

Dr. Elke Wällnitz
An der Post 13
01689 Weinböhla

Gemeindeverwaltung
Leiter des Bauamtes
Herrn Heidl
Rathausplatz 2
01689 Weinböhla

- vorab per E-Mail -

Weinböhla, den 13. August 2015

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einzelhandel Dresdner Straße / Köhlerstraße“
hier: Anregungen und Hinweise**

Sehr geehrter Herr Amtsleiter,

am Dienstag, den 11. August nutzte ich die Möglichkeit der Einsichtnahme in den Vorentwurf zum o. g. Bebauungsplan. Die Problematik der Ansiedlung von ALDI an der Ecke Dresdner Straße / Köhlerstraße wurde auch in vielen meiner Gespräche mit Einwohnern im Vorfeld der Bürgermeisterwahl thematisiert. Aus diesem Grund sehe ich mich meinen Wählerinnen und Wählern gegenüber in der Verantwortung, mich im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 S. 1 BauGB einzubringen. Gestatten Sie mir daher im Ergebnis der Auseinandersetzung mit den vorliegenden Planungsunterlagen nachfolgende Stellungnahme:

1. Einordnung der modernen ALDI-Filiale in die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde

Im Teil I des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der Begründung des Vorentwurfs, vermissem ich eine sachliche fundierte Erläuterung der Notwendigkeit der Ansiedlung eines weiteren und damit sechsten Einkaufsmarktes in unserer Gemeinde. Sicher besteht ein persönliches Interesse von einzelnen Einwohnern, nicht bis zu der in 2,5 km entfernten ALDI-Verkaufsstelle zu fahren, sondern direkt vor Ort bei ALDI einzukaufen. Andererseits verfügt Weinböhla bereits über fünf ortsansässige Einkaufsmärkte (s. S. 6 der Verkehrsuntersuchung). Im Interesse der städtebaulichen Entwicklung scheint es mir unabdingbar, die Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner als ein wesentliches Entscheidungskriterium für die generelle Ausweitung von Einzelhandelsverkaufflächen in der Gemeinde heranzuziehen. Laut der Studie „Qualifizierte Nahversorgung im Lebensmitteleinzelhandel“ vom 26. März 2013, im Auftrag des Handelsverbands Deutschland (HDE) und des Bundesverbandes des Deutschen Lebensmittelhandels (BVL) erstellt, ergaben sich für 2010 folgende bundesweiten Durchschnittswerte:

- Lebensmittelhandel insgesamt: 414 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner
- Discounter: 143 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner

Bei einer Einwohnerzahl von 10.000 bedeutet dies, dass in unserem Ort eine Fläche von 4.140 m² Lebensmittelhandel insgesamt und 1.430 m² Verkaufsfläche Discounter dem bundesdeutschen Durchschnittswert entsprechen. Leider liegen mir keine Angaben zu den Verkaufsflächen der bereits vorhandenen Discounter bzw. Lebensmittelhandelseinrichtungen vor. Allein durch den Neubau der ALDI-Filiale würde mehr als die Hälfte der durchschnittlichen Verkaufsfläche für Discounter erreicht. Im Übrigen befinden sich im Umkreis von 1 km zum geplanten ALDI-Markt bereits vier Einkaufsmärkte! Ebenfalls erschließt sich nicht die Begründung des Vorhabens,

inwiefern der Bau der ALDI-Filiale einen Beitrag zur Erhaltung und Weiterentwicklung der besonderen Gemeindefunktion „Fremdenverkehr“ leisten kann (s. S. 5).

Eine überproportionale Ansiedlung von Discountern wie nunmehr in Weinböhla beabsichtigt, führt nachweisbar zu negativen Auswirkungen für andere Einzelhandelseinrichtungen. Gestatten Sie mir an dieser Stelle ein Zitat aus der Sächsischen Zeitung vom 13. Juli d. J. unter der Überschrift *„Discounters verdrängen Bäckereien in Sachsen: ‚Die Leute nehmen beim Einkaufen Brot beim Discounter aus dem Regal und gegen dafür nicht noch einmal extra zum Bäcker‘, beschreibt Innungsgeschäftsführerin Manuela Lohse die Situation.“* So ist z. B. zu vermuten, dass der ALDI-Kunde das Getränke-Angebot von ALDI nutzt und nicht, wie in der Verkehrsuntersuchung auf S. 9 dargestellt, ca. 20 % der Kunden noch zusätzlich den Getränkemarkt aufsuchen werden.

