



# Stadt Friedrichroda



## Anlagenteil zur Begründung

### Anlage 4

Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des bestehenden EDEKA-Lebensmittelvollsortimenters in Friedrichroda, Bahnhofstraße von der Gesellschaft für Markt – und Absatzforschung mbH in Dresden (GMA) – Stand 26.07.2022

Verfahrensstand:  
Entwurf Oktober 2024

zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung  
gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB



# Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des bestehenden EDEKA-Lebensmittelvollsortimenters in Friedrichroda, Bahnhofstraße

AUFTRAGGEBER: Edeka Handelsgesellschaft Hessenring mbH,  
Unter dem Schöneberg 20,  
34212 Melsungen

PROJEKTLEITUNG: Dr. Stefan Holl M. A.

Dresden , den 26.07.2022

**GMA**

Forschen. Beraten. Umsetzen.

## Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



**Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH**  
**Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München**

Büro Dresden  
Königsbrücker Straße 31 -33  
01099 Dresden

Geschäftsführung: Dr. Stefan Holl, Oliver Matzek, Birgitt Wachs

Tel 0171 72 24 369 / Fax 0351 802 289-5  
stefan.holl@gma.biz / www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen</b>	<b>4</b>
1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung	4
2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben	6
3. Marktanalyse Friedrichroda	6
4. Aktuelle Marktentwicklungen und Strukturen im Lebensmitteleinzelhandel	7
5. Definitionen und Einordnung der Projektplanung	9
<b>II. Konzentrationsgebot</b>	<b>11</b>
1. Makrostandort Friedrichroda	11
2. Bewertung des Konzentrationsgebotes	13
<b>III. Integrationsgebot</b>	<b>15</b>
1. Mikrostandort „Bahnhofstraße / Sondergebiet „An der Bahnhofstraße“	15
2. Integrationsgebot – Landesplanerische Vorgaben	18
3. Bewertung des Integrationsgebots	18
<b>IV. Kongruenzgebot</b>	<b>19</b>
1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial	19
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	21
3. Umsatzprognose für den erweiterten Edeka-Lebensmittelvollsortimenter	21
4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben	23
5. Bewertung des Kongruenzgebotes	23
<b>V. Beeinträchtungsverbot</b>	<b>25</b>
1. Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet	25
2. Prognose und Bewertung der Umsatzumverteilungen	26
2.1 Methodik	26
2.2 Umsatzumverteilungen	28
2.3 Versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen	29
2.4 Beeinträchtungsverbot – landesplanerische Vorgaben	30
2.5 Bewertung des Beeinträchtungsverbots	30
<b>VI. Zusammenfassung</b>	<b>32</b>

## I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen

### 1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung

In Friedrichroda betreibt der Kaufmann Barthel an der Bahnhofstraße einen Supermarkt mit ca. 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in einem Sondergebiet. Aufgrund der guten Marktakzeptanz und des Umstandes, dass EDEKA der einzige größere Supermarkt ist, beabsichtigt der Kaufmann eine Erweiterung um rund 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (im Folgenden auch VK) auf insgesamt ca. 2.500 m<sup>2</sup> VK. Ziel der Erweiterung ist eine großzügigere Gestaltung des Verkaufsraums und eine optimierte Warenpräsentation, um die Kundenfreundlichkeit des Marktes weiter zu erhöhen. Zudem soll der Markt an die demografische Entwicklung angepasst werden. Eine wesentliche Sortimentsveränderung oder -erweiterung ist hingegen nicht vorgesehen

Bereits heute ist der Markt mit einer Verkaufsfläche von deutlich über 800 m<sup>2</sup> als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzustufen. Grundsätzlich kann die Erweiterung durch eine Befreiung ermöglicht oder durch eine Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet (SO) Einzelhandel, An der Bahnhofstraße“ begleitet werden. Vor diesem Hintergrund sind mit der vorliegenden Auswirkungsanalyse folgende Punkte zu bearbeiten:

- /// Darstellung der rechtlichen Rahmenbedingungen des Vorhabens
- /// Darstellung und Bewertung des Makrostandortes Friedrichroda und des Mikrostandortes Bahnhofstraße / Sondergebiet „An der Bahnhofstraße“
- /// Abgrenzung des projektrelevanten Einzugsgebiets und Berechnung der vorhabensspezifischen Kaufkraftpotenziale
- /// Angebots- und Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum
- /// Umsatzprognose des Vorhabens (Marktanteilskonzept)
- /// Darstellung und Bewertung möglicher wirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen auf das Standortgefüge im Untersuchungsraum
- /// Kompatibilität des Vorhabens mit den Zielen und Festlegungen der Marktanalyse in Friedrichroda
- /// Bewertung der raumordnerischen Beurteilungskriterien gemäß LEP Thüringen 2025
  - Konzentrationsgebot
  - Kongruenzgebot
  - Beeinträchtungsverbot
  - Integrationsgebot

und des Regionalplanes Mittelthüringen von 2011. Dieser trifft jedoch keine wesentlichen Aussagen zu großflächigem Einzelhandel. Er beruft sich auf den LEP Thüringen. Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurden im Mai 2022 eine Begehung des Standortes und sonstiger Einzelhandelslagen sowie eine Erhebung des projektrelevanten Einzelhandels vorgenommen. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik und EHI Handelsdaten zurückgegriffen.

**Karte 1: Standort des Vorhabens / Umfeldnutzung**



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022

## 2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist § 11 Abs. 3 BauNVO zu beachten. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung aus: <sup>1</sup>

*„1. Einkaufszentren,*

*2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der 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 insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.*

*Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m<sup>2</sup> nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“*

Am Standort ist ein „Sondergebiet (SO) Einzelhandel“ festgesetzt. Grundsätzlich wäre die Verkaufsflächenerweiterung beim Fehlen wesentlicher städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen auch durch eine Befreiung umsetzbar.

## 3. Marktanalyse Friedrichroda

Bei der Ansiedlung bzw. Erweiterung von Einzelhandelsprojekten in Friedrichroda sind auch die Aussagen der Marktanalyse 2010 heranzuziehen, wobei darauf hinzuweisen ist, dass die Stadt nicht über ein beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept bzw. Einzelhandelskonzept verfügt.

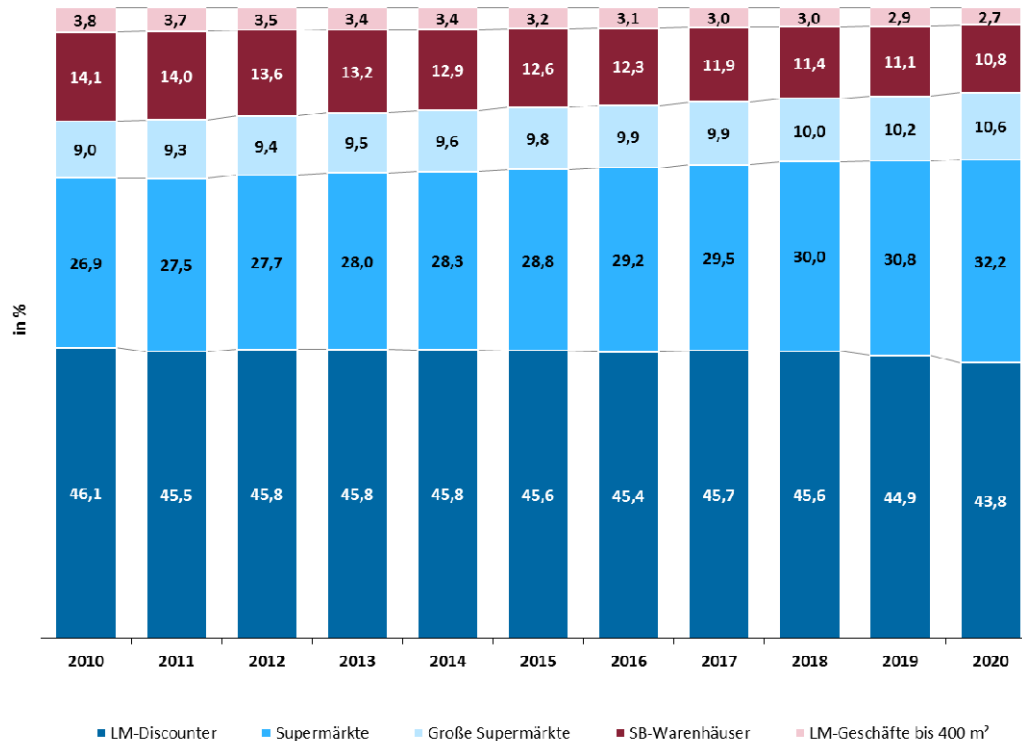
Demnach existieren keine formal abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche, es ist auf die tatsächlichen örtlichen Verhältnisse abzustellen. Auf Basis der Marktanalyse wurde 2010 die Innenstadt als faktischer zentraler Versorgungsbereich betrachtet (vgl. Karte 3). Auch die GMA-Verträglichkeitsanalyse 2017 (Lidl) konnte seinerzeit eine noch funktionierende Einkaufslage im Zentrum festhalten; die Standortbegehung 2022 ergab dort aufgrund der pandemischen Lage und anderer Faktoren eine nachlassende Handelsfunktion.

<sup>1</sup> Baunutzungsverordnung (BauNVO), zuletzt geändert am 21.11.2017.



auf SB-Warenhäuser immerhin ca. 11 %.<sup>7</sup> Anders als Discounter konnten vor allem Supermärkte durch ihr breites und tiefes Warenangebot während der Pandemie als wesentlicher Träger der Lebensmittelversorgung in Deutschland zusätzliche Kunden gewinnen.

**Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2010 – 2020**



Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut: Handelsdaten aktuell 2019, GMA-Darstellung 2022

Hinsichtlich der **Anzahl der Betriebsstätten**<sup>8</sup> belegen der **EDEKA-Verbund** (rd. 11.200 Märkte), die REWE Group (rd. 10.700 Märkte) und die Schwarz-Gruppe (Lidl mit rd. 3.200 Filialen, Kaufland mit ca. 670 Filialen) die ersten Plätze. Von den Discountern weist der zur EDEKA-Gruppe gehörende Netto Marken-Discount mit rd. 4.270 bundesweit die meisten Filialen auf, gefolgt von Lidl (rd. 3.200 Filialen), Aldi Nord (rd. 2.230 Filialen), Penny (rd. 2.180 Filialen), Aldi Süd (rd. 1.920 Filialen) und Norma (rd. 1.310 Filialen).

