



Potenzial- und Verträglichkeits-
analyse zur Ansiedlung eines
Fachmarktzent-
rums in der Stadt
Gotha – Aktualisierung

Auftraggeber: Saller Gewerbebau GmbH, Weimar

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Oliver Behrens
Sophie Männel, M. Sc.

Dresden, am 23.06.2016



Potenzial- und Verträglichkeits- analyse zur Ansiedlung eines Fachmarktzentrums in der Stadt Gotha – Aktualisierung

Auftraggeber: Saller Gewerbebau GmbH, Weimar

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Oliver Behrens
Sophie Männel, M. Sc.

Dresden, am 23.06.2016

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Königsbrücker Straße 31 – 33
01099 Dresden

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 0351 / 21 67 273
Telefax: 0351 / 80 23 895
E-Mail: info@gma.biz
Internet: www.gma.biz

Vorbemerkung

Im Juni 2016 beauftragte die Fa. Saller Gewerbebau aus Weimar die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Dresden eine im Jahr 2011 vorgelegte und 2014 aktualisierte Potenzial- und Verträglichkeitsanalyse zur Ansiedlung eines innerstädtischen Fachmarktzentrums in Gotha zu überarbeiten. Dies war notwendig geworden, weil sich die Planungen am Standort Gartenstraße zwischenzeitlich geändert haben. Es soll nunmehr kein Einkaufszentrum, sondern ein Fachmarktzentrum mit Schwerpunkt auf Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs errichtet werden.

Die Potenzial- und Verträglichkeitsanalyse ist auf das neue Nutzungskonzept abzustimmen. In diesem Zusammenhang wurde mit der Fa. Saller vereinbart, die wesentlichen Grundlagendaten des Altgutachtens zu aktualisieren und an die aktuelle Situation anzupassen.

Für die Überarbeitung der Analyse standen der GMA Angaben des Auftraggebers und des Statistischen Landesamtes des Freistaates Thüringen zur Verfügung.

Die GMA verpflichtet sich, die ihr im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Berichtes zugeleiteten Daten und Informationen ebenso vertraulich zu behandeln wie die Aussagen und Ergebnisse des Berichtes.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Dresden, den 23.06.2016
BR MLS wym

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Aufgabenstellung, Rechtsrahmen	5
1. Aufgabenstellung	5
2. Rechtliche Grundlagen zur Bewertung von Einzelhandelsplanungen	6
2.1 Landes- und Regionalplanung	6
2.2 Bauleitplanung	7
2.3 Zentrenkonzept der Stadt Gotha	9
II. Makrostandort Gotha	10
III. Projektplanung	11
IV. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft	15
1. Einzugsgebiet und Bevölkerung	15
2. Projektrelevante Kaufkraft	17
V. Projektrelevante Wettbewerbssituation	20
1. Projektrelevante Wettbewerbssituation in Gotha	20
2. Projektrelevante Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebietes	25
VI. Tragfähigkeit und Verträglichkeit des geplanten Fachmarktzentrums in Gotha	28
1. Möglichkeiten zur Ausweitung des Verkaufsflächenangebotes in Gotha	28
2. Verträglichkeit des geplanten Fachmarktzentrums / Empfehlungen zur Modifikation des Flächenlayouts	32
VII. Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse	35

I. Aufgabenstellung, Rechtsrahmen

1. Aufgabenstellung

Im Jahr 2011 wurde von der Fa. Stadt + Handel aus Dortmund das Zentrenkonzept für den Einzelhandel und das Ladenhandwerk in Gotha fortgeschrieben. Die Aussagen und Schlussfolgerungen des Gutachtens wurden in Gotha jedoch kontrovers diskutiert. Im Mittelpunkt der Debatten stand v. a. die Verträglichkeit der geplanten Ansiedlung eines innerstädtischen Einkaufszentrums am Standort Gartenstraße.

Im Zentrenkonzept und in zwei Auswirkungsanalysen, die separat von der Fa. Stadt + Handel zu dem Vorhaben erstellt wurden, erfolgte nach Meinung des Investors keine ausreichende Berücksichtigung derjenigen Kaufkraftanteile, welche bisher an Standorte außerhalb Gothas, insbesondere nach Erfurt abfließen. In diesem Zusammenhang wurde v. a. die von der Fa. Stadt + Handel angewandte Methodik der „Passantenbefragung“ kritisiert. Bei diesem Befragungstyp werden nur jene Kunden zu ihrem Einkaufsverhalten befragt, die bereits in Gotha einkaufen. Personen, die nicht in der Stadt einkaufen, bleiben hingegen unberücksichtigt.

Vor diesem Hintergrund wurde die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung aus Dresden 2014 beauftragt, eine repräsentative Haushaltsbefragung zum Kundenverhalten im Landkreis Gotha durchzuführen. Ziel dieser Befragung war es, auf Basis empirisch gewonnener Informationen die Möglichkeiten einer Rückgewinnung bisher abfließender Kaufkraft bei Ansiedlung des geplanten Einkaufszentrums realistisch einzuschätzen. Zudem sollte ermittelt werden, welche Entwicklungsspielräume in den projektrelevanten Warengruppen in Gotha und im sonstigen Einzugsgebiet tatsächlich vorhanden waren. Darauf und auf aktualisierte Bestandsdaten aufbauend, waren schließlich die wettbewerblichen und städtebaulichen Auswirkungen des geplanten Fachmarktzentums einzuschätzen.

Nach einer umfangreichen Umplanung ist nunmehr kein innerstädtisches Einkaufszentrum mehr geplant. Vielmehr wurde die geplante Verkaufsfläche erheblich reduziert. Hiermit einher geht auch, dass jetzt das Vorhaben nicht mehr als Einkaufszentrum, sondern als Fachmarktzentrum konzipiert ist. Dies war im Juni 2016 Anlass die GMA erneut mit vorliegender Aktualisierung der bisherigen Untersuchung zu beauftragen. Mit der Untersuchung sollen auf Grundlage der neuen Planung die möglichen städtebaulichen Auswirkungen des Fachmarktzentums geprüft werden.

Vor dem Hintergrund der definierten Aufgabenstellungen stehen in vorliegender Untersuchung folgende Aspekte im Mittelpunkt der Betrachtung:

- /** Relevante Rechtsvorschriften zur Bewertung von Einzelhandelsplanungen in Thüringen
- /** Beschreibung und Bewertung des geplanten Fachmarktzentums

- /// Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes für das geplante Fachmarktzentrum / Berechnung und Prognose der projektrelevanten Kaufkraft bis 2020 auf Basis aktualisierter Verbrauchsausgaben und der aktuellen Kaufkraftindizes (MBR 2016)
- /// Bestimmung von Entwicklungsspielräumen des projektrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet / Ableitung tragfähiger Verkaufsflächenpotenziale nach Branchen
- /// Darstellung und Bewertung der möglichen wirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des geplanten Fachmarktzentrums.

2. Rechtliche Grundlagen zur Bewertung von Einzelhandelsplanungen

Bei der Frage, welche Standorte für die Einzelhandelsentwicklung in einer Stadt oder Gemeinde herangezogen werden sollen, sind die Vorstellungen von Unternehmern und Entscheidungsträgern der öffentlichen Hand vielfach nicht deckungsgleich. Städte und Gemeinden bewerten Einzelhandelsansiedlungen vorwiegend unter städtebaulichen Aspekten. Einen hohen Stellenwert nehmen dabei die Entwicklung der Einkaufsinnenstadt und die Sicherung der Nahversorgung ein. Bei den Unternehmen stehen hingegen Überlegungen zur optimalen Marktdurchdringung und Umsatzmaximierung im Vordergrund.

Aufgrund der engen Verflechtung von Einzelhandel und Stadtentwicklung wurden in diesem Zusammenhang Rechtsvorschriften entwickelt, die verbindliche Festlegungen zur wohnort- und verbrauchernahen Versorgung sowie zu den standörtlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen von Einzelhandelsvorhaben treffen. Das vorhandene Rechtsinstrumentarium muss allerdings durch eine qualifizierte Planung abgesichert sein und darf von den Kommunen weder sachfremd noch willkürlich gehandhabt werden. Generell sollen die Rechtsvorschriften nur regeln, wo Wettbewerb stattfindet, nicht jedoch in den Wettbewerb des Einzelhandels an sich eingreifen.

Die wesentlichen Rechtsvorschriften zur Bewertung von Einzelhandelsplanungen in Thüringen werden nachfolgend im Überblick dargestellt¹.

2.1 Landes- und Regionalplanung

Den Rechtsrahmen zur Beurteilung des geplanten Fachmarktzentrums in Gotha stecken mit Bezug auf die Landes- und Regionalplanung des Thüringer Landesentwicklungsprogramms 2025 (LEP) und der Regionalplan Mittelthüringen vom 01.08.2011 ab. In Punkt 3.2 formuliert der LEP zum Thema „großflächiger Einzelhandel“ folgende Ziele:

¹ Dieses Kapitel dient nur der Darstellung des rechtlichen Rahmens und stellt ausdrücklich keine Bewertung und / oder Interpretation der relevanten Rechtsnormen dar.

- Z 2.6.1 „Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten ist nur in Zentralen Orten höherer Stufe zulässig (Konzentrationsgebot). Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsgroßprojekte
- in Grundzentren, wenn sie zur Sicherung der Grundversorgung dienen und
 - in nichtzentralen Orten, wenn sie der Grundversorgung dienen, die Funktionsfähigkeit der umliegenden Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und der Einzugsbereich nicht wesentlich über das Gemeindegebiet hinausgeht.“
- G 2.6.2 „Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten soll sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen (Kongruenzgebot). Als räumlicher Maßstab gelten insbesondere die mittelzentral Funktionsräume.“
- G 2.6.3 „Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Orte sollen durch eine Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot).“
- G 2.6.4 „Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend zentrenrelevantem Sortiment sollen in städtebaulich integrierter Lage und mit einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den ÖPNV erfolgen (Integrationsgebot).“

Gemäß Landesentwicklungsplan ist die Stadt Gotha als „Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums“ eingestuft. Zu Städten dieser zentralörtlichen Einstufung führt der Landesentwicklungsplan weiterhin aus:

- Z 2.2.7 „Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums sind die Städte Altenburg, Eisenach, Gotha, Mühlhausen / Thüringen, Nordhausen und Weimar sowie funktionsteilig Saalfeld / Rudolstadt / Bad Blankenburg und Suhl / Zella-Mehlis.“
- G 2.2.8 „In den Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums sollen die höherwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit in der Regel überregionaler Bedeutung konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden. Dazu zählt insbesondere
- überregionale Entwicklungs-, Stabilisierungs- und Steuerungsfunktion,
 - überregionale Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion,
 - überregionale Verkehrsknotenfunktion (Fernstraßenverbindung sowie schneller SPNV bzw. SPNV),
 - Bildungs-, Gesundheits-, Kultur- und Freizeitfunktion.“

Der **Regionalplan Mittelthüringen 2011** geht nicht näher auf die Ziele des LEP ein.

