

A - Zentrum Innenstadt Bitterfeld

Lage: Umschließt die zusammenhängenden, räumlichen Entwicklungsbereiche als multifunktionales Zentrum und ist zu differenzieren zwischen einem Hauptgeschäftsbereich in einem erweiterten A-Zentrum. Den Hauptgeschäftsbereich bilden der Markt und die Burgstraße mit angrenzenden Grundstücken, eingeschlossen von Töpferwall, Teichwall, Ratswall bis Grünstraße. Das erweiterte A-Zentrum schließt Teilbereiche der Walther-Rathenau-Straße ein, wird durch die Verkehrsachse Bismarckstr.-Marler-Platz-Friedensstraße begrenzt und bindet östlich den Stadthafen (Goitzsche) über die Achse Mühlstr./Berliner Str. an.

Versorgungsfunktion: Konzentration multifunktionaler Nutzungen – attraktiver Erlebnisraum für Handel, städtisches Leben & Tourismus, vielfältige Branchen- und Betriebsgrößenstruktur ohne Begrenzungen, Entwicklungspotenziale bis zum spezialisierten höheren Bedarf.

Einzugsgebiet: gesamtstädtische und regionale Ausstrahlung, Anlaufpunkt für Touristen, Schnittstelle ÖPNV-Individualverkehr

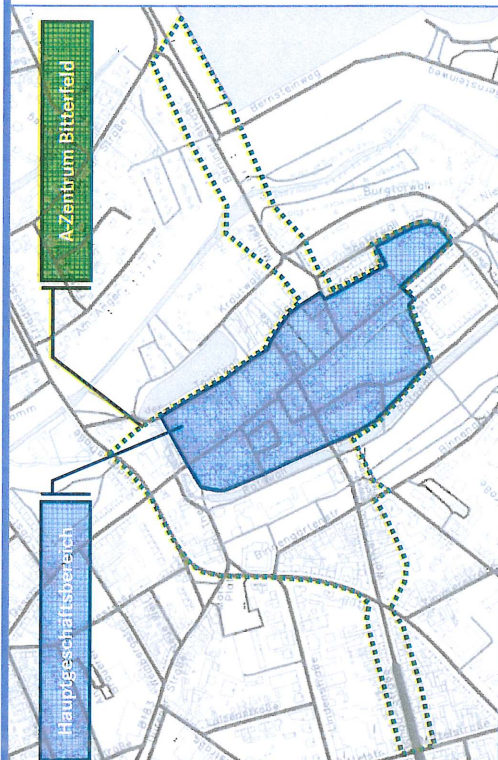
Angebotsstruktur

(Stand: März 2009):

Nahrungs- & Genussmittel	745 m ²
Gesundheit, Körperpflege	641 m ²
Blumen, Garten, Heimtier	249 m ²
Bücher, Zeitschriften, PBS	460 m ²
Bekleidung, Textilien	1.873 m ²
Schuhe, Lederwaren	110 m ²
Heimwerkerbedarf	20 m ²
Spielwaren, Hobby, Baby	193 m ²
Sportartikel, Fahrräder	50 m ²
Hausrat, Einrichtung, Möbel	407 m ²
Elektrowaren	293 m ²
UE, Kommunikation, PC	326 m ²
Foto / Optik / Akustik	219 m ²
Uhren / Schmuck	50 m ²
Sonstiges	65 m ²

