

# **BEGRÜNDUNG**

## **Bebauungsplan „Sondergebiet an der A 71“**

Stadt Zella-Mehlis

### **SATZUNGSPLAN**



# **BEGRÜNDUNG**

## **Bebauungsplan „Sondergebiet an der A 71“**

Stadt Zella-Mehlis

*Auftraggeber:*

**Stadt Zella-Mehlis**

Rathausstraße 4  
98544 Zella-Mehlis

*Auftragnehmer:*

**Planungsbüro Kehrer & Horn GbR**

*Freie Architekten für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung*

Platz der Deutschen Einheit 4

98527 Suhl

☎ 03681 / 35272-0

📠 03681 / 35272-34

[www.kehrer-horn.de](http://www.kehrer-horn.de)

*Bearbeiter:*

Dipl.-Ing. Arch. J.-U. Kehrer

Dipl.-Ing. (FH) N. Kehrer

Dipl.-Ing. S. Posern

# Inhaltsverzeichnis

Seite

<b>0. Gesetzliche Grundlagen</b> .....	<b>4</b>
<b>1. Veranlassung und Ziele</b> .....	<b>5</b>
<b>2. Geltungsbereich</b> .....	<b>5</b>
<b>3. Vorgaben übergeordneter Planungen</b> .....	<b>6</b>
3.1    Raumordnung, Regionalplanung	
3.2    Flächennutzungsplan	
<b>4. Rahmenbedingungen</b> .....	<b>11</b>
4.1    Geografische Lage und Topografie	
4.2    Naturräumliche Verhältnisse	
4.3    Schutzgebiete	
4.4    Denkmalschutz	
4.5    Vorhandene Bebauung / Nutzung	
4.6    Verkehr	
4.7    Nutzungsbeschränkungen	
4.8    Altlasten	
4.9    Immissionen, Emissionen	
4.10   Grund und Boden	
4.11   Geologie / Rohstoffgeologie / Grundwasserschutz / Baugrundbewertung / Geotopschutz	
<b>5. Planinhalt</b> .....	<b>14</b>
5.1    Städtebauliches Grundkonzept	
5.2    Städtebauliche Beurteilung der Planung	
5.3    Art und Maß der baulichen Nutzung	
5.4    Bauweise	
5.5    Baugrenzen / überbaubare Grundstücksflächen	
5.6    Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Baugestaltung	
5.7    Verkehrstechnische Erschließung	
5.8    Technische Infrastruktur	
5.9    Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / Baulasten	
5.10   Übernahme	
5.11   Klimaschutzklausel	
5.12   Grünordnung	

## Anlage

- Flächenkennwerte

- „Auswirkungsanalyse für die geplante Umstrukturierung des A71-Centers“ der BBE Handelsberatung GmbH vom 28.04.2014 und „Stellungnahme zur Auswirkungsanalyse für die geplante Umstrukturierung des A71-Centers“ vom 19.09.2014

-wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 17 ThürWG zur gedrosselten Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser

## 0. Gesetzliche Grundlagen

1. **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22.12.2008 (BGBl. I S.2986), in der jeweils gültigen Fassung.
2. **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414), in der jeweils gültigen Fassung.
3. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), in der jeweils gültigen Fassung.
4. **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), in der jeweils gültigen Fassung.
5. **Thüringer Bauordnung (ThürBO)** vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49), in der jeweils gültigen Fassung.
6. **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der jeweils gültigen Fassung.
7. **Thüringer Wassergesetz (ThürWG)** vom 18.08.2009 (GVBl. 2009 S. 648), in der jeweils gültigen Fassung.
8. **Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG)** vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), in der jeweils gültigen Fassung.
9. **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der jeweils gültigen Fassung.
10. **Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG)** vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), in der jeweils gültigen Fassung.
11. **Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)** vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), in der jeweils gültigen Fassung.
12. **Regionalplan (RP) Südwestthüringen** Bekanntmachung vom 09.05.2011 (Nr. 19/2011 Thüringer Staatsanzeiger) und 1. Änderung am 31.01.2012 (Nr. 31/2012 Thüringer Staatsanzeiger)
13. **Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm (LEntwPrgV TH)** vom 15.05.2014 (GVBl. 2014 S. 205)
14. **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.6.2007 (BGBl. I S. 1206), in der jeweils gültigen Fassung.

## 1. Veranlassung und Ziele

Das Einkaufszentrum (A 71-Center) besteht seit Mitte der 90er Jahre und hat eine wichtige Versorgungsfunktion sowohl für Zella-Mehlis als auch für Suhl sowie für das Umland. Das nun knapp zwanzig Jahre alte Einkaufszentrum bedarf in baulicher Hinsicht, aber auch bezüglich der angebotenen Sortimente und der Aufteilung der Ladeneinheiten einer grundlegenden Modernisierung, um für die Kunden attraktiv und dauerhaft wettbewerbsfähig zu bleiben.

Der Betreiber des A 71-Centers plant deshalb eine Neugestaltung, die von der Stadt Zella-Mehlis grundsätzlich unterstützt wird. Die Stadt Zella-Mehlis strebt mit diesem Bebauungsplan an, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die notwendige Neuausrichtung zu schaffen, soweit dies u.a. mit den Planungsabsichten der Stadt und den rechtlichen Rahmenbedingungen vereinbar ist.

Ein weiterer Planungsanlass besteht insoweit, als im Rahmen des Rechtsstreits wegen des Elektronikfachmarkts an der Wirksamkeit sämtlicher Bebauungspläne, die für das A-71 Center Geltung haben / hatten, insbesondere durch die Stadt Suhl Zweifel geäußert worden sind. Das Thüringer Oberverwaltungsgericht hat diese nicht näher geprüft, sondern ist davon ausgegangen, dass der Elektronikfachmarkt nach allen denkbaren planungsrechtlichen Grundlagen zulässig sei. Gleichwohl dient der aufzustellende Bebauungsplan auch zur Behebung eventueller Mängel der bestehenden Bebauungspläne. Auch vor diesem Hintergrund ist es gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, einen neuen Bebauungsplan aufzustellen.

Das A 71-Center beruht planungsrechtlich auf einem Vorhaben- und Erschließungsplan aus dem Jahr 1992. Dieser ist durch den Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet B II“ aus dem Jahre 1998“ ersetzt worden. Eine nochmalige Überplanung des Areals ist im Jahr 2011 (Bebauungsplan „Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet an der A71“) erfolgt.

Der nun aufzustellende B-Plan betrifft ausschließlich den Bereich des jetzt schon bestehenden Einkaufszentrums, einschließlich der Stellplätze und der privaten Verkehrsflächen. Der neue Bebauungsplan „Sondergebiet an der A71“ überlagert somit teilweise den Bebauungsplan „Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet an der A71“ (ohne dass dieser aufgehoben wird) und tritt damit für den Bereich des Sondergebiets an die Stelle des alten Bebauungsplans. Für das Einkaufszentrum werden damit die Festsetzungen des neuen Bebauungsplans maßgeblich, während für das sonstige Gewerbe- und Industriegebiet die Festsetzungen des Bebauungsplans aus dem Jahr 2011 weiterhin Geltung haben.

## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich (Abbildung 1) hat eine Größe von ca. 4,60 ha. Er liegt in der Gemarkung Zella-Mehlis und beinhaltet die Flurstücke 4950/16, 4950/17, 4950/18, 4950/34, 4950/66, 4950/67, 4950/68, 4950/72 (Straße), 5046/17, 5046/18, 5046/37 und 5046/52\*.

\*teilweise

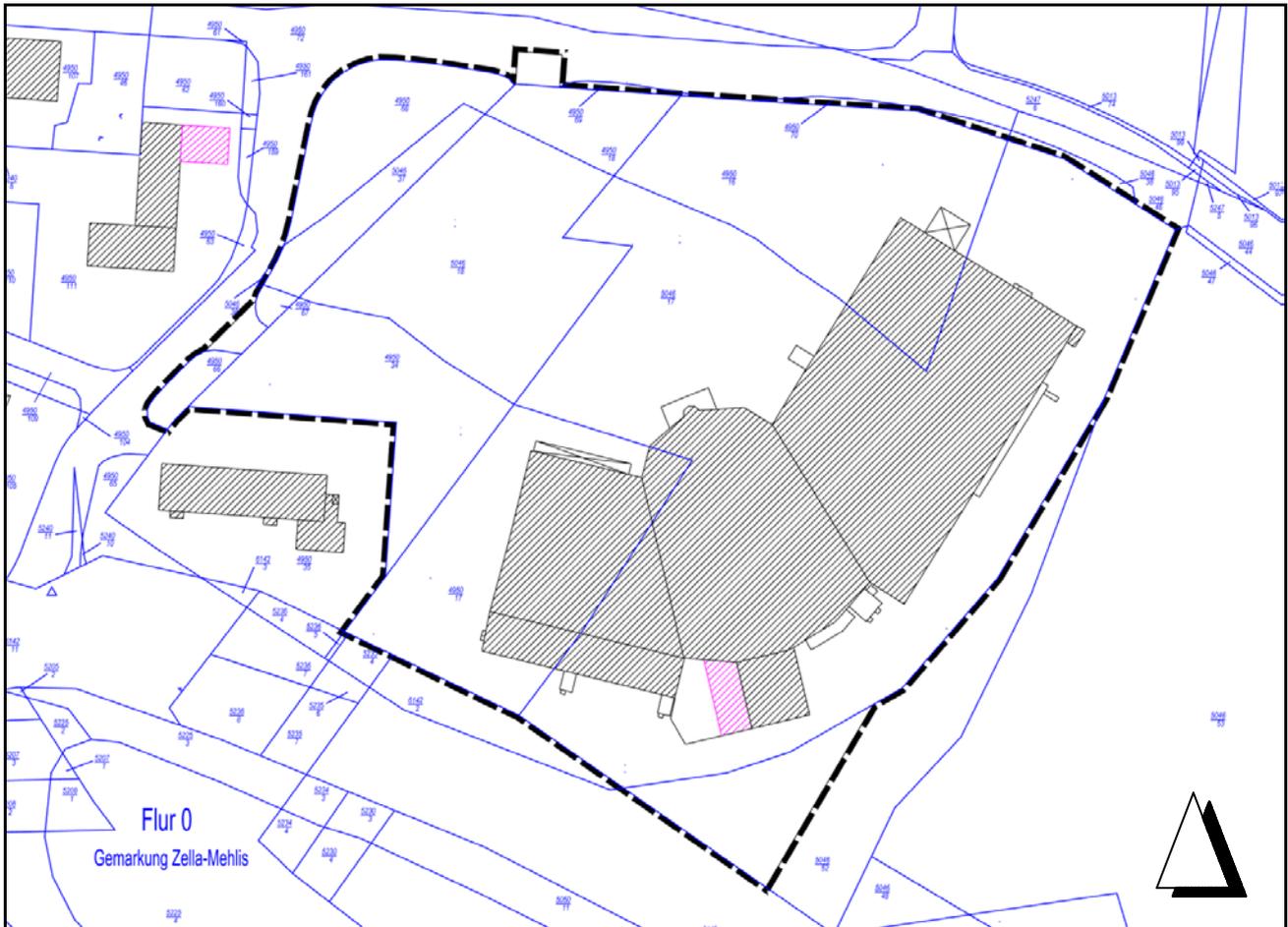


Abbildung 1: Übersicht Geltungsbereich - Quelle TLVermGeo ©

### 3. Vorgaben übergeordneter Planungen

#### 3.1 Raumordnung, Regionalplanung

Im Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) sind die Städte Suhl und Zella-Mehlis als gemeinsames Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums bestimmt.

Für die Erarbeitung dieses Bebauungsplans sind folgende Ziele / Grundsätze des Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) gem. § 1 Abs. 4 BauGB zwingend zu beachten bzw. im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen:

- Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten ist nur in Zentralen Orten höherer Stufe zulässig (Konzentrationsgebot; Ziel 2.6.1). ...
- Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten soll sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen (Kongruenzgebot; Grundsatz 2.6.2). Als räumlicher Maßstab gelten insbesondere die mittelzentralen Funktionsräume.
- Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Orte sollen durch eine Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot; Grundsatz 2.6.3).
- Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend zentrenrelevantem Sortiment sollen in städtebaulich integrierter Lage und mit einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den ÖPNV erfolgen (Integrationsgebot; Grundsatz 2.6.4).

Gegen das Ziel 2.6.1 erfolgt kein Verstoß, da die Stadt Zella-Mehlis zusammen mit der Stadt Suhl als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums im LEP 2025 enthalten ist.

Die Vorgaben des Grundsatzes 2.6.2 können ebenfalls erfüllt werden. Wie in der „Auswirkungsanalyse für die geplante Umstrukturierung des A 71-Centers“ der BBE Handelsberatung GmbH vom 28.04.2014 (im folgenden Auswirkungsanalyse) und der Ergänzung vom 19.09.2014 dargelegt, umfasst das Einzugsgebiet des Vorhabens die Kommunen Zella-Mehlis (Zone I), Suhl (Zone II), Benshausen, Bermbach, Viernau, Schwarza, St. Kilian, Steinbach-Hallenberg, Oberhof, Gehlberg und Schmiedefeld (Zone III) [Auswirkungsanalyse S. 20 f.]. Das prognostizierte Einzugsgebiet stimmt also im Wesentlichen mit dem landesplanerisch zugewiesenen mittelzentralen Funktionsraum überein. Ausweislich der Auswirkungsanalyse ist auch mit einer Ausweitung des Einzugsgebiets, insbesondere auf Grund des Vorhandenseins von attraktiven regionalen Mittelzentren (Meiningen, Schmalkalden, Ilmenau) und der limitierenden Wirkung der topographischen Barrieren, nicht zu rechnen. Damit werden die Vorgaben des Kongruenzgebotes erfüllt.

Gegen das Beeinträchtigungsgebot wird i.d.R. verstoßen, wenn durch die Planung der zentralörtliche Versorgungskern, andere zentrale Orte oder die Versorgungsstruktur im Einzugsgebiet beeinträchtigt werden.

Von der Planung ist keine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung, bzw. der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche der Ansiedlungsgemeinde, bzw. der Gemeinden im Einzugsgebiet des umstrukturierten A71 Centers zu erwarten. Die dargestellten wettbewerblichen Effekte werden nicht in städtebaulich negative Auswirkungen umschlagen, aus welchen die Abschmelzung von Magnetanbietern oder sonstigen strukturprägenden Anbietern in zentralen Versorgungsbereichen zu erwarten ist (siehe Auswirkungsanalyse, S. 61 und Ergänzung, S. 12 ff.).

In der Auswirkungsanalyse und der Ergänzung konnte ferner belegt werden, dass sowohl die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich, als auch die Funktionsfähigkeit anderer Orte (besonders die zentralen Versorgungsbereiche i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO) nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Das Beeinträchtigungsverbot (Grundsatz 2.6.3) kann dementsprechend auch nach der Überarbeitung des Konzeptes eingehalten werden.

Zum Integrationsgebot (Grundsatz 2.6.4) erfolgen in der „Ergänzenden Stellungnahme zur Auswirkungsanalyse für das A71-Center“ der BBE Handelsberatung GmbH folgende Aussagen: „Die Mikrostandortanalyse des ursprünglichen Gutachtens (vgl. S. 14 ff.) stellte die städtebauliche nicht-integrierte Lage des Standortes dar. Der landesplanerische Grundsatz des Integrationsgebotes kann daher nicht erfüllt werden. Jedoch gilt es in der raumordnerischen Prüfung zu berücksichtigen, dass dem Angebotsstandort Industriestraße (d.h. dem A 71-Center im Speziellen) eine Ergänzungsfunktion zum innerstädtischen Einzelhandel zukommt. Dies wird im Fortschreibungsentwurf des Einzelhandelskonzeptes Zella-Mehlis entsprechend gewürdigt. Dieses Ziel begründet sich mit der aktuellen Angebots- und Verkaufsflächenstruktur in Zella-Mehlis und Suhl, in Verbindung mit den fehlenden Möglichkeiten großflächige Einzelhandelsbetriebe in städtebaulich integrierter Lage zu realisieren. Es sollen im Zuge der Umstrukturierung des A 71-Centers bewusst die Fachmärkte realisiert werden, die aufgrund der marktüblichen Mindestbetriebsgröße nicht in den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen des gemeinsamen Mittelzentrums Zella-Mehlis/Suhl verortet werden können. Dies betrifft in erster Linie Textilfachmärkte mit einer marktüblichen Verkaufsfläche zwischen 400 und 800 m<sup>2</sup>, die - abgesehen von wenigen Ausnahmen (z.B. Kik oder Takko in dezentralen Standortlagen) - im Untersuchungsgebiet nicht ansässig sind. Wesentliches Merkmal eines zentralen Versorgungsbereiches ist die, der Versorgungsfunktion u. A. mit höherwertigen Angeboten des Einzelhandels, Dienstleistungen und öffentlicher Einrichtungen. Im Gegensatz zu klassischen Fachmarktstandorten zeichnen sich Innenstädte bzw. zentrale Versorgungsbereiche im Allgemeinen durch die ansässigen Betriebe aus, die einen tendenziell höheren Spezialisierungsgrad sowie ein im Vergleich mit Fachmärkten höheres Preis- und Qualitätsniveau aufweisen. Dies trifft für die Innenstadt von Suhl zu.

Es ist zudem nochmals zu betonen, dass die angestrebten Fachmärkte dem Preiseinstiegssegment zugerechnet werden können. Darüber hinaus soll durch das Vorhaben kein neuer Standort „auf der grünen Wiese“ errichtet werden, sondern bestehende Einzelhandelsstrukturen revitalisiert werden. Bereits heute nimmt das A 71-Center durch seine nahezu mittige Lage im gemeinsamen Mittelzentrum Zella-Mehlis/Suhl, sowie im zugehörigen landesplanerischen mittelzentralen Funktionsraum, eine wichtige Versorgungsfunktion wahr. Zum Erhebungszeitpunkt umfasst dies insbesondere die Sortimente Lebensmittel, Baumarkt- und Elektroartikel. Durch die bisher erfolgte konzeptionelle Neuausrichtung verschob sich die Versorgungsfunktion von Baumarktsortimenten hin zum Möbelsegment. Trotz der städtebaulich nicht-integrierten Lage sichert in der Gesamtbetrachtung der Angebotsstandort an der Industriestraße derzeit wie auch perspektivisch die mittelzentrale Einzelhandelsfunktion von Zella-Mehlis.“.

Die zusätzlich im Regionalplan enthaltene Ausführung, dass durch planerisches Handeln die Expansion des großflächigen Einzelhandels an verkehrsorientierten Standorten in Stadtrandlage so zu steuern ist, dass die Funktionsfähigkeit der Stadtstrukturen, besonders der Innenstädte und die räumliche Versorgungssituation nicht gefährdet werden, muss im Hinblick auf bestehende Standorte relativiert werden. Es geht nicht um die Frage, ob man heute an dem in Frage stehenden Standort ein neues Einkaufszentrum in der jetzt vorhandenen Größenordnung errichten würde, sondern darum, wie man mit dem vorhandenen Center umgeht.

In diesem Zusammenhang müssen weiterhin die Ziele der Stadt Zella-Mehlis gesehen werden, für die bzw. für deren Bürger das A71-Center eine wesentliche Versorgungsfunktion hat. Es sollen daher die Versorgung der eigenen Bevölkerung sichergestellt und Leerstände im Einkaufszentrum verhindert werden, die in weiterer Folge einen „Trading-Down“ Effekt hervorrufen könnten und vor allem eine Image-Schädigung für das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet zur Folge haben könnten. Ebenso müssen die Belange der Eigentümer bzw. Betreiber und Mieter des A 71-Centers berücksichtigt werden. Diesen muss die Möglichkeit gegeben werden, das Center neu aufzustellen, um im Wettbewerb bestehen zu können. Es ist von Seiten des Betreibers nachvollziehbar dargelegt worden, dass ein Einkaufszentrum und insbesondere ein Center im ländlichen Bereich mit starken und über eine Autobahn gut zu erreichenden Konkurrenzstandorten nur dann rentabel betrieben werden kann, wenn es insgesamt einen attraktiven Sortiments-Mix anbieten kann. Dies gilt nicht für den Zuspruch der Kunden, sondern zunächst und gerade für die Mieter, die eine positive Entscheidung sehr wesentlich auch von den anderen Mietern abhängig machen. Daraus ergeben sich, wenn man ein bestehendes Center erhalten will, in einem gewissen Umfang Zwangspunkte, die insbesondere bei der Festsetzung der zulässigen Sortimente sowie der jeweiligen Verkaufsflächen zu berücksichtigen sind.

Ferner muss gesehen werden, dass Zella-Mehlis eine Sonderrolle spielt, weil Zella-Mehlis mit ca. 11.000 Einwohnern, aufgrund des Fehlens eines Oberzentrums in der Planungsregion Südwestthüringen die Aufgabe hat, zusammen mit Suhl die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen und teilweise auch des spezialisierten höheren Bedarfs sicher zu stellen. Damit soll eine Kommune, die isoliert betrachtet nur die Funktion eines Grundzentrums hat, die gleichen Funktionen wie ein Oberzentrum (also z.B. Erfurt) übernehmen.

Nimmt man die Ausweisung als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums ernst, und sieht man die Funktion von Zella-Mehlis nicht nur in einer raumordnerischen „Steigbügelhalterfunktion“ für die Stadt Suhl, hat auch Zella-Mehlis im Bereich Einzelhandel vor allem für das Umland eine Versorgungsfunktion bzw. Versorgungspflicht und darf/muss entsprechende Einzelhandelseinrichtungen vorhalten. Dies ist in den Ortskernen von Zella und Mehliis, bzw. an integrierten Standorten in Zella-Mehlis, schon rein räumlich nicht möglich, da entsprechende Flächen nicht vorhanden bzw. nicht ohne weiteres verfügbar sind.

Ferner muss und darf Zella-Mehlis Einzelhandelseinrichtungen vorhalten, die zwangsläufig über den eigenen Einzugsbereich hinausgehen und daher potentiell Auswirkungen, insbesondere auf Suhl haben können. Dies ergibt sich letztlich aus der Natur der Ausweisung als gemeinsames Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums.

Aufgrund der Besonderheiten des Einzelfalls (insbesondere der Ausweisung einer relativ kleinen Kommune als faktisches Oberzentrum im Hinblick auf den Einzelhandel sowie der Bestandssituation) kann der Grundsatz 2.6.4 des LEP 2025 nur zum Teil im Rahmen der Abwägung umgesetzt werden. In der vorliegenden Auswirkungsanalyse werden dazu folgende Aussagen gemacht:

„Der Planstandort ist für einen Großteil der Bevölkerung nicht fußläufig erreichbar und integriert sich ebenfalls nicht in die vorhandene örtliche Einzelhandelsstruktur, da keine Funktionsbeziehungen zu einem der beiden zentralen Versorgungsbereiche oder Stadtzentren existieren. Der Standort ist jedoch verkehrlich gut angebunden, mit dem ÖPNV erreichbar und verfügt über ausreichenden Parkraum.

Zu bedenken ist jedoch, dass die Planung keine Neuansiedlung „auf der grünen Wiese“ darstellt. Vielmehr handelt es sich mit dem A71-Center um einen in der regionalen Angebotsstruktur fest etablierten Einzelhandelsstandort mit wichtiger Versorgungsfunktion für die Stadt Zella-Mehlis in der landesplanerischen Funktion des Mittelzentrums mit Teilfunktion eines Oberzentrums. Das A71-Center kann somit als konstituierender Standort für die mittelzentrale Funktion im Bereich der Versorgung mit Einzelhandelsgütern betrachtet werden. Insbesondere kommt dem Standort aber gerade für die Stadt Zella-Mehlis eine herausragende Versorgungsfunktion zu, zumal in den Ortskernen keine Entwicklungsperspektiven bestehen.

Auch gilt es die städtebauliche / siedlungsstrukturelle Besonderheit (vgl. Mikrostandortanalyse) der Ansiedlungsgemeinde zu berücksichtigen. Mit Blick auf die besonderen topografischen Bedingungen ist auch darauf hinzuweisen, dass der Standort geografisch zentral im gemeinsamen Mittelzentrum liegt und sowohl für die Bevölkerung aus Zella-Mehlis als auch Suhl gleichermaßen gut erreichbar ist.“

Die mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele erfolgen somit in Übereinstimmung mit dem Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025). Soweit die im Grundsatz 2.6.4 genannten Kriterien (Integrationsgebot) nur bedingt erfüllt werden, bewegt sich dies im zulässigen Gestaltungsspielraum der Stadt Zella-Mehlis und begründet sich aus den hier maßgeblichen Besonderheiten.

Des Weiteren ist zu prüfen, ob die Planung in Übereinstimmung mit dem Regionalplan Südwestthüringen ist. Dabei ist der Grundsatz 1-9 relevant.

„Das Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums Suhl / Zella-Mehlis soll als Wirtschafts- und Versorgungszentrum für den südlichen Teil der Planungsregion weiterentwickelt und seine oberzentralen Teilfunktionen gestärkt werden. Dazu sollen

-die Kernstädte in ihrer Funktion als attraktive Versorgungs- und Dienstleistungsschwerpunkte entwickelt werden,

-in Ausgestaltung der Funktionsteiligkeit als höherstufiger Zentraler Ort die Voraussetzungen zur Entwicklung von Industrie und Gewerbe, zentralen Versorgungsbereichen für den großflächigen Einzelhandel, Tourismus, Freizeit und Sport auf der Grundlage abgestimmter Konzepte gewährleistet werden,

-infrastrukturelle Rahmenbedingungen für die Entwicklung von wirtschaftsnaher Forschung und Technologietransfer geschaffen werden,

-mittels einer im regionalen Interesse liegenden interkommunalen Zusammenarbeit mit den Städten Meiningen und Schmalkalden auch deren oberzentrale Teilfunktionen in ihrer räumlichen Versorgungswirksamkeit als komplementäre Elemente gesichert und weiterentwickelt werden.“

Die vorliegende Auswirkungsanalyse macht dazu folgende Aussagen:

„Durch die angestrebte Neuausrichtung des Sortimentsmix wird die langfristige Sicherung der Attraktivität des A71-Centers verfolgt. Dieses stellt flächen- wie auch umsatzseitig den wesentlichen Versorgungsschwerpunkt in der Kernstadt Zella-Mehlis dar (vgl. Mikrostandortanalyse). Zudem befindet sich das A71 Center geographisch im Mittelpunkt des gemeinsamen Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrums, das die Städte Suhl und Zella-Mehlis bilden. So wird durch die Planung die Ansiedlungsgemeinde als auch das gemeinsame Mittelzentrum Suhl / Zella-Mehlis als Wirtschafts- und Versorgungszentrum weiterentwickelt und gestärkt. Auch erfolgt dabei eine zielgerichtete Steuerung des großflächigen Einzelhandels, der dabei gleichzeitig auf den etablierten Einzelhandelsstandort Industriestraße konzentriert wird.

Das A71-Center stellt schon zum jetzigen Zeitpunkt einen wesentlichen Angebotsstandort für den großflächigen Einzelhandel mit entsprechender lokaler bzw. regionaler Versorgungsfunktion in der Stadt Zella-Mehlis dar.

Insofern trägt das A71 Center als Bestand, aber auch die angestrebte Neupositionierung dazu bei, die Funktionsteiligkeit und die Versorgungsfunktion des gemeinsamen Mittelzentrums zu wahren und zu entwickeln. Angesichts der prägenden Topographie welche die Siedlungsstrukturen des Mittelzentrums kennzeichnen ist zu betonen, dass die Planung einen bestehenden Einzelhandelsstandort betrifft. So werden die im Regionalplan thematisierten eingeschränkten räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten zur Standortsicherung für Industrie und Gewerbe nicht zusätzlich beschränkt, indem ein neuer Standort großflächigen Einzelhandels geschaffen wird.“

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet an der A71“ erfolgt somit unter Berücksichtigung des Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) sowie unter Berücksichtigung der Aussagen des Regionalplans Südwestthüringen.

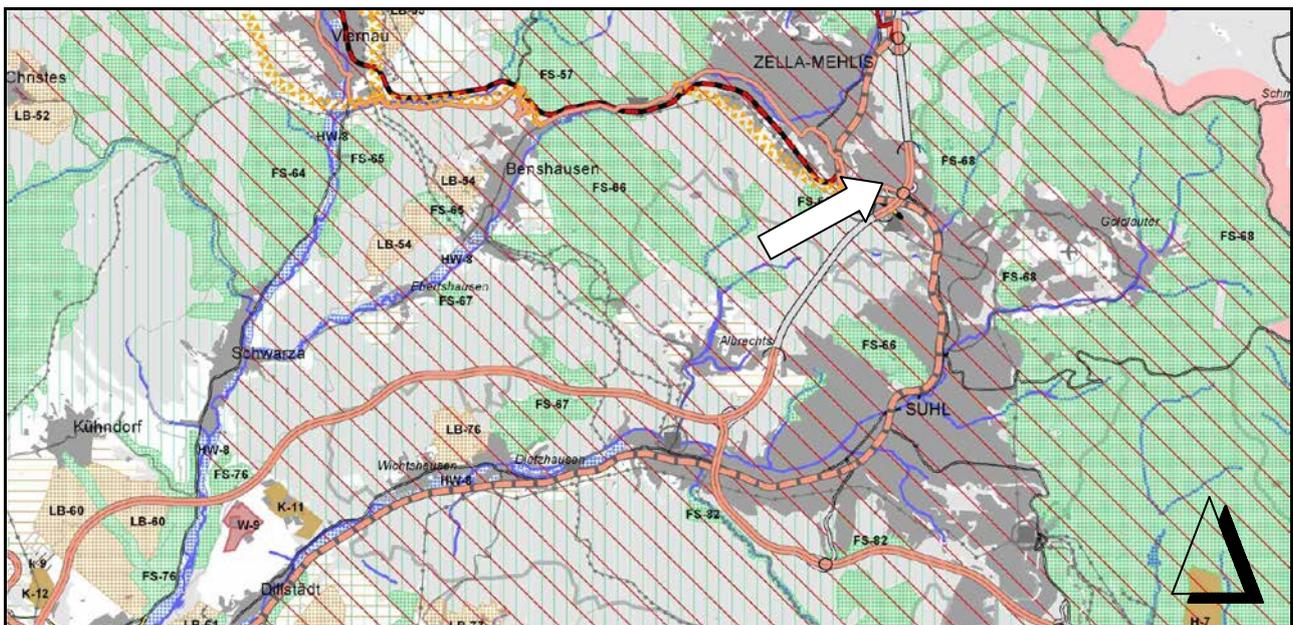


Abbildung 2: Regionalplan Südwestthüringen (Auszug)

### 3.2 Flächennutzungsplan

Für die Stadt Zella-Mehlis liegt ein genehmigter Flächennutzungsplan vor. In diesem ist der Bereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet an der A71“ bereits berücksichtigt (Abbildung 3). Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Bereich des SO EKZ 2 ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Fläche ausgewiesen. Dies geschah jedoch von Anfang an mit der Zielstellung, dort im Zusammenhang mit dem A71-Center im Bereich der Stellplätze eine Tankstelle sowie eine gastronomische Einrichtung errichten zu können. Da sich an dieser Zielstellung nichts geändert hat, ist auch das SO EKZ 2 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

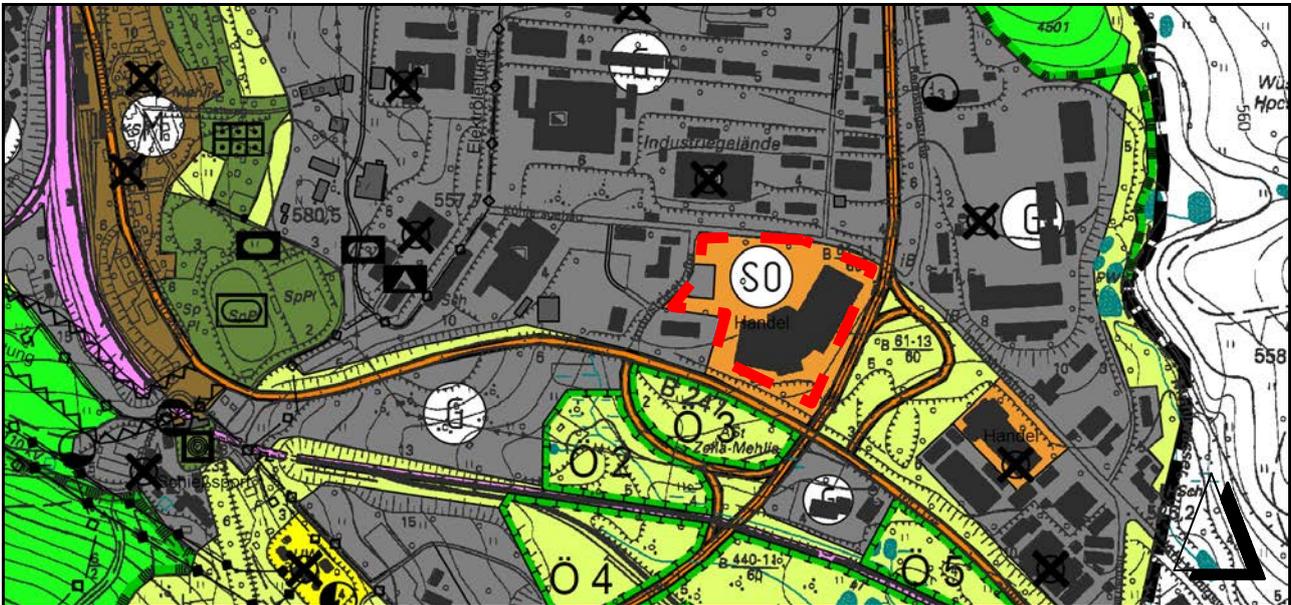


Abbildung 3: Auszug Flächennutzungsplan Zella-Mehlis (Plangebiet rot gestrichelt)

## 4. Rahmenbedingungen

### 4.1 Geografische Lage und Topografie

Das Plangebiet befindet sich zwischen den Ortslagen der Stadt Zella-Mehlis und der Stadt Suhl innerhalb des Industrie- und Gewerbegebiet Zella-Mehlis "Ost".

Es wird von der Bundesautobahn 71, der Bundesstraße 62 und der Gemeindestraße „Industriestraße“ eingerahmt. Es liegt in einer Höhe von ca. 537 - 546 m ü. NHN. Das Plangebiet fällt von Nordwest nach Südost leicht ab.

### 4.2 Naturräumliche Verhältnisse

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines stark frequentierten und bereits seit vielen Jahren bestehenden Gewerbe- und Industriestandortes.

Es ist voll versiegelt und besteht aus dem Gebäude des Einkaufszentrums (A71-Center), großflächigen Parkmöglichkeiten und den notwendigen Erschließungsstraßen. An Grünflächen existieren lediglich Baumreihen, die die „Industriestraße“ von den Stellplätzen abgrenzen, einzeln stehende Bäume entlang der Parkplätze / Fahrspuren sowie ein kleiner Grünbereich mit Baumbestand südöstlich des Einkaufszentrums.

### 4.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark „Thüringer Wald“. Die Regelungen des Naturparks „Thüringer Wald“ sind diesbezüglich jedoch nicht einschlägig. Weitere Schutzgebiete sind von dieser Maßnahme nicht betroffen.

#### **4.4 Denkmalschutz**

Es befinden sich keine Denkmale im Geltungsbereich. Im Plangebiet sind bisher auch keine Bodendenkmale / Bodenfunde entsprechend dem "Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen" bekannt.

#### Hinweis:

Bei Erdarbeiten ist mit dem Auftreten archäologischer Funde (bewegliche Bodendenkmale wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdfärbungen u. ä.) zu rechnen. Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 14.04.2004 unterliegen Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar, Tel.: 03643/818310. Die Mitarbeiter der bauausführenden Firmen sind auf Ihre Meldepflicht hinzuweisen.

#### **4.5 Vorhandene Bebauung / Nutzung**

Das gesamte Plangebiet ist bereits seit ca. 20 Jahren in der heute bestehenden Nutzung. Es ist durch das Fachmarktzentrum, die notwendigen Stellplätze und Fahrspuren geprägt. Untergeordnet sind Einzelbäume und Grünflächen vorhanden.

#### **4.6 Verkehr**

Das Plangebiet ist über die Gemeindestraße „Industriestraße“ an die Bundesstraße B62 bzw. Landesstraße L3247 an das überregionale Straßennetz angebunden. Eine Änderung an der Verkehrserschließung ist nicht geplant.

Direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine Haltstelle des öffentlichen Personennahverkehrs. Hierdurch ist das Einkaufszentrum auch gut für alle Bürger ohne eigene Pkw's erreichbar.

#### **4.7 Nutzungsbeschränkungen**

Teile des Bebauungsplangebietes befinden sich in der Bauverbotszone (gem. § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) 40 m, gemessen von der befestigten Fahrbahnkante der BAB A 71). In diesem Bereich bedürfen alle Änderungen an bestehenden Hochbauten und bestehenden Werbeanlagen der Genehmigung des Landesamt für Bau und Verkehr. Die Errichtung von neuen Hochbauten ist nicht gestattet!

Weiterhin sind Bereiche des Plangebietes in der Baubeschränkungszone der A71. Änderungen oder Neuerrichtungen baulicher Anlagen in der Baubeschränkungszone (gem. § 9 Abs. 2 FStrG 100 m, gemessen von der befestigten Fahrbahnkante) bedürfen der Zustimmung des vorgenannten Amtes.

Werbung in der Baubeschränkungszone am Ort der Leistung unterliegt Einschränkungen. Diese Werbung am Ort der Leistung muss so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nach allen Erfahrungen nicht erforderlich ist; das bedeutet insbesondere:

- nicht überdimensioniert,
- blendfrei,
- nicht beweglich,
- in Sekundenbruchteilen erfassbar oder zur unterschwelligen Wahrnehmung geeignet.

Daher sind alle Änderungen bestehender oder neuer Werbeanlagen zur Prüfung dem Landesamt für Bau und Verkehr vorzulegen.

Die Bauverbots- und Baubeschränkungszone sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.

#### **4.8 Altlasten**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bisher keine Altlasten bekannt.

Sollten dem bzw. den Verantwortlichen dennoch Erkenntnisse bzw. Altlastenverdachtsmomente (z.B. organoleptische Auffälligkeiten; z.B. Geruch, Färbung etc.) bzgl. einer Kontamination der Grundstücke im Zusammenhang mit der Nutzung vorliegen, sind diese dem Umweltamt des Landkreises Schmalkalden-Meiningen für ein weiteres Vorgehen mitzuteilen. Es besteht zudem Mitteilungspflicht über bereits bekannte altlastrelevante Sachverhalte.

#### **4.9 Immissionen, Emissionen**

Durch die Bebauung und Nutzungen im Gebiet selbst sind bisher keine negativen Auswirkungen bekannt.

Von den sonstigen gewerblichen Nutzungen die sich im angrenzenden Industrie- und Gewerbegebiet befinden sind bisher ebenfalls keine negativen Auswirkungen bekannt, die auf das Plangebiet einwirken. Das gleiche gilt für in der Nähe befindliche Anlagen die nach Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftig sind (Restabfallbehandlungsanlage, Schießstandanlage für Handfeuerwaffen, Schrott- und Metallhandel und Asphaltmischanlage).

Nur durch den auftretenden Fahrzeugverkehr, der durch die Bundesautobahn 71 entsteht, kann es unter Umständen zu erhöhten Lärm- und Schadstoffaufkommen im Plangebiet kommen.

#### **4.10 Grund und Boden**

Die Grundstücksflächen im Geltungsbereich sind bis auf die öffentliche Straße (Industriestraße) in privater Hand des Eigentümers des A71-Center.

#### **4.11 Geologie / Rohstoffgeologie / Grundwasserschutz / Baugrundbewertung / Geotopschutz**

Es liegen zurzeit keine Angaben vor!

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.

Die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen sind nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich zu veranlassen.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass die in den Ziffern 4.1-4.11 genannten Gesichtspunkte durch die Planung nicht bzw. nur irrelevant berührt werden, da der neue Bebauungsplan bauliche Veränderungen der äußeren Gestalt des Gebäudekörpers nur in einem minimalen Umfang zulässt und die Änderungen sich auf teilweise andere Sortimente bzw. teilweise andere Verkaufsflächenbegrenzungen beschränken.

## 5. Planinhalt

### 5.1 Städtebauliches Grundkonzept

Oberste Planungsziele sind die Ausweisung eines Sondergebiets „Einkaufszentrum“, die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Modernisierung des bestehenden Einkaufszentrums, die Stärkung des Einkaufszentrums im Wettbewerb mit ähnlichen Einrichtungen in der näheren und weiteren Umgebung und der Erhalt eines attraktiven Einkaufszentrums als wichtiger Versorger für Zella-Mehlis und die Region. Dabei soll die Festlegung und die Begrenzung von Verkaufsflächen und Sortimenten auf ein städtebaulich und landesplanerisch vertretbares Maß besondere Beachtung finden.

Der Geltungsbereich des Plangebietes beschränkt sich auf die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets Einzelhandel mit der Festsetzung eines Einkaufszentrums. Das Einkaufszentrum besteht aus zwei Bereichen (SO EKZ 1 und 2) für verschiedene Nutzungen, die im direkten Zusammenhang zueinander stehen.

Zum einen handelt es sich um das eigentliche Einkaufszentrum (SO EKZ 1) und zum anderen um einen Bereich für eine Tankstelle und einem Gastronomiebetrieb (SO EKZ 2).

Dieser befindet sich im Bereich des jetzigen Parkplatzes. Die Ausweisung des SO EKZ 2 ersetzt die bisherige Ausweisung als Gewerbegebiet im Bebauungsplan „Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet an der A71“ der Stadt Zella-Mehlis.

Das Einkaufszentrum wird den bestehenden Baukörper, mit kleinen Änderungen im jetzigen Eingangsbereich, weiterhin nutzen. Daher können die Festsetzungen, die das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen betreffen, mit geringfügigen Änderungen gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan „Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet an der A71“ übernommen werden.

Die zulässige Gesamtverkaufsfläche wird sich - wie bisher - auf max. 22.000 qm belaufen und wird nicht erhöht.

### 5.2 Städtebauliche Beurteilung der Planung

Das A71-Center stellt keinen zentralen Versorgungsbereich für Zella-Mehlis i.S. des BauGB dar, hat aber gleichwohl zentrale Bedeutung für die Versorgung der Einwohner von Zella-Mehlis sowohl mit Lebensmitteln, als auch mit Produkten des mittel- und langfristigen Bedarfs. Daher sind der Erhalt des Centers und die Steigerung der Attraktivität sowie ein vielfältiges Angebot im Einkaufszentrum die wesentlichen Ziele der Stadt Zella-Mehlis im Sinne der Bevölkerung von Zella-Mehlis.

Darüber hinaus sieht sich Zella-Mehlis in der Verantwortung für die Region. In diesem Sinn haben vor allem der Elektromarkt und der neue Möbelmarkt, aber auch der Vollsortimenter eine erhebliche Bedeutung. Sie bieten zum einen der Bevölkerung im Verflechtungsbereich entsprechende Einkaufsmöglichkeiten und werden damit der überörtlichen Versorgungsfunktion von Zella-Mehlis gerecht. Zum anderen würden ohne den Möbel- sowie den Elektronikmarkt noch mehr als bisher die Einwohner aus dem Verflechtungsbereich in Richtung Erfurt oder Coburg ausweichen müssen. Davon geht auch das Einzelhandelsmonitoring der Planungsgemeinschaft Südwestthüringen im Hinblick auf die, seinerzeit noch strittige Baugenehmigung, für den Media Markt im A 71-Center aus.

Leerstände im Einkaufszentrum, oder in der Endkonsequenz auch ein möglicherweise damit verbundener Trading-Down-Effekt, hätten neben den Beeinträchtigungen der Versorgung, auch eine für die Stadt Zella-Mehlis nicht hinzunehmende negative Signalwirkung auf den Gesamtstandort Zella-Mehlis. Aufgrund der direkten Lage an der Autobahn und im Anschluss an ein großes und gut ausgelastetes Gewerbegebiet, hat die Stadt Zella-Mehlis ein grundlegendes Interesse an dem Einkaufszentrum.

Zur Vermeidung von Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet des Center und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Ansiedlungsgemeinde, als auch in anderen Gemeinden wurde die BBE Handelsberatung GmbH beauftragt, eine „Auswirkungsanalyse für die geplante Umstrukturierung des A71-Centers“ anzufertigen. Aufgrund von Einwänden, Anmerkungen bzw. Hinweisen die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingingen erfolgte eine Überarbeitung des geplanten Verkaufsflächenkonzeptes für das A71-Center. Die BBE Handelsberatung GmbH nahm daraufhin eine erneute städtebauliche und raumordnerische Prüfung vor. Die nun vorliegende „Stellungnahme zur Auswirkungsanalyse für die geplante Umstrukturierung des A71-Centers“ vom 19.09.2014 betrachtet die vorgenommene Änderung der Zulässigkeiten als auch eine veränderte Ausgangssituation zur Betrachtung der Verträglichkeit eines Sportfachmarktes. Darüber hinaus werden die Vorgaben des LEP 2025 betrachtet und bewertet. Diese Gutachten sind Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan „Sondergebiet an der A71“.

In diesen Gutachten werden die Auswirkungen, die durch die Veränderung der Betriebstypen, als auch durch Änderungen der zulässigen Verkaufsflächen auftreten können, untersucht. Die Prüfung der Planung orientiert sich an den in § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Kriterien sowie an dem interkommunalen Abstimmungsgebot nach § 2 Abs. 2 BauGB. Insofern ergibt sich aus § 11 Abs. 3 BauNVO die Erkenntnis, dass Einkaufszentren regelmäßig geeignet sind, Nachbargemeinden zu beeinträchtigen, so dass eine Bauleitplanung und in diesem Rahmen einer interkommunale Abstimmung notwendig sind.

Bei der Beurteilung nach § 11 Abs. 3 BauNVO werden negative Auswirkungen im Regelfall bereits angenommen, wenn bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben eine Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> überschritten wird. Dies ist in dem vorliegenden Fall zutreffend. Im Gutachten ist dazu Folgendes enthalten:

„Die Regelvermutung kann jedoch widerlegt werden, wenn im Rahmen einer Einzelfallprüfung nachgewiesen werden kann, dass im konkreten Fall keine Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind. Dazu dürfen von der Planung jenseits der Vermutungsgrenze keine Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung ausgehen. Dabei sind nach § 11 Abs. 3 BauNVO hinsichtlich der Auswirkungen „... insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

Insofern kann die Widerlegung der Regelvermutung aus betrieblichen oder städtebaulichen Besonderheiten des konkreten Sachverhaltes resultieren. Dabei können betriebliche Besonderheiten vorliegen, wie z.B.

- bei einer Abweichung des Verhältnisses von Geschossfläche zur Verkaufsfläche, d. h. wenn der Anteil der Verkaufsfläche trotz Überschreitung des Schwellenwertes von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche unter 800 m<sup>2</sup> liegt,
- wenn der Betrieb beschränkt ist auf ein schmales Warensortiment (z. B. Baustoffe),
- bei Artikeln, die üblicherweise in Verbindung mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden (z. B. Kfz-Handel mit Werkstatt).

Städtebauliche Besonderheiten können beispielsweise vorliegen,

- wenn der Einzugsbereich des Betriebs im Warenangebot bisher unterversorgt war und innerhalb des Einzugsbereichs des Betriebs keine zentralen Versorgungsbereiche vorhanden sind,

- wenn der Betrieb in zentraler und für die Wohnbevölkerung gut erreichbarer Lage (städtebaulich integriert) errichtet werden soll und die Planung aufgrund eines außergewöhnlich hohen Nachfragepotenzials im Nahbereich überwiegend von der lokalen Nachfrage getragen wird.

Noch nicht abschließend geklärt ist, ab welcher Höhe des Schwellenwertes nicht nur unwesentliche Auswirkungen auftreten können. In der Planungs- und Rechtsprechungspraxis hat sich als quantitative Orientierungsgröße etabliert, dass bei zentrenrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von 10 %, bei anderen Sortimenten von 20 % zu Geschäftsaufgaben als abwägungsrelevant angesehen werden können. Bis zu diesen Abwägungsschwellenwerten ist regelmäßig davon auszugehen, dass sich keine erheblichen städtebaulichen Folgen ergeben werden.

Die 10-Prozent-Marke ist allerdings – wie bereits erwähnt – nur als Orientierungswert zu sehen. So richtet sich das BVerwG in seiner Rechtsprechung gegen eine „Mathematisierung der Bauleitplanung“. Die bloße Berechnung der Umsatzumlenkungen aus den zentralen Versorgungsbereichen ist kein alleiniger Ansatz zur Beurteilung nicht nur unwesentlicher Auswirkungen, allerdings ein wesentliches Kriterium. Weitere Faktoren sind:

- Leistungsfähigkeit betroffener Gemeinden und / oder zentraler Versorgungsbereiche
- etwaige Vorschädigungen betroffener Gemeinden und / oder zentraler Versorgungsbereiche
- Sortiment der Planung und dessen Relevanz für Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches und die Struktur des Betriebsbesatzes
- Einordnung einer betroffenen Gemeinde in Hierarchie der Raumordnung.

