

Städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung

für die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl
in der Ratsteichstraße, Stadt Ilmenau

Erarbeitung einer Wirkungsanalyse
i. S. v. § 11 (3) BauNVO

Untersuchung im Auftrag der Stadt Ilmenau

Eva Bauch
Stefan Kruse



Markt 5 44137 Dortmund
Telefon: 02 31-55 78 58-0 Fax: 02 31-55 78 58-50
www.junker-kruse.de info@junker-kruse.de

Dortmund, Juli 2023

Hinweise

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit werden stets männliche und weibliche Schriftformen verwendet. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Der Endbericht sowie die Entwurfsvorlagen unterliegen dem Urheberrecht (§ 2 Absatz 2 sowie § 31 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart wurde, sind Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.

Datenschutzerklärung

Das Gutachterbüro Junker + Kruse verarbeitet personenbezogene Daten (Betriebsname, Adresse, Sortimentsangebot, Verkaufsfläche, Internetpräsenz) im Einklang mit den Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung und dem Bundesdatenschutzgesetz. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten erfolgt nach Artikel 6 Abs. 1 e) DSGVO zum Zweck der Wahrnehmung einer Aufgabe, die im öffentlichen Interesse liegt, und ist im Rahmen der Erarbeitung der vorliegenden Untersuchung erforderlich. Darüber hinaus werden die Daten im Rahmen weiterer Arbeiten, die ebenfalls im öffentlichen Interesse stehen, verwendet (z.B. Bauleitplanverfahren, Raumordnungsverfahren).

Die gespeicherten Daten werden gelöscht, sobald sie für die bestimmten Zwecke nicht mehr notwendig sind und der Löschung keine gesetzlichen Aufbewahrungspflichten entgegenstehen.

Kontaktdaten der Verantwortlichen

Junker + Kruse Stadtforschung Planung,
Markt 5 | D-44137 Dortmund
Gesellschafter Dipl.-Ing. Rolf Junker und
Dipl.-Geogr. Stefan Kruse
Tel +49 (0)2 31 55 78 58 0 |
Fax +49 (0)2 31 55 78 58 50
E-Mail: info@junker-kruse.de |
www.junker-kruse.de

Inhalt

1	Ausgangssituation und Aufgabenstellung	7
2	Methodik und Vorgehensweise	9
3	Einordnung und absatzwirtschaftliche Relevanz des Vorhabens.....	13
4	Absatzwirtschaftliche Rahmendaten im Untersuchungsraum	17
4.1	Abgrenzung des Einzugsgebiets und Definition des Untersuchungsraums.....	17
4.2	Kaufkraft im Untersuchungsraum.....	19
4.3	Angebotssituation im Untersuchungsraum.....	19
5	Einordnung und Bewertung des Vorhabens vor dem Hintergrund der Ziele und Ansiedlungsregeln im kommunalen Einzelhandelskonzept.....	22
6	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Vorhabens.....	25
6.1	Annahmen zur Umsatzherkunft des Vorhabens	25
6.2	Ergebnisse der Berechnungen – Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben und städtebauliche Einordnung der Auswirkungen	26
7	Schlussfolgerungen zum Erweiterungsvorhaben.....	28
	Verzeichnisse	29

1 Ausgangssituation und Aufgabenstellung

Die Stadt Ilmenau verfügt über ein kommunales Einzelhandelskonzept, das im Zuge der Gebietsreform in Thüringen 2021 durch das Büro Junker+Kruse teilfortgeschrieben wurde. Die darin enthaltenen Ziele und Ansiedlungsregeln entfalten jedoch keine Rechtswirkung. Verbindlich umgesetzt werden können die formulierten Zielsetzungen somit erst im Rahmen von Bebauungsplänen, in denen entsprechende Aussagen getroffen werden zum Umgang mit Einzelhandel in dem jeweiligen Plangebiet. Hierzu können in Einzelfällen bewertende Aussagen zu absatzwirtschaftlichen oder städtebaulichen Auswirkungen bzw. der wirtschaftlichen Tragfähigkeit von Verkaufsflächengrößen von Vorhaben im Rahmen von Einzelfallprüfungen erforderlich sein. Eine solche Einzelfallbetrachtung ist unter den dargelegten Gesichtspunkten auch für den vorliegenden Fall notwendig.

Im nördlichen Siedlungsbereich der Kernstadt Ilmenau bestehen für den Standort an der Ratsteichstraße Überlegungen, den bestehenden Lebensmitteldiscounter der Fa. Lidl mit einer Gesamtverkaufsfläche von derzeit rd. 790 m² zu erweitern. Als Zielgröße wird seitens der Fa. Lidl eine Verkaufsfläche von ca. 1.300 m² genannt¹.

Überprüft wird demnach, ob das großflächige Vorhaben i.S.v. § 11(3) BauNVO relevante absatzwirtschaftliche Auswirkungen (Veränderungen der Kaufkraftströme) auslöst, die negative städtebauliche Folgewirkungen in zentralen Versorgungsbereichen oder der wohnortnahen Versorgungssituation nach sich ziehen könnten.

Der Untersuchungsraum beschränkt sich dabei auf Teile der Stadt Ilmenau (insbesondere auf weite Teile der Kernstadt, Ober- und Unterpörlitz), da es sich um ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment (Lebensmittel) handelt, das in der Regel wohnortnah erworben wird und es sich um eine Erweiterung eines bestehenden Markts handelt, dessen absatzwirtschaftliche und räumliche Wirkungen sich längst auf dem Markt niedergeschlagen haben.

Der Fokus der Betrachtungen richtet sich auf folgende Fragestellungen:

- Wie stellt sich die Kompatibilität mit den konzeptionellen Aussagen des bestehenden Einzelhandelskonzepts für die Stadt Ilmenau (Teilfortschreibung 2021) dar?
- Wie ist der Untersuchungsraum – als Teil des Einzugsbereichs des Vorhabens - abzugrenzen?
- Welchen (zusätzlichen) Umsatz wird das Planvorhaben voraussichtlich generieren?
- Wie stellt sich die lokale und regionale Nachfragesituation dar? (u.a. rechnerische Ermittlung der sortimentspezifischen Kaufkraftabschöpfung)
- Wie stellt sich die (derzeitige und zukünftige absehbare) untersuchungsrelevante Versorgungs- und Konkurrenzsituation im Untersuchungsraum dar?

¹ Zunächst sollte von gutachterlicher Seite eine Erweiterung auf ca. 1.100 m² überprüft werden, nachdem Lidl jedoch eine größere Verkaufsfläche anstrebt, wird in der vorliegenden Untersuchung von 1.300 m² Gesamtverkaufsfläche ausgegangen.

- Wie stellen sich die Bedeutung und Stabilität der (untersuchungsrelevanten) Angebotsstandorte (zentrale Versorgungsbereiche) im Untersuchungsraum (als Teilbereich des Einzugsgebietes des Vorhabens) dar?
- Welche jeweiligen absatzwirtschaftlichen und daraus resultierenden städtebaulichen Folgewirkungen wären mit der Realisierung des Planvorhabens verbunden? (Ermittlung von potenziellen Umsatzumverteilungen und mögliche schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum)

2 Methodik und Vorgehensweise

Zunächst erfolgt in Kapitel 3 eine Beschreibung des konkreten Planvorhabens, auf dessen Basis die Eingangsparameter der städtebaulichen Wirkungsanalyse definiert werden. Dabei handelt es sich insbesondere um die Abgrenzung des Untersuchungsraums sowie der Darstellung der untersuchungsrelevanten Marktsituation innerhalb dieses Gebietes (Kapitel 4). Die Einordnung des Planvorhabens in die konzeptionellen Aussagen des bestehenden Einzelhandelskonzepts für die Stadt Ilmenau erfolgt in Kapitel 5. In Kapitel 6 werden die mit Hilfe eines Gravitationsmodells ermittelten monetären und prozentualen Umverteilungen dargestellt und hinsichtlich eines möglichen Umschlagens in städtebauliche Folgewirkungen bewertet. Kapitel 7 bildet schließlich das abschließende Fazit der Untersuchung mit der Bewertung und Einordnung des Planvorhabens.

Angebotsseitige Datenbasis

Insbesondere mit Blick auf die Rechtsprechung zum Thema Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung ist bei der Angebotsanalyse eine dezidierte, sortimentspezifische und auf den Untersuchungsgegenstand ausgerichtete Bestandserfassung erforderlich. In diesem Zusammenhang konnte für die Stadt Ilmenau auf umfassende **Erhebungsdaten** aus der Erarbeitung der Teilfortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzepts zurückgegriffen werden, die im Januar 2020 erhoben wurden². Im Zuge der aktuellen Untersuchung wurden aus dem Datensatz alle strukturprägenden Betriebe (ab 400 m² Verkaufsfläche) herausgefiltert, die die nahversorgungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel als Kernsortiment führen. Für das untersuchungsrelevante Angebot liegen somit aktuelle differenzierte Daten aller Anbieter hinsichtlich der jeweils geführten Sortimentsgruppen und Verkaufsflächen sowie eine räumliche Zuordnung der Betriebe nach der räumlichen Lage vor.

