

**Städtebauliche und raumordnerische
Verträglichkeitsanalyse
für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts so-
wie eines Getränkefachmarkts
(Gotha, Stielerstraße/ Enckestraße)
- inkl. Ersteinschätzung zur Verlagerung Däni-
sches Bettenlager -**



Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhler
Dipl.-Ing. Nina Droletz

Dortmund, 18. März 2015

Im Auftrag von:

Krippendorf GbR

in enger Abstimmung der Arbeiten mit der Stadt Gotha

Auftragnehmer

Stadt + Handel

Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR

Hörder Hafenstraße 11
44263 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

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	ii
1 Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2 Methodik	3
3 Räumliche Rahmenbedingungen	6
3.1 Stadt Gotha	6
3.2 Vorhabenstandort Stielstraße/ Enckestraße	7
4 Markt- und Standortanalyse	9
4.1 Wettbewerbssituation und Ableitung des Einzugsbereich/ Untersuchungsraums	9
4.2 Angebotsanalyse	13
4.3 Nachfrageanalyse	15
4.4 Zentralitäten und absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen	16
4.5 Zusammenfassende Bewertung der relevanten angebotsseitigen, nachfrageseitigen und städtebaulichen Strukturen	18
5 Projektdaten	19
6 Auswirkungsanalyse	21
6.1 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen des in Rede stehenden Planvorhabens	21
6.2 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und sonstige Angebotsstrukturen des in Rede Planvorhabens unter Berücksichtigung der Entwicklungen im Rahmen einer innerstädtischen Einkaufszentrumsplanung	24
6.3 Einordnung der Planvorhaben in das Einzelhandelskonzept der Stadt Gotha (Stadt + Handel 2011)	27
6.4 Einordnung in die landesplanerischen Vorgaben	29
7 Ersteinschätzung Dänisches Bettenlager	31
8 Zusammenfassung und Empfehlungen	35
Anhang	I
Abbildungsverzeichnis	IV
Tabellenverzeichnis	V
Literatur und sonstige Quellen	VI

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	.....	Absatz
B	.....	Bundesstraße
BAB	.....	Bundesautobahn
BauGB	.....	Baugesetzbuch
BauNVO	.....	Baunutzungsverordnung
BGF	.....	Bruttogeschosfläche
bspw.	.....	beispielsweise
BVerfG	.....	Bundesverfassungsgericht
bzw.	.....	beziehungsweise
d. h.	.....	das heißt
EW	.....	Einwohner
ggf.	.....	gegebenenfalls
i. d. R.	.....	in der Regel
inkl.	.....	inklusive
i. S. v.	.....	im Sinne von
km ²	.....	Quadratkilometer
L	.....	Landesstraße
m	.....	Meter
m ²	.....	Quadratmeter
max.	.....	maximal
Mio.	.....	Millionen
MIV	.....	motorisierter Individualverkehr
NuG	.....	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
NVZ	.....	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	.....	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	.....	Oberverwaltungsgericht
rd.	.....	rund
S.	.....	Seite
s.	.....	siehe
siL	.....	städtebaulich integrierte Lage
u. a.	.....	unter anderem
v. a.	.....	vor allem
VG	.....	Verwaltungsgericht
VGH	.....	Verwaltungsgerichtshof
vgl.	.....	vergleiche
v. H.	.....	von Hundert
VKF	.....	Verkaufsfläche
VV	.....	Verwaltungsvorschrift
ZVB	.....	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	.....	zum Beispiel
z. T.	.....	zum Teil

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

In Gotha ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts geplant. Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um ein Grundstück im Eckbereich Stielerstraße/ Enckestraße in städtebaulich integrierter Lage. Geplant sind ein Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.350 m² zzgl. rd. 50 m² für einen Backshop (in der Summe somit rd. 1.400 m² Verkaufsfläche) sowie ein Getränkefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von rd. 400 m².¹ Das Vorhaben wird damit die Schwelle zur Großflächigkeit (800 m² VKF/ 1.200 m² BGF) überschreiten, so dass gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Entwicklung und Funktion von zentralen Versorgungsbereichen oder Nahversorgungsstrukturen nicht auszuschließen sind.

Darüber hinaus wird folgende Entwicklung im Rahmen einer innerstädtischen Einkaufszentrumsplanung („Residenz-Galerie“) in die Betrachtungen eingestellt:

- Erweiterung und Verlagerung des vor Ort bestehenden Lebensmittelmarkts (Erweiterung der Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel um rd. 1.000 m²).

Im Rahmen der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse soll demnach überprüft werden,

- ob negative Auswirkungen auf den Bestand und/ oder die Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und/ oder der zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in Nachbargemeinden zu erwarten sind;
- ob und inwiefern eine Kongruenz mit der *Fortschreibung des Zentrenkonzepts für den Einzelhandel und das Ladenhandwerk in Gotha* (Stadt + Handel 2011; im Folgenden Einzelhandelskonzept der Stadt Gotha genannt) gegeben ist;
- ob die Kongruenz zu den raumordnerischen Normen gegeben ist.

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens zu untersuchen und die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit zu bewerten. Für das Vorhaben sind somit der Nachweis der Kongruenz zum Einzelhandelskonzept der Stadt Gotha (Stadt + Handel 2011), der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sowie der Nachweis der landesplanerischen Verträglichkeit gemäß LEP Thüringen 2025 zu prüfen. Im Ergebnis erhält der Auftraggeber eine fachlich fundierte und empirisch abgesicherte Entscheidungsbasis für das weitere Planverfahren und die kommunale Abwägung bezüglich der in Rede stehenden Vorhabenplanung.

Zudem wird die Verlagerung eines – sich bisher am Sonderstandort Gewerbegebiet Süd in nicht integrierter Lage befindlichen – Dänischen Bettenlagers an den Standort in Erwägung

¹ Das Planvorhaben hat sich im Verlauf der Projektarbeit konkretisiert. Die ursprüngliche Planung sah neben der Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts weitere Fachmärkte (u. a. mit zentrenrelevantem Hauptsortiment) vor; dieses wird jedoch nicht weiterverfolgt. Ergänzt werden soll der Lebensmittel- bzw. Getränkefachmarkt nun durch ein Dänisches Bettenlager (als Verlagerung innerhalb des Stadtgebiets, s. hierzu Kapitel 7).

gezogen. Unter Berücksichtigung der Ausgangslage in Gotha sowie insbesondere vor dem Hintergrund der Zielstellungen der *Fortschreibung des Zentrenkonzepts für den Einzelhandel und das Ladenhandwerk in Gotha* (Stadt + Handel 2011) wird eine Ersteinschätzung der Verträglichkeit der Verlagerung des Dänischen Bettenlagers vorgenommen.

2 Methodik

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

Einzelhandelsbestandserhebung

Die wesentlichen empirischen Arbeitsschritte der Bestandserhebung der untersuchungsrelevanten Sortimente sowie der städtebaulichen Bewertung der zentralen Versorgungsbereiche in Gotha sind durch Stadt + Handel im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Gotha (Stadt + Handel 2011) erfolgt. Aktuelle Entwicklungen wurden mit der Stadt Gotha abgestimmt und fließen in das Gutachten mit ein.

Untersuchungsrelevant im Sinne der in Kapitel 1 dargestellten Zielsetzungen der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse ist insbesondere die Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel**. Die potenziell resultierenden Auswirkungen in den weiteren Randsortimenten des Lebensmittelmarktes, u. a. Drogeriewaren, werden absatzwirtschaftlich sehr gering/ kaum nachweisbar sein und aus gutachterlicher Sicht ohne städtebauliche Relevanz bleiben.

Die Gesamtverkaufsfläche (VKF), differenziert nach innen und außen liegender VKF, sowie die sortimentspezifischen Verkaufsflächen der untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppen werden detailliert erfasst. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04) vom November 2005 fand im Rahmen der Bestandserhebung Anwendung.

Umsatzschätzung

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wurde im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Gotha (Stadt + Handel 2011) eine Umsatzschätzung² der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente in der Stadt Gotha durchgeführt.

Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe in Gotha sowie für die Umsatzprognose der in Rede stehenden Betriebsansiedlung bilden:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. handelsdaten.de, Factbook Einzelhandel),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum und
- konkrete Standort- und Betriebsrahmenbedingungen vor Ort.

² Sämtliche Umsatzangaben und Flächenproduktivitäten in diesem Bericht verstehen sich als Bruttoangaben per anno.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2012 für die Stadt Gotha (vgl. IfH 2012) und auf von der Kommune veröffentlichten Einwohnerzahlen.

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche des Einzelhandelskonzepts der Stadt Gotha (Stadt + Handel 2011) herangezogen. Die Innenstädte und städtischen Nebenzentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP Thüringen.

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

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Einordnung der Ergebnisse der Umsatzumverteilung

Die Ermittlung der durch das Planvorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein zentraler Analyseschritt des vorliegenden Verträglichkeitsgutachtens. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt anhand von Spannweiten (moderate und worst case), die jeweils unterschiedliche Grundannahmen als Gegenstand haben. 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 Vorhaben.

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).

Die durch das Planvorhaben branchenspezifisch zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die wettbewerbsrelevanten Betriebe nach städtebaulichen Lagen im Untersuchungsraum differenziert aufbereitet. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche sowie für die relevanten Standorte sonstiger städtebaulicher Lagen im dargestellten Untersuchungsraum jeweils in Spannweiten dargestellt und mit den bewerteten Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft. Dadurch werden die Auswirkungen anhand spezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines städtebaulichen worst case.

Die Bewertung der Umsatzumverteilungswerte erfolgt auch vor dem Hintergrund der Zentrenrelevanz und der konkreten Einzelhandelsstruktur der untersuchungsrelevanten Sortimente vor Ort gemäß Gothaer Sortimentsliste (vgl. Stadt + Handel 2011: S. 118 – 121). Insbesondere auch im Hinblick auf das Gothaer Innenstadtzentrum ist dies aus Sicht von Stadt + Handel ein notwendiger analytischer Schritt.

3 Räumliche Rahmenbedingungen

3.1 Stadt Gotha

„Das Mittelzentrum Gotha³ liegt zentral im Landkreis Gotha; mehrere kleinere Städte und Gemeinden befinden sich im direkten Umfeld, u. a. Goldbach und Friemar. Im weiteren Umfeld liegen die Mittelzentren Eisenach, Bad Langensalza und Arnstadt. Rund 25 km östlich von Gotha befindet sich das Oberzentrum Erfurt. Gotha nimmt daher eine Lage in einem eher siedlungsstrukturell ländlich geprägten Raum ein. Aufgrund der recht großen Entfernung zu den Konkurrenzcentren verfügt Gotha über ein vergleichsweise großes Marktpotenzial“ (Stadt + Handel 2011: S. 17).

