

Ergänzende Stellungnahme

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

für die
Projekt 6 Freital GmbH & Co. KG
Eichendorffstraße 52
53721 Siegburg

Ihre Ansprechpartner

Dr. Ulrich Kollatz (Gesamtleitung)
Richard Engel, Humangeographie M.Sc. (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

Leipzig, 6. September 2022

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation und Zielsetzung	3
2. Alternative zentrenrelevante Anbieter für das Kerngebiet im Bebauungsplan „Stadtzentrum – Areal Sächsischer Wolf“	4
3. Einbindung des Projektstandorts in den zentralen Versorgungsbereich Deuben.....	6
4. Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial	9
5. Umsatzprognose und Kaufkraftbindung	11
6. Bewertung der resultierenden Marktstellung alternativer Anbieter und deren städtebaulichen Folgewirkung in Freital oder Nachbargemeinden.....	13

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lageplan Projektvorhaben „Sächsischer Wolf“	4
Abbildung 2: Lage des Projektstandortes „Sächsischer Wolf“ in der Stadt Freital	6
Abbildung 3: Zentrenkonzept der Großen Kreisstadt Freital	7
Abbildung 4: Einzugsgebiet des Projektvorhabens „Sächsischer Wolf“ in der Stadt Freital	9

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet	10
Tabelle 2: Umsatzprognose auf Basis der Flächenproduktivitäten	11
Tabelle 3: Kaufkraftbindung der Fachmärkte im Einzugsgebiet	12

1. Ausgangssituation und Zielsetzung

Die BBE Handelsberatung GmbH hat die „Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsnutzungen im neuen Stadtzentrum „Sächsischer Wolf“ in der Stadt Freital“ (04.01.2022) erstellt.

Die Auswirkungsanalyse untersucht die städtebaulichen Folgewirkungen der nahversorgungsrelevanten Anbieter im Planvorhaben „Sächsischer Wolf“, vorliegende ergänzende Stellungnahme bewertet darauf aufbauend die städtebauliche und gegebenenfalls auch raumordnerische Relevanz zusätzlicher nicht-großflächiger zentrenrelevanter Anbieter.

Der Bebauungsplan „Stadtzentrum – Areal Sächsischer Wolf“ weist im aktuellen Entwurf ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel und ein Kerngebiet aus. Im Sondergebiet konzentrieren sich die beiden großflächigen Lebensmittelmärkte, ergänzt durch Lebensmittelhandwerk, diese Planungen wurden in oben genannter Auswirkungsanalyse geprüft.

Im Kerngebiet liegt der ebenfalls mit der Auswirkungsanalyse bereits geprüfte Drogeriemarkt, grundsätzlich sollen aber auch alternative zentrenrelevante Fachmärkte möglich sein, die einer ergänzenden Bewertung bedürfen. Dabei sind folgende Prämissen zu beachten:

- Die maximale einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche im Kerngebiet des Bebauungsplanes beträgt ca. 1.650 m².
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die allgemein in einem Kerngebiet zulässig wären, werden mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf ausgeschlossen.
- Angesiedelt wird ausschließlich nicht-großflächiger Einzelhandel. Die maximale Verkaufsflächen-dimensionierung bietet somit die Grundlage für zwei Fachmärkte an der Schwelle zur Großflächigkeit, also mit Verkaufsflächen von jeweils knapp unter 800 m².
- Der bereits in der Auswirkungsanalyse betrachtete Drogeriemarkt wäre eine mögliche Alternative, zusätzlich sind in vorliegender Stellungnahme weitere zentrenrelevante Fachmarktkonzepte anzugrenzen und zu bewerten.

Die ergänzende Stellungnahme konzentriert sich auf die im nachfolgenden Abschnitt abgegrenzten Fachmarktkonzepte und bewertet deren städtebauliche Relevanz über die erzielbare Marktstellung. Dabei sind folgend Kriterien¹ heranzuziehen:

- Einbindung des Projektstandortes in den zentralen Versorgungsbereich Deuben
- Umsatzerwartung alternativer zentrenrelevanter Fachmärkte an diesem Standort
- Maximal erzielbare Marktstellung dieser Fachmärkte
- und deren Ausstrahlung auf Freital und Nachbargemeinden.

Die Bewertungen gehen stets von der Ausschöpfung der maximalen Verkaufsflächendimensionierung bis an die Grenze zur Großflächigkeit aus, eine Aufgliederung der Gesamtverkaufsfläche auf kleinere Fachmärkte und einer eventuell zusätzlichen Einbindung von Fachgeschäften oder Dienstleistern senkt in jedem Fall die städtebauliche Relevanz und bedarf keiner gesonderten Betrachtung.

Grundlage für die Berechnung der Nachfragesituation in den einbezogenen Branchen stellen die aktuellen Kaufkraftdaten von BBE/CIMA/MB-Research, Verbrauchsausgaben des Instituts für Handelsforschung sowie aktuelle Einwohnerdaten der amtlichen Statistik dar. Die Bewertung der maximalen Umsatzleistung der Fachmärkte erfolgt auf Grundlage der BBE Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020.

