

1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen

Folgende Änderungen und Ergänzungen sind als 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Bitterfeld-Wolfen vorzunehmen:

1. Im Punkt **“VII. Planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung“** ist am Ende des Unterpunkt **“2. Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente“** die **„Bitterfeld-Wolfener Liste“** entsprechend dem Anhang in zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente zu ändern.

2. Ersetzung des bisherigen Punkt

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

durch den folgenden neuen Punkt

VIII. Leitziele der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

1. Stärkung der mittelzentralen Funktion und der Zentralität der Stadt Bitterfeld-Wolfen durch eine qualifizierte Entwicklung der vorhandenen sowie der zentralen Versorgungsbereiche.

Die Klassifizierung der Einzelhandelsstandorte erfolgt nach ihrer Funktion und Bedeutung für die innerstädtische und regionale Versorgung:

- I A-Zentrum
- II B-Zentren
- III Einkaufszentren (Standorte mit Sondergebietscharakter)
- IV Solitärstandorte (SB-Lebensmittel)
- V C-Zentren und Nahversorgungslagen
- VI Ergänzungsstandorte

2. Erhaltung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche durch Steuerung der Angebotsstrukturen mittels Bauleitplanung einschließlich Angebotsverdichtung und Sortimentssteuerung („Bitterfeld-Wolfener Liste“). In den zentralen Bereichen a bis c sind Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben aller Art mit Ausnahme von Betrieben der Branchen Bau- und Heimwerkerbedarf (WZ 2008: 47.52.3) zulässig.

- a. A-Zentrum Innenstadt Bitterfeld
- b. B-Zentrum Wolfen, Leipziger Straße/Bahnhofstraße
- c. B-Zentrum Wolfen, Dessauer Allee, Wolfen-Nord

3. Erhaltung und Weiterentwicklung der vorhandenen Standorte von Einkaufszentren (Sondergebiete) im Verkaufsflächenumfang wie folgt:

- a. Einkaufszentrum Muldepark / OT Bobbau (16.260 m² Verkaufsfläche)
- b. Einkaufszentrum Kaufland / OT Wolfen, Wolfen-Nord (6.150 m² Verkaufsfläche)
- c. Einkaufszentrum Anhaltstraße / OT Bitterfeld (14.250 m² Verkaufsfläche)
- d. Einkaufszentrum Kaufland / OT Bitterfeld (9.600 m² Verkaufsfläche)
- e. Einkaufszentrum BITZ / OT Bitterfeld (15.000 m² Verkaufsfläche)

Einzelhandelsbetriebe dürfen innerhalb der vorhandenen Gesamt-Verkaufsfläche (maximale Verkaufsfläche) der Einkaufszentren a bis e nach Bedarf und Verfügbarkeit von Flächen angesiedelt werden. Von der Gesamtverkaufsfläche dürfen höchstens 40% mit zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der „Bitterfeld-Wolfener Liste“, Teil a) belegt werden. Über beantragte Abweichungen von diesem Grundsatz entscheidet allein der Stadtrat.

4. Zulassung der Ansiedlung von SB-Lebensmittelmärkten bis 800 m² Verkaufsfläche zuzüglich Ansiedlungsflächen für Bäcker / Fleischer / Getränke mit je maximal 100 m² Verkaufsfläche als Solitärstandorte ausschließlich auf Grundstücken im Stadtgebiet, die direkt an einer Bundesstraße liegen und von oder zu diesem mindestens eine Zu- und/oder Ausfahrt besitzen. Allgemeine Bauvorschriften und spezielle städtische Richtlinien wie z. B. die Einhaltung von Baufluchten sind einzuhalten.

5. Erhaltung und Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung für den täglichen Bedarf. An den Nahversorgungsstandorten a bis d sind SB-Lebensmittelmärkte bis 1.100 m² Verkaufsfläche sowie weitere Einzelhandelsansiedlungen mit Sortimenten der Bitterfeld-Wolfener Liste mit je max. 200 m² Verkaufsfläche zugelassen.

- a. C-Zentrum Holzweißig
- b. C-Zentrum Wolfen, Damaschkestraße
- c. Nahversorgungslage Wolfen, Krondorfer Straße
- d. Nahversorgungslage Bitterfeld, Auenstraße

6. Erhaltung von sonstigen Ergänzungsstandorten

- a. Ergänzungsstandort Wolfen, Thalheimer Straße
- b. Ergänzungsstandort Wolfen, Röntgenstraße

