

Kon- zept

11/2020

Teilfortschreibung des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Annaberg-Buchholz (Nahversorgungskonzept)



Impressum

AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und
Führer Stadtplaner PartGmbH**

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-

nummer PR 3496

Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER

**Stadt Annaberg-Buchholz
Markt 1**

09456 Annaberg-Buchholz

Endbericht

VERFASSER

Dipl.-Ing. Marc Föhler

Dipl.-Geogr. Lucas Beyer

Annika Heinlein, M.Sc.

Leipzig, 23.11.2020

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Die Stadt + Handel Beckmann und Führer Stadtplaner PartGmbH hat bei der Umsetzung des vorliegenden Projektes mit der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Hörder Hafenstraße 11, 44263 Dortmund) zusammengearbeitet. Mögliche Mitarbeiter der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR sind bei den Verfasserangaben mit dem Zusatz „GbR“ gekennzeichnet.

AUFTRAGGEBER

Neue Wege. Klare Pläne.

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Einführung	4
2	Rechtliche Rahmenvorgaben	6
2.1	Rechtliche Einordnung von Einzelhandelskonzepten	6
2.2	Raumordnerische Regelungen	7
3	Methodik	9
4	Trends im Einzelhandel	11
4.1	Nachfrageseitige Aspekte	11
4.2	Angebotsseitige Aspekte	13
5	Nahversorgung in Annaberg-Buchholz	18
5.1	Nahversorgungsanalyse	18
5.2	Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen	25
6	Nahversorgungskonzept	32
6.1	Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien von zentralen Versorgungsbereichen	32
6.2	Zentrenstruktur von Annaberg-Buchholz	37
6.3	Nahversorgungszentrum Karlsbader Straße	40
6.4	Nahversorgungszentrum Theaterplatz	42
6.5	Nahversorgungsstandorte	44
6.6	Handlungsprioritäten	48
6.7	Nahversorgungsprüfschema	50
7	Sortimentsliste	56
7.1	Methodische Herleitung	56
7.2	Sortimentsliste für annaberg-Buchholz	57
8	Steuerungsleitsatz	59
9	Schlusswort	61

Die Einzelhandelsentwicklung unterliegt bundesweit einer deutlichen Dynamik mit erheblichen Auswirkungen auf städtische Strukturen und Funktionen. Diese Wirkungen sind auch in der Stadt Annaberg-Buchholz zu erkennen: Veränderte Rahmenbedingungen auf der Angebotsseite (z. B. anhaltende Konzentrationsprozesse, Entwicklung neuer Betriebstypen und des Online-Handels, steigende Standortanforderungen) und der Nachfrageseite (z. B. demografischer Wandel, Individualisierungsprozesse, Änderungen im Konsumverhalten) äußern sich in Mittelstädten wie Annaberg-Buchholz in Form von Betriebsaufgaben kleinerer, inhabergeführter Geschäfte auf der einen Seite und Einzelhandelsansiedlungen bzw. -verlagerungen von meist flächenintensiven, filialisierten Betrieben auf der anderen Seite.

Den größtenteils betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen und politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsunternehmen sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind.

Zusätzlich sind lokale und regionale Strukturmerkmale zu berücksichtigen. Die rd. 30 km südlich des Oberzentrums Chemnitz gelegene Kreisstadt des sächsischen Erzgebirgskreises hat in der Funktion als Mittelzentrum einen Versorgungsauftrag für den qualifizierten Grundbedarf sowie zusätzlich für den gehobenen Bedarf für die Einwohner der Stadt sowie des weiteren mittelzentralen Verflechtungsbereiches zu übernehmen.

Im Jahr 2016 fand im Auftrag der Stadt Annaberg-Buchholz eine Untersuchung der Angebots- und Nachfragestrukturen des Einzelhandelsbestands im Zusammenhang mit der Erstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Annaberg-Buchholz statt. Um die Attraktivität und die Qualität der bestehenden Nahversorgungsstandorte zu erhöhen und gleichzeitig die verbraucher-nahe Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs zu stabilisieren und weiterzuentwickeln, plant die Stadt Annaberg-Buchholz daher als Konkretisierung zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2016 ein Nahversorgungskonzept zu erstellen.

Dabei werden die folgenden Schwerpunkte gesetzt:

- Markt- und Standortanalyse zur aktuellen nahversorgungsbezogenen Einzelhandelssituation in Annaberg-Buchholz inkl. Ermittlung von warengruppenspezifischen Umsätzen,
- Darstellung der zukünftigen absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale für den kurzfristigen Bedarfsbereich vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung, den allgemeinen angebots- und nachfrageseitigen Trends im Einzelhandel und dem mittelzentralen Versorgungsauftrag der Stadt Annaberg-Buchholz,
- Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Nahversorgungsstruktur im Hauptort und den Ortsteilen.
- Ergänzung der Annaberg-Buchholzer Sortimentsliste um nahversorgungsrelevante Sortimente,

- Ableitung eines Steuerungsleitsatz für nahversorgungsrelevante Sortimente in Form klar formulierter Entwicklungsempfehlungen, die insbesondere vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und rechtssichere bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten ermöglichen .

Um eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur in Annaberg-Buchholz zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt das vorliegende Nahversorgungskonzept Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung sowie Grundlagen für die Beratung von Projektentwicklern, Investoren und Immobilieneigentümern zur Verfügung.

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelskonzepten werden die relevanten landes- und regionalplanerischen Vorgaben skizziert. Weitere rechtliche Rahmenbedingungen (z. B. zur Abgrenzung und Schutzfunktion von zentralen Versorgungsbereichen, zu Nahversorgungsstandorten und zur Sortimentsliste) finden sich in den einzelnen Teilkapiteln in inhaltlicher Zuordnung zu den jeweiligen Themenbereichen. Dabei beachtet das gesamte Nahversorgungskonzept auch die **aktuelle Rechtsprechung zur Dienstleistungsrichtlinie des Europäischen Gerichtshofes**.¹ Diese sieht vor, dass die Wettbewerbsfreiheit des Einzelhandels nicht in unangemessenem Maße beschränkt werden darf. Entsprechend gibt das vorliegende Konzept Leitlinien für die Entwicklungen im Einzelhandel und von Standortbereichen vor, welche auf städtebaulichen Begründungen (zum Beispiel Schutz zentraler Versorgungsbereiche) aufgebaut sind und somit die Entwicklungen lenken und nicht begrenzen sollen.

2.1 RECHTLICHE EINORDNUNG VON EINZELHANDELSKONZEPTEN

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur obliegt der Hoheit der Kommune: Durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtischer gewinnbringender Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Genehmigungspraxis und Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürger sowie Besucher interessanten Nutzungsmix der Innenstadt, in Stadtteil- oder Nahversorgungszentren und an Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels Genehmigungsverfahren bzw. der Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da die Steuerung im Einzelfall auch eine Untersagung oder eine Einschränkung von Vorhaben bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets raumordnerische und städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) gehört.

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Nahversorgungskonzept als Vertiefungsbaustein zum bestehenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die dazu ergangene Rechtsprechung². Der Bundesgesetzgeber hat mit den Novellen des BauGB den Stellenwert kommunaler Einzelhandelssteuerungskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage

¹ Vgl. Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123)

² Vgl. zahlreiche Urteile zum Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung, u. a. OVG NRW Urteil vom 19.06.2008 – AZ: 7 A 1392/07, bestätigt das BVerwG Urteil vom 17.12.2009 – AZ: 4 C 2.08; OVG NRW Urteil vom 15.02.2012 – AZ: 10 D 32/11.NE).

dar. Die Bedeutung von kommunalen Einzelhandelskonzepten für die Rechtfertigung der Planung hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) deutlich hervor gehoben.³

Darüber hinaus gewährleistet das vorliegende Nahversorgungskonzept eine Konformität zu den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

Das Nahversorgungskonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden. Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Nahversorgungskonzeptes ist u. a. der politische Beschluss im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, damit es in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist.

2.2 RAUMORDNERISCHE REGELUNGEN

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden, trotz der kommunalen Planungshoheit, die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend der lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden sind die für die Entwicklung des Einzelhandels in Annaberg-Buchholz wesentlichen Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung beschrieben.

Landesentwicklungsplan Sachsen 2013

Im Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP) aus dem Jahr 2013 finden sich Ziele **[Z]** und Grundsätze **[G]** zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels. Im Folgenden werden die relevanten Inhalte zusammenfassend dargestellt:

- **[Z 1.3.7]** „Mittelzentren sind die Städte Annaberg-Buchholz [...].Die Mittelzentren sind als regionale Wirtschafts-, Bildungs-, Kultur-, und Versorgungszentren, insbesondere zur Stabilisierung des ländlichen Raumes, zu sichern und zu stärken.“
- **[Z 2.3.2.1]** „Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen großflächigen Handelsbetrieben, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den vorstehend bezeichnenden großflächigen Einzelhandelseinrichtungen vergleichbar sind, ist nur in Ober- und Mittelzentren zulässig. Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Factory-Outlet-Centern ist nur in Oberzentren zulässig.“
- **[Z 2.3.2.2]** „Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ist zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs auch in Grundzentren zulässig.“
- **[Z 2.3.2.3]** „Bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m² ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von

³ Vgl. BVerwG Urteile vom 27.03.2013 – AZ: 4 CN 6/11, 4 CN 7/11, 4 C 13/11.

großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. In den Zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.“

- **[Z 2.3.2.4]** „Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll nicht dazu führen, dass der Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes wesentlich überschreitet.“
- **[Z 2.3.2.5]** „Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen darf weder durch Lage, Größe des Vorhabens oder Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung des Zentralen Ortes sowie der benachbarten Zentralen Orte substantiell beeinträchtigen.“
- **[G 2.3.2.6]** „Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll eine ausreichende Anbindung an den ÖPNV gewährleistet werden.“
- **[Z 2.3.2.7]** „Die Ziele Z 2.3.2.1 bis Z 2.3.2.5 und Grundsatz G 2.3.2.6 gelten entsprechend für die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von nicht großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in enger Nachbarschaft zu einer oder mehreren bereits bestehenden Einzelhandelseinrichtungen, wenn sie in ihrer Gesamtheit wie großflächige Einzelhandelseinrichtungen wirken.“

Die räumlich-funktionalen Zielstellungen und Konzeptbausteine des vorliegenden Einzelhandelskonzepts wurden unter Orientierung an den Vorgaben des LEP Sachsen 2013 erarbeitet.

3 Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die dieser Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. In diese Erarbeitungsschritte sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische, empirische Erhebungen zurückgreifen.

Städtebauliche Analyse

Für zentrale Versorgungsbereiche erfolgt eine städtebauliche Analyse. Ein wesentlicher Aspekt ist, angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung, die räumliche Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen. Eine entsprechend städtebaulich-funktional abgeleitete Abgrenzung bildet die Basis zukünftiger sortimentspezifischer und räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

Empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistische Quellen

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung der angebots- und nachfrageseitigen Analysen kommen die nachfolgend benannten empirischen Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen zur Anwendung:

Tabelle 1: Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen

	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt
Bestands- erhebung	Erhebung durch Stadt + Handel	07/2020	Sortimentspezifische Erhebung aller nahversorgungsrelevanter Betriebe in Annaberg-Buchholz	Standortdaten, Verkaufsfläche und nahversorgungsrelevante Sortimente aller nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe, städtebauliche Analyse NVZ
Sekundärstatistische Analysen	Kaufkraftzahlen IFH Retail Consultants GmbH	2019	Ermittlung des nahversorgungsrelevanten Nahversorgungspotenzials in Annaberg-Buchholz	Berechnung der Umsatzwerte durch Stadt + Handel auf Basis branchen- und betriebsüblicher Kennwerte der Fachliteratur und aus Unternehmensveröffentlichungen (u. a. EHI Handel aktuell, Factbook Einzelhandel, laufende Auswertung der LM-Zeitung)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

Die Bestandserhebung der nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe wurde im Juli 2020 im Annaberg-Buchholzer Stadtgebiet flächendeckend durchgeführt. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Fleischer, Bäcker), Tankstellenshops sowie Kioske erfasst worden.

Bei der von Stadt + Handel durchgeführten Erhebung wurden neben der Lage der Betriebe zwei zentrale Messgrößen erfasst: Zum einen wurden die Verkaufsflächen der einzelnen Anbieter erfasst, um die tatsächlichen Angebotsverhältnisse sowohl der Kern- als auch Nebensortimente realitätsnah abbilden zu können. Zum anderen wurden die nahversorgungsrelevanten Warensortimente differenzierter

aufgeschlüsselt und ermöglichen so eine hinreichend konkrete Steuerung des Einzelhandels.

Zur Ermittlung der Verkaufsflächen sind Betriebsbegehungen durchgeführt worden; die Gesamtverkaufsfläche (VKF) ist differenziert nach innen und außen liegender VKF ermittelt worden. Dabei ist je nach Situation entweder die eigenständige Vermessung der VKF oder die persönliche Befragung des Personals bzw. des Inhabers/Geschäftsführers in Betracht gezogen worden. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes findet dabei Anwendung. Persönlich erfragte Verkaufsflächen wurden grundsätzlich auch auf ihre Plausibilität hin überprüft und ggf. modifiziert. Eine Schätzung von Verkaufsflächen ist nur im Ausnahmefall vorgenommen worden und entsprechend kenntlich gemacht, wenn etwa trotz mehrmaliger Zugangsversuche zu einem Ladengeschäft eine Messung oder Befragung nicht möglich war (z. B. bei Ladenleerständen aufgrund von Betriebsaufgaben).

Ergänzend zu den Sortimenten und der Verkaufsfläche wurde außerdem die städtebauliche Lage jedes Betriebs erfasst. Diese Daten sind zur Bewertung der Einzelhandelsstruktur im Rahmen des Empiriebausteins der Bestandserhebung unerlässlich.

Der Einzelhandel unterliegt als dynamischer Wirtschaftsbereich einem fortwährenden Veränderungsprozess. Maßgeblich sind dabei bundesweite Veränderungen auf der Nachfrage- und Angebotsseite. Betriebswirtschaftliche Konzepte, Standortwahl und Verbraucherverhalten determinieren sich dabei wechselseitig, weswegen eine klare Differenzierung zwischen „Triebfeder“ und „Folgeeffekt“ nicht immer zweifelsfrei möglich und sinnvoll ist. Für die Teilfortschreibung des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Annaberg-Buchholz sind Strukturveränderungen im Bereich des **qualifizierten Grundbedarfs** (d.h. insbesondere Nahversorgung) von besonderer Relevanz und werden im Folgenden skizziert.

4.1 NACHFRAGESEITIGE ASPEKTE

Wertewandel: Mit jeder Generation ändern sich Wertvorstellungen, Gewohnheiten und Ansprüche an die Lebensumwelt. Folge dieser zunehmenden Pluralisierung sind deutlich stärker ausdifferenzierte und neue Lebensstile u. a. mit Fokus auf körperliches Wohlbefinden und Nachhaltigkeit⁴, an denen sich auch der Handel hinsichtlich seiner Angebote und Betriebstypen ausrichtet und diversifiziert. Insbesondere mit dem Bedeutungsgewinn des bewussten Konsums steigt die Ausgabebereitschaft (eines Teils) der Konsumenten für Lebensmittel wieder an. Zudem wird dem Konsum neben der materiellen Bedeutung auch zunehmend ein immaterieller Erlebniswert (s. u.) beigemessen.

Individualisierung: Die Zahl der Privathaushalte steigt in Deutschland weiter an, wobei sich die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt stetig reduziert.⁵ Neben dieser quantitativen Entwicklung führen auch qualitative Aspekte der Individualisierung (z. B. Ausdifferenzierung von Zielgruppen, Individualisierung von Lebensbiografien) zu neuen Konsumverhaltensmustern (s. u.).

Demografischer Wandel: Die Bevölkerung in Deutschland wird insgesamt – trotz kurzfristiger, migrationsbedingter Sondereffekte – weniger und durchschnittlich älter, wobei mit erheblichen regionalen Unterschieden zu rechnen ist. Zudem nimmt innerhalb der Gruppe der Über-65-Jährigen der Anteil der Hochbetagten zu.⁶ Relevant ist diese Entwicklung vor allem für die örtliche Nahversorgungsstruktur, da die Nahraumversorgung für diese Kundengruppe gerade dann an Bedeutung gewinnt, wenn mit dem Alter die motorisierte Individualmobilität eingeschränkt wird. Zudem steigt das Interesse an innerstädtischem Wohnen insbesondere auch bei den jungen Alten. Der Handel selbst reagiert auf diese Entwicklungen bereits in Ansätzen mit bestimmten Betriebsformaten, angepasster Ladengestaltung und Serviceleistungen für Senioren (z. B. Bringdienste).

Online-/Sharing-Affinität: Eine wesentliche Triebfeder des Strukturwandels im Einzelhandel ist die zunehmende Digitalisierung aller Lebensbereiche. Auch bei äl-

⁴ LOHAS (Lifestyles of Health and Sustainability)

⁵ 2016: rd. 41 Mio. Haushalte, davon rd. 41 % Einpersonenhaushalte; 2035: rd. 43 Mio. Haushalte, davon rd. 56 % Einpersonenhaushalte (vgl. Mikrozensus und Haushaltsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes).

⁶ 2015: rd. 20 % älter als 65 Jahre, rd. 5 % älter als 79 Jahre; 2060: rd. 33 % älter als 65 Jahre, rd. 13 % älter als 79 Jahre (vgl. Statistisches Bundesamt 2015).

teren Bevölkerungsgruppen steigt die Online-Affinität deutlich an. Der damit einhergehende Sharing-Gedanke („Nutzen statt Besitzen“) wird auf Konsumenten-seite immer deutlicher – die reine Nutzungsmöglichkeit wird wichtiger als der eigentliche Besitz. Die Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel sind entsprechend negativ und unterscheiden sich deutlich zwischen den Warengruppen. Allerdings zeigen sich die für Städte wie Annaberg-Buchholz so wichtigen Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs als überaus „robust“. Dies liegt zum einen in der Natur der Sache (schnell zu verbrauchende Konsumgüter lassen sich nicht teilen bzw. mieten), zum anderen aber auch an einer (noch) vorhandenen Skepsis beim Online-Einkauf von frischen Lebensmittel sowie der dafür nicht ausgelegten Transportlogistik (z. B. Kühlkette). Es ist jedoch davon auszugehen, dass mittel- bis langfristig auch in diesem Marktsegment gesellschaftliche und technische Hürden überwunden werden. Die Entwicklung wird allerdings zunächst Großstädte bzw. hoch verdichtete Großstadtregionen betreffen.



Abbildung 1: Gesellschaftliche Wandlungsprozesse

Quelle: Fotos (von links nach rechts) Fotos © M-SUR/Fotolia, © Worawut/AdobeStock, © oneinchpunch/Fotolia, © zapp2photo/Fotolia.

Kopplung und Entkopplung von Konsum: Aufgrund der bereits skizzierten gesellschaftlichen Wandlungsprozesse, des hohen Motorisierungsgrades und sinkender Zeitkontingente (insb. durch die individualisierten Lebensformen und die „doppelte“ Erwerbstätigkeit in Familien) wird der Einkaufsaufwand weiter durch weniger, aber dafür umfassendere Einkäufe reduziert. Das so genannte *one-stop-shopping* begünstigt die Bildung von flächenintensiven Kopplungsstandorten. Der Vorteil der Bequemlichkeit und der Angebotsvielfalt schlägt dabei aus Kundensicht oft das Kriterium der räumlichen Nähe von Versorgungsstandorten. Einkaufswege werden dabei zumeist mit beruflichen oder freizeitbedingten Wegen gekoppelt. Auf der anderen Seite führt die weiter zunehmende Nutzerfreundlichkeit von Online-Einkäufen (insb. durch die Entwicklung des Mobile Commerce auf dem Smartphone) zu einer zeitlichen und räumlichen Entkopplung von Konsum – der Einkauf „abends auf der Couch“ ist keine Seltenheit. Dieser Faktor kann durchaus auch positive Impulse auf die generelle einzelhandelsbezogene Ausgabebereitschaft haben.

Erlebnisorientierung: Der Erlebniseinkauf spielt nicht nur beim klassischen „Einkaufsbummel“ eine wichtige Rolle. Auch im Bereich der Nahversorgung versuchen die Anbieter durch hochwertigere Warenpräsentation, Erhöhung der Angebotsvielfalt (insb. auch regionale und zielgruppenspezifische Produkte) sowie spezielle

Serviceangebote die Aufmerksamkeit der Kunden zu gewinnen. Der Einkauf wird dabei ähnlich emotional aufgeladen wie in anderen Branchen auch. Dies führt u. a. zu einem erhöhten Platzbedarf und damit verbunden höheren Verkaufsflächenansprüchen.

Segmentierung der Nachfragemärkte: Im Wesentlichen können vier Typen des situativen Konsumverhaltens unterschieden werden: Erlebniseinkauf (*lifestyle shopping*), Bequemlichkeitseinkauf (*convenience shopping*), Preiseinkauf (*discount shopping*) und Schnäppcheneinkauf (*smart shopping*). Neben dem für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel immer noch prägenden preisbewussten Einkauf haben in den vergangenen Jahren zunehmend der Bequemlichkeitseinkauf und in gewissen sozialen Milieus auch durchaus der Erlebniseinkauf an Bedeutung gewonnen. Je nach aktueller Preisorientierung und aktuellem Bedarf bzw. der jeweiligen Zeitsensibilität verfällt der so genannte „hybride Verbraucher“ je nach Situation in eine der entsprechenden Konsumtypen.

Preis-/Zielgruppenpolarisierung: Obwohl insgesamt ein Wachstum der Haushaltseinkommen zu verzeichnen ist, führt die Einkommenssteigerung erst seit den letzten Jahren wieder zu einer minimalen Erhöhung des einzelhandelsrelevanten Ausgabeanteils. Ein stetig wachsender Teil des Budgets der privaten Haushalte wird weiterhin für Wohnen (steigende Mieten und Mietnebenkosten) sowie freizeitorientierte Dienstleistungen ausgegeben. Darüber hinaus schlägt sich die zu beobachtende Einkommenspolarisierung auch in einer Polarisierung von Zielgruppen und Nachfrage nieder: Hochwertige und hochpreisige Angebote finden ebenso ihren Absatz wie discountorientierte Produkte. Mittelpreisige Anbieter ohne klaren Zielgruppenfokus geraten hingegen unter Druck.

4.2 ANGEBOTSSEITIGE ASPEKTE

Filialisierung/Konzentration: Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe ist in Deutschland bereits seit Jahrzehnten rückläufig – besonders deutlich wird dies insbesondere in Klein- und Mittelstädten. Neben dem absoluten Rückgang der Betriebszahlen ist auch eine Verschiebung innerhalb der Betriebsformen des Einzelhandels zu erkennen. Hierbei kann man von einem Trend zur Großflächigkeit und einer stark ausgeprägten Filialisierung sprechen. Dies betrifft im besonderen Maße den Lebensmitteleinzelhandel (siehe Abbildung 2). Eine wohnungsnahe (fußläufige) adäquate Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ist damit insbesondere im ländlichen Raum und in Gebieten mit negativer Bevölkerungsentwicklung häufig nicht mehr gesichert oder nur schwer zu erreichen.