Die Bedeutung des **Onlinehandels** ist im Lebensmitteleinzelhandel nach wie vor gering. Während alle Nonfood-Branchen zusammen mittlerweile einen Onlineanteil von knapp 16 % am gesamten Einzelhandel erreichen, bleibt der Onlinehandel im Lebensmittelbereich bislang ein Nischengeschäft. Nach Angaben des HDE lag der Onlineanteil am Gesamtumsatz mit Lebensmitteln 2019 bei lediglich 1,4 %.<sup>9</sup>

<sup>7</sup> Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut Köln (2020): Handelsdaten aktuell 2020, S. 78; GMA-Berechnungen 2022

<sup>8</sup> Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut Köln (2020): handelsdaten.de (Onlinedatenbank; Stand 2019)

<sup>9</sup> Quelle: HDE Handelsverband Deutschland (2020): Online-Monitor 2020, S. 8. Der Marktanteil wird maßgeblich durch Wein- und Feinkostversender mitbestimmt.

## 5. Definitionen und Einordnung der Projektplanung

Zur Einordnung des geplanten EDEKA-Supermarktes in Friedrichroda und zur Abgrenzung gegenüber anderen im Untersuchungsgebiet vertretenen Konzepten werden nachfolgend zunächst die wichtigsten Charakteristika kurz dargestellt:

Für die Einordnung der verschiedenen **Betriebstypen** wird in vorliegender Untersuchung auf die Definitionen des Europäischen Handelsinstitutes Köln (EHI) zurückgegriffen:<sup>10</sup>

### *Kleines Lebensmittelgeschäft*

*Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche<sup>11</sup>, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood-I-Sortiment anbietet.*

### *Lebensmitteldiscounter*

*Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m<sup>2</sup>, das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood-I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II führt.*

### *Supermarkt*

*Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood-I- und Nonfood-II-Artikel führt.*

### *Großer Supermarkt*

*Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I- und Nonfood-II-Artikel führt.*

Die **Betriebstypen** unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer **Sortimentsstruktur**:

- // Während ein Supermarkt im Mittel ca. 11.800 Artikel offeriert, bieten große Supermärkte im Durchschnitt sogar rd. 25.000 Artikeln an, teilweise mit klarer Diskontausrichtung.
- // Lebensmitteldiscounter halten im Schnitt nur rd. 2.300 Artikel vor, versuchen aber ihre Profilierung durch Bio-Artikel oder (temporäre) Feinkostsortimente zu schärfen.
- // Der Angebotsschwerpunkt liegt bei beiden Betriebstypen klar auf Waren des kurzfristigen Bedarfs (vgl. Tabelle 1).

Nahezu alle bedeutenden Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels optimieren derzeit ihre Standortnetze und modernisieren ihre Betriebseinheiten. Hauptursachen dafür sind neue Anforderungen an die kundengerechte Warenpräsentation, Optimierungsvorgaben der internen Logistik sowie eine Anpassung an den demographischen Wandel (breitere Gänge, keine hohen

<sup>10</sup> Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut Köln (2020): Handelsdaten aktuell 2020, S. 361 f.

<sup>11</sup> Als Verkaufsfläche eines Handelsbetriebes wird in diesem Bericht die Fläche definiert, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören zum einen die tatsächlich mit Waren belegten Flächen (= Nettoverkaufsfläche) im Inneren und im Außenbereich des Gebäudes, zum anderen die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen, also Gangflächen, Thekenbereiche, Kassenzone, Kassenvorzone (inkl. Bereiche zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone, Leergutannahmen und Windfang. Nicht zur Verkaufsfläche zählen Flächen, die dem Kunden nicht zugänglich sind, reine Lagerflächen, außerdem WC-Anlagen, Service- und Gastronomieflächen und Sozialräume; vgl. EHI, S. 363.

Regale, Stichwort: „Supermarkt der Generationen“) und die Ausdifferenzierung der individuellen Kundenvorlieben. Innerhalb der Edeka-Gruppe haben die Kaufleute ein hohes Maß an Gestaltungsmöglichkeiten beim Bezug lokaler, regionaler Produkte und dem Getränkesortiment, das zur lokalen Profilierung eingesetzt wird. Die Corona-Pandemie gibt der Flächen- nachfrage zusätzlichen Schub, da in den einzelnen Verkaufsstellen durch ausreichend große Flächen der Warenbevorratung (Lager und Verkaufsfläche) die Versorgungsleistung vor Ort besser gesichert werden soll. Entscheidend für die Bewertung des konkreten Vorhabens in Friedrichroda sind folgende Punkte:

- /// Edeka profiliert sich am Markt weitgehend über das Nahrungs- und Genussmittelsortiment. Bei der Ansiedlung von Edeka war es für die Kommune von besonderer Bedeutung, dass Edeka auch ein ausgeprägte Drogeriesortiment mit anbieten konnte, da kurz vor der Entscheidung für Edeka der ortsansässige Schlecker-Drogeriemarkt in die Insolvenz ging, und sich hier ein Versorgungslücke auftat, was auch die im Vergleich etwas größere Fläche des Marktes erklärt.
- /// Edeka verfügt im Nonfoodsektor neben Wasch- und Putzmitteln, Drogeriewaren, Zeitungen, Schreibwaren u.a.m. über ein eingeschränktes Angebot an Aktionsartikeln; ein kontinuierliches oder wiederkehrendes Angebot bestimmter Artikel (z.B. Technik- oder Handwerker“wochen“ beim Diskont) ist nicht vorhanden.
- /// Auch Systemwettbewerber wie Tegut oder Rewe haben ihre Randsortimente durch die Onlinepräsenz von Nonfoodangeboten zurückgefahren.

Insgesamt geht GMA für den Edeka-Markt in Friedrichroda von keinen Besonderheiten gegenüber Systemwettbewerbern an anderen Standorten aus. Es handelt sich vielmehr um einen typischen „großen“ Supermarkt. Für die Kundenherkunft bedeutet dies, dass der Standort in Friedrichroda vorrangig dann aufgesucht wird, wenn er näher oder bequemer zu erreichen ist als vergleichbare Standorte wettbewerblicher Anbieter in der Region; hier wird im Folgenden vor allem auf die Wettbewerbssituation in Waltershausen einzugehen sein.

## II. Konzentrationsgebot

### 1. Makrostandort Friedrichroda

Die Stadt Friedrichroda liegt im Landkreis Gotha und zählt derzeit ca. 7.365 Einwohner.<sup>12</sup> Die als Grundzentrum<sup>13</sup> ausgewiesene Stadt ist im nördlichen Bereich des Thüringer Waldes gelegen und übernimmt besonders auch Versorgungsfunktionen für die östlich angrenzende Gemeinde Leinatal<sup>14</sup>. Die Stadt Gotha (Mittelzentrum) liegt rd. 18 km nordöstlich.

Die **Bevölkerungsentwicklung** in Friedrichroda verlief seit 2010 rückläufig (- 3,3 %). Friedrichroda ist **siedlungsstrukturell** durch eine kompakte Kernstadt sowie mehrere räumlich abgesetzte Ortsteile gekennzeichnet: Ernstroda und Finsterbergen. Diese sind östlich der Kernstadt verortet. Die Kernstadt Friedrichroda mit 4.986 Einwohnern<sup>15</sup> stellt dabei den Bevölkerungsschwerpunkt dar. Hier leben rd. 68 % der Gesamtbevölkerung.

Die regionale **verkehrliche Erreichbarkeit** von Friedrichroda ist durch die Lage südlich der Bundesautobahn A 4 (Gera – Erfurt – Eisenach) und der Lage an der Bundesstraße B 88 (Georgenenthal / Thüringer Wald – Friedrichroda – Tabarz / Thüringer Wald) als gut zu bewerten. Darüber hinaus führen mehrere Landes- und Kreisstraßen in und durch das Stadtgebiet. Die Ortsteile von Friedrichroda sind z. T. nicht optimal an die Kernstadt angebunden; so besteht u. a. keine direkte verkehrlich gut ausgebaute Verbindung des Ortsteils Finsterbergen zur Kernstadt.

Die **Ortsteile** weisen zudem z. T. eigenständige Anbindungen an das regionale Verkehrsnetz auf (B 88, diverse Landstraßen). Im ÖPNV ist Friedrichroda durch einen eigenen Bahnhof sowie einen Haltepunkt „Reinhardtsbrunn – Friedrichroda“ an das Schienennetz der Deutschen Bahn angebunden. Hier verkehren u. a. Regionalbahnen im örtlichen Verkehrsverbund. Weiterhin verbinden zahlreiche Buslinien der regionalen Verkehrsgemeinschaft Gotha GmbH die Stadt mit den Ortsteilen und dem Umland.

Für den **Einzelhandelsstandort Friedrichroda** können folgende wesentliche Einzelhandelslagen festgestellt werden:

- / Die innerstädtische Haupteinkaufslage in der Kernstadt Friedrichroda erstreckt sich im Wesentlichen im westlichen Kreuzungsbereich Marktstraße / Hauptstraße sowie dem westlich angrenzenden Bereich Kirchgasse. Ein Magnetbetrieb im Lebensmittelbereich ist hier nicht verortet. Die Fristigkeit des dort offerierten Einzelhandelsassortiments erstreckt sich auf alle Bedarfsbereiche. Ergänzende Dienstleistungsnutzungen sowie gastronomische Einrichtungen vervollständigen das Angebot in der innerörtlichen Haupteinkaufslage. Hier befindet sich auch u. a. auch die Sparkassenfiliale KSK Gotha.
- / Einen abgestuften Schwerpunkt im Einzelhandelsbereich stellt die Ergänzungslage Friedrichplatz östlich der Haupteinkaufslage dar. Hier sind im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße / Friedrichstraße ein Nahkauf-Supermarkt sowie ein Nahkauf-Getränkemarkt ansässig. Das Angebot in dieses Standortes erstreckt sich somit hauptsächlich auf den Nahrungs- und Genussmittelbereich. Ein städtebaulicher Verbund mit der innerstädtischen Hauptgeschäftslage besteht nicht.

