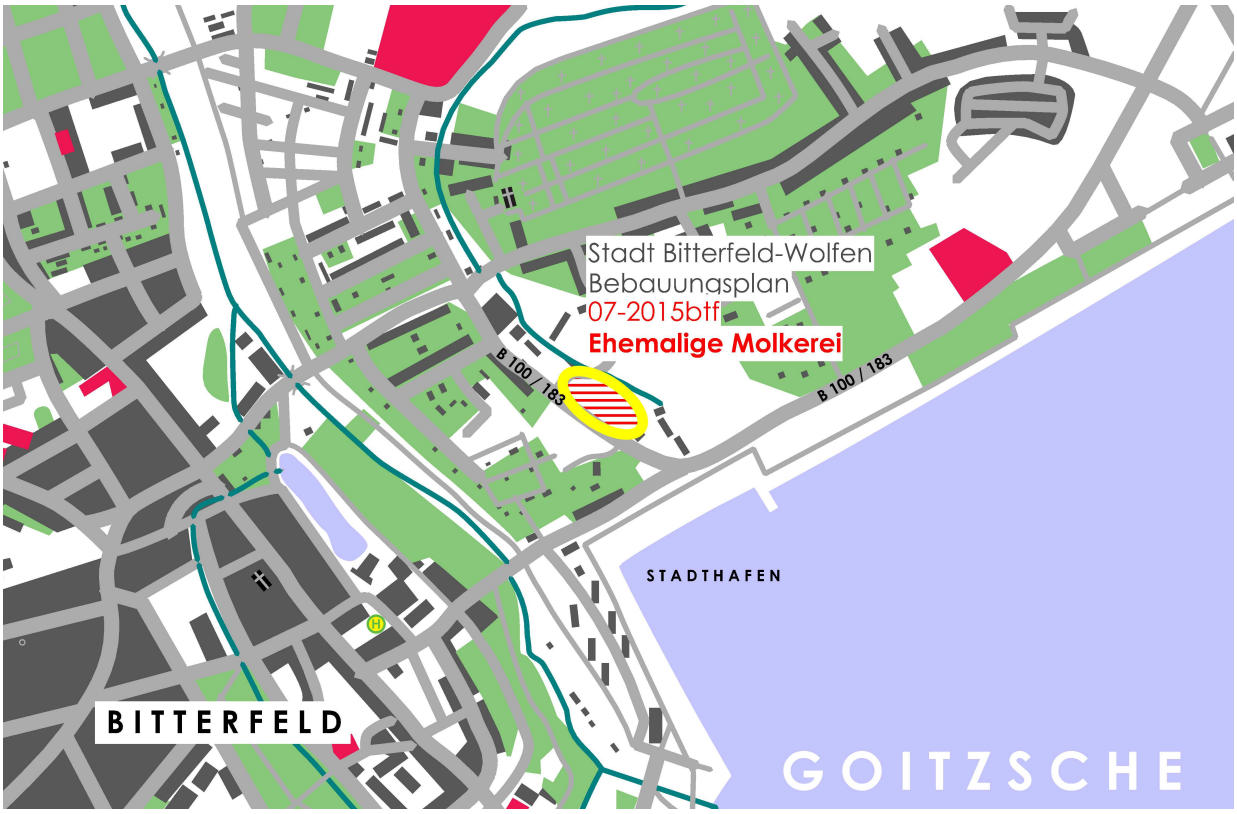
Bitterfeld-Wolfen

Wir haben den Bogen raus.

Stadt Bitterfeld-Wolfen
Bebauungsplan Nr. 07-2015btf
Ehemalige Molkerei



Begründung und Umweltbericht
Entwurf

Januar 2016

Inhaltsverzeichnis

Seite

Teil I, Planungsgegenstand

1 Einleitung 3
1.1 Allgemeine Vorbemerkungen 3
1.2 Veranlassung und Erforderlichkeit 3
1.3 Verfahren 4

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes 4
2.1 Räumlicher Geltungsbereich 4
2.2 Eigentumsverhältnisse 4
2.3 Bestehende Nutzungsstruktur und Bebauung 4
2.4 Bestehende Verkehrssituation 5
2.5 Bestandssituation technische Infrastruktur 5
2.6 Altlastensituation 5

3. Übergeordnete Vorgaben 6
3.1 Landes- und Regionalplanung 6
3.32 Stadtentwicklungskonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen (STEK 2015-2025) 7
3.4 Flächennutzungsplan 8
3.5 Sanierungsgebiet 8

Teil II, Planinhalt

4. Planerische Vorgeschichte 8

5. Planungsziele 8

6. Planinhalt und Festsetzungen 10
6.1 Bebauung - Art und Maß der baulichen Nutzung 10
6.1.1 Art der baulichen Nutzung 10
6.1.2 Maß der baulichen Nutzung 10
6.2 Überbaubare Grundstücksflächen 11
6.3 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze 11
6.4 Verkehr 11

6.5 Versorgungsflächen und -leitungen ……..……..…… 12
6.6 Grün- und Freiraumkonzept ……..……..……..…… 12
6.7 Umweltbelange ……..…… 13

7. Umweltbericht …….. 14
7.1 Auswirkung der Planung auf die Umwelt ……..…… 14
7.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens …… 14
7.2.1 Schutzgut Mensch ……..……..……..…… 14
7.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere …… 15
7.2.3 Schutzgut Boden ……..…… 15
7.2.4 Schutzgut Wasser …..……,,,...……..……..…… 15
7.2.5 Schutzgut Klima und Luft ……..…… 16
7.2.6 Schutzgut Landschaft ……..…… 16
7.2.7 Schutzgut Kultur ……..……..……..…… 16
7.2.8 Schutzgut Sachgüter …… 17
7.3 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen …… 17

Teil III, Verfahren ……..…… 18

Teil IV, Rechtsgrundlagen …… 19

Teil V, Quellenverzeichnis …….. 20

Anhang

Textliche Festsetzungen (Teil II) ……..……..……..…… 21

Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Bitterfeld-Wolfen, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA), Dresden, 11.09.2015 …… 23

Teil I, Planungsgegenstand

1. Einleitung

1.1 Allgemeine Vorbemerkungen

Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat in seiner Sitzung am 02.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes 07-2015btf „Ehemalige Molkerei“ beschlossen.

Durch den Aufstellungsbeschluss sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters auf dem Gelände der ehemaligen Molkerei an der Wittenberger Straße (B 100/183) im Ortsteil Bitterfeld geschaffen werden.

Der Bebauungsplan überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 01/06 „Wohnpark am Stadthafen“.

1.2 Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen hat mit Erstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, das sowohl im „Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfen“ als auch im konkreten Bebauungsplan Nr. 01/06 „Wohnpark am Stadthafen“ Eingang gefunden hat, die Entwicklungsrichtung der Stadt hinsichtlich den Ansiedlungsmöglichkeiten von Einzelhandelsbetrieben aufgezeigt.

Der Bebauungsplan Nr. 01/06 „Wohnpark am Stadthafen“ setzt für das Areal der ehemaligen Molkerei ein Mischgebiet fest. Zulässig sind hier Einzelhandelsbetriebe, allerdings mit der Einschränkung: „Im Mischgebiet (…) sind (…) Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind (…): Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 200 m² (Bitterfeld-Wolfener Nachbarschaftsläden).“

Der Lebensmittelvollsortimenter ist mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.500 m² projektiert. Für diese Verkaufsflächengröße ist eine Einzelfallprüfung gem. § 11 (3) Satz 4 BauNVO erforderlich.

Dies erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanes 07-2015btf „Ehemalige Molkerei“.

1.3 Verfahren

Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.
Er entspricht den Kriterien der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Nachverdichtung. Mit seiner Gesamtfläche von ca. 8.390 m² befindet er sich zudem deutlich unter der in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenordnung.
Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a (1) Satz 4 BauGB). Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor (§13a (1) Satz 5 BauGB).

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 07-2015btf „Ehemalige Molkerei“ liegt im Osten der Gemarkung Bitterfeld.
Er umfasst einen Großteil des Areals der ehemaligen Molkerei an der Wittenberger Straße (B 100/183) bzw. folgende Flurstücke:

Gemarkung Bitterfeld,	Flur 49,	Flurstücke T.a. 34/1, T.a. 34/2, T.a. 34/3, T.a. 32, 31, T.a. 26, 30

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 8.390 m²

2.2 Eigentumsverhältnisse

Grundstückseigentümer sind die Stadt Bitterfeld-Wolfen und ein Privateigentümer.

2.3 Bestehende Nutzungsstruktur und Bebauung

Der Bebauungsplan Nr. 01/06 „Wohnpark am Stadthafen“ sollte die Fläche des ehemaligen Stadtbades bzw. der ehemaligen Molkerei revitalisieren.
Seit Beendigung der Nutzung der Molkerei sind Gebäudebestand und Freiflächen sich selbst überlassen, die Gebäude befinden sich in unterschiedlichen Stadien des Verfalls, die Vegetation breitet sich zwischen und auf den Gebäuden aus.

Eine Nachnutzung wurde bisher nicht gefunden.

2.4 Bestehende Verkehrssituation

Die unmittelbar an das Gelände der ehemaligen Molkerei angrenzende Wittenberger Straße ist als B 100/183 eine der drei regionalen Verkehrsachsen, die den Siedlungsbereich von Bitterfeld durchschneiden und das Stadtzentrum mit den Nachbargemeinden verbinden.
Die B 100 verläuft von Wittenberg in Richtung Halle und ist im weiteren Verlauf in Richtung Westen mit der B 183 bzw. der B 184 verknüpft. Im Westen wird auch mit der Autobahn E 51/A 9 das überregionale Straßennetz erreicht.
Über den in die Wittenberger Straße mündenden Pappelweg ist sowohl das Gelände der ehemaligen Molkerei als auch das rückwärtige Wohngebiet im „Wohnpark am Stadthafen“ angebunden.

2.5 Bestandssituation technische Infrastruktur

Die Entwässerung des Geltungsbereiches erfolgt im Trennsystem.
Für die Niederschlagsentwässerung besteht keine öffentliche Kanalisation, die Entsorgung muss für Baugrundstücke und Verkehrsflächen dezentral erfolgen.
Zur Schmutzwasserableitung besteht eine Anschlussmöglichkeit an den Mischwasserkanal in der Wittenberger Straße.

Sämtliche Medien sind in der Wittenberger Straße anzutreffen.

2.6 Altlastensituation

Das Plangebiet wird mit der Nr. 3041 als Altlastverdachtsfläche im MDALIS geführt.
Das Molkereigelände wird wie folgt skizziert: Molkerei seit den 30er Jahren, eigenes Braunkohleheizhaus. Der Handlungsbedarf wird wie folgt beschrieben: Derzeitige Nutzung unproblematisch, bei sensibler Nutzung Beprobung, Beprobung Erdaushub bei Bauarbeiten.

3. Übergeordnete Vorgaben

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Entsprechend § 4 Abs. 1 Nr. 1 ROG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.
Ziele (Z) sind entsprechend § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG abschließend abgewogene und somit verbindliche Vorgaben zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes.

Grundsätze (G) sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und somit einer Abwägung zugänglich.
Die Erfordernisse der Raumordnung für die Region sind in folgenden Raumordnungsplänen festgelegt worden:

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010) vom 16.02.2011, in Kraft getreten am 12.03.2011
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) vom 07.10.2005, in Kraft seit 24.12.2006
- Sachlicher Teilplan "Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV) vom 27.03.2014, In Kraft getreten am 26.07.2014

3.1 Landes- und Regionalplanung

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010) stuft Bitterfeld-Wolfen als Mittelzentrum ein (Z 37). In Z 47 wird gefordert, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe „der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen“ müssen.
Z 48 führt auf, dass „Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte (…)

1. mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten (dürfen),
2. (…) städtebaulich zu integrieren (sind),
3. (…) eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden“ dürfen.

Gemäß Z 52 ist die „Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen“, in „Mittelzentren unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches zulässig.“

Der Sachliche Teilplan "Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV) beschreibt den Ortsteil Bitterfeld unter 4.3.1 folgendermaßen:
„Die Stadt Bitterfeld-Wolfen weist mittelzentrale Ausstattungsmerkmale (…) auf und ist aufgrund der Einwohnerzahlen als tragfähiges Mittelzentrum im Z 37 LEP-ST 2010 festgelegt worden. Mittel- und grundzentrale Funktionen erfüllen die beiden Ortsteile Bitterfeld und Wolfen. (…)
Entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen [BBE 2009] konzentrieren sich die mittelzentralen Versorgungseinrichtungen auf den Ortsteil Bitterfeld.“
Ferner wird aufgeführt, dass „aufgrund der demografischen Entwicklung im ländlichen Raum (…) die Konzentration von Versorgungseinrichtungen und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge in Zentralen Orten unabdingbar (ist), um eine langfristige Tragfähigkeit dieser Angebote und die Herstellung gleichwertiger Lebensbedingungen zu sichern.“

3.2 Stadtentwicklungskonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen (STEK 2015-2025)

Das STEK 2015-2015 befindet sich in der Aufstellung.
Bereits das Gemeinsames Integriertes Stadtentwicklungskonzept (GINSEK 2005/2006) nennt die Weiterentwicklung der Stadt als komplexer Arbeits-, Wohn- und Freizeitstandort als Schwerpunkt der Entwicklung der Bitterfelder Innenstadt.
Der bereits in der Diskussion stehende Entwurf des STEK von Dezember 2014 führt auf, dass der Bereich 0104 „Auensiedlung“, zu dem auch das Areal der „alten Molkerei“ gehört, entgegen dem allgemeinen Trend für Bitterfeld-Wolfen einen Anstieg der Anwohnerentwicklung verzeichnen kann, was der Nähe der Wohnlagen zur Goitzsche zuzuschreiben ist.

Das Areal der ehemaligen Molkerei wird bei der Neuordnung der Fördergebiete unter der Nr. 7 „Innenstadt Goitzscheentwicklung“ als „Fördergebiet Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ gelistet. Für das Areal wird der Schwerpunkt „Abbruch und Entwicklung“ extra hervorgehoben.

3.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als gemischte Baufläche aus.
Ferner wird der Bereich als Altlastverdachtsfläche gekennzeichnet (siehe 2.6).
Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

3.5 Sanierungsgebiet

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich des Sanierungsgebietes Stadtkern Bitterfeld.

Teil II, Planinhalt

4. Planerische Vorgeschichte

Das Plangebiet ist Teil der Fläche, die mit dem Bebauungsplan Nr. 01/06 „Wohnpark am Stadthafen“ überlagert ist. Ziel dieses Planes war zum einen die Erschließung der Flächen des ehemaligen Stadtbades für Wohnbauzwecke. Zum anderen sollte das Areal der ehemaligen Molkerei als Mischgebiet entwickelt werden.

5. Planungsziele

Durch den Aufstellungsbeschluss sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters auf dem Gelände der ehemaligen Molkerei an der Wittenberger Straße (B 100/183) im Ortsteil Bitterfeld geschaffen werden.
Der Lebensmittelvollsortimenter ist mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.500 m² projektiert. Für diese Verkaufsflächengröße ist eine Einzelfallprüfung gem. § 11 (3) Satz 4 BauNVO erforderlich. Dazu wurde eine „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Bitterfeld-Wolfen“ von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA), Dresden, vom 11.09.2015, angefertigt.

