

Ergänzende Stellungnahme zur geplanten ALDI-Verlagerung und Erweiterung an der Erdmannshainer Straße in der Stadt Naunhof

Bezugnehmend auf den Bebauungsplan „Sondergebiet Erdmannshainer Straße Naunhof“ (Vorentwurf, 16.02.2021) und der damit in Verbindung stehenden „Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen aktueller Wettbewerbsentwicklungen durch Lebensmittelmärkte in der Stadt Naunhof“ mit Stand vom 27.03.2020 liegt eine Stellungnahme des Regionalen Planungsverbands Leipzig-West Sachsen vom 29.07.2021 vor. Gemäß der Stellungnahme des Regionalen Planungsverbands waren nicht alle Aspekte im Gutachten nachvollziehbar. Nachfolgend werden diese offenen Fragen beantwortet:

- *„Korrekt beschrieben wird der grundzentrale Verflechtungsbereich der Stadt Naunhof auf Seite 12: Er „umfasst neben den eigenen Ortsteilen die zur Verwaltungsgemeinschaft gehörenden Gemeinden Belgershain und Parthenstein, letztere in teilweiser Zuordnung der Versorgungsfunktionen gemeinsam mit dem Mittelzentrum Grimma“. In den anschließenden Kapiteln werden die Einwohner der Gemeinden Belgershain und Parthenstein in Gänze dem Nachfragepotenzial des Naunhofer Einzelhandels zugeordnet, obwohl das für die Gemeinde Parthenstein nur anteilig zutrifft.“*

Wie bereits im Einzelhandelskonzept der Stadt Naunhof deutlich wurde, bestehen aufgrund der geringen Entfernung und der geringen Angebotsstrukturen in Belgershain und Parthenstein starke Kundenbeziehungen in das Grundzentrum Naunhof, die auch mit dem grundzentralen Verflechtungsbereich übereinstimmen. Wie die Bindungsquote innerhalb des Einzugsgebiets für nahversorgungsrelevante Sortimente in Abschnitt 6 auf Seite 37 verdeutlicht, kann Naunhof keine Bedarfsdeckung im abgegrenzten Einzugsbereich erzielen, da lediglich 72,2% des verfügbaren Nahversorgungspotenzials gebunden werden kann. Somit bestehen Abflüsse von 12,1 Mio. € aus dem Einzugsgebiet. Dies ist auch dahingehend zu interpretieren, dass die Kundenorientierung aus Parthenstein nur anteilig auf Naunhof ausgerichtet ist. Aber auch unter dieser Berücksichtigung werden die Naunhofer Angebotsstrukturen ihren grundzentralen Versorgungsfunktionen bisher nicht vollumfänglich gerecht.

Wird das Nachfragepotenzial der Gemeinde Parthenstein nur anteilig zu 50% dem Einzugsgebiet der Stadt Naunhof zugeordnet, reduziert sich das zu betrachtende Nachfragepotenzial auf 38,5 Mio. € (Stand 30.10.2019). Aber selbst dann würden bei einer Bindungsquote von 81,7% vom Nahversorgungspotenzial rd. 7 Mio. € abfließen. Dies verdeutlicht, dass im Grundzentrum Naunhof bereits mit dem Nachfragepotenzial vom 30.10.2019 wesentliche Entwicklungspotenziale bestehen.

- *„Nicht belastbar ist die eigene Prognose der Bevölkerungsentwicklung nur über Zuzug in neu zu entwickelnde Baugebiete (Neue-Wohngebiete-Prognose), da hier Fortzüge und Sterbefallüberschuss gegenzurechnen sind. So ist in den letzten Jahren trotz Zuzügen eine stagnierende Einwohnerzahl zu verzeichnen. Gemäß Angaben des Statistischen Landesamtes lebten zum 31.12.2020 in Naunhof 8.721 Einwohner. Mittlerweile liegt die 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2019 bis 2035 (veröffentlicht 19.05.2020) vor. Demnach werden 2030 zwischen 9.110 (Variante 1) und 9.010 Einwohner (Variante 2) in der Stadt Naunhof leben, zwischen 3.500 und 3.460 Einwohner in der Gemeinde Belgershain und zwischen 3.540 und 3.420 Einwohner in der Gemeinde Parthenstein. Der Wert für Naunhof unterscheidet sich in der positiven Variante nicht von der 6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung.“*

