

Stadt Bitterfeld-Wolfen



Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Begründung

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

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

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

Planungsstand: Juni 2018

Anlage 1 - Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG

Anlage 2 - Auswirkungenanalyse vom 25.09.2017, erstellt durch
GMA, Königsbrücker Straße 31-33, 01099 Dresden

Anlage 3 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom Januar 2016
erstellt durch Habitat Ökologie & Faunistik, Guido Mundt,
Paracelsusstraße 5b in, 06114 Halle/Saale

Inhaltsverzeichnis

A.	Vorbemerkungen	5
1.	Gesetzliche Grundlage	5
2.	Landes- und Regionalplanung	6
B.	Erfordernisse und Ziele der Raumordnung	6
1.	Erfordernisse der Raumordnung	6
2.	Ziele der Raumordnung	7
C.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	9
1.	Planungsanlass.....	9
2.	Aufstellung im beschleunigten Verfahren	10
3.	Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens.....	11
4.	Planverfahren Bebauungsplan Nr. 05-2015wo	12
5.	Flächennutzungsplanung	13
6.	Verfahrensablauf.....	14
D.	Vereinbarkeit mit der Einzelhandelsentwicklung	15
1.	Großflächiger Einzelhandel.....	15
2.	Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen (Stand 2009)	15
3.	Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen (Fortschreibung).....	18
4.	Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Bitterfeld-Wolfen	18
5.	Stadtentwicklungskonzept 2015 – 2025	20
6.	Auswirkungsanalyse	20
E.	Beschreibung des Baugebietes	21
1.	Lage und Größe	21
2.	Gegenwärtige Nutzung	22
3.	Kataster und Größe	22
4.	Schutzgebiete	22
5.	Baugrund	22
6.	Katastrophenschutz	22
F.	Nachrichtliche Übernahmen	23
1.	Denkmalschutz	23
2.	Kataster- und Vermessungswesen	23
3.	Altlasten / Bodenschutz	23
4.	Abfallrecht	24
5.	Grundwasser.....	26
G.	Geplante bauliche Nutzung	27
H.	Verkehrerschließung	28

I.	Erschließung / Ver- und Entsorgung.....	28
1.	Leitungsauskunft.....	28
2.	Hinweise zum Anlagenbestand.....	29
3.	Trinkwasser.....	29
4.	Schmutzwasser / Niederschlagswasser	29
5.	Löschwasser	31
6.	Gas / Fernwärme	33
7.	Elektro.....	33
J.	Naturhaushalt.....	35
1.	Eingriffsregelung	35
2.	Baumschutzsatzung.....	35
3.	Grünplanung	36
4.	Schutzgüter.....	36
K.	Artenschutz.....	38
L.	Immissionsschutz.....	39
1.	Orientierungswerte.....	39
2.	Lärmimmission.....	39
3.	Luftimmission	40
M.	Schalltechnische Untersuchungen.....	40
1.	Untersuchungsbericht aus dem Jahr 2015	40
2.	Gegenwärtige Situation.....	41
N.	Umweltschutz	43
O.	Gewässerschutz	46
P.	Bodenschutz	47
Q.	Zusammenfassung.....	47
R.	Fachplanungen und Quellen	48

A. Vorbemerkungen

1. Gesetzliche Grundlage

Die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA Nr. 25/2013)

Folgende Bundes- und Landesgesetze wurden bei der Planung hinzugezogen:

- 4. BImSchV - Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen vom 02.5.2013 (BGBl. I S. 973) zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 28.04.2015
- 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 18.12.2014
- Bodenschutz-Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 02.04.2002, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.12.2009
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502), zuletzt geändert durch Art. 101 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S.1474)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 76 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S.1474)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 421 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S.1474)
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA Nr. 33/1991), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 20.12.2005
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Beiblatt 1
- Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA Nr.9 S.170)
- Naturschutzgesetz NatSchG LSA vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010 S. 569), geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA s. 659)
- Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S.1474)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion
- Verordnung über die Bodenordnung nach dem BauGB vom 31.12.2004
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011(GVBl. LSA 2011, S.160)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG LSA) vom 31.07.2009 (BGBl. I.S.2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011, zuletzt geändert durch Art. 2 der Verordnung vom 17.02.2017 (GVBl. LSA S. 33)

2. Landes- und Regionalplanung

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

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010)
- Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W).
- Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV)
- Sachlicher Teilplan „Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP Wind vom 27.05.2016)

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

- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" (REP A-B-W 2. Entwurf vom 14.07.2017)

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

B. Erfordernisse und Ziele der Raumordnung

1. Erfordernisse der Raumordnung

In den vorgenannten Raumordnungsplänen wurden folgende Erfordernisse der Raumordnung festgelegt:

- Mittelzentrum Bitterfeld-Wolfen gem. Ziel 37 Nr. 2 LEP-ST 2010
- räumliche Abgrenzung des Mittelzentrums Bitterfeld-Wolfen gem. Ziel 1 Nr. 1 STP DV gem. Beikarte A1
- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. (Grundsatz 13 LEP-ST 2010)
- Zukünftig nicht mehr baulich genutzte Flächen sollen entsiegelt werden. (Grundsatz 112 LEP-ST 2010)
- Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. (Ziel 46 LEP-ST 2010.)

2. Ziele der Raumordnung

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

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

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

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

Ziel 48 LEP 2010: Die in einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel entstehenden Projekte

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

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

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

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

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

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

Im Sachlichen Teilplan „Dasein“ ist die räumliche Abgrenzung des Mittelzentrums der Stadt Bitterfeld-Wolfen zweigeteilt, in den Ortsteilen Bitterfeld und Wolfen, dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Ortsteil Wolfen, innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Mittelzentrums. In der Begründung zu den Zielen 33 - 35 LEP 2010 werden Verbrauchermärkte als typische Versorgungseinrichtung eines Mittelzentrums definiert.

Landesplanerische Feststellung

Die oberste Landesentwicklungsbehörde hat festgestellt, dass das beantragte raumbedeutsame Vorhaben, Bebauungsplan Nr. 08-2017wo "Einkauf am Krondorfer Kreisel" im Ortsteil Stadt Wolfen der Stadt Bitterfeld-Wolfen, mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Der Bebauungsplan Nr. 08-2017wo steht nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung.

C. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Planungsanlass

Anlass der Planaufstellung ist eine angestrebte Gebietsentwicklung am Standort Krondorfer Kreisel.

In den vergangenen Jahren ist im gesamten Einzelhandel eine Neustrukturierung zu erkennen. Die Ansprüche der Kunden haben sich im Laufe der Jahre verändert, der Einzelhandel übernimmt immer mehr die Funktionen der Freizeitgestaltung. Für den Kunden ist zunehmend neben dem Versorgungseinkauf auch das „Erlebnis“ beim Einkaufen wichtig.

So werden nicht mehr nur Flächen für den Warenverkauf benötigt, neue Warengruppen- und Ladenbaukonzepte benötigen mehr Präsentations- und Verkaufsfläche als bisher. Die Zunahme von Bioerzeugnissen, vegetarischen und veganen Angeboten, Fertig- und Kühlgerichten fordert zusätzlichen Platzbedarf. Auch die steigenden Ansprüche an die Warenpräsentation und das Streben nach einer wiedererkennenden Besonderheit lassen das Flächenwachstum im Einzelhandel weitergehen.

Das „Einkaufserlebnis“ benötigt mehr Fläche als der bisher vollzogene reine Warenverkauf. So geht der Trend hin zu überschaubaren niedrigen Regalen und breiteren Gängen, was eine angenehme Atmosphäre widerspiegelt.

Es ist allorts erkennbar wo die räumlichen Möglichkeiten gegeben sind, findet gegenwärtig eine Optimierung der Standorte durch An-, Um- und Ausbau statt.

Der im Stadtgebiet von Bitterfeld-Wolfen vorhandene großflächige Einzelhandel hat sich vornehmlich in den 90iger Jahren etabliert. Es ist zu erwarten, dass zur Standortsicherung zunehmend auch hier eine Verbesserung des Einkaufserlebnisses u.a. durch Flächenerweiterung unumgänglich ist. An bestehenden Standorten wo keine Ausdehnung durch gegebene Örtlichkeiten möglich sein wird ist davon auszugehen, dass hier lang- bzw. mittelfristig auch eine Existenzaufgabe in Betracht gezogen wird.

Die im Stadtgebiet ansässigen Großen Supermärkte und SB-Warenhäuser sind vor allem an nicht oder nur geringfügig integrierten Standorten angesiedelt, was perspektivisch auch unter o.g. „Einkaufserlebnis“ eine Neuordnung der Versorgungsstrukturen erwarten lässt. Die vorliegende Planungsabsicht versteht sich für solch ein Szenario als Angebotsplanung für einen zukunftssicheren integrierten Standort.

Das Planvorhaben wird konkretisiert durch die beabsichtigte Verlagerung des E-Centers vom Standort Muldepark in Bobbau an den Planstandort Krondorfer Kreisel. Der Muldepark Bobbau liegt im Außenbereich und ist autoorientiert und damit kein integrierter Standort (fußläufig erreichbar). Mit der Verlagerung der zentren- und versorgungsrelevanten Sortimente aus dem Muldepark soll an diesem Standort kein vergleichbarer Markt mehr angesiedelt werden.

Für den Standort des Muldeparks wird derzeit ein Bebauungsplan mit dem Inhalt aufgestellt, dass zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente dort zukünftig nicht mehr zulässig sind. Damit wird die Umverlegung des Standortes umfassend geregelt.

Um die innerstädtische Maßnahme am Krondorfer Kreisel zu ermöglichen, wird aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs. 3 BauGB) hierzu ein Planverfahren für ein Bebauungsplan nach § 13a BauGB angestrebt. Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO zu schaffen.

2. Aufstellung im beschleunigten Verfahren

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

Der Stadtrat Bitterfeld-Wolfen hat in seiner Sitzung am 01.11.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08-2017wo „Einkauf am Krondorfer Kreisel“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen.

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

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

Der Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca. 21.280 m². Die Grundflächenzahl ist mit 0,8 festgelegt. Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 08-/2017wo keine Verkehrsflächen und/oder Grünflächen ausgewiesen sind, entspricht die maßgebende Grundstücksfläche der Gesamtfläche des Geltungsbereiches.

Geltungsbereich		21.280 m ²
Verkehrsfläche /Grünfläche	-	0 m ²
Maßgebende Grundstücksfläche	=	21.280 m ²

Zulässige Grundfläche $0,8 * 21.280 \text{ m}^2 = 17.024 \text{ m}^2$

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

→ Aufstellung im beschleunigten Verfahren zulässig

3. Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens

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

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

zu a) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

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

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

18.6 Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von

18.6.1	5.000 m ² oder mehr	= ist UVP-pflichtig
18.6.2	1.200 m ² bis weniger als 5.000 m ²	= allgemeine Vorprüfung

-> der Bebauungsplan 08-2017wo „Einkauf am Krondorfer Kreisel“ befindet sich nicht im Außenbereich

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

- im Bebauungsplan 08-2017wo „Einkauf am Krondorfer Kreisel“ ist eine maximal zulässige Geschossfläche von 6.000 m² festgesetzt;

-> die maximal zulässige Geschossfläche liegt damit über dem Prüfwert für die Vorprüfung

Die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan Nr. 05-2015wo als Anlage beigelegt.

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

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

- > im Ergebnis der Allgemeinen Vorprüfung war festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan Nr. 08-2017wo „Einkauf am Krondorfer Kreisel“ keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie) beeinträchtigt werden.

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

Als Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG wird festgestellt, dass insgesamt keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen für die oben genannten Schutzgebiete zu erwarten sind. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor.

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

4. Planverfahren Bebauungsplan Nr. 05-2015wo

Für das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 08-2017wo hatte der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen am 02.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 05-2015wo „Verbrauchermarkt Krondorfer Straße“ beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung lag in der Zeit vom 25.04.2016 bis einschließlich 27.05.2016 öffentlich aus. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Neben der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05-2015wo wurde ein zweistufiges Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes im Bereich Krondorfer Kreisel und Wittener Straße (4. Änderung) durchgeführt.

Parallel zu den o.g. Bauleitplanverfahren wurden objektkonkrete Baugrund- und Bodenuntersuchungen durchgeführt, erschließungstechnische Aspekte kalkuliert, die Vorplanung zur Straßenplanung erstellt, die vorhandene Garagenbebauung mit den bestehenden Pachtverhältnissen erörtert und diverse weitere Standortfragen geklärt.

Im Ergebnis dessen war für den damaligen Vorhabenträger eine Wirtschaftlichkeit des Vorhabens unter den unternehmenseigenen, strategischen Vorstellungen nicht mehr ersichtlich, von der weiteren Planung wurde Abstand genommen. Der Bebauungsplan Nr. 05-2015wo „Verbrauchermarkt Krondorfer Straße“ trat nicht in Kraft. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde nicht vollzogen.

Der zum Bebauungsplan Nr. 05-2015wo „Verbrauchermarkt Krondorfer Straße“ gefasste Aufstellungsbeschluss vom 02.12.2015 (Beschluss-Nr. 173-2015) sowie der Entwurfsbeschluss vom 16.03.2016 (Beschluss-Nr. 020-2016) wurden mit Beschluss des Stadtrates vom 01.11.2017 aufgehoben.

5. Flächennutzungsplanung

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

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 08-2017wo „Einkauf am Krondorfer Kreisel“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen als „Grünfläche und gemischte Baufläche“ dargestellt ist.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen verfügt seit Juli 2012 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der vorbereitende Bauleitplan stellt für das gesamte Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in ihren Grundzügen dar (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er umfasst üblicherweise einen Planungshorizont von etwa 10-15 Jahren.

Die in dem vorbereitenden Bauleitplan dargestellte und zum damaligen Zeitpunkt angestrebte Entwicklung der Stadt Bitterfeld-Wolfen soll nunmehr überprüft und den jetzigen Bedürfnissen und Entwicklungen angepasst werden. Für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes hat der Stadtrat bereits den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Im Rahmen der Planfortschreibung erfolgt für den Standort des Bebauungsplanes „Einkauf am Krondorfer Kreisel“ die Änderung der Gebietsausweisung in „Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel“.

6. Verfahrensablauf

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

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

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen.

D. Vereinbarkeit mit der Einzelhandelsentwicklung

1. Großflächiger Einzelhandel

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

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

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

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

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

2. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen (Stand 2009)

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

Im Auftrag der Stadt Bitterfeld-Wolfen wurde deshalb im Jahr 2009 ein „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfen“ (EHZK) durch die BBE RETAIL EXPERTS erstellt. Eine Überprüfung und Fortschreibung des EHZK ist im mittelfristigen Zeitraum von 5-6 Jahren üblich (siehe nachfolgenden Punkt Nr. 3).

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

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

Nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit Stand 2009 liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht in einem der zuvor genannten, zentralen Versorgungsbereiche.

Südöstlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich das Nahversorgungszentrum Wolfen-Damaschkestraße. Im EHVK 2009 wurde dargelegt, dass eine Entwicklung von Konkurrenzstandorten im näheren Umfeld dieses C-Zentrums auszuschließen sei. Die Entfernung des geplanten Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel zum Nahversorgungszentrum Wolfen-Damaschkestraße beträgt ca. 750 m.

Für das C-Zentrum Damaschkestraße ist jedoch seit Jahren ein weitergehender Funktionsverlust zu verzeichnen. Das Zentrum erfüllt heute nicht mehr die Versorgungsfunktion eines zentralen Versorgungsbereiches, die beabsichtigte Entwicklung an diesem Standort wurde nicht vollzogen, so dass es gegenwärtig nur in den planerischen Festsetzungen des EHVK mit Stand 2009 besteht. Auch liegt der Standort nicht innerhalb des im Sachlichen Teilentwicklungsplan Daseinsvorsorge abgegrenzten Mittelzentrums von Wolfen.

Die als Anlage beigefügte Auswirkungsanalyse vom 25.09.2017 kommt aktuell zu dem Schluss, dass dieser Standort faktisch nicht mehr als Nahversorgungszentrum eingestuft werden kann.

Nahversorgungslagen

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

Der Standort des Bebauungsplanes ist im EHVK mit Stand 2009 nicht als Nahversorgungslage festgelegt.

Dagegen wird die Fläche östlich des Bebauungsplanes in ca. 100 m Entfernung im EHVK als „Nahversorgungslage Wolfen – Krondorfer Straße“ ausgewiesen.

Die Nahversorgungsanlage umfasst einen Lebensmittel-Discounter (Netto-Marken-Discount) mit einer Größendimensionierung von 600 m², also noch deutlich unter der gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept maximal zulässigen Verkaufs-flächendimensionierung von max. 800 m²

Die zukünftige Nachbarschaft zwischen der Nahversorgungslage und dem geplanten Großen Supermarkt kann positive Wettbewerbseffekte auslösen. Die Versorgungssituation am Standort wird derzeit vom Lebensmitteldiscounter dominiert. Die Ansiedlung eines Vollsortimenter führt zu einer Aufwertung der verbraucher-nahen Grundversorgung.

Die als Anlage beigefügte Auswirkungsanalyse beschreibt den Mikrostandort Krondorfer Straße wie folgt:

„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. Er ist somit als integrierte Lage zu bewerten, worauf auch die Ausweisung des im Umfeld vorhandenen Netto-Marktes als integrierte Nahversorgungslage im Konzept hinweist.“

Ergänzungsstandort

Die planungsrechtliche Steuerung des Einzelhandels an dezentralen Ergänzungsstandorten erfolgt grundsätzlich über Festsetzungen in Bebauungsplänen bzw. Vorhaben- und Erschließungsplänen. Der Standort an der Krondorfer Straße ist im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept mit Stand 2009 nicht als Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel dargestellt.

Peripheres Einkaufszentrum Muldepark im OT Bobbau

Der zur Verlagerung vorgesehene Verbrauchermarkt (E-Center) liegt im Einkaufszentrum Muldepark, welcher über eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 16.260 m² verfügt. Dieser Ergänzungsstandort ist flächengrößter, zusammenhängender Einzelhandelsstandort der Stadt.

Im EHZK Stand 2009 werden der Anbieterbesatz und die Funktionseinbindung wie folgt skizziert:

Der Branchenschwerpunkt liegt im Bereich Bauen-Wohnen-Einrichten, ca. 70 % der Verkaufsfläche entfallen auf die Warengruppen Gartenbedarf, Heimwerker, Möbel, Elektrogeräte, Unterhaltungselektronik, Haus- und Heimtextilien, Glas/Porzellan /Keramik/Hausrat. Im Einzelnen sind folgende Anbieter ansässig:

- Verbrauchermarkt EDEKA
- Möbelmarkt Möbel-Boss
- Elektro-Fachmarkt ProMarkt
- Bau- und Heimwerkermarkt toom
- Fachmarkt Dänisches Bettenlager
- Schuh-Fachmarkt Deichmann
- Bekleidungs-Fachmarkt AWG
- Fachgeschäfte: Gottschlich (Schreib- und Spielwaren), Lotto-Shop sowie Blumenoase
- Bäcker
- Fisch
- Kommunikationsshop´s Vodafone und Base

Entsprechend den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes gebührt der Erhaltung des zentralen Versorgungsbereiches die höhere Priorität. Folglich sind Weiterentwicklungen im Ergänzungsstandort „Muldepark“ sehr restriktiv zu begegnen. Flächenerweiterungen sind planungsrechtlich ebenso auszuschließen wie Sortimentsveränderungen in Richtung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente. Die Zielsetzung für den Ergänzungsstandort „Muldepark“ liegt auf der Bestandserhaltung.

3. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen (Fortschreibung)

Zwischenzeitlich fanden abweichend von den Zielen und Handlungsempfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2009 Standortentwicklungen statt, welche eine Fortschreibung des Zentren- und Standortkonzeptes erforderlich machen.

Die Mehrzahl der Verkaufsflächen liegt in peripheren Lagen und fehlen in den Zentren. In der Fortschreibung des EHZK werden die getroffenen Festlegungen zu den Standorten überprüft und entsprechend der heutigen Situation als zukünftige planerische Grundlage angepasst. Der Schwerpunkt der Fortschreibung liegt vor allem in den Flächenentwicklungen in den Ergänzungsstandorten.

Mit der Überprüfung und Fortschreibung des EHKZ kann dem Standort Krondorfer Straße die Funktion als „Ergänzungsstandort großflächiger Einzelhandel, Verbrauchermarkt“ übertragen werden. Als Voraussetzung dafür muss die Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente am Ergänzungsstandort Muldepark reduziert werden. Der Ergänzungsstandort Einkaufszentrum Muldepark wird ein „nicht-zentren und nahversorgungsrelevanter Fachmarkt“. Hierzu wird derzeit ein Bebauungsplan mit dem Inhalt aufgestellt, dass zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente dort nicht mehr zulässig sind. Damit wird die Umverlegung des Standortes umfassend geregelt.

Die Entwicklung und Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bitterfeld-Wolfen erfolgt parallel zum vorliegenden Bebauungsplan.

4. Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Bitterfeld-Wolfen

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

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

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

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

Der Bebauungsplan Nr. 2/2009 setzt für seinen ausgewiesenen Planbereich fest, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiment unzulässig sind.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2/2009 erstreckt sich auf die Innenbereichsflächen (§ 34 BauGB) im gesamten Stadtgebiet. Nicht Bestandteile des Geltungsbereiches sind neben allen rechtskräftigen Bebauungsplänen, die im EHZK definierten zentralen Versorgungsbereiche, Ergänzungsstandorte und integrierten Nahversorgungsanlagen.

Der vorliegend überplante Standort an der Krondorfer Straße liegt im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes Nr. 2/2009 zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfen. Demgemäß wären hier Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiment unzulässig.

Da das Planvorhaben aber dem fortgeschriebenen Entwicklungsgedanken der Stadt Bitterfeld-Wolfen entspricht, ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/2009 „Erhalt und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfen“ erforderlich. Parallel zum vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes „Einkauf am Krondorfer Kreisel“ erfolgt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/2009 als 2. Entwurf der 1. Änderung.

Inhalt des 2. Entwurfs der 1. Änderung ist die Ausgrenzung des geplanten Standortes am Krondorfer Kreisel aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2/2009. Damit haben die textlichen Festsetzungen zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben keine Gültigkeit mehr für den Standort am Krondorfer Kreisel.

Damit kann dem Standort Krondorfer Straße eine Versorgungsfunktion übertragen werden. Dies setzt aber den Ausschluss einer Nachnutzung bzw. Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes am bisherigen Standort Muldepark Bobbau voraus.

Der Bebauungsplan Nr. 2/2009 sieht den Muldepark in unmittelbarer Konkurrenz zum dortigen Ortsteilzentrum (B-Zentrum), welchem der Vorrang eingeräumt werden sollte. Weiter heißt es:

„Auch im Hinblick auf sinkende Einwohnerzahlen soll eine Flächenerweiterung sowie Sortimentsveränderung in Richtung Zentrenrelevanz künftig ausgeschlossen werden. Die Zielsetzung liegt im Bestandsschutz.“

5. Stadtentwicklungskonzept 2015 – 2025

Für die Stadt Bitterfeld-Wolfen wurde 2015 das Stadtentwicklungskonzept 2015-2025 (STEK 2015-2025) beschlossen. Das städtebauliche Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen besonders zu berücksichtigen. Im STEK 2015-2025 erfährt der Planbereich keine Ausweisung als Standort für großflächigen Einzelhandel.

6. Auswirkungsanalyse

Zu der geplanten Verlagerung des Großen Supermarktes innerhalb des Stadtgebietes hat die Stadt Bitterfeld-Wolfen eine gutachterliche Bewertung potentieller städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen beauftragt.

Die „Auswirkungsanalyse im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens-Einkauf am Krondorfer Kreisel- im Ortsteil Stadt Wolfen“ vom 25.09.2017, erstellt durch die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Unter der Prämisse, dass am jetzigen Standort des E-Centers im Muldepark Bobbau zukünftig kein Lebensmittelmarkt mehr ansässig wird, kommt die Auswirkungsanalyse zu dem Schluss, dass mit der Verlagerung keine Auswirkungen i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO verbunden sind. Zusammenfassend wird festgehalten, dass es zu einer Neuordnung der Versorgungsstrukturen im nördlichen Teil von Wolfen kommen würde.

Aus gutachterlicher Sicht wird empfohlen im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bitterfeld-Wolfen den Standortbereich Krondorfer Straße einschließlich des Bebauungsplangebietes von einer Nahversorgungslage zu einem Nahversorgungszentrum (C-Zentrum) aufzuwerten.

E. Beschreibung des Baugebietes

1. Lage und Größe

Der Geltungsbereich liegt nordwestlich der Altstadt von Wolfen, am Kreuzungsbereich Krondorfer Straße mit der Verbindungsstraße nach Wolfen-Nord.

Das Gebiet wird südlich und westlich von mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern umgeben. Im Norden schließen sich Kleingärten und ein Gebäude der Diakonie Bitterfeld-Wolfen an. Die Flächen östlich der Verbindungsstraße werden gewerblich genutzt (Tankstelle, MC Donalds, Autohaus) bevor sich daran ein Netto-Verbrauchermarkt (Nahversorgungslage Wolfen -Krondorfer Straße) anschließt.



Auszug Stadtplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bebauungsplan Nr. 08-2017wo
„Einkauf am Krondorfer Kreisel“

2. Gegenwärtige Nutzung

Gegenwärtig befindet sich ein Garagenkomplex auf der Plangebietsfläche. Die Reihengaragen werden zum Teil noch genutzt, einige stehen aber auch leer. Baum- und Strauchbestand ist vor allem in den Randbereichen aber auch vereinzelt zwischen den Garagenanlagen vorhanden. Die unversiegelten Flächen stellen sich sonst als devastiertes Grünland dar.

3. Kataster und Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 05/2015 wird katastermäßig beschrieben durch die Flurstücke 33/1, tlw. 33/2, 27/20, tlw. 29/3 und tlw. 45 der Flur 7 und die Flurstücke tlw. 146/22, 146/6, tlw. 122/5 und tlw. 147/3 der Flur 1 der Gemarkung Wolfen.

Der Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca. 21.280 m²

4. Schutzgebiete

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

5. Baugrund

Für das Plangebiet liegt ein Ingenieurgeologisches Gutachten vom 20.10.2015, erarbeitet vom Ing.- Büro VOLZ Bitterfeld-Wolfen, vor.

Die durchgeführten Rammkernsondierungen (RKS) belegen Auffüllungen mit Beimengungen aus Ziegelresten, Betonresten, Fliesen- oder Glasresten. Im Ergebnis der Untersuchungen wurde eine Spezialtiefgründung empfohlen, ein ausreichend tragfähiger Baugrund wurde erst ab Teufen zwischen 4,70 m und 6,20 m unter Geländeoberkante (GOK) ermittelt.

Aus den vorliegenden Bodenaufschlüssen ergab sich ein kompliziertes Bild der Baugrundsituation. Die Ergebnisse des o.g. Ingenieurgeologischen Gutachtens sollten insbesondere im Hinblick auf einen evtl. Bodenaustausch oder baugrundverbessernde Maßnahmen Beachtung finden.

6. Katastrophenschutz

Die betreffende Fläche wurde durch das Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz des Landkreises Anhalt-Bitterfeld anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse auf Kampfmittel überprüft.

Erkenntnisse über eine Belastung der betreffenden Fläche mit Kampfmitteln konnten anhand dieser Unterlagen nicht gewonnen werden.

Trotzdem wird darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können. Bei Tiefbauarbeiten und sonstigen erdengreifenden Maßnahmen sollte grundsätzlich eine Rückfrage beim zuständigen Amt auf Kampfmittelverdacht erfolgen.

F. Nachrichtliche Übernahmen

1. Denkmalschutz

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt hat im Rahmen vorgelagerter Planverfahren darauf hingewiesen, dass die topographische Lage und auch die hohe Dichte bekannter archäologischer Kulturdenkmale im direkten Umfeld der Fläche sichere Anhaltspunkte dafür sind, dass bei Erdarbeiten auf dem Gelände archäologische Kulturdenkmale zutage treten werden. Die Erdarbeiten bedürfen daher einer Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwarteter archäologischer Funde oder Befunde wird hingewiesen. Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Funde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung der Funde ist zu ermöglichen.

Eine frühzeitige Einbeziehung des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie sowie der unteren Denkmalschutzbehörde in die konkrete Erschließungs- und Objektplanung wird empfohlen.

2. Kataster- und Vermessungswesen

Im Plangebiet sind Grenzeinrichtungen des LVerGeo Sachsen-Anhalt vorhanden, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeiten zerstört werden können.

In diesem Zusammenhang wird auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VerGeoG LSA) verwiesen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

Die Lage der Grenzpunkte sollte frühzeitig abgefragt werden.

3. Altlasten / Bodenschutz

Der Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Umweltamt, verfügt als zuständige Behörde über ein flächendeckendes Kataster von altlastverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenveränderungen im Kreisgebiet.

Die Erfassung der Altlastverdachtsflächen erfolgte in einer ersten Stufe durch die Recherche des vorhandenen Kartenmaterials (beginnend 1872), historischen Luftbildern und Falschfarbinfrarotaufnahmen aus dem Jahr 1991. In einer zweiten Stufe wurden die wichtigsten Altlastverdachtsflächen einzeln begangen und nach einer vom Umweltministerium Sachsen-Anhalt vorgegebenen Methodik beprobungslos bewertet.

Für die Plangebietsfläche sind im Altlastenkataster des Landkreises keine Altlastverdachtsflächen registriert. Durch die Nutzung als Garagenkomplex sind schädliche Bodenveränderungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe aber nicht auszuschließen.

Die untere Bodenschutzbehörde des Landkreis Anhalt-Bitterfeld hat im Rahmen vorgelagerter Planverfahren folgende Vorgaben für die Abbruch- und Bauarbeiten sowie den Wiedereinbau zur Beachtung gegeben:

- Sollten sich bei den Erdarbeiten organoleptische (optische oder geruchliche) Auffälligkeiten des Erdbodens zeigen, ist das Umweltamt, untere Bodenschutzbehörde, zu informieren.
- Die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterial haben entsprechend der "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen", Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 zu erfolgen.
- Senken und Baugruben, bei denen die Materialien dauerhaft Bestandteil der Landschaft werden, dürfen entsprechend der LAGA Nr. 20 nur mit Bodenmaterial verfüllt werden, das die Anforderungen der **Nummer II.1 .2.3.2.** (Einbauklasse 0) der LAGA Nr. 20 einhält. Eine Verwertung von Bodenmaterial, das die Zuordnungswerte Z O im Feststoff und Z 0 der [2] im Eluat überschreitet, ist aus Gründen des vorsorgenden Boden- und Grundwasserschutzes nicht zulässig .
Die Verwendung von Bauschutt ist nur für begründete betriebstechnische Zwecke /technische Bauwerke (z.B. Fahrstraßen, Parkplätze) zulässig.
Die Zuordnungswerte Z 1 im Feststoff und Z 1.1 bzw. Z 1.2 im Eluat stellen die Obergrenze für den offenen Einbau in technischen Bauwerken dar.
Beim Einbau von Bodenmaterial/Bauschutt in technischen Bauwerken mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen (Straßen; Parkplätze) stellen die Zuordnungswerte Z 2 die Obergrenze dar.
Die untere Bodenschutzbehörde kann im Einzelfall über einen Wiedereinbau von Material entscheiden.
- Die Dokumentationen zum Rückbau/Wiedereinbau/Bodenaustausch auf der Fläche ist dann der unteren Bodenschutzbehörde (auch für die Bewertung einer späteren anderweitigen Nutzung der Fläche) vorzulegen.

4. Abfallrecht

Die untere Abfallbehörde des Landkreis Anhalt-Bitterfeld hat im Rahmen vorgelagerter Planverfahren folgende Hinweise zur Berücksichtigung gegeben:

- Anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen (siehe § 7 (Verwertung) bzw. § 15 (Beseitigung) KrWG).

- Bezüglich der Deklaration, Analytik und Verwertung von mineralischen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt etc.), die im Zuge des Vorhabens anfallen bzw. verwertet werden sollen, wird auf die Technischen Regeln der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen, Merkblatt 20 verwiesen.
- Aufgrund der Kenntnisse zur aktuellen Nutzung (Garagenkomplex) kann ein Anfall von verunreinigten mineralischen Reststoffen (Bodenaushub) im Zuge nachfolgender Baumaßnahmen (Errichtung Verbrauchermarkt, Installation Werbeanlagen, Herrichtung Zufahrt) nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.
- Daher ist bei den Aushubarbeiten auf organoleptische (geruchlich, visuell) Auffälligkeiten des Erdaushubes zu achten. Organoleptisch auffälliger Erdaushub ist zu separieren und gesondert zu beproben bzw. zu untersuchen. Der Untersuchungsumfang für anfallenden (organoleptisch auffälligen) Erdaushub richtet sich grundsätzlich nach Tabelle 11.1.2-1 (Mindestuntersuchungsprogramm für Bodenmaterial bei unspezifischem Verdacht).
- Sollte der Abriss des Garagenkomplexes vorgesehen sein, ist ebenfalls auf organoleptische (geruchlich, visuell) Auffälligkeiten des Bauschuttes zu achten. Organoleptisch auffälliger Bauschutt ist zu separieren und gesondert zu beproben bzw. zu untersuchen. Der Untersuchungsumfang für anfallenden (organoleptisch auffälligen) Bauschutt richtet sich grundsätzlich nach Tabelle 11.1.4-1 (Mindestuntersuchungsprogramm für Bauschutt bei unspezifischem Verdacht) .
- Die Deklarationsanalysen gemäß LAGA M20 dienen der Einstufung der anfallenden mineralischen Reststoffe im Hinblick auf ihre Abfallart, Verwertungsmöglichkeit bzw. Gefährlichkeit. Erst im Ergebnis dessen kann über den relevanten Entsorgungsweg entschieden werden.
- Des Weiteren sind nach § 8 der GewAbfV4 die beim Abbruch anfallenden Bau- und Abbruchabfälle nach Abfallarten getrennt zu erfassen und ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Nach § 3 Absatz 4 KrWG ist jeder Abfallerzeuger (betrifft auch Erdaushub und Bauschutt) verpflichtet seine Abfälle ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. entsorgen (verwerten bzw. beseitigen) zu lassen, um die Umweltverträglichkeit und Schadlosigkeit der Entsorgung sicherzustellen. Die ordnungsgemäße und gemeinwohlvertragliche Entsorgung der Abfälle ist der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld nachzuweisen.
- Sollte zur Verfüllung von Baugruben bzw. zur Geländeregulierung ortsfremder Bodenaushub eingesetzt werden, hat dieser die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 der LAGA, Merkblatt 20 einzuhalten. Vorrangig ist jedoch standorteigenes, organoleptisch unauffälliges Material zur Verfüllung zu verwenden, welches nicht von Altlast(verdachts)flächen stammt.
- Beim Einbau in technischen Bauwerken ist eine Verwertung bis zur Einbauklasse Z2 möglich (unter definierten technischen Sicherungsmaßnahmen). Der Einsatz Bodenaushub > Z 0 und von Bauschutt zu technischen Zwecken ist nur in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Abfallbehörde zulässig.

- Bei der Anlage von versiegelten Bereichen ist Folgendes zu beachten: Bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material), sind für diese, unterhalb einer Vollversiegelung (z.B. unterhalb der Bodenplatte, als Frostschutz-/Tragschicht), die Zuordnungswerte Z 2 gemäß LAGA Merkblatt 20 einzuhalten.
- Ist keine Vollversiegelung (wasserdurchlässig) vorgesehen, sind die Zuordnungswerte Z 1.1 der LAGA Merkblatt 20 einzuhalten.
- Es wird darauf hingewiesen, dass auch die Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt etc.) gemäß § 53 KrWG anzeigepflichtig ist. Die Anzeigenerstattung ist im § 7 Abs. 1 AbfAEV geregelt.
- Auf die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld in der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen. Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 Abs. 1 AbfG LSA'6 der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als untere Abfallbehörde zuständig.

5. Grundwasser

Das Umweltamt, SB Wasserrecht des Landkreis Anhalt-Bitterfeld hat in seine Stellungnahme zum vorliegenden Bebauungsplan folgende Information gegeben:

- Der mittlere Grundwasserflurabstand liegt im nordöstlichen Bereich zwischen 1 m und 2 m, dass betrifft folgende Flurstücke: tlw. 29/3, tlw. 146/2, 146/6. tlw. 122/5. tlw. 147/3. Im restlichen Bereich liegt der Grundwasserflurabstand zwischen 2 m und 5 m.
- Erforderlich werdende bauzeitliche Grundwasserhaltungsmaßnahmen sind rechtzeitig beim Umweltamt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld, untere Wasserbehörde, zu beantragen. Grundwasserabsenkungen sind nach §§ 8 und 9 WHG erlaubnispflichtige Gewässerbenutzungen.

G. Geplante bauliche Nutzung

Über die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung soll das Bauplanungsrecht für die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes an der Krondorfer Straße erlangt werden.

Der geplante Standort des Gebäudes wurde durch die Festlegung einer Baugrenze definiert. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagenanlagen sind außerhalb dieser Baugrenze zulässig.

Die Zulässigkeit von Garagenanlagen ergibt sich aus der bisherigen Nutzung des Plangebietes. So soll die Möglichkeit bestehen, auf den durch den Verbrauchermarkt nicht direkt beanspruchten Flächen im Norden des Geltungsbereiches, Garagenanlagen zu erhalten bzw. zu errichten.

Bei der Festsetzung der Höhe der baulichen Anlage gemäß § 18 BauNVO ist der untere Bezugspunkt analog der Höhe zur Berechnung der Abstandsflächen nach BauO LSA festgelegt. Da gestalterisch auch ein Gebäude mit Flachdach möglich sein soll, ist als oberer Bezugspunkt die Oberkante (OK) des Gebäudes angegeben. Dies erlaubt so z.B. auch die Anordnung einer Attika.