¹ Eine umfassende Auswirkungsanalyse für jedes einzelne Fachmarktkonzept ist nicht Gegenstand dieser Stellungnahme, erscheint für nicht-großflächigen Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich Deuben der Stadt Freital und unter Berücksichtigung der Ergebnissen dieser Stellungnahme als nicht erforderlich.

2. Alternative zentrenrelevante Anbieter für das Kerngebiet im Bebauungsplan „Stadtzentrum – Areal Sächsischer Wolf“

Das Kerngebiet des Bebauungsplanes liegt im östlichen Bereich des Geltungsbereiches, in nachfolgender Abbildung ist der relevante Baukomplex mit der Einbindung des bereits geprüften Drogeriemarktes gekennzeichnet. In diesem Areal können maximal 2 Fachmärkte mit Verkaufsflächen knapp unter der Schwelle zur Großflächigkeit angesiedelt werden, die weiteren Bewertungen unterstellen demnach Verkaufsflächen von ca. 800 m².

Abbildung 1: Lageplan Projektvorhaben „Sächsischer Wolf“



Quelle: Auftraggeber

Wie bereits ausgeführt, ist die städtebauliche Relevanz zentrenrelevanter Fachmärkte zu prüfen. Diese bezieht sich vor allem auf den Schutz und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, eine verbraucher-nahe Versorgung ist in diesem Kontext nicht relevant.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente wären ohnehin zulässig, da sie nicht den städtebaulichen und raumordnerischen Steuerungszielen unterliegen. Die für den Projektstandort maßgeblichen nahversorgungsrelevanten Anbieter und deren städtebaulichen Folgewirkungen (einschließlich der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung) wurden bereits in der Auswirkungsanalyse vom 04.01.2022 geprüft.

Bei den zentrenrelevanten Sortimenten bezieht sich diese ergänzende Stellungnahme auf jene Hauptwarengruppen, für die tatsächlich Fachmärkte mit bis zu 800 m² Verkaufsfläche möglich wären.

Folglich wird sich die Stellungnahme auf **Fachmärkte mit jeweils maximal 800 m² Verkaufsfläche** aus folgenden möglichen Branchen konzentrieren:

- Bekleidung
- Schuhe /Lederwaren
- Spielwaren/Bastelbedarf
- Sportartikel
- Consumer electronics²
- Bücher/Papier- und Schreibwaren/Büroorganisation

Es sei noch einmal darauf verwiesen, dass maximal zwei dieser Fachmarktkonzepte innerhalb der Gesamtverkaufsfläche des Kerngebietes realisierbar sind.

² Für einen potenziellen Elektro-Fachmarkt werden ausschließlich die zentrenrelevanten Warengruppen (Unterhaltungselektronik, Ton-/ Bildträger, Computer, Telekommunikation) betrachtet, im Sinne einer maximalen Nachfrageerschließung in den zentrenrelevanten Warengruppen.

