

Städtebaulicher Vertrag  
nach § 11 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

zum Bebauungsplan 08-2017wo „Einkauf am Krondorfer Kreisel“ im Ortsteil Stadt Wolfen

zwischen der Stadt Bitterfeld-Wolfen  
Rathausplatz 1  
06766 Bitterfeld-Wolfen

vertreten durch den Oberbürgermeister  
Herrn Armin Schenk

nachfolgend „**Stadt**“ genannt -

und GPM Gewerbeprojektmanagement e. K.  
Am Ampfurther Weg 6  
39164 Wanzleben / Börde

vertreten durch  
Herrn Detlef Mispelbaum

nachfolgend „**Vorhabenträger**“ genannt –

zusammen auch „**Parteien**“ genannt

wird auf Grund des Beschlusses des Stadtrates der Stadt Bitterfeld-Wolfen vom 01.11.2017 zur Aufstellung des Bebauungsplanes 08-2017wo „Einkauf am Krondorfer Kreisel“ im Ortsteil Stadt Wolfen sowie zur Änderung des Bebauungsplanes 02-2009 zur „Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Bitterfeld-Wolfen“ nach § 11 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) folgender städtebaulicher Vertrag geschlossen:

## Inhalt

§ 1 Allgemeines.....	3
§ 2 Bauleitplanung.....	3
§ 3 Grundlagen und Ziele der Planung.....	3
§ 4 Zusammenarbeit.....	4
§ 5 Altlasten/Sanierung.....	5
§ 6 Erschließung.....	5
§ 7 Verpflichtungen der Vertragsparteien.....	5
§ 8 Öffentlich-rechtliche Entscheidungsfreiheit.....	5
§ 9 Immissionsschutz.....	5
§ 10 Ausgleichs- und grünordnerische Maßnahmen.....	6
§ 11 Entschädigungen.....	6
§ 12 Rechtsnachfolge.....	6
§ 13 Sonstiges/Kündigung/Rücktritt.....	7
§ 14 Bestandteile des Vertrages.....	8



## § 1 Allgemeines

- (1) Der Vorhabenträger beabsichtigt, das Grundstück der Flur 1 mit den Flurstücken 122/5, 146/6, 146/22 und 147/3 sowie der Flur 7 mit den Flurstücken 27/20, 29/3 (teilweise), 33/1, 33/2 (teilweise), und 45 (teilweise) der Gemarkung Wolfen zu erwerben und auf diesen Flächen einen Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von 800m<sup>2</sup> bis maximal 3.750m<sup>2</sup> zu errichten (nachfolgend auch „**Vorhaben**“). Der Beschluss zum Verkauf des Grundstücks an den Vorhabenträger wurde in der Sitzung des Stadtrats am 08.02.2017 gefasst.
- (2) Um die Bebauung zu ermöglichen, soll ein Bebauungsplan erstellt werden. Das in Rede stehende Gebiet umfasst in der Flur 1 die Flurstücke 122/5 (teilweise), 146/6, 146/22 (teilweise), 147/3 (teilweise) sowie in der Flur 7 das Flurstück 27/20 gesamt und die Flurstücke 33/1, 33/2, 29/3 und 45 jeweils teilweise. Es ist in anliegender Flurkarte, die als Bestandteil dieses Vertrag als **Anlage 1** beigelegt ist, durch eine gestrichelte Linie umrandet. Das Baugebiet wird nachfolgend nur noch "Plangebiet" genannt.
- (3) Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens berichtigt.

## § 2 Bauleitplanung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf seine Kosten durch das Planungsbüro Gloria Sparfeld aus Halle einen Bebauungsplan für das Plangebiet erstellen zu lassen. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Sollte sich im Verfahren herausstellen, dass ein qualifiziertes Verfahren angewendet werden muss, trägt der Vorhabenträger dafür die Kosten.
- (2) Des Weiteren verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Vergabe und Kostentragung hinsichtlich aller von der Stadt im Abwägungsprozess für erforderlich gehaltenen Gutachten und Fachbeiträge.
- (3) Bei Erforderlichkeit ist die Änderung bzw. Anpassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bitterfeld-Wolfen auf Grundlage der Auswirkungsanalyse vom 25.09.2017 erstellt durch die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH vorzunehmen. Die Kosten hierfür trägt der Vorhabenträger, jedoch anteilig nur für die Änderungen, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen.
- (4) Parallel zur Neuerstellung des Bebauungsplanes 08-2017wo „Einkauf am Krondorfer Kreisel“ muss der Bebauungsplan 02-2009 zur „Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfen“ dahingehend geändert werden, dass der Planbereich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 02-2009 entlassen wird. Hierfür hat der Vorhabenträger das Planungsbüro StadtLandGrün aus Halle auf seine Kosten gebunden.

## § 3 Grundlagen und Ziele der Planung

- (1) Grundlage und Geltungsbereich:  
Die Interessenlage des Vorhabenträgers bezieht sich auf das in § 1 Abs. 1 genannte Grundstück, welches derzeit mit einem Garagenkomplex bebaut ist. Das Grundstück ist gemäß § 1 Abs. 1 BauGB und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gesondert nach Art und Maß der baulichen Nutzung auszuweisen.

- (2) Grundlagen für die Bearbeitung:  
Sämtliche vorhandenen und rechtsgültigen Planungen und sonstige Konzeptionen für das Plangebiet werden von der Stadt zur Verfügung gestellt. Der Vorhabenträger geht davon aus, dass durch diese eventuell vorhandenen planerischen Restriktionen die Aufstellung des Bebauungsplans in der beabsichtigten Form weder verhindert noch die Nutzung entsprechend eingeschränkt wird.
- (3) Festsetzungen für den Bebauungsplan:
- Ausweisung eines Sondergebietes für Einzelhandel mit max. 3.750m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit der Sortimentsverteilung gemäß der Auswirkungsanalyse der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH vom 25.09.2017. Diese ist als **Anlage 2** Bestandteil des Vertrages.
  - Regelung der Verkehrsanbindung
- (4) Übergreifende Planungsvorgaben:  
Soweit übergreifende Planungsvorgaben und besondere textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan Beachtung finden sollen, sind diese, unter Berücksichtigung der grundsätzlich bestehenden Planungshoheit der Stadt, durch die Parteien gemeinsam zu vereinbaren.

#### § 4 Zusammenarbeit

- (1) Bei der Erarbeitung des Bebauungsplans wird der Vorhabenträger mit den jeweils zuständigen Stellen der Stadt Bitterfeld-Wolfen zusammenarbeiten. Diese gewähren die erforderliche Unterstützung in jeder Phase des Planungsverfahrens.
- (2) Der Vorhabenträger und die Stadt verpflichten sich, bei der praktischen Umsetzung des Bebauungsplankonzeptes zu einer vertrauensvollen Zusammenarbeit. Die Interessen der Vertragspartner sind aufeinander abzustimmen.
- (3) Die planerischen Vorgaben der Stadt sind bindend und zwingend in den Bebauungsplan aufzunehmen. Die Stadt behält sich vor, eigene Vorgaben zu korrigieren, wenn sich dies während der einzelnen Verfahrensschritte aus städtebaulicher Sicht als notwendig oder zweckmäßig herausstellen sollte. Dabei streben beide Vertragsparteien eine einvernehmliche Lösung an. Soweit die Stadt etwaige Korrekturen aus anderen als den vorgenannten Gründen vornimmt, insbesondere solchen, die bei Anwendung der erforderlichen Sorgfalt bereits im Vorwege hätten vermieden werden können, gehen die hieraus resultierenden Kosten zu Lasten der Stadt.
- (4) Der Stadt wird seitens des Vorhabenträgers ein Mitspracherecht bei sämtlichen Entscheidungen eingeräumt. Dies betrifft insbesondere:
- die städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens
  - die Festlegung der Sortimente in Bezug auf die „Bitterfeld-Wolfener“-Liste
  - die Gestaltung des Baukörpers sowie der Verkehrsanlagen.

Zu den ersten beiden Spiegelstrichen gilt, dass die Stadt mit der Verträglichkeit und Gestaltung des Vorhabens einverstanden ist, wenn sich das Vorhaben an dem als **Anlage 2** beigefügten Konzept orientiert. Vor Einreichung der Baugenehmigung ist das Einvernehmen mit der Stadt herzustellen. Der Vorhabenträger kommt diesbezüglich mindestens einen Monat vorher unaufgefordert auf die Stadt zu.

- (5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, dass die erforderlichen Nutzungsrechte zur Veröffentlichung von Zuarbeiten Dritter im Bauleitplanverfahren eingeholt werden, um das Urheberrecht Dritter zu wahren.

### **§ 5 Altlasten/Sanierung**

- (1) Der Vorhabenträger bzw. das beauftragte Planungsbüro werden alle in Betracht kommenden Fachbehörden frühzeitig hinsichtlich entsprechender Verdachtsmomente befragen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, von der Stadt Bitterfeld-Wolfen keine Entschädigungen welcher Art auch immer dafür zu verlangen, dass eventuell vorhandene Kontaminationen beseitigt werden müssen.

### **§ 6 Erschließung**

Der Vorhabenträger wird auf der Basis des künftigen Bebauungsplans die Erschließung des Gebietes, soweit dies notwendig ist, auf eigene Kosten übernehmen. Bei Notwendigkeit wird dazu gesondert ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.

### **§ 7 Verpflichtungen der Vertragsparteien**

- (1) Wesentliche Aufgabe der Stadt ist es, die förmlichen Beschlüsse zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens zu fassen, dabei in eigener und alleiniger Verantwortung alle erforderlichen Abwägungsschritte zu vollziehen, evtl. notwendige Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren durchzuführen und die Ausfertigung des Bebauungsplans zu vollziehen.
- (2) Des Weiteren wird die Stadt die im Verfahren geforderte Beteiligung der Öffentlichkeit verantwortlich durchführen. Sämtliche hierzu erforderlichen Vorarbeiten wie die Erstellung von Entwürfen, Planausfertigungen, Anschreiben, Beschlussvorlageentwürfen einschließlich eines Entwurfs zum Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen werden durch das Planungsbüro bzw. die evtl. eingeschalteten Fachgutachter vorgenommen. Zu deren Aufgaben zählt auch die Präsentation der Planung in allen in Betracht kommenden Gremien der Stadt.
- (3) Nach Beendigung des Verfahrens ist die jeweilige dxf-/ dwg-Datei des letzten Standes der Planzeichnung an die Stadt Bitterfeld-Wolfen zu übergeben.

### **§ 8 Öffentlich-rechtliche Entscheidungsfreiheit**

Die Parteien sind sich darüber einig, dass ein Rechtsanspruch des Vorhabenträgers auf rechtsverbindliche Aufstellung des Bebauungsplans für das Plangebiet durch diesen Vertrag nicht begründet wird. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Verwaltung und des Stadtrates, insbesondere im Hinblick auf planerische Aufgaben nach § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB bleiben durch diesen Vertrag unberührt.

### **§ 9 Immissionsschutz**

Sollten infolge des vom Vorhabenträger geplanten Vorhabens Immissionsschutzvorrichtungen bzw. immissionsmindernde Anlagen notwendig werden, so verpflichtet sich der Vorhabenträger schon jetzt, die hierdurch entstehenden Kosten zu übernehmen.

### § 10 Ausgleichs- und grünordnerische Maßnahmen

- (1) Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Ansprüche auf Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen begründet.
- (2) Sollte sich im Verfahren die Notwendigkeit der Durchführung eines qualifizierten Verfahrens herausstellen, so sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsprechende der Festsetzungen im Bebauungsplan durchzuführen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich dann, diese Maßnahmen innerhalb von 6 Monaten (witterungsabhängig) nach Umsetzung des Vorhabens durchzuführen und sämtliche Kosten dafür zu übernehmen.  
Die grünordnerischen Maßnahmen umfassen die Fertigstellungspflege bis zur Abnahme nach DIN 18917 und eine 2-jährige Entwicklungs- und Unterhaltungspflege nach DIN 18919. DIN 18917 für Rasen- und Saatarbeiten ist zu beachten.
- (3) Die Stadt verweist auf die Einhaltung des Umweltschadensgesetzes (USchadG), durch welches Maßnahmen begründet sein können. Die daraus entstehenden Kosten sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

### § 11 Entschädigungen

- (1) Sollte der Bebauungsplan keine Rechtskraft erlangen, schließen beide Parteien bereits jetzt alle Entschädigungsansprüche gegen die andere Partei aus. Auf die Erhebung solcher Entschädigungsansprüche verzichten die Parteien auch schon jetzt unwiderruflich.
- (2) Weiterhin stellt der Vorhabenträger die Stadt von möglichen Entschädigungsforderungen gemäß § 42 BauGB frei.
- (3) Der Vorhabenträger trägt die Kosten eines eventuellen Normenkontrollverfahrens. Hierzu zählen insbesondere alle gerichtlichen und außergerichtlichen Kosten, soweit nicht der Verfahrensgegner diese Kosten zu tragen hat. Der Vorhabenträger trägt auch die Kosten, die die zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung notwendigen Aufwendungen übersteigen, insbesondere Kosten aufgrund einer Vergütungsvereinbarung gem. § 3a des Rechtsanwaltsvergütungsgesetzes (RVG) und eventueller gutachterlicher Stellungnahmen
- (4) Weiterhin trägt er die Kosten für Naturschutzbelange (z. B. Umweltprüfung, Umsiedlung), sowie der Änderung des Aufstellungsverfahrens.
- (5) Die vorgenannten Absätze zählen ebenso für ein eventuelles Flächennutzungsplanverfahren. Die Stadt behält sich vor, negative Stellungnahmen im Rahmen des Verfahrens, welche sich auf das gewählte § 13a BauGB-Verfahren beziehen, im Sinne einer rechtssicheren Erstellung des Bebauungsplans abzuwägen und ggf. das Verfahren entsprechend zu ändern und als qualifiziertes Verfahren weiterzuführen.

### § 12 Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger ist berechtigt, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt einem anderen weiterzugeben bzw. zu übertragen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinen Rechtsnachfolgern oder einem Dritten weiterzugeben. Er wird diese außerdem verpflichten, die von dem Vorhabenträger im Rahmen einer solchen Weitergabe übernommenen Verpflichtungen

ihrerseits an ihre evtl. Rechtsnachfolger mit weiterer Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der Vorhabenträger haftet gegenüber der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrags neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, solange die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

- (3) Die Zustimmung der Stadt darf nur aus einem wichtigen Grund, der dem Vorhabenträger unverzüglich schriftlich mitzuteilen ist, verweigert werden.

### § 13 Sonstiges/Kündigung/Rücktritt

- (1) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die in diesem Vertrag vereinbarten Leistungen wechselseitig angemessen sind.
- (2) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags rechtsungültig sein oder werden, wird dadurch die Gültigkeit dieses Vertrags im Übrigen nicht berührt. Für diesen Fall verpflichten sich die Vertragsparteien, die ungültige Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die ihrem wirtschaftlichen Sinn und Zweck möglichst nahe kommt. Entsprechendes gilt für etwaige Lücken des Vertrags.
- (3) Die Stadt ist zur Kündigung dieses Vertrags berechtigt, wenn der Vorhabenträger seinen Verpflichtungen trotz schriftlicher Abmahnung unter Setzung einer Frist von sechs Monaten nicht nachkommt. Beruht die Abmahnung des Vorhabenträgers durch die Stadt auf einer Nicht- oder Schlechterfüllung des beauftragten Planungsbüros, so ist die Stadt zur Kündigung nur dann berechtigt, wenn dem Vorhabenträger zuvor ausreichend Zeit eingeräumt wurde, ein anderes Planungsbüro zu beauftragen.
- (4) Änderungen dieses Vertrags sind nur gültig, wenn sie schriftlich vereinbart und rechtsverbindlich von beiden Seiten unterschrieben sind. Eine Abdingbarkeit dieser Schriftlichkeit ist unzulässig.
- (5) Übereinstimmend erklären beide Vertragsparteien, dass außerhalb dieses Vertrages keine Nebenabreden getroffen wurden. Sollten aus bisher geführten Gesprächen Nebenabreden oder Vereinbarungen hergeleitet werden können, so sind sich die Vertragsparteien einig, dass diese rechtsunwirksam sind.
- (6) Die Parteien sind berechtigt von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn im Bearbeitungsverlauf übereinstimmend festgestellt wird, dass eine Umsetzung der Ziele nicht mehr gewährleistet ist.
- (7) Der Vorhabenträger ist außerdem berechtigt vom Vertrag zurückzutreten, wenn der Bebauungsplan nicht beschlossen wird oder der beschlossene Bebauungsplan nicht mit den Grundlagen und Zielen der Planung übereinstimmt. Das Rücktrittsrecht erlischt, wenn es nicht innerhalb von drei Monaten nach Eintritt des das Rücktrittsrecht auslösenden Ereignisses ausgeübt wird.
- (8) Im Falle einer Kündigung oder des Rücktritts vom Vertrag werden die vom Vorhabenträger aufgewendeten Planungskosten nicht erstattet.
- (9) Die Beteiligten sind sich einig darüber, dass Korruption in der gemeinsamen Geschäftsverbindung keinen Platz haben darf. Um eine unrechtmäßige oder korrupte Handlungsweise zu unterbinden, werden deshalb gegenseitig weder Mitarbeiter der Beteiligten, noch Mitarbeiter von Unternehmen, an denen die Beteiligten mittelbar oder unmittelbar beteiligt sind sich persönliche oder unlautere geschäftliche Vorteile versprechen oder gewähren lassen oder Dritten solche Vorteile anbieten oder gewähren. Von den Beteiligten beauftragte Dritte werden darüber informiert, dass unrechtmäßige und korrupte Handlungsweisen in der Geschäftsbeziehung nicht gewünscht sind.
- (10) Die §§ 4, 7, 8, 11,12 und die Absätze 1-9 des §13 gelten für das Änderungsverfahren des Bebauungsplanes 02/2009 zu „Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereich der Stadt Bitterfeld-Wolfen“ entsprechend.

