Anlage 5/ 081-2016

Gutachterliche Stellungnahme

zur geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden ALDI-Marktes am Standort Mühlstraße 13, im Ortsteil Bitterfeld (Kompatibilitätsprüfung des Vorhabens mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bitterfeld-Wolfen)

für

BGB Grundstücksgesellschaft Herten

BV 7551 Bitterfeld, Mühlstraße

Hohewardstraße 345-349

45699 Herten

Ihre Ansprechpartnerin
Dr. Silvia Horn

Leitung Niederlassung Leipzig

BBE Handelsberatung GmbH
Uferstraße 21
04105 Leipzig
Deutschland

Tel +49 341 98386-72
Fax +49 341 98386-80
E-Mail horn@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

München · Hamburg · Köln · Leipzig · Erfurt

Leipzig, 11. Januar 2015

Stellungnahme zur Erweiterung des ALDI-Marktes, Mühlstraße 13, Bitterfeld-Wolfen

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation und Zielsetzung 3

2. Projektplanung und Projektdaten 4

3. Kurzskizze zum Makrostandort Ortsteil Bitterfeld 7

4. Lage und Versorgungsfunktion des Standorts Mühlstraße 8

5. Kompatibilität des Vorhabens mit den Zielen und Perspektiven der innerstädtischen Entwicklung 11

6. Fazit 14

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lageplan und Projektskizze ALDI, Mühlstraße 4

Abbildung 2: Grundriss für Planvorhaben ALDI, Mühlstraße 5

Abbildung 3: Umsatzanteile nach Food- und Non-Food-Sortimenten eines ALDI-Marktes in Deutschland 6

Abbildung 4: Einwohnerentwicklung Ortsteil Bitterfeld 7

Abbildung 5: Abgrenzung A-Zentrum Innenstadt Bitterfeld 9

Kartenverzeichnis

Karte 1: Umfeld des Projektstandorts 8

Karte 2: Fußläufiger Einzugsbereich des Vorhabenstandortes 10

1. Ausgangssituation und Zielsetzung

Der ansässige ALDI-Markt am Standort Mühlstraße 13 in Bitterfeld-Wolfen soll erweitert werden. Gegenwärtig verfügt die Filiale über eine Verkaufsfläche von rd. 800 m², geplant ist eine Verkaufsflächengröße von rd. 1.200 m².

Ziel der Erweiterung ist es, den Kunden eine attraktivere Warenpräsentation, u.a. durch die Verringerung der Regalhöhen zu bieten sowie die logistischen Betriebsabläufe innerhalb der Filiale zu verbessern. Die angestrebte Erweiterung der Verkaufsfläche widerspiegelt einen allgemeinen Trend des Lebensmitteleinzelhandels in den letzten Jahren. Dieser resultiert aus Anforderungen der Kundennachfrage, auch Vorschriften des Gesetzgebers u.a. zur Leergutannahme und der Notwendigkeit zu rationelleren Arbeitsabläufen.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen verfügt über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2009, welches vom Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen beschlossen wurde. Der Standort der ALDI-Filiale liegt im zentralen Versorgungsbereich (A-Zentrum Innenstadt Bitterfeld) und übernimmt maßgebliche Nahversorgungsfunktionen für die Bitterfelder Innenstadt. Unter städtebaulichen Aspekten ist das Erweiterungsvorhaben, vor allem im Hinblick auf das Planvorhaben Goitzsche-Arkaden zu bewerten. Letzteres ist für die perspektivische Entwicklung des A-Zentrums von hoher Relevanz.

Im Rahmen der gutachterlichen Stellungnahme ist die Kompatibilität des Planvorhabens mit den Zielen der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Bitterfeld-Wolfen zu prüfen.

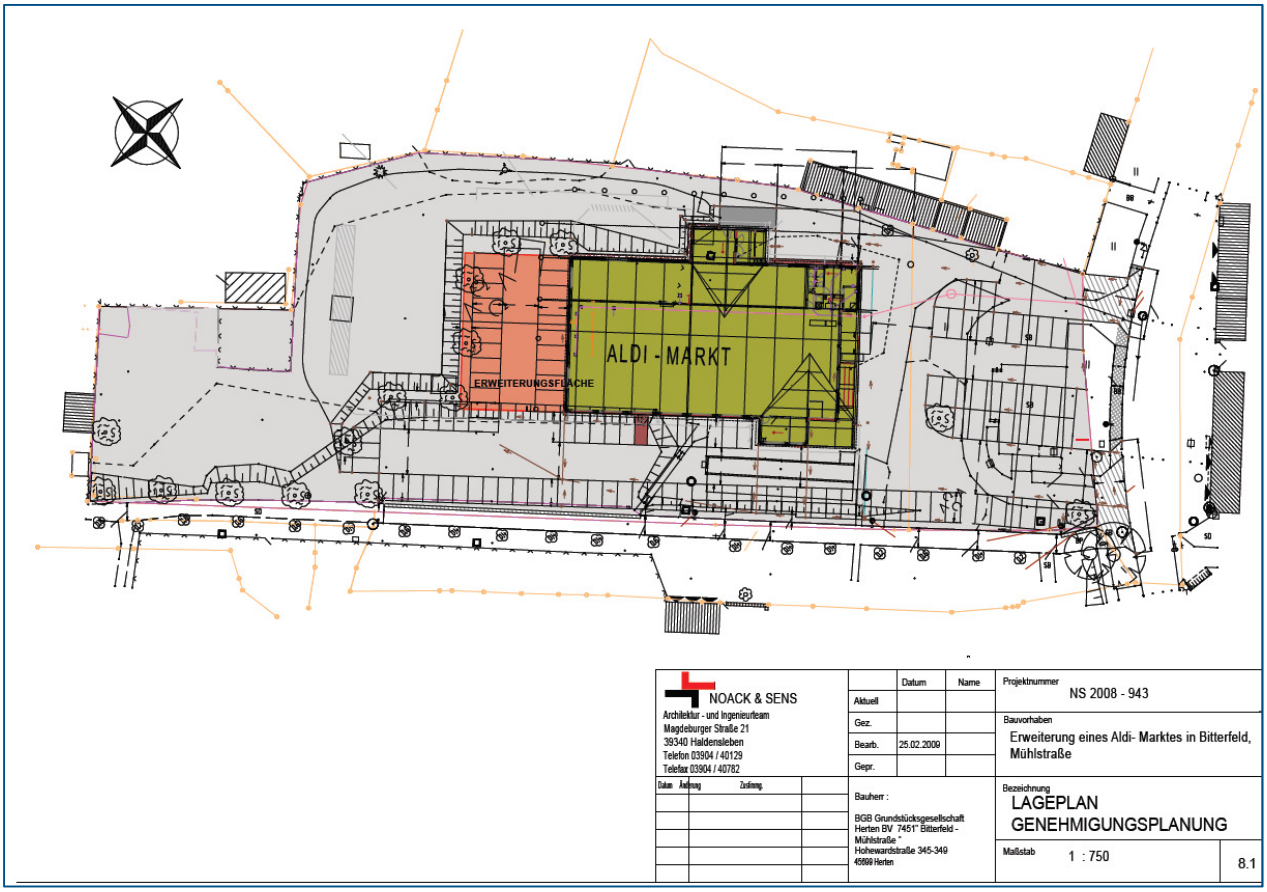
Die Ergebnisse der Stellungnahme sollen die Entscheidungsgrundlage für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens bilden.

