EINZELHANDELSKONZEPT

für die Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau

Fortschreibung

ilmenau himmelblau
Goethe- und Universitätsstadt

Junker + Kruse
Stadtforschung
Planung

Einzelhandelskonzept für die Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau

Fortschreibung

Im Auftrag der Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau

Eva Bauch
Stefan Kruse

Junker + Kruse
Stadtforschung
Planung

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

April 2019

Datenschutzerklärung

Das Büro **Junker+Kruse** verarbeitet personenbezogene Daten (dazu zählen u.a. Betriebsname, Adresse, Sortimentsangebot, Verkaufsfläche, Internetpräsenz) im Einklang mit den Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung und dem Bundesdatenschutzgesetz. Die Erhebung und Verarbeitung Ihrer Daten nach Artikel 6 Abs. 1 e) DSGVO erfolgt zum Zweck der Wahrnehmung einer Aufgabe, die im öffentlichen Interesse liegt. Die Datenerhebung und Datenverarbeitung personenbezogener Daten ist für wissenschaftliche Forschungszwecke sowie für statistische Zwecke im Rahmen der Erstellung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 (6) Nr. 11 BauGB erforderlich.

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

Kontaktdaten der Verantwortlichen

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

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit verzichten wir darauf, stets männliche und weibliche Schriftformen zu verwenden. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

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

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Zielsetzung der Fortschreibung 7

2 Methodische Vorgehensweise 10
2.1 Angebotsanalyse 10
2.2 Nachfrageanalyse 18
2.3 Städtebauliche Analyse 19

3 Nachfrageseitige Rahmenbedingungen 21
3.1 Standortrelevante Rahmenbedingungen 21
3.2 Einzugsgebiet des Einzelhandels der Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau 25
3.3 Kaufkraftpotenzial in Ilmenau 27

4 Aktuelle Angebotssituation in Ilmenau 30
4.1 Eckdaten des Einzelhandels in Ilmenau 30
4.2 Angebotsstruktur des Einzelhandels in Ilmenau 36
4.3 Unternehmensbefragung zur Onlineaktivität 41
4.4 Räumliche Verteilung des Einzelhandels in Ilmenau 42
4.4.1 Die Ilmenauer Innenstadt 42
4.4.2 Zentraler Bereich Pörlitzer Höhe 47
4.4.3 Zentraler Bereich Am Stollen 50
4.4.4 Sonderstandorte 53
4.5 Wohnungsnahe Grundversorgung in Ilmenau 57
4.6 Fazit der aktualisierten Angebots- und Nachfrageanalyse 60

5 Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Ilmenau 63

6 Fortschreibung des Leitbilds und der Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes für Ilmenau 72
6.1 Fortschreibung des übergeordneten Entwicklungsleitbilds 72
6.2 Fortschreibung der Ziele zur Einzelhandelsentwicklung 74
6.3 Fortschreibung des räumlichen Standortstrukturmodells 78

7 Entwicklungsbereiche des Einzelhandels in Ilmenau 82
7.1 Zentrale Versorgungsbereiche 82
7.1.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Ilmenau 85
7.1.2 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Pörlitzer Höhe 89
7.1.3 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Am Stollen 90
7.2 Sonderstandorte des Einzelhandels in Ilmenau 92
7.2.1 Sonderstandort Bücheloher Straße 92
7.2.2 Sonderstandort Roda 93
7.3 Integrierte solitäre Standorte zur Nahversorgung 94

8 Fortschreibung der Ilmenauer Sortimentsliste 99

9 Ansiedlungsregeln zur Einzelhandelsentwicklung 108
9.1 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten 109
9.2 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten 114
9.3 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten 117
9.4 Prüfschema zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung 119

Anhang 121
Glossar – Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe 123

1 Anlass und Zielsetzung der Fortschreibung

Die Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau verfügt über ein gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept, das vom Büro Junker und Kruse erarbeitet und 2012 vom Stadtrat der Stadt Ilmenau beschlossen wurde.

Ein solches konsensfähiges Einzelhandelskonzept stellt eine unverzichtbare Grundlage für sachgerechte Planungen zur Steuerung des Einzelhandels sowie zur Beurteilung und Abwägung von (insbesondere großflächigen) Einzelhandelsvorhaben dar. Zum einen erleichtert es der Stadt Ilmenau, frühzeitig mögliche Auswirkungen einzelner Planvorhaben bzw. Standortentscheidungen auf die Versorgungsstrukturen im Stadtgebiet einschätzen zu können und dient Stadtverwaltung und Politik der Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau so als fundierte Bewertungsgrundlage und Orientierungshilfe für sachgerechte Grundsatzentscheidungen im Zusammenhang mit einzelhandelsspezifischen Stadtentwicklungsfragestellungen.
Zum anderen zeigt das Konzept (insbesondere baurechtliche) Handlungsnotwendigkeiten zur Schaffung von geeigneten städtebaulichen Rahmenbedingungen für die stadtentwicklungspolitisch gewünschte Einzelhandelsentwicklung auf und stellt vor diesem Hintergrund eine bedeutende Argumentations- und Begründungshilfe im Rahmen der bauleitplanerischen Umsetzung dieser Zielsetzungen dar.

Die Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau hat in den vergangenen Jahren intensiv mit dem Einzelhandelskonzept gearbeitet, es in vielen Fragen zu Einzelhandelsansiedlungen herangezogen und ist den dort verankerten Empfehlungen gefolgt. Das zeigt sich unter anderem an einer lebendigen und vielfältigen Innenstadt und einer verhältnismäßig geringen Ausprägung von Einzelhandelsstandorten auf der sogenannten „grünen Wiese". Konsequenterweise lässt die Stadt ihr bestehendes Einzelhandelskonzept fortschreiben, denn seit der Erstellung des Einzelhandelskonzepts 2012 haben Veränderungen in der Ilmenauer Einzelhandelslandschaft stattgefunden und es werden verschiedene Einzelhandelsprojekte bzw. Ansiedlungsanfragen im Stadtgebiet diskutiert. Eine aktualisierte Aufnahme und Bewertung der Ist Situation bildet dabei die empirische Grundlage eines Einzelhandelskonzeptes und Basis für die Herleitung von Schlussfolgerungen und Empfehlungen.

Doch nicht nur die Ilmenauer Einzelhandelslandschaft hat sich verändert, sondern auch die übergeordneten Rahmenbedingungen. Dazu zählt insbesondere der Strukturwandel im Einzelhandel (u.a. gesättigte Verkaufsflächenentwicklung, Online-Handel) sowie Veränderungen aufgrund der Rechtsprechung u.a. zu Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche oder zur Einzelhandelssteuerung[1].

Aus diesen nachvollziehbaren Gründen hat der Stadtrat der Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau das Planungsbüro Junker + Kruse, Stadtforschung Planung mit einer aktuellen Einzelhandelsbestanderfassung sowie der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts beauftragt.

[1] zahlreiche Urteile (OVG und BVerwG) zum Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung, u.a. Urteil des Oberverwaltungsgerichtes NRW vom 19.06.2008 (OVG NRW 7 A 1392/07), bestätigt durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 17.12.2009 (BVerwG 4 C 2.08); Urteil des Oberverwaltungsgerichtes NRW vom 15.02.2012 (OVG NRW 10 D 32/11.NE)

Diese Untersuchung soll – sowohl unter Berücksichtigung aktueller rechtlicher, demographischer und städtebaulicher Rahmenbedingungen als auch betrieblicher Anforderungen – einzelhandelsspezifische Entwicklungserfordernisse und -grenzen aufzeigen sowie darauf aufbauende Strategien für die zukünftige Steuerung und Entwicklung des Einzelhandels in Ilmenau im Allgemeinen und insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche im Speziellen entwickeln. Dabei spielen vor allem die städtebaulichen Zielvorstellungen der Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau, wie die Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche (allen voran die Ilmenauer Innenstadt) und die Sicherung und Weiterentwicklung einer funktionsfähigen Grundversorgungssituation eine bedeutende Rolle.

Vor allem soll die Fortschreibung des Konzepts auch die Planungs- und Rechtssicherheit für zukünftige Entscheidungen und Verfahren sowohl auf kommunaler wie auch privater Seite erhöhen. Die Stadt Ilmenau erhält mit dem fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept in Verbindung mit dem Stadtratsbeschluss ein aktuelles städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 (6) Nr. 11 BauGB, welches sie in die Lage versetzt, für den weitaus größten Teil der zukünftigen Anfragen Entscheidungen auf Basis des Einzelhandelskonzepts herbeizuführen und dies auch im möglichen Bauleitplanverfahren zu begründen, ohne für den Einzelfall die städtebauliche Verträglichkeit belegt oder widerlegt zu haben.[2] Dies wiederum entlastet die Stadt von der häufig strittigen Auseinandersetzung mit einzelfallbezogenen Wirkungsanalysen, die sehr häufig zu anderen Ergebnissen kommen als das jeweilige Einzelhandelskonzept für den betrachteten Standort vorgibt.

Die – auch insbesondere rechtliche – Notwendigkeit (im Sinne der späteren bauleitplanerischen Umsetzung) eines solchen städtebaulichen Konzeptes i.S.v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB ist in jüngeren Urteilen z. B. des OVG Münster nochmals hervorgehoben worden: Denn „erst solche konzeptionelle Festlegungen, die dann gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB n.F. (früher: § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 10 BauGB) auch bei der weiteren Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind, lassen in aller Regel die Feststellung zu, ob das Angebot bestimmter Warensortimente an bestimmten Standorten in das städtebauliche Ordnungssystem der jeweiligen Stadt funktionsgerecht eingebunden ist.“[3]

Die vorliegende Fortschreibung umfasst zunächst eine Aktualisierung der angebots- und nachfrageseitigen Datenbasis sowie eine Neubewertung der daraus abgeleiteten Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandelsstandort Ilmenau.

