

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Frankenberg/Sachsen (Fortschreibung 2024)

für die
Stadt Frankenberg/Sachsen
Markt 15
09669 Frankenberg/Sachsen

Ihre Ansprechpartner

Dr. Ulrich Kollatz
(Gesamtleitung)

Richard Engel
(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 · Berlin · Köln · Leipzig · Erfurt

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung.....	1
2. Rahmenbedingungen des Einzelhandelsstandortes Frankenberg/Sachsen.....	3
2.1. Regionale Lage, Verkehrsanbindung und zentralörtliche Bedeutung	3
2.2. Siedlungsstruktur der Stadt Frankenberg/Sachsen.....	5
2.3. Einzugsgebiet des Frankenger Einzelhandels	6
3. Einzelhandelsrelevante Nachfrage und deren Entwicklung bis 2030.....	8
3.1. Bevölkerungsentwicklung	8
3.2. Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen 2023	9
3.3. Prognose der Nachfrageentwicklung bis 2030	12
4. Einzelhandelsstrukturen und deren Entwicklung in der Stadt Frankenberg/Sachsen	14
4.1. Einzelhandelsbesatz mit Verkaufsfläche und Umsatzleistung	14
4.2. Angebotssituation im Stadtgebiet von Frankenberg/Sachsen nach Standortlagen	16
4.3. Kaufkraftbindung des Einzelhandels der Stadt Frankenberg/Sachsen.....	20
5. Sicherung einer qualifizierten, verbrauchernahen Grundversorgung durch das Zentren- und Standortkonzept	22
5.1. Entwicklungstrends im Lebensmittelhandel	22
5.2. Distributionsstrukturen im Lebensmittelhandel.....	23
5.3. Online-Einzelhandel mit Lebensmitteln	25
5.4. Grundversorgung als städtebauliche Aufgabe	26
5.5. Nahversorgungsstrukturen in der Stadt Frankenberg/Sachsen	27
6. Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Frankenberg/Sachsen	31
6.1. Leitziele einer abgestimmten Standort- und Zentrenentwicklung	31
6.2. Grundstruktur des Einzelhandelsstandort- und Zentrumsystems	33
7. Planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Frankenberg/Sachsen	47
7.1. Steuerung der Einzelhandelsentwicklung durch planungsrechtliche Instrumente	47
7.2. Steuerung des kleinflächigen Einzelhandels durch den „Frankenger Nachbarschaftsladen“	49
7.3. Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente „Frankenger Liste“	52
7.4. Handlungsleitfaden zur Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Frankenberg/Sachsen	57
8. Anlage.....	61

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft von Frankenberg/Sachsen im regionalen Vergleich.....	9
Abbildung 2:	Quantitative Entwicklung des Einzelhandelsbesatzes in Frankenberg/Sachsen	14
Abbildung 3:	Verkaufsflächen- und Umsatzanteile in der Differenzierung nach kurz-, mittel- und langfristigem Bedarf	15
Abbildung 4:	Entwicklung Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur sowie Anzahl der Einzelhandelsbetriebe differenziert nach Einzelhandelsstandorten in der Stadt Frankenberg/Sachsen	16
Abbildung 5:	Entwicklung der Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland	22
Abbildung 6:	Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel in Deutschland.....	23
Abbildung 7:	Onlineanteil Food / Nonfood am Einzelhandel	25
Abbildung 8:	Begriff der qualifizierten Grundversorgung	26
Abbildung 9:	Lageplan geplanter Vollsortimenter in Frankenberg/Sachsen	27
Abbildung 10:	Zentren- und Standortkonzept der Stadt Frankenberg/Sachsen.....	34
Abbildung 11:	Ansichten zum A-Zentrum Innenstadt	39
Abbildung 12:	Abgrenzung Nahversorgungszentrum (C-Zentrum) Frankenpark.....	40
Abbildung 13:	Ansichten zum Nahversorgungszentrum (C-Zentrum) Frankenpark.....	41
Abbildung 14:	Abgrenzung des Ergänzungsstandortes Altenhainer Straße	45
Abbildung 15:	Abgrenzung des Ergänzungsstandortes An der Autobahn	46
Abbildung 16:	Ableitung der Verkaufsflächendimensionierung der Frankenger Nachbarschaftsläden aus der gesamtstädtischen Einzelhandelsstruktur	50
Abbildung 17:	Verteilung der Frankenger Nachbarschaftsläden und der strukturprägenden Einzelhandelsbetriebe in der gesamtstädtischen Einzelhandelsstruktur.....	51

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Bevölkerungsentwicklung der Stadt Frankenberg/Sachsen	8
Tabelle 2:	Einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial der Stadt Frankenberg/Sachsen nach Warengruppen 2023	10
Tabelle 3:	Einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet von Frankenberg/Sachsen nach Warengruppen 2023	11
Tabelle 4:	Nachfrageentwicklung in der Stadt Frankenberg/Sachsen bis 2030.....	13
Tabelle 5:	Verkaufsflächenbesatz nach Warengruppen und Standortstrukturen Frankenberg/Sachsen	18
Tabelle 6:	Umsatzstrukturen nach Warengruppen und Standortstrukturen in Frankenberg/Sachsen..	19
Tabelle 7:	Kaufkraftbindung des Frankenger Einzelhandels im Stadtgebiet	20
Tabelle 8:	Ansiedlung von Lebensmittelmärkten in Frankenberg/Sachsen	28
Tabelle 9:	„Frankenger Liste“ zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente ..	56

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Raumstruktur gemäß Regionalplan Region Chemnitz	3
Karte 2:	Lage und Verkehrsanbindung von Frankenberg/Sachsen	4
Karte 3:	Einzugsgebiet des Frankenger Einzelhandels	7
Karte 4:	Sicherung der Nahversorgung durch Lebensmittelmärkte in der Stadt Frankenberg/ Sachsen (inkl. Vorhaben Vollsortimenter)	29
Karte 5:	Räumliche Struktur des Zentren- und Standortkonzeptes der Stadt Frankenberg/Sachsen	35
Karte 6:	Räumliche Abgrenzung A-Zentrum Innenstadt Frankenberg/Sachsen	38

1. Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung

Die Stadt Frankenberg/Sachsen beauftragte die BBE Handelsberatung GmbH, Niederlassung Leipzig, mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Die schriftliche Beauftragung erfolgte per Schreiben vom 02.02.2024.

Das aktuelle Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Frankenberg/Sachsen wurde von der BBE Handelsberatung GmbH erarbeitet und im Jahr 2015 beschlossen. Das Einzelhandelskonzept hat sich als Steuerungsinstrument bewährt, auf dessen Grundlage wurden Ansiedlungsinteressen bzw. Standorterweiterungen und –verlagerungen bewertet und planungsrechtlich abgesichert.

Die nun angestrebte Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes resultiert aus einer dynamischen Einzelhandelsentwicklung, die sich im Spannungsfeld zwischen veränderten Standortprofilen der Anbieter und gewachsenen Handelsstrukturen bewegt. Darüber hinaus führen auch bedeutsame Wachstumsraten des Onlinehandels zu einem forcierten Standortwettbewerb, der insbesondere auch den innerstädtischen Einzelhandel betrifft. Diese Dynamik im Einzelhandel wird sich weiter fortsetzen. Zudem haben sich rechtliche und städtebauliche Rahmenbedingungen geändert.

Vor allem der Lebensmitteleinzelhandel steht vor signifikanten Angebotsentwicklungen, die sich auf Verkaufsflächen und Standorte auswirken, da die Anbieter ihre Marktkonzepte an eine veränderte Nachfrageentwicklung anpassen. Im Stadtgebiet Frankenberg/Sachsen steht vor allem der innerstädtische zentrale Versorgungsbereich u.a. mit der geplanten Neuansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters im Fokus.

Eine Neubewertung der Nahversorgungsstruktur ist folglich eine maßgebliche Aufgabenstellung. Für den Schutz zentraler Versorgungsbereiche ist auch deren Funktionserfüllung, wie vom Gesetzgeber definiert, von besonderer Bedeutung. Folglich umschließt die Fortschreibung eine Prüfung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche und Empfehlungen zur zukünftigen Zentrenstruktur.

Vor diesem Hintergrund erwächst die Notwendigkeit der Fortschreibung des konzeptionellen Handlungsrahmens zur gesamtstädtischen Einzelhandels- und Standortsteuerung.

Basis der Fortschreibung des Konzeptes wird eine aktualisierte Analyse und Bewertung der gegenwärtigen Angebots- und Nachfragesituation der Stadt Frankenberg/Sachsen bilden. Darauf aufbauend gilt es, unter Berücksichtigung einzelhandelsrelevanter Strukturveränderungen und Trends, standortspezifische Zielkonzepte und die bisherige Zentren- und Standortstruktur zu überprüfen und gegebenenfalls fortzuschreiben.

Im Rahmen der Fortschreibung des Konzeptes wird auch weiterhin die fachliche Grundlage für den planungsrechtlichen Steuerungsprozess der Einzelhandelsentwicklung im gesamten Stadtgebiet gelegt. Die Empfehlungen sollen maßgebliche Entscheidungsgrundlage bei Planungsprozessen bilden.

Die praxisnahe Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wird durch einen Handlungsleitfaden gewährleistet, der das Leitbild zur künftigen Einzelhandelsentwicklung konkretisiert und die Übereinstimmung zu städtebaulichen Zielvorstellungen determiniert. Die Fortschreibung schließt auch eine Überprüfung der Ansiedlungsleitsätze ein, welche eine Grundlage für transparente und nachvollziehbare Entscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen bilden. Im Kontext der ortsspezifischen Liste (Frankenberger Liste), mit der die Festlegung zentrenrelevanter Sortimente erfolgt, wird eine rechtssichere Ausgestaltung von Entscheidungen zu Ansiedlungsvorhaben, Erweiterungsabsichten oder Standortveränderungen gewährleistet. Die Liste wird folglich ebenfalls einer Überprüfung unterzogen. Ziel des Einzelhandelskonzeptes ist es, eine fachlich determinierte Grundlage für den planungsrechtlichen Steuerungsprozess der Einzelhandelsentwicklung in Frankenberg/Sachsen zu erarbeiten. Damit entsteht Transparenz sowie Sicherheit für Investoren aber auch Rechtssicherheit für die Kommune. Wesentliche Schwerpunkte der aktuellen Fortschreibung sind somit:

- Rahmenbedingungen des Einzelhandelsstandortes Frankenberg/Sachsen mit Konkretisierung des Einzugsgebietes für den Einzelhandel
- Darstellung der Nachfrage- und Angebotssituation und deren Entwicklung

- Steuerung einer flächendeckenden Nahversorgung unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung von Frankenberg/Sachsen
- Weiterentwicklung der Zentren- und Standortstruktur
- Überprüfung der „Frankenberger Liste“ zentrenrelevanter Sortimente
- Anpassung des Handlungsleitfadens zur Umsetzung der aktuellen Zentrenkonzeption
- Empfehlungen zur planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

Die Analyse beinhaltet die Darstellung und Bewertung der bestehenden Angebots- und Nachfragesituation unter Berücksichtigung räumlicher und funktionaler Aspekte, mit dem Ziel, die Zentren- und Standortstruktur zukunftsfähig für die gesamtstädtischen und regionalen Versorgungsfunktionen auszugestalten.

Ein besonderer Fokus richtete sich auf die Qualifizierung der wohnort- und wohnungsnahen Versorgung der Frankenberger Bevölkerung. In diesem Kontext wurden auch die Entwicklungsperspektiven der Innenstadt bewertet, deren eigenständige Positionierung und multifunktionale Weiterentwicklung innerhalb einer wechselseitig abgestimmten Zentren- und Standortstruktur erklärtes städtebauliches Ziel ist.

Das Konzept umfasst die Strategien, Ziele und Instrumente der zukünftigen Zentren- und Einzelhandelsstandortentwicklung. Dazu gehören im Einzelnen:

- Leitziele
- künftige Zentrenstruktur mit Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche
- zukünftige Nahversorgungsstruktur
- mögliche Ergänzungsstandorte
- Empfehlungen zur bauplanungsrechtlichen Steuerung und zur Frankenberger Sortimentsliste

Betriebsstättenerhebung

Für die Erarbeitung der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurde eine Betriebsstättenerhebung durch die Bearbeiter des Konzeptes vorgenommen. Die aktuelle Verkaufsflächenerhebung der Einzelhandelsbetriebe in Frankenberg/Sachsen schließt mit dem Stichtag 23. Mai 2024. Die Verkaufsflächen der Betriebe wurden nach Warengruppen differenziert erhoben, dies gilt auch für Mehrbranchenanbieter. Für alle Betriebe wurde unter Beachtung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern die Umsatzleistung ermittelt.

Nachfrageanalyse

Die im Rahmen der Analyse vorgenommenen statistischen Auswertungen berücksichtigen Unterlagen der Stadt Frankenberg/Sachsen bzw. des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen. Grundlage für die Berechnung der Nachfragesituation in der Stadt Frankenberg/Sachsen stellen aktuelle Kaufkraftdaten von BBE/CIMA/MB-Research sowie die Verbrauchsausgaben des Instituts für Handelsforschung (IFH Köln) dar.

Weitere Grundlagen

Der Ausarbeitung wurden im Wesentlichen folgende Unterlagen zu Grunde gelegt:

- Landesentwicklungsplan Freistaat Sachsen
- Regionalplan Chemnitz - Erzgebirge
- Unterlagen zur Bauleitplanung der Stadt Frankenberg/Sachsen
- Statistische Daten der Stadt Frankenberg/Sachsen und des Statistischen Landesamtes

2. Rahmenbedingungen des Einzelhandelsstandortes Frankenberg/Sachsen

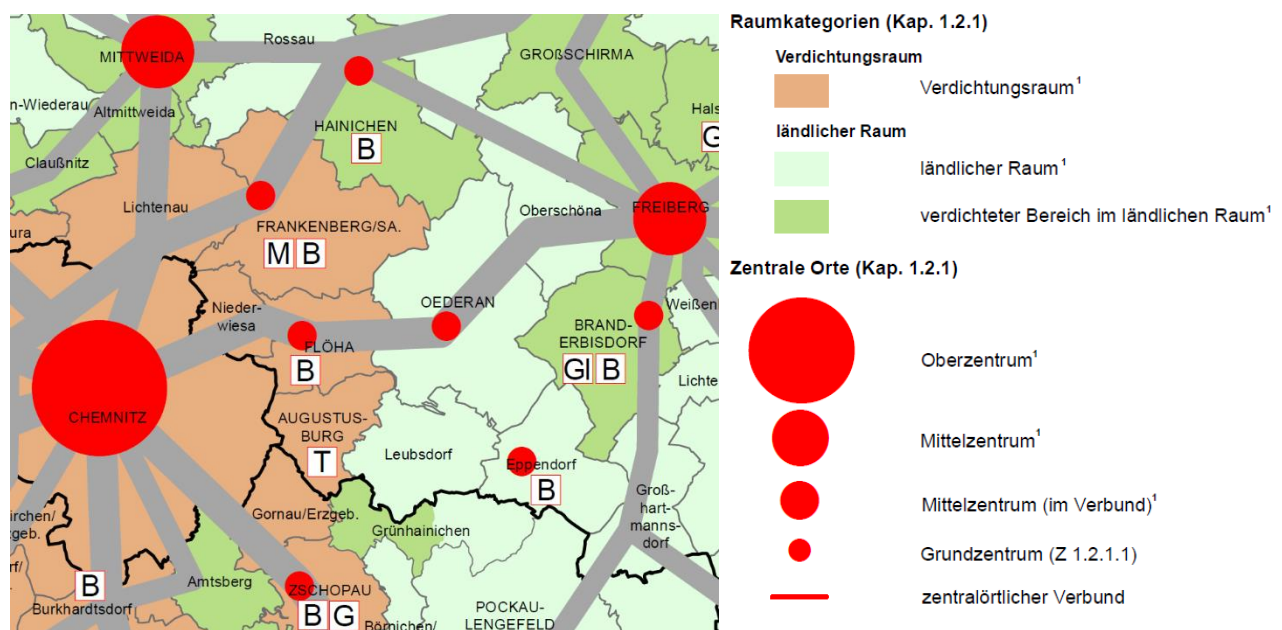
2.1. Regionale Lage, Verkehrsanbindung und zentralörtliche Bedeutung

Die Stadt Frankenberg/Sachsen liegt etwa 15 km nordöstlich von Chemnitz, zentral innerhalb des Freistaates Sachsen im Landkreis Mittelsachsen. Traditionell ist die Stadt ein Industriestandort, der mit den aktuellen Unternehmensansiedlungen, vor allem im Bereich des produzierenden Gewerbes weiterhin Bestand hat. Als Bundeswehrstandort setzt Frankenberg/Sachsen zudem die weitreichende Tradition als Garnisonsstadt fort.

Zentralörtliche Bedeutung

Im Regionalplan der Region Chemnitz, der am 20. Juni 2023 beschlossen wurde, wird der Stadt Frankenberg/Sachsen die Funktion eines Grundzentrums innerhalb des Verdichtungsraumes Chemnitz-Zwickau zugesprochen.

Karte 1: Raumstruktur gemäß Regionalplan Region Chemnitz



Quelle: Planungsverband Region Chemnitz Karte 3 Raumstruktur (Ausschnitt), Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH

Als Zentraler Ort ist die Stadt „Schwerpunkt des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens“ und übernimmt entsprechend ihrer Funktion und der zentralörtlichen Einstufung Aufgaben für den zugewiesenen übergemeindlichen Verflechtungsraum.¹ Darüber hinaus besteht für Frankenberg/Sachsen eine besondere Gemeindefunktion in den Bereichen Bildung und Verteidigung.²

Die Lage der Stadt Frankenberg/Sachsen im Verdichtungsraum Chemnitz-Zwickau ist für die Beurteilung der Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels von besonderer Relevanz, da Kaufkraftbewegungen und daraus abgeleitete Bindungschancen zu berücksichtigen sind.

¹ vgl. Planungsverband Region Chemnitz (2023), Regionalplan Region Chemnitz, 1.2. Raumkategorien, Zentrale Orte, S. 28

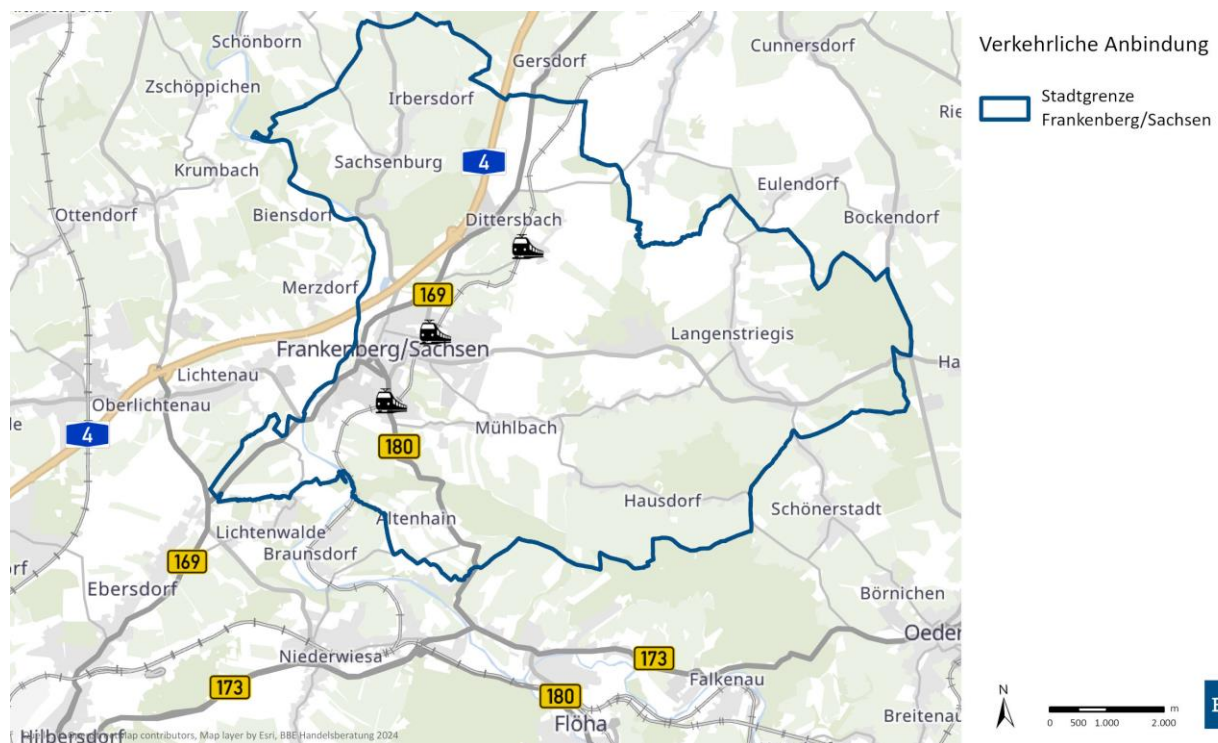
² vgl. Planungsverband Region Chemnitz (2023), Karte 3 Raumstruktur

Zum Nahbereich als Grundzentrum gehören die Gemeinden Lichtenau (im Überschneidungsbereich mit Chemnitz) und Niederwiesa (im Überschneidungsbereich mit Flöha). Für diese beiden Gemeinden übernimmt Frankenberg/Sachsen anteilige Versorgungsfunktionen.

Verkehrsanbindung

Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit sind wesentliche Standortfaktoren, die die Entwicklungschancen der Stadt auch in Bezug zum Einzelhandel prägen. Frankenberg/Sachsen verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Die Bundesautobahn A4 (Ost-West-Achse) durchquert das Stadtgebiet. Eine eigene Anschlussstelle sichert die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Parallel dazu verläuft die Bundesstraße B169, über die eine direkte Verbindung nach Chemnitz und in Richtung Norden im weiteren Verlauf nach Döbeln besteht. Über die vom Stadtzentrum nach Süden verlaufende Bundesstraße B180 besteht ein Anschluss an die Verkehrsachse Chemnitz-Freiberg-Dresden sowie das Erzgebirge. Die folgende Karte 2 gibt einen Überblick zur Verkehrsanbindung der Stadt.

Karte 2: Lage und Verkehrsanbindung von Frankenberg/Sachsen



Ein Anschluss an das Schienennetz ist mit der stündlich verkehrenden City-Bahn Linie C15 Chemnitz-Hainichen mit zwei Haltestellen in Frankenberg/Sachsen vorhanden. In Niederwiesa besteht Anschluss an das Regionalverkehrsnetz. Der Öffentliche Personennahverkehr wird über den Verkehrsverbund Mittelsachsen organisiert, Frankenberg/Sachsen verfügt über einen eigenen Stadtbusverkehr mit zwei Linien und ist mit fünf Linien (608, 620, 640, 642, 669, 675, 703) an den regionalen Busverkehr angeschlossen, letztere verbinden die Kernstadt mit den peripheren Ortsteilen und darüber hinaus mit Chemnitz und Mittweida.

Pendlersituation

Eine für den Einzelhandel bedeutende Größe in einer Kommune stellen die Ein- und Auspendler dar. Da sich Beschäftigte tagsüber, vor allem aber auf dem Nachhauseweg am Abend, versorgen, kommt diese Kaufkraft teilweise auch dem Einzelhandel am Arbeitsort zugute. Dies betrifft verstärkt den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel. Vor allem Einzelhandelsbetriebe mit längeren Öffnungszeiten können dabei die Kaufkraft verstärkt vor Ort binden. Die tägliche Einpendlerzahl der Stadt Frankenberg/Sachsen beträgt

2.321, demgegenüber sind 4.019 Auspendler zu konstatieren. Daraus errechnet sich ein negativer Pendler-saldo von 1.698.³

Die Pendlersituation zeigt insbesondere in Relation zur Bevölkerungszahl von Frankenberg/Sachsen eine ausgeprägte regionale Verflechtung mit dem Oberzentrum Chemnitz. So pendeln täglich 1.571 Personen nach Chemnitz und 590 pendeln aus Chemnitz nach Frankenberg/Sachsen⁴.

2.2. Siedlungsstruktur der Stadt Frankenberg/Sachsen

Umfang und Art der Versorgungsfunktionen sind allgemein eng mit der Siedlungsstruktur verknüpft.

Das Stadtgebiet von Frankenberg/Sachsen umfasst die Kernstadt, die sich kleinräumig in neun Stadtteile (Stadtzentrum, nördliche Altstadt, westliche Altstadt, südwestliche Altstadt/Gunnersdorf/Ortelsdorf, südliche Altstadt, Äußere Freiburger Straße, Siedlungen: 7a – Siedlung am Friedhof, 7b – Siedlung am Mühlberg, 7c – Randsiedlung, östliche Altstadt und Lützelhöhe)⁵ gliedert. Die historisch gewachsene Struktur des Stadt-zentrums dokumentiert sich auch in der Bebauung, die vor allem aus Altbausubstanz besteht.

Die weiteren Stadtteile der Kernstadt werden hingegen von unterschiedlichen Baustrukturen geprägt, die von Plattenbauten bis Eigenheimbebauung reichen. Während beispielsweise der Stadtteil Lützelhöhe über einen nicht unerheblichen Anteil von industrieller Wohnbebauung und 5-6 geschossigen Plattenbauten verfügt, dominiert im Stadtteil Siedlung am Friedhof die Eigenheimbebauung.

Nach Eingemeindungen, vornehmlich in den 1990er Jahren, gehören des Weiteren die peripheren Ortsteile Altenhain, Langenstregis, Sachsenburg-Irbersdorf, Dittersbach und Mühlbach zur Stadt Frankenberg/Sachsen.

Frankenberg/Sachsen verfügt über einen historischen Stadtkern mit einer verdichteten Baustruktur. Im Stadtzentrum befinden sich wesentliche Verwaltungs- und Bildungseinrichtungen. Historisch gewachsen ist auch, dass der Schwerpunkt der Einzelhandelsansiedlungen im Stadtzentrum liegt. Die Struktur des inner-städtischen Einzelhandels ist durch verschiedene Handelsbranchen und von kleinflächigen Betrieben geprägt. Die vorwiegende Wohnnutzung in anderen Stadtteilen wirkt sich auch auf den Einzelhandelsbesatz aus. In der Folge verteilen sich vor allem Nahversorgungsangebote sowohl von Lebensmittelmärkten als auch des Lebensmittelhandwerks auf diese Stadtteile. Darüber hinaus sind an den maßgeblichen Verkehrs-achsen (Auffahrt zur BAB 4, B169, B180) Einzelhandelsbetriebe mit regionaler Ausstrahlung (u.a. Großer Supermarkt, Baustoffmarkt, Teppichmarkt) angesiedelt.

Im südöstlichen Stadtgebiet befinden sich Industrie- und Gewerbeansiedlungen.

Die Ortsteile verfügen überwiegend über eine dörfliche Siedlungsstruktur, die sich in einer typisch ländlichen Einzelhausbebauung, teilweise landwirtschaftlichen Betrieben sowie schwerpunktmäßig angesiedelten kleinen Handwerksbetrieben widerspiegelt. In den Ortsteilen ist der Einzelhandel nur punktuell durch das Lebensmittelhandwerk bzw. in Verbindung mit Handwerksbetrieben vertreten.

