



Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in **Weinböhla**, Moritzburger Straße

Auftraggeber: IVG Grimmer, Dresden

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Florian Schaeffer

Dresden, den 07.04.2021

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Quelle Titelbild: Kartengrundlage Open Street Map und Mitwirkende, CC-BY-SA, GMA Bearbeitung 2021



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Königsbrücker Straße 31 – 33
01099 Dresden

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 0351 / 2167273
Telefax: 07141 / 9360-10
E-Mail: info@gma.biz
Internet: www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	5
1. Ausgangslage und Aufgabenstellung	5
2. Daten zum Planvorhaben	6
3. Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen	8
3.1. Baunutzungsverordnung (BauNVO)	8
3.2. Landes- und Regionalplanung	9
3.3. Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Weinböhla 2021	11
4. Nahversorgung – Definitionen und Entwicklungstrends	12
4.1. Angebotsstrukturen und Entwicklungen	13
4.2. Sicherung der Nahversorgung als kommunale Aufgabe	16
4.3. Zukünftige Entwicklungen	18
II. Standortbeschreibung und Standortbewertung	21
1. Makrostandort Weinböhla	21
2. Mikrostandort „Moritzburger Straße“	24
III. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft	31
1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial	31
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	34
IV. Projektrelevante Wettbewerbssituation	36
1. Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet (Gemeinde Weinböhla)	37
2. Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebietes im Untersuchungsraum	39
3. Zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	41
3.1. Weinböhla	42
3.2. Coswig	42
3.3. Moritzburg	44
3.4. Meißen	44
3.5. Niederau	44
4. Zusammenfassung Wettbewerbssituation	45

V. Auswirkungsanalyse	47
1. Umsatzprognose	47
1.1. Umsatzprognose Netto Lebensmittelmarkt	48
1.2. Umsatzprognose Drogeriefachmarkt	49
1.3. Umsatzprognose sonstige Betriebe	50
2. Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen	51
2.1. Methodik	51
2.2. Umsatzumverteilungen und wettbewerbliche Wirkungen	52
2.3. Versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen	55
2.3.1 Weinböhla	55
2.3.2 Coswig	57
2.3.3 Meißen	59
2.3.4 Moritzburg	59
2.3.5 Radebeul	59
2.3.6 Niederau	60
2.4. Zusammenfassung potenzieller Auswirkungen des Vorhabens	60
3. Nachnutzungsperspektiven des Altstandortes Moritzburger Straße 49	60
VI. Kompatibilität mit den Zielen der Raumordnung	63
1. Bewertung des Konzentrationsgebotes	63
2. Bewertung des Kongruenzgebotes	63
3. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes	65
4. Bewertung des Integrationsgebotes	66
5. Agglomerationsregel	67
VII. Zusammenfassung	68

I. Grundlagen

1. Ausgangslage und Aufgabenstellung

Bereits im Juli 2019 erhielt die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro Dresden, von der IVG Grimmer, Dresden, den Auftrag zur Erstellung einer **Auswirkungsanalyse** bezüglich der geplanten **Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in Weinböhla**. Dieses Gutachten wurde im November 2019 vorgelegt. Aufgrund geänderter Planungen und zwischenzeitlich eingegangener Hinweise Träger öffentlicher Belange wurde eine **Teilaktualisierung des Gutachtens** notwendig, welche hiermit vorliegt.

Am **Standort Moritzburger Straße / Forststraße** ist die **Etablierung einer Nahversorgungslage** geplant. Primär sind die Verlagerung des bereits in Weinböhla an der Moritzburger Straße ansässigen Netto-Marktes zum Planstandort sowie die ergänzende Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes vorgesehen. Zur Abrundung des Angebotes ist weiterhin die Etablierung kleinteiliger Einzelhandelsbetriebe konzipiert, wobei als mögliche Optionen z. B. Fahrradgeschäft, Bekleidungsgeschäft, Zeitschriften- / Zeitungsladen, Lebensmittelhandwerker in die Prüfung eingestellt werden. Insgesamt beschränkt sich die gem. Bebauungsplan zulässige Verkaufsfläche auf max. 2.100 m² Verkaufsfläche (VK), wobei jeweils alle geplanten Einzelhandelsbetriebe die Schwelle zur Großflächigkeit (800 m² VK) nicht überschreiten (vgl. Kapitel I.2).

Das Projektvorhaben soll durch die Aufstellung eines **vorhabenbezogenen Bebauungsplanes** realisiert werden. Die vorliegende Auswirkungsanalyse dient dabei der Prüfung, ob von dem Vorhaben Auswirkungen i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen bzw. ob schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten sind. Weiterhin sind auch die Ziele der Raumordnung und Landesplanung in Sachsen zu berücksichtigen. Zudem sind im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Hinweise bezüglich der Standorteignung eingegangen, die gleichsam im Gutachten aufgegriffen werden.

Vor dem Hintergrund der geschilderten Ausgangslage sind im **Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse folgende Punkte** zu bearbeiten:

- /// Darstellung der relevanten **Rechtsvorschriften**
- /// Darstellung von **ausgewählten Marktentwicklungen bei der Nahversorgung**
- /// Beschreibung des **Makrostandortes** Weinböhla und des **Mikrostandortes** „Moritzburger Straße“
- /// Abgrenzung und Zonierung des **Einzugsgebietes** sowie Berechnung der **sortimentsspezifischen Kaufkraftpotenziale des Vorhabens**
- /// Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation und Darstellung der **Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet**

- /// **Darstellung und Bewertung** möglicher wettbewerblicher und städtebaulicher Auswirkungen des Vorhabens
- /// **Prüfung möglicher schädlicher Auswirkungen** auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung in Weinböhla bzw. im Einzugsgebiet
- /// **Kompatibilitätsprüfung** mit den Vorgaben der Raumordnung in Sachsen.

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde bereits im Juli 2019 eine Erhebung des projektrelevanten Einzelhandels durchgeführt.¹ Zudem erfolgte eine Begehung relevanter Einzelhandelslagen im Einzugsgebiet bzw. im Untersuchungsraum, insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche, sowie eine Begehung des Planstandortes. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik und EHI Handelsdaten zurückgegriffen.

2. Daten zum Planvorhaben

Das Planvorhaben sieht die **Neuentwicklung einer modernen und leistungsfähigen Nahversorgungslage im östlichen Weinböhlaer Gemeindegebiet am Standort Moritzburger Straße / Forststraße** vor, wobei die Projektkonzeption zwei Gewerbeimmobilien vorsieht. Während das Objekt für den verlagerten Netto-Markt im nordöstlichen Grundstücksbereich entstehen soll, ist in einer weiteren Gebäudeeinheit, die westlich davon errichtet wird, die Etablierung eines Drogeriefachmarktes und kleinteiliger Einzelhandelsnutzungen konzipiert. Die zugehörigen Parkplätze entstehen südlich und westlich vorgelagert. Zufahrten werden sowohl von der Moritzburger Straße als auch von der Forststraße aus eingerichtet, wobei beide Straßen zukünftig durch einen Kreisverkehr leistungsfähig miteinander verknüpft werden (vgl. Kapitel II.2).

Das Projekt soll durch die Aufstellung eines **Bebauungsplans** entwickelt werden. Nach Art der baulichen Nutzung sollen folgende Nutzungen zulässig sein:

„Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 2.100 m² zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs, davon

- ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von bis zu 790 m²
- ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 700 m² sowie
- ergänzende Betriebe mit jeweils bis zu 260 m² Verkaufsfläche.“

Auch eine Paketstation und ein Bankautomat sind geplant. Daraus ist das im Rahmen der Auswirkungsanalyse zu **prüfende Betriebstypen- bzw. Sortimentsprogramm** abzuleiten, wobei hier die maximal realisierbaren Verkaufsflächengrößen in die Prüfung einzustellen sind.

¹ Eine vollständige Aktualisierung der Wettbewerbsdaten erfolgte auftragsgemäß nicht. Wesentliche projektrelevante Änderungen in der Einzelhandelslandschaft im Untersuchungsraum sind zwischenzeitlich nicht bekannt geworden.

Bereits an dieser Stelle ist festzuhalten, dass die Ansiedlung einer kleineren Betriebseinheit bzw. einer kleineren Verkaufsfläche grundsätzlich geringere Auswirkungen auf Wettbewerber haben würde. So sind unter der Annahme, dass kleinere weniger leistungsfähige Betriebe einen geringeren Umsatz am Markt erzielen können, auch schwächer ausgeprägte Wechselwirkungen bzw. niedrigere Umsatzumverteilungen gegenüber Wettbewerbsbetrieben zu erwarten.

Folgende Daten sind zugrunde zu legen, wobei die **Verkaufsfläche insgesamt auf max. 2.100 m² VK** begrenzt ist. Es wird also im Einzelfall ggf. eine größere Verkaufsfläche geprüft, als am Ende realisiert werden wird. Ferner sind bei den Fachgeschäftsoptionen mehr genannt bzw. in die Prüfung einzubeziehen, als am Ende umgesetzt werden:

/// Netto-Lebensmittelmarkt (Verlagerung):	max. 790 m ² VK
/// Drogeriefachmarkt:	max. 700 m ² VK
/// Fahrradgeschäft:	max. 260 m ² VK
/// Bekleidungsgeschäft:	max. 260 m ² VK
/// Zeitungen / Zeitschriften:	max. 260 m ² VK
/// Bäckerei / Fleischerei:	max. 260 m ² VK.

Insgesamt wird damit ein Verkaufsflächenpool von max. 2.530 m² geprüft, gleichwohl eine **Obergrenze von max. 2.100 m²** per B-Plan definiert wird. Damit wird dem Entwickler zukünftig eine gewisse Flexibilität bei der Belegung der kleinteiligen Ladeneinheiten zugestanden, wobei die Grundzüge der Planung als Nahversorgungszentrum nicht berührt werden. Hinsichtlich der konzipierten Flächen für die einzelnen Betriebe sind diese wie folgt einzuordnen:

- /// Mit knapp 800 m² VK wird der **Anbieter Netto** ein im Vergleichsmaßstab mit andern Bauvorhaben kleines Konzept verfolgen. So werden für typische Netto-Filialen i. d. R. Größen zwischen 1.000 – 1.200 m² VK angestrebt, um Kundenanforderungen und den betrieblichen Abläufen gerecht zu werden. Die Größe von knapp 800 m² VK ist u. a. der planungsrechtlichen Situation geschuldet.
- /// Für den Betriebstyp **Drogeriefachmarkt** ist das geplante Konzept mit rd. 700 m² VK als marktüblich einzustufen. So werden von den derzeit präsentesten Unternehmen (dm und Rossmann) Verkaufsfläche zwischen 600 und 800 m² realisiert (vgl. Kapitel I. 3.4.1).
- /// Für die **kleinteiligen Ladeneinheiten** sind mehrere Optionen in die Prüfung einzubeziehen, wobei letztlich nicht alle realisiert werden können. Damit wird eine gewisse Flexibilität bei der Vermietung erreicht. Mit max. 260 m² VK werden jeweils vergleichsweise große Flächen in den Bebauungsplan eingestellt, wobei diese i. d. R. nicht voll-

umfänglich i. S. von Verkaufsfläche ausgeschöpft werden. Vielmehr sind hier auch Nebenräume (Lager, Sozialräume) und Verzehrbereiche integriert, so dass die Angaben eine gewisse Flexibilität bei der Ladenausgestaltung ermöglichen.

3. Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen

Die enge **Verflechtung von Einzelhandels- und Stadtentwicklung** und der dynamische Strukturwandel im Handel werden durch **zahlreiche Rechtsvorschriften und Vorgaben der Bauleitplanung** flankiert. Zur Beurteilung des vorliegenden Projekts sind insbesondere folgende wesentliche Vorschriften zu beachten:

- /// Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- /// Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung
- /// Handlungsanleitung (HA) großflächiger Einzelhandel
- /// Einzelhandelskonzept Weinböhla 2021.

3.1. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Für die Beurteilung der **Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben** ist **§ 11 Abs. 3 BauNVO** zu beachten. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung aus:²

- „1. Einkaufszentren,
2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr

² Baunutzungsverordnung (BauNVO), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3787).

als 1.200 m² nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

Ob ein **Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt** einzustufen ist, hat in einer zweistufigen Prüfung getrennt voneinander zu erfolgen:

1. Handelt es sich bei dem Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. wird die Großflächigkeit des Vorhabens erfüllt, was i. d. R. bei einer Überschreitung der Verkaufsfläche von 800 m² der Fall sein wird.³
2. Die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab einer Geschossfläche von 1.200 m² anzunehmen ist (= Regelvermutung).

Die **Regelvermutung** ist jedoch gem. § 11 Abs. 3, Satz 4 BauNVO widerlegbar. Der Nachweis kann im Zuge einer Einzelfallprüfung erbracht werden, wenn im konkreten Einzelfall keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 3 BauNVO zu erwarten sind. Mit Bezug auf die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen sind dabei insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihre Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebes zu berücksichtigen.

3.2. Landes- und Regionalplanung

Den Rechtsrahmen zur Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten bilden mit Bezug auf die Landes- und Regionalplanung der Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP), der Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge und die Handlungsanleitung des Sächsischen Staatsministerium des Innern über die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Freistaat Sachsen (HA großflächige Einzelhandelseinrichtungen 2008).

Als generelle Aufgabe der sächsischen Landesplanung wird mit Bezug auf den Einzelhandel definiert, in allen Gemeinden des Freistaates eine angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen zu sichern. Der **LEP Sachsen (2013)** formuliert dies konkret im Abschnitt Z 6.1.3 und 6.1.4 folgendermaßen:

„Es ist darauf hinzuwirken, dass die Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des kurzfristigen Bedarfs in allen Gemeinden verbrauchernah gesichert wird. Dazu sollen auch neue, am örtlichen Bedarf orientierte Versorgungsmodelle umgesetzt werden.“

³ Vgl. BVerwG Urteil vom 24. November 2005, 4 C 10.04. In diesem Urteil hat das BVerwG die Grenze der Großflächigkeit von 700 auf 800 m² erhöht. Großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 1, Nr. 2 BauNVO sind demnach diejenigen Betriebe, die eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Zur Verkaufsfläche zählen, der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Waren und zur Entsorgung von Verpackungsmaterialien) und ein evtl. vorhandener Windfang. Ebenfalls der Verkaufsfläche zuzurechnen sind die Bedienbereiche (z. B. Fleisch- / Wursttheke).

„Die Zentralen Orte sollen die zentralörtliche Daseinsvorsorge eigenverantwortlich sichern.“

Abschnitt 2.3.2 Handel des LEP Sachsen (2013) konkretisiert die vorstehenden allgemeinen Zielsetzungen unter Bezugnahme auf die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe:

- „Z 2.3.2.2 Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ist zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs auch in Grundzentren zulässig.
- Z 2.3.2.3 Bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m² ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. In den Zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.
- Z 2.3.2.4 Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll nicht dazu führen, dass der Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes wesentlich überschreitet.
- Z 2.3.2.5 Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen darf weder durch Lage, Größe des Vorhabens oder Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung des Zentralen Ortes sowie der benachbarten Zentralen Orte substantiell beeinträchtigen.
- G 2.3.2.6 Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll eine ausreichende Anbindung an den ÖPNV gewährleistet werden.“
- Z 2.3.2.7 Die Ziele Z 2.3.2.1 bis Z 2.3.2.5 und Grundsatz G 2.3.2.6 gelten entsprechend für die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von nicht großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in enger Nachbarschaft zu einer oder mehreren bereits bestehenden Einzelhandelseinrichtungen, wenn sie in ihrer Gesamtheit wie großflächige Einzelhandelseinrichtungen wirken.“

Dem **Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung 2020** sind keine weitergehenden bzw. über die Regelungen des Landesentwicklungsplanes hinausgehende Steuerungsempfehlungen zum Einzelhandel zu entnehmen. Die Gemeinde Weinböhla ist ferner gem. Ziel Z 1.2.3 als Gemeinde mit der besonderen Gemeindefunktion „Tourismus“ definiert

3.3. Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Weinböhla 2021

Neben den landes- und regionalplanerischen Regelungen zur Steuerung der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben sind auch kommunale Einzelhandelskonzepte und deren Aussagen zu räumlichen Schwerpunktsetzungen im Einzelhandel und zur Zulässigkeit bzw. zum Ausschluss bestimmter Sortimente an bestimmten Lagen von Belang.

Die **Gemeinde Weinböhla** verfügt über ein **kommunales Einzelhandelskonzept**.⁴ Die darin getroffenen Festlegungen sind als Orientierungsrahmen für die weitere Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Weinböhla zu berücksichtigen und als Grundlage für die zukünftige Bauleitplanung heranzuziehen.

Als wesentliche **Konzeptbausteine des Einzelhandelskonzeptes zur Einzelhandelsentwicklung in Weinböhla** sind hierbei zu nennen und zu berücksichtigen:

- /// Städtebauliche Zielsetzungen der Einzelhandelsentwicklung
 - Schutz und Stärkung des Ortskerns Weinböhla als zentraler Gemeindemittelpunkt
 - Weiterentwicklung und Steuerung der wohnortnahen Versorgung mit Schwerpunkt des Einzelhandels im kurzfristigen Bedarf
- /// Festlegung der Standortstruktur / Abgrenzung und Definition der zentralen Versorgungsbereiche „Ortskern Weinböhla“ und „Nahversorgungslage Moritzburger Straße“
- /// Sortimentsliste der Gemeinde Weinböhla
- /// Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung.

Für die vorliegende Auswirkungsanalyse sind insbesondere die Aussagen zum zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungslage Moritzburger Straße“ sowie die Sortimentsliste der zentren-/ nahversorgungsrelevanten- bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimente zu beachten. Demnach ist des **Planvorhaben bzw. der Standort „Moritzburger Straße / Forststraße“** essentieller Bestandteil der **Nahversorgungslage Moritzburger Straße**.

Hinsichtlich des Ziels der „**Weiterentwicklung und Steuerung der wohnortnahen Versorgung** mit Schwerpunkt des Einzelhandels im kurzfristigen Bedarf“ wird dieses mit Bezug zum Planvorhaben im Konzept wie folgt konkretisiert:⁵

⁴ Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Weinböhla 2021, Beschluss durch den Gemeinderat am 17.03.2021.

⁵ Vgl. ebd. S. 40 / S. 53

- „Sicherung der Nahversorgung im „Oberdorf“ Weinböhla: Herstellung der baurechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung der Nahversorgungslage „Moritzburger Straße / Forststraße“
- „Insgesamt soll die geplante Nahversorgungslage (NVL) primär der Grund- und Nahversorgung für das Weinböhlaer Oberdorf und partiell auch der gesamtörtlichen Versorgung dienen, wobei die Magnetbetriebe des Lebensmittel- und Drogeriewarenbereichs durch kleinteilige Gewerbenutzungen (z. B. Lebensmittelhandwerk) und Dienstleister ergänzt werden sollen. Entsprechend der Konzeption und dem Versorgungsauftrag soll die Nahversorgungslage Moritzburger Straße i. S. eines zentralen Versorgungsbereiches den Ortskern Weinböhla ergänzen.“

Zur **Einzelhandelssteuerung** heißt es:⁶

- „Hier ist die schwerpunktmäßige Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig und städtebaulich erwünscht. Die entstehende Agglomeration soll dabei keine Einzelbetriebe oberhalb der Großflächigkeit aufweisen.“

Die **Kernsortimente** der geplanten Betriebseinheiten bzw. Optionen sind dabei überwiegend als nahversorgungsrelevant einzustufen (z. B. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Zeitschriften / Zeitungen). Lediglich für die Fachgeschäftsoptionen (Fahrräder und Zubehör, Bekleidung) sind diese Kernsortimente als zentrenrelevant zu bewerten. Die Marktgröße der Einzelbetriebe überschreitet nicht die Größenordnung von 800 m² VK.

Insgesamt ist das Planvorhaben konform mit den Aussagen und Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes Weinböhla 2021.

4. Nahversorgung – Definitionen und Entwicklungstrends

Der Begriff „**Nahversorgung**“ ist nicht feststehend definiert. Zumeist wird darunter eine Mischung aus Einzelhandelsbetrieben des täglichen Bedarfs, personennahen Dienstleistern, Gastronomiebetrieben sowie Einrichtungen zur sozialen und gesundheitlichen Grundversorgung verstanden, die in fußläufiger Nähe zum Wohnstandort ansässig sind. Zu den **nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsgütern** gehören üblicherweise

- Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel, Reformwaren, Getränke, Tabak, Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren)
- Drogeriewaren, Kosmetik, Wasch- und Putzmittel
- Apothekenwaren

⁶ Vgl. ebd. S. 55

- /// Schnittblumen
- /// Zeitungen und Zeitschriften, Toto-Lotto
- /// Papier- und Schreibwaren (inkl. Bastelbedarf).

Abbildung 1: Facetten der Nahversorgung



Das 1 x 1 der Nahversorgung; GMA Ludwigsburg 2012, GMA-Bearbeitung 2021

Ergänzt werden die o. g. Einzelhandelsangebote durch Dienstleistungen und andere Komplementäreinrichtungen (z. B. Bankfiliale, Postagentur, Ärzte, Reinigungsannahme, Bücherei, Geldautomat, Briefkasten, Bistro, Kindergarten, Grundschule). Wesentlich für eine funktionierende Nahversorgung ist aber die Existenz hinreichend leistungsfähiger (d. h. heutzutage großflächigen) **Lebensmittelangebote**.

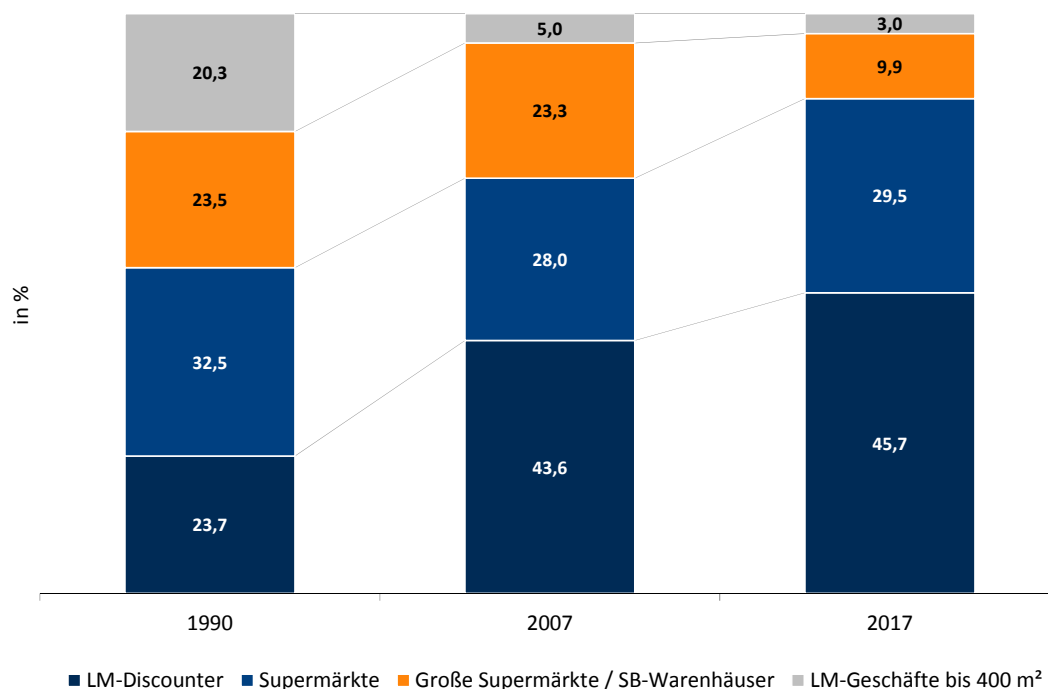
4.1. Angebotsstrukturen und Entwicklungen

Was früher der Tante-Emma-Laden war, wird heute von unterschiedlichen Anbietern und Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels abgedeckt. Wesentliche Unterschiede zwischen den Betriebstypen zeigen sich in Sortiment, Betriebsgröße, Bedienprinzip, Preisgestaltung, Kundenkreis und Standortverhalten. Nicht alle Angebotsformen kommen für jeden Standort gleichermaßen in Frage.