Der Stellungnahme zugrunde gelegt sind Unterlagen des Auftraggebers, aktuelle Kaufkraftdaten von BBE!CIMA!MB-Research sowie Einwohnerdaten der amtlichen Statistik.

2. Projektplanung und Projektdaten

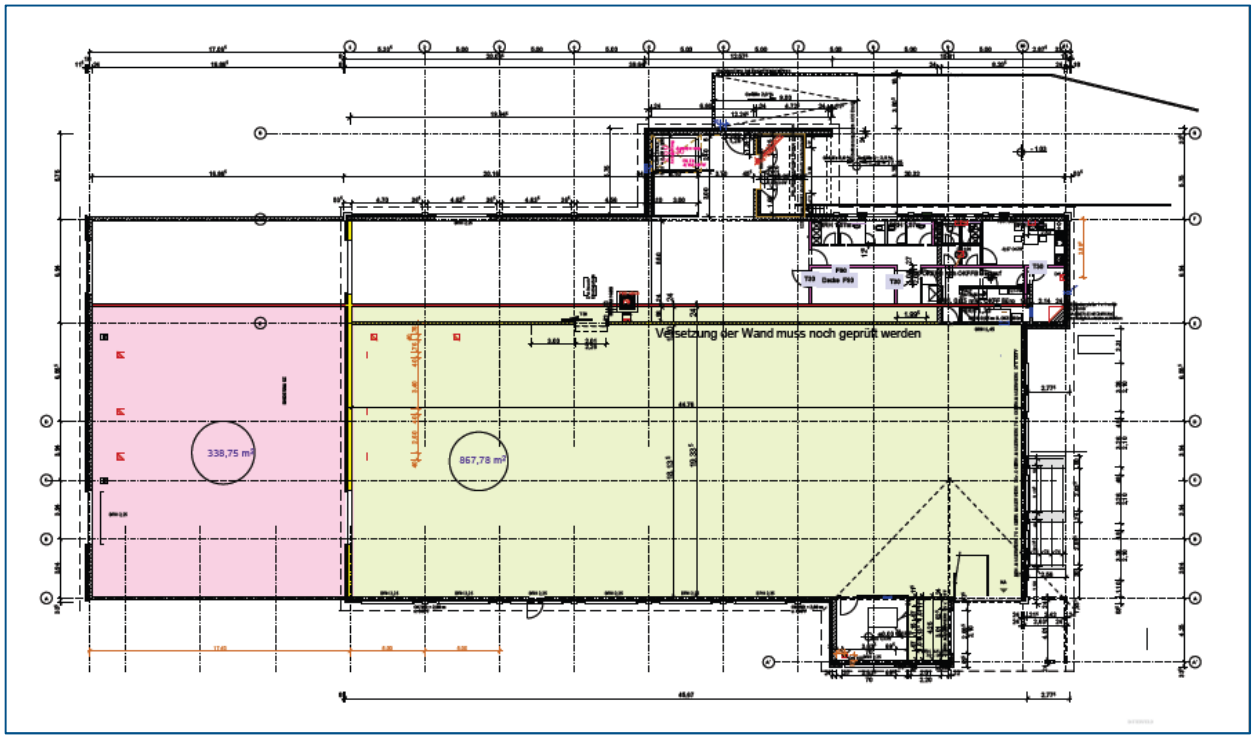
Der bestehende ALDI-Markt in der Mühlstraße im Ortsteil Bitterfeld soll von derzeit rd. 800 m² auf rd. 1.200 m² Verkaufsfläche erweitert werden. Die Erweiterung soll durch einen Anbau realisiert werden. Einen Überblick zum Vorhaben geben die folgenden Abbildungen, in welchen Lage und Grundriss des Gebäudes nach Fertigstellung des Planvorhabens dargestellt sind.

Abbildung 1: Lageplan und Projektskizze ALDI, Mühlstraße



Wie der Projektskizze zu entnehmen ist, befindet sich die Erweiterungsfläche an der westlichen Gebäudeseite. Die folgende Abbildung 2 enthält den Grundriss des geplanten Objekts.