**§ 14 Bestandteile des Vertrages**

Dem Vertrag liegen zwei Anlagen bei.

Anlage 1 – Geltungsbereich Plangebiet

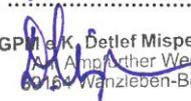
Anlage 2 – Auswirkungsanalyse der GMA mbH vom 25.09.2017

Die Anlagen sind Bestandteil des Vertrages. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen.

Bitterfeld-Wolfen, .....

Armin Schenk  
Oberbürgermeister  
Stadt Bitterfeld-Wolfen

Wanzleben, 7.12.2017 .....

  
GPM e.K. Detlef Mispelbaum  
Am Amptner Weg 6  
06164 Wanzleben-Börde

Detlef Mispelbaum  
GPM Gewerbeprojektmanagement e.K.



## Anlage 1: Geltungsbereich



Geobasisdaten©GeoBasis-DE/LVermGeo LSA 2016/A18-205-2010-7

Anlage 2

Auswirkungsanalyse der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH vom 25.09.2017



## Auswirkungsanalyse im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Einkauf am Krondorfer Kreisel“ im Ortsteil Stadt Wolfen

---

**Auftraggeber:** GPM Gewerbeprojektmanagement e. K.

**Projektleitung:** Dipl.-Geogr. Oliver Behrens  
Dipl.-Geogr. Florian Schaeffer

Dresden, am 25.09.2017

## **Urheberrecht**

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



### **Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH**

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Königsbrücker Straße 31 – 33  
01099 Dresden

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 0351 / 2167273  
Telefax: 07141 / 9360-10  
E-Mail: [info@gma.biz](mailto:info@gma.biz)  
Internet: [www.gma.biz](http://www.gma.biz)

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen</b>	<b>4</b>
1. Ausgangslage und Planung	4
2. Darlegung des Rechtsrahmens	6
2.1. Bauleitplanung	6
2.2. Landesplanung Sachsen-Anhalt	7
2.3. Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wolfen	8
3. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel	8
3.1. Definition der Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel	9
3.2. Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten	10
4. Daten zur Planung	12
<b>II. Standortbeschreibung und Standortbewertung</b>	<b>14</b>
1. Makrostandort Bitterfeld-Wolfen	14
2. Einzelhandelsstrukturen in Bitterfeld-Wolfen	16
3. Mikrostandort Krondorfer Straße	19
<b>III. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft</b>	<b>24</b>
1. Einzugsgebiet des Planstandortes und Bevölkerungspotenzial	24
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	27
<b>IV. Projektrelevante Angebotssituation</b>	<b>28</b>
1. Angebotssituation im Einzugsgebiet	28
2. Angebotssituation außerhalb des Einzugsgebiets	34
3. Bewertung der bestehenden Großen Supermärkte und SB-Warenhäuser	35
<b>V. Beurteilung möglicher Auswirkungen</b>	<b>39</b>
1. Umsatzprognose für den geplanten Großen Supermarkt	39
2. Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen	40
2.1. Methodik	40
2.2. Umsatzumverteilungen – wettbewerbliche Auswirkungen	41
2.3. Versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen	42
<b>VI. Kompatibilität mit den Zielen der Landesplanung</b>	<b>46</b>
<b>VII. Zusammenfassung</b>	<b>47</b>

## I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen

### 1. Ausgangslage und Planung

Im Juli 2017 erhielt die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Dresden den Auftrag der GPM Gewerbeprojektmanagement e. K. zur Erstellung einer Auswirkungsanalyse im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Einkauf am Krondorfer Kreisel“ im Ortsteil Stadt Wolfen.

Die Ausgangslage und die aktuelle Planung stellen sich wie folgt dar:

Mit dem ursprünglichen Bebauungsplan „Verbrauchermarkt Krondorfer Straße“ sollten die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung eines **Vollsortimenters** mit einer Verkaufsfläche von ca. 3.500 m<sup>2</sup> geschaffen werden. Vor diesem Hintergrund ist zu betonen, dass bereits eine Billigung dieses Bebauungsplanentwurfs für das Planareal vorlag<sup>1</sup>. Das Bebauungsplanverfahren wurde jedoch nicht fortgeführt, so dass bisher lediglich eine Entwurfsfassung vom Januar 2016 bestand. Diese sah die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ vor. Demnach waren im Plangebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe (Vollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche > 800 m<sup>2</sup> bis max. 3.500 m<sup>2</sup> zzgl. einer Vorkasenzone mit Konzessionärsflächen bis max. 250 m<sup>2</sup> sowie zugehörig Stellplätze und Nebenanlagen bzw. Garagenanlagen zulässig. Diese Planung soll nunmehr inhaltlich, d. h. hinsichtlich der wesentlichen Festsetzungen, im **Bebauungsplanverfahren „Einkauf am Krondorfer Kreisel“ (BP 08-2017wo)**<sup>2</sup> wieder aufgegriffen werden, wobei die Verkaufsfläche für den Vollsortimenter nach wie vor max. 3.500 m<sup>2</sup> betragen soll. Hervorzuheben ist, dass es sich um einen **Angebotsbebauungsplan** handelt. Allerdings hat sich mittlerweile die Planung insofern **konkretisiert**, als vorgesehen ist das **E-Center** vom Standort Muldepark in Bobbau an den Planstandort am Krondorfer Kreisel zu **verlagern**.

Mit einer Verkaufsfläche von über 800 m<sup>2</sup> wird i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO die Schwelle zur Großflächigkeit überschritten. Dementsprechend sind bei der Untersuchung insbesondere die Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfen, gemäß dem vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen aus dem Jahr 2009<sup>3</sup>, sowie auf die verbrauchernahen Versorgung im Einzugsgebiet zu untersuchen. Weiterhin sind im Rahmen der Prüfung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO auch die Ziele der Raumordnung und Landesplanung in Sachsen-Anhalt zu berücksichtigen.

<sup>1</sup> Billigung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 05/2015wo „Verbrauchermarkt Krondorfer Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durch Stadtrat Bitterfeld-Wolfen am 16.03.2016.

<sup>2</sup> Für diesen Bebauungsplan liegt noch keine Planzeichnung vor. Ist von einer vergleichbaren Dimensionierung des Plangebietes wie bisher auszugehen.

<sup>3</sup> Das Konzept wird derzeit von der BBE Handelsberatung, Leipzig, fortgeschrieben.

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

- /// Darstellung der relevanten Rechtsvorschriften
- /// Beschreibung des Makrostandortes Bitterfeld-Wolfen unter besonderer Berücksichtigung der Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2009
- /// Städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes „Krondorfer Straße“
- /// Abgrenzung und ggf. Zonierung des Einzugsgebiets und Berechnung der sortiments-spezifischen Kaufkraftpotenziale
- /// Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation in Bitterfeld-Wolfen und Darstellung der Wettbewerbssituation
- /// Darstellung und Bewertung wettbewerblicher, städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen der Planung nach Szenarien

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde im Juli / August 2017 eine intensive Begehung des Standortes, der zentralen Versorgungsbereiche sowie sonstiger Einzelhandelslagen, insbesondere auch der Verbrauchermärkte / SB-Warenhäuser, vorgenommen. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) und der Stadt Bitterfeld-Wolfen sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik und EHI Handelsdaten zurückgegriffen.

## 2. Darlegung des Rechtsrahmens

### 2.1. Bauleitplanung

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist § 11 Abs. 3 BauNVO zu beachten. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung aus: <sup>4</sup>

- „1. Einkaufszentren,
2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

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

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

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

1. Handelt es sich bei dem Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. wird die Großflächigkeit des Vorhabens erfüllt, was i. d. R. bei einer Überschreitung der Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> der Fall sein wird.<sup>5</sup>
2. Die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab einer Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> anzunehmen ist (= Regelvermutung).

<sup>4</sup> Baunutzungsverordnung (BauNVO), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 / 1548.

<sup>5</sup> Vgl. BVerwG Urteil vom 24. November 2005, 4 C 10.04. In diesem Urteil hat das BVerwG die Grenze der Großflächigkeit von 700 auf 800 m<sup>2</sup> erhöht. Großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 1, Nr. 2 BauNVO sind demnach diejenigen Betriebe, die eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreiten. Zur Verkaufsfläche zählen, der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Waren und zur Entsorgung von Verpackungsmaterialien) und ein evtl. vorhandener Windfang. Ebenfalls der Verkaufsfläche zuzurechnen sind die Bedienbereiche (z. B. Fleisch- / Wursttheke).

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

## **2.2. Landesplanung Sachsen-Anhalt**

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

- Z 46** „Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. [...].
- Z 47** Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen.
- Z 48** Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte
1. dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,
  2. sind städtebaulich zu integrieren,
  3. dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,
  4. sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen,
  5. dürfen durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen.
- Z 49** Erweiterungen bestehender Sondergebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auf städtebaulich integrierte Standorte in Zentralen Orten in Abhängigkeit des Verflechtungsbereiches des jeweiligen Zentralen Ortes zu beschränken.
- Z 50** Nutzungsänderungen in bestehenden Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe an nicht städtebaulich integrierten Standorten dürfen nicht zulasten von innenstadtrelevanten Sortimenten an innerstädtischen Standorten erfolgen.
- Z 52** Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die

wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, ist neben den Ober- und Mittelzentren auch in Grundzentren unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches zulässig. Ausschließlich der Grundversorgung dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Droge-rieartikel umfasst. Voraussetzung ist die Anpassung des grundzentralen Systems durch die Regionalen Planungsgemeinschaften an die Kriterien im Landesentwicklungsplan.“

### 2.3. Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wolfen

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

„die Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur [...] und zum Öffentlichen Personennahverkehr [...]“ konkretisiert. Dabei ist „Um gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen des Landes zu erreichen, [...] die Daseinsvorsorge unter Beachtung des demografischen Wandels generationenübergreifend langfristig sicherzustellen. Es sind insbesondere die Voraussetzungen dafür zu schaffen, einer immer älter werdenden Bevölkerung gesellschaftliche Teilhabe zu gewährleisten. Eine in Umfang und Qualität angemessene Versorgung mit Infrastrukturangeboten und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge ist [...] insbesondere in den Zentralen Orten zu sichern und zu entwickeln.“ Darüber hinaus kann „in dünn besiedelten Räumen [...] von den Kriterien abgewichen werden, wenn Erreichbarkeit und Tragfähigkeit nicht in Übereinstimmung zu bringen sind. Dieses ist im Einzelfall zu begründen, wobei der Erreichbarkeit das höhere Gewicht beizumessen ist, um gleichwertige Lebensbedingungen auch im ländlichen Raum mit geringer Siedlungs- und Einwohnerdichte sicherstellen zu können.“<sup>6</sup>

Der Regionale Entwicklungsplan stuft Bitterfeld-Wolfen als tragfähiges Mittelzentrum ein. Der Planstandort liegt zudem **innerhalb** der räumlichen Abgrenzung des Mittelzentrums Bitterfeld-Wolfen.

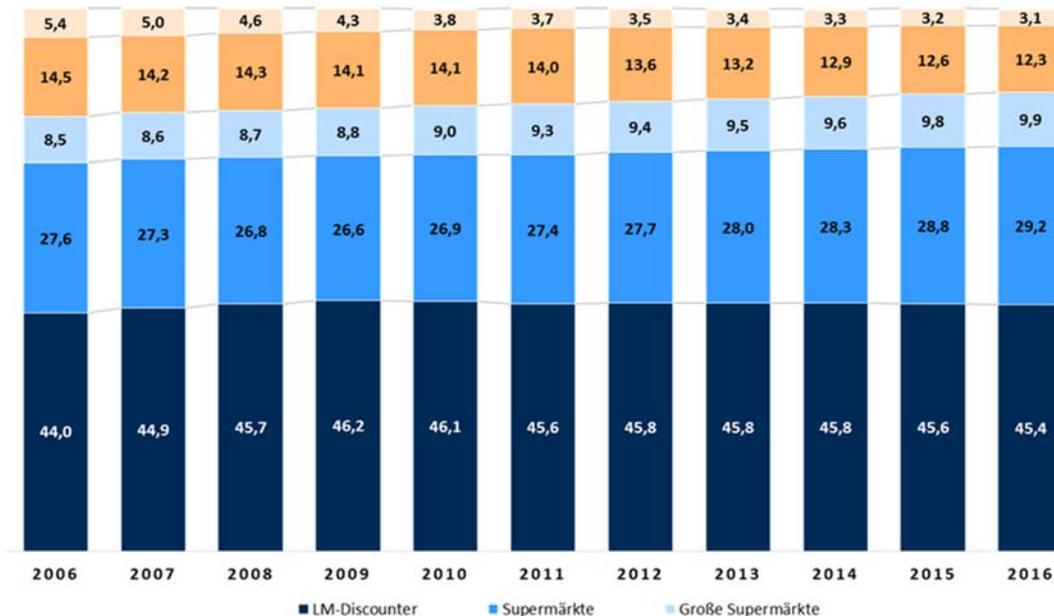
### 3. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel

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

<sup>6</sup> Quellen: sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt – Bitterfeld – Wolfen“ vom 27.06.2014; Seiten 3 und 4.

Die einzelnen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels weisen eine unterschiedliche Entwicklung auf. Während Lebensmitteldiscounter, Supermärkte und Große Supermärkte seit 2006 ihre Marktposition ausbauen konnten, waren die Marktanteile der SB-Warenhäuser und kleinen Lebensmittelgeschäft rückläufig.

**Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel  
2006 – 2016**



Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut: Handelsdaten aktuell 2016

### 3.1. Definition der Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel

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

Die Definitionen für Betriebstypen liegen seitens mehrerer Institutionen und Institute vor. Die Definition, auf die in vorliegender Untersuchung zurückgegriffen wird, ist die des EHI Retail Institute, welche im Einzelnen folgende Definitionen beinhaltet:<sup>7</sup>

#### **Kleines Lebensmittelgeschäft**

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment<sup>8</sup> anbietet.

<sup>7</sup> Vgl. EHI handelsdaten aktuell 2014, S. 317.

<sup>8</sup> Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

### **Lebensmitteldiscounter**

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m<sup>2</sup>, das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II<sup>9</sup> führt.

### **Supermarkt/Lebensmittelvollsortimenter**

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 m<sup>2</sup> und 2.500 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächen-Anteil an Nonfood II aufweist.

### **Großer Supermarkt**

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 m<sup>2</sup> und 5.000 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I und Nonfood II-Artikel führt.

### **SB-Warenhaus**

Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood II-Angebot führt.

Weiterhin kann festgehalten werden, dass Verbrauchermärkte bzw. Große Supermärkte die Zielgruppenansprache in erster Linie über ihre Sortimentskompetenz vornehmen und über ein breites und tiefes Sortiment verfügen. Sie weisen im Durchschnitt eine Fläche von knapp 3.500 m<sup>2</sup> auf, wobei bei Neuansiedlungen mittlerweile generell Verkaufsflächengrößen zwischen 2.500 und 3.500 m<sup>2</sup> angestrebt werden. **Aufgrund der verwendeten Definition des EHI wird im Folgenden der Begriff „Großer Supermarkt“ übernommen.**

## **3.2. Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten**

Die Betriebstypen unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer Sortimentsstruktur. Dies wird v. a. quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich. Während ein Supermarkt im Mittel ca. 11.600 Artikel offeriert, bieten Große Supermärkte im Durchschnitt mehr als das Doppelte an Artikeln an. Lebensmitteldiscounter halten dagegen im Schnitt lediglich ca. 2.300 Artikel vor (vgl. Tabelle 1). Bei allen drei Betriebstypen liegt der Schwerpunkt auf Waren des kurzfristigen Bedarfs.

<sup>9</sup> Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

**Tabelle 1: Sortimentsangebot im Lebensmitteleinzelhandel**

Hauptwarengruppen	Lebensmitteldiscounter (Ø 773 m <sup>2</sup> VK)		Supermarkt (Ø 982 m <sup>2</sup> VK)		Großer Supermarkt (Ø 3.461 m <sup>2</sup> VK)	
	Durchschnittliche Artikelzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Food	1.755	76	8.995	76	15.730	63
Nonfood I	265	12	2.030	17	1.825	19
Nonfood II	275	12	805	4.450	4.480	18
Nonfood insgesamt	540	24	2.835	24	9.275	37
<b>Insgesamt</b>	<b>2.295</b>	<b>100</b>	<b>11.830</b>	<b>100</b>	<b>25.005</b>	<b>100</b>

Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2017, S. 90

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

Bei der Frage nach dem Sortiment des geplanten Großen Supermarktes ist zunächst das Warenangebot genauer zu beschreiben. Hierbei sind grundsätzlich folgende Sortimente zu unterscheiden:

- /// Food
- /// Nonfood I
- /// Nonfood II

Das Kernsortiment des geplanten Großen Supermarktes (Food) ist zweifellos als Warenangebot des täglichen Bedarfs bzw. als nahversorgungsrelevantes Sortiment einzustufen.