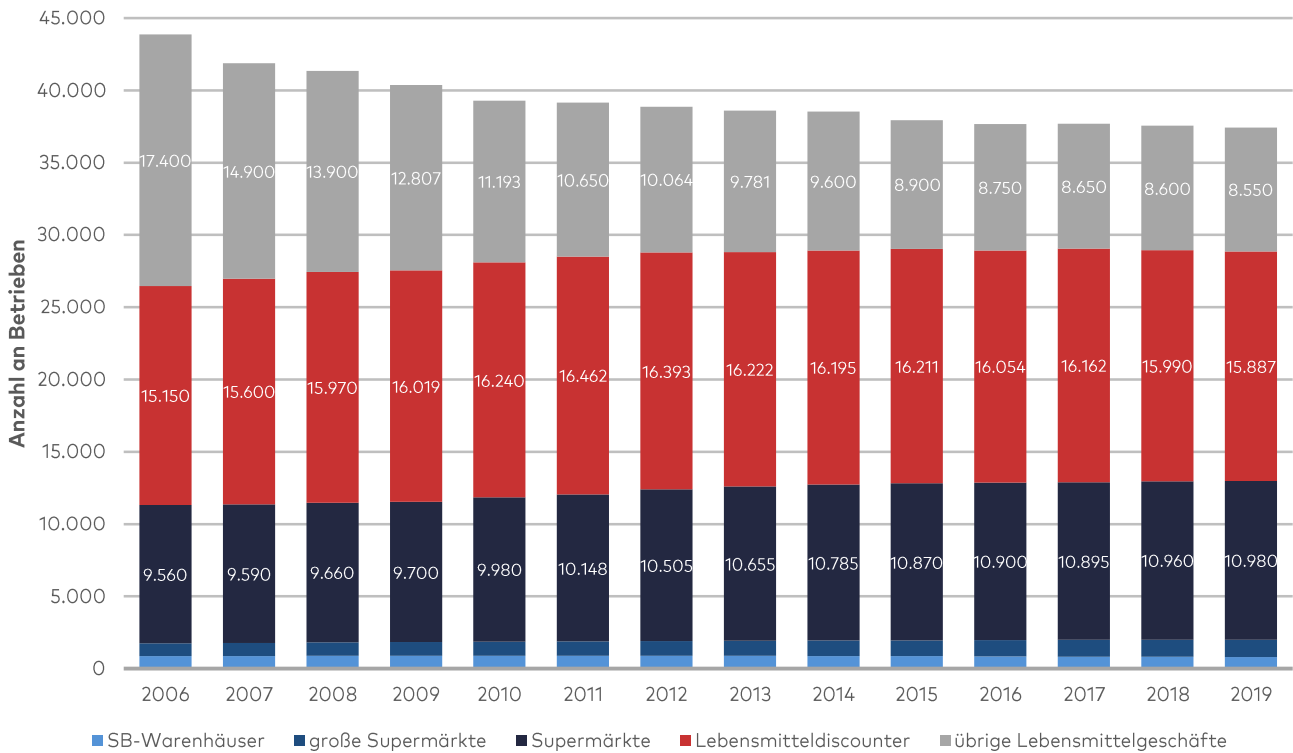


Abbildung 2: Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: EHI Retail Institute.

Bei Drogeriefachmärkten lässt sich aktuell als Reaktion auf Unternehmensinsolvenzen ein lebhaftes Expansionsgeschehen beobachten, welches sich im besonderen Maße auf rentable Standorte mit einer hohen Mantelbevölkerung fokussiert. Für kleinere Städte gestaltet es sich jedoch zunehmend anspruchsvoll, ein qualitativ hochwertiges Angebot in der Warengruppe Drogeriewaren vorzuhalten, da insbesondere grenzrentable Standorte im ländlichen Raum oder in Grundzentren von den Konzentrationsprozessen im Drogeriewarensegment betroffen sind.

Verkaufsflächen- und Standortansprüche: Parallel zu der sinkenden Anzahl der Verkaufsstätten ist sowohl im Lebensmittel- als auch im Drogeriewarenhandel eine Zunahme der Gesamtverkaufsfläche zu beobachten, die sich aus Anpassungsstrategien der Marktteilnehmer an den demografischen Wandel (z. B. Verbreiterung der Gänge, Reduktion der Regalhöhen), den wachsenden Konsumansprüchen sowie einer steigenden Sortimentsbreite und -tiefe (z. B. Frischware, Bio- und Convenience-Produkte, Singlepackungen) ergibt.⁷ Auch wenn es für Supermärkte (und neuerdings auch verstärkt für Lebensmitteldiscounter) kleinere City- und Metropolfilialkonzepte gibt, ist für kleinere Städte und ländliche Räume aktuell von einer Mindestgröße von 800 m² bis 1.200 m² VKF bei Neuansiedlungen auszugehen⁸ (siehe Abbildung 3). Auch die Anforderungen an den Mikro- und Makrostandort steigen zusehends und entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sind neben flächenseitigen As-

⁷ Entwicklung der durchschnittlichen Verkaufsfläche: Lebensmitteldiscounter 2006 rd. 706 m², 2016 rd. 804 m² (+14 %); (große) Supermärkte 2006 rd. 1.063 m², 2016 rd. 1.245 m² (+17 %).

⁸ Werte gelten für Lebensmitteldiscounter, Supermärkte i. d. R. mit deutlich höheren Verkaufsflächenansprüchen.

pekten (Flächenangebot) und verkehrsseitigen Aspekten (innerörtliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) in erster Linie absatzwirtschaftliche Gesichtspunkte (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsstruktur, Zentralität des Ortes). Je nach Standortqualität (und damit auch je nach Renditeerwartung) sind Betreiber auch zunehmend bereit, von ihren standardisierten Marktkonzepten abzuweichen (z. B. Realisierung im Bestand, geringere Parkplatzzahl, Geschossigkeit, Mix aus Handel und Wohnen). Dies betrifft jedoch i. d. R. hoch verdichtete und hochfrequentierte Lagen in Großstadtregio- nen oder Standorte mit vergleichbaren Rahmenbedingungen.

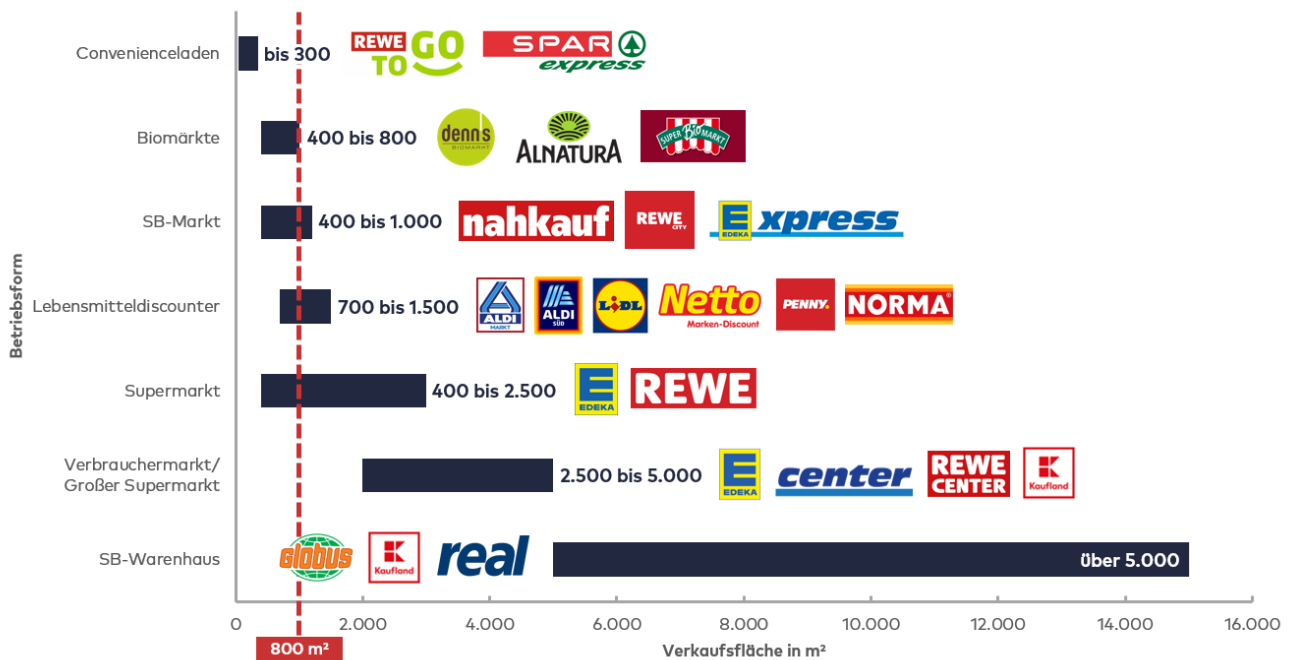


Abbildung 3: Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten

Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Basis ILG Gruppe 2019 (leicht modifiziert und ergänzt).

Wandel der Betriebsformen: Differenziert man die Gesamtwerte anhand der jeweiligen Betriebstypen, sind deutlich unterschiedliche Entwicklungen festzustellen. Signifikante Steigerungen der Marktanteile (Betriebe und Umsatz) ergeben sich insbesondere für (große) Supermärkte, welche maßgeblich vom Wertewandel profitieren. Demgegenüber befindet sich die Betriebsform der Lebensmitteldiscounter nach einer dynamischen Entwicklung in den 1990er und 2000er Jahren im Übergang zur Reifephase. Diese Entwicklung ist maßgeblich auf die Optimierung des Bestandsnetzes infolge eines Trading-Up-Prozesses sowie einer Neuausrichtung des Betriebstypus zurückzuführen und vollzieht sich (aufgrund des günstigen Marktumfeldes) bei gleichzeitig steigenden Umsatz- und Flächenleistungen. Auch Drogeriefachmärkte stellen zunehmend hybride Betriebskonzepte dar und positionieren sich als „Kleinkaufhäuser“ mit einem entsprechend großen Warenspektrum. Die somit gleichermaßen hohe Bedeutung für die Nahversorgung und für die zentralen Versorgungsbereiche gilt es daher verstärkt und sorgfältig abzuwägen.

Umsatzentwicklung: Der bis 2009 zu beobachtende Trend zurückgehender Flächenproduktivitäten im Einzelhandel hat sich umgekehrt – seit 2014 steigen stationärer Einzelhandelsumsatz und Flächenproduktivitäten deutlich an. Neben einem dauerhaft verbesserten Konsumklima wird dies jedoch vornehmlich durch die

weiter oben beschriebenen Entwicklungen im Lebensmittel- und Drogeriewarenhandel bedingt.⁹ Insbesondere in innenstadtaffinen Sortimentsbereichen (z. B. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Glas/Porzellan/Keramik) sinken (stationäre) Umsätze und Flächenproduktivitäten vieler Betriebe v. a. bedingt durch den Online-Handel und mit dem räumlichen Fokus auf Klein- und Mittelstädte.

Nachfolgeproblematik: Insbesondere in kleineren Städten mit einem hohen Anteil inhabergeführter Geschäfte stellt sich im Zuge des demografischen Wandels auch die Frage der Geschäftsinhabernachfolge. Aufgrund hoher Arbeitsbelastung, langer Ladenöffnungszeiten, hoher Konkurrenz durch Filialisten und den Online-Handel, eigentümergeitiger Erwartungen an die Miethöhe und der weiteren oben skizzierten sozioökonomischen Rahmenbedingungen wird die Nachfolgersuche jedoch zunehmend anspruchsvoller. So stehen Ladenlokale nach dem Wechsel der Eigentümer in den Ruhestand oftmals leer. Immobilienseitige Defizite (z. B. geringe Verkaufsfläche, fehlende Barrierefreiheit, Renovierungs-/Sanierungsstau) erschweren die Situation weiter.

Neue Handelsformen und -formate: Fachgeschäfte haben ihre Funktion als Leitbetriebe der Ortskerne größtenteils verloren. In Kleinstädten stellen stattdessen filialisierte Anbieter des täglichen Bedarfs (insbesondere Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Drogeriefachmärkte) sowie discountorientierte Anbieter des mittelfristigen Bedarfs (u. a. Non-Food-Discounter in den Bereichen Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, GPK¹⁰/Hausrat/Einrichtungszubehör) die wichtigsten Magnetbetriebe dar. Weitere Handelsformen wie z. B. Shopping-Center und Factory-Outlet-Center sind primär in größeren Städten zu finden. Lediglich kleinere, zu meist autokundenorientierte Fachmarktzentren stellen eine gängige Handelsagglomeration in Kleinstädten dar, die aufgrund ihres Flächenanspruchs und oftmals mangelnder städtebaulichen Qualität nur schwer in integrierte Siedlungslagen bzw. zentrale Versorgungsbereiche einzubinden sind.

Digitalisierung: Die Bedeutung des Online-Handels am gesamten Einzelhandelsumsatz wächst kontinuierlich und wird laut Prognosen im Jahr 2019 bei rd. 57,8 Mio. Euro (rd. 10,8 % des Einzelhandelsumsatzes) liegen (siehe Abbildung 4). Es sind allerdings sortimentspezifisch große Unterschiede festzustellen.

⁹ In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren wird rd. 49 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes erwirtschaftet (vgl. EHI Retail Institute 2017).

¹⁰ GPK = Glas, Porzellan, Keramik.

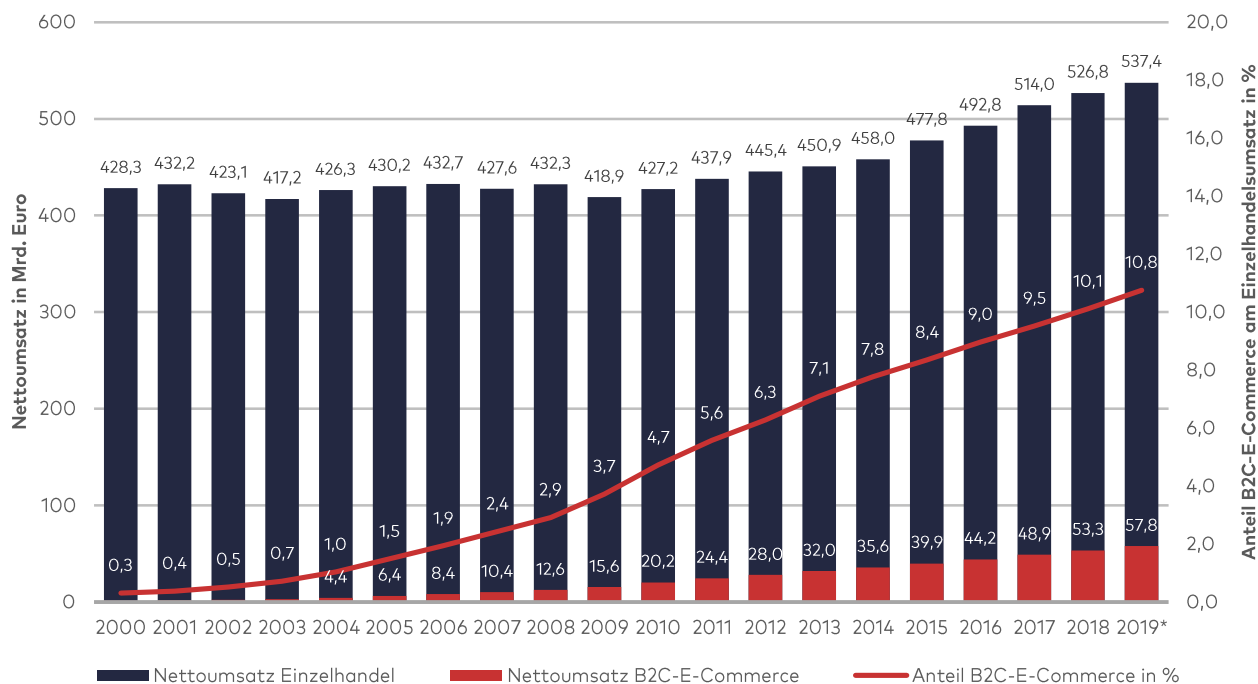


Abbildung 4: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE); *Prognose.

Während der Online-Umsatzanteil v. a. in innenstadtaffinen Warengruppen am höchsten ist¹¹, sind im Bereich des Lebensmittel- und Drogeriewarenhandels bislang mit rd. 1,7 % noch vergleichsweise geringe Online-Umsatzanteile festzustellen¹² (siehe dazu auch Kapitel 4.1). Auch wenn dieses Segment langfristig an Dynamik gewinnen wird, so konzentrieren sich erste Entwicklungen auf Metropolen und Ballungsräume, in denen aktuell bereits erfolgsversprechende Modelle zur Online-Bestellung von Lebensmitteln umgesetzt werden. Für Städte wie Annaberg-Buchholz werden sich in der mittleren Frist voraussichtlich nur geringe onlinebedingte, strukturprägende Veränderungen im Bereich des qualifizierten Grundbedarfs ergeben. Im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich entfaltet die Digitalisierung allerdings eine bereits jetzt erkennbare, disruptive Wirkung. Neben einem erhöhten (und für kleinere, inhabergeführte Fachgeschäfte oftmals nicht wirtschaftlichen) Wettbewerb gegenüber Online-Vertriebsformen, kann die Digitalisierung jedoch auch gewisse Chancen bieten (u. a. Erhöhung der Sichtbarkeit/Erreichbarkeit, Realisierung von Liebhaber- und Spezialhandelsgeschäften mit sehr spitzen Zielgruppen, Multi- und Cross-Channel-Marketingstrategien).

¹¹ Unterhaltungselektronik rd. 25,7 %, Fashion & Accessoires rd. 23,5 %, Freizeit & Hobby rd. 22,9 %, Büro & Schreibwaren rd. 22,8 % (vgl. HDE/IFH 2017).

¹² Vgl. HDE/IFH 2017.

5

Nahversorgung in Annaberg-Buchholz

In diesem Kapitel werden die relevanten räumlichen Strukturen sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und bewertet.

5.1 NAHVERSORGUNGSANALYSE

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürger, wird die Nahversorgungsstruktur von Annaberg-Buchholz im Folgenden vertiefend analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung **quantitativ**, **qualitativ** und **räumlich** gewährleistet wird. Zu den Trends im Bereich der Nahversorgung sei auf Kapitel 4 verwiesen.

Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Annaberg-Buchholz

Annaberg-Buchholz weist insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 13.400 m² in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. von rd. 2.300 m² in der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken¹³ auf, was einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,66 m² je Einwohner (Nahrungs- und Genussmittel) bzw. rd. 0,12 m² je Einwohner (Drogeriewaren) entspricht. Mit diesem quantitativen Ausstattungsniveau liegt die Stadt Annaberg-Buchholz sowohl im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel als auch im Bereich der Drogeriewaren über dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,41 m² je Einwohner¹⁴ bzw. von rd. 0,08 m² je Einwohner¹⁵.

Um die Ausstattungskennziffern der Stadt Annaberg-Buchholz auch im regionalen Kontext zu betrachten, werden im Folgenden die nahversorgungsrelevanten Kennwerte der Stadt Annaberg-Buchholz mit Daten nahegelegener Städte im Rahmen eines Benchmarkings verglichen (siehe Tabelle 2). Zur besseren Vergleichbarkeit wurden im Benchmarking die Daten des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2016 verwendet.

¹³ Die Warengruppe wird in diesem Kapitel aufgrund der Lesbarkeit im Folgenden mit Drogeriewaren abgekürzt.

¹⁴ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m²); inkl. Non-Food-Flächen; ohne reine Getränkemärkte.

¹⁵ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Erhebungen.

Tabelle 2: Nahversorgungsrelevante Kennwerte im Vergleich

Strukturdaten	Annaberg-Buchholz (MZ)	Marienberg (MZ*)	Stollberg (MZ**)	Freiberg (MZ)	Glauchau (MZ)	Zwickau (OZ)
Veröffentlichungsjahr	2016	2014*	2014*	2014*	2014*	2014*
Einwohner	20.900	17.466	11.326	40.283	23.205	91.231
Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel in m ²	15.400	9.100	7.200	24.800	15.800	51.400
Verkaufsfläche Drogeriewaren in m ²	2.300	1.100	1.700	6.000	2.500	11.900
Verkaufsflächenausstattung NuG in m ² je Einwohner	0,74	0,52	0,63	0,62	0,68	0,56
Verkaufsflächenausstattung Drog in m ² je Einwohner	0,11	0,06	0,15	0,15	0,11	0,13

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: laufend aktualisierte Datenbank Stadt + Handel (beinhaltet auch Fremdgutachten); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Kennwerte (insb. Einwohnerzahlen) lt. Angaben der jeweiligen Gutachten; NuG = Nahrungs- und Genussmittel; Drog = Drogeriewaren; * Daten nicht in Originalquelle ausgewiesen; *: Mittelzentrum als Ergänzungsstandort im Ländlichen Raum; **: Mittelzentrum im Verdichtungsraum

Das Benchmarking zeigt, dass die Stadt Annaberg-Buchholz im Vergleich zu regionalen Mittel- und Oberzentren im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel über eine leicht erhöhte Verkaufsflächenausstattung verfügt. Im Sortimentsbereich Drogeriewaren stellt sich die Verkaufsflächenausstattung in Annaberg-Buchholz im direkten Vergleich eher durchschnittlich dar. Die gegenüber den Bundeswerten überdurchschnittlichen Ausstattungskennziffern sind typisch für Mittelzentren in ländlich geprägten Räumen, hier konzentriert sich insbesondere das Angebot an Verbrauchermärkten und Drogeriemärkten in den größeren zentralen Orten, wo auch eine ausreichende Mantelbevölkerung vorhanden ist. Die Einzugsgebiete entsprechender Anbieter sind deshalb zumeist entsprechend weitläufig.

Die Zentralitäten von rd. 1,55 im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und rd. 1,73 im Bereich Drogeriewaren zeigen, dass die lokale Kaufkraft in beiden Warengruppen nahezu vollständig im eigenen Stadtgebiet gebunden werden kann und darüber hinaus entsprechend des zentralörtlichen Versorgungsauftrages eine Versorgungsfunktion für das Umland vorhanden ist. Tabelle 3 fasst die relevanten Rahmenbedingungen zusammen und schließt mit einer Bewertung der quantitativen und qualitativen Nahversorgungssituation in Form einer Ampel.

Tabelle 3: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Annaberg-Buchholz

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren				
Einwohner (inkl. Entwicklung bis 2025)	20.164 (-4,0 %)							
Sortimentspezifische Verkaufsfläche in m ²	13.400			2.300				
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	0,66			0,12				
Sortimentspezifische Zentralität	155 %			173 %				
Verkaufsfläche nach Lagebereich	7 % ZVB	37 % siL	56 % niL	34 % ZVB	19 % siL	47 % niL		
Betriebstypenmix	1x Verbrauchermarkt	2x Lebensmittelsupermarkt	8x Lebensmitteldiscounter	4x Getränkemarkt	61x sonstige Lebensmittelgeschäfte	2x Drogeriefachmarkt	6x Apotheken	2x Fachgeschäft
Quantitative Nahversorgungssituation	○○●			○○●				
Qualitative Nahversorgungssituation	○○●			○○●				

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 07/2020; Einwohner: Stadt Annaberg-Buchholz (Stand: 02.01.2020); ZVB-Abgrenzung: EHK Annaberg-Buchholz 2016; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; ZVB: Zentraler Versorgungsbereich, siL: städtebaulich integrierte Lage, niL: städtebaulich nicht integrierte Lage.