Abbildung 1: Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen



Quelle: Stadt + Handel 2011: S. 18.

Die Gesamtstadt Gotha setzt sich aus elf Stadtteilen zusammen. Die überwiegende Mehrzahl der Einwohner lebt im Hauptsiedlungskörper, welcher die Stadtteile Mitte, Weststadt, Oststadt, Nord, Ost, Süd, West und Siebleben umfasst. Siedlungsstrukturell leicht abgesetzt liegen die Stadtteile Sundhausen, Boilstädt und Uelleben im Süden des Stadtgebietes. Insgesamt beträgt die Bevölkerungszahl Gothas etwa 44.500 Einwohner (vgl. Stadt Gotha, Stand 30.09.2012). Im Vergleich zum Jahr 2005 ist die Einwohnerzahl um rd. 3.500 Personen zurückgegangen.

³ Mit Teilfunktion eines Oberzentrums, vgl. LEP Thüringen 2004.

3.2 Vorhabenstandort Stielstraße/ Enckestraße

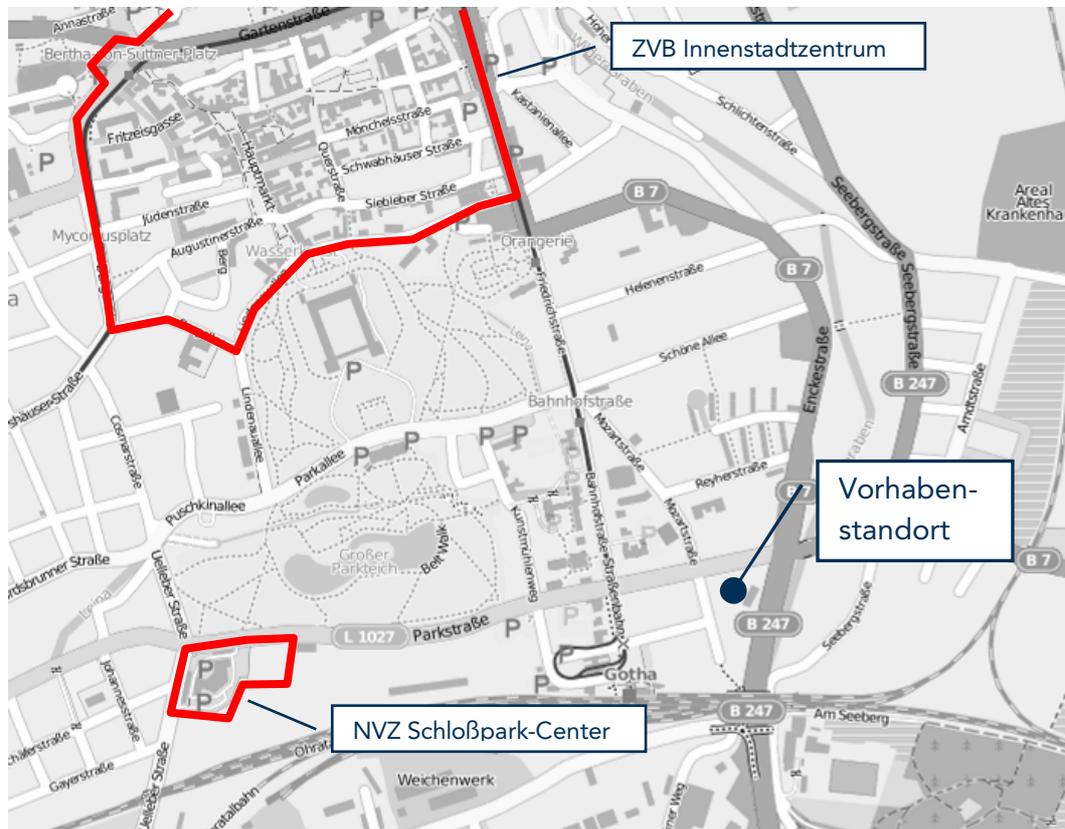
Der Vorhabenstandort liegt im Kreuzungsbereich der Stielstraße mit der Enckestraße im Hauptsiedlungsbereich der Stadt Gotha. Die Umgebung des Vorhabenstandorts ist vornehmlich durch Wohnbebauung geprägt, so dass seine Lage als städtebaulich integriert beschrieben werden kann. Die aktuelle Vorhabenplanung sieht an diesem Standort die Realisierung eines Kopplungsstandorts eines Lebensmittelmarkts, eines Getränkefachmarkts und voraussichtlich eines Dänischen Bettenlagers (Verlagerung aus einer nicht integrierten Lage in Gotha, Sonderstandort Gewerbegebiet Süd, s. hierzu Kapitel 7) vor. Des Weiteren sind ergänzende Nutzungen aus dem Bereich Dienstleistungen und Gesundheit geplant. Die einzelhandelsbezogenen Nutzungen stellen dabei einen wesentlichen wirtschaftlichen Eckpfeiler der avisierten Standortentwicklung dar.

Die verkehrliche Anbindung des Vorhabenstandorts für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist aufgrund der Lage an wichtigen innerstädtischen Verbindungsstraßen (B 7, B 247) gut gegeben. Rund 200 Meter südlich des Vorhabenstandorts befindet sich darüber hinaus der Hauptbahnhof der Stadt Gotha.

Die nächst gelegenen zentralen Versorgungsbereiche sind in nördlicher Richtung das Innenstadtzentrum und das Nahversorgungszentrum Städtischer Hof, in westlicher Richtung das Nahversorgungszentrum Schloßpark-Center und in östlicher Richtung das Nahversorgungszentrum Bertha-Schneyer-Straße (jeweils rd. 1 – 2 Kilometer entfernt).

Die folgende Abbildung stellt den Vorhabenstandort im Kreuzungsbereich der Stielstraße mit der Enckestraße dar.

Abbildung 2: Vorhabenstandort Stielstraße/ Enckestraße



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis openstreetmap – veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0.

4 Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die für das Planvorhaben relevanten Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Planvorhaben bewertet.

4.1 Wettbewerbssituation und Ableitung des Einzugsbereich/ Untersuchungsraums

Der Vorhabenstandort befindet sich in städtebaulich integrierter Lage im Hauptsiedlungsbereich der Stadt Gotha. Aufgrund der Lage an wichtigen innerstädtischen Verbindungsstraßen ist der Vorhabenstandort aus dem Standortumfeld gut erreichbar.

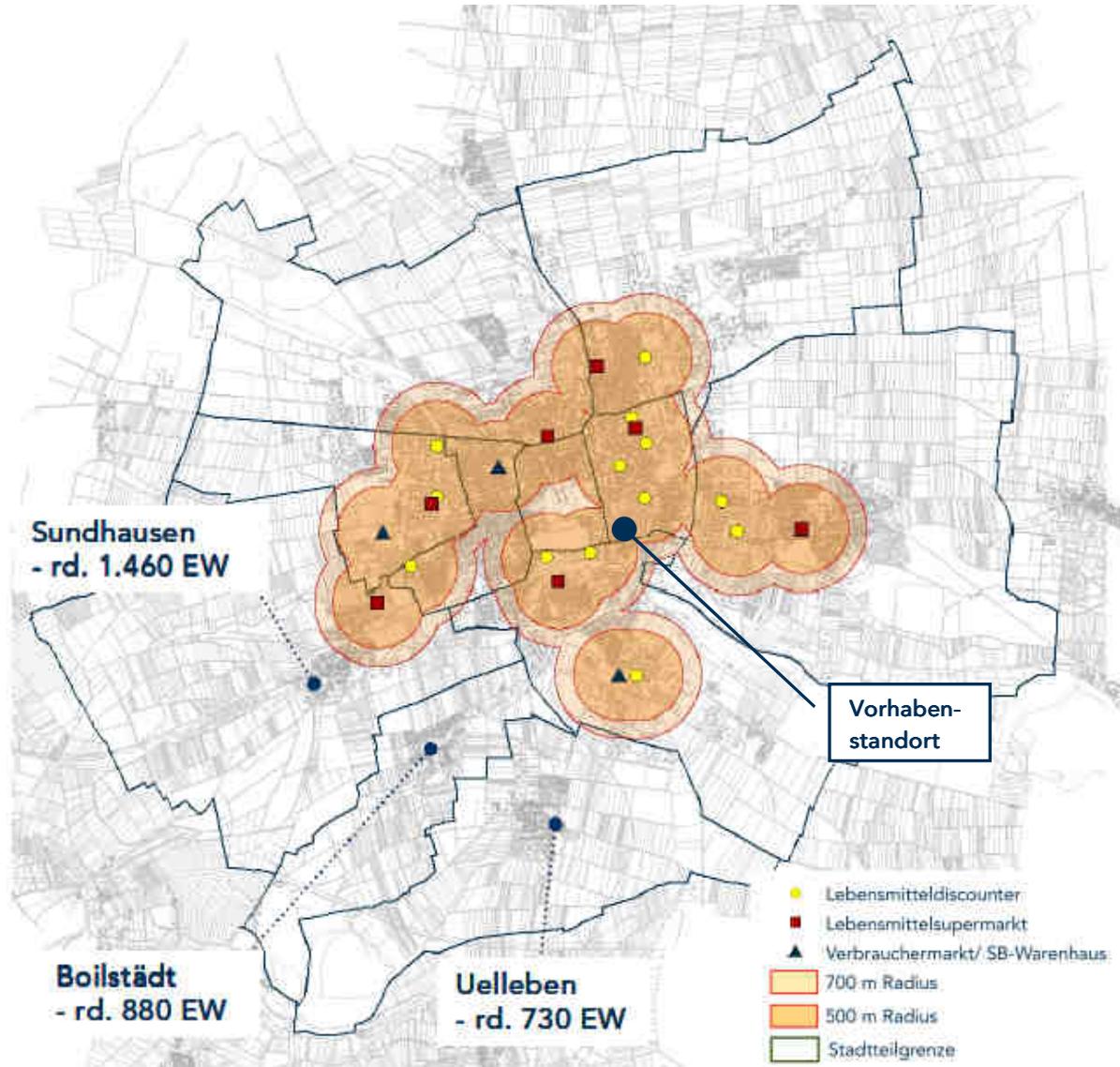
Wettbewerbssituation

Von entscheidender Bedeutung für die Ableitung des Einzugsbereichs bzw. des Untersuchungsraums der Planvorhaben sind die Standorte der strukturprägenden Wettbewerber.