Die Stagnation der Einwohnerzahl seit 2017 ist durch den bisher ausgeschöpften Wohnraum zu begründen, es gibt faktisch keinen marktaktiven Leerstand. In den letzten Jahren sind nach Auskunft der Stadt Naunhof nur wenige Häuser entstanden, was das Einwohnerwachstum zwischenzeitlich gebremst hat. Wie die nach-

Ergänzende Stellungnahme zur geplanten ALDI-Verlagerung in Naunhof

stehende Aufstellung der Stadt Naunhof verdeutlicht, wird sich dies insbesondere bis zum Jahr 2025 ändern.

Tabelle: Geplante Wohneinheiten bis 2032

| Jahr | Ort der Realisierung | Anzahl Neubau von Wohneinheiten | | | GWB Gesamt |
|------|--|---------------------------------|------------|---------------------|------------|
| | | EFH | EFH Gesamt | Geschosswohnungsbau | |
| 2022 | Nachverdichtung, Grünstadt, Brandiser Str., Melanchthonstraße, Sonnenwinkel I/ Grünstadt | 30, 30, 12, 4, 5 | 81 | 40 | 40 |
| 2023 | Nachverdichtung, Grünstadt, Brandiser Str., Melanchthonstraße, Sonnenwinkel I/ Grünstadt | 30, 40, 10, 20 | 100 | 120 | 120 |
| 2024 | Nachverdichtung, Grünstadt, Melanchthonstraße, Sonnenwinkel I, Sonnenwinkel II/ Grünstadt, Melanchthonstraße | 30, 5, 3, 7, 20 | 65 | 120, 30 | 150 |
| 2025 | Nachverdichtung, Sonnenwinkel II / Grünstadt | 30, 35 | 65 | 50 | 50 |
| 2026 | Nachverdichtung, Sonnenwinkel II, Alte Fuchshainer Str. | 30, 13, 5 | 48 | | |
| 2027 | Nachverdichtung / Altenhainer Str. | 30 | 30 | 6 | 6 |
| 2028 | Nachverdichtung, Zum Grillensee | 30, 8 | 38 | | |
| 2029 | Nachverdichtung | 30 | 30 | | |
| 2030 | Nachverdichtung | 30 | 30 | | |
| 2031 | Nachverdichtung | 30 | 30 | | |
| 2032 | Nachverdichtung | 30 | 30 | | |

Quelle: Stadt Naunhof, Stand Juni 2021

Nach Angaben der Stadt Naunhof sind alle genehmigten Wohngebiete entweder bereits erschlossen oder sie werden aktuell erschlossen. In der Grünstadt befinden sich die Häuser des 1. Bauabschnitts zum großen Teil bereits im Bau. Nachfolgende Fotoaufnahmen verdeutlichen den aktuellen Baufortschritt in den Quartieren.

Abbildung: Aktueller Stand Wohngebiete im Bau


Erster Bauabschnitt Grünstadt Naunhof, komplett erschlossen, erste Wohngebäude fast fertiggestellt

Ergänzende Stellungnahme zur geplanten ALDI-Verlagerung in Naunhof



Zweiter Bauabschnitt Grünstadt Naunhof, Erschließungsarbeiten laufen, nächstes Jahr Bau der Häuser, 3. Bauabschnitt folgt nächstes Jahr



Wohngebiet Brandiser Straße, komplett erschlossen, erste Wohngebäude in Bauvorbereitung, vier weitere werden kurzfristig angefangen



Wohngebiet Melanchthonstraße, komplett erschlossen, erste Kaufverträge für Grundstücke wurden bereits abgeschlossen



Wohngebiet Sonnenwinkel, Arbeiten zur Beräumung und Erschließung laufen

In der Einwohnerprognose des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen mit dem Basisjahr 2018 sind sicherlich Fortzüge und Sterbefallüberschuss der aktuellen Naunhofer Bevölkerung eingeflossen, allerdings konnten noch nicht die Zuzüge für alle geplanten Wohnquartiere einbezogen werden. Ein damit verbundenes Bevölkerungswachstum konzentriert sich, wie aus der obigen Tabelle deutlich wird, insbesondere auf den Zeitraum bis zum Jahr 2025. Folglich kann durch den Einbezug der geplanten Wohnquartiere realistischer die Einwohnerentwicklung in den kommenden Jahren abgebildet werden.

