Einzelhandel in Bitterfeld-Wolfen

1. Ausgangssituation mit Gründung der Stadt im Jahr 2007

- Der BuVA erörtert wiederholt die Situation der leer stehenden Verkaufseinrichtungen. Insbesondere im Lebensmittelbereich (Discounter) ist festzustellen, dass Standorte aufgegeben werden und dafür neue Standorte, oftmals in unmittelbarer Nähe und an Bundesstraßen, errichtet werden (**Beispiele** hierfür sind im OT Bitterfeld: Lidl, Penny, Aldi und im OT Wolfen: Lidl). Zurück bleiben oftmals nicht genutzte Verkaufseinrichtungen, Leerstand für längere Zeiträume, mithin städtebauliche Missstände.

- Gleichzeitig ist die fußläufige Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs nur eingeschränkt möglich (z. B. im OT Holzweißig), Zentren bestehen nicht wirklich bzw. können sich nicht entwickeln.

- Die Gesamtsituation in der Stadt Bitterfeld-Wolfen ist durch ein Überangebot an Verkaufsflächen, überwiegend an autoorientierten Standorten mit erheblichen Angeboten im Niedrigpreissegment und ohne bzw. nur mit geringer städtebaulicher Attraktivität geprägt.

- Es musste eingeschätzt werden, dass das Mittelzentrum Bitterfeld-Wolfen, die ihm aus landesplanerischer Sicht übertragene Aufgabe, der Versorgung der eigenen Bevölkerung (aber auch für die Einwohner der umliegenden Grundzentren) im Bereich der Einzelhandelsangebote nicht bzw. nur bedingt erfüllt. Hier insbesondere im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente.

- **Feststellung:** Der Markt reguliert sich nicht bzw. nur punktuell von allein im Sinne einer städtebaulichen Entwicklung und im Sinne einer Sicherung der Daseinsvorsorge für die Einwohner, sich fußläufig, selbständig und ausreichend, ohne Kfz, mit Waren des täglichen Bedarfs zu versorgen. Er schafft keine attraktiven Zentren mit Einzelhandelsangeboten, welche zum erleben, konsumieren und verweilen einladen.

- **Schlussfolgerung: Der Rat und die Verwaltung bejahen die Notwendigkeit, Einfluss durch Steuerung zu nehmen.**

2. Überlegungen, was muss getan werden, um Einfluss zu nehmen?

- Einzelhandelseinrichtungen sind dem Grunde nach in Wohn-, Misch-, Kern-, Gewerbe- und Sondergebieten für Einzelhandel zulässig.
- Es bestehen seitens der Kommune keine Möglichkeiten des Eingriffs auf geplante Vorhaben, wenn diese sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung einfügen und nicht im Geltungsbereich eines B-Planes liegen.
- Um wirklich steuernd einwirken zu können, sind planungsrechtliche Schritte erforderlich. Mit der Bauleitplanung hat der Gesetzgeber **im Jahr 2007** ausdrücklich die Möglichkeit geschaffen, die verschiedenen Nutzungen im Gemeindegebiet räumlich zu verteilen und in Ansiedlungen steuernd einzugreifen.
- **Schlussfolgerung:** Die Stadt beauftragt die Erarbeitung eines EHZK, welches 2009 durch den Stadtrat verabschiedet wird (Grundlage: § 9 Abs. 2a BauGB, Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche).
- Das vorliegende Konzept reicht nicht aus, um Ansiedlungen an städtebaulich unerwünschten Standorten rechtlich begründet entgegenzutreten. Es ist lediglich eine Rahmenplanung.
- Die planungsrechtliche Umsetzung des EHZK erfordert die Festsetzung der Ziele in den B-Plänen, da nur so rechtssichere Entscheidungen getroffen werden können.
- Im Sinne einer gesamtstädtischen Entwicklung und insbesondere im Interesse der überwiegenden Mehrheit der Einwohner unserer Stadt, bedarf es eines konsequenten Handelns.
- Die hierfür erforderlichen Schritte werden zurzeit durch die Verwaltung vorbereitet und Ihnen als Entscheidungsträger unserer Stadt zur Erörterung und Beschlussfassung vorgelegt.
- Ein Baustein hierbei ist u. a. der Ihnen hier heute vorliegende BA 224-2013, welcher die Zurückstellung des Bauantrages am Standort BITZ beinhaltet.

3. **Diskrepanz der Ziele zwischen Einzelinvestoren und Kommune**

- **Private Investoren** vertreten naturgemäß Einzelinteressen, also rein wirtschaftliche Interessen des Einzelnen.
- Sie suchen vorwiegend autoorientierte Standorte mit vielen Parkmöglichkeiten (überwiegend an Bundesstraßen), um durch eine gute Erreichbarkeit, Kundenpotenzial und Kaufkraft zu akquirieren und zu binden.
- Städtebauliche Aspekte oder Daseinsvorsorge sind diesen untergeordnet. Im Vordergrund steht das Ziel der Gewinnmaximierung. **Dieses Ziel ist legitim.**
- **Die Stadt Bitterfeld-Wolfen** hat eine andere Aufgabe, eine andere Zielstellung, welche sie im EHZK festgeschrieben hat. => Diese Ziele sind:

  1. die fußläufige Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs, im Rahmen der Daseinsvorsorge,

  2. die Schaffung von attraktiven und lebenswerten Zentren und

  3. die Vermeidung von städtebaulichen Missständen, **auch diese Ziele sind legitim.**

Diese unterschiedlichen Zielfunktionen erfordern ein steuerndes Eingreifen, welches Konflikte hervorruft.

