



KÖLN-LEIPZIG-LÜBECK-MÜNCHEN-RIED(A)-STUTTGART

EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT FREIBERG

Zusammenfassung wesentlicher Aussagen



Bearbeiter:

Dr. Eddy Donat

Dipl.-Geogr. Richard Korcz

Dipl.-Geogr. Katharina Groß

Leipzig, April 2010

CIMA Beratung + Management GmbH
Walter-Heinze-Str. 27
04229 Leipzig

Tel.: 0341-69 603 0
Fax: 0341-69 603 15
E-Mail: cima.leipzig@cima.de
Internet: www.cima.de

Stadt- und Regionalmarketing
City-Management
Stadtentwicklung
Einzelhandel
Wirtschaftsförderung
Immobilienentwicklung
Personalberatung
Tourismus

© CIMA Beratung + Management 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. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH.

Es wurden ggf. Fotos, Grafiken u.a. Abbildungen zu Layoutzwecken und als Platzhalter verwendet, für die keine Nutzungsrechte vorliegen. Jede Weitergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung kann Ansprüche der Rechteinhaber auslösen. Wer diese Unterlage -ganz oder teilweise- in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte, stellt die CIMA von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen durch die CIMA Beratung + Management GmbH.

Inhalt

1	AUFTRAG UND AUFGABENSTELLUNG	3
2	POTENZIALE DER STADT FREIBERG	4
2.1	Einwohner, Kaufkraft und Verkaufsflächen, Qualität der Betriebe	4
2.2	Marktgebiet, Kaufkraftströme und Umsatzbindung	4
2.3	Beurteilung Situation Einzelhandel durch Besucher, Bewohner, Experten	5
3	EMPFEHLUNGEN UND LEITLINIEN ZUR EINZELHANDESENTWICKLUNG	6
4	ZENTRENRELEVANTE SORTIMENTE	10
5	ABGRENZUNG DER ZENTRALEN VERSORGBEREICHE	12
6	ANHANG	13

1 AUFTRAG UND AUFGABENSTELLUNG

Auftraggeber

Stadt Freiberg

Oberbürgermeister Bernd-Erwin Schramm

Stadtverwaltung Freiberg

Obermarkt 24

09599 Freiberg

Analysezeitraum:

Januar bis Juli 2009

Endbericht Oktober 2009

Untersuchungsdesign

- Bestandserhebung und Einzelhandelsuntersuchung Februar 2009
(Vollerhebung des Einzelhandels)
- Haushaltsbefragung Februar 2009
(Telefonische Befragung 300 zufällig ausgewählter Personen je 50% aus Stadt und Umland)
- Expertenbefragung März 2009
(Leitfadengestützte Interviews)
- Auswirkungsanalyse (Endbericht) Oktober 2009
- Einarbeitung Hinweise Träger öffentlicher Belange März 2010

Teilaufgaben

- Bestands- und Bedarfsanalyse zur Ermittlung der Marktpotenziale und Einzelhandelsverkaufsflächen in Freiberg
- Markt- und Wettbewerbsanalyse und Aufzeigen der Verkaufsflächenstruktur
- Qualitative Bewertung der Einzelhandelsbetriebe
- Auswertung der Befragungen
- Potenzialanalyse mit Bewertung der branchenspezifischen Verkaufsflächenbedarfe bzw. -überhänge und Prognose für das Jahr 2015
- Beurteilung der Nahversorgungssituation und Ableitung der Entwicklungspotenziale
- Bewertung innerstädtischer Geschäftslagen
- Ableitung eines Leitbildes zur künftigen Einzelhandelsentwicklung
- Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche
- Aufstellung einer Sortimentsliste für Freiberg nach Zentrenrelevanz („Freiberger Liste“)
- Empfehlung Einzelhandelsentwicklungen nach Standorten

2 POTENZIALE DER STADT FREIBERG

2.1 Einwohner, Kaufkraft und Verkaufsflächen, Qualität der Betriebe

Die Große Kreisstadt Freiberg mit 40.641 Einwohnern (Stand 31.12.2008) ist das bedeutendste **Mittelzentrum** zwischen Dresden und Chemnitz und hat als solches die Versorgungsfunktion für einen mittelzentralen Verflechtungsbereich. Die Stadt hat eine ringförmig angelegte Innen- bzw. Altstadt mit einer weitestgehend **kompakten Siedlungsfläche** unterschiedlicher Ausprägung, welche sich um diesen Kern herum entwickelt hat.

Die **Bevölkerung nimmt seit 1990 ab** und wird auch weiterhin bis 2020 als rückläufig prognostiziert. Die **Altersstruktur ändert sich bis 2020 kaum**, wobei der **Anteil der älteren Bevölkerung (>60) leicht steigt** und der **Anteil der ökonomisch aktiven Bevölkerung** weiterhin **leicht zurückgeht**. Die **Beschäftigungsstruktur und das Arbeitslosenniveau** bleiben trotz einer anhaltenden Dynamik bei den Zu- und Abgängen **relativ konstant**.

Die Stadt Freiberg weist besonders im **langfristigen Bedarfsbereich einen überdurchschnittlichen Verkaufsflächenbesatz pro Kopf** auf. Dies spiegelt sich auch im hohen VKF-Besatz im Non-Food-Bereich wider. Dagegen ist der **mittelfristige Bedarf stark unterdurchschnittlich** vertreten. Beim **kurzfristigen Bedarf** liegt die **Verkaufsfläche ungefähr** auf dem **ostdeutschen Niveau**.

Der Anteil der **Verkaufsflächen des Stadtzentrums** an der Gesamtverkaufsfläche der Stadt ist für ostdeutsche Verhältnisse **positiv zu bewerten**. Dazu tragen auch großflächige Betriebe im Stadtzentrum wesentlich bei. Mehr als die Hälfte der gesamtstädtischen **Verkaufsfläche** befindet sich **in nicht integrierten Lagen**.

Die Situation der **Nahversorgung in Freiberg ist insgesamt positiv zu bewerten**. Sowohl die Anzahl der Lebensmittel-Betriebe als auch ihre Verteilung **gewährleisten den meisten Stadtteilen eine ausreichende Versorgung**. Auch wenn auf der gesamtstädtischen Ebene bei der Ausstattung mit Lebensmittel-Betrieben **die Grenzen der Wirtschaftlichkeit erreicht** ist, sind **geringfügige Potenziale auf Stadtteil-Ebene vorhanden**.

Hinsichtlich der **Qualität der Betriebe** ist bei allen untersuchten Merkmalen im Vergleich zu den anderen **Lagen** das **Stadtzentrum positiv hervorzuheben**. Der **geringe Anteil an Exklusivität**, auch **größere Anteile an durchschnittlicher Präsentation und Gestaltung** lassen jedoch **Verbesserungspotenziale** erkennen. Die Qualität in den **anderen Lagen** (übriges Stadtgebiet und Peripherie) liegt überwiegend im mittleren Niveau und **entspricht** damit dort zu **erwartenden Anforderungen**. Grundsätzlich ist die **Wettbewerbsfähigkeit** der Geschäfte in Freiberg **gegeben**, jedoch insbesondere **im Stadtzentrum zu verbessern**.

2.2 Marktgebiet, Kaufkraftströme und Umsatzbindung

Das gesamte Marktgebiet (Stadtgebiet + Einzugsgebiet) der Stadt Freiberg umfasst ein **Potenzial von ca. 116 Tsd. Einwohnern**. Davon gehören ca. **74 Tsd. Einwohner zum Einzugsgebiet**. Das **Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet** beträgt demzufolge **ca. 362 Millionen Euro**. Zusammen mit der Stadt Freiberg verfügt das **gesamte Marktgebiet** über ein **Potenzial von ca. 576 Millionen Euro pro Jahr**.

Bei einem **in der Stadt Freiberg** vorhandenen einzelhandelsrelevanten **Kaufkraft-Potenzial von ca. 204 Mio. Euro** ist neben den entsprechenden **Abflüssen von ca. 26 Mio. Euro** und den **Zuflüssen von ca. 41 Mio. Euro** ein **bindungsfähiges Umsatzpotenzial von ca. 219 Mio. Euro** zu verzeichnen.

Der Verkaufsflächenbesatz weist entsprechend den zu prognostizierenden Kaufkraftpotenzialen in einer optimistischen und auch pessimistischen Prognose hohe **Flächenüberhänge** in **mehreren Branchen** des **kurz- und langfristigen Bedarfs** aus. Freie Potenziale bestehen bei den Sortimenten Droge-

rie/ Parfümerie, Wäsche/Strümpfe sowie Möbel, jedoch in Größenordnungen von meist nur wenigen Hundert Quadratmetern. Ein **nachhaltig dringender Verkaufsflächenbedarf** auch in Einzelbranchen ist demzufolge aus der Potenzialanalyse **nicht ableitbar**.

