



Gutachterliche Stellungnahme

zur Zulässigkeit von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen im Sondergebiet SO 2A des Einkaufszentrums Anhaltstraße der Stadt Bitterfeld-Wolfen

für die

Deutsche Konsum REIT AG

Försterweg 2

D-14482 Potsdam

Ihr Ansprechpartner

Dr. Ulrich Kollatz

BBE Handelsberatung GmbH

Uferstraße 21
04105 Leipzig
Deutschland

Tel +49 341 98386-73
Fax +49 341 98386-80
E-Mail kollatz@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, 19. September 2016

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung.....	3
2. Funktionen des Einkaufszentrums Anhaltstraße im Rahmen der Einzelhandelsstrukturen der Stadt Bitterfeld-Wolfen	4
3. Verkaufsflächen und Angebotsstrukturen im Sondergebiet SO 2A im Bestand und in der Planung – Zulässigkeit alternativer Nutzungen	5
4. Städtebauliche Bewertung der zukünftigen Flächennutzung	7
5. Empfehlungen für die Festsetzungen zum Sondergebiet SO 2A im Bebauungsplan Nr. 002 „Einkaufszentrum Anhaltstraße“ der Stadt Bitterfeld-Wolfen	10

1. Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung

Die Deutsche Konsum REIT-AG hat die BBE Handelsberatung GmbH, Niederlassung Leipzig, mit einer gutachterlichen Stellungnahme zur städtebaulichen Bewertung von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen einer bestehenden Einzelhandelsagglomeration innerhalb des Einkaufszentrums Anhaltstraße der Stadt Bitterfeld-Wolfen beauftragt.

Die Einzelhandelsagglomeration umfasst zwei benachbarte Gebäudekomplexe mit derzeit insgesamt 7 Fachmärkten und einer weiteren Leerstandsfläche. Die Gebäudekomplexe sind den Grundstücken in der Anhaltstraße 70b und 72 zuzuordnen.

Diese Grundstücke grenzen unmittelbar an den Standort eines real SB-Warenhauses (Anhaltstraße 74). In dieser Gesamtausprägung ist der Einzelhandelsbesatz als funktional zusammengehöriger Ergänzungsstandort Anhaltstraße im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen aufgenommen.

Eine planungsrechtliche Grundlage besteht bisher mit dem Bebauungsplan Nr. 002 „Anhaltsiedlung“ aus dem Jahr 1992 nur für den Komplex des real SB-Warenhauses. Für die zu betrachtende Einzelhandelsagglomeration liegen bauordnungsrechtliche Genehmigungen vor.

Mit dem vorliegenden Entwurf der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 002 „Einkaufszentrum Anhaltstraße“ werden die oben genannten Grundstücke in den Geltungsbereich aufgenommen.¹ Die beiden Gebäudekomplexe der Grundstücke Anhaltstraße 70b und 72 bilden zusammen das Sondergebiet SO 2A. Folglich entsteht mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes eine zukünftig einheitliche, planungsrechtliche Grundlage für die Weiterentwicklung des Gesamtstandortes.

Zur städtebaulichen Verträglichkeit einer Weiterentwicklung der Einzelhandelsnutzungen in den Sondergebieten SO 1A, SO 1B und SO 1C (real-Komplex) erarbeitete die BBE Handelsberatung eine Auswirkungsanalyse, die der Stadt Bitterfeld-Wolfen mit Datum vom 23. Februar 2016 vorliegt.²

Nachfolgende Stellungnahme konzentriert sich auf die Zulässigkeit von Einzelhandels- und sonstigen Nutzungen im neuen Sondergebiet SO 2A. Entsprechend der Vorabstimmung mit der Konsum REIT-AG werden keine wesentlichen Änderungen im Einzelhandelsbesatz angestrebt, der aktuelle Bestand bildet die Grundlage der Bewertung. Zu klären ist die Nutzung aktueller Leerstandsflächen und die Einbindung alternativer Nutzungen zum Einzelhandelsbesatz.

