

# Gutachterliche Stellungnahme

## zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des neuen Nahversorgungszentrums Bahnhofstraße in der Stadt Frohburg

---

für die  
25. RTLL Objekt GmbH & Co. KG  
Anton-Günther-Weg 1  
08107 Kirchberg

**Ihr Ansprechpartner**

Dr. Ulrich Kollatz  
(Gesamtleitung)  
Johannes Missol  
(Projektleitung)

**BBE Handelsberatung GmbH**

Uferstraße 21  
04105 Leipzig  
Deutschland

Tel +49 341 98386-73  
Fax +49 341 98386-80  
E-Mail kollatz@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

**Wissen schafft Zukunft.**

München · Hamburg · Köln · Berlin · Leipzig · Erfurt



## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Aufgabenstellung und Projektdarstellung.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Makrostandort der Stadt Frohburg.....</b>	<b>5</b>
<b>3. Bewertung Mikrostandort und Abgrenzung des Nahversorgungszentrums.....</b>	<b>6</b>
<b>4. Nachfragepotenziale der Stadt Frohburg und deren Entwicklung.....</b>	<b>10</b>
4.1. Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen 2022 .....	10
4.2. Prognose und Nachfrageentwicklung bis 2030 .....	11
<b>5. Einzugsgebiet und Umsatzherkunft des Lebensmittelvollsortimenters und des Drogeriemarkts</b>	<b>13</b>
<b>6. Bewertung von Auswirkungen des Lebensmittelmarkts und des Drogeriemarkt auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung .....</b>	<b>17</b>
<b>7. Anforderungen an eine städtebaulich verträgliche Einbindung weiterer Fachmärkte - Empfehlungen zu den planungs-rechtlichen Festsetzungen .....</b>	<b>20</b>
<b>8. Städtebauliche und raumordnerische Bewertung .....</b>	<b>24</b>

Gutachterliche Stellungnahme zur zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des neuen Nahversorgungszentrums Bahnhofstraße in der Stadt Frohburg

## 1. Aufgabenstellung und Projektdarstellung

Im Norden der Kernstadt Frohburg ist die bauliche Umsetzung eines neuen Wohngebiets mit rd. 30 bis 35 Wohneinheiten geplant, bestehend aus Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäusern. Eingebunden in diese Entwicklung sieht das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ein neues, für das gesamte Stadtgebiet gut erreichbares Nahversorgungszentrum vor. Der Standort liegt an der Kreuzung der Bahnhofstraße, Leipziger Straße, Nenkersdorfer Straße und des Benndorfer Wegs.

Neben der Wohnbebauung sind folgende Nutzungen vorgesehen:

- Supermarkt (voraussichtlich EDEKA) mit rd. 2.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (inkl. Bäckerei-Café)
- Drogeriemarkt (voraussichtlich ROSSMANN) mit ca. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Bekleidungsfachmarkt mit rd. 240 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Fachmarkt mit ca. 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Imbiss mit ca. 95 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Karte 1: Planvorhaben Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße



Quelle: ISABELL OBARSKI ARCHITEKTUR DESIGN GMBH

## Gutachterliche Stellungnahme zur zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des neuen Nahversorgungszentrums Bahnhofstraße in der Stadt Frohburg

Die BBE Handelsberatung GmbH hat für die Bewertung der beiden nahversorgungsrelevanten Märkte im August 2022 eine Vorprüfung dargelegt, die dem bisherigen Bebauungsplanverfahren zugrunde lag.<sup>1</sup>

Im Zuge der Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Bahnhofstraße Frohburg“ liegen Stellungnahmen des Regionalen Planungsverbands Leipzig Westsachsen (vom 08.12.2022), der Landesdirektion Sachsen (vom 09.12.2022) sowie der Stadt Borna (vom 01.02.2022) vor. Die Hinweise zur Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich und zur Zulässigkeit der ergänzenden Fachmärkte sind in vorliegender Stellungnahme berücksichtigt.

Das Ende 2022 beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Frohburg<sup>2</sup> weist in Hinblick auf das Planvorhaben das Areal an der Bahnhofstraße als Nahversorgungszentrum aus.

Die nun vorgelegte Gutachterliche Stellungnahme fasst die bisherigen Ergebnisse zusammen, leitet mögliche Nutzungen für die beiden Fachmärkte ab und soll in Hinblick auf das Zentrenkonzept die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des Planvorhabens abschließend bewerten, um so die Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren zu bilden.

---

<sup>1</sup> vgl. zur Neuansiedlung des Supermarkts und des Drogeriemarkts sowie deren städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit: Vorprüfung Ansiedlung EDEKA und ROSSMANN im Baugebiet „Am Benndorfer Weg“ in Frohburg, BBE Handelsberatung GmbH, August 2022

<sup>2</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Frohburg 2022, vom Stadtrat beschlossen am 29.11.2022

Gutachterliche Stellungnahme zur zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des neuen Nahversorgungszentrums Bahnhofstraße in der Stadt Frohburg

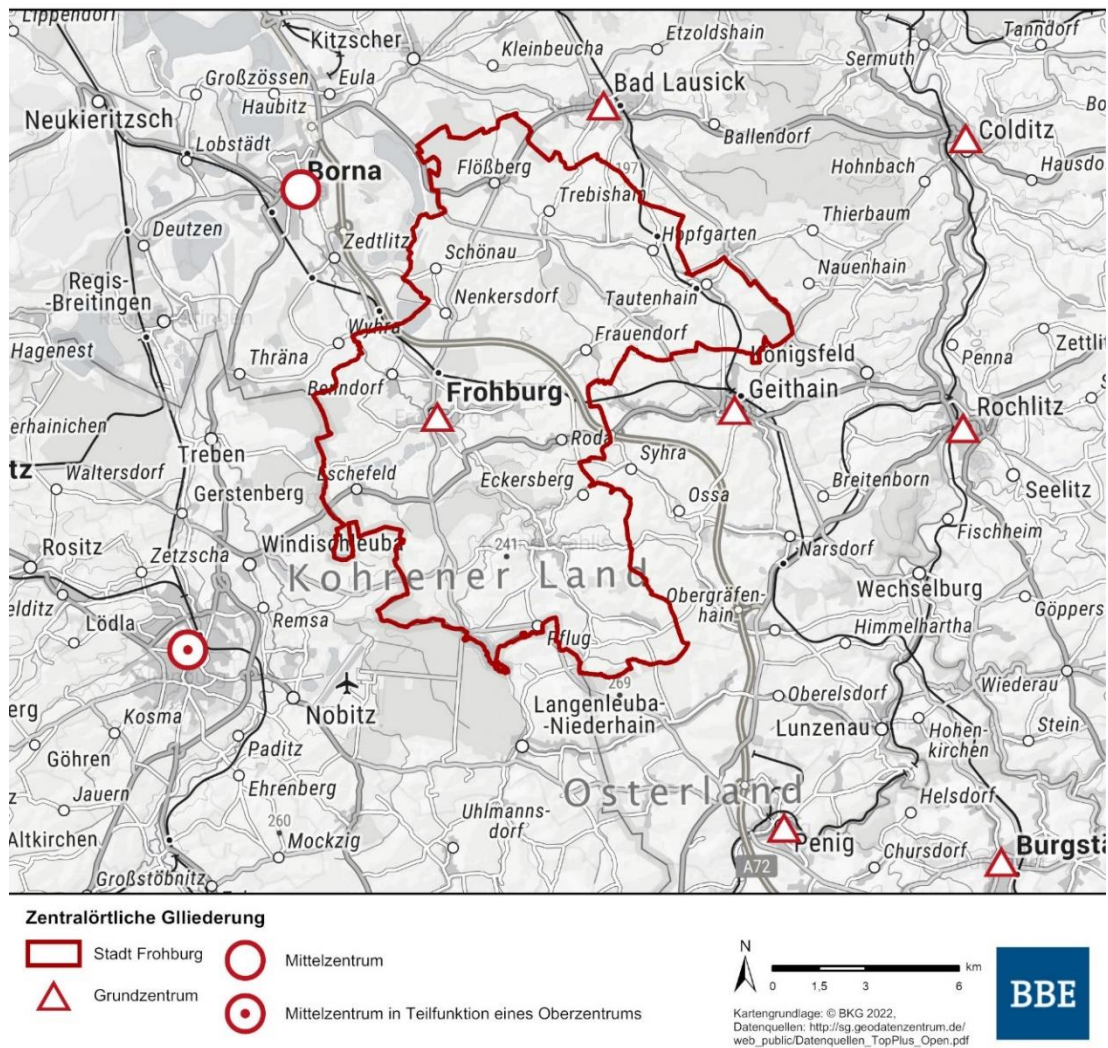
## 2. Makrostandort der Stadt Frohburg

Im Regionalplan Westsachsen (2021) wird der Stadt Frohburg die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugeordnet. Der grundzentrale Versorgungsbereich umfasst dabei das Stadtgebiet.

Frohburg ist umringt von teilweise höherrangigen Zentralen Orten, darunter das Mittelzentrum Borna und das Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums Altenburg. Diese Lage lässt auf entsprechende Kaufkraftabflüsse aus Frohburg schließen.

Frohburg umfasst ein ländlich geprägtes Stadtgebiet mit insgesamt 33 Ortsteilen. In den Jahren von 2011 bis 2021 ist gemäß der kommunalen Statistik ein Bevölkerungsrückgang von rund 6,8% zu konstatieren, zum Ende 2021 leben 12.625 Personen in Frohburg.<sup>3</sup> Laut der 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausbe-  
rechnung des Statistischen Landesamts ist bis 2030 mit einem Bevölkerungsrückgang auf einen Stand zwischen 11.570 und 11.440 Menschen zu rechnen.

Karte 2: Zentralörtliche Gliederung



<sup>3</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Frohburg 2022, S. 9

### 3. Bewertung Mikrostandort und Abgrenzung des Nahversorgungszentrums

Einen wichtigen Teil der Standortbewertung stellt die Mikrostandortanalyse dar. Damit werden insbesondere die Aspekte der Lage und der verkehrlichen Erreichbarkeit thematisiert. Der Mikrostandort ist insbesondere auch für die Abgrenzung des Einzugsgebietes und für die Wechselwirkung mit weiteren Anbietern der Stadt Frohburg von Relevanz.

#### Lage des Projektstandortes und Nutzungsumfeld

Der Projektstandort befindet sich im nördlichen Kernstadtgebiet von Frohburg im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße / Benndorfer Weg.

Der Standort schließt direkt südlich an die bestehende Wohnbebauung entlang des Benndorfer Wegs und der Nenkersdorfer Straße an und ist somit als städtebaulich integriert zu bewerten.