Insgesamt sind im Stadtgebiet elf strukturprägende Lebensmittelmärkte (VKF > 400 m²) vorhanden. Davon sind acht Betriebe Lebensmitteldiscounter, bei weiteren zwei Betrieben handelt es sich um Supermärkte. Außerdem ist ein Verbrauchermärkte im Stadtgebiet verortet. Ergänzt wird das Angebot an strukturprägenden Märkten durch vier Getränkemarkte. Bedingt durch die vorhandenen Anbieter ist das Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln in Annaberg-Buchholz hinsichtlich des Betriebstypenmixes als discountorientiert zu bewerten. Dies wird auch durch die Verkaufsflächenrelation (siehe dazu Abbildung 5) und die Verkaufsflächenausstattung nach Betriebstyp deutlich, bei der Annaberg-Buchholz einen höheren Anteil an discountorientierter Verkaufsfläche als der Bundesdurchschnitt aufweist.

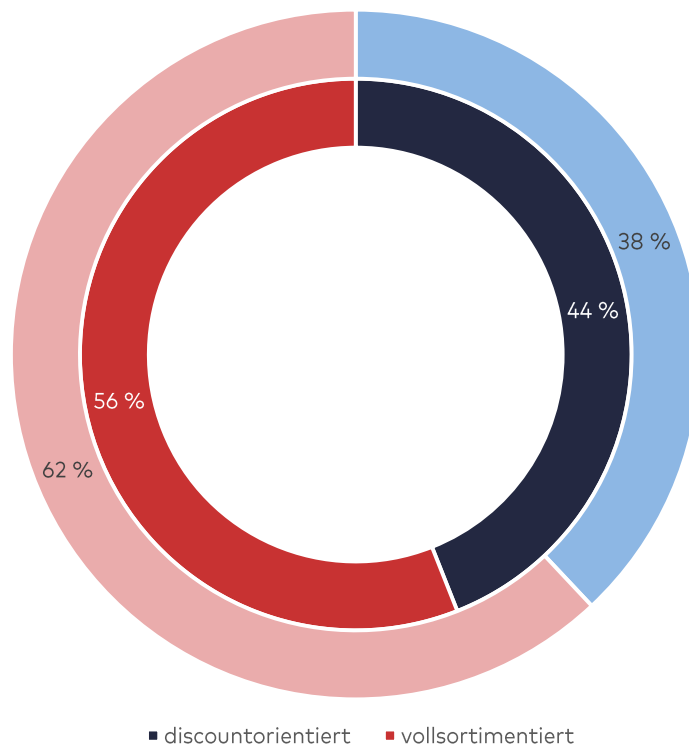


Abbildung 5: Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 07/2020, EHI Retail Institute; Verkaufsfläche inkl. Non-Food-Flächen; innerer Ring: Stadt Annaberg-Buchholz; äußerer Ring: Bundesdurchschnitt.

Die Verkaufsflächenausstattung sowohl für Lebensmitteldiscounter mit rd. 0,30 m² je Einwohner als auch für Lebensmittelvollsortimenter mit rd. 0,39 m² je Einwohner liegt über dem bundesweiten Durchschnitt (siehe Abbildung 6)¹⁶.

¹⁶ Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; inkl. Non-Food-Flächen.

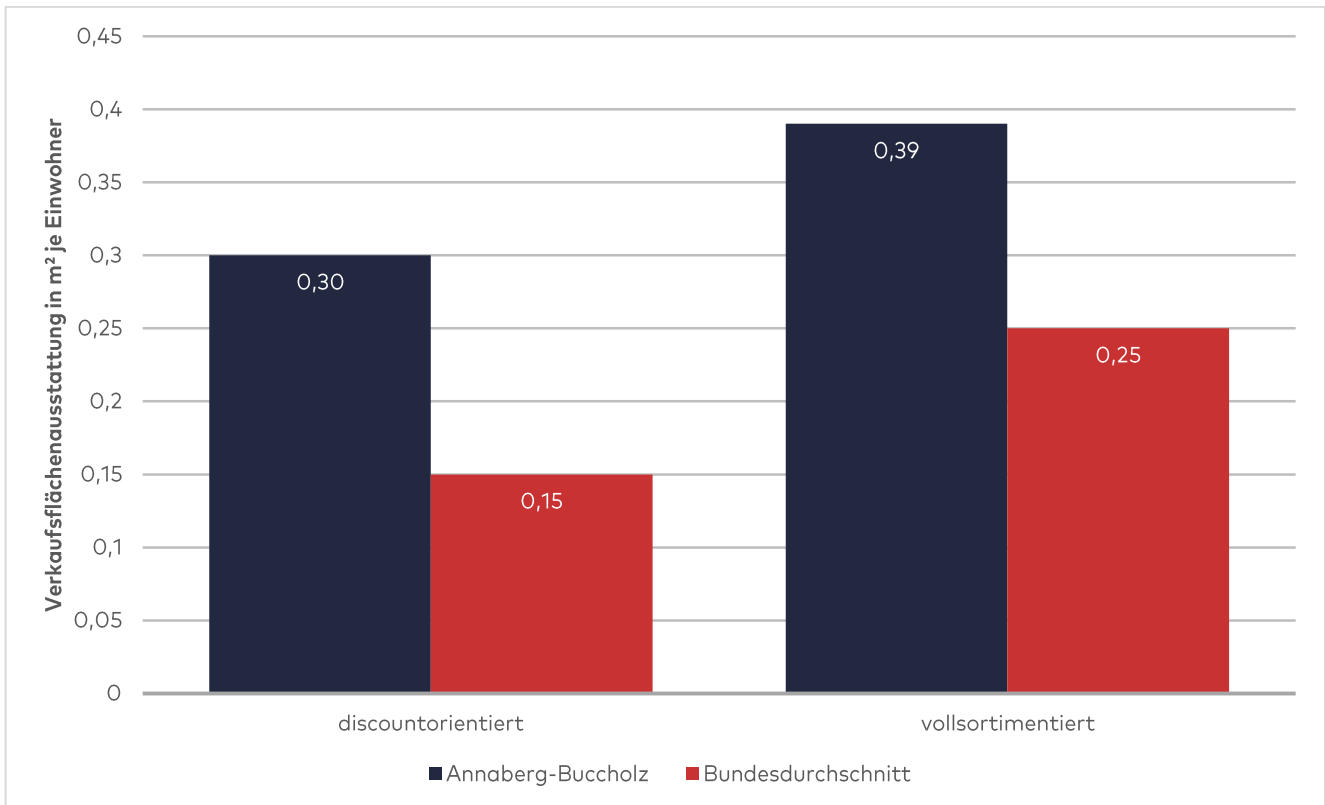


Abbildung 6: Verkaufsflächenausstattung im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 07/2020, EHI Retail Institute; Verkaufsfläche inkl. Non-Food-Flächen.

Die Versorgung im Sortimentsbereich Drogeriewaren wird neben den oben genannten Lebensmittelmärkten (hier jedoch nur als Randsortiment) durch zwei Drogeriefachmärkte im Stadtgebiet sichergestellt. Bei sechs weiteren Einzelhandelsbetrieben mit einem entsprechenden Hauptsortiment handelt es sich um Apotheken. Zusätzlich ergänzen zwei Fachgeschäfte mit der Hauptwarengruppe Drogeriewaren das nahversorgungsrelevante Angebot. Die Verkaufsflächenrelation und die Verkaufsflächenausstattung resultiert hier direkt aus den in Annaberg-Buchholz vorhandenen Anbietern im Sortimentsbereich Drogeriewaren.

Die quantitative und qualitative Nahversorgungssituation der Stadt Annaberg-Buchholz ist insbesondere aus den oben genannten Gründen als **sehr gut** zu bewerten. Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der quantitativen und qualitativen Nahversorgung finden sich in Kapitel 6.

Räumliche Nahversorgungssituation in Annaberg-Buchholz

In der räumlichen Analyse der Nahversorgungsangebote werden im Folgenden Lebensmittelmärkte ab 400 m² VKF dargestellt, da ab dieser Betriebsgröße i. d. R. ein ausreichendes Warensortiment – insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel – handelsseitig bereitgestellt werden kann.

Um die Versorgungsqualität und die **räumliche Erreichbarkeit** der Angebote zu verdeutlichen wird eine Gehzeit von rd. 10 min als Qualitätskriterium der fußläufigen, wohnungsnahen Versorgung angenommen¹⁷. Um möglichen topografischen Gegebenheiten und der individuellen Mobilität Rechnung zu tragen, wird dieser Nahbereich nicht nur für rd. 10 Gehminuten, sondern auch für rd. 8 und rd. 12

¹⁷ Auf Grundlage einer durchschnittlichen Fußgängergeschwindigkeit von 5 km/h.

Gehminuten dargestellt (siehe Abbildung 7). Damit soll ferner verdeutlicht werden, dass die Nahversorgungsfunktion von Lebensmittelmärkten nicht schlagartig hinter einer „roten Linie“ endet, sondern die Qualität der fußläufigen Nahversorgung mit zunehmender Entfernung zum nächsten Lebensmittelmarkt sukzessive abnimmt. In Siedlungsgebieten jenseits der dargestellten Nahbereiche ist somit die räumliche Nahversorgungssituation als nicht optimal zu bezeichnen.

In Abhängigkeit von der Dichte der Wohnbebauung, topografischen Gegebenheiten, städtebaulichen/naturräumlichen Barrieren, der Attraktivität der Fußwegetze sowie dem Wettbewerbsumfeld sollte für die einzelfallbezogene Betrachtung jedoch ein an den örtlichen Gegebenheiten orientierter **situativer Nahbereich** abgegrenzt werden. Für Annaberg-Buchholz ist die Darstellung der Gehzeit-Isochronen daher lediglich als erste Einschätzungshilfe zu verstehen. So kann z. B. auch die Ausweisung eines deutlich über den **wohnungsnahen Bereiches** (rd. 10 min Gehzeit) hinausgehenden Nahbereiches in begründeten Ausnahmefällen zielführend sein, um bislang und auch zukünftig dauerhaft nicht optimal fußläufig erreichbare Siedlungslagen (z. B. aufgrund zu geringer Mantelbevölkerung) einzuschließen, die im Einzugsbereich des Vorhabenbetriebs liegen.

In der räumlichen Analyse der Nahversorgungsangebote werden im Folgenden alle strukturprägenden, filialisierten Lebensmittelmärkte dargestellt.

Weitere konzeptionelle Empfehlungen leiten sich aus den **quantitativen und qualitativen Versorgungskriterien** ab, die u. a. folgende Aspekte berücksichtigen können:

- Verkaufsfläche in m²
- Gesamtstädtische Zentralität
- Verkaufsflächenausstattung (in m² je Einwohner)
- Verkaufsflächenanteile nach Lagebereich (ZVB, sonstige städtebaulich integrierte Lage, städtebaulich nicht integrierte Lage)
- Betriebstypenmix

Auch diese Qualitätskriterien wurden bei der Ausweisung von Standorttypen und Entwicklungszielen der Nahversorgung berücksichtigt. So kann z. B. ein Lebensmittelvollsortimenter im Standortverbund mit einem Lebensmitteldiscounter aufgrund der möglichen Komplettierung bzw. Verbesserung des Betriebstypenmixes die Nahversorgungssituation in einem Stadtteil verbessern, obwohl er keinen wesentlichen Beitrag zur Optimierung der (rein) räumlichen Nahversorgung liefert. Ebenso kann die Verlagerung eines Lebensmittelmarktes aus einer städtebaulich nicht integrierten Lage in eine städtebaulich integrierte Lage bei gleichzeitiger (geringer) Verkaufsflächenerweiterung trotz eingeschränkter absatzwirtschaftlicher Entwicklungspotenziale im betrachteten Stadtteil einen positiven Beitrag zur Nahversorgungsstruktur liefern.¹⁸

Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über das Grundgerüst der derzeitigen Nahversorgungsstruktur in Annaberg-Buchholz. Dabei ist in weiten Teilen der Kernstadt eine fußläufige Erreichbarkeit Kernstadt teilweise sogar über mehrere Versorger gegeben. Gleichzeitig ist in einigen Teilbereichen von Annaberg-

¹⁸ Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der Verkaufsflächenerweiterung und räumlichen Verlagerung sind natürlich trotzdem i. d. R. im Rahmen einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsanalyse zu prüfen.

Buchholz eine eingeschränkte fußläufige Erreichbarkeit bis hin zu einer fehlenden fußläufig erreichbaren Nahversorgungsmöglichkeit festzustellen. Dies betrifft im Wesentlichen den Ortsteil Cunersdorf im Süden, Randgebiete im Westen der Kernstadt wie den Ortsteil Frohnau sowie den oberen Stadtteil Buchholz sowie zentral gelegene Bereiche nördlich des ausgewiesenen Innenstadtzentrums.

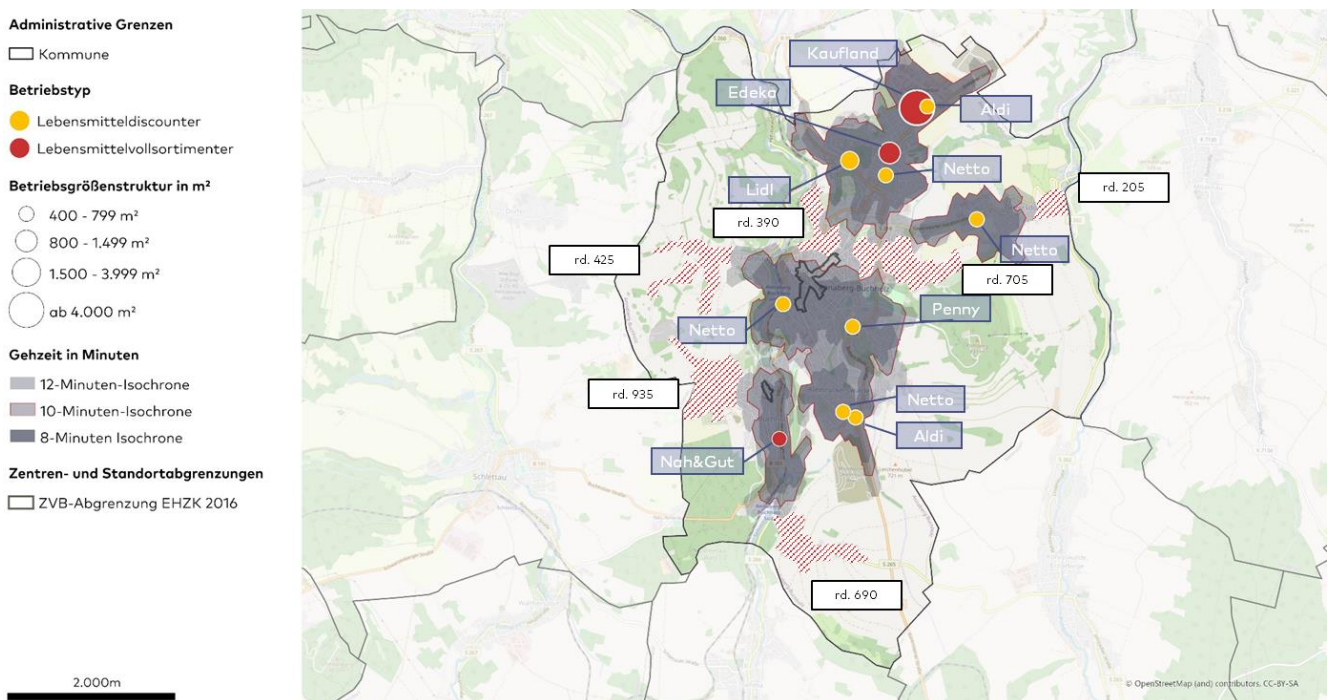


Abbildung 7: Räumliche Nahversorgungssituation von Annaberg-Buchholz

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07/2020; Kartengrundlage: Stadt Annaberg-Buchholz und OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Nahversorgungsrelevante Kaufkraft

Die Stadt Annaberg-Buchholz verfügt über eine gesamte einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Höhe von rd. 112,4 Mio. Euro. Dies entspricht einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 5.576 Euro je Einwohner, wobei der größte Anteil der Kaufkraft mit rd. 2.193 Euro je Einwohner auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke) entfällt. Auf die Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken entfallen rd. 315 Euro je Einwohner (vgl. Tabelle 4)

Tabelle 4: Nahversorgungsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen

Warengruppe	Kaufkraft in Mio. Euro	Kaufkraft je Einwohner in Euro
Nahrungs- und Genussmittel	44,2	2.193
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	6,3	315

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2019; Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer¹⁹ beträgt in Annaberg-Buchholz rd. 88 und liegt damit sowohl unter dem Durchschnitt von Sachsen (rd. 92) als

¹⁹ Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100).

auch unter dem Bundesdurchschnitt von 100. Auch die rund um Annaberg-Buchholz gelegenen Kommunen verfügen über ein vergleichbares unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau. (siehe Abbildung 8).

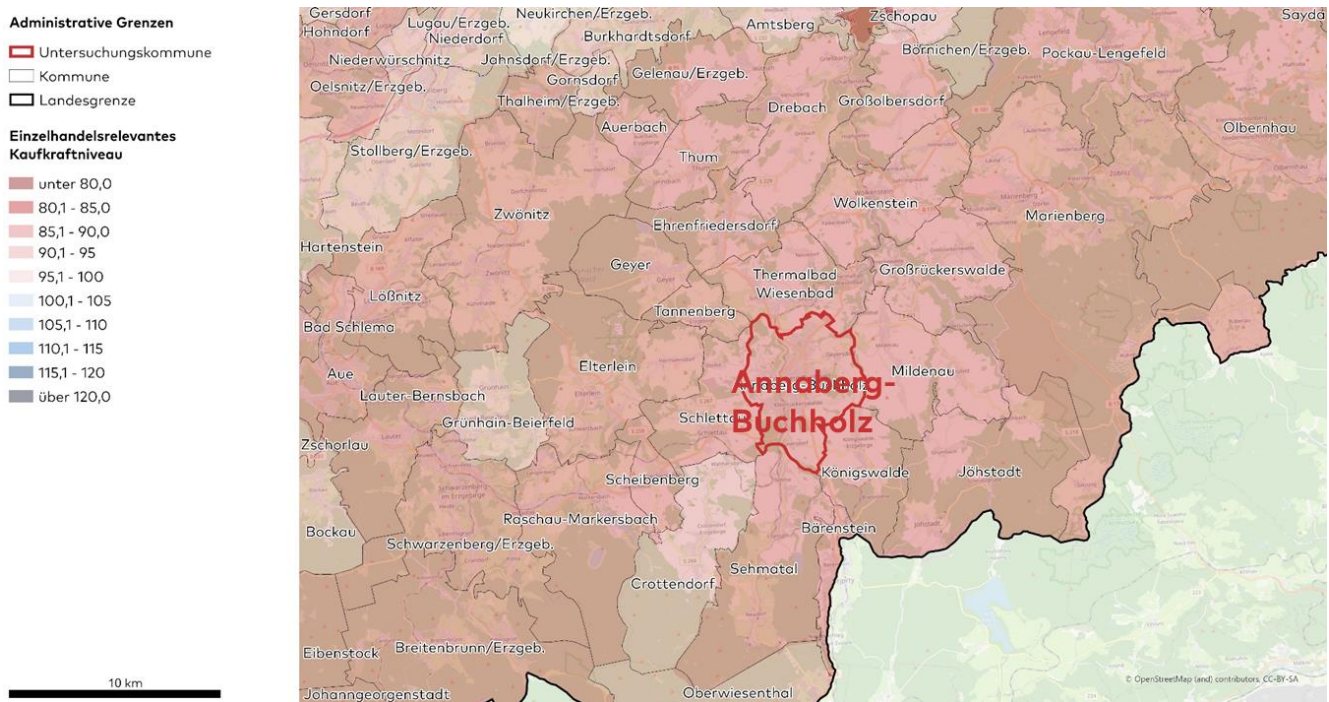


Abbildung 8: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Annaberg-Buchholz und Umgebung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2019; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, Digital Data Services GmbH (DDS) 2014; Kaufkraft auf Ebene der PLZ5-Gebiete.

5.2 ABSATZWIRTSCHAFTLICHER ENTWICKLUNGSRAHMEN

Bevor aufbauend auf Nahversorgungsanalyse konkrete Instrumente zur konzeptionellen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung vorgestellt werden können, wird zunächst der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen für Annaberg-Buchholz erarbeitet.

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. Im Entwicklungsrahmen werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht.

5.2.1 Vorbemerkung zum ermittelten Entwicklungsrahmen

Der nachfolgend vorgestellte Entwicklungsrahmen ist im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

- Die absatzwirtschaftliche Betrachtung dient der **Ermittlung möglicher Handlungsbedarfe** auf Basis zukünftiger angebots- und nachfrageseitiger Entwicklung. Die Betrachtung liefert **keine „sklavische“ Grenze** – sie dient vielmehr als Leitplanke für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung.
- Geringe oder fehlende Handlungsbedarfe stellen **keinesfalls ein „Entwicklungsverbot“** dar. Insbesondere Entwicklungen im Innenstadtzentrum sind unter Beachtung landesplanerischer Ziele und Grundsätze zu befürworten.

- Werden über diese Handlungsbedarfe hinaus Verkaufsflächen geschaffen, so sind zunächst grundsätzlich **erhöhte Umsatzumverteilungen** zu erwarten. Die **Standortfrage** ist in diesem Fall entscheidend. Eine städtebauliche Beurteilung erfolgt **einzelfallbezogen**.
- Dies impliziert, dass der hier beschriebene Handlungsbedarf im engen Kontext mit den übergeordneten Entwicklungszielstellungen und dem Zentren- und Standortkonzept zu sehen ist. Erst im Kontext des **räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds** kann die Erfüllung der Handlungsbedarfe zur Verfolgung samtgemeindeentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind darüber hinaus Entwicklungsspielräume auch oberhalb der hier dargestellten Angaben in den jeweiligen Warengruppen grundsätzlich denkbar, da sie in der aktuellen Form der Potenzialanalyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb der Stadt Annaberg-Buchholz gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial größtenteils neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist.

5.2.2 Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung

Bei der Herleitung möglicher Handlungsbedarfe für den Annaberg-Buchholzer Einzelhandel bis 2025 werden konkret die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft, die Einwohnerentwicklung im Stadtgebiet sowie die Entwicklung der Online-Anteile nach Sortimentsbereichen zugrunde gelegt

Einwohnerentwicklung im Einzugsgebiet

Zur Untersuchung der zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Annaberg-Buchholz werden Prognosedaten des Freistaates Sachsen sowie der Bertelsmann Stiftung zugrunde gelegt. Beide Prognosen gehen von leicht rückläufigen Einwohnerzahlen in der Stadt Annaberg-Buchholz und ihrem Einzugsgebiet aus. Diese Entwicklung ist zudem mit einer zunehmenden Alterung der Bevölkerung verbunden, was nachfrageseitige Veränderungen mit sich bringt.