Hierin wurden

- die Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfen,
- die Auswirkungen gemäß dem vorliegenden Einzelhandelskonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen und
- die Auswirkungen auf die verbrauchernahen Versorgung im Einzugsgebiet

untersucht sowie

- die Ziele der Raumordnung und Landesplanung in Sachsen-Anhalt berücksichtigt.

Die Analyse kommt zu dem Ergebnis, dass

- „sich der Planstandort des geplanten (Lebensmittelvollsortimenters) an einem Standort mit hoher Nahversorgungsbedeutung für die im direkten Standortumfeld lebenden Einwohner“ befindet und „für den geplanten Lebensmittelvollsortimenter (…) eine Nahversorgungsfunktion im Sinne einer unmittelbar fußläufigen Erreichbarkeit zu konstatieren“ ist;
- die Erreichbarkeit des Standortes sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch über den ÖPNV als gut bezeichnet werden kann;
- „die durch die geplante Ansiedelung eines Supermarktes ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen im Lebensmittelbereich führen werden. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung im oder außerhalb des Einzugsgebietes gem. § 11 Abs. 3 BauNVO können ausgeschlossen werden“;
- „das Vorhaben (…) keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung von Bitterfeld-Wolfen oder dem Umland erwarten“ lässt. „Der geplante Markt dient ausschließlich der Grundversorgung der Bevölkerung.“

Die Auswirkungsanalyse ist der Begründung im Anhang beigefügt.

Ferner wurden gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 01/06 „Wohnpark am Stadthafen“ die insgesamt 3 das Plangebiet betreffenden Ein- und Ausfahrten zur Wittenberger Straße zurückgenommen und lediglich ein Zufahrtbereich über die bestehende Einmündung Pappelweg festgesetzt.

6. Planinhalt und Festsetzungen

6.1 Bebauung – Art und Maß der baulichen Nutzung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baufläche wird als sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“ festgesetzt.

Zulässig ist ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m².

Gemäß der „Auswirkungsanalyse“ der GMA ist ein Lebensmittelvollsortimenter (auch: Supermarkt) „ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 m² und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächen-Anteil an Nonfood II aufweist“.

Bei Nonfood I-Artikeln handelt es sich um „Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.“

Bei Nonfood II-Artikeln handelt es sich um „Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.“

Die prozentuale Zusammenstellung der Sortimente beläuft sich auf:

Food	65 %
Nonfood I	ca. 20 %
Nonfood II	ca. 15 %

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse definiert.

Die Ausnutzbarkeit der Bauflächen wird gegenüber der ursprünglichen Bauleitplanung erhöht: Die Grundflächenzahl wird von 0,6 auf 0,8 erhöht. Damit wird dem erhöhten Flächenbedarf für Stellplätze und Zuwegung Rechnung getragen.

Die Geschossigkeit wird, bedingt durch die eingeschossige Bauweise, von II auf I Vollgeschoss zurückgenommen.

6.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert, die sich an den Baugrenzen der Vorgänger-Planung orientieren. Im Bereich der Einmündung des Pappelweges in die Wittenberger Straße (B 100/183) werden die Baugrenzen an die Planung angepasst.

6.3 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Der Bebauungsplan trifft keine über die allgemeinen Vorgaben der BauNVO herausgehenden Regelungen. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze sind gem. § 19 (4) BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mitzurechnen.
Lediglich der außerhalb der Baugrenzen gelegene Schutzstreifen zu dem „gelben Wasser“ wird mit der Signatur „Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB bzw. Nr. 15.8.PlaZV Anl.) gekennzeichnet, um sicherzustellen, dass er zur Wartung und Pflege des Gewässers freigehalten wird.

6.4 Verkehr

<u>Verkehrsnetz</u>
Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt über die B 100 / 183 „Wittenberger Straße“.
Dabei wird gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 01/06 „Wohnpark am Stadthafen“ auf zwei der drei das Plangebiet erschließenden bestehenden Ein- und Ausfahrten zur Wittenberger Straße verzichtet und lediglich ein Zufahrtbereich über die bestehende Einmündung Pappelweg festgesetzt.
Die Fläche für den Pappelweg wird im Hinblick auf den bereits im Bebauungsplan Nr. 01/06 „Wohnpark am Stadthafen“ festgeschriebenen Bedarf für einen leistungsfähigen Ausbau festgelegt.

<u>Fußgänger und Radfahrer</u>
Für Fußgänger und Radfahrer ist dir Erreichbarkeit über die Wittenberger Straße sowie über den Pappelweg als Anbindung an das nord-östlich angrenzende Wohngebiet gegeben.

6.5 Versorgungsflächen und -leitungen

Energie- und Wärmeversorgung, Telekommunikation

Entsprechende Medien sind in der Wittenberger Straße bzw. im Pappelweg vorhanden.

Wasserversorgung

Anschlussmöglichkeiten bestehen über Leitungen in der Wittenberger Straße bzw. dem Pappelweg.

Löschwasserversorgung

Es ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 96 m³/ h für einen Zeitraum von 2 Stunden. Hierzu stellt die MIDEWA GmbH nach Können und Vermögen Trinkwasser zum Löschwasserzweck über die öffentlichen Hydranten zur Verfügung. An den vorhandenen angrenzenden Versorgungssträngen (Pappelweg, Wittenberger Straße) liegt zusammen das entsprechende Wasservolumen an, was aber im Zuge der konkreten Planung mit der Feuerwehr abzustimmen ist.

Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserableitung kann über das Netz des AZV erfolgen. Im Zuge einer konkreten Planung sind die Anschlussmöglichkeiten entsprechend abzustimmen.
Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist nur bedingt möglich, da mit flurnahen Grundwasserständen zu rechnen ist. Mit Einzelfallprüfungen ist die technische Machbarkeit der Versickerung zu prüfen. Alternativ ist die Einleitung in das Verbandsnetz möglich. Die Ableitung erfolgt über den im Pappelweg vorhandenen Sammler mit Vorflut ins „Gelbe Wasser“. Im Zuge einer konkreten Planung ist das Konzept zur Beseitigung des Niederschlagswassers abzustimmen.

6.6 Grün- und Freiraumkonzept

Das Areal der ehemaligen Molkerei ist derzeit fast vollständig versiegelt. Punktuell hat sich ein wilder Bewuchs eingestellt, dem im Verbund mit der verfallenden Bausubstanz und der allgemeinen Vermüllung des Geländes keine zu berücksichtigende Wertigkeit unterstellt werden kann.
Mit der Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Molkereigeländes ist daher keine Verschlechterung der Grün- und Freiraumsituation zu erwarten, das Verhältnis von Versiegelten Flächen zu unversiegelten (Grün-) Flächen stellt sich wie folgt dar:

	Bestand	B-Plan 07-2015btf	
versiegelte Flächen (Gebäude, Wege etc.)	6.925 m²	SO, GRZ 0,8:	6.024 m²
		Verkehrsfläche:	860 m²
gesamt:	**6.925 m²**		**6.884 m²**
unversiegelte Flächen	1.465 m²	SO, GRZ 0,8:	1.506 m²
		Verkehrsfläche:	0 m²
gesamt:	**1.465 m²**		**1.506 m²**
	8.390 m²		**8.390 m²**

(Die Werte zu B-Plan 07-2015btf sind Maximalwerte, für die SO-Fläche bedeutet das 80% versiegelt, 20% unversiegelt, für die Verkehrsfläche des Pappelweges vollständige Versiegelung ohne Grünelemente.)

Die Festsetzungen der Grünordnung wurden - soweit für das Plangebiet zutreffend - aus dem Bebauungsplan Nr. 01/06 „Wohnpark am Stadthafen“ übernommen, um das seinerzeit für das Gesamtgebiet entwickelte Konzept fortzuführen.

Beim Schutzstreifen entlang des „gelben Wassers“ wird explizit festgeschrieben, dass er mit einer Raseneinsaat gem. Nr. 6 der Textlichen Festsetzungen zu versehen ist. Damit wird, i.V.m. der Signatur „Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB bzw. Nr. 15.8.PlaZV Anl.) sichergestellt, dass er zur Wartung und Pflege des Gewässers freigehalten wird (vgl. auch 6.3).

6.7 Umweltbelange

Das Plangebiet wird mit der Nr. 3041 als Altlastverdachtsfläche im MDALIS geführt.
Dies ist bei Abbruchmaßnahmen zu berücksichtigen; bei Neubaumaßnahmen hat entsprechend den Empfehlungen eine Beprobung des Erdaushubes bei Bauarbeiten zu erfolgen.
Grundsätzlich ist festzuhalten, dass mit der Wiedernutzbarmachung des Geländes der ehemaligen Molkerei (eine Fläche von geringer Wertigkeit mit hohem Versiegelungsgrad, ruinösem Gebäudebestand und Altlasten-Verdacht) dem Grundgedanken von § 1a (2) BauGB - Wiedernutzbarmachung vor zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen - Rechnung getragen wird.

7. Umweltbericht

7.1 Auswirkung der Planung auf die Umwelt

Der Bebauungsplan 07-2015btf „Ehemalige Molkerei“ strebt die Wiedernutzbarmachung dieses Areals an, dass, obwohl zentrumsnah zum OT Bitterfeld gelegen, seit Aufgabe der alten Nutzung zusehends verfällt und vermüllt und trotz des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 01/06 „Wohnpark am Stadthafen“ bisher keine Nachnutzung gefunden hat.

Erforderlich wird die Aufstellung des Bebauungsplan 07-2015btf „Ehemalige Molkerei“, weil die Art der baulichen Nutzung von „Mischgebiet“ auf „sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Einzelhandel“ geändert wird. Ferner wird die zulässige Grundflächenzahl gegenüber dem Ursprungsplan von 0,6 auf 0,8 erhöht.

7.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Das Plangebiet am Rande des Ortsteils Bitterfeld ist über seine unmittelbare Nähe zum ehemaligen Braunkohletagebau maßgeblich in seiner heutigen Ausgestaltung geprägt worden.

Als ehemalige Molkerei liegt es zudem verkehrsgünstig an der B 100/183, was seinerzeit bereits vorteilhaft für die Anlieferung des Rohproduktes und den Abtransport der Endprodukte war und auch heute einer Nutzung, die mit Pkw-/Lkw-Verkehr einhergeht, dienlich ist. Als Betriebsgelände ist es fast vollflächig versiegelt bzw. bebaut.

Rückwärtig, jenseits des „gelben Wassers“, befand sich das Stadtbad als Ort der Naherholung, nach seiner Aufgabe soll diese Fläche zu einem Wohngebiet entwickelt werden.

7.2.1 Schutzgut Mensch

Die ruinöse Bausubstanz, die Müllablagerungen sowie der Wildwuchs am Schnittpunkt von überörtlichem Straßennetz (B 100/183 Wittenberger Straße bzw. Berliner Straße) zum Eingang zum historischen Ortskern (Bitterfelder Straße, Seepromenade) ist nicht nur ein unschöner Anblick, sondern stört auch das subjektive Sicherheitsempfinden von Passanten, die entlang der Wittenberger Straße unterwegs sind bzw. den Pappelweg als Abkürzung zwischen dem Wohngebiet südlich der Friedensstraße und der Innenstadt / dem Goitzscheufer nutzen.

Die Vermüllung und die Graffitis auf dem Molkereigelände zeigen, dass die ruinösen Gebäude zudem regelmäßig aufgesucht werden, wobei eine nicht unerhebliche Unfallgefahr besteht.

7.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Im Umweltbericht zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 01/06 „Wohnpark am Stadthafen“ wurde bereits festgehalten, dass der „Bereich der Industriebrache „Molkerei“ (…) fast vollständig versiegelt“ ist. „Es sind keine Vegetationsflächen vorhanden.“
Bedingt durch die unmittelbare Nähe zur B 100/183 Wittenberger Straße und die Einbindung in die bereits bebaute Umgebung bietet das Plangebiet keine hohe Wertigkeit für die Ansiedlung von Pflanzen und Tieren.

7.2.3 Schutzgut Boden

§ 1a (2) BauGB fordert, dass mit „Grund und Boden (…) sparsam und schonend umgegangen werden“ soll. Dies kann über die Wiedernutzbarmachung der Fläche der ehemaligen Molkerei gewährleistet werden. Wie in 6.6 herausgearbeitet ergibt sich auch bei einer GRZ von 0,8 kein höherer Versiegelungsgrad gegenüber der Bestandssituation.
Ferner ist das Areal als Altlastverdachtsfläche ausgewiesen. Mit Abbruch des Gebäudebestandes und Neubebauung wird auch eine Flächensanierung einhergehen, wodurch zukünftig der Eintrag von schädlichen Stoffen in den Boden und darüber hinaus in das Grundwasser ausgeschlossen werden kann.

7.2.4 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet grenzt im Norden an „Das gelbe Wasser“ an, zu dessen Böschungsoberkante die Baugrenze einen Abstand von 5,00 m einhält (entsprechend dem Vorgänger-Plan Nr. 01/06 „Wohnpark am Stadthafen“). Dieser Streifen ist als Schutzstreifen bzw. zu Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen von Bebauung freizuhalten und lediglich mit einer Raseneinsaat zu versehen.
In wieweit eine Ableitung des Niederschlagswassers über den im Pappelweg vorhandenen Sammler mit Vorflut ins „Gelbe Wasser“ erfolgen kann ist bei vorliegen einer konkreten Planung zu prüfen; es ist zu beachten, dass dieses Ableitungssystem nur begrenzte Aufnahmekapazitäten hat.

Alternativ bzw. ergänzend ist eine Versickerung des Niederschlagswassers zu prüfen, zu beachten sind dabei die flurnahen Grundwasserständen. Auch diese Lösung ist Entwurfsabhängig und im Rahmen einer konkreten Bauplanung abzustimmen.
Bezüglich dem Schutz des Grundwassers vgl. 7.2.3.

7.2.5 Schutzgut Klima und Luft

Klimatisch gehört die Gemarkung Bitterfeld zum Klimabezirk Leipziger Bucht.
Das Plangebiet kann mit seiner Lage am Rande des historischen Stadtzentrums des OT Bitterfeld und am Übergang zur lockeren Wohnbebauung als Stadtrandbebauung eingestuft werden.
Lufthygienische Belastungen treten aufgrund der hohen Verkehrsbelegung entlang der B 100/183 Wittenberger Straße auf. Sie sind jedoch bei der vorgesehenen Nutzung nicht als kritisch zu bewerten.

7.2.6 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild des Geltungsbereiches ist geprägt durch die Tagebaurestlandschaft bzw. durch die Nähe zu dieser Landschaft einerseits und den Übergang zwischen historischem Stadtkern des OT Bitterfeld und der daran anschließenden lockeren Wohnbebauung. Die B 100/183 Wittenberger Straße als - überörtlich - verbindendes Element mit den umliegenden Orten einerseits und - innerörtlich - trennenden Element zwischen Altstadt und Randbezirken ist ebenfalls prägend.
Durch den Grad der Verwahrlosung ist die ehemalige Molkerei ehr als Schandfleck denn als Element gestalteter Landschaft zu werten.
Mit dem geplanten Einzelhandelsstandort wird die bereits von der Molkerei genutzte Einbindung in das überörtliche Verkehrsnetz genutzt, gleichzeitig aber auch die Versorgung der lokalen Bevölkerung gewährleistet.
Somit wird ein bereits stark funktional geprägtes Umfeld (auch: Tankstelle, Autohaus auf der gegenüberliegenden Seite der Wittenberger Straße etc.) verfestigt statt bisher ungenutzte Flächen zu beanspruchen und dort das Landschaftsbild nachhaltig zu verändern.

