

**Auswirkungsanalyse
für die geplante Erweiterung
eines Lidl-Marktes
in Arnstadt, Ichtershäuser Straße
gem. § 11 Abs. 3 BauNVO**

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhler
M.A. Ulf Braun
M. Sc. Mathias Tetzlaff

Leipzig, 08. November 2017

Im Auftrag von:

Stadt Arnstadt
Markt 1
99310 Arnstadt

Auftragnehmer

Stadt + Handel

Stadt + Handel
Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbB

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund

Fon: +49 231 8626890
Fax: +49 231 8626891

Tibarg 21
22459 Hamburg

Fon: +49 40 53309646
Fax: +49 40 53309647

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe

Fon: +49 721 14512262
Fax: +49 721 14512263

Markt 9
04109 Leipzig

Fon: +49 341 92723942
Fax: +49 341 92723943

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

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	ii
1 Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2 Methodik	3
3 Beschreibung Planvorhaben	7
3.1 Mikrostandort	7
3.2 Sortimente und Verkaufsflächen	8
4 Markt- und Standortanalyse	10
4.1 Makrostandort	10
4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums	11
4.3 Angebotsanalyse	13
4.4 Nachfrageanalyse	15
4.5 Städtebaulich-funktionale Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum (Standortprofile)	18
4.6 Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	21
5 Marktposition des Planvorhabens	23
5.1 Einzugsgebiet	23
5.2 Umsatzschätzung Bestandsmarkt	26
5.3 Umsatzprognose Planvorhaben	26
6 Auswirkungsanalyse	29
6.1 Einordnung in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Arnstadt	29
6.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	32
6.3 Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen in Arnstadt	33
6.4 Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen im Umland Arnstadts	36
6.5 Einordnung in die landes- und regionalplanerischen Zielstellungen	37
7 Zusammenfassung der Ergebnisse	41
Anhang	I
Abbildungsverzeichnis	I
Literatur und sonstige Quellen	II

Abkürzungsverzeichnis

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

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

In Arnstadt ist die Erweiterung des bestehenden Lidl-Marktes an der Ichtershäuser Straße 32a von 785 m² auf 1.300 m² Gesamtverkaufsfläche geplant (inkl. Eingangskoffer)¹. Am Vorhabenstandort ist unmittelbar am Bestandsmarkt ein ehemaliger Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 204 m² (inkl. Zwischenwand) verortet.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich somit um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF). Demnach wird die Regelvermutung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung können demnach nicht per se ausgeschlossen werden. In der Folge bleibt zu prüfen, ob gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Des Weiteren ist die Konformität zum kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Arnstadt² sowie zum LEP Thüringen 2025 zu prüfen.

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit schädlichen Auswirkungen im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

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

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

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

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in das EHZK Arnstadt 2014 (insbesondere hinsichtlich der Nahversorgungsbedeutung des Planvorhabens).

Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (2014) sowie den Regionalplan Mittelthüringen 2011.

¹ Dabei ist zu berücksichtigen, dass der aktuelle faktische Bestand des Lidl-Marktes die Grundlage für die Bewertungen darstellt um entsprechende Auswirkungen nach Realisierung abschätzen und bewerten zu können (s. Kapitel 2).

² Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Arnstadt (Stadt + Handel 2014). Im Folgenden als **EHZK Arnstadt 2014** bezeichnet.

Die gutachterlichen Aussagen und Einschätzungen beruhen u.a. auf:

- Daten und Bewertungen des EHZK Arnstadt 2014;
- Angaben des Betreibers bzw. Auftraggebers zum geplanten Neuobjekt;
- eigener Vor-Ort-Begehung und Verkaufsflächenerhebung.

2 Methodik

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

Angebotsanalyse

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel die Daten im Untersuchungsraum im Juni 2017 erhoben. Die Erhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche) der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

- außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte im untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 200 m² VKF)³,
- innerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung des kompletten Bestandes in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich im Haupt- und Randsortiment.

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

Es werden angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage der Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (= nahversorgungsrelevant gem. „Arnstädter Liste“, vgl. Stadt + Handel 2014, S. 114) für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

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

Die von Stadt + Handel ausgewiesenen Werte für einzelne Lagen in Arnstadt (z. B. zentraler Versorgungsbereich) weichen aufgrund des relativ hohen zeitlichen Versatzes zwischen beiden Verkaufsflächenerhebungen von den Angaben im EHZK Arnstadt 2014 ab.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Planvorhaben)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt⁴. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

³ Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die Dimensionierung des Planvorhabens hierbei Berücksichtigung. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe, in Bezug auf die Untersuchungsfragestellung, als strukturprägende Wettbewerber bezeichnet.

⁴ Alle Angaben zu Kaufkraft, Umsatz und Flächenproduktivitäten in Euro sind Bruttowerte.

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

Umgang mit der Erweiterung des Lebensmitteldiscounters

Eine isolierte Betrachtung der Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung meist auch qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität von Betrieben z. T. mehr als unwesentlich steigern können⁵. Daher ist der geschätzte Gesamtumsatz des durch die Erweiterung neu strukturierten Betriebes, unter Beachtung der bestehenden Wirkungen des Marktes, in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzustellen. Methodisch wird dies durch eine Einstellung des tatsächlich zu erwartenden Mehrumsatzes in die Modellberechnungen erreicht. Letztlich verpflichtet dieses Vorgehen zu einer intensiven städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, da entsprechende Vorschädigungen etc. zu beachten sind. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz des Abriss/Neubau neu strukturierten/erweiterten, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatteten Betriebes, korrekt in die Berechnung der Auswirkungen, unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation, eingestellt wird.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IFH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2017 für den Untersuchungsraum sowie auf von TLS 2017 veröffentlichten Einwohnerzahlen.

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche des kommunalen Einzelhandelskonzepts herangezogen. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP Thüringen 2025.

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

⁵ Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/2601/07).

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

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

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall⁶ in die Untersuchung einzustellen.

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

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

Auf dieser Grundlage werden sodann Ergebnisspannweiten von Umsatzumverteilungswerten ermittelt.

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

⁶ Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case-Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „...die realistischerweise zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

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

Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form einer Erweiterung handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des erweiterten Lidl-Marktes mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist in frühestens drei Jahren zu rechnen (Ende 2020). Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich, die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner im relevanten Sortimentsbereich, die Inflationsrate sowie das Kaufverhalten der Bevölkerung auch nach Vertriebslinie (Online vs. Offline).

In den kommenden drei Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß Prognose TLS 2017 (auf Basis der Einwohnerzahlen 2013) eine leicht negative Entwicklung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten.

Auf Basis der, in den letzten Jahren, positiven Entwicklung des Ausgabevolumens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist auch weiterhin von einer positiven Entwicklung auszugehen. Auch unter Berücksichtigung der Inflation lässt sich für die letzten Jahre eine insgesamt positive Entwicklung feststellen, d.h. die Zunahme der Kaufkraft im untersuchungsrelevanten Sortiment war stärker als die Inflationsrate desselben Zeitraumes. Die Marktanteile des Online-Handels werden im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel – ausgehend von einem geringen Niveau – in den nächsten Jahren leicht zunehmen. Im Zusammenspiel dieser Faktoren ist davon auszugehen, dass bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Planvorhabens, unter Berücksichtigung einer Worst Case-Annahme, insgesamt von einem in etwa gleichbleibenden Nachfragepotenzial im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ausgegangen werden kann.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt⁷. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.3.

⁷ Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

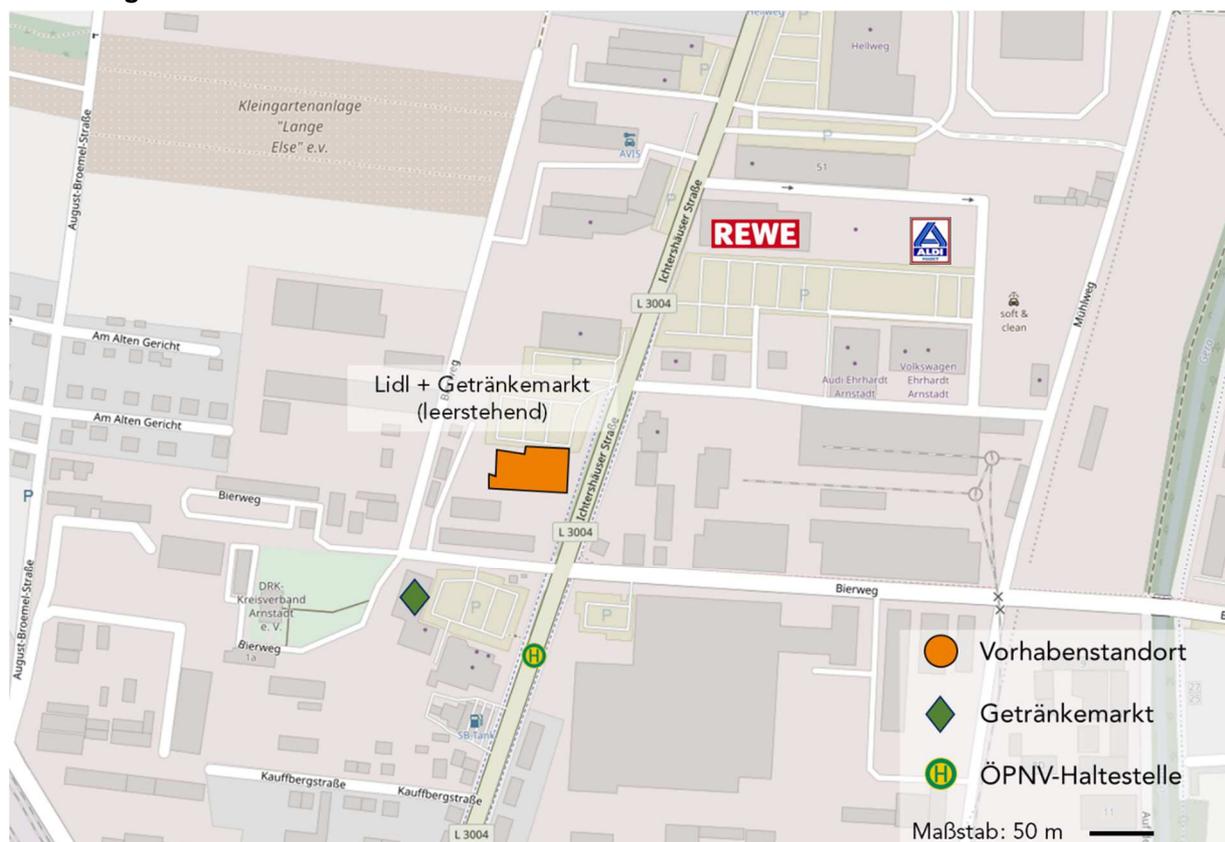
3 Beschreibung Planvorhaben

In Arnstadt ist die Erweiterung des bestehenden Lidl-Marktes an der Ichtershäuser Straße 32a von 785 m² auf 1.300 m² Gesamtverkaufsfläche geplant (inkl. Eingangskoffer). Am Vorhabenstandort ist unmittelbar am Bestandsmarkt ein ehemaliger Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 204 m² (inkl. Zwischenwand) verortet.