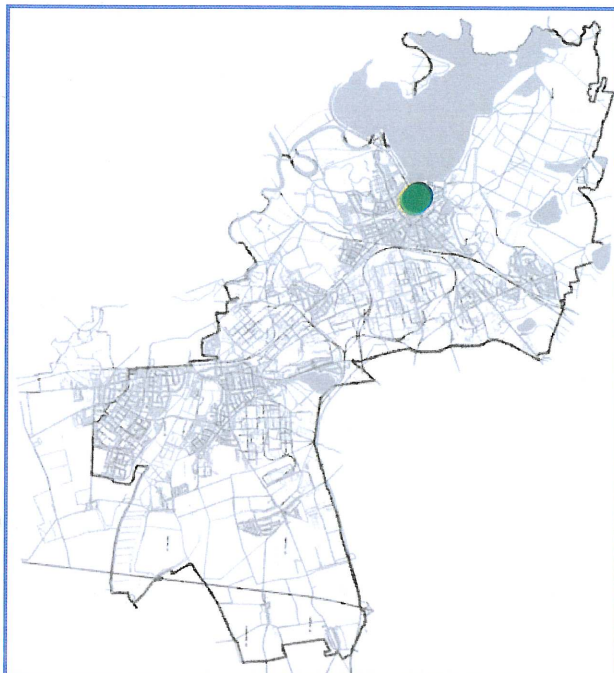
Kurzcharakteristik / Entwicklungsziele:

Die höchste Priorität im Zentrengefüge besitzt die Innenstadt von Bitterfeld als einzig urbanes Zentrum. Die aktuelle Einzelhandelsstruktur wird bestimmt von kleinteiligen Angebotskonzepten, moderne attraktive Fachgeschäfte wechseln mit unattraktiven Billig-Angeboten. Größere Magnetanbieter fehlen. Sanierungsmaßnahmen der jüngeren Vergangenheit sind in der Fußgängerzone fortzusetzen. Räumliche Entwicklungspotenziale zur Ansiedlung von Magnetanbietern (innerstädtische Leitbranchen) bestehen am nördlichen (Am Theater) und südlichen (Ecke Mühlstraße) Ende der Burgstraße. Angebotsverdichtung erfolgt vorrangig im Hauptgeschäftsbereich, darüber hinaus ist die Gastronomieszene auszubauen. Die Anbindung an die Goitzsche hilft, touristische Potenziale zu erschließen.



Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich

Lage im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen



B - Zentrum Ortsteilzentrum Wolfen-Leipziger Str.

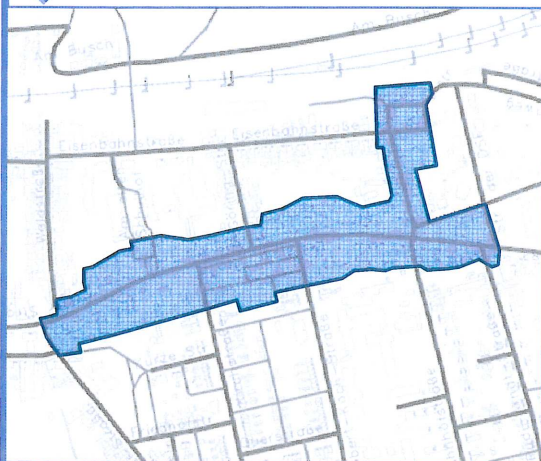
Lage: Straßenbegleitendes Zentrum entlang der Verkehrsachse Leipziger Straße, zzgl. Bahnhofstraße mit Bahnhof. Abgrenzung in der Nord-Süd-Ausdehnung entsprechend dem zusammenhängenden Einzelhandelsbesatz, beginnend südlich am Kreuzungsbe- reich mit Straße der DSF und endend nördlich am Kreuzungsbereich mit Thalheimer Straße.

Versorgungsfunktion: Überwiegend ausgerichtet auf Stadtgebietsbevölkerung des Ortsteiles Wolfen als Handels- und Dienstleistungszentrum zur umfassenden Grund- versorgung im kurz- aber auch im mittel- und langfristigen Bedarfs.