Abbildung 2: Grundriss für Planvorhaben ALDI, Mühlstraße



Quelle: Architektur- und Ingenieurteam Noack & Sens, Magdeburger Straße 21, 39340 Haldenleben

Zur **Einordnung des Erweiterungsvorhabens** in einen übergeordneten Rahmen innerhalb der deutschen Handelslandschaft werden im Folgenden einige Entwicklungen und dominante Trends im Lebensmitteleinzelhandel und speziell im Marktsegment „Lebensmitteldiscounter“ erläutert.

Anders als Supermärkte, Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser stellen die Lebensmitteldiscounter keine Vollsortimenter dar. Auf einer Verkaufsfläche von i. d. R. 400 bis 1.200 m² bieten Lebensmitteldiscounter ein schnelldrehendes Sortiment mit relativ niedriger Artikelzahl an. Die Attraktivität der Lebensmitteldiscounter basiert also auf einem preislichen Vorteil, kombiniert mit einer überschaubaren Anzahl an Artikeln. Die Lebensmitteldiscounter werden von den Konsumenten in der Regel zum preisgünstigen Grundeinkauf aufgesucht.

Für die Frage der Auswirkungen eines Einzelhandelsbetriebes ist vor allem die Größe der Verkaufsfläche relevant, da diese, z. B. neben der Sortimentsstruktur und der Standortqualität einen bedeutenden Einflussfaktor für den zu erwartenden Umsatz darstellt. Die vergleichsweise großzügig dimensionierten Nebenflächen führen hingegen zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen, sondern dienen vor allem dem effizienteren Betrieb des Marktes.

Die Ursache für den gestiegenen Flächenbedarf bei Lebensmitteldiscountern ist vor allem in der Prozessoptimierung zu sehen:

- Gesetzliche Vorgaben machen einen zusätzlichen Platzbedarf erforderlich. So unter anderem die Anforderungen der geänderten Verpackungsverordnung, nach der Kunden Verpackungsmaterial sofort im Laden entsorgen können, oder die Pfandregelung für Kunststoffflaschen.
- Großzügigere Verkehrsflächen, insbesondere größere Gangbreiten tragen zu einer effizienteren Bestückung des Ladens und zur Vereinfachung von (logistischen) Betriebsabläufen bei.
- Großzügigere Warenpräsentation und niedrigere Regalhöhen erleichtern vor allem den älteren Kunden (u. a. auch mit Blick auf den demographischen Wandel) den Warenzugang.

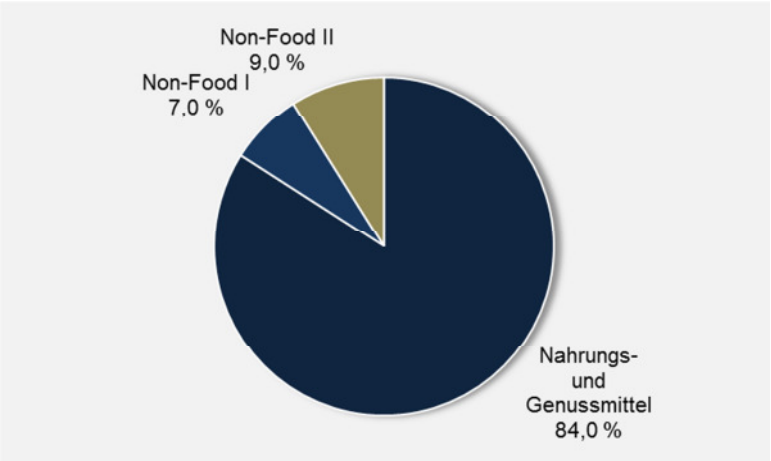
Größere Flächen führen dabei jedoch nicht in gleichem Umfang zu Mehrumsätzen, sondern regelmäßig zu einer abnehmenden Flächenleistung.

Sortimentskonzept

Für die städtebauliche Beurteilung des Vorhabens ist das Sortimentskonzept von Bedeutung. Der Lebensmitteldiscounter ALDI führt im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel mit den Hauptwarengruppen Obst/Gemüse, Tiefkühlkost, gekühlte Lebensmittel, ungekühlte Lebensmittel, Fleisch/Geflügel/Fisch, Konserven, Getränke und Brot/Back-/Süßwaren. Weiterhin bietet der Discounter Tiernahrung und Drogeriewaren (Non-Food I) sowie Non-Food II Aktionswaren auf einer deutlich untergeordneten Fläche an. Bei der Aktionsware handelt es sich überwiegend um Angebote außerhalb des Lebensmittelbereichs. Ganz unterschiedliche Artikel werden hier zum Verkauf angeboten, wobei ein gewisser Schwerpunkt bei Bekleidung, Haushaltwaren und Elektrowaren liegt. Letztlich ist die Artikelzusammensetzung jedoch äußerst heterogen.

Nachstehende Abbildung verdeutlicht auch anhand des Umsatzes, dass der Lebensmitteldiscounter mit einem Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente - Food und Non-Food I[1] - von 91 % am Gesamtumsatz auf die Grundversorgung ausgerichtet ist:

Abbildung 3: Umsatzanteile nach Food- und Non-Food-Sortimenten eines ALDI-Marktes in Deutschland



Quelle: BBE Handelsberatung GmbH, 2014, angelehnt an EHI Köln in www.handelsdaten.de 2013