Das weitere Umfeld wird aktuell vorrangig durch landwirtschaftliche Flächen und Gewerbenutzungen geprägt. So sind entlang der Nenkersdorfer Straße einzelne Gewerbebetriebe gelegen. Südlich des Projektstandorts sind an der Bahnhofstraße ebenfalls gewerbliche Einrichtungen vertreten, darunter Kfz-Werkstätten, ein Küchenfachmarkt, Gastronomie und ein Blumenladen. Östlich des Projektareals schließt sich ein Waldgebiet an, wohingegen westlich des neuen Nahversorgungszentrums Felder angrenzen.

#### Abbildung 1: Projektstandort mit Verkehrsanbindung und Standortumfeld



Projektareal vom Benndorfer Weg aus



Projektareal von der Bahnhofstraße aus



Küchenstudio, Autowerkstätten; Bahnhofstraße



Bahnhofstraße in Richtung Süden, Bushaltestelle



Benndorfer Weg in Richtung Westen

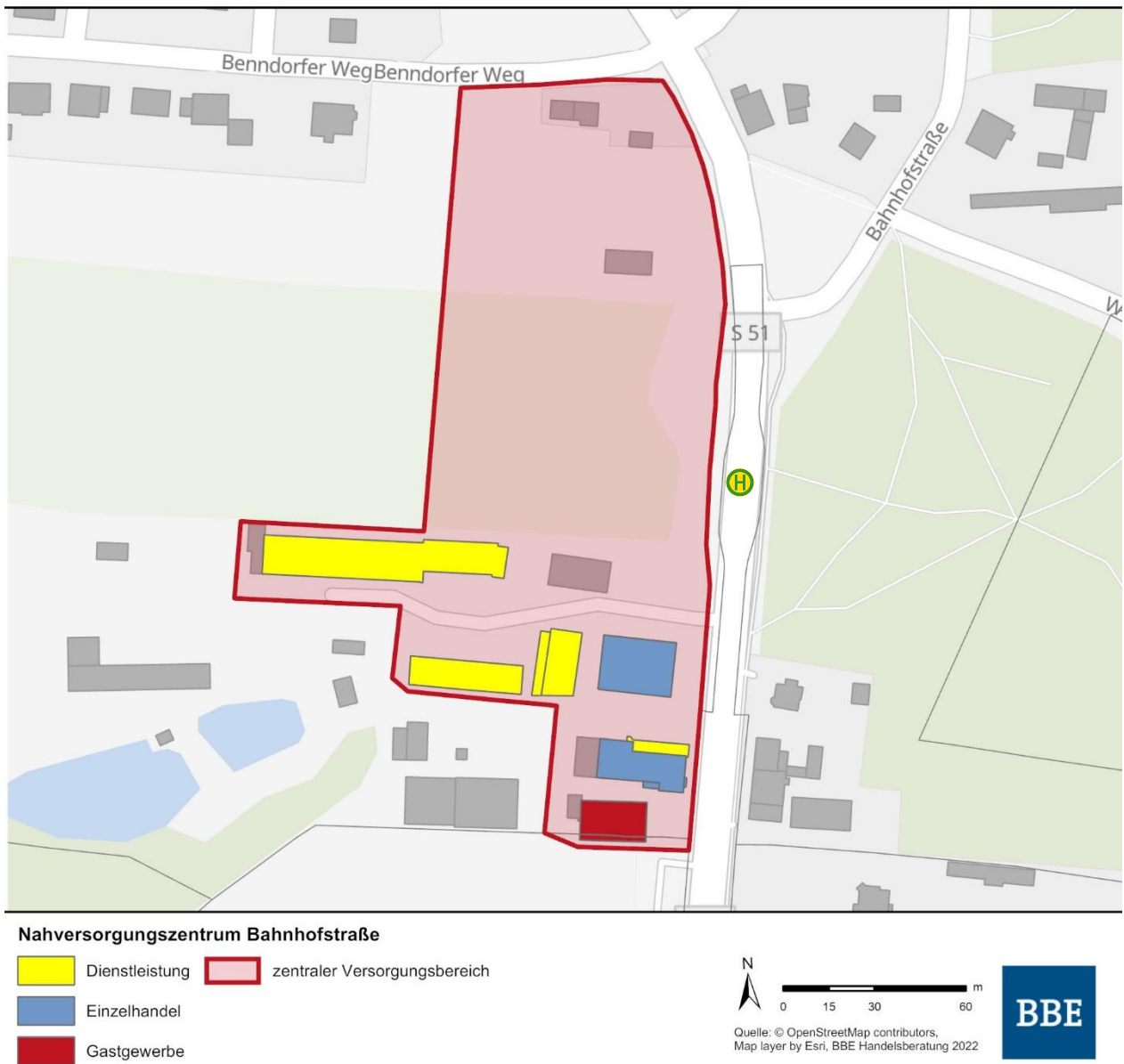


Leipziger Straße in Richtung Norden, entstehendes Wohngebiet links

Quelle: Eigene Aufnahmen, Januar 2022

Die nachfolgende Karte stellt die Abgrenzung des neuen Nahversorgungszentrums Bahnhofstraße gemäß des neuen Einzelhandelskonzepts dar, inkl. den bestehenden Nutzungen am Standort. Neben dem bereits in Karte 1 dargestellten geplanten Fachmarktkomplex umfasst der Umgriff somit auch die südlich an der Bahnhofstraße anschließenden gewerblichen Nutzungen.

**Karte 3: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Bahnhofstraße mit bestehenden Nutzungen**



**Erreichbarkeit und Verkehrsanbindung des Planareals**

Das Projektareal liegt direkt an der Verbindungsachse der Kernstadt Frohburg mit Borna sowie der Nenkendorfer Straße, welcher die nordöstlichen Ortsteile an die Kernstadt anbindet. Somit ist das neue Nahversorgungszentrum aus dem gesamten Stadtgebiet gut zu erreichen. Laut Plan sollen auf dem Projektareal insgesamt 114 Pkw-Stellplätze geschaffen werden.

Auch ohne Pkw wird die Erreichbarkeit durch Gehwege an den umliegenden Straßen sowie mit dem ÖPNV gewährleistet. Dafür stehen die Bushaltestelle „Frohburg Abzw z Bahnhof“ und der S -Bahnhof in rd. 350 m Entfernung zur Verfügung. Ein gemeinsamer Geh - und Radweg verläuft entlang der Bahnhofstraße in Richtung Innenstadt.

Gutachterliche Stellungnahme zur zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des neuen Nahversorgungszentrums Bahnhofstraße in der Stadt Frohburg

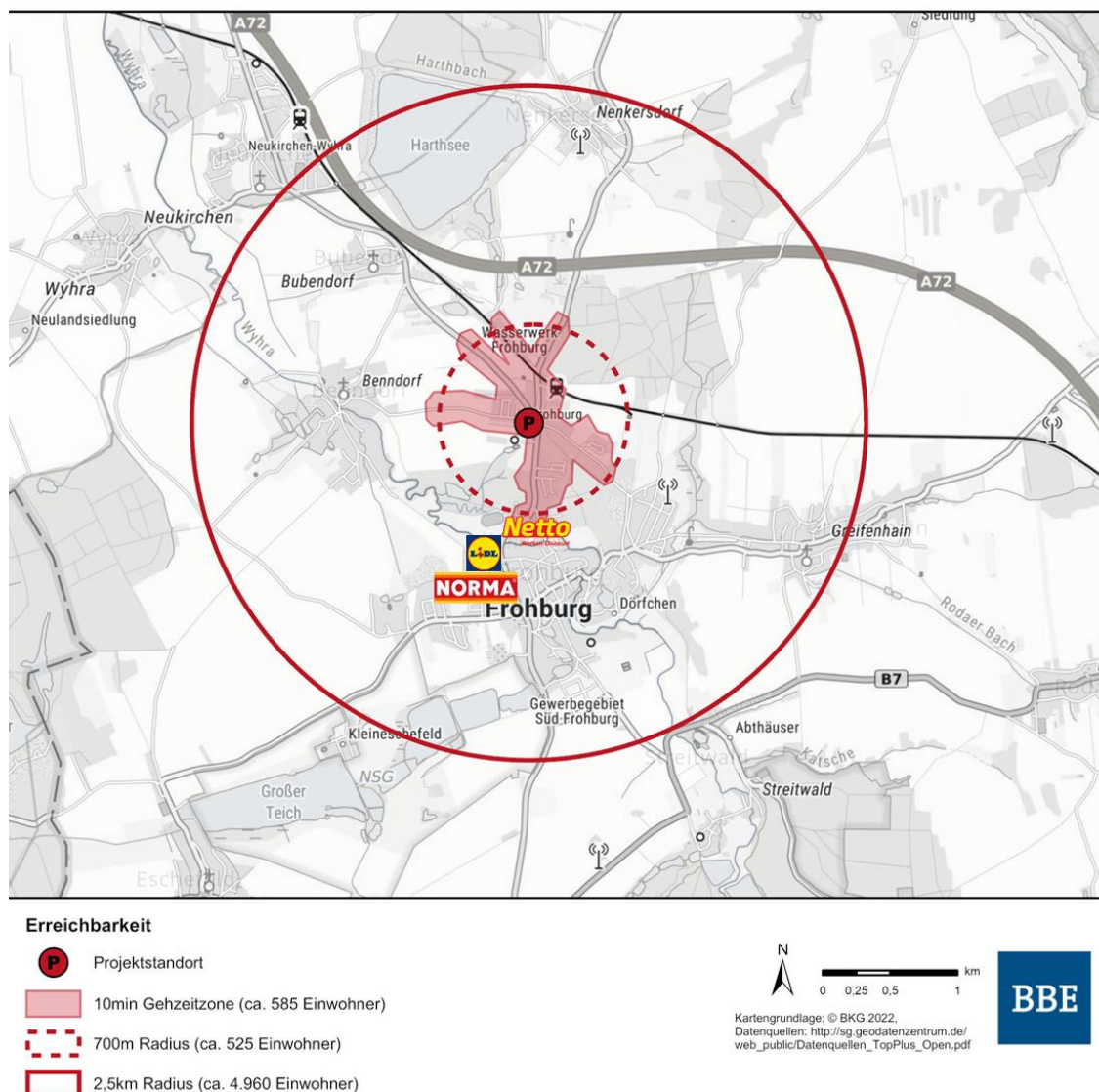
### Versorgungsfunktion und wohnortnahe Versorgung

Für die Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist in der Regel eine Gehzeit von 10-15 Minuten anzusetzen, was einer fußläufigen Entfernung von 700 - 1.000 m entspricht.

So leben in einer 10 min-Gehzeitzone um den Standort aktuell rd. 585 Personen.<sup>4</sup> Sowohl die Gehwegzone als auch der Radius sind in der nachfolgenden Karte dargestellt.

In direkter Umgebung des geplanten Nahversorgungszentrums ist künftig durch neue Wohnbebauung bei einer erwarteten durchschnittlichen Haushaltsgröße von 3 Personen mit mindestens 130 zusätzlichen Menschen zu rechnen.