3.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich im nördlichen Teil Arnstadts an der Ichtershäuser Straße im gleichnamigen Standortbereich. Im Umfeld befinden sich Einzelhandels- und Gewerbenutzungen verortet. Wohnbebauung schließt nicht unmittelbar an den Vorhabenstandort an, wodurch dieser als städtebaulich nicht integriert zu bewerten ist (vgl. auch Stadt + Handel 2014, S. 45). Die Zufahrt zum Markt ist aktuell und perspektivisch über die Ichtershäuser Straße gegeben.

Abbildung 1: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 06/2017.

Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist vorrangig über die unmittelbar am vom Vorhabenstandort verlaufende Ichtershäuser Straße gegeben, welche einen Hauptverkehrszug in Nord-Süd-Richtung darstellt. Über diesen Straßenzug besteht

Anbindung an die Arnstädter Innenstadt sowie an die nördlich gelegenen Kommunen. Angesichts der Lage des Vorhabenstandortes sowie der verkehrlichen Anbindung handelt es sich um einen autokundenorientierten Standort (vgl. auch Stadt + Handel 2014, S. 31).

Die Anbindung auf den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über den in rd. 150 m südlicher Richtung bzw. über den in rd. 300 m nördlicher Richtung gelegenen Bushaltepunkt (beide an der Ichtershäuser Straße).

Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist der ZVB Altstadt rd. 1,1 km südlicher Entfernung. Die nächstgelegenen Wettbewerber (Aldi Nord, Rewe) befinden sich nordöstlich vom Vorhabenstandort in rd. 150 m Entfernung.

3.2 Sortimente und Verkaufsflächen

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente liegt bei Lebensmitteldiscountern in der Regel bei max. 10 % und dies ist auch vorliegend der Fall. Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

Bei Lidl handelt es sich um einen sog. „Soft-Discounter“. *„Soft- und Markendiscountermärkte führen ein (beschränktes) Sortiment von über 1.500 Artikeln, wobei dieses durch ein ausgewogenes Verhältnis von Handelsmarken und Markenartikeln geprägt ist (Beispiel: Lidl, Netto, Penny).“* Davon abzugrenzen sind Hard-Discounter: *„Der Hard-Discounter, der sich durch ein (beschränktes) Sortiment von 700-900, max. 1.500 Artikeln auszeichnet, wobei dieses von Handelsmarken dominiert wird (Beispiele: Aldi, Norma).“⁸*

Das Flächenprogramm des Planvorhabens stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar.

⁸ Vgl. Gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (2014), S. 69.

Tabelle 1: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens (faktischer Bestand/Planung)

Sortimentsbereich	VKF-Anteil in %	VKF Bestand in m ²	VKF Planung in m ²	VKF-Differenz in m ²
Nahrungs- und Genussmittel	80	625	1.040	+ 415
Drogeriewaren	10	80	130	+ 50
Sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren)	10	80	130	+ 50
Gesamt	100	785	1.300	+ 515

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Auftraggebers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Discounter nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2017.

Für das Planvorhaben ergibt sich demnach eine Gesamtverkaufsfläche von 1.300 m² (+ 515 m² VKF). Die Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird mit 1.040 m² projiziert (+ 415 m²).

Im Sortiment Drogeriewaren wird eine Verkaufsfläche von 130 m² projiziert (+ 50 m² VKF). Die sonstigen Sortimente werden ebenfalls perspektivisch auf 130 m² Verkaufsfläche angeboten (+ 50 m² VKF). Unter sonstige Sortimente fallen i. d. R. eine Vielzahl unterschiedlicher Sortimente, die in mindestens wöchentlich wechselnden Aktionen angeboten werden (Aktionswaren). Somit entfällt pro Einzelsortiment eine relativ geringe Verkaufsfläche. Die sonstigen Sortimente umfassen zum Teil auch die nahversorgungsrelevanten Sortimente Zeitungen/Zeitschriften sowie Tierfutter.

Die Vorhabendaten zeigen, dass der Lidl-Markt zum größten Teil über ein nahversorgungsrelevantes Sortiment (u. a. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Zeitschriften/Zeitungen und Tierfutter) verfügt. Der Anteil der sonstigen, u. a. zentrenrelevanten Sortimente liegt somit unter 10 %.

4 Markt- und Standortanalyse

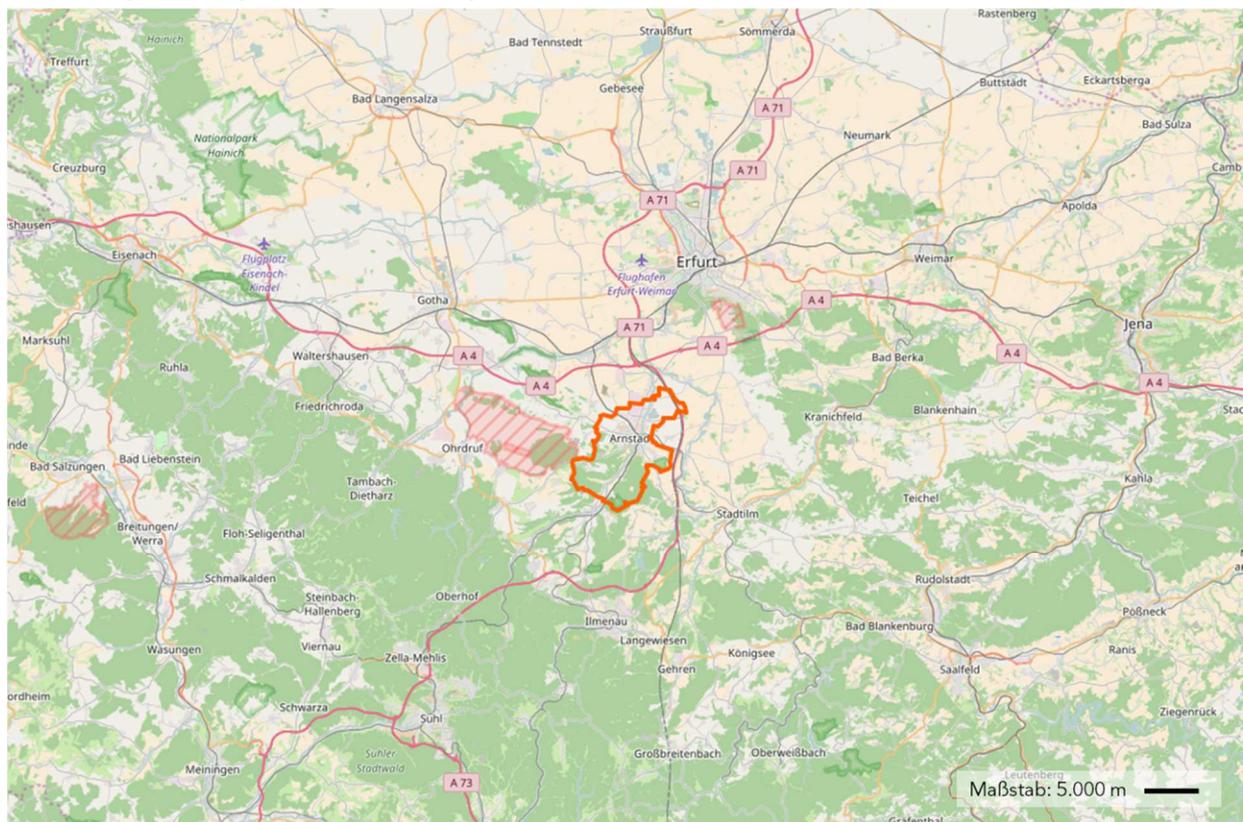
In diesem Analyseschritt werden die für das Planvorhaben relevanten räumlichen Strukturen sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Planvorhaben bewertet. Es erfolgt außerdem eine Kurzbeschreibung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum.

4.1 Makrostandort

In Arnstadt leben 24.481 Einwohner⁹. Die Stadt Arnstadt befindet sich im Zentrum des Ilm-Kreises und ist als Mittelzentrum ausgewiesen.

Die Bachstadt liegt zwischen dem Mittelzentrum Ilmenau, dem Mittelzentrum Gotha mit oberzentraler Teilfunktion und dem Oberzentrum Erfurt, zu dem Arnstadt in einem engen Konkurrenzverhältnis steht. Das Umland Arnstadts ist als ländlich zu klassifizieren, insbesondere die westlich und nordöstlich angrenzenden Gemeinden weisen geringe Einwohnerzahlen auf.

Abbildung 2: Lage und Kommunalgrenze der Stadt Arnstadt



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

⁹ Eigene Berechnungen auf Basis Arnstadt 2017 und TLS 2017 (Stand: 31.12.2015).

Verkehrsinfrastruktur

Durch die Lage im Ballungsgebiet Erfurt ist Arnstadt besonders verkehrsgünstig gelegen. Insbesondere durch den unmittelbaren Anschluss an die Bundesautobahn A 71 an der westlichen Stadtgrenze sowie der A 4 im Norden, ist die überörtliche Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr (MIV) gegeben. Die Landeshauptstadt Erfurt ist in wenigen Minuten über die A 71 von Arnstadt aus zu erreichen. Zusätzlich besteht eine gute interkommunale Verbindung zu den umliegenden Städten und Ortschaften aufgrund des gut ausgebauten Netzes an Landes- und Kreisstraßen.

Die Stadt Arnstadt ist zudem über den Bahnhöfe Hauptbahnhof und Arnstadt Süd an das Streckennetz der Deutschen Bahn angeschlossen. Es bestehen leistungsfähige Verbindungen in die umliegenden Ober- und Mittelzentren Erfurt, Saalfeld/Saale, Suhl, Meinigen, Schweinfurt, Würzburg und Ilmenau.

