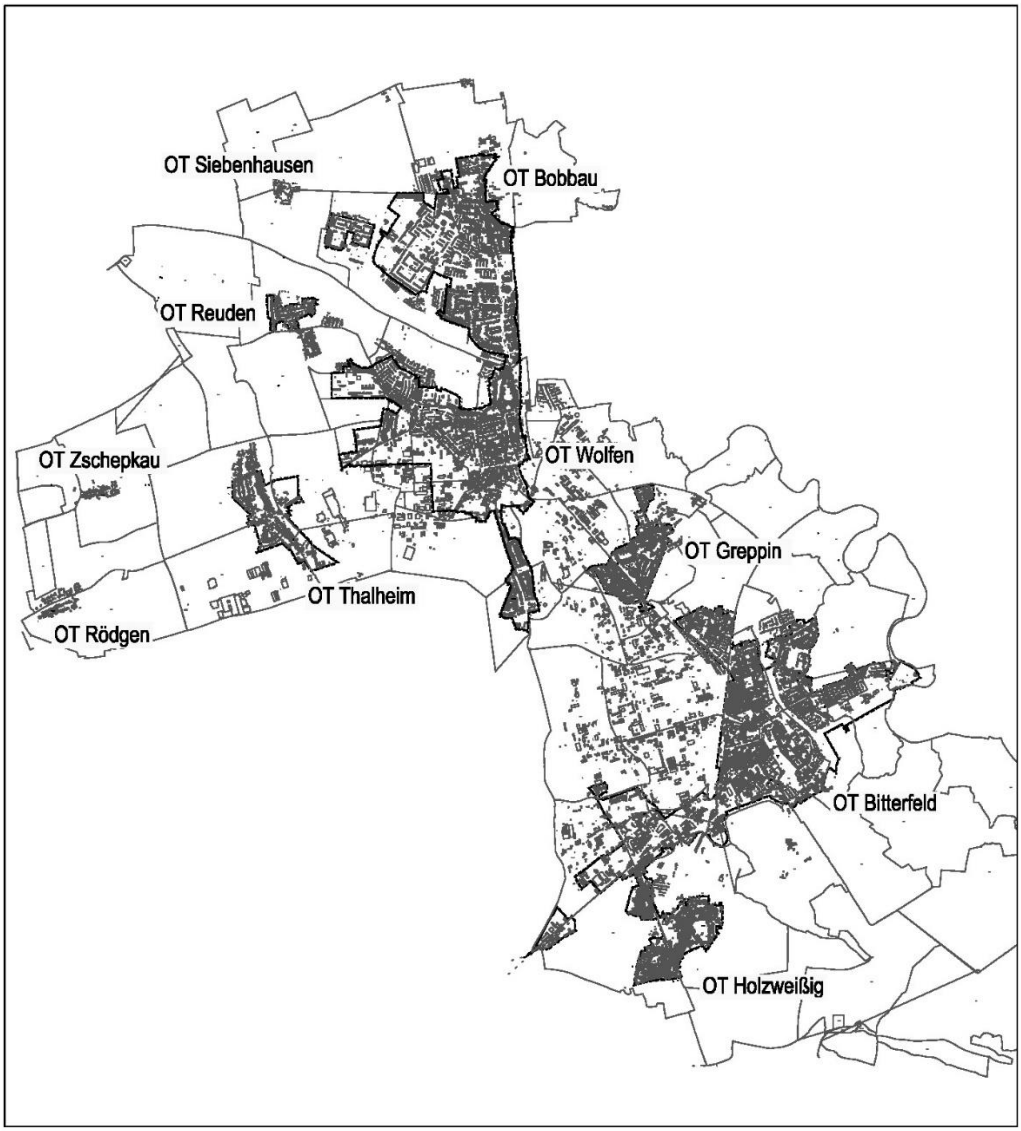
Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bebauungsplan Nr. 02/2009 zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche



3. Änderung

Entwurf

April 2020

STADTLANDGRÜN

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

3. umfassende Änderung

Auftraggeber: Stadt Bitterfeld-Wolfen
Rathausplatz 1
OT Wolfen

06766 Bitterfeld-Wolfen

Auftragnehmer StadtLandGrün, Stadt- und Landschaftsplanung
Anke Bäumer und Astrid Friedewald GbR

Am Kirchtor 10
06108 Halle

Tel. (03 45) 23 97 72 - 0
Mail info@slg-stadtplanung.de

Autoren: Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung
Hildegard Ebert

Tel. (03 45) 23 97 72 - 14
Mail hildegard.ebert@slg-stadtplanung.de

Yvette Trebel
CAD-Bearbeitung

Vorhaben-Nr.: 019-343

Bearbeitungsstand: **Entwurf**

April 2020

INHALTSVERZEICHNIS

1 Planungsanlass und Erfordernis 5

2 Ziel und Zweck der Planung 5

3 Entwicklung, Rechtsgrundlagen, Darstellungsform der Änderung 6

4 Verfahren 8

5 Räumlicher Geltungsbereich 9

6 Grundlagen des Bebauungsplans 10

6.1 Übergeordnete Planungen 10

6.1.1 Landesentwicklungsplan 11

6.1.2 Regionaler Entwicklungsplan 11

6.2 Kommunale Planungen 12

6.2.1 Flächennutzungsplan 12

6.2.2 Bebauungspläne 12

6.2.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen 13

7 Bestandsaufnahme – Städtebauliche Situation 15

7.1 Allgemein 15

7.2 Städtebauliche Strukturen 16

7.3 Zentrale Versorgungsbereiche 17

7.3.1 Hauptzentrum (A-Zentrum) – Innenstadt Bitterfeld 17

7.3.2 Ortsteilzentren (B-Zentren) - Wolfen 18

7.3.3 Nahversorgungszentren (C-Zentren) 20

7.4 Nahversorgungslagen 22

7.5 Ergänzungsstandorte mit großflächigem Einzelhandel 24

8 Planungskonzept 28

8.1 Zentrale Versorgungsbereiche 28

8.2 Integrierten Nahversorgungslagen 28

8.3 Ergänzungsstandorte 29

8.4 Leitlinien zur Zentrenentwicklung 29

9 Begründung der Festsetzungen 32

9.1 Sachlicher und räumlicher Geltungsbereich 32

9.2 Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Geltungsbereich 33

9.3 Begriffserklärungen....37

10 Flächenbilanz....40

11 Planverwirklichung....41

12 Auswirkungen der Planung....41

12.1 Städtebauliche Entwicklung der Kommune....41

12.2 Wirtschaftliche Belange....41

12.3 Verkehr....42

12.4 Belange der Bevölkerung im Plangebiet....42

12.5 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege....42

B E G R Ü N D U N G § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfen – Nr. 02-2009

3. Änderung

1 Planungsanlass und Erfordernis

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen ist sowohl im Landesentwicklungsplan als auch im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg als Mittelzentrum ausgewiesen. Im Rahmen dieser zentralörtlichen Einstufung fungiert Bitterfeld-Wolfen somit als Standort für gehobene Einrichtungen u.a. im Dienstleistungsbereich.

In Wahrnehmung dieser Funktion muss die Stadt Bitterfeld-Wolfen zunächst für die eigene Wohnbevölkerung über ein entsprechendes Angebot an Handelseinrichtungen verfügen, das sowohl die Nachfrage nach einem qualifizierten Grundbedarf abdeckt, als auch bestehende Kaufkraftabflüsse an die angrenzenden zentralen Orte zurückgewinnt. Des Weiteren sind die Nachfragepotenziale aus dem mittelzentralen Verflechtungsbereich stärker auf den Einzelhandelsstandort Bitterfeld-Wolfen zu konzentrieren. Dazu sind attraktive und wirtschaftlich tragfähige Einzelhandelsstandorte erforderlich.

Der Einzelhandel in Bitterfeld-Wolfen weist eine starke Zergliederung auf. Dezentrale, großflächige Angebotsformen bestimmen das gegenwärtige Bild zu Lasten traditioneller, eher kleinflächiger Anbieter innerhalb der zentral gelegenen Flächen. Der Ansiedlungsdruck an städtebaulich nicht integrierten, peripheren Standorten ist nach wie vor erheblich.

Die aus der Fusion der Städte Bitterfeld und Wolfen sowie der Gemeinden Greppin, Holzweißig, Thalheim und Bobbau entstandene „Netzstadt“ Bitterfeld-Wolfen steht vor dem Problem, die historischen Stadtkerne am Leben zu halten. Dies umso mehr, als die Stadt bereits über eine sehr hohe Verkaufsflächenausstattung/Einwohner verfügt und hinsichtlich der Nachfrageentwicklung ein weiterer Rückgang prognostiziert wird. Diese Einschätzung unterstützt aus städtebaulicher Sicht die zwingende Notwendigkeit, sich bei der künftigen Entwicklung auf die zentralen Bereiche zu konzentrieren.

Die erforderliche planungsrechtliche Steuerung zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben erfolgte mit der Aufstellung des Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2a BauGB *zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfen Nr. 02-2009,* der im April 2015 Rechtskraft erlangte. Der Planung lag als städtebauliches Entwicklungskonzept das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen vom August 2009 zu Grunde [1]. Aufgrund der weiterhin dynamischen Einzelhandelsentwicklung insbesondere im Lebensmittelhandel sowie aktueller Urteile im Baurecht wurde dieses Konzept beginnend im Jahr 2016 fortgeschrieben und im August 2018 durch den Stadtrat beschlossen [2]. Es bildet die Grundlage für die vorliegende umfassende Änderung.

2 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der vorliegenden Planung ist es, die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zunächst auf die zentralen Versorgungsbereichen zu lenken und den weitgehenden Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen außerhalb der definierten Bereiche zu steuern.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um Ansiedlungen an nicht integrierten Standorten oder an Standorten, die bereits durch eine oder mehrere gleichartige Anlagen vorgeprägt sind, planerisch zu verhindern, obwohl sie sich ansonsten in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen würden. Er dient damit einer geordneten städtebauliche Entwicklung im Innenbereich.

Mit der Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels und der daraus resultierenden Kundenfrequenz sollen die Hauptgeschäftslagen gestärkt und der stadtbildprägende Charakter des Einzelhandels in den historischen Ortskernen erhalten werden.

Beabsichtigt ist, die gesamtstädtischen Angebotsstrukturen mit dem Ziel einer gefestigten Zentralität zu optimieren und damit auch die Wohn- und Lebensqualität im Nahbereich Bitterfeld-Wolfen zu sichern. Dabei können die Potenziale der Stadt nur ausgeschöpft werden, wenn eine wechselseitige Entwicklung von peripheren Sondergebieten und attraktiven zentralen Versorgungsbereichen erfolgt. Eine Aufgabe unwirtschaftlicher und städtebaulich ungeeigneter Standorte ist in diesem Zusammenhang nicht nur akzeptabel sondern zur Sicherung einer zukunftsfähigen Standortstruktur sogar zweckdienlich.

Aufbauend auf der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2017 werden mit der vorliegenden Planung folgende Ziele verfolgt:

- Stärkung der mittelzentralen Funktion und der Zentralität der Stadt Bitterfeld-Wolfen durch eine qualifizierte Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche
- Konzentration und Stärkung innerstädtischer Zentren in Bitterfeld-Wolfen – Priorität der Innenstadt Bitterfeld und der Ortsteilzentren in Wolfen
- Erlebnisraum Innenstadt Bitterfeld als multifunktionales Zentrum für die Gesamtstadt und Region
- Identifikationswirkung der Versorgungszentren
- Kompaktheit gewachsener Stadtstrukturen
- Priorität der Innenentwicklung
- Sicherung eines hierarchischen Zentren- und Standortgefüges
- Erhalt und Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung für den täglichen Bedarf
- Orientierung an der Zielstellung einer nachhaltigen Stadtentwicklung
- Erhalt und Schaffung von Rechts-, Planungs- und Investitionssicherheit in zentralen Einkaufsbereichen

3 Entwicklung, Rechtsgrundlagen, Darstellungsform der Änderung

Die vorliegende Änderung wird aus dem Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfen Nr. 02-2009 entwickelt, der mit Bekanntmachung der Satzung am 24. April 2015 in Kraft getreten ist.

Bisher wurden zwei Änderungsverfahren für Teilbereiche durchgeführt.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung betraf einen Teilbereich am Krondorfer Kreisel im OT Stadt Wolfen mit einer Größe von ca. 2,3 ha. Anlass war die Verlagerung eines Verbrauchermarktes. Rechtskraft erlangte die Planänderung mit der Bekanntmachung am 15. März 2019.

Die 2. Änderung für den Teilbereich an der Mühlstraße im OT Stadt Bitterfeld mit 0,6 ha betraf die geplante Erweiterung eines Lebensmittelmarktes, der anteilig im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 02-2009 lag. Sie erlangte am 22. Oktober 2016 Rechtskraft.

In der Planzeichnung zu den Änderungen wurde jeweils mit einem Planausschnitt gearbeitet, ebenso erfolgte die Begründung nur mit Bezug auf die Änderungen.

Mit der vorliegenden 3. Änderung erfolgt eine umfassende Überarbeitung für das gesamte Plangebiet einschließlich der Begründung.

Da bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB „*die Belange der Wirtschaft, … im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“* zu berücksichtigen sind, beabsichtigt die Stadt Bitterfeld-Wolfen den Prozess auch weiterhin durch die Festsetzung von zentralen Versorgungsbereichen auf der Grundlage eines Einzelhandels-standort- und Zentrenkonzeptes zu steuern.

Gesetzliche Grundlage hierfür bildet § 34 Abs. 3 BauGB. Er führt zu einem *passiven* Schutz zentraler Versorgungsbereiche und lautet wie folgt:

„Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2[1] *dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.“*

§ 34 Abs. 3 BauGB zielt somit auf die Fernwirkung von Vorhaben – i. d. R. Einzelhandel – ab. Dies betrifft insbesondere Vorhaben des großflächigen Einzelhandels, aber auch andere Vorhaben mit Zentrenrelevanz.

Die Ermächtigungsgrundlage für die Aufstellung/Änderung des vorliegenden Bebauungsplans - und damit zur *aktiven* Sicherung zentraler Versorgungsbereiche - bildet der § 9 Abs. 2a BauGB. Darin ist geregelt, dass für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden in einem Bebauungsplan festgesetzt werden kann, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zugelassen werden können.

Im § 9 Abs. 2a BauGB wird auch ausgeführt, dass dabei städtebauliche Entwicklungskonzepte im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen sind, die Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche enthalten. Ein solches aktuelles städtebauliches Entwicklungskonzept liegt zur 3. Änderung des Bebauungsplans mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen in der Fassung der Fortschreibung 2017 vor [2].

Der Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB wird als einfacher Bebauungsplan aufgestellt, der auf das gesamte Stadtgebiet von Bitterfeld-Wolfen Bezug nimmt und lediglich Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben trifft. Das betrifft auch dessen Änderung.

Die Kartengrundlage stellt einen Auszug aus der Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation (LVermGeo) mit Stand vom Februar 2019 dar. Für die hinterlegten Geobasisdaten gilt die Veröffentlichungsnummer Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2010 / A18-205-2010-7. Alle Abgrenzungen des Ursprungsplans wurden mit der 3. Änderung an den geänderten Lagestatus der Kartengrundlage angepasst.

Als Darstellungsmaßstab wird aufgrund der Größe des Plangebiets der Maßstab 1 : 5.000 gewählt. Dieser ist geeignet und ausreichend, um die Planinhalte eindeutig darzustellen. Die Darstellung erfolgt somit im Einklang zu § 1 Abs. 1 Planzeichenverordnung (PlanzV). Die Planzeichnung besteht aus drei Blättern. Im Rahmen der Beteiligung der politischen Gremien

[1] zulässige Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird auch weiterhin zum Teil auf die Darstellung im Maßstab 1:20.000 (ein Blatt) zurückgegriffen.

In § 1 Abs. 2 PlanzV ist geregelt, dass sich aus den Planunterlagen für Bebauungspläne „*die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster … ergeben. Von diesen Darstellungen kann insoweit abgesehen werden, als sie für die Festsetzungen nicht erforderlich sind.*“

Hierzu ist festzustellen, dass es aufgrund des Maßstabs der Darstellung im vorliegenden Fall nicht möglich ist, die Grundstücksbezeichnungen zu lesen. Da die Lesbarkeit der Flurstücksbezeichnung für die Festsetzungen nicht erforderlich ist, erfolgt die Darstellung auch insofern in Übereinstimmung mit der Planzeichenverordnung.

Entworfen und aufgestellt wird der Bebauungsplan nach den §§ 8 und 9 BauGB; die Grundlage bilden:

- der Beschluss des Stadtrates zum Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen / Fortschreibung 2017 vom 8. August 2018 (Beschluss-Nr. 039-2018)
- Aufstellungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Bitterfeld-Wolfen vom 20. Februar 2019 (Beschluss-Nr. 275-2018)
- der Entwurfsbeschluss des Stadtrates vom …….
  (Beschluss-Nr. …….)

4 Verfahren

Vom Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen wurde am 20. Februar 2019 mit Beschluss-Nr. 275-2018 die 3. Änderung des Bebauungsplans zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfen Nr. 02-2009 auf der Grundlage der Fortschreibung des EHZK 2017 beschlossen.