7.2.7 Schutzgut Kultur

Im Plangebiet befinden sich keine Kulturgüter.

7.2.8 Schutzgut Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine Sachgüter.

7.3 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Die oben umrissenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes 02-2014btf verursachen umweltrelevante Wirkungen.
Aufgrund der Vorprägung als Gewerbestandort an einer der Hauptverkehrsverbindungen, die den OT Bitterfeld tangieren (B100/183), als Altlastverdachtsfläche und aufgrund des ruinösen Zustandes der vorhandenen Bebauung kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes 07-2015btf Ehemalige Molkerei“ zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen wird.
Wie bereits unter 6.6 aufgeführt wird, selbst bei maximaler Ausnutzung der Flächen, ein geringerer Versiegelungsgrad erreicht; in Verbindung mit der Sanierung der Altlasten und den gezielten Maßnahmen entsprechend den Festsetzungen der Grünordnung kommt es sogar zu einer Aufwertung.

Bitterfeld-Wolfen, den ----------

Siegel ----------
(Oberbürgermeisterin)

Teil III, Verfahren

Im Folgenden sind die bereits erfolgten Verfahrensschritte mit Datum oder Zeitraum ihrer Durchführung aufgeführt:

02.12.2015	Beschluss des Stadtrats der Stadt Bitterfeld-Wolfen zur Aufstellung des Bebauungsplanes 07-2015btf „Ehemalige Molkerei“

Teil IV, Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

- **Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt** (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013

- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

- **Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt** (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010

Teil V, Quellenverzeichnis

- Stadt Bitterfeld, Bebauungsplan Nr. 01/06 „Wohnpark am Stadthafen“ mit Begründung und Umweltbericht, (Satzungs-) Beschluss 22.01.2014

- „Bebauungsplan Nr.2/2009 zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfen“, 24.04.2015

- Stadt Bitterfeld-Wolfen, Flächennutzungsplan, 14.05.2012

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010) vom 16.02.2011, in Kraft getreten am 12.03.2011

- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) vom 07.10.2005, in Kraft seit 24.12.2006

- Sachlicher Teilplan "Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV) vom 27.03.2014, In Kraft getreten am 26.07.2014

- GINSEK 2005/2006, Gemeinsames Integriertes Stadtentwicklungskonzept Bitterfeld - Wolfen - Greppin (August 2007)

- STEK 2015-2025 Stadtentwicklungskonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen (Entwurf Dezember 2014)

Anhang

Textliche Festsetzungen (Teil II)

Art der Baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1. Im sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel“ (gem. § 1 (2), § 11 BauNVO) ist ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m² zulässig.

Maß der Baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2. Im sonstigen Sondergebiet beträgt die Grundflächenzahl 0,8 und die Anzahl der Vollgeschosse: 1, als Höchstmaß (§§ 16 und 17 BauNVO).

Festsetzungen der Grünordnung nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB

3. Auf öffentlichen Verkehrsflächen ist je 6 Stellplätze ein Baum aus der Pflanzliste in unmittelbarer Nähe der Stellplätze anzupflanzen.

4. Bei Bepflanzungen sind die Arten der Pflanzliste zu verwenden. Über die Forderungen hinaus können auch Nadelgehölze gepflanzt werden. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

5. Öffentliche und private Freiflächen, welche nicht zur Anlage von Erschließungen, Stellplätzen und Lagerflächen genutzt werden, sind vollflächig gärtnerisch anzulegen.

6. Der Schutzstreifen entlang des "gelben Wassers" ist mit einer Rasenansaat zu versehen.

7. Bei der Unterhaltung sämtlicher Grünflächen ist der Einsatz von Pestiziden nicht zulässig.

8. Die Rasenansaat entlang des "gelben Wassers" sowie die sonstigen Rasenflächen sind mit den Regelsaatgutmischungen RSM 7.1.2 (Landschaftsrasen Standard mit Kräutern, Aussaatmenge 20g/m²) oder wahlweise mit RSM 8.1.1 (Artenreiche Saatgutmischung für Extensivgrünland, Grundmischung, Aussaatmenge 5g/m²) vorzunehmen.
   Andernfalls müssen die betroffenen Außenbauteile für diese Räume entsprechend den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ausgebildet werden.

Pflanzliste

Acer platanoides	Spitz-Ahorn (auch Zuchtsorten)
Acer campestre	Feld-Ahorn
Aesculus spec.	Kastanie
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum
Carpinus Betulus	Weißbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus spec.	Dorne (z.B. Weiß-, Rot-, Hahnen- o. Apfeldorn)
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Prunus spec.	Wild-/Tierkirsche (auch Zuchtsorten)
Pyrus calleryana "Chanticleer"	Chinesische Wildbirne
Pyrus communis "Beech Hill"	Wildbirne "Beech Hill"
Quercus robur	Stiel-Eiche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Anhang

Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Bitterfeld-Wolfen

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA), Dresden, 11.09.2015

Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Bitterfeld-Wolfen

Auftraggeber: GPM Gewerbeprojektmanagement e. K.

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Oliver Behrens
M. Sc. Susanne André

Dresden, am 11.09.2015

GMA Forschung / Beratung / Umsetzung
Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Königsbrücker Straße 31 – 33
01099 Dresden

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 0351 / 2167273
Telefax: 07141 / 9360-10
E-Mail: info@gma.biz
Internet: www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis

		Seite
I.	**Grundlagen und Standortrahmenbedingungen**	**4**
1.	Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung	10
2.	Darlegung des Rechtsrahmens	4
2.1.	Bauleitplanung	4
2.2.	Landesplanung Sachsen-Anhalt	5
2.3.	Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wolfen	6
3.	Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel	7
3.1.	Definition der Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel	7
3.2.	Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten	8
II.	**Standortbeschreibung und Standortbewertung**	**10**
1.	Makrostandort Bitterfeld-Wolfen	12
2.	Einzelhandelsstrukturen in Bitterfeld-Wolfen	14
3.	Mikrostandort Wittenberger Straße	18
III.	**Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft**	**22**
1.	Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial	22
2.	Kaufkraft im Einzugsgebiet	24
IV.	**Projektrelevante Wettbewerbssituation**	**26**
1.	Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet	26
2.	Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebiets	29
V.	**Beurteilung möglicher Auswirkungen**	**32**
1.	Umsatzprognose für den geplanten Edeka Vollsortimenter	32
2.	Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen	33
2.1.	Methodik	33
2.2.	Umsatzumverteilungen	34
2.3.	Versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen	35
VI.	**Kompatibilität mit den Zielen der Landesplanung**	**37**
VII.	**Zusammenfassung**	**38**

I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen

1. Darlegung des Rechtsrahmens

1.1. Bauleitplanung

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist § 11 Abs. 3 BauNVO zu beachten. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung aus: [1]

„1. Einkaufszentren,

2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,

3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

Ob ein Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt einzustufen ist, hat in einer zweistufigen Prüfung getrennt voneinander zu erfolgen:

1. Handelt es sich bei dem Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. wird die Großflächigkeit des Vorhabens erfüllt, was i. d. R. bei einer Überschreitung der Verkaufsfläche von 800 m² der Fall sein wird.[2]

---

1 Baunutzungsverordnung (BauNVO), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 / 1548.

2 Vgl. BVerwG Urteil vom 24. November 2005, 4 C 10.04. In diesem Urteil hat das BVerwG die Grenze der Großflächigkeit von 700 auf 800 m² erhöht. Großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 1, Nr. 2 BauNVO sind demnach diejenigen Betriebe, die eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Zur Verkaufsfläche zählen, der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Waren und zur Entsorgung von Verpackungsmaterialien) und ein evtl. vorhandener Windfang. Ebenfalls der Verkaufsfläche zuzurechnen sind die Bedienbereiche (z. B. Fleisch- / Wursttheke).

2. Die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab einer Geschossfläche von 1.200 m² anzunehmen ist (= Regelvermutung).

Die Regelvermutung ist jedoch gem. § 11 Abs. 3, Satz 4 BauNVO widerlegbar. Der Nachweis kann im Zuge einer Einzelfallprüfung erbracht werden, wenn im konkreten Einzelfall keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 3 BauNVO zu erwarten sind. Mit Bezug auf die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen sind dabei insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihre Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und des Warenangebot des Betriebes zu berücksichtigen.

1.2. Landesplanung Sachsen-Anhalt

Mit Bezug auf die Ansiedlung von Einzelhandelsobjekten führt der Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen-Anhalt 2010 im Kapitel 2.3 „Großflächiger Einzelhandel“ u. a. aus:

Z 46 „Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. […].

Z 47 Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen.

Z 48 Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte

1. dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,
2. sind städtebaulich zu integrieren,
3. dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,
4. sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen,
5. dürfen durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen.

Z 49 Erweiterungen bestehender Sondergebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auf städtebaulich integrierte Standorte in Zentralen Orten in Abhängigkeit des Verflechtungsbereiches des jeweiligen Zentralen Ortes zu beschränken.

Z 50 Nutzungsänderungen in bestehenden Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe an nicht städtebaulich integrierten Standorten dürfen nicht zulasten von innenstadtrelevanten Sortimenten an innerstädtischen Standorten erfolgen.

Z 52 Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, ist neben den Ober- und Mittelzentren auch in Grundzentren unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches zulässig. Ausschließlich der Grundversorgung dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst. Voraussetzung ist die Anpassung des grundzentralen Systems durch die Regionalen Planungsgemeinschaften an die Kriterien im Landesentwicklungsplan."

1.3. Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wolfen

Der **Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg** aus dem Jahr 2005 gibt die Ziele des LEP Sachsen-Anhalt 2010 im Wesentlichen ebenfalls wieder. Im **sachlichen Teilplan „Daseinsvorsorge" vom 26.07.2014** werden

> „die Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur […] und zum Öffentlichen Personennahverkehr […]" konkretisiert. Dabei ist „Um gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen des Landes zu erreichen, […] die Daseinsvorsorge unter Beachtung des demografischen Wandels generationenübergreifend langfristig sicherzustellen. Es sind insbesondere die Voraussetzungen dafür zu schaffen, einer immer älter werdenden Bevölkerung gesellschaftliche Teilhabe zu gewährleisten. Eine in Umfang und Qualität angemessene Versorgung mit Infrastrukturangeboten und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge ist […] insbesondere in den Zentralen Orten zu sichern und zu entwickeln." Darüber hinaus kann „in dünn besiedelten Räumen […] von den Kriterien abgewichen werden, wenn Erreichbarkeit und Tragfähigkeit nicht in Übereinstimmung zu bringen sind. Dieses ist im Einzelfall zu begründen, wobei der Erreichbarkeit das höhere Gewicht beizumessen ist, um gleichwertige Lebensbedingungen auch im ländlichen Raum mit geringer Siedlungs- und Einwohnerdichte sicherstellen zu können." [3]

Der Regionale Entwicklungsplan stuft Bitterfeld-Wolfen als tragfähiges Mittelzentrum ein.

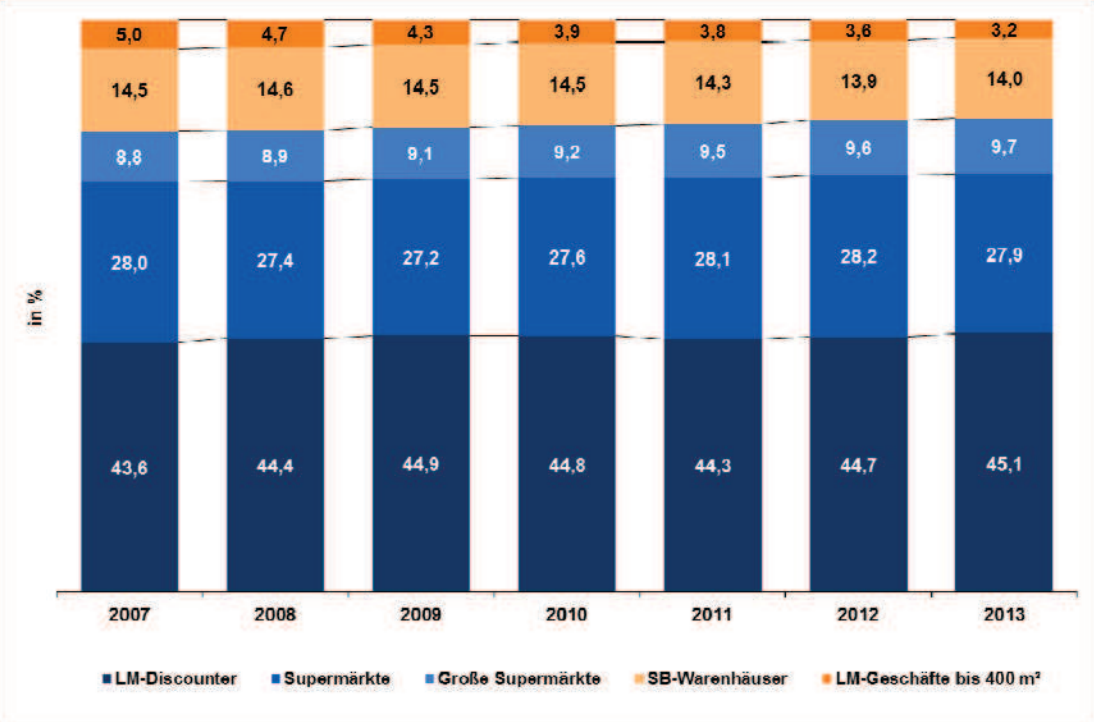
[3] Quellen: sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt – Bitterfeld – Wolfen" vom 27.06.2014;Seiten 3 und 4.

2. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel

Die Dynamik in der Branche ist nach wie vor ungebrochen. So optimieren derzeit nahezu alle wesentlichen Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels ihre Standortnetze. Hiermit verbunden ist häufig auch eine Flächenausweitung der einzelnen Betriebe bzw. Standorte, da aufgrund der steigenden Anforderung an die Warenpräsentation, die interne Logistik sowie den demographischen Wandel, die Flächeninanspruchnahme zunimmt.

Die einzelnen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels weisen eine unterschiedliche Entwicklung auf. Während Lebensmitteldiscounter und Große Supermärkte ihre Marktposition ausbauen konnten, waren die Marktanteile der SB-Warenhäuser und kleinen Lebensmittelgeschäft rückläufig.

Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2007 – 2013



Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut: Handelsdaten aktuell 2014

2.1. Definition der Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel

Im Einzelhandel werden verschiedene Betriebstypen unterschieden. Die Ausdifferenzierung ist dabei für den Lebensmitteleinzelhandel verfeinert worden. Als Kriterien für die Differenzierung nach Betriebstypen wird dabei neben der Verkaufsfläche v. a. auch die Sortimentsstruktur und hier insbesondere der Anteil an sog. Nonfood-Waren herangezogen.

Die Definitionen für Betriebstypen liegen seitens mehrerer Institutionen und Institute vor. Die Definition, auf die in vorliegender Untersuchung zurückgegriffen wird, ist die des EHI Retail Institute, welche im Einzelnen folgende Definitionen beinhaltet:[4]

Kleines Lebensmittelgeschäft

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment[5] anbietet.

Lebensmitteldiscounter

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II[6] führt.

Supermarkt/Lebensmittelvollsortimenter

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 m² und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächen-Anteil an Nonfood II aufweist.

