



# Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines Aldi-Marktes in Schmölln

---

**Auftraggeber:** Stadtverwaltung Schmölln

**Projektleitung:** Dr. Eddy Donat, Niederlassungsleiter  
Dipl.-Geogr. Franziska Haase

Dresden, am 09.08.2018

## 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 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

Königsbrücker Straße 31 - 33  
01099 Dresden

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 0351 / 2167273  
Telefax: 0351 / 8023895  
E-Mail: [info.@gma.biz](mailto:info.@gma.biz)  
Internet: [www.gma.biz](http://www.gma.biz)

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Grundlagen</b>	<b>4</b>
1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung	4
<b>2. Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen des Vorhabens</b>	<b>5</b>
3. Einzelhandelskonzept der Stadt Schmölln	6
4. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel	8
4.1 Definition der Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel	8
4.2 Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten	9
<b>II. Standortbeschreibung und -bewertung</b>	<b>12</b>
1. Makrostandort Schmölln	12
2. Mikrostandort „Am Kemnitzgrund“	14
<b>III. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraftpotenzial</b>	<b>18</b>
1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial	18
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	20
<b>IV. Wettbewerbssituation</b>	<b>22</b>
1. Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet	22
2. Zentrale Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet	24
3. Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebiets	26
<b>V. Auswirkungen des Vorhabens</b>	<b>27</b>
1. Umsatzprognose für den geplanten Aldi-Markt	27
1.1 Umsatzprognose für den Aldi-Markt	27
2. Prognose und Bewertung der Umsatzumverteilung	28
2.1 Methodik	28
2.2 Umsatzumverteilungen	28
2.3 Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen	30
3. Raumordnerische Bewertung gemäß LEP Thüringen 2025	31
<b>VI. Zusammenfassung</b>	<b>33</b>

## I. Grundlagen

### 1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung

Die Fa. Aldi plant, die in Schmölln bestehende Filiale an der Bergstraße an den Standort „Am Kemnitzgrund“ zu verlagern und in diesem Zuge von derzeit ca. 740 m<sup>2</sup> auf dann ca. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu erweitern. Am neuen Standort will sich zudem die Fa. Wolf mit einem Werksverkauf (Fleischerei) ansiedeln und vom derzeitigen Standort am Lindenhof verlagern.

Mit der geplanten Verkaufsfläche (VK) ist das Objekt als großflächiges Einzelhandelsvorhaben zu klassifizieren, für das gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO die Ausweisung eines entsprechenden Sondergebietes notwendig ist. Die Bewertung des Vorhabens hat somit unter Zugrundelegung des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erfolgen. Weiterhin sind auch die Ziele der Raumordnung und Landesplanung in Thüringen sowie die Festsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Schmölln zu berücksichtigen.

Vor dem Hintergrund der geschilderten Ausgangslage sind mit der vorliegenden Auswirkungsanalyse folgende Punkte zu bearbeiten:

- /// Darstellung des Makrostandortes
- /// städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes, Einordnung in das Standortgefüge des Einzelhandels von Schmölln
- /// Berechnung der sortimentspezifischen Kaufkraftpotenziale
- /// Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation in Schmölln (Wettbewerbsanalyse)
- /// Umsatzprognose und Umsatzherkunft
- /// Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum
- /// Prüfung möglicher schädlicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung in Schmölln
- /// Bewertung möglicher städtebaulicher Auswirkungen
- /// Kompatibilitätsprüfung mit den Vorgaben der Raumordnung in Thüringen.

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde eine **aktuelle Aufnahme des Einzelhandels im gesamten Einzugsgebiet** durchgeführt. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik und EHI Handelsdaten zurückgegriffen.

## 2. Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen des Vorhabens

Der Standort in Schmölln befindet sich im Geltungsbereich des **Landesentwicklungsprogramms (LEP) Thüringen 2025**<sup>1</sup> und des **Regionalplans Südostthüringen**<sup>2</sup>. Dort ist Schmölln gemeinsam mit der Stadt Gößnitz die Funktion eines Mittelzentrums zugeschrieben. Damit sind überörtliche Versorgungsfunktionen verbunden, zum einen für die Städte Schmölln und Gößnitz als auch für die Gemeinden des zugewiesenen Verflechtungsbereiches.

In Thüringen gelten für die Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben folgende **raumordnerischen Maßgaben** (vgl. LEP Thüringen 2025, 2.6.1 bis 2.6.4):

- /// **Konzentrationsgebot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind grundsätzlich nur in Zentralen Orten höherer Stufe, also in Ober- und Mittelzentren zulässig. Ausnahmen sind in Grundzentren und in nichtzentralen Orten möglich, sofern sie zur Sicherung der örtlichen Grundversorgung erforderlich sind (d. h. für Lebensmittel- und Drogeriemärkte).
- /// **Kongruenzgebot:** Der Einzugsbereich des Vorhabens soll den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortkommune nicht wesentlich überschreiten. Wesentliche Kriterien sind die Verkaufsflächengröße und das angebotene Warensortiment der Planung sowie die Bevölkerungszahl und vorhabenspezifische Kaufkraft im Verflechtungsbereich der Standortkommune (mittelzentraler Funktionsraum).
- /// **Beeinträchtungsverbot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen keine wesentlichen Beeinträchtigungen der verbrauchernahen Versorgung im Verflechtungsbereich und der Funktionsfähigkeit anderer Orte auslösen. Ein besonderes Augenmerk hierbei gilt dem Schutz der Stadtzentren und der zentralen Einzelhandelsschwerpunkte.
- /// **Integrationsgebot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten sollen nur in städtebaulich integrierter Lage und mit angemessener, den örtlichen Gegebenheiten entsprechender Anbindung an den ÖPNV erfolgen. Ein städtebaulich integrierter Standort ist v. a. durch die Lage im baulich verdichteten Siedlungszusammenhang, eine räumliche und funktionale Zuordnung zum Siedlungsschwerpunkt, eine Einbettung in das ÖPNV-Netz und das örtliche Rad- und Fußwegenetz gekennzeichnet.

Für die Beurteilung der Zulässigkeit des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebs in Schmölln ist ferner die **Baunutzungsverordnung** zu beachten, im Besonderen der § 11 Abs. 3 BauNVO. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung aus:<sup>3</sup>

<sup>1</sup> In Kraft seit 2014.

<sup>2</sup> Gültig seit 2012.

<sup>3</sup> Baunutzungsverordnung (BauNVO), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 / 1548.

- „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.“

Im Zuge der 2. Änderungen des Flächennutzungsplans der Stadt Schmölln ist die Ausweisung des Standortes als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel geplant.

### 3. Einzelhandelskonzept der Stadt Schmölln

Die Stadt **Schmölln** verfügt über ein städtisches Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2016, in dem als einziger **zentraler Versorgungsbereich (ZVB)** der Stadt die **Altstadt** ausgewiesen wird (vgl. Abbildung 1). Lt. Einzelhandelskonzept kommt der Innenstadt eine bedeutende Versorgungsfunktion sowohl für die eigenen Einwohner als auch für die Besucher aus dem Umland zu. Zum Erhalt des breiten und attraktiven Einzelhandelsangebotes ist dieser Bereich besonders zu schützen und wurde daher als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Mit dem Beschluss der „Schmöllner Liste zentrenrelevanter Sortimente“ soll der Einzelhandel mit den dort aufgeführten Sortimenten ab einer Verkaufsflächengröße von 50 m<sup>2</sup> nur im definierten ZVB „Altstadt“ angesiedelt werden.<sup>4</sup> Zudem wurden zwei Nahversorgungsstandorte ausgewiesen. Hierbei handelt es sich zum einen um den aktuellen Aldi-Standort an der Bergstraße sowie um den Netto-Standort ebenfalls an der

<sup>4</sup> vgl. Einzelhandelskonzept der Stadt Schmölln 2016.

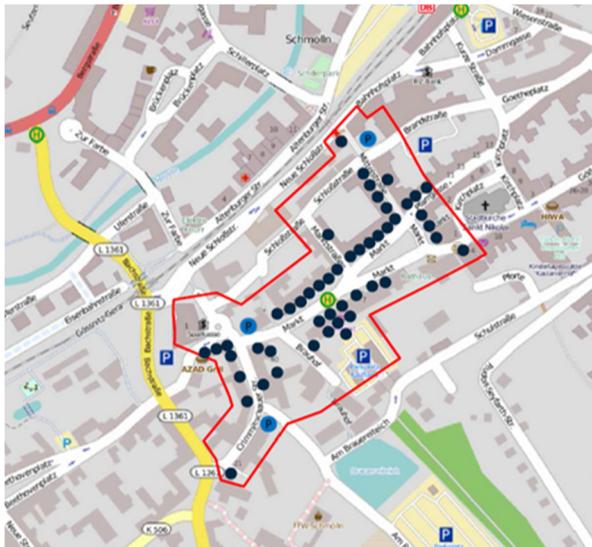
Bergstraße. Als Potenzialstandort wurde der Planstandort des neuen Aldi-Marktes an der Kreuzung Am Kemnitzgrund / Crimmitschauer Straße definiert. Das Szenario der Aldi-Verlagerung vom Standort Bergstraße an den Potenzialstandort wurde im Einzelhandelskonzept somit schon bewertet. Zwar würde der Nahversorgungsstandort an der Bergstraße seine Nahversorgungsfunktion verlieren, er könnte jedoch für die Nachnutzung mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten reaktiviert werden.

Mit der Schließung zweier Lebensmittelmärkte im südlichen bzw. süd-westlichen Stadtgebiet (Lohsenstraße – Extra-Markt bzw. Sommeritzer Straße – Penny) entstand dort ein Versorgungsdefizit. Hierbei handelt es sich v. a. um das hochverdichtete Wohngebiet Heimstätten, in dem kein Lebensmittelanbieter mehr vorhanden ist. Mit dem Vorhaben der Verlagerung des Aldi-Marktes und des Werksverkaufs der Fa. Wolf an den Standort Crimmitschauer Straße / Am Kemnitzgrund könnte die Nahversorgung im südlichen Stadtgebiet wieder gesichert werden.