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

Werbeanlagen

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

Für die Werbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten folgende Festlegungen:

- sie sind ausschließlich nur an der Stätte der Leistung zulässig
- Fremdwerbung für Leistungen oder Gewerbe, die nicht innerhalb des Geltungsbereiches ansässig sind, sind unzulässig
- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster- und Laserwerbung sind ebenfalls unzulässig.
- Es ist nur eine Mastwerbeanlage (Pylon) im Sondergebiet zulässig. Diese darf die Höhe von 16 m über Gelände nicht überschreiten.
- Standfahnen oder andere Werbeanlagen dürfen an ihrem höchsten Punkt nicht höher als 7,5 m über Gelände sein.
- Werbeanlagen sind an der Gebäudefassade nur bis zu einer Gesamtfläche von 6 m x 6 m zulässig.
- Werbeanlagen im Zufahrtbereich sind bis zu einer Gesamtfläche von 2 m * 2 m zulässig

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

H. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes soll über eine neue Zufahrt mit Anbindung an den Kreisel für den Kundenverkehr erfolgen. Der Kreisel wird vollständig neu ausgebaut. Der Lieferverkehr wird über die Verbindungsstraße auf das Gelände geleitet, damit sich die beiden Verkehrsströme nicht gegenseitig kreuzen und eine recht hohe Verkehrssicherheit erzielt wird.

Auf die Darstellung der inneren Erschließung wurde im Bebauungsplan verzichtet, da es sich ausschließlich um private Verkehrsflächen auf einem Baugrundstück handelt. Zur Herstellung der notwendigen Parkflächen wurden im Bebauungsplan die dazu erforderlichen Flächen als „Flächen für Stellplätze und Garagenanlagen“ gekennzeichnet.

Straßen-, Wege- und Platzbefestigungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Für die Stellplätze sollen wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasenfugenpflastersteine, Rasengittersteine u.ä.) zur Anwendung kommen.

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

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

I. Erschließung / Ver- und Entsorgung

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

Da der Anlagenbestand der Ver- und Entsorgungsträger ständigen Änderungen und Erweiterungen unterliegt, wird auf die beschränkte Gültigkeit der Stellungnahmen von Versorgungsträgern hingewiesen.

1. Leitungsauskunft

Für die zukünftig geplanten Einzelbaumaßnahmen steht als Möglichkeit zur Leitungsauskunft das BIL-Portal <https://portal.bil-leitungsauskunft.de> zur Verfügung.

Das BIL-Online-Portal ist ein Bundesweites Informationssystem zur Leitungssuche und stellt eine umfassende branchenübergreifende Online-Leitungsauskunft bereit. Die Nutzung der BIL-Leitungsauskunft ist kostenlos und ermöglicht die Bauanfrage direkt für das jeweilige Baugrundstück.

2. Hinweise zum Anlagenbestand

Eine Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser und Bauwasser, Erdgas, Elektroenergie und Fernwärme ist durch die Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH möglich.

Darüber hinaus können weitere Energiedienstleistungen erbracht werden, z.B. Bereitstellung Raumwärme und Warmwasser, kundenspezifische Abrechnung ggf. Strom- und Kälteerzeugung.

Die einzuhaltenden Sicherheitsbestimmungen bei Arbeiten im Bereich der Versorgungsleitungen sind der „Technischen Richtlinie für Tiefbauarbeiten im Versorgungsgebiet der Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH“, Stand 01.03.2017, zu entnehmen.

Im gesamten Baubereich ist auf die Versorgungsleitungen zu achten, für eventuelle Schäden/Ausfälle durch havarierende Versorgungsleitungen übernehmen die Stadtwerke keine Haftung. Bei Beschädigungen bzw. Beeinträchtigungen wird nach dem Verursacherprinzip verfahren, der Verursacher trägt die Kosten.

Im Rahmen der nachgelagerten konkreten Objekt- und Erschließungsplanung ist eine erneute Abfrage zum Leitungsbestand der Stadtwerke und ggf. daraus resultierenden notwendigen Maßnahmen erforderlich.

3. Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung hat über das öffentliche Netz zu erfolgen. Eine Trinkwasserversorgung für den Bereich Krondorfer Kreisel ist durch die Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH möglich.

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

4. Schmutzwasser / Niederschlagswasser

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

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen ist Mitglied im Abwasserzweckverband Westliche Mulde mit Sitz in Bitterfeld. Der Verband sichert u.a. die Abwasserentsorgung der Stadt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Schmutz- und Regenwasseranlagen des AZV. Im Zuge der Planrealisierung ist eine Umverlegung des Leitungsbestandes unumgänglich, da innerhalb der Schutzstreifens keine betriebsfremden Bauwerke errichten werden dürfen. Die Änderungen an dem auf den Grundstücken befindlichen Kanalbestand bedürfen der schriftlichen Zustimmung des AZV.

Der AZV gibt in seiner Stellungnahme folgende Hinweise zur Beachtung:

- Außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen ist ein Arbeits- und Schutzstreifen mit einer Breite von mindestens 6 m bei Anlagen bis DN 400, 8 m bei Anlagen bis DN 600 und 10 m bei Anlagen größer DN 600 einzuhalten.
- Die Mitte des Schutzstreifens soll mit der Leitungs-/Kanalmitte übereinstimmen. Innerhalb des Schutzstreifens sind keine betriebsfremden Bauwerke zu errichten.
- Der Schutzstreifen ist von Anpflanzungen freizuhalten, die die Sicherheit und Wartung der Abwasseranlage beeinträchtigen.
- Eine Bebauung innerhalb der ausgewiesenen Baufläche ist somit nur nach einer Umverlegung des RWK DN 1100 B und des SWK DN 250 Stzg zulässig. Diese Kanäle sind im Zuge der Baufeldfreimachung durch den Erschließungsträger so umzuverlegen, dass die neue Trassierung außerhalb der Baugrenze verläuft. Die Schutzstreifen sind einzuhalten. Die neue Trasse ist einschließlich der Schutzstreifen dinglich zugunsten des AZV Westliche Mulde zu sichern.
- Die Umverlegung muss Gegenstand der Bauplanung sein und ist vor Baubeginn mit dem AZV abzustimmen. Die Kosten der Umverlegung und Sicherung trägt der Erschließungsträger. Die Anlage ist unentgeltlich dem AZV zu übertragen. Der außer Betrieb genommene Kanalbestand ist zurückzubauen. Erfolgt dies nicht, wird der von der Verbandsanlage abgetrennte Bestand an den Erschließungsträger / Grundstückseigentümer einschließlich der damit verbundenen Sicherungspflichten übertragen.
- Die Entsorgung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Im Zuge der Planung für die Umverlegung der Kanäle sind die entsprechenden Hausanschlüsse mit einzuplanen.
- Im Zuge der Antragsbearbeitung kann es notwendig werden, dass der Erschließungsträger Maßnahmen zur Regenrückhaltung einplanen muss. Die Übernahme von Niederschlagswasser ist nur begrenzt möglich. Die befestigte Einleitfläche ist durch geeignete Maßnahmen so gering wie möglich zu gestalten.
- Die Schmutzwasserentsorgung über das öffentliche Netz ist grundsätzlich möglich. Einleiter von gewerblichem oder sonstigem nichthäuslichen Abwasser haben auf eigene Kosten und durch geeignete Mittel die Einhaltung der in der Entwässerungssatzung (EWS) festgesetzten Grenzwerte zu gewährleisten und die Einhaltung zu überprüfen. Die Einleitung von nichthäuslichem Abwasser ist genehmigungspflichtig. Die Betreibung von Abwasserbehandlungsanlagen (z. B. Fett-, bzw. Koaleszenzabscheider mit integriertem Schlammfang) unterliegt der Kontrolle und Überwachung des AZV (Überwachungsbescheid).
- Die erforderliche innere und äußere Erschließung erfolgt durch den Erschließungsträger bzw. die Stadt Bitterfeld-Wolfen. Die dazu notwendigen Anlagen sind in öffentlich gewidmeten Straßenflächen zu verlegen, ist dies nicht möglich, ist eine dingliche Sicherung der Leitungstrasse vor Beginn der Bauarbeiten zwingend erforderlich.

- Mit der Erschließung darf erst begonnen werden, wenn ein Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und dem Verband vorliegt. Die Erschließungsplanung ist mit dem Verband vor Vertragsabschluss abzustimmen.
- Bei der Gestaltung von Straßen- und Nebenflächen ist zu berücksichtigen, dass Schachtabdeckungen nicht in Regenrinnen oder Mulden bzw. im Bereich von Bordsteinen angeordnet werden. Vor Baubeginn hat eine Vorortbegehung zu erfolgen, bei der der Zustand der Schachtabdeckungen, eventuell notwendige Erneuerungen und die damit verbundene Verfahrensweise zu dokumentieren sind.
- Sollen neue Straßeneinläufe errichtet und an die Verbandsanlage angeschlossen werden, ist dies beim AZV zu beantragen. Nach Abschluss der Baumaßnahme (Neuanbindung der Regeneinläufe) sind uns die Protokolle der Dichtheitsprüfung sowie die Unterlagen der Kanalbefahrung vorzulegen. Ändert sich die Einleitfläche für Niederschlagswasser ist dies mittels Einleit Antrag anzuzeigen und bedarf der Genehmigung.
- Beim Pflanzen von Bäumen im Nahbereich von Abwasseranlagen ist zwischen Stamm und Abwasseranlage ein Mindestabstand von 2,5 m (DVGW GW 125) einzuhalten. Eine zwingend notwendige Unterschreitung ist schriftlich mit Angabe der geplanten Wurzelschutzmaßnahmen zu beantragen. Eine Zustimmung und Abnahme vor Ort ist zwingend erforderlich. Sträucher bzw. Bodendecker sind so anzuordnen, dass Kanal-deckel und Armaturen jederzeit sichtbar und zugänglich sind. Eine Überwucherung ist auszuschließen

5. Löschwasser

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

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

Der Löschwasserbedarf für den Löschbereich ist nach dem Technischen Regelwerk der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches (DVGW) festzulegen. Das Regelwerk ist für die Planung und den Bau ausgewiesener Bebauungsgebiete und für Bauvorhaben im Außenbereich anzuwenden.

Das technische Regelwerk differenziert den erforderlichen Löschwasserbedarf nach der Gefahr der Brandausbreitung. So werden unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung folgende Richtwerte für den Löschwasserbedarf für eine Löszeit von 2 Stunden im Bebauungsplangebiet angegeben:

	Geschossflächenzahl von 1,0 - 2,4	Geschossflächenzahl von 0,7 - 1,0	Geschossflächenzahl von $\leq 0,3$ – 0,6
Gefahr der Brand- ausbreitung : klein	→ 96 m³/h	→ 96 m³/h	→ 48 m³/h
Gefahr der Brand- ausbreitung : mittel	→ 192 m³/h	→ 96 m³/h	→ 96 m³/h
Gefahr der Brand- ausbreitung : groß	→ 192 m³/h	→ 192 m³/h	→ 96 m³/h

Im zuvor genannten Technischen Regelwerk werden die Begriffe „Grundschutz“ und „Objektschutz“ wie folgt definiert:

- Grundschutz: Brandschutz für Wohngebiete, Gewerbegebiete, Mischgebiete und Industriegebiet ohne erhöhtes Sach- oder Personenrisiko
- Objektschutz: über den Grundschutz hinausgehender Objektbezogener Brandschutz
 - z.B. für große Objekte mit erhöhtem Brandrisiko, z.B. zur Herstellung, Verarbeitung und Lagerung brennbarer oder leicht entzündbarer Stoffe
 - für Objekte mit erhöhtem Personenrisiko, z.B. Versammlungsstätten, Verkaufsstätten, Krankenhäuser, Hotels, Hochhäuser
 - für sonstige Einzelobjekte in Außenbereichen wie Aussiedlerhöfe, Raststätten

Für das Bebauungsplangebiet beträgt der Grundschutz an Löschwasser nach den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW-Regelwerkes und bei Annahme einer kleinen bis mittleren Gefahr der Brandausbreitung 96 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden

Grundsätzlich haben die Städte und Gemeinden für ausreichend Löschwasser Sorge zu tragen. Für diese Aufgabe können sie sich Dritter (z.B. Wasserversorgungsunternehmen - WVU) bedienen. Bestehen keine vertraglichen Beziehungen zwischen der Stadt und dem WVU kann grundsätzlich keine Verpflichtung zur Grundschutzabsicherung über das öffentliche Hydrantennetz hergeleitet werden.

Der o.g. Richtwert gibt den Gesamtbedarf an unabhängig davon welche Entnahmemöglichkeiten bestehen und in welchem Umfang diese genutzt werden. Der vom Wasserversorgungsunternehmen nicht gedeckte Löschwasserbedarf ist durch objektbezogene bauliche Maßnahmen sicherzustellen. Als Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung können dabei in Frage kommen:

a) natürliche Wasserentnahmestellen (Flüsse, Bäche, Seen)

b) künstliche Wasserentnahmestellen

- Löschwasserteiche nach DIN 14210
- Löschwasserbrunnen DIN 14220
- Unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230

Es ist Sache des Grundstückseigentümers oder des Nutzungsberechtigten, Vorsorge für das erhöhte Risiko zu treffen und unabhängige Einrichtungen zu schaffen. Im Rahmen von zukünftig geplanten Baumaßnahmen sind die zuvor genannten, gegebenen Möglichkeiten zur Sicherstellung der ggf. über die von der Gemeinde geleistete Grundversorgung hinausgehenden Löschwassermenge heranzuziehen.

Im Umkreis von 300 m sind Hydranten in der Krondorfer Straße, der Lortzingstraße und der Goethestraße mit Entnahmemengen von 54 – 78 m³/h vorhanden.

6. Gas / Fernwärme

Eine Gasversorgung für das Plangebiet ist durch die Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH möglich.

Entlang der Krondorfer Straße befinden sich Elt-Versorgungsleitungen mit Hausanschlüssen sowie Steuerkabel der Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen. Westlich des Plangebietes steht ein aktives Fernwärmeversorgungssystem der Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen zur Verfügung. Eine Versorgung ist möglich.

Die GDMcom als überörtlicher Versorgungsträger weist darauf hin, dass vor Baubeginn eine erneute Anfrage zu erfolgen hat.

7. Elektro

Im Bereich des oben genannten Vorhabens befinden sich Energieversorgungsanlagen der Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH, welche durch die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM) im Auftrag der Stadtwerke betrieben werden.

Zu den Versorgungsleitungen sind die festgelegten Abstände, entsprechend dem einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk zu beachten und einzuhalten. Für Kabelanlagen gelten Schutzstreifenbreiten von 4,0 Metern (d. h. 2,0 Meter zu beiden Seiten der Trasse). Unterirdische Versorgungsanlagen/Kabel sind im Bereich der Schutzstreifen grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen, Überbauungen (z. B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten.

Die vorhandene Kabeltrasse innerhalb des geplanten Baufensters muss umverlegt werden. Dazu sind Abstimmungen mit den Stadtwerken Bitterfeld-Wolfen und der MITNETZ Strom erforderlich.

Die Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen geben ergänzende Hinweise:

- Im Baubereich sind Umverlegungsmaßnahmen von Mittelspannungsleitung sowie ggf. Niederspannungsleitungen bzw. dingliche Sicherungen erforderlich.
- Einer Überbauung von Erdkabeln stimmen wir nicht zu.
- Die derzeitigen Hausanschlüsse, die Z.Z. das Gelände versorgen, werden auf Wunsch im öffentlichen Bereich getrennt.

Die MITNETZ Strom GmbH geben ergänzende Hinweise:

- Einzelanschlussmaßnahmen erfolgen auf der Grundlage von Bedarfsanmeldungen des Investors.
- Zunächst ist mit den Stadtwerken die Bedarfsanmeldung abzuklären.
- Werden durch Baumaßnahmen Änderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen an den Anlagen notwendig, so sind diese zu beantragen. Der entsprechende Antrag ist möglichst frühzeitig zu stellen an: MITNETZ STROM, Standort Naumburg, Steinkreuzweg 9, 06618 Naumburg

J. Naturhaushalt

Das Plangebiet liegt weder in einem Landschaftsschutz- noch in einem Naturschutzgebiet. Es liegen auch keine Daten über Natur- und Bodendenkmäler nach dem Naturschutzgesetz (NatSchG) LSA vor. Ebenso befinden sich keine Schutzgebiete nach EU-Recht im Planungsgebiet.

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

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

1. Eingriffsregelung

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

Vom Gesetzgeber wurde deshalb festgelegt, dass Baurechte, die durch Bebauungspläne der Innenstadtentwicklung bis maximal 20.000 m² (bebaubarer) Grundfläche geschaffen werden, keine Eingriffe darstellen. Die Eingriffsregelung ist somit für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

2. Baumschutzsatzung

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

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

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

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

3. Grünplanung

Auch wenn vom Gesetzgeber für Bebauungspläne der Innenstadtentwicklung bis maximal 20.000 m² (bebaubarer) Grundfläche die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist, soll eine grünordnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Flächenanteile erfolgen.

Unter Berücksichtigung der maximal überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ 0,8) ist die Begrünung von ca. 3.000 m² vorzunehmen. Dabei sind neben Rasenflächen auch Bodendecker entsprechend der Pflanzliste fachgerecht in passender Pflanzdichte anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.

Zur Gliederung der Stellplatzflächen werden Einzelbaumpflanzungen vorgeschlagen. Empfohlen wird hier je 10 angefangene Stellplätze einen hochstämmigen, standortgerechten, heimischen Laubbaum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen. Die Baumscheiben sollten mindestens 1,5 x 1,5 m bis 2,0 x 2,0 m bei einer Tiefe von 1,00 m betragen.

4. Schutzgüter

Boden

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

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

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

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

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

Wasser

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

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

Das Schutzgut Wasser besitzt Regularfunktion, ist Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten und verbindet aquatische, amphibische und terrestrische Ökosysteme. Zu den Beeinträchtigungen des Wassers infolge von Baumaßnahmen gehören:

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

Klima, Luft, Lärm

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

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

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

Hauptbeeinträchtigungen infolge von Baumaßnahmen können entstehen durch:

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

Arten und ihre Lebensgemeinschaften

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

Beeinträchtigungen können infolge von Baumaßnahmen entstehen durch:

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

Landschaftsbild

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

Es ist gefährdet durch:

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

Schutzgebiete und Schutzobjekte

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

K. Artenschutz

Auch im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen müssen die Regelungen über den Artenschutz beachtet werden. Die von dem geplanten Vorhaben möglicherweise betroffenen Arten gemäß § 44 BNatSchG sollten betrachtet werden. Auswirkungen auf die streng geschützten Arten bzw. die europäischen Vogelarten sollten nach Möglichkeit beurteilt werden.

Im Rahmen der Bauvorbereitung und Baudurchführung sind Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu vermeiden. Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Einzelfall kann von den Verboten des § 44 BNatSchG nach einen Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG oder eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG gewahrt werden.

Sollten bei dem Vorhaben Lebensstätten, u.a. Nester oder Fortpflanzungsstätten, oder Individuen von besonders bzw. streng geschützten, wild lebenden Tierarten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG auftreten, so ist umgehend die untere Naturschutzbehörde zu informieren. Bei den besonders bzw. streng geschützten Arten kann es sich hier vor allem um Singvögel handeln. Ein Verstoß gegen diese Regelungen stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 BNatSchG dar.

Für das Gebiet wurde im Rahmen vorgelagerter Planverfahren ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag auf der Basis einer Potenzialabschätzung zum Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten erarbeitet.