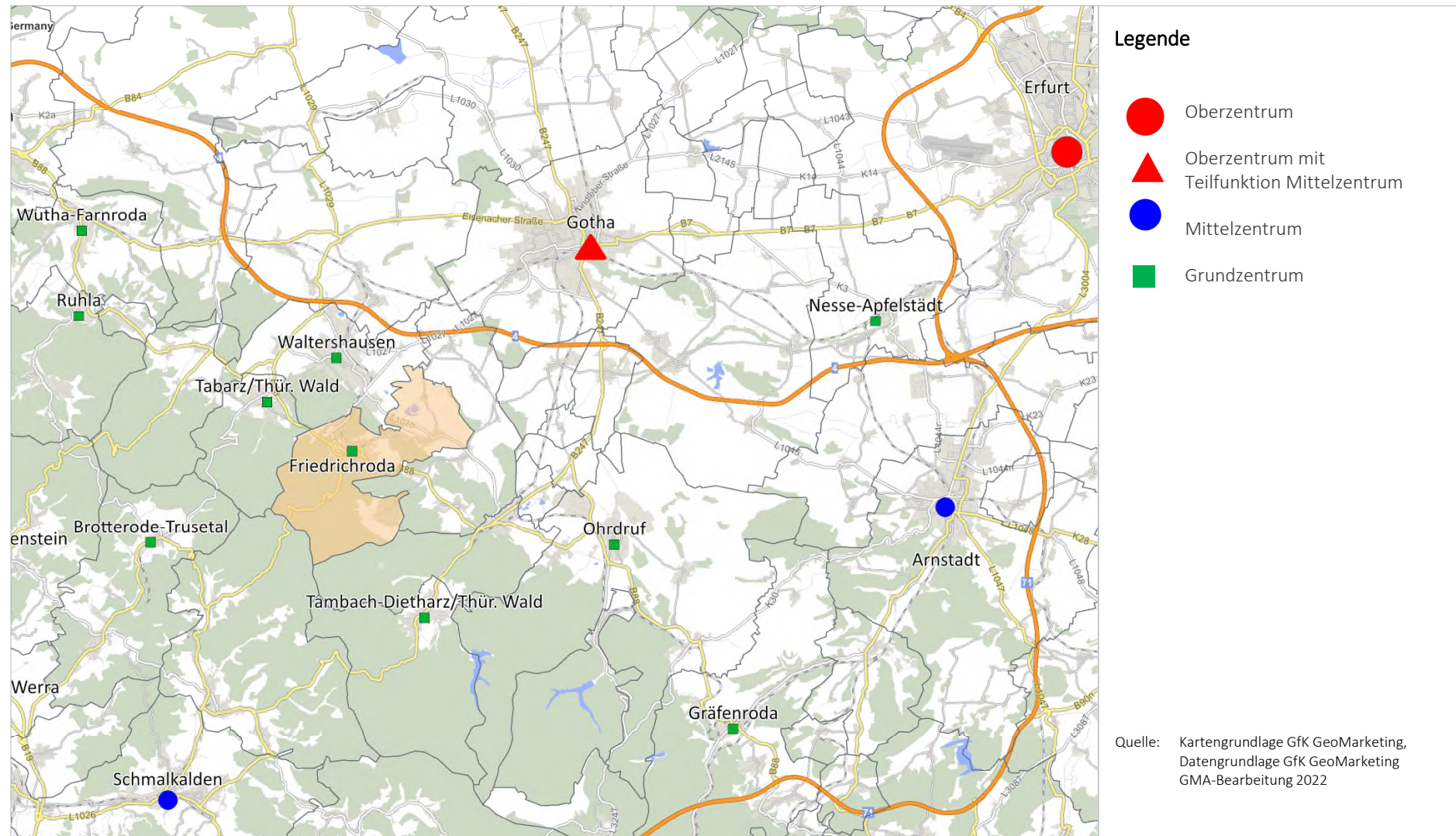
<sup>12</sup> Quelle: Stadt Friedrichroda, Stand 31.05.2022.

<sup>13</sup> Quelle: Regionalplan Mittelthüringen 2011.




<sup>14</sup> Lt. Regionalplan Mittelthüringen ist die Gemeinde Leinatal als Verflechtungsbereich der Stadt Friedrichroda zugewiesen.

<sup>15</sup> Stadt Friedrichroda, Stand: 02.02.2017.

**Karte 2: Lage von Friedrichroda und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum**



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing, GMA-Bearbeitung 2021



-  Die beiden genannten Bereiche wurden in der GMA-Marktanalyse der Stadt Friedrichroda 2010 als potenzielle zentrale Versorgungsbereiche „Innenstadt“ und „Ergänzungsstandort Friedrichplatz“ (ZVB) gesehen. Die Stadt verfügt über kein beschlossenes Einzelhandelskonzept, welches zentrale Versorgungsbereiche formal ausweist. Daher wird auf Basis tatsächlicher örtlicher Gegebenheiten die „Innenstadt“ (Haupteinkaufslage) als zentraler Versorgungsbereiche behandelt.
-  Einen Schwerpunkt im großflächigen Einzelhandelsangebot bildet der Bereich Bahnhofstraße im östlichen Siedlungsgebiet der Kernstadt (Projektstandort). Als wesentliche Einzelhandelsbetriebe sind der bestehende Edeka-Vollsortimenter<sup>16</sup>, der Lidl-Bestandsmarkt und Norma (früher Rewe Bebraer Straße, nunmehr als Discounter auf kleinerer Verkaufsfläche) verortet.
-  In den Ortsteilen von Friedrichroda sind lediglich rudimentäre Versorgungs- bzw. Einzelhandelsstrukturen verortet (u. a. Lebensmittelhandwerk).

## 2. Bewertung des Konzentrationsgebotes

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

- *in Grundzentren, wenn sie zur Sicherung der Grundversorgung dienen und*
- *in nichtzentralen Orten, wenn sie der Grundversorgung dienen, die Funktionsfähigkeit der umliegenden Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und der Einzugsbereich nicht wesentlich über das Gemeindegebiet hinausgeht.“*

Die Stadt Friedrichroda ist im Regionalplan Mittelthüringen von 2011 als Grundzentrum ausgewiesen. Demnach ist hier großflächiger Einzelhandel zur Sicherung der Grundversorgung zulässig. Im vorliegenden Fall kann das Vorhaben vor dem Hintergrund des Konzentrationsgebotes wie folgt bewertet werden:

-  Die Ergänzungslage Friedrichplatz östlich der Haupteinkaufslage (im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße / Friedrichstraße ist ein Nahkauf-Supermarkt sowie ein Nahkauf-Getränkemarkt ansässig) verfügt über ein Angebot den Nahrungs- und Genussmittelbereich, das überwiegend auf das Umfeld orientiert, aber keinen zentralen Versorgungsbereich ausbildet.
-  Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsgroßprojekte in Grundzentren, wenn sie der Grundversorgung dienen. Dies ist hier der Fall, da es sich um einen Lebensmittelmarkt handelt, der im Wesentlichen als Grund- bzw. Nahversorger einzustufen ist.

---

<sup>16</sup> Planobjekt.

- Nach der Schließung von Rewe übernimmt der Edeka-Markt als einziger Anbieter eine umfassende Vollversorgungsfunktion für die Wohnbevölkerung im Standortverbund mit dem benachbarten Lidl-Markt sowie - mit deutlichen Abstrichen – dem benachbarten Norma.<sup>17</sup>

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass Edeka sowie auch Lidl als langjährig am Standort angesiedelte Betriebe ganz wesentlich auch zur zentralörtlichen Versorgungsfunktion des Grundzentrums Friedrichroda beitragen.

---

<sup>17</sup> Mit dem Wechsel von Rewe auf Norma (und der einhergehenden Verkleinerung der VK) wurde die Vollsortimentsverkaufsfläche in Friedrichroda deutlich reduziert, und damit die Wahlmöglichkeiten der Verbraucher bei Sortimentsbreite und –tiefe. Mit der beantragten Vollsortimentsfläche wird der frühere Stand (mit Rewe) bei der VK für Vollsortimenter noch nicht wieder erreicht.

### III. Integrationsgebot

Zur Prüfung des Integrationsgebotes ist der Untersuchungsstandort unter Berücksichtigung relevanter Kriterien wie Lage zu zentralen Versorgungsbereichen, Lage zu den Wohngebieten oder verkehrliche Erreichbarkeit einzuordnen und hinsichtlich seiner städtebaulichen Integration und seiner Nah- bzw. Grundversorgungsfunktion zu beurteilen.

#### 1. Mikrostandort „Bahnhofstraße / Sondergebiet „An der Bahnhofstraße“

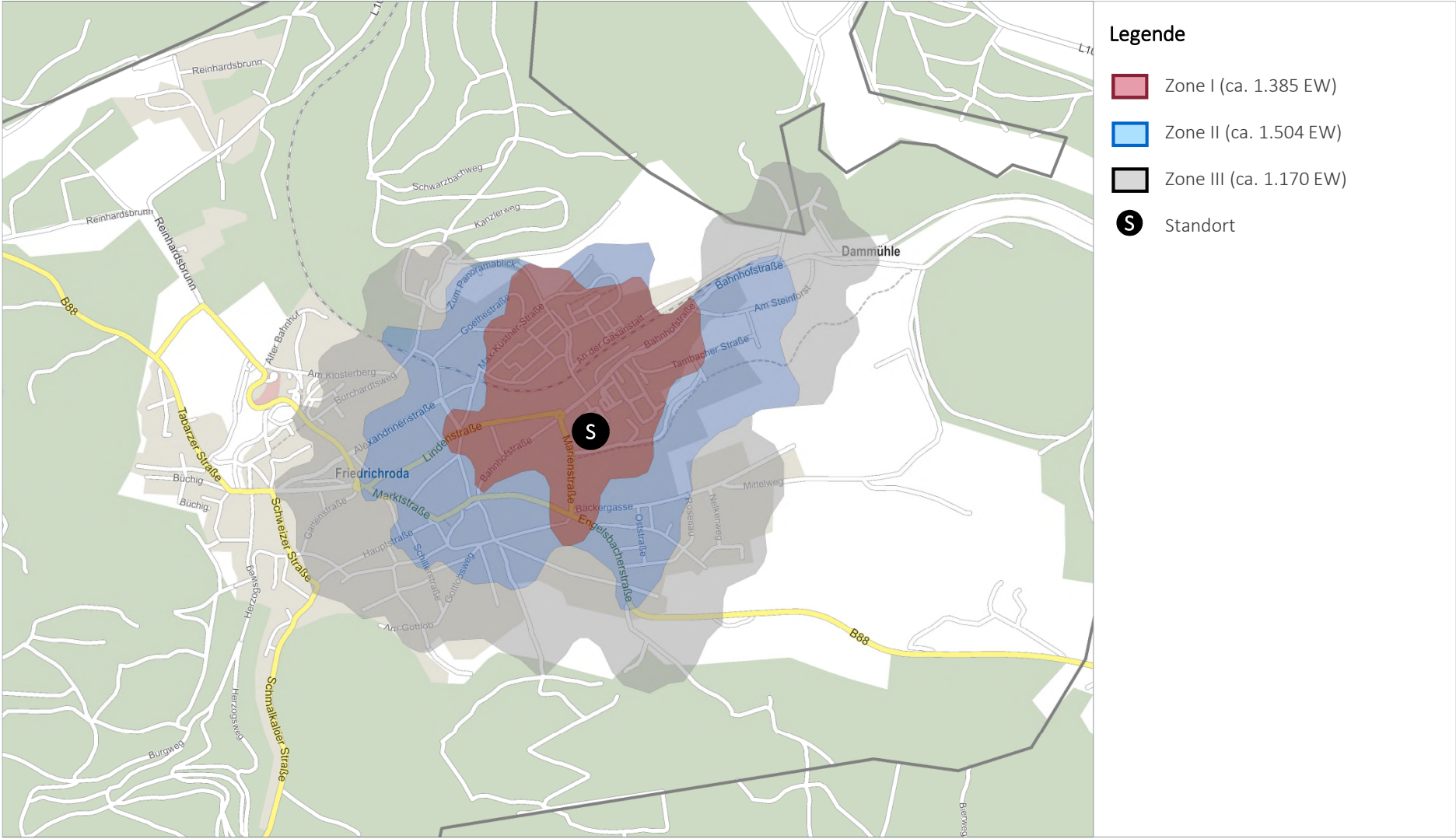
Der **Standort** des zur Erweiterung vorgesehenen Edeka-Supermarktes in Friedrichroda befindet sich im östlichen Bereich der Kernstadt Friedrichrodas südlich der Bahnhofstraße. Die Parkplätze sind dem Markt westlich und nördlich vorgelagert. Der Eingangsbereich liegt im nordwestlichen Teil der Immobilie – hier ist auch eine separate Pfandrückgabe untergebracht – während die Anlieferzone im nordöstlichen Bereich des Marktes eingerichtet ist. Die Zufahrt zum Plangrundstück ist über die Bahnhofstraße gut möglich, am Standort stehen ausreichend Parkplätze zur Verfügung. Das **direkte Umfeld** des Planstandortes ist wie folgt geprägt:

- /// Westlich grenzen unmittelbar Gewerbebetriebe und Wohngebäude an, westlich der Marienstraße ist dann Wohnbebauung prägend.
- /// Nördlich auf der anderen Straßenseite der Bahnhofstraße befinden sich Wohngebäude und vereinzelt Gewerbenutzungen.
- /// weiter nördlich dann Norma und konzentrierte Wohnbebauung an der Bebraer Straße.
- /// Östlich befindet sich direkt angrenzend der Lidl-Discounter und gewerbliche Nutzung.
- /// Südlich diesseits angrenzend an das „Schilfwasser“ prägt eine Kleingartenanlage, die weiter südlich in straßenbegleitende Wohnbebauung übergeht, das Bild.

Ab hier ist weitläufig Wohnnutzung etabliert. In Richtung Westen (stadteinwärts) sind bis zum Kreisverkehr (B 88) sowohl nördlich als auch südlich der Bahnhofstraße z. T. villenartige Wohnhäuser vorhanden. Im weiteren Standortbereich Richtung Westen ist von einer durch Wohnbebauung geprägten Siedlungsstruktur zu sprechen. Die Bebauung wird durch freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser dominiert.

Zusammenfassend betrachtet befindet sich der Edeka-Lebensmittelmarkt an einem Standort mit Nahversorgungsbedeutung besonders für die östliche Kernstadt Friedrichrodas und für die im Standortumfeld (v. a. westlich und nördlich) lebende Bevölkerung. Nachdem weiter nördlich etablierte Rewe-Supermarkt geschlossen wurde, ist er zudem der einzige Vollsortiments-Anbieter mit ausgeprägter Sortimentsbreite und -tiefe.

**Karte 3: Fußläufiger Einzugsbereich des Edeka-Marktes (10 – 15 und 20-Minuten)**



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende, Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing, © Microsoft, Nokia  
GMA-Bearbeitung 2022

Für den Edeka-Markt ist zunächst eine **Nahversorgungsfunktion** im Sinne einer unmittelbar fußläufigen Erreichbarkeit zu konstatieren. Eine fußläufige Erreichbarkeit ist bei einer Entfernung von 700 bis 1.000 m<sup>18</sup> gegeben. Sowohl die in Richtung Westen angrenzende Wohnbebauung als auch die im weiteren Umfeld westlich und nördlich des Planstandorts vorhandenen Wohngebiete (z. T. verdichteter Wohnungsbau) befinden sich in fußläufiger Entfernung zum Standort (vgl. Karte 3). Der fußläufige Nahbereich des Standortes umfasst somit große Teile des östlichen Siedlungsgebiets der Friedrichrodaer Kernstadt. Sowohl das Stadtzentrum von Friedrichroda als auch der Ergänzungsstandort Friedrichplatz befinden sich in einer Entfernung von rd. 500 – 700 m und sind fußläufig ebenfalls noch erreichbar, wenngleich größere Austauschereffekte nicht vorhanden sind. Jedoch besteht aus den umliegenden Wohngebieten eine gute fußläufige Verbindung an den Standort durch einen südlich der Bahnhofstraße eingerichteten Gehweg.

Unter Berücksichtigung der zuvor bereits geschilderten Siedlungsstruktur kann die **Erreichbarkeit** des Standortes für den motorisierten Individualverkehr als sehr gut betrachtet werden. Es besteht eine gute und schnelle Anbindung an die vorhandenen Wohnlagen westlich und nördlich der Friedrichrodaer Kernstadt.

Von besonderer Bedeutung für die Nahversorgungsfunktion des Standortes ist auch die **ÖPNV-Anbindung**. So befinden sich direkt nördlich des Standortes die Bushaltestellen „Bahnhof- und Friedrichrodaer Straße“ sowie nördlich jenseits der Bahnhofstraße der Bahnhof Friedrichroda (stündliche Frequentierung durch Regionalbahnen), der eine Verbindung an den Regionalverkehr ermöglicht. Die Thüringer Waldbahn fährt zudem von Gotha nach Friedrichroda. Hier sind zwei Waldbahnhaltestellen (Reinhardsbrunn, Haltestelle Friedrichroda am Kurpark) eingerichtet. Des Weiteren besteht auch eine Anbindung an den Busverkehr. Somit ist auch eine im Rahmen der ortsüblichen Verhältnisse sehr gute Erreichbarkeit des Standortes für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen festzuhalten.

Zusammenfassend lässt sich der Standort wie folgt beschreiben:

- Der Standort liegt im östlichen Kernstadtbereich von Friedrichroda im direkten Standortumfeld von Wohnnutzungen. Ca. 200 m südlich und ca. 300 m nördlich sind weitläufige und größere Wohngebiete vorhanden. Durch die Nahlage zu bestehenden Wohngebieten übernimmt der Edeka-Lebensmittelvollsortimenter somit fußläufige Nahversorgungsfunktion für den östlichen Siedlungsbereich der Friedrichrodaer Kernstadt.
- Der Edeka im Standortverbund mit Lidl bildet bereits heute eine etablierte Nahversorgungslage. Die Märkte sichern gemeinsam mit dem nördlich gelegenen Norma-Discounter insbesondere für die in Nahlage zum Standort befindlichen z. T. verdichteten Wohngebiete eine umfassende Grundversorgung. Der Standort ist im Rahmen der örtlichen Verhältnisse sehr gut an den ÖPNV angebunden und somit auch für weniger mobile Bevölkerungsgruppen gut erreichbar.

In der Zusammenfassung lässt die beschriebene Lagekonstellation eine Einstufung des Standortes als wohngebietsbezogener, verbrauchernaher Versorger zu. Bei dem zur Erweiterung vorgesehenen Edeka-Lebensmittelvollsortimenter handelt es sich um einen seit Jahren etablierten Lebensmittelmarkt, welcher einen wichtigen Eckpfeiler der örtlichen Nahversorgung darstellt.

<sup>18</sup> Die Bezirksregierung Köln geht im Merkblatt „Regelungen für Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung“ von einem fußläufigen Einzugsbereich von 700 Metern aus. In der Fachliteratur werden entweder Gehzeiten oder Entfernungen definiert. Diese liegen bei rd. 10 Minuten bzw. zwischen 500 und 1.000 Metern.

## 2. Integrationsgebot – Landesplanerische Vorgaben

Das Integrationsgebot gemäß LEP Thüringen 2025 ist auf den Grundsatz 2.6.4 zurückzuführen:

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

Als städtebaulich integriert gelten lt. LEP Thüringen 2025

*„[...] Standorte von Einzelhandelsgroßprojekten insbesondere dann, wenn sie in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang stehen bzw. räumlich und funktional dem jeweiligen Siedlungsschwerpunkt (Stadtzentrum, Nebenzentrum, Ortszentrum) zugeordnet sind. Teil eines planerischen Gesamtkonzepts sind (u. a. Berücksichtigung von Städtebau, Verkehr, vorhandener Einzelhandelsstruktur) sowie den Gegebenheiten angepasst in den öffentlichen Personennahverkehr und das Fuß-(und Rad-)wegenetz eingebunden sind. Als planerisches Gesamtkonzept wird dabei u. a. die Bestimmung zentraler Versorgungsbereiche verstanden.“ (Begründung zum LEP)*

Da Friedrichroda über kein städtebauliches Konzept (z. B. Einzelhandelskonzept) mit zentralen Versorgungsbereichen verfügt, war auf die tatsächlichen örtlichen Verhältnisse zu orientieren. Der zVB erstreckt sich zwischen westlichen Kreuzungsbereich Marktstraße /Hauptstraße und der Kirchgasse.<sup>19</sup> Dort ist kein wesentlicher Lebensmitteleinzelhandel ansässig.

## 3. Bewertung des Integrationsgebotes

Basierend auf der Bewertung des Standortes und den landesplanerischen Vorgaben kann das Integrationsgebot gemäß LEP Thüringen 2025 wie folgt bewertet werden:

- / Der Standort des langjährig in Friedrichroda ansässigen Edeka-Lebensmittelvollsortimenters befindet sich im östlichen Kernstadtbereich in wohngebietsbezogener Versorgungslage. Der Anbieter erfüllt – gemeinsam mit Lidl und Norma – am Standort maßgebliche Versorgungsfunktionen für die umliegende Wohnbevölkerung, insbesondere für die westlich und nördlich im weiteren Standortumfeld gelegenen verdichteten Wohngebiete. Durch die Modernisierung und die damit einhergehende Verkaufsflächenerweiterung von 1.800 m<sup>2</sup> auf rd. 2.500 m<sup>2</sup> wird der Anbieter zukunftsfähig aufgestellt und so die Versorgung der im Standortumfeld lebenden Bevölkerung verbessert.
- / Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich bei dem Standort zwar um einen auch für Autokunden sehr gut erreichbaren Standort, der jedoch auch wichtige fußläufige Versorgungsfunktionen für die umliegenden Wohngebiete übernimmt (vgl. Karte 3). Daher handelt es sich hier um einen wohngebietsbezogen gelegenen Nahversorger. Aufgrund seiner funktional und räumlich Wohngebieten zugeordneten Lage dient der Standort der wohnortnahen Versorgung für große Teile der Friedrichrodaer Kernstadt.
- / Darüber hinaus verfügt er über eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV (Bahnhof und Bushaltestelle) sowie an das bestehende Rad- und Gehwegenetz in Friedrichroda. Somit ist der Standort auch für weniger mobile Bevölkerungsgruppen im Rahmen der örtlichen Gegebenheiten gut erreichbar.