Arnstadt setzt sich aus der gleichnamigen Kernstadt sowie fünf weiteren Ortsteilen zusammen (s. Tabelle 2).

Tabelle 2: Bevölkerung in Arnstadt (Kernstadt und Ortsteile)

Ortsteile	Einwohner	Bevölkerungsanteil in % *
Arnstadt (Kernstadt)	21.750	89
Angelhausen/Oberndorf	1.098	4
Dosdorf	259	1
Espenfeld	134	1
Siegelbach	285	1
Rudisleben	955	4
Arnstadt gesamt	24.481	100

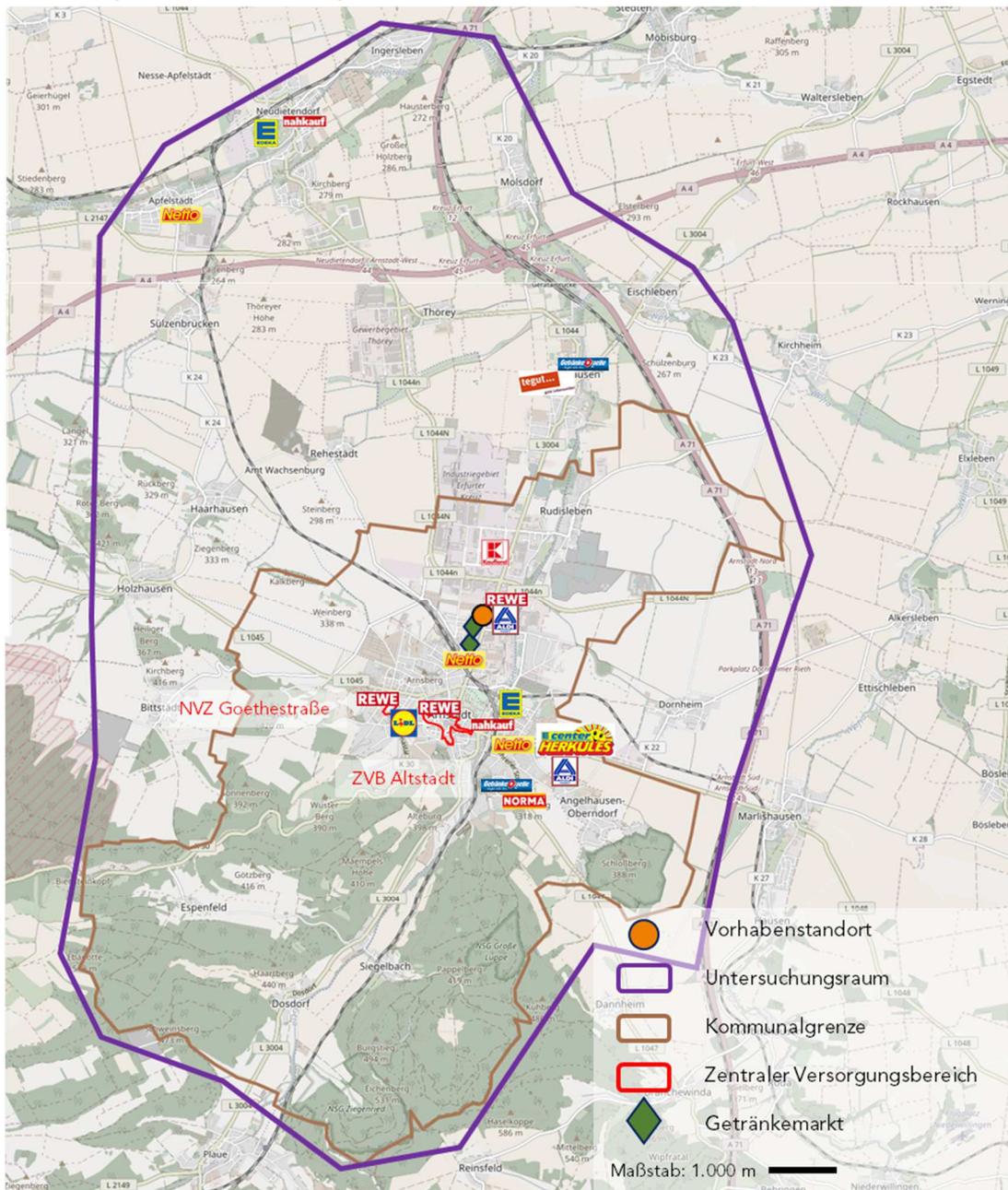
Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Stadt Arnstadt 2017 und TLS 2017 (Stand: 31.12.2015); *Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums

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

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

Abbildung 3: Untersuchungsraum



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; ZVB-
 Abgrenzungen: EHJK Arnstadt 2014 (Stadt + Handel 2014); Wettbewerbsdarstellung: Vor-
 Ort-Erhebung Stadt + Handel 06/2017.

Der Untersuchungsraum umfasst im Wesentlichen die Stadt Arnstadt sowie aufgrund des im nördlichen Stadtgebiet gelegenen Planvorhabens die Teilbereiche der weiter nördlich gelegenen Kommunen (Amt Wachsenburg, Nesse-Apfelstädt). Darüber hinaus wird die östlich gelegene und an Arnstadt angrenzende Gemeinde Dornheim in den Untersuchungsraum inkludiert. Dies begründet sich aus dem „Fehlen“ eines strukturprägenden Betriebes in dieser Gemeinde. Eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes ist angesichts der umfassenden Angebotsstrukturen (insbesondere Lebensmitteldiscounter) sowie der zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben.

Im Untersuchungsraum befinden sich zwei zentrale Versorgungsbereiche, welche in Arnstadt verortet sind (ZVB Altstadt, ZVB NVZ Goethestraße).

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen aufgrund der guten Einsehbarkeit und der guten Verkehrsanbindung (Standortbereich Ichtershäuser Straße) des Vorhabenstandortes zu einer leicht darüberhinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird mit 5 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 95 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

4.3 Angebotsanalyse

Angebotsrelevante Annahmen

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Untersuchungsraum. Nach Abstimmung mit den Kommunen im Untersuchungsraum (Arnstadt, Amt Wachsenburg, Nesse-Apfelstädt) sind folgende Marktveränderungen geplant bzw. werden absehbar am Markt wirksam:

- **Arnstadt:** Erweiterung des Netto-Marktes an der Stadtilmer/Angelhäuser Straße auf 936 m² GVKF;

Die vorgenannte Marktveränderung wurde im vorliegenden Gutachten als **Bestand** in der Angebotsanalyse berücksichtigt. Die Umsätze der weiteren Bestandsmärkte wurden in diesem Zusammenhang angepasst.

relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im Untersuchungsraum sind acht Lebensmitteldiscounter (inkl. Planvorhaben), acht Lebensmittelsupermärkte sowie zwei Verbrauchermärkte verortet. Zusätzlich wird das Angebot im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** durch vier Getränkemärkte arrondiert.

Insgesamt befinden sich drei der 22 Betriebe (vorgenannte strukturprägenden Lebensmittelanbieter) innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen.

Mit Netto, Lidl, Aldi Nord und Norma sind vier der fünf größten bundesweit agierenden Betreiber im Segment Lebensmitteldiscounter im Untersuchungsraum vertreten. Die Lebensmitteldiscounter weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 550 m² und rd. 900 m² auf. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche beträgt rd. 770 m².

Mit zwei Edeka-Märkten und fünf Rewe-Märkten (inkl. 2 x Nahkauf) sowie einem Tegut sind acht Lebensmittelsupermärkte mit Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 600 m² und rd. 1.900 m² im Untersuchungsraum vertreten. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche beträgt rd. 1.150 m².

Die zwei Verbrauchermärkte (Kaufland, E-Center Herkules) offerieren ein umfassendes vollsortimentiertes Angebot.

relevante Angebotsstrukturen in Arnstadt

Die in **Arnstadt** angesiedelten sieben Lebensmitteldiscounter (inkl. Planvorhaben) weisen eine durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche von rd. 770 m² auf.

Mit einem Edeka-Markt und vier Rewe-Märkten (inkl. 1 x Nahkauf) sind fünf Supermärkte in Arnstadt vertreten. Diese Märkte weisen eine durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.150 m² auf.

Die Verbrauchermärkte Kaufland bzw. E-Center Herkules offerieren ein umfassendes vollsortimentiertes Angebot und weisen aufgrund ihrer Standortgunst sowie der dortigen weiteren Angebotsstrukturen (insb. Ilmkreis Center) ein Einzugsgebiet auf, welches zum Teil deutlich über den Untersuchungsraum hinausgeht.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist in Arnstadt aktuell mit rd. 0,75 m² VKF NuG/EW als deutlich überdurchschnittlich einzustufen¹⁰. Dieser überdurchschnittliche Wert ist zum Teil aufgrund der bereits angesprochenen Strahlkraft des Standortbereiches Icktershäuser Straße sowie des Standortes des E-Center Herkules (Ilmkreis Center) zu relativieren. Zusammenfassend ist in Arnstadt aktuell von einem intensiven Wettbewerb im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel auszugehen.

Die bundesdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung in den Bereichen LM-Discount zu LM-Vollsortiment (Supermärkte, Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser) beträgt – unter Berücksichtigung eines leicht höheren Discount-Anteils in den neuen Bundesländern – 38 % zu 62 %¹¹. In Arnstadt wird für das Segment LM-Discount ein Anteil von rd. 29 % erreicht. Folglich ist hinsichtlich der Angebotsvielfalt und des Betriebstypenmixes in dem Segment LM-

¹⁰ **Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,40 m² VKF NuG/EW**, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2017: EHI handelsdaten aktuell 2017, S. 80; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m², inkl. Nonfood-Flächen).

¹¹ Eigene Berechnung auf Basis EHI handelsdaten aktuell 2017. Verkaufsfläche Discount: 38 %, Verkaufsfläche Supermärkte, Große Supermärkte, SB-Warenhäuser: 62 %.

Discount aktuell ein leicht unterdurchschnittliches Angebot festzustellen, wenngleich festzuhalten ist, dass Kaufland ein eher discountiertes Vollsortiment offeriert.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergab folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze.

