

**Verlagerung (inkl. Verkaufsflächenerweiterung) eines Dänischen Bettenlagers an den Standort Stieler Straße/Encker Straße
- Stellungnahme zur städtebaulichen, landesplanerischen und versorgungsstrukturellen Verträglichkeit -**

Im Auftrag:

Krippendorf GbR

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhler

Dipl.-Ing. Nina Droletz

Dortmund, 10. September 2015

Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR

Huckarder Straße 12
44147 Dortmund
fon 0 231. 8 62 68 90
fax 0 231. 8 62 68 91

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
fon 0 721. 14 51 22 62
fax 0 721. 14 51 22 63

Markt 9
04109 Leipzig
fon 0341.92723942
fax 0341.92723943

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

In Gotha ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts (Vollsortimenter, rd. 1.500 m² Verkaufsfläche) auf dem Grundstück im Eckbereich Stieler Straße/Encker Straße geplant. Zudem wurde ursprünglich die Erweiterung und Verlagerung eines Elektronikfachmarkts an diesen Standort in Erwägung gezogen. Dieses Vorhaben wird jedoch nicht weiterverfolgt.

Stattdessen sieht die aktuelle Planung die Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung (Zielgröße rd. 1.200 m² VKF) eines gegenwärtig am Sonderstandort Gewerbegebiet Süd (vgl. Stadt + Handel 2011: S. 110) ansässigen Dänischen Bettenlagers vor.

Der Planstandort ist gem. *Fortschreibung des Zentrenkonzeptes für den Einzelhandel und das Ladenhandwerk in Gotha* (Stadt + Handel 2011) kein prioritärer Ansiedlungsstandort für die Ansiedlung von großflächigem nicht zentrenrelevantem Einzelhandel; eine Verkaufsfläche von bis zu 800 m² wäre vollumfänglich konform zum Zentrenkonzept. Eine darüber hinausgehende Verkaufsfläche ist in besonderem Maße hinsichtlich der Erfordernis und der Auswirkungen abzuwägen.

Bei der geplanten Verkaufsfläche handelt es sich um eine moderate Überschreitung der konzeptkonformen Verkaufsfläche. Das Hauptsortiment Möbel ist ein nicht zentrenrelevantes Sortiment gem. Zentrenkonzept Gotha (vgl. Stadt + Handel 2011: S. 118 – 121) und somit grundsätzlich auch an Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche möglich.

Unter Berücksichtigung dieser Ausgangslage in Gotha wird in der vorliegenden Stellungnahme eine Bewertung der tatsächlichen absatzwirtschaftlichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Planvorhabens Dänisches Bettenlager vorgenommen. Hierbei wird geprüft, welche konkreten Auswirkungen auf die lokalen Standort- und Versorgungsstrukturen durch das Vorhaben resultieren.

Da davon auszugehen ist, dass das Baurecht am Altstandort weiterhin bestehen bleibt, wird im Sinne eines Worst Case-Ansatzes das Planvorhaben im Folgenden hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen als Neuansiedlung betrachtet.

2 Planvorhaben Dänisches Bettenlager

Das Dänische Bettenlager an der Stieler Straße/Encker Straße soll zukünftig eine Verkaufsfläche von rd. 1.200 m² umfassen. Die Verkaufsflächenaufteilung auf die unterschiedlichen Sortimente stellt sich wie folgt dar.

Tabelle 1: Flächenprogramm des Planvorhabens Dänisches Bettenlager

Warengruppe	VKF in m ²	Anteil in %	Zentrenrelevanz gem. Zentrenkonzept Gotha
Möbel	915	76	nicht zentrenrelevant (Summe 91 %)
Bettwaren	157	13	
Sonstige <u>nicht</u> zentrenrelevante Sortimente (insb. Teppiche, Leuchten/Lampen, Baumarkt- und Gartenartikel)	15	1	
Haus-/Bett-/Tischwäsche	45	4	zentrenrelevant (Summe 9 %)
Hausrat	36	3	
Heimtextilien/Gardinen	12	1	
Sonstige zentrenrelevante Sortimente (insb. Wohneinrichtungsbedarf, Spielwaren, Meterware, Camping)	20	2	
Gesamt*	1.200	100	-

Quelle: Angaben des Vorhabenträgers

* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Der überwiegende Verkaufsflächenanteil des Planvorhabens Dänisches Bettenlager entfällt auf nicht zentrenrelevante Sortimente gem. Zentrenkonzept Gotha (vgl. Stadt + Handel 2011: S. 118 – 121). Hierbei stellt das Sortiment Möbel mit rd. 76 % der Verkaufsfläche den eindeutigen Verkaufsflächenschwerpunkt dar. Die zentrenrelevanten Sortimente umfassen einen Verkaufsflächenanteil von rd. 9 %.