In dem Fachbeitrag wird die Beschreibung und Bewertung möglicher Verstöße gegen Verbote des § 44 BNatSchG dargestellt.

Im Ergebnis der Potentialabschätzung wurde folgende Maßnahme zum Ausgleich und zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG empfohlen

- (V1) Durchführung von Maßnahme an Gehölzen wie Fällungen, Rückschnitte und Ausastungen außerhalb der Brutzeit, d.h. in der Zeit von 01. Oktober bis 28./29. Februar.

Die Vermeidungsmaßnahme ist in den Textlichen Festsetzungen verankert.

Der vollumfängliche Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist Bestandteil der Begründung und dieser als Anlage beigelegt.

L. Immissionsschutz

1. Orientierungswerte

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

- der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm vom 26.08.1998)
- der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1

Entsprechend Ziffer 1.1 der DIN 18005 sollen folgende Orientierungswerte eingehalten werden.

Gebietscharakter	Orientierungswert tags in dB (A)	Orientierungswert nachts in dB (A)
Sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart	45-65	35-65

2. Lärmimmission

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

Aneinander grenzende gewerblich genutzte Flächen und zum Wohnen dienende Flächen sollten so einander zugeordnet werden, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen auftreten. An das Plangebiet schließt sich unmittelbar die nächstliegende Wohnbebauung an. Somit ist nicht ausgeschlossen, dass durch das geplante Vorhaben die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet überschritten werden.

In der konkreten Objektplanung zum Verbrauchermarkt ist die Anordnung der Anlieferungszone, die Verladetechnik und Lage der erforderlichen Müllpresse so zu wählen, dass die Lärmbelastungen auf ein Minimum beschränkt werden.

Vorsorglich weist der Bebauungsplan zu den schutzbedürftigen Nutzungen entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG“ aus.

3. Luftimmission

Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind zu vermeiden. Dabei sind auch Belästigungen durch Gerüche zu vermeiden. Zur Beurteilung ist die – Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - heranzuziehen.

Zur Minimierung einer Belastung durch zusätzliche neue Heizungsanlagen ist der Einsatz umweltfreundlicher Brennstoffe Voraussetzung. Dabei sind außerdem die Festlegungen der 1. Verordnung zur Durchführung des BImSchG – Kleinf Feuerungsanlagenverordnung zu beachten.

M. Schalltechnische Untersuchungen

1. Untersuchungsbericht aus dem Jahr 2015

Im vorgelagerten Planverfahren (Bebauungsplan Nr. 05-2015wo "Verbrauchermarkt Krondorfer Straße") wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Grundlage bildete die zum damaligen Zeitpunkt geplante Errichtung des Kaufland-Verbrauchermarktes am Krondorfer Kreisel.

Der "Bericht über die Ermittlung der zu erwartenden Geräuschimmissionen nach Errichtung einer Verkaufseinrichtung der Firma Kaufland GmbH & Co. KG in Bitterfeld-Wolfen, OT Wolfen am Standort "Krondorfer Straße" / Verbindungsstraße" vor den nächstgelegenen und maßgeblichen Bebauungen" wurde durch das Ingenieurbüro für Bauakustik Schürer mit Stand 09.02.2016 erstellt.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05-2015wo "Verbrauchermarkt Krondorfer Straße" erfolgte parallel bereits eine konkrete Objektplanung zum Verbrauchermarkt Kaufland.

Für das erarbeitete Schallgutachten lagen somit detaillierte Angaben hinsichtlich Gebäudedimensionierung, der technischen Anlagen und Aufbauten (Raum-, Luft- und Kältetechnische Anlagen) sowie die Anordnung von Kunden- und Mitarbeiterparkplätzen vor.

Auf Grund der zum damaligen Zeitpunkt vorhandenen detaillierten Objektplanung war es somit möglich konkrete Schallschutzmaßnahmen in die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 05-2015wo "Verbrauchermarkt Krondorfer Straße" aufzunehmen.

2. Gegenwärtige Situation

Zu dem gegenwärtig geplanten Vorhaben der Ansiedlung eines Verbrauchermarktes am Krondorfer Kreisel gibt die untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises folgende Hinweise zur Beachtung:

- es handelt sich nunmehr um einen anderen Typ von Einkaufsmarkt (*als in der vorherigen Planung*)
- Um den o.g. schalltechnischen Bericht für die Kaufland GmbH auf das nunmehr umzusiedelnde Edeka-Center (*oder einen anderen Verbrauchermarkt*) direkt und ohne Abstriche übertragen zu können, muss berücksichtigt werden, dass sich im anschließenden Baugenehmigungsverfahren für das E-Center (*oder einen anderen Verbrauchermarkt*) am Standort Krondorfer Kreisel exakt die Bauweise, wie sie in dem o. g. Bericht für Kaufland beschrieben wird, dort widerspiegelt. Werden hier Abweichungen festgestellt, sieht sich die Immissionsschutzbehörde gezwungen, erneut einen entsprechenden Nachweis zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den umliegenden schutzbedürftigen Bebauungen auf Grundlage eines sich anzusiedelnden E-Centers (*oder anderen Verbrauchermarktes*) zu fordern.

Der Bebauungsplan Nr. 08-2017wo „Einkauf am Krondorfer Kreisel“ schafft als Angebotsplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel am Standort Krondorfer Kreisel.

Derzeit liegen noch keine verbindlichen oder konkreten Aussagen über den Betreiber des geplanten Neubaus vor, welcher ggf. eigene Vorstellungen hat wie die Anordnung und Lage der Warenanlieferung, der Parkplätze und der Aggregate zum zukünftigen Markt vorzusehen sind. Daher kann nicht von einer vollumfänglichen Übertragbarkeit des vorhandenen Schallgutachtens aus dem Jahr 2015 ausgegangen werden kann.

Allerdings lässt der nunmehr in Rede stehende Bebauungsplan nur wenig Spielräume im Hinblick auf die Flächengröße, Höhe des Gebäudes, der Dimensionierung des Gebäudes als solches, die Zufahrtsbereiche oder die Anordnung der Parkplätze zu, sodass von den schalltechnischen Untersuchungsergebnissen durchaus allgemeingültigen Festlegungen abzuleiten sind. Obwohl der schalltechnische Untersuchungsbericht auf ein konkretes Vorhaben ausgerichtet war, besitzt er im Hinblick auf die zu betrachtende Schutzwürdigkeit der Umgebungsbebauung einen allgemeingültigen Charakter.

Daher wurden aus dem Schallgutachten Festlegungen abgeleitet und in den Textlichen Festsetzungen verankert. Eine schalltechnische Untersuchung hinsichtlich der zu erwartenden Geräuschimmissionen ist dennoch für eine konkrete Vorhabenplanung nicht entbehrlich. Im Rahmen der Genehmigungsplanung des künftigen Verbrauchermarktes sollen die schallschützenden Maßnahmen nachgewiesen werden und insbesondere der Nachweis erbracht werden, dass der Schallschutz im Städtebau gem. DIN 18005 eingehalten wird.

Für den Fall, dass die Nachweisführung zum Schallschutz Defizite gegenüber dem Schutzbedürfnis aufzeigt sind Maßnahmen und Vorschläge zur Lärminderung in der konkreten Objektplanung zu berücksichtigen und auszuführen.

In der Planzeichnung zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 08-2017wo "Einkauf am Krondorfer Kreisel" sind im westlichen Bereich auf der gesamten Länge sowie im Norden zu den Parzellen der Kleingartenanlage „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24, Abs. 4 BauGB) vorgesehen. Weiterhin sind in der Bauleitplanung ebenso textliche Festsetzungen zum Lärmschutz mit verbindlichem Charakter enthalten.

N. Umweltschutz

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

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

Schutzgut Mensch

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

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

Im Zusammenhang mit der angestrebten Ansiedlung eines Verbrauchermarktes sind für den Menschen Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm, Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen) von Bedeutung. Von den Wirkungen wäre die angrenzende Bebauung (Wohnen, Kleingärten) betroffen.

Auch wenn eine gewisse Vorbelastung durch die bestehende Nutzung (Garagenkomplex) gegeben ist, ist von einer Erhöhung Belastungen für den Menschen durch Verkehrslärm (Kunden- und Lieferverkehr) auszugehen. Mit der Ansiedlung eines Verbrauchermarktes kann die Errichtung von Lüftern oder Kühlaggregaten verbunden sein, welche sich ggf. auf die unmittelbar benachbarte Wohnbebauung auswirken können.

Vorliegend handelt es sich um eine Angebotsplanung. Zum jetzigen Zeitpunkt liegen hinsichtlich des geplanten Vorhabens noch keine konkreten Aussagen über die Art des Neubaus, die Anordnung und Lage der Warenanlieferung, der Aggregate u.ä. vor. Im Rahmen der nachgelagerten Planungen ist objektkonkret eine Schallimmissionsprognose zu erarbeitet, in der die zu erwartenden Geräuschimmissionen durch den geplanten Neubau unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten und ansässigen Firmen zu ermittelt ist.

Im Hinblick auf den Schutzcharakter bereits vorhandener Bebauung ist zu beachten, dass Baustellen als nichtgenehmigungsbedürftige Anlagen nach dem BImSchG angesehen werden. Baustellen sind so zu betreiben, dass z.B. die Einhaltung der Ruhezeiten für die Anwohner gewährleistet ist.

Bei den Bauvorhaben sind Maschinen einzusetzen, die der 32. BImSchV (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung) entsprechen. Lärm wird während der Bauphase nicht zu vermeiden sein. Er ist jedoch als zeitlich begrenztes Ereignis anzusehen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich zum großen Teil um bereits versiegelte Flächen (Reihengaragen), Grünbestand ist hier lediglich an den Randbereichen der Gebäude vorhanden. Zur westlich angrenzenden Wohnbebauung verläuft ein Grünstreifen mit Baum- und Strauchbestand.

Da ein vorübergehender Aufenthalt von Kriechtieren (z.B. Zauneidechse) auf den Betonflächen nicht völlig ausgeschlossen werden konnte und das Plangebiet auch als mögliches Jagdrevier für Fledermäuse und als Lebensraum für Bodenbrüter geeignet ist, wurde im Rahmen vorgelagerter Planverfahren ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag auf der Basis einer Potenzialabschätzung zum Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten erarbeitet.

Schutzgut Boden

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

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

Die schon vorhandene Überbauung (Garagenkomplex) stellt eine Vorbelastung des Bodens dar. Schädliche Bodenveränderungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe können nicht ausgeschlossen werden.

Mit der geplanten Maßnahme der Innenentwicklung werden Flächen Inanspruch genommen, die derzeit schon durch eine Überbauung geprägt sind, wodurch das Schutzgut Boden weniger beeinträchtigt wird als bei einer Planung auf bisher unbebauten Flächen.

Dennoch wird sich der Flächenanteil, der für das Planvorhaben in Anspruch genommen wird, erhöhen. Mit der Realisierung der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels wird ein weiterer Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet, es wird ein weiterer Anteil an bisher unversiegeltem Grund und Boden in Anspruch genommen.

Schutzgut Wasser

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

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

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

Aufgrund der schon mit der vorhandenen Bebauung verbundenen Bodenversiegelung ist im Bestand bereits eine Reduzierung der Oberflächenversickerung gegeben.

Schutzgut Luft und Klima

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

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

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen aus Versiegelung und Überbauung sind nicht zu erwarten. Zusätzliche Verkehrsemissionen durch Kunden- und Lieferverkehr können jedoch zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes führen.

Schutzgut Landschaft

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft stehen das Landschaftsbild und die optischen Eindrücke des Betrachters im Vordergrund.

Erhebliche raumbedeutsame Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild sind verbunden mit Beeinträchtigungen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit der Landschaft.

Mit der geplanten Maßnahme der Innenentwicklung im schon beplanten Innenbereich erfolgt kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteile, keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen sowie keine nachteilige Prägung des Landschaftsbildes durch wesensfremde bauliche Anlagen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

Mit der topographischen Lage und der hohen Dichte bekannter archäologischer Kulturdenkmale im direkten Umfeld der Fläche am Krondorfer Kreisel sind hier Anhaltspunkte dafür gegeben, dass bei Erdarbeiten auf dem Gelände archäologische Kulturdenkmale zutage treten werden.

O. Gewässerschutz

Es befinden sich keine Trinkwasserschutzzonen und keine Überschwemmungsgebiete im Planungsgebiet. Oberflächengewässer (Gewässer erster und zweiter Ordnung) sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Unabhängig davon sind die Belange des Gewässerschutzes bei allen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen.

Der Regenwasserabfluss ist durch geeignete Maßnahmen zu minimieren. Dies kann erreicht werden, z.B. mit einer durchlässigen Gestaltung der Stellplatzflächen.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser oder Oberflächengewässer) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen.

Die untere Wasserbehörde des Landkreises gibt folgendes zu beachten:

- Rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme ist die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld nachzuweisen.
- Für eventuelle Versickerungen des anfallenden Niederschlagswassers von Straßenflächen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zu beantragen.
- Vor Einbau und Nutzung von Versickerungsanlagen ist zu überprüfen ob der Mindestabstand von 1,00 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und MHGW gewährleistet ist. Wird der eben benannte Mindestabstand nicht eingehalten sind Versickerungen durch diese nicht zulässig.

P. Bodenschutz

Während der Bauphase ist auf eine rechtskonforme Erdstoff- und Abfallhaltung zu achten. Bei der Erdstoffhaltung wird zwischen Mutterboden und Bodenaushub (nach DIN 180196) unterschieden. Der Mutterboden muss nach § 202 BauGB und des BBodSchG §§ 1, 2 und 4 in seiner Funktion erhalten bleiben und somit einer weiteren Verwendung zugeführt werden.

Für den Einbau von Bodenaushub sind die Vorsorgewerte gemäß Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV einzuhalten.

Die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterialien hat entsprechend der "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen", Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 vom 05. 11. 2004 i.V. mit Teil I in der Fassung vom 06.11.2003, zu erfolgen.

Das Umweltamt, SB Bodenschutz des Landkreis teilt in seiner Stellungnahme zum vorliegenden Bebauungsplan folgendes mit:

- Mit den chemischen Untersuchungen des Materials (siehe Ingenieurgeologisches Gutachten vom 20.10.2015, erstellt durch Ing.büro VOLZ) kann dieses entsprechend der "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen", Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 den Zuordnungsklassen Z 0 bis Z 2 (vor allem aufgrund des TOC und des Sulfatgehaltes) zugeordnet werden.
- Bodenschutzrechtlich ergeben sich hierdurch keine grundsätzlichen Hinderungsgründe für die Realisierung des Bebauungsplanes.

Q. Zusammenfassung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes im Stadtzentrum zu schaffen.

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

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

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen ist als Mittelzentrum ausgewiesen und damit für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe geeignet. (Ziel 46 LEP ST 2010).

Das Planvorhaben steht in Einklang mit der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich der Stadt (Ziel 47 LEP ST 2010).

Als integrierter Standort entspricht das geplante Vorhaben dem Ziel 48 LEP St 2010.

Haftungsausschluss-Mitteilung:

Die Erhebungen im Rahmen der Umweltprüfung, die auch die Überprüfung möglicher Schädigungen von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadensgesetzes zum Gegenstand hatten, wurden nach anerkannter Methodik und auf der Grundlage des derzeitigen Kenntnisstandes durchgeführt.

Auf der Grundlage der durchgeführten Erhebungen wird davon ausgegangen, dass bei Verwirklichung des Bebauungsplans voraussichtlich nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird, trotz des geplanten Eingriffs in Fortpflanzungs- oder Ruhestätten die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird sowie dass trotz des geplanten Eingriffs in Fortpflanzungs- oder Ruhestätten die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen geschaffen werden kann.

Dessen ungeachtet kann nicht mit letzter Sicherheit die Möglichkeit von Lücken der Umweltprüfung in Bezug auf den Artenschutz ausgeschlossen werden, wenn im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen.

Weder die Stadt noch das mit der Durchführung des Bebauungsplans beauftragte Planungsbüro können für überraschend bei Planrealisierung oder während des späteren Betriebs auftretende Umweltschädigungen und damit verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

R. Fachplanungen und Quellen

- Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen
- Stadtentwicklungskonzept 2015 – 2025
- Bebauungsplanes Nr. 2/2009 „Erhalt und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfen“ der Stadt Bitterfeld-Wolfen
- Auswirkungsanalyse vom 28.08.2017, erstellt durch GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Januar 2016)

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

(Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG))

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bebauungsplan Nr. 08-2017wo

~~A~~Einkauf am Krondorfer Kreiseló

Entwurfsverfasser:

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

Planungsstand:

Juni 2018

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

1. Einleitung

Der Bebauungsplan Nr. 08-2017wo ~~A~~Einkauf am Krondorfer Kreisel~~ó~~ der Stadt Bitterfeld-Wolfen soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden.

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

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

Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

In der Anlage 1 zum UVPG ist unter dem Punkt 18 ~~A~~Bauvorhaben~~ó~~ aufgelistet:

18.6 Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von

18.6.1	5.000 m ² oder mehr	= ist UVP-pflichtig
18.6.2	1.200 m ² bis weniger als 5 000 m ²	= allgemeine Vorprüfung

-> der Bebauungsplan Nr. 08-2017wo befindet sich nicht im Außenbereich

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

-> im Bebauungsplan Nr. 08-2017wo ist eine maximal zulässige Geschossfläche von 6.000 m² festgesetzt und liegt damit über dem Prüfwert für die Vorprüfung

2. Merkmale des Vorhabens

2.1 Größe des Vorhabens

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 21.280 m². Die Grundflächenzahl ist mit 0,8 festgelegt. Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Verkehrsflächen und/oder Grünflächen ausgewiesen sind, entspricht die maßgebende Grundstücksfläche der Gesamtfläche des Geltungsbereiches.

Die zulässige Grundfläche errechnet sich wie folgt: $0,8 * 21.280 \text{ m}^2 = 17.024 \text{ m}^2$

Die maximal zulässige Verkaufsfläche ist auf 3.500 m² zuzüglich Vorkassenzone von 250 m² festgesetzt. Der geplante Verbrauchermarkt ist als großflächiger Einzelhandelsbetrieb gem. § 11 Abs. 3 BauNVO einzustufen. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf 1 begrenzt.

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

Im geplanten Sonstigen Sondergebiet sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche größer 800 m² bis maximal 3.500 m² zzgl. Konzessionärsflächen bis maximal 250 m² und zugehörige Stellplätze zulässig.

Da das Plangebiet bisher als Garagenkomplex genutzt wird, sollen auf den durch den Verbrauchermarkt nicht direkt beanspruchten Flächen grundsätzlich weiterhin auch Gargenanlagen zulässig sein.

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

Mit der geplanten Maßnahme der Innenentwicklung werden Flächen in Anspruch genommen, die derzeit schon durch eine Überbauung geprägt sind. Von dem geplanten Neubau sind keine Bodenverunreinigungen zu erwarten.

Mit der geplanten Maßnahme der Innenentwicklung im schon beplanten Innenbereich erfolgt kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteile. Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen.