Tabelle 3: Verkaufsfläche und Umsatz Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)

Kommune	Lagedetail	VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro
Arnstadt	ZVB Altstadt	1.700	7,9
	NVZ Goethestraße	1.800	8,1
	Ilmkreis Center	3.000	11,2
	Standortbereich Ichtershäuser Straße*	6.900	27,1
	sonstige Lagen**	2.500	8,9
Nesse-Apfelstädt	sonstige Lagen	2.800	10,7
Amt Wachsenburg	sonstige Lagen	900	3,0
Gesamt***		19.700	76,8

Quelle: Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 06/2017; Umsatzschätzung: Eigene Berechnungen auf Basis EHI (2017), Hahn Gruppe (2016); Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;
 * inkl. Bestandmarkt Lidl (Planvorhaben);
 ** inkl. erweiterter Netto-Markt (Stadtilmer Straße);
 *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

In Arnstadt sind zwei Verkaufsflächenschwerpunkte im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel festzustellen, beide befinden sich außerhalb zentraler Versorgungsbereiche (Standortbereich Ichtershäuser Straße sowie Ilmkreis Center). Hierbei ist insbesondere der Standortbereich Ichtershäuser Straße (inkl. Planvorhaben) zu nennen, da auf diese Lage über die Hälfte des Umsatzes bzw. der Verkaufsfläche entfällt.

4.4 Nachfrageanalyse

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

Der Untersuchungsraum weist eine Kaufkraftkennziffer von rd. 91 (IFH 2017) auf, d. h. sie liegt unterhalb des bundesdeutschen Durchschnitts (= 100). Unter Berücksichtigung der ermittelten Einwohnerzahl ergibt sich für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ein Kaufkraftpotenzial von rd. 79,2 Mio. Euro/Jahr.

Arnstadt weist eine deutlich unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 89 auf. Daraus ergibt sich für Arnstadt ein Kaufkraftpotenzial im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 52,2 Mio. Euro.

Wie einleitend (s. Kapitel 2) beschrieben ist für den Prognosezeitpunkt Ende 2020 (Marktreife des Planvorhabens) von keiner nennenswerten Änderung der nachfrageseitigen Kennziffern auszugehen.

Die nachfolgende Tabelle stellt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im abgeleiteten Untersuchungsraum dar.

Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum

Lagebereich	Einwohner	Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel *
Arnstadt	24.481	52,2
Nesse-Apfelstädt (Teilbereiche)	5.268	11,8
Amt Wachsenburg (Teilbereiche)	6.187	14,0
Dornheim	569	1,2
Gesamt	36.505	79,2

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IFH Köln (2017); Einwohnerzahlen: TLS (2017) (Stand: 31.12.2015); Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Die Zentralität¹² im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt somit aktuell in Arnstadt – bezogen auf den Untersuchungsraum und auf die erfassten Bestandsstrukturen – rd. 120 und unter Berücksichtigung der aufgrund der oben dargelegten methodischen Vorgehensweise nicht erfassten kleinflächigen Angebotsstrukturen außerhalb der zentralen

¹² Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.

Versorgungsbereiche rd. 127¹³. Dabei ist zu berücksichtigen, dass insbesondere der Standortbereich Ichtershäuser Straße sowie das IImkreis Center über eine weitreichende Strahlkraft (teilweise über den Untersuchungsraum hinaus) verfügen. Folglich werden durch diese Betriebe auch Siedlungsbereiche bzw. Einwohner außerhalb des Untersuchungsraumes mitversorgt.

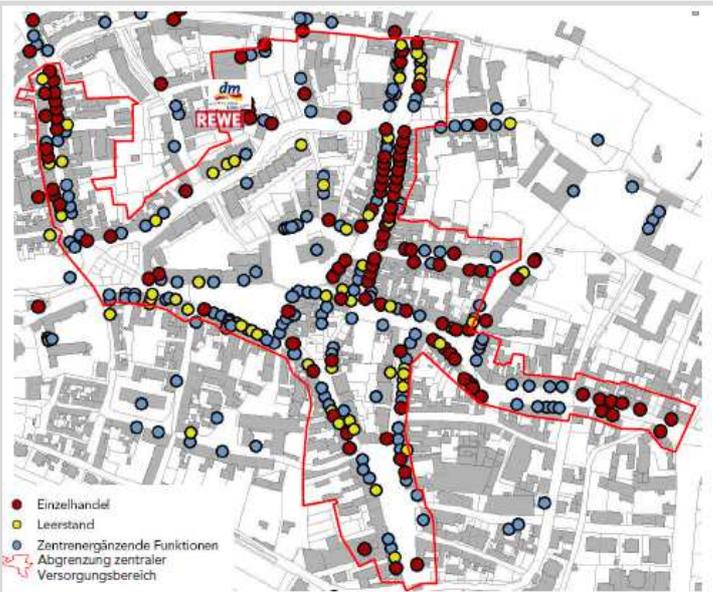
¹³ Im EHZK Arnstadt wird eine Zentralität von rd. 119 ausgewiesen. Die Differenz begründet sich u. a. aufgrund der Entwicklung an der Ichtershäuser Straße (Rewe sowie Verlagerung und Erweiterung Aldi) sowie der Erweiterung des Netto-Marktes (Stadtilmer/Angelhäuser Straße).

4.5 Städtebaulich-funktionale Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum (Standortprofile)

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

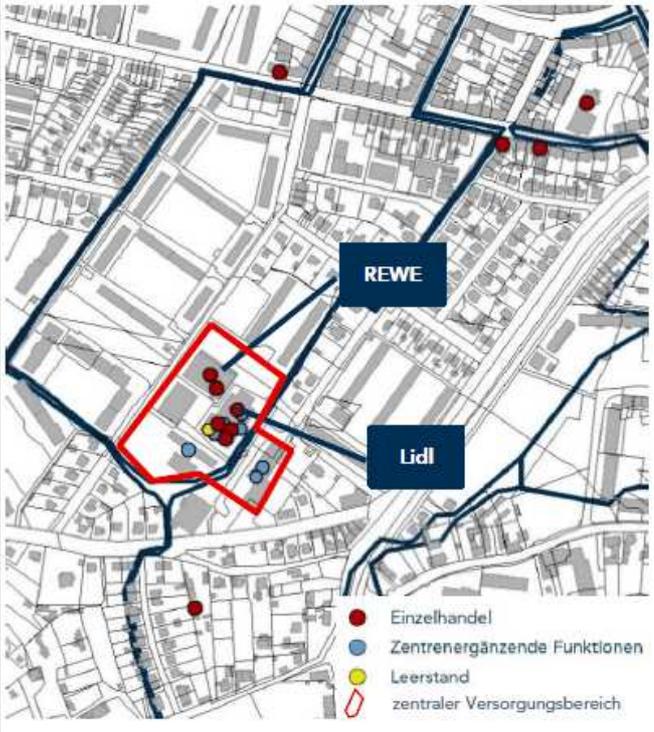
Für die städtebaulichen Analysen der im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche wurde auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Arnstadt 2014 (Stadt + Handel 2014) sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen. Nachfolgend werden die städtebaulichen Analysen mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

Tabelle 5: Steckbrief ZVB Altstadt

Innenstadtzentrum Arnstadt	
Lage	
Verortung	Arnstadt Kernstadt
Ausdehnung	Das Zentrum umfasst die zentrale Achse Erfurter Straße – Untere Marktstraße-Rankestraße-Ried. Ebenfalls mit einbezogen werden die Bereiche Holzmarkt, Kohlenmarkt, Teile der Längwitzer Straße, das Fachmarktzentrum Turn-Vater-Jahn-Straße sowie die Bereiche um den Marktplatz, die Johannissgasse und ein Teilbereich der Rosenstraße.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Innenstadtzentrum ist hauptsächlich durch Waren aus dem mittelfristigen Bedarfsbereich gekennzeichnet. Ergänzt wird dieses Angebot durch Waren aus den anderen Bedarfsbereichen.
Rel. Magnetbetriebe	Rewe
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die L3004 und weitere Nebenstraßen erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über diverse Bushaltestepunkte, die sich am ZVB befinden.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Zentrum ist mit dem dichtesten Einzelhandelsbesetz im Norden des ZVB und entlang der Erfurter Straße organisiert.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet.
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>Quelle: EHJK Arnstadt 2014 (Stadt + Handel 2014), S. 66</p>

Quelle: EHJK Arnstadt 2014 (Stadt + Handel 2014), S.65 - 94.

Tabelle 6: Steckbrief ZVB NVZ Goethestraße

Nahversorgungszentrum Goethestraße	
Lage	
Verortung	Arnstadt Kernstadt
Ausdehnung	Das Zentrum umfasst den Standort des Rewe- bzw. Lidl-Marktes. Der ZVB wird östlich von der Triniusstraße begrenzt, im Westen und Norden durch eine Großwohnsiedlung und im Süden durch eine Schule
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des Zentrums ist überwiegend durch den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel geprägt.
rel. Magnetbetriebe	Rewe, Lidl
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der zentrale Versorgungsbereich ist über die K30 in Anbindung an Nebenstraße erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über Bushaltepunkte südöstlich des zentralen Versorgungsbereiches.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Der ZVB ist im Bereich um den Rewe- bzw. Lidl-Markt organisiert.
Versorgungsfunktion	Nahversorgungsfunktion
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>Quelle: EHK Arnstadt 2014 (Stadt + Handel 2014), S. 97</p>

Quelle: EHZK Arnstadt 2014 (Stadt + Handel 2014), S.95 - 97.