3 Einordnung des Planvorhabens (Fokus: Hauptsortiment Möbel, zentrenrelevante Randsortimente)

3.1 Aktuelle Ausgangslage in Gotha

- Die **Einwohnerzahl** in Gotha aktuell liegt bei 44.855 (Stand 12/2014, vgl. Stadt Gotha 2014) und stellt sich im Zeitverlauf stabil dar (rd. 44.650 im Jahr 2009, vgl. Stadt Gotha 2009).
- Die **Kaufkraft** je Einwohner in der Warengruppe Möbel ist im selben Zeitraum von 235 auf 256 Euro angestiegen (vgl. IFH 2008/2015). Somit liegt die Kaufkraft in der Warengruppe Möbel in Gotha insgesamt bei aktuell rd. 11,5 Mio. Euro (2009: 10,5 Mio. Euro). Insgesamt stellt sich das Kaufkraftniveau jedoch im Vergleich zum Bundesdurchschnitt als unterdurchschnittlich dar.
- Gemäß der Fortschreibung des *Zentrenkonzeptes für den Einzelhandel und das Ladenhandwerk in Gotha* (Stadt + Handel 2011) werden in der Warengruppe Möbel auf einer Verkaufsfläche von rd. 11.860 m² insgesamt rd. 14,0 Mio. Euro umgesetzt (Werte inkl. Bestandsbetrieb Dänisches Bettenlager). Unter Berücksichtigung der oben dargestellten Kaufkraftsteigerung um rd. 10 % ist auch von einer Steigerung des **Bestandsumsatzes** in der Warengruppe Möbel auszugehen (rd. 15,4 Mio. Euro).
- Die Warengruppe Möbel wird in Gotha in einer Vielzahl von Fachmärkten/-geschäften angeboten, welche ganz überwiegend außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in Gotha liegen (rd. 90 % der Verkaufsfläche). Die größten Anbieter sind die Möbelfachmärkte Roller am Sonderstandort Gewerbegebiet Süd und MöbelmarktGotha.
- Die im Rahmen des Zentrenkonzeptes Gotha ermittelte **Zentralität** (Umsatz-Kaufkraft-Relation) in der Warengruppe Möbel lag bei rd. 133 % (Stand 2011), d. h. das Kaufkraftzuflüsse nach Gotha verzeichnet werden konnten. Dieser Wert ist auch gegenwärtig anzunehmen.
- Der **absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen** (vgl. Stadt + Handel 2011: S. 81) in Gotha weist für die Warengruppe Möbel, unter Berücksichtigung der landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesenen Versorgungsfunktion, bis 2020 ein Verkaufsflächenpotenzial von rd. 2.500 m² auf.
- Die bundesdurchschnittliche **Flächenproduktivität** für das Dänische Bettenlager lag im Jahr 2012 bei rd. 1.500 Euro/ m² VKF (vgl. EHI 2013).
- Die Entwicklung im Möbeleinzelhandel ist darüber hinaus durch eine stetige Erweiterung der Verkaufsflächen gekennzeichnet. Die Verkaufsfläche des Planvorhabens ist in diesem Marktumfeld als gering zu bewerten.

- Gleichzeitig stellt die Entwicklung des Online Handels den Möbele Einzelhandel vor besondere Herausforderungen. Die Online Umsätze im Bereich Möbel sind seit Erstellung des Einzelhandelskonzepts stetig angestiegen. Der stationäre Einzelhandel ist derzeit angehalten die eigene Attraktivität bspw. durch eine Verschmelzung der Vertriebskonzepte, gleichzeitig aber auch durch attraktive und kundenfreundliche Ladengestaltung zu erhalten. Auch die Kundennähe gewinnt dabei an Bedeutung.
- In diesem Kontext ist sicherlich auch der im Projektverlauf gestiegene Verkaufsflächenanspruch der Fa. Dänisches Bettenlager zu sehen, die im zu untersuchenden Konzept (1.200 m² Verkaufsfläche, integrierte Lage) die vorgenannten Ansprüche erfüllen könnte.
- Vor diesem Hintergrund erachtet Stadt + Handel für einen nicht zentrenrelevanten Betrieb eine begründete und hier auch allenfalls geringfügige Abweichung vom Einzelhandelskonzept als dann begründbar, wenn die Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in Gotha gering und nicht negativ sind.