Großer Supermarkt

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 m² und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I und Nonfood II-Artikel führt.

SB-Warenhaus

Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood II-Angebot führt.

Weiterhin kann festgehalten werden, dass Lebensmitteldiscounter die Zielgruppenansprache in erster Linie über das Preisargument vornehmen und über ein eingeschränktes Sortiment verfügen, aber zunehmend auch der Grundversorgung dienen. Sie weisen im Durchschnitt eine Fläche von knapp 750 m² auf, wobei bei Neuansiedlungen mittlerweile generell Verkaufsflächengrößen über 1.000 m² angestrebt werden. Zudem wird versucht, bestehende kleinflächige Filialen zu erweitern oder auf größere Grundstücke zu verlagern.

2.2. Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten

Die Betriebstypen unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer Sortimentsstruktur. Dies wird v. a. quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich. Während ein Supermarkt im Mittel ca. 11.600 Artikel offeriert, bieten Große Supermärkte im Durchschnitt gut das Doppelte an Artikeln an. Lebensmitteldiscounter halten dagegen im Schnitt lediglich ca. 2.100 Artikel vor

4 Vgl. EHI handelsdaten aktuell 2014, S. 317.

5 Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

6 Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

(vgl. Tabelle 1). Bei allen drei Betriebstypen liegt das Schwergewicht auf Waren des kurzfristigen Bedarfs. Auch wenn beim Lebensmitteldiscounter ca. 25 % der Artikel dem Nonfoodbereich zuzuordnen sind (davon ca. 13 % dem Nonfood I bzw. 12 % dem Nonfood II Sortiment), liegt der Umsatzschwerpunkt doch eindeutig im Food-Bereich (ca. 75 – 80 %).[7] Der durchschnittliche Umsatzanteil für das Nonfood II-Sortiment liegt nur bei 7,6 % für den Betriebstyp Lebensmitteldiscounter.[8]

Tabelle 1: Sortimentsangebot im Lebensmitteleinzelhandel

Hauptwarengruppen	Lebensmitteldiscounter (∅ 745 m² VK)		Supermarkt (∅ 960 m² VK)		Großer Supermarkt (∅ 3.415 m² VK)	
	Durchschnittliche Artikelzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Food	1.584	75	8.760	76	15.740	63
Nonfood I	273	13	2.010	17	4.810	19
Nonfood II	264	12	840	7	4.480	18
Nonfood insgesamt	537	25	2.850	24	9.290	37
Insgesamt	**2.121**	**100**	**11.610**	**100**	**24.030**	**100**

Quelle: EHI Köln, Sortimentsbreitenerhebung. In: handelsdaten aktuell 2014.

Weiterhin bewegen sich die Vollsortimenter z. T. weg vom reinen Versorgungseinkauf hin zu stärker erlebnisorientiertem Einkauf. Hier spielt die Atmosphäre eine besondere Rolle, so werden u. a. Großzügigkeit (breite Gänge, freie Flächen mit Verteilungsfunktion) und eine verbesserte Orientierung („überschaubare“, niedrige Regale) von den Kunden gewünscht. Die größeren Verkaufsflächen resultieren weiterhin aus betrieblichen Anforderungen, da so zum einen die Bestückung des Verkaufsraumes mit Waren vereinfacht wird (Rangieren mit Hubwagen etc.) und zum anderen die Lagerflächen reduziert werden, indem die Waren verstärkt direkt im Verkaufsraum gelagert werden („Verkaufsfläche statt Lager“).

7 Der Umsatzanteil von Lebensmittelvollsortimentern im Lebensmittelbereich liegt je nach Anbieter bei ca. 85 – 90 %.

8 Quelle: EHI handelsdaten 2013.

3. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung

Im Juli 2015 erhielt die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Dresden den Auftrag der GPM Gewerbeprojektmanagement e. K. zur Erstellung einer Auswirkungsanalyse bezüglich der geplanten Errichtung eines Lebensmittelmarktes.

Am Standort Wittenberger Straße in Bitterfeld-Wolfen ist die Ansiedlung eines Supermarktes (Betreiber Edeka) geplant. Der Supermarkt soll auf dem Gelände einer ehemaligen Molkerei errichtet werden, welche seit geraumer Zeit leer steht und in ruinösem Zustand ist. Die geplante Verkaufsfläche des Edeka Marktes beträgt rd. 1.500 m².

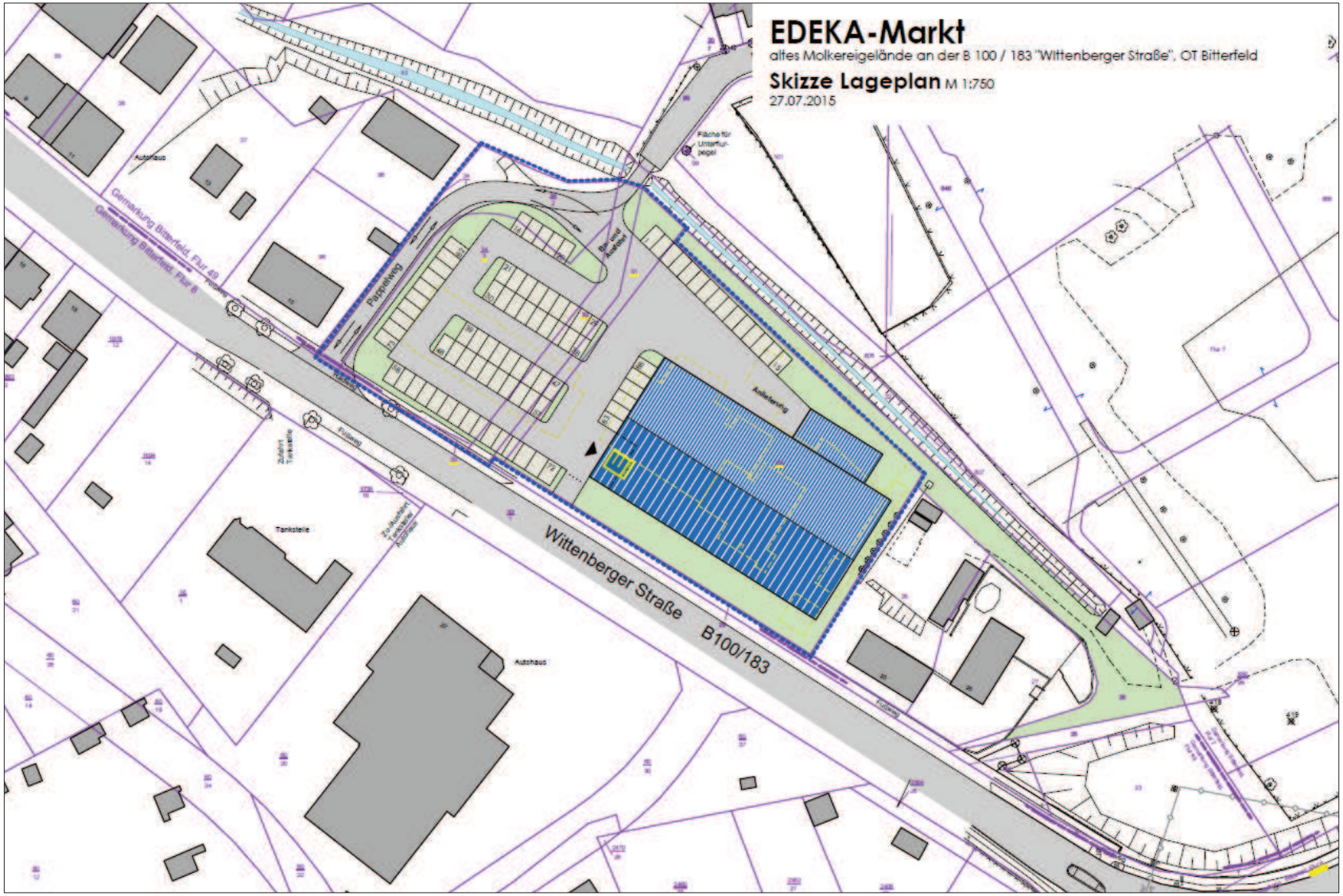
Mit einer Verkaufsfläche von über 800 m² wird i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO formal die Schwelle zur Großflächigkeit überschritten. Dementsprechend sind bei der Untersuchung insbesondere die Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfen, gemäß dem vorliegenden Einzelhandelskonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen aus dem Jahr 2009, sowie auf die verbrauchernahen Versorgung im Einzugsgebiet zu untersuchen. Weiterhin sind im Rahmen der Prüfung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO auch die Ziele der Raumordnung und Landesplanung in Sachsen-Anhalt zu berücksichtigen.

Vor dem Hintergrund der geschilderten Ausgangslage sind im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse folgende Punkte zu bearbeiten:

- Darstellung der relevanten Rechtsvorschriften
- Beschreibung des Makrostandortes Bitterfeld-Wolfen unter besonderer Berücksichtigung der Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes; Städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes „Wittenberger Straße“
- Abgrenzung und ggf. Zonierung des Einzugsgebiets und Berechnung der sortimentsspezifischen Kaufkraftpotenziale
- Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation in Bitterfeld-Wolfen und Darstellung der Wettbewerbssituation
- Darstellung und Bewertung wettbewerblicher, städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen des Vorhabens

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde im August 2015 eine intensive Begehung des Standortes sowie sonstiger Einzelhandelslagen vorgenommen. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik und EHI Handelsdaten zurückgegriffen.

Karte 1: Planskizze des Vorhabens



II. Standortbeschreibung und Standortbewertung

1. Makrostandort Bitterfeld-Wolfen

Bitterfeld-Wolfen liegt im Ballungsraum Leipzig-Halle in der Metropolregion Mitteldeutschland. Die Stadt besteht in ihrer heutigen Form seit der Fusion der beiden Städte Bitterfeld und Wolfen 2007 und ist im Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt als Mittelzentrum ausgewiesen. Bitterfeld-Wolfen liegt dabei etwa 32 km nordöstlich von Halle (Saale) und ca. 38 km nördlich von Leipzig. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Dessau-Roßlau in rd. 25 km Entfernung. Die Landeshauptstadt Magdeburg befindet sich in einer Entfernung von ca. 90 km in nordwestlicher Richtung.

Mit rd. **41.900 Einwohnern**[9] ist Bitterfeld-Wolfen die größte Stadt im Landkreis Anhalt-Bitterfeld und die viertgrößte Stadt im Land Sachsen-Anhalt. Die Einwohnerentwicklung verlief in den vergangen Jahren deutlich negativ. So hat die Stadt zwischen 2007 und 2013 rd. 8,8 % ihrer Einwohner verloren. Für die Zukunft wird von einem weiter anhalten Bevölkerungsrückgang – wenn auch auf einem deutlich niedrigeren Niveau ausgegangen. Die in den letzten Jahren steigende Neubautätigkeit mit mehreren 100 Wohneinheiten kann hier als Indiz für eine Stabilisierung der Einwohnerzahl gewertet werden.

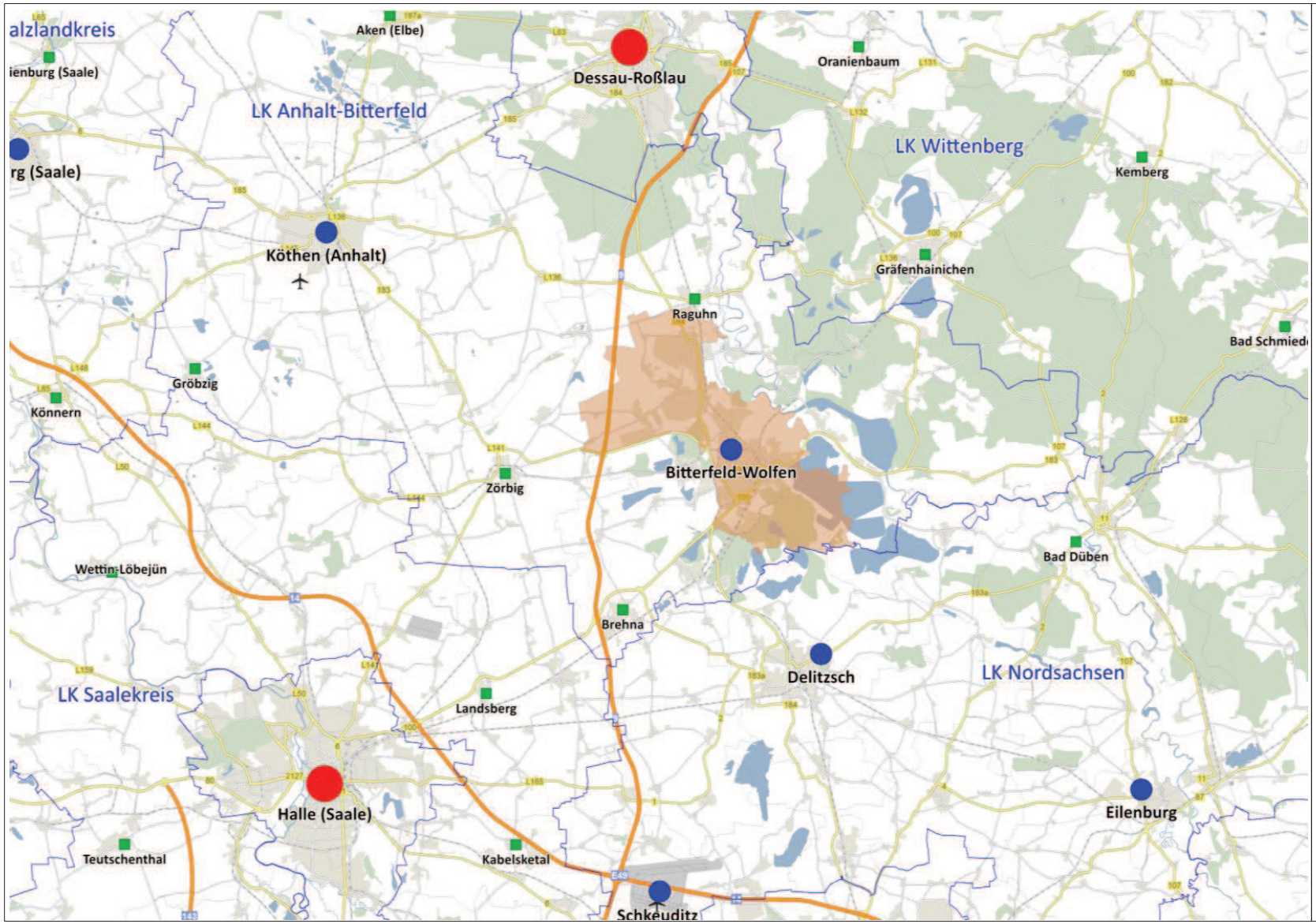
Geprägt wurde der Standort durch das in der DDR entstandene Chemiekombinat Bitterfeld und die Filmfabrik Wolfen, welche nach der Wende in den leistungsfähigen Chemiepark Bitterfeld-Wolfen überführt wurden. Noch heute zählt die Stadt zu einem der bedeutendsten Chemiestandorte in Deutschland. In **wirtschaftlicher Hinsicht** ist in Bitterfeld Wolfen auch heute noch auf die bedeutende Rolle der Stadt in der Chemieindustrie und in der Solarbranche hinzuweisen. So nimmt die Stadt in der Region eine wichtige Funktion als Arbeitsstandort ein. Der hohe Einpendlerüberschuss (+ 5.743) ist hierbei hervorzuheben.[10] Als Wachstumsfaktor hat sich in den letzten Jahren außerdem der Tourismus gezeigt. Mit dem Naherholungsgebiet Goitzsche besitzt die Stadt Bitterfeld-Wolfen einen touristischen Anziehungspunkt v.a. für Tagestouristen. So frequentieren derzeit jährlich rd. 500.000 Besucher[11] den Großen Goitzschesee als Naherholungsziel.

