

## Anlage 3 039-2018

### Zusammenfassung der Änderungsanträge und Hinweise zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) und deren Beurteilung

#### 1. Ortschaftsrat Bitterfeld und Bau- und Vergabeausschuss:

- die Berücksichtigung des EHZK der Stadt Bitterfeld-Wolfen in der Bauleitplanung als städtebauliche Empfehlung

Soll ersetzt werden für:

- die Berücksichtigung des EHZK der Stadt Bitterfeld-Wolfen in der Bauleitplanung als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB,
- die planungsrechtliche Umsetzung des EHZK und
- die Einhaltung der Vorgaben des EHZK für mindestens 10 Jahre.

Diese Änderung wird **nicht übernommen**.

Die Umsetzung des Konzeptes ergibt sich aus den §§ 9 Abs. 2a iVm. 1 Abs. 6 Nr. 11 und 34 Abs. 3 BauGB. Grundlage ist das städtebauliche Entwicklungskonzept, hier das EHZK. Die planungsrechtliche Verbindlichkeit der Festlegungen des EHZK ist mit der Änderung des (einfachen) Bebauungsplans 02-2009 zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche zu gewährleisten. Die Frist zur Einhaltung der Vorgaben des EHZK für 10 Jahre sollte ein Mindestmaß darstellen. Abweichungen sollten nicht zugelassen werden, um die nachhaltige Steuerung des Einzelhandels in die bevorzugten Zentren zu erreichen. Die Begründung des Änderungsantrags stellt auf die Zielvorgaben von Investoren ab, die zum Teil nicht im Einklang mit dem städtebaulichen Zielen der Stadt Bitterfeld-Wolfen stehen. Genau diese Abweichungen vom Ursprungskonzept, z. B. Ansiedlung REWE und dem Drogeriemarkt beim BiTZ, Ansiedlung Edeka Molkerei haben einen wesentlichen Beitrag dazu geleistet, dass die Ansiedlung der Goitzsche Arkaden am „Plan“ nicht erfolgt ist (die Kaufpreisverhandlungen und Grundstücksoptionen waren bereits alle abgeschlossen) und somit eine wesentliche (gewollte) Aufwertung der Innenstadt des OT Stadt Bitterfeld nicht umgesetzt werden konnte. Die Abweichungen haben stets zu einem Aufwuchs des Einzelhandelsbesatzes geführt und sind zumeist autoorientiert. Dies widerspricht einer verbrauchernahen (fußläufigen) Versorgung. Des Weiteren sollte das Konzept gerade auch für potentielle Investoren und bereits vorhandene Einzelhändler eine verlässliche Arbeitsgrundlage sein. Abweichungen verunsichern, schädigen das Vertrauen in die Stadt und „höhlen“ das Konzept aus.

Auch muss großflächiger Einzelhandel nach Landes- und Regionalplanung im zentralen Ort angesiedelt werden. Das EHZK berücksichtigt die Ziele der Raumordnung. Die Stadt Bitterfeld-Wolfen hat auch für umliegende Gemeinden einen Versorgungsauftrag. Dazu müssen die entsprechenden Ansiedlungen vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen erfolgen. Ansiedlungen in peripheren Lagen stehen dieser Zielstellung entgegen. Abweichungen führen zu einer Schwächung des mittelzentralen Status und nicht zu einer Stärkung wie in der Begründung des Antrags ausgeführt.

Die Fortschreibung des EHZK wäre damit wertlos für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Zur Entwicklung und Erhaltung von Zentren, Ergänzungsstandorten und Nahversorgungslagen ist die Beschlussfassung als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr.11, die Umsetzung in der Bauleitplanung und Einhaltung für mind. 10 Jahre unbedingt notwendig. Nur

damit hat die Stadt Bitterfeld-Wolfen die Möglichkeit, Bebauungspläne rechtssicher zu entwickeln. Sie kann nur mit einem städtebaulichen Entwicklungskonzept aktiv an der Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandel teilnehmen, Zentren schützen sowie attraktiver gestalten und Nahversorgung verbessern. Die Sicherung und Verbesserung der Nahversorgung (Leitlinie 4, S. 88 des EHZK) ist wichtiges Ziel der Stadtentwicklung, da viele Einwohner nicht die Möglichkeit der fußläufigen Versorgung haben. Wenn die Bedingungen der Leitlinie 4 erfüllt sind, ist auch die Neuansiedlung eines Nahversorgers möglich.

#### 2. Ortschaftsrat Wolfen und Bau- und Vergabeausschuss:

- das B-Zentrum Leipziger Straße in der Wolfener Altstadt wird bis zum Penny-Markt und Markt Westseite erweitert

Diese Änderung wird **teilweise übernommen**.

Das B-Zentrum wird erweitert (siehe Anlage 4), aber nicht bis zum Penny-Markt. Der Penny-Markt wird als Nahversorgungslage im Konzept aufgenommen. Für die Restflächen (Am Markt und Leipziger Straße) gibt es keine rechtssichere Begründung für eine Aufnahme in das B-Zentrum, da größtenteils Wohnnutzung vorhanden ist. In diesem Bereich ist keine weitere Entwicklung von Einzelhandel erkennbar.

#### 3. Ortschaftsrat Wolfen und Bau- und Vergabeausschuss:

- das C-Zentrum Damaschkestraße bleibt C-Zentrum und wird nicht zur Nahversorgungslage herabgestuft.

Die Änderung wird **übernommen**.

Das C-Zentrum Damaschkestraße bleibt C-Zentrum wie es im EHZK 2009 ausgewiesen war.

#### 4. Ortschaftsrat Wolfen und Bau- und Vergabeausschuss:

- das B-Zentrum Leipziger Straße in der Wolfener Altstadt wird um den Teilbereich ehemaliger ehemaliger Friedhof und ehemalige Feuerwehr erweitert.

Die Änderung wird **übernommen**.

Das B-Zentrum wird entsprechend erweitert (siehe Anlage 4).

#### 5. Ortschaftsrat Wolfen:

- der Netto-Markt in der Wittener Straße in Wolfen-Nord erhält den Status „Nahversorgungslage“

Die Änderung wird **übernommen**.

#### 6. Ortschaftsrat Wolfen:

- der ehemalige Krankenhausstandort wird nicht als Potentialfläche im B-Zentrum Leipziger Straße aufgenommen.

Die Änderung wird **übernommen**.

Der Standort ist nicht mehr als Potentialfläche ausgewiesen. Er befindet sich nur noch im Umring des B-Zentrums Wolfen Leipziger Straße.

**Sonstige schriftliche Hinweise:**

Herr Lars-Jörn Zimmer vom 11.02.2018

I. Für den Ergänzungsstandort BITZ soll es keine Sortiments- und Flächeneinschränkungen geben.

II. Aufnahme der alten Bäckerei (Schandfleck zwischen Kaufland und B1) zum Ergänzungsstandort Fachmarktstandort Bismarckstraße (Baumarkt und SB-Warenhaus).

III. Einzelfallentscheidungen zulassen.

Die Hinweise werden **nicht übernommen**.

I. Ergänzungsstandorte übernehmen grundsätzlich Versorgungsfunktionen, die in zentralen Versorgungsbereichen nicht umsetzbar sind. Im Einvernehmen mit dem Eigentümer wurde eine Vereinbarung abgeschlossen, die die zukünftige Entwicklung in Verträglichkeit mit dem EHZK ermöglicht.

II. Im Bebauungsplan Nr. 01/2009 „Brehnaer Überbau“ gibt es konkrete Festsetzungen zur „alten Bäckerei“. Der Standort ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente sind auszuschließen. Zu diesem Standort gab es bereits ein Normenkontrollverfahren, in welchem die Stadt obsiegen konnte.

III. Wie schon unter 1. ausgeführt, dürfen Einzelfallentscheidungen zumindest für einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren nicht zugelassen werden.

Herr Dr. Baronius vom 22.06.2018

A. S. 10 Goitzsche ist größtes Binnengewässer in Mitteldeutschland ist falsch (S. 10),

B. bei der Aufzählung der Bahnverbindungen fehlt die S-Bahn,

C. S.13 „Dessau-Roßlau“ als Kommune im Umfeld von Bitterfeld-Wolfen fehlt,

D. bei der Gestaltung des Standorts „Plan“ wünscht er sich stärkere Aussagen als nur „Grün“.

Die Hinweise A, B und C werden überprüft und ggf. **übernommen**.

Dem Wunsch unter D. ist im EHZK Rechnung getragen.

Die funktionale Verbindung mit dem Goitzschensee stellt einen besonderen Wert mit hohem Potenzial dar. Die Innenstadt kann in diesem Zusammenspiel als attraktiver Erlebnisraum ausgebaut werden. Ein ansprechendes Wohnumfeld, Einzelhandels- und Freizeitangebote sowie eine gute Infrastrukturausstattung sind für die Zukunftsfähigkeit der Innenstadt von

elementarer Bedeutung. Für eine vitale Innenstadt ist der Fokus auf alle städtischen Funktionen zu richten, da Handel, Wohnen, Gastronomie und Freizeit einander bedingen. Die Bitterfeld-Wolfener Innenstadt als multifunktionalen Lebens- und Erlebnisraum herauszubilden und zu stärken, ist die Basis für eine zukunftsfähige Ausrichtung und mittelzentrale Ausstrahlung.

Darüber hinaus gibt es für den Standort einen verbindlichen Bebauungsplan, der Festsetzungen trifft, die über eine Ausweisung von „Grün“ hinausgehen.