### Karte 4: Versorgungsfunktion des Projektstandortes



In ländlichen Räumen, denen auch die Stadt Frohburg zuzuordnen ist, sind Nahversorgungsfunktionen umfassender zu beurteilen. Diese müssen hinsichtlich der Erreichbarkeit wohnungsnah und / oder zumindest wohnortnahe Funktionen miteinander verknüpfen.

<sup>4</sup> GfK: Einwohner auf Straßenabschnittebene (2021)



Hierfür sind Entfernungen im Allgemeinen bis zu 2.500 m anzusetzen<sup>5</sup>. Der 2,5 km-Radius des Projektstandortes umschließt die Kernstadt von Frohburg und verfügt über ein Bevölkerungspotenzial von rd. 4.960 Personen, für die das projektierte Nahversorgungszentrum perspektivisch wichtige Versorgungsfunktionen übernimmt.

Im konkreten Fall erfüllt der Projektstandort jedoch weiterreichende Versorgungsfunktionen. Im gesamten Stadtgebiet ist momentan weder ein großflächiger Vollsortimenter noch ein Drogeriemarkt ansässig. Die beiden geplanten Magnetanbieter erfüllen als einzige Betriebe in diesem Segment somit künftig Versorgungsfunktionen für das gesamte Stadtgebiet von Frohburg. Im Nordwesten ist ergänzend in den Bornaer Ortsteilen Neukirchen und Wyhra aufgrund der räumlichen Nähe ebenfalls mit einer Kundenorientierung auf den Projektstandort zu rechnen.

Im Hinblick auf die ländliche Prägung des Stadtgebiets (mit 33 Ortsteilen) ist mit einer hohen Bedeutung des Pkw-orientierten Einkaufens zu rechnen. Das angestrebte Nahversorgungszentrum bietet einen guten Kompromiss zwischen unmittelbarer Nahversorgung vor Ort und Erreichbarkeit aus dem gesamten Stadtgebiet.

### **Planungs- und genehmigungsrechtliche Situation**

Für das Planvorhaben ist die Aufstellung eines Bebauungsplans vorgesehen, welcher das Areal des neuen Fachmarktkomplexes als Sondergebiet ausweisen soll.

Folglich ist die Zulässigkeit nach § 30 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauNVO zu beurteilen. Es ist zu überprüfen, ob von dem Vorhaben schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet oder auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich einhergehen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Frohburg, welches am 15.12.2022 beschlossen wurde, weist den Projektstandort zusammen mit den südlich anschließenden Gewerbebetrieben als Nahversorgungszentrum aus.

### **Fazit zum Mikrostandort**

- Der Projektstandort befindet sich im Kreuzungsbereich der Bahnhofstraße mit dem Benndorfer Weg, der Nenkersdorfer Straße und der Leipziger Straße. Somit ist der Standort aus dem gesamten Stadtgebiet gut zu erreichen.
- Das direkte Standortumfeld wird hauptsächlich von landwirtschaftlichen Flächen, Einfamilienhäusern und Gewerbebetrieben geprägt. Das Planvorhaben ist Teil eines neuen Wohngebiets mit rd. 30 bis 35 Wohneinheiten.
- Für den Projektstandort ist eine gute Erreichbarkeit mit dem Pkw, dem Fahrrad und zu Fuß gegeben. Auch ein ÖPNV-Anschluss besteht direkt am Standort.
- Der zukünftige Vollsortimenter und der Drogeriemarkt verbessern als zukünftig einzige Anbieter im jeweiligen Segment im Stadtgebiet die Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet von Frohburg.
- Für den Projektstandort wird die Aufstellung eines Bebauungsplans angestrebt. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt wird der Projektstandort bereits als Nahversorgungszentrum ausgewiesen.

---

<sup>5</sup> Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels“ der „Fachkommission Städtebau“ der Bauministerkonferenz, beschlossen am 28. September 2017, insbesondere Abschnitt 2.3.2. Städtebauliche Atypik.

## 4. Nachfragepotenziale der Stadt Frohburg und deren Entwicklung

### 4.1. Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen 2022

Wie im Zentrenkonzept dargestellt<sup>6</sup>, beträgt der bundesweite Ausgabebetrag im Einzelhandel pro Kopf jährlich 6.546 €. Frohburg verfügt über ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau von 89,5, welches jedoch im regionalen Mittelwert liegt. Hieraus errechnen sich für Frohburg Verbrauchsausgaben in Höhe von 5.860 €.

Dementsprechend summiert sich in Frohburg ein einzelhandelsrelevantes Marktpotenzial von ca. 74,0 Mio. €. In der Differenzierung nach Bedarfsgruppen gliedert sich das Marktpotenzial in:

- den kurzfristigen Bedarf 45,2 Mio. €
- den mittelfristigen Bedarf 16,5 Mio. €
- den langfristigen Bedarf 12,3 Mio. €

Die nachfolgende Tabelle gibt einen detaillierten Überblick zum aktuellen Marktpotenzial für die Stadt Frohburg untergliedert nach Sortimentsgruppen.

**Tabelle 1: Nachfragepotenzial der Stadt Frohburg nach Sortimentsgruppen 2022**

Sortimentsgruppe	Deutschland		Stadt Frohburg	
	Pro-Kopf-Ausgaben	Kaufkraftkennziffer	Pro-Kopf-Ausgaben	Nachfragepotenzial
	in €	in %	in €	in T€
Nahrungs- u. Genussmittel / Bäcker / Metzger	2.516	93%	2.338	29.510
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	355	89%	316	3.990
Tierfutter, Heimtierzubehör, leb. Tiere	57	85%	48	610
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel / Akustik	722	89%	646	8.150
Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	101	91%	92	1.160
Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	81	91%	74	930
Blumen	65	101%	65	830
<b>überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>3.897</b>	<b>92%</b>	<b>3.579</b>	<b>45.180</b>
Bekleidung / Wäsche / Strumpfwaren	531	81%	432	5.460
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	120	84%	101	1.270
Baumarktspezifisches Sortiment (Werkzeuge / Eisenwaren / Farben / Malerbedarf / Sanitär / Autozubehör etc.)	361	100%	360	4.540
Gartenbedarf / Pflanzen	136	101%	137	1.730
Glas, Porzellan, Keramik (GPK) / Haushaltsgegenstände	61	86%	53	670
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	96	82%	78	990
Sportartikel / Camping, Outdoor, Fahrräder	191	78%	149	1.880
<b>überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>1.496</b>	<b>88%</b>	<b>1.310</b>	<b>16.540</b>
Haus- und Heimtextilien, Bettwaren	89	88%	79	1.000
Möbel (inkl. Bad- / Garten- / Büromöbel)	365	83%	303	3.830
Elektrogroß- und -kleingeräte, Lampen & Leuchten	142	88%	124	1.570
Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Drucker / Kommunikation	331	84%	279	3.520
Foto / Optik	93	87%	81	1.020
Uhren / Schmuck	76	69%	53	660
sonstiger Einzelhandel	57	90%	51	650
<b>überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>1.153</b>	<b>84%</b>	<b>970</b>	<b>12.250</b>
<b>Einzelhandelsrelevantes Potenzial insgesamt</b>	<b>6.546</b>	<b>89,5%</b>	<b>5.860</b>	<b>73.970</b>
<b>Einwohner</b>				<b>12.625</b>

Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von IFH-Daten und sortimentsbezogenen MBR-Kaufkraftkennziffern (Datenstand: 2021)

<sup>6</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Frohburg 2022, S. 13f.

## 4.2. Prognose und Nachfrageentwicklung bis 2030

### **Bevölkerungsentwicklung der Stadt Frohburg bis 2030:**

Entwicklungsperspektiven einer einzelhandelsrelevanten Nachfrage setzen zunächst bei einer Bevölkerungspiegelung an. Die kommunale Datenbasis weist zum Jahresende 2021 ein Bevölkerungspotenzial von 12.625 Personen auf. Gemäß der Prognose des Statistischen Landesamts wird jedoch ein Rückgang der Bevölkerung zwischen -8,4% und -9,4% auf 11.570 bzw. 11.440 Personen bis zum Jahr 2030 erwartet.<sup>7</sup>

Neben dem Bevölkerungspotenzial bildet auch die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben einen wichtigen Indikator für die Nachfrageprognose.

### **Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben bis 2030:**

Das Einzelhandelskonzept<sup>8</sup> stellt zwei Prognosevarianten der Nachfrageentwicklung bis 2030 dar: Die pessimistische Variante geht durchschnittlich nur von einem sehr geringen Wachstum der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben um 0,5% pro Jahr aus, selbst die optimistische Variante bleibt bei einem mittleren Anstieg um 1,5% pro Jahr noch unter der bundesdurchschnittlich Einzelhandelsprognose.

### **Nachfrageentwicklung in Frohburg bis 2030:**

In der optimistischen Nachfrageprognose wird die optimistische Variante 1 der Bevölkerungspiegelung (11.570 Personen) mit einem jährlichen mittleren Anstieg der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben um 1,5% pro Jahr verknüpft. Dem pessimistischen Szenario liegt Variante 2 der Bevölkerungsvorausberechnung (11.440 Personen) zugrunde, kombiniert mit einem geringeren Anstieg der Pro-Kopf-Ausgaben um 0,5% pro Jahr.

Die resultierenden Ergebnisse sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst. Folglich kann der Anstieg der Verbrauchsausgaben im optimistischen Szenario den erwarteten Bevölkerungsrückgang mehr als ausgleichen, es ist mit einem Potenzialwachstum von rd. 3,9% zu rechnen. Die pessimistische Prognose verknüpft dagegen die ungünstigere Bevölkerungspiegelung mit einem geringen Kaufkraftanstieg, sodass sich insgesamt ein leichter Rückgang des Nachfragepotenzials um rd. 5,3% errechnet. Dies wäre folglich das schlechtestmögliche Szenario, die tatsächliche Entwicklung des Marktpotenzials wird voraussichtlich höher ausfallen. Dennoch wird in dieser Stellungnahme im Sinne eines „Worst-Case-Szenarios“ die pessimistische Prognose als Bewertungsmaßstab weiterer Entwicklungsmöglichkeiten herangezogen.

---

<sup>7</sup> Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2020): 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung

<sup>8</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Frohburg 2022, S. 15f.

