9. Fazit

Der bestehende Fachmarkt verfügt gegenwärtig über 750 m² Verkaufsfläche mit einem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment, der Anteil zentrenrelevanter Sortimente liegt bei insgesamt 200 m² Verkaufsfläche. Mit der gegenwärtigen Angebotskonzeption ordnet sich der Markt in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Zeulenroda-Triebes ein. Die planungsrechtliche Grundlage des Standortes bildet der Vorhaben- und Erschließungsplan Dienstleistungszentrum "Werk III, welcher einen Lebensmittelmarkt mit 800 m², einen Getränkehandel mit 350 m² und sonstige Branchen mit 400 m² festsetzt, folglich geht der angesiedelte Fachmarkt nicht mit den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans konform. Vor diesem Hintergrund und der Absicht den bestehenden Fachmarkt auf 1.000 m² Verkaufsfläche zu erweitern, wurde im Rahmen vorliegender Auswirkungsanalyse die städtebauliche Verträglichkeit der Ansiedlung sowie deren Erweiterung geprüft.

Im Ergebnis ist festzuhalten:

- Das Angebotskonzept des bestehenden Fachmarkts ist auf Einrichten und Wohnen ausgelegt, das Kernsortiment ist nicht Gegenstand der "Zeulenroda-Triebeser Liste" mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Der Anteil zentrenrelevanter Sortimente entspricht den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.
- Mit dem Planvorhaben der Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche auf 1.000 m² überschreitet der Fachmarkt die Schwelle zur Großflächigkeit, verbunden mit einer anteilsmäßigen Erweiterung zentrenrelevanter Randsortimente.
- Zentrale Versorgungsbereiche genießen im Planungsrecht besondere Schutzwürdigkeit. Im relevanten Einzugsgebiet gibt es mit der Innenstadt (A-Zentrum), dem Ortsteilzentrum Triebes (B-Zentrum) und dem Nahversorgungszentrum Heinrich-Heine-Straße (C-Zentrum) drei zentrale Versorgungsbereiche.
- Die Untersuchung der Auswirkungen auf die drei zentralen Versorgungsbereiche hat ergeben, dass die Erweiterung des Fachmarktes für Wohnen und Einrichten keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche hervorbringt. So sind die wettbewerblichen Auswirkungen und damit die Effekte der Umsatzumlenkung gegenüber der Innenstadt auf niedrigem Niveau. Im Ortsteilzentrum Triebes und im Nahversorgungszentrum Heinrich-Heine-Straße gibt es nur geringe Überschneidungen mit dem Sortiment des Fachmarkts. Auswirkungen auf dortige Anbieter sind folglich auszuschließen. Die Analyse hat weiterhin ergeben, dass der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente bis zu 300 m² Verkaufsfläche städtebaulich vertretbar ist.
- Die Versorgung der Bevölkerung erfährt durch das Erweiterungsvorhaben eine Stärkung, da es sich um den einzigen Anbieter in Zeulenroda-Triebes mit einem breiten Angebot für Einrichten und Wohnen handelt. Mit der Erhöhung der Verkaufsfläche auf 1.000 m² ist die Umsetzung eines modernen, marktfähigen Angebotskonzepts verbunden. Dieses führt zur qualitativen Verbesserung der Versorgung der Stadt Zeulenroda-Triebes in diesem Sortiment und einer Verminderung des Kaufkraftabflusses.
- Der Markt für Einrichten und Wohnen ist bereits seit mehreren Jahren am Standort vertreten und versorgt durch die zentrale Lage in Zeulenroda-Triebes das komplette Stadtgebiet sowie direkt angrenzende Gemeinden. Der Großteil der realisierten Umsätze wird dabei aus dem Kerneinzugsgebiet generiert. Das Einzugsgebiet wird sich durch die zentrale Lage in Zeulenroda-Triebes und die Beibehaltung der Anzahl der Parkplätze nicht vergrößern. In Verbindung mit dem Verbrauchermarkt sichert der Fachmarktstandort zentralörtliche Versorgungsfunktionen des Mittelzentrums Zeulenroda-Triebes.

- Für die Festsetzungen im Bebauungsplan wird ein Fachmarkt für Einrichten und Wohnen mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 m² empfohlen. Der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente sollte auf 300 m² festgeschrieben werden.

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

BBE Handelsberatung GmbH

i.V. Richard Engel
Humangeographie M.Sc.
Projektleitung

i.V. Dr. Silvia Horn
Dipl.oec.
Gesamtleitung

Leipzig, 27. Mai 2013