Bei der Ermittlung der aktuellen **Umsatzzahlen** werden nicht nur die zugrundeliegenden Verkaufsflächen sowie bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte angesetzt, sondern auch die konkrete Situation vor Ort mit berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die unterschiedlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der räumlich detaillierten Angebotsstrukturen in Ilmenau.

Nachfrageseitige Datenbasis

Im Rahmen der Grundlagenermittlung stellt die Nachfrageseite einen weiteren wichtigen Baustein dar. Dabei zählt die modellgestützte Schätzung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft innerhalb von Einzelhandelsgutachten und -analysen zu den Arbeitsschritten, die methodisch nur unzureichend abgesichert sind. Da sowohl in der amtlichen Statistik als auch in sonstigen statistischen Quellen keine Daten und Angaben über Einkommen und Kaufkraftpotenzial zur Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden.

In diesem Zusammenhang wird in der Praxis u. a. auf Werte der IfH Retail Consultants, Köln zurückgegriffen. Diese sogenannten **einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern**, die jährlich aktualisiert veröffentlicht werden, vermitteln das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial einer

² Die vorliegenden Daten wurden mithilfe der Stadtverwaltung aktualisiert. So wird beispielsweise die zwischenzeitlich erfolgte Erweiterung des bestehenden Rewe-Marktes auf 1.400 m² Gesamtverkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich „Pörlitzer Höhe“ berücksichtigt.

räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes. Liegt der errechnete Wert unter dem Wert 100 (Bundesdurchschnitt), so ist die Region durch ein um den entsprechenden Prozentsatz niedrigeres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet. Überschreitet der lokalspezifische Wert den Indexwert 100, liegt entsprechend ein vergleichsweise höheres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau vor.

Berechnung möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen

Zentraler Bestandteil dieser Untersuchung ist es, die sich durch eine mögliche Umverteilung der Umsätze (bedingt durch sich ändernde Kaufkraftströme) ergebenden Wirkungsgrade möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen des Planvorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche und die (wohnnahen) Grundversorgungsstrukturen im projektrelevanten Wirkungsbereich zu untersuchen. Zur Prognose der von Einzelhandelsvorhaben ausgehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Wirkungen hat sich in der Einzelhandelsforschung und -begutachtung der Gravitationsansatz bewährt. Das ursprünglich von Huff konzipierte **Gravitationsmodell**³ kann nach Ansicht der Gutachter allerdings nur für eine erste Einschätzung dienen. Daher werden in dem hier angewendeten Gravitationsmodell vertiefend Kennwerte und Parameter sowohl zur sortimentspezifischen als auch standortspezifischen Attraktivität, unter Berücksichtigung vorhandener Kaufkraftabschöpfungen, rechnerisch eingestellt, was eine unabdingbare Voraussetzung für die Validität der Ergebnisse dieser Modellrechnung darstellt. Unter Anwendung dieses differenzierten Gravitationsmodells, in das die für den Untersuchungsraum relevanten Kennwerte einfließen, werden die potenziellen monetären und prozentualen Umsatzumverteilungen ermittelt.

Zum Grundverständnis des Gravitationsmodells ist prinzipiell Folgendes anzumerken:

- Für die untersuchten Standorte werden die Einzelhandelskennziffern der relevanten Hauptwarengruppen ermittelt bzw. liegen vor (Verkaufsfläche, Umsatz, Zentralitätsfaktor und Standortqualitätsgewichtung im Sinne von Gesamtattraktivität). Des Weiteren werden die räumlichen Widerstände zwischen den jeweiligen Nachfrage- und Angebotsstandorten zugrunde gelegt.
- Mit dem potenziellen „Marktzutritt“ des Vorhabens verändert sich das raumwirtschaftliche Standortgefüge, da Umsatz und Widerstände von Nachfrage- und Angebotsstandorten zueinander eine relative Veränderung erfahren.
- Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt anhand verschiedener Varianten, die jeweils unterschiedliche Grundannahmen als Gegenstand haben. Mit der daraus resultierenden Bestimmung von „Auswirkungskorridoren“ wird der einschlägigen Rechtsprechung Rechnung getragen.

Eingangswerte des Gravitationsmodells sind:

- die vorhandenen untersuchungsrelevanten **Verkaufsflächenangebote** nach Sortimentsgruppen, Anbietern und Standorten,

³ Vgl. Huff, David L.: Defining and estimating a trading area; Journal of Marketing; Vol. 28, 1964. Heinritz, G.: Die Analyse von Standorten und Einzugsbereichen. Passau 1999. Kemming: Raumwirtschaftstheoretische Gravitationsmodelle - Eine Untersuchung ihrer analytischen Grundlagen. Berlin, 1980. Löffler, G.: Konzeptionelle Grundlagen der chronologischen Betrachtungsweise in deterministischen Modellansätzen. Bremen, 1987.

- die **Flächenproduktivitäten** (Euro/m²) nach Sortimentsgruppen und Anbietern/Standorten und der daraus resultierende sortimentsgruppenspezifische und summierte **Umsatz** der Anbieter/Standorte,
- die **Widerstände** (Raumdistanzen) zwischen den Standorten, die jeweils aus der Abhängigkeit der Sortimentsgruppen und der Gesamtattraktivität der Anbieter/Standorte und ihrer jeweiligen Marktgebiete resultieren,
- der zu erwartende **Umsatz des geplanten Vorhabens** und
- die einzelhandelsrelevante **Kaufkraft** im Einzugsbereich für die projektrelevanten Sortimentsgruppen.

Die für eine Wirkungsanalyse notwendigen, konkreten einzelhandelsbezogenen Flächenangaben, Umsätze und Sortimentsstrukturen sind in allen Schritten detailliert in die Analyse eingestellt. Die ermittelten potenziellen Umverteilungsquoten stellen eine wesentliche Beurteilungsgrundlage dar.

Prognose möglicher städtebaulicher (Folge-)Wirkungen

Grundsätzlich ist jedoch anzunehmen, dass das umschriebene Modell und seine Ergebnisse nur eine erste Einschätzung möglicher Auswirkungen erlauben. Die Ermittlung der monetären bzw. prozentualen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist bei der abschließenden Beurteilung städtebaulich und versorgungsstrukturell negativer Implikationen allein nicht ausreichend. Auch ist die 10 %-Marke der Umsatzumverteilung in diesem Zusammenhang nicht als „Demarkationslinie“ zu sehen, sondern es sind die konkreten Angebotsstrukturen und Rahmenbedingungen zu berücksichtigen.

Als weiterer – zwingend erforderlicher – Schritt bei der Beurteilung der Auswirkungen potenzieller Vorhaben werden daher abschließend für diejenigen Versorgungsstandorte im Untersuchungsgebiet, die gewisse Schwellenwerte überschreiten, die abstrakten Ergebnisse der Berechnungen durch weitergehende Analysen im Hinblick auf mögliche negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen qualifiziert. Dabei fließen vor allem auch die individuellen städtebaulichen Gegebenheiten und Ausgangsbedingungen der potenziell betroffenen zentralen Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen und die wirtschaftliche Stabilität und Potenz der relevanten Anbieter in die Betrachtungen ein.

Neben der Ermittlung von quantitativen Grundlagen ist demnach auch eine **städtebauliche Analyse** mit einer Bewertung der städtebaulichen Situation der perspektivisch betroffenen Angebotsstandorte in Ilmenau unter qualitativen Aspekten bezogen auf den öffentlichen wie auf den privaten Raum notwendig, sofern diese relevant betroffen sind (städtebauliche Erheblichkeitsschwelle). Mit dem politisch beschlossenen kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Ilmenau (Teilaktualisierung und Fortschreibung 2021) existiert diesbezüglich eine konkrete Leitlinie zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung, die detaillierte Aussagen zu Entwicklungszielen für einzelne Standorte im Stadtgebiet sowie städtebauliche Einschätzungen der betreffenden Standorte enthält und auf die im Rahmen dieser Untersuchung zurückgegriffen werden kann.

