

# Gut-<sup>11/2020</sup> achten

**Auswirkungsanalyse für die geplante An-  
siedlung eines Lebensmittelmarktes an der  
Bahnhofstraße 1a in Annaberg-Buchholz  
gem. § 11 Abs. 3 BauNVO**

# Impressum

---

## AUFTRAGNEHMER

**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

---

## AUFTRAGGEBER

**DP Dresdner Projektentwicklungs  
GmbH**

Königsbrücker Landstraße 90,

01109 Dresden

---

## VERFASSER

**Dipl.-Ing. Marc Föhler**

**M. Sc. Mathias Tetzlaff**

**M. Sc. Ramona Kröll**

Leipzig/Dortmund,

den 4. November 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 Föhler Stadtplaner PartGmbH bedient sich für Zuarbeiten und insbesondere empirische Dienstleistungen wie Erhebungen, Befragungen und Zählungen bei der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Gesellschafter: Ralf M. Beckmann und Marc Föhler, Hörder Hafenstraße 11, 44263 Dortmund) als Nachunter-

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>1</b>	<b>Ausgangssituation und Zielsetzung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Methodik</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Planvorhabens</b>	<b>10</b>
3.1	Mikrostandort	10
3.2	Sortimente und Verkaufsflächen	11
<b>4</b>	<b>Markt- und Standortanalyse</b>	<b>13</b>
4.1	Makrostandort	13
4.2	Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums	14
4.3	Angebotsanalyse	16
4.4	Nachfrageanalyse	17
4.5	Städtebaulich-funktionale Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	19
4.6	Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	22
<b>5</b>	<b>Marktposition des Planvorhabens</b>	<b>24</b>
5.1	Einzugsgebiet	24
5.2	Umsatzschätzung der Bestandsmärkte und Umsatzprognose des Planvorhabens	26
<b>6</b>	<b>Auswirkungsanalyse</b>	<b>30</b>
6.1	Einordnung des Vorhabens in die (Teil-)Fortschreibung des EHZK Annaberg-Buchholz 2016 (Nahversorgungskonzept 2020)	30
6.2	Absatzwirtschaftliche Einordnung	31
6.3	Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen	33
6.4	Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen	37
<b>7</b>	<b>Zusammenfassung der Ergebnisse</b>	<b>40</b>
	<b>Anhang</b>	<b>42</b>

---

# 1

## Ausgangssituation und Zielsetzung

An der Bahnhofstraße 1a in Annaberg-Buchholz ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters der Fa. EDEKA mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.146 m<sup>2</sup> (zzgl. Bäcker mit 36 m<sup>2</sup> VKF) projektiert.

Es handelt sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben (> 800 m<sup>2</sup> VKF/ 1.200 m<sup>2</sup> BGF). Demnach wird die Regelvermutung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung können demnach nicht per se ausgeschlossen werden. In der Folge bleibt zu prüfen, ob gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind und die Konformität zum kommunalen Einzelhandelskonzept sowie zu den Zielen des LEP Sachsen 2013 gegeben ist.

Das Nahversorgungskonzept des Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Annaberg-Buchholz<sup>1</sup> befindet sich aktuell in der Fortschreibung, in deren Rahmen die Möglichkeit einer künftigen Ausweisung des in Rede stehenden Standortbereiches als zentraler Versorgungsbereich geprüft wird.

Der vorliegenden Auswirkungsanalyse liegt daher die Annahme zugrunde, dass sich der Vorhabenstandort künftig innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches (Nahversorgungszentrum) befindet. Alle Bewertungen und Ergebnisse beruhen auf dieser konzeptionellen Grundvoraussetzung.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren werden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

### Überprüfung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum.

### Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in das EHZK Annaberg-Buchholz 2016 sowie die aktuelle Fortschreibung des Nahversorgungskonzeptes (Stadt + Handel 2020).

### Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

- Einordnung in den LEP Sachsen 2013.

---

<sup>1</sup> cima (2016): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Annaberg-Buchholz, Leipzig. Nachfolgend als EHZK Annaberg-Buchholz 2016 bezeichnet.

# 2

## Methodik

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik dargestellt.

### Angebotsanalyse

Stadt + Handel hat die Daten im Untersuchungsraum im Juli 2020 erhoben. Die Erhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche) der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

- **In Annaberg-Buchholz:** Erfassung des kompletten Bestands in den untersuchungsrelevanten Sortimenten im Haupt- und Randsortiment.
- **In Umlandkommunen:** Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte in den untersuchungsrelevanten Hauptsortimenten (mind. 300 m<sup>2</sup> VKF)<sup>2</sup>,

Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04 und BVerwG 4 C 1.16) vom November 2005 bzw. 2016 findet im Rahmen der Bestandsüberprüfung Anwendung.

Es wird angesichts des vorliegenden Betreiberkonzeptes sowie der städtebaulichen Ausgangslage der Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren (= zentrenrelevant gem. EHZK Annaberg-Buchholz bzw. zentren- und nahversorgungsrelevant gem. Fortschreibung des Nahversorgungskonzeptes) für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

Die Analyse des Einzelhandelsbestandes dient in erster Linie der methodischen Grundlage zur Sortimentsbetrachtung und den absatzwirtschaftlichen Berechnungen.

### Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Planvorhaben)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt<sup>3</sup>. Basis für die Umsatzschätzung der

---

<sup>2</sup> Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die Dimensionierung des Planvorhabens hierbei Berücksichtigung. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe, in Bezug auf die Untersuchungsfragestellung, als strukturprägende Wettbewerber bezeichnet.

Aufgrund des Betriebstyps und der Sortimentsstruktur des Planvorhabens wird das Sortiment Drogeriewaren der strukturprägenden Lebensmittelanbieter ebenfalls berücksichtigt, da es sich hier um typische Mitnahmerartikel im Zuge des Versorgungseinkaufs handelt.

<sup>3</sup> Alle Angaben zu Kaufkraft, Umsatz und Flächenproduktivitäten in Euro sind Bruttowerte.

untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. EHI handelsdaten aktuell, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum.

### **Nachfrageanalyse**

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2019<sup>4</sup> für die Kommunen innerhalb des Untersuchungsraumes sowie auf durch das Statistische Landesamt des Freistaates Sachsen und von der Stadt Annaberg-Buchholz veröffentlichten Einwohnerzahlen. Die Einwohner werden auf Straßenabschnittsebene erfasst (GfK 2019).

### **Städtebauliche Analyse**

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche der kommunalen Einzelhandelskonzepte herangezogen. Sofern in Kommunen keine Einzelhandelskonzepte vorhanden sind, wurde vor Ort untersucht, inwieweit faktische zentrale Versorgungsbereiche anhand der Bestandsstrukturen abgeleitet werden können. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP Sachsen.

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche durch das Planvorhaben ermittelt und dargestellt werden.

### **Absatzwirtschaftliche Auswirkungen**

Die Ermittlung der durch das Planvorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Auswirkungsanalyse. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit

---

<sup>4</sup> Zum Zeitpunkt der Erstellung der Analyse stehen die Kaufkraftkennziffern für 2020, welche den Einfluss von COVID-19 berücksichtigen, noch nicht zur Verfügung.

steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall<sup>5</sup> in die Untersuchung einzustellen.

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Planvorhabens, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort,
- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren,
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe,
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe,
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Planvorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Ergebnisspannweiten von Umsatzumverteilungswerten ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE).

### **Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens**

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standortbereiche im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines realitätsnahen städtebaulichen Worst Case.

---

<sup>5</sup> Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case-Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „...die realistischerweise zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

## Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form einer Neuansiedlung handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des Planvorhabens mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist in frühestens vier Jahren zu rechnen (Ende 2024). Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich und die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner im relevanten Sortimentsbereich (hier: Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel auf Basis der Entwicklungsdynamik in der Branche und der Entwicklung der Onlineanteile). In diesem Zusammenhang wird auf eine umfassende Studie des BBSR/HDE aus dem Jahr 2017 zurückgegriffen, welche auf verschiedenen Studien sowie Experteninterviews fußt. Die Prognosewerte der Studie basieren u.a. auf IFH-Kaufkraftzahlen, welche auch seitens Stadt + Handel Verwendung finden, womit aus fachlicher Sicht eine inhaltliche Konsistenz gegeben ist.

In den kommenden vier Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß der Prognose des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen eine negative Entwicklung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten (s. Kapitel 4.1).

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2024 prognostiziert (+ rd. 4,3 %). Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert.

Im Zuge der mit COVID-19 verbundenen Effekte ist für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren aus fachlicher Sicht folgendes festzuhalten:

- kurzfristiger deutlicher Umsatzanstieg im stationären Lebensmitteleinzelhandel sowie auch online (vgl. handelsdaten 2020; Lebensmittelzeitung Ausgabe 22; 05/2020);
- weiterhin geringes Marktvolumen des Onlinehandels am Gesamtmarkt und logistische Herausforderungen (Kühlkette, Mindestbestellwert);
- tendenziell höheres Ausgabevolumen im Lebensmitteleinzelhandel (u. a. aufgrund der Einschränkungen in der Außer-Haus-Gastronomie) (vgl. Lebensmittelzeitung Ausgabe 22 05/2020);
- Abfederung der kostenseitigen Effekte durch staatliches Eingreifen (Ver-schuldung).

In der Zusammenschau der eher kurz- bis mittelfristigen Effekte ist langfristig (hier: Prognose bis 2024) weiterhin von einer positiven Entwicklung der Branche auszugehen (s. Kapitel 4.4).



Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt<sup>6</sup>. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Untersuchungsraum.

---

<sup>6</sup> Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

# 3 Beschreibung des Planvorhabens

An der Bahnhofstraße 1a in Annaberg-Buchholz ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters der Fa. EDEKA mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.146 m<sup>2</sup> (zzgl. Bäcker mit 36 m<sup>2</sup> VKF) projektiert.

