

Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Bahnhofstraße in Tambach-Dietharz

Auftraggeber:

Stadt Tambach-Dietharz

Burgstallstraße 31a

99897 Tambach-Dietharz

Projektleitung:

Dipl.- oec. Mathias Vlcek

Gesamtverantwortung:

Dipl.- Geogr. Markus Wotruba

BBE Handelsberatung GmbH

Büro Erfurt

Futterstraße 14

99084 Erfurt

☎ (0361) 77 80 660

📠 (0361) 77 80 612

E-Mail: vlcek@bbe.de

Erfurt, 22. März 2013

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2 Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation / Zielsetzung	4
2. Makrostandort Tambach-Dietharz	5
3. Mikrostandortanalyse	9
4. Markt- und Wettbewerbsanalyse der projektrelevanten Branche	12
4.1. Einzugsgebiet des Projektvorhabens	12
4.2. Marktpotenzial im Einzugsgebiet.....	15
4.3. Angebotsanalyse der Branche Lebensmittel.....	16
5. Baurechtliche und städtebauliche Beurteilung des Vorhabens.....	19
5.1. Rechtliche Beurteilungsgrundlagen.....	19
5.2. Bewertung der Verkaufsflächendimensionierung.....	21
5.3. Verkaufsflächendichte nach der geplanten Ansiedlung	22
5.4. Umsatzprognose des geplanten Vorhabens	23
5.5. Umsatzherkunft des Ansiedlungsvorhabens	25
5.6. Auswirkungenanalyse des Ansiedlungsvorhabens	27
5.6.1. Auswirkungen auf das Angebot in Tambach-Dietharz	27
5.6.2. Auswirkungen auf Orte außerhalb des Einzugsgebiets	32
6. Landesplanerische Bewertung der geplanten Ansiedlung.....	33
6.1. Einordnung des Vorhabens in die Vorgaben des LEP Thüringen	33
6.2. Einordnung des Vorhabens in die Vorgaben des Regionalplans.....	36
7. Fazit	37

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung Tambach-Dietharz im Vergleich	6
Tabelle 2: Marktpotenzial der projektrelevanten Branche Lebensmittel im Einzugsbereich.....	15
Tabelle 3: Einwohnerbezogene Verkaufsflächendichte in Tambach-Dietharz.....	18
Tabelle 4: Zentralität der Branche Lebensmittel in Tambach-Dietharz.....	18
Tabelle 5: Orientierungswerte der Umsatzverteilung bei großflächigen Ansiedlungsvorhaben	19
Tabelle 6: Verkaufsflächenanteil des Vorhabens an der projektrelevanten Bestandsfläche	21
Tabelle 7: Prospektive Verkaufsflächendichte in Tambach-Dietharz.....	22
Tabelle 8: Marktanteilsprognose des projektierten Supermarkts in Tambach-Dietharz	23
Tabelle 9: Raumleistung des Planvorhabens.....	24
Tabelle 10: Umsatzherkunft des Planvorhabens in Tambach-Dietharz.....	26
Tabelle 11: Prognostizierte Umsatzumlenkungen des Vorhabens in Tambach-Dietharz.....	27

Kartenverzeichnis

Karte 1: Raumstruktur Mittelthüringen (Ausschnitt) - Grundversorgungsbereich Tambach-Dietharz... 5	
Karte 2: Lage des Projektstandortes an der Bahnhofstraße in Tambach-Dietharz (Skizze)	9
Karte 3: Darstellung des 750 m-Radius um den Projektstandort (Skizze).....	10
Karte 4: Regional bedeutsame Wettbewerbsstandorte im Umfeld von Tambach-Dietharz (Auswahl)	12
Karte 5: Einzugsgebiet des projektierten Supermarkts in Tambach-Dietharz	13
Karte 6: Strukturprägende Anbieter in der Lebensmittelbranche in Tambach-Dietharz	16

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausgewählte einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern.....	7
Abbildung 2: Anbieter im Lebensmitteleinzelhandel in Tambach-Dietharz (Auswahl).....	16
Abbildung 3: Struktur des Lebensmitteleinzelhandels in Tambach-Dietharz.....	17
Abbildung 4: Quellen der Umsatzherkunft eines Einzelhandelsvorhabens	25
Abbildung 5: Durchschnittliche Artikelanzahl nach Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels....	28

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Definitionen verschiedener Lebensmittel-Vertriebsformen	39
Anlage 2: Differenzierung Non-Food-Sortimente	41

1. Ausgangssituation / Zielsetzung

Die GAB-Projektentwicklungs GmbH & Co. KG aus Wettenberg plant in Tambach-Dietharz die Ansiedlung eines Supermarktes. Der Lebensmittelmarkt soll auf dem derzeitigen Grundstück des Tegut-Marktes als Ersatzneubau entstehen.

Der aktuelle Tegut-Markt entspricht hinsichtlich der räumlichen Trennung von Super- und Getränkemarkt nicht mehr den aktuellen Erfordernissen an einen modernen Lebensmittelmarkt. Ferner ist die Größendimensionierung des Marktes nicht mehr zeitgemäß¹, so dass kein umfassendes und komplexes Vollsortiment präsentiert werden kann.

Im Zuge des Neubaus soll das bestehende Gebäude des aktuell auf dem Projektgrundstück verorteten Tegut-Marktes (ca. 710 m² VK) und des Markgrafen-Getränkemarktes (rd. 190 m² VK) rückgebaut werden, so dass diese Anbieter vom Markt genommen werden. Der avisierte neue Lebensmittelmarkt ist mit einer Verkaufsfläche von 1.600 m² projektiert und erreicht sowohl die Grenze der Großflächigkeit² als auch die Überschreitung der Regelvermutung von 1.200 m² Geschossfläche.

Für das geplante Vorhaben soll laut Auskunft des Auftraggebers ein Sondergebiet Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen werden. Für die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen wird eine Analyse und Bewertung möglicher Auswirkungen der Ansiedlung zur Abwägung im B-Planverfahren benötigt. In dem Gutachten ist insbesondere aufzuzeigen, welche Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Ansiedlungsgemeinde oder in anderen Gemeinden anzunehmen sind. Die zu erstellende Auswirkungsanalyse soll ebenfalls die Kompatibilität des Vorhabens mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung bewerten.

¹ Die aktuelle Marktzutrittsgröße liegt bei Supermärkten i.d.R. bei minimal 1.200 m² VK.

² Einzelhandelsbetriebe sind im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 + 2 BauNVO großflächig, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten (vgl. Urteil BVerwG [4 C 10.04] vom 24.11.2005).

2. Makrostandort Tambach-Dietharz

Im Folgenden werden einzelhandelsrelevante Rahmendaten dargestellt, die zur Beurteilung des geplanten Vorhabens notwendig sind. Dazu zählen soziodemographische und nachfrageseitige Strukturdaten des Makrostandortes Tambach-Dietharz.

Lage

Der Luftkurort Tambach-Dietharz liegt im westlichen Bereich des Freistaats Thüringen im Landkreis Gotha. Naturräumlich befindet sich Tambach-Dietharz in zentraler Lage im Thüringer Wald.

Verkehrsanbindung

Die überörtliche verkehrliche Erreichbarkeit von Tambach-Dietharz erfolgt über die Landesstraße L 1028, welche eine leistungsfähige und frequentierte Nord-Süd-Verbindung durch den Thüringer Wald darstellt. Die Trassierung dieses Straßenzugs erfolgt direkt durch das Kernstadtgebiet von Tambach-Dietharz. Eine direkte Anbindung an das Bundesstraßen- oder Autobahnnetz besitzt die Kommune nicht, so dass die überregionale Erreichbarkeit als eingeschränkt zu bewerten ist.

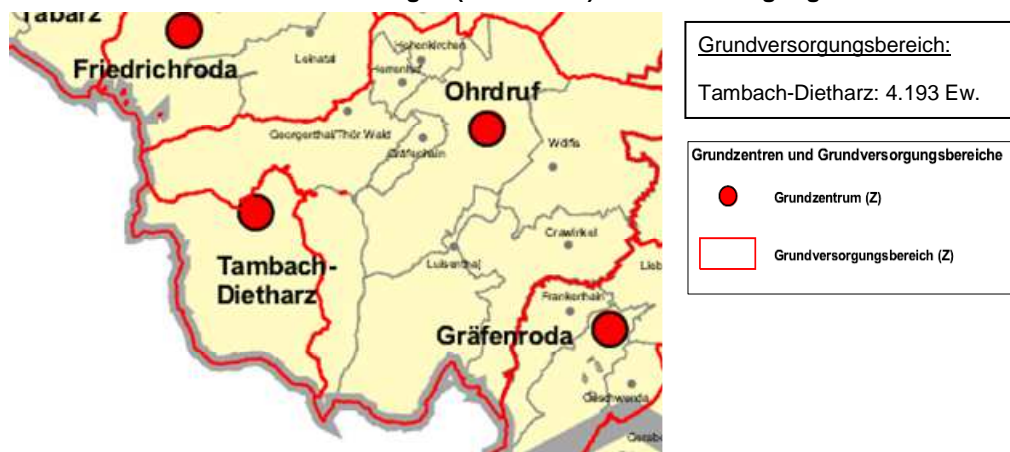
Tambach-Dietharz besitzt keine Anbindung an das Schienennetz der Deutschen Bahn. Die Erschließung des Stadtgebiets durch den ÖPNV wird über den Regionalbus (RVG Gotha) sichergestellt, welcher verschiedene Haltestellen innerhalb der Stadt anfährt.

Landesplanerische Einstufung

Die Stadt Tambach-Dietharz wird in der Regionalplanung als Grundzentrum³ ausgewiesen. In Grundzentren sollen Einrichtungen mit überörtlicher Bedeutung vorhanden sein sowie die Funktionen der Daseinsvorsorge konzentriert und zukunftsfähig gestaltet werden.⁴

Raumstrukturell wird Tambach-Dietharz dem ländlichen Raum zugeordnet. Die Kommune weist aufgrund der besonderen geografischen Lage innerhalb des Thüringer Waldes sowie der Entfernung zu anderen zentralen Orten kein Umland als Grundversorgungsbereich auf.⁵ Durch diese Sonderstellung übernimmt die Stadt lediglich Versorgungsaufgaben für die eigene Bevölkerung.

Karte 1: Raumstruktur Mittelthüringen (Ausschnitt) - Grundversorgungsbereich Tambach-Dietharz



Quelle: Regionalplan Mittelthüringen 2011, Karte 1-1

³ vgl. Regionalplan Mittelthüringen 2011, Punkt 1.2.4, Z 1-1

Anmerkung: Im Entwurf des LEP Thüringen 2025 (Pkt. 2.2.12) wird Tambach-Dietharz weiterhin als Grundzentrum ausgewiesen.

⁴ vgl. LEP Thüringen 2004, Punkt 2.2.11

⁵ vgl. Regionalplan Mittelthüringen 2011, Punkt 1.2.5, Begründung Z 1-2

Bevölkerung

Derzeit wohnen in Tambach-Dietharz etwa 4.200 Einwohner. Die Bevölkerungsentwicklung war in den letzten 10 Jahren gleichauf mit dem Landkreis Gotha mit -6,8 % rückläufig. Gegenüber dem Landesdurchschnittlich fiel der Rückgang geringfügig niedriger aus.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung Tambach-Dietharz im Vergleich

	Einwohner		Veränderung
	2001	2011	%
Tambach-Dietharz	4.500	4.193	-6,8
Landkreis Gotha	147.418	137.340	-6,8
Freistaat Thüringen	2.411.387	2.221.222	-7,9

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Bevölkerung zum 31.12.2001/2011
 Bearbeitung: BBE Handelsberatung

Die Siedlungsstruktur von Tambach-Dietharz ist durch eine weitgehend kompakte Kernstadt geprägt, welche entlang der Hauptdurchfahrtsstraße verläuft. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten besitzt die Stadt eine bandförmige räumliche Ausdehnung.

Bevölkerungsprognose

Für die Stadt Tambach-Dietharz existiert keine kleinräumige Bevölkerungsprognose. Auf Basis von Vorausberechnungen⁶ wird die prognostizierte Einwohnerzahl im Landkreis Gotha in 2020 bei 127.420 Personen liegen. Dies entspricht einem Rückgang im Verhältnis zu 2011 von -7,2 %. Im Freistaat Thüringen ist mit einem Rückgang von -8,2 bis -8,7 % zu rechnen. Auf Grundlage der annähernd adäquaten Bevölkerungsentwicklung der Vergangenheit ist perspektivisch von einer weiteren Bevölkerungsabnahme in Tambach-Dietharz zu rechnen.

Arbeitsmarkt

Für den Arbeitsamtsbezirk Gotha stellt sich eine im Vergleich zum Landesdurchschnitt positive Beschäftigungssituation dar. Die Arbeitslosenquote⁷ lag im Jahresdurchschnitt 2012 mit 8,0 % unter dem Durchschnittswert des Freistaates Thüringen (8,5 %). Im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (6,8 %) sind jedoch strukturelle Probleme auf dem Arbeitsmarkt vorhanden.

Pendlersituation

Die Pendler stellen ein mögliches Potenzial für den Einzelhandel dar, da auch Besorgungen auf dem Arbeitsweg getätigt werden. Mit einem negativen Pendlersaldo von -111 Personen⁸ besitzt Tambach-Dietharz mehr Aus- als Einpendler. Aufgrund dessen sind keine zusätzlichen Kaufkraftpotenziale für die Stadt zu erwarten.

Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt und spiegelt auch die Wirtschaftskraft einer Region wider. Die Kennziffer gibt unabhängig von der Größe der Stadt/Region das verfügbare Netto-Einkommen pro Einwohner im Verhältnis zum Gesamt-Einkommen der Bundesrepublik (BRD = 100) an, welches nach Abzug von

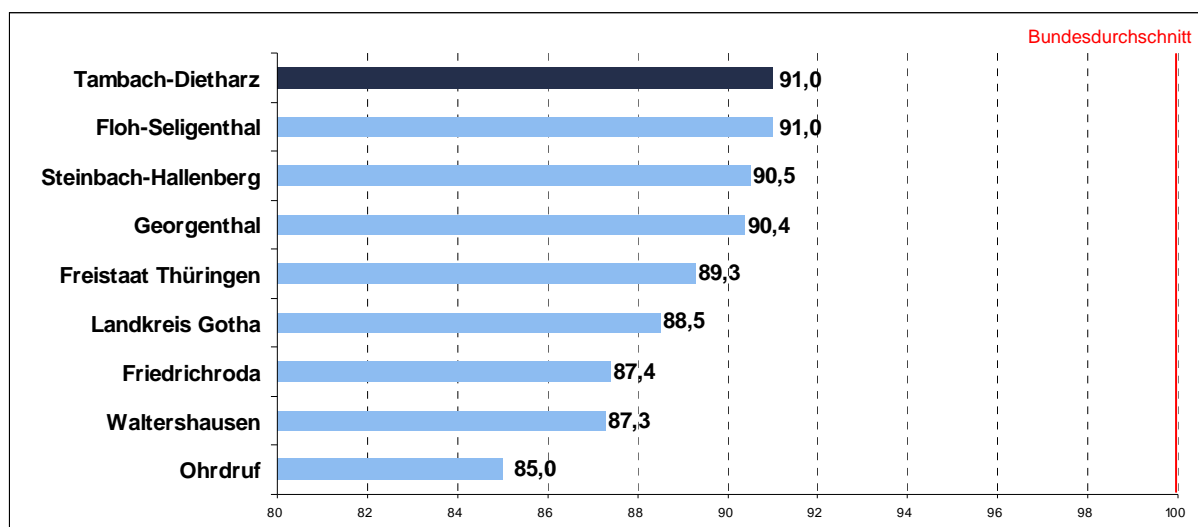
⁶ Thüringer Landesamt für Statistik, 12. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung

⁷ Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosenquoten im Jahresdurchschnitt 2012

⁸ Bundesagentur für Arbeit, Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wohn- und Arbeitsort mit Pendlerdaten 2011

einzelhandelsfremden Ausgaben (z.B. Miete, Vorsorgeleistungen, Versicherungen, Dienstleistungen, Reisen) potenziell für die Ausgaben im Einzelhandel am Wohnort (inkl. Versandhandel) verfügbar ist.