2.2 Bauleitplanung

Während die Landes- und Regionalplanung den Rahmen für die Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten in raumordnerischer Hinsicht absteckt, regelt die kommunale Planung (= Bauleitplanung) deren kleinräumige Ansiedlung innerhalb von Stadtgebieten.

Nach Angaben des Auftraggebers soll für den Planstandort „Gartenstraße“ in Gotha ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Zulässigkeit des projektierten Einkaufszentrums ist daher insbesondere vor dem Hintergrund des § 11 Abs. 3 BauNVO zu prüfen. Dieser führt in seiner aktuellen Fassung aus:

- „1. Einkaufszentren,
2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

Die von der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben evtl. ausgehenden städtebaulichen Wirkungen (z. B. Abschmelzung bestehender Einzelhandelsbetriebe, erhöhte Geschäftsfrequenz) können auf Basis der voraussichtlich ausgelösten Kaufkraftbewegungen eingeschätzt werden. In diesem Zusammenhang ist v. a. die Frage zu beantworten, welche Teile des Umsatzes im Rahmen von Umverteilungsprozessen gegen bestehende Einzelhandelsbetriebe erwirtschaftet werden müssen. In zahlreichen Verwaltungsgerichtsverfahren hat sich dabei die 10 %-Schwelle der Umsatzumverteilung als Abwägungswert der städtebaulichen Verträglichkeit bewährt. Demnach können ab 10 % Umverteilungsquote schädliche städtebauliche Auswirkungen auftreten.²

² Der 10 %-Schwellenwert geht auf eine empirische Landzeitstudie der GMA zum großflächigen Einzelhandel in Baden-Württemberg zurück, die dort u. a. im Auftrag der Industrie- und Handelskammern erstellt wurde.

2.3 Zentrenkonzept der Stadt Gotha

In Gotha wird möglichen nachteiligen Folgen einer unregelmäßigen Einzelhandelsentwicklung mit stadtplanerischen Mitteln begegnet. Mit dem „Zentrenkonzept für den Einzelhandel und das Ladenhandwerk“ besitzt die Stadtverwaltung ein Steuerungsinstrument, welches die Einzelhandelsentwicklung sowohl räumlich als auch sortimentsbezogen auf bestimmte Lagen (= zentrale Versorgungsbereiche) konzentriert. Als zentrale Versorgungsbereiche wurden im Gothaer Zentrenkonzept 2005 neben der Einkaufsinnenstadt (A-Zentrum) insgesamt vier C-Zentren (Coburger Platz, Schlossparkcenter, Städtischer Hof, Berta-Schneyer-Straße) festgelegt.

Im Jahr 2011 wurde das Zentrenkonzept durch die Fa. Stadt + Handel aus Dortmund fortgeschrieben. Die räumliche Abgrenzung der „Nahversorgungszentren“ (ehemals C-Zentren) ist darin unverändert geblieben. Im Hinblick auf die Abgrenzung der Innenstadt³ erfolgte indes eine Modifikation: Die Fläche der Fa. Kaufland im Westen der Innenstadt wurde nicht mehr in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen. Dagegen wurde eine Potenzialfläche nördlich der Gartenstraße, auf welcher die Ansiedlung des hier zu beurteilenden Einkaufszentrums geplant ist, in den zentralen Versorgungsbereich integriert. Mit Bezug auf die „Potenzialfläche Gartenstraße“ führt das Zentrenkonzept 2011 konkret aus:

„Die Fläche nördlich der Gartenstraße [...] stellt eine aus aktueller Sicht geeignete und verfügbare Potenzialfläche im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum dar, die aus fachgutachterlicher Sicht zugunsten der Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums genutzt werden könnte.

Die [...] Potenzialfläche stellt einen städtebaulich chancenreichen Innenstadtstandort dar. Zum einen befindet sich der Standort angrenzend an den bestehenden Fachmarktstandort. Zum anderen können auf dieser Fläche ergänzende großflächige Angebote angesiedelt werden, die bedingt durch die bestehende kleinteilige Struktur ansonsten im Innenstadtzentrum nicht realisiert werden könnten“⁴.

³ In der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes wird der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt als „Innenstadtzentrum“ bezeichnet. Im Folgenden werden die Begriffe Innenstadt und Innenstadtzentrum synonym verwendet.

⁴ Quelle: Stadt + Handel, Fortschreibung des Zentrenkonzeptes für den Einzelhandel und das Ladenhandwerk in Gotha; Stand: 17.06.2011, Seite 90 ff.

II. Makrostandort Gotha

Die **Stadt Gotha** ist im Zentrum des Freistaates Thüringen, im Landkreis Gotha gelegen und von der Landesplanung als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums ausgewiesen. Mit dieser zentralen Einordnung mit überörtlich bedeutsamer Gemeindefunktion hat die Stadt Gotha u. a. eine überregionale Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion wahrzunehmen. Geografisch ist Gotha rd. 25 km westlich des Oberzentrums Erfurt und rd. 35 km östlich des Mittelzentrums Eisenach gelegen⁵.

Die regionale und überregionale **Erreichbarkeit** für den Individualverkehr ist durch die südlich durch das Stadtgebiet verlaufende Autobahn A4 (Bad Hersfeld – Erfurt – Dresden) und der ca. 6 km, bzw. ca. 10 Fahrminuten von der Innenstadt entfernten Autobahnanschlussstelle „Gotha“ gegeben. Die regionale Anbindung für den Individualverkehr erfolgt über die Bundesstraßen B7 (Kassel – Erfurt – Rochlitz) und B 247 (Bad Langensalza – Gotha – Ohrdruf), die im Gothaer Stadtgebiet zusammenlaufen. Insgesamt kann die Erreichbarkeit der Stadt Gotha für den Individualverkehr als sehr gut bewertet werden.

Im **ÖPNV** ist die Stadt durch den im Stadtzentrum befindlichen Bahnhof „Gotha“ und den im Nordwesten gelegenen Bahnhof „Gotha Ost“ angebunden. Diese offerieren Verbindungen zum Fern- und Regionalverkehr durch Züge der Deutschen Bahn AG und Busse der „Regionalen Verkehrsgemeinschaft Gotha“ (auch Stadtverkehr). Darüber hinaus verkehren im Stadtgebiet Bahnen der Thüringerwaldbahn und der Straßenbahn Gotha.

Die **Siedlungsstruktur** Gothas ist durch eine kompakte Kernstadt sowie mehrere z.T. räumlich abgegrenzte Ortsteile geprägt. Verdichtete Wohngebiete befinden sich v. a. im Osten und Westen der Kernstadt. Hier sind Häuser in Geschosswohnungsbau und auch z. T. freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser vorhanden. Die Innenstadt wird im Wesentlichen von Blockrandbebauung dominiert. Im Umfeld des Projektstandortes sind sowohl die Blockrandbebauung der Innenstadt (südlich) als auch Eigenheimsiedlungen (nördlich) vorhanden. Der Norden und Süden der Kernstadt, sowie die Stadt- und Ortsteile sind hauptsächlich durch aufgelockerte Wohnbebauung geprägt. Hier sind vorwiegend freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser vorhanden. Größere Gewerbegebiete befinden sich in den Stadtteilen Gotha Süd („Gewerbegebiet Gotha-Süd“) und Ost („Gewerbegebiet Kindleber Straße“).

Derzeit leben in Gotha ca. 44.750 **Einwohner**⁶. In den letzten Jahren verlief die Bevölkerungsentwicklung schwankend. Für die Zukunft (2020) wird für Gotha eine leicht steigende Einwohnerzahl von rd. 45.020 Einwohnern prognostiziert⁷.

⁵ Angaben in Straßenkilometern.

⁶ Statistisches Landesamt Thüringen, Stand 30.06.2015.

⁷ Statistisches Landesamt Thüringen, 1. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (rBv).

III. Projektplanung

Die Planungen der Fa. Saller Gewerbebau GmbH sehen vor, im nördlichen Bereich der Gothaer Innenstadt am Standort Gartenstraße ein Fachmarktzentrum zu errichten (vgl. Karte 1). Innerhalb des Fachmarktzentrums sollen Geschäfte und Dienstleistungen nebeneinander in Ost-West-Richtung angeordnet werden. Gemäß aktuellem Nutzungskonzept ist eine Verkaufsfläche von nunmehr max. 6.500 m² projektiert⁸, die sich auf folgende Sortimentsbereiche aufteilt:

/// Nahrungs- und Genussmittel	2.000 m ²
/// Drogeriewaren	800 m ²
/// Bekleidung / Textil	2.700 m ²
/// Schuhe	900 m ²
/// Kleinläden ⁹	100 m ² .

Folgende Festsetzungen werden im B-Plan hinsichtlich des geplanten Fachmarktzentrums getroffen:

- /// SB Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit entsprechenden Frischeabteilungen (Fleisch- und Wurstwaren, Molkereiprodukte, Tiefkühlwaren, Obst und Gemüse sowie Backwaren) sowie einem Nonfoodbereich unter 7 % mit einer Verkaufsfläche von max. 2.000 m²
- /// Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 800 m²
- /// Fachmärkte (Schuhe) mit einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt max. 900 m²
- /// Fachmärkte (Textil/Bekleidung) mit einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt max. 2.700 m
- /// ergänzende Kleinläden mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 100 m²
- /// Handwerksbetriebe und Dienstleistungseinrichtungen
- /// Schank- und Speisewirtschaften
- /// Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, bis zu insgesamt max. 500 m² Geschossfläche
- /// Büros, Aufenthalts-, Technik- und Lagerräume für den durch die Nutzung verursachten Bedarf
- /// Nebenlagen gemäß § 34 BauNVO sowie Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Fahrgassen gemäß § 12 BauNVO für den durch die zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf.