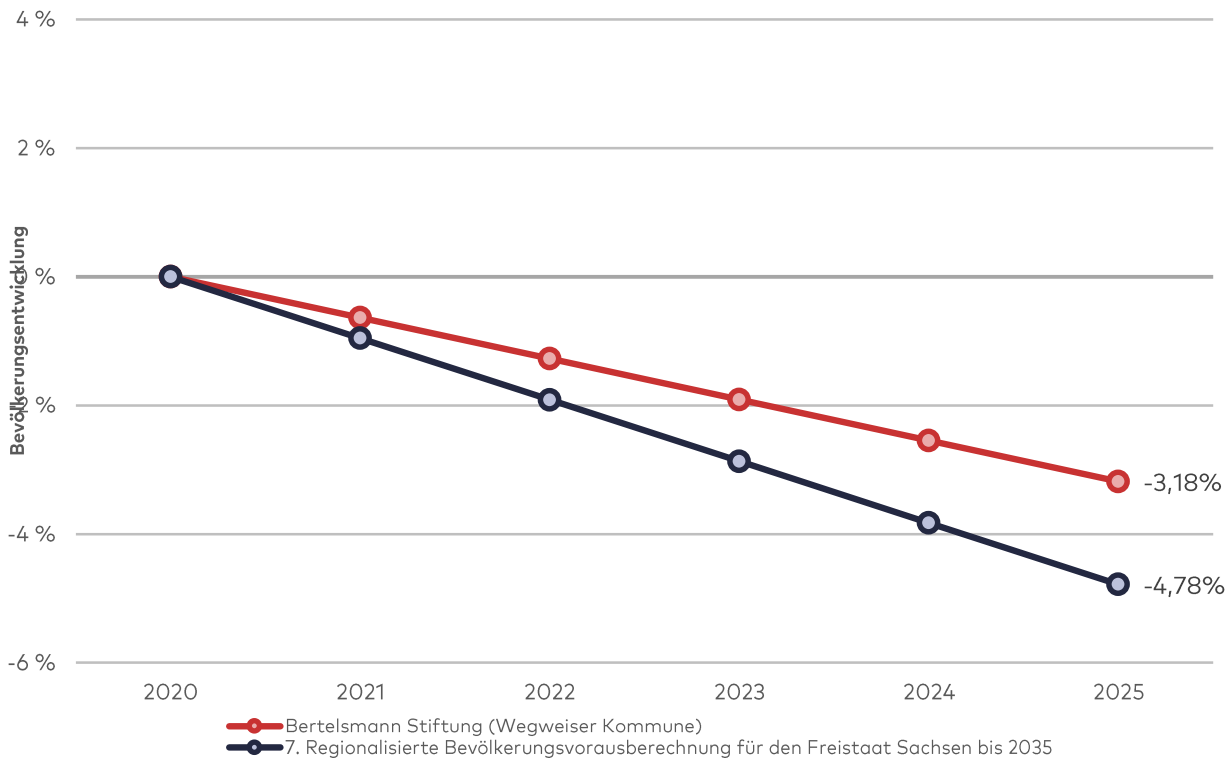


Abbildung 9: Einwohnerprognose für Annaberg-Buchholz

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Einwohnerprognose: siehe Legende.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Prognose des Verkaufsflächenbedarfs die vergangenen, gegenwärtigen und prognostizierten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie die versorgungsstrukturellen Zielgrößen einbezogen werden. Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage in Annaberg-Buchholz werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt.

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft

Der Nettoumsatz im Einzelhandel stagnierte zwischen den Jahren 2000 und 2010 bei knapp über 400 Mrd. Euro pro Jahr. Seit etwa 2010 ist ein spürbarer Anstieg der einzelhandelsbezogenen Ausgaben festzustellen, sodass diese im Jahr 2019 bei rd. 543,6 Mrd. Euro lagen. Dies entspricht einem Wachstum von rd. 19 % in den letzten fünf Jahren. Im Gegensatz dazu sind die allgemeinen Konsumausgaben in den letzten fünf Jahren lediglich um rd. 18 % gestiegen. Der Einzelhandelsanteil an den privaten Konsumausgaben liegt nach deutlichen Rückgängen in den 2000er Jahren seit 2010 insgesamt relativ stabil bei rd. 31 %. Der spürbar gestiegene Einzelhandelsumsatz ist u. a. auf eine höhere Ausgabebereitschaft bei Lebensmitteln, hohen Umsatzsteigerungen im Online-Handel und auf das insgesamt positive Konsumklima der letzten Jahre zurückzuführen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der Nettoumsatz im Einzelhandel sowohl den stationären als auch den Online-Einzelhandelsumsatz beschreibt. Die Online-Ausgaben haben sich im gleichen Zeitraum deutlich erhöht (s. u.).

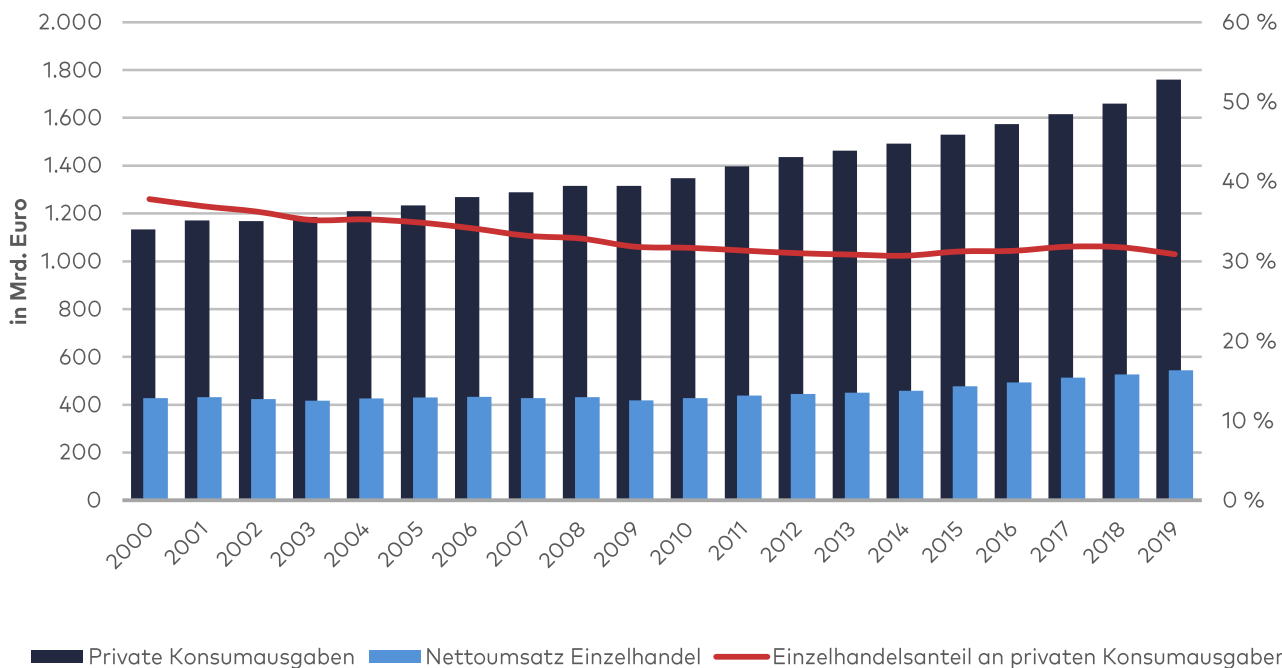


Abbildung 10: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

In der Summe ist somit eine moderate Steigerung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben zu verzeichnen. Ob dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist angesichts aktueller Unsicherheiten in der Entwicklung des stationären Einzelhandels nicht präzise vorherzusagen. Für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens wird daher für die nächsten Jahre eine insgesamt stagnierende Entwicklung der stationär relevanten Kaufkraft mit sortimentspezifischen Unterschieden angenommen. Für einzelne Sortimente ergeben sich allerdings deutliche Unterschiede. Während die untersuchungsrelevante, stationäre Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel z. B. in den nächsten Jahren aufgrund der nur moderat zu erwartenden Steigerung des Online-Anteils, der Preisentwicklung sowie dem veränderten Konsumverhalten weiter deutlich ansteigt, ist insbesondere bei innenstadtaffinen Sortimenten (z. B. Bekleidung, Unterhaltungselektronik) von einem weiteren Rückgang der stationär relevanten Kaufkraft (insb. aufgrund des weiter zunehmenden Online-Anteils) auszugehen.

Entwicklung der Flächenproduktivität

Die Verkaufsfläche hat in Deutschland in den letzten Jahrzehnten durch Erweiterungen und Neuansiedelungen stark zugenommen. Bereits heute entfallen auf jeden Bundesbürger rd. 1,44 m² Verkaufsfläche.²⁰ Durch den beschriebenen Rückgang der absoluten Zahl der Einzelhandelsbetriebe herrschen immer mehr großflächige Betriebe vor. Die gleichzeitige Stagnation der Umsätze im Einzelhandel hat bis 2013 zu einem Rückgang der durchschnittlichen Flächenproduktivität, d. h. dem Umsatz pro Quadratmeter Verkaufsfläche, geführt (siehe Abbildung 11). Seit 2013 ist im Saldo ein leichter Anstieg der Flächenproduktivitäten zu beobachten, dieser ist jedoch auf wenige Segmente des Einzelhandels beschränkt (u. a. Lebensmitteleinzelhandel).

²⁰ vgl. HDE 2018.

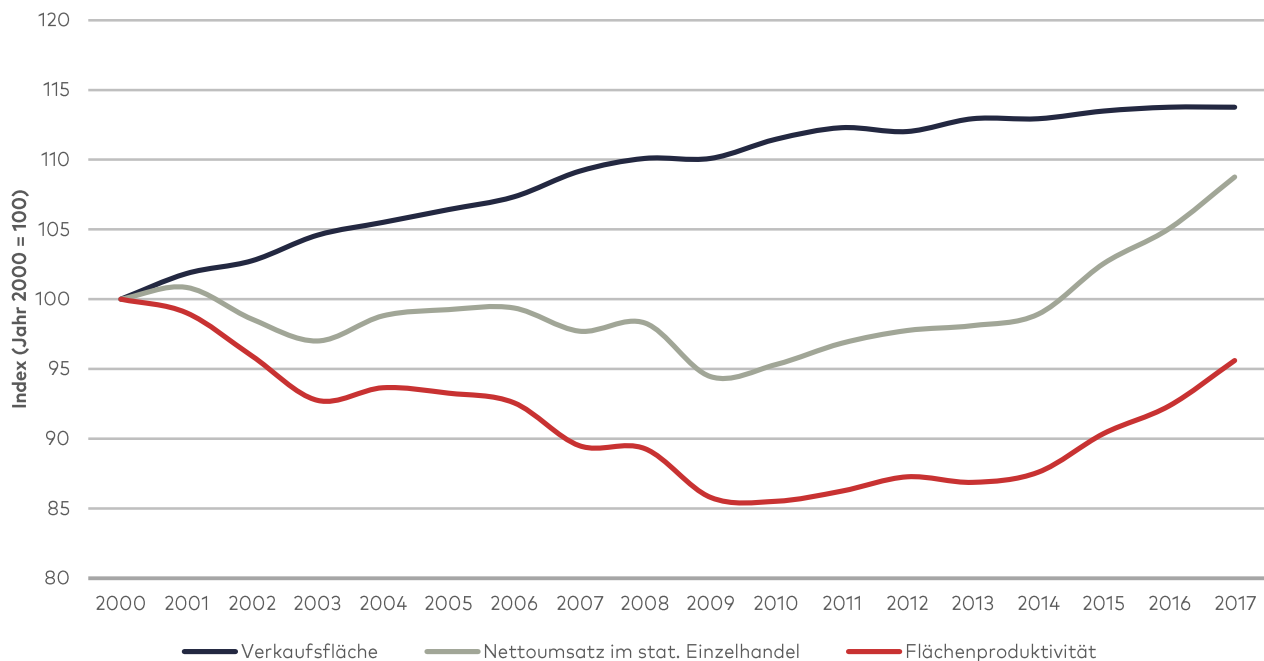


Abbildung 11: Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Inzwischen nehmen die Flächenproduktivitäten deutlich stärker zu. Dies lässt sich einerseits auf steigende Umsätze im Zuge der guten konjunkturellen Entwicklung in Deutschland zurückführen. Andererseits erwirken auch Preissteigerungen (insb. im Lebensmittelbereich) einen Anstieg des Umsatzes je Quadratmeter.

In Hinblick auf die Entwicklung der Verkaufsfläche in Deutschland ist seit 2007 zunehmend eine Abschwächung des Wachstums bzw. eine Stagnation zu erkennen. Die Gründe hierfür liegen u. a. in dem sukzessive gesättigten Marktniveau, dem erstarkenden Online-Handel und den daraus resultierenden Insolvenzen prägender Einzelhandelskonzerne wie Schlecker, Strauss-Innovation, etc. Expansive Einzelhandelssegmente sind aktuell insbesondere der Lebensmitteleinzelhandel sowie Fachmarktzentren.

Entwicklung des Online-Handels

Die Bedeutung des Online-Handels am gesamten Einzelhandelsumsatz wächst kontinuierlich und wird laut Prognosen im Jahr 2019 bei rd. 57,8 Mio. Euro (rd. 10,8 % des Einzelhandelsumsatzes) liegen (siehe nachfolgende Abbildung). Es sind allerdings sortimentspezifisch große Unterschiede festzustellen. So sind insbesondere in den Warengruppen Bekleidung, Schuhe und Lederwaren sowie Unterhaltungselektronik die Marktanteile des Online-Handels sprunghaft angestiegen und weisen bereits heute signifikante Marktanteile von über einem Viertel der Umsätze auf.

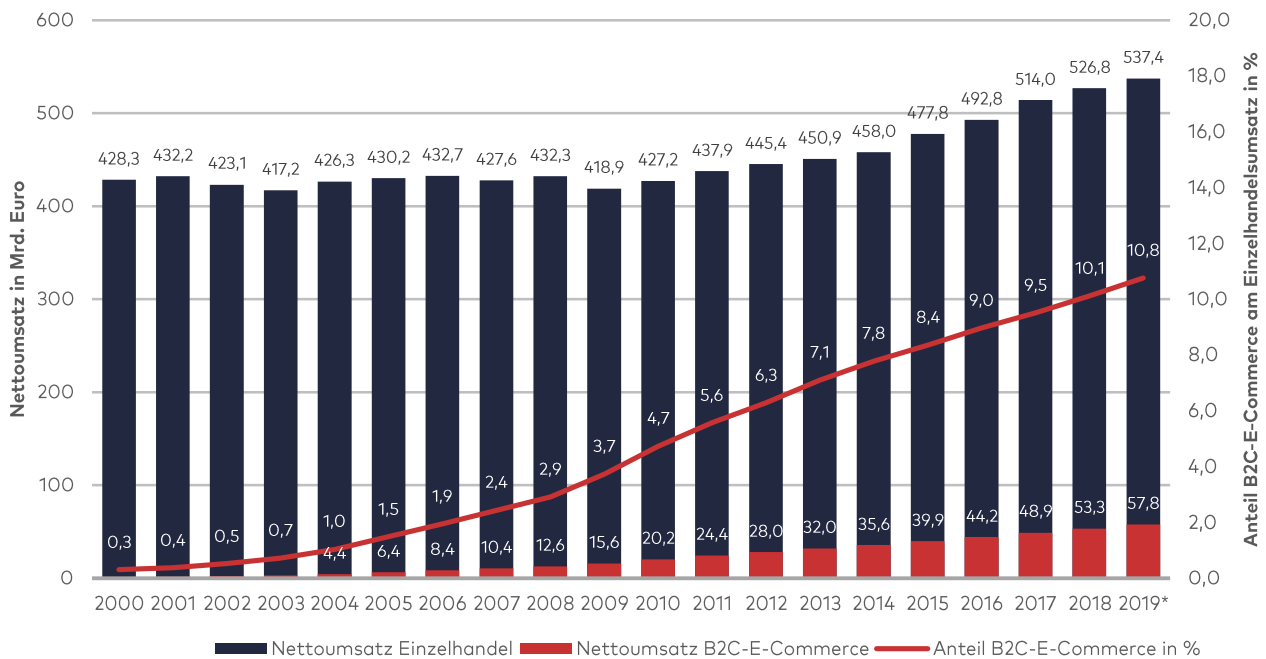


Abbildung 12: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE); *Prognose.

Während der Online-Umsatzanteil v. a. in innenstadtaffinen Warengruppen am höchsten ist²¹, sind im Bereich des untersuchungsrelevanten Lebensmittel- und Drogeriewarenhandels bislang mit rd. 2,2 % noch vergleichsweise geringe Online-Umsatzanteile festzustellen²². Auch wenn dieses Segment langfristig an Dynamik gewinnen wird, so konzentrieren sich erste Entwicklungen auf Metropolen und Ballungsräume, in denen aktuell bereits erfolgsversprechende Modelle zur Online-Bestellung von Lebensmitteln umgesetzt werden.

Für die Stadt Annaberg-Buchholz werden sich in der mittleren Frist voraussichtlich nur geringe onlinebedingte, strukturprägende Veränderungen im Bereich des periodischen Bedarfs ergeben.

Weitere Strukturmerkmale im Einzelhandel

Die Anforderungen an den Standort entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im (zentren- und nahversorgungsrelevanten) Einzelhandel sind neben flächenseitigen (Flächenangebot) und verkehrsseitigen (mikro- und makroräumliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) Aspekten in erster Linie absatzwirtschaftliche Rahmenbedingungen (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Einwohnerentwicklung, Siedlungsstruktur, Zentralität des Ortes). Nicht selten wird auch die Nähe zu weiteren Betrieben des Einzelhandels gesucht, um Kopplungseinkäufe zu ermöglichen. Zudem ist der Einzelhandel zunehmend von nationalen und internationalen Konzernen geprägt. Die Konzentrationstendenzen betreffen im besonderen Maße den untersuchungsrelevanten Lebensmitteleinzelhandel.







²¹ Unterhaltungselektronik rd. 31,0 %, Fashion & Accessoires rd. 27,7 %, Freizeit & Hobby rd. 26,4 %, Büro & Schreibwaren rd. 22,6 % (vgl. HDE/IFH 2019).

²² Vgl. HDE/IFH 2017.

Zusammenfassung der relevanten Rahmenbedingungen

Eine zusammenfassende Übersicht zur Entwicklung der für den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen zugrunde gelegten Parameter ist der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 5: Relevante Rahmenbedingungen für den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen von Annaberg-Buchholz



Rahmenbedingung	Impuls	Entwicklungsperspektive für Annaberg-Buchholz bis 2025
Demografische Entwicklung		leicht rückläufige Einwohnerentwicklung bei zunehmend höherem Anteil älterer Menschen
Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft		moderate Steigerung mit Zunahme des Online-Anteils und sortimentsbezogenen Unterschieden (z. B. periodischer Bedarfsbereich)
Entwicklung der Verkaufsflächenansprüche der Anbieter		leichte Impulse bei Filialisten insbesondere im periodischen Bedarfsbereich
Entwicklung der Flächenproduktivität		insgesamt zunehmend, jedoch mit deutlichen sortimentspezifischen Unterschieden (konjunkturbedingte Abschwächung erwartet)
Entwicklung des Online-Handels		konstant steigender Online-Anteil mit deutlichen sortimentspezifischen Unterschieden
Versorgungsstrukturelle und stadtentwicklungspolitische Impulse		sortimentspezifische Entwicklungspotenziale im Rahmen des den u.a. qualifizierten Grundbedarf umfassenden Versorgungsauftrages

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

5.2.3 Handlungsbedarfe für die Einzelhandelsentwicklung in Annaberg-Buchholz

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen ergeben sich für die Stadt Annaberg-Buchholz bis 2025 Spielräume, die in der Tabelle 6 in qualitativer Form dargestellt werden.

Tabelle 6: Warengruppenspezifische Handlungsbedarfe für die Stadt Annaberg-Buchholz bis 2025

Warengruppe	Handlungsbedarf	Erläuterung
Nahrungs- und Genussmittel		Anpassung der Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel nach discountorientierten und vollsortimentierten Anbietern
Drogerie, Parfümerie & Kosmetik		Geringer Handlungsbedarf in Anbetracht der aktuellen Ausstattung; Qualitative Weiterentwicklung

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; ■ = absatzwirtschaftliches Potenzial vorhanden; □ = kein absatzwirtschaftliches Potenzial vorhanden.

Im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** bestehen aufgrund der bereits als überdurchschnittlich einzustufenden quantitativen Ausstattung keine nennenswerten Spielräume. Hier sollte daher vornehmlich zur bedarfsgerechten Angebotssicherung an stadtentwicklungspolitisch und konzeptionell gewünschten Standorten (insb. zentrale Versorgungsbereiche und (besondere) Nahversorgungsstandorte) die Anpassung der Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel nach discountorientierten und vollsortimentierten Anbietern erfolgen. Auch im Bereich **Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheke** herrscht ein geringer Handlungsbedarf.

6

Nahversorgungskonzept

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur wurde in Kapitel 5.1 bereits tiefergehend analysiert. Vor diesem Hintergrund werden im folgenden Kapitel Empfehlungen zur Erhaltung und Verbesserung der Nahversorgung in Annaberg-Buchholz ausgesprochen.

6.1 PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG UND FESTLEGUNGSKRITERIEN VON ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHEN

Die Innenstädte und Ortszentren sowie die Neben- bzw. Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren sind als Ausprägung zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Zentrale Versorgungsbereiche bilden die essentielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB. Darüber hinaus sieht § 5 Abs. 2 BauGB vor, dass im Flächennutzungsplan die Ausstattung des Stadtgebiets mit zentralen Versorgungsbereichen dargestellt werden kann, um Einzelhandelskonzepten als informelles Planungsinstrument stärkeres rechtliches Gewicht zu verleihen. Schließlich ist die hervorgehobene Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche auch als Grundsatz der Raumordnung (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 ROG) eine Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung. Nach dieser Vorschrift sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen.

Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich, je nach Größe und Struktur einer Kommune, ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Innenstadtzentrum, aus Neben- oder Stadtteilzentren sowie Grund- bzw.

Nahversorgungszentren (siehe Abbildung 13). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem.