Abbildung 1: Ausgewählte einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern



Quelle: BBE!CIMA!MB-Research Nürnberg, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2012

Der einzelhandelsrelevante Kaufkraftindex ist im regionalen Vergleich mit dem umliegenden Landkreis Gotha und dem Freistaat Thüringen als überdurchschnittlich zu bewerten. Im nationalen Vergleich besitzt Tambach-Dietharz, wie der Großteil der ostdeutschen Kommunen, eine geringere Kaufkraft und liegt unter dem bundesdeutschen Durchschnitt.

Lokale Einzelhandelssituation

Die wenigen Einzelhandelsbetriebe in Tambach-Dietharz sind vor allem entlang der innerstädtischen Hauptdurchfahrtsstraße verortet. Das flächenseitige Angebot ist durch den Lebensmittelhandel geprägt. Weiterhin sind diverse kleinteilige Ladengeschäfte (u.a. Apotheke, Blumen, Bücher, Textilien, Haushaltwaren, Hörgeräte) vorhanden, welche verstreut vor allem entlang der Bahnhof- bzw. Hauptstraße liegen.

Aufgrund der geringen Anzahl von Einzelhandelsgeschäften und der breiten Streuung ist keine Hauptgeschäftslage bzw. kein zusammenhängender Geschäftsbesatz vorhanden. Eine verdichtete Einzelhandelslage existiert nicht. In der gesamten Stadt sind mit Ausnahme der Lebensmittelmärkte keine großformatigen Anbieter angesiedelt.

Zentrale Versorgungsbereiche in Tambach-Dietharz

Um die städtebaulichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens zu bewerten, wird analysiert, welche zentralen Versorgungsbereiche in Tambach-Dietharz vorhanden sind.

Prinzipiell handelt es sich bei „zentralen Versorgungsbereichen“ um räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine bestimmte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.⁹ Neben Handelsbetrieben sollte der zentrale Versorgungsbereich auch Dienstleistungsbetriebe oder sonstige Nutzungen aufweisen, welche die Einzelhandelsfunktion ergänzen, so dass dieser Bereich einen funktionalen Mittelpunkt darstellt.

⁹ vgl. Urteil BVerwG [4 C 7.07] vom 11.10.2007

Einem zentralen Versorgungsbereich muss die städtebauliche Funktion eines Zentrums zukommen, welches die Versorgung des Gemeindegebietes oder eines Teilbereichs mit einem abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs und mit Dienstleistungen funktionsgerecht sicherstellen kann. Zentrale Versorgungsbereiche können sowohl einen umfassenden als auch einen hinsichtlich des Warenangebots oder des örtlichen Einzugsbereichs eingeschränkten Versorgungsbedarf abdecken.¹⁰ Innerhalb von Städten kann es mehr als einen zentralen Versorgungsbereich und unterschiedliche Typen bzw. Hierarchiestufen von Versorgungsbereichen (Innenstadtzentrum, Nebenzentrum, Grund-/ Nahversorgungszentrum) geben.

Die Stadt Tambach-Dietharz besitzt kein Zentrenkonzept, welches zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB sowie § 11 Abs. 3 BauNVO ausweist. Auf Grundlage einer Ortsbegehung in Tambach-Dietharz konnte kein faktischer zentraler Versorgungsbereich identifiziert werden.

¹⁰ vgl. Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [7 A 964/05] vom 11.12.2006

3. Mikrostandortanalyse

Neben der Analyse des Makrostandortes stellt die Mikrostandortanalyse einen wichtigen Teil der Standortbewertung dar. Hierbei werden insbesondere die Aspekte der Lage und der verkehrlichen Erreichbarkeit thematisiert. Der Mikrostandort ist auch für die Abgrenzung des Einzugsgebietes von Relevanz.

Lage / Umfeldnutzungen

Der Planstandort befindet sich in ca. 500 m Entfernung nördlich der Ortsmitte von Tambach-Dietharz in der Bahnhofstraße. Diese grenzt zusammen mit der Friedrichrodaer Straße und „Im Grund“ den Bereich des Projektareals ein. Der Mikrostandort ist durch eine gute Einsehbarkeit geprägt.

Karte 2: Lage des Projektstandortes an der Bahnhofstraße in Tambach-Dietharz (Skizze)



Quelle: openstreetmap.org
Bearbeitung: BBE Handelsberatung

Der Standort ist derzeit mit einer Nahversorgungsnutzung durch einen Supermarkt (Tegut) und einen Getränkemarkt (Markgrafen) belegt. Unmittelbar an dem Markt befindet sich die betriebseigene Parkierungsanlage.

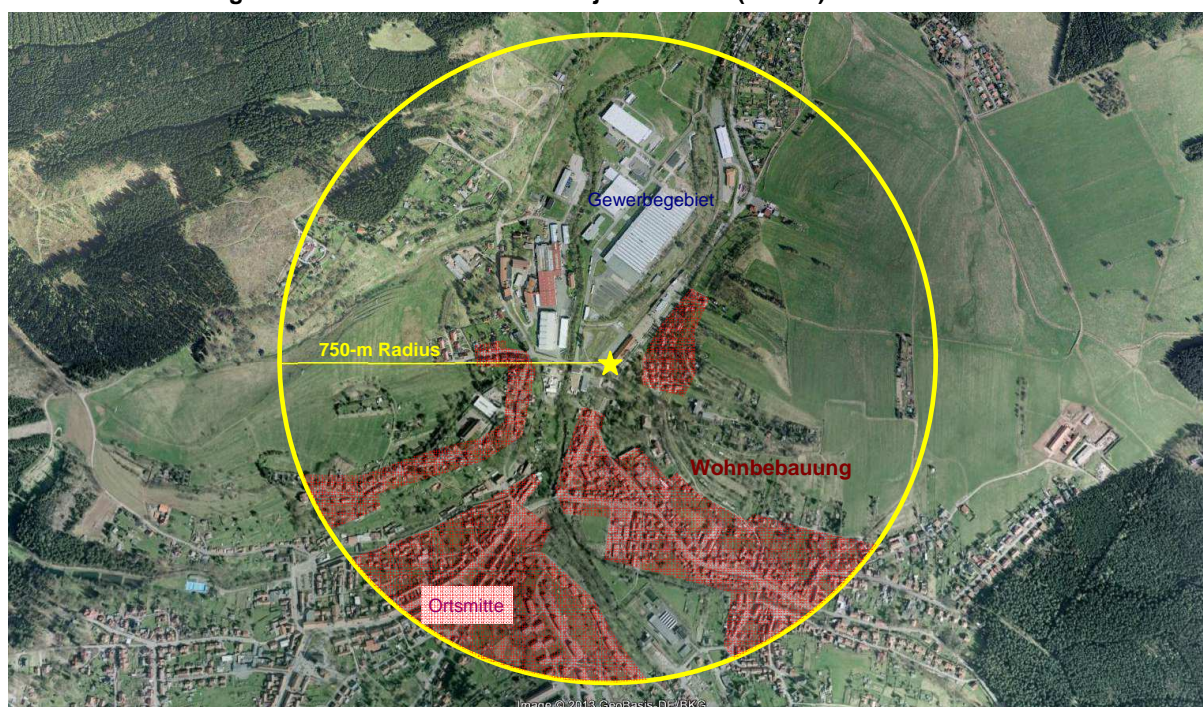
Die Umfeldnutzung ist vor allem durch Wohnen und Gewerbe gekennzeichnet. Östlich des Projektgrundstückes schließt sich eine mehrgeschossige Wohnbebauung mit freistehenden Stadthäusern an. Entlang der Bahnhofstraße dominiert die Wohnnutzung, wobei hier in der Erdgeschosszone vereinzelte Ladeneinheiten mit Einzelhandel und Dienstleistungsnutzungen vorhanden sind. Der städtebauliche Zustand der vorstehend beschriebenen Bebauung ist als attraktiv zu bewerten.

Sowohl nördlich als auch westlich des Projektgrundstückes befinden sich gewerbliche Nutzflächen (u.a. mit den Firmen EJOT, Anschütz, Jahn, Lorenz, Geiger Automotive). Zudem ist hier die einzige Tankstelle (BFT) von Tambach-Dietharz vorzufinden.

Wohnbevölkerung im Umfeld

Aufgrund der Lage des Planvorhabens verfügt der Standort in seinem östlichen und südlichen fußläufigen Nahbereich¹¹ über eine verdichtete Wohnbebauung. Die hier befindlichen Wohnquartiere sind durch einen mehrgeschossigen Wohnungsbau geprägt, so dass der Standort in seinem Nahbereich ein nennenswertes Einwohnerpotenzial besitzt.

Karte 3: Darstellung des 750 m-Radius um den Projektstandort (Skizze)



Quelle: Google Earth Pro
 Bearbeitung: BBE Handelsberatung

Zusammenfassend kann der Standort von einem großen Teil der Wohnbevölkerung von Tambach-Dietharz fußläufig erreicht werden. Die fußläufige Erreichbarkeit ist auch aus der Ortsmitte von Tambach-Dietharz problemlos gegeben, da eine direkte Anbindung bzw. eine Wegebeziehung über die Bahnhofstraße existiert.

Verkehrliche Erreichbarkeit / Anbindung

Das Vorhabenareal befindet sich in einer gut erreichbaren Lage, da der Standort verkehrsgünstig an der Landesstraße L 1028, die zugleich die Ortsein- und Ausgangsstraße darstellt, liegt. Die Erreichbarkeit aus der gesamten Stadt ist demnach als sehr gut zu bewerten. Der Standort ist somit geeignet, für das Stadtgebiet von Tambach-Dietharz eine Nahversorgungsfunktion zu übernehmen.

Die Zu-/ Abfahrt auf das Grundstück des projektierten Supermarktes erfolgt direkt aus der Bahnhofstraße (vgl. Karte 2). Auf dem Projektgrundstück sind 86 PKW-Abstellplätze geplant,¹² so

¹¹ Als fußläufiger Einzugsbereich wird allgemein unabhängig von den jeweils standörtlichen Gegebenheiten ein Radius von rd. 500 bis maximal 750 m angesetzt, dies entspricht ca. 8 bis 12 Gehminuten. In ländlich geprägten Gebieten können z.T. bis 1.000 m angesetzt werden.

¹² Quelle: Projektunterlagen „Neubau REWE-Verbrauchermarkt Tambach-Dietharz“

dass ausreichende Parkmöglichkeiten für den motorisierten Individualverkehr (MIV) geschaffen werden. Die Parkplatzanlage ist für den Betriebstyp Supermarkt mit ca. 19 m² Verkaufsfläche pro Stellplatz als ausreichend zu bewerten. Im Verhältnis zu Durchschnittswerten¹³ der Parkplatzzahl zur Verkaufsfläche wird ein unterdurchschnittlicher Wert erreicht. Aus diesem Verhältniswert ist abzuleiten, dass der Standort überwiegend auf die Nahversorgung bzw. auf eine fußläufige Kundschaft ausgerichtet ist.

Die fußläufige Anbindung des Vorhabens ist über den Fußweg entlang der Bahnhofstraße möglich. Der straßenbegleitende Weg führt in Richtung Stadtkern. Der Zustand bzw. auch die Straßenmöblierung sind als modern zu bewerten.

Direkt vor dem bestehenden Supermarkt ist eine Bushaltestelle des Regionalbusverkehrs (vgl. Karte 2) verortet, welche durch den RVG Gotha in einer regelmäßigen Taktung bedient wird. Somit besteht ein qualifizierter und ortsüblicher ÖPNV-Anschluss.

Städtebauliche Einordnung des Projektstandortes

In Summe der bei der Analyse des Mikrostandortes genannten Faktoren ist Standort an der Bahnhofstraße als städtebaulich integriert einzustufen. Dies ist abzuleiten, da der Projektstandort

- räumlich und funktional einem Siedlungsschwerpunkt zugeordnet ist,
- im Zusammenhang einer bestehenden Bebauung liegt bzw. sich in diese eingliedert,
- sich in zentraler und für die umliegende Wohnbevölkerung gut erreichbarer Lage befindet,
- sich in die vorhandene Einzelhandelsstruktur einpasst,
- über wesentliche Wohnanteile im fußläufigen Einzugsgebiet (Nahbereich) verfügt und
- eine ortsübliche ÖPNV-Anbindung besitzt.

Aufgrund seiner integrierten städteräumlichen Einordnung besitzt der Standort die Möglichkeit, die im Umfeld vorhandenen Bevölkerungspotenziale fußläufig zu versorgen. Der Projektstandort ist als Nahversorgungsstandort einzustufen.

¹³ Aufgrund von Erfahrungswerten der BBE liegt das Verhältnis von Verkaufsfläche pro Kundenparkplatz beim Betriebstyp Supermarkt bei ca. 14 bis 15 m² je Abstellplatz. Diese Vergleichswerte können je nach Standortqualität, Konzept, Lage etc. naturgemäß abweichen.

4. Markt- und Wettbewerbsanalyse der projektrelevanten Branche

4.1. Einzugsgebiet des Projektvorhabens

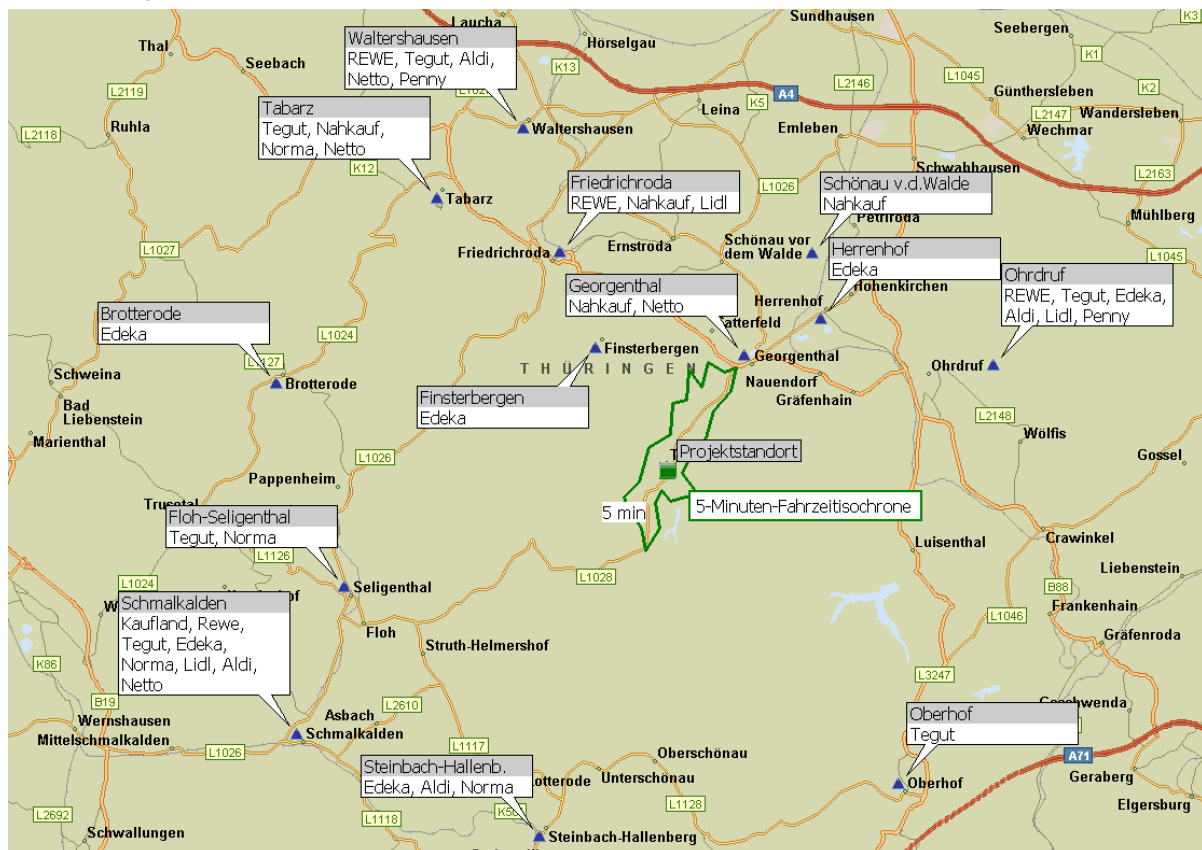
Als einzelhandelsrelevantes Marktgebiet wird der Raum definiert, aus welchem die Verbraucher überwiegend Versorgungsangebote eines Standortes in Anspruch nehmen. Dabei ist von keiner ausschließlichen Einkaufsorientierung zu dem Untersuchungsstandort auszugehen, da auch Kaufkraftabflüsse zu konkurrierenden Einzelhandelslagen bestehen.