Hinsichtlich der geplanten Nonfoodflächen ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei Nonfood I<sup>10</sup> (Synonym: Nearfood) ebenfalls um nahversorgungsrelevante Sortimente des täglichen Bedarfs handelt, die in allen Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels (und damit auch im geplanten Lebensmittelmarkt) zum Kernsortiment gehören. Daher ordnet der Lebensmitteleinzelhandel diese Sortimente i. d. R. dem Food-Bereich zu.

<sup>10</sup> Lt. EHI (handelsdaten aktuell 2014, S. 319) handelt es sich bei Nonfood I um Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

Im Bericht der Arbeitsgruppe `Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO`<sup>11</sup> wird darauf hingewiesen, dass das Warenangebot des Lebensmitteleinzelhandels zum Kernbereich der verbrauchernahen Versorgung gehört, soweit es sich um Produkte des täglichen Bedarfs handelt<sup>12</sup>. Aus dem Bericht geht in diesem Zusammenhang hervor, dass die sog. Nonfood I-Sortimente zum Kernbereich der verbrauchernahen Versorgung gehören. Drogerieartikel gehören demnach nicht zum Nonfood-Bereich, sondern zum sog. Trockensortiment<sup>13</sup>. Hieraus kann geschlossen werden, dass unter Nonfood i. e. S. **ausschließlich** sog. Nonfood II-Sortimente zu subsumieren sind. **Dem entsprechend wird in vorliegender Analyse unter Nonfood das Nonfood II-Sortiment verstanden.**

Lt. EHI Handelsdaten 2013 weisen die Betriebstypen Großer Supermarkt, Discounter, Supermarkt sowie kleine Lebensmittelgeschäfte im Durchschnitt alle einen Umsatzanteil für Nonfood II-Sortimente von unter 10 % auf. Discounter weisen demnach einen Umsatzanteil von 7,6 % für Nonfood II-Waren, **Große Supermärkte von 9,4 %**, Supermärkte von 6,7 % und kleine Lebensmittelgeschäfte von 3,7 % auf.

#### **4. Daten zur Planung**

Bei dem der Planung zugrunde liegenden Vorhaben an der Krondorfer Straße handelt es sich um die Ansiedlung bzw. **Verlagerung des E-Centers im Muldepark** und damit eines Großen Supermarktes (Vollsortimenter) mit max. 3.500 m<sup>2</sup> VK.<sup>14</sup> Weitere ca. 250 m<sup>2</sup> sollen Konzessionären in der Vorkassenzzone zugeteilt werden. Allerdings liegen zu den Konzessionären noch keine konkreten Angaben vor. Zudem sind in den Konzessionärsflächen häufig auch Dienstleister (z. B. Friseur, Schlüsseldienst, Bankomat) und gastronomische Betrieb (z. B. Imbiss, Café) angesiedelt, die **nicht** dem Einzelhandel zuzuordnen sind.

Weiterhin wird im bisherigen Planentwurf nicht näher definiert, ob es sich bei diesen Flächen um Verkaufsflächen handelt. Daher wird für die Konzessionäre modellhaft von einer **Einzelhandelsverkaufsfläche** für Bäcker, Fleischer etc. von etwa 150 m<sup>2</sup> ausgegangen.

<sup>11</sup> In seinem Urteil vom 24. November 2005 (BVerwG 4 C 10.04) schließt sich das Bundesverwaltungsgericht den Ergebnissen des Berichtes an.

<sup>12</sup> Vgl. Bericht der Arbeitsgruppe `Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO`, S. 27.

<sup>13</sup> Vgl. ebenda, S. 12.

<sup>14</sup> Nach Angaben der Fa. Edeka verfügt das E-Center im Muldepark derzeit über eine Verkaufsfläche von ca. 3.600 m<sup>2</sup>.

Das Grundstück des geplanten Marktes liegt an der Krondorfer Straße. Die derzeit noch auf dem Planareal vorhandenen Garagen sollen im Zuge der Neuordnung komplett abgerissen und durch den Großen Supermarkt ersetzt werden.

Um die Verträglichkeit des Lebensmittelmarktes gutachterlich zu prüfen, sind einige Festlegungen bezüglich der Verkaufsflächenaufteilungen nach Sortimenten und daraus resultierenden Umsatzschwerpunkten zu treffen. Diese basieren auf Marktdaten zu Großen Supermärkten, um die zukünftigen strukturellen Eigenschaften besser abzubilden<sup>15</sup>.

Der geplante Markt führt als Großer Supermarkt neben dem **Lebensmittelvollsortiment** auch Waren aus dem Drogeriebereich und weitere Gebrauchsgüter sowohl aus dem zentrenrelevanten als auch aus dem nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich (vgl. Kapitel I. 3. bzw. Tabelle 1).

Bei dem geplanten Großen Supermarkt kann auf Basis von **Durchschnittswerten** von der folgenden **Verkaufsflächenaufteilung** ausgegangen werden:

/// Food	93 %
/// Nonfood	7 %. <sup>16</sup>

Damit würden bei einer Gesamtverkaufsfläche von max. 3.500 m<sup>2</sup> für den Großen Supermarkt rd. 3.255 m<sup>2</sup> auf Food / Nonfood I sowie rd. 245 m<sup>2</sup> auf Nonfood II entfallen.

Die genauen Umsätze in den einzelnen Sortimente, insbesondere im Nonfood-II-Bereich, sind im Voraus nicht genau vorhersagbar, da hier eine starke Abhängigkeit von der Konzeption des Betreibers besteht, sodass für die Untersuchung davon ausgegangen wird, dass sich die Umsätze ähnlich den Verkaufsflächenanteilen auf die jeweiligen Sortimentsgruppen verteilen.

Die Branchenentwicklung zeigt aber, dass für den Betriebstyp Großer Supermarkt zunehmend und Nonfood-I-Sortimente in der Vordergrund rücken. Der Anteil der Nonfood II-Sortimente an der Fläche stagniert hingegen oder ist je nach Betreiber sogar rückläufig.

<sup>15</sup> Hintergrunddaten werden aus Fachberichten (z. B. EHI, BBE) und aus eigenen Erhebungen sowie Marktkennnissen zu Großen Supermärkten herangezogen.

<sup>16</sup> **Nur Nonfood II.** Gem. EHI „Bandbreite der Verkaufsfläche der Großen Supermärkte im Nonfood II (2011)“ liegt die durchschnittliche Verkaufsfläche bei 225 m<sup>2</sup> (Bandbreite 150 – 300 m<sup>2</sup>). Die durchschnittliche Verkaufsfläche der von der EHI untersuchten Fläche der Großen Supermärkte betrug 3.100 m<sup>2</sup>, so dass sich ein durchschnittlicher Anteil von rd. 7,3 % für Nonfood II ergibt.

## II. Standortbeschreibung und Standortbewertung

### 1. Makrostandort Bitterfeld-Wolfen

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

Mit rd. **40.480 Einwohnern**<sup>17</sup> ist Bitterfeld-Wolfen die größte Stadt im Landkreis Anhalt-Bitterfeld und die sechsgößte Stadt im Land Sachsen-Anhalt. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Daten des Statistischen Landesamtes von den statistischen Daten der Stadt Bitterfeld-Wolfen abweichen. So wird von der Stadt ein Bevölkerungsstand zum 30.06.2017 von 40.948 Einwohnern, davon 40.709 mit Hauptwohnsitz, angegeben.<sup>18</sup>

Die Einwohnerentwicklung verlief in den vergangenen Jahren deutlich negativ. So hat die Stadt zwischen 2011 und 2015 rd. 5,4 % ihrer Einwohner verloren.<sup>19</sup>

Nach einer der **Prognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt** wird auch zukünftig mit einem Bevölkerungsrückgang in der Stadt Bitterfeld-Wolfen zu rechnen sein. Demnach beträgt im Jahr 2025 die Bevölkerung in Bitterfeld-Wolfen nur noch rund 37.140 Einwohner, was gegenüber dem Basisjahr 2014 einem Rückgang von rd. 8,9 % entspräche.<sup>20</sup>

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

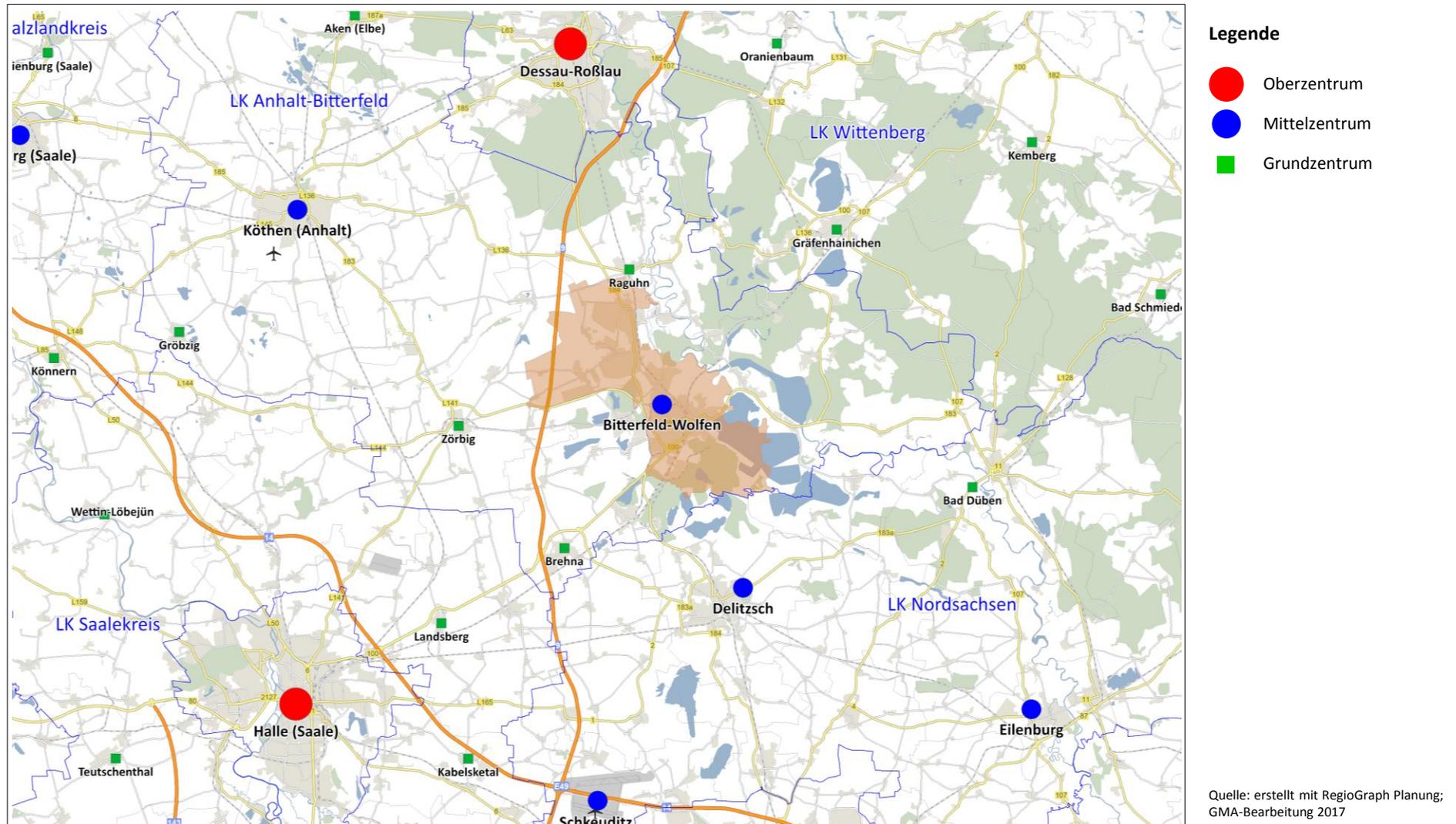
<sup>17</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Datenstand: 31.12.2015.

<sup>18</sup> Quelle: Stadt Bitterfeld-Wolfen, Quartalsstatistik / Bevölkerung, Stand 30.06.2017.

<sup>19</sup> Wegen der teils deutlichen Verschiebungen aufgrund des Zensus 2011 wurde nur die Entwicklung zwischen dem 31.12.2011 und dem 31.12.2015 berechnet.

<sup>20</sup> Quelle: Statistisches Landesamtes Sachsen-Anhalt, 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose 2014 bis 2030.

## Karte 1: Lage von Bitterfeld-Wolfen und zentralörtliche Struktur in der Region



Die mit Abstand bevölkerungsstärksten Ortsteile der Stadt Bitterfeld-Wolfen sind die Stadt Wolfen mit rd. 16.450 Einwohnern und die Stadt Bitterfeld mit 15.130 Einwohnern. Siedlungsstrukturell abgegrenzt sind insbesondere die Ortsteile Reuden, Rödgen und Zschepkau sowie der Ortsteil Holzweißig. Insbesondere Reuden, Rödgen und Zschepkau weisen dabei Einwohnerzahlen von deutlich unter 1.000 Menschen auf und verfügen damit über einen eher dörflichen Charakter.

**Tabelle 2: Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in Bitterfeld-Wolfen nach Ortsteilen**

Ortsteil	Bevölkerung (Hauptwohnsitz)
Bobbau	1.478
Greppin	2.322
Holzweißig	2.823
Reuden	592
Rödgen	226
Stadt Bitterfeld	15.125
Stadt Wolfen	16.449
Thalheim	1.567
Zschepkau	127

Quelle: Stadt Bitterfeld-Wolfen, Stand 30.06.2017

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

## 2. Einzelhandelsstrukturen in Bitterfeld-Wolfen

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

- / Eine wichtige gesamtstädtische Versorgungsaufgabe übernimmt die **Innenstadt Bitterfeld**. Die Einzelhandelsstruktur ist dabei durch kleinteiligen Geschäftsbesatz sowie durch eine uneinheitliche Attraktivität des Einzelhandelsangebots geprägt. So wechseln sich Anbieter im mittel- bis höherpreisigen Niveau mit Geschäften aus dem niedrigpreisigen Sortiment ab. Weiterhin sind in der Innenstadt von Bitterfeld derzeit keine großflächigen Frequenzbringer bzw. Magnetbetriebe mit größerer Anziehungskraft vorzufinden. Jedoch konnte durch Sanierungsmaßnahmen im Innenstadtbereich die

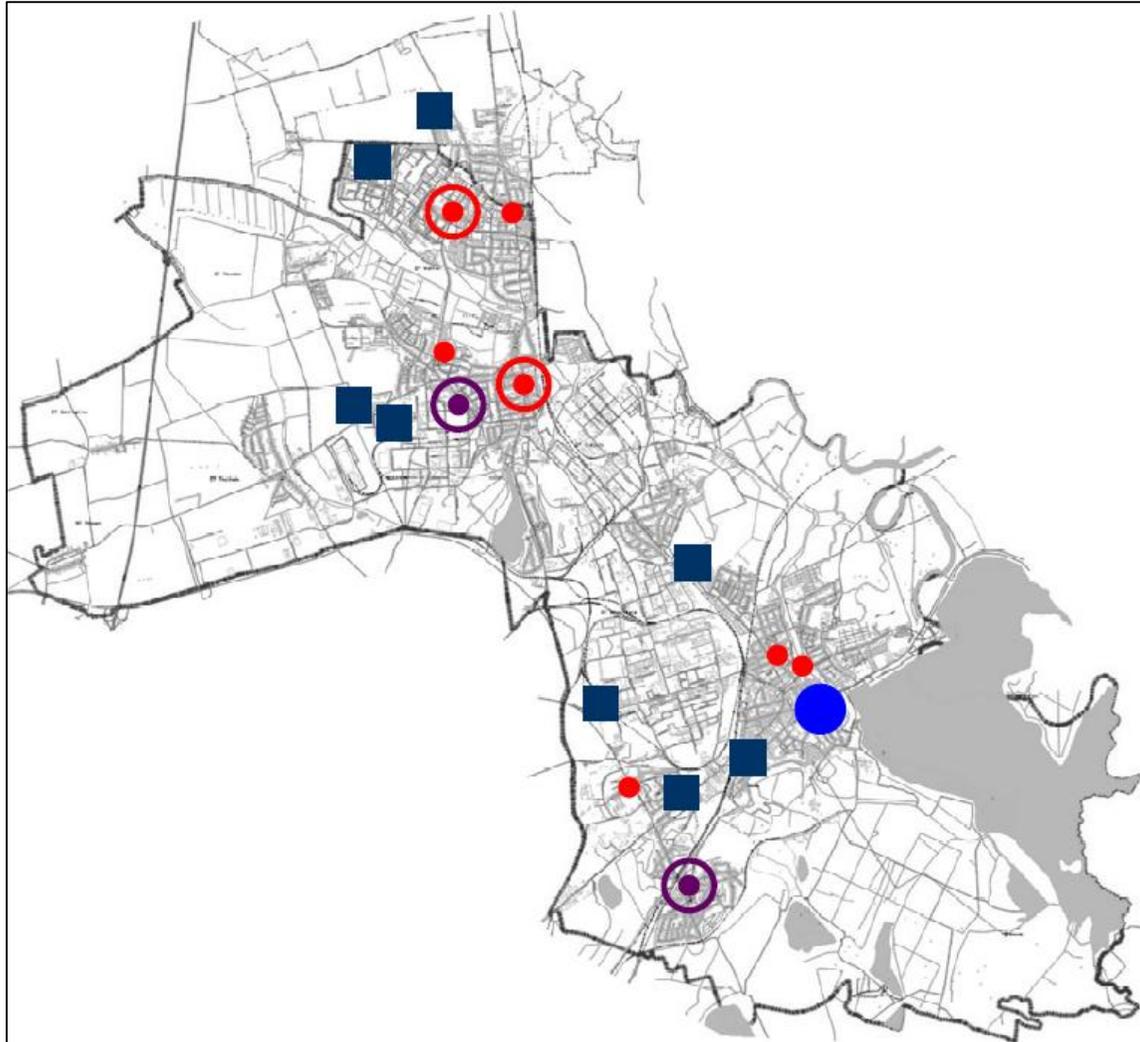
Aufenthaltsqualität teilweise gesteigert werden. Flankiert wird das Einzelhandelsangebot durch zahlreiche Dienstleistungs- und gastronomische Betriebe.