Zentrale 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.

Die Stadt Zella-Mehlis besitzt ein beschlossenes Einzelhandelskonzept (2009/2010) bzw. einen Fortschreibungsentwurf (2014), welcher zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB sowie § 11 Abs. 3 BauNVO ausweist. Ferner verfügen die Städte Suhl und Steinbach-Hallenberg über ein Einzelhandelskonzept.

Im Falle der Stadt Suhl findet dieses aufgrund mangelnder Aktualität jedoch keine Anwendung mehr. Hilfsweise wird daher die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche gem. ISEK 2025 herangezogen.“ Das überarbeitete Einzelhandelskonzept der Stadt Zella-Mehlis wird im Zusammenhang mit diesem Bauleitplan beschlossen. Unabhängig von den nach wie vorgesehenen zentralen Versorgungsbereichen in Zella bzw. Mehliis wird die Stadt ihr Konzept in der Zukunft weiter anpassen, zumal Alt-Standorte in den zentralen Versorgungsbereichen insbesondere aufgrund der Rahmenbedingungen (Grundstücksgröße, Verkehrsanbindung, Stellplätze) in Frage stehen und keine Mieter finden bzw. vorhandene Mieter erwägen, Verträge nicht zu verlängern.

In den Gutachten der BBE Handelsberatung wurden speziell die Auswirkungen durch die Ausweisung bzw. Anhebung der Sortimente Sport, Drogeriewaren, zoologischer Bedarf, Bekleidung, Papier, Büro, Schreibwaren und Spielwaren, Hobby auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Versorgung der Einwohner im Einzugsgebiet (Zella-Mehlis, Suhl, Oberhof und Steinbach-Hallenberg) untersucht.

Durch die Umsetzung der Planung in den Sortimenten Drogeriewaren, zoologischer Bedarf, Textilien, Schreibwaren (PBS) und Spielwaren konnten keine wesentlichen Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche bzw. der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung prognostiziert werden.

Lediglich für das Segment Sportartikel (ursprünglich geplant 2.000 m<sup>2</sup>) wird die geplante Anhebung der Verkaufsfläche durch das Gutachten nicht empfohlen, da sich für die Mehrzahl der betroffenen Standortlagen die zu erwartenden Auswirkungen teilweise deutlich über dem Abwägungsschwellenwert liegen. Die geplante Anhebung der Verkaufsfläche im Segment Sport könnte somit städtebaulichen Auswirkungen hervorrufen. Die BBE Handelsberatung GmbH empfiehlt daher eine deutliche Reduzierung der angestrebten Verkaufsfläche für Sportartikel von 2.000 m<sup>2</sup> auf die schon jetzt im Bebauungsplan „Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet an der A71“ festgesetzten 800 m<sup>2</sup>. Um wesentliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche bzw. die verbrauchernahen Versorgung im Einzugsgebiet ausschließen zu können, folgt die Stadt Zella-Mehlis dem Vorschlag des Gutachters. Unter Berücksichtigung der Reduzierung der Verkaufsfläche im Bereich Sportartikel entspricht die Planung nun den städtebaulichen Anforderungen.

Aufgrund des geänderten Verkaufsflächenkonzeptes für das A71-Center und der nun vorliegenden „Ergänzenden Stellungnahme zur Wirkungsanalyse für das A71-Center“ vom 19.09.2014 ergibt sich für das veränderte Sortimentskonzept Textilien folgendes Fazit:

„... Basierend auf der Angebotsstruktur zum Erhebungszeitpunkt ist eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche bzw. der Versorgung der Einwohner nicht zu erwarten. So ist der Verlust der Funktionalität der zentralen Versorgungsbereiche aus Umsatzumlenkungen in wettbewerblichem Ausmaß nicht abzuleiten.

Zur Sicherung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit sowie dem Erhalt der Funktionalität des A 71-Centers bzw. der zentralen Versorgungsbereiche wird Folgendes empfohlen. Fachmärkte sind mit einer Mindestverkaufsfläche von 400 m<sup>2</sup> bzw. der kleinteilige Fachhandel mit einer Verkaufsfläche von bis zu 540 m<sup>2</sup> i.V.m. einer maximalen Anzahl von drei Betrieben im Bebauungsplan festzusetzen. Durch die geplante Mindestbetriebsgröße der Betriebe soll unter raumordnerischen Gesichtspunkten sichergestellt werden, dass sich nur Konzepte ansiedeln, die aufgrund der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten in den zentralen Versorgungsbereichen der Städte Suhl und Zella-Mehlis nicht angesiedelt werden können. Ferner soll durch die Beschränkung der Fachgeschäfte die Bildung eines dezentral gelegenen Angebotsstandortes verhindert werden, der im Wettbewerb mit den Innenstädten steht.“

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH „Ergänzenden Stellungnahme zur Wirkungsanalyse für das A71-Center“ vom 19.09.2014

Die von der BBE Handelsberatung GmbH vorgeschlagenen Änderungen im Sortiment Textilien werden durch die Stadt Zella-Mehlis berücksichtigt und fließen vollumfänglich in die Planung ein.

Aufgrund neuer Tatsachen wurde im Rahmen der „Ergänzenden Stellungnahme zur Wirkungsanalyse für das A71-Center“ vom 19.09.2014 durch die BBE Handelsberatung GmbH Ergänzungen für den Sortimentsbereich Sport vorgenommen. Eine Änderung an den Festsetzungen ergibt sich daraus aber nicht. Es wird lediglich auf die Veränderte Ausgangssituation hingewiesen und die sich daraus ergebenden Schlussfolgerungen dargelegt. In der Zusammenfassung heißt es wie folgt:

„Der vormalige Toom-Markt entspricht hinsichtlich der prägenden Merkmale Verkaufsflächengröße sowie Sortimentsstruktur dem Idealbild des Betriebstyps SB-Warenhaus. Daher ist es realistisch, dass vor der Verlagerung des Betriebes und der Verkaufsflächenreduktion, Sportartikel auf rd. 700 m<sup>2</sup> angeboten wurden. Entsprechend platziert war der generierte Umsatz am Markt bzw. mussten sich die weiteren Anbieter bereits dem Wettbewerb stellen.

Unter der Prämisse, dass das bisherige Sport-Randsortiment als Sockel in die Betrachtung einfließt, handelt es sich i.e.S. nicht um eine Neuansiedlung. Vielmehr soll die Bestandsfläche des SB-Warenhauses in einen Fachmarkt überführt werden. Die Verkaufsfläche wird in diesem Zusammenhang geringfügig erweitert. Unter raumordnerischen Gesichtspunkten ist die höhere Flächenleistung des Betriebstyps zu betonen.

Der angestrebte Sportfachmarkt im A 71-Center wird Auswirkungen induzieren, die vor allen Dingen zu Lasten der Betriebe in Suhl und Oberhof gehen.

Ein Umschlagen von wettbewerblichen hin zu städtebaulichen Auswirkungen ist allerdings auf Ebene der Angebotslagen wie auch auf einzelbetrieblicher Ebene nicht zu erwarten. Die grundsätzliche Funktionalität der zentralen Versorgungsbereiche auf den die raumordnerische Prüfung abstellt, ist durch das Vorhaben nicht gefährdet.“.

Entsprechend den Ergebnissen der erneuten Untersuchung zu den möglichen Auswirkungen der Ansiedlung eines Sportfachmarktes mit max. 800 m<sup>2</sup> im A71-Center bleibt die Festsetzung im Bebauungsplan enthalten. Eine Verringerung der Verkaufsfläche bzw. ein vollständiger entfall dieses Betriebstypes werden aufgrund des vorliegenden Gutachtens (‘‘Ergänzenden Stellungnahme zur Auswirkungsanalyse für das A71-Center‘‘ vom 19.09.2014) durch die Stadt Zella-Mehlis als nicht notwendig erachtet.

Die Auswirkungen auf landes- und regionalplanerische Ziele wurden bereits im Pkt. 3.1 der Begründung näher beleuchtet. Auf eine erneute Abhandlung an dieser Stelle wird daher verzichtet.

Zusammenfassend zieht die BBE Handelsberatung GmbH in der ‘‘Auswirkungsanalyse für die geplante Umstrukturierung des A71-Centers‘‘ vom 28.04.2014 folgendes Fazit:

- Städtebaulich nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Ansiedlungsgemeinde sowie den Gemeinden des Einzugsgebietes sind bei der Realisierung der empfohlenen Verkaufsflächengröße im Sortimentsbereich Sport nicht zu erwarten.
- Eine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgung der Einwohner des Einzugsgebietes ist nicht zu prognostizieren.
- Die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinden im Einzugsgebiet wird durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt.
- Die Planung erfüllt – mit Ausnahme des Integrationsgebotes – die Ziele bzw. Grundsätze der Landes- und Regionalplanung.

Im Rahmen der Überarbeitung führt die BBE Handelsberatung GmbH in der ‘‘Ergänzenden Stellungnahme zur Auswirkungsanalyse für das A71-Center‘‘ vom 19.09.2014 aus, dass unter Berücksichtigung der veränderten Gesamtverkaufsfläche im Bereich Textilien von 3.000 m<sup>2</sup> auf 2.200 m<sup>2</sup> und der Mindestbetriebsgröße von 400 m<sup>2</sup> für Fachmärkte und einer max. Verkaufsfläche von je 180 m<sup>2</sup> von max. drei Fachgeschäften Umsatzumverteilungen über das wettbewerbliche Maß hinaus nicht zu prognostizieren sind. Betriebsabsiedlungen in den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen sind daher nicht zu erwarten. Eine städtebauliche Schädigung verbunden mit raumordnerischen Folgen, d.h. einer Gefährdung der Funktionalität der zentralen Versorgungsbereiche, ist aus der quantitativen und qualitativen Analyse der induzierten Auswirkungen nicht abzuleiten.

Im Sortimentsbereich Sport kommt der Gutachter zum Schluss, dass ‘‘[...] unter der Prämisse, dass der frühere Sport-Umsatz des Toom-Marktes als ‘‘Bestandsumsatz‘‘ in die Berechnung einfließt, zeigen sich anhand der induzierten Umsatzumlenkungen hohe Umlenkungsquoten. Aufgrund der tendenziell starken Spezialisierung der ansässigen Anbieter in Oberhof und dem zentralen Versorgungsbereich Suhl sind städtebauliche Auswirkungen auf unverträglichem Niveau nicht zu erwarten. Ferner tragen die zum Teil angebotenen zusätzlichen Dienstleistungen erheblich zum Umsatz bei. Diese sind hierbei aber nicht von der Umsatzumlenkung betroffen. In der Gesamtbetrachtung ist eine Gefährdung der Funktionalität oder eine städtebauliche Schädigung der zentralen Versorgungsbereiche auf Grundlage der quantitativen und qualitativen Analyse nicht abzuleiten. [...]‘‘.

Letztlich sprechen aus der Sicht der Stadt Zella-Mehlis unabhängig von dem Erreichen oder Nichterreichen des 10 %-Werts zahlreiche Gesichtspunkte für die mit diesem Bebauungsplan geplante Neuausrichtung des A71-Centers, die auch bereits im Zusammenhang mit der raumordnerischen Beurteilung angesprochen worden sind (z.B. bestehende Einrichtung, Belange des Eigentümers, räumlich-geographische Rahmenbedingungen, Versorgungsauftrag, gemeinsam mit Suhl Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums).

### 5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

- Für das Baugebiet wird als Art der baulichen Nutzung sonstige Sondergebiete-Einkaufszentrum (SO EKZ) nach § 11 (3) 2 BauNVO festgesetzt.

#### Begründung

Durch die wesentliche Unterscheidung dieses zu anderen Baugebieten ist die Festsetzung eines Sondergebiets-Einkaufszentrum nötig.

Des Weiteren gibt die Einstufung eines Sondergebietes-Einkaufszentrum der Gemeinde die Möglichkeit der Konkretisierung der Nutzung. Im vorliegenden Fall soll das bestehende Einkaufszentrum planungsrechtlich gesichert und konkrete Festsetzungen der zulässigen Betriebstypen getroffen werden.

- Zulässig ist ein Einkaufszentrum mit Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben.

#### Begründung

Die Festsetzung dient der Einschränkung der Betriebsarten auf bestimmte Bereiche und berücksichtigt die Rechtsprechung zur vorhabenbezogenen Zulässigkeit von Verkaufsflächenbeschränkungen. Die einzelnen Märkte und Betriebe sind somit nur als Teil des Einkaufszentrums, nicht aber isoliert als selbstständige Anlagen zulässig.

Weitere Betriebsarten (wie z.B. Läden) sollen für diesen Standort im Wesentlichen ausgeschlossen werden, um den vorhandenen Charakter des Fachmarktzentrums nicht zu verändern.

- Im Sondergebiet-Einkaufszentrum (SO EKZ 1 und 2) wird die GRZ auf jeweils 0,8 festgesetzt.

#### Begründung

Die GRZ von 0,8 entspricht den gesetzlichen Vorgaben für sonstige Sondergebiete (Obergrenze). Im derzeitigen Bestand wird die GRZ bereits voll ausgenutzt. Die Einhaltung wurde im Bauantrag nachgewiesen.

- Die Verkaufsfläche (VK) des Einkaufszentrums (SO EKZ 1) darf insgesamt 22.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

#### Begründung

Mit der Festlegung der Obergrenze der Verkaufsfläche des Einkaufszentrums (entspricht der vorhandenen Verkaufsfläche) wird eine weitere Ausdehnung und Entwicklung der Verkaufsflächen des Fachmarktzentrums ausgeschlossen. Dies dient dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche als auch der verbrauchernahen Versorgung im Einzugsbereich.

Die Angabe der Verkaufsfläche entspricht der Anlage 14 - Nachtrag zum Bauantrag vom 18.12.1992.

- Für das Einkaufszentrum (SO EKZ 1) wird die Geschossfläche auf 34.750 m<sup>2</sup> und für das Einkaufszentrum (SO EKZ 2) auf 1.200 m<sup>2</sup> begrenzt.

#### Begründung

Zur besseren raumordnerischen und städtebaulichen Beurteilung von Vorhaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO ist die Geschossflächenzahl unerlässlich.

Die Größe der Geschossfläche im SO EKZ 1 entspricht weitestgehend dem vorhandenen Bestand (34.500 m<sup>2</sup>) zuzüglich einer geringfügigen Erhöhung (250 m<sup>2</sup>). Die Erhöhung der Geschossfläche, von unter einem Prozent, ergibt sich aus den geplanten Umbau- und Modernisierungsarbeiten des Eingangsbereiches zum A71-Center. Aufgrund der Größe von unter einem Prozent ist die Anhebung der Geschossfläche im SO EKZ 1 unerheblich. Die Angabe der ursprünglichen Geschossfläche des SO EKZ 1 wurde der Anlage 12 - Nachtrag zum Bauantrag vom 18.12.1992 entnommen.

Die Geschossfläche für den Bereich des SO EKZ 2 wird mit 1.200 m<sup>2</sup> festgesetzt und entspricht damit der Größe des vorhandenen Baufeldes.

- Im Einkaufszentrum (SO EKZ 1) sind folgende Betriebstypen des Einzelhandels mit den festgesetzten Obergrenzen der Verkaufsflächen (VK) zulässig:

- Verbrauchermarkt / Lebensmittel-Discounter bis max.	6.000 m <sup>2</sup>
- Bau- und Gartenmarkt bis max.	7.000 m <sup>2</sup>
- Fachmarkt für Fußböden- und Belege mit max.	1.000 m <sup>2</sup>
- Möbelfachmarkt bis max.	8.000 m <sup>2</sup> *
- Elektrofachmarkt bis max.	2.450 m <sup>2</sup>
- Getränkefachmarkt bis max.	800 m <sup>2</sup>
- Schuhfachmarkt bis max.	800 m <sup>2</sup>
- Sportfachmarkt bis max.	800 m <sup>2</sup>
- Zoofachmarkt bis max.	1.200 m <sup>2</sup>
- Drogeriefachmarkt bis max.	1.000 m <sup>2</sup>
- Textilfachmärkte / Textilfachgeschäfte bis max.	2.200 m <sup>2</sup> **
- Fachmarkt für Papier-, Büro und Schreibwaren bis max.	350 m <sup>2</sup>
- Fachmarkt für Spielwaren bis max.	500 m <sup>2</sup>
- Sonderpostenmarkt bis max.	500 m <sup>2</sup>

\* davon dürfen auf einer Verkaufsfläche von max. 10 % folgende Sortimente, als Randsortiment, angeboten werden:

- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren
- Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper
- Haus- und Heimtextilien, Bettwaren
- Teppiche, Bodenbeläge
- Farben, Lacke, Tapeten

\*\* Zulässig sind maximal drei Textilfachgeschäfte mit einer Verkaufsfläche von jeweils bis zu 180 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus sind nur Textilfachmärkte mit einer Verkaufsfläche von mindestens 400 m<sup>2</sup> zulässig.

### Begründung

Mit der Festlegung der zulässigen Betriebstypen im Zusammenhang mit den max. zulässigen Verkaufsflächen werden die zulässigen Einzelhandelsbetriebe im Einkaufszentrum streng reglementiert. Dies soll verhindern, dass es zu erheblichen Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen als auch bei der verbrauchernahen Versorgung im Einzugsbereich des Einkaufszentrums kommt.

Der Bebauungsplan legt neben der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche Maximalflächen für einzelne Märkte fest, die in der Summe deutlich über der Gesamtverkaufsfläche liegen. Damit soll dem Betreiber Spielräume und die für eine Vermarktung notwendige Flexibilität gegeben werden.

Die entsprechenden, bereits in der Vergangenheit, raumordnerisch genehmigten Handelseinrichtungen und Verkaufsflächen (VK) werden als Grundlage für die Festsetzung von Betriebstypen des Einzelhandels mit entsprechend festgesetzten Obergrenzen der Verkaufsflächen übernommen (SB-Warenhaus jetzt Verbrauchermarkt / Lebensmittel-Discounter; Bau- und Gartenmarkt; Möbelhaus; Shopzone; Schuhmarkt).

Im Bereich Lebensmittel ist künftig zur Abrundung des Angebots neben dem Vollsortimenter ein Discounter zulässig. Der Verbrauchermarkt und der Lebensmittel-Discounter dürfen zusammen hierbei die max. Verkaufsfläche von 6.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Der Elektrofachmarkt wurde baurechtlich ebenfalls genehmigt. In der Baugenehmigung wurde für den Elektrofachmarkt eine Verkaufsfläche von genau 2.436 m<sup>2</sup> genannt. Unter Zugrundelegung dieser Angabe und entsprechender Rundung der Verkaufsfläche, wird eine max. VK von 2.450 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Der Verbrauchermarkt, der Möbelfachmarkt und der Elektrofachmarkt bilden den Kern des künftigen Einkaufszentrums. Diese drei Märkte können zusammen eine Verkaufsfläche von max. 16.450 m<sup>2</sup> belegen, was einen Anteil von ungefähr 75 % an der gesamten Verkaufsfläche von 22.000 m<sup>2</sup> ausmacht. Die weiter aufgeführten Betriebe sollen die o.g. „Kernnutzungen“ ergänzen und die Attraktivität des A71-Center erhöhen.

Zur Vermeidung von erheblichen Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen als auch bei der verbrauchernahen Versorgung im Einzugsbereich des Einkaufszentrums, durch die Festsetzung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Betriebstypen und entsprechender überdimensionierter Verkaufsflächen, wurde ein Gutachten „Auswirkungsanalyse für die geplante Umstrukturierung des A71-Center“ vom 28.04.2014 sowie eine „Ergänzende Stellungnahme zur Auswirkungsanalyse für das A71-Center“ vom 19.09.2014 durch die BEE Handelsberatung GmbH angefertigt. In diesem Gutachten werden speziell die Sortimente und die Größenordnungen zur Ausweisung des Sportfachmarktes, Drogeriefachmarktes, Zoofachmarktes, Textilfachmärkte / Textilfachgeschäfte, Fachmarkt für Papier-, Büro und Schreibwaren sowie Fachmarkt für Spielwaren untersucht. Die dabei als städtebaulich verträglich prognostizierten Sortimente und Verkaufsflächengrößen wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes, in Form von Betriebstypen und max. zulässigen Verkaufsflächengrößen, aufgenommen.

Die verbleibenden Fachmärkte (Fachmarkt für Fußböden- und Belege; Getränkemarkt; Sonderpostenmarkt) wurden aus dem Bebauungsplan „Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet an der A71“ übernommen.

Aufgrund der nur eingeschränkten Zentrenrelevanz der vorgenannten drei Fachmärkte erfolgte für diese keine Überprüfung der Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche als auch der verbrauchernahen Versorgung im Einzugsbereich.

Insbesondere „Sonderpostenmärkte“ stellen wegen ihres spezifischen Sortiments mit im Jahresverlauf wechselnden Angeboten sowie der gezielten Preisausrichtung eine Sonderform unter den Betriebstypen im deutschen Einzelhandel dar. Dies betrifft nicht zuletzt auch die Auswirkungen, die von einem derartigen Vorhaben ausgehen. ...

Die landesplanerische Beurteilung dieser Märkte in quantitativer Hinsicht ist insofern schwierig, da die gängigen Betreiber ein ständig wechselndes, oft durch Restposten gekennzeichnetes Sortiment führen („Multisortimenter“). Von der Verkaufsphilosophie her sind derartige Märkte nicht auf Zielkäufer ausgerichtet, sondern wollen mit einer Discountstrategie zu Zusatzkäufen anregen. Dabei werden in sich ständig ändernden Zusammensetzungen vornehmlich Sortimente wie z.B. Garten- und Baumarktartikel, Möbel, Glas, Porzellan, Geschenkartikel, Schreibwaren, Heimtextilien, aber auch Werkzeug u.ä. angeboten. ...

Auswirkungen auf bestehende Handelsstrukturen, insbesondere auf zentrale Versorgungsbereiche, sind somit quantitativ nur schwer zu fassen. Rein von der Angebotsstruktur und der Verkaufsphilosophie her konkurrieren derartige Märkte vornehmlich mit ähnlichen Anbietern und vor allem den Randsortimentsabteilungen von Möbelhäusern und Baumärkten, die ähnliche Produkte in ähnlichen Preisklassen anbieten. Eine eigenständige überörtliche Bedeutung entfalten diese Sortimente in der Regel nicht. Sie gelten als sog. Frequenznutzer anderer Händler, nicht als Frequenzbringer. ...“.

Quelle: Struktur und Marktdaten im Einzelhandel 2013 der BBE Handelsberatung GmbH

Da Möbelmärkte ihr Kernsortiment durch möbelmarkttypische Randsortimente aufwerten, welche häufig durch zentrenrelevante Sortimente geprägt sind, erfolgt zusätzlich die Festsetzung dieser Randsortimente. Es wird sowohl die Verkaufsfläche dieser Randsortimente reglementiert als auch die Sortimente die vertrieben werden dürfen. Die flächenmäßige Reglementierung der Verkaufsfläche der Randsortimente auf 10 % der Verkaufsfläche des Möbelfachmarktes erfolgt aufgrund der bereits vorliegenden raumordnerischen Bewertung als auch aus in der Praxis geltenden Einordnung für „Randsortimente“.

Weitere Ausführungen zur raum- und landesplanerischen Bewertung sowie zu Auswirkungen sind in den Pkt. 3.1 und 5.2 dieser Begründung enthalten.

- Im Einkaufszentrum (SO EKZ 1) ist eine Shopzone mit einer Gesamtverkaufsfläche von 900 m<sup>2</sup> zulässig. Hierbei wird die Verkaufsfläche (VK) des einzelnen Shops auf max. 150 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Begründung

In der Shopzone sollen sich ausschließlich kleingliedrige Läden ansiedeln. Daher wird die Verkaufsfläche pro Shop in der Shopzone auf max. 150 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Nutzung der Shopzone für nur einen großen Shop ist somit auch ausgeschlossen.

- Im Einkaufszentrum (SO EKZ 2) werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ausschließlich zulässig sind eine Tankstelle und ein Gastronomiebetrieb.

Begründung

Zur Vermeidung der Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben, werden im SO EKZ 2, Einzelhandelsbetriebe generell ausgeschlossen. Ausschließlich zulässig sind als Abrundung des Einkaufszentrums eine Tankstelle und ein Gastronomiebetrieb.

Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche als auch auf die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Einkaufszentrums werden durch die getroffenen Festsetzungen des SO EKZ 2, nicht hervorgerufen. Da es im Gewerbegebiet solche Einrichtungen bereits gibt, führt eine Realisierung im Bereich des EKZ vornehmlich zu Umverlagerungen im Gebiet.

- Die Oberkante der baulichen Anlage wird im SO EKZ 1 auf 18,0 m und im SO EKZ 2 auf 8,0 m begrenzt.

Begründung

Um die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, wird die Oberkante der baulichen Anlage festgesetzt. Die Festlegung der Oberkante der baulichen Anlage im SO EKZ 1 resultiert hierbei aus dem bestehenden und genehmigten Gebäude.

- Definition - Oberkante der baulichen Anlagen

Die im Plan angegebene Oberkante der baulichen Anlagen gilt als Maß von der definierten mittleren Höhe des Geländes bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Für alle Baufenster gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhe des jeweiligen Geländes. Technische Aufbauten bleiben hierbei unberücksichtigt, soweit sie nicht über 20 % der festgesetzten Gebäudehöhe liegen.

Begründung

Die Definition dient der eindeutigen Begriffsbestimmung. Die Ausnahme für technische Aufbauten dient der Vereinfachung und Reduzierung von Befreiungsanträgen.

## 5.4 Bauweise

- Bei der abweichenden Bauweise (a) darf abweichend von der offenen Bauweise die Länge der Gebäude 50,0 m überschreiten (siehe HINWEISE).

Begründung

Aufgrund der Typik eines Einkaufszentrums sind Gebäudelängen über 50 m erforderlich. Um dies zu ermöglichen wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise definiert. Die abweichende Bauweise wird ausschließlich im SO EKZ 1 festgesetzt. Durch die weiterhin festgesetzten Baugrenzen ergibt sich eine maximal zulässige Gebäudelänge von ca. 200 m, die somit die abweichende Bauweise charakterisiert.

Im SO EKZ 2 gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO. Eine abweichende Bauweise ist hier nicht notwendig und auch nicht umsetzbar.

### **5.5 Baugrenzen / überbaubare Grundstücksflächen**

Die festgesetzten Baugrenzen des SO EKZ 1 umschließen den vorhandenen Baukörper des A71-Center vollständig ohne größere Spielräume zu lassen. Ausschließlich im Bereich des Haupteinganges zum A71-Center erfolgt die Aufweitung der Baugrenze um ca. 5,00 m um die Neugestaltung des Eingangsbereiches zu ermöglichen.

Das Baufeld des SO EKZ 2 ist derzeit nicht bebaut und wird noch als Parkplatz genutzt. Es ist vollständig durch eine Baugrenze umschlossen und hat eine Ausdehnung von ca. 37,0 m x 30,0 m. Die möglichen Gebäudelängen werden sowohl im SO EKZ 1 als auch im SO EKZ 2 durch die Baugrenzen eindeutig begrenzt.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch innerhalb der festgesetzten Bauflächen, sind gemäß § 12 und 14 BauNVO Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig.

### **5.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Baugestaltung**

#### ▪ Dachform / Dachneigung

Im SO EKZ 1 und SO EKZ 2 werden als Dachform Flachdächer als auch Satteldächer mit einer Neigung von 0° bis 20° zugelassen.

#### Begründung

Zur Wahrung einer städtebaulichen Ordnung werden die Dachform sowie die Dachneigung festgesetzt.

#### ▪ Gebäudegröße

Gebäude mit einer Gesamtlänge größer als 50 m sind optisch in Baukörper zu untergliedern.

#### Begründung

Die Gliederung soll im Interesse einer verträglichen Einordnung in den Landschaftsraum und das Ortsbild erfolgen. Bauliche Untergliederungen sind nicht zwingend, sondern es genügt optisch gestalterische Zäsuren vorzusehen. Die gestalterischen Gliederungen für Gebäude mit Längen über 50 m können durch optische Farbgestaltung, Rankgitter für Bepflanzung o.ä. Maßnahmen erfolgen.

Die Festsetzung zur Untergliederung von Baukörpern wird durch Hinweise auf der Planurkunde präzisiert.

Die vorgenannten Festsetzungen erfolgen auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO.

### **5.7 Verkehrstechnische Erschließung**

#### **Verkehr**

Das Plangebiet ist über die Gemeindestraße „Industriestraße“ an die Bundesstraße B62 bzw. Landesstraße L3247 an das überregionale Straßennetz angebunden. Eine Änderung an der Verkehrserschließung ist nicht notwendig.

### ***Ruhender Verkehr***

Die benötigten Stellflächen für den ruhenden Verkehr sind innerhalb des sonstigen Sondergebietes-Einkaufszentrum vorhanden. Änderungen sind nicht notwendig.

### ***Fußgängerbereich***

Fußläufig ist das Plangebiet derzeit ausschließlich über die Straßen „Am Köhlersgehäu“ bzw. über „Alter Postweg“ und „Gewerbestraße“ zu erreichen.

### ***ÖPNV***

Direkt am Plangebiet ist eine Haltestelle der „Städtischen Nahverkehrsgesellschaft mbH Suhl/Zella-Mehlis“ vorhanden. Diese wird in regelmäßigen Abständen bedient.

## **5.8 Technische Infrastruktur**

### ***Elektroversorgung***

Das A71-Center ist bereits mit Elektroenergie, aus dem vorhandenen Netz, versorgt (Stadtwerke Suhl / Zella-Mehlis GmbH). Derzeit ergeben sich daher keine Änderungen an den vorhandenen Anlagen. Sollte eine Leistungserhöhung notwendig werden ist diese rechtzeitig anzumelden.

Die im Plangebiet vorhandene Kabeltrasse ist in der Planurkunde verzeichnet.

### ***Gasversorgung***

Im Plangebiet befindet sich eine Mitteldruck-Gasleistung (Flurstück 4950/66, Gemarkung Zella-Mehlis). Diese ist in der Planurkunde dargestellt.

### ***Fernwärme***

Das A71-Center ist an die Fernwärmeversorgung der Stadtwerke Suhl / Zella-Mehlis GmbH angebunden. Änderungen an den Anlagen sind derzeit nicht notwendig. Die Lage der Versorgungsleitung ist im Plan dargestellt.

### ***Wasserversorgung***

Das Plangebiet ist vollständig mit Trinkwasser versorgt. Der Versorger ist der Zweckverband Wasser und Abwasser Suhl „Mittlerer Rennsteig“.

### ***Abwasserentsorgung***

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt bereits im Trennsystem.

Alles anfallendes Abwasser im Sinne des § 54 WHG (das durch häuslichen, gewerblichen, landwirtschaftlichen oder sonstigen Gebrauch in seinen Eigenschaften veränderte Wasser und das bei Trockenwetter damit zusammen abfließende Wasser (Schmutzwasser) ist dem Beseitigungspflichtigen (Zweckverband Wasser und Abwasser Suhl „Mittlerer Rennsteig“) anzudienen (Pflichtaufgabe).

### ***Niederschlagswasserentsorgung***

Die Entsorgung des bestehenden Plangebietes erfolgt bereits im Trennsystem. Das anfallende Niederschlagswasser wird über das bestehende Netz in das „Regenrückhaltebecken Struth“ und von dort in das Oberflächengewässer „Mühlwasser“ eingeleitet. Eine punktuelle Versickerung ist nicht zulässig.

Das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließende Wasser (Niederschlagswasser) ist dem Beseitigungspflichtigen (Zweckverband Wasser und Abwasser Suhl „Mittlerer Rennsteig“) anzudienen (Pflichtaufgabe).

Die wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 17 ThürWG zur gedrosselten Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser aus dem „Regenrückhaltebecken Struth“ in das Oberflächengewässer „Mühlwasser“ liegt bereits vor (Aktenzeichen 604.3 / 8836.08 vom 17.09.1997; siehe Anlage).

### **Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Trinkwasserleitung ist mit 96 m<sup>3</sup>/h möglich. Eine Menge von 192 m<sup>3</sup>/h kann nicht an jedem Standort zur Verfügung gestellt werden. Hydrantenmessprotokolle liegen bei der örtlichen Feuerwehr der Stadt Zella-Mehlis vor.

### **Telekommunikation**

Das Plangebiet ist an das Telekommunikationsnetz angebunden.

### **Abfallentsorgung**

Das A71-Center ist mit ausreichend Behältervolumen an die öffentliche Abfallentsorgung des Landkreises Schmalkalden-Meinungen, entsprechend der jeweils geltenden Satzung, anzuschließen.

## **5.9 Geh-, Fahr und Leitungsrechte / Baulasten**

### **Geh- und Fahrrechte**

Im Plangebiet sind kleine Geh- und Fahrrechte notwendig.

### **Leitungsrechte**

Es ist ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Suhl/Zella-Mehlis Netz GmbH festgesetzt worden. Dieses ist notwendig, um die Versorgung des angrenzenden Gewerbe- und Industriegebietes sicherzustellen. Die Festsetzung erfolgt auf der Planurkunde unter Pkt. E) Leistungsrechte nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB. Die tatsächliche Umsetzung ist privatrechtlich durchzuführen.

Weitere Leitungsrechte sind im Plangebiet nicht bekannt. Durch die Planung selbst werden auch keine weiteren Leitungsrechte erforderlich.

### **Baulasten**

Im Plangebiet sind keine Baulasten notwendig.

## **5.10 Übernahme**

Folgende Inhalte wurden übernommen:

- Naturpark „Thüringer Wald“

Sonstige Übernahmen

- Leitungstrassen (Elektrizitäts-, Fernwärmeleitungen)

## **5.11 Klimaschutzklausel**

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gemäß § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung getragen werden.

Folgende Maßnahmen, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt werden, dienen dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

- Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen vorzusehen, die die Installation von Photovoltaik- oder Wärmethermieanlagen auf dem Dach bzw. an der Fassade ermöglichen.

**5.12 Grünordnung**

Aufgrund der vorliegenden Bestandssituation im Plangebiet und des sich daraus ergebenden Versiegelungsgrades, welcher eine weitere Erhöhung unmöglich macht (GRZ 0,8), kann von einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und somit einer Grünordnung abgesehen werden.

.....  
Ende der Begründung

**Anlage**

## PlanzV90 - Flächen

Projekt: BP Zella-Mehlis Sondergebiet an der A71  
Ersteller: NIK  
Datum / Zeit: 28.04.2014 / 17:25  
Hinweis:

Bezeichnung	Fläche [ha]
<b>6. Verkehrsflächen</b>	
Straßenverkehrsflächen	Summe 0,03
<b>1. Art der baulichen Nutzung</b>	
Bauliche Nutzung: SO	
Sonstige Sondergebiete EKZ	Summe 4,57
<b>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>	
Baugrenze	Summe 1,58
<b>15. Sonstige Planzeichen</b>	
Grenze des räumlichen Geltungsbe	Summe 4,60

# Auswirkungsanalyse

## Auswirkungsanalyse für die geplante Umstrukturierung des A71-Centers

---

für die  
Fachmarktzentrum Zella-Mehlis  
Johannes Böhne KG  
Aachener Straße 1112a  
50858 Köln

**Ihre Ansprechpartner**

Dr. Martin Kattner  
(Projektleitung)

**BBE Handelsberatung GmbH**

Briener Straße 45  
80333 München  
Deutschland

Tel +49 89 55118-264  
Fax +49 89 55118-153  
E-Mail kattner@bbe.de

© 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.

**Wissen schafft Zukunft.**

München · Hamburg · Köln · Leipzig · Erfurt

**Inhaltsverzeichnis**

- 1. Ausgangssituation und Zielsetzung ..... 4**
- 2. Methodische Vorgehensweise ..... 6**
- 3. Projektplanung und Projektdaten..... 8**
- 4. Makrostandort Zella-Mehlis..... 10**
- 5. Mikrostandortanalyse ..... 14**
- 6. Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftvolumen ..... 18**
  - 6.1. Einzugsgebiet ..... 18
  - 6.2. Projektrelevantes Kaufkraftpotenzial ..... 22
- 7. Angebotssituation im Einzugsgebiet ..... 22**
  - 7.1. Stadt Zella-Mehlis ..... 24
  - 7.2. Stadt Suhl ..... 32
  - 7.3. Angebotssituation in den weiteren Orten des Einzugsgebietes ..... 36
  - 7.4. Bekannte Einzelhandelsvorhaben ..... 38
  - 7.5. Kaufkraftpotenziale und Bindungsquoten im Einzugsgebiet ..... 38
- 8. Auswirkungsanalyse..... 40**
  - 8.1. Bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlagen ..... 40
  - 8.2. Umsatzprognose..... 42
  - 8.3. Umsatzlenkungseffekte/ wettbewerbliche Auswirkungen..... 44
  - 8.4. Städtebauliche Beurteilung der Planung ..... 52
- 9. Landesplanerische Bewertung der Planung ..... 60**
- 10. Zusammenfassung und Fazit..... 62**
- 11. Anhang ..... 65**

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Derzeitige Situation am Planstandort .....	8
Abbildung 2: Zentralörtliche Struktur .....	10
Abbildung 3: Raumstruktur .....	10
Abbildung 4: Einzelhandelsspezifische Kaufkraftkennziffer .....	12
Abbildung 5: Lage des A 71 Centers .....	14
Abbildung 6: Blick auf das Projektgrundstück .....	15
Abbildung 7: Nachbarnutzungen rund um den Planstandort .....	15
Abbildung 8: Wettbewerber in der Ansiedlungsgemeinde .....	24
Abbildung 9: Abgrenzung zentraler Lagen .....	32
Abbildung 10: Abgrenzung zentraler Lagen .....	36
Abbildung 11: Anbieter in den weiteren Orten des Einzugsgebietes (Auswahl) .....	37
Abbildung 10: Prüfungsverfahren zu Einzelhandelsgroßprojekten .....	41
Abbildung 12: Differenzierte Ausrichtung der Betriebsformen im Modehandel .....	49

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verkaufsflächenzusammensetzung des A 71-Centers .....	9
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung in Zella-Mehlis im Vergleich .....	11
Tabelle 3: Arbeitslosigkeit im regionalen Umfeld .....	12
Tabelle 4: Strukturprägende Betriebe im Untersuchungsgebiet .....	19
Tabelle 5: Einwohner im Einzugsgebiet .....	21
Tabelle 6: Sortimentsspezifischer Kaufkraftindex und relevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet nach Zonen .....	22
Tabelle 7: Kaufkraftpotenzial, Umsatz und Bindungsquoten im Einzugsgebiet .....	39
Tabelle 9: Prognostizierter Umsatz .....	44
Tabelle 10: derzeitige Umsatzstruktur - Sport .....	45
Tabelle 11: Umsatzumlenkung Sport .....	46
Tabelle 11: Umsatzumlenkung Sport .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
Tabelle 10: derzeitige Umsatzstruktur - Drogeriewaren .....	46
Tabelle 11: Umsatzumlenkung Drogeriewaren .....	47
Tabelle 12: derzeitige Umsatzstruktur – zoologischer Bedarf .....	47
Tabelle 13: Umsatzumlenkung zoologischer Bedarf .....	48
Tabelle 14: derzeitige Umsatzstruktur – Bekleidung .....	49
Tabelle 15: Umsatzumlenkung Bekleidung .....	50
Tabelle 16: derzeitige Umsatzstruktur – PBS .....	51
Tabelle 17: derzeitige Umsatzstruktur – Spielwaren, Hobby .....	51
Tabelle 18: Umsatzumlenkung Spielwaren, Hobby .....	52

## 1. Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Stadt Zella-Mehlis mit rd. 11.000 Einwohnern liegt im Landkreis Schmalkalden-Meiningen, unmittelbar nördlich der kreisfreien Stadt Suhl. Die Stadt wird im derzeit verbindlichen Landesentwicklungsprogramm Thüringen sowie in der angestrebten Fortschreibung (2. Entwurf) auch zukünftig als **Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums** ausgewiesen werden und übernimmt sowohl für das eigene Stadtgebiet als auch für ihren raumordnerischen Verflechtungsbereich (= mittelzentraler Funktionsraum) eine wichtige Versorgungsfunktion. Diese zentralörtliche Funktion nimmt die Stadt Zella-Mehlis gemeinsam mit Suhl wahr.

In Zella-Mehlis bestehen derzeit Planungen, die Einzelhandelsstrukturen den sich ändernden Rahmenbedingungen des Handels anzupassen. Neben der Ansiedlung eines Discounters, steht insbesondere die **Umstrukturierung des A71-Centers** im Fokus, welches eine prägende Rolle in der örtlichen Einzelhandelslandschaft spielt.

Die Umstrukturierung des Centers und die sich daraus ergebenden Notwendigkeiten, auch Änderungen in der Nutzerstruktur vorzunehmen, waren Anlass für die Stadt Suhl, zwei noch laufende gerichtliche Verfahren anzustrengen.

Mittlerweile beabsichtigt der Betreiber des A71-Centers einen weiteren Anlauf zur Neupositionierung des Centers, womit auch eine Änderung der Sortimentszusammensetzung, jedoch **keine** Vergrößerung der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche von 22.000 m<sup>2</sup> einhergeht. Angestrebt wird ein nachhaltiger Branchen- und Betriebstypenmix, der zukünftig die Attraktivität sichert.

Um die Planung auf einer soliden fachlichen und konzeptionellen Basis betreiben zu können, beabsichtigt die Stadt Zella-Mehlis den bestehenden, jedoch bereits mehrfach angepassten Bebauungsplan für das Planareal des A71-Centers grundsätzlich zu überarbeiten.

Im Rahmen der konzeptionellen Entwicklung des A71-Centers ist geplant, die derzeit verbindliche Ausweisung als Sondergebiet Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO beizubehalten, jedoch entsprechend der Rahmenbedingungen neu zu strukturieren.

Für die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen wird eine Analyse und Bewertung möglicher Auswirkungen der Planung zur Abwägung im B-Planverfahren benötigt. Im Rahmen einer **umfassenden Auswirkungsanalyse** ist aufzuzeigen, inwieweit Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet des Centers und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Ansiedlungsgemeinde oder in anderen Gemeinden im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO anzunehmen sind.

Bei einer Sondergebietsausweisung sind ferner die Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung zu beachten. Die relevanten Ziele / Grundsätze sind dabei im Landesentwicklungsplan des Freistaates Thüringen 2004<sup>1</sup> und im nachgeordneten Regionalplan Südwestthüringen 2009 verbindlich geregelt und werden im Rahmen der Auswirkungsanalyse bewertet.

---

<sup>1</sup> Im Rahmen der landesplanerischen Beurteilung der Planung sind ebenfalls die in Aufstellung befindlichen Ziele zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich um den 2. Entwurf des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025.

Folgende Fragen sind im Rahmen vorliegender Analyse zu beantworten:

- Welche einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen herrschen in Zella-Mehlis vor (Soziodemographie, Arbeitsmarkt, Pendler, Erreichbarkeit etc.)? Wie steht Zella-Mehlis im interkommunalen Vergleich da? Welche angebots- und nachfrageseitigen Strukturdaten sind für den Einzelhandel vor Ort von Bedeutung?
- Wie ist der Mikrostandort des A71-Centers unter städtebaulichen Aspekten zu bewerten?
- Welches Einzugsgebiet kann das A71-Center bei Umsetzung der Planung erschließen?
- Wie ist die Planung aus landesplanerischer und städtebaulicher Perspektive zu bewerten? Welche Auswirkungen sind insbesondere auf Versorgungszentren und Zentralen Versorgungsbereiche am Ort und in umliegende Gemeinden zu erwarten?
- Wie lässt sich die Planung in das vorliegende Einzelhandelskonzept bzw. dessen Fortschreibungsentwurf einordnen?
- Wie ist der Standort des A71-Centers aus einzelhandels- bzw. versorgungsstruktureller und städtebaulicher Sicht zu bewerten? Welche Auswirkungen sind bei der Umsetzung des angestrebten Nutzungskonzeptes zu erwarten?

## 2. Methodische Vorgehensweise

Die Grundlage der Analyse bilden Recherchen der BBE in der Stadt Zella-Mehlis und in Umlandkommunen. Die Ergebnisse der Untersuchung basieren insbesondere auf folgenden Datengrundlagen:

- Durchführung von Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung der Mikrostandort-Situation.
- Vollerhebung aller relevanten Anbieter mit projektrelevanten Sortimenten. Hierzu gehören vor allem auch strukturprägende Anbieter im Untersuchungsgebiet bzw. in den zentralen Versorgungsbereichen.
- Nutzung von aktuellen Datenmaterialien der BBE-Marktforschung (z. B. gemeindebezogene Kaufkraftkennziffer und sortimentspezifische Pro-Kopf-Ausgaben).
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten (z. B. Einwohnerzahlen).
- Berücksichtigung der Aussagen in Einzelhandels- und/oder Zentrenkonzepten sowie der Landes- und Regionalplanung

Die Ermittlung der derzeitigen und der durch die Planung beeinflussten zukünftigen Kaufkraftbewegungen erfolgte auf der Grundlage einer wissenschaftlichen Arbeit von HUFF ("Defining and Estimating a Trading Area").<sup>2</sup>

Dabei wurden folgende Faktoren berücksichtigt:

- Zeitdistanzen zwischen den Wohnortstandorten im Einzugsbereich und den projektrelevanten Einzelhandelsstandorten
- Einwohnerzahlen im Untersuchungsgebiet
- Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau der Teilräume im Untersuchungsgebiet
- Attraktivität der überörtlich relevanten Einkaufsziele im Untersuchungsgebiet ausgedrückt durch das Verkaufsflächenangebot, die Angebotsstruktur und die Erreichbarkeit
- Bereitschaft der Konsumenten zur „Raumüberwindung“ beim Einkauf bestimmter Warengruppen: Während beispielsweise bei Artikeln des täglichen Bedarfs (v. a. Lebensmittel, Getränke) das Kriterium der räumlichen Nähe des Einkaufszieles gegenüber dem Kriterium der Attraktivität relativ wichtiger ist, dominiert bei Artikeln des längerfristigen oder gehobenen Bedarfs (z. B. Oberbekleidung, Schuhe, Elektrogeräte, Möbel) das Kriterium der (vermuteten) Attraktivität.

Die Modellberechnung ermittelt für jeden der betrachteten Wohnortbereiche im Einzugsgebiet die Wahrscheinlichkeit, mit der ein Konsument die relevanten Einkaufsziele in seiner Umgebung aufsucht bzw. welche Verteilung seines „Budgets“ für die betrachteten Sortimente auf die verschiedenen Einkaufsorte zu erwarten ist. Je nach Entfernung der potenziellen Einkaufsorte zu seiner Wohnung und in Abhängigkeit von deren Attraktivität wird er möglicherweise an nur einem Standort einen Großteil seines Budgets ausgeben oder aber es auf mehrere Standorte aufteilen. Werden nun die einem Einkaufsort aus allen Wohnortbereichen potenziell zufließenden Budgetanteile zusammengezählt, ergibt sich der insgesamt dort zu erwartende Umsatz - vorausgesetzt, die oben dargestellten Einflussfaktoren wurden realistisch ermittelt.

In einem zweiten Schritt wird der in der dargestellten Weise modellhaft abgebildeten Realität nun die Situation nach Veränderung der Angebotsstruktur durch Realisierung der Planung gegenübergestellt. Die sonstigen Rahmenbedingungen werden als unverändert betrachtet, um den Effekt der Wettbewerbsbeeinflussung durch die Planung isoliert bewerten zu können. Selbstverständlich muss in der Realität im Lauf der Zeit auch mit Reaktionen der Marktteilnehmer und mit Änderungen sonstiger Rahmenbedingungen (Einwohnerzahlen, Kaufkraftniveau, Konsumentenverhalten, Bereitschaft zur Raumüberwindung etc.) gerechnet werden.

---

<sup>2</sup> In: Journal of Marketing , Vol. 28 (1964), No. 3, S.34-38

Bei Gegenüberstellung der Situation vor und nach Realisierung der Planung ergibt sich für jede Relation zwischen Wohnortbereichen (Kaufkraftherkunft) und Einkaufszielen (Kaufkraftbindung) eine Aussage zu möglichen Veränderungen. Je stärker ein neuer Wettbewerber Kaufkraft auf sich ziehen kann, die zuvor bestehenden Einkaufszielen zugeflossen ist, desto stärker sind Letztere absolut und relativ von der „Umverteilung“ betroffen. In diesem Zusammenhang wird in der Fachliteratur auch von einem „Kannibalisierungseffekte“ gesprochen.

Das eingesetzte Prognosemodell wurde bereits in zahlreichen Praxissituationen erprobt und verfeinert, so dass es zur Abschätzung der Auswirkungen von Einzelhandel auf die Kaufkraftbindung und die Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet geeignet erscheint.

