

Stadt Bitterfeld-Wolfen



Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Begründung zum Entwurf

Bebauungsplan Nr. 05-2017wo
„Sondergebiet Thalheimer Straße 150“
im Ortsteil Stadt Wolfen

- | | |
|-----------------|---|
| Anlage 1 | - Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG |
| Anlage 2 | - Auswirkungenanalyse zu den absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen eines Thomas Philipps Sonderpostenmarktes an der Thalheimer Straße im Ortsteil Wolfen vom 08. Mai 2017 |

Planungshoheit: Stadt Bitterfeld-Wolfen
Rathausplatz 1
06766 Bitterfeld-Wolfen

Entwurfsverfasser: Gloria Sparfeld
Architekten und Ingenieure
Halberstädter Straße 12
06112 Halle/Saale
Tel. 0345/388 09 65

Planungsstand: August 2017

A.	Vorbemerkungen	4
1.	Gesetzliche Grundlage	4
2.	Landes- und Regionalplanung.....	5
B.	Erfordernisse und Ziele der Raumordnung	5
1.	Erfordernisse der Raumordnung	5
2.	Ziele der Raumordnung.....	6
C.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	8
1.	Planungsanlass	8
2.	Aufstellung im beschleunigten Verfahren.....	8
3.	Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens	9
4.	Flächennutzungsplanung	11
5.	Verfahrensablauf	11
D.	Geplante Nutzungen.....	12
E.	Vereinbarkeit mit der Einzelhandelsentwicklung.....	13
1.	Großflächiger Einzelhandel	13
2.	Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der..... Stadt Bitterfeld-Wolfen	13
3.	Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen..... Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfen	15
4.	Stadtentwicklungskonzept 2015 – 2025.....	15
5.	Auswirkungsanalyse	16
F.	Beschreibung des Baugebietes	17
1.	Lage.....	17
2.	Bestand.....	17
G.	Geplante Festsetzungen	18
1.	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	18
2.	Überbaubare Flächen.....	19
3.	Werbeanlagen	19
H.	Erschließung / Ver- und Entsorgung	20
1.	Verkehrerschließung.....	20
2.	Trinkwasser	20
3.	Schmutzwasser / Niederschlagswasser.....	20
4.	Löschwasser.....	21
I.	Naturhaushalt	22
1.	Eingriffsregelung.....	22
2.	Baumschutzsatzung	22
3.	Grünplanung.....	23
4.	Artenschutz.....	24
5.	Schutzgüter.....	24
J.	Umweltschutz	26
K.	Immissionsschutz	29
1.	Orientierungswerte	29
2.	Lärmimmission.....	30
L.	Gewässerschutz	30
M.	Zusammenfassung.....	30

A. Vorbemerkungen

1. Gesetzliche Grundlage

Die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1062)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1063)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA Nr. 25/2013)

Folgende Bundes- und Landesgesetze wurden bei der Planung hinzugezogen:

- 4. BImSchV - Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen vom 02.05.2013 (BGBl. I S. 973) zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 08.04.2015
- 16. BImSchV- Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.6.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 18.12.2014
- Bodenschutz-Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 02.04.2002, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.12.2009
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502), zuletzt geändert durch Art. 101 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S.1474)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 76 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S.1474)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 421 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S.1474)
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA Nr. 33/1991), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2005
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Beiblatt 1
- Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA Nr.9 S.170)
- Naturschutzgesetz NatSchG LSA vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010 S. 569), geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA s. 659)
- Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S.1474)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion
- Verordnung über die Bodenordnung nach dem BauGB vom 31.12.2004
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011(GVBl. LSA 2011, S.160)
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659)

Sonstige Fachplanungen

- Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen
- Stadtentwicklungskonzept 2015 – 2025
- Bebauungsplan Nr. 2/2009 zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfen
- Auswirkungsanalyse zu den absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen eines Thomas Philipps Sonderpostenmarktes an der Thalheimer Straße im Ortsteil Wolfen vom 08. Mai 2017

2. Landes- und Regionalplanung

Erfordernisse der Raumordnung für die Planregion sind in folgenden Raumordnungsplänen festgelegt worden:

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010)
- Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W)
- Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV)

In der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg befindet sich derzeit folgender Raumordnungsplan in Aufstellung:

- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" (REP A-B-W 1. Entwurf vom 27.05.2016, Beschluss Nr. 03/2016)

Die im Landesentwicklungsplan 2010 festgelegten Ziele sind zu beachten und Grundsätze zu berücksichtigen.

B. Erfordernisse und Ziele der Raumordnung

1. Erfordernisse der Raumordnung

In den vorgenannten Raumordnungsplänen wurden folgende Erfordernisse der Raumordnung festgelegt:

- Mittelzentrum Bitterfeld-Wolfen gem. Ziel 37 Nr. 2 LEP-ST 2010
- räumliche Abgrenzung des Mittelzentrums Bitterfeld-Wolfen gem. Ziel 1 Nr. 1 STP DV gem. Beikarte A1
- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. (Grundsatz 13 LEP-ST 2010)

- Zukünftig nicht mehr baulich genutzte Flächen sollen entsiegelt werden. (Grundsatz 112 LEP-ST 2010)
- Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. (Ziel 46 LEP-ST 2010.)

2. Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Darüber hinaus sind für die Bauleitplanung die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung relevant. Bei den Zielen handelt es sich gemäß § 3 Nr. 2 ROG um die verbindlichen Vorgaben der Raumordnung, die in der Bauleitplanung zu beachten sind.

Die Grundsätze der Raumordnung nach § 3 Nr. 3 ROG hingegen sind der gemeindlichen Abwägung zugänglich.

Im Bebauungsplan dürfen die Ziele zwar konkretisiert und eigenverantwortlich ausgestaltet werden, jedoch darf sich der Bebauungsplan nicht darüber hinwegsetzen.

Für das geplante Vorhaben sind insbesondere die Ziele 46 bis 48 des Landesentwicklungsplanes LSA (LEP 2010) zutreffend.

Demgemäß ist die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe an zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden (Ziel 46 LEP 2010). Dabei müssen Verkaufsfläche und Warensortiment von großflächigen Einzelhandelsbetrieben der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Ziel 47 LEP 2010).

Die, in einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel entstehenden, Projekte

- dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,
- sind städtebaulich zu integrieren,
- dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,
- sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen
- dürfen durch auftretenden Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehr zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen.
(Ziel 48 LEP 2010)

In der Begründung zu Kapitel 2.3 Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 wird ergänzend ausgeführt, dass es zur Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse Aufgabe der zentralen Orte ist, entsprechend ihrer Zentralitätsstufe ausreichend Flächen für den Einzelhandel bereitzustellen, damit sich dieser so entwickeln kann, dass die Bevölkerung (auch die nicht motorisierte) mit einem differenzierten und bedarfsgerechten Warenangebot in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt werden kann.

Dabei ist es die Aufgabe aller Zentralen Orte, in ihrem Verflechtungsbereich eine verbrauchernahe Grundversorgung zu sichern. Aufgrund des Einzugsbereichs von Einzelhandelsgroßprojekten sind diese an Ober- und Mittelzentren zu binden.

Der Stadt Bitterfeld-Wolfen wurde die zentralörtliche Bedeutung eines Mittelzentrums zugewiesen. Mittelzentren sind gemäß Z 34 LEP 2010 als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln.

In Mittelzentren ist gem. LEP 2010 die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig.

Im Sachlichen Teilplan „Dasein“ wird für die zugewiesenen Mittelzentren die räumliche Abgrenzung innerhalb der Orte vorgenommen. Mittelzentrum ist dabei der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt.

Im Sachlichen Teilplan „Dasein“ ist die räumliche Abgrenzung des Mittelzentrums der Stadt Bitterfeld-Wolfen zweigeteilt, in den Ortsteilen Bitterfeld und Wolfen, dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Ortsteil Wolfen, außerhalb der räumlichen Abgrenzung des Mittelzentrums.

C. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Planungsanlass

Anlass der Planaufstellung ist die Revitalisierung des ehemaligen Baumarktstandortes an der Thalheimer Straße. Mieter des Standortes war die Praktiker Baumarktkette, zuletzt betrieben von der Tochtergesellschaft Max-Bahr. Die Schließung des Baumarktstandortes war verbunden mit der Insolvenz der Praktiker Gruppe im Jahr 2013. Seit 2014 steht das Gebäude leer und es stand die Befürchtung, dass der Standort zu einer Schrottimmoblie verkommt.

Nunmehr zeichnet sich jedoch eine Perspektive ab. Für die angestrebte Nachnutzung kommen folgenden Anbieter in Betracht:

- Baumarktrelevante Fachmärkte
- Sonderpostenmarkt
- Sonstige großflächige Handelsbetriebe

Die zulässige Gesamtverkaufsfläche soll dabei maximal 5.900 m² im Gebäude zuzüglich maximal 1.200 m² im Freien begrenzt werden.

Der Standort ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen, welches im Jahr 2009 erstellt worden ist, als Ergänzungsstandort für einen Baumarkt dargestellt. Als Entwicklungsziel ist der Erhalt des Baumarktstandortes in seiner Größendimensionierung benannt, Weiterentwicklungen bedürfen in jedem Fall des Nachweises der Zentrenverträglichkeit.

Die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes geplante Zulässigkeit eines Sonderpostenmarktes weicht von den Festlegungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt ab.

Um die Ansiedlung der Betriebsform eines Sonderpostenmarktes zu ermöglichen, wird aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs. 3 BauGB) hierzu ein Planverfahren für ein Bebauungsplan nach § 13a BauGB angestrebt. Zur Abweichung von den Zielstellungen ist weiterhin ein Nachweis der Zentrenverträglichkeit Bestandteil des Bebauungsplanes.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Nachnutzung des Standortes als branchenspezifische Agglomeration.

2. Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.01.2007 ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahrens nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- weniger als 20.000 m² oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (mit Vorprüfung des Einzelfalls).

Der Bebauungsplan Nr. 05-2017wo umfasst vollständig den Geltungsbereich der 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt Thalheimer Straße“ mit einer Gesamtfläche von ca. 15.300 m² und einer Grundflächenzahl von 0,86.

Zulässige Grundfläche $0,86 * 15.300 \text{ m}^2 = 13.158 \text{ m}^2$

Unter Berücksichtigung der maßgebenden Grundstücksfläche und der im Bebauungsplangebiet festgelegten Grundflächenzahl ergibt sich eine zulässige Grundfläche die unterhalb der Beschränkung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt.

Aufstellung im beschleunigten Verfahren zulässig

3. Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13 a Abs. 1 Satz 4 und Satz 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan

- a) die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen und
- b) wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

zu a) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

Dies bedeutet, dass durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden dürfen, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Wird ein Vorhaben geändert, für das keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt worden ist, so besteht nach § 9 UVPG für das Änderungsvorhaben die UVP-Pflicht, wenn das geänderte Vorhaben

1. den Größen- und Leistungswert für die unbedingte UVP-Pflicht gemäß § 6 UVPG (unbedingte UVP-Pflicht bei Neuvorhaben) erstmals erreicht oder überschreitet oder
 2. einen in Anlage 1 angegebenen Prüfwert für die Vorprüfung erstmals oder erneut erreicht oder überschreitet und eine Vorprüfung ergibt, dass die Änderung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen hervorrufen kann.
- Vorliegend ist die Wiederaufnahme der Nutzung eines bestehenden großflächigen Einzelhandelsstandortes geplant.**

In der Anlage 1 zum UVPG ist unter dem Punkt 18 „Bauvorhaben“ aufgelistet:

- 18.8** Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird = allgemeine Vorprüfung
- > die Geschossfläche des Bestandsgebäudes liegt mit ca. 6.500 m² über dem Prüfwert für die Vorprüfung

Die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan Nr. 05-2017wo als Anlage 1 beigefügt.

zu b) keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter, keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen nach § 50 Satz 1 BImSchG

Hiermit sind die nach der Flora- Fauna- Habitat- Richtlinie (FFH- Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG).

- > Der Geltungsbereich liegt außerhalb der nach EU-Vogelschutzrichtlinie oder Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie ausgewiesener Schutzgebiete. Der Bereich liegt auch nicht in einem nach Bundes- oder Landesrecht geschützten Schutzgebiet, noch befinden sich Schutzobjekte im Gebiet. Somit kann eine Beeinträchtigung der Schutzgüter ausgeschlossen werden.

Nach § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

-> Mit der angestrebten Nachnutzung sind keine schädlichen Auswirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete zu erwarten.

Als Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß §3 c UVPG wird festgestellt, dass insgesamt keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen für die oben genannten Schutzgüter und Schutzgebiete zu erwarten sind.

☒ Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB ist somit gegeben.

4. Flächennutzungsplanung

Gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) besteht für die Gemeinden und Städte die Pflicht, Bebauungspläne bei Bedarf aus den aufgestellten Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen verfügt seit Juli 2012 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, indem das Plangebiet als Sonderbaufläche dargestellt ist.

5. Verfahrensablauf

Im beschleunigten Verfahren gelten die Verfahrensvorschriften des § 13 Abs. 2 BauGB (Vereinfachtes Verfahren). Dies bedeutet, hier verkürzt sich das Verfahren auf die öffentliche Auslegung des Planentwurfs. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 3 (2) BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Parallel dazu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie sämtliche Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

D. Geplante Nutzungen

Der Baumarktstandort verfügt mit dem Vollzug der 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt Thalheimer Straße“ im Bestand über eine Gesamtverkaufsfläche von insgesamt ca. 7.070 m² Verkaufsfläche im Gebäude zuzüglich 1.600 m² im Freien.

Die geplante Nachnutzung sieht eine Fachmarkttagglomeration mit folgenden Anbietern vor

- Baumarktspezifische Fachmärkte,
- Sonderpostenmarkt,
- Sonstige großflächige Handelsbetriebe.

Der Branchenschwerpunkt soll weiterhin bei baumarktrelevanten Sortimenten liegen. Die Ansiedlung eines Sonderpostenmarktes ist deshalb beschränkt auf eine maximale Verkaufsfläche von 2.100 m².

Neben den großflächigen Einzelhandelsbetrieben sollen aber auch sonstige in Betracht kommende Betriebe, unabhängig von der Betriebsform erfasst werden (sonstige großflächige Handelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO). Vorstellbar wären hier z.B. Ausstellungsflächen für Fliesen und Sanitärgegenstände, welche sich auch an gewerbliche Kunden richten und so nicht als Einzelhandelsfläche einzustufen sind.

Sonderpostenmärkte stellen eine Betriebsform mit wechselnden Angeboten dar. Das Sortiment wird zumeist begrenzt angeboten, da es sich vorwiegend um Konkursmasse oder Ware aus Geschäftsaufgaben o.ä. handelt. Das Warenangebot wird sich damit vom bisherigen Baumarktkonzept des o.g. Vorhaben- und Erschließungsplanes unterscheiden. Die standortspezifische Sortimentstruktur der Sonderpostenmärkte umfasst sowohl zentrenrelevante als auch nicht-zentrenrelevante Sortimente.

Für die Zulässigkeit der Ansiedlung eines Sonderpostenmarktes ist somit die Untersuchung der Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen und zentrale Versorgungsbereiche unerlässlich.

E. Vereinbarkeit mit der Einzelhandelsentwicklung

1. Großflächiger Einzelhandel

Die Entstehung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, überwiegend am Rand von Gemeinden, in den vergangenen Jahren gefährdet in zunehmendem Maße die Entwicklung der Innenstadtbereiche der Ober- und Mittelzentren.

Raumordnerisches Ziel ist es, die hohe Lebensqualität und Anziehungskraft der Innenstädte und Ortszentren zu erhalten. Der Handel in den Zentren ist zu stärken, eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur und eine verbrauchernahe Versorgung in den Regionen ist sicherzustellen.

Einzelhandelsgroßprojekte müssen in Bezug auf den Umfang ihrer Verkaufsfläche und ihres Warensortiments so konzipiert sein, dass sie der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Einzugsbereich des Zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot). Sie dürfen ausgeglichene Versorgungsstrukturen sowie ihre Verwirklichung nicht beeinträchtigen.

Nach dem Kongruenzgebot ist zu prüfen, ob ein Einzelhandelsgroßprojekt dem zentralörtlichen Auftrag der planenden Gemeinde entspricht. Nach dem Beeinträchtungsverbot ist zu prüfen, ob von dem Einzelhandelsgroßprojekt wesentliche Beeinträchtigungen auf die Komponenten einer ausgeglichenen Versorgungsstruktur und deren Verwirklichung ausgehen.

Hierbei sind aus raumordnerischer Sicht Kennziffern zur Zentralitätsentwicklung und zur Nachfrageentwicklung im Einzugsbereich des Zentralen Ortes zu prüfen.

2. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen

Der Einzelhandel in Bitterfeld-Wolfen ist stark zergliedert. Er wird durch eine Vielzahl von Standortlagen bestimmt. Dadurch besteht die Notwendigkeit, die weitere Entwicklung des Einzelhandels auf die zentralen Bereiche zu konzentrieren.

Im Auftrag der Stadt Bitterfeld-Wolfen wurde deshalb im Jahr 2009 ein „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfen“ (EHZK) durch die BBE RETAIL EXPERTS erstellt.

In dem Gutachten wurden für die Stadt Bitterfeld-Wolfen folgende Kategorien für die Zentralen Versorgungsbereiche definiert:

- Hauptzentrum (A-Zentrum), Innenstadt Bitterfeld
- Ortsteilzentrum (B-Zentrum) Wolfen: Leipziger Straße und Wolfen-Nord
- Nahversorgungszentrum (C-Zentrum), Holzweißig und Wolfen-Damaschkestraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem der zuvor genannten, zentralen Versorgungsbereiche.

Nahversorgungslagen

Neben den zuvor genannten zentralen Versorgungsbereichen weist das EHZK Nahversorgungslagen aus. Nahversorgungslagen dienen einer möglichst flächen-deckenden Nahversorgung im Stadtgebiet. Sie haben eine funktionale Bedeutung für die fußläufige Grundversorgung und sind zu erhalten.

Der Standort des Bebauungsplanes ist im EHZK nicht als Nahversorgungslage festgelegt.

Ergänzungsstandort

Die planungsrechtliche Steuerung des Einzelhandels an dezentralen Ergänzungsstandorten erfolgt grundsätzlich über Festsetzungen in Bebauungsplänen bzw. Vorhaben- und Erschließungsplänen. Der Standort an der Thalheimer Straße ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Ergänzungsstandort wie folgt aufgenommen:

„Der Baumarktstandort in der Thalheimer Straße ist aus Handelssicht als Solitär-lage einzustufen, das Umfeld wird fast ausschließlich durch typische Gewerbebetriebe und Autohäuser bestimmt. Innerhalb des Gewerbegebietes südlich der Thalheimer Straße ist zudem der Ergänzungsstandort Röntgenstraße eingebunden.

Der Baumarktstandort ist durch einen Praktiker Bau- und Gartenmarkt mit ca.6.075 m² Verkaufsfläche besetzt. Er befindet sich auf der Nordseite der Thalheimer Straße unmittelbar an der westlichen Ortsteilgrenze von Wolfen zu Thalheim.

Der Baumarktstandort ist in seiner Größendimensionierung zu erhalten, Weiterentwicklungen bedürfen in jedem Fall des Nachweises der Zentrenverträglichkeit.“

- Folglich sind Entwicklungen an Ergänzungsstandorten, grundsätzlich nach ihren Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu bewerten.**

3. Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfen

Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat in seiner Sitzung am 11.11.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/2009 zur „Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfen“ beschlossen. Der Bebauungsplan ist am 24.04.2015 in Kraft getreten.

Der Einzelhandel in Bitterfeld-Wolfen ist stark zergliedert. Großflächige Angebotsformen bestimmen immer mehr das Bild und gehen zu Lasten der kleinen Anbieter in den Ortskernen, die durch kleinteilige Handelseinrichtungen geprägt sind. Daher ist das Ziel der Aufstellung die Sicherung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Bitterfeld-Wolfen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) der Stadt Bitterfeld-Wolfen liegt dem Bebauungsplan Nr. 2/2009 zur „Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfen“ dabei als städtebauliches Entwicklungskonzept zu Grunde.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 2/2009 soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im gesamten Stadtgebiet gezielt gesteuert werden. So sind Ansiedlungen an nicht integrierten Standorten oder an Standorten, die bereits durch eine oder mehrere gleichartige Anlagen vorgeprägt sind (Agglomeration), planerisch zu verhindern, um dadurch eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Innenbereich zu gewährleisten. Neben dem Ziel der Steuerung des großflächigen Einzelhandels ist auch der Schutz des kleinteiligen Einzelhandels bis 200 m² Ziel des Bebauungsplanes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2/2009 umfasst die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich) der Stadt Bitterfeld-Wolfen. Nicht Gegenstand der Planung sind die nach § 30 Baugesetzbuch zu beurteilenden Flächen (innerhalb des Geltungsbereichs eines rechtskräftigen Bebauungsplanes).

Der Ergänzungsstandort Thalheimer Straße liegt innerhalb des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes „Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt Thalheimer Straße“ und damit nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur „Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfen“

4. Stadtentwicklungskonzept 2015 – 2025

Für die Stadt Bitterfeld-Wolfen wurde 2015 das Stadtentwicklungskonzept 2015-2025 (STEK 2015-2025) beschlossen. Das städtebauliche Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen besonders zu berücksichtigen.

Im STEK 2015-2025 ist der Planbereich als Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel benannt.

5. Auswirkungsanalyse

Das Nachnutzungskonzept für den Standort sieht überwiegend ein baumarkt-spezifisches, nicht-zentrenrelevantes Angebotssortiment vor.

Mit dem zentrenrelevanten Warenangebot eines Sonderpostenmarktes sind jedoch die städtebaulichen Auswirkungen zu prüfen.

Die „Auswirkungsanalyse zu den absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen eines Thomas Philipps Sonderpostenmarktes an der Thalheimer Straße im Ortsteil Wolfen“ vom 08. Mai 2017, erstellt durch die BBE Handelsberatung GmbH, ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Im Ergebnis der Auswirkungsanalyse war festzustellen,

- dass von der Ansiedlung eines Sonderpostenmarktes mit maximal 2.100 m² Verkaufsfläche, davon maximal 700m² zentrenrelevantes Sortiment keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfen und die der wohnortnahen Versorgung dienenden Angebotsstandorte ausgehen
- dass trotz des ausgewiesenen Verkaufsflächenanteils nahversorgungs- / zentrenrelevanter Sortimente eine Einordnung in das kommunale Einzelhandelskonzept erkennbar ist
- dass sich das Planvorhaben grundsätzlich in die, mit den bisherigen Festsetzungen verfolgten, städtebaulichen Zielvorstellungen einfügt und durch die Funktionserweiterung um einen Sonderpostenmarkt keine städtebaulich relevanten Auswirkungen entstehen.

F. Beschreibung des Baugebietes

1. Lage

Der Geltungsbereich liegt an der westlichen Ortsteilgrenze von Wolfen zu Thalheim, direkt nördlich der Thalheimer Straße. Das Umfeld wird bestimmt durch typische Gewerbebetriebe und Autohäuser.

Auszug Liegenschafts der Stadt Bitterfeld-Wolfen



Geobasisdaten (c) GeoBasis-DE/ LVerM GEO LSA, 2017 / A18-205-2010-7

2. Bestand

Bisherige Nutzung

Das Baumarktgebäude an der Thalheimer Straße gibt es seit mehr als 20 Jahren.

Grundlage für die Bebauung bildete der rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan „Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt Thalheimer Straße“ aus dem Jahr 1992. Für diesen VE-Plan liegt mit Datum vom 15.06.1999 eine erste rechtskräftige Änderung vor.

Mit den Jahren trug der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung seiner Entstehung den veränderten Marktbedingungen nur noch unzureichend Rechnung. Aufgrund veränderter Kundenbedürfnisse wurde im Jahr 2006 die 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Der bis dahin unter der Praktiker-Gruppe geführte Markt wurde im Jahr 2013 als Tochtergesellschaft in eine Max-Bahr-Filiale umgewandelt, bevor der Standort mit Insolvenz der Praktiker-Baumarktgruppe aufgegeben wurde. Das Gebäude steht nunmehr seit fast drei Jahren leer.

