

# Stadt Bitterfeld-Wolfen

Stadtrat



14.02.2014

**Beschlussantrag Nr. : 224-2013**

aus öffentlicher Sitzung

**Einreicher:** Oberbürgermeisterin  
**Verantwortlich für die Umsetzung:** SB Stadtplanung  
**Budget / Produkt:** 43/ 51.10.01

## **Beratungsfolge**

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>J</b>	<b>N</b>	<b>E</b>
Ortschaftsrat Bitterfeld	29.01.2014			
Bau- und Vergabeausschuss	29.01.2014			
Bau- und Vergabeausschuss	26.02.2014			
Stadtrat	26.02.2014			

## **Beschlussgegenstand:**

Einvernehmen gem. § 36 BauGB zum 3. Bauabschnitt "BITZ" - Errichtung Verbrauchermarkt mit Drogeriemarkt

## **Antragsinhalt:**

Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag 3. Bauabschnitt "BiTZ", Errichtung Verbrauchermarkt mit Drogeriemarkt auf dem Areal Brehnaer Straße/Ecke Elektronstraße, nicht zu erteilen.

## **Begründung:**

Der Bauantrag zum Bauvorhaben 3. Bauabschnitt „BITZ“, Errichtung Verbrauchermarkt mit Drogeriemarkt" auf dem Areal Brehnaer Straße/Ecke Elektronstraße (Flurstücke 38/2, 29/2, 29/3 und 28/2 der Flur 40) im Ortsteil Bitterfeld soll Baurecht zur Ansiedlung eines Verbrauchermarktes (Rewe) mit einer Verkaufsfläche von 1.242 m<sup>2</sup> und eines Drogeriemarkt (dm) mit einer Verkaufsfläche von 656 m<sup>2</sup> schaffen. Die Gesamtverkaufsfläche beträgt 1.898 m<sup>2</sup>. Es werden 124 Stellplätze neu errichtet. Im Sortiment werden vorrangig Lebensmittel- und Drogerieartikel sein, der Drogeriemarkt führt aber auch ein vielfältiges innenstadtrelevantes Randsortiment.

Der geplante Verbraucher- und Drogeriemarkt zielt mit seiner Lage an der Bundesstraße 100 auf vorrangig motorisierte Kunden und nachrangig auf eine fußläufige Nahversorgung. In einem Umkreis von 600 m wohnen nur ca. 1.200 Einwohner, die durch die vorhandenen Discounter gut versorgt sind. Der nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept festgelegte Ergänzungsstandort BITZ, mit 2.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente nach der Bitterfeld-Wolfener Liste (belegt mit Aldi, Tedi, Deichmann, KIK, Tierparadies), soll damit attraktiver werden.

Im potenziellen Einzugsgebiet des Planstandortes befinden sich bereits 5 nahversorgungsrelevante Anbieter: ALDI und Penny (Brehnaer Str. am BITZ), Netto (Leipziger Str.), NP-Markt (Hauptstr.), Kaufland (Bismarckstraße) und vor allem die Bitterfelder Innenstadt.

Besonders bedrohlich sind die Auswirkungen auf bereits vorhandene Geschäfte in der Bitterfelder Innenstadt und die sich entwickelnden Goitzsche-Arkaden mit ca. 9.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Auch dort sollen ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> und ein Drogeriemarkt mit 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche die Kundschaft für die Textilmärkte anziehen.

Der erst kürzlich revitalisierte Standort Hauptstraße (NP-Markt) spielt für Holzweißiger Bürger eine besondere Rolle und ist in der Lage, fast alle 3060 Einwohner zu versorgen. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) wurde ermittelt, dass die Discounter in der Stadt Bitterfeld-Wolfen durchschnittlich 2.600 Personen versorgen und damit offensichtlich eine wirtschaftliche Tragfähigkeit gegeben ist.