Die Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** wird in Gotha überwiegend von insgesamt 23 Lebensmittelmärkten (13x Lebensmitteldiscounter, 7x Supermarkt, 3x SB-Warenhaus/Verbrauchermarkt) bereitgestellt. Insgesamt ist von einer ausgeprägten Wettbewerbssituation in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel auszugehen. Die vorhandenen Lebensmittelmärkte gewährleisten eine räumlich nahezu flächendeckende Versorgung im Hauptsiedlungsbereich der Stadt Gotha. Ein Blick auf den dargestellten Betriebstypenmix zeigt jedoch auch, dass dieser als leicht discountlastig (Lebensmitteldiscounter), insbesondere im Standortumfeld des Planvorhabens, zu bewerten ist (vgl. auch Stadt + Handel 2011: S. 64 – 66).

Die folgende Abbildung stellt die räumlich Nahversorgungsstruktur in Gotha dar.

Abbildung 3: Nahversorgungsstruktur in der Stadt Gotha



Quelle: Stadt + Handel 2011: S. 66.

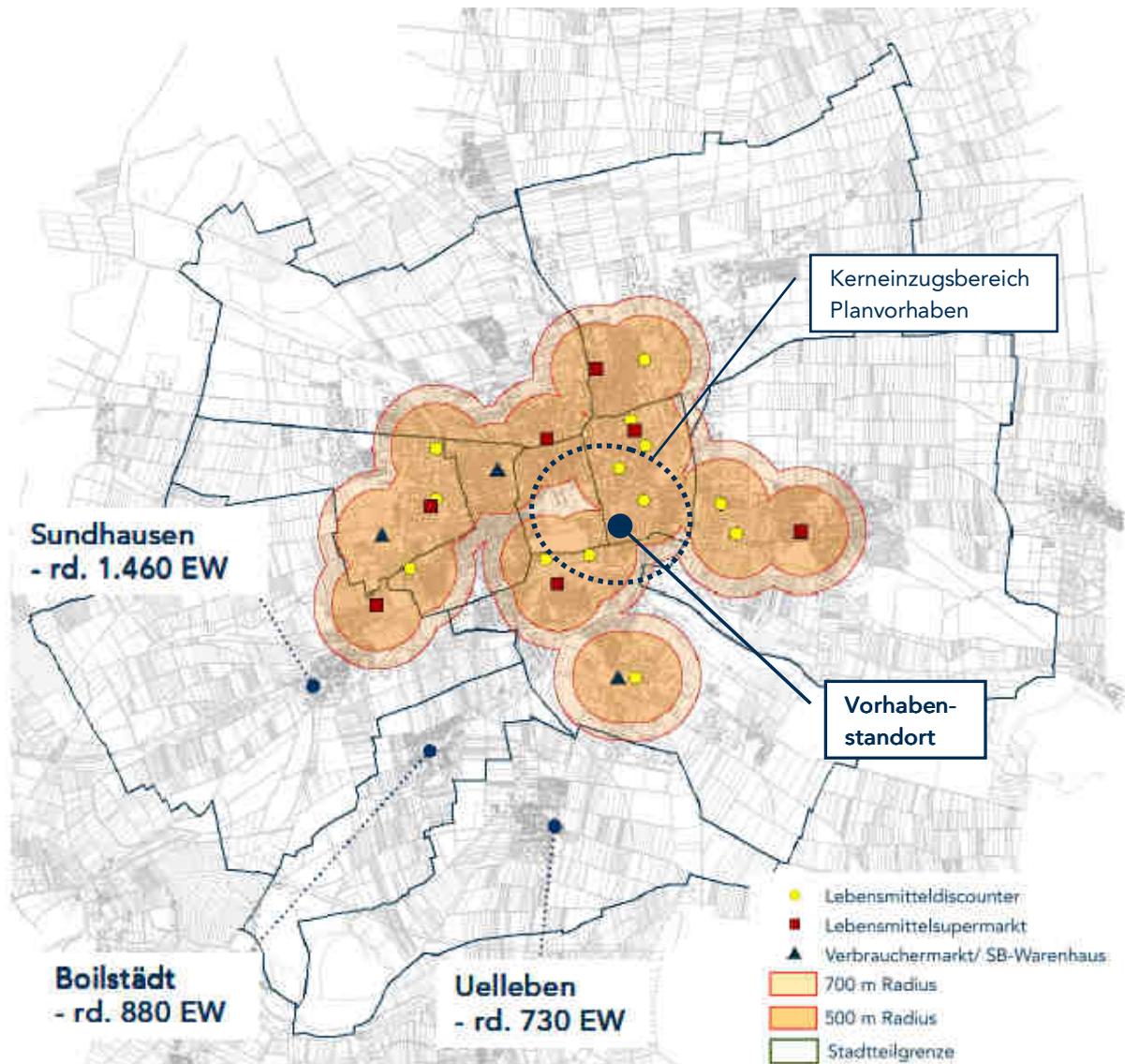
Ableitung des potenziellen Einzugsbereichs des Planvorhabens

Unter Berücksichtigung der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Ausprägung des Vorhabens (Kopplungsstandort) sowie der oben dargestellten Wettbewerbssituation kann für das Vorhaben der in folgender Abbildung dargestellte Kerneinzugsbereich abgegrenzt werden.

Der vertiefende Blick auf die Wettbewerbssituation hat gezeigt, dass sowohl die räumliche als auch die quantitative Ausgangssituation in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in Gotha als grundsätzlich gut zu bewerten sind. Eine Begrenzung erfährt der Einzugsbereich des Vorhabens somit insbesondere durch die nächsten systemgleichen Wettbewerber (Lebensmittelsupermärkte). Diese liegen im Norden im Nahversorgungszentrum Städtischer Hof sowie im Südwesten an der Gerit-Engelke-Straße in rund 1 – 2 Kilometer Entfernung. Im Westen liegen die direkten Wettbewerbsstrukturen weiter entfernt, so dass hier ein leicht größerer Einzugsbereich angenommen wird. Aufgrund der leicht abgesetzten Lage des Stadtteils Siebleben östlich des Vorhabenstandorts werden diese Siedlungsbereiche, trotz nicht vorhandener Lebensmittelsupermärkte, nicht in den Kerneinzugsbereich des Planvorhabens aufgenommen. Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil des künftigen Umsatzes des Planvorhabens aus dem aufgezeigten Kerneinzugsbereich generiert wird. Dieser deckt sich im Wesentlichen mit dem 700 m-Radius des Lebensmittelmarkts.

Darüber hinaus gibt es Überschneidungen mit Einzugsbereichen von Märkten am Rande des Einzugsbereichs, so dass das gesamte Siedlungsgebiet der Stadt Gotha bzw. die dort vorhandenen Bestandsstrukturen ebenfalls untersuchungsrelevant im Sinne potenzieller absatzwirtschaftlicher und ggf. städtebaulicher Auswirkungen sind und in die Modellberechnung eingestellt werden. Dieses Gebiet stellt somit den, den folgenden Aufstellungen und Berechnungen zugrunde gelegten, Untersuchungsraum dar.

Abbildung 4: Potenzieller Kerneinzugsbereich Planvorhaben



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Stadt + Handel 2011: S. 66.

Nachfolgende zentrale Versorgungsbereiche sind somit mit ihren jeweiligen untersuchungsrelevanten Bestandstrukturen (Haupt- und Randsortimente) als Untersuchungsbestand heranzuziehen:

- ZVB Innenstadtzentrum
- Nahversorgungszentrum Coburger Platz
- Nahversorgungszentrum Schloßpark-Center
- Nahversorgungszentrum Städtischer Hof
- Nahversorgungszentrum Bertha-Schneyer-Straße

Zusätzlich zu den Bestandsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen werden die i. S. der Untersuchungsfragestellung relevanten strukturprägenden Bestandsbetriebe im Untersuchungsraum berücksichtigt.

4.2 Angebotsanalyse

Der Bestandsanalyse liegen die Bestandsdaten, welche im Rahmen der Erstellung der Einzelhandelskonzepts der Stadt Gotha (Stadt + Handel 2011) erhoben wurden, zugrunde. Aktuelle Entwicklungen in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel wurden mit der Stadt Gotha abgestimmt; strukturprägende Veränderungen in diesen Warengruppen liegen seitdem nicht vor.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel wird im Folgenden für den dargestellten Untersuchungsraum vorgenommen (s. vorangegangenes Kapitel).

Tabelle 1: Untersuchungsrelevante Verkaufsfläche in m² im Untersuchungsraum

Lage	Nahrungs- und Genussmittel*
ZVB Innenstadtzentrum	1.600
NVZ Coburger Platz	2.500
NVZ Schloßpark-Center	900
NVZ Städtischer Hof	2.400
NVZ Bertha-Schneyer-Straße	900
Sonderstandort Gewerbegebiet Süd	3.900
Sonderstandort Salzgitterstraße	< 100
Sonstige Lagen im Untersuchungsraum	18.700

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2010 und Aktualisierung 2013; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet;

* inkl. Getränke, Lebensmittelhandwerk und Reformwaren.

Wie oben stehende Tabelle verdeutlicht, ergibt sich für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im gesamten Untersuchungsraum eine Verkaufsfläche von rd. 31.000 m.

Auf den oben dargestellten Verkaufsflächen werden folgende Umsätze generiert.

Tabelle 2: Umsatz in Mio. Euro p. a. im Untersuchungsraum

Lage	Nahrungs- und Genussmittel*
ZVB Innenstadtzentrum	8,1
NVZ Coburger Platz	9,1
NVZ Schloßpark-Center	2,9
NVZ Städtischer Hof	8,8
NVZ Bertha-Schneyer-Straße	3,7
Sonderstandort Gewerbegebiet Süd	15,0
Sonderstandort Salzgitterstraße	0,1
Sonstige Lagen im Untersuchungsraum	76,8

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis ständige Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur; Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2010 und Aktualisierung 2013; Umsatzwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

* inkl. Getränke, Lebensmittelhandwerk und Reformwaren.

In Kapitel 6 werden ergänzend zu dem geplanten Vorhaben an der Stielerstraße/ Enckestraße die Entwicklungen im Rahmen einer innerstädtischen Einkaufszentrumsplanung in Gotha („Residenz-Galerie“) in die Betrachtung eingestellt. Der Vorhabenstandort des geplanten Einkaufszentrums befindet sich im nördlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum an der Gartenstraße. Das Vorhaben umfasst insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 17.000 m². Die geplanten Verkaufsflächen in der untersuchungsrelevanten Warengruppe (Nahrungs- und Genussmittel) entfallen insbesondere auf die Erweiterung und Verlagerung eines vor Ort bestehenden Lebensmittelmarkts.

