

GMA · Königsbrücker Straße 31 – 33 · 01099 Dresden

HORSTMANN UND HOFFMANN
Architektur und Stadtplanung
Rainer Hoffman
Alte Poststraße 1
57258 Freudenberg

**Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH**

Ludwigsburg
Dresden, Hamburg, Köln, München

Königsbrücker Straße 31-33
01099 Dresden

Telefon: +49 (0) 351 / 21 67 273
Telefax: +49 (0) 351 / 80 23 895

E-Mail info@gma.biz
Internet: www.gma.biz

| | | | |
|---------------|---------------------------|---------------------------|------------|
| Unser Zeichen | Durchwahl | E-Mail | Datum |
| SFL | +49 (0) 351 / 5 63 55-501 | florian.schaeffer@gma.biz | 18.07.2018 |

GMA- Stellungnahme zum Bebauungsplan „Ortsmitte West“ der Gemeinde Krauschwitz in der Oberlausitz, Entwurfsstand März 2018

Sehr geehrter Herr Hoffmann,

wie Sie uns mitteilten, ist im Zuge der **Vorbestimmung für den Bebauungsplan „Ortsmitte West“** der Gemeinde Krauschwitz in der Oberlausitz, Entwurfsstand März 2018 durch einen Träger öffentlicher Belange der Vorschlag gekommen, einige **Konkretisierungen bei den Festlegungen** vorzunehmen. Diese beziehen sich i. W. auf Anpassungen zur Art der Einzelhandelnutzungen und zu den überbaubaren Flächen, wobei hier in der Verkaufsflächengröße unangepasste Ladeneinheiten limitiert werden sollen. Damit soll v. a. der Versorgungsauftrag des zentralen Versorgungsbereiches Ortskern Krauschwitz im Hinblick auf seine Versorgungsfunktion für das Gemeindegebiet gesichert werden.

Als planerische Grundlage ist hier v. a. das **Einzelhandelskonzept Krauschwitz**, beschlossen im März 2018 heranzuziehen. Hier werden für den zentralen Versorgungsbereich Ortskern Krauschwitz, der auch das Bebauungsplangebiet umfasst, folgende Steuerungsempfehlungen definiert (vgl. Abbildung 1):¹

„Für den zentralen Versorgungsbereich Ortskern Krauschwitz sollte der Angebotsschwerpunkt bei möglichen Ansiedlungen, Umstrukturierungen oder Erweiterungen bei Betrieben des kurzfristigen Bedarfsbereichs liegen, so dass hier primär Betriebe mit **nahversorgungsrelevantem Kernsortiment** (gemäß Krauschwitzer Liste) anzusiedeln bzw. weiter zu entwickeln sind. Diese müssen sich in ihrer Verkaufsflächengröße am örtlichen Bedarf orientieren. Insbesondere sind hier leistungsfähige Lebensmittelmärkte als Grundträger der Nahversorgung hervorzuheben, die in der Gemeinde ausschließlich im zentralen Versorgungsbereich Ortskern Krauschwitz anzusiedeln, verlagern oder zu erweitern sind. Damit soll die Funktion des zentralen Versorgungsbereiches i. S. eines **Nahversorgungszentrums** für die eigengemeindliche Versorgung gesichert werden.

¹ vgl. Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Krauschwitz 2017, S. 65 f.

Betriebe mit **zentrenrelevantem Kernsortiment**, die nicht der Nahversorgung dienen (z. B. Bekleidung oder Schuhe) kommen hier i. d. R. nur als Ergänzung bis max. 400 m² VK infrage. Im begründeten Ausnahmefall, insofern eine Einzelfallprüfung deren städtebauliche Verträglichkeit bescheinigt und die wirtschaftliche Tragfähigkeit gegeben ist, kann auch eine Größe von max. 800 m² VK möglich sein.

Betriebe mit **nicht zentrenrelevantem Kernsortiment** wären dagegen grundsätzlich zulässig wenn auch nicht immer vorbehaltlos zu empfehlen. Etwaige Flächenpotenziale sollten Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten vorbehalten werden, die für den Ortskern eine frequenzerzeugende Wirkung haben (u. a. Lebensmittelmarkt).“

Abbildung 1: Übersicht Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels in Krauschwitz

| Ansiedlung in ... mit ... | | Haupt- zentrum Ortskern Krauschwitz | Ergänzungs- standorte | sonstige Lagen | |
|--|--|--|--------------------------|--------------------------|---|
| | | | | Nahversor- gungslagen | siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen |
| nahversorgungs- relevantem Kernsortiment | > 800 m ² Verkaufsfläche* | ⓘ | ⚡ | ⚡ | ⚡ |
| | 400 – 799 m ² Verkaufsfläche | ✓ | ⚡ | ⚡ | ⚡ |
| | 50 – 399 m ² Verkaufsfläche | ✓ | ⚡ | ✓ | ⚡ |
| zentrenrelevantem Kernsortiment | > 800 m ² Verkaufsfläche* | ⚡ | ⚡ | ⚡ | ⚡ |
| | 400 – 799 m ² Verkaufsfläche | ⚡ | ⚡ | ⚡ | ⚡ |
| | 50 – 399 m ² Verkaufsfläche | ✓ | ⚡ | ⚡ | ⚡ |
| nicht zentren- relevantem Kernsortiment | > 800 m ² Verkaufsfläche* | ⚡ | ⚡ | ⚡ | ⚡ |
| | 50 – 799 m ² Verkaufsfläche | ⚡ | ✓ | ⚡ | ⚡ |