9 Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Datenstand: 31.03.2015

10 Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Stand: 30.06.2014

11 Quelle: Mitteldeutsche Zeitung (11.12.2013)

Karte 2: Lage von Bitterfeld-Wolfen und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum



Legende

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Unterzentrum

Quelle: erstellt mit RegioGraph Planung; GMA-Bearbeitung 2015

Auch die **Siedlungsstrukturen** der Stadt Bitterfeld-Wolfen sind stark vom wirtschaftlichen Erbe als Chemie- und Braunkohlestandort geprägt. So ist für die Stadt eine disperse Siedlungsstruktur festzustellen; die sieben Ortsteile reihen sich in Nord-Süd-Richtung aneinander. Neben der Fusion der Städte Bitterfeld und Wolfen sowie der Gemeinden Greppin, Holzweißig und Thalheim im Jahr 2007 war Anfang 2009 die Eingemeindung der Gemeinde Bobbau im Norden des Stadtgebiets zu verzeichnen. Im Wesentlichen bildet der Stadtteil Bitterfeld (zusammen mit Holzweißig) den südlichen Teilbereich des Stadtgebiets. Er wird durch den Chemiepark in nördlicher Richtung vom Stadtteil Wolfen (inkl. Greppin, Thalheim und Bobbau) getrennt.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** der Doppelstadt ist insgesamt als gut zu bewerten. So ist Bitterfeld-Wolfen über die B 100, B183 und B184 sowie über mehrere Anschlussstellen an die A 9 zu erreichen. Bitterfeld-Wolfen ist an das Regional- und Fernverkehrsnetz der Deutschen Bahn angebunden. Für den öffentlichen Personennahverkehr stellt der Regionalverkehrs Bitterfeld-Wolfen (RVB) zahlreiche Buslinien bereit.

2. Einzelhandelsstrukturen in Bitterfeld-Wolfen

Für den **Einzelhandelsstandort Bitterfeld-Wolfen** können folgende wesentliche Einzelhandelslagen festgestellt werden:

- Eine wichtige gesamtstädtische Versorgungsaufgabe übernimmt die **Innenstadt Bitterfeld**. Die Einzelhandelsstruktur ist dabei durch kleinteiligen Geschäftsbesatz sowie durch eine uneinheitliche Attraktivität des Einzelhandelsangebots geprägt. So wechseln sich Anbieter im mittel- bis hochpreisigen Niveau mit Geschäften aus dem niedrigpreisigen Sortiment ab. Weiterhin sind in der Innenstadt von Bitterfeld derzeit keine Frequenzbringer bzw. Magnetbetriebe mit größerer Anziehungskraft vorzufinden. Jedoch konnte durch Sanierungsmaßnahmen im Innenstadtbereich die Aufenthaltsqualität teilweise gesteigert werden. Flankiert wird das Einzelhandelsangebot durch zahlreiche Dienstleistungs- und gastronomische Betriebe. Im Dezember 2013 beschloss der Stadtrat die Realisierung eines Einkaufszentrums in der Innenstadt. Die Planungen der Firmengruppe Lührs, welche die Errichtung der sog. „Goitzsche Arkaden“ (rd. 8.900 m² VK) vorsahen, werden jedoch nicht umgesetzt.

- Das **Ortsteilzentrum Wolfen – Leipziger Straße** übernimmt als straßenbegleitendes Zentrum entlang der Leipziger Straße im Stadtteil Wolfen maßgebliche stadtteilbezogene Versorgungsfunktionen. In diesem Bereich dominieren neben dem Lebensmitteldiscounter Lidl und Fachmärkten kleinteilige Fachgeschäfte welche durch Dienstleistungsangebote und ein Ärztehaus ergänzt werden.

- Ein weiteres Ortsteilzentrum befindet sich im Stadtteil **Wolfen (Wolfen-Nord)** im Kreuzungsbereich der Verkehrsachsen Dessauer Allee und Straße der Chemiearbeiter. Das Zentrum übernimmt dabei überwiegend eine Versorgungsfunktion im Grundbedarfsbereich mit ergänzendem Angebot im mittelfristigen Bedarfsbereich. Hier sind Edeka, Aldi und Penny sowie ein Rossmann Drogeriefachmarkt als wesentliche Magnetbetriebe vorzufinden.

- Als größere Einzelhandelsstandorte sind darüber hinaus die Einkaufszentren **„Anhaltstraße“** mit dem real-SB-Warenhaus und weiteren Fachmärkten, der **„Muldepark“** im Stadtteil Bobbau (E-Center, MediMax, Toom Baumarkt) sowie das **Einkaufszentrum BITZ**[12] (OBI, Aldi, Deichmann etc.) zu nennen.

- Des Weiteren ist auf **zwei Kaufland Standorte** mit großräumiger Bedeutung (Bitterfeld, Bismarckstraße und Wolfen, Wittener Straße) hinzuweisen.

- Die Standortstrukturen werden ergänzt durch mehrere stadtteilbezogene Nahversorgungslagen (**Holzweißig und Damaschkestraße**) und sonstige Standorte des Lebensmitteleinzelhandels.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen verfügt mit Blick auf die Einzelhandelsstrukturen über ein von der BBE im Jahr 2009 erstelltes Einzelhandels- und Zentrenkonzept. In diesem werden die Leitlinien für die künftige Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Bitterfeld-Wolfen festgelegt. Außerdem gibt das Einzelhandelskonzept ein hierarchisch gegliedertes Zentrenkonzept vor (vgl. Karte 3).

12 Im Standortbereich BITZ befinden sich derzeit ein dm und ein Rewe Markt in Bau.

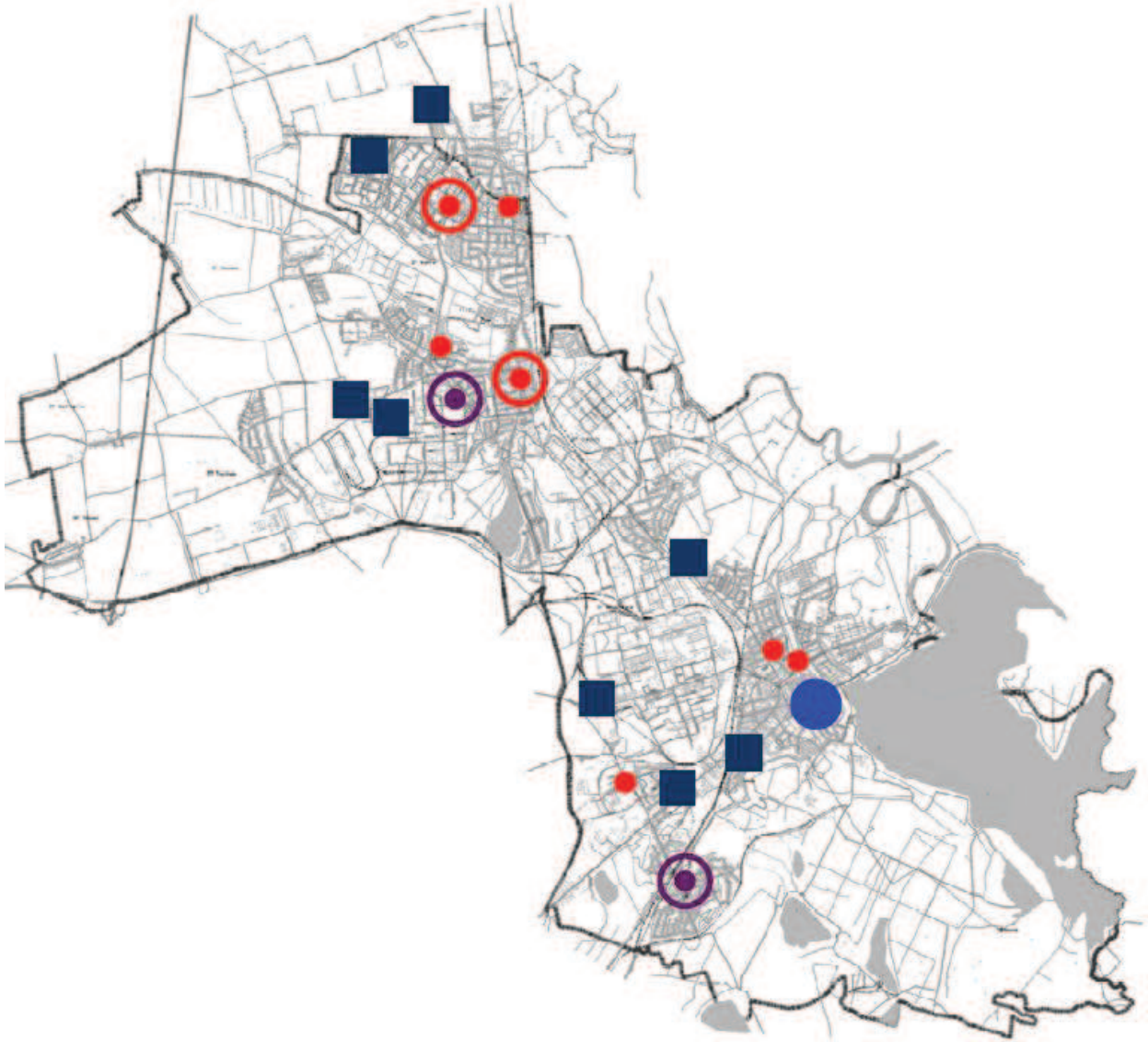
Es grenzt folgende zentrale Versorgungsbereiche ab:

Tabelle 2: Zentrale Versorgungsbereiche in Bitterfeld-Wolfen

Hierarchiestufe	Zentren	Definition
A-Zentrum	Innenstadt Bitterfeld	▪ Schwerpunkt der mittelzentralen Versorgungsstruktur, gesamtstädtische / regionale Ausstrahlung ▪ Konzentration auf Hauptgeschäftsbereich anzustreben ▪ Strategie: Verdichtung, Strukturierung, Qualifizierung der Angebotsstrukturen
B-Zentren	OTZ Wolfen – Leipziger Straße OTZ Wolfen – Nord	▪ städtebaulich integrierte Zentren mit Versorgungs- und Identifikationsfunktion ▪ Grundversorgung für Einzugsbereich mit ca. 10.000 Einwohnern ▪ Angebote des Grundbedarfs, ergänzend mittel- bis langfristiger Bedarf (mind. 30 Anbieter)
C-Zentren	NVZ Holzweißig NVZ Wolfen – Damaschkestraße	▪ integrierte Lage in eigenständigem Stadtquartier ▪ Lebensmittelmarkt als strukturbildender Betrieb, ergänzend Anbieter der Grundversorgung (Angebotsausrichtung vorrangig auf kurzfristigen Bedarf) ▪ Verkaufsflächendimensionierung max. 2.000 m²
Nahversorgungslagen	Wolfen – Krondorfer Straße Wolfen – Steinfurther Straße Bitterfeld – Leipziger Straße Bitterfeld – Friedensstraße Bitterfeld –Auenstraße	▪ fußläufige Versorgungsfunktion mit Lebensmitteln (ergänzen C-Zentren) ▪ Solitärstandorte von Lebensmittelmärkten mit ergänzendem Lebensmittelhandwerk ▪ Verkaufsflächendimensionierung max. 800 m²

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfen 2009, S. 56f.

Karte 3: Räumliche Strukturen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bitterfeld-Wolfen



Legende

- **A-Zentrum** Innenstadt Bitterfeld
- **B-Zentren** Ortsteilzentren
- **C-Zentren** Nahversorgungszentren
- Nahversorgungslagen
- Ergänzungsstandorte großflächiger Einzelhandel

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfen 2009, S. 55.

3. Mikrostandort Wittenberger Straße

Der **Standort** des geplanten Edeka Supermarktes befindet sich im östlichen Siedlungsbereich im Stadtteil Bitterfeld an der Wittenberger Straße nahe des Großen Goitzschsees. Derzeit sind auf dem Standort mehrere leerstehende Gebäude einer ehemaligen Molkerei vorzufinden, welche vor geraumer Zeit brach gefallen sind und aktuell das städtebauliche Ensemble im Umfeld optisch abwerten. Das **direkte Umfeld** des Planstandortes ist wie folgt geprägt:

Das Standortumfeld ist durch einen Nutzungsmix aus Wohnen, Freiflächen und weiteren Einzelhandelsbetrieben gekennzeichnet. Unmittelbar auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Standorts befinden sich ein Autohaus sowie eine Tankstelle. In Richtung Südosten schließt Wohnbebauung an den Standort an, wobei wenige Meter südwestlich, an der Berliner Straße, die Seepromenade des Großen Goitzschsees beginnt. Der Große Groitzschsee hat sich in den vergangenen Jahren als Naherholungsraum in Bitterfeld etabliert und übt eine hohe Anziehungskraft auf Touristen aus. Stadtauswärts soll im Zuge des B-Plan Verfahrens direkt gegenüber des Sees ein Großparkplatz entstehen.

Im rückwärtigen Bereich des Planstandortes befindet sich eine Freifläche, welche weiter östlich in eine Kleingartenanlage übergeht. Für diesen Bereich ist die Erweiterung des bereits nördlich angrenzenden Wohngebiets vorgesehen. In nördlicher Richtung entlang der Wittenberger Straße sind westlich Ein- und Mehrfamilienhäuser angesiedelt. Auch in den westlich gelegenen Straßen bis hin zum Leinendamm ist Wohnbebauung die vorwiegende Nutzung. Östlich der Wittenberger Straße ist neben Wohngebäuden auf ein weiteres Autohaus und einen Lebensmitteldiscounter der Fa. Penny hinzuweisen. Das weitere nördliche wie auch östliche Standortumfeld ist vorwiegend durch Wohnnutzung gekennzeichnet.

Westlich des Flusslaufs der Leine ist Einzelhandel als vorwiegende Nutzung bzw. eine innenstadttypische Nutzungsstruktur festzuhalten. Aus dem Lebensmittelbereich sind hier ein Lidl und ein Aldi Lebensmitteldiscounter (im ZVB[13]) angesiedelt. Etwas weiter westlich befindet sich der Hauptgeschäftsbereich von Bitterfeld.

Zusammenfassend betrachtet befindet sich der Planstandort des geplanten Edeka Supermarktes an einem Standort mit hoher Nahversorgungsbedeutung für die im direkten Standortumfeld lebenden Einwohner.

13 Vgl. Karte 4

Karte 4: Projektstandort und Umfeldnutzungen

Quelle: erstellt mit RegioGraph Planung; GMA-Bearbeitung 2015; Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen 2009

Foto 1: Projektstandort

Foto 2: Derzeitige Nutzung des Standortes

Foto 3: Wohngebäude im Standortumfeld

Foto 4: Penny Markt an der Wittenberger Straße

Foto 5: Autohaus auf gegenüberliegender Straßenseite

Foto 6: Großer Goitzschsee im südwestlichen Standortumfeld

GMA-Aufnahmen 2015

Der Standortbereich ist im Einzelhandelskonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen nicht als zentraler Versorgungsbereich gekennzeichnet. Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist das A-Zentrum Innenstadt, welches rd. 100 m südwestlich des Standortes beginnt. Der Hauptgeschäftsbereich befindet sich in einer Entfernung von ca. 600 m

Die Nahversorgungslage Bitterfeld – Friedensstraße befindet sich in einer Entfernung von ca. 550 m (Luftlinie). Die Nahversorgungslage Bitterfeld – Auenstraße liegt rd. 900 m entfernt (Luftlinie).