Anbieter wie Kommunen müssen sich mit den Rahmenbedingungen und Zielvorstellungen für den jeweiligen Standort auseinander setzen; während der **Supermarkt** mit seinem Vollsortiment

und einer Vielzahl an Produkten eine zentrale Rolle in der kurz- und mittelfristigen Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Drogerie- / Haushaltswaren einnimmt, verfügt z. B. der **Lebensmitteldiscounter**, mit einer im Vergleich zu Supermärkten geringeren Artikelanzahl, über eine andere Rolle in der Nahversorgung. Das **Lebensmittelhandwerk** (Bäckerei, Metzgerei) wiederum stellt vielerorts eine Ergänzung zu Voll- und Teilsortimentern dar und kann v. a. in einwohnerschwachen Räumen mit ergänzenden Warenangeboten (Kaffee, Frühstückssortiment etc.) zumindest die rudimentäre Grundversorgung sicherstellen.

Abbildung 2: Marktanteile im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland



Quelle: GMA-Darstellung 2021 nach EHI 2018 und Vorjahre; inkl. neue Länder.

Kleinflächenkonzepte und **Dorfläden** wiederum konzentrieren sich mit ausgewählten Lebensmittelsortimenten auf einer kleinen Verkaufsfläche. Sie haben sich in den vergangenen Jahren v. a. in ländlichen Räumen entwickelt, um das Defizit an Nahversorgung auszugleichen.⁷ Im Einzelfall existieren auch „**mobile Läden**“, die eine Grundversorgung mit Lebensmitteln auch in abgelegenen Siedlungsgebieten bewerkstelligen.

Auch die **Verschiebung der Marktanteile und unterschiedliche Entwicklung** der einzelnen Betriebstypen ist ein prägendes Element im Lebensmittelhandel. Nach einer längeren Konsolidierungsphase der Supermärkte zugunsten der Lebensmitteldiscounter scheint sich der Supermarkt als Vollsortimenter aktuell wieder stärker zu etablieren. Dennoch hat sich auch der Discounter

⁷ In der Praxis haben sich unterschiedliche Betreibermodelle (v. a. Genossenschaft, Verein etc.) und Angebotsschwerpunkte (Frischeprodukte wie Obst, Gemüse, Wurst / Fleisch, Käse, Backwaren; regionale Produkte etc.) bewährt.

mit einem Marktanteil von 45 – 46 % neben dem Supermarkt als wesentlicher Träger der Nahversorgung etabliert.

Wesentliches Unterscheidungskriterium der einzelnen Betriebstypen ist die **Sortimentsstruktur**. Während ein Supermarkt im Schnitt ca. 11.830 Artikel offeriert, bieten Große Supermärkte im Durchschnitt mehr als das Doppelte an Produkten an. Lebensmitteldiscountmärkte halten dagegen im Schnitt lediglich rd. 2.300 Artikel vor. Mit Ausnahme des SB-Warenhauses liegt der Schwerpunkt bei allen drei Betriebstypen auf Waren des kurzfristigen Bedarfs.

Tabelle 1: Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten

Hauptwarengruppen	Lebensmitteldiscounter (Ø 780 m² VK)		Supermarkt (Ø 1.028 m² VK)		Großer Supermarkt (Ø 3.380 m² VK)	
	Durchschnittliche Artikelzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Food	1.755	76 – 77	8.995	76	15.730	63
Nonfood I	265	11 – 12	2.030	17	4.825	19
Nonfood II	275	12	805	7	4.450	18
Nonfood insgesamt	540	23 – 24	2.835	24	9.275	37
Insgesamt	2.295	100	11.830	100	25.005	100

Quelle: EHI Köln, Sortimentsbreitenerhebung. In: handelsdaten aktuell 2018.

Die **Verkaufsflächengröße** ist zweites wichtiges Abgrenzungsmerkmal der Betriebstypen und variiert zwischen den Discountern mit durchschnittlich ca. 779 m² VK pro Betrieb und den flächenextensiven SB-Warenhäusern, die über eine durchschnittliche Verkaufsfläche von knapp 7.100 m² VK pro Betrieb verfügen⁸.

Die **Drogeriebranche** erlebt in Deutschland nach der Insolvenz der Schlecker-Gruppe (Schlecker, Ihr Platz) einen fundamentalen Umbruch, als der Branche durch die Schließung der über 8.000 Schlecker- und Ihr Platz-Filialen rund zwei Drittel der Drogeriemärkte verloren gingen. Insgesamt wird der Drogeriehandel in Deutschland immer stärker von filialisierten Fachmarktbetrieben, d. h. einem Oligopol der dominierenden Anbieter dm, Rossmann und Müller, geprägt.⁹ Intensiviert wird der Wettbewerb durch Lebensmittelmärkte, auf die aktuell mehr als die Hälfte der Umsätze mit Drogeriewaren i. e. S. entfällt.

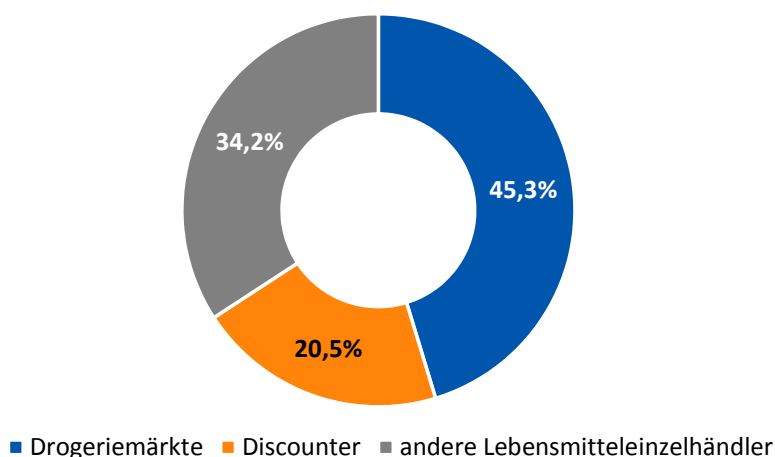
Drogeriefachmärkte ihrerseits bieten längst nicht mehr nur Drogerie- und Parfümeriewaren, Hygiene- und Kosmetikartikel, Putz- und Reinigungsmittel an, sondern auch Fotoentwicklung, Lebensmittel, Getränke, Tiernahrung, Geschenk- und Haushaltswaren, Schreib- und Spielwaren, Kleintextilien und Babybedarf. Alles in allem umfassen die Sortimente moderner Drogeriefachmärkte mehr als 12.000 unterschiedliche Artikel, bei Müller mit seinem „Fachkaufhaus“-Konzept

⁸ Vgl. EHI Retail Institute, handelsdaten aktuell, 2017.

⁹ In Norddeutschland agieren außerdem Budnikowsky und Cloppenburg.

sogar bis zu 50.000 Artikeln. Dementsprechend wurden viele Drogeriemarkt-Filialen mit Verkaufsflächen zwischen 600 und 800 m² zunächst an stark frequentierten Standorten in Innenstädten (1a- bis 1b-Lagen) oder in Einkaufs- und Fachmarktzentren realisiert. Auf den Marktaustritt von Schlecker erfolgte in den zurückliegenden Jahren eine weitere **Expansion in kleineren Städten** (mit rd. 10.000 Einwohnern); **hier wurden meist Fachmarktzentren oder Verbundstandorte mit einem weiteren Lebensmittelanbieter belegt.**

Abbildung 3: Marktanteile für Drogeriewaren in Deutschland im Jahr 2017



Quelle: GMA-Darstellung 2021 nach Statista 2018

4.2. Sicherung der Nahversorgung als kommunale Aufgabe

Die primäre Aufgabe der Nahversorgung ist es, die kurzfristigen, täglichen Bedarfe (i. d. R. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Apothekerwaren sowie Ergänzungssortimente) der Bevölkerung abzudecken. Dazu gehören all jene Güter, die vom Verbraucher nahezu unmittelbar nach dem Kauf verwendet oder verbraucht werden. Neben der Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs spielen solche Versorgungseinrichtungen auch eine besondere Rolle im kommunalen und damit auch sozialen Alltag der Bewohner.

Nahversorgung schafft Kundenfrequenz, die u. a. für Kopplungseffekte nutzbar gemacht werden kann. Diese Frequenz trägt maßgeblich zur Belebung einer Kommune bei. Angebote an Dienstleistungen und Gastronomie, öffentlichen und kulturellen Einrichtungen sowie Angebote der medizinischen und gesundheitlichen Versorgung können von der zusätzlichen Frequenz profitieren und so auch die sonstige Infrastruktur innerhalb einer Kommune stabil halten.

Neben der besonderen Rolle des Einzelhandels als Arbeitgeber ist zudem zu berücksichtigen, dass ein Teil der Ausgaben für die Grundversorgung in die lokale Wirtschaft zurückfließt. V. a. Lebensmittelvollsortimenter beziehen regelmäßig Waren auch aus der Region und unterstützen damit regionale kleinräumige Wirtschaftskreisläufe.

Darüber hinaus ist eine attraktive Ausgestaltung der Nahversorgung ebenfalls eine Messgröße für die Bewertung der Standort- und Lebensqualität. Zahlreiche Untersuchungen belegen, dass dort, wo die Lebensmittelversorgung fehlt oder nicht zeitgemäß aufgestellt ist, die örtliche Kaufkraftbindung (in allen Bereichen der Daseinsvorsorge) äußerst gering ist. Ein gutes Angebot im Lebensmitteleinzelhandel ist eine wichtige Voraussetzung für die Zufriedenheit der Bürger und ein wichtiges Auswahlkriterium bei der Wohnortsuche. Dies gilt sowohl für die jüngere Bevölkerung als auch v. a. für Familien und ältere Bevölkerungsgruppen. Letztlich sind selbst die Immobilienwerte in einer Gemeinde eng mit der Sicherung der Grundversorgung verknüpft.

Neben Baulandverfügbarkeit und -preisen sind v. a. das Angebot an Versorgungsinfrastruktur, öffentlichen und kulturellen Einrichtungen sowie auch die medizinische Versorgung wichtige Faktoren in der Entscheidung für einen Wohnstandort.

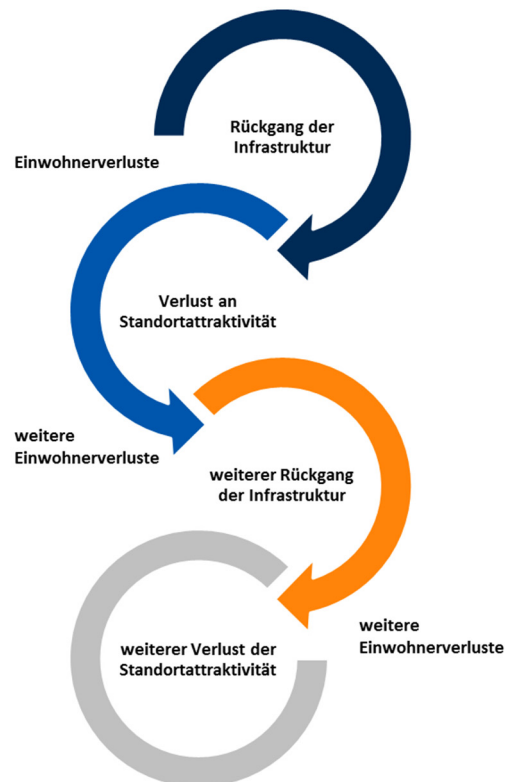
Nur durch passende Angebote im Bereich Versorgung, Medizin, Kultur, Datennetze, Bildung, Kinderbetreuung etc. können mobile (v. a. jüngere) Bevölkerungsschichten in der Kommune gehalten werden. Andernfalls drohen Abwanderung und damit der Beginn der Abwärtsspirale.

Auch für Unternehmen spielt bei ihrer Ansiedlungsentscheidung der Wohnstandort eine wichtige Rolle. Nur bei einer ausreichend hohen Qualität kann es gelingen, auch qualifizierte Mitarbeiter für den Standort zu gewinnen.

Ein Mangel oder Fehlen von Angeboten in einer Kommune hat direkte Auswirkungen auf die Standortqualität und damit auch auf die Stabilität der Kommune insgesamt. Fehlende oder wenig attraktive Angebote führen dazu, dass die Standortattraktivität für Unternehmen und Privatpersonen sinkt und Zuzug ausbleibt. Ergänzend kann ein fehlendes Angebot – insbesondere der Lebensmittelversorgung – dazu führen, dass Haushalte und ausgewählte Bevölkerungsgruppen ihren gegenwärtigen Wohnstandort überdenken und einen Fortzug erwägen.

Die Sicherstellung der Nahversorgung ist damit neben der Arbeitsplatzausstattung, sozialer und öffentlicher Infrastruktur sowie Kultur- und Bildungsangeboten letztlich eine wichtige Stell- schraube für die Wohn- und Standortqualität.

Abbildung 4: Abwärtsspirale der Standortattraktivität



GMA-Darstellung 2021

4.3. Zukünftige Entwicklungen

Für die Nahversorgung sind der demografische und technologische Wandel die bestimmenden Faktoren. Während der technologische Wandel (Stichpunkt: Onlinehandel) für den Handel insgesamt maßgeblich werden wird, spielt für die Sortimente der Nahversorgung (Lebensmittel / Drogeriewaren) der demografische Wandel mit all seinen Konsequenzen¹⁰ die wichtigste Rolle. Mit folgenden Veränderungen auf der Anbieterseite ist zu rechnen:

- /// Alle Betreiber im Lebensmittel- und Drogeriehandel werden ihre **Standortnetze optimieren** und **modernisieren** (bei fortsetzenden **Konzentrations- und Übernahmetendenzen**). Priorität haben integrierte Standorte mit ausreichender Mantelbevölkerung in den Ballungsräumen. Im ländlichen Raum werden nur sehr gute Standorte mit passender Kaufkraft belegt.
- /// **Regionale Disparitäten** gewinnen weiter an Bedeutung. Die bestehenden Regelungsmechanismen bei der Ansiedlung von Handel und Grundversorgern haben diesem Um-

¹⁰ Stichworte v. a. bunter und ältere Gesellschaft, heterogene Lebens- und Familienbilder, Zunahme der regionalen Disparitäten zwischen sich entleerenden ländlichen Regionen und überlasteten, erfolgreichen städtischen Regionen.

stand zunehmend Rechnung zu tragen. Die für alle Räume gleichen Vorschriften werden der Lösung der Herausforderungen vor Ort oft nicht mehr gerecht. Hier ist Finger-
spitzengefühl und Kreativität im Rahmen der Abwägung nötig, um auch im ländlichen
Raum moderne und leistungsfähige Nahversorgungskonzepte vorhalten zu können
und weite Fahrstrecken für die Wohnbevölkerung zu vermeiden.

- Grundsätzlich ziehen sich die Themen **Bio**, **regionale Produkte**, **internationale Pro-
dukte**, zunehmend auch **fair** gehandelte Produkte, durch die gesamte Branche. Waren
diese Produktgruppen lange eine Nische für die „Kleinen“, bieten zunehmend alle Be-
treiber entsprechende Sortimente an. Gleichzeitig hat sich bereits der Betriebstyp des
„Biosupermarktes“ herausgebildet, der zumindest mittelfristig zur Reduzierung klein-
flächiger „Bioläden“ führen wird. Darüber hinaus werden **kleinere Verpackungsgrö-
ßen** und die Weiterentwicklung von **Convenience** ihren Beitrag zur Flächenentwick-
lung haben, ergänzt um **breitere Gänge** und **niedrigere Regalhöhen** (Stichwort: Barrie-
refreiheit, demografischer Wandel).

Tabelle 2: Standortanforderungen im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel

mögliche / typische Angebotelemente	benötigte Mindest- einwohnerzahl im Einzugsgebiet	angestrebte Verkaufsfläche	sonstige Standortbedin- gungen
Supermarkt	ca. 5.000 – 10.000 (je nach Betreiber)	ca. 800 – 1.800 m ²	gute Sichtbarkeit mind. 80 Stellplätze
Lebensmitteldiscounter	ca. 4.000 – 10.000 (je nach Betreiber)	ca. 800 – 1.200 m ²	gute Sichtbarkeit mind. 80 Stellplätze
Getränkemarkt	ca. 10.000	ca. 300 – 500 m ²	gute Sichtbarkeit mind. 10 Stellplätze
Drogeriefachmarkt	ca. 8.000 – 10.000 (je nach Betreiber)	ca. 600 – 800 m ²	gute Sichtbarkeit mind. 40 Stellplätze
Bäckereifiliale	ca. 2.000 – 3.000	ca. 50 – 80 m ² (inkl. Verzehrereich)	gute Sichtbarkeit oder Vorkassenzone des Lebens- mittelmarktes
Metzgereifiliale	ca. 10.000 – 15.000	ca. 20 – 50 m ² (ggf. inkl. Stehtische)	gute Sichtbarkeit oder Vorkassenzone des Lebens- mittelmarktes
Apotheke	ca. 5.000 – 10.000	ca. 80 – 120 m ²	Arztpraxen im Umfeld mind. 6 Stellplätze
sonst. Fachgeschäfte (z. B. Schreibwaren, Blumen, Feinkost)	ca. 5.000 – 10.000	ca. 50 – 120 m ²	Nähe zum Magnetbetrieb

Quelle: GMA-Standortforschung 2021

- Die Ausdehnung **sog. Eigenmarken**, insbesondere im Supermarktbereich, bzw. von
Markenartikeln im Discountsegment, nimmt weiteren Platz in Anspruch. Dabei ist be-
reits heute eine zunehmende Auflösung der bisher harten Grenzen zwischen Discoun-
ter und Supermarkt festzustellen (Stichworte: Preiseinstieg, Upgrading).

- In der Konsequenz wird es **Verkaufsflächenentwicklungen** und **Verschiebungen zwischen den Betriebstypen** geben, wobei die beiden Betriebstypen Discounter und Supermarkt im Fokus der Entwicklung stehen: Wesentliche Veränderungen bei den **Discountern** sind aktuell die Ausweitung des Sortiments im Food-Segment bei gleichzeitiger Reduzierung des Nonfood-Segmentes (hier: Aktionswaren), die flächendeckende Einführung von Backstationen, die Auslagerung der Pfandrückgaben, die Erhöhung der Artikelanzahl v. a. im Bereich Bio, Frischfleisch, Markenartikel. In diesem Zuge werden kleinflächige und schwächere Standorte modernisiert, angepasst und entsprechend erweitert.
- Strukturveränderungen zieht letztlich auch der **Onlinehandel** nach sich. Allerdings war der Erfolg im Lebensmittelhandel bislang auf Spezialanbieter für logistikaffine und wenig preissensible Produkte (z. B. Wein, Spirituosen) konzentriert. Über den gesamten Lebensmittelhandel machte dieses noch einen Umsatzanteil von 2 % aus. Aktuell haben sich jedoch alle Händler des Themas angenommen, wobei neben dem klassischen Onlinehandel mit Bring- bzw. Lieferservice (z. B. rewe.de) dem Konzept des Drive-In-Modells tendenziell größere Erfolgschancen in Deutschland eingeräumt werden (z. B. Edeka, Rewe, real).¹¹
- Die aktuellen Diskussionen um Feinstaubbelastung und die Folgen der Mobilität sind deutliche Hinweise darauf, dass sich mittel- bis langfristig die Kosten für Mobilität deutlich erhöhen werden. Damit geht mit einer möglichst umfassenden Grundversorgung vor Ort auch die Verkehrsvermeidung im Raum einher.

¹¹ Es bleibt jedoch abzuwarten, in welchem Umfang und Dauer sich die Marktanteile verschieben werden, v. a. vor dem Hintergrund des vergleichsweise sehr engen und leistungsfähigen stationären Grundversorgungsnetzes in Deutschland.

II. Standortbeschreibung und Standortbewertung

1. Makrostandort Weinböhla

Die im Landkreis Meißen gelegene **Gemeinde Weinböhla** ist staatlich anerkannter Erholungsort und weist gemäß dem Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge 2020 keine zentralörtliche Funktion auf. Daher steht im Einzelhandel die gemeindliche Eigenversorgung i. S. der Daseinsfürsorge im Vordergrund. Weinböhla liegt im Verdichtungsraum Dresden bzw. Oberes Elbtal, wobei das Siedlungsgebiet an das direkt südlich liegende Mittelzentrum Coswig anschließt, zu dessen Nahbereich sie zählt. Weitere umliegende höherrangige Zentrale Orte sind das Mittelzentrum Meißen (ca. 6 km westlich), das Mittelzentrum Radebeul (ca. 7 km südöstlich) bzw. das Oberzentrum Dresden (ca. 17 km südöstlich, vgl. Karte 1).

Die **Siedlungsstruktur** von Weinböhla wird zunächst durch den zentralen gleichnamigen Ortsteil und den nordöstlich befindlichen Ortsteil Neuer Anbau gegliedert, der allerdings nur über eine geringe Einwohnerzahl verfügt. Weiterhin kann zwischen dem sog. „Unterdorf“ und dem „Oberdorf“ unterschieden werden.¹² Diesbezüglich umfasst das „**Oberdorf**“ alle östlich der Bahnstrecke Berlin–Dresden gelegenen Wohnbereiche, während das „**Unterdorf**“ das westlich davon liegende Gemeindegebiet inkl. des Ortskerns umfasst. Das Siedlungsgebiet von Weinböhla ist nahezu ausschließlich kleinteilig durch Einzelhausbebauung geprägt. Verdichtete Wohnbereiche befinden sich allenfalls im Bereich des Ortskerns und der Dresdner Straße. V. a. das „Oberdorf“ ist durch weitläufige, aufgelockerte Kleinsiedlungsgebiete zu charakterisieren, wobei ein hoher Grünflächenanteil besteht.