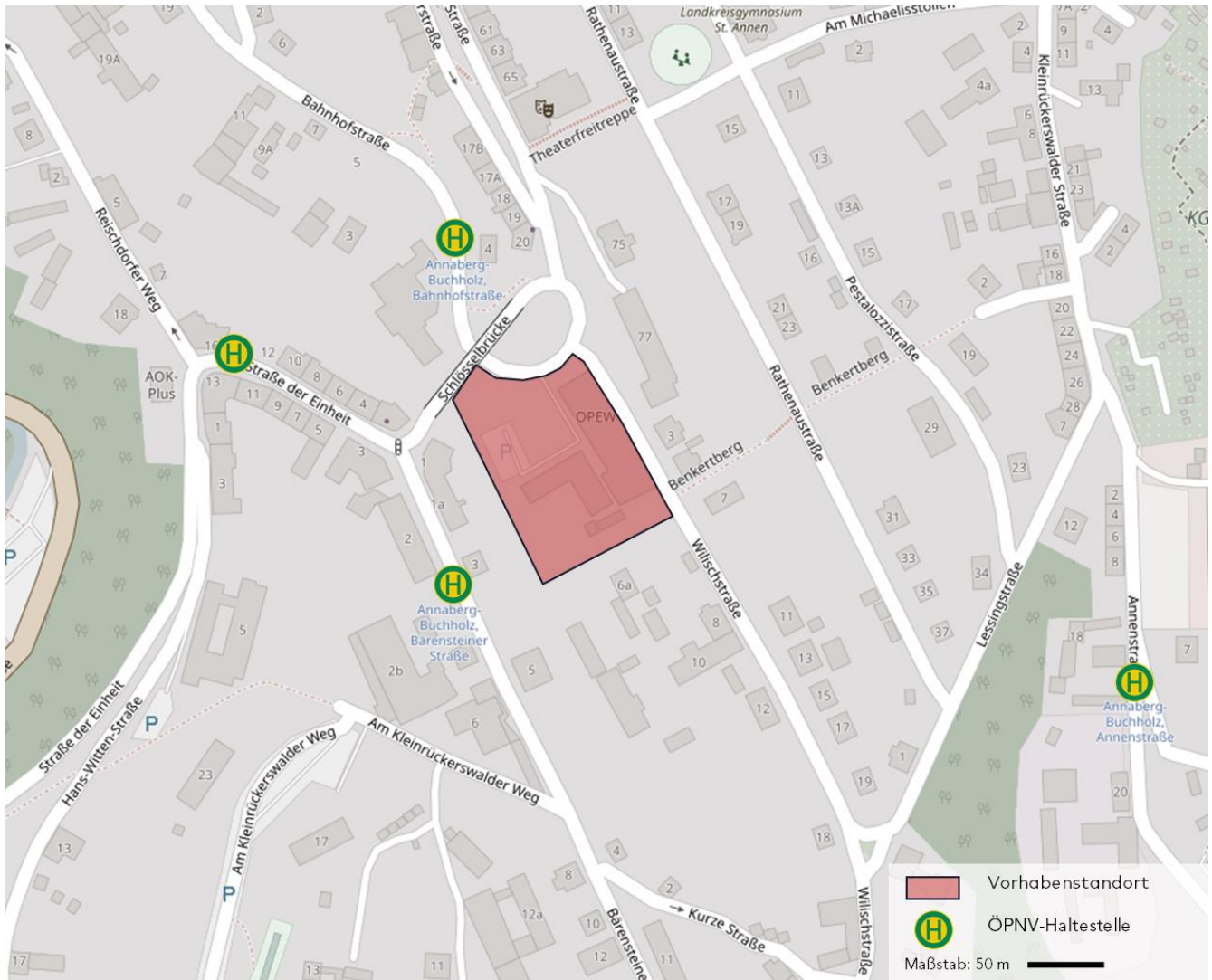
## 3.1 MIKROSTANDORT

Der Vorhabenstandort befindet sich an der Bahnhofstraße 1a innerhalb der Kernstadt des Stadtteils Annaberg. Der Vorhabenstandort ist in allen Richtungen von Wohnbebauung, überwiegend in Form von Mehrfamilienhäusern umgeben. In der näheren Umgebung des Standortes befinden sich mehrere kleinteilige Einzelhandelsbetriebe sowie zentrenergänzende Funktionen wie Dienstleister oder Gastronomie. Nördlich sind zudem eine Schule sowie das Eduard-von-Winterstein-Theater verortet.

Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt perspektivisch über die Bahnhofstraße, wodurch eine gute Anbindung, insbesondere an die westlich, nördlich und südlich gelegenen Siedlungsbereiche, sowie an die Bundesstraße 101 gegeben ist. Am Vorhabenstandort werden perspektivisch betriebseigene Kundenparkplätze bereitgestellt. Insgesamt ist die Erreichbarkeit für den MIV sowohl aus dem weiteren Stadtgebiet von Annaberg-Buchholz, als auch überörtlich als gut zu bewerten.

Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist über die rd. 150 m nördlich des Standortes befindliche Bushaltestelle „Bahnhofstraße“ gegeben und unter Berücksichtigung der ortstypischen Rahmenbedingungen als gut zu bewerten.

**Abbildung 1:** Mikrostandort des Planvorhabens



**Quelle:** Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Der Vorhabenstandort befindet sich in rd. 350 m Entfernung südlich des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt (äußerer südlicher Randbereich)<sup>7</sup>.

Der nächstgelegenen strukturprägende Wettbewerber ist der Netto-Markt am Bahnhofplatz in rd. 500 m Entfernung nordöstlich des Vorhabenstandortes. Die nächstgelegenen systemgleichen Lebensmittelvollsortimenter befinden sich in rd. 1,3 km südwestlich (nah&gut) und 3,1 km nordöstlich (EDEKA) des Vorhabenstandortes. Demnach befinden sich die nächstgelegenen Lebensmittelsupermärkte in nennenswerter räumlicher Distanz zum Vorhabenstandort.

### 3.2 SORTIMENTE UND VERKAUFSFLÄCHEN

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente liegt bei Lebensmittelmärkten in der Regel bei max. 10 %.

<sup>7</sup> In Bezug auf die ZVB-Abgrenzung des EHJK Annaberg-Buchholz 2016 (cima 2016).

Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

Das Flächenprogramm des Planvorhabens stellt sich nach (untersuchungsrelevanten) Sortimenten untergliedert wie folgt dar:

**Tabelle 1:** Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens (Planung)

Sortimente	VKF-Anteil in %	VKF in m <sup>2</sup>
<b>Lebensmittelvollsortimenter EDEKA</b>		
Nahrungs- und Genussmittel	80	1.716
Drogeriewaren	10	215
sonstige Sortimente	10	215
<b>GESAMT EDEKA</b>	<b>100</b>	<b>2.146</b>
<b>Bäcker</b>		
Nahrungs- und Genussmittel	100	36
<b>GESAMTVORHABEN</b>	<b>-</b>	<b>2.182</b>
<b>GESAMT NuG</b>	<b>-</b>	<b>1.752</b>

**Quelle:** Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2020.

Für das Planvorhaben (EDEKA inkl. Bäcker) ergibt sich demnach eine Gesamtverkaufsfläche von 2.182 m<sup>2</sup>. Die Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** wird mit 1.752 m<sup>2</sup> projiziert. Im Sortiment **Drogeriewaren** wird eine Verkaufsfläche von 215 m<sup>2</sup> erreicht.

Die **sonstigen Sortimente** sollen ebenfalls auf 215 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angeboten werden. Unter sonstige Sortimente fallen i. d. R. eine Vielzahl unterschiedlicher Warengruppen, folglich ist pro Sortiment ein geringer Verkaufsflächenanteil festzustellen.

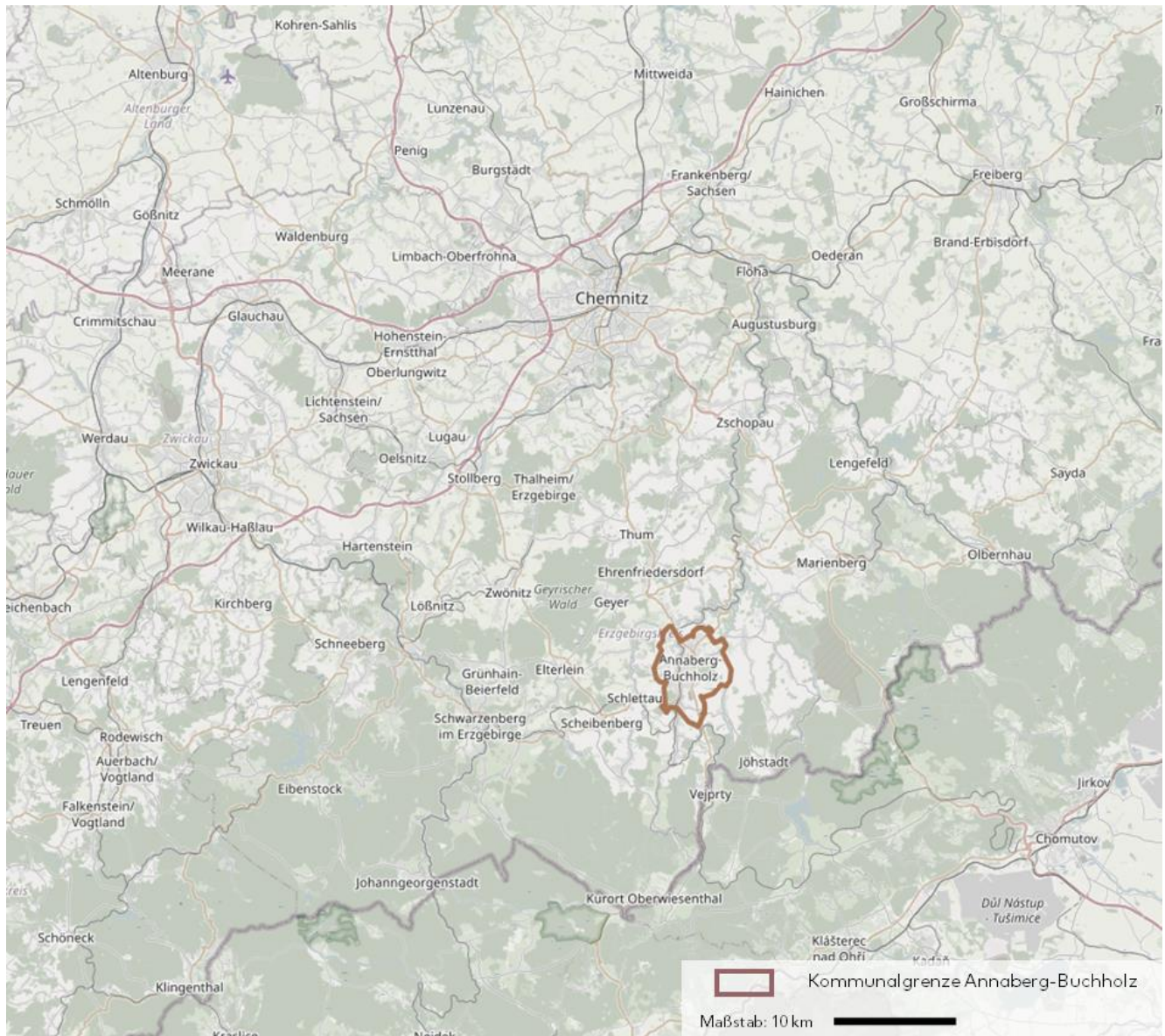
# 4 Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die für das Planvorhaben relevanten räumlichen Strukturen sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Planvorhaben bewertet. Es erfolgt außerdem eine Kurzbeschreibung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum.

## 4.1 MAKROSTANDORT

Die Stadt Annaberg-Buchholz befindet sich im Erzgebirgskreis in Sachsen und fungiert dort als Große Kreisstadt. Annaberg-Buchholz nimmt für das Umland in der raumordnerischen Versorgungsfunktion die Rolle eines Mittelzentrums ein. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind das östlich gelegene Marienberg (rd. 18 km), die westlich gelegene Stadt Aue (rd. 30 km) sowie die nordwestlich gelegene Stadt Stollberg/Erzgebirge (rd. 32 km). Das nächste Oberzentrum bildet die Stadt Chemnitz in rd. 35 km nördlich der Stadt Annaberg-Buchholz.