- /// Das **Ortsteilzentrum Wolfen – Leipziger Straße** übernimmt als straßenbegleitendes Zentrum entlang der Leipziger Straße im Stadtteil Wolfen maßgebliche stadtteilbezogene Versorgungsfunktionen. In diesem Bereich dominieren neben dem Lebensmittel-discounter Lidl und Fachmärkten kleinteilige Fachgeschäfte, welche durch Dienstleistungsangebote und ein Ärztehaus ergänzt werden.
- /// Ein weiteres Ortsteilzentrum befindet sich im Ortsteil **Wolfen (Wolfen-Nord)** im Kreuzungsbereich der Verkehrsachsen Dessauer Allee und Straße der Chemiewerker. Das Zentrum übernimmt dabei überwiegend eine Versorgungsfunktion im Grundbedarfsbereich mit ergänzendem Angebot im mittelfristigen Bedarfsbereich. Hier sind Edeka, Aldi und Penny sowie ein Rossmann Drogeriefachmarkt als wesentliche Magnetbetriebe vorzufinden.
- /// Als größere Einzelhandelsstandorte sind darüber hinaus die Einkaufszentren „**Anhaltstraße**“ mit dem real-SB-Warenhaus und weiteren Fachmärkten, der „**Muldepark**“ im Stadtteil Bobbau (E-Center, MediMax, Toom Baumarkt) sowie das **Einkaufszentrum BITZ** (OBI, Aldi, Deichmann etc.) inkl. dem benachbarten Rewe Markt und dem Drogeriemarkt zu nennen.
- /// Des Weiteren ist auf **zwei Kaufland Standorte** mit großräumiger Bedeutung (Bitterfeld, Bismarckstraße und Wolfen, Wittener Straße) hinzuweisen.
- /// Die Standortstrukturen werden ergänzt durch mehrere stadtteilbezogene Nahversorgungslagen (z. B. Krondorfer Straße und Steinfurther Straße) und sonstige Standorte des Lebensmitteleinzelhandels.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen verfügt mit Blick auf die Einzelhandelsstrukturen über ein von der BBE im Jahr 2009 erstelltes Einzelhandels- und Zentrenkonzept<sup>21</sup>. In diesem werden die Leitlinien für die künftige Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Bitterfeld-Wolfen festgelegt. Außerdem gibt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ein hierarchisch gegliedertes Zentrenkonzept vor (vgl. Karte 2).

<sup>21</sup> Das Konzept wird derzeit von der BBE fortgeschrieben.

## Karte 2: Räumliche Strukturen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2009 der Stadt Bitterfeld-Wolfen



### Legende

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

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

Es grenzt folgende zentrale Versorgungsbereiche ab:

**Tabelle 3: Zentrale Versorgungsbereiche in Bitterfeld-Wolfen**

Hierarchiestufe	Zentren	Definition
A-Zentrum	Innenstadt Bitterfeld	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Schwerpunkt der mittelzentralen Versorgungsstruktur, gesamtstädtische / regionale Ausstrahlung</li> <li>▪ Konzentration auf Hauptgeschäftsbereich anzustreben</li> <li>▪ Strategie: Verdichtung, Strukturierung, Qualifizierung der Angebotsstrukturen</li> </ul>
B-Zentren	OTZ Wolfen – Leipziger Straße OTZ Wolfen – Nord	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ städtebaulich integrierte Zentren mit Versorgungs- und Identifikationsfunktion</li> <li>▪ Grundversorgung für Einzugsbereich mit ca. 10.000 Einwohnern</li> <li>▪ Angebote des Grundbedarfs, ergänzend mittel- bis langfristiger Bedarf (mind. 30 Anbieter)</li> </ul>
C-Zentren	NVZ Holzweißig NVZ Wolfen – Damaschkestraße	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ integrierte Lage in eigenständigem Stadtquartier</li> <li>▪ Lebensmittelmarkt als strukturbildender Betrieb, ergänzend Anbieter der Grundversorgung (Angebotsausrichtung vorrangig auf kurzfristigen Bedarf)</li> <li>▪ Verkaufsflächendimensionierung max. 2.000 m<sup>2</sup></li> </ul>
Nahversorgungslagen	Wolfen – Krondorfer Straße Wolfen – Steinfurther Straße Bitterfeld – Leipziger Straße Bitterfeld – Friedensstraße Bitterfeld – Auenstraße	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ fußläufige Versorgungsfunktion mit Lebensmitteln (ergänzen C-Zentren)</li> <li>▪ Solitärstandorte von Lebensmittelmärkten mit ergänzendem Lebensmittelhandwerk</li> <li>▪ Verkaufsflächendimensionierung max. 800 m<sup>2</sup></li> </ul>

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

### 3. Mikrostandort Krondorfer Straße

Der **Planstandort** bzw. der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Einkauf am Krondorfer Kreisel“ liegt im Ortsteil Wolfen im statistischen Gebiet Krondorf. Derzeit sind auf dem Plangebiet Garagen vorhanden, wobei diese jedoch größtenteils nicht mehr genutzt werden<sup>22</sup>, so dass es sich bei dem Areal um einen ungeordneten städtebaulichen Bereich handelt. Das Areal macht derzeit z. T. einen verwahrlosten Eindruck.

Das **direkte Standortumfeld** des Plangebietes ist wie folgt zu beschreiben (vgl. Karte 3):

Westlich schließen sich mehrgeschossige Wohnblöcke in Zeilenbauweise an das Plangebiet an. Ebenfalls überwiegend von Wohnnutzungen geprägt ist der Bereich südlich der Krondorfer Straße – getrennt von einer Grünanlage und von weiteren Garagen. Östlich des unmittelbar angrenzenden Kreisverkehrs im sog. Musikerviertel überwiegt ebenfalls mehrgeschossige Wohnbebauung. Östlich der Verbindungsstraße, die das Plangebiet abgrenzt, befinden sich gewerbliche Nutzungen, u. a. ein Autohaus (Ford Söllner), eine Tankstelle (GO) sowie eine McDonalds-Filiale.

<sup>22</sup> Vgl. Stadtentwicklungskonzept (STEK 2015 – 2025) der Stadt Bitterfeld-Wolfen, S. 150

Unmittelbar anschließend an der Krondorfer Straße im Übergang zu weiteren mehrgeschossige Wohnblöcken ist ein Netto Marken-Discounter angesiedelt, der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen als Nahversorgungslage dargestellt ist. Nördlich an das Plangebiet, beiderseits der Verbindungsstraße befinden sich Kleingartengrundstücke. Nordwestlich des Planareals ist ferner noch auf eine Grundschule sowie Sportanlagen zwischen den Kleingartengrundstücken und dem westlich angrenzenden Wohngebiet an der Goethestraße hinzuweisen.

Das **weitere Standortumfeld** wird im Westen beiderseits der Krondorfer Straße ebenso wie im Süden Richtung Reudener Straße bzw. Thalheimer Straße vorwiegend von Wohnnutzungen geprägt, wobei südlich der Reudener Straße auch ein größeres Friedhofsareal besteht. Auch östlich im weiteren Verlauf der Krondorfer Straße in Richtung der Altstadt von Wolfen befinden sich Wohnnutzungen, die jedoch hier bereits teilweise in Einzelhausbebauung übergehen. Nach Norden gehen die Kleingartenanlagen Richtung Wolfen-Nord in Grünflächen über (vgl. Karte 3). Ferner ist im Nordwesten auf das Freizeitbad Woliday Wolfen, ein Gewerbeareal südlich der Reudener Straße (Am Mühlfeld), in dem sich auch ein Gymnasium befindet, hinzuweisen. Weiter südlich (südlich der Thalheimer Straße) befinden sich weitere größere gewerblich genutzte Areale.

Der Standort liegt zwar **nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches** gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen kann jedoch aufgrund der beschriebenen Anbindung an die umliegenden Wohngebiete insbesondere in Krondorf und dem Musikerviertel zweifellos auch Nahversorgungsfunktionen übernehmen.<sup>23</sup> Er ist somit als integrierte Lage zu bewerten, worauf auch die Ausweisung des im Umfeld vorhandenen Netto-Marktes als integrierte Nahversorgungslage im Konzept hinweist.

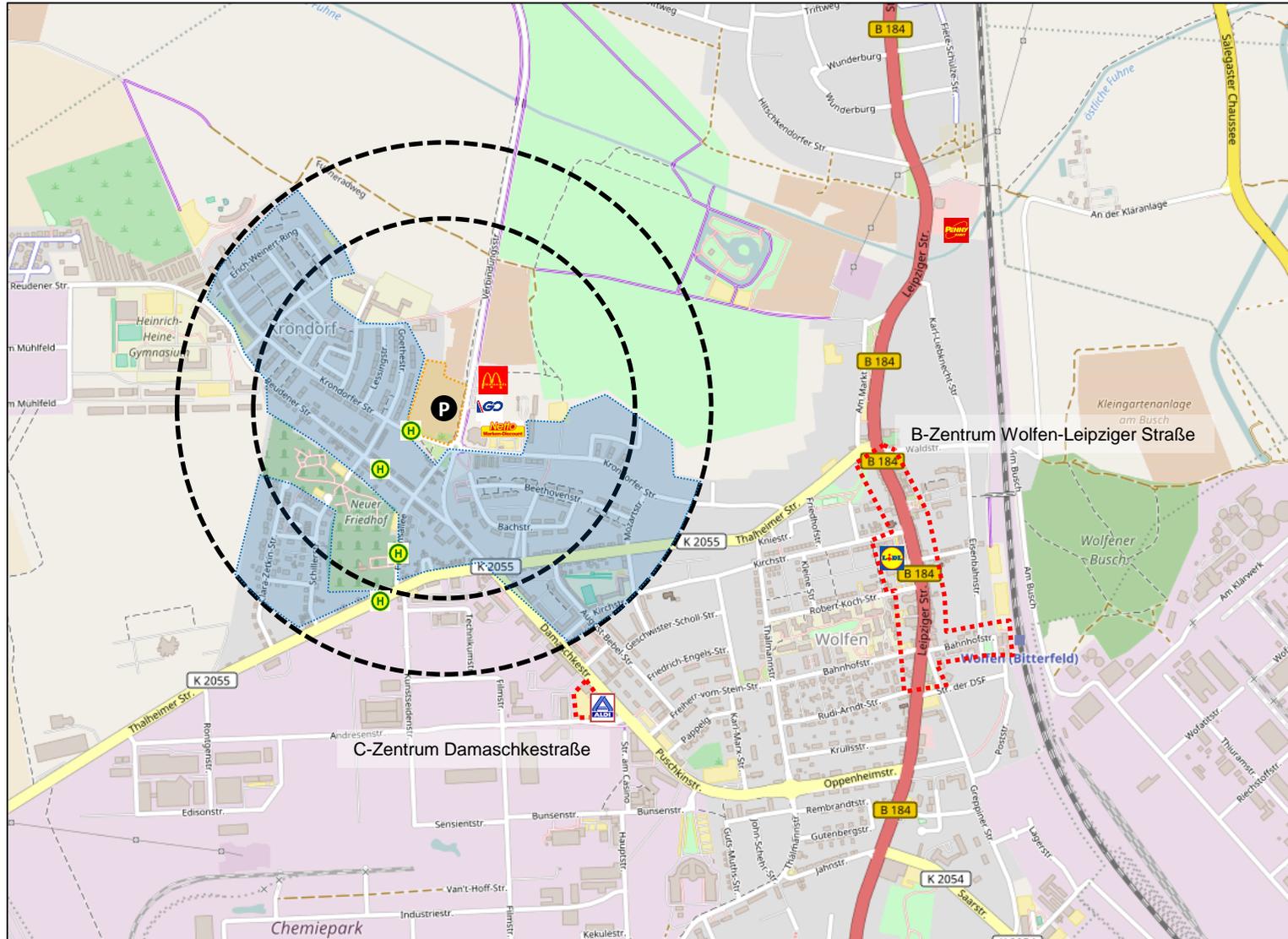
Die nächst gelegenen zentralen Versorgungsbereiche gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept sind das Ortsteilzentrum (B-Zentrum) Wolfen-Nord (Entfernung ca. 1,8 km), das C-Zentrum Nahversorgungszentrum Wolfen – Damaschkestraße (Entfernung ca. 900 m) sowie das B-Zentrum Ortsteilzentrum Wolfen – Leipziger Straße (Entfernung ca. 1,3 km).<sup>24</sup> Ferner befindet sich die Nahversorgungslage Wolfen – Krondorfer Straße (Netto Lebensmitteldiscounter) nur rd. 150 Meter östlich des Standortes sowie die Nahversorgungslage Wolfen – Steinfurther Straße in einer Entfernung von ca. 2,1 km nordöstlich des Standortes. Weitere strukturprägende Standorte sind im Ortsteil Bobbau das Einkaufszentrum Muldepark mit einem E-Center (zu verlagernder Betrieb), ein Kaufland (Großer Supermarkt) im nordwestlichen Randbereich der Wohnsiedlung Wolfen-Nord (Wittener Straße) sowie die Ergänzungsstandorte im Bereich Thalheimer Straße und Röntgenstraße, wobei der Baumarkt in der Thalheimer Straße geschlossen wurde<sup>25</sup> und der Standort in der Röntgenstraße von einem Sonderpostenmarkt (REPO) genutzt wird.

<sup>23</sup> Insofern wäre eine Verankerung des Planstandortes als zentraler Versorgungsbereich im Rahmen der laufenden Fortschreibung sinnvoll.

<sup>24</sup> Entfernungsangaben Luftlinie.

<sup>25</sup> Gem. Bebauungsplan 05-2017wo soll dieser Standort, u. a. durch die Ansiedlung eine Thomas Philips Sonderpostenmarktes, revitalisiert werden. Geplant ist eine Einzelhandelsfläche von rd. 4.700 m<sup>2</sup> mit Schwerpunkt bei baumarktspezifischen Sortimenten.

### Karte 3: Plangebiet und Umfeldnutzungen



#### Legende

- P** Planstandort
- überw. Wohnnutzung
- fußläufiger Nahbereich (500m, 700m)
- zentraler Versorgungsbereich (gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2009)
- Plangebiet
- H Bushaltestelle

**Foto 1: Projektstandort**



**Foto 2: derzeitige Nutzung des Standortes**



**Foto 3: Wohngebäude und Bushaltestelle im westlichen Standortumfeld (Krondorfer Straße)**



**Foto 4: Netto-Markt an der Krondorfer Straße**



**Foto 5: Gewerbliche Nutzungen östlich Verbindungsstraße**



**Foto 6: Blick nach Osten Richtung Kreisverkehr und Krondorfer Straße**



**Foto 7: Grünanlage und Wohnbe-  
reiche südlich des Plange-  
bietes****Foto 8: Garagen südlich des Plange-  
bietes**

GMA-Aufnahmen 2017

Für den verlagerten Großen Supermarkt ist eine **Nahversorgungsfunktion** im Sinne einer unmittelbar fußläufigen Erreichbarkeit zu konstatieren. Eine fußläufige Erreichbarkeit ist bei einer Entfernung von bis zu 700 m<sup>26</sup> gegeben. Sowohl die unmittelbar an den Standortbereich westlich und südlich angrenzende Wohnbebauung als auch die im weiteren Umfeld östlich und westlich des Plangebietes vorhandenen Wohngebiete befinden sich in fußläufiger Entfernung zum Standort. So leben im 500 m-Radius um den Standort rd. 2.550 Einwohner und im 700 m-Radius rd. 3.890 Einwohner.<sup>27</sup> Die rd. 150 m entfernt gelegene Nahversorgungslage Krondorfer Straße lässt aufgrund der geringen fußläufigen Entfernung auch Austauschwirkungen erwarten. Aus den umliegenden Wohngebieten besteht eine gute fußläufige Verbindung an den Standort durch straßenbegleitende Geh- und Fahrradwege.