Zum 30.11.2020 lebten in Weinböhla **ca. 10.380 Einwohner**.¹³ Die demografische Entwicklung in Weinböhla verlief in der Vergangenheit positiv. So nahm die Einwohnerzahl seit dem Zensus um ca. 410 Einwohner bzw. ca. 4,1 % zu.¹⁴ Zukünftig wird in Weinböhla je nach Variante der 7. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für das Jahr 2030 mit einem Rückgang auf ca. 10.260 Einwohner (Variante 1) bzw. ca. 10.170 Einwohner (Variante 2) zu rechnen sein.¹⁵

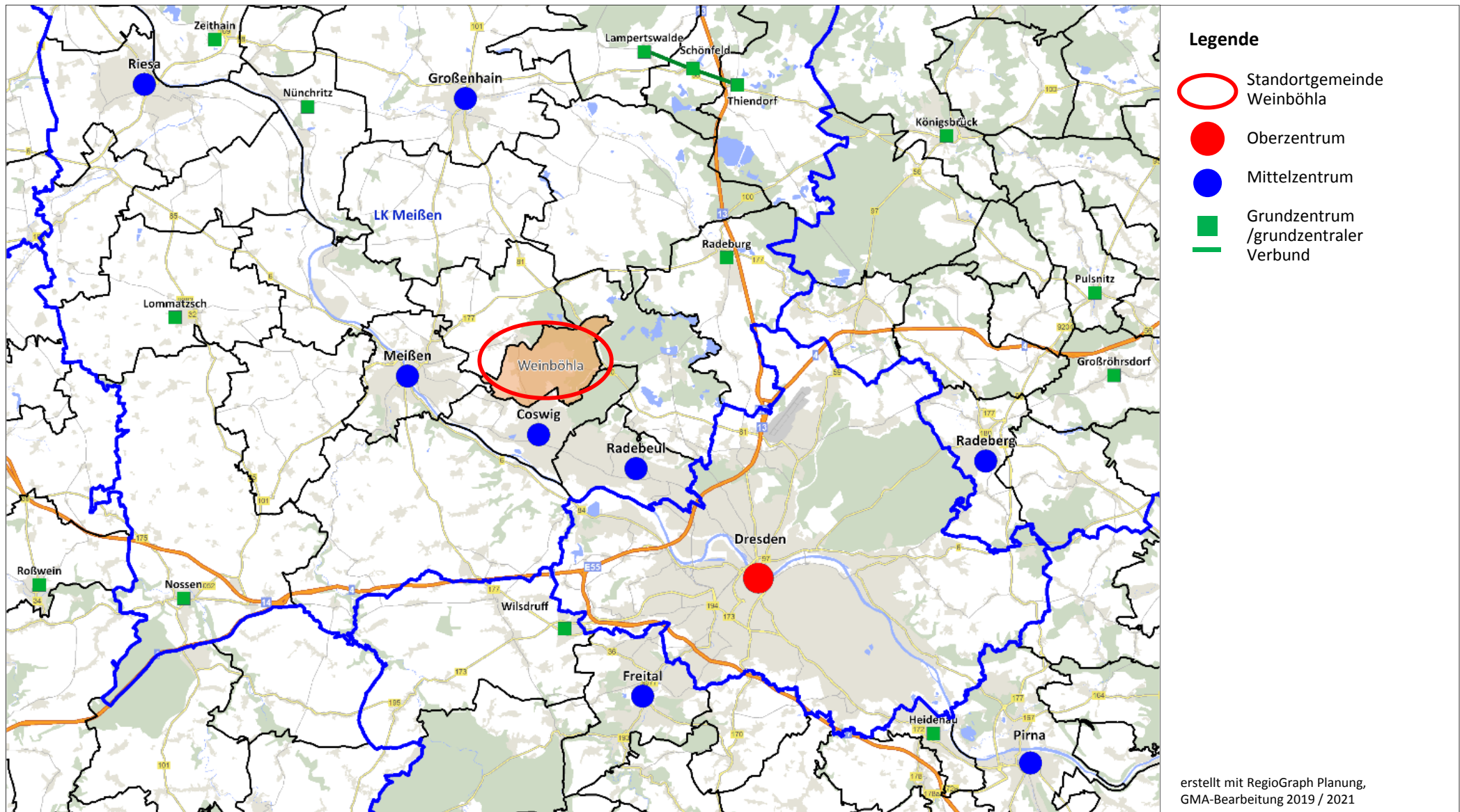
¹² Keine statistische Bezeichnung.

¹³ Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Stand: 30.11.2020, Angaben des EMA Weinböhla ggf. abweichend.

¹⁴ Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Stand: 09.05.2011: 9.970 Einwohner

¹⁵ Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, 7. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung; für den Freistaat Sachsen, Basisjahr der Prognose ist 2018.

Karte 1: Lage von Weinböhla und zentralörtliche Struktur der Region



Die **verkehrliche Erreichbarkeit** von Weinböhla ist als gut einzustufen. So wird das Gemeindegebiet durch die Hauptachsen der Staatsstraßen S 80 und S 81 erschlossen bzw. gleichzeitig an die umliegenden Städte und Gemeinden Coswig, Meißen, Niederau und Moritzburg angeschlossen. Weitere Kreis- und Gemeindestraßen ergänzen das Verkehrsnetz bzw. stellen die innergemeindliche Erschließung sicher. Eine Anbindung an den Nahverkehr wird u. a. durch den Regionalbahn-Haltepunkt Weinböhla sowie z. T. den S-Bahn-Haltepunkt Neusörnewitz, der bereits zu Coswig zählt, gewährleistet. Weiterhin besteht eine Straßenbahn-Verbindung der Linie 4 bis nach Dresden. Des Weiteren sichern Busverbindungen die innergemeindliche Erschließung und Anbindung an die Umlandgemeinden innerhalb des Verkehrsverbundes Oberelbe (VVO).

Die **Einzelhandelsstrukturen von Weinböhla** werden überwiegend durch Angebote der Nahversorgung gekennzeichnet. Diesbezüglich ist eine Konzentration der strukturprägenden Lebensmittelmärkte im **Bereich der Dresdner Straße** zu konstatieren. So sind im Umfeld des Bahnhaltepunktes Weinböhla mit den Anbietern Edeka, Lidl und Penny drei leistungsfähige strukturprägende Lebensmittelmärkte etabliert. Weiterhin ist auf eine Filiale von Netto Marken-Discount im südlichen Gemeindegebiet an der Dresdner Straße hinzuweisen. Alle genannten Anbieter befinden sich im sog. „**Unterdorf**“ von Weinböhla westlich der Bahnstrecke Berlin – Dresden.

Als bedeutende Standortlage ist auf den funktionalen **Ortskern von Weinböhla** hinzuweisen, der sich, ausgehend vom Kirchplatz im Westen, entlang der Hauptstraße bis zur Brückenstraße im Osten erstreckt. Dieser ist durch Einzelhandels- und Komplementärbesatz gekennzeichnet, wobei die Geschäfte lückenhaft in Unterlagerung der Einzelhausbebauung beidseitig der Hauptstraße etabliert sind. Der dichteste Einzelhandels- und Gewerbebesatz befindet sich im Abschnitt zwischen Kirchplatz und Robert-Koch-Straße, wobei der Rathausplatz den Mittelpunkt kennzeichnet. Der Geschäftsbesatz ist ausschließlich kleinteilig strukturiert und umfasst Fachgeschäfte zahlreicher Branchen. Nachteilig wirkt sich das Fehlen eines größeren leistungsfähigen Magnetbetriebes aus, da die o. g. Lebensmittelmärkte im Bereich der Dresdner Straße bereits außerhalb des Ortskerns liegen.

Im „**Oberdorf**“ Weinböhla ist mit dem Anbieter Netto Marken-Discount an der Moritzburger Straße 49 lediglich ein größerer Nahversorgungsbetrieb vorhanden, so dass für diesen Standort eine besondere Bedeutung bei der Sicherung der Nah- und Grundversorgung zu konstatieren ist. Die Immobilie dieses Marktes ist aber nunmehr in die Jahre gekommen und entspricht nicht mehr den Anforderungen an einen modernen Nahversorgungsstandort.

Darüber hinaus sind im Gemeindegebiet einzelne größere Einzelhandelsbetriebe etabliert, u. a. KiK, Friedensstraße und Möbelhaus Hülsbusch, Ehrlichweg. Kleinteilige Einzelhandelsbetriebe in Streulage ergänzen den Besatz.

2. Mikrostandort „Moritzburger Straße“

Der **Projektstandort** für die anzusiedelnden Einzelhandelsnutzungen befindet sich im östlichen Gemeindegebiet von Weinböhla im sog. „Oberdorf“. Hier ist am Standort Moritzburger Straße / Forststraße die Etablierung eines Nahversorgungszentrums geplant, wobei neben einem Lebensmittel- und einem Drogeriefachmarkt auch kleinteilige Einzelhandelsnutzungen vorgesehen sind. Das Projektgrundstück wird nach Süden von der Moritzburger Straße und nach Westen von der Forststraße begrenzt. Nördlich befinden sich ein Reitplatz bzw. Wohngrundstücke. Östlich wiederum befinden sich kleinteilige Siedlungsflächen mit hohem Grünanteil (vgl. Karte 2).

Das **weitere Standortumfeld** wird überwiegend durch die kleinparzellierten Einzelhausgrundstücke bzw. die aufgelockerten Wohnsiedlungsgebiete des „Oberdorfes“ Weinböhla geprägt. Teilweise sind einzelne Gewerbenutzungen, Gartengrundstücke, Brachflächen bzw. sonstige Grün-/Waldflächen im Nahbereich des Projektstandortes etabliert. Zu nennen sind u. a. eine Seniorenbetreuung, ein Installateurbetrieb (Hanusch & Hesse GmbH) und ein Anbieter für Fahrzeugteile und Kfz-Ausrüstung (PV Starke e. K.). Ferner ist auf das Hotel und Restaurant „Laubenschlösschen“, ca. 250 m westlich des Planstandortes, hinzuweisen. Hier ist auch die gleichnamige Bushaltestelle eingerichtet (Buslinien 403 und 411, u. a. nach Weinböhla, Meißen Radeburg, Moritzburg). Zudem befindet sich an der Hohen Straße 44 der Gartenbaubetrieb Kaiser, wobei die Gewächshäuser auch zur Forststraße hin ausgerichtet sind. Etwa 600 m westlich ist des Weiteren der Bestandsmarkt von Netto an der Moritzburger Straße 49 verortet, dessen Verlagerung zum Planstandort vorgesehen ist.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** des Planstandortes wird primär über die Moritzburger Straße (Staatsstraße S 80) hergestellt. Sie fungiert als wichtige Verbindungsachse zwischen Weinböhla und der östlich liegenden Gemeinde Moritzburg bzw. nimmt im weiteren Verlauf als Staatsstraße S 81 Zubringerfunktionen zur Bundesautobahn A 4 (Dresden Flughafen) wahr. Innerhalb des Gemeindegebietes von Weinböhla bindet die Moritzburger Straße das „Oberdorf“ über die Brückenstraße an den Ortskern Weinböhla an bzw. übernimmt Sammelfunktion für die Siedlungsbereiche des „Oberdorfes“. Weiterhin ist auf die Forststraße (Kreisstraße K 8014) hinzuweisen, die unmittelbar am Planstandort die Moritzburger Straße kreuzt und der Nord-Süd-Erschließung des östlichen Weinböhlaer Gemeindegebietes dient. Ferner führt die Forststraße nach Norden in den Moritzburger Ortsteil Steinbach und nach Süden über die Spitzgrundstraße nach Coswig. Insgesamt ist die Erreichbarkeit für den Projektstandort damit als gut einzustufen. Zukünftig ist vorgesehen, den Knotenpunkt Moritzburger Straße / Forststraße durch die Anlage eines Kreisverkehrs leistungsfähiger und verkehrssicherer umzugestalten. Die **ÖPNV-Erreichbarkeit** ist über die Bushaltestelle „Laubenschlösschen“ gewährleistet, die ca. 250 m östlich in der Moritzburger Straße liegt. Die **fußläufige Erreichbarkeit** des Planstandortes aus den umliegenden Wohngebieten ist dagegen aktuell nur als eingeschränkt zu bezeichnen. So bestehen im Standortumfeld derzeit keine separaten Gehwege, wobei diese im Zuge des Ausbaus des Knotenpunktes bzw. der Standortentwicklung angelegt werden.

Karte 2: Lage des Planstandortes Moritzburger Straße in Weinböhla und Umfeldnutzungen

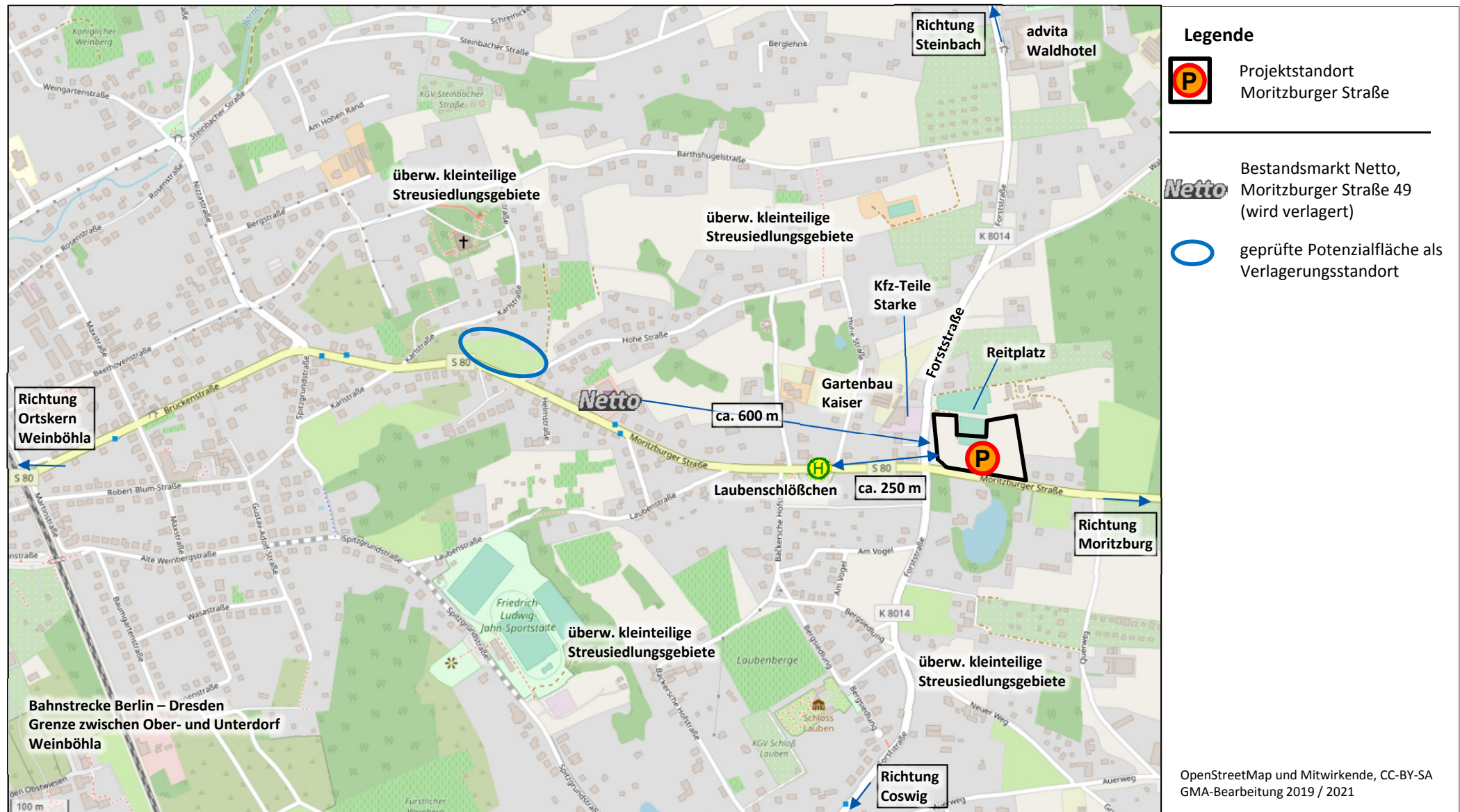


Foto 1: Projektstandort Moritzburger Straße / Forststraße



Foto 2: Moritzburger Straße auf Höhe Planstandort



Foto 3: Kreuzungsbereich Moritzburger Straße / Forststraße



Foto 4: Kfz-Teile PV Starke e.K. westlich des Planstandortes



Foto 5: Laubenschlösschen



Foto 6: Bushaltestelle Laubenschlösschen



GMA-Aufnahmen 2019

Anhand der örtlichen Situation ist nach gutachterlicher Einschätzung eine Lage innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage festzustellen. So sind östlich des Planstandortes neben Grünbereichen auch noch einzelne Wohnhäuser beidseitig der Moritzburger Straße vorhanden, so dass der **Standort faktisch als Innenbereich** wirkt. Aus Sicht der Autofahrer, die aus Osten nach Weinböhla einfahren, wirken diese Wohngrundstücke zunächst als Ortsgebiet, wobei mit dem aktuell durch Grünbewuchs geprägten Planstandort dieser Eindruck z. T. wieder aufgehoben wird. Mit der Standortentwicklung wird hier eine eindeutige bauliche Struktur gegenüber dem Waldgebiet des Friedewaldes geschaffen, so dass optisch der Eindruck des bebauten Ortsgebietes deutlich betont wird.

Dennoch ist der Projektstandort Moritzburger Straße / Forststraße als **Siedlungsrandlage** zu bewerten werden, da er im äußersten östlichen Siedlungsgebiet von Weinböhla positioniert ist. Trotz anderweitiger Ausweisung im FNP ist im näheren Standortumfeld faktisch auch ein erheblicher Anteil an Wohngrundstücken vorhanden, wenngleich diese stark aufgelockert sind bzw. durch Einzelhausbebauung und große Parzellen einen hohen Garten-/ Grünanteil aufweisen (vgl. Abbildung 5).

The map displays the area around the Reit- & Fahrverein Weinböhla. A red circle with a yellow 'P' marks the planning status (Planstandort) at the intersection of Moritzburger Straße and Forststraße. The map uses color coding to indicate land use: red for predominantly residential areas (Wohnsiedlungsflächen), green for predominantly green/forest areas (Grün-/Waldflächen), and white with a green border for predominantly open land/garden use (Freiflächen / Gartennutzung). A black outline highlights a specific area of interest. The map also shows various streets, including Kaiser Gartenbau, Laubenschlosschen, and Moritzburger Straße, and a scale bar indicating 50 meters.

Planstandort

überwiegend Wohnsiedlungsflächen

überwiegend Grün-/Waldflächen

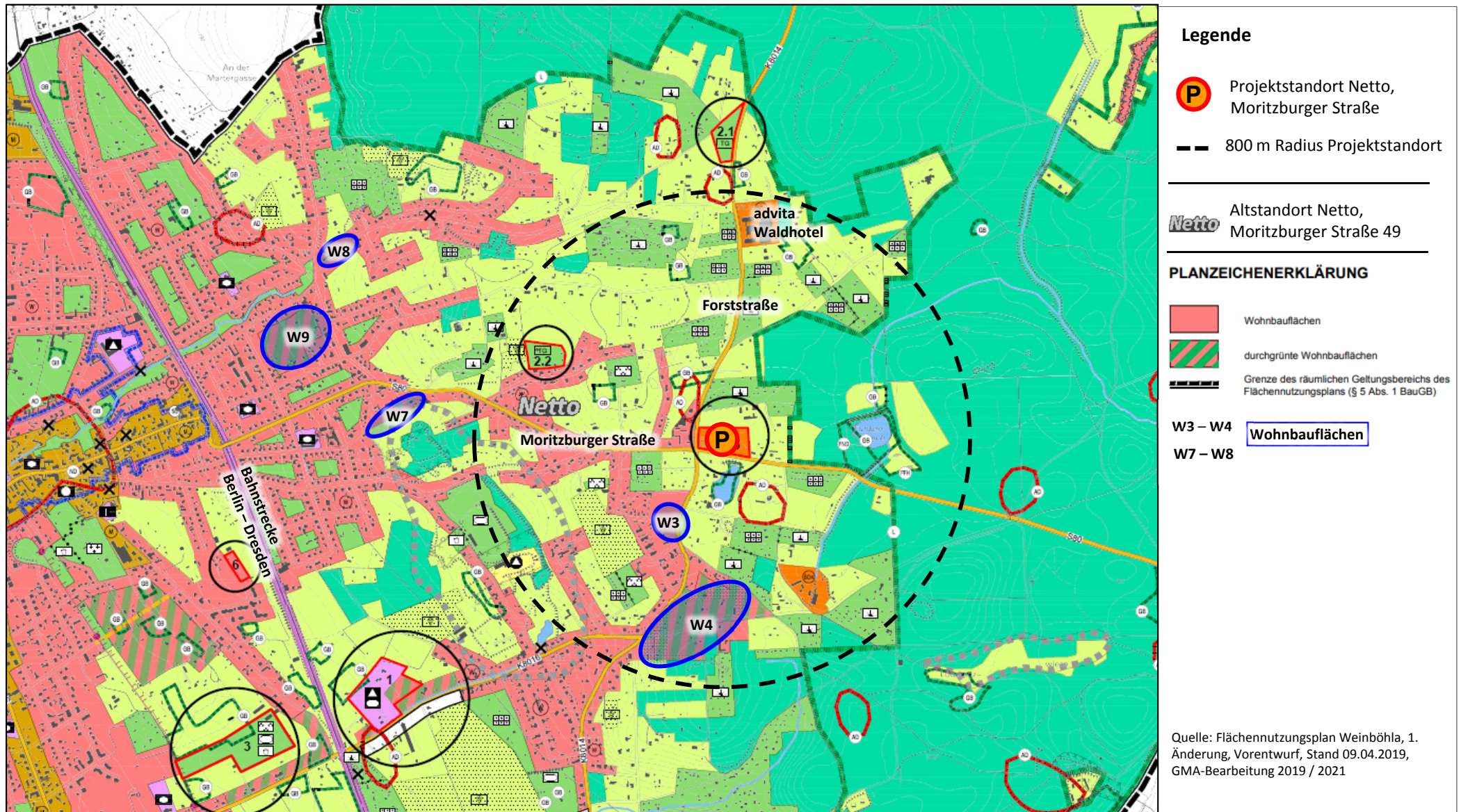
überwiegend Freiflächen / Gartennutzung

OpenStreetMap und Mitwirkende,
CC-BY-SA
GMA-Bearbeitung 2021

Exkurs Siedlungs- und Nahversorgungssituation im „Oberdorf“ Weinböhla

¹⁶ Vgl. Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017, S. 10.