**Abbildung 2:** Lage und Kommunalgrenze der Stadt Annaberg-Buchholz



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die Stadt Annaberg-Buchholz ist über die Bundesstraßen 95 und 101 an regionale Verkehrsachsen angeschlossen. Überörtlich ist die Anbindung als weniger gut zu bewerten. Der nächstgelegene Anschluss an eine Bundesautobahn ist erst in rd. 31 km nordöstlich (A 72) bei Stollberg gegeben.

Die Stadt ist über zwei Bahnhöfe an das Netz des ÖPNV („Erzgebirgsbahn“ Richtung Chemnitz) angebunden.

Zur Stadt Annaberg-Buchholz gehören neben den beiden namensgebenden Kernorten die vier weiteren Ortsteile Cunerdorf, Frohnau, Geyersdorf und Kleinrückerswalde. In Annaberg-Buchholz leben, nach Angaben der Stadt 20.164 Einwohner (Stand: 02.01.2020), wobei die beiden Kernorte die siedlungsräumlichen Schwerpunkte bilden.

### **Bevölkerungsprognose**

Für die Stadt Annaberg-Buchholz wird für Ende 2024 gemäß Statistischem Landesamt des Freistaates Sachsen eine negative Bevölkerungsentwicklung von bis zu „minus“ rd. 4,2 % bezogen auf die aktuelle Einwohnerzahl prognostiziert<sup>8</sup>. Im Untersuchungsraum ist insgesamt eine negative Einwohnerentwicklung von „minus“ rd. 4,5 %<sup>9</sup> zu erwarten.

## **4.2 WETTBEWERBSITUATION UND ABLEITUNG DES UNTERSUCHUNGSRAUMS**

Der Untersuchungsraum orientiert sich zunächst am Einzugsgebiet des Planvorhabens, allerdings wird dieser weiter gefasst als das Einzugsgebiet. Der weiter als das Einzugsgebiet (s. Kapitel 5) gefasste Untersuchungsraum stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen Wettbewerber) mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch die Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

Für die Ableitung des Untersuchungsraumes werden die verkehrliche Erreichbarkeit, der Betriebstyp des Vorhabens sowie v. a. die Standorte systemgleicher Wettbewerber im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel berücksichtigt. Zudem erfährt das Einzugsgebiet des Vorhabens eine Einschränkung durch Zeit-Distanz-Faktoren (siehe detaillierte Ausführungen in Kapitel 5.1).

Der Untersuchungsraum umfasst die Stadt Annaberg-Buchholz sowie Teile der im Süden angrenzenden Nachbarkommunen Crottendorf, Königswalde, Schlettau und Sehmatal. Der Untersuchungsraum wird dabei insbesondere im

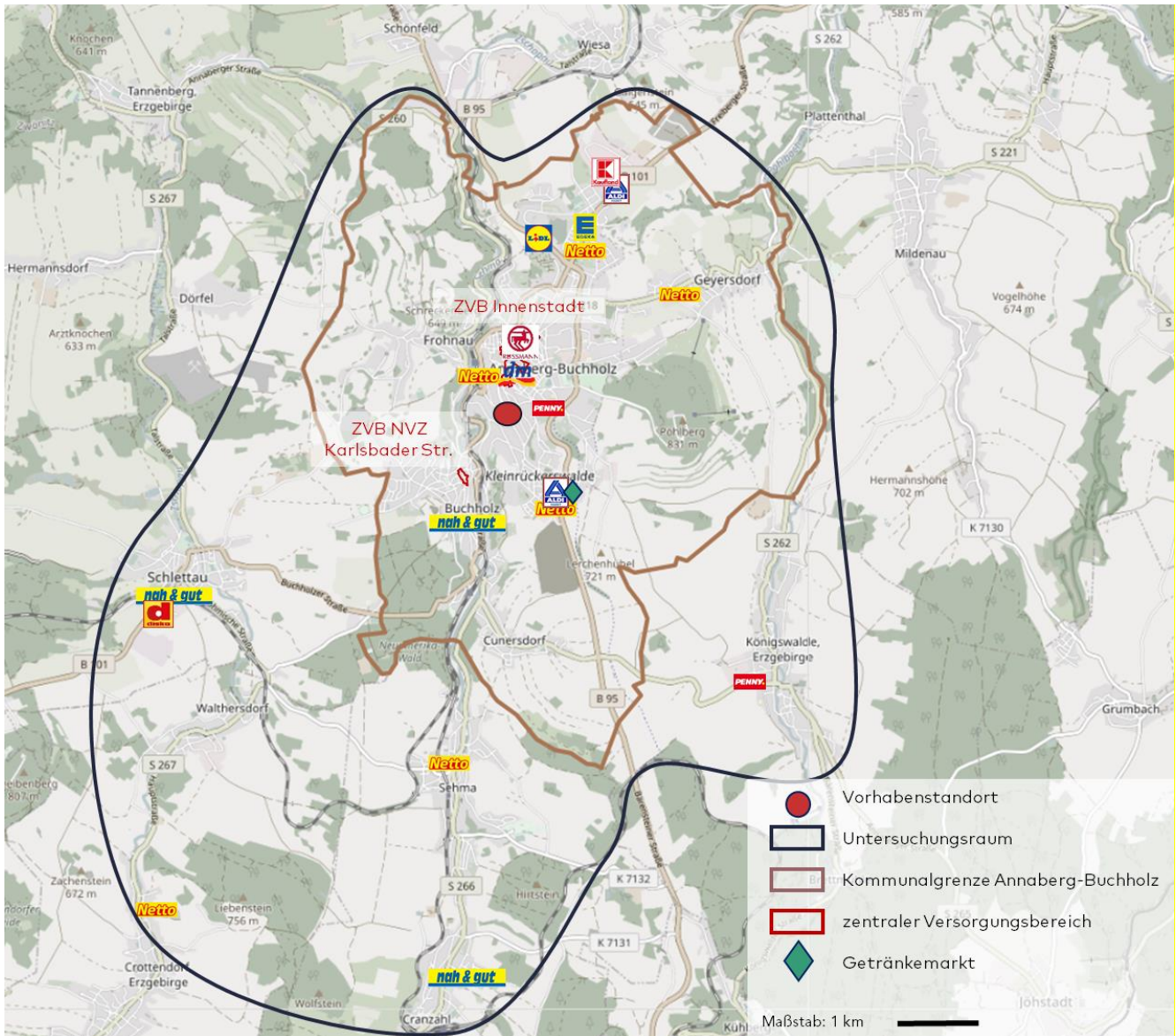
---

<sup>8</sup> Berechnungen Stadt + Handel auf Basis Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (zum: 31.12.2024).

<sup>9</sup> Nach Einwohnern gewichteter Wert.

Norden durch den systemgleichen Lebensmittelsupermarkt sowie den Kopplungsstandort Kaufland/ALDI Nord limitiert. Eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes in südliche, östliche und westliche Richtung ist insbesondere angesichts zunehmender Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben.

**Abbildung 3: Untersuchungsraum**



**Quelle:** Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 06/2020; ZVB-Abgrenzung: EHZK Annaberg-Buchholz 2016 (cima 2016),

Insgesamt befinden sich im Untersuchungsraum zwei zentrale Versorgungsbereiche, davon beide in Annaberg-Buchholz (ZVB Innenstadt und ZVB NVZ Karlsbader Str.).

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen angesichts des Tourismuspotenzials der Region sowie den Kaufkraftzuflüssen durch die Grenznähe zu Tschechien zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird mit 15 % für die Berechnungen angenommen.

## 4.3 ANGEBOTSANALYSE

### Angebotsrelevante Annahmen

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Stadt + Handel sind zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Auswirkungsanalyse keine diesbezüglich zu berücksichtigenden Marktveränderungen bekannt.

### Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

#### Nahrungs- und Genussmittel

Im Untersuchungsraum sind zwölf Lebensmitteldiscounter, vier Lebensmittelupermärkte sowie ein SB-Warenhaus verortet. Das Angebot wird durch einen strukturprägenden Getränkemarkt (> 300 m<sup>2</sup> VKF) arrondiert. Sämtliche der 18 vorgenannten strukturprägenden Lebensmittelanbieter befinden sich außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, wodurch das Angebot in Annaberg-Buchholz derzeit lediglich außerhalb zentraler Versorgungsbereiche vorgehalten wird.

Mit ALDI Nord (2 x), diska, Netto (6 x), LIDL und Penny (2 x) sind insgesamt zwölf Betriebe im Segment Lebensmitteldiscount im Untersuchungsraum vertreten. Die Lebensmitteldiscounter weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 600 m<sup>2</sup> und rd. 1.100 m<sup>2</sup> auf. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche beträgt rd. 760 m<sup>2</sup>.

Mit EDEKA und nah&gut (3 x) sind insgesamt vier Lebensmittelupermärkte im Untersuchungsraum vertreten. Diese weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 500 m<sup>2</sup> und rd. 1.100 m<sup>2</sup> auf. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche beträgt rd. 710 m<sup>2</sup>.

Das SB-Warenhaus Kaufland offeriert ein umfassendes vollsortimentiertes Angebot (über 5.000 m<sup>2</sup> VKF).

Die Verkaufsflächenausstattung in Annaberg-Buchholz ist mit rd. 0,67 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW als überdurchschnittlich zu bewerten<sup>10</sup>. Dies ist insbesondere auf die über die Kommunalgrenzen hinausgehende Versorgungsfunktion sowie Tourismuseffekte zurückzuführen.

#### Drogeriewaren

Im Untersuchungsraum sind zwei strukturprägende Drogeriefachmärkte (dm und Rossmann) verortet, welche sich beide im ZVB Innenstadt Annaberg-Buchholz befinden und Gesamtverkaufsflächen von je unter 400 m<sup>2</sup> aufweisen. Das Angebot wird zudem durch die Randsortimente in den vorgenannten Lebensmittelmärkten

---

<sup>10</sup> Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,44 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2020; Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Randsortimente).



und insbesondere durch das großzügige Angebot im SB-Warenhaus Kaufland ar-  
rondiert.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands im Sortimentsbereich Nahrungs- und Ge-  
nussmittel und im Sortiment Drogeriewaren ergab folgende Werte für Verkaufs-  
flächen und Umsätze:

**Tabelle 2:** Verkaufsfläche und Umsatz Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren im  
Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen;  
siehe Kapitel Methodik)

Kommune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel		Drogeriewaren	
		VKF in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. Euro	VKF in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. Euro
Annaberg-Buchholz	ZVB Innenstadt	900	4,0	700	3,5
	ZVB NVZ Karlsbader Straße	< 100	< 0,5	**	**
	sonstige Lagen	12.500	64,4	1.400	6,1
Crottendorf*	sonstige Lagen	< 800	< 3,0	< 100	< 0,5
Königswalde*	sonstige Lagen	< 600	< 3,0	< 100	< 0,5
Schlettau*	sonstige Lagen	900	3,6	200	0,6
Sehmatal*	sonstige Lagen	1.400	5,7	100	0,4
<b>GESAMT***</b>		<b>16.800</b>	<b>82,7</b>	<b>2.400</b>	<b>11,0</b>

**Quelle:** VKF: Erhebung Stadt + Handel 06/2020; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2019 und Hahn Gruppe  
2020/2021; VKF auf 100 m<sup>2</sup>, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; \*Teilbereich der Kommune (siehe Untersuchungsraum, Kapitel 4.2);  
\*\* keine nennenswerten Angebotsstrukturen vorhanden; \*\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Angebotsschwerpunkte in Annaberg-Buchholz im Sortimentsbereich Nah-  
rungs- und Genussmittel befinden sich insbesondere außerhalb der zentralen  
Versorgungsbereiche und dabei insbesondere am nördlich gelegenen Kopplungs-  
standort Kaufland/ALDI Nord. Im Sortiment Drogeriewaren konzentriert sich die  
Angebotsstruktur ebenfalls auf besagten Kopplungsstandort sowie auf den ZVB  
Innenstadt, in dem beide strukturprägende Drogeriefachmärkte verortet sind.