### 3. Projektplanung und Projektdaten

Die Firma Fachmarktzentrum Zella-Mehlis Johannes Böhne KG betreibt seit mehreren Jahren das A71-Center am Standort Industriestraße in Zella-Mehlis. Das A71-Center verfügt über eine tragende Rolle und Versorgungsfunktion in der örtlichen Angebotsstruktur der Ansiedlungsgemeinde. Das Gebäude entspricht durch seine charakteristischen Merkmale (Verkaufsfläche, Betriebsanzahl, Gebäude- / Grundrissform, Gestaltung der Verkehrs- / Verkaufsflächen, Parkplatzanlage) dem Erscheinungsbild eines Einkaufszentrums im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO.

Um den sich verändernden Rahmenbedingungen im Einzelhandel gerecht zu werden, ist der Betreiber bestrebt, die derzeitige Sortiments- und Mieterkonzeption zu optimieren. Hierbei wird eine Verschiebung innerhalb der sortiments- und mieterspezifischen Verkaufsflächenzusammensetzung verfolgt. Die gem. zugrundeliegendem Bebauungsplan zulässige Gesamtverkaufsfläche von 22.000 m<sup>2</sup> wird nicht erhöht. Zum Erhebungszeitpunkt 4./5. Februar 2014 erfolgte bereits die Umfirmierung des toom SB-Warenhauses zu einem Rewe Center. Ferner wurde zum Erhebungszeitpunkt die gesamte bisher genutzte Verkaufsfläche des SB-Warenhauses im Erdgeschoss und Obergeschoss genutzt. Zwischenzeitlich wurde nach unseren Informationen das bisherige toom SB-Warenhaus (Rewe Group) bereits unter Aufgabe der Flächen im Obergeschoss umstrukturiert. Das nunmehr verkleinerte Rewe Center entspricht nunmehr dem Betriebstyp Großer Supermarkt / Verbrauchermarkt. Die Verkaufsfläche des Rewe Centers wurde deutlich reduziert, wobei v. a. die zentrenrelevanten Sortimente (z. B. Bekleidung) konzeptbedingt wesentlich weniger Verkaufsfläche aufweisen.

Unter Nutzung der ehem. toom-Fläche werden derzeit bauliche Maßnahmen im 1. Obergeschoss für einen Möbeldiscounter (Roller) ergriffen.

Perspektivisch ist zudem die Aufgabe des B1 Baumarktes geplant. Diese Flächen sollen mit Fachmärkten belegt werden.

#### Abbildung 1: Derzeitige Situation am Planstandort



Quelle: eigene Aufnahmen Februar 2014.

Wie bereits betont, plant der Auftraggeber Veränderung des Mieterbesatzes, der mit einer Verschiebung der Sortimentszusammensetzung einhergeht. Dabei werden bisher nicht-zentrenrelevante durch zentrenrelevante Warengruppen, aber auch zentrenrelevante durch nicht-zentrenrelevante Warengruppen ersetzt.

Unter dem Blickwinkel der sortimentspezifischen Belegung der Verkaufsfläche zeigt sich zum Februar 2014 die in Tabelle 1 dargestellte Zusammensetzung. Die Angaben zum Verkaufsflächenbestand beruhen auf einer Erhebung vor Ort am 4. und 5. Februar 2014. Dabei wurden die Verkaufsfläche des seiner Zeit noch bestehenden SB-Warenhauses sortiments-scharf erfasst. Es wird deutlich, dass die zulässige Gesamtverkaufsfläche nicht ausgeschöpft wurde.

**Tabelle 1: Verkaufsflächenzusammensetzung des A 71-Centers**

Sortimente	Verkaufsfläche Bestand (in m <sup>2</sup> )	Zulässig lt. Bebauungsplan (in m <sup>2</sup> )	Zu prüfendes Konzept (in m <sup>2</sup> )	Veränderung gegenüber Bebauungsplan (in m <sup>2</sup> )
Nahrungs- und Genussmittel	2.890	6.800*	6.800*	0
Drogeriewaren	610		1.000	1.000
Apotheken	45		Shopzone s. u.	0
Schnittblumen/Floristik	150		Shopzone s. u.	0
zoologischer Bedarf	115	800	1.200	400
Bekleidung	925		3.000	3.000
Schuhe	630	800	800	0
Sport		800	2.000	1.200
Papier, Büro, Schreibwaren	335		350	350
Spielwaren, Hobby	155		500	500
Möbel	545	8.000*	8.000	0
Glas, Porzellan, Keramik	655		Randsortiment Möbel	0
Haus-, Tisch-, und Bettwäsche	75		Randsortiment Möbel	0
Heimtextilien, Gardinen, Vorhänge	95		Randsortiment Möbel	0
Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel	195		Randsortiment Möbel	0
Elektrowaren	2.960	2.450	2.450	0
Uhren, Schmuck	25		Shopzone s. u.	0
Bau- und Gartenbedarf (inkl. Farben, Lacke, Bodenbeläge)	6.865	11.000**	11.000	0
Auto- und Motorradzubehör	80			
Sonderposten		800	800	0
Shopzone diverse		900	900	0
<b>Gesamt</b>	<b>17.350</b>	<b>22.000</b>	<b>22.000</b>	<b>0</b>

\* inkl. (Nonfood)Randsortimente

\*\* inkl. Sanitär, Tor, Türen, Bodenbeläge, Teppiche (Fachmärkte)

Quelle: Bebauungsplan "Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet an der A71" (Stand 06.10.2011) der Stadt Zella-Mehlis, Fachmarktzentrum Zella-Mehlis Johannes Böhne KG, eig. Erhebung und Darstellung.

Die vorstehende tabellarische Zusammenfassung spiegelt die sortimentspezifische Verkaufsflächenaufteilung zum erhebungszeitpunkt wider. Eine Aufteilung der Verkaufsflächen nach Betrieben findet sich im Anhang.

Naturgemäß übersteigt die Gesamtverkaufsfläche aller Sortimente die zulässige Gesamtverkaufsfläche des Bebauungsplanes. Dies dient rein dazu eine Flexibilität innerhalb des Sortimentsmix zu gewährleisten.

## 4. Makrostandort Zella-Mehlis

Im Folgenden werden einzelhandelsrelevante Rahmendaten dargestellt, die zur Beurteilung der Planung notwendig sind. Dazu zählen soziodemographische sowie nachfrage- und angebotsseitige Strukturdaten des Ortes, in dem der Standort liegt.

### Lage und landesplanerische Einstufung

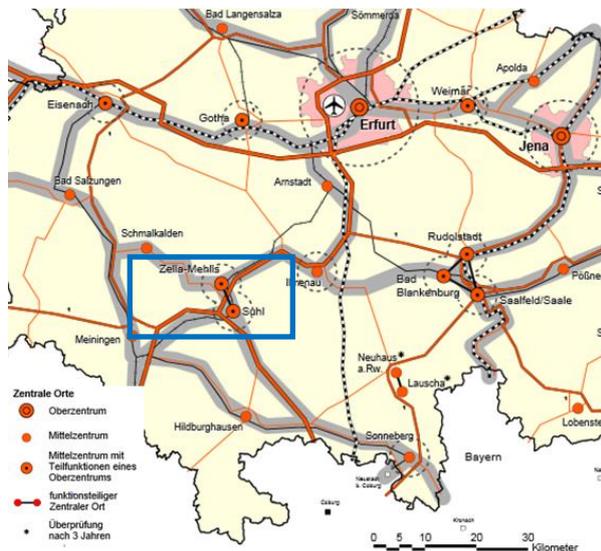
Die Stadt Zella-Mehlis liegt im Südwesten des Freistaates Thüringen, im Landkreis Schmalkalden-Meiningen. Naturräumlich ist das Stadtgebiet dem Thüringer Wald zuzurechnen. Entsprechend ist das Stadtgebiet durch eine reliefstarke Topographie (mittelgebirgstypische Talbereiche und Höhenzüge) geprägt.

Gemäß Landesentwicklungsplan Thüringen (LEP 2004) besitzt Zella-Mehlis, zusammen mit der kreisfreien Stadt Suhl, den Rang eines gemeinsamen Mittelzentrums mit Teilfunktion eines Oberzentrums. Die Städte sollen dabei zur Festigung und Entwicklung der für Thüringen typischen polyzentrischen Siedlungsstruktur beitragen und oberzentrale Aufgaben wahrnehmen. In der Stadt Zella-Mehlis leben derzeit rd. 10.800 Einwohner. Auf Basis der Einstufung als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums soll Zella-Mehlis entsprechend dem LEP eine hochwertige spezialisierte Einrichtung mit regionaler Bedeutung und Leistungen des höheren Bedarfs aufweisen. (Quelle: LEP Thüringen 2004).

Im Regionalplan Südwestthüringen (Plansatz G 1-9) wird als Ziel postuliert, dass das gemeinsame Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums Suhl / Zella-Mehlis im Bereich der Kernstädte als attraktive Versorgungs- und Dienstleistungsschwerpunkte entwickelt werden sollen. Es sollen zudem die Voraussetzungen zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche für den großflächigen Einzelhandel geschaffen werden.

Gem. der Begründung des Plansatzes sind die Kernstädte dabei nicht zwingend die Innenstädte.

Abbildung 2: Zentralörtliche Struktur



Quelle: Landesentwicklungsplan Thüringen (Strukturkarte 2004);

Abbildung 3: Raumstruktur



Regionalplan Südwestthüringen (Strukturkarte 2009).

### Verkehrssituation

Die Stadt Zella-Mehlis gliedert sich siedlungsstrukturell in die ehemals eigenständigen mittlerweile aber zusammengewachsenen Stadtteile Zella und Mehli. Sie sind durch verschiedene innerörtliche Straßen bzw. eine Bundesstraße miteinander verbunden. Die Gesamtstadt Zella-Mehlis wird zudem von der von der Landesstraße L 3247 erschlossen. Sie verbindet Zella-Mehlis mit der Anschlussstelle 19 „Oberhof“ an die A 71

(Schweinfurt-Erfurt). Die B 62 (vormals B280 und B247)<sup>3</sup>, die ebenfalls das Stadtgebiet durchquert, passiert im südöstlichen Bereich, an der Autobahnanschlussstelle 20 „Suhl/Zella-Mehlis“, die A71.

Verschiedene Buslinien der Meininger Busbetriebs GmbH (MBB) sowie der Städtischen Nahverkehrs GmbH Suhl / Zella-Mehlis (SNG) erschließen das Stadtgebiet und binden dieses in das regionale Busnetz ein. Zudem gibt es seit 2011 eine Fernbusverbindung, die Zella-Mehlis mit den Endpunkten Freiburg i.Br und Berlin verbindet. Durch den Bahnhof Zella-Mehlis besteht stündlich Anschluss an den Regionalverkehr in Richtung Erfurt, Meiningen und Würzburg.

### Bevölkerungsentwicklung

In der Stadt Zella-Mehlis leben aktuell 10.808 Einwohner (Stand: 30.06.2013). In den letzten zehn Jahren war eine Abnahme der Bevölkerung um etwa -13,9 % zu beobachten. Die Umlandkommunen weisen ebenfalls eine negative Bevölkerungsentwicklung auf. Auf Landkreisebene (Lkr. Schmalkalden-Meiningen) wurde in den letzten zehn Jahren ein Bevölkerungsrückgang von -10,0 % registriert. Für den Freistaat Thüringen wurde im selben Zeitraum ein Rückgang der Einwohnerzahl von rd. 8,8 % ausgewiesen.

Die Folgen des demographischen Wandels werden durch die Bevölkerungsprognosen der Bertelsmann Stiftung und des Thüringer Landesamtes für Statistik bis zum Jahr 2030 bestätigt. Sowohl im Landkreis Schmalkalden-Meiningen als auch in den umliegenden Gemeinden werden zum Teil hohe Bevölkerungsverluste prognostiziert. Die Bertelsmann Stiftung prognostiziert, ausgehend vom Basisjahr 2013, für den Landkreis Schmalkalden-Meiningen ein Bevölkerungsverlust von -18,7 %. Für die Stadt Zella-Mehlis selbst liegt der prognostizierte Wert bei -10,9 %. Im Gegensatz zum umgebenden Landkreis kann der Einwohnerverlust auf einem hohen Niveau stabilisiert werden und koppelt sich somit von der regionalen Entwicklung leicht ab.

**Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung in Zella-Mehlis im Vergleich**

Ortsname	Einwohner 2003	Einwohner 2013	Entwicklung in %	Prognose 2030	Entwicklung in %
Zella-Mehlis	12.544	10.808	- 13,9	9.629	- 10,9
Suhl	45.172	35.852	- 20,6	22.929	- 36,1
Meiningen	21.775	20.927	- 3,9	18.068	- 13,7
Schmalkalden	17.974	19.481	+ 8,4	17.651	- 9,4
Ilmenau	27.157	25.914	- 4,6	23.535	- 9,2
Lkr Schmalkalden-Meiningen	139.637	125.729	- 10,0	102.190	- 18,7
Freistaat Thüringen	2.373.157	2.163.683	- 8,8	1.904.970	- 11,7

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik; Stand: 31.12.2003, 30.06.2013; Bertelsmann Stiftung; eigene Bearbeitung.

### Arbeitsmarktsituation

Für den Landkreis Schmalkalden-Meiningen lässt sich eine vergleichsweise positive Beschäftigungssituation feststellen. Die Arbeitslosenquote lag im Januar 2014 bei 6,9 % und damit unterhalb des Durchschnittswertes für den Freistaat Thüringen (8,9 %) sowie des deutschlandweiten Durchschnitts (7,3 %).

<sup>3</sup> Im weiteren Text werden die vormaligen Bundesstraße 280 und 247 als B62 subsummiert, gleichwohl es zu Abweichungen in der Kartengrundlage kommen kann.

**Tabelle 3: Arbeitslosigkeit im regionalen Umfeld**

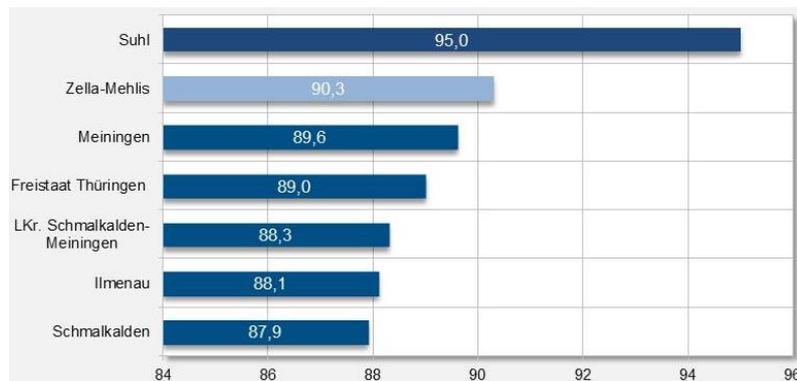
Name	Arbeitslosigkeit in %
Schmalkalden-Meiningen, Lkr.	6,9
Suhl	7,5
Thüringen	8,9
Deutschland	7,3

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand Januar 2014, Thüringer Landesamt für Statistik 2014

Das Mittelzentrum Zella-Mehlis stellt eine Einpendlergemeinde dar. Mit 3.343 Einpendlern zu 2.741 Auspendlern ist der Pendlersaldo mit 602 Personen positiv. Da i.d.R. auch während täglicher Arbeitswege Einkäufe getätigt werden, kann bis zu einem gewissen Grad ein zusätzliches Kundenpotenzial angesprochen werden. Damit sind zusätzliche Kaufkraftzuflüsse zu erwarten.

#### Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die Höhe der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer gibt unabhängig von der Größe der Stadt das verfügbare Netto-Einkommen pro Einwohner im Verhältnis zum Gesamteinkommen in der Bundesrepublik an, welches für die Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Der Bundesdurchschnitt beläuft sich dabei auf den Indexwert von 100.

**Abbildung 4: Einzelhandelsspezifische Kaufkraftkennziffer**

Quelle: BBE/CIMA/MB-Research Marktdaten 2013.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet den Teil des Nettoeinkommens, der nach Abzug von Miete, Vorsorgeleistungen, Versicherungen etc. potenziell dem Einzelhandel zur Verfügung steht. Der Wert für Zella-Mehlis liegt bei 90,3 und damit unter dem Bundesdurchschnitt. Dies bedeutet, dass die Einwohner in Zella-Mehlis im Einzelhandel durchschnittlich rund 9,7 % weniger ausgeben können.

Der einzelhandelsrelevante Kaufkraftindex von Zella-Mehlis und des Landkreises Schmalkalden-Meiningen sind etwa mit dem Durchschnittswert des Freistaats Thüringen vergleichbar. Im nationalen Vergleich besitzt Zella-Mehlis, wie der Großteil der ostdeutschen Kommunen, eine geringere Kaufkraft.

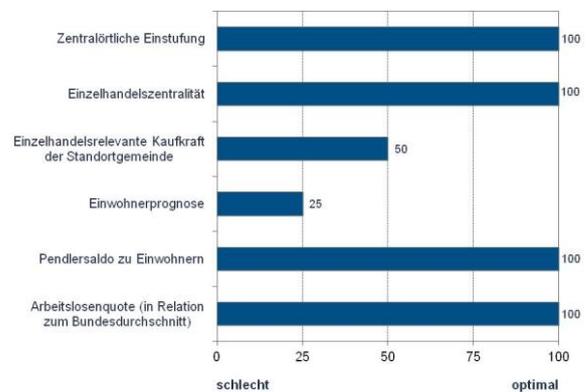
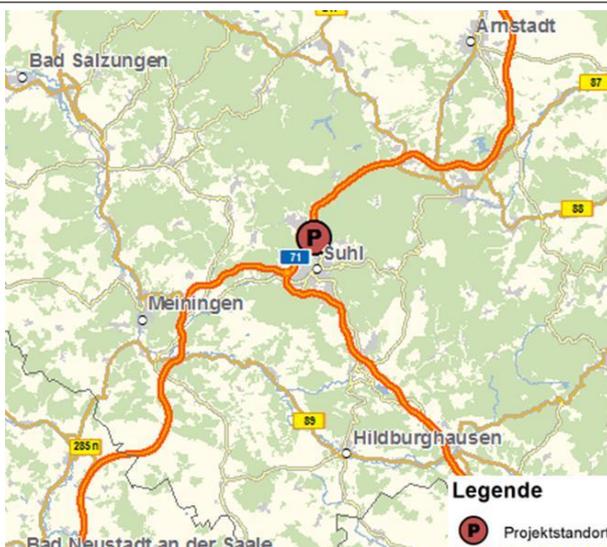
#### Einzelhandelszentralität

Die Einzelhandelszentralität stellt das Verhältnis von einzelhandelsrelevanter Kaufkraft vor Ort (Kaufkraftkennziffer) und getätigten Umsätzen vor Ort (Umsatzkennziffer) dar. Die Umsatzkennziffer wird von Marktforschungsinstituten regelmäßig für Gemeinden ab 10.000 Einwohnern ermittelt. Eine Zentralität über 100 bedeutet, dass die Gemeinde per Saldo von Kaufkraftzuflüssen profitiert, bei einer Zentralität von genau 100 halten sich Zu- und Abflüsse die Waage. Zella-Mehlis weist eine Zentralitätskennziffer von 151,6 auf und besitzt somit von Kaufkraftzuflüsse. Dies spiegelt gleichzeitig die versorgungsstrukturelle wie auch landesplanerisch zugedachte Funktion eines Mittelzentrums mit Teilfunktion eines Oberzentrums wider.

**Fazit zum Makrostandort Zella-Mehlis**

- Zentralörtliche Einstufung als gemeinsames Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums.
- Gute regionale und überregionale verkehrliche Erschließung durch Straßen und ÖPNV.
- Starke topographische und siedlungsstrukturelle Gliederung.
- Bevölkerungsverlust im vergangenen Jahrzehnt, dieser negative Trend wird sich perspektivisch fortsetzen.
- Positives Pendlersaldo und im regionalen Vergleich geringere Arbeitslosigkeit.
- Im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (BRD=100) unterdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft.
- Die Zentralitätskennziffer ist der zentralörtlichen Einstufung entsprechend ausgeprägt.

Zusammenfassung Makrostandort	Zella-Mehlis
Standortgemeinde	■ Zella-Mehlis
Zentralörtliche Einstufung	■ gemeinsames Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums mit Suhl
Einwohner (30.06.2013)	■ 10.808
Bevölkerungsprognose (2013-2030)	■ -10,9 %
Bevölkerungsentwicklung (2003-2013)	■ -13,9 %
BBE!CIMA!MB-Research Kaufkraftkennziffer 2013	■ 90,3
Einzelhandelszentralität 2013	■ 151,6
Pendlersaldo 2012	■ + 602
Arbeitslosenquote Februar 2014	■ 6,9 % (Lkr. Schmalkalden-Meiningen)



Quelle: Kartengrundlage infas geodaten, 2006-2012 TomTom, BBE Handelsberatung, eigene Bearbeitung. BBE!CIMA!MB-Research, Bundesagentur für Arbeit, Thüringer Landesamt für Statistik, Bertelsmann Stiftung.

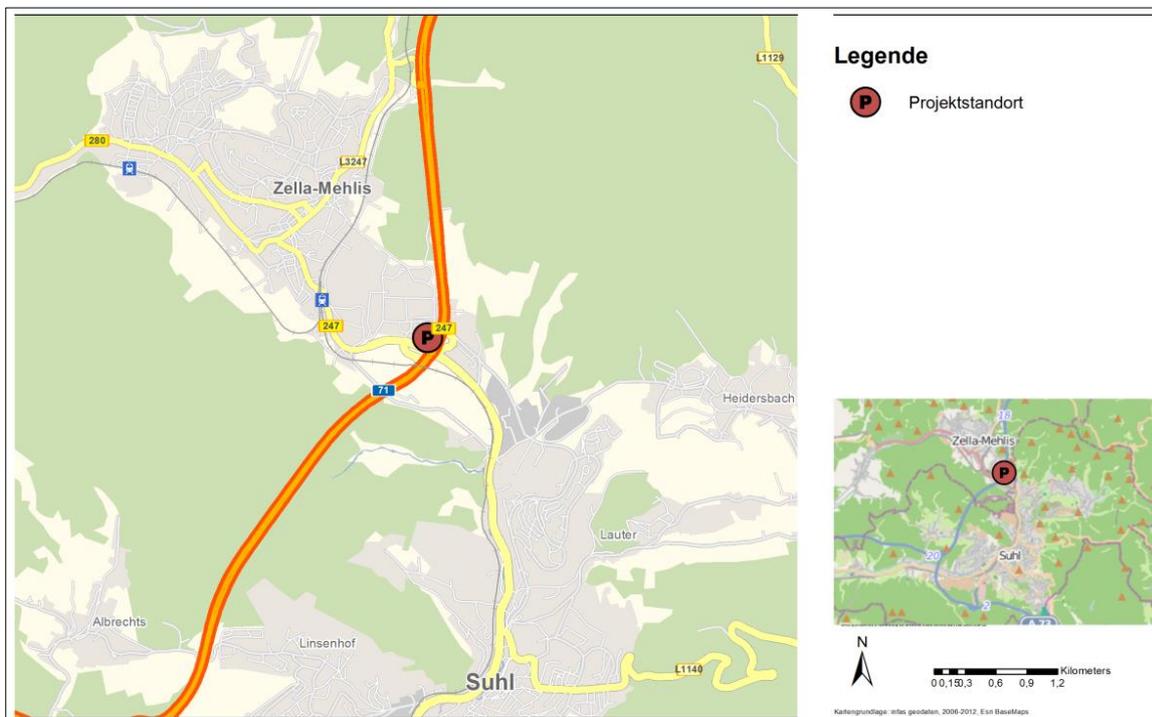
## 5. Mikrostandortanalyse

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

### Lage des Projektgrundstücks und Nutzungsumfeld

Der Planstandort befindet sich im südöstlichen Bereich der Kernstadt von Zella-Mehlis. Der Planstandort ist Teil eines Gewerbe- und Industriegebietes. Westlich des Grundstücks passiert die A71, südlich die B62. Das Grundstück selbst wird vom Verlauf der Bundesstraße, Autobahn bzw. der Industriestraße umschlossen. Letztere verbindet die Gewerbegebiete der Städte Zella-Mehlis und Suhl. Der Projektstandort befindet sich, basierend auf der Fahrtzeit von etwa acht Minuten, in etwa gleicher Entfernung zum Ortskern von Zella-Mehlis wie auch zum Stadtzentrum von Suhl.

Abbildung 5: Lage des A 71 Centers



Quelle: Kartengrundlage infas geodaten, 2006-2012 TomTom, BBE Handelsberatung, eigene Bearbeitung

Das direkte Umfeld des A 71 Centers wird geprägt durch großflächige Einzelhandelsbetriebe (Bestand des A71-Centers) bzw. flächenextensive Gewerbebetriebe (u.a. Logistik, Edeka C+C). Ergänzt werden diese durch wenige verkaufsflächenkleinere Märkte sowie (Schnell-)Gastronomie und Hotellerie. Östlich der Autobahn befindet sich ferner ein Rasthof; dieser spricht durch die Stellplatzverfügbarkeit insbesondere Fernfahrer an. Ferner befindet sich östlich der Autobahn ein Baumarkt und ein SB-Möbelmarkt sowie Teile der städtischen Verwaltung. Die Struktur und das Erscheinungsbild der Gebäude, wie auch des öffentlichen Raums, sind als nüchtern oder funktional zu beschreiben.

**Abbildung 6: Blick auf das Projektgrundstück**



Quelle: BBE Handelsberatung GmbH (eigene Aufnahmen Februar 2014).

**Abbildung 7: Nachbarnutzungen rund um den Planstandort**



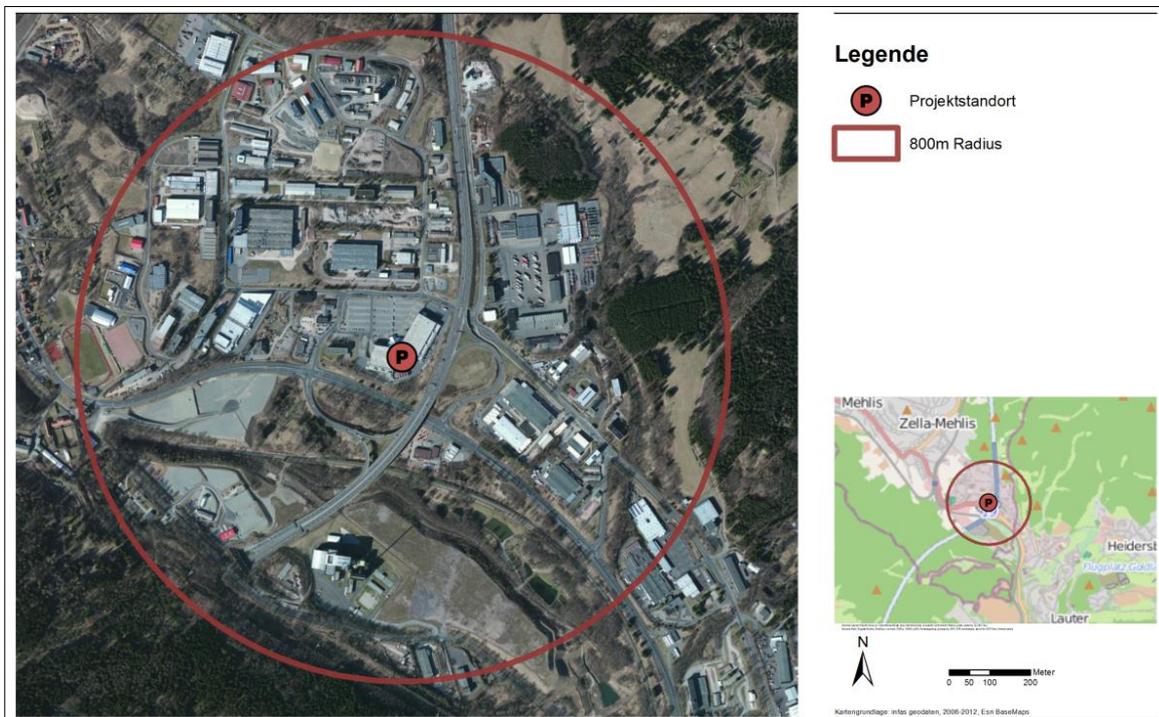
Quelle: BBE Handelsberatung GmbH, (eigene Aufnahmen Februar 2014).

### **Anteilige Wohnbevölkerung im Umfeld**

In fußläufiger Entfernung zum Planstandort befinden sich in einem Umkreis von 800 m keine Wohngebiete. Für die Einwohner der Stadt Zella-Mehlis ist die fußläufige Erreichbarkeit lediglich über nachgeordnete Wegebeziehungen Straßen möglich; eine direkte Anbindung ist nicht vorhanden. Dies wird in nachstehender Karte 1 deutlich.

Gleichwohl liegt der Standort für die Bevölkerung von Suhl und Zella-Mehlis und im zentralörtlichen Verflechtungsbereich gleichermaßen gut erreichbar, geografisch zentral zwischen den Städten Suhl und Zella-Mehlis.

Karte 1: Anteilige Wohnbevölkerung im Umfeld des Planstandorts (800 m Radius)



Quelle: Kartengrundlage infas geodaten, 2006-2012 TomTom, BBE Handelsberatung, eigene Bearbeitung.

### Verkehrliche Situation

Die im Umfeld des A71-Centers vorhandenen Fußwege ermöglichen nur den problemlosen Zugang zum Projektgrundstück. Diese Fußwege binden allerdings den Planstandort nicht an Siedlungsstrukturen mit maßgeblicher Wohnbebauung an. Begründet wird dies durch die fehlenden Fuß-/Radwege zu den Wohngebieten sowie der nicht vorhandenen Wohnbebauung innerhalb eines 800 m-Radius (vgl. vorstehende Abbildung). Ferner ist dem Projektstandort die Bushaltestelle „Industriestraße“ vorgelagert. Diese wird durch die Linien des B und H der Städtischen Nahverkehrs GmbH Suhl / Zella-Mehlis in regelmäßiger Taktung angefahren. Somit kann von einer qualifizierten ortsüblichen ÖPNV-Anbindung gesprochen werden, da gewährleistet ist, dass auch mobilitätseingeschränkte Menschen den Standort besuchen können. Für den motorisierten Individualverkehr ist der Standort im direkten Umfeld der B 62 sowie über die Anschlussstelle „Suhl / Zella-Mehlis“ (A 71) sehr gut zu erreichen. Über die B 62 besteht ebenfalls die Verbindung des Standorts zum Ortskern von Zella-Mehlis sowie den umliegenden Nachbargemeinden. Weitere Nebenstraßen, innerörtliche und Ortsverbindungsstraßen sichern die Erreichbarkeit des Standortes für die Bürger von Zella-Mehlis.

### Städtebauliche / siedlungs- und angebotsstrukturelle Besonderheit

Die Stadt Zella-Mehlis wurde durch den Zusammenschluss der vormalig selbstständigen Städte Zella St. Blasii und Mehlis gebildet. Trotz des Zusammenwachsens des Siedlungskörpers bilden die ehemaligen Ortskerne mit den hier befindlichen kleinteiligen Strukturen, auch heute noch den siedlungsstrukturellen Schwerpunkt der Gesamtstadt.

Ferner zeichnet sich die Gesamtstadt durch ein ausgesprochenes starkes topographisches Relief aus, wie es im Bereich der Region des Thüringer Waldes nicht selten ist. Tallinien/Tallagen entlang der Talstraße, der Straßenachse Louis-Anschütz-Straße / Mühlstraße und der Bäche Lichtenau bzw. Lubenbach, verbunden mit topographischen Höhenzügen, prägen das Erscheinungsbild der Gesamtstadt.

In dieser Form ist die Verfügbarkeit möglicher Freiflächen und Entwicklungspotenziale für Betriebe mit einer größeren Verkaufsfläche im gesamten Stadtgebiet und v. a. in den Ortskernen von Zella und Mehlis stark limitiert.

Im östlichen Stadtbereich konnte indes eine zusammenhängende Freifläche als Gewerbe-/Industriegebiet realisiert werden. Durch die Flächenverfügbarkeit an dieser Stelle konnten flächenextensive Gewerbe- und Handelsbetriebe angesiedelt werden, die in marktkonformer Dimensionierung der Verkaufsfläche an städtebaulich integrierter Stelle in den Ortskernen nicht möglich sind.

Innerhalb der Angebotslandschaft in Zella-Mehlis nimmt gerade der Einzelhandelsstandort im Bereich der Industriestraße, hier besonders das A71-Center, eine herausgehobene Stellung ein. Dieser ist bauplanungsrechtlich abgesichert.<sup>4</sup>

Zum Erhebungszeitpunkt belief sich die Verkaufsfläche im Umfeld des A71-Centers auf rd. 25.600 m<sup>2</sup>. Diese ist geprägt von mehrheitlich großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Der Anteil der hier verorteten Verkaufsfläche entspricht ca. 68 % der Gesamtverkaufsfläche in Zella-Mehlis. Der geleistete Umsatz ist mit rd. 67,6 Mio. € (ca. 62 % des Gesamtumsatzes) zu beziffern. Die Sortimentsstruktur im Bereich der Industriestraße wird geprägt durch die Betriebe Rewe Center (vormals Toom SB-Warenhaus), Baumarkt B1, Media Markt, SB-Möbel Boss sowie den Hagebaumarkt. Wesentliche Sortimentsanteile nehmen dabei die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege, Bekleidung, Schuhe, Elektrowaren, Möbel und Baumarkt ein.

An Hand dieser Zahlen zeigt sich somit deutlich, dass sich der gesamtgemeindliche Einzelhandelsschwerpunkt im Bereich des Gewerbegebietes Industriestraße befindet.

### Planungsrechtliche Situation

Für das Grundstück, auf dem das A71-Centers liegt, besteht ein Bebauungsplan (Bebauungsplan "Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet an der A71" (Stand 06.10.2011) der Stadt Zella-Mehlis) vor, der dieses als Sondergebiet i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO definiert.

### Fazit zum Mikrostandort

---

- Das fußläufige Umfeld des Planstandortes ist vornehmlich durch großflächige Einzelhandels- und Gewerbebetriebe gekennzeichnet.
  - Die PKW-Anbindung ist als sehr gut einzustufen. Die Anbindung an das ÖPNV-Netz ist ortstypisch ausgeprägt und die fußläufige Erreichbarkeit ist durch fehlende Fußwege bzw. fehlende Nähe zu Wohngebieten nicht gegeben.
  - Insgesamt handelt es sich um einen städtebaulich nicht-integrierten Standort, der jedoch geografisch zentral zwischen Zella-Mehlis und Suhl liegt.
  - Aufgrund der einzelhändlerischen Vorprägung durch den Bestandsbetrieb bildet das Gewerbegebiet Industriestraße, gemessen an der hier vorhandenen Verkaufsfläche, dem generierten Umsatz sowie dem Anteil an der Struktur der Gesamtstadt, einen Versorgungsschwerpunkt der Stadt Zella-Mehlis.
  - Kombiniert mit der ausgesprochen starken Reliefierung bzw. den siedlungsstrukturellen Gegebenheiten kann insofern eine städtebauliche Besonderheit festgestellt werden.
  - Das Planareal ist Teil eines baurechtlich abgesicherten Bereiches, sodass die Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO die Prüfungsgrundlage bilden.
- 

<sup>4</sup> Hierauf weist auch das „Einzelhandelsmonitoring Südwestthüringen“ hin, erarbeitet im Auftrag der Regionalen Planungsgemeinschaft Südwestthüringen von der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Februar 2013, S. 225f

## 6. Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftvolumen

### 6.1. Einzugsgebiet

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes und die Berechnung des relevanten Kaufkraftvolumens stellen weitere wichtige Bezugspunkte für die nachfolgende Analyse der möglichen Auswirkungen der Planung dar. Für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung und damit die Abgrenzung des Einzugsgebietes von Einzelhandelsbetrieben spielen grundsätzlich mehrere Faktoren eine maßgebliche Rolle:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung im geplanten Sortimentsbereich,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,
- die relevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld,
- die Attraktivität der Einzelhandelslage, die durch die Betriebsgröße, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Konzepts bzw. der Betreiber bestimmt wird,
- die Qualität des Mikrostandortes, die aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten und aus möglicherweise vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen, ausgehend von den topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten. Von besonderer Bedeutung in diesem Zusammenhang sind die starke topographische Gliederung sowie die ausgedehnten Waldgebiete der Region Thüringer Wald.

Aus den Darstellungen und Ergebnissen der Analyse des Mikro- und Makrostandorts ergibt sich nachstehend ein abgegrenztes Einzugsgebiet für das A 71-Center. Besonderes Augenmerk wird dabei auf die vorhandene Angebotsstruktur, Wegeverbindungen und Entfernungen zum Planstandort sowie auf die örtliche/regionale Wettbewerbssituation gelegt.

Aufgrund der Dimensionierung und Art der geplanten Umstrukturierung wird sich das A 71-Center auch zukünftig sowohl an die Einwohner der Stadt Zella-Mehlis als auch an die Einwohner des Verflechtungsraumes richten.

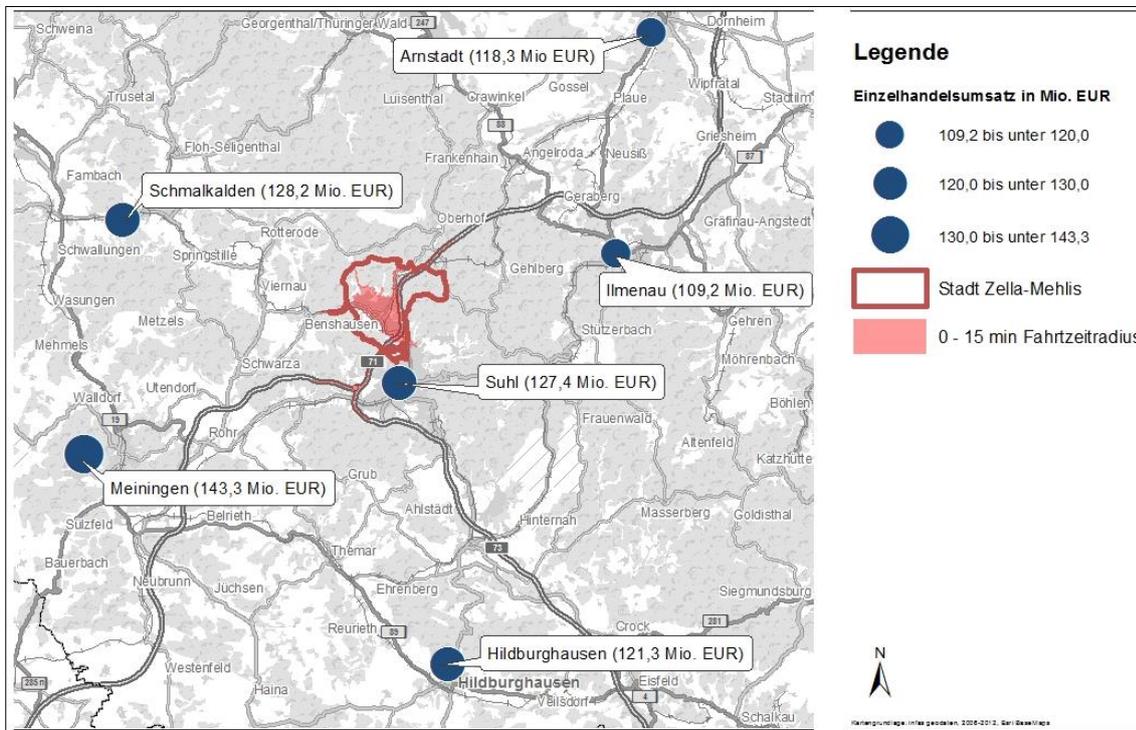
Die Angebotsstruktur im Einzugsgebiet wird geprägt durch die Städte Zella-Mehlis und Suhl in deren Funktion als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums. Die Angebotsstruktur im weiteren regionalen Umfeld der Ansiedlungsgemeinde wird dominiert von der Versorgungsfunktion der leistungsfähigen Mittelzentren Schmalkalden, Meiningen und Ilmenau.

Neben der Einzelhandelsfunktion kommen den genannten Städten zum Teil weitreichende Versorgungsfunktionen z.B. im Bereich der öffentlichen Verwaltung zu. Die jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche, aber auch deren Einzelhandelslandschaft insgesamt werden durch ihre Vielfältigkeit geprägt, die durch Gastronomie, Dienstleister und öffentliche Einrichtungen abgerundet wird.

Aufgrund der starken Position der Mittelzentren und der räumlichen Distanz zur Stadt Zella-Mehlis ist davon auszugehen, dass das Angebot in den Mittelzentren das mögliche Einzugsgebiet des A71-Centers beschneiden wird.

Nachstehender Karte ist die Bedeutung der umliegenden Mittelzentren an Hand der im Einzelhandel getätigten Gesamtumsätze zu entnehmen.

**Karte 2: Regional bedeutsame Angebotsstandorte sowie 15-Minuten-Fahrzeitisochrone**



Quelle: Kartengrundlage infas geodaten, 2006-2012 TomTom BBE Handelsberatung, BBE/CIMA/IMB-Research Marktdaten, eigene Bearbeitung.

Tabelle 4 stellt in Übersichtsform die strukturprägenden Anbieter im Einzugsgebiet des Centers dar. Deutlich wird hier, wie auch in den vorstehenden Abbildungen, die große Bedeutung und Angebotsvielfalt der Mittelzentren Zella-Mehlis und Suhl insbesondere.

**Tabelle 4: Strukturprägende Betriebe im Untersuchungsgebiet**

Name	Zentraler Rang	Strukturprägende Anbieter
Zella-Mehlis	Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums	Rewe Center, Lidl, Netto, Aldi, Minipreis, KIK, Baumarkt B1, Media Markt, Hagebaumarkt, Deichmann, Frick, Möbel Boss
Suhl	Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums	Kaufland, Marktkauf, dm, Zoo&Co., Drogerie Müller, K&L Ruppert, C&A, KIK, Takko, Deichmann, Reno, Sporthaus Kick, Der Sportladen, Sport Amft, Askania, Opti Wohnwelt, Möbelpiraten, Multi Möbel, Dänisches Bettenlager, Globus-Baumarkt
Steinbach-Hallenberg	Grundzentrum	Mode Braun, Sport Jäger, NKD, Mode Albig, Hauswaren Hollander Lutz, Schuhhaus König, Edeka, Aldi
Oberhof	-	Sport Luck, Sport Wallendorf, Tegut

Quelle: eigene Bearbeitung

Neben der lokalen Einzelhandelslandschaft haben die Wettbewerber im weiteren Umfeld maßgeblichen Einfluss auf die Angebotsreichweite bestehender Anbieter bzw. auf die Größe des anzunehmenden Einzugsgebietes. Erfahrungsgemäß suchen Kunden auch weiter entfernte Orte auf, die ein umfangreicheres Angebot vorhalten, wenn vor Ort kein bzw. nur ein eingeschränktes Warenangebot vorhanden ist.

Die Gestalt des Einzugsgebiets wird durch die Besonderheiten des Thüringer Waldes (u.a. ausgedehnte Waldgebiete, starke topographische Gliederung und Bevölkerungskonzentration) in Verbindung mit den zurückzulegenden Distanzen beschränkt.

Die Angebotsstruktur in den umliegenden Zentralen Orten wirkt sich, mit Blick auf die Planung, auf die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebietes aus. Aufgrund der veränderten Sortimentszusammensetzung ist davon auszugehen, dass sich das Einzugsgebiet des zukünftigen A71-Centers nur unwesentlich von dem bisherigen unterscheiden wird, zumal im Umfeld mit Möbel Boss bereits ein vergleichbares Angebot (Möbeldiscounter) vorhanden ist. Mit Möbel Roller wird grundsätzlich also kein neues, attraktivitätssteigerndes Angebot geschaffen, welches ein wesentlich größeres Einzugsgebiet rechtfertigen würde.

Die Größe des Einzugsgebietes wird maßgeblich von Media Markt im A71-Center geprägt. Als großflächiger Elektrofachmarkt mit einem umfassenden Sortiment „brauner und weißer Ware“ nimmt dieser im regionalen Umfeld eine singuläre Position ein. In Verbindung mit dem Autobahnschluss ist ein ausgeprägtes Einzugsgebiet zu erwarten.<sup>5</sup> Durch die avisierten Sortimente wird auch das zukünftige Angebot kein über das jetzige hinausreichende Einzugsgebiet erschließen.

Unter Berücksichtigung weiterer Faktoren, wie der qualitativen Bewertung der Wettbewerbssituation sowie von Barrieren (Straßen, topographische Gegebenheiten, Siedlungsstrukturen etc.), ergibt sich folgendes, perspektivisches Einzugsgebiet:

- **Zone I (=Kerneinzugsgebiet)** umfasst das Stadtgebiet Zella-Mehlis. Das Kerneinzugsgebiet definiert sich dadurch, dass aus diesem Gebiet der Hauptumsatz des A 71-Centers generiert wird. In Zone I leben rund 10.800 Einwohner.
- Das Einzugsgebiet der **Zone II (=erweitertes Einzugsgebiet)** ist definiert als der Bereich, aus dem noch große Teile der Bevölkerung aufgrund der räumlichen und zeitlichen Nähe zum Standort diesen besuchen und zu dessen Umsatz beitragen. Jedoch ist eine geringere Marktdurchdringung zu attestieren, die auf das breite Angebot in der Stadt Suhl zurück zu führen ist. In Zone II (Stadt Suhl) leben ca. 35.900 Einwohner.
- Das Einzugsgebiet der **Zone III (=ergänzendes Einzugsgebiet)** ist gekennzeichnet durch längere Anfahrtswege zum Standort sowie topographischer Barrieren, die sich in einer bereits reduzierten Marktbedeutung des Centers niederschlagen. Zur Zone III gehören die umliegenden Kommunen Benshausen, Bermbach, Viernau, Schwarza, St. Kilian, Steinbach-Hallenberg, Oberhof, Gehlberg und Schmiedefeld. Summiert leben im ergänzenden Einzugsgebiet rd. 17.200 Einwohner.

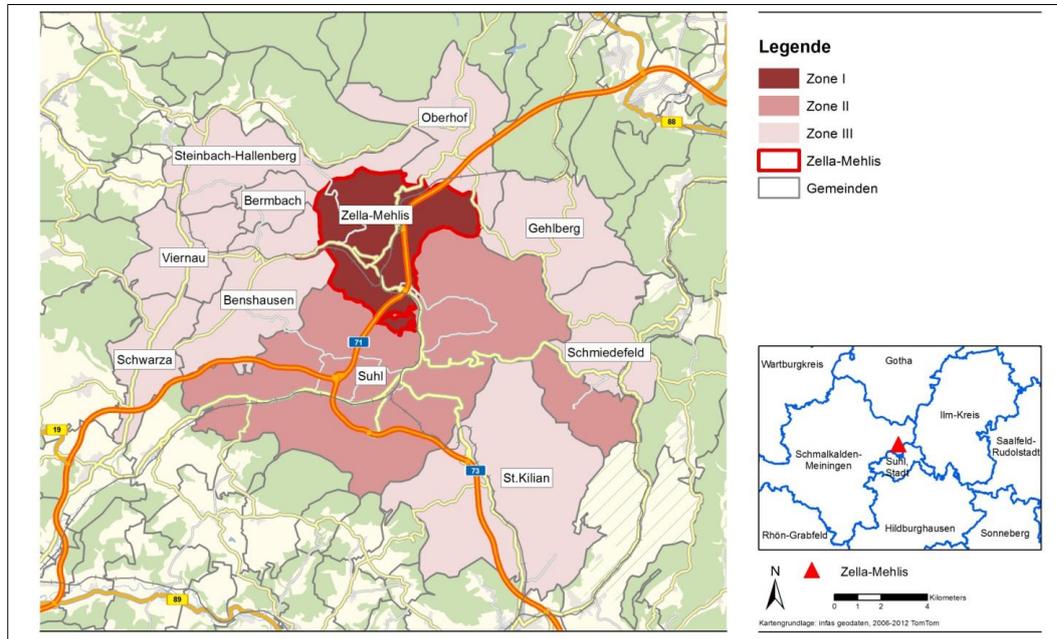
Das Einzugsgebiet von Einzelhandelsbetrieben endet nicht punktgenau an der dargestellten Grenze. Der über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehende Bereich ist als Ferneinzugsgebiet zu definieren, aus welchem vereinzelt mit Umsätzen zu rechnen ist. Diese diffusen Umsätze ergeben sich auch für den klassischen Einzelhandel vorwiegend aus sog. Streuumschlägen. Ebenso ist mit Kaufkraftabflüssen aus dem dargestellten Einzugsgebiet zu rechnen, da insbesondere in dessen Randlage bereits mit verstärkten Einflüssen von Wettbewerbern zu rechnen ist.