3.2 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Verträglichkeit des Planvorhabens

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für die Stadt Gotha und den Mikrostandort (s. Kapitel 3.1) werden die zu erwartenden Flächenproduktivitäten des Planvorhabens Dänisches Bettenlager abgeleitet. Unter Beachtung der dargelegten aktuellen Ausgangslage in Gotha ist davon auszugehen, dass das Planvorhaben eine Flächenproduktivität von 1.200 bis maximal 1.500 Euro/ m² VKF (städtebaulicher Worst Case) erreichen wird.

Es ergeben sich somit nachfolgend dargestellte sortimentspezifische Umsätze in Spannweiten (Moderate und Worst Case):

Tabelle 2: Umsatzprognose des Planvorhabens Dänisches Bettenlager

Warengruppe	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro
Möbel	1.200 – 1.500	1,1 – 1,4
Bettwaren		0,2 – 0,3
Sonstige <u>nicht</u> zentrenrelevante Sortimente (insb. Teppiche, Leuchten/Lampen, Baumarkt- und Gartenartikel)		
Haus-/Bett-/Tischwäsche		
Hausrat		
Heimtextilien/Gardinen		0,1 – 0,2
Sonstige zentrenrelevante Sortimente (insb. Wohneinrichtungsbedarf, Spielwaren, Meterware, Camping)		
Gesamt*		1,4 – 1,8

Quelle: Flächenproduktivität, Umsatzprognose: laufende Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur; Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet;
* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für das Planvorhaben Dänisches Bettenlager ein perspektivischer Jahresumsatz von 1,4 – 1,8 Mio. Euro prognostiziert. Rund 1,1 – 1,4 Mio. Euro entfallen hiervon auf das Hauptsortiment Möbel; rd. 0,1 – 0,2 entfallen auf die angebotenen zentrenrelevanten Randsortimente.

Hauptsortiment Möbel

Bereits gegenwärtig ist ein Kaufkraftzufluss in der Warengruppe Möbel nach Gotha festzustellen (Zentralität rd. 133 %). Da das Dänische Bettenlager bereits in Gotha ansässig und somit in den Angebotsstrukturen etabliert ist/war, werden sich die resultierenden Umsatzumverteilungen überwiegend auf die Bestandsstrukturen in Gotha selbst konzentrieren. Somit ist die Stadt Gotha als Untersuchungsraum hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen zu definieren.

Die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Verträglichkeit des Planvorhabens in der Warengruppe Möbel ist wie folgt zu bewerten:

- Im Vergleich zum bisherigen sortimentspezifischen Bestandsumsatz in Gotha (rd. 15,4 Mio. Euro) ist der vorhabenbedingte Zuwachs (+ 1,1 – 1,4 Mio. Euro) als untergeordnet zu bewerten.

- Auch bei einer vollständigen Umsatzumverteilung in der Warengruppe Möbel zu Lasten der Angebotsstandorte in Gotha liegen die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in einem Bereich, welcher keine Betriebsaufgaben erwarten lässt (prozentuale Umsatzumverteilung maximal 9 %). Realistischerweise dürfte aber ein Anteil der Umsatzumverteilungen auch auf Umlandkommunen entfallen, so dass die Umsatzumverteilungen in Gotha 7 % letztendlich nicht überschreiten werden. Die Umsatzumverteilungen entfallen auf eine Vielzahl an Einzelstandorten, die ganz überwiegend außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in Gotha liegen.
- Insbesondere betroffen ist der Möbelfachmarkt Roller sowie der ggf. nachgenutzte Altstandort des Planvorhabens am Sonderstandort Gewerbegebiet Süd. Der Sonderstandort Süd ist die zweitgrößte Einzelhandelsagglomeration (nach dem Innenstadtzentrum) in Gotha. Der Standort ist gekennzeichnet durch Kopplungspotenziale mit weiteren Einzelhandelsbetrieben in unterschiedlichen Sortimentsbereichen sowie eine gute verkehrliche Erreichbarkeit. Insofern ist von vorhabenbedingten Marktaufgaben an diesem Standort nicht auszugehen.
- Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen gem. Einzelhandelskonzept zeigt darüber hinaus, dass ein zusätzliches Ansiedlungspotenzial in der Warengruppe Möbel in Gotha vorhanden ist. Die geplante Verkaufsfläche von 915 m² liegt deutlich unterhalb des ausgewiesenen Verkaufsflächenpotenzials von 2.500 m². Die Stadt Gotha weist wie bereits dargestellt eine stabile Einwohnerentwicklung sowie eine positive Entwicklung des Kaufkraftpotenzials auf (im Einzelhandelskonzept wurde eine negative bzw. stagnierende Entwicklung berücksichtigt), so dass der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen als eher zurückhaltend zu bewertend ist.