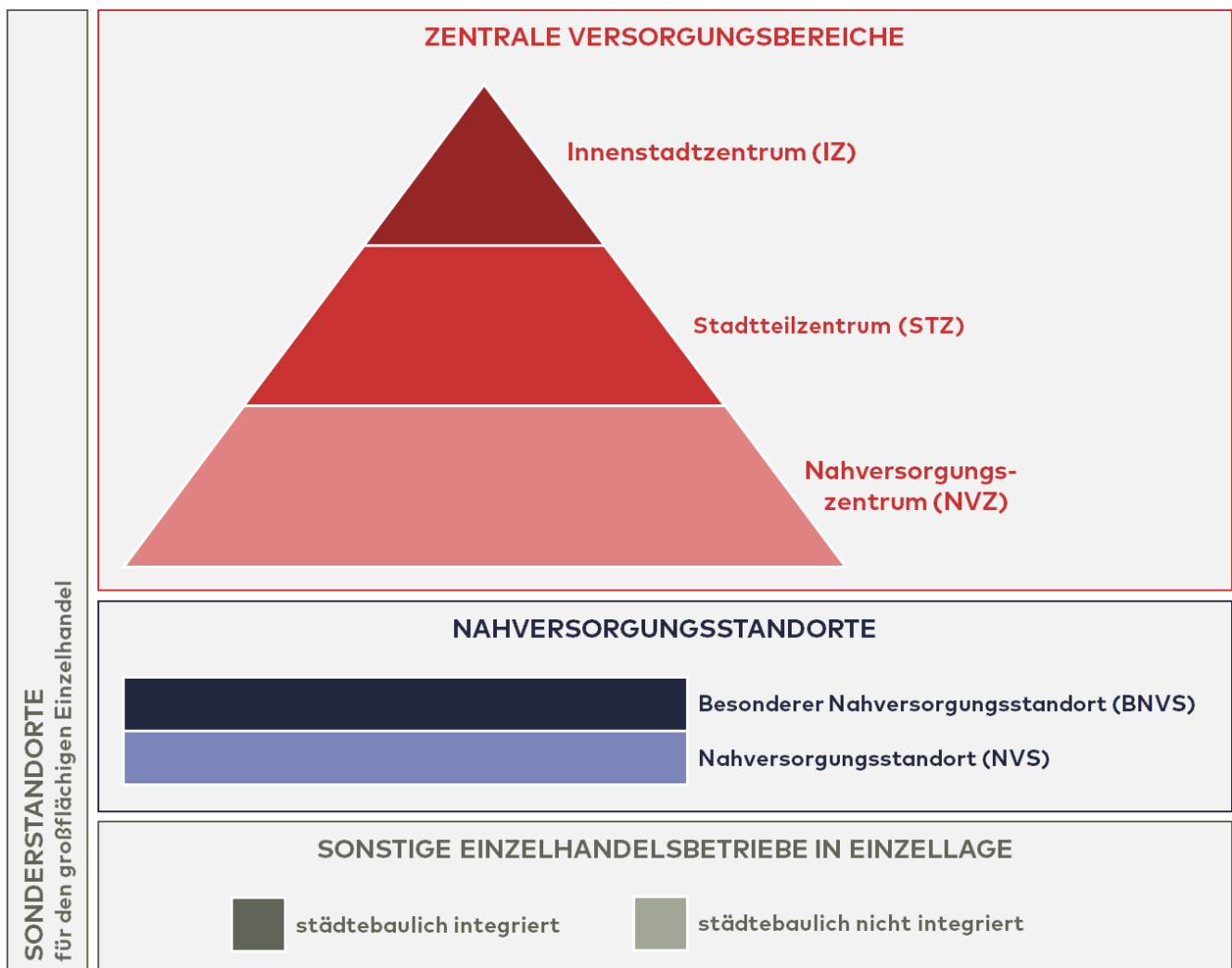


Abbildung 13: Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Die einzelnen Zentrentypen unterscheiden sich hinsichtlich der Tiefe und der Breite der Versorgungsfunktion:²³

1. **Innenstadtzentren** verfügen über einen großen Einzugsbereich (i. d. R. gesamtes Stadtgebiet, ggf. weiteres Umland) und bieten regelmäßig ein breites Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches an.
2. **Stadtteilzentren** verfügen über einen mittleren Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Stadtteile größerer Städte) und bieten regelmäßig ein größeres Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen (ggf. auch langfristigen) Bedarfsbereiches an.
3. **Nahversorgungszentren** verfügen über einen kleinen Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. Zentren kleinerer Orte) und bieten ein begrenztes Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurzfristigen (ggf. auch Teilbereiche des mittel- und langfristigen) Bedarfsbereiches an.

²³ Vgl. Kuschnerus/Bischopink/Wirth 2018, S. 101.

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelskonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.²⁴

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.²⁵

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung – zu erfüllen.²⁶

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt.²⁷

EIN ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH IST EIN

- räumlich abgrenzbarer Bereich,
- der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt,
- eine integrierte Lage aufweist und durch vorhandene Einzelhandelsnutzung – häufig ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebote – geprägt ist.

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbrauchernehe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.²⁸

²⁴ Vgl. Bundestag 2004: Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

²⁵ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

²⁶ Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.

²⁷ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

²⁸ Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

In der Planungspraxis ist die Beurteilung, ob bestimmte Lagen noch als zentrale Versorgungsbereiche mit der Funktion eines Grund- oder Nahversorgungszentrums einzustufen sind zuweilen überaus anspruchsvoll. Regelmäßig ergeben sich Streitfälle bei zwar städtebaulich integrierten Bereichen mit einer historischen Zentrenfunktion, die aber nur über eine eingeschränkte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus verfügen. Standortbereiche, die nicht über eine ausreichende Größe und ein Spektrum von Waren und Dienstleistungen sowie keinen marktgängigen Lebensmittelmarkt verfügen, können gemäß aktueller Rechtsprechung keine zentrale Versorgungsfunktion in größeren Städten übernehmen und sind somit bei fehlender Entwicklungsperspektive (z. B. in Form konkreter Potenzialflächen) nicht als zentraler Versorgungsbereich einzustufen.²⁹

Sind die Definition und hierarchische Struktur von zentralen Versorgungsbereichen durch die erläuterte Rechtsprechung hinreichend gegeben, fehlen allgemein gültige Kriterien für eine räumliche Abgrenzung. Insbesondere für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen von Einzelhandelskonzepten sind diese unabdingbar, um eine transparente Vorgehensweise zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist der konkrete Bezugsraum für die vom Gesetzgeber vorgesehene Schutzfunktion zu berücksichtigen. Wird im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB auf die faktischen (tatsächlichen) Gegebenheiten abgestellt, ist hiervon abweichend bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen eines Einzelhandelskonzepts auch der Erhalt und die **Entwicklung** (i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a sowie § 11 Abs. 3 BauNVO) solcher zu betrachten.

Abbildung 14 veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Bestandsstruktur hinausgeht.

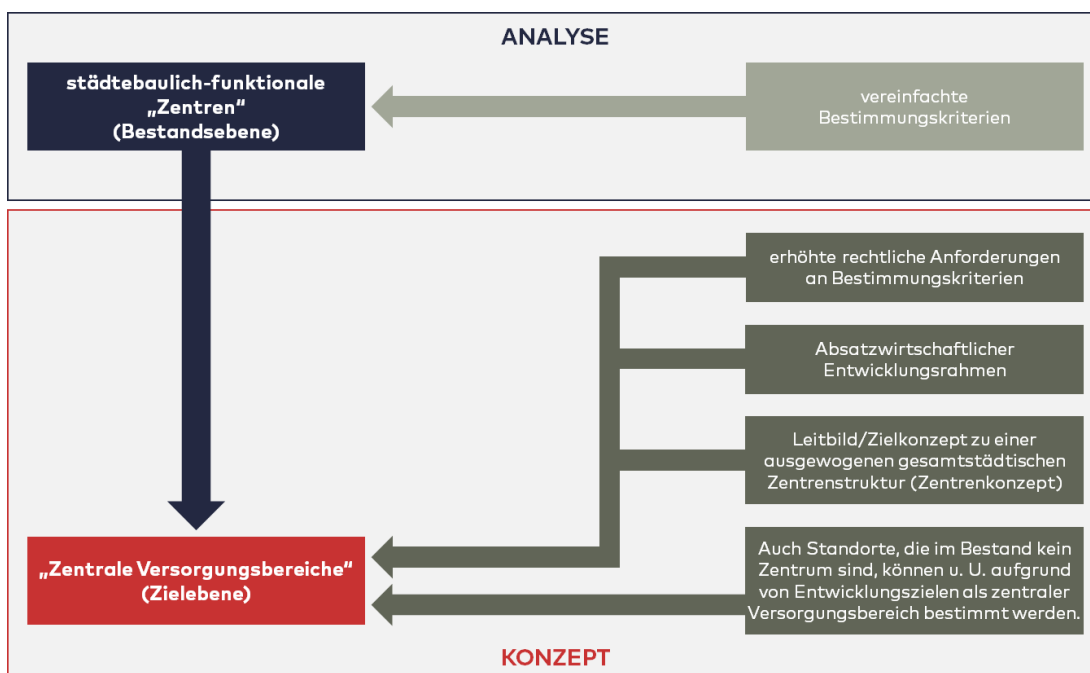


Abbildung 14: Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

²⁹ Vgl. OVG NRW Urteil 15. Februar 2012 – AZ: 10 A 1770/09.

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

FESTLEGUNGSKRITERIEN FÜR ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

Aspekte des Einzelhandels

- Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,
- aktuelle und/oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional).

Sonstige Aspekte

- Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.),
- städtebauliche Gestaltung und Dichte, stadtgeschichtliche Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums,
- integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets,
- verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,
- ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.

Zur Darstellung der Gesamtattraktivität des zentralen Versorgungsbereiches werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Missstände im Zentrum erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.³⁰

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches als Ganzem beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.³¹

Grundsätzlich sollte die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs parzelscharf vorgenommen werden, um der Anforderung späterer Bauleitplanver-

³⁰ Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG NRW bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07).

³¹ Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

fahren an eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit gerecht zu werden. Von einer parzellenscharfen Abgrenzung sollte in begründeten Einzelfällen abgewichen werden, etwa wenn

- kartografische Parzellenstrukturen nicht (mehr) mit realen Grundstücksnutzungen übereinstimmen (insofern ist neben der Parzellenstruktur auch die Baulichkeit vor Ort zugrunde zu legen),
- in einem Bereich homogener Grundstückszuschnitte bestimmte einzelne Grundstücke den Rahmen sprengen, also etwa gegenüber der Mehrzahl der anderen besonders tief geschnitten sind, und daher nur in Teilen zum zentralen Versorgungsbereich hinzugefügt werden sollten oder
- wenn potenzielle, empfohlene Entwicklungsflächen nur angeschnitten werden.

6.2 ZENTRENSTRUKTUR VON ANNABERG-BUCHHOLZ

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Annaberg-Buchholz aus dem Jahr 2016 definiert mit der Innenstadt und dem Nahversorgungszentrum Karlsbader Straße zwei zentrale Versorgungsbereiche innerhalb des Annaberg-Buchholzer Stadtgebietes (siehe nachfolgende Abbildung).

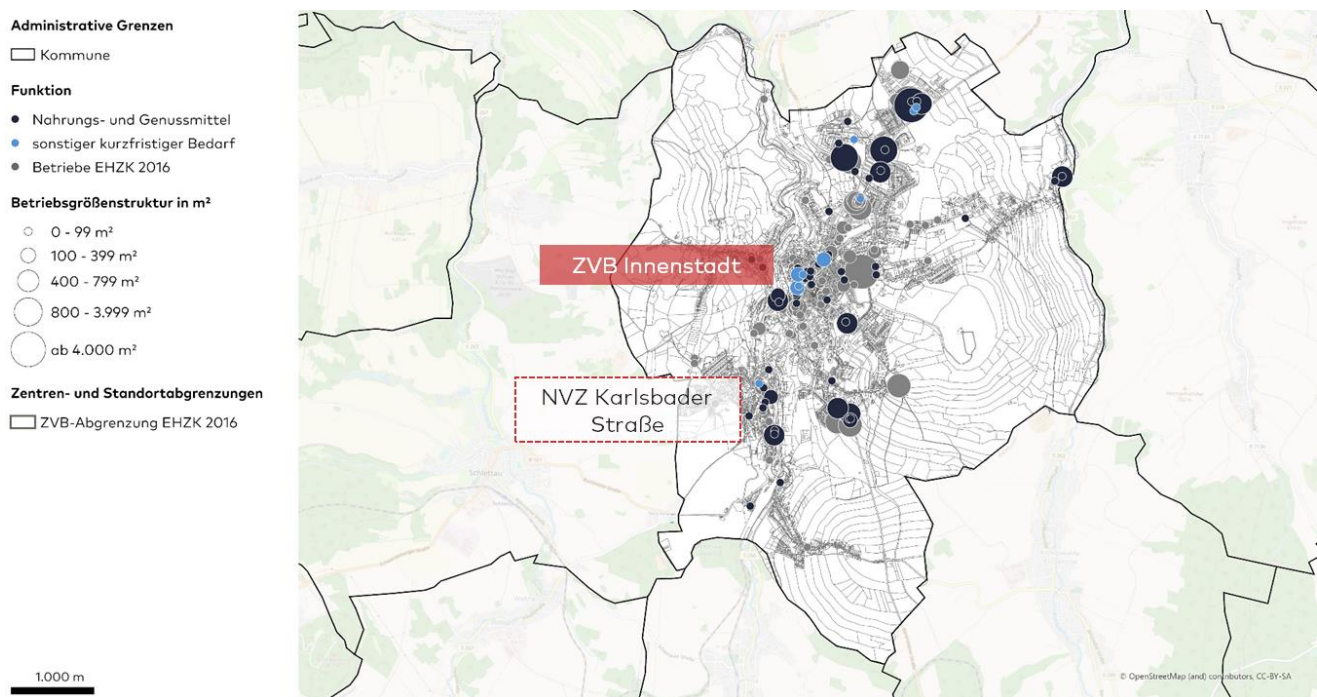


Abbildung 15: Zentrenstruktur Annaberg-Buchholz 2016

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Annaberg-Buchholz.

Darüber hinaus weist der Standortbereich Ecke Theaterplatz/Willischstraße durch ein anstehendes Planvorhaben perspektivisch Merkmale eines Zentralen Versorgungsbereichs auf. Für diesen wird folgende Bewertung vorgenommen:

Tabelle 7: Bewertung des zu prüfenden Standortbereiches Theaterplatz (Bestand)

Standortbereich	Räumliche Integration	Anzahl der Einzelhandelsbetriebe	Mind. ein größerer Nahversorgungsbetrieb	Versorgungsfunktion	Städtebauliches Gewicht	ZEF	Entwicklungsmöglichkeiten (Potenzialflächen)	Fazit
Theaterplatz	○ ○ ●	● ○ ○	● ○ ○	● ○ ○	● ○ ○	○ ● ○	○ ○ ●	↑

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Hierbei zeigt sich, dass der in Rede stehende Standortbereich die Kriterien der Rechtsprechung an einen zentralen Versorgungsbereich aktuell nicht erfüllt, durch die perspektivische Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters diese jedoch in hinreichendem Maße erfüllt werden können:

Tabelle 8: Bewertung des zu prüfenden Standortbereiches Theaterplatz (Perspektivisch)

Standortbereich	Räumliche Integration	Anzahl der Einzelhandelsbetriebe	Mind. ein größerer Nahversorgungsbetrieb	Versorgungsfunktion	Städtebauliches Gewicht	ZEF	Entwicklungsmöglichkeiten (Potenzialflächen)	Fazit
Theaterplatz	○ ○ ●	○ ● ○	○ ○ ●	○ ○ ●	○ ● ○	○ ● ○	○ ● ○	↑

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

Der Standortbereich Theaterplatz wird somit im Folgenden als zentraler Versorgungsbereich analysiert (vgl. Kapitel 6.4).

Darüber hinaus lassen zwar mehrere Standorte gewisse Funktionsbündelungen und eine aus Einzelhandelsicht zu bewertende Agglomeration erkennen, diese weisen jedoch nicht hinreichend die genannten erforderlichen Merkmale für zentrale Versorgungsbereiche auf. Insbesondere sind bei solchen Agglomerationen der Grad der Nutzungsmischung, die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Vitalität auch hinsichtlich ergänzender Zentrenfunktionen (z. B. Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen) nicht ausreichend ausgeprägt. Von dieser Bewertung unberührt bleibt die Tatsache, dass solche Standorte durchaus gewisse Versorgungsfunktionen übernehmen können und sollten – etwa Versorgungsfunktionen für den unmittelbaren Nahbereich. Im weiteren Verlauf des Nahversorgungskonzeptes werden weitere Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche identifiziert (siehe Kapitel 6.5).

Für die zentralen Versorgungsbereiche wurde ein idealtypischer Ausstattungskatalog entwickelt, der bei zukünftigen Entwicklungsmaßnahmen als Zielkriterium Beachtung finden sollte. Für das Innenstadtzentrum sind sämtliche der nachfolgenden Ausstattungsmerkmale von besonderer Relevanz. Für die Nahversorgungszentren finden sich die Ausstattungsmerkmale im nachfolgenden Katalog wieder. Die Ausstattungsmerkmale sind nach unterschiedlichen Aspekten (Einzelhandelsausstattung, zentrenergänzende Funktionen, Städtebau/ Gestaltung, Erreichbarkeit) eingestuft worden.

Tabelle 9: Idealtypischer Ausstattungskatalog für zentrale Versorgungsbereiche (Einzelhandelsausstattung)

Einzelhandelsausstattung	Nahversorgungszentrum
Strukturprägender Lebensmittelmarkt	■ ■
Vollumfängliches Lebensmittelangebot	■ □
Drogeriefachmarkt	□ □
Ergänzende Betriebe des Lebensmittelhandwerks	■ ■
Weitere Sortimente der kurzfristigen Bedarfsstufe	■ ■
Sortimentsbereiche der mittelfristigen Bedarfsstufe	■ □
Sortimentsbereiche der langfristigen Bedarfsstufe	□ □

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ■■ = notwendig; ■ □ = optimale Ausstattung; □ □ = i. d. R. keine Bedeutung für den Zentrentyp

Tabelle 10: Idealtypischer Ausstattungskatalog für zentrale Versorgungsbereiche (zentrenergänzende Funktionen)

Zentrenergänzende Funktionen	Nahversorgungszentrum
Imbissorientierte Gastronomieangebote	■ ■
Höherwertige Gastronomieangebote (Café, Restaurant)	■ □
Medizinische Angebote (Arztpraxen und weitere Angebote)	■ ■
Banken	■ □
Weitere einzelhandelsnahe Dienstleistungen	■ ■
Öffentliche Einrichtungen	■ □
Packstation/Post	■ □
Spielgeräte/Spielplatz für Kinder	■ □
Elektro-Tankstelle	■ □

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ■■ = notwendig; ■ □ = optimale Ausstattung; □ □ = i. d. R. keine Bedeutung für den Zentrentyp

Tabelle 11: Idealtypischer Ausstattungskatalog für zentrale Versorgungsbereiche (Städtebau/Gestaltung)

Städtebau/Gestaltung	Nahversorgungszentrum
Positiver Beitrag zur städtebaulichen Situation	■ ■
Bildung von Raumkanten	■ □
Fußgänger- und radfahrerfreundliche Eingangssituation	■ ■
Angemessene Freiraumgestaltung	■ ■
Standortangemessene Anzahl und Anordnung von Stellplätzen	■ ■
Auf die Umgebung abgestimmte Werbeanlagen	■ □
An die Bestandssituation angepasste konzeptionell integrierte Anlagen für Einkaufswagen	■ □
Ansprechende städtebauliche Gestaltung	■ ■

Ansprechende Gestaltung und Größe der Baukörper	■ □
Angenehme Aufenthaltsqualität und Einkaufsatmosphäre	■ ■
Barrierefreie Gestaltung	■ ■

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ■■ = notwendig; ■ □ = optimale Ausstattung; □ □ = i. d. R. keine Bedeutung für den Zentrentyp

Tabelle 12: Idealtypischer Ausstattungskatalog für zentrale Versorgungsbereiche (Erreichbarkeit)

Erreichbarkeit	Nahversorgungszentrum
Stellplatzanlagen standortspezifisch bemessen	■ ■
ÖPNV-Anbindung (Qualität und Quantität)	■ ■
Gute fußläufige Erreichbarkeit	■ ■
Fahrradfreundliche Erreichbarkeit und Stellplatzmöglichkeiten	■ ■
Gute MIV-Anbindung (Erschließungsstraße 1. Priorität)	■ ■

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ■■ = notwendig; ■ □ = optimale Ausstattung; □ □ = i. d. R. keine Bedeutung für den Zentrentyp

6.3 NAHVERSORGUNGSZENTRUM KARLSBADER STRAÙE

Das Nahversorgungszentrum Karlsbader Straße ist südwestlich der Altstadt im Stadtteil Buchholz im Ortskern gelegen und durch seine zentrale Lage im Wohnsiedlungsbereich als städtebaulich integriert einzustufen.

Der Angebotsschwerpunkt der Einzelhandelsbetriebe liegt auf den mittelfristigen Sortimenten, wobei diese durch nahversorgungsrelevante Angebote arrondiert werden. Waren der langfristigen Bedarfsstufe werden von den größeren Anbietern lediglich als Randsortiment angeboten.

Ein NKD-Markt stellt den strukturprägenden Anbieter am Standort dar. Die weiteren kleineren Anbieter sind u. a. ein Bäcker, eine Apotheke sowie Fachgeschäfte mit den Sortimenten Bekleidung. Das Zentrum verfügt nicht über einen strukturprägenden Lebensmittelmarkt, jedoch übernimmt der nahe östlich gelegene Nah&Gut-Markt in der Talstraße eine wichtige Ergänzungsfunktion im kurzfristigen Bedarfsbereich. Der Nah&Gut-Markt verfügt über eine eigene ÖPNV-Haltestelle, wodurch der Markt eine angemessene Anbindung an das Nahversorgungszentrum sowie den Stadtteil Buchholz besitzt.

Das Nahversorgungszentrum umfasst zudem weitere nahversorgungsrelevante Angebote, wie beispielsweise eine Sparkasse und (Imbiss-)Gastronomie. Zum Zeitpunkt der Erhebung war am Standortbereich ein Ladenlokal leerstehend. Eine angemessene Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die südlich im Nahversorgungszentrum gelegenen Bushaltestelle „Katharinenkirche“.



Abbildung 16: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Karlsbader Straße

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 07/2020 + CIMA 2016; Einwohner: Stadt Annaberg-Buchholz (Stand: 02.01.2020); Kartengrundlage: Stadt Annaberg-Buchholz.

Das Nahversorgungszentrum erstreckt sich entlang der Karlsbader Straße und schließt dort die rückwärtigen Grundstücksgrenzen mit ein. Im Norden reicht die Abgrenzung bis kurz über die Katharinenstraße, im Süden endet das Nahversorgungszentrum hinter der Einmündung der Schlettauer Straße. Die Ausweisung sowie die räumliche Abgrenzung des Zentrums werden aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2016 nachrichtlich übernommen.

Entwicklungsziele und -empfehlungen

Aufgrund der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Karlsbader Straße für den Stadtteil Buchholz steht die Sicherung und Stärkung der bestehenden Angebote im zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich im Mittelpunkt. Diese sollen in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Annaberg-Buchholz, die einen Bezug zum Nahversorgungszentrum Karlsbader Straße aufweisen, berücksichtigt werden.

ENTWICKLUNGEMPFEHLUNGEN NAHVERSORGUNGSZENTRUM KARLSBADER STRAÙE

- Erhalt und Stärkung der Versorgungsfunktion im periodischen Bedarf
- Fokus auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente
- Zentrenrelevanter Einzelhandel nur im funktionsgerechten Umfang (i.d.R. Fachgeschäfte deutlich <400 m² GVKF, kein Eigengewicht, zur Ergänzung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels)
- Erhalt und qualitative Weiterentwicklung von zentrenergänzenden Funktionen
- Stärkung und Weiterentwicklung des Standort anhand des Ausstattungskataloges

6.4 NAHVERSORGUNGSZENTRUM THEATERPLATZ

Aufgrund der Standortmerkmale und perspektivischen Weiterentwicklung im Zuge der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters zzgl. eines Bäckers südlich des Übergangs von der Bahnhofsstraße zum Theaterplatz wird zukünftig dem Standortbereich Theaterplatz die Funktion eines Nahversorgungszentrum zugewiesen. Das Nahversorgungszentrum weist somit perspektivisch eine Versorgungsfunktion primär für den nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich auf. Die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums konzentriert sich zukünftig insbesondere auf die südlichen Bereiche des Stadtteiles Annaberg sowie auf die südlichen Stadt- und Ortsteile der Stadt Annaberg-Buchholz.

Räumliche Ausprägung

Das Nahversorgungszentrum Theaterplatz umfasst im Wesentlichen die angrenzenden Flurstücke um die Überführung Theaterplatz/Bahnhofsstraße sowie die südlichen Bereiche der Buchholzer Straße.