Die Interessen des Einzelnen und die Interessen der Allgemeinheit, hier die der Stadt und ihre Einwohner, sind sorgfältig zu prüfen und zu bewerten.

Im Rahmen der erforderlichen Abwägung sind die richtigen Entscheidungen zu treffen.

Im Rahmen der Einzelfallprüfung darf der Grundsatz der Gleichbehandlung gegenüber allen Marktteilnehmern nicht verletzt werden (Standort Real, Kaufland, Kreuzeck, Puschkinplatz)**.**

4. **Auswirkungsanalyse zur beantragten Ansiedlung, erstellt durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA), ein bekanntes und durchaus auch anerkanntes Unternehmen aus diesem Bereich der Marktforschung**

   - Eine Einbindung oder Konsultation mit der Verwaltung erfolgte nicht (nach mdl. Informationen waren politische Vertreter zumindest teilweise involviert).

   - Nach erster Prüfung ist nicht erkennbar, dass die geplanten Goitzsche-Arkaden mit einer Verkaufsfläche von ca. 8900 m² in der Auswirkungsanalyse vollständig berücksichtigt wurden.

   - **Falsch ist die Aussage auf der Seite 33 in der Analyse**, dass in den geplanten Goitzsche-Arkaden kein Angebot im Drogeriefachmarktbereich vorgesehen ist. **Richtig ist und das ist aus den Vorlagen klar erkennbar und für jedermann einsehbar,** dass sehr wohl ein Drogeriefachmarkt mit einer voraussichtlichen Größe von ca. 900 m² vorgesehen ist **(vgl. BA 150-2013, 11.12.2013, Anlage 2 öffentliche Behandlung).**

   - Ich vermisse des Weiteren Aussagen zur aktuellen Nachfrageabschöpfung. Diese bilden aber eine Grundlage zur Bewertung der Marktstellung einzelner Wettbewerbsstandorte.

   - Es entsteht der Eindruck, dass mit dem geplanten Lebensmittelmarkt und der Drogerie ein weiterer innerstädtischer zentraler Versorgungsbereich entstehen soll. **Die von der Rechtsprechung geforderte umfassende Prüfung innerstädtischer Auswirkungen, über reine Umverteilungsquoten hinaus,** kann zunächst in der Auswirkungsanalyse nicht erkannt werden.

   - Mit der Trennung der Auswirkungen des Drogerie- und Lebensmittelmarktes in der Analyse entsteht der Eindruck, dass die angegebenen städtebaulichen Auswirkungen auf einzelne Standorte gering sind. **Rechnet man die Auswirkungen jedoch zusammen**, so sind beispielsweise die Auswirkungen der Umsatzumlenkungen deutlich größer.

- Hinsichtlich des Drogeriemarktes werden als Untersuchungsraum auch die Städte Halle, Delitzsch und Köthen betrachtet. Es wird dargestellt, dass ca. ein Drittel des Drogerie-Umsatzes aus derzeitigen Abflüssen nach Halle bzw. sogar 41% aus Regionen außerhalb - des meines Erachtens ohnehin überdimensionierten Einzugsgebietes - zurückgewonnen werden **(die Ermittlung und Entstehung dieser Primärdaten ist für mich nicht erkennbar, vgl. Seite 43 GMA).** Zum Vergleich, in der Haushaltsbefragung im Rahmen des Zentrenkonzeptes sprachen sich zwar 25% der Bitterfelder Haushalte für eines der Oberzentrum (Halle, Leipzig oder Dessau-Roßlau / nicht Halle allein) als bevorzugten Einkaufsort aus, dies bezog sich jedoch auf den mittel- bis langfristigen Bedarf (Bekleidung, Möbel, UE, etc.), im kurzfristigen Bereich waren die Abflüsse gering.

- Die Umverteilung zwischen den einzelnen Standorten ist meines Erachtens zu hinterfragen. **Es ist nicht erkennbar, warum der Rossmann in Wolfen-Nord fast genauso stark betroffen sein soll, wie jener im innerstädtischen A-Zentrum (vgl. S 44/45).**

- Analog gilt dies im Vergleich von Kaufland / Bismarckstraße und real-Standort/Anhaltstraße oder dem Muldepark. **Es entsteht für mich der Eindruck, dass versucht wurde, eine möglichst hohe Anzahl an Standorten mit möglichst geringen Umverteilungsraten auszuweisen.** Tatsächlich sollten die Auswirkungen aber in den nächstgelegenen Standorten (A-Zentrum, C-Zentrum Holzweißig) am höchsten sein und mit zunehmender Entfernung abnehmen.