Der für die Stadt Freiberg und ihr Umland **prognostizierte Bevölkerungsrückgang** wird die **bindungsfähigen Umsätze bis 2015 senken**. Das **Kaufkraftpotenzial von Freiberg liegt 2015** je nach Option zwischen **ca. 184 Mio. €** (prognostizierter starker Bevölkerungsrückgang) und **ca. 200 Mio. €**. (prognostizierter leichter Bevölkerungsrückgang) und würde damit **gegenüber 2008 um ca. 4,7 Mio. € bzw. um ca. 20,5 Mio. € sinken**. Ebenfalls fällt der **Zufluss nach Freiberg** aus dem Einzugsgebiet **um ca. 1,5 Mio. € bzw. 1,4 Mio. € geringer aus**. Insgesamt liegt der **bindungsfähige Umsatz** im Jahre 2015 je nach Szenario zwischen ca. 199 Mio. € und 213 Mio. €. **Selbst eine höhere Kaufkraft im Best-Case-Szenario kann also die Auswirkungen des Bevölkerungsrückgangs nicht kompensieren**.

2.3 Beurteilung Situation Einzelhandel durch Besucher, Bewohner, Experten

Zur besseren Einschätzung der Situation in Freiberg auch aus Sicht der „Betroffenen“ wurde eine telefonische Haushaltsbefragung unter Bewohnern von Freiberg und Umlandgemeinden sowie Einzelgespräche mit benannten Experten – Vertretern des Einzelhandels, der Stadtverwaltung sowie anderer Institutionen wie IHK und Freiburger Stadtmarketing – durchgeführt.

Sowohl Umlandbewohner als auch Freiburger besuchen das Zentrum **überwiegend zum Einkaufen und Bummeln**.

Die **Umlandbewohner** assoziieren mit Freiberg am Häufigsten die **Bergakademie**. Viele verbringen bis zu **4 Stunden im Zentrum**. **Angebot und Vielfalt** im Einzelhandel werden **positiv** hervorgehoben. Sie bewerten die **Erreichbarkeit mit dem PKW** und **Parkplatzsituation im Zentrum** allerdings nur als **befriedigend**.

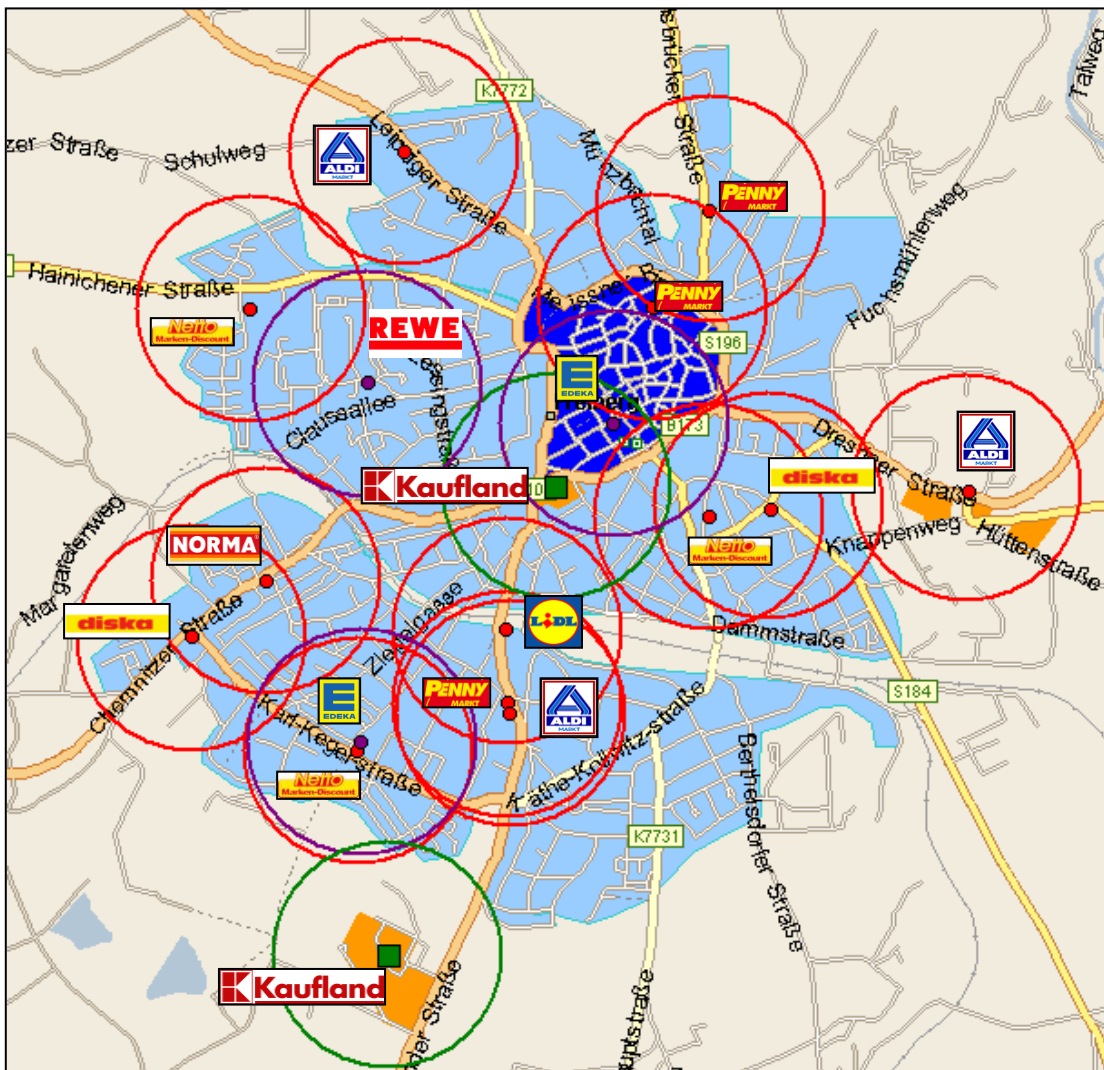
Die **Freiberger** selbst (Bewohner) assoziieren am häufigsten „**Bergbau**“ mit ihrer Stadt. Sie verbringen überwiegend bis maximal 2 Stunden im Stadtzentrum. **Angebotsvielfalt** und **Branchenmix** betrachten sie eher **kritisch**. Die Nähe zum Wohnort ist der Haupteinkaufsgrund. Möbel und Heimtextilien sowie Bekleidung und Schuhe werden auch oft in Dresden oder Chemnitz gekauft.

Die **Experten** schätzen Freiberg als sehr attraktiv ein. Dennoch werden Obermarktgestaltung, Leerstände, Außenkommunikation und Stadtbildbelebung als verbesserungswürdige Aufgaben gesehen. Bessere **Erreichbarkeit** der Stadt und ihre **solitäre Lage können** zum einen **vor übermäßigen Kaufkraftabfluss** in die Oberzentren **schützen**. Der geplante Bau der Umgehungsstraße wie zwiespältig gesehen: Die Anbindung an die B101 wird zwar besser, aber die Umlenkung vieler bisheriger „Durchfahrer“ könnte zu Frequenzverlusten führen. Der Branchen- und **Betriebstypenmix** wird als **wenig abwechslungsreich** und **unattraktiv bemängelt**. So **hochwertige Bekleidungsfachgeschäfte** vermisst, obwohl man gleichzeitig aber weiß, dass diesen Geschäften vermutlich die entsprechend **finanziell ausgestattete Zielgruppe fehlt**. Hinsichtlich der Entwicklung einzelner Stadtareale werden die Planungen am PAMA-Gelände positiv eingeschätzt, die Umsiedlung von AWG aus der Gerberpassage als kritisch für dieses Objekt gewertet. Zur Steigerung der Attraktivität der Stadt wird im Stadtmarketing eine Chance gesehen, das Stadtbild Freibergs zu beleben. Man würde bereits positive Ergebnisse dieser Arbeit erkennen können. Befürchtungen gibt es dahingehend, dass die ehrenamtliche Arbeit auf Dauer zu zeit- und kraftraubend sein könnte und damit die Arbeitskreativität schwächt.