In der nachfolgenden Karte sind die drei Zonen des Einzugsgebietes dargestellt:

---

<sup>5</sup> Vgl. hierzu das ausführliche Gutachten der Firma GMA („Analyse zur Verträglichkeit des bestehenden Media Marktes und zu einem verträglichen Sortimentskonzept für ein Fachmarktzentrum in der Stadt Zella-Mehlis“, Ludwigsburg 2007).

**Karte 3: perspektivisches Einzugsgebiet des A71-Centers**



Quelle: Kartengrundlage infas geodaten, 2006-2012 TomTom BBE Handelsberatung, eigene Bearbeitung.

Insgesamt kann das A 71-Center auf ein maximales Einzugsgebiet von rd. 63.900 Einwohnern zurückgreifen. Aufgrund der wachsenden Anzahl der regionalen Alternativstandorte (z.B. Ilmenau, Meiningen, Schmalkalden) ist es wahrscheinlich, dass nicht alle Einwohner des hier dargestellten Einzugsgebietes zum Standort tendieren.

**Tabelle 5: Einwohner im Einzugsgebiet**

Ortsgemeinde	Einwohner gesamt
Zella-Mehlis	10.808
<b>Summe Zone I</b>	<b>10.808</b>
Suhl	35.852
<b>Summe Zone II</b>	<b>35.852</b>
Benschhausen	2.396
Bermbach	545
Viernau	1.991
Schwarza	1.236
St. Kilian	2.847
Steinbach-Hallenberg	5.054
Oberhof	1.611
Gehlberg	525
Schmiedefeld	1.018
<b>Summe Zone III</b>	<b>17.223</b>
<b>Summe Gesamt</b>	<b>63.883</b>

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik; Stand: 30.06.2013, eig. Bearbeitung und Darstellung

## 6.2. Projektrelevantes Kaufkraftpotenzial

Die Höhe der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer gibt unabhängig von der Größe der Stadt das verfügbare Netto-Einkommen pro Einwohner im Verhältnis zum Gesamteinkommen in der Bundesrepublik an, welches für die Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.

Das relevante Kaufkraftvolumen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet (ca. 63.900 Einwohner) und dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag (BBE Struktur- und Marktdaten 2013), gewichtet mit der jeweiligen sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffer<sup>6</sup> (Quelle: BBE!CIMA!MB-Research).

**Tabelle 6: Sortimentsspezifischer Kaufkraftindex und relevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet nach Zonen**

Sortiment	Kaufkraftindex nach Sortiment			Kaufkraftpotenzial in Mio. €			
	Zone I	Zone II	Zone III*	Zone I	Zone II	Zone III	Gesamt
Sport	79,8	79,2	78,8	0,6	2,1	1,0	3,8
Drogeriewaren	90,5	95,8	88,2	2,9	10,2	4,5	17,6
zoologischer Bedarf	91,9	88,9	97,7	0,5	1,5	0,8	2,8
Bekleidung	84,1	89,6	80,6	4,6	16,2	7,0	27,8
Papier, Büro, Schreibwaren	92,0	98,5	88,0	1,3	4,4	1,9	7,6
Spielwaren, Hobby	70,5	71,1	72,0	0,4	1,2	0,6	2,2
Summe				10,3	35,6	15,8	61,8

Quelle: BBE!CIMA!MB-Research Marktdaten, \* eig. Berechnung des einwohnergewichteten Kaufkraftindex auf Basis der kommunalen Kaufkraftindices, Rundungsdifferenzen möglich.

Insgesamt zeigt sich anhand der Einwohnerzahl sowie des darauf aufbauenden vorhandenen relevante Kaufkraftpotenzials im Einzugsgebiet eine Nachfragebasis von rd. 62 Mio. €. Die perspektivisch abnehmende Einwohnerzahl ist mit einem Rückgang des Kaufkraftpotenzials verbunden.

## 7. Angebotssituation im Einzugsgebiet

Das folgende Kapitel dient der Darstellung und Bewertung der Angebotssituation im Einzugsgebiet. Dieses umfasst die Zonen I - III sowie die hier befindlichen zentralen Bereiche.

Die Angebotssituation wurde im Februar 2014 in der Ansiedlungsgemeinde sowie in den Gemeinden des Einzugsgebietes erhoben. Es erfolgte eine Totalerhebung aller projektrelevanten Anbieter, d.h. es wurden alle Einzelhandelsbetriebe ermittelt, deren Sortimente eine Überschneidung mit dem Sortimentsangebot des umstrukturierten Centers aufweisen.

Aufgrund der spezifischen Sortimentsbreite und -tiefe sind dabei v. a. die Betriebe im Fokus, die planungsrelevante Waren als Kernsortiment führen. Allerdings wurden auch Betriebe erfasst, welche das relevante Sortiment auf einer nicht nur unwesentlichen Teilfläche führen (z. B. Möbelmärkte, Baumärkte). Es ist jedoch davon auszugehen, dass Systemwettbewerber – im vorliegenden Fall v. a. Fachmärkte – sowie Betriebe, die eine größere Sortimentsüberschneidung mit der Planung aufweisen, in einen intensiveren Wettbewerb mit dem Center treten, als Betriebe, die ein spezialisiertes Sortiment führen.

<sup>6</sup> Anmerkung: Die sortimentspezifische Kaufkraft spiegelt die Nachfrage der privaten Haushalte bzw. Personen einer Stadt oder Region für spezielle Sortimente im Einzelhandel wider. Sie weicht von der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft ab, welche zusammenfassend die Ausgaben über alle Sortimente im Einzelhandel darstellt. Durch die sortimentspezifische Kaufkraft werden die unterschiedlichen Elastizitäten innerhalb der einzelnen Branchen abgebildet.

Um die städtebaulichen Auswirkungen der Planung zu bewerten, wird analysiert, welche zentralen Versorgungsbereiche in Zella-Mehlis bzw. in den Orten im Einzugsgebiet vorhanden sind. Prinzipiell handelt es sich bei „zentralen Versorgungsbereichen“ um räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine bestimmte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.<sup>7</sup> Neben Handelsbetrieben sollte der zentrale Versorgungsbereich auch Dienstleistungsbetriebe oder sonstige Nutzungen aufweisen, welche die Einzelhandelsfunktion ergänzen, so dass dieser Bereich einen funktionalen Mittelpunkt darstellt. Idealerweise sind zentrale Versorgungsbereiche - insbesondere mit dem ÖPNV und für Fußgänger - verkehrsgünstig erreichbar. Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereiches setzt ferner eine städtebaulich integrierte Lage voraus.

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 Einzugsgebiets eingeschränkten Versorgungsbedarf abdecken.<sup>8</sup> Innerhalb von Städten kann es demnach mehr als einen zentralen Versorgungsbereich und unterschiedliche Typen bzw. Hierarchiestufen von Versorgungsbereichen (Innenstadtzentrum, Nebenzentrum, Grund-/ Nahversorgungszentrum) geben.

Eine bloße Agglomeration von Einzelhandelsnutzungen in einem räumlich abgegrenzten Bereich kann diese allein noch nicht zu einem zentralen Versorgungsbereich machen. Des Weiteren bilden einzelne solitäre Betriebe, welche i.d.R. diffus über das Stadtgebiet an städtebaulich integrierten oder peripheren Standorten liegen, keine zentralen Versorgungsbereiche.

Die Stadt Zella-Mehlis besitzt aktuell ein beschlossenes Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2009/2010 (Stand Mai 2010)<sup>9</sup>. Dieses wird derzeit fortgeschrieben und liegt in Kürze im Entwurf der Stadt Zella-Mehlis vor.<sup>10</sup>

Ferner verfügt die Stadt Suhl über ein verbindliches Einzelhandelskonzept; nach Auskunft der zuständigen Stelle der Stadtverwaltung findet dieses jedoch aufgrund der mangelnden Aktualität keine Anwendung mehr. Weiterhin verfügt die Stadt Suhl über ein integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) aus dem Jahr 2009.<sup>11</sup> An entsprechender Stelle des Kapitels "2.1.3 Wirtschaft und Beschäftigung" beruht dieses laut Aussagen der Stadtverwaltung Suhl auf dem Einzelhandelskonzept. Hilfsweise wurde daher die im ISEK dargestellte Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche herangezogen.

In einem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2007 wird für die Stadt Steinbach-Hallenberg der zentrale Versorgungsbereich abgegrenzt.<sup>12</sup>

Die weiteren Orte im Einzugsgebiet des A 71-Centers verfügen nicht über ein Einzelhandels- oder Zentrenkonzept i.S.d. § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB bzw. § 11 Abs. 3 BauNVO, das für die folgende Auswirkungsanalyse zu Grunde gelegt werden kann.

Das Angebot der weiteren Orte im Einzugsgebiet des Centers wurde im Zuge einer Vor-Ort-Analyse im Februar 2014 hinsichtlich der vorhandenen Einzelhandelssituation zahlen- und flächenmäßig aufgenommen. Auf Basis einer qualitativen Analyse wird nachfolgend dargestellt, wie die zentralen Versorgungsbereiche, sofern diese als faktische zentrale Versorgungsbereiche identifiziert werden konnten, aufgestellt bzw. positioniert sind.

---

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

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

9 Einzelhandelsgutachten Zella-Mehlis 2009/2010 (Stand 14. Mai 2010)

10 Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Zella-Mehlis (Fortschreibung), Entwurf Februar / März 2014

11 Stadt Suhl Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2025, 2009

12 Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Steinbach-Hallenberg, GMA Erfurt Sept. 2007

## 7.1. Stadt Zella-Mehlis

Die Stadt Zella-Mehlis verfügt über ein Zentrenkonzept das wesentlicher Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes (EHK) aus dem Jahr 2009/2010 ist. In diesem werden u.a. die zentralen Versorgungsbereiche definiert.<sup>13</sup> Zwischenzeitliche Veränderungen in der Einzelhandelslandschaft aber auch vergeblich verfolgte Bemühungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes 2010 führten dazu, dass eine Fortschreibung und Aktualisierung des EHK durch die Stadt angestoßen wurde.

Abgeleitet aus einem Zentrenmodell (Strukturmodell) werden die Ortskerne von Zella und Mehlis als zentrale Versorgungsbereiche definiert und abgegrenzt. In der Aktualisierung des EHK wird hingegen der zentrale Versorgungsbereich Ortskern Mehlis anhand der tatsächlichen, örtlichen Verhältnisse räumlich neu gefasst. Konkret wurden Aldi und Minipreis, südlich der B 62, in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen, da sie trotz der Trennwirkung der B 62 räumlich eng an den bisher schon als zentralen Versorgungsbereich abgegrenzten Ortskern von Mehlis angebunden sind.

Weiterhin umfasst das fortgeschriebene Konzept auch Nahversorgungsbereiche, die jedoch aufgrund der festzustellenden Entwicklung ebenfalls teils neu gefasst wurden (nun Einzelhandelsagglomeration Beckerwiesen). Wegen einer Betriebsaufgabe ist lediglich der Standort (ehem. Norma, Georg-Schumann-Straße) entfallen.

In der Gesamtbetrachtung sind in der Stadt Zella-Mehlis zwei zentrale Versorgungsbereiche (Ortskerne Zella und Mehlis), die Einzelhandelsagglomeration Beckerwiese, zwei Nahversorgungsstandorte (Heinrich-Heine-Straße, Rodebachstraße) sowie den Einzelhandelsstandort Industriestraße zu identifizieren. Die Zentrenstruktur wird ergänzt durch Einzelhandelsstandorte in sonstigen integrierten und sonstige Lagen (nicht-integrierte Standorte).

Nachstehende Abbildung verdeutlicht die Verteilung relevanter Anbieter in der Zella-Mehlis. Aus dieser Darstellung wird die besondere Bedeutung des A71-Centers in der Ansiedlungsgemeinde ersichtlich.

**Abbildung 8: Wettbewerber in der Ansiedlungsgemeinde**



Quelle: Kartengrundlage infas geodaten, 2006-2012 TomTom BBE Handelsberatung, eigene Bearbeitung.

<sup>13</sup> Vgl. ScaReal, Einzelhandelsgutachten mit Zentrenkonzept Zella-Mehlis, 2009/2010, Stand 14.05.2010, S.60ff

**Standortpass Ortskern Zella**

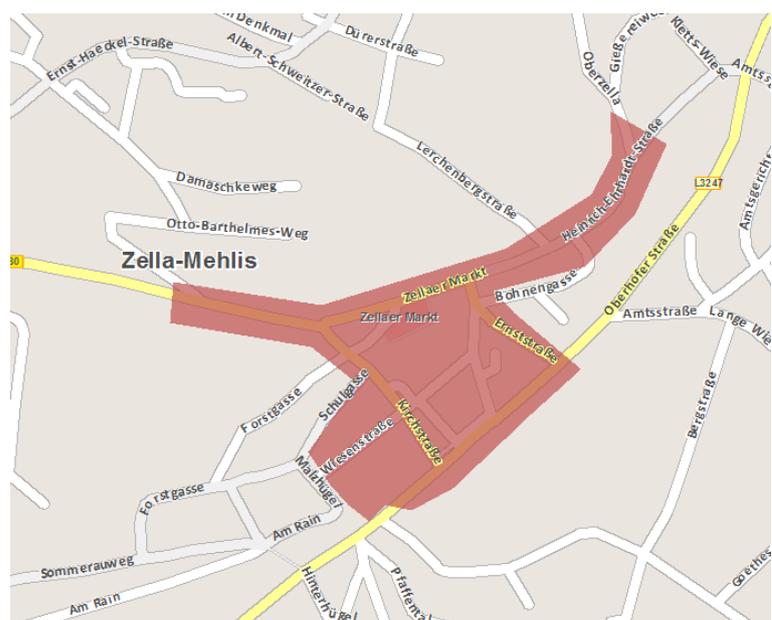
Einzelhandelsschwerpunkte	Kirchstraße, Bahnhofstraße
Erschließung	L3247, Hauptstraßen, Bus
Parkplatzsituation	ausreichend öffentliche Parkmöglichkeiten
Sortimentsniveau	tendenziell mittleres Niveau
Bedarfsorientierung	auf mittelfristigen Bedarf ausgerichtetes Angebot
Leerstände	zahlreich, bes. in der Ruppberg Passage
Einzelhandelsausstattung	verdichteter Besitz mit deutlichen Leerständen
Projektrel. Verkaufsfläche (VK)	ca. 370 m <sup>2</sup>
Magneten	Fahrrad Lang, Schuh Knopf, Elektro Anding
Ergänzende Nutzungen	(Schnell-)Gastronomie, öffentliche Einrichtungen, Banken, Dienstleister

**Magnetbetriebe (Auswahl)**



Quelle: eigene Aufnahme, Februar 2014 .

**Karte zur Abgrenzung**



Quelle: Kartengrundlage infas geodaten, 2006-2012 TomTom BBE Handelsberatung, eigene Bearbeitung

---

## Zusammenfassende Bewertung

Die örtliche Topographie und die Historie prägen das Erscheinungsbild der Stadt. Im östlichen Teilbereich befindet sich der historische Kern des Stadtteils Zella. Im Bereich der Straßen Bahnhofstraße/Oberhofer Straße, Kirchstraße, Hauptstraße und Zellaer Markt konzentriert sich das Einzelhandelsangebot.

Die wenigen hier befindlichen Betriebe zeichnen sich durch eine kleinteilige Struktur mit geringer Verkaufsfläche und deren oftmals inhabergeführten Betriebsstruktur aus. Neben den durch Bäcker und Metzger offerierten Lebensmitteln bzw. durch die Angebote der Apotheken (kurzfristige Sortimente), werden die mittel- / langfristigen Sortimente Bekleidung Schuhe, Fahrräder, Musikinstrumente, Elektrowaren, aber auch Bodenbeläge in nennenswertem Umfang angeboten. Ergänzt werden diese Händler durch eine Reihe von Dienstleistungsbetrieben, Banken, (Schnell-)Gastronomie und öffentliche Einrichtungen.

In der Summe kommt den Betrieben des Ortskerns, in seiner Funktion als zentralem Versorgungsbereich, eine vergleichsweise nachrangige, andere Stadtbereiche ergänzende Versorgungsfunktion zu.

In nicht unerheblichem Maße sind Ladenlokale bzw. Gebäude ungenutzt. Die Leerstände konzentrieren sich dabei auf den Bereich entlang der Bahnhofstraße; besonders betroffen ist in diesem Zusammenhang die Ruppberg Passage.

Das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes bzw. der Immobilien ist teilweise als desolat zu beschreiben, wobei sich parallel dazu auch gepflegte Bereiche und renovierte Gebäude positiv hervorheben.

Stellflächen stehen am Marcel-Callo-Platz, der Kirchstraße sowie in den angrenzenden Seitenstraßen kostenfrei, aber zeitlich begrenzt, zur Verfügung.

In der Gesamtbetrachtung zeigen sich zwar wichtige Ansätze einer qualifizierten Versorgungsfunktion, jedoch ist die Struktur – gerade durch die verhältnismäßig stark ausgeprägte Leerstandsituation – als fragil einzuschätzen. Die Belebung der Ruppberg Passage wird zwar seit Jahren angestrebt, ist bisher aber an den ungünstigen Standortrahmenbedingungen gescheitert. Dem Einzelhandelsangebot kommt in dieser Form nur eine ergänzende Funktion für die im Umfeld lebenden Einwohner zu.

Die Überschneidung mit der Planung fällt hinsichtlich Sortiment, Verkaufsfläche und Betriebstyp vergleichsweise gering aus.

---

### Standortpass Ortskern Mehlis

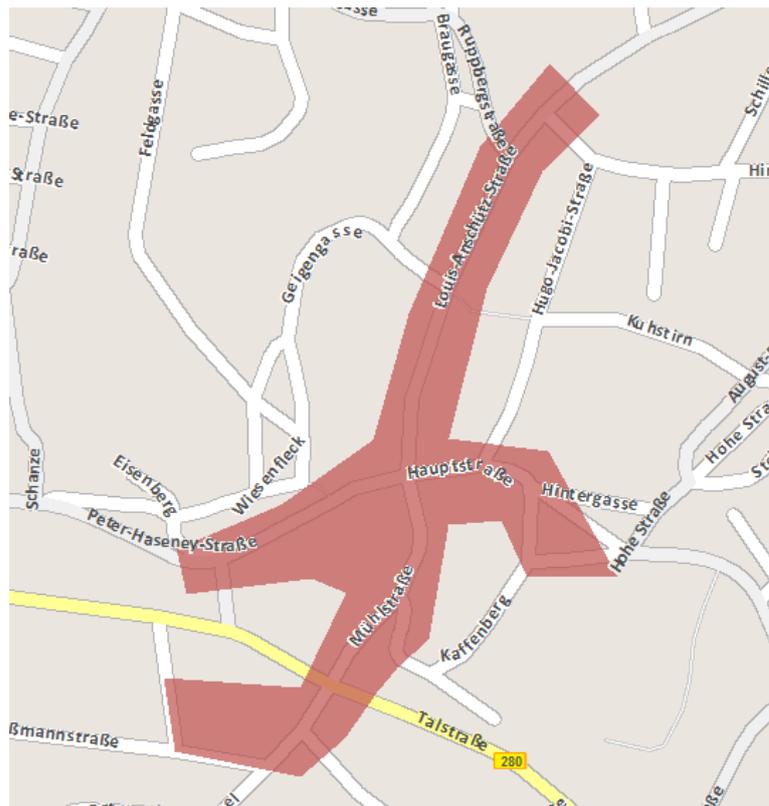
Einzelhandelsschwerpunkte	Louis-Anschütz-Straße, Mühlstraße, Insel
Erschließung	B62, Hauptstraßen, Bus
Parkplatzsituation	ausreichend betriebseigene und straßenparallele Parkmöglichkeiten
Sortimentsniveau	discountorientiertes bis mittleres Niveau
Bedarfsorientierung	auf Nahversorgung und mittelfristigen Bedarf ausgerichtetes Angebot
Leerstände	vereinzelte Leerstände
Einzelhandelsausstattung	verdichteter Besatz
Projektrel. Verkaufsfläche	ca. 445 m <sup>2</sup>
Magneten	Minipreis, Aldi, Elektrofachgeschäft Harry Müller
Ergänzende Nutzungen	Gastronomie, öffentliche Einrichtungen, Banken, Dienstleister

### Magnetbetriebe (Auswahl)



Quelle: eigene Aufnahme, Februar 2014 .

### Karte zur Abgrenzung



Quelle: Kartengrundlage infas geodaten, 2006-2012 TomTom BBE Handelsberatung, eigene Bearbeitung

---

## Zusammenfassende Bewertung

Im westlichen Stadtbereich befindet sich rund um die Straßenachse Louis-Anschütz-Straße / Mühlstraße / Insel der historische Kern des Stadtteils Mehlis. In diesem Bereich befindet sich der Verkaufsflächen- und Angebotsschwerpunkt des Stadtteils. Neben den Großfilialisten Minipreis, Ernsting's Family sowie Aldi (alle im Bereich Insel) wird das Angebot von kleinteilig strukturierten und inhabergeführten Betrieben vorgehalten. Das vorgehaltene Warenspektrum des zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) reicht hierbei von Sortimenten des alltäglichen Bedarfs (Lebensmittel, Apotheken) bis zu überwiegend mittelfristigen Sortimenten (Bekleidung, Elektrowaren). In der Summe zeichnen sich die ansässigen Händler durch einen mehrheitlich attraktiv gestalteten Marktauftritt aus. Nur vereinzelt stehen Ladenlokale leer bzw. werden derzeit renoviert. Das Einzelhandelsangebot wird durch öffentliche Einrichtungen, Dienstleister, Banken und Gastronomie abgerundet.

Der öffentliche Raum wie auch die Gebäude können als gepflegt und attraktiv beschrieben werden.

Stellflächen stehen in den Nebenstraßen nur in begrenztem Maße zur Verfügung. Im Bereich des Mehliser Marktes befinden sich ausreichend Stellplätze, die aber zeitlimitiert sind. Die betriebseigenen Parkflächen der Betriebe Aldi / Minipreis ergänzen das Parkplatzangebot.

In der Gesamtschau präsentieren sich die ansässigen Betriebe, wie auch die Strukturen des ZVB Mehlis, als leistungs- / wettbewerbsfähig. Dabei profitieren sie durchaus von sich zwischen den Betrieben ergebenden Synergien. Neben dem Angebot (u.a. Dienstleistungen) das den Einzelhandel ergänzend, kommt dem ZVB Mehlis dabei, aufgrund der hier ansässigen Betriebe Aldi und Minipreis, eine wichtige Versorgungsfunktion zu, die über den unmittelbaren Nahbereich hinausreicht.

In der Gesamtschau ist bzgl. Verkaufsfläche, Sortiment oder Betriebstyp nur eine geringe Überschneidung mit der Planung festzustellen.

---

**Standortpass Einzelhandelsagglomeration Beckerwiese**

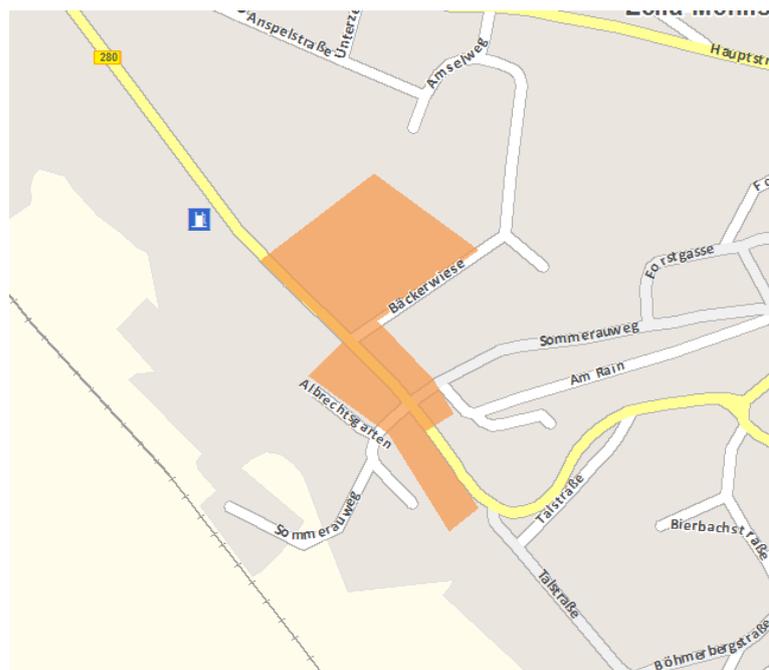
Einzelhandelsschwerpunkte	Talstraße
Erschließung	B62, Hauptstraßen, Bus
Parkplatzsituation	ausreichend betriebseigene Parkmöglichkeiten
Sortimentsniveau	discountorientiertes Niveau
Bedarfsorientierung	auf Nahversorgung ausgerichtetes Angebot
Leerstände	ein Leerstand (Talstraße 56)
Einzelhandelsausstattung	geschlossener Besitz
Projektrel. Verkaufsfläche	ca. 435 m <sup>2</sup>
Magneten	Netto, Lidl, KIK
Ergänzende Nutzungen	Gastronomie, öffentliche Einrichtung

**Magnetbetriebe**



Quelle: eigene Aufnahme, Februar 2014 .

**Karte zur Abgrenzung**



Quelle: Kartengrundlage infas geodaten, 2006-2012 TomTom BBE Handelsberatung, eigene Bearbeitung

---

## Zusammenfassende Bewertung

Innerhalb des geschlossenen Siedlungskörpers der Stadt Zella-Mehlis befindet sich im Bereich der Talstraße, auf Höhe der Straße Beckerwiese, ein weiterer Einzelhandelsstandort. Dessen Standortlage ist im Vergleich, trotz der baulichen Lücken die das Umfeld kennzeichnen, als (teil-)integriert zu beschreiben. Dies ist zu begründen mit den im fußläufigen Einzugsbereich befindlichen Wohngebieten, der guten Erreichbarkeit durch Fußwege bzw. PKW-Erreichbarkeit, aber der nur eingeschränkten ÖPNV-Anbindung. Im Gegensatz zu den beengten Verhältnissen in den Ortskernen war es an dieser Stelle möglich, Brachflächen durch verkaufsflächengrößere Betriebe zu belegen. Durch die ansässigen Betriebe (u.a. Netto, Lidl, KIK, Bäcker, Fleischerei, Getränkemarkt) kommt dem Bereich Beckerwiese eine wichtige Versorgungsfunktion, bes. im Bereich der Grund- und Nahversorgung, zu. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch öffentliche Einrichtungen (Musikschule, KFZ-Zulassungsstelle) im weiteren Umfeld.

Im öffentlichen Raum sind aufgrund der Einstufung der Talstraße als Bundesstraße keine Flächen für den ruhenden Verkehr vorhanden. Die betriebseigenen Parkplätze scheinen hinsichtlich der Verkaufsflächengröße als auch des Parkverkehrs ausreichend groß.

In der Gesamtschau ist den Betrieben im Bereich Beckerwiese eine ausgeprägte Leistungsfähigkeit zu attestieren. Jedoch lässt sich durch die alleinige Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben, gleichwohl sie eine über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehende Versorgungsfunktion besitzen, keine Ausweisung des Standortes als zentraler Versorgungsbereich begründen.

Mit Ausnahme des Textildiscounters KIK ergeben sich keine Überschneidungen mit der Planung.

---

## Nahversorgungsstandorte

Integriert in die umliegenden Wohngebiete befinden sich an der Heinrich-Heine-Straße mit dem Discounter Netto bzw. an der Rodebachstraße mit dem SB-Markt Nahkauf zwei Einzelhändler. Diese werden jeweils durch einen vorgelagerten Bäcker ergänzt. Aufgrund des fehlenden ergänzenden Einzelhandels, der beschränkten Verkaufsfläche der beiden Betrieben sowie deren vorgehaltenem Warenangebot – dieses beschränkt sich allein auf nahversorgungsrelevanten Sortimente – kommt dem Netto- respektive Nahkauf-Markt eine Versorgungsfunktion zu, die im Wesentlichen auf den unmittelbaren Nahbereich limitiert ist.

Verkaufsflächengröße, Marktauftritt wie auch äußeres Erscheinungsbild des Nahkauf-Marktes wirken veraltet bzw. entsprechen nicht den marktüblichen Anforderungen. Der Netto-Markt hingegen wirkt vergleichsweise modern und leistungsfähig.

Aufgrund des Charakters eines Nahversorgungsbetriebes sind mit der Planung keine Überschneidungen festzustellen.

## Einzelhandelsstandort Industriestraße

Am Bereich des östlichen Stadtrandes mit direkter Anbindung an Bundesstraße und Autobahn befindet sich in nicht-integrierter Standortlage der Einzelhandelsstandort Industriestraße. Dieser wird geprägt durch das A71-Center sowie die umliegenden flächenextensiven Gewerbebetriebe (u.a. Logistik, Edeka C+C). Neben den mehrheitlich großformatigen Betrieben des A71-Centers sind im Umfeld weitere Einzelhandelsbetriebe (Second Hand Möbel, Elektrowaren, KFZ-Zubehör) sowie Schnellgastronomie ansässig. Östlich der Autobahn befinden sich ein Baumarkt (Rennsteigstraße) sowie ein Mitnahmемöbelmarkt im discountorientierten Bereich (Industriestraße).

Marktauftritt wie auch Warenpräsentation der im Einzelhandelsstandort Industriestraße ansässigen Betriebe reichen von tendenziell modernisierungsbedürftig (A71-Center) bis hin zu tendenziell modern / attraktiv (Möbel Boss). Insgesamt belaufen sich derzeit die relevanten Verkaufsflächen auf rd. 2.140 m<sup>2</sup>. Diese werden durch einen Fachmarkt und als Randsortiment des Rewe Centers (vormals Toom SB-Warenhaus), also den Bestandsmärkten des A71-Centers, vorgehalten.

Deutlich hervorzuheben ist indes die besondere Bedeutung im Standortgefüge des Einzelhandelsstandortes Industriestraße. Innerhalb des Stadtgebietes Zella-Mehlis stehen – mit Ausnahme der Einzelhandelsagglomeration

meration Beckerwiese – durch die prägende Topographie und dichte Siedlungsstruktur keine Potenzialflächen in ausreichender Größe zur Verfügung, um marktüblich dimensionierte Betriebe nachhaltig etablieren zu können. Schon heute wird der Standort einerseits geprägt durch den hier vorhandenen mehrheitlich großflächigen Einzelhandel und andererseits durch die Einstufung als Sondergebiet i.S.d. § 11 BauNVO im zu Grunde liegenden Bebauungsplan. Ferner muss betont werden, dass sich hier schon heute mit einer Verkaufsfläche von rd. 25.600 m<sup>2</sup> (ca. 68 % der Gesamt-VK) und einem geleisteten Umsatz von rd. 54,6 Mio. € (ca. 59 % des Gesamtumsatzes) der Einzelhandelschwerpunkt der Stadt Zella-Mehlis befindet.

### **Sonstige integrierte Lagen**

Neben den bisher abgegrenzten Standortlagen finden sich weitere Betriebe dispers verteilt in sonstigen integrierten Standortlagen. Hierbei handelt es sich um Lebensmittelhandwerker sowie Fachgeschäfte für Sport, Elektrowaren und Optik. Diese Betriebe zeichnen sich aus durch ihre geringe Verkaufsfläche, eine hohe Spezialisierung sowie den in die umliegenden Wohngebiete integrierten Standort aus. Eine Überschneidung mit der Planung hinsichtlich des Sortiments, ist lediglich durch das Sportfachgeschäft mit einer Verkaufsfläche von rd. 100m<sup>2</sup> gegeben.

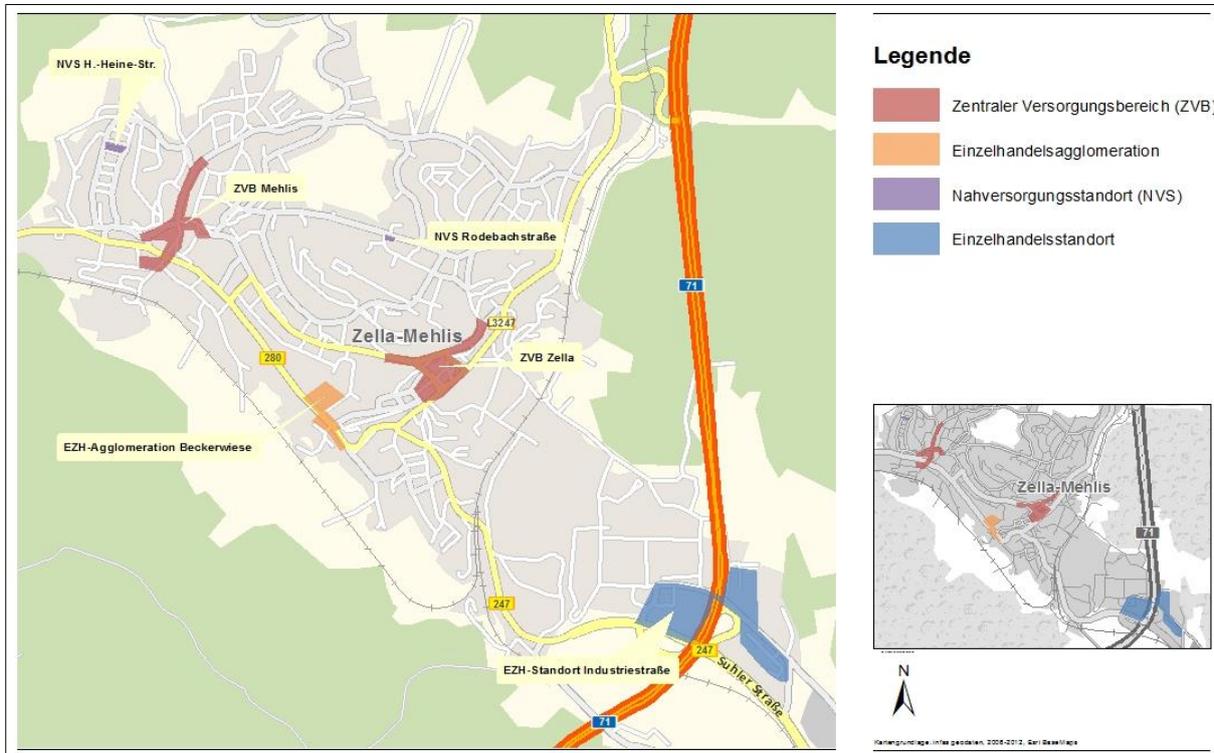
### **Sonstige Lagen**

An der Straße Zellaer Höhe ist die Bäckerei der Firma Drei Ähren mit angeschlossenem Verkaufsraum verortet. Dieser befindet sich ebenso wie der an der Talstraße befindliche SB-Möbelmarkt in einer städtebauliche nicht-integrierten, sonstigen Standortlage. Der SB-Markt befindet sich im dritten Obergeschoss eines sonst ungenutzten Fabrikgebäudes. Die geringe Warendichte wie auch die Beschilderung im Ladenlokal deutet auf eine baldige Absiedlung des Betriebes hin. Im Umfeld des SB-Möbelmarktes befindet sich zusätzlich eine leerstehende Einzelhandelsimmobilie in rückwärtiger Lage. Diese wurde augenscheinlich durch einen Lebensmittelanbieter genutzt, steht aber derzeit leer.

Mit Ausnahme der Bäckerei ist die Leistungsfähigkeit als gering einzuschätzen sowie die Absiedlung unabhängig von der Planung mehr als wahrscheinlich. Ferner finden sich keine projektrelevanten Überschneidungen der angebotenen Sortimente mit der Planung.

Eine Übersicht bietet nachstehende Abbildung.

Abbildung 9: Abgrenzung zentraler Lagen



Quelle: Kartengrundlage infas geodaten, 2006-2012 TomTom BBE Handelsberatung, eigene Bearbeitung.

## 7.2. Stadt Suhl

Die Stadt Suhl grenzt im Süden an die Ansiedlungsgemeinde an. Die Stadt verfügt über ein Einzelhandelskonzept, das derzeit nicht zur Anwendung kommt. Basierend auf dem Einzelhandelskonzept findet sich im integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) an entsprechender Stelle die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche. Diese bildet die Grundlage dieser Untersuchung (s.o.).

Konkret handelt es sich dabei um den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt, zwei Wohngebietszentren (Ilmenauer Straße, Leuterberg), vier „zentrale Ortskerne“ (Heinrichser Straßenmarkt, Goldlauter/Heidersbach, Ortsmitte Ortsteil Dietzhausen, Ortskern Albrechts) und drei Versorgungs-/ Einzelhandelsstandorte (Döllberg, Aue III, EKZ „Marktkauf“ in Mäbendorf). Die Zentrenstruktur wird ergänzt durch Einzelhandelsstandorte in sonstigen integrierten und sonstige Lagen(nicht-integrierte Standorte).

**Standortpass zentraler Versorgungsbereich Suhl**

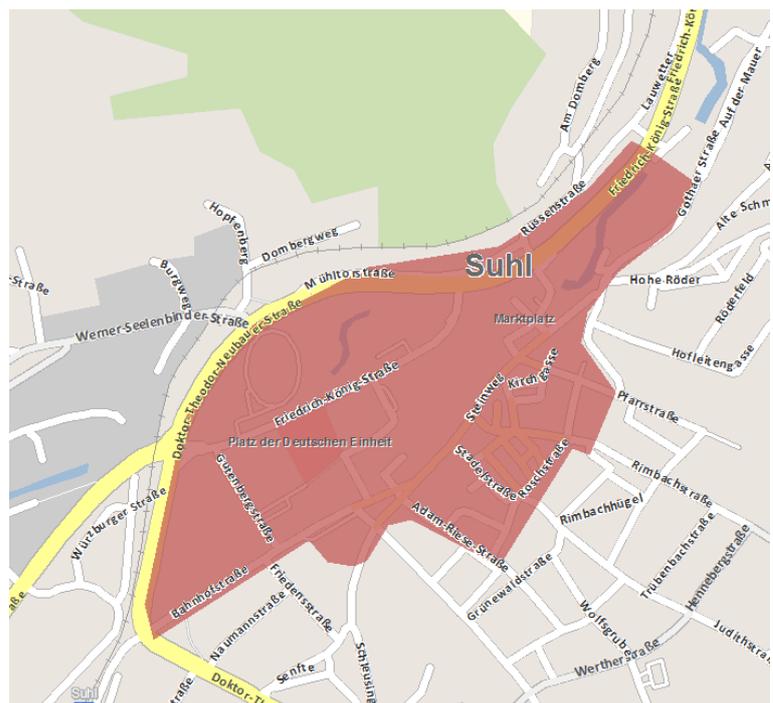
Einzelhandelsschwerpunkte	Steinweg, Friedrich-Königs-Straße
Erschließung	L3247, Haupt-/Nebenstraßen, Bus
Parkplatzsituation	ausreichend betriebseigene und öffentliche Parkmöglichkeiten
Sortimentsniveau	discountorientiertes bis mittleres Niveau
Bedarfsorientierung	auf mittelfristige Sortimente konzentriertes Angebot
Leerstände	vereinzelt in Nebenlagen
Einzelhandelsausstattung	geschlossener Besitz
Projektrel. Verkaufsfläche	ca. 11.950 m <sup>2</sup>
Magneten	K&L Ruppert, C&A, KIK, NKD, dm, Drogeriemarkt Müller, Expert, Sport Amft, Der Sportladen, Sporthaus Kick
Ergänzende Nutzungen	Gastronomie, öffentliche Einrichtungen, Banken, Dienstleister

**Magnetbetriebe (Auswahl)**



Quelle: eigene Aufnahme, Februar 2014 .

**Karte zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches**



Quelle: Kartengrundlage infas geodaten, 2006-2012 TomTom BBE Handelsberatung, eigene Bearbeitung

---

## Zusammenfassende Bewertung

Gem. ISEK 2025 wird der Bereich der historischen, aber städtebaulich deutlich umgestalteten Innenstadt als ZVB der Stadt Suhl ausgewiesen. Wesentliche Einzelhandelslagen bilden die Straßenachsen Bahnhofstraße/Steinweg/Gothaer Straße (große Teile sind als Fußgängerzone ausgewiesen) sowie die Friedrich-König-Straße. An diesen Straßen konzentrieren sich die ansässigen Betriebe. Besonders heben sich in der Angebotslandschaft die beiden Shopping Center (Einkaufszentrum Am Steinweg, Lauterbogen-Center) hervor.

Die Betriebsstruktur ist insgesamt ist von einer Durchmischung aus inhabergeführten, tendenziell spezialisierten Betrieben und bundesweit ansässigen filialisierten Ketten geprägt. Diese können als leistungsstarke, wettbewerbsfähige Großfilialisten in mehrheitlich attraktiv gestalteten Ladenlokalen beschrieben werden. Im Bereich der spezialisierten Anbieter zeigen sich zwar qualitative Unterschiede, dennoch bewegen sich diese auch auf einem tendenziell hohen Niveau der Attraktivität bzw. Wettbewerbsstärke.

Sowohl das Einkaufszentrum Am Steinweg als auch das Lauterbogen-Center sind zum Zeitpunkt der Vor-Ort-Begutachtung vollständig wertig und marktüblich vermietet. Letzteres weist allerdings strukturelle Einschränkungen (z. B. Flächengröße/-zuschnitt) auf.

Im Randbereich des ZVB sind hingegen vereinzelt ungenutzte Ladenlokale oder Betriebe eher geringerer Qualität zu finden. Eine negative Beeinflussung des durchaus stabilen und positiven Gesamtbildes erfolgt hierdurch allerdings nicht.

In der Summe profitieren die Einzelhandelsbetriebe nicht nur durch die sich ergänzenden Sortiments- und Betriebstypenvielfalt sowie den daraus resultierenden Synergien, sondern auch von der hohen Verkehrsgunst des ZVB. Die Innenstadt ist einerseits durch leistungsstarke Straßen und ausreichend vorhandenen Stellplätze sowie andererseits durch die zahlreichen ÖPNV-Verbindungen mühelos zu erreichen.

Zusätzlich befinden sich wichtige gesamtgemeindliche Einrichtungen (u.a. Rathaus, Museen, IHK, Kongresszentrum) neben dem ausgeprägten Einzelhandelsschwerpunkt im ZVB der Stadt Suhl. In der Summe beläuft sich die projektrelevante Verkaufsfläche auf rd. 12.000 m<sup>2</sup>, bei einem Umsatz von rd. 35,4 Mio. €.

Eine Vorschädigung des ZVB ist aus den dargestellten Verhältnissen nicht abzuleiten.

---

### Wohngebietszentren <sup>14</sup>

Neben dem ZVB der Innenstadt Suhls weist das ISEK noch eine Reihe von sog. Wohngebietszentren aus. Diese befinden sich an integrierten Standorten in Wohngebietslagen. Die vorgehaltenen Sortimente konzentrieren sich im Wesentlichen auf Waren des kurzfristigen Bedarfs. Die spezifischen Betriebe sind filialisierte Nahversorger. Diese werden durch vereinzelte Lebensmittelhandwerker und Apotheken ergänzt. Das Angebot der Wohngebietszentren wird – wenn vorhanden – durch Banken, Dienstleistungsbetriebe und öffentliche Einrichtungen abgerundet. In der Gesamtschau kommt den Wohngebietszentren eine wichtige Versorgungsfunktion zu, die aber nicht über das umliegende Wohngebiet hinausreicht. Auch finden sich keine untersuchungsrelevanten Verkaufsflächen in den Wohngebietszentren.

### Zentrale „Ortskerne“ <sup>15</sup>

Auf Basis des ISEK sind in den teilweise siedlungsstrukturell eigenständigen Ortsteilen sog. Ortskerne abgegrenzt. Die wenigen hier ansässigen, in der Regel inhabergeführten Betriebe verfügen mehrheitlich über eine geringe Verkaufsfläche. Eine qualifizierte Versorgung der umliegenden Wohngebiete ist, mit Ausnahme

---

<sup>14</sup> Um im Weiteren die Lesbarkeit zu vereinfachen, werden die ISEK-Begrifflichkeiten Wohngebietszentrum und Versorgungsstandort durchweg als Wohngebietszentren bezeichnet. Hierbei handelt es sich nur um eine sprachlich-begriffliche Vereinfachung, ohne dabei das Konzept der Stadt Suhl bzw. die Wertigkeit der Einstufung in Frage zu stellen.

<sup>15</sup> Um im Weiteren die Lesbarkeit zu vereinfachen, werden die ISEK-Begrifflichkeiten Ortsmitte, Ortskern, Heinrichser Straßenmarkt und Handels- u. Dienstleistungskomplex im Ortsteil Goldlauter/Heidersbach durchweg als Ortskerne bezeichnet. Hierbei handelt es sich nur um eine sprachlich-begriffliche Vereinfachung, ohne dabei das Konzept der Stadt Suhl bzw. die Wertigkeit der Einstufung in Frage zu stellen.

des Discounters Netto in Goldlauter, durch die bestehende Angebotsstruktur nicht gewährleistet. Vielmehr ergänzen die örtlichen Anbieter die Angebotsstandorte der Kernstadt. Eine Überschneidung mit der Planung ist nicht festzustellen.

### **Einzelhandelsstandort/Einkaufszentrum<sup>16</sup>**

An der Hauptstraße in Mäbendorf bzw. der Würzburger Straße sind gem. ISEK zwei Areale ausgewiesen, die bzgl. ihrer nicht-integrierten Lage, der Betriebs- und Verkaufsflächenstruktur, aber auch der gesamtgemeindlichen Versorgungsfunktion vergleichbar sind mit dem Einzelhandelsstandort Industriestraße in Zella-Mehlis. Konkret handelt es sich um die SB-Warenhäuser Kaufland und Marktkauf, sowie die in deren Umfeld befindlichen Fachmärkte. Diese präsentieren sich durchweg marktkonform dimensioniert, attraktiv und sind nicht zuletzt wegen der sich ergebenden Kopplungspotenziale als leistungsfähig zu beschreiben. Ferner ist den Standorten eine klare Ausrichtung auf PKW-Kunden zu attestieren.

In Summe überschneidet sich die Planung auf rd. 2.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einem summierten Umsatz von rd. 5,6 Mio. € mit den hier ansässigen Betrieben.

### **Sonstige integrierte Lagen**

In den sonstigen integrierten Lagen befinden sich vereinzelt Betriebe. Hierbei handelt es sich um inhabergeführte, wie auch filialisierte Betriebe. Die Verkaufsfläche steht gegenüber den bisher beschriebenen Standortalagen deutlich zurück. Die Betriebe können dabei als durchschnittlich attraktiv bzw. leistungsstark bezeichnet werden. Im Bereich der relevanten Sortimente ergeben sich Überschneidungen insbesondere mit den Anbietern KIK und Preisbombe (beide Rennsteig) auf einer summierten Verkaufsfläche von rd. 940 m<sup>2</sup> bei einem Umsatz von rd. 1,2 Mio. €. Insgesamt kommt den Betrieben in den sonstigen integrierten Lagen eine Versorgungsfunktion für die direkt angrenzenden Wohngebiete zu.

### **Sonstige Lagen**

Im Gewerbe-/Industriegebiet der Stadt Suhl, dieses befindet sich im Nordwesten der Kernstadt an der Stadtgrenze zur Ansiedlungsgemeinde, sind neben einer Reihe verarbeitender Gewerbebetriebe auch Einzelhändler ansässig. Prägend sind dabei großformatige Märkte. Für die Planung sind insbesondere der Globus-Baumarkt (Am Fröhlichen Mann) sowie die Fachmärkte an der Straße Große Beerbergstraße (Tedi, Takko) und der Straße Am Königswasser (Zoo & Co.), aufgrund der räumlichen Nähe von Bedeutung. An der Meininger Straße, d.h. im Südwesten der Stadt, finden sich mit einem SB-Möbelmarkt und einem Gartenmarkt zwar weitere Fachmärkte, jedoch sind diese für die Planung nachrangig. Es handelt sich bei den hier zusammengefassten Betrieben um Standorte in städtebaulich nicht-integrierter Lage.

In der Gesamtschau präsentieren sich die Betriebe als leistungsstark, sodass aufgrund der vorgehaltenen Sortimente davon auszugehen ist, dass deren Einzugsgebiet teilweise deutlich über das Stadtgebiet Suhl hinausreicht. Auf rd. 1.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einem Umsatz von rd. 3,0 Mio. € werden relevanten Sortimente angeboten.