2.3 Abfallerzeugung

Mit dem geplanten Vorhaben zur Ansiedlung eines Verbrauchemarktes sind keine Besonderheiten zu erwarten. Die abfallrechtliche Zuständigkeit liegt beim Landkreis Anhalt-Bitterfeld.

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

2.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen

Im Rahmen der geplanten Nutzung sind keine Besonderheiten zu erwarten. Das Plangebiet kann über Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz angeschlossen werden. Für das Plangebiet wird eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung vorgesehen. Verunreinigtes Abwasser ist vor der Einleitung in die Schmutzwasserkanalisation durch geeignete Abscheideranlagen vorzureinigen.

Hinsichtlich der auftretenden Belästigungen durch Verkehrslärm und technische Anlagen wird im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Daraus resultierende Maßnahmen zur Lärminderung sind in der nachfolgenden detaillierten Objektplanung zu verankern.

2.5 Unfallrisiko

Es ist kein Vorhaben geplant, welches das Lagern, den Umgang, die Nutzung oder die Produktion von gefährlichen Stoffen i. S. des ChemG bzw. der GefStoffV, wassergefährdenden Stoffen i.S. des Wasserhaushaltsgesetzes sowie mit Gefahrgütern i.S. des Gesetzes über die Beförderung gefährlicher Güter oder radioaktiver Stoffe geplant.

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

3. Standort des Vorhabens

3.1 Nutzungskriterien

Nachfolgend wird die bestehende Nutzung des Gebiets, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung beschrieben.

Der Geltungsbereich liegt nordwestlich der Altstadt von Wolfen, am Kreuzungsbereich Krondorfer Straße mit der Verbindungsstraße nach Wolfen-Nord.

Gegenwärtig befindet sich ein Garagenkomplex auf der Plangebietsfläche. Die Reihengaragen werden zum Großteil noch genutzt, einige stehen aber auch leer. Baum- und Strauchbestand ist vor allem in den Randbereichen aber auch vereinzelt zwischen den Garagenanlagen vorhanden. Die unversiegelten Flächen stellen sich sonst als devastiertes Grünland dar.

Das Gebiet wird südlich und westlich von mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern umgeben. Im Norden schließen sich Kleingärten und ein Gebäude der Diakonie Bitterfeld-Wolfen an. Die Flächen östlich der Verbindungsstraße werden gewerblich genutzt (Tankstelle, MC Donalds, Autohaus) bevor sich daran ein Netto-Verbrauchermarkt (Nahversorgungslage Wolfen -Krondorfer Straße) anschließt.

Der Stadt Bitterfeld-Wolfen wurde die zentralörtliche Bedeutung eines Mittelzentrums zugewiesen. In Mittelzentren ist gem. LEP 2010 die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig.

Zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan läuft gegenwärtig eine Fortschreibung und Überarbeitung, infolge dessen der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes als ~~A~~Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel~~ó~~ ausgewiesen wird.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes soll über eine neue Zufahrt mit Anbindung an die kommunale Straße ~~A~~Verbindungsstraße~~ó~~ erfolgen. Zur Herstellung der notwendigen Parkflächen sind die dazu erforderlichen Flächen als ~~A~~Flächen für Stellplätze und Garagenanlagen~~ó~~ gekennzeichnet.

Eine Trinkwasserversorgung für den Bereich Krondorfer Kreisel ist durch die Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH möglich. Im Plangebiet selbst sowie an der südlichen Grundstücksgrenze verlaufen Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser), für die teilweise eine Umverlegung erforderlich wird.

3.2 Qualitätskriterien

Mit der Realisierung des geplanten Vorhabens ist nicht zu erwarten, dass der Reichtum, die Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes erheblich beeinträchtigt wird.

Die schon vorhandene Überbauung (Garagenkomplex) stellt eine Vorbelastung des Bodens dar. Mit dem geplanten Vorhaben werden Flächen Inanspruch genommen, die derzeit schon durch eine Überbauung geprägt sind.

Im Plangebiet sind keine Trinkwasserschutzzonen oder Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen vorhanden. Für die Plangebietsfläche sind im Altlastenkataster des Landkreises keine Altlastverdachtsflächen registriert. Durch die Nutzung als Garagenkomplex sind schädliche Bodenveränderungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe aber nicht auszuschließen.

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

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

3.3 Schutzkriterien

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

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

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

3.3.3 Nationalparke:
Nationalparke nach § 24 BNatSchG sind nicht betroffen.

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

3.3.5 Naturdenkmale:

Naturdenkmale nach § 28 BNatSchG sind nicht betroffen.

3.3.6 geschützte Landschaftsbestandteile und Alleen:

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

3.3.7 gesetzlich geschützte Biotope:

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind nicht betroffen.

3.3.8 Wasserschutz-, Heilquellenschutz- und Risikogebiete:

Wasserschutzgebiete nach § 51 WHG, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 WHG, Risikogebiete nach § 73 WHG sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG sind nicht betroffen.

3.3.9 Gebiete in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind:

Altablagerungen oder Altlastenstandorte sowie altlastverdächtige Flächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

3.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte:

Der Stadt Bitterfeld-Wolfen wurde die zentralörtliche Bedeutung eines Mittelzentrums zugewiesen.

3.3.11 Verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale:

Nach gegenwärtigem Kenntnistand sind im Plangebiet keine Bau- oder archäologischen Kulturdenkmale bekannt.

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt hat im Rahmen vorgelagerter Planverfahren darauf hingewiesen, dass die topographische Lage und auch die hohe Dichte bekannter archäologischer Kulturdenkmale im direkten Umfeld der Fläche sichere Anhaltspunkte dafür sind, dass bei Erdarbeiten auf dem Gelände archäologische Kulturdenkmale zutage treten werden. Die Erdarbeiten bedürfen daher einer Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

- Ende der Vorprüfung -

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

Vorliegende Unterlage mit Beschreibung des Vorhabens und der Umweltauswirkungen ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 08-2017wo A. Einkauf am Krondorfer Kreisel und ermöglicht der Genehmigungsbehörde eine Basis für die Beurteilung der UVP-Pflicht gemäß UVPG.



Anlage 2 zur Begründung

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
Internet: www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen	4
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
II. Standortbeschreibung und Standortbewertung	14
1. Makrostandort Bitterfeld-Wolfen	14
2. Einzelhandelsstrukturen in Bitterfeld-Wolfen	16
3. Mikrostandort Krondorfer Straße	19
III. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft	24
1. Einzugsgebiet des Planstandortes und Bevölkerungspotenzial	24
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	27
IV. Projektrelevante Angebotssituation	28
1. Angebotssituation im Einzugsgebiet	28
2. Angebotssituation außerhalb des Einzugsgebiets	34
3. Bewertung der bestehenden Großen Supermärkte und SB-Warenhäuser	35
V. Beurteilung möglicher Auswirkungen	39
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
VI. Kompatibilität mit den Zielen der Landesplanung	46
VII. Zusammenfassung	47

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 m² geschaffen werden. Vor diesem Hintergrund ist zu betonen, dass bereits eine Billigung dieses Bebauungsplanentwurfs für das Planareal vorlag¹. 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 m² bis max. 3.500 m² zzgl. einer Vorkassenzone mit Konzessionärsflächen bis max. 250 m² 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)**² wieder aufgegriffen werden, wobei die Verkaufsfläche für den Vollsortimenter nach wie vor max. 3.500 m² 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 m² 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 2009³, 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.

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

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

³ 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: ⁴

- „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 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² 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 m² der Fall sein wird.⁵
2. Die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab einer Geschossfläche von 1.200 m² anzunehmen ist (= Regelvermutung).

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

⁵ 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 m² erhöht. Großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 1, Nr. 2 BauNVO sind demnach diejenigen Betriebe, die eine Verkaufsfläche von 800 m² 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

wohnnortnahe 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 Drogerieartikel 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.“⁶

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

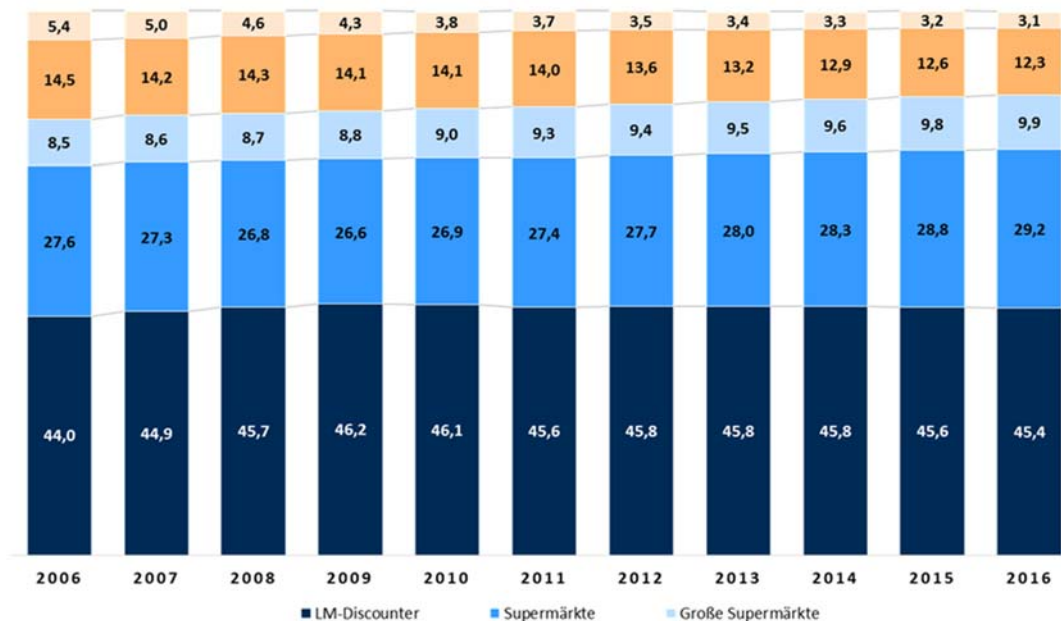
3. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel

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.

⁶ 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:⁷

Kleines Lebensmittelgeschäft

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment⁸ anbietet.

⁷ Vgl. EHI handelsdaten aktuell 2014, S. 317.

⁸ Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

Lebensmitteldiscounter

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II⁹ führt.

Supermarkt/Lebensmittelvollsortimenter

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 m² und 2.500 m², 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 m² und 5.000 m², 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 m², 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 m² auf, wobei bei Neuansiedlungen mittlerweile generell Verkaufsflächengrößen zwischen 2.500 und 3.500 m² 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.

⁹ 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 m² VK)		Supermarkt (Ø 982 m² VK)		Großer Supermarkt (Ø 3.461 m² 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
Insgesamt	2.295	100	11.830	100	25.005	100

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 I¹⁰ (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.

¹⁰ 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`¹¹ wird darauf hingewiesen, dass das Warenangebot des Lebensmitteleinzelhandels zum Kernbereich der verbrauchernahen Versorgung gehört, soweit es sich um Produkte des täglichen Bedarfs handelt¹². 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. Trockensortiment¹³. 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 m² VK.¹⁴ Weitere ca. 250 m² 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 m² ausgegangen.

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

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

¹³ Vgl. ebenda, S. 12.

¹⁴ Nach Angaben der Fa. Edeka verfügt das E-Center im Muldepark derzeit über eine Verkaufsfläche von ca. 3.600 m².

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 abzubilden¹⁵.

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 %. ¹⁶

Damit würden bei einer Gesamtverkaufsfläche von max. 3.500 m² für den Großen Supermarkt rd. 3.255 m² auf Food / Nonfood I sowie rd. 245 m² 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.

¹⁵ Hintergrunddaten werden aus Fachberichten (z. B. EHI, BBE) und aus eigenen Erhebungen sowie Marktkennntnissen zu Großen Supermärkten herangezogen.

¹⁶ **Nur Nonfood II.** Gem. EHI „Bandbreite der Verkaufsfläche der Großen Supermärkte im Nonfood II (2011)“ liegt die durchschnittliche Verkaufsfläche bei 225 m² (Bandbreite 150 – 300 m²). Die durchschnittliche Verkaufsfläche der von der EHI untersuchten Fläche der Großen Supermärkte betrug 3.100 m², 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**¹⁷ ist Bitterfeld-Wolfen die größte Stadt im Landkreis Anhalt-Bitterfeld und die sechsgrößte 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.¹⁸

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

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.²⁰

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.

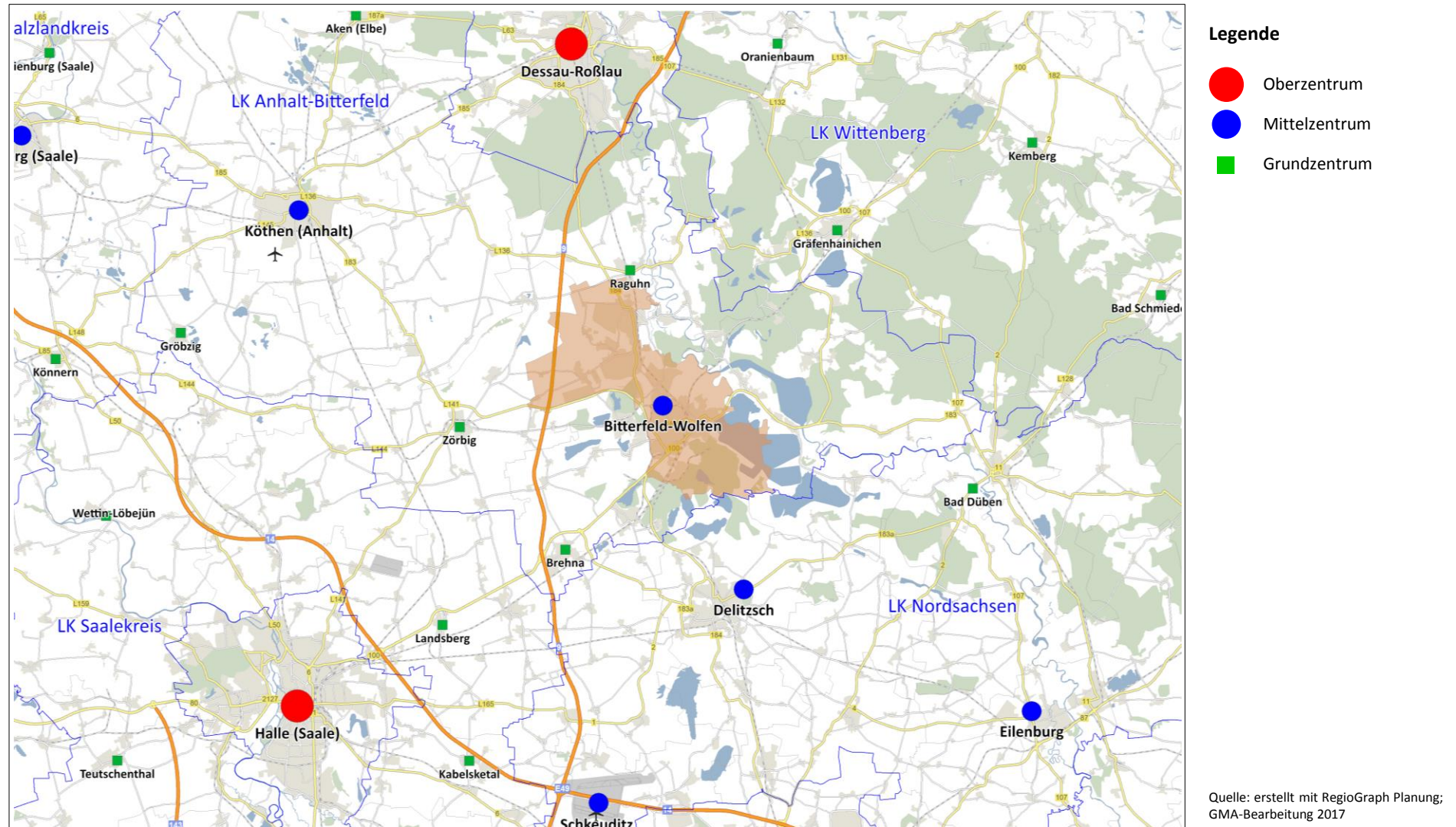
¹⁷ Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Datenstand: 31.12.2015.

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

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

²⁰ Quelle: Statistisches Landesamt 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

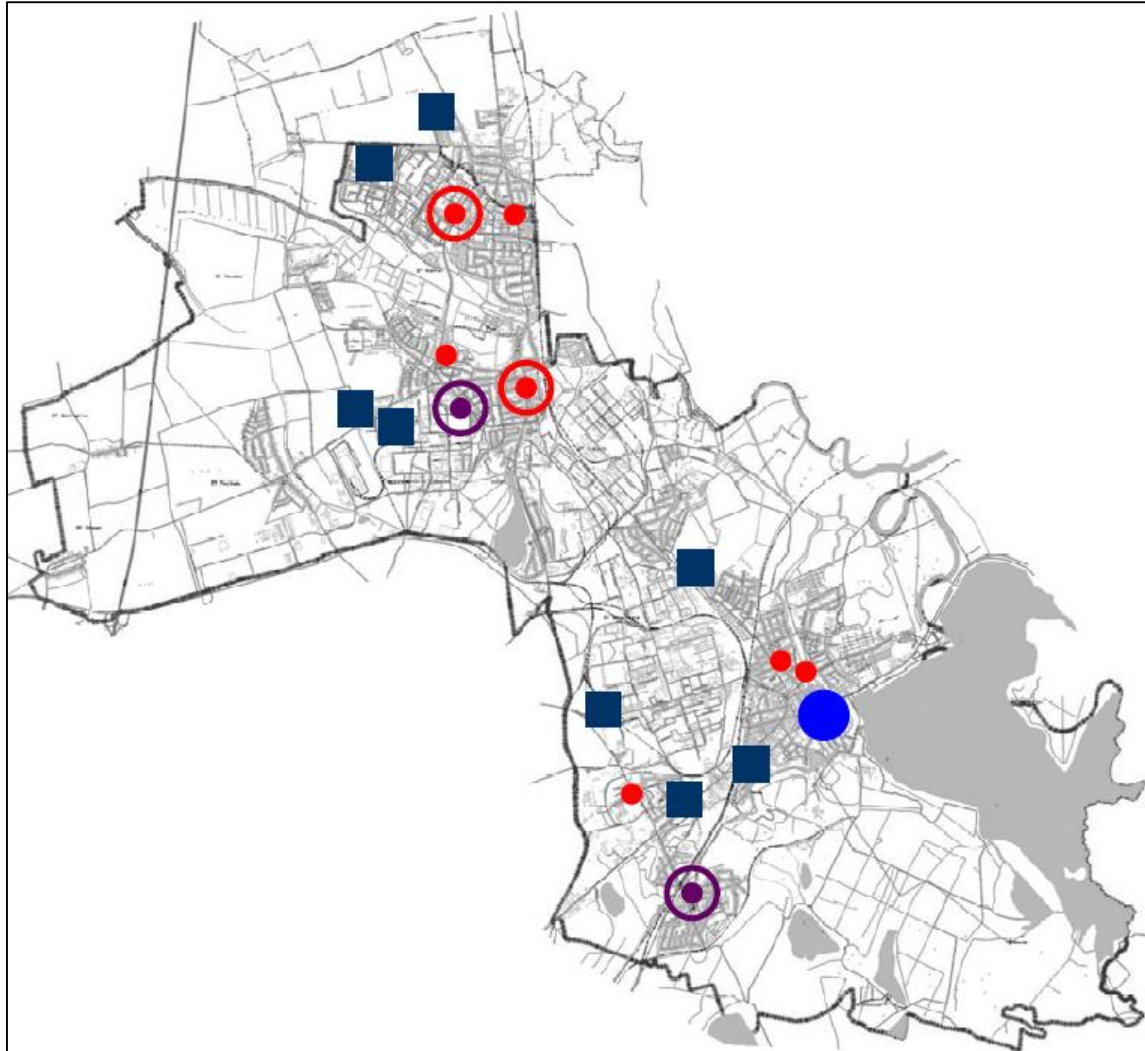
Aufenthaltsqualität teilweise gesteigert werden. Flankiert wird das Einzelhandelsangebot durch zahlreiche Dienstleistungs- und gastronomische Betriebe.