Für das umliegende Gebiet des derzeitigen Standortes würde keine wesentliche Verschlechterung der Nahversorgung eintreten, da diese Bewohner zum größten Teil auch im fußläufigen Einzugsgebiet von Netto und Kaufland liegen.<sup>5</sup>

Lt. Einzelhandelskonzept ist die Verlagerung von Aldi und dem Direktverkauf der Fa. Wolf somit ein erwünschtes Projekt, welches geeignet ist, die Nahversorgungsstruktur der Stadt nachhaltig zu verbessern.

**Abbildung 1: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt Schmölln“**



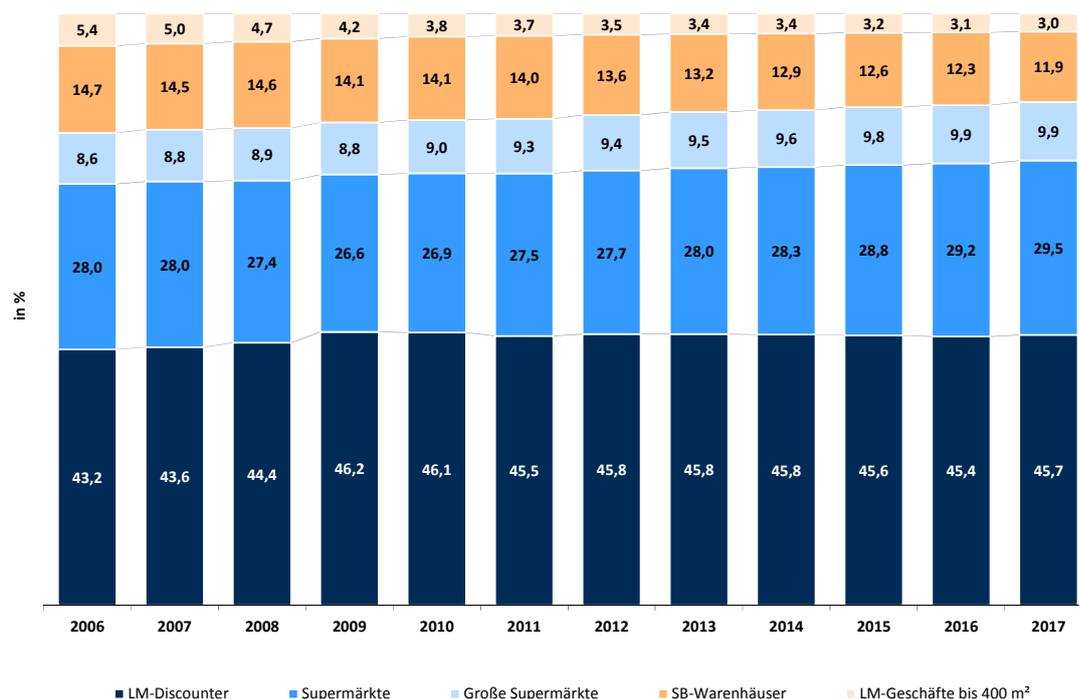
Quelle: Einzelhandelskonzept Schmölln 2016

<sup>5</sup> Vgl. Einzelhandelskonzept der Stadt Schmölln 2016.

#### 4. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel

Die Dynamik in der Branche ist nach wie vor ungebrochen. So optimieren derzeit nahezu alle wesentlichen Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels ihre Standortnetze. Hiermit verbunden ist häufig auch eine Flächenausweitung der einzelnen Betriebe bzw. Standorte, da aufgrund der steigenden Anforderung an die Warenpräsentation, die interne Logistik sowie den demographischen Wandel, die Flächeninanspruchnahme zunimmt.

**Abbildung 2: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2006 – 2017**



Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut Handelsdaten aktuell 2018.

Die einzelnen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels weisen eine unterschiedliche Entwicklung auf. Während Lebensmitteldiscounter und Große Supermärkte ihre Marktposition ausbauen konnten, waren die Marktanteile der SB-Warenhäuser und kleinen Lebensmittelgeschäft rückläufig.

##### 4.1 Definition der Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel

Im Einzelhandel werden verschiedene Betriebstypen unterschieden. Die Ausdifferenzierung ist dabei für den Lebensmitteleinzelhandel verfeinert worden. Als Kriterien für die Differenzierung nach Betriebstypen wird dabei neben der Verkaufsfläche v. a. auch die Sortimentsstruktur und hier insbesondere der Anteil an sog. Nonfood-Waren herangezogen.

Die Definitionen für Betriebstypen liegen seitens mehrerer Institutionen und Institute vor. Die Definition, auf die in vorliegender Untersuchung zurückgegriffen wird, ist die des EHI Retail Institute, welche im Einzelnen folgende Definitionen beinhaltet:<sup>6</sup>

#### **Kleines Lebensmittelgeschäft**

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment<sup>7</sup> 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<sup>8</sup> führt.

#### **Supermarkt/Lebensmittelvollsortimenter**

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 m<sup>2</sup> und 2.500 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächen-Anteil an Nonfood II aufweist.

#### **Großer Supermarkt**

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

#### **SB-Warenhaus**

Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood II-Angebot führt.

Weiterhin kann festgehalten werden, dass Lebensmitteldiscounter die Zielgruppenansprache in erster Linie über das Preisargument vornehmen und über ein eingeschränktes Sortiment verfügen, aber zunehmend auch der Grundversorgung dienen. Sie weisen im Durchschnitt eine Fläche von etwa 770 m<sup>2</sup> auf, wobei bei Neuansiedlungen mittlerweile generell Verkaufsflächengrößen über 1.000 m<sup>2</sup> angestrebt werden. Zudem wird versucht, bestehende kleinflächige Filialen zu erweitern oder auf größere Grundstücke zu verlagern.

## **4.2 Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten**

Die **Betriebstypen** unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer Sortimentsstruktur. Dies wird v. a. quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich. Während ein Supermarkt im Mittel ca. 11.800 Artikel offeriert, bieten Große Supermärkte im Durchschnitt gut das Doppelte

<sup>6</sup> Vgl. EHI handelsdaten aktuell 2016, S. 332.

<sup>7</sup> Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

<sup>8</sup> Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

an Artikeln an. Lebensmitteldiscounter halten dagegen im Schnitt lediglich ca. 2.300 Artikel vor (vgl. Tabelle 1). Bei allen drei Betriebstypen liegt das Schwergewicht auf Waren des kurzfristigen Bedarfs. Auch wenn beim Lebensmitteldiscounter ca. 24 % der Artikel dem Nonfood-Bereich zuzuordnen sind (davon ca. 12 % dem Nonfood I bzw. 12 % dem Nonfood II Sortiment), liegt der Umsatzschwerpunkt doch eindeutig im Food-Bereich (ca. 75 – 80 %).<sup>9</sup> Der durchschnittliche Umsatzanteil für das Nonfood II-Sortiment liegt nur bei 7,6 % für den Betriebstyp Lebensmitteldiscounter.<sup>10</sup>

**Tabelle 1: Sortimentsangebot im Lebensmitteleinzelhandel**

Hauptwarengruppen	Lebensmitteldiscounter (Ø 779 m <sup>2</sup> VK)		Supermarkt (Ø 982 m <sup>2</sup> VK)		Großer Supermarkt (Ø 3.461 m <sup>2</sup> VK)	
	Durchschnittliche Artikelzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Food	1.755	76	8.995	76	15.730	63
Nonfood I	265	12	2.030	17	4.825	19
Nonfood II	275	12	805	7	4.450	18
Nonfood insgesamt	540	24	2.835	24	9.275	37
<b>Insgesamt</b>	<b>2.295</b>	<b>100</b>	<b>11.830</b>	<b>100</b>	<b>25.005</b>	<b>100</b>

Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2017, S. 79, 80, 90.

**Lebensmitteldiscounter** heben sich im Vergleich zu Lebensmittelvollsortimentern insbesondere durch ein vergleichsweise schmales Sortiment mit einem hohen Anteil an Eigenmarken und durch eine konsequente Niedrigpreisstrategie ab. Als weitere Besonderheit sind wechselnde Randsortimente, so genannte "Aktionsware", zu nennen, deren Artikel nicht kontinuierlich geführt werden. Bei der Aktionsware handelt es sich überwiegend um Angebote außerhalb des Lebensmittelbereichs. Hier kommen ganz unterschiedliche Artikel zum Verkauf, wobei ein gewisser Schwerpunkt bei Bekleidung, Haushaltswaren und Elektrowaren liegt. Letztlich ist die Artikelzusammensetzung jedoch äußerst heterogen.

Entscheidend für die weitere Bewertung des konkreten Vorhabens am Standort Am Kemnitzgrund sind folgende Punkte:

- / Die Aktionsartikel wechseln wöchentlich, ein kontinuierliches Angebot bestimmter Artikel ist nicht vorhanden.
- / Alle Systemwettbewerber von Aldi verfolgen ähnliche Strategien, d. h. das vorliegende Sortimentskonzept für den Standort Schmölln stellt keine Sondersituation in der Region dar.

<sup>9</sup> Der Umsatzanteil von Lebensmittelvollsortimentern im Lebensmittelbereich liegt je nach Anbieter bei ca. 85 – 90 %.

<sup>10</sup> Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2016.

- Die Aktionsartikel werden überregional beworben, d. h., der spezielle Markt in Schmölln unterscheidet sich nicht von anderen Niederlassungen in der Region.