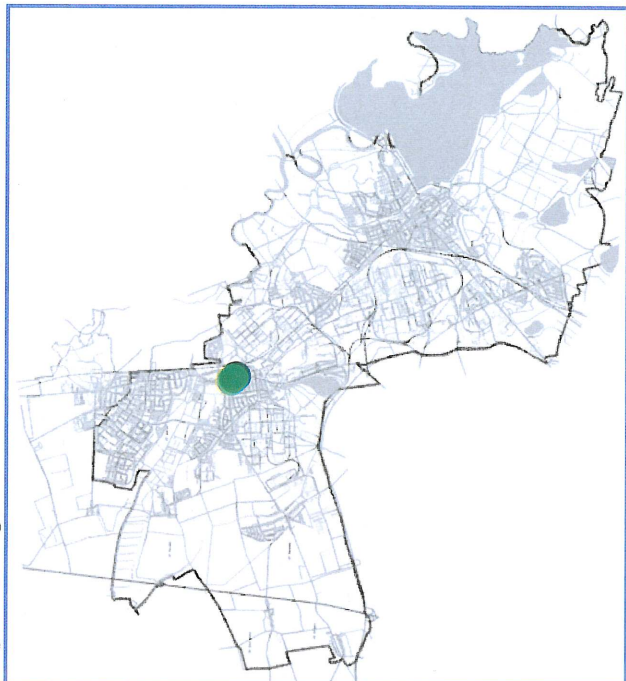
Angebotsstrukturen schwerpunktmäßig auf Fachgeschäftsebene, Nahversorgung durch Lebensmittelmarkt, Bahnhofstraße mit Dienstleistungsschwerpunkt.

Einzugsgebiet: Vorrangig ortsteilbezogene Versorgung in Wolfen (ohne Wolfen-Nord) mit Ausstrahlung in die Wohngebiete Krondorfer Straße, Steinfurth und Wolfen-Süd.

Abgrenzung
zentraler
Versorgungsbereich



Lage im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen



Kurzcharakteristik / Entwicklungsziele:

Das Ortsteilzentrum Wolfen – Leipziger Straße erweist sich als langgestrecktes, straßenbe- gleitendes Zentrum mit mehreren Standort- schwerpunkten. Vorrangig dominieren kleinteil- lige Fachgeschäfte, den Einzelhandelsschwer- punkt bildet das Umfeld des Lebensmittel- Discounters (Lidl) am Kreuzungsbereich mit der Robert-Koch-Straße. In der nördlichen Aus- dehnung befindet sich ein Standortkomplex mit Sporthaus und Zoo-Fachmarkt. Schließlich dominieren in der Bahnhofstraße Dienstleis- tungsangebote mit Sparkasse und dem Vitalis- Forum (Ärzte, Physiotherapie, Sport- und Well- nessclub, Sonnenstudio, etc.). Eine weitere räumliche Ausdehnung des Zentrums ist nicht anzustreben, perspektivisch vielmehr durch Nutzung verfügbarer Kapazitäten (Leerstände, Brachflächen) eine Angebotsverdichtung.

Angebotsstruktur

(Stand: März 2009):

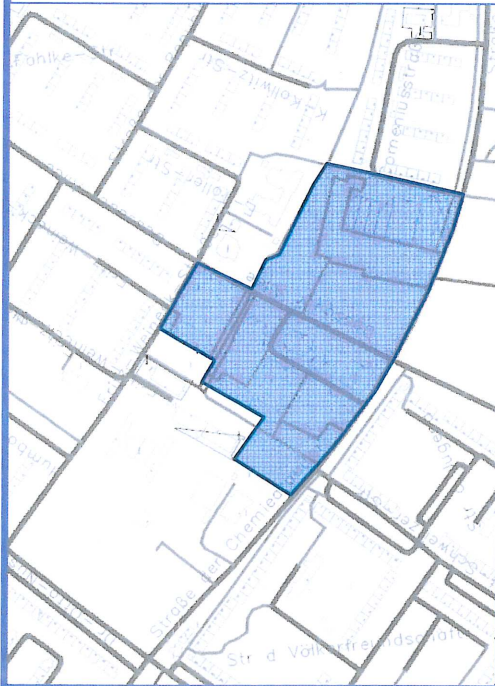
Nahrungs- & Genußmittel	940 m ²
Gesundheit, Körperpflege	320 m ²
Blumen, Garten, Heimtier	274 m ²
Bücher, Zeitschriften, PBS	60 m ²
Bekleidung, Textilien	865 m ²
Schuhe, Lederwaren	15 m ²
Heimwerkerbedarf	
Spielwaren, Hobby, Baby	35 m ²
Sportartikel, Fahrräder	450 m ²
Hausrat, Einrichtung, Möbel	332 m ²
Elektrowaren	
UE, Kommunikation, PC	90 m ²
Foto / Optik / Akustik	70 m ²
Uhren / Schmuck	20 m ²
Sonstiges	74 m ²