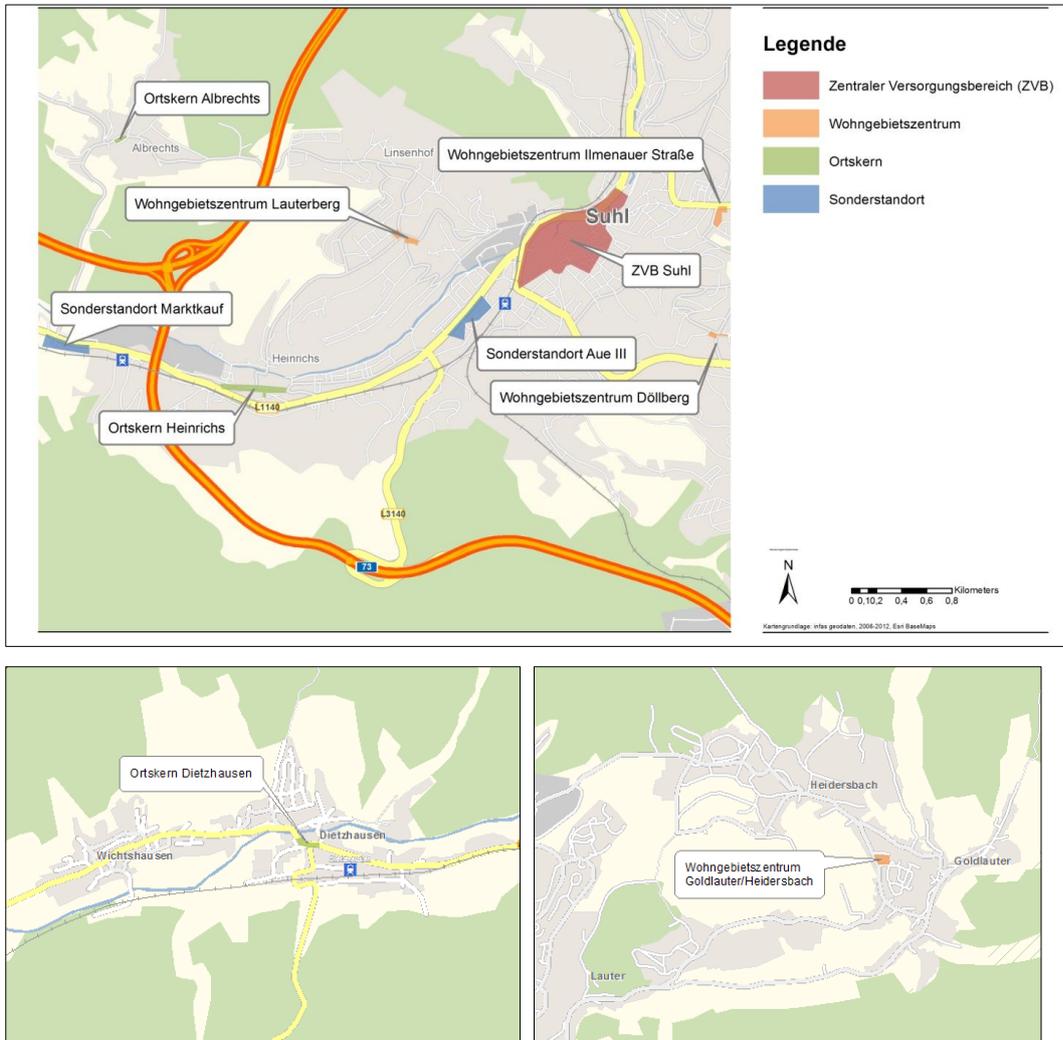
---

<sup>16</sup> Um im Weiteren die Lesbarkeit zu vereinfachen, werden der Einzelhandelsstandort bzw. das Einkaufszentrum durchweg als Sonderstandorte bezeichnet. Hierbei handelt es sich nur um eine sprachlich-begriffliche Vereinfachung, ohne dabei das Konzept der Stadt Suhl bzw. die Wertigkeit der Einstufung in Frage zu stellen.

### Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich

Eine Übersicht bietet nachstehende Abbildung.

**Abbildung 10: Abgrenzung zentraler Lagen**



Quelle: Kartengrundlage infas geodaten, 2006-2012 TomTom BBE Handelsberatung, eigene Bearbeitung.

### 7.3. Angebotssituation in den weiteren Orten des Einzugsgebietes

Für die Stadt Steinbach-Hallenberg erstellte die Firma GMA bereits im Jahr 2007 ein Einzelhandelsentwicklungskonzept aus dem u.a. die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches zu entnehmen ist. Dessen Abgrenzung verläuft entlang der Hauptstraße, umfasst diese sowie die davon abgehenden Seitenstraßen. Geprägt wird dieser Bereich durch einen dichten Angebotsbesatz im Einzelhandelsbereich, der zugleich um wichtige öffentliche Einrichtungen und Dienstleister ergänzt wird. Gleichwohl die Abgrenzung rd. sieben Jahre zurückliegt, bildet sie dennoch die heutigen tatsächlichen Verhältnisse vor Ort ab.

Die weiteren Orte des Einzugsgebietes verfügen nicht über ein Konzept, welches zentrale Versorgungsbereiche abgrenzt. Auf der Grundlage der Vor-Ort-Begutachtung wurden, entsprechend der tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten, zentrale Versorgungsbereiche identifiziert.

Aufgrund der Multifunktionalität von Handel, Dienstleistung, Gastronomie und öffentlicher Verwaltung mit gesamtgemeindlicher Versorgungsfunktion kommt den historischen Ortskernen der Gemeinden Benzhaus-

**Auswirkungsanalyse für die geplante Umstrukturierung des A71-Centers**

sen sowie Oberhof die Rolle eines faktischen zentralen Versorgungsbereiches zu. In den weiteren Gemeinden kann aufgrund der örtlichen Gegebenheiten kein zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden. In den zentralen Versorgungsbereichen finden sich neben Lebensmittelanbietern weitere Anbieter unterschiedlicher Sortimente. Gemessen an der Verkaufsfläche bzw. dem Umsatz liegt der Angebotsschwerpunkt der vorgehaltenen Sortimente vor allen Dingen auf Waren des mittelfristigen Bedarfs (Bekleidung, Schuhe, Sportartikel).

Gleichwohl vereinzelte Betriebe Verbesserungspotenzial aufweisen, wird der positive Gesamteindruck den die zentralen Versorgungsbereiche hinterlassen dadurch nicht getrübt, denn der überwiegende Teil der inhabergeführten Betriebe ist als attraktiv und leistungsstark zu beschreiben. Eine Überschneidung mit der Planung hinsichtlich des Sortiments ist zwar gegeben, jedoch unterscheiden sich die Betriebstypen bzw. die angesprochenen Kundengruppen deutlich.

Es finden sich vereinzelt ungenutzte Ladenlokale sowohl in Neben- als auch in den Hauptlagen; deren Nachnutzung dürfte hingegen aufgrund der geringen Verkaufsflächen schwierig sein. Eine schleichende Verschlechterung der Angebotssituation (Trading-Down) ist u.E. daraus allerdings nicht abzuleiten. Ferner ist die Gestaltung des öffentlichen Raumes als gepflegt zu beschreiben.

In der Gesamtschau zeigen sich keine wesentlichen Vorschädigungen.

**Abbildung 11: Anbieter in den weiteren Orten des Einzugsgebietes (Auswahl)**


Quelle: BBE Handelsberatung GmbH, eig. Erhebung und Fotos (Februar 2014).

Summiert sind in den weiteren Orten des Einzugsbereiches rund 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit relevante Warengruppen verortet die einen summierten Umsatz von rd. 5,7 Mio. € binden.

## 7.4. Bekannte Einzelhandelsvorhaben

Im Folgenden werden die derzeit bekannten Vorhaben im Einzugsgebiet dargestellt. Es wird dabei nur auf die Betriebe eingegangen, deren Konzept bereits veröffentlicht ist und die dabei nicht nur unwesentlichen Einfluss auf die Angebots-, Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Einzugsgebiet nehmen. Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang die Entwicklung in der Stadt Suhl.<sup>17</sup> Zum Erhebungszeitpunkt lag im Bereich des Einzelhandelsstandortes Aue III rund um den notleidenden Aue-Kaufpark ein Areal mit etwa 31.000 m<sup>2</sup> brach. Nach vorliegenden Informationen ist mit einer Inwertsetzung des Areals zu rechnen. Der Baubeginn des geplanten Einkaufszentrums wird wohl für das Jahr 2014 angestrebt.

Im Zuge der Revitalisierung soll der Aue-Kaufpark abgerissen werden. Ferner wird geplant die Fläche eines schon vor mehreren Jahren niedergebrannten Gebäudes durch eine DEKRA-Niederlassung bzw. einen Discounter Aldi zu belegen. Es ist davon auszugehen, dass dessen Verkaufsfläche der marktüblichen Mindestbetriebsgröße von ca. 1.000 m<sup>2</sup> bis 1.100 m<sup>2</sup> entspricht. Im weiteren neu zu ordnenden Areal ist die Ansiedlung eines Edeka-Supermarktes mit einer Verkaufsfläche von rd. 2.500 m<sup>2</sup> im Gespräch. Die bekannten Betriebe werden gem. Vorhabenplanung durch eine Reihe von Fachmärkten aus den Sortimentsbereichen Schuhe, Textil, Drogerie und Tierbedarf mit rd. 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche abgerundet. Das genaue Verkaufsfächenkonzept steht aber nicht fest. Die Gesamtverkaufsfläche beträgt etwa 6.000 m<sup>2</sup>.

Beruhend auf den modernen Betriebskonzepten, den zu erwartenden Synergien der Betriebe innerhalb des Fachmarktzentums, aber auch der Kopplungseffekte zwischen dem Fachmarktzentrum und dem benachbarten Kaufland SB-Warenhaus, kann eine überdurchschnittliche Kundenbindung und Leistungsfähigkeit unterstellt werden. Entsprechend werden die Betriebe überdurchschnittliche Flächen- wie auch Umsatzleistungen generieren.

Es ist davon auszugehen, dass sich durch die verfolgte Fachmarktansiedlung in der Stadt Suhl erhebliche Verschiebungen in der Angebotsstruktur der projektrelevanten Sortimente Textilien und zoologischer Bedarf (Tierbedarf) ergibt, zumal das Vorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Suhl liegt. Die vorstehend dargestellten Fachmärkte flossen nicht in die nachstehende Analyse der durch die Planung induzierten Auswirkungen ein. Die bisher bekannt gemachten Planungen sind in der jetzigen Form zu unpräzise, um daraus eine tatsächliche Realisierung verbunden mit entsprechenden Verkaufsflächen- oder Umsatzzahlen ableiten zu können.

## 7.5. Kaufkraftpotenziale und Bindungsquoten im Einzugsgebiet

Insgesamt zeigt die Gegenüberstellung der vorhandenen relevanten Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet (Zone I - III) sowie der hier generierten Umsätze, zu welchem Anteil die örtliche Kaufkraft gebunden wird (Bindungsquote). Dabei zeigt ein Wert unter 100 an, dass das lokale Kaufkraftpotenzial nicht durch die örtlichen Anbieter gebunden wird. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass umliegende Anbieter von einem Zufluss an Kaufkraftpotenzial profitieren.

Aus Tabelle 7 kann entnommen werden, dass die relevanten Kaufkraftpotenziale größtenteils durch lokale Händler im Einzugsgebiet gebunden werden. Dies bedeutet aber im Umkehrschluss, dass nur geringe Kaufkraftrückholungseffekte zu erwarten sind.

---

<sup>17</sup> Vgl. Meldung in der Tagespresse „Freies Wort“ (Zugriff 26.02.2014):

[http://www.insuedthueringen.de/lokal/suhl\\_zellamehlis/suhl/Nach-Insolvenz-steht-neuer-Investor-fuer-Aue-III:art83456,1955222](http://www.insuedthueringen.de/lokal/suhl_zellamehlis/suhl/Nach-Insolvenz-steht-neuer-Investor-fuer-Aue-III:art83456,1955222) und

Selbstauskunft des Investors (Zugriff 26.02.2014):

[http://deubema.experia.eu/experia-cgi/v2.2/viewhtml.pl?DescriptionFile=deubema-menu.def&Id=57&calling=aktuelles\\_more\\_de&menudepth=2&language=de&osCsid=&navigate\\_path=](http://deubema.experia.eu/experia-cgi/v2.2/viewhtml.pl?DescriptionFile=deubema-menu.def&Id=57&calling=aktuelles_more_de&menudepth=2&language=de&osCsid=&navigate_path=)

Tabelle 7: Kaufkraftpotenzial, Umsatz und Bindungsquoten im Einzugsgebiet

Sortiment	Kaufkraftpotenzial in Mio. € in Zone*		Realisierter Umsatz in Mio. €*		Bindungsquote in Zone	
	I / II / III	I - III	I / II / III	I - III	I / II / III	I - III
Sport	0,6 / 2,1 / 1,0	3,8	0,3 / 3,8 / 2,8	7,7	42 / 181 / 275	182
Drogeriewaren	2,9 / 10,2 / 4,5	17,6	1,7 / 11,3 / 0	13,0	59 / 111 / 0	74
zoologischer Bedarf	0,5 / 1,5 / 0,8	2,8	0,1 / 1,8 / 0,1	2,0	32 / 120 / 8	73
Bekleidung	4,6 / 16,2 / 7,0	27,8	4,3 / 22,8 / 2,1	29,2	94 / 141 / 30	105
Papier, Büro, Schreibwaren	1,3 / 4,4 / 1,9	7,6	0,7 / 3,7 / 0	4,5	60 / 84 / 0	59
Spielwaren, Hobby	0,4 / 1,2 / 0,6	2,2	0,9 / 1,8 / 0	2,7	243 / 146 / 0	123

Quelle: BBE! CIMA!MB-Research Marktdaten, eig. Berechnung, \*Rundungsdifferenzen möglich.

Im gesamten Einzugsgebiet (Zone I - III) des A71-Centers in Zella-Mehlis beläuft sich die Bindungsquote auf sortimentspezifische Werte zwischen 59 und 182. Trotz der Bedeutung der **Stadt Zella-Mehlis (Zone I)** als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums auf dem Arbeitsmarkt, im Verkehrsnetz sowie in der Einzelhandelslandschaft, sind die Betriebe nicht im Stande das Kaufkraftpotenzial der Einwohner zu binden. So fließen teilweise große Kaufkraftpotenzialanteile den umliegenden Gemeinden zu. Dies schlägt sich deutlich in den Bindungsquoten (s.o.) nieder. Es ist wahrscheinlich, dass angesichts der Bindungsquoten der Stadt Suhl, das abfließende Kaufkraftpotenzial aus der Stadt Zella-Mehlis durch die Suhler Betriebe gebunden werden kann.

Dennoch bestehen im Einzugsgebiet geringfügige Kaufkraftpotenziale im Bereich der Drogeriewaren, des zoologischen Bedarfs und vermehrt im Sortiment der Papier, Büro, Schreibwaren, die durch das A71-Center gebunden bzw. zurückgeholt werden können.

Die Auswirkungen der Planung und die induzierten Umverteilungen des Umsatzes werden sich bei genauere Betrachtung der derzeitigen Situation auf wenige Standorte konzentrieren.

In Zella-Mehlis selbst sind die betroffenen Märkte überwiegend am Einzelhandelsstandort Industriestraße zu finden. Im zentralen Versorgungsbereich dagegen befinden sich inhabergeführte Betriebe, die mit den angestrebten Fachmärkten hinsichtlich Qualität, Beratung oder Preisniveau nur bedingt zu vergleichen sind. In der Stadt Suhl konzentriert sich das projektrelevante Angebot in erster Linie auf den zentralen Versorgungsbereich sowie auf den Versorgungsstandort EKZ „Marktkauf“ sowie den Einzelhandelsstandort Aue III. Im Sportsegment stehen das Wintersportzentrum Oberhof und die hier ansässigen Anbieter in einer engeren Wettbewerbsbeziehung zu der Planung.

### Fazit zur Angebotssituation:

---

- Strukturprägende Betriebe finden sich in Zella-Mehlis vorwiegend am Einzelhandelsstandort Industriestraße; in den ZVB hingegen sind nur kleinere inhabergeführte Betriebe ansässig. In der Stadt Suhl prägen die Betriebe des ZVB und der Versorgungs-/Einkaufsstandorte EKZ Marktkauf sowie Aue III die Angebotslandschaft. Dabei heben sich besonders die leistungsstarken Großfilialisten und SB-Warenhäuser hervor. Im bekannten Wintersportort Oberhof prägen die beiden Sportanbieter die Angebotslandschaft des ZVB.
  - Die ansässigen Betriebe mit größerer Verkaufsfläche, diese können alle als bundesweite Großfilialisten bezeichnet werden, sind als wettbewerbsfähig zu beschreiben.
  - Trotz der Leistungsstärke der lokalen Anbieter in der Ansiedlungsgemeinde sowie der Gemeinde im Einzugsgebiet ist es ihnen teilweise nicht möglich, das örtliche Kaufkraftpotenzial vollständig zu binden.
  - Limitierenden Einfluss auf die räumliche Reichweite des A71-Centers haben die umliegenden Angebotsstandorte der umliegenden Mittelzentren in der Region. Ferner wirkt die starke Bevölkerungskonzentration auf das gemeinsame Mittelzentrum Zella-Mehlis/Suhl bei gleichzeitig starker topographischer Gliederung der Region einschränkend auf die Gestalt des Einzugsgebietes.
- 

## 8. Auswirkungsanalyse

### 8.1. Bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlagen

Die Planung sieht vor den bestehenden Bebauungsplan (Bebauungsplan "Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet an der A71" (Stand 06.10.2011) der Stadt Zella-Mehlis) mit Bezug auf die Festsetzungen der zulässigen Sortimente im A71-Center zu ändern. Bereits heute ist für das A71-Center ein SO-Gebiet großflächiger Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Prüfung der Planung hat somit auf Basis von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erfolgen.

Hierin heißt es:

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

Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind u. a. auch Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 beschriebenen Betriebe und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden.

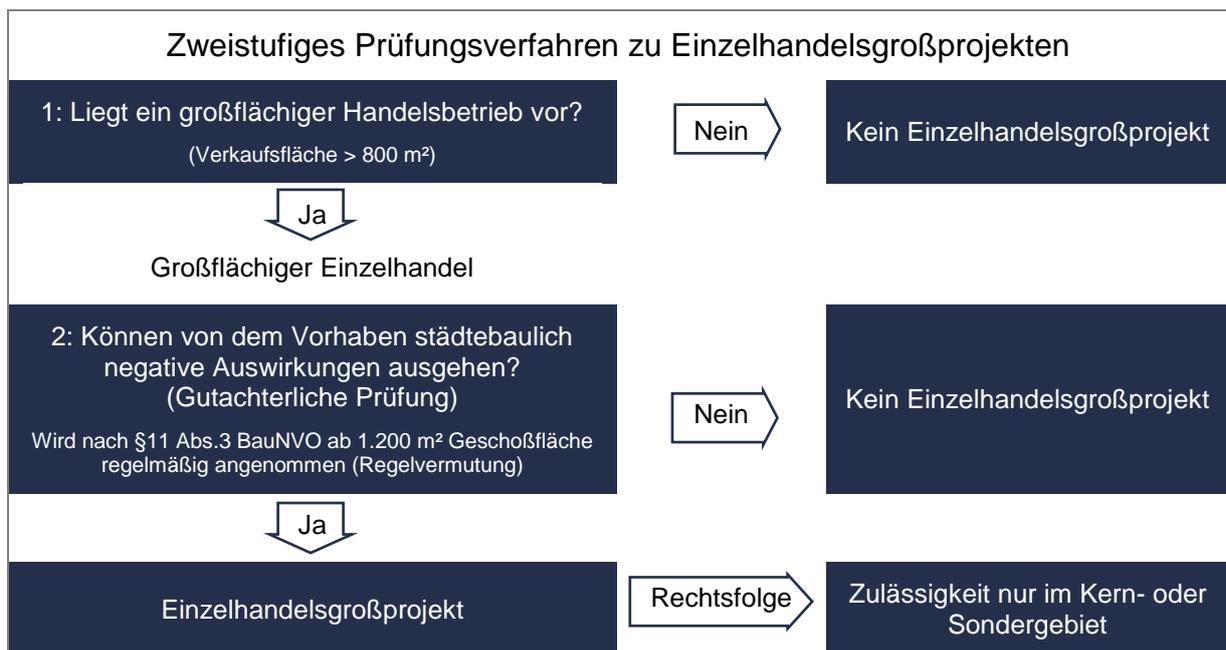
Bei der Frage, ob eine Planung als Einzelhandelsgroßprojekt zu bewerten ist, sind zwei Aspekte zunächst getrennt voneinander zu prüfen:

Der Sachverhalt der Großflächigkeit der Planung muss erfüllt sein, was nach höchstrichterlicher Entscheidung ab einer Verkaufsfläche von über 800 m<sup>2</sup> zutrifft.<sup>18</sup>

Die zuvor beschriebenen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche angenommen wird (= Regelvermutung), jedoch in einer Einzelfalluntersuchung widerlegt werden kann.

Für eine Einstufung als Einzelhandelsgroßprojekt müssen beide Sachverhalte (über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und gleichzeitig Auswirkungen bei über 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche) kumulativ auftreten.

**Abbildung 12: Prüfungsverfahren zu Einzelhandelsgroßprojekten**



Quelle: BBE Handelsberatung GmbH.

Die Regelvermutung kann jedoch widerlegt werden, wenn im Rahmen einer Einzelfallprüfung nachgewiesen werden kann, dass im konkreten Fall keine Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind. Dazu dürfen von der Planung jenseits der Vermutungsgrenze keine Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung ausgehen. Dabei sind nach § 11 Abs. 3 BauNVO hinsichtlich der Auswirkungen „... insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

Insofern kann die Widerlegung der Regelvermutung aus betrieblichen oder städtebaulichen Besonderheiten des konkreten Sachverhaltes resultieren.<sup>19</sup> Dabei können betriebliche Besonderheiten vorliegen, wie z.B.

- bei einer Abweichung des Verhältnisses von Geschossfläche zur Verkaufsfläche, d. h. wenn der Anteil der Verkaufsfläche trotz Überschreitung des Schwellenwertes von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche unter 800 m<sup>2</sup> liegt,
- wenn der Betrieb beschränkt ist auf ein schmales Warensortiment (z. B. Baustoffe),

<sup>18</sup> Vgl. BVerwG vom 24. November 2005, 4 C 10.04. In dem Urteil hat das Bundesverwaltungsgericht die bisherige Grenze der Großflächigkeit auf 800 m<sup>2</sup> VK angehoben. Demnach sind nunmehr Einzelhandelsbetriebe großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreiten. Bei der Berechnung der Verkaufsfläche sind auch die Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, der Kassenvorraum (einschl. eines Bereichs zum Einpacken der Waren und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials) sowie evtl. ein Windfang einzubeziehen.

<sup>19</sup> Vgl. BVerwG vom 03.02.1984, 4 C 54.80

- bei Artikeln, die üblicherweise in Verbindung mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden (z. B. Kfz-Handel mit Werkstatt).

Städtebauliche Besonderheiten können beispielsweise vorliegen,

- wenn der Einzugsbereich des Betriebs im Warenangebot bisher unterversorgt war und innerhalb des Einzugsbereichs des Betriebs keine zentralen Versorgungsbereiche vorhanden sind,
- wenn der Betrieb in zentraler und für die Wohnbevölkerung gut erreichbarer Lage (städtebaulich integriert) errichtet werden soll und die Planung aufgrund eines außergewöhnlich hohen Nachfragepotenzials im Nahbereich überwiegend von der lokalen Nachfrage getragen wird.

Noch nicht abschließend geklärt ist, ab welcher Höhe des Schwellenwertes nicht nur unwesentliche Auswirkungen auftreten können. In der Planungs- und Rechtsprechungspraxis hat sich als quantitative Orientierungsgröße etabliert, dass bei zentrenrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von 10 %, bei anderen Sortimenten von 20 % zu Geschäftsaufgaben als abwägungsrelevant angesehen werden können. Bis zu diesen Abwägungsschwellenwerten ist regelmäßig davon auszugehen, dass sich keine erheblichen städtebaulichen Folgen ergeben werden.

Die 10-Prozent-Marke ist allerdings – wie bereits erwähnt – nur als Orientierungswert zu sehen. So richtet sich das BVerwG in seiner Rechtsprechung gegen eine „Mathematisierung der Bauleitplanung“. Die bloße Berechnung der Umsatzzumlenkungen aus den zentralen Versorgungsbereichen ist kein alleiniger Ansatz zur Beurteilung nicht nur unwesentlicher Auswirkungen, allerdings ein wesentliches Kriterium. Weitere Faktoren sind:

- Leistungsfähigkeit betroffener Gemeinden und / oder zentraler Versorgungsbereiche
- etwaige Vorschädigungen betroffener Gemeinden und / oder zentraler Versorgungsbereiche
- Sortiment der Planung und dessen Relevanz für Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches und die Struktur des Betriebsbesatzes
- Einordnung einer betroffenen Gemeinde in Hierarchie der Raumordnung.<sup>20</sup>

Zentrale 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.<sup>21</sup>

Die Stadt Zella-Mehlis besitzt ein beschlossenes Einzelhandelskonzept (2009/2010) bzw. einen Fortschreibungsentwurf (2014), welcher zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB sowie § 11 Abs. 3 BauNVO ausweist. Ferner verfügen die Städte Suhl und Steinbach-Hallenberg über ein Einzelhandelskonzept. Im Falle der Stadt Suhl findet dieses aufgrund mangelnder Aktualität jedoch keine Anwendung mehr. Hilfsweise wird daher die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche gem. ISEK 2025 herangezogen. (s. Kapitel 6)

## 8.2. Umsatzprognose

Insbesondere nach städtebaulichen Kriterien ist zu prüfen, welche Auswirkungen die Planung auslösen kann. Zunächst sind die möglichen Umsätze zu prognostizieren. Die Berechnung erfolgt unter Heranziehung branchenüblicher Raumleistungen (= Umsatz m<sup>2</sup> VK / Jahr). Diese Raumleistung wird unter Berücksichtigung des konkreten Planstandortes, der Kaufkraftpotenziale im abgegrenzten Einzugsgebiet, der Kaufkraftverhältnisse, aber auch der Wettbewerbssituation und der Größe der geplanten Verkaufsfläche

<sup>20</sup> Vgl. Uechtritz, Die Beweiserheblichkeit von Marktgutachten, Beitrag zur Tagung: Aktuelle Entwicklung bei der Steuerung und Zulassung großflächigen Einzelhandels, Berlin, 20.09.2010, S. 4f

<sup>21</sup> Gatawis, S. (2006), Die Neuregelung des §34 III Baugesetzbuch (BauGB), in: NVwZ, 2006, H. 3, S. 273f.

angepasst. Aus der Multiplikation der so ermittelten Raumleistung mit der Größe der Verkaufsfläche ergibt sich die Umsatzprognose.

Die Planung stellt, wie bereits mehrfach beschrieben, eine Optimierung der Verkaufsfläche innerhalb des A71-Centers dar, die nicht mit einer Ausweitung der Gesamtverkaufsfläche einhergeht. Die Ausweitung zentrenrelevanter Sortimente einerseits wird erzielt durch die Reduktion nicht-zentrenrelevanter Warengruppen, andererseits werden aber auch zentrenrelevante Sortimente (siehe z. B. toom) durch nicht-zentrenrelevante Sortimente ersetzt (Roller). Von besonderer Bedeutung für die Beurteilung der Planung sind indes nur die zentrenrelevanten Sortimente bzw. die induzierte Umsatzumverlagerung gegenüber zentralen Versorgungsbereichen oder die Wirkung auf die Versorgung der Einwohner im Einzugsgebiet. Naturgemäß schlagen sich die ergebenden Umsatzumverteilungen nicht gegenüber den Bestandsbetrieben im Center nieder.

Durch die geschilderte, vergleichsweise dichte Angebotslandschaft, kombiniert mit dem regionalen Kaufkraftniveau – dieses liegt teilweise deutlich unter dem Bundesdurchschnitt – ist eine betriebstypenspezifische Flächenleistung (Umsatz in € je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) zu unterstellen, die sich auf einem Niveau unterhalb des bundesweiten Durchschnitts befindet. Um die Planung im Sinne des **Worst-Case-Ansatzes** zu beurteilen, wird die Flächenleistung mit einem „Sicherheitsaufschlag“, also mit einer für regionale Verhältnisse überdurchschnittlichen sortimentspezifischen Flächenleistung für die projektierte Fläche, angesetzt. Insofern ist davon auszugehen, dass im Folgenden eine Überzeichnung der tatsächlich zu erwartenden Auswirkungen erfolgt. Mit anderen Worten: der gewählte Ansatz garantiert, dass ein ausreichender Sicherheitspuffer besteht.

Weiterhin fließen folgende Annahmen in die Berechnung ein:

- Untersuchungsrelevant sind nur die, gegenüber dem im bestehenden Bebauungsplan, zusätzlich festzusetzenden Verkaufsflächen. Für den mit 1.000 m<sup>2</sup> geplanten Drogeriemarkt, wird davon ausgegangen, dass dessen Verkaufsflächen zum überwiegenden Teil als Ersatz für das verkleinerte SB-Warenhaus zu betrachten ist, welches auf 610 m<sup>2</sup> bereits Drogeriewaren geführt hat. Selbst unter Anrechnung von Flächen des Rewe Centers ist davon auszugehen, dass eine weitestgehende Deckung mit der ehem. SB-Warenhaus Fläche erreicht wird, zumal alle wesentlichen Drogeriemarktbetreiber in ihren Märkten erheblich Randsortimente führen (z. B. Lebensmittel, Schreibwaren, Spielwaren, Kinderbekleidung). Für den verkleinerten Lebensmittelmarkt sind ohnehin auch die üblichen Randsortimente als zulässig zu betrachten. Bei „großen Supermärkten“ gehören hierzu auch regelmäßig Drogeriewaren.
- Die relevanten Sortimente werden ganz überwiegend in Betrieben, die dem Betriebstyp Fachmarkt zugeordnet werden können angeboten.
- Es wird insgesamt ein attraktiveres Center bei Umsetzung der Planung, entstehen, welches im lokalen und regionalen Kontext höhere Flächenleistungen rechtfertigt. Mit anderen Worten: es wird ein bei einer möglichen Realisierung der Planung attraktives Gesamtvorhaben unterstellt.
- Für die Planung ist ferner davon auszugehen, dass aufgrund der Lage an einer der Ausfallstraßen bzw. des nahegelegenen Autobahnanschlusses sowie der benachbarten Nutzungen und Arbeitsplätze im Gewerbegebiet der Pendlerstrom anteilig als zusätzliche Kundengruppe erreicht wird. In der Summe ist aufgrund der Sonderfaktoren (Autobahn, Arbeitspendler) davon auszugehen, dass ein nicht unwesentlicher Umsatzanteil mit Kunden generiert wird, die nicht in im Einzugsgebiet leben, die als sog. Streuumsätze zufließen könnten. Basierend auf vorgenannten Gründen ist ein Umsatzanteil von sog. Streuumsätzen in Höhe von rd. 15 % wahrscheinlich.

Vor diesem Hintergrund können folgende Umsätze prognostiziert werden:

**Tabelle 8: Prognostizierter Umsatz**

Sortiment	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	davon Bestandsfläche in m <sup>2</sup>	Raumleistung in € je m <sup>2</sup>	Planumsatz in Mio. €	davon Bestandsumsatz in Mio. €
Sport	2.000	800*	2.200	4,4	1,6**
Drogeriewaren	1.000	610	3.000	3,0	1,7
Zoologischer Bedarf	400	115	1.500	0,6	0,1
Bekleidung	3.000	925	1.700	5,1	2,1
Papier, Büro, Schreibwaren	350	335	4.000	0,8	0,7
Spielwaren, Hobby	500	155	2.100	1,1	0,3

Quelle: Markt- und Strukturdaten 2013, eig. Berechnung, Rundungsdifferenzen möglich; \* bereits lt. Bebauungsplan zulässig; \*\*theoretischer Bestandsumsatz durch die im Bebauungsplan zulässige Verkaufsfläche.

Insgesamt wird bei Umsetzung der Planung ein Umsatz von zusätzlichen 15,0 Mio. € errechnet. Umlenkungsrelevant ist, abzgl. der Bestandsumsätze ein Umsatz von insgesamt rd. 6,5 Mio. €.

### 8.3. Umsatzlenkungseffekte/ wettbewerbliche Auswirkungen

Für die Betrachtung der zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO sind die von der Planung möglicherweise ausgehenden Umlenkungseffekte relevant. Insbesondere die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Versorgung der Einwohner im Einzugsgebiet stehen im Fokus. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Standort zu erwartende Umsatz zwangsläufig Wettbewerbern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern / Wettbewerbsstandorten umgelenkt wird.

Primär steht die Planung in Konkurrenz zu betriebstypengleichen Wettbewerbern. Dies bedeutet, dass im vorliegenden Falle primär vergleichbare Fachmarktkonzepte durch Auswirkungen betroffen sind; erst nachfolgend werden andere spezialisierte Anbieter Auswirkungen unterliegen.

- Für die nachfolgende Betrachtung der Auswirkungen der Planung ist nur der zu erwartende Zusatzumsatz von Relevanz, so dass dem prognostizierten Gesamtumsatz der erweiterten Sortimentsstruktur des A71-Centers der Bestandsumsatz abgezogen wird. Dieses Vorgehen ist allgemein üblich, da die Wettbewerbseffekte der Bestandsflächen bereits eingetreten sind. Das BVerwG hat dazu u. a. in einem Urteil von 12.02.2009 ausgeführt, dass „von der gegebenen städtebaulichen Situation auszugehen (ist). Diese wird nicht nur von den anderen vorhandenen Einzelhandelsbetrieben, sondern auch durch den Betrieb, dessen Erweiterung geplant ist, in seinem bisherigen Bestand geprägt.“<sup>22</sup>
- Die Modellrechnung wird in zwei Stufen durchgeführt. Stufe 1 beinhaltet die Berücksichtigung der bisher nach dem bestehenden Bebauungsplan zulässigen Verkaufsflächen nach Sortimenten bzw. Betriebstypen. Da diese bereits einer Abwägung unterzogen wurden, werden sie in Abzug gebracht. In Stufe 2 werden die vorhandenen Verkaufsflächen des ehem. SB-Warenhauses als Bestand in die Rechnung eingestellt (s. Tabelle 8). Hierauf haben sich die Wettbewerber im Einzugsgebiet bereits seit Jahren eingestellt. Auch diese Flächen werden entsprechend abgezogen.
- Umsatzumlenkungseffekte von unter 0,1 Mio. EUR sind auf einzelne Betriebe mit den Mitteln der prognostischen Marktforschung nicht mehr nachweisbar (vgl. auch Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [10 A 1676/08] vom 30.09.2009). Unterhalb dieser Werte sind i.d.R. keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten.

22 Vgl. BVerwG 4 B 3.09 vom 12. Februar 2009, RN 6

## Sortiment Sport

Nach dem uns vorliegenden derzeit für das Areal des A71 Center verbindlichen Bebauungsplan ist eine Verkaufsfläche für Sportartikel von 800 m<sup>2</sup> zulässig. Bei einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> erscheint u.E. ein theoretisches Umsatzvolumen von rd. 1,6 Mio. € für realistisch.

Die Struktur des Einzelhandels mit Sportartikeln im Einzugsgebiet stellt sich folgendermaßen dar:

**Tabelle 9: derzeitige Umsatzstruktur - Sport**

Standortlage	Umsatz in Mio. €	Umsatz in % des Angebotes
Zella-Mehlis sonstige integrierte Lagen	0,3	4,0
Suhl Zentraler Versorgungsbereich	3,0	44,1
Suhl sonstige Lagen	0,8	12,3
Oberhof	2,4	34,9
Steinbach-Hallenberg	0,3	4,8
<b>Summe</b>	<b>6,8</b>	<b>100</b>

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH; eigene Erhebung und Berechnung, Rundungsdifferenzen möglich.

Aus vorstehender Tabelle wird die ausgeprägte Stellung der Betriebe im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Suhl bzw. der Stadt Oberhof deutlich. Angesichts der derzeitige Angebots- und Verkaufsflächenstruktur, wäre ein Sportfachmarkt im A71 Center im Falle seiner Realisierung der verkaufsfächengrößte und modernste Einzelbetrieb. Kombiniert mit seiner Verkehrsgunst und der zu erwartenden Synergieeffekte mit den weiteren Betrieben innerhalb des A71 Centers ist zu erwarten, dass die Marktposition, die Leistungsfähigkeit sowie die Umsatzhöhe des Sportfachmarktes entsprechend stark und prägend sein wird.

Vor dem Hintergrund, dass marktüblich dimensionierte Sportfachmärkte im Allgemeinen eine Mindestbetriebsgröße von 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche umfassen, ist es aus gutachtlicher Sicht empfehlenswert die Planung im Bereich der Sportartikel auf die bereits zulässige Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> zu beschränken. Es bietet sich u.E. die Möglichkeit bereits im Rahmen der zulässigen Verkaufsflächengröße einen nachhaltig zu betreibenden Sportfachmarkt zu etablieren.

Der Auftraggeber ist gem. der Planungsunterlagen bestrebt im A71 Center ein Sportfachmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> zu errichten. Der zu begutachtende Gesamtumsatz beläuft sich in diesem Falle auf eine Höhe von rd. 4,4 Mio. €. Bereits in einer ersten überschlägigen Rechnung zeigt sich die deutlich dominierende Stellung der Planung in der Region, sodass eine Überdimensionierung in städtebaulich unverträglichem Maße augenscheinlich wird. Aus diesem Grund ist die Beschränkung der Planung auf die bereits zulässige Verkaufsfläche unserer Meinung nach empfehlenswert.

Sicherheitshalber und vorsorglich soll im Folgenden dennoch eine – im Vergleich zur Planung des Auftraggebers – reduzierte Verkaufsflächengröße geprüft werden. Zugrunde gelegt wird eine Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup>, also 200 m<sup>2</sup> mehr, als bereits für die Planung gem. Bebauungsplan zulässig. Da derzeit keine Sportartikel im A71 Center angeboten werden, d.h. als Bestandsumsatz in die Betrachtung einfließen können, ist der gesamte Planumsatz zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall ist der zu begutachtende Gesamtumsatz in Höhe von ca. 2,2 Mio. € für das Sportsortiment zu berücksichtigen. Die zu Grunde liegende Modellrechnung basiert auf der Annahme, dass der wettbewerbswirksame Umsatz in Höhe von rd. 1,9 Mio. € (Planumsatz [rd. 2,2 Mio. €] abzgl. der Streuumsätze [rd. 0,3 Mio. €]) der Planung umgelenkt wird. Angesichts der Ausstattung im Einzugsgebiet und der Unterversorgung Zella-Mehlis (Zone I), welche sich in der vollständigen Kaufkraftbindung durch die Anbieter in Zone II und III zeigt (vgl. Tabelle 7), konzentrieren sich die Auswirkungen auf die Betriebe im Einzugsgebiet.

Die geplante Ansiedlung wird – beim unterstellten Worst-Case-Fall – zu teils deutlichen Umlenkungseffekten führen. Besonders betroffen sind dabei in erster Linie die vergleichbaren Sportfachmärkte im zentralen Versorgungsbereich von Suhl bzw. Oberhof. Aufgrund des zu erwartenden summierten Umsatzverlustes ist

eine detaillierte Betrachtung notwendig. Die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen erfolgt im anschließenden Kapitel.

**Tabelle 10: Umsatzumlenkung Sport**

Standortlage	Umsatz in Mio. €	Umsatzumverlagerung in Mio. €	Umsatzumverlagerung in %
Zella-Mehlis sonstige integrierte Lagen	0,3	*	*
Suhl Zentraler Versorgungsbereich	3,0	1,5	50,0
Suhl sonstige Lagen	0,8	*	*
Oberhof	2,4	0,3	12,5
Steinbach-Hallenberg	0,3	*	*
Summe Umsatzumverlagerung	6,8*	1,9	27,9
Umsatzanteil durch Umsatzumverlagerung		1,9	85
Umsatzanteil durch Streuumsätze		0,3	15
<b>Summe</b>		<b>2,2</b>	<b>100</b>

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH; eigene Erhebung und Berechnung; Werte kleiner 0,1 Mio. € / 0,1 % werden nicht dargestellt, da sie unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle liegen Rundungsdifferenzen möglich. \*ohne Bestandsumsatz

### Sortiment Drogeriewaren

Die Struktur des Einzelhandels mit Drogeriewaren im Einzugsgebiet stellt sich folgendermaßen dar:

**Tabelle 11: derzeitige Umsatzstruktur - Drogeriewaren**

Standortlage	Umsatz in Mio. €	Umsatz in % des Angebotes
Zella-Mehlis Einzelhandelsstandort Industriestraße*	1,7	13,1
Suhl Zentraler Versorgungsbereich	8,8	67,6
Suhl Einzelhandelsstandort Aue III	0,8	6,4
Suhl EKZ „Marktkauf“ in Mäbendorf	1,5	11,3
Suhl sonstige Lagen	0,2	1,6
<b>Summe</b>	<b>13,0</b>	<b>100</b>

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH; eigene Erhebung und Berechnung, Rundungsdifferenzen möglich. \* inkl. Bestandsumsatz.

Aus vorstehender Tabelle wird die ausgeprägte Stellung der Betriebe im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Suhl bzw. der Stadt Oberhof deutlich.

Im vorliegenden Fall ist der zu begutachtende Gesamtumsatz in Höhe von ca. 3,0 Mio. € für das Drogeriesortiment zu berücksichtigen. Die zu Grunde liegende Modellrechnung basiert auf der Annahme, dass der wettbewerbswirksame Umsatz in Höhe von rd. 0,8 Mio. € (Planumsatz [rd. 3,0 Mio. €] abzgl. des Bestandsumsatzes [rd. 1,7 Mio. €] sowie abzgl. der Streuumsätze [rd. 0,5 Mio. €]) der Planung umgelenkt wird. Angesichts der Ausstattung im Einzugsgebiet und der Unterversorgung Zella-Mehlis (Zone I) und den Gemeinden der Zone III (vgl. Tabelle 7), konzentrieren sich die Auswirkungen auf die Betriebe in der Stadt Suhl (Zone II).

**Tabelle 12: Umsatzumlenkung Drogeriewaren**

Standortlage	Umsatz in Mio. €	Umsatzumverlagerung in Mio. €	Umsatzumverlagerung in %
Zella-Mehlis Einzelhandelsstandort Industriestraße	-	-	-
Suhl Zentraler Versorgungsbereich	8,8	0,7	8,0
Suhl Einzelhandelsstandort Aue III	0,8	*	*
Suhl EKZ „Marktkauf“ in Mäbendorf	1,5	*	*
Suhl sonstige Lagen	0,2	*	*
Summe Umsatzumverlagerung	11,3*	0,8	9,0
Umsatzanteil durch Umsatzumverlagerung		0,8	27
Umsatzanteil durch Bestandsumsatz		1,7	56
Umsatzanteil durch Streuumsätze		0,5	17
<b>Summe</b>		<b>3,0</b>	<b>100</b>

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH; eigene Erhebung und Berechnung; Werte kleiner 0,1 Mio. € / 0,1 % werden nicht dargestellt, da sie unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle liegen Rundungsdifferenzen möglich. \*ohne Bestandsumsatz

Die geplante Ansiedlung wird – beim unterstellten Worst-Case-Fall – Umlenkungseffekten im wettbewerblichen Ausmaß führen. Besonders betroffen sind dabei in erster Linie die vergleichbaren Drogeriefachmärkte im zentralen Versorgungsbereich von Suhl. Dennoch soll aufgrund des zu erwartenden summierten Umsatzverlustes eine detaillierte Betrachtung erfolgen. Die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen erfolgt im anschließenden Kapitel.

An dieser Stelle sei angemerkt, dass Waren des Drogeriewaren neben den Drogeriefachmärkten durch filialisierte Lebensmittelanbieter im Randsortiment vorgehalten werden. Jedoch muss an dieser Stelle ebenso betont werden, dass aufgrund der Erhebungsmethodik diese, dem Sortiment Lebensmittel untergeordneten Randsortimentsflächen nicht erfasst wurden. Ausnahme dazu sind die großen Supermärkte / SB-Warenhäuser, deren Verkaufsflächen sortiments-scharf erhoben wurden.

Es ist daher davon auszugehen das im realistischen Fall die Umsatzumlenkungen geringer ausfallen werden.

### Sortiment zoologischer Bedarf

Die Struktur des Einzelhandels mit zoologischem Bedarf im Einzugsgebiet (inkl. Bestandsmarkt) stellt sich folgendermaßen dar:

**Tabelle 13: derzeitige Umsatzstruktur – zoologischer Bedarf**

Standortlage	Umsatz in Mio. €	Umsatz in % des Angebotes
Zella-Mehlis Einzelhandelsstandort Industriestraße*	0,1	7,5
Suhl Zentraler Versorgungsbereich	0,1	4,9
Suhl Sonderstandort Aue III	0,3	16,2
Suhl Sonderstandort Marktkauf	0,2	8,0
Suhl sonstige Lagen	1,2	60,6
Viernau	0,1	3,0
<b>Summe</b>	<b>2,0</b>	<b>100</b>

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH; eigene Erhebung und Berechnung, Rundungsdifferenzen möglich. \* inkl. Bestandsumsatz.

Aus vorstehender Tabelle wird die ausgeprägte Konzentration des Angebotes deutlich. Dies ist auf den in den sonstigen Lagen Suhls befindlichen Zoofachmarkt (Große Beerbergstraße) zurückzuführen. Neben die-

sem Betrieb werden in den ansässigen SB-Warenhäusern zoologische Sortimente als Randsortimente angeboten.

Im vorliegenden Fall ist der zu begutachtende Gesamtumsatz in Höhe von ca. 0,6 Mio. € für das Sortiment zoologischer Bedarf zu berücksichtigen. Die zu Grunde liegende Modellrechnung basiert auf der Annahme, dass der wettbewerbswirksame Umsatz in Höhe von rd. 0,4 Mio. € (Planumsatz [rd. 0,6 Mio. €] abzgl. des Bestandsumsatzes [rd. 0,1 Mio. €] sowie abzgl. der Streuumsätze [rd. 0,1 Mio. €]) der Planung umgelenkt wird. Angesichts der eingeschränkten Ausstattung in den Zonen I (Stadt Zella-Mehlis) und Zone III des Einzugsgebietes, die sich in der ausgeprägten Unterdeckung zeigt (vgl. Tabelle 7), konzentrieren sich die Auswirkungen auf die Betriebe der Stadt Suhl, d.h. in Zone II.

**Tabelle 14: Umsatzumlenkung zoologischer Bedarf**

Standortlage	Umsatz in Mio. €	Umsatzumverlagerung in Mio. €	Umsatzumverlagerung in %
Zella-Mehlis Einzelhandelsstandort Industriestraße	-	-	-
Suhl Zentraler Versorgungsbereich	0,1	*	*
Suhl Sonderstandort Aue III	0,3	*	*
Suhl Sonderstandort Marktkauf	0,2	*	*
Suhl sonstige Lagen	1,2	0,3	25,0
Viernau	0,1	*	*
Summe Umsatzumverlagerung	1,9*	0,4	21,1
Umsatzanteil der Umsatzumverlagerung		0,4	67
Umsatzanteil durch Bestandsumsatz		0,1	17
Umsatzanteil durch Streuumsätze		0,1	16
<b>Summe</b>		<b>0,6</b>	

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH; eigene Erhebung und Berechnung; Werte kleiner 0,1 Mio. € / 0,1 % werden nicht dargestellt, da sie unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle liegen, Rundungsdifferenzen möglich, \* ohne Bestandsmarkt.

Die geplante Ansiedlung wird – beim unterstellten Worst-Case-Fall – zu nicht unerheblichen Umlenkungseffekten führen. Besonders betroffen ist dabei in erster Linie der vergleichbare Zoofachmarkt.

An dieser Stelle sei angemerkt, dass Waren des zoologischen Bedarfs neben dem Zoofachmarkt durch filialisierte Lebensmittelanbieter im Randsortiment - in der Regel Tierfutter - vorgehalten werden. Jedoch muss an dieser Stelle ebenso betont werden, dass aufgrund der Erhebungsmethodik diese, dem Sortiment Lebensmittel untergeordneten Randsortimentsflächen nicht erfasst wurden. Ausnahme dazu sind die großen Supermärkte / SB-Warenhäuser, deren Verkaufsflächen sortimentsscharf erhoben wurden.

Es ist daher davon auszugehen das im realistischen Fall die Umsatzumlenkungen geringer ausfallen werden.

Aus der Modellrechnung ist die nicht nur unwesentliche Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches von Zella-Mehlis bzw. der Stadt Suhl nicht auszuschließen. Eine detaillierte Bewertung der Auswirkungen erfolgt im anschließenden Kapitel.