Karte 3: Erreichbarkeit des Planstandortes und Wohnbauflächen gem. Flächennutzungsplan Weinböhla (Entwurf)



Dabei ist zu konstatieren, dass der Weiterbetrieb des Netto-Marktes am aktuellen Standort an der Moritzburger Straße 49 nach vorliegenden Informationen perspektivisch nicht mehr darstellbar ist. Es stellt sich die Frage nach einem Alternativstandort. Diesbezüglich wurde zunächst die Grünfläche nördlich der Moritzburger Straße im Bereich zwischen Hohe Straße und Karlstraße als möglicher Verlagerungsstandort geprüft (vgl. Karte 2). Dieses Grünbiotop liegt allerdings in einer Kaltluftentstehungsschneise bzw. ist im Hinblick auf die Verfügbarkeit nicht entwickelbar. **Die einzig verbleibende und räumlich nächstliegende Standortalternative** ist der nunmehr avisierte **Projektstandort Moritzburger Straße / Forststraße**. Mit Blick auf die Siedlungsstrukturen ist der Standort verkehrlich günstig zu erreichen, indem die Forststraße hier Zubringerfunktion aus dem südlichen und nördlichen „Oberdorf“ bewirkt.

Für den projektierten Standort an der Moritzburger Straße / Forststraße ist in Anbetracht der aufgelockerten, kleinteilig ausgeprägten Siedlungsbereiche des Weinböhlaer „Oberdorfs“ mit nur geringen Einwohnerdichten davon auszugehen, dass nur ein **gewisser Teil der Einwohner den Standort fußläufig im 500 m- bis 800 m-Radius regelmäßig** aufsuchen wird.¹⁷ Dazu ist anzumerken, dass nach Auskunft der Gemeinde Weinböhla parallel zur geplanten Erneuerung der Forststraße ein durchgängiger Gehweg angelegt werden soll, so dass eine sichere und attraktive Anbindung auch für Fußgänger an den Standort entsteht.¹⁸

Gleiches gilt für die Moritzburger Straße, die straßenbegleitende Gehwege bis zur Brückenstraße erhalten wird, so dass sich auch hier die Anbindung deutlich verbessert und ferner auch die Bushaltestelle Laubenschlösschen sicher vom Planstandort aus erlaufen werden kann. Aus den entfernteren Bereichen bis zu 2.500 m wird dagegen verstärkt der Pkw bzw. auch das Fahrrad genutzt. Mit Blick auf die Alleinstellung des Vorhabens als Nahversorgungslage im „Oberdorf“, der konkreten örtlichen Siedlungsstruktur und der bewegten Topographie dürfte somit auch eine **hohe Versorgungsbedeutung über engeren fußläufigen Nahbereich hinaus** gegeben sein. Dabei ist davon auszugehen, dass der Standort überwiegend mit dem Pkw aufgesucht wird, so dass die schnelle und verkehrsverträgliche Erreichbarkeit von entscheidender Bedeutung ist. Diese Standorteigenschaften erfüllt der Projektstandort am Verkehrsknoten Moritzburger Straße / Forststraße, indem er aus dem gesamten „Oberdorf“ schnell zu erreichen ist.

In diesem Zusammenhang ist auf **in Entwicklung befindliche und geplante Wohnbauvorhaben** im Weinböhlaer „Oberdorf“ hinzuweisen (vgl. Karte 3). Gemäß vorliegenden Unterlagen der Gemeinde Weinböhla ist zeitnah die Entwicklung des Neubaustandortes Forststraße / Am Vogel, ca. 200 m südlich des Projektstandortes, avisiert (Wohnbaufläche W 3 gemäß Flächennutzungsplan). Auch werden am ehemaligen Waldhotel, welches kürzlich als Einrichtung für betreutes Wohnen

¹⁷ Dies gilt auch für jeden anderen potenziellen Standort im „Oberdorf“ Weinböhla.

¹⁸ Nach Auskunft des Bürgermeisters liegen dazu alle Einverständniserklärungen der Anlieger vor.

(advita) revitalisiert wurde, fünf Grundstücke für Einfamilienhäuser vermarktet. Auch für die Bewohner des betreuten Wohnens ermöglicht der zukünftig durchgehende Gehweg an der Forststraße eine selbstständige Versorgungsmöglichkeit. Weiterhin befindet sich der Wohnbaubereich Forststraße / Auer Weg (Bebauungsplan „Forststraße / Auerweg“ vom Mai 2018) in der baulichen Umsetzung. Dieser liegt rd. 400 bis 700 m südlich des Projektstandortes und ist damit ebenfalls fußläufig gut erreichbar (Wohnbaufläche W 4). Weitere städtebauliche Entwicklungsflächen für Wohnungsbau innerhalb des „Oberdorfs“ Weinböhla befinden sich u. a. an der Karlstraße / Spitzgrundstraße (W 7), der Steinbacher Straße / Nordstraße (W 8) und an der Maxstraße (W 9). Insgesamt wird damit das notwendige Wohnbauland für die Gemeinde Weinböhla entwickelt bzw. vorgehalten. Auch für diese Einwohner stellt das geplante moderne Nahversorgungszentrum einen wichtigen Standortfaktor dar.

Zusammengefasst kann der Projektstandort Moritzburger Straße / Forststraße zunächst als Siedlungsrandlage bewertet werden. Er befindet sich aber nach gutachterlicher Einschätzung innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsgebietes und ist im näheren und weiteren Standortumfeld auch von Wohnbebauung umgeben. Ferner ist der Standort verkehrlich günstig zu erreichen und besitzt grundsätzlich einen ÖPNV-Anschluss. Die fußläufige Anbindung an die Wohngebiete verbessert sich mit den geplanten Gehwegen entlang von Moritzburger Straße und Forststraße zukünftig deutlich. Mit der Realisierung der geplanten Einzelhandelsnutzungen kommt dem Standortbereich **weiterhin faktisch die Funktion des einzigen leistungsfähigen Versorgungsstandortes des „Oberdorf“ Weinböhla** zu, so dass mit dem Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates Weinböhla zur Entwicklung des Bebauungsplans für den Planstandort der kommunalpolitische Wille dokumentiert ist. Ferner soll der Standort als zentraler Versorgungsbereich der Gemeinde anerkannt werden (vgl. Kapitel I.3.3). Damit ist von einer **städtebaulich integrierten Lage auszugehen**. Ungeachtet dessen ist mit den o. g. Wohnbauentwicklungen gewährleistet, dass sich die Nahversorgungsbedeutung des Projektstandortes zukünftig weiter zunimmt.

III. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft

1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial

Der Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung des Vorhabens zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für alle späteren Berechnungen zur Ermittlung des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials sowie des Vorhabenumsatzes bzw. der Umsatzherkunft.

Als **Einzugsgebiet** wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Planstandort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet lässt sich darüber hinaus weiterhin nach Zonen untergliedern und strukturieren, aus denen gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierungen an den Planstandort zu erwarten sind. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes ist dabei i. d. R. von einer Abnahme der Kundenbindung an den Standort auszugehen. Durch die Zonierung des Einzugsgebiets wird diesem Umstand Rechnung getragen.

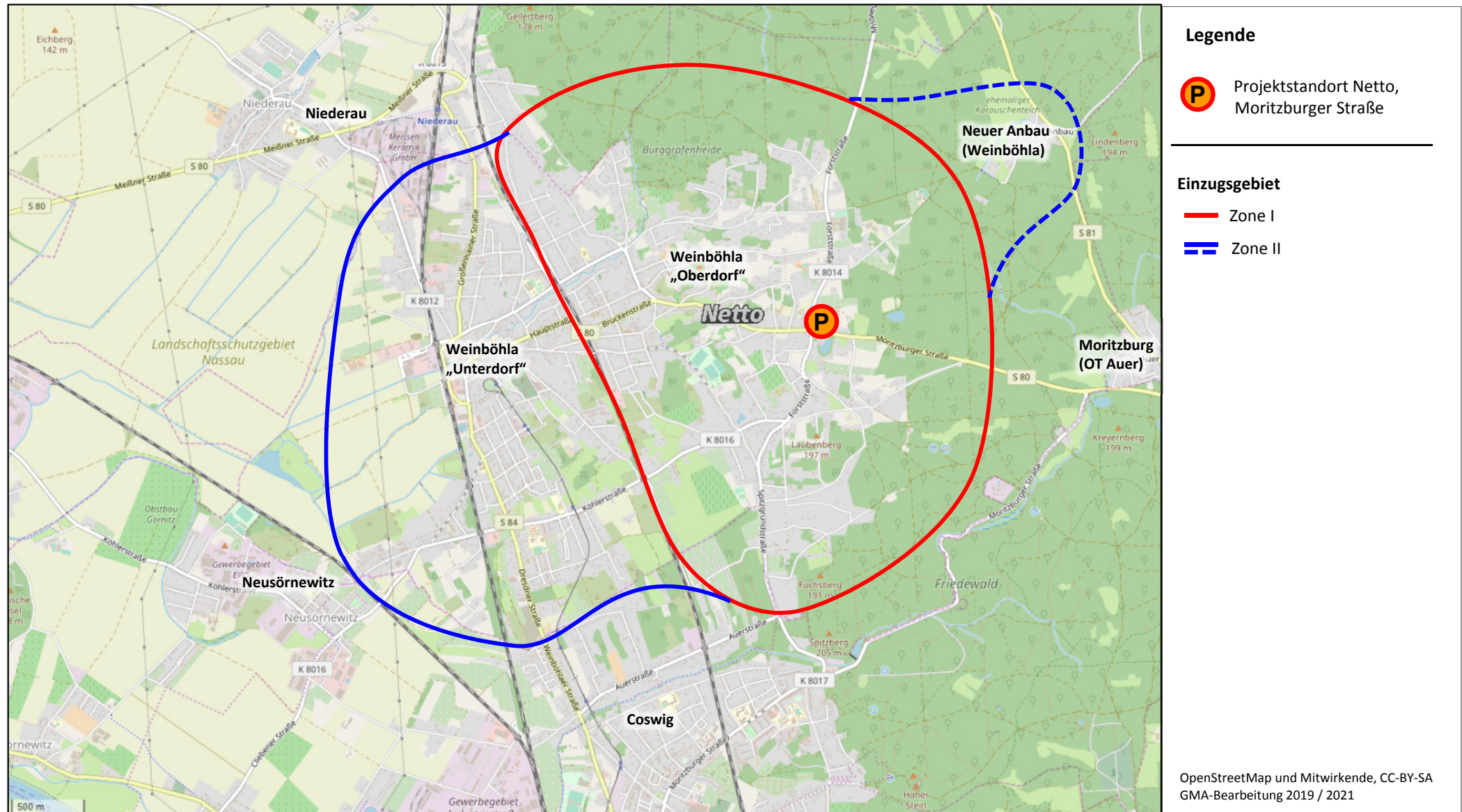
Zur Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes werden in vorliegender Untersuchung **folgende Kriterien** herangezogen:

- /// **wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen** im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Eigengemeindliche Versorgungsfunktion)
- /// **verkehrliche Erreichbarkeit** des Standortes auf Basis von Fahrzeitisochronen
- /// **Betreiber, Dimensionierung und Sortimentsstruktur** des Vorhabens,
- /// **Synergieeffekte** der geplanten Betriebe des Projektvorhabens
- /// **Wettbewerbssituation** und Einkaufsalternativen in der Region (vgl. Kapitel IV.)
- /// Ergebnisse aus **anderen GMA-Untersuchungen** in der Region.

Bei dem Planstandort **Moritzburger Straße / Forststraße** handelt es sich perspektivisch um ein Nahversorgungszentrum, wobei insbesondere die größeren Ladeneinheiten (Netto, Drogeriefachmarkt) aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich als Anker- und Magnetbetriebe fungieren werden. Sie bestimmen in ihrer **Gesamtwirkung** maßgeblich die Ausdehnung des Einzugsgebietes für die geplante Handelslage. Aufgrund der o. g. Kriterien wird eine Ausstrahlungskraft des Standortes erreicht, die sich primär auf das Oberdorf Weinböhla beschränkt. Darüber hinaus ist v. a. durch den **bisher nicht in Weinböhla vorhandenen Drogeriefachmarkt** mit Kundenorientierungen aus dem Unterdorf zu rechnen, wobei davon auch die übrigen Einzelhandelsbetriebe profitieren werden. Weiterhin resultiert daraus ein etwas höherer Anteil an Streuumsätzen.

Unter Berücksichtigung der angeführten Kriterien lässt sich das **Einzugsgebiet** des Planvorhabens wie in Karte 4 dargestellt abgrenzen.

Karte 4: Einzugsgebiet des Vorhabens in Weinböhla



In dem solchermäßen **definierten Einzugsgebiet** leben gegenwärtig ca. 10.380 Personen.¹⁹

Zone I:	Oberdorf Weinböhla	ca. 4.130 Einwohner
Zone II:	Unterdorf Weinböhla	ca. 6.250 Einwohner
Insgesamt		ca. 10.380 Einwohner.

Die **Abgrenzung des Einzugsgebietes** für den Projektstandort Moritzburger Straße / Forststraße kann wie folgt begründet werden:

- Das **Kerneinzugsgebiet (Zone I)** umfasst zunächst die östlich der Bahnstrecke Berlin–Dresden liegenden Siedlungsbereiche der Gemeinde Weinböhla bzw. das sog. „Oberdorf“ (vgl. Kapitel II.1). Hier stellt der derzeit bestehende Netto-Markt, Moritzburger Straße 49, den einzigen Lebensmittelmarkt i. S. eines Nahversorgungsstandortes dar, wobei mit dessen Verlagerung an den Projektstandort Moritzburger Straße / Forststraße die Kunden nahezu vollständig „mitgenommen“ werden können, so dass eine „Übertragung“ dieses Nahversorgungsstandortes erfolgt. Diesbezüglich ist der Anbieter Netto der einzige strukturprägende Lebensmittelmarkt im Oberdorf, so dass von einer Alleinstellung und einer entsprechend hohen Marktdurchdringung auszugehen ist. Das Einzugsgebiet begrenzt sich hier im Wesentlichen durch die verkehrlichen und naturräumlichen Zäsuren (Bahnstrecke, Friedewald). Grundsätzlich ist hier noch z. T. von einer fußläufigen Erreichbarkeit bzw. der Erreichbarkeit per Fahrrad auszugehen, gleichwohl der überwiegende Anteil der Kunden den Pkw als Verkehrsmittel nutzen wird. Auch die Erreichbarkeit per Bus ist grundlegend gewährleistet.
- Das **erweiterte Einzugsgebiet (Zone II)** umfasst darüber hinaus auch die westlich der Bahnstrecke Berlin–Dresden liegenden Siedlungsbereiche von Weinböhla (sog. „Unterdorf“). Hier kommt zum Tragen, dass v. a. durch die Zugkraft des geplanten Drogeriefachmarktes Kunden an den Projektstandort tendieren, die aktuell keinen derartigen Betriebstyp im Gemeindegebiet vorfinden. Von dieser Konstellation können auch in gewissem Maße der Netto-Markt sowie die kleinteiligen Einzelhandelsnutzungen am Projektstandort profitieren (Synergieeffekte). Ungeachtet dessen dürfte die Marktdurchdringung im Nahrungs- und Genussmittelbereich in Zone II bereits deutlich niedriger ausgeprägt sein. Potenziellseitig wird aufgrund der räumlich abgesetzten Lage vom „Oberdorf“ auch der Weinböhlaer Ortsteil neuer Anbau zur Zone II gezählt.

¹⁹ Quelle Einwohner: Statistisches Landesamt Sachsen, Stand 30.11.2020, anteilige Verteilung der Einwohner auf Ober- und Unterdorf auf Basis der Einwohnerzahlen nach Straßen nach Angaben des EMA Weinböhla, Stand: 13.08.2019, GMA-Berechnung 2021

Die Einwohnerzahlen wurden nach Hinweis der LD Sachsen mit vorliegender Aktualisierung des Gutachtens auf Basis der Angaben des statistischen Landesamtes berechnet.

- Weiterhin ist durch die Lage des Projektstandortes im östlichen Teil des Gemeindegebietes von Kundenzuflüssen u. a. aus der östlich angrenzenden Nachbargemeinde Moritzburg auszugehen. So ist v. a. für die Ortsteile Auer und Steinbach eine schnelle Anbindung an den Projektstandort gegeben. Ferner verfügt auch Moritzburg über keinen eigenen Drogeriefachmarkt. Hingegen sind mit zwei Filialen des Anbieters Netto Marken-Discount im Kernort Moritzburg sowie im Ortsteil Reichenberg zwei betreibergleiche Wettbewerbsstandorte etabliert. Grundsätzlich ist daher mit einem **erhöhten Streukundenanteil** v. a. aus Moritzburg bzw. auch aus der nördlich liegenden Gemeinde Ebersbach auszugehen, die den Projektstandort über die Staatsstraße S 80 / S 81 und die Kreisstraße K 8014 gut erreichen können. Da diese Kaufkraftpotenziale nur schwer räumlich zuzuordnen sind, werden sie im weiteren Verlauf der Untersuchung in Form von „**Streuumsätzen**“ bei den Umsatzumverteilungsberechnungen berücksichtigt, die je nach Sortiment und Angebot der geplanten Märkte variieren. Diese Anteile werden jedoch nur von untergeordneter Bedeutung sein.

Eine weitere Ausdehnung des regelmäßigen Einzugsgebietes ist auch auf Grund der spezifischen Wettbewerbssituation im weiteren Umland nicht zu erwarten. So verfügen die umliegenden Städte Coswig, Meißen, Radebeul und Radeburg über eigene leistungsfähige Versorgungsangebote im Nahrungs- und Genussmittel sowie im Drogeriewarenbereich. Darüber hinaus ist auf die topografischen Gegebenheiten hinzuweisen: So liegt Weinböhla an der Schnittstelle zwischen Elbtalniederung und dem Friedewald, wobei das Waldgebiet hier als Zäsur wirkt.

2. Kaufkraft im Einzugsgebiet

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen beträgt die ländereinzelfachhandelsrelevante Kaufkraft aktuell einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung

ca. € 6.035.²⁰

pro Jahr. Bezogen auf das konkrete Planvorhaben in Weinböhla betragen die Pro-Kopf-Kaufkraftwerte:

²⁰ Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken, Stand 2018

Tabelle 3: Pro-Kopf-Kaufkraftwerte

Sortiment	Pro-Kopf-Ausgaben in €
Nahrungs- und Genussmittel	2.210 ¹
Zeitschriften / Zeitungen	48
Drogeriewarensortiment	372 ²
Fahrräder und Zubehör	73
Bekleidung	520

¹ Nur Nahrungs- und Genussmittel, ohne Randsortimente von z. B. Lebensmittelmärkten (Nonfood I und II, wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung).

² Nur Drogeriewarenkernsortiment i. e. S.: Drogeriemärkte haben regelmäßig Randsortimentsanteile außerhalb des Drogeriewarenanteils (u. a. Haushaltswaren, Bekleidung, Nahrungs- und Genussmittel).

GMA-Aufstellung 2019 / 2021

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das **lokale Kaufkraftniveau**²¹ zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Weinböhla bei 95,4 und damit auf einem leicht unterdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0). Folgende Kaufkraftpotenziale sind bezogen auf das Planvorhaben Moritzburger Straße / Forststraße im Einzugsgebiet vorhanden (vgl. Tabelle 4):

Tabelle 4: Untersuchungsrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet

Sortiment	Zone I	Zone II	EZG gesamt
	Kaufkraft in Mio. €		
Nahrungs- und Genussmittel	8,7	13,2	21,9
Zeitschriften / Zeitungen	0,2	0,3	0,5
Drogeriewarensortiment	1,5	2,2	3,7
Fahrräder und Zubehör	0,3	0,4	0,7
Bekleidung	2,1	3,1	5,2

Quelle Kaufkraft: MB Research 2018, GMA-Berechnung 2019 / 2021

Zusätzlich werden bei einigen der vorgesehenen Nutzungen Anteile des Umsatzes mit sog. Randsortimenten generiert. Folgende Umsatzanteile mit Randsortimenten sind zu erwarten:

Netto-Lebensmittelmarkt	13 %
Drogeriefachmarkt	30 %. ²²

²¹ Quelle: MB Research, 2018. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

²² Je nach Anbieter und Sortimentierung variieren die Anteile der Randsortimente.

IV. Projektrelevante Wettbewerbssituation

Zur Berechnung und Einschätzung der voraussichtlich durch die geplanten Märkte erzielbaren Umsätze und der somit induzierten Auswirkungen ist zunächst die **Angebots- und Wettbewerbssituation** im Einzugsgebiet bzw. im Untersuchungsraum darzustellen und zu bewerten. Ausgehend davon lassen sich die durch das Vorhaben zu erwartenden wettbewerblichen bzw. prüfungsrelevanten städtebaulichen Auswirkungen ermitteln. Die Bewertung der Angebots- und Wettbewerbssituation basiert auf einer Erhebung der projektrelevanten Betriebe im Juli 2019.²³

- Als „Wettbewerber“ für den verlagerten und erweiterten **Netto-Lebensmittelmarkt** wurden hierbei alle Betriebe eingestuft, die Lebensmittel als Kern- und Randsortimente führten. Dazu gehören die im Einzugsgebiet bzw. im Untersuchungsraum ansässigen Lebensmittelmärkte und das Lebensmittelhandwerk aber auch Drogeriemärkte mit ihrem Lebensmittelangebot. Weiterhin sind spezialisierte Fachanbieter (u. a. Getränkemärkte, Tankstellenshops, Obst- und Gemüse) als Wettbewerber anzusprechen. Als direkte Konkurrenten des Netto-Marktes sind nach gutachterlicher Einschätzung allerdings v. a. solche Geschäfte einzustufen, die den Betriebstypen SB-Warenhaus / Großer Supermarkt, Supermarkt und Lebensmitteldiscounter zuzuordnen sind. Mit diesen ist das größte Maß an Sortimentsüberschneidung gegeben. Für die gemäß Bebauungsplan vorgesehenen **Lebensmittelhandwerker** (Bäckerei, Fleischerei) sind grundsätzlich ebenfalls alle Einzelhandelsbetriebe zu nennen, die im Kern- und Randsortiment Nahrungs- und Genussmittel führen. Durch die Sortimentsspezialisierung sind hingegen die entsprechenden Bäckereien und Fleischereien sowie die entsprechenden Fachabteilungen der Lebensmittelbetriebe zu nennen.
- Als Wettbewerber des geplanten **Drogeriefachmarktes** wurden alle Geschäfte eingestuft, in denen Drogeriewaren als Kern- oder Randsortiment angeboten werden. Als direkte Wettbewerber sind v. a. solche Anbieter zu klassifizieren, die dem gleichen oder einem ähnlichen Betriebstyp (= Drogeriefachmarkt, -fachgeschäft) angehören²⁴. Ergänzend führen auch Lebensmittelmärkte Drogeriewaren als Randsortiment und sind daher als Wettbewerber zu berücksichtigen. Insbesondere die SB-Warenhäuser / Großen Supermärkte verfügen über umfangreiche Fachabteilungen mit hoher Sortimentstiefe und –breite.
- Für die Option eines **Fahrradgeschäftes** sind andere Fahrradläden bzw. Fahrradfachmärkte anzuführen.