⁸ Gegenüber der bisherigen Planung (Stand 2014) erfolgt somit annähernd eine Halbierung der projektierten Verkaufsfläche.

⁹ U. a. Zeitung / Lotto o. ä.; da derzeit keine genauen Angaben zur Sortimentsstruktur der sog. „Kleinläden“ vorliegen, bleiben diese in den nachfolgenden Ausführungen unberücksichtigt.

Karte 1: Lages des geplanten Fachmarktzentrums lt. Bebauungsplan



Quelle: Auftraggeber,
GMA-Bearbeitung 2016

Der Einzelhandelsbesatz im geplanten Fachmarktzentrum soll durch Gastronomie- und Dienstleistungsnutzungen ergänzt werden. Ggf. ist auch die Integration eines Finanzdienstleisters vorgesehen.

Die Parkierung ist ebenerdig nördlich der Gartenstraße vorgesehen und soll ca. 182 Stellplätze umfassen, wobei die verkehrliche Erschließung für den Individualverkehr über die Gartenstraße und die Moßlerstraße im nördlichen Bereich des Fachmarktzentrums erfolgt. Die Warenanlieferung ist von der Gartenstraße geplant (vgl. Karte 1).

Um die Anbindung des Standortes an die etablierten Einzelhandelslagen in der Gothaer Innenstadt zu gewährleisten, werden vorhandene Fußgängerquerungen über die Gartenstraße (Richtung Pfortenwallgasse) genutzt. Zur Sicherstellung einer Anbindung über den Bertha-von-Suttner-Platz werden öffentliche Gehwege eingerichtet.

Auf Basis des Flächenlayouts und der Sortimentsgliederung sowie unter Verwendung branchen- und betriebstypischer Produktivitäten kann für das geplante Fachmarktzentrum nach gutachterlicher Einschätzung eine Sollumsatzleistung¹⁰ von ca. 19,5 – 19,6 Mio. € erwartet werden (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: Sollumsatz des geplanten Fachmarktzentrums in Gotha

Sortiment	max. geplante Verkaufsfläche in m ²	Flächenproduktivität in € / m ² VK	max. Sollumsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	2.000	4.250	8,5
Drogeriewaren	800	4.000	3,2
Bekleidung / Textil	2.700	2.000	5,4
Schuhe	900	2.700	2,4
Kleinläden ¹	100	2.500	0,2 – 0,3
Summe	6.500	3.000	19,7 – 19,8

¹ genaue Angaben zur Sortimentsstruktur liegen derzeit nicht vor; bei einer Ansiedlung von Betrieben des Ladenhandwerks (Bäcker, Fleischer) oder auch Tabakläden wären höhere Flächenleistungen zu erwarten.

GMA-Berechnungen 2016, ca.-Werte

¹⁰ Der Soll-Umsatz ist diejenige Umsatzgröße, welche erreicht werden muss, um einen Einzelhandelsstandort rentabel zu führen bzw. die vorhandenen Verkaufsflächen wirtschaftlich auszulasten.

Unter Bezugnahme auf das fortgeschriebene Zentrenkonzept für den Einzelhandel und das Ladenhandwerk in Gotha von 2011 ist hervorzuheben, dass sich der Planstandort in einer städtebaulich integrierten Lage im nördlichen Bereich der Gothaer Innenstadt befindet. Das Grundstück liegt innerhalb der „Potenzialfläche Gartenstraße“ und damit innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum. Das Projekt stellt aus gutachterlicher Sicht somit grundsätzlich einen geeigneten strategischen Ansatz zur Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums dar.

Im Hinblick auf die geplante Branchenstruktur ist zu konstatieren, dass das Fachmarktzentrum v. a. auf die Nahversorgung und solche Warengruppen setzt, in denen derzeit Kaufkraftabflüsse aus Gotha festzustellen sind (vgl. Kapitel IV und V). Dazu gehören u. a. auch Bekleidung und Schuhe. In diesen Warengruppen besteht im Landkreis Gotha bereits eine starke Einkaufsorientierung auf die Landeshauptstadt Erfurt, wo neben der Innenstadt mehrere attraktive Einkaufszentren (z. B. Thüringen Park, Thüringer Einkaufscenter) vorhanden sind.

Mit ca. 45 % Flächenanteil mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) stellt aber auch der Aspekt der Nahversorgung einen wichtigen Ansatzpunkt dar.

IV. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft

1. Einzugsgebiet und Bevölkerung

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes für das geplante Fachmarktzentrum in Gotha ist eine wesentliche Voraussetzung zur Ermittlung der zur Verfügung stehenden Kaufkraft. Als „Einzugsgebiet“ wird in Anbetracht der inhaltlichen Zielsetzung vorliegender Untersuchung derjenige Raum definiert, innerhalb dessen die Verbraucher das Angebot im Fachmarktzentrum voraussichtlich regelmäßig in Anspruch nehmen werden. Die konkrete Abgrenzung des Einzugsgebietes erfolgt unter Zugrundelegung folgender Prämissen:

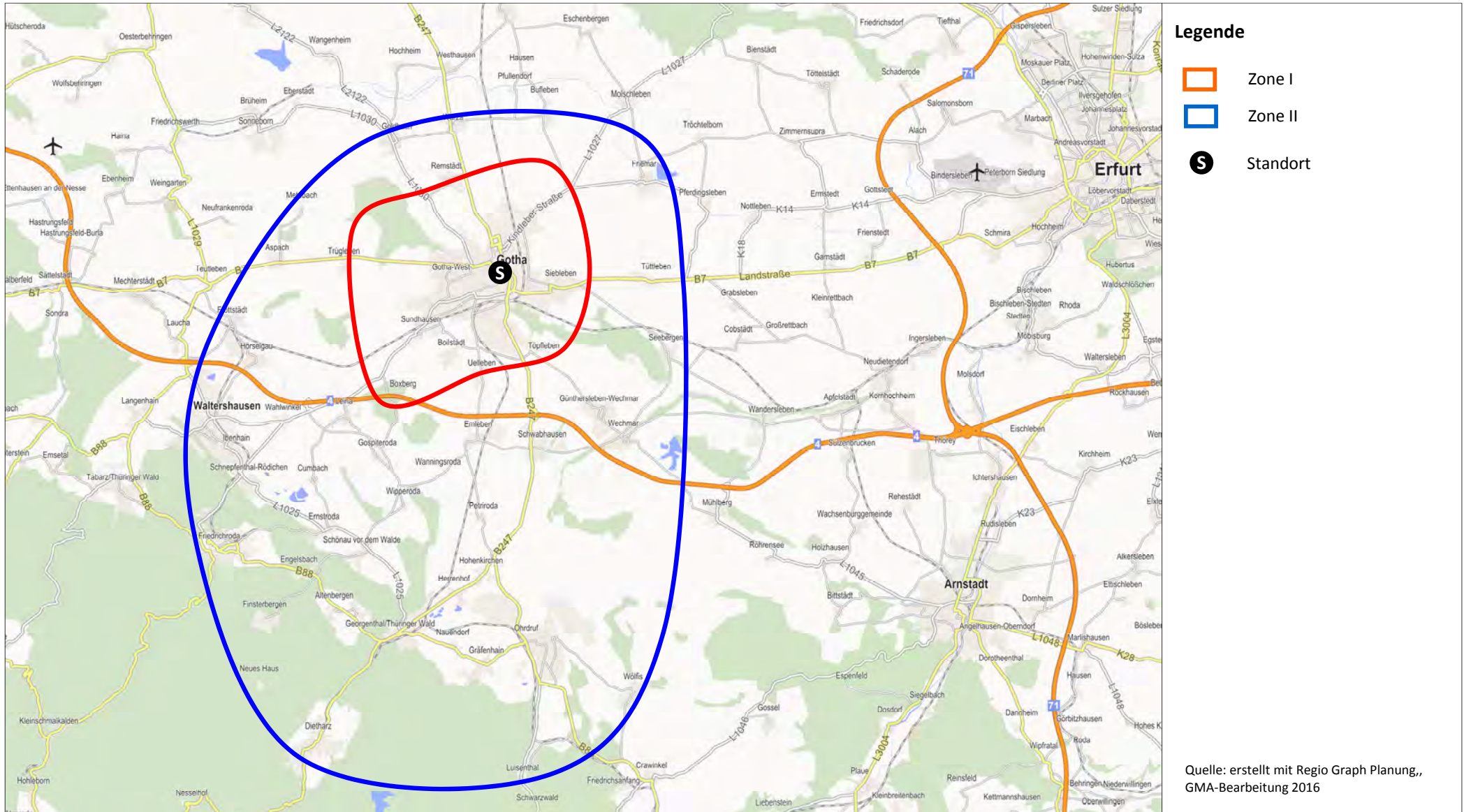
- /// Hohe Eigenattraktivität des geplanten Fachmarktzentnums
- /// schwache projektrelevante Wettbewerbssituation im Landkreis Gotha / hohe Wettbewerbsintensität durch die Innenstadt und die Einkaufszentren in der Landeshauptstadt Erfurt
- /// gute Verkehrsanbindung der Stadt Gotha / günstige verkehrliche Anbindung des Standortes
- /// Lage des Planstandortes in der Innenstadt von Gotha (Stichwort: Kundenaustauschbeziehungen)
- /// ausgewählte Zeit- und Distanzwerte des Verbraucherverhaltens (= empirische Erfahrungswerte)¹¹.

Unter den genannten Voraussetzungen wird das geplante Fachmarktzentrum aufgrund seiner Dimensionierung, Branchen- bzw. Betriebstypenstruktur und Leistungsfähigkeit sowie durch die Lage in der Gothaer Innenstadt ein Einzugsgebiet erschließen können, das neben dem Stadtgebiet auch Teile des Landkreises Gotha umfasst (vgl. Karte 2).