³ Gemeindedaten aus der Beschäftigungsstatistik, 30.06.2022, Bundesagentur für Arbeit

⁴ Statistische Ämter der Länder: Pendleratlas Deutschland, Pendelströme 2021

⁵ vgl. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Stadt Frankenberg/Sa. 2015, Stadtteilgliederung, S. 21

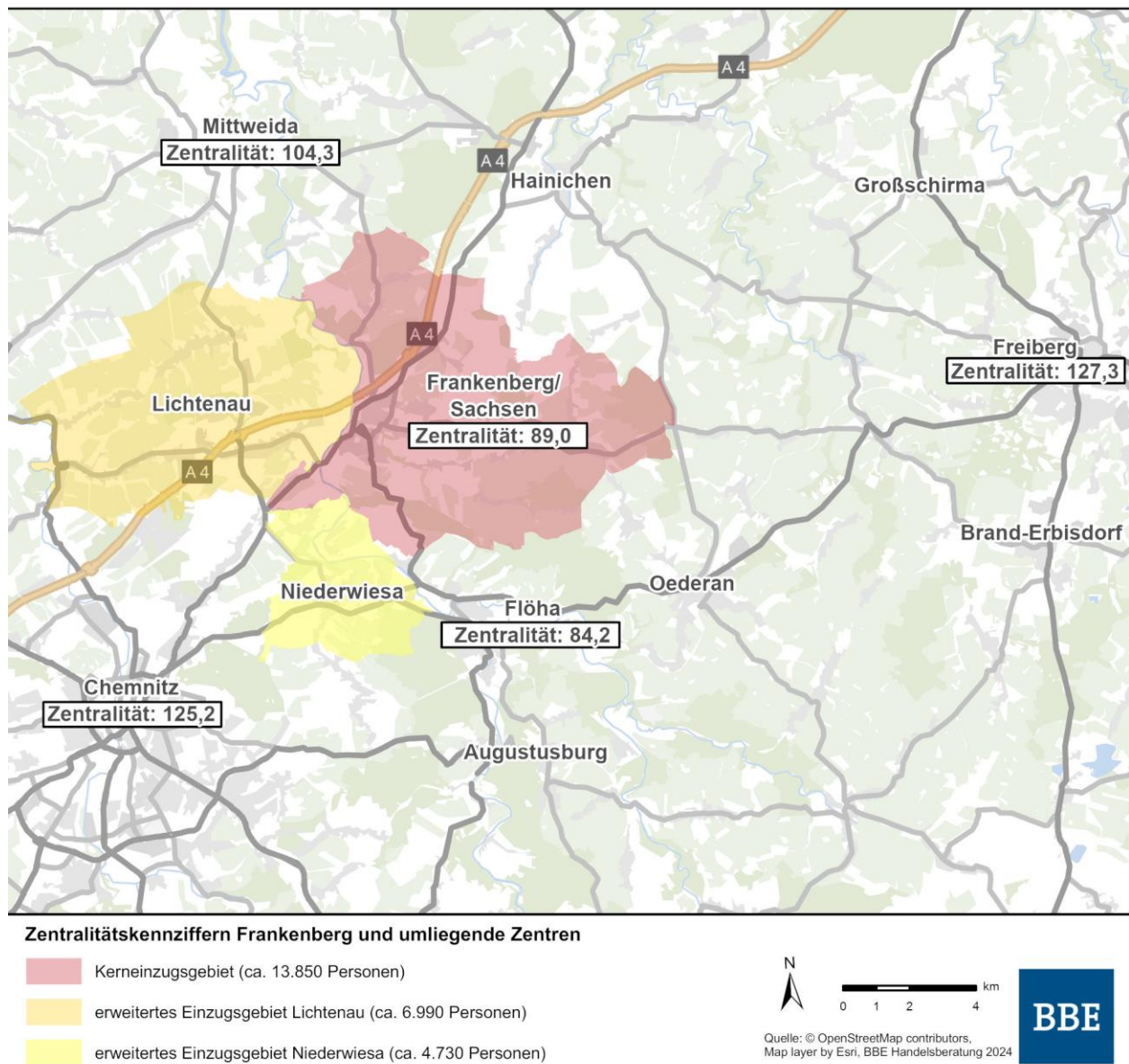
2.3. Einzugsgebiet des Frankenger Einzelhandels

Ausgangspunkt der Betrachtung bilden die raumordnerisch zugewiesenen Versorgungsfunktionen für das Grundzentrum. Die tatsächlich resultierende Kundenbindung aus dem Umland hängt jedoch sehr stark vom Zeit-Wege-Aufwand (Entfernung, Verkehrsanbindung etc.) des Kunden in Relation zum beabsichtigten Ausgabevolumen und der Attraktivität eines Einzelhandelsstandortes ab. Mit zunehmender Entfernung ergibt sich erfahrungsgemäß eine progressiv abnehmende Bindungsquote der Nachfrage. Für die Stadt Frankenberg/Sachsen ist die regionale Lage im Spannungsfeld weiterer zentraler Orte besonders relevant. Insbesondere die starke Ausstrahlung des Oberzentrums Chemnitz (Einzelhandelszentralität 125,2), aber auch der Mittelzentren Freiberg (Einzelhandelszentralität 127,3), Mittweida (Einzelhandelszentralität 104,3)⁶ und das Grundzentrum Hainichen wirken begrenzend auf die zu erzielende regionale Kundenbindung. Unter der Berücksichtigung weiterer Faktoren, wie der qualitativen Bewertung der Wettbewerbssituation, ergibt sich folgendes Einzugsgebiet:

- Das **Kerneinzugsgebiet** umfasst das Grundzentrum Frankenberg/Sachsen selbst, da Frankenberg/Sachsen über ein umfassendes Einzelhandelsangebots verfügt und die Bevölkerung die Einzelhandelsbetriebe in kurzer Entfernung erreichen kann.
- Aus dem **westlichen erweiterten Einzugsgebiet Lichtenau** wird die Kundenbindung deutlich abnehmen, da es in Lichtenau mit dem Olipark einen attraktiven Einzelhandelsstandort gibt und perspektivisch die Nahversorgungsfunktionen in Lichtenau gestärkt werden sollen. Durch Pendlerbeziehungen und die grundzentralen Funktionen von Frankenberg/Sachsen kommen aber ebenfalls Kunden aus Lichtenau zu den Einzelhandelsbetrieben in Frankenberg/Sachsen.
- In der südlichen Gemeinde Niederwiesa gibt es vorwiegend Angebote der Grundversorgung. Da allerdings die Einzelhandelsangebote in Flöha und Chemnitz schneller zu erreichen sind, ist aus dem **erweiterten Einzugsgebiet Niederwiesa** nur mit einer geringen Kundenbindung nach Frankenberg/Sachsen zu rechnen.

Entwicklungskonzepte und Standortfragen des Einzelhandels von Frankenberg/Sachsen müssen sich zunächst an den spezifischen grundzentralen Versorgungsfunktion ausrichten, wobei Rahmenbedingungen der regionalen demographischen Entwicklung (vgl. Abschnitt 3.1) und der Handelsentwicklung (vgl. Abschnitt 4) zu berücksichtigen sind.

⁶ CIMA!BBE!MB-Research, Einzelhandelszentralität 2023, verfügbar für Gemeinden ab 10.000 Personen

Karte 3: Einzugsgebiet des Frankenerger Einzelhandels

3. Einzelhandelsrelevante Nachfrage und deren Entwicklung bis 2030

3.1. Bevölkerungsentwicklung

Zum Stichtag 31.12.2023 lebten gemäß der Datengrundlage des Statistischen Landesamtes Sachsen insgesamt 13.862 Personen in Frankenberg/Sachsen. Die Stadt Frankenberg/Sachsen verzeichnete in den Jahren von 2013 bis 2023 einen Bevölkerungsrückgang um insgesamt 5,1%. Bei den Gemeinden im Nahbereich Lichtenau und Niederwiesa ist ein vergleichbarer Rückgang von 5,0% festzustellen, der sich auch in die Entwicklung des Landkreises Mittelsachsen mit einem Rückgang von 4,5% einordnet.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Frankenberg/Sachsen

Bevölkerungs- entwicklung	Stadt Frankenberg/ Sachsen	Entwicklung zum Jahr 2013	Nahbereich Lichtenau/ Niederwiesa	Entwicklung zum Jahr 2013	Landkreis Mittelsachsen	Entwicklung zum Jahr 2013
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
31.12.2013	14.602	100,0%	12.322	100,0%	314.591	100,0%
31.12.2014	14.426	98,8%	12.170	98,8%	312.711	99,4%
31.12.2015	14.462	99,0%	12.145	98,6%	312.450	99,3%
31.12.2016	14.288	97,8%	12.111	98,3%	310.505	98,7%
31.12.2017	14.177	97,1%	11.985	97,3%	308.153	98,0%
31.12.2018	14.088	96,5%	11.999	97,4%	306.185	97,3%
31.12.2019	13.940	95,5%	11.938	96,9%	304.099	96,7%
31.12.2020	13.784	94,4%	11.922	96,8%	301.474	95,8%
31.12.2021	13.724	94,0%	11.797	95,7%	299.329	95,1%
31.12.2022	13.750	94,2%	11.753	95,4%	300.639	95,6%
31.12.2023	13.862	94,9%	11.706	95,0%	300.308	95,5%
Prognose 2030						
Variante 1	12.970	88,8%	11.140	90,4%	287.070	91,3%
Variante 2	12.880	88,2%	11.080	89,9%	284.760	90,5%
Variante 3	12.740	87,2%	10.990	89,2%	281.730	89,6%

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Bevölkerungsfortschreibung auf Basis der Zensusergebnisse vom 9. Mai 2011 für die Jahre 2013 bis 2023 sowie 8. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen 2022 bis 2040

Auch zukünftig ist von einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung der Stadt Frankenberg/Sachsen, der Gemeinden im Nahbereich und auch des Landkreises Mittelsachsen in allen drei Varianten der 8. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2022 bis 2040 für das Jahr 2030 auszugehen.

Für die Stadt Frankenberg/Sachsen wird in Variante 1 ein Bevölkerungsrückgang auf 12.970 Personen, in Variante 2 auf 12.880 Personen und in Variante 3 auf 12.740 Personen prognostiziert, was einem weiteren Rückgang zwischen 6,1% und 7,7% im Vergleich zum Jahr 2023 entspricht. Für die Gemeinden im Nahbereich und den Landkreis Mittelsachsen wird ein etwas geringerer Bevölkerungsrückgang bis zum Jahr 2030 prognostiziert.

3.2. Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen 2023

Die Berechnungen zum Nachfragepotenzial 2023 basieren auf den bundesdurchschnittlichen Verbrauchsausgaben pro Kopf der Bevölkerung für die einzelnen Warengruppen. Unter Berücksichtigung der Bestimmungsfaktoren:

- Bevölkerung im Einzugsgebiet
- regionales, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau
- Verbrauchsausgaben nach Warengruppen

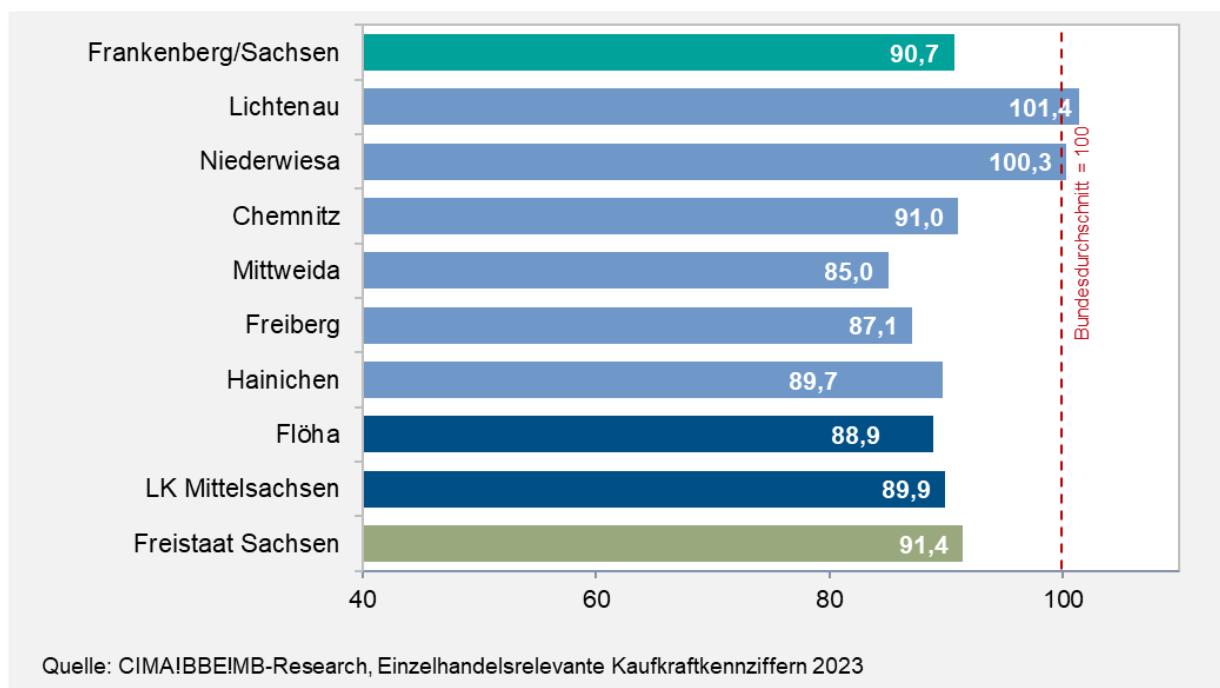
errechnen sich nachfolgend die Marktvolumina für das Stadtgebiet von Frankenberg/Sachsen sowie für den gesamten Nahbereich.

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Diese Kennzahl spiegelt letztlich auch die Wirtschaftskraft einer Stadt oder Region wider. Die Kennziffer gibt unabhängig von der Größe der Stadt das verfügbare Netto-Einkommen pro Einwohner im Verhältnis zum Gesamt-Einkommen der Bundesrepublik (= 100) an, welches explizit für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.

Die Berechnungsbasis der Kaufkraftkennziffern sind die Ergebnisse der amtlichen jährlichen Lohn- und Einkommenssteuerstatistik. In diese Kennziffer sind ebenfalls staatliche Transferleistungen wie Kindergeld, Wohngeld, Arbeitslosenunterstützung, BAföG, Renten etc. einbezogen. Private Ersparnisse in Form von Bankguthaben oder Wertpapierhaltung sowie der Verschuldungsgrad der Haushalte sind in dieser Einkommensberechnung nicht enthalten.

Für die Stadt Frankenberg/Sachsen errechnet sich eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von 90,7, die einzelhandelsrelevanten Ausgaben liegen somit rd. 9 Index-Punkte unter dem Bundesdurchschnitt sowie 0,7 Index-Punkte unter dem Durchschnitt des Freistaats Sachsen. Niederwiesa und Lichtenau im Nahbereich erzielen mit 100,3 bzw. 101,4 hingegen eine Kaufkraft über dem Bundesdurchschnitt.

Abbildung 1: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft von Frankenberg/Sachsen im regionalen Vergleich



Die bundesdurchschnittlichen Verbrauchsausgaben über alle Einzelhandelsbranchen betragen 7.392€ pro Kopf der Bevölkerung. Infolge des geringeren Kaufkraftniveaus betragen die relevanten Verbrauchsausgaben in der Stadt Frankenberg/Sachsen 6.708€.

Dementsprechend errechnet sich ein einzelhandelsrelevantes Marktpotenzial von ca. 93 Mio. €. In der Differenzierung nach Bedarfsgruppen gliedert sich dieses Marktpotenzial in:

- den kurzfristigen Bedarf 57,9 Mio. € (ca. 62%),
- den mittelfristigen Bedarf 19,5 Mio. € (ca. 21%),
- den langfristigen Bedarf 15,6 Mio. € (ca. 17%).

Die nachfolgenden Tabellen geben einen detaillierten Überblick zum Marktpotenzial für die Stadt Frankenberg/Sachsen und weiterführend für das Einzugsgebiet gemäß der Abgrenzung im Abschnitt 2.3, jeweils untergliedert nach Warengruppen.

Tabelle 2: Einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial der Stadt Frankenberg/Sachsen nach Warengruppen 2023

	Deutschland	Stadt Frankenberg/Sachsen		
	Pro-Kopf-Ausgaben	Kaufkraftkennziffer	Pro-Kopf-Ausgaben	Nachfragepotenzial
	in €	in %	in €	in T€
Nahrungs- u. Genussmittel / Bäcker / Metzger	2.748	94%	2.593	35.950
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	367	92%	337	4.670
Tierfutter, Heimtierzubehör, leb. Tiere	75	85%	64	880
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel	1.001	93%	932	12.920
Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	106	95%	100	1.390
Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	92	95%	87	1.210
Blumen	73	90%	65	910
überwiegend kurzfristiger Bedarf	4.462	94%	4.179	57.930
Bekleidung / Wäsche / Strumpfwaren	521	87%	451	6.250
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	102	87%	89	1.230
Baumarktspezifisches Sortiment (Werkzeuge / Eisenwaren / Gartenbedarf / Pflanzen	397	90%	358	4.970
GPK**/Haushaltsgegenstände	153	90%	137	1.900
	73	89%	65	900
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	118	82%	97	1.340
Sportartikel / Camping, Outdoor, Fahrräder	264	79%	208	2.880
überwiegend mittelfristiger Bedarf	1.628	86%	1.405	19.470
Haus- und Heimtextilien, Bettwaren	95	92%	88	1.210
Möbel (inkl. Bad- / Garten- / Büromöbel)	416	84%	349	4.830
Elektrogroß- und -kleingeräte, Lampen & Leuchten	186	91%	168	2.340
Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Drucker / Komm	358	86%	309	4.280
Foto / Optik	114	91%	103	1.430
Uhren / Schmuck	84	74%	62	860
sonstiger Einzelhandel	49	91%	45	620
überwiegend langfristiger Bedarf	1.302	86%	1.124	15.570
nahversorgungsrelevantes Potenzial insgesamt	3.190	94%	2.994	41.500
Einzelhandelsrelevantes Potenzial insgesamt	7.392	90,7%	6.708	92.970
Einwohner				13.862

*PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren / **GPK = Glas, Porzellan, Keramik
Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von IFH-Daten und sortimentsbezogenen MBR-Kaufkraftkennziffern (Datenstand: 2023)

Im Vergleich zum Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2015 hat sich das Nachfragepotenzial von 79,6 Mio. € auf 93 Mio. € erhöht.

Tabelle 3: Einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet von Frankenberg/Sachsen nach Warengruppen 2023

	Stadt Frankenberg/ Sachsen	Lichtenau (Sachsen), Niederwiesa	Einzugsgebiet gesamt
	Nachfrage- potenzial	Kaufkraft- potenzial	Nachfrage- potenzial
	in T€	in T€	in T€
Nahrungs- u. Genussmittel / Bäcker / Metzger	35.950	32.380	68.330
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	4.670	4.240	8.910
Tierfutter, Heimtierzubehör, leb. Tiere	880	870	1.750
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel	12.920	11.890	24.810
Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	1.390	1.290	2.680
Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	1.210	1.120	2.330
Blumen	910	940	1.850
überwiegend kurzfristiger Bedarf	57.930	52.730	110.660
Bekleidung / Wäsche / Strumpfwaren	6.250	5.970	12.220
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	1.230	1.180	2.410
Baumarktspezifisches Sortiment (Werkzeuge / Eisenwaren /	4.970	5.130	10.100
Gartenbedarf / Pflanzen	1.900	1.970	3.870
GPK**/Haushaltsgegenstände	900	900	1.800
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	1.340	1.330	2.670
Sportartikel / Camping, Outdoor, Fahrräder	2.880	2.950	5.830
überwiegend mittelfristiger Bedarf	19.470	19.430	38.900
Haus- und Heimtextilien, Bettwaren	1.210	1.170	2.380
Möbel (inkl. Bad- / Garten- / Büromöbel)	4.830	4.980	9.810
Elektrogroß- und -kleingeräte, Lampen & Leuchten	2.340	2.200	4.540
Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Drucker / Komput	4.280	4.030	8.310
Foto / Optik	1.430	1.360	2.790
Uhren / Schmuck	860	880	1.740
sonstiger Einzelhandel	620	580	1.200
überwiegend langfristiger Bedarf	15.570	15.200	30.770
nahversorgungsrelevantes Potenzial insgesamt	41.500	37.490	78.990
Einzelhandelsrelevantes Potenzial insgesamt	92.970	87.360	180.330
Einwohner	13.862	11.706	25.568

*PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren / **GPK = Glas, Porzellan, Keramik
Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von IFH-Daten und sortimentsbezogenen MBR-Kaufkraftkennziffern (Datenstand: 2023)

Das Einzugsgebiet inkl. Frankenberg/Sachsen umfasst ein Marktpotenzial von rd. 180,3 Mio. €, der Anteil der Stadt Frankenberg/Sachsen beträgt 51,6% und liegt damit leicht unter dem Bevölkerungsanteil von 54,2%. Ursächlich hierfür ist das geringere einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau der Stadt Frankenberg/Sachsen im Vergleich zu anderen Gemeinden im Nahbereich.

3.3. Prognose der Nachfrageentwicklung bis 2030

Bevölkerungsentwicklung der Stadt Frankenberg/Sachsen bis 2030:

Entwicklungsperspektiven einer einzelhandelsrelevanten Nachfrage setzen zunächst bei einer Bevölkerungsprognose an. Die Modellrechnung zur Nachfrageentwicklung greift dabei die Spannweite der 8. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung auf, verwendet demnach für die optimistische Prognose die Daten der Variante 1, für die mittlere Prognose die Variante 2 und schließlich für eine pessimistische Prognose jene Daten der Variante 3. Neben dem zukünftigen Bevölkerungspotenzial bildet aber auch die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben ein wichtiger Indikator für die Nachfrageprognose.

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben bis 2030:

Jahrelang ist der Einzelhandelsanteil zugunsten notwendiger Ausgaben zur Alterssicherung, für Mobilität / Verkehr, Dienstleistungen, Wohnen (Mieten / Nebenkosten) oder Freizeit zurückgegangen, seit 2014 ist jedoch ein geringer, aber stetiger Anstieg festzustellen. Diese Ausgabenentwicklung wird durch eine positive Einkommensentwicklung unterstützt. Pandemiebedingte Sondereffekte 2020 / 2021 „normalisierten“ sich zwischenzeitlich. Das Institut für Handelsforschung rechnet im laufenden Jahr 2024 und in den kommenden beiden Jahren mit einem durchschnittlichen Wachstum des Einzelhandels von jährlich ca. 2%, darüber hinaus sind derzeit bestenfalls grobe Trends möglich.⁷

Allerdings sind regionale Unterschiede hinsichtlich Einkommens- und Rentenentwicklung zu beachten, auf das bisher unterdurchschnittliche Kaufkraftniveau von Frankenberg/Sachsen wurde bereits verwiesen. Selbst bei moderater Lohn- und Einkommensentwicklung wird mittelfristig der Einzelhandel nur anteilig partizipieren, die Pro-Kopf-Ausgaben werden bestenfalls leicht steigen. Zudem ist aktuell eine Unsicherheit im Verbraucherverhalten zu konstatieren, welche sich auf die Ausgabenbereitschaft insbesondere im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich auswirkt.

Den weiteren Planungsrechnungen liegt infolgedessen eine eher vorsichtige Prognosemethodik zugrunde: Selbst die optimistische Variante bleibt bei einem mittleren Anstieg um 1,5% pro Jahr für den kurzfristigen Bedarfsbereich bzw. 2% für sonstige Warengruppen noch unter der bundesdurchschnittlich Einzelhandelsprognose. Die mittlere Variante geht dabei von einem Wachstum in Höhe von $\frac{3}{4}$ der optimistischen Prognose aus, wohingegen die pessimistische Prognose lediglich auf der halben Wachstumsrate der optimistischen Variante aufbaut.

Nachfrageentwicklung in der Stadt Frankenberg/Sachsen bis 2030:

Die nachfolgenden Berechnungen zur Nachfrageentwicklung bauen auf der Berechnung zur Bevölkerungsprognose auf, binden die Prognosen zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraftentwicklung ein und bilden somit die Nachfrageentwicklung für Frankenberg/Sachsen im Zeitraum bis 2030 ab. Die resultierenden Ergebnisse sind in der folgenden Tabelle 4 zusammengefasst.

Die Modellrechnung führt zu einer Nachfrageentwicklung in einer Spannweite zwischen -2,7% bis 4,6%⁸ zum aktuell vorhandenen Marktpotenzial in Frankenberg/Sachsen.

Die aktuell absehbare Bevölkerungsentwicklung kann durch einen moderaten Anstieg der Pro-Kopf-Ausgaben kompensiert werden. Mit Blick auf die Spannweite der Entwicklung des Nachfragepotenzials ist im Sinne einer vorsichtigen Prognose nicht von perspektivisch zusätzlichen Potenzialen auszugehen. Die Einzelwerte zur Marktpotenzialentwicklung in den Warengruppen zeigen die geringen Spielräume der Einzelhandelsentwicklung, in wichtigen innenstadtrelevanten Warengruppen (z.B. Bekleidung) führt bei stagnie-

⁷ Quelle: handelsanalyse.de, Stand März 2024

⁸ Quelle: BBE eigene Berechnungen

render Nachfrage der wachsende Onlineanteil (vgl. Abschnitt 6.1) zu einem Wettbewerbsdruck auf den stationären Einzelhandel. Diese nachfrageseitigen Rahmenbedingungen unterstreichen die Notwendigkeit einer städtebaulich geordneten Standortentwicklung, die den Fokus auf die Innenstadt und die Sicherung der Nahversorgung richtet.

Tabelle 4: Nachfrageentwicklung in der Stadt Frankenberg/Sachsen bis 2030

Sortimentsgruppe	2023	2030 (opt.)	2030 (mittl.)	2030 (pess.)
	Nachfragepotenzial	Nachfragepotenzial	Nachfragepotenzial	Nachfragepotenzial
	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €
Nahrungs- u. Genussmittel / Bäcker / Metzger	36,0	37,2	36,3	34,8
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	4,7	4,8	4,7	4,5
Tierfutter, Heimtierzubehör, leb. Tiere	0,9	0,9	0,9	0,9
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel, Hörgeräte	12,9	13,4	13,0	12,5
Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	1,4	1,4	1,4	1,3
Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	1,2	1,3	1,2	1,2
Blumen	0,9	0,9	0,9	0,9
überwiegend kurzfristiger Bedarf	57,9	59,9	58,5	56,0
Bekleidung / Wäsche / Strumpfwaren	6,3	6,7	6,5	6,1
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	1,2	1,3	1,3	1,2
Baumarktspezifisches Sortiment (Werkzeuge / Eisenwaren / Farben / Malerbedarf / Sanitär / Autozubehör etc.)	5,0	5,3	5,1	4,9
Gartenbedarf / Pflanzen	1,9	2,0	2,0	1,9
GPK**/Haushaltsgegenstände	0,9	1,0	0,9	0,9
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	1,3	1,4	1,4	1,3
Sportartikel / Camping, Outdoor, Fahrräder	2,9	3,1	3,0	2,8
überwiegend mittelfristiger Bedarf	19,5	20,8	20,1	19,1
Haus- und Heimtextilien, Bettwaren	1,2	1,3	1,3	1,2
Möbel (inkl. Bad- / Garten- / Büromöbel)	4,8	5,2	5,0	4,7
Elektrogroß- und -kleingeräte, Lampen & Leuchten	2,3	2,5	2,4	2,3
Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Drucker / Kommunikation	4,3	4,6	4,4	4,2
Foto / Optik	1,4	1,5	1,5	1,4
Uhren / Schmuck	0,9	0,9	0,9	0,8
sonstiger Einzelhandel	0,6	0,7	0,6	0,6
überwiegend langfristiger Bedarf	15,6	16,6	16,1	15,3
Einzelhandelsrelevantes Potenzial insgesamt	93,0	97,3	94,7	90,5
Entwicklung des einzelhandelsrel. Potenzials		4,6%	1,9%	-2,7%
Bevölkerungsentwicklung		12.970	12.880	12.740

*PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren / **GPK = Glas, Porzellan, Keramik
 Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von IFH-Daten und sortimentsbezogenen MBR-Kaufkraftkennziffern (Datenstand: 2023), Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

4. Einzelhandelsstrukturen und deren Entwicklung in der Stadt Frankenberg/Sachsen

4.1. Einzelhandelsbesatz mit Verkaufsfläche und Umsatzleistung

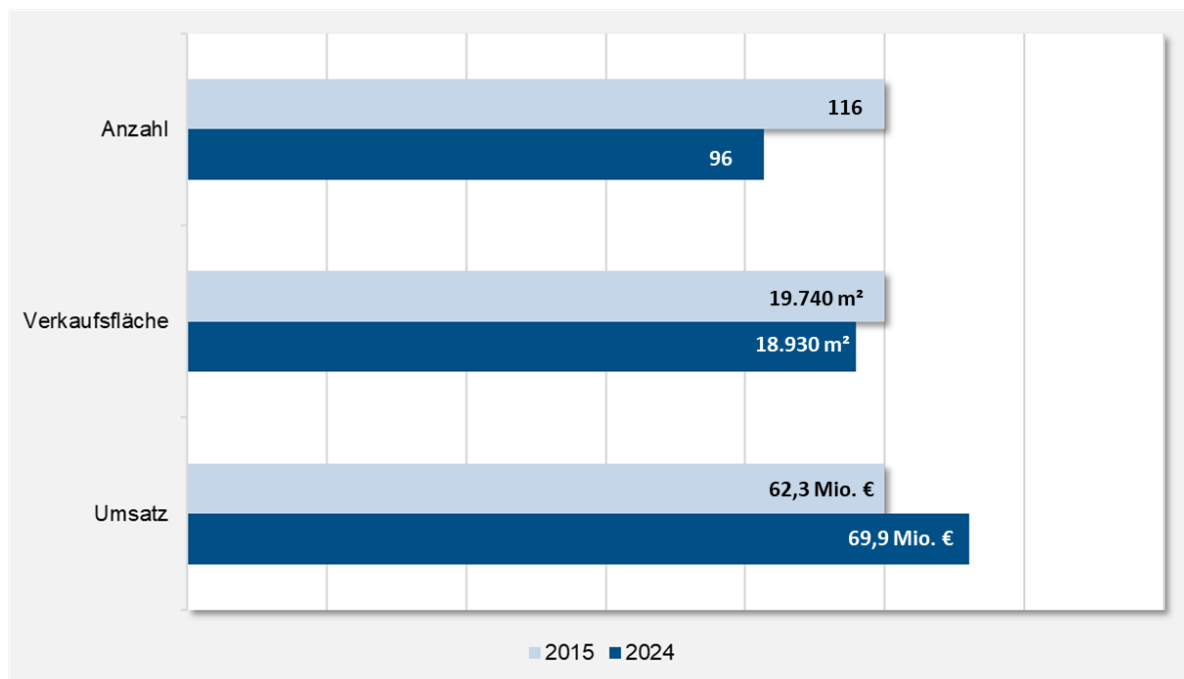
Zur Analyse der aktuellen Angebotsstrukturen wurden im Stadtgebiet Frankenberg/Sachsen alle Einzelhandelsstandorte mit einzelhandelsrelevanter Verkaufsfläche, Branchenzuordnung, Standortlage sowie einer Umsatzeinschätzung nach branchenspezifischen Kennzahlen erfasst und bewertet. Berücksichtigung findet der gesamte Einzelhandel im engeren Sinne, d.h. ohne Handel mit Kraftfahrzeugen, Kraft-/Brennstoffen, Versandhandel und ambulanter Handel (z.B. Wochenmärkte). Weitere Nutzungen wie Gastronomie oder Dienstleister werden zur Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche herangezogen.