Darüber hinaus sind **Aldi-Märkte** Filialbetriebe, deren Ursachen für den wirtschaftlichen Erfolg und die hohe Kundenakzeptanz in ihrem standardisierten Sortiment und in ihrer ökonomischen Ladeneinrichtung liegen. Bei der Sortimentszusammensetzung wird nicht auf spezielle wettbewerbliche oder städtebauliche Rahmenbedingungen vor Ort Bezug genommen. Auch bei dem Markt in Schmölln handelt es sich um eine solche für Aldi typische Filiale. Für die Kundenherkunft bedeutet dies, dass der Standort nur dann aufgesucht wird, wenn er näher oder bequemer zu erreichen ist als andere Märkte in der Umgebung.

## II. Standortbeschreibung und -bewertung

### 1. Makrostandort Schmölln

Die **Stadt Schmölln** liegt im Osten des Freistaats Thüringen im Landkreis Altenburger Land. Gemäß Regionalplan Ostthüringen ist Schmölln gemeinsam mit Gößnitz als Mittelzentrum ausgewiesen. Vor diesem Hintergrund obliegen der Stadt sowohl die Versorgung der eigenen Bevölkerung als auch der des zugewiesenen Verflechtungsbereiches. Nächstes Oberzentrum ist Gera (ca. 25 km westlich). Die nächst gelegenen Mittelzentren sind Altenburg (ca. 14 km im Norden) und Crimmitschau in Sachsen (ca. 14 km im Süden<sup>11</sup>).

Die **Siedlungsstruktur** von Schmölln wird neben der Kernstadt durch 15, teils räumlich abgesetzte dörfliche Ortsteile geprägt. Die Kernstadt als Siedlungsschwerpunkt erstreckt sich entlang der Bundesstraße 7 sowie südlich davon. Verdichtete Wohngebiete befinden sich im Norden der Stadt, rund um die Robert-Koch-Straße, südwestlich der Kernstadt, rund um die Sommeritzer Straße, sowie im Süden der Stadt östlich der Crimmitschauer Straße.

Derzeit leben in Schmölln ca. **11.080 Einwohner**<sup>12</sup>. Die demografische Entwicklung der Stadt war in den letzten Jahren von einem Bevölkerungsrückgang geprägt. Insgesamt nahm die Einwohnerzahl zwischen 2007 und 2017 um ca. 10 % ab (- 1.250 Personen)<sup>13</sup>.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** Schmöllns für den Individualverkehr ist als sehr gut einzustufen. So verläuft ca. 6 km südlich des Stadtzentrums die Autobahn A 4 (Dresden – Erfurt) mit der Anschlussstelle Schmölln. Zudem verläuft die Bundesstraße B 7 (Jena – Gera – Altenburg) durch das Stadtgebiet. Mehrere Staats- und Kreisstraße stellen die innerörtliche Erreichbarkeit zu den teils abgesetzten Ortsteilen sicher. Im ÖPNV wird Schmölln durch mehrere Buslinien, betrieben durch die THÜSAC Personennahverkehrsgesellschaft mbH, sowie eine Regionalexpresslinie (Altenburg - Erfurt) angebunden.

Der **Einzelhandelsbesatz** von Schmölln konzentriert sich auf die Innenstadt und umfasst mit Ausnahme des Kauflandstandortes am Markt überwiegend kleinteilige Geschäfte. Die Haupteinkaufslage erstreckt sich entlang des Marktes sowie folgender umliegenden Straßen: Mittelstraße, Marktstraße, Brauhof sowie Teilen der Crimmitschauer Straße, der Pfarrgasse und der Schloßstraße. Diese Einkaufslage ist gemäß Einzelhandelskonzept als zentraler Versorgungsbereich (ZVB) Altstadt ausgewiesen. Das Einzelhandelsangebot umfasst dabei alle Bedarfsbereiche mit dem Schwerpunkt auf Lebensmittel und Bekleidung. Als Magnetbetrieb fungiert Kaufland. Als weitere Nahversorgungsstandorte sind die zwei Lebensmitteldiscounter Aldi, Bergstraße<sup>14</sup> sowie Netto ebenfalls an der Bergstraße zu nennen.

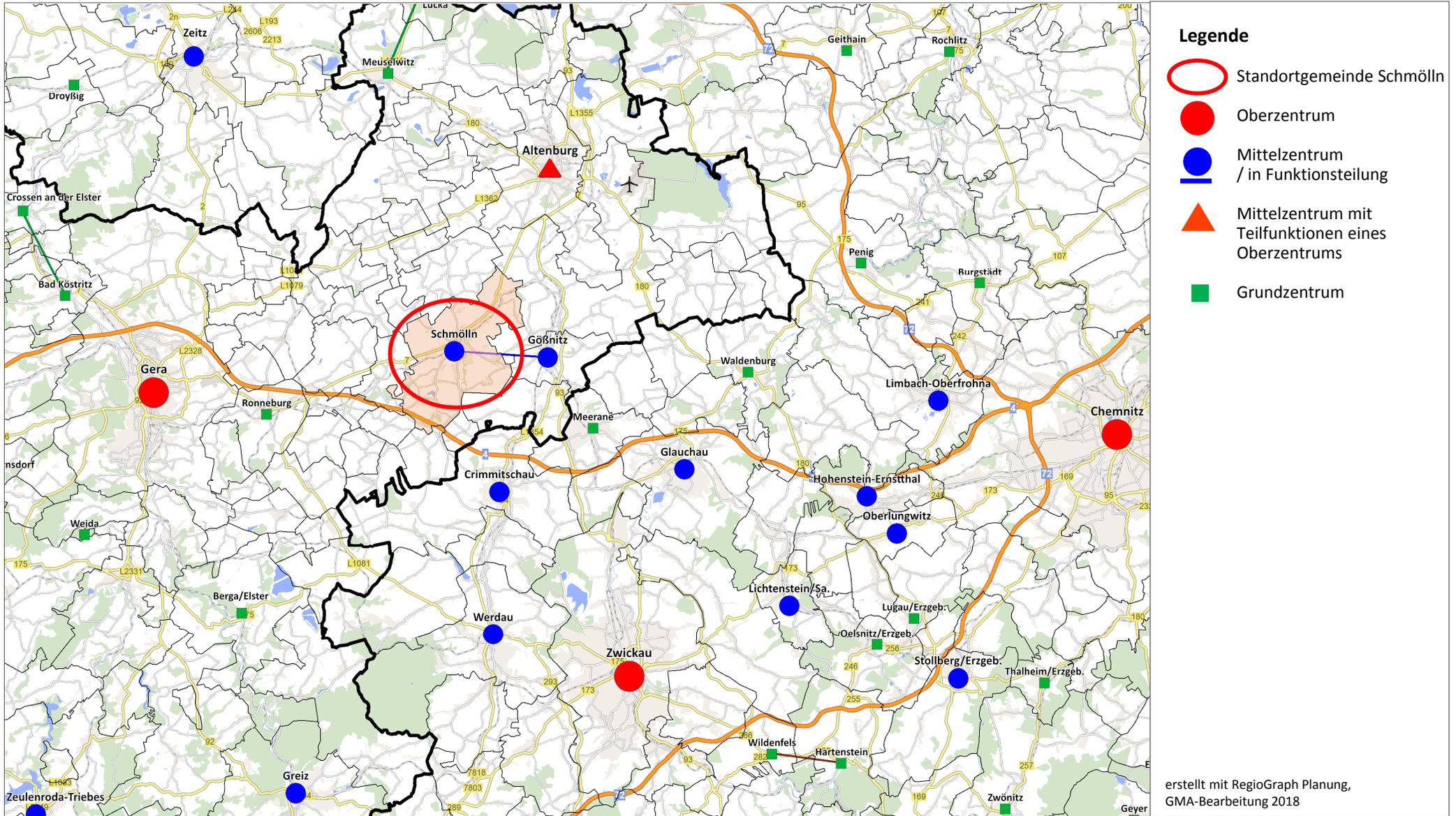
<sup>11</sup> Alle Angaben jeweils in Straßenkilometern.

<sup>12</sup> Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Stand: 30.06.2017.

<sup>13</sup> Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Stand: 30.06.2007 und 30.06.2017.

<sup>14</sup> Hierbei handelt es sich um den zu verlagernden Markt.

**Karte 1: Lage von Schmölln und zentralörtliche Struktur der Region**



Ergänzend gibt es einen Potenzialstandort an der Crimmitschauer Straße / Am Kemnitzgrund<sup>15</sup>. Im angrenzenden Gewerbegebiet sind bereits einige Betriebe (u.a. Tankstelle, Autohaus, Bau- und Gartenmarkt) angesiedelt.

Als Sonderlage wurde der Standort „Ronneburger Straße“ als Fachmarkttagglomeration benannt. Hier sind u. a. Betriebe wie Lidl, NKD und K&K Schuhe ansässig. Beeinflusst wird der Handelsplatz Schmölln von den beiden Oberzentren Gera und Zwickau, die verkehrlich gut erreichbar sind und ein umfassendes Warenangebot z. T. auch in großen Einkaufszentren offerieren.

## **2. Mikrostandort „Am Kemnitzgrund“**

Der Standort für den verlagerten Aldi-Markt liegt im südlichen Kernstadtbereich von Schmölln, im Kreuzungsbereich der Crimmitschauer Straße und der Straße Am Kemnitzgrund. Das Plangrundstück befindet sich westlich der Crimmitschauer Straße und nördlich von Am Kemnitzgrund.

Das direkte Standortumfeld ist durch heterogene Nutzungsstrukturen geprägt (vgl. Karte 2). Unmittelbar nördlich und westlich schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an. Östlich, jenseits der Crimmitschauer Straße, befinden sich verdichtete Wohnsiedlungsbereiche beidseitig der Lohsenstraße. Das hier etablierte Wohngebiet besteht aus drei- bis fünfgeschossigen Plattenbauten, die sich im nach Osten abfallenden Gelände parallel zu den erschließenden Straßen befinden. Südlich des Planstandortes befindet sich das Gewerbegebiet „Crimmitschauer Straße“ im Bereich von Am Kemnitzgrund. Hier ist benachbart eine Shell Tankstelle vorhanden. Weitere Gewerbebetriebe sind ein Leitermann Baumarkt, eine Kfz-Werkstatt sowie das Firmengelände der Fa. Indu-Sol GmbH, welches aktuell erweitert wird.