Aufgrund der deutlichen Reduzierung der geplanten Verkaufsfläche um etwa 50 % gegenüber der bisherigen Projektplanung sowie der Schwerpunktsetzung auf nahversorgungsrelevante Sortimente (Lebensmittel, Drogeriewaren) wird auch die Erschließung eines kleineren Einzugsgebietes durch das Vorhaben zu erwarten sein. Die folgende Abgrenzung trägt den zuvor genannten Aspekten entsprechend Rechnung.

¹¹ Die GMA hat in ihrer über 40-jährigen Betriebszeit mehrere hundert Verbraucherbefragungen erarbeitet, so dass abgesicherte empirische Daten zum Konsumentenverhalten vorliegen.

Karte 2: Einzugsgebiet des geplanten Fachmarktzentrums in Gotha



Insgesamt leben im **Einzugsgebiet** des geplanten Fachmarktzentrums rund **100.130 Einwohner**, davon ca. 44.750 (rd. 45 %) in Gotha selbst (vgl. Tabelle 2).

Tabelle 2: Einwohner im Einzugsgebiet des geplanten Fachmarktzentrums

Zonen		Einwohner	Anteil in %
Zone I	Stadtgebiet Gotha	44.750	45
Zone II	Teile des Landkreises Gotha	55.380	55
Zonen I – II insgesamt		100.130	100

Quelle: Statistisches Landesamt Thüringen, Stand 30.06.2015.

GMA-Berechnungen 2016

Auf Basis der Bevölkerungsvorausberechnungen des Thüringer Landesamtes für Statistik ist im abgegrenzten Einzugsgebiet bis zum Jahr 2020 insgesamt mit einem Rückgang der Bevölkerung zu rechnen¹². Demnach wird die Einwohnerzahl zu diesem Zeitpunkt nur noch bei ca. **99.235 Personen** liegen (vgl. Tabelle 3).

Tabelle 3: Einwohner im Einzugsgebiet des geplanten Fachmarktzentrums

Zonen		Einwohner	Anteil in %
I	Stadtgebiet Gotha	45.020	45
Zone II	Teile des Landkreises Gotha	54.215	55
Zonen I – II insgesamt		99.235	100

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, 1. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (rBv); Ergebnisse des Landkreises.

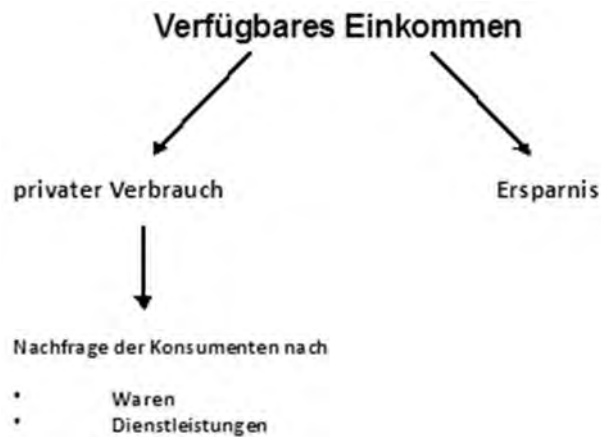
GMA-Berechnungen 2016

2. Projektrelevante Kaufkraft

Die Berechnung der im Einzugsgebiet des geplanten Einkaufszentrums vorhandenen Kaufkraft wird speziell für die Wirtschaftsgruppe des Ladeneinzelhandels und Ladenhandwerks vorgenommen. Dabei werden aktuelle Daten des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden sowie GMA-Kaufkraftwerte zugrunde gelegt, die auf intensiven Marktrecherchen beruhen.

Grundlage für die Berechnung der Nachfrage nach Waren und Dienstleistungen ist das Nettosozialprodukt zu Faktorkosten, aus dem das verfügbare Einkommen der Haushalte abgeleitet werden kann. Die Nachfrage der Konsumenten nach Waren und Dienstleistungen errechnet sich aus dem verfügbaren Einkommen wie folgt:

¹² In der Stadt Gotha selbst ist mit einem Bevölkerungswachstum zu rechnen (vgl. Kapitel II. Makrostandort).



Für den in vorliegender Untersuchung im Mittelpunkt stehenden Einzelhandel können die Dienstleistungsausgaben vernachlässigt werden. Von Bedeutung sind lediglich die Warenkäufe der privaten Haushalte. Es ist jedoch zu beachten, dass diese sowohl in Ladengeschäften (Ladeneinzelhandel) als auch in Nicht-Ladengeschäften (z. B. Versandhandel, e-commerce, ambulante Märkte) wirksam werden können.

Nach Berechnungen der GMA liegt die einzelhandelsrelevante Nachfrage (inkl. Apotheken und Ladenhandwerk) je Einwohner bei **ca. 5.410 €**. Davon entfallen auf den

/// kurzfristigen Bedarfsgütersektor	ca. 2.474 €
/// mittelfristigen Bedarfsgütersektor	ca. 956 €
/// langfristigen Bedarfsgütersektor	ca. 1.980 €.

Die Städte und Gemeinden im abgegrenzten Einzugsgebiet weisen unterschiedliche Kaufkraftkennziffern auf, in denen sich lokale Unterschiede des Kaufkraftniveaus widerspiegeln. Die Kaufkraftkennziffer für die Stadt Gotha liegt nach Angaben von MB Research (2016) bei 87,5 und damit unterhalb des Bundesdurchschnitts (= 100,0). Für die Städte und Gemeinden im abgegrenzten Einzugsgebiet wurden Kaufkraftkoeffizienten zwischen 84,6 und 92,7 ermittelt.

Nach den in Tabelle 4 ausgewiesenen Werten beläuft sich das Kaufkraftvolumen für die projektrelevanten Sortimente im abgegrenzten Einzugsgebiet auf ca. **261,4 Mio. €**. Davon entfallen ca. 44 % auf die Zone I und ca. 56 % auf die Zone II.

Tabelle 4: Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet des geplanten Fachmarktzentrums in Gotha

Warengruppen	Daten	Kaufkraftvolumen in Mio. €		
		Zone I	Zone II	Zonen I - II
Nahrungs- und Genussmittel		77,1	96,2	173,3
Drogeriewaren		14,7	18,3	33,0
Bekleidung		18,9	23,6	42,5
Schuhe		5,6	7,0	12,6

GMA-Berechnungen 2016, ca.-Werte gerundet

Durch die prognostizierten Bevölkerungsverluste im Einzugsgebiet wird die projektrelevante Kaufkraft bis zum Jahr 2020 leicht absinken (vgl. Tabelle 5). Insgesamt beträgt das Nachfragevolumen dann nur noch ca. **259,2 Mio. €**.

Tabelle 5: Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet des geplanten Fachmarktzentrums 2020 in Gotha

Warengruppen	Daten	Kaufkraftvolumen in Mio. €		
		Zone I	Zone II	Zonen I - II
Nahrungs- und Genussmittel		77,5	94,2	171,7
Drogeriewaren		14,8	18,0	32,8
Bekleidung		19,0	23,1	42,1
Schuhe		5,7	6,9	12,6

GMA-Prognose, ca.-Werte gerundet

V. Projektrelevante Wettbewerbssituation

1. Projektrelevante Wettbewerbssituation in Gotha

Die Bewertung der Wettbewerbssituation in Gotha basiert auf einer Neuerhebung des projektrelevanten Einzelhandels im Untersuchungsraum im Juni 2016.

Als Wettbewerber des geplanten Fachmarktzentrums haben grundsätzlich alle Betriebe zu gelten, die projektrelevante Waren als Kernsortimente führen. Als direkte Konkurrenten sind allerdings insbesondere diejenigen Anbieter einzustufen, welche dem Betriebstyp „Fachmarkt“ bzw. dem filialisierten Handel angehören. Andererseits sind stark service- oder handwerklich orientierte Handelsbetriebe in geringerem Umfang wettbewerbsrelevant. Nachfolgende Einzeldarstellung trägt diesem Aspekt Rechnung.

Derzeit sind in **Gotha** folgende wesentliche Wettbewerbsbetriebe des geplanten Fachmarktzentrums vorhanden (vgl. Karte 3)¹³.

Lebensmittelmärkte (≥ 800 m² VK)

- (1) real SB-Warenhaus, Schubertstraße
- (2) Kaufland SB-Warenhaus, Bürgeraue
- (3) Herkules E-Center, Harjesstraße
- (4) Rewe, Oststraße
- (5) Lidl, Schöne Allee
- (6) Rewe, Coburger Platz
- (7) Lidl, Damaschkestraße
- (8) Netto, Eschleber Straße
- (9) Netto, Parkstraße
- (10) tegut, Leinastraße.

Neben den o. g. Lebensmittelmärkten sind im Stadtgebiet weitere Supermärkte und Lebensmittel-discounter¹⁴ sowie zahlreiche Getränkemärkte, Spezialanbieter (z. B. Obst- und Gemüsehändler) und Lebensmittelhandwerker (Bäcker, Fleischer) ansässig.

¹³ Die Nummerierung der Wettbewerbsbetriebe entspricht der Nummerierung in Karte 5.

¹⁴ Mit Verkaufsflächen zwischen 400 m² und 800 m².

Die Verkaufsfläche aller in Gotha etablierten Lebensmittelanbieter beläuft sich auf ca. 32.300 m², auf der nach gutachterlicher Einschätzung allein mit Lebensmitteln ein Umsatz von ca. 117,0 Mio. € erwirtschaftet wird. Davon entfallen ca. 5.320 m² Verkaufsfläche und ca. 21,2 Mio. € Umsatz auf Betriebe in der Gothaer Innenstadt.

/// Drogeriewarenanbieter (≥ 200 m² VK)

- (11) dm Drogeriemarkt, Erfurter Straße
- (12) Drogeriemarkt Müller, Judenstraße.

Insgesamt repräsentieren die in Gotha ansässigen Drogeriewarenanbieter eine Verkaufsfläche von ca. 2.360 m². Auf die Gothaer Innenstadt entfallen hiervon ca. 1.750¹⁵ m² VK. Die Betriebe generieren nach GMA-Einschätzung einen Drogeriewarenumsatz von ca. 11,4 Mio. €, davon entfallen ca. 5,0 Mio. € auf die Gothaer Innenstadt.