Unter Berücksichtigung der zuvor bereits geschilderten Siedlungsstruktur kann die **Erreichbarkeit** des Standortes für den motorisierten Individualverkehr als sehr gut betrachtet werden. Der Standort ist aufgrund seiner Lage an der Krondorfer Straße und der Verbindungsstraße gut mit dem Pkw aus den umliegenden Wohngebieten, aber auch aus Wolfen-Nord, erreichbar.

Von besonderer Bedeutung für die Nahversorgungsfunktion des Standortes ist auch die **Anbindung an den ÖPNV**. So befindet sich direkt am Plangebiet die Bushaltestelle Wolfen, Goethestraße, die eine Verbindung an den lokalen Busverkehr herstellt und von mehreren Buslinien bedient wird (Linien 401, 406, 407, 412, 413). Somit ist auch eine im Rahmen der ortsüblichen Verhältnisse gute Erreichbarkeit des Standortes für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen festzuhalten.

<sup>26</sup> Die Bezirksregierung Köln geht in ihrem Merkblatt „Regelungen für Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung“ von einem fußläufigen Einzugsbereich von 700 Metern aus. In der Fachliteratur werden entweder Gehzeiten oder Entfernungen definiert. Diese liegen bei rd. 10 Minuten bzw. zwischen 500 und 1.000 Metern.

<sup>27</sup> Einwohnerdaten auf Basis von Straßenabschnittsdaten (GIS).

### **III. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft**

#### **1. Einzugsgebiet des Planstandortes und Bevölkerungspotenzial**

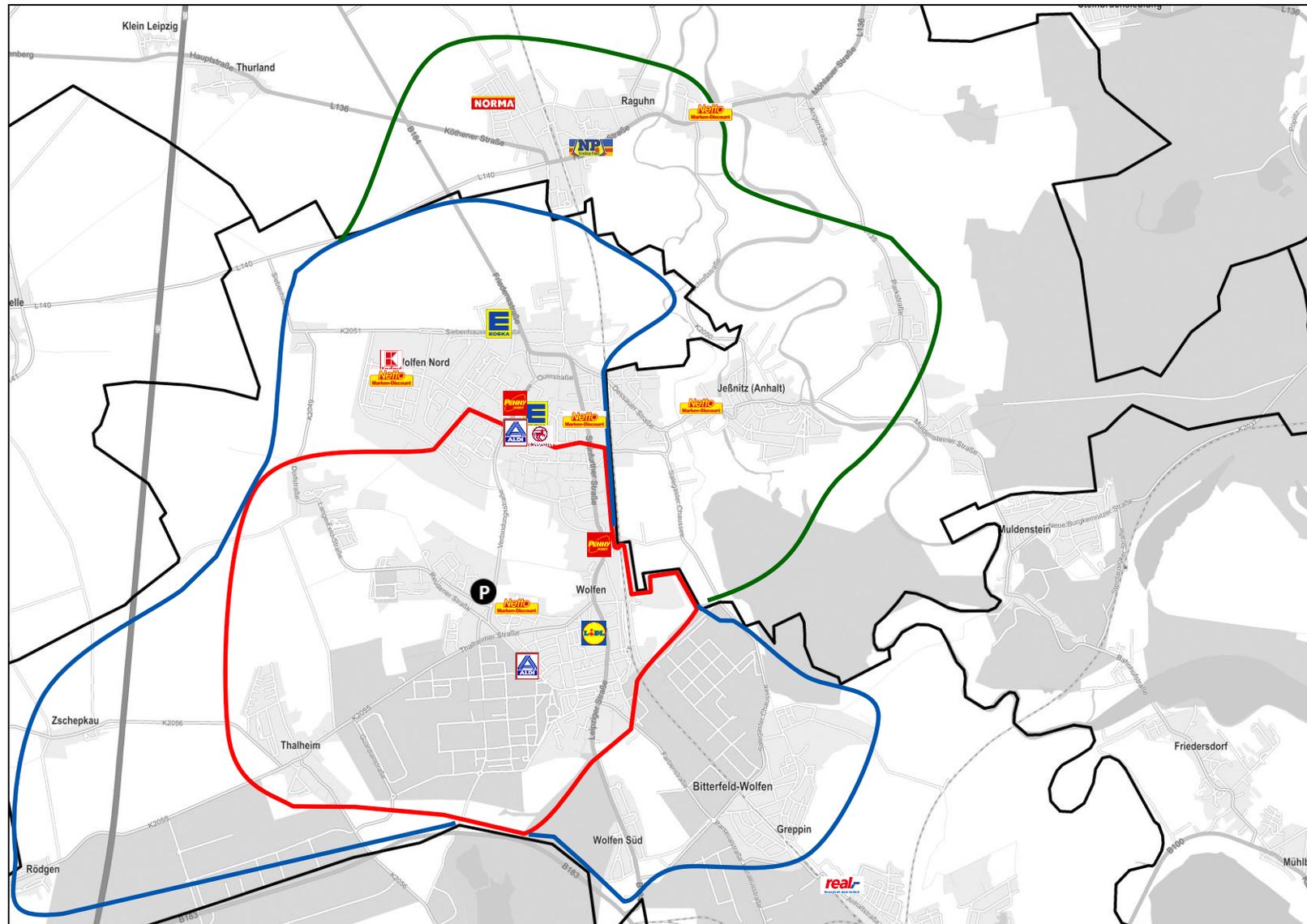
Der Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes für den geplanten bzw. verlagerten Großen Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 3.500 m<sup>2</sup> kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung der Planung zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für alle späteren Berechnungen zur Ermittlung des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials sowie des Vorhabenumsatzes bzw. der Umsatzherkunft.

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

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

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

### Karte 4: Einzugsgebiet des geplanten Großen Supermarktes im Ortsteil Wolfen



#### Legende

- P** Planstandort
- Zone I
- Zone II
- Zone III

Quelle: erstellt mit RegioGraph  
Planung; GMA-Bearbeitung 2017

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren lässt sich für den geplanten bzw. verlagerten Großen Supermarkt am Standort „Krondorfer Straße“ folgendes Einzugsgebiet abgrenzen:

Zone	Stadt- / Ortsteile	Einwohner
<b>Zone I</b>	Bitterfeld-Wolfen: Teile des Ortsteils Stadt Wolfen, OT Reuden und OT Thalheim	13.570 <sup>28</sup>
<b>Zone II</b>	Bitterfeld-Wolfen: Teile des Ortsteils Stadt Wolfen, OT Bobbau, Greppin, Rödgen und Zschepkau	9.320 <sup>29</sup>
<b>Zone III</b>	Stadt Raguhn-Jeßnitz: OT Raguhn, Jeßnitz und Altjeßnitz	7.200 <sup>30</sup>
<b>Einzugsgebiet</b>		<b>30.090</b>

Das perspektivische Einzugsgebiet für den Planstandort Krondorfer Straße umfasst in **Zone I (Naheinzugsgebiet)** Teile des Ortsteils Stadt Wolfen. Insbesondere sind hier die statistischen Gebiete Altstadt, Krondorf, Musikerviertel sowie Wolfen-West anzusprechen. Dem Naheinzugsgebiet können aus dem Ortsteil Stadt Wolfen auch noch die südlichen Bereiche von Wolfen-Nord und von Steinfurth zugeordnet werden. Ferner umfasst das Naheinzugsgebiet auch noch die Ortsteile Reuden und Thalheim. **Zone II (erweitertes Einzugsgebiet)** umfasst im Ortsteil Stadt Wolfen v. a. die nördlichen Bereiche von Wolfen-Nord und Steinfurth sowie Wolfen-Süd. Zudem gehören zum erweiterten Einzugsgebiet auch die Ortsteile Bobbau, Greppin, Rödgen und Zschepkau. In Zone II wird aufgrund der Wettbewerbsbedingungen und insbesondere des hier verorteten Marktes von Kaufland in der Wittener Straße sowie real an der Anhalterstraße die Marktdurchdringung bereits deutlich niedriger ausfallen als in Zone I. Als **Ferneinzugsgebiet (Zone III)** können zudem noch die zur Stadt Raguhn-Jeßnitz gehörenden Ortsteile Raguhn, Jeßnitz und Altjeßnitz hinzugezogen werden. Hier wird der Marktanteil nochmals geringer sein als in Zone II.

Das gesamte Einzugsgebiet wird v. a. durch folgende **naturräumliche und städtebauliche Zäsuren** eingegrenzt: Nach Westen bildet die A 9 eine wesentliche Zäsur zur Abgrenzung des Einzugsgebietes. Nach Süden bilden die weitläufigen Industriegebiete (Solar Valley), Chemiepark sowie die sich südlich anschließenden Grünbereiche mit der Förstergrube, der Grube Hermine und dem sich anschließenden weiteren Bereiche des Chemieparks zwischen der B 183 / B 184 und der Anhaltstraße eine städtebauliche Zäsur. Nach Osten stellen der Verlauf der Mulde sowie der Salegaster Forst eine wesentliche Zäsur dar. Im Nordosten bilden die weitläufigen Waldgebiete sowie die Kleckewitzer Heide eine naturräumliche Zäsur. Nach Norden sind Entfernungsparameter in den dünn besiedelten Raum zwischen Bitterfeld-Wolfen und Dessau-Roßlau ausschlaggebend für die Abgrenzung des gesamten Einzugsgebietes.

<sup>28</sup> Quelle: Stadt Bitterfeld-Wolfen, Datenstand: 31.12.2016.

<sup>29</sup> ebenda

<sup>30</sup> Quelle: Stadt Raguhn-Jeßnitz, Stand: 30.06.2017, Wert abgerundet.

Darüber hinausgehende Kundenzuführungseffekte an den Standort werden im Rahmen von Streukundeneffekten abgebildet. Die möglichen Streuumsätze werden im Rahmen der Marktanteilsberechnung zur Umsatzprognose adäquat berücksichtigt werden.

## 2. Kaufkraft im Einzugsgebiet

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

**ca. € 5.570.<sup>31</sup>**

Bezogen auf die konkrete Planung im Ortsteil Wolfen, dessen Sortimentsschwerpunkt im Food/Nonfood-I-Bereich liegt, betragen die Pro-Kopf-Ausgaben

**ca. 2.365 €.<sup>32</sup>**

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau<sup>33</sup> zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Bitterfeld-Wolfen bei 84,9 (PLZ 06766) und 85,6 (PLZ 06803) und damit auf einem deutlich unterdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0). In Raguhn-Jeßnitz ist das Kaufkraftniveau mit 90,5 ebenfalls als unterdurchschnittlich einzustufen. Für das Einzugsgebiet beläuft sich das **Kaufkraftpotenzial für Food und Nonfood I** damit auf ca. **61,5 Mio. €**. Davon entfallen auf

/// Zone I:	ca. 27,3 Mio. €
/// Zone II:	ca. 18,8 Mio. €
/// Zone III:	ca. 15,4 Mio. €

Zusätzlich werden bei Großen Supermärkten Anteile des Umsatzes mit Randsortimenten aus dem Nonfood II-Bereich generiert. Diese liegen im Durchschnitt bei ca. 10 %.

<sup>31</sup> Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

<sup>32</sup> Inkl. Nonfood I (Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung).

<sup>33</sup> Quelle: MB Research, 2016. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet. Zu berücksichtigen ist, dass ein über- bzw. unterdurchschnittlicher Kaufkraftkoeffizient v. a. bei Luxusgütern zum Tragen kommt, bei den Ausgaben für Ausgaben des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) hingegen weniger stark ins Gewicht fällt.

## IV. Projektrelevante Angebotssituation

### 1. Angebotssituation im Einzugsgebiet

Für die Prüfung möglicher städtebaulicher Auswirkungen ist die Angebots- und Wettbewerbssituation für die Planung im Einzugsgebiet bzw. im Umland darzustellen und zu bewerten. Hiervon ausgehend lassen sich die durch die Planung zu erwartenden wettbewerblichen bzw. prüfungsrelevanten städtebaulichen Auswirkungen ermitteln.

Zur Bewertung der Einzelhandelsituation in Bitterfeld-Wolfen und im Umland wurde von der GMA im Juli / August 2017 eine Erhebung der projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe durchgeführt. Als Wettbewerber für den geplanten bzw. zu verlagernden Großen Supermarkt gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, die in einem Lebensmittelvollsortimenter geführt werden. Allerdings ist aufgrund der Flächengröße bzw. des Betriebstyps und des spezifischen Einkaufsverhaltens der Bevölkerung davon auszugehen, dass insbesondere betriebstypengleiche Betriebe (Supermärkte, Große Supermärkte / SB-Warenhäuser) als Hauptwettbewerber zu identifizieren sind.

Im **Einzugsgebiet (Zone I und II)** sind im **Lebensmitteleinzelhandel** folgende strukturprägende Anbieter anzuführen:<sup>34</sup>

- /// **Kaufland**, Großer Supermarkt, Wolfen, Wittener Straße, ca. 4.750 m<sup>2</sup> VK; Lage im Einzelhandelsergänzungsstandort Wittener Straße
- /// **E-Center**, Großer Supermarkt, Bobbau, Siebenhausener Straße, ca. 3.600 m<sup>2</sup> VK (inkl. Getränkemarkt); Lage im Einzelhandelsergänzungsstandort Muldepark
- /// **Edeka**, Supermarkt, Wolfen, Comeniusstraße, ca. 1.400 m<sup>2</sup> VK; Lage im B-Zentrum Wolfen-Nord
- /// **Aldi**, Lebensmitteldiscounter, Wolfen, Comeniusstraße, ca. 1.000 m<sup>2</sup> VK; Lage im B-Zentrum Wolfen-Nord
- /// **Lidl**, Lebensmitteldiscounter, Wolfen, Leipziger Straße, ca. 980 m<sup>2</sup> VK; Lage im B-Zentrum Wolfen – Leipziger Straße
- /// **Aldi**, Lebensmitteldiscounter, Wolfen, Damaschkestraße, ca. 760 m<sup>2</sup> VK; Lage im C-Zentrum Damaschkestraße
- /// **Netto**, Lebensmitteldiscounter, Wolfen, Wittener Straße, ca. 760 m<sup>2</sup> VK; Streulage
- /// **Netto**, Lebensmitteldiscounter, Wolfen, Krondorfer Straße, ca. 760 m<sup>2</sup> VK; integrierte Nahversorgungslage, Wolfen – Krondorfer Straße

<sup>34</sup> Es ist darauf hinzuweisen, dass aus Gründen der besseren Übersichtlichkeit nur die strukturprägenden Anbieter namentlich genannt werden. In die folgenden Berechnungen sind jedoch auch sonstige relevante Anbieter, wie z. B. Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker und Fleischer), Getränkemarkte oder Drogeriemärkte mit ihren Verkaufsflächen und relevanten Umsatzanteilen einbezogen worden.

- /// **Penny**, Lebensmitteldiscounter, Wolfen, Steinfurther Straße, ca. 710 m<sup>2</sup> VK; Streulage
- /// **Penny**, Lebensmitteldiscounter, Wolfen, Fritz-Weineck-Straße, ca. 700 m<sup>2</sup> VK; Lage im B-Zentrum Wolfen-Nord
- /// **Netto**, Lebensmitteldiscounter, Wolfen, Steinfurther Straße, ca. 680 m<sup>2</sup> VK; integrierte Nahversorgungslage Wolfen – Steinfurther Straße.

Neben den genannten Betrieben sind darüber hinaus weitere kleinflächige Lebensmittelanbieter, Getränkemärkte sowie zahlreiche Bäckereien und Fleischereien in Zone I und II vorhanden. Insgesamt ist aktuell im Bereich Food des Lebensmitteleinzelhandels eine **Gesamtverkaufsfläche von rd. 18.090 m<sup>2</sup> in Zone I und II** angesiedelt. Insgesamt erwirtschaften die o. g. Betriebe einen jährlichen **Gesamtumsatz Food- und Nonfood I-Bereich von ca. 57,6 Mio. €**.<sup>35</sup>

In **Zone III** des Einzugsgebiets (Raguhn-Jeßnitz) sind vier größere Lebensmittelanbieter zu nennen:

- /// **Netto**, Lebensmitteldiscounter, Vor dem Halleschen Tor, ca. 770 m<sup>2</sup> VK
- /// **Norma**, Lebensmitteldiscounter, Wolfener Straße, ca. 750 m<sup>2</sup> VK
- /// **Netto**, Lebensmitteldiscounter, Mühlstraße, ca. 710 m<sup>2</sup> VK
- /// **NP Discount**, Lebensmitteldiscounter, Hallesche Straße, ca. 530 m<sup>2</sup> VK.

Neben den o. g. Betrieben ist auf mehrere Bäcker und Fleischer hinzuweisen. Insgesamt sind in Zone III rd. 2.890 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und eine Umsatzleistung von **rd. 9,1 Mio. € im Food- und Nonfood I-Bereich** vorzufinden.