Insofern sind in der Zusammenschau im Hauptsortiment Möbel städtebaulich oder versorgungsstrukturell negative Auswirkungen durch das Planvorhaben Dänisches Bettenlager – trotz der Großflächigkeit – nicht zu erwarten.

Zentrenrelevante Randsortimente

Die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Verträglichkeit des Planvorhabens in den zentrenrelevanten Randsortimenten ist wie folgt bewerten:

- In den zentrenrelevanten Randsortimenten liegt der Vorhabenumsatz bei insgesamt 0,1 – 0,2 Mio. Euro und verteilt sich auf unterschiedliche Sortimente (s. Tabelle 1). Bezogen auf Einzelsortimente werden Umsatzwerte von deutlich weniger als 0,1 Mio. Euro prognostiziert.

- Im Vergleich zu den Bestandsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen in Gotha (rd. 34.000 m²) ist die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Randsortimente (Planung: 113 m²) als deutlich untergeordnet einzuschätzen (Relation: < 0,04 %).
- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen betreffen darüber hinaus auch die Angebotsstrukturen in systemähnlichen Wettbewerbern (bspw. Roller, Matratzen Outlet), welche außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in Gotha liegen.

Insofern sind auch bezogen auf die zentrenrelevanten Randsortimente städtebauliche spürbare oder gar negative Auswirkungen durch das Planvorhaben Dänisches Bettenlager nicht zu erwarten.

3.3 Einordnung des Planvorhabens in die landesplanerischen Vorgaben

Hinsichtlich Einzelhandelsgroßprojekten werden im Landesentwicklungsprogramm (LEP) Thüringen 2025 die folgenden Ziele und Grundsätze formuliert (vgl. Freistaat Thüringen 2011: S. 37). Unter Einzelhandelsgroßprojekten werden Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher i. S. d. § 11 BauNVO, einschließlich Agglomerationen, verstanden:

- Die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten ist nur in Zentralen Orten höherer Stufe zulässig (**Konzentrationsgebot**). In Grundzentren sind Einzelhandelsgroßprojekte nur dann zulässig, wenn sie zur Sicherung der Grundversorgung erforderlich sind.
- Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten soll sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen (**Kongruenzgebot**). Als räumlicher Maßstab gelten insbesondere die mittelzentralen Funktionsräume.
- Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Orte dürfen durch eine Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt werden (**Beeinträchtungsverbot**).
- 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**).

Für das in Rede stehenden Planvorhaben (Dänisches Bettenlager) kann eine Kongruenz mit den Zielen und Grundsätzen des LEP Thüringen 2025 festgestellt werden.

- Die Stadt Gotha ist als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums festgelegt. Die Ansiedlung des in Rede stehenden Planvorhabens entspricht der Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums (Daseinsvorsorge mit in der Regel überregionaler Bedeutung).

→ **Konzentrationsgebot erfüllt**

- Die Stadt Gotha übernimmt als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums eine Versorgungsfunktion auch für umliegende Städte und Gemeinden (mittelzentrale Funktionsräume).

→ **Kongruenzgebot erfüllt**

- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens Dänisches Bettenlager sind insbesondere zu Lasten der Angebotsstandorte in Gotha zu erwarten. In der Zusammenschau resultieren hieraus sowohl bezogen auf das Hauptsortiment Möbel als auch auf die zentrenrelevanten Randsortimente keine städtebaulich oder versorgungsstrukturell negative Auswirkungen.

→ **Beeinträchtungsverbot erfüllt**

- Der Vorhabenstandort im Kreuzungsbereich der Stieler Straße mit der Encker Straße ist als städtebaulich integriert zu beschreiben und verfügt über eine angemessene Anbindung an den ÖPNV.

→ **Integrationsgebot erfüllt**

4 Fazit

Der Planstandort ist gem. *Fortschreibung des Zentrenkonzeptes für den Einzelhandel und das Ladenhandwerk in Gotha* (Stadt + Handel 2011) kein prioritärer Ansiedlungsstandort für die Ansiedlung von großflächigem nicht zentrenrelevantem Einzelhandel; eine Verkaufsfläche von bis zu 800 m² wäre vollumfänglich konform zum Zentrenkonzept. Eine darüber hinausgehende Verkaufsfläche ist in besonderem Maße hinsichtlich der Erfordernis und der Auswirkungen abzuwägen.