[2] Urteil des BVerwG vom 26. März 2009 – 4 C 2.07

[3] OVG NRW, Urteil vom 30. Januar 2006 - 7 D 8/04.NE; hier Seite 16; vgl. zur Notwendigkeit eines Einzelhandelskonzepts auch OVG NRW, Urteil vom 28. August 2006 - 7 D 112/05.NE

Darauf aufbauend sind die im Jahr **2012 formulierten konzeptionellen Bausteine** des Einzelhandelskonzepts

- Zielsetzungen,
- Standortstruktur,
- Definition und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche,
- Sortimentsliste sowie
- Empfehlungen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

kritisch geprüft und – soweit notwendig – überarbeitet bzw. angepasst worden.

Räumlicher Bezug des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes (nach kommunaler Neugliederung im Jahr 2018/19)

Mitte des Jahres 2018 haben in die Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau Eingemeindungen im Rahmen des Gesetzes zur freiwilligen kommunalen Neugliederung kreisangehöriger Gemeinden im Bundesland Thüringen stattgefunden (Eingliederungsdatum: 06.07.2018). Das vorliegende Konzept hat die räumliche Bezugsebene der ehemaligen Stadtgrenze Ilmenaus und legt nicht die neue kommunale Abgrenzung zugrunde. So wird eine Vergleichbarkeit mit dem bestehenden Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2012 erzielt. Trotzdem enthält das vorliegende Einzelhandelskonzept, soweit nötig, nachrichtlich übernommene Aussagen zu dem ausgedehnten Gebiet, das sich Anfang 2019 noch um die Kommunen Frauenwald und Stützerbach erweitern wird. Die Stadt Ilmenau verfügt zukünftig neben den alten Ortsteilen Heyda, Manebach, Oberpörlitz, Roda und Unterpörlitz über folgende elf neue Ortsteile: Bücheloh, Gehren, Gräfinau-Angstedt, Jesuborn, Langewiesen, Möhrenbach, Oehrenstock, Pennewitz und Wümbach und ab 01.01.2019 über die Ortsteile Frauenwald und Stützerbach.

Bei einer **erneuten Fortschreibung** des Einzelhandelskonzeptes ist das **neue Stadtgebiet Ilmenau zugrunde zu legen**.

Die angebotsseitige Datenbasis für das erweitere Stadtgebiet wurde vom Land Thüringen zur Verfügung gestellt, das das Unternehmen GMA beauftragt hat eine landesweite Vollerhebung des Einzelhandelsbestandes vorzunehmen. Gebietsstand der Daten ist der 30. Juni 2018. Die Verwendung der Daten entspricht den datenschutzrechtlichen Anforderungen. Sie werden nur in aggregierter Form wiedergegeben und einzelbetriebliche Rückschlüsse sind nicht möglich.

2 Methodische Vorgehensweise

Die vorliegende Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau stützt sich sowohl auf die Ergebnisse aktueller primärstatistischer Erhebungen wie auch auf sekundärstatistische Quellen.

- Die **primärstatistischen Erhebungen** bilden im Rahmen der Fortschreibung eine wichtige Datengrundlage und Berechnungsbasis, anhand derer eine sachgerechte und empirisch abgesicherte Beurteilung derzeit aktueller und zukünftig anstehender Einzelhandelsansiedlungen ermöglicht wird. In erster Linie zählt hierzu die erneute flächendeckende Vollerhebung aller Einzelhandelsunternehmen (inkl. Leerstände) im gesamten Ilmenauer Stadtgebiet sowie die Erhebung der Dienstleistungsbetriebe in zentralen Bereichen. Es erfolgt an den entsprechenden Stellen ein **Vergleich mit den erhobenen Daten aus dem Jahr 2011**.
- Für die **sekundärstatistischen Daten** wurde auf spezifische Quellen (Pläne, Programme, Veröffentlichungen) zurückgegriffen, die in erster Linie dem interregionalen und intertemporären Vergleich der für die Stadt Ilmenau gewonnenen Daten dienen. Dazu zählen insbesondere auch verschiedene Kennziffern aus dem Bereich der Handelsforschung und hier vor allem die einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants, Köln (2017).
- Hinzu kommt eine auf einzelhandelsrelevante Belange ausgerichtete Erarbeitung und Beurteilung **städtebaulicher und qualitativer Aspekte**, die unter anderem die wesentlichen Kriterien zur Überprüfung der Definitionen und Abgrenzungen zentraler Versorgungsbereiche i. S. d. §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO darstellen und somit auch planungsrechtlich zwingend erforderlich sind. Diese städtebauliche Analyse stellt eine qualitative Ergänzung der quantitativen Bausteine dar, sodass sich in der Gesamtschau (Angebotsanalyse, Städtebau und Nachfrageanalyse) ein auf den Untersuchungsgegenstand ausgerichtetes, detailliertes Bild zur Einkaufssituation in Ilmenau ergibt, welches die Grundlage für die Erstellung der konzeptionellen Bausteine darstellt.

2.1 Angebotsanalyse

Bestandserhebung
Zur erneuten Analyse der Angebotssituation wurde im **Februar 2018** eine flächendeckende **Vollerhebung des Ilmenauer Einzelhandelsbestands** durchgeführt. Die Vollerhebung basiert auf einer Begehung des gesamten Stadtgebiets bei gleichzeitiger Bestandsaufnahme und Kartierung der Einzelhandelsbetriebe. Im Rahmen der Vollerhebung wurde die Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe differenziert nach Einzelsortimenten aufgenommen. Weiterhin wurde durch eine Kartierung die räumliche Verortung und Lagezuordnung vorgenommen.

Im Rahmen dieser Vollerhebung wurden die jeweils geführten Sortimentsgruppen und dazugehörigen Verkaufsflächen der einzelnen Anbieter unter Zuhilfenahme lasergestützter Flächenerfassungsgeräte – sofern gestattet – neu erhoben und die räumliche Zuordnung der Geschäfte überprüft.

Der Erhebung liegt folgende **Definition der Verkaufsfläche** zugrunde:

Gemäß dem Urteil vom BVerwG vom 24.11.2005 4 C 10.04 ist bei der Berechnung der Verkaufsfläche die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich. Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden.

- Auch zur Verkaufsfläche sind diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in denen das Personal die Ware sichtbar zerkleinert, abwiegt und verpackt.
- Ebenso zählen dazu die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (einschließlich eines Bereiches zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials).
- Flächen für die Pfandrücknahme sind gemäß aktueller Rechtsprechung (Urteil OVG NRW (AZ 7 B 1767/08) vom 06. Februar 2009) der Verkaufsfläche zuzurechnen soweit sie dem Kunden zugänglich sind. Für Kunden unzugängliche Lagerräume für Pfandgut gehören nicht zur Verkaufsfläche.
- Nicht zur Verkaufsfläche sind diejenigen Flächen zu zählen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt sowie die (reinen) Lagerflächen. Abstellflächen für Einkaufswagen gehören, soweit sie außerhalb des Gebäudes gelegen sind, laut dem Urteil des OVG NRW (AZ 7 B 1767/08) vom 06. Februar 2009 grundsätzlich nicht zur Verkaufsfläche.

Eine solche primärstatistische Erhebung ist als wichtige Datenbasis und fundierte Bewertungsgrundlage zwingend erforderlich. Insbesondere mit Blick auf die jüngere Rechtsprechung zum Thema Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung ist eine sehr dezidierte Bestandserfassung erforderlich. So müssen insbesondere auch relevante Nebensortimente erfasst werden, die neben den klassischen Kernsortimenten zentrenprägende Funktionen einnehmen können. Um eine sortimentsgenaue Differenzierung der Verkaufsflächen gewährleisten zu können, wurden daher einzelne Sortimente (auf der Basis eines etwa 50 Sortimente umfassenden Erhebungsschlüssels) differenziert erfasst und die jeweils dazugehörigen Verkaufsflächen ermittelt.

In der sich anschließenden Auswertung wurden die Sortimentsgruppen den in der folgenden Tabelle dargestellten 17 Warengruppen zugeordnet.

Tabelle 1: Sortimentsspezifische Erhebungssystematik Junker + Kruse

Warengruppe	Sortimentsgruppe	Erläuterung
überwiegend kurzfristige Bedarfsstufe		
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel, dazu zählen Backwaren (wenn keine Bäckerei), Feinkost, Fisch, Fleisch (wenn keine Metzgerei), Getränke (in Lebensmittelläden, Tankstelle, Kiosk), Kaffee, Obst und Gemüse, sonstige Lebensmittel, Süßwaren, Tabakwaren, Tee, Wein/Sekt/Spirituosen
	Backwaren/Konditoreiwaren	Backwaren/Konditoreiwaren in Bäckereien
	Fleischwaren	Fleisch- und Metzgereiwaren in Metzgereien
	Getränke	Getränke inkl. Wein/Sekt/Spirituosen im Getränkemarkt
Blumen (Indoor)/Zoo	Blumen	Schnittblumen (exkl. Topf- und Zimmerpflanzen)
	Topfpflanzen/Blumentöpfe und Vasen (Indoor)	Topf- und Zimmerpflanzen für die Innennutzung, Zimmergestecke, Blumentöpfe und Vasen für die Innennutzung
	Zoologische Artikel	Zoologische Artikel (zoologische Gebrauchsartikel, Tierfutter in Großgebinden, Reinigungs-, Pflege und Hygienemittel)/lebende Tiere (Heim- und Kleintiere, Tiere für Aquarien und Terrarien)
	Heim- und Kleintierfutter	Tierfutter für Haustiere (z. B. Hund, Katze, Hamster, Wellensittich)
Gesundheit und Körperpflege	Pharmazeutische Artikel	Rezeptfreie und –pflichtige Arzneimittel
	Drogeriewaren	Drogerie- und Körperpflegeartikel, Wasch-, Putz-, Pflege- und Reinigungsmittel etc., Kosmetikartikel und Parfümeriewaren
Papier/Büroartikel/Schreibwaren/ Zeitungen/Zeitschriften /Bücher	Bücher	Bücher inkl. Antiquariat (Handel mit alten und gebrauchten Büchern)
	Papier/Büroartikel/Schreibwaren	Papier/Büroartikel/Schreibwaren auch Büromaschinen (Aktenvernichter, Beschriftungssysteme, Bindegeräte, Diktiergeräte, Falzmaschinen, Kopiergeräte, Schreibmaschinen, Tisch- und Taschenrechner)
	Zeitungen/Zeitschriften	
überwiegend mittelfristige Bedarfsstufe		
Bekleidung	Bekleidung	Bekleidung, dazu zählen Damen-, Herren- und Kinderoberbekleidung, Bademoden, Berufsbekleidung, Hüte/Mützen, Miederwaren, Motorradbekleidung, Pelz- und Lederbekleidung, Socken/Strümpfe, Wäsche
	Handarbeitswaren/Kurzwaren/Meterware/Wolle	Handarbeitswaren/Kurzwaren/Meterware/Wolle (Knöpfe, Nadeln, Reißverschlüsse, Schnallen, Zwirne, Stoffe, Leder etc.)
Schuhe/Lederwaren	Schuhe	Schuhe (ohne Sportschuhe) und Schuhpflegemittel
	Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme	
Glas, Porzellan, Keramik/ Haushaltswaren	GPK/Haushaltswaren	Glas/Porzellan/Keramik (keramische Erzeugnisse und Glaswaren wie Geschirr aus Porzellan, Steingut, Steinzeug und Glas). Haushaltswaren (Besen und Bürstenware, Besteck, Eimer, Kehrblech, Küchenartikel, Küchen- und Haushaltsbehälter, Messbecher, Messer, Pfannen, Scheren, Töpfe, Wäscheständer und -körbe, Kerzen, Servietten u.a.).