B - Zentrum Ortsteilzentrum Wolfen-Nord

Lage: Zentrale Lage in Wolfen-Nord, unmittelbar am Kreuzungsbereich der beiden wichtigen Verkehrsachsen Dessauer Allee und Straße der Chemiewerke. Zentrum gliedert sich in zwei Teilbereiche beiderseits der Dessauer Allee.

Versorgungsfunktion: Zentraler Versorgungsbereich für das Wohngebiet Wolfen-Nord – umfassende Grundversorgung im kurzfristigen und ergänzenden mittelfristigen Bedarfsbereich sowie als Dienstleistungsstandort. Geeignet für Nachfrage des täglichen Bedarfs und des Wochenbedarfs. Sicherung der Funktionen im Standortwettbewerb mit den Ergänzungsstandorten Wittener Straße und Muldepark.

Einzugsgebiet: Versorgungsfunktionen vorrangig für Wohnquartiere von Wolfen-Nord, Ausstrahlung in angrenzenden Ortsteil Bobbau sowie in die Eigenheimsiedlungen von Steinfurth.



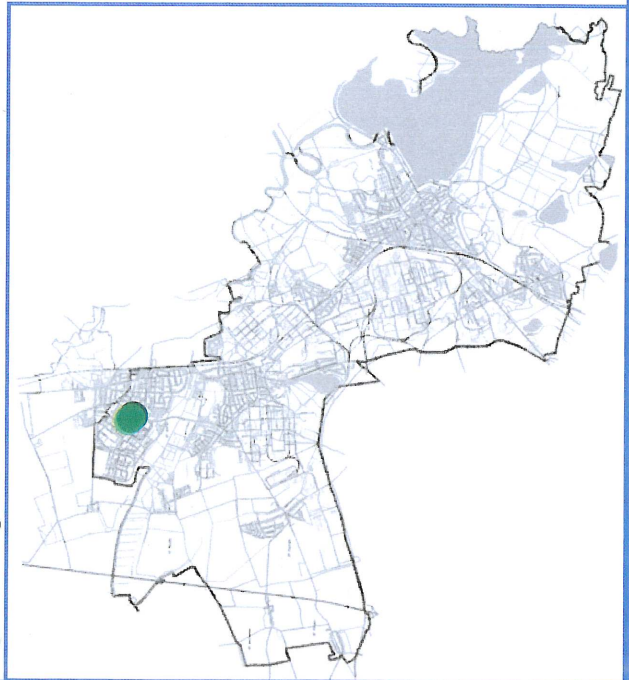
Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich

Angebotsstruktur (Stand: März 2009):

Nahrungs- & Genußmittel	2.295 m ²
Gesundheit, Körperpflege	670 m ²
Blumen, Garten, Heimtier	123 m ²
Bücher, Zeitschriften, PBS	195 m ²
Bekleidung, Textilien	690 m ²
Schuhe, Lederwaren	418 m ²
Heimwerkerbedarf	35 m ²
Spielwaren, Hobby, Baby	15 m ²
Sportartikel, Fahrräder	
Hausrat, Einrichtung, Möbel	1.640 m ²
Elektrowaren	
UE, Kommunikation, PC	35 m ²
Foto / Optik / Akustik	275 m ²
Uhren / Schmuck	30 m ²
Sonstiges	65 m ²