#### 4.4 NACHFRAGEANALYSE

Für die Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die  
Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sind neben der Kenntnis der ange-  
botsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der  
Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der ein-  
zelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten im Untersuchungsraum lässt sich das in  
einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene  
Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Die Stadt Annaberg-Buchholz und auch der Untersuchungsraum weisen eine  
deutlich unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 88 (IfH 2019) auf. Un-  
ter Berücksichtigung der ermittelten Einwohnerzahl ergibt sich für den  
Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ein Kauf-  
kraftpotenzial von rd. 65,8 Mio. Euro/Jahr und für das Sortiment Drogeriewaren  
von rd. 8,3 Mio. Euro/Jahr.

Die nachfolgende Tabelle stellt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie im Sortiment Drogeriewaren im abgeleiteten Untersuchungsraum dar.

**Tabelle 3:** Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum

Kommunen	Einwohner	Nahrungs- und Genussmittel**	Drogeriewaren**
Annaberg-Buchholz	20.164	44,2	5,6
Crottendorf*	1.188	2,7	0,3
Königswalde*	2.133	4,6	0,6
Schleittau*	2.043	4,5	0,6
Sehmatal*	4.486	9,8	1,2
<b>GESAMT</b>	<b>30.014</b>	<b>65,8</b>	<b>8,3</b>

**Quelle:** Berechnung Stadt + Handel auf Basis: Einwohnerzahlen auf Straßenabschnittsebene GfK (2019); Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (Stand: 31.12.2019) sowie Stadt Annaberg-Buchholz (Stand: 02.01.2020); Kaufkraft: IfH Köln (2019); Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet; \* Teilbereiche der Kommunen (s. Untersuchungsraum, Kapitel 4.2); \*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Zentralität<sup>11</sup> in Annaberg-Buchholz beträgt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel rd. 155 und im Sortiment Drogeriewaren rd. 173. Es sind somit in beiden untersuchungsrelevanten Sortimenten nennenswerte Kaufkraftzuflüsse für die Stadt Annaberg-Buchholz festzustellen, welche insbesondere auf das großzügig dimensionierte SB-Warenhaus Kaufland, die Versorgungsfunktion der Stadt für das Umland sowie Zuflüsse durch Tourismus sowie die Nähe zu Tschechien zurückzuführen sind. Zudem weist die Stadt Annaberg-Buchholz einen positiven Pendlersaldo von + 5.628 Personen auf.<sup>12</sup>

### Berücksichtigung der Entwicklung des Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

Unter Berücksichtigung eines Genehmigungs- und Bauzeitraums von etwa 1 - 2 Jahren, sowie einer Zeitspanne von 1 - 2 weiteren Jahren bis zum Eintritt der vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens wird die Nachfragesituation im Folgenden für Ende 2024 abgebildet. Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2024;

<sup>11</sup> 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.

<sup>12</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit (Stand: 30.06.2019).

- Entwicklungsdynamik der Branche Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren;
- Entwicklung des Onlineanteils.

Wie bereits in Kapitel 4.1 dargestellt, ist im Untersuchungsraum mit einer negativen durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung von rd. „minus“ 4,5 %<sup>13</sup> bis Ende 2024 zu rechnen (Annaberg-Buchholz: „minus“ rd. 4,2 %, Crottendorf: „minus“ rd. 4,9 %, Königswalde: „minus“ rd. 3,6 %, Schlettau: „minus“ rd. 4,6 %, Sehmatal: „minus“ rd. 6,1 %) <sup>14</sup>.

Aus der Studie des BBSR/HDE 2017 lässt sich bis Ende 2024 eine Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren von + rd. 4,3 % ableiten.

In Summe ergibt sich somit für den Untersuchungsraum eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um „minus“ rd. 0,4 % bzw. „minus“ rd. 0,3 Mio. Euro auf rd. 65,5 Mio. Euro. Für den Sortimentsbereich Drogeriewaren ergibt sich ebenfalls eine Entwicklung der Nachfrage um „minus“ rd. 0,4 % bzw. unter 0,1 Mio. Euro auf rd. 8,2 Mio. Euro.

In der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.2) findet diese leicht negative Kaufkraftentwicklung Berücksichtigung.

#### **4.5 STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE ANALYSE DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE IM UNTERSUCHUNGSRAUM**

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche. In diesem Kapitel wird der im Untersuchungsraum gelegene zentrale Versorgungsbereich dargestellt. Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle zentralen Versorgungsbereiche des in Kapitel 4.2 dargestellten Untersuchungsraumes.

Für die städtebauliche Analyse der im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche wurde auf das EHZK Annaberg-Buchholz 2016 (circa 2016) sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen. Nachfolgend wird die städtebauliche Analyse mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

---

<sup>13</sup> Nach Einwohnern gewichteter Wert.

<sup>14</sup> Berechnungen Stadt + Handel auf Basis Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (Stand: 31.12.2018, Prognose: 31.12.2024 (V2)).

**Tabelle 4:** Standortprofil ZVB Innenstadt

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

**Lage**

Verortung                      Innenstadt

Ausdehnung                      Der zentrale Versorgungsbereich umfasst den Innenstadtbereich („Am Markt“) und erstreckt sich nach Norden entlang der „Klosterstraße“, nach Süden entlang der „Buchholzer Straße“, nach Südosten bis zur „St. Annenkirche“ und nach Nordosten entlang der „Wolkensteiner Straße“.

**Einzelhandelsstruktur**

Angebotsstruktur                      Die Angebotsstruktur des Zentrums ist vor allem durch Angebote des mittelfristigen Bedarfsbereichs gekennzeichnet. Ergänzt wird das Angebot durch Waren des kurzfristigen Bedarfsbereichs sowie durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebote.

Magnetbetriebe                      DM, Rossmann

**Verkehrliche Einordnung**

Motorisierter Verkehr                      Das Zentrum ist großräumig über die B 101 („Hermannstraße“) sowie mehrere Zufahrtsstraßen für den motorisierten Individualverkehr erreichbar.

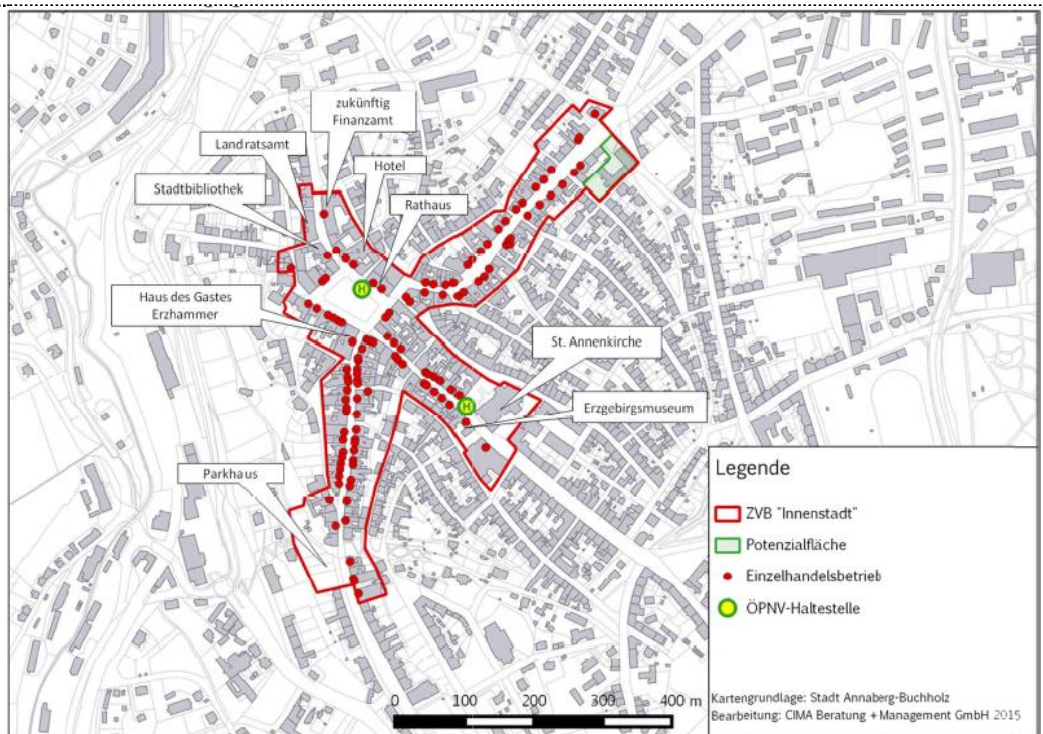
ÖPNV                                      Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestepunkte „Markt“ und „Sparkasse/Annenkirche“.

**Räumlich-funktionale Einordnung**

Organisationsstruktur                      Das Zentrum ist mit dem dichtesten Einzelhandelsbesatz entlang der Hauptlage in der „Buchholzer Straße, am „Markt“, in der „Großen Kirchgasse“ sowie der „Wolkensteiner Straße“ organisiert.

Versorgungsfunktion                      Versorgungsfunktion für das Stadtgebiet.

**Abgrenzung des ZVB**



**Quelle:** EHJK Annaberg-Buchholz 2016 (cima 2016), S. 53.

**Quelle:** Eigene Darstellung EHJK Annaberg-Buchholz 2016 (cima 2016), S. 52ff und (Teil-)Fortschreibung (Stadt + Handel 2020).

**Tabelle 5:** Standortprofil ZVB Nahversorgung Karlsbader Straße

Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgung Karlsbader Straße

**Lage**

Verortung Ortsteil Buchholz

Ausdehnung Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der „Karlsbader Straße“ und wird im Norden durch die „Katharinenstraße“ begrenzt. Zudem schließt der ZVB einen Teil des Bestandes südlich der Kreuzung „Karlsbader Straße“/„Schlettauer Straße“ mit ein.

**Einzelhandelsstruktur**

Angebotsstruktur Die Angebotsstruktur ist durch Waren aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich geprägt. Ergänzt wird das Angebot durch Dienstleistungen.

Magnetbetriebe -

**Verkehrliche Einordnung**

Motorisierter Verkehr Das Zentrum ist über die „Karlsbader Straße“ sowie mehrere Zufahrtsstraßen für den motorisierten Individualverkehr erreichbar.