- 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 Steinfurter 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 Zentrenkonzept²¹. 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).

²¹ 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	▪ Schwerpunkt der mittelzentralen Versorgungsstruktur, gesamtstädtische / regionale Ausstrahlung ▪ Konzentration auf Hauptgeschäftsbereich anzustreben ▪ Strategie: Verdichtung, Strukturierung, Qualifizierung der Angebotsstrukturen
B-Zentren	OTZ Wolfen – Leipziger Straße OTZ Wolfen – Nord	▪ städtebaulich integrierte Zentren mit Versorgungs- und Identifikationsfunktion ▪ Grundversorgung für Einzugsbereich mit ca. 10.000 Einwohnern ▪ Angebote des Grundbedarfs, ergänzend mittel- bis langfristiger Bedarf (mind. 30 Anbieter)
C-Zentren	NVZ Holzweißig NVZ Wolfen – Damaschkestraße	▪ integrierte Lage in eigenständigem Stadtquartier ▪ Lebensmittelmarkt als strukturbildender Betrieb, ergänzend Anbieter der Grundversorgung (Angebotsausrichtung vorrangig auf kurzfristigen Bedarf) ▪ Verkaufsflächendimensionierung max. 2.000 m²
Nahversorgungslagen	Wolfen – Krondorfer Straße Wolfen – Steinfurther Straße Bitterfeld – Leipziger Straße Bitterfeld – Friedensstraße Bitterfeld – Auenstraße	▪ fußläufige Versorgungsfunktion mit Lebensmitteln (ergänzen C-Zentren) ▪ Solitärstandorte von Lebensmittelmärkten mit ergänzendem Lebensmittelhandwerk ▪ Verkaufsflächendimensionierung max. 800 m²

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 werden²², 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.

²² 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.²³ 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).²⁴ 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 wurde²⁵ und der Standort in der Röntgenstraße von einem Sonderpostenmarkt (REPO) genutzt wird.

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

²⁴ Entfernungsangaben Luftlinie.

²⁵ 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 m² mit Schwerpunkt bei baumarktspezifischen Sortimenten.

	Planstandort
	überw. Wohnnutzung
	fußläufiger Nahbereich (500m, 700m)
	zentraler Versorgungsbereich (gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2009)
	Plangebiet
	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 Wohnbereiche südlich des Plangebietes



Foto 8: Garagen südlich des Plangebietes



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 m²⁶ 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.²⁷ Die rd. 150 m entfernt gelegene Nahversorgungslage Krondorfer Straße lässt aufgrund der geringen fußläufigen Entfernung auch Austauscheffekte 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.

²⁶ 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.

²⁷ Einwohnerdaten auf Basis von Straßenabschnittsdaten (GIS).

III. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft

1. Einzugsgebiet des Planstandortes und Bevölkerungspotenzial

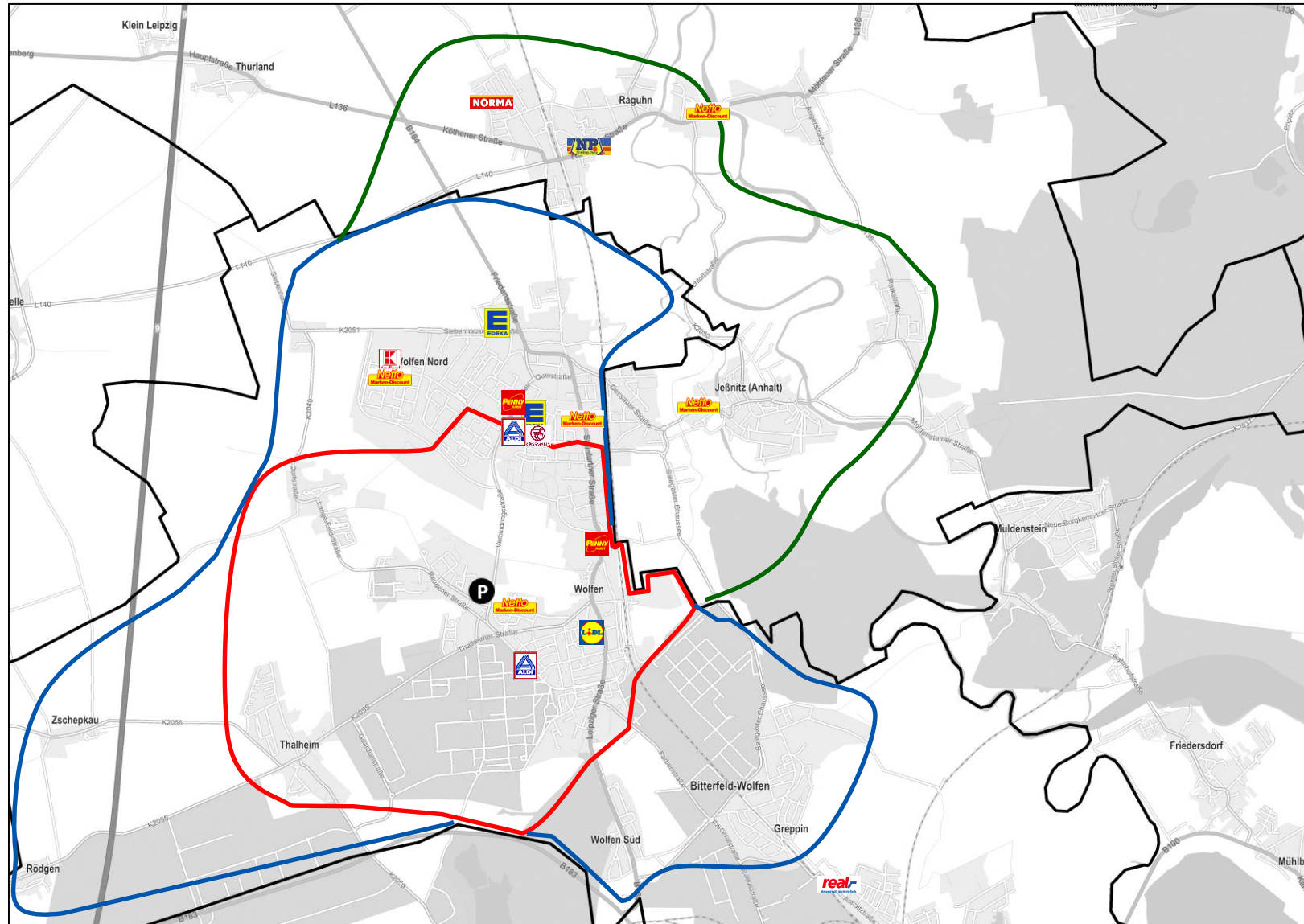
Der Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes für den geplanten bzw. verlagerten Großen Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 3.500 m² kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung der Planung zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für alle späteren Berechnungen 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
Zone I	Bitterfeld-Wolfen: Teile des Ortsteils Stadt Wolfen, OT Reuden und OT Thalheim	13.570 ²⁸
Zone II	Bitterfeld-Wolfen: Teile des Ortsteils Stadt Wolfen, OT Bobbau, Greppin, Rödgen und Zschepkau	9.320 ²⁹
Zone III	Stadt Raguhn-Jeßnitz: OT Raguhn, Jeßnitz und Altjeßnitz	7.200 ³⁰
Einzugsgebiet		30.090

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 Chemiearks 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.

²⁸ Quelle: Stadt Bitterfeld-Wolfen, Datenstand: 31.12.2016.

²⁹ ebenda

³⁰ 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 ländereinzelfhandelsrelevante Kaufkraft aktuell einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung

ca. € 5.570.³¹

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

ca. 2.365 €.³²

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau³³ 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 %.

³¹ Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

³² Inkl. Nonfood I (Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung).

³³ 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 Einzelhandelssituation 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:³⁴

- /// **Kaufland**, Großer Supermarkt, Wolfen, Wittener Straße, ca. 4.750 m² VK; Lage im Einzelhandelsergänzungsstandort Wittener Straße
- /// **E-Center**, Großer Supermarkt, Bobbau, Siebenhausener Straße, ca. 3.600 m² VK (inkl. Getränkemarkt); Lage im Einzelhandelsergänzungsstandort Muldepark
- /// **Edeka**, Supermarkt, Wolfen, Comeniusstraße, ca. 1.400 m² VK; Lage im B-Zentrum Wolfen-Nord
- /// **Aldi**, Lebensmitteldiscounter, Wolfen, Comeniusstraße, ca. 1.000 m² VK; Lage im B-Zentrum Wolfen-Nord
- /// **Lidl**, Lebensmitteldiscounter, Wolfen, Leipziger Straße, ca. 980 m² VK; Lage im B-Zentrum Wolfen – Leipziger Straße
- /// **Aldi**, Lebensmitteldiscounter, Wolfen, Damaschkestraße, ca. 760 m² VK; Lage im C-Zentrum Damaschkestraße
- /// **Netto**, Lebensmitteldiscounter, Wolfen, Wittener Straße, ca. 760 m² VK; Streulage
- /// **Netto**, Lebensmitteldiscounter, Wolfen, Krondorfer Straße, ca. 760 m² VK; integrierte Nahversorgungslage, Wolfen – Krondorfer Straße

³⁴ 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 m² VK; Streulage
- /// **Penny**, Lebensmitteldiscounter, Wolfen, Fritz-Weineck-Straße, ca. 700 m² VK; Lage im B-Zentrum Wolfen-Nord
- /// **Netto**, Lebensmitteldiscounter, Wolfen, Steinfurther Straße, ca. 680 m² 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 m² 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. €.**³⁵

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

- /// **Netto**, Lebensmitteldiscounter, Vor dem Halleschen Tor, ca. 770 m² VK
- /// **Norma**, Lebensmitteldiscounter, Wolfener Straße, ca. 750 m² VK
- /// **Netto**, Lebensmitteldiscounter, Mühlstraße, ca. 710 m² VK
- /// **NP Discount**, Lebensmitteldiscounter, Hallesche Straße, ca. 530 m² VK.

Neben den o. g. Betrieben ist auf mehrere Bäcker und Fleischer hinzuweisen. Insgesamt sind in Zone III rd. 2.890 m² 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.

³⁵ Bereinigter Umsatz, d. h. ohne Umsatzanteile des Nonfoodsektors (Nonfood II).

Tabelle 4: Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung im Einzugsgebiet nach Lagen

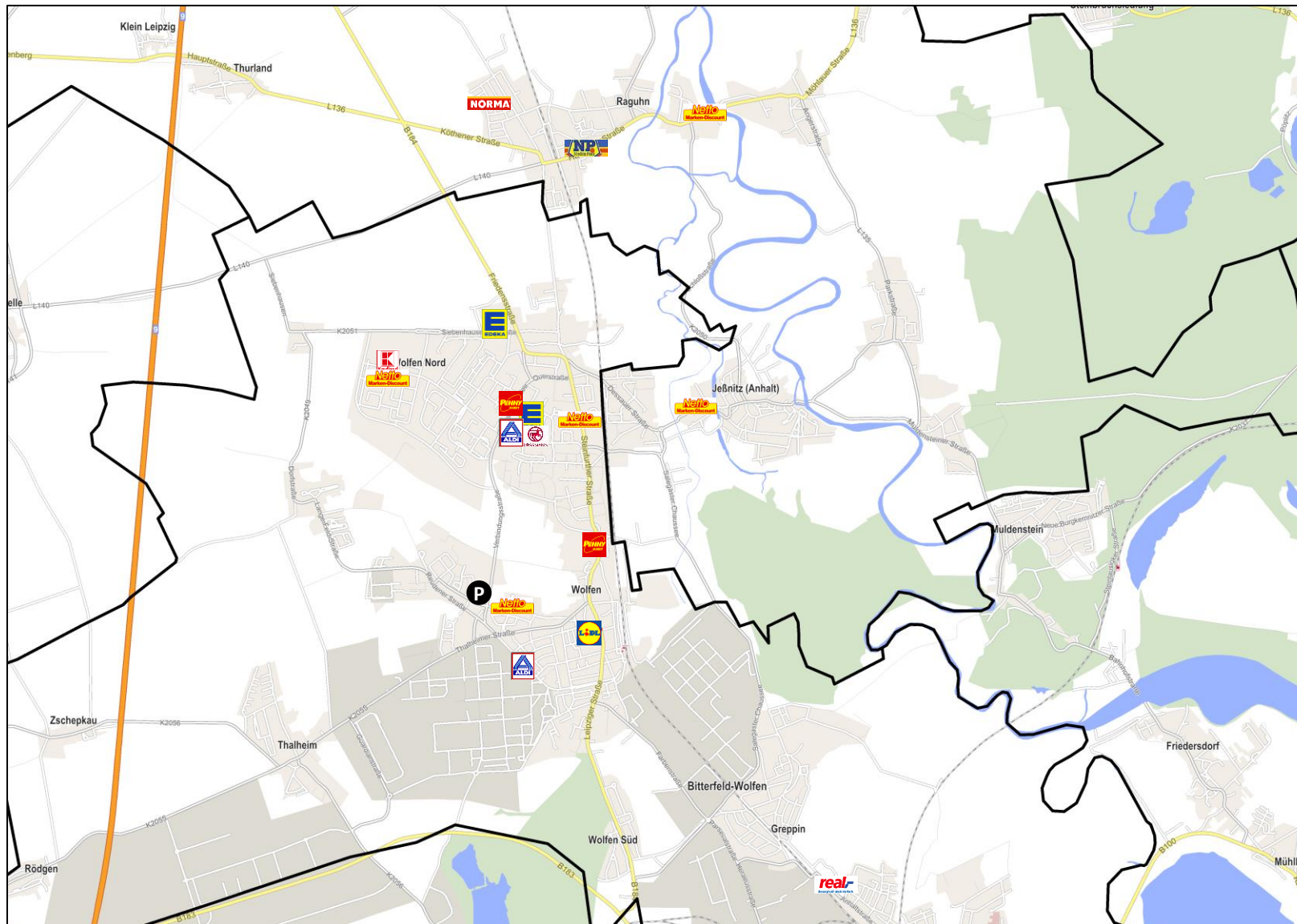
Standortlage	Verkaufsfläche		Umsatz ³⁶	
	in m ²	in %	in Mio. €	in %
B-Zentrum Leipziger Straße	1.140	5	5,1	8
B-Zentrum Wolfen-Nord	3.880	18	13,9	21
C-Zentrum Damaschkestraße	770	4	3,6	5
NVL Krondorfer Straße	780	4	2,3	3
NVL Steinfurther Straße	680	3	2,0	3
Einzelhandelsergänzungsstandort EKZ Wittener 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
Summe	20.980	100	66,7	100

GMA 2017 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Zusammenfassend ist eine hohe Wettbewerbsintensität feststellbar. Dies wird anhand der sog. Ausstattungskennziffer (m² VK / 1.000 EW) deutlich, die im Einzugsgebiet mit rd. 700 m² 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 m² VK / 1.000 EW.

³⁶ 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 Chemiewerke.
- 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 m² VK; Lage im Einzelhandelsergänzungsstandort Bismarckstraße
- /// **real**, SB-Warenhaus, Anhaltstraße, ca. 5.800 m² VK; Lage im Einzelhandelsergänzungsstandort EKZ Anhaltstraße
- /// **Rewe**, Supermarkt, Brehnaer Straße, ca. 1.560 m² VK; Lage im Einzelhandelsergänzungsstandort BITZ
- /// **Netto**, Lebensmitteldiscounter, Auenstraße, ca. 940 m² VK; Lage in Nahversorgungslage Auenstraße
- /// **Penny**, Lebensmitteldiscounter, Wittenberger Straße, ca. 820 m² VK; Streulage
- /// **Netto**, Lebensmitteldiscounter, Bernsteinring, ca. 810 m² VK; Streulage
- /// **Aldi**, Lebensmitteldiscounter, Mühlstraße, derzeit Umbau; Lage im A-Zentrum Innenstadt
- /// **Aldi**, Lebensmitteldiscounter, Brehnaer Straße, ca. 790 m² VK; Lage im Einzelhandelsergänzungsstandort BITZ
- /// **Lidl**, Lebensmitteldiscounter, Friedensstraße, ca. 790 m² VK; Lage in Nahversorgungslage Friedensstraße
- /// **Netto**, Lebensmitteldiscounter, Leipziger Straße, ca. 760 m² VK; Lage in Nahversorgungslage Leipziger Straße
- /// **Im Bau: Edeka**, Supermarkt, Wittenberger Straße, ca. 1.500 m² 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 m² **aktive** VK und erzielt einen Umsatz von etwa 19 Mio. €, davon entfallen etwa 13,4 Mio. € auf Food- und Nonfood I-Sortimente.³⁷ Zzgl. der am Standort vorhandenen weiteren Lebensmittelanbieter mit rd. 410 m² 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 m² 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 Muldeparks 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 m² VK (inkl. Getränkemarkt) ist das E-Center noch als marktfähig einzustufen.
- Allerdings zeigen sich v. a. im Außenbereich auch Mängel, die einen Sanierungsbedarf offenlegen.

³⁷ Nach Informationen der Stadt Bitterfeld-Wolfen ist planungsrechtlich aber eine Verkaufsfläche von insgesamt 10.000 m² gesichert, hiervon 6.300 m² für real und 1.000 m² 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 Fachmarktimmoblie, 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 m² 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.³⁸ 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 Einzugsgebiets 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 Bestandumsatzes, 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 m² VK anhand des Marktanteilkonzeptes ermitteln:³⁹

³⁸ 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.