Kataster und Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 05-2017wo wird katastermäßig beschrieben durch das Flurstück 3/20 der Flur 11 der Gemarkung Wolfen. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 15.300 m².

Schutzgebiete

Schutzgebiete i.S. des Naturschutzgesetzes LSA sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie und FFH-Richtlinie werden von der Planung absolut nicht berührt.

G. Geplante Festsetzungen

Der Regelungsinhalt des Bebauungsplanes wurde auf das notwendigste Maß beschränkt. In den textlichen Festsetzungen wurden die Zulässigkeiten näher bestimmt.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung soll die Zulässigkeit der Nachnutzung und Ansiedlung von unterschiedlichen Anbietern erlangt werden.

Vorliegend ist die Wiederaufnahme der Nutzung eines bestehenden großflächigen Einzelhandelsstandortes geplant. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 05-2017wo orientiert sich daher nicht nur in der Übernahme der Plangebietsgrenzen des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt Thalheimer Straße“ sondern übernimmt auch Inhalte der Festsetzungen der rechtskräftigen 2. Änderung wie folgt:

Art der baulichen Nutzung:	Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO
Grundflächenzahl:	0,86
Maximale Firsthöhe:	7,50 m
Bauweise:	abweichende Bauweise Gebäude bis 165 m Länge zulässig

2. Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen definiert, welche aus dem rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen wurden. Die Errichtung von Stellplätzen ist innerhalb der Baugrenzen zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind Stellplätze nur in den gekennzeichneten Stellplatzflächen gemäß Planeintrag zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenze zulässig.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind so anzuordnen, aufzustellen, anzubringen und zu gestalten, dass sie in Form, Maßstab, Material und Farbe das Stadtbild nicht beeinträchtigen.

Für die Werbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten folgende Festlegungen:

- Werbeanlagen sind ausschließlich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbungen für Leistungen oder Gewerbe die nicht innerhalb des Geltungsbereiches ansässig sind, sind unzulässig.
- Es ist nur eine Mastwerbeanlage/ Pylon im Sondergebiet zulässig. Diese darf die Höhe von 16 m über Gelände nicht überschreiten.
- Standfahnen oder andere Werbeanlagen dürfen an ihrem höchsten Punkt nicht höher als 7,5 m über Gelände sein.
- Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster- und Laserwerbung.

Die zulässige Höhe des Gebäudes darf von baulichen Anlagen am Gebäude wie Werbeanlagen und technische Aufbauten um maximal 4 m überschritten werden.

H. Erschließung / Ver- und Entsorgung

Grundlage der Bebauung ist die ordnungsgemäße Verkehrsanbindung, Erschließung der Wasserversorgung, die schadlose Ableitung des Schmutz- und Regenwassers sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers und der Abfälle.

1. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die zwei bestehenden Ein- und Ausfahrten mit Anbindung an die kommunale Thalheimer Straße.

Auf die Darstellung der inneren Stellplatzanordnung wurde im Bebauungsplan verzichtet. Die vorhandenen Parkflächen wurden als „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze“ gekennzeichnet.

Die Markierung und Beschilderung erfolgt entsprechend der geltenden Vorschriften und nach Genehmigung der zuständigen Verkehrsbehörde.

Die Verkehrssicherheit im Allgemeinen sowie die notwendigen Sichtbeziehungen dürfen durch die Aufstellung von Werbeanlagen nicht eingeschränkt werden.

2. Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Netz. Die Wasserversorgung der Stadt Bitterfeld-Wolfen wird durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH sichergestellt.

Bei der Neuerrichtung der Ver- und Entsorgungssysteme ist auf die Einhaltung der Vorschriften zum Schutz des Trinkwassers zu achten. Es sind keine Verbindungen zu anderen Rohrleitungen oder Abwasseranlagen zuzulassen. Nach Verlegung der TW-Leitungen sind die hygienischen Vorschriften (u. a. Freigabeuntersuchung) einzuhalten.

3. Schmutzwasser / Niederschlagswasser

Bitterfeld-Wolfen ist Mitglied im Abwasserzweckverband Westliche Mulde mit Sitz in Bitterfeld-Wolfen. Der Verband sichert u.a. die Abwasserentsorgung der Stadt. Die Entwässerung (Regen- und Schmutzwasser) erfolgt weiterhin über das bestehende Kanalnetz.

Das Abwasser ist so zu beseitigen, dass Gefahren für die menschliche Gesundheit und die Umwelt nicht auftreten können. Um negative Beeinträchtigungen des Erdreichs und Grundwassers auszuschließen, sind die Bauausführungen entsprechend der DIN 19543 „Allgemeine Anforderungen an Rohrleitungen für Abwasserkanäle und -leitungen“ vorzunehmen.

4. Löschwasser

Der abwehrende Brandschutz obliegt gemäß Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz LSA vom 07.06.2001, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.02.2012 den Städten und Gemeinden.

Für die Brandbekämpfung ist eine ausreichende Löschwassermenge vorzuhalten. Das erforderliche Löschwasser für den Grund- und Objektschutz muss innerhalb des Löschbereichs im Umkreis von maximal 300 m zur Verfügung stehen.

I. Naturhaushalt

Das Plangebiet liegt weder in einem Landschaftsschutz- noch in einem Naturschutzgebiet. Es liegen auch keine Daten über Natur- und Bodendenkmäler nach dem Naturschutzgesetz (NatSchG) LSA vor.

Ebenso befinden sich keine Schutzgebiete nach EU-Recht im Planungsgebiet.

Zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18920 (Vegetationstechnik – Schutzmaßnahmen) zu beachten. Die DIN gilt dem Schutz von zu erhaltenden Einzelbäumen und Pflanzbeständen, da der ökologische Wert bestehender Pflanzungen durch Ersatz im Regelfall nicht oder erst nach Jahren erreicht wird.

Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung, Rodung von Gehölzen) ist zu beachten, dass gemäß § 39 BNatSchG Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis 30. September zum Schutz der Brutvögel nicht entfernt bzw. abgeschnitten werden dürfen.

Die zuständige Naturschutzbehörde kann Ausnahmen von dem Verbot des § 39 Abs. 2 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes unter den Voraussetzungen des § 45 Abs. 7 des Bundesnaturschutzgesetzes oder des Artikels 14 der Richtlinie 92/43/EWG zulassen (§25 NatSchG LSA).

1. Eingriffsregelung

Mit Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, soll eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und damit ein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft vermieden werden.

Vom Gesetzgeber wurde deshalb festgelegt, dass Baurechte, die durch Bebauungspläne der Innenstadtentwicklung bis maximal 20.000 m² (bebaubarer) Grundfläche geschaffen werden, keine Eingriffe darstellen.

Die Eingriffsregelung ist somit für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

2. Baumschutzsatzung

Auf Grund der §§ 6 und 44 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt hat der Stadtrat Bitterfeld-Wolfen in seiner Sitzung am 06.06.2012 die „Satzung zum Schutz, zur Erhaltung und Pflege des Baumbestandes in der Stadt Bitterfeld-Wolfen (Baumschutzsatzung) beschlossen.

Nach Maßgabe der Baumschutzsatzung werden Bäume, Sträucher und Hecken unter Schutz gestellt. Ausnahmen von den Verboten können erteilt werden (§ 4). Bei einer Fäll- oder Rodungsgenehmigung sind für jedes geschützte Gehölz Ersatzpflanzungen vorzunehmen (§ 6).

Auf die Pflicht zur Einhaltung der Baumschutzsatzung wird hingewiesen. Baumfällungen und sonstige Eingriffe an geschützten Gehölzen sind bei der Stadt Bitterfeld-Wolfen zur Genehmigung zu beantragen.

Zur Gestaltung des Landschaftsbildes sind gemäß der Baumschutzsatzung die Standorte für Ersatzpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie deren Artenauswahl mit der Stadt abzustimmen.

3. Grünplanung

Auch wenn vom Gesetzgeber für Bebauungspläne der Innenstadtentwicklung bis maximal 20.000 m² (bebaubarer) Grundfläche die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist, ist die grünordnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Flächenanteile zu erhalten und zu pflegen.

Bei Abgang sind die Grünflächen fachgerecht in passender Pflanzdichte neu anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Neben Rasenflächen können auch Boden-decker (z.B. Fingerstrauch (*Potentilla fruticosa*, gelbblühende Sorten, in der Höhe passend zu der vorhandenen Bepflanzung), Niedrige Korallenbeere (*Symphoricarpos chenaultii* „Hancock“), Felsenmispel (*Cotoneaster dammeri*), Glanzrose (*Rosa nitida*) zur Anwendung kommen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur 2. Änderung des VE-Plans

Mit dem Vollzug der Planvorhaben zur 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes im Jahr 2007 erfolgte die zusätzliche Versiegelung von bis dahin unversiegelten Flächen.

Für den grünordnerischen Eingriff wurden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Form von Baumpflanzungen (49 Stück) festgesetzt. Die Realisierung der Anpflanzungen erfolgte sowohl innerhalb des Plangebietes als auch auf einer externen Kompensationsfläche. Für die Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches waren dabei die Menge und Art aus der vorgegebenen Liste frei wählbar.

Zur Sicherung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen infolge der 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde mit der damals noch selbstständigen Stadt Wolfen ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem die Art und der Umfang der auszuführenden Kompensationsmaßnahmen einschließlich der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege im Detail festgelegt wurden.

Die Kompensationsmaßnahmen wurden vollständig realisiert.

4. Artenschutz

Für das Bestandsgebiet des Bebauungsplanes „Sondergebiet Thalheimer Straße 150“ liegt kein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vor.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bestehenden Baumarktstandort. Gegenwärtig steht das Bestandsgebäude leer, die bebauten Flächen und Grünflächen werden derzeit nicht aktiv genutzt.

Es ist nicht auszuschließen, dass die vorhandene Bausubstanz durch den Leerstand inzwischen ein Quartier für Fledermäuse sowie Nistplatz für Brutvögel darstellt. Die Fauna ergreift schnell Besitz von leerstehenden Gebäuden. Quartiere können sich unter Dächern, hinter Ortgangverblendungen, in Rollläden, hinter Hausverkleidungen u.dgl.m. befinden.

Vor Beginn der mit der geplanten Nachnutzung evtl. einhergehenden Umbaumaßnahmen ist eine Kontrolle auf das Vorkommen von Fledermäusen und Brutvögeln vorzunehmen. Falls ein Vorkommen bestätigt wird, sind Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzuklären.

5. Schutzgüter

Boden

Der sorglose Umgang mit dem Schutzgut Boden und Eingriffe in den Stoffhaushalt haben in vielen Fällen den Boden stark geschädigt.

In der Karte erosionsgefährdeter Gebiete im Land Sachsen-Anhalt sind mäßig schutzbedürftige bis stark schutzbedürftige Zonen ausgewiesen. Dies sind schwerpunktmäßig diejenigen Flächen, die durch Wasser- oder Winderosion bereits geschädigt und weiterhin gefährdet sind.

Der Boden ist als Speicher, Filter, Puffer und Lebensraum unersetzbar und besitzt gemäß § 202 BauGB Schutzwürdigkeit.

Beeinträchtigungen des Bodenpotentials sind bei Baumaßnahmen u.a. in folgender Weise zu erwarten:

- Zerstörung bzw. Vermischung des natürlichen Bodengefüges infolge von Abtrag, Verbringung und Zwischenlagerung
- Versiegelung und Verdichtung durch Bebauung und Bauarbeiten
- Beeinträchtigung der Filter-, Speicher- und Pufferfunktion des Bodens durch Flächenverlust infolge Überbauung

Wasser

Zum Schutzgut Wasser gehören die oberirdischen Gewässer (fließende und stehende) und das Grundwasser.

In der Vergangenheit wurde zunehmend in das natürliche Gleichgewicht der hydrologischen Verhältnisse eingegriffen. Wasserversorgung, Abwassereinleitung, Gewässerausbau, Entwässerung, landwirtschaftliche Produktion und Bebauung haben Belastungen und Veränderungen der Gewässer verursacht.

Das Schutzgut Wasser besitzt Regularfunktion, ist Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten und verbindet aquatische, amphibische und terrestrische Ökosysteme.

Zu den Beeinträchtigungen des Wassers infolge von Baumaßnahmen gehören:

- erhöhter oberflächiger Abfluss des Niederschlagswassers durch Minderung von Sickerflächen wegen Überbauung der Oberfläche
- stoffliche, biologische und sonstige Veränderungen durch Abwässer, Abwärme, etc.

Klima, Luft, Lärm

Schadstoffproduzenten in Bezug auf die Luftverschmutzung sind in erster Linie die Industrie, aber auch die Haushalte und Kraftfahrzeuge. Diese Emittenten sind über das ganze Land verteilt, konzentrieren sich aber in städtischen Gebieten.

Neben der Belastung der Luft mit Schadstoffen ist der Lärm, herangetragen von hochfrequentierten Verkehrswegen, für den Menschen, aber auch für die Tierwelt eine Belastung.

Die atmosphärische Luft ist zum einen selbst Schutzgut, zum anderen ist sie Durchgangsmittel. Deshalb ist die Luftreinhaltung gleichzeitig Schutz des Bodens, des Wassers und anderer Schutzgüter.

Hauptbeeinträchtigungen infolge von Baumaßnahmen können entstehen durch:

- Lärm- und Schadstoffemissionen in der Bauphase
- Erwärmung der Luft und Verringerung der relativen Luftfeuchte durch Verbrennungsprozesse

Arten und ihre Lebensgemeinschaften

Der Biotop ist der Lebensraum einer Lebensgemeinschaft von Pflanzen- und Tierarten, die in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen sind.

Beeinträchtigungen können infolge von Baumaßnahmen entstehen durch:

- Vernichtung oder Veränderung von Lebensräumen durch Schädigung der anderen Schutzgüter
- Zerstörung und Verdrängung der vorhandenen Tier- und Pflanzenwelt
- Trennung von Lebensräumen und Einschränkung von Aktionsradien durch Überbauung und die Anlage landschaftlicher Barrieren wie Zäune und Straßen

Landschaftsbild

Das Schutzgut Landschaftsbild bezieht sich vor allem auf Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, also auf die ästhetischen und emotionalen Bedürfnisse der Menschen.

Es ist gefährdet durch:

- Zersiedlung bzw. Zerschneidung der Landschaft
- Beeinträchtigung charakterlicher Landschaftselemente
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Bepflanzung von untypischen Gehölzen

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Das Gebiet liegt außerhalb von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Schutzgebiete nach europäischem Recht sind ebenfalls nicht vorhanden.

J. Umweltschutz

Der Bauleitplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftiger Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Eine menschenwürdige Umwelt soll gesichert werden, die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln. In Verantwortung für den Klimaschutz, ist die städtebaulichen Gestalt des Orts – und Landschaftsbildes baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Schutzgut Mensch

Im Schutzgut Mensch sind die Daseinsansprüche des Menschen hinsichtlich des Wohnens und der Erholung verankert. Der Mensch und dessen Umfeld sind von störenden Umwelteinflüssen zu verschonen.

Das Plangebiet selbst ist durch bisherige Nutzung als Baumarktstandort vorgeprägt. Ein Erholungswert des Geländes ist nicht vorhanden. Die überbaute Fläche weist, bezogen auf das Schutzgut Mensch, eine geringe Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen auf.

Im Zusammenhang mit der angestrebten Nachnutzung sind für den Menschen keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine erheblich negativen Auswirkungen zusätzlich auf das Schutzgut Mensch hervorgerufen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Naturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ebenso sind ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete.

Bei dem Plangebiet handelt es sich zum großen Teil um bereits versiegelte Flächen. Die eigentliche natürliche Vegetation des Untersuchungsraumes wurde mit der bisherigen Nutzung nachhaltig verändert. Eine natürliche oder eine naturnahe Vegetation ist im Plangebiet infolge der langjährigen Nutzung als Baumarktstandort zum großen Teil nicht mehr vorhanden.

Der Planbereich ist im Bestand mit Gebäudestrukturen und versiegelten Flächen überformt. Als Lebensräume für Pflanzen und Tiere sind die Rasenflächen, Gehölze und Sträucher zu nennen, wobei die Bäume auch Ansitzwarten bzw. Brutplätze für Vögel darstellen.

Aufgrund der vorhandenen Strukturen auf den Freiflächen können hier Brutvögel in den Gehölzen und Bodenbrüter erwartet werden. Eine konkrete Bestandsaufnahme von Brutvögeln und Gebäudebrütern liegt nicht vor.

Eine Verletzung des Verbotes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung oder Verletzung von Tieren) kann ausgeschlossen werden, wenn die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern sowie der krautigen Vegetation außerhalb der Brutzeit der Vögel, d. h. nicht in der Zeit von 01. März bis 30. September, entsprechend den gesetzlichen Regelungen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG), erfolgt.

Das Plangebiet bietet mit der bestehenden Überbauung und bisherigen Nutzung insgesamt jedoch wenig Lebensraum für Tierarten. Der Standort wird hinsichtlich Fauna, Flora und Vielfalt als von geringer Bedeutung eingestuft. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine erheblich negativen Auswirkungen zusätzlich auf das Schutzgut hervorgerufen.

Schutzgut Boden

Im Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) sind die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes für die natürlichen Funktionen formuliert.

Maßnahmen des Bodenschutzes bestehen zunächst im sparsamen Umgang mit dem nicht vermehrbaren Schutzgut Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Das heißt, die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend zu erhalten.

Die im Planungsraum vorherrschenden Bodenverhältnisse sind bedingt durch die bisherige Nutzung zum großen Teil als stark anthropogen überprägt einzustufen.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass die bisherige Nutzung eine hohe Vorbelastung des Bodens darstellt und das Schutzgut Boden im Plangebiet bereits erheblich beeinträchtigt ist. Der Natürlichkeitsgrad des Bodens wird als gering eingeschätzt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine erheblich negativen Auswirkungen zusätzlich auf das Schutzgut hervorgerufen.

Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S.v. § 1 (5) BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Gewässer sind Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehört zu den Lebensgrundlagen des Menschen.

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Oberflächengewässer sind im Planbereich und dessen Einwirkungsbereich nicht vorhanden. Eine Vorbelastung durch möglicherweise vorhandene Quellen des Stoffeintrages (Altlasten) ist nicht bekannt.

Im Planbereich sind keine Trinkwasserschutzzonen oder Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen bekannt.

Aufgrund der schon mit der vorhandenen Bebauung verbundenen Bodenversiegelung ist im Bestand bereits eine Reduzierung der Oberflächenversickerung gegeben. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine erheblich negativen Auswirkungen zusätzlich auf das Schutzgut hervorgerufen.

Schutzgut Luft und Klima

Das Schutzgut Luft ist die Besonderheit und Lebensgrundlage des Menschen. Durch Luftverunreinigungen werden neben der menschlichen Gesundheit aber auch die Schutzgüter wie Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt. Auf Luftverunreinigungen wie Staub, Ruß, Rauch, Gase, Dämpfe und Geruchsstoffe sind wiederum Belastungen des Klimas zurück zu führen.

Hauptverursacher für Verunreinigungen der Luft sind vor allem Industrie und Gewerbe, Energie- und Wärmeversorgung, Hausbrand, Kraftfahrzeugverkehr und Landwirtschaft. Die Minimierung bzw. Beschränkung ist das Ziel des Schutzes der Luft.

Vorbelastet ist das Plangebiet durch die bestehende großflächige Versiegelung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine erheblich negativen Auswirkungen zusätzlich auf das Schutzgut hervorgerufen.

Schutzgut Landschaft

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft stehen das Landschaftsbild und die optischen Eindrücke des Betrachters im Vordergrund. Erhebliche raumbedeutsame Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild sind verbunden mit Beeinträchtigungen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit der Landschaft.

Das Plangebiet als Baumarktstandort ist für das Landschaftsbild ohne positive Bedeutung. Die Erholungseignung und das Landschaftsbild werden als gering eingeschätzt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine erheblich negativen Auswirkungen zusätzlich auf das Schutzgut hervorgerufen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch oder kulturhistorisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch die Planung eingeschränkt werden könnte.

Nach gegenwärtigem Wissensstand ist hier kein archäologisches Kulturdenkmal im Geltungsbereich bekannt.

K. Immissionsschutz

1. Orientierungswerte

Schalltechnische Richtwerte / Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der Neuplanung von Flächen, von denen Schallemissionen ausgehen und auf vorhandene schutzbedürftige Nutzungen einwirken können, sind enthalten in

- der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)
- der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1

Die Anforderungen zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Lärm von gewerblichen Anlagen werden im Rahmen der Bauleitplanung bzw. für die schalltechnische Betrachtung in Bebauungsplänen durch die Ausführungen der DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau – Berechnungsverfahren“ sowie den Ausführungen der DIN 45961 „Geräuschkontingentierung“ geregelt.

Immissionsschutzrechtlich sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind (Vermeidungsgebot) und dass unvermeidbare Umwelteinwirkungen auf eine Mindestmaß beschränkt bleiben (Mindestmaßgebot).

2. Lärmimmission

In Anlehnung an § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen i. S. des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Aneinander grenzende gewerblich genutzte Flächen und zum Wohnen dienende Flächen sollten so einander zugeordnet werden, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen auftreten. An das Plangebiet schließt sich nicht unmittelbar Wohnbebauung an.

L. Gewässerschutz

Es befinden sich keine Trinkwasserschutzzonen im Planungsgebiet. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Unabhängig davon sind die Belange des Gewässerschutzes bei allen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen.

Für die Einleitung des auf Dach- und Parkplatzflächen anfallenden Niederschlagswassers liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis vom 26.4.2000 (Az: 70.09/6235/32/99) vor.

M. Zusammenfassung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Zulässigkeit einer Nachnutzung auf dem bestehenden Baumarktstandort zu schaffen.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Demnach entfällt für Bebauungspläne der Innenentwicklung die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Die Überwachung nach § 4c BauGB entfällt ebenfalls im beschleunigten Verfahren.

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

(Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung UVPG)

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bebauungsplan Nr. 05-2017wo

„Sondergebiet Thalheimer Straße 150“
im Ortsteil Stadt Wolfen

Entwurfsverfasser: Gloria Sparfeld
Architekten und Ingenieure
Halberstädter Straße 12
06112 Halle/Saale

Planungsstand: August 2017

1. Einleitung	3
2. Merkmale des Vorhabens.....	4
2.1 Größe des Vorhabens	4
2.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft.....	4
2.3 Abfallerzeugung.....	5
2.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen.....	5
2.5 Unfallrisiko	5
3. Standort des Vorhabens	6
3.1 Nutzungskriterien.....	6
3.2 Qualitätskriterien.....	6
3.3 Schutzkriterien	7

1. Einleitung

Der Bebauungsplan Nr. 05-2017wo „Sondergebiet Thalheimer Straße 150“ der Stadt Bitterfeld-Wolfen soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13 a Abs. 1 Satz 4 und Satz 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan

- a) die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen und
- b) wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Wird ein Vorhaben geändert, für das keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt worden ist, so besteht nach § 9 UVPG für das Änderungsvorhaben die UVP-Pflicht, wenn das geänderte Vorhaben

1. den Größen- und Leistungswert für die unbedingte UVP-Pflicht gemäß § 6 UVPG (unbedingte UVP-Pflicht bei Neuvorhaben) erstmals erreicht oder überschreitet oder
2. einen in Anlage 1 angegebenen Prüfwert für die Vorprüfung erstmals oder erneut erreicht oder überschreitet und eine Vorprüfung ergibt, dass die Änderung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen hervorrufen kann.

