



Forschen. Beraten. Umsetzen.

GMA – GESELLSCHAFT FÜR MARKT-
UND ABSATZFORSCHUNG MBH

IVG Grimmer
Grundstücksverwaltung, Entwicklung
und Bauträger
Herrn Thomas Grimmer
Radeberger Straße 48

UNSER ZEICHEN
SFL wym

DURCHWAHL
Tel (0) 351 / 56 355 – 501

E-MAIL
florian.schaeffer@gma.biz

Datum
19.01.2022

GEÄNDERTER BEBAUUNGSPLANENTWURF VB 06/2018 „NAHVERSORGUNG MORITZBURGER STRASSE“ IN WEINBÖHLA

**HIER: EINORDNUNG EINES MÖGLICHEN FACHGESCHÄFTS FÜR KLEINTEXTILIEN UND
ANMERKUNG ZUR GÜLTIGKEIT DER AUSWIRKUNGSANALYSE VOM 09.04.2021**

Sehr geehrter Herr Grimmer,

wie gewünscht möchten wir im Rahmen der Änderung des Entwurfs zum o. g. Bebauungsplan in der Fassung vom 18.01.2022 kurz auf die **Option eines Fachgeschäftes für Kleintextilien** am o. g. Standort eingehen. Die Einrichtung eines derartigen Komplementäranbieters mit der nur geringen per Bebauungsplan zulässigen Verkaufsflächen-größe stellt sich als kleinformatige im Wesentlichen den Standort arrondierende Erweiterung des Sortimentsspektrums dar. So liegt der Einzelhandelsschwerpunkt des Vorhabens Moritzburger Straße grundsätzlich im Bereich der Nahversorgung (i. W. Netto, Drogerie). Ein möglicher Anbieter für Kleintextilien an dieser Stelle stellt somit ein **ergänzendes, die Standortlage abrundendes Angebot** dar. Im Wesentlichen wird dabei die Kundenfrequenz der größeren Magnetbetriebe genutzt, ohne hingegen selbst eine größere Ausstrahlungskraft zu erreichen. In diesem Zusammenhang ist das Geschäft als sog. „Frequenznutzer“ einzustufen, welches keine eigenständige, weitläufig ausstrahlende Sogwirkung entfaltet. Entsprechend wird im Bereich Bekleidung / Textilien damit kein Handels-schwerpunkt im Bereich der Moritzburger Straße aufgebaut.

In Anbetracht der nur geringen zu erwartenden Umsätze des möglichen Anbieters werden diese **kaum gutachterlich nachweisbare Größenordnungen bei der Umsatzumverteilung gegenüber Wettbewerbern** erreichen. Auswirkungen auf bestehende Anbieter in Weinböhla sind somit nicht zu erwarten. Großräumige Kaufkraftverschiebungen bzw. eine überörtliche Ausstrahlung und damit Umsatzabzüge sind vollständig auszuschließen. So ist zu erwarten, dass der mögliche Anbieter eine Spezialisierung aufweist und somit zu einer Reduzierung der aktuell in Weinböhla abfließenden Kaufkraft beiträgt. So liegt die Bindungsquote aktuell bei nur rd. 30 %. Dagegen fließen ca. 70 % der Kaufkraft im Textilbereich aus der Gemeinde ab. Das Fachgeschäft für Kleintextilien trägt somit etwas

dazu bei, die Kaufkraft im Ort zu halten und ein grundlegendes Angebot in Weinböhla vorzuhalten. **Eine Konkurrenzwirkung zum Ortskern ist nicht zu erwarten.**

Aufgrund der aktuellen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 06/2018 „Nahversorgung Moritzburger Straße“ ergibt sich hinsichtlich unserer **Auswirkungsanalyse** vom 09. April 2021 **kein grundsätzlicher Änderungsbedarf**. So sind weiterhin alle geplanten Betriebstypen bzw. Sortimente Bestandteil der Prüfung, wobei nunmehr nur eine Einschränkung bei der Zulässigkeit sowie eine Reduzierung der Verkaufsflächengrößen bei den kleinteiligen Nutzungsformen im Bebauungsplan erfolgt sind.

Da grundsätzlich davon auszugehen ist, dass kleinere Einzelhandelsbetriebe i. d. R. weniger leistungsfähig sind und somit geringere Umsätze generieren, resultieren daraus auch schwächere Wettbewerbseffekte. Somit stellen sich das in der Verkaufsfläche reduzierte Gesamtvorhaben sowie auch die Fachgeschäfte mit nunmehr max. 190 m² VK insgesamt als etwas schwächer dar, wobei durch die geringeren Auswirkungen grundsätzlich eine Gültigkeit der Verträglichkeitsprüfung gewährleistet ist. **Auch weiterhin ist für das geänderte Vorhaben die städtebauliche Verträglichkeit gesichert.**

Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass die Auswirkungsanalyse mehr Optionen von Sortimenten bzw. Fachgeschäften auf ihre Verträglichkeit hin prüft als letztlich per Bebauungsplan zulässig sein bzw. auch tatsächlich umgesetzt werden. Somit geht die Auswirkungsanalyse in ihrem Prüfauftrag über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus. Gleichwohl bleibt die **Gültigkeit im Bebauungsplanverfahren gewahrt.**

Mit freundlichen Grüßen
GMA Gesellschaft für
Markt- und Absatzforschung mbH



Florian Schaeffer
Dipl.-Geogr.