¹ Bebauungsplan Nr. 002 „Einkaufszentrum Anhaltstraße“, Vorentwurf 1. Änderung, Stand März 2016

² vgl. Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulich verträglichen Weiterentwicklung des „Einkaufszentrums Anhaltstraße“ in der Stadt Bitterfeld-Wolfen

2. Funktionen des Einkaufszentrums Anhaltstraße im Rahmen der Einzelhandelsstrukturen der Stadt Bitterfeld-Wolfen

Das Einkaufszentrum Anhaltstraße ist nach dem Muldepark Bobbau der flächengrößte Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen ist er als Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen, welcher hinsichtlich der Zentrenrelevanz der Angebotsstrukturen eine besondere Wechselwirkung mit zentralen Versorgungsbereichen aufweist.

Er übernimmt gesamtstädtische und regionale Versorgungsfunktionen und ist somit wichtiger Träger mittelzentraler Versorgungsfunktionen der Stadt Bitterfeld-Wolfen.

Die wechselseitige Standortentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und der Ergänzungsstandorte wird in Handlungsschwerpunkt 3 im Einzelhandels- und Zentrenkonzept verdeutlicht:

„In einer wechselseitigen Standortentwicklung, zwischen den A- und B-Zentren einerseits und dem peripheren Einkaufszentren (Bitterfeld-Anhaltstraße, Bitterfeld-BiTZ, Bobbau-Muldepark) [andererseits] sind mittelzentrale Versorgungsfunktionen als gemeinsames Standortprofil wahrzunehmen.“³

Zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche sollen am Ergänzungsstandort Anhaltstraße Nachfragesegmente gebunden werden, welche nicht in den zentralen Versorgungsbereichen umsetzbar sind:

„Auch zukünftig soll sich der Standort auf Nachfragesegmente konzentrieren, die von den zentralen Versorgungsbereichen nicht übernommen werden können, hierzu zählen Nachfragesegmente des autoorientierten Wochenbedarfs, gebunden durch das SB-Warenhaus, sowie Segmente der fachmarktorientierten Nachfrage. Ansiedlungen von Fachgeschäften, ..., sind auf Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vorrangig in das A-Zentrum zu lenken.“⁴

Weiterhin wird die Empfehlung ausgesprochen, die Gesamtverkaufsfläche nicht zu erweitern und Nutzungsänderung in Abstimmung der Perspektiven des A-Zentrums zu bewerten:

„Die dominante Wettbewerbsstellung innerhalb der Einzelhandelsstrukturen führt jedoch zu der Empfehlung, die Gesamt-Verkaufsfläche nicht zu erweitern, zukünftige Entwicklungen sind nur in Abstimmung mit den Perspektiven des A-Zentrums möglich. Restriktionen betreffen insbesondere die zentrenrelevanten Sortimente. [...] Planungsrechtliche Festsetzungen sollten einerseits die aktuelle Fachmarktstruktur absichern, andererseits kleinteilige Fachgeschäftsstrukturen ausschließen. Zusätzliche Entwicklungspotenziale sind im nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich denkbar.“⁵

Unter Berücksichtigung der wechselseitigen Entwicklungsperspektiven der Innenstadt und des Ergänzungsstandorts Anhaltstraße sind auch für das Sondergebiet SO 2A Fachmärkte differenziert nach Branchen und maximalen Verkaufsflächenangaben zulässig, welche mit den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts kompatibel sind und nach gutachterlicher Empfehlung gemäß Handlungsschwerpunkt 7 im Bebauungsplanänderungsverfahren planungsrechtlich abgesichert werden sollten:

„In bestehenden Ergänzungsstandorten des Einzelhandels werden zentrenverträgliche Angebotsstrukturen planungsrechtlich abgesichert, bzw. bestehende planungsrechtliche Festsetzungen eingehalten, welche sich an den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes orientieren sollten.“⁶

³ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfen, 2009, S. 112

⁴ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfen, 2009, S. 88

⁵ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfen, 2009, S. 88

⁶ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfen, 2009, S. 115

3. Verkaufsflächen und Angebotsstrukturen im Sondergebiet SO 2A im Bestand und in der Planung – Zulässigkeit alternativer Nutzungen

Nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick zu den aktuellen Angebotsstrukturen und deren Zuordnung auf die beiden Gebäudekomplexe im Sondergebiet SO 2A.