Für die Änderung des Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2a BauGB wird, wie auch für seine Aufstellung, das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt. In § 13 Abs. 1 BauGB wird ausgeführt, dass Pläne, die lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB enthalten, im vereinfachten Verfahren geführt werden können. Die weiteren Voraussetzungen dafür sind ebenfalls erfüllt, da:

- keine Zulässigkeit von Vorhaben, die nach dem UVPG oder Landesrecht einer Umweltverträglichkeit unterliegen, vorbereitet oder begründet werden und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (etwa FFH- oder Vogelschutzgebiete) bestehen.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB entfällt damit die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie der Umweltbericht nach § 2a BauGB. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird auch im Rahmen der Änderung abgesehen. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die der 3. Änderung des Bebauungsplans als städtebauliches Entwicklungskonzept zu Grunde liegende Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde am 8. August 2018 durch den Stadtrat beschlossen. Sie wurde in Arbeitskreisberatungen mit Akteuren aus Politik, Verwaltung und Handel der Stadt Bitterfeld-Wolfen sowie verantwortlichen Vertretern der regionalen Behörden und der Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau umfassend diskutiert und die konzeptionelle Ausrichtung fixiert.

5 Räumlicher Geltungsbereich

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen liegt zentral im Osten von Sachsen-Anhalt. Administrativ gehört Bitterfeld-Wolfen zum Landkreis Anhalt-Bitterfeld.

Das Stadtgebiet hatte nach Angabe des Statistischen Landesamtes zum 31. Dezember 2018 eine Fläche von 8.697 ha sowie 38.475 Einwohner.

An die Stadt Bitterfeld-Wolfen grenzen folgende Kommunen an

- die Stadt Raguhn-Jeßnitz (bis 31.12.2009 Gemeinden Thurland, Raguhn und die Stadt Jessnitz/Anhalt) im Norden,
- die Einheitsgemeinde Muldestausee im Osten,
- die Große Kreisstadt Delitzsch und die Einheitsgemeinde Löbnitz (beide Freistaat Sachsen) sowie die Städte Sandersdorf-Brehna und Zörbig im Westen.

Nach § 9 Abs. 2a BauGB ist für den Bebauungsplan ein räumlicher Geltungsbereich zu bestimmen. Grundsätzlich richtet sich hierbei die Abgrenzung nach der Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB (vgl. Ernst-Zinkahn-Bielenberg § 9 Rd. Nr. 242).

Ziel der Aufstellung dieses Bebauungsplans ist die Sicherung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Bitterfeld-Wolfen. Dies soll dadurch erfolgen, dass die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche so begrenzt wird, dass eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen wird.

Dazu ist eine Aufnahme aller gemäß § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen in das Plangebiet erforderlich. Der räumliche Geltungsbereich beschränkt sich damit auf die im Zusammenhang bebaute Ortslage Bitterfeld-Wolfen. Nicht Gegenstand der Planung sind in diesem Zusammenhang zunächst die nach § 30 BauGB zu beurteilenden Flächen (innerhalb des Geltungsbereichs eines rechtskräftigen Bebauungsplans).

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans umfasst das gesamte Stadtgebiet einschließlich der Gewerbe- und Industrieflächen sowie der kleinen im Zusammenhang bebauten Ortslagen Rödgen, Siebenhausen und Zschepkau mit insgesamt ca. 1.400 ha. In Anpassung an den fortgeschriebenen Stand der nach § 30 BauGB zu beurteilenden Flächen verkleinert sich auch der Geltungsbereich.

Ausgegrenzt werden darüber hinaus auch weiterhin die zentralen Versorgungsbereiche, Ergänzungsstandorte und integrierten Nahversorgungslagen, in die künftig (in abgestufter Hierarchie) die Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiment zu lenken sind. Im Ergebnis umfasst der Geltungsbereich der 3. Änderung eine Fläche von ca. 1.360 ha.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs in der Planzeichnung ist ausdrücklich nicht als Satzung im Sinne des § 34 Abs. 4 Nr. 1-3 BauGB zu verstehen. Es ist nicht Inhalt dieses strategischen Bebauungsplans, die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich entsprechend einer Klarstellungs- oder Erhaltungssatzung zu

übernehmen. Zudem ist aufgrund des gewählten Maßstabes eine exakte zeichnerische Darstellung nicht möglich. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass der Innenbereich vom Außenbereich nicht anhand von Flurstücken oder Grundstücksgrenzen abgegrenzt wird, sondern mit Blick auf den Bebauungszusammenhang.

Der Bebauungsplan ist für die nach § 35 BauGB zu beurteilenden Flächen ohnehin (teil-) unwirksam, da sich der räumliche Geltungsbereich unter Nr. 1 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ausdrücklich nur auf nach § 34 BauGB zu beurteilende Flächen erstreckt *(siehe Punkt 9.1)*. Dies gilt auch für die Plangebiete von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen im planerisch festgesetzten Geltungsbereich. Die Regelungsbefugnis des § 9 Abs. 2a BauGB erstreckt sich nicht auf rechtsverbindliche Bebauungspläne. Insofern sind die Regelungen des Bebauungsplans sowohl gemäß Nr. 1 der textlichen Festsetzungen als auch aufgrund der gesetzlichen Ermächtigung im Geltungsbereich rechtsverbindlicher Bebauungspläne, die zumindest die Art der baulichen Nutzung regeln, nicht wirksam.

Die innerhalb des gesamten Stadtgebietes vorliegenden rechtskräftigen Bebauungspläne, die bei der Abgrenzung des Geltungsbereichs im Rahmen der 3. Änderung Berücksichtigung fanden, sind in Anlage 1 aufgelistet. Die Lage im Stadtgebiet ist dem Beiplan zu entnehmen.

Der Geltungsbereich wird zeichnerisch abgegrenzt und die einbezogenen Flächen farblich hinterlegt. Dazu wurde ein (unverbindlicher) Beiplan erstellt, der die Abgrenzung des Geltungsbereichs im Rechtsplan nachvollziehbar gestaltet.

6 Grundlagen des Bebauungsplans

6.1 Übergeordnete Planungen

Bei dem Bebauungsplan Nr. 02-2009 zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfen handelt es sich nach Einschätzung der oberen Landesplanungsbehörde auf Grund der Größe des Geltungsbereichs und den damit verbundenen Auswirkungen um eine raumbedeutsame Planung.

Die Ziele (Z) der Raumordnung sind gemäß § 4 Absatz 1 ROG zu beachten. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind bei der weiteren Planung gemäß § 4 Absatz 2 ROG zu berücksichtigen.

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

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010 vom 16.02.2011, GVBI. LSAS. 160)
- Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ (REP A-B-W, in Kraft seit 27.04.2019).
- Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge — Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV, Beschluss vom 27.03.2014, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 23.06.2014, in Kraft getreten am 26.07.2014, Amtsblatt … Landkreis Anhalt-Bitterfeld vom 25.07.2014 …)
- Sachlicher Teilplan „Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP Wind vom 27.05.2016), Genehmigung am 01.08.2018, Bekanntmachung am 29.09.2018

6.1.1 Landesentwicklungsplan

Bitterfeld-Wolfen wird im Landesentwicklungsplan 2010 die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen (Z 37). Unter Punkt 2 werden u.a. folgende, für die vorliegende Planung relevante Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur formuliert:

Zentrale Orte (2.1.)

„Die Entwicklung und die Sicherung von Zentralen Orten im Land Sachsen-Anhalt dienen der Gewährleistung der öffentlichen Daseinsvorsorge. Sie sind als Mittelpunkte des gesellschaftlichen Lebens im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung zu stärken." (Z 24)

„Die Zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Zentrale Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Funktionen zu sichern." (Z 25)

In den nichtzentralen Orten ist gemäß Ziel 26 die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Dabei sind die Versorgungseinrichtungen dieser Orte unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und ihrer Lage im Raum den örtlichen Bedürfnissen anzupassen.

Unter Punkt 2.3 großflächiger Einzelhandel wird als Zielstellung formuliert, dass die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren / großflächige Einzelhandelsbetriebe an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden ist. Verkaufsfläche und Warensortiment müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich entsprechen (Z 46, 47). Weiter heißt es

Erweiterungen bestehender Sondergebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auf städtebaulich integrierte Standorte in Zentralen Orten in Abhängigkeit des Verflechtungsbereichs des jeweiligen Zentralen Ortes zu beschränken. (Z 49)

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 50)

Als ein Ziel zur Entwicklung der Freiraumstruktur wird unter Punkt 4.2.6. ausgeführt, dass die historischen Ortskerne unter Wahrung ihrer gewachsenen städtebaulichen Strukturen und ihrer denkmalwürdigen oder Ortsbild prägenden Substanz dauerhaft zu sichern sind. (Z 147)

Dies ist nicht nur unter dem Aspekt der Denkmalpflege zu sehen, sondern gehört auch zu den Zielen des Städtebaus. Historische Ortskerne sind gefährdet durch Umnutzungsansprüche, aber auch durch drohende Verödung aufgrund des Abzugs wirtschaftlicher Nutzungen und deren Ansiedlung in Außenbereichen.

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert.

6.1.2 Regionaler Entwicklungsplan

Im Sachlichen Teilplan „Daseinsvorsorge — Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" erfolgte die räumliche Abgrenzung des Zentralen Ortes Mittelzentrum Bitterferd-Wolfen. Die A- und B-Zentren befinden sich innerhalb des Zentralen Ortes, die C-Zentren liegen außerhalb dieser Abgrenzung. Sie sollen die Nahversorgungsfunktion der umliegenden Wohnbereiche absichern. *(Für die C-Zentren*

trifft der Bebauungsplan keine Festsetzungen. Sie liegen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs.)

Die Planung erfolgt zudem im Einklang mit den raumordnerischen Vorgaben, da er der Stärkung der zentralörtlichen Funktion der Stadt sowie der Wahrung der historischen städtebaulichen Strukturen dient.

6.2 Kommunale Planungen

6.2.1 Flächennutzungsplan

Für die Stadt Bitterfeld-Wolfen wurde nach dem Zusammenschluss der Städte Bitterfeld und Wolfen sowie der Gemeinden Bobbau, Greppin, Holzweißig und Thalheim ein Flächennutzungsplan (FNP) neu aufgestellt. Der Plan hat mit Bekanntmachung der Genehmigung am 20. Juli 2012 Rechtskraft erlangt. Seitdem wurden verschiedene Änderungsverfahren durchgeführt, die zum Teil bereits Rechtskraft erlangten. Darüber hinaus erfolgten in Verbindung mit der Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB Berichtigungen des FNP.

Die Darstellungen des vorliegenden Bebauungsplans stimmen mit denen des Flächennutzungsplans überein bzw. werden aus diesem entwickelt.

Am 10. Mai 2017 hat der Stadtrat die Fortschreibung, Änderung und umfassende Aktualisierung des FNP beschlossen. Mit dem Vorentwurf wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt. Die Planung setzt sich insbesondere mit der geplanten Wohnflächenentwicklung auseinander. Im Ergebnis aktueller Betrachtungen der Bevölkerungsentwicklung, des Wohnungsbestands einschließlich Rückbau sowie aktuell geplanter Vorhaben werden die Änderungen gegenüber der rechtswirksamen Fassung dargestellt. Der Entwurf in der Fassung vom Februar 2020 liegt zum Beschluss vor.

6.2.2 Bebauungspläne

Bauvorhaben innerhalb von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen sind nach § 30 BauGB zu beurteilen. Die Plangebiete sind nicht Gegenstand der vorliegenden Planung nach § 9 Abs. 2a BauGB.

Die rechtskräftigen Bebauungspläne liegen außerhalb des in der Planzeichnung abgegrenzten Geltungsbereichs. Sie sind in Anlage 1 zusammengefasst und werden im Beiplan lediglich zur Information dargestellt und können so zugeordnet werden.

Um die Ziele des Einzelhandelskonzeptes für das Stadtgebiet von Bitterfeld-Wolfen umzusetzen, sind die rechtswirksamen B-Pläne hinsichtlich ihrer konkreten textlichen Festsetzungen zum Einzelhandel zu prüfen und diese bei Bedarf zu ändern. Dazu sind jedoch jeweils gesonderte Verfahren erforderlich.

Zulässigkeit von Vorhaben

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Bitterfeld-Wolfen sind gemäß § 34 BauGB als so genannter „unbeplanter Innenbereich“ zu beurteilen.

Ergänzend wird darauf verwiesen, dass im Stadtgebiet die räumlichen Geltungsbereiche von derzeit weitere in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen liegen. Bis zum Inkrafttreten der

Bebauungspläne werden die Flächen als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB in den strategischen Bebauungsplan aufgenommen. Danach sind sie nach § 30 BauGB zu beurteilen und werden von den Festsetzungen nicht mehr erfasst. Für die Beurteilung von Vorhaben ist die zum Zeitpunkt der Anwendung der Satzung bestehende planungsrechtliche Situation relevant.

Im Innenbereich ist ein Vorhaben u. a. dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist (§ 34 Abs. 1 BauGB). Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem Baugebiet, ist die Zulässigkeit nach der Verordnung über das Baugebiet zu beurteilen. Damit könnten – wenn der vorliegende Bebauungsplan nicht aufgestellt bzw. geändert würde - im überwiegenden Teil des Stadtgebietes Läden bzw. Einzelhandelsbetriebe bis zur Grenze der Großflächigkeit zumindest ausnahmsweise zugelassen werden.

6.2.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen

Im § 9 Abs. 2a BauGB ist definiert, dass bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche insbesondere „*ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 zu berücksichtigen ist*“. Ein solches Konzept liegt aktuell mit dem „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfen“ der BBE Handelsberatung in der Fassung der Fortschreibung 2017 vor [2]. Es wurde am 8. August 2018 durch den Stadtrat beschlossen und bildet die Grundlage für die vorliegende umfassende 3. Änderung des Bebauungsplans.

Grundlage der Aktualisierung bildete das Konzept der BBE RETAIL EXPERTS vom August 2009, das sowohl bezüglich der örtlichen Nachfrageentwicklung als auch der Angebotssituation fortgeschrieben wurde.

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Bitterfeld-Wolfen zeigt, unter Berücksichtigung aktueller Entwicklungen und Urteile im Baurecht, die Rahmenbedingungen und Handlungsstrategien einer zielgerichteten Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet sowie geeignete Instrumentarien zur Erreichung der damit verbundenen städtebaulichen Ziele auf. Zielsetzung ist eine wettbewerbsfähige Positionierung des Einzelhandels der Stadt Bitterfeld-Wolfen, die eingebunden in übergeordnete Stadtentwicklungsziele zu einer nachhaltigen Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche, zur Sicherung und Gewährleistung der Nahversorgung sowie zur Stärkung der zentralörtlichen Funktion beiträgt.

In der Zentren- und Standortstruktur ist grundsätzlich zu unterscheiden zwischen städtebaulich integrierten Versorgungszentren (zentrale Versorgungsbereiche), wohnortintegrierten Nahversorgungslagen und nicht integrierten Ergänzungsstandorten bzw. Sondergebieten des großflächigen Einzelhandels.

Ein zentraler Versorgungsbereich wird dabei wie folgt definiert:

„Zentrale Versorgungsbereiche“ sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Je nach ihrer konkreten Versorgungsfunktion kann diese sich auf das gesamte Gemeindegebiet einschließlich einer möglichen regionalen Ausstrahlung (z.B. Innenstadt) oder auf Teilbereiche (Stadtteile, Wohngebiete) beziehen und dabei einen umfassenderen (Hauptzentrum) oder nur eingeschränkten Versorgungsbedarf (Nahversorgungszentrum) abdecken. [Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts zu § 34 Abs. 3 BauGB, Urteil vom 11.10.2007 (BVerwG 4 C 7.07)]

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

Die zugehörigen zentralen Versorgungsbereiche wurden in Zentrenpässen charakterisiert. Zur Abgrenzung ergeben sich gegenüber dem Stand 2009 geringfügige Korrekturen.

Abb. 01 Räumliche Struktur des Zentren- und Standortkonzeptes der Stadt Bitterfeld-Wolfen

Quelle: EHZK Bitterfeld-Wolfen, Fortschreibung 2017 [2]

Weiterhin werden folgende Einzelhandelsstandorte betrachtet und an die aktuelle Situation angepasst:

- Integrierte Nahversorgungslagen
- Ergänzungsstandorte für großflächigen Einzelhandel

Darüber hinaus wurde mit der Fortschreibung des EHZK die ortspezifische Sortimentsliste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente für Bitterfeld-Wolfen („Bitterfeld-Wolfener Sortimentsliste“) ebenso geprüft wie die Definition des „Bitterfeld-Wolfener Ladens“ zur Steuerung kleinflächiger Einzelhandelseinrichtungen.

Die im Ergebnis formulierten Handlungsleitlinien bilden die fachliche Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. dessen Fortschreibung. Grundsätzlich liegen der folgenden Begründung die Inhalte des EHZK zu Grunde

7 Bestandsaufnahme – Städtebauliche Situation

7.1 Allgemein

Da der Bebauungsplan ausschließlich die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben regelt, ist für die Festsetzungen auch hauptsächlich deren Bestand von Bedeutung. Ihre Aufnahme im EHZK 2017 erfolgte auf Basis des Konzeptes 2009 [1], aus dem IHK-Handelsatlas 2012/2013 für Bitterfeld-Wolfen als Grundlage für eine generelle Aktualisierung der Datenbasis durch Erhebungen im Mai/Juni 2016 zu Verkaufsflächen differenziert nach Warengruppen. Zu weiterführenden bzw. detaillierten Aussagen wird auf das Konzept [2] verwiesen.

Darüber hinaus bildet die Einwohnerprognose eine wesentliche Grundlage für die künftige Entwicklung der Kommune sowie den zu erwartenden Bedarf an Verkaufsfläche.

Innerhalb des Stadtgebietes Bitterfeld-Wolfen war zwischen Dezember 2011 und Juni 2017 ein Bevölkerungsrückgang von 7,2 % zu verzeichnen. Laut der aktuellen Prognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt wird auch für die Folgejahre bis 2025 mit einer negativen Bevölkerungsentwicklung gerechnet. Das Niveau ist unterschiedlich ausgeprägt. Für Bitterfeld-Wolfen wird im Jahr 2025 eine Einwohnerzahl von 37.135 prognostiziert. Bezogen auf das Jahr 2011 liegt der Rückgang bei insgesamt 15,4%. Die Einwohnerverluste im Landkreis Anhalt-Bitterfeld liegen bei 11,9% und im Durchschnitt des Landes Sachsen-Anhalt bei 8,3%.

Das EHZK gelangt für das Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen zu der folgenden, allgemeinen Einschätzung:

Aus einzelhandelsfunktionaler Sicht liegt Bitterfeld-Wolfen zwischen den Oberzentren Halle, Leipzig und Dessau-Roßlau sowie den konkurrierenden Mittelzentren in einem besonderen Spannungsfeld. Es übernimmt daher regionale Versorgungsfunktion nur für das unmittelbare Umfeld, das in etwa dem ehemaligen Landkreis Bitterfeld entspricht. Umfasst ist ein Potenzial von insges. ca. 75.400 Einwohnern, davon ca. 54 % innerhalb des Stadtgebiets. Die aktuelle Zentralitätskennziffer der Stadt Bitterfeld-Wolfen (2017) beträgt 125,3.

Das Kaufkraftniveau innerhalb der Stadt Bitterfeld-Wolfen liegt mit 87,2 unter dem Bundesdurchschnitt (100) als auch dem Vergleichswert für Sachsen-Anhalt (88,5) jedoch geringfügig über dem Landkreis (86,9). Aufbauend auf der Bevölkerungsprognose und der künftigen Entwicklung der Pro-Kopf-Ausgaben werden im Konzept Szenarien zur Nachfrageentwicklung bis 2025 mit einem Rückgang zwischen 4,6 % und 8,8 % dargestellt.

Eine Aufschlüsselung der aktuellen Angebotsstruktur für das gesamte Stadtgebiet ergibt 287 Anbieter mit einer Verkaufsfläche von 95.660 m². Die Anbieterzahl ging gegenüber 2009 um rd. 14 % und die Gesamtverkaufsfläche um ca. 10% zurück. Die Umsatzleistung des Einzelhandels konnte auf dem Niveau von 2009 (260 Mio. €) gehalten werden.

Mit einer Verkaufsflächenausstattung von 2,3 m²/EW verfügt die Stadt bereits über einen sehr hohen Besatz. Sie zeigt eine deutliche Ausprägung bei Lebensmittelmärkten / Verbrauchermärkten. Diese Ausstattung führte u. a. in Verbindung mit einer niedrigen Nachfrage in der Vergangenheit schon zu erheblichen Leerständen.

Der Einzelhandel in Bitterfeld-Wolfen gliedert sich in eine Vielzahl von Standortlagen und wird von den dezentralen Standorten bestimmt. Auf insgesamt 41 Anbieter an

Ergänzungsstandorten entfällt eine Verkaufsfläche von 49 % und ein Umsatz von 42 %. Die fünf Zentren (Bitterfeld, Wolfen und Wolfen-Nord sowie die Nahversorgungszentren verfügen nur über 19 % der Verkaufsfläche und 25 % der Einzelhandelsumsätze. Das zeigt die starke Zergliederung des Einzelhandels zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche und die Dominanz dezentraler, großflächiger Angebotsformen.

7.2 Städtebauliche Strukturen

Art und Umfang der Versorgungsfunktionen sind im Allgemeinen eng mit der Siedlungsstruktur verknüpft. Begründet durch den Zusammenschluss der vormals selbständigen Städte Bitterfeld und Wolfen sowie der Gemeinden Greppin, Holzweißig, Thalheim und Bobbau weist Bitterfeld-Wolfen zudem spezifische Besonderheiten in der Siedlungs- und Einzelhandelsstruktur auf.

Das Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen bildet heute ein zusammenhängendes Siedlungsband, das sich in Nord-Süd-Richtung erstreckt. Zentral und die Ortskerne verbindend, liegen die Areale des Chemieparks Bitterfeld-Wolfen. Stadtstruktur und geschichtliche Entwicklung sind maßgeblich von der Funktion als Industriestandort, speziell der chemischen Industrie, geprägt.

*Der heutige Ortsteil **Stadt Bitterfeld** war bis Ende Juni 2007 Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises. Westlich eines relativ kompakten Siedlungsgebietes schließen sich große Areale des ChemieParks Bitterfeld-Wolfen an, östlich entstand durch Rekultivierung von Braunkohlentagebauflächen der Goitzschesee, welcher der Stadt Bitterfeld-Wolfen zusätzlich touristische Potenziale eröffnet. Der Ortsteil verfügt über ein urbanes Zentrum mit Fußgängerzone und historischem Rathaus und ist der zweitgrößte Ortsteil.*

*Der Ortsteil **Stadt Wolfen**, mit Flächen der ehemaligen Film- und Farbenfabrik im Westen, gliedert sich in die Altstadt Wolfen und das Wohngebiet Wolfen-Nord, welches in den 1960-er bis 1980-er Jahren als typisches Beispiel einer Trabantenstadt und Plattenbausiedlung entstand. Nacheinander wurden das zwischenliegende Steinfurth (1961), das westlich gelegene Reuden (1993) und die Dörfer Rödgen und Zschepkau (2004) eingemeindet. Die Altstadt Wolfen verfügt über kein klassisches Stadtzentrum. Entlang der Leipziger Straße als Hauptverkehrsachse (B 184) entwickelte sich ein straßenbegleitender Einzelhandelsbesatz, der zusammen mit dem Bahnhofsumfeld die Zentrumsfunktion übernommen hat. In Wolfen-Nord entstand nach 1990 ein neues Handels- und Dienstleistungszentrum, welches die Lebenssituation in diesem Wohngebiet erheblich verbesserte. Wolfen ist der einwohnerstärkste Ortsteil; verzeichnet aber, insbesondere in Wolfen-Nord, stark rückläufige Einwohnerzahlen. Bedingt durch einen hohen Wohnungsleerstand kam es zum Rückbau ganzer Quartiere.*

*Der Ortsteil **Thalheim,** westlich der Wolfener Altstadt zwischen dem ChemiePark Bitterfeld Wolfen und dem in jüngster Zeit entstandenen Technologiepark Mitteldeutschland gelegen, weist im Ortskern eine dörfliche Struktur auf. Thalheim hat sich als Wohnstandort etabliert, insbesondere im nördlichen Teilbereich sind neue Ein- und Mehrfamilienhäuser entstanden. Im Ortsteil befindet sich eine Kindereinrichtung. Die Versorgungsstrukturen beschränken sich jedoch auf das Lebensmittelhandwerk.*

*Der Ortsteil **Greppin** entwickelte sich frühzeitig als Wohngebiet für die umliegenden Industriestandorte. An verschiedenen Solitärlagen verfügt der Ortsteil über Fachgeschäfte zur Nahversorgung, außerdem sind ein kleineres Möbelhaus und diverse Handwerksbetriebe ansässig. Greppin verfügt über eine eigene Grundschule und Kindertageseinrichtung. Ein ausgeprägtes Zentrum gibt es nicht.*

*Südwestlich des Stadtteiles Bitterfeld gelegen, ist auch der Ortsteil **Holzweißig**, vormals von Bergbau umgeben, heute ein attraktiver Wohnstandort. Der historische Ortskern befindet*

sich südöstlich der Bahnlinie. Eigene Versorgungsstrukturen mit verschiedenen Einzelhändlern werten den Wohnstandort ebenso auf wie Kindertageseinrichtung und Grundschule. Mit dem Nahversorgungszentrum verfügt der Ortsteil über eine eigene Versorgungsstruktur, die in den letzten Jahren durch Nachbelegung des Lebensmittelmarktes wieder gefestigt werden konnte.

*Der Ortsteil **Bobbau** im Norden ist ebenfalls attraktiver Wohnstandort, im Süden grenzt die Wohnbebauung von Steinfurth und Wolfen-Nord unmittelbar an. Im nördlichen Randbereich hat sich mit dem Muldepark Anfang der neunziger Jahre ein großflächiger Einzelhandelsstandort entwickelt. Zu Bobbau gehört auch die Ortslage Siebenhausen. Der Ortsteil verfügt über Schule und Kindergarten.*

7.3 Zentrale Versorgungsbereiche

7.3.1 Hauptzentrum (A-Zentrum) – Innenstadt Bitterfeld

Die Innenstadt von Bitterfeld ist das einzige urban gewachsene und zugleich kompakte Zentrum der Stadt Bitterfeld-Wolfen. Traditionell ist das Geschäftszentrum an den Markt und die unmittelbar abgehenden Straßen gebunden. Darüber hinaus hat die Verbindungsstraße zum Bahnhof (Walther-Rathenau-Straße) mit einer Reihe kleinteiliger Fachgeschäfte die Funktion einer Geschäftsstraße.

Abb. 02 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Bitterfeld

Quelle: EHZK Bitterfeld-Wolfen, Fortschreibung 2017 [2]

Die Innenstadt lässt sich in einen Hauptgeschäftsbereich und ein erweitertes A-Zentrum gliedern. Den Hauptgeschäftsbereich bilden der Markt und die Burgstraße (Fußgängerzone) mit den angrenzenden Grundstücken, eingeschlossen von Töpferwall, Teichwall sowie dem Ratswall bis zur Grünstraße. Die Erweiterung schließt westlich den Bereich zwischen Walther-Rathenau-Straße und Lindenstraße ein und wird im Übrigen im Norden durch die Verkehrsachse Bismarckstraße - Marler Platz- Friedensstraße (B 100) begrenzt. Östlich

bindet sie den Stadthafen (Goitzsche) über die Achse Mühlstraße/ Berliner Straße ein. Dieser Bereich soll besonders vor dem Hintergrund der Einbindung touristischen Potentials entwickelt und aufgewertet werden. Die räumliche Abgrenzung umschließt damit die Funktionsschwerpunkte Einzelhandel sowie Tourismus/Gastronomie.

Die gegenwärtige Einzelhandelsstruktur wird von kleinteiligen Angebotskonzepten bestimmt, wobei moderne, attraktive Fachgeschäfte mit unattraktiven Billigangeboten wechseln. Größere Magnetanbieter - Fachgeschäfte und Fachmärkte mit innerstädtischen Leitbranchen - fehlen jedoch. Die Verkaufsfläche beträgt lt. EHZK insgesamt knapp 7.000 m² und damit ca. 1.300 m² Zuwachs gegenüber 2009. Das sind aktuell nur ca. 7 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche.

Mit der Fortschreibung des EHZK wurde die räumliche Abgrenzung überprüft, wobei sich geringfügige Veränderungen aus der stärkeren Ausrichtung auf die Wechselwirkung multifunktionaler Schwerpunktbereiche und deren räumliche Zuordnung zum A-Zentrum ergaben - hier der Bereich Tourismus / Gastronomie entlang der Berliner Straße mit Anbindung an den Großen Goitzschesee.

Das gegenwärtig unbebaute Areal im Süden der Burgstraße/Ecke Mühlstraße ist als wichtiger innerstädtischer Entwicklungsstandort einzustufen. Für diesen Standort war die Ansiedlung eines Magnetanbieters (Goitzsche Arkaden) beabsichtigt, die bisher nicht umgesetzt werden konnte. Die Entwicklung hat gezeigt, dass die Innenstadt ganzheitlich weiterentwickelt werden muss. Ein aktives Leerstandmanagement mit der Entwicklung von standortspezifischen Nutzungsoptionen wäre ein geeigneter Weg.

Die Versorgungsfunktion der Bitterfelder Innenstadt liegt in der Konzentration multifunktionaler Nutzungen. Das Zentrum soll sich zu einem attraktiven Lebensraum für Handel, städtisches Leben und Tourismus entwickeln, in dem vielfältige Branchen und Betriebsgrößenstrukturen ohne Begrenzungen angesiedelt sind. Damit gibt es Potenziale bis zum spezialisierten höheren Bedarf.

Ihr Einzugsbereich ist entsprechend gesamtstädtisch, darüber hinaus besteht eine regionale Ausstrahlung, die Innenstadt Bitterfeld ist Anlaufpunkt für Touristen und Schnittstelle für den ÖPNV und den Individualverkehr.

Das A-Zentrum wird von den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 001a, 1/99a und 03/2010 berührt.

7.3.2 Ortsteilzentren (B-Zentren) - Wolfen

Stadtteilzentren dienen der stadtgebietsbezogenen Versorgung, die über die fußläufige Erreichbarkeit einer integrierten Nahversorgungslage hinausgeht und zugleich ein umfassenderes, multifunktionales Angebotskonzept aufweist. Ziel ist eine umfassende Grundversorgung vom täglichen Bedarf bis zu Nachfragesegmenten des autoorientierten Wochenbedarfs, ergänzt durch umfassende Dienstleistungen (medizinische, öffentliche, wohngebietsnahe Dienstleistungen) und auch Gastronomieangebote.

Zur Sicherung dieser Angebotsvielfalt ist ein Einzugsbereich von ca. 10.000 Einwohnern erforderlich. Diese Voraussetzungen erfüllen gegenwärtig zwei Bereiche im Ortsteil Stadt Wolfen. Zusammen umfassen sie gegenwärtig ca. 9,5 % der Verkaufsflächen der Gesamtstadt.

Ortsteilzentrum Wolfen – Leipziger Straße

Bei dem innerhalb der Altstadt gelegenen Ortsteilzentrum Wolfen - Leipziger Straße handelt es sich um ein langgezogenes straßenbegleitendes Zentrum entlang der Hauptverkehrsachse (B 184) einschließlich der Anbindung an den Bahnhof

(Bahnhofsstraße). Die Nord-Süd-Ausdehnung beträgt annähernd 700 m, und reicht von der Kreuzung mit der Straße der DSF im Süden bis zur Thalheimer Straße im Norden. Umfasst ist der Bereich mit einem zusammenhängenden Einzelhandelsbesatz, wobei mehrere Standortschwerpunkte zu verzeichnen sind. Die Verkaufsfläche beträgt gemäß EHZK insgesamt ca. 2.450 m² (2009 noch ca. 3.550 m²).

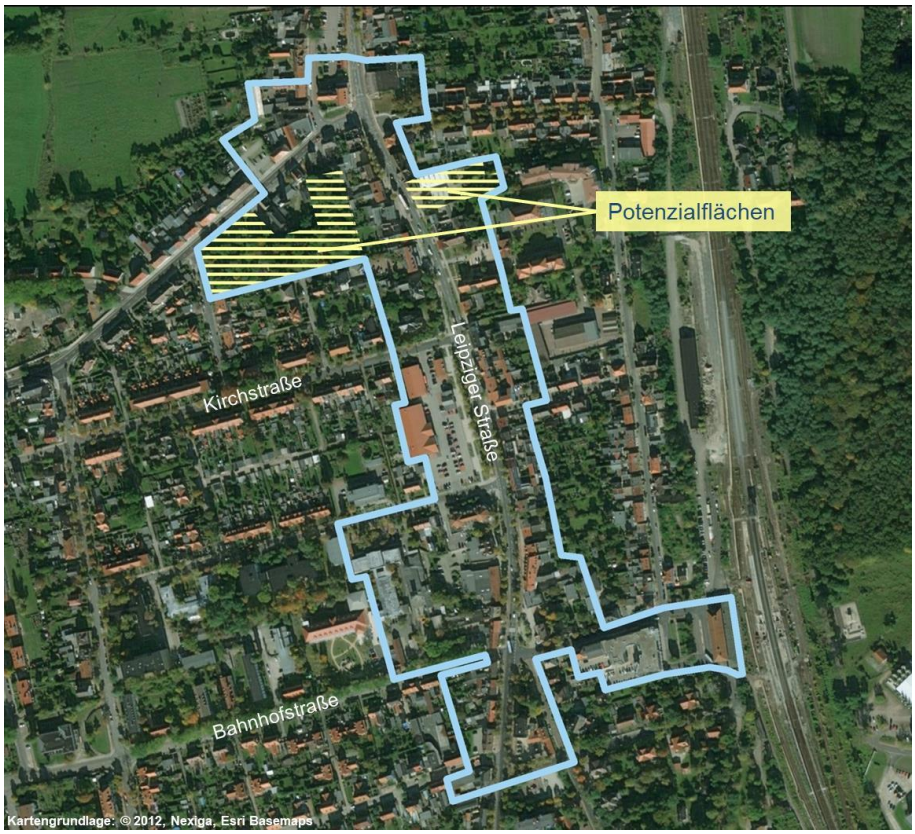


Abb. 03
Abgrenzung B-Zentrum Wolfen Leipziger Straße

Quelle: EHZK Bitterfeld-Wolfen, Fortschreibung 2017 [1]

Vorrangig dominieren kleinteilige Fachgeschäfte. Den Einzelhandelsschwerpunkt bildet das zentral gelegene Umfeld des Lebensmittel-Discounters (Lidl) am Kreuzungsbereich mit der Robert-Koch-Straße (weiterhin mit Textildiscounter und multifunktionalem Geschäftskomplex). In der Bahnhofstraße herrschen Dienstleistungsangebote vor. Im nördlichen Bereich ist in den letzten Jahren ein Funktionsverlust mit steigendem Leerstand festzustellen. Durch die gezielte Einbeziehung von Potenzialflächen sollen Funktionsschwerpunkte im nördlichen Teil gestärkt werden. Eine weitere räumliche Ausdehnung ist nicht anzustreben.

Das Einzugsgebiet ist vorrangig ortsteilbezogen: Wolfen (ohne Wolfen-Nord) mit Ausstrahlung in die Wohngebiete Krondorfer Straße, Steinfurth und Wolfen-Süd. Es dient als Handels- und Dienstleistungszentrum zur umfassenden Grundversorgung im kurz- aber auch mittel- und langfristigen Bedarf. Die Angebotsstrukturen erstrecken sich schwerpunktmäßig auf Fachgeschäftsebene, die Nahversorgung durch einen Lebensmittelmarkt und Dienstleistungen (Bahnhofstraße).

Der überwiegende Teil des B-Zentrums liegt innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 3/91 und 4/91.

Ortsteilzentrum Wolfen-Nord

Das Zentrum der Plattenbausiedlung Wolfen-Nord liegt zentral unmittelbar am Kreuzungsbereich der beiden wichtigsten Verkehrsachsen Dessauer Alle und Straße der Chemiearbeiter. Ausgangspunkt bildeten bereits mit dem Bau der Siedlung zu DDR-Zeiten

errichtete Funktionseinheiten. Nach 1990 entstand das Zentrum schrittweise aus mehreren Handels- und Dienstleistungskomplexen. Westlich der Dessauer Allee bilden vielfältige Dienstleistungsangebote und ein Gesundheitszentrum, ergänzt durch mehrere, kleine Fachgeschäfte, den Schwerpunkt. Am westlichen Rand befindet sich ein Möbelmarkt, am nördlichen ein Lebensmitteldiscounter. Östlich der Dessauer Allee besteht eine Einzelhandelsagglomeration mit Supermarkt, Lebensmittel-Discounter, Drogerie- und Textilmarkt.

Abb. 04
Abgrenzung B-Zentrum Wolfen Nord

Quelle: EHZK Bitterfeld-Wolfen, Fortschreibung 2017 [2]

Mit fast 6.500 m² Einzelhandelsverkaufsfläche ist es der derzeit flächengrößte zentrale Versorgungsbereich.

Bei dem Ortsteilzentrum handelt es sich um den zentralen Versorgungsbereich für das Wohngebiet Wolfen-Nord mit Ausstrahlung in den angrenzenden Ortsteil Bobbau sowie die Eigenheimsiedlung von Steinfurth. Es dient der umfassenden Grundversorgung im kurzfristigen und ergänzend mittelfristigen Bedarfsbereich sowie als Dienstleistungsstandort und ist geeignet für die Nachfrage des täglichen und des Wochenbedarfs.

7.3.3 Nahversorgungszentren (C-Zentren)

Grundlage der wohnungsnahen Versorgung sind die Nahversorgungszentren. Sie ergänzen die übergeordneten Zentren, welche selbstverständlich auch Nahversorgungsfunktionen wahrnehmen. Nahversorgungszentren sind Bestandteil der sie umgebenden Wohnbebauung und zielen auf die fußläufige Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs.

Innerhalb des Zentrenkonzeptes werden zwei Nahversorgungszentren ausgewiesen. Diese C-Zentren haben nur eine geringe Wechselwirkung zu den übergeordneten A- und B-Zentren und verfügen aktuell über 2 % der Verkaufsfläche, hinzu kommen weitere gegenwärtig ungenutzte Flächen. Beide Zentren sind in ihren Ortsteilen wichtig für die Sicherung der fußläufigen Nahversorgung. Von daher sind Schutz bzw. Stärkung und Revitalisierung eine wichtige Aufgabe der vorliegenden Planung.

Nahversorgungszentrum Holzweißig

Das Nahversorgungszentrum befindet sich im Kreuzungsbereich Straße des Friedens/Glück-Auf-Straße zentral im Ortsteil Holzweißig und ist damit sowohl fußläufig als auch mit dem PKW gut aus dem gesamten Ortsteil zu erreichen.

Gegenüber 2009 konnte sich der Standort durch Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes stabilisieren und ist gegenwärtig in seiner Funktionsausprägung im besten Sinne als wohngebietsintegriertes Nahversorgungszentrum einzustufen.

Das Angebotsspektrum umfasst die Grundversorgung, schwerpunktmäßig im kurzfristigen aber auch im ergänzenden mittelfristigen Bereich. Es ist geeignet für die Nachfrage des täglichen Bedarfs und des Wochenbedarfs

Abb. 05
Abgrenzung
C-Zentrum Holzweißig

Quelle: EHZK Bitterfeld-Wolfen, Fortschreibung 2017 [2]

Das Zentrum besteht aus zwei Gebäudekomplexen. Nach EHZK beträgt die derzeitige Verkaufsfläche 1.123 m². Der Ankerbetrieb am Standort ist der Lebensmitteldiscounter (NP-Discount), ergänzt durch einen Getränkemarkt, Lebensmittelhandwerk (Bäcker und Fleischer), einen Blumenladen und einem Fachgeschäft für Textilien und Schreibwaren mit Lotto- und Postshop.

Einzugsbereich des Standorts ist der Ortsteil Holzweißig. Die Verkaufsflächenpotenziale sind mit dem Standort ausgeschöpft, vordringliches Ziel ist der mittelfristige Funktionserhalt des Nahversorgungszentrums durch einen städtebaulichen Schutz gegenüber weiteren autoorientierten Bewerbern insbesondere an der Zufahrt von der B 100.

Nahversorgungszentrum Wolfen-Damaschkestraße (in Revitalisierung)

Das Nahversorgungszentrum liegt am westlichen Rand der Wolfener Altstadt am Kreuzungsbereich der Damaschkestraße mit der Andresenstraße. Östlich grenzt Wohnbebauung an, in westlicher Richtung befinden sich mit dem Areal A des ChemieParks gewerbliche bzw. industrielle Bauflächen, südlich der neue Verwaltungssitz sowie weitere kulturelle Einrichtungen.

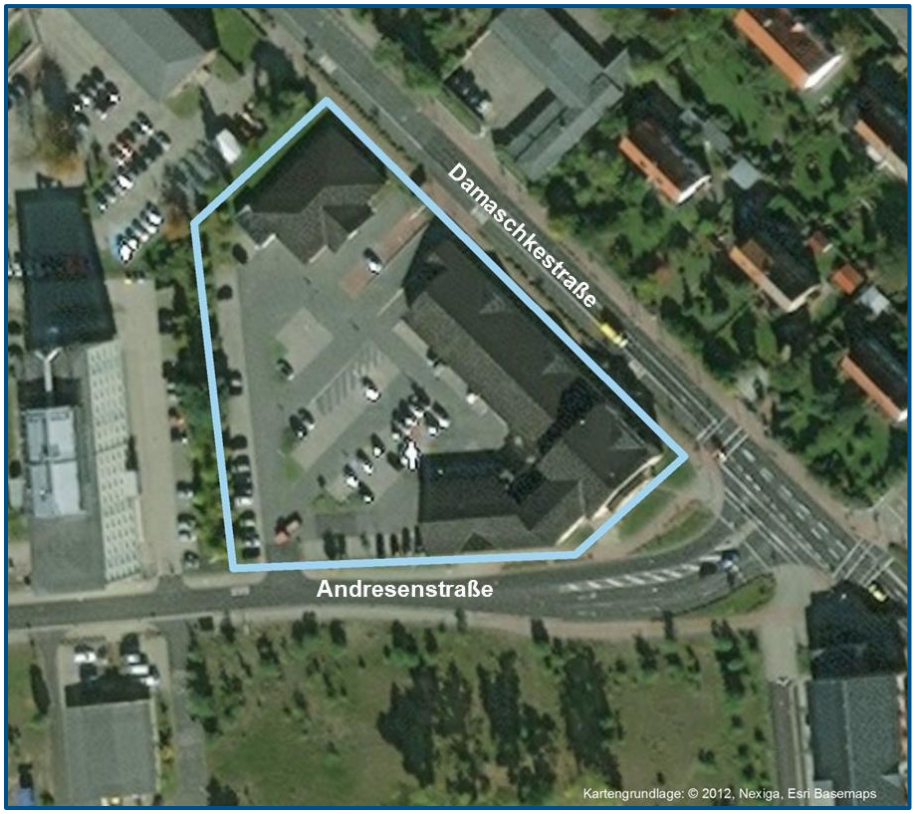


Abb. 06
Abgrenzung C-Zentrum Damaschkestraße

Quelle: EHZK Bitterfeld-Wolfen, Fortschreibung 2017 [2]

Die Versorgungsfunktion besteht in der fußläufigen Nahversorgung für den westlichen Teilbereich der Wolfener Altstadt. Einzugsbereich sind die Wohnlagen südlich der Thalheimer Straße und in östlicher Richtung bis zur Thälmannstraße, das Potenzial ist eingeschränkt. Darüber hinaus tritt es mit dem B-Zentrum Leipziger Straße bzw. der nördlich gelegenen Nahversorgungslage Krondorfer Straße in Wechselwirkung.

Das Nahversorgungszentrum hat ein Verkaufsflächenpotenzial von bis zu 1.500 m², verteilt auf einen Lebensmittel-Discounter, einen ehemaligen Getränkemarkt und eine Ladenpassage mit mehreren Geschäftseinheiten. Bis auf den Lebensmittelmarkt mit angegliedertem Bäcker stehen die Flächen leer. Als Ursache für den Leerstand wird das begrenzte Einzugsgebiet gesehen. Das C-Zentrum ist aber wesentlich für die Absicherung einer verbrauchernahen Grundversorgung in den westlichen Teilbereichen der Wolfener Altstadt. Potenzialchancen ergeben sich aus dem Verwaltungsstandort und weiteren Gewerbeansiedlungen. Die Stadt strebt ausdrücklich den künftigen Erhalt an. Die angestrebte Revitalisierung konnte bisher jedoch nicht eingeleitet werden.

7.4 Nahversorgungslagen

Nahversorgungslagen dienen im Sinne einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Nahversorgung im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen zur funktionalen Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche.

Mit ihrer Aufnahme in das EHZK der Stadt wird ihre funktionale Bedeutung für die fußläufige Grundversorgung und letztlich das Ziel für ihre Erhaltung im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung klar definiert.

Sie beschränken sich in ihrer Funktion auf eine fußläufige Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs. Damit unterscheiden sie sich von vorrangig autoorientierten Lebensmittelmärkten. Die Standorte, mit idealerweise wohngebietsintegrierter Lage,

übernehmen echte Nahversorgungsfunktionen, in Ausnahmefällen sind auch Randlagen zu Wohngebieten denkbar, wenn die Standorte strukturell zur besseren flächendeckenden Nahversorgung eines gesamten Wohngebietes oder Stadtteils beitragen.

Nahversorgungslagen sind gekennzeichnet durch Solitärstandorte von Lebensmittelmärkten (Supermärkte oder Discounter), ergänzt durch angeschlossenes Lebensmittelhandwerk (Bäcker und/oder Fleischer) im Eingangsbereich.

Zu beachten ist, dass die Nahversorgungslagen nicht zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen.

Nahversorgungslagen sind in ihrer Dimensionierung und Ausstattung grundsätzlich auf die spezifischen Nahversorgungsfunktionen und das relevante Nahversorgungspotenzial abzustimmen. Im Regelfall verfügen sie über eine Verkaufsflächendimensionierung bis 1.000 m², eine einzelfallabhängige, darüberhinausgehende Dimensionierung bedarf des Nachweises einer städtebaulichen Verträglichkeit (Auswirkung auf zentrale Versorgungsbereiche, vorrangige Orientierung auf eigenständige Nahversorgungsfunktion).

Das Einzelhandelskonzept 2017 benennt zur Sicherung der Nahversorgung die folgenden acht Standorte von Lebensmittelmärkten, davon vier Standorte im OT Bitterfeld und vier im OT Wolfen. Die Präferenz liegt dabei bei wohngebietsintegrierten Standorten, die echte Nahversorgungsfunktionen übernehmen, gegenüber autoorientierten Lagen. Gegenüber dem Konzept 2009 wurden ein Standort in Bitterfeld und zwei Standorte in Wolfen ergänzt.

Nahversorgungslage Bitterfeld - Leipziger Straße

Die Nahversorgungslage befindet sich an der B 184 am westlichen Rand des OT Bitterfeld auf dem Grundstück Leipziger Straße 6a (innerhalb des Bebauungsplans Nr. 2/99 „Gewerbepark Bitterfeld“).

Am Standort befindet sich ein Lebensmittel-Discounter (Netto) mit Bäckereifiliale. Einzugsbereich ist die östlich der Straße gelegene Kraftwerksiedlung, zudem profitiert der Standort von der Verkehrsfrequenz der Bundesstraße. Er steht in Wechselwirkung mit dem Ergänzungsstandort BITZ.

Nahversorgungslage Bitterfeld - Friedensstraße

Nördlich der Innenstadt an der B 100/B 184 gelegen, übernimmt der Standort auf dem Grundstück Friedensstraße 5-7 die fußläufige Nahversorgung für das gesamte Umfeld einschließlich des nördlichen Teils des A-Zentrums. Nahversorger ist ein Lebensmittel-Discounter (Lidl) mit Bäckereifiliale. Der benachbart in einem separaten Gebäude befindliche Getränkemarkt ist nicht der Nahversorgungslage zuzuordnen.

Nahversorgungslage Bitterfeld - Auenstraße

Der Standort auf dem Grundstück Auenstraße 9 ist besetzt mit einem Lebensmittel-Discounter (Netto) mit Bäckereifiliale und übernimmt die Grundversorgung für die Wohngebiete beidseitig der Dessauer Straße. Er stellt ein Bindeglied zwischen der vg. südöstlich gelegenen Friedensstraße und dem nordwestlich gelegenen Ergänzungsstandort Anhaltstraße dar.

Nahversorgungslage Bitterfeld – Wittenberger Straße

Der Standort befindet sich im unmittelbaren Kreuzungsbereich Friedensstraße/Wittenberger Straße auf dem Grundstück Wittenberger Straße 3. Der Lebensmittel-Discounter (Penny) wird durch eine Fleischerfiliale im Anbau ergänzt. Er ist der nächstgelegene Angebotsstandort für die Wohngebiete östlich der Leine, im Umfeld des

Gesundheitszentrums Bitterfeld-Wolfen sowie im weiteren östlichen Verlauf der Friedensstraße.

(Unmittelbarer Wettbewerber im Umfeld ist ein EDEKA-Supermarkt in dezentraler Lage mit Ausstrahlung für den gesamten Ortsteil und darüber hinaus, der 2017 errichtet wurde.)

Nahversorgungslage Wolfen – Krondorfer Straße

Der Standort im Kreuzungsbereich der Krondorfer Straße mit der Verbindungsstraße nach Wolfen-Nord (Krondorfer Straße 123) übernimmt die Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete zwischen Krondorfer und Thalheimer Straße. Nahversorger ist ein Lebensmittel-Discounter (Netto) mit Bäckereifiliale. Angrenzend befindet sich der geplante Ergänzungsstandort zur Verlagerung eines peripheren Verbrauchermarktes. Die künftige Nachbarschaft ist vorrangig als Funktionsergänzung zu betrachten.

Nahversorgungslage Wolfen – Steinfurther Straße - Nord

Der Standort befindet sich unmittelbar an der Ortsteilgrenze zwischen Wolfen und Bobbau an der B 184 (Grundstück Steinfurther Straße 37) und übernimmt (neben autoorientierten Kunden) die fußläufige Nahversorgung für die östlichen Wohnquartiere von Wolfen-Nord (ergänzend zum B-Zentrum) sowie Bobbau. Nahversorger ist ein Lebensmittel-Discounter (Netto) mit Bäckereifiliale.

Nahversorgungslage Wolfen – Steinfurther Straße - Süd

Der neu ausgewiesene Standort im südlichen Teil der Steinfurther Straße (12 c) im Kreuzungsbereich mit der Straße An der Kläranlage hatte durch die Nachbarschaft zum B-Zenbtrum 2009 keine eigenständige Versorgungsfunktion. Die Neuausweisung soll die Versor- gungsfunktion für die angrenzenden Wohngebiete von Steinfurth zum Ausdruck bringen. Nahversorger ist ein Lebensmittel-Discounter (Penny). Zum unmittelbaren Umfeld zählt ein Getränkemarkt.

Nahversorgungslage Wolfen – Wittener Straße

Die Nahversorgungslage auf dem Grundstück Wittener Straße 15 liegt am westlichen Rand von Wolfen-Nord in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Kaufland-Verbrauchermarkt, dessen Umverlegung zur Diskussion stand. Sie berücksichtigt ausschließlich den Discounterstandort.

Der Standort hat sich sukzessive zu einem peripheren Standort entwickelt. Die westlichen Wohnkomplexe waren in der Vergangenheit stark vom Rückbau geprägt. Die Ausweisung der Nahversorgungslage zielt auf die Sicherung der wohnungsnahen Versorgung in diesem Wohnumfeld.

7.5 Ergänzungsstandorte mit großflächigem Einzelhandel

Ergänzungsstandorte des großflächigen Einzelhandels übernehmen grundsätzlich Versorgungsfunktionen, die in zentralen Versorgungsbereichen nicht umsetzbar sind oder gemeinsam mit den zentralen Versorgungsbereichen zu einer umfassenden Stärkung des Einzelhandelsstandorts und somit der Zentralität der Stadt Bitterfeld-Wolfen beitragen. Diese Funktionsbestimmung prägt maßgeblich die Entwicklungsperspektiven der Ergänzungs-standorte.

Generell sollte die künftige Entwicklung des nicht-zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandels an den Ergänzungsstandorte konzentriert werden. Die Entwicklungs-spielräume bei zentrenrelevanten Sortimenten sind restriktiv, bezogen auf die

Ergänzungsfunktion auszurichten und müssen sich der Priorität der zentralen Versorgungsbereiche und der wohngebietsintegrierten Nahversorgung unterordnen.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen verfügt über eine Vielzahl von Ergänzungsstandorten in dominierender Wettbewerbsstellung. Im EHZK 2017 werden die folgenden fünf maßgebliche Ergänzungsstandorte mit jeweils definierten Funktionszuweisungen benannt.

Einkaufszentrum Anhaltstraße — OT Stadt Bitterfeld

Mit ca. 10.300 m² genutzter Verkaufsfläche zählt das Einkaufszentrum Anhaltstraße zu den größten Einzelhandelsstandort der Stadt. Es stellt die Verbindung zwischen den Ortsteilen Stadt Bitterfeld sowie Greppin und Wolfen her und übernimmt gesamtstädtische und regionale Versorgungsfunktionen mit hoher Anziehungskraft für autoorientierte Kunden.

In einem Gebäudekomplex sind als Kernanbieter ein real-SB-Warenhaus ergänzt durch eine Reihe von Konzessionären sowie ein ehemaliger Baumarkt untergebracht. Weiterhin gehören zum Standort zwei miteinander verbundene Gebäude, die mit wichtigen zentrenrelevanten Warengruppen besetzt sind.

Der Standort liegt innerhalb des rechtskräftigen B-Plans (Nr. 002 „Einkaufszentrum Anhaltstraße“), für den eine 1. Änderung am 6. Mai 2017 in Kraft getreten ist. Er ist damit nicht Inhalt des vorliegenden Bebauungsplans. Mit den darin getroffenen Festsetzungen (SB-Warenhaus sowie zwei Fachmarktzentren) sollen zum einen die vorrangige Entwicklung des Innenstadtzentrums und zum anderen auch der Fachmarktstandort als Träger regionaler Versorgungsfunktionen gesichert werden.

Auch zukünftig soll sich der Standort auf Nachfragesortimente konzentrieren, die die zentralen Versorgungsbereiche nicht abdecken können, wie der autoorientierte Wochenbedarf (SB-Warenhaus) und fachmarktorientierte Nachfragen. Nach Empfehlung des Konzeptes soll die Ansiedlungen von Fachgeschäften dagegen vorrangig in das A-Zentrum gelenkt werden. Die räumlichen Entwicklungsperspektiven bleiben auch zukünftig auf die aktuellen Baugrenzen beschränkt.

Einkaufszentrum Muldepark — OT Bobbau

Das Einkaufszentrum Muldepark ist mit einer aktuell belegten Verkaufsfläche von ca. 15.900 m² größter zusammenhängender Einzelhandelsstandort der Stadt Bitterfeld-Wolfen. Der Branchenschwerpunkt des Einkaufszentrums an der B 184 am Nordrand des Stadtgebietes liegt im Bereich Bauen-Wohnen-Einrichten. Der Muldepark orientiert vordergründig auf Kunden aus dem Wohngebiet Wolfen-Nord und steht damit in unmittelbarer Konkurrenz zum dortigen Ortsteilzentrum (B-Zentrum), dem künftig der Vorrang eingeräumt werden sollte. Auch im Hinblick auf sinkende Einwohnerzahlen soll eine Flächenerweiterung sowie Sortimentsveränderung in Richtung Zentrenrelevanz künftig ausgeschlossen werden. Die Zielsetzung liegt im Bestandsschutz.

Planungsrechtlich wurde der Standort nach § 33 BauGB auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans bebaut, der jedoch keine Rechtskraft erlangte. Der VE-Plan setzt ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel fest, trifft jedoch keine Regelungen zur Verkaufsfläche bzw. Sortimenten.

Funktionen innerhalb der abgestimmten Zentren- und Standortstruktur verstehen sich als Fachmarktstandort mit Komplementärnutzungen zu den zentralen Versorgungsbereichen, mit Entwicklungsperspektiven stärker im nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich. Das EHZK 2017 gibt folgende Empfehlungen:

- *Flächenerweiterungen über die genehmigte Gesamtverkaufsfläche des Ergänzungsstandorts sind planungsrechtlich auszuschließen,*

- *Festsetzung der bestehenden Fachmarktstrukturen jeweils mit maximaler Verkaufsflächendimensionierung der einzelnen Anbieter unter Berücksichtigung anzustrebender Entwicklungsperspektiven,*
- *dabei zukünftige Sortimentsveränderungen und Verkaufsflächenerweiterungen in Richtung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente ausschließen,*
- *perspektivische Stärkung des Branchenschwerpunktes Bauen – Wohnen – Einrichten,*
- *keine Aufgliederung in kleinteilige Verkaufsflächen – vielmehr klarer Erhalt als Fachmarktzentrum,*
- *alternative Nutzungen zum Bestand ausschließlich im nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich.*

Fachmarktzentrum BITZ — OT Stadt Bitterfeld

Das Bitterfelder Fachmarktzentrum (BITZ) an der B 100 am südwestlichen Stadtrand besteht aus einem zweigeschossigen Komplex an der Straße, der zum Teil leer steht, einem rückseitigen OBI Bau- und Heimwerkermarkt sowie auf der gegenüberliegenden Straßenseite einem Super- und einem Drogeriemarkt (REWE und dm), die 2016 eröffnet wurden. Der Standort weist gemäß EHZK ca. 10.400 m² Einzelhandels-Verkaufsfläche auf, davon entfallen ca. 56 % auf den Baumarkt.

Das Einkaufszentrum weist offensichtlich funktionale Defizite mit entsprechenden Kundenakzeptanzproblemen auf, das Obergeschoss im vorderen Gebäudekomplex steht weitestgehend leer. Eine zukünftige Revitalisierung mit Einzelhandelsnutzungen ist faktisch auszuschließen. Empfehlungen zur planungsrechtlichen Steuerung sind:

- *Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche auf den Bestand, d.h. Baumarkt, Supermarkt und Drogeriemarkt, Erdgeschoß des Gebäudekomplexes an der B100, ehemaliger Lebensmittelmarkt und Getränkemarkt in aktueller Größenordnung,*
- *folglich Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im Obergeschoß des Gebäudekomplexes an der B100,*
- *lediglich Optimierung der Verkaufsflächenstruktur der bestehenden Fachmärkte im Erdgeschoß des Gebäudekomplexes an der B100 ohne weitere Flächenaufgliederung und ohne zusätzliche Anbieter,*
- *Einzelfestsetzungen zu den bestehenden Fachmärkten mit jeweils maximal zulässiger Gesamtverkaufsfläche,*
- *alternative Nutzungen zum Bestand ausschließlich im nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich bei Einhaltung der Gesamtverkaufsfläche.*

Für den Standort soll der Bebauungsplan Nr. 1-2014 btf aufgestellt werden. Zunächst regelt ein städtebaulicher Vertrag zur Neukonzeption des „BITZ“- Ergänzungsstandorts die zukünftig maximal zulässigen Verkaufsflächen bereits unter Berücksichtigung der genannten Empfehlungen.

Ergänzungsstandort Fachmarktstandort Bismarckstraße (Baumarkt & SB-Warenhaus) — OT Stadt Bitterfeld

Der Ergänzungsstandort ist eine Kombination aus SB-Warenhaus mit weiteren Konzessionären (Kaufland) und Baumarktstandort. Er verfügt insgesamt über ca. 9.600 m² Verkaufsfläche, davon entfallen ca. 5.600 m² auf das SB-Warenhaus. Die Standortentwicklung ist - trotz der direkten Wechselbeziehung zum A-Zentrum - aufgrund ihrer städtebaulichen Integration und Nachnutzung denkmalgeschützter Industriegebäude

positiv zu bewerten. Die gegenwärtigen Betriebsformen sollen künftig planungsrechtlich abgesichert, zentrenrelevante Neuansiedlungen jedoch ausgeschlossen werden.

Der Standort befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 01-2009 „Brehnaer Überbau/Ostseite“, der im Juni 2014 in Kraft getreten ist. Die getroffenen Festsetzungen bilden die im EHZK zugewiesenen Funktionen des Ergänzungsstandorts ab.

Ergänzungsstandort Verbrauchermarkt Krondorfer Straße (in Planung) — OT Stadt Wolfen

Der geplante Standort liegt im Ortsteil Stadt Wolfen, am Kreuzungsbereich der Krondorfer Straße mit der Verbindungsstraße in Richtung Wolfen-Nord. Momentan befindet sich hier ein überwiegend ungenutzter Garagenkomplex. Er war bereits Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02-2009.

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes wird er als potenzieller Standort für die *Verlagerung* von Großbetriebsformen des Lebensmittelhandels ausgewiesen. Die Ortsteile Wolfen und Bobbau verfügen peripher über zwei Verbrauchermarktstandorte. Ausgehend von den weiteren Bevölkerungsrückgängen insbesondere in Wolfen-Nord ist es ein erklärtes städtebauliches Ziel, deren periphere Versorgungsfunktionen stärker in das Stadtgebiet von Wolfen zu integrieren. Dieser ausgewiesene Ergänzungsstandort Verbrauchermarkt Krondorfer Straße dient ausdrücklich nicht der Ansiedlung eines zusätzlichen Verbrauchermarktes, dessen Umsetzung bedarf der adäquaten Aufgabe von Verkaufsfläche in dieser Betriebsform und Größendimensionierung. Abzusichern ist dies im Rahmen des Genehmigungsprozesses durch den Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit.

Die Versorgungsfunktion des Standorts leitet sich überwiegend aus der verkehrlichen Erreichbarkeit und der Lage im Wohngebiet Krondorf ab. Bisher peripher verortete Vollversorgerfunktionen würden mit diesem potenziellen Ergänzungsstandort eingebunden. Durch die Einbindung eines Vollsortimenters in die Ortslage Wolfen können zugleich die räumlichen Angebotsstrukturen im Ortsteil Stadt Wolfen verbessert werden.

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

- *Ausweisung eines Sondergebietes für einen Verbrauchermarkt mit maximal 3.500 m² Verkaufsfläche zzgl. maximal 250 m² für Konzessionäre (Einzelhandel und Dienstleistung in der Vorkassenzone),*
- *Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit insbesondere gegenüber den beiden B-Zentren im Ortsteil Stadt Wolfen, diese kann erreicht werden durch Verlagerung eines bestehenden Verbrauchermarktes ohne Nachnutzung des Bestandsstandorts für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente oder bei Neuansiedlung eines Verbrauchermarktes bei gleichzeitiger Standortortaufgabe eines bestehenden Verbrauchermarktes in mindestens gleicher Größendimensionierung,*
- *Zulässigkeit eines Verbrauchermarktes folglich geknüpft an städtebaulicher Bedingung (gemäß BauGB § 9 Abs. 2) der Verlagerung / Funktionsaufgabe an einem der beiden peripheren Bestandsstandorte.*

Dazu wurde der Bebauungsplan „Einkauf am Krondorfer Kreisel“ (BP 08-2017wo) aufgestellt, der bisher jedoch keine Rechtskraft erlangt hat.

Die Ergänzungsstandorte *SB Warenhaus Wittener Straße* im OT Stadt Wolfen sowie die *Fachmärkte Bauen/Wohnen Thalheimer Straße und Röntgenstraße* (beide im OT Stadt Wolfen) und *Zörbiger Straße* im OT Stadt Bitterfeld sind mit der Fortschreibung des EHZK und 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02-2009 nicht mehr Gegenstand der Planung. Sie wurden überwiegend bereits aufgegeben.

8 Planungskonzept

8.1 Zentrale Versorgungsbereiche

Die **Innenstadt Bitterfeld (A-Zentrum)** besitzt als einzig urban gewachsenes Zentrum oberste Priorität. Die Entwicklung zielt auf einen multifunktionalen und erlebbaren Standort mit Stadtidentität, regionaler Ausstrahlung und zunehmender Tourismusrelevanz. Dazu ist eine umfassende Branchen- und Betriebsgrößenstruktur mit qualifizierten Angebotskonzepten anzustreben.

Da die Innenstadt die Funktion eines Hauptgeschäftszentrums gegenwärtig noch nicht wahrnimmt, ist eine Konzentration von Ansiedlungen im innerstädtischen Bereich erforderlich. Dazu bedarf es der Ansiedlung von Kundenmagneten mit schwerpunktmäßig zentrenrelevantem Sortiment, einer Qualifizierung der Angebotsstrukturen und einer Abstimmung einzelhandelsbezogener und städtebaulicher Maßnahmen zur attraktiven Gestaltung des A-Zentrums.

Die Sanierungsmaßnahmen in der Fußgängerzone sind fortzusetzen. Räumliche Entwicklungspotentiale zur Ansiedlung von Magnetanbietern (innerstädtische Leitbranchen) bestehen hauptsächlich am südlichen Ende der Burgstraße (Ecke Mühlstraße). Die Angebotsverdichtung sollte vorrangig im Hauptgeschäftsbereich erfolgen, darüber hinaus ist die Gastronomieszene auszubauen. Die Anbindung an die Goitzsche hilft, touristische Potenziale zu erschließen.

Die Ortsteilzentren **Wolfen - Leipziger Straße** und **Wolfen-Nord (B-Zentren)** sind auf eine umfassende Grundversorgung der Ortsteile vom täglichen Bedarf bis zum autoorientierten Wochenbedarf ausgerichtet, ergänzt durch umfassende Dienstleistungen und Gastronomieangebote. Dazu sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment in abgestufter Ausprägung auch in den B-Zentren anzusiedeln.

Die beiden im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen **Nahversorgungszentren Holzweißig** und **Wolfen-Damaschkestraße (C-Zentren)** sind in ihren Ortssteilen wichtig für die Sicherung der fußläufigen Nahversorgung und weisen nur eine geringe Wechselwirkung zu den übergeordneten A- und B-Zentren auf. Daher sind Schutz und Stärkung bzw. Revitalisierung beider Zentren eine wichtige Aufgabe. Die Entwicklung von Konkurrenzstandorten im näheren Umfeld ist in jedem Falle auszuschließen.

Regelungen für die vg. zentralen Versorgungsbereiche sind unter Berücksichtigung der übergeordneten Vorgaben und der genannten Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in ***gesonderten Bebauungsplänen*** zu treffen. Sie liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs des einfachen Bebauungsplans Nr. 02-2009.

8.2 Integrierten Nahversorgungslagen

Im Sinne einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung ***ergänzen*** integrierte Nahversorgungslagen die zentralen Versorgungsbereiche, erfüllen jedoch nicht die vom Gesetzgeber definierten Anforderungen an diese. Sie ordnen sich letzteren in der Funktionszuweisung und in der Flächendimensionierung *(bis zur Grenze der Großflächigkeit)* unter.

Für die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept benannten integrierten Nahversorgungslagen Leipziger Straße, Friedensstraße, Auenstraße sowie Wittenberger Straße im OT Stadt

Bitterfeld sowie Krondorfer Straße, Steinfurther Straße Nord und Süd sowie Wittener Straße im OT Stadt Wolfen sind entsprechende Regelungen ggf. in separaten Bebauungsplänen zu treffen. Die planungsrechtliche Absicherung der Standorte ist für die Sicherung der Nahversorgung in der Stadt Bitterfeld-Wolfen wichtig, da es sich um integrierte Standorte handelt, die es zu schützen und zu erhalten gilt. Die Standorte wurden ebenfalls aus dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 02-2009 herausgelöst. Ebenso wird mit den im Rahmen der Änderung hinzugekommenen Standorten verfahren.

Weitere Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet dienen nicht der fußläufigen Nahversorgung sondern autoorientierten Kunden. Insofern wird ihre Erhaltung nicht im Sinne einer nachhaltigen Planung gesehen.

Die Entstehung weiterer Nahversorgungslagen im Stadtgebiet wird durch die Lage im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 09-2009 und darin getroffene Festsetzungen verhindert.

8.3 Ergänzungsstandorte

Die Ergänzungsstandorte „Einkaufszentrum Anhaltstraße“, „Einkaufszentrum Muldepark“, „Fachmarktzentrum BITZ“, „Fachmarktstandort Bismarckstraße“ und „Verbrauchermarkt Krondorfer Straße“ (in Planung) nehmen wichtige mittelzentrale Versorgungsfunktionen wahr. Sie greifen Entwicklungsperspektiven auf, die in den zentralen Versorgungsbereichen räumlich oder funktional nicht umgesetzt werden können. Insofern ist die Entwicklung der peripheren Einkaufszentren zu unterstützen. Dies gilt jedoch nur in einem Umfang, in dem die Entwicklungsperspektiven des Hauptzentrums und der Ortsteilzentren nicht eingeschränkt werden.

Insofern sind für die Standorte strikte Sortiments- und Verkaufsflächenbeschränkungen erforderlich. Dies ist nur über ***separate Bebauungspläne mit konkreten Festsetzungen*** für ein Sondergebiet „Großflächigen Einzelhandel“ möglich, die überwiegend bereits rechtskräftig vorliegen. Sie liegen daher nicht innerhalb des Geltungsbereichs des einfachen Bebauungsplans Nr. 02-2009 bzw. dessen Änderung.

8.4 Leitlinien zur Zentrenentwicklung

Der Erhalt und die Stärkung von Bitterfeld-Wolfen als Mittelzentrum sind untrennbar mit der Entwicklung der Versorgungsstruktur von Bitterfeld-Wolfen verknüpft. Neben den definierten städtebaulichen Zielvorstellugen wird insbesondere über den Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums die Entwicklungsrichtung der Versorgungsstruktur maßgeblich bestimmt.

Die empfohlene Zentren- und Standortgliederung zeigt eindeutige Präferenzen und Wertigkeiten der Einzelhandelsstandorte mit vorrangiger Fokussierung auf die Weiterentwicklung der A- und B-Zentren im Stadtgebiet von Bitterfeld-Wolfen.

Die im EHZK formulierten Leitlinien bilden eine Grundlage für transparente und nachvollziehbare Entscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen. Im Kontext mit der „Bitterfeld-Wolfener Sortimentsliste“ zur Festlegung zentrenrelevanter Sortimente wird eine rechtssichere Ausgestaltung von Entscheidungen zu Ansiedlungsvorhaben, Erweiterungsabsichten oder Standortveränderungen gewährleistet.

Leitlinie 1 – Priorität der Bitterfelder Innenstadt als multifunktionales, erlebbares Versorgungszentrum mit Stadtidentität:

Das innerstädtische Zentrum des Ortsteiles Bitterfeld besitzt als einzig urban gewachsenes Zentrum der Stadt Bitterfeld-Wolfen oberste Priorität als erlebbares Versorgungszentrum mit Stadtidentität für Einwohner und Besucher. Folglich sind Investitionen vorrangig auf das A-Zentrum zu lenken.

Leitlinie 2 – Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment:

Neuansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind den zentralen Versorgungsbereichen, vorrangig dem A-Zentrum und in abgestufter Ausprägung entsprechend den zugewiesenen Versorgungsfunktionen den B- und C-Zentren vorbehalten. Eine Zulässigkeit in ausgewiesenen Ergänzungsstandorten gemäß den Leitlinien 3 und 7 ordnet sich der Priorität der Zentrenentwicklung unter.

Leitlinie 3 – Wechselseitige Standortentwicklung zwischen den zentralen Versorgungsbereichen und den Ergänzungsstandorten zur Wahrnehmung mittelzentraler Versorgungsfunktionen als gemeinsames Standortprofil:

In einer wechselseitigen Standortentwicklung, zwischen den A- und B-Zentren einerseits und den Ergänzungsstandorten andererseits sind mittelzentrale Versorgungsfunktionen als gemeinsames Standortprofil wahrzunehmen.

Da die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel auf die zentralen Versorgungsbereiche konzentriert werden soll, besteht im vorliegenden einfachen Bebauungsplan diesbezüglich kein Regelungsbedarf. Sie werden aus dem Geltungsbereich ausgeklammert.

Die zu treffenden Einschränkungen für das übrige Stadtgebiet dienen ihrem Schutz bzw. der Lenkung von Ansiedlungen in diesen Bereich.

Leitlinie 4 – Sicherung der Nahversorgung:

Integrierte Nahversorgungsstandorte zielen auf eine verbrauchernahe und umfassende Grundversorgung in den Stadtgebieten. Die Bitterfeld-Wolfener Nahversorgungsstruktur wird durch die zentralen Versorgungsbereiche und die integrierten Nahversorgungslagen getragen. Diese Standorte sichern eine möglichst flächendeckende, fußläufig erreichbare Nahversorgung in Bitterfeld-Wolfen. In Ortsteilen ohne wirtschaftliche Tragfähigkeit für Nahversorgungslagen werden kleinteilige Nahversorgungslösungen angestrebt.

Die im EHZK ausgewiesenen integrierten Nahversorgungslagen werden durch die Herausnahme aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 02-2009 gesichert.

Darüber hinaus stellen kleinteilige Nahversorgungslösungen Fachgeschäfte mit dem Kernsortiment Lebensmittel dar, ausgerichtet auf das unmittelbare Wohnumfeld. Ihre Größendimensionierung ist auf eine wirtschaftliche Tragfähigkeit als Lebensmittelhandel abgestimmt, sie kann auch über den Anlagentyp des „Bitterfeld-Wolfener Nachbarschaftsladens“ hinausgehen. Sie sind in diesem Sinne vergleichbar dem bundesweit üblichen Anlagetyp eines Nahversorgungsladens oder Convenience-Stores.

Voraussetzung für die Einordnung sind eine eigenständige Nahversorgungsfunktion und eine integrierte Lage mit fußläufiger Nahversorgung als maßgebliches Einzugsgebiet mit guter Erreichbarkeit aus dem jeweiligen Umfeld. Es dürfen sich keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und andere Nahversorgungslagen ergeben. Derartige Lösungen sind beispielsweise ergänzend für den Ortsteil Thalheim vorstellbar. Dazu wird eine entsprechende Festsetzung getroffen.

Leitlinie 5 – Zulässigkeit von Bitterfeld-Wolfener Nachbarschaftsläden:

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

Die Zulässigkeit des „Bitterfeld- Wolfener Nachbarschaftsladens" soll über eine Ausnahme gesichert werden. Im Umkehrschluss werden darüber hinausgehende Verkaufsflächen grundsätzlich ausgeschlossen.

Leitlinie 6 - Einzelhandelsentwicklung außerhalb der Zentren- und Standortstrukturen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes begrenzen:

Neuansiedlungen sowie die Erweiterung und Sortimentsveränderungen bestehender Betriebe an Standorten, die nicht in die Zentren- und Standortstruktur integriert sind, sollen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ausgeschlossen werden.

Ausnahmen betreffen neben den unter Leitlinie 5 benannten Bitterfeld-Wolfener Nachbarschaftsläden und den unter Leitlinie 4 benannten Nahversorger auch solche Betriebe, bei denen der Anteil der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente 10% der Gesamtverkaufsfläche bzw. eine Verkaufsfläche auf 150 m² je Sortiment nicht überschreitet.

Eine weitere Ausnahme stellen Tankstellenshops und Verkaufsstellen von Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben dar. Dazu werden entsprechende Festsetzung getroffen.

Leitlinie 7 - Planungsrechtliche Absicherung der Ergänzungsstandorte:

In den ausgewiesenen Ergänzungsstandorten werden zentrenverträgliche Angebotsstrukturen planungsrechtlich abgesichert. Die jeweiligen planungsrechtlichen Festsetzungen sind an den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes auszurichten.

Eine Weiterentwicklung der Ergänzungsstandorte ist vor dem Hintergrund der Stärkung zentralörtlicher Funktionen der Stadt Bitterfeld-Wolfen grundsätzlich möglich. Entwicklungsspielräume müssen sich jedoch der Priorität der zentralen Versorgungsbereiche und der wohngebietsintegrierten Nahversorgung unterordnen.

Die im Konzept ausgewiesenen Ergänzungsstandorte liegen ebenfalls nicht innerhalb des Geltungsbereichs und sind über separate Bebauungspläne überwiegend bereits gesichert.

Leitlinie 8 - Umsetzung als städtebauliches Entwicklungskonzept:

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird durch Beschluss des Stadtrates vom politischen Willen der Kommune getragen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und soll planungsrechtlich umgesetzt werden.

Dieser Leitlinie wird u.a. mit der Aufstellung bzw. Änderung des vorliegenden Bebauungsplans entsprochen.

9 Begründung der Festsetzungen

9.1 Sachlicher und räumlicher Geltungsbereich

Zu der bereits unter Punkt 5 erläuterten Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans wird neben der zeichnerischen Darstellung folgende Textliche Festsetzung (TF) getroffen:

TF 1.1 Sachlicher und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2a BauGB regelt ausschließlich die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben.

Nachfolgende Festsetzungen gelten ausschließlich für die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten räumlichen Geltungsbereichs.

Sowohl Bereiche mit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, in denen zumindest eine Art der baulichen Nutzung im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt ist, als auch nach § 35 BauGB zu beurteilende Flächen sind nicht Gegenstand der Regelungen des Bebauungsplans.

Wie bereits verschiedentlich ausgeführt, liegen die *zentralen Versorgungsbereiche* der Stadt Bitterfeld-Wolfen - Innenstadtzentrum von Bitterfeld, die beiden Stadtteilzentren Wolfen und die Nahversorgungszentren in Wolfen und Holzweißig - *außerhalb* des in der Planzeichnung abgegrenzten Geltungsbereichs. Ihre „Ausgrenzung“ erfolgte auf der Grundlage der Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes und nach Möglichkeit entlang von Flurstücksgrenzen. Unter Punkt 7.3 der Begründung wurde ihre jeweilige Abgrenzung beschrieben.

Das betrifft ebenso die zur Sicherung der *Nahversorgung* im EHZK benannten (nunmehr) acht Standorte von Lebensmittelmärkten sowie die *Ergänzungsstandorte* BITZ und den Verbrauchermarkt Krondorfer Kreisel (*B-Plan noch nicht in Kraft)* mit Verweis auf die Punkte 7.4 und 7.5 der Begründung.

Diese Standorte unterliegen damit auch im Rahmen der 3. Änderung nicht den Festsetzungen des einfachen B-Plans Nr. 02-2009.

Das Ziel der Steuerung besteht ***nicht*** darin, durch Restriktionen den Wettbewerb einzuschränken, sondern dem Standort Bitterfeld-Wolfen insgesamt zu einer größeren Attraktivität zu verhelfen und damit eine weitere Entwicklung des Einzelhandels zu ermöglichen.

Um die zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Struktur und Funktionsfähigkeit nicht zu gefährden, ist eine klare räumliche Gliederung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung mit eindeutiger arbeitsteiliger Struktur der Einzelhandelsstandorte vorgenommen worden. Größe und Art der möglichen Neuansiedlungen orientieren sich an den zentrenhierarchischen Versorgungsfunktionen der Stadt Bitterfeld-Wolfen.

Zentrale Versorgungsbereiche weisen – gemessen an ihrer Versorgungsfunktion – eine integrierte Lage mit fußläufiger Erreichbarkeit innerhalb der Siedlungsbereiche auf. Sie sind darüber hinaus auch mittels ÖPNV und Pkw erschlossen.

Durch ein abgestuftes Zentrenmodell (A- bis C-Zentren) wird die Einzelhandelspolitik der Stadt Bitterfeld-Wolfen wie folgt fixiert:

Die Bitterfelder Innenstadt soll zukünftig als mittelzentrales Handels- und Dienstleistungszentrum sowohl für die Einwohner im gesamten Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen als auch für die regionale Ausstrahlungskraft und zu entwickelnde Tourismusrelevanz des Einzelhandelsstandorts Bitterfeld-Wolfen prioritär entwickelt werden. Daraus leiten sich spezifische Aufgabenstellungen zum Schutz und zur Entwicklung der Angebotsstruktur ab. Ausgehend vom regionalen Standortwettbewerb mit den resultierenden Kaufkraftabflüssen zielen die B-Zentren als Ortsteilzentren auf umfassende, stadtgebietsbezogene Grundversorgungsfunktionen. Die C-Zentren konzentrieren sich auf Nahversorgungsfunktionen, im Mittelpunkt steht eine fußläufige Erreichbarkeit der umliegenden Wohnquartiere für den täglichen Bedarf.

Um eine möglichst flächendeckende Nahversorgung zu gewährleisten, sind darüber hinaus integrierte Nahversorgungslagen erforderlich.

Die im Zentrenkonzept betrachteten Ergänzungsstandorte übernehmen wichtige mittelzentrale Versorgungsfunktionen der Stadt Bitterfeld-Wolfen, insgesamt sollen nicht integrierte Ergänzungsstandorte aber zukünftig das Zentrengefüge weder dominieren noch auf irgendeiner Stufe gefährden. Folglich sind Entwicklungen an Ergänzungsstandorten grundsätzlich nach ihren Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu bewerten.

Zukünftige Einzelhandelsentwicklungen und Ansiedlungsvorhaben sind in das Zentrengefüge einzubinden und somit unerwünschte Entwicklungen gezielt auszuschließen.

Die im Plangebiet darüber hinaus derzeit ansässigen Nutzungen genießen Bestandsschutz. Die städtebaulichen Bestandsaufnahme im Rahmen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes hat ergeben, dass eine weitergehende Sicherung nicht möglich ist, weil dann von diesen Versorgungseinrichtungen eine Verdrängung von Versorgungseinrichtungen in den für ihre Ansiedlung vorgesehenen zentralen Versorgungsbereichen wahrscheinlich und somit eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zu schützenden zentralen Versorgungsbereiche zu befürchten wäre.

9.2 Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Geltungsbereich

Die folgenden Festsetzungen dienen der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche durch gezielte räumliche Steuerung und Konzentration des Einzelhandels sowie der Vermeidung neuer Verkaufsflächen außerhalb dieser Zentren mit dem Ziel, die urbanen Qualitäten einer lebendigen Innenstadt zu erhalten.

Hinsichtlich aller bauplanungsrechtlicher Kriterien, die nicht in dem vorliegenden einfachen Bebauungsplan geregelt sind, bleibt es bei einer Zulässigkeitsprüfung nach Maßgabe von § 34 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB. Die Spezifik der Regelung liegt dabei darin, dass auf der Grundlage von § 9 Abs. 2a BauGB Festsetzungen zur Nutzungsart getroffen werden können, die mit den Gliederungs- und Ausschlussmöglichkeiten gemäß § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO vergleichbar sind, ohne dass gleichzeitig die Festsetzung einer Baugebietsart erforderlich ist.

Die Ausschlussmöglichkeiten nach § 9 Abs. 2a BauNVO können also nicht nur genutzt werden, um vorhandene zentrale Versorgungsbereiche zu sichern, sondern auch um an anderer Stelle konfliktbehaftete Nutzungen auszuschließen. Der Festsetzung einer Baugebietsart bedarf es dabei nicht. Von dieser Möglichkeit macht die Stadt Bitterfeld-Wolfen Gebrauch.

Auch wenn es sich bei der vorgenannten Festsetzung nach § 9 Abs. 2a BauGB um eine reine Negativplanung handelt, da bestimmte ansonsten zulässige Nutzungen ausgeschlossen oder nur ausnahmsweise zugelassen werden, handelt es sich nicht um eine städtebaulich unzulässige Verhinderungsplanung, da städtebauliche Gründe die Festsetzungen rechtfertigen.

Sie dienen der Erhaltung und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und damit der Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Stadt. Zielsetzung ist es, die im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept herausgearbeiteten zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und zu stärken.

Für alle Flächen innerhalb des wie vorstehend bestimmten Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 02-2009 wird zunächst folgende Ausschlussfestsetzung getroffen:

TF 2.1 Ausschluss der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB wird festgesetzt, dass im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig sind, soweit sie nicht unter den in TF 2.2 bis 2.5 genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aufgeführt sind.

Der Ausschluss bzw. die strikte Beschränkung des Einzelhandels durch Planfestsetzungen beruht ausschließlich auf städtebaulichen Gründen im Sinne des § 9 Abs. 2 a BauGB.

Die Festsetzungen werden für alle Innenbereichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 02-2009 getroffen und damit nicht für die „ausgegrenzten“ zentralen Versorgungsbereichen, Ergänzungsstandorte und integrierten Nahversorgungslagen und auch nicht für die im Geltungsbereich eines rechtswirksamen verbindlichen Bauleitplans liegenden Flächen.

Diese Ausschlussfestsetzung erfasst nur Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Das bedeutet im Umkehrschluss, dass Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig sind. Unter dem Begriff des Sortiments wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Waren und Warensorten verstanden. Weitere Erläuterungen zu dem Begriff finden sich unter Punkt 9.3 der Begründung. Die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente wurden im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen in der Sortimentsliste definiert.

Mit den folgenden Festsetzungen TF 2.2 bis TF 2.5 werden die ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsbetriebe benannt und in TF 2.6 durch die Bitterfeld-Wolfener Sortimentsliste, auf die jeweils Bezug genommen wird, ergänzt.

TF 2.2 Ausnahmsweise Zulässigkeit von „Bitterfeld-Wolfener Nachbarschaftsläden“

Nach Maßgabe des § 34 BauGB ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß der unter TF 2.6 festgesetzten Bitterfeld-Wolfener Sortimentsliste“ bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 150 m² („Bitterfeld-Wolfener Nachbarschaftsläden“).

Diese Abgrenzung orientiert sich an der ortsspezifischen Einzelhandelssituation von Bitterfeld-Wolfen. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 150 m² sind als tatsächlich überwiegend existierende Betriebe, als typische Art von „Bitterfeld-Wolfener Nachbarschaftsläden“ zu charakterisieren, denen keine strukturprägende Bedeutung zukommt und von denen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen *(Leitlinie 5).*

Dies ist folgendermaßen zu begründen:

Der vollständige Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der ausgewiesenen Zentren- und Standortstruktur kann in Einzelfunktionen auch der verbrauchernahen Grundversorgung entgegenstehen. Erforderlich ist eine

Feingliederung der zu steuernden Einzelhandelsbetriebe. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO besteht die Möglichkeit, einzelne Unterarten von Nutzungen mit planerischen Festsetzungen zu erfassen, falls sich hierfür besondere städtebauliche Gründe ergeben. Dabei muss es sich jedoch um Anlagentypen handeln, die in der Realität bereits vorhanden sind. Ein derartiger Anlagetyp kann ein ortsspezifischer Nachbarschaftsladen, im vorliegenden Fall der Bitterfeld-Wolfener Nachbarschaftsladen, sein.

Ziel einer eigenständigen Steuerung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit des Bitterfeld-Wolfener Nachbarschaftsladens ist dessen ergänzende Funktion einer verbrauchernahen Grundversorgung im Wohnumfeld, im Gegensatz zur Steuerung strukturprägender Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und gesamtstädtischer Ausstrahlung, welche letztlich gezielt zur Stärkung zentraler Versorgungsbereiche gelenkt werden sollen.

Größendimensionierung und Versorgungsfunktion des Bitterfeld-Wolfener Nachbarschaftsladens bedingen sich gegenseitig und sind in dieser Wechselwirkung ein typisches Charakteristika als ortspezifischer Anlagentyp. Die kleinteiligen Fachgeschäfte unterstützen jeweils in Teilbereichen eine wohnungsnahe Grundversorgung, tatsächlich nur auf das unmittelbare Wohnumfeld ausgerichtet. Ihre Größendimensionierung ordnet sich sowohl in die gesamtstädtischen Angebotsstrukturen ein, spiegelt sich aber auch in der begrenzten Flächenstruktur der häufigen Geschäftsunterlagerungen in Wohn- und Geschäftshäusern wider.

Die deutliche Mehrzahl der Bitterfeld-Wolfener Einzelhandelsbetriebe erweist sich als eher kleinstrukturierte Fachgeschäfte, eine deutliche Trennlinie zeichnet sich bei einer Größendimensionierung von 150 m² ab. [2]

Mit der Anpassung des EHZK 2017 an die zwischenzeitlich erfolgte Rechtsprechung folgt im Rahmen der 3. Änderung auch eine Anpassung der Größe des Bitterfeld-Wolfener Nachbarschaftsladens, auf den Bezug genommen wird, von 200 m² auf 150 m².

TF 2.3 Ausnahmsweise Zulässigkeit von kleinteiligen Nahversorgern / Convenience-Stores

Nach Maßgabe des § 34 BauGB ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Lebensmittel einschließlich Getränke gemäß der unter TF 2.6 festgesetzten Bitterfeld-Wolfener Sortimentsliste bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 400 m² (kleinteilige Nahversorger, Convenience-Store).

Bei dem sog. „Convenienc-Store“ bzw. kleinteiligen Nachbarschaftsladen handelt es sich um eine in der Rechtsprechung bereits eingeführte Unterart von Einzelhandelsbetreiben. Mit einer Verkaufsfläche von maximal 400 m² liegt er über der Verkaufsfläche des Bitterfeld-Wolfener Nachbarschaftsladens. Die Größendimensionierung ist auf die wirtschaftliche Tragfähigkeit als Lebensmittelhandel abgestimmt. Entsprechend erfolgt auch die Sortimentsbeschränkung *(Leitlinie 4).*

TF 2.4 Ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten

Nach Maßgabe des § 34 BauGB ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, deren Hauptsortimente gemäß der unter TF 2.6 festgesetzten Bitterfeld-Wolfener Sortimentsliste zu mindestens 90% als nicht-zentren- und nahversorgungsrelevant einzustufen sind. Der Anteil der zentren- und

nahversorgungsrelevanten Nebensortimente darf 10 % der Gesamtverkaufsfläche und je Einzelsortiment 150 m² nicht überschreiten.

Vom Einzelhandel mit nicht-zentren- und -nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind zunächst keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Hier sind jedoch die angebotenen Nebensortimente relevant. Der Antragsteller muss über eine Verträglichkeitsanalyse nachweisen, dass mit dem Vorhaben keine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche verbunden ist *(Leitlinie 6).*

TF 2.5 Ausnahmsweise Zulässigkeit von Tankstellenshops und Werksverkauf

Nach Maßgabe des § 34 BauGB ausnahmsweise zulässig sind Tankstellenshops sowie Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, keine zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß der unter TF 2.6 festgesetzten Bitterfeld-Wolfener Sortimentsliste führen und nicht mehr als 10 % der mit dem Betriebsgebäude überbauten Fläche als Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

Auch diese Ausnahme bezieht sich auf Betriebstypen, die den marktüblichen Gegebenheiten entsprechen. Die Fläche für den Tankstellenshop wird nicht begrenzt. Für den sog. Annex-Handel wird auf eine funktionale und räumliche Zuordnung sowie eine deutliche Unterordnung der Verkaufsfläche unter die Betriebsfläche abgestellt *(Leitlinie 6)*.

TF 2.6 Bitterfeld-Wolfener Sortimentsliste:

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

Lebensmittel, Getränke	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 47.11), Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 47.2)
Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 47.75), Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)
Zeitungen, Zeitschriften	Zeitungen und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1)
Apotheken	Apotheken (WZ-Nr. 47.73)
Blumen	Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)

Zentrenrelevante Sortimente:

Zoologischer Bedarf, Lebende Tiere	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ-Nr. 47.76.29) ohne Heimtiernahrung
Medizinische und orthopädische Artikel	Medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0
Bücher, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation	Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (aus WZ-Nr. 47.62.2), Bücher (WZ-Nr. 47.61.0),
Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe, Antiquariat	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3), Antiquitäten, antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1), Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2)
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	Bekleidung (WZ-Nr. 47.71), Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)
Unterhaltungselektronik,	Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.43)

Computer, Elektrohaushaltwaren	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ-Nr. 47.63.0) Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 47.41), Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.42), Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse – ohne Elektrogroßgeräte (aus WZ-Nr. 47.54)
Foto, Optik	Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1), Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Matratzen und Bettwaren (aus WZ-Nr. 47.51), Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel Garten (aus WZ-Nr. 47.59.9), Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2) Heimtextilien ohne Teppiche/Teppichboden (aus WZ-Nr. 47.53)
Musikalienhandel	Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
Uhren, Schmuck	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)
Spielwaren, Bastelbedarf	Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65)
Sportartikel	Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2)
Fahrräder und -zubehör	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 47.64.1)

Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

Quelle: Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Bitterfeld-Wolfen, Fortschreibung 2017, Stadtratsbeschluss vom 08.08.2018

Die ortsspezifische **„Bitterfeld-Wolfener Sortimentsliste“** gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen ist ein wesentliches Instrument zur städtebaulich verträglichen Entwicklung des Einzelhandels. Sie bildet die Grundlage der Sortimentsabgrenzung in der textlichen Festsetzung 2.1. Anliegen ist es, Betriebe mit zentrenrelevanten Umsatzschwerpunkten insbesondere auf zentrale Versorgungsbereiche zu beschränken. Mit der 3. Änderung erfolgten in Anpassung an das EHZK 2017 geringfügige Korrekturen der Bitterfeld-Wolfener Sortimentsliste.

9.3 Begriffserklärungen

Weitere verwendete Begriffe sind folgendermaßen definiert:

Unter dem **Begriff des Einzelhandelsbetriebs** sind alle eigenständigen Verkaufsstätten zu verstehen, die Waren an den Endverbraucher vertreiben. Erfüllt ein Betrieb diese Eigenschaften und ist er zudem mit einer baulichen Anlage verbunden, so ist er bauplanungsrechtlich relevant.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans erfassen alle **eigenständigen Verkaufsstätten**. Die Eigenständigkeit eines Betriebs bestimmt sich dabei allein nach baulichen und betrieblich-funktionellen Kriterien. Eine eigenständige Verkaufsstätte setzt voraus, dass diese über einen eigenen Eingang, eine eigene Anlieferung und eigene Personalräume verfügt. Zudem muss die Möglichkeit bestehen, die Verkaufsstätte unabhängig von anderen Betrieben zu öffnen und zu schließen [3].

Nicht als Einzelhandelsbetrieb zu betrachten sind hingegen **unselbstständige Verkaufsstätten**. Diese zeichnen sich dadurch aus, dass ihr Warenangebot im inneren Zusammenhang mit einer anderen Nutzung steht, die Hauptleistung nur abrundet und eine untergeordnete Bedeutung besitzt. Unselbstständige Verkaufsstätten können beispielsweise

Anlagen für Gemeinbedarfszwecke, Sport und Kultur, gewerbliche Dienstleistungen oder auch Produktionsbetrieben für ihre eigenen Produkte zugeordnet sein. Auch innerhalb eines Einzelhandelsbetriebs können unselbstständige Verkaufsstätten vorhanden sein.[2]

Die Zulässigkeit der unselbstständigen Verkaufsstätte ist bauplanungsrechtlich entsprechend der Hauptnutzung zu beurteilen. Für die vorliegende Planung bedeutet dies, dass eine unselbstständige Verkaufsstätte, soweit diese noch als Nebennutzung einer zulässigen Hauptnutzung zuzuordnen ist, durchaus in Bereichen zulässig sein kann, in denen Einzelhandelsbetriebe im Übrigen ausgeschlossen sind.

Soweit in den Festsetzungen von der **Verkaufsfläche** die Rede ist, ist der Begriffe im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu verstehen: Zur Verkaufsfläche zählen alle Flächen eines Betriebs, auf denen Waren zum Verkauf angeboten werden und die vom Kunden betreten werden können. Die Verkaufsflächen können dabei in einem Gebäude liegen oder auch außerhalb. Weiterhin sind die Flächen folgender Bereiche eines Einzelhandelsbetriebs ebenfalls zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen:

- die Flächen der Verkaufstheken für Käse, Fleisch, Wurst etc., auch wenn diese nicht vom Kunden selbst betreten werden,
- die sog. „*Kassenzone*“ bestehend aus den Flächen von Kassen und Durchgängen,
- die sog. „*Pack- und Entsorgungszone*“, d. h. die Bereiche zum Einpacken der Ware und der Entsorgung des Verpackungsmaterials als auch
- die Flächen des Windfangs

Ebenso zählen die Verkaufsflächen so genannter unselbstständiger Verkaufsstätten, die das Warenangebot des Einzelhandelsbetriebs ergänzen und mit diesem eine „*betriebliche Einheit*“ bilden, zur Verkaufsfläche eines Betriebes (s. o.) [4].

Lagerflächen, die dem Kunden zugänglich sind und wo der Kunde Waren selbst auswählen sowie sich selbst bedienen kann, gelten ebenfalls als Verkaufsfläche. Nicht zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen sind hingegen reine Lagerflächen, die nur dem Personal zugänglich sind und zum Auffüllen des eigentlichen Verkaufsraums dienen.

Die Abstellflächen für Einkaufswagen sind der Verkaufsfläche hinzuzurechnen, wenn sie sich im Gebäude befinden. Liegt die Abstellfläche für Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes und grenzt nicht unmittelbar an das Gebäude an[3], so ist diese nicht der Verkaufsfläche zuzurechnen.

Ebenfalls differenziert zu bewerten sind Flächen, die nur temporär für den Verkauf genutzt werden. Handelt es sich um Flächen, die dem Betrieb vorgelagert sind, so ist dies zumeist eine sonderrechtliche Straßennutzung. Typisches Beispiel hierfür ist der Bürgersteig, der in Teilen durch Kisten, Ständer, Regale o. ä. während der Öffnungszeiten genutzt wird. Diese Angebote sind regelmäßig nicht der Verkaufsfläche zuzurechnen. Anders zu betrachten ist der Sachverhalt aber, wenn der temporär genutzte Bereich eine im Gebäude gelegene Verkehrsfläche darstellt – wie bei Einkaufszentren oder Geschäftspassagen üblich. Ist die

[2] Typische Nebenangebote eines Einzelhandelsbetriebs sind kleinere Verkaufsbereiche, die abgetrennt vom eigentlichen Verkaufsbereich liegen. Beispiele dafür sind u. a.: Backshops, kleinere Blumenstände sowie kleine Verkaufsstellen für Zeitschriften und Tabakwaren [3].

[3] Die klare räumliche Trennung von Gebäude und Abstellfläche muss dauerhaft bestehen und darf nicht durch ein nachträgliches Heranrücken der Abstellflächen an das Gebäude übergangen werden. Anderenfalls führt dies zu einer Erhöhung der Verkaufsfläche. Damit soll Erfahrungen aus der Praxis vorgebeugt werden: So ist im Bauantrag eines Vorhabens die räumliche Trennung der Anlagen vorgesehen und wird auch realisiert. Nachträglich erfolgt jedoch sukzessive ein „Heranwandern“ der Abstellflächen an den Betrieb.

ergänzend genutzte Verkehrsfläche regelmäßig oder gar dauerhaft als erweiterte Verkaufsfläche des Betriebs genutzt, so ist diese ebenfalls zur Verkaufsfläche zu addieren [3].

Im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche wird die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten beschränkt, wobei die nahversorgungsrelevanten Sortimente eine Untergruppe der zentrenrelevanten Sortimente darstellen. Die zentralen Versorgungsbereiche wurden im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen analysiert und in ihrer Abgrenzung dem Bebauungsplan zu Grunde gelegt. Für die Bestimmung des Warensortimentes gilt, dass Waren angeboten werden dürfen, die nach allgemeiner fachlicher Übereinkunft noch diesem Sortimentsbereich zuzuordnen sind. Hilfreich ist dabei die vom Statistischen Bundesamt herausgegebene und als Anlage zur Begründung beigefügte „Klassifikation der Wirtschaftszweige“.

Unter dem Begriff des **Sortiments** wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Waren und Warensorten verstanden. Das **Hauptsortiment** (auch Kernsortiment) bestimmt den typischen Charakter und somit die Branche des Handelsbetriebs. Das **Nebensortiment** (auch Randsortiment) ergänzt das Angebot des Hauptsortiments. Randsortimente sind dabei nur solche Warengruppen, die dem bestimmten Kernsortiment sachlich zugeordnet sind. Das Nebensortiment muss sich zudem hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich unterordnen [5].

Die Maßstäbe hat das OVG NRW folgendermaßen zusammengefasst:
„Zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment besteht … insofern eine Wechselbezüglichkeit, als ein Randsortiment – wie schon aus dem Begriff „Rand“sortiment folgt – zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutritt und dieses gleichsam ergänzend durch solche Warengruppen anreichert, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein. Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfanges deutlich untergeordnete Nebensortimente sind.
Allein aus diesem Verständnis der Wechselbeziehung zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment ist die Annahme gerechtfertigt, dass aus der Zulässigkeit eines durch bestimmte Branchenbezeichnungen gekennzeichneten Kernsortiments zugleich folgt, dass auch die der jeweiligen Branche zugeordneten Randsortimente zugelassen sind.“ [3], [5]

Die zentralen Versorgungsbereiche sind wie folgt zu charakterisieren:

„**Zentrale Versorgungsbereiche**“ sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Je nach ihrer konkreten Versorgungsfunktion kann diese sich auf das gesamte Gemeindegebiet einschließlich einer möglichen regionalen Ausstrahlung (z. B. Innenstadt) oder auf Teilbereiche (Ortsteile, Wohngebiete) beziehen und dabei einen umfassenderen (Hauptzentrum) oder eingeschränkten Versorgungsbedarf (Nahversorgungszentrum) abdecken.[4]

[4] Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes zu § 34 Abs. 3 BauGB, Urteil vom 11. Oktober 2007 (BVerwG 4 C 7.07)

„***Zentrenrelevante Sortimente*** zeichnen sich im Allgemeinen dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot einer Innenstadt prägend und daher für eine starke und intakte Innenstadt bedeutsam sind. Als zentrenrelevant sind somit grundsätzlich diejenigen Sortimente anzusehen, deren Ansiedlung in peripheren Lagen zu Funktionsverlusten durch nennenswerte Umsatzumlenkungen und daraus resultierenden Verdrängungseffekten in der Innenstadt führen kann.

Dagegen sind alle diejenigen Sortimente als **nicht-zentrenrelevant** anzusehen, die nicht oder nur in geringem Umfang in der Innenstadt vertreten sind und für das innerstädtische Angebotsspektrum keine bzw. nur geringe Synergieeffekte hervorrufen. Wesentliche Merkmale nicht-zentrenrelevanter Sortimente sind ein meist hoher Flächenanspruch, geringe Kopplungswirkungen und eine eingeschränkte Transportfähigkeit. Sie strahlen kein Gefährdungspotential auf gewachsene Zentren aus. Zu beachten sind jedoch immer zentrenrelevante Randsortimente, die sehr wohl Auswirkungen haben können.

Gewissermaßen eine Untergruppe der zentrenrelevanten Sortimente stellen die **nahversorgungsrelevanten Sortimente** dar. Es handelt sich dabei vor allem um Waren des täglichen, kurzfristigen Bedarfs, insbesondere für die Grundversorgung mit Lebensmitteln, Getränken sowie Gesundheits- und Drogerieartikeln. Die Nahversorgungsrelevanz von derartigen Sortimenten ergibt sich aus den in sehr kurzen Abständen wiederkehrenden Versorgungsvorgängen, die insbesondere auch für weniger mobile Verbraucher ohne eigenen Pkw durch ein am Wohnstandort und damit verbrauchernah gelegenes Angebot gewährleistet werden sollen.

Folglich ist der besondere Schutz der fußläufigen Nahversorgung ein wichtiges Anliegen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Neben der Zuordnung nahversorgungsrelevanter Sortimente zu den zentralen Versorgungsbereichen können diese bei Beachtung der spezifischen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Rahmenbedingungen ausnahmsweise auch an Standorten zugelassen werden, die zwar außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen liegen, aber einen deutlichen Wohnbezug aufweisen [2].

10 Flächenbilanz

Der in der Planzeichnung abgegrenzte Geltungsbereich hat eine Fläche von insgesamt ca. **1.360 ha.** Er hat sich damit gegenüber der Ursprungsfassung um ca. 40 ha verkleinert. Dies ist neben weiteren rechtskräftigen Bebauungsplänen auch auf eine Vergrößerung der zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt Bitterfeld und Wolfen-Leipziger Straße zurückzuführen.

Gesamtfläche der „ausgegrenzten“ zentralen Versorgungsbereiche mit 63,60 ha (bisher 46,73 ha) kann wie folgt aufgeschlüsselt werden:

A-Zentrum - Innenstadt Bitterfeld			42,12 ha
B-Zentren - Ortsteilzentren			19,88 ha
davon	*Wolfen-Leipziger Straße*	*12,52 ha*	
	Wolfen-Nord	*7,36 ha*	
C-Zentren - Nahversorgungszentren			1,60 ha
davon	*Holzweißig*	*0,82 ha*	
	Wolfen-Damaschkestraße	*0,78 ha*	

11 Planverwirklichung

Maßnahmen zur Bodenordnung (Umlegungsverfahren zur Neuordnung von Grundstücken) werden mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2a BauGB nicht begründet, ebenso keine Vorkaufsrechte.

Kosten für den städtischen Haushalt entstehen als Planungskosten im Rahmen der Aufstellung/Änderung der Bauleitplanung. Folgekosten für die Stadt Bitterfeld-Wolfen ergeben sich aus der Umsetzung der Planung nicht.

12 Auswirkungen der Planung

Durch den vorliegenden einfachen Bebauungsplan wird eine Weiterentwicklung der Zentrenstruktur Bitterfeld-Wolfens zur Herausbildung eines gesamtstädtisch attraktiven, leistungsfähigen und regional bedeutsamen Einzelhandelsstandorts angestrebt. Damit wird in erster Linie dem Ziel der Landes- und Regionalplanung - Stärkung der Stadt Bitterfeld-Wolfen als Mittelzentrum entsprochen. Gleichzeitig wird die Nahversorgung der Bevölkerung gesichert.

12.1 Städtebauliche Entwicklung der Kommune

Mit der Planung sind positive städtebauliche Impulse für die Stadt zu erwarten. Ohne eine konsequente Steuerung würden sich die Einzelhandelsansiedlungen weiterhin verstärkt auf die nicht integrierten Standorte konzentrieren. Das hätte zunehmend negative städtebauliche Auswirkungen auf die Zentren. Weitere Betriebsaufgaben, problematische Nachnutzung sowie immer mehr Leerstände und Brachen in zentraler Lage wären die Folge.

Die Planung dient der Sicherung einer nachhaltigen Stadtentwicklung im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“

Zu nennen sind insbesondere:

- die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche durch gezielte räumliche Steuerung und Konzentration des Einzelhandels;
- die Vermeidung neuer Verkaufsflächen außerhalb dieser Zentren mit dem Ziel, die urbanen Qualitäten einer lebendigen Innenstadt und die kompakte Stadtstruktur zu erhalten,
- die Stärkung und Weiterentwicklung einer attraktiven Innenstadt mit Ausstrahlung auf das erweiterte Einzugsgebiet,
- die gezielte Lenkung von Investitionen auf innerstädtische Flächenpotenziale und Zusammenführung der Innenstadt als funktionale Einheit als Voraussetzung für eine größere Zentralität sowie
- die Orientierung der Zentrenstruktur an überschaubaren Lebens-, Wirkungs- und Versorgungsbereichen.

12.2 Wirtschaftliche Belange

Wirtschaftliche Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB umfassen sowohl die Interessen der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Insbesondere die Förderung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung spielt eine zentrale Rolle bei der Aufstellung des Bebauungsplans. Durch die Schaffung und Entwicklung von wohnortnahen zentralen

Versorgungsbereichen und die Konzentration der bedeutenden Nahversorgungsbetriebe auf diese Standorte werden die Be-lange einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung nachhaltig gefördert (vgl. Pkt. 8.4).

Mit der räumlichen Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben nimmt die Planung keinen gezielten Einfluss auf den freien Wettbewerb. Sie enthält lediglich die städtebaulichen Rahmenbedingungen für den Wettbewerb. Die im Geltungsbereich des Plans bereits vorhandenen und genehmigten Einzelhandelsbetriebe genießen Bestandsschutz.

12.3 Verkehr

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird dazu beigetragen, Verkehr zu vermeiden und die innerstädtischen Verkehrssysteme zu entlasten. Das geschieht insbesondere durch die verbesserte Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen aufgrund des gestuften hierarchischen Zentrensystems. Planerische Absicht ist damit, die räumliche Nähe der Funktionen Wohnen, Arbeiten und Erholen zu erreichen.

Neben den Bundesstraßen B 100, B 183 und B 184 stehen innerhalb des Plangebietes insbesondere die Kreisstraße K 2049, K 2051, K 2054, K 2055, K 2056, K 2057 und K 2068 zur verkehrlichen Erschließung zur Verfügung.

12.4 Belange der Bevölkerung im Plangebiet

Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich an den Belangen der Bevölkerung im Plangebiet. Das betrifft im Wesentlichen:

- die Ermöglichung der wohnungsnahen Versorgung für den täglichen Bedarf,
- die Verbesserung der Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen sowie
- die angestrebte Nähe von Wohnen, Arbeiten und Versorgen.

12.5 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Aufstellung des Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Allgemein ist festzustellen, dass der Bebauungsplan ausschließlich die Zulässigkeit einzelner nach § 34 BauGB zulässiger Nutzungen reguliert. Es sind damit keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Die Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden. Sonstige Belange des Umweltschutzes sind nicht erkennbar betroffen.

Durch die Planung wird die Innenentwicklung der Kommune unterstützte. Unter diesem Gesichtspunkt wird eine ökologische Stadtentwicklung betrieben. Großflächige Einzelhandelsstandorte (Ergänzungsstandorte) liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs.

8.6 Belange des Planungsschadensrechts

Mit dem strategischen Plan soll die Ansiedlung des zentrenrelevanten Einzelhandels grundsätzlich in die zentralen Versorgungsbereiche dirigiert werden. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche wird die Standortwahl des Einzelhandels Beschränkungen unterworfen. Wenn damit eine bisher zulässige Nutzung dergestalt eingeschränkt wird, dass

eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Verkehrswerts des Grundstücks eintritt, könnten theoretisch Ansprüche auf Schadensersatz geltend gemacht werden.

Wie unter der textlichen Festsetzung Nr. 1 formuliert ist, trifft der vorliegende Bebauungsplan lediglich Regelungen zu Grundstücken, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Bei diesen Grundstücken beginnt die Zulässigkeit mit der Herstellung des Bebauungszusammenhangs durch aufstehende Gebäude, die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nebst gesicherter Erschließung.

Ein Entschädigungsanspruch für den Eingriff in die zulässige Nutzung würde entstehen, wenn die Nutzung binnen sieben Jahren nach Beginn der Zulässigkeit einschränkt oder aufgehoben werden würde.

In der Regel wird sich der Ablauf der Sieben-Jahres-Frist eindeutig bestimmen lassen. Für alle Grundstücke, die ab dem Jahr 2003 und früher nach § 34 BauGB bebaubar waren, ist die Sieben-Jahres-Frist abgelaufen. Daher muss im Regelfall nicht gesondert geprüft werden, ob eine Nutzung für Einzelhandelszwecke auch nach dem seit 2004 geltenden § 34 Abs. 3 BauGB schon nach geltendem Recht unzulässig gewesen wäre. Wenn dies zu bejahen ist, liegt gar keine Einschränkung der zulässigen Nutzung vor, wenn der Bebauungsplan in Kraft tritt.

Schadensersatzansprüche könnten dann nur aufgrund des § 238 BauGB in Verbindung mit §§ 42 ff. BauGB entstanden sein. Die dreijährige Meldefrist gemäß § 44 Abs. 4 BauGB für solche Ansprüche ist jedoch Ende 2007 abgelaufen.

Somit ist das planungsschadensrechtliche Risiko des vorliegenden Bebauungsplans sehr gering. Es ist zwar nicht völlig ausgeschlossen, dass ein Grundstück nicht nur unwesentlich an Wert verliert, wenn darauf keine Einzelhandelsnutzung mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment über 200 m² Verkaufsfläche mehr zulässig ist. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan die Einzelhandelsnutzungen im Wesentlichen nur in dezentralen Lagen für bislang nicht für den Einzelhandel benutzte Standorte beschränkt; tatsächlich ist hier nicht mit wesentlichen Wertminderung des Verkehrswerts der betroffenen Grundstücke zu rechnen.

Im Übrigen gilt für die im Plangebiet vorhandenen und genehmigten Einzelhandelsbetriebe unter Beibehaltung des Sortiments und der Gesamtverkaufsfläche Bestandsschutz.

Literaturverzeichnis

[1] Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfen, BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG, Leipzig, August 2009

[2] Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) der Stadt Bitterfeld-Wolfen, Fortschreibung 2017, BBE Handelsberatung GmbH & Co. KG, Leipzig, August 2018

[3] Baurecht 12/2007, S. 2001 ff.

[4] Der standortgerechte Einzelhandel, Ulrich Kuschnerus, Olaf Bischopin, Alexander Wirth, vhw-Verlag, 2. Auflage 2018

[5] BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 14.04, Baurecht Jg. 37 (2006), S. 644 (645)

[6] OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 22.06.1998 – 7 a D 108/96.NE

[7] Verwaltungsgericht Halle, Urteil vom 13.11.2012 - AZ.: 2 A 271/11 HAL

Folgende Bebauungspläne liegen im Stadtgebiet von Bitterfeld-Wolfen rechtskräftig vor:

OT Stadt Bitterfeld:	*001a*	*Innenstadt*
	002	*Anhaltsiedlung (1. Änderung: Einkaufszentrum Anhaltstraße)*
	004	*Landratsamt*
	005	*Wohngebiet GutsMuthsstr.*
	006	*Wohngebiet Beethovenstraße/Ostsiedlung*
	14/93 b	*Am Wasserzentrum*
	17/93	*Chemiepark Bitterfeld*
	18/93	*Chemiepark Bitterfeld*
	19/93	*Chemiepark Bitterfeld*
	22/95a	*Sportpark Bitterfeld Süd, Bereich Strandbad*
	28/96	*IKR Gewerbepark*
	1/97	*Chemiepark Areal C/West Chemiepark Bitterfeld*
	1/98	*Areal C/Gleisdreieck*
	1/99a	*Bitterfelder Wasserfront/Bereich Uferweg landseitig*
	1/99b	*Bitterfelder Wasserfront/Bereich Uferweg wasserseitig*
	2/99	*Gewerbepark Bitterfeld*
	01/00	*Chemiepark Areal E / I*
	03/00	*Chemiepark Areal E / III*
	04/00	*Chemiepark Areal E / IV*
	05/00	*Chemiepark Areal D / I*
	06/00	*Chemiepark Areal D / II*
	07/00	*Chemiepark Areal D / III*
	01/06	*Wohnpark am Stadthafen*
	02/08	*Photovoltaik Flur 47*
	01-2009	*Brehnaer Überbau/Ostseite*
	02-2010 btf	*Photovoltaik Hinter dem Bahnhof*
	03-2010 btf	*Am Plan*
	01-2011 btf	*Photovoltaik Areal E Wassersportzentrum*
	01-2013btf	*Wohngebiet Straße am Kraftwerk*
	02-2013 btf	*Mainthalstraße / Chemiepark Bitterfeld-Wolfen*
	02-2014btf	*Stadthafen Ost*
	01-2015btf	*Mischgebiet südlich Annahof*
	06-2015btf	*Wohngebiet Friedensstraße Nord*
	07-2015btf	*Ehemalige Molkerei*
	03-2016btf	*Mischgebiet Wiesenstraße West*
	09-2017btf	*Wohngebiet Vor dem Muldedamm*
	11-2017btf	*Photovoltaik am GuD-Kraftwerk*
	02-2018btf	*Ferienwohnen Goitzsche (überplant Teilflächen Bitterfelder Wasserfront)*
OT Stadt Wolfen	*02/90*	*Markt*
	03/91	*Wohngebiet Zentrum-West*
	04/91	*Zentrum/Ost*
	06/91	*Areal A Chemiepark*
	07/91	*Areal A Chemiepark*
	08/91	*Areal A Chemiepark*
	02/92	*Einkaufszentrum Wittener Str.*
	02/93	*Gewerbe- und Mischgebiet Reudener Straße*
	03/93	*Fuhneanger*
	01/95	*Wohnanlage Reudener Straße*
	04/95	*Wohnanlage Clara-Zetkin-Straße / Schillerstraße*
	02/97	*Gewerbegebiet Greppiner Straße*
	01/98	*Wohnanlage Lange Feld*
	01/99	*Kommunales Freizeitzentrum*
	06/2000	*Wohnen in der Dorfstraße 8, Reuden*

	01/2005	*Mischgebiet nördlich der Puschkinstraße*
	04/2006	*Wohngebiet Humboldtstraße*
		(VEP) Autohaus Semlin
	01/2008	*Eingangsbereich Areal A*
	03-2013wo	*Wohnanlage Pestalozzistraße*
	03-2014wo	*Photovoltaik ehemalige Kaserne*
	03-2015wo	*Am alten Schulhof*
	04-2016wo	*Wohngebiet Krondorfer Wiesen*
	05-2017wo	*SO Thalheimer Straße 150*
	03-2018wo	*Musikercarrè*
Ortschaft Rödgen		*Sonnenallee West*
		An der Rennstrecke (Photovoltaik)
OT Bobbau		*Alte Straße (Nordstraße Teil1)*
		Nordstraße Teil 2
		Alte Straße (Kirschweg)
	2/99	*Leipziger Straße*
		Windfeld I
Ortslage Siebenhausen	*4/95*	*Dorfanger Siebenhausen*
OT Greppin	*Nr. 1*	*Greppin Nord Bayer*
	Nr. 2	*Industriepark Wolfen-Thalheim*
	Nr. 3	*Industriepark Wolfen-Thalheim*
	Nr. 4	*Areal C/Gleisdreieck-Teil II*
	Nr. 5	*Areal B/Teil 1*
	Nr. 6	*Areal B/Teil 2*
	Nr. 7	*Areal B/Teil 3*
	01-2017gr	*Alte Kämmerei*
OT Holzweißig		*Str. d. Friedens Wohnanlage für Behinderte*
		Paupitzscher Straße
	01-2010ho	*Photovoltaikanlage Deponie*
	06-2010ho	*Photovoltaik Freiheit IV*
	07-2010ho	*Photovoltaik BRIFA*
		Gewerbegebiet östlich der Hochhalde „Bitterfelder Berg“
	04-2017ho	*Wohngebiet Pomselberg*
	06-2017ho	*Wohngebiet Glück-Auf-Straße*
	10-2017ho	*Wohnen Lange Straße*
	01-2018ho	*Gewerbepark an der B 100*
	04-2018ho	*Gewerbe am Kreuzeck*
OT Thalheim	*01/92*	*Wohngebiet Zum Feldrain*
	1.1	*Gewerbegebiet nördlich der Thalheimer Straße*
	1.2	*Gewerbegebiet südlich der Thalheimer Straße*
	1.3	*Areal A ChemiePark Bitterfeld-Wolfen*
	1.4	*Sonnenallee-Mitte*
	1.5	*Gewerbegebiet Westlich der Sandersdorfer Straße*
	04-2015th	*Wohngebiet Am Brödelgraben*
	07-2017th	*Gewerbe Stakendorfer Straße*