Warengruppe	Sortimentsgruppe	Erläuterung
Spielwaren/Hobbyartikel	Hobbyartikel	Künstlerartikel/Bastelzubehör (Bastel- und Malutensilien wie Acryl-, Aquarell-, Oel- und Wasserfarben, Bastelmaterial, Klebstoff, Pinsel, Malblöcke, Staffeleien etc.), Sammlerbriefmarken und -münzen
	Musikinstrumente und Zubehör	Musikinstrumente und Zubehör (Instrumentenkoffer, Noten, Notenständer, Pflegemittel etc.)
	Spielwaren	Spielwaren (inkl. Modellbau, Modelleisenbahnen und Zubehör)
Sport und Freizeit	Angler-, Jagdartikel und Waffen	
	Campingartikel	Campingartikel dazu gehören Campingkocher, Campingmöbel, Isomatten, Schlafsäcke, Zelte
	Fahrräder und technisches Zubehör	Fahrräder und technisches Zubehör (inkl. Fahrradanhänger, Fahrradhelme, Fahrradkörbe, Felgen, Kabel und sonstiges Kleinmaterial für Fahrräder, Lichtsysteme, Mantel, Sattel, Schlauch, Tachometer)
	Sportartikel	Sportartikel/-kleingeräte dazu zählen Bälle, Bandagen, Boxhandschuhe, Boxsäcke, Dartboards & Zubehör, Fahnen, Fanartikel, Flossen, Gewichte, Gymnastikmatten, Hanteln, Hantelstangen, Helme, Herzfrequenzmessgeräte, Inlineskates und Zubehör, Pokale/Sportpreise, Reitsportartikel, Schläger, Schlitten, Schlittschuhe, Schwimmbrillen, Skateboards, Skier, Snowboards, Springseile, Stepper, Stöcke, Stutzen, Tauchermasken, Trikots, Trinkflaschen, Waveboards
	Sportbekleidung und Sportschuhe	Sportbekleidung (inkl. Reitsportbekleidung)/Sportschuhe
	Sportgroßgeräte	Sportgroßgeräte dazu zählen Billardtische, Crosstrainer, Ergometer, Fitnessstationen, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Großhanteln, Hantelbänke, Heimtrainer, Kickertische, Laufbänder, Trampolin, Turnmatten, Schlauchboote, Boote und Zubehör (im Fach-einzelhandel mit Sportbooten, Yachten)
überwiegend langfristige Bedarfsstufe		
Wohneinrichtung	Bettwaren	Bettwaren (umfasst Schlafdecken, Ober- u. Unterbetten, Kopfkissen, Steppdecken, Bettfedern, Daunen, Matratzenschoner)
	Matratzen	
	Heimtextilien, Gardinen/Dekostoffe	Heimtextilien: Bettwäsche, Haus- und Tischwäsche (darunter Hand-, Bade-, Geschirr- u. Gläsertücher, Tischdecken und -tücher) Gardinen: Fertiggardinen, Gardinenstoffe, Vorhänge, Plissees, Stoffrollos, Ösen- und Schlaufenschals, Stangen/Schienen/Zubehör für alle Vorgenannten Dekostoffe: einfarbige oder bedruckte Einrichtungsstoffe zum Ausschmücken von Innenräumen wie Stuhl- und Sesselauflagen, Hussen, dekorative Decken und Kissen, Wandbespannungen
	Teppiche (Einzelware)	Abgefasste Einzelteppiche
	Wohndekorationsartikel	Kunstgewerbliche Artikel/Erzeugnisse, Bilder, Bilderrahmen, Kerzenständer, Statuen, Wohnaccessoires, Dekorationsartikel, Ziergegenstände, Kunstblumen und -pflanzen.

Warengruppe	Sortimentsgruppe	Erläuterung
Möbel	Möbel	Möbel dazu zählen Antiquitäten, Bad-, Büro-, Küchen- und Wohnmöbel, Gartenmöbel/Polsterauflagen, Lattenroste
Elektro/Leuchten	Elektrogroßgeräte	Elektrogroßgeräte dazu zählen weiße Ware wie Kühl- und Gefrierschrank, Kühltruhe, Herd, Backofen, Waschmaschine, Trockner etc.
	Elektrokleingeräte	Elektrokleingeräte dazu zählen elektrische Küchen- und Haushaltsgeräte (Kaffeemaschine, Wasserkocher, Mikrowelle, Mixer, Toaster, Föhn, Rasierapparat, Staubsauger etc.)
	Lampen/Leuchten/Leuchtmittel	Lampen/Leuchten/Leuchtmittel (Wohnraumleuchten wie Wand-, Decken-, Stand- und Tischleuchten einschl. Zubehör)
Elektronik/Multimedia	Elektronik und Multimedia	Bild-und Tonträger (Musik- und Film-CD´s/DVD´s), Computer und Zubehör (Computer, Notebook, Drucker, Scanner, Monitor, Tastaturen, Mouse, Speichermedien [CD/DVD-Rohlinge, USB-Sticks], Festplatten, Gehäuse, Grafik- und Soundkarten, Computerkabel und -adapter, Kühler & Lüfter, Laufwerke, Modems, Prozessoren, Tintenpatronen, Toner, Software), Fotoartikel (Fotoapparate, Digitalkameras und Fotozubehör), Telekommunikation und Zubehör (Telefone, Handys, Smartphones, Faxgeräte und Zubehör), Unterhaltungselektronik und Zubehör (Fernseher, Radio, HiFi-Geräte, Satelliten-Schüssel, Receiver, DVD-Player etc.).
Medizinische und orthopädische Artikel	medizinische und orthopädische Artikel	Hörgeräte, Optik/Augenoptik, Sanitätsartikel
Uhren/Schmuck	Uhren/Schmuck	
Baumarktsortimente	Bauelemente/Baustoffe	Bauelemente/Baustoffe dazu zählen Baumaterialien und -elemente aus Metall, Glas, Stein, Styropor oder Kunststoff, Dämmstoffe, Holz (Schnittholz, Holzfaser-, Holzspanplatten, Bauelemente aus Holz), Fenster, Türen, Tore, Saunen, Baustoffe (u.a. Isoliermaterialien, Steinzeug, Glas, Sand, Zement, Bautenschutz, Folien), Flachglas, Zäune/Zaunsysteme
	baumarktspezifisches Sortiment	Anstrichmittel (Farben und Lacke, Polituren, Mattierungen, Tapetenablösemittel und -kleister, Klebstoffe, Klebemörtel, Kitte, Holz- und Brandschutzmittel, Malerpinsel und -bürsten), Baugeräte- und behälter (Leitern, Handtransportgeräte, Lager- und Transportbehälter), Bodenbeläge (Kork-, Laminat-, Parkett- und PVC-Beläge sowie Teppichbeläge [Auslegware] inkl. Reinigungs- und Pflegemittel), Eisenwaren und Beschläge (Schrauben, Nägel, Metallbeschläge, Scharniere, Schlösser, Schlüssel), Elektrotechnisches Zubehör und Elektroinstallationsmaterial (Batterien, Kabel, Schalter, Steckdosen, Sicherungen, elektr. Bauteile, elektr. Mess-, Prüf-, Regel- und Steuerungsgeräte, Elektroinstallationsschränke, Fliesen, Heizungs- und Klimageräte, Installationsartikel (für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik), Kamine/Kachelöfen, Maschinen/Werkzeuge, Rollläden/Markisen, Rollos, Sanitärartikel (Armaturen, Bad- und WC-Keramik wie Spülbecken, Dusch- und Badewannen, Duschabtrennungen), Tapeten, Werkstatteinrichtungen.