<sup>19</sup> Dieser Bereich wurde auch in einer Marktanalyse für die Stadt Friedrichroda 2010 als zentraler Versorgungsbereich empfohlen.

## IV. Kongruenzgebot

Für die Prüfung des Kongruenzgebotes sind zunächst eine Abgrenzung und Zonierung des erschließbaren Einzugsgebietes und die Ermittlung des in diesem Gebiet vorhandenen Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials vorzunehmen. Basierend darauf erfolgt eine Umsatzprognose, die in der Folge eine Abschätzung der Herkunft des Umsatzes und damit eine Bewertung des Kongruenzgebotes ermöglicht.

### 1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial

Der Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes für den erweiterten Lebensmittelsupermarkt kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung des Vorhabens zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für alle späteren Berechnungen zur Ermittlung des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials sowie des Vorhabenumsatzes bzw. der Umsatzherkunft.

Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Planstandort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet lässt sich darüber hinaus weiterhin nach Zonen untergliedern und strukturieren, aus denen eine gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierungen an den Planstandort zu erwarten ist. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes ist dabei i. d. R. von einer Abnahme der Kundenbindung an den Standort auszugehen. Durch die Zonierung des Einzugsgebiets wird diesem Umstand Rechnung getragen. Zur Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes werden in vorliegender Untersuchung folgende Kriterien herangezogen:

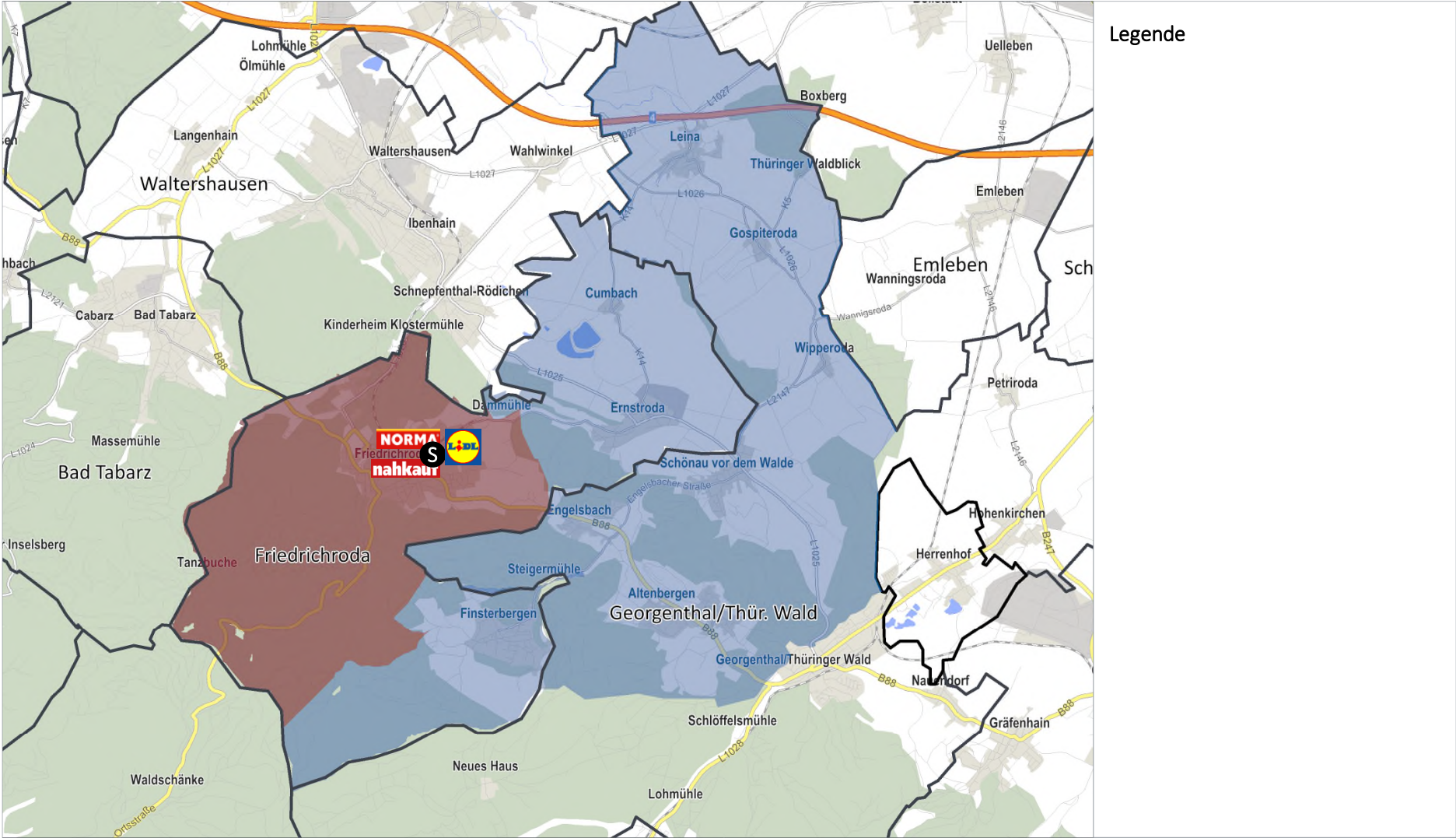
- /// wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur)
- /// verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes auf Basis von Fahrzeitisochronen
- /// Betreiber, Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens
- /// Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in der Standortgemeinde und den umliegenden Städten und Gemeinden (vgl. Kapitel V.)
- /// Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in Friedrichroda und der Region.

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren lässt sich für den erweiterten Lidl Lebensmitteldiscounter am Standort „Bahnhofstraße“ folgendes Einzugsgebiet abgrenzen:

/// <b>Zone I:</b>	Kernstadt Friedrichroda	ca. 4.986 Einwohner
/// <b>Zone II</b>	Friedrichrodaer OT Ernstroda und Finsterbergen; Teile Landgemeinde Georghthal <sup>20</sup>	ca. 6.241 Einwohner
/// <b>Gesamt:</b>		<b>ca. 11.227 Einwohner.</b>

<sup>20</sup> Altenbergen, Engelsbach, Catterfeld, Gospiteroda, Leina, Schönau v.d. Walde, Wipperoda

**Karte 4: Einzugsgebiet des erweiterten Edeka-Marktes in Friedrichroda und wesentliche Wettbewerber**



Legende

Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende, Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing, © Microsoft, Nokia  
GMA-Bearbeitung 2022

Insgesamt wird durch den erweiterten Edeka-Markt ein Einzugsgebiet erschlossen, welches sich auf das Stadtgebiet von Friedrichroda sowie den regionalplanerisch zugewiesenen Verflechtungsbereich (Gemeinde Leinatal) beschränkt. Ein nennenswertes darüber hinausgehendes Einzugsgebiet wird nicht ausgebildet. Dies ist auf die vorhandene Wettbewerbssituation (leistungsfähige Supermärkte in Bad Tabarz und Waltherhausen) sowie topografische und infrastrukturelle Gegebenheiten zurückzuführen. Darüber hinausgehende Kundenzuführeffekte an den Standort werden im Rahmen von Streukundeneffekten abgebildet.

## 2. Kaufkraft im Einzugsgebiet

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen beträgt die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft im Jahr 2021 einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung

**ca. € 6.370.**

Bezogen auf das konkrete Vorhaben in Friedrichroda, dessen Sortimentsschwerpunkt im Lebensmittelbereich liegt, betragen die Pro-Kopf-Ausgaben

**ca. € 2.445.**

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau<sup>21</sup> zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Friedrichroda bei 86,6 und in der Landgemeinde Georgenthal bei 89,0 und damit in beiden Orten auf einem unterdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0).

Für das Einzugsgebiet beläuft sich das Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel damit auf ca. 24,0 Mio. €. Davon entfallen auf

	Zone I:	ca. 10,6 Mio. €
	Zone II:	ca. 13,4 Mio. €

Zusätzlich werden bei Lebensmittelvollsortimentern Anteile des Umsatzes mit Randsortimenten aus dem Nonfood I- und Nonfood II-Bereich generiert, diese liegen im vorliegenden Fall bei 19 %.

## 3. Umsatzprognose für den erweiterten Edeka-Lebensmittelvollsortimenter

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des Vorhabens wird das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der

<sup>21</sup> Quelle: MB Research. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.<sup>22</sup> Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich an sich zu binden.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung eines Vorhabens lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts ebenfalls die perspektivische Umsatzherkunft des Vorhabens ableiten. Diese ergibt sich aus der Relation zwischen den in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebietes generierten Umsätzen und dem Gesamtumsatz des Vorhabens. Hingegen lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach dem Markteintritt des Vorhabens neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumverteilungen für das Vorhaben wird in Kapitel V., 2. ausführlich behandelt.

Folgende Umsatzprognose lässt sich für den erweiterten Edeka-Lebensmittelvollsortimenter mit ca. 2.500 m<sup>2</sup> VK anhand des Marktanteilkonzepts ermitteln:<sup>23</sup>

**Tabelle 1: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Edeka mit ca. 2.500 m<sup>2</sup> VK)**

Zonen	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Zone I	10,6	35	3,7	0,9	4,6	55
Zone II	13,4	20	2,7	0,6 – 0,7	3,3 – 3,4	40
<b>Einzugsgebiet</b>	<b>24,0</b>	<b>26 - 27</b>	<b>6,4</b>	<b>1,5 – 1,6</b>	<b>7,9 – 8,0</b>	<b>95</b>
Streuumsätze			0,3 – 0,4	< 0,1	0,4	5
<b>Insgesamt</b>			<b>6,7 – 6,8</b>	<b>1,6</b>	<b>8,3 – 8,4</b>	<b>100</b>

\* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich (Nonfood I und II) beträgt beim Anbieter Edeka 19 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

GMA-Berechnungen 2022 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Somit lässt sich für den erweiterten Markt mit ca. 2.500 m<sup>2</sup> VK eine Gesamtumsatzleistung von ca. 8,3 – 8,4 Mio. € ermitteln. Hiervon entfallen ca. 6,7 – 6,8 Mio. € auf den Foodbereich und ca. 1,6 Mio. € auf den Nonfoodbereich (Nonfood I und II).