Kurzcharakteristik / Entwicklungsziele:

Das Ortsteilzentrum entstand schrittweise aus mehreren Handels- & Dienstleistungskomplexen. Westlich der Dessauer Allee bilden vielfältige Dienstleistungsangebote und ein Gesundheitszentrum mit Arztpraxen, Apotheke, Pflege etc. den Schwerpunkt, ergänzt durch mehrheitlich kleinteilige Fachgeschäfte. Außerdem ist am westlichen Rand des B-Zentrums ein Möbelmarkt und am nördlichen Rand ein Lebensmittel-Discounter ansässig. Östlich der Dessauer Allee, zurückversetzt zur Commeniusstraße, besteht eine Einzelhandelsagglomeration mit Supermarkt, Lebensmittel-Discounter, Drogeriemarkt, Textilmarkt und Schuhmarkt. Unter Berücksichtigung rückläufiger Bevölkerungszahlen in Wolfen-Nord und eingebunden in oben genannten Standortwettbewerb hat das B-Zentrum seine Kapazitätsgrenze erreicht. Ziel ist die Sicherung der Versorgungsfunktion.



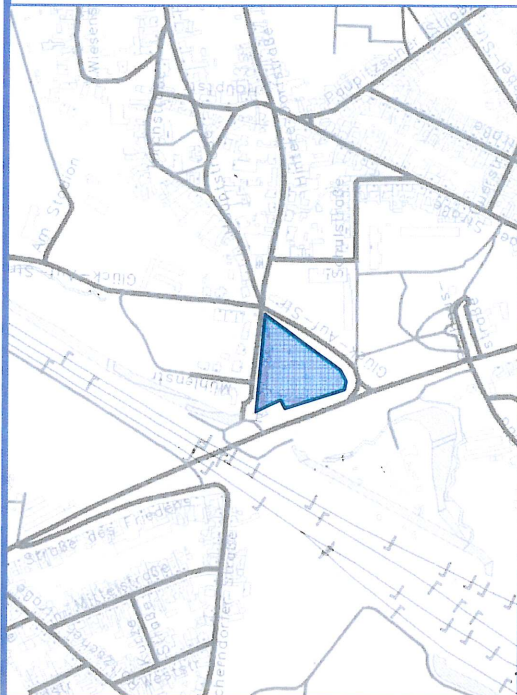
Lage im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen

C-Zentrum Nahversorgungszentrum Holzweißig (in Revitalisierung)

Lage: Kreuzungsbereich Straße des Friedens / Glück-auf-Straße östlich der Bahnlinie, sowohl fußläufig als auch mit dem PKW gut aus dem gesamten Ortsteil Holzweißig (beiderseits der Bahnlinie) zu erreichen.

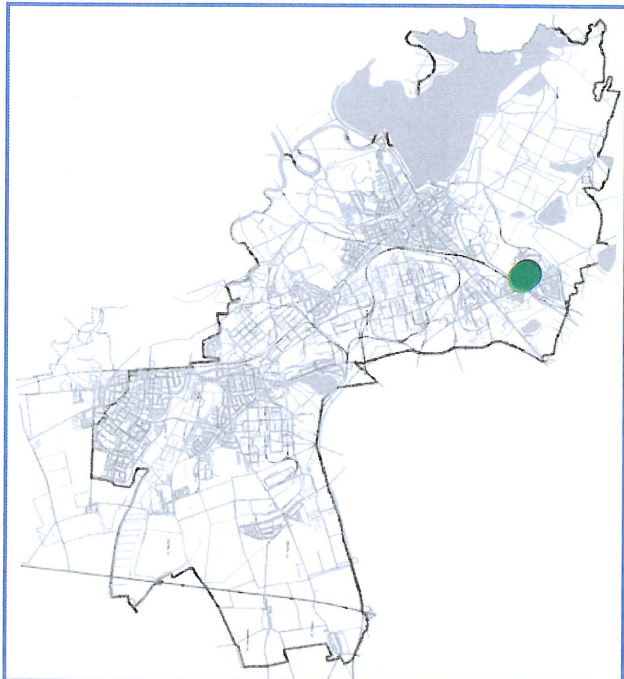
Versorgungsfunktion: Angebotspektrum der Grundversorgung schwerpunktmäßig im kurzfristigen aber auch im ergänzenden mittelfristigen Bereich. Geeignet für Nachfrage des täglichen Bedarfs und des Wochenbedarfs.