Warengruppe	Sortimentsgruppe	Erläuterung
Gartenmarktsortimente	Gartenartikel und -geräte	Gartenartikel und -geräte (Blumenerde, Erden, Torf, Mulch, Bewässerungssysteme, Düngemittel, Garten- und Gewächshäuser, Teichbauelemente und -zubehör, Gartenwerkzeug wie z. B. Schaufeln, Harken, Scheren, Gartenmaschinen wie z. B. Garten- und Wasserpumpen, Hochdruckreiniger, Laubsauger, Motorsäge, Rasenmäher und -trimmer, Vertikutierer, Grill und -zubehör, Pflanzenschutzmittel, Regentonnen, Schläuche, Spielgeräte für Garten und Spielplatz), Pflanzgefäße/Terrakotta (Outdoor) wie z. B. Übertöpfe, Pflanzschalen und -behälter etc.
	Pflanzen/Samen	Pflanzen/Samen dazu zählen abgetropfte und preislich ausgezeichnete Beet- und Gartenpflanzen (Wasserpflanzen, Stauden, Wurzelstöcke, Gehölze, Sträucher, Schnittgrün, Blattwerk, Zweige, Weihnachtsbäume), Saatgut, Zwiebeln und Knollen von Pflanzen/Blumen für den Privatgebrauch
Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör	Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör	Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör inkl. Autokindersitze, Vorzelte, Wohnwagenheizungen
Sonstiges	Aktionswaren	Bei Lebensmitteldiscountern und Tchibo
	Erotikartikel	
	Kinderwagen	

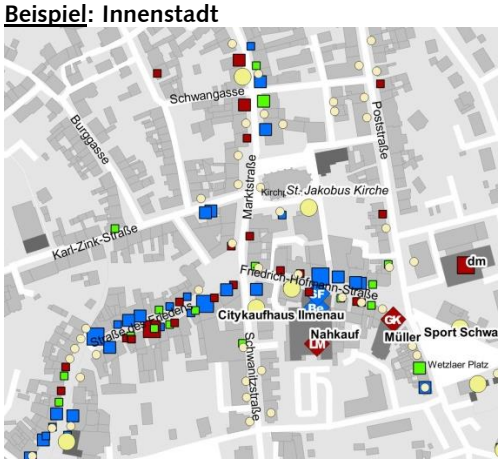
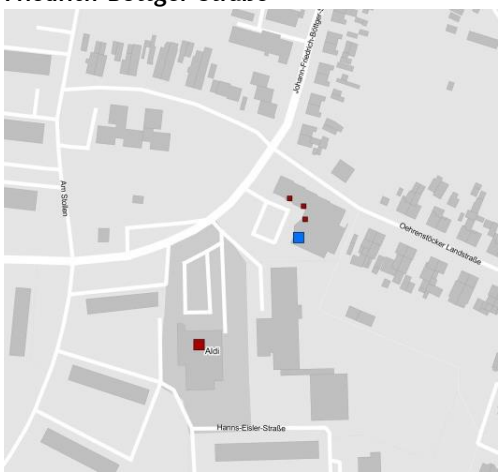
Quelle: eigene Zusammenstellung

Die in Anlehnung an die vorstehende Tabelle durchgeführte flächendeckende Vollerhebung des Ilmenauer Einzelhandels im gesamten Stadtgebiet stellt eine wesentliche Grundlage zur Aktualisierung der Analyse und Neubewertung der strukturellen Merkmale des Einzelhandelsangebotes sowie deren Veränderung gegenüber der letzten Vollerhebung aus dem Jahr 2011 dar.

Auf Basis der Verkaufsflächendaten der Einzelhandelsbetriebe sowie der im Rahmen der städtebaulichen Analyse durchgeführten räumlichen Einordnung der Betriebe in verschiedene Lagekategorien können die absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ermittelt werden, die in die zukünftigen Handlungserfordernisse und planungsrelevanten Aussagen einfließen. Gleichzeitig ist diese detaillierte Vorgehensweise im Hinblick auf die im Rahmen dieses Konzeptes zu erstellende ortstypische Sortimentsliste zwingend geboten (vgl. Kapitel 8).

Im Rahmen der Erhebung wurden die Einzelhandelsbetriebe den Lagekategorien zentrale Bereiche, städtebaulich integrierte (Solitär-)Lagen und städtebaulich nicht integrierte Lagen zugeordnet, deren Merkmale in der nachstehenden Tabelle 2 erläutert werden:

Tabelle 2: Definition von Lagekategorien

Zentrale (Versorgungs)Bereiche Zentrale Lagen zeichnen sich durch städtebauliche und funktionale Kriterien aus. Sie besitzen eine Versorgungsfunktion für ein über den unmittelbaren Nahbereich hinaus gehendes Einzugsgebiet. Kennzeichnend ist in der Regel eine Multifunktionalität, d. h. Mischung von unterschiedlichen Nutzungen wie Einzelhandel und Dienstleistungen, aber auch Gastronomie, Kultur und Freizeit sowie unterschiedlicher Betriebsformen und -größen. Zentrale Versorgungsbereiche sind schützenswert im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO. (siehe auch weitergehende Erläuterungen im Glossar)	**Beispiel: Innenstadt** 
Städtebaulich integrierte (Solitär-)Lage Eine Legaldefinition des Begriffs der „integrierten Lage“ existiert nicht. Im Sinne des Ilmenauer Einzelhandelskonzepts werden hiermit Einzelhandelsbetriebe bezeichnet, die in das Siedlungsgefüge der Stadt Ilmenau integriert und weitestgehend von Wohnsiedlungsbereichen umgeben sind, in denen die Einzelhandelsdichte und -konzentration jedoch nicht ausreichen, um sie als Zentrum zu bezeichnen. Dabei werden auch teilintegrierte Standorte, die nicht vollständig von Wohnbebauung umgeben sind, in dieser Kategorie erfasst: Konkret wurden alle Standorte als integriert eingestuft, deren direktes Umfeld in mehr als zwei Himmelsrichtungen von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt ist, ohne dass städtebauliche Barrieren wie Autobahnen oder Bahngleise den Standort von der Wohnbebauung separieren.	**Beispiel: Nahversorger an der Johann-Friedrich-Böttger-Straße** 
Städtebaulich nicht integrierte Lage Die nicht integrierte Lage umfasst sämtliche Standorte, die nicht oder nur in geringem Maße im Zusammenhang mit der Wohnbebauung stehen, z. B. Einzelhandelsbetriebe an Hauptausfallstraßen bzw. Bundesstraßen und autokundenorientierten Standorten (z. B. in Gewerbegebieten).	**Beispiel: Sonderstandort Bücheloher Straße (Baumarkt)**

Quelle: eigene Zusammenstellung

Umsatzberechnung

Bei der Ermittlung der aktuellen Umsatzdaten des Ilmenauer Einzelhandels werden nicht nur die ermittelte Verkaufsfläche pro Warengruppe und bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte für einzelne Branchen angesetzt, sondern vielmehr die konkrete Situation vor Ort mit berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die unterschiedliche Flächenproduktivität der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der detaillierten Angebotsstrukturen in Ilmenau. Diese werden schließlich auf den Verkaufsflächenbestand für die einzelnen Warengruppen hochgerechnet.

Definition „Nahversorgung"

Der Zuordnung von Einzelhandelsbetrieben zu verschiedenen Lagekategorien kommt insbesondere auch vor dem Hintergrund einer wohnungsnahen Grundversorgung eine hohe Bedeutung zu, die im Rahmen der Einzelhandelsstruktur und kommunalen Daseinsvorsorge einen besonderen Stellenwert einnimmt.

Unter *Nahversorgung* wird hier die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs verstanden, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden.

Zu den Gütern des kurzfristigen Bedarfs werden die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflege, Papier/Büroartikel/Schreibwaren/ Zeitungen/Zeitschriften/Bücher sowie Blumen (Indoor)/Zoo gezählt (s.o.). Ergänzt werden diese Warengruppen häufig durch weitere eher kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. In der Praxis und somit auch in diesem Einzelhandelskonzept wird als Indikator zur Einschätzung der Nahversorgungssituation einer Stadt insbesondere die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. das Sortiment Lebensmittel herangezogen.

Dabei kann es sehr unterschiedlich ausgestattete Nahversorgungsstandorte geben. Neben einer rein *quantitativen* Betrachtung sind vor allem *räumliche* und *qualitative* Aspekte (Erreichbarkeit und Betriebsformenmix) von Bedeutung, die ergänzend bei der Bewertung der Angebotssituation berücksichtigt werden. Geht es bei der qualitativen Betrachtung vor allem um die warengruppenspezifische Angebotsstruktur und -vielfalt, wird bei der räumlichen Betrachtung die (fußläufige) Erreichbarkeit von Lebensmittelbetrieben als Bewertungsmaßstab herangezogen.

Die kleinste Einheit der Nahversorgungsstandorte bilden *solitäre Verkaufseinrichtungen* in Wohngebieten, die eine fußläufig erreichbare, wohnstandortnahe Versorgung im Quartier gewährleisten sollen. Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben diesbezüglich ein Entfernungsmaß zwischen 500 und 1.000 m als akzeptierte Distanz herausgestellt. In Ilmenau wird eine Distanz von ca. 600 m (Isodistanz, GIS gestützt) als kritische Zeit-Weg-Schwelle für Fußgängerdistanzen definiert.

Davon zu unterscheiden sind zentrale Versorgungsbereiche wie beispielsweise *Ortsteil- oder Nahversorgungszentren*, die eine über die reine fußläufige Erreichbarkeit hinausgehende Versorgungsfunktion mit Gütern und Dienstleistungen auf Ebene einzelner Ortsteile oder -bereiche einnehmen. Folgende Sortimente bzw. Dienstleistungsangebote können als relevant für die wohnungsnahe Nahversorgung bezeichnet werden:

Tabelle 3: Angebotsbausteine der Nahversorgung

„idealtypische" Ausstattung	Nahrungs- und Genussmittel/Lebensmittel Brot und Backwaren Fleisch- und Wurstwaren Getränke Drogerie- und Körperpflegeartikel Apothekerwaren
	Post, Bank Ärzte, Friseur, Lotto
Zusatzausstattung	Spirituosen, Tabakwaren Zeitungen, Zeitschriften Bücher, Schreibwaren Blumen
	Café, Gaststätte Reinigung, Reisebüro

Quelle: eigene Zusammenstellung

2.2 Nachfrageanalyse

Ein zweiter wichtiger Baustein der Grundlagenermittlung ist die Aktualisierung der Nachfragesituation. Sie liefert ein umfassendes Bild über das einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen der Ilmenauer Bevölkerung sowie der Region und ermöglicht in der Gegenüberstellung zur Angebotssituation Rückschlüsse über den aktuellen Angebots- und Leistungsstand des Einzelhandels.

