

Ausblick ergänzende Stellungnahme zur Ansiedlung nicht-großflächigem Einzelhandel im Kerngebiet des Bebauungsplanes „Stadtzentrum – Areal Sächsischer Wolf“

Die BBE Handelsberatung GmbH hat eine „Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsnutzungen im neuen Stadtzentrum „Sächsischer Wolf“ in der Stadt Freital“ (04.01.2022) erstellt. Die Auswirkungsanalyse hat die städtebaulichen Folgewirkungen für Anbieter im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich, also Lebensmittelvollsortimenter mit Bäckerei, Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt untersucht. Hierzu konnte festgehalten werden:

- Der Projektstandort liegt innerhalb des A-Zentrums Geschäftsstraße Deuben und ist damit Teil eines zentralen Versorgungsbereichs.
- Mit dem Projektvorhaben „Sächsischer Wolf“ ist eine Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs verbunden, wovon auch die weiteren inhabergeführten Geschäfte im direkten Umfeld profitieren können.
- Durch den Busbahnhof und den Bahnhof Deuben im direkten Umfeld, die Lage an der Dresdner Straße sowie Poisenttalstraße und Fußwegen an den umliegenden Straßen ist eine allumfassend sehr gute Erreichbarkeit gegeben. Damit kann der Standort gemeinsam mit den weiteren Anbietern des A-Zentrums Geschäftsstraße Deuben seine wohnungsnahen und wohnortnahen Versorgungsfunktionen wahrnehmen.
- Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung in der Stadt Freital und umliegender Kommunen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.
- Das Vorhaben ist sowohl mit den städtebaulichen Entwicklungsziele zum Einzelhandel für die Große Kreisstadt Freital als auch dem Landesentwicklungsplan Sachsen kompatibel.

Für das im Bebauungsplan „Stadtzentrum – Areal Sächsischer Wolf“ vorgesehene Kerngebiet sind zentrenrelevante Warengruppen vorgesehen, die im Rahmen der Auswirkungsanalyse vom 04.01.2022 noch nicht geprüft wurden. Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind ohnehin zulässig, da sie nicht den städtebaulichen und raumordnerischen Steuerungszielen unterliegen.

Bei den zentrenrelevanten Sortimenten wird sich die Stellungnahme dann auf jene Hauptwarengruppen ausrichten, für die tatsächlich Fachmärkte mit bis zu 800 m² Verkaufsfläche möglich wären. Folglich wird sich die Stellungnahme auf folgende Alternativanbieter konzentrieren:

- Bekleidung
- Schuhe /Lederwaren
- Spielwaren/Bastelbedarf
- Sportartikel
- Consumer electronics
- Bücher/Papier- und Schreibwaren/Büroorganisation.

Für diese Sortimente wird keine umfassende Auswirkungsanalyse angestrebt, da sich der Standort innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs befindet, keine großflächigen Märkte geplant sind und keine Ausstrahlung über das Stadtgebiet des Mittelzentrums Freital hinaus zu erwarten sind. Vielmehr werden diese potenziellen Angebotsstrukturen für den Standort „Sächsischer Wolf“ nach folgenden Schwerpunkten gutachterlich bewertet:

- Gesamtverkaufsfläche im Kerngebiet des Projektstandortes und alternative, zentrenrelevante Angebotskonzepte für dieses Kerngebiet

Projektvorhaben „Sächsischer Wolf“ in der Stadt Freital

- Einbindung des Projektstandortes in den zentralen Versorgungsbereich Deuben - städtebauliche Steuerungsziele zum Einzelhandel der Stadt Freital
- Umsatzerwartung potenzieller Fachmarktkonzepte der genannten Warengruppen und deren Nachfrageabschöpfung am sortimentspezifischen Nachfragepotenzial der Stadt Freital
- Bewertung der resultierenden Marktstellung alternativer Anbieter und deren städtebaulichen Folgewirkung in Freital oder Nachbargemeinden

Aufgrund der Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches A-Zentrum Geschäftsstraße Deuben im Mittelzentrum Freital und dem hohen Nachfragepotenzial mit knapp 40.000 Einwohnern ist nach erster Einschätzung mit keinen städtebaulich und raumordnerisch negativen Auswirkungen der ergänzenden Fachmärkte zu rechnen. Eine detailliertere Prüfung wird in der ergänzenden gutachterlichen Stellungnahme bis Anfang September erfolgen.



i. V. Richard Engel

Humangeographie M. Sc.

Senior Consultant