Allerdings wird auch in den aktualisierten Prognosen des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen selbst im pessimistischen Szenario von einem Einwohnerzuwachs gegenüber dem 31.12.2020 für das Jahr 2030 von 257 Einwohnern im Einzugsgebiet ausgegangen. Im optimistischen Szenario steigt die Einwohnerzahl um 517 Einwohner auf 16.150 Einwohner im Einzugsgebiet.

- *„Die Auswirkungsanalyse ergab, dass der Mehrumsatz der vier Planvorhaben rechnerisch vollumfänglich aus den zusätzlichen Potenzialen (Neue-Wohngebiete-Prognose) aus dem Einzugsgebiet abgedeckt werden kann (Seite 42). Es ist nicht absehbar, wann die neuen Wohngebiete errichtet sein werden. (Die Flächen des Beton- und Kieswerkes Naunhof sind seit 2000, die Flächen in der Wohnanlage im Seepark bereits seit 1993 beplant.) In jedem Fall ist aber davon auszugehen, dass die Planungen der Einzelhandelsbetriebe eher umgesetzt sind als die der Wohngebiete.“*

Wie die obige Tabelle aufzeigt, wird der Großteil der Wohnprojekte bis zum Jahr 2025 umgesetzt. Ein wesentlicher zeitlicher Unterschied wird somit zur Realisierung der Lebensmittelmärkte nicht bestehen bzw. Teile der Wohngebiete, wie der 1. Bauabschnitt der Grünstadt, werden bereits vor der Realisierung des ALDI-Marktes umgesetzt sein. In nachfolgender Tabelle wird ergänzend zur Auswirkungsanalyse zusätzlich das Nachfragepotenzial zum derzeit aktuellsten Stand (31.12.2020) und auch für das Jahr 2025 mit den Planungen der Stadt Naunhof (Stand Juni 2021) berechnet. Weiterhin wurde die aktuellere, optimistische Prognose des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen aus der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2030 angesetzt.

Tabelle: Entwicklung Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet

| Stadt Naunhof | 30.10.2019 | 31.12.2020 | 2030 optimistisch | 2025 neue Wohngebiete | 2030 neue Wohngebiete |
|---|-------------------|-------------------|--------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Einwohner | 8.731 | 8.721 | 9.110 | 10.063 | 10.427 |
| Kaufkraft | 97,1% | 98,6% | 103,6% | 101,1% | 103,6% |
| | in T€ | in T€ | in T€ | in T€ | in T€ |
| Nahrungs- u. Genussmittel / Bäcker / Metzger | 20.689 | 21.708 | 23.810 | 25.675 | 27.252 |
| Drogerie / Parfümerie / Kosmetik | 2.929 | 2.998 | 3.289 | 3.546 | 3.764 |
| Tierfutter, Heimtierzubehör, leb. Tiere | 483 | 470 | 516 | 556 | 590 |
| nahversorgungsrelevantes Potenzial insgesamt | 24.101 | 25.176 | 27.614 | 29.777 | 31.606 |
| Entwicklung des Einzelhandelsrelevanten Potenzials | | 4,5% | 9,7% | 18,3% | 25,5% |
| Zusätzliches Potenzial durch Nachfrageentwicklung | | 1.075 | 3.513 | 5.676 | 7.505 |
| Stadt Naunhof und weiteres Einzugsgebiet | 30.10.2019 | 31.12.2020 | 2030 optimistisch | 2025 neue Wohngebiete | 2030 neue Wohngebiete |
| Einwohner | 15.608 | 15.633 | 16.150 | 17.023 | 17.339 |
| Kaufkraft | 98,8% | 99,9% | 104,9% | 102,4% | 104,9% |
| | in T€ | in T€ | in T€ | in T€ | in T€ |
| Nahrungs- u. Genussmittel / Bäcker / Metzger | 37.452 | 39.467 | 42.811 | 44.050 | 45.963 |
| Drogerie / Parfümerie / Kosmetik | 5.250 | 5.414 | 5.873 | 6.043 | 6.305 |
| Tierfutter, Heimtierzubehör, leb. Tiere | 869 | 866 | 939 | 966 | 1.008 |
| nahversorgungsrelevantes Potenzial insgesamt | 43.571 | 45.746 | 49.622 | 51.059 | 53.276 |
| Entwicklung des Einzelhandelsrelevanten Potenzials | | 5,0% | 8,5% | 11,6% | 16,5% |
| Zusätzliches Potenzial durch Nachfrageentwicklung | | 2.175 | 6.051 | 7.488 | 9.705 |