Abbildung: Abgrenzung Sondergebiet SO 2A mit aktueller Anbieterstruktur



Kartengrundlage: © 2012, Nexiga, Esri Basemaps

Die beiden Gebäudekomplexe umfassen eine Geschäftsfläche von ca. 5.805 m², abzüglich Lager- und Nebenflächen verbleibt eine Verkaufsfläche von ca. 4.849 m². Grundlage dieser Flächenangaben bilden vorliegende Bestandspläne (Grundrisse) des Auftraggebers, in Verbindung mit den Ergebnissen einer Vor-Ort-Erhebung durch die BBE Handelsberatung im November 2015.

Tabelle: Aktuelle Flächen- und Anbieterstruktur im Sondergebiet SO 2A des Ergänzungsstandortes Einkaufszentrum Anhaltstraße

Betreiber	Betriebsform / Branche	Geschäftsfläche	Verkaufsfläche	davon nahversorgungs- und zentrenrelevant
MEGOS / GOTTSCHALCH - Spielen+Schreiben+Schenken	Fachmarkt Spielwaren, Schreibwaren	741,69 m ²	585,15 m ²	585,15 m ²
Takko	Fachmarkt Bekleidung	467,02 m ²	422,18 m ²	422,18 m ²
Leerstand		264,45 m ²	202,98 m ²	
Siemens Schuh Center	Fachmarkt Schuhe	1.213,44 m ²	940,00 m ²	940,00 m ²
RH Homestyle - Frick für Wand & Boden	Fachmarkt Raumausstattung	1.346,36 m ²	1.315,44 m ²	131,54 m ²
Dänisches Bettenlager	Fachmarkt Wohnen / Einrichten	808,89 m ²	663,17 m ²	66,32 m ²
Fressnapf	Fachmarkt Heimtier	536,36 m ²	442,29 m ²	44,23 m ²
Getränkewelt	Fachmarkt Getränke	426,46 m ²	277,47 m ²	277,47 m ²
Summe		5.804,67 m²	4.848,68 m²	2.466,89 m²

Quelle: Bestandspläne der Konsum REIT-AG sowie Vor-Ort-Begehung vom November 2015

Gegenwärtig sind 7 Anbieter vertreten, zzgl. einer Leerstandsfläche. Aus einzelbetrieblicher Sicht sind lediglich die Fachmärkte Dänisches Bettenlager sowie Frick für Wand & Boden als großflächige Einzelhandelsbetriebe einzustufen. Grundsätzlich bilden beide Gebäudekomplexe jedoch ein zusammenhängendes Fachmarktzentrum.

„Bei einem Fachmarktzentrum (FMZ, engl. „Retail Park“) handelt es sich um eine Sonderform eines Einzelhandelszentrums in meist nicht integrierten Lagen am Stadtrand, das einheitlich geplant und zentral verwaltet wird (Vermietung/Management) und sich in einem Gebäudekomplex befindet.“⁷

Dementsprechend ist der Einzelhandelsstandort als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO einzustufen, darauf baut bereits die Funktionszuweisung im Einzelhandels- und Zentrenkonzept auf.

In den vergangenen Jahren seit der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in 2009 erfuhr der Standort partielle Änderungen im Anbieterbesatz. Die flächengrößten Anbieter zeigen sich seit Jahren unverändert, dazu zählen Dänisches Bettenlager, Siemens Schuh Center, Fressnapf und Takko, der Fachmarkt Frick für Wand & Boden ersetzte branchengleich den ehemaligen TTM-Fachmarkt.