3. Einbindung des Projektstandorts in den zentralen Versorgungsbereich Deuben

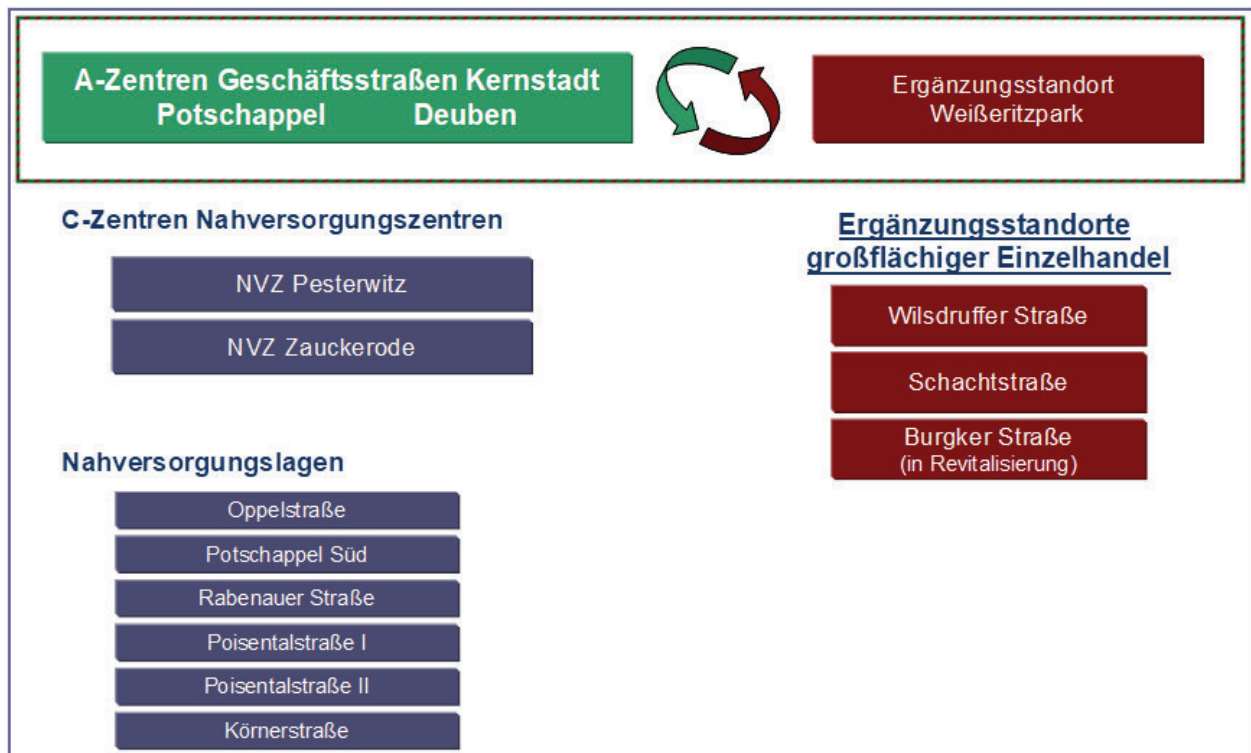
Der Projektstandort liegt im nördlichen Bereich des A-Zentrums Geschäftsstraße Deuben an der Kreuzung der Poisentalsstraße und Dresdner Straße. Das direkte Umfeld wird von heterogenen Nutzungen geprägt. Nördlich befinden sich neben Wohngebäuden die City-Galerie mit dem Magnetanbieter Penny und ein Ärztehaus. Westlich existieren der Freitaler Busbahnhof, der Bahnhof Freital-Deuben, Einzelhandelsbetriebe (u.a. ein Bäcker) sowie Wohn- und Geschäftshäuser. Südwestlich schließt sich die Geschäftsstraße Dresdner Straße mit diversen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben in den Erdgeschossen der Wohn- und Geschäftshäuser an. Das südöstliche Standortumfeld wird vom Fluss Weißeritz und darüber hinaus von Wohn- und Gewerbeimmobilien geprägt.

Abbildung 2: Lage des Projektstandortes „Sächsischer Wolf“ in der Stadt Freital



In der Stadt Freital wurde unter Berücksichtigung städtebaulicher Zielvorstellungen sowie wirtschaftlicher und demographischer Rahmenbedingungen die Leitvorstellungen und Grundsätze der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung im Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2011 definiert. Das Einzelhandelskonzept wurde separat nicht im Stadtrat beschlossen. Die Zentrenstruktur und die städtebaulichen Zielvorstellungen fanden jedoch Eingang in das INSEK der Stadt Freital, welches am 4. Juni 2020 beschlossen wurde. Das INSEK orientiert sich am Einzelhandelskonzept.³

Abbildung 3: Zentrenkonzept der Großen Kreisstadt Freital



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Große Kreisstadt Freital (2011), S. 61

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Freital befindet sich aktuell in der Fortschreibung, es ist davon auszugehen, dass das A-Zentrum in seiner Bedeutung für die Stadt Freital aufgewertet wird und der Projektstandort „Sächsischer Wolf“ weiterhin ein maßgeblicher Magnetstandort dieses A-Zentrums darstellt. Die Realisierung des Projektstandortes „Sächsischer Wolf“ wird zusammen mit der aufgewerteten City-Galerie sowie der sehr guten ÖPNV-Anbindung den Schwerpunkt des zentralen Versorgungsbereichs stärker an den Kreuzungsbereich der Dresdner Straße und Poisentalstraße verlagern.

Bereits im Einzelhandelskonzept wurde die Bedeutung des nördlichen Schwerpunktbereichs in diesem Zusammenhang festgehalten: „... die Ausstrahlung der beiden Schwerpunktbereiche soll das gesamte Zentrum beleben und in der wirtschaftlichen Tragfähigkeit sichern.“⁴

Das Vorhaben unterstützt im Gesamtkonzept, also auch mit den möglichen zentrenrelevanten Fachmärkten im Kerngebiet, die Ziele des Einzelhandelskonzepts, an denen sich das INSEK orientiert: So „sind Investitionen vorrangig auf die beiden A-Zentren zu lenken.“ Gemäß Einzelhandelskonzept ist „die Ansiedlung von

³ Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) – Stadtentwicklung Freital 2030plus, Teil B Abschnitt 3.4 und Teil D Abschnitt 1.1

⁴ vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Große Kreisstadt Freital, 2011, Abschnitt V.3.1

zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern und in den beiden A-Zentren zu konzentrieren zwingend, um auch zukünftig Kundenströme gezielt in die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken und somit die für die Stadtstruktur und Stadtidentität wichtigen, traditionellen Versorgungszentren weiter zu entwickeln. Diese Fokussierung dient deren Sicherung und Weiterentwicklung im kommunalen und regionalen Standortwettbewerb. Chancen liegen in einer höheren Eigenbindung der örtlichen Kaufkraft von Freital, also in der Reduzierung von Kaufkraftabflüssen in Richtung Dresden sowie in der verstärkten Nutzung touristischer Potenziale.“⁵