Zur Abgrenzung des potenziellen Einzugsgebiets des Projektstandortes sind vor allem folgende Kriterien eingeflossen:

- die Zeit- und Wegedistanzen zum Erreichen des Standortes,
- die zentralörtliche bzw. Verwaltungsfunktion des Ansiedlungsortes,
- topographische und infrastrukturelle Barrieren sowie die Siedlungsstruktur,
- die gesamtörtliche und regionale Einzelhandelslage sowie die Marktreichweiten von vorhandenen Einzelhandelsbetrieben,
- die Standortqualität des Projektstandortes und die Strahlkraft des Vorhabens, welche durch die Betriebsgröße, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Konzeptes bestimmt wird.

Von besonderer Bedeutung für die Abgrenzung des Einzugsgebiets ist neben der Erreichbarkeit die Konkurrenzsituation im regionalen Kontext. Die nachfolgend dargestellten Konkurrenzorte grenzen das Einzugsgebiet von Tambach-Dietharz ein und stehen im regionalen Wettbewerb mit der Stadt.

Karte 4: Regional bedeutsame Wettbewerbsstandorte im Umfeld von Tambach-Dietharz (Auswahl)

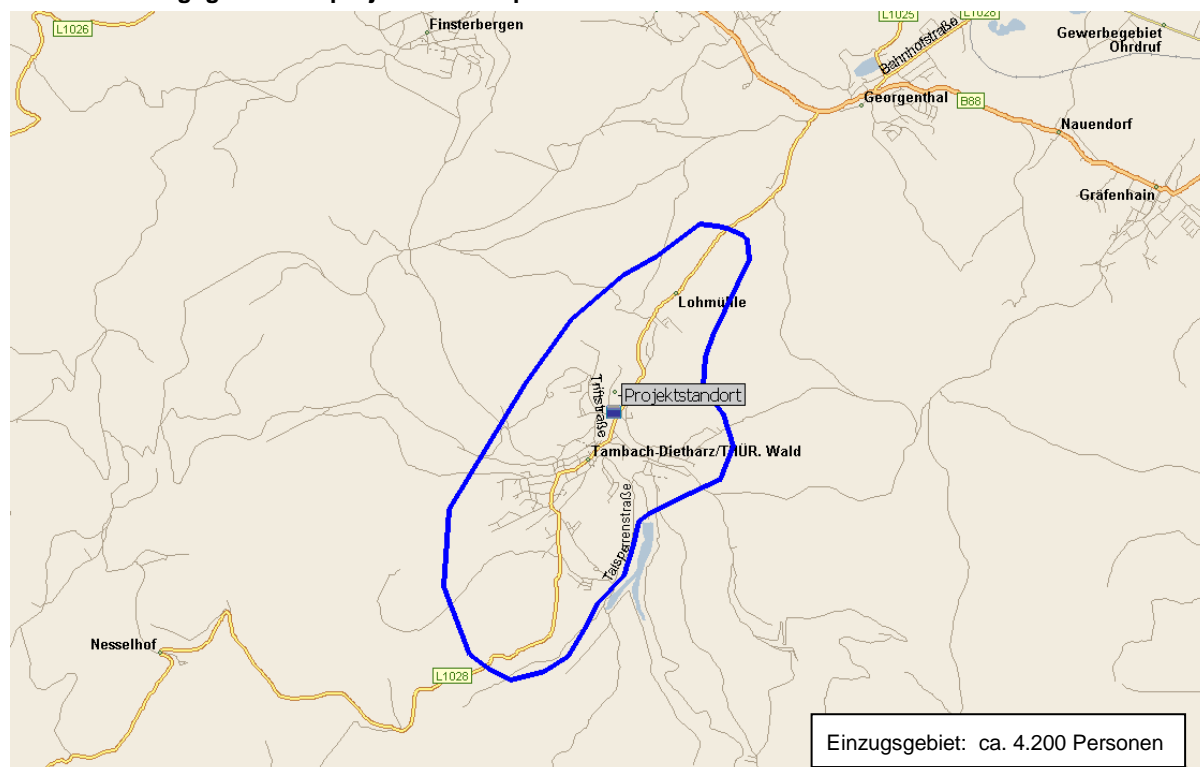


Quelle: Microsoft MapPoint
 Bearbeitung: BBE Handelsberatung

Als regionale Wettbewerbsstandorte, welche das Einzugsgebiet von Tambach-Dietharz einschränken, sind in der projektrelevanten Branche die südlich liegenden Städte Schmalkalden, Steinbach-Hallenberg und Floh-Seligenthal sowie Georgenthal und Herrenhof im Norden zu nennen. Wesentlich für die Abgrenzung des Einzugsgebietes ist jedoch die Fahrzeit zum Erreichen des Projektstandortes zu sehen, welche aufgrund der topographischen Barrieren einen begrenzenden Faktor darstellt.

Unter besonderer Berücksichtigung der vorstehend dargelegten regionalen Wettbewerbssituation, der Zeit-/ Wegedistanzen und bestehender topographischen Zäsuren wird nachfolgend das Einzugsgebiet des Projektvorhabens an der Bahnhofstraße in Tambach-Dietharz abgegrenzt.

Karte 5: Einzugsgebiet des projektierten Supermarkts in Tambach-Dietharz



Quelle: Microsoft MapPoint
Bearbeitung: BBE Handelsberatung

Das Einzugsgebiet des Vorhabens umfasst die Stadt Tambach-Dietharz und den zu Georgenthal zugehörigen Ortsteil Lohmühle mit insgesamt rd. 4.200 Einwohnern.

Auf Basis des tatsächlichen Einzugsbereichs lässt sich konstatieren, dass dieser sich im Wesentlichen an dem landesplanerischen Grundversorgungsbereich von Tambach-Dietharz (vgl. Karte 1) orientiert. Lediglich der Ortsteil Lohmühle¹⁴ zählt nicht mit zu dem ausgewiesenen Grundversorgungsbereich. Dieser Ortsteil ist jedoch aufgrund der räumlichen Nähe zum Projektstandort zum Einzugsgebiet des Vorhabens hinzuzurechnen. Grundsätzlich konzentriert sich die Versorgungsfunktion des Planvorhabens jedoch auf das Gebiet, welches dem Grundzentrum Tambach-Dietharz¹⁵ zugewiesen wird.

Grundlegend 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

¹⁴ zu Georgenthal, keine nennenswerten Einwohnerpotenziale

¹⁵ vgl. Regionalplan Mittelthüringen 2011, Punkt 1.2.5, Z 1-2

der Natur der Sache. Das aufgezeigte Marktgebiet endet deshalb nicht punktgenau an der dargestellten Grenze.

Der über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehende Bereich ist als erweitertes bzw. Ferneinzugsgebiet zu definieren, aus welchem vereinzelt mit Streuumsätzen (diffuse Umsätze ohne direkten Ortsbezug) zu rechnen ist. Dieses Gebiet ist nicht zum Marktgebiet zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und bereits mit verstärkten Einflüssen von Konkurrenzstandorten (vgl. Karte 4) zu rechnen ist.

4.2. Marktpotenzial im Einzugsgebiet

Die Höhe des Marktpotenzials wird durch die jährlichen bundesdurchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben für die jeweiligen Sortimentsbereiche bestimmt. Bei den Verbrauchsausgaben wurden bereits die Ausgabevolumina für Direktvertrieb, Versandhandel, Home-Shopping und die sonstigen Anbieter abgezogen, so dass nur die reinen Ausgaben für den stationären Einzelhandel der projektrelevanten Branche Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Randsortimente für Non-Food) ausgewiesen sind.

Der Durchschnittswert der Verbrauchsausgaben wird mit Hilfe der sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffer¹⁶ an die regionalen Verhältnisse im Einzugsgebiet angepasst und mit dem Einwohnerpotenzial multipliziert.

Tabelle 2: Marktpotenzial der projektrelevanten Branche Lebensmittel im Einzugsbereich

Gebietseinheit	Einwohner	Verbrauchs- ausgaben	Sortimentspezifischer Kaufkraftindex	Marktpotenzial
	abs.	EUR p.P.		Mio. EUR
Einzugsgebiet	4.200	2.165	94,7	8,61

Quelle: BBE Handelsberatung, Markt- und Standortdaten, eigene Erhebungen
MB-Research Nürnberg, Sortimentspezifische Kaufkraftkennziffern für die Branche Nahrungs- und Genussmittel

Basierend auf dem vorhandenen Konsumentenpotenzial, den Verbrauchsausgaben und unter Berücksichtigung des sortimentspezifischen Kaufkraftniveaus von Tambach-Dietharz errechnet sich vorstehendes branchenbezogenes Marktpotenzial für das Einzugsgebiet des Vorhabens. Perspektivisch ist von einem rückläufigen Nachfragevolumen auszugehen, da die Bevölkerungszahl zukünftig abnehmen wird (vgl. Pkt. 2).

¹⁶ Anmerkung: Die sortimentspezifische Kaufkraft spiegelt die Nachfrage der privaten Haushalte bzw. Personen einer Stadt oder Region für spezielle Sortimente bzw. Warengruppen im Einzelhandel wieder. Sie weicht von der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft ab, welche zusammenfassend die Ausgaben über alle Sortimente im Einzelhandel darstellt (vgl. Abbildung 1). Durch die sortimentspezifische Kaufkraft werden die unterschiedlichen Elastizitäten innerhalb der einzelnen Branchen abgebildet.

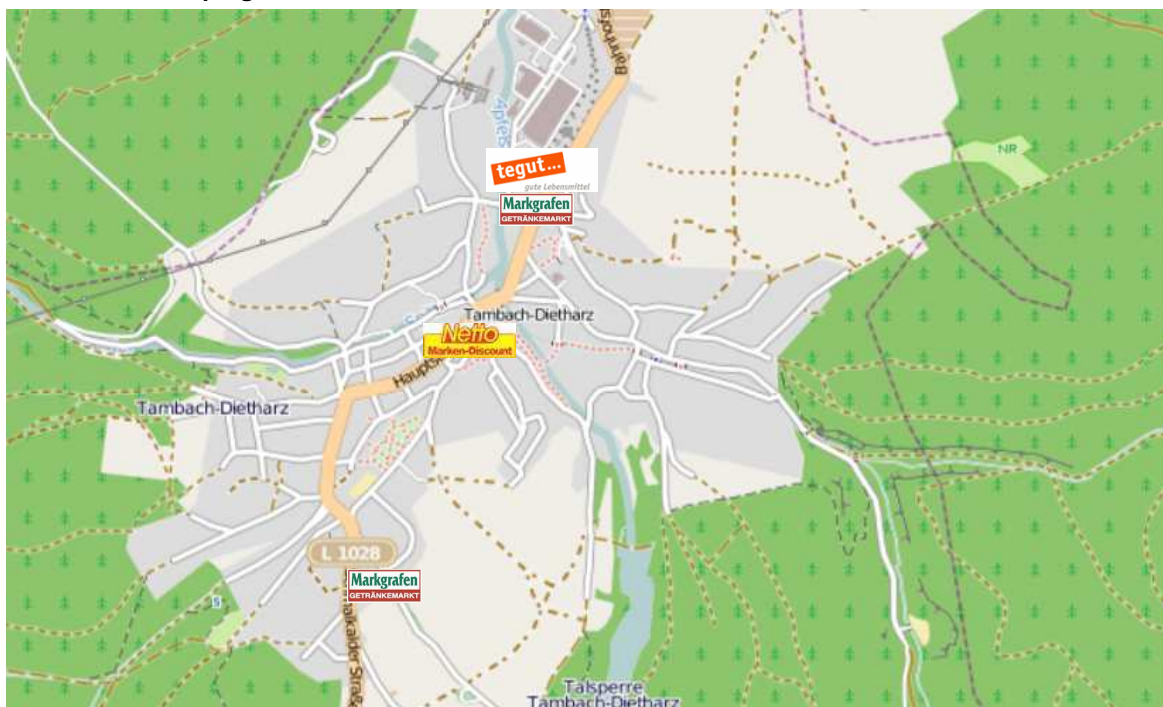
4.3. Angebotsanalyse der Branche Lebensmittel

Für die vorliegende Analyse wurden u.a. alle projektrelevanten Einzelhandelsflächen¹⁷ mit dem Umsatzschwerpunkt Lebensmittel (inkl. Nahrungsmittelhandwerker) im März 2013 im Rahmen einer Vor-Ort-Erhebung in Tambach-Dietharz aufgenommen und untersucht.

Aktueller Verkaufsflächenbestand

In Tambach-Dietharz sind aktuell 13 Lebensmittelanbieter vorhanden. Die gesamte Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Lebensmittel liegt bei rd. 2.380 m². Folgende Karte stellt die strukturprägenden Anbieter der Branche dar.

Karte 6: Strukturprägende Anbieter in der Lebensmittelbranche in Tambach-Dietharz



Quelle: openstreetmap.org
Bearbeitung: BBE Handelsberatung

Das gesamte Lebensmittelangebot ist im Umfeld der Hauptdurchfahrtsstraße von Tambach-Dietharz konzentriert. Dies trifft sowohl auf die kartographisch dargestellten Anbieter als auch die kleinteiligen Nahrungsmittelhandwerker (Bäcker/Fleischer/Getränke) zu.

Abbildung 2: Anbieter im Lebensmitteleinzelhandel in Tambach-Dietharz (Auswahl)



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen

¹⁷ Als Verkaufsfläche wurden die Fläche des Verkaufsraumes sowie die Thekenbereiche, der Kassenvorraum, Ausstellungsflächen und alle dem Kunden begehbaren Flächen zugeordnet. Sonstige Nebenräume (Lager, Büro, Verwaltungs- und Personalräume, Werkstätten) wurden nicht erfasst (vgl. Urteile BVerwG [4 C 14.04] vom 24.11.2005, OVG NRW [7 B 1767/08] vom 06.02.2009)

Angebotsstruktur

Der Betriebstyp Discounter (vgl. Definition der Betriebstypen in Anlage 1) ist in Tambach-Dietharz durch den Anbieter Netto (vormals ein Plus-Markt) mit ca. 730 m² Verkaufsfläche (zzgl. Bäcker/Fleischer) vertreten. Der Discounter deckt überwiegend das preisorientierte Warenssegment ab. Das Angebot ist auf Lebensmittelteilsortimente bzw. sogenannte „Schnelldreher“ begrenzt. Der Discountanbieter ist als durchschnittlich attraktiver Betrieb einzustufen und führt ein standardisiertes Sortiment. In der Vorkassenzone ergänzen ein Bäcker und Fleischer das Angebot im Frischebereich.