**Tabelle 2: Nachfrageentwicklung in der Stadt Frohburg bis 2030**

Sortimentsgruppe	Nachfragepotenzial Stadt Frohburg		
	2022	2030 (opt.)	2030 (pess.)
	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €
Nahrungs- u. Genussmittel / Bäcker / Metzger	29,5	30,7	27,9
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	4,0	4,1	3,8
Tierfutter, Heimtierzubehör, leb. Tiere	0,6	0,6	0,6
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel / Akustik	8,2	8,5	7,7
Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	1,2	1,2	1,1
Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	0,9	1,0	0,9
Blumen	0,8	0,9	0,8
<b>überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>45,2</b>	<b>47,0</b>	<b>42,8</b>
Bekleidung / Wäsche / Strumpfwaren	5,5	5,7	5,2
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	1,3	1,3	1,2
Baumarktspezifisches Sortiment (Werkzeuge / Eisenwaren / Farben / Malerbedarf / Sanitär / Autozubehör etc.)	4,5	4,7	4,3
Gartenbedarf / Pflanzen	1,7	1,8	1,6
GPK (Glas, Porzellan, Keramik) / Haushaltsgegenstände	0,7	0,7	0,6
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	1,0	1,0	0,9
Sportartikel / Camping, Outdoor, Fahrräder	1,9	2,0	1,8
<b>überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>16,5</b>	<b>17,2</b>	<b>15,7</b>
Haus- und Heimtextilien, Bettwaren	1,0	1,0	0,9
Möbel (inkl. Bad- / Garten- / Büromöbel)	3,8	4,0	3,6
Elektrogroß- und -kleingeräte, Lampen & Leuchten	1,6	1,6	1,5
Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Drucker / Kommunikation	3,5	3,7	3,3
Foto / Optik	1,0	1,1	1,0
Uhren / Schmuck	0,7	0,7	0,6
sonstiger Einzelhandel	0,6	0,7	0,6
<b>überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>12,3</b>	<b>12,7</b>	<b>11,6</b>
<b>Einzelhandelsrelevantes Potenzial insgesamt</b>	<b>74,0</b>	<b>76,9</b>	<b>70,0</b>
<b>Entwicklung des einzelhandelsrel. Potenzials</b>		<b>3,9%</b>	<b>-5,3%</b>
<b>Bevölkerung</b>		<b>11.570</b>	<b>11.440</b>
<b>einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau</b>		<b>101,5%</b>	<b>93,5%</b>

Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von IFH-Daten und sortimentsbezogenen MBR-Kaufkraftkennziffern (Datenstand: 2021), 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen bis 2035

Gutachterliche Stellungnahme zur zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des neuen Nahversorgungszentrums Bahnhofstraße in der Stadt Frohburg

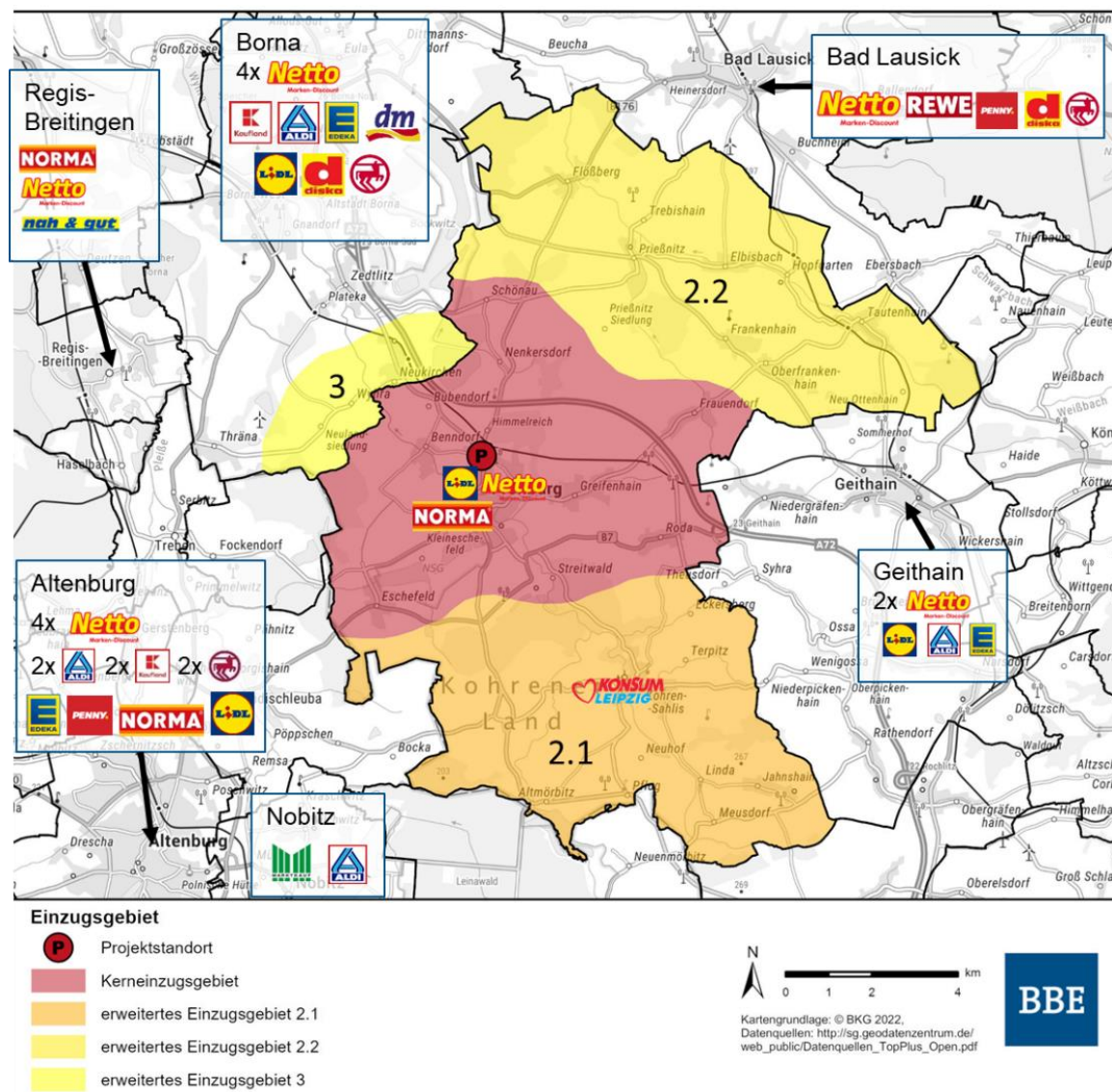
## 5. Einzugsgebiet und Umsatzherkunft des Lebensmittelvollsortiments und des Drogeriemarkts

### Einzugsgebiet des Nahversorgungszentrums

Nachfolgende Karte stellt das zu erwartende Einzugsgebiet des Nahversorgungszentrums dar. Ausschlaggebend ist hierfür die Ausstrahlung der beiden Magnetanbieter. Die kleinteiligen Fachmärkte profitieren von der Ausstrahlung der beiden Magnetanbieter (voraussichtlich EDEKA und ROSSMANN), eine weitergehende Kundschaftsbindung ist jedoch nicht gegeben.

Insgesamt ergibt sich vorrangig eine Ausstrahlung auf das gesamte Stadtgebiet. Aufgrund differenzierter Einkaufsorientierungen lässt sich das Stadtgebiet in drei verschiedene Zonen unterteilen.

Karte 5: Einzugsgebiet des potenziellen Nahversorgungszentrums Bahnhofstraße<sup>9</sup>



<sup>9</sup> Vorprüfung Ansiedlung EDEKA und ROSSMANN im Baugebiet „Am Benndorfer Weg“ in Frohburg, Stand: 16.08.2023. S. 12

Das Kerneinzugsgebiet umfasst die Ortsteile Benndorf, Bubendorf, Eschefeld, Greifenhain, Nenkersdorf, Roda, Schönau und Streitwald sowie die Kernstadt Frohburg selbst. In diesem Gebiet ist mit der höchsten Kundschaftsbindung zu rechnen, des geplante Nahversorgungszentrum teilt sich die Nahversorgungsfunktionen mit den Anbietern der Discount-Märkte in der Kernstadt Frohburg.

Zum erweiterten Einzugsgebiet 2.1 zählt das Stadtgebiet südlich des Kerneinzugsbereichs, welches primär durch die Landesstraße S51 erreicht werden kann. In dieser Zone bestehen, mit Ausnahme des Konsummarktes in Kohren-Sahlis, lediglich kleinteilige Nahversorgungsstrukturen, eine aktuelle Kundschaftsorientierung zielt verstärkt auf Altenburg und Nobitz. Mit dem Planvorhaben ist aus in diesem Gebiet eine anteilige Umlenkung der Einkaufsorientierung zum geplanten Nahversorgungszentrum gegeben, dennoch sind auch zukünftig Abflüsse in Richtung Altenburg und Nobitz zu erwarten.

Das erweiterte Einzugsgebiet 2.2 umfasst die Ortsteile nördlich des Kerneinzugsgebiets bis zur nördlichen Stadtgrenze. In diesem Bereich sind ebenfalls lediglich kleinteilige Nahversorgungsstrukturen verortet. Das Planvorhaben steht in Wechselwirkung mit einer aktuellen Einkaufsorientierung in Richtung Bad Lausick, Geithain und Borna.

Das erweiterte Einzugsgebiet 3 schließt sich nordwestlich an das Kerneinzugsgebiet an und umfasst die Bornaer Ortsteile Neukirchen und Wyhra. Aufgrund der räumlichen Nähe zum potentiellen Nahversorgungszentrum ist eine ergänzende Einkaufsorientierung zum Planstandort zu erwarten. Eine weitergehende Ausdehnung des Einzugsgebiets in Richtung der Kernstadt Borna ist aufgrund zunehmender Zeit-Wege-Distanzen und Konkurrenzstandorte nicht gegeben.

### Bindungsquoten im Einzugsgebiet

Die Gegenüberstellung der örtlichen Umsatzstruktur mit den Marktvolumina im abgegrenzten Einzugsgebiet führt zu Bindungsquoten der örtlichen Nachfrage in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Diese stellt den entscheidenden Bewertungsmaßstab für die Leistungsfähigkeit des örtlichen Einzelhandels dar.

Die erzielten Bindungsquoten gemäß der Vorprüfung sind in der nachstehenden Tabelle dargestellt. Sie zeigen die aktuell bestehende Versorgungslücke im Einzugsgebiet und im Stadtgebiet Frohburg auf und sind ein Indikator für die Beurteilung weiterer Entwicklungsspielräume in den Warengruppen Lebensmittel und Drogeriewaren.