²³ Wesentliche projektrelevante Änderungen in der Einzelhandelslandschaft im Untersuchungsraum sind zwischenzeitlich nicht bekannt geworden. Auftragsgemäß erfolgte keine erneute vor Ort-Wettbewerbs-erhebung bzw. Aktualisierung der Wettbewerbssituation.

²⁴ Apotheken und Sanitätshäuser wurden hierbei zunächst nicht berücksichtigt, da sie überwiegend Arzneien und apothekenübliche Waren führen, welches spezifisch nur hier angeboten wird.

- Für die Option eines **kleineren Bekleidungsgeschäftes** sind andere Bekleidungs- bzw. Textilanbieter als Wettbewerber zu nennen.
- Weiterhin ist gemäß Bebauungsplan die Etablierung eines **Anbieters für Zeitschriften / Zeitungen** möglich, wobei dieser erfahrungsgemäß einen größeren Umsatzanteil mit Kioskwaren, insbesondere Tabak, erwirtschaftet. Entsprechend setzt sich der Umsatz dieses Geschäftes aus verschiedenen Sortimentsbereichen zusammen. Für die Tabakwaren sind diese dem Nahrungs- und Genussmittelbereich zuzuordnen. Bei Zeitungen / Zeitschriften werden alle Einzelhandelsbetriebe mit einem entsprechenden Angebot tangiert. Dies sind die entsprechenden Zeitungsaufsteller von Lebensmittel- und Drogeriemärkten, Kiosks / Spätshops, Tankstellen und z. T. Buchläden. Dabei ist anzuführen, dass i. d. R. nur ein geringer Teil des Gesamtumsatzes dieser Wettbewerber auf Zeitungen / Zeitschriften entfällt, da es i. d. R. als untergeordnetes Randsortiment zu geführt wird. Dies ist auf das nur geringe Marktvolumen zurückzuführen, wobei nur geringe Umsätze zu konstatieren sind. Ferner werden bei dem Anbieter für Zeitschriften / Zeitungen meist auch konsumorientierte Dienstleistungen (z. B. Lotto / Toto, Post-/ Paketservices) angeboten.

1. Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet (Gemeinde Weinböhla)

Innerhalb des Einzugsgebietes des Planvorhabens ist auf folgende strukturprägende Anbieter im **Nahrungs- und Genussmittelsektor**²⁵ hinzuweisen (vgl. Karte 5):

- **Lidl**, Dresdner Straße
- **Edeka**, Dresdner Straße
- **Penny**, Dresdner Straße
- **Netto**, Dresdner Straße.

Neben dem zu verlagernden Netto-Markt an der Moritzburger Straße 49 sind somit vier weitere strukturprägende Lebensmittelanbieter in Weinböhla etabliert. Alle genannten Anbieter befinden sich westlich der Bahnstrecke Berlin – Dresden, wobei eine Standortkonzentration im Bereich Dresdner Straße im Umfeld des Haltepunktes Weinböhla zu konstatieren ist. Darüber hinaus ist eine weitere Filiale von Netto Marken-Discount an der Dresdner Straße im südlichen Weinböhlaer Gemeindegebiet vorhanden. Alle genannten Anbieter konzentrieren sich somit im sog. Unterdorf.²⁶

²⁵ Lebensmittelmärkte > 400 m² VK / Hauptwettbewerber, ohne zu verlagernder Netto-Markt, Moritzburger Straße 49.

²⁶ Keine statistische Bezeichnung; gemeint ist das Weinböhlaer Gemeindegebiet westlich der Bahnstrecke Berlin-Dresden, das Oberdorf umfasst alle Bereiche östlich davon.

Legende

- Projektstandort Netto, Moritzburger Straße
- Einzugsgebiet**
 - Zone I
 - Zone II
- Untersuchungsraum
- projektrelevante zentrale Versorgungsbereiche

Erhebungsstand: Juli 2019

OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

GMA-Bearbeitung 2019 / 2021

Damit übernehmen die genannten Wettbewerbsbetriebe zwar gesamtgemeindliche Versorgungsfunktionen, eine fußläufige Nahversorgung für das „Oberdorf“ wird allerdings nicht gewährleistet. Hier stellt der zu verlagernde Netto-Markt an der Moritzburger Straße den einzigen Nahversorger dar, wobei mit dessen Neupositionierung am Planstandort Moritzburger Straße / Forststraße eine leistungsfähige Nahversorgungslage entsteht.

Darüber hinaus sind zahlreiche kleinteilige Lebensmittelanbieter im Gemeindegebiet vorhanden (u. a. Bäckereien, Fleischereien, Getränkeanbieter, Spezialanbieter), wobei diese z. T. in Standortagglomeration mit den Lebensmittelmärkten auftreten. Ferner sind im **Ortskern Weinböhla** im Bereich Hauptstraße mehrere Anbieter etabliert (vgl. Kapitel IV.3).

Im **Drogeriewarenbereich** besteht **derzeit kein moderner Drogeriefachmarkt in Weinböhla**. Das Angebot wird lediglich durch die Randsortimente der genannten Lebensmittelmärkte in Grundzügen abgebildet. Ein qualitativ und quantitativ umfassendes Angebot i. S. eines Drogeriewarenvollsortimenters besteht in Weinböhla nicht, so dass die eigengemeindliche Versorgung in diesem kurzfristigen Bedarfssegment nicht adäquat bedient werden kann. Derzeit sind erhebliche Kaufkraftabflüsse im Drogeriewarenbereich an umliegende Wettbewerbsstandorte außerhalb der Gemeinde zu konstatieren.

Für die Option eines **Fahrradgeschäftes** ist in Weinböhla mit dem Anbieter „Die Fahrrad Kette“, Ehrlichweg nur ein relevanter Wettbewerber ansässig.

Für die Option eines kleineren **Bekleidungsgeschäftes** sind in Weinböhla mehrere kleinere Fachgeschäfte im Bereich des Ortskerns sowie als größerer Anbieter Kik in der Friedenstraße als Wettbewerbsbetriebe zu nennen.

Bei **Zeitschriften / Zeitungen** wird ein Angebot durch die in Weinböhla etablierten Lebensmittelmärkte und z. T. kleinere Anbieter (Tankstelle, Fachgeschäfte) vorgehalten.

2. Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebietes im Untersuchungsraum

Neben den Betrieben im unmittelbaren Einzugsgebiet gehen auch noch **wettbewerbliche Wirkungen von den Anbietern außerhalb des Einzugsgebietes im Untersuchungsraum** aus. Der Untersuchungsraum definiert sich aufgrund der wettbewerbslichen Interdependenzen, welche v. a. mit Betrieben zu sehen sind, deren Einzugsgebiete sich mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens überschneiden. So ist zu konstatieren, dass aufgrund der örtlichen siedlungsstrukturellen Situation, der Nahlage zu leistungsfähigen Versorgungsstandorten u. a. in Coswig und Meißen, der Lage des Planstandortes im östlichen Weinböhlaer Gemeindegebiet und des derzeitigen Einzelhandelsangebotes innerhalb der einzelnen Zonen des Einzugsgebietes, Kunden- bzw. Kaufkraftabflüsse an Einzelhandelsstandorte von außerhalb Weinböhlas zu verzeichnen sind. Mit der Entwicklung der Nahversorgungslage Moritzburger Straße / Forststraße in Weinböhla ist davon aus-

zugehen, dass Kunden, die derzeit nach außerhalb von Weinböhla zum Einkaufen fahren, zukünftig wohnortnah gebunden werden können. Damit sind auch Wettbewerbsstandorte außerhalb Weinböhlas von Umsatzumverteilungseffekten betroffen.

Weiterhin werden auch in gewissem Maße Kaufkraftzuflüsse von außerhalb Weinböhlas zu konstatieren sein, was v. a. auf die Angebotsschwäche in den ländlichen östlichen und nördlichen Umlandgemeinden zurückzuführen ist. Der **Untersuchungsraum** erstreckt sich somit auf Teile der umliegenden Städte und Gemeinden Coswig, Meißen²⁷, Radebeul²⁸ und Moritzburg²⁹ und Niederau³⁰. Weiter entfernte Gemeinden bzw. Einzelhandelsstandorte werden dagegen nicht wesentlich wettbewerblich tangiert und daher nicht mit einbezogen, um einer Verwässerung der Ergebnisse vorzubeugen (vgl. Karte 5).

Weiterhin werden auch die **räumlich nächstliegenden zentralen Versorgungsbereiche** bei der Wettbewerbsanalyse einbezogen, um eine ganzheitliche Einschätzung einer möglichen Betroffenheit dieser schützenswerten Bereiche vornehmen zu können (vgl. Kapitel IV. 3).

In Karte 5 werden daher neben den Betrieben im Einzugsgebiet auch die **Betriebe des Untersuchungsraums außerhalb des Einzugsgebietes** dargestellt:

Coswig

- /// **Kaufland**, Salzstraße
- /// **Edeka**, Dresdner Straße
- /// **Norma**, Moritzburger Straße (NVZ Spitzgrund)
- /// **Netto**, Melanchthonstraße (NVZ Ringpark)
- /// **Netto**, Dresdner Straße
- /// **Aldi**, Salzstraße.

Meißen

- /// **Kaufland**, Niederauer Straße
- /// **Edeka** Lamm, Fabrikstraße
- /// **Netto**, Ferdinandstraße
- /// **Netto**, Fabrikstraße

²⁷ Gebiete nordöstlich der Elbe.

²⁸ Nur Löma-Center.

²⁹ Kernort und nördliche und westliche Ortsteile.

³⁰ Für Niederau erfolgt im Weiteren keine gesonderte Darstellung. Hier sind nach dem Abgang von real keine Lebensmittelmärkte mehr vorhanden. Ein untersuchungsrelevantes Einzelhandelsangebot (=nur strukturprägende Märkte) ist nicht vorhanden. Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO sind daher auszuschließen.

- /// **Penny**, Rosa-Luxemburg-Straße
- /// **Netto dansk**, Dresdner Straße (ZVB Kurt-Hein-Straße)
- /// **Diska**, Zaschendorfer Straße
- /// **Aldi**, Fabrikstraße

Moritzburg

- /// **Netto**, Schlossallee

Radebeul

- /// **Rewe**, Meißner Straße (Löma-Center).

Im Bereich **Drogeriewaren** ist auf folgende strukturprägende Drogeriefachmärkte hinzuweisen:

- /// **Coswig**: Rossmann, Hauptstraße (Innenstadt Coswig)
- /// **Meißen**: Rossmann, Großenhainer Straße
- /// **Radebeul**: dm-Drogerie, Meißner Straße (Löma-Center).

Die genannten **Hauptwettbewerber** liegen somit bereits außerhalb des Einzugsgebietes bzw. außerhalb von Weinböhla. Sie weisen aber zum einen partiell Einzugsgebietsüberschneidungen mit dem Planvorhaben an der Moritzburger Straße auf, zum anderen begrenzen sie die Ausdehnung des betrieblichen Einzugsgebietes des Planstandortes und sind damit potenziell von Wettbewerbswirkungen betroffen.

Im Sinne des **Worst-Case-Ansatzes** werden nur die o. g. genannten Systemwettbewerber (Lebensmittel- und Drogeriefachmärkte, keine Spezialanbieter) bei den späteren Umsatzumverteilungen einbezogen, nicht aber sonstige kleinteilige Anbieter (z. B. Getränkemarkt, Lebensmittelhandwerker, Spezialgeschäfte) außerhalb des Einzugsgebietes, da diese i. d. R. keine über den Nahbereich hinausgehende bzw. überörtliche Ausstrahlungskraft besitzen. Sie weisen daher keine wesentlichen Einzugsgebietsüberschneidungen mit dem Planvorhaben in Weinböhla auf.³¹ Gleiches gilt für die gemäß Bebauungsplan möglichen bzw. zu prüfenden Fachgeschäfte für Lebensmittelhandwerk, Fahrräder, Bekleidung und Zeitschriften- / Zeitschriften.

3. Zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum

Bei einer Ansiedlung oder Erweiterung eines Einzelhandelsbetriebes ist gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu prüfen, ob schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in der

³¹ Ausnahme bilden die kleinteiligen Anbieter in den projektrelevanten zentralen Versorgungsbereichen, die berücksichtigt wurden, um eine umfassende Bewertung einer möglichen Betroffenheit des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches durchführen zu können (vgl. Kapitel IV. 3).

Standortgemeinde oder im Untersuchungsraum auftreten. Insofern ist zunächst zu ermitteln, inwiefern zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum vorliegen. Als Grundlage hierfür dienen – falls vorhanden – die kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepte.

3.1. Weinböhla

Die **Gemeinde Weinböhla** verfügt über ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2021 (vgl. Kapitel I. 3.3). Diesbezüglich wird der **Ortskern der Gemeinde** an der Hauptstraße im Abschnitt zwischen Kirchplatz im Westen und Brückenstraße / Bahnhofstraße im Osten als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Hier sind straßenbegleitend zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte sowie komplementäre Einrichtungen aus Verwaltung, Dienstleistung und Gastronomie ansässig. Der Geschäftsbesatz ist dabei bandartig in den Erdgeschosslagen der zumeist Wohnhäuser etabliert. Der dichteste Geschäftsbesatz besteht dabei im Abschnitt zwischen Kirchplatz und Robert-Koch-Straße, wobei der Rathausplatz das funktionale Zentrum bildet. Hier auch die Gemeindeverwaltung Weinböhla ansässig. Der Bereich ist verkehrsgünstig über die Großenhainer Straße aus Richtung Norden, die Dresdner Straße aus Richtung Süden und die Brückenstraße / Moritzburger Straße aus Richtung Osten erreichbar. Der Bahnhaltepunkt Weinböhla und die Straßenbahnhaltestelle „Weinböhla, Rathausstraße“ sind zwar jeweils außerhalb gelegen, aber fußläufig erreichbar. Ferner ist auch eine Bushaltestelle am Rathausmarkt eingerichtet.

Insgesamt wirkt der **zentrale Versorgungsbereich Ortskern Weinböhla** aufgrund seiner multifunktionalen Nutzungsmischung, wobei der Einzelhandel hier nur partiell Leitungsfunktion übernimmt. Dies ist auf das Fehlen eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes bzw. größerer Ankerbetriebe zurückzuführen. Diese sind im Bereich Dresdner Straße bereits außerhalb des Ortskerns ansässig (Lidl, Edeka, Penny). Im Hinblick auf die Nahversorgung der Gemeinde übernehmen diese hier Ergänzungsfunktion zum Ortskern. Im projektrelevanten Sortimentsbereich sind im Ortskern lediglich kleinteilige Fachanbieter (u. a. Reformhaus, Obst und Gemüse, Bäckereien, Apotheken, Schreibwaren / Geschenke) ansässig. Insgesamt ist der Ortskern als städtebaulich stabil zu bezeichnen, wenngleich das Fehlen eines leistungsstarken Lebensmittelmarktes dessen gesamtgemeindliche Versorgungsbedeutung mindert.

Innerhalb des sog. „Oberdorfes“ Weinböhla ist die **Nahversorgungslage „Moritzburger Straße / Forststraße“** i. S. eines zentralen Versorgungsbereiches definiert, welche den Ortskern Weinböhla bei der Nahversorgung funktional ergänzt. **Das Planvorhaben ist integraler Bestandteil dieses Bereiches.**

3.2. Coswig

Die südlich von Weinböhla liegende **Stadt Coswig** verfügt über ein beschlossenes Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2010, welches neben den städtebaulichen Zielvorstellungen zur Einzelhandelssteuerung auch sortimentsbezogene Festsetzungen und **zentrale Versorgungsbereiche** definiert.

Der **zentrale Versorgungsbereich Innenstadt** erstreckt sich in Nord-Süd-Ausdehnung entlang der Hauptstraße zwischen Kreisverkehr Moritzburger Straße / Weinböhlaer

Straße im Norden und Bahnhof Coswig im Süden. Die heterogene Bebauungsstruktur weist dabei eine Mischung aus Wohnhäusern mit Einzelhandelsunterlagerung sowie Geschäfts- und Bürohäusern auf. Kernstück bildet der Lovosicer Platz bzw. die „Börse Coswig“, wo auch eine Straßenbahnhaltestelle eingerichtet ist. Hier sind auch größere Einzelhandelsbetriebe verortet (u.a. Rossmann Drogerie, KiK Textilien, NKD, Takko, Reno Schuhe). Ergänzend sind zahlreiche Fachgeschäfte verschiedener Branchen, Dienstleistungsanbieter, Gesundheits- und medizinische Einrichtungen, die Stadtverwaltung und gastronomische Angebote vorhanden. Der Gewerbebesatz dünnt dabei in den Randbereichen spürbar aus. Gemäß der räumlichen Definition des ZVB Innenstadt ist derzeit kein größerer Lebensmittelmarkt hier etabliert.³² Die Erreichbarkeit der Innenstadt Coswig ist über die Hauptstraße bzw. die Dresdner Straße im Süden und die Moritzburger Straße / Weinböhlaer Straße im Norden gewährleistet. Ferner verfügt der Bereich über einen S-Bahn-Anschluss (Bahnhof Coswig) sowie eine Straßenbahn- und Busanbindung.

Insgesamt ist die Innenstadt Coswig als lebendige Stadtmitte mit einer vielfältigen Angebots- und Nutzungsmischung und charakterisieren, wobei eine städtebaulich stabile Situation zu konstatieren ist. Lediglich einzelne kleine Leerstände waren zum Zeitpunkt der Erhebung vorhanden. Für den Drogeriefachmarkt Rossmann sind ein ansprechender Auftritt und eine betriebstypenüblich große Verkaufsfläche festzuhalten, so dass er als marktfähig einzustufen ist. Ungeachtet dessen wirkt der ZVB Innenstadt Coswig durch seine Multifunktionalität, wobei der Einzelhandelsschwerpunkt im kurz- und mittelfristigen Bedarf liegt. V. a. die Bekleidungsanbieter stellen die Leitbranche dar.

■ Das **Nahversorgungszentrum „Spitzgrund“** befindet sich im nördlichen Siedlungsgebiet von Coswig, ca. 3 km südlich des Projektstandortes Moritzburger Straße / Forststraße. Das Nahversorgungszentrum umfasst den Gebäudekomplex südlich der Moritzburger Straße zwischen Pappelstraße und Platanenweg. Größter Anbieter ist ein Norma-Lebensmitteldiscounter, der durch eine Fleischerei, eine Bäckerei, einen Obst- und Gemüsehandel sowie einen Getränkemarkt ergänzt wird. Ferner ist mit KiK Textilien und T€Di ein weitergehendes Angebot vorhanden. Das Angebot wird durch eine Sparkassenfiliale abgerundet, so dass von einem städtebaulich stabilen Nahversorgungszentrums i. S. einer Quartiersversorgung für die direkt umliegenden Wohnbereiche auszugehen ist.

■ Das **Nahversorgungszentrum „Am Ringpark“** befindet sich in zentraler Wohngebietslage im Plattenbaugebiet Coswig, ca. 300 – 400 m östlich der Coswiger Innenstadt. Es

³² Seit der Erarbeitung des EZK Coswig 2010 wurde mit der Ansiedlung von Edeka, Dresdner Straße, ein derartiger Magnetbetrieb in Nahlage zur Innenstadt angesiedelt. Hier wäre zukünftig ein Einbezug in den ZVB Innenstadt zu prüfen.

ist beidseitig der Straßenbahntrasse ausgebildet und umfasst im nördlichen Bereich einen Gebäudekomplex, der auch mehrere nahversorgungsrelevante Fachgeschäfte und Dienstleistungen umfasst. Weiterhin zählt auch die Solitärimmobilie des Anbieters Netto Marken-Discount südlich der Gleise zum Nahversorgungszentrum. Seit dem Abgang des Discounters Penny aus dem nördlichen Objekt sichert alleinig der Netto-Markt die maßgebliche Nahversorgungsbedeutung. Als einziger größerer Lebensmittelmarkt für das umliegende Wohngebiet und der hohen Kundenakzeptanz ist von einer wirtschaftlich stabilen Situation auszugehen.

3.3. Moritzburg

Die **Gemeinde Moritzburg** verfügt über kein städtisches Einzelhandelskonzept. Für den Kernort Moritzburg sind entlang der Schlossallee zwar einzelne zentrenprägende Funktionen ansässig (u. a. Gemeindeverwaltung, einzelne Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe), jedoch übernehmen sie aufgrund des Fehlens eines strukturprägenden Nahversorgers keine gesamtörtliche Versorgungsfunktion für das Gemeindegebiet. Die Nahversorgungsfunktion wird in Ergänzung durch den Anbieter Netto Marken-Discount, Schlossallee 53, gewährleistet. Entsprechend ist der **Ortskern Moritzburg nicht als faktischer zentraler Versorgungsbereich** zu führen, wenngleich eine hohe touristische Bedeutung zu konstatieren ist.

3.4. Meißen

Die Stadt Meißen verfügt über ein städtisches Einzelhandels- und Zentrenkonzept³³, das u. a. die historische Altstadt als Hauptzentrum und die Standortlage Kurt-Hein-Straße als Stadtteilzentrum (mit Nahversorgungsfunktion) i. S. von zentralen Versorgungsbereichen festlegt. Mit Blick auf die trennende Wirkung der Elbe als stadtquerende städtebauliche Zäsur und der Lage der mehrheitlich rechtselbisch liegenden Meißner Lebensmittelmärkte sind allenfalls Wettbewerbseffekte gegenüber dem **Stadtteilzentrum Kurt-Hein-Straße** zu erwarten. Diesbezüglich umfasst der Bereich Abschnitte der Dresdner Straße und der Kurt-Hein-Straße bzw. den Dr.-Eberle-Platz / Bahnhofsvorplatz.³⁴ Als einziger strukturprägender Einzelhandelsbetrieb ist auf den Anbieter Netto (dansk) hinzuweisen, der als wirtschaftlich stabil einzustufen ist und primär der Nahversorgung für die Wohngebiete im Nahbereich fungiert.

3.5. Niederau

In der **Gemeinde Niederau** konnte **kein faktischer zentraler Versorgungsbereich** innerhalb der Ortsteile identifiziert werden. Hier ist auf den Leerstand des ehemaligen real SB-Warenhauses hinzuweisen, wobei eine Folgenutzung nicht absehbar ist.

³³ Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Meißen, März 2008.

³⁴ Nach nunmehr über zehn Jahren entspricht die räumliche Abgrenzung nicht mehr der tatsächlichen örtlichen Situation. Daher wurde die Bewertung anhand der tatsächlichen faktischen Situation vorgenommen.