In der Anlage 1 zum UVPG ist unter dem Punkt 18 „Bauvorhaben“ aufgelistet:

18.8 Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird
= allgemeine Vorprüfung

-> die Geschossfläche des Bestandsgebäudes liegt mit ca. 6.500 m² über dem Prüfwert für die Vorprüfung

2. Merkmale des Vorhabens

2.1 Größe des Vorhabens

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca.15.300 m². Die Grundflächenzahl ist mit 0,86 festgelegt.

Die zulässige Grundfläche errechnet sich wie folgt: $0,86 \text{ m}^2 * 15.300 \text{ m}^2 = 13.158 \text{ m}^2$

Das Plangebiet ist als „Sonstiges Sondergebiet für großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen.

2.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Im ausgewiesenen Sondergebiet sind zulässig:

1. Baumarktrelevante Fachmärkte als großflächige Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit einer Verkaufsfläche größer 800 m²,
2. Sonderpostenmarkt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit einer Verkaufsfläche bis maximal 2.100 m²,
3. Sonstige großflächige Handelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO mit einer Verkaufsfläche größer 800 m²,
4. Die zulässige Gesamtverkaufsfläche wird auf maximal 5.900 m² im Gebäude zuzüglich maximal 1.200 m² im Freien begrenzt,

sowie zugehörige Stellplätze und Nebenanlagen.

Es befinden sich keine Trinkwasserschutzzonen im Planungsgebiet. Oberflächen-gewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Mit der geplanten Maßnahme der Innenentwicklung werden Flächen in Anspruch genommen, die derzeit schon durch eine Überbauung geprägt sind.

Mit der vorliegend geplanten Wiederaufnahme der Nutzung eines bestehenden großflächigen Einzelhandelsstandortes sind keine Bodenverunreinigungen zu erwarten. Es erfolgt kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteile.

2.3 Abfallerzeugung

Mit der vorliegend geplanten Wiederaufnahme der Nutzung eines bestehenden großflächigen Einzelhandelsstandortes sind keine Besonderheiten zu erwarten. Die abfallrechtliche Zuständigkeit liegt beim Landkreis Anhalt-Bitterfeld.

Es ist keine Anlage zur Verbrennung oder Deponierung von Abfällen geplant.

2.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen

Mit der vorliegend geplanten Wiederaufnahme der Nutzung eines bestehenden großflächigen Einzelhandelsstandortes sind keine Besonderheiten zu erwarten. Das Plangebiet ist bereits über die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz angeschlossen. Für das Plangebiet besteht eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung. Verunreinigtes Abwasser ist vor der Einleitung in die Schmutzwasserkanalisation durch geeignete Abscheideranlagen vorzureinigen.

Hinsichtlich der auftretenden Belästigungen durch Verkehrslärm wird auf die bisherige Vornutzung als Bau- und Gartenmarkt verwiesen.

2.5 Unfallrisiko

Mit der vorliegend geplanten Wiederaufnahme der Nutzung eines bestehenden großflächigen Einzelhandelsstandortes ist kein Vorhaben geplant, welches das Lagern, den Umgang, die Nutzung oder die Produktion von gefährlichen Stoffen i. S. des ChemG bzw. der GefStoffV, wassergefährdenden Stoffen i.S. des Wasserhaushaltsgesetzes sowie mit Gefahrgütern i.S. des Gesetzes über die Beförderung gefährlicher Güter oder radioaktiver Stoffe vorsieht.

Das Unfall-/Störrisiko ist als gering einzustufen. Mit dem geplanten Vorhaben ist kein Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologie verbunden.

3. Standort des Vorhabens

3.1 Nutzungskriterien

Der Geltungsbereich liegt an der westlichen Ortsteilgrenze von Wolfen zu Thalheim, direkt nördlich der Thalheimer Straße. Das Umfeld wird größtenteils bestimmt durch typische Gewerbebetriebe und Autohäuser. Westlich angrenzend befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

Das Baumarktgebäude an der Thalheimer Straße gibt es seit mehr als 20 Jahren. Grundlage für die Bebauung bildete der rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan „Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt Thalheimer Straße“ aus dem Jahr 1992. Für diesen genehmigten VE-Plan liegt mit Datum vom 15.06.1999 eine erste rechtskräftige Änderung vor.

Mit den Jahren trug der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung seiner Entstehung den veränderten Marktbedingungen nur noch unzureichend Rechnung. Aufgrund veränderter Kundenbedürfnisse wurde im Jahr 2006 die 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Der bis dahin unter der Praktiker-Gruppe geführte Markt wurde im Jahr 2013 als Tochtergesellschaft in eine Max-Bahr-Filiale umgewandelt, bevor der Standort mit Insolvenz der Praktiker-Baumarktgruppe aufgegeben worden ist. Das Gebäude steht nunmehr seit fast drei Jahren leer.

Aufgrund der Bestandssituation ist das Plangebiet weder als Fläche für Siedlung und Erholung noch für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzungen geeignet. Die wirtschaftliche und öffentliche Nutzung ergibt aus dem Standort als Baumarkt.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt bereits über die Thalheimer Straße. Die innere Erschließung sowie notwendige Parkplätze sind ebenso bereits vollumfänglich vorhanden.

Das Plangebiet ist ebenso bereits vollumfänglich an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen wie Strom, Trinkwasser, Löschwasser, Niederschlagswasser und Abwasser angeschlossen. Analog verhielt es sich zu den Betriebszeiten des Marktes mit der Abfallentsorgung.

3.2 Qualitätskriterien

Mit der vorliegend geplanten Wiederaufnahme der Nutzung eines bestehenden großflächigen Einzelhandelsstandortes ist nicht zu erwarten, dass der Naturhaushalt, die Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes verändert oder gar beeinträchtigt wird.

Die schon vorhandene Überbauung stellt eine Vorbelastung des Bodens dar. Die Flächen sind derzeit schon durch eine Überbauung geprägt.

Im Plangebiet sind keine Trinkwasserschutzzonen oder Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen vorhanden. Eine Vorbelastung durch möglicherweise vorhandene Quellen des Stoffeintrages (Altlasten) ist nicht bekannt.

Es sind keine erheblichen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Luft- und Klimasituation bekannt.

Mit der Wiederaufnahme der Nutzung erfolgt kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteile, keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen sowie keine nachteilige Prägung des Landschaftsbildes durch wesensfremde bauliche Anlagen.

3.3 Schutzkriterien

Nachfolgend wird die Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes dargestellt.

3.3.1 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Vogelschutzgebiete Gebiete der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie) und der Vogelschutzrichtlinie sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

3.3.2 Naturschutzgebiete
Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

3.3.3 Nationalparks
Nationalparks nach § 24 BNatSchG sind nicht betroffen.

3.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete Biosphärenreservate nach § 25 BNatSchG und Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

3.3.5 Naturdenkmale
Naturdenkmale nach § 28 BNatSchG sind nicht betroffen.

3.3.6 geschützte Landschaftsbestandteile und Alleen
Geschützte Landschaftsbestandteile und Alleen nach § 29 BNatSchG sind nicht betroffen.

3.3.7 gesetzlich geschützte Biotope
Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind nicht betroffen.

3.3.8 Wasserschutz-, Heilquellenschutz- und Risikogebiete Wasserschutzgebiete nach § 51 WHG, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 WHG, Risikogebiete nach § 73 WHG sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG sind nicht betroffen.

3.3.9 Gebiete in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind Altablagerungen oder Altlastenstandorte sowie alllastverdächtige Flächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

3.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte
Der Stadt Bitterfeld-Wolfen wurde die zentralörtliche Bedeutung eines Mittelzentrums zugewiesen.

3.3.11 Verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale
Nach gegenwärtigem Kenntnissstand sind im Plangebiet keine Bau- oder archäologischen Kulturdenkmale bekannt.

- Ende der Vorprüfung -

Als Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG wird festgestellt, dass insgesamt keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen für die oben genannten Schutzgüter und Schutzgebiete zu erwarten sind.

Vorliegende Unterlage mit Beschreibung des Vorhabens und der Umweltauswirkungen ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 05-2017wo „Sondergebiet Thalheimer Straße 150“ und ermöglicht der Genehmigungsbehörde eine Basis für die Beurteilung der UVP-Pflicht UVPG.

Auswirkungsanalyse

zu den absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen eines Thomas Philipps Sonderpostenmarktes an der Thalheimer Straße im Ortsteil Wolfen

für die

Bechler Immobilien

Am Anger 19
39261 Zerbst

Ihr Ansprechpartner

Dr. Ulrich Kollatz
(Projektleitung)

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, 8. Mai 2017

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation und Zielsetzung	4
2. Projektplanung und Projektdaten.....	5
2.1. Standortkonzept für ehemaligen Baumarktstandort an der Thalheimer Straße im OT Wolfen.....	5
2.2. Nutzungskonzept Sonderpostenmarkt	6
3. Makrostandort Bitterfeld-Wolfen - Ortsteil Wolfen	9
4. Mikrostandortanalyse	13
5. Wettbewerbssituation im potenziellen Einzugsgebiet	16
6. Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung	23
7. Auswirkungsanalyse.....	27
7.1. Planungsrechtliche und planerische Beurteilungsgrundlagen	27
7.2. Projektrelevante Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bitterfeld-Wolfen.....	29
7.3. Umsatzprognose.....	31
7.4. Umsatzumlenkungseffekte und Beurteilung potenzieller städtebaulicher Auswirkungen	34
7.5. Einbindung des Revitalisierungsvorhabens in die Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bitterfeld-Wolfen	38
8. Fazit	40

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung nach Ortsteilen	11
Abbildung 2: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Einzelhandel insgesamt)	12
Abbildung 3: Zentren- und Standortkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen	29

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht zur geplanten Verkaufsflächenentwicklung	5
Tabelle 2: Sortiments- und Verkaufsflächengliederung des Sonderpostenmarktes Thomas Philipps in Wolfen, Thalheimer Straße	6
Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung und -prognose	10
Tabelle 4: Verkaufsflächen in Bitterfeld-Wolfen differenziert nach Ortsteilen und Warengruppen	18
Tabelle 5: Umsatzstrukturen in Bitterfeld-Wolfen differenziert nach Ortsteilen und Warengruppen	19
Tabelle 6: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet des Planvorhabens Thalheimer Straße	26
Tabelle 7: Umsatzprognose (Einzelhandel) der Anbieterstruktur am Planstandort Thalheimer Straße ...	31
Tabelle 8: Umsatzprognose nach Warengruppen für den Sonderpostenmarkt Thomas Philipps	32
Tabelle 9: Maximale Umverteilungsquoten nach Warengruppen und Einzugsgebieten	36

Kartenverzeichnis

Karte 1: Ortsteile von Bitterfeld-Wolfen	9
Karte 2: Überblick zum Projektstandort und dessen Umfeld	14
Karte 3: Einzelhandelsstandorte in der Stadt Bitterfeld-Wolfen differenziert nach Fachgeschäften und Fachmärkten	17
Karte 4: Einzugsgebiet des Planvorhabens an der Thalheimer Straße	24

1. Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Fa. Bechler Immobilien beauftragte die BBE Handelsberatung GmbH mit der gutachterlichen Bewertung potenzieller städtebaulicher Auswirkungen einer Revitalisierung des ehemaligen Baumarktstandortes in der Thalheimer Straße, im Ortsteil Wolfen der Stadt Bitterfeld-Wolfen.

Der Planstandort an der Thalheimer Straße wurde bis Anfang des Jahres 2014 als Baumarktstandort betrieben, zuletzt als Max Bahr-Filiale, zuvor als Praktiker. Die Standortschließung erfolgte in Verbindung mit der Insolvenz der Praktiker-Gruppe. Die angestrebte Nachnutzung basiert auf einem Nutzungskonzept mit insgesamt vier Anbietern: einem Discount-Baumarkt, einem Teppich- und Fußbodenfachhandel, einem Sanitär- und Fliesen-Großhandel sowie einem Sonderpostenmarkt.

Während die drei erstgenannten Anbieter sich vollumfänglich der bisherigen Baumarktnutzung unterordnen, geht die Einbindung eines Sonderpostenmarktes über die planungsrechtlichen und genehmigungsrechtlichen Festsetzungen zum Standort hinaus. Für diesen liegt der rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan "Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt Thalheimer Straße" in 2. Änderung aus dem Jahr 2007 vor. Danach ist der Standort als Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen Bau- und Gartenmarkt gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO festgesetzt. Mit dieser Funktion wurde er zugleich in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen aus dem Jahr 2009 als Ergänzungsstandort Baumarkt aufgenommen.

Die geplante Standortentwicklung baut überwiegend auf diese Funktionszuweisung auf, ersetzt den Baumarktstandort jedoch durch eine branchenspezifische Agglomeration und bedarf speziell für den neuen Sonderpostenmarkt auch des Nachweises der städtebaulichen Verträglichkeit. Die vorliegende Auswirkungsanalyse soll eine entscheidungsreife Grundlage für die Genehmigungsbehörden und die politischen Gremien bilden. Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat in diesem Kontext am 05. Oktober 2016 den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des oben genannten Vorhaben- und Erschließungsplanes gefasst. Als großflächiges Einzelhandelsvorhaben bestimmt sich die Zulässigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO. Es ist daher zu untersuchen, ob insbesondere durch den Sonderpostenmarkt, als zentrenrelevanter Anbieter innerhalb des Planvorhabens, schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche einhergehen.

Die BBE Handelsberatung legt nachfolgend eine umfassende Auswirkungsanalyse vor. Auf Basis der bestehenden, relevanten Angebots- und Nachfragesituation sowie der prognostizierten Umsatzerwartung des Planvorhabens können die Auswirkungen auf Kaufkraftströme und folglich die funktionalen Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen dargestellt werden. Im Zuge der Analyse werden insbesondere folgende Fragestellungen thematisiert:

- Welche einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen herrschen in der Stadt Bitterfeld-Wolfen vor, insbesondere im Ortsteil Wolfen (Soziodemographie, Arbeitsmarkt, Pendler, Erreichbarkeit etc.)? Welche angebots- und nachfrageseitigen Strukturdaten sind für den Einzelhandel von Bedeutung (Makrostandortanalyse)?
- Wie ist der Mikrostandort unter städtebaulichen Aspekten zu bewerten?
- Welches Einzugsgebiet kann die neue Einzelhandelsagglomeration erschließen?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes aus dem Jahr 2009 ein?
- Wie ist das Vorhaben aus städtebaulicher Perspektive zu bewerten? Welche Auswirkungen sind insbesondere auf die zentrale Versorgungsbereiche des Ortsteiles Wolfen (B-Zentrum Wolfen-Nord und B-Zentrum Wolfen, Leipziger Straße) zu erwarten?

Die Aussagen vorliegender Analyse basieren auf den Unterlagen des Auftraggebers sowie eine aktuelle Analyse der relevanten Angebots- bzw. Wettbewerbssituation im potenziellen Einzugsgebiet. Grundlage für die Berechnung der Nachfragesituation stellen die aktuellen Kaufkraftdaten von BBE/CIMA/MB-Research, Marktforschungsdaten des IFH, Köln, die aktuellen kommunalen Einwohnerdaten sowie weitere Einwohnerdaten des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt dar.

2. Projektplanung und Projektdaten

2.1. Standortkonzept für ehemaligen Baumarktstandort an der Thalheimer Straße im OT Wolfen

Der langjährige Baumarktstandort an der westlichen Ortsteilgrenze steht seit Anfang 2014 leer. Ursprünglich als Praktiker-Baumarkt errichtet, wurde er zunächst in 2013 zu einem Max Bahr-Standort umfirmiert, im Verlauf der Insolvenz der Praktiker-Gruppe jedoch endgültig aufgegeben.

Der Bestandsstandort verfügte zuletzt über eine Gesamtverkaufsfläche (ohne Freiflächen) von 5.470 m² in der Summe aus Bau- und Gartenmarkt.

Das Revitalisierungskonzept sieht eine Flächenaufgliederung des Standortes vor, in eine zukünftige Fachmarkttagglomeration mit vier Anbietern. Nachfolgende Tabelle fasst die geplante Anbieter- und Flächenstruktur zusammen.

Tabelle 1: Übersicht zur geplanten Verkaufsflächenentwicklung

Planvorhaben	Verkaufs- / Ausstellungs- fläche
Sonderpostenmarkt Thomas Philipps	2.100 m ²
Discountbaumarkt	1.200 m ²
Teppich- und Bodenbelagsfachhandel	1.400 m ²
Ausstellung Sanitär- und Fliesen-Großhandel	1.200 m ²
Verkaufs- / Ausstellungsfläche gesamt	5.900 m ²
darunter Einzelhandel	4.700 m²

Geplant sind drei Fachmärkte sowie eine Ausstellungsfläche für einen Fachgroßhandel. Der Branchenschwerpunkt ist auch zukünftig auf baumarktrelevante Sortimente ausgerichtet, jedoch erweitert um einen Sonderpostenmarkt des Betreibers Thomas Philipps.

Der Discountbaumarkt und der Fachmarkt für Teppich und Bodenbeläge sind mit der bisherigen Funktionszuweisung als Baumarktstandort kompatibel. Aus Branchensicht gilt dies auch für die Sanitär- und Fliesenausstellung, diese ist jedoch an einem Großhandel angeschlossen, richtet sich ausschließlich an gewerbliche Kunden (vorrangig Handwerk) und ist folglich nicht als Einzelhandelsfläche einzustufen.

Der neue Sonderpostenmarkt wird als Thomas Philipps - Filiale betrieben. Auf die Sortimentsstruktur des zusätzlichen Sonderpostenmarktes wird im nachfolgenden Abschnitt eingegangen. Dieses Angebotskonzept unterscheidet sich deutlich von jenem des bisherigen Baumarktstandortes, ist als Branchen- und Funktionserweiterung vor Ort zu werten und steht folglich im Mittelpunkt der vorliegenden Auswirkungsanalyse.

Die Größendimensionierung der einzelnen Betreiber ist ebenfalls oben stehender Tabelle zu entnehmen. Für den Teppich- und Bodenbelagsfachhandel ist der Umbau des ehemaligen Gartencenters mit einer Flächenerweiterung geplant. Dadurch erhöht sich die Gesamtfläche am Standort auf ca. 5.900 m², unter Einbindung des Großhandels.

Als Einzelhandelsfläche sind ca. 4.700 m² einzustufen, diese liegt ca. 770 m² unter der genehmigten Baumarkt-Verkaufsfläche (ohne Freiflächen).

2.2. Nutzungskonzept Sonderpostenmarkt

Die geplante Thomas Philipps-Filiale ist der Betriebsform des Sonderpostenmarktes zuzuordnen. Sonderpostenmärkte stellen wegen ihres spezifischen Sortiments mit im Jahresverlauf wechselnden Angeboten sowie der gezielten Preisausrichtung eine Sonderform unter den Betriebstypen im deutschen Einzelhandel dar.

Das Sortiment von Sonderpostenmärkten lässt sich dadurch charakterisieren, dass es sich größtenteils um begrenzt lieferbare Waren handelt, die aus den verschiedensten Gründen besonders günstig angeboten werden. Meist handelt es sich um Waren aus Konkursen, Schadensfällen, Geschäftsaufgaben, Überproduktionen, Restposten auslaufender Artikel oder Waren von günstigen Produktionsstandorten (z.B. aus Asien). Das in Sonderpostenmärkten vorgehaltene Angebot weist demnach regelmäßig eine große Sortimentsbreite auf, das in Selbstbedienung angeboten wird.

Thomas Philipps unterscheidet ein Sortimentskonzept grundsätzlich in 17 übergeordnete Warenkategorien, die sich wiederum in knapp 190 Untergruppen untergliedern. Für den Planstandort in Wolfen, Thalheimer Straße wurde nachfolgende, standortspezifische Sortimentsstruktur definiert:

Tabelle 2: Sortiments- und Verkaufsflächengliederung des Sonderpostenmarktes Thomas Philipps in Wolfen, Thalheimer Straße

Angebotskonzept Sonderpostenmarkt Thomas Philipps		
	Verkaufsfläche	
	%	m ²
Bettwäsche, Decken, Kissen (zentrenrelevant)	0,48%	10
Drogeriewaren/Haushaltskosmetik (zentrenrelevant)	3,81%	80
Gardinen (zentrenrelevant)	0,24%	5
Geschenkartikel (zentrenrelevant)	3,81%	80
Haushaltwaren (zentrenrelevant)	9,05%	190
Lebensmittel (verpackt) (zentrenrelevant)	6,19%	130
Papier und Schreibwaren (zentrenrelevant)	1,43%	30
Putz- u. Reinigungsmittel (zentrenrelevant)	3,10%	65
Schuhe, Taschen, Korbwaren (zentrenrelevant)	0,24%	5
Spielwaren / Hobby (zentrenrelevant)	1,81%	38
Textilien (zentrenrelevant)	1,90%	40
Tierzubehör (zentrenrelevant)	0,48%	10
Autozubehör (nicht-zentrenrelevant)	4,29%	90
Bau- u. Heimwerkerchemie (nicht-zentrenrelevant)	2,90%	61
Campingartikel (nicht-zentrenrelevant)	6,67%	140
Dünger, Erden, Substrate (nicht-zentrenrelevant)	5,00%	105
Freizeitartikel (nicht-zentrenrelevant)	8,57%	180
Gartenartikel (nicht-zentrenrelevant)	9,52%	200
Kleinformöbel, Matratzen, Tapeten (nicht-zentrenrelevant)	4,52%	95
Pflanzen (nicht-zentrenrelevant)	8,33%	175
Tiernahrung (nicht-zentrenrelevant)	2,86%	60
Werkzeuge (nicht-zentrenrelevant)	4,05%	85
Sonstiges (Eingang / Kassenbereich)	10,76%	226
Sonderpostenmarkt gesamt		2.100
darunter:		
zentrenrelevante Sortimente	32,5%	683
nicht-zentrenrelevante Sortimente	67,5%	1.417

Quelle: Thomas Philipps GmbH & Co. KG, bereitgestellt durch Bechler Immobilien

Die geplante Gesamtverkaufsfläche von 2.100 m² gliedert sich in insgesamt 22 Warengruppen, zzgl. eines Flächenanteiles für Eingang / Kassenbereich. Der größte Flächenanteil entfällt mit 200 m² auf Gartenartikel, der kleinste Anteil mit lediglich 5 m² auf Schuhe / Lederwaren / Korbwaren.

Oben stehende Tabelle gliedert die Warengruppen nach zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der „Bitterfeld-Wolfener Liste“ gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept.¹ Auf zentrenrelevante Sortimente entfällt ein Anteil von 683 m² bzw. 32,5% der Gesamtverkaufsfläche des Sonderpostenmarktes.

Das Sortimentskonzept deckt einen Großteil der in Deutschland für Endverbraucher angebotenen Waren ab und zeichnet sich durch eine besondere Sortimentsbreite bei gleichzeitig geringer Sortimentstiefe aus.

Das Flächenkonzept nach (übergeordneten) Warengruppen weist im Jahresverlauf dabei nur relativ geringe Schwankungen auf. Dagegen ändert sich die Sortimentszusammensetzung innerhalb der einzelnen Warenkategorien ständig (z.B. hinsichtlich der Artikelzahl als auch der Hersteller der vorgehaltenen Produkte). Somit kann ein Kunde zwar im Vorfeld sicher davon ausgehen, dass eine bestimmte Warenkategorie im Markt vertreten ist, welche speziellen Produkte sich aber derzeit im Angebot befinden, kann er erst beim Besuch des Marktes feststellen. Der weit überwiegende Teil ist häufig wechselnde Postenware, die zudem eine stark ausgeprägte Saisonalität aufweist.

Als ein weiteres wesentliches Charakteristikum kann ebenso festgehalten werden, dass sich im Angebot der Betriebsform kein eindeutiges Kernsortiment ausmachen lässt, dem sich einzelne Randsortimente unterordnen. Vielmehr zeigt sich, dass das Sortimentskonzept von Sonderpostenmärkten extrem differenziert ist und demnach eine Vielzahl an Warengruppen umfasst, in dem jede Warengruppe für sich betrachtet allerdings nur in einem sehr schmalen Ausschnitt angeboten wird.