Es ergibt sich auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen sowie der Entwicklungsziele im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (siehe Kapitel 6.1) begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches:

- Überwiegend von Wohnbebauung umschlossen, wird das Nahversorgungszentrum Theaterplatz im Norden durch den südlichen Ausläufer des Innenstadtzentrums begrenzt. Entlang der in Nord-Süd verlaufenden südlichen Buchholzer Straße ist dabei aktuell eine relativ geringe Nutzungsdichte sowie z. T. Leerstände zu konstatieren, welche die fußläufigen Passantenfrequenzen entlang der Buchholzer Straße bislang deutlich einschränken.
- Im Osten wirken die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Buchholzer Straße als begrenzendes Element des Nahversorgungszentrums.
- Die südliche Grenze des ZVB bilden die Flurstücksgrenzen südlich des Theaterplatzes, wodurch das rückwärtige Grundstück mit dem Standort des perspektivischen Lebensmittelvollsortimenters im Nahversorgungszentrum mit eingeschlossen ist.
- Südlich der Überführung der Bahnhofsstraße ist zudem der Kreuzungsbereich Theaterplatz/Straße der Einheit/Bärensteiner Straße sowie die rückwärtigen Grundstücke in diesem Bereich in die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs mit eingeschlossen. In der Straße der Einheit schließt die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums ein ansässiges Fachgeschäft noch mit ein.
- Den westlichen Abschluss des ZVB bilden die rückwärtigen Flurstücksgrenzen der Scheibnerstraße.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 17 für das Nahversorgungszentrum Theaterplatz dargestellt.

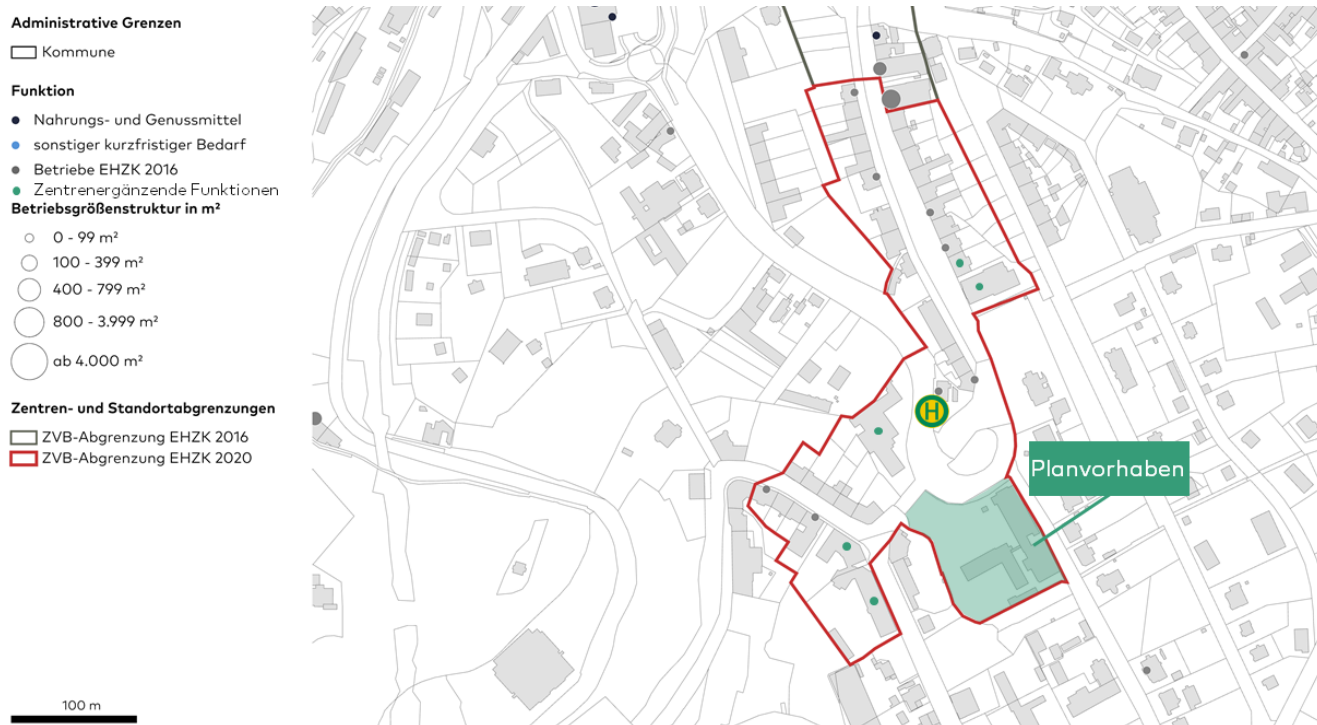


Abbildung 17: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Theaterplatz

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 07/2020 + CIMA 2016; Einwohner: Stadt Annaberg-Buchholz (Stand: 02.01.2020); Kartengrundlage: Stadt Annaberg-Buchholz.

Das Nahversorgungszentrum Theaterplatz weist neben dem perspektivischen Lebensmittelvollsortimenter und Bäcker bereits kleinteiligen Einzelhandel auf. Insbesondere die südlichen Bereiche der Buchholzer Straße, welche aktuell nur einen geringen Besatz an Einzelhandel und zentrenergänzenden Funktionen, beispielsweise in Form des Eduard von Winterstein-Theaters, aufweisen, können durch die Stärkung der Funktionsverbindung zum Innenstadtzentrum profitieren. Diesem Bereich kommt in Zukunft eine Art „Scharnierfunktion“ zwischen den beiden Zentrenkernen zu, wodurch auch aktuelle Leerstände neu belebt werden können. Im südwestlichen Bereich des Nahversorgungszentrum sind mit der Anerkannten Schulgesellschaft Sachsen sowie dem Beruflichen Schulzentrum für Wirtschaft Ernährung und Hauswirtschaft zwei Schulstandorte verortet, welchen eine bedeutende frequenzbringe Funktion innerhalb des Zentrums zukommt.

Eine angemessene Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die südlich im Nahversorgungszentrum gelegene Bushaltestelle „Bahnhofsstraße“.

Entwicklungsziele und -empfehlungen

Aufgrund der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Theaterplatz für die südlichen Annaberg-Buchholzer Siedlungsgebiete, steht die Stärkung der bestehenden und perspektivischen Angebote im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich im Mittelpunkt. Diese sollen in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Annaberg-Buchholz, die einen Bezug zum Nahversorgungszentrum Theaterplatz aufweisen, berücksichtigt werden.

ENTWICKLUNGEMPFEHLUNGEN NAHVERSORGUNGSZENTRUM THEATERPLATZ

- Stärkung der Versorgungsfunktion im periodischen Bedarf
- Fokus auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente
- Ergänzende Einzelhandelsangebote (kleinteiliger Einzelhandel, keine Fachmärkte) entlang der Funktionsverbindung südliche Buchholzer Straße
- Zentrenrelevanter Einzelhandel nur im funktionsgerechten Umfang (i.d.R. Fachgeschäfte deutlich <400 m² GVKF, kein Eigengewicht, zur Ergänzung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels)
- Entwicklung der Potenzialflächen durch einen marktgängigen Lebensmittelvollsortimenter zur Schaffung eines vollsortimentierten Lebensmittelangebotes
- Verbesserung und Attraktivierung der Fußwegeverbindungen innerhalb des ZVB (u. a. Queungsmöglichkeiten Theaterplatz)
- Steigerung der städtebaulichen Qualität (u. a. Sitzmöbel, Grünflächenpflege)
- Erhalt und qualitative Weiterentwicklung mit zentrenergänzenden Funktionen
- Stärkung des Standortes anhand des Ausstattungskataloges

6.5 NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

Neben den zentralen Versorgungsbereichen wird in Annaberg-Buchholz die Ausweisung sogenannter Nahversorgungsstandorte geprüft. Dabei handelt es sich um Einzelhandelsstandorte von Lebensmittelmärkten (sowie zum Teil ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben), die eine strukturell bedeutsame Nahversorgungsfunktion übernehmen, aber nicht die rechtlichen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche erfüllen (siehe dazu auch Kapitel 6.1). Die gezielte Ausweisung solcher Nahversorgungsstandorte und die nähere planerische Befassung mit ihnen tragen begünstigend dazu bei, die Nahversorgung in der Stadt Annaberg-Buchholz dauerhaft zu sichern sowie gezielt und nachfragegerecht weiterzuentwickeln.

Die Prüfung von Nahversorgungsstandorten in diesem Bericht orientiert sich an den Bestandsstrukturen der Stadt Annaberg-Buchholz. Dabei ist grundsätzlich zwischen Nahversorgungsstandorten und besonderen Nahversorgungsstandorten (d. h. Nahversorgungsstandorte mit besonderer bzw. herausgehobener Nahversorgungsfunktion) zu unterscheiden. Um auch zukünftige, zum Zeitpunkt der Konzeptausarbeitung noch nicht absehbare Standortentwicklungen bewerten zu können, werden im Folgenden die durch das Nahversorgungskonzept vorgegebenen Kriterien für Nahversorgungsstandorte aufgeführt.

KRITERIEN FÜR NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

- **Städtebauliche Integration:** Der Standort steht im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu größeren Gebieten mit Wohnbebauung bzw. ist idealerweise von dieser umgeben.
- **ÖPNV-Erreichbarkeit:** Der Standort ist an das Netz des ÖPNV angebunden.
- **Ausrichtung auf Nahversorgung:** Das Einzelhandelsangebot (Bestand/geplant) ist überwiegend auf Nahversorgung ausgerichtet (80 % der Verkaufsfläche periodischer Bedarf, abweichend max. Fachgeschäfte).

- **Sicherung/Optimierung der Nahversorgung:** Der Standort trägt wesentlich zur Sicherung und/oder Optimierung der (räumlichen, quantitativen oder qualitativen) Nahversorgungssituation bei.

Städtebauliche Integration

Der Standort soll überwiegend von Wohnsiedlungsbereichen umgeben sein bzw. in einem engen räumlich-funktionalen Zusammenhang zu diesen stehen. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn der Vorhabenstandort mindestens von zwei Seiten (besser drei Seiten oder mehr) von Wohnbebauung umgeben ist.

Darüber hinaus soll eine fußläufige Anbindung an die zugeordneten Wohnsiedlungsbereiche vorliegen (z. B. Fußwege, Querungshilfen über stark befahrene Straßen, keine städtebaulichen oder naturräumlichen Barrieren).

Ein nur teilweise städtebaulich integrierter Standort (z. B. bei umgebender Wohnbebauung an nur zwei Seiten und Lage an stark befahrener Straße ohne Querungshilfe) erfährt bei der Bewertung eine entsprechende Abwertung. Ein städtebaulich nicht integrierter Standort (z. B. Gewerbegebietslagen oder bei gänzlich fehlender umgebender Wohnbebauung) stellt ein Ausschlusskriterium dar.

ÖPNV-Erreichbarkeit

Der Standort ist in das Netz des ÖPNV eingebunden und verfügt über einen regelmäßig frequentierten Haltepunkt in unmittelbarer Nähe zum Vorhabenstandort. Von einer immer noch ausreichenden ÖPNV-Anbindung ist bis zu einer Luftlinienentfernung von 300 m zwischen Prüfstandort und ÖPNV-Haltepunkt auszugehen. Bei einer Entfernung von mehr als 300 m Luftlinie stellt sich die ÖPNV-Anbindung als nicht mehr ausreichend dar. Das Kriterium gilt in diesem Fall in der Regel als nicht erfüllt.

Ausrichtung auf Nahversorgung

Das Einzelhandelsangebot eines Einzelhandelsbetriebes (Bestand/geplant) ist überwiegend auf die Nahversorgung ausgerichtet. Dieses Kriterium gilt als erfüllt, wenn mind. 80 % der Verkaufsfläche für den periodischen Bedarf aufgewendet werden. Hiervon abweichen können max. Fachgeschäfte.

Sicherung/Optimierung der Nahversorgung

Der Standort soll zudem einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung oder Optimierung der räumlichen, qualitativen und/oder quantitativen Nahversorgung liefern.

Zur Sicherung oder Optimierung der **räumlichen Nahversorgungssituation** soll der Lebensmittelmarkt wesentlich zur Verbesserung der fußläufigen/wohnortsnahen Nahversorgungssituation beitragen.

Die Sicherung oder Optimierung der **quantitativen Nahversorgung** ist gegeben, wenn der Betrieb am Vorhabenstandort einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Verkaufsflächenausstattung bzw. Zentralität im Stadtteil liefert. Dies kann der Fall sein, wenn der Stadtteil über eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung verfügt. Eine deutlich überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung ist hingegen ein Hinweis darauf, dass kein weiterer Bedarf an einer quantitativen Verbesserung der Nahversorgungssituation besteht.

Sofern der Betrieb am Vorhabenstandort einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung des Betriebstypenmixes im Stadtteil liefert bzw. zum Erhalt attraktiver und vielfältiger Nahversorgungsstrukturen beiträgt, ist eine Sicherung oder Optimierung der **qualitativen Nahversorgung** gegeben. So kann z. B. die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelvollsortimenters bei einem fehlenden vollsortimentierten oder nicht mehr marktgängigen Angebot zur Optimierung der qualitativen Nahversorgung beitragen.

Sofern im Nahbereich eine ausreichende Mantelbevölkerung vorhanden ist, kann z. B. ein Lebensmittelvollsortimenter im Standortverbund mit einem Lebensmittel-discounter aufgrund der möglichen Komplettierung bzw. Verbesserung des Betriebstypenmixes die Nahversorgungssituation in einem Stadtteil verbessern, obwohl er keinen wesentlichen Beitrag zur Optimierung der (rein) räumlichen Nahversorgung liefert. Ebenso kann die Verlagerung eines Lebensmittelmarktes aus einer städtebaulich nicht integrierten Lage in eine städtebaulich integrierte Lage bei gleichzeitiger (leichter) Verkaufsflächenerweiterung trotz eingeschränkter absatzwirtschaftlicher Entwicklungspotenziale im betrachteten Stadtteil einen positiven Beitrag zur Nahversorgungsstruktur liefern.³²

Besondere Nahversorgungsstandorte weisen zusätzlich eine herausgehobene Versorgungsfunktion für Bereiche auf, die über keinen fußläufig erreichbaren Lebensmittelmarkt verfügen. Für besondere Nahversorgungsstandorte gelten nachfolgend dargelegte zusätzliche Kriterien.

ZUSÄTZLICHE KRITERIEN FÜR BESONDERE NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

Aufgrund der heterogenen Siedlungsstruktur in Annaberg-Buchholz, die sowohl durch verdichtete Wohnsiedlungsgebiete der Plattenbauweise, weniger dichte Einfamilienhaussiedlungen sowie als auch durch eine stark aufgelockerte ländlich geprägte Siedlungsstruktur geprägt ist, werden neben den einfachen Nahversorgungsstandorten zusätzlich besondere Nahversorgungsstandorttypen definiert, die eine herausgehobene Versorgungsfunktion über den Nahbereich hinaus aufweisen, sich jedoch nicht an einem Standortbereich befinden, der in hinreichendem Maße die Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich erfüllen. Ein **besonderer Nahversorgungsstandort** hat darüber hinaus eine besondere Bedeutung für die Versorgung von Siedlungslagen mit räumlichen Nahversorgungsdefiziten, die über den wohnungsnahen Bereich hinausgehen sowie für siedlungsräumlich abgesetzte Ortsteile (bspw. kleinere Ortsteile, die z. B. von Freiflächen umgeben sind und eine unzureichende fußläufige Anbindung an die nächstgelegenen Siedlungsbereiche aufweisen). Dies gilt insbesondere wenn entsprechende Ortsteile auch perspektivisch nicht über ein Einwohnerpotenzial verfügen, das ausreichend für die Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes ist.

Im Folgenden werden die strukturprägenden Lebensmittelmärkte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche auf die vorab genannten Kriterien überprüft:

³² Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der Verkaufsflächenerweiterung und räumlichen Verlagerung sind natürlich trotzdem i. d. R. im Rahmen einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsanalyse zu prüfen.

Tabelle 13: Prüfung der strukturprägenden Lebensmittelmärkte auf Eignung als (besonderer) Nahversorgungsstandort

Standortbereich	Städtebauliche Integration	ÖPNV-Erreichbarkeit	Ausrichtung auf Nahversorgung	Sicherung/Optimierung der Nahversorgung	Besonderer Beitrag zur räumlichen Nahversorgung	Fazit
Bahnhofplatz (Netto)	○○●	○○●	○○●	○○●	Ja	BNVS
Barbara-Uthmann-Ring (Edeka)	○○●	○○●	○○●	○○●	-	NVS
Bärensteiner Straße (Netto)	○○●	○○●	○○●	○●○	Ja	BNVS
Chemnitzer Straße (Lidl)	○●○	○○●	○○●	○○●	-	NVS
Dresdner Straße (Netto)	○○●	●○○	○○●	○○●	-	NVS
Gewerbering (Aldi)	●○○	○●●	○○●	○●○	-	niL
Geyersdorfer Hauptstraße (Netto)	●○○	○●●	○○●	○○●	Ja	niL
Große Kirchgasse (Penny)	○○●	○●●	○○●	○○●	-	NVS
Oberwiesenthaler Weg (Aldi)	●○○	○○●	○○●	○●○	-	niL
Talstraße (Nah&Gut)	○○●	○●●	○○●	○○●	Ja	BNVS
Gewerbering (Kaufland)	●○○	○●●	●○○	○●○	-	niL

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; *: Handlungsbedarf. NVS = Nahversorgungsstandort, BNVS = Besonderer Nahversorgungsstandort, niL = nicht integrierte Lage.

Es zeigt sich hierbei, dass die strukturprägenden Lebensmittelmärkte

- **Barbara-Uthmann-Ring (Edeka)**
- **Chemnitzer Straße (Lidl)**
- **Dresdner Straße (Netto)**
- **Große Kirchgasse (Penny)**

in der Bestandssituation in hinreichendem Maße die Kriterien für Nahversorgungsstandorte erfüllen. Handlungsbedarf im Bereich der ÖPNV-Anbindung besteht in diesem Zusammenhang für den Markt an der Dresdner Straße (Netto).

Die Märkte

- **Bahnhofplatz (Netto)**
- **Bärensteiner Straße (Netto)** und
- **Talstraße (Nah&Gut)**

erfüllen zusätzlich die Kriterien für einen besonderen Nahversorgungsstandort. Dabei übernimmt der Netto am Bahnhofplatz neben der Versorgungsfunktion für die südwestlichen Wohnsiedlungsbereiche des Stadtteils Annaberg im discountierten Bereich auch Versorgungsfunktionen für den räumlich abgesetzten Ortsteil Frohnau.

Der Netto-Markt an der Bärensteiner Straße versorgt neben Kleinrückerswalde auch den räumlich abgesetzten Ortsteil Cunersdorf mit.

Der Nah&Gut Markt in der Talstraße übernimmt eine bedeutende Versorgungsfunktionen für den Stadtteil Buchholz. Außerdem werden ihm ebenfalls Versorgungsfunktionen für den räumlich abgesetzten Ortsteil Cunersdorf im vollsortimentierten Bereich mit zugewiesen.

Abschließend wird die räumliche Nahversorgungssituation in der Stadt Annaberg-Buchholz zusammenfassend kartographisch dargestellt (vgl. nachfolgende Abbildung).

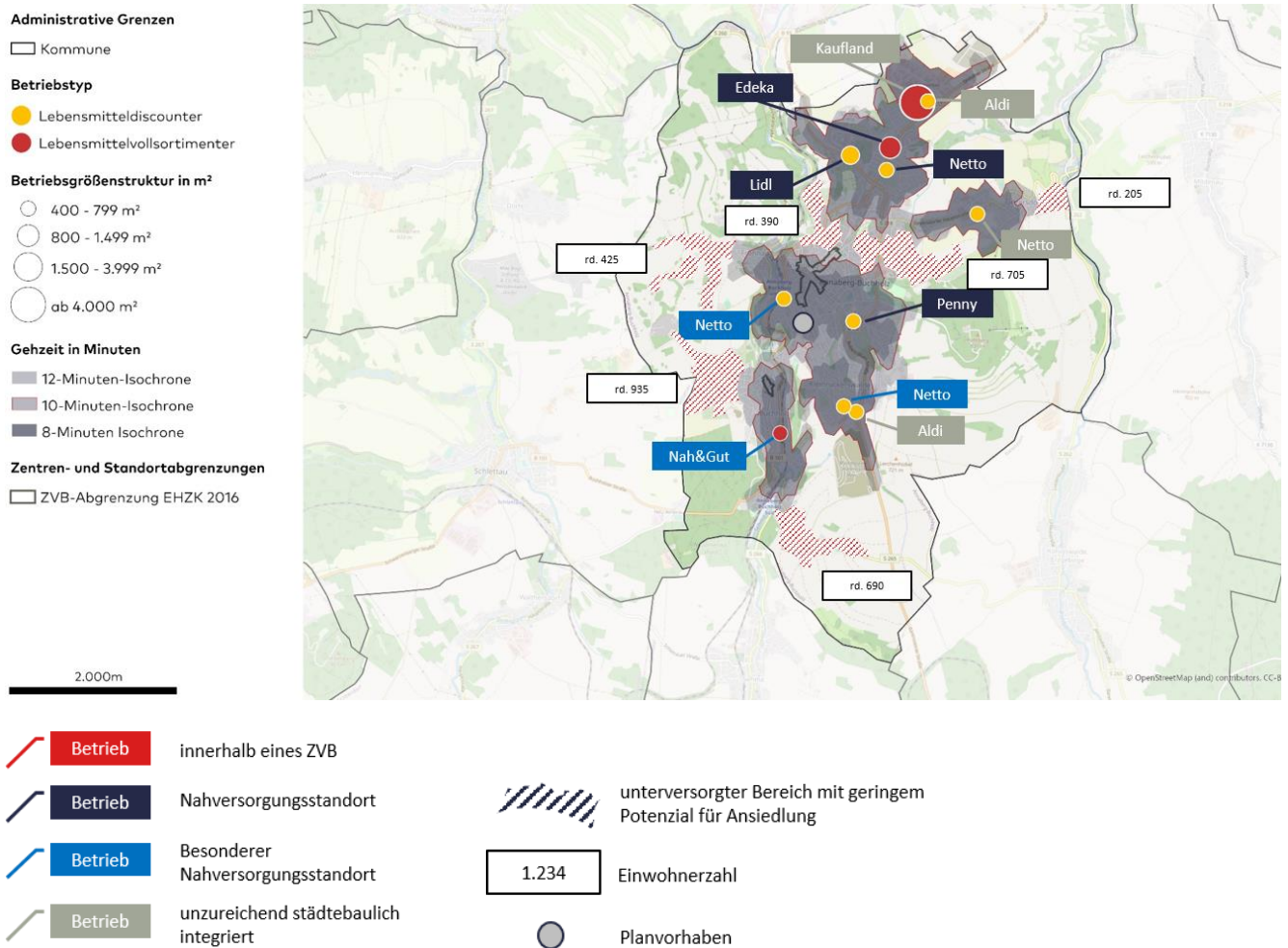


Abbildung 18: Darstellung der räumlichen Nahversorgungssituation in Annaberg-Buchholz

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 03/2020; Kartengrundlage: Stadt Annaberg-Buchholz und OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL..