/// Bekleidungs- und Textilanbieter (≥ 400 m² VK)

- (13) Kaufhaus Moses, Erfurter Straße (ehemals JOH)
- (14) Adler Mode, Ekhofofplatz
- (15) Kik, Salzgitterstraße
- (16) Charles Vögele, Bertha-von-Suttner-Platz
- (17) Takko, Salzgitterstraße
- (18) New Yorker, Erfurter Straße
- (19) NKD, Marktstraße
- (20) C&A, Erfurter Straße.

Insgesamt repräsentieren die in Gotha ansässigen Bekleidungs- und Textilanbieter eine Verkaufsfläche von ca. 18.750 m². Davon entfallen auf die Gothaer Innenstadt ca. 15.815 m². In diesem Warenbereich wird nach GMA-Einschätzung eine Umsatzleistung von ca. 33,0 Mio. € erzielt, wobei der Umsatzanteil der Innenstadt bei ca. 29,0 Mio. € liegt.

/// Schuhanbieter (≥ 200 m² VK)

- (21) Reno, Oststraße
- (22) Deichmann, Bertha-von-Suttner-Platz
- (23) Schuhcenter, Schöne Allee

¹⁵ Inkl. VK-Drogeriewaren Kaufland, Real und E-Center Herkules.

- (24) Quick Schuh, Erfurter Straße
- (25) Mayer's Marken Schuhe, Erfurter Straße
- (26) K&K, Schöne Allee.

Die in Gotha etablierten Schuhanbieter repräsentieren eine Verkaufsfläche von ca. 3.270 m², auf der nach gutachterlicher Einschätzung eine Umsatzleistung von ca. 6,7 Mio. € generiert wird. In der Gothaer Innenstadt beläuft sich der Verkaufsflächenanteil auf ca. 1.720 m² VK und der Umsatzanteil auf ca. 4,3 Mio. €.

Tabelle 6 stellt die projektrelevanten Verkaufsflächen und Umsatzleistungen in der Gesamtstadt sowie in der Gothaer Innenstadt nochmals im Überblick vor.

Tabelle 6: Projektrelevanter Einzelhandelsbestand in Gotha

Branche	Gotha insgesamt		Innenstadt	
	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	32.300	117,0	5.320	21,2
Drogeriewaren*	2.360	11,4	1.750	5,0
Bekleidung	18.750	33,0	15.815	29,0
Schuhe	3.270	6,7	1.720	4,3

GMA-Berechnungen 2016, ca.-Werte gerundet; *relevante Verkaufsfläche der Drogeriemärkte und Teilflächen der SB-Warenhäuser (ohne Teilflächen von Apotheken, Supermärkten, Discountern und Sonderpostenmärkten)

Zusammenfassend kann der Einzelhandelsbesatz Gothas in den projektrelevanten Sortimenten wie folgt bewertet werden:

- Im Nahrungs- und Genussmittelbereich** ist mit mehreren SB-Warenhäusern, Supermärkten und Lebensmitteldiscountern bereits ein umfassendes Angebot und ein ausgewogener Betriebstypenmix vorhanden.
- Im Drogeriewarenbereich** liegt mit zwei Drogeriemärkten eine moderate Wettbewerbssituation vor. In der Innenstadt befinden sich mit Müller und dm leistungsfähige Anbieter. Darüber hinaus werden Drogeriewaren als Randsortimente auch in den SB-Warenhäusern¹⁶ und den anderen Lebensmittelmärkten angeboten.
- In den Warengruppen **Bekleidung** und **Schuhe** stellt sich die Wettbewerbssituation in Gotha vergleichsweise entspannt dar. Mit Ausnahme von C&A, dem Kaufhaus Moses (ehemals Kaufhaus JOH) und kleinteiligen Fachgeschäften wird das Angebot in diesem Sortimentsbereich fast ausschließlich durch Fachmärkte aus dem niedrigen bis mittleren Preissegment (Vögele, Takko, Deichmann, Reno, Quick Schuh) bestimmt.

¹⁶ Kaufland, Real, E-Center Herkules.

Karte 3: Projektrelevante Wettbewerbssituation in Gotha

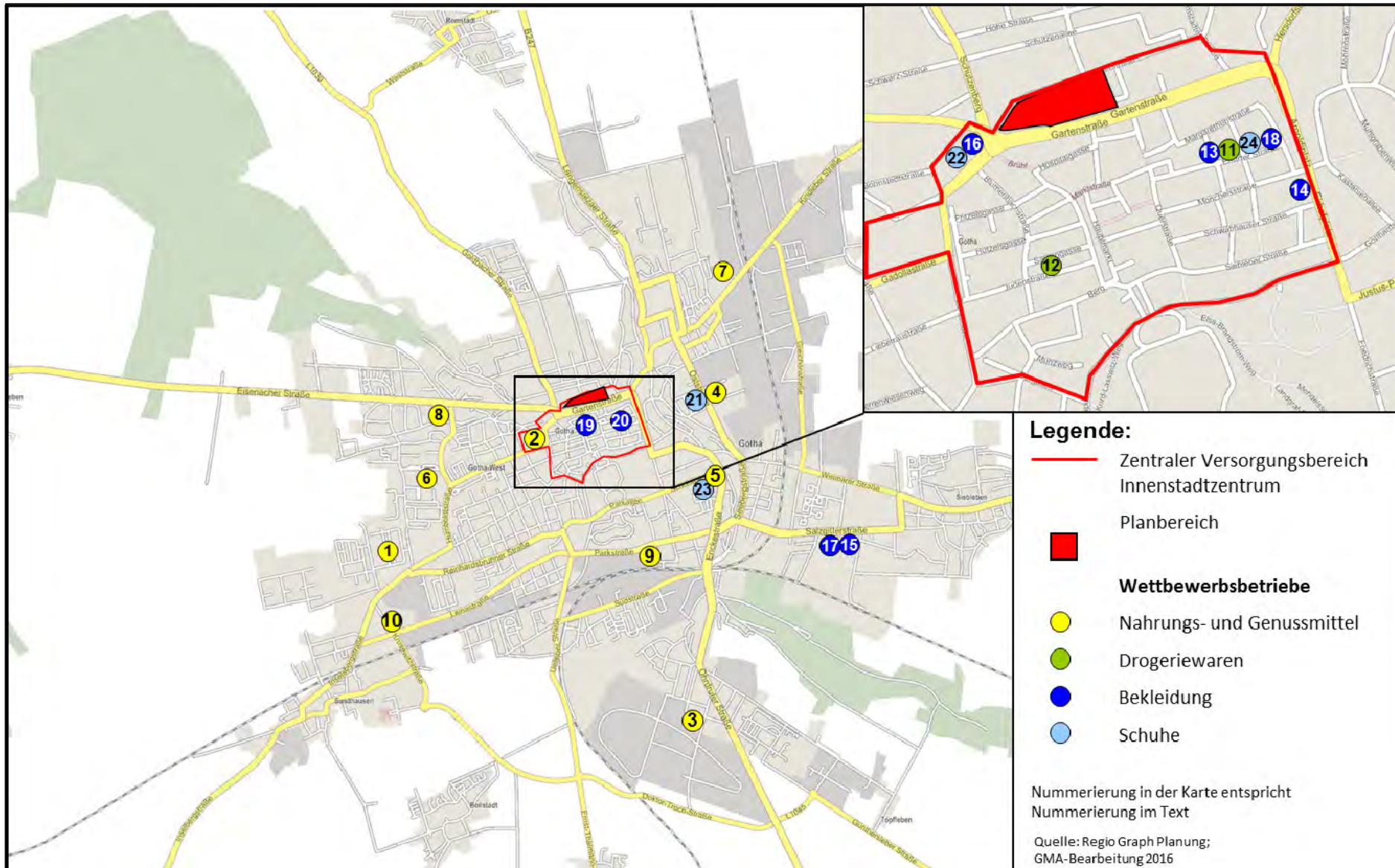


Tabelle 7: Umsätze und Marktanteile des Gothaer Einzelhandels in den projektrelevanten Sortimenten

Branche	Zone I			Zone II			Streu- umsatz ¹ in Mio. €	Umsatz insgesamt in Mio. €
	Kauf- kraft in Mio. €	Markt- anteil in %	Umsatz in Mio. €	Kauf- kraft in Mio. €	Markt- anteil in %	Umsatz in Mio. €		
Nahrungs- und Genussmittel	77,1	90	69,4	96,2	49	47,2	0,4	117,0
Drogeriewaren	14,7	52	7,6	18,3	20	3,7	0,1	11,4
Bekleidung	18,9	80	15,1	23,6	66	15,6	2,3	33,0
Schuhe	5,6	63	3,5	7,0	40	2,8	0,4	6,7

¹ Streuumsätze mit Kunden von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes (z. B. Pendler, Touristen)

GMA-Berechnungen 2016, ca.-Werte gerundet

Die festgestellte, z. T. lückenhafte Angebotssituation in Gotha spiegelt sich in den Marktanteilen der projektrelevanten Warengruppen wider (vgl. Tabelle 7). Sie machen deutlich, dass der Gothaer Einzelhandel in der **Zone I des Einzugsgebietes (Stadt Gotha)** im kurzfristigen Bedarfsbereich, d. h. bei Nahrungs- und Genussmitteln sowie bei Drogeriewaren mit 90 % bzw. 52 % z. T. unterdurchschnittliche Werte erzielen kann (Drogeriewaren). Im Bekleidungssektor liegt die Kaufkraftbindung bei rd. 80 %; im Sortimentsbereich Schuhe bei ca. 63 %. Demnach werden für ein Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums z. T. unterdurchschnittliche Kaufkraftbindungsquoten erzielt (v. a. bei Schuhen).

In **Zone II des Einzugsgebietes (Teile des Landkreises Gotha)** erreicht der Gothaer Einzelhandel nur noch relativ geringe Kaufkraftbindungsquoten. Besonders niedrig liegen sie im kurzfristigen Bedarfsbereich (Nahrungs- und Genussmittel 49 %; Drogeriewaren 20 %). Somit ist in Zone II nur noch eine partielle Kundenorientierung auf den Einzelhandelsstandort Gotha zu konstatieren. Im mittelfristigen Bedarfsbereich ist bei Bekleidung und Schuhe hingegen eine Kaufkraftbindung von 66 % bzw. 40 % zu konstatieren.