Anhang

Bitterfeld-Wolfener Liste

a) zentrenrelevante Sortimente

Lfd. Nr.	Facheinzelhandel	WZ 2008
01	Facheinzelhandel Lebensmittel, Getränke und Genussmittel (Delikatessen, höherwertige Weine, Spirituosen und Tabakwaren)	47.22.0 47.23.0 47.24.0 47.25.0
02	Bekleidung	47.71
03	Medizinische und orthopädische Artikel	47.74.0
04	Bücher,	47.61.0
05	Papier, Schreibwaren / Büroorganisation	47.62.2
06	Kunst, Kunstgewerbe	47.78.3
07	Antiquitäten	47.79.1
08	Antiquariate	47.79.2
09	Haushaltstextilien, Kurzwaren u. a.	47.51
10	Schuhe und Lederwaren	47.72
11	Unterhaltungselektronik	47.43
12	Bespielte Ton- und Bildträger	47.63.0
13	Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software	47.41
14	Telekommunikationsgeräte	47.42
15	Elektrische Haushaltsgeräte u. elektrotechn. Erzeugnisse	47.54
16	Augenoptiker	47.78.1
17	Foto- und optische Erzeugnisse	47.78.2
18	Spielwaren und Bastelbedarf	47.65
19	Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel Garten	47.59.9
20	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren	47.59.2
21	Heimtextilien ohne Teppiche	47.53
22	Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3
23	Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck	47.77.0
24	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör	47.64.1
25	Sportartikel ohne Campingartikel, Sport- u. Freizeitboote	47.64.2

b) nicht zentrenrelevante Sortimente

Lfd. Nr.	Facheinzelhandel	WZ 2008
01	Lebensmittel, Genussmittel (ohne ausgeprägte Schwerpunkte)	47.11.1
02	Getränke	47.25
03	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel	47.75
04	Zeitungen, Zeitschriften	47.62.1
05	Apotheken	47.73
06	Blumen	47.76.1
07	Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel	47.78.9
08	Campingartikel, Sport- u. Freizeitboote	47.64
09	Bau- und Heimwerkerbedarf., Metallwaren u. Anstrichmittel	47.52

Begründung:

Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen verfolgt gleichermaßen die Zielstellung zur Verbesserung der Versorgungssituation für die Einwohner der Stadt wie auch die Erhaltung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt. Dazu wird angestrebt, dass die vorhandenen Stadtteilzentren (A-, B- und C-Zentren) zur lokalen und regionalen Versorgung im Rahmen der gegebenen städtebaulichen Möglichkeiten angemessen beitragen. Die vorhandenen Einkaufszentren (Sondergebietsstandorte) sollen erhalten werden. Neue Sondergebietsstandorte sollen in der Zukunft jedoch nicht entstehen. Die grundsätzliche Zulassung von SB-Lebensmittelmärkten entlang der Trassen von Bundesstraßen im Stadtgebiet verfolgt die Zielstellungen, dass einerseits die Einwohner der Stadt solche Angebote in erreichbarer Entfernung vorfinden und gleichzeitig die mittelzentrale Versorgungsfunktion der Stadt langfristig gesichert bleiben kann.

Die Neufassung der Leitziele zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung behindert nicht die aktuell laufenden konzeptionellen Arbeiten zur Entwicklung eines Einkaufszentrums im A-Zentrum Bitterfeld. Die genannten Maßnahmen zur Konzeptentwicklung und ggf. Gewinnung von Mietinteressenten werden durch die vorgenannte Beschlussfassung lediglich unter wirklichkeitsnahe Wettbewerbsbedingungen gestellt.

Mit dem Einzelhandelskonzept von 2009 wurden Ermittlungen zum Kaufkraftaufkommen bzw. zum Umsatzpotenzial in der Stadt vorgenommen. In der gegebenen regionalen und überregionalen Struktur des Einzelhandels kann erwartet werden, dass erhebliche Kaufkraftanteile auch aus Bitterfeld-Wolfen in Richtung der Oberzentren sowie der Einkaufszentren in Autobahnnähe abfließen. Dennoch wird bei einem Umsatzpotenzial von ca. 220 Mio. Euro (2009; Seite 23/24) ein tatsächliches Umsatzvolumen (2009) in Höhe von ca. 260 Mio. Euro in den Einzelhandelsbetrieben von Bitterfeld-Wolfen erreicht (Seite 29) festgestellt. Damit wird die Bedeutung der mittelzentralen Funktion von Bitterfeld für diesen Wirtschaftszweig deutlich untermauert. Unter der Berücksichtigung, dass auch aus Bitterfeld-Wolfen ggf. nicht unerhebliche Anteile der vorhandenen Kaufkraft „nach außen“ abwandern, ist die Umsatzzahl 260 Mio. Euro ein Beleg dafür, dass das Mittelzentrum Bitterfeld-Wolfen in seiner Versorgungsfunktion sehr gut funktioniert.

Zu den einzelnen Leitzielen werden weitere Begründungen wie folgt abgegeben:

Zu Ziffer 1.)