Überschritten ist eine städtebauliche Relevanzschwelle erst dann, wenn ein Umschlagen von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen stattzufinden droht. Eine **städtebaulich relevante Umsatzumverteilung** liegt z. B. dann vor, wenn durch Geschäftsaufgaben die

Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist⁴ bzw. Ladenleerstände zu einer Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebots sowie zu abnehmender Frequenz, zu Niveauabsenkung und damit zu einer **Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit** des jeweils betroffenen zentralen Versorgungsbereichs führen.⁵

Ein einschlägiges Urteil des Bundesverwaltungsgerichts interpretiert den in diesem Zusammenhang verwendeten Begriff der „**Funktionsstörung**“ eines zentralen Versorgungsbereichs als Herbeiführung eines Zustands der Unausgewogenheit, der zur Folge hat, dass der Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen kann.⁶

Als Ergebnis wird das Vorhaben insbesondere im Hinblick auf sein (positives wie negatives) Beeinträchtigungspotenzial bewertet.

⁴ vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 10. Auflage (2002), § 11 Rn. 21.1 m.w.N.

⁵ vgl. u. a. Janning, Der Ausschluss des zentrenschädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich, BauR 2005, 1723, 1725

⁶ BverwG 4 C 7.07 vom 11. Oktober 2007

3 Einordnung und absatzwirtschaftliche Relevanz des Vorhabens

Der Vorhabenstandort

Der Vorhabenstandort an der Ratsteichstraße liegt in der nordöstlichen Kernstadt Ilmenaus rund 1,5 km östlich der Innenstadt und rund 0,5 km südlich des Nahversorgungszentrums „Pörlitzer Höhe“. Der verkehrsgünstig gelegene Standort am Kreisverkehr an der Ein- bzw. Ausfallstraße Büchelohrer Straße (L 3087) hat im direkten Umfeld gegenüber einen weiteren Lebensmittelmarkt (Netto). Dieser plant ebenfalls eine Erweiterung seiner Verkaufsfläche.⁷ Der Standort ist als **städtebaulich nicht integriert** einzustufen und hinsichtlich seiner Versorgungsbedeutung nur sehr eingeschränkt auf die Nahversorgung ausgerichtet.

Karte 1: Lage des Vorhabenstandorts in der Stadt Ilmenau



-  Vorhabenstandort
-  Lebensmitteldiscounter (> 800 m²)
-  Lebensmitteldiscounter (bis 800 m²)

Quelle: eigene Darstellung © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-S

Der Standort an der Ratsteichstraße ist als typischer **autokundenorientierter Standort einzustufen, dessen Umfeld von gewerblichen Strukturen geprägt ist**. Er leistet jedoch als bestehender Versorgungsstandort eine wichtige (Grund-)Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt und insbesondere für die Einwohner der unterversorgten Ortsteile Bücheloh, Gräfinau-Angstedt und Wümbach, die östlich und nordöstlich der Kernstadt liegen. Es ist anzunehmen, dass sich am kombinierten Versorgungsstandort Netto/Lidl Kopplungseinkäufe der Aus- und Einpendler aus

⁷ Vgl. hierzu BBE-Handelsberatung: Auswirkungsanalyse Erweiterung des Netto-Lebensmittelmarkts in Ilmenau (März 2021); demnach ist eine Erweiterung von derzeit rund 820 m² Gesamtverkaufsfläche auf rund 1.100 m² geplant (plus 280 m²).

den genannten Ortsteilen ergeben.

Im Nahbereich (ca. 600 m Radius) des Standorts leben ca. 2.000 Einwohner.⁸ Damit verfügt der Markt nicht über ausreichend Mantelbevölkerung im Nahbereich, um seinen Umsatz vollständig hieraus zu generieren, so dass davon auszugehen ist, dass er in einem nicht unerheblichen Umfang auf Kaufkraft von außerhalb des Nahbereichs angewiesen ist.

Das Planvorhaben

Am Planstandort des Lebensmitteldiscounters Lidl soll nach derzeitigem Planungsstand die Gesamtverkaufsfläche von aktuell knapp 800 m² erweitert werden. Die vorliegende Untersuchung geht dabei von Erweiterungsflächen von ca. **500 m²** aus. Die Gesamtverkaufsfläche des geplanten Markts beläuft sich entsprechend auf **1.300 m²**. Dieser angenommene Werte wird in die Berechnung einer potenziellen Umsatzumverteilung eingestellt, um zu ermitteln ob die Erweiterungsfläche städtebaulich negative Auswirkungen insbesondere auf die drei zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum erwarten lassen.

Nachdem der Lebensmitteldiscounter Netto (am Kreisverkehr gegenüberliegend) ebenfalls eine Erweiterung plant und diese im zeitlichen Zusammenhang stehen wird, berücksichtigt die vorliegende Untersuchung kumulativ auch diesen Umsatzzuwachs.

Als **Lebensmitteldiscounter** bietet der Lidl-Markt neben Nahrungs- und Genussmitteln auch weitere nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente an. Unter Berücksichtigung der Annahme, dass von der Gesamtverkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters rd. **78 %** auf das Kernsortiment **Nahrungs- und Genussmittel**⁹ entfallen würden, ist für den Lebensmitteldiscounter Lidl von zukünftigen Erweiterungsverkaufsflächen von rd. **400 m²** in dieser Warengruppe auszugehen. Das übrige Angebot eines Lebensmitteldiscounters umfasst typischerweise Randsortimente aus den Bereichen Gesundheit und Körperpflege (rd. 9 %) sowie weitere Non-Food-Artikel u. a. in den Sortimentsgruppen Papier/Büroartikel/Schreibwaren, Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren, baumarktspezifisches Sortiment, Heim- und Kleintierfutter etc. (in Summe ca. 12 %).

Die Umsätze, die auf den angenommenen Erweiterungsflächen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel anfallen, sind im Hinblick auf das Planvorhaben umverteilungsrelevant und werden im Folgenden in das Gravitationsmodell eingestellt.

Umsatzprognose für das Planvorhaben

Zur absatzwirtschaftlichen Bewertung des Planvorhabens bzw. möglicher städtebaulicher Folgewirkungen im Untersuchungsraum ist es notwendig, das mögliche Umsatzvolumen für die untersuchungsrelevante Warengruppe zu bestimmen. Die gängige Rechtsprechung¹⁰ verlangt die Aufzeigung der maximal möglichen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens (realitätsnahes Worst-Case-Szenario). Diesem Anspruch ist bereits im Rahmen der Umsatzermittlung eines Vorhabens durch die Zugrundelegung maximaler Flächenproduktivitäten Rechnung zu tragen, um die Ermittlung maximaler Umsatzumverteilungen – als ökonomische Grundlage für die Abschätzung der maximal zu erwartenden städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen – zu ermöglichen.

⁸ Quelle: Stadt Ilmenau (Stand: 24.04.2023)

⁹ Lebensmittel, Back- und Konditoreiwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Getränke

¹⁰ vgl. u. a. das sog. Preußen-Park-Urteil des OVG Münster: OVG NRW Az.: 7a D 60/99.NE vom 07. Dez. 2000, S. 53 ff.

Da mittels bauleitplanerischer Maßnahmen lediglich Sortimente und Verkaufsflächen gesteuert werden können, verbietet sich im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse grundsätzlich eine „**betreiberscharfe**“ Betrachtung und Bewertung. Gleichwohl sind den gutachterlichen Berechnungen und Bewertungen jeweils **maximale, jedoch realistische Rahmendaten eines Vorhabens** zugrunde zu legen. Das ist insbesondere auch dann der Fall, wenn – wie in der vorliegenden Untersuchung – der Betreiber bekannt ist. Somit ist es – ebenfalls im Sinne der rechtlich geforderten „realitätsnahen Betrachtung des Worst-Case-Ansatzes“ (Urteil des OVG NRW vom 02. Oktober 2013 – 7 D 18/13.NE) – unerlässlich, zumindest bei den anzunehmenden warengruppenspezifischen Verkaufsflächen- und Umsatzanteilen auf Angaben des bekannten Betreibers zurückzugreifen, um die zu prognostizierenden Auswirkungen in einer Sortimentsgruppe weder zu unter- noch zu überschätzen.

