

Gutachterliche Stellungnahme - -Einbindung des Kaufland-Planvorhabens in die zukünftige Zentren- und Standortstruktur der Stadt Bitterfeld-Wolfen

## **Einbindung des Kaufland-Planvorhabens am Standort Krondorfer Straße / Umgehungsstraße in die zukünftigen Zentren- und Standortstruktur der Stadt Bitterfeld-Wolfen**

Die BBE Handelsberatung GmbH untersuchte im November 2014 die städtebaulichen Auswirkungen der geplanten Standortverlagerung des Kaufland-Verbrauchermarktes im Ortsteil Wolfen. Aus der Gesamtsicht wettbewerblicher und städtebaulicher Wirkungen alternativer Standorte empfiehlt das Gutachten den Planstandort Krondorfer Straße / Umgehungsstraße, nachfolgend zusammengefasst noch einmal die wesentlichen Bewertungen:

- Verlagerung der Versorgungsfunktionen des bisherigen, peripheren Ergänzungsstandortes zu einem städtebaulich integrierten Standort – verbesserte räumliche Angebotsstrukturen mit Einbindung eines Vollsortimenters in die historische Ortslage Wolfen
- Erschließung eines eigenständigen Nahversorgungsumfeldes zwischen den beiden B-Zentren Wolfen-Leipziger Straße und Wolfen-Nord – gemeinsame Wahrnehmung der unmittelbaren Nahversorgungsfunktionen mit der angrenzenden Nahversorgungslage Krondorfer Straße
- geringe, städtebaulich relevante Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche.

Formal steht dieses Planvorhaben derzeit im Widerspruch zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen aus dem Jahr 2009 und dem darauf aufbauenden Bebauungsplan Nr. 2/2009 zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfen. Gemäß den Regelungen des Bebauungsplanes sind am Planstandort lediglich „Bitterfeld-Wolfener Nachbarschaftsläden“ zulässig. Dieser Widerspruch liegt jedoch in der zwischenzeitlichen, städtebaulichen Entwicklung begründet und ist durch eine zweifellos notwendige Weiterentwicklung der städtebaulichen Zielvorstellungen mit entsprechender Anpassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und des Bebauungsplanes Nr. 2/2009 zu lösen.

Bereits im Zentrenkonzept aus dem Jahr 2009 wurde auf die ungünstigen Voraussetzungen zum Erhalt des aktuellen Kaufland-Standortes in Wolfen-Nord und auf eine mögliche, mittelfristige Existenzaufgabe verwiesen. Versorgungsfunktionen für Wolfen-Nord sollten perspektivisch im B-Zentrum stärker gebündelt werden. Die Chancen des aktuellen Verlagerungsvorhabens waren zu diesem Zeitpunkt nicht absehbar, zumal in der Ortslage Wolfen eine stärkere Funktionsteilung zwischen dem B-Zentrum Wolfen-Leipziger Straße und dem C-Zentrum Damaschkestraße angestrebt wurde.

Das C-Zentrum Damaschkestraße wurde als zentraler Versorgungsbereich in Revitalisierung ausgewiesen, die Schutzfunktion innerhalb des Zentrenkonzeptes sollte eine Weiterentwicklung des C-Zentrums unterstützen. Die Auswirkungsanalyse vom November 2014 setzt sich ausführlich mit diesem Aspekt der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung auseinander. Die Erwartungen an ein gestärktes C-Zentrum Damaschkestraße erfüllten sich nicht, vielmehr ist ein weitergehender Funktionsverlust seit 2009 zu konstatieren. Als verbliebene Solitär- und Lebensmitteldiscounter übernimmt der Standort sicherlich noch Nahversorgungsfunktionen im unmittelbaren Wohnumfeld, erfüllt aber weder hinsichtlich des Anbieterbesatzes noch der Ausstrahlung die schutzwürdige Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches mit städtebaulichen Gewicht.<sup>1</sup> Eine städtebauliche Bewertung des Kaufland-Planvorhabens kann nicht mehr an einer theoretischen Schutzwürdigkeit ausgerichtet werden, vielmehr ist der Status dieses Einzelhandelsstandortes Damaschkestraße in einer zukünftigen Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes neu zu definieren, mindestens auf die Funktion einer Nahversorgungslage zurückzustufen. Die Neubewertung dieses