4.6 Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen

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

- **Aus nahversorgungsstruktureller bzw. räumlicher Sicht** ist die Ausstattung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten im Untersuchungsraum aktuell als flächendeckend einzustufen (s. Kapitel 4.2).
- Der Vorhabenstandort befindet sich im nördlichen Teil Arnstadts an der Ichtershäuser Straße im gleichnamigen Standortbereich. Im Umfeld sind Einzelhandels- und Gewerbenutzungen verortet. Wohnbebauung schließt nicht unmittelbar an den Vorhabenstandort an, wodurch dieser als städtebaulich nicht integriert zu bewerten ist (vgl. auch Stadt + Handel 2014, S. 45).
- Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist vorrangig über die unmittelbar am vom Vorhabenstandort verlaufende Ichtershäuser Straße gegeben, welche einen Hauptverkehrs zug in Nord-Süd-Richtung darstellt. Angesichts der Lage des Vorhabenstandortes sowie der verkehrlichen Anbindung handelt es sich um einen autokundenorientierten Standort.
- Die Anbindung auf den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über den in rd. 150 m südlicher Richtung bzw. über den in rd. 300 m nördlicher Richtung gelegenen Bushaltepunkt (beide an der Ichtershäuser Straße).
- Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist der ZVB Altstadt rd. 1,1 km südlicher Entfernung. Die nächstgelegenen Wettbewerber (Aldi Nord, Rewe) befinden sich nordöstlich vom Vorhabenstandort in rd. 150 m Entfernung.
- Im Untersuchungsraum sind acht Lebensmitteldiscounter (inkl. Planvorhaben), acht Lebensmittelsupermärkte sowie zwei Verbrauchermärkte verortet. Zusätzlich wird das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel durch vier Getränkemärkte arrondiert. In Arnstadt befinden sich sieben Lebensmitteldiscounter, fünf Lebensmittelsupermärkte, zwei Verbrauchermärkte und drei Getränkemärkte.
- Die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt aktuell in Arnstadt rd. 127. Dabei ist zu berücksichtigen, dass insbesondere der Standortbereich Ichtershäuser Straße sowie das Ilmkreis Center über eine weitreichende Strahlkraft (teilweise über den Untersuchungsraum hinaus) verfügen. Folglich werden durch diese Betriebe auch Siedlungsbereiche bzw. Einwohner außerhalb des Untersuchungsraumes mitversorgt. Der Zentralitätswert korreliert mit der deutlich überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,75 m² VKF NuG/EW im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.
- Aufgrund der insgesamt bereits als gut zu bewertenden quantitativen Ausstattungswerte im Untersuchungsraum führt eine zusätzliche Verkaufsflächenentwicklung am

Vorhabenstandort überwiegend zu Umsatzumverteilungen zu Lasten bestehender Betriebe im Untersuchungsraum. Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist relevant: drei der insgesamt 21 strukturprägenden Wettbewerber (ohne Planvorhaben) sind in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt. Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die nächstgelegenen Lebensmittelanbieter, hier vor allem die systemgleichen bzw. systemeigenen Lebensmitteldiscounter, ergeben.

5 Marktposition des Planvorhabens

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

5.1 Einzugsgebiet

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

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

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

Das **Kerneinzugsgebiet** des Planvorhabens umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfeldes und der städtebaulich limitierenden Faktoren die umliegenden Bereiche nördlich bzw. östlich der Gleisanlage. Aufgrund der Lage an der Ichtershäuser Straße besteht eine gute Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes. Aufgrund des Agglomerationsstandortes (Rewe, Aldi) sowie Kaufland nördlich und Netto südlich des Planvorhabens ist eine weitere Ausdehnung des Kerneinzugsgebietes nicht gegeben. Nördlich und östlich der Gleisanlage befinden sich lediglich vereinzelt Wohnsiedlungsbereiche (u. a. Rudisleben), welche aufgrund fehlender eigener nennenswerter Versorgungsstrukturen auf die Angebote an der Ichtershäuser Straße ausgerichtet sind.

Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst darüber hinaus die weiter südwestlich gelegenen Siedlungsbereiche bis zur L 1045 (Ohrdruffer Straße), welche eine städtebauliche Barriere

darstellt. Diese Siedlungsbereiche verfügen über eine gute Anbindung an den Vorhabenstandort, wenngleich das erweiterte Einzugsgebiet in diese Richtung u. a. auch durch den systemeigenen Lidl-Markt limitiert wird. Grundsätzlich ist der Standortbereich Ichtershäuser Straße für einen Großteil der Bevölkerung als attraktiv zu bewerten, da hier umfassende Angebotsstrukturen vorhanden sind. In nördlicher bzw. westlicher Richtung umfasst das erweiterte Einzugsgebiet aus diesem Grund auch Teilbereiche des Amtes Wachsenburg, da dort kein Lebensmitteldiscounter vorhanden ist und eine sehr gute Anbindung an den Vorhabenstandort gegeben ist. Angesichts der Attraktivität des Standortbereiches Ichtershäuser Straße werden Apfelstädt, Neudietendorf und Ingersleben ebenfalls in das erweiterte Einzugsgebiet inkludiert. Eine weitere Ausdehnung des erweiterten Einzugsgebietes ist aufgrund von steigenden Raum-Zeit-Distanzen und den vorhandenen Wettbewerbsstrukturen nicht gegeben.

Abbildung 4 stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt in Kerneinzugsgebiet und erweitertes Einzugsgebiet) dar.

5.2 Umsatzschätzung Bestandsmarkt

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort wird die derzeitige Flächenproduktivität des Bestandsbetriebs am Vorhabenstandort abgeleitet. Dabei sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- Die aktuelle durchschnittliche Flächenproduktivität des Betreibers Lidl beträgt rd. 7.050 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 886 m².¹⁴
- Der Lebensmitteldiscounter profitiert von seiner Lage im Standortbereich Ichtershäuser Straße sowie aufgrund der sehr guten verkehrlichen Erreichbarkeit mittels MIV.
- Der Untersuchungsraum weist ein unterdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau von rd. 91 auf (vgl. IFH 2017). In Arnstadt beträgt das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau rd. 89 (vgl. IFH 2017).
- Der Lebensmitteldiscounter ist in den bestehenden Wettbewerbsstrukturen bereits etabliert (Erweiterungsvorhaben). Die derzeitige Verkaufsfläche des Marktes ist im Vergleich zu aktuellen Marktkonzepten als unterdurchschnittlich einzuordnen.
- Die Verkaufsflächenausstattung in Arnstadt ist mit 0,75 m² VKF NuG/EW als deutlich überdurchschnittlich zu bewerten. Dies ist insbesondere auch auf die umfassenden Strukturen im Standortbereich Ichtershäuser Straße zurückzuführen, welche im Wettbewerb zum Planvorhaben stehen.

In der Zusammenführung der Argumente und unter Berücksichtigung laufender Auswertungen einzelhandelsspezifischer Fachliteratur ist davon auszugehen, dass der **Lidl-Bestandsmarkt** eine Flächenproduktivität erzielen wird, die deutlich unter dem bundesdurchschnittlichen Wert liegt. Die aktuelle Flächenproduktivität wird somit mit rd. 5.800 Euro/m² VKF angenommen.

5.3 Umsatzprognose Planvorhaben

Durch die vorgesehene Erweiterung wird es zu einer Modernisierung und Attraktivierung des Betriebes kommen. Die folgende Herleitung der künftigen Flächenproduktivität des Vorhabens berücksichtigt diese Veränderungen in Form einer Bewertung der Wirkung des Gesamtvorhabens unter Berücksichtigung der Erweiterung um 515 m² Verkaufsfläche und der damit einhergehenden gesteigerten Gesamtattraktivität des Betriebes und deren Umsatzrelevanz sowie der sich dadurch verändernden Flächenproduktivität.

¹⁴ Eigene Berechnungen auf Basis EHI 2017.

- Es wird davon ausgegangen, dass eine Erweiterung u. a. zu einer Optimierung logistischer und arbeitsprozessualer Abläufe beitragen wird. Diese Effekte werden auf der Kostenseite relevant und beeinflussen den Umsatz nicht.
- Es ist jedoch ebenfalls zu berücksichtigen, dass es durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters zu einer Modernisierung und Optimierung des Vorhabens in Relation zu Wettbewerbsstrukturen (Verkausflächendimensionierung, Sortimentsstruktur, Angebotspräsentation) kommen wird.
- Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bei gleichbleibender Sortiments- und Artikelanzahl die Flächenproduktivität eher absinkt, da lediglich die Präsentationsfläche zunimmt.
- Somit ist eine höhere Marktdurchdringung im derzeitigen Einzugsgebiet des Planvorhabens zu begründen; von einer nennenswerten Ausweitung des Einzugsgebietes durch die Erweiterung kann aufgrund der Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum nicht ausgegangen werden.

In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass das Vorhaben nach der Erweiterung eine weiterhin unterdurchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 5.600 Euro/m² erreichen wird. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes, wird in einer oberen Variante weiterhin eine Flächenproduktivität von 5.800 Euro/m² VKF angenommen.

Tabelle 7: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens

Sortimentsbereich	Bestand		nach Erweiterung		Umsatzdifferenz in Mio. Euro p. a.*
	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.	
Nahrungs- und Genussmittel	5.800	3,6	5.600	5,8 - 6,0	+ 2,2 - 2,4
Drogeriewaren		0,5		-	0,7 - 0,8
Sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren)		0,5	5.800	0,7 - 0,8	+ ~ 0,3
Gesamt*	-	4,6	-	7,3 - 7,5	+ 2,7 - 3,0

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnungen auf Basis EHI 2017; Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet;
* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für den **Lebensmittelmarkt nach der Erweiterung** ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 7,3 - 7,5 Mio. Euro prognostiziert

(+ rd. 2,7 - 3,0 Mio. Euro). Rund 5,8 - 6,0 Mio. Euro werden hiervon auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel entfallen (rd. + 2,2 - 2,4 Mio. Euro).

Im Sortiment Drogeriewaren wird ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 0,7 - 0,8 Mio. Euro prognostiziert (+ rd. 0,3 Euro). Auf die sonstigen Sortimente entfallen ebenfalls rd. 0,7 - 0,8 Mio. Euro des Gesamtumsatzes (+ rd. 0,3 Mio. Euro).

Der Umsatz in den sonstigen Sortimenten verteilt sich auf mehrere verschiedene Sortimente (v.a. wöchentlich wechselnde Aktionswaren), wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht wird. Angesichts des geringen Umsatzzuwachses bei den sonstigen (nahversorgungsrelevanten) Sortimenten und im Sortiment Drogeriewaren sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen zu erwarten. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

6 Auswirkungsanalyse

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung des EHZK Arnstadt 2014 werden folgende Fragen beantwortet:

- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben des EHZK Arnstadt 2014 ein?
- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gehen von dem Planvorhaben aus?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die landes- und regionalplanerischen Vorgaben ein?

6.1 Einordnung in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Arnstadt

Erste Anhaltspunkte zur Beurteilung des Planvorhabens liefert das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Arnstadt 2014 (Stadt + Handel 2014).