Veränderungen vollzogen sich auf der Fläche einer ehemaligen Drogeriefiliale Schlecker, der aktuelle Getränkemarkt ist zumindest auch dem nahversorgungsrelevantem Sortimentsspektrum zuzuordnen. Die aktuelle Leerstandsfläche war in 2009 durch den Anbieter Baby Paradies belegt. Die Fläche eines ehemaligen Lebensmittelmarktes (Aldi) wird seit Mai 2016 durch Megos (Schreibwaren & Spielwaren) genutzt. Die Fa. Megos wechselte vom Einkaufszentrum Muldepark im Ortsteil Bobbau zum Standort Anhaltstraße, eine Verlagerung innerhalb der Ergänzungsstandorte.

Obenstehende Tabelle weist zusätzlich den Anteil nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente in den aktuellen Angebotsstrukturen aus, insgesamt summieren sich diese auf ca. 2.467 m². Unter Berücksichtigung der aufgeführten Veränderungen seit der Verabschiedung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2009 hat sich dieser Anteil nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente insgesamt leicht rückläufig entwickelt (Leerstand ehemals Baby Paradies), Sortimentsveränderungen (Verlagerung Fa. Megos) erfolgten zumindest nicht zu Lasten zentraler Versorgungsbereiche.

Die zukünftigen Planungen zielen auf eine Festschreibung der aktuellen Branchen- und Verkaufsflächenstruktur, ohne zusätzliche Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente. Für die aktuelle Leerstandsfläche bieten sich demnach folgende Alternativen:

- Anbieter mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment, bei einem maximalen Anteil von 10% mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten (in Anlehnung an Handlungsschwerpunkt 6 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bitterfeld-Wolfen)
- Dienstleistungs-, Gastronomie- oder Freizeitanbieter.

⁷ vgl. gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., Definitionen zur Einzelhandelsanalyse

Der aktuelle Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Einkaufszentrum Anhaltstraße“ sieht für das Sondergebiet SO 2A die Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandels vor.⁸ Grundsätzlich sind jedoch auch Dienstleistungs-, Gastronomie- oder Freizeitanbieter denkbar, soweit diese in die Zweckbestimmung aufgenommen werden.

Dienstleistungs-, Gastronomie- oder Freizeitnutzungen sind in Fachmarktzentren und Fachmarkttagglomerationen aufgrund der Flächenstruktur eher selten vertreten, gegebenenfalls als Konzessionäre in Fach- oder Verbrauchermärkten. Durch die autoorientierte Lage von Fachmarktzentren, so auch für das Einkaufszentrum Anhaltstraße, sind vor allem jene Anbieter relevant, die ebenfalls bevorzugt von einer autoorientierten Zielgruppe aufgesucht werden, darunter zählen u.a.:

- Systemgastronomie,
- Spielcasinos,
- Fitnessstudios.

Vergleichbare Anbieter können teilweise zwar auch in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, weisen jedoch keinen zentrenprägenden Charakter auf und unterliegen nicht der städtebaulichen Zentren- und Standortsteuerung. Eine Ansiedlung im Ergänzungsstandort mindert bei gleichbleibender Gesamtfläche letztlich die Verkaufsfläche und kann infolgedessen zu einer partiellen Entspannung des innerörtlichen Standortwettbewerbs im Einzelhandel beitragen.

4. Städtebauliche Bewertung der zukünftigen Flächennutzung

Ein wesentlicher Aspekt für die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Nutzungen ist deren Einordnung in die Grundsätze und Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bitterfeld-Wolfen, in der aktuell gültigen Fassung aus dem Jahr 2009. Demnach soll die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels im Stadtgebiet gewährleistet werden durch ein hierarchisch gestuftes Netz von funktionsfähigen Versorgungszentren.

