. im A-Zentrum und im B-Zentrum Wolfen – Leipziger Straße) angeboten, zur Aufrechterhaltung der Entwicklungsperspektiven gelten auch hierbei die Kriterien der Zentrenrelevanz.

Anders stellt sich hingegen die Situation bei Bettwaren (z.B. Matratzen, Lattenroste, Ober- und Unterdecken) sowie Teppichen und textilen Bodenbelägen dar, die vor allem von Betrieben außerhalb der zentralen Versorgungsbereichen angeboten werden. Die Standortanforderungen dieser Warengruppen sind mit denen der Sortimente Bau- und Heimwerkerbedarf sowie Wohnmöbel zu vergleichen, weshalb sie als nicht-zentrenrelevant einzustufen sind.

Vor dem Hintergrund der vorab dargestellten Zusammenhänge wird im Folgenden eine „Bitterfeld-Wolfener Liste“ für die Bestimmung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente in der Stadt Bitterfeld-Wolfen vorgeschlagen. Sie stützt sich auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008).

Die Anwendung der Zentrenliste muss anhand der unterschiedlichen Hierachiestufen des Zentrenkonzeptes gewichtet erfolgen. Zentrenrelevante Sortimente bleiben vorrangig dem A-Zentrum vorbehalten, in abgestufter Funktionszuweisung auch den B-Zentren und schließlich als ergänzendes Angebot in den C-Zentren (Nahversorgungszentren). Nahversorgungsrelevante Sortimente bleiben der gesamten Zentrenstruktur vorbehalten, kleinteilig sind Ansiedlungen nach oben genannten Kriterien auch wohngebietsintegriert außerhalb der Versorgungszentren gewünscht.

Bitterfeld-Wolfener Liste zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente

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. 47.76.2) ohne Heimtiernahrung
Medizinische und orthopädische Artikel	Medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)
Bücher, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation	Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (WZ-Nr. 47.62.2), Bücher (WZ-Nr. 47.61.0),
Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3), Antiquitäten, 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, Elektrohaushaltswaren	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 Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2)
Fahrräder und –zubehör	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 47.64.1)

Quelle: eigene Zusammenstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

VIII. Handlungsleitfaden zur Umsetzung der Einzelhandels- und Zentrenkonzeption der Stadt Bitterfeld-Wolfen

Der Erhalt und die Stärkung von Bitterfeld-Wolfen als Mittelzentrum sind untrennbar mit der Entwicklung der Versorgungsstruktur Bitterfeld-Wolfens verknüpft. Neben den definierten städtebaulichen Zielvorstellungen wird insbesondere über den Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums die Entwicklungsrichtung der Versorgungsstruktur maßgeblich bestimmt. Die folgenden Szenarien zeigen die Bandbreite möglicher Entwicklungsoptionen und die Auswirkungen auf die Einzelhandelsstandort- und Zentrenstruktur der Stadt Bitterfeld-Wolfen.

Szenario I: Freies Spiel der Marktkräfte

Die Entwicklung der Einzelhandelsstrukturen der Stadt Bitterfeld-Wolfen ist in diesem Szenario gekennzeichnet durch geringe Steuerungsaktivitäten. Die Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben, Verlagerungen und Erweiterungen unterliegen der Dynamik der Angebotssituation. Aus wirtschaftlichen Gründen werden die Einzelhandelsunternehmen den Ansiedlungsdruck auf nicht integrierte Lagen des Stadtgebiets verstärken. Für die Einzelhandelsstrukturen bedeutet dies schließlich, dass die bereits dominanten, peripheren Einzelhandelsagglomerationen außerhalb der Zentrenstruktur endgültig die Gewinner im Standortwettbewerb sind. Der Angebotsdruck peripherer Standorte nimmt in diesem Szenario folglich weiter 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 Zentren wird ausbleiben. Mit dem deutlich zunehmenden Verdrängungswettbewerb werden Betriebsaufgaben verbunden sein, die insbesondere Anbieter in den zentralen Versorgungsbereichen stark gefährden. Eine Nachnutzung der aufgegebenen Standorte wird ohne Planungssicherheit schwierig. Leerstände und Brachen führen zur Verödung von Teilräumen und beeinflussen nachhaltig die Attraktivität der Bitterfeld-Wolfener Geschäftszentren. Eine solche Handlungsoption konterkariert die städtebaulichen Entwicklungsziele.