Der bereits vorhandene Getränkemarkt und der Fahrradhandel (mit Werkstattbetrieb!) sollen laut Vorentwurf Bestand haben, allerdings in neu zu erstellenden Baukörpern. Den Unterlagen ist nicht zu entnehmen, wer Bauherr und damit Vermieter bzw. Verpächter für diese jetzt vorhandenen Geschäfte sein wird. Lt. Vorhabenplan ist die ALDI-Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG der Vorhabenträger und wäre damit auch Vermieter bzw. Verpächter für die Fahrrad-Kette und den Getränkemarkt. Über eine geeignete Mietpreisgestaltung besteht in diesem Fall durchaus die Möglichkeit, dass insbesondere der Fahrradhandel längerfristig gefährdet ist. Der Vorentwurf fordert lediglich die Nutzung der 200 m² Verkaufsfläche für sonstigen Einzelhandel ohne Lebensmittelortiment. Ähnliches gilt für den Getränkemarkt, die entsprechende Verkaufsfläche von 400 m² könnte zukünftig auch von ALDI selbst als Getränkemarkt genutzt werden.

Fragen:

- ***Wie groß ist die derzeitige Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner für Discounters und für den Lebensmittelhandel in Weinböhla?***
- ***Welche alternativen, sich in ausreichendem Abstand von den vorhandenen Einkaufsmärkten befindliche Flächen könnte die Gemeinde für die Ansiedlung von ALDI anbieten?***
- ***Mit welchen Maßnahmen beabsichtigt die Gemeinde den Erhalt der Fahrrad-Kette mit ihrer besonderen Gemeindefunktion „Fremdenverkehr“ sicherzustellen?***

2. Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt

Meines Erachtens werden die Gewerbesteuern für Discounters in der Regel am Stammsitz der Firma entrichtet. Eine Schwächung des regionalen Einzelhandels – z. B. durch Wegfall der Fahrrad-Kette, aber auch ggf. anderer örtlicher Läden bzw. Bäcker – führt dann zu einer Minderung der Gewerbesteuereinnahmen.

Frage: Welche steuerliche Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt durch die Ansiedlung von ALDI wurden prognostiziert?

3. Stellungnahme zur vorliegenden Verkehrsuntersuchung

Aus dem vorliegenden Gutachten lässt sich die zu erwartende Verkehrsbelastung nicht schlüssig ableiten. Da keine ausreichenden Analysedaten vorlagen (s. S. 4) basiert das Gutachten ausschließlich auf Schätzungen und Annahmen. Teilweise widersprechen die Aussagen des Verkehrsgutachtens denen der Schallimmissionsprognose. Im Einzelnen ist festzustellen:

- Ziffer 3.1, Seite 6: Die Aussage, dass ein Discounter „vermehrt mit dem Fahrrad oder zu Fuß aufgesucht wird“ stellt eine nicht belegte Vermutung dar.
- Ziffer 3.1, Seite 6: Die Aussage, dass der Lieferverkehr für die Untersuchung nicht relevant sei, ist nicht haltbar. Insbesondere die Begründung, dass der Lastzug pro Tag „zukünftig vermutlich sogar nachts“ fährt, ist falsch und widerspricht den Vorgaben.
- Ziffer 3.1, Seite 7: Die in Tabelle 2 dargestellte Prognose der Kundenzahlen basiert ausschließlich auf die Erfassung der Kundenzahl eines „vergleichbar großen ALDI-Marktes in der Umgebung mit ähnlich attraktiver Lage und guter Erreichbarkeit“. Für die Beurteilung dieser Aussage ist eine konkrete Beschreibung erforderlich, u. a. zu Art und Größe weiterer Ein-

kaufsmärkte in dessen Umgebung, zur Einwohnerzahl der Gemeinde etc. Kundenzahlen bestimmen sich insbesondere über die Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner (s. o.).