Folgende Kennwerte und Rahmenbedingungen fließen in die Herleitung einer maximalen Flächenproduktivität am Standort Ilmenau ein:

- Mit Verweis auf das vorgenannte Urteil wurden dem Gutachterbüro Junker + Kruse zwar keine konkreten warengruppenspezifischen Flächenproduktivitäten für das Vorhaben zur Verfügung gestellt, jedoch gibt es belastbare Quellen, die für einzelne Betreiber konkrete durchschnittliche Flächenproduktivitäten ausweisen. So weist der Retail Real Estate Report der Hahn Gruppe eine durchschnittliche Flächenproduktivität eines Lidl-Markts von **9.320 Euro/m²**¹¹ aus, wobei diesem Wert eine durchschnittliche Verkaufsfläche von 930 m² zugrunde liegt. Die Größenordnung des Vorhabens bewegt sich demnach etwa 370 m² über dem Durchschnittswert. Grundsätzlich lassen sich bei größeren Verkaufsflächen eher Rentabilitätsgrenzen des Umsatzes feststellen und die Flächenproduktivitäten steigt nicht linear mit einer größer werdenden Verkaufsfläche an. Andere Quellen weisen z. T. deutlich geringere durchschnittliche Flächenproduktivitäten von rund **8.100 Euro/m²** aus.
- Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial der Stadt Ilmenau liegt bei rd. **92,2** und damit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt. Durch diesen Parameter kann zunächst auch von einer unterdurchschnittlichen Kaufkraftabschöpfung für das Vorhaben ausgegangen werden.
- Die Wettbewerbssituation ist sowohl in der Gesamtstadt als auch insbesondere im Untersuchungsraum ausgeprägt. Das im Untersuchungsraum vorhandene Kaufkraftpotenzial wird rein rechnerisch durch die vorhandenen Märkte mehr als voll abgeschöpft (Zentralität in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel: 1,28, d. h. der Umsatz der strukturprägenden Märkte übersteigt die vorhandene sortimentspezifische Kaufkraft um rund 28 %).

Im Sinne des Worst-Case-Ansatzes orientiert sich die vorliegende Untersuchung unter Berücksichtigung der betrachteten Parameter an einem unter dem Durchschnitt liegenden Wert der Flächenproduktivität. Es ist davon auszugehen, dass die Gesamtattraktivität durch eine Erweiterung des Markts zwar gesteigert werden kann, was jedoch insbesondere vor dem Hintergrund des unterdurchschnittlichen Kaufkraftniveaus und der ausgeprägten Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum nur zu geringen Umsatzsteigerungen von etwa 5 % gegenüber der angesetzten Raumleitung für den bestehenden Markt führen kann.

In der Summe der Annahmen lässt sich für das zukünftige Lidl-Planvorhaben eine **maximale Flächenproduktivität von 7.900 Euro/m² über alle Warengruppen und damit auch in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel** annehmen.

¹¹ 17. Ausgabe 2022/2023 S. 35

Tabelle 1: Angenommene sortimentspezifische Verkaufsfläche und geschätzter Umsatz des Planvorhabens (Worst Case)

Warengruppe	Verkaufsfläche Bestand (in m ²)	Flächenproduktivität Bestand (in Euro/m ²)	Umsatz Bestand (in Mio. Euro)	maximale Verkaufsfläche nach der Erweiterung (in m ²)	Flächenproduktivität nach Erweiterung (in Euro/m ²)	potenziell zu erwartender Umsatz (in Mio. Euro)
Nahrungs- und Genussmittel	620	7.500	4,6	1.020	7.900	8,1
Restfläche*	170	7.500	1,3	280	7.900	2,2
Gesamt	790	7.500	5,9	1.300	7.900	10,3

* Die unter Restfläche zusammengefassten Verkaufsflächen setzen sich aus einer Vielzahl von Einzelsortimenten zusammen (z. B. Gesundheit und Körperpflege, Haushaltswaren, Papier/Büroartikel/Schreibwaren, Zeitschriften, Aktionswaren etc.) Quelle: eigene Annahmen und Berechnungen auf Basis verschiedener Kennwerte

Das geplante Vorhaben wird perspektivisch mit einer Realisierung der maximalen Verkaufsfläche von 1.300 m² einen Umsatz von rund **10,3 Mio. Euro** erwirtschaften. Auf die untersuchungsrelevante **Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel** entfällt der Großteil mit maximal **8,1 Mio. Euro**.

Für den Netto-Markt, der in engem zeitlichen und räumlichen Zusammenhang zum Vorhaben Lidl ebenfalls eine Erweiterung seiner Verkaufsfläche um ca. 300 m² plant, wird ein Umsatzzuwachs von ca. 1,1 Mio. Euro angenommen (Delta zwischen 3,8 und 2,7 Mio. Euro Umsatz in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel). Dieser Umsatzzuwachs ist in die vorliegende Berechnung kumuliert eingestellt.

Tabelle 2: Angenommene sortimentspezifische Verkaufsfläche und geschätzter Umsatz der Netto-Erweiterung

Warengruppe	Verkaufsfläche Bestand (in m ²)	Flächenproduktivität Bestand (in Euro/m ²)	Umsatz Bestand (in Mio. Euro)	maximale Verkaufsfläche nach der Erweiterung (in m ²)	Flächenproduktivität nach Erweiterung (Euro/m ²)	potenziell zu erwartender Umsatz (in Mio. Euro)
Nahrungs- und Genussmittel	650	4.200	2,7	860	4.400**	3,8
Restfläche*	170	4.200	0,7	240	4.400**	1,1
Gesamt	820	4.200	3,4	1.100	4.400**	4,8

* Die unter Restfläche zusammengefassten Verkaufsflächen setzen sich aus einer Vielzahl von Einzelsortimenten zusammen (z. B. Gesundheit und Körperpflege, Haushaltswaren, Papier/Büroartikel/Schreibwaren, Zeitschriften, Aktionswaren etc.).

**in Anlehnung an Retail Real Estate Report der Hahn Gruppe 17. Ausgabe 2022/2023 S. 35: durchschnittliche Flächenproduktivität eines Netto-Markts von 4.700 Euro/m²

Quelle: eigene Annahmen und Berechnungen auf Basis verschiedener Kennwerte; gerundete Werte

4 Absatzwirtschaftliche Rahmendaten im Untersuchungsraum

Das folgende Kapitel beschäftigt sich mit den einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum. Hierzu wird eine Abgrenzung des Untersuchungsraums vorgenommen. Für diesen Raum erfolgt eine Analyse der absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

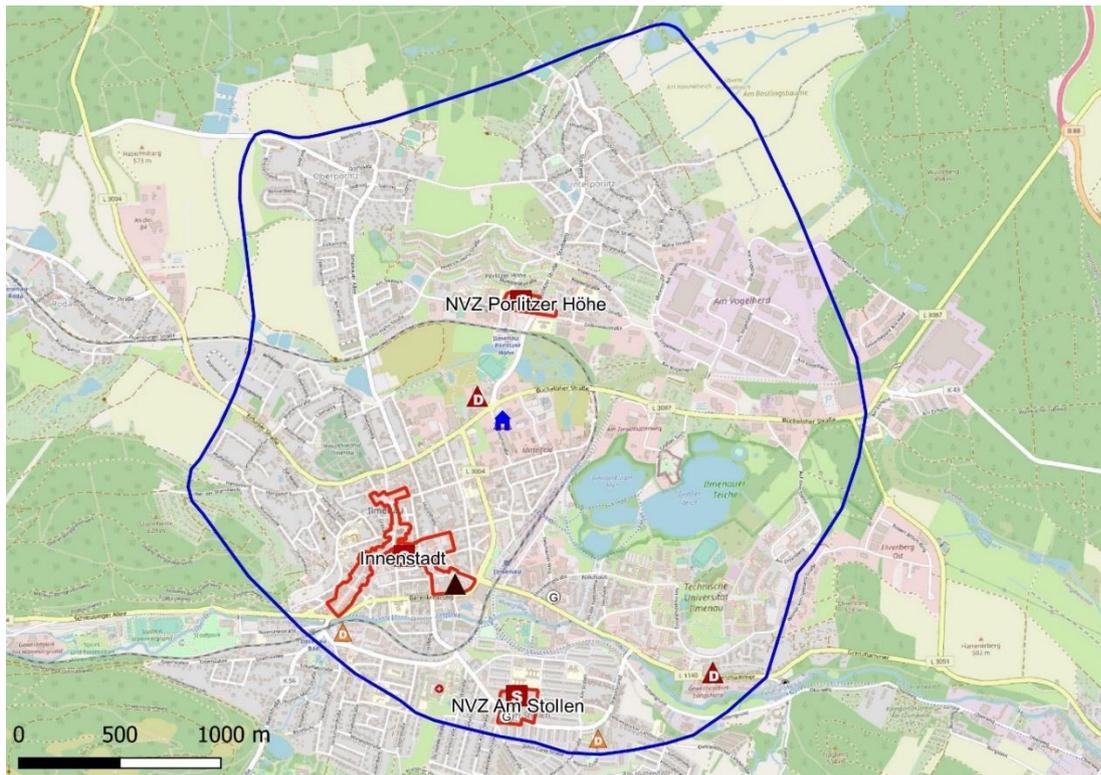
4.1 Abgrenzung des Einzugsgebiets und Definition des Untersuchungsraums

Die Abgrenzung des Einzugsgebiets sowie – daraus abgeleitet – des Untersuchungsraums dient als Grundlage zur Analyse der Wettbewerbssituation und zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials eines Standorts. Der zu ermittelnde potenzielle Einzugsbereich des Planvorhabens kann dabei nur ein theoretisches Konstrukt darstellen, da keine Untersuchungen zu den wirklichen Kundenströmen vorliegen.

Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Mobilität für die Versorgung mit insbesondere mittel- und langfristigen Bedarfsgütern vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelszentren und Wohnorten der Nachfrager. Im Zuge zunehmender Mobilitätsanforderungen werden insbesondere bei langfristigen Bedarfsgütern erhöhte Zeit- und Entfernungswiderstände wahrgenommen. Demgegenüber ist aber auch zu berücksichtigen, dass ab spezifischen Raum-Zeit-Distanzen (Entfernung zum Einkaufsstandort) die Bereitschaft der Kunden abnimmt, diese aufzusuchen, weil wiederum andere Zentren bzw. Wettbewerbsstandorte geringere Raum-Zeit-Distanzen bzw. eine höhere Attraktivität aufweisen. Einfacher ausgedrückt bedeutet dies, dass mit zunehmender Entfernung zum Angebotsstandort die Kundenbindung immer weiter nachlässt. Aus diesem räumlichen Spannungsgeflecht resultiert schließlich ein Einzugsbereich.

Im vorliegenden Fall des Lebensmitteldiscounters im nordöstlichen Kernstadtbereich richtet sich das Angebot vor allem an die Ilmenauer Bevölkerung im zentralen Stadtgebiet, da der Lebensmitteleinkauf in der Regel wohnortnah stattfindet und hierfür keine großen Distanzen überwunden werden. Mit zunehmender Entfernung zum Angebotsstandort lässt die Kundenbindung also deutlich nach. Als Einzugsbereich und **Untersuchungsraum** wird daher das zentrale **Ilmenauer Stadtgebiet** definiert, das die drei in der Stadt vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadtzentrum und Nahversorgungszentren „Pörlitzer Höhe“ und „Am Stollen“) einschließt.

Karte 2: Wettbewerbsstandorte im abgegrenzten Untersuchungsraum



Grundversorgung

▲ Verbrauchermarkt (1.500 bis 4.999 m²)

S Supermarkt (über 800 bis 1.499 m²)

s Supermarkt (400 bis 800 m²)

D Lebensmittel-discounter (über 800 m²)

d Lebensmittel-discounter (bis 800 m²)

© Getränkemarkt

🏠 Vorhabenstandort

□ Untersuchungsraum

▭ Zentraler Versorgungsbereich

Quelle: eigene Darstellung © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

4.2 Kaufkraft im Untersuchungsraum

Im Untersuchungsraum leben derzeit rund **15.100 Einwohner** mit einer einzelhandelsrelevanten **Kaufkraft in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel** von rund **37 Mio. Euro**. Das einzelhandelsrelevante **Kaufkraftniveau** in Ilmenau selbst präsentiert sich bei einer einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftkennziffer** von **93,34** insgesamt deutlich unter dem Bundesdurchschnitt. Das einzelhandelsrelevante **Kaufkraftpotenzial** in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beläuft sich in Ilmenau **pro Kopf** auf **2.609 Euro/Jahr**. Eine Übersicht über die Einwohner und warengruppenspezifische einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den einzelnen Ilmenauer Ortsteilen im Untersuchungsraum gibt die nachfolgende Tabelle 3.

Tabelle 3: Sortimentsspezifische Kaufkraft in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum

Ortsteil/Teilbereich	Einwohner	Kaufkraft (NuG*) absolut (in Mio. Euro)
Ilmenau (Teilbereich)	12.560	31,3
Oberpörlitz	1.223	3,0
Unterpörlitz	1.300	3,2
Gesamt	15.083	37,5

Quelle: eigene Berechnung nach IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2022, Einwohnerzahlen: Stadt Ilmenau (Stichtag: 31.12.2022)

*NuG = Nahrungs- und Genussmittel inkl. Getränke, Backwaren und Fleischwaren

4.3 Angebotssituation im Untersuchungsraum

In der vorliegenden Untersuchung werden mögliche absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen insbesondere auf schützenswerte zentrale Versorgungsbereiche sowie die verbrauchernahe Versorgung im Sinne von § 11 (3) BauNVO analysiert. Darüber hinaus wurden jedoch auch weitere relevante Angebotsstandorte in die Analyse eingestellt (vgl. Kapitel 2). Einen Gesamtüberblick über das projektrelevante Angebot im Untersuchungsraum gibt Tabelle 4.

Tabelle 4: Untersuchungsrelevantes Angebot (Nahrungs- und Genussmittel*) im Untersuchungsraum

Standort	Verkaufsfläche (in m ²)	Umsatz (in Mio. Euro)
Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	3.400	15,8
Zentraler Versorgungsbereich „Am Stollen“	1.750	6,3
Zentraler Versorgungsbereich „Pörlitzer Höhe“	2.040	8,7
Städtebaulich integrierte Streulage	1.160	5,9
Städtebaulich nicht integrierte Streulage (inkl. Vorhabenstandort)	2.420	11,2
Gesamt	10.770	47,9

Quelle: eigene Zusammenstellung; gerundete Werte, *inkl. Getränke, Backwaren und Fleischwaren

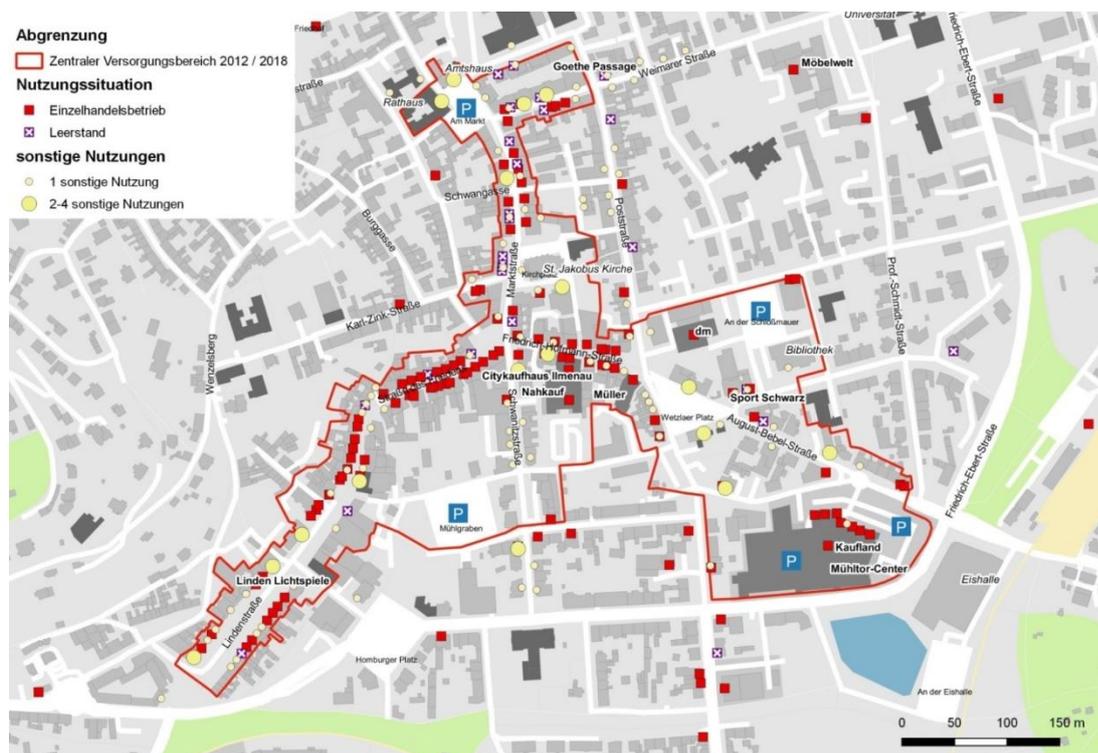
Insgesamt befinden sich in Ilmenau bzw. im abgegrenzten Untersuchungsraum **zehn strukturprägende Betriebe** (> 600 m² Gesamtverkaufsfläche) mit dem untersuchungsrelevanten Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel. Der größte Betrieb mit ca. 4.000 m² Gesamtverkaufsfläche ist der Verbrauchermarkt Kaufland im **zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt**. Ergänzend dazu findet sich in der Innenstadt ein kleiner Supermarkt (Nahkauf).

Daneben existieren im zentralen Versorgungsbereich **Nahversorgungszentrum „Pörlitzer Höhe“** ein großflächiger Vollsortimenter (Rewe), der jüngst seine Verkaufsfläche auf ca. 1.400 m² erweitert hat, ein Getränkemarkt und ein unter der Schwelle der Großflächigkeit agierender Lebensmitteldiscounter (Aldi). **Im Nahversorgungszentrum „Am Stollen“** ist ein großflächiger Lebensmittelvollsortimenter (Edeka) und ein Getränkemarkt ansässig.