Einzugsgebiet: Versorgungsfunktionen ausschließlich für den Ortsteil Holzweißig mit einem Einwohnerpotenzial von ca. 3.060 Einwohnern.



Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich

Lage im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen



Kurzcharakteristik / Entwicklungsziele:

Das Nahversorgungszentrum besteht aus zwei Gebäudekomplexen. 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. Die Verkaufsfläche eines ehemaligen Lebensmittel-Discounters steht z.Z. leer und ist zwingend mit einem Lebensmittelanbieter neu zu besetzen.

Der Standort ist perspektivisch wichtigster Nahversorgungsstandort des Ortsteiles Holzweißig. Die Verkaufsflächenpotenziale sind mit dem Bestand sicherlich ausgeschöpft, vordringliches Ziel ist der mittelfristige Funktionserhalt als Nahversorgungszentrum.

Angebotsstruktur

(Stand: März 2009, ohne Leerstand):

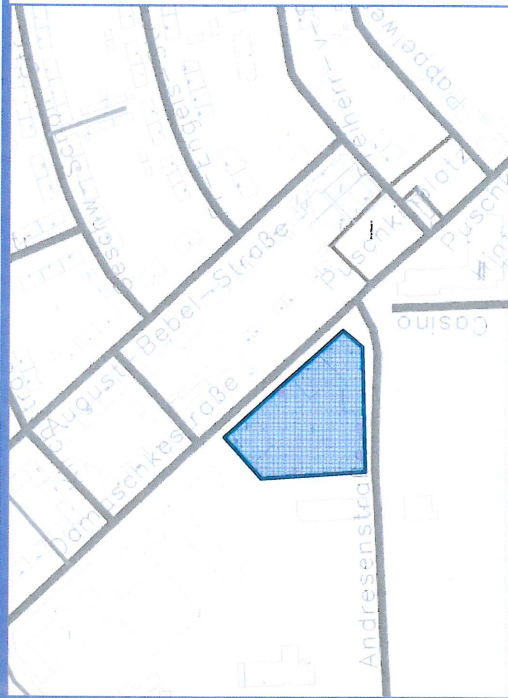
Nahrungs- & Genußmittel	330 m ²
Gesundheit, Körperpflege	101 m ²
Blumen, Garten, Heimtier	75 m ²
Bücher, Zeitschriften, PBS	30 m ²
Bekleidung, Textilien	30 m ²
Schuhe, Lederwaren	
Heimwerkerbedarf	
Spielwaren, Hobby, Baby	
Sportartikel, Fahrräder	
Hausrat, Einrichtung, Möbel	
Elektrowaren	
UE, Kommunikation, PC	185 m ²
Foto / Optik / Akustik	
Uhren / Schmuck	
Sonstiges	5 m ²

C - Zentrum Nahversorgungszentrum Wolfen-Damaschkestr. (in Revitalisierung)