3 EMPFEHLUNGEN UND LEITLINIEN ZUR EINZELHANDELSENTWICKLUNG

Zur besseren Transparenz und für eine konkrete Beschlussfassung durch die Entscheidungsträger der städtischen Entwicklung werden folgende Leitlinien formuliert:

- 1) Die Stadt Freiberg übernimmt für ihren mittelzentralen Verflechtungsbereich im Landkreis Mittelsachsen die **Versorgungsfunktionen als Mittelzentrum**.
- 2) Die Versorgungsfunktion des Innenstadtzentrums von Freiberg geht über den unmittelbaren Nahbereich hinaus. Dieses wird als **zentraler Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum“** abgegrenzt, um diese Versorgung sicherzustellen und die Attraktivität der Innenstadt zu stärken.
- 3) Der **Einkaufsbereich Poststraße und Bahnhofstraße** grenzt unmittelbar an das Stadtzentrum an und hat auf Grund des überwiegend individuellen Branchen- und Geschäftsbesatzes eine schützenswerte Ergänzungsfunktion. Die Bahnhofstraße/Poststraße werden als Einkaufsstraßen weiter entwickelt und deshalb als zentraler Versorgungsbereich „Nebenzentrum Post-/Bahnhofstraße“ geschützt.
- 4) Die Absicherung der wohnortnahen Versorgung soll ein weitestgehend **flächendeckendes Nahversorgungsnetz** gewährleisten, welches jedem Einwohner in einem Radius von ca. 500 m (siehe Karte) den Besuch mindestens einer Lebensmittel-Verkaufsstelle ermöglicht.



Quelle: MapPoint 2006, Bearbeitung: CIMA 2009

- 5) Eine Stärkung des Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen beinhaltet neben dem Schutz des Bestandes Vorsorge für **Weiterentwicklungen** zu treffen, die zu Synergien in der Frequentierung und damit Stärkung ihrer Versorgungs- und Magnetfunktion führen.
- 6) So genannte bzw. dazu bestimmte zentrenrelevante Sortimente sind den integrierten Lagen und hier vorrangig den zentralen Versorgungsbereichen zur Erhaltung und Stärkung derselben vorbehalten. Nicht zentrenrelevante Sortimente können auch an nicht integrierten Standorten angesiedelt werden, sofern keine nachhaltigen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind und die rechtlichen Rahmenbedingungen gegeben sind (BauGB und BauNVO). Eine **Differenzierung** in zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente wird für die Stadt Freiberg entsprechend ihrer allgemeinen Typisierung bzw. ihres Charakters mit den derzeitigen Lageverteilungen in der Gesamtstadt abgeglichen und zu einer spezifischen „**Freiberger Sortimentsliste**“ festgesetzt (siehe Punkt 4).
- 7) Die Ansiedlung neuer **großflächiger Einzelhandelsbetriebe** mit überwiegend zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie die Erweiterung oder wesentliche Änderung bestehender Einzelhandelsbetriebe ist ausschließlich in den räumlich definierten **zentralen Versorgungsbereichen zulässig** (siehe Anhang). Im Nahversorgungsbereich ist dabei der qualitativen Verbesserung des Angebotes insbesondere durch Betriebsformen mit großzügigerem Flächenangebot, größerer Sortimentstiefe und mehr Serviceleistungen der Vorrang zu geben (z. B. „Supermarkt der Generationen“).
- 8) Zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche ist außerhalb derselben, aber noch in **integrierten Lagen**, die Ansiedlung von **Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten** mit einer **Verkaufsflächengröße bis max. 100 m²** ohne Prüfung auf schädliche Auswirkungen zulässig („**Freiberger Laden**“).
- 9) Ansiedlungsbestrebungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in nicht integrierter Lage, die **zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente als Randsortiment** führen, dürfen einen Anteil von 10% zentrenrelevante Sortimente am Gesamtsortiment nicht überschreiten. Übersteigt der Anteil zentrenrelevanter Sortimente die ohne Prüfung zulässige Größe von 100 m² Verkaufsfläche (maximale Größe „Freiberger Laden“), so ist die Verträglichkeit des Teilsortimentes in Relation zum vorhandenen branchenspezifischen Besatz der/des jeweils im Einflussbereich befindlichen Zentralen Versorgungsbereiche(s) zu prüfen, um nachhaltig negative Auswirkungen zu verhindern.
- 10) Die Zulässigkeit bzw. der Umfang genehmigter Einzelhandelsflächen an nicht integrierten Standorten, insbesondere in den Sondergebieten Einzelhandel, ist auf ihre Festsetzungen bzw. Beschränkungen im jeweiligen Bebauungsplan hin entsprechend den aktuellen baurechtlichen Möglichkeiten zu überprüfen und den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes entsprechend anzupassen.

Zu diesen Leitlinien werden folgende **Erläuterungen** gegeben:

Zu 1: Mittelzentrale Versorgungsfunktionen

Das von der Landesplanung geforderte **Zentralitäts- und Integrationsgebot** muss beachtet werden, wodurch großflächige Handelsbetriebe nur in Ober- und Mittelzentren zulässig sind. Demnach ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten nur noch in städtebaulich integrierter Lage zulässig (siehe LEP Sachsen 2003 Z 6.2.1).

„Städtebaulich integriert“ bedeutet, dass eine auch für nichtmobile Bevölkerungsgruppen günstige Lage zum Stadtkern oder zu Stadtteilzentren mit einer Anbindung an den ÖPNV gegeben ist.

Das prioritäre Ziel muss die Sicherung der zentralen Versorgungsfunktionen unter Berücksichtigung städtebaulicher Ziele sein.

Zu 2: Innenstadtzentrum

Der Handel in der Innenstadt dient der intraregionalen Versorgung und Bereicherung der (historischen) Zentrumsfunktion. Handel, Gastronomie, Kultur, Freizeitgestaltung, Tourismus sollten sich gegenseitig ergänzen. Die hier vorhandene Branchen- und Betriebstypenvielfalt ist zu erhalten und weiter zu stärken.

Zu 3: Nebenzentrum Post-/Bahnhofstraße

Die Post- und die Bahnhofstraße sind Straßenzüge mit einem abwechslungsreichen Branchenbesatz zumindest vom Stadtzentrum ausgehend. Sie ergänzen das Innenstadtzentrum, bedürfen aber auch einer Unterstützung bzw. dem Schutz durch einen zentralen Versorgungsbereich, damit sich der Einzelhandel hier behaupten und weiter entwickeln kann. Es ist jedoch darauf zu achten, dass von diesem Nebenzentrum keine schädlichen Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum ausgehen.

Zu 4.: Grund- und Nahversorgungszentren

Nahversorgungszentren sollen die Bevölkerung bestimmter Quartiere mit Waren des überwiegend kurzfristigen Bedarfs versorgen. Um eine flächendeckende Versorgung zu gewährleisten, werden zu den bereits vorhandenen Nahversorgungszentren auch geplante und noch nicht funktionsfähige Nahversorgungszentren als zentrale Versorgungsbereiche vorgeschlagen und räumlich abgegrenzt

Zu 5: Stärkung des Einzelhandels

Die Stärkung des Einzelhandels kann in Freiberg vorrangig nicht durch (unkoordiniertes) Flächenwachstum, sondern nur durch eine gezielte Ansiedlungssteuerung erreicht werden. Notwendig sind insbesondere qualitative Verbesserungen in der Handelsstruktur im Innenstadtbereich und in der Post-/Bahnhofstraße. Natürlich ist dies auch mit der Ansiedlung neuer Verkaufsflächen bzw. der Ablösung vorhandener verbunden. Im Innenstadtbereich ist dazu genügend Flächenpotenzial vorhanden entsprechend der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches, z. B. durch Leerstände und ungenügend für Einzelhandel genutzte Objekte. Im abzugrenzenden zentralen Versorgungsbereich Post-/Bahnhofstraße wird ein Areal unmittelbar am Bahnhof bereits mit einbezogen, welches mit neuen Einzelhandelsansiedlungen entwickelt werden soll (Pama-Gelände).

Zu 6: nicht zentrenrelevanten Sortimenten

Siehe Punkt 4

Zu 7: Großflächige Einzelhandelsbetriebe

Nach dem Bundesverwaltungsgerichtsurteil des 4. Senats aus dem Jahr 2005 sind Einzelhandelsbetriebe großflächig im Sinne von §11 Abs. 3 Satz 1 Nr.2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800m² überschreiten (Urteil des 4. Senats vom 24. November 2005 – BVerwG 4 C 8.05).