Die Zentren- und Standortstruktur umfasst gesamtstädtisch für die Stadt Bitterfeld-Wolfen:⁹

- A-Zentrum Innenstadt Bitterfeld – Schwerpunkt der mittelzentralen Versorgungsstruktur mit gesamtstädtischer und regionaler Ausstrahlung
- B-Zentren Ortsteilzentren (Wolfen Leipziger Straße, Wolfen-Nord) - Zentrentyp mit örtlicher Bedeutung – städtebaulich integrierte Zentren mit Versorgungs- und Identitätsfunktion
- C-Zentren Nahversorgungszentren (Holzweißig, Wolfen-Damaschkestraße) - integrierte Lage in einem eigenständigen Stadtquartier zur Sicherung der wohnungs- oder wohnortnahen Grundversorgung
- Nahversorgungslagen (5 Standorte) - fußläufige Versorgung mit Lebensmittel ergänzend zu den C-Zentren - Solitärstandorte von Lebensmittelmärkten mit ergänzendem Lebensmittelhandwerk
- Ergänzungsstandorte – dezentrale, großflächige Einzelhandelsstandorte mit wichtigen, mittelzentralen Versorgungsfunktionen der Stadt Bitterfeld-Wolfen, zu differenzieren ist zwischen drei Einkaufszentren und fünf Fachmarkt- bzw. SB-Warenhaus-Standorten.

⁸ Bebauungsplan Nr. 002 „Einkaufszentrum Anhaltstraße“, Vorentwurf 1. Änderung, Stand März 2016, 1. Festsetzung, 1.1 Art der baulichen Nutzung

⁹ vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfen, 2009, Abschnitt VI.2

Wie bereits mehrfach angesprochen, ist das Einkaufszentrum Anhaltstraße den dezentralen Ergänzungsstandorten zuzurechnen. Folglich fügt sich auch das für die vorliegende, gutachterliche Stellungnahme relevante Sondergebiet SO 2A grundsätzlich in die städtebaulich angestrebte Zentren- und Standortstruktur ein. Aufgrund seiner Lage im Ortsteil Bitterfeld und dem bestehenden Anbieterspektrum mit diversen, auch zentrenrelevanten Fachmärkten steht das Einkaufszentrum Anhaltstraße jedoch in einer besonderen Wechselwirkung mit der Bitterfelder Innenstadt (A-Zentrum). Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept erhebt diesbezüglich die Forderungen, die Gesamt-Verkaufsfläche nicht zu erweitern, der Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente restriktiv zu begegnen sowie die Fachmarktstruktur abzusichern und kleinteiligen Einzelhandel auszuschließen.

Die vorliegenden Planungen zum Sondergebiet SO 2A, den Bestand planungsrechtlich festzusetzen und durch alternative Nutzungen zu ergänzen, ordnen sich diesen Forderungen unter. Diese zusammenfassende Aussage gründet sich auf folgende Bewertungen:

1. Das Fachmarktzentrum im SO 2A erweist sich als langjähriger Bestand, somit als eingeführter Einzelhandelsstandort der Stadt Bitterfeld-Wolfen, auf die relevanten Versorgungsfunktionen wurde bereits mehrfach verwiesen. Durch die planungsrechtliche Festschreibung des Bestandes ergeben sich weder aktuell noch zukünftig Veränderungen in der Zentrenrelevanz im Hinblick auf negative, städtebauliche Wirkungen.
2. Für das Sondergebiet SO 2A sind keine Verkaufsflächenerweiterungen geplant, zusätzliche Verkaufsflächenentwicklungen werden im Kontext mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgeschlossen.
3. Die planungsrechtliche Festsetzung der bestehenden Verkaufsflächen gründet sich überwiegend auf den Bestandsschutz, dieser bleibt durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 002 „Einkaufszentrum Anhaltstraße“ unberührt.
4. Sortimentsveränderungen der jüngeren Vergangenheit (Getränkemarkt auf der ehemaligen Drogeriefläche, Fa. Megos auf der ehemaligen Discounterfläche) erfolgten nicht zu Lasten zentraler Versorgungsbereiche.