- Ziffer 3.1.1, Seite 8: Der angesetzte Rad- und Fußgängeranteil vom mindestens 25 % ist nicht belegbar und scheint zu hoch. In der Regel besuchen Anwohner benachbarter Wohngebiete einen Einkaufsmarkt in der Woche auf dem Heimweg von der Arbeitsstätte. An dieser Stelle wäre zu berücksichtigen, wie viele Einwohner unserer Gemeinde überhaupt auswärts tätig sind.
- Ziffer 3.1.2, Seite 8: Die Vernachlässigung des Konkurrenzeffekts ist unzulässig, zumal die Aussage „in ähnlicher Form beim Referenzmarktes“ nicht belegt ist.
- Ziffer 3.1.3, Seite 8/9: Die Begründung, warum 20 % der ALDI-PKW-Kunden zusätzlich den Getränkemarkt aufsuchen sollten, fehlt. Es ist eher zu vermuten, dass der ALDI-Kunde auch das ALDI-Getränkessortiment nutzt und damit eher nicht das voraussichtlich höherpreisige Getränkemarkt-Sortiment.
- Ziffer 3.1.5, Seite 10: Der gleichfalls eher hoch angesetzte Mitnahmeeffekt von vermutlich eher 35 bis 40 %, mindestens jedoch 25 %, erfährt – insbesondere unter Beachtung der vier weiteren sich in unmittelbarer Nähe befindlichen Einkaufsmärkte – keine Begründung.

Als Fazit gibt das Gutachten an, dass in der nachmittäglichen Spitzenstunde lediglich insgesamt je ca. 24 Kunden-PKW den Parkplatz des ALDI-Marktes anfahren werden, wobei es sich nur um ca. 18 zusätzliche Fahrten handelt. Dieses Ergebnis widerspricht dem Schallimmissionsgutachten, welches unter Berücksichtigung der vorgesehenen Parkplatzflächen und der Netto-Verkaufsfläche 1,6 Fahrten je Stunde und Parkplatz angibt. Daraus ergeben sich 176 Fahrten. Selbst wenn diese Maximalzahl von Fahrten nicht erreicht wird, so ist doch ein erhebliches Problem in der Zufahrt Dresdner Straße zu erwarten. Der sich kreuzende Verkehr wird deutlich zunehmen, so dass sich wartende Fahrzeuge blockieren und zu einem Rückstau führen. Dieser Sachverhalt findet im Verkehrsgutachten keine Berücksichtigung.

Empfehlung: Das vorliegende Gutachten sollte hinsichtlich der Begründungen für einzelne Annahmen überarbeitet werden. Ebenso scheint es erforderlich, bei den in Ziffer 3.1.1 bis 3.1.5 prognostizierten Einflussfaktoren sowohl Minimal- als auch Maximalwerte anzusetzen. Der sich daraus ergebende Korridor für das zu erwartende zusätzliche PKW-Aufkommen würde eine deutlich solidere Entscheidungsgrundlage darstellen.

4. Bürgerbeteiligung

Im Artikel in der Sächsischen Zeitung vom 7. Juli 2015 versprach der damals amtierende Bürgermeister Herr Franke, „das Projekt nicht über die Köpfe der Bürger hinweg zu realisieren“. Unter den Aspekten des Erhalts unserer Gemeinde als Erholungsort, der Weiterentwicklung der besonderen Gemeindefunktion „Fremdenverkehr“ sowie der Stärkung der regionalen Wirtschaft ist die geplante Ansiedlung eines weiteren Discounters in Weinböhma kritisch zu hinterfragen. Bisher liegen lediglich einzelne sowohl zustimmende, als auch ablehnende Meinungen von Bürgerinnen und Bürgern vor.

Empfehlung: Die Gemeindeverwaltung sollte allen interessierten Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit der Meinungsäußerung zu dem geplanten Vorhaben einräumen: Im Rahmen einer Einwohnerversammlung (mit einer mündlichen Erläuterung des Vorhabens und der Beantwortung der Fragen der Einwohner) oder im Rahmen einer Fragebogenaktion (interessierte Bürgerinnen und Bürger können online über das Internetportal der Gemeinde oder offline über ein analoges Formular in der Weinböhma-Information ihre Meinung und ggf. weitere Hinweise einbringen).

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Elke Wällnitz