Zur Bewertung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Vorhabens lassen sich die Flächenleistungen heranziehen. Je nach Betreiber, Sortiment, Verkaufsfläche und Standorteigenschaften variieren diese z. T. sehr stark und spiegeln dadurch die spezifischen örtlichen Verhältnisse wider. Mit einer Flächenproduktivität von rd. 3.350 € / m<sup>2</sup> VK wird eine für den Betreiber Edeka etwas unterdurchschnittliche Flächenleistung erzielt.

Höhere Umsatzleistungen sind aufgrund des eingeschränkten Kaufkraftpotenzials (Kaufkraftniveau < 100) und der topografischen und infrastrukturellen Gegebenheiten nicht zu erwarten. Darüber hinaus wird der Markt mit der geplanten Verkaufsfläche von 2.500 m<sup>2</sup> ein gut Teil der zusätzlichen Flächen (+700 m<sup>2</sup>) für Kundenfreundlichkeit (wie breitere Gänge, keine

<sup>22</sup> In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein. U. a. sind dies die Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Wettbewerbssituation im selben Marktsegment sowie Kopplungs- und Agglomerationseffekte.

<sup>23</sup> Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

hohen Regale), das bereits angesprochene Drogeriesortiment, eine erweiterte Sortiments-tiefe (lokale und regionale Angebote, Bio-Ware, Ausbau vegetarischer und veganer Produktli-nien, breiteres Getränkesortiment mit unterschiedlichen Gebindetypen, Mehrfachplatzierun-gen) sowie Gastronomie- und Serviceflächen (Café im Eingangsbereich) verwenden, wodurch sich die zusätzliche VK nicht in gleichem Umfang in zusätzlichem Umsatz niederschlägt - die Flächenproduktivität steigt in diesem Zusammenhang nicht proportional zur Verkaufsfläche an, sondern nimmt mit zunehmender Verkaufsfläche ab.

Etwa 55 % und damit der überwiegende Teil des Umsatzes stammt im Durchschnitt aus der Kernstadt Friedrichroda (Zone I), weitere 40 % des durch das Vorhaben generierten Umsatzes fließen aus den Ortsteilen Ernstroda, Finsterbergen und dem Verflechtungsbereich von Fried- richroda. Etwa 5 % der Umsätze werden jeweils von außerhalb des Einzugsgebietes bzw. als Streuumsätze generiert.

#### 4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben



Das Kongruenzgebot fordert zunächst, dass sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralört- liche Versorgungssystem einfügen müssen, d. h., dass ausgeglichene Versorgungsstrukturen nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Konkretisiert wurden diese Vorgaben durch den Grundsatz G 2.6.2 im LEP Thüringen 2025:

*G 2.6.2 „Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhan- delsgroßprojekten soll sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen (Kongruenzgebot). Als räumlicher Maßstab gelten insbeson- dere die mittelzentralen Funktionsräume.“*

#### 5. Bewertung des Kongruenzgebotes

Basierend auf der aus der Umsatzprognose ableitbaren Umsatzherkunft sowie den landespla- nerischen Vorgaben lässt sich das Kongruenzgebot gemäß LEP Thüringen 2025 wie folgt be- werten:

-  Die Stadt Friedrichroda ist lt. Regionalplan Mittelthüringen als Grundzentrum ausgewie- sen. In diesem Zusammenhang ist der Stadt ein Grundversorgungsbereich zugewiesen (Gemeinde Leinatal; siehe Regionalplan Mittelthüringen). Insofern kommt dem Einzel- handel in Friedrichroda und damit auch dem Planstandort eine Versorgungsfunktion zu, die über das Stadtgebiet hinausreicht. Sie hat somit Versorgungsfunktionen für den ge- samten ihr zugewiesenen Grundversorgungsbereich zu erfüllen. Wie bereits dargelegt, handelt es sich bei dem Vorhaben um einen Betrieb bzw. Standort der Grundversor- gung, welcher somit Grundversorgungsfunktionen für den der Stadt Friedrichroda zu- gewiesenen Verflechtungsbereich wahrnimmt.
-  Das Einzugsgebiet des Marktes begrenzt sich im Wesentlichen auf die Stadt Friedrich- roda sowie den regionalplanerisch zugewiesenen Verflechtungsbereich der Gemeinde

Leinatal (Grundversorgungsbereich). Ein regelmäßiges weiter ausgedehntes Einzugsgebiet wird nicht erschlossen, was die Versorgungsaufgabe des Marktes für seinen Verflechtungsbereich unterstreicht.

- Basierend auf der aus der Umsatzprognose ableitbaren Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben ist somit festzuhalten, dass ca. 95 % des durch das Vorhaben generierten Umsatzes aus dem Grundversorgungsbereich, also aus Friedrichroda und Leinatal, stammen. Lediglich rd. 5 % des Umsatzes wird durch Streukunden (z. B. auch Touristen) von außerhalb des Einzugsgebietes generiert.
- Darüber hinaus ist betreibt die Fa. Edeka den Lebensmittelvollsortimenter bereits seit mehreren Jahren in Friedrichroda. Das Einzugsgebiet des Bestandsmarktes wird im Wesentlichen auch dem des erweiterten Marktes entsprechen, d. h. der Markt wird ein Einzugsgebiet erschließen, welches sich, wie bereits erläutert, auf den Grundversorgungsbereich der Stadt Friedrichroda beziehen wird (auf die kundenfreundliche, extensive Gestaltung der Verkaufsfläche sei nochmals hingewiesen).
- Mit Blick auf die Ausgewogenheit der Versorgungsstrukturen in Friedrichroda ist anzumerken, dass der benachbarte Rewe-Markt aufgegeben wurde, und damit eine deutlich über der Erweiterungsfläche von Edeka liegende Vollsortimentsfläche aus dem Markt ging. Die Folgebelegung Discounter ist damit mit Norma und Lidl im Standortumfeld zweimal vertreten.
- Das Kongruenzgebot des LEP Thüringen 2025 wird somit erfüllt.

## V. Beeinträchtigungsverbot

Zur Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes ist zunächst die Angebots- und Wettbewerbssituation für das Vorhaben im Einzugsgebiet bzw. im Umland darzustellen und zu bewerten. Ausgehend davon lassen sich die durch das Vorhaben zu erwartenden wettbewerblichen bzw. prüfungsrelevanten versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen ermitteln.

### 1. Wettbewerbssituation

#### 1.1 Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet

Zur Bewertung der Einzelhandelssituation in Friedrichroda und im Umland wurde von der GMA im Mai 2022 eine Erhebung bzw. Aktualisierung der projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe durchgeführt. Als Wettbewerber für Edeka gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, die in einem Lebensmittelvollsortimenter geführt werden. In der **Kernstadt Friedrichroda** (Zone I) sind neben dem Planobjekt im **Lebensmitteleinzelhandel** folgende strukturprägende Anbieter anzuführen:

- / **Lidl-Discounter**, Bahnhofstraße, ca. 850 m<sup>2</sup> VK; Nahlage zu Edeka, gut besucht, ausreichend Stellplätze; Verkaufsflächenerweiterung wird Mitte des Jahres baulich abgeschlossen
- / **Norma-Discounter**, Bebraer Straße, ca. 800 m<sup>2</sup> VK; Nahlage zu Edeka, im Standortverbund mit Apotheke, verhaltene Kundenakzeptanz, nur wenige zugeordnete Stellplätze
- / **Nahkauf Gwosdz Supermarkt**, Friedrichplatz, ca. 900 m<sup>2</sup> VK; Lage im Ergänzungsbereich mit Bäckerei und Postfiliale; gegenüberliegend Getränkemarkt.

Neben den genannten Betrieben sowie dem Planobjekt Edeka sind darüber hinaus weitere kleinflächige Lebensmittelanbieter, Getränkemarkte sowie mehrere Bäckereien und Fleischeereien im Einzugsgebiet vorhanden. Insgesamt ist im Bereich Nahrungs- und Genussmittel inkl. Edeka aktuell eine bewirtschaftete Gesamtverkaufsfläche von rd. 5.000 m<sup>2</sup> im Einzugsgebiet angesiedelt.<sup>24</sup> Insgesamt erwirtschaften die o. g. Betriebe einen jährlichen Gesamtumsatz im Lebensmittelbereich von ca. 18 – 19 Mio. €.<sup>25</sup>

In **Zone II** des Einzugsgebiets (OT Ernstroda und Finsterbergen, Gemeinde Leinatal) sind keine strukturprägenden Lebensmittelanbieter zu nennen.

#### 1.2 Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebiets

Außerhalb des Einzugsgebietes sind insbesondere die Angebotsstrukturen in Waltershausen, Georgenthal und Tabarz zu beachten. Hier ist auf die in folgender Karte dargestellten strukturprägenden Anbieter hinzuweisen (vgl. Karte 5):

##### Waltershausen:

- / Rewe Supermarkt, Ohrdruffer Straße, ca. 1.900 m<sup>2</sup> VK, sehr gute Kundenakzeptanz
- / Tegut Supermarkt, Ibenhainer Straße, ca. 1.450 m<sup>2</sup> VK, gute Kundenakzeptanz

<sup>24</sup> Inkl. Edeka.

<sup>25</sup> Bereinigter Umsatz, d. h. ohne Umsatzanteile des Nonfoodsektors (Nonfood I und II), inkl. Nonfood-Umsätze liegt das Gesamtumsatzvolumen bei ca. 23 – 24 Mio. € p. a.

- /// Rewe Supermarkt, J.-M.-B.-Straße, ca. 800 m<sup>2</sup> VK, Nahversorger
- /// Netto Lebensmitteldiscounter, August-Trinius-Straße, ca. 800 m<sup>2</sup> VK
- /// Aldi Lebensmitteldiscounter, Ohrdrufer Straße, ca. 1.000 m<sup>2</sup> VK, sehr gute Kundenakzeptanz

Das Angebot folgt der Ohrdrufer Straße, die deutlich abgesetzt von der historischen Geschäftslage im Umfeld der Hauptstraße / Markt liegt. Hier bestehen Ansätze eines zentralen Versorgungsbereiches; das Lebensmittelangebot ist dort nicht strukturprägend.

#### Georgenthal:

- /// Netto Lebensmitteldiscounter, Bahnhofstraße, ca. 1.000 m<sup>2</sup> VK

Bei der Bahnhofstraße handelt es sich ebenfalls nicht um einen zentralen Versorgungsbereich.