**Tabelle 3: Kaufkraftbindung Lebensmittel und Drogeriewaren im Einzugsgebiet<sup>10</sup>**

Einzugsgebiet (inkl. Neue WE)	Marktpotenzial	relevanter EH-Umsatz	Kaufkraftbindung	Saldo
	in T€	in T€	in %	in T€
<b>Frohburg gesamt</b>	<b>33.218</b>	<b>21.090</b>	<b>63,5</b>	<b>-12.128</b>
Nahrungs- und Genussmittel	29.259	19.460	66,5	-9.799
Drogeriewaren	3.959	1.630	41,2	-2.329
<b>Zone 3</b>	<b>3.964</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>-3.964</b>
<b>EZG gesamt</b>	<b>37.182</b>	<b>21.090</b>	<b>56,7</b>	<b>-16.092</b>

Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von IFH und BBECIMA/MB-Research

<sup>10</sup> Vorprüfung Ansiedlung EDEKA und ROSSMANN im Baugebiet „Am Benndorfer Weg“ in Frohburg, Stand: 16.08.2023. S. 15

Dem im Einzugsgebiet in den projektrelevanten Sortimenten Lebensmittel und Drogeriewaren vorhandenen Nachfragepotenzial von insgesamt rd. 37,2 Mio. € steht aktuell nur ein Umsatz von ca. 21,1 Mio. € gegenüber. Insgesamt wird folglich lediglich eine Bindungsquote von rd. 57% erzielt, was einem saldierten Kaufkraftabfluss<sup>11</sup> von ca. 16,1 Mio. € entspricht. Durch die ländliche Prägung der Umgebung ist eine große Bedeutung des Pkw-orientierten Wocheneinkaufs zu erwarten. Diese Zahlen belegen, dass aufgrund des bisher unzureichenden Einzelhandelsangebots im Stadtgebiet mit Versorgungseinkäufen außerhalb des Einzugsbereichs zu rechnen ist, beispielsweise auf dem Arbeitsweg oder gezielt bei Betriebsformen, welche im Einzugsgebiet nicht vertreten sind. Hierzu zählen Großbetriebsformen, großflächige Supermärkte sowie Drogeriemärkte. Profitieren können hiervon vorrangig in die Zentralen Orte Borna, Altenburg, Bad Lausick und Geithain. Für das Stadtgebiet von Frohburg selbst ergibt sich ein Abfluss von rd. 12,1 Mio. €.

Eine angestrebte Stärkung der eigenständigen Nahversorgungsfunktionen im Grundzentrum Frohburg setzt bei diesen Entwicklungsspielräumen im Einzugsgebiet an. Insbesondere in der Sortimentsgruppe Drogeriewaren wird im Stadtgebiet mit rd. 41% eine sehr niedrige Bindungsquote erreicht. Für die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel errechnet sich im Stadtgebiet ebenfalls eine niedrige Bindungsquote von rd. 67%.

### Kundschaftsherkunft des Vollsortimenters und des Drogeriemarkts

Die nachfolgende Tabelle stellt die Herkunft der erwarteten Kundschaft von EDEKA und ROSSMANN im Einzugsgebiet auf Grundlage der Marktanteilmethode<sup>12</sup> bzw. der Ermittlung realistischer Kaufkraftbindungsquoten in den dargelegten Zonen des Einzugsgebietes dar.<sup>13</sup>

Im Kerneinzugsgebiet ist in direkter Umgebung des Projektstandorts die Umsetzung eines neuen Wohngebiets mit 30 bis 35 Wohneinheiten geplant, welche künftig das Marktpotenzial im Kerneinzugsgebiet leicht erhöhen. Beide Märkte können im Kerneinzugsgebiet die höchste Marktabschöpfung erreichen. Insbesondere im Sortiment Drogeriewaren kann durch das bisherige Fehlen eines attraktiven Drogeriemarkts eine Kundschaftsbindung von rd. 56% erreicht werden. Der Supermarkt kann im Lebensmittelsegment im Kerneinzugsgebiet einen Marktanteil von rd. 24% erzielen und übernimmt somit eine starke, jedoch keine dominante Stellung im Kernstadtgebiet.

In den beiden weiteren Zonen des Frohburger Stadtgebiets sind die Bindungsquoten zwar geringer, dennoch kann insbesondere der Drogeriemarkt mit 32 bzw. 30% gute Marktanteile erzielen. Der Supermarkt erreicht eine Kundschaftsbindung von rd. 17% bzw. 16% im Lebensmittelsortiment.

In Zone 3, welche dem Stadtgebiet Borna zugehörig ist, erreicht das Planvorhaben insgesamt einen Marktanteil von 19% in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren.

Insgesamt ergibt sich im gesamten Einzugsgebiet ein Marktanteil von ca. 24%. Streuumsätze werden nur auf geringem Niveau (5-8% Umsatzanteil) erwartet, sie summieren sich im Vorhaben auf 660 T€.

Für sonstige Nonfood-Sortimente wird insgesamt ein Umsatz von rd. 1,7 Mio. € am Standort erwartet, insbesondere zurückzuführen auf das breite Sortiment im Nonfood-Bereich von ROSSMANN.

In Summe errechnet sich **ein Umsatz von rd. 11,3 Mio. €**, davon 8,1 Mio. € für EDEKA und 3,2 Mio. € für ROSSMANN. Daraus errechnet sich für die beiden Anbieter eine unterdurchschnittliche Flächenproduktivität von 3.850 €/m<sup>2</sup> bzw. 4.600 €/m<sup>2</sup>, die jedoch aus der standortspezifischen Situation mit einer unterdurchschnittlichen Kaufkraft begründet sind<sup>14</sup>.

<sup>11</sup> Saldo aus Kaufkraftzuflüssen und Kaufkraftabflüssen aus dem Einzugsgebiet.

<sup>12</sup> Zur realitätsnahen Betrachtung des „worst case“ sind unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Verhältnisse geeignete Modelle wie z.B. die Marktanteilmethode oder die Kaufkraftstrom-Modellrechnung heranzuziehen und nicht nur Flächenproduktivitätszahlen anderer Regionen. vgl. gif-Richtlinie Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten, Seiten 142 ff.

<sup>13</sup> vgl. Vorprüfung Ansiedlung EDEKA und ROSSMANN im Baugebiet „Am Benndorfer Weg“ in Frohburg, Stand: 16.08.2023. S. 17

<sup>14</sup> vgl. zu Flächenproduktivitäten von Lebensmittel- und Drogeriemärkten: 17. RETAIL REAL ESTATE REPORT, Hahn-Gruppe 2022; Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020, BBE Handelsberatung

**Tabelle 4: Umsatzherkunft der beiden Magnetbetriebe des Nahversorgungszentrums**

Kundenherkunft	Kaufkraft- volumen NuG + Drogerie	Abschöpfungsquote		Umsatzerwartung		Umsatz- erwartung gesamt
		Supermarkt (inkl. Bäcker)	Drogerie- markt	Supermarkt (inkl. Bäcker)	Drogerie- markt	
	in T€	in %	in %	in T€	in T€	in T€
<b>Kerneinzugsgebiet (inkl. Neue Wohnungen)</b>	<b>18.910</b>	<b>28</b>		<b>4.230</b>	<b>1.120</b>	<b>5.350</b>
Lebensmittel	16.657	24	1	4.000	80	4.080
Drogerie	2.254	10	46	230	1.040	1.270
<b>Zone 2.1 (Frohburg Süd)</b>	<b>6.895</b>	<b>20</b>		<b>1.090</b>	<b>290</b>	<b>1.380</b>
Lebensmittel	6.073	17	1	1.020	30	1.050
Drogerie	822	9	32	70	260	330
<b>Zone 2.2 (Frohburg Nord)</b>	<b>7.758</b>	<b>19</b>		<b>1.170</b>	<b>300</b>	<b>1.470</b>
Lebensmittel	6.833	16	1	1.090	30	1.120
Drogerie	925	9	30	80	270	350
<b>Zone 3 (Neukirchen, Wyhra)</b>	<b>3.964</b>	<b>19</b>		<b>600</b>	<b>140</b>	<b>740</b>
Lebensmittel	3.489	16	1	560	20	580
Drogerie	475	9	26	40	120	160
<b>Einzugsgebiet gesamt</b>	<b>37.527</b>	<b>24</b>		<b>7.090</b>	<b>1.850</b>	<b>8.940</b>
<b>Umsatzanteile aus Streuumsätzen Lebensmittel + Drogerie</b>		<b>5</b>	<b>8</b>	<b>410</b>	<b>250</b>	<b>660</b>
Umsatzerwartung sonstige Nonfood-Sortimente		8	33	600	1.100	1.700
<b>Umsatzerwartung gesamt</b>				<b>8.100</b>	<b>3.200</b>	<b>11.300</b>

Quelle: BBE-Berechnung 2022



## 6. Bewertung von Auswirkungen des Lebensmittelmarkts und des Drogeriemarkts auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung

Tabelle 5 zeigt zusammenfassend die Umsatzherkunft des Vollsortimenters und des Drogeriemarkts<sup>15</sup>. Der erwartete, nahversorgungsrelevante Umsatz des Nahversorgungszentrums in Höhe von rd. 11,3 Mio. € resultiert aus folgenden Faktoren:

- Partizipation an neuen Nachfragepotenzial durch Wohngebietsentwicklung in Höhe von 340 T€
- Umverteilung gegenüber Frohburger Bestandsstrukturen in Höhe von insgesamt 1,75 Mio. €
- Rückgewinnung bisheriger Kaufkraftabflüsse zu umliegenden Einzelhandelsstandorten in Höhe von insgesamt 6,9 Mio. €
- Umsätze mit Nonfood II-Sortimenten in Höhe von 1,7 Mio. €
- Streuumsätze in Höhe von 660 T€

**Tabelle 5: Umsatzumverteilung durch die Ansiedlung des Vollsortimenters und des Drogeriemarkts**

Lage	Kaufkraft- volumen Lebensmittel + Drogerie	Umsatz- umverteilung Supermarkt + Bäckerei		Umsatz- umverteilung Drogeriemarkt		Umsatz- umverteilung gesamt	
		in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €
<b>Partizipation an zusätzlichem Nachfragepotenzial</b>							<b>0,34</b>
Innenstadt	2,33	0,5%	*			<b>0,5%</b>	*
NVS Wyhraaue	4,97	8,5%	0,42	7,5%	0,37	<b>16,0%</b>	<b>0,79</b>
NVS Wiesenmühlenweg	9,40	8,0%	0,75	1,5%	0,14	<b>9,5%</b>	<b>0,89</b>
Stadtkern Kohren-Sahlis	2,21	2,5%	0,05			<b>2,5%</b>	<b>0,05</b>
sonstige	2,51	0,5%	*			<b>0,5%</b>	*
<b>Umsatzumverteilung durch das Planvorhaben im Einzugsgebiet</b>							<b>1,75</b>
Rückgewinnung bisheriger Kaufkraftabflüsse (Prognose ca. 1,2 Mio.€) nach Bad Lausick							<b>0,60</b>
Rückgewinnung bisheriger Kaufkraftabflüsse (Prognose ca. 2,1 Mio.€) nach Geithain							<b>1,05</b>
Rückgewinnung bisheriger Kaufkraftabflüsse (Prognose ca. 3,0 Mio.€) nach Altenburg + Nobitz							<b>2,20</b>
Rückgewinnung bisheriger Kaufkraftabflüsse (Prognose ca. 4,8 Mio.€) nach Borna							<b>3,00</b>
Umsätze sonstige Nonfood-Sortimente			0,60		1,10		<b>1,70</b>
Steuumsätze			0,41		0,25		<b>0,66</b>
<b>Umsatzerwartung Planvorhaben gesamt</b>							<b>11,30</b>
*marginal, <50T€ Quelle: BBE-Berechnung 2022							

<sup>15</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Frohburg 2022, S. 37ff.