Dabei ist durchgängig eine starke Preisorientierung festzustellen.² Vor diesem Hintergrund sind auch kaum Markenprodukte im Angebot von Thomas Philipps vorzufinden. Vor allem in den Segmenten Haushaltswaren, Töpfe/Pfannen, Besteck, Kleinallekttronik aber auch Spielwaren und Werkzeuge werden nahezu ausschließlich markenlose Ware angeboten. Mit den zumeist im spezialisierten Facheinzelhandel geführten Markenprodukten³ bestehen somit kaum Angebotsüberschneidungen. Hinsichtlich Preis- und Qualitätsgenre bestehen tendenziell größere Überschneidungen mit den wöchentlich wechselnden Aktionswaren der Lebensmitteldiscounter.

Die Sortimentsgruppen mit den höchsten Anteilen an Markenprodukten sind Lebensmittel und Drogerie-/Reinigungsartikel. Während dies im Lebensmittelsegment im Wesentlichen auf die im Standardsortiment geführten Backzutaten und Desserts des Herstellers RUF zurückzuführen ist, handelt es sich bei den Drogerie-/Reinigungsartikeln vielfach um für das Ausland produzierte Waren bzw. Überproduktionen.

Hinsichtlich der Verkaufsphilosophie zielt das Sonderposten-Konzept des Betreibers folglich nicht primär auf Verbraucher ab, die bewusst ein bestimmtes Produkt erwerben möchten, wie es beispielsweise im Facheinzelhandel oder bei spezialisierten Fachmärkten der Fall ist. Stattdessen wird mit einer ausgeprägten Discountstrategie (z.T. 1-Euro-Strategie) darauf abgezielt, Zusatz- bzw. Impulskäufe anzuregen.

Thomas Philipps weist, ebenso wie andere Sonderpostenmärkte, folglich auch nur einen stark eingeschränkten Wettbewerbsbezug zum „traditionellen“ Einzelhandel auf, der vom Kunden gezielt wegen eines bestimmten (Kern-) Sortiments aufgesucht wird (Fachgeschäft/-markt, Waren-/ Kaufhaus) und im jeweiligen Sortiment – sowohl in der Breite als auch in der Tiefe – ein wesentlich umfassenderes Angebot vorhält.

¹ vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfen, Abschnitt VII.2

² Die starke Preisorientierung im Warenangebot hat zudem zur Folge, dass größere Sonderpostenmärkte regelmäßig nicht dazu in der Lage sind, innenstadtübliche Mieten zu bezahlen und vor diesem Hintergrund vielfach auf Standorte außerhalb der Zentren angewiesen sind.

³ z.B. Rösle, WMF, Le Creuset, Silit, Tefal, WMF, Zwilling in der Warengruppe Haushaltswaren; Leonardo, Rosenthal, Villeroy & Boch, Zwiesel, Ritzenhof, Hutschenreuther in der Warengruppe Glas-/ Porzellanwaren; Ravensburger, Lego, Playmobil, FisherPrice, HotWheels, Barbie, Schleich BIG, Nici, Wader, Sterntaler, Sigikid, Brio, Haba in der Warengruppe Spielwaren; Bosch, Fein, Metabo, Kärcher, Makita in der Warengruppe Werkzeuge

Aufgrund der vorab dargelegten Kerncharakteristika werden Sonderpostenmärkte nur von vergleichsweise wenigen Kunden gezielt aufgesucht. Der überwiegende Teil der Kunden besucht den Markt im Rahmen eines Kopplungseinkaufs. Denn aufgrund des ständig wechselnden Sortiments kann der Kunde erst beim Besuch des Marktes feststellen, welche Waren zurzeit gerade angeboten werden. Benötigt der Kunde zu einem bestimmten Zeitpunkt ein bestimmtes Produkt einer bestimmten Marke, wird er eher spezialisierte Einzelhandelsbetriebe bevorzugen und keine größeren Entfernungen in Kauf nehmen, um einen Sonderpostenmarkt aufzusuchen.

Aus diesem Grund sind Sonderpostenmärkte auf gut erreichbare Standorte mit einer starken Außenwirkung angewiesen, oftmals im Standortverbund mit hoch frequentierten Einzelhandelsnutzungen (z.B. Möbelhaus, SB-Warenhaus, Baumarkt) um von der vorhandenen Kundenfrequenz bzw. den jeweiligen Marktgebieten zu profitieren.

Zusammenfassend sind folgende Aspekte für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens maßgeblich:

- Warengruppenspezifische Umsatzbindung und -herkunft des Sonderpostenmarktes Thomas Philipps,
- absatzwirtschaftliche Auswirkungen der Umsatzbindung auf bestehende Versorgungsstrukturen,
- Bewertung städtebaulicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet.

3. Makrostandort Bitterfeld-Wolfen - Ortsteil Wolfen

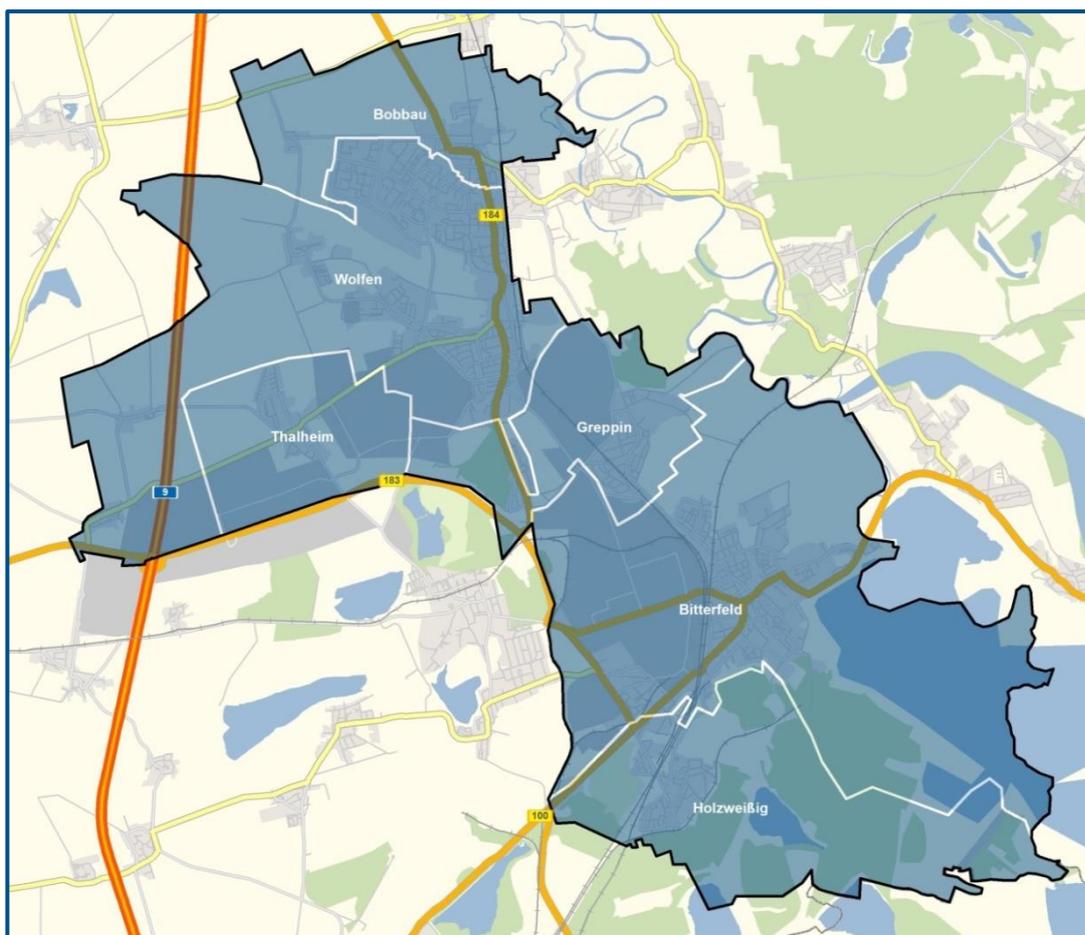
Im Folgenden werden einzelhandelsrelevante Rahmendaten dargestellt, die zur Beurteilung des Vorhabens notwendig sind. Dazu zählen soziodemographische sowie nachfrage- und angebotsseitige Strukturdaten von Bitterfeld-Wolfen.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen liegt im östlichen Teilbereich des Landes Sachsen-Anhalt, im Landkreis Anhalt-Bitterfeld. Sie liegt etwa 32 km nordöstlich von Halle (Saale), etwa 37 km nördlich von Leipzig und etwa 28 km südlich von Dessau-Roßlau. Die Landeshauptstadt Magdeburg befinden sich ca. 90 km in nord-westlicher Richtung. Östlich angrenzend an das Stadtgebiet befindet sich der Goitzsche-See, der durch die Flutung des ehemaligen Tagebaus Goitzsche entstanden ist.

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 wurde die Nachbargemeinde Bobbau eingemeindet. Die folgende Karte 1 gibt einen Überblick zur Lage der Ortsteile von Bitterfeld-Wolfen.

Der Projektstandort befindet sich am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Wolfen, angrenzend zum Ortsteil Thalheim.

Karte 1: Ortsteile von Bitterfeld-Wolfen



Kartengrundlage: © 2012, Nexiga, TomTom, Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH

Hauptverkehrsachsen für die Ortsteile Wolfen und Thalheim sind die Bundesstraßen B183 (Köthen - Bad Liebenwerda) und B184 (Dessau-Roßlau - Bitterfeld-Wolfen - Delitzsch). Die B183 verläuft südlich des Pro-

jektstandortes, annähernd parallel zur Thalheimer Straße. Die B184 verläuft in Nord-Süd-Richtung durch den Ortsteil Wolfen, die Thalheimer Straße mündet ca. 2,3 km östlich des Projektstandortes in die B184.

Im Ortsteil Wolfen sind unterschiedliche Siedlungsstrukturen vorzufinden. Die Struktur ist geprägt von der Geschichte der Stadt als Chemiestandort. Der Ortsteil gliedert sich in die Ortslage Wolfen (Altstadt) und das Wohngebiet Wolfen-Nord, welches in den 1960-er bis 1980-er Jahren als typisches Beispiel einer Trabantenstadt und Plattenbausiedlung entstanden ist. Es finden sich somit Klein- und Einfamilienhaussiedlungen ebenso wie auch mehrgeschossige Wohnbauten in Wolfen. Durch einen erheblichen Bevölkerungsverlust ist vor allem Wolfen-Nord durch Rückbau geprägt.

Landesplanerische Einstufung und zentralörtliche Funktionen der Stadt Bitterfeld-Wolfen

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen ist gemäß Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt als Mittelzentrum ausgewiesen.⁴ 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.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen besitzt eigene umfassende Potenziale insbesondere als Wirtschaftsstandort, sie zählt zu den Vorrangstandorten für landesbedeutsame, große Industrieflächen. Der ChemiePark Bitterfeld-Wolfen zählt zu den bedeutenden Chemiestandorten Mitteldeutschlands.

Zudem sollen in Verbindung mit dem Landschaftsschutzgebiet der Goitzsche zukünftig auch stärker touristische Potenziale erschlossen werden.

Als Einzelhandelsstandort besitzt Bitterfeld-Wolfen eine überregionale Bedeutung, die sich in einer aktuellen Zentralitätskennziffer von ca. 128 widerspiegelt. Im Saldo von Zu- und Abflüssen generiert der Einzelhandelsstandort Bitterfeld-Wolfen folglich einen entsprechenden Kaufkraftzufluss.

Soziodemographische Daten

In der Stadt Bitterfeld-Wolfen lebten zum 31.12.2016 insgesamt 40.964 Einwohner. Bei der Bevölkerungsentwicklung seit dem Zensus 2011 ging die Einwohnerentwicklung für die Gesamtstadt Bitterfeld-Wolfen um 6,6% zurück (vgl. nachfolgende Tabelle).

Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung und -prognose

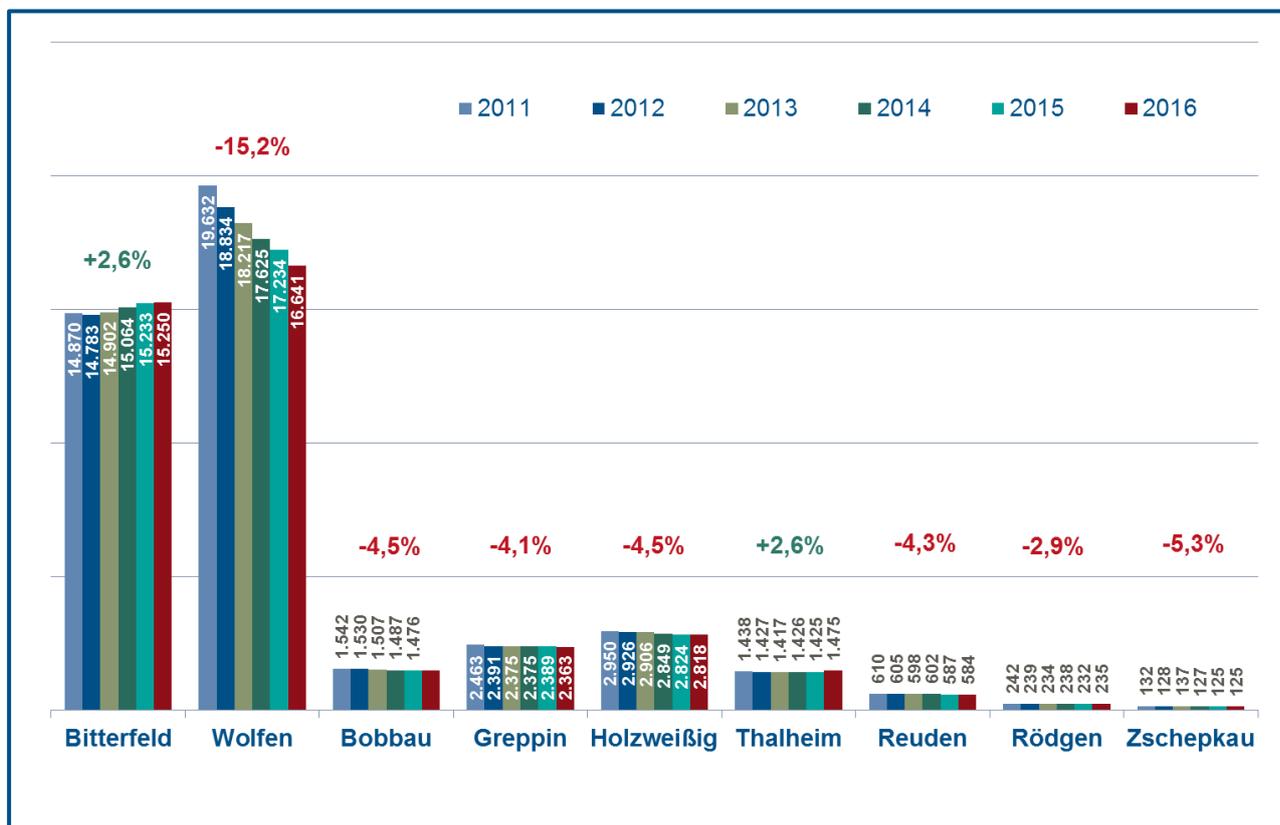
Stand	Stadt Bitterfeld-Wolfen			Land Sachsen-Anhalt		
	Einwohner	Entwicklung zum Vorjahr	Index	Einwohner	Entwicklung zum Vorjahr	Index
31.12.2011	43.879		100,0%	2.276.736		100,0%
31.12.2012	42.863	-2,3%	97,7%	2.259.393	-0,8%	99,2%
31.12.2013	42.293	-1,3%	96,4%	2.244.577	-0,7%	98,6%
31.12.2014	41.793	-1,2%	95,2%	2.235.548	-0,4%	98,2%
31.12.2015	41.525	-0,6%	94,6%	2.231.044	-0,2%	98,0%
31.12.2016	40.964	-2,0%	93,4%			
Prognose (Statistisches Landesamt, Basisjahr 2014)						
2025	37.135		84,6%	2.086.750		91,7%
2030	35.212		80,2%	1.990.324		87,4%

Quelle: Einwohnerdaten nach Ortsteilen der Stadt Bitterfeld-Wolfen, GBI, SB Bürgerservice-Meldeangelegenheiten, 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose 2014 bis 2030 des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt, Basisjahr 2014

⁴ vgl. hierzu Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010, Abschnitt 2.1 Zentrale Orte, Z37

Auswirkungsanalyse - Thomas Philipps Sonderpostenmarkt im Ortsteil Wolfen

Diese Entwicklung vollzog sich größtenteils auch in den einzelnen Ortsteilen negativ, wobei Wolfen den größten Rückgang mit -15,2% verzeichnet. Demgegenüber konnte der Ortsteil Bitterfeld in den letzten Jahren leichte Bevölkerungsgewinne von +2,6% vorweisen.

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung nach Ortsteilen


Quelle: Stadt Bitterfeld-Wolfen

Gemäß der aktuellen 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose 2014 bis 2030 des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt wird die Einwohnerzahl für die Gesamtstadt bis 2030 auf ca. 35.200 Einwohner sinken. Im Zeitraum vom 31.12.2016 bis zum Jahr 2030 entspricht dies einem Rückgang von 14%.⁵

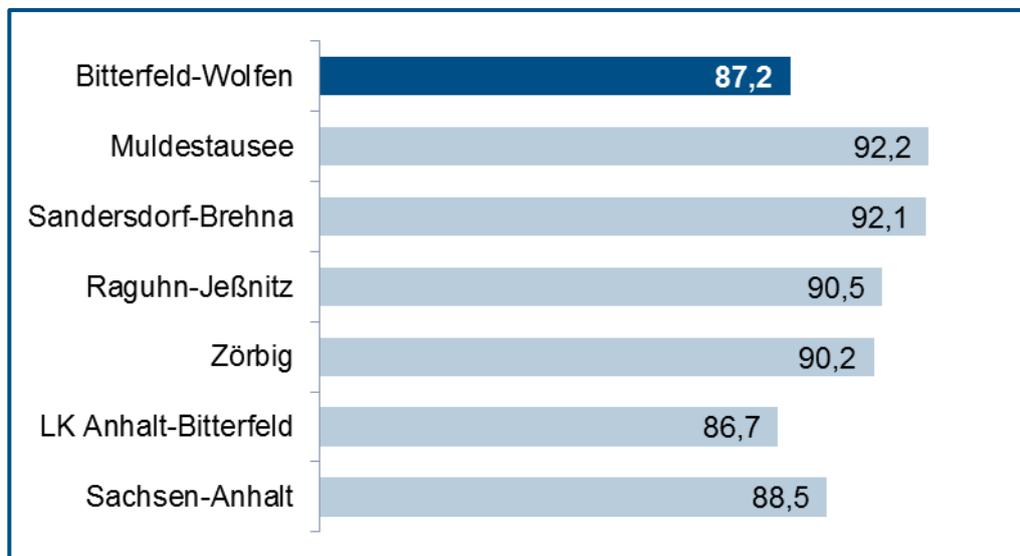
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Diese Kennzahl spiegelt letztlich auch die Wirtschaftskraft einer Stadt oder Region wider. Die Kennziffer gibt unabhängig von der Größe der Stadt das verfügbare Netto-Einkommen pro Einwohner im Verhältnis zum Gesamt-Einkommen der Bundesrepublik (= 100) an, welches für die Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.

Die Berechnungsbasis der Kaufkraftkennziffern sind die Ergebnisse der amtlichen jährlichen Lohn- und Einkommensteuerstatistik. In diese Kennziffer sind ebenfalls staatliche Transferleistungen wie Kindergeld, Wohngeld, Arbeitslosenunterstützung, BAföG, Renten etc. einbezogen. Nicht enthalten in dieser Einkommensberechnung sind private Ersparnisse in Form von Bankguthaben oder Wertpapierhaltung sowie der Verschuldungsgrad der Haushalte.

⁵ Am 26. Juli 2016 wurden die Ergebnisse der „6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose Sachsen-Anhalt 2014 bis 2030“ zur einheitlichen Planungsgrundlage für alle Landesbehörden erklärt.

Eine aktuelle Bevölkerungsprognose auf Ebene der Ortsteile für das Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen liegt derzeit nicht vor.

Abbildung 2: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Einzelhandel insgesamt)


Quelle: BBE|CIMA|MB-Research, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen erzielt mit 87,2 im regionalen Vergleich mit den unmittelbaren Nachbarkommunen ein leicht unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau, welches aber leicht über dem Durchschnittsniveau des Landkreises Anhalt-Bitterfeld (86,7) liegt. Generell gilt jedoch, dass der einzelhandelsrelevante Kaufkraftindex des Landes Sachsen-Anhalt mit 88,5 mehr als 11 Prozentpunkte unter dem bundesdeutschen Durchschnitt liegt.

Pendlersituation

Eine für den Einzelhandel bedeutende Größe in einer Kommune stellen die Ein- und Auspendler dar. Da sich Beschäftigte tagsüber, vor allem aber auf dem Nachhauseweg am Abend, versorgen, kommt diese Kaufkraft teilweise auch dem Einzelhandel am Arbeitsort zu Gute. Dies betrifft verstärkt auch autoorientierte Einzelhandelsstandorte. Vor allem Einzelhandelsbetriebe mit längeren Öffnungszeiten können dabei die Kaufkraft verstärkt vor Ort binden. Die tägliche Einpendlerzahl der Stadt Bitterfeld-Wolfen beträgt 12.157, demgegenüber sind 7.112 Auspendler zu konstatieren. Daraus errechnet sich ein beachtlicher, positiver Pendlersaldo von 5.045.⁶

Diese Pendlersituation ist Ausdruck der Bedeutung als Wirtschaftsstandort und lässt gesamtstädtisch entsprechende, einzelhandelsrelevante Kaufkraftzuflüsse erwarten. Diese sind jedoch in der vorliegenden Auswirkungsanalyse von nachrangiger Bedeutung.

Zielvorstellung zur gesamtstädtischen Standortsteuerung im Einzelhandel

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. Danach ist der Entwicklung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche und der Sicherung einer wohnortnahen Grundversorgung oberste Priorität einzuräumen. In einem hierarchisch gegliederten System weist die Stadt Bitterfeld-Wolfen ein innerstädtisches A-Zentrum Bitterfeld, Ortsteilzentren (B-Zentren) in Wolfen und Wolfen-Nord sowie zwei Nahversorgungszentren (C-Zentren) in Holzweißig und in der Damaschkestraße in

⁶ Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte - Gemeindedaten, 30.06.2016, Bundesagentur für Arbeit

Wolfen als zentrale Versorgungsbereiche im Sinne der Rechtsprechung aus. Diese werden funktional ergänzt zum einen durch integrierte Nahversorgungslagen, zum anderen durch Ergänzungsstandorte des großflächigen Einzelhandels. Der Untersuchungsstandort wurde als Ergänzungsstandort mit der Zweckbestimmung Baumarkt im Ortsteil Wolfen eingestuft.

