

GMA – GESELLSCHAFT FÜR MARKT-  
UND ABSATZFORSCHUNG MBH

IVG Grimmer  
Grundstücksverwaltung, Entwicklung  
und Bauträger  
Herrn Thomas Grimmer  
Radeberger Straße 48

UNSER ZEICHEN  
SFL wym

DURCHWAHL  
Tel (0) 351 / 56 355 – 501

E-MAIL  
florian.schaeffer@gma.biz

Datum  
18.03.2022

**ANSIEDLUNGSVORHABEN VON EINZELHANDELSNUTZUNGEN IN ALTENBERG  
AM STANDORT MAX-NIKLAS-STRASSE / DRESDNER STRASSE  
HIER: ERMITTLUNG DER DURCH DAS VORHABEN ZU ERWARTENDEN PKW-BEWEGUNGEN**

Sehr geehrter Herr Grimmer,

wie gewünscht haben wir für das Projektvorhaben die zu erwartenden Verkehrsmengen ermittelt. Folgende Annahmen sind zu treffen:

- /// Am **Vorhabenstandort Max-Niklas-Straße / Dresdner Straße** ist die Ansiedlung mehrerer Einzelhandelsnutzungen vorgesehen:
  - Ansiedlung Netto Marken-Discount mit ca. 1.190 m<sup>2</sup> VK, Verlagerung des Bestandsmarktes von der Max-Niklas-Straße 4
  - Ansiedlung Drogeriefachmarkt mit ca. 600 m<sup>2</sup> VK
  - Ansiedlung Textilfachmarkt mit ca. 350 m<sup>2</sup> VK
  - Ansiedlung Nonfood-Discounter mit ca. 350 m<sup>2</sup> VK
- /// Unter zu Hilfenahme von **durchschnittlicher Einkaufsbons** (differenziert nach Betriebstyp) ist das jährliche Kundenaufkommen bei durchschnittlich 300 Öffnungstagen zu ermitteln.
- /// Ferner sind **Kopplungseffekte zwischen den geplanten Angeboten zu berücksichtigen**. So sind im Bereich der Nahversorgungsangebote (i. W. Netto und Drogeriefachmarkt) deutliche Synergien zu sehen. Dagegen sind der Textilfachmarkt und der Nonfood-Discounter i. W. als Frequenznutzer einzustufen, welche die Magnetwirkung der Nahversorgungsangebote maßgeblich nutzen.

- /// Unter **Berücksichtigung der städtebaulichen Raumstrukturen** (Kleinstadt mit ländlichem Umland, begrenztes Nachfragepotenzial aus dem Nahbereich<sup>1</sup>) ist von einem erhöhten MIV-Anteil (85 %) bei einem Pkw-Besetzungsgrad von durchschnittlich 1,3 auszugehen.
- /// Weiterhin sind die bestehenden Einkaufsfahrten zum an der Max-Niklas-Straße 4 ansässigen Netto-Markt zu berücksichtigen. Da der Netto-Markt verlagert, werden die Einkäufer auf den Planstandort umgelenkt. Die **schon heute auf der Max-Niklas-Straße bestehenden Einkaufsverkehre sind somit im Bestand anzurechnen.**
- /// Die geplanten kleinteiligen Betriebe des **Backshops** und des **Fachgeschäftes für Zeitschriften / Zeitungen / Tabak** werden keine eigene Frequenzerzeugende Wirkungen aufweisen.

Hinsichtlich der geplanten Entwicklung von Einzelhandelsnutzungen am Standort Max-Niklas-Straße / Dresdner Straße lassen sich folgende Verkehrsmengen ermitteln:

Betrieb	Planumsatz in Mio. €* in €**	Durchschnittsb in €**	Kunden pro Tag	abzgl. Kopp- lungs- effekte in %	Modal-Split PKW-Anteil in %	Fahrzeube- wegungen pro Tag
Lebensmitteldiscounter	3,8	20,62	614	-	85	522
Drogeriefachmarkt	2,7	15,76	571	40	85	291
Textilfachmarkt	0,5 – 0,6	17,76	103	50	85	44
Nonfood-Discounter	0,5 – 0,6	8,70	211	50	85	90
<b>Fahrzeugbewegungen</b>						<b>947</b>
<i>Abzüglich schon bestehende Verkehre des Bestandsmarktes Netto, Max-Niklas-Straße 4</i>						
Lebensmitteldiscounter	3,2	20,62	517	-	85	440
<b>Fahrzeugbewegungen per Saldo</b>						<b>507</b>

\* Umsatzermittlung gem. Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in Altenberg, Max-Niklas-Straße / Dresdner Straße, GMA-Gutachten vom 22.02.2022

\*\*auf Datenbasis von EHI Europäisches Handelsinstitut Köln (2022): handelsdaten.de (Onlinedatenbank)

GMA-Berechnungen 2022

- /// Im Rahmen der Vorhabenrealisierung ist überschlägig mit **täglich rd. 507 zusätzlichen Einkaufsfahrten** an den Planstandort Max-Niklas-Straße / Dresdner Straße zu rechnen.
- /// Mit Blick auf die Ausdehnung und Zonierung des Einzugsgebietes und der hier erzielbaren Marktanteile des Vorhabens ist von einer **stärkeren Zufahrt der Kunden von der Bundesstraße B 170** (Dresdner Straße) aus zu rechnen. Somit wird die Zufahrt der Max-Niklas-Straße aus Richtung Süden stärker frequentiert. Von Norden (Hirschsprunger Straße) wird die PKW-Frequenz auf der Niklas-Straße dagegen geringer sein.

gez. GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

<sup>1</sup> Insgesamt leben im Einzugsgebiet gegenwärtig ca. 8.690 Einwohner, davon ca. 1.900 Einwohner bzw. ca. 22 % im Kerneinzugsgebiet (Zone I). Dieses entspricht der Kernstadt Altenberg. Lediglich für diesen Kundenkreis ist auch ein fußläufiger Einkauf bzw. ein Einkauf per Fahrrad anteilig realistisch. Kundenzuführungseffekte durch ÖPNV-Angebote (u. a. Lage am Bahnhof Altenberg) sind nicht zu überschätzen.