Mit dem Szenario I gehen zudem auch Planungs-, Investitions- und Rechtssicherheit für Investoren verloren, was zu einer Verunsicherung der Akteure und letztlich zum weiteren Bedeutungsverlust des Einzelhandelsstandortes Bitterfeld-Wolfen führt.

Szenario II: Steuerung des Einzelhandels mit Ausnahmen

Die Einzelhandelsentwicklung wird grundsätzlich gezielt und politisch gewollt gesteuert. Dies geschieht auf Basis eines definierten Zentrensystems unter Einschluss der Sonder- und Gewerbegebiete. In Einzelfällen werden jedoch Ausnahmen gemacht, die politisch oder wirtschaftlich determiniert sind. Eine wirtschaftlich interessante Vermarktung eines Grundstücks bzw. die Arrondierung einer industriellen Brachfläche etc. sind Gründe, die oft mit dem Ansiedlungswunsch eines namhaften Anbieters korrespondieren und im öffentlichen Meinungsbild positiv reflektiert werden.

Das Szenario II ist in sich inkonsequent. Bei städtebaulich nicht begründbaren Ausnahmen verliert das Zentrenkonzept an Steuerungskraft. Es kann dann nicht mehr als städtebauliche Rechtfertigung für die planerische Steuerung der Einzelhandelsstandorte und hierbei insbesondere nicht mehr für den Ausschluss oder die Beschränkung des zentrenrelevanten Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche herangezogen werden.

Die Diskussion um Anbieter und Ansiedlungswünsche tritt dann umso energischer in Kraft, wenn die einen Restriktionen erfahren und für andere Standorte Ausnahmen gelten. Von den formulierten Zielen und Grundsätzen abweichende Entscheidungen schränken die notwendige Planungssicherheit der Investoren und Betreiber und damit auch die Wettbewerbstransparenz ein und sind rechtlich angreifbar.

Szenario III: Räumlich-funktionale Gliederung im Rahmen einer hierarchischen Zentrenstruktur

Das Leitbild einer räumlich-funktionalen Gliederung baut auf gewachsene Versorgungsstrukturen und damit auch Siedlungsbereiche auf und gibt einen Orientierungsrahmen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung. Dieses Steuerungsmodell hat nicht zum Ziel, durch Restriktionen Eingriffe in den Wettbewerb vorzunehmen, sondern den Standort Bitterfeld-Wolfen insgesamt zu attraktivieren, eine weitere Entwicklung der Angebotssituation zu ermöglichen und die legitime Eigenbindung der örtlichen Kaufkraft ebenso wie die mittelzentrale Ausstrahlung zu erhöhen. Um jedoch die zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Struktur und Funktionsfähigkeit nicht zu gefährden, ist eine klare räumliche Gliederung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung mit eindeutiger arbeitsteiliger Struktur der Ein-

zelhandelsstandorte zu empfehlen. Dabei sollten sich die Art und Größe der Neuansiedlungen an den zentrenhierarchischen Versorgungsfunktionen der Stadt Bitterfeld-Wolfen und an realistischen Entwicklungspotenzialen orientieren.