Bei der geplanten Verkaufsfläche handelt es sich um eine moderate Überschreitung der konzeptkonformen Verkaufsfläche. Das Hauptsortiment Möbel ist ein nicht zentrenrelevantes Sortiment gem. Zentrenkonzept Gotha (vgl. Stadt + Handel 2011: S. 118 – 121) und somit grundsätzlich auch an Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche möglich.

Im Hinblick auf aktuelle Strukturentwicklungen im Möbeleinzelhandel ist zu beachten:

- Die Entwicklung im Möbeleinzelhandel ist durch eine stetige Erweiterung der Verkaufsflächen gekennzeichnet. Die Verkaufsfläche des Planvorhabens ist in diesem Marktumfeld als gering zu bewerten.
- Gleichzeitig stellt die Entwicklung des Online Handels den Möbeleinzelhandel vor besondere Herausforderungen. Die Online Umsätze im Bereich Möbel sind seit Erstellung des Einzelhandelskonzepts stetig angestiegen. Der stationäre Einzelhandel ist derzeit angehalten die eigene Attraktivität bspw. durch eine Verschmelzung der Vertriebskonzepte, gleichzeitig aber auch durch attraktive und kundenfreundliche Ladengestaltung zu erhalten. Auch die Kundennähe gewinnt dabei an Bedeutung.
- In diesem Kontext ist sicherlich auch der im Projektverlauf gestiegene Verkaufsflächenanspruch der Fa. Dänisches Bettenlager zu sehen, die im zu untersuchenden Konzept (1.200 m² Verkaufsfläche, integrierte Lage) die vorgenannten Ansprüche erfüllen könnte.
- Vor diesem Hintergrund erachtet Stadt + Handel für einen nicht zentrenrelevanten Betrieb eine begründete und hier auch allenfalls geringfügige Abweichung vom Einzelhandelskonzept als dann begründbar, wenn die Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in Gotha gering und nicht negativ sind.

Diesbezüglich wurde folgendes festgestellt:

- Auch bei einer vollständigen Umsatzumverteilung in der **Warengruppe Möbel** zu Lasten der Angebotsstandorte in Gotha liegen die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in einem Bereich, welcher keine Betriebsaufgaben erwarten lässt (prozentuale Umsatzumverteilung maximal 9 %). Realistischerweise dürfte aber ein Anteil der Umsatzumverteilungen auch auf Umlandkommunen entfallen, so dass die Umsatzumverteilungen in Gotha 7 % letztendlich nicht überschreiten werden. Die Umsatzumverteilungen entfallen auf eine Vielzahl an Einzelstandorten, die ganz überwiegend außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in Gotha liegen.
- Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen gem. Einzelhandelskonzept zeigt darüber hinaus, dass ein zusätzliches Ansiedlungspotenzial in der Warengruppe Möbel in Gotha vorhanden ist. Die geplante Verkaufsfläche von 915 m² liegt deutlich unterhalb des ausgewiesenen Verkaufsflächenpotenzials von 2.500 m². Die Stadt Gotha weist wie bereits dargestellt eine stabile Einwohnerentwicklung sowie eine positive Entwicklung des Kaufkraftpotenzials auf (im Einzelhandelskonzept wurde eine negative bzw. stagnierende Entwicklung berücksichtigt), so dass der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen als eher zurückhaltend zu bewertend ist.
- In den **zentrenrelevanten Randsortimenten** liegt der Vorhabenumsatz bei insgesamt 0,1 – 0,2 Mio. Euro und verteilt sich auf unterschiedliche Sortimente (s. Tabelle 1). Bezogen auf Einzelsortimente werden Umsatzwerte von deutlich weniger als 0,1 Mio. Euro prognostiziert.
- Im Vergleich zu den Bestandsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen in Gotha (rd. 34.000 m²) ist die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Randsortimente (Planung: 113 m²) als deutlich untergeordnet einzuschätzen (Relation: < 0,04 %).
- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen betreffen darüber hinaus auch die Angebotsstrukturen in systemähnlichen Wettbewerbern (bspw. Roller, Matratzen Outlet), welche außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in Gotha liegen.

In Zusammenschau der allgemeinen Entwicklungstrends im Möbeleinzelhandel sowie der für Gotha dargestellten Auswirkungen (s. o.) erachtet Stadt + Handel für das nicht zentrenrelevante Planvorhaben Dänisches Bettenlager eine i.d.F. geringfügige Abweichung vom Einzelhandelskonzept als begründbar. Anstatt i.d.R. 800 m² könnten somit hier begründeter Weise 1.200 m² Verkaufsfläche zugelassen werden, ohne die Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzepts zu konterkarieren.