4.3 Nachfrageanalyse

Für die Bewertung des Planvorhabens sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der dort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Die Stadt Gotha weist insgesamt eine Kaufkraftkennziffer in Höhe von rd. 89,2 (IfH 2012) auf, d. h. sie liegt deutlich unterhalb des Niveaus des bundesdeutschen Durchschnitts (=100,0).

Die Kaufkraft in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel wird im Folgenden für den Untersuchungsraum abgeleitet.

Tabelle 3: Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel* im Untersuchungsraum

Warengruppe	Einwohner	Kaufkraft in Mio. Euro
Nahrungs- und Genussmittel	~ 44.500	84,5

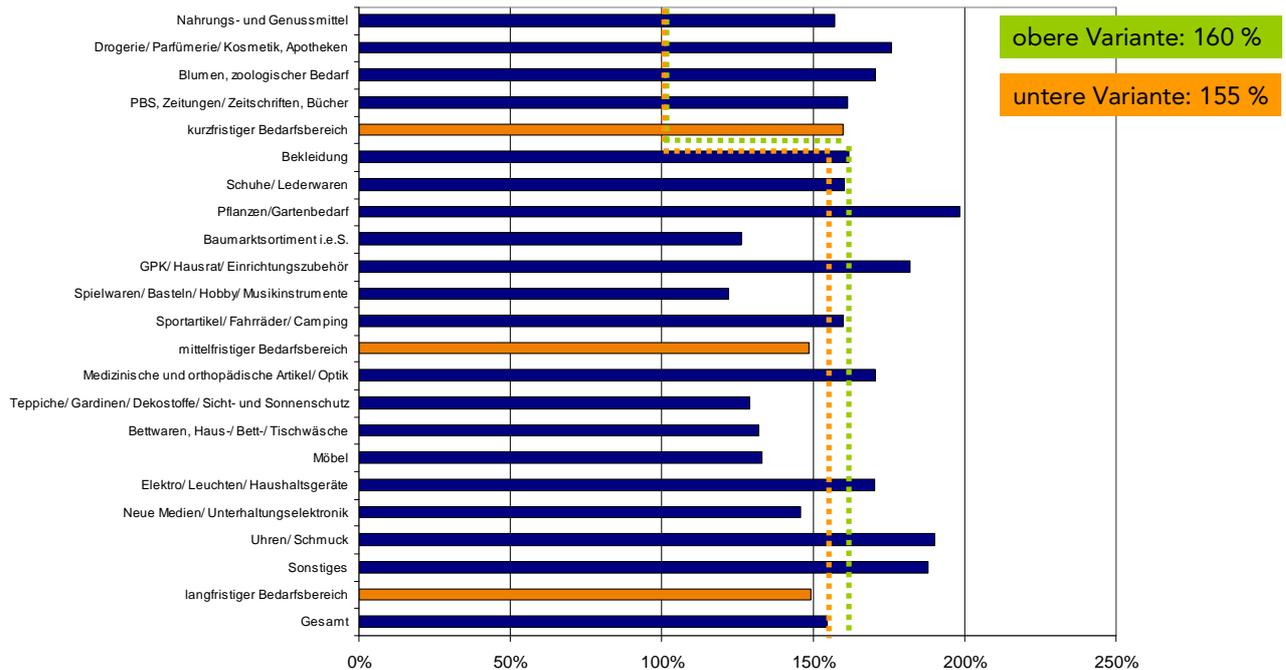
Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis IfH 2012 sowie Einwohnerdaten Stadt Gotha, Stand 30.09.2012; Werte gerundet;

* inkl. Getränke, Lebensmittelhandwerk und Reformwaren.

4.4 Zentralitäten und absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

Die folgende Abbildung stellt die Zentralität bzw. die abgeleiteten Zielzentralitäten, wie sie im Rahmen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Gotha (Stadt + Handel 2011) aufbereitet sind, dar.

Tabelle 4: Zentralitäten bzw. Zielzentralitäten in der Stadt Gotha



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Stadt + Handel 2011: S. 80.

Gemessen an der vorhandenen Kaufkraft ergibt sich gesamtstädtisch eine hohe Zentralität von 155 %⁴, die zeigt, dass deutliche Kaufkraftzuflüsse nach Gotha zu verzeichnen sind. Auch in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (rd. 157 %) ergeben sich Zentralitätswerte, die auf zusätzliche Bindung von Kaufkraft aus umliegenden Städten und Gemeinden hindeutet.

⁴ Die Zentralität gibt das Verhältnis des örtlichen Umsatzes zur örtlichen Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 100 % ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 100 % ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

Der im Einzelhandelskonzept der Stadt Gotha enthaltene absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen basiert wesentlich auf den oben dargestellten Zielwerten (vgl. Stadt + Handel 2011: S. 80 – 82). Er dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – zur Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. In dem Entwicklungsrahmen werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht. Mit Blick auf die der Kommune zur Verfügung stehenden Steuerungsinstrumentarien wird der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen in Form von nach Branchen kumulierten Verkaufsflächenangaben aufbereitet.

Wie im Einzelhandelskonzept beschrieben (vgl. Stadt + Handel 2011: S. 80 – 82), können und sollen die Prognosewerte keine „Grenze der Entwicklung“ etwa als oberer oder als unterer Grenzwert darstellen, sondern vielmehr als Orientierungswert verstanden werden. Auch Vorhaben, die die absatzwirtschaftlich tragfähigen Verkaufsflächenspielräume überschreiten, können zur Verbesserung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit den räumlichen Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Gotha korrespondieren und wenn sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

Die nachstehende Tabelle zeigt den künftigen absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen für die Stadt Gotha auf.

Tabelle 5: Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Gotha in m² VKF

Warengruppe	Oberer Verkaufsflächenrahmen bis 2020
Baummarktsortiment i. e. S.	4.300
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	600
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sichtschutz	500
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	400
Möbel	2.500
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	400
Summe	8.700

Quelle: Stadt + Handel 2011: S. 81.

Die insgesamt gute Versorgungssituation in Gotha wird auch im oben dargestellten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen deutlich. Darüber hinausgehende Entwicklungen dürften zu Umsatzumverteilungen in Gotha führen.

4.5 Zusammenfassende Bewertung der relevanten angebotsseitigen, nachfrageseitigen und städtebaulichen Strukturen

In der Gesamtschau der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen sowie der städtebaulichen Analysen ergibt sich folgendes Bild zur Struktur im Untersuchungsraum.

- Im gesamten Untersuchungsraum wird die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke, Lebensmittelhandwerk und Reformwaren) auf einer Verkaufsfläche von rd. 31.000 m² angeboten. Auf dieser Verkaufsfläche wird ein Umsatz von rd. 124,5 Mio. Euro generiert.
- Insgesamt betrachtet verfügt die Stadt Gotha (insbesondere im Hauptsiedlungsbe- reich) über hohe Ausstattungswerte in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel**. Auch die räumliche Versorgungsstruktur ist als angemessen zu be- zeichnen. Der Betriebstypenmix hingegen zeigt sich, insbesondere im Umfeld des Vorhabenstandorts, als optimierungsbedürftig. Der in Rede stehende Lebensmittel- markt (Vollsortimenter) würde zu einer Verbesserung der qualitativen sowie zu einer leichten Verbesserung der räumlichen Nahversorgung beitragen.
- Aufgrund der hohen Bedeutung von Lebensmittelmärkten für die zentralen Versor- gungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung wären demnach städtebauliche Auswirkungen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel dann nicht auszu- schließen, wenn das Maß der absatzwirtschaftlichen Beeinträchtigung Marktaufgaben in zentralen Versorgungsbereichen oder an integrierten Nahversor- gungsstandorten wahrscheinlich erscheinen lässt.
- Im Rahmen einer innerstädtischen Einkaufszentrumsplanung steht gegenwärtig die Erweiterung und Verlagerung eines vor Ort bestehenden Lebensmittelmarkts im nördlichen Bereich des Innenstadtzentrums in Rede.
- Im Einzelhandelskonzept der Stadt Gotha (Stadt + Handel 2011) ist ein zusätzlicher absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen ermittelt worden (rd. 400 m² Verkaufsflä- che). Darüber hinausgehende Verkaufsflächenerweiterungen dürften demnach i. d. R. zu Umsatzumverteilungen in Gotha führen. Unabhängig von der oben skiz- zierten Standortfrage stellt sich demnach auch die Frage nach dem Maß der potenziellen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einer Standortverlagerung/- erweiterung.

Vor dem Hintergrund der genannten Aspekte sind im Folgenden die Auswirkungen des Planvorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen detailliert zu überprüfen und eine Einordnung in die Vorgaben des Einzelhandelskonzepts der Stadt Gotha (Stadt + Handel 2011) sowie die landesplanerischen Vorgaben vorzunehmen.

5 Projektdaten

In Gotha ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts mit rd. 1.400 m² Verkaufsfläche sowie eines Getränkefachmarkts mit rd. 400 m² Verkaufsfläche geplant. Es handelt sich um das Grundstück im Eckbereich Stielerstraße/ Enckestraße.

Das Flächenprogramm des Planvorhabens stellt sich wie folgt dar. Fett dargestellt ist die untersuchungsrelevante Verkaufsfläche in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel.

Tabelle 6: Flächenprogramm des Planvorhabens (Neuansiedlung Lebensmittelmarkt, Getränkefachmarkt)

Warengruppe	Lebensmittelmarkt	Getränkefachmarkt
	VKF in m ²	
Nahrungs- und Genussmittel*	~ 1.120	~ 400
Sonstige Sortimente	~ 280	-
Gesamt	~ 1.400	~ 400

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2010 und Aktualisierung 2013; Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächen auf 10 m² gerundet,
* inkl. Getränke.

Nach Tabelle 6 ergibt sich für die untersuchungsrelevante Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** (inkl. Getränke) eine Verkaufsfläche von in der Summe (Lebensmittelmarkt + Getränkefachmarkt) rd. 1.520 m². Auch auf die weiteren Randsortimente des Lebensmittelmarkts entfällt eine Verkaufsfläche von rd. 280 m². Diese Verkaufsfläche verteilt sich jedoch auf eine Vielzahl von Sortimenten (u. a. Drogeriewaren, zoologische Artikel, Zeitungen/ Zeitschriften), so dass absatzwirtschaftliche bzw. städtebaulich negative Auswirkungen nicht anzunehmen sind.