Die quantitative Analyse zum Einzelhandelsbesatz geht zunächst von der Angebotssituation und -verteilung in der Gesamtstadt Frankenberg/Sachsen aus, konzentriert sich weiterführend aber auf die Standortstrukturen und Standortentwicklungen zur Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Die Stadt Frankenberg/Sachsen verfügt zum Stand 23. Mai 2024 über einen Einzelhandelsbesatz von insgesamt 96 Anbietern mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 18.900 m², die einen Umsatz von ca. 69,9 Mio. € generieren.

Wie aus der nachstehenden Abbildung deutlich wird, hat sich die Anzahl der Betriebe gegenüber dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2015 um 20 reduziert. Während sich die Verkaufsfläche von 19.740 m² auf 18.930 m² nur geringfügig reduziert hat, ist der Umsatz von 62,3 Mio. € auf 69,9 Mio. € gestiegen. Insbesondere kleinere Betriebe und Anbieter mit geringerer wirtschaftlicher Tragfähigkeit mussten ihr Einzelhandelsgeschäft aufgeben, weshalb der Umsatz entgegen dem Rückgang der Betriebszahlen und der Verkaufsfläche gestiegen ist. Zudem verzeichnete insbesondere der Lebensmittelhandel einen deutlichen Umsatzanstieg in den vergangenen Jahren.

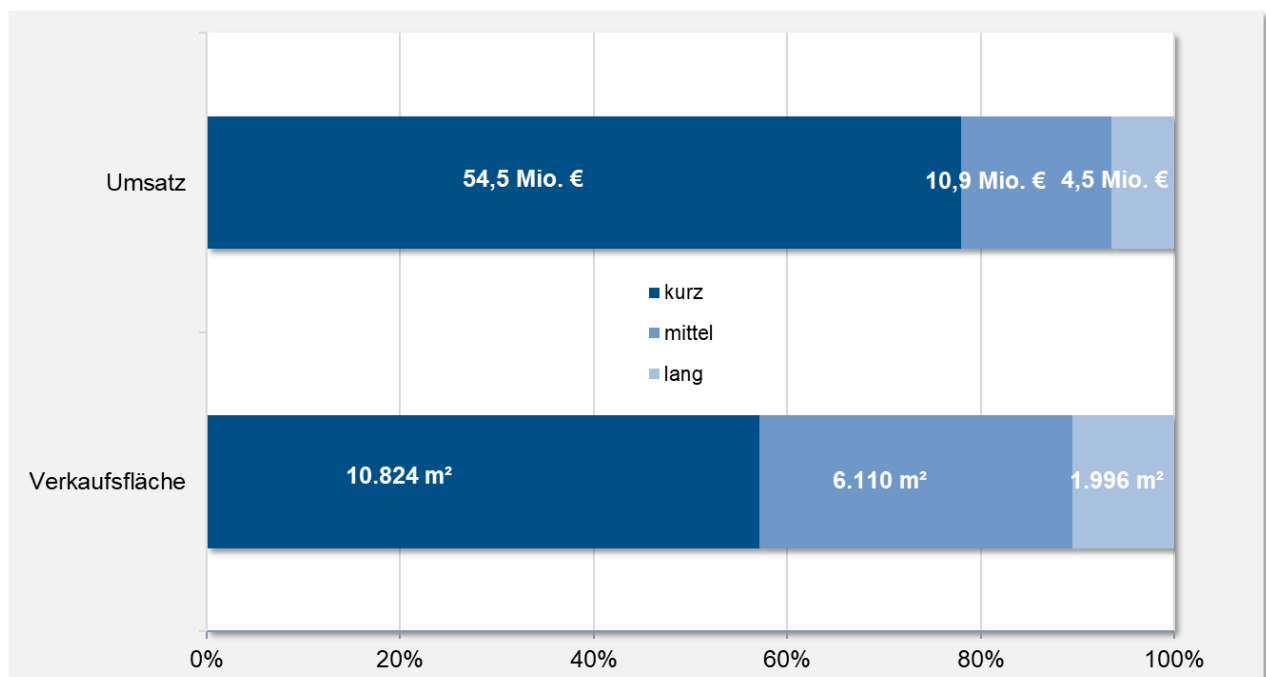
Abbildung 2: Quantitative Entwicklung des Einzelhandelsbesatzes in Frankenberg/Sachsen



Quelle: Erhebung Einzelhandelskonzepte 2015 und 2024

Bezogen auf die Bedarfsbereiche zeigt sich ein deutlicher Umsatzschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich (78%), wie aus der nachstehenden Abbildung deutlich wird. Die einzelhandelsrelevante Nachfrage im kurzfristigen Bedarfsbereich nimmt im Einzugsgebiet einen Anteil von 110,7 Mio. € bzw. 61% der Gesamtnachfrage ein. Der deutlich höhere Umsatzanteil von 78% (bzw. 54,5 Mio.€) veranschaulicht den Schwerpunkt des Frankenger Einzelhandels mit einer sehr guten örtlichen und regionalen Nachfragebindung, während der langfristige Bedarfsbereich mit einem Umsatzanteil von 6% lediglich eine untergeordnete Rolle im Einzelhandelsbesatz und folglich in der Erschließung der relevanten Nachfrage einnimmt.

Abbildung 3: Verkaufsflächen- und Umsatzanteile in der Differenzierung nach kurz-, mittel- und langfristigem Bedarf



Mit einer Verkaufsflächenausstattung von ca. 1,37 m² je Person weist Frankenberg/Sachsen als Grundzentrum einen grundsätzlich guten Verkaufsflächenbesatz auf. Im Vergleich zum Besatz des Kammerbezirks Chemnitz mit einer Verkaufsflächenausstattung von 1,78 m² pro Person ist der Besatz allerdings unterdurchschnittlich⁹, was die Lage in der Nähe von Chemnitz und weiteren zentralen Orten verdeutlicht.

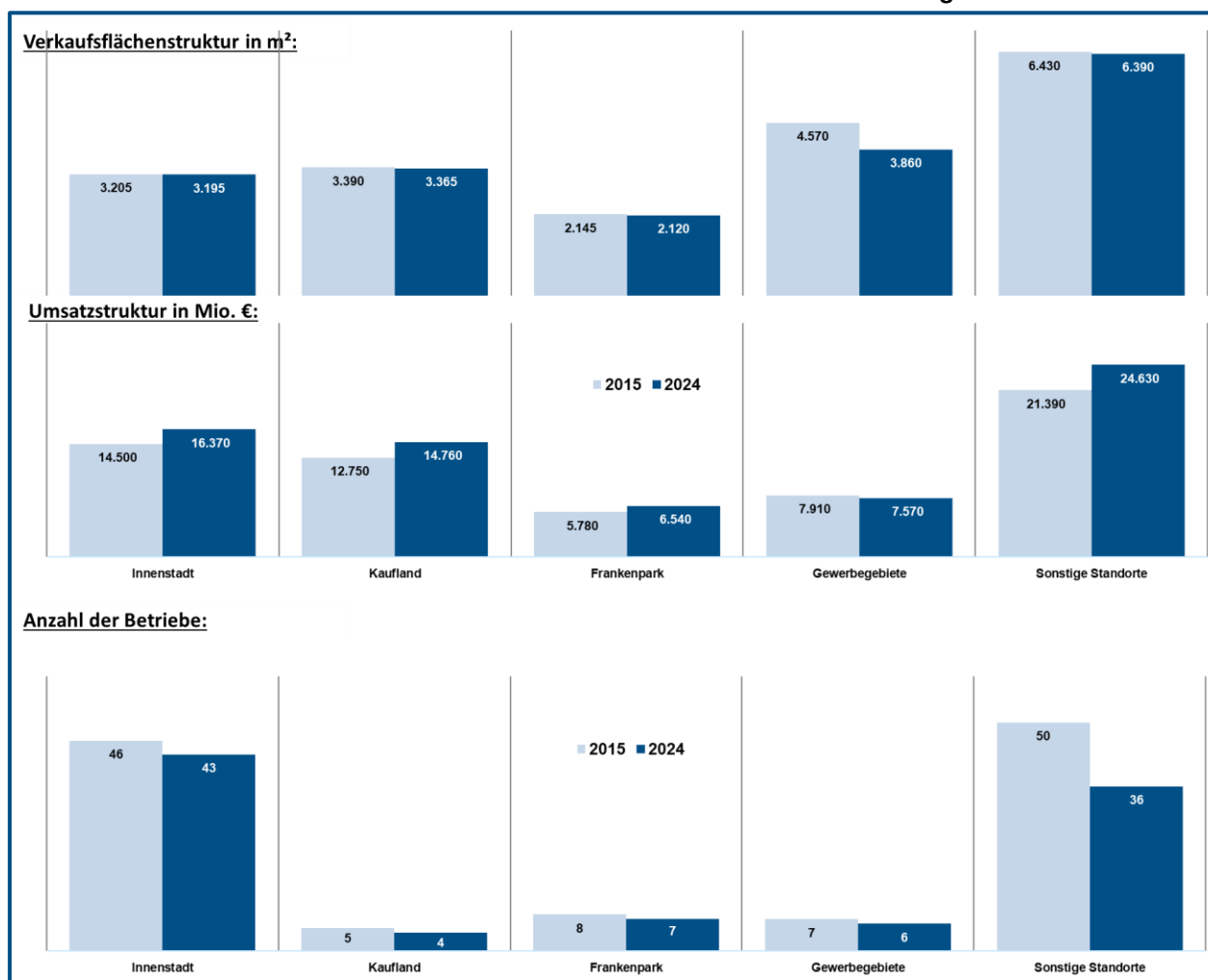
Gegenüber der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes 2015 stieg die Verkaufsflächenausstattung minimal von 1,35 m² je Person auf 1,37 m² je Person an.

⁹ Industrie- und Handelskammer zu Leipzig (2022): Handelsatlas für den Freistaat Sachsen 2022, Kammerbezirk Leipzig

4.2. Angebotssituation im Stadtgebiet von Frankenberg/Sachsen nach Standortlagen

Die nachfolgende Abbildung 4 sowie die Tabellen 5 und 6 differenzieren den Einzelhandelsbesatz der Stadt Frankenberg/Sachsen nach den Standortlagen innerhalb des Stadtgebietes, aus Gründen der Vergleichbarkeit entsprechend der Ausweisung aus dem Einzelhandelskonzept im Jahr 2015.

Abbildung 4: Entwicklung Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur sowie Anzahl der Einzelhandelsbetriebe differenziert nach Einzelhandelsstandorten in der Stadt Frankenberg/Sachsen



Quelle: Eigene Erhebung und Umsatzeinschätzung

Im **Innenstadtbereich (ohne Kaufland)** ist mit 43 Ladenlokalen die deutliche Mehrheit der Frankenger Einzelhändler ansässig und seit 2015 ist die Anzahl der Geschäfte nur um 3 Anbieter gesunken. Die Innenstadt umfasst jedoch mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 3.200 m² nur etwa 17% der Frankenger Einzelhandelsfläche. Aus dieser Gegenüberstellung wird die kleinteilige Flächenstruktur deutlich, die durchschnittliche Verkaufsfläche beträgt ca. 77 m². Dieser Wert wird bereits durch die beiden mit Abstand flächengrößten Anbieter (Drogerie Rossmann, NKD Textilmarkt) beeinflusst, auf welche zusammen ca. 35% der innerstädtischen Verkaufsfläche entfallen. Ohne Berücksichtigung dieser beiden Anbieter beträgt die durchschnittliche Verkaufsfläche lediglich 40 m².

Die höhere Flächenintensität der kleinteiligen Strukturen führt in Summe jedoch zu einem Umsatzanteil der Innenstadt von 23%, aus diesem Blickwinkel zumindest ein gleichberechtigter Standort innerhalb der Frankenger Standortstrukturen. In wichtigen Leitbranchen zeigt sich eine Konzentration der Frankenger Fachgeschäftsstrukturen auf die innerstädtischen Geschäftsstraßen, so liegen die Verkaufsflächenanteile für pharmazeutische Produkte bei 65%, für Bekleidung bei 66%, für Schuhe / Lederwaren bei 60%, für Unterhaltungselektronik bei 76% und für Foto / Optik und Uhren / Schmuck sind die Anbieter vollständig zuzurechnen. Allerdings bleiben die gesamten Angebotsstrukturen dieser Warengruppen jeweils auf wenige Fachgeschäfte begrenzt.

Der **Kaufland-Standort** ist in den vergangenen Jahren immer mehr zum Teil der Frankenger Innenstadt geworden (siehe Abschnitt 6.2). Der Standort selbst umfasst mit einem Verkaufsflächenanteil von 18% eine etwa vergleichbare Größendimensionierung zur Summe der innerstädtischen Geschäftsstraßen, der Umsatzanteil von 21% bleibt leicht unter den weiteren Innenstadtanbietern.

Einen weiteren Einzelhandelsschwerpunkt bildet der **Frankenpark** an der Gutenbergstraße, eine Agglomeration aus Lebensmitteldiscounter (NORMA) und ergänzenden Fachgeschäften. Insgesamt sind sieben Einzelhandelsbetriebe eingebunden, sie umfassen einen Verkaufsflächenanteil von 11% und erzielen einen Umsatzanteil von 9% innerhalb der Frankenger Einzelhandelsstrukturen. Neben dem kurzfristigen Bedarf zeigt sich das Bekleidungsangebot als zweiter Branchenschwerpunkt, zurückzuführen auf den Textildiscounter KiK als zweiten Magnetbetrieb vor Ort.

Unter **Gewerbegebiete** werden drei Standorte subsumiert, der Standort des Baustoffhandels / Baumarktes im Gewerbegebiet „An der Autobahn“, der Teppichfachmarkt Witzschel in der Altenhainer Straße sowie der Gewerbering im südlichen Stadtgebiet mit dem Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount, einem Gartencenter und dem Nonfood-Discounter Tedi. Zusammen verfügen diese Standorte über 20% der Frankenger Einzelhandelsfläche, aufgrund geringerer Flächenproduktivitäten dieses extensiven Betriebsformen ergibt sich ein Umsatzanteil von 11%. Durch den Wegfall des Home Markets am Standort „An der Feuerwache“ mit rd. 1.300 m² sind die Verkaufsfläche, die Anzahl der Betriebe und der Umsatz in Gewerbegebietslagen gesunken.

In **sonstigen Lagen** ist die Anzahl der Betriebe von 50 auf 36 gesunken, die Verkaufsfläche hat sich hingegen nur um 40 m² verringert und der Umsatz ist in sonstigen Lagen um 3,2 Mio. € gestiegen. Zur Standortkategorie gehören auch die von Lebensmitteldiscountern mit angeschlossenem Lebensmittelhandwerk getragenen Nahversorgungslagen. Diese drei Discounterstandorte (ALDI, Lidl, PENNY) repräsentieren mit zusammen ca. 2.900 m² den maßgeblichen Flächenanteil. Die weiteren Streulagen umfassen mit zusammen ca. 3.500 m² (u.a. Tedi, Sonderpostenmarkt Wreesmann, Sonderpreisbaumarkt) aber auch einen sehr hohen Flächenanteil. Dabei verdeutlichen die oben stehenden Tabellen ein breites Branchenspektrum dieser Streulagen. Eine stärkere Konzentration auf eine gezielte Zentren- und Standortstruktur zu Lasten einer Vielzahl an Streulagen ist sicherlich ein geeigneter Weg zur langfristigen Sicherung des Einzelhandelsstandortes Frankenberg/Sachsen.

Tabelle 5: Verkaufsflächenbesatz nach Warengruppen und Standortstrukturen Frankenberg/Sachsen

	Innenstadt		Kaufland		Frankenpark		Gewerbegebiete		Sonstige Standorte		Stadt Frankenberg/ Sachsen gesamt	
	in m ²	in %	in m ²	in %	in m ²	in %	in m ²	in %	in m ²	in %	in m ²	in %
Nahrungs- u. Genussmittel (inkl. Bäcker / Fleischer)	205	2	2.795	33	1.185	14	818	10	3.585	42	8.588	100
Drogerie / Parfümerie	554	50	235	21	40	4	80	7	190	17	1.099	100
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel	240	79			20	7			45	15	305	100
Blumen / Heimtierbedarf	260	49	55	10	35	7	27	5	150	28	527	100
Papier- u. Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften	85	28	60	20	40	13	70	23	50	16	305	100
Bekleidung/Wäsche/sonstige Textilien	760	48	35	2	700	44	35	2	45	3	1.575	100
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	110	61	10	6			20	11	40	22	180	100
Heimwerker/Autozubehör / Gartenbedarf					25	1	1.500	46	1.736	53	3.261	100
GPK/Hausrat/Geschenkartikel	195	38	45	9	10	2	220	43	44	9	514	100
Spielwaren/Babyausst./Hobby/Musikinstr.	45	17	30	11	5	2	170	63	20	7	270	100
Sportartikel/Fahrräder			5	2	5	2	20	6	280	90	310	100
Haustextilien/Heimtextilien	50	6					800	93	10	1	860	100
Möbel (inkl. Bad-, Garten-, Büromöbel)	125	100									125	100
Elektro/Elektrogeräte/Leuchten	50	20	35	14	5	2	50	20	115	45	255	100
UE/Musik/Video/Kommunikation/PC	225	69	60	18	10	3	20	6	10	3	325	100
Foto/Optik	126	100									126	100
Uhren/Schmuck	55	100									55	100
sonstiges	110	44			40	16	30	12	70	28	250	100
Einzelhandel gesamt	3.195	17	3.365	18	2.120	11	3.860	20	6.390	34	18.930	100
Anzahl Betriebe	43	45	4	4	7	7	6	6	36	38	96	100
Umsatzeinschätzung	16.370	19	14.760	17	6.540	8	24.630	28	24.630	28	86.930	100

Erhebung und Berechnung: BBE Handelsberatung GmbH

Tabelle 6: Umsatzstrukturen nach Warengruppen und Standortstrukturen in Frankenberg/Sachsen

	Innenstadt		Kaufland		Frankenpark		Gewerbegebiete		Sonstige Standorte		Stadt Frankenberg/ Sachsen gesamt	
	in T€	in %	in T€	in %	in T€	in %	in T€	in %	in T€	in %	in T€	in %
Nahrungs- u. Genussmittel (inkl. Bäcker / Fleischer)	1.500	4	12.860	33	3.810	10	3.350	9	17.050	44	38.570	100
Drogerie / Parfümerie	2.220	53	890	21	120	3	200	5	730	18	4.160	100
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel	5.680	65			1.200	14			1.800	21	8.680	100
Blumen / Heimtierbedarf	690	41	150	9	140	8	60	4	650	38	1.690	100
Papier- u. Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften	460	34	310	23	120	9	120	9	350	26	1.360	100
Bekleidung/Wäsche/sonstige Textilien	2.220	66	90	3	840	25	60	2	130	4	3.340	100
Schuhe (ohne Sportschuhe), Iederwaren	280	60	30	6			30	6	130	28	470	100
Heimwerker/Autozubehör / Gartenbedarf					80	2	2.170	43	2.790	55	5.040	100
GPK/Hausrat/Geschenkartikel	440	47	90	10	30	3	290	31	90	10	940	100
Spielwaren/Babyausst./Hobby/Musikinstr.	180	34	80	15	20	4	200	38	50	9	530	100
Sportartikel/Fahrräder			20	4	20	4	30	5	480	87	550	100
Haustextilien/Heimtextilien	90	9					900	90	10	1	1.000	100
Möbel (inkl. Bad-, Garten-, Büromöbel)	350	100									350	100
Elektro/Elektrogeräte/Leuchten	130	28	90	19	20	4	60	13	170	36	470	100
UE/Musik/Video/Kommunikation/PC	840	76	150	14	40	4	30	3	40	4	1.100	100
Foto/Optik	610	100									610	100
Uhren/Schmuck	420	100									420	100
sonstiges	260	44			100	17	70	12	160	27	590	100
Einzelhandels gesamt	16.370	23	14.760	21	6.540	9	7.570	11	24.630	35	69.870	100

Erhebung und Berechnung: BBE Handelsberatung GmbH

4.3. Kaufkraftbindung des Einzelhandels der Stadt Frankenberg/Sachsen

Die Gegenüberstellung der örtlichen Umsatzstruktur mit den Marktvolumina im Stadtgebiet Frankenberg/Sachsen führt zu Bindungsquoten der örtlichen Nachfrage. Diese stellt den entscheidenden Bewertungsmaßstab für die Zentralität und Leistungsfähigkeit des örtlichen Einzelhandels dar. Die gegenwärtig bereits erzielten Bindungsquoten in den einzelnen Warengruppen sind auch ein Indikator für die Beurteilung der Marktchancen bzw. potenziellen, wettbewerblichen Auswirkungen zusätzlicher Anbieter sowie für die Entwicklungschancen von Standortbereichen.

Die Ergebnisse verdeutlichen die bereits im Rahmen der zentralörtlichen Funktion und des einzelhandelsrelevanten Einzugsgebietes diskutierten Auswirkungen der regionalen Kundenorientierung. Der Frankenger Einzelhandel erzielt eine sehr differenzierte regionale Kundenbindung, für ein Grundzentrum erwartungsgemäß mit hohen Kaufkraftabflüssen in einer Vielzahl an Branchen. Dem stehen jedoch einzelne Branchen mit sehr hohen Bindungsquoten gegenüber. Bei der nachfolgenden Berechnung der Bindungsquoten sind folglich anbieterspezifische Einflüsse in den einzelnen Branchen zu erwarten und entsprechend zu bewerten.

Tabelle 7: Kaufkraftbindung des Frankenger Einzelhandels im Stadtgebiet

	Marktpotenzial Frankenberg/Sachsen	EH-Umsatz Frankenberg/Sachsen	Kaufkraft- bindung	Saldo Zu- und Abfluss
	in T€	in T€	in %	in T€
Nahrungs- u. Genussmittel (inkl. Bäcker / Fleischer)	35.950	38.570	107	2.620
Drogerie / Parfümerie	4.670	4.160	89	-510
pharmaz., mediz., orthop. Artikel, Akustik	12.920	8.680	67	-4.240
Blumen / Heimtierbedarf	1.790	1.690	94	-100
Papier- u. Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften	2.600	1.360	52	-1.240
überwiegend kurzfristiger Bedarf	57.930	54.460	94	-3.470
Bekleidung/Wäsche/sonstige Textilien	6.250	3.340	53	-2.910
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	1.230	470	38	-760
Heimwerker/Autozubehör/Gartenbedarf	6.870	5.040	73	-1.830
GPK/Hausrat/Geschenkartikel	900	940	104	40
Spielwaren/Babyausst./Hobby/Musikinstr.	1.340	530	40	-810
Sportartikel/Fahrräder	2.880	550	19	-2.330
überwiegend mittelfristiger Bedarf	19.470	10.870	56	-8.600
Haustextilien/Heimtextilien	1.210	1.000	83	-210
Möbel (inkl. Bad-, Garten-, Büromöbel)	4.830	350	7	-4.480
Elektro/Elektrogeräte/Leuchten	2.340	470	20	-1.870
UE/Musik/Video/Kommunikation/PC	4.280	1.100	26	-3.180
Foto/Optik	1.430	610	43	-820
Uhren/Schmuck	860	420	49	-440
sonstiges	620	590	95	-30
überwiegend langfristiger Bedarf	15.570	4.540	29	-11.030
Kaufkraft-Umsatz-Relation gesamt	92.970	69.870	75	-23.100
entspricht einer Zentralitätskennziffer von			89	

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnung 2024

Gegenüber dem Marktpotenzial des Stadtgebietes Frankenberg/Sachsen errechnet sich über alle Warengruppen eine Kaufkraft-Umsatz-Relation von 75%, dies entspricht einer Zentralitätskennziffer von 89. Im Saldo aus regionalen Kaufkraftzu- und -abflüssen ist über alle Einzelhandelsbranchen mit einem Kaufkraftabfluss in Höhe von 23,1 Mio. € zu rechnen. Im Vergleich zu den Kaufkraftabflüssen von 16,5 Mio. € im Einzelhandelskonzept 2015 haben sich diese geringfügig erhöht.

Innerhalb der Warengruppen ist eine sehr große Spannweite der erzielten Bindungsquoten zu konstatieren. Darin spiegelt sich zum einen eine gesicherte Grundversorgung wider, zum anderen aber auch die besondere Leistungsfähigkeit / Ausstrahlungskraft einzelner Anbieter.

Maßgeblich trägt der kurzfristige Bedarfsbereich zur örtlichen Kaufkraftbindung bei, speziell die regionale Ausstrahlung des Großen Supermarkts Kaufland führt zu entsprechenden Zuflüssen. So beträgt die Bindungsquote bei Nahrungs- und Genussmitteln 107% und ist sicherlich nur bedingt steigerungsfähig. Eine umfassende qualitative und quantitative Absicherung der Grundversorgung bietet für Grundzentren die Chance einer stärkeren Eigenbindung vor Ort, einer zumindest partiellen Verminderung von Kaufkraftabflüssen, die sich auch positiv auf andere Branchen auswirken kann. Die frequenzbringende Wirkung leistungsfähiger Lebensmittelmärkte bildet für Grundzentren eine wichtige Basis in der gezielten Steuerung von Zentren- und Standortstrukturen.

Deutliche Kaufkraftabflüsse sind im mittel- bis langfristigen Bedarfsspektrum zu erwarten. In der Mehrzahl der Branchen wird nur ein Drittel bis knapp die Hälfte der örtlichen Nachfrage durch den Frankenger Einzelhandel gebunden. Hierin zeigt sich das Spannungsverhältnis des Frankenger Einzelhandels innerhalb des Chemnitzer Verdichtungsraumes, mit zusätzlichen Einflüssen der Mittelzentren Mittweida und Freiberg. Zudem hat ebenfalls der höhere Online-Anteil in mehreren mittelfristigen Branchen Einfluss auf die Kaufkraftbindung. Auch zukünftig wird Frankenberg/Sachsen als Grundzentrum in vielen Branchen einem saldierten Kaufkraftabfluss unterliegen, Ziel sollte es jedoch sein, den Anteil der örtlichen Nachfragebindung tendenziell zu erhöhen.

Bei detaillierter Betrachtung zeigen sich zusätzliche Diskrepanzen zwischen einzelnen Branchen, die zugleich als Chancen zu interpretieren sind. So wird für Bekleidung immerhin eine Bindungsquote von 53% erzielt, bei Schuhe/Lederwaren bleibt diese mit 38% aber noch dahinter zurück. Partiiell ist zweifellos auch die Bindungsquote für Bekleidung steigerungsfähig, bei Schuhe / Lederwaren liegt der sehr niedrige Wert aber in den eingeschränkten Angebotsstrukturen mit lediglich zwei kleineren Schuh-Fachgeschäften begründet. Die Warengruppe Sportartikel / Fahrräder weist eine der niedrigsten Bindungsquoten auf, vertreten in Frankenberg/Sachsen ist ein Fahrradhandel, weitergehende Sportangebote fehlen völlig.

Im langfristigen Bedarfsbereich liegt der Schwerpunkt der Kaufkraftabflüsse erwartungsgemäß bei Möbeln sowie Unterhaltungselektronik, für entsprechende Anbieter besteht i.d.R. keine wirtschaftliche Tragfähigkeit in Grundzentren. Auch in allen weiteren Branchen des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs sind bei Bindungsquoten zwischen 20% und 95% Kaufkraftabflüsse zu konstatieren. Partiiell ist eine Steigerung der Bindungsquote mit neuen Angeboten möglich.