In Streu- oder Einzellagen befinden sich im Untersuchungsraum drei weitere Lebensmitteldiscounter (zwei Netto-Märkte sowie ein Aldi-Markt).

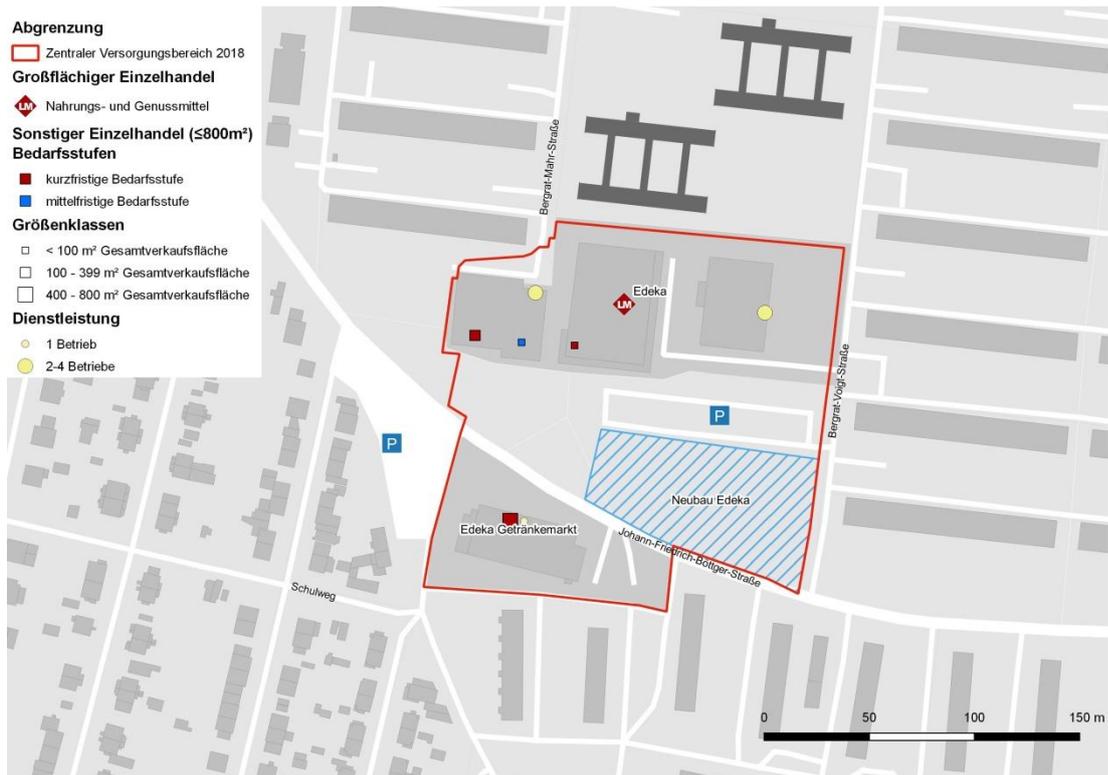
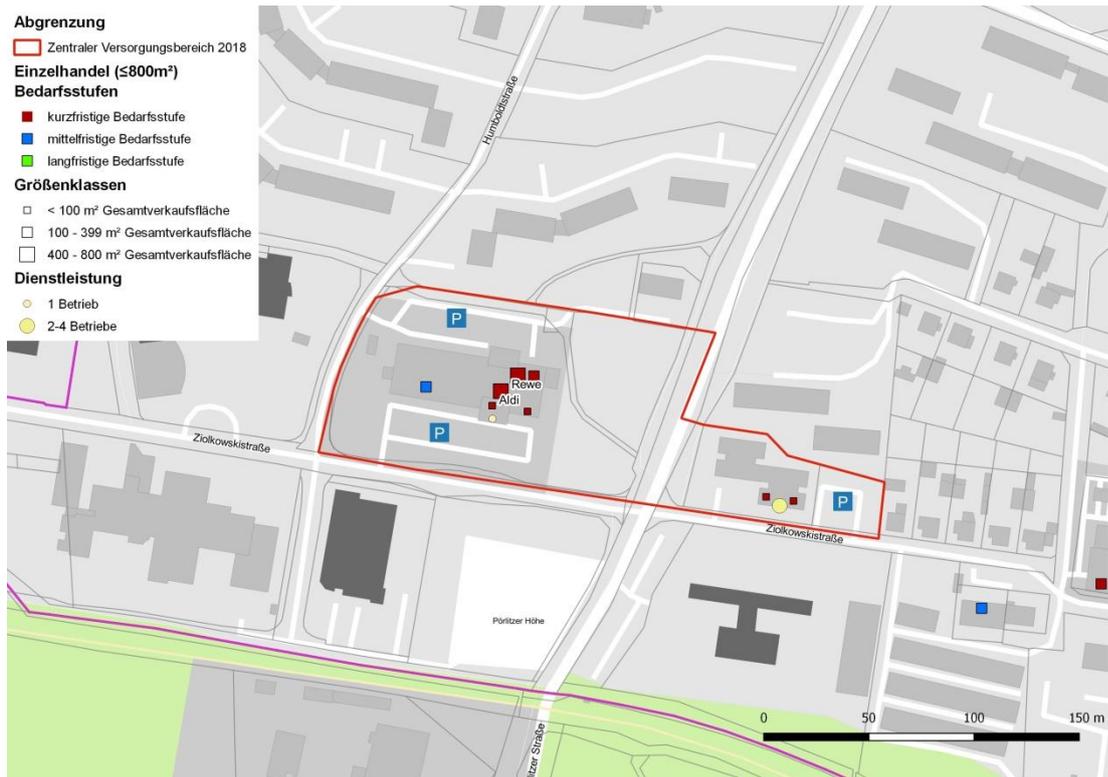
Den Lebensmittelanbietern in den jeweiligen zentralen Versorgungsbereichen kommt dabei eine **bedeutende Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt bzw. die zugeordneten Ortsteile bzw. Siedlungsbereiche** zu.

Karte 3: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelserhebung im Februar 2018 und Kartengrundlage der Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau i.V. mit Daten von Datenlizenz Deutschland – © GDI-Th-Version 2.

Karten 4 und 5: Abgrenzung der Nahversorgungszentren (oben: „Pörlitzer Höhe“, unten „Am Stollen“)



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelerhebung im Februar 2018 und Kartengrundlage der Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau i.V. mit Daten von Datenlizenz Deutschland – © GDI-Th-Version 2.0

5 Einordnung und Bewertung des Vorhabens vor dem Hintergrund der Ziele und Ansiedlungsregeln im kommunalen Einzelhandelskonzept

Zur Steuerung der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung, zur Sicherung und Stärkung der kommunalen und regionalen Versorgungsfunktion, zur Konzentration der räumlichen Angebotsstruktur auf einzelne zentrale Versorgungsbereiche sowie zur **Sicherung und Stärkung einer weitgehend flächendeckenden Nahversorgung** enthält das Einzelhandelskonzept der Stadt Ilmenau¹² Vor- und Maßgaben, die es im Hinblick auf das avisierte Erweiterungsvorhaben zu prüfen gilt. Neben den **gesamtstädtischen Zielen** der Einzelhandelsentwicklung sind dies vor allem Ansiedlungsregeln zur **Einzelhandelssteuerung**.

Die im Einzelhandelskonzept formulierten Ziele sichern hierbei einerseits das Einzelhandelsangebot in den jeweiligen Ortsteilen und tragen andererseits – als übergeordnete Handlungsleitlinien – dazu bei, dass sich die gesamtstädtische Einzelhandelsstruktur Ilmenaus positiv und zukunftsorientiert entwickelt. Im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung ist es hierbei nicht das Ziel, den Wettbewerb im Einzelhandel zu verhindern; „Vielmehr sollen die möglichen Entwicklungen auf im Sinne der Stadtentwicklung positiv zu bewertende Standorte bzw. Standortbereiche gelenkt werden, so dass sowohl neue als auch bestehende Betriebe [...] davon profitieren“.¹³

Folgendes **übergeordnetes Ziel** des politisch beschlossenen Einzelhandelskonzepts ist für das projektierte Erweiterungsvorhaben relevant:

Übergeordnetes Ziel:

- *Sicherung und Ausbau eines Grund- und Nahversorgungsangebots im gesamten Stadtgebiet, insbesondere durch funktionsfähige zentrale Versorgungsbereiche sowie ergänzende Nahversorgungsstandorte*¹⁴