Vor dem Hintergrund der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen und der prognostizierten Nachfrageentwicklung im Kontext mit städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten empfiehlt sich für Bitterfeld-Wolfen folgende Zentrenstruktur:

- **A-Zentrum Innenstadt Bitterfeld – zielt auf einen multifunktionalen und erlebbaren Standort mit Stadtidentität, regionaler Ausstrahlung und zunehmender Tourismusrelevanz, bei umfassender Branchen- und Betriebsgrößenstruktur mit qualifizierten Angebotskonzepten,**
- **B-Zentren Ortsteilzentren – übernehmen umfassende Grundversorgungsfunktionen, fungieren als Lebensmittelpunkt mit Ortsteilidentität,**
- **C-Zentren Nahversorgungszentren – konzentrieren sich auf Anbieter mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten in einer Gesamtgröße von bis zu ca. 2.000 m² entsprechend den stadtgebietsbezogenen Versorgungsfunktionen,**
- **Nahversorgungslagen – ergänzen die zentralen Versorgungsbereiche mit dem Ziel einer möglichst flächendeckenden, fußläufigen Nahversorgung, sie bestehen aus Lebensmittelmarkt mit Lebensmittelhandwerk,**
- **Ergänzungsstandorte für vorwiegend großflächigen Einzelhandel mit lokaler und regionaler Ausstrahlung und definierten Versorgungsfunktionen.**

Die Zentrengliederung zeigt eindeutige Präferenzen und Wertigkeiten der Einzelhandelsstandorte, die durch folgende Handlungsschwerpunkte abzusichern sind:

Handlungsschwerpunkt 1:

Das innerstädtische Zentrum des Ortsteiles Bitterfeld besitzt als einzig urban gewachsenes Zentrum der Stadt Bitterfeld-Wolfen oberste Priorität als erlebbares Versorgungszentrum mit Stadtidentität für Einwohner und Besucher, touristische Potenziale sind mit der Goitzsche zu erschließen. Folglich sind Investitionen vorrangig auf das A-Zentrum zu lenken.

Die Weiterentwicklung von Bitterfeld-Wolfen als mittelzentrale Einkaufsstadt ist vorrangig durch eine attraktive Innenstadt mit einem verdichteten, profilierten Einzelhandelsbesatz zu erzielen. Die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern und

im innerstädtischen Bereich zu konzentrieren ist zwingend, um auch zukünftig Kundenströme gezielt in das A-Zentrum zu lenken und somit den Einzelhandelsstandort als Hauptgeschäftszentrum zu entwickeln, eine Funktion die das A-Zentrum gegenwärtig nicht wahrnimmt. Diese Focussierung dient dessen Sicherung und Weiterentwicklung im kommunalen und regionalen Standortwettbewerb. Innerhalb des A-Zentrums ist eine Konzentration auf den Hauptgeschäftsbereich anzustreben, Entwicklungspotenziale im Verlauf der Burgstraße und am Markt sollen zu dessen Stärkung beitragen.

Ein Weiterentwicklung multifunktionaler Angebotsstrukturen im A-Zentrum bedarf einer Ansiedlung von Kundenmagneten mit schwerpunktmäßig zentrenrelevanten Sortimenten, einer Qualifizierung der Angebotsstrukturen und einer Abstimmung einzelhandelsbezogener und städtebaulicher Maßnahmen zur Attraktivierung des A-Zentrums.

Handlungsschwerpunkt 2:
Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind den zentralen Versorgungsbereichen, vorrangig dem A-Zentrum und in abgestufter Ausprägung entsprechend den zugewiesenen Versorgungsfunktionen den B- und C-Zentren vorbehalten.

Die ortsspezifische „Bitterfeld-Wolfener Liste“ (vgl. Definition der zentren-, nahversorgungsrelevanten- und nicht zentrenrelevanten Sortimente) ist ein wesentliches Instrument zur städtebaulich verträglichen Entwicklung des Einzelhandels.