5. Sicherung einer qualifizierten, verbrauchernahen Grundversorgung durch das Zentren- und Standortkonzept

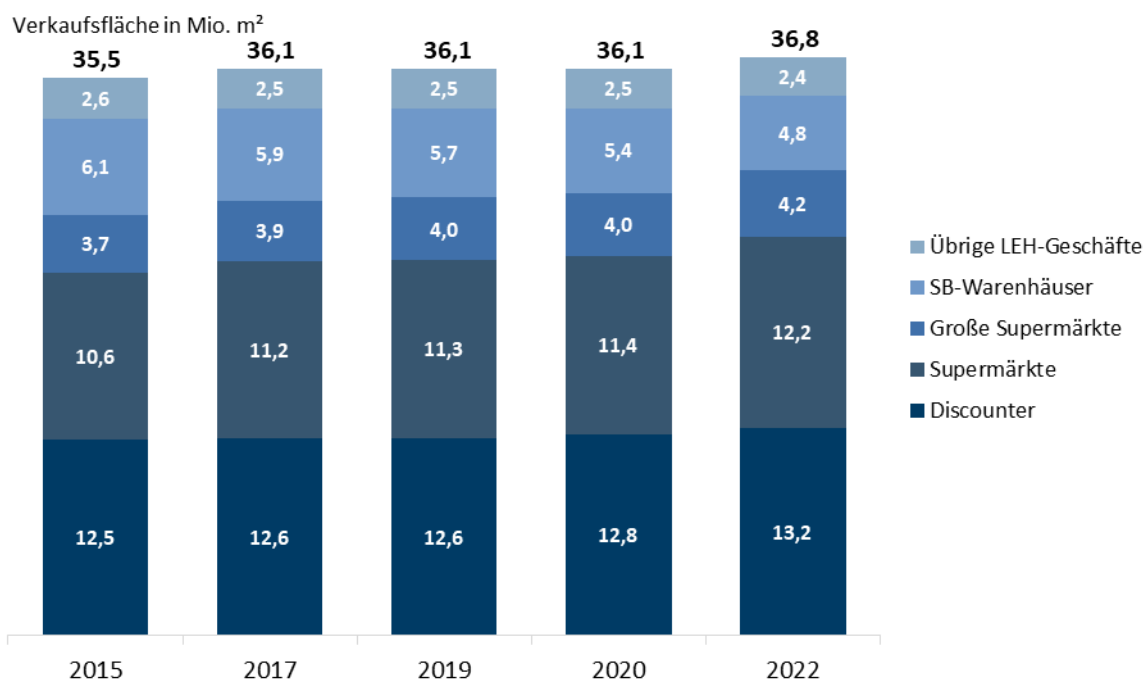
5.1. Entwicklungstrends im Lebensmittelhandel

Die Bevölkerungszahl in Deutschland wird langfristig voraussichtlich abnehmen, die Menschen werden immer älter und in immer kleineren Haushalten leben. Gleichzeitig nimmt die Disparität zwischen wachsenden Metropolregionen und strukturschwachen Räumen mit starken Bevölkerungsrückgängen zu. Insbesondere für die urbane Bevölkerung ändert sich dabei das Mobilitätsverhalten deutlich, da das motorisierte Individualverkehrsmittel an Bedeutung verliert. Aus den demografischen Rahmenbedingungen und der zunehmenden Digitalisierung ergeben sich zudem geänderte Anforderungen, nicht zuletzt an den Lebensmitteleinzelhandel.

Die Trends im Lebensmitteleinzelhandel führen daher u. a. zu mehr Convenience-Produkten, zu einer zunehmenden Kombination von Gastronomie und Handel, zu mehr Services wie Kartenzahlung und Lieferservice. Im Wettbewerb um die Verbrauchenden werden auch die Trendthemen Regionalität, artgerechte Tierhaltung, vegane / vegetarische Ernährung, Vermeidung von Verpackungen, aber auch Eventmarketing, gastronomische Angebote oder soziales Engagement zunehmend aufgegriffen.

Dabei steigt das nahversorgungsbezogene Ausgabenbudget der Deutschen seit Jahren an. Von den jährlichen Einzelhandelsausgaben in Deutschland von ca. 606,3 Mrd. € entfallen aktuell ca. 43% auf die „Fast Moving Consumer Goods“ (FMCG - Konsumgüter des alltäglichen Bedarfs des Food- und Nearfoodsegmentes, ca. 262,2 Mrd. €).¹⁰

Abbildung 5: Entwicklung der Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland



Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2023, BBE-Darstellung 2024

¹⁰ Quellen: HDE-Zahlenspiegel 2022 und IfH-Brancheninformationssystem, Umsatz Einzelhandel im engeren Sinne und Umsatz der Warengruppe FMCG jeweils für das Jahr 2022

Auf der Angebotsseite hat der Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland ebenfalls ein Wachstum zu verzeichnen. Wie die Abbildung 5 illustriert, ist die Verkaufsfläche des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland (ohne Spezialgeschäfte und nicht-organisierte Betriebe) von ca. 35,5 Mio. m² im Jahre 2015 auf ca. 36,8 Mio. m² im Jahre 2022 angestiegen. Im statistischen Mittel steht jedem Bundesbürger somit eine Verkaufsfläche von ca. 0,44 m² zur Verfügung, wobei tendenziell geringere Ausstattungswerte gleichermaßen in Großstädten wie in ländlichen Gebieten festzustellen sind.

Besonders vom Flächenwachstum profitiert haben die Supermärkte (Supermärkte bis 2.500 m² Verkaufsfläche + 15,1%, große Supermärkte + 13,5%) und Discountmärkte (+ 5,6%), während insbesondere die SB-Warenhäuser (- 21,3%) aber auch die sonstigen, überwiegend kleinteiligen Betriebsformen (- 7,7%) Verkaufsflächen verloren haben.

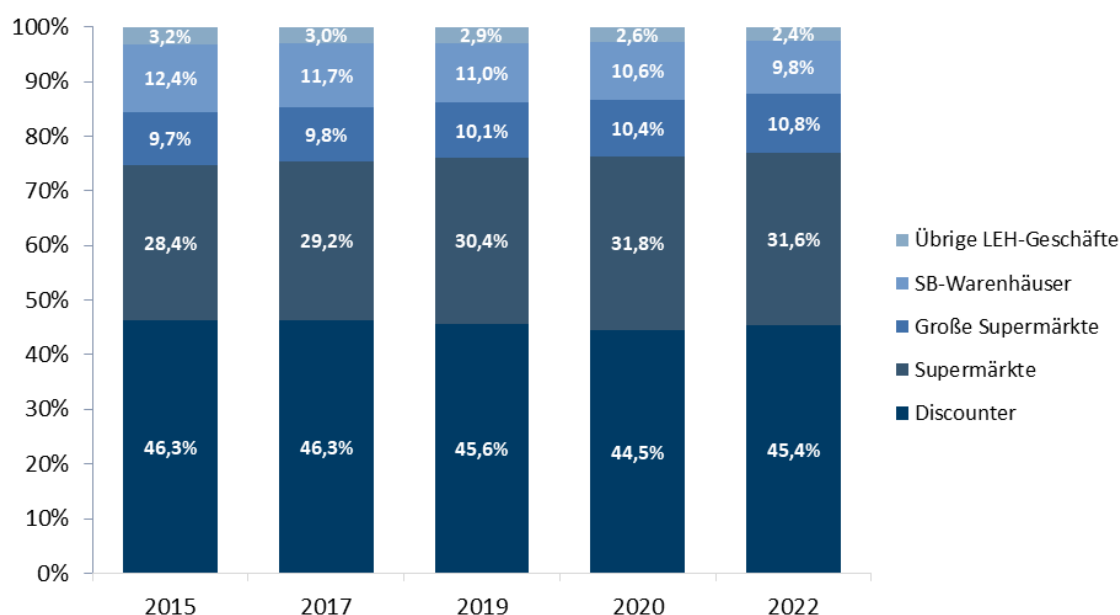
5.2. Distributionsstrukturen im Lebensmittelhandel

Der Lebensmitteleinzelhandel wird wesentlich durch die Betriebstypen des Lebensmittelsupermarktes und Lebensmitteldiscountmarktes geprägt. So stehen in Deutschland 15.972 Discounter mit einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von ca. 830 m² den 12.159 Supermärkten mit durchschnittlich ca. 1.350 m² Verkaufsfläche gegenüber.¹¹ In den letzten Jahren konnten Supermärkte ihren Marktanteil auch zu Lasten der Discounter steigern.

Der Marktanteil der SB-Warenhäuser ist seit vielen Jahren – trotz Umstrukturierungen (u. a. mehr Lebensmittel, weniger Nonfood-Artikel) und Schaffung zusätzlicher Serviceangebote (u. a. Selbstbedienungskassen, Abholstationen für online bestellte Waren) – rückläufig.

Das Aussterben der kleinen Lebensmittelgeschäfte mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche wird kaum aufzuhalten sein, wenngleich vor allem in Hochfrequenzlagen kleinformatige Convenience-Geschäfte entstehen, die jedoch im Regelfall nicht für den Versorgungseinkauf aufgesucht werden.

Abbildung 6: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel in Deutschland



Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2023, BBE-Darstellung 2024

¹¹ vgl. EHI, Handelsdaten aktuell 2023 (inkl. große Supermärkte mit mehr als 2.500 m² Verkaufsfläche)

Discountmärkte und Supermärkte werden von rd. drei Vierteln der Kundschaft für den regelmäßigen Versorgungseinkauf (Wocheneinkauf / Bevorratung) aufgesucht, während nur rd. 40% hierfür ein SB-Warenhaus aufsuchen. Die Verbrauchenden präferieren den bequemen, wohnort- bzw. arbeitsortnahen Lebensmittel-Einkauf, sodass sie ein umfassendes Angebot in jedem Betriebstyp des Lebensmittelhandels erwarten. Das steht jedoch nicht im Widerspruch zu einer abnehmenden Kundschaftstreue, da mobile Verbrauchende nicht nur in deren Wohnumfeld, sondern auch am Arbeitsplatz oder auf dem Weg zwischen Wohn- und Arbeitsplatz bzw. in Verbindung mit anderen Erledigungen Lebensmittel/ Drogeriewaren einkauft. Andererseits ist die Kundschaft nicht nur auf eine Betriebsform fokussiert. So werden neben den Lebensmittelmärkten auch regelmäßig andere Angebote wie Fachhandel, Wochenmarkt / Hof-Verkauf, Online-Handel oder Convenience-Handel aufgesucht, ohne dass sich feste Einkaufshäufigkeiten ergeben. Die Kundschaft wechselt anlassbezogen, sie nutzen im Durchschnitt bis zu 4,5 Einkaufsstätten.¹²

Dabei steigen die Erwartungen und Anforderungen an den Lebensmittelhandel. Die wichtigsten Anforderungen verschieben sich seit einigen Jahren in Richtung Erreichbarkeit und Convenience. Im Ranking der wichtigsten Leistungen aus Sicht der Kundschaft sind zu nennen:¹³

1. viele gut erreichbare Geschäfte in meiner Nähe,
2. große Auswahl verschiedener Produkte,
3. Produktangebot mit dem bestmöglichen Preis-Leistungs-Verhältnis,
4. immer hohe Qualität aller Produkte.

Dieser Bedeutungszuwachs des Faktors Wohnortnähe lässt sich auch daran ablesen, dass im Durchschnitt können die deutschen Verbrauchenden innerhalb von fünf Fahrminuten bereits 5 - 6 Geschäfte erreichen. Angesichts der demografischen Rahmenbedingungen wird der Aspekt der Nähe zur Kundschaft bei der Standortwahl in den nächsten Jahren weiter an Bedeutung gewinnen, sodass auch neue Filialkonzepte (z. B. kleinere Lebensmittelmärkte in hochverdichteten Siedlungsstrukturen) realisiert werden.

Vor diesem Hintergrund haben die Supermärkte und die Discounter kontinuierlich ihr Angebot und ihr Erscheinungsbild geändert. Das Sortiment ist breiter und tiefer geworden, vor allem das Angebot frischer Waren wurde deutlich ausgebaut. Damit geht ein anhaltend steigender Verkaufsflächenbedarf einher.

Um die notwendige Kompetenz hinsichtlich Sortiment und Service zu vermitteln, verfügen die Discounter der neuesten Generation über 1.200 bis 1.500 m² Verkaufsfläche, bei Supermärkten sind heute 1.500 - 3.000 m² üblich.

Die Neuaufstellung der Lebensmittelmärkte hat nicht nur zu einem größeren Flächenbedarf geführt, sondern auch zu einer Diversifizierung des Sortiments. Die Supermärkte setzen verstärkt auf Bio, Regionalität und Gesundheit, während die Discounter ihr Frische-, Marken- und Biowarenangebot ausgebaut haben. Das Trading-Up hat sich in Form wachsender Marktanteile und der Rückgewinnung jüngerer Konsumenten niedergeschlagen. Der Markenkern der Supermärkte ist das umfassende Lebensmittelangebot mit Spezialitäten und unterschiedlichen Angebotsniveaus in Verbindung mit Aufenthaltsqualität und Serviceangeboten.

Die stärkere Qualitätsorientierung des Lebensmitteleinzelhandels hat dazu geführt, dass die Kundschaft auch im Discountmarkt eine ansprechende Aufenthaltsqualität und ausreichende Auswahl z. B. an Bio-, Frische- und Markenwaren erwarten. Für die Discountmärkte steht dabei nach wie vor der Preis im Mittelpunkt der Vermarktungsstrategie, da z. B. mit dem Ausbau des Angebotes von Markenartikeln wiederum der Preis zur Profilierung dient. Die Preiswürdigkeit des Angebotes lässt sich besonders gut mit Produkten dokumentieren, die die Kundschaft als Markenprodukt schon aus dem Supermarkt kennt.

¹² vgl. HDE / IFH Handelsreport Lebensmittel 2024, S. 10

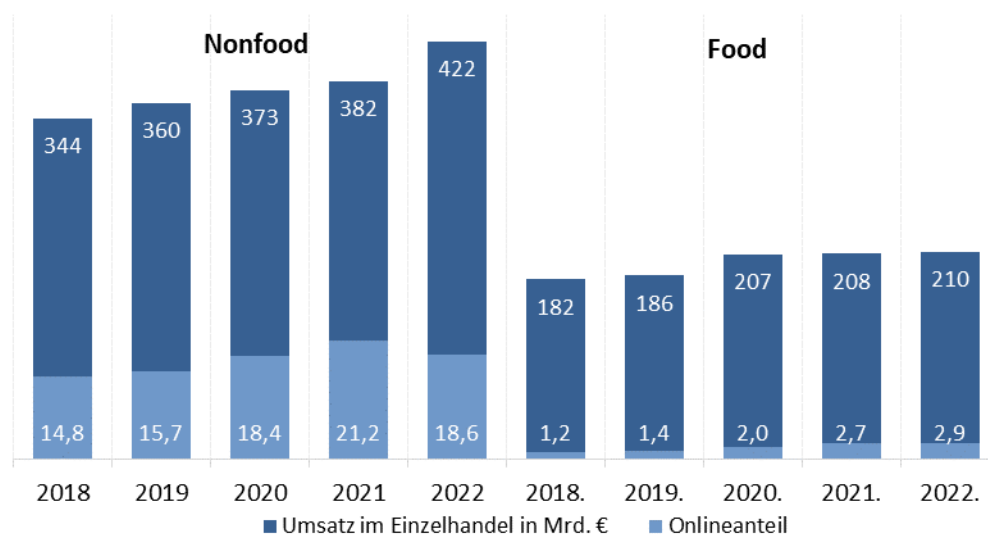
¹³ vgl. HDE / IFH Handelsreport Lebensmittel 2024, S. 16

5.3. Online-Einzelhandel mit Lebensmitteln

Im Gegensatz zu der Onlineentwicklung im Nonfood-Handel weist der Lebensmittelbereich nur eine geringe Onlinebedeutung auf. Im Jahr 2022 lag der Onlineanteil mit Nahrungs- und Genussmitteln bei ca. 2,9% des Umsatzes, ein Anstieg war insbesondere in den Pandemie Jahren 2020 und 2021 zu verzeichnen.

Allerdings kann das Onlineangebot von „haltbaren Lebensmitteln“ z. T. deutlich höhere Marktanteile erzielen (z. B. Wein/ Sekt: ca. 12,8%).¹⁴

Abbildung 7: Onlineanteil Food / Nonfood am Einzelhandel



Quelle: HDE-Online-Monitor 2021 - 2023, BBE-Darstellung 2024

Hintergrund ist, dass bislang kein wirtschaftlich tragfähiges Konzept für den Onlinehandel mit Lebensmitteln existiert. Erprobt werden gleichermaßen die Lieferung an die Haustür der Kundschaft, Click & Collect oder Zustellung an verkehrsgünstig gelegene Abholstationen. Die Zustellung von Lebensmitteln ist jedoch zeit- und kostenaufwendig, sodass für die nahe Zukunft nur dann mit einem Durchbruch des Onlinehandels mit Lebensmitteln gerechnet werden kann, wenn eine betriebswirtschaftliche Lösung der Zustellung gefunden werden kann.

Der stationäre Lebensmitteleinzelhandel ist wichtiger Bestandteil der regelmäßigen Grundversorgung der Bevölkerung, eine differenzierte und gut erreichbare Nahversorgung ist wichtig für die Lebens- und Wohnqualität. Dabei messen die Verbrauchenden auch der Angebotsvielfalt eine hohe Bedeutung bei. Im Ergebnis erreicht der Onlinehandel (noch) keine ausreichende Rentabilität, da der stationäre Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland hinsichtlich des Preises, der Verfügbarkeit und Erreichbarkeit hohe Wettbewerbsvorteile aufweist. Gleichzeitig entfalten die Digitalisierung und der Onlinehandel jedoch wesentliche Auswirkungen auf die Filialkonzepte und die Standortwahl des stationären Lebensmitteleinzelhandels. Dabei steht die Nähe zur Kundschaft bei Angebot, Service, Standortwahl im Vordergrund.

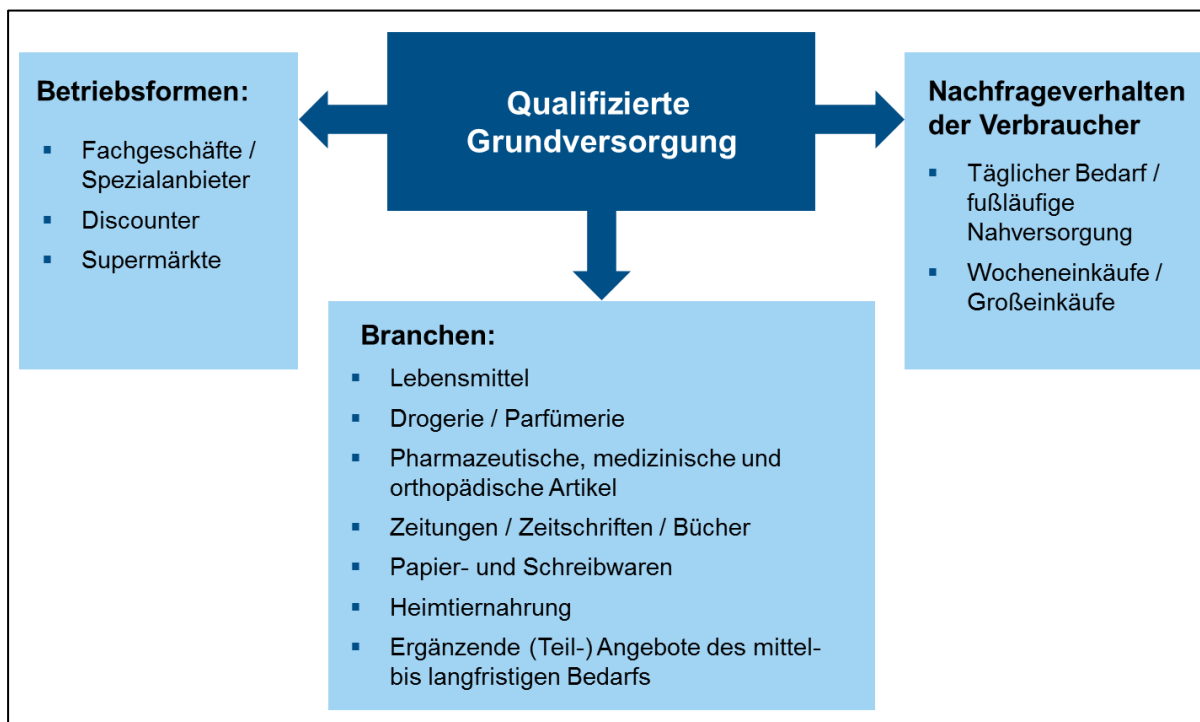
¹⁴ vgl. HDE-Online-Monitor 2023

5.4. Grundversorgung als städtebauliche Aufgabe

Neben städtebaulichen Aspekten stellt die wirtschaftliche Tragfähigkeit ein wesentliches Kriterium für die langfristige Sicherung einer qualifizierten verbrauchernahen Grundversorgung dar. Folglich ist die gezielte Entwicklung möglichst flächendeckender Nahversorgungsstrukturen eine maßgebliche Aufgabenstellung der Kommunalentwicklung in Frankenberg/Sachsen.

Der Begriff „Grundversorgung“ deckt – bezogen auf den Einzelhandel – existentielle Bedürfnisse des Verbrauchers ab, die auf Waren des kurzfristigen Bedarfs ausgerichtet sind. Im Zusammenhang mit der Grundversorgung wird synonym auch von Nahversorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs gesprochen, weil die Angebote unter städtebaulichen Gesichtspunkten von der Bevölkerung idealerweise fußläufig erreicht werden sollten. Nachfolgende Abbildung veranschaulicht die Spannweite im Angebotsspektrum, welche verschiedene Anbieter / Betriebsformen des Lebensmittelhandels ebenso wie das weitere Warengruppenspektrum des kurzfristigen Bedarfs einschließt. Heimtiernahrung wird größtenteils als Randsortiment im Lebensmittelhandel geführt, ergänzende Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfs werden teilweise in Nahversorgungszentren angeboten. Eine leistungsfähige Grundversorgung bildet die Basis für eine weiterhin stabile Nachfragebindung vor Ort.

Abbildung 8: Begriff der qualifizierten Grundversorgung



Quelle: BBE Handelsberatung GmbH

Zu den nahversorgungsrelevanten Betriebsformen zählen Supermärkte, Lebensmitteldiscounter und Lebensmittel-Fachgeschäfte. Großflächige Betriebsformen, wie Große Supermärkte und SB-Warenhäuser können zwar ergänzende Nahversorgungsfunktionen übernehmen, im Schwerpunkt sprechen sie jedoch ein anderes Zielgruppenspektrum und ein umfassenderes Einzugsgebiet an. Verbrauchermärkte zielen vorrangig auf den Auto-Kunden für wöchentliche Großeinkäufe, weniger auf den täglichen Bedarf. Für Letzteren bevorzugen Kunden kleinere, übersichtlichere Lebensmittelmärkte bzw. bevorzugt Discounter als Nahversorger. Diese unterschiedlichen Zielgruppen bzw. das unterschiedliche Nachfrageverhalten der Kunden bezüglich der verschiedenen Betriebsformen sind in der Bewertung einer verbrauchernahen Grundversorgung

einzu beziehen. Autoorientierte Standorte, insbesondere der großflächigen Betriebsformen, sollen eine verbrauchernahe Grundversorgung ergänzen, dürfen diese aber nicht gefährden. Nahversorgungsfunktionen sind neben der wohnungsnahen Versorgung mit einer direkten fußläufigen Erreichbarkeit auch unter einer wohnortnahen Erreichbarkeit für alle Wohnlagen aus dem Stadtgebiet zu bewerten.

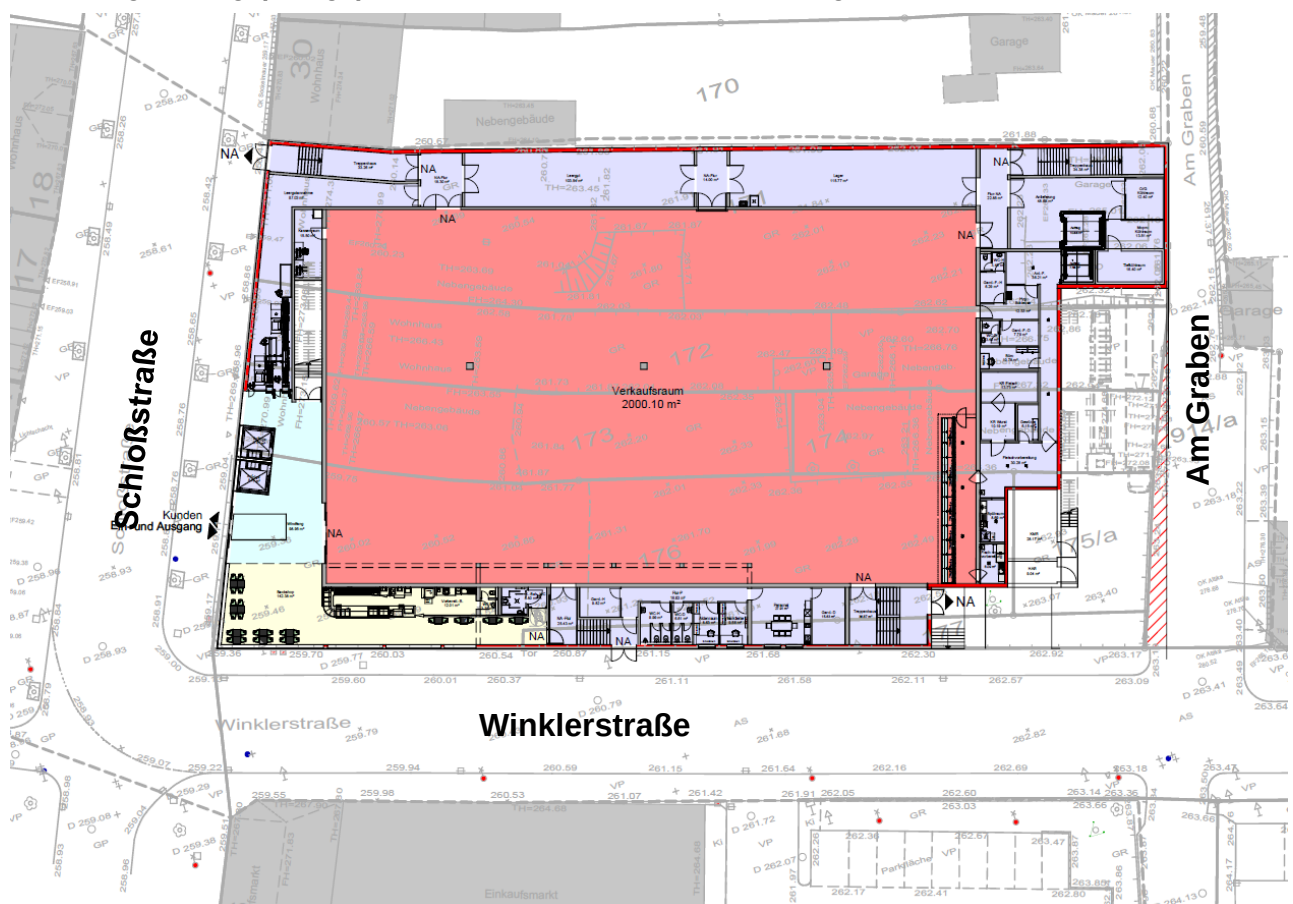
5.5. Nahversorgungsstrukturen in der Stadt Frankenberg/Sachsen

Die qualifizierte wohnungsnah und wohnortnahe Versorgung in der Stadt Frankenberg/Sachsen ist ein städtebauliches Ziel.

In die Betrachtung der Nahversorgungsstrukturen der Stadt Frankenberg/Sachsen wird der geplante Vollsortimenter an der Kreuzung der Schloßstraße und der Winklerstraße mit ca. 2.100 m² Verkaufsfläche und ergänzendem Bäcker mit Cafébereich mit 142 m² Verkaufsfläche einbezogen.¹⁵

Einen Überblick zum Vorhaben gibt der nachstehende Lageplan.

Abbildung 9: Lageplan geplanter Vollsortimenter in Frankenberg/Sachsen



Quelle: halsdorfer + ingenieure projekt gmbh

¹⁵ BBE Handelsberatung (2023): Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters in der Innenstadt von Frankenberg/Sa. vom 20.09.2023

Nach Angaben der Projektträger soll das Angebotskonzept des Lebensmittelmarktes vorrangig auf Lebensmittel sowie die Nonfood I-Artikel Drogeriewaren und Tiernahrung ausgerichtet sein, weshalb der Anteil an Nonfood II-Artikeln unterhalb von 10% der Verkaufsfläche liegen wird.¹⁶

Besonderheit bei dieser Projektplanung sind die beiden Parkdecks als Obergeschosse über dem Markt, insgesamt 143 Stellplätze (69 Stellplätze im 1. Obergeschoss und 74 Stellplätze im 2. Obergeschoss) sollen die Aufnahme des ruhenden Verkehrs sicherstellen.

Nachfolgende Tabelle bewertet den aktuellen Besatz von Lebensmittelmärkten mit mehr als 400 m² Verkaufsfläche in Relation zum Bevölkerungspotenzial der Stadt Frankenberg/Sachsen und auf Grundlage von durchschnittlichen bundesdeutschen Vergleichswerten.