Für den geplanten Lebensmittelvollsortimenter ist eine **Nahversorgungsfunktion** im Sinne einer unmittelbar fußläufigen Erreichbarkeit zu konstatieren. Eine fußläufige Erreichbarkeit ist bei einer Entfernung von 700 bis 1.000 m[14] gegeben. Sowohl die unmittelbar an den Standortbereich südlich angrenzende Wohnbebauung als auch die im weiteren Umfeld nördlich, östlich und westlich des Planstandorts vorhandenen Wohngebiete befinden sich in fußläufiger Entfernung zum Standort. Die Innenstadt von Bitterfeld[15] befindet sich in einer Entfernung von lediglich rd. 100 m und ist damit fußläufig ebenfalls noch erreichbar. Da der Hauptgeschäftsbereich allerdings erst in einer Entfernung von ca. 600 m zum Planstandort beginnt, sind größere Austauscheffekte nicht vorauszusetzen. Auch die rd. 550 m entfernt gelegene Nahversorgungslage Bitterfeld – Friedensstraße lässt trotz einer grundsätzlich fußläufigen Entfernung keine umfangreichen Austauscheffekte erwarten. Jedoch besteht aus den umliegenden Wohngebieten eine gute fußläufige Verbindung an den Standort durch straßenbegleitende Geh- und Fahrradwege.

Unter Berücksichtigung der zuvor bereits geschilderten Siedlungsstruktur kann die **Erreichbarkeit** des Standortes für den motorisierten Individualverkehr als sehr gut betrachtet werden. Der Standort ist aufgrund seiner Lage an der Wittenberger Straße (B 100) sehr gut mit dem Pkw erreichbar. Es besteht eine schnelle Anbindung sowohl in Richtung Bitterfeld als auch in Richtung östliches Umland.

Von besonderer Bedeutung für die Nahversorgungsfunktion des Standortes ist auch die **Anbindung an den ÖPNV**. So befindet sich etwa 300 m südöstlich des Standortes die Bushaltestelle Bitterfeld, Seepromenade, die eine Verbindung an den lokalen Busverkehr herstellt. Somit ist auch eine im Rahmen der ortsüblichen Verhältnisse gute Erreichbarkeit des Standortes für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen festzuhalten.

14 Die Bezirksregierung Köln geht in ihrem Merkblatt „Regelungen für Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung“ von einem fußläufigen Einzugsbereich von 700 Metern aus. In der Fachliteratur werden entweder Gehzeiten oder Entfernungen definiert. Diese liegen bei rd. 10 Minuten bzw. zwischen 500 und 1.000 Metern.

15 Zentraler Versorgungsbereich gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfen 2009.

III. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft

1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial

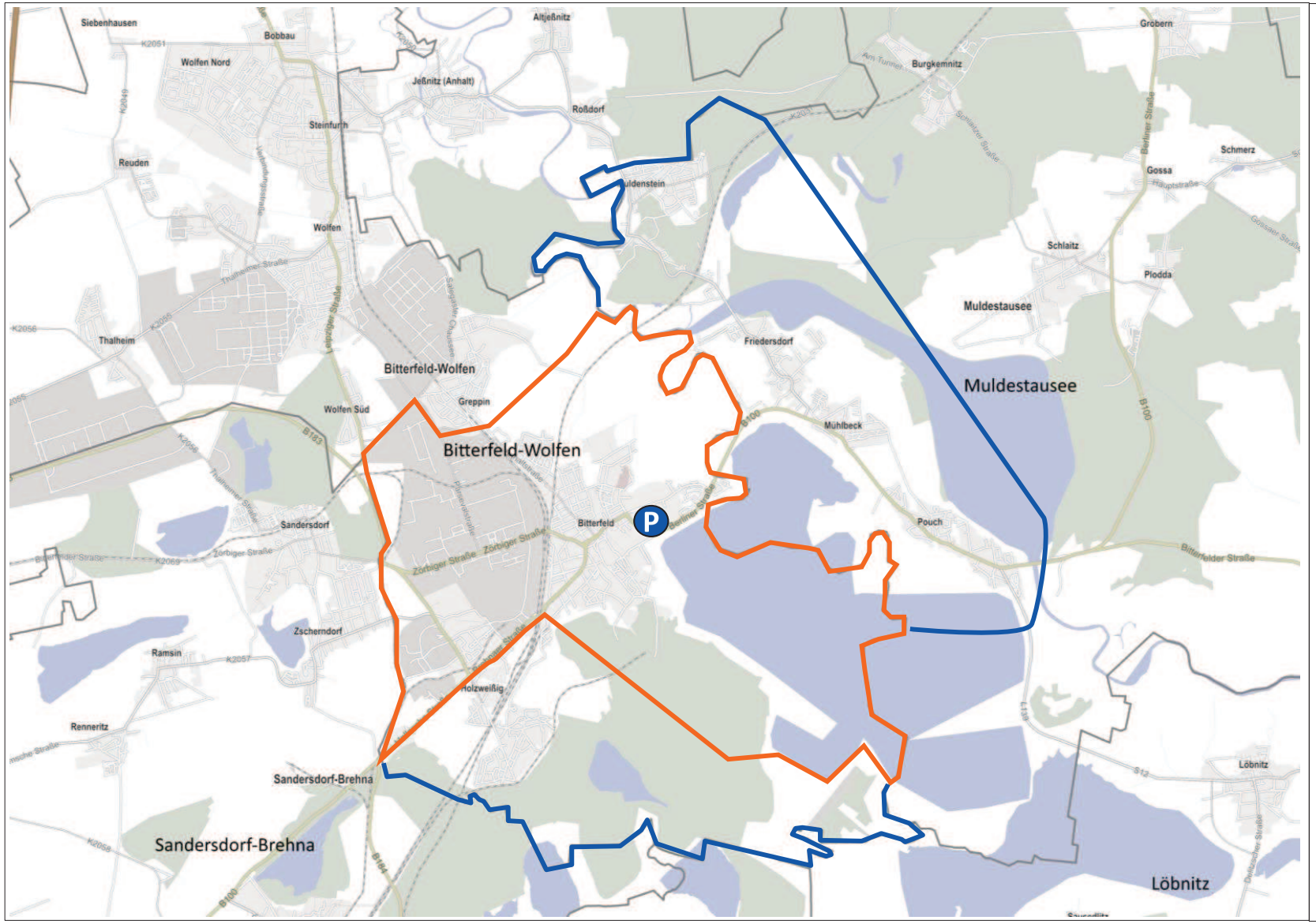
Der Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes für den geplanten Edeka Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.500 m² kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung des Vorhabens zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für alle späteren Berechnungen zur Ermittlung des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials sowie des Vorhabenumsatzes bzw. der Umsatzherkunft.

Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Planstandort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet lässt sich darüber hinaus weiterhin nach Zonen untergliedern und strukturieren, aus denen eine gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierungen an den Planstandort zu erwarten ist. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes ist dabei i. d. R. von einer Abnahme der Kundenbindung an den Standort auszugehen. Durch die Zonierung des Einzugsgebiets wird diesem Umstand Rechnung getragen.

Zur Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes werden in vorliegender Untersuchung folgende Kriterien herangezogen:

- wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur)
- verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes auf Basis von Fahrzeitisochronen
- Betreiber, Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens
- Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in Bitterfeld-Wolfen und den umliegenden Städten und Gemeinden (vgl. Kapitel V.)
- Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in Bitterfeld-Wolfen und der Region.

Karte 5: Einzugsgebiet des geplanten Edeka Supermarktes in Bitterfeld-Wolfen



Legende

Zone I
ST Bitterfeld

Zone II
ST Holzweißig
Gemeinde Muldestausee
OT Muldenstein
OT Mühlbeck
OT Friedersdorf
OT Pouch

Planstandort

Quelle: erstellt mit RegioGraph Planung; GMA-Bearbeitung 2015

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren lässt sich für den geplanten Edeka Markt am Standort „Wittenberger Straße“ folgendes Einzugsgebiet abgrenzen:

Zone	Stadt- / Ortsteile	Einwohner
Zone I	Bitterfeld-Wolfen: Stadtteil Bitterfeld	15.006 Einwohner[16]
Zone II	Bitterfeld-Wolfen: Stadtteil: Holzweißig Gemeinde Muldestausee: Ortsteile: Muldenstein, Mühlbeck, Friedersdorf, Pouch	6.780 Einwohner[17]
Einzugsgebiet		**21.786 Einwohner**

In Zone I umfasst das betriebliche Einzugsgebiet des geplanten Edeka Supermarktes den Stadtteil Bitterfeld. Darüber hinaus ist auch aus dem benachbarten Stadtteil Holzweißig sowie den zur Gemeinde Muldestausee gehörenden Ortschaften Muldenstein, Mühlbeck, Friedersdorf und Pouch noch mit regelmäßigen Kundeneinkaufsbeziehungen an den Standort zu rechnen (Zone II). Ein weiteres Ausgreifen des Einzugsgebiets Richtung Norden (Stadtteile Greppin, Wolfen) wird durch die dort vorhandenen Lebensmittelmärkte beschränkt.

Darüber hinausgehende Kundenzuführungseffekte an den Standort werden im Rahmen von Streukundeneffekten abgebildet und sind auf die Anziehungskraft der sonstigen Betriebe im Standortumfeld zurückzuführen. Auch ist in diesem Zusammenhang auf die touristische Bedeutung des im Umfeld gelegenen Großen Goitzschesees hinzuweisen, welcher ein durchschnittliches tägliches Besucheraufkommen von rd. 1.400 Personen aufweist.

2. Kaufkraft im Einzugsgebiet

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen beträgt die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft im Jahr 2014 einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung

ca. € 5.410.[18]

16 Quelle: Stadt Bitterfeld-Wolfen, Datenstand: 30.06.2015. Für die Stadt Bitterfeld-Wolfen sind keine kleinräumigeren Daten verfügbar, sodass als Zone I der gesamte Stadtteil Bitterfeld dargestellt ist. Der vergleichsweise große räumliche Umgriff wurde bei den prognostizierten Marktanteilen berücksichtigt ,(vgl. Kap. V. 1.).

17 Quelle: Stadt Bitterfeld-Wolfen, Datenstand: 30.06.2015; Gemeinde Muldestausee, Datenstand: 03.09.2015

18 Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

Bezogen auf das konkrete Vorhaben in Bitterfeld-Wolfen, dessen Sortimentsschwerpunkt im Lebensmittelbereich liegt, betragen die Pro-Kopf-Ausgaben

ca. 1.968 €.[19]

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau[20] zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Bitterfeld-Wolfen bei 86,8 und damit auf einem deutlich unterdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0). In den weiteren Ortschaften im Einzugsgebiet ist das Kaufkraftniveau mit 90,3 ebenfalls als unterdurchschnittlich einzustufen. Für das Einzugsgebiet beläuft sich das Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel damit auf ca. 37,5 Mio. €. Davon entfallen auf

- Zone I: ca. 25,6 Mio. €
- Zone II: ca. 11,9 Mio. €

Zusätzlich werden bei Lebensmittelmärkten Anteile des Umsatzes mit Randsortimenten aus dem Nonfood I- und Nonfood II-Bereich generiert. Diese liegen im Fall von Edeka in der Regel bei ca. 15 %.

19 Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

20 Quelle: MB Research, 2014. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

IV. Projektrelevante Wettbewerbssituation

1. Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet

Zur Bewertung der Einzelhandelssituation in Bitterfeld-Wolfen und im Umland wurde von der GMA im August 2015 eine Erhebung der projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe durchgeführt. Als Wettbewerber für den geplanten Supermarkt gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, die in einem Lebensmittelvollsortimenter geführt werden. Allerdings ist aufgrund der Flächengröße bzw. des Betriebstyps und des spezifischen Einkaufsverhaltens der Bevölkerung davon auszugehen, dass insbesondere betriebstypengleiche Betriebe (Supermärkte) als Hauptwettbewerber zu identifizieren sind.

Im Stadtteil Bitterfeld (Zone I) sind im **Lebensmitteleinzelhandel** folgende strukturprägende Anbieter anzuführen:

- **Kaufland,** SB-Warenhaus, Bismarckstraße, ca. 6.150 m² VK; Lage im Einzelhandelsergänzungsstandort Bismarckstraße
- **real,** SB-Warenhaus, Anhaltstraße, ca. 5.800 m² VK; Lage im Einzelhandelsergänzungsstandort EKZ Anhaltstraße
- **Netto**, Lebensmitteldiscounter, Leipziger Straße, ca. 1.000 m² VK; Lage in Nahversorgungslage Leipziger Straße
- **Netto**, Lebensmitteldiscounter, Auenstraße, ca. 940 m² VK; Lage in Nahversorgungslage Auenstraße
- **Netto**, Lebensmitteldiscounter, Bernsteinring, ca. 820 m² VK; Streulage
- **Penny**, Lebensmitteldiscounter, Wittenbergerstraße, ca. 810 m² VK; Streulage
- **Aldi**, Lebensmitteldiscounter, Mühlstraße, ca. 800 m² VK; Lage im A-Zentrum Innenstadt
- **Aldi**, Lebensmitteldiscounter, Brehnaer Straße, ca. 790 m² VK; Lage im Einzelhandelsergänzungsstandort BITZ
- **Lidl**, Lebensmitteldiscounter, Friedensstraße, ca. 790 m² VK; Lage in Nahversorgungslage Friedensstraße
- **Penny**, Lebensmitteldiscounter, Brehnaer Straße, ca. 720 m² VK; Lage im Einzelhandelsergänzungsstandort BITZ
- **In Bau: Rewe,** Supermarkt, Brehnaer Straße, ca. 1.700 m² VK; Lage im Einzelhandelsergänzungsstandort BITZ

Neben den genannten Betrieben sowie dem Planobjekt Edeka sind darüber hinaus weitere kleinflächige Lebensmittelanbieter, Getränkemärkte sowie zahlreiche Bäckereien und Fleischereien im Kerneinzugsgebiet vorhanden. Insgesamt ist aktuell im Bereich Nahrungs- und Genussmittel eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 22.840 m² im Einzugsgebiet angesiedelt.[21] Insgesamt erwirtschaften die o. g. Betriebe einen jährlichen Gesamtumsatz im Lebensmittelbereich von ca. 62 Mio. €.[22]

In Zone II des Einzugsgebiets sind fünf größere Lebensmittelanbieter zu nennen, darunter ist mit Edeka in Pouch ein Systemwettbewerber (= Supermarkt) vorhanden.

