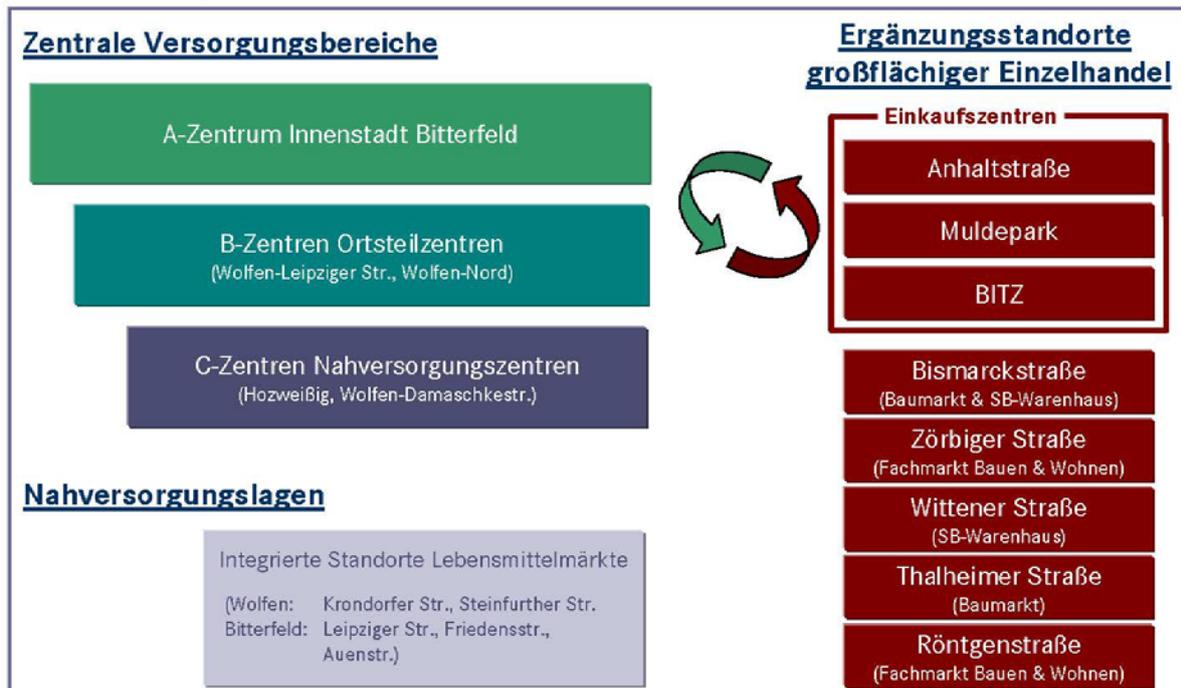


Änderungen zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen vom 11.11.2009

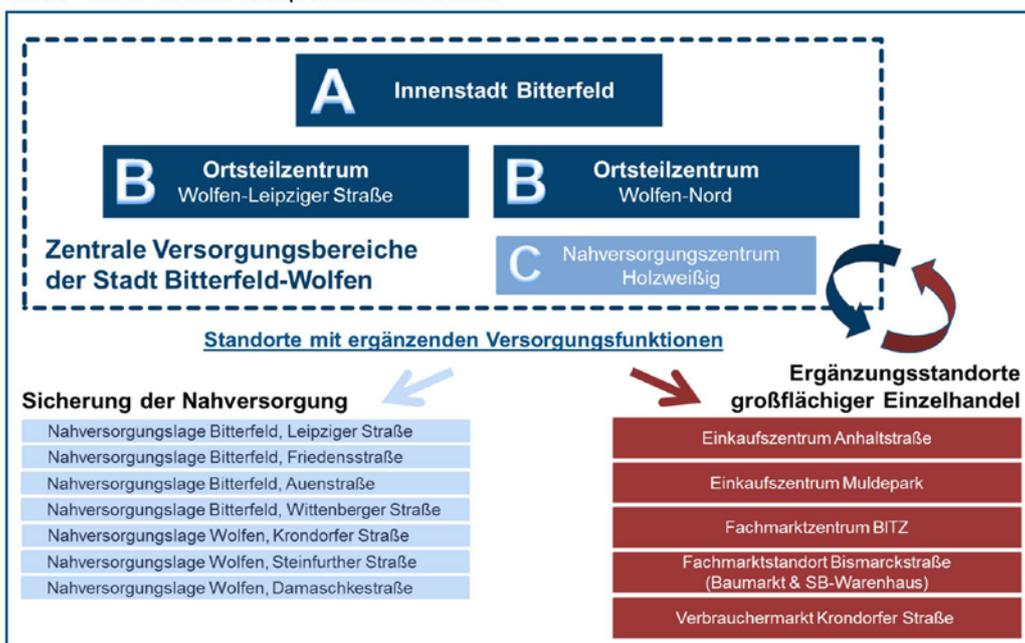
1. Eine Gegenüberstellung der Übersichten zur Zentren- und Standortstruktur beider Konzepte. Man sieht die Rückstufung des C-Zentrums in Wolfen, die Begrenzung der Ergänzungsstandorte auf städtebaulich relevante Standorte und die Neuaufnahme der Kronendorfer Straße