Tabelle 8: Ansiedlung von Lebensmittelmärkten in Frankenberg/Sachsen

Region	Personen	Anzahl	VKF gesamt (m ²)	VKF je Objekt (m ²)	Personen je Objekt	VKF je 1.000 Personen (m ²)	DICHTE-INDEX (%)
Discounter + Supermärkte							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1,2}	84.358.845	26.862	25.400.000	946	3.140	301	100
Frankenberg/Sachsen	13.862	5	4.550	910	2.772	328	109
	ALDI, Badstraße		1.040				
	LIDL, Chemnitzer Straße		1.070				
	PENNY, Freiburger Straße		780				
	Netto Marken-Discount, Gewerbering		780				
	NORMA, Gutenbergstraße		880				
	Inkl. Vollsortimenter-Vorhaben	6	2.100	1.108	2.310	480	159
Große Supermärkte + SB-Warenhäuser							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1,2}	84.358.845	1.988	9.000.000	4.527	42.434	107	100
Frankenberg/Sachsen	13.862	1	3.300	3.300	13.862	238	223
Lebensmittelbetriebsformen gesamt							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1,2}	84.358.845	28.850	34.400.000	1.192	2.924	408	100
Frankenberg/Sachsen	13.862	6	7.850	1.308	2.310	566	139
Inkl. Vollsortimenter-Vorhaben	13.862	7	9.950	1.421	1.980	718	176

VKF = Verkaufsfläche

¹⁾ Quelle: EHI Retail Institut

²⁾ Definition: Großer Supermarkt 2.500 bis 4.999 m²; SB-Warenhaus ab 5.000 m²; Supermarkt 400 - 2.500 m²; Discounter entsprechend Angebotsstrategie

Im Stadtgebiet Frankenberg/Sachsen existiert aktuell bei einer Gesamtverkaufsfläche von 7.850 m² eine Ausstattungskennziffer von 566m² je 1.000 Personen. Wird der geplante Vollsortimenter einbezogen, erhöht sich die Ausstattungskennziffer bei einer Gesamtverkaufsfläche von 9.950 m² auf 718 m² je 1.000 Personen. Im Bundesdurchschnitt verfügen Supermärkte und Discounter über einen Flächenbesatz von 408 m² Verkaufsfläche je 1.000 Personen, der Besatz in Frankenberg/Sachsen entspricht im Vergleich zum Bundesdurchschnitt somit im Bestand einer Flächenausstattung von 139% bzw. zukünftig von 176%, was für ein Grundzentrum unter Berücksichtigung des großformatigen Anbieters Kaufland einen überdurchschnittlichen Wert darstellt.

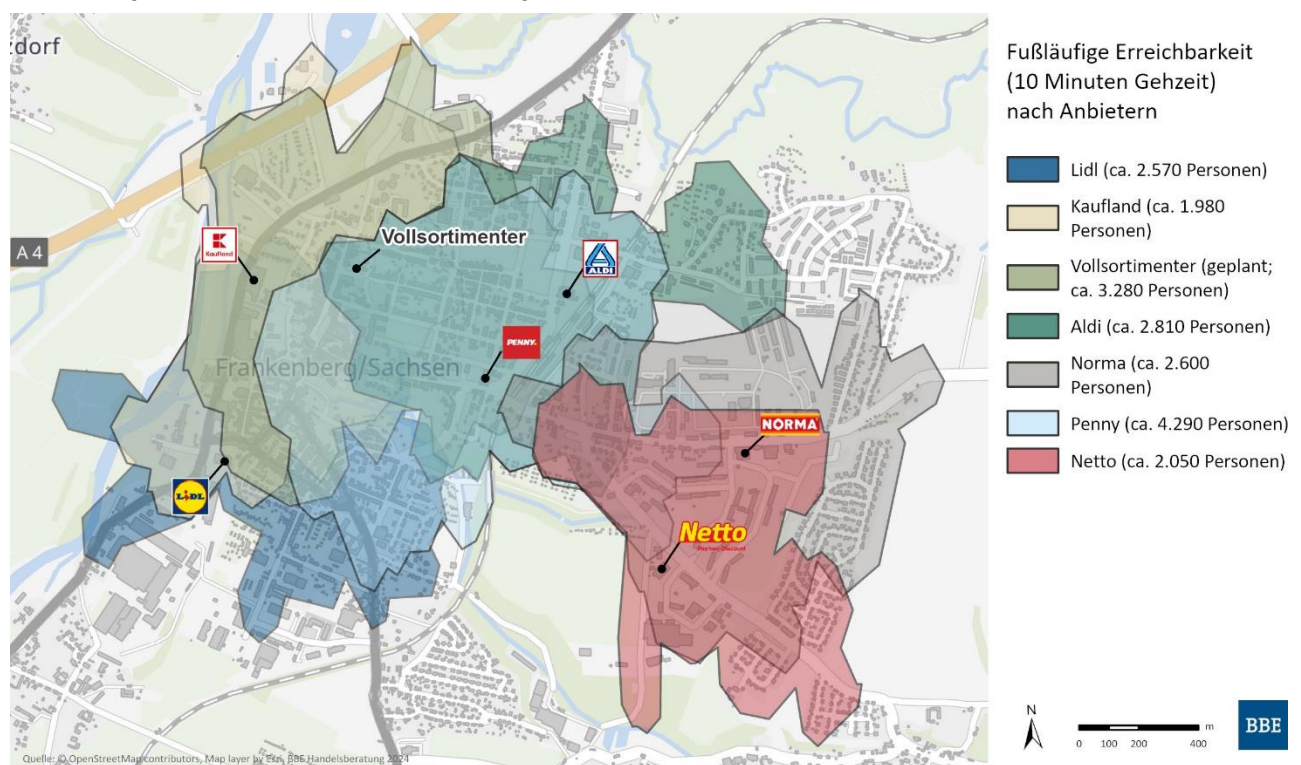
Gemessen am Bevölkerungspotenzial der Stadt Frankenberg/Sachsen errechnet sich zukünftig zweifellos ein sehr hoher Besatz mit einem Dichte-Index von 176%. Aufgrund der regionalen Ausstrahlung von Frankenberg/Sachsen in den Nahbereich, insbesondere mit Kaufland sowie ergänzend dazu mit dem neuen Vollsortimenter mit ROSSMANN-Drogeriemarkt am Planstandort, ist dieser Wert als adäquat zu bewerten.

¹⁶ Nonfood I-Sortimente umfassen Drogeriewaren und Heimtierbedarf, insbesondere Tiernahrung. Unter die Nonfood II-Waren fallen in Lebensmittelmärkten alle Produkte, die keine Lebensmittel (Food-Waren) und auch nicht nahversorgungsrelevant (Nonfood I-Waren) sind. Unter Nonfood II-Waren fallen somit u.a. Haus- und Heimtextilien, Bekleidung, Schuhe, Sportartikel, die in wöchentlich wechselnden Aktionen angeboten werden. Die angebotenen Waren sind dabei im Gegensatz zum Fachhandel dem Discountbereich zuzuordnen

In der Summe zeigt sich für die Stadt Frankenberg/Sachsen bereits eine sehr hohe Verkaufsflächenausstattung mit Betriebsformen des Lebensmittelhandels. Der notwendige Schutz einer verbrauchernahen Grundversorgung wird offensichtlich, Standortverteilung und Flächenausstattung im Lebensmittelhandel müssen sich zukünftig an den spezifischen Versorgungsfunktionen ausrichten. Zunehmender Verdrängungswettbewerb, insbesondere gegenüber integrierten Nahversorgungsstandorten, ist auszuschließen.

In der nachstehenden Karte ist die Nahversorgungsstruktur durch Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet von Frankenberg/Sachsen inkl. des geplanten Vollsortimenters dargestellt.

Karte 4: Sicherung der Nahversorgung durch Lebensmittelmärkte in der Stadt Frankenberg/Sachsen (inkl. Vorhaben Vollsortimenter)



Mit den zukünftig sieben Lebensmittelmärkten wird eine weitgehend flächendeckende Nahversorgung in der Frankenger Kernstadt erreicht. In den peripheren Ortsteilen gibt es jedoch keinen Lebensmittelmarkt. Insbesondere der geplante Vollsortimenter-Markt wird perspektivisch mit knapp 3.300 Personen in 10 Minuten Gehzeit eine starke wohnungsnahe Versorgungsfunktionen übernehmen können. Als Teil der Innenstadt kann der Vollsortimenter zudem auch wohnortnahe Versorgungsfunktionen für das weitere Stadtgebiet und die weiteren Ortsteile übernehmen.

In den Wohngebieten Lützelhöhe und Friedhofsiedlung gibt es keinen Lebensmittelmarkt in 10 Minuten Gehzeit. Bei insgesamt 610 Personen in der Friedhofsiedlung und knapp 900 Personen in der Lützelhöhe ist eine Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes mit vorwiegender Ausrichtung auf die umgebende Wohnbevölkerung nicht realistisch. Zudem widerspricht der bereits hohe Dichte-Index (siehe Tabelle 8) der Ansiedlung weiterer Lebensmittelmärkte. Vor diesem Hintergrund sind kleinflächige Nutzungen anzustreben:

- **Moderne 24/7-Konzepte**, die gerade auf Gebiete ausgelegt sind, in denen kein Lebensmittelmarkt mit Personal wirtschaftlich tragfähig ist, sollten geprüft werden.



Fritz' nahkauf Box im Moritzburger Ortsteil Friedewald als mögliches 24/7-Konzept¹⁷

- **Zulässigkeit eines „Kleinteiligen Nahversorgers“**: Diese sind als typische Art der baulichen Nutzung zu charakterisieren, mit einer eigenständigen Ausprägung. Sie stellen sich als Lebensmittel-Fachgeschäfte mit einer Verkaufsfläche von bis zu 400 m² dar und unterstützen die fußläufige Nahversorgung in unterversorgten Wohngebieten oder kleineren Ortsteilen, in denen Lebensmittelmärkte keine wirtschaftliche Tragfähigkeit finden. Die Lebensmittel-Fachgeschäfte konzentrieren sich auf das Kernsortiment Lebensmittel und sind ausgerichtet auf den täglichen Bedarf aus einem fußläufigen Wohnumfeld, sie sind vergleichbar dem bundesweit üblichen Anlagentyp eines Nahversorgungs-ladens oder Convenience Stores.¹⁸



Potenzieller kleinteiliger Nahversorger durch Umnutzung des Getränkemarkts in der Franz-Liszt-Straße

¹⁷ <https://mediacenter.rewe.de/fritz-nahkauf-box>, Zugriffsdatum 29.07.2024

¹⁸ vgl. zum Anlagentyp kleinteiliger Lebensmittelgeschäfte auch folgende Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts: BVerwG 4 BN 39.04 vom 08.11.2004, BVerwG 4 B 54.08 vom 18.02.2009, BVerwG 4 BN 9.11 vom 26.07.2011

6. Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Frankenberg/Sachsen

6.1. Leitziele einer abgestimmten Standort- und Zentrenentwicklung

Die Sicherung und Stärkung der zentralörtlichen Funktion des Grundzentrums Frankenberg/Sachsen ist unmittelbar mit der Wahrnehmung der Versorgungsaufgaben verbunden. Folglich besitzt der Einzelhandel als Träger der Versorgungsfunktion eine herausragende Bedeutung für die Wahrnehmung zentralörtlicher Aufgaben. Gleichzeitig ist eine nachhaltige Stadtentwicklung ohne Einzelhandel undenkbar. Dies impliziert, dass der Einzelhandelsstandort Frankenberg/Sachsen in seinem ohnehin begrenzten Verflechtungsbereich seine Standortpotenziale nutzt, um die örtlichen Versorgungsfunktionen umfassend zu erschließen und möglichst auszuschöpfen.

Die Stadt Frankenberg/Sachsen unterliegt den bereits mehrfach erläuterten regionalen Verflechtungsbeziehungen mit dem Oberzentrum Chemnitz: Eine weitergehende Ausstrahlung wird zudem durch die Mittelzentren Mittweida und Freiberg begrenzt. Zur Wahrnehmung der Funktion als Grundzentrum muss die Stadt Frankenberg/Sachsen über ein entsprechendes Angebot an Handelseinrichtungen verfügen, welches einen qualifizierten Grundbedarf für die eigene Wohnbevölkerung sichert.

Somit beginnt diese Aufgabenstellung bereits bei einer quantitativen und qualitativen Kundenbindung in der Grundversorgung, als maßgeblichen, einzelhandelsrelevanten Nachfrageanteil (62% der einzelhandelsrelevanten Ausgaben in Frankenberg/Sachsen entfallen auf den kurzfristigen Bedarf). Eine leistungsfähige Grundversorgung unterstützt auch die Vor-Ort-Bindung einzelner Nachfragesegmente in mittel- bis langfristigen Branchen. Eine strukturell ausgewogene Grundversorgung stellt die Basis für eine verstärkte Kaufkraftbindung dar.

Vor dem Hintergrund einer auch zukünftig schrumpfenden Bevölkerung wird eine Herausforderung sichtbar, die konsequente Handlungsleitlinien erfordert. Die Marktentwicklung im Frankenger Einzelhandel soll mit der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes weiterhin in geordneten Bahnen gelenkt werden. Ziel ist ausdrücklich nicht der Eingriff in den einzelbetrieblichen Wettbewerb, im Mittelpunkt steht vielmehr eine städtebauverträgliche Standortentwicklung, die den Einzelhandel in übergeordnete Ziele der Stadtentwicklung einbindet.

Ein eigenständiges Profil definiert die Stadt Frankenberg/Sachsen über die historische Altstadt, in der der Einzelhandel maßgebliche Funktionen im Hinblick auf Versorgung, Frequenz und Stadtgestaltung innehat. Allerdings verfügt der innerstädtische Einzelhandel, bedingt durch die zumeist kleinteilige Struktur des Einzelhandelsangebotes, gegenwärtig nur über eine begrenzte Ausstrahlungskraft, die auch die wirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven der Anbieter einschränkt.

Ausstrahlungskraft und Kaufkraftbindung bilden ein komplexes Wechselspiel. Grundlegende Herausforderung ist umso mehr, die Attraktivität und Qualität als Einzelhandelsstandort zu erhalten und weiter auszubauen. Ziel dieses Zentren- und Standortkonzeptes ist ausdrücklich die Herausbildung und weitere Stärkung von konzentrierten und leistungsfähigen Einzelhandelsstandorten, die den zukünftigen Herausforderungen gewachsen sind.

Auch zukünftig sollten die Kundenströme gezielt in das historische Stadtzentrum gelenkt werden, um somit einen weiteren Funktionsverlust der Frankenger Innenstadt abzuwenden. Dies gilt insbesondere für eine gezielte Lenkung innerstädtischer Leitbranchen. Eine Zergliederung des Einzelhandelsbesatzes mit folgendem Attraktivitätsverlust der Innenstadt schädigt nicht nur die Einzelhandelsstrukturen und städtebaulichen Strukturen innerhalb der Stadt Frankenberg, sondern schwächt insgesamt die Funktion als Grundzentrum. Ziel muss es folglich sein, durch die Einbindung von Magnetbetrieben in die innerstädtischen Angebotsstrukturen, die lokale und überörtliche Anziehungskraft der Innenstadt zu erhöhen.

Gleichzeitig ist eine leistungsfähige aber bevorzugt städtebaulich integrierte Nahversorgung zu gewährleisten, die sich an den Besiedlungsstrukturen, einer umfassenden Zielgruppenansprache und der Erreichbarkeit in den einzelnen Ortsteilen orientiert.

Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept werden nachfolgende Ziele verfolgt, die Zielvorstellungen der Stadtentwicklungsplanung aufgreifen und diese speziell für die Einzelhandelsentwicklung konkretisieren und untersetzen:

- Erhalt und Stärkung der zentralörtlichen Funktion der Stadt Frankenberg/Sachsen mittels qualitativ und quantitativ attraktivem Einzelhandelsangebot
- Weiterentwicklung der Frankenger Innenstadt als multifunktionales Zentrum - nachhaltige Stadtentwicklung durch Bündelung der Stärken – Verknüpfung der Daseinsfunktionen Wohnen – Bilden – Arbeiten – Einkaufen – Erholen
- Erhöhung der Kaufkraftbindung und Weiterentwicklung der Einzelhandelszentralität
- Konzentration auf eine hierarchisch gegliederte Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen Arbeitsteilung der zentralen Versorgungsbereiche im Wechselspiel mit leistungsfähigen Nahversorgungs- und funktional abgestimmten Ergänzungsstandorten
- Erhalt und qualitative Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung, unter Berücksichtigung der Siedlungsstruktur der Stadt Frankenberg/Sachsen
- Schaffung von Rechts-, Planungs- und Investitionssicherheit.

Durch eine räumlich gezielte Steuerung und Konzentration des Einzelhandels soll eine prioritäre Innenstadtentwicklung forciert werden und die Ansiedlung wichtiger zentrenrelevanter Angebote gezielt im innerstädtischen Zentrum erfolgen. Die Geschäftslagen der Innenstadt (vgl. Abschnitt 6.2.1) werden mit weiteren Funktionsbereichen wie Gastronomie und Dienstleistung zu funktionalen, sich wechselseitig ergänzenden Einheiten zusammengeführt, um die Ausstrahlungskraft als Zentrum mit Stadtidentität weiter zu entfalten.

Eine Konzentration auf funktionale Schwerpunktbereiche sowie standortspezifische Versorgungsaufgaben, unter Berücksichtigung der regionalen Wettbewerbsstellung sowie Maßnahmen einer übergeordneten Stadtentwicklung, führt insgesamt zu einer sehr straffen Zentren- und Standortgliederung in überschaubare aber auch wirtschaftlich tragfähige Lebens-, Wirkungs- und Versorgungsbereiche (funktional und räumlich). Sie wirkt einer Zergliederung der Einzelhandelsstrukturen entgegen und trägt zur kleinräumigen Stadtentwicklung ebenso bei, wie zur Positionierung der Stadt Frankenberg/Sachsen als Einzelhandelsstandort.

6.2. Grundstruktur des Einzelhandelsstandort- und Zentrensystems

Das nachfolgend empfohlene Zentren- und Standortkonzept baut auf den bisherigen Einzelhandelsstrukturen der Stadt Frankenberg/Sachsen auf, ist ausgerichtet an der Leitfunktion des Einzelhandels in multifunktional gestalteten Angebotsstrukturen und strukturiert zwischen gesamtstädtischen bis regionalen Versorgungsfunktionen sowie Nahversorgungsfunktionen in differenzierter Ausprägung unter Berücksichtigung aktueller Planvorhaben.

Grundsätzlich zu unterscheiden ist zwischen den städtebaulich integrierten Versorgungszentren (zentrale Versorgungsbereiche), wohnortintegrierten Nahversorgungslagen und nicht integrierten Ergänzungsstandorten bzw. Sondergebieten des großflächigen Einzelhandels.

Zentrale Versorgungsbereiche:

- „Zentrale Versorgungsbereiche“ sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Je nach ihrer konkreten Versorgungsfunktion kann diese sich auf das gesamte Gemeindegebiet einschließlich einer möglichen regionalen Ausstrahlung (z.B. Innenstadt) oder auf Teilbereiche (Stadtteile, Wohngebiete) beziehen und dabei einen umfassenderen (Hauptzentrum) oder nur eingeschränkten Versorgungsbedarf (Nahversorgungszentrum) abdecken.¹⁹
- Zentrale Versorgungsbereiche weisen gemessen an ihrer Versorgungsfunktion eine integrierte Lage innerhalb der Siedlungsgebiete auf, mit fußläufiger Erreichbarkeit aber auch mittels ÖPNV und Pkw.
- Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Frankenberg/Sachsen erfolgt im Funktionsschwerpunkt als Einzelhandels- und Dienstleistungszentren mit entsprechendem Bezug zur jeweils räumlichen Versorgungsfunktion. Zu unterscheiden sind das A-Zentrum Innenstadt und das C-Zentrum Frankentpark.

Nahversorgungslagen:

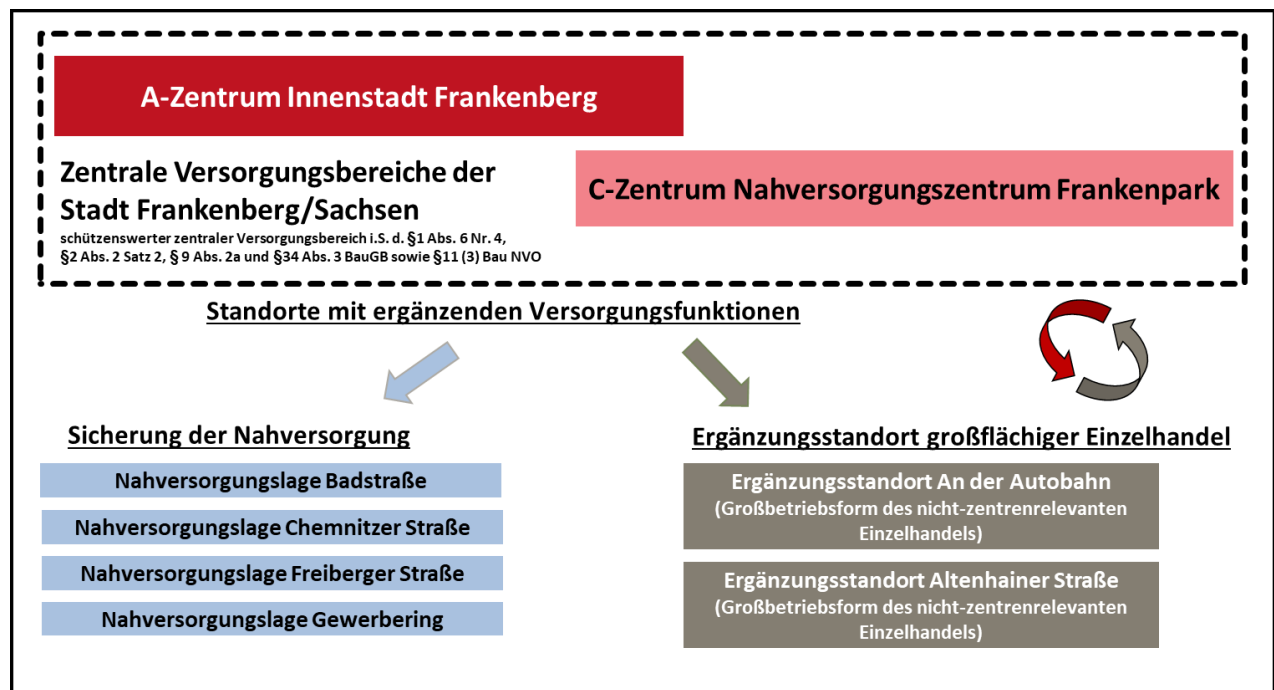
- Nahversorgungslagen zielen auf eine wohnungsnah oder, aus Sicht peripherer Siedlungsgebiete, zumindest gut erreichbare, wohnortnahe Grundversorgung im kurzfristigen Bedarfsbereich ab. Sie erfüllen somit eine ergänzende Versorgungsfunktion zu dem zentralen Versorgungsbereich und dienen der Bereitstellung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung.
- Die Standorte mit idealerweise wohngebietsintegrierter Lage übernehmen echte Nahversorgungsfunktionen. In Ausnahmefällen sind auch Randlagen zu Wohngebieten denkbar, wenn die Standorte strukturell zur besseren flächendeckenden Nahversorgung eines gesamten Wohngebietes oder Ortsteiles beitragen. Nahversorgungslagen sind gekennzeichnet durch Solitärstandorte von Lebensmittelmärkten (Supermärkte oder Discounter), einschließlich angeschlossenen Lebensmittelhandwerk (Bäcker und / oder Fleischer).
- Eine Ergänzung durch Fachgeschäfte mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment und / oder Dienstleistungen innerhalb der Ausprägung eines Frankenger Nachbarschaftsladens ist möglich, soweit diese ausschließlich auf die unmittelbare Nahversorgungsfunktion abzielen und die Ausstrahlungskraft des Gesamtstandortes nicht wesentlich erhöhen.
- Nahversorgungslagen sind keine zentralen Versorgungsbereiche im Sinne der Rechtsprechung.

¹⁹ Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts zu § 34 Abs. 3 BauGB, Urteil vom 11.10.2007 (BVerwG 4 C 7.07)

Mit der Aufnahme der vier Nahversorgungslagen in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Frankenberg/Sachsen wird ihre funktionale Bedeutung für die fußläufige Grundversorgung und letztlich das Ziel zum Erhalt bzw. Entwicklung dieser Standorte klar definiert. Das Begriffsverständnis städtebaulich integrierter Standorte für die Nahversorgung stützt sich auf eine räumliche und funktionale Einbindung innerhalb eines umliegenden Lebens- und Erlebnisraumes (Ortsteile, Wohngebiete).

Folgende Zentren- und Standortgliederung sowie deren Arbeitsteilung wird empfohlen:

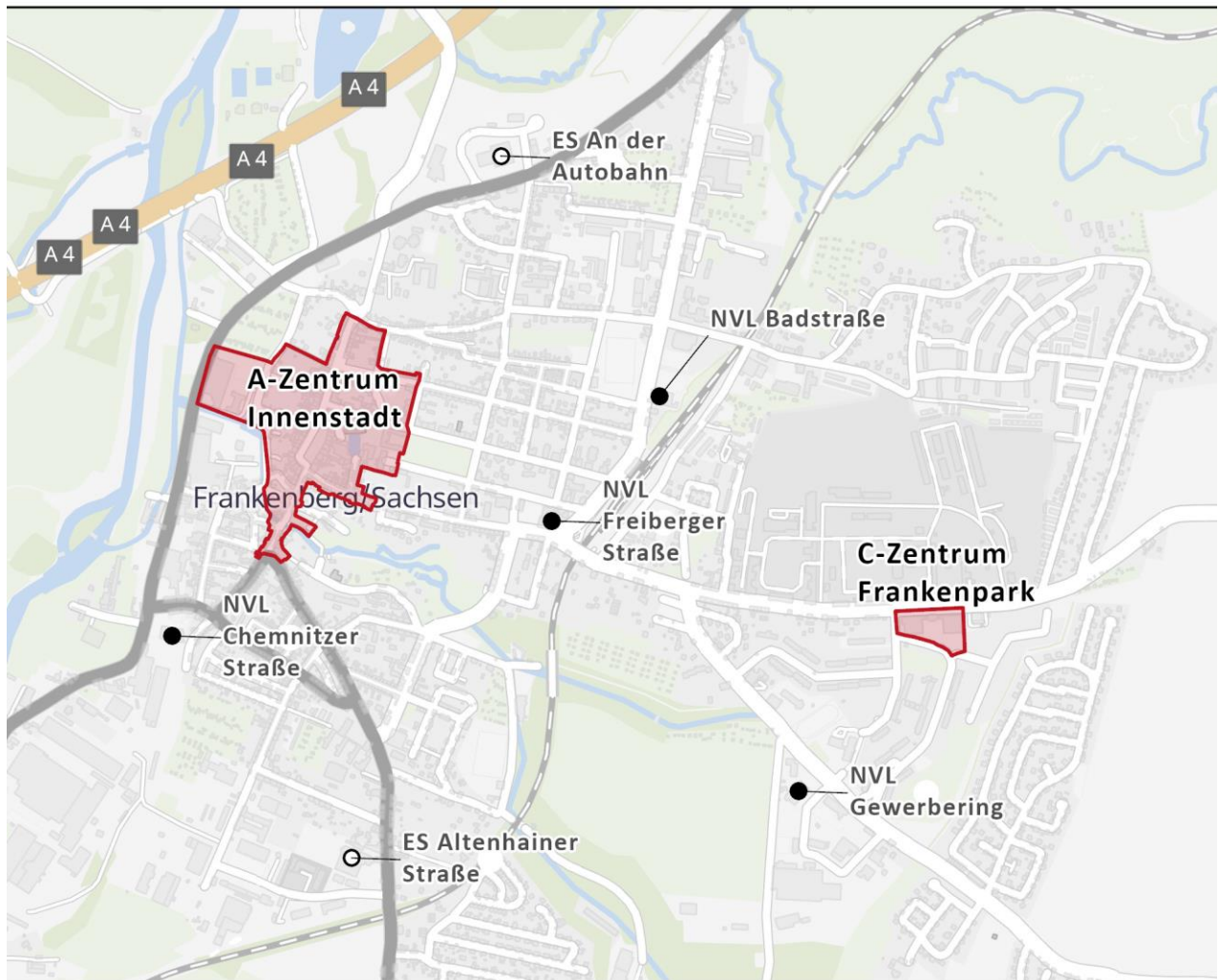
Abbildung 10: Zentren- und Standortkonzept der Stadt Frankenberg/Sachsen



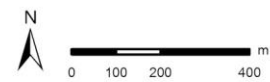
Das Standort- und Zentrenkonzept fokussiert auf den **zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (A-Zentrum)**, das vom **C-Zentrum Frankenpark** ergänzt wird.