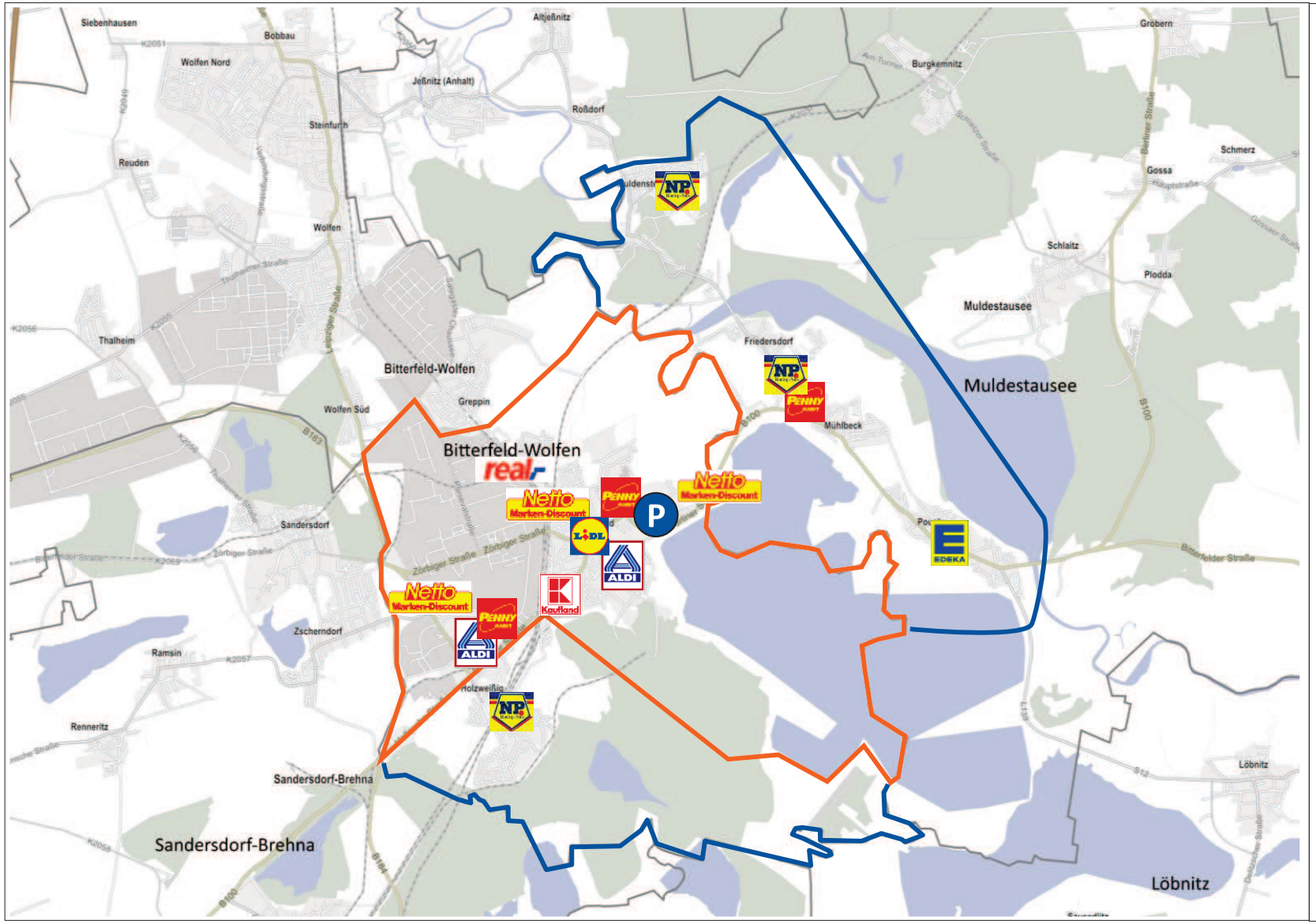
- **NP Discount,** Lebensmitteldiscounter, Holzweißig , Hauptstraße, ca. 720 m² VK; Lage im C-Zentrum Holzweißig
- **Penny**, Lebensmitteldiscounter, Friedersdorf, Bitterfelder Straße, ca. 700 m² VK; Streulage
- **NP Discount**, Lebensmitteldiscounter, Muldenstein, Neue Burgkemnitzer Straße, ca. 610 m² VK; Streulage
- **NP Discount**, Lebensmitteldiscounter, Friedersdorf, Bitterfelder Straße, ca. 560 m² VK; Streulage
- **Edeka,** Supermarkt, Pouch, Alt Pouch, ca. 750 m² VK; Streulage

Neben den o. g. Betrieben ist auf zwei Getränkemärkte und mehrere Bäcker und Fleischer hinzuweisen. Insgesamt sind im erweiterten Einzugsgebiet rd. 4.000 m² Verkaufsfläche und eine Umsatzleistung von rd. 10 Mio. € im Lebensmittelbereich vorzufinden.

21 Inkl. im Bau befindlichen Rewe Supermarkt

22 Bereinigter Umsatz, d. h. ohne Umsatzanteile des Nonfoodsektors (Nonfood I und II)

Karte 6: Relevante Wettbewerber im Einzugsgebiet



Legende

Zone I
ST Bitterfeld

Zone II
ST Holzweißig
Gemeinde Muldestausee
OT Muldenstein
OT Mühlbeck
OT Friedersdorf
OT Pouch

P Planstandort

Quelle: erstellt mit RegioGraph Planung; GMA-Bearbeitung 2015

Im Einzugsgebiet des geplanten Edeka Marktes befinden sich mehrere zentrale Versorgungsbereiche sowie Einzelhandelsergänzungsstandorte. Nachfolgende Tabelle stellt abschließend die Verkaufsflächen und Umsatzverteilung dar.

Tabelle 3: Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung im Einzugsgebiet nach Lagen

Standortlage	Verkaufsfläche		Umsatz[23]	
	in m²	in %	in Mio. €	in %
A-Zentrum Innenstadt	1.395	5,2	5,9	8,2
C-Zentrum Holzweißig	940	3,5	2,5	3,5
NVL Auenstraße	955	3,5	2,5	3,5
NVL Friedensstraße	1.060	3,9	3,2	4,4
NVL Leipziger Straße	1.015	3,8	2,7	3,8
Einzelhandelsergänzungsstandort EKZ Anhaltstraße	5.860	21,8	13,1	18,2
Einzelhandelsergänzungsstandort Bismarckstraße	6.165	23,0	15,4	21,4
Einzelhandelsergänzungsstandort BITZ	3.600	13,4	11,2	15,6
Sonstige Lagen	5.850	21,8	15,5	21,5
Summe	**26.840**	**100**	**72,0**	**100**

GMA 2015 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

2. Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebiets

Außerhalb des Einzugsgebietes sind insbesondere die Angebotsstrukturen in den nördlichen Stadtteilen von Bitterfeld-Wolfen zu beachten. Hier ist auf die in folgender Karte dargestellten strukturprägenden Anbieter hinzuweisen:

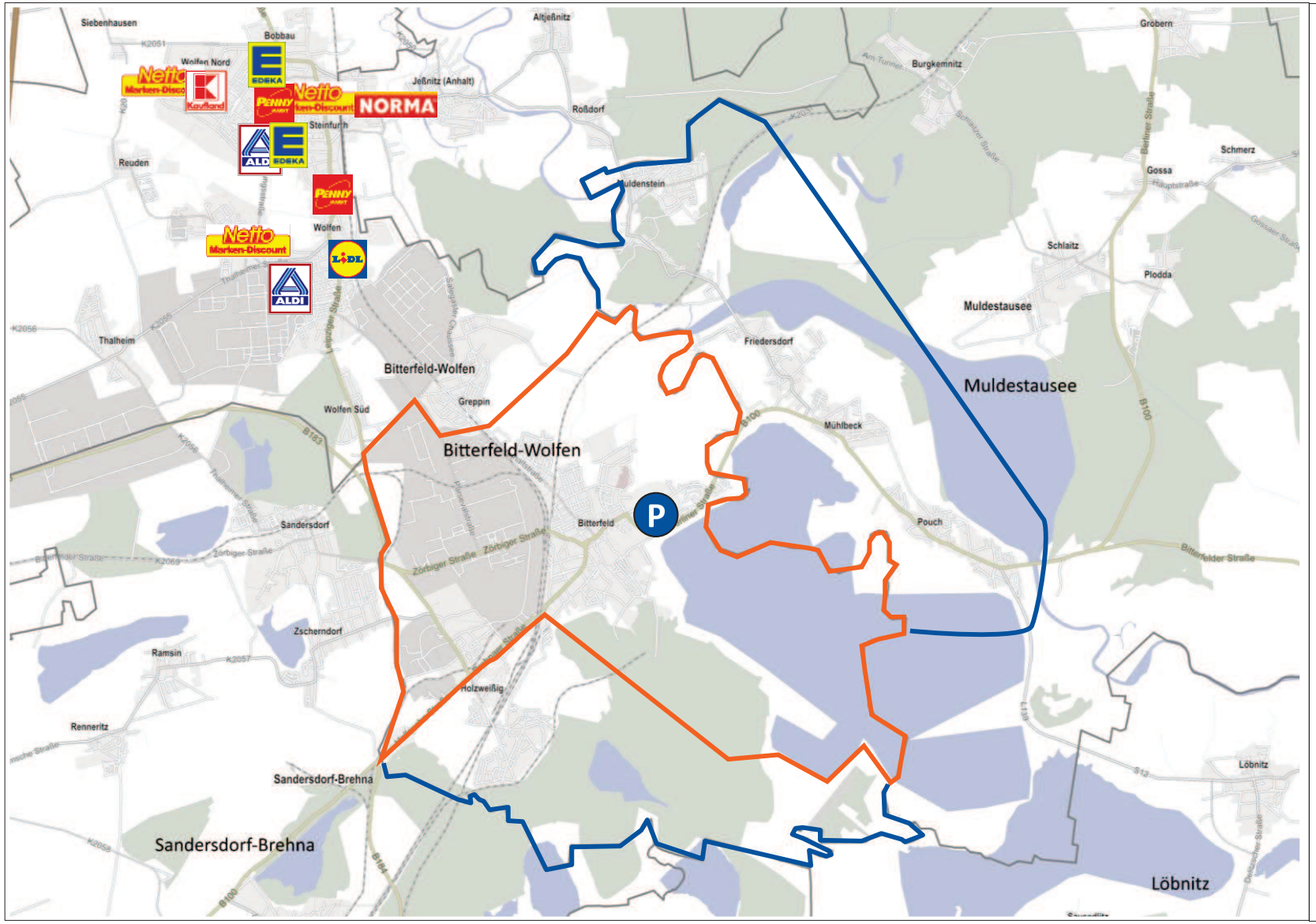
- **Edeka,** Supermarkt, Wolfen, Siebenhausener Straße, ca. 2.600 m² VK; Lage im Einzelhandelsergänzungsstandort Muldepark
- **Edeka,** Supermarkt, Wolfen, Comeniusstraße, ca. 1.400 m² VK; Lage im B-Zentrum Wolfen-Nord
- **Kaufland,** SB-Warenhaus, Wolfen, Wittener Straße, ca. 4.750 m² VK; Lage im Einzelhandelsergänzungsstandort Wittener Straße

23 Bereinigter Umsatz, d. h. ohne Umsatzanteile des Nonfoodsektors (Nonfood I und II)

- **Lidl,** Lebensmitteldiscounter, Wolfen, Leipziger Straße, ca. 980 m² VK; Lage im B-Zentrum Leipziger Straße
- **Aldi,** Lebensmitteldiscounter, Wolfen, Damaschkestraße, ca. 760 m² VK; Lage im C-Zentrum Damaschkestraße
- **Netto,** Lebensmitteldiscounter, Wolfen, Wittener Straße, ca. 760 m² VK; Lage im Einzelhandelsergänzungsstandort Wittener Straße
- **Netto,** Lebensmitteldiscounter, Wolfen, Krondorfer Straße, ca. 760 m² VK; Streulage
- **Lidl,** Lebensmitteldiscounter, Wolfen, Comeniusstraße, ca. 750 m² VK; Lage im B-Zentrum Wolfen-Nord
- **Penny,** Lebensmitteldiscounter, Wolfen, Steinfurther Straße, ca. 710 m² VK; Streulage
- **Penny,** Lebensmitteldiscounter, Wolfen, Fritz-Weineck-Straße, ca. 700 m² VK; Lage im B-Zentrum Wolfen-Nord
- **Netto,** Lebensmitteldiscounter, Wolfen, Steinfurther Straße, ca. 680 m² VK; Streulage

Neben den genannten Anbietern ist in im nördlichen Stadtgebiet von Bitterfeld-Wolfen ebenfalls ein ausdifferenziertes Angebot im Lebensmittelbereich vorzufinden. Dort sind nahezu flächendeckend Lebensmittelstandorte aus allen Betriebstypensegmenten (u. a. Getränkemärkte, Bäcker, Fleischer) vorhanden.

Karte 7: Relevante Wettbewerber außerhalb des Einzugsgebiets



Legende

Zone I
ST Bitterfeld

Zone II
ST Holzweißig
Gemeinde Muldestausee
OT Muldenstein
OT Mühlbeck
OT Friedersdorf
OT Pouch

P Planstandort

Quelle: erstellt mit RegioGraph Planung; GMA-Bearbeitung 2015

V. Beurteilung möglicher Auswirkungen

1. Umsatzprognose für den geplanten Edeka Vollsortimenter

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des Vorhabens wird das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.[24] Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich an sich zu binden.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung eines Vorhabens lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts ebenfalls die perspektivische Umsatzherkunft des Vorhabens ableiten. Diese ergibt sich aus der Relation zwischen den in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebiets generierten Umsätzen und dem Gesamtumsatz des Vorhabens. Hingegen lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach dem Markteintritt des Vorhabens neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumverteilungen für das Vorhaben wird in Kapitel V., 2. ausführlich behandelt.

Folgende Umsatzprognose lässt sich für den geplanten Edeka Supermarkt mit rd. 1.500 m² VK anhand des Marktanteilkonzepts ermitteln:[25]

Tabelle 4: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Edeka mit 1.500 m² VK)

Zonen	Kaufkraft Food in Mio. €	Markt-anteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatz-herkunft in %
Zone I	25,6	12 – 13	3,2	0,6	4,8	62
Zone II	11,9	10	1,2	0,2	1,4	23
Einzugsgebiet	**37,5**	**11 – 12**	**4,4**	**0,8**	**5,2**	**85**
Streuumsätze			0,8	0,1	0,9	15
Insgesamt			**5,2**	**0,9**	**6,1**	**100**

* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich (Nonfood I und II) beträgt beim Anbieter Edeka ca. 15 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

GMA-Berechnungen 2015 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

[24] In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein. U. a. sind dies die Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Wettbewerbssituation im selben Marktsegment sowie Kopplungs- und Agglomerationseffekte.

[25] Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

Somit lässt sich für den geplanten Edeka Markt mit ca. 1.500 m² VK eine Gesamtumsatzleistung von ca. 6,1 Mio. € ermitteln. Hiervon entfallen ca. 5,2 Mio. € auf den Foodbereich und ca. 0,9 Mio. € auf den Nonfoodbereich (Nonfood I und II).

Aufgrund der intensiven Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet mit einer Vielzahl Lebensmitteldiscountern und SB-Warenhäusern liegen die Marktanteile des geplanten Edeka Marktes bei maximal 12 – 13 % im Kerneinzugsgebiet und rd. 10 % im erweiterten Einzugsgebiet. Hierbei wurden der relativ große räumliche Umgriff von Zone I und der im Bau befindliche Rewe Markt am Standort BITZ berücksichtigt. Aufgrund der Nahlage zum Erholungsgebiet Großer Goitzschesee, welches zahlreiche Besucher auch von außerhalb des betrieblichen Einzugsgebiets anzieht, kann jedoch von vergleichsweise hohen Streuumsätzen in einer Größenordnung von ca. 15 % ausgegangen werden.