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für die Stadt Gotha können Flächenproduktivitäten für das Planvorhaben abgeleitet werden.

- durchschnittliche Flächenproduktivität Vollsortimenter in vergleichbarer Größenordnung: 4.000 – 4.500 Euro/ m² VKF (vgl. Hahn Gruppe 2014);
- durchschnittliche Flächenproduktivität Getränkefachmärkte: 1.500 – 2.000 Euro/ m² VKF (vgl. BBE Handelsberatungs GmbH 2013);
- deutlich unterhalb des Bundesdurchschnitts liegendes einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Gotha;
- insgesamt quantitativ stark ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (insbesondere im Hauptsiedlungsbereich der Stadt Gotha);

- Realisierung eines Kopplungsstandorts (s. hierzu auch Kapitel 7) mit guter verkehrlicher Erreichbarkeit und voraussichtlich guter Sichtbarkeit.

Für den **Lebensmittelmarkt** ist unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen, insb. des unterdurchschnittlichen Kaufkraftniveaus sowie des quantitativ ausgeprägten Wettbewerbsumfelds in Gotha, davon auszugehen, dass dieser zukünftig eine Flächenproduktivität von max. rd. 4.000 Euro/ m² VKF realisieren wird. Für den **Getränkemarkt** wird eine Flächenproduktivität von max. rd. 1.500 Euro/ m² VKF angenommen.

Die Umsatzprognose für das Planvorhaben wird in der folgenden Tabelle dargestellt.

Tabelle 7: Umsatzprognose für das Planvorhaben in Spannweiten

Warengruppe	Lebensmittelmarkt	Getränkemarkt
	Umsatzprognose in Mio. Euro p. a.	
Nahrungs- und Genussmittel*	~ 4,5	~ 0,6
Sonstige Sortimente	~ 1,1	-
Gesamt**	~ 5,6	~ 0,6

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis ständige Auswertung handelsspezifischer Fachliteratur; Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2010 und Aktualisierung 2013; Angaben des Vorhabenträgers; Umsatzwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet;
* inkl. Getränke, ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Da sich der Einzugsbereich des Vorhabens nicht wesentlich verändern wird, ist der Umsatz in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (in der Summe rd. 5,1 Mio. Euro) letztlich für den Untersuchungsraum überwiegend umverteilungsrelevant. Ein geringer Umsatzanteil (sog. Streuumsatz) von rd. 5 % (s. hierzu Kapitel 6.1) wird auch außerhalb des Untersuchungsraums umverteilt.

6 Auswirkungsanalyse

Im Folgenden erfolgt zunächst die Darstellung der Auswirkungen des Vorhabens auf den zentralen Versorgungsbereich und die Nahversorgungsstrukturen im dargestellten Untersuchungsraum, eine Einordnung des in Rede stehenden Planvorhabens in das Einzelhandelskonzept der Stadt Gotha (Stadt + Handel 2011) sowie abschließend eine Einordnung des Planvorhabens in die landesplanerischen Vorgaben.

6.1 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen des in Rede stehenden Planvorhabens

Absatzwirtschaftliche Einordnung

Ein zentraler Schritt zur Beurteilung der Auswirkungen ist die Berechnung der Umsatzumverteilungen, die durch das Vorhaben ausgelöst werden. Als wichtige Eingangsgröße dient das Soll-Umsatzvolumen des Vorhabens. Hierzu werden die projektspezifischen Eckdaten in die Berechnung eingestellt.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe werden zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft führen. Es wird eine Umsatzherkunft von rd. 5 % von außerhalb des Untersuchungsraumes („Streuumsatz“) angenommen.

Die folgende Tabelle zeigt den umsatzumverteilungsrelevanten Vorhabenumsatz in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittelmarkt + Getränkefachmarkt):

Tabelle 8: Umsatzumverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (Nahrungs- und Genussmittel)

Warengruppe	Vorhabenumsatz in Mio. Euro	Umverteilungsrelevanter Umsatz in Mio. Euro
Nahrungs- und Genussmittel	~ 5,1	~ 4,8

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis ständige Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur; Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2010 und Aktualisierung 2013; Angaben des Vorhabenträgers; Umsatzwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

Ein Umsatz von rd. 4,8 Mio. Euro in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel dürfte somit unter Berücksichtigung eines Streuumsatzes von rd. 5 % zu Lasten der Bestandsbetriebe im Untersuchungsraum (s. Kapitel 4.1) umverteilt werden.

Die Umsatzumverteilungen stellen sich in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel wie folgt dar:

Tabelle 9: Umsatzumverteilung Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)

Lage	Umsatzumverteilung	
	in Mio. Euro*	in %
ZVB Innenstadtzentrum	~ 0,3	~ 3
NVZ Coburger Platz	~ 0,2	~ 2
NVZ Schloßpark-Center	~ 0,1	~ 4
NVZ Städtischer Hof	~ 0,6	~ 7
NVZ Bertha-Schneyer-Straße	~ 0,1	~ 3
Sonderstandort Gewerbegebiet Süd	~ 1,2	~ 8
Sonderstandort Salzgitterstraße	**	**
Sonstige Lagen im Untersuchungsraum	~ 2,2	~ 3
Streuumsatz i. H. v. 5 % des Gesamtumsatzes	~ 0,2	-
Gesamt*	~ 5,1	-

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis ständige Auswertung handelspezifischer Fachliteratur; Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2010 und Aktualisierung 2013; Angaben des Vorhabenträgers; Werte gerundet;

* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt;

** Umsatzumverteilungen rechnerisch nicht nachweisbar.

Städtebauliche Einordnung und Bewertung der Umsatzumverteilung

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsrechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. In diesem Kontext gilt es, die städtebaulichen Konsequenzen des Vorhabens für die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum aufzuzeigen.

Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum

In der Umsatzumverteilungsberechnung ergeben sich für das Innenstadtzentrum in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel prozentuale Umverteilungen von rd. drei Prozent bzw. i. H. v. rd. 0,3 Mio. Euro. Das Innenstadtzentrum zeichnet sich durch eine insgesamt vielfältige Einzelhandelsstruktur aus. Der größte Anteil der Umsatzumverteilungen entfällt auf den systemgleichen Wettbewerber (Rewe), welcher nördlich der Gartenstraße gelegen ist. Von vorhabenbedingten negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Versorgungsbereiches ist jedoch nicht auszugehen.

Auswirkungen auf die Nahversorgungszentren in Gotha

Für die Bestandsstrukturen der Nahversorgungszentren ergeben sich die höchsten Umsatzumverteilungen für das Nahversorgungszentrum Städtischer Hof von rd. 7 % bzw. i. H. v. rd. 0,6 Mio. Euro. Die Nahversorgungszentren Schloßpark-Center und Bertha-Schneyer-Straße liegen zwar in einer ähnlichen räumlichen Entfernung zum Vorhabenstandort. Die dort verorteten Lebensmittelmärkte sind jedoch dem Discountsektor zuzuordnen, so dass absatzwirtschaftlichen Auswirkungen deutlich moderater ausfallen. Die Umsatzumverteilungswerte im Nahversorgungszentrum Städtischer Hof hingegen sind als nennenswert einzuordnen. Von vorhabenbedingten Marktaufgaben bzw. einer Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs ist in der Gesamtbetrachtung jedoch nicht auszugehen.

Auswirkungen auf die Sonderstandorte in Gotha

In der Umsatzumverteilungsberechnung ergeben sich für den Sonderstandort Gewerbegebiet Süd in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel die insgesamt höchsten prozentuale Umverteilungen von i. H. v. rd. 8 % bzw. rd. 1,2 Mio. Euro. Die Umsatzumverteilungen entfallen insbesondere auf den systemgleichen Wettbewerber E-Center. Eine vorhabenbedingte Marktaufgabe ist aufgrund der ermittelten Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten. Da es sich außerdem um einen nicht integrierten Standort handelt, ist eine mit dem Vorhaben einhergehende Beeinträchtigung der Nahversorgungsstrukturen ebenfalls nicht anzunehmen.

Auswirkungen auf sonstige Nahversorgungsstrukturen

Für die Bestandsstrukturen in sonstigen Lagen im Untersuchungsgebiet, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsbereichen übernehmen, ergeben sich die Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. drei Prozent bzw. rd. 2,2 Mio. Euro. Diese Umsatzumverteilungen verteilen sich auf eine Vielzahl von Einzelbetrieben. Die Betriebe stellen sich überwiegend als modern und leistungsfähig dar, so dass vorhabenbedingte Marktaufgaben aufgrund der Umsatzumverteilungen und eine damit einhergehende Beeinträchtigung der jeweiligen Nahversorgungsstrukturen nicht zu erwarten sind.

→ Die Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen verdeutlicht, dass auch bei städtebaulichen worst case Annahmen hinsichtlich der Flächenproduktivität des Vorhabens die Auswirkungen städtebaulich verträglich sind.

6.2 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und sonstige Angebotsstrukturen des in Rede Planvorhabens unter Berücksichtigung der Entwicklungen im Rahmen einer innerstädtischen Einkaufszentrumsplanung

Im folgenden Kapitel werden ergänzend zu der vorstehenden Auswirkungsanalyse die Entwicklungen im Rahmen einer innerstädtischen Einkaufszentrumsplanung in Gotha („Residenz-Galerie“) in die Betrachtung eingestellt. Es wird aufgezeigt, welche Auswirkungen bei einer gleichzeitigen Realisierung beider Vorhaben resultieren. Der Vorhabenstandort des geplanten Einkaufszentrums befindet sich im nördlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum an der Gartenstraße. Das Vorhaben umfasst insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 17.000 m².

Die geplante Verkaufsfläche bzw. der prognostizierte Umsatz in der untersuchungsrelevanten Warengruppe (Nahrungs- und Genussmittel) ist in der folgenden Tabelle dargestellt. Der wesentliche Anteil entfällt hierbei auf die Erweiterung und Verlagerung eines vor Ort bestehenden Lebensmittelmarkts. Die Werte basieren auf der Potenzial- und Verträglichkeitsanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums in der Stadt Gotha (GMA 2011).

Tabelle 10: Flächenprogramm des geplanten innerstädtischen Einkaufszentrums in der untersuchungsrelevanten Warengruppe

Warengruppe	Lebensmittelmarkt	
	VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro p. a.
Nahrungs- und Genussmittel*	+ 1.000	+ 4,0
	unter Berücksichtigung best. Lebensmittelmarkt	

Quelle: GMA 2011; Werte gerundet,
* inkl. Getränke.