Sekundärstatistische Daten

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

Entsprechende Werte werden u. a. jährlich von der IFH Retail Consultants GmbH, Köln oder der Gesellschaft für Konsum-, Markt- und Absatzforschung (GfK) Nürnberg herausgegeben. In der vorliegenden Untersuchung wird auf Daten der IFH Retail Consultants GmbH, Köln zurückgegriffen, die in Teilen modifiziert und an den der Erhebung zugrunde gelegten Branchenschlüssel (vgl. dazu Tabelle 1) angepasst wurden.

Diese sogenannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die jährlich aktualisiert veröffentlicht werden, vermitteln das Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes. Liegt der errechnete Wert unter dem Wert 100 (Bundesdurchschnitt), so ist die Region durch ein um den entsprechenden Prozentsatz niedrigeres Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet. Liegt der lokalspezifische Wert über dem Indexwert 100, liegt entsprechend ein vergleichsweise höheres Kaufkraftniveau vor.

Kundenherkunftserhebung

Die Kundenherkunftserhebung gibt Auskunft über das Einzugsgebiet des Ilmenauer Einzelhandels und stellt somit eine empirische Basis für die Abgrenzung des Einzugsgebietes dar. Dieses gibt zum einen Aufschluss über die Ausstrahlungskraft des Ilmenauer Einzelhandels und dient zum anderen als Grundlage zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden in einem einwöchigen Zeitraum (16. bis 21. April 2018) bei Ilmenauer Einzelhändlern unterschiedlicher Branchenzugehörigkeit und Größe Listen ausgelegt, in die ausschließlich der Wohnort (Gemeinde oder Postleitzahl) des jeweils zahlenden Kunden eingetragen wurde.

Die Kundenherkunft wurde, jeweils von dem für den Zahlvorgang zuständigen Personal in den einzelnen Betrieben, für das Ilmenauer Stadtgebiet differenziert nach Ortsteilen aufgenommen. Die übrigen Kunden (aus den Nachbarkommunen und darüber hinaus) wurden anhand ihrer Postleitzahl dem Herkunftsort zugeordnet.

Da nur eine geringe Beteiligung bei der Erhebung der Ilmenauer Kunden seitens der angesprochenen Einzelhändler zu verzeichnen war – trotz geleisteter Überzeugungsarbeit seitens des Büros Junker und Kruse und der Stadt Ilmenau – wurde das Einzugsgebiet anhand weiterer, plausibler Überlegungen u.a. hinsichtlich der regionalen Wettbewerbssituation und der mittelzentralen Funktionsräume gem. Landesentwicklungsplan Thüringen[4] abgegrenzt und die erhobenen Daten dienten dabei als Grundlage. Gleichzeitig wurden auch die Daten der Kundenherkunftserhebung aus dem Jahr 2011/12 und das daraus entwickelte Einzugsgebiet aus dem bestehenden Einzelhandelskonzept (2012) herangezogen, um zu einer validen Einschätzung über einen neuen Einzugsbereich des Ilmenauer Einzelhandels zu gelangen.

Ergänzend zu den vorab beschriebenen Quellen bilden die Literaturanalyse, sekundärstatistische Materialien (u. a. Gutachten, Pläne, Programme, Vorlagen und Veröffentlichungen) und sonstige Quellen (u. a. lokale Tageszeitungen) weitere wichtige Informationsgrundlagen der vorliegenden Untersuchung.

2.3 Städtebauliche Analyse

Die städtebauliche Analyse zielt darauf ab, aktuelle Stärken und Schwächen der Versorgungsstandorte in Ilmenau im Kontext der Siedlungsstruktur zu erfassen. Dabei liegt ein Schwerpunkt der Betrachtungen auf den *zentralen Bereichen*. Auch im Einzelhandelskonzept von 2012 sind Abgrenzungen zentraler Versorgungsbereiche vorgenommen worden. Insgesamt werden alle vorhandenen (wie auch ggf. neue faktische oder perspektivische) zentralen Versorgungsbereiche anhand einer transparenten und einheitlichen Bewertungsmatrix überprüft und entsprechend abgegrenzt – auch mit Blick auf die jüngste Rechtsprechung zu diesem Themenkomplex. Grundlage hierfür bildet in jedem Fall auch eine aktuelle städtebauliche Analyse der einzelnen Standortbereiche.

[4] Landesentwicklungsplan Thüringen (LEP 2025)

Durch die Lage im Zentrum einer Stadt bzw. eines Ortsteils sind für die Prosperität eines Zentrums neben dem Einzelhandelsprofil auch städtebauliche Belange und die Organisationsstruktur verantwortlich. Für eine tiefergreifende Analyse von Geschäftszentren sind daher insbesondere die Verknüpfung und die wechselseitigen Beeinflussungen der oben beschriebenen Themenbereiche Einzelhandel, Organisation und Städtebau von Belang. Nur dadurch ist auch gewährleistet, dass im abschließenden Schritt, bei der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes, die richtigen Maßnahmen für eine nachhaltige Aufwertung und Qualifizierung der Zentren genannt werden.

Die Kriterien der städtebaulichen Analyse lauten wie folgt:

- Einzelhandelsdichte[5]
- Lage der Einzelhandelsmagneten
- Verteilung der Geschäfte
- Ausdehnung und Kontinuität der Einzelhandelslagen
- Qualität und Erhaltungszustand der Architektur
- Qualität und Erhaltungszustand des öffentlichen Raumes
- Nutzungsmischung mit Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie kulturellen Einrichtungen
- Einkaufsatmosphäre
- Räumliche und funktionale Beziehungen zwischen dem Zentrum und seiner Umgebung
- Verkehrliche Erreichbarkeit und ruhender Verkehr

Die städtebauliche Analyse ist ein wichtiger integraler Bestandteil des Einzelhandelskonzepts für die Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau. Hierdurch können nicht nur Veränderungen seit der letzten Analyse aus dem Jahr 2012 bewertet werden, sie liefert auch die Grundlage zur Ableitung städtebaulicher Handlungsempfehlungen für die Einzelhandelsstandorte der Stadt. Gleichzeitig stellt sie aber auch einen unbedingt notwendigen Arbeitsschritt zur räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), § 9 (2a) und 34 (3) BauGB und des § 11 (3) BauNVO dar. In diesem Zusammenhang ist deutlich darauf hinzuweisen, dass die Fixierung der räumlichen Ausdehnung eines Zentrums vor dem Hintergrund aktueller Rechtsprechung[6] keine planerische „Abgrenzungsübung" sondern ein notwendiger Schritt ist, um eine rechtssichere Grundlage für spätere Entscheidungen im Rahmen kommunaler Einzelhandelsentwicklungen zu bieten.

[5] Anteil der Einzelhandelsbetriebe im Vergleich zu anderen Nutzungsarten wie Gastronomie, Dienstleistungs- oder Wohnnutzungen im Erdgeschoss.

[6] vgl. dazu u. a. Urteile des BVerwG vom 11.10.2007 (AZ 4 C 7.07) sowie des OVG NRW vom 25.10.2007 (AZ 7A 1059/06)

3 Nachfrageseitige Rahmenbedingungen

Nachstehend folgt zur grundsätzlichen Einordnung der Einzelhandelssituation in der Stadt Ilmenau eine Übersicht der aktuellen Rahmenbedingungen, die sich direkt oder indirekt auf die Positionierung, kundenseitige Inanspruchnahme und somit auch die Prosperität des Einzelhandelsstandorts Ilmenau auswirken können. Gegenüber dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2012 haben sich die standortrelevanten Rahmenbedingungen nicht wesentlich verändert. Berücksichtigt wurden vor allem Veränderungen der Einwohnerzahlen und der sortimentsspezifischen Kaufkraftentwicklung. Im Sinne einer vollständigen und in sich verständlichen Fortschreibung des Konzepts werden die aktuellen nachfrageseitigen Rahmenbedingungen nachfolgend im Zusammenhang dargestellt.

3.1 Standortrelevante Rahmenbedingungen

Die rund 25.500 Einwohner[7] zählende Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau liegt im Süden des Bundeslandes Thüringen am Nordrand des Thüringer Waldes. Ilmenau ist die größte Stadt innerhalb des Ilm-Kreises und liegt etwa 50 km südlich der Landeshauptstadt Erfurt; die Kreisstadt ist Arnstadt. Ilmenau kommt, als einzige Stadt Thüringens, der Status einer Großen kreisangehörigen Stadt zu. Innerhalb der Stadtgrenzen gliedert sich Ilmenau in die Kernstadt Ilmenau sowie die fünf deutlich kleineren Ortsteile Heyda, Manebach, Oberpörlitz, Roda und Unterpörlitz. Während Heyda und Manebach in deutlicher Entfernung zur Kernstadt und den ansässigen Versorgungsstrukturen liegen, befinden sich die übrigen drei in guter Erreichbarkeit und gehen, wie Ober- und Unterpörlitz, in den Siedlungsbereich der Kernstadt über. Seit Juni 2018 (bzw. ab Januar 2019) sind elf weitere Ortsteile dazugekommen (vgl. Kapitel 1 und Karte 2).