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes wird primär über die Crimmitschauer Straße (Landesstraße L 1361) hergestellt. Diese fungiert als wichtige Verbindungsstraße zwischen der Stadt Schmölln und der gleichnamigen Anschlussstelle an die Bundesautobahn A 4 im Süden. Gleichzeitig bindet sie die südlichen Umlandgemeinden an die Stadt an. Auch die Erschließung der kernstädtischen Wohngebiete sowie des Gewerbegebiets „Crimmitschauer Straße“ erfolgt über die gleichnamige Straße. Darüber hinaus ist die Zufahrt zum Projektareal von der Gewerbegebietsstraße Am Kemnitzgrund geplant, die sich nach Osten im Verlauf der Lohsenstraße fortsetzt und hier die Quartierserschließung gewährleistet. Die fußläufige Erreichbarkeit des Standortes ist über straßenbegleitende Gehwege und z. T. Radwege entlang der Straßen Am Kemnitzgrund, Crimmitschauer Straße sowie aus dem Wohngebiet Lohsenstraße gewährleistet. Eine durch einen Zebrastreifen gesicherte Quermöglichkeit über die Crimmitschauer Straße besteht direkt im Kreuzungsbereich Crimmitschauer Straße / Am Kemnitzgrund. Die ÖPNV-Erreichbarkeit des Standortes wird über die direkt im Kreuzungsbereich positionierte Bushaltestelle Schmölln,

---

<sup>15</sup> Hierbei handelt es sich um den neuen Standort des Aldi-Marktes bzw. des Direktverkaufes.

Heimstetter / Lohsenstraße hergestellt. Hier verkehrt die Stadtbuslinie R, die den Standort an die Innenstadt Schmölln sowie die Ortsteile Kummer und Nitzschka anschließt.

Neben der gesamtstädtischen Versorgungsfunktion verfügt der Planstandort ferner auch über eine Nahversorgungsfunktion im Sinne einer unmittelbaren fußläufigen Erreichbarkeit. So liegen die östlich angrenzenden verdichteten Wohngebiete von Schmölln in fußläufiger Entfernung. Damit kommt dem Standort an der Straße Am Kemnitzgrund zukünftig eine Nahversorgungsfunktion im städtischen Einzelhandelsgefüge zu. Diese Standortverlagerung des ortsansässigen Aldi Marktes in ein bisher fußläufig nicht versorgtes Gebiet wird bereits im Einzelhandelskonzept der Stadt Schmölln positiv begleitet.<sup>16</sup> Das Vorhaben ist entsprechend geeignet einem derzeitigen Versorgungsdefizit im südlichen Kernstadtbereich entgegenzuwirken.

**Foto 1: Planareal an der Straße Am Kemnitzgrund**



**Foto 2: Tankstelle südlich des Planstandortes**



**Foto 3: Gesicherte Querungsmöglichkeit am Planstandort**



**Foto 4: Wohngebiet Lohsenstraße und Bushaltestelle**



<sup>16</sup> vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Schmölln 2016, Seite 77.

**Foto 5: Straße Am Kemnitzgrund  
ins Gewerbegebiet**



**Foto 6: Verkehrliches Wohngebiet  
Lohsenstraße**

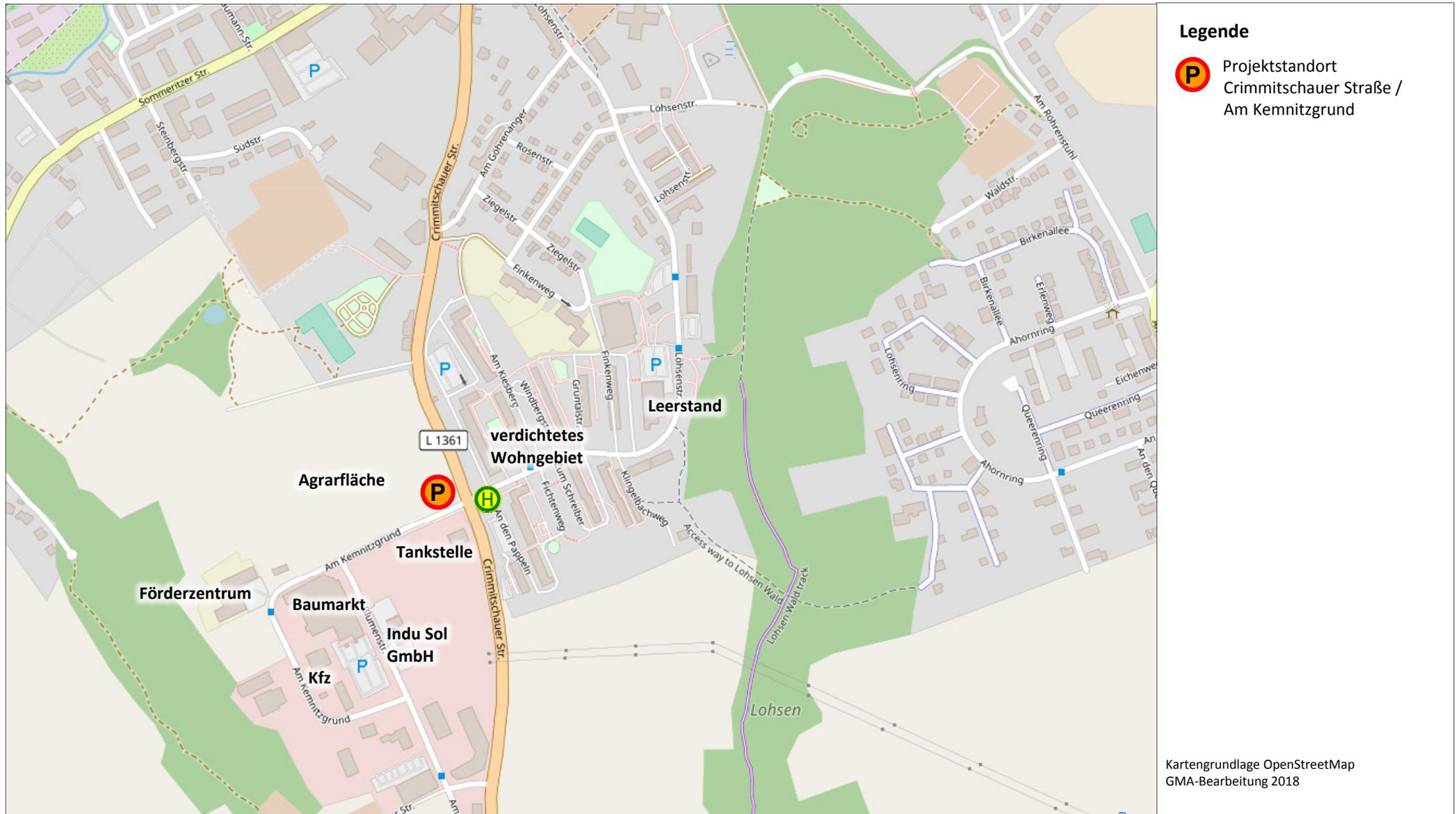


**Foto 7: Leitermann Baumarkt im  
Gewerbegebiet**



GMA-Aufnahmen 2018

**Karte 2: Lage des Mikrostandortes in Schmölln und Umfeldnutzungen**



### III. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraftpotenzial

Die Abgrenzung und Zonierung des erschließbaren Einzugsgebietes und die Ermittlung des in diesem Gebiet vorhandenen Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials bildet die Basis für die Umsatzprognose.