³⁹ Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

Tabelle 5: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Großer Supermarkt mit 3.500 m² 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
Einzugsgebiet	61,5	20	12,4	1,4	13,8	97 – 98
Streuumsätze			0,3	< 0,1	0,3 – 0,4	2 – 3
Insgesamt			12,7	1,4 – 1,5	14,1 – 14,2	100

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 m² 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 € / m² 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**,⁴⁰ 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:

⁴⁰ 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 %
Zonen I und II des Einzugsgebiets			
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
Insgesamt Zonen I und II	1,4	20,6	7
Zone III des Einzugsgebiets			
Raguhn-Jeßnitz	0,6	9,1	6 – 7
außerhalb des Einzugsgebietes (real)*	1,3 – 1,4	14,3	9 – 10
Insgesamt	3,3 – 3,4	44,0	7 – 8
Verlagerter Umsatz E-Center	10,0	---	---

* 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 Streuumsätzen 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

Planvorhaben / Planstandort	- 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 - Ansiedlung eines Großen Supermarktes mit ca. 3.500 m² VK zzgl. Konzessionäre mit 250 m² durch Verlagerung des E-Centers vom Muldepark mit derzeit ca. 3.600 m² VK - Im Standortumfeld weitere Einzelhandelsbetriebe mit Nahversorgungsbedeutung (Netto)
Rechtsrahmen und Untersuchung	Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO
Standortrahmenbe- dingungen Echter- dingen	- Makrostandort: Mittelzentrum Bitterfeld-Wolfen mit ca. 40.480 Einwohnern - Einzelhandelsstrukturen: hierarchisches System zentraler Versorgungsbereiche (A-C), darüber hinaus Nahversorgungslagen - Einzelhandelsergänzungsstandorte mit großflächigen Einzelhandelsagglomerationen im Stadtgebiet vorhanden (u. a. EKZ Anhaltstraße, BITZ, Muldepark) - einzelne weitere Betriebe in Streulagen
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	- 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 - Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 30.090 Personen - Kaufkraftpotenzial im Food- und Nonfood I-Bereich im Einzugsgebiet: ca. 61,5 Mio. €
Umsatzerwartung	Gesamtumsatzleistung bei ca. 3.500 m² 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)

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
	Insgesamt Zonen I und II	7
	Zone III	
	Raguhn-Jeßnitz	6 – 7
	Außerhalb des Einzugsgebiets (real)	9 – 10
Insgesamt	7 – 8	
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		
Ziel 46	Z 46 wird erfüllt. Die Stadt Bitterfeld-Wolfen ist unter landes- und regionalplanerischen Kriterien als Mittelzentrum zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs geeignet ist.	
Ziel 47	Z 47 wird eingehalten. 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 ² 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

Anlage 3 zur Begründung



B-PLAN NR. 05-2015WO „VERBRAUCHERMARKT KRONDORFER STRASSE“ ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG



h a b i t . a r t
ökologie & faunistik

Guido Mundt
Paracelsusstraße 5b
06114 Halle / Saale

Bebauungsplan Nr. 05-2015wo „Verbrauchermarkt Krondorfer Straße“ im Ortsteil Stadt Wolfen

(Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Sachsen-Anhalt)

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

im Auftrag von

Kaufland Dienstleistung GmbH & Co. KG
Rötelstr. 35
74172 Neckarsulm

Projektbegleitung

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

Frau Kathrin Rieger
fon: 0345 3880965
fax: 0345 3880966
email: buero@architekt-sparfeld.de



Guido Mundt
Paracelsusstraße 5b
06114 Halle

fon: 0345 13259959
mobil: 0176 24050461
email: guido.mundt@gmail.com

Projektbearbeitung

Guido Mundt (Dipl.-Biol.)
Sebastian Gabler (M. Eng.)

im Januar 2016

Inhalt

Inhalt	3
Abkürzungen	4
1 Veranlassung	5
2 Zustand und Lage	5
3 Wirkungen des Vorhabens	6
3.1 Baubedingte Wirkungen	6
3.2 Anlagebedingte Wirkungen	6
3.3 Betriebsbedingte Wirkungen	6
4 Gesetzliche Grundlagen	6
5 Relevanzprüfung	8
6 Datengrundlagen	10
7 Vorkommen und artenschutzrechtliche Betroffenheit	11
7.1 Säugetiere, <i>Mammalia</i>	11
7.2 Vögel, <i>Aves</i>	12
7.3 Reptilien, <i>Reptilia</i>	13
7.4 Käfer, <i>Coleoptera</i>	14
8 Fazit	15
9 Quellen und Literatur	16
10 Anlagen	17
Anlage 1: Lage	17
Anlage 1: Fotodokumentation	18

Abkürzungen

Art.	Artikel
Abs.	Absatz
BNatschG	Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29.07.2010 (Bundesnaturschutzgesetz) Bundesgesetzblatt JG. 2009 Teil I Nr. 51, ausgegeben zu Bonn am 06. August 2009
BHD	Brusthöhendurchmesser an Gehölzen, wird verwendet bei der Einschätzung des Quartierpotenzials
FFH-RL	die Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. März 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen („FFH-Richtlinie“ – ABl. Nr. L 206 S. 7, zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG vom 20. November 2006 (ABl. Nr. L 363 S. 368))
R.L.	Rote Liste
SPA	europäisches Vogelschutzgebiet
SDB	Standarddatenbogen
VS-RL	Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie – ABl. EU Nr. L 20 S. 7)

1 Veranlassung

Es ist die Errichtung eines neuen Verbrauchermarktes in der Stadt Bitterfeld-Wolfen geplant. Im Zuge der Erstellung des Entwurfes zum Bebauungsplan war das Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten (§7 Abs. 2 Nr. 13, 14 BNatSchG) zu ermitteln bzw. abzuschätzen, das Vorhaben hinsichtlich des Eintretens von Zugriffsverboten gemäß § 44 (BNatSchG) artenschutzrechtlich zu bewerten und Maßnahmen zu Vermeidung, Ausgleich oder Ersatz zu empfehlen.

2 Lage und Zustand

Das Plangebiet (PG) ist im Norden des Stadtteils Wolfen, Stadt Bitterfeld-Wolfen, gelegen. Gegenwärtig wird die Fläche als Garagenkomplex für PKW-Stellplätze genutzt. Die Garagen bestehen aus Betonwänden mit einem durch Dachpappe oder Wellplatten aus Faserzement überzogenen Flachdach. Hier sind im Flachgiebelbereich bereits vielfach Schäden im Bauwerk vorhanden. Weiterhin findet sich eine Kleingartenparzelle im Süden des PG. Im Westen stellt ein Gehölzsaum, bestehend aus Bäumen und Sträuchern, die Abgrenzung zur anschließenden Bebauung mit Wohnhäusern dar.

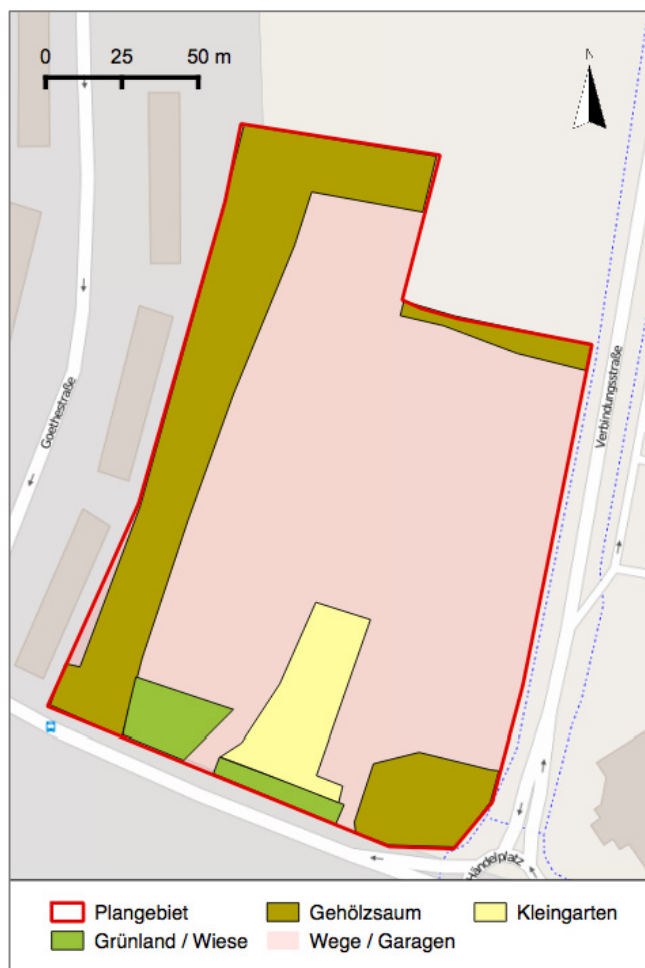


Abbildung 1: Lage des PG im Norden des Stadtteils Wolfen (Grundkarte nach © OpenStreetMap contributors)

3 Wirkungen des Vorhabens

Folgende Auswirkungen sind bei Bauvorhaben dieser Art denkbar:

3.1 Baubedingte Wirkungen

Durch die geplante Maßnahme kommt es zu einem temporären Lebensraumverlust durch die Inanspruchnahme von Flächen für die Baustelleneinrichtung sowie ggf. für bauliche Hilfskonstruktionen. Dabei sind lokale Bodenverdichtungen im kleinflächigen Baustellenbereich möglich. Weiterhin sind Störungseffekte durch Baulärm (akustisch) und allgemeine Bautätigkeiten (visuell) zu erwarten. Bei Verlagerung der Bauausführungszeiten vor Sonnenauf- bzw. nach Sonnenuntergang könnten außerdem optische Störungen infolge einer Baustellenbeleuchtung auftreten.

3.2 Anlagebedingte Wirkungen

Durch Flächenbeanspruchungen kommt es zum Verlust bzw. zur Umgestaltung von Habitaten lokal auftretender Tier- und Pflanzenarten. Damit können Zerschneidungseffekte bzw. Barrierewirkungen zwischen Habitaten und Störungen funktionaler Beziehungen einhergehen.

3.3 Betriebsbedingte Wirkungen

Zu erwarten sind anthropogen bedingte Störeffekte, wie Licht, Lärm, Kfz-Verkehr und Nachstellung durch freilaufende Hunden und Hauskatzen.

4 Gesetzliche Grundlagen

Die gesetzlichen Grundlagen der artenschutzrechtlichen Bewertung sind im Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29.07.2010 - BNatSchG) in den §§ 37-47 formuliert. Es setzt die artenschutzrechtlichen Richtlinien der Europäischen Union, vor allem die

- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (*Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie*)
- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (*Vogelschutzrichtlinie*)

in nationales Recht um.

Der besondere Artenschutz wird in den §§ 44 bis 47 des Bundesnaturschutzgesetzes berücksichtigt. Nach § 44 (Umgang mit besonders geschützten Tierarten) Abs. 1 (*Zugriffsverbote*) ist es verboten:

- 1 wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (*Tötungsverbot*),
- 2 wild lebenden Tieren der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokale Population einer Art verschlechtert (*Störungsverbot*),
- 3 Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (*Schädigungsverbot*).
- 4 wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (*Schädigungsverbot Pflanzen*).

Als Fortpflanzungs- und Ruhestätten gelten natürliche und anthropogen entstandene Strukturen die in o. g. Funktion regelmäßig genutzt werden. Nach dem sogenannten „Stralsund-Urteil“ (BVerwG vom 21.06.2006) trifft dies auch bei vorübergehender Abwesenheit der Tiere zu, wenn eine erneute Nutzung, beispielsweise im nächsten Jahr (Greifvogelhorste, Fledermausquartiere), zu erwarten ist.

Im § 44 Abs. 5 wird das Eintreten der in Abs. 1 genannten Verbotstatbestände für nach BNatSchG § 15 zulässige Eingriffe sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 die nach Baugesetzbuch zulässig sind, eingeschränkt:

- Sind im Anhang IV a der FFH-RL aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wildlebender Tiere auch gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 1 nicht vor soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich können auch vorgezogene Ersatzmaßnahmen festgesetzt werden.
- Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV Bst. b der FFH-RL aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend

- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote vor.

Die nach Landesrecht für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden können nach § 45 Abs. 7 im Einzelfall Ausnahmen von den Verboten des § 44 zulassen:

- zur Abwendung erheblicher wirtschaftlicher Schäden
- zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,
- im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt
- aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Satz 1 der Richtlinie 92/43/EWG weiter gehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Satz 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 Satz 2 der Richtlinie 79/409/EWG sind zu beachten.

Nach § 14 (BNatSchG) ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringen Beeinträchtigungen zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, sind diese zu begründen. Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen) (§ 15 Satz 2 BNatSchG).

5 Relevanzprüfung

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz gelten gemäß § 44 Abs. 5 die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bei Eingriffen, die nach § 15 zulässig sind nur für Tier- und Pflanzenarten, die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie, der Vogelschutzrichtlinie oder einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 europarechtlich geschützt sind.

Ziel der Relevanzprüfung ist es, das aus den gesetzlichen Bestimmungen resultierende umfangreiche Artenspektrum zunächst auf die Arten zu reduzieren, die unter Beachtung der Lebensraumsansprüche im Untersuchungsraum vorkommen können und für die eine Beeinträchtigung im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch Wirkungen des Vorhabens nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann (Abschichtung). Die Arten, für die eine Betroffenheit hinsichtlich der Verbotstatbestände mit hinreichender Sicher-

heit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle) müssen einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden (nach FROELICH & SPORBECK 2010).

Dies sind Arten

- die gemäß Roter Liste des jeweiligen Bundeslandes ausgestorben oder verschollen sind und deren Auftreten in naher Zukunft unwahrscheinlich erscheint,
- die nachgewiesenermaßen im Naturraum nicht vorkommen: Befindet sich der Wirkraum (Untersuchungsraum) des Vorhabens außerhalb dieses generalisierten Verbreitungsgebietes, muss diese Art i. d. R. einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden. Der Ausschluss des Vorkommens von Arten muss das verfügbare Wissen in angemessener Weise berücksichtigen.
- die gemäß der landesweiten Range-Karten zwar im Bereich des Messtischblattes auftreten, die aber auf Grund ihrer Lebensraumansprüche und der vorhandenen Habitatstrukturen im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen können (z.B. Fehlen von für die Arten notwendigen Habitaten wie Regenmoore, Hecken, Gebüsche, Trockenrasen, Gewässer etc.).
- bei denen sich Beeinträchtigungen (bau-, anlage- und betriebsbedingt) auf Grund der geringen Auswirkungen des Vorhabens ausschließen lassen.

Grundlage für das in Sachsen-Anhalt zu prüfende Artenspektrum bildet die „Liste der im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zu behandelnden Arten (Liste ArtSchR-FachB)“ (SCHULZE et al. 2008).

Die ermittelten vorhabensspezifisch prüfrelevanten Arten bzw. Artengruppen sind in Tabelle 1, inklusive ihres gesetzlichen Schutzstatus, gelistet.

Tabelle 1: Datenbasis zur Artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung.

FFH IV = Art des Anhanges IV der FFH-RL, VSR I = Vogelschutzrichtlinie Anhang I, LSA = Sachsen-Anhalt (HEIDECHE et al. 2004, MEYER & BUSCHENDORF 2004, SCHUMANN 2004), DE = Deutschland (MEINIG et al. 2009, KÜHNEL et al. 2009), Erfassung = Kartierung der betroffenen Art im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages.

Nr.	Name der Art oder Artengruppe	FFH IV VSR I	R.L. LSA	DE	Erfassung	Potenzial- abschätzung
1	Fledermäuse, <i>Chiroptera</i> (Quartiere)	X			---	X
2	Vögel, <i>Aves</i> (Nist- und Brutstätten)				---	X
5	Zauneidechse (<i>Lacerta agilis</i>)	X	V	3	---	X
6	Eremit (<i>Osmoderma eremita</i>)	X	2	2	---	X

Eingriffsspezifisch ergibt sich eine Betroffenheit dieser Arten- bzw. Artengruppen in Bezug auf die folgenden ökologischen Aspekte:

- Fledermäuse: durch die artgruppentypische Quartiernutzung

- Vögel: durch die Nutzung der vom Eingriff betroffenen Strukturen als Nist- und Brutstätten
- Zauneidechse: bei bestehenden Fortpflanzungs- und / oder Ruhestätten im PG und
- Eremit: bei bestehenden Fortpflanzungsstätten im PG.

6 Datengrundlagen

Die Erstellung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages orientiert sich an:

- FROELICH & SPORBECK (2010): Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg/ Vorpommern. Hauptmodul Planfeststellung/ Genehmigung. im Auftrag von Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V
- LUGV (o. D.): Arbeitshilfen für artenschutzrechtliche Bewertungen:
 - StA „Arten und Biotopschutz“. Hinweise zu zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes.
 - Hinweise der Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz, Landschaftspflege und Erholung (LANA)
 - Besondere artenschutzrechtliche Bedeutung der europäischen Vogelarten
- SCHULZE, M.; SÜßMUTH, T.; MEYER, F. & K. HARTENAUER (2008): Liste der im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu behandelnden Arten (Liste ArtSchR-FachB). Im Auftrag des Landesbetriebes Bau Sachsen-Anhalt, Hauptniederlassung, redaktionelle Überarbeitung 2014

Die artenschutzrechtliche Bewertung erfolgt auf Basis einer Potenzialabschätzung ausgewählter relevanter Arten bzw. Artengruppen. Die Grundlage dieser Potenzialabschätzung bildet eine Begehung des Plangebietes. Im Rahmen der Begehung wurde das Plangebiet auf das Vorhandensein

- potenzieller Fledermausquartiere,
- vorhandener Nist- und Brutstätten von Vögeln,
- geeigneter Habitatstrukturen für die Zauneidechse und
- geeigneter Habitatstrukturen für den Eremiten kontrolliert.

Tabelle 2: Daten und Untersuchungsziele der einzelnen Begehungen.

Datum	Untersuchungsziel	Durchführender
11. Jan. 2016	Ortsbegehung mit Potenzialabschätzung: Fledermäuse, Nist- und Brutstätten von Vögeln, Zauneidechse, Eremit	Guido Mundt, Sebastian Gabler

7 Vorkommen und artenschutzrechtliche Betroffenheit

7.1 Säugetiere, *Mammalia*

Fledermäuse, *Chiroptera*

Fledermäuse nutzen im Laufe eines Jahres entsprechend ihrer artspezifischen ökologischen Ansprüche und der jeweiligen annuellen Phase unterschiedliche Quartiere bzw. Quartiertypen. Das Spektrum reicht von Quartieren in Bäumen (z. B. Risse in Stämmen und Ästen, Spalten hinter abstehender Rinde, ausgefaulte Spechthöhlen) und Gebäuden (z. B. Spalten oder Höhlungen im Mauerwerk, in oder an Holzverkleidungen, Dachräume) bis zu natürlichen Höhlen, Stollen oder Kellern. Letztere werden im mitteleuropäischen Raum aber fast ausschließlich zur Paarung und Überwinterung aufgesucht, da sie für die Aufzucht der Jungen in der Regel zu kalt sind. Eine Eignung als Winterquartier richtet sich nach der Bauart (z. B. Größe und Zugänglichkeit), der strukturellen Ausstattung (Hangplätze) und vor allem ihren mikroklimatischen Eigenschaften. Fledermäuse bevorzugen während des Winterschlafes relativ konstante Temperaturverhältnisse, je nach Art zwischen 2 und 10°C. Die Raumtemperatur sollte normalerweise nicht unter 0 °C und nur in Ausnahmefällen bis auf -4 °C sinken (DIETZ et al. 2007). Hohe Luftfeuchtigkeiten schützen sie dabei vor der Austrocknung (SCHÖBER & GRIMMBERGER 1987). An Bauwerken mit zwei offenen Seiten wird dies in der Regel nur durch tiefe Spalten erreicht, die die Hangplätze vor Zugluft schützen. Durchlässe oder Brücken die über einen großen Durchgangsraum verfügen, können von einigen Arten auch als Sommer- oder Wochenstubenquartiere (z.B. Großes Mausohr, Wasser- und Fransenfledermaus) genutzt werden. Die sie durchströmende Luft wirkt der Isolierung des Erdkörpers entgegen, so dass die Hangplätze sich im Sommer erwärmen können.