Der Projektstandort wurde bereits im Einzelhandelskonzept als Entwicklungsfläche städtebaulich positiv bewertet: *„Der nördliche Teilbereich des A-Zentrums ist zugleich die wichtigste Entwicklungsfläche. Das bestehende City-Center mit dem benachbarten Lebensmittel-Discounter Penny kann bisher keine größere Ausstrahlung erzielen, bleibt auf reine Nahversorgungsfunktionen begrenzt und verzeichnet umfangreiche Leerstände. Mit der geplanten Entwicklung des „Ortsteilzentrums Deuben“ wird dieser Standort in einen neuen, multifunktionalen Einzelhandels- und Dienstleistungsschwerpunkt eingebunden.“⁶*

Abseits der bestehenden Lebensmittelmärkte und des Fahrradfachmarktes Fahrradkette unweit des Projektstandorts gibt es im zentralen Versorgungsbereich derzeit keine Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten mit mehr als 200 m² Verkaufsfläche. Größere Anbieter bestehen derzeit außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche insbesondere im Weißeritzpark und an der Wilsdruffer Straße. Folglich wäre mit den ergänzenden Fachmärkten eine städtebaulich gewünschte Stärkung eines zentralen Versorgungsbereichs verbunden.

Fazit: Der zentrale Versorgungsbereich A-Zentrum Deuben ist der prioritäre Standort für die Ansiedlung entsprechender zentrenrelevanter Fachmärkte in der Stadt Freital und ist als das eigentliche städtebauliche Steuerungsziel zu betrachten. Nachfolgend ist mit der prognostizierten Marktstellung der Fachmärkte zu prüfen, ob nicht gegebenenfalls raumordnerische Belange, insbesondere durch Auswirkungen auf Nachbarkommunen, zu beachten wären.

⁵ vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Große Kreisstadt Freital, VII, S. 106f.

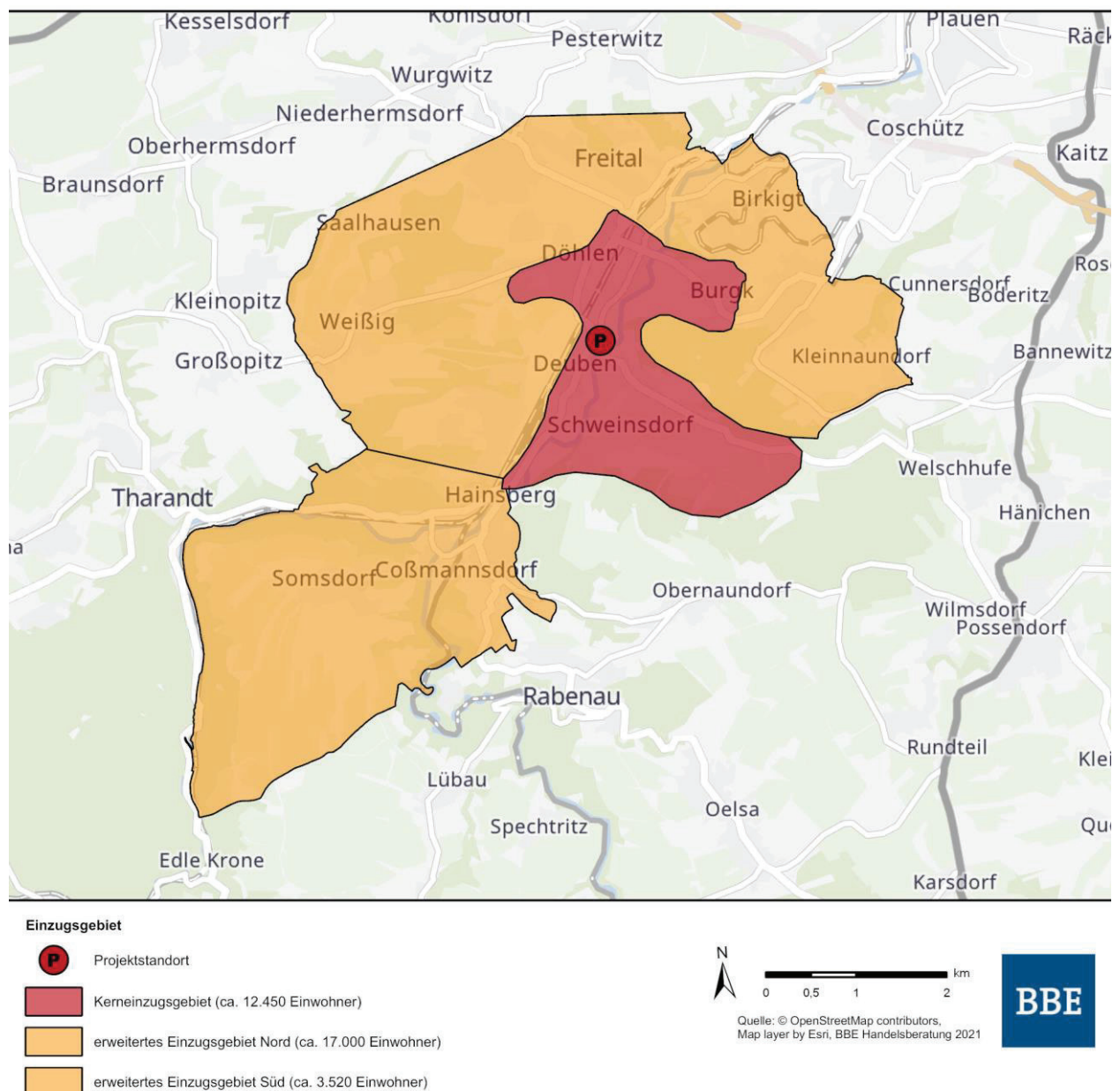
⁶ vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Große Kreisstadt Freital, Abschnitt 3.2, S. 74

4. Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

Standortprägend werden mit über 4.000 m² Verkaufsfläche die nahversorgungsrelevanten Fachmärkte im „Stadtzentrum – Areal Sächsischer Wolf“ sein, während die zentrenrelevanten Fachmärkte mit jeweils knapp 800 m² Verkaufsfläche eine Ergänzung darstellen. Folglich wird sich das Einzugsgebiet mit den nahversorgungsrelevanten Anbietern decken und somit dem Einzugsgebiet der bestehenden Auswirkungsanalyse entsprechen: Es erstreckt sich ausschließlich über das Stadtgebiet Freital und gliedert sich in das Kerneinzugsgebiet mit Teilen der Ortsteile Deuben, Döhlen, Burgk und Schweinsdorf, dem südlichen erweiterten Einzugsgebiet mit den Ortsteilen Hainsberg und Somsdorf und dem nördlichen erweiterten Einzugsgebiet mit den Freitaler Ortsteilen Potschappel, Birkigt, Kleinnaundorf, Weißig und Zuckerode.

Dieses Einzugsgebiet erschließt nicht vollumfänglich das Freitaler Stadtgebiet, nicht einbezogen sind die Ortsteile Wurgwitz und Pesterwitz, aufgrund deren vorrangiger Orientierung in Richtung Dresden.

Abbildung 4: Einzugsgebiet des Projektvorhabens „Sächsischer Wolf“ in der Stadt Freital



Insgesamt leben im dargestellten Einzugsgebiet ca. 33.000 Einwohner, davon entfallen ca. 12.450 Einwohner auf das Kerneinzugsgebiet, ca. 17.000 Einwohner auf das nördliche erweiterte Einzugsgebiet und ca. 3.520 Einwohner auf das südliche erweiterte Einzugsgebiet.⁷

Das Kaufkraftvolumen der sechs betrachteten Branchen innerhalb des Einzugsgebiets errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag (IFH-Verbrauchsausgaben) gewichtet mit der sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffer (BBE!CIMA!MB-Research).

Das sortimentspezifische Kaufkraftniveau für die sechs Warengruppen liegt jeweils unter dem Bundesdurchschnitt 100, jedoch knapp über den Durchschnittswerten des Freistaats Sachsen.

Die folgende Berechnung zeigt das resultierende Marktpotenzial im gesamten Einzugsgebiet der möglichen Fachmärkte auf.

Tabelle 1: Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet

Sortimentsgruppe	Deutschland	Einzugsgebiet		
	Pro-Kopf-Ausgaben	Kaufkraftkennziffer	Pro-Kopf-Ausgaben	Nachfragepotenzial
	in €	in %	in €	in T€
Bücher/Papier- und Schreibwaren/Büroorganisation	180	95%	171	5.644
Bekleidung	482	86%	415	13.690
Schuhe/Lederwaren	96	88%	85	2.800
Spielwaren/Bastelbedarf	109	88%	96	3.180
Sportartikel	235	81%	190	6.270
Consumer electronics	194	91%	176	5.810
Einzelhandelsrelevantes Potenzial insgesamt	1.476	88,4%	1.305	37.394
Einwohner				32.970

Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von IFH-Daten und sortimentsbezogenen MBR-Kaufkraftkennziffern (Datenstand: 2022)

Mit ortsspezifischen Pro-Kopf-Ausgaben von 415 € besteht mit 13,7 Mio. € das höchste Nachfragepotenzial für Bekleidung / Wäsche / Strumpfwaren.

Für Sportartikel liegen die Verbrauchsausgaben bei 190€, so dass sich bei 32.970 Einwohnern im Einzugsgebiet ein Nachfragepotenzial von rd. 6,3 Mio. € ergibt.

Bei Consumer electronics und Bücher/Papier- und Schreibwaren/Büroorganisation ist das Nachfragepotenzial mit 5,8 Mio. € bzw. 5,6 Mio. € bei Pro-Kopf-Ausgaben von 176€ bzw. 171€ nur geringfügig niedriger.