Entwicklung der Nachfrage 30.10.2019 bis zum 31.12.2020

Bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten, insbesondere bei Lebensmitteln, steigen die Verbrauchsausgaben auch stationär seit Jahren. So wird aus der Tabelle deutlich, dass das Nachfragepotenzial gegenüber den Daten aus der Auswirkungsanalyse vom 30.10.2019 zum 31.12.2020 um rd. 2,2 Mio. € gestiegen ist. Dies zeigt, dass die in der Verträglichkeitsuntersuchung jährlich angesetzten Steigerungsraten des Kaufkraftpotenzials pro Einwohner von 0,5% einer sehr vorsichtigen Annahme entsprechen und die tatsächliche Entwicklung ein stärkeres Wachstum zeigt.

Entwicklung der Nachfrage 30.10.2019 bis 2030 auf Basis des optimistischen Szenarios des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen

Wird das aktualisierte optimistische Szenario der Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen mit einer jährlichen Kaufkraftsteigerung von 0,5% bis zum Jahr 2030 hochgerechnet, ergibt sich ein zusätzliches Nachfragevolumen gegenüber dem 30.10.2019 von rd. 6,1 Mio. €.

Entwicklung der Nachfrage 30.10.2019 bis 2025 und 2030 auf Basis der erwarteten Wohngebietsentwicklung

Unter Berücksichtigung der aktualisierten Daten zur Wohngebietsentwicklung in Naunhof mit im Durchschnitt 2 Personen pro Wohneinheit, was bei einer vorwiegenden Einfamilienhausstruktur einer vorsichtigen Prognose entspricht, ergibt sich bis zum Jahr 2025 ein zusätzliches nahversorgungsrelevantes Nachfragevolumen von rd. 7,5 Mio. €. Wird die weitere Entwicklung bis zum Jahr 2030 betrachtet, erhöht sich das Nachfragewachstum auf 9,7 Mio. €.

- *„Gemäß Tabelle 10, Seite 43 erfolgt eine Umsatzumverteilung innerhalb der Stadt Naunhof ausschließlich zu Lasten des Penny-Standortes. Da dieser zwischenzeitlich auch eine Erweiterung beabsichtigt, ist bei gleichzeitiger Erweiterung aller fünf Lebensmittelmärkte eine zunehmende Wettbewerbsintensität zu erwarten und weiteres Nachfragepotenzial erforderlich. Nach der Modellrechnung der Auswirkungsanalyse ergibt sich der Mehrumsatz in starkem Maße durch das starke Potenzialwachstum bis 2030 (Neue-Wohngebiete-Prognose), in geringem Maße aus der Umverteilung gegenüber bestehenden Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet. Daraus wird geschlussfolgert, dass die Planvorhaben zu keinen städtebaulich-relevanten Auswirkungen gegenüber zentralen Versorgungsbereichen oder der Nahversorgung in der Stadt Naunhof führen.“*

Wie aus Abbildung 6 in Abschnitt 4 der Verträglichkeitsanalyse deutlich wurde, ist die Einwohnerzahl in der Stadt Naunhof in den letzten Jahren gewachsen. In Verbindung mit gestiegenen Verbrauchsausgaben im Lebensmittelbereich hat sich für alle nahversorgungsrelevanten Anbieter somit das Potenzial wesentlich erhöht, was die Wettbewerbssituation entspannt hat. Aus der Bindungsquote im Einzugsgebiet in der Verträglichkeitsanalyse wurde deutlich, dass lediglich 72,2% der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft gebunden werden und rd. 12,1 Mio. € abfließen. Selbst wenn nur mit anteiligen Versorgungsfunktionen für die Gemeinde Parthenstein zu rechnen ist, bestehen saldiert die oben ausgewiesenen Abflüsse in umliegende Kommunen von rd. 7 Mio. €. Für ein Grundzentrum mit seinem Nahbereich zeigen diese Werte unabhängig von der Einwohnerprognose starke Entwicklungsspielräume.