Bei § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO („Regelvermutung“) sind schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200m² Geschossfläche vorliegen.

Der hohe Besatz mit großflächigen Betrieben führt zu einem hohen Wettbewerbsdruck, so dass insgesamt in Freiberg insbesondere in den typischen Branchen für großflächige Betriebe wie Bau-, Heimwerker- und Gartenmärkte, Lebensmittel-Verbrauchermärkte, aber auch Elektrogroßmärkte kein zusätzlicher, quantitativer Flächenbedarf für Neuansiedlungen besteht. Einzig im Bereich Möbel werden noch Potenziale errechnet. Der größte Teil dieser branchenspezifischen Kaufkraft fließt in andere „Sonderstandorte“ ab (Höffner Chemnitz und Dresden, Ikea Dresden, Möbel Mahler Siebenlehn) und kann nur über Betriebsformen nach Freiberg zurück geholt werden, die auf Grund ihrer Spezifik, Bekanntheit, ihres attraktiven Preis-Leistungsverhältnisses oder auch Qualitätsanspruches eigene Magnetwirkung haben.

Die Umwidmung oder auch Neuerrichtung von großflächigen Nahversorgungseinrichtungen mit einem großzügigeren Platzangebot, breiteren Gängen, niedrigeren Regalen, mehr Informations- und

Serviceangeboten tragen dem Trend der zunehmenden Überalterung Rechnung, um sich so den Bedürfnissen älterer und behinderter Menschen anzupassen. Die damit einher gehenden Flächenerweiterungen unterliegen in der raumordnerischen Verträglichkeit jedoch auch der Zielrichtung, diese nur in den dafür vorgesehenen Zentralen Versorgungsbereichen zuzulassen. Vorrangig kommen aus heutiger Sicht für derartige Anpassungen die Nahversorgungszentren Karl-Kegel-Straße und Friedeburger Straße in Betracht.

Die Konzentration zahlreicher großflächiger Betriebe im Gewerbepark „Am Häuersteig“ hat ebenfalls eine Kaufkraftumlenkung zur Folge, die insbesondere in zentrenrelevanten Sortimenten zu einem nachhaltigen Wettbewerbsdruck auf die Innenstadt führen.

Neue großflächige Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und >800 m² VKF an nicht-integrierten bzw. in keinem räumlichen Bezug zum Stadtzentrum bzw. den zentralen Versorgungsbereichen stehenden Standorten würden die vorhandenen und geplanten Versorgungsstrukturen negativ beeinflussen. Angesichts der weiteren Rückentwicklung der Kaufkraftpotenziale ist deshalb im absehbaren Prognosezeitraum kein grundsätzlicher Handlungsbedarf zur gezielten Ansiedlung großflächiger Betriebe (außer Möbel, s. oben) ableitbar. Dies gilt insbesondere für zentrenrelevante Sortimente.

Zu 8: „Freiberger Laden“

Zur Stärkung der Zentrenstruktur und gleichzeitigen Erhaltung einer flächendeckenden Versorgung sollte auch unterhalb der Großflächigkeit die Zulässigkeit der Neu-Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente an integrierten Standorten eingeschränkt werden, indem ein lokalspezifischer Einzelhandelsbetrieb mit einer Maximalgröße definiert wird, der ohne weitere Beschränkungen zulässig ist. Hierzu wird ein so genannter „Freiberger Laden“ oder auch (Nachbarschaftsladen) definiert mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 100 m². Mit dieser durchschnittlichen Verkaufsflächengröße (außer den großflächigen Betrieben) kann noch marktfähig gewirtschaftet werden, ohne dass diese strukturprägend sind.

Zu 9: Zulässigkeit von zentrenrelevanten Randsortimenten

Bei einem großen absoluten Verkaufsflächenbesatz führt schon ein geringer prozentualer Anteil von zentrenrelevanten Teilsortimenten zwangsläufig zu Verkaufsflächen von weit über 100m². Dann ist diese branchenspezifische Verkaufsfläche des geplanten Vorhabens in Relation zum entsprechenden Branchenbesatz im Stadtzentrum zu betrachten. In der Regel ist davon auszugehen, dass mit zunehmender Größe des Gesamtvorhabens die absolute Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente größer ist und somit auch der Grad der nachhaltigen Beeinflussung steigt. Dies kann dazu führen, dass trotz eines vermeintlich geringen Anteils am Gesamtvorhaben die Verkaufsfläche bestimmter Einzelsortimente genauso groß oder gar größer sein kann als die für alle kleinteiligen Betriebe im darauf zu beziehenden Innenstadtzentrum.

Zu 10: Zulässigkeit genehmigter Einzelhandelsflächen

Vorhandene Einzelhandelsobjekte genießen Bestandsschutz. Nur bei Schließung über einen längeren Zeitraum und damit ausbleibender Nutzung nach mehr als drei Jahren erlischt der Bestandsschutz und es sind Maßnahmen zur Veränderung des Baurechts ohne Schadenersatzansprüche möglich

Die Bebauungspläne mit Sondergebiet Einzelhandel sind im Falle von Neuansiedlungen auf den Grad der Zulässigkeit von Handelseinrichtungen zu prüfen. Insbesondere ist die Zulässigkeit der Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente zu verhindern, um keine weiteren nachhaltig negativen Auswirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel zu erhalten. Grundlage zu Nutzungsänderungen stellt das beschlossene Einzelhandelskonzept dar.

4 ZENTRENRELEVANTE SORTIMENTE

Um die **Entwicklung in den zentralen Versorgungsbereichen** der Stadt nicht zu beeinträchtigen, ist neben der räumlichen Abgrenzung eine exakte **Bestimmung der Sortimente** notwendig, die für die Stadt als so genannte **zentrenrelevante Sortimente** zu definieren sind. Diese sollen bei Neuansiedlungen besonders sensibel betrachtet werden, da hier eine Beeinträchtigung durch Wettbewerbsüberlagerungen mit den innerstädtischen Bereichen anzunehmen ist. Diese Einordnung der Zentrenrelevanz ergibt sich einerseits aus allgemein gültigen Angebotsformen, aber auch aus konkreten Bedingungen vor Ort, ob beispielsweise diese Sortimente überhaupt noch in der Innenstadt geführt werden und damit „schützenswert“ sind. In Freiberg sind die allgemein als zentrenrelevant anerkannten Sortimente auch in der Innenstadt vorhanden. Zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente wurden entsprechend ihrer allgemein anerkannten Struktur auf die Situation in Freiberg hin überprüft und zugeordnet

Zentrenrelevante Sortimente	
Accessoires	
Antiquitäten und Gebrauchtwaren	Keramik
Bekleidung	Kürschnerwaren
Baby-/Kinderartikel	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Artikel künstlerischen Bedarfs
Bastelartikel	Kurzwaren- und Handarbeitsbedarf
Blumen, Pflanzen, Pflanzgefäße und Saatgut (ausgenommen: Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde)	Lederwaren
Briefmarken, Münzen	Musikinstrumente, Musikalien
Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse	Orthopädie
Bücher	Papier- und Schreibwaren
Bürobedarf	Porzellan
Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software	Reformwaren, Naturkost
Devotionalien	Schmuck
Drogeriewaren	Schuhe
Elektrische Haushaltsgeräte (Groß- und Kleinelektro)	Schulbedarf
Fahrräder, Fahrradteile und –zubehör	Silber- und Edelmetallwaren
Fotogeräte und Fotowaren	Spielwaren
Gardinen und Zubehör	Sport- und Campingartikel (ausgenommen: Campingmöbel, Sport und Freizeitboote und Zubehör)
Geschenkartikel	Stoffe
Glas	Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
Haushaltswaren	Uhren
Haus- und Heimtextilien	Unterhaltungselektronik
Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren	Wäsche, Strümpfe
zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung	
Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren und Presse	
Apotheken, medizinische und orthopädische Artikel	
Parfümeriewaren und Körperpflegemittel **	
Wasch-, Putz- und Reinigungs- sowie Pflegemittel, Bürstenwaren und Besen, Kerzen u. ä.	
Zeitungen, Zeitschriften	

**) konsumige Artikel im unteren und mittleren Preisniveau, überwiegend für den kurzfristigen Gebrauch bestimmt

Starke Zentrenrelevanz nach der **Handlungsanleitung für Großflächige Einzelhandelseinrichtungen für Sachsen** (Sächsisches Amtsblatt v. April 2008) haben:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie- und Parfümerieprodukte
- Haus- und Heimtextilien, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
- Bekleidung, Schuhe, Lederwaren
- Uhren, Schmuck
- Foto, Optik
- Spiel- und Sportwaren; -Fahrräder
- Schreibwaren, Bücher, Büroartikel
- Kunstgewerbe
- Hifi, Computer, Elektrohaushaltswaren (Kleingeräte)
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan.