Tabelle 4: Einwohner in Ilmenau

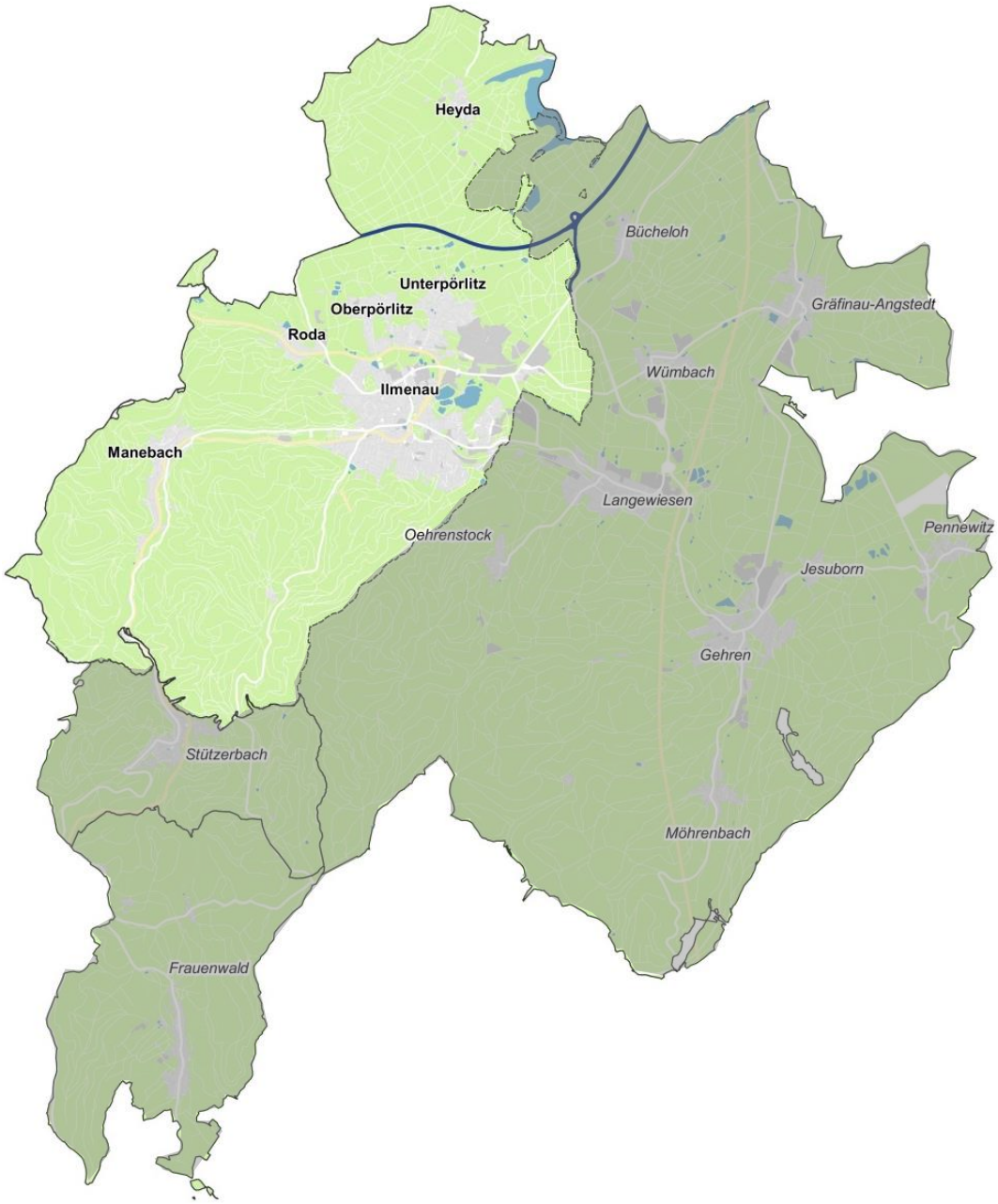
Ortsteil	Einwohner
Ilmenau-Stadt*	**20.842**
Bücheloh	450
Frauenwald (ab 2019)	1.100
Gehren	2.973
Gräfinau-Angstedt	2.157
Heyda*	374
Jesuborn	400
Langewiesen	3.555
Manebach*	1.286
Möhrenbach	650
Oberpörlitz*	1.187
Oehrenstock	520

[7] Quelle: Website der Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau, Stichtag: 31.12.2017, nur Hauptwohnsitz, Zugriff im März 2018

Ortsteil	Einwohner
Pennewitz	476
Roda*	486
Stützerbach (ab 2019)	1.485
Unterpörlitz*	1.336
Wümbach	653
Gesamt	39.930

Quelle: * Website der Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau, Stichtag: 31.12.2017, nur Hauptwohnsitz, Zugriff im März 2018; andere: Website der jeweiligen Kommune (Zugriff im August 2018)
grau hinterlegt: Ortsteile von Ilmenau bis 06.07.2018 (ohne Eingemeindungen); weiß hinterlegt: ehemals selbstständige, jetzt eingemeindete Kommunen als neue Ortsteile

Karte 1: Siedlungs- und Stadtstruktur Ilmenau[8]



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von Daten der Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau i.V. mit Daten von Datenlizenz Deutschland – © GDI-Th-Version 2.0

Ilmenau übernimmt die landesplanerische Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums[9] mit einem zu versorgenden Grundversorgungsgebiet[10]. Das zugewiesene Grundversorgungsgebiet geht dabei über die eingemeindeten (und Anfang 2019 einzugemeindenden) Kommunen hinaus und

[8] mit Eingemeindungen 2018/2019 dunkelgrün dargestellt

[9] gem. Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025)

[10] gem. Regionalplan Mittelthüringen 2011

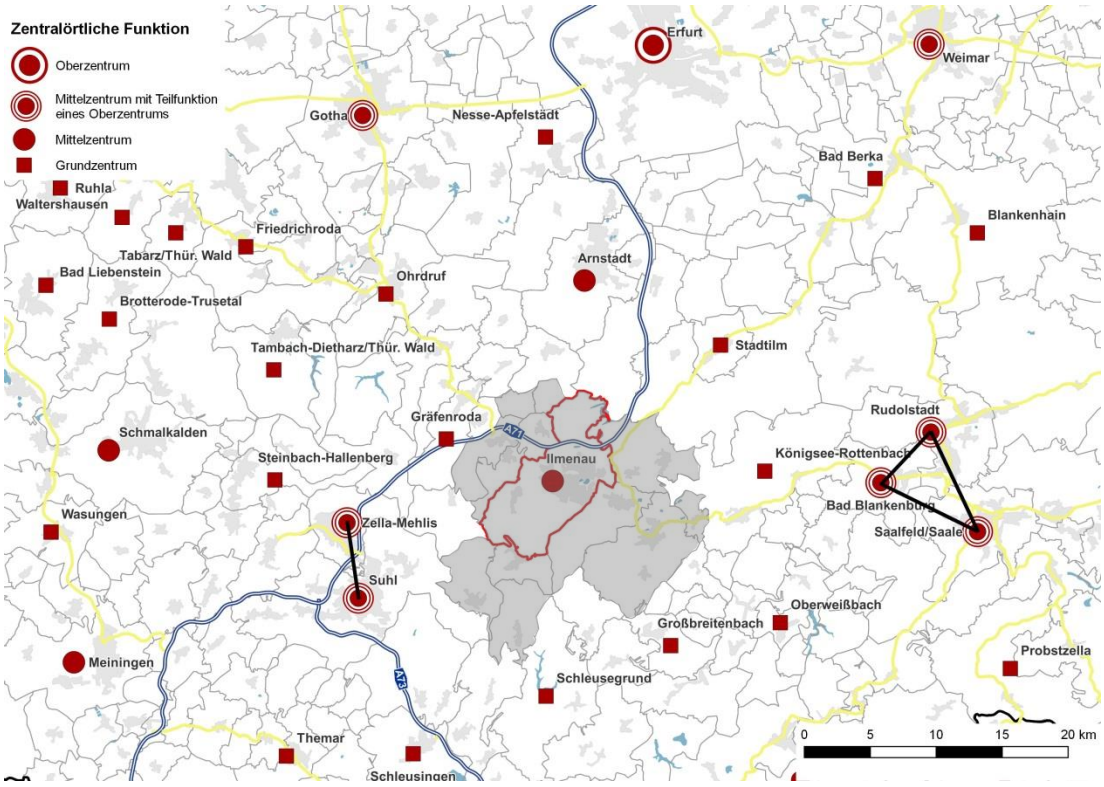
umfasst auch die nordwestlich der Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau gelegenen Städte und Gemeinden Angelroda, Elgersburg, Geraberg, Martinroda, Neusiß und Schmiedefeld a. R.

Größere Städte im regionalen Umland sind die etwa 30 km nördlich gelegene Kreisstadt des Ilm-Kreises, Arnstadt, die rd. 30 km westlich liegenden Städte Suhl und Zella-Mehlis sowie das etwa 40 km östlich gelegene Städtedreieck Saalfeld, Rudolstadt, Bad Blankenburg. In etwa 50 bis 60 km Entfernung in nördliche Richtung liegen, neben der Landeshauptstadt Erfurt, auch die Städte Gotha und Weimar.

Die Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau ist durch zwei Autobahnanschlüsse (Ilmenau-Ost, Ilmenau-West) an die A 71 (Sangerhausen - Schweinfurt) an das überregionale Fernstraßennetz direkt angebunden. Etwa 30 km nördlich ist die Stadt über die A 71 an die Bundesautobahn 4 angebunden, die eine wichtige West-Ost-Verbindung in der Bundesrepublik darstellt. Südlich der Stadt Ilmenau beginnt die A 73 (Suhl – Nürnberg), so dass insgesamt eine gute Anbindung an das deutsche Fernstraßennetz vorliegt.

Insgesamt lässt sich eine gute Erreichbarkeit Ilmenaus sowohl durch den Individual- als auch durch den Schienenverkehr feststellen. Ebenso ist ein ausgeprägtes ÖPNV-Angebot vorhanden. Im Umkehrschluss sichert diese verkehrliche Anbindung darüber hinaus, dass auch die Einwohner der Goethe- und Universitätsstadt das nächstgelegene Oberzentrum Erfurt gut erreichen können.