Die Regelungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes finden ihre planungsrechtliche Umsetzung im Bebauungsplan Nr. 2/2009 zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche.⁷

Fazit zum Makrostandort Bitterfeld-Wolfen - Ortsteil Wolfen:

- Mittelzentrum mit regionalen Versorgungsfunktionen
- Ortsteil Wolfen im nördlichen Teil der Stadt Bitterfeld-Wolfen mit unterschiedlichen Siedlungsstrukturen - von Einfamilienhaussiedlungen bis hin zu Großwohnsiedlungen
- insgesamt rückläufige Bevölkerungszahl für die Stadt Bitterfeld-Wolfen, welche sich in den Prognosen bis 2030 fortsetzt
- Bevölkerungsentwicklung der Ortsteile unterschiedlich, Ortsteil Bitterfeld in den vergangenen Jahren mit leichten Bevölkerungszuwächsen, Ortsteil Wolfen mit deutlichen Bevölkerungsrückgängen
- wichtiger Wirtschafts- und Arbeitsstandort mit Ausstrahlungseffekten in die ganze Region
- hierarchisches Zentren- und Standortkonzept mit A- bis C-Zentren sowie weiteren Standortstrukturen mit ergänzenden Versorgungsfunktionen zur „Sicherung der Nahversorgung“ und als „Ergänzungsstandorte großflächiger Einzelhandel“

4. Mikrostandortanalyse

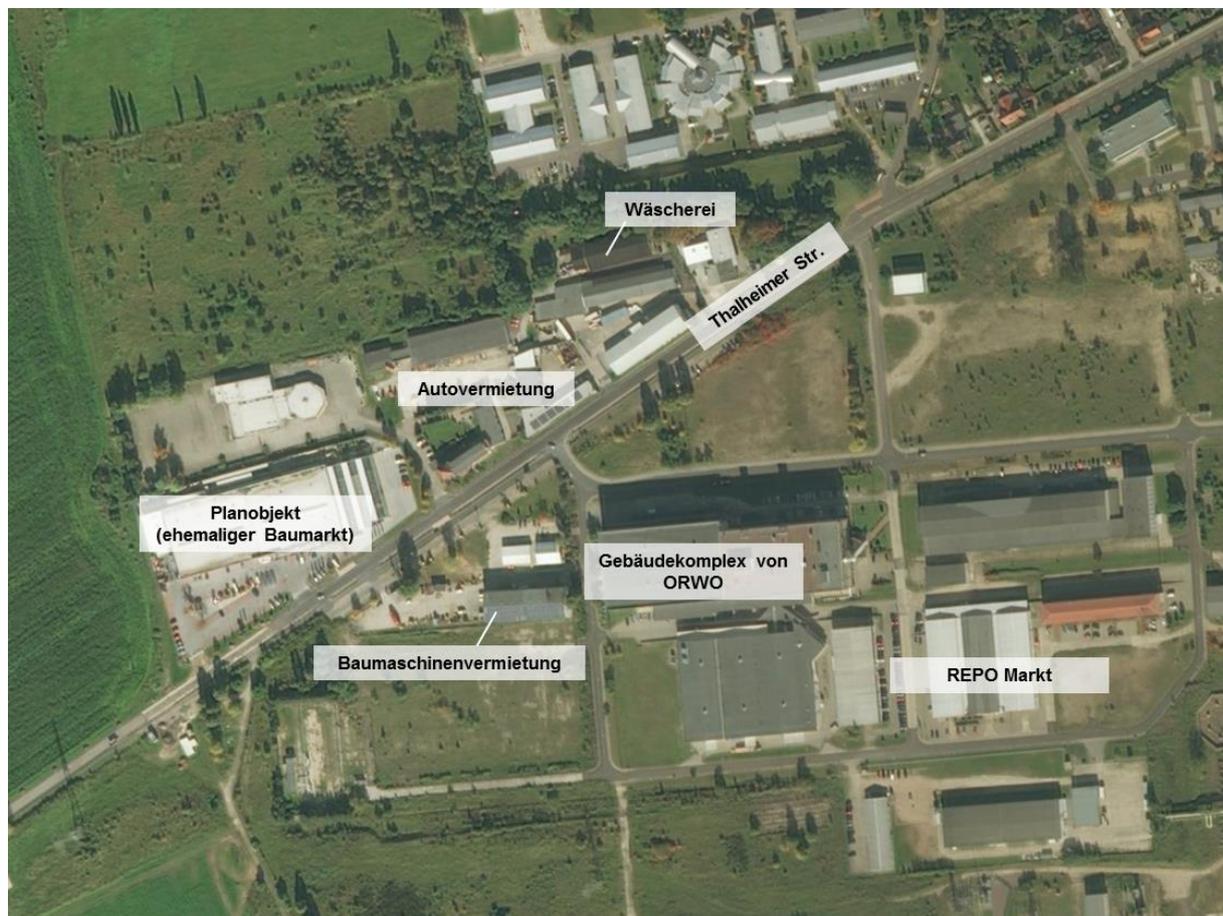
Neben der Analyse des Makrostandortes stellt die Mikrostandortanalyse den zweiten wichtigen Teil der Standortbewertung dar. Damit werden insbesondere die Aspekte der Lage und der verkehrlichen Erreichbarkeit thematisiert. Der Mikrostandort ist insbesondere auch für die Abgrenzung des Einzugsgebietes und für die Wechselwirkung mit weiteren Anbietern im Stadtgebiet von Bitterfeld-Wolfen von Relevanz.

Nutzungsstruktur am Projektstandort und im unmittelbaren Standortumfeld

Der Planstandort befindet sich auf der Nordseite der Thalheimer Straße unmittelbar an der westlichen Ortsteilgrenze von Wolfen, an die der Ortsteil Thalheim anschließt. Am Standort Thalheimer Straße 150 war bis Anfang 2014 ein Baumarkt angesiedelt. Mit der Insolvenz der Unternehmensgruppe Praktiker erfolgte die Schließung des Baumarktes. Seit diesem Zeitraum steht das auf der Karte 2 gekennzeichnete Objekt leer.

Das Umfeld des Einzelhandelsstandortes wird von typischen Gewerbebetrieben geprägt, aus Einzelhandelsicht ist es als periphere Solitärlage einzustufen. Nächstgelegener Einzelhandelsstandort ist ein Fachmarkt REPO, ca. 600 m südlich vom Projektstandort entfernt und gleichfalls umgeben von Industrie- und Gewerbeansiedlungen.

⁷ Als Satzung beschlossen durch den Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen am 04.03.2015.

Karte 2: Überblick zum Projektstandort und dessen Umfeld


Quelle: Nexiga, Esri Basemaps bearbeitet durch BBE

Erreichbarkeit und Verkehrsanbindung des Planareals

Die Thalheimer Straße durchquert den Ortsteil Wolfen in Ost-West-Richtung und stellt die Verbindung zum Ortsteil Thalheim her. In östlicher Richtung mündet sie innerhalb des Ortseiles Wolfen in die Bundesstraße B184, der Kreuzungsbereich mit der Leipziger Straße (ca. 2,3 km entfernt) bildet den nördlichen Abschluss des zentralen Versorgungsbereiches B-Zentrum (Ortsteilzentrum) Wolfen-Leipziger Straße.

In westlicher Richtung verbindet die Thalheimer Straße als Kreisstraße K2055 den Projektstandort mit den Ortsteilen Thalheim und weiterführend auch Rödgen. Westlich des Ortsteiles Rödgen kreuzt sie die Bundesstraße B183.

Die B183 ist auch über die Verbindung Guardianstraße / Stakendorfer Straße / Sandersdorfer Straße, abgehend ca. 550 m westlich des Projektstandortes (bzw. direkt über Kreuzungsbereich mit Sandersdorfer Straße innerhalb des Ortsteiles Thalheim), erreichbar. Der Anschluss an die B183 ist maßgeblich für die Kundenbindung aus einem potenziellen, südlichen Einzugsgebiet um den Ortsteil Bitterfeld. Die Sandersdorfer Straße führt als Kreisstraße K2056 nach Sandersdorf.

Insbesondere über beide Bundesstraßen ist eine gesamtstädtische Erreichbarkeit zu erzielen.

Versorgungsfunktion gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Der Projektstandort ist als Ergänzungsstandort mit der Zweckbestimmung Baumarkt in die Zentren- und Standortstruktur des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes aus dem Jahr 2009 aufgenommen. Als Entwicklungsperspektive wird der Erhalt des Baumarktstandortes in seiner bisherigen Größendimensionierung an-

gestrebt, Weiterentwicklungen hinsichtlich Anbieter- und Branchenstruktur oder Verkaufsflächenausstattung bedürfen in jedem Fall des Nachweises der Zentrenverträglichkeit.⁸

Planungsrechtliche Situation

Für den Einzelhandelsstandort gilt aktuell die 2. Änderung zum Vorhaben- und Erschließungsplan "Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt Thalheimer Straße" im Ortsteil Wolfen, beschlossen vom Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen am 18.06.2007. Danach ist der Standort als Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen als Baumarkt und Gartenmarkt gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO festgesetzt.

In der Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan sind folgende, genehmigte Verkaufsflächen ausgewiesen:

- Baumarkt 4.270 m²
- Gartenmarkt 1.200 m²
- zzgl. einer teilweise überdachten Freiverkaufsfläche mit insgesamt 1.600 m².

Die Gesamtverkaufsfläche ohne Freiflächen, als relevante Bezugsbasis für das aktuelle Planvorhaben, beträgt folglich 5.470 m².

Der Vorhaben- und Erschließungsplan trifft zudem Regelungen zur Begrenzung zentrenrelevanter Sortimente, es „sollten nicht mehr als 15 Prozent des Gesamtsortiments für zentrenrelevante Randsortimente genutzt werden“.⁹ Nicht eindeutig geregelt ist die Bezugsbasis der 15%, in jedem Fall anzurechnen wäre die Bau- und Gartenmarktfläche ohne Freiflächen¹⁰, demzufolge würde sich eine Zulässigkeit von ca. 820 m² zentrenrelevanter Sortimente für den Gesamtstandort errechnen.

Zur geplanten Revitalisierung des Standortes hat der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen am 05.10.2016 den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes gefasst.

Fazit zum Mikrostandort

- Der Projektstandort ist als Ergänzungsstandort mit der Zweckbestimmung Baumarkt im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen ausgewiesen. Für Weiterentwicklungen ist der Nachweis der Zentrenverträglichkeit erforderlich.
- Er ist als peripherer Ergänzungsstandort zum Ortsteil Wolfen einzustufen, das Umfeld ist vorwiegend durch typische Gewerbenutzungen geprägt. Die Thalheimer Straße ist sowohl an die B183 als auch B184 angebunden, die letztlich eine gesamtstädtische Erreichbarkeit absichern.
- Für den Projektstandort gilt aktuell die 2. Änderung zum Vorhaben- und Erschließungsplan "Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt Thalheimer Straße", darin ausgewiesen ist eine zulässige Gesamtverkaufsfläche von 5.470 m² (ohne Freiflächen). Zentrenrelevante Sortimente sind auf 15% des Gesamtsortiments begrenzt.

⁸ vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfen, Abschnitt VI.4.2, S. 96

⁹ vgl. Begründung zur 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplan Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt Thalheimer Straße, Stadt Wolfen, Kreis Bitterfeld, Punkt 8.10 Sortimente, darin enthalten auch eine Zuordnung zentrenrelevanter Sortimente

¹⁰ Freiflächen eines Bau- und Gartenmarktes enthalten i.d.R. keine zentrenrelevanten Sortimente.

5. Wettbewerbssituation im potenziellen Einzugsgebiet

Im Mittelpunkt der städtebaulich zu bewertenden Wettbewerbsbeziehungen steht der Thomas Philipps Sonderpostenmarkt. Die Beschreibung des Angebotskonzeptes im Abschnitt 2.2 verdeutlicht potenzielle Wettbewerbsüberschneidungen in einer Vielzahl an Branchen / Warengruppen. Folglich wird in die nachfolgenden Bewertungen zunächst der Einzelhandelsbesatz der Stadt Bitterfeld-Wolfen umfassend einbezogen, differenziertere Wettbewerbsbeziehungen sind nachfolgend branchen- oder betreiberspezifisch zu bewerten.

Die quantitative Analyse zum Einzelhandelsbesatz berücksichtigt sowohl die Wettbewerbsrelevanz der einzelnen Betriebsformen als auch die Standortstrukturen im Untersuchungsgebiet als Basis einer nachfolgend standortspezifischen Bewertung potenzieller Auswirkungen durch das Revitalisierungsvorhaben.

Aufgrund der vorab dargelegten Angebotsstruktur des geplanten Thomas Philipps Sonderpostenmarktes ist grundsätzlich davon auszugehen, dass dieser vorrangig mit preisaggressiven Einzelhandelsanbietern, insbesondere mit preisorientierten Fachmarktkonzepten¹¹ konkurriert, während nur eingeschränkte Sortimentsüberschneidungen mit dem kleinteiligen Fachhandel gegeben sind. Dabei werden grundsätzlich die größten Angebotsüberschneidungen mit typgleichen Sonderpostenmärkten sowie mit Non-Food-Discountern (u.a. REPO, Tedi, MäcGeiz, Groschenmarkt, Happy Cent) bestehen. Gleichzeitig übernimmt aber auch der sonstige preisaggressive Einzelhandel wesentliche Versorgungsfunktionen in diesem Marktsegment. Hierbei sind Niedrigpreiskaufhäuser (z.B. Woolworth), Bekleidungsfachmärkte (u. a. KiK, Takko), Bau- und Gartenmärkte (u.a. Toom, Obi, B1 Discount), (SB-)Möbelmärkte (u.a. SB Boss), sonstige Fachmarktkonzepte (u.a. Dänisches Bettenlager, Frick), aber auch SB-Warenhäuser (u.a. Kaufland, Real) und Drogeriemärkte sowie Lebensmitteldiscounter zu nennen. Letztere sind vor allem aufgrund ihres wöchentlich wechselnden Aktionswarensortiments wettbewerbsrelevant.

Im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen bestehen aktuell 288 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 93.760 m², die einen Umsatz von ca. 253 Mio. € generieren.

Nachfolgende Abbildung kennzeichnet die wettbewerbsrelevanten Angebotsstrukturen innerhalb des Stadtgebietes Bitterfeld-Wolfen. Die Zuordnungen zu den Standorten sind dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen aus dem Jahr 2009 entnommen.

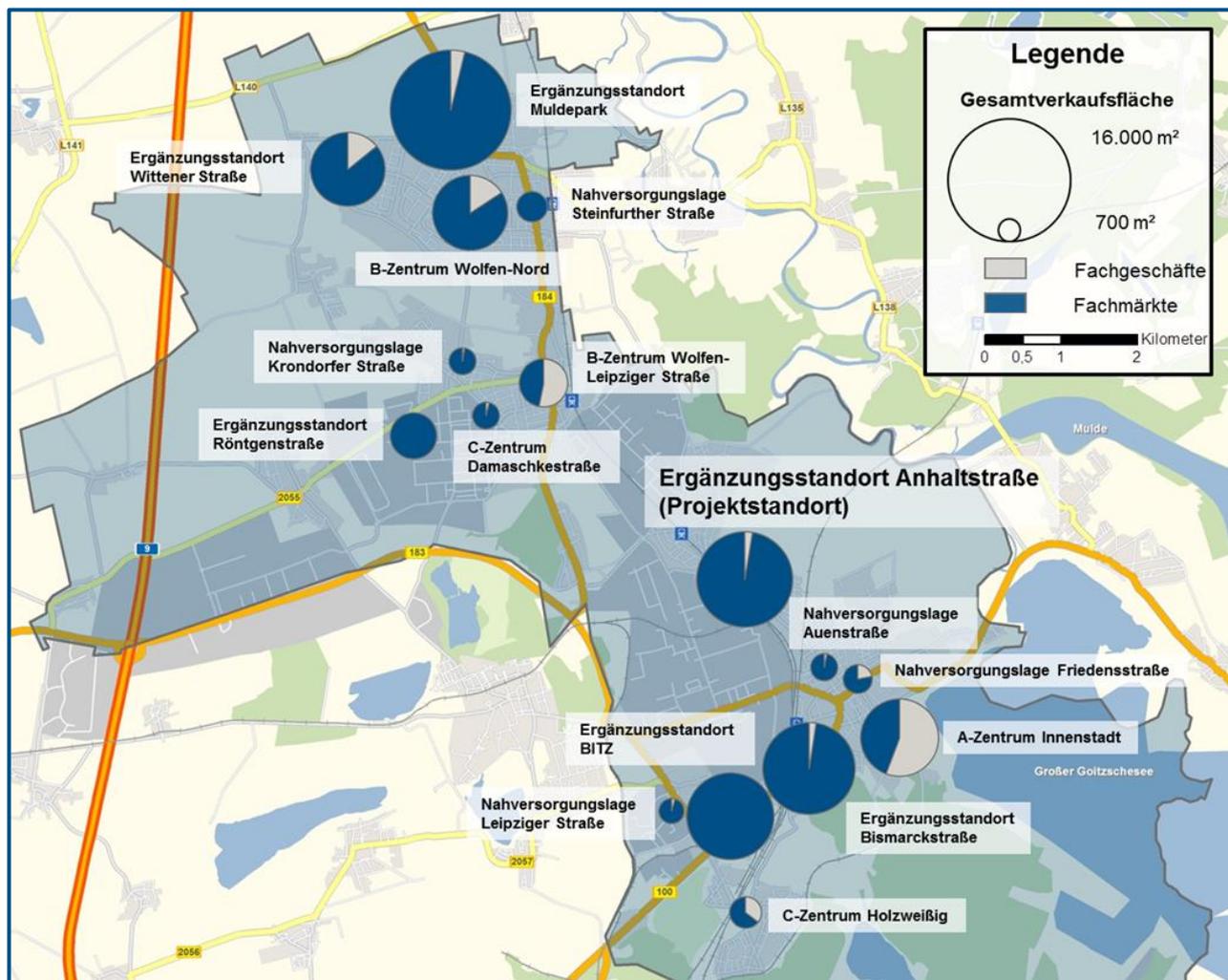
Flächengrößter und umsatzstärkster Standort ist der Ergänzungsstandort Muldepark Bobbau mit einer Verkaufsfläche von ca. 15.900 m² und einem Umsatz von ca. 32,2 Mio. €, gefolgt vom Ergänzungsstandort Anhaltstraße mit ca. 10.300 m² und einem Umsatz von ca. 28,9 Mio. € sowie dem Ergänzungsstandort BITZ mit ca. 10.420 m² und einem Umsatz von ca. 25,0 Mio. €.

Unter den zentralen Versorgungsbereichen erzielen die Innenstadt von Bitterfeld und das Ortsteilzentrum in Wolfen-Nord eine annähernd vergleichbare Kunden- / Umsatzbindung. Die Innenstadt von Bitterfeld (A-Zentrum) weist bei einer Verkaufsfläche von annähernd 7.000 m² einen Umsatz von fast 27 Mio. € auf, das

¹¹ Definition Fachmarkt laut Gesellschaft für Immobilien-Wirtschaftliche Forschung, Formen des Handels (2012) „Der Fachmarkt ist ein meist großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einem breiten und oft auch tiefen Sortiment aus einer bestimmten Branche (beispielsweise Bekleidung, Schuhe, Elektroartikel) oder einer bestimmten Bedarfsgruppe (beispielsweise Sportfachmarkt, Baumarkt). Das Sortiment eines Fachmarktes wird weitgehend in Selbstbedienung preisaktiv (bei tendenziell niedrigerem bis mittlerem Preisniveau) in übersichtlicher Warenpräsentation angeboten. Der Standort ist in der Regel autokundenorientiert, entweder isoliert oder in gewachsenen und geplanten Zentren; bei einigen Sortimenten (z. B. Drogeriemarkt) werden überwiegend Innenstadtlagen gewählt. Je nach Sortiment sind mehr als in anderen Betriebsformen im Einzelhandel die Abnehmer auch gewerbliche Kunden (z. B. Handwerker beim Sanitär- und Fliesenfachmarkt und beim Installationsfachmarkt) oder Dienstleistungsbetriebe (z. B. Gaststätten beim Getränkemarkt). Die Verkaufsverfahren sind Selbstbedienung und Vorwahl, meist mit der Möglichkeit einer fachlichen und sortimentspezifischen Kundenberatung. Serviceorientierte Fachmärkte bieten neben ihrem Warensortiment auch eine Vielfalt sortimentsbezogener und selbständig vermarktbarer Dienstleistungen (z. B. Reise-, Versicherungsleistungen), diskontorientierte Fachmärkte verzichten oft auf jedwede Beratung und Dienstleistung zugunsten niedriger Preise. Der Spezialfachmarkt führt Ausschnittssortimente (z. B. Fliesenfachmarkt, Holzfachmarkt) aus dem Programm eines Fachmarktes (z. B. Baumarkt).“

Ortsteilzentrum (B-Zentrum) Wolfen-Nord verfügt über knapp 6.700 m² Verkaufsfläche und bindet einen Umsatz von ca. 22,3 Mio. €.

Karte 3: Einzelhandelsstandorte in der Stadt Bitterfeld-Wolfen differenziert nach Fachgeschäften und Fachmärkten



Quelle: Nexiga GmbH, Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH

Die Darstellung veranschaulicht zugleich die Dominanz der Fachmarktangebote in den Ergänzungsstandorten, während insbesondere die Bitterfelder Innenstadt (A-Zentrum) und das Ortsteilzentrum Wolfen-Leipziger Straße (B-Zentrum) vorrangig auf Fachgeschäftsstrukturen aufbauen.

Die nachstehenden beiden Tabellen differenzieren den Einzelhandelsbesatz im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen nach Ortsteilen und Warengruppen. Die Sortimentsüberschneidungen mit dem geplanten Sonderpostenmarkt Thomas Philipps sind jeweils durch eine grüne Farbunterlegung gekennzeichnet. Analog der Beschreibung im Abschnitt 2.2 wird ein sehr breites Branchenspektrum sichtbar.

Tabelle 4: Verkaufsflächen in Bitterfeld-Wolfen differenziert nach Ortsteilen und Warengruppen

Farbunterlegung = Sortimentsüberschneidung mit Thomas Philipps Sonderpostenmarkt

	Bitterfeld		Wolfen		Bobbau (incl. Muldepark)		sonstige Ortsteile		Stadt Bitterfeld-Wolfen	
	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)
Nahrungs- & Genußmittel (incl. Bäcker/ Metzger)	15.423	50%	11.495	38%	2.733	9%	1.073	3%	30.724	100%
Drogerie/Parfümerie	2.641	57%	1.685	36%	220	5%	85	2%	4.631	100%
Apothekenbedarf / Sanitätshäuser	451	51%	410	46%			25	3%	886	100%
Blumen/Gartenbedarf/Heimtierbedarf	3.996	59%	606	9%	2.030	30%	155	2%	6.787	100%
Papier- u. Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften	1.065	55%	620	33%	180	9%	55	3%	1.920	100%
Bekleidung/Wäsche/sonstige Textilien	3.984	53%	2.560	34%	935	12%	55	1%	7.534	100%
Schuhe/Lederwaren	1.570	62%	470	18%	525	20%	10		2.575	100%
Heimwerker/Autozubehör	6.215	50%	2.425	19%	3.895	31%	10		12.535	100%
GPK/Hausrat/Geschenkartikel	1.810	53%	1.170	35%	415	12%	10		3.405	100%
Spielwaren/Babyausst./Hobby/Musikinstr.	425	51%	370	45%	35	4%			830	100%
Sportartikel/Fahrräder	1.065	58%	604	34%	120	7%	10	1%	1.799	100%
Haustextilien/Heimtextilien	1.805	38%	2.545	54%	380	8%			4.730	100%
Möbel (incl. Bad-, Garten-, Büromöbel)	990	11%	3.080	35%	4.800	54%			8.870	100%
Elektro/Elektrogeräte/Leuchten	1.163	52%	70	3%	1.010	45%	10		2.253	100%
UE/Musik/Video/Kommunikation/PC	1.165	45%	335	13%	1.026	39%	80	3%	2.606	100%
Foto/Optik/Akustik	330	43%	330	43%	106	14%			766	100%
Uhren/Schmuck	45	45%	55	55%					100	100%
sonstiges	280	35%	414	51%	105	13%	10	1%	809	100%
Einzelhandel gesamt	44.423	47%	29.244	31%	18.515	20%	1.578	2%	93.760	100%

Erhebung: BBE Handelsberatung

Tabelle 5: Umsatzstrukturen in Bitterfeld-Wolfen differenziert nach Ortsteilen und Warengruppen

	Bitterfeld		Wolfen		Bobbau (incl. Muldepark)		sonstige Ortsteile		Stadt Bitterfeld-Wolfen	
	(T€)	(%)	(T€)	(%)	(T€)	(%)	(T€)	(%)	(T€)	(%)
Farbunterlegung = Sortimentsüberschneidung mit Thomas Philipps Sonderpostenmarkt										
Nahrungs- & Genußmittel (incl. Bäcker/Metzger)	58.100	52%	39.670	36%	9.530	9%	3.780	3%	111.080	100%
Drogerie/Parfümerie	9.140	60%	5.230	34%	660	4%	230	2%	15.260	100%
Apothekenbedarf / Sanitätshäuser	9.080	46%	10.130	50%			880	4%	20.090	100%
Blumen/Gartenbedarf/Heimtierbedarf	7.590	59%	1.660	13%	3.110	25%	440	3%	12.800	100%
Papier- u. Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften	3.500	57%	1.880	31%	570	9%	180	3%	6.130	100%
Bekleidung/Wäsche/sonstige Textilien	9.790	57%	5.080	30%	2.050	12%	145	1%	17.065	100%
Schuhe/Lederwaren	3.470	62%	860	15%	1.260	22%	30	1%	5.620	100%
Heimwerker/Autozubehör	9.770	52%	3.080	17%	5.730	31%			18.580	100%
GPK/Hausrat/Geschenkartikel	3.460	59%	1.745	30%	600	10%	30	1%	5.835	100%
Spielwaren/Babyausst./Hobby/Musikinstr.	1.030	60%	620	36%	70	4%			1.720	100%
Sportartikel/Fahrräder	2.390	70%	790	23%	200	6%	30	1%	3.410	100%
Haustextilien/Heimtextilien	2.430	41%	2.930	50%	550	9%			5.910	100%
Möbel (incl. Bad-, Garten-, Büromöbel)	1.340	16%	3.150	37%	3.990	47%			8.480	100%
Elektro/Elektrogeräte/Leuchten	2.130	45%	120	3%	2.510	52%	15		4.775	100%
UE/Musik/Video/Kommunikation/PC	4.200	44%	1.030	12%	3.910	41%	325	3%	9.465	100%
Foto/Optik/Akustik	1.510	45%	1.420	43%	410	12%			3.340	100%
Uhren/Schmuck	390	49%	410	51%					800	100%
sonstiges	910	37%	1.340	54%	210	8%	30	1%	2.490	100%
Einzelhandel gesamt	130.230	52%	81.145	32%	35.360	14%	6.115	2%	252.850	100%

Erhebung: BBE Handelsberatung

Der Projektstandort ist dem Ortsteil Wolfen zugeordnet, dieser verfügt mit insgesamt ca. 29.200 m² über etwa ein Drittel der Einzelhandelsfläche von Bitterfeld-Wolfen, damit wird ein Gesamtumsatz von 81,1 Mio. € gebunden.