Regionales Vorkommen. Die Erfassung erfolgte vom Boden aus und konzentrierte sich auf Spalten und Risse im Wand- und Dachbereich der Garagen sowie auf Höhlungen und Spalten in den vorhandenen Gehölzen. Im gesamten PG konnten keine für Fledermäuse geeigneten Quartiere nachgewiesen werden.

Gefährdungsanalyse. Eine eingriffsbedingte Betroffenheit der hochmobilen Artengruppe Fledermäuse wäre nur im Rahmen einer bestehenden Quartierfunktion vorstellbar. Der lokale Gehölzbestand besitzt nur sehr geringe Stammdurchmesser. Im Zuge der Ortsbesichtigung waren an den vier vorhandenen Großbäumen (Weiden) ebenfalls keine Höhlungen, abstehende Borke oder Stammrisse erkennbar.

Der Garagenkomplex wurde in nur einfacher Bauweise errichtet. Sie bestehen aus dünnen Außenwänden mit einer zumeist einfachen Dachabdeckung. Grundsätzlich wäre in einzelnen Fällen ein Zugang für Fledermäuse durch vorhandene Beschädigungen möglich. Bedingt durch das Fehlen von geschützten Hohlräumen, tiefen Spalten im Kontext mit der anzunehmenden mehr oder weniger regelmäßigen anthropogenen Nutzung kann eine Eignung als Fledermausquartier ausgeschlossen werden.

Artenschutzrechtliche Bewertung entsprechend § 44 Abs. 1 (Zugriffsverbote).

Ziff. (1) keine Betroffenheit

Ziff. (2) keine Betroffenheit

Ziff. (3) keine Betroffenheit

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 (BNatSchG) bezüglich vorkommender Fledermausarten nicht zu erwarten.

7.2 Vögel, Aves

Die artenschutzrechtliche Bewertung wird für die gesamte Artengruppe zusammengefasst dargestellt.

Gehölzbrütende Vogelarten besiedeln während der Brutzeit gehölzbestandene Lebensräume, wie: Wald- und Forstflächen, Waldränder, Solitärbäume, Feldgehölze, Gebüsche und Hecken, aber auch Reisig und Röhrichte. Typische Arten sind: Amsel (*Turdus merula*), Buchfink (*Fringilla coelebs*), Fitis (*Phylloscopus trochilus*), Gartenbaumläufer (*Certhia brachydactyla*), Gartengrasmücke (*Sylvia borin*), Heckenbraunelle (*Prunella modularis*), Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*), Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*), Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*).

Neben den Gehölzbrütern sind im Siedlungsbereich häufig Gebäudebrüter zu finden, welche ihre Brutplätze an Gebäuden anlegen – die Nahrungshabitate dieser Arten befinden sich häufig im Inneren von Siedlungen oder dem angrenzenden Umland. Typische Arten sind: Blaumeise (*Cyanistes caeruleus*), Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*), Grauschnäpper (*Muscicapa striata*), Haussperling (*Passer domesticus*), Kleiber (*Sitta europaea*), Kohlmeise (*Parus major*), Star (*Sturnus vulgaris*).

Bodenbrüter legen ihre Nester sehr gut getarnt am Erdboden oder erdnahen Bereichen an. An die Habitat- ausstattung werden artspezifisch verschiedene Ansprüche gestellt. Bodenbrüter finden sich nicht selten in offenen und halboffenen Kulturlandschaftselementen, wie bspw. Ackerfluren, extensiven Grünlandflächen, Mooren, Feuchtgebieten oder Hochstaudensäumen. Es werden aber auch gehölzreiche Bestände oder Wälder für die Anlage der Brutstätten ausgewählt. Typische Arten sind: Brachpieper (*Anthus campestris*), Braunkehlchen (*Saxicola rubetra*), Feldlerche (*Alauda arvensis*), Goldammer (*Emberiza citrinella*), Heidelerche (*Lullula arborum*), Schafstelze (*Motacilla flava*), Wachtel (*Coturnix coturnix*).

Regionale Vorkommen. Die im PG auftretenden Gehölze können Gehölzbrütern zur Anlage von Nestern genutzt werden. Ebenso bieten vereinzelt vorhandene Nischen und Dachüberstände Gebäudebrütern eine potenzielle Nistmöglichkeit. Bekannte Horststandorte von Greifvogelarten sind nicht betroffen.

Gefährdungsanalyse. Für die heimischen Gebäude- und Gehölzbrüter ist eine Bedeutung des Eingriffsgebietes nur während der Sommersaison erkennbar. Aufgrund des natürlichen Meideverhaltens sind Individuenverluste nur während der Brutzeit (März bis August) denkbar. Die Entnahme von Gehölzen sowie die temporäre oder permanente Inanspruchnahme von nicht überbauten Flächen können den Verlust von Brutplätzen gehölzbrütender oder bodenbrütender Vogelarten bedeuten. Durch das vielfältige Nistplatzangebot im näheren und weiteren Umfeld sind die zu erwartenden ökologischen Auswirkungen als gering einzustufen. Erhebliche Störungen mit Auswirkungen auf die Erhaltungszustände vorkommender Vogelarten sind unwahrscheinlich.

Artenschutzrechtliche Bewertung entsprechend § 44 Abs. 1 (Zugriffsverbote).

Ziff. (1) keine Betroffenheit

Ziff. (2) Beseitigung der Gehölze außerhalb der Brutzeit (Vermeidung VM1), d.h. im Zeitraum von September bis Februar

Ziff. (3) keine Betroffenheit

Eine durch den Eingriff bedingte artenschutzrechtliche Betroffenheit der Artengruppe Vögel bezüglich § 44 Abs. 1 Ziff. 1 und 3 kann bei Einhaltung der Maßnahme zur Vermeidung (VM1) ausgeschlossen werden.

7.3 Reptilien, *Reptilia*

Zauneidechse, *Lacerta agilis*

Die Zauneidechse ist in Deutschland allgemein verbreitet. Sie ist eine in ihrem Hauptverbreitungsgebiet euröke Art, die sich an den Rändern ihres Areales stenök verhält. Ihre Lebensraumansprüche entsprechen dem folgenden Habitatschema (GÜNTHER 2009):

- sonnenexponierte Lage (südliche Exposition, Hangneigungen max. 40°)
- lockeres gut drainiertes Substrat
- unbewachsene Teilflächen mit geeigneten Eiablageplätzen
- spärliche bis mittelstarke Vegetation
- Vorhandensein von Kleinstrukturen, wie Steine und Totholz etc. als Sonnplätze.

Häufig stellen Bahndämme und regelmäßig gemähte Straßenränder mit angrenzenden Offenlandstrukturen für die Zauneidechse geeignete Lebensräume dar.

Die jährliche Aktivitätsphase beginnt meist im April, selten, und nur bei günstiger Witterung schon Ende Februar/ Anfang März. Ab Mitte April beginnt die Paarungszeit und dauert bis in den Juni an. Die Eiablage erfolgt von Juni bis Anfang Juli an offenen, sonnigen und nicht zu trockenen Stellen mit gut grabbarem Boden. Bevorzugt werden die Eier in selbstgegrabenen Erdröhren in einer Tiefe von 4 – 10 cm abgelegt. Der Schlupf der Jungtiere erstreckt sich von Ende Juli bis Anfang September. Ab der letzten Septemberdekade beginnen die adulten Tiere ihre Winterquartiere aufzusuchen. Jungtiere können noch bis Mitte Oktober aktiv bleiben.

Regionale Vorkommen. Das Vorkommen der Art ist für den Viertel-Quadranten 4439-2 (Bitterfeld-West) belegt (GROSSE & SEYRING 2015). Grundsätzlich wäre mit dem auf Abbildung 2 dargestellten kleinflächigen Grünland im Süden ein Habitat mit geeigneten Sonnenplätzen vorhanden. Aufgrund fehlender Deckungsmöglichkeiten in Kombination mit erhöhter Störungsintensität, z.B. Frequentierung durch Anwohner (Fußweg,



Abbildung 2: Grünfläche im Süden des PG

Bushaltestelle) und freilaufende Hunde wird die Fläche jedoch als ungeeignet angesehen.

Konfliktanalyse. Eine Gefährdungssituation ist aufgrund des fehlenden Vorkommens nicht gegeben.

Artenschutzrechtliche Bewertung entsprechend § 44 Abs. 1 (Zugriffsverbote).

Ziff. (1) keine Betroffenheit

Ziff. (2) keine Betroffenheit

Ziff. (3) keine Betroffenheit

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 (BNatSchG) bezüglich vorkommender Fledermausarten nicht zu erwarten.

7.4 Käfer, *Coleoptera*

Eremit (Juchtenkäfer), *Osmoderma eremita*

In Mitteleuropa wird der Eremit (*Osmoderma eremita*) als ursprüngliche Charakterart der Alters- und Zerfallsphase der Wälder angesehen, von denen er sekundär auf Allee- und Parkbäume überwechselte (MÜLLER-KROEHLING et al. 2005). Vorkommen der Art sind generell als Reliktstandorte zu betrachten, da der Käfer zu einer Fernverbreitung nicht in der Lage ist (SCHAFFRATH 2003a, b). Die BRD liegt im Verbreitungszentrum, wobei sich flächige Verbreitungsmuster fast ausschließlich nur noch im Osten Deutschlands befinden (SCHAFFRATH 2003a).

Die Larven entwickeln sich im Mulm alter hohler Laubbäume, überwiegend Eiche und Linde, aber auch Kopfweide, Pappel, Buche, Esche, Kastanie, Robinie, Walnuss, Platane, Birke, Obstbäume (HARDTKE 2001). Das Brutsubstrat muss dabei einer Vielzahl an benötigten Faktoren entsprechen. Neben der genannten Baumart ist die Morphologie und Ökologie des Totholzes ausschlaggebend, weiterhin sind die Größenordnung und Ausrichtung des Mulmkörpers für eine Besiedlung ausschlaggebend (STEGNER et al. 2009). Während die Larven ausschließlich in den Mulmkörpern zu finden sind, lassen sich die geschlüpften Käfer auch außerhalb des Substrates, zumeist ab Mai bis Oktober nachweisen.

Regionale Vorkommen. Für die Stadt Bitterfeld-Wolfen sind keine Vorkommen des Eremiten bekannt. Die Untersuchung der Gehölze im PG ergab keinen Hinweis auf ein Vorkommen der Art.

Gefährdungsanalyse. Eine Gefährdungssituation ist aufgrund des fehlenden Vorkommens nicht gegeben.

Artenschutzrechtliche Bewertung entsprechend § 44 Abs. 1 (Zugriffsverbote).

Ziff. (1) keine Betroffenheit

Ziff. (2) keine Betroffenheit

Ziff. (3) keine Betroffenheit

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 (BNatSchG) bezüglich des Eremiten ist nicht zu erwarten.

8 Fazit

Für die Errichtung eines Verbrauchermarktes in der Stadt Bitterfeld-Wolfen wurde für das Plangebiet eine Potenzialabschätzung zu:

- Fledermausquartieren,
- Nist- und Brutstätten von Vögeln,
- Vorkommen der Zauneidechse und
- Vorkommen des Eremiten durchgeführt.

Im Ergebnis wurden Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 (BNatSchG) empfohlen.

Tabelle 3: Mögliche artenschutzrechtlichen Betroffenheit der einzelnen Arten, bzw. Artengruppen und Maßnahmeempfehlungen.

Artengruppe	mögliche Betroffenheit § 44				Maßnahme/ Bemerkung
	Ziff. 1	Ziff. 2	Ziff. 3	keine	
Säugetiere					
Fledermausquartiere				X	
Vögel					
allg. Brutplätze				X	Vermeidung (V1)
Reptilien					
Zauneidechse				X	
Käfer					
Eremit				X	

Empfohlene Maßnahmen zum Ausgleich und zur Vermeidung des Eintretens von Verbotsstatbeständen nach § 44 Abs. 1 (BNatSchG):

- **(V1):** Durchführung von Maßnahmen an Gehölzen wie Fällungen, Rückschnitte und Ausastungen außerhalb der Brutzeit, d. h. in der Zeit von 01. Oktober bis 28./ 29. Februar

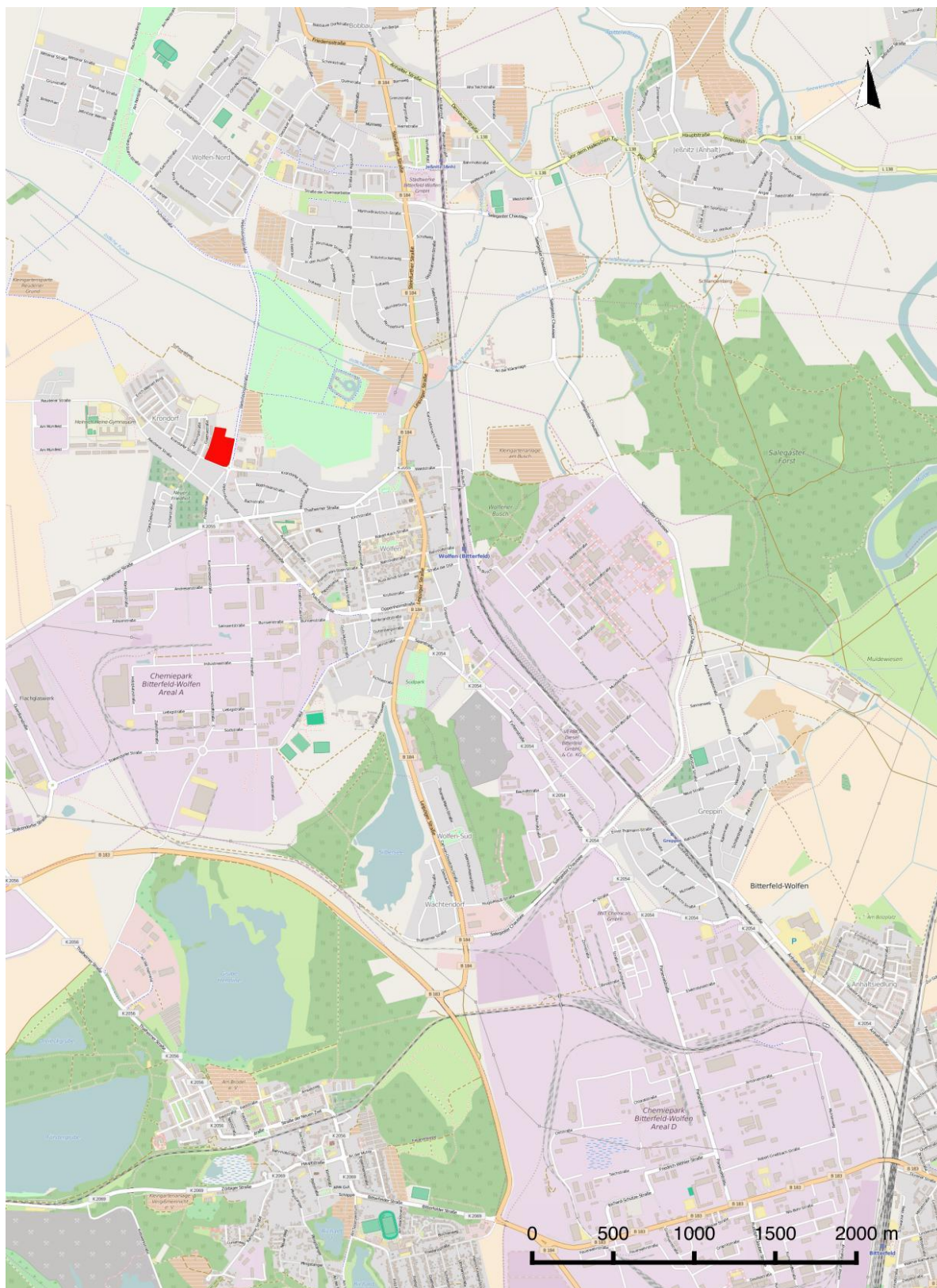
Eine Ausnahmeprüfung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist bei Durchführung der oben genannten Maßnahmen nicht erforderlich.

9 Quellen und Literatur

- BAUER, H.-G.; BERTHOLD, P. (1996): Die Brutvögel Mitteleuropas. Bestand und Gefährdung. AULA-Verlag Wiesbaden
- BNATSCHG = Gesetz über Naturschutz und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG). Vom 29. Juli 2009. Bundesgesetzblatt Jahrgang 2009, Teil I, Nr. 51, ausgegeben zu Bonn am 6. August 2009: 2542- 2579
- DIETZ, M.; V. HELLVERSEN, O. & D. NILL (2007): Handbuch der Fledermäuse Europas und Nordwestafrikas. Franckh-Kosmos Verlags GmbH & Co KG, Stuttgart
- FROELICH & SPORBECK (2010): Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg/ Vorpommern. Hauptmodul Planfeststellung/ Genehmigung. im Auftrag von Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V
- GROSSE, W.-R. & SEYRING, M. (2015): Zauneidechse – *Lacerta agilis* (LINNAEUS, 1758). In: GROSSE, W.-R.; SIMON, B.; SEYRING, M.; BUSCHENDORF, J.; REUSCH, J.; SCHILDHAUER, F.; WESTERMANN, A. & U. ZUPPKE (Bearb.). (2015): Die Lurche und Kriechtiere des Landes Sachsen-Anhalt unter besonderer Berücksichtigung der Arten der Anhänge der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sowie der kennzeichnenden Arten der Fauna-Flora-Habitat-Lebensraumtypen. – Berichte des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt 4: 443-468
- SCHULZE, M.; SÜßMUTH, T.; MEYER, F. & K. HARTENAUER (2008): Liste der im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu behandelnden Arten (Liste ArtSchRFachB). Im Auftrag des Landesbetriebes Bau Sachsen-Anhalt, Hauptniederlassung, redaktionelle Überarbeitung 2014
- SCHAFFRATH, U. (2003a): Zur Lebensweise, Verbreitung und Gefährdung von *Osmoderma eremita* (Teil 1). Philippia 10 (3): 157-248.
- SCHAFFRATH, U. (2003b): Zur Lebensweise, Verbreitung und Gefährdung von *Osmoderma eremita* (Teil 2). Philippia 10 (4): 249-336.
- STEGNER, J., STRZELCZYK, P., MARTSCHEI, T. (2009): Der Juchtenkäfer (*Osmoderma eremita*). eine prioritäre Art der FFH-Richtlinie, Handreichung für Naturschutz und Landschaftsplanung. 2. Auflage: 64 S.

10 Anlagen

Anlage 1: Lage



Lage des Vorhabensgebietes in Bitterfeld-Wolfen (rote Markierung)
(Grundkarte nach © OpenStreetMap contributors)

Anlage 1: Fotodokumentation



Freifläche im Südwesten



Gehölzsaum im Westen



Großbaumbestand im PG



Gehölze im Süden des PG (bestehende Gartenparzelle)



Garagenkomplexe,
Blickrichtung Ost



Garagenkomplexe und Zuwegung, Blickrichtung Süd



verschlossene Lüftungsschlitze