Netto befindet sich in der Ortsmitte von Tambach-Dietharz und ist als Nahversorger einzustufen. Hinsichtlich der Standortqualität liegt Netto verkehrstechnisch gut erreichbar an der Hauptdurchfahrtsstraße von Tambach-Dietharz und verfügt über eine ausreichend dimensionierte Stellplatzanlage für Autokunden. Aufgrund des Marktauftritts und der zentralen Lage von Netto verfügt der Markt augenscheinlich über eine gute Kundenakzeptanz und eine hohe Frequentierung.

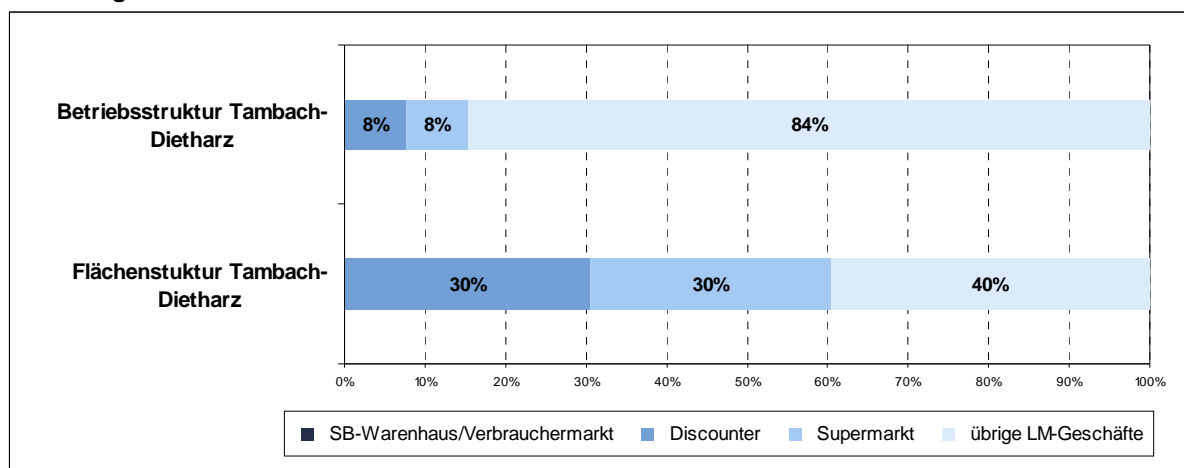
Die Betriebsform Supermarkt ist in Tambach-Dietharz durch den Anbieter Tegut vertreten. Der Markt besitzt mit rd. 710 m² VK eine zu geringe und zudem schlecht geschnittene bzw. verwinkelte Verkaufsfläche, um ein umfassendes Vollsортiment präsentieren zu können. Das Konzept von Tegut besitzt nur eine unterdurchschnittliche Kundenakzeptanz, was auch in der augenscheinlich niedrigen Frequentierung des Marktes deutlich wird. Im Tegut-Markt ergänzt ein Bäcker das Angebot im Frischebereich. Neben dem Supermarkt ist ein Getränkemarkt verortet. Zusammenfassend entspricht Tegut nicht den heutigen Erfordernissen, welche an einen modernen Supermarkt gestellt werden.

Der Tegut-Markt ist in der Bahnhofstraße verortet und durch eine gute Anfahrbarkeit bzw. Erreichbarkeit geprägt. Der Markt befindet sich in Nähe der Ortsmitte von Tambach-Dietharz. Die Parkieranlage ist als ausreichend zu bewerten, da der Markt überwiegend auf eine Nahversorgung abstellt.

Neben den bereits genannten Anbietern ergänzen weitere Betriebsformen das bestehende Lebensmittelangebot. Aktuell sind drei Getränkemärkte mit einer Verkaufsfläche von rd. 740 m² vorhanden, welche das Angebot in den Warengruppen alkoholische und nicht-alkoholische Getränke abdecken. Als prägende Anbieter sind dabei die beiden Filialen von Markgrafen einzustufen.

Weiterhin existieren in Tambach-Dietharz acht Betriebe des Nahrungsmittelhandwerks (Bäcker, Fleischer) mit insgesamt rd. 200 m² VK, welche die Versorgung im Frischebereich komplettieren. Diese kleinflächigen Angebotsformate befinden sich in den Vorkassenzonen der genannten Lebensmittelfilialisten und entlang der Hauptdurchfahrtsstraße. Die Betriebe präsentieren sich attraktiv und marktgerecht.

Abbildung 3: Struktur des Lebensmitteleinzelhandels in Tambach-Dietharz



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebungen, März 2013

Zusammenfassend ist auf Basis der Durchmischung der einzelnen Angebotsformen in Summe ein für die örtlichen Verhältnisse ausgewogenes und gut strukturiertes Angebot vorhanden. Unter dem Blickwinkel der qualitativen Ausprägung ist das sog. Vollsortiment derzeit in Tambach-Dietharz unterdurchschnittlich präsent.

Einwohnerbezogene Verkaufsflächendichte

Auf Grundlage der aktuellen Bestandsflächen errechnet sich für Tambach-Dietharz eine Verkaufsflächendichte von ca. 0,57 m² Lebensmittelverkaufsfläche pro Einwohner. Somit wird ein im Bundesvergleich überdurchschnittlicher Versorgungsgrad¹⁸ erreicht.

Tabelle 3: Einwohnerbezogene Verkaufsflächendichte in Tambach-Dietharz

Gebietseinheit	Verkaufsfläche	Einwohner	Verkaufsflächendichte
	m ²	abs.	m ² /Einwohner
Tambach-Dietharz	2.380	4.193	0,57

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebungen, März 2013

Die Verkaufsflächendichte ist u.E. unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten als angemessen zu bewerten, da für die Einwohner ein Angebotsmix für die Grundversorgung und somit auch ein gewisser Verkaufsflächenbestand vorgehalten werden sollte. Die relativ hohe Verkaufsflächendichte von Tambach-Dietharz relativiert sich somit.

Zentralität

Die Zentralität drückt das Verhältnis zwischen den erzielten Einzelhandelsumsätzen und dem vorhandenen Nachfragevolumen (vgl. Pkt. 4.2) aus. Durch die Gegenüberstellung können Aussagen abgeleitet werden, ob per Saldo Kaufkraftzuflüsse (> 100) oder Kaufkraftabflüsse (< 100) aus dem betrachteten Marktgebiet existieren.

Tabelle 4: Zentralität der Branche Lebensmittel in Tambach-Dietharz

Gebietseinheit	Marktpotenzial	realisierte Umsätze	Zentralität
	Mio. EUR	Mio. EUR	
Tambach-Dietharz	8,61	5,97	69

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

Auf Grundlage des berechneten ladeneinzelhandelsrelevanten Nachfragevolumens und der betriebs- bzw. ortstypischen Einzelhandelsumsätze der Branche Lebensmittel errechnet sich für Tambach-Dietharz eine Zentralität von ca. 69. Das bedeutet, dass die vorhandenen Anbieter in Tambach-Dietharz derzeit per Saldo die lokale Kaufkraft nicht vollständig binden können und ein Umsatzabfluss aus der Stadt besteht. Dies ist insbesondere auf das Nichtvorhandensein eines attraktiven „Vollsortimenters“ zurückzuführen.

¹⁸ Auf Grundlage von zahlreichen durchgeführten Analysen der BBE Handelsberatung liegt die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich in vergleichbaren Orten üblicherweise bei ca. 0,6 bis 0,7 m² Verkaufsfläche je Einwohner. Der bundesdurchschnittliche Wert liegt bei ca. 0,42 m² Verkaufsfläche je Einwohner. Die angegebenen Werte dienen als Orientierungsgröße, nicht als Zielwerte.

5. Baurechtliche und städtebauliche Beurteilung des Vorhabens

5.1. Rechtliche Beurteilungsgrundlagen

Für das geplante Vorhaben soll am Standort in Tambach-Dietharz ein Sondergebiet Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen werden. Für die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen wird u.a. eine Analyse und Bewertung möglicher Auswirkungen der Ansiedlung zur Abwägung im B-Planverfahren benötigt.

Nach städtebaulichen Kriterien ist insbesondere zu prüfen, welche Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Ansiedlungsgemeinde bzw. auch umliegenden Gemeinden anzunehmen sind. Dabei spielen u.a. die städtebaulichen Gegebenheiten und die ökonomischen Auswirkungen (d.h. die Umsatzzumlenkungen) auf die jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche eine wesentliche Rolle.

Noch nicht abschließend geklärt ist, ab welcher Höhe der Umsatzzumlenkungen negative Auswirkungen auftreten können. In der Planungs- und Rechtsprechungspraxis hat sich jedoch als quantitative Orientierungsgröße etabliert, dass bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von 10 %, bei anderen Sortimenten von 20 % zu Geschäftsaufgaben führen kann und als abwägungsrelevant angesehen wird.¹⁹

Tabelle 5: Orientierungswerte der Umsatzverteilung bei großflächigen Ansiedlungsvorhaben

	Orientierungswerte der Umsatzverteilung nach Sortimenten	
	zentrenrelevant	nicht zentrenrelevant
Abwägungsschwellenwert, Folgen auf den Wettbewerb sind wahrscheinlich	< 10 %	< 10 %
Nicht nur unwesentliche städtebauliche Folgen sind wahrscheinlich	10 – 20 %	> 20 %
Nicht nur unwesentliche raumordnerische Folgen sind wahrscheinlich	> 20 %	20 – 30 %
Unverträglichkeit	> 20 %	> 30 %

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung nach GMA Ludwigsburg (1998), Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe (Langzeitstudie)

Diese Richtwerte sind allerdings schematisch und berücksichtigen nicht die Situation im Einzelfall. Die städtebauliche Verträglichkeit von Einzelhandelsvorhaben ist immer auch aus den individuellen lokalen Gegebenheiten betroffener Bereiche sowie deren Stabilität abzuleiten. Daher werden weitere Aspekte (Sortimentsausrichtung von betroffenen Händlern, qualitative Aspekte, städtebauliche Gegebenheiten, etwaige Vorschädigungen von Versorgungsbereichen, städtebauliche Qualität, Leerstand, Einzelhandelsstruktur etc.) in die Bewertung der Auswirkungen mit einbezogen. Der Abwägungsschwellenwert von 10 % ist somit ein wesentlicher Indikator für mögliche negative Auswirkungen, jedoch nicht als „Demarkationslinie“ zu sehen.

Neben der Berechnung der Umsatzzumlenkungen aus zentralen Versorgungsbereichen können noch weitere Indikatoren geprüft werden, um die Auswirkungen des Planvorhabens besser beurteilen zu

¹⁹ vgl. Sparwasser, R. (2006), Stadtplanung und Raumplanung - Herausforderung Einzelhandel, in: NVwZ, 2006, H. 3, S. 266; Uechtritz, M. (2004), Neuregelung im EAG Bau zur „standortgerechten Steuerung des Einzelhandels“, in: NVwZ, 2004, H. 9, S. 1031; GMA (1998), Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe (Langzeitstudie), Ludwigsburg

können. Dazu zählen u.a. der Anteil der neu geschaffenen Verkaufsfläche an der projektrelevanten Bestandsfläche, die Entfernung des Planvorhabens zu den jeweils betroffenen zentralen Versorgungsbereichen sowie die städtebauliche Beurteilung dieser Lagen. Des Weiteren ist zu prüfen, inwieweit das Planvorhaben auf solche Sortimente abzielt, die in dem jeweiligen zentralen Versorgungsbereich von einem „Magnetbetrieb“ angeboten werden, dessen unbeeinträchtiger Bestand maßgebliche Bedeutung für die weitere Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches hat.²⁰

Zu berücksichtigen ist darüber hinaus, ob in der unmittelbaren Umgebung des Planvorhabens bereits weitere Einzelhandelsangebote vorhanden sind, deren Auswirkungen auf den Versorgungsbereich durch das Hinzutreten des zu prüfenden Vorhabens gesteigert werden könnten.

Mögliche Umsatzzumlenkungen, welche keine negativen städtebaulichen Folgen haben, sind bei der Beurteilung der baurechtlichen Genehmigungsfähigkeit hinzunehmen, da die Genehmigungsverfahren kein Instrument zur Wettbewerbssteuerung darstellen sollen. Nachteilige Auswirkungen dürfen nicht unter dem Aspekt von Wettbewerbsschutz gesehen werden. Selbst ein größerer Umsatzverlust in einzelnen Branchen gilt als unschädlich, solange der gesamte Versorgungsbereich in keine kritische Lage versetzt wird.²¹ Grundsätzlich sind negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche dann zu erwarten, wenn es deren Funktionsfähigkeit so nachhaltig stört, dass sie ihren Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substantiell wahrnehmen können.²²

Derartige Versorgungsbereiche ergeben sich u.a. aus Festsetzungen der Planungsbehörden (Bauleitpläne, Raumordnungspläne) oder sonstigen städtebaulichen Konzepten und können neben der besonders zu schützenden Innenstadt in größeren Städten auch Stadtteil-, Quartiers- und Ortsteilzentren umfassen.²³ Der Ansiedlungsort Tambach-Dietharz besitzt kein Einzelhandelskonzept, welches ggf. zentrale Versorgungsbereiche ausweist. Auf Basis einer Ortsbegehung konnten ebenfalls keine zentralen Versorgungsbereiche im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB sowie § 11 Abs. 3 BauNVO identifiziert werden.

²⁰ vgl. Urteil BVerwG [4 C 7.07] vom 11.10.2007 und Urteil OVG Nordrhein-Westfalen (10A 1417/07) vom 06.11.2008

²¹ Fickert, H.-C./Fieseler, H. (2002), Baunutzungsverordnung, Stuttgart

²² vgl. Urteil BVerwG [4 C 7.07] vom 11.10.2007

²³ Gatawis, S. (2006), Die Neuregelung des §34 III Baugesetzbuch (BauGB), in: NVwZ, 2006, H. 3, S. 273f

5.2. Bewertung der Verkaufsflächendimensionierung

Das Bundesverwaltungsgericht hat eine Reihe von Kriterien genannt, die bei der Prüfung der Frage maßgeblich sind, ob von einem Ansiedlungsvorhaben negative Auswirkungen ausgehen. Dazu zählt u.a. neben der Frage der ökonomischen Fernwirkungen eines Vorhabens auf die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs auch der Anteil der neu geschaffenen Verkaufsfläche an der bestehenden Fläche in den zentralen Versorgungsbereichen.²⁴

Mit der geplanten Neuansiedlung eines Supermarktes auf dem Gelände des derzeitigen Versorgungskomplexes wird eine Verkaufsflächenerhöhung von derzeit rd. 900 m² auf 1.600 m² einhergehen.²⁵ Dies entspricht einer Flächenerweiterung von rd. 700 m².

Nachfolgend wird ein Verkaufsflächenvergleich der hinzutretenden Mehrfläche des Supermarktes an der aktuellen Bestandsfläche in Tambach-Dietharz ermittelt. Da in Tambach-Dietharz keine zentralen Versorgungsbereiche identifiziert wurden, konnte keine Differenzierung nach zentralen und sonstigen Versorgungsbereichen erfolgen.