Den Angebotsschwerpunkt bildet das **B-Zentrum Wolfen-Nord**, welches eine stärker fachmarktgeprägte Anbieterstruktur aufweist und ausgehend vom Projektstandort in der Thalheimer Straße über die Verbindungsstraße in ca. 3,5 km erreichbar ist. So gibt es im kurzfristigen Bedarfsbereich mit den Discountern Aldi und Penny sowie dem Supermarkt Edeka bereits drei Lebensmittelmärkte am Standort, ergänzt durch einen Rossmann-Drogeriemarkt. Als weitere Fachmärkte sind der Bekleidungsfachmarkt Takko und ein Möbelmarkt hervorzuheben.

Ergänzend zeigt sich ein vielfältiges Nutzungsspektrum, welches keine Wettbewerbsbeziehungen mit dem Planvorhaben an der Thalheimer Straße erwarten lässt. Ausgangspunkt des B-Zentrums Wolfen-Nord bildete eine bereits zu DDR-Zeiten entstandene Funktionseinheit aus ehemaliger Kaufhalle und einem Gebäudekomplex mit Apotheke, diversen Ärzten, Post und Sparkasse. Dieser Standort bildet heute den westlichen Rand des Zentrums, der ehemalige Kaufhallenstandort ist mit dem Möbelfachmarkt besetzt, der Gebäudekomplex umfasst auch gegenwärtig diverse Arztpraxen, Apotheken, weitere Gesundheitsdienstleister (Krankenkasse, Pflege, etc.) sowie mehrere Einzelhandelsanbieter. Das weitere Areal westlich der Dessauer Allee ist mit mehreren Gebäudekomplexen als Handels- und Dienstleistungsstandort bebaut, beginnend am Nordrand des B-Zentrums mit dem Penny-Lebensmitteldiscounter, anschließend die „Nordpassage“ sowie drei weiteren Büro- und Geschäftsgebäude. Dieser Teilbereich des B-Zentrums westlich der Dessauer Allee bietet dabei ein sehr breites Angebotsspektrum. Einen wichtigen Schwerpunkt nimmt der Dienstleistungsbereich mit Sparkasse, diversen Bankfilialen, Reisebüro, verschiedenen Versicherungen und Krankenkassen, Gesundheitsdienstleistungen, Frisör, Kosmetik, Schlüsseldienst, Textilpflege, aber auch Diskothek und Eiscafé ein.

Das **B-Zentrum Wolfen-Leipziger Straße** fungiert als Ortsteilzentrum für die Altstadt von Wolfen. Es erstreckt sich entlang der Leipziger Straße als straßenbegleitendes Zentrum und schließt zusätzlich die Bahnhofstraße sowie den Bahnhofstandort ein. Das über die Thalheimer Straße ca. 2,3 km entfernte Zentrum ist als gewachsener Einzelhandelsstandort zu charakterisieren. Mit einem Lidl-Lebensmitteldiscounter als Magnetanbieter und weiteren Lebensmittelhandwerksbetrieben übernimmt das Ortsteilzentrum wichtige Nahversorgungsfunktionen für die Altstadt von Wolfen. Als wettbewerbsrelevant ist weiterhin der Textildiscounter KiK zu bewerten.

Wettbewerbsrelevant ist im Stadtgebiet Wolfen-Nord weiterhin der **Ergänzungsstandort Wittener Straße** mit einem Kaufland-Verbrauchermarkt als Magnetanbieter. Der Standort verfügt über eine Verkaufsfläche von ca. 6.350 m², incl. aller Konzessionäre vor Ort. Als wettbewerbsrelevant ist neben dem Verbrauchermarkt u.a. der KIK-Bekleidungsfachmarkt zu bewerten. Die Firma Kaufland strebt aufgrund des Stadtbbaus am Standort und des Bevölkerungsrückgangs in Wolfen-Nord eine Standortverlagerung an. Konkrete Ergebnisse liegen noch nicht vor, in jedem Fall bleibt innerhalb des Ortsteiles Wolfen die potenzielle Wettbewerbsbeziehung mit einem Verbrauchermarkt bestehen.

Mit dem **Sonderpostenmarkt REPO** am Ergänzungsstandort Röntgenstraße und dem **Fachmarkt für Heimtextilien Hammer** in der Saarstraße gibt es zwei weitere wettbewerbsrelevante Fachmärkte im Ortsteil Wolfen. Der Sonderpostenmarkt REPO am Kreuzungsbereich Edisonstraße / Röntgenstraße ist als wichtigster Wettbewerber einzustufen, sowohl durch die konzeptionelle Überschneidung als Sonderpostenmarkt als auch durch die geringe Entfernung. Er liegt im gewerblichen Umfeld des Projektstandortes, lediglich 600 m Straßenverbindung bzw. 400 m Luftlinie entfernt (vgl. Abschnitt 4).

Der nördlich gelegene Ortsteil Bobbau ist bereits ca. 5 km vom Projektstandort entfernt, Wettbewerbsverflechtungen sind jedoch mit dem regional ausstrahlendem **Einkaufszentrum „Muldepark“**, peripher zum Ortsteil gelegen, zu erwarten. Wie bereits oben angesprochen, ist dieser im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesene Ergänzungsstandort mit einer aktuellen Gesamtverkaufsfläche von ca. 15.900 m² flächengrößter, zusammenhängender Einzelhandelsstandort der Stadt Bitterfeld-Wolfen.

Der Branchenschwerpunkt liegt im Bereich Bauen-Wohnen-Einrichten, ca. 72% der Verkaufsfläche entfallen auf die Warengruppen Gartenbedarf, Heimwerker, Möbel, Elektrogeräte, Unterhaltungselektronik, Haus- und Heimtextilien, GPK/ Hausrat. Insbesondere der toom-Baumarkt steht in direkter Wettbewerbsbeziehung mit dem gesamten Revitalisierungsvorhaben an der Thalheimer Straße.

Weitere Fachmarktangebote vor Ort mit partiellen Wettbewerbsüberschneidungen zum Angebotskonzept des Sonderpostenmarktes sind der Elektrofachmarkt Medimax, der Bekleidungsfachmarkt AWG, der Schuhfachmarkt Deichmann, der Zoofachmarkt Zoo & Co. und das Möbelhaus Boss. Außerdem ist ein Edeka-Center vertreten.

Der **Ortsteil Bitterfeld** weist zweifellos verschiedenen Standorte mit potenziellen Angebotsüberschneidungen zum Planvorhaben an der Thalheimer Straße auf, aufgrund deren eigener Leistungsfähigkeit und bereits größeren Entfernungen zwischen 6 - 10 km sind letztlich nur geringe Wettbewerbseffekte zu erwarten.

Die **Innenstadt des Ortsteiles Bitterfeld** bildet das einzige urban gewachsene und zugleich kompakte Stadtzentrum im gesamten Stadtgebiet von Bitterfeld-Wolfen. Sie ist im hierarchischen Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen als übergeordnetes A-Zentrum ausgewiesen, unterliegt folglich einer besonderen Schutzwürdigkeit als zentraler Versorgungsbereich. Die Innenstadt bietet die Verknüpfung einer historischen Altstadt und kann auch von der Einbeziehung touristischer Potenziale profitieren.

Mit dem Aldi-Lebensmitteldiscounter und dem Elektronikfachmarkt EP:Würtele gibt es zwei Fachmärkte in der Bitterfelder Innenstadt. Der Sonderpostenmarkt MäcGeiz, der Drogeriemarkt Rossmann, die Bekleidungsgeschäfte NKD und KiK decken allerdings ebenfalls die fachmarktrelevante Nachfrage ab und sind daher dieser Kategorie zugeordnet. Demgegenüber existieren 58 Fachgeschäfte, welche die Innenstadt gemeinsam mit weiteren Dienstleistern und Gastronomiebetrieben prägen.

Benachbart zur Innenstadt und eingebunden in einem ehemaligen, denkmalgeschützten Industriebau weist der **Ergänzungsstandort des Kauflands in der Bismarckstraße** ungeachtet seiner direkten Wechselbeziehung mit dem A-Zentrum eine besondere städtebauliche Bedeutung auf. Mit dem Baumarkt B1 Discount ist zudem ein unmittelbarer Fachwettbewerb für das gesamte Revitalisierungsvorhaben ansässig.

Das **Einkaufszentrum „BiTZ“** (Bitterfelder Fachmarktzentrum) liegt an der Brehnaer Straße / B100 am südwestlichen Stadtrand. Es gliedert sich in einen straßenseitigen, zweietagigen Gebäudekomplex unmittelbar an der B100, einem rückwärtigem Baumarktstandort (OBI) in zweiter Reihe und einem östlichen Gebäudekomplex mit einem Supermarkt REWE und einem dm-Drogeriemarkt. Die Parkflächen liegen zwischen den Gebäudekomplexen. Der Ergänzungsstandort ist über die Bundesstraßen B183 und B184 in ca. 9,5 km Entfernung vom Projektstandort zu erreichen.

Wichtigster Magnetanbieter des BiTZ ist der rückseitige OBI-Bau- und Heimwerkermarkt. Im vorderen Gebäudekomplex sind im Erdgeschoß u.a. der Non-Food-Discounter T€DI, der Schuhfachmarkt Deichmann, und der Textil-Discounter KiK als wettbewerbsrelevante Anbieter angesiedelt.

Das **Einkaufszentrum „Anhaltstraße“** liegt an der Ortsteilgrenze von Bitterfeld und Greppin ca. 2 km nördlich der Innenstadt. Der Standort gliedert sich zum einen in den Gebäudekomplex des real.-SB-Warenhauses mit mehreren ergänzenden Konzessionären sowie einem ehemaligen Baumarktgebäude. Zum anderen befinden sich auf dem Areal zwei weitere Fachmarktimmobilien, die mit Takko, Siemes-Schuhcenter, Teppich Frick, Fressnapf und Dänisches Bettenlager mehrere ergänzende Fachmärkte aufweisen.

Wichtigster Magnetanbieter des Einkaufszentrums Anhaltstraße ist zweifellos das SB-Warenhaus, darüber hinaus profiliert sich dieser Ergänzungsstandort jedoch als preisorientierter Ergänzungsstandort. Dieses Standortprofil kann sich zukünftig noch stärker herausprägen. Auf Grundlage der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 002 "Einkaufszentrum Anhaltstraße" im OT Stadt Bitterfeld, mit Satzungsbeschluss durch den Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen, liegen Entwicklungsperspektiven vor allem in eher preisorientierten Fachmarkt Konzepten und in nicht-zentrenrelevanten Angebotsschwerpunkten. Durch die Lage des Ergänzungsstandortes zwischen den Ortsteilen Wolfen und Bitterfeld wird die Wettbewerbsrelevanz mit dem Planvorhaben an der Thalheimer Straße weiter zunehmen.

Fazit zur Wettbewerbssituation:

- Wettbewerbsbeziehungen des Planvorhabens leiten sich einerseits aus dem Schwerpunkt im baumarktrelevanten Sortimentsbereich, andererseits aus dem Sortimentsspektrum des Sonderpostenmarktes Thomas Philipps ab. Daraus resultieren sehr vielfältige Verflechtungen, i.d.R. jedoch mit geringer Wettbewerbsintensität.
- Besonders intensive Wettbewerbsbeziehungen werden mit dem nahegelegenen Sonderpostenmarkt REPO erwartet, sowohl begründet durch die betriebsformenspezifische Vergleichbarkeit als auch durch die unmittelbare Nähe (600 m Entfernung).
- Angebotsüberschneidungen sind im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen vorrangig mit ausgewiesenen Ergänzungsstandorten zu erwarten. Aus Sicht des baumarktrelevanten Warengruppenspektrums sind dies erwartungsgemäß die drei Baumarktstandorte im Stadtgebiet, also die Einkaufszentren Muldenpark im Ortsteil Bobbau (mit toom) und BITZ im Ortsteil Bitterfeld (mit OBI) sowie der Ergänzungsstandort Bismarckstraße (mit B1 Discount). Zusätzliche Wettbewerbsrelevanz durch den Sonderpostenmarkt im Planvorhaben besteht für den Ergänzungsstandort Anhaltstraße.
- Die zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere auch die B-Zentren im Ortsteil Wolfen, heben sich in ihrer Angebotsstruktur deutlich ab, Wettbewerbseffekte sind nicht ganz auszuschließen, jedoch von nachrangiger Bedeutung.

6. Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung

Die Abgrenzung eines Einzugsgebietes und die Berechnung des vorhabenrelevanten Kaufkraftvolumens stellen einen weiteren wichtigen Bezugspunkt für die nachfolgende Analyse der möglichen Auswirkungen des Vorhabens dar. Für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung und damit die Abgrenzung des Einzugsgebietes von Einzelhandelsbetrieben spielen grundsätzlich mehrere Faktoren eine maßgebliche Rolle:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung im geplanten Sortimentsbereich,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,
- die relevante Wettbewerbssituation, wie z.B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld,
- die Attraktivität der Einzelhandelslage, die durch die Betriebsgröße, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Betreibers bestimmt wird,
- die Qualität des Mikrostandortes, die aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten und aus möglicherweise vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen, ausgehend von den topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten.

Von entscheidender Bedeutung für die Einzugsgebietsabgrenzung ist eine insgesamt gute Erreichbarkeit über die beiden Bundesstraßen B183 und B184 sowie die zu erwartenden Wettbewerbsbeziehungen bzw. die Lage und Entfernung zu den maßgeblichen Wettbewerbsstandorten. Daraus resultiert ein Einzugsgebiet, welches weite Teile des Stadtgebietes Bitterfeld-Wolfen abdeckt und angrenzende Stadtgebiete von Raguhn-Jeßnitz und Sandersdorf-Brehna tangiert. In der westlichen Abgrenzung ist zum einen von der Barrierewirkung der Autobahn BAB 9 auszugehen, zum anderen besteht der nächstgelegene Sonderpostenmarkt Thomas Philipps in Weißandt-Görlau (Verwaltungssitz der Stadt Südliches Anhalt), in etwa 16 km Entfernung westlich vom Projektstandort gelegen.¹²

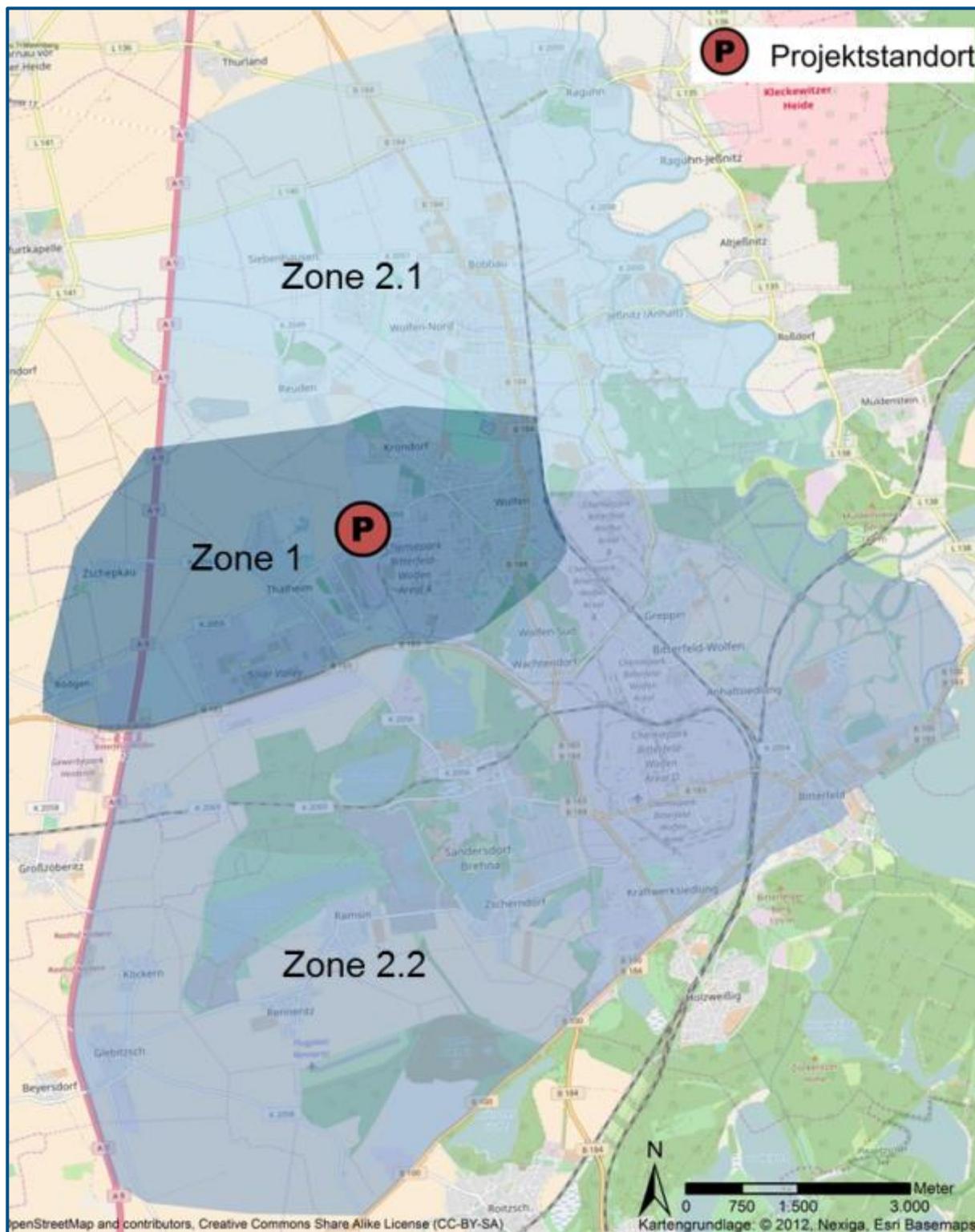
Folglich zeichnet sich folgendes Einzugsgebiet mit differenzierten Kundenbindungszonen ab:

- Das **Kerneinzugsgebiet** umfasst die Kernstadt Wolfen (ohne Wolfen-Nord) sowie die Ortsteile Thalheim, Zschepkau und Rödgen. Es wird maßgeblich durch die unmittelbare Erreichbarkeit über die Thalheimer Straße definiert, woraus letztlich eine ausgeprägt Ost-West-Dehnung resultiert.
- Das **erweiterte Einzugsgebiet** teilt sich in eine nördliche Zone 2.1 und eine südliche Zone 2.2 auf. Die **Zone 2.1**, nördlich angrenzend an die Kernstadt Wolfen und das Wohngebiet Krondorf, erstreckt sich über Wolfen-Nord und den Ortsteil Bobbau, in der nordöstlichen Ausdehnung wird Jeßnitz (Anhalt) bis zum Verlauf der Mulde angesprochen. Diese Zone wird vor allem durch die Wettbewerbsbeziehungen mit dem Einkaufszentrum Muldepark, nachrangig auch dem B-Zentrum Wolfen-Nord geprägt.
Die Zone 2.2 definiert sich letztlich über die Kundenbindung an den Ortsteil Bitterfeld und daraus zu erwartende Wettbewerbseffekte mit dem Planvorhaben. Eingebunden sind mehrheitlich der Ortsteil Bitterfeld sowie der Ortsteil Greppin sowie das südlich vom Planstandort gelegene Stadtgebiet Sandersdorf. Der Verlauf der Bundesstraße B100 mit den anliegenden Wettbewerbsstandorten begrenzt ein realistisches Einzugsgebiet in südlicher Richtung.

Die exakte Abgrenzung ist in nachfolgender Karte dargestellt.

¹² Verkaufsfläche des Thomas Philipps Sonderpostenmarktes in Weißandt-Görlau 2.530 m² (Quelle Handelsatlas der IHK Halle-Dessau)

Karte 4: Einzugsgebiet des Planvorhabens an der Thalheimer Straße



Insgesamt leben ca. 51.670 Einwohner im Einzugsgebiet, davon entfallen ca. 7.630 Einwohner auf das abgegrenzte Kerneinzugsgebiet, weitere ca. 19.840 Einwohner auf die nördliche Zone 2.1 sowie ca. 24.200 Einwohner auf die südliche Zone 2.2.

Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen innerhalb des Einzugsgebiets errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag (IFH sortimentspezifische Verbrauchsausgaben) gewichtet mit der sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffer (BBE!CIMA!MB-Research).

Auf die, gemessen am Niveau des Landes Sachsen-Anhalt, nur leicht unterdurchschnittliche, einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Stadt Bitterfeld-Wolfen, wurde bereits verwiesen. Dies spiegelt sich in abgestufter Ausprägung innerhalb der Warengruppen wieder, wobei im kurzfristigen Bedarfsbereich sich Kaufkraftdefizite weniger auswirken als im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich.

Durchschnittlich für das betrachtete Einzugsgebiet summieren sich die Verbrauchsausgaben im Einzelhandel pro Kopf und Jahr auf ca. 5.400 €, davon entfallen 3.260 € auf den kurzfristigen Bedarfsbereich, 1.230 € auf den mittelfristigen Bedarfsbereich und 910 € auf den langfristigen Bedarfsbereich.

In Verbindung mit dem Einwohnerpotenzial errechnet sich ein relevantes Nachfragepotenzial von ca. 279,9 Mio. €, davon entfallen ca. 40,5 Mio. € auf das Kerneinzugsgebiet, 105,3 Mio. € auf die Zone 2.1 im erweiterten Einzugsgebiet und schließlich 134,1 Mio. € auf die Zone 2.2. Unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose ist in den kommenden Jahren eher mit einem rückläufigen Nachfragepotenzial zu rechnen, eine gegebenenfalls leicht zunehmende Kaufkraft pro Kopf der Bevölkerung kann keinesfalls den erwarteten Bevölkerungsrückgang, insbesondere im Ortsteil Wolfen, kompensieren.