4. Zusammenfassung Wettbewerbssituation

In der Gesamtbetrachtung ist die Wettbewerbsintensität für das Planvorhaben innerhalb von Weinböhla als moderat zu bezeichnen. So sind zwar im Bereich Dresdner Straße mehrere leistungsfähige **Lebensmittelmärkte** etabliert, allerdings stellt der derzeitige Bestandmarkt von Netto, Moritzburger Straße 49, den einzigen Anbieter im sog. „Oberdorf“ Weinböhla dar. Auch nach seiner Verlagerung an den Planstandort stellt er den alleinigen Nahversorger dar, so dass von einer Alleinstellung bzw. Sondersituation auszugehen ist.

Im Hinblick auf die Wettbewerbssituation im **Drogeriewarenbereich** ist derzeit kein leistungsfähiger Drogeriefachmarkt in Weinböhla zur Sicherung der umfassenden gemeindlichen Eigenversorgung vorhanden. Hier ist davon auszugehen, dass mit der Ansiedlung eines derartigen Anbieters in hohem Maße Kaufkraft im Ort gebunden werden kann, die derzeit an Wettbewerbsstandorte außerhalb Weinböhlas abfließt. Von diesen Synergieeffekten profitieren auch die weiteren Anbieter am Standort.

Außerhalb des Einzugsgebietes ist auf die Wettbewerbsstandorte in den umliegenden Städten und Gemeinden im Untersuchungsraum hinzuweisen, die über eigene, überwiegend leistungsfähige Fachmärkte der Branchen Nahrungs- und Genussmittel und z. T. Drogeriewaren verfügen.

In nachfolgender Tabelle 5 werden die **Verkaufsflächen- und Umsatzverteilungen** in den untersuchungsrelevanten Sortimenten **Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren** im Einzugsgebiet und im Untersuchungsraum dargestellt.

Für die Fachgeschäftsoptionen (**Fahrrad, Bekleidung, Zeitungen /Zeitschriften**) erfolgt aufgrund des nur kleinen Marktsegments keine gesonderte Ausweisung.

Tabelle 5: Verkaufsflächen- und Umsatzaufteilung im Einzugsgebiet nach Lagen und Sortimenten

Lagen	Nahrungs- und Genussmittel		Drogeriewaren	
	VK in m ²	Umsatz in Mio. €	VK in m ²	Umsatz in Mio. €
Einzugsgebiet insg. (Zone I und II) (Weinböhla)	4.687	19,9	380	1,8
<i>davon Ortskern Weinböhla</i>	190	1,0	-	-
<i>davon sonstige Lagen im Einzugs- gebiet</i>	4.497	18,9	380	1,8
außerhalb des Einzugsgebietes im Un- tersuchungsraum	19.242	81,7	3.583	17,1
<i>davon Coswig</i>	7.658	31,8	1.223	5,6
- <i>Innenstadt Coswig</i>	205	0,8	455	2,3
- <i>NVZ Spitzgrund</i>	1.029	3,7	70	0,3
- <i>NVZ Ringpark</i>	771	3,1	70	0,3
- <i>sonstige Lagen Coswig</i>	5.653	24,1	628	2,7
<i>davon Meißen</i>	8.760	38,1	1.457	6,8
- <i>STZ Kurt-Hein-Straße</i>	653	2,6	70	0,3
<i>davon Moritzburg</i>	815	3,6	80	0,4
<i>davon Radebeul (nur Löma-Center)</i>	2.010	8,3	823	4,4
Untersuchungsraum insgesamt	23.930	101,6	3.963	19,0

Betriebe nach Sortimentsschwerpunkt zugeordnet; Verkaufsflächen und Umsätze der Betriebe > 400 m² VK
nach Teilsortimenten aufgeteilt, ohne zu verlagernden Netto-Markt, Moritzburger Straße 49

k. A. / - = kein Ausweis, da nur als Randsortiment auf weniger als 10 m² VK oder kein Angebot

GMA-Erhebung und Berechnungen 2019 / 2021, Rundungsdifferenzen möglich

V. Auswirkungsanalyse

1. Umsatzprognose

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des Vorhabens wird das **Marktanteilkonzept** verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.³⁵ Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich an sich zu binden.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung eines Vorhabens lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts ebenfalls die perspektivische **Umsatzherkunft des Vorhabens** ableiten. Diese ergibt sich aus der Relation zwischen den in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebiets generierten Umsätzen und dem Gesamtumsatz des Vorhabens. Hingegen lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach dem Markteintritt des Vorhabens neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumverteilungen für das Vorhaben wird in Kapitel V.2. ausführlich behandelt.

Die für das Vorhaben in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebiets erzielbaren Marktanteile hängen neben den **Standortrahmenbedingungen auch von betreiber- und betriebstypenspezifischen Besonderheiten** ab. So ist grundsätzlich davon auszugehen, dass im näheren Umfeld bzw. in Zone I des Einzugsgebiets hohe Abschöpfungsquoten erreichbar sind, die mit zunehmender Distanz bzw. steigendem Entfernungswiderstand und der Überlagerung durch die Einzugsgebiete benachbarter Einzelhandelsstandorte sinken. In diesem Zusammenhang nimmt der Planstandort primär maßgebliche Nahversorgungsfunktionen für das „Oberdorf“ Weinböhla wahr. Darüber hinaus werden durch die Gesamtwirkung des Vorhabens auch Marktanteile in Zone II („Unterdorf“) erzielt, wobei hier v. a. der geplante Drogeriefachmarkt zu nennen ist. Von dieser Sogwirkung profitieren auch die anderen Anbieter am Standort, wobei v. a. für den Netto-Markt in Zone II deutlich niedrigere Marktanteile anzusetzen sind.

³⁵ In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein. U. a. sind dies die Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Wettbewerbssituation im selben Marktsegment sowie Kopplungs- und Synergieeffekte. Grundsätzlich wird dabei ein realitätsnahes worst-case Szenario angesetzt, das eine unter den gegebenen Rahmenbedingungen maximal erzielbare Umsatzprognose wiedergibt.

1.1. Umsatzprognose Netto Lebensmittelmarkt

Folgende Umsatzprognose lässt sich für den **verlagerten und erweiterten Netto Lebensmittelmarkt mit ca. 790 m² VK** anhand des Marktanteilkonzepts ermitteln:³⁶

Tabelle 6: Umsatzprognose Netto mit ca. 790 m² VK

Zonen	Kaufkraft Food in Mio. €	Markt- anteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatz- herkunft in %
Zone I	8,7	22 – 23	1,9 – 2,0	0,3	2,2 – 2,3	65
Zone II	13,2	5 – 6	0,7 – 0,8	0,1	0,8 – 0,9	25
Einzugsgebiet	21,9	12 – 13	2,7	0,4	3,1	90
Streuumsätze			0,3	< 0,1	0,3 – 0,4	10
Insgesamt			3,0	0,4 – 0,5	3,4 – 3,5	100

* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich (Nonfood I und II) beträgt beim Anbieter Netto ca. 13 %.

GMA-Berechnungen 2019 / 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Somit lässt sich für den verlagerten und erweiterten Netto-Markt mit ca. 790 m² VK eine **Gesamtumsatzleistung von ca. 3,4 – 3,5 Mio. €** ermitteln. Hiervon entfallen ca. 3,0 Mio. € auf den Foodbereich und ca. 0,4 – 0,5 Mio. € auf den Nonfoodbereich (Nonfood I und II).

Aus dem erzielbaren **Marktanteil im Lebensmittelbereich von ca. 22 – 23 % im Kerneinzugsgebiet** (Zone I) wird deutlich, dass der verlagerte und erweiterte Netto-Markt eine besondere Versorgungsbedeutung innerhalb des „Oberdorfs“ erreichen wird. **Potenziell** besteht mit rd. 8,7 Mio. € Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel eine erhebliche Nachfrage, die durch den Netto Markt nur zu einem kleinen Teil gedeckt werden kann. Auch weiterhin profitieren die etablierten Lebensmittelmärkte im „Unterdorf“ bzw. in den umliegenden Zentralen Orten von Kaufkraftzuflüssen aus dem Weinböhlaer „Oberdorf“. Im **erweiterten Einzugsgebiet (Zone II)** werden dagegen aufgrund der zunehmenden räumlichen Distanz zum Planstandort und der Lage weiterer Wettbewerbsstandorte (u. a. auch des Betreibers Netto Marken Discount, Dresdner Straße) nur noch rd. 5 – 6 % der Kaufkraft im Nahrungs- und Genussmittelbereich gebunden. Aufgrund der Ausstrahlungskraft des Vorhabens und der dargestellten Standortrahmenbedingungen wird zudem von einem **Streuumsatzanteil** von außerhalb des Einzugsgebietes von ca. 10 % ausgegangen.

Zur **Bewertung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit** des Vorhabens lassen sich die Filialleistungen heranziehen. Je nach Betreiber, Sortiment, Verkaufsfläche und Standorteigenschaften variieren diese z. T. sehr stark und spiegeln dadurch die spezifischen örtlichen Verhältnisse wider. Gemäß Retail Real Estate Report Germany 2020 / 2021 liegt die durchschnittliche Filialleistung

³⁶ Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

von Netto bei ca. 3,4 Mio. € (Nahrungs- und Genussmittel). Damit läge der verlagerte und erweiterte Markt in Weinböhla auf einem leicht überdurchschnittlichen Niveau. Mit einer Umsatzprognose von ca. 3,4 – 3,5 Mio. € wird in Anbetracht des nur begrenzten Einzugsgebietes und des leicht unterdurchschnittlichen Kaufkraftniveaus ein realitätsnaher Worst Case abgebildet.

1.2. Umsatzprognose Drogeriefachmarkt

Folgende Umsatzprognose lässt sich für den geplanten **Drogeriefachmarkt** mit ca. 700 m² Verkaufsfläche anhand des Marktanteilkonzepts ermitteln:³⁷

Tabelle 7: Umsatzprognose Drogeriefachmarkt mit 700 m² VK

Umsatz-herkunft	Kaufkraft Drogerie-marktkern-sortiment in Mio. €	Marktanteil Drogerie-marktkern-sortiment in %	Umsatz Drogerie-marktkern-sortiment in Mio. €	Umsatz Randsortimente in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatz-herkunft in %
Zone I	1,5	56 – 56	0,8 – 0,9	0,3 – 0,4	1,2	40
Zone II	2,2	38 – 39	0,8 – 0,9	0,3 – 0,4	1,2	40
Einzugsgebiet	3,7	45 – 46	1,7	0,7	2,4	80
Streukunden			0,4	0,2	0,6	20
Insgesamt			2,1	0,9	3,0	100

* Der Umsatzanteil mit Randsortimenten beträgt bei Drogeriemärkten rd. 30 %.

GMA-Berechnungen 2019 / 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Somit lässt sich für den geplanten Drogeriefachmarkt mit ca. 700 m² VK eine **Gesamtumsatzleistung von ca. 3,0 Mio. €** ermitteln. Hiervon entfallen ca. 2,1 Mio. € auf den Drogeriewarenbereich und ca. 0,9 Mio. € auf Randsortimente (u. a. Nahrungs- und Genussmittel, Haushaltswaren).

Der geplante Drogeriemarkt wird innerhalb von Weinböhla auf keinen gleichgerichteten Wettbewerber treffen. Im Untersuchungsraum tritt der Markt zudem in eine nur moderat ausgeprägte Wettbewerbssituation ein: so verfügen lediglich die Städte Coswig, Radebeul und Meißen über eigene Drogeriemärkte bzw. Kaufland-Märkte mit umfangreichen Fachabteilungen, die aktuell Kaufkraft aus Weinböhla abziehen. Das Vorhaben wird daher in erheblichem Maße Kaufkraft innerhalb der Gemeinde Weinböhla binden können. Potenziell vereinigen Drogeriefachmärkte im Allgemeinen ca. 45,3 % des Marktvolumens auf sich (vgl. Abbildung 3), so dass auch rechnerisch die Tragfähigkeit eines leistungsfähigen Drogeriefachmarktes innerhalb von Weinböhla auf Grundlage der örtlichen Kaufkraft darstellbar ist. Im Hinblick auf die Ausstattungssituation in den umliegenden Gemeinden und der Ausstrahlungskraft des Vorhabens ist für den geplanten Drogeriefachmarkt von einem erhöhten Streukundenanteil von ca. 20 % auszugehen.

³⁷ Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

Auch zur Bewertung der **wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit** des geplanten Drogeriefachmarktes lassen sich Vergleichskennziffern heranziehen. Da die Untersuchung betreiberneutral durchgeführt wird, sind Durchschnittswerte für den Betriebstyp Drogeriefachmarkt heranzuziehen, die vor dem Hintergrund der lokalen Rahmenbedingungen zu sehen sind. In Bezug auf den geplanten Drogeriemarkt in Weinböhla sind hier das begrenzte Einzugsgebiet (=Gemeindegebiet Weinböhla), das unterdurchschnittliche Kaufkraftniveau und die Größenordnung der geplanten Verkaufsfläche mit 700 m² zu berücksichtigen. In Anbetracht dieser Aspekte kann der in Weinböhla geplante Drogeriemarkt eine maximale Flächenproduktivität von rd. 4.300 € / m² VK erreichen. Demnach bewegt sich der prognostizierte Umsatz des Vorhabens in Weinböhla mit einem Umsatz von ca. 3,0 Mio. € auf einem typischen Niveau für Drogeriefachmärkte, was in Anbetracht der dargestellten Rahmenbedingungen dem Worst Case-Ansatz der Untersuchung entspricht.

1.3. Umsatzprognose sonstige Betriebe

Für die **weiteren gem. Bebauungsplan zulässigen bzw. zu prüfenden Betriebe** erfolgt die Umsatzschätzung auf Basis von Durchschnittswerten der jeweiligen Betriebstypen, wobei die regionalen und lokalen Spezifika sowie die konkreten Standortrahmenbedingungen berücksichtigt werden. Es wird jeweils der realistisch erzielbare maximale Umsatz unterstellt.

- Für die vorgesehenen Betriebe des **Lebensmittelhandwerks** (Bäcker, Fleischer) kann ein Umsatz von zusammen max. 0,4 – 0,5 Mio. € angenommen werden. Dabei sind neben der Verkaufseinrichtung auch Flächen für den Vor-Ort Verzehr vorgesehen, wobei diese Umsätze als gastronomische Umsätze nicht dem Einzelhandel zuzuordnen sind.
- Für den **Zeitungen / Zeitschriften-Anbieter** sind rd. 0,1 Mio. € im Kernsortiment zu unterstellen. Dieser Umsatz wird i. d. R. durch ein Tabaksortiment ergänzt, welches mit max. 0,1 Mio. € anzusetzen ist. Weiterhin entfallen Kleinstumsätze auf sonstige betreiberspezifische Sortimente (z. B. Taschenbücher, Postkarten, Süßigkeiten / Snacks / Getränke, Geschenkartikel). Ferner werden Nicht-Einzelhandelsumsätze zu erwarten sein (z. B. Post-/Paketdienstleistungen).
- Für das mögliche **Bekleidungsfachgeschäft** sind max. 0,5 Mio. zu erwarten. Aktuell liegt die Einzelhandelsbindung bzw. Zentralität nur bei ca. 30 % für die Warengruppe Bekleidung / Schuhe / Sport in Weinböhla³⁸, so dass hier per Saldo noch erhebliches ungebundenes Potenzial zur Verfügung steht.
- Für das mögliche **Fahrradfachgeschäft** sind max. 0,4 Mio. für Fahrräder und Zubehör anzusetzen. Das Sortiment der Fahrradfachgeschäfte geht meist über das Kernsortiment hinaus. Neben Fahrrädern, Fahrradteilen und Zubehör führen die Anbieter i. d.

³⁸ Vgl. Einzelhandelskonzept Weinböhla 2021, S. 36

R. auch radsportspezifische Sportbekleidung und Accessoires sowie oftmals Heim-sportgeräte in ihrem Sortiment. Insgesamt sind in den letzten Jahren erhebliche Umsatzsteigerungen in der Branche zu verzeichnen gewesen. Da aktuell nur ein Fahrrad-anbieter in Weinböhla im Unterdorf ansässig ist, würde ein weiterer Anbieter hier eine gute Angebotsergänzung für das Oberdorf darstellen.

2. Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen

2.1. Methodik

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen bzw. Wettbewerbs-wirkungen kommt ein **Rechenmodell** zum Einsatz, welches auf dem **Prinzip des Gravitationsmo-dells** basiert. Im Wesentlichen fließen dabei zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden. Als Berechnungsfaktoren sind hierbei zu nennen:

- /// die **Attraktivität der jeweiligen Wettbewerbsstandorte**, die durch den jeweiligen Be-triebsbesatz (Betriebsform, Betreiber, Erscheinungsbild etc.), die Verkaufsflächen-größe bzw. den darauf erzielbaren Umsatz beschrieben wird und
- /// der **Distanzwiderstand**, der sich aus der Entfernung (Distanz) zwischen den einzelnen Standorten ergibt.

Darüber hinaus sind auch folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- /// die **aktuelle Einzelhandelsausstattung** im Einzugsgebiet bzw. Untersuchungsraum und den zentralen Versorgungsbereichen und die Sortimentsüberschneidungen mit dem Ansiedlungsvorhaben
- /// die **Wettbewerbssituation im Umland** inkl. der Überlagerung durch sonstige Einzel-handelsstandorte
- /// die aktuellen Kaufkraftströme im Umland bzw. **Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse**.

Das **Umsatzumverteilungsmodell** stellt einen methodischen Ansatz zur Einschätzung und Bewer-tung der wettbewerblchen und städtebaulichen Folgewirkungen des zu untersuchenden Plan-vorhabens dar. Entscheidend für die Bewertung der möglichen städtebaulichen bzw. versor-gungsstrukturellen Auswirkungen (d. h. Umsatzumverteilungen) ist die umsatzbezogene Be-trachtung der Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel. Weitere Anhaltspunkte können grundsätzlich auch die Distanz zu betroffenen Standortlagen und ein Verkaufsflächenvergleich liefern.

Für das Planvorhaben Moritzburger Straße / Forststraße ist eine **Gesamtbetrachtung im Hinblick auf die Ausstrahlungskraft** vorzunehmen. So wirkt der Einzelhandelsstandort als Ganzes, was bei der Einzugsgebietsabgrenzung berücksichtigt wurde. Weiterhin sind Synergieeffekte zu beach-

ten, welche auf die kombinierte Ansiedlung der geplanten Betriebe und Sortimente zurückzuführen sind. Dies führt teilweise zu einer **Erhöhung der Kunden- und damit Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet** bzw. in Weinböhla (=Kaufkraftrückholung). Diese Umsatzanteile werden teilweise gegenüber den Handelsplätzen außerhalb des Einzugsgebietes im Untersuchungsraum wirksam werden. Insbesondere für den **geplanten Drogeriefachmarkt** ist zu konstatieren, dass dieser **Betriebstyp bisher nicht in Weinböhla** ansässig ist, so dass hier aktuell erhebliche Kaufkraftabflüsse an andere Drogeriefachmärkte außerhalb der Gemeinde zu verzeichnen sind. **Diese Kaufkraftabflüsse wird das Vorhaben zukünftig in erheblichem Maße eindämmen.**

Ergänzend ist grundsätzlich festzuhalten, dass die **Ansiedlung kleiner Betriebseinheiten** bzw. kleinere Verkaufsflächen geringere Auswirkungen auf Wettbewerber haben würden. So sind unter der Annahme, dass kleinere weniger leistungsfähige Betriebe einen geringeren Umsatz am Markt erzielen können, auch schwächer ausgeprägte Wechselwirkungen bzw. niedrigere Umsatzumverteilungen gegenüber Wettbewerbsbetrieben zu erwarten. Für geringere Verkaufsflächen eines ansonsten unter gleichen Rahmenbedingungen realisierten Vorhabens sind daher schwächere Auswirkungen auf den Wettbewerb zu konstatieren.

2.2. Umsatzumverteilungen und wettbewerbliche Wirkungen

Für die **Bewertung des Planvorhabens** am Standort Moritzburger Straße / Forststraße werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumverteilungen **folgenden Annahmen** getroffen:

- Der verlagerte und erweiterte **Netto-Markt** wird auf einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 790 m² eine Umsatzleistung von ca. 3,4 – 3,5 Mio. € erzielen. Davon entfallen ca. 3,0 Mio. € auf den Food- und ca. 0,4 – 0,5 Mio. € auf den Nonfoodbereich. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Markt bereits **seit Jahren im „Oberdorf“ Weinböhla an der Moritzburger Straße 49 auf einer Verkaufsfläche von rd. 750 m² ansässig** ist. Hier erwirtschaftet er einen Umsatz von rd. 2,8 – 2,9 Mio. €, davon entfallen rd. 2,5 Mio. € auf Lebensmittel und ca. 0,3 – 0,4 Mio. € auf Nonfood-Sortimente. Diese Umsätze sind bereits heute im Markt wirksam und werden nach gutachterlicher Einschätzung vollständig auf den neuen Standort übertragen, da sich an den generellen Rahmenbedingungen und an der Einzugsgebietsabgrenzung keine wesentlichen Unterschiede ergeben.³⁹ Per Saldo verbleiben rd. 0,5 Mio. € bei Food und < 0,1 Mio. € beim Drogeriewarensortiment des Netto-Marktes, die umverteilungsrelevant sind.
- Der avisierte **Drogeriemarkt** wird auf einer Fläche von rd. 700 m² VK einen Umsatz von rd. 3,0 Mio. € erzielen können. Davon entfallen ca. 2,1 Mio. € auf Drogeriewarensortiment und ca. 0,9 Mio. € auf Randsortimente⁴⁰. Bei dem geplanten Drogeriemarkt handelt es sich um eine Neuansiedlung, weshalb der Umsatz auch hier gänzlich gegenüber

³⁹ Sollten einzelne Umorientierungen von Kunden an andere Standorte im Untersuchungsraum erfolgen, sind diese im Rahmen der Umsatzumverteilungsberechnung in der Bilanz ausgeglichen.

⁴⁰ davon prüfungsrelevantes Randsortiment Nahrungs- und Genussmittel: ca. 0,3 Mio. €

Betrieben im Untersuchungsraum umverteilt wird. Dabei ist erneut darauf hinzuweisen, dass dieser **Betriebstyp bisher nicht in Weinböhla ansässig ist, so dass hier aktuell erhebliche Kaufkraftabflüsse bestehen. Diese wird das Vorhaben zukünftig in erheblichem Maße eindämmen.** Als wesentliche Wettbewerber sind die Drogeriefachmärkte in Coswig, Meißen und Radebeul (Löma-Center) und die umfangreichen Drogeriewarenabteilungen von Kaufland (Coswig, Meißen) zu nennen. Weiterhin bieten auch Lebensmittelmärkte Drogeriewaren als Randsortiment an und sind von Umsatzumverteilungen betroffen. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die ansässigen Lebensmittelmärkte ihren Umsatz nur teilweise mit Drogeriewaren generieren, so dass der umzuverteilende Umsatz de facto gegenüber dem Gesamtumsatz der Lebensmittelmärkte gerechnet werden muss.