Für Schuhe/Lederwaren und Spielwaren/Bastelbedarf besteht bei Pro-Kopf-Ausgaben von 85€ bzw. 96€ ein Nachfragepotenzial von 2,8 Mio. € bzw. von 3,2 Mio. €.

Fazit: Das Einzugsgebiet nicht-großflächiger zentrenrelevanter Fachmärkte ordnet sich der standortprägenden Ausstrahlung der Lebensmittelmärkte laut Auswirkungsanalyse unter, bezieht sich also ausschließlich auf Freitaler Stadtgebiet. Eine gezielte Kundenbindung aus Nachbargemeinden ist über Streuumsätze hinaus nicht zu erwarten. Die ermittelten Nachfragepotenziale repräsentieren folglich die Nachfrage der Freitaler Bevölkerung.

⁷ Die Stadt Freital umfasst zum Stand 31.03.2022 ein Bevölkerungspotenzial von 39.348 Personen, das Einzugsgebiet berücksichtigt folglich ca. 84% der ortsansässigen Personen.

5. Umsatzprognose und Kaufkraftbindung

Die Berechnung der Umsätze für die geplanten Fachmärkte erfolgt auf Basis der maximalen Flächenproduktivität bei Ausschöpfung der Verkaufsflächendimensionierung bis an die Schwelle zur Großflächigkeit, stellt demnach ein Worst-Case-Szenario für die ebenso maximal zu erwartende Nachfragebindung dar.

Die BBE Handelsberatung GmbH hat für das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie im Jahr 2021 die Struktur und Marktdaten des Einzelhandels in Deutschland erarbeitet. Hierbei wurden die aktuellsten zur Verfügung stehenden Daten aus der amtlichen Statistik des Bundes und der Länder sowie einschlägig anerkannter Institutionen aus dem Einzelhandelsbereich verwendet. Eine wesentliche Verbreiterung des Datenpools ergibt sich aus der seit Anfang 2016 bestehenden Kooperation der BBE Handelsberatung mit dem Institut für Handelsforschung - IFH Köln bei der Erstellung gemeinsamer Branchenstudien. Darüber hinaus wurden neben BBE-internen anonymisierten Daten zur Leistungsfähigkeit des Handels in den jeweiligen Branchen und eigenen Veröffentlichungen zusätzlich Markt- und Distributionsberechnungen auf Basis zahlreicher sekundärstatistischer Datenquellen und Publikationen für die Aufarbeitung der einzelnen Teilmärkte berücksichtigt.

Branchen- und betriebsformenspezifisch stehen in einer Spannweite von minimalen bis maximalen Werten entsprechende Flächenproduktivitäten für den Einzelhandel in Deutschland zur Verfügung. Für die möglichen Anbieter im Kerngebiet wurden in den sechs Branchen im Sinne eines „Worst-Case-Szenarios“ in Abstimmung mit der jeweils unterdurchschnittlicher Kaufkraft von Freital dennoch eher durchschnittliche Flächenproduktivitäten für Fachmärkte angesetzt, was im deutschlandweitem Vergleich einer maximalen Leistungsfähigkeit am Standort Freital entspricht.

Tabelle 2: Umsatzprognose auf Basis der Flächenproduktivitäten

Planvorhaben	Verkaufsfläche	Flächenproduktivität	Umsatzerwartung
	in m ²	€/m ²	in T€
Fachmarkt			
Bücher/Papier- und Schreibwaren/Büroorganisation	800	4.000	3.200
Bekleidung	800	1.300	1.000
Schuhe/Lederwaren	800	2.100	1.700
Spielwaren/Bastelbedarf	800	2.100	1.700
Sportartikel	800	2.100	1.700
Consumer electronics	800	5.000	4.000
Quelle: BBE-Berechnung 2022, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (Hrsg.): Flächenproduktivitäten gemäß BBE Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020			

Aufgrund der unterschiedlichen Flächenproduktivitäten ergeben sich Umsätze der Fachmärkte zwischen 1,0 Mio. € für einen möglichen Bekleidungsfachmarkt bzw. von 4 Mio. € für einen Consumer electronics-Fachmarkt. Für die Fachmärkte Schuhe/Lederwaren, Spielwaren/Bastelbedarf und Sportartikel wird jeweils ein Umsatz von 1,7 Mio. € prognostiziert. Bei Büchern/Papier- und Schreibwaren/Büroorganisation wird auf Basis der Struktur und Marktdaten ein Umsatz von 3,2 Mio. € erwartet.

Im Folgenden wird aus dem ermittelten Nachfragepotenzial und diesen maximalen Prognoseumsätzen der alternativen Fachmärkte eine gleichfalls maximale Kaufkraftbindung bzw. Nachfrageabschöpfung errechnet.