Im Einzugsgebiet des geplanten Großen Supermarktes befinden sich mehrere zentrale Versorgungsbereiche sowie Einzelhandelsergänzungsstandorte. Nachfolgende Tabelle stellt abschließend die Verkaufsflächen und Umsatzverteilung nach Lagen dar.

<sup>35</sup> Bereinigter Umsatz, d. h. ohne Umsatzanteile des Nonfoodsektors (Nonfood II).

**Tabelle 4: Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung im Einzugsgebiet nach Lagen**

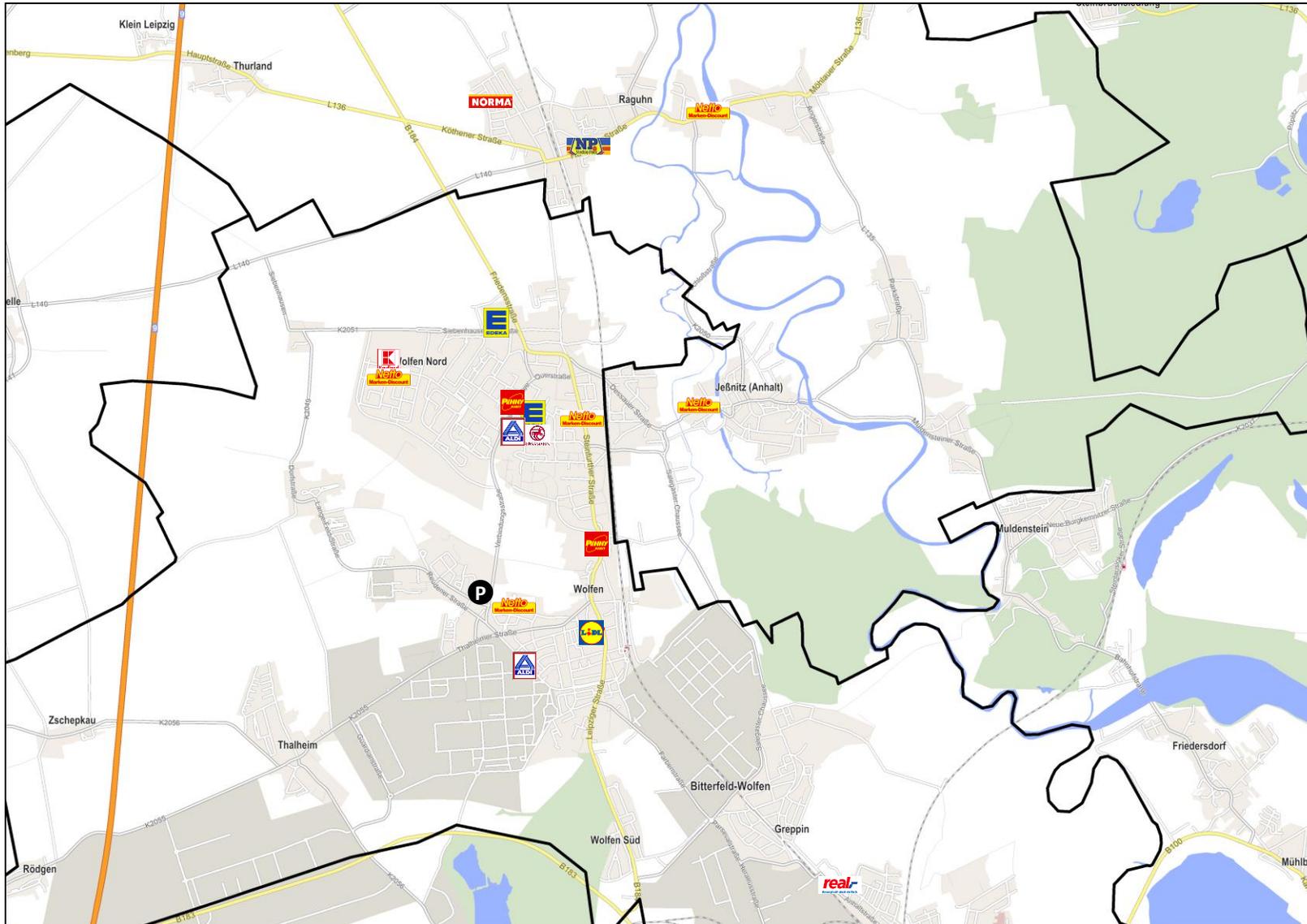
Standortlage	Verkaufsfläche		Umsatz <sup>36</sup>	
	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %
B-Zentrum Leipziger Straße	1.140	5	5,1	8
B-Zentrum Wolfen-Nord	3.880	18	13,9	21
C-Zentrum Damaschkestraße	770	4	3,6	5
NVL Krondorfer Straße	780	4	2,3	3
NVL Steinfurther Straße	680	3	2,0	3
Einzelhandelsergänzungsstandort EKZ Wittener Straße	4.780	23	11,4	17
Einzelhandelsergänzungsstandort EKZ Muldepark	3.690	18	11,8	18
Raguhn-Jeßnitz	2.890	14	9,1	14
Sonstige Lagen	2.370	11	7,5	11
<b>Summe</b>	<b>20.980</b>	<b>100</b>	<b>66,7</b>	<b>100</b>

GMA 2017 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Zusammenfassend ist eine hohe Wettbewerbsintensität feststellbar. Dies wird anhand der sog. Ausstattungskennziffer (m<sup>2</sup> VK / 1.000 EW) deutlich, die im Einzugsgebiet mit rd. 700 m<sup>2</sup> VK / 1.000 EW, v. a. auch vor dem Hintergrund rückläufiger Bevölkerungs- und damit auch Kaufkraftpotenziale sowie dem unterdurchschnittlichen Kaufkraftniveau als überdurchschnittlich zu bewerten ist. Bezogen auf den Anteil des Stadtgebietes von Bitterfeld-Wolfen am Einzugsgebiet liegt die Kennziffer sogar bei rd. 790 m<sup>2</sup> VK / 1.000 EW.

<sup>36</sup> Bereinigter Umsatz, d. h. ohne Umsatzanteile des Nonfoodsektors (Nonfood II).

## Karte 5: Angebotssituation im Untersuchungsraum



### Legende

**P** Planstandort

Quelle: erstellt mit  
RegioGraph Planung;  
GMA-Bearbeitung 2017

Im Fokus möglicher städtebaulicher Auswirkungen stehen die zentralen Versorgungsbereiche, die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2009 definiert wurden. Daher werden die im Einzugsgebiet liegenden Zentren im Folgenden nochmals bewertet:

#### **Ortsteilzentrum (B-Zentrum) Wolfen-Nord:**

- /// Der zentrale Versorgungsbereich B-Zentrum Wolfen-Nord befindet sich in zentraler Wohngebietslage des überwiegend durch verdichtete Wohngebieten in Platten- bzw. Blockbauweise geprägten Wohngebietes. Der Standortbereich umfasst die gewerblich genutzten Immobilien mit zugehörigen Parkplatz beidseitig der Dessauer Allee nördlich der Straße der Chemiewerker.
- /// Im östlichen Bereich befindet sich eine Fachmarktimmoblie, die derzeit den Supermarkt Edeka Schaaf, einen Rossmann-Drogeriemarkt sowie den Bekleidungsanbieter Takko und den Leerstand Aldi (verlagert) umfasst. Auch eine Apotheke sowie eine Bäckerei sind vorhanden.
- /// Westlich angrenzend befindet sich ein Neubau des Lebensmitteldiscounters Aldi, welcher aus der Fachmarktimmoblie am Standort verlagert hat. Die nördlich angrenzende Fläche wird u. a. durch einen Wochenmarkt genutzt.
- /// Westlich der Dessauer Allee befinden sich mehrere kleinere Gebäudekomplexe, die zahlreiche Einzelhandelsbetriebe aller Branchen (u. a. Uhrmacher / Juwelier, Optiker, Lebensmittelhandwerker, Obst, Gemüse, Buchladen) sowie Dienstleistungsanbieter (u. a. Friseur, Kosmetik) sowie Arztpraxen und Büronutzungen umfasst.
- /// Nach Norden in Richtung Fritz-Weineck-Straße schließt der Lebensmittelmarkt Penny samt Parkplatzareal die Standortlage des zentralen Versorgungsbereiches ab. Angebunden ist das Zentrum durch die zentrale Bushaltestelle Wolfen-Nord, Dessauer Allee, die von mehreren Stadtbuslinien angefahren wird.
- /// Mit insgesamt drei Lebensmittelmärkten, einem Drogeriemarkt sowie zahlreichen kleinteiligen Betrieben unterschiedlicher Branchen und dem ergänzenden Komplementärbesatz, ist von einem leistungsfähigen und ausstrahlungskräftigen Zentrum auszugehen. Durch die zentrale Lage inmitten des Wohngebietes fungiert der Standort als bedeutender Nahversorger für Wolfen-Nord.

#### **Ortsteilzentrum (B-Zentrum) Wolfen – Leipziger Straße**

- /// Das als B-Zentrum ausgewiesene Ortsteilzentrum umfasst den Gebäudebesatz beidseitig der Nord-Süd-Achse Leipziger Straße im Abschnitt zwischen Thalheimer Straße / Waldstraße im Norden und Rudi-Arndt-Straße / Straße der DSF im Süden sowie die östliche Bahnhofstraße.

- /// Einziger Magnetbetrieb ist der Lidl Lebensmitteldiscounter im Bereich Kirchstraße / Robert-Koch-Straße. Hier sind auch der Bekleidungsanbieter Kik sowie eine Fleischerei ansässig. Der übrige straßenbegleitende Geschäftsbesatz der Leipziger Straße ist dagegen kleinteilig geprägt. Einzelhandelsseitig sind hier zahlreiche Anbieter aller Branchen ansässig, u. a. Euronics, Foto, Lebensmittelhandwerk, Blumen, Bekleidung (Ernstings family).
- /// Zahlreiche Dienstleistungsanbieter (u. a. Nagelstudio, Friseur, Physiotherapie) ergänzen den Besatz. Auch Ärzte und Gastronomiebetriebe sind vorhanden. Dagegen sind in nördlichen und südlichen Randbereichen vermehrt ausgedünnte Einzelhandelsbesätze bzw. auch Leerstände festzuhalten. Insgesamt erfüllt das B-Zentrum nur eingeschränkt seine Stadtteil- bzw. Quartiersversorgungsfunktion. V. a. im Dienstleistungsbereich liegen die Stärken.
- /// Problematisch stellt sich der langgestreckte Geschäftsbereich dar, der einige Lücken im Geschäftsbesatz aufweist. Als wesentlicher Ankerpunkt ist der Lidl Lebensmitteldiscounter auszuweisen, der für weite Bereiche von Wolfen Nahversorgungsfunktionen übernehmen kann. Für diesen Markt ist aber von einer stabilen wirtschaftlichen Situation auszugehen.

#### **Nahversorgungszentrum (C-Zentrum) Damaschkestraße**

- /// Der ausgewiesene zentrale Versorgungsbereich umfasst im Wesentlichen die Gewerbeimmobilie des Aldi Lebensmitteldiscounters im Kreuzungsbereich der Damaschkestraße und Andresenstraße. Darüber hinaus ist auch die nordwestlich liegende, derzeit leerstehende (ehemals Getränkemarkt) Immobilie sowie das gemeinsam genutzte Parkplatzareal innerhalb der Abgrenzung gelegen.
- /// Innerhalb des Standortbereiches ist neben Aldi lediglich eine Bäckerei im Vorraum positioniert. Weitere Ladeneinheiten stehen leer. Der östliche Gebäudeflügel wird durch eine Spielhalle genutzt. Im Obergeschoss ist eine Einrichtung für Zahnmedizin vorhanden. Das Standortumfeld wird lediglich nach Osten durch Wohnnutzungen geprägt. Westlich und südlich liegen gewerbliche Nutzungen. Die südlich im Umfeld des Puschkinplatzes gelegenen Dienstleistungs- und städtischen Einrichtungen zählen nicht mehr zum abgegrenzten Bereich.
- /// Aufgrund der aktuellen Ausstattung kann der Standort faktisch **nicht** mehr als Nahversorgungszentrum eingestuft werden. Mit lediglich zwei Anbietern im Bereich Lebensmittel werden die Ausstattungskriterien für ein Nahversorgungszentrum nicht erfüllt. Hier ist auf die immobilienseitigen Defizite sowie die eingeschränkte Zufahrt von der Damaschkestraße hinzuweisen. Mit Blick auf die bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2009 festgestellten Defizite konnte sich die Situation nicht verbessern.

- /// Insgesamt bedarf das Zentrum einer grundlegenden Revitalisierung und ist daher aktuell allenfalls als Nahversorgungsstandort mit Wohngebietsversorgung für Teile des Ortsteils Wolfen auszuweisen.

## 2. Angebotssituation außerhalb des Einzugsgebiets

Außerhalb des Einzugsgebietes sind insbesondere die Angebotsstrukturen in den südlichen Ortsteilen von Bitterfeld-Wolfen zu beachten. Hier sind folgende strukturprägende Anbieter hinzuweisen:

- /// **Kaufland**, SB-Warenhaus, Bismarckstraße, ca. 6.130 m<sup>2</sup> VK; Lage im Einzelhandelsergänzungsstandort Bismarckstraße
- /// **real**, SB-Warenhaus, Anhaltstraße, ca. 5.800 m<sup>2</sup> VK; Lage im Einzelhandelsergänzungsstandort EKZ Anhaltstraße
- /// **Rewe**, Supermarkt, Brehnaer Straße, ca. 1.560 m<sup>2</sup> VK; Lage im Einzelhandelsergänzungsstandort BITZ
- /// **Netto**, Lebensmitteldiscounter, Auenstraße, ca. 940 m<sup>2</sup> VK; Lage in Nahversorgungslage Auenstraße
- /// **Penny**, Lebensmitteldiscounter, Wittenberger Straße, ca. 820 m<sup>2</sup> VK; Streulage
- /// **Netto**, Lebensmitteldiscounter, Bernsteinring, ca. 810 m<sup>2</sup> VK; Streulage
- /// **Aldi**, Lebensmitteldiscounter, Mühlstraße, derzeit Umbau; Lage im A-Zentrum Innenstadt
- /// **Aldi**, Lebensmitteldiscounter, Brehnaer Straße, ca. 790 m<sup>2</sup> VK; Lage im Einzelhandelsergänzungsstandort BITZ
- /// **Lidl**, Lebensmitteldiscounter, Friedensstraße, ca. 790 m<sup>2</sup> VK; Lage in Nahversorgungslage Friedensstraße
- /// **Netto**, Lebensmitteldiscounter, Leipziger Straße, ca. 760 m<sup>2</sup> VK; Lage in Nahversorgungslage Leipziger Straße
- /// **Im Bau: Edeka**, Supermarkt, Wittenberger Straße, ca. 1.500 m<sup>2</sup> VK.

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

Relevant für den Planstandort ist v. a. das **real SB-Warenhaus (Ergänzungsstandort EKZ Anhaltstraße)**, welches – zwischen Bitterfeld und Wolfen gelegen – gesamtstädtische Versorgungsfunktionen übernimmt und mit seinem Einzugsgebiet auch den Ortsteil Stadt Wolfen abdeckt. Dieser Standort verfügt über rd. 5.800 m<sup>2</sup> **aktive** VK und erzielt einen Umsatz von etwa 19 Mio. €, davon entfallen etwa 13,4 Mio. € auf Food- und Nonfood I-Sortimente.<sup>37</sup> Zzgl. der am Standort vorhandenen weiteren Lebensmittelanbieter mit rd. 410 m<sup>2</sup> VK erzielt die Lage einen **Umsatz von rd. 14,3 Mio. €**.

### 3. Bewertung der bestehenden Großen Supermärkte und SB-Warenhäuser

Aufgrund der geplanten Größenordnung des Großen Supermarktes von bis zu 3.500 m<sup>2</sup> VK tritt dieser primär in einen Wettbewerb zu den bestehenden Großflächen des Lebensmitteleinzelhandels (= Systemwettbewerber) in Bitterfeld-Wolfen. Daher werden die Großen Supermärkte und SB-Warenhäuser abschließend gesondert hinsichtlich ihrer Wettbewerbs- und Zukunftsfähigkeit bewertet.

#### E-Center Muldepark Bobbau

- Der Muldepark liegt nördlich von Wolfen-Nord im Ortsteil Bobbau und stellt einen peripheren Standort nördlich des Siedlungsgebietes dar. Das Einkaufszentrum liegt westlich der Bundesstraße B 184 (Wolfen-Dessau) und besteht im Wesentlichen aus drei Gewerbekomplexen.
- Zentral liegt der Große Supermarkt E-Center, welcher vorgelagert eine innenliegende Mall aufweist. Hier sind u. a. AWG Mode, MäcGeiz, Z & Co. ansässig. Östlich davon liegt der Möbelanbieter Möbel Boss und Media Max. Nach Westen schließt das gemeinsame Parkplatzareal durch toom-Baumarkt ab. Mehrere kleinteilige Anbieter im Bereich Nahversorgung ergänzen das Einkaufszentrum.
- Das Einzugsgebiet des Muldeparcs umfasst neben Bobbau und Wolfen-Nord die nördlichen Umlandgemeinden in Richtung Dessau, u. a. Raguhn-Jeßnitz (Anhalt). Insgesamt besitzt der Standort eine hohe Ausstrahlungskraft und ist durch seinen Anbieter bzw. Sortimentsmix als markt- und leistungsfähig einzustufen. Mit rd. 3.600 m<sup>2</sup> VK (inkl. Getränkemarkt) ist das E-Center noch als marktfähig einzustufen.
- Allerdings zeigen sich v. a. im Außenbereich auch Mängel, die einen Sanierungsbedarf offenlegen.