#### 1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial

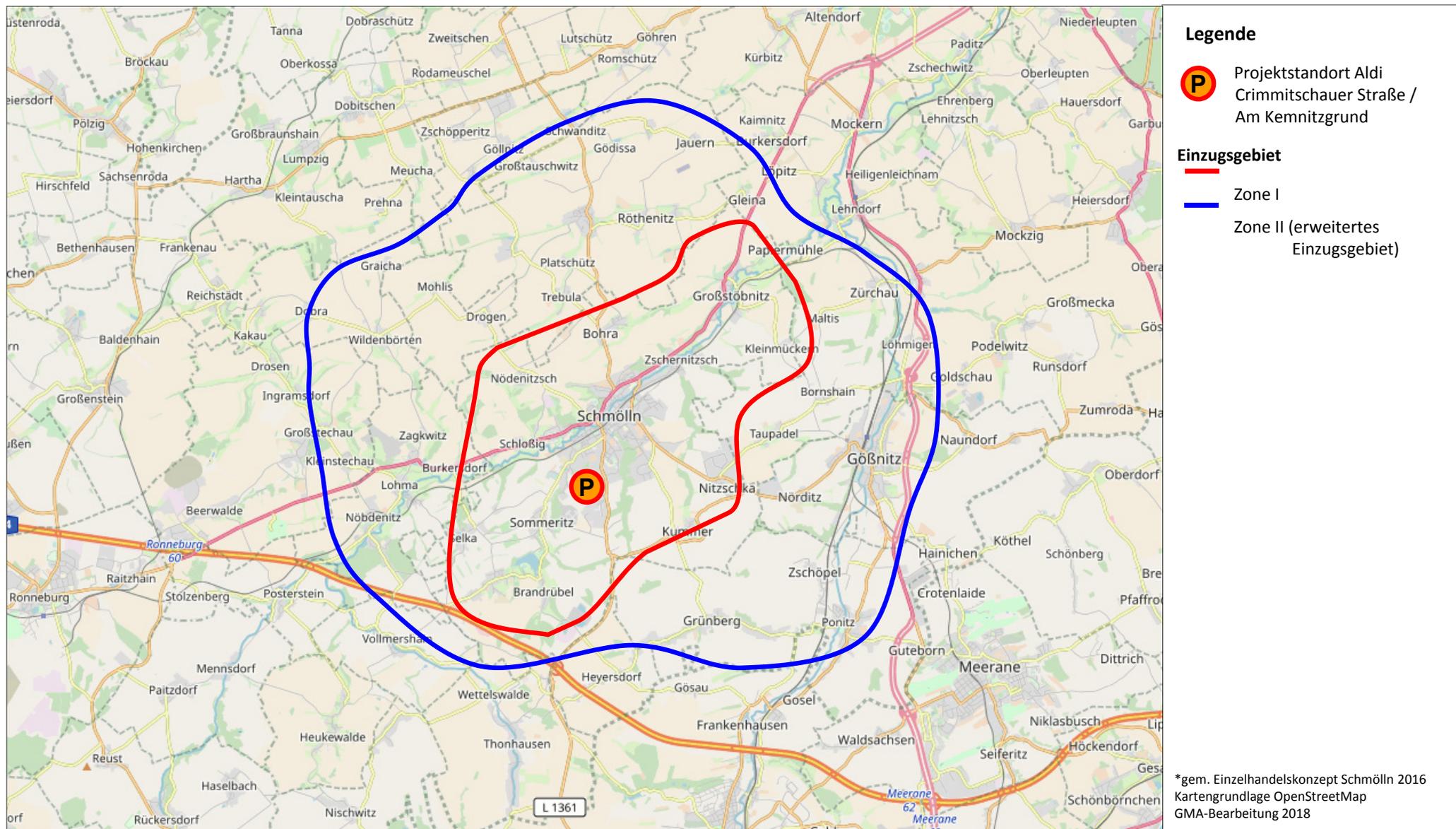
Der **Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes** des verlagerten und erweiterten Lebensmitteldiscounters kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung des Vorhabens zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für alle späteren Berechnungen zur Ermittlung des Bevölkerungs- 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 (vgl. Karte 3).

Zur **Abgrenzung und Zonierung** des Einzugsgebietes werden in vorliegender Untersuchung folgende Kriterien herangezogen:

- /// wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen)
- /// 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 IV.)
- /// Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in der Region (u. a. Verträglichkeitsuntersuchungen in Gera und Meerane).

### Karte 5: Einzugsgebiet des geplanten Aldi-Marktes in Schmölln



Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren lässt sich für den geplanten Aldi-Markt am Standort Crimmitschauer Straße / Am Kemnitzgrund folgendes Einzugsgebiet abgrenzen:

<b>Zone I:</b>	Stadtgebiet Schmölln	11.080 Einwohner <sup>17</sup>
<b>Zone II:</b>	EG Gößnitz, Teile der VG Oberes Sprottental, Teil der VG Altenburger Land	8.290 Einwohner <sup>18</sup>
<b>Gesamt:</b>		<b>19.370 Einwohner.</b>

Durch den geplanten Markt wird ein Einzugsgebiet erschlossen, welches das Stadtgebiet der Standortgemeinde Schmölln umfasst (Zone I). Das erweiterte Einzugsgebiet (Zone II) umfasst darüber hinaus die EG Gößnitz und Teile der VG Oberes Sprottental sowie der VG Altenburger Land. Damit beschränkt sich die Ausdehnung des Einzugsgebietes auf den Verflechtungsbereich Schmölln (vgl. Karte 2). Ein regelmäßig darüber hinausgehendes Einzugsgebiet ist aufgrund der Wettbewerbsstrukturen in den umliegenden Städten bzw. Zentralen Orten nicht zu erwarten.

Darüber hinausgehende Kundenzuführungseffekte von außerhalb des Einzugsgebietes an den Standort werden im Rahmen von Streukundeneffekten i. H. v. 10 % abgebildet und sind u. a. auf die Lage Schmöllns an der stark frequentierten B 7 sowie auf Pendlerbeziehungen zurückzuführen.

Der Altstandort an der Bergstraße liegt ca. 1,5 km nördlich des Planstandorts. Da es sich nach wie vor um den einzigen Aldi-Markt in Schmölln und Zone II handelt, erschließt der Markt ein ähnliches Einzugsgebiet wie der Markt am Altstandort.

## 2. Kaufkraft im Einzugsgebiet

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

**ca. € 6.035.<sup>19</sup>**

Bezogen auf das konkrete Vorhaben des Aldi Lebensmitteldiscounters in Schmölln betragen die Pro-Kopf-Ausgaben aktuell im Bereich Nahrungs- und Genussmittel

**ca. 2.210 €.<sup>20</sup>**

<sup>17</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Thüringen, Stand: 30.06.2017.

<sup>18</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Thüringen, Stand: 30.06.2017.

<sup>19</sup> Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

<sup>20</sup> Ohne Randsortimente des Aldi-Marktes (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

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 Schmölln bei 84,3 und damit auf einem unterdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0). Für die in Zone II liegenden Gemeinden reicht die Kaufkraftkennziffer von 81,9 (Gößnitz) bis 92,8 (Wildenbörten).

Für das Einzugsgebiet beläuft sich das **Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel** damit auf **ca. 35,9 Mio. €**. Davon entfallen auf

- /// Zone I: ca. 20,6 Mio. €
- /// Zone II: ca. 15,3 Mio. €.

Zusätzlich werden bei Lebensmittelvollsortimentern Anteile des Umsatzes mit Randsortimenten aus dem Nonfood I- und Nonfood II-Bereich generiert. Diese liegen im Fall von Aldi bei ca. 20 %.

---

<sup>21</sup> Quelle: MB Research, 2016. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

## IV. Wettbewerbssituation

Zur Bewertung des Planvorhabens der Verlagerung von Aldi ist zunächst die relevante Angebots- und Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet bzw. im Umland darzustellen und zu bewerten. Ausgehend davon lassen sich die durch das Vorhaben zu erwartenden prüfungsrelevanten städtebaulichen Auswirkungen ermitteln.

### 1. Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet

Zur Bewertung der Einzelhandelssituation in Schmölln und im Umland wurde von der GMA im August 2018 eine aktuelle Erhebung der projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe durchgeführt.

Als **Wettbewerber für Aldi** gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, die in einem Lebensmitteldiscounter geführt werden. Allerdings ist aufgrund der Flächengröße bzw. des Betriebstyps und des spezifischen Einkaufsverhaltens der Bevölkerung davon auszugehen, dass insbesondere betriebstypengleiche oder - ähnliche Betriebe (Supermärkte / Discounter / SB-Warenhäuser) als Hauptwettbewerber zu identifizieren sind.

In **Zone I des Einzugsgebietes bzw. in Schmölln** sind im **Lebensmitteleinzelhandel** derzeit neben dem zu verlagernden Aldi-Markt, Bergstraße folgende strukturprägende Lebensmittelmärkte (> 400 m<sup>2</sup> VK) anzuführen (vgl. Karte 5):

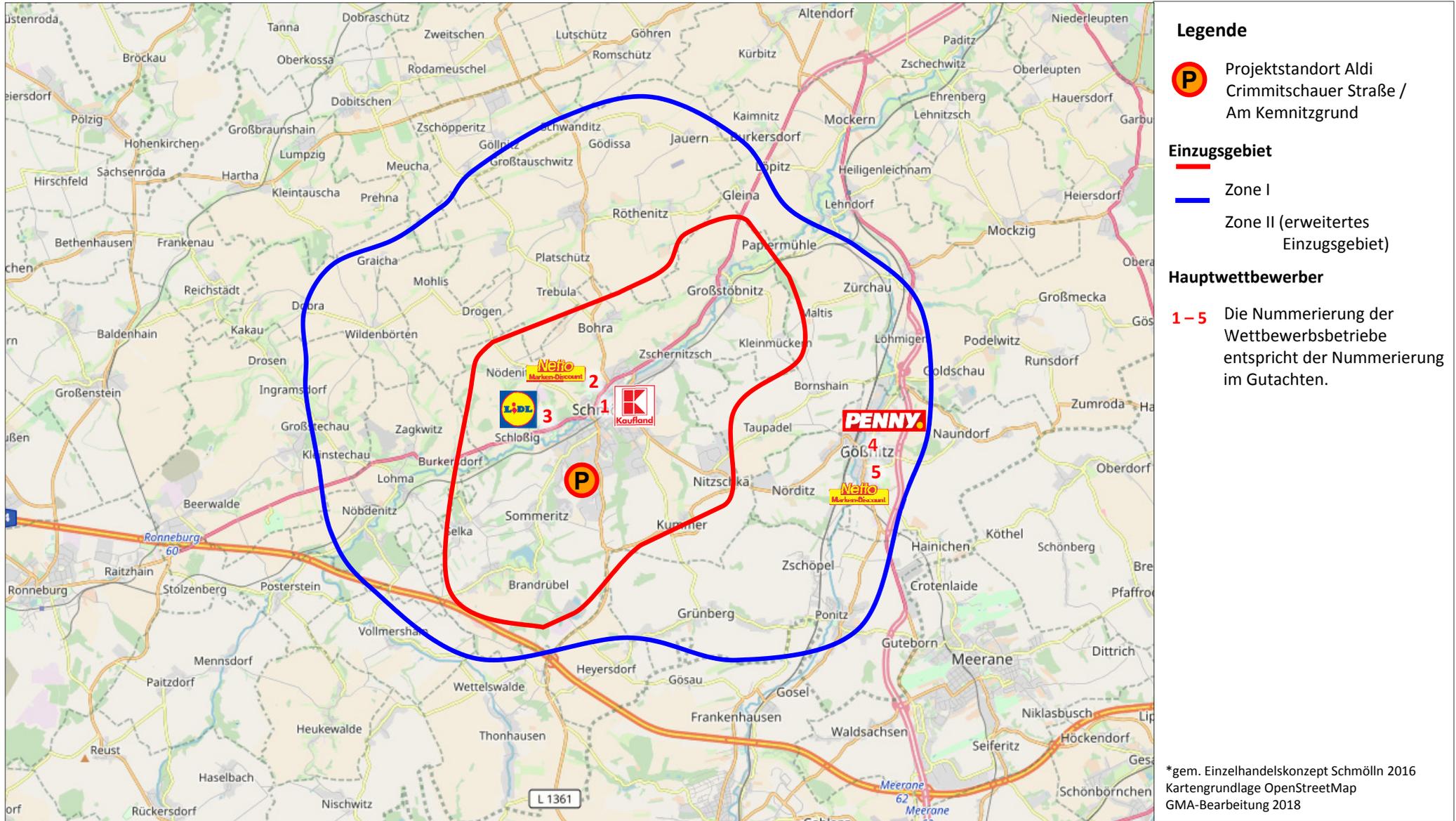
- (1) **Kaufland**, Markt (ZVB Innenstadt)
- (2) **Netto**, Bergstraße (Nahversorgungsstandort)
- (3) **Lidl**, Ronneburger Straße.