Es ist zu befürchten, dass der forcierte Verdrängungswettbewerb (bzw. der Kannibalisierungseffekt) zwischen den Discountern zur Geschäftsaufgabe und damit einhergehenden Leerstand führt. Ziel der städtebaulichen Entwicklung und der kommunalen Stadtplanung ist es, solche städtebaulichen Missstände zukünftig zu verhindern. Dazu wurden seit 2009 planungsrechtliche Schritte eingeleitet (EHZK und B-Plan "Versorgungsbereiche").

Bei Zulassung des geplanten Vorhabens werden für die bestehenden o.g. Märkte, allen voran für die Bitterfelder Innenstadt (A-Zentrum) und das C-Zentrum mit dem dort angesiedelten NP-Markt, schädliche Auswirkungen zu befürchten sein.

Auch die Lage an der B 100, die auf einen erhöhten Autokundenanteil schließen lässt, schränkt die wirtschaftliche Tragfähigkeit der ebenfalls an der B 100 und B 184 gelegenen Märkte ein.

Eine weitere Grundaussage des EHZK ist, dass Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche unter 200 m<sup>2</sup> als tatsächlich überwiegend existierende Betriebe, als typische Art von "Bitterfeld-Wolfener Nachbarschaftsläden" zu charakterisieren sind. Ihnen kommt keine strukturprägende Bedeutung zu und von ihnen gehen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche aus. Der Verbrauch- und Drogeriemarkt liegt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.898 m<sup>2</sup> weit darüber.

In der Sitzung im Stadtrat am 2. April 2014 wird der 2. Entwurf des Bebauungsplanes zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche Nr. 02/2009 zur Beschlussfassung vorgelegt (auf dem EHZK basierender Bebauungsplan). Der Entwurf des Bebauungsplanes kann zur rechtsicheren Ablehnung des Verbraucher- und Drogeriemarkt noch nicht herangezogen werden. Damit wird der Landkreis als Genehmigungsbehörde, ohne die bisher erarbeiteten Zielvorgaben durch den Bebauungsplan für die Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt, über die Zulässigkeit des Vorhabens entscheiden.

Der Bauantrag wird nach § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) beurteilt. Das heißt, die Beurteilung erfolgt danach, wie sich das Vorhaben nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügt. Außerdem dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sein.

Seitens des Antragstellers wurde eine Auswirkungsanalyse zum Bauantrag vorgelegt. Nach deren Prüfung wurden Mängel und Fehler festgestellt. Im Ortschaftsrat Bitterfeld und Bau- und Vergabeausschuss am 29. Januar 2014 wurden diese ausführlich erläutert.

Um die schädlichen Auswirkungen konkret und im Hinblick auf die vorhandenen und zu stärkenden Zentren zu untersuchen, wurde durch die Stadt ebenfalls eine Auswirkungsanalyse beauftragt, die derzeit erstellt wird.

Erste Untersuchungen haben ergeben, dass die ermittelten Effekte durch die Umsatzumverteilung weit über ein wirtschaftlich verkraftbares Maß für die gegenwärtigen Angebotsstrukturen liegen. Dies gilt für die Betroffenheit aller Anbieter, in besonderem Maße jedoch für das Nahversorgungszentrum Holzweißig und die sich jetzt entwickelnde Bitterfelder Innenstadt.