Demgegenüber werden als nicht zentrenrelevante Sortimente eingestuft:

nicht-zentrenrelevante Sortimente	
Autos, Autozubehör, -teile, -reifen	Küchen
Badeeinrichtung	Markisen
Bauelemente	Mineralölzeugnisse
Baustoffe	Möbel
Beleuchtung	Motorräder und -zubehör
Beschläge	Pflanzen, Pflanzgefäße, Beetpflanzen, Wurzelstöcke
Bodenbeläge	Düngemittel
Boote und -zubehör	Rasenmäher
Brennstoffe	Rollläden, Rollos
Büromaschinen (gewerbl. Ausrichtung)	Sanitärerzeugnisse
Büromöbel	Sportgeräte (großteilige)
Eisenwaren	Teppichboden, Teppiche
Fenster	Tiernahrung u. Heimtierbedarf (außer Tiere u. zoologischer Spezialbedarf)
Fliesen	Türen
Garagen, Gartenhäuser, , Gewächshäuser	Waffen
Gitter	Werkzeuge
Herde, Kamine und Öfen	Wohnwagen
Holz, Holzmaterialien	Zäune
Installationsmaterial	
Jagd- und Anglerbedarf	

5 ABGRENZUNG DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE

Die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche dient dem **Schutz des Einzelhandels in diesen Bereichen** sowie der **planungsrechtlichen Vereinfachung neuer Vorhaben** und damit Förderung in diesen Bereichen. Mit der Neuregelung des §34, Abs. 3 BauGB, dass von entsprechenden Vorhaben „**keine schädlichen Auswirkungen** auf Zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden“ zu erwarten sein dürfen, ist damit auf den Bestand Rücksicht zu nehmen. Die Abgrenzung hat möglichst parzellenscharf, d. h. grundstücksbezogen nachvollziehbar, jedoch entsprechend der Nutzungsziele zu erfolgen (kein Baurecht).

In der Stadt Freiberg kommen folgende **Standorte** als **zentrale Versorgungsbereiche** in Frage:

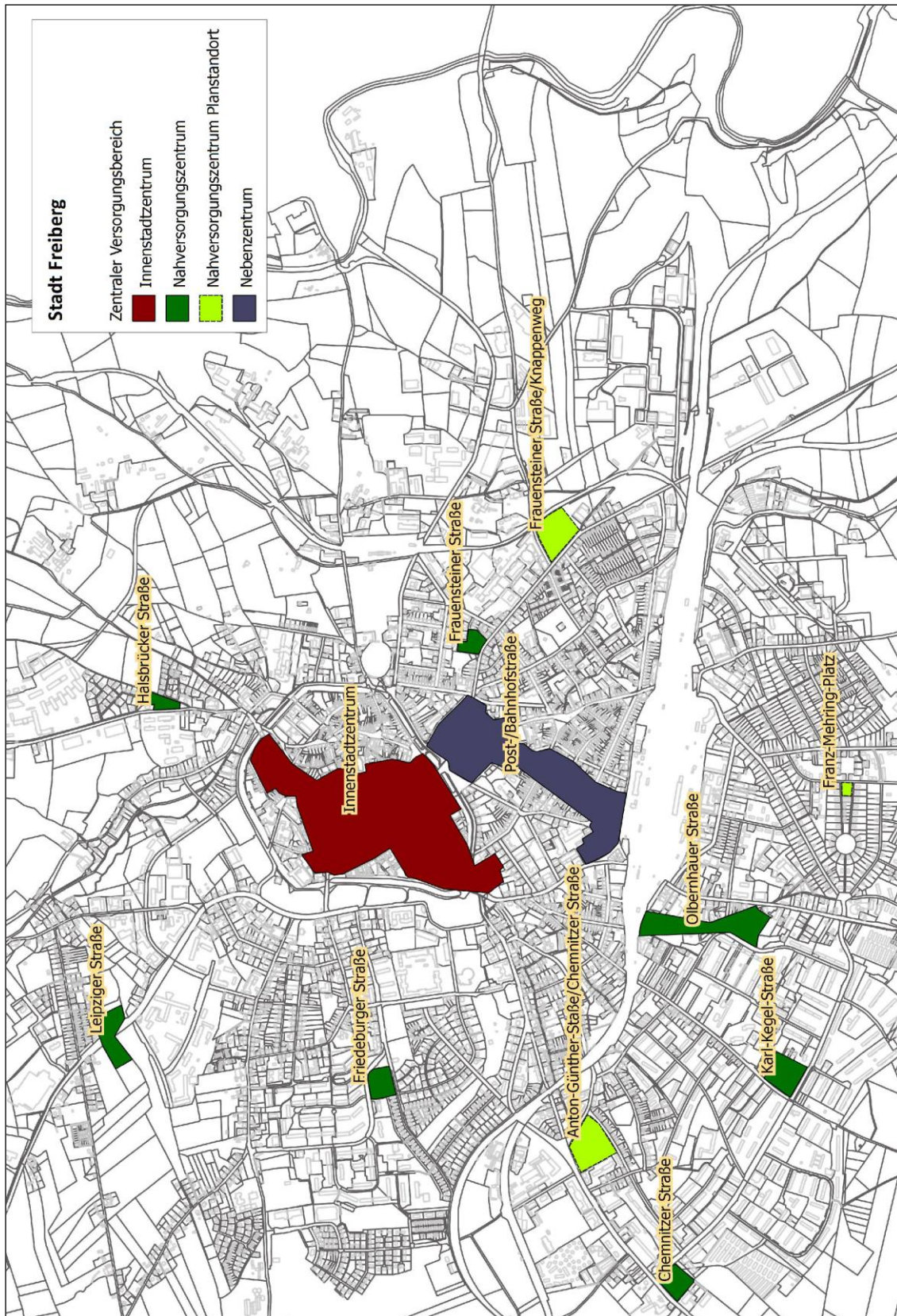
- Innenstadtzentrum
- Nebenzentrum Post-/Bahnhofstraße
- Nahversorgungszentrum Chemnitzer Straße
- Nahversorgungszentrum Frauensteiner Straße
- Nahversorgungszentrum Friedeburger Straße
- Nahversorgungszentrum Halsbrücker Straße
- Nahversorgungszentrum Karl-Kegel-Straße
- Nahversorgungszentrum Leipziger Straße
- Nahversorgungszentrum Olbernhauer Straße

Zur flächendeckenden Sicherung der wohnortnahen Versorgung können folgende **Planstandorte als Nahversorgungszentren** entwickelt werden:

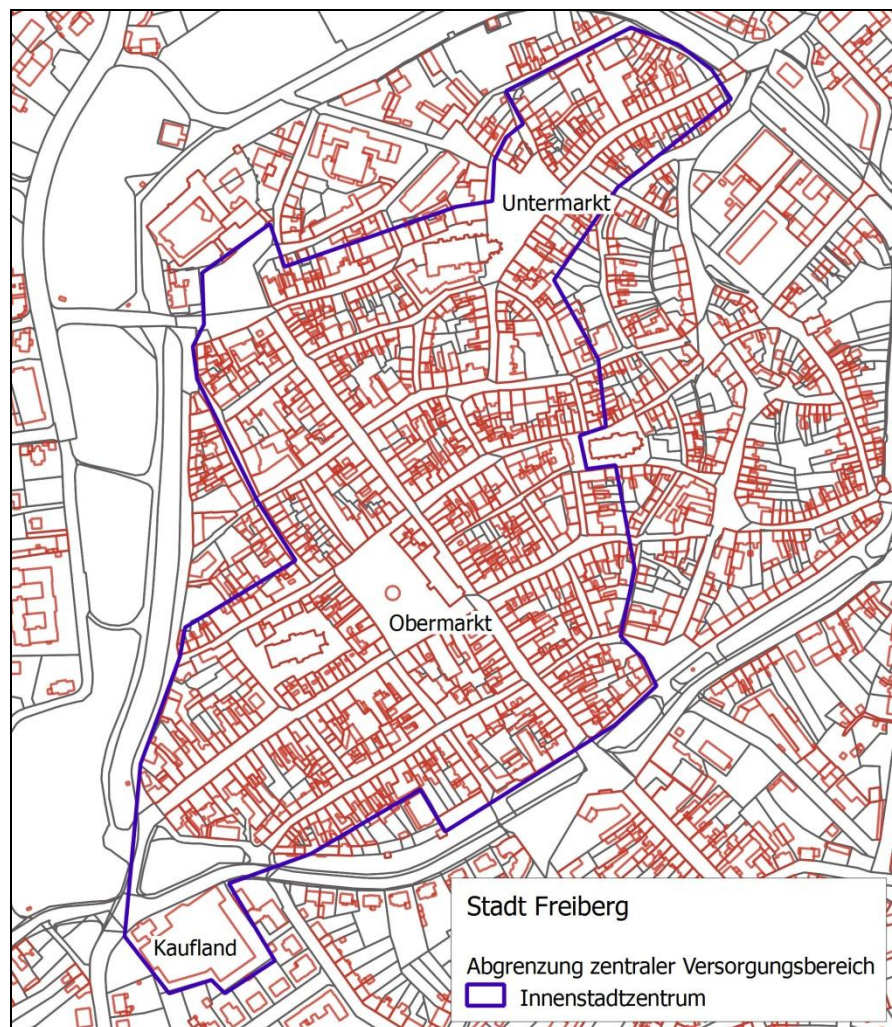
- Nahversorgungszentrum Anton-Günther-Straße/Chemnitzer Straße
- Nahversorgungszentrum Knappenweg/Frauensteiner Straße
- Nahversorgungszentrum Franz-Mehring-Platz