Neben den genannten Betrieben sind darüber hinaus weitere kleinflächige Lebensmittelanbieter, Getränkemärkte sowie zahlreiche Bäckereien und Metzgereien vorhanden. Insgesamt verfügen die Lebensmittelanbieter in Schmölln (Zone I) über eine **Gesamtverkaufsfläche von rd. 6.380 m<sup>22</sup>**. Die o. g. Betriebe erwirtschaften einen jährlichen **Gesamtumsatz im Lebensmittelbereich i. H. v. ca. 23,2 Mio. €**.<sup>23</sup> Auf Betriebe im **ZVB Innenstadt** entfallen davon ca. 2.910 m<sup>2</sup> VK und ein Lebensmittelumsatz von ca. 11,8 Mio. €.

<sup>22</sup> Ohne Bestandsmarkt Aldi, Bergstraße

<sup>23</sup> Bereinigter Umsatz, d. h. ohne Umsatzanteile des Nonfoodsektors (Nonfood I und II). Der zu verlagernde Aldi-Markt ist nicht in diese Berechnungen eingeflossen.

### Karte 5: Projektrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet



**Legende**

**P** Projektstandort Aldi  
Crimmitschauer Straße /  
Am Kemnitzgrund

**Einzugsgebiet**

**—** Zone I  
**—** Zone II (erweitertes  
Einzugsgebiet)

**Hauptwettbewerber**

**1 – 5** Die Nummerierung der  
Wettbewerbsbetriebe  
entspricht der Nummerierung  
im Gutachten.

\*gem. Einzelhandelskonzept Schmölln 2016  
Kartengrundlage OpenStreetMap  
GMA-Bearbeitung 2018

In **Zone II** des Einzugsgebietes sind im Lebensmittelbereich derzeit folgende strukturprägende Anbieter vorhanden:

### Gößnitz

- (4) **Penny**, Altenburger Straße
- (5) **Netto**, Zwickauer Straße.

Insgesamt ist in **Zone II** inklusive weiterer kleinteiliger Betriebe eine **Gesamtverkaufsfläche der Lebensmittelanbieter von ca. 2.105 m<sup>2</sup>** vorhanden, auf der einen **Umsatz von rd. 8,4 Mio. € mit Nahrungs- und Genussmitteln** erwirtschaftet wird. Im ZVB Innenstadt Gößnitz ist mit einem Bäcker lediglich ein Betrieb aus dem relevanten Sortimentsbereich ansässig.

Neben den genannten Hauptwettbewerbern in Zone I und II besteht in den zugehörigen Ortsteilen der im Einzugsgebiet liegenden Gemeinden nur ein rudimentäres Angebot im Lebensmittel Einzelhandel (u. a. Lebensmittelhandwerk), welches keine adäquate Nahversorgung sicherstellen kann. Dies verdeutlicht den Versorgungsauftrag Schmöllns für das ländliche Umland.

## **2. Zentrale Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet**

Gemäß **§ 34 Abs. 3 BauGB** ist bei der Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes im unbeplanten Innenbereich zu prüfen, ob schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde bzw. in den umliegenden Städten und Gemeinden auftreten.

**Schmölln** verfügt über ein städtisches Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2016, in dem als einziger **zentraler Versorgungsbereich** der Stadt die **Innenstadt** ausgewiesen wird.<sup>24</sup> Lt. Einzelhandelskonzept kommt diesem ZVB eine bedeutende Versorgungsfunktion sowohl für die eigenen Einwohner als auch für die Besucher aus dem Umland zu.

### **Städtebauliche Bewertung der Situation im ZVB Innenstadt Schmölln**

Der **zentrale Versorgungsbereich** verfügt mit den Magnetbetrieb Kaufland über einen leistungsfähigen Anbieter im Nahrungs- und Genussmittelbereich. Darüber hinaus sind zahlreiche kleinteilig strukturierte Geschäfte des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches vorhanden, die maßgeblich zur Einzelhandelsdiversität beitragen. Ergänzende Nutzungen (u. a. Dienstleistungen, Ärzte, Verwaltung, Gastronomie, Wochenmarkt) und die überwiegend historische Bausubstanz unterstreichen die Bedeutung der Innenstadt als städtebaulich schützenswerten Bereich. Insbesondere der Markt ist durch den nahezu lückenlosen Einzelhandels- bzw. Komplementärbesatz als Haupteinkaufsstraße zu charakterisieren. Hier sind zahlreiche überwiegend inhabergeführte Fachgeschäfte ansässig. Der Mix aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie ergänzt

<sup>24</sup> Vgl. Kap. I.3

durch öffentliche Einrichtungen (u. a. Stadtverwaltung) setzt sich in den umliegenden Straßenzügen fort. Parken ist geschäftsnah im gesamten Stadtkern möglich. Hier ist v. a. auf den Parkplatz des Kauflands sowie auf den Parkplatz am Bahnhof hinzuweisen. Allerdings sind einige Geschäftsleerstände innerhalb des ZVB festzuhalten.

**Insgesamt** ist eine stabile städtebauliche Situation für den ZVB Innenstadt Schmölln zu konstatieren.

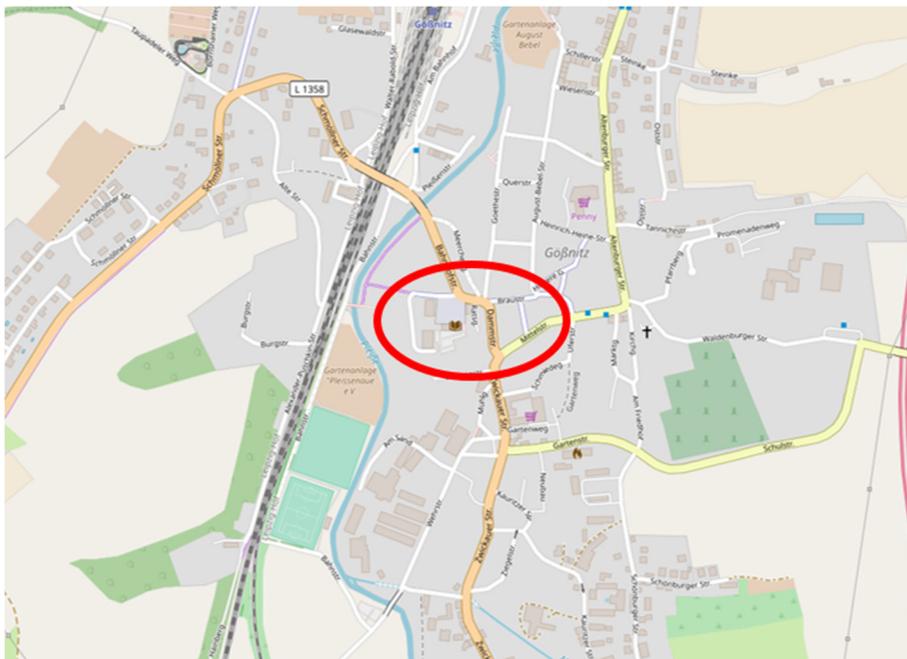
In weiteren Gemeinden im Einzugsgebiet kann lediglich in Gößnitz ein (faktischer) zentraler Versorgungsbereich identifiziert werden.

### Städtebauliche Bewertung der Situation in der Innenstadt von Gößnitz

Der anhand der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich „Innenstadt“ in Gößnitz ist im Bereich Neumarkt, Braustraße, Freiheitsplatz (vgl. Abbildung 2) festzustellen. Der Neumarkt bildet in diesem Zusammenhang die Haupteinkaufslage. Die angrenzende „Braustraße“ und der „Freiheitsplatz“ bilden aufgrund des dort verorteten kleinteiligen Einzelhandels und der öffentlichen Einrichtungen (z. B. Stadtverwaltung) die Nebenlage aus.

Das Einzelhandelsangebot umfasst hier im Wesentlichen Geschäfte des kurz- bis mittelfristigen Bedarfsbereiches. Diese werden von Dienstleistungs- und Gastronomieanbietern ergänzt. Größere Magnetbetriebe, insbesondere aus dem Lebensmittelbereich, fehlen hier gänzlich.

### Abbildung 3: Abgrenzung Innenstadt Gößnitz



GMA-Abgrenzung

Aus **städtebaulicher Sicht** sind bereits Vorschädigungen, wie z. B. eine vermehrte Leerstandsbildung oder Trading Down Tendenzen festzustellen.

### **3. Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebiets**

**Außerhalb des Einzugsgebietes** ist insbesondere auf die Angebotsstrukturen in den umliegenden Städten und Gemeinden Altenburg, Crimmitschau, Ronneburg und Meerane hinzuweisen. Diese Wettbewerbsstandorte verfügen über eigene Lebensmittelmärkte – z. T. auch des Betreibers Aldi – und begrenzen das betriebliche Einzugsgebiet den geplanten Markt in Schmölln.