#### Tabarz / Thür. Wald:

- /// Netto Lebensmitteldiscounter, Langenhainer Straße, ca. 800 m<sup>2</sup> VK
- /// Nahkauf /Rewe Jacobitz Supermarkt, Reinhardsbrunner Straße, ca. 850 m<sup>2</sup> VK
- /// Norma. Lebensmitteldiscounter, Bebraer Straße, ca. 800 m<sup>2</sup> VK.

In Tabarz können rund um den Nahkauf Ansätze eines zentralen Versorgungsbereiches vorortet werden. Insgesamt ist dort der funktionale Zusammenhang wie auch die über den Nahbereich hinausgehende Versorgung schwach ausgeprägt.

Darüber hinaus ist in den umliegenden Städten und Gemeinden jeweils ebenfalls ein ausdifferenziertes Angebot im Lebensmittelbereich vorzufinden. Dort sind Lebensmittelstandorte aus fast allen Betriebstypensegmenten vorhanden. Vor dem Hintergrund der ausdifferenzierten Wettbewerbssituation im Umland des Standortes<sup>26</sup> erschließt der Edeka-Markt kein über den Verflechtungsbereich der Stadt Friedrichroda hinausreichendes Einzugsgebiet.

## 2. Prognose und Bewertung der Umsatzumverteilungen

### 2.1 Methodik

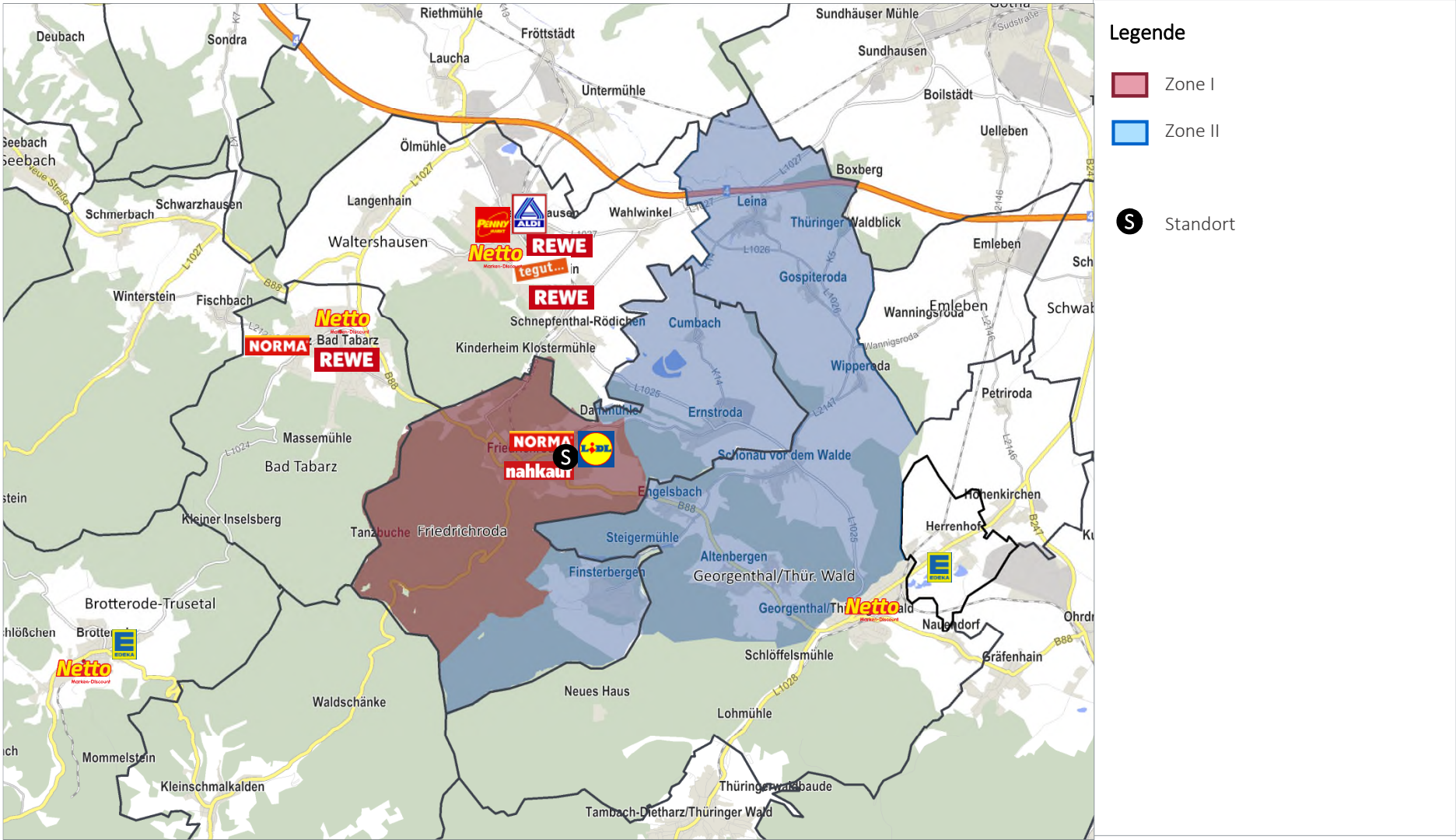
Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip des Gravitationsmodells basiert.

Im Wesentlichen fließen dabei zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden. Als Berechnungsfaktoren sind hierbei zu nennen:

- /// die Attraktivität der jeweiligen Wettbewerbsstandorte, die durch den jeweiligen Betriebsbesatz (Betriebsform, Betreiber, Erscheinungsbild etc.), die Verkaufsflächengröße bzw. den darauf erzielbaren Umsatz beschrieben wird und
- /// der Distanzwiderstand, der sich aus der Entfernung (Distanz) zwischen den einzelnen Standorten ergibt.

<sup>26</sup> Gerade das ausgeprägte Vollsortimentsangebot in Waltershausen (Rewe, Tegut) wirkt hier begrenzt.

**Karte 5: Relevante Wettbewerber außerhalb des Einzugsgebietes**



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende, Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing, © Microsoft, Nokia  
GMA-Bearbeitung 2022

## 2.2 Umsatzumverteilungen

Für die Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Edeka-Marktes am Standort „Bahnhofstraße“ sind bzgl. der Umsatzumverteilungen folgende Annahmen zu treffen:

- /** Zu berücksichtigen ist, dass der Lebensmittelanbieter Edeka bereits seit Jahren am Standort auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 1.800 m<sup>2</sup> ansässig ist. Dieser Markt erwirtschaftet derzeit eine Umsatzleistung von insgesamt ca. 6,0 Mio. €. Davon entfallen rd. 4,6 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und rd. 1,4 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Diese Umsätze werden bereits heute generiert und auch weiterhin gebunden werden, da sich an den generellen Standortrahmenbedingungen und dem Kundeneinzugsgebiet keine nennenswerten Veränderungen ergeben werden.
- /** Die Bewertung der möglichen Beeinträchtigungen des erweiterten Edeka-Lebensmittelmarktes erfordert eine Prüfung des Gesamtvorhabens. Dementsprechend wird in vorliegender Auswirkungsanalyse das Vorhaben des erweiterten Lebensmittelmarktes mit 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bewertet, d. h. es wurde im Hinblick auf die Ausbildung des voraussichtlichen Kundeneinzugsgebietes, der voraussichtlichen Umsatzleistung oder der Stellung im Wettbewerb jeweils das Gesamtvorhaben nach der geplanten Erweiterung betrachtet. Jedoch ist für die tatsächliche Bewertung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen der bereits bestehende Markt zu berücksichtigen, d. h. der Bestandsumsatz ist abzusetzen.

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben zu erwarten:

**Tabelle 2: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben Edeka**

		in Mio. €	in %
Lebensmittelbereich	▪ Umsatzleistung des bestehenden Edeka-Marktes	4,6	---
	▪ Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern in der Kernstadt Friedrichroda (Zone I)	1,4 – 1,5	8
	▪ davon Umsatzumverteilungen ggü. ZVB Innenstadt Friedrichroda	< 0,1	≤ 3
	▪ Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern in Zone II	0,2	≤ 2
	▪ Umsatzumverteilungen außerhalb des Einzugsgebietes	≤ 0,4	n. n.
	▪ <b>Umsatz erweiterter Markt im Lebensmittelbereich</b>	<b>6,7 - 6,8</b>	
Nichtlebensmittelbereich	▪ Umsatzleistung des bestehenden Marktes	1,4	---
	▪ Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum	0,2	n. n.
	▪ <b>Umsatz erweiterter Markt im Nonfoodbereich</b>	<b>1,6</b>	
	▪ <b>Umsatz insgesamt</b>	<b>8,3 - 8,4</b>	

GMA-Berechnungen 2022, n. n. = nicht nachweisbar

### 2.3 Versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumverteilungen sind folgende Auswirkungen durch das Vorhaben von Edeka zu erwarten:

- Im **zentralen Versorgungsbereich** von Friedrichroda (Innenstadt) befinden sich derzeit lediglich kleinteilige Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels. Diese Betriebe werden bei Umverteilungseffekten von max. 3 % und vom Betreiber Edeka deutlich abweichender Sortimentsstruktur nur sehr geringe Auswirkungen zu erwarten haben. In diesem Zusammenhang wird es zu keiner Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches in der Friedrichrodaer Innenstadt kommen, der Lebensmittelhandel ist dort derzeit nicht strukturprägend.
- Die höchsten absoluten wie relativen Umsatzumverteilungseffekte i. H. von 1,4 – 1,5 Mio. € haben die Wettbewerber in der **Kernstadt Friedrichroda** zu erwarten. Dort sind Umsatzumverteilungswirkungen möglich, welche insbesondere den Wettbewerber Norma treffen werden. Selbst im Falle einer Betriebsschließung von Norma wäre das Angebot weiter vollständig.
- Der Fortbestand von Norma dürfte neben der Wettbewerbsentwicklung vor allem davon abhängen, ob es gelingt, standort- (z.B. Parkierung) und immobilienseitige Defizite zu beheben. Für die Einzelbetriebe dieser insgesamt stabilen Versorgungslage sieht die GMA aktuell keinen städtebaulichen oder auf die Raumschaft bezogenen Schutzbedarf.
- In **Zone II** des Einzugsgebietes (OT Ernstroda und Finsterbergen, Gemeinde Leinatal) betragen die Umsatzumverteilungseffekte rd. 2 %. Auswirkungen bzw. eine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung sind angesichts der niedrigen Effekte auszuschließen. Vielmehr wird durch die Erweiterung von Edeka die Versorgungsqualität im gesamten Grundversorgungsbereich gestärkt.
- **Außerhalb** des Einzugsgebietes (umliegende Gemeinden) liegen die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte auf einem marginalen Niveau. Die dortigen Anbieter oder die städtebaulichen Strukturen werden nicht tangiert.