Im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse (GMA 2011) wurde eine zusätzliche ökonomisch auslastbare Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in Gotha berechnet. Diese übersteigt die geplante Verkaufsfläche für die Erweiterung und Verlagerung eines vor Ort bestehenden Lebensmittelmarkts im Rahmen einer innerstädtischen Einkaufszentrumsplanung. Von Umsatzumverteilungen in Gotha wird daher im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse nicht ausgegangen.

Tabelle 11: Umsatzumverteilung des geplanten Einkaufszentrums in Gotha

Branche	Umsatzpotenzial durch Erhöhung der Kaufkraftbindung in Mio. €	Flächenproduktivität in € / m ²	ökonomisch auslastbare Verkaufsfläche in m ²
Nahrungs- und Genussmittel	10,0	4.000	2.500
Drogeriewaren	4,1	4.000	1.000
Spielwaren	1,6	2.600	600
Bekleidung	6,5	2.000	3.250
Schuhe	2,6	2.700	950
Sport	2,7	2.600	1.000
Elektrowaren	8,8	5.000	1.800
Heimtextilien / Dekoration	2,3	2.000	1.150
Branchen insgesamt	38,6	3.150	12.250
Quelle: GMA-Berechnungen 2011, ca.-Werte gerundet			

Quelle: Eigene Bearbeitung auf Basis GMA 2011: S. 60.

Absatzwirtschaftliche Einordnung

Im Folgenden werden die Umsatzumverteilungen dargestellt, die sich in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bei einer gemeinsamen Betrachtung der beiden Vorhaben ergeben. Im Sinne eines worst case-Ansatz sowie vor dem Hintergrund, dass Nahrungs- und Genussmittel ein nahversorgungsrelevantes Sortiment darstellen, welches i. d. R. wohnortnah bereit gestellt wird, werden gewisse Umsatzumverteilungen in Gotha auch für die Erweiterung des Lebensmittelmarkts im Rahmen einer innerstädtischen Einkaufszentrumsplanung angenommen. Den Berechnungen liegt zum einen der Umsatz des Ansiedlungsvorhabens an der Stielstraße/ Enckestraße (s. Tabelle 10) sowie der Umsatz des Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens im oben beschriebenen innerstädtischen Einkaufszentrum (s. Tabelle 15) zugrunde.

Die Umsatzumverteilungen stellen sich in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel wie folgt dar:

Tabelle 12: Umsatzumverteilung Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)

Lage	Umsatzumverteilung	
	in Mio. Euro*	in %
ZVB Innenstadtzentrum	~ 0,2	~ 2
NVZ Coburger Platz	~ 0,3	~ 3
NVZ Schloßpark-Center	~ 0,1	~ 4
NVZ Städtischer Hof	~ 0,8	~ 9
NVZ Bertha-Schneyer-Straße	~ 0,1	~ 2
Sonderstandort Gewerbegebiet Süd	~ 1,5	~ 10
Sonderstandort Salzgitterstraße	**	**
Sonstige Lagen im Untersuchungsraum	~ 2,7	~ 3
Gegenseitige Umsatzumverteilungen der beiden Vorhaben	~ 1,0	
Streuumsatz/ Kaufkraftrückbindung i. H. v. 5 bzw. 50 % des Gesamtumsatzes	~ 2,2	-
Gesamt*	~ 9,1	-

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis ständige Auswertung handelspezifischer Fachliteratur; Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2010 und Aktualisierung 2013; Angaben des Vorhabenträgers; GMA 2011; Werte gerundet;

* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt;

** Umsatzumverteilungen rechnerisch nicht nachweisbar.

Städtebauliche Einordnung und Bewertung der Umsatzumverteilung

Hinsichtlich der städtebaulichen Einordnung der absatzwirtschaftlichen Ergebnisse aus der Umsatzumverteilungsberechnung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sei auf die Ausführungen in Kapitel 6.1 verwiesen. Eine wesentliche Veränderung der Ergebnisse hat sich nicht ergeben. Der Mehrumsatz wird insbesondere auf den Verbrauchermarkt, welcher westlich des Innenstadtzentrums liegt, umverteilt. Darüber hinaus kommt es zu gegenseitigen Umsatzumverteilungen der beiden betrachteten Vorhaben. Von vorhabenbedingten negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche in Gotha bzw. auf die Nahversorgungsstrukturen ist somit ebenfalls nicht auszugehen.

→ Die Betrachtung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen zeigt, dass das in Rede stehenden Ansiedlungsvorhaben an der Stielstraße/ Enckestraße auch bei einer gleichzeitigen Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmittelmarkts im Rahmen einer innerstädtischen Einkaufszentrumsplanung als städtebaulich verträglich bewertet werden kann.

6.3 Einordnung der Planvorhaben in das Einzelhandelskonzept der Stadt Gotha (Stadt + Handel 2011)

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Gotha (Stadt + Handel 2011) enthält, aufbauend auf einer Markt- und Standortanalyse, übergeordnete Entwicklungszielstellungen für die künftige Einzelhandelsentwicklung der Stadt Gotha sowie ein instrumentelles Umsetzungs- und Steuerungskonzept.

„In Gotha sollen zukünftig folgende übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung verfolgt werden:

- Stärkung des Innenstadtzentrums: Erhaltung und Stärkung des Innenstadtzentrums; schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung vermeiden,
- Stadtteilspezifisch angepasste Nahversorgung/ Stärkung der Nahversorgungszentren: die flächendeckende Nahversorgung in den Wohngebieten sowie in den Nahversorgungszentren bestmöglich sichern, stärken und ergänzen; schädliche Auswirkungen auf die Zentren vermeiden,
- Ergänzende Standorte bereitstellen: ergänzend und im Rahmen eindeutiger Regelungen Standorte für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel bereitstellen; schädliche Auswirkungen auf die Zentren und die Nahversorgung vermeiden.“ (Stadt + Handel 2011: S. 82).

Neben der Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen in Form von hierarchisierten Zentren (Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentren) werden in der Gothaer Sortimentsliste darüber hinaus die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente sowie die nicht zentrenrelevanten Sortimente festgelegt. Das in der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse untersuchungsrelevante Sortiment ist den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel) zugeordnet.

Die oben stehenden übergeordneten Zielsetzungen sind vor dem Hintergrund der ebenfalls im Rahmen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Gotha (Stadt + Handel 2011) formulierten Ansiedlungsleitsätze umzusetzen. Im Hinblick auf die Einordnung der Planvorhaben in das Einzelhandelskonzept sind somit insbesondere die dort formulierte Leitsätze von Bedeutung (vgl. Stadt + Handel 2011: S. 123 – 128).

Leitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment nur in den zentralen Versorgungsbereichen.

- Im Innenstadtzentrum unbegrenzt (Positivraum).
- In den Nahversorgungszentren sehr begrenzt unterhalb der Großflächigkeit (800 m² VKF) zur Versorgung des Stadtteils.

(...) Zusätzlich (...) können kleinere Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auch in den städtebaulich integrierten Lagen in begrenztem Maße zulässig sein.

Leitsatz III: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment in den zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen integrierten Standorten.

(...) In den übrigen Wohnsiedlungsbereichen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (sonstige integrierte Standorte) kann ein Nahversorgungsangebot zugunsten der Gebietsversorgung unter Bezug auf die Kriterien der AG Strukturwandel empfohlen werden. Hierdurch soll (gemäß der übergeordneten Entwicklungsziele) die flächendeckende Nahversorgung gestärkt werden, ohne dabei die zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen oder in ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu beeinträchtigen.

Hinsichtlich der Einordnung eines **Lebensmittelmarkts (ergänzt durch einen Getränkefachmarkt; Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel)** am in Rede stehenden Vorhabenstandort in die Vorgaben des Einzelhandelskonzepts der Stadt Gotha kann folgendes festgehalten werden:

- Der Vorhabenstandort liegt außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs jedoch in städtebaulich integrierter Lage.
- Das Planvorhaben trägt zu einer Verbesserung der qualitativen und in einem gewissen Umfang auch zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgung bei.
- Unter Berücksichtigung der im vorangegangenen Kapitel aufgezeigten absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens sind städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen nicht zu erwarten. Dies gilt auch bei einer gleichzeitigen Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmittelmarkts im Rahmen einer innerstädtischen Einkaufszentrumsplanung.
- Unter Berücksichtigung des Prüfschemas des Einzelhandelskonzepts der Stadt Gotha (vgl. Stadt + Handel 2011: S. 127) für Lebensmittelmärkte erreicht das Planvorhaben in seinem Nahbereich (rd. 700 Meter Radius, entspricht bis zu 1.000 Meter fußläufiger Distanz) rd. 4.400 Einwohner mit einem nahversorgungsrelevantem Kaufkraftvolumen von rd. 9,9 Mio. Euro (vgl. IFH 2013) per anno.

- Durch den in Rede stehende Lebensmittelmarkt werden rd. 45 % der im Nahbereich vorhandenen Kaufkraft abgeschöpft.
 - Somit liegt die Kaufkraftabschöpfung im oberen Bereich der Anhaltswerte des genannten Prüfschemas (rd. 35 – 50 % Kaufkraftabschöpfung).
 - Die durch das Planvorhaben nicht gebundene Kaufkraft steht insbesondere den zentralen Versorgungsbereichen in Gotha zur Verfügung.
- Das Vorhaben entspricht somit den Vorgaben des Einzelhandelskonzepts der Stadt Gotha (Stadt + Handel 2011).

6.4 Einordnung in die landesplanerischen Vorgaben

Die Stadt Gotha ist im Rahmen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) Thüringen 2025 (Freistaat Thüringen 2011) als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums festgelegt.

“In den Mittelzentren mit Teilfunktion eines Oberzentrums sollen die höherwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit in der Regel überregionaler Bedeutung konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden. Dazu zählen insbesondere

- überregionale Entwicklungs- und Stabilisierungsfunktion
- zentrale Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion
- überregionale Verkehrsknotenfunktion (Fernstraßenverbindung sowie schneller SPNV bzw. SPNV)
- Bildungs-, Gesundheits-, Kultur- und Freizeitfunktion
- Überregionale Steuerungsfunktion“ (Freistaat Thüringen 2011: S. 23).