Tabelle 6: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet des Planvorhabens Thalheimer Straße

Sortimentgruppe	Farbunterlegung = Sortimentsüberschneidung mit Thomas Philipps Sonderpostenmarkt	Kerneinzugsgebiet Zone 1 Nachfragevolumen (T€)	Erweitertes Einzugsgebiet Zone 2.1 Nachfragevolumen (T€)	Erweitertes Einzugsgebiet Zone 2.2 Nachfragevolumen (T€)	Einzugsgebiet gesamt	
					Ø Verbrauchsausgaben pro Kopf (€)	Nachfragevolumen (T€)
Nahrungs- u. Genussmittel / Bäcker / Metzger		15.781	41.048	51.545	2.100	108.373
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik		2.021	5.257	6.509	270	13.787
Heimtier		326	847	1.063	40	2.236
Pharmaz, mediz., orthop. Artikel		4.577	11.905	14.442	600	30.924
PBS* / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher		1.468	3.818	4.726	190	10.011
Blumen / Zimmerpflanzen		439	1.143	1.598	60	3.180
überwiegend kurzfristiger Bedarf		24.611	64.017	79.884	3.260	168.512
Bekleidung / Wäsche / Strumpfwaren		3.014	7.839	9.927	400	20.781
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren		747	1.942	2.497	100	5.185
Baumarktspezifisches Sortiment (Werkzeuge / Eisenwaren / Farben / Malerbedarf / Sanitär / Autozubehör etc.)		2.999	7.802	10.571	410	21.372
Gartenbedarf / Grün Outdoor		810	2.108	2.948	110	5.867
GPK**/Haushaltsgegenstände		577	1.501	1.943	80	4.021
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente		272	708	1.007	40	1.987
Sportartikel / Camping, Outdoor, Fahrräder		644	1.674	2.339	90	4.658
überwiegend mittelfristiger Bedarf		9.063	23.574	31.233	1.230	63.871
Haus- und Heimtextilien, sonst. Einrichtungsgegenstände		521	1.355	1.733	70	3.609
Möbel (inkl. Bad- / Garten- / Büromöbel)		1.750	4.551	6.064	240	12.365
Elektrogroß- und -kleingeräte, Lampen & Leuchten		985	2.563	3.257	130	6.805
Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Drucker / Kommunikation		1.783	4.638	6.037	240	12.457
Foto / Optik		771	2.004	2.600	100	5.375
Uhren / Schmuck		286	744	947	40	1.977
sonstiger Einzelhandel		708	1.842	2.349	90	4.899
überwiegend langfristiger Bedarf		6.803	17.696	22.987	910	47.486
Einzelhandelsrelevantes Potenzial insgesamt		40.478	105.287	134.103		279.868
*PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren / **GPK = Glas, Porzellan, Keramik						
Einwohner		7.626	19.836	24.209		51.671

Berechnung: BBE Handelsberatung

7. Auswirkungsanalyse

7.1. Planungsrechtliche und planerische Beurteilungsgrundlagen

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes. Für diesen wurde durch den Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen am 05. Oktober 2016 der Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung gefasst.

Als großflächiges Einzelhandelsvorhaben bemisst sich dessen Zulässigkeit nach den Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO. Hierin heißt es:

- „1. Einkaufszentren,
 2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art und Lage oder Umfang auf die Verwirklichung 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 u. a. auch Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der beschriebenen Betriebe und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden.

Bei der Frage, ob ein Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt zu bewerten ist, sind zwei Aspekte zunächst getrennt voneinander zu prüfen:

- Der Sachverhalt der Großflächigkeit des Vorhabens muss erfüllt sein, was nach höchstrichterlicher Entscheidung ab einer Verkaufsfläche von über 800 m² zutrifft.¹³
- Die zuvor beschriebenen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab 1.200 m² Geschossfläche angenommen wird (= Regelvermutung), jedoch in einer Einzelfalluntersuchung widerlegt werden kann.

Für eine Einstufung als Einzelhandelsgroßprojekt müssen beide Sachverhalte (über 800 m² Verkaufsfläche und gleichzeitig Auswirkungen bei über 1.200 m² Geschossfläche) kumulativ auftreten. Im vorliegenden Fall des Projektvorhabens an der Thalheimer Straße ist dies unstrittig.

Die Regelvermutung kann widerlegt werden, wenn im Rahmen einer Einzelfallprüfung nachgewiesen werden kann, dass im konkreten Fall keine Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind. Dazu dürfen von dem Vorhaben jenseits der Vermutungsgrenze keine Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung ausgehen. Dabei sind nach § 11 Abs. 3 BauNVO hinsichtlich der Auswirkungen „... insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

¹³ BVerwG vom 24. November 2005, 4 C 10.04. In dem Urteil hat das Bundesverwaltungsgericht die bisherige Grenze der Großflächigkeit auf 800 m² VK angehoben. Demnach sind nunmehr Einzelhandelsbetriebe großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Bei der Berechnung der Verkaufsfläche sind auch die Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, der Kassenvorraum (einschl. eines Bereichs zum Einpacken der Waren und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials) sowie evtl. ein Windfang einzubeziehen

Insofern kann die Widerlegung der Regelvermutung aus betrieblichen oder städtebaulichen Besonderheiten des konkreten Sachverhaltes resultieren.¹⁴ Dabei können **betriebliche Besonderheiten** vorliegen, wie z.B.

- bei einer Abweichung des Verhältnisses von Geschossfläche zur Verkaufsfläche, d. h. wenn der Anteil der Verkaufsfläche trotz Überschreitung des Schwellenwertes von 1.200 m² Geschossfläche unter 800 m² liegt,
- wenn der Betrieb auf ein schmales Warensortiment (z.B. Baustoffe) beschränkt ist,
- bei Artikeln, die üblicherweise in Verbindung mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden (z.B. Kfz-Handel mit Werkstatt).

Städtebauliche Besonderheiten können beispielsweise vorliegen,

- wenn der Einzugsbereich des Betriebs im Warenangebot bisher unterversorgt war und innerhalb des Einzugsbereichs des Betriebs keine zentralen Versorgungsbereiche vorhanden sind,
- wenn der Betrieb in zentraler und für die Wohnbevölkerung gut erreichbarer Lage (städtebaulich integriert) errichtet werden soll und das Vorhaben aufgrund eines außergewöhnlich hohen Nachfragepotenzials im Nahbereich überwiegend von der lokalen Nachfrage getragen wird.

Das Revitalisierungsvorhaben für den ehemaligen Baumarktstandort baut überwiegend auf ein bau-marktspezifisches, nicht-zentrenrelevantes Angebotsprofil auf, teilweise sogar begrenzt auf Großhandelsfunktion.

Zentrenrelevante Angebotsstrukturen werden insbesondere durch den Sonderpostenmarkt Thomas Philipps berührt. Ob daraus jedoch städtebauliche Auswirkungen im Sinne der Regelvermutung nach §11 abs. 3 BauNVO resultieren oder städtebauliche Besonderheiten zu einer atypischen Fallgestaltung führen, wird in den nachfolgenden Abschnitten geprüft.

¹⁴ BVerwG vom 03.02.1984, 4 C 54.80

7.2. Projektrelevante Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bitterfeld-Wolfen

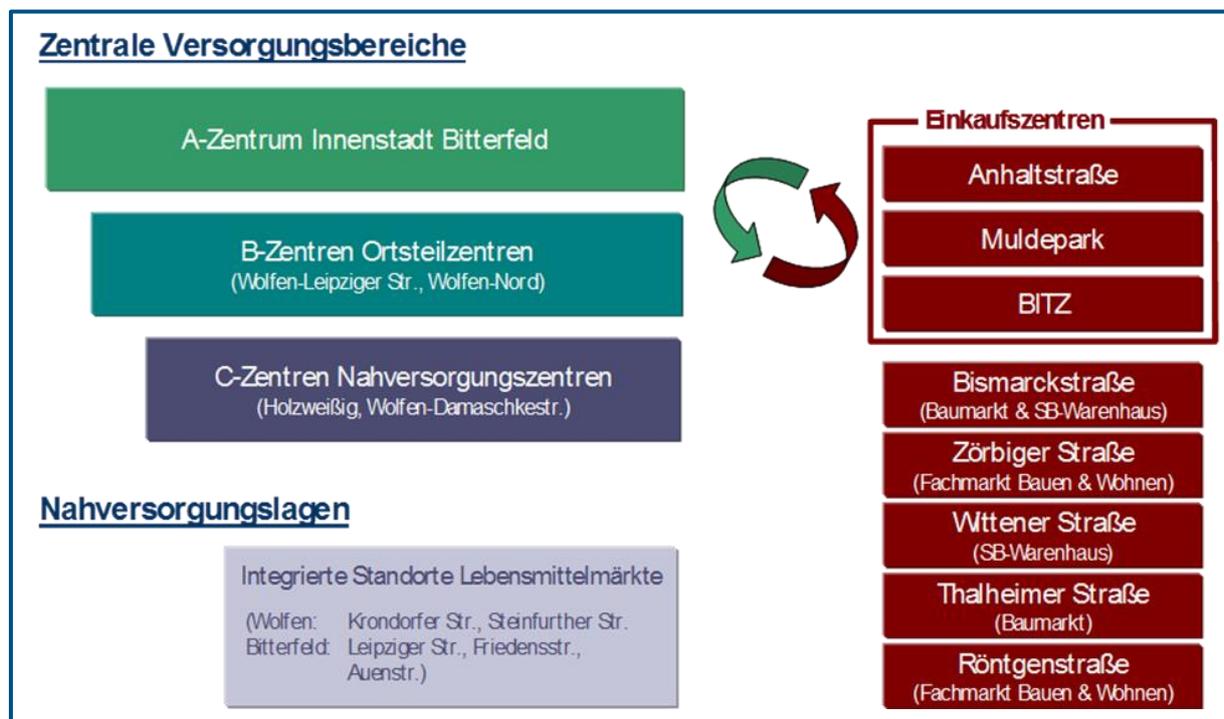
Maßgeblich für die Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit des Planvorhabens ist dessen Einordnung in die Grundsätze und Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes von Bitterfeld-Wolfen aus dem Jahr 2009. Demnach soll die Entwicklung des Einzelhandels im Stadtgebiet durch ein hierarchisch gestuftes Netz von funktionsfähigen Versorgungszentren mit zusätzlichen integrierten Nahversorgungsstandorten und Ergänzungsstandorten für großflächigen Einzelhandel gewährleistet werden.

Die planungsrechtliche Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bitterfeld-Wolfen erfolgte mit dem Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfen, Nr. 2/2009, als Satzung beschlossen am 04.03.2015.

Das Zentren- und Standortkonzept umfasst gesamtstädtisch für die Stadt Bitterfeld-Wolfen:

- das A-Zentrum Innenstadt Bitterfeld,
- B-Zentren als Ortsteilzentren in Wolfen-Leipziger Straße und Wolfen-Nord,
- C-Zentren als Nahversorgungszentren in Holzweißig und Wolfen-Damaschkestraße,
- integrierte Nahversorgungsanlagen,
- sowie acht Ergänzungsstandorte des großflächigen Einzelhandels, darunter auch der Planstandort - Ergänzungsstandort Thalheimer Straße (Baumarkt).

Abbildung 3: Zentren- und Standortkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen¹⁵



Mit diesem Zentren- und Standortkonzept, dessen Abstufung von A- bis C-Zentren, ergänzt durch Nahversorgungsanlagen und Ergänzungsstandorte, auch als Wertigkeit und Präferenz zu verstehen ist, werden **konzeptionelle Vorgaben** für die Einzelhandelspolitik der Stadt Bitterfeld-Wolfen fixiert.

¹⁵ vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfen, 2009, Abschnitt VI.2.2 - Grundstruktur

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept fasst diese wie folgt zusammen:¹⁶

- Die Bitterfelder Innenstadt soll zukünftig als mittelzentrales Handels- und Dienstleistungszentrum sowohl für die Einwohner im gesamten Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen als auch für die regionale Ausstrahlungskraft und zu entwickelnde Tourismusrelevanz des Einzelhandelsstandortes Bitterfeld-Wolfen prioritär entwickelt werden. Daraus leiten sich spezifische Aufgabenstellungen zum Schutz und zur Entwicklung der Angebotsstrukturen ab.
- Ausgehend vom regionalen Standortwettbewerb mit den resultierenden Kaufkraftabflüssen zielen die B-Zentren als Ortsteilzentren auf umfassende, stadtgebietsbezogene Grundversorgungsfunktionen.
- C-Zentren konzentrieren sich auf Nahversorgungsfunktionen, im Mittelpunkt steht eine fußläufige Erreichbarkeit der umliegenden Wohnquartiere für den täglichen Bedarf.
- **Ergänzungsstandorte übernehmen wichtige mittelzentrale Versorgungsfunktionen der Stadt Bitterfeld-Wolfen, insgesamt sollen nicht integrierte Ergänzungsstandorte aber zukünftig das Zentrengefüge weder dominieren noch auf irgendeiner Stufe gefährden. Folglich sind Entwicklungen an Ergänzungsstandorten, grundsätzlich nach ihren Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu bewerten. Bei den Ergänzungsstandorten ist zu differenzieren zwischen drei Einkaufszentren und fünf Fachmarkt- bzw. SB-Warenhaus-Standorte.**
- **Zukünftige Einzelhandelsentwicklungen und Ansiedlungsvorhaben sind in das Zentrengefüge einzubinden, somit unerwünschte Entwicklungen gezielt auszuschließen.**
- Durch Konzentration auf die gezielte Zentrenstruktur sind Einzelhandelsaufgaben an unwirtschaftlichen oder städtebaulich ungeeigneten Standorten nicht nur akzeptabel, sondern hinsichtlich einer zukunftsfähigen Standortstruktur des Bitterfeld-Wolfener Einzelhandels sogar zweckdienlich.

Die Umsetzung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes wird durch einen Handlungsleitfaden (Handlungsschwerpunkte) konkretisiert und die Übereinstimmung zu städtebaulichen Zielvorstellungen determiniert. Diese Handlungsschwerpunkte bilden eine Grundlage für transparente und nachvollziehbare Entscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen. Im Kontext mit der ortsspezifischen „Bitterfeld-Wolfener Liste“ (Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente) wird eine rechtssichere Ausgestaltung von Entscheidungen zu Ansiedlungsvorhaben, Erweiterungsabsichten oder Standortveränderungen gewährleistet. Aus Sicht des Planvorhabens an der Thalheimer Straße sind vor allem die beiden folgenden Handlungsschwerpunkte von Relevanz:¹⁷

Handlungsschwerpunkt 2:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind den zentralen Versorgungsbereichen, vorrangig dem A-Zentrum und in abgestufter Ausprägung entsprechend den zugewiesenen Versorgungsfunktionen den B- und C-Zentren vorbehalten.

Handlungsschwerpunkt 7:

- 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.

¹⁶ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfen, 2009, S. 54

¹⁷ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfen, 2009, S. 110 ff.

7.3. Umsatzprognose

Zur Bewertung der wettbewerblichen und städtebaulichen Auswirkungen wird eine Umsatzerwartung prognostiziert. Die Berechnung erfolgt unter Heranziehung der möglichen Anteile vom Kaukraftpotenzial (= Abschöpfungsquote), die das Vorhaben unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet realistischer Weise an sich binden kann.

Auf der Basis der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen einschließlich der aktuellen Wettbewerbsentwicklungen und einer zu erwartenden Marktstellung der Planvorhaben, wird im Rahmen einer Modellrechnung die zu erwartende Umsatzleistung anbieterspezifisch ermittelt. Im Fokus stehen dabei die städtebaulich relevanten Einzelhandelsumsätze.

Wie bereits ausführlich im Abschnitt 2 dargestellt, ist mit dem Planvorhaben eine Aufgliederung der ehemaligen Baumarkt-Verkaufsfläche auf insgesamt 4 Anbieter verbunden, davon sind 3 Anbieter dem Einzelhandel zuzurechnen.

Tabelle 7: Umsatzprognose (Einzelhandel) der Anbieterstruktur am Planstandort Thalheimer Straße

Planvorhaben	Verkaufs- / Ausstellungs- fläche	Flächen- produktivität Einzelhandel	Umsatz- erwartung Einzelhandel
Sonderpostenmarkt Thomas Philipps	2.100 m ²	1.000 €/m ²	2.100 T€
Discountbaumarkt	1.200 m ²	1.300 €/m ²	1.600 T€
Teppich- und Bodenbelagsfachhandel	1.400 m ²	900 €/m ²	1.300 T€
Ausstellung Sanitär- und Fliesen-Großhandel	1.200 m ²		
Verkaufs- / Ausstellungsfläche gesamt	5.900 m ²		
darunter Einzelhandel	4.700 m²		5.000 T€

Berechnung: BBE Handelsberatung, April 2017

Insgesamt wird für das Planvorhaben ein einzelhandelsrelevanter Umsatz von 5 Mio. € prognostiziert, davon entfallen 2,9 Mio. € auf die beiden baumarktrelevanten Anbieter und 2,1 Mio. € auf den Sonderpostenmarkt Thomas Philipps.

Für die baumarktrelevanten Anbieter werden branchentypische Vergleichswerte herangezogen. Betreiber-spezifisch sind bei Bau- und Heimwerkermärkten sicherlich größere Spannweiten in der Flächenproduktivität zu verzeichnen. Als angestrebter Discountbaumarkt in der angestrebten Größendimensionierung, einer damit verbundenen Ausstrahlung und unter Berücksichtigung der örtlichen Wettbewerbs- und Kaufkraftverhältnisse ist aber bestenfalls mit dem angesetzten Branchendurchschnittswert zu rechnen, eine vergleichbare Aussage ist auch auf den Bodenbelagsfachhandel zu übertragen.¹⁸

Für den Sonderpostenmarkt Thomas Philipps ist von durchschnittlichen, betreiberspezifischen Flächenproduktivitätswerten und/oder Filialumsätzen auszugehen.

Der durchschnittliche Filialumsatz eines Thomas Philipps Sonderpostenmarktes liegt bei rd. 1,6 Mio. €¹⁹, gemäß den Standortanforderungen von Thomas Philipps²⁰ werden dabei Flächen zwischen 1.000 und

¹⁸ Durchschnittlicher Umsatz je m² bew. Verkaufsfläche der Baumärkte in Deutschland 2016: 1.320 €/m² (Quelle gemaba)

Spannweite der Flächenproduktivität für Heimtex- und Bodenbelagsfachhandel zwischen 850 €/m² bis 1.100 €/m², u.a. auch abhängig von der tatsächlichen Angebotsstruktur (Parkett / Laminat / textile Bodenbeläge / Farben / Tapeten / Malerbedarf) - für den Standort Thalheimer Straße als ausgeprägter Bodenbelagsfachhandel ist eher ein unterdurchschnittlicher Produktivitätswert anzusetzen

¹⁹ Hahn Retail Real Estate Report 2010/2011 – Germany, Umsätze von Sonderpostenmärkten/ Non-Food-Discountern

²⁰ vgl. Informationen für Makler und Vermieter von Einzelhandelsimmobilien unter www.thomas-philipps.de

Auswirkungsanalyse - Thomas Philipps Sonderpostenmarkt im Ortsteil Wolfen

2.500 m² belegt. Der im Ortsteil Wolfen geplante Sonderpostenmarkt wird demnach im oberen Ende der filialeigenen Größendimensionierung rangieren²¹, so dass zunächst von einem überdurchschnittlichen Gesamtumsatz auszugehen ist. Dabei wird der zu erwartende Umsatz allerdings nicht proportional mit der Verkaufsfläche zunehmen. Vielmehr ist aufgrund der größeren Fläche mit einer Abnahme der Flächenproduktivität zu rechnen. Unter Berücksichtigung der angestrebten Größendimensionierung und der dargelegten Erreichbarkeit aus einem annähernd gesamtstädtischen Einzugsgebiet einerseits sowie fehlender großformatiger, kundenfrequenzstarker Umfeldnutzungen (z.B. Möbelhaus, SB-Warenhaus, Baumarkt) andererseits wird für den geplanten, solitären Sonderpostenmarkt gutachterlicherseits eine Umsatzgröße von 2,1 Mio. € als maximal erzielbar angesehen („Worst-Case“-Szenario“). Dies entspricht zugleich einer für Sonderpostenmärkte typischen Flächenproduktivität von ca. 1.000 €/m².

Aus der Verknüpfung dieses maximalen Umsatzpotenzials mit der geplanten Verkaufsflächenstruktur lassen sich in nachfolgender Tabelle voraussichtliche Umsatzanteile nach Warengruppen abschätzen.

Tabelle 8: Umsatzprognose nach Warengruppen für den Sonderpostenmarkt Thomas Philipps

Angebotskonzept Sonderpostenmarkt Thomas Philipps					
	Verkaufsfläche		Flächenleistung €/m ²	Umsatz	
	%	m ²		%	T€
Bettwäsche, Decken, Kissen (zentrenrelevant)	0,48%	10	1.200	0,48%	10
Drogeriewaren/Haushaltskosmetik (zentrenrelevant)	3,81%	80	1.200	4,76%	100
Gardinen (zentrenrelevant)	0,24%	5	1.200	0,48%	10
Geschenkartikel (zentrenrelevant)	3,81%	80	1.100	4,29%	90
Haushaltwaren (zentrenrelevant)	9,05%	190	1.100	10,00%	210
Lebensmittel (verpackt) (zentrenrelevant)	6,19%	130	1.350	8,57%	180
Papier und Schreibwaren (zentrenrelevant)	1,43%	30	1.200	1,90%	40
Putz-u.Reinigungsmittel (zentrenrelevant)	3,10%	65	1.200	3,81%	80
Schuhe, Taschen, Korbwaren (zentrenrelevant)	0,24%	5	1.300	0,48%	10
Spielwaren / Hobby (zentrenrelevant)	1,81%	38	1.300	2,38%	50
Textilien (zentrenrelevant)	1,90%	40	1.300	2,38%	50
Tierzubehör (zentrenrelevant)	0,48%	10	1.000	0,48%	10
Autozubehör (nicht-zentrenrelevant)	4,29%	90	1.000	4,29%	90
Bau-u.Heimwerkerchemie (nicht-zentrenrelevant)	2,90%	61	1.000	2,86%	60
Campingartikel (nicht-zentrenrelevant)	6,67%	140	1.100	7,14%	150
Dünger, Erden, Substrate (nicht-zentrenrelevant)	5,00%	105	1.100	5,71%	120
Freizeitartikel (nicht-zentrenrelevant)	8,57%	180	1.000	8,57%	180
Gartenartikel (nicht-zentrenrelevant)	9,52%	200	1.000	9,52%	200
Kleinmöbel, Matratzen, Tapeten (nicht-zentrenrelevant)	4,52%	95	1.000	4,76%	100
Pflanzen (nicht-zentrenrelevant)	8,33%	175	1.100	9,05%	190
Tiernahrung (nicht-zentrenrelevant)	2,86%	60	1.200	3,33%	70
Werkzeuge (nicht-zentrenrelevant)	4,05%	85	1.200	4,76%	100
Sonstiges (Eingang / Kassenbereich)	10,76%	226			
Sonderpostenmarkt gesamt		2.100			2.100
darunter:					
zentrenrelevante Sortimente	32,5%	683		40,0%	840
nicht-zentrenrelevante Sortimente	67,5%	1.417		60,0%	1.260

Berechnung: BBE Handelsberatung, April 2017

²¹ Der nächstgelegene Bestandsmarkt von Thomas Philipps in Weißandt-Görlau ist mit ca. 2.530 m² (Quelle IHK) sogar größer als das Planvorhaben in Wolfen.