Abb. 17: Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen



Auszug aus Konzept 2009

Abb. 9: Zentren- und Standortkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen



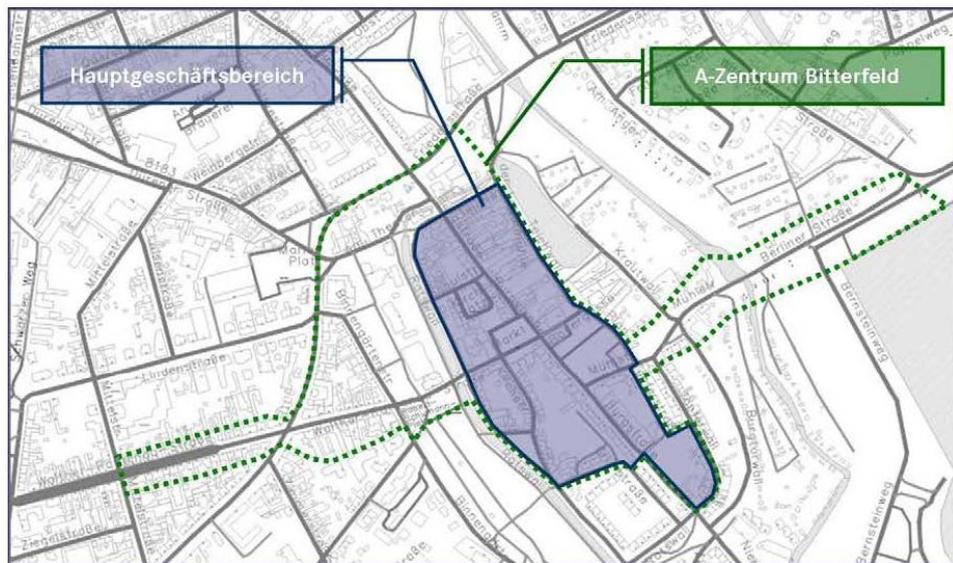
Auszug aus Konzept 2017

2. Neue Abgrenzungen des A-Zentrums Bitterfelder Innenstadt und des B-Zentrums in Wolfen, Leipziger Straße

2.1 A-Zentrum Innenstadt Bitterfeld

- Änderungen:
- Multifunktionalität des Zentrums (Wohnen, Gastronomie, Spezialisierter, standortspezifischer Einzelhandel, Öffentlicher Raum, Märkte als Frequenzbringer)
 - maximale Ausdehnung von vor dem Bahnhof, Lindenstraße bis zur Berliner Straße,
 - die räumliche Abgrenzung umschließt die Funktionsschwerpunkte Einzelhandel und Tourismus/Gastronomie.