Tabelle 6: Verkaufsflächenanteil des Vorhabens an der projektrelevanten Bestandsfläche

Gebietseinheit	Bestands- Verkaufsfläche	„Mehr“- Verkaufsfläche	Verkaufsflächen- anteil
	m ²	m ²	%
Tambach-Dietharz	2.380	700	29,4

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

Der Verkaufsflächenanteil der zu beurteilenden „Mehrfläche“ des Supermarktes liegt bei knapp 30 % der aktuellen Bestandsflächen in Tambach-Dietharz. Somit bleibt die avisierte „Mehrfläche“ hinter der in Tambach-Dietharz vorhandenen Lebensmittelbestandsfläche zurück.

Der Verkaufsflächenanteil ist u.E. als verhältnismäßig hoch zu bewerten. Dies ist u.a. auf die niedrige Gesamtverkaufsfläche vor Ort zurückzuführen, so dass sich durch die geplante Erweiterung ein hoher Neuanteil ergibt. Eine Funktionsstörung der Nahversorgungsstruktur bzw. eine überdimensionierte Verkaufsflächenansiedlung kann jedoch nicht angenommen werden, da mit Ansiedlung eines Supermarktes ein marktübliches Format geplant ist. Ferner handelt es sich lediglich um eine Erweiterungsfläche und keine Neuansiedlung, so dass eine Arrondierung des aktuellen gesamtstädtischen Angebots erfolgt.

Aufgrund der gewachsenen Strukturen im lokalen Lebensmitteleinzelhandel und der Ausrichtung des Neuvorhabens auf die Nahversorgung ist auch nach der Realisierung des Projektvorhabens von der Stabilität des Nahversorgungssystems in Tambach-Dietharz auszugehen.

²⁴ vgl. Urteil BVerwG [4 C 7.07] vom 11.10.2007

²⁵ Der Tegut-Supermarkt besitzt eine Verkaufsfläche von rd. 710 m², der Markgrafen-Getränkemarkt von rd. 190 m². Mit dem geplanten Ersatzneubau entfallen diese beiden Flächen.

5.3. Verkaufsflächendichte nach der geplanten Ansiedlung

In der nachfolgenden Modellrechnung wird die Verkaufsflächendichte nach dem Ersatzneubau des Supermarktes in Tambach-Dietharz dargestellt. Die aktuell bestehenden Flächen des Super- und des Getränkemarkts werden dabei durch den Neubau substituiert. Auf Basis der Bestandsflächen (vgl. Tab. 3) und der hinzutretenden „Mehrfäche“ von rd. 700 m² ergibt sich folgende Verkaufsflächenausstattung:

Tabelle 7: Prospektive Verkaufsflächendichte in Tambach-Dietharz

Gebietseinheit	Verkaufsfläche m ²	Einwohner abs.	Verkaufsflächendichte m ² /Einwohner
Tambach-Dietharz	3.080	4.193	0,73

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebungen, März 2013

Die Verkaufsflächendichte wird sich in Tambach-Dietharz mit der projektierten Ansiedlung um rd. 28 % von 0,57 auf 0,73 m² Lebensmittelverkaufsfläche pro Einwohner erhöhen. Auf Basis dieses Wertes ergibt sich in Relation zum Bundesdurchschnitt ein überdurchschnittlicher Versorgungsgrad.²⁶ Für eine qualifizierte Grundversorgung von Tambach-Dietharz, welche weiterhin nur aus zwei großformatigen Lebensmittelmärkten bestehen wird, ist dieser Flächenbesatz u.E. jedoch als angemessen zu betrachten.

Insbesondere ist durch die perspektivisch vorhandenen Lebensmittelflächen eine leistungsfähige und langfristig tragfähige Nahversorgungsstruktur darstellbar. Mit dem geplanten Supermarkt ist es ferner möglich, eine Großflächenversorgungsfunktion (bspw. für den „Wochenendeinkauf“) zu übernehmen und abfließende Nachfragepotenziale vor Ort zu binden.

Aufgrund der auch nach der Ansiedlung gleichbleibenden räumlichen Angebotsstruktur des Lebensmitteleinzelhandels in Tambach-Dietharz ist trotz der Erhöhung der Verkaufsfläche nicht von einem Überbesatz auszugehen.

²⁶ vgl. Ausführungen auf Seite 23

5.4. Umsatzprognose des geplanten Vorhabens

Bei der Bewertung der wirtschaftlichen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen einer Neuansiedlung ist vor allem der Umsatz des Planvorhabens relevant, da dieser teilweise in Form von Umsatzumlenkungen wettbewerbswirksam wird.

Auf Basis der Lagequalität des Projektstandortes, der zu erwartenden Marktposition, des örtlichen Nachfragepotenzials und der Wettbewerbsintensität wurde eine Umsatzherkunftsprognose auf Grundlage des möglich erzielbaren Marktanteils im Einzugsbereich (= Marktanteilkonzept²⁷) erstellt. Da für das Vorhaben lediglich Tambach-Dietharz als Einzugsbereich relevant ist (vgl. Pkt. 4.1), beschränkt sich die Umsatzherkunft auf den Ansiedlungsort und mögliche Streuumsätze.

In Tambach-Dietharz ist mit einem durchschnittlichen Marktanteil des Supermarktes von ca. 40 % des Nachfragevolumens zu rechnen, was einem Umsatz von rd. 3,4 Mio. EUR entspricht. Zuzüglich zu diesem Umsatz ergeben sich rd. 0,4 Mio. EUR aus diffusen Zuflüssen. Diese Streuumsätze²⁸ resultieren von Kunden von außerhalb des Einzugsgebiets (u.a. Einpendler in das naheliegende Gewerbegebiet, Touristen von Tambach-Dietharz, Durchreisende) und sind auch durch die verkehrsgünstige Lage des Standortes an der Hauptdurchfahrtsstraße bedingt.

Tabelle 8: Marktanteilsprognose des projektierten Supermarkts in Tambach-Dietharz

Einzugsgebiet	Marktpotenzial	Marktanteil	Umsatz
	Mio. EUR	%	Mio. EUR
Tambach-Dietharz	8,61	40	3,44
Streuumsätze			0,41
Gesamt			3,85

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

Grundsätzlich stellen die Marktanteile des geplanten Lebensmittel-Supermarktes in Tambach-Dietharz eine übliche Marktdurchdringung eines Supermarktes in der geplanten Größenordnung dar. Durch die nur teilweise Abschöpfung des Nachfragevolumens bestehen weiterhin Umsatzchancen für andere Marktteilnehmer vor Ort.

Auf Basis der berechneten Marktanteile ist einzuschätzen, dass die branchenspezifischen Umsätze des Ansiedlungsvorhabens vollständig aus Tambach-Dietharz rekrutiert werden können. Die Größe des projektierten Einzelhandelsbetriebes orientiert sich somit am Marktpotenzial des Ansiedlungsortes und auch (mit Ausnahme des Ortsteils Lohmühle) am landesplanerisch ausgewiesenen Grundversorgungsbereich (vgl. Karte 1).

Durch die Ansiedlung des geplanten Vorhabens wird mit Ausnahme von üblichen Streuumsätzen kein überdimensionaler Kaufkraftzufluss zum Projektstandort induziert werden. Ferner bestehen weitere Nachfragepotenziale, welche sich auf andere Anbieter in Tambach-Dietharz verteilen.

²⁷ Bei dem sog. Marktanteilkonzept wird das relevante Nachfragevolumen im Einzugsgebiet und die mögliche Kaufkraftabschöpfung eines Vorhabens (= Marktanteil) gegenübergestellt.

²⁸ Dies sind Umsätze, welche von Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes zufließen. Streuumsätze resultieren aus keinen dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen und können hinsichtlich der Herkunft nicht genau lokalisiert werden. Diese Umsätze ergeben sich bspw. aus sporadischen Einkäufen, von Reisenden oder Touristen, aus Pendlerströmen sowie von Zufallskunden.

Nachfolgend wird auf Basis der Umsatzprognose und der geplanten Verkaufsfläche die sog. Raumleistung berechnet. Somit wird die Kapazitätsauslastung der Verkaufsfläche deutlich und kann mit Vergleichswerten verprobt werden.

Tabelle 9: Raumleistung des Planvorhabens

Branche	Betriebstyp	Umsatzprognose	Verkaufsfläche	Raumleistung
		Mio. EUR	m ²	TEUR/m ²
Lebensmittel	Supermarkt	3,85	1.600	2,4

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

Die vorstehend errechnete Raumleistung des Supermarkts liegt unterhalb von bundesdurchschnittlichen Vergleichswerten.²⁹ Ein höherer Umsatz wäre auf der projektierten Verkaufsfläche³⁰ theoretisch möglich, ist jedoch aufgrund

- der Standort- und Lagequalität des Projektstandortes und des eingeschränkten Einzugsgebiets,
- des relativ niedrigen Nachfragevolumens aufgrund der begrenzten Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet,
- eines nicht wesentlich steigerbaren Marktanteils,
- des Wettbewerbsdrucks durch regionalen Konkurrenzstandorte (vgl. Karte 4) und
- der im Bundesdurchschnitt vergleichsweise niedrigen örtlichen Kaufkraft (vgl. Abb. 1 / Pkt. 4.2)

nicht realisierbar. Somit handelt es sich bei der dargestellten Umsatzprognose um einen Maximalwert für das Vorhaben.

Der untersuchungsrelevante Planumsatz des Supermarktes wird hauptsächlich mit dem Kernsortiment Lebensmittel (Food) erzielt. Die Randsortimente³¹ des Non-Food I (Drogeriewaren/Tiernahrung) nehmen bei vergleichbaren Supermärkten ca. 5 bis 6 % der Verkaufsfläche ein. Die Randsortimente des Non-Food II (vgl. Definition in Anlage 2) werden eine Verkaufsfläche von ca. 3 bis 4 % belegen. Da es sich hierbei um eine Vielzahl unterschiedlicher Warengruppen handelt, ist durch die geringe Größe der jeweiligen sortimentsbezogenen Verkaufsfläche die konkrete Zuordnung der Flächen und Umsätze auf einzelne Sortimente nicht sinnvoll.

Grundsätzlich ist das Non-Food-Standardprogramm eines Supermarktes flächen- sowie umsatzmäßig wesentlich dem Kernsortiment untergeordnet. Weiterhin werden keine wöchentlich wechselnden Aktionen mit zum Teil Spezialsortimenten (wie bei den Lebensmitteldiscountern) durchgeführt.

²⁹ Die bundesdurchschnittlich Raumleistung liegt bei Supermärkten bei ca. 3,7 TEUR/m² Verkaufsfläche, wobei hier eine Spannweite von 3,2 - 4,2 TEUR/m² üblich ist (vgl. BBE Handelsberatung, Markt- und Strukturdaten des Einzelhandels 2010, Studie im Auftrag des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie, München 2011).

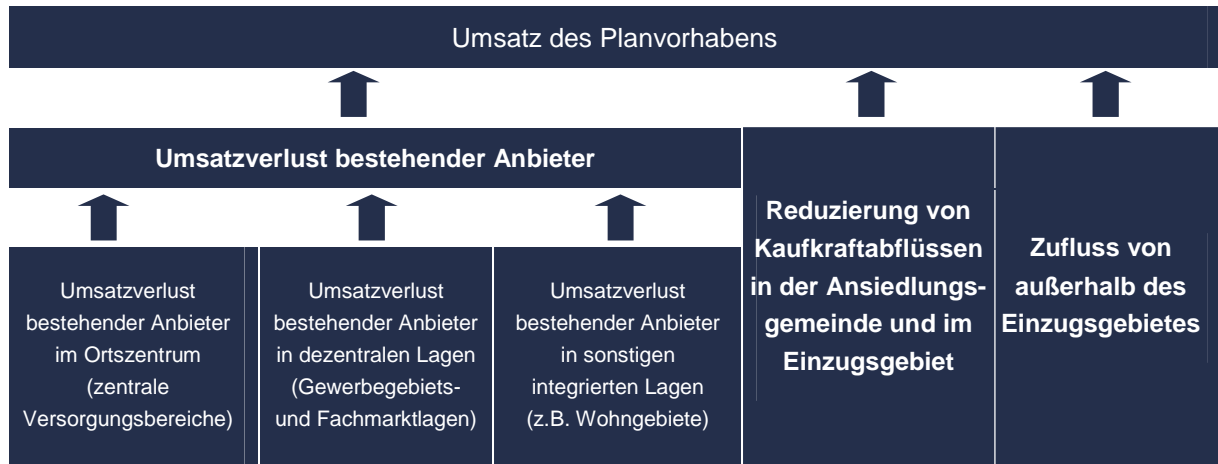
³⁰ Im Lebensmitteleinzelhandel ist i.d.R. davon auszugehen, dass bei einer steigenden Verkaufsfläche sich die Raumleistung nicht proportional mitentwickelt, sondern absinkt. Dies ist auch durch neue Konzepte der Lebensmittelfilialisten bedingt, welche höhere Gangbreiten, niedrigere Regalhöhen und großzügigere Laufwege anbieten. Somit sinkt die Warendichte je Quadratmeter und in Folge auch die Raumleistung (Umsatz je Quadratmeter).

³¹ Als Randsortimente sind solche Waren zu definieren, welche u.a. zu einem spezifischen Kernsortiment hinzutreten, dieses gleichsam ergänzen und durch solche Waren anreichern, die eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein. (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen [Urteil 7AD 108/96.NE] vom 22.06.1998).

5.5. Umsatzherkunft des Ansiedlungsvorhabens

Die Umsätze eines Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhabens setzen sich aus mehreren Quellen zusammen. In Abhängigkeit von Art, Größe, Lage des Vorhabens und der Wettbewerbssituation fallen die verschiedenen Quellen der Umsatzherkunft unterschiedlich ins Gewicht.

Abbildung 4: Quellen der Umsatzherkunft eines Einzelhandelsvorhabens



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung

Prinzipiell ist davon auszugehen, dass bei einem unter dem örtlichen Nachfragepotenzial liegenden Angebot ein Umsatzanteil aus der Reduzierung von Kaufkraftabflüssen aus der Ansiedlungsgemeinde bzw. dem Einzugsgebiet resultieren kann. Je geringer das bestehende Angebot an einem Standort in Relation zur durch die Verbraucher dort erzeugten Nachfrage ist, desto höher ist regelmäßig der Umsatzanteil aus der Reduzierung von Kaufkraftabflüssen.

Ein verstärkter Umsatzzufluss von außerhalb des Einzugsgebietes ist vor allem durch sog. Streuumsätze möglich. Diese diffusen Umsätze, deren Herkunft nicht genau bestimmt werden kann, resultieren bspw. aus einer verkehrsgünstigen Lage des Projektstandortes, einem hohen Pendlerüberschuss der Ansiedlungsgemeinde oder von Besuchern der Stadt.

Mögliche Umsatzumverteilungen entstehen - wie der Kaufkraftzufluss aus dem Umland - wenn ein Attraktivitätsgefälle zwischen den bestehenden lokalen Anbietern und dem Planvorhaben besteht. Sie fallen umso höher aus, je größer der Unterschied zu den bestehenden Anbietern ist. Städtebaulich relevant sind Umsatzumverteilungen jedoch nur, wenn sie zu Lasten schützenswerter Bereiche gehen und dabei eine bestimmte Schwelle überschreiten (vgl. Punkt 5.1).

Nachfolgend werden die untersuchungsrelevanten Umsatzquellen des Projektvorhabens mit Hilfe eines computergestützten Simulationsmodells ermittelt.