Der Getränkemarkt ist als Nachnutzung einer bereits zuvor nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche (ehemals Drogerie Schlecker) einzustufen, eine Ausweitung der nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche erfolgt dadurch nicht. Die Wettbewerbsrelevanz dieses Anbieters ist bereits am Standort gegenüber dem real SB-Warenhaus als nachrangig bzw. ergänzend zu bewerten. In den nächstgelegenen, zentralen Versorgungsbereichen (A-Zentrum Bitterfeld, B-Zentrum Wolfen - Leipziger Straße) sind keine Getränkemarkte ansässig, ein Getränkeangebot gehört somit nicht zu den zentrenprägenden Warengruppen.

Die Fa. Megos ist mit ihren Hauptwarengruppen Spielwaren sowie Schreibwaren / Bürobedarf zweifellos als zentrenrelevanter Anbieter einzustufen. Deren Verlagerung vom Einkaufszentrum „Muldepark“ Bobbau in das Einkaufszentrum Anhaltstraße berührt zunächst nur die Flächenzuordnung innerhalb der Ergänzungsstandorte. Eine damit verbundene Kundenneuorientierung führt aufgrund begrenzter, warengruppenspezifischer Angebotsstrukturen im A-Zentrum Bitterfeld (Fachgeschäft Mc Paper in der Innenstadt) und im B-Zentrum Wolfen - Leipziger Straße (kein Fachhandelsangebot, nur Randsortimente branchenfremder Anbieter), jedoch auch zu keinen direkten Wettbewerbsbeziehungen mit den nächstgelegenen, zentralen Versorgungsbereichen.

Im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wären für vergleichbare Verlagerungsvorhaben zukünftig jedoch zentrale Versorgungsbereiche zu präferieren.

5. Die Festsetzung des aktuellen Fachmarktzentrams im SO 2A sichert langfristig den Fachmarktcharakter. Grundsätzlich kann die geplante planungsrechtliche Festsetzung im Sinne einer Sicherung als Fachmarktzentrum bewertet werden, eine Aufsplitterung der Flächen in zentrenrelevante, kleinteilige Fachgeschäftsstrukturen ist mit dem Planvorhaben nicht verbunden.

6. Durch konkrete Festlegungen zu Betriebsformen und Größendimensionierung im Sondergebiet SO 2A werden gleichzeitig die zentrenrelevanten Verkaufsflächenanteile als maximale Flächenanteile warengruppenspezifisch definiert.
7. Alternativ zu den Bestandsflächen bleiben Entwicklungsperspektiven innerhalb der Gesamtfläche auf nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel oder alternative Nutzungen (Dienstleistung, Gastronomie, Freizeit) beschränkt. Eine zunehmende Zentrenrelevanz ist folglich nicht zu erwarten, gegebenenfalls kann durch Nutzungsalternativen die Zentrenrelevanz sogar abnehmen.
8. Die Sicherung des Fachmarktzentrums im SO 2A für die zukünftige Wahrnehmung der mittelzentralen Funktionen ist mit den landesplanerischen Zielsetzungen kompatibel.¹⁰ Die Regelungen des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt 2010 zielen explizit auf den Schutz zentraler Versorgungsbereiche. Gemäß Ziel 50 des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt 2010 dürfen Nutzungsänderungen in bestehenden Sondergebieten nicht zu Lasten von zentralen Versorgungsbereichen vorgenommen werden, durch ausschließliche Bestandsregelungen für das SO 2A erfolgen jedoch keine derartigen Nutzungsänderungen. Ausgehend von den bestehenden Immobilien ohne Erweiterung der Verkaufsflächen, würden außerdem durch die Lage an einer Ausfallstraße keine zusätzlichen, unverträglichen Verkehrsbelastungen entstehen (Ziel 48). Der Standort wird mit den Nutzungen auch weiterhin ergänzende Fachmarktfunktionen zum A-Zentrum Innenstadt erfüllen.