2. Projektrelevante Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebietes

Außerhalb des Einzugsgebietes trifft das in Gotha geplante Fachmarktzentrum auf einen starken Wettbewerb. Als bedeutendster Einzelhandelsstandort tritt hierbei die per Auto oder Bahn in einer halben Stunde problemlos erreichbare Landeshauptstadt Erfurt auf. Die höchsten Kundenfrequenzen erreichen hier die attraktive Einkaufsinnenstadt und die beiden großen Einkaufszentren „Thüringen Park“ und „Thüringer Einkaufscenter“.

Insbesondere im Textilbereich bietet das Oberzentrum Erfurt ein nahezu lückenloses Angebot an. Aber auch bei Elektrowaren verfügt die Großstadt mit drei Fachmärkten der Marktführer Media Markt und Media Saturn über ein hohes Maß an Attraktivität. Im Einzelnen sind in Erfurt folgende Hauptwettbewerber anzuführen¹⁷:

/// Bekleidungs- und Textilanbieter (≥ 1.000 m² VK)

- Karstadt, Einkaufsgalerie Anger 1 (Innenstadt)
- Breuninger, Junkersand (Innenstadt)
- C&A, Schlösserstraße (Innenstadt)
- Papenbreer, Anger (Innenstadt)
- TK Maxx, Bahnhofstraße (Innenstadt)
- Zara, Anger (Innenstadt)

¹⁷ Aufgrund ihrer hohen Marktreichweite im Vergleich zu den anderen Sortimenten werden nur die Warengruppen Bekleidung und Schuhe betrachtet.

- New Yorker, Anger (Innenstadt)
- 1982, Anger (Innenstadt)
- C&A (Thüringen Park)
- H&M Schlösserstraße (Innenstadt)
- Adler Modemarkt (Thüringer Einkaufszentrum).

/// Schuhanbieter (≥ 300 m² VK)

- Zumnorde, Anger (Innenstadt)
- Geier Schuhe, Hirschlachufer (Innenstadt)
- Deichmann, Bahnhofstraße (Innenstadt)
- Roland Schuhe, Anger (Innenstadt)
- Görtz Schuhe, Anger (Innenstadt)
- Reno, Krämpfertor (Innenstadt)
- Roland Schuhe (Thüringen Park)
- Deichmann (Thüringer Einkaufszentrum)
- Deichmann (Thüringen Park).

Neben der Stadt Erfurt tritt im westlichen Bereich des Einzugsgebietes auch noch die Stadt Eisenach als Wettbewerbsstandort in Erscheinung. Als wesentliche Einzelhandelsstandorte sind hier neben der Innenstadt das Einkaufszentrum PEP in Hötzelroda sowie das Einkaufszentrum Marktkauf an der Mühlhäuser Straße zu nennen. Im Einzelnen sind in den Warengruppen Bekleidung und Schuhe folgende Hauptwettbewerber anzuführen:

/// Bekleidungs- und Textilanbieter (≥ 1.000 m² VK)

- Kaufhaus Schwager, Johannisplatz (Innenstadt)
- Adler Moden, Mühlhäuser Straße (EKZ Marktkauf)
- C&A, Karlstraße (Innenstadt).

Darüber hinaus betreibt die Fa. H&M ein Textilkaufhaus in Eisenach, dessen Verkaufsfläche jedoch unter 1.000 m² VK liegt.

/// Schuhanbieter (≥ 500 m² VK)

- Deichmann, Mühlhäuser Straße (EKZ Marktkauf).

Insgesamt wird offensichtlich, dass die Stadt Erfurt insbesondere im Bereich Bekleidung über das mit Abstand ausgeprägteste Angebot verfügt.

Bezüglich der weiteren Wettbewerbsentwicklung außerhalb des Einzugsgebietes ist u. a. ein Projekt in Erfurt hinzuweisen. So plant die Krieger-Gruppe das Einkaufszentrum Thüringen Park mit ca. 27.000 m² um ca. 10.000 m² Verkaufsfläche zu erweitern. Die Zahl der Geschäfte soll im Rahmen dieser Maßnahme ansteigen. Im Einzelnen ist u. a. ein Spielzeugfachgeschäft mit rd. 2.500 m² VK geplant. Weitere 2.500 m² VK sollen zur Vergrößerung bestehender Geschäfte genutzt werden und 5.000 m² sind zur Ansiedlung neuer Geschäfte vorgesehen.¹⁸

¹⁸ Internetauftritt der Thüringer Allgemeine Zeitung, Artikel vom 12.01.2016

VI. Tragfähigkeit und Verträglichkeit des geplanten Fachmarktzent- rums in Gotha

1. Möglichkeiten zur Ausweitung des Verkaufsflächenangebotes in Gotha

Zahlreiche Erkenntnisse aus dem Zentrenkonzept für die Stadt Gotha (Fa. Stadt + Handel) und aus der repräsentativen Haushaltsbefragung im Landkreis Gotha deuten darauf hin, dass das Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums reelle Möglichkeiten besitzt, sein Verkaufsflächenangebot auszuweiten und dadurch seine Stellung im regionalen Wettbewerbsumfeld zu stärken. Im Einzelnen resultieren Chancen zur Profilierung des Einzelhandelsstandortes aus folgenden drei Umständen:

/// Rückläufige Kaufkraftbindung im überörtlichen Einzugsgebiet

Die Fa. Stadt + Handel stellt im Zentrenkonzept für die Stadt Gotha fest, dass die Kaufkraftbindung im überörtlichen Einzugsgebiet seit dem Jahr 2005 zurückgegangen ist. Sie führt den verminderten Kaufkraftzufluss nach Gotha auf die Standortexpansion in den Städten Erfurt, Eisenach und Bad Langensalza zurück¹⁹. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass bei einer Erhöhung der Attraktivität des Einzelhandelsstandortes Gotha die verlorengegangenen Kundenbeziehungen zumindest teilweise wieder intensiviert werden können. In diesem Kontext kommt der Etablierung von Kundenmagneten bzw. leistungsfähigen Großflächenbetrieben eine Schlüsselrolle zu, weil nur sie in der Lage sind, das gesamte Einzugsgebiet der Stadt Gotha regelmäßig und intensiv zu bewerben und hier Marktwirkungen zu entfalten.

/// Defizite des Einzelhandelsstandortes Gotha / Kundenwünsche und Kundenverhalten im Einzugsgebiet

Im Zuge der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes für die Stadt Gotha (Fa. Stadt + Handel) und einer repräsentativen Haushaltsbefragung 2014 im Landkreis Gotha sind folgende Erkenntnisse gewonnen worden:

- 30 % der im Rahmen einer Passantenbefragung interviewten Kunden vermissen am Einkaufsort Gotha spezielle Artikel oder Angebote. Besonders häufig werden die Warengruppen Bekleidung, Sportartikel / Fahrräder / Camping, GPK / Hausrat / Einrichtungszubehör, Spielwaren / Basteln / Hobby / Musikinstrumente und Drogerie / Parfümerie / Kosmetik / Apotheken genannt²⁰.

¹⁹ Quelle: Stadt + Handel, Fortschreibung des Zentrenkonzeptes für den Einzelhandel und das Ladenhandwerk in Gotha; Stand 17.06.2011, Seite 29.

²⁰ Quelle: Stadt + Handel, Fortschreibung des Zentrenkonzeptes für den Einzelhandel und das Ladenhandwerk in Gotha; Stand 17.06.2011, Seite 30.

- Lediglich in den Branchen Bekleidung und Schuhe kaufen die Kunden im Landkreis Gotha bevorzugt im Mittelzentrum ein. In anderen Warenbereichen fällt die Einkaufsorientierung auf Gotha hingegen deutlich ab: Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Drogerie- und Parfümeriewaren, Haus-, Tisch-, Bettwäsche, Elektrowaren / Unterhaltungselektronik, Sport- / Freizeitartikel und Spielwaren. Massive Kaufkraftabflüsse sind in die Landeshauptstadt Erfurt mit ihren großflächigen Einkaufszentren festzustellen.
- Mehr als ein Drittel aller Einwohner der Stadt und des Landkreises Gotha (37 %) kauft selten oder nie im Mittelzentrum ein. Besonders hoch liegt der Wert bei Befragten mit Wohnorten im Landkreis. Hier gaben sogar 50 % der Interviewten an, selten oder nie in Gotha einzukaufen. In 42 % der Nennungen im Landkreis Gotha werden als Grund für den Nichteinkauf im Mittelzentrum ein „zu geringes Angebot / fehlende Auswahl“ angegeben.
- Ein Drittel der potenziellen Kunden im Landkreis Gotha äußerte die Absicht, häufiger in Gotha einkaufen zu wollen, wenn in der Innenstadt ein attraktives Einkaufszentrum vorhanden wäre. Diese Aussage gilt sowohl für Kunden aus Gotha als auch für Kunden aus dem Landkreis.

Die auf empirischer Basis ermittelten Erkenntnisse belegen, dass bei einer gezielten Optimierung des Gothaer Einzelhandels eine teilweise Rückgewinnung von Kaufkraft möglich ist, die seit 2005 verstärkt in die Einzelhandelszentren der Landeshauptstadt Erfurt abfließt. Eine wesentliche Bedeutung kommt hierbei insbesondere der Ansiedlung von innerstädtischen Einzelhandelsbetrieben, mit einem breiten Warenangebot, leistungsfähigen Kundenmagnetbetrieben und einer guten Erreichbarkeit zu.

/// Ausbaufähige Marktanteile in Gotha und seinem überörtlichen Einzugsgebiet

Die GMA hat in ihren Berechnungen zu den Umsatzleistungen des Gothaer Einzelhandels in verschiedenen Warenbereichen Kaufkraftbindungen festgestellt (vgl. Tabelle 9)²¹, die für das Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums Gotha in seinem angestammten Verflechtungsbereich ausbaufähig sind.