Alle weiteren ausgewiesenen Standortstrukturen dienen ergänzenden Versorgungsfunktionen. Dabei ist zu unterscheiden zwischen den zwei Schwerpunktbereichen **Sicherung der Nahversorgung** und **Ergänzungsstandorte großflächiger Einzelhandel**.

Diese Zentren- und Standortstruktur ist als Wertigkeit und Präferenz zu verstehen und fixiert somit konzeptionelle Vorgaben für die Einzelhandelspolitik der Stadt Frankenpark/Sachsen.

Karte 5: Räumliche Struktur des Zentren- und Standortkonzeptes der Stadt Frankenberg/Sachsen**Zentrenstruktur Frankenberg/Sachsen**

- Nahversorgungslage
- Ergänzungsstandort
- Zentraler Versorgungsbereich



Quelle: © OpenStreetMap contributors,
Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2024

Im Einzelnen sind die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungslagen wie folgt zu definieren:

.....

**Zentraler Versorgungsbereich
A-Zentrum Innenstadt**

- umschließt die räumlichen Entwicklungspotenziale eines funktional zusammenhängenden, historischen Zentrums mit der funktionalen Anbindung des Kaufland-Areals an der Bundesstraße B169
- image- und identitätsprägendes Stadtzentrum
- multifunktionale Innenstadt für städtisches Leben
- Einzelhandel als ein frequenzbringender Schwerpunkt - Fachgeschäftsstrukturen mit individuellen Angebotskonzepten
- Verdichtung der Angebotsstrukturen an der Kreuzung Schloßstraße und Winklerstraße sowie Optimierung des Flächenbestandes & Qualifizierung der Konzepte in den traditionellen Geschäftsstraßen
- Ansiedlung neuer Ankermieter
- umfassende und vielfältige Branchenstruktur ohne Begrenzungen
- Investitionsvorranggebiet für die Ansiedlung zentrenrelevanter Warengruppen

.....

**C-Zentrum
Nahversorgungszentrum
Frankenpark**

- integrierte Lage östlich der Innenstadt, fußläufig erreichbare Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, aber auch mittels ÖPNV und PKW
 - überwiegende Ausrichtung auf umfassende Grundversorgung der Stadtteilbevölkerung mit einem stadtteilbezogenen Einzugsbereich
 - Angebotsausrichtung: Anbieter mit Schwerpunkt auf nahversorgungsrelevante Sortimente, sonstige zentrenrelevante Sortimente als Ergänzungssortiment
 - Lebensmittel-Supermarkt oder Discounter sind als strukturbildende Betriebe vorhanden oder gewünscht, weiterhin im Umfeld sind in der Regel zusätzlich vorhanden: mehrere Einzelhandelsbetriebe für den täglichen Bedarf (z.B. Bäcker, Metzger, Obst- und Gemüsegeschäft, Drogeriemarkt, Getränkemarkt, Blumengeschäft) und/oder haushaltsorientierte Dienstleistungsbetriebe (z.B. Post, Friseur, Servicestelle einer Bank) und/oder Gesundheitsdienstleistungen (z.B. Ärzte, Krankengymnastik) und/oder Gastronomiebetriebe
-

Nahversorgungslagen

- Badstraße
- Chemnitzer Straße
- Freiburger Straße
- Gewerbering

- Versorgungsfunktion: fußläufige Versorgung mit Lebensmitteln ergänzend zu den zentralen Versorgungsbereichen
 - grundsätzlich definiert als Solitärstandorte von Lebensmittelmarkt mit ergänzendem Lebensmittelhandwerk (Bäcker/Fleischer) im Eingangsbereich
 - Ergänzung durch „Frankenberger Nachbarschaftsläden“ möglich
 - städtebaulich integrierte Lage ist auch für nicht mobile Bevölkerungsgruppen gut erreichbar und über den ÖPNV gut erschlossen
 - Verkaufsflächendimensionierung standortspezifisch auf die jeweiligen Versorgungsfunktionen abgestimmt
-

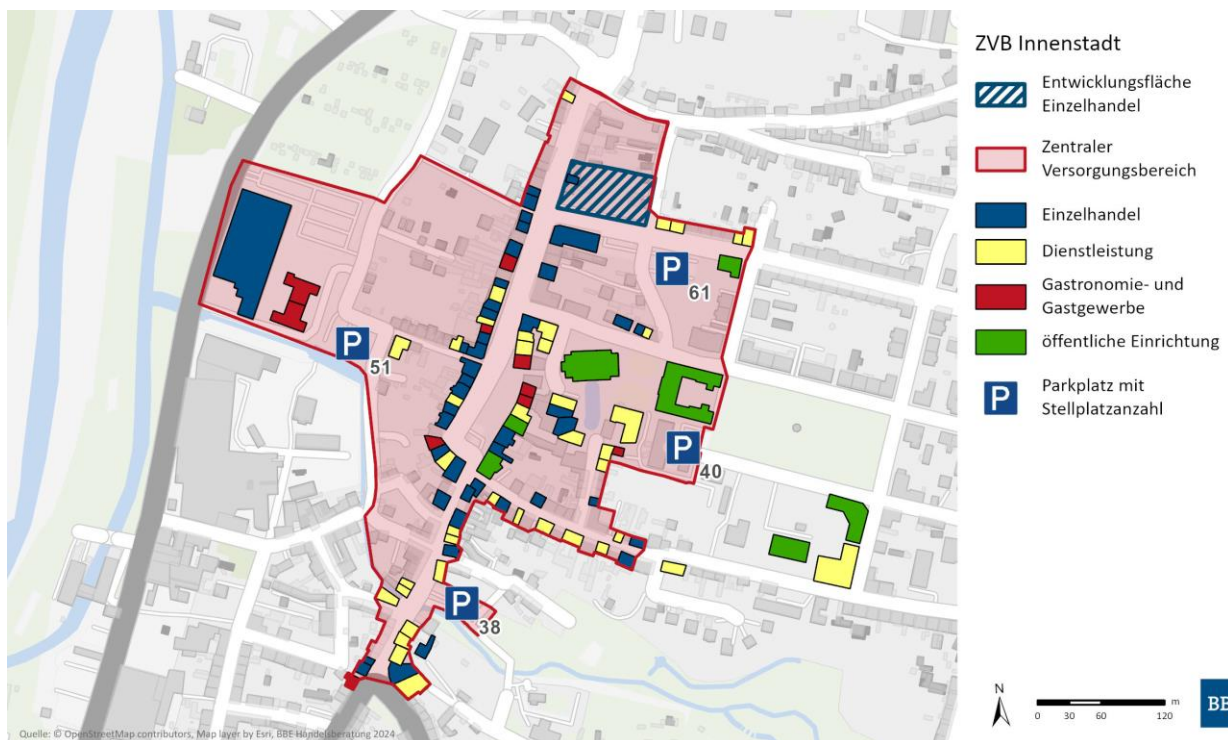
6.2.1. Hauptzentrum (A-Zentrum) Innenstadt

Der Zentrale Versorgungsbereich „A-Zentrum Innenstadt Frankenberg/Sachsen“ bildet einen schützenswerten zentralen Versorgungsbereich im Sinne des aktuellen Baurechts (Schutz zentraler Versorgungsbereiche gemäß §1 Abs. 6 Nr. 4, §2 Abs. 2 Satz 2, § 9 Abs. 2a und §34 Abs. 3 BauGB). Der Fokus des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist auf die Stärkung und Weiterentwicklung dieses zentralen Versorgungsbereiches gerichtet.

Die Stadt Frankenberg/Sachsen verfügt über einen historischen Stadtkern. Die schrittweise sanierte wertvolle Gebäudesubstanz verleiht der Stadt ein eigenständiges Profil, mit welchem sie sich von Wettbewerbsstandorten abheben kann. Vor diesem Hintergrund stehen der Erhalt und die Weiterentwicklung der Innenstadt im Mittelpunkt der städtebaulichen Ziele.

Die nachfolgende Karte gibt einen Überblick zur räumlichen Abgrenzung des A-Zentrums Innenstadt Frankenberg/Sachsen. Im Vergleich zum Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2015 gibt es nur geringfügige Anpassungen, die sich zunächst auf die Entwicklung des Bestandes und der Erschließung von Potenzialflächen zurückführen lassen. In der Karte wurden ebenfalls die öffentlichen Parkplätze dargestellt, die eine sehr gute Pkw-Erreichbarkeit sicherstellen. Straßenbezogen gibt es darüber hinaus weitere Stellplätze.

Karte 6: Räumliche Abgrenzung A-Zentrum Innenstadt Frankenberg/Sachsen



Die vorgenommene Abgrenzung stellt einen zusammenhängenden, funktionalen Geschäftsbereich dar, in dem im Sinne auch der Baugesetzgebung und der Definition zentraler Versorgungsbereiche weitere Funktionen und Nutzungen einbezogen sind.

Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich über die bereits benannten Hauptgeschäftslagen Schloßstraße, Markt und Baderberg mit Teilen der Chemnitzer Straße im südlichen Verlauf. Westlich umschließen der Mühlbach, der Dammplatz und der Kaufland-Standort an der Jochen-Köhler-Straße das A-Zentrum. Der nördliche Kreisverkehr begrenzt in nördlicher Richtung den zentralen Versorgungsbereich. Im Osten wird das A-Zentrum durch den Verlauf der Schulstraße, der Kirchgasse mit Einschluss von Teilen der Freiburger Straße eingegrenzt.

Mit dem geplanten Vollsortimenter an der Kreuzung Schloßstraße/Winklerstraße soll es einen weiteren Magnetstandort in der Innenstadt perspektivisch geben, welcher Frequenzen direkt in die Hauptgeschäftslage zieht und somit die Innenstadt insgesamt stärkt. Der geplante Standort wurde als Entwicklungsfläche Einzelhandel in der Karte definiert.

Mit der räumlichen Abgrenzung repräsentiert die Innenstadt einen Anteil an der Gesamtverkaufsfläche von rd. 35%, beim Umsatz beträgt der Anteil aktuell sogar 45%. Die Wirksamkeit dieser Präsenz der Innenstadt kommt jedoch erst durch die funktionale Verknüpfung der Geschäftslagen zu Stande. Über die Rathausgasse besteht hierbei eine direkte Verbindung zwischen dem historischen Geschäftszentrum und dem Großen Supermarkt Kaufland.

Die Entwicklungsspielräume für die Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe bzw. für die wirtschaftliche Stärkung vorhandener Einzelhandelsunternehmen sind sicherlich begrenzt, aber vorhanden. Mit einem Supermarkt innerhalb der Innenstadt steigt die Kundenbindung an das historische Geschäftszentrum, so dass die wirtschaftliche Tragfähigkeit bestehender Fachgeschäftsstrukturen gestärkt sowie die Nutzung weiterer Ladenheiten (Flächenpotenziale im Bestand) unterstützt werden kann.

Aus der Nutzungskartierung in Karte 6 wird deutlich, dass Einzelhandelsnutzungen vor allem in der Schloßstraße und am Markt dominieren, aber auch zahlreiche Dienstleistungsbetriebe bestehen. Auch für gastronomische Konzepte bietet vor allem die vorhandene Gebäudesubstanz im Bereich des Marktes Ansiedlungspotenzial. Diese brauchen allerdings die Vitalität und Frequenz einer Innenstadt, um wirtschaftlich tragfähig zu sein. Insbesondere aus der Verknüpfung von Einkauf, Kultur und Gastronomie liegt für die Frankenger Innenstadt die Chance sich als Erlebnisbereich stärker zu profilieren und sich gegenüber den wachstumsstarken Online-Handel abzuheben. Dies erfordert auch letztlich eine stärkere Kooperation der innerstädtischen Anbieter und eine konsequente Ausrichtung auf Nachfrageveränderungen.

Abbildung 11: Ansichten zum A-Zentrum Innenstadt



Drogeriemarkt ROSSMANN, Schloßstraße



Planstandort Vollsortimenter an Winklerstr.



Optiker Schloßstraße



Rathaus am Marktplatz



Marktplatz mit Geschäften im Erdgeschoss



Kaufland, Jochen-Köhler-Straße

Fotos: BBE Handelsberatung GmbH

6.2.2. Nahversorgungszentrum (C-Zentrum Frankenpark)

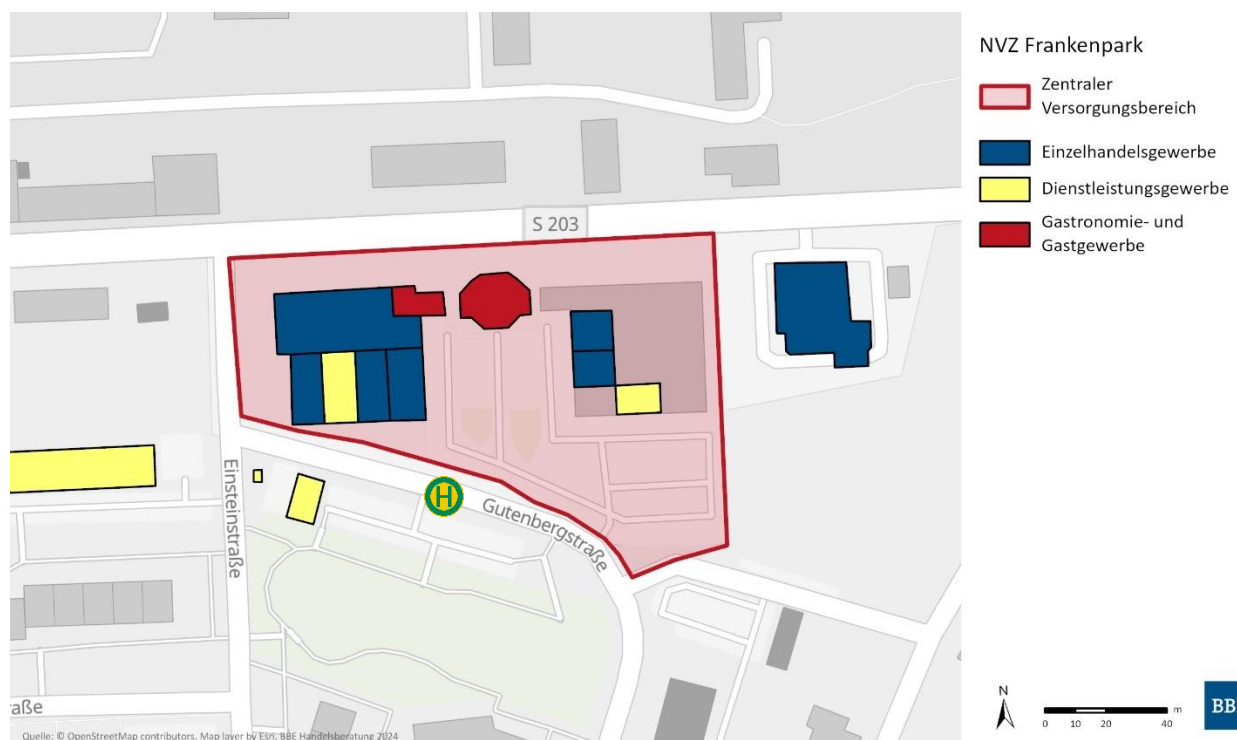
Nahversorgungszentren sind Bestandteil der sie umgebenden Wohnbebauung und zielen auf die fußläufige Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Idealerweise setzen sie sich aus einem Lebensmittelmarkt und Fachgeschäften des kurzfristigen Bedarfs, beispielsweise Lebensmittelhandwerk, Zeitungen/Zeitschriften oder Blumen, zusammen. Weitere zentrenrelevante Sortimente des mittel- bis langfristigen Bedarfs bleiben auf ergänzende Versorgungsfunktionen beschränkt. Darüber hinaus bieten sich wohngebietsnahe Dienstleistungen und Gastronomie an.

In diesem Sinne bilden Nahversorgungszentren einen Lebensmittelpunkt im jeweiligen Stadtteil und entsprechen ebenfalls schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des aktuellen Baurechts (Schutz zentraler Versorgungsbereiche gemäß §1 Abs. 6 Nr. 4, §2 Abs. 2 Satz 2, § 9 Abs. 2a und §34 Abs. 3 BauGB). Innerhalb des Zentrenkonzeptes der Stadt Frankenberg/Sachsen erfüllt das Nahversorgungszentrum Frankenpark diese Anforderungen aus Einzugsgebiet, Ausstattung und Funktionszuweisung.

Der Standort des Nahversorgungszentrums Frankenpark liegt östlich der Innenstadt an der Äußeren Freiburger Straße (S203). Die Zufahrt erfolgt über die Gutenbergstraße.

Die S203 (Äußere Freiburger Straße) fungiert als wichtige Verkehrsachse / Zufahrtstraße im östlichen Stadtgebiet, u.a. mit Anbindung des Ortsteiles Langenstriegis. Neben der PKW-Erreichbarkeit ist das Nahversorgungszentrum auch an den ÖPNV angebunden, in der Gutenbergstraße befindet sich unmittelbar vor dem Standort die Haltestelle „Wende Neubaugebiet“ der Stadtlinie D und Linie 703. Eine zusätzliche Haltestelle der Regionalbuslinie 669 befindet sich an der Äußeren Freiburger Straße / Höhe Grenzweg, jedoch bereits knapp 300 m entfernt.

Abbildung 12: Abgrenzung Nahversorgungszentrum (C-Zentrum) Frankenpark



Das Umfeld ist insbesondere durch Wohnbebauung gekennzeichnet, direkt südlich angrenzend existiert das Neubaugebiet um Gutenbergstraße, Einsteinstraße und Kopernikusstraße. Südöstlich liegt die Eigenheimsiedlung um den Mühlbergring. Auf der gegenüberliegenden, nördlichen Straßenseite der

Äußeren Freiburger Straße befindet sich die Wettiner Kaserne, die ebenfalls in die Versorgungsfunktionen einzubinden ist.

Das Nahversorgungszentrum Frankenpark zeigt sich als einheitlich entwickeltes Einkaufszentrum, welches zwei Gebäudekomplexe durch einen Zentralbau verknüpft. Die Abgrenzung als C-Zentrum schließt den Gebäudekomplex einschließlich der Parkflächen ein.

Als Magnetanbieter fungiert der Lebensmitteldiscounter Norma, insgesamt sind jedoch 7 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.120 m² ansässig. Zu den weiteren Anbietern zählen aktuell ein Getränkemarkt Bilgro, der Textildiscounter KiK, ein Blumenfachgeschäft, ein Bäcker, eine Apotheke und ein Schreibwarengeschäft. Ergänzt wird der Einzelhandel durch einen Dönerimbiss, eine Spielothek, durch Praxen für Ergotherapie und Logopädie sowie einen Graveur. Der Standort erweist sich folglich als Nahversorgungszentrum, hat jedoch auch einige Leerstände. Ziel ist somit die Sicherung und Qualifizierung des Nahversorgungszentrums.

Abbildung 13: Ansichten zum Nahversorgungszentrum (C-Zentrum) Frankenpark



Fotos: BBE Handelsberatung GmbH

6.2.3. Integrierte Nahversorgungslagen

Nahversorgungslagen dienen im Sinne einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im Stadtgebiet Frankenberg/Sachsen zur funktionalen Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche. Mit ihrer Aufnahme in das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Frankenberg/Sachsen wird ihre funktionale Bedeutung für die fußläufige Nahversorgung und letztlich das Ziel zum Erhalt dieser Standorte klar definiert.

Nahversorgungslagen beschränken sich in ihrer Funktion auf eine fußläufige Versorgung des täglichen Bedarfs, sie übernehmen echte Nahversorgungsfunktionen und unterscheiden sich diesbezüglich von vorrangig autoorientierten Lebensmittelmärkten.

Mit der Begrenzung der Anbieterstruktur auf Solitärstandorte von Lebensmittelmärkten, ergänzt lediglich durch Lebensmittelhandwerk im Eingangsbereich, sind sie nicht als umfassende zentrale Versorgungsbereiche einzustufen und ordnen sich letzteren unter. Ein Ausbau der Nahversorgungslagen zu Nahversorgungszentren ist durch die zu erwartende Verdrängungswirkung gegenüber bestehenden Zentren der Stadt Frankenberg/Sachsen auszuschließen.

Die Funktion von Nahversorgungslagen übernehmen im Stadtgebiet vier Standorte von Lebensmittelmärkten.

Wichtig für die zukünftige Entwicklung der Nahversorgungsstrukturen bleibt deren Verteilung über das Stadtgebiet, welche in Verbindung mit den zentralen Versorgungsbereichen eine flächendeckende Nahversorgung absichert. Eine einseitige Konzentration an bestimmte Standortlagen ist auszuschließen.

Nahversorgungslagen sind in ihrer Dimensionierung und Ausstattung grundsätzlich auf die spezifischen Nahversorgungsfunktionen und das relevante Nahversorgungspotenzial abzustimmen. In diesem Kontext bedürfen Erweiterungen der vorhandenen Nahversorgungslagen stets des Nachweises der städtebaulichen

Verträglichkeit (Auswirkung auf die zentralen Versorgungsbereiche, vorrangige Orientierung auf eigenständige Nahversorgungsfunktion).

Folgende aktuelle Nahversorgungslagen werden im Stadtgebiet Frankenberg/Sachsen ausgewiesen, ihre Abgrenzung ist ausschließlich mit der exakten Standortzuordnung durch Straße und Hausnummer bestimmt:

Nahversorgungslage Chemnitzer Straße 59

Die Nahversorgungslage ist aktuell durch einen Lebensmitteldiscounter Lidl, ergänzt durch eine Bäckerfiliale (Frankenberger Backwaren) besetzt, deren Gesamtverkaufsfläche liegt bereits bei ca. 1.100 m².

Der Standort liegt unmittelbar am Kreuzungsbereich der Chemnitzer Straße (B180) mit der Jochen-Köhler-Straße / Äußere Chemnitzer Straße (B169), also zugleich auch an einem Kreuzungsbereich zweier Bundesstraßen. Sie verknüpft somit eine fußläufige Nahversorgung mit einer guten Erreichbarkeit bzw. Ausstrahlung über diese Verkehrsachsen. Zu den Nahversorgungsfunktionen im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes gehören:

- fußläufig erreichbare Nahversorgung aus der südlichen und südwestlichen Altstadt,
- Anbindung der Ortsteile Gunnersdorf / Ortelsdorf über die B169 zur Sicherung einer wohnortnahen Versorgung.

Nahversorgungslage Freiburger Straße 22

Die zentrale Lage innerhalb des Stadtgebietes Frankenberg/Sachsen ist markant für diese Nahversorgungslage. Sie schließt aktuell einen Lebensmitteldiscounter Penny, eine Fleischerfiliale (Fleischerei Richter) und eine Bäckerfiliale (Bäckerei Göpfert) ein, deren Gesamtverkaufsfläche ca. 820 m² beträgt. Ein benachbarter Getränkemarkt ergänzt das Angebot, gehört jedoch nicht zur begrifflichen und funktionalen Definition der Nahversorgungslage, vielmehr ist er als benachbarter, kleinteiliger Nahversorger einzustufen (vgl. hierzu Abschnitt 6.2.4).

Das Grundstück liegt am Kreuzungsbereich der Freiburger Straße mit der östlich stadtauswärts führenden Äußeren Freiburger Straße und der in nördliche Richtung verlaufenden Badstraße. Der Verlauf Badstraße / Äußere Freiburger Straße entspricht der Staatsstraße S203.

Zu den Nahversorgungsfunktionen im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes gehören:

- fußläufig erreichbare Nahversorgung im Stadtzentrum sowie in den angrenzenden Stadtteilen Äußere Freiburger Straße und Nördlich der Altenhainer Straße,
- Ausstrahlung als nächstgelegener Anbieter in die Siedlung südlich von Stadtpark und Bahndamm.

Nahversorgungslage Badstraße 2a

Die Firma ALDI betreibt in der Badstraße 2a mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.040 m² einen modernen Lebensmittelmart. Eine Wechselwirkung besteht mit der Nahversorgungslage Freiburger Straße 22 (Penny), der ALDI-Standort erzielt jedoch eine stärkere nördliche Ausstrahlung. Zu den Nahversorgungsfunktionen im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes gehören:

- fußläufig erreichbare Nahversorgung für die nördliche Altstadt,
- Anbindung der Lützelhöhe an die Nahversorgungsstrukturen,
- Ausstrahlung in die nördlichen Ortsteile Sachsendorf-Irbersdorf und Dittersbach.

Nahversorgungslage Gewerbering 1

Der Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount ist dem Gewerbegebiet Mühlbacher Straße zuzuordnen, zum Standort gehört weiterhin eine Bäckerfiliale. Gegenüber dem bisherigen Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2015 präsentiert sich der Markt inzwischen als Ersatzneubau mit zeitgemäßem Konzept.

Eine Wechselwirkung besteht mit dem Nahversorgungszentrum (C-Zentrum) Frankenpark, die Nahversorgungslage ist als funktional nachrangig einzustufen und darf das Nahversorgungszentrum weder dominieren noch gefährden. Die Einstufung als Nahversorgungslage im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes basiert auf die ergänzenden Funktionen:

- fußläufig erreichbare Nahversorgung in Wechselwirkung mit dem Nahversorgungszentrum für das angrenzende Plattenbaugebiet nördlich der Mühlbacher Straße sowie für die Eigenheimsiedlung am Mühlbergring,
- Ausstrahlung über den östlichen Verlauf der Mühlbacher Straße zum Wohngebiet Über der Mühle und weiter in die Ortsteile Mühlbach und Hausdorf.

6.2.4. Nahversorgungsfunktionen und Zulässigkeit kleinteiliger, integrierter Nahversorger (Convenience Store)

Integrierte, kleinteilige Nahversorgungsstandorte dienen im Sinne einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen und / oder wohnortnahen Nahversorgung im Gemeindegebiet von Frankenberg/Sachsen zur funktionalen Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungslagen. Sie zeichnen sich i.d.R. durch eine wohngebietsintegrierte Lage aus und beschränken sich in ihrer Funktion auf die Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs. Diese kleinteiligen Nahversorger übernehmen wichtige, fußläufige Funktionen für die Bevölkerung eines Wohngebiets oder Ortsteils, decken jedoch aufgrund der Größen-dimensionierung eher den täglichen Bedarf ab. Auf Grund der Kleinteiligkeit der Anbieter können diese somit keine umfassenden Versorgungsfunktionen übernehmen und ergänzen in diesem Kontext die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungslagen. Diese Funktion gilt es zu schützen. Auch für die weiteren peripheren Ortsteile ohne wirtschaftliche Tragfähigkeit für einen Lebensmittelmarkt bestehen mitunter Chancen zur weiteren Qualifizierung der Grundversorgung durch Erschließung von Entwicklungsspielräumen und Förderung von kleinteiligen Nahversorgungs-lösungen.

Mit ihrer Aufnahme in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Frankenberg/Sachsen wird die funktionale Bedeutung derartiger Anbieter für die Nahversorgung und letztlich das Ziel der Entwicklung dieser Standorte, wie beispielsweise im Bereich der Lützelhöhe oder der Friedhofsiedlung, klar definiert.

Geeignete Standortlagen sind gekennzeichnet durch ein zwar begrenztes aber eigenständiges Bevölkerungs- und Nachfragepotenzial, bereits größere Entfernungen zu Wettbewerbsstandorten und eine hohe Identifikation der Einwohner mit ihrem Wohnstandort. Die Etablierung kleinteiliger Angebotsstrukturen ist im Einzelfall aber stets an realistischen Bindungschancen auszurichten. Dabei zeigen sich zwei gegenläufige Tendenzen: Einerseits sind die Einkaufsgewohnheiten aufgrund bisher fehlender Angebote oft auf Kaufkraftabfluss manifestiert (z.B. Einkauf in Verbindung mit dem Arbeitsweg) und erfordern entsprechende Akzeptanz eines neuen kleinteiligen Anbieters, andererseits steigt mit der zunehmenden Alterung der Gesellschaft generell der Nachfrageanteil unmittelbar vor Ort bzw. im unmittelbaren Wohnumfeld. Aus der demographischen Entwicklung leiten sich folglich Chancen für die Nahversorgung ab. Eine zunehmend ältere Bevölkerung ist an einer wohnungsnahen, zumindest aber wohnortnahen Versorgung nicht nur interessiert (u.a. soziale Aspekte), sondern auch bei rückläufiger Mobilität darauf angewiesen. Außerdem sind die zunehmende Sensibilisierung für Umweltbelastungen und die steigenden Kosten des motorisierten Individualverkehrs zu berücksichtigen, beide Aspekte tragen dazu bei, dass immer häufiger „unnötige Fahrten“ vermieden werden. Dennoch ist in einem wohngebietsintegrierten Standort mit begrenztem Kundenpotenzial die tatsächliche Nachfrageabschöpfung realistisch zu bewerten. Erzielbare Bindungsquoten liegen bei maximal 15-20% der jeweiligen Nachfrage. Ursachen für maximal erzielbare Bindungsquoten resultieren aus der Akzeptanz von Zeit-Distanz-Aspekten in Relation zum Einzelhandelsangebot durch den Konsumenten. Kunden orientieren sich verstärkt auf leistungsfähige Einzelhandelsstandorte, insbesondere bei Nahrungs- und

Genussmitteln ist seitens der Kunden jedoch eine parallele Einkaufsstättenwahl zu beobachten. Durchschnittlich versorgen sich Verbraucher nicht nur bei einer, sondern bei vier Einkaufsstätten²⁰.