■ Für **die möglichen kleinteiligen Anbieter** mit max. 260 m² VK erfolgt keine monetäre Umsatzumverteilungsrechnung. Für die **Fachgeschäfte** erfolgt die Verträglichkeitsprüfung daher qualitativ (vgl. Kapitel V.2.3). Dagegen werden die Umsätze der **Lebensmittelhandwerker** und des Zeitschriftenkiosks beim **Tabaksortiment** kumulativ bei der Prüfung des Lebensmittelsegments angerechnet.

■ Aufgrund der kompakten Einzugsgebietsausdehnung für das Planvorhaben, welches sich i. S. der Daseinsvorsorge lediglich auf das Gemeindegebiet von Weinböhla erstreckt, werden mögliche **Wettbewerbswirkungen** auch gegenüber Betrieben **außerhalb des Einzugsgebiets** ausgehen (= Untersuchungsraum). Davon werden v. a. Wettbewerber mit gleichartigen Angebotsformaten (=Lebensmittel- und Drogeriefachmärkte) betroffen sein, da diese maßgebliche Konzept- und Sortimentsüberschneidungen aufweisen. Im Sinne des worst-case Ansatzes werden außerhalb des Einzugsgebietes im Untersuchungsraum nur die Hauptwettbewerbsbetriebe (Lebensmittel- und Drogeriefachmärkte > 400 m² VK) in die Umverteilungsberechnungen einbezogen.⁴¹

In den **projektrelevanten Warengruppen** werden zusammengefasst folgende Umsätze umverteilungsrelevant, wobei eine summierte sortimentsbezogene Betrachtung erfolgt:

- | | | |
|------------------------------|-----|----------------------------------|
| ■ Nahrungs- und Genussmittel | ca. | 1,4 Mio. € ⁴² |
| ■ Drogeriewaren | ca. | 2,1 – 2,2 Mio. € ⁴³ . |

Im Detail sind im Einzugsgebiet bzw. im Untersuchungsraum folgende Umsatzumverteilungen nach Lagen und Zonen durch das Planvorhaben zu erwarten (vgl. Tabelle 8):

⁴¹ Ausnahme bilden die projektrelevanten zentralen Versorgungsbereiche: hier werden alle Anbieter mit Sortimentsüberschneidungen mit einbezogen, um eine mögliche Betroffenheit ganzheitlich untersuchen zu können.

⁴² davon Netto-Markt: ca. 0,5 Mio. €, Drogeriefachmarkt: ca. 0,3 Mio. €, Lebensmittelhandwerker ca. 0,4 – 0,5 Mio. €, Tabaksortiment: ca. 0,1 Mio. €

⁴³ davon Netto-Markt: <0,1 Mio. €, Drogeriefachmarkt: ca. 2,1 Mio. €

Tabelle 8: Sortimentsspezifische Umsatzumverteilungen

Lage	Lebensmittel			Drogeriewaren**			Kumuliert		
	Bestandumsatz in Mio. €	Umsatzherkunft/-umverteilung in Mio. €	Umsatzumverteilung in %	Bestandumsatz in Mio. €	Umsatzherkunft/-umverteilung in Mio. €	Umsatzumverteilung in %	Bestandumsatz in Mio. €	Umsatzherkunft/-umverteilung in Mio. €	Umsatzumverteilung in %
Einzugsgebiet insg. (Zone I und II) (Weinböhla)*	19,9	0,9	4 – 5	1,8	0,5	26	21,7	1,4	6
davon Ortskern Weinböhla	1,0	< 0,1	n. n.	k. A.	-	-	1,0	< 0,1	n. n.
davon sonstige Lagen im EZG*	18,9	0,9	4 – 5	1,8	0,5	26	20,7	1,3	6 – 7
außerhalb des Einzugsgebietes im Untersuchungsraum	81,7	0,5	< 1	17,1	1,7	10	98,9	2,2	2 – 3
davon Coswig	31,8	0,4	1	5,6	0,8	13 – 14	37,4	1,1	3
- Innenstadt Coswig	0,8	< 0,1	n. n.	2,3	0,3	15***	3,1	0,3	11 – 12***
- NVZ Spitzgrund	3,7	0,1	2 – 3	0,3	< 0,1	n. n.	4,1	0,1	2 – 3
- NVZ Ringpark	3,1	< 0,1	n. n.	0,3	< 0,1	n. n.	3,5	< 0,1	n. n.
- sonstige Lagen Coswig	24,1	0,3	1	2,7	0,4	14 – 15	26,7	0,6	2 – 3
davon Meißen	38,1	0,1	< 1	6,8	0,4	6	44,9	0,5	1
- STZ Kurt-Hein-Straße	2,6	< 0,1	n. n.	0,3	< 0,1	n. n.	2,9	< 0,1	n. n.
davon Moritzburg	3,6	< 0,1	n. n.	0,4	< 0,1	n. n.	4,0	< 0,1	n. n.
davon Radebeul (nur Löma-Center)	8,3	< 0,1	n. n.	4,4	0,5	11 - 12	12,6	0,5	4
Untersuchungsraum insgesamt	101,6	1,4	1 – 2	19,0	2,2	11 - 12	120,5	3,6	3

* ohne Bestandsmarkt Netto, Moritzburger Straße 49

** V. A. der geplante Drogeriefachmarkt wird bisher bestehende Kaufkraftabflüsse aus Weinböhla zukünftig in erheblichem Maße eindämmen. Die Umsatzverluste bei Anbietern im Untersuchungsraum (u. a. in der Innenstadt Coswig) sind damit v. a. als **Kaufkraftrückholung** zu werten.

*** Zur Einordnung siehe Erläuterungen in Kapitel V. 2.3.2

k. A. = kein Angebot oder kein Ausweis, da Bestandumsatz < 0,1 Mio. €

n. n. = nicht nachweisbar, da Umverteilung unter 0,1 Mio. €

GMA-Berechnungen 2019 / 2021, ca.-Werte gerundet (Rundungsdifferenzen möglich)

2.3. Versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumverteilungen sind folgende **versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen durch das Planvorhaben** zu erwarten:

- Bei **Nahrungs- und Genussmitteln** werden bei einem derzeitigen Bestandsumsatz der betroffenen Wettbewerber im Untersuchungsraum i. H. v. ca. 101,6 Mio. € ca. 1,4 Mio. € (Umsatzumverteilungsquote ca. 1 – 2 %) durch das Planvorhaben umverteilt.
- Bei **Drogeriewaren** liegt die Umsatzumverteilung bei ca. 2,2 Mio. €, was gegenüber dem vorhandenen Wettbewerbsumsatz von ca. 19,0 Mio. € einer Umverteilungsquote von ca. 11 – 12 % entspricht.
- In der **Gesamtbetrachtung** (kumulierte Betrachtung) werden durchschnittlich rd. 3 % Umsatzumverteilung bei kumulierter Berechnung erreicht.

Nachfolgend werden die potenziellen Auswirkungen für die Gemeinden im Einzugsgebiet bzw. die relevanten Standortlagen im Einzelnen dargestellt.

2.3.1 Weinböhla

Bei Nahrungs- und Genussmitteln und Drogeriewaren werden durch das Planvorhaben in der **kumulierten Betrachtung** bei einem derzeitigen Bestandsumsatz der betroffenen Wettbewerber in Weinböhla (Zone I und II) i. H. v. ca. 21,7 Mio. € ca. 1,4 Mio. € (Umsatzumverteilungsquote ca. 6 %) umverteilt.

Lagespezifisch sind folgende Auswirkungen insb. durch Netto und den geplanten Drogeriefachmarkt zu erwarten⁴⁴:

- Im **Ortskern Weinböhla** werden gegenüber den dort ansässigen Anbietern weniger als 0,1 Mio. € umsatzumverteilungsrelevant. Damit liegt die Umsatzumverteilung unterhalb der Grenze der gutachterlichen Nachweisbarkeit, was v. a. auf das Fehlen eines größeren strukturprägenden Lebensmittel- oder Drogeriefachmarktes zurückzuführen ist. Die im Ortskern ansässigen Lebensmittelfachgeschäfte (Bäckereien, Obst und Gemüse, Reformhaus) werden nicht spürbar tangiert. Sie weisen jeweils Sortimentsspezialisierungen auf, so dass nur geringe Überschneidungen mit dem Planvorhaben zu konstatieren sind. Auch mit Blick auf die am Projektstandort Moritzburger Straße /

⁴⁴ Nur auf die Umsätze im Nahrungs- und Genussmittelbereich bezogen, ohne Netto-Bestandsmarkt, Moritzburger Straße 49.

Forststraße geplanten Lebensmittelhandwerker sind aufgrund der Distanz zum Ortskern Weinböhla und dem nur geringen Marktvolumen stärkere wettbewerbliche Beeinträchtigungen auszuschließen. Dazu ist anzuführen, dass auch am derzeitigen Standort Moritzburger Straße 49 bereits heute Lebensmittelhandwerk etabliert. Im Hinblick auf die kumulative Gesamtbetrachtung der Einzelbetriebe am Projektstandort sind entsprechend keine negativen Auswirkungen auf den Ortskern Weinböhla zu konstatieren.

- Die im Wesentlichen innerhalb von Weinböhla betroffenen Hauptwettbewerber liegen außerhalb des **Ortskerns Weinböhla im Bereich der Dresdner Straße**. Insgesamt sind hier vier leistungsfähige Lebensmittelmärkte der Betreiber Edeka, Lidl, Penny und Netto Marken-Discount zu nennen. Die kumulierten Umsatzumverteilungseffekte liegen bei ca. 1,3 Mio. €, wobei hier neben dem Lebensmittelbereich auch das Randsortiment „Drogeriewaren“ betroffen ist. So ist aufgrund des derzeitigen Fehlens eines Vollsortimenters im Drogeriewarenbereich in Weinböhla davon auszugehen, dass die Drogeriewarenumsätze der ansässigen Lebensmittelmärkte überproportional hoch ausfallen. Insgesamt ist aber durch geringen Höhe der kumulierten Umsatzumverteilung von ca. 6 – 7 % keine Existenzgefährdung eines dieser Anbieter auszumachen, so dass ein Abschmelzen nicht zu erwarten ist. Eine Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgung im „Unterdorf“ Weinböhla ist auszuschließen.

Die Option eines **Bekleidungsgeschäftes** werden innerhalb von Weinböhla nur geringe bzw. einzelbetrieblich nicht nachweisbare Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten sein. So dürfte mit einem neuen Anbieter mit entsprechender Spezialisierung vielmehr eine Reduzierung von aktuell aus Weinböhla abfließender Kaufkraft zu erwarten sein (Bindung derzeit nur ca. 30 %). Somit werden allenfalls Umsatzverluste bei den leistungsfähigen Einzelhandelsstandorten im Weinböhlaer Umland auftreten (u. a. Meißen, Radebeul, Dresden), wobei hier jeweils keine kritischen Größenordnungen erreicht werden.

Die Option eines **Fahrradgeschäftes** werden absehbar stärkere wettbewerbliche Auswirkungen gegenüber dem Fahrrad-Fachgeschäft am Ehrlichtweg auftreten. Dieser Anbieter versorgt in seiner gewerblich geprägten Lage überwiegend das Unterdorf Weinböhla, so dass das mögliche Fachgeschäft an der Moritzburger Straße hier eine Ergänzung darstellt. Eine direkte Betriebsaufgabe dieses Anbieters wird aber nicht zu erwarten sein. Weiterhin werden aufgrund der Spezialisierung (z. B. E-bikes) der einzelnen Anbieter und der hohen Kunden- und Marktreichweite des Segments (i. D. R. überörtlich) auch Anbieter in umliegenden Kommunen im Oberen Elbtal tangiert. Wesentliche Auswirkungen auf Versorgungsstrukturen im Umland sind aber sicher auszuschließen.

Für das Segment **Zeitungen / Zeitschriften** wird dieses i. d. R. in Mehrbranchenunternehmen als Randsortiment angeboten (u. a. Lebensmittel- und Drogeriemärkte, Tankstellen). Aufgrund des nur gering ausgeprägten Marktsegmentes und der Kleinstumsätze sind hier schädliche städtebauliche Auswirkungen bzw. Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung in Weinböhla sicher auszuschließen. Gleiches gilt für umliegende Gemeinden.

2.3.2 Coswig

Innerhalb von **Coswig** werden **kumuliert** insgesamt rd. 1,1 Mio. € bzw. ca. 3 % des Bestandsumsatzes bei Nahrungs- und Genussmitteln und Drogeriewaren umverteilt. Lagespezifisch sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

■ Gegenüber Anbietern in der **Innenstadt Coswig**⁴⁵ werden rd. 0,3 Mio. € umverteilt. Dies betrifft im Wesentlichen den hier ansässigen Rossmann-Drogeriefachmarkt, welcher im projektrelevanten Segment der einzige größere Anbieter ist. Ferner ist dieser auch der räumlich zum Projektstandort in Weinböhla nächstgelegene Systemwettbewerber bei den Drogeriemärkten. Dagegen sind im Lebensmittelsegment nur kleinteilige Betriebe (Bäckereien, Obst und Gemüse) vorhanden. Mit einer **kumulierten Umsatzumverteilung von ca. 11 – 12 %**⁴⁶ gegenüber der Standortlage Innenstadt Coswig liegen die monetären Auswirkungen im Bereich des Orientierungswertes, wo im Hinblick auf die spezifische örtliche Situation abzuwägen ist, **ob dies zu einem Funktionsverlust des zentralen Versorgungsbereichs in seiner Gesamtwirkung führt.**

Dies ist im vorliegenden Fall zu verneinen. So ist die Innenstadt Coswig als lebendige Stadtmitte mit einem vielfältigen Angebot bzw. einer Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie-, Dienstleistungs- und Gesundheitsanbietern sowie medizinischen und öffentlichen Einrichtungen geprägt. Im Hinblick auf das Einzelhandelsangebot ist ein vielfältiger Geschäftsbesatz zahlreicher Branchen zu konstatieren. Als Leitbranche ist das Segment Bekleidung auszumachen. Im Nahversorgungssegment ist dagegen auf das Fehlen eines leistungsfähigen Lebensmittelmarktes hinzuweisen, wobei dieser mit der Entwicklung des Standortes Edeka, Dresdner Straße, faktisch in Laufweite entstanden ist. Im Hinblick auf die dargelegte Situation ist ein Funktionsverlust des Zentrums bzw. eine Hemmung der Entwicklungsperspektiven auszuschließen. Für den Ankerbetrieb Rossmann ist hier von einem wirtschaftlich nachhaltigen Konzept auszugehen (Verkaufsfläche, Kopplungsmöglichkeiten, einziger Drogeriefachmarkt in

⁴⁵ Abgrenzung gemäß Einzelhandelskonzept 2010.

⁴⁶ Für die Warengruppe Drogeriewaren werden in **Tabelle 8 ca. 15 % Umsatzumverteilung in der Innenstadt Coswig** ausgewiesen. Damit wird i. W. der Anbieter Rossmann belastet. Gleichwohl führt dieser Anbieter auch Randsortimente aus anderen Sortimentsbereichen (u. a. Fotoentwicklung, Lebensmittel, Getränke, Tiernahrung, Geschenk- und Haushaltswaren, Schreib- und Spielwaren, Babybedarf), so dass insgesamt die o. g. **kumulierte Umsatzumverteilung von ca. 11 – 12 %** zutrifft. Diese ist abzuwägen.

Coswig), so dass eine Bestandsgefährdung trotz des Umsatzverlustes ebenfalls auszuschließen ist. **In der Gesamtbetrachtung und in der Abwägung sind schädliche städtebauliche Auswirkungen auf die funktionale Entwicklung der Innenstadt Coswig infolge des Planvorhabens auszuschließen.**

Dabei ist erneut darauf hinzuweisen, dass die im Untersuchungsraum (u. a. in Coswig) dargestellten Umsatzumverteilungen i. W. als Kaufkraftrückbindung nach in Weinböhla zu interpretieren sind, da dieser Betriebstyp hier bisher nicht ansässig ist. So konnte nachgewiesen werden, dass im Bereich Drogeriewaren ein ausreichendes Nachfragepotenzial für einen modernen und zeitgemäßen Drogeriefachmarkt innerhalb der Gemeinde Weinböhla zur Verfügung steht (vgl. Kapitel V.1.2). Kaufkraftabzüge aus dem Coswiger Stadtgebiet selbst werden per Saldo nur in untergeordnetem Maße auftreten. Vielmehr besteht auch weiterhin ungebundenes Kaufkraftpotenzial in Weinböhla, welches an Einzelhandelsstandorte außerhalb der Gemeinde abfließt. Somit können die **Anbieter in der Innenstadt Coswig (u. a. Rossmann) auch weiterhin ihre Versorgungsfunktion ausüben.**

- Gegenüber dem **Nahversorgungszentrum Spitzgrund** werden rd. 0,1 Mio. € bzw. ca. 2 – 3 % des kumulierten Umsatzes umverteilt. Daraus ist keine Beeinträchtigung dieser Nahversorgungslage abzuleiten. Der zentrale Versorgungsbereich dient im Wesentlichen der Nahversorgung der umliegenden Coswiger Wohngebiete, wobei keine wesentliche überörtliche Ausstrahlungskraft festzuhalten ist. So ist davon auszugehen, dass sich das Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens nicht mit dem Einzugsgebiet der Standortlage NVZ Spitzgrund überschneidet. Negative Auswirkungen auf die Funktionalität des zentralen Versorgungsbereichs sind daher auszuschließen.
- Gegenüber dem **Nahversorgungszentrum Ringpark** werden keine nachweislichen Auswirkungen zu erwarten sein. So dient der örtliche Netto-Markt nahezu ausschließlich der überwiegend fußläufigen Nahversorgung für die umliegenden verdichteten Wohnbaugebiete von Coswig.
- Gegenüber **sonstigen Lagen** in Coswig werden kumuliert rd. 2 – 3 % des Umsatzes umverteilt, wovon mehrere überwiegend leistungsfähige Lebensmittelmärkte betroffen sind. U. a. ist hier auf den Großflächenanbieter Kaufland hinzuweisen, der nicht zuletzt durch seine umfangreiche Drogeriewarenabteilung von Umsatzumverteilungseffekten betroffen ist. Mit rd. 2 – 3 % Umverteilung wird sichergestellt, dass es dennoch zu keiner Geschäftsaufgabe und damit zu einer Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgung in Coswig bzw. der zentralörtlichen Funktion des Mittelzentrums kommt.
- Im Hinblick auf die weiteren prüfungsrelevanten Sortimente für Fahrräder, Bekleidung und Zeitungen / Zeitschriften sind keine nachweislichen Auswirkungen außerhalb von

Weinböhla zu attestieren. Dies trifft auf alle Orte im Untersuchungsraum außerhalb von Weinböhla zu.

2.3.3 Meißen

Anbieter in Meißen werden aufgrund der größeren Fahrzeitdistanz nur schwach wettbewerbsfähig durch das Planvorhaben tangiert. Im Wesentlichen ist hier der Anbieter Kaufland zu nennen, der am östlichen Ortsausgang in Richtung Niederau / Weinböhla gelegen ist und daher sein betriebliche Einzugsgebiet bis in das Weinböhlaer „Oberdorf“ ausdehnt. Insgesamt werden hier kumuliert rd. 0,5 Mio. € des Umsatzes bei Lebensmitteln und Drogeriewaren umverteilt, was einer Umsatzumverteilungsquote von lediglich ca. 1 % entspricht. Schädliche städtebauliche Effekte können hier sicher ausgeschlossen werden. Dies trifft auch auf die Standortlage des Stadtteilzentrums Kurt-Hein-Straße zu, wo der Magnetbetrieb Netto (dansk) nicht nachweislich betroffen ist. Eine Beeinträchtigung dieser schützenswerten Standortlage ist sicher auszuschließen.

2.3.4 Moritzburg

Innerhalb von Moritzburg werden keine nachweislichen Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten sein. Dies trifft sowohl auf Lebensmittel als auch auf Drogeriewaren zu. Die innerhalb des betrieblichen Einzugsgebietes gelegenen Teile der Gemeinde Moritzburg verfügen nur im Ausnahmefall über eigene Nahversorgungsstrukturen bzw. für den Kernort über einen eigenen Netto-Markt an der Schlossallee. Dieser fungiert im Wesentlichen für die Nahversorgung des Kernortes und z. T. der Ortsteile. Schädliche städtebauliche Auswirkungen können hier ausgeschlossen werden. Dies trifft auch auf den Ortskern an der Schlossallee zu, wobei hier nur kleinteilige Anbieter etabliert sind. Eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung in Moritzburg ist auszuschließen. Vielmehr verbessert sich diese in gewissem Maße, da der Projektstandort Moritzburger Straße / Forststraße in Weinböhla verkehrlich z. T. günstig zu erreichen ist.

2.3.5 Radebeul

Gegenüber der Standortlage Löma-Center, welche noch innerhalb des Untersuchungsraumes gelegen ist, werden rd. 4 % des Umsatzes umverteilt. Davon sind im Wesentlichen der als leistungsstark einzustufende dm-Drogeriemarkt und nachrangig der Rewe-Supermarkt betroffen. Zwar ist diese Standortlage nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen, dennoch übernimmt sie wichtige Versorgungsfunktion für das Stadtgebiet von Radebeul. Aufgrund der Höhe der Umverteilung und der Leitungsfähigkeit des Löma-Centers ist eine Aufgabe eines der genannten strukturprägenden Anbieter hier sicher auszuschließen. Die wohnortnahe Versorgung in Radebeul bzw. die zentralörtlichen Funktion der Stadt werden nicht nachhaltig beeinträchtigt.

2.3.6 Niederau

Die Gemeinde Niederau verfügt weder über strukturprägende Lebensmittel- oder Drogeriemärkte noch über anzuerkennende zentrale Versorgungsbereiche. Die allenfalls marginal betroffenen kleinteiligen Einzelhandelsstrukturen werden nicht nachweislich tangiert. Negative Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung sind hier auszuschließen.

2.4. Zusammenfassung potenzieller Auswirkungen des Vorhabens

Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass die durch das Planvorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen i. d. R. niedrige bis moderate Werte aufweisen. Für das Gemeindegebiet Weinböhla sind hier keine negativen Auswirkungen auf den Ortskern bzw. auf die strukturprägenden Lebensmittelanbieter an der Dresdner Straße zu konstatieren. Die nur moderaten Umsatzeinbußen werden zu keiner Bestandsaufgabe eines Lebensmittelmarktes führen, vielmehr verbessert sich die Nah- und Grundversorgungssituation im Weinböhlaer Oberdorf durch das Planvorhaben spürbar.