6.6 HANDLUNGSPRIORITÄTEN

Das zusätzliche Ansiedlungspotenzial für Lebensmittelsortimente in Annaberg-Buchholz ist begrenzt. Da mit zunehmendem Überschreiten absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen, die wiederum mit Betriebsschließungen und Trading-Down-Effekten einhergehen können, sollten die zukünftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Annaberg-Buchholz aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

EMPFEHLUNGEN ZUR NAHVERSORGUNG IN ANNABERG-BUCHHOLZ

Ziel 1: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche

- Sicherung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche resultieren könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels)

Ziel 2: Integrierte (besondere) Nahversorgungsstandorte entwickeln, sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln

- Entwicklung, Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung konzeptkonformer Standorte
- Verbesserung der verbrauchernahen Grundversorgung, insbesondere fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmitteldiscounter und Supermärkte (ggf. auch durch Optimierung des Fußwegenetzes)
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen resultieren könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels) ohne gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung auszuüben
- Orientierung an den Kriterien für Nahversorgungsstandorte sowie dem Prüfschema bei betrieblichen Neuansiedlungen an konzeptionell wünschenswerte Standorte

Ziel 3 Keine Ansiedlungen sowie restriktiver Umgang mit Erweiterungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen

- Keine Neuansiedlungen an städtebaulich nicht integrierten Standorten
- Bestehende Betriebe genießen jedoch Bestandsschutz.³³ Der sogenannte aktive oder dynamische Bestandsschutz beinhaltet auch Maßnahmen zur Sicherung und Erhaltung des Eigentums im Rahmen des vorhandenen Bestandes. Diese Maßnahmen können auch genehmigungsbedürftige bauliche Maßnahmen umfassen, die der Aufrechterhaltung des ausgeübten Eigentums dienen und auf Modernisierung abzielen. Des Weiteren umfasst der aktive oder dynamische Bestandsschutz auch geringfügige Erweiterungen der Verkaufsfläche, wenn diese für eine funktionsgerechte Weiternutzung des Bestandbetriebes im Sinne der Erhaltung und zeitgemäßen Nutzung des Betriebes unbedingt notwendig sind und wenn hierdurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der verbrauchernahen Nahversorgung resultiert, ein entsprechender Nachweis der Verträglichkeit ist notwendig.

³³ Bestandsschutz wird aus dem Grundgesetz Artikel 14 abgeleitet. Der Bestandsschutz verleiht einem rechtmäßig begründeten Bestand und seiner Nutzung grundsätzlich Durchsetzungskraft gegenüber neuen ggf. entgegenstehenden Gesetzen und Anforderungen.

Sonstige Empfehlungen:

- grundsätzlich: Neuansiedlungen/Verlagerungen zur Versorgung des Gebietes und wenn keine negativen Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind
- qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im Hinblick auf Betriebstypenmix, Andienung, Parkplätze und Service
- Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung von alternativen Angeboten in kleineren Ortsteilen ohne das Kaufkraftpotenzial für einen eigenen marktgängigen „Standard“-Lebensmittelmarkt
- ansonsten konsequenter Ausschluss von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel

Für diese Empfehlungen gilt der Steuerungsleitsatz (siehe Kapitel 8), der ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der zentralen Versorgungsbereiche als auch der verbrauchernahen Versorgung in der Fläche beinhalten. Zudem wird empfohlen, die vorstehenden Entwicklungsziele durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen umzusetzen.

6.7 NAHVERSORGUNGSPRÜFSHEMA

Aufgrund der hohen Bedeutung von größeren Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen, sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem **nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment** vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen selbst gesichert und weiterentwickelt werden.

Nachgeordnet soll das integrierte Nahversorgungsangebot außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (insbesondere an Nahversorgungsstandorten und besonderen Nahversorgungsstandorten) gesichert und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Für diese Vorhaben **außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche** ist im Rahmen künftiger Konformitätsprüfungen zum Zentren- und Nahversorgungskonzept das folgende Prüfschema anzuwenden (vgl. nachfolgende Abbildung).

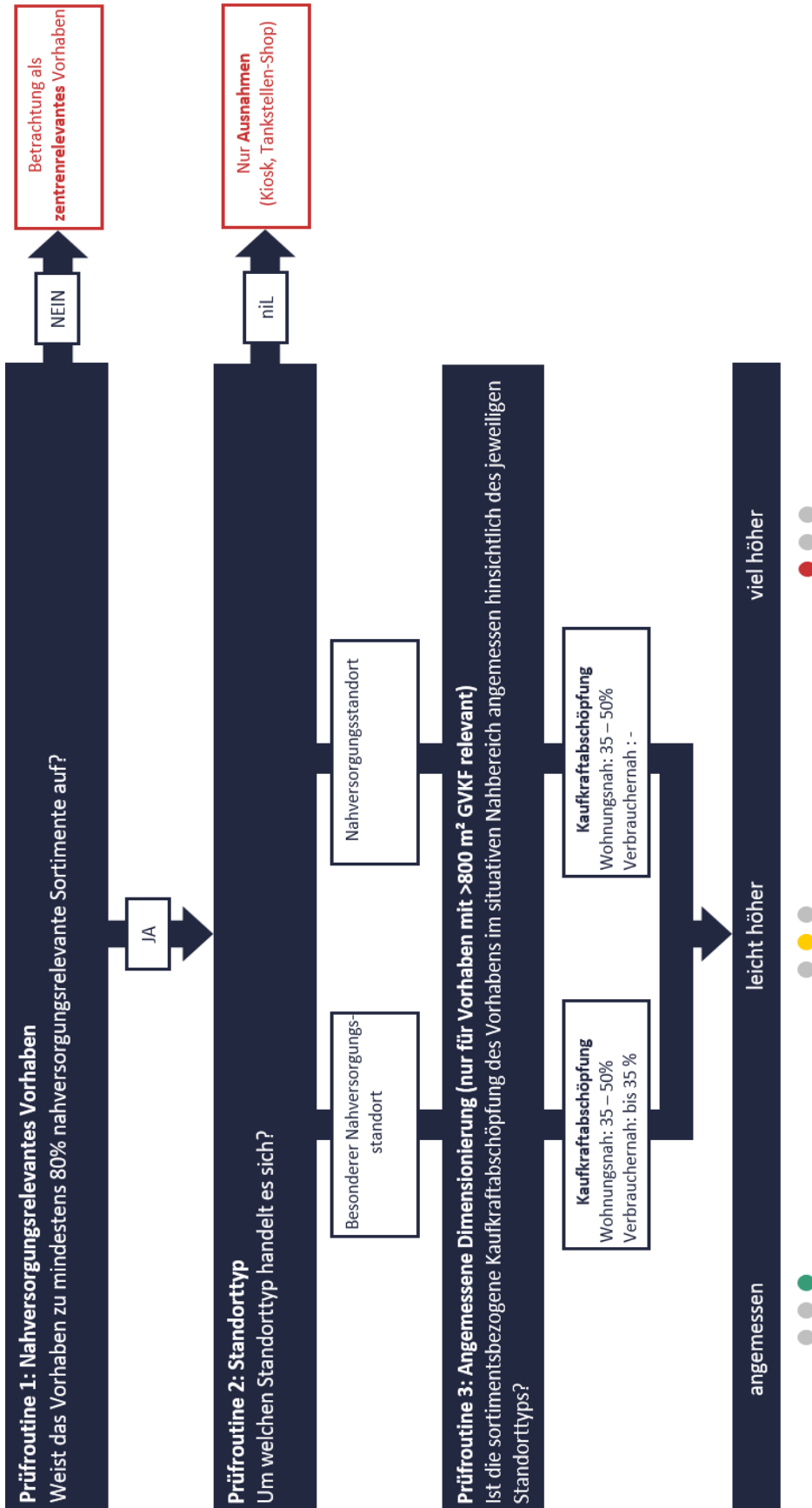


Abbildung 19: Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Das Nahversorgungsprüfschema für die Stadt Annaberg-Buchholz dient zur Ersteinschätzung von Nahversorgungsvorhaben. Die Bewertung der einzelnen Prüfroutinen erfolgt in Anlehnung an die dargestellte Ampel-Systematik. Eine „grüne Ampel“ zeigt eine positive Bewertung an, eine „rote Ampel“ hingegen eine negative Bewertung. Eine uneindeutige Bewertung wird durch eine „gelbe Ampel“ dargestellt. Die Bewertungskriterien werden im Folgenden näher erläutert.

Prüfroutine 1: Nahversorgungsrelevantes Vorhaben

Nahversorgungsvorhaben sind i. d. R. nur Ansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben, deren **Verkaufsfläche mindestens zu 80 % aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten** besteht. Ist dies nicht erfüllt, wird das Vorhaben als zentrenrelevantes Vorhaben betrachtet.

Prüfroutine 2: Standorttyp

Um als Nahversorgungsstandort beurteilt werden zu können, muss das Nahversorgungsvorhaben die Kriterien an einen Nahversorgungsstandort (vgl. Kapitel 6.5) in hinreichendem Maße erfüllen. Um zu ermitteln, welche Kaufkraftabschöpfung für das Nahversorgungsvorhaben angemessen ist, gilt es zusätzlich zu beurteilen, ob der in Rede stehende Markt die Kriterien eines besonderen Nahversorgungsstandortes erfüllt. **Besondere Nahversorgungsstandorte** haben darüber hinaus eine besondere Bedeutung für die Versorgung von Siedlungslagen mit räumlichen Nahversorgungsdefiziten, die über den wohnungsnahen Bereich hinausgehen sowie für die Versorgung von siedlungsräumlich abgesetzten Ortsteilen mit einem Nachfragepotenzial, das nicht hinreichend für die Ansiedlung eines eigenen Lebensmittelmarktes ist. Aufgrund der Siedlungsstruktur, Wegelängen und/oder unzureichenden Fußwegeverbindungen ist es wahrscheinlich, dass die ansässige Bevölkerung zu einem höheren Anteil als üblich den vorhandenen Lebensmittelmarkt als primäre Versorgungsmöglichkeit nutzt.

Ein städtebaulich nicht integrierter Standort (z. B. Grüne-Wiese-Standort) stellt ein Ausschlusskriterium dar. Ausnahmsweise können in Gewerbe- und Industriegebieten lediglich Tankstellenshops oder Kioske zur Versorgung der dort arbeitenden Bevölkerung zugelassen werden (vgl. Steuerungsleitsatz, Kapitel 8).

Prüfroutine 3: Angemessene Dimensionierung

Ein wesentlicher Teil des zu erwartenden Vorhabenumsatzes soll aus dem jeweiligen Nahbereich abgeschöpft werden können. Dies ist aus fachgutachterlicher Sicht i. d. R. gegeben, wenn die Umsatzerwartung je nach Standorttyp einen gewissen Anteil der sortimentspezifischen Kaufkraft im situativen Nahbereich nicht überschreitet, da sich der Versorgungseinkauf erfahrungsgemäß auch auf andere Einzelhandelsstandorte und Betriebstypen verteilen wird.

- **Nahversorgungsstandort:** Nahversorgungsstandorte leisten einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung und Optimierung der Nahversorgungssituation. Daher ist für Nahversorgungsstandorte i. d. R. eine Kaufkraftabschöpfungsquote zwischen 35 und 50 % im situativen (wohnungsnahen) Nahbereich anzusetzen.

- **Besonderer Nahversorgungsstandort:** Wie oben beschrieben, haben besondere Nahversorgungsstandorte eine besondere Bedeutung für siedlungsräumlich abgesetzte Ortsteile. Somit kann neben einer Kaufkraftabschöpfungsquote zwischen 35 und 50 % im situativen (wohnungsnahen) Nahbereich auch eine Kaufkraftabschöpfung für Siedlungslagen mit räumlichen Nahversorgungsdefiziten, die über den wohnungsnahen Bereich hinausgehen, konstatiert werden. Für die konzeptionell den jeweiligen Standorten zugeordneten verbrauchernahen Versorgungsbereiche soll aufgrund der nicht mehr fußläufigen Entfernung und der Nähe zu Wettbewerbsstandorten (inkl. zentrale Versorgungsbereiche) eine Kaufkraftabschöpfungsquote von nicht mehr als 35 % Berücksichtigung bei der Kongruenzprüfung finden.

Spannweite der Kaufkraftabschöpfung: Die jeweilige Abschöpfung der sortimentspezifischen Kaufkraft im situativen Nahbereich soll abhängig von verschiedenen Rahmenbedingungen im Einzelfall abgeleitet werden. Relevante Rahmenbedingungen sind hierbei u. a. die Angebotsqualität in Relation zur Nachfragesituation, die Optimierung der Standortrahmenbedingungen eines Bestandsbetriebes, räumlich unterversorgte Bereiche und siedlungsstrukturelle Gegebenheiten.

Eine Kaufkraftabschöpfungsquote **von annähernd 35 %** ist in der Regel (aber nicht abschließend) für Vorhaben an einem Nahversorgungsstandort plausibel, wenn

- der Vorhabenstandort in höher verdichteten Siedlungslagen (z. B. Geschosswohnungsbau, dichte Reihenhausbebauung) liegt,
- ein stark ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld (d. h. mehrere Wettbewerber des gleichen Betriebstyps in räumlicher Nähe) vorherrscht,
- die quantitative und qualitative Nahversorgungssituation (z. B. Verkaufsflächenausstattung, Betriebstypenmix) als stark überdurchschnittlich eingeordnet werden kann und/oder
- eine deutliche Überschneidung des fußläufigen, situativen Nahbereiches mit anderen nahversorgungsrelevanten Betrieben (z. B. an einem Koppungsstandort) vorliegt.

Eine Kaufkraftabschöpfungsquote **von bis zu 50 %** ist in der Regel (aber nicht abschließend) plausibel, wenn

- der Vorhabenstandort in deutlich ländlich geprägten und/oder gering verdichteten Siedlungslagen (z. B. abgesetzte, dörflich strukturierte Ortsteile, Einfamilienhausgebiete) liegt,
- ein eher schwach ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld (d. h. keine oder sehr wenige Wettbewerber des gleichen Betriebstyps in räumlicher Nähe),
- die quantitative und qualitative Nahversorgungssituation (z. B. Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, Betriebstypenmix) als stark unterdurchschnittlich eingeordnet werden kann und/oder
- keine oder nur eine unwesentliche Überschneidung des fußläufigen, situativen Nahbereiches mit anderen nahversorgungsrelevanten Betrieben vorliegt.

Abgrenzung des situativen Nahbereichs: Für den situativen Nahbereich wird kein fester Radius vorgegeben.³⁴ Der situative Nahbereich ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der siedlungsräumlichen, wettbewerblichen und topografischen Gegebenheiten abzuleiten und soll sich an einer Gehzeit von rd. 10 min orientieren. Nahegelegene Wettbewerber und zentrale Versorgungsbereiche können jedoch zu einer Reduzierung des situativen Nahbereiches führen. Darüber hinaus können fehlende Nahversorgungsangebote und gut ausgebaute Fußwegeverbindungen auch eine Ausweitung des situativen Nahbereiches begründen. Grundsätzlich soll sich der situative Nahbereich an siedlungsräumlichen Zusammenhängen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren orientieren. Ein deutlich über den **wohnungsnahen Bereich** (rd. 10 min Gehzeit) hinausgehender Nahbereich kann in begründeten Ausnahmefällen möglich sein, um bislang und auch zukünftig dauerhaft unterversorgte Siedlungslagen (z. B. aufgrund eines zu geringen Bevölkerungspotenzials) einzuschließen, die im Einzugsbereich des Vorhabenbetriebs liegen. Die Versorgung solcher verbrauchernahen Bereiche ist Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen und besonderen Nahversorgungsstandorten vorbehalten.

Abschließende Gesamtbewertung

Insbesondere vor dem Hintergrund der anhaltenden Dynamik im Einzelhandel (u. a. Standortverlagerungen, Betriebserweiterungen, Veränderungen der Betriebstypen) ist die empfohlene Kaufkraftabschöpfung somit als Richtwert – und nicht als fixer Wert – zu verstehen. Eine geringfügige Überschreitung um bis zu 10 %-Punkte wird im Rahmen des Nahversorgungsprüfschemas zwar nicht mehr als angemessene, jedoch lediglich als „leicht höhere“ Abschöpfungsquote gewertet und erfährt demnach eine entsprechende Abwertung („gelbe Ampel“). Eine noch höhere Abschöpfungsquote stellt i. d. R. ein Ausschlusskriterium dar („rote Ampel“).

Grundsätzlich sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines Vorhabens auf Basis einer validen und nachvollziehbaren Methodik zu ermitteln und darzustellen. Dabei sind für die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens auch realistisch zu erwartende **maximale Flächenproduktivitäten** zu verwenden.

Neben der Ermittlung potenzieller absatzwirtschaftlicher Auswirkungen (Umsatzumverteilungen) ist in diesem Fall v. a. eine **städtebaulich begründete Analyse** und eine städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsziele für die (untersuchungsrelevanten) zentralen Versorgungsbereiche sowie auf die Nahversorgungsstrukturen zu erbringen. Dabei sind auch mögliche Strukturverschiebungen in den zentralen Versorgungsbereichen von Bedeutung. Die vieldiskutierte **10 %-Schwelle** sollte bei der städtebaulichen Einordnung der Umsatzumverteilungen vor dem Hintergrund der Bestandsstrukturen kritisch gewürdigt werden.³⁵

³⁴ Als erster Anhaltswert für eine Abgrenzung des Nahbereichs kann jedoch eine Luftlinienentfernung von 500 bis 700 m bzw. rd. 1.000 m Fußwegedistanz angenommen werden. Dies entspricht (je nach körperlicher Verfassung) in etwa einer Gehzeit von rd. 10 min.

³⁵ Die 10 %-Schwelle hat sich durch Rechtsprechung herausgebildet und muss im Einzelfall betrachtet werden. Ggf. sind höhere Umsatzumverteilungen ohne schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zulässig, ggf. sind diese Auswirkungen auch bereits bei weniger als 10 Prozent vorhanden. Bei einer Vorschädi-

gung eines zentralen Versorgungsbereiches (trading-down-Prozesse, hohe Leerstandquote) können regelmäßig vorhabenbedingte schädliche Auswirkungen bei Umsatzumverteilungen von unter 10 % nicht ausgeschlossen werden.

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Annaberg-Buchholz als zentrenrelevant sowie als zentren- und nahversorgungsrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann in der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Steuerungsleitsätzen festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzeptes entspricht. Dabei wird die Sortimentsliste aus dem Einzelhandelskonzept 2016 überprüft und die Liste der zentrenrelevanten Sortimente differenziert zwischen zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

7.1 METHODISCHE HERLEITUNG

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandelsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive der Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentren- und Nahversorgungsrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als zentren- und nahversorgungsrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in einem zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen. Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch erreichbar sein sollte.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich allein genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Zentren- und Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Kopplung mit anderen Sortimenten begründet.

BEURTEILUNGSKRITERIEN FÜR DIE ZENTRENRELEVANZ VON SORTIMENTEN

Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional im Bestand strukturell prägen,
- die eine hohe Kundenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich bewirken,
- die einen geringen Flächenanspruch haben und sich in einen Zentrumsbereich räumlich integrieren lassen,
- die für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind,
- die vom Kunden überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden können und
- die in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollen.

Zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die Merkmalen der Zentrenrelevanz entsprechen,
- die zugleich zu einem deutlichen Anteil ihres Bestands auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt sind und
- die dort zu einer flächendeckenden verbrauchernahen Grundversorgung der Wohnbevölkerung beitragen.

Neben den rechtlichen Anforderungen, unter Berücksichtigung der aktuellen städtebaulichen Verortung der Verkaufsflächen, den dargestellten städtebaulichen Zielstellungen sowie der Sortimentsliste aus dem kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2016 ergibt sich die folgende Liste zentrenrelevanter bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Annaberg-Buchholz als sog. „Annaberg-Buchholzer Liste“.

7.2 SORTIMENTSLISTE FÜR ANNABERG-BUCHHOLZ

Im Ergebnis ergibt sich folgende Liste zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente in der Stadt Annaberg-Buchholz:

Tabelle 14: Sortimentsliste für die Stadt Annaberg-Buchholz (Kurzfassung)

zentrenrelevante Sortimente	Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente*
Antiquitäten und Kunstgegenstände	Arzneimittel (Apotheken)
Brillen und –zubehör, Optik, optische Erzeugnisse, Hör- gerätekustik	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren) (Schnitt-)Blumen, Floristik
Bücher	Zeitungen/Zeitschriften
Computer, Computerteile, periphere Einheiten und CD/Software	
Drogeriewaren	
Elektrogeräte, Unterhaltungselektronik	
Foto und –zubehör	
Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel und Silber- waren	
Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf	
Haushaltswaren	
Musikinstrumente und Musikalien, Sammelhobbies	
Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Beklei- dung	
Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren (PBS)	
Parfümeriewaren	
Sanitätswaren	
Schuhe, Lederwaren	
Spielwaren, Bastelartikel	
Sportartikel (Kleinteilig)	
Telekommunikation, Mobiltelefone	
Uhren und Schmuck	
Zooartikel (lebende Tiere und Zubehör)	

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; *gleichzeitig auch zentrenrelevant;

Gegenüber der Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes aus dem Jahr 2016 ergeben sich mit der vorliegenden Fortschreibung somit folgende Änderungen:

- Die Unterteilung der ursprünglichen Sortimentsliste in zentrenrelevante sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente.
- Zusammenfassung der Sortimente Reformwaren, Naturkost, Lebensmittel und Getränke zum Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)**.

Für die kommunale Feinsteuering empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich diese Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen. Zur Gewährleistung einer hinreichenden Bestimmtheit und Bestimmbarkeit erfolgt im Anhang eine Zuordnung der Kurzbezeichnungen der Sortimente zu den Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen (s. Anhang).

8

Steuerungsleitsatz

In den vorstehenden Kapiteln erfolgte eine Darstellung von absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräumen, der Zentren- und Standortsteuerung des künftigen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sowie einer Spezifizierung der zentrenrelevanten Sortimente. Für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung dieser Konzeptbausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch den nachfolgenden Steuerungsleitsatz zur Verfügung gestellt.

Der Steuerungsleitsatz stellt eine Regel dar, die transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente vorbereitet. Er gewährleistet zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftig ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen. Er dient dazu, die Standortstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in Annaberg-Buchholz insbesondere zugunsten einer gesamtstädtisch gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen trägt dieser Steuerungsleitsatz im Zusammenspiel mit der Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei. Er garantiert somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber.

Der Steuerungsleitsatz ist für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Auf bestehende Einzelhandelsbetriebe, die nicht verändert werden, ist er nicht anzuwenden. Der übliche genehmigungsrechtliche Bestandschutz wird somit gewährleistet.

Leitsatz: Zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment soll zukünftig primär in den zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung sekundär auch an (besonderen) Nahversorgungsstandorten vorgesehen angesiedelt werden.

Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen zukünftig primär auf die **zentralen Versorgungsbereiche** fokussiert werden (klein- und großflächig).

Zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung können Lebensmittelmärkte sekundär auch an **(besonderen) Nahversorgungsstandorten** (siehe Kriterien zu Nahversorgungsstandorten und Standortbewertungen im Nahversorgungskonzept) vorgesehen werden, sofern negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Grundversorgung vermieden werden.³⁶ Für Vorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist im Rahmen künftiger Konformitätschecks zum Nahversorgungskonzept das Nahversorgungs-

³⁶ Neben den dargestellten (besonderen) Nahversorgungsstandorten können entsprechende Planvorhaben auch an Standorten entwickelt werden, die im hinreichenden Maße die Kriterien an (besondere) Nahversorgungsstandorte erfüllen, sofern mehr als unerhebliche negative/schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgungssituation ausgeschlossen werden können.

prüfschema anzuwenden (vgl. Kapitel 6.7). Eine Erweiterung von Lebensmittelmärkten, welche die Kriterien für Nahversorgungsstandorte in Kapitel 6.5 hinreichend erfüllen, bis max. 800 m² Gesamtverkaufsfläche soll zudem regelmäßig möglich sein. Eine Erweiterung darüber hinaus soll nur bei Erfüllung des Nahversorgungsprüfschemas in Kapitel 6.7 ausnahmsweise möglich sein (Einzelfallprüfung notwendig).