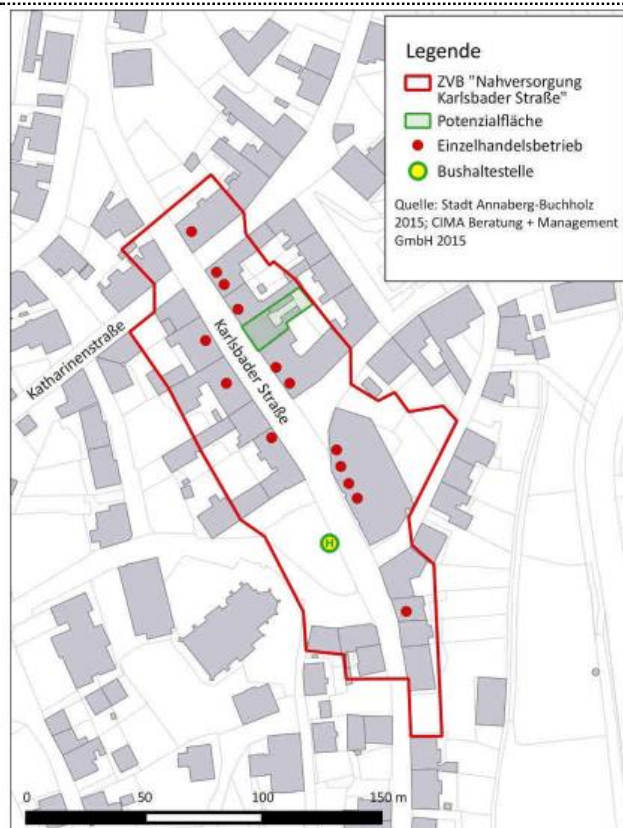
ÖPNV Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bushaltestepunkt „Katharinenkirche“.

**Räumlich-funktionale Einordnung**

Organisationsstruktur Das Zentrum ist als Agglomeration entlang der „Karlsbader Straße“ organisiert.

Versorgungsfunktion Versorgungsfunktion für den Ortsteil.

Abgrenzung des ZVB



Quelle: EHJK Annaberg-Buchholz 2016 (cima 2016), S. 63.

Quelle: Eigene Darstellung EHJK Annaberg-Buchholz 2016 (cima 2016), S. 63ff und (Teil-)Fortschreibung (Stadt + Handel 2020).

## 4.6 BEWERTUNG DER ANGEBOTS- UND NACHFRAGESEITIGEN STRUKTUREN

Im Hinblick auf die im Anschluss folgende Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind folgende räumliche, quantitative und qualitative Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung:

- Die Stadt Annaberg-Buchholz nimmt für das Umland in der raumordnerischen Versorgungsfunktion die Funktion eines **Mittelzentrums** ein.
- Der **Vorhabenstandort** befindet sich perspektivisch innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches und ist von einer Mischnutzung von Gewerbe- und Wohnbebauung, insbesondere in Form von Mehrfamilienhäusern, sowie öffentlichen Einrichtungen umgeben. In räumlicher Nähe befinden sich kleinteilige Einzelhandelsbetriebe sowie zentrenergänzende Funktionen wie Dienstleister oder Gastronomie. Die **verkehrliche Anbindung** mittels MIV und ÖPNV ist als gut zu bewerten.
- Im Untersuchungsraum sind zwölf Lebensmitteldiscounter, vier Lebensmittelsupermärkte sowie ein SB-Warenhaus verortet. Das Angebot wird durch einen strukturprägenden Getränkemarkt (> 300 m<sup>2</sup> VKF) arrondiert. Keiner der 18 vorgenannten strukturprägenden Lebensmittelanbieter befinden sich innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Im Sortiment Drogeriewaren befinden sich zwei strukturprägende Drogeriefachmärkte innerhalb des ZVB Innenstadt Annaberg-Buchholz. Die beiden Betriebe weisen hinsichtlich ihrer Ausrichtung (Fachkompetenz im Sortiment Drogeriewaren) eine eher geringe Vergleichbarkeit mit dem Planvorhaben (Lebensmittelmarkt) auf. Die **Angebotssituation** im Untersuchungsraum konzentriert sich somit in Lagen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, wodurch die Versorgung der Bevölkerung in Annaberg-Buchholz derzeit lediglich außerhalb zentraler Versorgungsbereiche erfolgt.
- Die **Verkausflächenausstattung** im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist in Annaberg-Buchholz mit rd. 0,67 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW als überdurchschnittlich zu bewerten. Diese hohe Ausstattung ist insbesondere auf die Versorgungsfunktion der Stadt für ihr Umland (grund- und mittelzentraler Versorgungsbereich) sowie auf Tourismuseffekte zurückzuführen.
- Der nächstgelegenen strukturprägende Wettbewerber ist der Netto-Markt am Bahnhofsplatz in rd. 500 m Entfernung nordöstlich des Vorhabenstandortes. Die nächstgelegenen systemgleichen Lebensmittelvollsortimenter befinden sich in rd. 1,3 km südwestlich (nah&gut) und 3,1 km nordöstlich (EDEKA) des Vorhabenstandortes. Demnach befinden sich die nächstgelegenen Lebensmittelsupermärkte in nennenswerter räumlicher Distanz zum Vorhabenstandort.

- Die Stadt Annaberg-Buchholz wie auch der Untersuchungsraum weisen eine deutlich unterdurchschnittliche **Kaufkraftkennziffer** von rd. 88 (IfH 2019) auf.
- Im Untersuchungsraum ist bis Ende 2024 mit einer durchschnittlichen **Abnahme der Nachfrage** im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren um rd. „minus“ 0,4 % zu rechnen (s. Kapitel 4.4).
- Die **Zentralität** in Annaberg-Buchholz beträgt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel rd. 155 und im Sortiment Drogeriewaren rd. 173. Es sind somit nennenswerte Kaufkraftzuflüsse für die Stadt Annaberg-Buchholz festzustellen, welche insbesondere auf das großzügig dimensionierte SB-Warenhaus Kaufland, die Versorgungsfunktion der Stadt für das Umland, den positiven Pendlersaldo sowie Zuflüsse durch Tourismus sowie die Nähe zu Tschechien zurückzuführen sind.
- Im Hinblick auf die **möglichen Auswirkungen** ist relevant: Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die nächstgelegenen Wettbewerber und dabei insbesondere für die systemgleichen Lebensmittelvollsortimenter mit vergleichbarer Strahlkraft ergeben werden (s. Kapitel 6.3).

# 5 Marktposition des Planvorhabens

In diesem Kapitel erfolgt, unter Berücksichtigung der verschiedenen Einflussgrößen, die Abgrenzung eines Einzugsgebietes sowie die Herleitung einer Umsatzprognose für das Planvorhaben.

## 5.1 EINZUGSGEBIET

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Vorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Das Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Aus den über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehenden Bereichen ist mit gewissen Streuumsätzen zu rechnen. Diese Gebiete sind nicht zum Einzugsgebiet zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und die Einflüsse von Konkurrenzstandorten deutlich überwiegen.

Bei der Abgrenzung des perspektivischen Einzugsgebiets haben ergänzend zur Angebots- und Nachfragesituation insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens (u. a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften);
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber (insbesondere Lebensmittelvollsortimenter) im engeren und weiteren Standortumfeld;
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum;
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung;
- die administrative Gliederung innerhalb des Untersuchungsraumes sowie traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung.

Das **Kerneinzugsgebiet** umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfeldes und der städtebaulich limitierenden Faktoren im Wesentlichen die Kernstadt der Stadt Annaberg-Buchholz sowie den westlich gelegenen Stadtteil Frohnau und die südlich gelegenen Stadtteile Buchholz, Kleinrückerswalde und Cunersdorf. Für diese Gebiete stellt das Planvorhaben perspektivisch den nächstgelegenen, gut erreichbaren und marktgängig aufgestellten Lebensmittelvollsortimenter dar. Im Norden wird das Kerneinzugsgebiet insbesondere durch den betriebseigenen Wettbewerber EDEKA sowie das SB-Warenhaus Kaufland limitiert. Im Süden wirken die in den



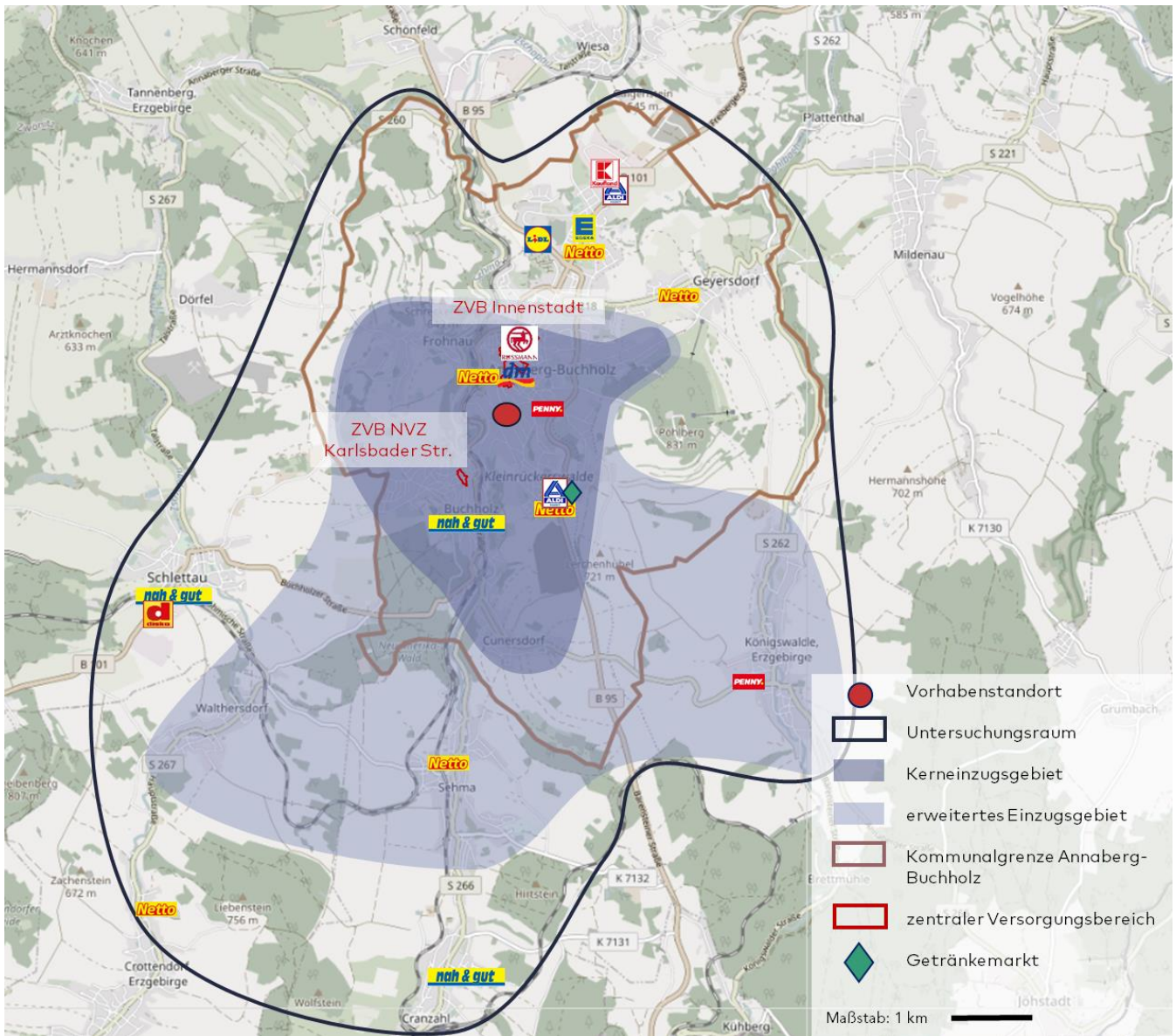
Umlandkommunen gelegenen strukturprägenden Lebensmittelmärkte sowie zunehmende Raum-Zeit-Distanzen limitierend auf das Kerneinzugsgebiet. Im Kerneinzugsgebiet ist mit der höchsten Marktdurchdringung des Planvorhabens zu rechnen.

Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst darüber hinaus die südlich an Annaberg-Buchholz angrenzenden Siedlungsgebiete von Königswalde, Sehma und Walthersdorf. Diese verfügen über keine eigene Nahversorgung im vollsortimentierten Segment, sodass davon auszugehen ist, dass sich die dortigen Einwohner perspektivisch zumindest teilweise am Vorhabenstandort mitversorgen werden. Dies gilt insbesondere unter Berücksichtigung der guten verkehrlichen Anbindung an den Vorhabenstandort (v. a. B 101, B 95).

Darüber hinaus besteht jedoch eine teilweise gute Anbindung an konkurrierende, wenn auch deutlich geringer als das Planvorhaben dimensionierte Lebensmittelvollsortimenter (bspw. nah&gut in Cranzahl und Schlettau). Eine weitere Ausdehnung des erweiterten Einzugsgebietes ist angesichts der genannten Wettbewerbsstrukturen sowie aufgrund von zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben.

Abbildung 4 stellt die Wettbewerbsstandorte, das Kerneinzugsgebiet sowie das erweiterte Einzugsgebiet dar.

**Abbildung 4:** Einzugsgebiet des Planvorhabens



**Quelle:** Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 06/2020; ZVB-Abgrenzung: EHZK Annaberg-Buchholz 2016 (cima 2016),

## 5.2 UMSATZSCHÄTZUNG DER BESTANDSMÄRKTE UND UMSATZPROGNOSE DES PLANVORHABENS

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort wird die zu erwartende Flächenproduktivität des Planvorhabens abgeleitet. Dabei sind zunächst folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- Die durchschnittliche Flächenproduktivität des Betreibers **EDEKA** beträgt rd. 4.450 Euro/m<sup>2</sup> VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.258 m<sup>2</sup> <sup>15</sup>.

<sup>15</sup> Quelle: Hahn Retail Estate Report 2020/2021.

Bei der Ableitung einer im Worst Case-Szenario zu erwartenden Flächenproduktivität der jeweiligen Betriebe des Planvorhabens gilt es folgende Faktoren zu berücksichtigen:

### Nachfrageseitige Faktoren

- Der Untersuchungsraum weist ein in deutlich unterdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf (rd. 88; vgl. IfH 2019).
- Sowohl im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel als auch im Sortiment Drogeriewaren sind aktuell Kaufkraftzuflüsse für die Angebotsstrukturen in Annaberg-Buchholz festzustellen (s. Kapitel 4.4).
- Im Rahmen der Kaufkraft- und Einwohnerentwicklung für den Untersuchungsraum ist mit einem abnehmenden Nachfragepotenzial um rd. „minus“ 0,4 % bis 2024 zu rechnen.

Im unmittelbaren Einzugsgebiet des projektierten Vorhabens sind ein deutlich unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau, sowie ein perspektivisch leicht abnehmendes Nachfragepotenzial festzustellen, wodurch trotz erkennbarer Kaufkraftzuflüsse ein eher negativer Effekt auf die Flächenproduktivität des Planvorhabens im Vergleich zum Durchschnittswert des Betreibers anzunehmen ist.



### Angebotsseitige Faktoren

- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Annaberg-Buchholz ist mit rd. 0,67 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW als überdurchschnittlich zu bewerten.
- Das Planvorhaben ist perspektivisch auf die Versorgung der Bevölkerung im Süden der Stadt Annaberg-Buchholz ausgerichtet. Es verfügt angesichts seiner Dimensionierung über ein vergleichsweise weit gefasstes Einzugsgebiet.
- In diesem Zusammenhang ist auf die Versorgungsfunktion der Stadt Annaberg-Buchholz für ihren gem. LEP Sachsen 2013 ausgewiesenen Mittelbereich mit insgesamt rd. 68.000 Einwohnern<sup>16</sup> hinzuweisen.

Im Untersuchungsraum ist eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung festzustellen, wenngleich diese insbesondere auf die Versorgungsfunktion für den Mittelbereich zurückzuführen ist. In Summe ist mit keinem wesentlichen Einfluss auf die



<sup>16</sup> inkl. Stadt Annaberg-Buchholz; Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (Stand: 31.12.2019) und Stadt Annaberg-Buchholz (Stand: 02.01.2020).

Flächenproduktivität im Vergleich zum Durchschnittswert des Betreibers zu rechnen.

### Standortspezifischen Rahmenbedingungen

- Der Standort des Planvorhabens weist eine gute ÖPNV- und eine gute MIV-Anbindung auf.
- Angesichts der vom ZVB Innenstadt abgesetzten Lage profitiert der Markt von eher geringen Kopplungsvorteilen mit den dortigen Anbietern, wenngleich gewisse Agglomerationseffekte durch die kleinteiligen Anbietern und zentrenergänzenden Funktionen im Standortumfeld zu erwarten sind.

In Summe lassen sich durch die standortspezifischen Rahmenbedingungen keine nennenswerten Abweichungen vom bundesdeutschen Durchschnittswert des Betreibers begründen.



In Zusammenführung der benannten Faktoren ist davon auszugehen, dass der projektierte **EDEKA**-Markt eine für den Betreiber leicht unterdurchschnittliche Flächenproduktivität erzielen wird. Diese wird unter Berücksichtigung eines realitätsnahen Worst Case-Ansatzes mit rd. **4.000 Euro/m<sup>2</sup> VKF** angenommen.

Dabei ist ergänzend zu berücksichtigen, dass die avisierte Gesamtverkaufsfläche des geplanten EDEKA-Marktes deutlich über der, der Flächenproduktivität zu Grunde liegenden, durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche des Betreibers EDEKA liegt. Somit ist die hier angenommene Flächenproduktivität als realitätsnahes Worst Case-Szenario zu bewerten.

Für den projektierten **Bäcker** wird auf Basis von Auswertungen handelspezifischer Fachliteratur ein Umsatz von **rd. 0,3 Mio. Euro** angenommen.

Es ergeben sich somit die nachfolgend dargestellten sortimentspezifischen Umsätze in Spannweiten (Moderate Case und Worst Case).

**Tabelle 6:** Flächenproduktivität und Umsatzprognose des Planvorhabens (Worst Case)

Sortimente	Flächen- produktivität (Worst Case) in Euro/m <sup>2</sup> VKF	Umsatz in Mio. Euro
<b>Lebensmittelvollsortimenter EDEKA</b>		
Nahrungs- und Genussmittel	<b>4.000</b>	6,9
Drogeriewaren		0,9
sonstige Sortimente		0,9
<b>GESAMT EDEKA*</b>		<b>8,6</b>
<b>Bäcker</b>		
Nahrungs- und Genussmittel	-	0,3
<b>GESAMT*</b>	-	<b>8,8</b>
<b>GESAMT NuG*</b>	-	<b>7,1</b>

**Quelle:** Flächenproduktivitäten, Umsatzprognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur (u. a. Hahn Gruppe 2020/2021, EHI 2019); Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet; \* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird in einem Worst Case-Szenario für den Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 7,1 Mio. Euro prognostiziert. Im Sortiment **Drogeriewaren** wird ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 0,9 Mio. Euro prognostiziert.

Der Umsatz in den **sonstigen Sortimenten** beträgt perspektivisch ebenfalls rd. 0,9 Mio. Euro. Dieser verteilt sich auf mehrere verschiedene Sortimente, wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht wird. Angesichts des geringen Umsatzzuwachses bei den sonstigen Sortimenten sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder die integrierten Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen zu erwarten. Insofern werden die sonstigen Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

# 6

## Auswirkungsanalyse

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben werden folgende Fragen beantwortet:

- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben des EHZK Annaberg-Buchholz 2016 sowie die (Teil-)Fortschreibung (Stadt + Handel 2020) ein?
- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gehen von dem Planvorhaben aus?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Landesplanung (LEP Sachsen 2013) ein?

### 6.1 EINORDNUNG DES VORHABENS IN DIE (TEIL-)FORTSCHREIBUNG DES EHZK ANNABERG-BUCHHOLZ 2016 (NAHVERSORGUNGSKONZEPT 2020)

Das EHZK Annaberg-Buchholz 2016 befindet sich aktuell in der (Teil-)Fortschreibung. Die Einordnung des Vorhabens erfolgt angesichts der in Rede stehenden vorhabenbedingten Anpassungserfordernis des Konzeptes (Ausweisung des Vorhabenstandortes als ZVB) im Hinblick auf die (Teil-)Fortschreibung (Nahversorgungskonzept) von Stadt + Handel 2020.

Das Nahversorgungskonzept (2020) formuliert folgende Ziele und Empfehlungen zur Entwicklung der Nahversorgung:

**Ziel 1:** *Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche*

**Ziel 2:** *Integrierte (besondere) Nahversorgungsstandorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche entwickeln, sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln*

**Ziel 3:** *keine Ansiedlungen sowie restriktiver Umgang mit Erweiterungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen*

Bezüglich der projektierten Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters gilt dabei folgender Ansiedlungsleitsatz:

**Zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment soll zukünftig primär in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden.<sup>17</sup>**

Im Hinblick auf das Planvorhaben ist somit festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort befindet sich perspektivisch innerhalb eines ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches.

<sup>17</sup> „sofern landesplanerische und städtebauliche Gründe (Schutz von ZVB in Nachbarkommunen) nicht entgegenstehen.“

- Damit befindet sich das Planvorhaben innerhalb einer konzeptionell priorisierten Fläche für Einzelhandelsentwicklungen insbesondere für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente wie die Hauptsortimente des Planvorhabens Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren.

Darüber hinaus sind, wie in den Kapiteln 6.2 und 6.3 dargestellt keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die weiteren zentralen Versorgungsbereiche oder Nahversorgungsstrukturen in Annaberg-Buchholz in ihrem Bestand oder ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu erwarten.

**Das Planvorhaben entspricht aus fachgutachterlicher Sicht den Zielen und Grundsätzen der (Teil-)Fortschreibung des EHZZK Annaberg-Buchholz 2016 (Nahversorgungskonzept 2020).**

## **6.2 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE EINORDNUNG**

Die vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie im Sortiment Drogeriewaren liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens.

Unter Berücksichtigung der insgesamt leicht negativen Entwicklung des sortimentspezifischen Kaufkraftvolumens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren (s. Kapitel 2) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens leicht verstärkt. So wird der Vorhabenumsatz (s. Kapitel 5.2) den zu erwartenden Umsätzen der Bestandsstrukturen Ende 2024 gegenübergestellt, woraus eine leicht höhere prozentuale Umsatzumverteilung im Vergleich zu den heutigen Bestandsumsätzen resultiert.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird angesichts des Tourismuspotenzials der Region sowie den Kaufkraftzuflüssen durch die Grenz Nähe zu Tschechien mit 15 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 85 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

Die vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden in der folgenden Tabelle dargestellt.