<sup>37</sup> Nach Informationen der Stadt Bitterfeld-Wolfen ist planungsrechtlich aber eine Verkaufsfläche von insgesamt 10.000 m<sup>2</sup> gesichert, hiervon 6.300 m<sup>2</sup> für real und 1.000 m<sup>2</sup> für einen Getränkemarkt.

**Foto 9: E-Center, Außenansicht**

GMA-Aufnahmen 2017

**Foto 10: E-Center, Innenansicht****Kaufland, Wittener Straße, Wolfen-Nord**

- / Das Kaufland (Großer Supermarkt) liegt im östlichsten Wohngebiet des durch industriellen Plattenbau geprägten Wohnstandortes. Das Standortumfeld ist stark durch Rückbau gekennzeichnet, sodass auch im Hinblick auf die demographische Entwicklung ein arrondierendes Kaufkraftpotenzial festzuhalten ist.
- / Das Kaufland-Center verfügt neben dem Großen Supermarkt auch über Fachmärkte (u. a. Kik-Textil, Maiers Schuhe) sowie mehrere Nahversorgungsanbieter im Vorkassenbereich bzw. der innenliegenden Mall. Neben einem östlich ebenerdig vorgelagerten Parkplatz bestehen weitere Parkplätze auf dem Dach.
- / Im Hinblick auf die Immobilie ist ein deutlicher Sanierungsstau festzuhalten, sodass trotz des mittlerweile erfolgten „Facelift“ die Attraktivität des Großen Supermarktes nicht mehr heutigen Kundenanforderungen entspricht. Mit Blick auf den Versorgungsbereich umfasst dieser neben gewissen Nahversorgungsfunktionen v. a. die Versorgung des gesamten Bereiches von Wolfen-Nord.
- / Insgesamt ist der Standort als nicht mehr geeignet für einen Großen Supermarkt einzustufen, da die Erreichbarkeit lediglich über Wohngebietsstraßen erfolgt. Im Sinne einer Nahversorgung fungiert der benachbarte Netto-Markt als Quartiersversorger.
- / Insofern ist die bereits beabsichtigte Verlagerung des Standortes nachvollziehbar.

**Foto 11: Kaufland, Parkdeck**

GMA-Aufnahmen 2017

**Foto 12: Kaufland, Außenansicht**

### **Einkaufszentrum Anhaltstraße / real-Center, Bitterfeld**

- /// Der Ergänzungsstandort befindet sich zwischen den Ortsteilen Greppin und dem südlich liegenden Kernort Bitterfeld an der Anhaltstraße. Das als Fachmarktzentrum zu charakterisierende Einkaufszentrum befindet sich am Nordrand der Siedlungsbebauung der „Anhaltsiedlung“. Der nördliche Gebäudekomplex wird durch das SB-Warenhaus real inkl. kleinerer Anbieter und Sonderpostenmarkt geprägt.
- /// Die ehemalige Praktiker-Immobilie steht als großflächiger Leerstand angegliedert daneben.
- /// Südlich liegt eine Fachmarktimmobilie, die derzeit durch die Fachmärkte Takko, Siemes Schuhcenter, Frick Bodenteppiche, Dänisches Bettenlager, Fressnapf und ein Getränkemarkt belegt wird.
- /// Insgesamt ist der Standort als flächenmäßig bedeutender Fachmarktstandort mit Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet auszuweisen.
- /// Die Standortlage weist allerdings Defizite im Hinblick auf die Erreichbarkeit auf. Als sanierungsbedürftig ist die real-Immobilie inkl. des Praktiker-Baumarktes einzustufen, die als kaum mehr marktfähig einzustufen ist. Der Leerstand von Praktiker kann als Indiz für die eingeschränkte Gesamtattraktivität des Standortbereiches gewertet werden.

#### **Foto 13: real, Außenansicht**



GMA-Aufnahme 2017

### **Kaufland SB-Warenhaus, Bismarckstraße, Bitterfeld**

- /// Der gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Ergänzungsstandort ausgewiesene Standort des Ankermieters Kaufland umfasst im Wesentlichen das ehemalige Industriegebäude im Kreuzungsbereich Bismarckstraße und Wiesenstraße. Hier ist auf zwei Ebenen das rd. 6.130 m<sup>2</sup> VK große SB-Warenhaus inkl. einiger Vorkassenbetriebe ansässig.
- /// Südlich liegt in der Röhrenstraße ein Baumarkt, welcher funktional nur einen eingeschränkten Zusammenhang aufweist.

- /// Neben der Versorgungsfunktion für den gesamten Bereich des südlichen Stadtgebietes von Bitterfeld übernimmt der Standort auch Nahversorgungsfunktion für die Bitterfelder Innenstadt. Durch die verkehrsgünstige Lage an der Bundesstraße B 100 ist die Erreichbarkeit als gut einzustufen. Darüber hinaus erschließt der Standort auch insbesondere nach Süden ein überörtliches Einzugsgebiet.
- /// Insgesamt ist trotz der atypischen Kaufland-Immobilie von einer hohen Kundenakzeptanz auszugehen, sodass der Standort insgesamt als markt- und leistungsfähig einzustufen ist. Allerdings entspricht die Immobilie nicht mehr uneingeschränkt modernen Branchenstandards.

**Foto 14: Kaufland, Außenansicht Bismarckstraße**



GMA-Aufnahme 2017

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die vier Großflächen des Lebensmitteleinzelhandels in Bitterfeld-Wolfen, die alle Anfang bis Mitte der 1990er Jahre eröffnet wurden und damit bereits über 20 Jahre am Markt sind, mehr oder weniger starke Defizite hinsichtlich ihres Standortes bzw. hinsichtlich ihres Marktauftritts aufweisen. Besonders augenfällig ist dies beim Kaufland-Standort an der Wittener Straße in Wolfen-Nord, der aufgrund des starken Rückbaus und der damit einhergehenden Bevölkerungsrückgänge in Wolfen-Nord als nicht mehr wettbewerbsfähig einzustufen ist. Das real SB-Warenhaus weist ebenfalls keinen modernen Auftritt mehr auf und dürfte auch hinsichtlich seiner Verkaufsflächendimensionierung nur eine unterdurchschnittliche wirtschaftliche Auslastung aufweisen. Das E-Center im Muldepark sowie der Kaufland-Standort in der Bismarckstraße sind nach gutachterlicher Einschätzung hingegen wettbewerbsfähiger als die beiden zuvor genannten Standorte, weisen aber auch teils immobilienseitig Defizite auf und bedürfen – um den aktuellen Kundenanforderungen bzw. den modernen Branchenstandards entsprechen zu können – einer Attraktivierung. Aus gutachterlicher Sicht dürfte sich in der Zukunft die wirtschaftliche Situation für diese Großflächen auch aufgrund des weiter prognostizierten Bevölkerungsrückgangs zunehmend schwieriger gestalten.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass alle zuvor bewerteten Wettbewerber an nicht oder nur geringfügig integrierten Standorten angesiedelt sind.

## V. Beurteilung möglicher Auswirkungen

### 1. Umsatzprognose für den verlagerten Großen Supermarkt

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des verlagerten Großen Supermarktes wird das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.<sup>38</sup> Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß der geplante bzw. verlagerte Große Supermarkt in der Lage ist, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich an sich zu binden.

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

Der Modellrechnung liegt die Annahme zugrunde, dass der in Wolfen vorhandene Große Supermarkt E-Center an den **Planstandort verlagert** wird. Hierbei ist davon auszugehen, dass ein erheblicher Teil des Bestandsumsatzes, der bisher am Standort Muldepark (E-Center) gebunden wird, zum neuen Standort an der Krondorfer Straße „mitgenommen“ wird und daher in Wolfen-Nord, Bobbau und Steinfurth nicht umverteilungsrelevant wäre.

Folgende Umsatzprognose lässt sich vor diesem Hintergrund für den geplanten bzw. verlagerten Großen Supermarkt mit rd. 3.500 m<sup>2</sup> VK anhand des Marktanteilkonzeptes ermitteln:<sup>39</sup>

<sup>38</sup> In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein. U. a. sind dies die Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Wettbewerbssituation im selben Marktsegment sowie Kopplungs- und Agglomerationseffekte.

<sup>39</sup> Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

**Tabelle 5: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Großer Supermarkt mit 3.500 m<sup>2</sup> VK)**

Zonen	Kaufkraft F / NF I* in Mio. €	Markt- anteil F / NF I in %	Umsatz F / NF I in Mio. €	Umsatz NF II** in Mio. €* in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatz- herkunft in %
Zone I	27,3	25 – 30	7,5	0,9	8,3	59
Zone II	18,8	20	3,7 – 3,8	0,4	4,1 – 4,2	29 – 30
Zone III	15,4	5 – 10	1,1 – 1,2	0,1	1,2 – 1,3	9
<b>Einzugsgebiet</b>	<b>61,5</b>	<b>20</b>	<b>12,4</b>	<b>1,4</b>	<b>13,8</b>	<b>97 – 98</b>
Streuumsätze			0,3	< 0,1	0,3 – 0,4	2 – 3
<b>Insgesamt</b>			<b>12,7</b>	<b>1,4 – 1,5</b>	<b>14,1 – 14,2</b>	<b>100</b>

Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich (Nonfood II) wird mit durchschnittlich 10 % angesetzt. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Food- und Nonfood I-Bereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

\* F = Food, NF I = Nonfood I

\*\* NF II = Nonfood II

GMA-Berechnungen 2017 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Für den verlagerten Großen Supermarkt errechnet sich eine Gesamtumsatzleistung von ca. 14,1 – 14,2 Mio. €. Hiervon entfallen ca. 12,7 Mio. € auf den Food- und Nonfood I-Bereich und ca. 1,4 – 1,5 Mio. € auf den Nonfood II-Bereich. Da die Nutzungsstruktur in der Konzessionärszone noch nicht feststeht, wird für die angenommene Verkaufsfläche von rd. 150 m<sup>2</sup> pauschal ein Umsatz von ca. 0,6 – 0,7 Mio. € angesetzt, der üblicherweise primär auf Food-Sortimente entfallen dürfte (Bäcker, Fleischer, Spezialanbieter). Der Umsatz im Food- und Nonfood-I-Bereich beläuft sich somit insgesamt auf 13,3 – 13,4 Mio. €.

Insgesamt ergibt sich ein Gesamtmarktanteil von rd. 20 %. Die hieraus abgeleitete Flächenproduktivität für den verlagerten Großen Supermarkt beträgt max. 4.060 € / m<sup>2</sup> VK. Sie liegt damit leicht unter dem Durchschnitt für Große Supermärkte bzw. der Vertriebschiene E-Center. Dennoch wird insgesamt eine wirtschaftliche Auslastung des Standortes zu erwarten sein.

## 2. Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen

### 2.1. Methodik

Zur Ermittlung der durch den verlagerten Großen Supermarkt ausgelösten Umsatzumverteilungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip des Gravitationsmodells basiert.

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

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

## 2.2. Umsatzumverteilungen – wettbewerbliche Auswirkungen

Für die Bewertung der Ansiedlung am bzw. Verlagerung des E-Centers zum Standort Krondorfer Straße werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumverteilungen folgende Annahmen getroffen:

- /// Grundsätzlich wird angenommen, dass der Standort des E-Centers im Muldepark an den Planstandort verlagert wird. In diesem Fall wird unter der **Prämisse**, dass der **Altstandort nicht mehr mit einem Lebensmittelmarkt belegt wird**,<sup>40</sup> der Umsatz zu einem großen Teil an den Standort Krondorfer Straße mitverlagert. Das E-Center im Muldepark rekrutiert derzeit seine Kunden aus Wolfen-Nord bzw. auch aus dem weiteren nördlichen Umland
- /// I. S. eines Worst-Case-Szenarios wird u. a. aufgrund der integrierten Lage des Planstandortes sowie der bereits heute intensiven Wettbewerbssituation im Stadtgebiet ausgeschlossen, dass es zu verminderten Kaufkraftabflüssen bzw. zu einer Erhöhung der Kaufkraftbindung im Stadtgebiet bei Realisierung der Planung kommt. Insofern wurde hier **kein** umverteilungsmindernder Faktor angesetzt.
- /// Es wird – wie bereits zuvor erwähnt – unterstellt, dass im Falle einer Verlagerung der „Altstandort“ Muldepark nicht mehr von einem Lebensmittelmarkt belegt wird. Für diese Prämisse spricht, dass zum einen die Wettbewerbssituation bereits heute als intensiv zu bewerten ist und zum anderen insbesondere in Wolfen-Nord auch perspektivisch mit Bevölkerungsrückgängen und damit einem Rückgang des Kaufkraftpotenzials zu rechnen ist. Eine wirtschaftliche Perspektive für drei Große Supermärkte in Wolfen ist somit mit hoher Wahrscheinlichkeit **nicht** gegeben.

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzumverteilungen durch die Planung zu erwarten:

<sup>40</sup> Im Laufe des Verfahrens sollte sichergestellt werden, dass im Muldepark kein vergleichbarer Markt mehr angesiedelt werden kann. Vor diesem Hintergrund wäre darauf hinzuweisen, dass der Standort nach Informationen der Stadt Bitterfeld-Wolfen im Außenbereich liegt.

Tabelle 6: Umsatzumverteilungen (Food und Nonfood I)

Umsatzumverteilungen nach Lagen	Umverteilung in Mio. €	Umsatz Bestand in Mio. €	Umverteilung anteilig in %
<b>Zonen I und II des Einzugsgebiets</b>			
B-Zentrum Wolfen, Leipziger Straße	0,4	5,1	8
B-Zentrum Wolfen-Nord	-	-	-
C-Zentrum Damaschkestraße	0,2	3,6	5 – 6
NVL Krondorfer Straße	0,2	2,3	8 – 9
NVL Steinfurther Straße	0,1	2,0	5
Ergänzungsstandort Wittener Straße	-	-	-
Ergänzungsstandort Muldepark	-	-	-
Sonstige Lagen	0,5	7,6	6 – 7
<b>Insgesamt Zonen I und II</b>	<b>1,4</b>	<b>20,6</b>	<b>7</b>
<b>Zone III des Einzugsgebiets</b>			
Raguhn-Jeßnitz	0,6	9,1	6 – 7
<b>außerhalb des Einzugsgebietes (real)*</b>	<b>1,3 – 1,4</b>	<b>14,3</b>	<b>9 – 10</b>
<b>Insgesamt</b>	<b>3,3 – 3,4</b>	<b>44,0</b>	<b>7 – 8</b>
<b>Verlagerter Umsatz E-Center</b>	<b>10,0</b>	<b>---</b>	<b>---</b>

\* Inkl. weiterer Betriebe im EKZ Anhaltstraße

--- Ausweisung nicht sinnvoll

Quelle: GMA-Berechnungen 2017 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

### 2.3. Versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu den möglichen Umsatzumverteilungen (wettbewerbliche Auswirkungen) können folgende versorgungsstrukturelle bzw. städtebauliche Auswirkungen bei Umsetzung der Planung am Standort Krondorfer Straße erwartet werden:

- / Im Rahmen der Verlagerung würde der größte Teil des E-Centers vom Standort Muldepark an den Planstandort ebenfalls mit verlagert werden. Dennoch würde ein Teil des Umsatzes auch gegenüber den Wettbewerbern im Einzugsgebiet sowie dem real SB-Warenhaus (inkl. weiterer Betriebe am Ergänzungsstandort Anhaltstraße), welches maßgeblich auch den Ortsteil Wolfen abdeckt, umverteilt werden. Im Durchschnitt liegt die Umsatzumverteilungsquote in **Zone I und II** (Bitterfeld-Wolfen) bei ca. 7 %. Damit wird der Anhaltswert (10 %), ab dem versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind insgesamt **nicht** überschritten.
- / Insbesondere ist hervorzuheben, dass es in Wolfen-Nord sogar zu beachtlichen Entlastungseffekten der dort vorhandenen Betriebe kommen wird, da ein großer Teil der

hier unmittelbar wirksam werdenden Verkaufsfläche (E-Center Muldepark) im Zuge der Verlagerung vom Markt genommen werden würde. So ist zu erwarten, dass die Betriebe im **B-Zentrum Wolfen-Nord** sowie der **Ergänzungsstandort Wittener Straße** hiervon auch profitieren könnten.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass bei der Verlagerung des E-Centers keine Beeinträchtigung anderer zentraler Versorgungsbereiche bzw. deren Entwicklung sowie der wohnortnahen Versorgung in **Wolfen-Nord** zu erwarten ist.