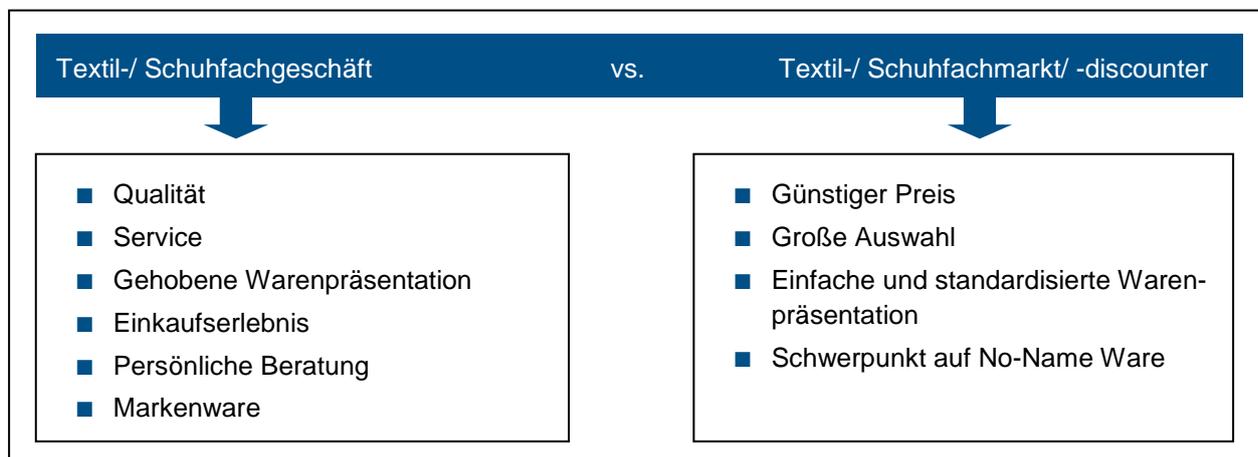
### Sortiment Bekleidung

Die Beurteilung der zu erwartenden Auswirkungen für die Planung im Bereich des Bekleidungs-sortimentes erfolgt unter der Prämisse, dass es sich im einen Textilfachmarkt handelt, der zudem als Einzelbetrieb die gesamte angestrebte Verkaufsfläche belegt. Dieser zeichnet sich dabei aus durch die fachmarkttypische Ausprägung der Verkaufsraumgestaltung, Warenpräsentation, Angebotsqualität und Preisniveau.

Auf Grund der Sortimentsausrichtung von Textilfachmärkten werden absatzwirtschaftlich in erster Linie die Betriebe tangiert, die adäquate Sortimente mit einem vergleichbaren Betreiberkonzept in einem ähnlichen

Preisniveau führen. Somit werden vorwiegend Textilanbieter betroffen sein, welche als sog. Systemwettbewerber einzustufen sind. Nachfolgende Abbildung stellt die differenzierte Ausrichtung der beiden Betriebsformen bzw. die unterschiedlichen Verkaufsargumente eines Textilfachmarktes und -fachgeschäftes dar.

**Abbildung 13: Differenzierte Ausrichtung der Betriebsformen im Modehandel**



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung

Die Struktur des Einzelhandels im Bekleidungssortiment im Einzugsgebiet (inkl. Bestandsmarkt) stellt sich folgendermaßen dar:

**Tabelle 15: derzeitige Umsatzstruktur – Bekleidung**

Standortlage	Umsatz in Mio. €	Umsatz in % des Angebotes
Zella-Mehlis Ortskern Zella	0,4	1,2
Zella-Mehlis Ortskern Mehlis	1,1	3,6
Zella-Mehlis Einzelhandelsagglomeration Beckerwiese	0,6	1,9
Zella-Mehlis Einzelhandelsstandort Industriestraße*	2,3	8,0
Suhl Zentraler Versorgungsbereich	19,0	65,2
Suhl Sonderstandort Aue III	0,2	0,8
Suhl Sonderstandort Marktkauf	1,9	6,5
Suhl sonstige integrierte Lagen	1,0	3,5
Suhl sonstige Lagen	0,6	2,0
Oberhof	0,2	0,5
Steinbach-Hallenberg	2,0	6,7
<b>Summe</b>	<b>29,2</b>	<b>100</b>

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH; eigene Erhebung und Berechnung, Rundungsdifferenzen möglich. \* inkl. Bestandsumsatz.

Aus vorstehender Tabelle wird die ausgeprägte Stellung der Betriebe des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Suhl deutlich. Im vorliegenden Fall ist der zu begutachtende Gesamtumsatz in Höhe von ca. 5,1 Mio. € für das Sortiment Bekleidung zu berücksichtigen. Die zu Grunde liegende Modellrechnung basiert auf der Annahme, dass der wettbewerbswirksame Umsatz in Höhe von rd. 1,9 Mio. € (Planumsatz [rd. 5,1 Mio. €] abzgl. des Bestandsumsatzes [rd. 2,5 Mio. €] sowie abzgl. der Streuumsätze [rd. 0,8 Mio. €]) der Planung umgelenkt wird. Angesichts der eingeschränkten Ausstattung in der Stadt Zella-Mehlis (Zone I) bzw. der deutlich eingeschränkten Ausstattung in Zone III, die sich in den ungebundenen Kaufkraftpotenzialen zeigt (vgl. Tabelle 7), konzentrieren sich die Auswirkungen auf die Betriebe in der Stadt Suhl (Zone II).

**Tabelle 16: Umsatzumlenkung Bekleidung**

Standortlage	Umsatz in Mio. €	Umsatzumverlagerung in Mio. €	Umsatzumverlagerung in %
Zella-Mehlis Ortskern Zella	0,4	*	*
Zella-Mehlis Ortskern Mehlis	1,1	*	*
Zella-Mehlis Einzelhandelsagglomeration Beckerwiese	0,6	*	*
Zella-Mehlis Einzelhandelsstandort Industriestraße	-	-	-
Suhl Zentraler Versorgungsbereich	19,0	1,7	8,9
Suhl Sonderstandort Aue III	0,2	*	*
Suhl Sonderstandort Marktkauf	1,9	*	*
Suhl sonstige integrierte Lagen	1,0	*	*
Suhl sonstige Lagen	0,6	*	*
Oberhof	0,2	*	*
Steinbach-Hallenberg	2,0	*	*
Summe Umsatzumverlagerung	26,9*	1,9	7,1
Umsatzanteil der Umsatzumverlagerung		1,9	36
Umsatzanteil durch Bestandsumsatz		2,5	49
Umsatzanteil durch Streuumsätze		0,8	15
<b>Summe</b>	<b>29,2</b>	<b>5,1</b>	<b>100</b>

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH; eigene Erhebung und Berechnung; Werte kleiner 0,1 Mio. € / 0,1 % werden nicht dargestellt, da sie unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle liegen Rundungsdifferenzen möglich. \* ohne Bestandsumsatz.

Mit Ausnahme der Einzelhandelsagglomeration Beckerwiese wird die geplante Ansiedlung – beim unterstellten Worst-Case-Fall – zu durchweg wettbewerblichen Umlenkungseffekten führen. Besonders betroffen sind dabei in erster Linie vergleichbare Textilfachmärkte in Zella-Mehlis bzw. der Textilanbieter in der Innenstadt von Suhl.

Aus der Modellrechnung ist die Schädigung des zentralen Versorgungsbereiches von Zella-Mehlis bzw. der Stadt Suhl nicht abzuleiten. Eine detaillierte Bewertung der Auswirkungen erfolgt im anschließenden Kapitel.

### Sortiment Papier, Büro, Schreibwaren (PBS)

Die Struktur des Einzelhandels mit dem Sortiment Papier, Büro, Schreibwaren im Einzugsgebiet (inkl. Bestandsmarkt) stellt sich folgendermaßen dar:

**Tabelle 17: derzeitige Umsatzstruktur – PBS**

Standortlage	Umsatz in Mio. €	Umsatz in % des Angebotes
Zella-Mehlis Ortskern Mehlis	0,1	1,7
Zella-Mehlis Einzelhandelsstandort Industriestraße*	0,7	15,0
Suhl Zentraler Versorgungsbereich	2,9	64,1
Suhl Sonderstandort Aue III	0,1	1,4
Suhl Sonderstandort Marktkauf	0,4	9,9
Suhl sonstige integrierte Lagen	0,2	4,8
Suhl sonstige Lagen	0,1	3,1
<b>Summe</b>	<b>4,5</b>	<b>100</b>

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH; eigene Erhebung und Berechnung, Rundungsdifferenzen möglich. \* inkl. Bestandsumsatz.

Aus vorstehender Tabelle wird die ausgeprägte Stellung der Betriebe des zentralen Versorgungsbereiches in der Stadt Suhl deutlich; dem hier ansässige Schreibwarenfachmarkt einerseits und eine Reihe von Betrieben, die PBS-Sortimente als Randsortimente führen, sind als Begründung anzuführen.

Zum Erhebungszeitpunkt werden PBS-Sortimente im Rewe Center (vormals toom SB-Warenhaus) als Randsortimente angeboten. Die derzeitige Verkaufsflächendimension soll aber für die Planung des A71 Centers gem. des zu prüfenden Sortimentskonzeptes im Bereich der PBS-Sortimente nahezu unverändert bleiben. Angestrebt wird eine Erweiterung der sortimentspezifischen Verkaufsfläche um 15 m<sup>2</sup>. Der zusätzliche Umsatz von rd. 60.000 € liegt damit mit einigem Sicherheitsabstand unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze von 0,1 Mio. €. Zudem wird sich der Umsatz gegenüber einer breiten Wettbewerberzahl verteilen, sodass auf einzelbetrieblicher Ebene die Auswirkungen das Maß der jährlichen Umsatzschwankung nicht überschreiten wird.

Eine nicht nur unwesentliche Auswirkung gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen des Einzugsgebietes ist nicht abzuleiten.

### Sortiment Spielwaren, Hobby

Die Struktur des Einzelhandels mit Spielwaren und Hobbyartikeln im Einzugsgebiet (inkl. Bestandsmarkt) stellt sich folgendermaßen dar:

**Tabelle 18: derzeitige Umsatzstruktur – Spielwaren, Hobby**

Standortlage	Umsatz in Mio. €	Umsatz in % des Angebotes
Zella-Mehlis Ortskern Zella	0,6	23,0
Zella-Mehlis Einzelhandelsstandort Industriestraße*	0,3	10,2
Suhl Zentraler Versorgungsbereich	1,6	58,8
Suhl Sonderstandort Marktkauf	0,2	8,0
<b>Summe</b>	<b>2,7</b>	<b>100</b>

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH; eigene Erhebung und Berechnung, Rundungsdifferenzen möglich. \* inkl. Bestandsumsatz.

Aus vorstehender Tabelle wird die ausgeprägte Stellung der Betriebe im Ortskern von Zella<sup>23</sup> sowie in der Stadt Suhl deutlich.

Im vorliegenden Fall ist der zu begutachtende Gesamtumsatz in Höhe von ca. 1,1 Mio. € für das Sortiment Spielwaren, Hobby zu berücksichtigen. Die zu Grunde liegende Modellrechnung basiert auf der Annahme, dass der wettbewerbswirksame Umsatz in Höhe von rd. 0,6 Mio. € (Planumsatz [rd. 1,1 Mio. €] abzgl. des Bestandsumsatzes [rd. 0,3 Mio. €] sowie abzgl. der Streuumsätze [rd. 0,2 Mio. €]) der Planung umgelenkt wird. Angesichts der eingeschränkten Ausstattung im Einzugsgebiet, die sich in der nicht vollständigen Kaufkraftbindung durch örtliche Anbieter zeigt (vgl. Tabelle 7), konzentrieren sich die Auswirkungen auf die Betriebe im Einzugsgebiet.

**Tabelle 19: Umsatzumlenkung Spielwaren, Hobby**

Standortlage	Umsatz in Mio. €	Umsatzumverlagerung in Mio. €	Umsatzumverlagerung in %
Zella-Mehlis Ortskern Zella	0,6	*	*
Zella-Mehlis Einzelhandelsstandort Industriestraße	-	-	-
Suhl Zentraler Versorgungsbereich	1,6	0,5	31,3
Suhl Sonderstandort Marktkauf	0,2	*	*
Summe Umsatzumverlagerung	2,5*	0,6	24
Umsatzanteil der Umsatzumverlagerung		0,6	55
Umsatzanteil durch Bestandsumsatz		0,3	27
Umsatzanteil durch Streuumsätze		0,2	18
<b>Summe</b>		<b>1,1</b>	<b>100</b>

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH; eigene Erhebung und Berechnung; Werte kleiner 0,1 Mio. € / 0,1 % werden nicht dargestellt, da sie unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle liegen, Rundungsdifferenzen möglich, \* ohne Bestandsumsatz.

Die geplante Ansiedlung wird – beim unterstellten Worst-Case-Fall – zu teilweise erheblichen Umlenkungseffekten führen. Besonders betroffen sind dabei in erster Linie die beiden Fachmärkte Müller und Askania, die jeweils einen nicht geringen Verkaufsflächenanteil durch Ihre Randsortimente Spielwaren / Hobby belegen. Basierend auf den dargestellten Umsatzumlenkungseffekten erfolgt eine detaillierte Bewertung der Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im anschließenden Kapitel.

## 8.4. Städtebauliche Beurteilung der Planung

Für die Bewertung der Planung und zur Abwägung im Bauleitplanungsverfahren sind entsprechend der bauplanungsrechtlichen Ausgangssituation (vgl. Kapitel 1 und 7.1) die Planung und deren Auswirkungen im Kontext des Regelungsbereiches des § 11 Abs. 3 BauNVO zu beurteilen.

Entscheidend ist, ob die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche bzw. die Versorgung der Einwohner durch die induzierten Umsatzumlenkungseffekte nicht nur unwesentlich beeinträchtigt wird.

Diese negativen Effekte sind zu vermuten, wenn infolge der Umsetzung der Planung Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren wichtig sind, d. h. diese in ihrer Funktion oder die Versorgung der Bevölkerung mehr als nur unwesentlich beeinträchtigt werden könnten. Ferner gilt es zu prüfen, ob sich die Planung auf die Verwirklichung entsprechender landes- und regionalplanerische Ziele nicht nur unwesentlich auswirkt. Im Folgenden werden die möglichen Auswirkungen aus städtebaulicher Sicht beurteilt.

<sup>23</sup> Aufgrund der zu Grunde liegenden Warengruppensystematik ist das hier ansässige Fachgeschäft für Musikinstrumente in einer Gruppe zu sehen mit den weiteren Spielwarenanbietern.

Grundsätzlich gilt, bei der durchgeführten Berechnung der Umsatzverlagerung wurde angesichts der lokalen Parameter (Kaufkraft etc.) für den Prognoseumsatz ein „Worst Case“-Wert unterstellt. Die tatsächlichen absetzwirtschaftlichen Auswirkungen werden, gerade unter dem Aspekt der dichten Angebotsstruktur im Umfeld der Ansiedlungsgemeinde - hier sind es leistungsstarke Anbieter mit projektrelevanten Sortimenten welche die Reichweite limitieren - im Falle der Realisierung deutlich geringer ausfallen, wie auch die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche.

## Sport

Wie bereits betont befürworten wir nach gutachterlicher Ansicht die Realisierung eines Sportfachmarktes im Rahmen der bereits zulässigen Verkaufsflächengröße. Eine Realisierung mit der angestrebten Gesamtverkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> erscheint in einer ersten Überschlagsrechnung bereits als überdimensioniert.

Sicherheitshalber und vorsorglich wurde dennoch eine Prüfung mit einer auf 1.000 m<sup>2</sup> reduzierten Verkaufsfläche durchgeführt. Da derzeit keine Sportartikel im A71 Center angeboten werden, d.h. als Bestandumsatz in die Betrachtung einfließen können, ist der gesamte Planumsatz zu berücksichtigen.

Aus der vorstehenden Modellrechnung lassen sich nicht nur wettbewerbliche Auswirkungen feststellen. Für die Mehrzahl der betroffenen Standortlagen liegt dabei das Niveau der zu erwartenden Auswirkungen teilweise deutlich über dem Abwägungsschwellenwert. Im Einzelnen können die Ergebnisse wie folgt interpretiert werden:

- Mit einer absoluten Umsatzumlenkung von ca. 1,9 Mio. € gegenüber den relevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet ist eine von der Planung induzierte durchschnittliche Umsatzumlenkungsquote von ca. 28 % zu erwarten. Hieraus sind flächendeckende Betriebsabsiedlungen, bezogen auf das gesamte Einzugsgebiet, nicht auszuschließen. Neben dem Fachgeschäft in der Zella-Mehlis sind weitere Anbieter von Sportartikeln in Suhl, Oberhof oder Steinbach-Hallenberg betroffen.
- Absolut wie auch prozentual werden die Betriebe im ZVB Suhl am stärksten betroffen. Summiert beläuft sich die Umsatzumverlagerung auf einen Wert von rd. 1,5 Mio. € (rd. 50 % Umsatzumverteilung). Der zu erwartende Umsatzverlust geht zu Lasten der drei vergleichbaren Fachbetriebe Sporthaus Kick (rd. 0,5 Mio. €; ca. 46 % Umsatzverlust), Der Sportladen Alpacca Trekking (rd. 0,5 Mio. €; ca. 53 % Umsatzverlust) und Sport Amft (rd. 0,5 Mio. €; ca. 54 % Umsatzverlust). Nachrangig wird das Fachgeschäft Sport Müller mit einem Umsatzverlust von weniger als 0,1 Mio. € (ca. 10 % Umsatzverlust) betroffen sein.

Die Betriebe im ZVB Suhl präsentieren sich als leistungsstark. Dabei profitieren sie erheblich von den sehr hohen Frequenzen und Kopplungseffekten innerhalb der Innenstadt. Trotz der Leistungsstärke und Kopplungspotenziale, die es zweifelsohne im ZVB Suhl gibt, ist angesichts der sehr hohen Umsatzumlenkungsquote eine Absiedlung, d.h. eine nicht nur unwesentliche Beeinträchtigung des ZVB, zu erwarten.

- Im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Oberhof nehmen die beiden Sportanbieter mit einer Verkaufsfläche von rd. 880 m<sup>2</sup> eine dominierende Stellung ein. Aufgrund der Stellung der Stadt Oberhof als überregional bedeutendes Wintersportzentrum und der damit verbundenen Nachfrage, ist den Anbietern eine überdurchschnittliche Leistungsfähigkeit zu attestieren. Die von der Planung induzierten Auswirkungen gehen folglich zu Lasten der genannten Betriebe. Die Höhe der Umsatzverluste sind mit rd. 0,3 Mio. € zu beziffern. Aus der prozentualen Höhe der Umsatzumlenkung von rd. 12 bis 13 % sind Auswirkungen abzuleiten, ab dem wirtschaftliche in städtebauliche Folgen umschlagen.
- Ferner sind in nicht-integrierter Lage der Stadt Suhl, in integrierter Lage in Zella-Mehlis sowie im zentralen Versorgungsbereich Steinbach-Hallenbergs weitere Sportfachgeschäfte ansässig. Deren Sortiment ist als vergleichsweise eng und zugleich spezialisiert zu beschreiben. Diese Betriebe werden durch eine Umsatzumverlagerung von teilweise deutlich weniger als 0,1 Mio. € betroffen. Eine fundierte Aussage ist mit den Mitteln der prognostischen Marktforschung so nicht möglich. Der Um-

satzverlust je Einzelbetrieb wird sich im Rahmen der jährlichen Umsatzschwankung bewegen, da die Werte unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle liegen.<sup>24</sup>

- In der Gesamtschau zeigt sich, dass durch die derzeit verfolgte Planung mit 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bereits in erster Überschlagsrechnung eine nicht nur unwesentliche Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet wahrscheinlich ist. Damit ist die Planung in der derzeit avisierten Dimension städtebaulich nicht verträglich.

Im Falle der sicherheitshalber und vorsorglich durchgeführten Prüfung der zu erwartenden Auswirkungen mit einer reduzierten Verkaufsfläche, geht der Rückgang des wettbewerbswirksamen Umsatzes aber auch der Quote der Umsatzumverlagerung einher. Dennoch zeigt sich, dass auch bei einer alternativen Verkaufsflächengröße von 1.000 m<sup>2</sup> (Planumsatz rd. 2,2 Mio. €) mit städtebaulich unverträglichen Auswirkungen zu rechnen ist. Das heißt, Umsatzumlenkungen die das nur wettbewerbliche Ausmaß übersteigen sind zu erwarten. Bei den Angebotsstandorten die ein unter dem Abwägungsschwellenwert liegendes Niveau der Umsatzumverteilung zu erwarten haben, ist davon auszugehen, dass die Absiedlung eines Einzelbetriebes bzw. die grundsätzliche Versorgungsfunktion des ZVB nicht gefährdet wird.

Ergebnis der Prüfung im Sortimentsbereich Sport ist, eine Fachmarktansiedlung ist im Rahmen der Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> möglich. Diese Verkaufsflächengröße ist gem. dem für das A71 Center verbindlichen Bebauungsplan zulässig.

Durch eine Verkaufsfläche über 800 m<sup>2</sup> ist eine Veränderung der Angebotslandschaft zu erwarten und auf die Realisierung der Planung zurückzuführen. So sind sowohl in der vom Auftraggeber angestrebten Dimension der Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup>, als auch in der von uns reduzierten Größe von 1.000 m<sup>2</sup>, Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, die ein nicht nur unwesentliches Niveau erreichen, durch die quantitative Analyse zu erwarten.

Zum Erhebungszeitpunkt werden Sportartikel in der Stadt Zella-Mehlis nur durch ein spezialisiertes Fachgeschäft angeboten. Dies zeigt sich in der geringen Bindungsquote (Tabelle 7) des Betriebs in Zone I (Zella-Mehlis). Basierend auf vorstehender Analyse wird durch die Planung der derzeit festzustellende Abfluss von Kaufkraftpotenzial zwar reduziert, geht jedoch klar zu in städtebaulichem Sinne unverträglichem Ausmaß zu Lasten der regionalen Bestandsbetriebe.

### Drogeriewaren

Aus der vorstehenden Modellrechnung lassen sich wettbewerbliche Auswirkungen feststellen. Für die Mehrzahl der betroffenen Standortlagen liegt dabei das Niveau der zu erwartenden Auswirkungen nicht über dem Abwägungsschwellenwert. Im Einzelnen können die Ergebnisse wie folgt interpretiert werden:

- Mit einer absoluten Umsatzumlenkung von ca. 0,8 Mio. € gegenüber den relevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet ist eine von der Planung induzierte durchschnittliche Umsatzumlenkungsquote von ca. 9 % zu erwarten. Hieraus ist eine flächendeckende Betriebsabsiedlung, bezogen auf das gesamte Einzugsgebiet, nicht abzuleiten. Abgesehen von den Verkaufsflächen im Rewe Center, sind weitere Anbieter von Drogeriewaren nur in der Stadt Suhl verortet.
- Prozentual wie auch absolut wird der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Suhl am stärksten betroffen sein.

Hier findet sich neben kleineren, spezialisierten Anbieter ein Drogeriefachmarkt Müller und ein dm Drogeriemarkt. Zu betonen ist, dass die Fachmärkte dabei die einzigen Drogeriefachmärkte innerhalb des Einzugsgebietes sind. Ferner sind diese vom Betriebstyp bzw. bei der Ausrichtung der Sortimente vergleichbar mit dem A71 Center. Einerseits werden sich in Folge dessen die Auswirkungen der Planung auch auf diese Betriebe konzentrieren; andererseits ist daher diesen Anbieter eine er-

<sup>24</sup> Umsatzumlenkungseffekte von unter 0,1 Mio. EUR sind auf einzelne Betriebe mit den Mitteln der prognostischen Marktforschung nicht mehr nachweisbar (vgl. auch Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [10 A 1676/08] vom 30.09.2009). Unterhalb dieser Werte sind i.d.R. keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten.

höhte Leistungsfähigkeit, die sich in einem überdurchschnittlichen Umsatz niederschlägt, zu attestieren.

So ist ein Umsatzverlust von rd. 0,7 Mio. € gegenüber dem ZVB Suhl (dies sind rd. 8 % Umsatzverlust gegenüber dem gesamten ZVB Suhl) städtebaulich verträglich. Differenziert nach Einzelbetrieben ist ein Umsatzverlust für den Drogeriemarkt Müller von rd. 0,5 Mio. € (ca. 8% Umsatzverlust) und für den dm Drogeriemarkt von rd. 0,3 Mio. € (ca. 9% Umsatzverlust) zu erwarten.

Ein Abschmelzen des Umsatzes aus der eine Betriebsabsiedlung resultiert, ist nicht zu erwarten.

- Die weiteren Standortlagen mit vorgehaltenen Verkaufsflächen für Drogeriewaren werden mit einer maximalen Umsatzumverteilung i.H.v. 4,5 % betroffen. Zudem liegen die absoluten Werte teilweise mit großem Sicherheitspuffer unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von 0,1 Mio. €. Folglich ist eine nicht nur unwesentliche Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche nicht abzuleiten.
- Ferner ist zu betonen, dass basierend auf der Erhebungssystematik, die Verkaufsflächen der Drogeriewaren, die als Randsortimente in den filialisierten Lebensmittelbetrieben vorgehalten werden, nicht erfasst wurden. Ausnahme bilden die großen Supermärkte / SB-Warenhäuser die sortiments-scharf erhoben wurden. So tragen diese Betriebe nicht unerheblich zur Versorgung der Einwohner in diesem Sortimentsbereich bei.

Im Umkehrschluss ist aber auch festzuhalten, dass die dargestellten Quoten der Umsatzumverteilung bei der Berücksichtigung ebendieser Randsortimentsverkaufsflächen nochmals relativiert werden.

Eine Veränderung der Angebotslandschaft ist daher nicht auf die Realisierung der Planung zurückzuführen. Auswirkungen, die ein nicht nur unwesentliches Ausmaß gegenüber zentralen Versorgungsbereichen erreichen, sind aus der quantitativen Analyse nicht abzuleiten. Zum Erhebungszeitpunkt werden Drogeriewaren als Fachmarktangebot ausschließlich in der Stadt Suhl vorgehalten. Ergänzend dazu halten die filialisierten Lebensmittelhändler durchweg Drogeriewaren als Randsortiment vor. In der Stadt Zella-Mehlis werden diese Waren nur als Randsortiment der Lebensmittelbetriebe angeboten. Dies zeigt sich deutlich in der geringen Bindungsquote (Tabelle 7) der Betriebe in Zone I (Zella-Mehlis). Basierend auf vorstehender Analyse wird durch die Planung der derzeit festzustellende Abfluss von Kaufkraftpotenzial reduziert. Im Umkehrschluss bedeutet dies eine Stärkung der legitimen Eigenbindung.

### Zoologischer Bedarf

Im Rahmen des für das A71 Center verbindlichen Bebauungsplanes ist eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> im Sortimentsbereich des zoologischen Bedarfs zulässig. Folglich gilt es das Delta von 400 m<sup>3</sup> zwischen zulässiger Verkaufsfläche (800 m<sup>2</sup>) und angestrebter Verkaufsfläche (1.200 m<sup>2</sup>) zu prüfen.

Aus der vorstehenden Modellrechnung lassen sich wettbewerbliche Auswirkungen feststellen. Für die Mehrzahl der betroffenen Standortlagen liegt dabei das Niveau der zu erwartenden Auswirkungen nicht über dem Abwägungsschwellenwert. Im Einzelnen können die Ergebnisse wie folgt interpretiert werden:

- Mit einer absoluten Umsatzumlenkung von ca. 0,4 Mio. € gegenüber den relevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet ist eine von der Planung induzierte durchschnittliche Umsatzumlenkungsquote von ca. 21 % zu erwarten. Hieraus ist eine flächendeckende Betriebsabsiedlung, bezogen auf das gesamte Einzugsgebiet, auf den ersten Blick nicht auszuschließen. Abgesehen von den Verkaufsflächen im A71 Center (ehem. Toom SB-Warenhaus), sind weitere Anbieter von Waren des zoologischen Bedarfs nur in der Stadt Suhl bzw. in der Gemeinde Viernau verortet.
- Prozentual wie auch absolut wird der Zoofachmarkt an einem nicht-integrierten Standort im Gewerbegebiet im Norden von Suhl betroffen. Dieser Markt ist dabei nicht nur der einzige Zoofachmarkt innerhalb des Einzugsgebietes, sondern auch als Betriebstyp bzw. bei der Ausrichtung der Sortimente mit der Planung identisch. Einerseits werden sich in Folge dessen die Auswirkungen der Planung auch auf diesen Betrieb konzentrieren; andererseits ist daher diesem Anbieter eine erhöhte Leistungsfähigkeit, die sich in einem überdurchschnittlichen Umsatz niederschlägt, zu attestieren. So ist

ein Umsatzverlust von rd. 0,3 Mio. € (rd. 25 % Umsatzverlust) hoch. Aufgrund der derzeitigen singulären Stellung ist aber ein Abschmelzen des Umsatzes wahrscheinlich. Dieser erreicht u.E. jedoch nicht ein existenziell gefährdendes Ausmaß.

- In den weiteren Standortlagen, diese sind im Falle der Stadt Suhl durchweg als städtebaulich nicht-integriert zu bezeichnen, wird die Umsatzverlagerung deutlich unter 0,1 Mio. € liegen. Somit werden die Auswirkungen für diese Anbieter nicht spürbar sein. Aus den zu erwartenden Werten der Umsatzumlenkung, die sich unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze befinden werden, ist keine Abschmelzung abzuleiten. Bei dem Anbieter in der Gemeinde Viernau handelt es sich um ein spezialisiertes Fachgeschäft, das bzgl. Verkaufsfläche, und vor allen Dingen bezüglich des offerierten Warenspektrums, mit dem angestrebten Zoofachmarkt nicht vergleichbar ist oder im Wettbewerb stehen wird.
- Teil der bekannten Fachmarktentwicklung in der Stadt Suhl ist die Ansiedlung eines Tierbedarfsfachmarktes im Gebiet des Sonderstandortes Aue III. So werden sich die durch die Planung induzierten Auswirkungen auch gegenüber diesem Anbieter niederschlagen. Damit reduziert sich der zu erwartende Umsatzverlust je Einzelbetrieb im gesamten Einzugsgebiet. Insbesondere die Umsatzumlenkung, die der derzeit alleinigen Anbieter Zoo&Co hinzunehmen hat, wird im Vergleich zur heutigen Situation geringer sein.
- Ferner ist zu betonen, dass basierend auf der Erhebungssystematik, die Verkaufsflächen der zoologischen Artikel, die als Randsortimente (v.a. Tierfutter) in den filialisierten Lebensmittelbetrieben vorgehalten werden, nicht erfasst wurden. Ausnahme bilden die großen Supermärkte / SB-Warenhäuser die sortiments-scharf erhoben wurden. So tragen diese Betriebe nicht unerheblich zur Versorgung der Einwohner in diesem Sortimentsbereich bei.  
Im Umkehrschluss ist aber auch festzuhalten, dass die dargestellten Quoten der Umsatzumverteilung bei der Berücksichtigung ebendieser Randsortimentsverkaufsflächen nochmals relativiert werden würden.

Eine Veränderung der Angebotslandschaft ist daher nicht auf die Realisierung der Planung zurückzuführen. Auswirkungen, die ein nicht nur unwesentliches Ausmaß gegenüber zentralen Versorgungsbereichen erreichen, sind aus der quantitativen Analyse nicht abzuleiten. Zum Erhebungszeitpunkt werden zoologische Artikel als Fachmarktangebot ausschließlich in der Stadt Suhl vorgehalten. In der Stadt Zella-Mehlis werden zoologische Artikel nur als Randsortiment der Lebensmittelbetriebe angeboten. Diese Angebote sind aber in der Regel auf Tiernahrung beschränkt.

Deutlich zeigt sich die geringe Bindungsquote (Tabelle 7) der Betriebe in Zone I (Zella-Mehlis) bzw. Zone III. Basierend auf vorstehender Analyse wird durch die Planung der derzeit festzustellende Abfluss von Kaufkraftpotenzial reduziert. Im Umkehrschluss bedeutet dies ebenfalls eine Stärkung der legitimen Eigenbindung.

## Bekleidung

Die vorstehende Modellrechnung beruht auf der Prämisse, dass ein typischer Textilfachmarkt die gesamte Verkaufsfläche belegen wird.

Aus der vorstehenden Modellrechnung lassen sich wettbewerbliche Auswirkungen feststellen. Für die Mehrzahl der betroffenen Standortlagen liegt dabei das Niveau der zu erwartenden Auswirkungen unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze. Im Einzelnen können die Ergebnisse wie folgt interpretiert werden:

- Mit einer absoluten Umsatzumlenkung von ca. 1,9 Mio. € gegenüber den relevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet ist eine von der Planung induzierte durchschnittliche Umsatzumlenkungsquote von ca. 7 % zu erwarten. Hieraus sind flächendeckende Betriebsabsiedlungen, bezogen auf das gesamte Einzugsgebiet auszuschließen. Das heutige Angebot im Segment Bekleidung konzentriert sich in der Ansiedlungsgemeinde auf das Angebot im A71 Center und einen Textilfachmarkt (Talstraße), die durch kleinflächige Anbieter im Stadtgebiet abgerundet werden. Im Wesentlichen konzentriert sich das Angebot im gesamten Einzugsgebiet indes auf die Innenstadt von Suhl. In

nachrangigem Umfang finden sich Anbieter im Grundzentrum Steinbach-Hallenberg. Die resultierende Umsatzzumlenkung wird daher vor allen Dingen die Betriebe im ZVB Suhl treffen.

- Prozentual wie auch absolut werden die Textilien im ZVB Suhl von der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche im A71 Center am stärksten betroffen sein. Vor allen die Großfilialisten, z.B. C&A oder K&L Ruppert, werden einem verstärkten Wettbewerb ausgesetzt. In der Summe beläuft sich der zu prognostizierende Umsatzverlust für den ZVB Suhl auf rd. 1,7 Mio. €, was einer Quote von etwa 8 bis 9 % entspricht. Damit geht von der Planung keine Beeinträchtigung für die Versorgungsfunktion des ZVB insgesamt oder den Fortbestand eines hier ansässigen Anbieters aus. Mit deutlichem Abstand bewegt sich der Umsatzverlust unterhalb des Schwellenwertes ab dem nicht nur unwesentliche städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind.
- In den weiteren Standortlagen wird die Umsatzverlagerung deutlich unter 0,1 Mio. € liegen. Eine grundsätzliche Gefährdung der Betriebe wie auch die jeweilige Versorgungsfunktion des Einzelhandelsstandortes insgesamt ist nicht zu erwarten. Zumal zu berücksichtigen ist, dass diese Bereiche teilweise nicht im Range eines zentralen Versorgungsbereiches sind. Somit werden die Auswirkungen für diese Anbieter monetär nicht spürbar sein. Aus den zu erwartenden Werten der Umsatzzumlenkung, die sich unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze befinden werden, ist keine Abschmelzung abzuleiten.
- Teil der bekannten Fachmarktentwicklung in der Stadt Suhl ist die Ansiedlung eines Textilfachmarktes im Gebiet des Sonderstandortes Aue III. So werden sich die durch die Planung induzierten Auswirkungen auch gegenüber diesem Anbieter niederschlagen. In der Summe würde sich der zu erwartende Umsatzverlust je Einzelbetrieb im gesamten Einzugsgebiet reduzieren. Ferner würden davon die Anbieter der Innenstadt Suhls profitieren in dem der Umsatzverlust geringer sein würde. Der geplante Fachmarkt würde wettbewerbliche Auswirkungen durch die Planung in Zella-Mehlis hinnehmen müssen.

Eine Veränderung der Angebotslandschaft ist daher nicht auf die Realisierung der Planung zurückzuführen. Nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind mittels der quantitativen Analyse nicht prognostizierbar.

### **Papier, Büro, Schreibwaren**

Wie bereits in vorstehenden Kapiteln dargestellt, soll im Zuge der Restrukturierung der Verkaufsflächen im A71-Center die Bestandsfläche für das Sortiment Papier, Büro und Schreibwaren nahezu unverändert bleiben (Erhöhung von rd. 335 m<sup>2</sup> auf dann 350 m<sup>2</sup>). Dahingehend können städtebauliche Auswirkungen, die auf eine negative Umsatzzumverteilung gegenüber zentralen Versorgungsbereichen abstellen, ausgeschlossen werden.

### **Spielwaren, Hobby**

Aus der vorstehenden Modellrechnung lassen sich für das Sortiment Spielwaren / Hobby teilweise erhebliche Auswirkungen feststellen. Im Einzelnen können die Ergebnisse wie folgt interpretiert werden:

- Mit einer absoluten Umsatzzumlenkung von ca. 0,6 Mio. € gegenüber den relevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet ist eine von der Planung induzierte durchschnittliche Umsatzzumlenkungsquote von ca. 24 % zu erwarten. Somit sind Betriebsabsiedlungen, bezogen auf das gesamte Einzugsgebiet, nicht auszuschließen und ist somit im Detail zu erläutern.
- Das heutige Angebot im Segment der Spielwaren konzentriert sich in der Ansiedlungsgemeinde auf die Flächen im A71 Center und ein Fachgeschäft für Musikinstrumente.<sup>25</sup> In der Stadt Suhl hingegen rundet ein inhabergeführtes Fachgeschäft im ZVB die verkaufsfächengrößeren Randsortimente

<sup>25</sup> Wie bereits im vorstehenden Kapitel erläutert, werden Musikinstrumente und zugehöriger Bedarf in der zugrundeliegenden Erhebungssystematik der Gruppe der Spielwaren, Hobby, Musikinstrumente zugerechnet.

des Drogeriemarktes Müller, des Schreibwarenfachmarktes Askania und des SB-Warenhauses Marktkauf ab. Vor diesem Hintergrund wird sich die resultierende Umsatzumlenkung auf die Betriebe in der Stadt Suhl konzentrieren.

- Prozentual wie auch absolut wird der ZVB Suhl von der avisierten Ansiedlung eines Spielwarenanbieters im A71 Center am stärksten betroffen. In der Summe beläuft sich der Umsatzverlust für den ZVB Suhl auf rd. 0,5 Mio. €, was einer Quote von etwa 31 % entspricht. Konkret wird der zu erwartende Umsatzverlust zu Lasten der beiden genannten Großfilialisten:
  - Askania rd. 0,1 Mio. € dies entspricht einem Umsatzverlust von:
    - ca. 30 – 31 % im Sortiment Spielwaren bzw.
    - ca. 3 % des Gesamtumsatzes
  - Drogeriemarkt Müller rd. 0,4 Mio. € dies entspricht einem Umsatzverlust von:
    - ca. 34 – 35 % im Sortiment Spielwaren bzw.
    - ca. 5 % des Gesamtumsatzes
- Die Betriebe im ZVB Suhl präsentieren sich als leistungsstark. Dabei profitieren sie erheblich von den hohen Frequenzen und Kopplungseffekten innerhalb der Innenstadt. Trotz des deutlich über dem Abwägungsschwellenwert liegenden Niveaus der Umsatzumverteilung ist davon auszugehen, dass die Absiedlung eines Einzelbetriebes bzw. die grundsätzlich Versorgungsfunktion des ZVB nicht gefährdet wird. Gründe dafür sind:
  - die überdurchschnittliche Leistungsfähigkeit der Betriebe, sodass trotz eines Umsatzrückganges im Randsortiment Spielwaren die wirtschaftliche Existenz der Einzelbetriebe nicht gefährdet ist,
  - die ausgeprägten Kopplungseffekte und Frequenzen, die erheblich zum Funktionieren des Standortes Innenstadt Suhl beitragen,
  - die dargestellte Umsatzumlenkung verteilt sich auf zwei Betriebe die jeweils Spielwaren auf einer nicht unerheblichen Verkaufsfläche führen (dennoch handelt es sich um ein Randsortiment), sodass im Falle
    - einer Absiedlung eines Einzelbetriebes sowohl die grundsätzliche Versorgungsfunktion des ZVB nicht gefährdet ist, sowie
    - eine Absiedlung des sonst als leistungsstark zu bezeichnenden Gesamtbetriebes durch den Umsatzverlust im Randsortiment u.E. nicht zu erwarten ist,
  - eine städtebauliche Vorschädigung im Bereich ZVB Suhl (Trading-Down-Tendenzen, übermäßig einzelhandelsfremde Nutzungen, Leerstand, Mindernutzungen, funktionale Mängel) nicht zu attestieren ist.
- In den weiteren Standortlagen wird die Umsatzverlagerung deutlich unter 0,1 Mio. € liegen. Eine grundsätzliche Gefährdung der Betriebe wie auch die jeweilige Versorgungsfunktion des Einzelhandelsstandortes insgesamt ist nicht zu erwarten. Zumal zu berücksichtigen ist, dass diese Bereiche teilweise nicht im Range eines zentralen Versorgungsbereiches sind. Somit werden die Auswirkungen für diese Anbieter monetär nicht spürbar sein. Aus den zu erwartenden Werten der Umsatzumlenkung, die sich unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze befinden werden, ist keine Abschmelzung abzuleiten.

## Zusammenfassung der städtebaulichen Beurteilung

Im Folgenden sollen die vorstehenden detaillierten Ergebnisse der Verträglichkeitsuntersuchung in zur städtebaulichen Beurteilung zusammengefasst dargestellt werden.

- Die vom Auftraggeber avisierte Verkaufsfläche (2.000 m<sup>2</sup>), wie auch die vorsorglich und sicherheits- halber geprüfte reduzierte Verkaufsflächengröße (1.000 m<sup>2</sup>), werden – basierend auf der quantitati- ven Analyse – in Auswirkungen im städtebaulich unverträglich Ausmaß resultieren. Angesichts der marktüblichen Mindestbetriebsgröße von Sportfachmärkten von 600 m<sup>2</sup> ist aus gutachterlicher Sicht die Realisierung des avisierten Betriebes im Rahmen der laut Bebauungsplan zulässigen Verkaufs- fläche empfehlenswert.
- Die Auswirkungen die mit der Umsetzung der Planung im Drogeriesegment einhergehen, gehen nicht über die Abwägungsschwelle hinaus. Eine nicht nur unwesentliche Beeinträchtigung der zent- ralen Versorgungsbereiche bzw. der Versorgung mit Drogeriewaren ist nicht zu erwarten.
- Der am stärksten durch die Planung betroffene Zoofachmarkt profitiert erheblich von seiner derzeiti- gen Alleinstellung im Einzugsgebiet. In Folge dessen ist trotz des vergleichsweise großen Umsatz- verlustes eine Absiedlung u.E. nicht zu erwarten. Ferner liegt der Umsatzverlust der weiteren Anbie- ter im Einzugsgebiet unter der Nachweisbarkeitsgrenze. Bei einer Berücksichtigung aller Randsorti- mentsverkaufsflächen im Zoosegment der Lebensmittelanbieter reduziert sich zudem die Um- satzumverteilung. Eine nicht nur unwesentliche Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche oder der verbrauchernahen Versorgung ist nicht zu prognostizieren.
- Die induzierten Auswirkungen betreffen im Bereich der Textilien in erster Linie den ZVB der Stadt Suhl. Der Umsatzverlust wird dabei unter der Abwägungsschwelle liegen. In den weiteren Standort- lagen liegt der Umsatzverlust mit teilweise deutlichem Sicherheitspuffer unter der Nachweisbarkeits- grenze. Nicht nur unwesentliche Auswirkungen können hieraus nicht abgeleitet werden.
- Die Verkaufsfläche im A71 Center soll im Bereich der Schreibwaren (PBS) durch die Planung nur marginal (15 m<sup>2</sup>) ausgeweitet werden. Negative Auswirkungen sind folglich auszuschließen.
- Die auf den ersten Blick sehr hohen Quoten der Umsatzverluste der Betriebe des ZVB Suhl bezie- hen sich rein auf das Randsortiment Spielwaren. Bezogen auf den Gesamtumsatz der betroffenen Betriebe relativiert sich der zu erwartende Umsatzverlust so stark, dass dieser mit deutlichem Si- cherheitspuffer unter dem Wert der Abwägungsschwelle liegt. Für die weiteren Standortlagen beläuft sich der Umsatzverlust auf einen Wert der z.T. deutlich unter der Nachweisbarkeitsgrenze liegt. Eine nicht nur unwesentliche Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche oder der verbraucher- nahen Versorgung wird durch die Planung nicht induziert.
- Auf Grund der hohen Streubreite des diffusen Umsatzes (Streuumsatz) sind negative städtebauliche Auswirkungen auf einzelne Betriebe oder Einzelhandelsstandorte außerhalb des Untersuchungsge- bietes nicht zu erwarten. Mögliche Umsatzverluste werden unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze liegen. Potenzielle Auswirkungen bzw. Umsatzzuflüsse sind auch unter dem Aspekt der Wettbe- werbsdichte und des Vorhandenseins von attraktiven Mitbewerbern in den regionalen Mittelzentren zu sehen.
- Die Planung entspricht bei einer Reduzierung der Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Sport zu- sammengefasst den Anforderungen des § 11 Abs. 3 BauNVO.

## 9. Landesplanerische Bewertung der Planung

Für die Umstrukturierung des A71 Centers ist die grundsätzliche Überarbeitung des bestehenden Bebauungsplanes angestrebt. Die avisierte (Neu-)Aufstellung des Bebauungsplanes umfasst wie bisher auch schon die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO. 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.<sup>26</sup> Die relevanten Ziele/Grundsätze sind im Landesentwicklungsplan Thüringen (2004) und im nachgeordneten Regionalplan Südwestthüringen (2009) verbindlich geregelt.

Nachfolgend wird die Planung mit den relevanten Zielen/Grundsätzen des **Landesentwicklungsplans Thüringen 2004**<sup>27</sup> 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)

Zella-Mehlis ist in der Landesplanung als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums<sup>28</sup> ausgewiesen. Demnach ist hier ein großflächiges Einzelhandelsprojekt zulässig.

**„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 vorstehenden Ausführungen im LEP ist davon auszugehen, dass sich der Standort in einer nicht-integrierten Lage befindet. Der Planstandort ist für einen Großteil der Bevölkerung nicht fußläufig erreichbar und integriert sich ebenfalls nicht in die vorhandene örtliche Einzelhandelsstruktur, da keine Funktionsbeziehungen zum einem der beiden zentralen Versorgungsbereiche oder Stadtzentren existieren. Der Standort ist jedoch verkehrlich gut angebunden, mit dem ÖPNV erreichbar und verfügt über ausreichenden Parkraum.

Zu bedenken ist jedoch, dass die Planung keine Neuansiedlung „auf der grünen Wiese“ darstellt. Vielmehr handelt es sich mit dem A71-Center um einen in der regionalen Angebotsstruktur fest etablierten Einzel-

<sup>26</sup> vgl. § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG.

<sup>27</sup> Der LEP Thüringen wird aktuell fortgeschrieben. Derzeit liegt vorerst der Entwurf des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 vor. Somit erfolgte die Bewertung in Verbindung mit dem aktuell rechtsverbindlichen LEP 2004.

<sup>28</sup> Thüringer Ministerium für Bau und Verkehr, Landesentwicklungsplan 2004, Z 2.2.10

Anmerkung: Im Entwurf des Landesentwicklungsprogramms (2. Entwurf Landesentwicklungsprogramm LEP Thüringen 2025, Z 2.2.7) wird Zella-Mehlis weiterhin als Mittelzentrum eingestuft.

handelsstandort mit wichtiger Versorgungsfunktion für die Stadt Zella-Mehlis in der landesplanerischen Funktion des Mittelzentrums mit Teilfunktion eines Oberzentrums. Das A71-Center kann somit als konstituierender Standort für die mittelzentrale Funktion im Bereich der Versorgung mit Einzelhandelsgütern betrachtet werden. Insbesondere kommt dem Standort aber gerade für die Stadt Zella-Mehlis eine herausragende Versorgungsfunktion zu, zumal in den Ortskernen keine Entwicklungsperspektiven bestehen.

Auch gilt es die städtebauliche / siedlungsstrukturelle Besonderheit (vgl. Mikrostandortanalyse) der Ansiedlungsgemeinde zu berücksichtigen. Mit Blick auf die besonderen topografischen Bedingungen ist auch darauf hinzuweisen, dass der Standort geografisch zentral im gemeinsamen Mittelzentrum liegt und sowohl für die Bevölkerung aus Zella-Mehlis als auch aus Suhl gleichermaßen gut erreichbar ist.

**„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)**

Das Einzugsgebiet des umstrukturierten A71 Centers umfasst, basierend auf der gemeindlichen Einwohnerzahl, im Wesentlichen den ausgewiesenen Grundversorgungsbereich des gemeinsamen Mittelzentrums Zella-Mehlis/Suhl (vgl. Abbildung 2/3). Somit entspricht die Planung dem im LEP formulierten Kongruenzgebot. Eine Ausweitung des Einzugsgebiets ist insbesondere auf Grund des Vorhandenseins von attraktiven regionalen Mittelzentren (Meiningen, Schmalkalden, Ilmenau) und der limitierenden Wirkung der topographischen Barrieren nicht realistisch.

Gegen das Beeinträchtigungsgebot wird i.d.R. verstoßen, wenn durch die Planung der zentralörtliche Versorgungskern, andere zentrale Orte oder die Versorgungsstruktur im Einzugsgebiet beeinträchtigt werden.