Karte 2: Lage der Stadt Ilmenau in der Region



Quelle: eigene Darstellung © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA
(grau: Grundversorgungsgebiet der Stadt Ilmenau)

3.2 Einzugsgebiet des Einzelhandels der Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau

Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Mobilität insbesondere im Rahmen der Versorgung mit mittel- und langfristigen Bedarfsgütern vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelszentren und Wohnorten der Nachfrager. Im Zuge zunehmender Mobilitätsanforderungen werden erhöhte Zeit- und Entfernungswiderstände sowohl für das Einkaufen als auch für die Funktionen Arbeiten, Dienstleistungsinanspruchnahme und Freizeitgestaltung in Kauf genommen. Daneben kann das kollektive Einzugsgebiet von Einzelhandelsagglomerationen, das i. d. R. über das jeweilige Einzugsgebiet einzelner Betriebe bzw. Betriebsformen hinausgeht, zur Steigerung der Ausstrahlungskraft einer Kommune als Einzelhandelsstandort beitragen. Andererseits ist aber auch zu berücksichtigen, dass mit Zunahme der Raum-Zeit-Distanzen (Entfernung zur Innenstadt bzw. zum Einkaufsstandort) die Bereitschaft der Kunden, diese aufzusuchen abnimmt, weil wiederum andere Zentren bzw. Standorte aufgrund geringerer Raum-Zeit-Distanzen schneller erreichbar sind. Aus diesem räumlichen Spannungsgeflecht resultiert schließlich ein Einzugsgebiet.

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient zum einen als Indikator zur Bewertung der derzeitigen Ausstrahlungskraft des Einzelhandels in Ilmenau, zum anderen als Grundlage für die Ermittlung des externen Nachfragepotenzials. Das Einzugsgebiet Ilmenaus stellt sich wie folgt dar:

Kerneinzugsgebiet

Das Stadtgebiet Ilmenaus mit einem Kundenpotenzial von rund 25.500 Einwohnern (2017) wird als **Kerneinzugsgebiet** definiert. Es ist davon auszugehen, dass der überwiegende Anteil der Kunden des Ilmenauer Einzelhandels auch in Ilmenau wohnt. Diese verfügen über ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial von rund 136 Mio. Euro.

Näheres Einzugsgebiet

Zum **näheren Einzugsgebiet** zählen in der Regel die in unmittelbarer Nähe zum Kerneinzugsgebiet gelegenen Nachbarkommunen. Diese liegen im Fall der Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau im Grundversorgungsbereich des Mittelzentrums. Zu den Städten dieses Einzugsgebietes zählen die kleinen, angrenzenden Kommunen Elgersburg, Langewiesen (eingemeindet) und Stützerbach (eingemeindet) sowie Gehren (eingemeindet) und Großbreitenbach (außerhalb des Grundversorgungsgebietes). Allen Gemeinden des näheren Einzugsgebietes ist raumordnerisch keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Sie verfügen, wenn überhaupt, über ein überwiegend auf die Grundversorgung ausgerichtetes Einzelhandelsangebot, was eine deutliche Ausrichtung der einzelhandelsrelevanten Nachfrage der Bevölkerung auf größere Städte mit höherem zentralörtlichen Status im nahen Umland (wie auf das Mittelzentrum Ilmenau) erwarten lässt. Das nähere Einzugsgebiet des Ilmenauer Einzelhandels verfügt über ein theoretisches Kundenpotenzial von insgesamt rd. 13.200 Einwohnern. Dem näheren Einzugsgebiet Ilmenaus sind in alle Himmelrichtungen Grenzen durch die Lage der Mittelzentren Arnstadt, Rudolstadt, Saalfeld, Neuhaus a.R. und Zella-Mehlis/Suhl gesetzt.

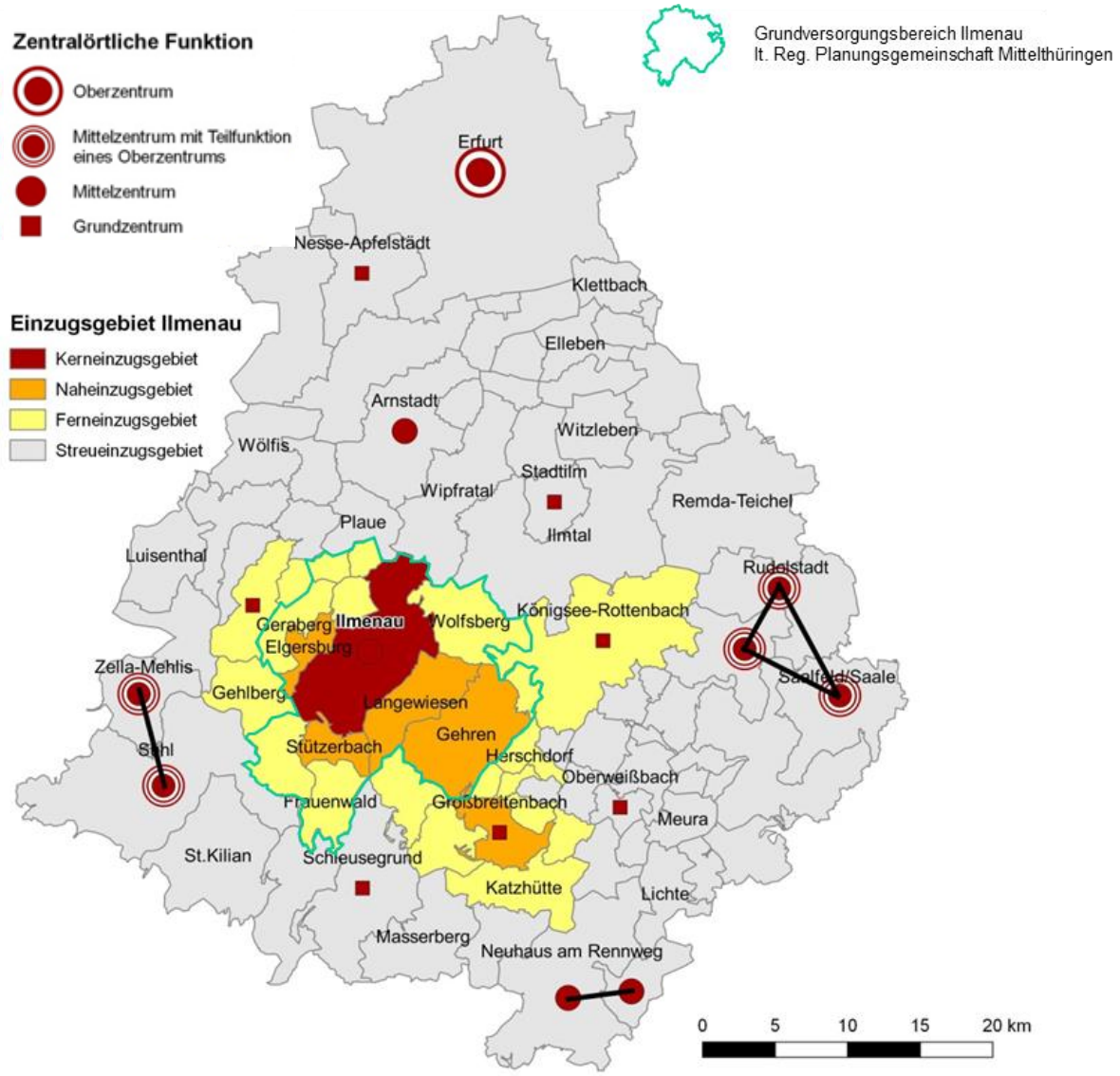
Ferneinzugsgebiet

Das **Ferneinzugsgebiet** umfasst all diejenigen Besucher und Kunden, die zwar den Ilmenauer Einzelhandel mit einer gewissen Regelmäßigkeit aufsuchen, jedoch nicht auf den Einzelhandelsstandort Ilmenau festgelegt sind und auch andere, z.T. näher gelegene Einkaufsstandorte aufsuchen. Dementsprechend fällt das Kundenaufkommen aus diesem Bereich in der Regel verhältnismäßig gering aus. In Ilmenau umfasst das Ferneinzugsgebiet ein weiteres Kundenpotenzial von rd. 25.500 Einwohnern, verteilt auf die z.T. sehr kleinen Umlandkommunen (vgl. Karte 3).

Als sogenannte **Streuumsätze** des Ilmenauer Einzelhandels werden „Zufallseinkäufe" von Personen von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes (z.B. Touristen oder Fernpendler) bezeichnet. Dieser Kundenanteil beträgt ca**. 7 %** und fällt damit vergleichsweise hoch aus, was, vor dem Hintergrund der naturräumlichen Lage der Stadt Ilmenau, auf ein erhöhtes Touristenaufkommen schließen lässt. Dieses unterliegt allerdings saisonalen Schwankungen und kommt grundsätzlich mehr der lokalen Gastronomie als dem ortsansässigen Einzelhandel zugute. Das dem Einzelhandel zufließende, externe Kaufkraftpotenzial verteilt sich darüber hinaus ungleich auf die unterschiedlichen Branchen und entfällt überwiegend auf den Lebensmitteleinzelhandel.

Insgesamt zeigen sich im Hinblick auf den mittelzentralen Einkaufsstandort Ilmenau **regionale Einkaufsverflechtungen**, die sich grundsätzlich ringförmig um die Stadt ausdehnen. Eine überörtliche Bedeutsamkeit des Einkaufsstandortes Ilmenau ist damit festzustellen. Im Norden setzt das starke Oberzentrum Erfurt, sowie das zwischen Ilmenau und der Landeshauptstadt Erfurt liegende Mittelzentrum Arnstadt einer stärkeren räumlichen Ausdehnung des Einzugsbereichs des Ilmenauer Einzelhandels Grenzen. Ebenso ist dies in südwestlicher Richtung zu beobachten, wo das gemeinsame Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion Suhl/Zella-Mehlis als einzelhandelsbezogener Konkurrenzstandort liegt.