[1] Anmerkung: Zu Non-Food 1 gehören Drogerieartikel und Heimtiernahrung

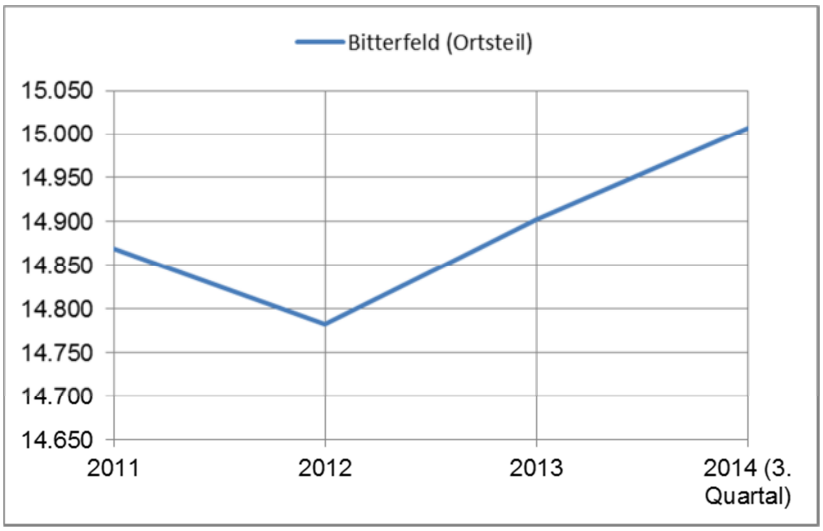
3. Kurzskizze zum Makrostandort Ortsteil Bitterfeld

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen entstand am 01. Juli 2007 aus der Fusion der Städte Bitterfeld und Wolfen, sowie der Gemeinden Greppin, Holzweißig und Thalheim. Zum 01. September 2009 erfolgte die Eingemeindung der Nachbargemeinde Bobbau.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen ist gemäß Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt als Mittelzentrum ausgewiesen. Nach den Grundsätzen der Landesplanung soll die Versorgung der Bevölkerung in Mittelzentren des Landes Sachsen-Anhalt durch eine entsprechende Vielfalt von Betriebsformen und -typen gesichert und gestärkt werden, zukünftig soll sich die weitere Einzelhandelsentwicklung aber bevorzugt in den zentralen Versorgungsbereichen vollziehen.

In der Stadt Bitterfeld-Wolfen lebten zum 30.09.2014 insgesamt 42.228 Einwohner. Die Stadt verzeichnete im Zeitraum vom 31.12.2011 bis zum 30.09.2014 eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung, um ca.3,8 % verringerte sich die Einwohnerzahl im Gesamtzeitraum. Diese Entwicklung vollzog sich in den einzelnen Stadtteilen jedoch sehr unterschiedlich. Während insbesondere der Ortsteil Wolfen (nördliches Stadtgebiet) von starken Rückgängen (7,2%) betroffen war, verzeichneten insbesondere die Ortsteile Holzweißig und Bitterfeld stabile Einwohnerzahlen bzw. sogar Einwohnerzuwächse.

Abbildung 4: Einwohnerentwicklung Ortsteil Bitterfeld



Quelle: Stadt Bitterfeld-Wolfen - Statistischer Jahresbericht 2012; 2013

Im Gegensatz zur Gesamtstadt verläuft die Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil Bitterfeld leicht positiv. Der Anstieg im Zeitraum 2011 bis 2014 (Stand: 30.09.) lag bei rd. 1%. Die aktuelle Einwohnerzahl beträgt 15.006. Der Ortsteil Bitterfeld ist gemessen an der Einwohnerzahl hinter Wolfen der zweitgrößte Ortsteil.

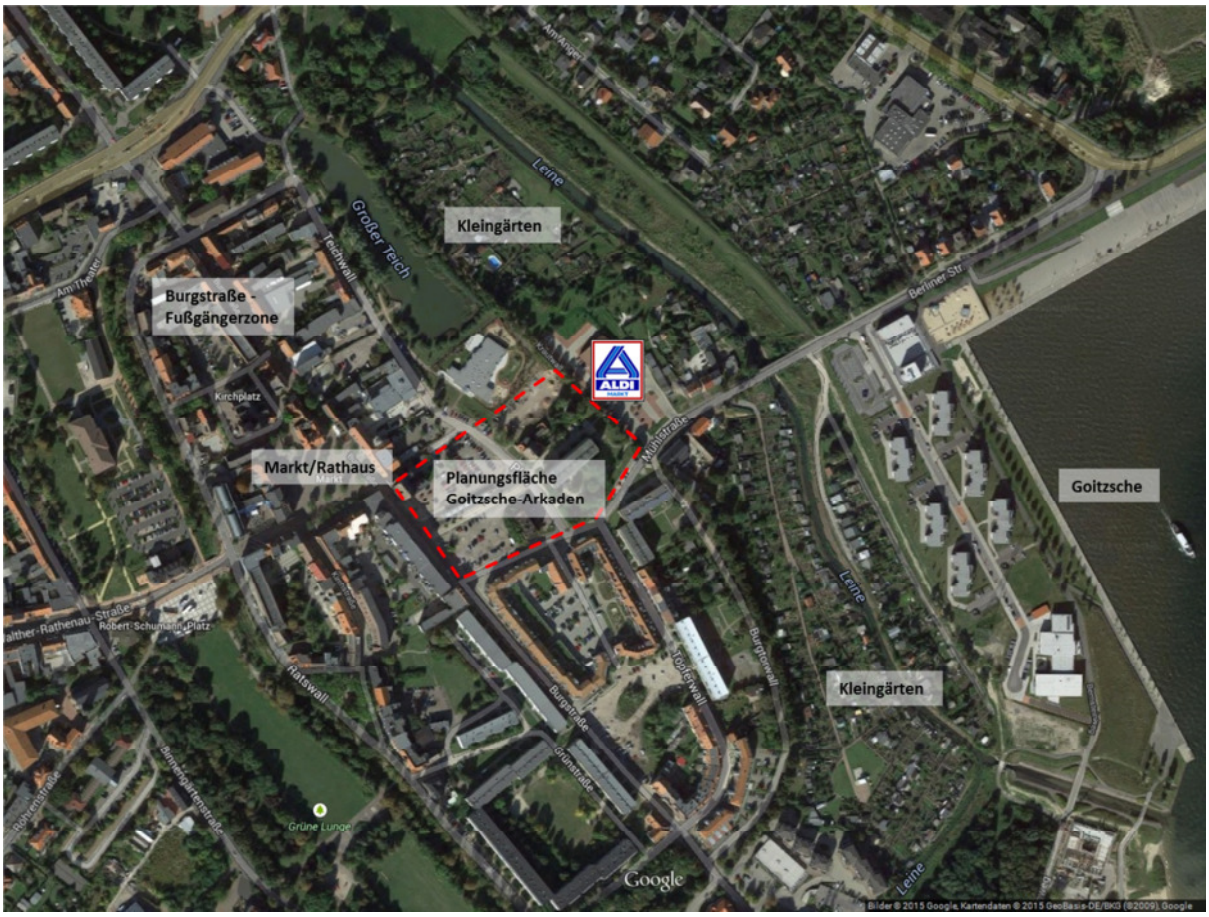
Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt, wobei der bundesdeutsche Durchschnitt durch den Wert 100 angegeben wird. Das Kaufkraftniveau in Bitterfeld-Wolfen liegt aktuell bei 86,8 und somit leicht unter dem Durchschnittswert von Sachsen-Anhalt mit 88,2. Dies bedeutet, dass die Einwohner pro Kopf rund 13 % weniger Ausgaben im Einzelhandel tätigen als im Bundesdurchschnitt.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen hat unter Berücksichtigung städtebaulicher Zielvorstellungen sowie wirtschaftlicher und demographischer Rahmenbedingungen die Leitvorstellungen und Grundsätze der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung im Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2009 definiert. In einem hierarchisch gegliederten System weist die Stadt Bitterfeld-Wolfen zentrale Versorgungsbereiche mit unterschiedlichen Funktionen aus. Der Ortsteil Bitterfeld umschließt das definierte A-Zentrum (Innenstadt Bitterfeld) für die Stadt Bitterfeld-Wolfen.