Tabelle 3: Kaufkraftbindung der Fachmärkte im Einzugsgebiet

	Marktpotenzial Einzugsgebiet	Umsatzerwartung Fachmärkte	Kaufkraft- bindung	Weiterhin offene Potenziale
	in T€	in T€	in %	in T€
Bücher/Papier- und Schreibwaren/Büroorganisation	5.644	3.200	57	2.444
Bekleidung	13.690	1.000	7	12.690
Schuhe/Lederwaren	2.800	1.700	61	1.100
Spielwaren/Bastelbedarf	3.180	1.700	53	1.480
Sportartikel	6.270	1.700	27	4.570
Consumer electronics	5.810	4.000	69	1.810

Quelle: BBE-Berechnungen 2022, Datenbasis: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (Hrsg. 2021): Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels

Es wird deutlich, dass in allen sechs Branchen das Nachfragepotenzial des Einzugsgebietes die Umsatzerwartung des jeweiligen Fachmarktes übersteigt. Es ist noch einmal darauf zu verweisen, dass das Einzugsgebiet das Freitaler Stadtgebiet nicht vollumfänglich einschließt.

Der zu erwartende Umsatz wird stets anteilig vom Freitaler Nachfragepotenzial getragen. Zwischen den Branchen bestehen jedoch deutlich Unterschiede. Ein Bekleidungsfachmarkt mit maximal 800 m² Verkaufsfläche würde lediglich eine Kaufkraftbindung von 7% erreichen, während für Consumer electronics bei einem Umsatz von 4 Mio. € und einem Marktpotenzial von 5,8 Mio. € eine Kaufkraftbindung von 69% induziert wird. Bei den drei Branchen Schuhe/Lederwaren, Bücher/Papier- und Schreibwaren/Büroorganisation sowie Spielwaren/Bastelbedarf wird eine potenzielle Kaufkraftbindung mit 61%, 57% und 53% ihren Maximalwert erreichen. Für Sportartikel liegt ein adäquater Wert bei 27%.

In Relation zum Freitaler Nachfragepotenzial insgesamt, also unter Berücksichtigung des gesamten Stadtgebietes, würden sich diese Werte entsprechend reduzieren.

Deutlich wird in jedem Fall, dass die alternativen Entwicklungen mit zentrenrelevanten Fachmärkten am Projektstandort durch eine gezielte Steuerung wesentlicher Anteile der kommunalen Nachfrage auf das städtebaulich prioritäre Versorgungszentrum getragen werden kann.

Fazit: Zwischen den möglichen Fachmärkten ergeben sich deutliche Unterschiede bei den Umsatzprognosen, die aus den differierenden Flächenproduktivitäten resultieren. Entsprechend gibt es auch deutliche Differenzen bei den Kaufkraftbindungen der Fachmärkte. Für alle Branchen gilt jedoch, dass das Nachfragepotenzial des Einzugsgebietes die maximale Umsatzerwartung bei weitem übersteigt, eine Abhängigkeit von regionalen Kaufkraftzuflüssen aus Nachbarkommunen ist nicht zu erwarten. Vergleichbar der Abgrenzung des Einzugsgebietes zeigt auch die maximale Nachfrageabschöpfung eine ausschließliche Orientierung auf das Freitaler Stadtgebiet.

6. Bewertung der resultierenden Marktstellung alternativer Anbieter und deren städtebaulichen Folgewirkung in Freital oder Nachbargemeinden

Die geplanten zentrenrelevanten Fachmärkte im Kerngebiet des Bebauungsplanes „Stadtzentrum – Areal Sächsischer Wolf“ mit jeweils annähernd 800 m² Verkaufsfläche stärken den zentralen Versorgungsbereich in Deuben und induzieren keine städtebaulich oder raumordnerisch negativen Auswirkungen für die Stadt Freital oder Nachbargemeinden. Detaillierter lassen sich die Ergebnisse der ergänzenden Stellungnahme wie folgt beschreiben:

Bewertung der resultierenden Marktstellung der möglichen Fachmärkte im Kerngebiet

- Die ermittelten Bindungsquoten zeigen auf, dass der Umsatz der geplanten Fachmärkte grundsätzlich aus dem Nachfragepotenzial des Einzugsgebiets getragen werden kann, welches das Stadtgebiet Freital weitestgehend aber nicht vollständig umfasst. Eine darüberhinausgehende Ausstrahlung des Standorts ist weder absehbar noch für die Tragfähigkeit der einzelnen Anbieter erforderlich.
- Bei errechneten Bindungsquoten von mehr als 50% sind zweifellos dominante Marktstellungen zu erwarten, diese wird jedoch an den zentralen Versorgungsbereich Deuben gebunden, was zweifellos einer städtebaulichen Zielvorstellung entspricht.