6 ANHANG

Karte 1: Übersicht zentrale Versorgungsbereiche



Karte 2: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum



Quelle: CIMA 2009

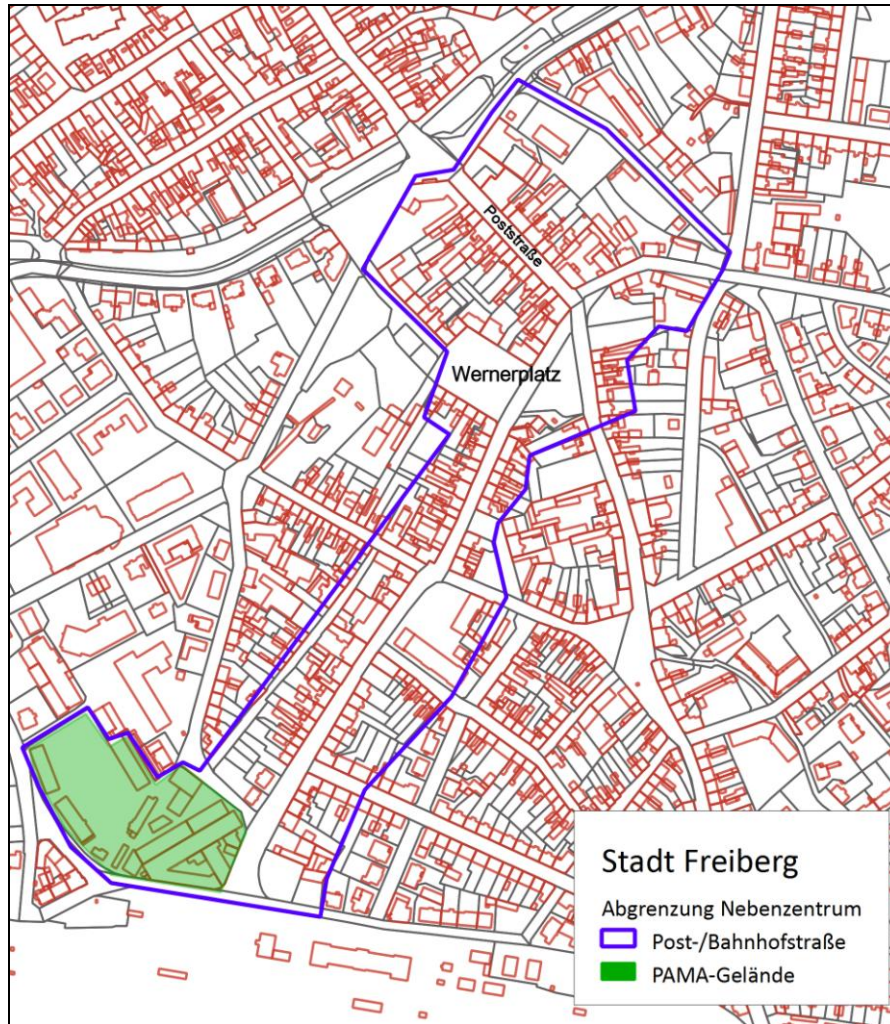
ZVB Stadtzentrum	Anzahl der Betriebe	VKF im m ²	VKF in %	VKF / Kopf in m ²
kurzfristiger Bedarf	67	6.666	31,7	1,57
davon Food	43	4.892	23,3	1,15
mittelfristiger Bedarf	77	10.328	49,2	2,43
langfristiger Bedarf	71	4.006	19,1	0,94
Summe:	215	21.000		4,94
Betriebe über 700 m ²	5	6.320	30,1	1,49

Entwicklungsperspektiven:

In der Zentrenhierarchie steht der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum an erster Stelle. Neue Einzelhandelsansiedlungen (mit Ausnahme des „Freiberger Ladens“, siehe Bericht 8.2.4) sollen sich hier konzentrieren bzw. dürfen bei Ansiedlungen in anderen Versorgungsbereichen niedrigerer Hierarchie keine schädlichen Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum haben. Einen ersten Orientierungsrahmen bezüglich zentrenrelevanter Sortimente bietet die sog. „Freiberger Liste“ (siehe Bericht 8.3).

Das Stadtzentrum von Freiberg besitzt in den meisten zentrenrelevanten Sortimenten sowohl eine gute Angebotsbreite als auch -tiefe. Ziel muss es sein, die Qualität des Angebotes zu verbessern, insbesondere durch größere Ladeneinheiten, anspruchsvollere Präsentationen sowie die Ansiedlung innenstadttypischer, nicht oder kaum vorhandener Sortimente wie Musikalien, (Bilder-)Galerien, Wäsche etc.. Damit könnte sich das Stadtzentrum, im Gegensatz zu dem konsum- bzw. preisorientiert Angebot in nicht-integrierten Lage, als ein qualitätsorientierter Einkaufsstandort profilieren.

Karte 3: Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Post-/Bahnhofstraße



Quelle: CIMA 2009

ZVB Post-/Bahnhofstraße	Anzahl der Betriebe	VKF im m ²	VKF in %	VKF / Kopf in m ²
kurzfristiger Bedarf	10	728	44,6	0,66
davon Food	4	81	5,0	0,07
mittelfristiger Bedarf	6	646	39,5	0,58
langfristiger Bedarf	11	260	15,9	0,24
Summe:	27	1.634		1,48
Betriebe über 700 m ²	-			

Entwicklungsperspektiven:

Da sich aufgrund der Nähe zum Innenstadtzentrum Art und Umfang der Branchen schädlich auf die Funktion beider Gebiete auswirken können, wird angeraten, in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan bei Veränderungen der festgelegten Sortimente vorher die Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu prüfen.

Die aktuellen Planungen für den Einzelhandel auf dem PAMA-Gelände gehen u.a. von großflächigen Betrieben in folgenden Sortimenten aus:

- Lebensmittel
- Bekleidung (Kik)
- Tier- und Zoobedarf
- Elektronik und Multimedia (evtl. Verlagerung Expert).

Durch das Einbeziehen des PAMA-Geländes in den zentralen Versorgungsbereich Post-/Bahnhofstraße gelten zunächst dieselben einschränkenden Hinweise für anzusiedelnde Sortimente Insbesondere für großflächige Betriebe gilt der Grundsatz: Ergänzung statt Verdrängung. Das PAMA-Gelände darf nicht zu einem innenstadttypischen Shoppingcenter, sondern sollte zu einem Fachmarkzentrum entwickelt werden.