ⓘ Ansiedlung ggf. im Einzelfall möglich, Einzelfallprüfung
 ✓ Ansiedlung ggf. möglich und städtebaulich **zu empfehlen**
 ⚡ Ansiedlung ggf. möglich, aber städtebaulich **nicht zu empfehlen**
 ⚡ Ansiedlung **nicht möglich**

Quelle: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Krauschwitz 2017, S. 69

Um den seitens der beteiligten Behörden geäußerten Bedenken hinsichtlich einer möglichen „**Agglomerationswirkung**“ von Einzelhandelbetrieben im Bebauungsplangebiet vorzugreifen, wurden mit der aktuellen Fassung des Bebauungsplanentwurfes die überbaubaren Flächen in kleinere Einheiten geteilt, um größere Ladeneinheiten als Erdgeschossnutzung von vornherein zu begrenzen. Zusätzlich soll die Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet derart gesteuert werden, dass der zentrale Versorgungsbereich zum einen seinen Nahversorgungsauftrag für das Gemeindegebiet wahrnehmen kann und gleichzeitig keine überörtliche Ausstrahlungskraft erzielt wird. Ziel ist es, nicht in die Versorgungsstrukturen oder in den Versorgungsauftrag umliegender Gemeinden oder Zentraler Orte einzugreifen.

Nachfolgende **Empfehlungen einer sortiments- und flächenseitigen Limitierung der Einzelhandelsbetriebe im Bebauungsplangebiet** gehen damit deutlich über die o. g. Steuerungsempfehlungen des Einzelhandelskonzeptes hinaus bzw. sind restriktiver:

MI-Gebiet von Netto (MI 6), zulässig ist

- /// „Ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß Krauschwitzer Sortimentsliste bis zu einer Verkaufsfläche von 1.063 m². Zentrenrelevante Randsortimente gemäß Krauschwitzer Sortimentsliste sind auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.“

Damit wird der **Netto-Markt** in seiner geplanten Größe inkl. Backshop ermöglicht.

Alle übrigen MI-Gebiete, zulässig sind:

- /// „Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gem. Krauschwitzer Sortimentsliste bis 400 m² Verkaufsfläche je Einzelbetrieb“
- /// „Einzelhandelsbetriebe mit den folgenden zentrenrelevanten Kernsortimenten gem. Krauschwitzer Sortimentsliste bis 100 m² Verkaufsfläche je Einzelbetrieb:
 - Bekleidung, Wäsche
 - Sportbekleidung
 - Schuhe / Lederwaren
 - Bücher, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf
 - Medizinisch-orthopädische Artikel, Sanitätswaren

Für die weiteren potenziellen Einzelhandelsbetriebe liegt der Fokus auf Anbietern der Nahversorgung, wobei mit **max. 400 m² VK je Einzelbetrieb keinesfalls eine überörtliche Ausstrahlungskraft** erreicht wird. Eine zahlmäßige Begrenzung der Betriebe hat hier keinen Sinn, da außerhalb des Bebauungsplanangebotes ohnehin derartige kleinflächige Betriebe problemlos zu entwickeln sind.

Ergänzend sollen **Einzelhandelsbetriebe bis 100 m² VK** mit den genannten zentrenrelevanten Kernsortimenten, die überwiegend dem mittelfristigen Bedarf zuzuordnenden sind und die gewisse Koppelungseffekte mit den Nahversorgungssortimenten aufweisen, ermöglicht werden. Mit max. 100 m² VK je Einzelbetrieb kann auch für mehrere derartige Betriebe in einer summierten Betrachtung ausgeschlossen werden, dass sie eine überörtliche Magnetwirkung entfalten. So sind diese schon durch die voneinander getrennten Baufelder, aber auch aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht als funktional zusammengehörige Einzelhandelsbetriebe zu sehen (u. a. Trennung durch Straßen, andere Gebäude, Ausdehnung des Gebietes), d. h. auch kein „innerstädtischer Platzcharakter“ entwickelt wird. Dies gilt auch in Bezug auf den geplanten Lebensmittelmarkt und möglichen Anbietern mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten bis 400 m² VK, sodass **keine Agglomeration** hinsichtlich einer summierten Betrachtungsweise zu möglichen wettbewerblichen oder gar städtebaulichen Auswirkungen vorliegt. Auch hier hat eine zahlmäßige Begrenzung der Betriebe bis 100 m² VK keinen Sinn.

Sehr geehrter Herr Hoffmann, wir hoffen Ihnen damit die notwendigen Erläuterungen und Begründungen für die Ausführungen im Bebauungsplan zu geben.

Mit freundlichen Grüßen

GMA Gesellschaft für Markt-
und Absatzforschung mbH



Dr. Eddy Donat



Dipl.-Geogr. Florian Schaeffer