## V. Auswirkungen des Vorhabens

### 1. Umsatzprognose für den geplanten Aldi-Markt

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 erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.<sup>25</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 Einzugsgebiets 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.

#### 1.1 Umsatzprognose für den Aldi-Markt

Folgende Umsatzprognose lässt sich für den geplanten **Aldi-Markt mit 1.200 m<sup>2</sup> VK** anhand des Marktanteilkonzepts ermitteln.<sup>26</sup>

**Tabelle 2: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Aldi mit 1.200 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	20,6	15 – 16	3,1 – 3,2	0,8	3,9 – 4,0	60
Zone II	15,3	10 – 11	1,6	0,4	2,0	30
<b>Einzugsgebiet</b>	<b>35,9</b>	<b>13</b>	<b>4,7 – 4,8</b>	<b>1,2</b>	<b>5,9 – 6,0</b>	<b>90</b>
Streuumsätze (ca. 10 %)			0,5 – 0,6	0,1 – 0,2	0,6 – 0,7	10
<b>Insgesamt</b>			<b>5,3</b>	<b>1,3</b>	<b>6,6</b>	<b>100</b>

\* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich (Nonfood I und II) beträgt beim Anbieter Aldi ca. 20 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

GMA-Berechnungen 2018 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

<sup>25</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>26</sup> Rechengang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x erzielbarer Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

Somit lässt sich für den erweiterten Aldi-Markt mit ca. 1.200 m<sup>2</sup> VK eine Gesamtumsatzleistung von ca. 6,6 Mio. € ermitteln. Hiervon entfallen ca. 5,3 Mio. € auf den Foodbereich und ca. 1,3 Mio. € auf den Nonfoodbereich (Nonfood I und II). Darin sind Streuumsätze i. H. v. insg. ca. 0,6 – 0,7 Mio. € enthalten.

Zur **Bewertung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Vorhabens** lassen sich die Filialleistungen heranziehen. Je nach Betreiber, Sortiment, Verkaufsfläche und Standorteigenschaften variieren diese z. T. sehr stark und spiegeln dadurch die spezifischen örtlichen Verhältnisse wider. Gemäß EHI liegt die durchschnittliche Filialleistung von Aldi bei ca. 7,0 Mio. € (brutto)<sup>27</sup>. Damit läge der neue Aldi-Markt in Schmölln auf einem leicht unterdurchschnittlichen Niveau.

## 2. Prognose und Bewertung der Umsatzumverteilung

### 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 Verkaufsflächen-größe bzw. den darauf erzielbaren Umsatz beschrieben wird und
- /// der Distanzwiderstand, der sich aus der Entfernung (Distanz) zwischen den einzelnen Standorten ergibt.

### 2.2 Umsatzumverteilungen

Für die Bewertung der zu erwartenden Umsatzumverteilungen durch das **Aldi-Vorhaben** werden folgende Annahmen getroffen:

- /// Der Aldi-Markt wird an seinem Standort auf einer geplanten Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1.200 m<sup>2</sup> eine Umsatzleistung von ca. 6,6 Mio. € erzielen. Davon entfallen ca. 5,3 Mio. € auf den Lebensmittel- und ca. 1,3 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- /// Zu berücksichtigen ist, dass Aldi bereits seit Jahren am Standort Schmölln (Bergstraße) auf einer Fläche von ca. 740 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ansässig ist. Dieser Markt erwirtschaftet derzeit ca. 4,4 Mio. €, davon entfallen ca. 3,6 Mio. € auf den Lebensmittelbereich

<sup>27</sup> Quelle: EHI Retail Institute, handelsdaten aktuell 2016/2017; eigene Berechnungen.

und rd. 0,8 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Diese Umsätze werden bereits heute in Schmölln generiert und auch weiterhin gebunden werden, da sich an den generellen Standortrahmenbedingungen und dem Kundeneinzugsgebiet keine nennenswerten Veränderungen ergeben und Aldi nach wie vor die einzige Filiale in der Stadt und im Einzugsgebiet bleibt.

- / Die Bewertung der möglichen Beeinträchtigungen des erweiterten Aldi-Marktes erfordert eine Prüfung des Gesamtvorhabens. Dementsprechend wird in vorliegender Auswirkungsanalyse das Vorhaben des erweiterten Lebensmitteldiscounters mit 1.200 m<sup>2</sup> VK bewertet. Jedoch ist für die tatsächliche Bewertung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen der bereits bestehende Markt zu berücksichtigen, d. h. es wird durch den Bestandsmarkt bereits heute Kaufkraft an den Standort gebunden.

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

**Tabelle 3: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Erweiterungsvorhaben von Aldi**

		in Mio. €	in %
Lebensmittelbereich ( Food)	▪ Umsatz des bestehenden Aldi-Marktes inkl. Streuumsätze	3,6	-
	▪ Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern in Schmölln (Zone I) (Bestandsumsatz ca. 23,2 Mio. €)	1,2	5
	▪ davon gegenüber Anbietern im ZVB Innenstadt Schmölln (Bestandsumsatz ca. 11,8 Mio. €)	0,6	5
	▪ Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern in Zone II (Bestandsumsatz ca. 8,4 Mio. €)	0,4	5
	▪ davon gegenüber Anbietern im ZVB Gößnitz (Bestandsumsatz < 0,5 Mio. €)	n.n.	n. n.
	▪ <b>Umsatz im Lebensmittelbereich</b>	<b>5,3</b>	-
Non-food	▪ Umsatz des bestehenden Marktes inkl. Streuumsätze	0,8	-
	▪ Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum	0,5	n. n.
▪ <b>Umsatz insgesamt</b>		<b>6,6</b>	-

n. n. = nicht nachweisbar

GMA-Berechnungen 2018, ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich

### 2.3 Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen

Die im Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** durch die geprüfte Verlagerung des Aldi-Marktes zu erwartenden maximalen Umsatzumverteilungseffekte sind wie folgt zu bewerten:

- /// In **Zone I** werden ca. 1,2 Mio. € umverteilt, was einer Umsatzumverteilungsquote von ca. 5 %<sup>28</sup> entspricht. Diese Umverteilung betrifft vor allem Lebensmittelmärkte in Schmölln. Neben dem Kaufland SB-Warenhaus im ZVB Innenstadt werden davon aufgrund der Betriebstypengleichheit verstärkt auch die Discounter Netto und Lidl betroffen sein. Der Orientierungswert von 10 % Umsatzumverteilung, ab dem städtebauliche Effekte zu erwarten sind, wird nicht erreicht. Eine Gefährdung von Magnetanbietern der Nahversorgung in Schmölln ist daraus nicht abzuleiten.
- /// Im **ZVB Innenstadt Schmölln** werden ca. 0,6 Mio. € bzw. 5 % des Umsatzes umverteilt. Dies betrifft dort hauptsächlich den Magnetbetrieb Kaufland, der allerdings als leistungsfähig einzustufen ist. Städtebaulich nachhaltig negative Auswirkungen i. S. des § 34 Abs. 3 BauGB sind aber aufgrund des Unterschreitens des Anhaltswertes von 10 % demzufolge auszuschließen.
- /// In **Zone II** werden ca. 0,4 Mio. € umverteilt, was einer rechnerischen Umsatzumverteilungsquote von ca. 5 % entspricht. Betroffen sind hier v. a. die betriebstypengleichen Discounter Penny und Netto in Gößnitz. Diese sind allerdings als marktfähig einzuschätzen und sichern aufgrund ihres fußläufigen Einzugsgebietes die Nahversorgung in Gößnitz. Penny präsentiert sich in Standortgemeinschaft mit einem Getränkemarkt und einem Bäcker im Vorkassenbereich. Am Netto-Standort gibt es neben einem Bäcker noch einen Lotto- bzw.- Postshop. Somit verfügen beide Standorte über ein erweitertes attraktives Angebot zur Nahversorgung. Aufgrund der geringen Umverteilungsquote und der unterschiedlichen Einzugsgebiete können beide Märkte ihre Nahversorgungsfunktion auch weiterhin uneingeschränkt wahrnehmen. Schädliche städtebauliche Auswirkungen in Zone II sind auszuschließen.
- /// Gegenüber dem einzigen Anbieter (Bäcker) im **ZVB Gößnitz** werden keine nachweisbaren Umverteilungen zu erwarten sein. Schädliche städtebauliche Auswirkungen sind demnach nicht zu erwarten.

<sup>28</sup> Die Umsätze der Bestandsunternehmen sind jeweils um Nonfood-Anteile bereinigt.

- Im **Nonfood-Bereich** werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte i. H. v. ca. 0,4 Mio. € gegenüber den anderen Lebensmittelmärkten und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber den sonstigen Anbietern im Einzugsgebiet (u. a. Fachmärkte) und im Umland wirksam werden. Diese sind jedoch bei einer Einzelbetrachtung als minimal einzustufen und verteilen sich zudem auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlicher Sortimente. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern sind auch im Einzelfall nicht zu erwarten.

Bei einer **Einordnung der im Untersuchungsraum ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte** lässt sich festhalten, dass Umsatzverluste insbesondere bei den bestehenden Lebensmittelmärkten zu erwarten sind, diese sind jedoch leistungsfähig aufgestellt, so dass nicht mit Marktaustritten zu rechnen ist. Negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt Schmölln sowie Gößnitz sind zudem auszuschließen. Auch wird die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsgebiet nicht gefährdet.

**Zusammenfassend** lässt sich festhalten, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen im Lebensmittelbereich führen werden. Das Vorhaben dient v. a. der Modernisierung und Anpassung des Aldi-Marktes an aktuelle und künftige Kunden- und Logistikanforderungen. Eine Beeinträchtigung der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder der verbrauchernahen Versorgung im oder außerhalb des Einzugsgebietes i. S. d § 11 Abs. 3 BauNVO können ausgeschlossen werden.