²¹ Angaben zu den Marktanteilen beziehen sich auf das gesamte Einzugsgebiet und das darin vorhandene branchenrelevante Kaufkraftvolumen.

Tabelle 8: Aktuelle Marktanteile in Gotha und seinem überörtlichen Einzugsgebiet

Warengruppen	Kaufkraft im EZG in Mio. €	Umsatz des Gothaer Einzelhandels in Mio. €* in Mio. €*	Aktueller Marktanteil in %
Nahrungs- und Genussmittel	173,3	116,6	67
Drogeriewaren	33,0	11,3	34
Bekleidung	42,5	30,7	72
Schuhe	12,6	6,3	50

* Um Streuumsätze von außerhalb des Einzugsgebietes bereinigter Umsatz

GMA-Berechnungen 2016, ca.-Werte gerundet

Bei der Frage, in welchem Umfang Kaufkraft durch eine Angebotsergänzung und -optimierung des Einzelhandels in Gotha tatsächlich zurück gewonnen werden kann, sind verschiedene Einflussfaktoren von Bedeutung. Große Relevanz besitzt die sukzessive Neuausrichtung der Kundenorientierungen durch eine erhöhte Eigenattraktivität des Einzelhandels in Gotha im Vergleich mit den wichtigsten Wettbewerbsstandorten. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang allerdings, dass das geplante Fachmarktzentrum mit seiner projektierten Verkaufsfläche von ca. 6.500 m² den z. T. deutlich größeren Einkaufszentren Thüringen Park und Thüringer Einkaufszentrum sowie der Erfurter Innenstadt quantitativ eher nachgeordnet ist. Immerhin bewegt sich das Vorhaben mit dieser Dimensionierung aber in einer Größenordnung, die noch eine gewisse Magnetwirkung auch im überörtlichen Einzugsgebiet entfaltet. Entgegen kommt dem geplanten Fachmarktzentrum dabei die Siedlungsstruktur im Raum Gotha. Die Stadt Gotha ist hier mit etwa 44.750 Einwohnern mit weitem Abstand die größte Gemeinde. Nur Waltershausen erreicht im Landkreis noch eine Einwohnerzahl von über 10.000 und verfügt im Einzelhandel über ein begrenztes Maß an Zentralität und Angebotsvielfalt. Demgegenüber weisen alle sonstigen Städte und Gemeinden – mit Ausnahme von Friedrichroda (ca. 7.540 Einwohner) – bereits Einwohnerzahlen unter 5.000 auf. Hier ist eine Vollversorgung, insbesondere im Nonfoodsektor, aufgrund der geringen Kaufkraftpotenziale nicht mehr möglich. Das Kundenverhalten ist somit auf die größeren Städte ausgerichtet. Den natürlichen Anziehungspunkt stellt hierbei die Stadt Gotha dar. Die Landeshauptstadt Erfurt wird aber durch ihr umfassendes Einzelhandelsangebot immer eine alternative Destination darstellen, insbesondere solange Gotha aus Sicht der Kunden im Vergleich gravierende Angebotsdefizite aufweist.

Trotz der empirisch gewonnenen Erkenntnisse ist nicht zu erwarten, dass bei Ansiedlung eines innerstädtischen Fachmarktzentrums in Gotha tatsächlich ein Drittel der potenziellen Kunden im Landkreis ihr Einkaufsverhalten ändern und verstärkt in Gotha einkaufen würden. Aufgrund von Erfahrungswerten und angesichts der kleinteiligen Siedlungsstruktur ist eine Kaufkraftbindung des Gothaer Einzelhandels in seinem Verflechtungsbereich durchaus erreichbar. Zur Erzielung dieser Marktanteile ist allerdings eine maßgebliche Steigerung der Kaufkraftbindung erforderlich.

Eine solche Erhöhung der Marktbedeutung würde in den projektrelevanten Warengruppen folgende zusätzliche Umsatzleistungen generieren (vgl. Tabelle 9).

Tabelle 9: Umsatzausweitung durch eine Erhöhung der Marktanteile in den projektrelevanten Warengruppen

Warengruppen	Kaufkraft in Mio. €	aktueller Marktanteil des Gothaer Einzelhandels in %	realistische Erhöhung des Marktanteils bei Ansiedlung eines EKZ in %	Umsatzausweitung durch Erhöhung der Kaufkraftbindung in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	173,3	67	3	4,7
Drogeriewaren	33,0	34	8	2,5 – 2,6
Bekleidung	42,5	72	4	1,6
Schuhe	12,6	50	10	1,3

GMA-Berechnungen 2016, ca.-Werte gerundet

Durch eine Erhöhung der Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet der Stadt Gotha kann in den projektrelevanten Warengruppen eine Umsatzausweitung von ca. 10,1 – 10,2 Mio. € erreicht werden. In diesem Zusammenhang ist hervorzuheben, dass der größte Teil dieses Umsatzpotenzials letztendlich nur eine Rückgewinnung von Kaufkraft darstellt, die – gemäß den Feststellungen der Fa. Stadt + Handel im aktuellen Zentrenkonzept – seit 2005 verstärkt in andere Städte (insbesondere Erfurt) abgeflossen ist²².

Setzt man die durch eine Steigerung der Kaufkraftbindung zurück gewonnenen Umsätze i. H. von ca. 10,1 – 10,2 Mio. € ins Verhältnis zum Sollumsatz des Fachmarktzentruns (ca. 19,7 – 19,8 Mio. €), so wird deutlich, dass bereits rd. 51 % des benötigten Sollumsatzes abgedeckt würden. Hingegen müssten aber auch rd. 49 % des benötigten Sollumsatzes – abzüglich möglicher Streuumsätze von außerhalb des Einzugsgebietes – gegen die innerstädtischen Wettbewerber und die an dezentraler Stelle angesiedelten Betriebe in Gotha umverteilt werden.

Bei Ansetzung realistischer Flächenproduktivitäten können die allein durch Rückgewinnungsprozesse erreichten Umsätze in wirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächen umgerechnet werden. Demnach sind durch die im Rahmen einer Steigerung der Kaufkraftbindung generierten Umsätze folgende Verkaufsflächengrößen ökonomisch auslastbar (vgl. Tabelle 10):

²² Quelle: Stadt + Handel, Fortschreibung des Zentrenkonzeptes für den Einzelhandel und das Ladenhandwerk in Gotha; Stand 17.06.2011, Seite 29.

Tabelle 10: Ökonomisch auslastbare Verkaufsflächen in den projektrelevanten Sortimenten

Warengruppen	Umsatzpotenzial durch Erhöhung der Kaufkraftbindung im Mio. €	Flächenproduktivität in € / m ² VK	ökonomisch auslastbare Verkaufsfläche in m ²
Nahrungs- und Genussmittel	4,7	4.250	1.100
Drogeriewaren	2,5 – 2,6	4.000	640
Bekleidung	1,6	2.000	800
Schuhe	1,3	2.700	480

GMA-Berechnungen 2016, ca.-Werte gerundet

Aus Tabelle 10 ableitbar, reicht das aus der Kaufkraftrückholung generierte Potenzial nicht aus, um die Fläche rentabel bzw. ökonomisch zu bewirtschaften. Folglich sind Umsatzumverteilungswirkungen in den betrachteten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Bekleidung und Schuhe wahrscheinlich. Ihr Ausmaß und die daraus evtl. resultierenden städtebaulichen Folgewirkungen werden im nachfolgenden Kapitel erörtert.

2. Verträglichkeit des geplanten Fachmarktzentruns / Empfehlungen zur Modifikation des Flächenlayouts

Die Berechnungen zu den Möglichkeiten einer Steigerung der Kaufkraftbindung im angestammten Einzugsgebiet des Einzelhandels der Stadt Gotha haben gezeigt, dass – unter der Voraussetzung der Ansiedlung eines attraktiven Fachmarktzentruns – die durch eine erhöhte Kaufkraftbindung erzielbare Umsatz zur ökonomischen Auslastung der Verkaufsfläche in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Bekleidung und Schuhe nicht in vollem Umfang ausreicht. Somit sind Umsatzumverteilungen gegenüber dem Gothaer Einzelhandel zu erwarten. Ihre Höhe wird in den folgenden Abschnitten des Gutachtens modellhaft ermittelt und im Hinblick auf die ggf. zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen interpretiert. Hierbei ist klar zu unterscheiden zwischen Auswirkungen auf Einzelhandelsbetriebe, die in der Gothaer Einkaufsinnenstadt etabliert sind und solchen in autokundenorientierter Lage. Während die erstgenannten im Sinne des Bauplanungsrechts als „schutzwürdig“ zu klassifizieren sind, genießen die dezentral gelegenen Betriebe keinen Schutzstatus. Wenn diese Unternehmen im Gefolge der Ansiedlung des innerstädtischen Einkaufszentrums also nicht weitergeführt werden könnten, wäre dies als städtebaulich nicht relevant einzustufen.

In Tabelle 11 werden die in den projektrelevanten Branchen zu erwartenden Umsatzumverteilungen zunächst gegenüber dem Einzelhandel in der Gesamtstadt ermittelt. Die dargestellten Zahlen machen deutlich, dass in den Sortimentsbereichen **Bekleidung und Schuhe** mit einer Umverteilungsquote von 10 % bzw. 11 % gegenüber Anbietern der Gothaer Innenstadt der 10%-Abwägungswert der städtebaulichen Verträglichkeit rechnerisch knapp erreicht bzw. leicht überschritten wird.

Tabelle 11: Umsatzumverteilungswirkungen des geplanten Einkaufszentrums in Gotha

Branchen	Sollumsatz	Streuumsatz	Umsatz durch erhöhte Kaufkraftbindung	Umsatzumverteilung absolut	Umsatzumverteilung insgesamt ¹	Umsatzumverteilung ggü. Innenstadt
	in Mio. €				in %	
Nahrungs- und Genussmittel	8,5*	0,4	4,7	3,4	3	2 – 3
Drogeriewaren	3,2	0,2	2,5 – 2,6	0,4 – 0,5	4	6 – 7
Bekleidung	5,4	0,4	1,6 – 1,7	3,4	10	10
Schuhe	2,4	0,2	1,3	0,9	13 – 14	11

¹ Siehe Umsätze des Gothaer Einzelhandels insgesamt und des Gothaer Innenstadthandels in Tabelle 6. Die Umsatzumverteilungsquote errechnet sich durch Gegenüberstellung der Umsatzumverteilung absolut und der branchenbezogenen Gothaer Einzelhandelsumsätze.