**Tabelle 7:** Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2024		
		persp. Umsätze (WC)	Umsatzumverteilung (WC)	
			in Mio. Euro	in %
Annaberg-Buchholz	ZVB Innenstadt	4,0	0,2	5
	ZVB NVZ Karlsbader Str.	< 0,5	*	*
	sonstige Lagen	64,3	5,5	9
Crottendorf	sonstige Lagen	< 3,0	*	*
Königswalde	sonstige Lagen	< 3,0	< 0,1	3
Schleittau	sonstige Lagen	3,6	0,1	3
Sehmatal	sonstige Lagen	5,6	0,1	2

Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“) 1,1

**GESAMT\*\*\*** 82,4 7,1 -

**Quelle:** Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 07/2020; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2019 und Hahn Gruppe 2020/2021 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m<sup>2</sup> gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; \* keine nennenswerten Bestandsstrukturen vorhanden; \*\* empirisch nicht mehr valide darstellbar; \*\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in einem Worst Case-Szenario eine Umsatzumverteilung von rd. 7,1 Mio. Euro, davon 85 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum ausgehen.

Die vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen im untersuchungsrelevanten Sortiment Drogeriewaren stellen sich wie folgt dar:



**Tabelle 8:** Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2024		
		persp. Umsätze (WC)	Umsatzumverteilung (WC)	
			in Mio. Euro	in %
Annaberg-Buchholz	ZVB Innenstadt	3,5	0,2	7
	ZVB NVZ Karlsbader Str.	*	**	**
	sonstige Lagen	6,1	0,5	8
Crottendorf	sonstige Lagen	< 0,5	**	**
Königswalde	sonstige Lagen	< 0,5	**	**
Schlettau	sonstige Lagen	0,6	**	**
Sehmatal	sonstige Lagen	0,4	**	**
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“)			0,1	
<b>GESAMT***</b>		<b>11,0</b>	<b>0,9</b>	<b>-</b>

**Quelle:** Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 07/2020; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2019 und Hahn Gruppe 2020/2021 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m<sup>2</sup> gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; \* keine nennenswerten Bestandsstrukturen vorhanden; \*\* empirisch nicht mehr valide darstellbar; \*\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben wird im Sortiment Drogeriewaren in einem Worst Case-Szenario eine Umsatzumverteilung von insgesamt rd. 0,9 Mio. Euro, davon 85 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum ausgehen.

### 6.3 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG DER UMSATZUMVERTEILUNGEN

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für zentrale Versorgungsbereiche und die relevanten sonstigen Lagen (mit entsprechend vorhandenen Angebotsstrukturen) im Untersuchungsraum werden im Folgenden aufgezeigt.

#### Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt (Annaberg-Buchholz)

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel gehen vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 5 % und im Sortiment Drogeriewaren i. H. v. rd. 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 7 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB aus.

Angesichts des Fehlens eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes im ZVB werden die vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel überwiegend die kleinteiligen Anbieter sowie die beiden Drogeriefachmärkte dm und Rossmann, welche das Sortiment als Randsortiment führen, tangieren. Daraus resultieren angesichts der als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen absehbar keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches.

Im Sortiment Drogeriewaren werden insbesondere die beiden benannten Drogeriefachmärkte von nennenswerten Umsatzumverteilungen tangiert. Diese unterscheiden sich hinsichtlich ihres Betriebstyps vom Planvorhaben EDEKA, stellen jedoch die nächstgelegenen Anbieter mit einer vergleichbaren VKF-Dimensionierung im Sortiment Drogeriewaren dar. Die beiden Betriebe profitieren an ihrem jeweiligen Standort von Kopplungsvorteilen mit weiteren kleinteiligen Angebotsstrukturen. Vorhabenbedingte Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind im Sortiment Drogeriewaren angesichts der monetär als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind im Sortiment Drogeriewaren ebenso keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB Innenstadt** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

#### **Auswirkungen auf den ZVB NVZ Karlsbader Straße (Annaberg-Buchholz)**

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren gehen Umsatzumverteilungen in nicht mehr valide darstellbarer Höhe auf die Bestandsstrukturen im ZVB aus. Dies ist auf das Fehlen eines strukturprägenden Anbieters innerhalb des ZVB zurückzuführen.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NVZ Karlsbader Straße** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

#### **Auswirkungen auf die sonstigen Lagen in Annaberg-Buchholz**

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Annaberg-Buchholz, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 5,5 Mio. Euro bzw. rund 9 % und im Sortiment Drogeriewaren i. H. v. unter 0,5 Mio. Euro bzw. rd. 8 %.

Die vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen tangieren die strukturprägenden Lebensmittelmärkte in Annaberg-Buchholz und dabei insbesondere die nächstgelegenen Lebensmitteldiscounter (Netto Bahnhofstraße, Penny Große Kirchgasse) sowie die systemgleichen und betriebseigenen Lebensmittelvollsortimenter (Kaufland, nah&gut, EDEKA).

Das großzügig dimensionierte SB-Warenhaus Kaufland wird dabei von den monetär höchsten einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen tangiert. Der Markt nimmt aktuell angesichts seines vollumfänglichen vollsortimentierten Angebots und seiner daraus resultierenden weitreichenden Strahlkraft eine bedeutende

Versorgungsfunktion für Annaberg-Buchholz und das nähere Umland ein. Der im Norden von Annaberg-Buchholz gelegene Markt weist daher gewisse Überschneidungen seines Einzugsgebietes mit dem des Planvorhabens auf.

Auch der EDEKA-Markt, welcher aktuell den einzigen großflächigen Lebensmittelsupermarkt in Annaberg-Buchholz darstellt, wird von nennenswerten vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen tangiert. Der betriebseigene Wettbewerber weist ein vom Planvorhaben größtenteils differenziertes Einzugsgebiet auf, wenngleich gewisse Überschneidungen festzustellen sind. Der Markt profitiert von einer vergleichsweise hohen Mantelbevölkerung und seiner guten verkehrlichen Anbindung.

Die Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelvollsortimenters wird trotz gewisser räumlicher Entfernung zu einer nennenswerten Erhöhung des Wettbewerbsdrucks auf den Kaufland- und den EDEKA-Markt führen, welche diese jedoch absehbar verkraften werden. Eine vorhabenbedingte Marktschließung und daraus resultierende negative Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

Der kleinflächige nah&gut-Markt in Buchholz fungiert überwiegend als Nahversorger für die ihn umgebende Bevölkerung und nimmt somit eine eher ergänzende Rolle in der Nahversorgungssituation in Annaberg-Buchholz ein. Er unterscheidet sich hinsichtlich seiner Versorgungsbedeutung vom Planvorhaben EDEKA und wird die als gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen somit absehbar verkraften können.

Die in sonstigen Lagen befindlichen Lebensmitteldiscounter unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Betriebstyps vom Planvorhaben EDEKA. Aufgrund des vorhabenbedingten zunehmenden Wettbewerbsdrucks für Lebensmittelmärkte in Annaberg-Buchholz werden diese dennoch von gewissen Umsatzumverteilungen tangiert. Angesichts der räumlichen Nähe zum Planvorhaben gilt dies insbesondere für den Netto-Markt am Bahnhofplatz sowie den Penny (Große Kirchgasse).

Der Netto-Markt stellt den nächstgelegenen strukturprägenden Wettbewerber zum Planvorhaben dar, profitiert jedoch von seiner verkehrlich gut erreichbaren Lage sowie gewissen Kopplungsvorteilen mit weiteren Anbietern an seinem Standort. Der Penny-Markt profitiert ebenfalls von seiner guten Erreichbarkeit sowie einer vergleichsweise hohen Mantelbevölkerung. Beide Betriebe werden die monetär wie prozentual als gering zu bezeichnenden vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen absehbar verkraften können.

Auch für die weiteren strukturprägenden Wettbewerber sind keine negativen Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen zu erwarten.

Im Sortiment Drogeriewaren werden ebenfalls insbesondere die benannten Lebensmittelmärkte von nennenswerten Umsatzumverteilungen tangiert. Hinsichtlich der prozentual vergleichsweise hohen Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren für die Lebensmittelmärkte ist zu berücksichtigen, dass dieses auf einer deutlich untergeordneten Verkaufsfläche angeboten wird und somit einen geringen Anteil des Gesamtumsatzes ausmacht. Die einzelbetrieblichen

Umsatzumverteilungen liegen somit bezogen auf den Gesamtumsatz im Sortiment Drogeriewaren bei deutlich unter 10 %.

Es ist davon auszugehen, dass die zusätzliche Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelvollsortimenters zu einer Wettbewerbsverschärfung für die bestehenden Anbieter führen wird. Die vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren wirken kumulativ auf die bestehenden Lebensmittelmärkte, tangieren jedoch darüber hinaus teilweise weitere Wettbewerber (Drogeriefachmärkte), sodass insgesamt keine über die Auswirkungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel hinausgehenden negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Vorhabenbedingte Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind im Sortiment Drogeriewaren demnach nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in An-naberg-Buchholz** sind nicht zu erwarten.

#### **Auswirkungen auf die sonstigen Lagen in Crottendorf**

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Crottendorf, welche Nah-versorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Droge-riewaren Umsatzumverteilungen in nicht mehr valide darstellbarer Höhe.

Dies ist insbesondere auf die deutliche räumliche Entfernung sowie die Systemdif-ferenz des dortigen Anbieters Netto (Lebensmitteldiscounter) zum Planvorhaben EDEKA (Lebensmittelvollsortimenter) zurückzuführen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Crottendorf** sind angesichts der nicht darstellbaren Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten.

#### **Auswirkungen auf die sonstigen Lagen in Königswalde**

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Königswalde, welche Nah-versorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 3 % und im Sortiment Drogeriewaren in nicht mehr valide darstellbarer Höhe.

Die vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen werden insbesondere den Le-bensmitteldiscounter Penny tangieren. Der Markt unterscheidet sich hinsichtlich seines Betriebstyps vom Planvorhaben EDEKA, sodass die vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen als gering zu bezeichnen sind. Negative Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind somit nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Kö-nigswalde** sind nicht zu erwarten.

### Auswirkungen auf die sonstigen Lagen in Schlettau

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Schlettau, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 3 % und im Sortiment Drogeriewaren in nicht mehr valide darstellbarer Höhe.

Die vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen werden insbesondere die beiden strukturprägenden Lebensmittelmärkte nah&gut und diska tangieren. Angesichts ihrer räumlichen Entfernung und angesichts ihrer Dimensionierung eher geringen Strahlkraft, weisen die beiden Betriebe nur geringe Überschneidungen mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens auf, sodass die vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen als gering zu bezeichnen sind. Negative Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind somit nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Schlettau** sind nicht zu erwarten.

### Auswirkungen auf die sonstigen Lagen in Sehmatal

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Sehmatal, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 2 % und im Sortiment Drogeriewaren in nicht mehr valide darstellbarer Höhe.