¹⁰ vgl. Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt 2010, Abschnitt 2.3, insbesondere Ziele 47-50

5. Empfehlungen für die Festsetzungen zum Sondergebiet SO 2A im Bebauungsplan Nr. 002 „Einkaufszentrum Anhaltstraße“ der Stadt Bitterfeld-Wolfen

Die städtebauliche Begründung und Notwendigkeit der Festschreibung der Fachmarktstrukturen und der Verkaufsflächenobergrenzen für das Einkaufszentrum Anhaltstraße ist bereits mit der Analyse der Angebots- und Nachfragesituation im Rahmen der Auswirkungsanalyse zu den Sondergebieten SO 1A bis SO 1C sowie deren Bewertung hinreichend dargestellt. Die vorliegende Stellungnahme zum Sondergebiet SO 2A orientiert bei gleichbleibender Gesamtverkaufsfläche auf eine relativ stabile Branchen- und Verkaufsflächenstruktur, die letztlich planungsrechtlich abgesichert werden soll.

Die Gesamtverkaufsfläche bleibt auf den aktuellen Bestand begrenzt, auch die bestehenden Fachmärkte werden mit Branchenschwerpunkt und Größendimensionierung definiert. Nachfolgende Empfehlungen zur Festsetzung von Betriebstypen in Verbindung mit Verkaufsflächenobergrenzen orientieren sich an der städtebaulichen Erforderlichkeit, die Fachmarktstrukturen zu sichern und zukünftige sortimentspezifische Entwicklungen auf nicht-zentrenrelevante Alternativen zu begrenzen.

Vor diesem Hintergrund empfehlen die Gutachter eine betriebstypenbezogene Festschreibung der Verkaufsflächenobergrenze. Zum einen, weil damit die Zweckbestimmung der Festsetzungen entsprechend begründbar ist und zum anderen auch in einem bestimmten Rahmen eine Optimierung der Angebotskonzepte im Fachmarktzentrum vorgenommen werden kann. Gleichzeitig schließt diese eine Aufgliederung in kleinteilige Angebotsstrukturen zum Schutz der Bitterfelder Innenstadt ein. Empfohlen wird somit folgende Struktur:

- Zweckbestimmung des Sondergebietes SO 2A für Großflächiger Einzelhandel (Fachmarktzentrum), Dienstleistung, Gastronomie, Freizeit
- Gesamtverkaufsfläche max. 4.900 m²,
- Festlegung von Betriebsform und Größendimensionierung für alle bestehenden Fachmärkte, folglich für: Fachmarkt Raumausstattung, Fachmarkt Wohnen und Einrichten, Fachmarkt Spielwaren / Schreibwaren, Fachmarkt Bekleidung, Fachmarkt Schuhe, Fachmarkt Heimtier, Fachmarkt Getränke mit den aktuellen Bestandsflächen (vgl. Tabelle 1, Rundungen um max. 10 m² im Rahmen der Festsetzungen sind möglich)
- alternative Zulässigkeit von Anbietern mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment ohne einzelbetriebliche Begrenzung der Verkaufsfläche, jedoch innerhalb der zulässigen Gesamtverkaufsfläche des Fachmarktzentums im SO 2A
- alternative Zulässigkeit von Dienstleistern, Gastronomie und Freizeiteinrichtungen (gegebenenfalls mit Begrenzungen für Vergnügungsstätten).

Vorstehende gutachterliche Stellungnahme dient als Beurteilungsgrundlage für zukünftige Planungs- und Genehmigungsprozesse. Für Fragen zu unseren Ausarbeitungen stehen wir Ihnen ebenso gerne zur Verfügung wie für weitere beratende Unterstützung.

BBE Handelsberatung GmbH

i.V.



Dr. Ulrich Kollatz