* Umsätze mit Lebensmitteln.

GMA-Berechnungen 2016; Streuumsätze = Umsätze mit Kunden von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes (z. B. Pendler), ca.-Werte gerundet

In den anderen betrachteten Sortimentsbereichen liegen die errechneten Umsatzumverteilungen unterhalb der 10 %-Schwelle.

In den Sortimentsbereichen **Bekleidung** und **Schuhe** errechnet sich eine Umsatzumverteilungsquote von ca. 10 % bzw. 11 % gegenüber Anbietern in der Gothaer Innenstadt. Von der Umsatzumverteilung wären bei einer Realisierung des Fachmarktzentums v. a. die größeren Betriebe (u. a. Kaufhaus Moses, C+A, Charles Vögele, New Yorker, NKD, Deichmann, Quick-Schuh, Mayers Markenschuhe) betroffen. Diese Betriebe sind im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt von Gotha verortet. Mit Bezug auf die konkrete Standortlage des geplanten Fachmarktzentums ist darauf hinzuweisen, dass er sich auch in der Gothaer Innenstadt bzw. dem zentralen Versorgungsbereich befindet und somit hinsichtlich der Lagequalität gleichwertige Standortbedingungen aufweist. Vielmehr weisen die Bestandsbetriebe bessere Bedingungen für fußläufige Kundschaft auf, so dass die anderen Betriebe weiterhin zur Bedarfsdeckung aufgesucht werden. Somit sind bei einer Realisierung des Fachmarktzentums keine Betriebsschließungen anzunehmen. Aber selbst wenn es zur Schließung eines Bestandsbetriebes kommen würde, würde die Qualität bzw. Funktionalität des zentralen Versorgungsbereiches nicht eingeschränkt werden.

Insgesamt wäre mit Ansiedlung eines größeren Schuhmarktes somit von einer qualitativen Aufwertung des Angebotssektors in Gotha anzugehen. Im Sinne eines Sicherheitspuffers gegenüber den Schuhmärkten in der Innenstadt wäre jedoch modellhaft eine leichte Reduzierung der Fläche für den geplanten Schuhfachmarktes rechnerisch um etwa 100 m² dennoch zu empfehlen.

In der Gesamtbetrachtung ist – ungeachtet der möglichen Umsatzumverteilungen bei Ansiedlung von Textilfachmärkten und des Schuhmarktes – hervorzuheben, dass die Ansiedlung eines Fachmarktzentruns als städtebaulich verträglich zu klassifizieren ist, insbesondere, wenn berücksichtigt wird, dass die bereits im Zentrenkonzept der Fa. Stadt + Handel festgestellte absinkende Versorgungsbedeutung des Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrums auf ein angemessenes Niveau zurückgeführt werden kann.

VII. Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse

Die Potenzial- und Verträglichkeitsanalyse zur Frage der Ansiedlung eines in Gotha geplanten Fachmarktzentrum kommt zu folgenden wesentlichen Ergebnissen:

- /// In der Stadt Gotha ist die Ansiedlung eines innerstädtischen Fachmarktzentrum mit einer Gesamtverkaufsfläche von 6.500 m² vorgesehen. Das Nutzungskonzept sieht Verkaufsflächen in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Bekleidung und Schuhe sowie Kleinläden vor. Nach Angaben des Investors sollen in der Immobilie überwiegend Betriebe und Branchen angesiedelt werden, die in Gotha bisher noch nicht präsent oder unterrepräsentiert sind. Eine Verlagerung von in der Gothaer Innenstadt etablierten Fachgeschäften in das Einkaufszentrum ist nicht vorgesehen.
- /// Insgesamt beläuft sich der zur wirtschaftlichen Auslastung des geplanten Fachmarktzentrum notwendige Soll-Umsatz auf ca. 19,7 – 19,8 Mio. €.
- /// Der Standort des Fachmarktzentrum an der Gartenstraße befindet sich in integrierter Lage im nördlichen Bereich der Gothaer Innenstadt. Gemäß Zentrenkonzept der Stadt Gotha liegt das Grundstück innerhalb der Potenzialfläche Gartenstraße und damit innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum. Das Projekt stellt aus gutachterlicher Sicht somit prinzipiell einen geeigneten strategischen Ansatz zur Weiterentwicklung des Innenstadtzentrum dar.
- /// Im Rahmen der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes wurde festgestellt, dass die Kaufkraftbindung der Stadt Gotha im überörtlichen Einzugsgebiet allein seit 2005 um zurückgegangen ist. Weiterhin gaben bei einer Passantenbefragung 2014 rd. 30 % der Kunden an, beim Einkauf in Gotha bestimmte Artikel und Angebote zu vermissen. Die im Rahmen vorliegender Untersuchung durchgeführte repräsentative Haushaltsbefragung im Landkreis Gotha ergänzt diese Erkenntnisse des Zentrenkonzeptes insofern, als in den Sortimentsbereichen Elektrowaren, Sport, Bekleidung und Schuhe hohe Kaufkraftabflüsse in die Landeshauptstadt Erfurt festgestellt wurden. Gleichzeitig gab ein Drittel der Menschen im Landkreis Gotha an, häufiger in Gotha einkaufen zu wollen, wenn in der Innenstadt ein attraktives Einkaufszentrum vorhanden wäre.
- /// Die Berechnungen zu den Umsatzleistungen des Gothaer Einzelhandels in den verschiedenen Warenbereichen zeigen, dass für ein Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrum zu niedrige Kaufkraftbindungen erreicht werden. Die Etablierung eines attraktiven Fachmarktzentrum ist in diesem Zusammenhang sicherlich eine geeignete Maßnahme, die Attraktivität des Einzelhandelsstandortes maßgeblich zu erhöhen und Teile der abfließenden Kaufkraft wieder zurück zu gewinnen. Bei Ansiedlung

eines leistungsfähigen und attraktiven Fachmarktzentrum hält die GMA eine Steigerung der Kaufkraftbindung in den projektrelevanten Warengruppen für realistisch.

Im Zuge einer Steigerung der Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet können durch das geplante Einkaufszentrum Umsätze in Höhe von ca. 10,1 – 10,2 Mio. € generiert werden. Setzt man diesen Wert ins Verhältnis zum Sollumsatz des Einkaufszentrums (ca. 19,7 – 19,8 Mio. €) wird deutlich, dass ca. 51 % der benötigten Umsätze abgedeckt werden.

- /// In den Warenbereichen Bekleidung und Schuhe resultieren aus den Ansiedlungsvorhaben Umsatzumverteilungen gegenüber dem Einzelhandelsbestand in Gotha. Sie liegen mit ca. 10 % (Textilien/Bekleidung) bzw. 11 % (Schuhe) gegenüber Anbietern im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt auf Höhe des Schwellenwertes der städtebaulichen Verträglichkeit von 10 %. Es ist jedoch festzuhalten, dass die in der Innenstadt ansässigen Bekleidungsanbieter und Schuhgeschäfte bzw. -märkte von Umsatzumverteilungswirkungen betroffen wären, allerdings weisen sie einen Standortvorteil für fußläufige Kundschaft gegenüber dem Fachmarktzentrum auf. Somit werden die in der Innenstadt ansässigen Betriebe auch weiterhin zur Bedarfsdeckung aufgesucht werden. Bei Etablierung von Textilfachmärkten und eines Schuhmarktes im geplanten Fachmarktzentrum tritt auch selbst bei Abschmelzung eines Betriebes keine Verschlechterung der Versorgungssituation in der Gothaer Innenstadt ein; vielmehr ist von einer Aufwertung des Angebotes auszugehen.
- /// Im Sinne eines Sicherheitspuffers gegenüber den Schuhmärkten in der Innenstadt wäre jedoch modellhaft eine leichte Reduzierung der Fläche für den geplanten Schuhfachmarktes rechnerisch um etwa 100 m² dennoch zu empfehlen.
- /// In der Gesamtbetrachtung ist die Ansiedlung des geplanten Fachmarktzentrum in der Gothaer Innenstadt positiv zu bewerten. Zwar wird es bei Realisierung des Vorhabens in den Sortimentsbereichen Bekleidung und Schuhe zu Umsatzumverteilungen mit evtl. städtebaulichen Auswirkungen kommen, die Versorgungsqualität in der Innenstadt leidet hierunter jedoch nicht. Zudem ist von einer verbesserten Zentralitätswirkung und einem generell erhöhten Kundenaufkommen in der Innenstadt auszugehen.

Verzeichnisse	Seite
Kartenverzeichnis	
Karte 1: Lage des geplanten Fachmarktzentruns lt. Bebauungsplan	12
Karte 2: Einzugsgebiet des geplanten Fachmarktzentruns in Gotha	16
Karte 3: Projekterrelevante Wettbewerbssituation in Gotha	23
Tabellenverzeichnis	
Tabelle 1: Sollumsatz des geplanten Fachmarktzentruns in Gotha	13
Tabelle 2: Einwohner im Einzugsgebiet des geplanten Fachmarktzentruns	17
Tabelle 3: Einwohner im Einzugsgebiet des geplanten Fachmarktzentruns	17
Tabelle 4: Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet des geplanten Fachmarktzentruns in Gotha	19
Tabelle 5: Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet des geplanten Fachmarktzentruns 2020 in Gotha	19
Tabelle 6: Projektrelevanter Einzelhandelsbestand in Gotha	22
Tabelle 7: Umsätze und Marktanteile des Gothaer Einzelhandels in den projektrelevanten Sortimenten	24
Tabelle 9: Aktuelle Marktanteile in Gotha und seinem überörtlichen Einzugsgebiet	30
Tabelle 10: Umsatzausweitung durch eine Erhöhung der Marktanteile in den projektrelevanten Warengruppen	31
Tabelle 11: Ökonomisch auslastbare Verkaufsflächen in den projektrelevanten Sortimenten	32
Tabelle 12: Umsatzumverteilungswirkungen des geplanten Einkaufszentrums in Gotha	33