<sup>1</sup> vgl. zur Bewertung des ehemaligen C-Zentrums Damaschkestraße als zentraler Versorgungsbereich die Ausführungen im Abschnitt 9.3. der Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen der Standortverlagerung des Kaufland-Verbrauchermarktes im Ortsteil Wolfen

Standortes muss dabei von den tatsächlichen Versorgungsfunktionen ausgehen. Durch die Randlage des Standortes Damaschkestraße / Ecke Andresenstraße zu den Wolfener Wohnlagen wird nur ein begrenztes, eigenständiges Nahversorgungsumfeld erschlossen, was letztlich auch zu den sichtbaren Tragfähigkeitsproblemen führt. Selbst bei einer Existenzaufgabe des Standortes könnte die relevante Gebietsversorgung vom B-Zentrum Wolfen-Leipziger Straße aus östlicher Richtung (ca. 800 m Luftlinie) und von der Nahversorgungslage Krondorfer Straße in Verbindung mit dem Planstandort Kaufland aus nördlicher Richtung (ca. 730 m Luftlinie) abgesichert werden. Die Auswirkungsanalyse vom November 2014 verweist auf die existenzielle Gefährdung des ehemaligen C-Zentrums Damaschkestraße, aber auch auf die Tatsache, dass deren Zentrenfunktionen ohnehin bereits vom B-Zentrum wahrgenommen werden.

Demgegenüber schließt das Wechselspiel zwischen der bestehenden Nahversorgungslage Krondorfer Straße (Netto Marken-Discount) und dem Kaufland-Planvorhaben sowohl Wettbewerbseffekte untereinander ein als auch eine gemeinsame Ausstrahlung als Einzelhandelsstandort. Diese Kombination aus großflächigem Vollsortimenter und benachbartem Lebensmitteldiscounter erschließt umfassend die verschiedenen Nachfragesegmente in der Grundversorgung. Die Funktionalität einer dementsprechenden Nachbarschaftslage ist auch am Kaufland-Bestandsstandort in der Wittener Straße nachzuvollziehen, an welchem der Verbrauchermarkt ebenfalls über viele Jahre gemeinsam mit einer Filiale von Netto Marken-Discount besteht. Die Nahversorgungslage Krondorfer Straße dominiert derzeit die Versorgungssituation in den umliegenden Wohngebieten, weist folglich auch eine gute Marktstellung auf. Das Verlagerungsvorhaben wird sicherlich zu Umverteilungseffekten führen, die Auswirkungsanalyse weist eine durchschnittliche Umverteilungsquote von ca. 7 % aus, ausgehend von einer derzeit guten Markt- und Wettbewerbsstellung sind daraus jedoch keine existenziellen Folgen abzuleiten. Die potenzielle Nachbarschaftslage mit dem Planvorhaben führt zu einer Aufwertung der verbrauchernahen Grundversorgung, nicht zu deren Gefährdung.

In der eingangs angesprochenen Gesamtsicht der städtebaulichen Wirkungen ist das Kaufland-Verlagerungsvorhaben, auch unter Berücksichtigung der damit verbundenen Flächenreduzierung, als funktionale Weiterentwicklung der Zentren- und Standortstrukturen im Ortsteil Wolfen zu bewerten. Die Chancen zur Konzentration bisher peripherer Versorgungsstrukturen an städtebaulich integriertem Standort waren sicherlich zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nicht absehbar, sie entsprechen aber im besten Sinne den städtebaulichen Zielen des Zentrenkonzeptes (vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen 2009, Abschnitt VI.2.1 Leitziele, u.a. Urbanisierung vs. Devastierung, Kompaktheit gewachsener Stadtstrukturen oder Orientierung an den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung).

Eine Überprüfung und Fortschreibung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in einem mittelfristigen Zeitraum von 5-6 Jahren ist üblich und zweckmäßig, um eine städtebaulich-funktionale Einzelhandelsentwicklung bei sich ändernden Rahmenbedingungen abzusichern. In diesem Sinne wäre der Planstandort Krondorfer Straße / Verbindungsstraße als neuer Ergänzungsstandort (Verbrauchermarkt) aufzunehmen, dafür der bisherige, periphere Kaufland-Standort aus der Zentren- und Standortstruktur auszugliedern, weitere Einzelhandelsentwicklung am Bestandsstandort sind auszuschließen. Die planungsrechtlichen Grundlagen sind anhand dieser städtebaulich begründeten Entwicklung anzupassen.

---

BBE Handelsberatung GmbH  
i.V. Dr. Ulrich Kollatz



Leipzig, den 09.10.2015