## Gutachterliche Stellungnahme zur zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des neuen Nahversorgungszentrums Bahnhofstraße in der Stadt Frohburg

Die wettbewerbsrelevanten Angebotsstrukturen der Stadt Frohburg sind ausführlich im Einzelhandelskonzept und in der Vorprüfung zum Planvorhaben dargelegt.<sup>16</sup> Grundsätzlich zu unterscheiden sind die Frohburger Innenstadt, die beiden Nahversorgungsstandorte Wyhraue und Wiesenmühlenweg sowie der Ortskern von Kohren-Sahlis. Darüber hinaus ergeben sich durch die Rückgewinnung bisheriger Kaufkraftabflüsse entsprechende Wettbewerbsbeziehungen mit Anbietern in Bad Lausick, Geithain, Altenburg / Nobitz und Borna. Nachfolgend sind die zu erwartenden Wettbewerbsbeziehungen und damit verbundene Umsatzumverteilungseffekte einzuordnen.

Innerhalb des Stadtgebiets verbleiben die Umverteilungen auf städtebaulich nicht relevantem Niveau: Der Nahversorgungsstandort Wyhraue ist mit 16% am stärksten betroffen. Der Standort liegt in geringer Entfernung an der gleichen Verkehrsachse wie der Projektstandort und umfasst neben dem Magnetanbieter Netto Marken-Discount ein Drogeriefachgeschäft und ein Modegeschäft. In Wettbewerb mit dem Planvorhaben treten somit vorrangig Netto sowie die Drogerie. Eine Geschäftsaufgabe der Drogerie kann nicht ausgeschlossen werden, durch die Ansiedlung eines modernen Drogeriemarkts am Projektstandort ist jedoch eine deutliche Attraktivitätssteigerung des Drogerieangebots in Frohburg zu erwarten.

Unter den weiteren Standorten in Frohburg ist der Nahversorgungsstandort Wiesenmühlenweg mit einer Umverteilung von 890 T€ (9,5%) betroffen. Der Standort wird durch die beiden Discounter NORMA und Lidl sowie einem Getränkemarkt geprägt und liegt an der gleichen Verkehrsachse wie der Projektstandort. Somit treten vorrangig die beiden Discounter mit dem geplanten EDEKA in Wettbewerb. Der Umsatzrückgang teilt sich primär auf zwei leistungsfähige Lebensmittelmärkte auf, sodass einzelbetrieblich keine Schließung zu erwarten ist.

Alle weiteren Effekte, insbesondere gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, welche nur kleinteiligen Einzelhandel umfasst, bleiben unterhalb einer Spürbarkeitsschwelle.

Somit ist selbst unter Berücksichtigung dieser Wettbewerbseffekte weder eine Gefährdung der verbraucher-nahen Grundversorgung in Frohburg noch eine Schädigung zentraler Versorgungsbereiche abzuleiten. Vielmehr soll das Planvorhaben sogar zum Ausbau städtebaulich angestrebter, zentraler Versorgungsstrukturen beitragen und zu einer stärkeren, legitimen Eigenbindung bisher abfließender Kaufkraft führen.

Ein Großteil der Umverteilung entfällt auf Standorte außerhalb des Stadtgebiets von Frohburg. Aktuell fließen rd. 12,1 Mio. € Frohburger Kaufkraft in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren aus dem Stadtgebiet ab (vgl. Tabelle 3). Dies verdeutlicht ein zweifellos bestehendes Versorgungsdefizit im Stadtgebiet, welches den geplanten Ausbau der örtlichen Nahversorgungsstrukturen nahelegt. Insbesondere ein großflächiger Vollsortimenter und ein Drogeriemarkt sind bisher im Stadtgebiet nicht vertreten. Durch das Planvorhaben können zumindest Teile dieser Abflüsse in Form einer stärkeren legitimen Eigenbindung in Frohburg gebunden werden.

Aktuelle Kaufkraftabflüsse orientieren sich vorrangig auf die umliegenden Städte Bad Lausick, Geithain, Altenburg, Nobitz und Borna. Aufgrund einer bisher räumlich unterschiedlichen Kundschaftsbindung wird auch in der Modellrechnung die Kaufkraftrückgewinnung differenziert nach den genannten Städten prognostiziert: Von den Abflüssen nach Geithain und Bad Lausick kann jeweils rd. die Hälfte (ca. 0,6 bzw. 1,1 Mio. €) gebunden werden. Aus Richtung Altenburg und Nobitz werden rd. 2,2 Mio. € des bisherigen Abflusses rückgeholt, mit rd. 3,0 Mio. € entfällt jedoch die höchste Kaufkraftrückholung auf das Mittelzentrum Borna.

Insgesamt ist mit einer Kaufkraftrückholung in Höhe von rd. 6,9 Mio. € zu rechnen, vorrangig zu Lasten regional ausstrahlender, großformatiger Wettbewerber in den umliegenden Städten, darunter

- die Einzelhandelsagglomeration Am Wilhelmschacht in Borna,
- die Kaufland-Standorte in Altenburg sowie Marktkauf in Nobitz,
- in Geithain vorrangig die Lebensmittelmärkte EDEKA, Lidl, Aldi und zwei Netto Marken-Discount

<sup>16</sup> vgl.: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Frohburg 2022, S. 37ff. sowie Vorprüfung vom 16.08.2022. S. 18

Gutachterliche Stellungnahme zur zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des neuen Nahversorgungszentrums Bahnhofstraße in der Stadt Frohburg

- in Bad Lausick ebenso die Lebensmittelmärkte REWE, Penny, Netto Marken-discount und Disca sowie ein Rossmann-Drogeriemarkt.

Auch nach Umsetzung des Planvorhabens werden somit noch rd. 5,2 Mio. € aus dem Stadtgebiet abfließen, vorrangig zurückzuführen auf gefestigte, betreiberspezifische Zielkundenorientierungen.

Zusammenfassend wird durch das Planvorhaben die Versorgung der Frohbürger Bevölkerung insbesondere im Drogerie- sowie im Vollsortimenterbereich deutlich verbessert. Kaufkraftabflüsse in die umliegenden Städte werden vermindert, die verbrauchernahe Grundversorgung deutlich gestärkt.

## **7. Anforderungen an eine städtebaulich verträgliche Einbindung weiterer Fachmärkte - Empfehlungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen**

Neben dem Vollsortimenter EDEKA und dem Drogeriemarkt ROSSMANN sind zwei kleinteilige Fachmärkte im Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße vorgesehen. Hierzu zählen ein Bekleidungsfachmarkt mit 240 m<sup>2</sup> und ein weiterer Fachmarkt mit 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Eine raumordnerische Relevanz ist bei der Größendimensionierung dieser Anbieter nicht zu erwarten, es ist von einer weitgehenden Fokussierung auf die Frohburger Nachfrage auszugehen. Bei zentrenrelevanten Angebotskonzepten darf gemäß des Einzelhandelskonzeptes jedoch die Innenstadt von Frohburg als hierarchisch höchster zentraler Versorgungsbe- reich in keiner Weise gefährdet werden. Diese Stellungnahme soll unter diesem Gesichtspunkt die städte- baulich verträgliche Einbindung potenzieller Angebotskonzepte der beiden Fachmärkte in das Nahversor- gungszentrum bewerten.

Dabei steht diese Bewertung von Entwicklungsperspektiven für das Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße unter folgenden Prämissen:

- Im Bestand kann nahezu die Hälfte der Frohburger Kaufkraft nicht im städtischen Einzelhandel ge- bunden werden und fließt demnach aus dem Stadtgebiet ab<sup>17</sup>. Das neue Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße kann diesen Kaufkraftabfluss zumindest in Teilen begrenzen, sodass sich Entwick- lungsperspektiven aus dem verfügbaren Marktpotenzial ableiten.
- Über die Erschließung der zukünftigen Nachfragepotenziale in der Stadt Frohburg hinausgehende Wettbewerbseffekte, welche letztlich zu höheren Umverteilungseffekten in den Bestandsstrukturen führen würden, sind auszuschließen.
- In der Innenstadt von Frohburg sollen künftig vor allem Dienstleistungen und Einzelhandel des Ge- sundheitssektors angesiedelt werden, um die Innenstadt langfristig im Standortwettbewerb zu profi- lieren. Darunter fallen im Einzelhandelsbereich Apotheken, Sanitätshäuser und Optiker / Hörgerä- teakustiker. Derartige Warengruppen sind somit am Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße auszu- schließen.<sup>18</sup>
- Die drei kleinteiligen Modeboutiquen der Innenstadt zeichnen sich durch ein Warensortiment im ge- hobenen Preissegment und eine hohe Beratungsintensität aus. Um diese Geschäftsstrukturen der Innenstadt nicht zu gefährden, ist bei der Ansiedlung eines Bekleidungsfachmarkts vorrangig auf ein discountorientiertes Angebot im Nahversorgungszentrum abzielen.

Nachfolgende Tabelle stellt das prognostizierte sortimentspezifische Nachfragepotenzial im Stadtgebiet von Frohburg zum Zeitpunkt 2030 dar, als „Worst-Case-Szenario“ wird die im Einzelhandelskonzept darge- stellte pessimistische Prognosevariante herangezogen. Demgegenüber wird der aktuelle Einzelhandelsum- satz in Frohburg gestellt, sodass rein rechnerisch eine prospektive Bindungsquote dargestellt werden kann, welche auch pessimistische Nachfrageveränderungen berücksichtigt.<sup>19</sup>

Auf dieser Basis können Entwicklungschancen der kleinen Fachmärkte eingeschätzt werden. Die letzte Spalte stellt diesbezüglich die Differenz aus dem prognostizierten Potenzial und dem aktuellen Umsatz dar, sie spiegelt also zukünftig voraussichtlich ungebundene Potenziale wider. Sie sind abschließend in ihrer An- wendbarkeit auf das Planvorhaben zu interpretieren.