Von der Planung ist keine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung bzw. der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche der Ansiedlungsgemeinde bzw. der Gemeinden im Einzugsgebiet des umstrukturierten A71 Centers zu erwarten. Die dargestellten wettbewerblichen Effekte werden nicht in städtebaulich negative Auswirkungen umschlagen, aus welchen die Abschmelzung von Magnetanbietern oder sonstigen strukturprägenden Anbietern in zentralen Versorgungsbereichen zu erwarten ist. Die Planung erfüllt demnach unter Maßgabe einer Reduzierung der geplanten Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Sport das im LEP formulierte Beeinträchtigungsgebot.

Fazit: Die Planung ordnet sich mit Ausnahme des Grundsatzes 3.2.3 in die formulierten Maßgaben des LEP Thüringen 2004 ein.

Im Rahmen der landesplanerischen Beurteilung einer Planung sind ebenfalls die in Aufstellung befindlichen Ziele zu berücksichtigen. Die relevanten Ziele und Grundsätze des **Entwurfs des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025** (Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot, Integrationsgebot) entsprechen dabei den inhaltlichen Aussagen des LEP 2004 und wurden vorstehend bereits bewertet.

Fazit: Es besteht, mit Ausnahme des Integrationsgebots, eine Kompatibilität der Planung mit dem im Entwurf des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 formulierten Zielen und Grundsätzen.

Neben den Zielen/Grundsätzen des Landesentwicklungsplans wird in Folge die Kompatibilität der Planung mit dem nachgeordneten **Regionalplan Südwestthüringen**<sup>29</sup> geprüft. Hierbei sind die Grundsätze 1-9 relevant.

**„Das Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums Suhl / Zella-Mehlis soll als Wirtschafts- und Versorgungszentrum für den südlichen Teil der Planungsregion weiterentwickelt und seine oberzentralen Teilfunktionen gestärkt werden. Dazu sollen**

- **die Kernstädte in ihrer Funktion als attraktive Versorgungs- und Dienstleistungsschwerpunkte entwickelt werden,**

<sup>29</sup> vgl. Regionale Planungsgemeinschaft Südwestthüringen, Regionalplan Südwestthüringen 2009.

- *in Ausgestaltung der Funktionsteiligkeit als höherstufiger Zentraler Ort die Voraussetzungen zur Entwicklung von Industrie und Gewerbe, zentralen Versorgungsbereichen für den großflächigen Einzelhandel, Tourismus, Freizeit und Sport auf der Grundlage abgestimmter Konzepte gewährleistet werden,*
- *infrastrukturelle Rahmenbedingungen für die Entwicklung von wirtschaftsnaher Forschung und Technologietransfer geschaffen werden,*
- *mittels einer im regionalen Interesse liegenden interkommunalen Zusammenarbeit mit den Städten Meiningen und Schmalkalden auch deren oberzentrale Teilfunktionen in ihrer räumlichen Versorgungswirksamkeit als komplementäre Elemente gesichert und weiterentwickelt werden.“*

Durch die angestrebte Neuausrichtung des Sortimentsmix wird die langfristige Sicherung der Attraktivität des A71-Centers verfolgt. Dieses stellt flächen- wie auch umsatzseitig den wesentlichen Versorgungsschwerpunkt in der Kernstadt Zella-Mehlis dar (vgl. Mikrostandortanalyse). Zudem befindet sich das A71 Center geographisch im Mittelpunkt des gemeinsamen Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrums, das die Städte Suhl und Zella-Mehlis bilden.

So wird durch die Planung die Ansiedlungsgemeinde als auch das gemeinsame Mittelzentrum Suhl / Zella-Mehlis als Wirtschafts- und Versorgungszentrum weiterentwickelt und gestärkt. Auch erfolgt dabei eine zielgerichtete Steuerung des großflächigen Einzelhandels, der dabei gleichzeitig auf den etablierten Einzelhandelsstandort Industriestraße konzentriert wird.

Das A71-Center stellt schon zum jetzigen Zeitpunkt einen wesentlichen Angebotsstandort für den großflächigen Einzelhandel mit entsprechender lokaler bzw. regionaler Versorgungsfunktion in der Stadt Zella-Mehlis dar. Insofern trägt das A71 Center als Bestand, aber auch die angestrebte Neupositionierung dazu bei, die Funktionsteiligkeit und die Versorgungsfunktion des gemeinsamen Mittelzentrums zu wahren und zu entwickeln.

Angesichts der prägenden Topographie welche die Siedlungsstrukturen des Mittelzentrums kennzeichnen ist zu betonen, dass die Planung einen bestehenden Einzelhandelsstandort betrifft. So werden die im Regionalplan thematisierten eingeschränkten räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten zur Standortsicherung für Industrie und Gewerbe nicht zusätzlich beschränkt indem ein neuer Standort großflächigen Einzelhandels geschaffen wird.

Fazit: Es besteht eine Kompatibilität der Planung mit den relevanten Grundsätzen des Regionalplans Südwestthüringen.

## 10. Zusammenfassung und Fazit

Für die **Zusammenfassung** bleibt festzuhalten:

- Bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlage für die verfolgte Restrukturierung der Verkaufsfläche bildet der § 11 Abs. 3 BauNVO.
- Die zulässige Gesamtverkaufsfläche des A71-Centers wird nicht verändert. Die Ansiedlung von Fachmärkten für Sport, Drogeriewaren, Bekleidung, zoologischen Bedarf und Spielwaren / Hobby geht zu Lasten der bisherigen sortimentspezifischen Verkaufsflächen des Rewe Centers bzw. des ehem. Toom SB-Warenhauses. Im Rahmen der Planung soll zudem die Bestandsverkaufsfläche für Papier, Büro und Schreibwaren nur marginal erweitert werden.
- Lediglich die Städte Zella-Mehlis (derzeit in Fortschreibung), Suhl (derzeit nicht in Anwendung; Grundlage bildet das ISEK Suhl 2025) sowie Steinbach-Hallenberg (Stand 2007) verfügen über Konzepte, welche zentrale Versorgungsbereiche definieren. Für die Kommunen Benshausen bzw. Oberhof lässt sich, ausgehend von den tatsächlichen Verhältnissen vor Ort, ein zentraler Versorgungsbereich identifizieren.
- Die anhand der geleisteten Umsätze ermittelten Bindungsquoten im Einzugsgebiet zeigen teilweise eine Unterversorgung in der Stadt Zella-Mehlis (Zone I) bzw. den Gemeinden des Einzugsgebiets

der Zone III auf. Durch die Verkaufsflächenrestrukturierung kann die legitime Eigenbindung der Ansiedlungsgemeinde erhöht werden.

- Primär werden die Betriebe des zentralen Nahversorgungsbereiches Suhl, der Einzelhandelsagglomeration Beckerwiese (Stadt Zella-Mehlis) sowie städtebaulich nicht-integrierter Angebotsstandorte im Wettbewerb zur Planung stehen.
- Unter Berücksichtigung der empfohlenen Verkaufsflächenreduzierung im Sortiment Sportartikel kann, basierend auf der quantitativen und qualitativen Analyse, bei der Realisierung der Planung gewährleistet werden, dass keine städtebaulichen Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.
- Durch die z.T. singuläre Stellung der Anbieter im Einzugsgebiet zeichnen sich diese durch deren daraus resultierende überdurchschnittliche Leistungsfähigkeit sowie Umsatzstärke aus. Dies betrifft primär die Sortimente zoologischer Bedarf und Spielwaren einerseits sowie die ansässigen Drogeriefachmärkte bzw. den Zoofachmarkt in der Stadt Suhl andererseits.  
So sind trotz der dargestellten z.T. hohen Umlenkungsquoten, der zu erwartende Umsatzverlust nicht als betriebsgefährdend einzuschätzen.
- Ferner ist zu betonen, dass basierend auf der Erhebungssystematik, die Verkaufsflächen der zoologischen Artikel und Drogeriewaren, die als Randsortimente in den filialisierten Lebensmittelbetrieben vorgehalten werden, nicht erfasst wurden. Ausnahme bilden die großen Supermärkte / SB-Warenhäuser die sortimentsscharf erhoben wurden. So tragen diese Betriebe nicht unerheblich zur Versorgung der Einwohner in diesem Sortimentsbereich bei.  
Im Umkehrschluss ist aber auch festzuhalten, dass die dargestellten Quoten der Umsatzumverteilung bei der Berücksichtigung ebendieser Randsortimentsverkaufsflächen nochmals relativiert werden.
- Besonders die betroffenen Anbieter im zentralen Versorgungsbereich Suhl profitieren durch dessen überregionale Bedeutung, dessen hohe Verkehrsgunst sowie die Kopplungspotenziale zu den weiteren Betrieben der Suhler Innenstadt.
- An städtebaulich nicht-integrierten Standorten sind weitere Betriebe ansässig; hierbei handelt es sich um SB-Warenhäuser und Fachmärkte mit projektrelevantem Randsortimentsanteil. Diese Anbieter genießen durch ihre Lage dabei aber nicht den Schutz zentraler Versorgungsbereiche. Trotz der zu erwartenden Umsatzumverlagerungen im Bereich der Randsortimente Drogeriewaren, Zooartikel und Spielwaren ist eine substantielle Gefährdung des Gesamtbetriebes jedoch nicht zu erwarten.
- Weiter kann eine Beeinträchtigung der flächendeckenden, wohnortnahen Versorgung der Einwohner im Einzugsgebiet auf Grundlage der quantitativen Analyse nicht abgeleitet werden.
- Auf Grund der hohen Streubreite des diffusen Umsatzes (Streuumsatz) sind negative städtebauliche Auswirkungen auf einzelne Betriebe oder Einzelhandelsstandorte außerhalb des Untersuchungsgebietes nicht zu erwarten. Mögliche Umsatzverluste werden unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze liegen. Potenzielle Auswirkungen bzw. Umsatzzuflüsse sind auch unter dem Aspekt der Wettbewerbsdichte und des Vorhandenseins von attraktiven Mitbewerbern in den regionalen Mittelzentren zu sehen.
- Für die Planung sind aufgrund der Sondergebietspflichtigkeit i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO ferner die Ziele der Raumordnung (gem. Regionalplan Südwestthüringen [2009]) und Landesplanung (gem. Landesentwicklungsplan Thüringen [2004] bzw. des Entwurfs des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025) verbindlich. Die Ziele des Konzentrations-, Kongruenzgebotes und Beeinträchtigungsverbot werden mit Ausnahme des Integrationsgebotes erfüllt.

Folgendes **Fazit** lässt sich für die Untersuchung ziehen:

- Städtebaulich nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Ansiedlungsgemeinde sowie den Gemeinden des Einzugsgebietes sind bei der Realisierung der empfohlenen Verkaufsflächengröße im Sortimentsbereich Sport nicht zu erwarten.
- Eine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgung der Einwohner des Einzugsgebietes ist nicht zu prognostizieren.
- Die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinden im Einzugsgebiet wird durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt.
- Die Planung erfüllt – mit Ausnahme des Integrationsgebotes – die Ziele der Landes- und Regionalplanung.

---

Vorstehendes Gutachten dient als Beurteilungsgrundlage für zukünftige Planungs- und Genehmigungsprozesse. Für Fragen zu unseren Ausarbeitungen stehen wir Ihnen ebenso gerne zur Verfügung wie für weitere beratende Unterstützung.

BBE Handelsberatung GmbH

i.V. Dr. Martin Kattner

Diplom-Geograph

Projektleitung

BBE Standortforschung

München , 28. April 2014

## 11. Anhang

Name des Betriebes	Hauptsortiment	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> (gerundet)
Bäckerei Siebrecht	Nahrungs- und Genussmittel	35
Baumarkt B1	Bau- und Gartenbedarf	7.360
Blumen Atrium	Schnittblumen, Floristik	25
Deichmann	Schuhe	505
Frick	Teppiche / Bodenbeläge	730
Media Markt	Elektrowaren	2.480
Metzgerei Landecker	Nahrungs- und Genussmittel	20
NN Metzgerei	Nahrungs- und Genussmittel	35
NN Textil	Bekleidung	70
Opal	Uhren, Schmuck	25
Rewe	Nahrungs- und Genussmittel	5.985
Spangenberg-Apotheke	Apotheken	45
Vodafone Shop	Computer / Telekommunikation	35

## Ergänzende Stellungnahme

# Stellungnahme zur Auswirkungsanalyse für die geplante Umstrukturierung des A71-Centers

---

für die

Fachmarktzentrum Zella-Mehlis  
Johannes Böhne KG  
Aachener Straße 1112a  
50858 Köln

**Ihre Ansprechpartner**

Dr. Silvia Horn  
(Gesamtleitung Standortforschung)

Dr. Martin Kattner  
(Projektleitung)

**BBE Handelsberatung GmbH**

Briener Straße 45  
80333 München  
Deutschland

Tel +49 89 55118-264  
Fax +49 89 55118-153  
E-Mail [katter@bbe.de](mailto:katter@bbe.de)

© 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.

Wissen schafft Zukunft.

München, 19. September 2014

## 1. Ausgangssituation und Zielsetzung

In der Stadt Zella-Mehlis plant die Eigentümerin des A 71-Centers die Umstrukturierung und Neupositionierung des Centers. Damit geht eine Änderung der Sortimentszusammensetzung, jedoch keine Vergrößerung der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche von 22.000 m<sup>2</sup> einher. Angestrebt wird ein nachhaltiger Branchen- und Betriebstypenmix, der zukünftig die Attraktivität sichert.

Um die Planung auf einer soliden fachlichen und konzeptionellen Basis betreiben zu können, beabsichtigt die Stadt Zella-Mehlis den bestehenden, jedoch bereits mehrfach angepassten Bebauungsplan für das Areal des A71-Centers grundsätzlich zu überarbeiten. Dabei soll die derzeitige Ausweisung als Sondergebiet Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO beibehalten werden, muss jedoch den Rahmenbedingungen entsprechend neu strukturiert werden.

Für die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen wurde die BBE Handelsberatung mit der Analyse und Bewertung möglicher Auswirkungen der Planung zur Abwägung im B-Planverfahren beauftragt. Die Auswirkungsanalyse wurde im Zeitraum Februar bis April 2014 erstellt und mit Datum 28.4.2014 dem Auftraggeber übergeben.

Im Speziellen wurde geprüft, inwieweit Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet des Centers und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Ansiedlungsgemeinde oder in anderen Gemeinden im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO anzunehmen sind. Ferner erfolgte die Bewertung des Vorhabens hinsichtlich der relevanten Ziele / Grundsätze der Landes- und Regionalplanung zum Bearbeitungszeitpunkt. Diese sind im Landesentwicklungsplan des Freistaates Thüringen 2004 und im nachgeordneten Regionalplan Südwestthüringen 2009 verbindlich geregelt. Zwischenzeitlich trat im Mai 2015 das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP) in Kraft.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB. Entsprechende Stellungnahmen gingen der Stadt Zella-Mehlis zu. Thematisiert werden insbesondere die Verkaufsflächengröße der Sortimente Textilien und Sport, die induzierten Auswirkungen sowie die notwendige Anpassung der landesplanerischen Prüfung an die nunmehr verbindliche Fortschreibung des Landesentwicklungsprogramms.

Basierend auf den vorgebrachten Einwänden, Anmerkungen und Hinweisen der Träger öffentlicher Belange erfolgte seitens der Eigentümer des A 71-Centers eine Überarbeitung des geplanten Verkaufsflächenkonzeptes. Die damit verbundenen Veränderungen gegenüber dem ursprünglichen Gutachten wurden der BBE Handelsberatung zur erneuten städtebaulichen und raumordnerischen Prüfung vorgelegt.

Durch die nunmehr verbindliche Fassung (Mai 2014) des Landesentwicklungsprogramms des Freistaates Thüringen 2025 ist die landesplanerische Beurteilung des Vorhabens als Einzelhandelsgroßprojekt entsprechend anzupassen.

## 2. Ergänzende Stellungnahme der BBE Handelsberatung

### 2.1. Verändertes Sortimentskonzept Textilien

Die Analyse und Prüfung des ursprünglichen Gutachtens beruht auf der Ansiedlungsprämisse eines Fachmarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von 3.000 m<sup>2</sup>. Um den vorgebrachten Einwänden der Träger öffentlicher Belange gerecht zu werden, wurde durch die Eigentümerin das Verkaufsflächenkonzept angepasst.

Die Gesamtverkaufsfläche wird auf nun 2.200 m<sup>2</sup> reduziert. Wie in der ursprünglichen Verträglichkeitsuntersuchung dargestellt, verfügte das A 71-Center im Bestand über eine Verkaufsfläche von rd. 925 m<sup>2</sup> im Bereich Textilien.

Deutlich ist zu betonen, dass der fachmarkttypische Charakter des A 71-Centers durch das Vorhaben erhalten bleiben soll. So soll nach Auskunft der Eigentümerin die angestrebte Verkaufsfläche durch Fachmärkte des discounterorientierten Segmentes (sog. Textildiscounter) belegt werden. Ferner ist beabsichtigt, das Fachmarktangebot im kleinteiligen Facheinzelhandel zu ergänzen und abzurunden. Die Maximalverkaufsfläche dieser Betriebe soll insgesamt 540 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

Grundlage für die weitere Untersuchung der zu erwartenden Auswirkungen bildet die nachstehende Konzeption.

**Tabelle 1: Verkaufsflächenzusammensetzung des Sortimentsbereich Textilien**

Betriebstyp	Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	Angesetzte Raumleistung (in € / m <sup>2</sup> )	Prognostizierter Umsatz (in Mio. €)	Durchschnittliche Raumleistung (in € / m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>
Fachgeschäft	540	3.700	2,0	3.400
Fachmarkt	1.660	1.500	2,5	1.300
Summe	2.200	2.040	4,5	

Quelle: Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013, eig. Berechnung, Rundungsdifferenzen möglich.

Aus vorstehender Tabelle ist ersichtlich, dass die angesetzte Raumleistung deutlich über dem Durchschnittswert angesetzt wird. Die Umsatzerwartung ist standortspezifisch als realistisch einzuschätzen, aufgrund

- der im Bundesdurchschnitt vergleichsweise niedrigen örtlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft,
- des hohen Wettbewerbsdrucks durch weitere Großflächenanbieter in der Standortgemeinde und im weiteren Umfeld (bes. in der Stadt Suhl) und
- des begrenzten und nicht ausdehnbaren Einzugsgebiets.

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

Ferner entwickelt sich im Bekleidungseinzelhandel bei einer ansteigenden Verkaufsfläche die Raumleistung nicht proportional mit, sondern sinkt ab. Dies ist auch durch neue Konzepte 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). Aus diesem Grund ist die o.g. Raumleistung auf der projektierten Verkaufsfläche nicht weiter steigerungsfähig.

Der hier dargestellte Planumsatz ist theoretisch-rechnerischer Natur, um im Sinne des Worst-Case zu gewährleisten, dass die induzierte Umsatzumverlagerung nicht unterschätzt wird. Die tatsächliche Umsatzleistung der Betriebe wird auf Grund der dargestellten Marktanspannung unter der Umsatzprognose liegen.

<sup>1</sup> Die Raumleistung von Bekleidungsfachgeschäften bewegt sich dabei in einer Spanne von 3.000 bis 3.800 € je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die der Bekleidungsfachmärkte in einer Spanne von 1.000 bis 1.600 € je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Quelle: Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013.

Dies bedeutet gleichermaßen, dass die nachfolgend prognostizierbaren Umlenkungsquoten in der Realität geringer sein werden.

Die Struktur des Einzelhandels im Bekleidungsassortiment im Einzugsgebiet (inkl. Bestandsmarkt) stellt sich folgendermaßen dar:

**Tabelle 2: Derzeitige Umsatzstruktur – Bekleidung**

Standortlage	Umsatz in Mio. €	Umsatz in % des Angebotes
Zella-Mehlis Ortskern Zella	0,4	1,2
Zella-Mehlis Ortskern Mehlis	1,1	3,6
Zella-Mehlis Einzelhandelsagglomeration Beckerwiese	0,6	1,9
Zella-Mehlis Einzelhandelsstandort Industriestraße*	2,3	8,0
Suhl Zentraler Versorgungsbereich	19,0	65,2
Suhl Sonderstandort Aue III	0,2	0,8
Suhl Sonderstandort Marktkauf	1,9	6,5
Suhl sonstige integrierte Lagen	1,0	3,5
Suhl sonstige Lagen	0,6	2,0
Oberhof	0,2	0,5
Steinbach-Hallenberg	2,0	6,7
<b>Summe</b>	<b>29,2</b>	<b>100</b>

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH; eigene Erhebung und Berechnung, Rundungsdifferenzen möglich. \* inkl. Bestandsumsatz.

Aus vorstehender Tabelle wird die ausgeprägte Stellung der Betriebe des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Suhl deutlich.

Im vorliegenden Fall ist der zu begutachtende Gesamtumsatz in Höhe von ca. 4,5 Mio. € für das Sortiment Bekleidung zu berücksichtigen. Die zu Grunde liegende Modellrechnung basiert auf der Annahme, dass der wettbewerbswirksame Umsatz in Höhe von rd. 1,5 Mio. € (Planumsatz [rd. 4,5 Mio. €] abzgl. des Bestandsumsatzes [rd. 2,3 Mio. €] sowie abzgl. der Streuumsätze [rd. 0,7 Mio. €]) der Planung umgelenkt wird. Angesichts der eingeschränkten Ausstattung in der Stadt Zella-Mehlis (Zone I) bzw. der deutlich eingeschränkten Ausstattung in Zone III, die sich in den ungebundenen Kaufkraftpotenzialen zeigt (vgl. Tabelle 7, S. 39 des ursprünglichen Gutachtens), konzentrieren sich die Auswirkungen auf die Betriebe in der Stadt Suhl (Zone II). Ferner ist mit einem vergleichsweise hohen prozentualen Anteil der Streuumsätze zu rechnen. Dies ist zurückzuführen auf die verkehrsgünstige Lage des A 71-Centers, das eingeschränkte Angebot der Standortgemeinde bzw. der westlichen Gemeinden des Einzugsgebietes sowie die zu erwartenden Kopplungseffekte zwischen den unterschiedlichen Textilanbietern.

**Tabelle 3: Umsatzumlenkung Bekleidung**

Standortlage	Umsatz in Mio. €	Umsatzumverlagerung in Mio. €	Umsatzumverlagerung in %
Zella-Mehlis Ortskern Zella	0,4	*	*
Zella-Mehlis Ortskern Mehlis	1,1	*	*
Zella-Mehlis Einzelhandelsagglomeration Beckerwiese	0,6	*	*
Zella-Mehlis Einzelhandelsstandort Industriestraße*	-	-	-
Suhl Zentraler Versorgungsbereich	19,0	1,4	7,4
Suhl Sonderstandort Aue III	0,2	*	*
Suhl Sonderstandort Marktkauf	1,9	*	*
Suhl sonstige integrierte Lagen	1,0	*	*
Suhl sonstige Lagen	0,6	*	*
Oberhof	0,2	*	*
Steinbach-Hallenberg	2,0	*	*
Summe Umsatzumverlagerung	26,9*	1,5	5,6
Umsatzanteil der Umsatzumverlagerung		1,5	33
Umsatzanteil durch Bestandsumsatz		2,3	51
Umsatzanteil durch Streuumsätze		0,7	15
<b>Summe</b>	<b>26,9*</b>	<b>4,5</b>	<b>100</b>

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH; eigene Erhebung und Berechnung; Werte kleiner 0,1 Mio. € / 0,1 % werden nicht dargestellt, da sie unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle liegen Rundungsdifferenzen möglich. \* ohne Bestandsumsatz.

Die geplante Ansiedlung wird – beim unterstellten Worst-Case-Fall – zu wettbewerblichen Umlenkungseffekten führen. Aufgrund der angestrebten Angebotsstruktur trifft das Vorhaben vergleichbare Textilfachmärkte in Zella-Mehlis bzw. Suhl. Diese sog. Systemwettbewerber sind teilweise an dezentralen Standorten angesiedelt.

Für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzumlenkungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt oder die Versorgung in Wohngebieten gefährdet werden. Diese negativen Effekte sind zu unterstellen, wenn infolge des Vorhabens Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren oder die wohnungsnaher Versorgung wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können.

Aus der vorstehenden Modellrechnung lassen sich zwar wettbewerbliche, aber keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen ableiten. Detaillierter lassen sich die Ergebnisse wie folgt beschreiben:

Der durch das Vorhaben gegenüber dem ZVB Suhl induzierte Umsatzverlust ist i.H.v. 7 bis 8 % zu erwarten. Damit verbleibt die Umsatzumlenkungsquote auf den ersten Blick unter dem Abwägungsschwellenwert der Schädlichkeit.

Die Innenstadt von Suhl ist geprägt durch eine vitale und breite Angebotsstruktur. Textilien sind klare Leitbranche des Einzelhandels. Summiert binden die rd. 40 Anbieter auf einer Gesamtverkaufsfläche von etwa 7.400 m<sup>2</sup> einen Umsatz i.H.v. ca. 19 Mio. €. Verkaufsfächengrößte Anbieter und Magnetbetriebe des ZVB Suhl sind K&L Ruppert (ca. 1.450 m<sup>2</sup>) und C&A (rd. 1.240 m<sup>2</sup>). Diese Betriebe sind als modern, attraktiv und leistungsstark zu beschreiben. Aufgrund deren überörtlichen Strahlkraft und heutigen Leistungsfähigkeit ist ein Ausscheiden dieser Betriebe nicht zu erwarten. Die beiden Magnetbetriebe sind hinsichtlich des vorgehaltenen Sortiments einem mittleren Preis- und Qualitätssegment zuzurechnen. Damit stehen sie hinsichtlich Preis- und Qualitätsniveau nicht im direkten Wettbewerb mit den avisierten Textildiscountern.

Selbst wenn es zu einer Schließung eines der kleineren Anbieter in der Innenstadt von Suhl kommt, ist dennoch die generelle Funktionsfähigkeit des ZVB Suhl nicht grundsätzlich in Gefahr.

Im Wettbewerbsfokus des Vorhabens stehen primär die umliegenden Fachmärkte. Konkrete Beispiele sind die Fachmärkte Kik oder Takko. Diese können durchweg als leistungsstarke Großfilialisten beschrieben werden. Eine Intensivierung des Wettbewerbs wird dabei aber nicht über das wettbewerbliche Ausmaß hinausgehen. Zudem finden sich dieser vorwiegend an städtebaulich nicht-integrierten Standorten. Damit genießen die genannten Betriebe nicht die Schutzwürdigkeit zentraler Versorgungsbereiche i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO.

Die möglichen Fachgeschäfte mit einer maximalen Verkaufsfläche von 540 m<sup>2</sup> runden das angestrebte Fachmarktangebot des Vorhabens ab. Die Fachgeschäfte sind als systemgleich mit den Betrieben der zentralen Versorgungsbereiche zu bezeichnen. Besonders stehen hierbei die kleineren Betriebe des ZVB Suhl im Wettbewerb. Die innerstädtischen Anbieter profitieren von den starken Kopplungspotenzialen der dichten und vielfältigen Angebotsstruktur im Textilbereich der Suhler Innenstadt sowie den weiteren Angeboten des zentralen Versorgungsbereichs (z.B. Einzelhandel, öffentl. / tourist. Einrichtungen).

Ferner ist anzumerken, dass die Fachgeschäfte des A 71-Centers im abgrenzten Einzugsgebiet etwa 60 Betrieben gegenüberstehen, die jeweils über weniger als 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche verfügen. Die Gesamtverkaufsfläche dieser Anbieter umfasst rd. 4.100 m<sup>2</sup> bzw. ein Umsatzvolumen von 10,7 Mio. €. Allein in der Suhler Innenstadt sind zum Erhebungszeitpunkt mehr als 30 Betriebe der genannten Größenklasse mit einem Umsatzvolumen von rd. 6,2 Mio. € zu identifizieren. Absiedlungen und in Folge eine strukturelle Ausdünnung des Angebotes im ZVB Suhl als Resultat der Vorhabenrealisierung sind daher nicht zu erwarten. Deutlich gesagt sei an dieser Stelle, dass wenn es dennoch zu einer Absiedlung eines kleinflächigen Betriebes kommt, die grundsätzliche Funktionalität des ZVB nicht gefährdet wird.

Die Versorgung der Einwohner in der Ansiedlungsgemeinde wird durch die zusätzlichen Anbieter ergänzt und diversifiziert. Auf Grundlage der Angebotsstruktur zum Erhebungszeitpunkt bzw. der Ergebnisse der Auswirkungsanalyse ist eine Verschlechterung der Versorgung der Einwohner mit Textilien in den umliegenden Gemeinden des Einzugsgebietes nicht zu erwarten.

Grundlage des betrachteten Worst-Case-Szenarios ist die Annahme, dass es tatsächlich zu einer Ansiedlung von Fachgeschäften mit der maximal möglichen Verkaufsfläche kommt. Andernfalls ist zu erwarten, dass die Flächen durch einen weiteren Fachmarkt belegt werden. So ist in der Folge mit einer geringeren (fachmarkttypischen) Raumleistung und resultierend daraus mit niedrigerem Umsatz zu rechnen. Entsprechend werden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens reduziert.

#### **Fazit:**

**Aufgrund der vorgebrachten Einwände in der Offenlegungsphase und der Ergebnisse der Verträglichkeitsuntersuchung wurde das Sortimentskonzept durch die Eigentümerin im Textilbereich überarbeitet. Dieses wurde dem Gutachter zu erneuter Prüfung vorgelegt.**

**Basierend auf der Angebotsstruktur zum Erhebungszeitpunkt ist eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche bzw. der Versorgung der Einwohner nicht zu erwarten. So ist der Verlust der Funktionalität der zentralen Versorgungsbereiche aus Umsatzumlenkungen in wettbewerblichem Ausmaß nicht abzuleiten.**

**Zur Sicherung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit sowie dem Erhalt der Funktionalität des A 71-Centers bzw. der zentralen Versorgungsbereiche wird Folgendes empfohlen. Fachmärkte sind mit einer Mindestverkaufsfläche von 400 m<sup>2</sup> bzw. der kleinteilige Fachhandel mit einer Verkaufsfläche von bis zu 540 m<sup>2</sup> i.V.m. einer maximalen Anzahl von drei Betrieben im Bebauungsplan festzusetzen.**

**Durch die geplante Mindestbetriebsgröße der Betriebe soll unter raumordnerischen Gesichtspunkten sichergestellt werden, dass sich nur Konzepte ansiedeln, die aufgrund der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten in den zentralen Versorgungsbereichen der Städte Suhl und Zella-Mehlis nicht angesiedelt werden können.**

**Ferner soll durch die Beschränkung der Fachgeschäfte die Bildung eines dezentral gelegenen Angebotsstandortes verhindert werden, der im Wettbewerb mit den Innenstädten steht.**

## 2.2. Ergänzungen im Sortimentsbereich Sport

Die von der Eigentümerin des A 71-Centers verfolgte Ansiedlung eines Sportfachmarktes mit einer Verkaufsfläche von rd. 800 m<sup>2</sup> ist vor dem Hintergrund der bisherigen Entwicklung der Angebotsstruktur des A 71-Centers zu bewerten.

Zum Erhebungszeitpunkt 04./ 05. Februar 2014 war das frühere Toom-SB-Warenhaus bereits auf die Firma Rewe Center umgeflaggt. Das Flächenlayout umfasste zwei Etagen (Erdgeschoss und Obergeschoss). Mitte Februar 2014 erfolgte der "Umzug" des Rewe Centers innerhalb des Gebäudes in das Untergeschoss. Mit dem Umzug erfolgte gleichzeitig eine Reduzierung der Verkaufsfläche. Das bisherige Rewe-Ladenlokal wurde umgebaut, sodass die Ansiedlung eines Möbel-Fachmarktes erfolgen konnte.

Zum Besichtigungszeitpunkt wurden die für ein SB-Warenhaus typischen Sortimente nicht mehr vollständig vorgehalten. Dies wurde durch die unüblich breiten Gänge sowie die teilweise fehlenden Teilsortimente ersichtlich. Zurückzuführen ist dies auf die damals anstehende, immobilieninterne Verlagerung bzw. Verkaufsflächenreduktion.

Im folgenden Exkurs soll auf die vormalige Sortiments- und Angebotsstruktur des SB-Warenhauses eingegangen werden.

### 2.2.1. Sortiments- / Flächenstruktur des Toom-Marktes / Rewe-Centers

Wie bereits aufgeführt, wurde während der Vor-Ort-Besichtigung, d.h. etwa ein bis zwei Wochen vor dem Beginn der Umbauphase, das übliche Randsortiment nicht mehr in vollem Umfang vorgehalten. Zurückzuführen ist dies einerseits auf die anstehende Verkaufsflächenreduzierung im Zuge der Betriebsverlagerung sowie andererseits auf die daraus resultierenden lagerlogistischen / betriebswirtschaftlichen Prozesse. Der nachfolgende Exkurs soll auf die vormalige Sortiments- / Flächenstruktur des Toom-Marktes / Rewe Centers eingehen. Nachfolgende Tabelle stellt die vormals angebotenen Sortimente sowie die belegten Flächen dar, die uns von der Eigentümerin zur Verfügung gestellt wurde.

**Tabelle 4: Sortiments- und Flächenstruktur des Toom-Marktes**

Sortiment	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %
Lebensmittel	5.500	47
<b>Summe Food</b>	<b>5.500</b>	<b>47</b>
Drogerieartikel	1.000	9
Tierbedarf	500	4
<b>Summe Non-Food-I</b>	<b>1.500</b>	<b>13</b>
Textil	1.500	13
Schuhe	1.000	9
Einrichtungsbedarf	800	7
Sport, Hobby	750	6
Geschenkartikel	250	2
Zeitschriften, Bücher, Tabakwaren	200	2
Elektroartikel	200	2
<b>Summe Non-Food-II</b>	<b>4.700</b>	<b>40</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>11.700</b>	<b>100</b>

Quelle: Fachmarktzentrum Zella-Mehlis Johannes Böhne KG, %-Werte gerundet; eig. Bearbeitung, ohne Dienstleistungen/Gastronomie.

Deutlich wird an dieser Stelle, dass neben den Food- Sortimenten (ca. 47 %) eine Reihe unterschiedlicher Sortimente des Non-Food-I / II-Bereiches vorgehalten wurden. In der Gesamtsumme belaufen sich diese auf 53 %.

Typische Kennzeichen des Betriebstyps des SB-Warenhauses sind:

- eine Verkaufsfläche über 5.000 m<sup>2</sup>,
- eine leistungsfähige Lebensmittelabteilung (Umsatzanteil i.d.R. über 50 %), umfangreiche Non-Food-Abteilungen, Non-Food-Umsatzanteil ca. 35 - 50 %, Non-Food-Flächenanteil ca. 50 - 60 %,
  - einer ganz oder überwiegende Selbstbedienung ohne kostenintensiven Kundendienst,
  - eine hohe Werbeaktivität, Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik,
  - ein autokundenorientierter, häufig peripherer Standort wegen der Größendimensionierung,
  - eine oftmalige Funktion als Mittelpunkt einer größeren Fachmarkttagglomeration.
- Beispiele: Globus, Toom, Marktkauf, Real.<sup>2</sup>

Entsprechend dieser Merkmale entspricht der frühere Toom-Markt u.E. nach einem typischen SB-Warenhaus.

Daher ist es u.E. nach realistisch, dass innerhalb der vormaligen Sortimentsstruktur Sportartikel auf einer Fläche von rd. 750 m<sup>2</sup> vorgehalten wurden. Ferner ist bereits im zugrunde liegenden Bebauungsplan<sup>3</sup> ein Sportfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> zulässig.

### **Folgerungen für das Sortiment Sportartikel**

Basierend auf den bekannten Flächen und den zu erwartenden Raumleistungen der angebotenen Sortimente wurde bereits in der Vergangenheit Umsatz generiert.

So kann davon ausgegangen werden, dass der sortimentspezifische Umsatz des SB-Warenhauses im Bereich der Sportartikel bereits seit mehreren Jahren das spezifische Kaufkraftpotenzial in Zella-Mehlis gebunden hat. Entsprechend platzierte sich der Umsatz am Markt. Im Umkehrschluss ist zu folgern, dass das SB-Warenhaus bereits seine Position in der Einzelhandelslandschaft von Zella-Mehlis bzw. im Einzugsgebiet eingenommen hat.

Als Resultat haben sich die umliegenden Angebotsstandorte dem Wettbewerb angepasst; das bedeutet aber auch, dass die im Vorhabenumfeld befindlichen Sportanbieter (bes. im ZVB Suhl und Oberhof) bereits mit dem A 71-Center im Bereich des Sportsortiments im Wettbewerb gestanden haben.

Gleichwohl zum Erhebungszeitpunkt das Sortiment Sportartikel nicht erfasst werden konnte, waren Sportartikel ein Bestandteil der unter normalen Umständen offerierten Non-Food-Sortimente des Toom-Marktes / Rewe Centers.

In der Folge handelt es sich nicht um eine Neuansiedlung von zusätzlicher Verkaufsfläche im Bereich Sportartikel im eigentlichen Sinne. Vielmehr wird das bereits vorhandene Sortiment, das um rd. 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitert werden soll, in einer neuen Betriebsform überführt angeboten.

Für die raumordnerische Bewertung ist jedoch zu berücksichtigen, dass wesentliche Unterschiede zwischen dem Sportangebot des SB-Warenhauses und dem avisierten Fachmarkt bestehen.

Deutlich wird dies insbesondere in der Form der Warenpräsentation, dem Ausmaß der Beratung sowie der zusätzlichen Serviceangebote.

In einem SB-Warenhaus werden Sportartikel als Randsortiment geführt. Das Sortiment kann dabei als flach und breit bezeichnet werden. Das bedeutet, es wird ein breites Spektrum unterschiedlicher Sportteilbereiche

---

<sup>2</sup> Vgl. zusätzlich Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie 80525 München

<sup>3</sup> Bebauungsplan „Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet an der A 71“ mit integriertem Grünordnungsplan Stadt Zella-Mehlis (Satzungsplan 05.07.2011)

angeboten, jedoch mit nur wenigen unterschiedlichen Artikeln. Beratung oder zusätzlicher Service sind nur in sehr geringem Umfang vorgesehen. Die Warenpräsentation entspricht dabei dem funktionalen Konzept des SB-Warenhauses mit fester Regalierung und einfacher Verkaufsraumgestaltung. Trotz der teilweise vorhandenen Markenartikel ist von einem Qualitätsniveau zu sprechen, das tendenziell das Preiseinstiegssegment abdeckt.

Fachmärkte zeichnen sich dahingehend durch eine - im Vergleich mit einem SB-Warenhaus - hohe Beratungsleistung und zusätzlichen Service aus. Warenpräsentation und Verkaufsraumgestaltung bewegen sich – je nach verfolgter Zielrichtung – in einer Spanne von nüchtern / funktional bis zu aufwändig / gehoben. Vor dem Hintergrund der eingeschränkten Verkaufsflächengröße des avisierten Sportfachmarktes (rd. 800 m<sup>2</sup>) ist nicht zu erwarten, dass ein vollumfängliches Sportsortiment vorgehalten werden soll. Je nach Ausrichtung ist eine Spezialisierung innerhalb der Warenstruktur wahrscheinlich. Diese wird bestimmt durch eine vergleichsweise enge, jedoch tiefe Sortimentsstruktur. So werden wenige Bereiche des Sportsegments vorgehalten, diese aber mit einer Vielzahl unterschiedlicher Artikel. Qualitäts- wie auch Preisniveau reichen dabei vom Preiseinstiegsbereich bis zum hochwertigen / hochpreisigen Markenbereich.

In der Gesamtbetrachtung ist ferner darauf hinzuweisen, dass die realisierte Raumleistung eines Fachmarktes über der des SB-Warenhauses liegt. Daraus resultiert auch eine i.d.R. höhere Umsatzleistung.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Angebotsstruktur im Untersuchungsgebiet ist die Spezialisierung der ansässigen Sporthändler hervorzuheben. In der Innenstadt von Suhl werden Outdoor-Bekleidung, Sportschuhe, Angel-/Outdoor-Bedarf und Trekkingzubehör angeboten. Fokus der Sortimentsstruktur des Sportmarktes in Oberhof liegt im Bereich des Wintersportes. Eine Spezialisierung des angestrebten Sportfachmarktes im A 71-Center erscheint möglich.

Aus den im ursprünglichen Gutachten dargestellten Kennzahlen Umsatz, Kaufkraft und Umsatz-Kaufkraft-Relation (vgl. Tabelle 7, S. 39 des ursprünglichen Gutachtens) wird deutlich, dass gerade in der Stadt Suhl Kaufkraftpotenzial zufließt. Dabei profitieren die Stadt Suhl sowie die innerstädtischen Einzelhändler von der landesplanerisch zugewiesenen Versorgungsfunktion von Suhl und der räumlichen Ausprägung des Einzugsgebietes. Es ist vor dem Hintergrund der regionalen Angebotssituation davon auszugehen, dass der zufließende Umsatzanteil zu großen Teilen aus den östlichen Bereichen des Suhler Einzugsgebietes stammt. Auch nach der möglichen Realisierung eines Sportfachmarktes werden u.E. nach die Umsatzanteile der Sportanbieter des ZVB Suhl, die aus dem östlichen Einzugsgebiet generiert werden, nicht maßgeblich tangiert. Es ist vielmehr zu erwarten, dass der mögliche Fachmarkt im A 71-Center mit dem Intersport-Fachmarkt in Oberhof im Wettbewerb stehen wird. Zurückzuführen ist dies auf das sich zu großen Teilen überlagernde Einzugsgebiet.

Die Struktur des Einzelhandels im Sportsortiment im Einzugsgebiet (inkl. theoretischem Bestandmarkt) stellt sich folgendermaßen dar:

**Tabelle 5: Derzeitige Umsatzstruktur – Sportartikel**

Standortlage	Umsatz in Mio. €	Umsatz in % des Angebotes
Zella-Mehlis Einzelhandelsstandort Industriestraße*	0,9	11,7
Zella-Mehlis sonstige integrierte Lagen	0,3	3,9
Suhl Zentraler Versorgungsbereich	3,0	39,0
Suhl sonstige Lagen	0,8	10,4
Oberhof	2,4	31,2
Steinbach-Hallenberg	0,3	3,9
<b>Summe</b>	<b>7,7</b>	<b>100</b>

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH; eigene Erhebung und Berechnung, Rundungsdifferenzen möglich. \* inkl. theoretischem Bestandumsatz.

Aus vorstehender Tabelle wird die ausgeprägte Stellung der Betriebe des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Suhl sowie des Sportfachmarktes in Oberhof deutlich.

Im Allgemeinen bewegt sich die Raumleistung für einen Sportfachmarkt in einer Spanne zwischen 1.400 € bis 3.000 € je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.<sup>4</sup> Um die möglichen Auswirkungen nicht zu unterschätzen wird ein - für regionale Verhältnisse - überdurchschnittlicher Wert der Raumleistung zugrunde gelegt. Damit ergibt sich bei einem Fachmarkt mit rd. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein zu erwartender Planumsatz von rd. 1,8 Mio. €.

Die Raumleistung des Randsortiments Sport im SB-Warenhaus ist hingegen mit etwa 1.100 € bis 1.200 € je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche einzuschätzen. Basierend auf der früheren Verkaufsflächengröße (rd. 700 m<sup>2</sup>) erscheint ein theoretischer Bestandsumsatz von ca. 0,9 Mio. möglich. Auf diesen hatten sich, wie umstehend geschildert, die weiteren Anbieter im Untersuchungsraum bereits eingestellt. Eine Folge des Wegfalls des Angebotes im A 71-Center ist eine gestiegene Flächenleistung der verbleibenden Anbieter.

Der hier dargestellte Planumsatz ist theoretisch-rechnerischer Natur, um im Sinne des Worst-Case-Ansatzes die induzierte Umsatzumverlagerung nicht zu unterschätzen. Die tatsächliche Umsatzleistung der Betriebe wird auf Grund der dargestellten Marktanspannung unter der Umsatzprognose liegen. Dies bedeutet gleichermaßen, dass die nachfolgend prognostizierbaren Umlenkungsquoten in der Realität geringer sein werden.

Im vorliegenden, theoretischen Fall ist der zu begutachtende Gesamtumsatz in Höhe von ca. 1,8 Mio. € für das Sortiment Sportartikel zu berücksichtigen. Die zu Grunde liegende Modellrechnung basiert auf der Annahme, dass der wettbewerbswirksame Umsatz in Höhe von rd. 0,6 Mio. € (Planumsatz [rd. 1,8 Mio. €] abzgl. des theoretischen Bestandsumsatzes [rd. 0,9 Mio. €] sowie abzgl. der Streuumsätze [rd. 0,3 Mio. €]) der Planung umgelenkt wird.

Angesichts der eingeschränkten Ausstattung in der Stadt Zella-Mehlis (Zone I) bzw. der leistungsfähigen Ausstattung in Zone II und III, konzentrieren sich die Auswirkungen auf die Betriebe in der Stadt Suhl (Zone II) bzw. Oberhof (Zone III). Ferner ist mit einem vergleichsweise hohen prozentualen Anteil der Streuumsätze zu rechnen. Dies ist zurückzuführen auf die verkehrsgünstige Lage des A 71-Centers, das eingeschränkte Angebot der Standortgemeinde, die zu erwartenden Kopplungseffekte zwischen den unterschiedlichen Fachmarktanbietern sowie die überregionale Bedeutung der Region als Wintersport-/Outdoor-Region.

**Tabelle 6: Umsatzumlenkung Sportartikel**

Standortlage	Umsatz in Mio. €	Umsatzumverlagerung in Mio. €	Umsatzumverlagerung in %
Zella-Mehlis Einzelhandelsstandort Industriestraße*	-	-	-
Zella-Mehlis sonstige integrierte Lagen	0,3	*	*
Suhl Zentraler Versorgungsbereich	3,0	0,2	6,7
Suhl sonstige Lagen	0,8	*	*
Oberhof	2,4	0,2	8,3
Steinbach-Hallenberg	0,3	*	*
Summe Umsatzumverlagerung	6,8	0,6	8,8
Umsatzanteil der Umsatzumverlagerung		0,6	34
Umsatzanteil durch Bestandsumsatz		0,9	51
Umsatzanteil durch Streuumsätze		0,3	15
<b>Summe</b>	<b>6,8*</b>	<b>1,8</b>	<b>100</b>

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH; eigene Erhebung und Berechnung; Werte kleiner 0,1 Mio. € / 0,1 % werden nicht dargestellt, da sie unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle liegen Rundungsdifferenzen möglich. \* ohne Bestandsumsatz.

Die mögliche Ansiedlung wird – beim unterstellten Worst-Case-Fall – zu durchweg wettbewerblichen Umlenkungseffekten führen. Besonders betroffen sind dabei der systemgleiche Sportfachmarkt in Oberhof so-

<sup>4</sup> Vgl. Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013

wie in etwas geringerem Umfang die Sportanbieter in der Innenstadt von Suhl. Unter der Prämisse, dass die früheren Umsätze des Randsortiments Sport in die Berechnung als Sockelumsatz einfließen, zeigen sich hohe Umlenkungsquoten. Jedoch wird das wettbewerbliche Ausmaß auf den ersten Blick nicht überschritten.

An dieser Stelle ist für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzumlenkungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt oder die Versorgung in Wohngebieten gefährdet werden. Diese negativen Effekte sind zu unterstellen, wenn infolge des Vorhabens Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren oder die wohnungsnaher Versorgung wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können.

Aus der vorstehenden Modellrechnung lassen sich zwar wettbewerbliche, aber keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen ableiten. Detaillierter lassen sich die Ergebnisse wie folgt beschreiben:

In der Einzelbetrachtung der induzierten Umsatzumverteilung zeigt sich, dass am Angebotsstandort Oberhof der Umsatzverlust allein zu Lasten des aktuell ansässigen Intersport-Fachmarktes geht. Aufgrund der abzuleitenden Umlenkungsquote (8 - 9 %) ist eine Absiedlung nicht zu erwarten. Der Betrieb präsentiert sich als modern und attraktiv, verbunden mit einer klaren konzeptionellen (Waren-)Ausrichtung. Wesentliches Kennzeichen des Fachmarktes ist das ergänzende Serviceangebot, das über die reine Dienstleistung hinausgeht. Eine existenzielle Gefährdung des Anbieters ist daher nicht abzuleiten. In Folge dessen wird die Funktionalität des ZVB Oberhof durch das Vorhaben nicht gefährdet.

Die Anbieter der Innenstadt von Suhl werden mit einem Gesamtumsatzverlust von rd. 6 - 7 % konfrontiert. Dies betrifft im ZVB Suhl vier dezidierte Sportanbieter. Auf der Ebene der Einzelbetriebe beläuft sich die induzierte Umsatzumlenkung auf Werte zwischen 1 und 9 %. Dies sind zwar teilweise hohe Umlenkungsquoten, jedoch ist ein Umschlagen von wettbewerblichen hin zu städtebaulichen Auswirkungen nicht zu erwarten.