In der Regel sollten Betriebe mit zentrenrelevanten Umsatzschwerpunkten nur auf zentrale Versorgungsbereiche beschränkt werden, wobei nachrangig gegliederte B- und C- Zentren auch nur funktionsgerechte Betriebsformen und Größenordnungen aufweisen sollten, d.h. B-Zentren sind auf ihrer Ausstattung auf jeweils stadtgebietsbezogene Versorgungsfunktionen auszurichten und in den C-Zentren sind ausschließlich zentrenrelevante Ergänzungsangebote zu den überwiegend nahversorgungsrelevanten Anbietern eingebunden. Entwicklungen in den Ergänzungsstandorten des großflächigen Einzelhandels dürfen die Funktionsfähigkeit und Entwicklungsperspektiven der zentralen Versorgungsbereiche nicht einschränken.

Handlungsschwerpunkt 3:

In einer wechselseitigen Standortentwicklung, zwischen den A- und B-Zentren einerseits und dem peripheren Einkaufszentren (Bitterfeld-Anhaltstraße, Bitterfeld-BITZ, Bobbau-Muldepark) sind mittelzentrale Versorgungsfunktionen als gemeinsames Standortprofil wahrzunehmen.

Die Einkaufszentren erfüllen wichtige gesamtstädtische und regionale Versorgungsfunktionen für das Mittelzentrum Bitterfeld-Wolfen, sie greifen jene Entwicklungsperspektiven mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten auf, die in den zentralen Versorgungsbereichen räumlich und funktional nicht umsetzbar sind. Insofern ist eine zukunftsfähige Weiterentwicklung der Angebotsstruktur auch in den peripheren Einkaufszentren zu unterstützen. Für zentrenrelevante Sortimente gilt dies aber nur unter der Voraussetzung, dass die Funktionsfähigkeit und die Entwicklungsperspektiven der A- und B-Zentren nicht beschnitten werden. Die planungsrechtliche Festsetzung von Sortimenten und deren maximale Verkaufsflächendimensionierung sind deshalb zwingend notwendig. Der Nachweis einer verträglichen Weiterentwicklung ist zu führen.

Handlungsschwerpunkt 4:

Die Nahversorgungslagen ergänzen die zentralen Versorgungsbereiche zur Sicherung einer möglichst flächendeckend, fußläufig erreichbaren Nahversorgung im Stadtgebiet. Deren Angebotsstrukturen sind vorrangig auf nahversorgungsrelevante Sortimente auszurichten. In Wohnlagen ohne wirtschaftliche Tragfähigkeit für Nahversorgungslagen werden kleinteilige Nahversorgungslösungen angestrebt.

Die Nahversorgung stellt ein wesentliches Element der Lebensqualität der Wohnbevölkerung dar, deren Schutz und Sicherung sind folglich eine relevante kommunale Aufgabenstellung, die aufgrund der Stadtstruktur von Bitterfeld-Wolfen sehr differenzierte Anforderungen stellt. Mit der Aufnahme der Nahversorgungslagen in das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen wird ihre funktionale Bedeutung für die fußläufige Grundversorgung und letztlich das Ziel zum Erhalt dieser Standorte klar definiert.

Nahversorgungslagen sind begrenzt auf Solitärstandorte von Lebensmittelmärkten, ergänzt lediglich durch Lebensmittelhandwerk im Eingangsbereich.

Eine Weiterentwicklung sowie Ergänzung und Neuausweisung zentraler 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 Nahversorgungsumfeld 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.

In peripheren Stadtteilen und kleineren Wohngebietslagen kann durch zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungslagen keine flächendeckend fußläufige Grundversorgung gesichert werden, folglich unterstützt die Stadt Bitterfeld-Wolfen auch gezielt die Integration kleinteiliger Nahversorgungslösungen in weiteren Wohngebieten.

Handlungsschwerpunkt 5:

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten, ab einer Größenordnung von 200 m² Verkaufsfläche, sollen zukünftig ausschließlich in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden.

Die Ansiedlung von Anbietern mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist nur zulässig, wenn die Verkaufsfläche je Einzelanbieter unter 200 m² liegt, bzw. ein zusammenhängender Standortbereich insgesamt eine Verkaufsfläche von 800 m² nicht überschreitet.