Tabelle 10: Umsatzherkunft des Planvorhabens in Tambach-Dietharz

	Umsatzherkunft	
	Mio. EUR	% des Umsatzes
Umsatzprognose (vgl. Tab. 8)	3,85	100
davon aus:		
Rückholung von Umsatzabflüssen aus Tambach-Dietharz	1,86	48
Umsatz Bestandsbetriebe Super-/ Getränkemarkt	1,23	32
Streuumsätze	0,41	11
Umsatzumlenkung zu Lasten bestehender Betriebe	0,35	9

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

Die Umsatzprognose sieht für den Lebensmittelmarkt Gesamterlöse von knapp 3,9 Mio. EUR vor. Die Umsatzherkunft des Projektes setzt sich aus folgenden Faktoren zusammen:

Rückholung von Umsatzabflüssen

Die Anbieter in Tambach-Dietharz können derzeit nicht die gesamte Nachfrage nach Lebensmitteln vor Ort binden, was aus der berechneten Zentralität von 69 deutlich wird. Aktuell besteht ein Umsatzabfluss aus Tambach-Dietharz von rd. 2,64 Mio. EUR (vgl. Tab. 4).

Nach Hinzutreten des projektierten Supermarktes ist mit einer erhöhten Kaufkraftbindung vor Ort zu rechnen, da dieser Markt (im Gegensatz zu dem aktuellen Anbieter) ein Vollsortiment in Bezug auf Sortimentsbreite und -tiefe darstellen kann. Eine Rückholung der gesamten Umsatzabflüsse ist jedoch nicht realistisch, da Konsumenten auch andere Betriebstypen (bspw. Verbrauchermärkte) zur Deckung der Nachfrage bzw. auch Mitbewerber aufsuchen. Perspektivisch ist mit einer Umsatzrückholung aktuell abfließender Umsätze von rd. 1,9 Mio. EUR zu rechnen.

Die Umsatzrückholung basiert auf einer legitimen Eigenbindung des Nachfragepotenzials in dem Grundzentrum Tambach-Dietharz. Auch nach der Ansiedlung des Supermarktes wird die örtliche Kaufkraft nicht vollständig in Tambach-Dietharz gebunden werden.

Umsatz Bestandsbetriebe

Ein Teil der Erlöse des projektierten Supermarktes resultiert aus den aktuell generierten Umsätzen des bestehenden Tegut-Supermarkts und des Markgrafen-Getränkemarkts. Diese dann freien Umsatzpotenziale können nach Schließung der beiden Märkte in Folge in dem neuen Supermarkt weiterhin gebunden und somit übernommen werden.

Umsatzzuflüsse aus dem Ferneinzugsgebiet

Es ist mit einem Umsatzzufluss aus Streuumsätzen in Höhe von rd. 0,4 Mio. EUR zu rechnen. Diese Erlöse resultieren vor allem aus der verkehrsgünstigen Lage des Standortes, von Touristen bzw. Durchreisenden und von Einpendlern in das naheliegende Gewerbegebiet.

Umsatzumlenkungen zu Lasten bestehender Betriebe

Ein Teil des Planumsatzes kommt durch Umsatzverlagerungen bestehender Anbieter aus Tambach-Dietharz zustande (rd. 0,3 bis 0,4 Mio. EUR). Die Auswirkungen, welche diese Umsatzverlagerungen auf die anderen Marktteilnehmer haben, werden in Folge diskutiert.

5.6. Auswirkungsanalyse des Ansiedlungsvorhabens

Im Rahmen einer qualifizierten Auswirkungsanalyse ist eine sachgerechte Bewertung der Auswirkungen einer geplanten Einzelhandelsansiedlung auf die bestehende städtebauliche Situation bzw. die Siedlungs- und Nutzungsstruktur in der Ansiedlungsgemeinde erforderlich. Von entscheidender Bedeutung für die Beurteilung der Auswirkungen einer Einzelhandelsansiedlung auf die städtebauliche Situation ist jedoch im Wesentlichen die Überprüfung möglicher Umsatzumlenkungsprozesse, welche aus zentralen Versorgungsbereichen oder Nahversorgungslagen induziert werden könnten. Insofern erfolgt eine Analyse und Bewertung der möglichen Umsatzumlenkungen, welche durch das Planvorhaben hervorgerufen werden.

5.6.1. Auswirkungen auf das Angebot in Tambach-Dietharz

Betrachtet man die gesamte Umsatzumlenkung, welche durch die Substitution und Vergrößerung des Supermarktes induziert wird, errechnet sich auf Basis eines Gravitationsmodells eine Umsatzumlenkungsquote von durchschnittlich ca. **7 bis 8 %** des aktuell in Tambach-Dietharz getätigten Bestandumsatzes. Dieser Wert liegt unterhalb dem näherungsweise Abwägungsschwellenwert der Verträglichkeit von rd. 10 % (vgl. Tab. 5), so dass von einer Intensivierung des Wettbewerbs auszugehen ist. Etwaige Abschmelzungstendenzen sind aus diesen Werten der Umsatzverlagerung primär nicht abzuleiten, ebenso wie ein Umschlagen von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen auszuschließen ist.

Der vorstehende Wert der Umsatzverlagerung stellt den Durchschnittswert aller Anbieter im Einzugsgebiet dar. Vor allem durch

- die Entfernung zum Projektstandort sowie
- des Betriebstypenbesatzes

variiert lagespezifisch die prozentuale Umsatzumlenkung der einzelnen Lebensmittelanbieter im Einzugsgebiet. Auf Basis der Flächengröße, des Betriebstyps und des spezifischen Einkaufsverhaltens der Konsumenten ist davon auszugehen, dass sich die Marktwirkungen nicht gleichmäßig auf alle Wettbewerber verteilen werden. Aufgrund der Sortimentszusammensetzung des Supermarktes werden absatzwirtschaftlich in erster Linie die Betriebe tangiert, die nahversorgungsrelevante Sortimente mit einem vergleichbaren Betreiberkonzept führen. Somit werden vorwiegend Lebensmittelanbieter betroffen sein, welche als sog. Systemwettbewerber (d.h. im vorliegenden Fall Lebensmitteldiscounter) einzustufen sind.

Nachfolgende Tabelle beschreibt die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die einzelnen Anbieter im Einzugsgebiet des Vorhabens.

Tabelle 11: Prognostizierte Umsatzumlenkungen des Vorhabens in Tambach-Dietharz

	Bestandumsatz*)		Umsatzumlenkung	
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	%
Lebensmittelanbieter Gesamt	4,74	0,35		7,4
davon:				
Netto (Hauptstraße)	3,07	0,30		9,8
Sonstige Anbieter Tambach-Dietharz	1,67	0,05		3,0

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

*) Anmerkung: Bei dem Bestandumsatz wurde der von Tegut und Markgrafen getätigte Umsatz subtrahiert, da diese Märkte perspektivisch nicht weiter betrieben werden und somit naturgemäß nicht von den Umsatzumlenkungen des Projektvorhabens betroffen werden können.

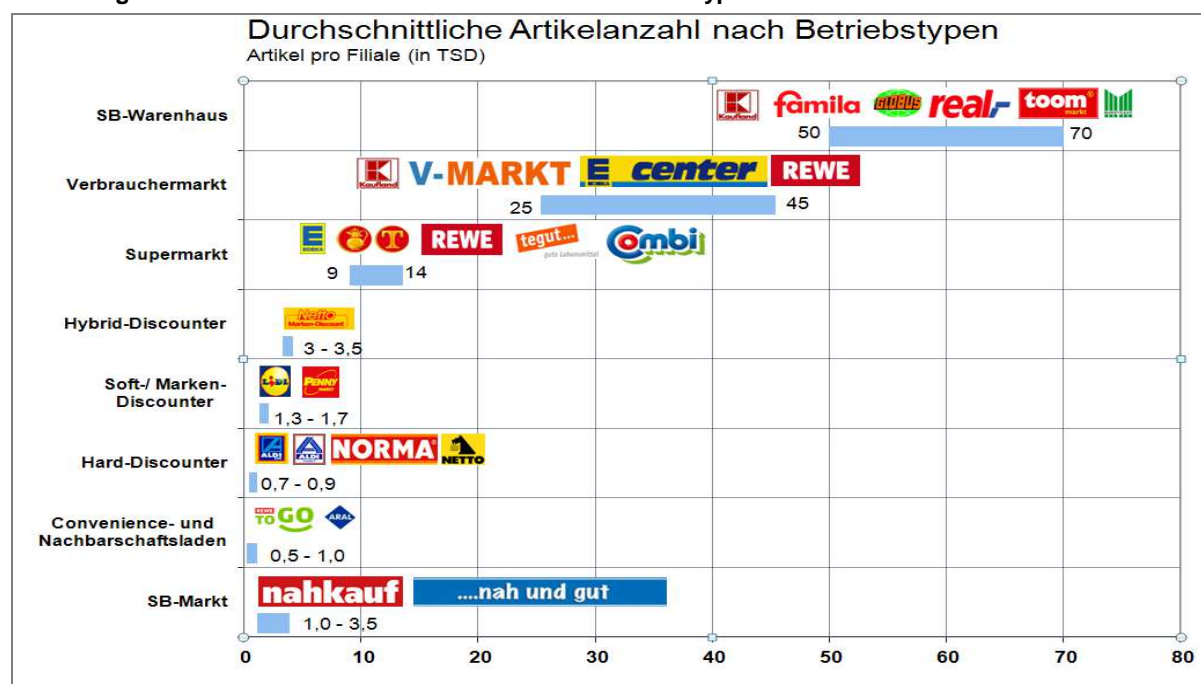
Der **Discounter Netto** in der Hauptstraße wird nach dem Hinzutreten des projektierten Supermarktes die höchsten einzelbetrieblichen Umsatzumlenkungen in Tambach-Dietharz zu verkräften haben. Dies ist aus der Angebotsgleichheit und der räumlichen Nähe beider Anbieter abzuleiten. Die Umsatzverluste sind auf rd. **10 %** des Umsatzes des Discounters zu prognostizieren.

Netto befindet sich in zentraler Lage in der Ortsmitte von Tambach-Dietharz und ist als Nahversorger einzustufen. In Bezug auf die Standortqualität ist Netto verkehrstechnisch gut anfahrbar und verfügt über eine ausreichend dimensionierte Stellplatzanlage für potenzielle Autokunden. Der Markt ist aus den verdichteten Wohnbereichen der Ortsmitte fußläufig gut erreichbar und besitzt so in seinem Nahbereich ein hohes Einwohnerpotenzial. In Summe verfügt der Anbieter über eine für die örtlichen Verhältnisse sehr gute Standortqualität, da neben der fußläufigen Erreichbarkeit auch die Anfahrt zum Standort problemlos möglich ist.

Netto deckt in Tambach-Dietharz überwiegend das preisorientierte Warenssegment ab, führt jedoch auch einen gewissen Anteil von Markenwaren. Das Angebot von Netto ist auf ausgewählte Bereiche bzw. Lebensmittelteilsortimente ausgerichtet und vorwiegend auf sogenannte „Schneldreher“ begrenzt. Da die Betriebstypen Supermarkt und Discounter auf ein unterschiedliches Kundenklientel ausgerichtet sind, werden sich die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Anbieter Netto nach der Ansiedlung des Supermarktes jedoch relativieren.

Dies ist durch die konzeptmäßig anders ausgerichteten Supermärkte zu begründen, welche eine stärkere Betonung auf Frische, Qualität, Sortimentstiefe, Service und nicht nur den Preis haben. Ferner liegt die Sortimentsvielfalt und somit die Angebotsbreite und -tiefe (Artikelanzahl, vgl. folgende Abbildung) über der von Discountern, die nur eine Grundpalette für die Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln anbieten. Die Discounter sind vorwiegend auf ein schmales Sortiment bei einem hohen Warenumsatz ausgerichtet, während die Supermärkte ein breites und umfassendes Angebot (Vollsortiment) vorhalten.

Abbildung 5: Durchschnittliche Artikelanzahl nach Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels



Quelle: BBE Handelsberatung 2013

Die beiden Betriebstypen Supermarkt und Discounter sprechen zum Teil auch unterschiedliche Kundenklientel an bzw. besitzen andere Kaufanlässe. Während im Discounter meist der Grundbedarf an Lebensmitteln gedeckt wird, werden bei einem Besuch in einem Supermarkt vorwiegend

Frischeprodukte und qualitativ höherwertige Lebensmittel nachgefragt. Beide Betriebstypen stehen zwar grundsätzlich in Konkurrenz zueinander, haben aber vor allem wegen des Preisniveaus und der Sortimentstiefe zum Teil unterschiedliche Zielgruppen bzw. Kaufimpulse. Somit findet der Wettbewerb vorwiegend unter systemgleichen Anbietern statt, da ein höherpreisiger und serviceorientierter Lebensmittelmarkt mit typähnlichen Betrieben stärker als mit discountorientierten oder preisaggressiven Anbietern in Konkurrenz tritt.

Grundsätzlich ist nach der Supermarktansiedlung am Standort Tambach-Dietharz davon auszugehen, dass aufgrund der beiden – unterschiedlich ausgerichteten Betriebstypen – ein aus Kundensicht umfassendes und polarisiertes Angebot vorhanden ist. Aufgrund der Durchmischung der beiden attraktiven Betriebstypen, in Ergänzung mit Kleinbetriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels (Bäcker, Fleischer, Getränke), wird so ein umfassendes und leistungsstarkes Lebensmittelangebot am Standort präsentiert.

Der Discountanbieter Netto (vormals ein Plus-Markt) ist zudem langjährig am Standort Tambach-Dietharz eingeführt. Neben dem Lebensmittelsortiment wird das Angebot in der Vorkassenzone durch einen regionalen Bäcker und einen Fleischer arrondiert, so dass in Summe eine umfassende Versorgung – auch mit Frischeprodukten – möglich ist.

Zusammenfassend ist auf Grundlage der guten Standortqualität, der differenzierten Sortimentsausrichtung und der Höhe der prognostizierten Umsatzverluste nicht davon auszugehen, dass es zu einem Abschmelzungsprozess bei diesem Anbieter kommen wird. Eine Gefährdung des Magnetbetriebes, welcher eine wichtige Nahversorgungsfunktion im Ortskern von Tambach-Dietharz übernimmt, ist nicht zu erwarten. Ferner handelt es sich bei Netto um einen überregional agierenden Großfilialisten, welcher eine hohe Marktdurchdringung und auch Marktstärke besitzt. In Tambach-Dietharz ist Netto zudem der einzige Discounter.

Die **anderen Anbieter** in der Tambach-Dietharz werden in Summe einen Umsatzverlust von rd. **3 %** hinnehmen müssen. Dies betrifft zum einen Nahrungsmittelhandwerker (Bäcker/ Metzger), welche jedoch insbesondere durch ihre spezielle Ausrichtung auf Frische, individuellen Geschmack, Service und teilweise Kleingastronomie keinen direkten Wettbewerb zu dem Lebensmittelgrundsortiment des Planvorhabens darstellen. Weiterhin sind in Tambach-Dietharz zwei Getränkemärkte vorhanden, deren Existenz durch das Hinzutreten des Planvorhabens ebenfalls nicht gefährdet wird.

Die prognostizierten Umsatzverluste dieser Lebensmittelanbieter liegen mit einem hohen Sicherheitspuffer unter dem Abwägungsschwellenwert der Verträglichkeit von 10 % (vgl. Tab. 5), so dass lediglich von einer geringen Verschärfung des Wettbewerbs auf diese kleinteiligen Anbieter auszugehen ist. Etwaige Abschmelzungstendenzen sind aus diesen geringen Umsatzverlusten, welche aus einzelbetrieblicher Sicht im Rahmen einer üblichen jährlichen Umsatzschwankung liegen, nicht zu erwarten.