Das Nahversorgungszentrum Holzweißig befindet sich als wohngebietsintegrierter Nahversorger in einer besonderen Wettbewerbssituation. Das verkehrsorientierte Planvorhaben mit sehr begrenztem, eigenem Nahversorgungsumfeld liegt in geringer Entfernung (ca. 1.600 m fußläufig) zum städtebaulich integrierten, zentralen Versorgungsbereich, zielt auf einen direkten Wettbewerb mit dessen Magnetanbieter (NP-Discounter) und führt zu überdurchschnittlichen Umverteilungsquoten von bis zu 20% des derzeitigen Umsatzniveaus. Diese extreme Umsatzumverteilung wird zur Existenzaufgabe des Magnetanbieters NP-Discount führen und folglich die wirtschaftliche Tragfähigkeit des gesamten zentralen Versorgungsbereiches gefährden. Die mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept angestrebte und im Dezember 2012 erfolgreich umgesetzte Revitalisierung des Nahversorgungszentrums wird somit in Frage gestellt. Es ist davon auszugehen, dass bei einer Realisierung des Planvorhabens am in Rede stehenden Standort, der integrierte, zentrale Versorgungsbereich im Ortsteil Holzweißig zukünftig keinen Bestand mehr haben wird. Die übrigen, aktuellen Angebotsstrukturen, darunter auch die Nahversorgungslage Leipziger Straße, unterliegen ebenfalls erheblichen wettbewerblichen Auswirkungen.

Die Bitterfelder Innenstadt mit einer Entfernung von (ca. 2.000 m fußläufig) wird in seiner Entwicklung nachhaltig geschädigt. Als vorgeschädigter zentraler Versorgungsbereich bedarf das A-Zentrum eines besonderen Schutzes, zusätzliche Wettbewerbseffekte können den Bestand und die aktuelle Weiterentwicklung des innerstädtischen Einzelhandels gefährden. Das Planvorhaben zielt auf maßgebliche Frequenzbringer der aktuellen Innenstadt und der neuen Goitzsche-Arkaden. Die Untersuchungen zeigen auf, dass mit dem geplanten Verbraucher- und Drogeriemarkt an der Bundesstraße 100 sowohl erhebliche Umverteilungseffekte gegenüber bestehenden innerstädtischen Anbietern (Rossmann, Aldi, etc.) zu erwarten sind, als auch die Realisierung der Goitzsche-Arkaden stark gefährdet wird.

Das gemeindliche Einvernehmen gilt nach § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB als erteilt, wenn es nicht innerhalb von zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird. Diese Frist kann nicht verlängert werden.

Die Auswirkungsanalyse wird im Stadtrat und Bau- und Vergabeausschuss vorgestellt und erläutert, falls sie nicht vorher noch verteilt werden kann. Sie wird die Versagung des Einvernehmens bestätigen (siehe erste Untersuchungen, die bereits vorliegen). Durch die gutachterlich nachgewiesenen schädlichen Auswirkungen gem. § 34 Abs. 3 BauGB ist für das Vorhaben das Einvernehmen zu versagen.

### **Grundlagen für den Beschlussantrag (Gesetze, Ordnungen, Beschlüsse):**

BauGB, BauNVO, GO-LSA, EHZZ

**Welche Beschlüsse wurden zu dieser Problematik bereits gefasst (Beschlussnummer/Jahr)?**

**249-2009 vom 11.11.2009 Beschluss EHZZ**

**231-2009 vom 11.11.2009 Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Plan 02/2009**

**278-2010 vom 15.12.2010 Auslegungsbeschluss Entwurf Bebauungsplan 02/2009**

**Welche Beschlüsse sind**

**a) zu ändern? keine**

**b) aufzuheben? keine**

**(Beschlussnummer/Jahr)?**

**Die Behindertenfreundlichkeitsprüfung entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (EU-, Bundes- und Landesrecht)**

**wurde durchgeführt**

**ist nicht notwendig**

**Welche finanzielle Auswirkungen ergeben sich:**

**a) Untersachkonten:**

**b) Maßnahmennummer (bei Investitionen):**

**c) Betrag in € einmalig: 6.545,00 EUR**

**d) Folgekosten in € nach Jahresscheiben: keine**

---

Unterschrift der Einreicherin /des Einreichers zur  
Vorlagennummer: **224-2013**

**Anlagen:**

Anlage 1 Auszug aus B-Plan 02/2009

Anlage 2 Lageplan 3. Bauabschnitt Bitz