Die vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen werden insbesondere die beiden strukturprägenden Lebensmittelmärkte nah&gut und Netto tangieren. Der hinsichtlich seiner VKF-Dimensionierung marktgängig aufgestellte Netto-Markt in Sehma weist einen vom Planvorhaben differenten Betriebstyp, jedoch auch nennenswerte Überschneidungen mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens auf. Der systemgleiche Lebensmittelsupermarkt nah&gut in Cranzahl befindet sich in größerer Entfernung und außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes, wodurch nur geringe Überschneidungen festzustellen sind. Negative Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind angesichts der als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Sehmatal** sind nicht zu erwarten.

**Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten.**

## **6.4 EINORDNUNG IN DIE LANDESPLANERISCHEN ZIELSTELLUNGEN**

Im Folgenden werden die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts (LEP Sachsen 2013) dargestellt.

### **Ziel 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. [...].“*

Bzgl. Ziel 2.3.2.1 ist festzuhalten:

- Annaberg-Buchholz wird gem. LEP Sachsen 2013 als Mittelzentrum ausgewiesen.

**Damit wird eine Konformität zum Ziel 2.3.2.1 erzielt**

### **Ziel 2.3.2.3:**

- *„Bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m<sup>2</sup> ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. In den Zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.“ (Integrationsgebot)*

Bzgl. 2.3.2.3 Ziel ist festzuhalten:

- Die Stadt Annaberg-Buchholz verfügt über ein kommunales Einzelhandelskonzept, welches zentrale Versorgungsbereiche ausweist. Das Konzept befindet sich aktuell in einer (Teil-)Fortschreibung (Nahversorgungskonzept).
- Das geprüfte Vorhaben ist mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> projektiert. Folglich muss sich der Vorhabenstandort in städtebaulich integrierter Lage befinden (hier: zentraler Versorgungsbereich).
- Der vorliegenden Analyse liegt die Annahme zugrunde, dass der Prüfstandort im Zuge der (Teil-)Fortschreibung des EHZK Annaberg-Buchholz 2016 als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen wird.

**Damit wird eine Konformität zum Ziel 2.3.2.3 erzielt.**

### **Ziel 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“ (Kongruenzgebot).*

Bzgl. Ziel 2.3.2.4 ist festzuhalten:

- Annaberg-Buchholz ist gem. LEP Sachsen 2013 als Mittelzentrum ausgewiesen worden. Der dazugehörige Mittelbereich mit seinen rd. 68.000 Einwohnern umfasst neben Annaberg-Buchholz mehrere Umlandkommunen und geht deutlich über das abgegrenzte Einzugsgebiet des Planvorhabens (s. Kapitel 5.1) hinaus.

- Laut Begründung des LEP Sachsen 2013 zu Ziel 2.3.2.4 ist das Kongruenzgebot in einem untrennbaren Zusammenhang zum Beeinträchtigungsverbot zu sehen (Ziel 2.3.2.5).

**Damit wird eine Konformität zum Ziel 2.3.2.4 erzielt.**

**Ziel 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 substantziell beeinträchtigen.“* (Beeinträchtigungsverbot)

Bzgl. Ziel 2.3.2.5 ist festzuhalten:

- Wie in Kapitel 6.3 detailliert ausgeführt, resultiert durch das Planvorhaben keine Beeinträchtigung des Zentrengefüges und/oder der verbrauchernahen Versorgung in Annaberg-Buchholz oder Umlandkommunen.

**Damit wird eine Konformität zum Ziel 2.3.2.5 erzielt.**

**Grundsatz 2.3.2.6:**

- *„Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll eine ausreichende Anbindung an den ÖPNV gewährleistet werden.“*

Bzgl. Grundsatz 2.3.2.6 ist festzuhalten:

- Die nächste Haltestelle des ÖPNV ist die Bushaltestelle „Bahnhofstraße“ in rd. 150 m Entfernung nördlich des Vorhabenstandortes.

**Damit wird eine Konformität zum Grundsatz 2.3.2.6 erzielt.**

**Das mögliche Vorhaben ist kongruent zu den Zielen/Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Sachsen 2013.**

# 7

## Zusammenfassung der Ergebnisse

An der Bahnhofstraße 1a in Annaberg-Buchholz ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters der Fa. EDEKA mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.146 m<sup>2</sup> (zzgl. Bäcker mit 36 m<sup>2</sup> VKF) projektiert.

Das EHZK Annaberg-Buchholz 2016 befindet sich aktuell in der (Teil-)Fortschreibung, in deren Rahmen die Möglichkeit einer künftigen Ausweisung des in Rede stehenden Standortbereiches als zentraler Versorgungsbereich geprüft wird.

Der vorliegenden Auswirkungsanalyse liegt daher die Annahme zugrunde, dass sich der Vorhabenstandort künftig innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches befindet. Alle Bewertungen und Ergebnisse beruhen auf dieser konzeptionellen Grundvoraussetzung.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren wurden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

### Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Das Planvorhaben befindet sich perspektivisch innerhalb eines ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches und stellt somit einen Positivraum für die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren dar.

Das Planvorhaben entspricht aus fachgutachterlicher Sicht den Zielen und Grundsätzen der (Teil-)Fortschreibung des EHZK Annaberg-Buchholz 2016 (Nahversorgungskonzept 2020).

### Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen:

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind von dem Planvorhaben nicht zu erwarten.

### Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

- **Ziel 2.3.2.1:** Annaberg-Buchholz ist gem. LEP Sachsen 2013 als Mittelzentrum ausgewiesen worden. **Damit wird eine Konformität zum Ziel 2.3.2.1 erzielt.**
- **Ziel 2.3.2.3:** Der vorliegenden Analyse liegt die Annahme zugrunde, dass der Prüfstandort im Zuge der (Teil-)Fortschreibung des EHZK Annaberg-Buchholz 2016 als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen wird. **Damit wird eine Konformität zum Ziel 2.3.2.3 erzielt.**
- **Ziel 2.3.2.4:** Annaberg-Buchholz ist gem. LEP Sachsen 2013 als Mittelzentrum ausgewiesen worden. Der dazugehörige Mittelbereich mit seinen rd. 68.000 Einwohnern umfasst neben Annaberg-Buchholz mehrere Umlandkommunen und geht deutlich über das abgegrenzte Einzugsgebiet des Planvorhabens (s. Kapitel 5.1) hinaus.



- Laut Begründung des LEP Sachsen 2013 zu Ziel 2.3.2.4 ist das Kongruenzgebot in einem untrennbaren Zusammenhang zum Beeinträchtigungsverbot zu sehen (Ziel 2.3.2.5).
- Wie in Kapitel 6.3 detailliert ausgeführt, resultiert durch das Planvorhaben keine Beeinträchtigung des Zentrengefüges und/oder der verbrauchernahen Versorgung in Annaberg-Buchholz oder Umlandkommunen. **Damit wird eine Konformität zum Ziel 2.3.2.4 und Ziel 2.3.2.5 erzielt.**
- **Grundsatz 2.3.2.6:** Die nächste Haltestelle des ÖPNV ist die Bushaltestelle „Bahnhofstraße“ in rd. 150 m Entfernung nördlich des Vorhabenstandortes. **Damit wird eine Konformität zum Grundsatz 2.3.2.6 erzielt.**

Das Planvorhaben kann als konform zu den landesplanerischen Zielstellungen des LEP Sachsen 2013 bewertet werden.

**In der Zusammenschau der ermittelten Ergebnisse ist das Vorhaben als verträglich i. S. der Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO und des LEP Sachsen 2013 sowie als konform zur (Teil-)Fortschreibung des EHZK Annaberg-Buchholz 2016 (Nahversorgungskonzept 2020) zu bewerten.**

# Anhang

## Literaturverzeichnis

### LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

**EHI (2019):** EHI handelsdaten aktuell 2019, Köln.

**Fachkommission Städtebau (2017):** Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels.

**Gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (2014):** Definitionen zur Einzelhandelsanalyse. Definitionen für die Beurteilung von Einzelhandelsimmobilien und Geschäftslagen sowie für die Erstellung von Einzelhandelsanalyse, Auswirkungsgutachten und kommunalen Einzelhandelskonzepten, Wiesbaden.

**Hahn Gruppe (2020):** Hahn Retail Estate Report 2020/2021, Bergisch Gladbach.

**IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2019):** Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2019, Köln.

### SONSTIGE QUELLEN

**Bundesagentur für Arbeit (2020):** Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SvB) am Arbeitsort / Wohnort nach Arbeitszeit.

**cima (2016):** Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Annaberg-Buchholz, Leipzig.

**Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen**

---

# Abbildungsverzeichnis

<b>Abbildung 1:</b>	Mikrostandort des Planvorhabens.....	11
<b>Abbildung 2:</b>	Lage und Kommunalgrenze der Stadt Annaberg-Buchholz .....	13
<b>Abbildung 3:</b>	Untersuchungsraum.....	15
<b>Abbildung 4:</b>	Einzugsgebiet des Planvorhabens.....	26

---

# Tabellenverzeichnis

<b>Tabelle 1:</b>	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens (Planung) .....	12
<b>Tabelle 2:</b>	Verkaufsfläche und Umsatz Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren im Untersuchungsraum .....	17
<b>Tabelle 3:</b>	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum.....	18
<b>Tabelle 4:</b>	Standortprofil ZVB Innenstadt.....	20
<b>Tabelle 5:</b>	Standortprofil ZVB Nahversorgung Karlsbader Straße .....	21
<b>Tabelle 6:</b>	Flächenproduktivität und Umsatzprognose des Planvorhabens (Worst Case) .....	29
<b>Tabelle 7:</b>	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case).....	32
<b>Tabelle 8:</b>	Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren .....	33

---

# Abkürzungsverzeichnis

Abs. ....	Absatz	max. ....	maximal
B .....	Bundesstraße	Mio. ....	Millionen
BAB .....	Bundesautobahn	NuG .....	Sortimentsbereich
BauGB .....	Baugesetzbuch		Nahrungs- und
BauNVO .....	Baunutzungsverordnung		Genussmittel
BGF .....	Bruttogeschossfläche	ÖPNV .....	öffentlicher
bspw. ....	beispielsweise		Personennahverkehr
BVerfG .....	Bundesverfassungs- gericht	OVG .....	Oberverwaltungsgericht
BVerwG .....	Bundesverwaltungsgericht	p. a. ....	per annum
bzw. ....	beziehungsweise	rd. ....	rund
d. h. ....	das heißt	S. ....	Seite
EW .....	Einwohner	s. ....	siehe
EH .....	Einzelhandel	s. o. ....	siehe oben
gem. ....	gemäß	s. u. ....	siehe unten
ggf. ....	gegebenenfalls	u. a. ....	unter anderem
GVKF .....	Gesamtverkaufsfläche	v. a. ....	vor allem
HZ.....	Hauptzentrum	VG .....	Verwaltungsgericht
i. d. R. ....	in der Regel	vgl. ....	vergleiche
inkl. ....	Inklusive	v. H. ....	von Hundert
i. H. v. ....	in Höhe von	VKF .....	Verkaufsfläche
i. S. ....	im Sinne	ZVB .....	zentraler
L .....	Landesstraße		Versorgungsbereich
m .....	Meter	z. B. ....	zum Beispiel
m <sup>2</sup> .....	Quadratmeter	z. T. ....	zum Teil



---

## **KONTAKT**

### **Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbB**

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