Gegenüber Gemeinden im Untersuchungsraum werden lediglich im Falle von Coswig höhere Wettbewerbseffekte erreicht. Für die betroffenen zentralen Versorgungsbereiche konnte nach Abwägung der spezifischen örtlichen Situation und hier insbesondere für die Innenstadt von Coswig nachgewiesen werden, dass aufgrund der Höhe der Umsatzumverteilungen keine Beeinträchtigung der Funktionalität vorliegt. Bei einer Einordnung der im Untersuchungsraum ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte lässt sich somit konstatieren, dass die Umsatzverluste insbesondere bei den bestehenden Lebensmittel- und z. T. Drogeriefachmärkten zu erwarten sind. Diese sind jedoch überwiegend leistungsfähig aufgestellt, so dass nicht mit Marktaustritten zu rechnen ist. In einer städtebaulichen Bewertung der Situation ist zu schlussfolgern, dass keine negativen Auswirkungen auf die projektrelevanten zentralen Versorgungsbereiche, weder in Weinböhla noch in Coswig und Meißen bzw. auf sonstige Lagen, u. a. in Moritzburg und Radebeul, ausgelöst werden. Ebenso wird die verbrauchernahe Versorgung im Untersuchungsraum nicht beeinträchtigt.

Bei den **Fachgeschäften für Fahrräder, Bekleidung und Zeitungen / Zeitschriften** sind aufgrund der geringen Größe schädliche städtebauliche Auswirkungen sicher auszuschließen.

3. Nachnutzungsperspektiven des Altstandortes Moritzburger Straße 49

Mit dem Umzug von Netto an den Planstandort an der Moritzburger Straße / Forststraße und der Realisierung des Nahversorgungszentrums bzw. mit dem Bezug eines modernen Neubaus wird sich aus Kundensicht die qualitative Versorgungssituation in Weinböhla verbessern. Zwar wird sich sortimentsseitig keine wesentliche Veränderung ergeben, da Discounter i. W. ein standardisiertes Sortiment führen, allerdings tragen u. a. optimierte Regalierung und bessere Beleuchtung zu einer erhöhten Kundenakzeptanz bei.

Mit Blick auf die Verlagerung findet diese innerhalb des bisherigen Wirkungsbereiches von Netto statt, das sich primär auf die Wohngebiete des „Oberdorfes“ erstreckt, so dass sich an den Standortrahmenbedingungen und somit auch an der **Einzugsgebietsausdehnung keine wesentlichen Veränderungen** ergeben. Auch sind damit keine negativen Auswirkungen auf andere Wettbewerber im Untersuchungsraum, insbesondere in schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen, zu erwarten (vgl. Kapitel V.2).

Für eine mögliche **Nachnutzung der Bestandsimmobilie** von Netto, Moritzburger Straße 49, durch einen anderen Lebensmittelmarkt, sind die wirtschaftlichen Bedingungen als ungünstig einzustufen. Zum einen entspricht die Altimmobilie nicht mehr heutigen Betreiberanforderungen, zum anderen würde ein potenzieller Lebensmittelmarkt im direkten Wettbewerb mit dem Neubau von Netto, Moritzburger Straße / Forststraße, stehen.

Nach gutachterlicher Einschätzung ist daher die **Nachnutzung durch einen anderen Lebensmittelmarkt nicht wahrscheinlich**, was wie folgt zu begründen ist:

- Ein möglicher Nachnutzer der Altimmobilie von Netto (z. B. Discounter) würde kein größeres Einzugsgebiet als der verlagerte Netto-Markt erschließen, da die realisierbare Flächengröße und das Filialkonzept nur einen kleinflächigen Nahversorger zulässt.
- Das im Einzugsgebiet vorhandene Kaufkraftpotenzial ist begrenzt und die erzielbare Marktdurchdringung des möglichen Nachnutzers ist vor dem Hintergrund des attraktiveren Netto-Marktes an der Moritzburger Straße / Forststraße als unterdurchschnittlich zu bewerten.
- Weiterhin sind Kaufkraftzuflüsse aus dem „Unterdorf“ oder dem Umland nicht in größerem Umfang zu erwarten, da die Altimmobilie von Netto in die Jahre gekommen und für Kunden von außerhalb des Nahbereiches wenig attraktiv ist.
- Für den möglichen Nachnutzer sind damit nur geringe Umsätze zu erwarten, die v. a. gegenüber dem benachbarten neuen Netto-Markt erwirtschaftet werden müssen. Dies dürfte keinem gängigen Wettbewerber in einem Maße gelingen, mit dem ein wirtschaftlicher Betrieb möglich ist. Der neue Netto-Markt an der Moritzburger Straße / Forststraße stellt in jedem Fall die attraktivere und leistungsfähigere Alternative dar.
- Selbst bei einer theoretischen kumulativen Betrachtung möglicher Auswirkungen mit dem neuen Netto-Markt sind keine höheren Umsatzumverteilungseffekte, sowohl gegenüber Anbietern in Weinböhla als auch in umliegenden Gemeinden im Untersuchungsraum zu erwarten. Wie dargestellt, wirkt der mögliche Nachnutzer nicht wesentlich über das „Oberdorf“ hinaus und wird seine Umsätze v. a. gegenüber dem neuen Nahversorgungszentrum an der Moritzburger Straße / Forststraße erwirtschaften müssen. Infolgedessen würde lediglich für die hier geplanten Betreibe (i. W. Netto-Markt) die Umsatzprognose niedriger ausfallen. Umsatzabzüge von anderen Standorten (z. B. aus dem „Unterdorf“ oder aus Umlandgemeinden) sind hingegen nicht signi-

fikant zu erwarten. Weiterhin würden diese allenfalls den Nahrungs- und Genussmittelbereich betreffen, der im Hinblick auf die Umsatzumverteilungswirkungen unkritisch ist (vgl. Kapitel V.2).

- Nach gutachterlicher Einschätzung sind schädliche städtebauliche Effekte im Falle einer Nachnutzung des Altsandortes von Netto durch einen vergleichbaren Lebensmittelmarkt-Betreiber auszuschließen. Dies gilt auch für andere größere Lebensmittelanbieter (z. B. Getränkemärkte, Spezialanbieter), die aber in jedem Fall als umsatzschwächer einzustufen wären.

Im Hinblick auf die **Nachnutzung des Altstandortes** Netto sollte eine geordnete Nachnutzung ggf. im Nicht-Einzelhandelsbereich angestrebt werden.

VI. Kompatibilität mit den Zielen der Raumordnung

Ergänzend zur Beurteilung der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO wird in diesem Kapitel eine Bewertung des Vorhabens in Weinböhla unter Zugrundelegung der Prüfkriterien der Raumordnung und Landesplanung (LEP Sachsen 2013) vorgenommen.

1. Bewertung des Konzentrationsgebotes

Zunächst ist in einem ersten Schritt zu bewerten, ob in der Gemeinde Weinböhla unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten die Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe zulässig ist (Konzentrationsgebot). Der LEP Sachsen 2013 führt dazu aus⁴⁷:

Konzentrations- bzw. Zentralitätsgebot:

- „Z 2.3.2.1 Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen großflächigen Handelsbetrieben, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den vorstehend bezeichnenden großflächigen Einzelhandelseinrichtungen vergleichbar sind, ist nur in Ober- und Mittelzentren zulässig. Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Factory-Outlet-Centern ist nur in Oberzentren zulässig.
- Z 2.3.2.2 Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ist zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs auch in Grundzentren zulässig.“

Das Konzentrationsgebot erlaubt großflächige Einzelhandelsvorhaben (i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO) grundsätzlich nur in Ober- und Mittelzentren und ausnahmsweise zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs auch in Grundzentren. **Die geplanten Märkte des Projektvorhabens sind jeweils unter 800 m² VK groß bzw. nicht großflächig.** Demnach ist für die separaten Betriebseinheiten (insb. Netto, Drogeriefachmarkt) zu prüfen, ob weder im Einzelnen noch vom Gesamtvorhaben schädliche städtebauliche Auswirkungen ausgehen (Agglomerationsregel, vgl. Kapitel VI.5).

2. Bewertung des Kongruenzgebotes

Das Kongruenzgebot sagt zunächst aus, dass Einzelhandelsgroßprojekte sich in das zentralörtliche System einfügen müssen. Dabei sind das raumordnerische Konzentrationsgebot und das Beinträchtigungsverbot zu beachten.

⁴⁷ Landesentwicklungsplan Sachsen 2013; Kapitel 2.3.2 Handel.

Kongruenzgebot:

- „Z 2.3.2.4 Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll nicht dazu führen, dass der Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes wesentlich überschreitet.“

Mit Blick auf die **Sicherung der Daseinsvorsorge** heißt es gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 3 Raumordnungsgesetz (ROG):

„Die Versorgung mit Dienstleistungen und Infrastrukturen der Daseinsvorsorge, insbesondere die **Erreichbarkeit von Einrichtungen und Angeboten der Grundversorgung** für alle Bevölkerungsgruppen, ist zur Sicherung von Chancengleichheit in den Teilräumen in angemessener Weise zu gewährleisten; dies gilt auch in dünn besiedelten Regionen.“

Der LEP Sachsen 2013 führt dazu aus:

- „Z 6.1.1 Einrichtungen und Leistungen der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen des Freistaates zu sichern. Dazu sind
- öffentliche Einrichtungen für die örtliche Versorgung in allen Gemeinden und
 - zentralörtliche Einrichtungen in Zentralen Orten entsprechend zentralörtlicher Funktionszuweisung
- vorbehalten.
- Außerhalb der Zentralen Orte können Einrichtungen der Daseinsvorsorge, die nicht allein der örtlichen Versorgung dienen, ergänzend angesiedelt werden, soweit dies keine negativen Auswirkungen auf deren Tragfähigkeit in den Zentralen Orten hat.**
- Z 6.1.3 Es ist darauf hinzuwirken, dass die **Versorgung der Bevölkerung mit Waren** und Dienstleistungen **des kurzfristigen Bedarfs in allen Gemeinden verbrauchernah gesichert** wird. Dazu sollen auch neue, am örtlichen Bedarf orientierte Versorgungsmodelle umgesetzt werden.“

Basierend auf der aus der Umsatzprognose ableitbaren Umsatzherkunft, der zentralörtlichen Struktur der Region, den konkreten siedlungsräumlichen Gegebenheiten in Weinböhla mit seinem „Oberdorf“ und dem „Unterdorf“, der Einwohnerzahl und dem daraus abzuleitenden Kaufkraftpotenzial, lässt sich das Kongruenzgebot im übertragenen Sinne wie folgt bewerten:

- Weinböhla ist nicht als Zentraler Ort ausgewiesen. In Anlehnung an die Festsetzungen des Kongruenzgebotes – welches sich auf Zentrale Orte bezieht – soll der Einzugsbereich des Planvorhabens den Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreiten. Dies ist im Falle des Einzugsgebietes des Planvorhabens der Fall. So umfasst das betriebliche Einzugsgebiet lediglich das Gemeindegebiet von Weinböhla (=kommunale Selbstversorgung). Hier werden rd. 90 % (Netto-Markt) bzw. 80 % (Drogeriefachmarkt)

des Umsatzes des Planvorhabens stammen. Lediglich rd. 10 – 20 % des Umsatzvolumens fließen in Form von Streuumsätzen von außerhalb des Einzugsgebietes an den Standort zu. Dabei ist keine regelmäßige Einkaufsorientierung zu unterstellen.

- Die Raumordnung sieht eine Erreichbarkeit von Einrichtungen und Angeboten der Grundversorgung für alle Bevölkerungsgruppen. Der LEP Sachsen 2013 verweist dazu auf das Raumordnungsgesetz (ROG) und führt in Ziel Z 6.1.3 aus, dass die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs in allen Gemeinden verbrauchernah gesichert werden soll. Dazu sollen auch neue, am örtlichen Bedarf orientierte Versorgungsmodelle umgesetzt werden. Im Hinblick auf die Gemeindegröße bzw. die im „Oberdorf“ zu versorgenden Einwohner ist dabei ein leistungsfähiger Lebensmittelmarkt und ein moderner Drogeriefachmarkt dem örtlichen Bedarf entsprechend (vgl. Kapitel III.2).
- Auch nach der Entwicklung des Standortes würde weiterhin erhebliches, ungebundenes Kaufkraftpotenzial im „Oberdorf“ Weinböhla bzw. in der Gesamtgemeinde zur Verfügung stehen, das den umliegenden Zentralen Orten zufließt. So sind keine negativen Auswirkungen auf die Tragfähigkeit bestehender Einzelhandelsstrukturen in den umliegenden Zentralen Orten (insb. Coswig, Meißen, Radebeul) zu erwarten.

Das Kongruenzgebot wird im Hinblick auf die lokale Situation in Weinböhla und die Nahversorgungsstrukturen im Umland eingehalten.

3. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes

Das Beeinträchtigungsverbot geht aus § 11 Abs. 3 BauNVO hervor und besagt, dass das Vorhaben

- das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskernes (Stadt- und Ortskernes) sowie
- die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens

nicht beeinträchtigen darf. Diese Vorgaben werden von der Landesplanung im LEP 2013 aufgegriffen:

„Z 2.3.2.5 Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen darf weder durch Lage, Größe des Vorhabens oder Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentral-örtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung des Zentralen Ortes sowie der benachbarten Zentralen Orte substantziell beeinträchtigen.“

Basierend auf der Wettbewerbssituation in Weinböhla bzw. im Untersuchungsraum, dem Einzugsgebiet sowie den dargestellten Umsatzumverteilungen bzw. wettbewerblichen Wirkungen lässt sich das Vorhaben in Anlehnung an das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot wie folgt bewerten:

Das Beeinträchtigungsverbot wird durch das Planvorhaben insgesamt eingehalten. Innerhalb von Weinböhla liegen die Umsatzumverteilungseffekte mit max. 6 – 7 % auf einem verträglichen Niveau. Die verbrauchernahe Versorgung wird hier nicht beeinträchtigt. Ferner wird der Ortskern Weinböhla auch weiterhin seine gesamtgemeindliche Versorgungsfunktion beibehalten.

Außerhalb der Gemeinde werden zwar gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Coswig höhere Umsatzumverteilungsquoten erreicht, jedoch führen diese in Abwägung der örtlichen Struktur nicht zu einer Schädigung bzw. Beeinträchtigung der Funktion und Entwicklung dieses Bereiches. Gegenüber sonstigen Standortlagen innerhalb von Coswig, Meißen, Moritzburg und Radebeul sind allenfalls niedrige bis moderate einstellige Umsatzumverteilungen zu erwarten, die zu keiner Beeinträchtigung der Entwicklung oder Funktion von Nahversorgungsstandorten bzw. auch zentraler Versorgungsbereiche führen. In Anbetracht der Ausdehnung des Untersuchungsraumes sind darüber hinaus keine nachweislichen Auswirkungen festzuhalten.

Insgesamt werden die Entwicklung und Funktion benachbarter Zentraler Orte oder Zentren innerhalb dieser Städte und Gemeinden durch das Planvorhaben in Weinböhla nicht beeinträchtigt.

4. Bewertung des Integrationsgebotes

Das Integrationsgebot wird gemäß LEP Sachsen 2013 wie folgt ausgeführt:

Integrationsgebot:

- Z 2.3.2.3 Bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m² ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. In den Zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

Zudem wird im LEP Sachsen 2013 als Grundsatz die **Erreichbarkeit des Standortes mit dem ÖPNV** gefordert:

- G 2.3.2.6 Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll eine ausreichende **Anbindung an den ÖPNV** gewährleistet werden.

Basierend auf der Bewertung des Standortes und den landesplanerischen Vorgaben kann das Vorhaben in Anlehnung an das Integrationsgebot gemäß LEP Sachsen 2013 wie folgt bewertet werden (vgl. Kapitel II.2):

Zusammengefasst kann der Projektstandort Moritzburger Straße / Forststraße zunächst als Siedlungsrandlage bewertet werden. Er befindet sich aber nach gutachterlicher Einschätzung innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsgebietes und ist im näheren und weiteren Standortumfeld auch von Wohnbebauung umgeben. Ferner ist der Standort verkehrlich günstig zu erreichen und besitzt grundsätzlich einen ÖPNV-Anschluss.

Mit der Realisierung der geplanten Einzelhandelsnutzungen kommt dem Standortbereich **zukünftig die Funktion des einzigen leistungsfähigen Versorgungsstandortes im „Oberdorf“ Weinböhla** zu, so dass mit dem Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates Weinböhla zur Entwicklung des Bebauungsplans für den Planstandort der kommunalpolitische Wille für das Vorhaben dokumentiert ist. **Darüber hinaus wird der Standortbereich gem. Einzelhandelskonzept Weinböhla 2021 als Nahversorgungslage i. S. eines zentralen Versorgungsbereiches ausgewiesen. Damit ist auch von einer städtebaulich integrierten Lage auszugehen, so dass auch für das Gesamtvorhaben das Integrationsgebot eingehalten wird.**

5. Agglomerationsregel

Der LEP Sachsen stellt unter Z 2.3.2.7 die raumordnerischen Auswirkungen auch mehrerer nicht großflächiger Einzelhandelseinrichtungen in ihrer Gesamtwirkung in den Vordergrund.

„Z 2.3.2.7 Die Ziele Z 2.3.2.1 bis Z 2.3.2.5 und Grundsatz G 2.3.2.6 gelten entsprechend für die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von nicht großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in enger Nachbarschaft zu einer oder mehreren bereits bestehenden Einzelhandelseinrichtungen, wenn sie in ihrer Gesamtheit wie großflächige Einzelhandelseinrichtungen wirken.“

Dahingehend wurden die **Auswirkungen des Gesamtvorhabens** in voranstehender Auswirkungsanalyse untersucht. So sind die sortimentspezifischen **Auswirkungen aller Einzelhandelsbetriebe kumuliert worden. Es konnte nachgewiesen werden, dass auch in diesem Falle keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.**

Ungeachtet dessen sind die geplanten Betriebe als **selbstständige Betriebseinheiten** (separate Eingänge, unabhängige Öffnungszeiten möglich (z. B. Bäcker am Sonntag), separate Personräume / Anlieferung) zu sehen, die sich zudem auf zwei Baukörper verteilen und lediglich die Parkplätze/ Zufahrt teilen.

VII. Zusammenfassung

Zusammenfassung	
Planvorhaben / Planstandort	/// Standort Moritzburger Straße / Forststraße in Weinböhla ▪ Verlagerung des ca. 600 m westlich ansässigen Netto Lebensmittelmarktes, Erweiterung auf ca. 790 m² VK ▪ Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes (rd. 700 m² VK) sowie von kleinteiligen Fachgeschäften unter 260 m² VK /// Siedlungsrandlage am östlichen Ortsrand der Gemeinde, auch fußläufige Nahversorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung /// Ausweisung des Standortbereiches 2021 als Nahversorgungslage i. S. eines zentralen Versorgungsbereiches gem. Einzelhandelskonzept Weinböhla 2021
Rechtsrahmen und Untersuchung	/// Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO, Bewertung möglicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung im Untersuchungsraum /// LEP Sachsen 2013, Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge
Standortrahmenbedingungen Weinböhla	/// Makrostandort: Gemeinde Weinböhla mit ca. 10.380 Einwohner /// Einzelhandelsstrukturen: Ortskern Weinböhla im Bereich Hauptstraße, Konzentration der Lebensmittelmärkte im Bereich Dresdener Straße im „Unterdorf“, zu verlagernder Netto-Markt einziger Nahversorger im „Oberdorf“ Weinböhla /// mehrere Umlandkommunen im Untersuchungsraum (u. a. Coswig, Meißen, Radebeul, Moritzburg)
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	/// Das Einzugsgebiet erstreckt sich in Zone I auf das „Oberdorf“ Weinböhla und in Zone II auf das übrige Gemeindegebiet von Weinböhla /// Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 10.380 Personen /// Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet, u. a.: ▪ Nahrungs- und Genussmittel: ca. 21,9 Mio. € ▪ Drogeriewaren: ca. 3,7 Mio. €
Umsatzprognose	/// Netto mit 790 m² VK: insg. ca. 3,4 – 3,5 Mio. €, davon ca. 3,0 Mio. € mit Lebensmitteln /// Drogeriemarkt (ca. 700 m² VK): insg. ca. 3,0 Mio. €, davon ca. 2,1 Mio. € auf das Drogeriewarenkernsortiment
Bewertung potenzieller versorgungsstruktureller und städtebaulicher Auswirkungen	Die durch das Planvorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte werden zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen führen. Vielmehr wird das Vorhaben zu einer Verbesserung der wohnortnahen Versorgung im „Oberdorf“ Weinböhla beitragen. Auch ist die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet des Planvorhabens oder die Funktion und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in umliegenden Städten und Gemeinden i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO ungefährdet. Insgesamt sind eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche in Weinböhla oder in umliegenden Städten und Gemeinden sowie die Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO auszuschließen.

GMA-Zusammenstellung 2019 / 2021

Verzeichnisse Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage von Weinböhla und zentralörtliche Struktur der Region	22
Karte 2:	Lage des Planstandortes Moritzburger Straße in Weinböhla und Umfeldnutzungen	25
Karte 3:	Erreichbarkeit des Planstandortes und Wohnbauflächen gem. Flächennutzungsplan Weinböhla (Entwurf)	28
Karte 4:	Einzugsgebiet des Vorhabens in Weinböhla	32
Karte 5:	Projektrelevante Wettbewerbssituation und zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	38

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten	15
Tabelle 2:	Standortanforderungen im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel	19
Tabelle 3:	Pro-Kopf-Kaufkraftwerte	35
Tabelle 4:	Untersuchungsrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet	35
Tabelle 5:	Verkaufsflächen- und Umsatzaufteilung im Einzugsgebiet nach Lagen und Sortimenten	46
Tabelle 6:	Umsatzprognose Netto mit ca. 790 m ² VK	48
Tabelle 7:	Umsatzprognose Drogeriefachmarkt mit 700 m ² VK	49
Tabelle 8:	Sortimentsspezifische Umsatzumverteilungen	54

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Facetten der Nahversorgung	13
Abbildung 2:	Marktanteile im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland	14
Abbildung 3:	Marktanteile für Drogeriewaren in Deutschland im Jahr 2017	16
Abbildung 4:	Abwärtsspirale der Standortattraktivität	17
Abbildung 5:	Faktische Nutzungsstrukturen im Standortumfeld	27

Fotoverzeichnis

Foto 1:	Projektstandort Moritzburger Straße / Forststraße	26
Foto 2:	Moritzburger Straße auf Höhe Planstandort	26
Foto 3:	Kreuzungsbereich Moritzburger Straße / Forststraße	26
Foto 4:	Kfz-Teile PV Starke e.K. westlich des Planstandortes	26
Foto 5:	Laubenschlösschen	26
Foto 6:	Bushaltestelle Laubenschlösschen	26