Bei der Aufsplittung der zu erwartenden Umsatzverlagerungen von 0,05 Mio. EUR (vgl. Tab. 11) auf die einzelnen kleinteiligen Anbieter (Bäcker, Fleischer, Getränkemärkte) ergeben sich bei insgesamt 10 Betrieben jeweils durchschnittliche Umsatzverluste von weit unter 0,01 Mio. EUR je Betrieb. Diese Werte befinden sich deutlich unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze³² und sind für die einzelnen Marktteilnehmer nicht spürbar.

Zusammenfassend ist auf Basis der Höhe der zu erwartenden Umsatzverluste (rd. 0,05 Mio. EUR), welche sich zudem auf diverse Anbieter verteilen, nicht von negativen städtebaulichen Auswirkungen

³² Umsatzumlenkungseffekte von unter 0,01 Mio. EUR sind auf einzelne Betriebe mit den Mitteln der prognostischen Marktforschung nicht mehr nachweisbar. Unterhalb dieser Werte sind i.d.R. keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten.

auszugehen. Der prognostizierte Umsatzverlust liegt unterhalb der Spürbarkeitsschwelle bzw. im Rahmen einer gängigen jährlichen Umsatzschwankung im Lebensmittelbereich.

Die vorstehende Diskussion ist ebenfalls unter dem Aspekt des **Marktanteils** des projektierten Supermarktes zu sehen. Der Marktanteil wird bei rd. 40 % des Nachfragevolumens in Tambach-Dietharz (vgl. Tab. 8) liegen, so dass demnach ein ausreichendes Marktvolumen für andere Marktteilnehmer verbleibt. Auf Basis des nicht durch den Supermarkt gebundenen Nachfragevolumens ist insbesondere für den Magnetanbieter Netto das Erreichen einer branchenüblichen Raumleistung³³ möglich und somit eine ausreichende Potenzialbasis vorhanden.

Bei einem prognostizierten Jahresumsatz von Netto von rd. 2,77 Mio. EUR ergibt sich ein Marktanteil von rd. 32 % des Nachfragevolumens (vgl. Tab. 2), so dass dieser Anbieter weiterhin auch eine marktbeherrschende Stellung in Tambach-Dietharz einnehmen wird. Aufgrund des Erreichens einer üblichen bzw. bundesdurchschnittlichen Raumleistung ist eine Schließung dieses Marktes - auch langfristig - nicht wahrscheinlich.

In den **Non-Food-Sortimenten** (vgl. Anlage 2) werden sich die Umsatzzumlenkungen des Supermarktes überwiegend nicht zu Lasten von anderen Betriebstypen außerhalb des Lebensmitteleinzelhandels ergeben. Diese Sortimente (v.a. Drogeriewaren und Tiernahrung) werden i.d.R. in Kombination mit dem Lebensmittelsortiment nachgefragt, so dass diese Umsätze z.T. von bestehenden Anbietern des Lebensmitteleinzelhandels verlagert werden. Grundsätzlich werden Supermärkte - teilweise im Gegensatz zu Discountern - nicht wegen spezieller Angebote im Non-Food-Segment aufgesucht. Dies ist zum einen durch den geringen Anteil der Non-Food-Sortimente (insbesondere Non-Food II) zu begründen, zum anderen führen Supermärkte keine Angebotspolitik (wie Discounter) mit wöchentlich wechselnden Aktionswaren durch.

Die Non-Food-Sortimente sind ferner dem Kernsortiment Lebensmittel flächenmäßig deutlich untergeordnet. Des Weiteren stellen die Sortimente nur einen Teilausschnitt des jeweiligen Angebots dar, so dass die Sortimentsbreite und -tiefe im Vergleich zu einem Spezialanbieter unterdurchschnittlich ist.

Zusammenfassend ist aufgrund der Höhe der berechneten Umsatzverlagerungen keine Absiedlung von bestehenden Anbietern in Tambach-Dietharz zu prognostizieren. Durch die Umsatzverlagerung ist lediglich eine Intensivierung des Wettbewerbs zu erwarten. Durch die Leistungsstärke der bestehenden Anbieter, insbesondere des Magnetanbieters Netto, ist nicht von einer Abschmelzung dieses strukturprägenden Lebensmittelanbieters auszugehen. Eine Beeinträchtigung des Nahversorgungssystems in Tambach-Dietharz ist somit auszuschließen. Auf Basis der vorstehenden Einschätzung sowie der Höhe der Umsatzverlagerungen ist eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO nicht zu erwarten.

Aus Kundensicht stellt sich die zukünftige Angebotssituation positiv dar, da neben dem Discountanbieter Netto ein attraktiver und leistungsstarker Vollsortimentsmarkt das Angebot, insbesondere im qualitativen Bereich ergänzt. Somit kann der Supermarkt eine Vollversorgerfunktion übernehmen, da der Markt ca. 12.000 bis 13.000 Artikel führen wird. Aufgrund der geplanten großzügigeren Verkaufs- und Präsentationsbedingungen, welche einem zeitgemäßen Standard entsprechen, kann so auf einem hohen Niveau die verbrauchernahe Versorgung langfristig sichergestellt werden.

In unmittelbarer räumlicher Nähe des Vorhabenstandorts an der Bahnhofstraße bzw. im weiteren Umfeld sind keine prägenden Einzelhandelsbetriebe vorhanden, welche möglicherweise zusammen

³³ Auf Grundlage des nach dem Hinzutreten des Supermarktes zu erwartenden Umsatzes von Netto (2,77 Mio. EUR, vgl. Tab. 11), errechnet sich bei einer Verkaufsfläche von rd. 730 m² eine Raumleistung von 3,79 TEUR/m² Verkaufsfläche. Dieser Wert liegt im Rahmen der bundesdurchschnittlichen Raumleistung von Netto mit rd. 3,97 TEUR/m² (vgl. Retail Real Estate Report, Ausgabe 2012/2013, Hahn Gruppe).

mit dem geplanten Vorhaben eine wesentliche Beeinträchtigung anderer, auch überörtlicher Versorgungslagen bewirken könnten. Da kein weiteres Angebot (bspw. in einem Standortverbund oder Agglomeration) besteht oder geplant ist, ist eine Steigerung der ökonomischen Fernwirkungen auf die umliegenden Orte bspw. durch die Bildung einer Agglomeration ausgeschlossen.

Die vorstehende Einschätzung zu den möglichen städtebaulichen Auswirkungen wird ebenfalls durch die Aussagen einer Expertengruppe³⁴ untermauert, welche sich mit dem Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel beschäftigt hat. In ihrem Abschlussbericht kommt die Kommission zu der Annahme, dass von großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben auch oberhalb der Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² Geschossfläche aufgrund einer Einzelfallprüfung dann keine negativen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und den Verkehr ausgehen können, wenn

- der Non-Food-Anteil weniger als 10 % der Verkaufsfläche beträgt,
- der Standort verbrauchernah und hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens „verträglich“ sowie
- städtebaulich integriert ist.

Im projektbezogenen Fall treffen die vorstehenden Annahmen zu, so dass sich auch aus dieser typisierenden Betrachtungsweise keine negativen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung ableiten lassen.

³⁴ vgl. Bericht der Sachverständigenkommission zum Strukturwandel des Lebensmitteleinzelhandels vom 30. April 2002

5.6.2. Auswirkungen auf Orte außerhalb des Einzugsgebiets

Eine relevante Wirkung des Vorhabens auf benachbarte Orte außerhalb des Einzugsgebietes wäre zu erwarten, wenn durch die Realisierung des Planvorhabens die Angebotsstrukturen in den Nachbarkommunen aufgrund von Wettbewerbswirkungen gravierenden Beeinträchtigungen ausgesetzt wären und somit die Grundversorgung der Wohnbevölkerung oder die Funktion von ggf. vorhandenen zentralen Versorgungsbereichen in diesen Orten gefährdet würde.

Das Einzugsgebiet des geplanten Vorhabens am Standort Bahnhofstraße in Tambach-Dietharz erstreckt sich sowohl heute als auch perspektivisch nur über die Stadt Tambach-Dietharz. Nur ein geringer bzw. vernachlässigbarer Teil des Umsatzes (rd. 0,4 Mio. EUR, vgl. Tab. 8) setzt sich aus Streuumsätzen zusammen, welche vor allem vom Durchgangsverkehr des Standortes und von Touristen bzw. Besuchern der Stadt stammen. Im vorliegenden Fall liegen die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf umliegende Städte bzw. Gemeinden außerhalb des Einzugsgebietes auf Basis der Höhe der prognostizierten Streuumsätze und der Streubreite unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze.

Mögliche Auswirkungen bzw. Umsatzzuflüsse sind auch unter dem Aspekt der Wettbewerbsdichte und des Vorhandenseins von attraktiven regionalen Mitbewerbern (vgl. Karte 4), vor allem von Anbietern in Schmalkalden, Steinbach-Hallenberg, Floh-Seligenthal sowie Georgenthal und Herrenhof zu sehen. In diesen Orten sind attraktive und teilweise vergleichbare Nahversorgungsanbieter vorhanden, welche einen Kaufkraftabfluss aus ihrem Einzugsgebiet nicht zulassen.

Zusammenfassend kann der projektierte Supermarkt an der Bahnhofstraße in Tambach-Dietharz durch

- seine Größe,
- der Ausrichtung auf ein nahversorgungsrelevantes Sortiment,
- das durch topographische Barrieren eingegrenzte Einzugsgebiet,
- der relativ hohen Zeit-/ Wegedistanz zum Erreichen des Standorts Bahnhofstraße und
- der verhältnismäßig geringen Marktdurchdringung eines Supermarktes

keine wesentlichen bzw. überdimensionalen Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Einzugsgebiets zum Planstandort induzieren. Es ist nicht mit negativen städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Versorgungsstrukturen in Städten und Gemeinden im Ferneinzugsgebiet zu rechnen.

6. Landesplanerische Bewertung der geplanten Ansiedlung

Aufgrund der Ausmaße der Planung des Lebensmittel-Supermarktes mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.600 m² ergeben sich möglicherweise landesplanerische Auswirkungen, welche zu berücksichtigen sind. Nach der gültigen Rechtsprechung³⁵ handelt es sich bei dem Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, für welchen die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO geplant ist.

Bei einer Sondergebietsausweisung nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung zu beachten. Dabei sind die Ziele der Raumordnung verbindliche Vorgaben, welche im Rahmen öffentlicher Planungen zu berücksichtigen sind, d.h. diese können nicht abgewogen werden. Die Grundsätze der Raumordnung enthalten Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen.³⁶

Die relevanten Ziele sind im Landesentwicklungsplan Thüringen (2004) und im nachgeordneten Regionalplan Mittelthüringen (2011) verbindlich geregelt und werden im Folgenden systematisch für das Planvorhaben dargelegt.

6.1. Einordnung des Vorhabens in die Vorgaben des LEP Thüringen

Nachfolgend wird das Projektvorhaben mit den relevanten Zielen des Landesentwicklungsplans Thüringen 2004³⁷ abgeglichen.

„Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten ist in Zentralen Orten höherer Stufe zulässig. Hersteller-Direktverkaufszentren als eine Sonderform der großflächigen Einzelhandelseinrichtungen sind nur in städtebaulich integrierter Lage in Oberzentren zulässig.“ (Ziel 3.2.1)

„In Grundzentren sind Einzelhandelsgroßprojekte dann zulässig, wenn sie zur Sicherung der Grundversorgung im Versorgungsbereich erforderlich sind.“ (Ziel 3.2.2)

Die Stadt Tambach-Dietharz ist in der Regionalplanung als Grundzentrum³⁸ ausgewiesen. Demnach ist hier ein großflächiges Einzelhandelsprojekt zulässig, wenn es zur Sicherung der Grundversorgung erforderlich ist.

Der projektierte Supermarkt übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für Tambach-Dietharz, da dieser Markt als sog. Vollsortimenter ein umfassend breites und tiefes Sortiment präsentiert. In Kombination mit dem bereits vorhandenen Discounter kann so ein komplexes Lebensmittelsortiment in Tambach-Dietharz dargestellt werden.

Der bereits auf dem Projektgrundstück ansässige Supermarkt besitzt strukturelle Nachteile und ein unterdurchschnittlich leistungsfähiges Konzept. Mit dem Ersatzneubau kann bei erweiterter Verkaufsfläche langfristig ein attraktives Angebot geschaffen werden, welches die verbrauchernahe Versorgung vor Ort auf einer hohen Qualitätsstufe sicherstellen kann.

³⁵ Einzelhandelsbetriebe sind im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 + 2 BauNVO großflächig, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten (vgl. Urteil BVerwG [4C10.04] vom 24.11.2005).

³⁶ vgl. § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG

³⁷ Der LEP Thüringen wird aktuell fortgeschrieben. Derzeit liegt vorerst ein Entwurf des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 vor. Somit erfolgte die Bewertung in Verbindung mit dem aktuell rechtsverbindlichen LEP 2004.

³⁸ vgl. Regionalplan Mittelthüringen 2011, Punkt 1.2.4, Z 1-1
(Anmerkung: Im Entwurf des LEP Thüringen 2025 (Pkt. 2.2.12) wird Tambach-Dietharz weiterhin als Grundzentrum ausgewiesen.)

„Einzelhandelsgroßprojekte sollen in städtebaulich integrierter Lage und mit einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) errichtet werden.“ (Grundsatz 3.2.3)

Laut LEP Thüringen wird eine städtebaulich integrierte Lage wie folgt definiert:

„Städtebaulich integriert ist ein Standort, wenn er sich räumlich und funktional dem jeweiligen Siedlungsschwerpunkt (Stadtzentrum, Nebenzentrum, Ortszentrum) zuordnet, indem er

- **in zentraler und für Wohnbevölkerung gut erreichbarer Lage (möglichst fußläufig erreichbar) liegt,**
- **über eine gute verkehrliche Anbindung verfügt (Straße, Fuß- ggf. Radweg, ausreichender Parkraum, häufige Bedienung durch den ÖPNV),**
- **sich räumlich in die örtliche Einzelhandelsstruktur integriert (Einbindung in vorhandene Einzelhandelsstruktur, Vorhandensein einer Funktionsbeziehung zwischen Standort und Zentrum),**
- **sich konzeptionell in die örtliche Einzelhandelsstruktur integriert (Integration in ein vorhandenes Einzelhandelskonzept) und**
- **in unmittelbarem Anschluss an vorhandene Bebauung erfolgt.“**

Auf Grundlage der vorstehend durchgeführten Mikrostandortanalyse ist der Projektstandort in Tambach-Dietharz in einer städtebaulich integrierten Lage verortet. Der Planstandort befindet sich im Zusammenhang einer bestehenden Bebauung und liegt in zentraler und für die umliegende Wohnbevölkerung gut erreichbarer Lage. In seinem unmittelbaren Umfeld sind wesentliche Wohnanteile vorhanden, ebenso wie der Standort aus der Ortsmitte von Tambach-Dietharz fußläufig zu erreichen ist.

Direkt vor dem geplanten Lebensmittelmarkt ist eine Haltestelle des Regionalbusverkehrs verortet, so dass der Standort eine ortsübliche ÖPNV-Anbindung besitzt. Zusammenfassend erfüllt so der Standort die Maßgaben des städtebaulichen Integrationsgebots.

„Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll sich an der zentralörtlichen Versorgungsstruktur orientieren. Die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung, die Funktionsfähigkeit der Innenstädte und die Funktionsfähigkeit der Handelsstruktur des Zentralen Ortes sowie benachbarter Zentraler Orte sollen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ (Grundsatz 3.2.4)

Der Einzugsbereich des geplanten Vorhabens (vgl. Karte 5) liegt innerhalb des ausgewiesenen Grundversorgungsbereichs des Grundzentrums Tambach-Dietharz. Somit entspricht das Vorhaben dem im LEP formulierten Kongruenzgebot. Lediglich ein vernachlässigbarer Teil des Konsumentenpotenzials rekrutiert sich aus dem zu Georgenthal zugehörigen Ortsteil Lohmühle. Dies ergibt sich aus der räumlichen Nähe von Lohmühle zum Projektstandort. Aufgrund der nur marginalen Überschreitung des ausgewiesenen Grundversorgungsbereichs ist eine grundlegende Verletzung des Kongruenzgebotes nicht gegeben.

Durch die fast ausschließliche Ausrichtung des Projektvorhabens auf die Versorgung der Einwohner von Tambach-Dietharz wird das zentralörtlich abgestufte Versorgungssystem der Region durch die geplante Ansiedlung nicht beeinträchtigt. Eine Schädigung, insbesondere gleich- oder höherzentraler Orte, ist grundsätzlich ausgeschlossen.

Aus dem über dem Einzugsgebiet hinausgehenden Bereich ist lediglich mit geringfügigen Streuumsätzen zu rechnen, welche durch ihre breite Streuung als vernachlässigbar einzustufen sind. Die Streuumsätze resultieren vor allem aus dem Durchgangsverkehr bzw. von Besuchern der Stadt.

In dem Ansiedlungsort Tambach-Dietharz sind keine ausgewiesenen bzw. keine faktischen zentralen Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB bzw. der BauNVO vorhanden. Somit sind negative städtebauliche Auswirkungen auf solche Bereiche naturgemäß ausgeschlossen.

Auf Grundlage der von dem Projektvorhaben induzierten Umsatzzumlenkungseffekte ist nicht davon auszugehen, dass bestehende Nahversorgungslagen in ihrer Funktionalität beeinträchtigt oder die Nahversorgung gefährdet wird. Diese negativen Effekte sind zu unterstellen, wenn infolge der Ansiedlung des Vorhabens Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren oder die wohnungsnah Versorgung wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können. Grundsätzlich werden jedoch die prognostizierten absatzwirtschaftliche Auswirkungen nicht in städtebaulich negative Auswirkungen umschlagen, so dass das im LEP formulierte Beeinträchtigungsverbot eingehalten wird.

6.2. Einordnung des Vorhabens in die Vorgaben des Regionalplans

Neben den Zielen/Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes wird in Folge die Kompatibilität des Vorhabens mit den relevanten Zielen des nachgeordneten Regionalplans³⁹ geprüft.

Hierbei werden die Aussagen zu dem Thema „Großflächiger Einzelhandel“ unter dem Punkt 2.3 des aktuellen Regionalplans berücksichtigt. Die Maßgabe dieses Punktes entspricht dabei den inhaltlichen Zielen 3.2.1 und 3.2.2 (Zentralitätsgebot) des LEP Thüringen, welche im vorstehenden Kapitel bereits diskutiert wurden.

Demnach besteht eine Kompatibilität des Vorhabens mit den relevanten Zielen des Regionalplans Mittelthüringen. Zusammenfassend ordnet sich das Vorhaben somit neben den Zielen des LEP Thüringen auch in die Maßgaben der Regionalplanung ein.

³⁹ Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen, Regionalplan Mittelthüringen (2011)

7. Fazit

Für die städtebauliche Bewertung des geplanten Vorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche oder Nahversorgungslagen in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden. Diese negativen Effekte wären zu unterstellen, wenn im Realisierungsfall Betriebe, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren wichtig sind, so stark unter Druck gerieten, dass sie sich von dem betroffenen Standort zurückziehen.

Die vorstehenden Untersuchungen zu den Auswirkungen der Erweiterung eines Supermarktes in Tambach-Dietharz haben gezeigt, dass keine negativen Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen in Tambach-Dietharz und in umliegenden Gemeinden im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zu erwarten sind. Gemäß den Berechnungen wird zwar mehr Wettbewerb stattfinden, mit negativen städtebaulichen Auswirkungen ist jedoch nicht zu rechnen.

Nachfolgend werden die wichtigsten Aspekte der vorliegenden Untersuchung zusammengefasst.

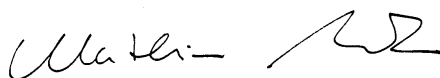
- Der Tegut-Supermarkt in der Bahnhofstraße in Tambach-Dietharz entspricht hinsichtlich seiner Größendimensionierung und seiner Flächenstruktur nicht mehr den aktuellen Erfordernissen an einen modernen Lebensmittelmarkt. Ferner ist die Fläche mit einem unterdurchschnittlich attraktiven bzw. wenig leistungsfähigen Supermarktkonzept belegt. Im Zuge der Neupositionierung des Standortes ist ein Ersatzneubau des Supermarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 1.600 m² geplant.
- Der Projektstandort an der Bahnhofstraße in Tambach-Dietharz ist städtebaulich integriert sowie verbrauchernah und stellt räumliche und funktionale Bezüge zu den umliegenden Wohnbereichen her. Der Standort ist an den ortsüblichen ÖPNV und an das Fußgängernetz angebunden. Aufgrund der städtebaulich integrierten Lage fungiert das Projektvorhaben als Nahversorger. Der Standort kann fußläufig von einem großen Teil der Bevölkerung der umliegenden Wohnbebauung und aus der Ortsmitte erreicht werden.
- Der Einzugsbereich des projektierten Supermarktes umfasst aufgrund der topographischen Gegebenheiten und der räumlichen Distanzwerte lediglich die Stadt Tambach-Dietharz mit rd. 4.200 Personen. Der Einzugsbereich entspricht dem landesplanerisch ausgewiesenen Grundversorgungsbereich von Tambach-Dietharz und überschreitet diesen räumlich nur marginal. Das zentralörtlich abgestufte Versorgungssystem der Region wird durch die Ansiedlung nicht beeinträchtigt werden.
- Durch den Ersatzneubau des Supermarktes bei gleichzeitiger Flächenerweiterung wird sich die Verkaufsflächendichte in Tambach-Dietharz um rd. 28 % von 0,57 auf 0,73 m² Lebensmittelverkaufsfläche pro Einwohner erhöhen. Für eine qualifizierte Grundversorgung von Tambach-Dietharz ist dieser Flächenbesatz u.E. als angemessen zu betrachten. Auf Basis der perspektivisch vorhandenen Lebensmittelflächen und deren polarisierten Ausrichtung der beiden strukturprägenden Anbieter ist eine leistungsfähige und langfristig tragfähige Nahversorgungsstruktur darstellbar.
- Der prospektive Marktanteil des Supermarktes wird in Tambach-Dietharz bei ca. 40 % liegen. Dies stellt eine marktgängige Abschöpfungsquote des Nachfragevolumens dar. Somit bewirkt das Vorhaben eine anteilige, jedoch keine übermäßige oder einseitige Orientierung der Konsumenten zum Planstandort. Durch die nur teilweise lokale Abschöpfungsquote bestehen weiterhin Umsatzchancen für andere Marktteilnehmer. Insbesondere kann so der bestehende Discounter Netto, welcher eine wichtige Nahversorgungsfunktion erfüllt, weiterhin auf ein freies bzw. bindungsfähiges Nachfragevolumen zurückgreifen.

- Der Umsatz des Supermarktes wird sich zum größten Teil aus der partiellen Rückholung von aktuell abfließenden Umsätzen ergeben. Diese Rückholung basiert auf einer legitimen Eigenbindung des Nachfragepotenzials in dem Grundzentrum Tambach-Dietharz. Ein erhöhter Umsatzzufluss aus dem Einzugsgebiet, welcher über dem örtlichen Nachfragevolumen liegt, ist aufgrund der Angebotslage in Tambach-Dietharz und der Erreichbarkeit aus dem regionalen Umfeld ausgeschlossen.
- Die prognostizierten Verdrängungsumsätze erreichen für keinen Anbieter in Tambach-Dietharz eine Höhe, welche auf eine Absiedlung bzw. eine Geschäftsaufgabe schließen lassen. Der maßgeblich betroffene Betrieb ist der Discounter Netto, welcher die vergleichsweise höchsten Umsatzverluste zu verkraften hat. Auf Grundlage der Höhe der Umsatzverluste, der Ausrichtung, Stabilität und Marktstärke des betroffenen Discountanbieters ist keine Abschmelzung dieses für die Nahversorgung wichtigen Betriebes zu erwarten. Perspektivisch kann Netto eine bundesdurchschnittlich gängige Umsatz- bzw. Raumleistung erzielen. Die zu erwartenden Umsatzverluste der kleinteiligen Lebensmittelanbieter werden unterhalb der Spürbarkeitsschwelle bzw. im Rahmen einer gängigen jährlichen Umsatzschwankung liegen, so dass hier keine Absiedlungen zu erwarten sind. Grundsätzlich sind negative städtebauliche Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen nicht zu prognostizieren.
- Ein erhöhter bzw. überdimensionaler Umsatzzufluss aus dem Ferneinzugsgebiet des Standortes kann durch das Vorhaben nicht induziert werden. Dies ist insbesondere mit der regional hohen Wettbewerbsintensität, den topographischen Barrieren und den Fahrzeitradien zum Erreichen des Projektstandortes zu begründen. Somit sind negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche umliegender Städte außerhalb des Einzugsgebietes auszuschließen.
- Das geplante Projekt entspricht allen Zielen und Grundsätzen der thüringischen Landes- und Regionalplanung (LEP Thüringen 2004, Regionalplan Mittelthüringen 2011).

Die vorstehende Auswirkungsanalyse dient als weitere Entscheidungsgrundlage. Für Fragen zu unseren Ausarbeitungen stehen wir ebenso gerne zur Verfügung wie für weitere beratende Unterstützung.

BBE Handelsberatung GmbH

i.V.



Dipl.- oec. Mathias Vlcek

Erfurt, 22. März 2013

i.V.



Dr. Martin Kattner

Anlage 1: Definitionen verschiedener Lebensmittel-Vertriebsformen

Lebensmittel SB-Markt

- „Kleiner Supermarkt“ mit bis zu 400 m² Verkaufsfläche mit einem eingeschränkten Sortiment.
- In kleinen Orten anzutreffen, in denen aus betriebswirtschaftlichen Gründen kein Supermarkt oder Discounter rentabel ist.
- Beispiele: Edeka-Nachbarschaftsläden (nah & gut), Rewe (Nahkauf), Um´s Eck.

Convenience- oder Nachbarschaftsläden

- Kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 100 bis 400 m².
- Eng begrenztes Sortiment an Waren des täglichen Bedarfs zu einem eher hohen Preisniveau.
- Häufig gekennzeichnet durch ergänzende Dienstleistungen (bspw. Lotto, Toto, Reinigung, Postservice, Geldautomaten).
- Lage i.d.R. an einem wohnungsnahen oder frequenzintensiven Standort.
- Öffnungszeiten bis zu 24 Stunden üblich.

Lebensmittel-Discountmarkt

- Meist Betriebsgrößen zwischen ca. 400 und 1.200 m² Verkaufsfläche.
- Ausgewähltes, spezialisiertes, schnelldrehendes Sortiment mit relativ niedriger Artikelzahl, ca. 800 Artikel bei Hard-Discountern (bspw. Aldi), ca. 1.700 Artikel bei Soft- bzw. Markendiscountern (bspw. Lidl) und bis zu 3.000 Artikeln bei Supermarkt-Discounter-Hybriden (bspw. Netto).
- Non-Food-Umsatzanteil ca. 10 - 13 % (Non-Food I + II).
- Schwerpunkt ist ein Trockensortiment (ergänzt um Getränke), seit geraumer Zeit kontinuierlicher Ausbau des Frischesortiments (Obst, Gemüse, Fleisch, teilweise auch Backwaren).
- Ohne Bedienungsabteilungen (Ausnahme: einige Netto-Filialen) und weiteren Dienstleistungen, preisaggressiv, werbeintensiv.
- Beispiele: Aldi, Lidl, Penny, Norma, Netto, Diska, NP-Discount.

Supermarkt

- ca. 400 bis 1.500 m², neue Konzepte auch bis zu 3.000 m² Verkaufsfläche.
- Lebensmittelvollsortiment inkl. Frischfleisch, ab 800 m² Verkaufsfläche bereits ebenfalls Non-Food-Anteil.
- Non-Food-Umsatzanteil ca. 5 - 10 % (Non-Food I + II).
- Standorte in verkehrsgünstigen Lagen mit Wohngebietsorientierung.
- Als „City-Supermarkt“ in gut frequentierten und verdichteten Stadtteillagen von Großstädten auf Flächen von 400 - 800 m².
- Hohe Kompetenz im Frische-Bereich.
- Beispiele: Tengelmann, Tegut, Rewe, Edeka, Kaiser´s.

Verbrauchermarkt

- Verkaufsfläche über 1.500 bis 5.000 m².
- Breites und tiefes Lebensmittelvollsortiment, mit zunehmender Fläche stark ansteigender Flächenanteil an Non-Food-Abteilungen (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz- und mittelfristigen Bedarfs), Non-Food-Umsatzanteil ca. 20 - 40 %, Non-Food-Flächenanteil ca. 30 - 60 %.
- Autokundenorientierter Standort.
- Ab ca. 5.000 m² Übergang zum Betriebstyp SB-Warenhaus.
- Beispiele: E-Center/Herkules, Handelshof, Kaufland, REWE-Center, Famila.

SB-Warenhaus

- Verkaufsfläche über 5.000 m².
- Neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung (Umsatzanteil i.d.R. über 50 %) umfangreiche Non-Food-Abteilungen, Non-Food-Umsatzanteil ca. 35 - 50 %, Non-Food-Flächenanteil ca. 50 - 60 %.
- Ganz oder überwiegend in Selbstbedienung ohne kostenintensiven Kundendienst.
- Hohe Werbeaktivität, Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik.
- Autokundenorientierter, häufig peripherer Standort.
- Häufig als Mittelpunkt einer größeren Fachmarkttagglomeration.
- Beispiele: Globus, Toom, Marktkauf, Real.

Anlage 2: Differenzierung Non-Food-Sortimente

Non-Food I
Wasch-, Putz-, und Reinigungsmittel, Schuh-, Kleiderpflege, Hygieneartikel, Hygienepapiere, Säuglingspflege, Watte, Verbandstoffe, Haar-, Haut-, Mund und Körperpflege, Sonnen- und Insektenschutz, Kosmetika, Fußpflegemittel, Tiernahrung/Tierpflegeartikel.
Non-Food II
Textilien, Heimtextilien, Kurzwaren, Schuhe, Lederwaren, Koffer, Schirme, Haushaltswaren, Bilderrahmen, Galanteriewaren, Camping-, Garten und Sportartikel, Unterhaltungselektronik, Elektrogeräte und -artikel, Elektrogroßgeräte, Schmuck, Foto, Uhren, Brillen, Spielwaren, Papier-, Büro- und Schreibwaren, Bücher, Zeitungen, Zeitschriften, EDV, Kommunikation, Do-it-Yourself-Artikel (Baumarktartikel), Eisenkurzwaren, Farben, Lacke, Autozubehör, Fahrradzubehör, Blumen, Pflanzen, Samen, Düngemittel, Insektizide, Sonstiges wie Möbel und Sanitärbedarf

Quelle: EHI Retail Institute Köln 2006