Standortbewertung

Gemäß EHZK Arnstadt 2014 wird der Standortbereich Ichtershäuser Straße (somit u. a. auch das Planvorhaben) wie folgt charakterisiert:

- autokundenorientierter Standortbereich mit fehlender Einbettung in Wohnbebauung;
- insbesondere der nördliche und auch der mittlere Bereich (Vorhabenstandort) ist gewerblich geprägt und somit als nicht integriert einzustufen;
- Der Lidl-Markt verfügt über keinen Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen.

(vgl. Stadt + Handel 2014, S. 31 und S. 46).

Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

In Arnstadt wird für den kurzfristigen Bedarfsbereich (u. a. Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel) eine Zielzentralität von 120 - 130 benannt (vgl. Stadt + Handel 2014, S. 57). Die aktuelle sortimentsspezifische Zentralität in Arnstadt liegt bei rd. 127¹⁵ (s. Kapitel 4.4). In diesem Zusammenhang ist ein gewisser rechnerischer Entwicklungsspielraum gegeben.

Im kurzfristigen Bedarfsbereich ist gem. EHZK Arnstadt 2014 „[...] ein gewisser – wenn auch begrenzter – absatzwirtschaftlich tragfähiger Entwicklungsrahmen zum Ausbau der Nahversorgung vorhanden. So kann [...] das Verkaufsflächenpotenzial durch entsprechende Verkaufsflächenerweiterungen bestehender Anbieter [...] ausgeschöpft werden. Ansonsten kann der kurzfristige Bedarfsbereich als weitgehend saturiert angesehen werden.“ (vgl. Stadt

¹⁵ Im EHZK Arnstadt wird eine Zentralität von rd. 119 ausgewiesen. Die Differenz begründet sich u. a. aufgrund der Entwicklung an der Ichtershäuser Straße (Rewe sowie Verlagerung und Erweiterung Aldi) sowie der Erweiterung des Netto-Marktes (Stadtilmer/Angelhäuser Straße).

+ Handel 2014, S. 61). In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass seit Erstellung des EHZK Arnstadt 2014 bereits nennenswerte Marktveränderungen stattgefunden haben (u. a. Ansiedlung Rewe-Markt sowie Verlagerung/Erweiterung Aldi Nord).

Unter Berücksichtigung des rechnerischen absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenzials im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist festzuhalten, dass ein gewisser Entwicklungsspielraum gegeben ist, wenngleich dieser gemäß der vorgenannten Entwicklungsperspektiven aus stadtentwicklungspolitischer Sicht eher den städtebaulich integrierten Standorten zukommen sollte.

Entwicklungsempfehlungen

Fortentwicklung der Einzelhandelssituation

Für den Siedlungsschwerpunkt Kernstadt Arnstadt, in welchem auch das Planvorhaben verortet ist, werden u. a. folgende konzeptionell erwünschte Entwicklungsperspektiven aufgezeigt:

- *„Stärkung und Sicherung der städtebaulich integrierten Standortbereiche gegenüber den autoorientierten nicht integrierten Lagen.“*
- *„Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung auch in städtebaulich integrierten Lagen.“* (vgl. Stadt + Handel 2014, S. 48).

In der Zusammenschau der Standortbewertung mit den vorstehenden angestrebten Entwicklungsperspektiven ist zu konstatieren, dass das Planvorhaben den Entwicklungsperspektiven widerspricht.

Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Arnstadt

Die übergeordneten Entwicklungszielstellungen für Arnstadt sehen die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche, die Sicherung und Stärkung der Nahversorgung sowie die Bereitstellung von ergänzenden Sonderstandorten vor. Der Vorhabenstandort ist in die Kategorie der ergänzenden Sonderstandorte einzuordnen. In diesem Zusammenhang wird eine restriktive Handhabung mit zentrenrelevanten Sortimenten empfohlen (vgl. Stadt + Handel 2014, S. 62). Insgesamt sollen schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung vermieden werden. Eine entsprechende Einordnung erfolgt in Kapitel 6.3.

Auch im Nahversorgungskonzept wird für *„bestehende Standorte in städtebaulich nicht integrierten Lagen [ein] restriktiver Umgang mit weiteren Betriebsansiedlungen“* (vgl. Stadt + Handel 2014, S. 99) empfohlen.

Das Planvorhaben ist – vorbehaltlich der städtebaulichen Auswirkungen – nicht kongruent zu den übergeordneten Entwicklungszielstellungen für Arnstadt.

Empfehlungen für den Standortbereich Ichtershäuser Straße

Grundsätzlich sollte der Standortbereich zur Erweiterung oder Neuansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten genutzt werden (vgl. Stadt + Handel 2014, S. 102).

Es werden aus diesem Grund folgende Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung des Standortbereiches Ichtershäuser Straße gegeben:

- *„Damit die Funktionsfähigkeit und die Entwicklungsfähigkeit [der] zentralen Versorgungsbereiche gewährleistet werden kann, sollte der Verkaufsflächenanteil für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente daher begrenzt und nicht im mehr als unerheblichem Umfang weiter ausgebaut werden.*
- *Neue Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollten künftig in den zentralen Versorgungsbereichen oder an städtebaulich integrierten Standorten angesiedelt werden [...].“*

(vgl. Stadt + Handel 2014, S. 103).

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen bereits bestehenden Markt. Angesichts der getroffenen Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung des Standortbereiches Ichtershäuser Straße ist eine Erweiterung in „nicht mehr als unerheblichem Umfang“ grundsätzlich möglich.

Ansiedlungsleitsätze

Das Planvorhaben verfügt über ein zentren- und nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment (s. Kapitel 3.2). In diesem Zusammenhang ist Leitsatz II von Relevanz:

Leitsatz II: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandels als Hauptsortiment ist primär in den zentralen Versorgungsbereich und zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen integrierten Standorten anzusiedeln oder auszubauen. (vgl. Stadt + Handel 2014, S. 118).

Das Planvorhaben widerspricht somit dem Ansiedlungsleitsatz II, da der Vorhabenstandort als städtebaulich nicht integriert zu bewerten ist.

Das Planvorhaben ist unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen nicht konform zum EHZK Arnstadt 2014. In diesem Zusammenhang ist allenfalls eine Erweiterung in „nicht mehr als unerheblichem Umfang“ möglich. Eine solche Erweiterung ist im Zuge einer dynamischen Marktanpassung zu verstehen, wodurch dem Markt ein längerfristiger Weiterbetrieb ermöglicht wird.

Eine Erweiterung auf 1.300 m² GVKF ist aufgrund der Verkaufsflächenzunahme von rd. 66 % nicht im Sinne einer dynamischen Marktanpassung zu verstehen, die geplante Erweiterung widerspricht dem EHZK Arnstadt 2014.

6.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Umsatzumverteilungen in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden in der folgenden Tabelle für das Planvorhaben dargestellt. Die Umsatzumverteilungen liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen aufgrund der guten Einsehbarkeit und der guten Verkehrsanbindung (Standortbereich Ichtershäuser Straße) des Vorhabenstandortes zu einer leicht darüberhinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird mit 5 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 95 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

Tabelle 8: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

Kommune	Lagebereich	Nahrungs- und Genussmittel	
		in Mio. Euro p. a.	in %
Arnstadt	ZVB Altstadt	~ 0,1	~ 1
	NVZ Goethestraße	< 0,1	~ 1
	Ilmkreis Center	< 0,1	~ 1
	Standortbereich Ichtershäuser Straße*	1,6 - 1,7	~ 6
	sonstige Lagen**	0,1 - 0,2	~ 2
Nesse-Apfelstädt	sonstige Lagen	***	***
Amt Wachsenburg	sonstige Lagen	~ 0,1	~ 3
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umsatzumverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“)		~ 0,1	-
Gesamt****		2,2 - 2,4	-

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Hahn Gruppe 2016, EHI 2017, ständige Auswertung handelspezifischer Fachliteratur; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

* ohne Planvorhaben;

** inkl. erweiterter Netto-Markt (Stadtilmer Straße);

*** empirisch nicht mehr valide darstellbar;

**** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Von dem Planvorhaben wird eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 2,2 - 2,4 Mio. Euro, davon rd. 2,1 - 2,3 Mio. Euro (95 %) zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum, ausgehen.

6.3 Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen in Arnstadt

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für zentrale Versorgungsbereiche und sonstige Lagen in Arnstadt (bezogen auf den Untersuchungsraum) werden im Folgenden aufgezeigt.

Auswirkungen auf den ZVB Altstadt

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen auf den ZVB Altstadt i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 1 % induziert. Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den strukturprägenden Lebensmittelbetrieb im ZVB (Rewe). Bei dem Rewe-Markt handelt es sich um ein vom Planvorhaben differenzierten Betriebstyp (Lebensmittelsupermarkt). Im Zuge des Planvorhabens würde es zu einer weiteren Intensivierung des Wettbewerbs gegenüber des ZVB Altstadt kommen. Der Standortbereich Ichtershäuser Straße verfügt bereits heute über eine deutliche umfassendere Angebotssituation sowie über eine hohe Attraktivität. Eine vorhabenbedingte Schließung des Rewe-Marktes ist angesichts der relativ geringen Höhe der Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten.

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

Im Zuge der Realisierung des Planvorhabens wird die Attraktivität des Standortbereiches Ichtershäuser Straße im Vergleich zum ZVB Altstadt leicht erhöht, wengleich städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB nicht zu erwarten sind.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB Altstadt** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten, wengleich eine zusätzliche Attraktivierung des Standortbereiches Ichtershäuser Straße gegenüber des ZVB Altstadt einhergehen würde. Der Wettbewerbsdruck auf den ZVB Innenstadt wird somit erhöht, dies gilt insbesondere, da der ZVB Altstadt sowie der Standortbereich Ichtershäuser Straße eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion aufweisen.

Auswirkungen auf das NVZ Goethestraße

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen auf den ZVB NVZ Goethestraße i. H. v. unter 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 1 % induziert. Die als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen tangieren vor allem die zwei Lebensmittelbetriebe Lidl und Rewe im ZVB NVZ Goethestraße. Angesichts der räumlichen Entfernung sowie der eingebetteten Lage in einer Großraumsiedlung besteht allenfalls eine geringe Überschneidung der Einzugsgebiete. Aus diesem Grund werden die geringen Umsatzumverteilungen pro Betrieb keine negativen Auswirkungen (Umstrukturierungen/Marktaufgaben) nach sich ziehen.