4. Lage und Versorgungsfunktion des Standorts Mühlstraße

Der Vorhabenstandort befindet sich in der Mühlstraße im Ortsteil Bitterfeld. Die Mühlstraße verläuft vom Altstadtkern (Burgstraße) in östlicher Richtung und grenzt auf Höhe der Goitzsche an die Berliner Straße, welche im weiteren Verlauf in die B100 übergeht. Der Standort des Lebensmittelmarktes (ALDI-Filiale) liegt fußläufig etwa 350 m vom Historischen Rathaus und vom Markt des Ortsteils Bitterfeld entfernt. Wie der folgenden Karte zu entnehmen ist, stellt die Mühlstraße eine Wegeachse zwischen der Bitterfelder Altstadt und dem westlichen Uferbereich der Goitzsche dar. Der Goitzschesee ist Ausgangspunkt für ein touristisches Highlight dieser Region, welches noch in der Entwicklungsphase ist, jedoch bereits aktuell bedeutende Besucherströme für Freizeitaktivitäten generiert. Darüber hinaus sind auch Wohnungen unweit des Vorhabenstandortes errichtet worden.

Karte 1: Umfeld des Projektstandorts



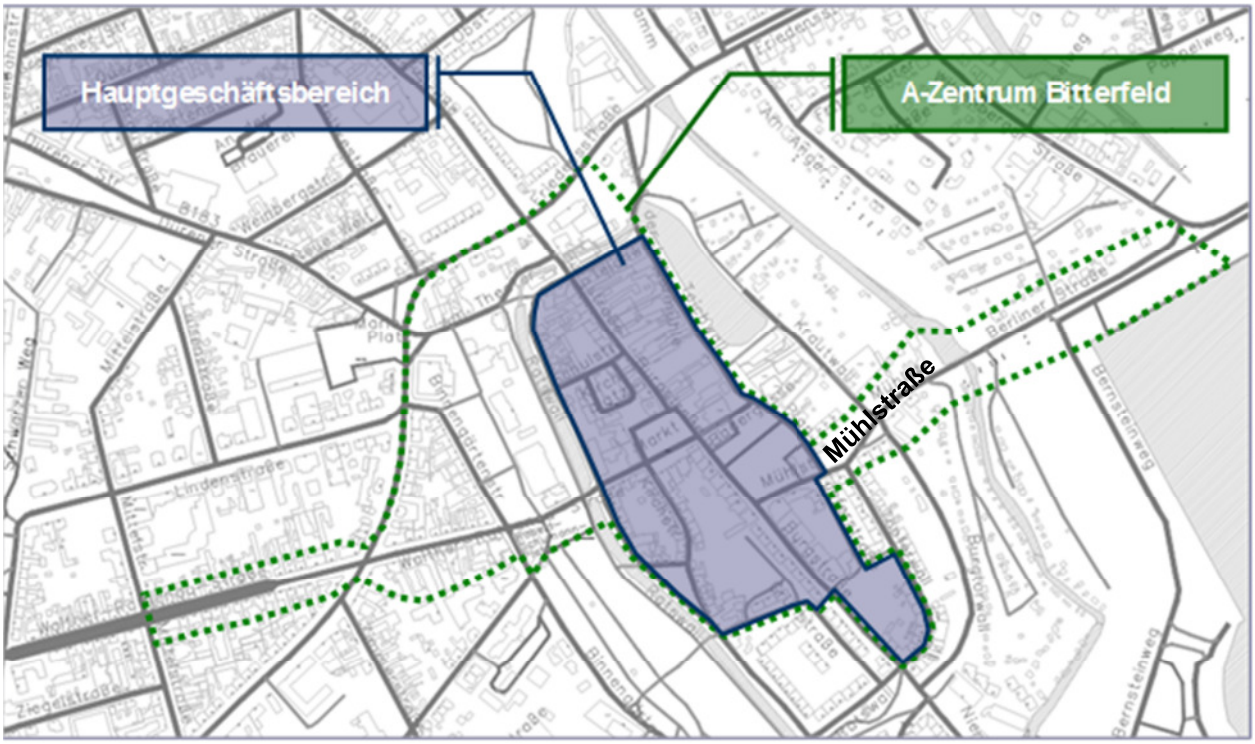
Quelle: Google Earth Pro, Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH

Unmittelbar an der westlichen Grundstücksgrenze schließt die Planungsfläche für die Goitzsche-Arkaden an. Das geplante Einkaufszentrum soll nach Fertigstellung über ca. 9.000 m² Verkaufsfläche verfügen und der Magnet für die Bitterfelder Innenstadt darstellen. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen wurde die Ansiedlung größerer Magnetbetriebe als zentrale Aufgabe zur Stärkung der Innenstadt im regionalen Standortwettbewerb herausgestellt und weiterhin ausgeführt, dass schließlich die östli-

che Ausdehnung des A-Zentrums entlang der Mühlstraße / Berliner Straße zur Anbindung des touristischen Highlights „Goitzsche“ dient und folglich einer gezielten Entwicklung bedarf.[2]

Die beidseitige Bebauung der Mühlstraße ist ob deren funktionaler Bedeutung auch in die räumliche Abgrenzung des A-Zentrums eingebunden.[3]

Abbildung 5: Abgrenzung A-Zentrum Innenstadt Bitterfeld



Versorgungsfunktion des Vorhabenstandortes Mühlstraße

Bei dem bestehenden Lebensmitteldiscounter handelt es sich um den bisher einzigen Lebensmittelmarkt im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Bitterfeld. Der Markt ist etablierter Bestandteil der vorhandenen Nahversorgungsstruktur und trägt zu deren Stärkung maßgeblich bei.

Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen ist für die Nahversorgungsfunktion eine fußläufige Erreichbarkeit, die der Einwohnerdichte, Siedlungs- und Bevölkerungsstruktur entspricht, festgelegt. [4]

Die folgende Abbildung untersetzt den eigenständigen fußläufigen Einzugsbereich, den der ALDI-Markt in einem 500 m-Radius erschließt. In diesem Radius leben 1.863 Einwohner, die im innerstädtischen Bereich wohnen. Im nördlichen und nordwestlichen Rand des fußläufigen Einzugsbereichs sind weitere Nahversorgungslagen (Lidl, Penny) ausgewiesen. Im Einzugsbereich von 1 km leben rd. 4.500 Einwohner.

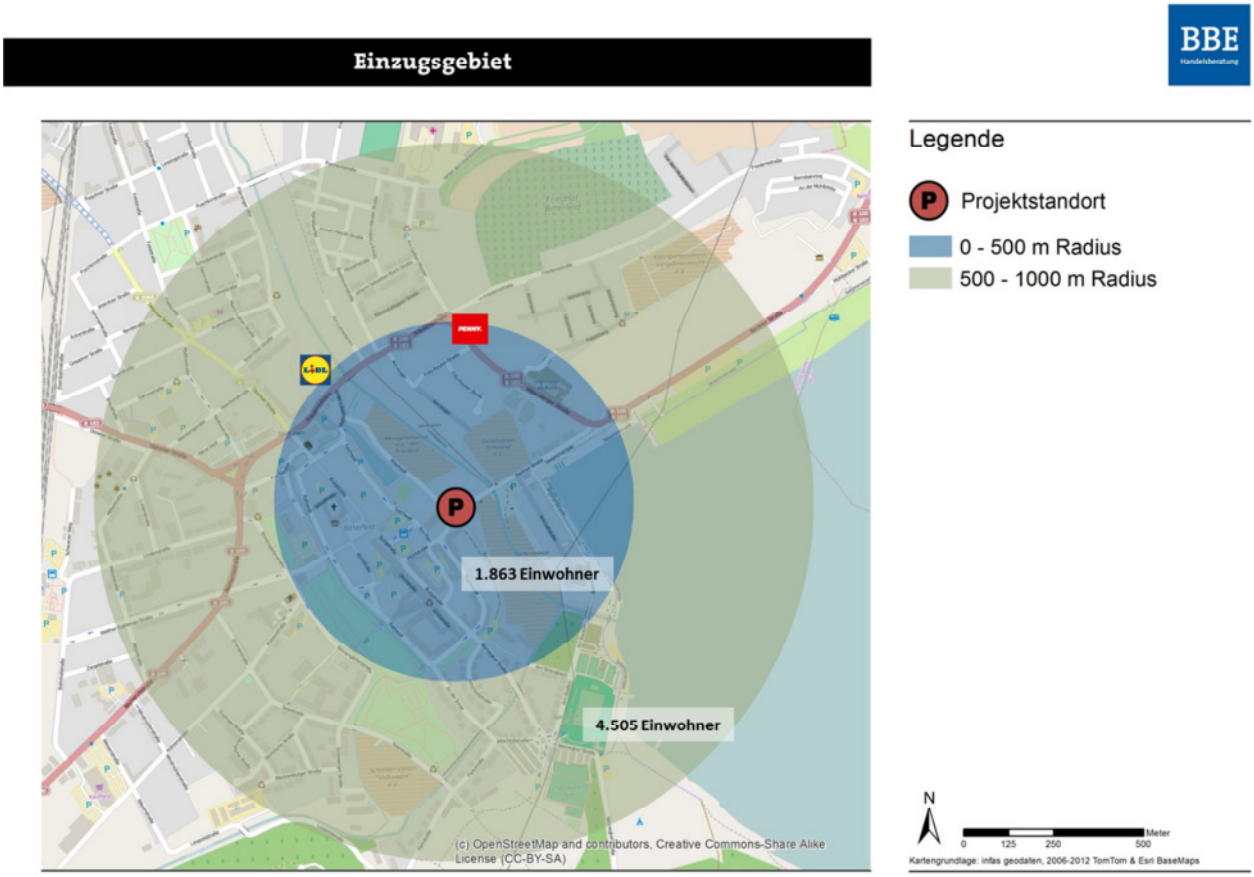
---

[2] vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen 2009, S. 74, Bearbeiter: BBE RETAIL EXPERTS GMBH, Niederlassung Leipzig

[3] vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen 2009, S. 73, Bearbeiter: BBE RETAIL EXPERTS GMBH, Niederlassung Leipzig

[4] vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen 2009, S. 63, Bearbeiter: BBE RETAIL EXPERTS GMBH, Niederlassung Leipzig

Karte 2: Fußläufiger Einzugsbereich des Vorhabenstandortes



Die Nahversorgungsrelevanz des Vorhabenstandortes ist folglich gegeben. Darüber hinaus erwächst für den Standort auch ein Versorgungsbedarf für die Besucher am Goitzschesee.