Bei dem bestehenden Standort des Lebensmitteldiscounters handelt es sich um einen städtebaulich **nicht integrierten, solitären (Grund-)Versorgungsstandort** (vgl. hierzu auch Kapitel 3), der – nordöstlich des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt gelegen – ein Bestandteil des vorhandenen Grundversorgungsnetzes ist. Der Markt dient bereits heute im Schwerpunkt nicht (nur) der Nahversorgung, der nur rund 2.000 Einwohner im Nahbereich¹⁵ (ca. 600 m Isodistanz bzw. Radius um den Standort). Das heißt er zieht den größten Teil seines Umsatzes bereits mit seiner heutigen Marktgröße aus einem deutlich weiter gefassten Einzugsbereich. Die avisierte Erweiterung dient demnach **nicht der Stärkung der Nahversorgungssituation** an diesem Standort. Insofern **handelt es sich nicht**, wie im Konzept beschrieben, um einen im Sinne der Stadtentwicklung **positiv zu bewertenden Standortbereich**, der in erster Linie der verbrauchernahen, fußläufigen Versorgung dient. Er leistet jedoch als bestehender Versorgungsstandort eine wichtige (Grund-)Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt und insbesondere für die Einwohner

¹² Vgl. Junker+Kruse: Einzelhandelskonzept für die Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau Teilaktualisierung der Fortschreibung (2019) Stand: April 2021

¹³ ebenda, S. 75

¹⁴ ebenda, S. 78

¹⁵ Quelle: Stadt Ilmenau

der unterversorgten Ortsteile Bücheloh, Gräfinau-Angstedt und Wümbach, die östlich und nord-östlich der Kernstadt liegen. Es ist anzunehmen, dass sich am kombinierten Versorgungsstandort Netto/Lidl Kopplungseinkäufe der Aus- und Einpendler aus den genannten Ortsteilen ergeben. Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um einen bereits seit Jahrzehnten am Standort etablierten Lebensmittelmarkt, der sich einfügt in das Grundversorgungsnetz und dessen wettbewerbliche Auswirkungen sich längst im Stadtgebiet niedergeschlagen haben.

Schlussfolgernd ist das **Erweiterungsvorhaben nicht** mit dem Ziel der *Sicherung und Ausbau eines Grund- und Nahversorgungsangebots im gesamten Stadtgebiet, insbesondere durch funktionsfähige zentrale Versorgungsbereiche sowie ergänzende Nahversorgungsstandorte kompatibel, da es sich nicht um einen positiv zu wertenden Nahversorgungsstandort handelt.*

Kompatibilität mit den Ansiedlungsregeln der Entwicklung des Einzelhandels in Ilmenau

Für das Erweiterungsvorhaben sind die Bestimmungen der Ansiedlungsregel 1 über die **Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment**¹⁶ einschlägig:

Ansiedlungsregel 1: Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment

Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen zukünftig nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt und den Nahversorgungszentren „Am Stollen“ und „Pörlitzer Höhe“ sowie – je nach Lage und Verkaufsflächendimension – zur wohnortnahen Grundversorgung an städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten liegen. Standorte für Drogeriemärkte sollen konsequent nur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt liegen.

Einzelhandelsbetriebe können außerhalb der Ilmenauer Innenstadt in städtebaulich integrierten Lagen (z. B. in Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten) möglich sein, wenn sie

- *der Nahversorgung dienen (d. h. die Kaufkraftabschöpfung eine Quote von in der Regel bis zu 50 % der sortimentspezifischen Kaufkraft in einem funktional zugewiesenen Versorgungsgebiet nicht übersteigt),*
- *städtebaulich in Wohnsiedlungsbereiche integriert sind,*
- *auch fußläufig für möglichst viele Menschen erreichbar sind (i. d. R. 600 m-Distanz),*
- *keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen zu erwarten sind.*

Randsortimente/Aktionswaren in Lebensmitteldiscountern:

- *Beschränkung der „Aktionsware“¹⁷ auf max. 15 % der Gesamtverkaufsfläche (Aktionswaren bestehen aus nahversorgungs-, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Randsortimenten und haben einen begrenzten Aktionszeitraum)*
- *Beschränkung der zentrenrelevanten Aktionsware auf max. 10 % der*

¹⁶ Vgl. Junker+Kruse: Einzelhandelskonzept für die Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau Teilaktualisierung der Fortschreibung (2019) Stand: April 2021 vgl. Kap. 9.1 / S. 110 ff.

¹⁷ Definition „Aktionsware“ gem. Urteil des OVG NRW vom 29. Mai 2009 (7D51/08.NE)

Gesamtverkaufsfläche

Das geplante Erweiterungsvorhaben befindet sich **nicht in einem zentralen Versorgungsreich, womit eine generelle Zulässigkeit i. S. d. Einzelhandelskonzepts** – unter Ausschluss negativer Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen – **nicht gegeben ist**.

Der Standortbereich **erfüllt weiterhin nicht die Ausnahmekriterien**, die alle erfüllt sein müssen, damit Lebensmittelmärkte auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden können. So dient das Vorhaben **nicht in erster Linie der Nahversorgung**. Die Mantelbevölkerung des Standorts (rund 2.000 Einwohner) verfügt über ein Kaufkraftpotenzial in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von ca. 5,2 Mio. Euro¹⁸. Der Markt mit seiner geplanten Erweiterung lässt einen Umsatz von rund 8,1 Mio. Euro¹⁹ erwarten. Der Umsatz übersteigt demnach das vorhandene Kaufkraftpotenzial um ca. 60 %.

Zudem ist der Standort **nicht städtebaulich in Wohnsiedlungsbereiche integriert** und demnach nicht für möglichst viele Menschen fußläufig erreichbar.

Das Erweiterungsvorhaben gestaltet sich mit den Zielsetzungen und Regelungen des bestehenden Einzelhandelskonzepts der Stadt Ilmenau (2021) nicht kompatibel.

In der vorliegenden städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse wird **trotz der Nichtvereinbarkeit mit den konzeptionellen Bausteinen** des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Ilmenau (2021) das Vorhaben im Hinblick auf sein Beeinträchtigungspotenzial gegenüber den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen und der wohnortnahen Grundversorgung (i. S. v. § 11 (3) BauNVO) untersucht.

¹⁸ Vgl. Kapitel 4.2 (2.609 € pro Kopf Kaufkraft in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel)

¹⁹ Vgl. Kapitel 3

6 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Vorhabens

6.1 Annahmen zur Umsatzherkunft des Vorhabens

Den Betrachtungen liegen grundsätzlich die in Kapitel 3 (Tabelle 1) aufgelisteten Verkaufsflächen und prognostizierten Umsätze des Planvorhabens zugrunde. Basierend auf der in Kapitel 4 dargestellten Analyse der absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen wurden darüber hinaus folgende Annahmen zur Höhe des im Untersuchungsraum umverteilungsrelevanten Umsatzes getroffen:

- Der Vorhabenstandort Lidl an der Ratsteichstraße stellt für Stadt Ilmenau zwar einen **Grundversorgungsstandort** dar. Diese Versorgungsfunktion erfüllt er jedoch bereits als bestehender Markt vollumfänglich. Darüber hinaus hat er jedoch insbesondere eine Versorgungsbedeutung für ein deutlich größeres Gebiet als nur den Nahbereich und ist **in erhöhtem Maß auf den Versorgungseinkauf von Autokunden ausgerichtet. Jede Erweiterung dient demnach nicht mehr nur der Stärkung der Nah- bzw. Grundversorgung, sondern erhöht den Anteil an Kunden von außerhalb des Nahbereichs.**
- Die vorliegende Untersuchung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens bringt trotz der vorangestellten Überlegung nur den **Umsatzzuwachs** (als Delta aus projektiertem Umsatz und Bestandsumsatz) durch die Erweiterung **zu 100 % im Untersuchungsraum zum Ansatz**, da der Markt eine über Jahrzehnte gewachsene Marktposition innerhalb Ilmenaus verfügt. Das bedeutet, dass sich die möglichen absatzwirtschaftlichen wie städtebaulichen Auswirkungen bereits zumindest in Bezug auf den bestehenden Markt vollzogen haben und eine Entwicklung heute nicht mehr nachzuvollziehen ist. Um diesem Sachverhalt Rechnung zu tragen wird die Bewertung des Vorhabens aufgrund des prognostizierten **Umsatzzuwachses** vorgenommen.
- Nachdem der in unmittelbarer Nachbarschaft ansässige Netto ebenfalls eine Verkaufsflächenenerweiterung plant, wird auch dieser Umsatzzuwachs²⁰ (als Delta aus projektiertem Umsatz und Bestandsumsatz) kumuliert berücksichtigt, um die Auswirkungen in summarischer Betrachtung darstellen zu können.