Diese Abgrenzung orientiert sich an der ortsspezifischen Einzelhandelssituation von Bitterfeld-Wolfen. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von unter 200 m² 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.

Einzelanbieter mit Verkaufsflächen ab 200 m² sind dagegen für die Stadt Bitterfeld-Wolfen bereits als strukturprägende Anbieter, also als attraktive Frequenzbringer für zentrale Versorgungsbereiche anzusehen.

Lediglich 24% aller Einzelhandelsbetriebe (aktuell 81 Einzelhandelsbetriebe) in Bitterfeld-Wolfen verfügen über eine Verkaufsfläche ab 200 m² aufwärts. Im A-Zentrum Innenstadt verfügen nur 10% (7 Anbieter) der aktuell ansässigen Betriebe über eine Verkaufsfläche ab 200 m².

Folglich können bereits große Fachgeschäfte mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten zu erheblichen Wettbewerbseinflüssen führen und sind dementsprechend in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln. Die Begrenzung des zusammenhängenden Standortbereiches entspricht der Größendimensionierung von Nahversorgungslagen mit dem Ziel, neue Einzelhandelsagglomerationen im unmittelbaren Standortwettbewerb mit zentralen Versorgungsbereichen auszuschließen.

Handlungsschwerpunkt 6:
Neuansiedlungen sowie die Erweiterung und Sortimentsveränderungen bestehender Betriebe an Standorten, die nicht in die Zentrenstruktur integriert sind, sollen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ausgeschlossen werden.

Ausnahmen von dieser Empfehlung können nur zugelassen werden, wenn folgende Kriterien erfüllt werden:

- Die Anbieter sind kleinteilig, gemäß Handlungsschwerpunkt 5 (Bitterfeld-Wolfener Nachbarschaftsläden).

oder:

- Die Sortimente des Einzelhandelsbetriebs sind gemäß der „Bitterfeld-Wolfener Liste“ zu mindestens 90% als nicht-zentrenrelevant einzustufen. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente überschreitet 10% der Gesamtverkaufsfläche nicht und je Einzelsortiment wird die Verkaufsfläche auf 200 m² begrenzt und der Antragsteller muss über eine Verträglichkeitsanalyse nachweisen, dass mit dem Vorhaben keine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche verbunden ist.

Handlungsschwerpunkt 7:

In bestehenden Ergänzungsstandorten des Einzelhandels werden zentrenverträgliche Angebotsstrukturen planungsrechtlich abgesichert, bzw. bestehende planungsrechtliche Festsetzungen eingehalten, welche sich an den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes orientieren sollten.

Handlungsschwerpunkt 8:

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung zu beachten und soll planungsrechtlich umgesetzt werden.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird durch Beschluss des Stadtrats vom politischen Willen der Kommune getragen.

BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG

i.V.

Dr. Silvia Horn

i.V.

Dr. Ulrich Kollatz

Die vorliegende Untersuchung ist urheberrechtlich geschützt. Der Auftraggeber ist berechtigt, die Untersuchung an Dritte weiterzugeben, soweit dies mit dem Zweck der Untersuchung in unmittelbarem Zusammenhang steht. Darüber hinaus ist jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechts, insbesondere Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe der Untersuchung nur mit vorheriger Zustimmung der BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG erlaubt.

Verzeichnis der Anlagen

Zentrenpass A-Zentrum Innenstadt Bitterfeld

Zentrenpass B-Zentrum Ortsteilzentrum Wolfen – Leipziger Straße

Zentrenpass B-Zentrum Ortsteilzentrum Wolfen-Nord

Zentrenpass C-Zentrum Nahversorgungszentrum Holzweißig (in Revitalisierung)

Zentrenpass C-Zentrum Nahversorgungszentrum Wolfen-Damaschkestraße (in Revitalisierung)