5. Kompatibilität des Vorhabens mit den Zielen und Perspektiven der innerstädtischen Entwicklung

Zur Steuerung der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung, zur Sicherung und Stärkung der kommunalen und regionalen Versorgungsfunktion, zur Konzentration der räumlichen Angebotsstruktur auf ausgewiesene Zentren sowie zur **Sicherung und Stärkung einer weitgehend flächendeckenden Grundversorgung** enthält das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen Leitziele, die es im Hinblick auf das avisierte Erweiterungsvorhaben zu prüfen gilt.

Die im Konzept formulierten Ziele sichern hierbei einerseits das Einzelhandelsangebot in den jeweiligen Ortsteilen und tragen andererseits - als übergeordnete Handlungsleitlinien - dazu bei, dass sich die gesamtstädtische Einzelhandelsstruktur der Stadt Bitterfeld-Wolfen positiv und zukunftsorientiert entwickelt. Im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung ist es hierbei nicht das Ziel, den Wettbewerb im Einzelhandel zu verhindern; „im Mittelpunkt steht vielmehr eine Städtebau verträgliche Standortentwicklung, die den Einzelhandel in übergeordnete Ziele der Stadtentwicklung einbindet."[5]

Folgende übergeordnete Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind für das geplante Erweiterungsvorhaben relevant:

Ziele:

- *Stärkung der mittelzentralen Funktion und der Zentralität der Stadt Bitterfeld-Wolfen durch eine qualifizierte Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche.*
- *Sicherung eines hierarchischen Zentrengefüges – ein hierarchisch gestuftes Zentrengefüge bietet die beste Gewähr zum einen für fußläufig erreichbare Nahversorgung in den Stadtgebieten, zum anderen für den Erhalt und Ausbau eines für ein Mittelzentrum adäquates, attraktives Hauptgeschäftszentrum.*
- *Erhalt und Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung für den täglichen Bedarf – Nahversorgung in fußläufiger Erreichbarkeit (500 m) ist ein wesentlicher Bestandteil von Lebensqualität. Nahversorgungsstandorte in den Wohngebieten sind Kristallisationspunkte des urbanen Lebens und gewinnen unter Berücksichtigung der zu erwartenden demographischen Entwicklung weiter an Bedeutung.*

Der Projektstandort liegt innerhalb des A-Zentrums Innenstadt Bitterfeld, welchen gemäß Handlungsschwerpunkt 1 im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als einzig urban gewachsenem Zentrum der Stadt Bitterfeld-Wolfen oberste Priorität eingeräumt wird und folglich Investitionen vorrangig auf das A-Zentrum gelenkt werden sollen. Der Nahversorgungstandort übernimmt maßgebliche Grundversorgungsfunktionen für die Innenstadt von Bitterfeld. Das geplante Vorhaben verfügt im Kernsortiment über ein Angebot von Nahrungs- und Genussmitteln und erschließt insbesondere den südwestlichen und östlichen Bereich der Innenstadt als eigenständigen Einzugsbereich.

Mit dem Vorhaben wird ein modernes Marktkonzept realisiert und somit zur **Verbesserung der Nahversorgungsqualität** im zentralen Versorgungsbereich beigetragen. Darüber hinaus trägt es auch zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs bei, da der Lebensmitteldiscounter bisher als einziger Lebensmittelmarkt im zentralen Versorgungsbereich angesiedelt ist und im A-Zentrum auch die Wohnfunktion eine wesentliche Bedeutung erfährt. Entgegen der Bevölkerungsentwicklung der Gesamtstadt, entwickeln sich die Einwohnerzahlen im Ortsteil Bitterfeld leicht positiv. Erfahrungsgemäß stellen vor allem die gewachsenen Altstadtstrukturen eine Attraktivität für Bewohner dar, die darüber hinaus durch die Nähe zur Goitzsche noch

[5] vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen 2009, S. 51, Bearbeiter: BBE RETAIL EXPERTS GMBH, Niederlassung Leipzig

erhöht wird. Moderne Einzelhandelsangebote können die positive Entwicklung flankieren. Insofern ist das Erweiterungsvorhaben mit dem übergeordneten Zielen der Stärkung des A-Zentrums als zentralen Versorgungsbereich mit oberster Priorität in Verbindung mit dem Erhalt und der Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung kompatibel.

Kompatibilität mit den Handlungsschwerpunkten für die Nahversorgung

Neben den Zielen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Bitterfeld-Wolfen definiert das Einzelhandels- und Zentrenkonzept dezidierte Handlungsschwerpunkte zur Sicherung einer möglichst flächendeckend, fußläufig erreichbaren Nahversorgung im Stadtgebiet. Im Handlungsschwerpunkt 4 wird ausgeführt, dass eine Weiterentwicklung sowie Ergänzung und Neuausweisung zentraler Nahversorgungslagen möglich ist, wenn diese:

- eine eigenständige Nahversorgungsfunktion innerhalb eines flächendeckenden Nahversorgungsnetzes übernehmen,
- eine integrierte Lage mit fußläufiger Nahversorgung als maßgebliches Einzugsgebiet aufweisen,
- eine gute Erreichbarkeit aus dem jeweiligen Nahversorgungsumfeld sichern (zentrale Lage innerhalb des relevanten Stadtgebietes),
- und zu keinen negativen Auswirkungen auf Bestand und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und anderer Nahversorgungslagen in Bitterfeld-Wolfen führen.