Damit sind sowohl die Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum als auch die rechtlichen Maßgaben im Sinne einer „**realitätsnahen Worst-Case-Betrachtung**“ angemessen berücksichtigt. Einen Überblick über das gesamte umverteilungsrelevante Umsatzvolumen des Vorhabens gibt Tabelle 5:

Tabelle 5: Höhe des im Untersuchungsraum umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatzes (Nahrungs- und Genussmittel)

Anbieter/Warengruppe	Vorhabenumsatz* (in Mio. Euro) Worst Case	umverteilungsrelevanter Umsatz (Umsatzzuwachs) (in Mio. Euro) Worst Case
----------------------	---	--

²⁰ Vgl. Kapitel 3

Lebensmitteldiscounter Lidl (NuG)	8,1	3,5
Lebensmitteldiscounter Netto (NuG)	3,8	1,1
Summe		4,6

* prognostizierter Umsatz in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (vgl. Kapitel 3)

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der o. g. Eingangswerte; gerundete Werte

Das umverteilungsrelevante Umsatzvolumen liegt bei **rund 4,6 Mio. Euro** im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

Von einer Umsatzumverteilung der **Restfläche beider Märkte** wird abgesehen, da aufgrund der geringen sortimentspezifischen Verkaufsflächen und dem noch geringer anzusetzenden umverteilungsrelevanten Umsatz nicht mit einem Umschlagen von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche und/oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen zu rechnen ist.

6.2 Ergebnisse der Berechnungen – Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben und städtebauliche Einordnung der Auswirkungen

Die Realisierung des Planvorhabens – Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl in der Ratsteichstraße in Ilmenau in Verbindung mit der in etwa zeitgleich geplanten Erweiterung des gegenüberliegenden Netto-Markts – würde mit Blick auf die zuvor dargestellten absatzwirtschaftlichen Kennwerte im Untersuchungsraum zu den in Tabelle 6 dargestellten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen führen.

Tabelle 6: Prognostizierte maximale warengruppenspezifische Umsatzumverteilungen (Worst Case)

Standort	Nahrungs- und Genussmittel	
	<i>monetär (in Mio. Euro) - gerundet -</i>	<i>In %</i>
zentrale Versorgungsbereiche		
Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	1,8	12 %
Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum „Pörlitzer Höhe“	1,0	12 %
Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum „Am Stollen“	0,7	11 %
Streulagen		
Städtebaulich integriert	0,6	10 %
Städtebaulich nicht integriert	0,4	10 %
Gesamt	4,6	11 %

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen auf Basis der o. g. Eingangswerte, gerundete Werte

- In der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel liegen die durch die Planvorhaben hervorgerufenen Umsatzumverteilungsquoten im abgegrenzten Untersuchungsraum an den betroffenen, relevanten Standorten (**zentrale Versorgungsbereiche und städtebaulich integrierte Lagen**) zwischen **10 % und 12 %**. Monetär bewegen sich die Umsatzumverteilungen zwischen **0,6 und 1,8 Mio. Euro**.
- Die höchsten Umsatzumverteilungen sind **im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und dem Nahversorgungszentrum „Pörlitzer Höhe“** zu erwarten (**jeweils 12 %**).

Die Umsatzumverteilungsquoten, die alle **über der 10 % Marke** liegen, und eine wettbewerbliche Verschärfung im Untersuchungsraum auslösen, erfordern in einem nächsten Schritt eine **eingehende Auseinandersetzung mit den konkreten Angebotsstrukturen und Rahmenbedingungen der betroffenen Standortbereiche**.

- Der **zentrale Versorgungsbereich Innenstadt** hält den Verbrauchermarkt Kaufland (größter Lebensmittelanbieter im Stadtgebiet) in Verbindung mit einem kleinen Supermarkt als relevante Versorgungsstrukturen bereit. In dieser Konstellation und aufgrund der Tatsache, dass es sich bei dem Verbrauchermarkt um einen stabilen Versorger für die Innenstadt und die Gesamtstadt handelt, kann **ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebaulich negative i. S. eines Funktionsverlustes des zentralen Versorgungsbereichs ausgeschlossen werden**.
- Ähnlich verhält es sich im **Nahversorgungszentrum „Pörlitzer Höhe“**. Dieses wartet mit beiden gängigen Betriebstypen im Lebensmittelhandel auf. Der Vollsortimenter Rewe hat in jüngster Vergangenheit eine deutliche Verkaufsflächenerweiterung vollzogen. Dieses stabile Grundgerüst aus den sich ergänzenden Betriebsformen lässt **ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebauliche nicht erwarten**.
- Der Vollsortimenter Edeka im Nahversorgungszentrum „Am Stollen“ hat auch erst kürzlich neu gebaut und im Zuge dessen seine Verkaufsfläche ausgeweitet, so dass auch für diesen zentralen Versorgungsbereich von einer stabilen Versorgungsstruktur ausgegangen werden kann.
- In **städtebaulich integrierten Streulagen** befinden sich darüber hinaus zwei Lebensmittel-discounter (Aldi und Netto), die jeweils eine hohe Versorgungsbedeutung für ihren jeweiligen fußläufigen Nahbereich haben. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die Vorhaben einer oder gar beide Standorte schließen müssen. Es ist unwahrscheinlich, dass die Betriebe ihre Versorgungsbedeutung durch die Planvorhaben einbüßen und es durch Betriebs-schließungen zu versorgungsstrukturellen Auswirkungen kommen wird.

Ein Umschlagen der rein absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebaulich negative ist für keinen der untersuchten relevanten Bereiche **zu erwarten**. Die Wahrscheinlichkeit, dass es zu Geschäftsaufgaben kommen wird, die mit einem Funktionsverlust der zentralen Versorgungsbereiche einhergehen würden, **ist vor dem Hintergrund der jeweiligen Angebotsbausteine in den betroffenen Zentren und Standortbereichen, die sich als stabil und zukunftsfähig erweisen, als sehr gering einzustufen**.

7 Schlussfolgerungen zum Erweiterungsvorhaben

Die vorliegende Verträglichkeitsanalyse untersucht die städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen der geplanten Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters Lidl an der Ratsteichstraße in Ilmenau. Als geplante Größenordnung wird dabei 1.300 m² Gesamtverkaufsfläche angenommen und in das Berechnungsmodell eingestellt. Nachdem auch der nahe gelegene Netto-Markt plant zu erweitern, wird auch dieser in der vorliegenden Untersuchung berücksichtigt.

Im Rahmen einer realitätsnahen Worst-Case-Betrachtung mit einer **Umverteilung der prognostizierten Umsatzzuwächse der Lebensmitteldiscounter** im Untersuchungsraum sind die folgenden Untersuchungsergebnisse festzuhalten:

Die berechneten Umsatzumverteilungen zwischen 10 und 12 % lassen vor dem Hintergrund der guten Angebotsausstattung in den relevanten zentralen Versorgungsbereichen und an städtebaulich integrierten Solitärstandorten **ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebaulich oder versorgungsstrukturell negative Auswirkungen nicht erwarten.**

Das Vorhaben in Verbindung mit der Netto-Erweiterung **stellt sich im Untersuchungsraum städtebaulich verträglich dar.** Aus Gutachtersicht ist eine **Begrenzung der zentrenrelevanten Sortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche** sowohl für den Lidl als auch den Netto zwingend umzusetzen.

Das Vorhaben stellt sich **nicht kompatibel zu den Zielen und Ansiedlungsregeln** des bestehenden Einzelhandelskonzepts dar.

Festzuhalten ist dennoch, dass es sich um einen etablierten Versorgungsstandort (in Kombination mit dem Netto-Markt) im Ilmenauer Stadtgebiet handelt, der eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion erfüllt, insbesondere für die in räumlicher Nähe liegenden kleinen Ortsteile Bücheloh, Gräfinau-Angstedt und Wümbach, die nicht über eigene Versorgungsstrukturen verfügen.

Verzeichnisse

Karten

Karte 1:	Lage des Vorhabenstandorts in der Stadt Ilmenau	13
Karte 2:	Wettbewerbsstandorte im abgegrenzten Untersuchungsraum	17
Karte 3:	Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt.	20
Karten 4 und 5:	Abgrenzung der Nahversorgungszentren (oben: „Pörlitzer Höhe“, unten „Am Stollen“)	20

Tabellen

Tabelle 1:	Angenommene sortimentspezifische Verkaufsfläche und geschätzter Umsatz des Planvorhabens (Worst Case).....	16
Tabelle 2:	Angenommene sortimentspezifische Verkaufsfläche und geschätzter Umsatz der Netto-Erweiterung.....	16
Tabelle 3:	Sortimentspezifische Kaufkraft in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum	19
Tabelle 4:	Untersuchungsrelevantes Angebot (Nahrungs- und Genussmittel*) im Untersuchungsraum	19
Tabelle 5:	Höhe des im Untersuchungsraum umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatzes (Nahrungs- und Genussmittel).....	25
Tabelle 6:	Prognostizierte maximale warengruppenspezifische Umsatzumverteilungen (Worst Case)	26