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

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

Auswirkungen auf den Standortbereich Ichtershäuser Straße

Für die Bestandsstrukturen im Standortbereich Ichtershäuser Straße, ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 1,6 - 1,7 Mio. Euro bzw. rd. 6 %. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Intensität der Umsatzumverteilungen je nach Betrieb differenziert ausfällt. Dies gilt insbesondere für den Standort (Rewe, Aldi Nord) in rd. 150 m nordöstlicher Entfernung vom Vorhabenstandort sowie für den Netto-Markt in rd. 650 m südlicher Entfernung. Hinsichtlich der Umsatzumverteilung zum unmittelbar angrenzenden Standort des Rewe- und Aldi-Marktes ist festzuhalten, dass im Zuge der Entwicklung des Rewe- und Aldi-Standortes das Planvorhaben von Umsatzumverteilungen tangiert wurde. Im Zuge einer Vorhabenrealisierung und besseren Etablierung am Markt können diese Umsatzverschiebungen teilweise rückgebunden werden. Negative Auswirkungen wie Marktschließungen bzw. Umstrukturierungen sind demnach für diese Betriebe nicht zu erwarten.

Für den Netto-Markt (südlich vom Vorhabenstandort) ergeben sich Umsatzumverteilungen von über 10 %. Der Standort des Netto-Marktes weist durch die Marktaufgabe des Penny-Marktes sowie die Etablierung des Fachmarktstandortes (u. a. Rewe und Aldi Nord) bereits eine gewisse Vorschädigung auf (Attraktivitätsverlust). Durch die zu erwartenden Umsatzumverteilungen kann eine Marktaufgabe des Netto-Marktes daher nicht ausgeschlossen werden. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass sich der Markt gem. EHZK Arnstadt 2014 in einer „überwiegend nicht integrierten Lage“ befindet, jedoch im Gegensatz zum Planvorhaben über einen Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen verfügt (vgl. Stadt + Handel 2014, S. 46). Der Netto-Markt ist demnach, insbesondere unter Berücksichtigung der bereits erfolgten Marktaufgabe des Penny, als Baustein der räumlichen Nahversorgung in Arnstadt zu sehen. Durch eine Marktaufgabe des Netto-Marktes würde eine gewisse Verschlechterung der räumlichen Nahversorgung einhergehen.

Die weiteren Strukturen im Standortbereich Ichtershäuser Straße (Kaufland, Getränkemärkte) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen verkraften können. Dies begründet sich insbesondere aufgrund des differenzierten Betriebstyps sowie im Falle von Kaufland aufgrund der hohen Strahlkraft und des weitreichenden Einzugsgebietes.

Eine Marktaufgabe des Netto-Marktes am Verkehrszug Rehestädter Weg ist nicht auszuschließen, wodurch eine gewisse räumliche Verschlechterung der Nahversorgung einhergehen würde.

Auswirkungen auf das Ilmkreis Center

Für die Bestandsstrukturen im Ilmkreis Center, ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. unter 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 1 %. Dies begründet sich insbesondere aus der hohen räumlichen Distanz zum Vorhabenstandort. Das Ilmkreis Center stellt einen attraktiven Angebotsstandort dar, wodurch dieser die als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen verkraften kann. Somit sind negative Auswirkungen wie z. Bsp. Marktaufgaben/Umstrukturierungen auszuschließen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf das **Ilmkreis Center** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind auszuschließen.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Arnstadt (Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung)

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Arnstadt, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,1 - 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 2 %. Die Umsatzumverteilungen verteilen sich auf mehrere Betriebe, wodurch pro Betrieb geringe monetäre Umsatzumverteilungen zu erwarten sind. Negative Auswirkungen auf die Nahversorgungsbetriebe in den sonstigen städtebaulich integrierten Lagen sind somit nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierten Nahversorgungsstrukturen in Arnstadt** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Arnstadt sind nicht zu erwarten.

Eine Marktaufgabe des Netto-Marktes am Verkehrszug Rehestädter Weg kann nicht ausgeschlossen werden, wodurch eine gewisse räumliche Verschlechterung der Nahversorgung einhergehen würde (gem. EHZK Arnstadt 2014 ist der Betrieb als nicht integrierter Betrieb jedoch mit Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen eingestuft worden, vgl. Stadt + Handel 2014, S. 46).

Zusätzlich sei darauf hingewiesen, dass eine zusätzliche Attraktivierung des Standortbereiches Ichtershäuser Straße zu einer weiteren Intensivierung der Wettbewerbssituation in Arnstadt beiträgt.

6.4 Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen im Umland Arnstadts

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für zentrale Versorgungsbereiche und sonstige Lagen in Nesse-Apfelstädt und im Amt Wachsenburg (bezogen auf den Untersuchungsraum) werden im Folgenden aufgezeigt.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Nesse-Apfelstädt (Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung)

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Nesse-Apfelstädt (bezogen auf den Untersuchungsraum), welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe. Dies ist insbesondere auf die räumliche Distanz und der aktuell bereits gegebenen Orientierung auf die Angebotsstrukturen in Arnstadt (hier insb. Standortbereich Ichtershäuser Straße) zurückzuführen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierten Nahversorgungsstrukturen in Nesse-Apfelstädt** (bezogen auf den Untersuchungsraum) in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Lagen im Amt Wachsenburg (Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung)

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen im Amt Wachsenburg (bezogen auf den Untersuchungsraum), welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 3 %. Die Umsatzumverteilungen werden insbesondere den tegut tangieren. Angesichts der relativ geringen Höhe der monetären Umsatzumverteilungen sind negative Auswirkungen wie Umstrukturierungen/Marktschließungen daher nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierten Nahversorgungsstrukturen im Amt Wachsenburg** (bezogen auf den Untersuchungsraum) in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung der **integrierten Nahversorgung in Nesse-Apfelstädt und im Amt Wachsenburg** (bezogen auf den Untersuchungsraum) sind nicht zu erwarten.

6.5 Einordnung in die landes- und regionalplanerischen Zielstellungen

Im Folgenden werden die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts (LEP Thüringen 2025) und der Regionalplanung (Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen - Regionalplan Mittelthüringen 2011) dargestellt. Im Regionalplan Mittelthüringen wird hinsichtlich der Ausführungen zum Großflächigen Einzelhandel auf den LEP Thüringen verwiesen.

Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (Einzelhandelsgroßprojekte)

2.6.1. Z:

- *„Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten ist nur in Zentralen Orten höherer Stufe zulässig (**Konzentrationsgebot**)“*

Bzgl. 2.6.1 Z ist festzuhalten:

- Die Stadt Arnstadt ist gemäß LEP Thüringen 2025 als Mittelzentrum ausgewiesen worden. Demnach sind Einzelhandelsgroßprojekte grundsätzlich zulässig.

Das **Konzentrationsgebot** wird durch das Planvorhaben absehbar erfüllt.

2.6.2. G:

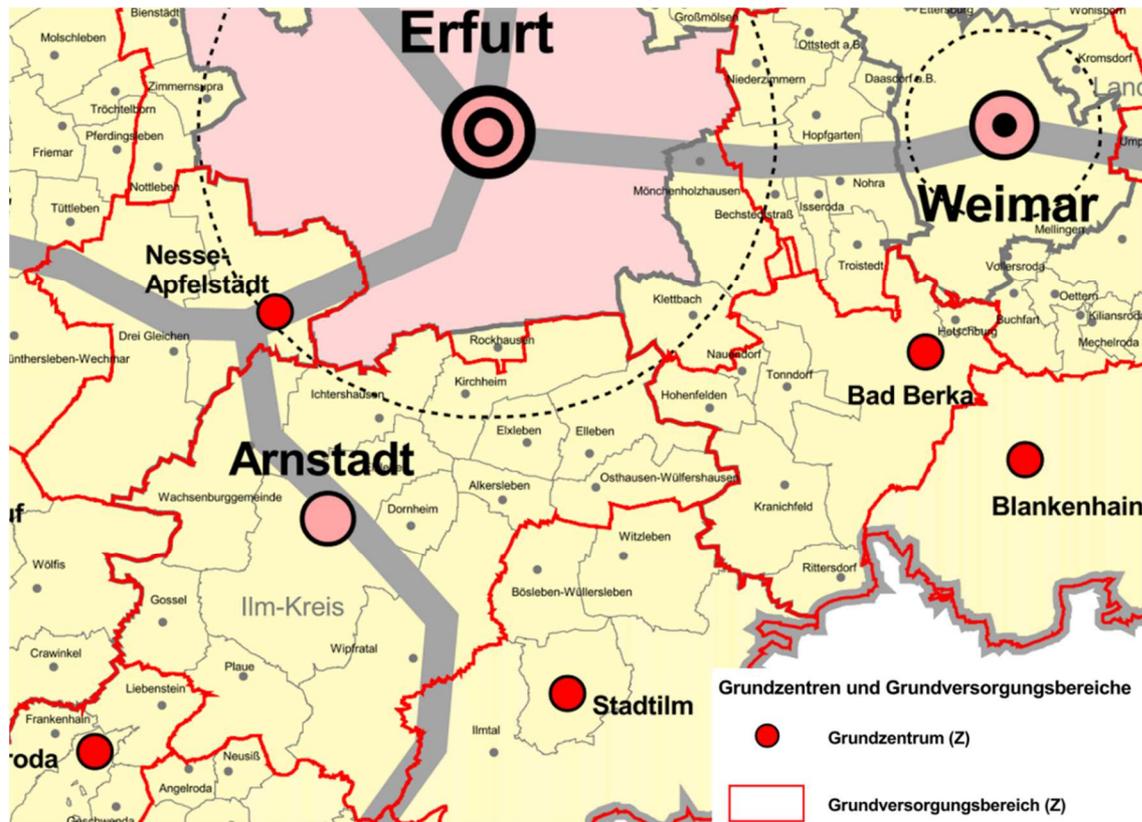
- *„Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten soll sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen (**Kongruenzgebot**). Als räumlicher Maßstab gelten insbesondere die mittelzentralen Funktionsräume.“*

Bzgl. 2.6.2 G ist festzuhalten:

- In der Begründung zu 2.6.2 G wird folgendes formuliert: *„Einzelhandelsgroßprojekte sollen in Bezug auf den Umfang ihrer Verkaufsfläche und ihres Warensortiments so konzipiert werden, dass sie der Versorgungsfunktion und dem Einzugsbereich der jeweiligen Zentralitätsstufe des Zentralen Orts entsprechen (Kongruenzgebot).“*
- In Bezug auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist insbesondere der Grundversorgungsbereich¹⁶ Arnstadt von Relevanz:

¹⁶ *„Unter Grundversorgung wird dabei die verbrauchernahe Deckung des überwiegend kurzfristigen Bedarfs an Nahrungs- und Genussmitteln, Drogerieerzeugnissen u. ä. verstanden.“* (vgl. LEP Thüringen 2025, S. 43).