Städtebauliche Bewertung des Vorhabens für die Stadt Freital – Stärkung des A-Zentrums Deuben

- Der Projektstandort liegt innerhalb des A-Zentrums Geschäftsstraße Deuben und hat durch die Nähe zum Busbahnhof und zum Bahnhof Deuben eine sehr gute ÖPNV-Anbindung.
- Zusammen mit der aufgewerteten City-Galerie kann das Vorhaben mit den ergänzenden Fachmärkten den nördlichen Schwerpunkt des zentralen Versorgungsbereichs Deuben stärken.
- Abseits des Fahrradfachmarkts Fahrradkette unweit vom Projektstandort gibt es keine Fachmärkte mit mehr als 200 m² Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Freital. Somit ist mit den alternativen Fachmärkten, die jeweils annähernd 800 m² Verkaufsfläche umfassen, eine Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs mit innerstädtischen Leitsortimenten verbunden.
- Insofern handelt es sich bei den Fachmärkten mit zentrenrelevanten Sortimenten um eine städtebaulich gewünschte Steuerung zum A-Zentrum. Letztlich zielt eine angestrebte Steuerung zentrenrelevanter Angebote in der Stadt Freital genau auf diesen zentralen Versorgungsbereich.

Kompatibilität mit dem Zentrenkonzept der Stadt Freital gegeben

- Gemäß Einzelhandelskonzept ist *„die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern und in den beiden A-Zentren zu konzentrieren zwingend, um auch zukünftig Kundenströme gezielt in die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken und somit die für die Stadtstruktur und Stadtidentität wichtigen, traditionellen Versorgungszentren weiter zu entwickeln.“*
- Das Einzelhandelskonzept der Stadt Freital befindet sich aktuell in der Fortschreibung. Es ist davon auszugehen, dass das A-Zentrum in seiner Bedeutung für die Stadt Freital aufgewertet wird und der Projektstandort „Sächsischer Wolf“ einen maßgeblichen Magnetstandort dieses A-Zentrums darstellt.

Keine negativen Auswirkungen auf weitere zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Freital

- Wettbewerbsrelevante Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten befinden sich innerhalb der Stadt Freital in den Ergänzungsstandorten Weißeritzpark und Wilsdruffer Straße. Der am südlichen Stadtrand gelegene Weißeritzpark umfasst u.a. AWG-Modemarkt, Kik-Textildiscounter, Reno-Schuhfachmarkt, Medimax, Tedi, mister* lady, Woolworth (zzgl. weiterer Fachgeschäfte). Zum Umfeld des Ergänzungsstandortes an der Wilsdruffer Straße zählen die Anbieter AWG-Modemarkt, Mayers-Markenschuhe und der Elektrofachmarkt Expert, der Non-Food-Fachmarkt Pfennigpfeiffer mit ausgeprägtem Schreibwarensortiment liegt im weiteren Verlauf der Wilsdruffer Straße an dezentraler Lage.
- Dies verdeutlicht, dass bisher zentrenrelevante Fachmarktkonzepte sich außerhalb der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Freital befinden, die Wettbewerbsposition des zentralen Versorgungsbereiches Deuben diesbezüglich verbessert wird. Insofern werden sich realistische Wettbewerbseffekte / Umsatzumverteilungen durch die Fachmärkte auch vorwiegend auf Standorte außerhalb der bisherigen zentralen Versorgungsbereiche beziehen und in jedem Fall keine städtebauliche Relevanz entfalten.

Einzugsgebiet konzentriert sich auf Stadtgebiet Freital – keine raumordnerisch negativen Auswirkungen auf Nachbargemeinden

- Das Einzugsgebiet bleibt, adäquat zur Ausstrahlung der bereits in der Wirkungsanalyse geprüften, nahversorgungsrelevanten Anbieter im Sondergebiet des Projektstandortes, auf weite Teile des Stadtgebietes von Freital begrenzt. Die nahversorgungsrelevanten Anbieter mit mehr als 4.000 m² Verkaufsfläche erweisen sich als standortprägend, ergänzende Fachmärkte im Kerngebiet sind als Ergänzung zu bewerten und ordnen sich dem Einzugsgebiet unter.
- Das Oberzentrum Dresden verfügt über eine weitaus ausgeprägtere Einzelhandelsstruktur und folglich auch Attraktivität aus Kundschaftssicht als die Stadt Freital. Potenzielle Kunden aus Regionen südlich und westlich der Stadt Freital werden in Abwägung von Zeit-Distanz-Aspekten zunächst den Weißeritzpark bzw. die Anbieter an der Wilsdruffer Straße aufsuchen.
- Eine gezielte Kundschaftsorientierung von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes, die über geringfügige Streuumsätze hinausgeht, ist unrealistisch.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass sich das Vorhaben auch mit den ergänzenden Fachmärkten in die örtliche Struktur einordnet und der zentrale Versorgungsbereich A-Zentrum Geschäftsstraße Deuben der Stadt Freital damit gestärkt wird.

Vorstehendes Gutachten dient als Beurteilungsgrundlage für zukünftige Planungs- und Genehmigungsprozesse. Für Fragen zu unseren Ausarbeitungen stehen wir Ihnen ebenso gerne zur Verfügung wie für weitere beratende Unterstützung.

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Dr. Ulrich Kollatz
Gesamtleitung



i. V. Richard Engel
Projektleitung

Leipzig, 6. September 2022