<sup>17</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Frohburg 2022, S. 23

<sup>18</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Frohburg 2022, S. 61

<sup>19</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Frohburg 2022, S. 16 und S. 22

**Tabelle 6: Ungebundene Nachfragepotenziale der Stadt Frohburg**

Sortimentsgruppe	Prognose Marktpotenzial 2030 (pess.)	EH-Umsatz Stadt Frohburg	Kaufkraft- bindung	Differenz Potenzial / Umsatz
	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €
<b>Schwerpunkt nahversorgungs- und/oder zentrenrelevante Sortimente</b>				
Nahrungs- u. Genussmittel / Bäcker / Metzger	27,9	19,5	Bereits durch Ansiedlung von Supermarkt und Drogeriemarkt abgedeckt	
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	3,8	1,7		
Zeitungen/Zeitschriften, Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS), Bücher	2,0	0,6	30	1,4
Blumen	0,8	0,9		
Tierfutter, Heimtierzubehör, leb. Tiere	0,6	0,9		
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel / Akustik	7,7	4,5	Ausschluss durch Prämisse	
Bekleidung / Wäsche / Strumpfwaren	5,2	1,8	35	3,4
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	1,2	0,2	17	1,0
GPK (Glas, Porzellan, Keramik) / Haushaltsgegenstände	0,6	1,2		
Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Drucker / Kommunikation	3,3	0,4	12	2,9
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	0,9	0,2	21	0,7
Sportartikel / Camping, Outdoor, Fahrräder	1,8	0,3	17	1,5
Foto / Optik	1,0	0,7	Ausschluss durch Prämisse	
Uhren / Schmuck	0,6	0,3	48	0,3
<b>Schwerpunkt nicht-zentrenrelevante Sortimente</b>				
Haus- und Heimtextilien, Bettwaren	0,9	0,4	43	0,5
Heimwerker/Autozubehör/Gartenbedarf	5,9	3,3	56	2,6
Elektrogeräte, Lampen & Leuchten	1,5	0,3	20	1,2
Möbel (inkl. Bad- / Garten- / Büromöbel)	3,6	0,9	25	2,7
sonstiger Einzelhandel	0,6	0,1	16	0,5
<b>Alle Sortimente</b>	<b>70,0</b>	<b>38,2</b>	<b>55</b>	<b>31,8</b>

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnung

### Städtebauliche Bewertung des Textilfachmarkts

Für die Sortimente Bekleidung / Wäsche / Strumpfwaren errechnet sich ein ungebundenes Potenzial von rd. 3,4 Mio. €. Als Prämisse zum Schutz der Innenstadt kommt für den 240 m<sup>2</sup> großen Bekleidungsfachmarkt lediglich ein Anbieter im discountorientierten Bereich in Frage. Bei einer durchschnittlichen Raumleistung<sup>20</sup> von 1.600 €/m<sup>2</sup> errechnet sich ein potenzieller Umsatz von rd. 400 T€, somit verbleiben nach wie vor rd. 3,0 Mio. € als ungebundene Potenziale und bieten weitere Entwicklungsperspektiven für die Innenstadt. Realistischerweise ist jedoch in Anbetracht des in diesem Sortimentsbereich umfangreichen eCommerce sowie Kaufkraftabflüsse in umliegende, höherrangige Zentrale Orte keine vollständige Bedarfsdeckung des Einzelhandels in Frohburg zu erwarten.

Es ist zu unterstellen, dass dem Textildiscounter eine mit den beiden nahversorgungsrelevanten Märkten vergleichbare Kundschaftsbindung zugrunde liegt. Dementsprechend resultiert die erwartete Umsatzbindung von rd. 400 T€ vorrangig zu Lasten von Textildiscountern an regional ausstrahlenden Standorten der Nahversorgung, mit denen EDEKA und ROSSMANN in Wettbewerb stehen. Darunter fallen z.B. NKD am

<sup>20</sup> vgl. BBE Handelsberatung GmbH: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020, S. 20, die angesetzte Flächenproduktivität für Fachmärkte entspricht bereits einem Maximalwert. Textildiscounter liegen i.d.R. noch darunter. Mittlere Filialumsätze der führenden Textildiscounter in Deutschland lagen 2021 bei 143 T€ für NKD, 466 T€ bei KiK oder 370 T€ bei Ernesting's family (Quelle Statista).

Gutachterliche Stellungnahme zur zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des neuen Nahversorgungszentrums Bahnhofstraße in der Stadt Frohburg

Marktkauf-Standort in Nobitz, NKD in der Colditzer Straße in Geithain sowie TAKKO und AWG Am Wilhelmshacht in Borna. Städtebaulich relevante Auswirkungen sind hieraus jedoch nicht abzuleiten, da sich die genannten Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche befinden.

### **Städtebauliche Bewertung des weiteren Fachmarktes<sup>21</sup>**

Für den weiteren Fachmarkt mit 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist eine konkrete Wettbewerbsbewertung noch nicht möglich, da bisher kein potenzieller Betreiber feststeht. Eine städtebaulich verträgliche Nutzung kann somit nur aus den ungebundenen Potenzialen der Stadt Frohburg abgeleitet werden.

Wie ersichtlich ist, ergeben sich lediglich für die Warengruppen Blumen, Heimtierbedarf und Glas, Porzellan, Keramik überdurchschnittliche Bindungsquoten, woraus für diese Sortimente keine weiteren Entwicklungsspielräume im Fachhandel gegeben sind. Zudem ist ein Blumenladen als aktueller Bestandsanbieter bereits in die Abgrenzung des neuen Nahversorgungszentrums eingebunden.

Für die Warengruppe Zeitungen/Zeitschriften, Papier- Büro-, Schreibwaren und Bücher errechnet sich ein ungebundenes Marktpotenzial von 1,4 Mio. €. In der Innenstadt sind sowohl ein Büchergeschäft als auch ein Schreibwarenladen vertreten, jeweils jedoch mit kleiner Verkaufsfläche. Ein Fachmarkt mit 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im jeweiligen Sortiment würde ungeachtet der freien Potenziale zu starken Wettbewerbseffekten mit der Innenstadt mit nicht auszuschließender Geschäftsaufgabe der Bestandsanbieter führen, und ist somit auszuschließen.

Für einen Schuhfachmarkt am Standort ist eine Raumleistung von rd. 2000 €/m<sup>2</sup> realistisch, sodass sich für mit 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein Umsatz von rd. 600 T€ ergibt. Rein rechnerisch bietet die Stadt Frohburg hierfür mit 1,0 Mio. € ein ausreichendes Potenzial, allerdings ist aufgrund der bereits angesprochenen bestehenden Kaufkraftabflüsse zu umliegenden Einzelhandelsstandorten und dem Onlinehandel nur eine begrenzte Steigerung der Bindungsquote in diesem Sortimentsbereich zu erwarten. Eine Ansiedlung eines Schuhanbieters wäre somit potenziell tragfähig, die Suche nach einem Betreiber würde sich jedoch als schwierig darstellen. In der Frohburger Innenstadt sind keine nennenswerten Wettbewerber der Warengruppe vertreten, sodass sich ein derartiger Fachmarkt als städtebaulich unproblematisch darstellen würde.

Im Sortimentsbereich Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Drucker / Kommunikation errechnet sich eine größere Deckungslücke von rd. 3,0 Mio. €. Aus einer erwarteten Raumleistung von 4.000 €/m<sup>2</sup> resultiert ein Umsatz von ca. 1,2 Mio. €, welcher somit deutlich geringer ist als offene Potenzial der Warengruppe. Diese Sortimente werden in der Innenstadt in kleinteiligen Fachgeschäften mit hoher Serviceorientierung angeboten. Eine Einbindung in das Nahversorgungszentrum mit einer Verkaufsfläche von 300 m<sup>2</sup> ist somit als städtebaulich unverträglich einzustufen. Zudem existieren kaum Fachmarktanbieter des Sortimentsbereichs, welche eine Verkaufsfläche von 300 m<sup>2</sup> belegen könnten.

Für die Warengruppe Sportartikel / Camping, Outdoor, Fahrräder bestehen offene Potenziale in Höhe von rd. 1,5 Mio. €. In Anbetracht der geringen Stadtgröße von Frohburg ist am ehesten von einem Fahrradfachhandel auszugehen, ein entsprechendes Angebot besteht bisher in Frohburg nicht. Bei einer durchschnittlichen Raumleistung eines Fahrradfachgeschäftes von 3.000 € / m<sup>2</sup> resultiert ein Umsatz von ca. 900 T€ und somit geringer als die offenen Potenziale. Eine Ansiedlung eines Fahrradgeschäftes ist dementsprechend als realistisch zu bewerten, und auch aus städtebaulicher Sicht unbedenklich.

Die Warengruppe Spielwaren wird anteilig bereits durch den Drogeriemarkt ROSSMANN erfasst. Ein Fachgeschäft in der Größenordnung von 300 m<sup>2</sup> ist für den Standort ausgeschlossen, auch wenn das Stadtgebiet rein rechnerisch ausreichend offenes Potenzial bieten würde.

<sup>21</sup> Angaben zu Flächenproduktivitäten in den einzelnen Warengruppen sind angelehnt an: BBE Handelsberatung GmbH: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020. Für die Planung in der Stadt Frohburg ist eher von unterdurchschnittlichen Werten auszugehen, bedingt durch die Ausstrahlung der umliegenden Zentren und einer nur begrenzten Marktstellung des potenziellen Anbieters.

Gutachterliche Stellungnahme zur zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des neuen Nahversorgungszentrums Bahnhofstraße in der Stadt Frohburg

Die Warengruppe Uhren/Schuck entfällt vorrangig auf kleinteilige Fachgeschäfte mit hoher Beratungs- und Serviceorientierung, ein entsprechender Anbieter ist bereits in der Innenstadt vertreten. Somit ist ein Fachmarkt für den Projektstandort auszuschließen.

Eine mögliche Umsetzung stellt sich durch einen Nonfood-Discounter dar. Als Mehrbranchenanbieter bietet sich die Möglichkeit, die Kaufkraftbindungen gleich in mehreren angebotenen Warengruppen zu erhöhen, für welche sich ungebundene Potenziale aufzeigen (z.B. Spielwaren und Schreibwaren). Auch eine Gefährdung der innerstädtischen, serviceorientierten Fachgeschäfte durch einen Nonfood-Discounter nicht gegeben.

Zusammenfassend werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens folgende Nutzungen im Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße empfohlen:

- Textildiscounter mit 240 m<sup>2</sup>
- Fachmarkt mit 300 m<sup>2</sup> mit den Sortimenten Fahrräder oder Schuhe bzw. ein Nonfood-Discounter

Zudem ist generell eine Ansiedlung von Fachgeschäften mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten am Standort als städtebaulich unproblematisch zu bewerten. Bei einer vorgesehenen Verkaufsfläche von 300 m<sup>2</sup> kann jedoch in den einzelnen Warengruppen kein breites Sortiment angeboten werden. Deshalb kommen insbesondere spezialisierte Anbieter in Frage, beispielsweise:

- Baumarktrelevante Warengruppen: Anbieter für Fliesen und Bodenbeläge
- Möbelsortiment: Küchenstudio
- Elektrogeräte: Handel und Service für Haushaltsgroßgeräte.

## 8. Städtebauliche und raumordnerische Bewertung

Für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzzulenkungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt oder die Nahversorgung in Wohngebieten gefährdet werden. Diese negativen Effekte sind zu unterstellen, wenn infolge des Vorhabens Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren oder die wohnungsnahe Versorgung wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können.