Wie oben geschildert, verfolgen die Betriebe eine vergleichsweise starke konzeptionelle Ausrichtung. Im Wettbewerbsfokus stehen dabei die beiden Sportanbieter Amft und Sporthaus Kick. Die vorgehaltenen Sortimente beider Märkte überdecken sich in großen Teilen mit dem Vorhaben und dessen Sortimenten. Dennoch ist eine Betriebsabsiedlung nicht zu erwarten. Beide Betriebe präsentieren sich hinsichtlich ihres Marktauftrittes und der Warenpräsentation als modern und attraktiv. Besonders das Sporthaus Kick bietet über den eigentlichen Verkauf ergänzende Dienstleistungen an. Diese tragen nicht unerheblich zur Leistungsfähigkeit bzw. dem Umsatz bei.

Des Weiteren profitieren die innerstädtischen Anbieter in großem Maße von den Kopplungspotenzialen, die resultieren aus der dichten und vielfältigen Angebotsstruktur der Suhler Innenstadt sowie den weiteren Angeboten des zentralen Versorgungsbereichs (z.B. Einzelhandel, öffentl. / tourist. Einrichtungen).

In der Gesamtbetrachtung ist nicht davon auszugehen, dass durch das Vorhaben die grundsätzliche Funktionalität des ZVB Suhl gefährdet ist.

Die Versorgung der Einwohner in der Ansiedlungsgemeinde wird durch den zusätzlichen Anbieter ergänzt und diversifiziert. Auf Grundlage der Angebotsstruktur zum Erhebungszeitpunkt bzw. der Ergebnisse der Auswirkungsanalyse ist eine Verschlechterung der Versorgung der Einwohner mit Sportartikeln in den umliegenden Gemeinden des Einzugsgebietes nicht zu erwarten.

#### **Fazit:**

**Der vormalige Toom-Markt entspricht hinsichtlich der prägenden Merkmale Verkaufsflächengröße sowie Sortimentsstruktur dem Idealbild des Betriebstyps SB-Warenhaus. Daher ist es realistisch, dass vor der Verlagerung des Betriebes und der Verkaufsflächenreduktion, Sportartikel auf rd. 700 m<sup>2</sup> angeboten wurden. Entsprechend platziert war der generierte Umsatz am Markt bzw. mussten sich die weiteren Anbieter bereits dem Wettbewerb stellen.**

**Unter der Prämisse, dass das bisherige Sport-Randsortiment als Sockel in die Betrachtung einfließt, handelt es sich i.e.S. nicht um eine Neuansiedlung. Vielmehr soll die Bestandsfläche des SB-**

**Warenhauses in einen Fachmarkt überführt werden. Die Verkaufsfläche wird in diesem Zusammenhang geringfügig erweitert. Unter raumordnerischen Gesichtspunkten ist die höhere Flächenleistung des Betriebstyps zu betonen.**

**Der angestrebte Sportfachmarkt im A 71-Center wird Auswirkungen induzieren, die vor allen Dingen zu Lasten der Betriebe in Suhl und Oberhof gehen. Ein Umschlagen von wettbewerblichen hin zu städtebaulichen Auswirkungen ist allerdings auf Ebene der Angebotslagen wie auch auf einzelbetrieblicher Ebene nicht zu erwarten. Die grundsätzliche Funktionalität der zentralen Versorgungsbe-  
reiche auf den die raumordnerische Prüfung abstellt, ist durch das Vorhaben nicht gefährdet.**

## 2.3. Anpassung der Bewertung an das LEP Thüringen 2025

Im Mai 2015 trat das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP) in Kraft. Entsprechend ist die landesplanerische Beurteilung des Vorhabens als Einzelhandelsgroßprojekt anzupassen. Konkret handelt es sich um folgendes Ziel und folgende Grundsätze der Landesplanung:

**2.6.1 Z** *Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten ist nur in Zentralen Orten höherer Stufe zulässig (**Konzentrationsgebot**). ...*

**2.6.2 G** *Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten soll sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen (**Kongruenzgebot**). <sup>2</sup>Als räumlicher Maßstab gelten insbesondere die mittelzentralen Funktionsräume.*

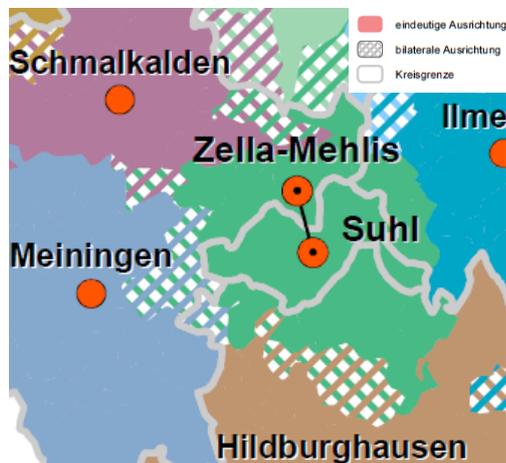
**2.6.3 G** *Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Orte sollen durch eine Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt werden (**Beeinträchtigungs-  
verbot**).*

**2.6.4 G** *Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend zentrenrelevantem Sortiment sollen in städtebaulich integrierter Lage und mit einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den ÖPNV erfolgen (**Integrationsgebot**).*

Zella-Mehlis ist zusammen mit der Nachbarstadt Suhl als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums im LEP eingestuft. Damit erfüllt das Vorhaben das landesplanerische Ziel des Konzentrationsgebotes.

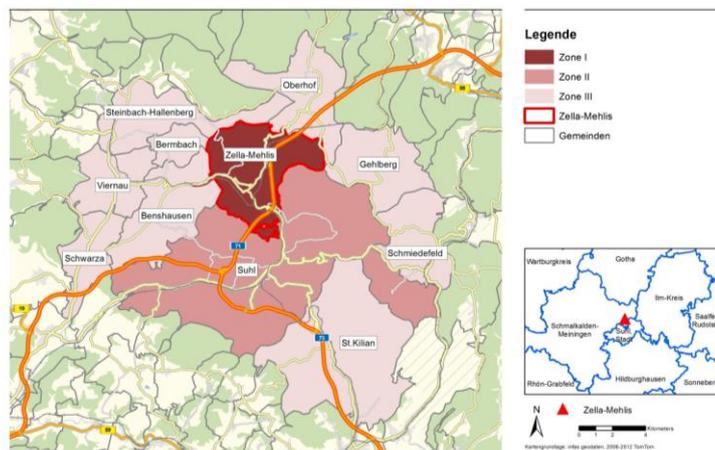
Wie der ursprünglichen Verträglichkeitsanalyse entnommen werden kann (vgl. S. 20 f. der ursprünglichen Auswirkungsanalyse), umfasst das Einzugsgebiet des Vorhabens die Kommunen Zella-Mehlis (Zone I), Suhl (Zone II), Benshausen, Bermbach, Viernau, Schwarza, St. Kilian, Steinbach-Hallenberg, Oberhof, Gehlberg und Schmiedefeld (Zone III). Nachstehende Abbildungen stellen das zu erwartende Einzugsgebiet und den gem. LEP ausgewiesenen Mittelbereich Zella-Mehlis/Suhl gegenüber.

**Abbildung 1: Mittelzentrale Funktionsräume**



Quelle: LEP Thüringen 2025

**Abbildung 2: Einzugsgebiet des Vorhabens**



Quelle: Auswirkungsanalyse für die geplante Umstrukturierung des A71-Centers

Vorstehendem Vergleich ist zu entnehmen, dass das zu erwartende Einzugsgebiet im Wesentlichen dem landesplanerisch zugewiesenen mittelzentralen Funktionsraum entspricht. Damit werden die Vorgaben des landesplanerischen Grundsatzes des Kongruenzgebotes erfüllt.

Wie die ursprüngliche Auswirkungsanalyse in Verbindung mit vorstehender Analyse der überarbeiteten Sortimentskonzeption belegen konnte, werden die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich sowie die Funktionsfähigkeit anderer Orte (bes. der zentralen Versorgungsbereiche i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO) nicht wesentlich beeinträchtigt. Entsprechend kann unter der Prämisse der Überarbeitung des bisherigen Konzepts die Vorgabe des Beeinträchtigungsverbotes erfüllt werden.

Die Mikrostandortanalyse des ursprünglichen Gutachtens (vgl. S. 14 ff.) stellte die städtebauliche nicht-integrierte Lage des Standortes dar. Der landesplanerische Grundsatz des Integrationsgebotes kann daher nicht erfüllt werden.

Jedoch gilt es in der raumordnerischen Prüfung zu berücksichtigen, dass dem Angebotsstandort Industriestraße (d.h. dem A 71-Center im Speziellen) eine Ergänzungsfunktion zum innerstädtischen Einzelhandel zukommt. Dies wird im Fortschreibungsentwurf des Einzelhandelskonzeptes Zella-Mehlis<sup>5</sup> entsprechend gewürdigt. Dieses Ziel begründet sich mit der aktuellen Angebots- und Verkaufsflächenstruktur in Zella-Mehlis und Suhl in Verbindung mit den fehlenden Möglichkeiten großflächige Einzelhandelsbetriebe in städtebaulich integrierter Lage zu realisieren.

Es sollen im Zuge der Umstrukturierung des A 71-Centers bewusst die Fachmärkte realisiert werden, die aufgrund der marktüblichen Mindestbetriebsgröße nicht in den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen des gemeinsamen Mittelzentrums Zella-Mehlis/Suhl verortet werden können. Dies betrifft in erster Linie Textilfachmärkte mit einer marktüblichen Verkaufsfläche zwischen 400 und 800 m<sup>2</sup>, die - abgesehen von wenigen Ausnahmen (z.B. Kik oder Takko in dezentralen Standortlagen) - im Untersuchungsgebiet nicht ansässig sind.

Wesentliches Merkmal eines zentralen Versorgungsbereiches ist die der Versorgungsfunktion u. A. mit höherwertigen Angeboten des Einzelhandels, Dienstleistungen und öffentlicher Einrichtungen. Im Gegensatz zu klassischen Fachmarktstandorten zeichnen Innenstädte bzw. zentrale Versorgungsbereiche im Allgemeinen durch die ansässigen Betriebe aus, die einen tendenziell höheren Spezialisierungsgrad sowie ein im Vergleich mit Fachmärkten höheres Preis- und Qualitätsniveau aufweisen. Dies trifft für die Innenstadt von Suhl zu. Es ist zudem nochmals zu betonen, dass die angestrebten Fachmärkte dem Preiseinstiegs-

<sup>5</sup> Vgl. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Zella-Mehlis

segment zugerechnet werden können.

Darüber hinaus soll durch das Vorhaben kein neuer Standort „auf der grünen Wiese“ errichtet werden, sondern bestehende Einzelhandelsstrukturen revitalisiert werden. Bereits heute nimmt das A 71-Center durch seine nahezu mittige Lage im gemeinsamen Mittelzentrum Zella-Mehlis/Suhl sowie im zugehörigen landesplanerischen mittelzentralen Funktionsraum eine wichtige Versorgungsfunktion wahr. Zum Erhebungszeitpunkt umfasst dies insbesondere die Sortimente Lebensmittel, Baumarkt- und Elektroartikel. Durch die bisher erfolgte konzeptionelle Neuausrichtung verschob sich die Versorgungsfunktion von Baumarktsortimenten hin zum Möbelsegment.

Trotz der städtebaulich nicht-integrierten Lage sichert in der Gesamtbetrachtung der Angebotsstandort an der Industriestraße derzeit wie auch perspektivisch die mittelzentrale Einzelhandelsfunktion von Zella-Mehlis.

### 3. Fazit

Insgesamt lassen sich folgende Punkte festhalten:

Als Reaktion auf die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte die Überarbeitung des Verkaufsflächen- und Betriebskonzeptes durch die Eigentümerin des A 71-Centers. Dies wurde uns zur erneuten gutachterlichen Prüfung vorgelegt.

#### Textilien

Im Vergleich mit der ursprünglichen Verträglichkeitsuntersuchung wird die Gesamtverkaufsfläche auf 2.200 m<sup>2</sup> reduziert. Die angestrebten discountorientierten Fachmärkte sollen durch Fachhandel auf einer Verkaufsfläche von bis zu 540 m<sup>2</sup> ergänzt und abgerundet werden.

Das veränderte Konzept geht mit einer Reduzierung der induzierten Umsatzumlenkung gegenüber den ansässigen Wettbewerbern einher. Eine über das wettbewerbliche Maß hinausgehende Umsatzumverteilung ist nicht zu erwarten. So sind Betriebsabsiedlungen in den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen des gemeinsamen Mittelzentrums Zella-Mehlis und Suhl, aber auch in den weiteren Gemeinden im Einzugsgebiet des Vorhabens u.E. nach nicht zu erwarten.

Eine städtebauliche Schädigung verbunden mit raumordnerischen Folgen, d.h. einer Gefährdung der Funktionalität der zentralen Versorgungsbereiche, ist aus der quantitativen und qualitativen Analyse der induzierten Auswirkungen nicht abzuleiten.

Aus gutachterlicher Sicht ist dennoch zu empfehlen, im Bebauungsplan festzusetzen:

- eine Gesamtverkaufsfläche von 2.200 m<sup>2</sup> für Textilien,
- die Ansiedlung von Fachmärkten mit einer Mindestbetriebsgröße von 400 m<sup>2</sup>, die
- von maximal drei Fachgeschäften mit einer maximalen Verkaufsfläche von je 180 m<sup>2</sup> ergänzt werden können.

#### Sportartikel

Wie festgestellt, handelt es sich bei dem vormaligen Toom-Markt um ein typisches SB-Warenhaus. So erscheint es realistisch, dass dessen Sortimentsstruktur über eine Bestandsfläche von 750 m<sup>2</sup> im Sortiment Sportartikel umfasste. Damit handelt es sich nicht um eine Neuansiedlung. Der vormalige Bestand soll in einen Fachmarkt überführt und um 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitert werden.

Unter der Prämisse, dass der frühere Sport-Umsatz des Toom-Marktes als „Bestandsumsatz“ in die Berechnung einfließt, zeigen sich anhand der induzierten Umsatzumlenkungen hohe Umlenkungsquoten.

Aufgrund der tendenziell starken Spezialisierung der ansässigen Anbieter in Oberhof und dem zentralen Versorgungsbereich Suhl sind städtebauliche Auswirkungen auf unverträglichem Niveau nicht zu erwarten. Ferner tragen die zum Teil angebotenen zusätzlichen Dienstleistungen erheblich zum Umsatz bei. Diese

sind hierbei aber nicht von der Umsatzumlenkung betroffen.

In der Gesamtbetrachtung ist eine Gefährdung der Funktionalität oder eine städtebauliche Schädigung der zentralen Versorgungsbereiche auf Grundlage der quantitativen und qualitativen Analyse nicht abzuleiten.

### **Anpassung an das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025**

Im Mai 2014 wurde das nunmehr verbindliche Landesentwicklungsprogramm veröffentlicht. Entsprechend ist das landesplanerische Ziel durch das Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt zu erfüllen. Die weiteren landesplanerischen Grundsätze sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Zella-Mehlis ist als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums eingestuft. Daher wird das Ziel des Zentralitätsgebotes erfüllt. Ferner werden die Grundsätze Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot der Landesplanung erfüllt. Durch die nicht-integrierte Lage des A 71-Centers wird der Grundsatz des Integrationsgebotes nicht erfüllt.

In der Abwägung gilt es aber, die heutige wie perspektivische Versorgungsfunktion des A 71-Centers für die Stadt Zella-Mehlis, das gemeinsame Mittelzentrum Zella-Mehlis/ Suhl sowie den zugehörigen Funktionsraum zu berücksichtigen.

Ferner muss in die Abwägung einfließen, dass die angestrebten Fachmärkte aufgrund der gegebenen Siedlungsstrukturen der Ortszentren und die daraus resultierenden fehlenden Ansiedlungsmöglichkeiten nicht in den zentralen Versorgungsbereichen realisiert werden können.

Mit der Definition der zulässigen Betriebstypen bzw. Mindest-/Maximalverkaufsflächen soll der heutige Fachmarktcharakter des A 71-Centers aufgegriffen und gestärkt werden. Damit soll langfristig die verbrauchernahe Versorgung in Zella-Mehlis gewährleistet werden. Ziel der Beschränkung ist es ferner, den Wettbewerb mit dem innerstädtischen Angebot zu minimieren.

Hervorzuheben ist des Weiteren, dass die Ergänzungsfunktion des Angebotsstandortes Industriestraße (bes. des hier befindlichen A 71-Centers) im Fortschreibungsentwurf des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Zella-Mehlis ausdrücklich gewürdigt wird. Darüber hinaus kann der Standort A 71-Center zur landesplanerisch zugewiesenen Versorgungsfunktion im mittelzentralen Funktionsraum der Städte Zella-Mehlis / Suhl beitragen.

---

Vorstehendes Gutachten dient als Beurteilungsgrundlage für zukünftige Planungs- und Genehmigungsprozesse. Für Fragen zu unseren Ausarbeitungen stehen wir Ihnen ebenso gerne zur Verfügung, wie für weitere beratende Unterstützung.

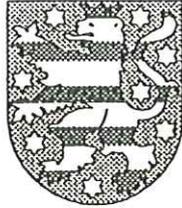
### **BBE Handelsberatung GmbH**

Dr. Martin Kattner

Projektleitung

BBE Standortforschung

München, 19. September 2014



Thüringer Landesverwaltungsamt, Postfach 249, 99403 Weimar

Referatsgruppe VI A Umwelt  
Referat Wasserwirtschaft

- mit Empfangsbekanntnis -  
Zweckverband Wasser- und Abwasser Suhl  
„Mittlerer Rennsteig“  
vertreten durch dessen Zweckverbandsvorsitzenden  
Am Schießstand 30  
98 544 Zella-Mehlis

25. Sep. 1997

Nr. 10649 Erhalten: *Obach*

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom:  
Eis./Ke.....17.02.1997

Unser Zeichen (Bitte bei Antwort angeben):  
Aktenzeichen: 604.3 / 8836.08  
Registriernummer: SUAS 5.1 = 16-0-66-092 / 41288 / 0040- / 97

Datum:  
17.09.1997

Vollzug der Wassergesetze durch die Obere Wasserbehörde  
Antrag auf Genehmigung zur Ableitung von Abwasser direkt in ein Gewässer

Das Thüringer Landesverwaltungsamt, - Obere Wasserbehörde - erläßt folgenden

## Bescheid

### I.

Dem Zweckverband Wasser- und Abwasser Suhl „Mittlerer Rennsteig“ (im weiteren Gewässerbenutzer genannt) wird:

**1.** die wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 17 ThürWG zur

gedrosselten Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser aus dem „Regenrückhaltebecken Struth“ des Industriegebietes Zella-Mehlis Ost (Regenwasserkanalisation-Trennsystem) unter Einhaltung der unter III. genannten Nebenbestimmungen in das Oberflächengewässer „Mühlwasser“

erteilt.

Die Erlaubnis schließt gemäß § 17 ThürWG die Genehmigung nach § 79 ThürWG für die Errichtung baulicher Anlagen am Gewässer für folgende Benutzungsanlagen ein:

- Einleitungsbauwerk
- Sohl- und Böschungsbefestigung am Einlauf

## 2. Örtliche Lage, Zweck und Umfang der Gewässerbenutzung

Der Bescheid ist an nachfolgende Anlagedaten gebunden:

### a) örtliche Lage

Stadt/Gemeinde : Zella-Mehlis + Suhl  
 Standort : Industriegebiet Zella-Mehlis-Ost  
 Landkreis : Schmalkalden-Meiningen + kreisfreie Stadt Suhl  
 Top Karte: MTB : 5330  
 Einleitstelle : h : 56.11.750 r : 44.07.930  
 Flussgebiet : Mühlwasser (-Steina)  
 Schutzgebiet : Die beantragte Einleitungsstelle befindet sich außerhalb wasserwirtschaftlicher Schutzgebiete.

### b) Art der Gewässerbenutzung

gedrosselte Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser aus dem „Regenrückhaltebecken Struth“ des Industriegebietes Zella-Mehlis Ost (Regenwasserkanalisation-Trennsystem) in das Oberflächengewässer „Mühlwasser“

### c) Umfang der Gewässerbenutzung

- Angaben zur Größe der zu entwässernden Fläche

--> die zu entwässernde Fläche setzt sich wie folgt zusammen:

- Industriegebiet Ost in Zella-Mehlis  $A_{ges} = 118,0$  ha  
 - anteilige Fläche der BAB A 71  $A_{ges} = 12,2$  ha

- Abwassermenge

--> die anfallende Niederschlagsmenge setzt sich wie folgt zusammen:

Standort	Detailstandort	Anfallmenge
Industriegebiet	- Knotenpunkt Industriestraße / B 247	8.179,4 l/s
	- Teilmenge TOOM-Markt	24,0 l/s
	- Teilmenge Fa. Eisner	15,0 l/s
	- Industriegebiet südlich der B 247	638,6 l/s
	- Industriegebiet bis Schacht R 2000	129,6 l/s
	- Industriegebiet TEAG-Gelände	186,0 l/s
anteilige Fläche der BAB A 71	- Einlaufpunkt 2	364,0 l/s
	- Einlaufpunkt 3	72,0 l/s
	- Einlaufpunkt 4	206,0 l/s
	- Einlaufpunkt 5	186,0 l/s

--> Einleitmenge aus dem Regenrückhaltebecken = max. 651 l/s

## 3. Kostenentscheidung

Für die Bearbeitung des Bescheides werden keine Kosten erhoben.

## II. Antragsunterlagen

Auf die vorgelegten Antragsunterlagen wird in diesem Bescheid Bezug genommen:

- Antrag des Zweckverbandes Wasser- und Abwasser Suhl „Mittlerer Rennsteig“ vom 17.02.1997 auf Erteilung einer Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Industriegebiet Ost in Zella-Mehlis mit Übergabe des „Antrages auf Erlaubnis einer Einleitung von Niederschlagswasser in das Mühlwasser am Regenrückhaltebecken Struth“ ausgearbeitet durch die IPL-Consult Ingenieurgesellschaft mbH im Februar 1997
- Protokoll vom 20.09.1997 mit der „Niederschrift über ein Informationsgespräch zur Regenwasserableitung und -rückhaltung im Industrie- und Gewerbegebiet Zella-Mehlis“, erstellt durch Ingenieurdienste für Wasserwirtschaft Meiningen GmbH
- Schreiben der Ingenieurdienste für Wasserwirtschaft Meiningen GmbH vom 01.07.1997 mit Übergabe der überarbeiteten Pläne mit der neuen Trassenführung im Bereich Autobahnrohr und Regenrückhaltebecken

Desweiteren wird auf nachfolgend eingeholte Stellungnahmen Bezug genommen:

- Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Schmalkalden-Meiningen vom 01.08.1996 bzgl. „Regenwasserrückhaltung Industrie- und Gewerbegebiet Suhl/Zella-Mehlis“
- zweite Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Schmalkalden-Meiningen vom 18.03.1997 bzgl. „Einleitung von Niederschlagswasser in das Mühlwasser (Regenrückhaltebecken Struth) in Zella-Mehlis, Industriegebiet Ost“
- dritte Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Schmalkalden-Meiningen vom 23.07.1997 bzgl. „Abwasserrückhaltung Zella-Mehlis“
- vierte Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Schmalkalden-Meiningen vom 02.09.1997 bzgl. „Abwassereinleitung in Zella-Mehlis, Industriegebiet; Einleitung von Niederschlagswasser in das Mühlwasser“
- Schreiben der Stadt Suhl vom 09.06.1997 mit Einspruch zum Protokoll der Koordinierungsberatung am 21.06.1997 „Regenwasserableitung BAB A 71“  
--> als Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde der kreisfreien Stadt Suhl gewertet
- Stellungnahme der Oberen Naturschutzbehörde (rückabgeordnet durch Staatliche Umweltamt angefertigt) vom 05.09.1997 bzgl. „Zella-Mehlis; Industriegebiet Ost - Einleitung von Niederschlagswasser in das Mühlwasser (Brauchwasserspeicher)“
- Stellungnahme der Stadtverwaltung Zella-Mehlis (Gewässerunterhaltungspflichtiger) vom 10.03.1997 bzgl. „Vorhaben Zella-Mehlis - Industriegebiet Ost; Einleitung von Niederschlagswasser in das Mühlwasser“
- Stellungnahme der Stadt Suhl (Gewässerunterhaltungspflichtiger) vom 19.03.1997 bzgl. „Einleitung von Niederschlagswasser in das Mühlwasser“
- Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes Suhl, Dez. Wasserwirtschaft, FG 5.6 vom 04.07.1997 bzgl. „Industriegebiet Zella-Mehlis Ost - Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Regenrückhaltebecken Struth in das Mühlwasser“
- ergänzende Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes Suhl, Dez. Wasserwirtschaft, FG 5.6. vom 18.07.1997 bzgl. „Pläne zu Industriegebiet Zella-Mehlis - Ost; Niederschlagswasser“

### III. Nebenbestimmungen

#### 1. Befristung

Der Bescheid mit der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation ergeht unbefristet.

#### 2. Vorbehalt der nachträglichen Aufnahmen, Änderung oder Ergänzung von Auflagen

Der Bescheid steht unter dem Vorbehalt, daß nachträglich zusätzliche Anforderungen gestellt bzw. Maßnahmen angeordnet werden können.

Insbesondere wird hier bereits darauf hingewiesen, daß bei Erfordernis zum Schutz der unterhalb des Regenrückhaltebeckens liegenden Gewässerabschnitte ggf. eine Nachrüstung von Anlagen zur Sediment- und/oder Geröllrückhaltung erforderlich werden kann.

#### 3. Widerrufsvorbehalt

Der Bescheid ist widerruflich, insbesondere wenn Auflagen nicht erfüllt und Bedingungen nicht eingehalten werden oder wenn tatsächliche oder rechtliche Gründe dies erfordern.

#### 4. Gültigkeit

Der Bescheid erlischt, wenn mit der Ausführung des Vorhabens nach Eintritt der Unanfechtbarkeit nicht binnen 3 Jahren begonnen oder wenn die Abwassereinleitung länger als drei Jahre unterbrochen wird.

#### 5. Bedingungen für die Gewässerbenutzung

- 5.1. Der genehmigte Umfang und die Art der Gewässerbenutzung sind einzuhalten.
- 5.2. Die Erlaubnis für die Einleitung der Abwässer in das beantragte Gewässer wird unter der Bedingung erteilt, daß sich das zur Ableitung vorgesehene Abwasser ausschließlich aus nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser zusammensetzt.
- 5.3. Die anfallenden nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswässer sind nach entsprechender Zuführung aus dem Industriegebiet Zella-Mehlis Ost (einschließlich angeschlossener anteiliger BAB) über ein ausreichend dimensioniertes Regenrückhaltebecken in so gedrosselter Form in das „Mühlwasser“ einzuleiten, daß die Abwassereinleitmenge von maximal 651 l/s nicht überschritten wird.

Für die Zuführung der anfallenden Niederschlagswässer aus dem Industriegebiet Zella-Mehlis Ost (einschließlich angeschlossener anteiliger BAB) und für den Umbau des Brauchwasserspeichers zu einem Regenrückhaltebecken sind durch den Gewässerbenutzer separate Genehmigungen einzuholen. Diese waren nicht Bestandteil der hier erlassenen Einleiterlaubnis.

- 5.4. Alle auf das hier beurteilte Gebiet auftreffenden Niederschlagswässer sind dem zentralen „Regenrückhaltebecken Struth“ zuzuführen. Die Einleitung der Niederschlagswässer aus dem hier beurteilten Einzugsgebiet über zusätzlich angeordnete Einleitstellen direkt in vor Ort befindliche Oberflächengewässer (z.B.: „Struthgraben“) ist nicht zulässig.

## 6. Auflagen für die Gewässerbenutzung

### 6.1. wasserwirtschaftliche Forderungen

- 6.1.1. Alle Anlagen, die zur Ausübung der mit diesem Bescheid gewährten Erlaubnis dienen, sind entsprechend den jeweils in Betracht kommenden a.a.R.d.T. zu betreiben, zu unterhalten und zu warten, so daß eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit und Belästigung Dritter vermieden werden. Schäden an den Anlagen sind unverzüglich zu beheben.
- 6.1.2. Die Einleitung von Abwässern nach der Verordnung über Herkunftsbereiche von Abwasser (Abwasserherkunftsverordnung - AbwHerkV) bzw. die wassergefährdende Stoffe beinhalten (Indirekteinleitungen) in die mit diesem Bescheid genehmigten Abwasseranlagen ist nicht zulässig.
- 6.1.3. Der Beginn (vier Wochen vor Baubeginn) und die Fertigstellung der Bauarbeiten sind dem Gewässerunterhaltungspflichtigen schriftlich anzuzeigen.
- 6.1.4. Bauausführung
- a) Bei der Bauausführung sind alle Handlungen zu unterlassen, die nachteilige Auswirkungen auf die Beschaffenheit der Gewässer oder auf die Abflußverhältnisse besorgen lassen. Besonders der sorgsame Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist zu gewährleisten.
  - b) Die Ableitung der Abwässer aus dem Regenrückhaltebecken hat über das Tosbecken in das „Mühlwasser“ zu erfolgen.
  - c) Die Gründung des Einleitbauwerkes hat so zu erfolgen, daß unter Berücksichtigung der möglichen Auswirkungen vom Gewässer auf das Bauwerk seine Standsicherheit jederzeit gewährleistet ist.
  - d) Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen sind alle von der Anlagenerrichtung herrührenden Ablagerungen im Bereich der Maßnahme unverzüglich zu beseitigen.
  - e) Die Baumaßnahme hat in Abstimmung mit dem Unterhaltungspflichtigen des Gewässers zu erfolgen.
  - f) Nachteilige Gefährdungen der Gewässer durch Trüb- und/oder Schwebstoffe infolge ggf. erforderlich werdender Wasserhaltungen während der Baumaßnahmen sind durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Absetzmulden) zu verhindern.
- 6.1.5. Betrieb und Unterhalt
- a) Der Gewässerbenutzer ist für den ordnungsgemäßen Zustand verantwortlich. Für die Unterhaltung des Einleitbauwerkes und der, der Sicherheit der Bauwerke sowie der Gewässersohle und -böschung dienenden Befestigungen, ist der Gewässerbenutzer verantwortlich. Er haftet für alle Schäden, die aus der Errichtung, dem Bestehen, dem Betrieb und der Unterhaltung des Bauwerkes entstehen.
  - b) Die Freihaltung des Abflußprofiles im Bereich der Bauwerke von abflußhemmenden Treibgut, Eis, Anlandungen u.ä. obliegt dem Gewässerbenutzer. Dies gilt auch für, infolge der Niederschlagswassereinleitung aus dem Kanal ins Gewässer eingeschwemmte Sande und Kiese.
  - c) Der Gewässerbenutzer hat seine Anlage mindestens einmal jährlich zu prüfen und festgestellte Schäden unverzüglich zu beseitigen.
  - d) Die Anlagen sind in guten baulichen und verkehrssicheren Zustand zu erhalten.

## IV. Begründung

### A

Mit Schreiben vom 17.02.1997 beantragte der Zweckverband Wasser- und Abwasser Suhl „Mittlerer Rennsteig“ die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser. Durch den Projektanten wurden mit Schreiben vom 01.07.1997 die zur Bearbeitung notwendigen überarbeiteten Antragsunterlagen übergeben.

#### *Beschreibung des Vorhabens (den Antragsunterlagen entnommen)*

Die Stadt Zella-Mehlis beabsichtigt das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet verkehrs- sowie entwässerungstechnisch neu zu konzipieren.

Das Industriegebiet Ost in Zella-Mehlis umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 115 ha. Die bestehenden Industrieflächen mit Hallen- und Hofflächen werden derzeit über ein komplexes Abwassernetz entwässert. Viele Grundstücke werden über Fremdgrundstücke entwässert. Die vorhandenen Leitungsführungen und die Art und Ausführung der bestehenden Abwasserleitungen entsprechen nicht mehr den derzeitigen Anforderungen. Es besteht daher die Notwendigkeit, den größten Teil der Grundstücke über öffentliche Straßen und Kanäle verkehrs- und entwässerungstechnisch neu zu erschließen.

Für die Planung sind weiterhin zu berücksichtigen, daß für den Bau der BAB A 71 eine technisch einwandfreie Entwässerung der Straßenflächen mit Anbindung an das zukünftige Regenwassernetz im Industriegebiet erforderlich werden.

Seit Anfang 1995 ist das Heizwerk Suhl-Struth außer Betrieb. Im Rahmen einer vom Zweckverband beauftragten Untersuchung im Jahre 1996 wurde die Umfunktionierung des TEAG-Wasserspeichers in ein Speicherbecken für die Fassung der zukünftig anfallenden Regenwassermengen im Industriegebiet überprüft. Dieser vorhandene Speicherraum kann mit geringem Aufwand eine einwandfreie technische Lösung für die zukünftige Regenrückhaltung darstellen.

Als Vorflut für die anfallenden Regenwassermengen im Entwässerungsgebiet dient der Vorfluter „Mühlwasser“.

Durch das Thüringer Landesverwaltungsamt (rückabgeordnet durch das Staatliche Umweltamt Suhl) wurde unter Beachtung der Tatsache, daß sich das Vorhaben auf der Kreisgrenze zwischen dem Landkreis Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl befindet die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Schmalkalden und der kreisfreien Stadt Suhl, die Gewässerunterhaltungspflichtigen (Stadt Zella-Mehlis, Stadt Suhl), die Obere Naturschutzbehörde und das Staatliche Umweltamt Suhl (als fachtechnische Behörde) in das wasserrechtliche Erlaubnisverfahren einbezogen.

Durch die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Schmalkalden-Meiningen wurden in dessen 1. Stellungnahme vom 01.08.1996 die Kanaltrassen zum Regenrückhaltebecken beurteilt. Mit Schreiben vom 18.03.1997 wurde unter Bezugnahme auf die gewählte Zuführungstrasse zum RRB mitgeteilt, daß das Vorhaben nicht genehmigungsfähig sei. Am 23.07.97 wurde die Information abgegeben, daß eine Beurteilung infolge fehlender Darstellung des Maßes an Eingriffs- und vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen nicht möglich sei. In der abschließenden Stellungnahme vom 02.09.1997 wurde ausdrücklich darauf verwiesen, daß diese Stellungnahme nur bzgl. Abwassereinleitung gilt, es wurde darauf verwiesen, daß die örtliche Zuständigkeit bzgl. Einleitstelle bei der UNB der kreisfreien Stadt Suhl liegt. Desweiteren wurde mitgeteilt, daß bzgl. Kanaltrasse im jetzigen Planungsstand noch nicht einmal eine Zustimmung zum § 56 ThürWG in Aussicht gestellt werden könne.

In der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde der kreisfreien Stadt Suhl vom 09.06.1997 wurde darauf hingewiesen, daß kein Abwasser unkontrolliert aus dem Speicherbecken in die Vorfluter Mühlwasser/Steina eingeleitet werden dürfen und daß verhindert werden müssen, daß Sediment- und Geröllablagerungen in die Oberflächengewässer geraten und dort entsprechende Schäden verursachen.

In der Stellungnahme der Oberen Naturschutzbehörde (rückabgeordnet durch das Staatliche Umweltamt Suhl erstellt) vom 05.09.1997 wurde mitgeteilt, daß die Einleitstelle in den Brauchwasserspeicher ein bereits bestehendes Bauwerk sei. Desweiteren wurde festgestellt, daß das Auslaufbauwerk für die Einleitung der Wassermengen des Regenwasserkanals neu an die Böschung angepaßt wird. Ausgleichsmaßnahmen i.S.d. Eingriffsregelung, vorbehaltlich der Betroffenheit von §18-Flächen, werden für diese Maßnahme seitens der ONB nicht gefordert. Die ONB hat keine naturschutzfachlichen Bedenken zum Vorhaben.

Das Gewässer „Mühlwasser“ ist ein Gewässer II. Ordnung. Die Unterhaltungspflicht obliegt der anliegenden Gemeinde. Im vorliegenden Fall befindet sich das Vorhaben auf einer Kreisgrenze, so daß zwei Unterhaltungspflichtige befragt wurden. In der von der Stadtverwaltung Zella-Mehlis am 10.03.1997 abgegebenen Stellungnahme wurde mitgeteilt, daß die vorgesehene Einleitstelle aus dem RRB sich in der Gemarkung Suhl befindet, so daß Belange der Stadt Zella-Mehlis nicht berührt werden. In der von der Stadt Suhl am 19.03.1997 abgegebenen Stellungnahme wurde mitgeteilt, daß zur Schadensverminderung an Uferböschungen und Gewässersohle in den anschließenden Gewässern entsprechende Sand- und Geröllfänge vor und nach dem RRB zu bauen sein.

In den ergangenen Stellungnahmen der fachtechnischen Behörde (Staatliches Umweltamt Suhl, Dez. 5.6) vom 04.07.1997 + Ergänzung vom 18.09.1997 wurde das Vorhaben als genehmigungsfähig eingestuft und u.a. Forderungen bzgl. Bauablauf erhoben.

## **B** **Rechtliche Würdigung**

Die sachliche Zuständigkeit des Thüringer Landesverwaltungsamtes ergibt sich aus den §§ 2, 3, 4 und 7 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 12. November 1996 (BGBl. I S.1695) in Verbindung mit den §§ 16 ff des Thüringer Wassergesetzes - ThürWG - vom 10.05.1994 (GVBl. Nr.16 S.445), geändert durch das Erste Gesetz zur Änderung des Thüringer Wassergesetzes vom 10.05.1994 (GVBl. Nr.16 S.478) und das Gesetz zur Änderung des Thüringer Wassergesetzes und des Thüringer Abwasserabgabengesetzes vom 19.12. 1995 (GVBl. Nr. 21 S. 413). Die örtliche Zuständigkeit des Thüringer Landesverwaltungsamtes ergibt sich aus § 105 Abs.2 Punkt.17 ThürWG i.V.m. §103 Abs. 2 ThürWG.

Das Einleiten von Abwasser in ein oberirdisches Gewässer stellt nach § 2 Abs. 1 in Verbindung mit den §§ 3 Abs.1 Ziffer 4 sowie 4 und 7 WHG eine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung dar. Die für Arbeiten am Einleitungsbauwerk erforderliche wasserrechtliche Entscheidung gemäß §79 ThürWG wird hiermit eingeschlossen.

Gewässer sind gemäß § 1 a WHG als Bestandteil des Naturhaushaltes so zu bewirtschaften, daß sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang damit auch dem Nutzen einzelner dienen und jede vermeidbare Beeinträchtigung unterbleibt. Die Erlaubnis ist gemäß § 6 WHG zu versagen, soweit von der beabsichtigten Benutzung eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu erwarten ist, die nicht durch Auflagen oder durch Maßnahmen einer Körperschaft des öffentlichen Rechts verhütet oder ausgeglichen wird.

### *Prüfung von Versagungsgründen:*

- Zu betrachten war, ob durch die geplante Einleitung möglicherweise nachteilige Auswirkungen auf das Gewässer auftreten könnten. Für die abzuleitenden Niederschlagsmengen ist die Schaffung ausreichend bemessener Regenrückhalteeinrichtungen vorgesehen. Laut Antragsunterlagen wird damit gewährleistet, daß die zur Ableitung kommende Niederschlagsmenge den Wert, der aus einem natürlichen unbefestigten Einzugsgebiet (ca. 5 l/s\*ha) anfallen würde, nicht überschreitet. Damit werden Verhältnisse, wie in einem unbeeinflussten natürlichen Entwässerungsgebiet erreicht. Es wird damit eine Verschärfung auf das Abflußverhalten im „Mühlwasser“ verhindert. Durch die mittels des Regenrückhaltebeckens realisierte Drosselung der einzuleitenden Niederschlagswassermenge wird erreicht, daß sich keine nachteiligen Veränderungen im Vergleich zur ehemaligen natürlichen Entwässerungssituation einstellen.

- Die seitens der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Schmalkalden-Meiningen erhobenen Bedenken beziehen sich ausschließlich auf die Zuführungstrassen zum bestehenden Becken, das als Regenrückhaltebecken genutzt werden soll. Da die Ableitung aus dem RRB in das „Mühlwasser“ bereits besteht und keine Veränderungen daran vorgenommen werden sollen, kann davon ausgegangen werden, daß von jenem Genehmigungsverfahren (egal wie das Genehmigungsverfahren zur Abwasserkanaltrassenführung ausgeht) keine Auswirkungen auf die Genehmigungsfähigkeit der hier zu beurteilenden Einleiterlaubnis hervorgehen können.
- Durch den Gewässerunterhaltungspflichtigen wurde gefordert, daß „zur Schadensvermeidung an Uferböschungen und Gewässersohlen in den anschließenden Gewässern entsprechenden Sand- und Geröllfänge vor und nach dem Regenrückhaltebecken zu bauen sein“ (HINWEIS: Stadt Suhl ist bzgl. territorialer Zuständigkeit nur befugt eine Forderung bzgl. Ablauf des RRB zu erheben). In Abwägung dieser Forderung mußte davon ausgegangen werden, daß durch die Fließgeschwindigkeitsherabsetzung innerhalb des RRB es bereits innerhalb des RRB zur Ausfällung und damit zur Ablagerung der bis zum RRB miteingespülten Sande und Kiese kommen wird. Davon ausgehend wurde abgewogen, die Erhebung einer Forderung zur sofortigen Ausbildung von Sand- und Geröllfängen am Auslauf des RRB nicht in diesen Bescheid aufzunehmen. Es wurde aber, unter Beachtung möglicherweise eintretender neuer Erkenntnisse/Ereignisse, die heute nicht vorhersehbar sind, der Vorbehalt zum Recht der nachträglichen Aufnahme diesbezüglicher Regelungen festgeschrieben.

In Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde festgestellt, daß eine Einleitung der anfallenden Niederschlagswässer in der beantragten Form möglich ist. Davon ausgehend ergaben sich abschließend keine Aspekte, die Auswirkungen auf die Genehmigungsfähigkeit der Einleitung hätten. Die wasserrechtliche Erlaubnis kann in Abwägung der öffentlichen Interessen an der Gewährleistung des Gewässerschutzes mit dem öffentlichen Interesse der Abwasserentsorgung nach pflichtgemäßem Ermessen erteilt werden.

Die in den Nebenbestimmungen formulierten Forderungen waren notwendig und verhältnismäßig. Insbesondere war die Aufnahme nachfolgender Forderungen notwendig:

- Der Umfang der Gewässerbenutzung wurde antragsgemäß genehmigt.
- Die Aufnahme eines Vorbehaltes bzgl. Zulässigkeit der nachträglichen Aufnahme von Forderungen bzgl. Errichtung von Sand- und Geröllfang ergibt sich, unter Beachtung des unter dem Punkt „Prüfung von Versagungsgründen“ Dargelegten, aus den von Gewässerunterhaltungspflichtigen erhobenen Forderungen.
- Die Forderung zur gedrosselten Ableitung des auftreffenden Niederschlagswassers dient dem Schutz Dritter, damit keine Erhöhung der abzuleitenden Einleitmengen in das „Mühlwasser“ erfolgt, die ggf. eine Verschärfung der Hochwassersituation am Gewässer verursachen könnte.
- Die Forderungen bzgl. Einleitungsbauwerk dienen der Vermeidung von Uferbeschädigungen durch das ankommende Abwasser, der Vermeidung von Ausspülungen durch Wirbelbildung im Bereich des Einleitungsbauwerkes bei Hochwasserabfluß und zur Sicherung des Einleitungsbauwerkes gegen den Wasser- und Hochwasserangriff des Gewässers.

Die im Bescheidstenor weiterhin festgelegten Nebenbestimmungen sind gemäß § 16 Abs. 2 ThürWG sowie § 36 des Thüringer Verwaltungsverfahrensgesetzes - ThVwVfG - 07.08.1991 (GVBl. I S. 293) zulässig. Sie sind nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit aus dem Aspekt des Gewässerschutzes in Ausübung des pflichtgemäßen Ermessens der Behörde erforderlich und verhältnismäßig. Sie sind im Einzelnen aus sich heraus verständlich und bedürfen analog § 39 Abs. 2 Nr. 2 ThürVwVfG keiner zusätzlichen Begründung.

### C Begründung der Kostenentscheidung

Gemäß § 1 i.V.m. § 6 Abs. 1 Nr. 1 Thüringer Verwaltungskostengesetz (ThürVwKostG) vom 07.08.1991 (GVBl. S. 321) und § 114 ThürWG sind für diese Genehmigung Kosten zu erheben. Die Gebührenbefreiung beruht auf § 3 Abs. 1 Nr. 3 des ThürVwKostG. Der Zweckverband hat jedoch die Auslagen zu tragen. Dies ergibt sich aus § 11 ThürVwKostG. Danach sind notwendige Auslagen für eine Amtshandlung auch dann zu erstatten, wenn die Amtshandlung selbst gebührenfrei bleibt. Da sich die angefallenen Auslagen auf weniger als 10,- DM belaufen, wird aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung auf die Erhebung der Auslagen gegenüber dem Zweckverband verzichtet.

### V. Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen den Bescheid kann innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe Widerspruch beim Thüringer Landesverwaltungsamt

Postanschrift Staatliches Umweltamt Suhl (bitte angeben: Dezernat Wasserwirtschaft FG 5.1)  
Neuer Friedberg 1, Block 18  
98 527 Suhl

schriftlich oder zur Niederschrift erhoben werden. Bei schriftlicher Einlegung des Widerspruches ist die Widerspruchsfrist gewahrt, wenn der Widerspruch noch vor Ablauf der Frist bei der Behörde eingegangen ist.

### VI. Hinweise

1. Durch den Bescheid werden die aus anderen Rechtsgründen etwa erforderlich werdenden Genehmigungen, Erlaubnisse, Zustimmungen oder Anzeigen nicht berührt.
2. Der Bescheid befreit nicht von der Haftung gemäß § 22 WHG.
3. Der Bescheid bezieht sich nur auf die im Tenor bezeichnete Gewässerbenutzung. Jede Änderung der Benutzung oder die Erstellung neuer Anlagen bedürfen einer ergänzenden oder neuen Erlaubnis. Bei Nichtausübung der Benutzung ist die Obere Wasserbehörde unverzüglich zu informieren. Werden entgegen der eingereichten Antragsunterlagen Änderungen vorgenommen, insbesondere solche, die Auswirkungen auf die Gewässerökologie haben, sind die Unterlagen erneut einzureichen.
4. Der Bescheid ergeht ungeschadet der Rechte Dritter.
5. Die Gewässerbenutzung und die damit erforderlichen Anlagen unterliegen der wasserbehördlichen Überwachung. Die Beauftragten der Wasserbehörde sind zur Durchführung ihrer Aufgaben berechtigt, die Grundstücke zu betreten, auf denen sich die Anlagen befinden, Einblick in die wasserrechtlichen und sonstigen Unterlagen zu nehmen sowie Untersuchungen an Ort und Stelle durchzuführen.

6. Der Gewässerbenutzer ist für den ordnungsgemäßen Zustand und die Funktionsfähigkeit der Bauwerke verantwortlich. Er haftet für alle Schäden, die aus der Errichtung, dem Bestehen, dem Betrieb und der Unterhaltung derselben entstehen.
7. Dieser Bescheid berechtigt nicht zum Umbau des Regenrückhaltebeckens und/oder dem Bau der neuen Abwasserzuführungstrasse. Dazu ist eine gesonderte Genehmigung einzuholen (ggf. gemäß § 56 Abs. 1 ThürWG eine gesonderte wasserrechtliche Genehmigung bei der Oberen Wasserbehörde).

Dieser Bescheid umfaßt die Seiten 1 bis 10.

Im Auftrag

  
Keiner

Verteiler:  
Original : Wasserbuch im LVwA..... mit Verfahrensakte  
1. Ausfertigung : Adressant  
2. Ausfertigung : SUAS, Dez WAWI, FG 5.1..... mit kopierter Verfahrensakte  
3. Ausfertigung : SUAS, Dez WAWI, FG 5.2.....mm  
4. Ausfertigung : SUAS, Dez WAWI, FG 5.2.....z.Kln.  
5. Ausfertigung : SUAS, Dez WAWI, FG 5.6.....z.Kln.  
6. Ausfertigung : Untere Wasserbehörde des Landratsamtes Schmalkalden-Meiningen  
7. Ausfertigung : Untere Wasserbehörde der kreisfreien Stadt Suhl  
8. Ausfertigung : Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Schmalkalden-Meiningen  
9. Ausfertigung : Untere Naturschutzbehörde der kreisfreien Stadt Suhl  
10. Ausfertigung : Gewässerunterhaltungspflichtiger (Stadtverwaltung Zella-Mehlis)  
11. Ausfertigung : Gewässerunterhaltungspflichtiger (Stadtverwaltung Suhl)  
12. Ausfertigung : Obere Naturschutzbehörde -> rückabgeordnet SUAS  
....