Abb. 20: Abgrenzung A-Zentrum Innenstadt Bitterfeld



A-Zentrum EHZK 2009

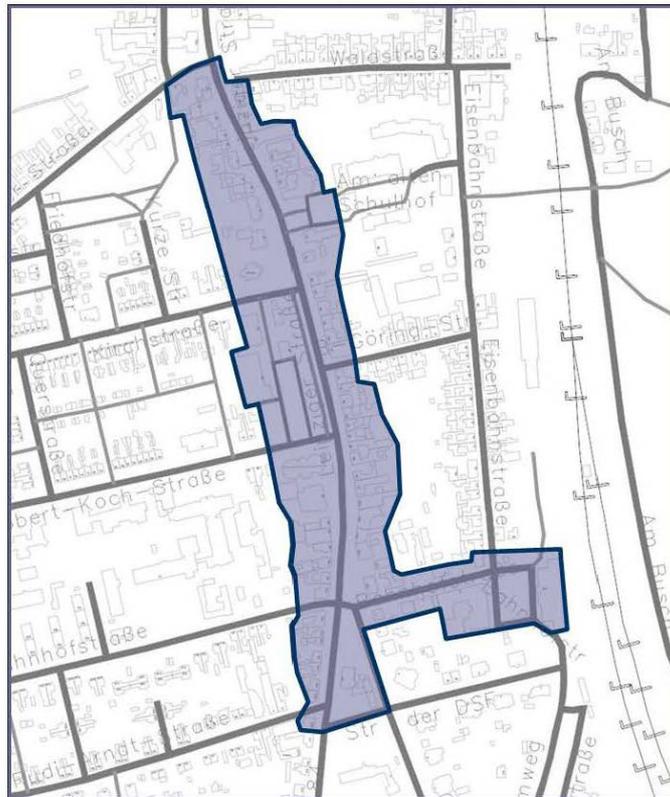
Abb. 16: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Bitterfeld



A-Zentrum EHZK 2017

2.2 B-Zentrum Ortsteilzentrum Leipziger Straße

Abb. 25: Abgrenzung B-Zentrum (Ortsteilzentrum) Wolfen - Leipziger St



EHZK 2009

Abb. 18: Abgrenzung B-Zentrum Wolfen – Leipziger Straße



EHKZ 2017

3. Klare Funktionszuweisung des Ergänzungsstandortes Krondorfer Straße mit dem notwendigen Nachweis einer städtebaulichen Verträglichkeit, welcher letztlich nur bei einer Verlagerung möglich ist.

Abb. 28: Ergänzungsstandort Verbrauchermarkt Krondorfer Straße



Planungsrechtliche Situation und Empfehlungen zur planungsrechtlichen Steuerung:

Für den neuen Ergänzungsstandort befindet sich aktuell der Bebauungsplan „Einkauf am Krondorfer Kreis“ (BP 08-2017wo) in Aufstellung.²⁰ Die Zulässigkeit konzentriert sich ausschließlich auf einen Verbrauchermarkt, in einer Größendimensionierung, die letztlich eine Verlagerung eines bisher peripheren Standortes ermöglicht.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung der zugewiesenen Versorgungsfunktion sind folgende Empfehlungen zu berücksichtigen:

- Ausweisung eines Sondergebietes für einen Verbrauchermarkt mit maximal 3.500 m² Verkaufsfläche zzgl. maximal 250 m² für Konzessionäre (Einzelhandel und Dienstleistung in der Vorkassenzone),
- Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit insbesondere gegenüber den beiden B-Zentren im Ortsteil Wolfen, diese kann erreicht werden durch Verlagerung eines bestehenden Verbrauchermarktes ohne Nachnutzung des Bestandsstandortes für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente oder bei Neuansiedlung eines Verbrauchermarktes bei gleichzeitiger Standortortaufgabe eines bestehenden Verbrauchermarktes in mindestens gleicher Größendimensionierung,
- Zulässigkeit eines Verbrauchermarktes folglich geknüpft an städtebaulicher Bedingung (gemäß BauGB §§ Abs. 2) der Verlagerung / Funktionsaufgabe an einem der beiden peripheren Bestandsstandorte.

²⁰ Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen vom 01.11.2017

4. Überarbeitung der Handlungsschwerpunkte, insbesondere die deutlich intensivere Ausarbeitung des Bitterfeld-Wolfener Nachbarschaftsladens.

Leitlinie 5 – Zulässigkeit von Bitterfeld-Wolfener Nachbarschaftsläden:

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten ab einer Größenordnung von über 150 m² Verkaufsfläche sollen zukünftig in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden. Die Ansiedlung von Anbietern mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (A- bis C-Zentren), der Nahversorgungslagen und den planungsrechtlichen Festsetzungen für Ergänzungsstandorte ist folglich nur zulässig, wenn diese dem Betriebs- und Anlagentyp eines „Bitterfeld-Wolfener Nachbarschaftsladens“ zuzuordnen sind.

5. Perspektiven für den Muldepark nur im nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich, sonst nur Bestandsschutz, Notwendigkeit einer planungsrechtlichen Absicherung parallel zum Standort Krondorfer Straße.

6. Aufnahme einer Entscheidungsmatrix zur zukünftigen Ansiedlung von zentrenrelevantem Kernsortiment.

Abb. 29: Entscheidungsmatrix zur Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente

