Anlage 5_086-2022

Gutachterliche Stellungnahme

zur städtebaulich verträglichen Einbindung
von Fahrrad- und Sporteinzelhandel als zulässige Nutzung im
Bebauungsplan „MI Goitzsche SO 16 und SO 17“
gemäß den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes
der Stadt Bitterfeld-Wolfen

---

für die

BODO Bauträger- und Immobiliengesellschaft mbH

Straße der Republik 4

06766 Bitterfeld-Wolfen

Ihre Ansprechpartner

Dr. Ulrich Kollatz
Johannes Missol

BBE Handelsberatung GmbH

Uferstraße 21
04105 Leipzig
Deutschland

Tel +49 341 98386-73
Fax +49 341 98386-80
E-Mail kollatz@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

München · Hamburg · Berlin · Köln · Leipzig · Erfurt

Leipzig, 13. Juli 2020

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung 3

2. Marktentwicklung und Zielgruppendifferenzierung im Sport- und Fahrradfachhandel 4

3. Planvorhaben und Sortimentsstruktur 7

4. Zielgruppenausrichtung des Planvorhabens – standort- und sortimentsspezifisches Nachfragepotenzial 9

5. Darstellung des Wettbewerbs im Sportartikel- und Fahrradhandel im Untersuchungsgebiet 13

6. Zukünftige Marktstellung – Wechselwirkungen mit der Bitterfelder Innenstadt und weiteren Angebotsstandorten, Diskussion empfohlener Verkaufsflächendimensionierungen 15

7. Zusammenfassende Bewertung der städtebaulichen Verträglichkeit und der Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 20

1. Aufgabenstellung

Die BODO Bauträger- und Immobiliengesellschaft mbH beauftragte am 29.06.2020 die BBE Handelsberatung GmbH mit der gutachterlichen Bewertung einer geplanten Standortentwicklung im Bereich der Sparkassenallee / Friedersdorfer Straße im östlichen Stadtgebiet von Bitterfeld-Wolfen.

Im Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes „MI Goitzsche SO 16 und SO 17“ soll ein Mischgebiet für eine Wohnanlage mit Betreuungs- und Serviceangeboten entstehen. Zusätzlich sollen gemäß aktuellem Planungsstand u. a. auch Verkaufsflächen für serviceorientierten Fachhandel mit Fahrrädern und Sportartikeln eingebunden werden. Deren Größendimensionierung ist aus einer potenziellen städtebaulichen Verträglichkeit im Rahmen dieser Stellungnahme abzuleiten.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen verfügt über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2018, nach welchem die Innenstadt in der Zusammenführung und Wechselwirkung von Einzelhandel, Dienstleistungen, Verwaltung, touristischen Angeboten an der Goitzsche und Gastronomie ein eigenständiges Profil entwickeln soll. Die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel soll diesbezüglich prioritär im A-Zentrum der Bitterfelder Innenstadt erfolgen. Der Projektstandort selbst ist nicht in die Zentrenstruktur des Einzelhandelskonzepts eingebunden.

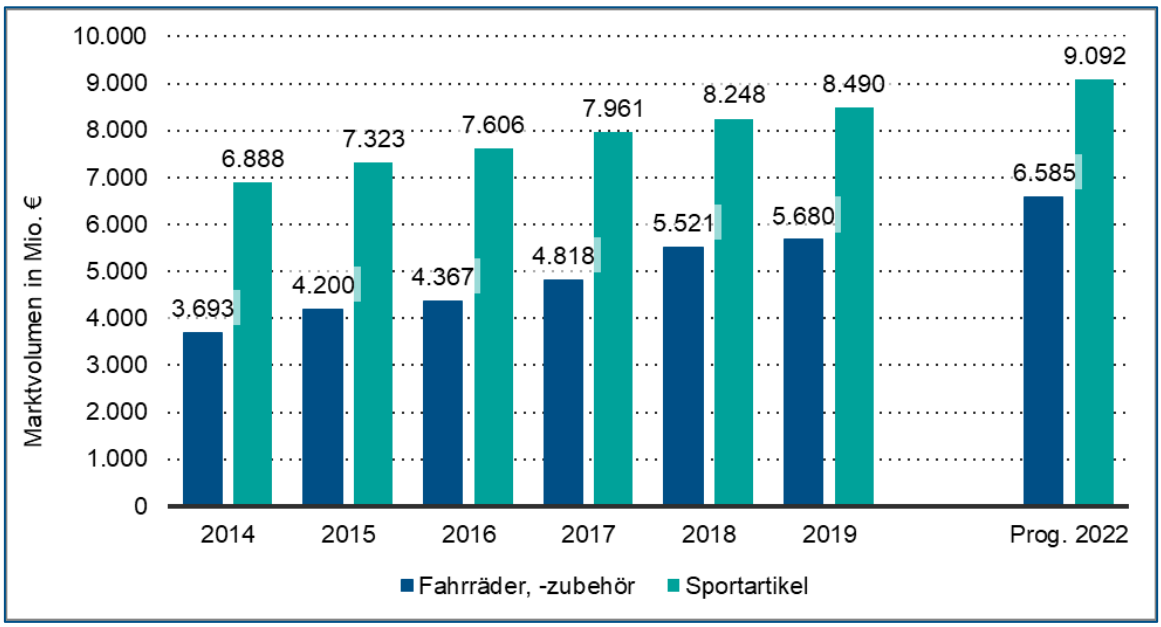
Ausgehend von diesen Rahmenbedingungen ist im Rahmen einer Gutachterlichen Stellungnahme eine städtebaulich verträgliche Lösung für das Planvorhaben unter Einhaltung der Zielvorgaben des Einzelhandelskonzeptes zu prüfen. Im Mittelpunkt stehen folgende Themenstellungen:

- Marktentwicklung und Zielgruppendifferenzierung im Sportartikel- und Fahrrad-Fachhandel unter besonderer Berücksichtigung des Projektstandortes an der Goitzsche,
- sortimentsspezifisches Nachfragepotenzial für Sportartikel und Fahrräder im Ortsteil Bitterfeld sowie in den weiteren Anrainergemeinden des Goitzschesees, weitergehende Zielgruppenausrichtung des Planvorhabens,
- Diskussion der zukünftigen Marktstellung der Planvorhaben – Bewertung potenzieller Wechselwirkungen innerhalb der Bitterfelder Innenstadt und gegenüber weiteren, fachhandelsrelevanten Angebotsstrukturen,
- Empfehlungen zur Verkaufsflächendimensionierung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens,
- Zusammenfassende Bewertung der städtebaulichen Verträglichkeit und der Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept.

2. Marktentwicklung und Zielgruppendifferenzierung im Sport- und Fahrradfachhandel

Der aktuelle Trend zu Gesundheit, Wellness und Fitness schlägt sich auch in der Marktentwicklung für Fahrräder und Sportartikel nieder, beide Marktsegmente präsentieren sich seit Jahren als stark wachsende Branchen. Im Jahr 2019 konnte das Marktvolumen für Fahrräder und Fahrradzubehör (ohne Werkstattleistungen und sonstige Dienstleistungen wie Verleih etc.) nach einem starken Anstieg im Vorjahr jedoch nur noch um 3% auf rund 5,7 Mrd. € gesteigert werden, im Sportmarkt ist eine Steigerung des Marktvolumens von ebenfalls etwa 3% auf knapp 8,5 Mrd. € zu erkennen. Perspektivisch kann eine weitere Zunahme auf etwa 6,6 Mrd. € im Fahrradsegment und etwa 9,1 Mrd. € im Sportartikelbereich im Jahr 2022 erwartet werden, dies entspricht einem weiteren Anstieg um ca. 16% bzw. 7%.[1]

Abbildung 1: Entwicklung des Marktvolumens für Fahrräder und Fahrradzubehör (ohne Werkstattleistungen) und Sportartikel



Quellen: BBE, IFH (2019): Branchenfokus Fahrräder, S. 25, S. 34 u. S. 73; BBE, IFH (2018): Branchenfokus Sport, S. 6 u. S. 70

Auf der anderen Seite stagniert seit 2010 der Absatz von Fahrrädern mit Schwankungen bei etwa 4 Mio. verkauften Rädern pro Jahr[2], was auf einen generellen Preisanstieg der Fahrräder schließen lässt. Ausschlaggebend hierfür dürfte die ansteigende Beliebtheit von E-Bikes sein, welche im Jahr 2018 bereits 65,4% des Wertes verkaufter Fahrräder ausmachen.[3] Alleine im Jahr 2018 konnte der Umsatz mit E-Bikes um etwa 23,8% gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden.[4] Durch den höheren Preis eines E-Bikes gegenüber eines konventionellen Fahrrads ist somit auch ein Anstieg

[1] BBE, IFH (2019): Branchenfokus Fahrräder, S. 25 u. S. 34; sowie BBE, IFH (2018): Branchenfokus Sport, S. 6 u. S. 70
[2] BBE, IFH (2019): Branchenfokus Fahrräder, S. 24
[3] IFH (2020): Warengruppenanteile Fahrräder, auf: handelsanalyse.de (aufgerufen am 16.06.2020)
[4] BBE, IFH (2019): Branchenfokus Fahrräder, S. 25

des durchschnittlichen Kaufpreises eines neuen Fahrrads zu erkennen, welcher sich von 672 € im Jahr 2014 auf 1.000 € im Jahr 2018 erhöhte. [5]

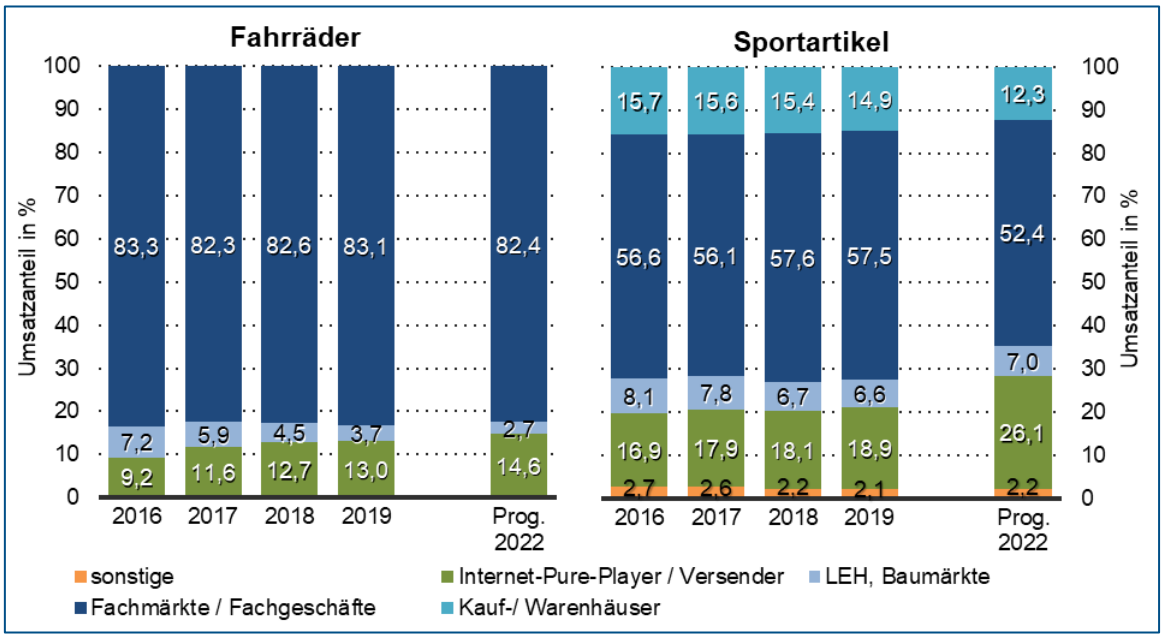
Das Umsatzwachstum im Fahrradhandel resultiert allerdings, wie in vielen anderen Sortimentsbereichen auch, zu hohen Teilen aus dem Onlinehandel: 2019 wurden ca. 21% des Umsatzes mit Fahrrädern online erzielt, der Anteil wird sich bis 2022 kontinuierlich auf ca. 29% erhöhen (jeweils inkl. Onlineverkauf von stationären Händlern), davon entfallen knapp 11% auf Internet-Pure-Player.[6]

In Bezug auf den Einzelhandel mit Sportartikel ist darzustellen, dass primär die Warengruppen Turn- und Sportbekleidung, Wintersportwarengruppen sowie Outdoor-Warengruppen (u.a. Wanderschuhe und Campingzubehör) gegenüber den Vorjahren ein Umsatzwachstum verzeichnen konnten. Insbesondere elektronische Helfer wie Fitness-Tracker oder Fitnessarmbänder erfreuen sich in den letzten Jahren steigender Beliebtheit. Nicht an den Umsatzsteigerungen partizipieren konnten allerdings die Warengruppen Schlafsäcke und Racketsport.[7] Auch in der Warengruppe Wassersport ist seit Jahren eine Stagnation des Umsatzes zu erkennen, wohingegen im Angelsport nach rückläufigem Marktvolumen seit 2015 wieder ein leichter Anstieg zu erkennen ist.[8]

Bei Sportartikeln resultiert das Umsatzwachstum zu hohen Anteilen aus dem Onlinehandel, so werden 2019 etwa 24,7% des Umsatzes online erzielt, 2022 soll der Anteil bereits 31,5% betragen (jeweils inkl. Onlineverkauf von stationären Händlern), davon entfallen ca. 12,9% auf Internet-Pure-Player. [9]

Nachfolgende Abbildung zeigt den Umsatz mit Fahrrädern und Sportartikeln in den einzelnen Betriebsformen.

Abbildung 2: Umsatz mit Fahrrädern und Sportartikel in Deutschland nach Vertriebswegen



Quelle: IFH (2020): Vertriebsstruktur – Fahrräder und Sport, auf: handelsanalyse.de (aufgerufen am 07.07.2020)

[5] BBE, IFH (2019): Branchenfokus Fahrräder, S. 28
[6] IFH (2020): Onlineanteil Fahrräder, auf: handelsanalyse.de (aufgerufen am 07.07.2020)
[7] BBE, IFH (2018): Branchenfokus Sport, S. 1f.
[8] BBE, IFH (2018): Branchenfokus Sport, S. 26f.
[9] IFH (2020): Onlineanteil Sportartikel, auf: handelsanalyse.de (aufgerufen am 07.07.2020)

Erkennbar ist eine nahezu unverändert starke Stellung des stationären Fachhandels (Fachmärkte und Fachgeschäfte) sowohl bei Sportartikeln als auch bei Fahrrädern. In der Warengruppe Sportartikel besitzen die Kauf- und Warenhäuser nach wie vor eine relativ starke Stellung, ein Marktanteil, welcher in kleineren Städten auch durch den Fachhandel angesprochen werden kann.

Dies zeigt, dass nach wie vor für eine Mehrheit der Kunden Faktoren wie Service, Testfahrten von Fahrrädern, Anprobieren von Sportbekleidung und Beratung essentiell sind und somit dem Fachhandel eine Chance bieten, sich insbesondere gegenüber dem Onlinehandel zu profilieren. Hierfür notwendig sind neben dem reinen Verkauf auch Flächen für Werkstatt und Umkleiden sowie Testmöglichkeiten. Auch scheinen Kunden vermehrt bereit zu sein, aufgrund der genannten Faktoren im Fachhandel höhere Kaufpreise als bei anderen, eher discountorientierten Anbietern (branchenfremde Anbieter wie Baumärkte, Lebensmitteleinzelhandel) zu akzeptieren. Künftig wird aber insbesondere im Sporthandel ein starker Anstieg der Onlineumsätze erwartet, vorrangig zulasten der Fachgeschäfte.

Die Anbieterstruktur wird sowohl im Fahrradmarkt als auch im Sportartikelmarkt vorrangig von Fachhändlern geprägt. Als relevante filialisierte Anbieter sind Fahrrad XXL, Zweirad Stadler, Lucky Bike / Radlbauer im Fahrradsegment sowie Intersport, Sport 2000, SportScheck und Decathlon im Sportsegment zu nennen. Daneben werden, teilweise saisonal, Fahrräder und Sportartikel auch im Lebensmitteleinzelhandel oder Baumärkten als Randsortiment angeboten.

3. Planvorhaben und Sortimentsstruktur

Der Projektstandort liegt südlich der B183 / B100 direkt am Goitzschesee, östlich der Bitterfelder Innenstadt.

Das Areal, welches durch das B-Planverfahren überplant werden soll, umfasst aktuell lediglich ein Wohnhaus. Nördlich befinden sich weitreichende Parkflächen, südwestlich des Projektstandorts wurde kürzlich ein Feriendorf mit 18 Wohneinheiten neu errichtet (Lodgepark Goitzsche). Südöstlich wird das Planareal von der als gemeinsamer Geh- und Radweg genutzten Uferpromenade begrenzt, welche als attraktive Wegeverbindung den Projektstandort an die Bitterfelder Innenstadt in ca. 2 km Entfernung anschließt. Im weiteren Verlauf der Uferpromenade Richtung Osten ist die als Veranstaltungslocation, Restaurant und Apartmenthotel genutzte Villa am Bernsteinsee gelegen, dahinter befinden sich ein Hafenbereich für Sportboote, das Wassersportzentrum 2WATER sowie zwei Restaurants. Der Pegelturm mit Strandbad, Gastronomie, einer weiteren Ferienhaussiedlung mit 6 Wohneinheiten und kleinteiligen Dienstleistungs- und Einzelhandelseinrichtungen liegt knapp 900 m entfernt.

Abbildung 3: Umgebung des Projektareals

Quelle B-Plan-Entwurf: Büro für Stadtplanung GbR, Stand: 22.06.2020

Der Standort kann mit dem Pkw durch die Lage an der Bundesstraße, welche die nördliche Umfahrungsstrecke des Goitzschesees darstellt, sehr gut erreicht werden. Die Bushaltestelle Bernsteinring befindet sich in etwa 400 m Entfernung und bietet Anschluss an die Buslinien 422 und 423, welche den Projektstandort mit der Bitterfelder Innenstadt sowie weiteren Anrainergemeinden entlang des Goitzschesees verbindet.

Oben stehende Abbildung zeigt das Umfeld des Projektareals und den Ausschnitt der Planzeichnung des bisherigen Planentwurfs.

Geplant ist im Umgriff des Bebauungsplans „MI Goitzsche SO 16 und SO 17“ ein Mischgebiet für etwa 50 Wohneinheiten mit Betreuungs- und Serviceangeboten sowie eine Ferienwohnanlage mit 35 bis 40 Ferienwohnungen und serviceorientierten Fachhandel für Fahrräder und Sportartikel auszuweisen.

Eine städtebaulich verträgliche Verkaufsflächendimensionierung der beiden potenziellen Fachmärkte / -geschäfte soll im Rahmen dieser Stellungnahme geprüft und ermittelt werden.

Gemäß Auftraggeber ist in Bezug auf die Sortimentsstruktur der beiden geplanten Fachgeschäfte ein hoher Bezug auf die direkte Umgebung des Planvorhabens am Ufer des Goitzschesees angestrebt. Der See bietet zahlreiche Bademöglichkeiten, ruhige Buchten zum Angeln sowie einen asphaltierten und gut ausgebauten Fahrradweg, welcher den See umrundet.

Für das Sportgeschäft wird dementsprechend ein großer Fokus auf Wasser-, Angel- und Tauchsport gelegt. Insbesondere mit dem nahegelegenen 2WATER-Wassersportzentrum, der dortigen Hafenanlage oder dem Strandbad am Pegelturm sind somit Synergieeffekte zu erwarten.

Durch ein ausgebautes Radwegenetz, hervorzuheben ist dabei der Rundweg um den Goitzschesee, sind am Standort auch gute Standortfaktoren für ein Fahrradfachgeschäft vorhanden. Geplant ist neben dem reinen Verkauf von Rädern und Zubehör auch ein Fahrradverleih als wesentliches wirtschaftliches Standbein, welcher insbesondere Touristen und Tagesausflügler ansprechen kann.

4. Zielgruppenausrichtung des Planvorhabens – standort- und sortimentsspezifisches Nachfragepotenzial

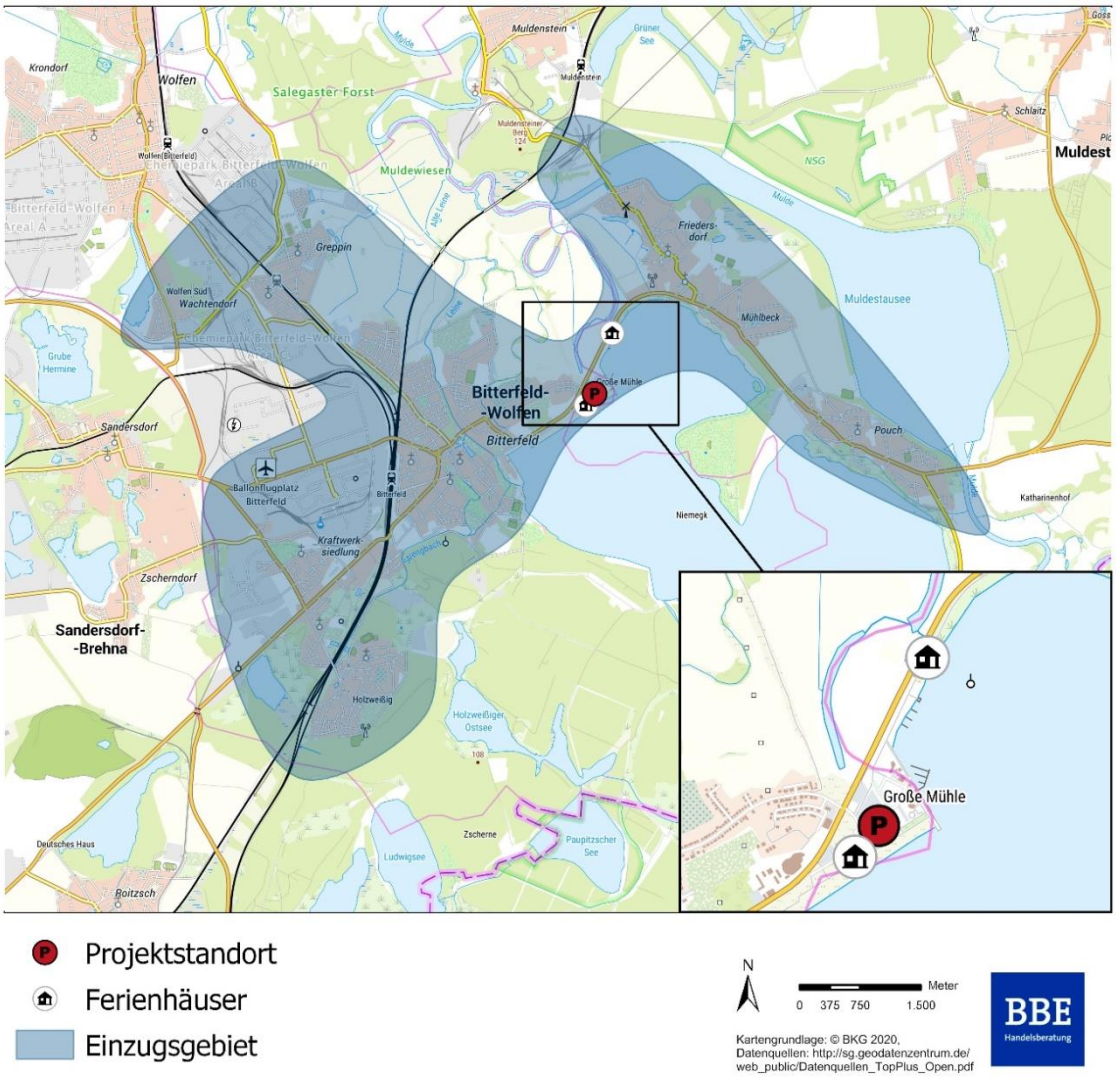
Generell können für die beiden geplanten Fachgeschäfte zwei unterschiedliche Zielgruppen definiert werden:

- Einwohner der Anrainergemeinden des Goitzschesees,
- Gäste der angrenzenden Ferienhaussiedlungen und der geplanten Ferienwohnungen.

<u>Zielgruppe: Anrainergemeinden des Goitzschesees</u>

Zuerst wird das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial der örtlichen bzw. regionalen Kundenbindung herangezogen. Als räumlicher Bezugsraum werden dabei die Bitterfeld-Wolfener Ortsteile Bitterfeld, Greppin und Holzweißig sowie die weiteren Anrainerortschaften des Goitzschesees Friedersdorf, Mühlbeck und Pouch der Gemeinde Muldestausee definiert (siehe nachfolgende Karte).

Abbildung 4: Betrachtete Ortsteile (Anrainergemeinden des Goitzschesees)



In den genannten Ortsteilen leben gemäß kommunaler Bevölkerungsstatistiken insgesamt rund 23.480 Personen, davon etwa 19.320 Einwohner innerhalb der einbezogenen Ortsteile der Stadt Bitterfeld-Wolfen[10] und ca. 4.160 Personen in den relevanten Ortsteilen der Gemeinde Muldestausee[11].

Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen in den untersuchten Anrainerortschaften des Goitzschesees errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag gewichtet mit der sortimentsspezifischen Kaufkraftkennziffer (BBE!CIMA!MB-Research).

Der bundesdurchschnittliche Pro-Kopf-Ausgabenbetrag ist sowohl in der Warengruppe Sportartikel als auch im Sortiment Fahrräder und Zubehör gemäß den im Abschnitt 2 erläuterten Marktentwicklungen in den letzten Jahren stetig gestiegen und umfasst aktuell in den beiden Warengruppen:

- Sportartikel 102,04 € pro Kopf und Jahr,
- Fahrräder, -zubehör, Radsportbekleidung: 79,89 € pro Kopf und Jahr.

Verwiesen sei auf eine unterdurchschnittliche sortimentsspezifische Kaufkraft in der Region, insbesondere in der Stadt Bitterfeld-Wolfen. Diese führt letztlich zu den nachfolgend ausgewiesenen regionalen Pro-Kopf-Ausgaben.

Die folgende Berechnung zeigt das resultierende Marktpotenzial differenziert nach der Zuordnung der Ortsteile zu der beiden Gemeinden des Untersuchungsgebietes auf.

Tabelle 1: Marktpotenzial des Planvorhabens differenziert nach Sortiment und Gemeinde

	OT Bitterfeld, Holzweißig, Greppin (Stadt Bitterfeld-Wolfen)	OT Friedersdorf, Mühlbeck, Pouch (Gemeinde Muldestausee)	gesamt
Einwohner	19.322	4.159	23.481
sortimentsspezifische Kaufkraft	65,8	82,2	68,7
Pro-Kopf-Ausgaben Sportartikel	€67,14	€83,88	€70,10
sortimentsspezifische Kaufkraft	69,6	83,5	72,0
Pro-Kopf-Ausgaben Fahrrad / Zubehör / Radsportbekleidung	€55,60	€66,71	€57,54
Nachfragepotenzial	**in T€**	**in T€**	**in T€**
Sportartikel	**1.297**	**349**	**1.646**
Fahrräder / Zubehör / Radsportbekleidung	**1.074**	**277**	**1.351**

Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von IFH-Verbrauchsausgaben,
Einwohner nach kommunaler Statistik (Stadt Bitterfeld-Wolfen 2019) und IGEK Muldestausee (2017)

Insgesamt errechnet sich für Sportartikel ein Marktpotenzial von ca. 1,6 Mio. €, davon entfallen ca. 1,3 Mio. € bzw. ca. 79% auf Bitterfeld-Wolfener Ortsteile, weitere ca. 0,4 Mio. € bzw. ca. 21% auf Ortsteile der Gemeinde Muldestausee.

[10] Statistische Kurzinformationen der Stadt Bitterfeld-Wolfen (Stand: 31.12.2019)
[11] Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept für die Gemeinde Muldestausee: S. 20 (Stand: 30.09.2017)

Für die Sortimentsgruppe Fahrräder / Zubehör / Radsportbekleidung ergibt sich ein lokales Nachfragepotenzial von etwa 1,4 Mio. €, von dem ca. 1,1 Mio. € auf Bitterfeld-Wolfener Ortsteile und etwa 0,3 Mio. € auf Ortsteile der Gemeinde Muldestausee zurückzuführen sind.

Zielgruppe: Gäste der Ferienhaussiedlung / Ferienwohnungen

Als zweite wesentliche Zielgruppe für die beiden geplanten Fachgeschäfte sind die Gäste der der im Umfeld bereits bestehenden und im Plangebiet zeitgleich zu errichtenden Ferienwohnungen zu benennen. In die Berechnung fließen folglich sowohl die beiden zum Projektstandort unmittelbar benachbart bzw. in geringer Entfernung liegenden Ferienhaussiedlungen Lodgepark Goitzsche (18 Ferienwohnungen) und Feriendorf am Pegelturm (6 Ferienwohnungen) sowie die im Zuge des Planvorhabens neu zu errichtenden mindestens 35 Ferienwohnungen mit ein.

Ein daraus resultierendes Kundenpotenzial der Fachmärkte ergibt sich über die Prognose einer realistisch zu erwartenden Auslastung der Ferienwohnungen im Jahresverlauf. Bei 360 Belegungstagen im Jahr und einer mittleren Auslastung von 45% ergeben sich insgesamt 9.600 Belegungstage der Ferienwohnungen.

Die Größe der Ferienwohnungen kann variieren, zu unterstellen ist jedoch eine durchschnittliche Belegung von mindestens 4 Personen pro Wohnung. Als mittlere Aufenthaltsdauer der Gäste kann für den Ferienhausmarkt allgemein ein Richtwert von 5,6 Tagen angesetzt werden.[12] In Verbindung mit der genannten Auslastung der Ferienwohnungen errechnen sich letztlich 6.900 Gästeankünfte pro Jahr (siehe nachfolgende Tabelle).

Infolge der spezifischen Zielgruppen am Goitzschesee ist auch von einer höheren Akzeptanz der geplanten Fachmarktangebote auszugehen. Auf dieser Grundlage prognostizieren die Modellrechnungen der beiden nachfolgenden Tabellen jeweils ein Umsatzpotenzial durch Feriengäste sowohl für den sport- als auch für den Fahrrad-Fachmarkt.

Geschätzt 40% der Ferienwohnungsgäste besuchen das Sportartikelgeschäft im Laufe ihres Aufenthaltes, ein Durchschnittsbon ist in Abstimmung mit den erwarteten Angebotsschwerpunkten (Wassersport, Tauchsport, angeln, etc.) mit 55 € pro Kunde anzusetzen. Daraus ergibt sich ein Umsatz mit Gästen der Ferienwohnungen von insgesamt 150 T€ im Jahr.

Tabelle 2: Prognose zum Ausgabeverhalten der Ferienwohnungsgäste im Sportgeschäft

Ferienwohnungen - Bestand (Lodgepark Goitzsche)	18
Ferienwohnungen - Bestand (Feriendorf am Pegelturm)	6
Ferienwohnungen - Planung (Untergrenze)	35
mittlere Belegung der Ferienwohnungen	4 Personen
Betriebstage / Jahr	360
mittlere Auslastung der Ferienwohnungen	45%
mittlere Aufenthaltsdauer	5,6
Anzahl Belegungstage der Ferienwohnungen	**9.600**
Anzahl Gästeankünfte	**6.900**
Anteil Kunden an den Gästezahlen	40,0%
Durchschnittsbon	55,00 €
Umsatzprognose Ferienwohnungsgäste im Sporthandel	**150 T€**

Datenbasis: Auslastung Ferienwohnungen und Umsatzprognose in Anlehnung an: dwif - Wirtschaftsfaktor Ferienhausmarkt sowie Vergleichswerte der BBE-Branchenberatung

[12] vgl. zum Ferienhausmarkt auch: dwif, Der Ferienhausmarkt in Deutschland –Volumen und ökonomische Bedeutung

In Bezug auf den Fahrradhandel ist zu unterstellen, dass ein erheblicher Anteil des Gesamtumsatzes durch Fahrradvermietung erwirtschaftet wird. Dabei wird davon ausgegangen, dass 20% der Gäste der Ferienwohnungen den Fahrradverleih für die Dauer ihres Aufenthaltes nutzen. Bei einem regionaltypisch durchschnittlichen Mietpreis von 10€ pro Tag[13] errechnet sich ein Umsatz von ca. 310 T€ für den Fahrradverleih.

Zusätzlich kann davon ausgegangen werden, dass vergleichbare 20% der Feriengäste während ihres Aufenthalts im Fahrradfachgeschäft einkaufen. Sicherlich stehen Ergänzungs- oder Zubehörsortimente im Vordergrund, folglich wird im Sinne einer vorsichtigen Prognose nur eine mittlere Bonsumme von 25 € angesetzt, woraus sich dennoch eine Umsatzerwartung von 140 T€ im reinen Verkauf ableitet.

In Summe mit den Umsätzen aus dem Fahrradverleih errechnet sich somit für den Fahrradhandel ein Umsatz durch Ferienwohnungsgäste von 450 T€.

Tabelle 3: Prognose zum Ausgabeverhalten der Ferienwohnungsgäste im Fahrradhandel

Ferienwohnungen - Bestand (Lodgepark Goitzsche)	18
Ferienwohnungen - Bestand (Feriendorf am Pegelturm)	6
Ferienwohnungen - Planung (Untergrenze)	35
mittlere Belegung der Ferienwohnungen	4 Personen
Betriebstage / Jahr	360
mittlere Auslastung der Ferienwohnungen	45%
mittlere Aufenthaltsdauer	5,6
Anzahl Belegungstage der Ferienwohnungen	**9.600**
Anzahl Gästeankünfte	**6.900**
Anteil Kunden Fahrradverleih	20,0%
Mietpreis pro Tag (anteilig auch stundenweise Vermietung)	10,00 €
Umsatzprognose Fahrradverleih	310 T€
Anteil Kunden Fahrrad- / Zubehörhandel	20,0%
Durchschnittsbon	25,00 €
Umsatzprognose Fahrrad- / Zubehörhandel	140 T€
Umsatzprognose Ferienwohnungsgäste im Fahrradhandel	**450 T€**

Datenbasis: Auslastung Ferienwohnungen und Umsatzprognose in Anlehnung an: dwif - Wirtschaftsfaktor Ferienhausmarkt sowie Vergleichswerte der BBE-Branchenberatung

Der Fahrradhandel, in geringerem Umfang auch der Sportfachhandel, kann zweifellos auch an Tagesbesuchern partizipieren. Diese Zielgruppe und daraus abzuleitende Umsatzchancen sind derzeit aber nicht zu quantifizieren, bleiben folglich unberücksichtigt.

In diesem Sinne entspricht die ausgewiesene Umsatzerwartung mit Ferienhausgästen einer Untergrenze des touristischen Potenzials, dieses Verständnis ist für die nachfolgende Bewertung innerstädtischer Wechselwirkungen von Relevanz.

[13] Zumindest anteilig auch stundenweiser Verleih verbessert die Auslastung und Rentabilität der Leihräder, bleibt in dieser Prognoserechnung aber unberücksichtigt.

5. Darstellung des Wettbewerbs im Sportartikel- und Fahrradhandel im Untersuchungsgebiet

Um wettbewerbliche und städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens abschätzen zu können, ist eine Betrachtung des bereits vorhandenen Einzelhandels mit Fahrrädern und Sportartikeln zu betrachten. Eine Ortsbegehung fand am 02.07.2020 in den Ortsteilen Bitterfeld, Greppin und Holzweißig der Stadt Bitterfeld-Wolfen sowie in den Ortsteilen Mühlbeck, Friedersdorf und Pouch der Gemeinde Muldestausee statt.

Für das potenzielle Sportfachgeschäft sind im Untersuchungsraum aktuell vier Anbieter mit insgesamt ca. 390 m² Verkaufsfläche relevant, von denen zwei (City Sport Wilke und 5zu1 Sportgeschäft) innerhalb des A-Zentrums Innenstadt Bitterfeld liegen. Beide Anbieter bieten vorrangig Sportschuhe, Sportbekleidung sowie Teamsportartikel an, City Sport Wilke zusätzlich Textildruck für Vereine, Pokale und Fanartikel. Aufgrund der angebotenen Sportartikel sind somit kaum Sortimentsüberschneidungen mit dem projektierten Sportfachgeschäft für Zielgruppen an der Goitzsche zu erwarten, welches verstärkt Wasser-, Tauch- und Angelsport anbieten soll. Bei den beiden relevanten Sportgeschäften außerhalb der Bitterfelder Innenstadt handelt es sich jeweils um Angelfachgeschäfte in Streulagen, mit welchen aufgrund des auch im potenziellen Sportgeschäft angebotenen Angelsortiments höhere Wettbewerbsverflechtungen zu erwarten sind.

In der Warengruppe Fahrräder werden im Untersuchungsraum fünf relevante Anbieter gezählt. Lediglich ein Betrieb (Irene Fahrradhaus) befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt, weist jedoch aufgrund von Warenpräsentation und Öffnungszeiten einen kaum wettbewerbsfähigen Auftritt auf. Als Hauptwettbewerber im Fahrradsegment sind demgegenüber das Zweiradhaus Schenk und Fahrrad Hammer mit zusammen ca. 450 m² Verkaufsfläche zu sehen. Beide Anbieter zeigen einen marktkonformen Auftritt und bieten zusätzlich einen Werkstattservice an. Fahrrad Hammer befindet sich in einem ehemaligen Autohaus an einem ausschließlich Pkw-kundenorientierten Standort. Die beiden weiteren betrachteten Anbieter befinden sich in Streulagen und zeigen einen größeren Fokus auf Werkstattleistungen oder Fahrradverleih auf.

An dieser Stelle sei zudem auf das real-SB-Warenhaus verwiesen, welches einer Verkaufsfläche von ca. 120 m² Sportartikel und 70 m² Fahrradsortimente vorhält. Da die genannten Flächen jedoch Randsortimente des Lebensmittelanbieters sind, stellt real nur bedingt einen Wettbewerber für den Fachhandel dar. Ohnehin ist zu erwarten, dass zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans das SB-Warenhaus bereits geschlossen hat[14] und somit der Wettbewerb zugunsten des Fachhandels entspannt wird. Die genannten Sortimentsflächen finden somit in dieser Stellungnahme keine Betrachtung.

Die Umsatzleistung der Wettbewerber in Verbindung mit dem bereits im vorherigen Abschnitt dargestellten Marktpotenzial zeigt auf, dass der bestehende Fachhandel in den untersuchten Ortsteilen das Nachfragevolumen nur zum Teil decken kann (siehe nachfolgende Tabelle). Eine Kaufkraftbindung von annähernd 100% wird lediglich im Sortimentsbereich Fahrräder erreicht, da das Angebot im Ortsteilen Bitterfeld, Holzweißig und Greppin über das vorhandene Marktpotenzial hinausreicht und somit bereits im Bestand Kaufkraftzuflüsse bestehen. Auf den gesamten Untersuchungsraum gesehen zeigen sich folglich nur beschränkte Entwicklungsperspektiven für einen zusätzlichen Fahrradhandel.

Der bisher recht geringe Besatz im Sortimentsbereich Sportartikel führt demgegenüber nur zu einer Abschöpfung von etwa 42% des vorhandenen Marktpotenzials in den Anrainergemeinden der Goi-

[14] Medieninformation des neuen Eigentümers / Finanzinvestors der SB-Warenhauskette real,- unmittelbar nach Übernahme. (vgl. Handelsblatt vom 29.06.2020)

tzsche. So fließt momentan fast 1 Mio. € aus den betrachteten Ortsteilen ab, vorrangig zu großflächigen Standorten wie Dessau, Halle und Brehna, zweifellos ist aber auch ein weit überdurchschnittlicher Marktanteil des Onlinehandels anzunehmen. Insgesamt zeigt die niedrige Bindungsquote weitere Entwicklungsspielräume für den Fachhandel in den Anrainergemeinden der Goitzsche auf.

Tabelle 4: Nachfragebindung durch den Fachhandel in den betrachteten Ortsteilen

Bindungsquoten	Nachfrage-potenzial	Umsatz der Angebots-strukturen	Kaufkraft-bindung	Saldo Zu- und Abflüsse
Sportartikel	**in T€**	**in T€**	**in %**	**in T€**
OT Bitterfeld, Holzweißig, Greppin	1.297	570	43,9	-727
OT Friedersdorf, Mühlbeck, Pouch	349	120	34,4	-229
gesamt	**1.646**	**690**	**41,9**	**-956**
Fahrräder / Zubehör / Radsport-bekleidung	**in T€**	**in T€**	**in %**	**in T€**
OT Bitterfeld, Holzweißig, Greppin	1.074	1.220	113,6	146
OT Friedersdorf, Mühlbeck, Pouch	277	130	46,9	-147
gesamt	**1.351**	**1.350**	**99,9**	**-1**

Quelle: BBE-Erhebung 2020

An dieser Stelle sei auf die bereits in Abbildung 2 dargestellte Vertriebsstruktur verwiesen: Im Einzelhandel mit Fahrrädern werden in Deutschland ca. 83% des Umsatzes in Fachgeschäften getätigt, im Sportartikelhandel ca. 58%.

Wird dieser Anteil in Relation zu den oben dargestellten Bindungsquoten gesetzt, so zeigt sich im Sortimentsbereich Sportartikel eine im Bundesvergleich deutliche Unterrepräsentation des Fachhandels in den untersuchten Ortsteilen. Zusätzlich ist hier anzumerken, dass im betrachteten Untersuchungsraum keine Kauf- oder Warenhäuser vorhanden sind. Die zuletzt von diesen Betriebsformen bundesweit erreichten rund15% Marktanteil können somit im Untersuchungsgebiet als weiteres Potenzial für den Fachhandel angesehen werden. Um dem Bundesdurchschnitt zu entsprechen, wäre somit eine Erhöhung der Kaufkraftbindung des Fachhandels auf ca. 72% rein rechnerisch möglich.

6. Zukünftige Marktstellung – Wechselwirkungen mit der Bitterfelder Innenstadt und weiteren Angebotsstandorten, Diskussion empfohlener Verkaufsflächendimensionierungen

Zur Bewertung der zukünftigen Marktstellung und potenziellen Wechselwirkungen mit anderen Standorten, darunter insbesondere die Bitterfelder Innenstadt, wird eine umfassende Umsatzerwartung für die beiden neuen Fachgeschäfte prognostiziert. Die Berechnung erfolgt unter Heranziehung der möglichen Anteile vom Kaukraftpotenzial (= Abschöpfungsquote), die das Vorhaben unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet realistischer Weise an sich binden kann, zuzüglich der bereits ermittelten Umsatzanteile durch Feriengäste.

Nachfolgende Tabellen zeigen differenziert nach Sport- und Fahrradfachhandel die perspektivischen Marktanteile in den jeweiligen betrachteten Gemeindeteilen sowie eine daraus resultierende regionale Umsatzprognose. Unter Hinzunahme des Umsatzpotenzials mit Feriengästen wird der erwartete Gesamtumsatz ausgewiesen, zudem ist ersichtlich welche anteilige Bedeutung die spezifische Zielgruppenansprache an der Goitzsche einnimmt.

Tabelle 5: Umsatzprognose und Kundenherkunft des geplanten Sportfachhandels

Kundenherkunft Sportgeschäft	Kaufkraft-volumen	erwarteter Marktanteil	Umsatz-erwartung
	in T€	in %	in T€
OT Bitterfeld, Holzweißig, Greppin	1.297	30	390
OT Friedersdorf, Mühlbeck, Pouch	349	18	60
Umsatzbindung aus Anrainergemeinden Goitzsche	1.646	27	450
Umsatzbindung durch Ferienwohnungsgäste			150
Umsatzerwartung gesamt			**600**

Quelle: BBE-Berechnung 2020

Für den **Sportfachhandel** führt dies zu einem Gesamtumsatz von ca. 600 T€.

Auf die regionale Kundenbindung entfällt ein Anteil von 450 T€, davon ergeben sich 390 T€ oder 65% des Gesamt-Umsatzes durch Kunden aus den Bitterfeld-Wolfener Ortsteilen. Durch die recht überschaubare Anbieterstruktur in diesem Bereich und deren kaum vergleichbares Warenangebot kann das Planvorhaben an der Goitzsche einen Marktanteil von ca. 30% erreichen. Aus den betrachteten Ortsteilen der Gemeinde Muldestausee ist bei einem Marktanteil von 18% ein Umsatz von ca. 60 T€ zu erwarten.

Die Umsatzbindung durch Feriengäste in der dargelegten Größenordnung von 150 T€ trägt folglich einen Anteil von 25% zum Gesamtumsatz bei.

Tabelle 6: Umsatzprognose und Kundenherkunft des geplanten Fahrradfachhandels

Kundenherkunft Fahrradgeschäft	Kaufkraft-volumen in T€	erwarteter Marktanteil in %	Umsatz-erwartung in T€
OT Bitterfeld, Holzweißig, Greppin	1.074	19	200
OT Friedersdorf, Mühlbeck, Pouch	277	12	30
Umsatzbindung aus Anrainergemeinden Goitzsche	1.351	17	230
Umsatzbindung durch Ferienwohnungsgäste (Verkauf)			140
Umsatzbindung durch Ferienwohnungsgäste (Verleih)			310
Umsatzerwartung gesamt			**680**

Quelle: BBE-Berechnung 2020

Beim **Fahrradhandel** ist eine deutliche Verschiebung der Umsatzherkunft zu erwarten, begründet zum einen durch die Umsatzbedeutung des Fahrradverleihs, zum anderen durch die bereits bestehende Wettbewerbssituation. Der erwartete Gesamtumsatz liegt mit 680 T€ leicht über jenem des Sportfachhandels.

Aufgrund eines weitaus höheren Wettbewerbsbesatzes vor Ort sind für das Fahrradgeschäft im direkten Vergleich niedrigere Marktanteile zu erwarten: Aus den Ortsteilen Bitterfeld, Holzweißig und Greppin werden etwa 19% der verfügbaren sortimentsspezifischen Kaufkraft abgeschöpft, wodurch sich ein Umsatz von ca. 200 T€ aus diesem Bereich errechnet. Aus dem betrachteten Bereich der Gemeinde Muldestausee können bei 12% Marktanteil aufgrund des geringen Potenzials lediglich 30 T€ abgeschöpft werden. Insgesamt kann mit Kunden aus den Anrainergemeinden der Goitzsche ein Umsatz von 230 T€ generiert werden.

Die bereits abgeleitete Umsatzerwartung mit Feriengästen in einer Größenordnung von 450 T€ übersteigt deutlich diesen regionalen Umsatzanteil. Mit Feriengästen werden voraussichtlich 66% des Gesamtumsatzes erwirtschaftet. Den Schwerpunkt bildet dabei der Fahrradverleih mit 310 T€ bzw. 45% des Gesamtumsatzes, durch den reinen Verkauf können 140 T€ bzw. rund 21% des Gesamtumsatzes, also eine vergleichbare Umsatzgröße zum Sportfachhandel, generiert werden.

Zusätzlich sei noch einmal darauf verwiesen, dass sich die dargestellten Umsätze der beiden projektierten Anbietern weiterhin durch Übernachtungsgäste abseits der genannten Ferienwohnungen sowie durch Tagestouristen erhöhen können. Im Sinne eines „Worst-Case-Szenarios“ findet dieser Faktor jedoch in vorliegender Analyse keine Betrachtung.

Wettbewerbseffekte mit der Bitterfelder Innenstadt

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund des begrenzen Marktpotenzials in den Anrainergemeinden der Goitzsche die projektierten Umsätze der geplanten Fachgeschäfte zumindest teilweise den Wettbewerbern verloren gehen. In folgender Modellrechnung wird daher geprüft, ob das Planvorhaben zu städtebaulich relevanten schädlichen Auswirkungen führt. Insbesondere ist hier das als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesene A-Zentrum Innenstadt Bitterfeld zu betrachten. Nachfolgende Tabelle fasst die Umverteilungsrechnung zusammen.

Tabelle 7: Umsatzumverteilung der beiden Planvorhaben an der Goitzsche und empfohlene Verkaufsflächendimensionierung

	Sportartikel			Fahrräder, -zubehör und Radsportbekleidung		
Umsatzbindung mit Gästen der Ferienwohnungen (Verkauf)			150 T€			140 T€
Umsatzbindung mit Gästen der Ferienwohnungen (Verleih)						310 T€
Perspektiven einer zusätzlichen, regionalen Nachfragebindung		25%	400 T€		0%	0 T€
Umverteilungseffekte im Einzugsgebiet	Umsatz	Umverteilung		Umsatz	Umverteilung	
gegenüber A-Zentrum Innenstadt Bitterfeld	300 T€	3,5%	10 T€	120 T€	4,0%	5 T€
gegenüber sonstigen Standorten	390 T€	10,0%	40 T€	1.230 T€	18,3%	225 T€
Umverteilung gesamt			**50 T€**			**230 T€**
Umsatzerwartung Planvorhaben gesamt			**600 T€**			**680 T€**
mittlere Flächenproduktivität (Verkauf)	**2.000 €/m²**			**2.100 €/m²**		
resultierende maximale Verkaufsfläche (zzgl. Verleih im Fahrradhandel)	**300 m²**			**180 m²**		

Quelle: BBE-Berechnung 2020, Raumleistungen nach Struktur- und Marktdaten 2017

Im Sportfachhandel wird die Umsatzerwartung überwiegend aus der Bindung zusätzlicher Nachfrage resultieren. Dazu zählt zum einen die Umsatzbindung mit Gästen der Ferienwohnungen in Höhe von 150 T€. Zum anderen ist davon auszugehen, dass aufgrund des dargestellten geringen Wettbewerbsbesatzes im untersuchten Gebiet durch ein neues und attraktives Fachgeschäft für Sportartikel eine spürbare Erhöhung der sortimentsspezifischen Nachfrage erreicht wird, also eine Verminderung bisheriger Kaufkraftabflüsse. Hierfür werden nach gutachterlicher Einschätzung 25% des vorhanden Marktpotenzials oder 400 T€ rückgewonnen. Die Kaufkraftbindung für Sportartikel in den betrachteten Anrainergemeinden des Goitzschesees erhöht sich auf 67%. Dieser angestrebte Wert liegt im Sinne eines „Worst-Case-Szenarios“ aber weiterhin niedriger als die in den Abschnitten 2 und 5 dargelegten bundesdeutschen 72% Marktanteil des Fachhandels.

Innerhalb des A-Zentrums Innenstadt Bitterfeld befinden sich zwei Anbieter von Sportartikeln, welche durch größeren Fokus auf Teamsport oder Sportbekleidung jedoch eine andere Zielgruppe ansprechen und somit durch das geplante Sportfachgeschäft kaum tangiert werden. Aus diesem

Grund wird für die beiden Wettbewerber lediglich ein Umsatzrückgang von 3,5% bzw. in Summe 10 T€ prognostiziert, wovon sich für keinen der beiden Geschäfte existenzielle Auswirkungen ergeben. Auf alle weiteren betrachteten Anbieter entfällt ein Umsatzrückgang von insgesamt 40 T€, was einer Umverteilungsquote von 10% entspricht, dabei sind Überschneidungen z.B. beim Angelsport zu beachten. Auch daraus sind keine vorhabeninduzierten Schließungen abzuleiten. Insgesamt werden somit nur 50 T€ bzw. etwa 8% des erwarteten Umsatzes des geplanten Sportfachhandels zulasten bestehender Wettbewerber generiert. Städtebaulich relevante Auswirkungen sind somit auszuschließen.

Wie bereits dargestellt, kann das geplante **Fahrradfachgeschäft** auf ein Potenzial durch Gäste der Ferienwohnungen von insgesamt 450 T€ zurückgreifen, davon können ca. 310 T€ Umsatz allein durch den Verleih generiert werden.

Im Gegensatz zum Sportfachgeschäft können im Fahrradhandel allerdings keine weiteren regionalen Potenziale abgeschöpft werden, da der vorhandene Fahrradfachhandel bereits eine sehr hohe Kundenbindung aufweist.

Folglich ist absehbar, dass die regionale Nachfragebindung gegenüber bestehenden Wettbewerbern umverteilt wird. Innerhalb des A-Zentrums Innenstadt befindet sich jedoch lediglich ein kleines, traditionelles Fachgeschäft mit offensichtlich vorrangiger Stammkundenbindung und Dienstleistungsorientierung. Die ohnehin recht geringe Umsatzeinschätzung dieses Betriebs wird sich durch das Planvorhaben um maximal 5 T€ bzw. 4% verringern, eine Schließung aufgrund des projektierten Fahrradgeschäfts kann ausgeschlossen werden, eine städtebauliche Relevanz für die Bitterfelder Innenstadt ebenso. Weitaus mehr tangiert werden Fahrradgeschäfte an sonstigen Standorten, hierbei in erster Linie Zweirad Schenk und Fahrrad Hammer. Insgesamt ergibt sich ein Umsatzrückgang von 18,3% bzw. 225 T€. Dieser sehr hohen Umverteilungsquote steht zwar ein weiteres stetiges Wachstum des Fahrradmarktes gegenüber (vgl. Branchenaussagen im Abschnitt 2), welche die Wirkungen partiell kompensieren können, dennoch ist von ausgeprägten Wettbewerbswirkungen gegenüber den größeren Anbietern in dezentralen Lagen auszugehen. Eine potenzielle Verlagerung oder Filialisierung eines bestehenden Anbieters würde diese Wirkung kompensieren.

Von diesen absehbaren Wettbewerbseffekten ist jedoch die Zentren- und Standortstruktur gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht betroffen.

Ableitung einer städtebaulich verträglichen Verkaufsflächendimensionierung der Planvorhaben:

Zur Ermittlung der maximal möglichen verträglichen Verkaufsfläche werden durchschnittliche, betriebsform- und sortimentsspezifische Raumleistungen herangezogen.[15] Aufgrund der ermittelten Umsatzpotenziale orientieren sich diese eher an Vergleichswerten für Fachgeschäfte, die Dimensionierung von Fachmärkten ist nicht absehbar. Betreiberspezifische Abstimmungen sind zum gegenwärtigen Planungsstand nicht möglich.

Für den **Sportfachhandel** ist auf mit dieser Herangehensweise eine mittlere Flächenproduktivität von ca. 2.000 €/m² anzusetzen. Folglich wäre die Umsatzerwartung

mit einer maximalen Verkaufsfläche von 300 m²,

zu realisieren, geeignet für die Umsetzung eines modernen und auf die genannten Zielgruppen abgestimmten Angebotskonzeptes.

Dieses Planvorhaben würde sich zweifellos zum flächengrößten Sportfachhandel in Bitterfeld entwickeln, jedoch ohne unmittelbare Wettbewerbswirkungen auf die Innenstadt. Weitere Entwicklungspotenziale für einen innerstädtischen Anbieter bleiben unberührt.

Für den geplanten **Fahrradhandel** sind die differenzierten Umsatzanteile und deren Einfluss auf die Verkaufsflächendimensionierung zu beachten. So wird für die Leihfahrräder eine eigenständige Räumlichkeit mit Dienstleistungsfunktion unterstellt, also keine Verkaufsfläche in Sinn der gängigen Rechtsprechung.

Die Verkaufsfläche orientiert sich an den erwarteten Handelsumsätzen, erweitert um einen Raumanteil, welcher für die Abwicklung des Fahrradverleihs (z.B. Kundentresen) erforderlich ist.

Für die Einzelhandelsfunktion wird eine Raumleistung von 2.100 €/m² angesetzt, daraus ergibt sich zunächst eine verträgliche, maximale Verkaufsfläche von 180 m², zzgl. den angesprochenen Abwicklung des Fahrradverleihs wird

eine maximale Verkaufsfläche von 250 m²

empfohlen, zuzüglich der Flächen für Werkstatt und Lager der Leihräder.

[15] BBE, IFH: Struktur und Marktdaten des Einzelhandels 2017.
Aufgrund der bereits dargestellten unterdurchschnittlichen Kaufkraft in der betrachteten Region wird die jeweils genannte minimale Flächenproduktivität für Fachgeschäfte herangezogen.

7. Zusammenfassende Bewertung der städtebaulichen Verträglichkeit und der Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes soll die Innenstadt von Bitterfeld in der Zusammenführung und Wechselwirkung von Einzelhandel, Dienstleistungen, Verwaltung sowie touristischen Angeboten an der Goitzsche und Gastronomie ein eigenständiges Profil entwickeln. Die Ansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten soll vorrangig im A-Zentrum der Bitterfelder Innenstadt erfolgen.[16]

Sowohl bei Fährrädern als auch bei Sportartikeln handelt es sich laut „Bitterfeld-Wolfener Sortimentsliste“ um zentrenrelevante Sortimente. Im Rahmen der vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme ist folglich die Frage zu klären, ob und in welcher Verkaufsflächendimensionierung ein **Sportfachhandel und ein Fahrradfachhandel unmittelbar an der Goitzsche** realisiert werden können. Ziel ist es, die standortspezifischen Zielgruppen an der Goitzsche zielgerichtet zu erschließen, ohne innerstädtische Entwicklungsperspektiven zu beschneiden.

Zu den potenziellen Zielgruppen des Projektstandortes an der Goitzsche zahlen:

- regionale Kundensegmente der Anrainerortschaften an der Goitzsche,
- Feriengäste in den bestehenden und geplanten Ferienwohnungen. (Zusätzliche Tagesbesucher erweitern dieses Potenzial, sind im aktuellen Planungsstand aber nicht quantifizierbar und bleiben unberücksichtigt.)

Für beide Warengruppen ist derzeit ein nur gering ausgeprägter, innerstädtischer Fachhandel zu konstatieren, im Fahrradhandel begrenzt auf ein kleineres, vorrangig dienstleistungsorientiertes Fachgeschäft. im Sportfachhandel zwei Fachgeschäfte mit ergänzender Profilierung (u.a. im Teamsport), die wenig Überschneidungen und Wettbewerbseffekte erwarten lassen.

Die wesentlichen Erkenntnisse der Analyse in Bezug auf den geplanten **Sportfachhandel** lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Das angestrebte Angebotskonzept ist derzeit in Bitterfeld nicht vertreten. Ausgehend von einem umfassenden Sportfachhandel sollen Schwerpunkte im Wassersport, Tauchsport und Angelsport entwickelt werden.
- Der zu erwartende Gesamtumsatz von ca. 600 T€ wird zu ca. 25% bzw. 150 T€ mit Feriengästen in bestehenden bzw. geplanten Ferienwohnungen generiert.
- Darüber hinaus ist eine deutlich verbesserte Nachfrageabschöpfung im regionalen Einzugsgebiet zu erwarten, die Marktstellung des Fachhandels wird deutlich verbessert.
- Wettbewerbseffekte gegenüber Bestandsstrukturen, insbesondere auch in der Innenstadt, bleiben auf einem sehr geringen Niveau.
- Der erwartete Gesamtumsatz kann mit einer maximalen Verkaufsfläche von 300 m² generiert werden, die Begrenzung der Verkaufsfläche auf diese Größendimensionierung lässt zukünftig auch eine parallele Entwicklung in der Innenstadt zu. Auch nach Umsetzung des Planvorhabens ist weiterhin mit Kaufkraftabflüssen aus den Anrainergemeinden der Goitzsche zu rechnen, sodass der Innenstadt von Bitterfeld nach wie vor ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten für künftigen Sportfachhandel verbleiben.

[16] BBE (2018): Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen, S. 87f.

In Bezug auf den geplanten **Fahrradfachhandel** ist festzustellen:

- Umsatzherkunft und somit die potenziellen Wirkungen unterscheiden sich grundlegend. Es ist zu erwarten, dass ein maßgeblicher Umsatzanteil über die Feriengäste erzielt wird. Auf Kunden der Ferienwohnungen entfallen entsprechend der Modellrechnung bereits 66% des geplanten Umsatzes. Einen Schwerpunkt bildet mit ca. 310 T€ Umsatz die Vermietung von Fahrrädern, ein Anteil, welcher mit zusätzlichen Tagesgästen auch weiter steigen kann.
- Allerdings ist der erwartete Umsatzanteil von ca. 230 T€ aus der regionalen Nachfrage nur über Wettbewerbseffekte in den Bestandsstrukturen zu generieren. Das weitere, generelle Marktwachstum für Fahrräder und Zubehör mildert zwar die Wettbewerbswirkungen ab, sie bleiben aber auf einem intensiven Niveau.
- Allerdings beziehen sich diese Effekte nicht auf die Bitterfelder Innenstadt, die maßgeblichen Anbieter sind in dezentralen Streulagen ansässig. Wirkungen auf die mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept angestrebte Zentren- und Standortstruktur sind nicht zu erwarten.
- In Hinblick auf diese Umverteilungen gegenüber Anbietern außerhalb der Zentrenstruktur würde aus gutachterlicher Sicht eine Verlagerung oder Filialisierung eines bestehenden Betriebs an den Projektstandort die Wettbewerbseffekte mindern.
- Zur Ableitung der maximal verträglichen Verkaufsfläche werden nur die Einzelhandelsumsätze herangezogen. Empfehlenswert erscheint eine maximale Verkaufsflächengröße von ca. 250 m², incl. der Abwicklung des Fahrradverleihs (Kundentresen) aber zuzüglich der Flächen für Werkstatt und Lager der Leihräder.

Die Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist über die ergänzende Funktion mit Ausrichtung auf die Feriengäste an der Goitzsche zu begründen. Eine Ausgestaltung ist für beide Planungen mit den empfohlenen Größendimensionierungen städtebaulich verträglich möglich. Der geplante Sportfachhandel erschließt zu großen Teilen bisherige Kaufkraftabflüsse und steht aufgrund der Sortimentsstruktur kaum im Wettbewerb mit Anbietern der Innenstadt. Am Standort können maximal 300 m² Verkaufsfläche errichtet werden.
Der projektierte Fahrradfachhandel profitiert durch den Fahrradverleih in hohem Maße von Gästen der umliegenden Ferienwohnungen, relevante Wettbewerber befinden sich großteils außerhalb der ausgewiesenen Innenstadt. Als verträgliche Verkaufsfläche (incl. Abwicklung des Fahrradverleihs) wird empfohlen, maximal 250 m² im Bebauungsplan festzusetzen.

Vorstehende gutachterliche Stellungnahme dient als Beurteilungsgrundlage für zukünftige Planungs- und Genehmigungsprozesse. Für Fragen zu unseren Ausarbeitungen stehen wir Ihnen ebenso gerne zur Verfügung wie für weitere beratende Unterstützung.

BBE Handelsberatung GmbH

U. Kollat

J. Missol

i. V. Dr. Ulrich Kollatz
Gesamtleitung

i. V. Johannes Missol
Projektleitung