Unabhängig davon kann **in sonstigen städtebaulich integrierten Lagen** und deutlich nachgeordnet kleinflächiger Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in Form so genannter Nachbarschaftsläden oder Convenience-Stores als Ergänzung zur bestehenden Nahversorgungsstruktur zulässig sein, sofern er der Versorgung des „engeren Gebietes“ dient. Dieser Anlage-typ wird im Katalog E des Institutes für Handelsforschung wie folgt definiert: *„Der Convenience-Store (Nachbarschaftsladen) ist ein **kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb** (Einzelhandel im institutionellen Sinne), der **ein begrenztes Sortiment an Lebensmitteln sowie gängigen Haushaltswaren zu einem eher hohen Preisniveau** anbietet. **Teilweise können eine Tankstelle und Dienstleistungsangebote (z. B. Schnellrestaurant, Reinigung) angeschlossen sein.** [...] **In der Bundesrepublik Deutschland sind Nachbarschaftsläden kleinflächige Lebensmittel- oder Gemischtwarengeschäfte mit wohnungsnahem, frequenzintensivem Standort.**“* Das Bundesverwaltungsgericht definiert in einem Urteil die als betriebstypisch anzusehende Gesamtverkaufsfläche mit bis zu 400 m².

In städtebaulich nicht integrierten Lagen ist zukünftig kein Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vorzusehen. Ausnahmsweise können in Gewerbe- und Industriegebieten Tankstellenshops oder Kioske zur Versorgung der dort arbeitenden Bevölkerung zugelassen werden.

Bestehende Betriebe genießen jedoch Bestandsschutz.³⁷ Der sogenannte aktive oder dynamische Bestandsschutz beinhaltet auch Maßnahmen zur Sicherung und Erhaltung des Eigentums im Rahmen des vorhandenen Bestandes bzw. der genehmigten Nutzung. Diese Maßnahmen können auch genehmigungsbedürftige bauliche Maßnahmen umfassen, die der Aufrechterhaltung des ausgeübten Eigentums dienen und auf Modernisierung abzielen. Des Weiteren umfasst der aktive oder dynamische Bestandsschutz ausnahmsweise auch geringfügige Erweiterungen der Verkaufsfläche, wenn diese für eine funktionsgerechte Weiternutzung des Bestandbetriebes im Sinne der Erhaltung und zeitgemäßen Nutzung des Betriebes unbedingt notwendig sind und wenn hierdurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der verbrauchernahen Nahversorgung resultiert, ein entsprechender Nachweis der Verträglichkeit ist notwendig.

³⁷ Bestandsschutz wird aus dem Grundgesetz Artikel 14 abgeleitet. Der Bestandsschutz verleiht einem rechtmäßig begründeten Bestand und seiner Nutzung grundsätzlich Durchsetzungskraft gegenüber neuen ggf. entgegenstehenden Gesetzen und Anforderungen.

In diesem Bericht werden für die Nahversorgung die notwendigen Instrumente vorgestellt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten formuliert und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen. Durch den Beschluss der Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer insbesondere zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planung, die also mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen ist (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB). Zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen zu gewährleisten.

Obschon diese Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa in den zentralen Versorgungsbereichen), für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen (etwa dem Branchenmix) sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung.

Aufgrund der hohen Dynamik im Einzelhandel ist mittelfristig auch weiterhin ein Bedarf zur Fortschreibung der einzelhandelsbezogenen Grundlagenermittlung und Zielerarbeitung für ein zu aktualisierendes Einzelhandels- und Zentrenkonzept – inkl. einer flächendeckenden Vollerhebung des Einzelhandels – zu erkennen.

Insbesondere die konzeptionellen Bausteine des Konzepts bedürfen einer Erfolgskontrolle und ggf. einer laufenden Fortschreibung. Ob ein solcher Bedarf zur Fortschreibung erkennbar ist, sollte erfahrungsgemäß alle fünf Jahre bewertet werden. Zudem sollte auch bei erheblichen Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung geprüft werden, inwieweit eine Fortschreibung des Konzepts erfolgen sollte.

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR

CIMA (2016): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Annaberg-Buchholz. Leipzig.

Handelsverband Deutschland (HDE) / IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2017): Online-Monitor 2017. Berlin.

ILG Gruppe (Hrsg.) (2016): Der Mieter im Fokus – Handelsimmobilien neu Denken. Ausgabe 2016/2017. München.

ILG Gruppe (Hrsg.) (2017): Der Mieter im Fokus – Handelsimmobilien neu Denken. Ausgabe 2017/2018. München.

IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2019): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2019. Köln.

Kuschnerus, Ulrich / Bishopink, Olaf / Wirth, Alexander (2018): Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Bonn.

Planungsverband Region Chemnitz (Hrsg.) (2008): Fortschreibung Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge. Chemnitz.

Sächsisches Staatsministerium für Regionalentwicklung (Hrsg.) (2013): Landesentwicklungsplan 2013. Dresden.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2008. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2015): Bevölkerung Deutschlands bis 2060 – 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung. Wiesbaden.

DATENBANKEN

Bertelsmann Stiftung (Hrsg.): wegweiser-kommune.de

EHI Retail Institute (Hrsg.): handelsdaten.de

Handelsverband Deutschland (Hrsg.): einzelhandel.de

Statistische Ämter der Länder und des Bundes (Hrsg.): regionalstatistik.de

Statistisches Bundesamt (Hrsg.): destatis.de

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG	SEITE
Abbildung 1: Gesellschaftliche Wandlungsprozesse.....	12
Abbildung 2: Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel	14
Abbildung 3: Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten.....	15
Abbildung 4: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz	17
Abbildung 5: Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt.....	21
Abbildung 6: Verkaufsflächenausstattung im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt.....	22
Abbildung 7: Räumliche Nahversorgungssituation von Annaberg- Buchholz.....	24
Abbildung 8: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Annaberg- Buchholz und Umgebung.....	25
Abbildung 9: Einwohnerprognose für Annaberg-Buchholz.....	27
Abbildung 10: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland....	28
Abbildung 11: Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel	29
Abbildung 12: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz	30
Abbildung 14: Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortssystem (modellhaft).....	33
Abbildung 15: Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen	35
Abbildung 16: Zentrenstruktur Annaberg-Buchholz 2016.....	37
Abbildung 17: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Karlsbader Straße.....	41
Abbildung 18: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Theaterplatz.....	43
Abbildung 19: Darstellung der räumlichen Nahversorgungssituation in Annaberg-Buchholz	48
Abbildung 20: Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.....	51

Tabellenverzeichnis

TABELLE		SEITE
Tabelle 1:	Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen.....	9
Tabelle 2:	Nahversorgungsrelevante Kennwerte im Vergleich.....	19
Tabelle 3:	Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Annaberg-Buchholz.....	20
Tabelle 4:	Nahversorgungsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen.....	24
Tabelle 5:	Relevante Rahmenbedingungen für den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen von Annaberg-Buchholz.....	31
Tabelle 6:	Warengruppenspezifische Handlungsbedarfe für die Stadt Annaberg-Buchholz bis 2025.....	31
Tabelle 7:	Bewertung des zu prüfenden Standortbereiches Theaterplatz (Bestand).....	38
Tabelle 8:	Bewertung des zu prüfenden Standortbereiches Theaterplatz (Perspektivisch).....	38
Tabelle 9:	Idealtypischer Ausstattungskatalog für zentrale Versorgungsbereiche (Einzelhandelsausstattung).....	39
Tabelle 10:	Idealtypischer Ausstattungskatalog für zentrale Versorgungsbereiche (zentrenergänzende Funktionen).....	39
Tabelle 11:	Idealtypischer Ausstattungskatalog für zentrale Versorgungsbereiche (Städtebau/Gestaltung).....	39
Tabelle 12:	Idealtypischer Ausstattungskatalog für zentrale Versorgungsbereiche (Erreichbarkeit).....	40
Tabelle 13:	Prüfung der strukturprägenden Lebensmittelmärkte auf Eignung als (besonderer) Nahversorgungsstandort.....	47
Tabelle 14:	Sortimentsliste für die Stadt Annaberg-Buchholz (Kurzfassung).....	58
Tabelle 15:	Sortimentsliste für die Stadt Annaberg-Buchholz (Langfassung).....	71

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BVerfGH	Bundesverfassungsgerichtshof
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
Drog	Drogeriewaren
EH	Einzelhandel
EHK	Einzelhandelskonzept
EuGH	Europäischer Gerichtshof
EW	Einwohner
GVKF	Gesamtverkaufsfläche
LEP	Landesentwicklungsplan Sachsen
MIV	motorisierter Individualverkehr
niL	städtebaulich nicht integrierte Lage
NuG	Nahrungs- und Genussmittel
NVZ	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
PBS	Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
siL	städtebaulich integrierte Lage
VG	Verwaltungsgericht
VKF	Verkaufsfläche
ZVB	zentraler Versorgungsbereich

Glossar

Andienung

Im Zusammenhang mit Einzelhandel versteht man unter Andienung die Anlieferungsmöglichkeiten, diese kann bspw. über einen Parkplatz oder einen speziell dafür vorgesehenen Bereich geschehen.

Betriebsform (Betriebstyp)

Eine Gruppe von Handelsbetrieben mit gleichen oder ähnlichen Merkmalsausprägungen. Es gibt starke Ähnlichkeiten der Betriebe innerhalb einer Betriebsform, während sich Betriebsformen in einem oder mehreren Merkmalen deutlich voneinander unterscheiden. Um Betriebstypen zu definieren, wird auf Merkmale zurückgegriffen, die das Erscheinungsbild des Handelsbetriebes gegenüber den Abnehmern gestalten. Sowohl im Groß- als auch im Einzelhandel werden Betriebsformen unterschieden. Es besteht eine Dynamik in den Betriebsformen, d. h. es entstehen neue Betriebstypen und alte scheiden aus. Betriebstypen sind z. B. Fachmarkt, Supermarkt oder SB-Warenhaus.

Bindungsquote

Verhältnis zwischen Umsatz- und Kaufkraftpotenzial in einem Gebiet. An ihr ist ersichtlich, ob Kaufkraft in ein Gebiet zu- ($> 100\%$) oder abfließt ($< 100\%$). Anhand der Bindungsquote kann die Zentralität eines Ortes ermittelt werden, je nachdem, ob ein Kaufkraftzufluss, oder -abfluss vorliegt (Kaufkraft).

Einzelhandel

Im funktionellen Sinne liegt Einzelhandel vor, wenn Marktteilnehmer Güter, die sie i. d. R. nicht selbst be- oder verarbeiten, von anderen Marktteilnehmern beschaffen und an private Haushalte absetzen.

Als Einzelhandel im institutionellen Sinne (auch Einzelhandelsbetrieb, Einzelhandelsunternehmung, Einzelhandlung) werden jene Institutionen bezeichnet, deren wirtschaftliche Tätigkeit ausschließlich oder überwiegend dem Einzelhandel im funktionellen Sinne zuzuordnen ist. Ein Betrieb wird dem Einzelhandel zugerechnet, wenn die Wertschöpfung der Einzelhandelstätigkeit größer ist, als aus sonstigen Tätigkeiten.

Einzelhandelsrelevante Nachfrage

Der Teil der Verbrauchsausgaben privater Haushalte, der im Einzelhandel ausgegeben wird. Nicht berücksichtigt wird die Nachfrage nach Dienstleistungen.

Fachgeschäft

Spezialisierter und branchengebundener Einzelhandelsbetrieb, der sich durch eine große Sortimentstiefe und unterschiedliches Preis- und Qualitätsniveau auszeichnet. Die Verkaufsfläche liegt meistens bei weniger als 400 m^2 . Neben der Verkaufsflächengröße ist für die Abgrenzung zu Fachmärkten vor allem der Service (z. B. Kundendienst und Beratung/ Bedienung) entscheidend.

Fachmarkt

Betriebstyp der Non-Food-Sparte, das in bestimmten Branchenschwerpunkten (Elektronik, Sport, Drogerie etc.) über ein breites und tiefes Sortimentsangebot verfügt, dabei aber nur eine knappe Personalbesetzung und als Verkaufsverfahren Selbstbedienung oder Vorwahl mit fachlicher und sortimentspezifischer Beratung einsetzt; übersichtliche Warenanordnung in meist ebenerdigem Betrieb mit niedrigem bis mittlerem Preisniveau. Verkaufsfläche in der Regel > 400 m².

Serviceorientierte Fachmärkte bieten neben ihrem Warensortiment auch eine Vielfalt sortimentsbezogener und selbstständig vermarktbarer Dienstleistungen an. Bei diskontorientierten Fachmärkten wird zugunsten des Preises auf jedwede Beratung oder Dienstleistung verzichtet. Der Spezialfachmarkt führt Ausschnittssortimente aus dem Programm eines Fachmarktes.

Factory-Outlet-Center (FOC)

Großflächige Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben, in denen im Direktvertrieb Waren von mehreren Herstellungsunternehmen in separaten Ladeneinheiten dem Konsumenten zum Verkauf angeboten werden. Neben den Markenshops finden sich in FOCs oft gastronomische und freizeitorientierte Angebote im Gebäudekomplex. Von Fabrikverkäufen (Fabrikläden) unterscheiden sich FOCs durch die räumliche Trennung von Produktion und Verkauf. FOCs liegen meist außerhalb urbaner Zentren auf der „grünen Wiese“ in verkehrsgünstiger Lage und in Fabriknähe. In jüngerer Zeit fanden jedoch auch Ansiedlungen von Factory-Outlet-Centern in historischen Innenstädten statt (bspw. in Bad Münstereifel).

Fristigkeitsstufen

Warengruppen lassen sich in 3 Fristigkeitsstufen - oder auch Bedarfsstufen genannt - aufteilen. Der kurzfristige Bedarf beinhaltet z. B. Lebensmittel und Drogeriewaren und wird auch als periodischer Bedarf bezeichnet. Die mittelfristige Fristigkeitsstufe ist bereits dem aperiodischen Bedarf zuzuordnen, entsprechende Sortimente werden mindestens über mehrere Wochen oder Monate genutzt. Typische Sortimente dieser Fristigkeitsstufe sind z.B. Bekleidung, Schuhe oder Sportartikel. Die Sortimente der langfristigen Bedarfsstufe werden über einen langen Zeitraum (bspw. mehrere Jahre) hinweg genutzt, entsprechende Sortimente sind bspw. Elektrowaren, Möbel und Uhren und Schmuck.

Kaufkraft

Die Geldmenge, die privaten Haushalten innerhalb eines bestimmten Zeitraums zur Verfügung steht. Errechnet wird sie aus den Nettoeinnahmen zuzüglich der Entnahme aus Ersparnissen und aufgenommenen Krediten, abzüglich der Bildung von Ersparnissen und der Tilgung von Schulden.

Kaufkraftbindung

Der Teil der Kaufkraft einer Region, der in der Region selbst ausgegeben wird. Ein Kaufkraftabfluss liegt vor, wenn ein Teil der regionalen Kaufkraft außerhalb dieser ausgegeben wird. Ein Kaufkraftzufluss liegt vor, wenn Kaufkraftanteile aus Fremddregionen einem Marktgebiet zufließen.

Lebensmitteldiscounter

Lebensmitteldiscounter zeichnen sich durch ein spezialisiertes Sortiment mit einer niedrigen Artikelzahl aus. Weitere Merkmale sind Selbstbedienung, einfache

Ladenausstattung und aggressive Marketing-Strategien. Die Ladengröße liegt in der Regel zwischen 700 – 1.400 m², in Einzelfällen auch darüber. Der Umsatzanteil durch Non-Food-Artikel liegt zwischen 10 – 13 %.

Nahversorgungszentrum (NVZ)

Ein Nahversorgungszentrum besteht aus überwiegend nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben und aus ergänzenden Dienstleistungsbetrieben wie etwa einer Bank, Reinigung oder Postannahmestelle. Das Nahversorgungszentrum übernimmt die verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung und ist i. d. R. innerhalb einer sonstigen integrierten Lage angesiedelt. Auch städtebauliche Kriterien wie bauliche Dichte oder Gestaltung sind für die Definition eines NVZ relevant.

SB-Warenhaus

Einzelhandelsbetrieb (großflächig) mit mindestens 5.000 m² Verkaufsfläche in meist peripherer Lage, der Waren überwiegend in Selbstbedienung und ohne kostenintensiven Kundendienst anbietet. Hohe Werbeaktivität in Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Das Sortiment ist umfassend und bietet ein Sortiment des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs von bis zu 100.000 Artikeln. Der Umsatzschwerpunkt (> 50 %) liegt bei Nahrungsmitteln. Der Non-Food-Anteil kommt auf 60 – 75 % bei der Fläche (35 – 50 % des Umsatzes).

Sortiment

Die Auswahl bzw. Struktur aller angebotenen Artikel eines Handelsunternehmens.

Unterschieden wird in Kern-, Grund-, und Randsortiment.

Das Kernsortiment beinhaltet das eigentliche Sortiment z. B. Sanitärprodukte (Badewannen, Duschen, Toiletten) beim Sanitärhändler. Die Waren des Kernsortiments sollen die Rendite des jeweiligen Händlers sichern. Mit dem Kernsortiment wird der Hauptumsatz der jeweiligen Filiale gemacht.

Das Grundsoriment ist das Sortiment, mit dem der größte Umsatz gemacht wird. Kern- und Grundsoriment können identisch sein, weichen bei einigen Unternehmen aber voneinander ab. Dies wäre der Fall, wenn der Sanitärhändler Leuchten ins Sortiment aufnimmt, die mehr Umsatz bringen als die Sanitärprodukte.

Beim Randsortiment ist der Anteil am Umsatz gering. Solche Artikel werden geführt, um den Kunden einen zusätzlichen Service zu bieten (Abgrenzung gegenüber dem Wettbewerber) oder um einen zusätzlichen Gewinn zu erwirtschaften.

Die Sortimentstiefe hängt proportional davon ab, wie viele Varianten eines Artikels ein Händler anbietet. Die Sortimentsbreite hängt proportional davon ab, wie viele verschiedene Warengruppen ein Händler führt.

In Wohnsiedlungsbereiche integrierte Lage /städtebaulich integrierte Lage

Als in Wohnsiedlungsbereiche integrierte Lage werden diejenigen Siedlungsbereiche bezeichnet, die überwiegend in Wohnbereiche eingebettet sind. Die bauliche Dichte sowie die Dichte der Einzelhandelsnutzungen und sonstigen Funktionen reichen in dieser Lage nicht aus, diese Lage als zentralen Versorgungsbe- reich einzuordnen.

Nicht integrierte Lage (niL)/ autokundenorientierter Standort

Nicht integrierte Lagen unterscheiden sich von den in Wohnsiedlungsbereichen integrierten Lagen durch die fehlende Einbettung in die sie umgebende Wohnbebauung. Nicht integrierte Lagen umfassen demnach alle Siedlungsbereiche außerhalb der Zentren und in Wohnsiedlungsbereiche integrierte Lagen. I. d. R. trifft die Bezeichnung auf Einzelhandelsstandorte in Industrie- oder Gewerbegebieten sowie im Außenbereich zu.

Supermarkt

Verkauf des Lebensmittelvollsortiments inkl. Frischfleisch sowie Verkauf von Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs. Meist Selbstbedienung. Die Verkaufsflächen liegen zwischen 400 - 2.500 m², das Sortiment umfasst überwiegend Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren. Weitere Sortimente werden nur auf einem geringen Verkaufsflächenanteil angeboten.

Trading down Prozess

„Trading down“ bezeichnet den Trend zum Ersatz höherwertiger und -preisiger Anbieter durch niedrigpreisige Anbieter bzw. innerhalb bestehender Betriebe den Ersatz von höherpreisigen Sortimentsbestandteilen durch niedrigpreisige Artikel. Damit verbunden ist die Verflachung (oder Banalisierung) des Angebotes, des Ladenbaus, des Qualifikationsniveaus der Beschäftigten und der Außenwerbung.

Umsatz

Der Umsatz beschreibt die Absatzmengen eines Unternehmens, einer Branche, einer sonstigen Wirtschaftseinheit oder eines definierten Standortes innerhalb einer bestimmten zeitlichen Periode. Im vorliegenden Bericht wird der Umsatz i. d. R. als monetärer Brutto-Jahresumsatz angegeben.

Verbrauchermarkt

Einzelhandelsbetrieb mit Lebensmittelvollsortiment sowie Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Tiefes und breites Sortiment an meist autoorientiertem Standort entweder in Alleinlage oder innerhalb Einzelhandelszentren. Großformatiger Betriebstypus (rd. 2.500 - 5.000 m² Verkaufsfläche), überwiegend Selbstbedienung. Anteil Non-Food-Artikel: Fläche 30 - 60 %; Umsatz 20 - 40 %.

Verkaufsfläche

In die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs werden grundsätzlich nicht nur die von Kunden betretbaren Bereiche mit eingerechnet, sondern auch die Kassenzone, Pack- und Entsorgungszonen, Käse-, Fleisch- und Wursttheken, Pfandrückgaberräume und ein Windfang. Weitere Räumlichkeiten wie Personalbüros, Aufenthalts- und Lagerräume, reine Lagerflächen und für Kunden nicht sichtbare Bereiche zur Vorbereitung der Waren zählen jedoch nicht zur Verkaufsfläche.

Warenhaus

Zentral gelegener, großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit breitem und tiefem Sortiment aus mehreren Branchen mit hohem Servicegrad und mittlerem bis gehobenem Preisniveau. Der Schwerpunkt liegt meist auf Bekleidung oder Textilien. Daneben werden Lebensmittel und Dienstleistungen (Gastronomie, Friseur,

Versicherung etc.) angeboten. Der Verkauf erfolgt in Bedienung, Vorwahl und Selbstbedienung. Die Verkaufsfläche liegt bei mindestens 3.000 m², der Umsatz der Non-Food-Artikel macht i. d. R. mehr als 50 % aus.

Zentraler Versorgungsbereich

Zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen sämtliche städtebaulich-funktionalen Zentren (Innenstadt, Stadtteilzentren, Stadtteil- oder Ortsteilzentren, Nahversorgungszentren) einer Kommune. Der Begriff ist gleichbedeutend mit dem Schutzgut „zentraler Versorgungsbereich“ z. B. nach § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO und ist damit gesetzlich begründeter Gegenstand der Bauleitplanung.

Zentralitätskennziffer

Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 % beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 % beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.

Anhang

Tabelle 15: Sortimentsliste für die Stadt Annaberg-Buchholz (Langfassung)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Briefmarken und Münzen	aus 47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen)
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	aus 47.75 aus 47.78.9	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen) Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Wach- und Putzmittel)
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Hausrat/Haushaltswaren	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte sowie mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Heimtextilien	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche und Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen o. ä.)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck
Kürschnerwaren	aus 47.71.0	Einzelhandel mit Bekleidung (daraus NUR: Einzelhandel mit Pelzwaren)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)	47.41 47.42 47.43 47.63 47.78.2	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Parfümerieartikel und Kosmetika	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen)
Schuhe	47.72	Einzelhandel mit Schuhen
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NICHT: Einzelhandel mit Campingartikeln und Anglerbedarf)
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	aus 47.78.3 aus 47.59.9 aus 47.62.2	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus Einzelhandel mit Holz-, Korb- und Flechtwaren) Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Postern)

Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren
---	-------------	--

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Blumen)
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	aus 47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; *WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008.

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

info@Stadt-handel.de

www.Stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-

nummer PR 3496

Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43