Damit ist die Zielstellung verbunden, die vorhandenen Einkaufszentren sowie sonstigen Standorte zu erhalten und insoweit auszubauen, dass Bitterfeld-Wolfen seine Funktion als regionales Versorgungszentrum mittel- und langfristig erhalten kann. Die Bewertung bzw. Klassifikation der Stadtorte erfolgt funktionsbezogen. Damit wird eine klare Einteilung in

Stadtteilzentren, Einkaufszentren (Sondergebietsstandorte) und sonstige Standorte ohne Sondergebietscharakter erreicht.

Zu Ziffer 2.)

Mit der Bitterfeld-Wolfener Liste (Neufassung) werden zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente definiert, die durch entsprechende Bauleitplanung (B-Plan 02-2009 oder Einzelpläne) zum speziellen Schutz der Innenstädte bzw. speziell der A- und B-Zentren festgesetzt werden sollen. Nahversorgungsrelevante Sortimente (z. B. Lebensmittel) sind im Mittelzentrum zugleich relevant für die regionale Versorgungsfunktion. Insofern kommt diesen Sortimenten keine besondere Schutzfunktion in Bezug auf die städtischen A-, B- und C-Zentren zu.

Zu Ziffer 3.)

Die vorhandenen fünf Einkaufszentren sollen erhalten bleiben. Die Bauleitplanung (B-Plan 02-2009 und/oder entsprechend vorhandene Einzelpläne) sollen in der Weise angepasst werden, dass Ansiedlungen von SB-Lebensmittelmärkten, Baumärkten sowie sonstigen Fachmärkten innerhalb der Zentren in der vorhandenen Gesamtgröße (m² Verkaufsfläche) nach Bedarf stattfinden dürfen. Eine einzige Beschränkung soll in der Bauleitplanung dahingehend festgesetzt werden, dass die Ansiedlung von Fachmärkten mit Sortimenten der Bitterfeld-Wolfener Liste (zentrenrelevante Sortimente) auf max. 40% der genehmigten Verkaufsfläche stattfinden darf. Über Einzelfälle zur Abweichung von dieser Norm entscheidet der Stadtrat in seiner ihm durch die Gemeindeordnung zugewiesenen Aufgabe zur Gestaltung der Bauleitplanung oder ein von ihm dazu beauftragter Fachausschuss im Rahmen seiner Zuständigkeit.

Zu Ziffer 4.)

Mit dieser Festsetzung wird das Ziel verfolgt, dass Ansiedlungen zur Versorgung der städtischen Einwohner sowie der Einwohner der regionalen Verflechtungsbereiche mit Lebensmittel sowie Waren des täglichen Bedarfs in verkehrstechnisch sehr gut erschlossenen Lagen nach entsprechender Verfügbarkeit der Grundstücke stattfinden dürfen. Wer wie und wo ansiedelt, bleibt dem Wettbewerb überlassen. Die Festlegung soll weitgehend sichern, dass SB-Lebensmittelstandorte auf einem jeweils modernen Standard ebenso die wohnortnahe wie auch die mittelzentrale Versorgung gewährleisten und dass ggf. zwischenzeitlich brachgefallene Standorte eine Chance auf Neubelebung erhalten.

Zu Ziffer 5.)

Über die SB-Lebensmittelstandorte an den Bundesstraßen hinaus sollen in ausgewählten Nahversorgungslagen (C-Zentren und sonstige Nahversorgungslagen) wohnungsnaher Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs sowie entsprechend der generell zugelassenen Ausnahmen Versorgung auch mit Sortimenten der Bitterfeld-Wolfener

Liste und sonstige Dienstleistungen bis maximal 200 m² Verkaufsfläche zugelassen werden.

Zu Ziffer 6.)

Die genannten Standorte sollen ohne langfristige Entwicklungsperspektive zu neuen Einzelhandelsprofilen in ihrer Struktur und ihrem Sortiment erhalten bleiben. Eine wesentliche Funktion innerhalb der städtischen Einzelhandelsstruktur besitzen sie nicht.

Zur „Bitterfeld-Wolfener“ Liste

Die Liste unterscheidet zwischen zentrenrelevanten Sortimenten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Lebensmittel werden nur mit einer ausgeprägten Schwerpunktsetzung (Delikatessen, hochwertige Getränke und Tabakwaren) als zentrenrelevant definiert. Der sonstige Handel mit Lebensmitteln, Getränken und Genussmitteln wird als nicht zentrenrelevant definiert, weil die Angebote dieser Sortimente sowohl zur Versorgung der eigenen Einwohner (Nahversorgung) als auch der Bewohner des mittelzentralen Verflechtungsraumes (regionale Versorgung) dienen.