Mit einer Flächenproduktivität von rd. 4.040 € / m² VK wird eine für den Betreiber Edeka leicht unterdurchschnittliche Flächenleistung erzielt.[26] Höhere Umsatzleistungen sind aufgrund der intensiven Wettbewerbssituation insbesondere im Lebensmitteldiscountbereich, durch die SB-Warenhäuser und des unterdurchschnittlichen Kaufkraftniveaus in der Region nicht zu erwarten.

2. Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen

2.1. Methodik

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip des Gravitationsmodells basiert.

Im Wesentlichen fließen dabei zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden. Als Berechnungsfaktoren sind hierbei zu nennen:

- die Attraktivität der jeweiligen Wettbewerbsstandorte, die durch den jeweiligen Betriebsbesatz (Betriebsform, Betreiber, Erscheinungsbild etc.), die Verkaufsflächengröße bzw. den darauf erzielbaren Umsatz beschrieben wird und
- der Distanzwiderstand, der sich aus der Entfernung (Distanz) zwischen den einzelnen Standorten ergibt.

26 Nach Angaben des Hahn Retail Real Estate Reports 2015 liegt die durchschnittliche Flächenproduktivität des Anbieters Edeka bei rd. 4.190 € / m².

2.2. Umsatzumverteilungen

Für die Bewertung der Ansiedlung eines Edeka Supermarktes am Standort Wittenberger Straße werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumverteilungen folgende Annahmen getroffen:

- Der Edeka Supermarkt wird an seinem Standort auf einer geplanten Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1.500 m² eine Umsatzleistung von ca. 6,1 Mio. € erzielen. Davon entfallen ca. 5,2 Mio. € auf den Lebensmittel- und ca. 0,9 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- Der prognostizierte Umsatz wird komplett gegenüber den Wettbewerbern im Einzugsgebiet verteilt.

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben zu erwarten:

Tabelle 5: Umsatzumverteilungen im Lebensmittelbereich

Umsatzumverteilungen nach Lagen	Umverteilung in Mio. €	Umsatz Bestand in Mio. €	Umverteilung anteilig in %
Zone I des Einzugsgebiets	**3,7 – 3,8**	**62,1**	**6**
A-Zentrum Innenstadt	0,2 – 0,3	5,9	4 – 5
Nahversorgungslage Auenstraße	0,1 – 0,2	2,5	ca. 6
Nahversorgungslage Friedensstraße	0,2 – 0,3	3,2	7 – 8
Nahversorgungslage Leipziger Straße	0,1 – 0,2	2,7	5 – 6
Ergänzungsstandort EKZ Anhaltstraße	0,8 – 0,9	13,1	6 – 7
Ergänzungsstandort Bismarckstraße	1,0	15,4	6 – 7
Ergänzungsstandort BITZ	0,6	11,2	5 – 6
Sonstige Lagen	0,5	8,1	6 – 7
Zone II des Einzugsgebiets	**0,5 – 0,6**	**9,9**	**5 – 6**
C-Zentrum Holzweißig	0,1 – 0,2	2,7	ca. 6
Sonstige Lagen	0,4	7,3	5 – 6
Außerhalb des Einzugsgebiets	**0,9**	**72,0**	**n. n.**

Quelle: GMA-Berechnungen 2015 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

2.3. Versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumverteilungen sind folgende Auswirkungen durch das Vorhaben von Edeka zu erwarten:

- Die höchsten absoluten wie relativen Umsatzumverteilungseffekte im Lebensmittelbereich i. H. von ca. 3,7 – 3,8 Mio. € hätten hierbei die zahlreichen Wettbewerber in Stadtteil Bitterfeld selbst zu erwarten. Diese verteilen sich wie in Tabelle 5 dargestellt auf die Anbieter in den unterschiedlichen zentralen Versorgungsbereichen sowie in sonstigen Lagen. Die Umverteilungen in Zone I teilen sich wie folgt auf:

- Gegenüber den Anbietern im A-Zentrum Innenstadt werden Umverteilungseffekte i. H. v. ca. 0,2 – 0,3 Mio. € (ca. 4 – 5 %) wirksam. Hierbei ist in erster Linie der dort ansässige Aldi Lebensmitteldiscounter anzusprechen. Eine Gefährdung dieses Marktes oder anderer Lebensmittelanbieter in der Innenstadt ist aufgrund der moderaten relativen Umverteilungswirkung allerdings auszuschließen.

- Gegenüber den Nahversorgungslagen Auenstraße und Leipziger Straße, welche beide aus einem Netto Lebensmitteldiscounter und arrondierenden Anbietern bestehen, werden jeweils rd. 0,1 – 0,2 Mio. € umverteilt. Die Umverteilungswirkungen liegen hier bei max. 6 %. Etwas höher fallen die Umverteilungseffekte mit Blick auf die nahe gelegene Nahversorgungslage Friedensstraße aus. Sie liegen mit ca. 0,2 – 0,3 Mio. € und damit rd. 7 – 8 % jedoch noch auf einem verträglichen Niveau. Städtebauliche Auswirkungen i. S. des § 11 Bas. 3 BauNVO (Beeinträchtigung der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) können gegenüber den Nahversorgungslagen im Einzugsgebiet ausgeschlossen werden.

- Umsatzumverteilungen in einer Größenordnung von rd. 2,4 – 2,5 Mio. € werden gegenüber den leistungsfähigen Anbietern an den Ergänzungsstandorten des Einzelhandels wirksam (darunter auch der in Bau befindliche Rewe Markt). Das EKZ Anhaltstraße sowie der Standortbereich Bismarckstraße werden mit ca. 0,8 – 0,9 bzw. rd. 1,0 Mio. € jeweils die höchsten absoluten Umverteilungen erfahren. Hier sind insbesondere die dort ansässigen SB-Warenhäuser real und Kaufland anzusprechen. Gegenüber dem Ergänzungsstandort BITZ, wo sich gerade ein Rewe Supermarkt in Bau befindet, werden ca. 0,6 Mio. € umverteilt. Mit Blick auf die angesprochenen Ergänzungsstandorte liegen die relativen Umsatzumverteilungen jeweils bei ca. 6 – 7 % bzw. mit Blick auf das BITZ bei rd. 5 – 6 % und damit auf einem Niveau, bei dem nicht von einer Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgung auszugehen ist.

- Die Anbieter in sonstigen Lagen, hierunter u. a. der Penny Lebensmittelmarkt im näheren Umfeld des Planstandortes, werden ca. 0,5 Mio. € umverteilt. Die relativen Umverteilungen liegen dementsprechend bei 6 – 7 %, sodass nicht mit städtebaulichen Auswirkungen zu rechnen ist. Die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung wird nicht gefährdet.

- In Zone II des Einzugsgebiets des geplanten Supermarktes werden rd. 0,5 – 0,6 Mio. € umverteilt werden. Hierbei sind insbesondere die Lebensmitteldiscounter und der Edeka Markt in Pouch betroffen. Mit einer Umverteilungsquote von max. 6 % können Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in den Gemeinden ausgeschlossen werden.

- Die Rd. 0,9 Mio. €, welche in Form von Streuumsätzen an den Standort generiert werden, werden gegenüber den strukturprägenden Lebensmittelanbietern außerhalb des Einzugsgebiets wirksam. Als wichtigste Wettbewerbsstandorte für den geplanten Supermarkt sind die Edeka Vollsortimenter in den Stadtteilen Wolfen und Greppin zu nennen. Die Umverteilungswirkungen verteilen sich dabei auf zahlreiche Anbieter, sodass einzelbetriebliche Auswirkungen als minimal einzustufen sind. Eine Gefährdung zentraler Versorgungsbereiche sowie der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung kann auch außerhalb des Einzugsgebiets ausgeschlossen werden.

- Im Nonfoodbereich (Nonfood I und II) werden die durch die geplanten Ansiedelung eines Edeka Marktes ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von max. 0,9 Mio. € v. a. gegenüber den anderen Lebensmittelmärkten und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber den sonstigen Anbietern wie z.B. Fachmärkten in Bitterfeld und im Umland wirksam werden. Diese sind jedoch bei einer Einzelbetrachtung als minimal einzustufen und verteilen sich zudem auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlichster Sortimente. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern sind im Einzelfalle nicht zu erwarten.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die durch die geplante Ansiedelung eines Supermarktes ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen im Lebensmittelbereich führen werden. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung im oder außerhalb des Einzugsgebietes gem. § 11 Abs. 3 BauNVO können ausgeschlossen werden.

VI. Kompatibilität mit den Zielen der Landesplanung

Abschließend ist zu untersuchen, ob das Ansiedlungsvorhaben kompatibel mit den Zielen der Landesplanung in Sachsen-Anhalt ist. Maßgeblich hierfür sind die Ziele 46, 47, 48 und 52 des LEP Sachsen-Anhalt 2010:

- Dabei ist zunächst zu bewerten, ob die Stadt Bitterfeld-Wolfen unter landes- und regionalplanerischen Kriterien zur Ansiedelung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs geeignet ist (Z 46). Da Bitterfeld-Wolfen die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums übernimmt, **wird Ziel 46 erfüllt.**

- Ziel 47 erfordert, dass die Verkaufsfläche und das Warensortiment dem Verflechtungsbereich der Standortkommune entsprechen sollen. Das Einzugsgebiet des geplanten Supermarktes umfasst im Wesentlichen Teile des Stadtgebiets von Bitterfeld-Wolfen. Darüber hinaus liegen die Ortschaften Muldenstein, Mühlbeck und Friedersdorf ebenfalls im Einzugsgebiet. Rd. 90 % des Umsatzes von Edeka werden durch das Einzugsgebiet generiert. Lediglich max. 10 % des Umsatzvolumens fließen in Form von Streuumsätzen an den Standort zu. **Das Vorhaben ist dementsprechend kongruent mit Ziel 47.**

- Die Ansiedelung eines Lebensmittelvollsortimenters soll an einem städtebaulich integrierten Standort erfolgen (Z 48). Mit seiner Lage an der Wittenberger Straße, umgeben von Wohnbebauung, ist der Standort als integriert zu bezeichnen. Er verfügt zudem über eine Anbindung an den ÖPNV in fußläufiger Entfernung und ist sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad über ein entsprechendes Wegenetz gut zu erreichen. **Ziel 48 wird daher erfüllt.**

- Das Vorhaben lässt keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung von Bitterfeld-Wolfen oder dem Umland erwarten. Der geplante Markt dient ausschließlich der Grundversorgung der Bevölkerung. **Das Vorhaben ist daher kompatibel mit Ziel 52.**

VII. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

Grundlagen

Planvorhaben / Planstandort	▪ Standort im östlichen Siedlungsgebiet des Stadtteils Bitterfeld, städtebaulich integrierte Lage, Wohngebiete im näheren und weiteren Standortumfeld; Nahlage zum Großen Groitzschsee ▪ Ansiedelung eines Edeka Vollsortimenters mit ca. 1.500 m² VK ▪ Im Standortumfeld weitere Einzelhandelsbetriebe mit Nahversorgungsbedeutung
Rechtsrahmen und Untersuchung	▪ Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO
Standortrahmenbedingungen Echterdingen	▪ Makrostandort: Mittelzentrum Bitterfeld-Wolfen mit ca. 41.898 Einwohnern ▪ Einzelhandelsstrukturen: hierarchisches System zentraler Versorgungsbereiche (A-C), darüber hinaus Nahversorgungslagen ▪ Einzelhandelsergänzungsstandorte mit großflächigen Einzelhandelsagglomerationen im Stadtgebiet vorhanden (u. a. EKZ Anhaltstraße, BITZ, Muldepark) ▪ einzelne weitere Betriebe in Streulage
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	▪ zweizonales Einzugsgebiet Zone I: Bitterfeld Zone II: Holweißig, Muldenstein, Mühlbeck, Friedersdorf, Pouch ▪ Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 21.786 Personen ▪ Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich im Einzugsgebiet: ca. 37,5 Mio. €
Umsatzerwartung	▪ Gesamtumsatzleistung bei ca. 1.500 m² VK: ca. 6,1 Mio. €, davon ca. 5,2 Mio. € Food und ca. 0,9 Mio. € Nonfood
Umsatzumverteilungseffekte	

	Umverteilung in %
Zone I	**6**
A-Zentrum Innenstadt	4 – 5
NVL Auenstraße	ca. 6
NVL Friedensstraße	7 – 8
NVL Leipziger Straße	5 – 6
Ergänzungsstandort EKZ Anhaltstraße	6 – 7
Ergänzungsstandort Bismarckstraße	6 – 7
Ergänzungsstandort BITZ	5 – 6
Sonstige Lage	6 – 7
Zone II	**5 – 6**
C-Zentrum Holzweißig	ca. 6
Sonstige Lagen	5 – 6
Außerhalb des Einzugsgebiets	**n. n.**

Raumordnerische Bewertungskriterien	
Ziel 46	**Z 46 wird erfüllt.** Bitterfeld-Wolfen ist als Mittelzentrum ausgewiesen und damit Standort für Einzelhandelsgroßprojekte.
Ziel 47	**Z 47 wird eingehalten.** Ca. 90 % des Umsatzes stammen aus dem betrieblichen Einzugsgebiet, welches aus großen Teilen der Stadt Bitterfeld-Wolfen selbst sowie den angrenzenden Gemeinden zählt.
Ziel 48	**Z 48 wird eingehalten.** Der Standort des geplanten Edeka Marktes befindet sich in städtebaulich integrierter Lage. Er ist zu Fuß, mit dem Fahrrad und dem ÖPNV zu erreichen.
Ziel 52	**Z 52 wird eingehalten.** Das Vorhaben lässt keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung erwarten. Die Ansiedelung eines Edeka Lebensmittelvollsortimenters dient der Grundversorgung der Bevölkerung.

GMA-Zusammenstellung 2015

Karten-, Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Planskizze des Vorhabens	11
Karte 2:	Lage von Bitterfeld-Wolfen und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum	13
Karte 3:	Räumliche Strukturen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bitterfeld-Wolfen	17
Karte 4:	Projektstandort und Umfeldnutzungen	19
Karte 5:	Einzugsgebiet des geplanten Edeka Supermarktes in Bitterfeld-Wolfen	23
Karte 6:	Relevante Wettbewerber im Einzugsgebiet	28
Karte 7:	Relevante Wettbewerber außerhalb des Einzugsgebietes	31

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimentsangebot im Lebensmitteleinzelhandel	9
Tabelle 2:	Zentrale Versorgungsbereiche in Bitterfeld-Wolfen	16
Tabelle 3:	Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung im Einzugsgebiet nach Lagen	29
Tabelle 4:	Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Edeka mit 1.500 m² VK)	32
Tabelle 5:	Umsatzumverteilungen im Lebensmittelbereich	34

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2007 – 2013	7

Fotoverzeichnis

Foto 1:	Projektstandort	20
Foto 2:	Derzeitige Nutzung des Standortes	20
Foto 3:	Wohngebäude im	20
Foto 4:	Penny Markt an der	20
Foto 5:	Autohaus auf gegenüberliegender Straßenseite	20
Foto 6:	Großer Goitzschsee im südwestlichen Standortumfeld	20