Kleinteilige Nahversorgungsstrukturen müssen sich dabei die Kundenakzeptanz erarbeiten. Der Preis, das Frischeangebot und die Qualität der Waren sind wichtige Faktoren, von denen die Entscheidung für einen Einkaufsort abhängt. Diesen Kriterien stehen aber auch Aspekte, wie persönliche Atmosphäre, Vertrauenswürdigkeit der Produkte (z.B. Produkte aus der Region) sowie das Bedürfnis nach Kommunikation, nach „menschlicher Nähe“, gegenüber. Das zunehmende Gesundheitsbewusstsein und regionale Identität bieten Ansätze für neue Angebotsformen. Durch eine spezifische Angebotsausrichtung auf die unmittelbaren Kundenwünsche im Umfeld kann sich der Nahversorger im Standortwettbewerb abheben.

„Kleinteilige Nahversorger“ sind als typische Art der baulichen Nutzung zu charakterisieren, mit einer eigenständigen Ausprägung. Sie stellen sich als Lebensmittel-Fachgeschäfte mit einer Verkaufsfläche von bis zu 400 m² dar und unterstützen die fußläufige Nahversorgung in unterversorgten Wohngebieten oder kleineren Ortsteilen, in denen Lebensmittelmärkte keine wirtschaftliche Tragfähigkeit finden. Die Lebensmittel-Fachgeschäfte konzentrieren sich auf das Kernsortiment Lebensmittel und sind ausgerichtet auf den täglichen Bedarf aus einem fußläufigen Wohnumfeld, sie sind vergleichbar dem bundesweit üblichen Anlagentyp eines Nahversorgungs Ladens oder Convenience Stores.²¹

6.2.5. Einbindung und Entwicklung der Ergänzungsstandorte

Ergänzungsstandorte des großflächigen Einzelhandels übernehmen grundsätzlich Versorgungsfunktionen, die in zentralen Versorgungsbereichen nicht umsetzbar sind oder gemeinsam mit den zentralen Versorgungsbereichen zu einer umfassenden Stärkung des Einzelhandelsstandortes und somit der Zentralität der Stadt Frankenberg/Sachsen beitragen.

Die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsnutzungen an Ergänzungsstandorten erfolgt über Festsetzungen in Bebauungsplänen. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen an den Ergänzungsstandorten beschränkt sich auf Anbieter mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß der Frankenger Liste (vgl. Abschnitt 7.3) Nachfolgend werden für die beiden bestehenden Ergänzungsstandorte

- Ergänzungsstandort Altenhainer Straße
- Ergänzungsstandort An der Autobahn

der aktuelle Anbieterbesatz, Standortlage, räumliche Abgrenzung und die Funktionseinbindung in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept skizziert.

²⁰ HDE Handelsreport Lebensmittel 2024, S. 10

²¹ vgl. zum Anlagentyp kleinteiliger Lebensmittelgeschäfte auch folgende Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts: BVerwG 4 BN 39.04 vom 08.11.2004, BVerwG 4 B 54.08 vom 18.02.2009, BVerwG 4 BN 9.11 vom 26.07.2011

Ergänzungsstandort Altenhainer Straße

Dieser Ergänzungsstandort umfasst den großflächigen Teppichfachmarkt Witzschel an der Altenhainer Straße. Als Ergänzungsstandort wird das Grundstück einschließlich zugehöriger Parkflächen definiert, die exakte Abgrenzung ist aus nachstehender Abbildung zu entnehmen.

Entwicklungsperspektiven als Fachmarktstandort liegen auch zukünftig im Bereich der nicht-zentrenrelevanten Sortimente, sie sind wie folgt zu definieren:

- Fachmarktstandort für Anbieter mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment, deren zentrenrelevante Randsortimente ordnen sich den Regelungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Frankenberg/Sachsen (vgl. Leitlinie 6 im Abschnitt 7.4),
- alternativ Annex-Handel, dieser greift den typischen Gewerbegebietscharakter auf.

Abbildung 14: Abgrenzung des Ergänzungsstandortes Altenhainer Straße



Ergänzungsstandort An der Autobahn

Der Ergänzungsstandort liegt am nördlichen Stadtrand und bildet den zentralen Teil des Gewerbegebietes An der Autobahn. Südlich grenzt er unmittelbar an die Bundesstraße B169 (Hainichener Straße), die weiteren Grundstücksseiten werden von der umlaufenden Straßenführung (An der Autobahn) begrenzt. Nachfolgende Abbildung kennzeichnet die räumliche Abgrenzung des Ergänzungsstandortes.

Abbildung 15: Abgrenzung des Ergänzungsstandortes An der Autobahn



Der Ergänzungsstandort wird durch einen Baustoffhandel mit angeschlossenem Fachmarkt (Baustoffmarkt Frankenberg) genutzt. Diese Handelsnutzung schließt sowohl gewerbliche als auch private Kundensegmente ein, Regelungen des Zentrenkonzeptes beziehen sich ausschließlich auf die Steuerung der einzelhandelsrelevanten Nutzung.

Grundsätzlich soll die Branchenausrichtung auf baumarktrelevante Sortimente für diesen Ergänzungsstandort beibehalten werden und kann gegebenenfalls ausgebaut werden. Entwicklungsperspektiven zielen folglich auf:

- Fachmarktstandort für Anbieter mit baumarktrelevanten Kernsortimenten, deren zentrenrelevante Randsortimente ordnen sich den Regelungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Frankenberg/Sachsen unter (vgl. Leitlinie 6 im Abschnitt 7.4).

Fazit:

Ergänzungsstandorte für großflächigen Einzelhandel in der Stadt Frankenberg/Sachsen sind auch zukünftig ausschließlich auf Anbieter für nicht-zentrenrelevante Kernsortimente auszurichten. Eine städtebaulich relevante Wettbewerbssituation insbesondere mit der innerstädtischen Entwicklung ist auszuschließen.

7. Planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Frankenberg/Sachsen

7.1. Steuerung der Einzelhandelsentwicklung durch planungsrechtliche Instrumente

Um die Ansiedlung neuer und die Erweiterung bestehender Einzelhandelsbetriebe in Einklang mit den raumordnerischen und städtebaulichen Zielvorstellungen zu bringen, steht im BauGB und in der BauNVO ein geeignetes und ausdifferenziertes Steuerungsinstrumentarium zur Verfügung. Diese Instrumente müssen allerdings auch konsequent eingesetzt werden.

Für die planerische Steuerung von Standorten zur Neuansiedlung und / oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben bildet ein Einzelhandelskonzept eine unentbehrliche Grundlage, sowohl für die städtebauliche Rechtfertigung der jeweiligen Bauleitplanung als auch hinsichtlich der privaten Belange der Grundstückseigentümer und Betriebsinhaber. Dazu bestimmt das Einzelhandelskonzept neben den Entwicklungszielen vor allem die zentralen Versorgungsbereiche und die anderen städtebaulich sinnvollen Standorte räumlich und funktional und legt eine ortsspezifisch entwickelte Sortimentsliste fest.

Dass ein solches städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist, wird vom Gesetz in § 9 Abs. 2a BauGB für einfache Bebauungspläne im unbeplanten Innenbereich noch einmal ausdrücklich eingefordert.

Über die Bauleitplanung werden die in dem Einzelhandelskonzept festgelegten, städtebaulich gewünschten Standorte durch entsprechende Baugebietsfestsetzungen abgesichert bzw. die Zulässigkeit der Nutzungsarten differenziert bestimmt. Dadurch kann dem Ansiedlungsdruck an städtebaulich unerwünschten Standorten durch Verzicht auf Sondergebietsausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte und durch Festsetzungen zum Ausschluss und zur Beschränkung des zentrenrelevanten Einzelhandels konsequent begegnet werden.

Ein besonderes Augenmerk gilt nach dem BauGB der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche. Dieses Anliegen ist in § 1 Abs. 6 Nr. 4 als wichtiger Planungsgrundsatz ausdrücklich erwähnt. In § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist im Rahmen des interkommunalen Abstimmungsgebotes sichergestellt, dass sich Gemeinden auch auf die Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen und dadurch zentrenschädliche Planungen in der Nachbargemeinde abwehren können. In § 34 Abs. 3 BauGB ist geregelt, dass von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden ausgehen dürfen. Der bereits erwähnte § 9 Abs. 2a BauGB ermöglicht ergänzend dazu Festsetzungen in einem einfachen Bebauungsplan zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im unbeplanten Innenbereich.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben ergibt sich für den überplanten Innenbereich aus § 30 BauGB in Verbindung mit den Baugebietsfestsetzungen des jeweiligen Bebauungsplanes und den Baugebietsvorschriften der BauNVO. Von besonderer Bedeutung ist hierbei der § 11 Abs. 3 BauNVO, wonach die darin aufgeführten Einzelhandelsgroßprojekte nur in Kerngebieten oder in eigens hierfür festgesetzten Sondergebieten zulässig sind.

Neue Einzelhandelsgroßprojekte i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO in Bereichen außerhalb des Zentren- und Standortkonzepts sind daher einfach durch einen Verzicht auf die entsprechende Sondergebietsfestsetzung zu unterbinden. Ein Anspruch auf eine solche Sondergebietsfestsetzung ist durch § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB ausdrücklich ausgeschlossen.

Eine planerische Steuerung kann auch für den nicht großflächigen Einzelhandel bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² notwendig sein. Dies gilt vor allem für Anbieter von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten. Diese Steuerung ist auf die städtebaulichen Zielvorstellungen (insb. Stärkung der zentralen

Versorgungsbereiche und Sicherung einer zukunftsfähigen Nahversorgungsstruktur) und auf die festgelegten Einzelhandelsstandorte des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes auszurichten.

Hierzu können in festgesetzten Baugebieten Festsetzungen zum Ausschluss oder zur Beschränkung des (nicht großflächigen) nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandels nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und im unbeplanten Innenbereich Festsetzungen in einem einfachen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB erforderlich werden. Auch vorhandene Einzelhandelsstandorte sind in die Überplanung einzubeziehen, da diese sich durch Erweiterungen oder nachfolgende Ansiedlungen zu Konkurrenzstandorten entwickeln und dadurch die zentralen Versorgungsbereiche und integrierte Nahversorgungslagen gefährden können. Hier ist jeweils zu prüfen, ob noch ein erweiterter Bestandsschutz über Festsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO bzw. § 9 Abs. 2a BauGB gewährt werden kann oder ob eine Beschränkung auf den passiven Bestandsschutz (d. h. Beschränkung nur auf den genehmigten Bestand) erforderlich ist.

Fazit: Das vorliegende Einzelhandelskonzept stellt den zielgerichteten Ordnungsrahmen für all diese Planungen zur Verfügung. Um die gesetzten Ziele zu erreichen, muss das Konzept konsequent bauleitplanerisch umgesetzt werden, indem einerseits städtebaulich wünschenswerte Vorhaben durch entsprechende Bebauungsplanfestsetzungen planungsrechtlich ermöglicht und andererseits städtebaulich problematische Standortentwicklungen durch Ausschlussfestsetzungen in festgesetzten Baugebieten nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und im unbeplanten Innenbereich nach § 9 Abs. 2a BauGB sowie durch die Überplanung von bestimmten Altstandorten vermieden werden.

7.2. Steuerung des kleinflächigen Einzelhandels durch den „Frankenberger Nachbarschaftsladen“

Das Einzelhandelskonzept verfolgt das grundlegende Ziel, durch gezielte Steuerung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angebote mittels einer städtebaulich begründeten Zentren- und Standortstruktur die zentralen Versorgungsbereiche sowie die verbrauchernahe und wohngebietsintegrierte Grundversorgung zu schützen und weiterzuentwickeln. Gemäß § 9 Abs. 2a Satz 1 BauGB kann „für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Absatz 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können; die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden.“²²

Der vollständige Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der ausgewiesenen Zentren- und Standortstruktur kann jedoch in Einzelfunktionen auch der verbrauchernahen Grundversorgung entgegenstehen. Erforderlich ist eine Feingliederung der zu steuernden Einzelhandelsbetriebe. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO²³ besteht die Möglichkeit, einzelne Unterarten von Nutzungen mit planerischen Festsetzungen zu erfassen, falls sich hierfür besondere städtebauliche Gründe ergeben. Nach einem Urteil des Oberverwaltungsgerichts des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.09.2016 liegen besondere städtebauliche Gründe vor, wenn

„... es spezielle Gründe gerade für die gegenüber Absatz 5 [Anmerkung: § 1 Abs. 5 BauNVO] noch feinere Ausdifferenzierung der zulässigen Nutzungen geben muss [...]. Gegenstand einer solchen Festsetzung können bestimmte Anlagentypen sein. Hiernach kann die Zulässigkeit auch nach der Größe der Anlagen, wie etwa der Verkaufs- oder der Geschossfläche von Handelsbetrieben, unterschiedlich geregelt werden. Den Anforderungen des § 1 Abs. 9 BauNVO entspricht eine solche Planung allerdings nur, wenn durch die Größenangabe bestimmte Arten von baulichen oder sonstigen Anlagen zutreffend gekennzeichnet werden.[...] Vielmehr muss die Gemeinde darlegen, warum Betriebe unter bzw. über den von ihr festgesetzten Größen generell oder doch jedenfalls unter Berücksichtigung der besonderen örtlichen Verhältnisse einem bestimmten Anlagentyp entsprechen. [...] Die Planungsfreiheit der Gemeinden ist dadurch begrenzt, dass sich die Differenzierungen auf bestimmte Anlagentypen beziehen müssen, die es in der sozialen und ökonomischen Realität bereits gibt“²⁴

Ein derartiger Anlagentyp kann ein ortsspezifischer Nachbarschaftsladen, im vorliegenden Fall der **Frankenberger Nachbarschaftsladen**, sein.

Ziel einer eigenständigen Steuerung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit des Frankenberger Nachbarschaftsladens ist deren ergänzende Funktion einer verbrauchernahen Grundversorgung im Wohnumfeld, im Gegensatz zur Steuerung strukturprägender Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und gesamtstädtischer Ausstrahlung, welche letztlich gezielt zur Stärkung zentraler Versorgungsbereiche gelenkt werden sollen.

Größendimensionierung und Versorgungsfunktion des Frankenberger Nachbarschaftsladens bedingen sich gegenseitig und sind in dieser Wechselwirkung ein typisches Charakteristika als ortsspezifischer Anlagentyp. Die kleinteiligen Fachgeschäfte unterstützen jeweils in Teilbereichen eine wohnungsnahe Grundversorgung, tatsächlich nur auf das unmittelbare Wohnumfeld ausgerichtet.²⁵ Ihre Größendimensionierung ordnet sich

²² vgl. BauGB § 9 Abs. 2a

²³ vgl. BauNVO § 1 Abs. 5 und Abs. 9

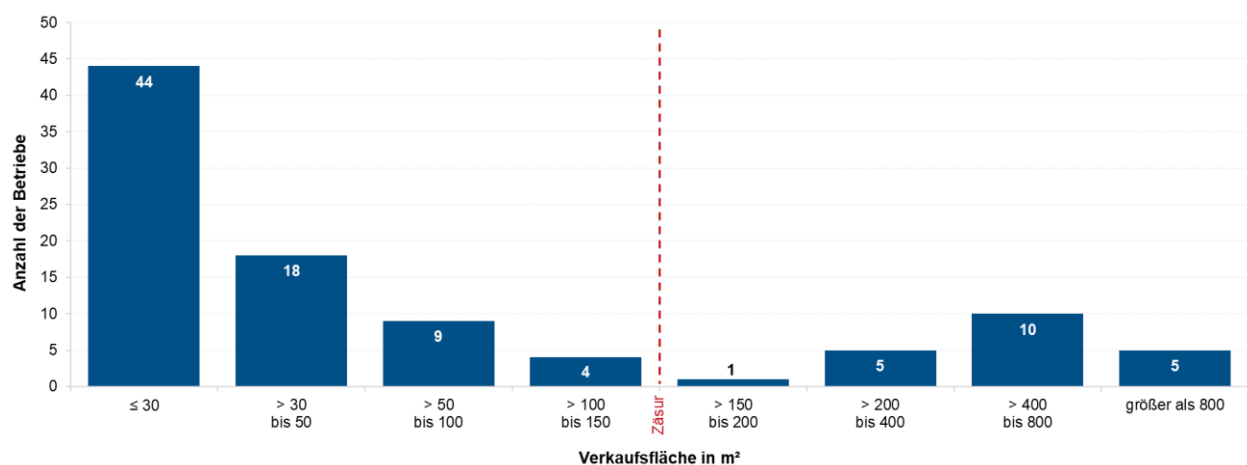
²⁴ vgl. Urteil Oberverwaltungsgericht des Landes Sachsen-Anhalt, Aktenzeichen 2K 113/14, vom 21.09.2016

²⁵ Beispiele sind u.a.: Bäcker oder Fleischer im Wohngebiet, Apotheke im Ärztehaus, aber auch Textil- oder Schuhfachgeschäfte mit höherer Sortimentsbreite bei geringerer Sortimentstiefe

sowohl in die gesamtstädtischen Angebotsstrukturen ein, spiegelt sich aber auch in der begrenzten Flächenstruktur der häufigen Geschäftsunterlagerungen in Wohn- und Geschäftshäusern wider.

Die deutliche Mehrzahl der Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet Frankenberg/Sachsen erweist sich als eher kleinstrukturierte Fachgeschäfte, eine deutliche Trennlinie zeichnet sich bei einer Größendimensionierung von 150 m² ab. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis maximal 150 m² sind als tatsächlich überwiegend und flächendeckend existierende Betriebe einzuschätzen. Diese Betriebe finden sich gesamtstädtisch sowohl in der angestrebten Zentren- und Standortstruktur als auch an den sonstigen Standorten. Insgesamt 73 Anbieter bzw. 76% aller Einzelhandelsbetriebe sind dieser Größendimensionierung zuzuordnen (vgl. Abbildung auf der nächsten Seite).

Abbildung 16: Ableitung der Verkaufsflächendimensionierung der Frankenger Nachbarschaftsläden aus der gesamtstädtischen Einzelhandelsstruktur



Diese überwiegende Präsenz gilt sowohl für das A- Zentrum Innenstadt, das C-Zentrum Frankenpark als auch für sonstige Standorte, also für vielfältig im Stadtgebiet eingebundene Einzellagen. Von den 48 Geschäften der Innenstadt gehören 90% zu diesen kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben (43 Anbieter), beim C-Zentrum Frankenpark sind es 4 von 7 Geschäften. Von den 31 Einzelhandelsbetrieben an sonstigen Standorten gehören 71% zu diesem Betriebstyp.

Diese Verteilung ist ein wichtiges Indiz für die gesamtstädtische Verteilung kleinstrukturierter Einzelhandelsbetriebe. Nur in den Nahversorgungslagen mit jeweils einem Lebensmittelmarkt und den Ergänzungsstandorten ist deren Präsenz erwartungsgemäß geringer.

Lediglich 24% aller Einzelhandelsbetriebe (23 Einzelhandelsbetriebe zum Stand Mai 2024) in Frankenberg/Sachsen verfügen über eine Verkaufsfläche über 150 m². In der Innenstadt sind es mit 10% anteilig weniger größere Anbieter. Insgesamt sind der im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Zentren- und Standortstruktur (Zentren, Nahversorgungslagen, Ergänzungsstandorte) jedoch 14 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche über 150 m² zuzuordnen, lediglich 9 Betriebe finden sich in sonstigen Streulagen.

Einzelanbieter über 150 m² können folglich für die Stadt Frankenberg/Sachsen bereits als strukturprägende Anbieter fungieren, sind also als attraktive Frequenzbringer für zentrale Versorgungsbereiche anzusehen.

Wichtig ist in diesem Kontext der Blick auf jene Anbieter mit zentren- oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment, darunter summieren sich insgesamt 18 Einzelhandelsbetriebe bzw. 19% des Frankenger Einzelhandels. Diese struktur- und zugleich zentrenprägenden Betriebe finden sich fast ausschließlich in der angestrebten Zentren- und Standortstruktur. Lediglich 6 derartige Betriebe sind an sonstigen Standorten ansässig.

Abbildung 17: Verteilung der Frankenger Nachbarschaftsläden und der strukturprägenden Einzelhandelsbetriebe in der gesamtstädtischen Einzelhandelsstruktur

	Betriebe < 150 m ²		Betriebe ≥ 150 m ²		davon mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Kernsortiment	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Einzelhandel insgesamt	73	76%	23	24%	18	19%
A-Zentrum Innenstadt	43	90%	5	10%	5	10%
C-Zentrum Frankenpark	4	57%	3	43%	3	43%
Nahversorgungslagen	4	50%	4	50%	4	50%
Ergänzungsstandorte	0	0%	2	100%	0	0%
Sonstige	22	71%	9	29%	6	19%

Quelle: BBE-Berechnungen auf Basis der Analyse zum Einzelhandelsbesatz

Hier wird also bereits im Bestand eine Tendenz der Angebotsstrukturen von Frankenberg/Sachsen sichtbar, die größeren und strukturprägenden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind auch in der spezifischen Stadtstruktur bereits mehrheitlich in die städtebaulich angestrebte Zentren- und Standortstruktur eingebunden. Folglich sollen auch zukünftig strukturprägende Anbieter in ihrer Standortwahl städtebaulich gesteuert werden. Diese Steuerung maßgeblicher nahversorgungs- und zentrenrelevanter Angebote gehört zu den ausdrücklichen Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Dagegen ist der kleine Frankenger Nachbarschaftsladen eingebunden in das urbane Leben. In dieser Funktion bietet er ein breites Angebotsprofil mit einem Mix aus vorrangig nahversorgungs- und zentrenrelevanten Warengruppen und ergänzenden Dienstleistungen. Er ist häufig unmittelbar in Wohngebäuden integriert, seine Einbindung in das unmittelbare Wohnumfeld zielt auf eine verbrauchernahe Versorgung. Dieser Betriebs- bzw. Anlagentyp unterstützt die Identifikation der Bevölkerung mit ihrem Wohnumfeld, besitzt aber keine strukturprägende Bedeutung für den Einzelhandelsstandort Frankenberg/Sachsen. Vom Frankenger Nachbarschaftsladen gehen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche aus.

Der Frankenger Nachbarschaftsladen ist zusammenfassend wie folgt charakterisiert:

- Gesamtstädtisch anzufinden an städtebaulich integrierten Standorten i. d. R. in unmittelbarer Zuordnung zum Wohnumfeld,
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis maximal 150 m², abgestimmt auf die Versorgungsfunktion und die typischen Verkaufsraumstrukturen im Wohnumfeld,
- traditionell als Funktionsunterlagerung in Wohn- und Geschäftshäusern – untersetzt Funktion und Größendimensionierung,
- breites Angebotsprofil mit einem Mix aus vorrangig nahversorgungs- und zentrenrelevanten Warengruppen und ergänzenden Dienstleistungen (z. B. Schuhreparatur),
- zielt auf eine verbrauchernahe Grundversorgung ab, im Sinne einer erweiterten Grundversorgung auch im mittelfristigen Bedarfsbereich (keine Spezialgeschäfte),
- unterstützt die Identifikation der Bevölkerung mit ihrem Wohnumfeld,
- keine strukturprägende Bedeutung für den Einzelhandelsstandort Frankenberg/Sachsen,
- unterstützt die Abstimmung der städtebaulichen Ziele einer Zentrenentwicklung und der verbrauchernahen Grundversorgung.

7.3. Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente „Frankenberger Liste“

Vorrangiges Ziel für Ansiedlungsvorhaben von Einzelhandelsbetrieben mit Umsatzschwerpunkten bei zentrenrelevanten Sortimenten sollte es nach dem vorgeschlagenen Standortkonzept sein, diese vorrangig in die städtebaulich gewünschte Zentren- und Standortstruktur von Frankenberg/Sachsen einzubinden, bzw. die ohnehin begrenzten Entwicklungschancen der zentralen Versorgungsbereiche nicht durch weitergehende Entwicklungen an Ergänzungs- bzw. sogar an Streustandorten zu gefährden.

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich im Allgemeinen dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot einer Innenstadt prägend und daher für eine starke und intakte Innenstadt bedeutsam sind. Als zentrenrelevant sind somit grundsätzlich diejenigen Sortimente anzusehen, deren Ansiedlung in peripheren Lagen zu Funktionsverlusten durch nennenswerte Umsatzzumlenkungen und daraus resultierenden Verdrängungseffekten in innenstädtischen Zentren führen kann.

Die Einstufung als „zentrumrelevantes Sortiment“ setzt allerdings nicht voraus, dass ein Sortiment bereits in einer Innenstadt oder einem Nahversorgungszentrum vertreten ist. Dies bedeutet, dass auch Sortimente als zentrenrelevant eingestuft werden können, die gegenwärtig nicht bzw. nur in einem geringen Umfang in zentralen Versorgungsbereichen von Frankenberg/Sachsen angeboten werden, jedoch als ein wichtiger Beitrag zu einer attraktiven und leistungsstarken Zentrumsentwicklung anzusehen sind. Realistische Entwicklungschancen dieser Sortimentsbereiche, die standortspezifisch in zentralen Versorgungsbereichen umsetzbar sind, sollen diesem auch vorbehalten bleiben. Dieses Verständnis zentrenrelevanter Sortimente ist speziell für die Zentrenentwicklung existenziell wichtig. Ungeachtet der Entwicklung der Nachfragepotenziale und Bindungschancen ist eine Präferenz der zentralen Versorgungsbereiche anzustreben, unabhängig von der Frage, ob das einzelne Sortiment gegenwärtig stärker in der Innenstadt oder an anderen Standorten vertreten ist. Eine Konzentration künftiger Entwicklungschancen auf die Innenstadt sowie auf die weiteren zentralen Versorgungsbereiche von Frankenberg/Sachsen ist die übergeordnete Zielsetzung zur Herausbildung lebendiger Zentren wichtig.

Als wesentliche Merkmale zentrenrelevanter Sortimente sind anzusehen:

- eine hohe Verbundwirkung mit anderen Sortimenten,
- eine hohe Beratungsintensität,
- eine hohe Flächenproduktivität,
- eine gute Handlichkeit bzw. geringe Sperrigkeit (weshalb sie nicht nur mit dem Pkw transportierbar sind).

Dagegen sind alle diejenigen Sortimente als **nicht-zentrenrelevant** anzusehen, die nicht oder nur in geringem Umfang in zentralen Versorgungsbereichen vertreten sind und für deren Angebotsspektrum keine bzw. nur geringe Synergieeffekte hervorrufen.

Gewissermaßen eine Untergruppe der zentrenrelevanten Sortimente stellen die **nahversorgungsrelevanten Sortimente** dar. Es handelt sich dabei vor allem um Angebote des kurzfristigen Grundbedarfs, die von allen Bevölkerungsschichten und Altersgruppen gleichermaßen nachgefragt werden.

Die Nahversorgungsrelevanz von derartigen Sortimenten ergibt sich aus den in sehr kurzen Abständen wiederkehrenden Versorgungsvorgängen, die insbesondere auch für weniger mobile Verbraucher ohne eigenen Pkw durch ein am Wohnstandort und damit verbrauchernah gelegenes Angebot gewährleistet werden sollen. Folglich ist der besondere Schutz einer fußläufigen Nahversorgung ein wichtiges Anliegen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes. Neben der Zuordnung nahversorgungsrelevanter Sortimente zu zentralen Versorgungsbereichen können diese bei Beachtung der spezifischen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Rahmenbedingungen ausnahmsweise auch an Standorten zugelassen werden, die zwar

außerhalb zentraler Versorgungsbereiche liegen, aber einen deutlichen Wohngebietsbezug aufweisen. Diese als integrierte Nahversorgungslagen in das Zentrenkonzept aufgenommenen Standorte konzentrieren sich ausschließlich auf nahversorgungsrelevante Kernsortimente gemäß der nachfolgend aufgestellten „Frankenberger Liste“.

In der Vergangenheit wurden bundesweit von verschiedenen Kommunen, Planungsbehörden und Trägern öffentlicher Belange Sortimentslisten entwickelt, in denen die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente definiert wurden. Eine allgemeingültige Aufstellung ist jedoch nicht möglich. Nach einem Urteil des Oberverwaltungsgerichts Münster vom 03.06.2002 wäre eine derartige Liste rechtswidrig. In dem Urteil wird u. a. ausgeführt, dass es keine Legaldefinition für die Einordnung eines zentrenrelevanten Sortimentes gibt. Sollen zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche bestimmte Warensortimente an nicht-integrierten Standorten ausgeschlossen werden, bedarf es nach Ansicht des OVG Münster einer individuellen Betrachtung der jeweiligen örtlichen Situation.