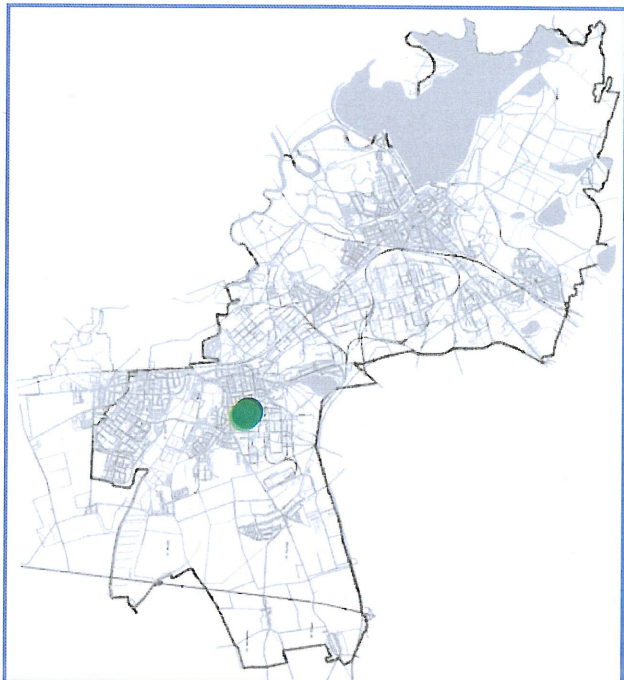
Lage: Westlicher Rand der Altstadt Wolfen, am Kreuzungsbereich der Damaschkestraße mit der Andresenstraße gelegen. Umfeld des C-Zentrums ist in östlicher Richtung durch Wohnbebauung, in westlicher Richtung jedoch durch Gewerbeflächen auf dem Gebiet der ehemaligen Filmfabrik Wolfen gekennzeichnet.

Versorgungsfunktion: Sicherung der fußläufigen Nahversorgung für westliche Teilbereiche der Altstadt Wolfen.

Einzugsgebiet: Wohnlagen südlich der Thalheimer Straße und in östlicher Richtung bis zur Thälmannstraße, darüber hinausgehend tritt das C-Zentrum mit dem B-Zentrum Wolfen - Leipziger Straße und mit der Nahversorgungsanlage Krondorfer Straße in Wechselwirkung. Der zukünftige Verwaltungsstandort Wolfen (südlich der Andresenstraße) hilft, die wirtschaftliche Tragfähigkeit zu sichern.



Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich
Lage im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen



Kurzcharakteristik / Entwicklungsziele:

Das Nahversorgungszentrum bietet ein Verkaufsflächenpotenzial von bis zu 1.500 m², verteilt auf einen Lebensmittel-Discounter, einen Getränkemarkt und einer Ladenpassage mit 5 Geschäftseinheiten. Die Ladenpassage steht z.Z. leer, was die Attraktivität des C-Zentrums stark belastet. Ursächlich für Leerstände ist ein begrenztes Einzugsgebiet, westlich gelegene Gewerbegebiete tragen nur in sehr begrenztem Umfang zur Standortssicherung bei. Das C-Zentrum ist aber wesentlich für die Absicherung einiger verbrauchernahen Grundversorgung in den westlichen Teilbereichen der Altstadt Wolfen. Zusätzliche Potenzialchancen aus dem geplanten Verwaltungsstandort in unmittelbarer Nachbarschaft sowie über weitere Gewerbeansiedlungen sind zu nutzen. In jedem Fall sind zusätzliche Handelsentwicklungen in der westlichen Wolfener Altstadt zu vermeiden.

Angebotsstruktur

(Stand: März 2009, ohne Leerstand):

Nahrungs- & Genußmittel	921 m ²
Gesundheit, Körperpflege	45 m ²
Blumen, Garten, Heimtier	9m ²
Bücher, Zeitschriften, PBS	m ²
Bekleidung, Textilien	m ²
Schuhe, Lederwaren	
Heimwerkerbedarf	
Spielwaren, Hobby, Baby	
Sportartikel, Fahrräder	
Hausrat, Einrichtung, Möbel	
Elektrowaren	
UE, Kommunikation, PC	m ²
Foto / Optik / Akustik	
Uhren / Schmuck	
Sonstiges	85 m ²