### 3. Raumordnerische Bewertung gemäß LEP Thüringen 2025

Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den raumordnerischen Vorgaben des LEP Thüringen (vgl. Kap. I.2) sind wie folgt zu beurteilen:

- Der Vorhabenstandort befindet sich in der Stadt Schmölln. Diese ist als Mittelzentrum ausgewiesen. Damit ist die **Vorgabe des Konzentrationsgebots erfüllt**.
- Der Einzugsbereich des Vorhabens reicht nicht wesentlich über das Schmöllner Stadtgebiet hinaus, da andere Lebensmittelmärkte im Umland das Einzugsgebiet des Planobjekts beschränken. Etwa 60 % der Umsätze des erweiterten Aldi-Marktes werden auf Kunden aus Schmölln entfallen, weitere ca. 30 % auf Kunden aus dem übrigen Verflechtungsbereich Schmöllns. Somit wird auch die **Vorgabe des Kongruenzgebots klar erfüllt**.

- Durch das Vorhaben wird die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der zentralörtlichen Versorgungsbereiche der Stadt Schmölln und anderer zentraler Orte nicht beeinträchtigt. Auch die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich wird nicht negativ beeinflusst, vielmehr wird die Nahversorgung im südlichen Stadtgebiet wieder hergestellt und langfristig gesichert.

Grundsätzlich herrscht in Schmölln ein durchaus adäquater Besatz an Lebensmittelanbietern, wobei alle Betriebe als hinreichend leistungsstark einzuschätzen sind. In dem zentralen Versorgungsbereich der Stadt Schmölln kommt es zu einer maximalen Umverteilungsquote von 5 %, welche hauptsächlich den leistungsstarken Kaufland-Standort betrifft. Im ZVB Gößnitz ist kein konkurrierender Anbieter ansässig, sodass die Umsatzumverteilungen dort in Folge des Vorhabens nicht nachweisbar sind. Es sind keine städtebaulichen Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen absehbar.

Der zur Erweiterung stehende Aldi-Markt ist in der Schmöllner Versorgungsstruktur bereits langjährig etabliert, sodass die Auswirkungen auf die übrige Angebotslandschaft deutlich geringer sein werden als etwa bei einer Neuansiedlung. Zudem handelt es sich bei dem Vorhaben um eine Flächenerweiterung, mit der die Sortimentsbreite und -struktur nicht verändert wird. Insofern sind nur geringfügige Auswirkungen auf andere Anbieter zu erwarten. Diese werden keine versorgungsstrukturellen Folgen nach sich ziehen.

Die übrigen zentralen Orte im Umland (Oberzentrum Gera, Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums Altenburg, Mittelzentrum Crimmitschau) verfügen selbst über leistungsstarke Lebensmittelmärkte (teilweise auch Aldi-Märkte) und liegen meist weiter als 15 km vom Planstandort entfernt. Dort sind deshalb keine wesentlichen Auswirkungen absehbar.

#### **Die Vorgaben des Beeinträchtigungsverbotes werden somit vollständig erfüllt.**

- Der Standort des Planobjekts befindet sich im Kernstadtgebiet, am Rand des baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs. Eine fußläufige Erreichbarkeit ist v.a. aus dem verdichteten Wohngebiet an der Lohsenstraße (Heimstätte) durch gesicherte Fußwege gegeben. Mit einer Bushaltestelle in Nahlage ist der Standort zudem in das örtliche ÖPNV-Netz eingebunden. Insofern kann von einem städtebaulich integrierten Standort gesprochen werden. Die Vorgabe des **Integrationsgebotes wird somit erfüllt.**

Insgesamt entspricht das geplante Erweiterungs- und Verlagerungsvorhaben des Aldi-Marktes in Schmölln den landes- und regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung Thüringen.

## VI. Zusammenfassung

### Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

Grundlagen	
Planvorhaben / Planstandort	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Verlagerung und Vergrößerung eines Aldi-Marktes</b> auf ca. 1.200 m<sup>2</sup> VK</li> <li>▪ <b>Verlagerung eines Fabrikverkaufes (Fleischerei)</b></li> <li>▪ <b>Standort im südlichen Stadtgebiet</b>, Nahversorgungsfunktion für die Wohngebiete im näheren Standortumfeld</li> </ul>
Rechtsrahmen und Untersuchung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauGB</b></li> </ul>
Standortrahmenbe- dingungen Schmölln	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Makrostandort:</b> Mittelzentrum Schmölln, ca. 11.080 Einwohner</li> <li>▪ <b>Einzelhandelsstrukturen:</b> kleinteilig geprägte Innenstadt mit Kaufland als Magnetbetrieb im ZVB; Nahversorgungsstandorte: Aldi (aktueller Standort) und Netto; Potenzialstandort Crimmitschauer Str. / am Kemnitzgrund = Planstandort</li> <li>▪ <b>Versorgungsbedeutung</b> Schmöllns für die umliegenden Gemeinden im Verflechtungsbereich</li> </ul>
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Das <b>Einzugsgebiet</b> erstreckt sich in Zone I auf die Stadt Schmölln. Zone II umfasst umliegende Gemeinden des Verflechtungsbereiches.</li> <li>▪ <b>Einwohnerpotenzial</b> im Einzugsgebiet: ca. 19.370 Personen</li> <li>▪ <b>Kaufkraftpotenzial</b> für <b>Lebensmittel</b> im Einzugsgebiet: ca. 35,9 Mio. €</li> </ul>
Umsatzerwartung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gesamtumsatzleistung <b>Aldi</b> bei ca. 1.200 m<sup>2</sup> VK: ca. 6,6 Mio. €, davon ca. 5,3 Mio. € Food und ca. 1,3 Mio. € Nonfood.</li> </ul>
Umsatzumvertei- lungseffekte in %	<p><b>Aldi mit ca. 1.200 m<sup>2</sup> VK:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zone I ca. 5 %</li> <li>▪ ZVB Innenstadt Schmölln ca. 5 %</li> <li>▪ Zone II ca. 5 %</li> <li>▪ ZVB Innenstadt Gößnitz n. n.</li> </ul>
Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Die durch die Verlagerung und Erweiterung von Aldi ausgelösten Umsatzumverteilungen im ZVB Innenstadt Schmölln betreffen v. a. das Kaufland SB-Warenhaus. Eine Beeinträchtigung dieses ZVB i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB ist jedoch auszuschließen, da dieser Markt als umsatzstark einzuschätzen ist und der Schwellenwert, ab dem negative städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind, nicht erreicht wird. Wesentliche schädliche Auswirkungen im ZVB Gößnitz können ebenso ausgeschlossen werden.</b></li> </ul>

---

**Raumordnerische Bewertungskriterien**


---

<b>Konzentrationsgebot</b>	<b>Das Konzentrationsgebot wird erfüllt.</b> Die Stadt Schmölln wird im Regionalplan Ostthüringen als Mittelzentrum ausgewiesen. Demnach ist hier großflächiger Einzelhandel generell zulässig.
<b>Kongruenzgebot</b>	<b>Das Kongruenzgebot wird eingehalten.</b> Ein über den Verflechtungsbereich von Schmölln hinausgehendes Einzugsgebiet wird nicht erschlossen.
<b>Beeinträchtungsverbot</b>	<b>Das Beeinträchtungsverbot wird eingehalten.</b> Mit ca. 5 % in Schmölln sowie 5 % im ZVB Innenstadt bewegen sich die Umsatzumverteilungen auf verträglichem Niveau. Im ZVB Gößnitz liegt die Beeinträchtigung auf einem nicht nachweisbaren Niveau. Eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der ZVB in Schmölln oder in anderen Orten sowie auf die verbrauchernahe Versorgung ist auszuschließen. Ebenso wird die Funktionsfähigkeit anderer Orte nicht beeinträchtigt.
<b>Integrationsgebot</b>	<b>Das Integrationsgebot wird erfüllt.</b> Der Planstandort befindet sich an einem Standort angrenzend zu verdichteten Wohngebieten und übernimmt eine maßgebliche – auch fußläufige Versorgungsfunktion. Die Erreichbarkeit ist sowohl über ÖPNV als auch zu Fuß oder per Fahrrad gesichert.

GMA-Zusammenstellung 2018

## **Karten-, Tabellen-, Abbildungs- und Fotoverzeichnis** Seite

### **Kartenverzeichnis**

Karte 1:	Lage der Stadt Schmölln und zentralörtliche Struktur der Region	13
Karte 2:	Lage des Mikrostandortes in Schmölln und Umfeldnutzungen	17
Karte 3:	Einzugsgebiet des geplanten Aldi-Marktes in Schmölln	19
Karte 4:	Projektrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet	23

### **Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1:	Sortimentsangebot im Lebensmitteleinzelhandel	10
Tabelle 2:	Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Aldi mit 1.200 m <sup>2</sup> VK)	27
Tabelle 3:	Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Erweiterungsvorhaben von Aldi	29

### **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1:	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt Schmölln“	7
Abbildung 2:	Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2006 – 2017	8
Abbildung 3:	Abgrenzung Innenstadt Gößnitz	25

### **Fotoverzeichnis**

Foto 1:	Planareal an der Straße Am Kemnitzgrund	15
Foto 2:	Tankstelle südlich des Planstandortes	15
Foto 3:	Gesicherte Querungsmöglichkeit am Planstandort	15
Foto 4:	Wohngebiet Lohsenstraße und Bushaltestelle	15
Foto 5:	Straße Am Kemnitzgrund ins Gewerbegebiet	16
Foto 6:	Verkehrliches Wohngebiet Lohsenstraße	16
Foto 7:	Leitermann Baumarkt im Gewerbegebiet	16