Für die vier Planvorhaben wurde durch die Erweiterungen der Verkaufsflächen ein Mehrumsatz bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten von 2,9 Mio. € ermittelt (siehe Tabelle 9 in Abschnitt 7.1). Selbst unter der theoretischen Annahme, dass es keine Umverteilungen in Naunhof gibt, würden weiterhin Abflüsse ohne zusätzliche Potenziale in umliegenden Kommunen bestehen.

Im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung wurde in Abschnitt 7.2 zu den Umsatzumlenkungseffekten auf Basis einer vorsichtigen Annahme lediglich 50% des zusätzlichen Potenzials angesetzt und weiterhin einbezogen, dass die Märkte von der Hälfte des zusätzlichen Potenzials nur rd. 75% binden können. Hier ver-

bleibt eine erhebliche „Reserve“ in der Modellrechnung im Sinne einer sehr vorsichtigen Prognose („worst-case-Szenario“).

Die tatsächliche Potenzialentwicklung wird allerdings selbst unter Zugrundelegung der Prognose des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen deutlich den Mehrumsatz durch die geplanten Erweiterungen übersteigen. Allein gegenüber dem 30.10.2019 ist das Potenzial um rd. 2,2 Mio. € gestiegen, was fast dem gesamten Mehrumsatz bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten von 2,9 Mio. € entspricht.

Nach Angaben der Stadt Naunhof besteht eine Bauvoranfrage für den Ersatzneubau des Penny-Marktes mit Erweiterung der Verkaufsfläche auf rd. 1.000 m². Wie bei den weiteren Anbietern ist davon auszugehen, dass die stärksten Wettbewerbswirkungen mit den weiteren Lebensmittelmärkten in Naunhof bestehen, so dass die jeweiligen Anbieter ihre Planumsätze nicht vollumfänglich erzielen können, als wenn nur sie allein erweitern würden. Zugleich ist aus den aktuellen Kaufkraftabflüssen und der zukünftigen Einwohnerentwicklung ersichtlich, dass ausreichend Entwicklungspotenziale für die Stärkung der Nahversorgungsstrukturen in Gänze bestehen. Ein Ersatzneubau des Penny-Marktes findet darin eine gleichberechtigte Marktstellung. Es ist keine Wettbewerbsintensität absehbar, die zu städtebaulichen Auswirkungen führen wird. Vielmehr fügen sich die Planvorhaben in die Nachfrageentwicklung in den letzten Jahren und auch in der Zukunft ein.

„Widersprüchliche Angaben erfolgen zum Getränkemarkt am ALDI-Standort: [...] Die Verlagerung des neuen ALDI-Marktes ist nur mit 151 m² neuer Verkaufsfläche in die Berechnung eingegangen, obwohl der Getränkemarkt weiter existiert und sich die Verkaufsfläche des ALDI-Marktes um 401 m² erhöht.“

Am aktuellen Standort des jetzigen ALDI-Marktes hat der frühere Fleischer bereits geschlossen, da sein Mietvertrag nicht verlängert wurde und dieser auch wirtschaftlich ohne den Lebensmittelmarkt als Magnetanbieter und ohne Bäcker keine Perspektive hat. Nach Angaben der Firma ALDI läuft der Mietvertrag des Getränkemarktes kurz- bis mittelfristig aus. Unabhängig davon ist wie beim Fleischer nicht zu erwarten, dass der Getränkemarkt eine wirtschaftliche Perspektive hat.

Nach Angaben der Stadt Naunhof und auch der Firma ALDI wird für den bestehenden Standort des ALDI-Marktes der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Erdmannshainer Straße/Teilgebiet II“ so angepasst, dass zukünftig nur gewerbliche Nutzungen oder nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel (bei max. 10% zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente) gemäß der Naunhofer Sortimentsliste zulässig sind. Somit kann eine perspektivische Nutzung, welche negativ für den zentralen Versorgungsbereich oder die Nahversorgung in Naunhof ist, ausgeschlossen werden.

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Dr. Ulrich Kollatz
Gesamtleitung



i. V. Richard Engel
Projektleitung

Leipzig, 16. August 2021