BBE Handelsberatung

BBE Handelsberatung GmbH · Uferstraße 21 · 04105 Leipzig

METRO PROPERTIES GmbH & Co. KG
Am Albertussee 1
40549 Düsseldorf

Datum
11. Oktober 2016

Ihr Ansprechpartner
Dr. Ulrich Kollatz

E-Mail
kollatz@bbe.de

Telefon
+49 341 98386-73

BBE Handelsberatung GmbH
Uferstraße 21
04105 Leipzig
Deutschland

Tel +49 341 98386-70
Fax +49 341 98386-80
E-Mail info@bbe.de
Web www.bbe.de

Hauptsitz
Brienner Straße 45
80333 München

Geschäftsführer
BW Joachim Stumpf
Registergericht München
HRB 3136
USt-IdNr. DE129298916

Stadtsparkasse München
BLZ 701 500 00
Konto 909 118 002
IBAN
DE55 7015 0000 0909 1180 02
BIC SSKMDEMM

München
Hamburg
Köln
Leipzig
Erfurt

Betreff: BP Nr. 002 "Einkaufszentrum Anhaltstraße"

Stellungnahme des Handelsverbandes Sachsen-Anhalt vom 04.08.2016 zur Aufnahme eines Getränkemarktes in die Festsetzungen für das SO 1B

Sehr geehrte Damen und Herren,

die BBE Handelsberatung GmbH hat eine Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulich verträglichen Weiterentwicklung des „Einkaufszentrums Anhaltstraße“ in der Stadt Bitterfeld-Wolfen mit Stand vom 23.02.2016 vorgelegt, die eine wesentliche Grundlage für die Festsetzungen im BP Nr. 002 bildet.

Für die Sondergebiete SO1A und SO1B ergaben sich nachträgliche Änderungen durch eine konzeptionelle Weiterentwicklung im März 2016, im Nachgang zum Gutachten. Die Auswirkungsanalyse leitet Empfehlungen zur städtebaulich verträglichen Einbindung von Fachmarktkonzepten ab. Als bauseitig realistische Nachnutzung der ehemaligen Baumarktfläche wurde die Planungsvariante entwickelt, den Getränkemarkt aus dem SB-Warenhaus zu verlagern.

Der Getränkemarkt ist aus gutachterlicher Sicht unkritisch, er bildet eine alternative Nutzung der Bestandsfläche, er ändert nichts an der Gesamtverkaufsfläche im SO1B von 3.700 m², ist folglich nicht als zusätzlicher Anbieter am Standort zu bewerten. Die Flächennutzung als Getränkemarkt mindert im gleichen Maße die potenzielle Nachnutzung der Gesamtverkaufsfläche im SO1B mit zentrenrelevanten Sortimenten.

Schließlich ist die städtebauliche Relevanz eines Getränkemarktes gegenüber den nächstgelegenen Zentren als nachrangig zu bewerten. In den nächstgelegenen, zentralen Versorgungsbereichen (A-Zentrum Bitterfeld, B-Zentrum Wolfen - Leipziger Straße) sind keine Getränkemärkte ansässig, ein Getränkeangebot gehört somit nicht zu den zentrenprägenden Warengruppen.

Der Getränkemarkt ordnet sich zudem in die gesamtstädtische und regionale Versorgungsfunktion des SB-Warenhauses ein, die auch zukünftig ein Funktionsschwerpunkt des Ergänzungsstandortes Anhaltstraße lt. Einzelhandelskonzept darstellt. Die Funktionsabstimmung im Einzelhandels- und Zentrenkonzept zielt vorrangig auf potenzielle Folgewirkungen durch zentrenrelevante Sortimente:

„Der Ergänzungsstandort übernimmt gesamtstädtische und regionale Versorgungsfunktionen, ist somit auch wichtiger Träger mittelzentraler Versorgungsfunktionen der Stadt Bitterfeld-Wolfen. Er besitzt eine hohe Anziehungskraft für den autoorientierten Kunden. 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. […]

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.“[1]

Die Verlagerung des Getränkemarktes auf die ehemalige Baumarktfläche wirft in diesem Kontext die Frage der Flächennachnutzung innerhalb des SB-Warenhauses (bisheriger Getränkemarkt) auf. Eine Ausweitung von zentrenrelevanten Sortimenten innerhalb des bisherigen SB-Warenhauses wird jedoch durch die gleichzeitig für das Sondergebiet SO1A aufgenommene Festsetzung von maximal 1.900 m² zentrenrelevanter Sortimente im SB-Warenhaus ausgeschlossen. Diese Dimensionierung (max. 1.900 m² zentrenrelevanter Sortimente) entspricht dem aktuellen Flächenkonzept, unterliegt somit dem Bestandsschutz.

Fazit: Die Nachnutzung von Teilen der ehemaligen Baumarktfläche als Getränkemarkt ist in Verbindung mit den oben genannten Festsetzungen, als städtebaulich verträglich und als kompatibel zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu bewerten.

Mit freundlichen Grüßen

BBE Handelsberatung GmbH



i.V. Dr. Ulrich Kollatz

[1] Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfen, 2009, S. 88