Hinsichtlich Einzelhandelsgroßprojekten werden 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 die in Rede stehenden Planvorhaben (Lebensmittelmarkt, Getränkefachmarkt) 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 der in Rede stehenden Fachmärkte 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 in Kapitel 6.1 und 6.2 ermittelten absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen zeigen, dass die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Gotha sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung durch das in Rede stehende Planvorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden. Dies ist auch bei einer gleichzeitigen Realisierung eines erweiterten Lebensmittelmarkts im Rahmen einer innerstädtischen Einkaufszentrumsplanung zu erwarten. Somit können negative Auswirkungen auch außerhalb der Stadt Gotha, d. h. an Standorten welche eine deutlich größere Entfernung zum Vorhabenstandort aufweisen, ausgeschlossen werden.

→ Beeinträchtungsverbot erfüllt

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

→ Integrationsgebot erfüllt

7 Ersteinschätzung Dänisches Bettenlager

Unter Berücksichtigung der Ausgangslage in Gotha sowie insbesondere vor dem Hintergrund der Zielstellungen der *Fortschreibung des Zentrenkonzeptes für den Einzelhandel und das Ladenhandwerk in Gotha* (Stadt + Handel 2011) wird im Folgenden eine Ersteinschätzung der Verträglichkeit der Verlagerung (inkl. Verkaufsflächenerweiterung) des Dänischen Bettenlagers vorgenommen.

Vorhabenplanung

Das in Rede stehende Planvorhaben befindet sich derzeit am Sonderstandort Gewerbegebiet Süd. Im Rahmen der Verlagerung soll die Verkaufsfläche um rd. 200 Meter erweitert werden. Mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.000 m² ist das Planvorhaben somit zukünftig als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzuordnen. Die Verkaufsflächenerweiterung soll ausschließlich das Hauptsortiment Möbel betreffen (s. folgende Tabelle).

Das zukünftige Flächenprogramm stellt sich wie folgt dar:

Tabelle 13: Flächenprogramm des Planvorhabens (Verlagerung/Verkaufsflächenerweiterung Dänisches Bettenlager)

Warengruppe	VKF in m ²	Anteil in %	Zentrenrelevanz gem. Zentrenkonzept Gotha
Möbel	715 (+ 200)	71	nicht zentrenrelevant (Summe 88,5 %)
Bettwaren	157	16	
Sonstige <u>nicht</u> zentrenrelevante Sortimente (insb. Teppiche, Leuchten/Lampen, Baumarkt- und Gartenartikel)	15	2	
Haus-/Bett-/Tischwäsche	45	4	zentrumrelevant (Summe 11,5 %)
Hausrat	36	4	
Heimtextilien/Gardinen	12	1	
Sonstige zentrenrelevante Sortimente (insb. Wohneinrichtungsbedarf, Spielwaren, Meterware, Camping)	20	2	
Gesamt	1.000	100	-

Quelle: Angaben des Vorhabenträgers.

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. 71 % der Verkaufsfläche den eindeutigen Verkaufsflächenschwerpunkt dar. Die zentrenrelevanten Sortimente umfassen einen Verkaufsflächenanteil von rd. 11 %.

Einordnung der Vorhabenplanung (Fokus: Hauptsortiment Möbel, zentrenrelevante Randsortimente)

Ausgangslage

- Die Kaufkraft in der Warengruppe Möbel in Gotha liegt gem. Zentrenkonzept bei rd. 10,5 Mio. Euro p. a. (vgl. Stadt + Handel 2011: S. 27). Auf einer Verkaufsfläche von rd. 11.860 m² werden insgesamt rd. 14,0 Mio. Euro umgesetzt (Werte inkl. Bestandsbetrieb Dänisches Bettenlager).
- Die Warengruppe Möbel wird in einer Vielzahl von Fachmärkten/-geschäften angeboten (größter Anbieter Roller am Sonderstandort Gewerbegebiet Süd), welche ganz überwiegend außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in Gotha liegen (rd. 90 % der Verkaufsfläche).
- Die im Rahmen des Zentrenkonzepts 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. Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen (vgl. Stadt + Handel 2011: S. 81) in Gotha für diese Warengruppe weist, unter Berücksichtigung der landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesenen Versorgungsfunktion, bis 2020 ein Verkaufsflächenpotenzial von rd. 2.500 m² auf.

Einordnung in die Zielstellungen der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes für den Einzelhandel und das Ladenhandwerk in Gotha (Stadt + Handel 2011)

- Gem. Zentrenkonzept Gotha sollen großflächige Vorhaben mit einem nicht zentrenrelevanten Hauptsortiment primär am Sonderstandort Gewerbegebiet Süd, nachgeordnet am Sonderstandort Salzgitterstraße sowie ergänzend dazu in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden. Nicht großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen prinzipiell an allen Standorten im Stadtgebiet zugelassen werden (vgl. Stadt + Handel 2011: S. 127; Leitsatz IV).
- Zentrenrelevanter Einzelhandel als Randsortiment ist gem. Zentrenkonzept auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche eines Vorhabens begrenzt (vgl. Stadt + Handel 2011: S. 124 – 125; Leitsatz II).
- Aufgrund der Verkaufsflächenerweiterung auf rd. 1.000 m² wird das Dänische Bettenlager zukünftig als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzuordnen sein. Die Überschreitung der Großflächigkeitsschwelle ist an dem in Rede stehenden Standort Stielerstraße/ Enckestraße nicht im Sinne der Zielstellung des Zentrenkonzepts, da eine Fokussierung großflächiger Betriebe auf die o. g. Standorte empfohlen wird. Wenngleich eine Verkaufsfläche von 1.000 m² VKF bezogen auf den Einzelfall ohne städtebaulich oder versorgungsstrukturell negative Auswirkungen bliebe (s. u.), ist

erst eine Verkaufsfläche von bis zu 800 m² vollumfänglich konform zum Zentrenkonzept.

- Der Verkaufsflächenanteil der zentrenrelevanten Randsortimente liegt gem. aktuellem Flächenprogramm bei rd. 11 %. Sofern hier eine geringfügige Verkaufsflächenreduktion zugunsten der nicht zentrenrelevanten Randsortimente erfolgt, werden die Vorgaben des Leitsatzes II des Zentrenkonzepts Gotha erfüllt. Bei einer Reduktion der Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens wäre auch der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente (max. 10 %) entsprechend zu reduzieren (auf so dann max. 80 m² VKF).

Einschätzung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit

- Durch die Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung in der Warengruppe Möbel ist hier mit einem Umsatzzuwachs von 0,2 – 0,3 Mio. Euro (worst case-Annahmen; Flächenproduktivität 1.200 – 1.500 Euro/ m² VKF) auszugehen.
- Da das Dänische Bettenlager bereits in Gotha ansässig ist und nur eine geringe Verkaufsflächenerweiterung anstrebt, werden sich die resultierenden Umsatzumverteilungen ausschließlich auf Gotha selbst konzentrieren. Im Vergleich zum bisherigen sortimentspezifischen Bestandsumsatz in Gotha (rd. 14,0 Mio. Euro) ist dieser Zuwachs als deutlich untergeordnet zu bewerten (Relation: < 2 %). Die Umsatzumverteilungen fallen somit gering aus und verteilen sich auf eine Vielzahl an Einzelstandorten.
- Insofern sind städtebaulich oder versorgungsstrukturell negative Auswirkungen nicht zu erwarten. Auch der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen zeigt, dass grundsätzlich Verkaufsflächenpotenzial in der Warengruppe Möbel in Gotha vorhanden ist.
- In den weiteren Randsortimenten ist durch eine Standortoptimierung ebenfalls von einem geringfügigen Umsatzzuwachs auszugehen (aufgrund der gleichbleibenden Verkaufsfläche deutlich weniger als 0,1 Mio. Euro).
- Im Vergleich zu den Bestandsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen (rd. 34.000 m²) ist die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Randsortimente (bisher geplant 113 m²) darüber hinaus ebenfalls als deutlich untergeordnet einzuschätzen (Relation: < 1 %).
- Insofern sind auch bezogen auf diese Sortimente städtebauliche negative Auswirkungen nicht zu erwarten.

Zusammenfassend kann festgehalten werden:

- Negative Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen in zentralen Versorgungsbereichen sind durch das Vorhaben sowohl im Hauptsortimente Möbel als auch bezogen auf die zentrenrelevanten Randsortimente (vermutlich) nicht zu erwarten. Bezogen auf das Hauptsortiment Möbel ist zudem festzuhalten, dass versorgungsstrukturell relevante oder gar negative Auswirkungen ebenfalls nicht festzustellen sind.

- Trotz der für den Einzelfall verträglichen Auswirkungen ist der Planstandort im Sinne des Zentrenkonzepts Gotha jedoch kein prioritärer Ansiedlungsstandort für die Ansiedlung von großflächigem nicht zentrenrelevantem Einzelhandel. Eine Reduktion auf 800 m² VKF wäre im Hinblick auf die Konformität zum Einzelhandelskonzept erforderlich.
- Zudem ist im Hinblick auf die Konformität zum Einzelhandelskonzept eine geringfügige Verkaufsflächenreduktion der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche erforderlich.

8 Zusammenfassung und Empfehlungen

In Gotha ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts geplant. Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um ein Grundstück im Eckbereich Stielstraße/ Enckestraße in städtebaulich integrierter Lage. Geplant sind ein Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.350 m² zzgl. rd. 50 m² für einen Backshop (in der Summe somit rd. 1.400 m² Verkaufsfläche) sowie ein Getränkefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von rd. 400 m². Das Vorhaben wird damit die Schwelle zur Großflächigkeit (800 m² VKF/ 1.200 m² BGF) überschreiten, so dass gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Entwicklung und Funktion von zentralen Versorgungsbereichen oder Nahversorgungsstrukturen nicht auszuschließen sind.

Darüber hinaus wird folgende Entwicklung im Rahmen einer innerstädtischen Einkaufszentrumsplanung („Residenz-Galerie“) in die Betrachtungen eingestellt:

- Erweiterung und Verlagerung des vor Ort bestehenden Lebensmittelmarkts (Erweiterung der Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel um rd. 1.000 m²).

Im Rahmen der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse wurde demnach überprüft,

- ob negative Auswirkungen auf den Bestand und/ oder die Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und/ oder der zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in Nachbargemeinden zu erwarten sind;
- ob und inwiefern eine Kongruenz mit der *Fortschreibung des Zentrenkonzepts für den Einzelhandel und das Ladenhandwerk in Gotha* (Stadt + Handel 2011; im Folgenden Einzelhandelskonzept der Stadt Gotha genannt) gegeben ist;
- ob die Kongruenz zu den raumordnerischen Normen gegeben ist.