Karte 4: Nahversorgungszentrum Chemnitzer Straße



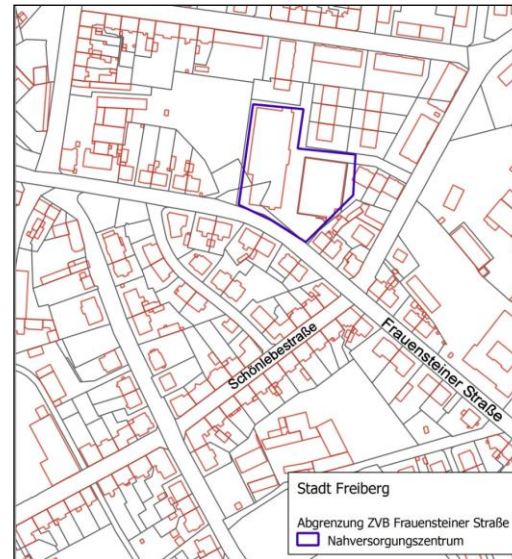
Versorgungsfunktion und Entwicklung:

- Nahversorgung mit Ergänzungssortimenten im mittelfristigen Bedarf (preisorientiert)
- Kein weiterer Ausbau erforderlich (s. Wettbewerbsumfeld und VKF je EW)

Quelle: CIMA 2009

Lage	<ul style="list-style-type: none"> – Östliche Randlage zum Wohngebiet „Wasserberg Nord“ – Ecke Chemnitzer Straße/Karl-Kegel-Straße
Einwohnerpotenzial (per 31.12.2007)	<ul style="list-style-type: none"> – Teilbereich von Wasserberg Nord (5.291) – Teilbereich von Wasserberg West (2.407) – Hälfte von Fernesiechen (799)
Wettbewerbs-situation	<ul style="list-style-type: none"> – Bis zum Einkaufszentrum „Unicent“ ca. 900 m – Norma ca. 400 m entfernt in der Chemnitzer Straße
Branchenmix	<ul style="list-style-type: none"> – Lbm-Discounter (diska) und Lbm-Handwerk – Discountorientierte Angebote für kurz- und mittelfristigen Bedarf (Pfennigpfeiffer und NKD), durch Angebotsmix auch langfristiger Bedarfsgüter – Blumen – Presse

Karte 5: Nahversorgungszentrum Frauensteiner Straße



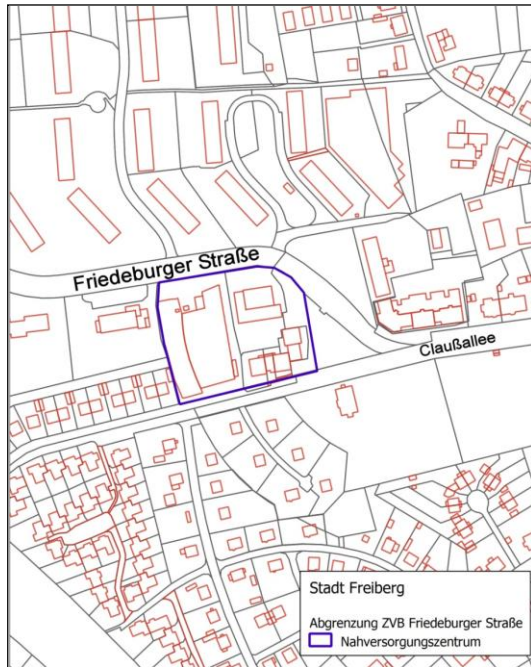
Versorgungsfunktion und Entwicklung:

- Nahversorgung (preisorientiert)
- Kein weiterer Ausbau erforderlich (s. Einwohnerpotenzial)

Quelle: CIMA 2009

Lage	<ul style="list-style-type: none"> – südwestlich von der Innenstadt – Ortsteil Donatsviertel
Einwohnerpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> – Donatsviertel (1.437)
Wettbewerbs-situation	<ul style="list-style-type: none"> – Bis zur Innenstadt ca. 600 m – Netto ca. 300 m entfernt in der Schönlebestraße/Eherne Schlange
Branchenmix	<ul style="list-style-type: none"> – Überwiegend Lbm, Discounter (diska) , Getränke und Lbm-Handwerk – Blumen

Karte 6: Nahversorgungszentrum Friedeburger Straße

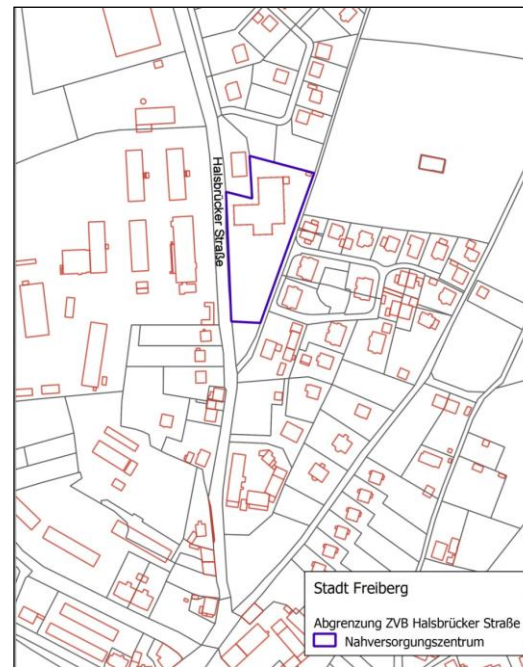


Quelle: CIMA 2009

Versorgungsfunktion und Entwicklung:

- Nahversorgung mit Ergänzungssortimenten im mittelfristigen Bedarf (preisorientiert)
- Ergänzungen im kurzfristigen Bedarf möglich (hohes Einwohnerpotenzial)

Karte 7: Nahversorgungszentrum Halsbrücker Straße



Quelle: CIMA 2009

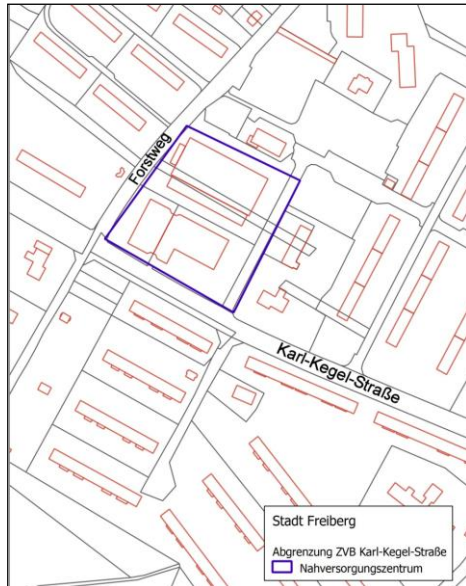
Versorgungsfunktion und Entwicklung:

- Nahezu ausschließlich Nahversorgung Lebensmittel
- Keine Erweiterungen sinnvoll (geringes Einwohnerpotenzial vor Ort)

Lage	– westlich von der Innenstadt – im Hospitalviertel (Friedeburg)
Einwohnerpotenzial	– Hospitalviertel, d.h. Friedeburg und Neu-Friedeburg (5.821)
Wettbewerbs-situation	– Bis zur Innenstadt ca. 800 m – Netto ca. 800 m entfernt stadtauswärts in der Abraham-von-Schönburg-Straße
Branchenmix	– Überwiegend Lbm, Super- und Getränkemarkt (Rewe) , und Lbm-Handwerk – Bekleidungsdiscounter (kik), – Drogerie, Sanitätshaus, Apotheken – Blumen

Lage	nordöstlich von der Innenstadt im Scheunenviertel Einzugsbereich für Neubauviertel Halsbrücker Straße
Einwohnerpotenzial	Scheunenviertel (621) Hälfte von Loßnitz (von 2.517)
Wettbewerbs-situation	Bis zur Innenstadt (Untermarkt) ca. 500 m Penny in Gerberpassage am Untermarkt
Branchenmix	Lbm,-Discounter (Penny), und Lbm-Handwerk Blumen

Karte 8: Nahversorgungszentrum Karl-Kegel-Straße (Unicent)



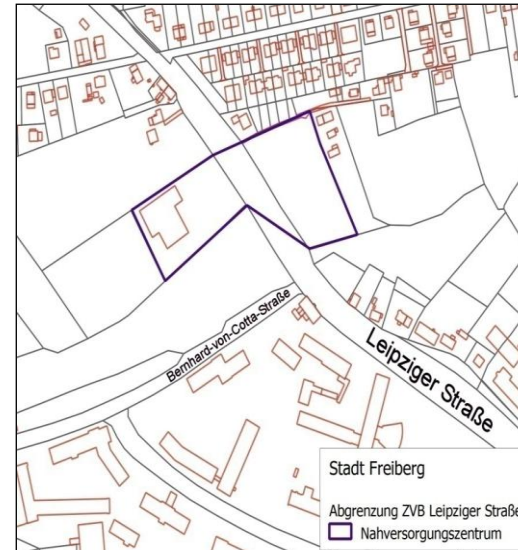
Versorgungsfunktion und Entwicklung:

- Wichtiger Versorgungsbereich für großes Wohngebiet
- Ergänzungen um Sortimente des kurz- und mittelfristigen Bedarfs denkbar (s. VKF je EW)

Quelle: CIMA 2009

Lage	– Zentral zwischen den Wohngebieten „Wasserberg“
Einwohnerpotenzial (per 31.12.2008)	– Wasserberg Nord (5.291) – Wasserberg West (2.407) – Wasserberg Süd (1.979) – Wasserberg Ost (3.429)
Wettbewerbs-situation	– Bis zum Nahversorgungszentrum Chemnitzer Str. ca. 900 m – Nahversorgungsbereich Olbernhauer Str. ca. 700 m entfernt
Branchenmix	– Lbm dominieren (Edeka und Netto), Lbm-Handwerk – Angebote für kurz- und mittelfristigen Bedarf (Bekleidung, Schuhe, Papierw., Bücher) – Blumen – Apotheken, Glas/Porzellan

Karte 9: Nahversorgungszentrum Leipziger Straße



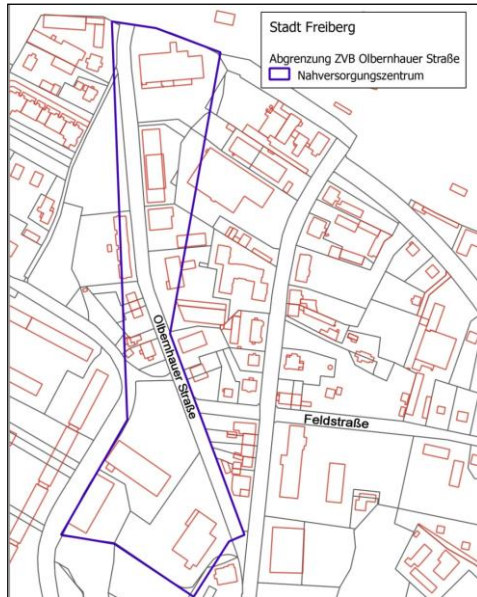
Versorgungsfunktion und Entwicklung:

- Ausschließlich Nahversorgung Lebensmittel und Drogeriewaren
- Erweiterungen um Lebensmitteldiscounter beantragt
- Ergänzung des bisherigen Angebotes, näher an Wohngebiet Schulweg, jedoch nicht genügend Einwohnerpotenziale, deshalb auch stärker auf Zielgruppe PKW-Pendler orientiert

Quelle: CIMA 2009

Lage	– nordwestlich von der Innenstadt – Ortsteil Lößnitz
Einwohnerpotenzial	– Teile von Lößnitz (1/2 von 1.305) und Loßnitz (1/3 von 2.517) – Starker Pendlerverkehr von und nach Freiberg
Wettbewerbs-situation	– Bis zur Innenstadt (Kaufland) ca. 2 km – Bis Penny Gerberpassage ca. 1,5 km
Branchenmix	– Lbm,-Discounter (Aldi), Getränke und Lbm-Handwerk – Drogerie (Schlecker)

Karte 10: Nahversorgungszentrum Olbernhauer Straße



Versorgungsfunktion und Entwicklung:

- Ausschließlich Nahversorgung Lebensmittel
- Keine Erweiterungen notwendig (s. VKF je EW vor Ort)

Quelle: CIMA 2009

Lage	<ul style="list-style-type: none"> – südlich von der Innenstadt – östlich vom Wohngebiet Wasserberg Ost
Einwohnerpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> – Teile von Wasserberg Ost (1/2 von 3.429) und Hinter dem Bahnhof (1/2 von 718) – Starker Pendlerverkehr von und nach Freiberg
Wettbewerbs-situation	<ul style="list-style-type: none"> – Bis zur Innenstadt (Kaufland) ca. 1 km – Bis Gewerbegebiet Häuersteig ca. 1,5 km
Branchenmix	<ul style="list-style-type: none"> – Lbm,-Discounter (Aldi, Penny, Lidl), Getränke und Lbm-Handwerk – Möbel-Spezial (Komplett-Bäder)

Karte 11: Planstandort Nahversorgungszentrum Anton-Günther-Straße



Versorgungsfunktion und Entwicklung:

- Nahversorgung Lebensmittel für mehrere Wohnbereiche (s. EW-Potenziale)
- Nur kleine Ergänzungen im kurzfristigen Bedarf sinnvoll, um als Versorgungsbereich „alles an einem Standort“ (Angrenzung an vier Wohngebiete)

Quelle: CIMA 2009

Lage	<ul style="list-style-type: none"> – südwestlich von der Innenstadt – am Wohngebiet Wasserberg Nord und Freibergsdorf
Einwohnerpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> – Teile von Wasserberg Nord (1/4 von 5.291), Fernesiechen (1/2 von 799), Freibergsdorf (1/2 von 1.105) und Hospitalviertel (1/4 von 1.027) – z. T. Pendlerverkehr von und nach Freiberg
Wettbewerbs-situation	<ul style="list-style-type: none"> – Bis zur Innenstadt (Kaufland) ca. 1,2 km – Bis ZVB Chemnitz Str./Ecke Karl-Kegel-Str. ca. 600 m
Geplanter Branchenmix	<ul style="list-style-type: none"> – Lbm,-Discounter – Fachmärkte insg. 800m² (Schuhe, Textil, Drogerie, Getränke)

Karte 12: Nahversorgungszentrum Knappenweg/Frauensteiner Str.

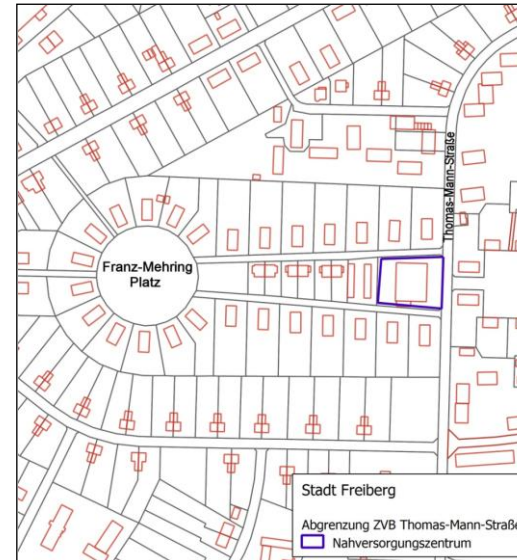


Quelle: CIMA 2009

Versorgungsfunktion und Entwicklung:

- Nahversorgung Lebensmittel für Silberhofviertel südöstlicher Bereich
- Nahversorgungsstandort in Kopplung mit Angeboten im langfristigen Bedarf mit überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimenten, Verbesserung der Gesamtversorgung in Freiberg (vorrangig Einrichtungsbedarf), da Einrichtungsbedarf in Freiberg unterbesetzt, sinnvolle Ergänzung im integrierten Bereich

Karte 13: Planstandort Nahversorgungszentrum Franz-Mehring-Platz



Quelle: CIMA 2009

Versorgungsfunktion und Entwicklung:

- Fußläufig, erreichbare Nahversorgung Lebensmittel für ältere Bevölkerung Hinter dem Bahnhof und Seilerberg
- Einwohnerpotenziale vorhanden, jedoch naheliegende Wettbewerbsstandorte (Kaufland Häuersteig und Discounter Olbernhauer Str.)
- Realisierung auch über kleinere Betriebsform als Discounter sinnvoll (Supermarkt, „Freiberger Laden“)

Lage	<ul style="list-style-type: none"> – südwestlich von der Innenstadt – am Rande vom Donatsviertel
Einwohnerpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> – Silberhofviertel (2/3 von 3.578) – Hüttenviertel (184)
Wettbewerbs-situation	<ul style="list-style-type: none"> – Bis zur Innenstadt ca. 1 km – Versorgungszentrum Frauensteiner Str. mit diska ca. 400 m entfernt
Geplanter Branchenmix (VKF in m ²)	<ul style="list-style-type: none"> – Lbm-Discounter (ca. 790) – Einrichtungsbedarf (ca. 4.000)

Lage	<ul style="list-style-type: none"> – südlich von der Innenstadt – im Wohngebiet Hinter dem Bahnhof
Einwohnerpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> – Hinter dem Bahnhof (718) – Seilerberg (2/3 von 2.512)
Wettbewerbs-situation	<ul style="list-style-type: none"> – Bis ZVB Olbernhauer Str. ca. 1 km – Bis zum Gewerbegebiet Häuersteig ca. 1,5 km
Geplanter Branchenmix	<ul style="list-style-type: none"> – Lbm-Discounter