Wie bereits erläutert wurde, trägt das Erweiterungsvorhaben zur Stärkung der bestehenden Nahversorgungsstruktur bei, insbesondere da durch die Verkaufsflächenerweiterung der Marktauftritt eines bestehenden Betriebes im zentralen Versorgungsbereich und an der Wegeachse zu einem bedeutenden städtischen Entwicklungsgebiet (Goitzsche) optimiert und somit der Nahversorgungsstandort mittel- bis langfristig gesichert werden kann. Auch aufgrund der funktionalen Verknüpfung von Altstadt und den Freizeit- und Erholungsangebot an der Goitzsche, ist dem Standort eine zentrale Lage innerhalb des relevanten Stadtgebietes zu attestieren. Die fußläufige Erreichbarkeit und Anbindung an den ÖPNV ist ebenfalls gegeben.

Unmittelbar angrenzend zur Nahversorgungslage (vgl. Karte 1) soll das Einkaufscenter Goitzsche-Arkaden errichtet werden. Für das Vorhaben wurde im Mai 2014 ein Bebauungsplan aufgestellt und nach Planänderung die 1. Änderung des Bebauungsplans "Am Plan" am 22.10.2014 als Satzung beschlossen und mit Bekanntmachung am 14.11.2014 in Kraft gesetzt. Der konkrete Mieterbesatz wird gegenwärtig noch nicht öffentlich bekannt gegeben. Vorgesehen ist ein Einkaufscenter, welches über rd. 9.000 m² Verkaufsfläche verfügen und einen typischen Besatz mit innenstadtrelevanten Sortimenten aufweisen soll. In Rede steht auch die Ansiedlung eines Supermarktes, der u.a. als Ankermieter für das Einkaufscenter fungieren soll. Die Goitzsche-Arkaden sollen zukünftig die Magnetfunktion für das A-Zentrum übernehmen und dessen regionale Ausstrahlung, insbesondere des Hauptgeschäftsbereichs nachhaltig befördern. Dies ist vor dem Hintergrund der kleinteiligen Anbieterstruktur im zentralen Versorgungsbereich und der daraus resultierenden unterentwickelten mittelzentralen Funktion des Hauptgeschäftsbereichs von hoher städtebaulicher Relevanz.

Aus gutachterlicher Sicht wird das Erweiterungsvorhaben von ALDI jedoch keine Gefährdung für die Realisierung des Einkaufscenters darstellen. Die Aussage wird durch folgende Gründe gestützt:

- Mit Supermarkt und Discounter sind zwei unterschiedliche Betriebsformen gegeben, die auch auf unterschiedliche Kundengruppen mit ihrem Konzept ausgerichtet sind. An vielen Standorten sind beide Betriebsformen gleichzeitig vertreten, da sich diese ergänzen. Im Sinne eines umfassenden Betriebsformen- und Betriebsgrößenmixes ist das Erweiterungsvorhaben kompatibel und stärkt auch unter Bezug auf die räumliche Nähe den geplanten Einzelhandelsstandort mit den Goitzsche-Arkaden.

- Das Einkaufscenter wird eine stadtgebietsbezogene und regionale Ausstrahlung aufweisen und damit ein entsprechendes Marktpotenzial zur Verfügung haben. Von diesen Kundenströmen wird der Supermarkt und gegebenenfalls Anbieter des Lebensmittelhandwerks, bzw. Fachgeschäfte partizipieren können.
- Das Hauptsortiment des Erweiterungsvorhabens von ALDI ist auf Nahrungs- und Genussmittel ausgerichtet. Der Anteil der Non-Food-Sortimente liegt bei 9%, daran wird sich auch mit der Erweiterung nichts ändern. Relevante Auswirkungen auf Anbieter im Einkaufscenter sind nicht zu erwarten.
- Das Einkaufscenter soll auch für Tagesbesucher und Touristen ein attraktiver Anziehungspunkt darstellen, durch die Nähe zum Hafen sowie zu den Freizeit- und Erholungseinrichtungen an der Goitzsche sind die Voraussetzungen für entsprechende Besucherströme gegeben, damit ist ein zusätzliches Kaufkraftpotenzial zu erschließen.

6. Fazit

- Der Planstandort ist etabliert in der Nahversorgungsstruktur des Ortsteils Bitterfeld und Bestandteil der räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs A-Zentrum Innenstadt Bitterfeld. Die Nahversorgungslage liegt damit im Bereich, in welchem vorrangig Investitionen realisiert werden sollen.
- Das Erweiterungsvorhaben zielt auf eine Optimierung des Marktauftritts und trägt somit zur Stärkung der Nahversorgungsstruktur im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes bei. Es erschließt einen eigenständigen fußläufigen Einzugsbereich. Generell ist eine Ausdehnung des Einzugsgebietes in Folge der Erweiterung nicht zu erwarten.
- Negative städtebauliche Auswirkungen im Hinblick auf das Planvorhaben Goitzsche-Arkaden können aus den Ergebnissen nicht abgeleitet werden. Der Mix von Betriebsformen und Betriebsgrößenklassen im A-Zentrum entspricht der Zielstellung zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs. Die Planvorhaben sprechen unterschiedliche Kundengruppen und Marktgebiete an.

Das Erweiterungsvorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bitterfeld-Wolfen kompatibel.

Die Planung zur Erweiterung des Lebensmitteldiscounters ALDI auf 1.200 m² Verkaufsfläche sollte somit aus Gutachtersicht positiv begleitet werden.

BBE Handelsberatung GmbH

i.V. Dr. Silvia Horn