- Meines Erachtens sind auch Umsatzverteilungen im Bereich der Lebensmittelmärkte in den umliegenden Grundzentren zu befürchten. Hier könnte die Gefährdung bestehen, dass diese Einwohner sich künftig nicht mehr vor Ort mit Waren des täglichen Bedarfs versorgen können. Insofern hätte ich mir für die Auswirkungen des Lebensmittelmarktes auf die Stadt Sandersdorf-Brehna mit seinen Ortsteilen eine ausführliche Darstellung gewünscht.

- Nicht zuletzt vermisse ich in der vorliegenden Auswirkungsanalyse Aussagen zur Verkaufsfläche in Bitterfeld-Wolfen insgesamt, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt und den Einwohnern.

5. Der vorliegende BA 224-2013

- Es handelt sich beim Vorhaben um einen Neubau mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten.

- Bei der geplanten Größe von ca. 2400 m² ist von großflächigem Einzelhandel auszugehen. **Bei großflächigem Einzelhandel sind schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche grundsätzlich anzunehmen und abzuprüfen.**

- Der Standort befindet sich außerhalb des im EHZK ausgewiesenen Ergänzungsstandortes BITZ. Im FNP ist dieser Standort konzeptionell und planerisch nicht für den großflächigen Einzelhandel vorgesehen.

- Die Nahversorgung der Anwohner ist durch bestehende Einzelhandelsbetriebe gegeben (Aldi, Penny und Netto). Auswirkungen auf das C-Zentrum Holzweißig, welches ausdrücklich geschützt werden soll, sind meines Erachtens nicht auszuschließen. Im unmittelbaren fußläufigen Einzugsbereich (d. h. im Umfeld von ca. 600 m) wohnen insgesamt nur ca. 1000 bis 1200 Einwohner.

- Da meines Erachtens nach das Planungsziel entsprechend den Festsetzungen aus dem EHZK durch dieses Vorhaben nicht nur tangiert, sondern die Durchführung der Planung in seinen Grundsätzen gefährdet wird, ist die Zurückstellung des Baugesuches zwingend geboten.

- Gemäß § 15 BauGB **„… hat die Baugenehmigungsbehörde auf Antrag der Gemeinde die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall für einen Zeitraum von bis zu zwölf Monaten auszusetzen, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde.“**

- Hierdurch soll erreicht werden, dass der B-Plan 02-2009 „zentrale Versorgungsbereiche“ zum Abschluss gebracht werden kann und rechtskräftig wird.

- Wenn dem Antrag auf Zurückstellung nicht gefolgt wird und um die bestehende Beschlusslage des Stadtrates der Stadt Bitterfeld-Wolfen

umzusetzen, ist es alternativ erforderlich, das gemeindliche Einvernehmen zu versagen.

- In der Folge wäre die Beauftragung eines weiteren Gutachtens erforderlich, welches die Verträglichkeit mit den zentralen Versorgungsbereichen prüft.

- Meines Erachtens bestehen hinsichtlich der Vollständigkeit und der daraus abgeleiteten Schlussfolgerungen, der seit **dem 17.01.2014** vorliegenden, durch den Vorhabenträger beauftragten Auswirkungsanalyse, noch offene Fragen und Klarstellungsbedarf. Hierfür sind weitere tiefergehende Prüfungen erforderlich.

6. Schlussfolgerungen und mögliche Auswirkungen

- **Abschließend möchte ich noch einmal darauf verweisen, dass es eine zweite Auswirkungsanalyse aus dem August 2013 gibt.**

- **Diese Auswirkungsanalyse wurde ebenfalls von einem bekannten und durchaus anerkannten Unternehmen aus dem Bereich der Markt- und Absatzforschung gefertigt.**

- **Diese Analyse bezieht sich auf einen Standort in unmittelbarer örtlicher Nähe des BITZ Standortes (gleiche Straße, die Entfernung zum Kreuzeck beträgt lediglich 600 m) und beurteilt die voraussichtlichen Auswirkungen durch die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes.**

- **Das Ergebnis dieser umfangreichen und detaillierten Auswirkungsanalyse ist eindeutig. Es werden negative Auswirkungen, insbesondere für das C-Zentrum in Holzweißig erwartet.**

- **Die Bewertung, warum die beiden Auswirkungsanalysen zu wesentlich unterschiedlichen Ergebnissen kommen, obwohl von der Örtlichkeit der Standorte kaum Unterschiede vorhanden sind, bedarf noch weiterer Untersuchungen.**

- **Auf Grund des Vorgenannten ist eine Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche (insbesondere des C-Zentrums in Holzweißig und des A-Zentrums in der Innenstadt) in seiner Entwicklung zu erwarten.**

Aus diesem Grund bitte ich Sie um Zustimmung und Bestätigung des vorliegenden BA 224-2013 im Interesse einer gesamtstädtischen Entwicklung der Stadt Bitterfeld-Wolfen.

gez. Weber
FBL Stadtentwicklung