- Für die übrigen Teile des Einzugsgebietes ist aber unter städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Aspekten eine differenzierte Betrachtung notwendig. Die höchsten relativen Umverteilungen werden gegenüber den dem **B-Zentrum Wolfen** zu erwarten sein. Allerdings ist der hier vorhandene Magnetbetrieb Lidl wettbewerbsfähig aufgestellt, so dass die Umsatzverluste verkraftbar sind und das Zentrum damit in seiner Funktion bzw. Entwicklung nicht beeinträchtigt werden würde.
- Hingegen wird im bereits vorgeschädigten **C-Zentrum Damaschkestraße** mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen sein, dass dieser bisher als zentraler Versorgungsbereich im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen dargestellte Standort bereits bei einer Umverteilung von unter 10 % gefährdet wird. Dennoch können nach gutachterlicher Einschätzung hieraus keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Beeinträchtigungen abgeleitet werden. Zum einen erfüllt der Standort nicht mehr die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich, zum anderen würden sich im westlichen Bereich des statistischen Gebietes Altstadt sowie in Krondorf, Wolfen-West und dem Musikerviertel mit der Ansiedlung eines Vollsortimenters sowohl quantitativ als auch qualitativ verbesserte Versorgungsstrukturen bieten. Unter diesem Aspekt ist auch die vergleichsweise hohe Umverteilung des nahegelegenen Netto-Marktes an der Krondorfer Straße nicht problematisch zu bewerten. Vielmehr dürfte dieser Markt durch Kundenzuführungseffekte und eine Frequenzsteigerung im Bereich Krondorfer Straße sogar von der Ansiedlung eines Vollsortimenters profitieren.
- Gegenüber den Wettbewerbern bzw. den Versorgungslagen in der Stadt **Raguhn-Jeßnitz (Zone III)** liegen die zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte auf einem unproblematischen Niveau. Eine Beeinträchtigung der Versorgung der Bevölkerung im Stadtgebiet von Raguhn-Jeßnitz kann ausgeschlossen werden. Städtebauliche Auswirkungen durch Schließungen und Funktionsverluste von Nahversorgungsstandorten sind nicht zu erwarten.
- Bedeutende Umsatzumverteilungseffekte sind ferner auch gegenüber dem Standort **real an der Anhaltstraße** als weiterem Systemwettbewerber zu erwarten. Bei einem Umsatzverlust von etwa 1,3 – 1,4 Mio. € ist hier mittelfristig nicht auszuschließen, dass

der Standort aufgegeben werden könnte. Gleichwohl wären hieraus keine nennenswerten versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen abzuleiten. Zum einen handelt es sich um einen Standort in Scharnierlage, der überwiegend autokundenorientiert ist, und zum anderen würden im Ortsteil Wolfen durch den verlagerten Großen Supermarkt an einem integrierten Standort die Auswirkungen kompensiert. Für den südlich gelegenen Ortsteil Stadt Bitterfeld entstünden ebenfalls entlastende Effekte, da sich die Entwicklungsspielräume für das hier vorhandene Kaufland erweitern würden.

- /// Abschließend sei noch darauf hingewiesen, dass auch im sehr begrenzten Umfang eine Umsatzumverteilung im **Nonfood-II-Bereich** ausgelöst wird. Ebenfalls unter der Prämisse, dass der größte Teil des Bestandsumsatzes des E-Centers vom Muldepark mit verlagert wird, ist lediglich ein Betrag von etwa 0,1 Mio. € umverteilungsrelevant. Wird dieser Wert gegenüber den Nonfood-II-Umsätzen allein der Lebensmittelmärkte umverteilt, liegt die Quote bei unter 2 %, so dass hier spürbare Effekte – auch im Einzelfall – ausgeschlossen werden können, zumal wiederum der Gesamtbetrag sich auf mehrere Teilsortimente aufteilt.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass es zu einer **Neuordnung der Versorgungsstrukturen im nördlichen Teil von Wolfen** kommen würde. Perspektivisch führt die Verlagerung des E-Centers zu einer **Entlastung der Wettbewerbssituation im nördlichen Bereich des Ortsteils Wolfen** sowie in Bobbau. Dies kann insbesondere für Wolfen-Nord als positiver Effekt gewertet werden, da auch hier weiter mit erheblichen Bevölkerungsrückgängen gerechnet wird und insbesondere der Kaufland-Standort seine Bedeutung als wohnortnaher Versorger bereits heute weitgehend eingebüßt hat.

Ebenfalls in Frage zu stellen ist unter den gegebenen Rahmenbedingungen, ob das real-SB-Warenhaus mittelfristig am Markt bestehen kann. Im Falle einer nicht völlig auszuschließenden Aufgabe des Standortes ginge damit aber keine Beeinträchtigung der Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches oder der wohnortnahen Versorgung einher, da es sich bei diesem Standort ebenfalls um einen städtebaulich nicht-integrierten Standort handelt.

Im Gegenzug wird im Bereich **Krondorf, Musikerviertel, Wolfen-West sowie im Bereich der Altstadt eine Verbesserung der Versorgungssituation an einem integrierten Standort** zu erwarten sein. Dies ist insbesondere auch vor dem Hintergrund zu sehen, als dass in diesem Bereich bisher lediglich Lebensmitteldiscounter vorhanden sind und somit die Ansiedlung eines Vollsortimenters auch eine **qualitative Verbesserung der Versorgung** der Bevölkerung darstellen würde. **Insgesamt sind mit der Verlagerung also keine Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO verbunden.**

Aus gutachterlicher Sicht wäre im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bitterfeld-Wolfen für den Ortsteil Wolfen zu empfehlen, den Standortbereich Krondorfer Straße inkl. des Planstandortes von einer Nahversorgungslage zu einem **Nahversorgungszentrum (C-Zentrum)** aufzuwerten. Im Gegenzug erscheint es sinnvoll, das ohnehin nicht mehr als zentralen Versorgungsbereich zu bewertende C-Zentrum Damaschkestraße zu einer **Nahversorgungslage** abzuwerten. Damit würde sich auch auf konzeptioneller Ebene die städtebauliche Absicht der Stadt manifestieren, eine Entzerrung der Versorgungsstrukturen in Wolfen abzusichern sowie eine Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans Nr. 2/2009 „Erhalt und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfen“ gelegt.

## VI. Kompatibilität mit den Zielen der Landesplanung

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

- /// Dabei ist zunächst zu bewerten, ob die Stadt Bitterfeld-Wolfen unter landes- und regionalplanerischen Kriterien zur Ansiedelung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs geeignet ist (Z 46). Da Bitterfeld-Wolfen die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums übernimmt, **wird Ziel 46 erfüllt.**
- /// Ziel 47 erfordert, dass die Verkaufsfläche und das Warensortiment dem Verflechtungsbereich der Standortkommune entsprechen sollen. Das Einzugsgebiet des geplanten bzw. verlagerten Großen Supermarktes umfasst im Wesentlichen Teile des Stadtgebiets von Bitterfeld-Wolfen. Darüber hinaus liegt die Stadt Raguhn-Jeßnitz teilweise ebenfalls im Einzugsgebiet. Rd. 88 – 89 % des Umsatzes werden aus dem Stadtgebiet generiert. Lediglich max. 2 – 3 % des Umsatzvolumens fließen in Form von Streumsätzen und ca. 9 % aus Raguhn-Jeßnitz an den Standort zu. **Die Planung ist dementsprechend kongruent mit Ziel 47.**
- /// Die Ansiedlung bzw. Verlagerung eines Lebensmittelvollsortimenters soll an einem städtebaulich integrierten Standort erfolgen (Z 48). Mit seiner Lage an der Krondorfer Straße, umgeben von Wohnbebauung, ist der Standort als integriert zu bezeichnen. Der verlagerte Große Supermarkt lässt keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung von Bitterfeld-Wolfen oder dem Umland erwarten. Der Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Bitterfeld-Wolfen wird – wie zuvor dargelegt – nicht überschritten. Der Standort verfügt ferner über eine Anbindung an den ÖPNV in fußläufiger Entfernung und ist sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad über ein entsprechendes Wegenetz gut zu erreichen. **Ziel 48 wird daher erfüllt.**

## VII. Zusammenfassung

### Zusammenfassende Bewertung der Planung

Grundlagen	
<b>Planvorhaben / Planstandort</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Standort im westlichen Siedlungsgebiet des Ortsteils Wolfen (statistisches Gebiet Krondorf), städtebaulich integrierte Lage, Wohngebiete im näheren und weiteren Standortumfeld; Nahlage zum zur Nahversorgungslage Krondorfer Straße</li> <li>▪ Ansiedlung eines Großen Supermarktes mit ca. 3.500 m<sup>2</sup> VK zzgl. Konzessionäre mit 250 m<sup>2</sup> durch Verlagerung des E-Centers vom Muldepark mit derzeit ca. 3.600 m<sup>2</sup> VK</li> <li>▪ Im Standortumfeld weitere Einzelhandelsbetriebe mit Nahversorgungsbedeutung (Netto)</li> </ul>
<b>Rechtsrahmen und Untersuchung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO</li> </ul>
<b>Standortrahmenbedingungen Echterebedingungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Makrostandort: Mittelzentrum Bitterfeld-Wolfen mit ca. 40.480 Einwohnern</li> <li>▪ Einzelhandelsstrukturen: hierarchisches System zentraler Versorgungsbereiche (A-C), darüber hinaus Nahversorgungslagen</li> <li>▪ Einzelhandelsergänzungsstandorte mit großflächigen Einzelhandelsagglomerationen im Stadtgebiet vorhanden (u. a. EKZ Anhaltstraße, BITZ, Muldepark)</li> <li>▪ einzelne weitere Betriebe in Streulagen</li> </ul>
<b>Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ dreizonales Einzugsgebiet            Zone I: Teil des Ortsteils Wolfen sowie Ortsteile Thalheim und Reuden            Zone II: Teile des Ortsteils Wolfen sowie Ortsteile Greppin, Rödgen, Zschepkau und Bobbau            Zone III: Stadt Raguhn-Jeßnitz, Ortsteile Raguhn, Jeßnitz und Altjeßnitz</li> <li>▪ Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 30.090 Personen</li> <li>▪ Kaufkraftpotenzial im Food- und Nonfood I-Bereich im Einzugsgebiet: ca. 61,5 Mio. €</li> </ul>
<b>Umsatzerwartung</b>	<p>Gesamtumsatzleistung bei ca. 3.500 m<sup>2</sup> VK: Rd. 14,1 – 14,2 Mio. €, davon ca. 12,7 Mio. € Food / Nonfood I und ca. 1,4 – 1,5 Mio. € Nonfood; Konzessionäre: ca. 0,6, - 0,7 Mio. € Food / Nonfood I (pauschal)</p>

Umsatzumverteilungseffekte	Umverteilung in %	
	Zonen I und II	
	B-Zentrum Wolfen, Leipziger Straße	8
	B-Zentrum Wolfen-Nord	-
	C-Zentrum Damaschkestraße	5 – 6
	NVL Krondorfer Straße	8 – 9
	NVL Steinfurther Straße	5
	Ergänzungsstandort Wittener Straße	-
	Ergänzungsstandort Muldepark	-
	Sonstige Lagen	6 – 7
	<b>Insgesamt Zonen I und II</b>	<b>7</b>
	<b>Zone III</b>	
	Raguhn-Jeßnitz	6 – 7
	Außerhalb des Einzugsgebiets (real)	9 – 10
	<b>Insgesamt</b>	<b>7 – 8</b>

#### Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Bewertung

Es würde bei der geplanten Verlagerung des E-Centers vom Muldepark zum Planstandort an der Krondorfer Straße zu einer Neuordnung der Versorgungsstrukturen im nördlichen Bereich von Wolfen kommen. Perspektivisch führt die Verlagerung des E-Centers zu einer Entlastung der Wettbewerbssituation im nördlichen Bereich des Ortsteils Wolfen sowie in Bobbau. Dies kann insbesondere für Wolfen-Nord als positiver Effekt gewertet werden, da auch hier weiter mit erheblichen Bevölkerungsrückgängen gerechnet wird und insbesondere der Kaufland-Standort seine Bedeutung als wohnortnaher Versorger bereits heute weitgehend eingebüßt hat.

Ebenfalls in Frage zu stellen ist unter den gegebenen Rahmenbedingungen, ob das real-SB-Warenhaus mittelfristig am Markt bestehen kann. Im Falle einer nicht völlig auszuschließenden Aufgabe des Standortes ginge aber keine Beeinträchtigung der Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches oder der wohnortnahen Versorgung einher, da es sich bei diesem Standort um einen städtebaulich nicht-integrierten Standort handelt.

Im Gegenzug wird im Bereich Krondorf, Musikerviertel, Wolfen-West sowie im Bereich der Altstadt eine Verbesserung der Versorgungssituation an einem integrierten Standort zu erwarten sein. Dies ist insbesondere auch vor dem Hintergrund zu sehen, als dass in diesem Bereich bisher lediglich Lebensmitteldiscounter vorhanden sind und somit die Ansiedlung eines Vollsortimenters auch eine qualitative Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung darstellen würde. Insgesamt sind aber mit der Planung keine Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO verbunden.

#### Raumordnerische Bewertungskriterien

<b>Ziel 46</b>	<b>Z 46 wird erfüllt.</b> Die Stadt Bitterfeld-Wolfen ist unter landes- und regionalplanerischen Kriterien als Mittelzentrum zur Ansiedelung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs geeignet ist.
<b>Ziel 47</b>	<b>Z 47 wird eingehalten.</b> Ziel 47 erfordert, dass die Verkaufsfläche und das Warensortiment dem Verflechtungsbereich der Standortkommune entsprechen sollen. Das Einzugsgebiet des geplanten Großen Supermarktes umfasst im Wesentlichen Teile des Stadtgebiets von Bitterfeld-Wolfen. Darüber hinaus liegt die Stadt Raguhn-Jeßnitz teilweise ebenfalls im Einzugsgebiet. Rd. 88 – 89 % des Umsatzes werden aus dem Stadtgebiet generiert. Lediglich max. 2 – 3 % des Umsatzvolumens fließen in Form von Streuumsätzen und ca. 9 % aus Raguhn-Jeßnitz an den Standort zu.

**Ziel 48**

**Z 48 wird eingehalten.** Die Ansiedelung eines Lebensmittelvollsortimenters soll an einem städtebaulich integrierten Standort erfolgen (Z 48). Mit seiner Lage an der Krondorfer Straße, umgeben von Wohnbebauung, ist der Standort als integriert zu bezeichnen. Der verlagerte Große Supermarkt lässt keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung von Bitterfeld-Wolfen oder dem Umland erwarten. Der Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Bitterfeld-Wolfen wird – wie zuvor dargelegt – nicht überschritten. Der Standort verfügt ferner über eine Anbindung an den ÖPNV in fußläufiger Entfernung und ist sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad über ein entsprechendes Wegenetz gut zu erreichen.

GMA-Zusammenstellung 2017

## **Karten-, Tabellen- und Abbildungsverzeichnis** Seite

### **Kartenverzeichnis**

Karte 1:	Lage von Bitterfeld-Wolfen und zentralörtliche Struktur in der Region	15
Karte 2:	Räumliche Strukturen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2009 der Stadt Bitterfeld-Wolfen	18
Karte 3:	Plangebiet und Umfeldnutzungen	21
Karte 4:	Einzugsgebiet des geplanten Großen Supermarktes im Ortsteil Wolfen	25
Karte 5:	Angebotssituation im Untersuchungsraum	31

### **Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1:	Sortimentsangebot im Lebensmitteleinzelhandel	11
Tabelle 2:	Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in Bitterfeld-Wolfen nach Ortsteilen	16
Tabelle 3:	Zentrale Versorgungsbereiche in Bitterfeld-Wolfen	19
Tabelle 4:	Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung im Einzugsgebiet nach Lagen	30
Tabelle 5:	Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Großer Supermarkt mit 3.500 m <sup>2</sup> VK)	40
Tabelle 6:	Umsatzumverteilungen (Food und Nonfood I)	42

### **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1:	Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2006 – 2016	9
--------------	--	---

### **Fotoverzeichnis**

Foto 1:	Projektstandort	22
Foto 2:	derzeitige Nutzung des Standortes	22
Foto 3:	Wohngebäude und Bushaltestelle im westlichen Standortumfeld (Krondorfer Straße)	22
Foto 4:	Netto-Markt an der Krondorfer Straße	22
Foto 5:	Gewerbliche Nutzungen östlich Verbindungsstraße	22
Foto 6:	Blick nach Osten Richtung Kreisverkehr und Krondorfer Straße	22
Foto 7:	Grünanlage und Wohnbereiche südlich des Plangebietes	23
Foto 8:	Garagen südlich des Plangebietes	23

Foto 9:	E-Center, Außenansicht	36
Foto 10:	E-Center, Innenansicht	36
Foto 11:	Kaufland, Parkdeck	36
Foto 12:	Kaufland, Außenansicht	36
Foto 13:	real, Außenansicht	37
Foto 14:	Kaufland, Außenansicht Bismarckstraße	38