Bei einer Einordnung der im Einzugsgebiet ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte lässt sich somit festhalten, dass Umsatzverluste insbesondere bei dem bestehenden Lebensmittelmärkten (besonders Lidl und Norma) zu erwarten sind, diese sind jedoch leistungsfähig aufgestellt, so dass nicht mit Marktaustritten zu rechnen ist. Bei einer städtebaulichen Bewertung der Situation lässt sich festhalten, dass keine Beeinträchtigung i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO im zentralen Versorgungsbereich von Friedrichroda ausgelöst wird. Auch wird die verbrauchernahe Versorgung in Friedrichroda insgesamt verbessert, keinesfalls beeinträchtigt.

- Im **Nonfoodbereich** (Nonfood I und II) werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von 0,2 Mio. € v. a. gegenüber den anderen Lebensmittelmärkten und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber den sonstigen Anbietern in Friedrichroda und im Umland wirksam werden. Diese sind jedoch bei einer Einzelbetrachtung als minimal einzustufen und verteilen sich zudem auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlichster Sortimente. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern sind im Einzelfalle nicht nachweisbar.

- / Darüber hinaus ist zu bewerten, ob der modernisierte Edeka-Markt auf Basis der größeren Verkaufsfläche so aufgewertet wird, dass die vorhandene städtebauliche Situation „kippen“ kann und heute noch ausgewogene Strukturen beeinträchtigt werden. Dies ist im vorliegenden Fall zu verneinen. So werden sich sowohl hinsichtlich des Kundeneinzugsgebietes, der Standortlage des Marktes und der zu erwartenden Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum keine nennenswerten Änderungen ergeben. Insofern ist auch nach der Erweiterung / Modernisierung von Edeka und Lidl (bereits im Bau) von stabilen Versorgungsstrukturen im Lebensmittelbereich auszugehen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO führen werden. Das Vorhaben dient v. a. der Modernisierung und Anpassung des Edeka Marktes an aktuelle und künftige Kunden- und Logistikanforderungen. Selbst bei einem (nicht prognostizierten) Marktaustritt eines der Anbieter Lidl oder Norma wäre die Versorgungslage „Bahnhofstraße“ intakt. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung im oder außerhalb des Einzugsgebietes können bei der vorgesehenen Verkaufsflächenerweiterung sicher ausgeschlossen werden.

## 2.4 Beeinträchtungsverbot – landesplanerische Vorgaben

Das Beeinträchtungsverbot geht aus § 11 Abs. 3 BauNVO hervor und besagt, dass das Vorhaben

- / das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskernes (Stadt- und Ortskernes) sowie
- / die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen darf.

Diese Vorgaben werden von der Landesplanung unter Grundsatz G 2.6.3 LEP Thüringen 2025 aufgegriffen:

*G 2.6.3 „[...] 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**).“*

Konkrete Prüfkriterien des Beeinträchtungsverbot sind

*„[...] u. a. die Verkaufsflächengröße, das angebotene Warensortiment, die Bevölkerungszahl und die (sortimentspezifische) Kaufkraft im Verflechtungsbereich [...] wesentliche Kenngrößen.“ (Begründung zu LEP)*

## 2.5 Bewertung des Beeinträchtungsverbot

Basierend auf der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet und im Umland und den dargestellten Umsatzumverteilungen bzw. wettbewerblichen Wirkungen lässt sich das Vorhaben von Edeka hinsichtlich des Beeinträchtungsverbotes wie folgt bewerten:

- /// Das Beeinträchtigungsverbot wird durch die Erweiterung des Edeka-Lebensmittelvollsortimenters nicht verletzt. Die wesentlichen Umverteilungen werden in der Friedrichrodaer Kernstadt und insbesondere im Umfeld der Planung an der Bahnhofstraße selbst zu erwarten sein. Insbesondere wird davon der leistungsfähige Lidl und der schwächere Norma Discounter tangiert.
- /// Auch gegenüber den kleinflächigen Lebensmittelanbietern und Betrieben des Lebensmittelhandwerks werden keine städtebaulich relevanten Umsatzverluste ausgelöst.
- /// In Friedrichroda werden gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von max. 2 % ausgelöst. Diese betreffen vorwiegend die dort angesiedelten kleinteiligen Betriebe. Aufgrund der niedrigen Umsatzverluste und der abweichenden Sortimentsstruktur sind Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches in Friedrichroda und ebenfalls gegenüber zentralen Versorgungsbereichen der umliegenden Städte und Gemeinden auszuschließen.
- /// Die dargestellten Umsatzumverteilungen werden in keinem Fall in größerem Umfang (10 % und darüber) zu Lasten städtebaulich integrierter Versorgungslagen (Ortszentren bzw. zentrale Versorgungsbereiche) im Umland gehen. Gleichzeitig wird mit der Umsetzung des Planvorhabens die verbrauchernahe Versorgung im Umfeld nicht beeinträchtigt, sondern tendenziell verbessert.
- /// Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen im Nichtlebensmittelbereich werden ebenfalls nicht zu einer Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches von Friedrichroda oder einer Schädigung der Nahversorgung führen.
- /// Städtebauliche Auswirkungen im Sinne des Beeinträchtigungsverbotes sind auszuschließen, da sich die Umverteilungen auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe verteilen werden und somit in der Gesamtbetrachtung nur geringe Ausmaße annehmen werden.

Da weder der Einzugsbereich vergrößert, noch das Umfeld des Edeka maßgeblich verändert wird, kann eine Befreiung für das Vorhaben in Frage kommen, insbesondere wenn eine weitere Vergrößerung auf dem Grundstück sicher ausgeschlossen werden kann. Andernfalls kann, um weiteren Entwicklungen entgegenzuwirken, das Vorhaben an der Bahnhofstraße mit einer Änderung den bestehenden B-Plan (SO-Gebiet) begleitet werden.

## VI. Zusammenfassung

Grundlagen	
Planvorhaben / Planstandort	<ul style="list-style-type: none"> <li>Standort im östlichen Kernstadtbereich von Friedrichroda, siedlungsstrukturell integriert, Wohngebiete im näheren und weiteren Standortumfeld</li> <li>Erweiterung des bestehenden Edeka - Lebensmittelvollsortimenters von ca. 1.800 m<sup>2</sup> auf ca. 2.500 m<sup>2</sup> VK</li> <li>Versorgungsschwerpunkt täglicher Bedarf in Friedrichroda, im Umfeld weiterer Handel mit Nahversorgungsbedeutung (Lidl, Norma; kein zVB)</li> </ul>
Rechtsrahmen und Untersuchung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO</li> </ul>
Standortrahmenbedingungen Friedrichroda	<ul style="list-style-type: none"> <li>Makrostandort: Grundzentrum Friedrichroda, ca. 7.365 Einwohner</li> <li>Einzelhandelsstrukturen: Innenstadt mit kleinteiliger Betriebsstruktur und Angeboten (zVB); abgesetzter Ergänzungsstandort Friedrichplatz, punktuell weitere Einzelhandelsbetriebe vorhanden. Kein Systemwettbewerber mit städtebaulichem / raumbezogenem Schutzbedarf in Friedrichroda.</li> </ul>
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Einzugsgebiet erstreckt sich in Zone I auf die Kernstadt von Friedrichroda und in Zone II auf die Ortsteile Ernstroda und Finsterbergen sowie die Gemeinde Leinatal.</li> <li>Ein über den Verflechtungsbereich des Grundzentrums Friedrichroda hinausgehendes Einzugsgebiet wird nicht erschlossen</li> <li>Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 11.227 Personen</li> <li>Kaufkraftpotenzial für Lebensmittel im Einzugsgebiet: ca. 24,0 Mio. €</li> </ul>
Umsatzerwartung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gesamtumsatzleistung Edeka bei ca. 2.500 m<sup>2</sup> VK: ca. 8,3 - 8,4 Mio. €, davon ca. 6,7- 6,8 Mio. € Food und ca. 1,6 Mio. € Nonfood</li> </ul>
Umsatzumverteilungseffekte in % im Lebensmittelbereich	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kernstadt Friedrichroda (Zone I) ≤ 8%</li> <li>ZVB Innenstadt ≤ 3 %</li> <li>OT von Friedrichroda, Leinatal (Zone II) ≤ 2 %</li> <li>außerhalb des Einzugsgebietes marginal</li> </ul>

Raumordnerische Bewertungskriterien	
Konzentrationsgebot	<b>Das Konzentrationsgebot wird erfüllt.</b> Die Stadt Friedrichroda wird im Regionalplan Mittelthüringen als Grundzentrum ausgewiesen. Demnach ist hier großflächiger Einzelhandel zur Sicherung der Grundversorgung zulässig.
Integrationsgebot	<b>Das Integrationsgebot wird erfüllt.</b> Der Planstandort befindet sich an einem Standort angrenzend zu Wohngebieten und übernimmt eine maßgebliche auch fußläufige Versorgungsfunktion.
Kongruenzgebot	<b>Das Kongruenzgebot wird eingehalten.</b> 95 % des Umsatzes stammen aus dem Verflechtungsbereich Friedrichrodas; 5 % von außerhalb des Verflechtungsbereiches. Ein darüber hinausgehendes Einzugsgebiet wird nicht erschlossen.
Beeinträchtigerungsverbot	<b>Das Beeinträchtigerungsverbot wird eingehalten.</b> Mit rd. 8 % in der Kernstadt Friedrichrodas bzw. 3 % im zVB Innenstadt sowie 2 % in Zone II bewegen sich die Umsatzumverteilungen auf geringem Niveau. Eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches in Friedrichroda oder in anderen Orten sowie auf die verbrauchernahe Versorgung ist für andere Orte ist sicher auszuschließen, in Friedrichroda wird die Nahversorgung verbessert.

GMA-Zusammenstellung 2022

**Verzeichnisse****Seite****Kartenverzeichnis**

Karte 1:	Standort des Vorhabens / Umfeldnutzung	5
Karte 2:	Lage von Friedrichroda und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum	12
Karte 3:	Fußläufiger Einzugsbereich des Edeka-Marktes (10 – 15 und 20-Minuten)	16
Karte 4:	Einzugsgebiet des erweiterten Edeka-Marktes in Friedrichroda und wesentliche Wettbewerber	20
Karte 5:	Relevante Wettbewerber außerhalb des Einzugsgebietes	27

**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1:	Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Edeka mit ca. 2.500 m <sup>2</sup> VK)	22
Tabelle 2:	Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben Edeka	28

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1:	Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2010 – 2020	8
--------------	--	---