Auswirkungen auf zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen

- Angesichts der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sind ausgehend von den empfohlenen Verkaufsflächengrößenordnungen für einen Lebensmittelmarkt sowie einen Getränkefachmarkt (s. u.) keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Nahversorgungsstrukturen im dargestellten Untersuchungsraum zu erwarten. Dies ist auch bei einer gleichzeitigen Realisierung eines erweiterten Lebensmittelmarkts im Rahmen einer innerstädtischen Einkaufszentrumsplanung zu erwarten.
- Diese Aussage bezieht sich auf folgende maximalen Verkaufsflächengrößen/ Sortimentskonzepte:
 - Lebensmittelmarkt 1.400 m² Verkaufsfläche + Getränkefachmarkt 400 m² Verkaufsfläche

Kongruenz mit der Fortschreibung des Zentrenkonzepts für den Einzelhandel und das Ladenhandwerk in Gotha (Stadt + Handel 2011)

- Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts sowie eines Getränkefachmarkts in der empfohlenen Größenordnung (s. o.) entspricht den Vorgaben des Einzelhandelskonzepts der Stadt Gotha.

Kongruenz zu den raumordnerischen Normen

- Der Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts sowie eines Getränkefachmarkts in der empfohlenen Verkaufsflächengrößenordnung (s. o.) kann darüber hinaus eine Kongruenz zu den relevanten Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) Thüringen 2025 attestiert werden. Dies gilt auch bei einer gleichzeitigen Realisierung eines erweiterten Lebensmittelmarkts im Rahmen einer innerstädtischen Einkaufszentrumsplanung.

Ersteinschätzung Dänisches Bettenlager

- Negative Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen in zentralen Versorgungsbereichen sind durch das Vorhaben sowohl im Hauptsortimente Möbel als auch bezogen auf die zentrenrelevanten Randsortimente (vermutlich) nicht zu erwarten. Bezogen auf das Hauptsortiment Möbel ist zudem festzuhalten, dass versorgungsstrukturell relevante oder gar negative Auswirkungen ebenfalls nicht festzustellen sind.
- Trotz der für den Einzelfall verträglichen Auswirkungen ist der Planstandort im Sinne des Zentrenkonzepts Gotha jedoch kein prioritärer Ansiedlungsstandort für die Ansiedlung von großflächigem nicht zentrenrelevantem Einzelhandel. Eine Reduktion auf 800 m² VKF wäre im Hinblick auf die Konformität zum Einzelhandelskonzept erforderlich.
- Zudem ist im Hinblick auf die Konformität zum Einzelhandelskonzept eine geringfügige Verkaufsflächenreduktion der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche erforderlich.

Anhang

ZVB Innenstadtzentrum

Rund ein Kilometer nördlich des Vorhabenstandorts befindet sich der ZVB Innenstadtzentrum.

„Das Innenstadtzentrum liegt im Siedlungsschwerpunkt der Stadt Gotha und wird überwiegend von Wohnbebauung umschlossen; im Süden liegen das Schloss und der Schlosspark Friedenstein. Die wesentlichen Bestandsstrukturen des Innenstadtzentrums erstrecken sich hauptsächlich entlang der Erfurter Straße, des Neumarktes, der Marktstraße, des Hauptmarkts und der Judenstraße, welche überwiegend als Fußgängerzone angelegt sind und die Hauptlage des Innenstadtzentrums bilden. (...) Der Schwerpunkt des Einzelhandelsangebotes im Innenstadtzentrum liegt gemessen an der Verkaufsfläche mit rd. 11.810 m² im Bereich Bekleidung. Nachfolgend verzeichnet die Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel eine Verkaufsfläche von rd. 4.450 m²“ (Stadt + Handel 2011: S. 34 – 35).

NVZ Coburger Platz

Rund drei Kilometer westlich des Vorhabenstandorts befindet sich das NVZ Coburger Platz.

„Der Coburger Platz bildet den Kern des Standortes, um welchen sich die Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt haben. Magnetbetriebe sind der Supermarkt Rewe und der Lebensmitteldiscounter Aldi. (...) Die beiden größten Einzelhandelsbetriebe sind der Supermarkt Rewe und der Lebensmitteldiscounter Aldi am westlichen und nördlichen Rand des Coburger Platzes. Diese Betriebe stellen die wichtigsten Frequenzbringer dar und bieten ein sowohl quantitatives als auch qualitativ angemessenes Angebot im Bereich der Nahversorgung“ (Stadt + Handel 2011: S. 52 – 53).

NVZ Schloßpark-Center

Rund ein Kilometer westlich des Vorhabenstandorts befindet sich das NVZ Schloßpark-Center.

„Der ehemalige Schlachthof südlich des Kreuzungsbereiches der Parkstraße mit der Uellerstraße bildet den Kern des Standortes. Magnetbetrieb ist der östlich der kompakten Struktur des ehemaligen Schlachthofes angesiedelte Lebensmitteldiscounter Norma. (...) Der größte Einzelhandelsbetrieb ist der Lebensmitteldiscounter Norma am östlichen Rand des Zentrums. Dieser Betrieb stellt den wichtigsten Frequenzbringer dar. Das Angebot im Bereich der Nahversorgung ist somit als ausbaufähig zu beschreiben. Innerhalb des ehemaligen Schlachthofes liegt ein Sportfachmarkt als wesentlicher Magnetbetrieb“ (Stadt + Handel 2011: S. 55 – 56).

NVZ Städtischer Hof

Rund ein Kilometer nördlich des Vorhabenstandorts befindet sich das NVZ Städtischer Hof.

„Der Kreuzungsbereich Oststraße und Gabelsbergerstraße bilden den Kern des Standortes. Magnetbetriebe sind der Lebensmittelsupermarkt Rewe und der Lebensmitteldiscounter Aldi. (...) Die größten Einzelhandelsbetriebe sind der Lebensmittelsupermarkt Rewe und der Lebensmitteldiscounter Aldi am östlichen Rand des Nahversorgungszentrums. Diese Betriebe stellen die wichtigsten Frequenzbringer dar und bieten ein angemessenes Angebot im Bereich der Nahversorgung“ (Stadt + Handel 2011: S. 58 – 59).

NVZ Bertha-Schneyer-Straße

Rund ein Kilometer östlich des Vorhabenstandorts befindet sich das NVZ Bertha-Schneyer-Straße.

„Der Einzelhandelsbesatz des Nahversorgungszentrums liegt in einer sehr geringen Dichte entlang der Bertha-Schneyer-Straße. Magnetbetrieb ist der Lebensmitteldiscounter Aldi. (...) Der größte Einzelhandelsbetrieb ist der Lebensmitteldiscounter Aldi am südlichen Pol des Zentrums. Dieser Betrieb stellt den wichtigsten Frequenzbringer dar. Insgesamt ist das Angebot im Bereich der Nahversorgung als deutlich ausbaufähig zu beschreiben“ (Stadt + Handel 2011: S. 61 – 62).

Sonderstandort Gewerbegebiet Süd

Rund ein Kilometer südlich des Vorhabenstandorts befindet sich der Sonderstandort Gewerbegebiet Süd.

„Der Standortbereich Gewerbegebiet Süd befindet sich im südlichen Bereich der Stadt Gotha in städtebaulich nicht integrierter Lage. Durch die Lage an der Ohrdruffer Straße (B 247) sowie durch die räumliche Nähe zur BAB 4 ist die verkehrliche Anbindung vor allem durch den MIV als gut zu bewerten. (...) Neben dem Angebot aus dem langfristigen, nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich verfügt der Standort über weitere deutliche Sortimentsanteile, welche teilweise deutlich in Konkurrenz zu den zentralen Versorgungsbereichen stehen (u. a. Verbrauchermarkt/ SB-Warenhaus und Lebensmitteldiscounter mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten, Elektronikfachmärkte mit zentrenrelevantem Hauptsortiment) (Stadt + Handel 2011: S. 68 – 69).

Sonderstandort Salzgitter Straße

Rund ein Kilometer östlich des Vorhabenstandorts befindet sich der Sonderstandort Salzgitter Straße.

„Im östlichen Bereich des Hauptsiedlungsbereichs von Gotha, im Übergang zum Stadtteil Siebleben, befindet sich der Standortbereich Salzgitterstraße in unmittelbarer Nähe zum Nahversorgungszentrum Bertha-Schneyer-Straße. (...) Die vorhandenen Fachmärkte bieten vorwiegend Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs an. Aufgrund der vorhandenen Bekleidungsfachmärkte ist der Standort teilweise als Konkurrenz zum Innenstadtzentrum sowie zum nah gelegenen Nahversorgungszentrum Bertha-Schneyer-Straße einzuordnen“ (Stadt + Handel 2011: S. 70 – 71).

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen _____	6
Abbildung 2:	Vorhabenstandort Stielierstraße/ Enckestraße _____	8
Abbildung 3:	Nahversorgungsstruktur in der Stadt Gotha _____	10
Abbildung 4:	Potenzieller Kerneinzugsbereich Planvorhaben _____	12

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Untersuchungsrelevante Verkaufsfläche in m ² im Untersuchungsraum _____	13
Tabelle 2:	Umsatz in Mio. Euro p. a. im Untersuchungsraum _____	14
Tabelle 3:	Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel* im Untersuchungsraum __	15
Tabelle 4:	Zentralitäten bzw. Zielzentralitäten in der Stadt Gotha _____	16
Tabelle 5:	Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Gotha in m ² VKF _	17
Tabelle 6:	Flächenprogramm des Planvorhabens (Neuansiedlung Lebensmittelmarkt, Getränkefachmarkt) _____	19
Tabelle 7:	Umsatzprognose für das Planvorhaben in Spannweiten _____	20
Tabelle 8:	Umsatzumverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (Nahrungs- und Genussmittel) _____	21
Tabelle 9:	Umsatzumverteilung Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke) _____	22
Tabelle 10:	Flächenprogramm des geplanten innerstädtischen Einkaufszentrums in der untersuchungsrelevanten Warengruppe _	24
Tabelle 11:	Umsatzumverteilung des geplanten Einkaufszentrums in Gotha __	25
Tabelle 12:	Umsatzumverteilung Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke) _____	26
Tabelle 13:	Flächenprogramm des Planvorhabens (Verlagerung/Verkaufsflächenerweiterung Dänisches Bettenlager) _____	31

Literatur und sonstige Quellen

Literatur und Handelsfachdaten

IfH (2012): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2012, Köln.

GMA (2011): Potenzial- und Verträglichkeitsanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums in der Stadt Gotha, Dresden.

Stadt + Handel (2011): Fortschreibung des Zentrenkonzepts für den Einzelhandel und das Ladenhandwerk in Gotha, Dortmund.