Unter Beachtung der spezifischen Standortbedingungen bleibt die Sortimentszuordnung in der Stadt Frankenberg/Sachsen wie im Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2015.

Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren

Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Drogeriewaren sind als Angebote des Grundbedarfs den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zuzurechnen. Grundsätzlich ist auch das Sortiment „Getränke“ zunächst als nahversorgungsrelevant einzustufen.

Im Falle der Vertriebsform des Getränkemarktes, die überwiegend Getränke in großen Gebinden und in Mehrwegverpackungen anbieten und fast ausschließlich von Pkw-Kunden aufgesucht werden (Standortanforderungen mit guter Anfahrbarkeit und großzügig bemessenen Stellplatzangeboten), wird oftmals auch die Ansiedlung in Gewerbegebietslage zugelassen. Speziell für die Stadt Frankenberg/Sachsen und der angestrebten Funktionsbündelung in der Standort- und Zentrenstruktur ist eine derartige Zulässigkeit ausschließlich auf den Einzelfall bei Kombination mit überwiegender Großhandelstätigkeit zu begrenzen. Kleinere, ausschließlich an Endverbraucher verkaufende Getränkemarkte können in die zentralen Versorgungsbereiche integriert werden.

Tiernahrung/ Zooartikel

Heim- und Kleintierfutter, u. a. für Hunde, Katzen, Kaninchen, Meerschweinchen, Hamster und Ziervögel sowie die Teilsortimente aus der Warengruppe „Zoologischer Bedarf“ werden gegenwärtig in Frankenberg/Sachsen vorwiegend in den Vertriebsformen des Lebensmittelhandels geführt, ein Fachgeschäft ist jedoch auch in der Innenstadt vertreten. Da die Sortimente der Heimtiernahrung für die Funktionsfähigkeit der Zentren nur eine geringe Bedeutung haben, werden diese als nicht-zentrenrelevant eingestuft.

Für die Warengruppe „Zoologischer Bedarf und lebende Tiere“ wird die Einstufung als zentrenrelevant empfohlen, um auch zukünftig die Wettbewerbsstellung des innerstädtischen Angebots weiterentwickeln zu können.

Kosmetische Erzeugnisse, Parfümerie

Parfümerie- und Kosmetikartikel werden vom innerstädtischen Drogeriefachmarkt (Rossmann) sowie im Randsortiment des Lebensmitteleinzelhandels angeboten. Da eine Differenzierung gegenüber Drogeriewaren sehr schwierig ist, werden diese Sortimente den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugeordnet.

Pharmazeutische, medizinische, orthopädische Artikel

Bei diesen Sortimenten wird eine Aufteilung in nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente empfohlen. Pharmazeutische Artikel gehören neben den Nahrungs- und Genussmitteln sowie den Drogeriewaren zum Grundbedarf und sind vor diesem Hintergrund als nahversorgungsrelevante Sortimente einzustufen.

Medizinisch-orthopädische Artikel werden hingegen von Verbrauchern seltener nachgefragt, weshalb die hierauf spezialisierten Fachgeschäfte einen Einzugsbereich benötigen, der in der Regel über den Nahbereich hinausgeht. Medizinisch-orthopädische Artikel sind deshalb als zentrenrelevant anzusehen.

Papier-, Büro-, Schreibwaren/ Zeitschriften/ Bücher

Die Sortimente Papier-, Büro-, Schreibwaren/Zeitschriften/Bücher erfüllen die oben aufgeführten Kriterien der Zentrenrelevanz. Der maßgebliche Fachhandel in Frankenberg/Sachsen ist der Innenstadt zuzuordnen, branchenspezifische Entwicklungsperspektiven sind der geplanten Innenstadtentwicklung zuzuordnen.

Zeitschriften gehören weiterhin zum Standardangebot von Kiosken, Tankstellen und Vollsortiment-Lebensmittelbetrieben.

Die Warengruppe ist mit ihren Teilsortimenten folglich als zentrenrelevant zu bewerten, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen zudem als nahversorgungsrelevant.

Bekleidung/ Wäsche, Schuhe/ Lederwaren, Glas, Porzellan, Keramik (GPK)/ Hausrat/ Geschenkartikel, Spielwaren/ Hobby/ Basteln, Haushaltstextilien (Haus-, Tisch-, Bettwäsche), Unterhaltungselektronik/ PC/ Kommunikation, Elektrohaushaltswaren (ohne Elektrogroßgeräte), Foto/Optik/Akustik, Uhren/ Schmuck

Alle aufgeführten Warengruppen erfüllen im hohen Maße die Kriterien der Zentrenrelevanz (s.o.). Gerade in diesen Warengruppen ist die Präferenz innerstädtischer Entwicklungschancen von besonderer Bedeutung.

Sportartikel (ohne Campingartikel)

Sportbekleidung, Sportschuhe und die meisten Sportartikel sind wie die vorab betrachteten Warengruppen als innerstädtische Leitsortimente zu bewerten. Campingartikel werden aufgrund des hohen Flächenbedarfs der Ausstellungsflächen - insbesondere für Zelte und Zeltzubehör - nur noch in Ausnahmefällen vom innerstädtischen Einzelhandel geführt und deshalb als nicht-zentrenrelevant betrachtet.

Bau- und Heimwerkerbedarf, Wohnmöbel

Beide Warengruppen sind in den zentralen Versorgungsbereichen von Frankenberg/Sachsen, wie in fast allen anderen Kommunen, nicht oder nur in geringem Umfang als Randsortimente vertreten. Darüber hinaus haben Baumärkte und Möbelhäuser einen großen Flächenbedarf und realisieren dabei nur geringe Flächenproduktivitäten. Sie sind in die innerstädtischen Einkaufslagen deshalb nur schwer integrierbar. Bau- und Heimwerkerbedarf sowie Wohnmöbel sind deshalb als nicht-zentrenrelevant einzustufen.

Dominante Wettbewerbsstandorte in Frankenberg/Sachsen sind für dieses Branchenspektrum die ausgewiesenen Ergänzungsstandorte.

Gartenbedarf

Bei den gartenmarktspezifischen Sortimenten wird eine Differenzierung zwischen Schnittblumen und Gartenbedarf empfohlen: Waren des Gartenbedarfes wie z.B. Erde, Torf, Gartengeräte, Topfpflanzen und Pflanzgefäße werden vor allem über Gartencenter oder vergleichbare Märkte verkauft, die aufgrund ihrer niedrigen Flächenproduktivität und ihres Flächenbedarfes in integrierten Lagen in der Regel nicht rentabel zu betreiben sind. Die Waren des Gartenbedarfs werden daher als nicht-zentrenrelevant eingestuft.

Schnittblumen werden dagegen zumeist über Fachgeschäfte verkauft, sind daher grundsätzlich als zentrenrelevantes Sortiment anzusehen, durch ihre Kopplung an das typische Nachfrageverhalten der Verbraucher für den täglichen Bedarf sind sie zugleich als nahversorgungsrelevant einzustufen. Letztere Festlegung erlaubt in der Stadt Frankenberg/Sachsen auch die Einbindung von Blumenläden in das Nahversorgungszentrum.

Haustextilien (Haus- und Tischwäsche; Bettwaren), Heimtextilien (Gardinen, Dekorations- und Möbelstoffe, Vorhänge, Kissenbezüge, Auflagen), Teppiche/ textile Bodenbeläge

In diesen Warengruppen wird ebenfalls eine Differenzierung empfohlen: Haus- und Tischwäsche werden in Frankenberg/Sachsen zwar an verschiedenen Standortlagen angeboten, für qualifizierte Fachgeschäfte bestehen jedoch zusätzliche Entwicklungsperspektiven in der Innenstadt. folglich gelten auch hierbei die Kriterien der Zentrenrelevanz.

Anders stellt sich hingegen die Situation bei Bettwaren (z.B. Matratzen, Lattenroste, Ober- und Unterdecken) Heimtextilien sowie Teppichen und textilen Bodenbelägen dar, die vor allem im Ergänzungsstandort Altenhainer Straße angeboten werden. Die Standortanforderungen dieser Warengruppen sind mit denen der Sortimente Bau- und Heimwerkerbedarf sowie Wohnmöbel zu vergleichen, weshalb sie als nicht-zentrenrelevant einzustufen sind.

Vor dem Hintergrund der vorab dargestellten Zusammenhänge wird im Folgenden eine „Frankenberger Liste“ für die Bestimmung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente in der Stadt Frankenberg/Sachsen vorgeschlagen. Sie stützt sich auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008).

Die Anwendung der Zentrenliste muss anhand der unterschiedlichen Stufen des Zentrenkonzeptes gewichtet erfolgen. Zentrenrelevante Sortimente bleiben vorrangig dem innerstädtischen A-Zentrum vorbehalten, in abgestuften Funktionszuweisungen sind Ansiedlungen auch im Nahversorgungszentrum möglich. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind zudem auch in den integrierten Nahversorgungslagen zulässig. Kleinteilig sind Ansiedlungen nach oben genannten Kriterien auch wohngebietsintegriert außerhalb der Versorgungszentren möglich.

Tabelle 9: „Frankenberger Liste“ zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente

nahversorgungsrelevante Sortimente	
Lebensmittel, Getränke	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 47.11) Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 47.2)
Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 47.75), Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)
Zeitungen / Zeitschriften	Zeitungen und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1)
Blumen	Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)
Apotheken	Apotheken (WZ-Nr. 47.73)
zentrenrelevante Sortimente	
Zoologischer Bedarf, Lebende Tiere	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ-Nr. 47.76.2) ohne Heimtiernahrung
Medizinische und orthopädische Artikel	Medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)
Bücher, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation	Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (WZ-Nr. 47.62.2), Bücher (WZ-Nr. 47.61.0),
Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe, Antiquariat	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3), Antiquitäten, antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1), Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2)
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	Bekleidung (WZ-Nr. 47.71) Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren	Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.43) Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ-Nr. 47.63.0) Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 47.41) Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.42) Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse – ohne Elektrogroßgeräte (aus WZ-Nr. 47.54)
Foto, Optik	Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1), Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Matratzen und Bettwaren (aus WZ-Nr. 47.51) Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel Garten (aus WZ-Nr. 47.59.9) Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2) Heimtextilien ohne Teppiche/Teppichboden (aus WZ-Nr. 47.53)
Musikalienhandel	Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
Uhren, Schmuck	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)
Spielwaren, Bastelbedarf, Sportartikel	Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65), Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2)
Quelle: Zusammenstellung auf Grundlage der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)	

7.4. Handlungsleitfaden zur Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Frankenberg/Sachsen

Der Erhalt und die Stärkung von Frankenberg/Sachsen als Grundzentrum sind untrennbar mit der Entwicklung der Versorgungsstruktur von Frankenberg/Sachsen verknüpft. Neben den definierten städtebaulichen Zielvorstellungen wird insbesondere über den Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums die Entwicklungsrichtung der Versorgungsstruktur maßgeblich bestimmt.

Die empfohlene Zentren- und Standortgliederung zeigt eindeutige Präferenzen und Wertigkeiten der Einzelhandelsstandorte mit vorrangiger Fokussierung auf den Erhalt und die Weiterentwicklung der Innenstadt als das A-Zentrum von Frankenberg/Sachsen.

Mit dem folgenden Handlungsleitfaden wird das Leitbild zur künftigen Einzelhandelsentwicklung konkretisiert und die Übereinstimmung zu städtebaulichen Zielvorstellungen determiniert. Die Handlungsschwerpunkte bilden eine Grundlage für transparente und nachvollziehbare Entscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen. Im Kontext mit der Frankenger Sortimentsliste zur Festlegung zentrenrelevanter Sortimente wird eine rechtssichere Ausgestaltung von Entscheidungen zu Ansiedlungsvorhaben, Erweiterungsabsichten oder Standortveränderungen gewährleistet.

Der abgesteckte Rahmen für Einzelfallentscheidungen sichert einerseits die notwendige Flexibilität andererseits bleibt der Fokus auf die gesamtstädtische Entwicklung gerichtet.

Die jeweiligen Handlungsschwerpunkte geben auch bestehenden Einzelhandelsbetrieben und ansiedlungsinteressierten Anbietern eine Orientierung und gewährleisten die notwendige Planungs- und Investitionssicherheit.

Handlungsschwerpunkt 1 – Priorität der Entwicklung des A-Zentrums Innenstadt

Der innerstädtische Bereich besitzt oberste Priorität und in Folge sind Investitionen vorrangig auf das A-Zentrum zu lenken. Die Ansiedlung von Kundenmagneten mit schwerpunktmäßig zentrenrelevanten Sortimenten bedeutet eine Stärkung der Innenstadt im Wettbewerb der Einzelhandelsstandorte. Für die funktionale Zusammenführung ist es notwendig, dass räumliche Entwicklungspotenziale für die Ansiedlung von Magnetbetrieben geschaffen werden, um den Mix von Betriebstypen und Angeboten in der Innenstadt zu erweitern.

Die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern und im innerstädtischen Bereich zu konzentrieren ist zwingend, um auch zukünftig Kundenströme gezielt in das A-Zentrum zu lenken und somit den Einzelhandelsstandort als Hauptgeschäftszentrum zu erhalten. Dies ist für die Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion, der regionalen Ausstrahlung der Frankenger Innenstadt und damit für deren Zukunftsfähigkeit unabdingbar. Mit dem geplanten Vollsortimenter an der Kreuzung Schloßstraße/Winklerstraße wird sich ein zusätzlicher Anknüpfungspunkt ergeben.

Handlungsschwerpunkt 2 – Lenkung zentrenrelevanter Einzelhandelsansiedlungen auf zentrale Versorgungsbereiche in hierarchischer Abstufung zunächst auf das A-Zentrum Innenstadt und in abgestufter Ausprägung auf das C-Zentrum Frankpark

Die ortsspezifische „Frankenger Liste“ (vgl. Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente) ist ein wesentliches Instrument zur städtebaulich verträglichen Entwicklung des Einzelhandels.

In der Regel sollten Betriebe mit zentrenrelevanten Umsatzschwerpunkten nur auf zentrale Versorgungsbereiche beschränkt werden, wobei das nachrangig gegliederte Nahversorgungszentrum auch nur funktionsgerechte Größenordnungen aufweisen soll. Die vorrangige Konzentration gebührt der Innenstadt, im Nahversorgungszentrum sind zentrenrelevante Sortimente nur als Ergänzungssortimente nahversorgungsrelevanter Anbieter eingebunden.

Um Ansiedlungsvorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche mit zentrenrelevanten Sortimenten auszuschließen, empfiehlt sich ein präventiver Umgang mit potentiellen Ansiedlungsstandorten im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB). Standorte entlang der Hauptverkehrsachsen und an der Autobahn sollten für die Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente ausgeschlossen werden. Für städtebaulich ungeeignete Standorte werden planungsrechtliche Instrumentarien eingesetzt, um nur bestimmte Arten von Einzelhandelsbetrieben zuzulassen bzw. auszuschließen, um somit die Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Kommune, zu sichern.

Handlungsschwerpunkt 3 – Ergänzung einer flächendeckenden Nahversorgung durch die Nahversorgungslagen:

Integrierte Nahversorgungsstandorte zielen auf eine verbrauchernahe und umfassende Grundversorgung in den Stadtgebieten. Die Frankenberger Nahversorgungsstruktur baut auf eine zentrenintegrierte Nahversorgung (A-Zentrum und C-Zentrum) auf, ergänzt durch wohngebietsintegrierte Nahversorgungslagen, zur Sicherung einer möglichst flächendeckend, fußläufig erreichbaren Nahversorgung.

Die quantitative und qualitative Nahversorgung stellt ein wesentliches Element der Lebensqualität der Wohnbevölkerung dar, deren Schutz und Sicherung sind folglich eine relevante kommunale Aufgabenstellung.

Mit der Aufnahme der integrierten Nahversorgungslagen in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Frankenberg/Sachsen wird ihre funktionale Bedeutung für eine fußläufig erreichbare Grundversorgung hervorgehoben. Nahversorgungslagen sind definiert als Solitärstandorte von Lebensmittelmärkten einschließlich von Filialen des Lebensmittelhandwerkes im Eingangsbereich. Eine Ergänzung und Weiterentwicklung zentraler Nahversorgungslagen ist möglich, wenn diese: Eigenständige Nahversorgungsfunktionen innerhalb eines flächendeckenden Nahversorgungsnetzes übernehmen, eine integrierte Lage mit fußläufiger Nahversorgung als maßgebliches Einzugsgebiet aufweisen, eine gute Erreichbarkeit aus dem jeweiligen Nahversorgungsumfeld sichern (zentrale Lage innerhalb des relevanten Stadtgebietes) und zu keinen negativen Auswirkungen auf Bestand und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und anderer zentraler Nahversorgungslagen in Frankenberg/Sachsen führen.

In kleineren Ortsteilen und Wohngebietslagen kann durch Nahversorgungslagen keine flächendeckend fußläufige Grundversorgung gesichert werden. Folglich unterstützt die Stadt Frankenberg/Sachsen auch gezielt die Integration kleinteiliger Nahversorgungslösungen in weiteren Wohngebieten.

Kleinteilige Nahversorgungslösungen sind Fachgeschäfte mit dem Kernsortiment Lebensmittel, ausgerichtet auf das unmittelbare Wohnumfeld. Ihre Größendimensionierung ist auf eine wirtschaftliche Tragfähigkeit als Lebensmitteleinzelhandel abgestimmt, sie kann auch über den Anlagentyp des „Frankenberger Nachbarschaftsladens“ hinausgehen. Sie sind in diesem Sinne vergleichbar dem bundesweit üblichen Anlagentyp eines Nahversorgungsladens oder Convenience-Stores.

Handlungsschwerpunkt 4 – Zulässigkeit des Frankenberger Nachbarschaftsladens

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten ab einer Größenordnung von über 150 m² Verkaufsfläche sollen zukünftig in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden. Die Ansiedlung von Anbietern mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, den ausgewiesenen, integrierten Nahversorgungsstandorten und den planungsrechtlichen Festsetzungen des Ergänzungsstandortes ist folglich nur zulässig, wenn diese dem Betriebs- und Anlagentyp eines „Frankenberger Nachbarschaftsladens“ mit maximal 150 m² Verkaufsfläche zuzuordnen sind.

Diese Abgrenzung orientiert sich an der ortsspezifischen Einzelhandelssituation von Frankenberg/Sachsen. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 150 m² sind als tatsächlich überwiegend existierende Betriebe, als typische Art von „Frankenberger Nachbarschaftsläden“ zu charakterisieren. Dieser Betriebs- bzw. Anlagentyp findet sich gesamtstädtisch sowohl in der gesamten Zentren- und Standortstruktur als auch an weiteren Standorten i. d. R. in unmittelbarer Zuordnung zum Wohnumfeld. Er ist eingebunden in das urbane Leben. In dieser Funktion bietet er ein breites Angebotsprofil mit einem Mix aus vorrangig nahversorgungs- und zentrenrelevanten Warengruppen und ergänzenden Dienstleistungen (z. B. Kundendienst). Er ist häufig unmittelbar in Wohngebäuden integriert, seine Einbindung in das unmittelbare Wohnumfeld zielt auf eine verbrauchernahe Versorgung. Dieser Betriebs- bzw. Anlagentyp unterstützt die Identifikation der Einwohner mit ihrem Wohnumfeld, besitzt aber keine strukturprägende Bedeutung für den Einzelhandelsstandort Frankenberg/Sachsen. Vom diesem Betriebs- bzw. Anlagentyp gehen keine negativen Auswirkungen auf die vier zentralen Versorgungsbereiche aus.

Einzelanbieter mit Verkaufsflächen über 150 m² sind dagegen für die Stadt Frankenberg/Sachsen bereits als strukturprägende Anbieter, also als attraktive Frequenzbringer für die zentralen Versorgungsbereiche anzusehen.

Folglich können bereits große Fachgeschäfte mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten zu erheblichen Wettbewerbseinflüssen führen und sind dementsprechend in die ausgewiesene Zentren- und Standortstruktur entsprechend deren Funktionszuweisung anzusiedeln.

Handlungsschwerpunkt 5 - Begrenzung der Einzelhandelsentwicklung außerhalb der Zentren- und Standortstrukturen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Neuansiedlungen sowie die Erweiterung und Sortimentsveränderungen bestehender Betriebe an Standorten, die nicht in die Zentren- und Standortstruktur integriert sind, sollen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ausgeschlossen werden.

Ausnahmen von dieser Empfehlung können nur zugelassen werden, wenn folgende Kriterien erfüllt werden:

- Die Anbieter sind kleinteilig, gemäß Handlungsschwerpunkt 4 (Frankenberger Nachbarschaftsläden).

oder:

- Die Anbieter sind als kleinteilige Nahversorgungslösungen (=Lebensmittel-Fachgeschäfte mit Wohngebietsbezug) zu charakterisieren, gemäß Leitlinie 3.

oder:

- Die Sortimente des Einzelhandelsbetriebs sind gemäß der „Frankenberger Liste“ zu mindestens 90% als nicht-zentrenrelevant einzustufen. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente überschreitet 10% der Gesamtverkaufsfläche nicht und je Einzelsortiment wird die Verkaufsfläche auf 150 m² begrenzt und der Antragsteller muss über eine Verträglichkeitsanalyse nachweisen, dass mit dem Vorhaben keine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche verbunden ist.

oder:

- Ausnahmsweise zulässig sind auch Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, keine zentrenrelevanten Sortimente gemäß der ortsspezifischen Sortimentsliste („Frankenberger Liste“) führen und nicht mehr als 10 von Hundert der mit dem Betriebsgebäude überbauten Fläche als Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

Handlungsschwerpunkt 6 - Planungsrechtliche Absicherung der Ergänzungsstandorte

In den bestehenden Ergänzungsstandorten werden zentrenverträgliche Angebotsstrukturen planungsrechtlich abgesichert, welche sich den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes unterordnen.

Versorgungsfunktionen werden in der Stadt Frankenberg/Sachsen ergänzend zum innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich vom Ergänzungsstandort „Altenhainer Straße“ und vom Ergänzungsstandort „An der Autobahn“ wahrgenommen. Zukünftige Standortentwicklungen an den Ergänzungsstandorten ordnen sich in der Priorität der zentralen Versorgungsbereiche und der wohngebietsintegrierten Nahversorgung unter. Folglich sind Entwicklungen an den Ergänzungsstandorten des großflächigen Einzelhandels stets in ihren Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und ausgewiesene Nahversorgungsstandorte zu prüfen.

Handlungsschwerpunkt 7 – Umsetzung als städtebauliches Entwicklungskonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird durch Beschluss des Stadtrates der Stadt Frankenberg/Sachsen vom politischen Willen der Kommune getragen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und soll planungsrechtlich umgesetzt werden.

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Dr. Ulrich Kollatz

Gesamtleitung



i. V. Richard Engel

Projektleitung

Leipzig, 6. September 2024

8. Anlage

Verzeichnis der Anlagen

Zentrenpass A-Zentrum Innenstadt

Zentrenpass C-Zentrum Frankenpark



Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich
Lage in Frankenberg/Sachsen

A-Zentrum Innenstadt

Lage: Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich über die Hauptgeschäftslagen Schloßstraße, Markt und Baderberg mit Teilen der Chemnitz Straße im südlichen Verlauf. Westlich umschließen die Carolastraße, der Dammplatz und der Kaufland- Standort an der Jochen-Köhler-Straße das A-Zentrum. Der Kreisverkehr begrenzt nördlich den zentralen Versorgungsbereich. Im Osten wird das A-Zentrum durch den Verlauf der Schulstraße, der Kirchgasse mit Einschluss von Teilen der Freiburger Straße eingegrenzt.

Versorgungsfunktion: Die Versorgungsfunktionen umschließen maßgeblich die Grundversorgung im kurzfristigen und mittelfristigen Bedarf für das Stadtgebiet, einschließlich der weiteren Ortsteile von Frankenberg/Sa.. Darüber hinaus kann das A-Zentrum eine Ausstrahlung auf den weiteren Nahbereich erzielen.

Einzugsgebiet: Das Einzugsgebiet bezieht sich auf das gesamte Stadtgebiet sowie ergänzend dazu auf den weiteren Nahbereich.

Kurzcharakteristik / Entwicklungsziele:

Die höchste Priorität im Zentrengefüge der Stadt Frankenberg/Sachsen besitzt die historische Innenstadt – den Mittelpunkt bilden der Markt, die Schloßstraße und der Baderberg. Die Kompetenz und die Stärkung der Stadt als Einkaufsstandort beruhen in erster Linie auf einer vitalen Innenstadt. Ziel ist es, dem historischen Zentrum eine größere Präsenz und Branchenvielfalt einzuräumen. Die begrenzten Entwicklungsspielräume sind auf das Planareal und die Fachgeschäftsstrukturen zu lenken. In der Verknüpfung von Einkauf, Kultur und Gastronomie liegt die Chance die Innenstadt als Erlebnisbereich zu profilieren und sich gegenüber den wachstumsstarken Online- Handel abzuheben.

Angebotsstruktur

(Stand Mai 2024)

Nahrungs- & Genussmittel	3.000 m²
Gesundheit, Körperpflege	1.030 m²
Blumen, Heimtier	320 m²
Bücher, Zeitschriften, PBS	150 m²
Bekleidung, Textilien	800 m²
Schuhe, Lederwaren	120 m²
Heimwerkerbedarf, Garten	
Spielwaren, Hobby	75 m²
Sportartikel, Fahrräder	5 m²
Hausrat, Einrichtung, Möbel	175 m²
Elektrowaren	90 m²
UE, Kommunikation, PC	290 m²
Foto / Optik / Akustik	130 m²
Uhren / Schmuck	60 m²
Sonstiges	110 m²

C-Zentrum Frankenkpark

Lage: Der Standort des Nahversorgungszentrums Frankenkpark liegt im östlichen Stadtgebiet, ca. 1,5 km von der Innenstadt (Markt) entfernt. Das Grundstück liegt unmittelbar an der S203 (Äußere Freiberger Straße) als wichtige östliche Stadtfahrt. Die Grundstückszufahrt erfolgt über die Gutenbergstraße und eine Bushaltestelle besteht ebenfalls am Standort.

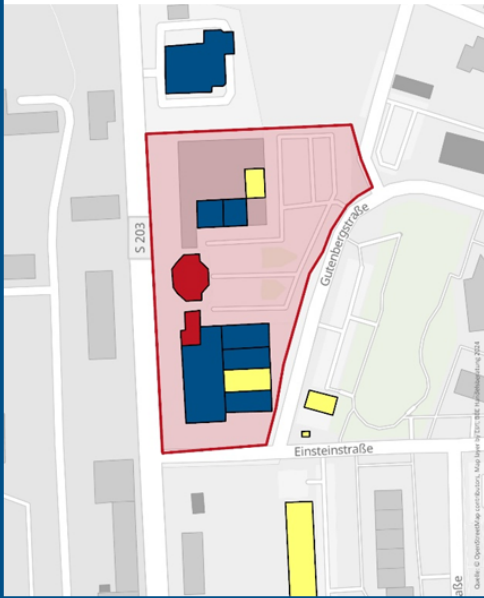
Versorgungsfunktion: Der Standort weist Grundversorgungsfunktionen im kurzfristigen und ergänzend im mittelfristigen Bedarf für das östliche Stadtgebiet von Frankenberg/Sachsen auf.

Einzugsgebiet: Das Einzugsgebiet bezieht sich auf das östliche Stadtgebiet von Frankenberg/Sachsen.

Angebotsstruktur (Stand Mai 2024)

Nahrungs- & Genussmittel	1.185 m²
Gesundheit, Körperpflege	60 m²
Blumen, Heimtier	35 m²
Bücher, Zeitschriften, PBS	40 m²
Bekleidung, Textilien	700 m²
Schuhe, Lederwaren	
Heimwerkerbedarf, Garten	25 m²
Spielwaren, Hobby	5 m²
Sportartikel, Fahrräder	5 m²
Hausrat, Einrichtung, Möbel	
Elektrowaren	5 m²
UE, Kommunikation, PC	10 m²
Foto / Optik / Akustik	
Uhren / Schmuck	
Sonstiges	40 m²

Kurzcharakteristik / Entwicklungsziele:
Der Standort zeigt sich als einheitlich konzipiertes Einkaufszentrum, die räumliche Abgrenzung als C-Zentrum schließt den Gebäudekomplex einschließlich der Parkflächen ein. Als Magnetanbieter fungiert der Lebensmitteldiscounter Norma, insgesamt sind jedoch 7 Einzelhandelsbetriebe ansässig, ergänzt durch einen Imbiss, Dienstleister und Praxen.
Ziel ist die Sicherung und Qualifizierung des wichtigen Nahversorgungsstandorts im östlichen Stadtgebiet.



Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich
Lage in Frankenberg/Sachsen