Das Ende 2022 beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Frohburg weist das Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße aus, welches auch den Projektstandort umfasst. Diese Einbindung innerhalb einer städtebaulich anzustrebenden Einzelhandelsstruktur ist bereits als ein gewichtiges Indiz für eine städtebauliche Verträglichkeit des Planvorhabens zu werten, bei abgestimmter Größendimensionierung des Planvorhabens auf die spezifischen Versorgungsfunktionen.<sup>22</sup> Dennoch ist nachfolgend zu bewerten, in wie weit das Planvorhaben die Entwicklung bestehender Standortstrukturen sowie insbesondere die verbrauchernahe Versorgung gefährdet oder ob die erläuterten Wettbewerbseffekte deren Funktionsfähigkeit einschränken.

Aus der vorstehenden Modellrechnung lassen sich zwar **wettbewerbliche, aber keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen** ableiten. Dies lässt sich im Wesentlichen durch nachfolgende Ergebnisse begründen:

- **Eigenständige, funktional abgestimmte Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums in Ergänzung zur Innenstadt Frohburg**

Der geplante Lebensmittelmarkt und der Drogeriemarkt stellen ein qualifiziertes Angebot in städtebaulich integrierter Lage dar. Die Einzelhandelsansiedlung ist eingebunden in die Entwicklung eines neuen Wohngebiets mit 30 bis 35 neuen Wohneinheiten. Zusätzlich können auch wohnungs- und wohnortnahe Versorgungsfunktionen in einem größeren Umfeld wahrgenommen werden: Für das gesamte Stadtgebiet ist aufgrund der siedlungsintegrierten Lage, einer guten Erreichbarkeit und den bisher begrenzten Angebotsstrukturen im Drogerie- und Vollsortimentersegment eine hohe Kundenschaftsbindung an den Standort zu erwarten. Aufgrund der geringen räumlichen Entfernung ist auch aus den Bornaer Ortsteilen Wyhra und Neukirchen eine Orientierung zum neuen Nahversorgungszentrum zu erwarten (vgl. Marktanteile in Abschnitt 4).

Der städtebaulich integrierte Projektstandort wird im Einzelhandelskonzept der Stadt Frohburg als Teil eines Nahversorgungszentrums ausgewiesen. Durch den Ausbau der Nahversorgungsstrukturen im Stadtgebiet ergibt sich perspektivisch eine deutliche Verbesserung der gesamtstädtischen Nahversorgungsfunktion. Dabei soll in der Innenstadt künftig der Fokus verstärkt auf die Entwicklung von Dienstleistungen, Gastronomie und gesundheitsorientiertem Einzelhandel gelegt werden, wohingegen im Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße verstärkt die Nahversorgung mit Lebensmitteln und Drogeriewaren verortet ist. Somit stellt das Nahversorgungszentrum keine Konkurrenz zu Innenstadt dar, sondern ergänzt diese funktional.

- **Projektvorhaben führt zur Rückgewinnung aktueller Kaufkraftabflüsse und somit umfassend zur Stärkung einer legitimen, eigenständigen Grundversorgung im Stadtgebiet**

Wie in Abschnitt 4 deutlich wurde, kann mit den bestehenden Einzelhandelseinrichtungen in den Sortimenten Lebensmittel und Drogeriewaren aktuell nur eine Kaufkraftbindung von ca. 57% im Einzugsgebiet erzielt werden. Folglich fließen aktuell rd. 16,1 Mio. € des verfügbaren Marktpotenzials saldiert aus dem Einzugsgebiet ab. Für Frohburg allein ergibt sich ein Abfluss von rd. 12,1 Mio. €. Künftig ist in der pessimistischen Prognose zwar mit einem leichten Rückgang des Marktpotenzials zu rechnen, dennoch verbleiben umfangreiche Kaufkraftabflüsse, welche durch die Ansiedlung der

<sup>22</sup> vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 02.12.2013 – 2 A 1510/12



beiden nahversorgungsrelevanten Märkte zumindest teilweise wieder im Stadtgebiet gebunden werden können. Insgesamt ist mit einer Kaufkraftrückholung in Höhe von rd. 6,9 Mio. € zu rechnen, auch nach Umsetzung des Planvorhabens werden noch rd. 5,3 Mio. € aus dem Stadtgebiet abfließen. Das Planvorhaben trägt in diesem Kontext zu einer legitimen Stärkung der eigenständigen Grundversorgung bei. Die Stadt Frohburg wird ihrer Funktion als Grundzentrum besser gerecht.

■ **Planvorhaben induziert städtebaulich vertretbare Wettbewerbseffekte in den Bestandsstrukturen - keine nachweisbaren schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung in Frohburg oder Nachbargemeinden**

Insgesamt resultieren lediglich 1,75 Mio. € des Umsatzes der beiden Magnetanbieter aus Umverteilungen gegenüber Wettbewerbern im Stadtgebiet, vorrangig gegenüber der beiden Nahversorgungsstandorte. Allerdings sind selbst unter Berücksichtigung dieser starken Wettbewerbseffekte weder eine Gefährdung der verbrauchernahen Grundversorgung im Stadtgebiet Frohburg noch eine Schädigung zentraler Versorgungsbereiche daraus abzuleiten. Vielmehr kann das Planvorhaben sogar zum Ausbau städtebaulich angestrebter, zentraler Versorgungsstrukturen beitragen.

In den umliegenden Städte und Gemeinden entfallen die Umsatzrückgänge vorrangig auf regional ausstrahlende, mit dem Pkw gut erreichbare Einzelhandelsstandorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, sodass auch hier keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

■ **Die beiden Fachmärkte ergänzen die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße**

Durch die Ansiedlung zweier kleinteiliger Fachmärkte wird die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Bahnhofstraße durch weitere Sortimente ergänzt, in enger Abstimmung mit der Innenstadt. Im Ergebnis dieser Stellungnahme ist ein Textildiscounter mit der Verkaufsfläche von rd. 240 m<sup>2</sup> als städtebaulich verträglich zu bewerten. Durch die Ansiedlung wird das Angebot im Bekleidungsassortiment deutlich ausgebaut. Ein discountorientierter Anbieter ergänzt die Modeboutiquen in der Innenstadt, ohne dabei zu starken Wettbewerbseffekten zu führen.

Als weiterer Fachmarkt mit 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche kommen aufgrund von offenen Potenzialen ein Fahrradfachmarkt, ein Schuhfachmarkt oder ein Nonfood-Discounter in Frage. In den nicht-zentrenrelevanten Warengruppen ist eine Ansiedlung generell städtebaulich unproblematisch. Realistisch sind jedoch vorrangig spezialisierte Anbieter, beispielsweise Handel für Bodenbeläge/Fliesen, ein Küchenstudio oder ein Anbieter für Elektro Großgeräte.

### Landesplanerische Bewertung des neuen Nahversorgungszentrums

- Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung auch in Grundzentren wie der Stadt Frohburg zulässig (Ziel 2.3.2.2).
- Das Integrationsgebot gemäß Ziel 2.3.2.3 wird durch die Ausweisung des Nahversorgungszentrums Bahnhofstraße im neuen Einzelhandelskonzept der Stadt Frohburg vom Dezember 2022 erfüllt, welches den Bereich des Projektstandorts sowie die direkt südlich anschließenden Gewerbebetriebe als Nahversorgungszentrum ausweist.
- Ziel 2.3.2.4 schließt eine wesentliche Überschreitung des grundzentralen Versorgungsbereichs durch das Einzugsgebiet des Planvorhabens aus. Das Einzugsgebiet des Nahversorgungszentrums wird ausschließlich durch die Ausstrahlung der beiden nahversorgungsrelevanten Magnetanbieter bestimmt und bleibt vorrangig auf das Stadtgebiet beschränkt. Einerseits kann das neue Nahversorgungszentrum wohnungsnah Versorgungsfunktionen innerhalb der Frohburger Kernstadt erfüllen, so leben in einer 10-minütigen Gehzeitzone um den Standort aktuell rd. 585 Personen. Durch die geplante Wohnbebauung in direkter Nähe ist jedoch mit mindestens 130 zusätzlichen Personen im Umfeld zu rechnen.

Andererseits ist auch eine weiterreichende Kundschaftsbindung zu erwarten. In Frohburg ist momentan weder ein großflächiger Vollsortimenter noch ein Drogeriemarkt ansässig. Die beiden geplanten Betriebe EDEKA und ROSSMANN erfüllen künftig als einzige Anbieter in diesem Bereich wohnortnahe Versorgungsfunktionen für das gesamte Stadtgebiet von Frohburg. Im Hinblick auf die ländliche Prägung des Stadtgebiets (mit 33 Ortsteilen) ist mit einer hohen Bedeutung des Pkw-orientierten Einkaufens zu rechnen. Das angestrebte Nahversorgungszentrum bietet einen guten Kompromiss zwischen unmittelbarer Nahversorgung vor Ort und Erreichbarkeit aus dem gesamten Stadtgebiet. Eine geringfügige, ergänzende Kundschaftsbindung (Umsatzanteil max. 8% von Supermarkt und Drogeriemarkt) beschränkt sich aufgrund der räumlichen Nähe auf die Bornaer Ortsteile Neukirchen und Wyhra. Eine weiterreichende Ausstrahlung des neuen Nahversorgungszentrums ist jedoch aufgrund der umliegenden zentralen Orte nicht zu erwarten. Ziel 2.3.2.4 wird somit erfüllt.

- Ziel 2.3.2.5 schließt substantielle Beeinträchtigungen des städtebaulichen Gefüges, der Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder der Nahversorgung aus. Wie in Abschnitt 5 dargestellt, resultiert ein Großteil des Umsatzes von ROSSMANN und EDEKA aus der Bindung bisher abfließender Potenziale. Innerhalb des Frohburger Stadtgebiets verbleiben die ausgewiesenen Umverteilungen auf städtebaulich verträglichem Niveau, somit ist keine Gefährdung der verbraucher-nahen Grundversorgung oder Schädigung zentraler Versorgungsbereiche abzuleiten. Auch durch die Einbindung der beiden kleinteiligen Fachmärkte sind in den genannten Warengruppen ebenfalls keine schädlichen, städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.
- Die durch G 2.3.2.6 geforderte Anbindung an den ÖPNV wird am Projektstandort durch die Bushaltestelle „Frohburg, Abzweig zum Bahnhof“ gewährleistet.

**Mit dem Planvorhaben ist eine Attraktivitätssteigerung und langfristige Sicherung und des Nahversorgungsangebotes in Frohburg verbunden. Für die kleinteiligen Fachmärkte kommen neben einen Textildiscounter auch ein Fahrradhandel, ein Schuhfachhandel, ein Nonfood-Discounter oder ein Fachmarkt mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment in Frage. Schädliche Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO werden nicht induziert, gegenüber zentraler Versorgungsbereiche sowie der Nahversorgung in Frohburg und den umliegenden Gemeinden lassen sich keine schädlichen Auswirkungen ableiten.**

**BBE Handelsberatung GmbH**



i. V. Johannes Missol