Abbildung 5: Grundversorgungsbereiche des Regionalplans Mittelthüringen



Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen 2011

- Der für das Planvorhaben abgeleitete Einzugsbereich (s. Kapitel 5.1) überschreitet das Gebiet im Grundversorgungsbereich gelegenen Kommunen nur geringfügig (Teilbereich Nesse-Apfelstädt) und fügt sich somit in das zentralörtliche Versorgungssystem ein.
- Der Grundversorgungsbereich Arnstadt wird zwar leicht überschritten, jedoch ist unter Berücksichtigung der zu erwartenden Umsatzumverteilungen für Nesse-Apfelstädt von keiner Beeinträchtigung auszugehen (s. Kapitel 6.4).

Das **Kongruenzgebot** wird durch das Planvorhaben absehbar erfüllt.

2.6.3. G:

- „Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Orte sollen durch eine Ansiedlung, Erweiterung und wesentlich Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt werden (**Beeinträchtungsverbot**).“

Bzgl. 2.6.3 G ist festzuhalten:

- Eine Prüfung der Beeinträchtigung der verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sowie der Funktionsfähigkeit zentralörtlicher Versorgungszentren durch das

Planvorhaben ist mit Verweis auf die städtebauliche Einordnung der vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen erfolgt (s. Kapitel 6.2, 6.3 und 0).

- Für die Umlandkommunen (hier: Nesse-Apfelstädt und Amt Wachsenburg) sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu erwarten.
- Für die verbrauchernahe Versorgung in Arnstadt ist eine gewisse räumliche Verschlechterung der verbrauchernahen Versorgung nicht auszuschließen, da ein Fortbetrieb des Netto-Marktes im Zuge der Vorhabenrealisierung nicht mit Sicherheit gegeben ist. Der Markt befindet sich in städtebaulich nicht integrierter Lage, weist jedoch einen Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen auf.

Das Planvorhaben ist nicht vollständig konform zum **Beeinträchtungsverbot**, da mit der Realisierung des Planvorhabens in Arnstadt eine gewisse Verschlechterung der räumlichen Nahversorgung einhergehen könnte. (Schließung des Netto-Marktes an der Rehestädter Straße kann nicht ausgeschlossen werden).

2.6.4. G:

- *„[Die] 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**).“*

Bzgl. 2.6.4 G ist festzuhalten:

- In der Begründung im LEP Thüringen 2025 wird folgendes definiert: *„Als städtebaulich integriert im Sinne des Integrationsgebots gelten Standorte von Einzelhandelsgroßprojekten insbesondere dann, wenn sie in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang stehen bzw. räumlich und funktional dem jeweiligen Siedlungsschwerpunkt (Stadtzentrum, Nebenzentrum, Ortszentrum) zugeordnet sind, Teil eines planerischen Gesamtkonzepts sind (u. a. Berücksichtigung von Städtebau, Verkehr, vorhandener Einzelhandelsstruktur) sowie den Gegebenheiten angepasst in den öffentlichen Personennahverkehr und das Fuß-(und Rad)-wegenetz eingebunden sind. Als planerisches Gesamtkonzept wird dabei u. a. die Bestimmung zentraler Versorgungsbereiche verstanden.“*
- Die Stadt Arnstadt verfügt über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Der Vorhabenstandort befindet sich nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches und auch nicht innerhalb einer städtebaulich integrierten Lage (s. Kapitel 3.1).
- Demnach ist der Vorhabenstandort weder im Sinne des LEP Thüringen 2025 noch im Sinne einer städtebaulichen Bewertung als integriert zu bewerten, gleichwohl eine Anbindung an den ÖPNV besteht sowie ein Fuß- und Radweg am Vorhabenstandort vorhanden ist.

Das **Integrationsgebot** wird durch das Planvorhaben nicht erfüllt.

Das Planvorhaben ist kongruent zum Konzentrations- und Kongruenzgebot.

Das Planvorhaben ist nicht vollständig konform zum Beeinträchtungsverbot.

Das Integrationsgebot wird nicht erfüllt.

7 Zusammenfassung der Ergebnisse

In Arnstadt ist die Erweiterung des bestehenden Lidl-Marktes an der Ichtershäuser Straße 32a von 785 m² auf 1.300 m² Gesamtverkaufsfläche geplant (inkl. Eingangskoffer)¹⁷. Am Vorhabenstandort ist unmittelbar am Bestandsmarkt ein ehemaliger Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 204 m² (inkl. Zwischenwand) verortet.

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

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Das Planvorhaben ist unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen nicht konform zum EHZK Arnstadt 2014. In diesem Zusammenhang ist allenfalls eine Erweiterung in „nicht mehr als unerheblichem Umfang“ grundsätzlich möglich. Eine solche Erweiterung ist im Zuge einer dynamischen Marktanpassung zu verstehen, wodurch dem Markt ein längerfristiger Weiterbetrieb ermöglicht wird.
- Eine Erweiterung auf 1.300 m² GVKF ist aufgrund der Verkaufsflächenzunahme von rd. 66 % nicht im Sinne einer dynamischen Marktanpassung zu verstehen. Die geplante Erweiterung widerspricht dem EHZK Arnstadt 2014.

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Arnstadt sowie die integrierte Nahversorgung im Umland Arnstadts sind nicht zu erwarten.
- Eine Marktaufgabe des Netto-Marktes am Verkehrszug Rehestädter Weg kann nicht ausgeschlossen werden, wodurch eine gewisse räumliche Verschlechterung der Nahversorgung einhergehen würde (gem. EHZK Arnstadt 2014 ist der Betrieb als nicht integrierter Betrieb jedoch mit Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen eingestuft worden, vgl. Stadt + Handel 2014, S. 46).
- Zusätzlich sei darauf hingewiesen, dass eine zusätzliche Attraktivierung des Standortbereiches Ichtershäuser Straße zu einer weiteren Intensivierung der Wettbewerbssituation in Arnstadt führt.

Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen

- Das Planvorhaben ist kongruent zum Konzentrations- und Kongruenzgebot.
- Das Planvorhaben ist nicht vollständig konform zum Beeinträchtigungsverbot.

¹⁷ Dabei ist zu berücksichtigen, dass der aktuelle faktische Bestand des Lidl-Marktes die Grundlage für die Bewertungen darstellt um entsprechende Auswirkungen nach Realisierung abschätzen zu können (s. Kapitel 2).

- Das Integrationsgebot wird nicht erfüllt.

Abschließende Empfehlung:

Das Planvorhaben im Standortbereich Ichtershäuser Straße ist in der angestrebten Verkaufsflächendimensionierung von 1.300 m² GVKF nicht kongruent zum EHZK Arnstadt 2014 sowie nicht kongruent zu den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen (LEP Thüringen 2025).

Aus diesem Grund wird folgende Empfehlung getroffen:

Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche auf die ohnehin am Standort befindliche genehmigungsrechtliche Verkaufsflächendimensionierung (Lidl-Bestandsmarkt zzgl. ehemaliger Getränkemarkt). Der Lidl-Markt würde sodann eine Gesamtverkaufsfläche i. H. v. 989 m² aufweisen (+ 204 m² VKF).

Diese Erweiterung wäre wie folgt einzuordnen:

- Die Erweiterung um 204 m² bzw. rd. 26 % würde der Empfehlung gem. EHZK Arnstadt 2014 (Erweiterung in einem „*nicht mehr als unerheblichem Umfange*“) entsprechen (dynamische Marktanpassung). Gleichzeitig würde der Lidl-Markt sodann über eine mit dem Aldi-Markt vergleichbare Verkaufsfläche verfügen und diesbezüglich marktadäquat aufgestellt sein.
- Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen würden signifikant reduziert werden können, so dass eine vorhabenbedingte Schließung des Netto-Marktes absehbar nicht zu erwarten ist (Umsatzumverteilungen von deutlich unter 10 %).
- Die genehmigungsrechtliche Verkaufsfläche im Standortbereich Ichtershäuser Straße würde sich nicht erhöhen und im gleichen Zug würde ein Leerstand nachgenutzt werden, welcher vormals ebenfalls durch zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente belegt war.
- Hinsichtlich der landesplanerischen Einordnungen wäre eine Konformität zum Beeinträchtigungsverbot gegeben. Eine Kongruenz zum Integrationsgebot wäre weiterhin nicht gegeben.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf Bestand und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind von dem Planvorhaben – unter Berücksichtigung der abschließenden Empfehlung (Erweiterung um 204 m² auf 989 m² GVKF – nicht zu erwarten.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Mikrostandort des Planvorhabens _____	7
Abbildung 2:	Lage und Kommunalgrenze der Stadt Arnstadt _____	10
Abbildung 3:	Untersuchungsraum _____	12
Abbildung 4:	Einzugsgebiet des Planvorhabens _____	25
Abbildung 5:	Grundversorgungsbereiche des Regionalplans Mittelthüringen____	38

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens _____ (faktischer Bestand/Planung)_____	9
Tabelle 2:	Bevölkerung in Arnstadt (Kernstadt und Orsteile)_____	11
Tabelle 3:	Verkaufsfläche und Umsatz Nahrungs- und Genussmittel _____ im Untersuchungsraum_____	15
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im _____ Untersuchungsraum _____	16
Tabelle 5:	Steckbrief ZVB Altstadt _____	19
Tabelle 6:	Steckbrief ZVB NVZ Goethestraße_____	20
Tabelle 7:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens ____	27
Tabelle 8:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und _____ Genussmittel_____	32

Literatur und sonstige Quellen

EHI (2017): EHI handelsdaten aktuell 2017, Köln.

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

Hahn Gruppe (2016): Hahn Retail Estate Report 2016/2017, Bergisch Gladbach.

IfH (2017): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2017, Köln.

Stadt + Handel (2014): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Arnstadt 2014. Leipzig.

Sonstige Quellen

TLS 2017.

http://www.arnstadt.de/fileadmin/Dateien/verwaltung/einwohner/2017/Einwohner_Arnstadt_06_2017.pdf.