Auswirkungsanalyse - Thomas Philipps Sonderpostenmarkt im Ortsteil Wolfen

Infolge des Angebotskonzeptes mit hoher Sortimentsbreite bei jeweils nur begrenzter Sortimentstiefe verteilen sich auch die Umsätze auf diese Vielzahl an Warengruppen, zwar mit unterschiedlicher Gewichtung jedoch ohne ausgeprägten Umsatzschwerpunkt. Je Warengruppe differieren die Umsatzanteile zwischen lediglich 10 T€ bis maximal 210 T€.

Höhere, warengruppenbezogene Umsatzanteile sind entsprechend der angestrebten Verkaufsflächenstruktur bei nicht-zentrenrelevanten Warengruppen zu erwarten. Insgesamt beträgt der Umsatzanteil durch nicht-zentrenrelevante Sortimente ca. 60% des Gesamtumsatzes, der Umsatzanteil zentrenrelevanter Sortimente liegt mit ca. 40% leicht über dem Flächenanteil.

Die größten Umsatzwerte werden bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten im Gartenbereich erwartet, u.a. für Gartenartikel (ca. 200 T€) und für Pflanzen (ca. 190 T€).

Unter den zentrenrelevanten Warengruppen heben sich die Haushaltswaren (ca. 210 T€) und die verpackten Lebensmittel (ca. 180 T€) in ihren Umsatzanteilen ab.

7.4. Umsatzumlenkungseffekte und Beurteilung potenzieller städtebaulicher Auswirkungen

Im Folgenden werden die durch das Vorhaben induzierten „Kannibalisierungseffekte“ abgeschätzt und hinsichtlich ihrer städtebaulichen Folgewirkung bewertet. Diese Bewertung konzentriert sich ausschließlich auf den Sonderpostenmarkt Thomas Philipps, im Fokus steht eine potenzielle Zentrenrelevanz des Planvorhabens, die in der angestrebten Anbieteragglomeration am Projektstandort nur vom Sonderpostenmarkt ausgehen kann.

Anzunehmen ist dabei, dass der Planumsatz des neuen Sonderpostenmarktes infolge der erläuterten Kundenorientierung (vgl. Abschnitt 2.2) zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht, das Planvorhaben vergrößert nicht den verfügbaren „Kaufkraftkuchen“, sondern sorgt lediglich für eine räumliche Umverteilung des Umsatzes.

Durch die Ansiedlung des Sonderpostenmarktes werden somit Umverteilungseffekte bei anderen Einzelhandelsbetrieben ausgelöst, die im Hinblick auf die städtebaulichen Auswirkungen zu bewerten sind. Dabei stehen die zentralen Versorgungsbereiche im Vordergrund.

Für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzumlenkungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt oder die Nahversorgung in Wohngebieten gefährdet werden. Diese negativen Effekte sind zu unterstellen, wenn infolge des Vorhabens Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren oder die wohnungsnah Versorgung wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können.

Gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 17. Dezember 2009 (BVerwG 4 C 2.08) ist die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche gefährdet, „wenn der Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen kann. Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind nicht erst dann schädlich, wenn sie die Schwelle zur Unzumutbarkeit überschreiten. Schutzzweck des § 34 Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung städtebaulich „nachhaltiger“ Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche.“

Weiter verweist das genannte Urteil: „Der Prüfungsmaßstab der schädlichen Auswirkungen fordert eine Gesamtbetrachtung aller städtebaulich relevanten Umstände.“ Hierzu zählen neben einem aus prognostischer Sicht zu erwartenden Kaufkraftabzug insbesondere auch die Gesamtzusammenhänge zwischen dem betroffenen zentralen Versorgungsbereich und dem Standort des Vorhabens.

Zur Einschätzung der zu erwartenden Wettbewerbseffekte und deren städtebauliche Bedeutung sind noch einmal folgende spezifische Bedingungen des Sonderpostenmarktes zu beachten:

- Das Sortimentskonzept von Thomas Philipps zeigt sich extrem differenziert und umfasst eine Vielzahl von Warengruppen, die allerdings nur in einem sehr schmalen Ausschnitt angeboten werden.
- Dabei ist durchgängig eine starke Preisorientierung festzustellen.
- Hinsichtlich der Verkaufsphilosophie zielt der Sonderpostenmarkt folglich nicht primär auf Kunden ab, die gezielt ein bestimmtes Produkt erwerben möchten; stattdessen wird mit einer ausgeprägten Discountstrategie darauf abgezielt, Zusatz- bzw. Impulskäufe anzuregen.
- Sonderpostenmärkte weisen folglich auch nur einen stark eingeschränkten Wettbewerbsbezug zu Betriebsformen wie Fachgeschäften, Fachmärkten sowie Kauf- und Warenhäusern auf, die vom Kunden gezielt und aufgrund eines bestimmten Kaufinteresses aufgesucht werden und in ihren jeweiligen Sortimenten sowohl in der Breite als auch in der Tiefe wesentlich umfassendere Angebote vorhalten.

- Die stark ausgeprägte Kleinteiligkeit des Sortiments in Kombination mit einem zumeist nur temporären Angebot hat zur Folge, dass etwaige Wettbewerbswirkungen eine große Streuung aufweisen und folglich auf einzelbetrieblicher Ebene jeweils nur zu geringen Umsatzrückgängen führen.
- Aufgrund des hohen Anteils häufig wechselnder Postenware ändern sich die Wettbewerbswirkungen des Marktes zudem über den Jahresverlauf.
- Mit zunehmender Entfernung des Projektstandortes nimmt grundsätzlich die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass potenzielle Wettbewerber im näheren Umfeld des Planstandortes stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sein werden als weiter entfernt gelegene Einzelhandelsbetriebe.

Einen ersten Anhaltspunkt zur städtebaulichen Bewertung bietet bereits die im Abschnitt 7.3 vorgenommene Differenzierung zwischen zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Umsatzanteilen. Auf zentrenrelevante Sortimente entfällt voraussichtlich eine Gesamtumsatz von 840 T€. Dieser verteilt sich auf eine größere Anzahl an Warengruppen und Wettbewerbsstandorten.

In diesem Sinne differenziert nachfolgende Tabelle die zu erwartenden Umverteilungseffekte nach Warengruppen und Einzugsgebietszonen, abgestimmt auf die zu erwartenden Wettbewerbsbeziehungen. Insgesamt wird die bereits mehrfach diskutierte, breite Streuung der Wettbewerbseffekte sichtbar. Warengruppenspezifisch bleiben Umverteilungseffekte sowohl hinsichtlich des absoluten Umsatzes als auch der relativen Bedeutung gegenüber den Bestandsumsätzen auf geringem Niveau. So ist der Einzelhandel im Kerneinzugsgebiet mit ca. 428 T€ bzw. durchschnittlich 1,2% des aktuellen Umsatzniveaus betroffen, im erweiterten Einzugsgebiet (Zonen 2.1 und 2.2) steigen zwar die absoluten Umsatzanteile, deren relative Bedeutung zum aktuellen Bestandsumsatz sinkt jedoch unter einem Prozent.

Im Detail sind folgende Ergebnisse hervorzuheben:

- Im **Kerneinzugsgebiet** sind warengruppenspezifisch nur geringe Umsatzwerte auszuweisen, mehrheitlich zwischen 10 T€ bis 50 T€, teilweise auch nur im einstelligen Bereich. Lediglich im Baumarktsortiment summiert sich der erwartete Umsatzeffekt auf 130 T€. Eine besondere Betroffenheit ist zweifellos für den nahegelegenen Sonderpostenmarkt REPO zu erwarten, durch die unmittelbare Überschneidung in den Zielgruppen und Sortimentsstrukturen. Die ausgewiesenen Umverteilungseffekte im Baumarkt-Sortiment, beim Hausrat aber auch bei den verpackten Lebensmitteln und Drogerieartikeln sind im Schwerpunkt auf diesen direkten Wettbewerb zurückzuführen. Bei Haus- und Heimtextilien ist neben dem REPO-Markt auch der Wettbewerb mit dem Fachmarkt Hammer-Heimtex zu beachten. Die Auswirkungen auf das B-Zentrum Wolfen-Leipziger Straße belieben sicherlich unter der Spürbarkeitsschwelle, auch wenn eine Betroffenheit beispielsweise des Textildiscounters KiK nicht ausgeschlossen werden kann. Allerdings geht von derart geringen Umverteilungswerten wie bei Bekleidung/Wäsche, Schuhe/Lederwaren oder Spielwaren keine städtebauliche Relevanz aus. Gleiches gilt für Nahversorgungsstrukturen, vom ohnehin geringen Umverteilungseffekt bei Nahrungs- und Genussmitteln ist zum einen auch der nahegelegene REPO-Markt betroffen, zum anderen verteilen sich Restbeträge auf mehrere Standorte, eine einzelne Betroffenheit ist modelltheoretisch nicht mehr ausweisbar.
- In der **Zone 2.1** des erweiterten Einzugsgebietes liegen die Relativwerte zur Umsatzumverteilung leicht unter jenen des Kerneinzugsgebietes, in absoluter Größenordnung summieren sich die Wettbewerbseffekte auf 674 T€. Den Schwerpunkt bilden dabei die bau- und gartenmarktrelevanten Sortimente, alle weiteren Warengruppen sind wiederum nur von geringen Absolutwerten betroffen. Wichtigster Wettbewerbsstandort ist der Muldepark im Ortsteil Bobbau mit dem toom-Baumarkt und dem SB-Möbel Boss. Weitere geringe Wettbewerbseffekte sind mit dem Ergänzungsstandort Witte-

Auswirkungsanalyse - Thomas Philipps Sonderpostenmarkt im Ortsteil Wolfen

Tabelle 9: Maximale Umverteilungsquoten nach Warengruppen und Einzugsgebietszonen

	Kerneinzugsgebiet Zone 1			erweitertes Einzugsgebiet Zone 2.1			erweitertes Einzugsgebiet Zone 2.2			Umsatz Planvorhaben gesamt
	Bestands- umsatz (T€)	Umver- teilung (%)	Umsatz Planvorhaben (T€)	Bestands- umsatz (T€)	Umver- teilung (%)	Umsatz Planvorhaben (T€)	Bestands- umsatz (T€)	Umver- teilung (%)	Umsatz Planvorhaben (T€)	
Nahrungs- und Genussmittel	15.560	0,3%	50	34.090	0,2%	70	58.820	0,1%	60	180
Drogerie / Parfümerie	1.280	3,0%	40	4.640	1,0%	50	9.140	1,0%	90	180
Blumen/ Zoo / Gartenbedarf	820	6,0%	50	3.950	4,8%	190	7.840	4,5%	350	590
pharmaz., mediz., orthopäd. Artikel	4.760			5.370			9.080			
PBS (privat) / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	670	1,0%	10	1.780	0,5%	10	3.500	0,5%	20	40
überwiegend kurzfristiger Bedarf	23.090	0,6%	150	49.830	0,6%	320	88.380	0,6%	520	
Bekleidung / Wäsche	1.800	0,5%	10	5.330	0,3%	20	9.790	0,2%	20	50
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	190	1,5%	3	1.930	0,2%	4	3.470	0,1%	3	10
Baumarkt-Sortiment i.e.S.	2.890	4,5%	130	5.920	2,5%	150	9.770	1,5%	150	430
GPK / Hausrat / Geschenkartikel	735	6,5%	50	1.610	5,5%	90	3.460	4,5%	160	300
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	150	3,0%	5	540	3,0%	20	1.030	2,5%	25	50
Sportartikel / Fahrräder / Camping	490	6,0%	30	500	4,0%	20	2.390	4,0%	100	150
überwiegend mittelfristiger Bedarf	6.255	3,6%	228	15.830	1,9%	304	29.910	1,5%	458	
Haus- und Heimtextilien, Innendeko, Bettwaren, Möbel	4.600	1,0%	50	6.020	0,8%	50	3.770	0,5%	20	120
Elektro / Leuchten / sonstige hochwertige Haushaltsgeräte	90			2.540			2.130			
Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Kommunikation	515			4.460			4.200			
Foto / Optik	320			1.510			1.510			
Uhren / Schmuck	410						390			
Sonstiges	640			910			910			
überwiegend langfristiger Bedarf	6.575	0,8%	50	15.440	0,3%	50	12.910		20	
Einzelhandelsrelevantes Potenzial insgesamt	35.920	1,2%	428	81.100	0,8%	674	131.200	0,8%	998	2.100

Berechnung: BBE Handelsberatung

ner Straße realistisch. Das B-Zentrum Wolfen-Nord steht bestenfalls durch die Aktions assortimente der Lebensmittelmärkte in einem Wettbewerbsverhältnis.

In wichtigen zentrenrelevanten Leitbranchen liegen die Umverteilungswerte auf sehr niedrigem Niveau, u.a. lediglich jeweils zwischen 20 T€ bei Bekleidung/Wäsche, Spielwaren oder Sportartikel. Nahversorgungsrelevante Effekte verbleiben bei lediglich 0,2% für Nahrungs- und Genussmittel oder 1% für Drogeriewaren.

- In der **Zone 2.2** zeichnen sich vor allem Wettbewerbseffekte mit den Ergänzungsstandorten Anhaltstraße und BiTZ, teilweise auch Bismarckstraße ab. Deren bisheriger Ausstrahlung in den Ortsteil Wolfen wird zumindest partiell entgegengewirkt. Ursächlich begründet liegt dies wieder in den Wettbewerbsbeziehungen mit Baumärkten. Mehr als die Hälfte der erwarteten Umverteilungseffekte entfällt wiederum auf bau- und gartenmarktrelevante Sortimente, darunter zählt auch der Umsatz mit Campingartikeln.

Wettbewerbsbeziehungen mit der Innenstadt lassen sich durch Angebotsüberschneidungen mit den innerstädtischen Anbietern KiK und MäcGeiz nicht ausschließen, grundlegend unterscheiden sich jedoch die Kundenorientierungen auf die Innenstadt und den autoorientierten Projektstandort in der Thalheimer Straße.

Zielgruppenspezifisch sind die Wettbewerbseffekte stärker mit dem Ergänzungsstandort BiTZ (OBI, Tedi, KiK, Aldi) zu erwarten, zukünftig auch sicherlich zunehmend mit dem Ergänzungsstandort Anhaltstraße. Städtebaulich sind diese Effekte jedoch nicht entscheidungsrelevant.

Allerdings ist auch bei einer stärkeren Betroffenheit der genannten Ergänzungsstandorte infolge der Verteilung der Wettbewerbseffekte auf diverse Warengruppen und Anbieter eine Existenzgefährdung einzelner Anbieter nicht zu erwarten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass gegenüber den in den zentralen Versorgungsbereichen ansässigen Einzelhandelsbetrieben demnach keine Umsatzumverlagerungen in Größenordnungen zu erwarten sind, die die Betriebsaufgabe einer der dort ansässigen Anbieter erwarten lassen.

Wettbewerbsbeziehungen sind mehrheitlich mit Ergänzungsstandorten innerhalb des Stadtgebietes Bitterfeld-Wolfen zu erwarten, ein gezielter Wettbewerb oder gar eine Gefährdung eines Magnetanbieters in einem zentralen Versorgungsbereich ist auszuschließen.

Da bei Realisierung des geplanten Sonderpostenmarktes bereits in den im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen vorhandenen zentralen Versorgungsbereichen keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind, werden negative Fernwirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auf Angebotsstandorte außerhalb des Untersuchungsraumes bzw. in Nachbarkommunen ebenfalls nicht zu erwarten sein.

Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ansässige Betriebe im Zuge der Projektrealisierung keine betriebsgefährdenden Umsatzeinbußen hinzunehmen haben werden – Auswirkungen auf der wohnortnahen Versorgung dienende Angebotsstandorte sind demnach ebenfalls auszuschließen.

Ungeachtet des begrenzten Angebotes an verpackten Lebensmitteln ist der geplante Sonderpostenmarkt Thomas Philipps nicht als nahversorgungsrelevanter Anbieter einzuschätzen.

7.5. Einbindung des Revitalisierungsvorhabens in die Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bitterfeld-Wolfen

Das Revitalisierungsvorhaben am Standort Thalheimer Straße 150 zielt auf eine konzeptionelle Weiterentwicklung des ehemaligen Baumarktstandortes. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen ist er explizit als Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Baumarkt ausgewiesen.

Die klare Funktionszuweisung innerhalb des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes resultiert aus dem generell hohen Verkaufsflächenanteil durch Ergänzungsstandorte innerhalb der Angebotsstrukturen von Bitterfeld-Wolfen.

Der Projektstandort übernahm als Baumarktstandort vorrangig ortsteilgebundene Versorgungsfunktionen für Wolfen und Thalheim mit einer ergänzenden gesamtstädtischen Ausstrahlung. Diese Kundenorientierung ist auch auf das Revitalisierungsvorhaben übertragbar.

Eine potenzielle Weiterentwicklung erlaubt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2009 im Rahmen der zugewiesenen Funktion, konkret festgelegt ist:

„Der Baumarktstandort ist in seiner Größendimensionierung zu erhalten, Weiterentwicklungen bedürfen in jedem Fall des Nachweises der Zentrenverträglichkeit.“²²

Diese Forderung und deren Übertragbarkeit auf das aktuelle Planvorhaben stützen sich dabei auch auf den Handlungsschwerpunkt 7:

„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.“²³

Die vorliegende Auswirkungsanalyse dokumentiert eine grundsätzliche Übertragbarkeit der Funktionszuweisung auf die neue Anbieteragglomeration am Projektstandort. Die Baumarkt-Funktion wird zukünftig von einer Anbieteragglomeration wahrgenommen:

- spezialisiert auf bau- und gartenmarktrelevante Sortimente sind in der geplanten Agglomeration der Discountbaumarkt, der Teppich- und Bodenbelagfachhandel und der Sanitär- und Fliesen-Großhandel,
- die nicht-zentrenrelevanten Sortimente des Sonderpostenmarktes Thomas Philipps sind überwiegend den bau- und gartenmarktrelevanten Sortimenten zuzuordnen, mindestens 49% der geplanten Verkaufsfläche²⁴ entfällt auf dieses Sortimentsspektrum,
- insgesamt summieren sich folglich ca. 4.840 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche im Planvorhaben (82% der gesamten Verkaufs- und Ausstellungsfläche) auf bau- und gartenmarktrelevante Sortimente.

Für die Funktionserweiterung durch den Sonderpostenmarkt kann gemäß der Forderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes die Zentrenverträglichkeit nachgewiesen werden:

- bei dem geplanten Sonderpostenmarkt handelt es sich um eine Sonderform unter den Betriebstypen des deutschen Einzelhandels, die sich vor allem über ein extrem differenziertes und ständig wechselndes Warenangebot sowie eine gezielte Preisausrichtung definiert,

²² Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfen, 2009, S. 96

²³ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfen, 2009, S. 115

²⁴ Unter Einbindung der Tiernahrung, als oftmals auch über Baumärkte und Gartencenter vertriebenes Sortiment, wären es sogar 52% Verkaufsflächenanteil am Sonderpostenmarkt Thomas Philipps.

- in den einzelnen Warengruppen sind jeweils nur geringe absolute, sortimentspezifische Umsatzvolumina zu erwarten, die sich hieraus ergebenden Umsatzumverlagerungen weisen eine große Streuung auf und führen folglich auf einzelbetrieblicher Ebene nur zu geringen Umsatzrückgängen, i.d.R. unterhalb der Spürbarkeitsschwelle,
- von der geplanten Ansiedlung gehen keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfen wie auch der wohnortnahen Versorgung dienenden Angebotsstandorte aus.

Vor dem Hintergrund der dargelegten betrieblichen Besonderheit des Anbieters bzw. des gesamten Planvorhabens sowie dem sich hieraus ergebenden, stark eingeschränkten Wettbewerbsbezug zu Bestandsstrukturen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, relativiert sich die Zentrenrelevanz des Planvorhabens weitestgehend. Denn diese stellt sich aufgrund des baumarktspezifischen Schwerpunktes der Agglomeration insgesamt und auch der sonderpostenmarktspezifischen Charakteristika anders dar, als dies beispielsweise für einen „typischen“ Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevantem Kernsortiment vergleichbarer Größe (z.B. Bekleidungs-/ Elektronikfachmarkt) der Fall ist. Letztgenannte sollen gemäß den im Einzelhandelskonzept formulierten Handlungsempfehlungen am Standort ausgeschlossen bleiben.

Somit ergeben sich – betriebsformenbedingte – Anhaltspunkte, die trotz des ausgewiesenen Verkaufsflächenanteils nahversorgungs-/zentrenrelevanter Sortimente eine Einordnung in das kommunale Einzelhandelskonzept erkennen lassen.

Diese neue Anbieteragglomeration am Standort wird mit der 3. Änderung zum Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß dem Handlungsschwerpunkt 7 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes planungsrechtlich abgesichert.

8. Fazit

Die Nachnutzung des ehemaligen Baumarktstandortes an der Thalheimer Straße im Ortsteil Wolfen erfordert die mit dem Aufstellungsbeschluss bereits eingeleitete 3. Änderung zum Vorhaben- und Erschließungsplan "Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt Thalheimer Straße". Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen diesbezüglich auf, dass sich das Planvorhaben grundsätzlich in die mit den bisherigen Festsetzungen verfolgten städtebaulichen Zielvorstellungen einfügt und durch die Funktionserweiterung um einen Sonderpostenmarkt keine städtebaulich relevanten Auswirkungen entstehen. Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Faktoren:

- Der Projektstandort ist sowohl durch den Vorhaben- und Erschließungsplan als auch hinsichtlich der Einordnung in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Baumarktstandort ausgewiesen. In der zukünftigen Anbieter- und Flächenstruktur bleibt dieser Funktionsschwerpunkt erhalten, ca. 82% der Verkaufs- und Ausstellungsflächen entfallen auf baumarktrelevante Sortimente.
- Das zusätzliche Angebotsprofil des Sonderpostenmarktes Thomas Philipps führt zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder auf die verbrauchernahe Versorgung.
- Der geplante Sonderpostenmarkt wird gemäß vorliegender Flächenplanung über 683 m² Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten verfügen. Gemäß dem Sortimentsfestsetzungen in der 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes waren 15% des Gesamtsortimentes für zentrenrelevante Sortimente zulässig, bezogen auf die Warm-Verkaufsfläche des ehemaligen Baumarktes (ohne Freiflächen) wären dies sogar 820 m² für zentrenrelevante Sortimente. Auch unter der Berücksichtigung, dass neben dem Sonderpostenmarkt gegebenenfalls auch der geplante Discountbaumarkt zentrenrelevante Randsortimente führt, ist dennoch keine nennenswerte Ausweitung eines zentrenrelevanten Angebotes vor Ort zu erwarten.
- Teil der Agglomeration ist eine 1.200 m² große Ausstellung eines Sanitär- und Fliesengroßhandels, ohne Einzelhandelsbezug. Unter Berücksichtigung dieses partiellen Flächenverzehr durch Großhandelsfunktion sinkt die einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche vor Ort um ca. 770 m².
- Eine Genehmigungsfähigkeit liegt dementsprechend bei Umsetzung folgender Kernpunkte der Revitalisierungskonzeption vor:
 1. zwei baumarktrelevante Fachmärkte mit 1.200 m² und 1.400 m² Verkaufsfläche
 2. ein Fachgroßhandel mit 1.200 m² Ausstellungsfläche
 3. einen Sonderpostenmarkt mit 2.100 m² Verkaufsfläche, davon max. 700 m² zentrenrel. Sortimente
 4. Anteil zentrenrelevanter Randsortimente in den baumarktrelevanten Fachmärkten mit maximal 10% Verkaufsflächenanteil insgesamt, darunter maximal 200 m² je Einzelsortiment.

Vorstehendes Gutachten dient als Beurteilungsgrundlage für zukünftige Planungs- und Genehmigungsprozesse. Für Fragen zu unseren Arbeiten stehen wir Ihnen ebenso gerne zur Verfügung wie für weitere beratende Unterstützung.

BBE Handelsberatung GmbH



i.V. Dr. Ulrich Kollatz

Leipzig, 8. Mai 2017