Karte 3: Gesamtstädtisches Einzugsgebiet des Ilmenauer Einzelhandels



Quelle: eigene Darstellung

3.3 Kaufkraftpotenzial in Ilmenau

Zur Abbildung der aktuellen Nachfragesituation wird auf sekundärstatistische Rahmendaten der IFH-Retail Consultants, Köln zurückgegriffen. Diese werden durch die IFH-Marktforschung bundesweit ermittelt und aktuell fortgeschrieben. Anhand der Bevölkerungszahlen und einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in einem Gebiet vorhandene Kaufkraftpotenzial im Einzelhandel gesamt und nach Warengruppen ermitteln.

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial stellt sich für die Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau folgendermaßen dar:

Tabelle 5: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale in Ilmenau

Warengruppe	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial der Ilmenauer Wohnbevölkerung	
	Pro Kopf (in Euro/Jahr)	Gesamt (in Mio. Euro)
Nahrungs- und Genussmittel	2.190	55,9
Blumen (Indoor)/Zoo	108	2,8
Gesundheits- und Körperpflege	352	9,0
PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	158	4,0
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	**2.808**	**71,6**
Bekleidung/Textilien	481	12,3
Schuhe/Lederwaren	131	3,3
Glas, Porzellan, Keramik/Haushaltswaren	62	1,6
Spielwaren/Hobbyartikel	122	3,1
Sport und Freizeit	101	2,6
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	**897**	**22,9**
Wohneinrichtung	114	2,9
Möbel	282	7,2
Elektro/Leuchten	158	4,0
Elektronik/Multimedia	360	9,2
Medizinische und orthopädische Artikel	72	1,8
Uhren/Schmuck	65	1,7
Baumarktsortimente	479	12,2
Gartenmarktsortimente	81	2,1
Überwiegend langfristiger Bedarf	**1.609**	**41,1**
Kaufkraftpotenzial gesamt	**5.345**	**136,4**

Quelle: Eigene Berechnung nach IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2017, Köln

Diesem monetären Kaufkraftpotenzial liegt – unter Berücksichtigung der Einwohnerzahlen – das örtliche Kaufkraftniveau der Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau zu Grunde. Die sogenannte einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der örtlich vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Dabei gibt sie die Abweichung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Kaufkraft in Ilmenau vom Bundesdurchschnitt (=100) an. Derzeit ergibt sich in Ilmenau eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 91,9 d.h., dass die Ilmenauer Bevölkerung über ein unter dem Bundesdurchschnitt liegendes Kaufkraftniveau verfügt. Im Vergleich zum Jahr 2011 (KKZ: 88,9) ist das Kaufkraftniveau um zwei Prozentpunkte gestiegen.

Für das Mittelzentrum Ilmenau ist ein leicht unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau im regionalen Vergleich zu konstatieren. Das Oberzentrum Erfurt, Suhl, die Stadt die mit Zella-Mehlis ein Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums bildet und die Kleinstadt Schleusingen weisen mit rund 94,9, 94,8 und 96,6 deutlich höhere Werte auf, während die übrigen Kommunen in der Region Werte unterhalb der Kaufkraftkennziffer Ilmenaus aufweisen.

Tabelle 6: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich

Kommune	Einwohner	Landesplanerische Versorgungsfunktion*	Einzelhandelsrelevante/s	
			Kaufkraftkennziffer	Kaufkraftvolumen in Mio. Euro
Ilmenau	**25.511**	**Mittelzentrum**	**91,93**	**136,4**
Suhl	36.778	Mittelzentrum mit Teilfunktion Oberzentrum	94,79	203,6
Zella-Mehlis	10.631		91,75	56,7
Arnstadt	24.481	Mittelzentrum	90,08	127,8
Erfurt	213.354	Oberzentrum	94,87	1.182,0
Königsee-Rottenbach	6.443	Grundzentrum	89,90	33,6
Schleusingen	5.391	Grundzentrum	96,58	30,5

Quelle: IFH Retail Consultants, Köln – Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2017
(Indexwert: Bundesdurchschnitt D = 100)
* Quelle: Regionalplan Mittelthüringen 2011

4 Aktuelle Angebotssituation in Ilmenau

Unter Berücksichtigung der im vorstehenden Kapitel beschriebenen standortrelevanten Rahmenbedingungen werden im Folgenden die Einzelhandelsstandorte und Einzelhandelsstrukturen in Ilmenau unter einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Gesichtspunkten analysiert. Hierfür wird zunächst ein gesamtstädtischer Betrachtungsbogen gespannt, bevor in einem vertiefenden Schritt eine räumliche Differenzierung sowie eine Betrachtung der Grundversorgungssituation im gesamten Stadtgebiet erfolgen.

Um die Entwicklung des Einzelhandelsbesatzes vergleichbar darstellen zu können, basieren die nachfolgenden Erläuterungen zur räumlich-funktionalen Angebotsstruktur auf dem bestehenden Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2011/12. Das heißt: Die zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt und Nahversorgungszentren) wurden entsprechend ihrer damaligen Funktion und Abgrenzung in die Analyse eingestellt. Im Rahmen der Fortschreibung ist es allerdings möglich, dass sich – entsprechend der zwischenzeitlich erfolgten einzelhandelsrelevanten Entwicklungen – Veränderungen in den räumlichen Abgrenzungen ergeben haben (vgl. Kap. 7).

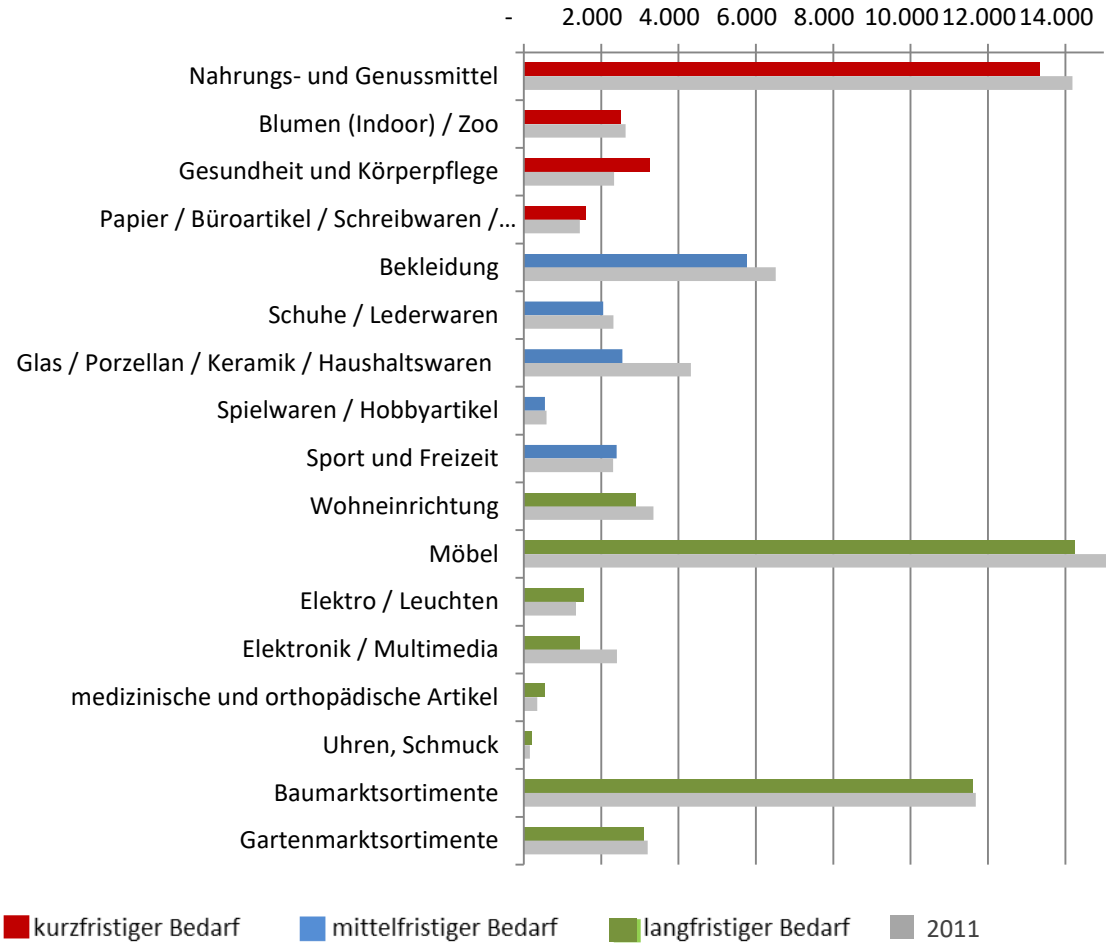
4.1 Eckdaten des Einzelhandels in Ilmenau

Auf Basis der vorhandenen Datengrundlage aus der sortimentsspezifischen flächendeckenden Erhebung aller Anbieter können differenzierte Aussagen zur Versorgungssituation in Ilmenau getroffen werden. Die nachfolgenden Zahlen beziehen sich grundsätzlich auf den Bestand zum Erhebungszeitpunkt (Februar 2018). Die wesentlichen Kennwerte des Einzelhandels in Ilmenau stellen sich zu diesem Zeitpunkt wie folgt dar:

Es bestehen **206 Betriebe** des Einzelhandels im engeren Sinne (d. h. ohne KFZ- und Brennstoffhandel, vgl. Kap. 2 und auch ohne Leerstände) mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von rund **70.000 m²**.
Seit der Erhebung im Jahr 2011 ist somit ein Verkaufsflächenrückgang um rund 5.000 m² (-7 %) festzustellen[11]. Dieser entfällt vor allem auf die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung, Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren, Möbel und Elektronik/Multimedia (siehe Abbildung 1). Im gleichen Zeitraum ging die Anzahl der Betriebe um 37 zurück, was darauf schließen lässt, dass seit 2011 neben wenigen großen vor allem viele kleinere Ladeneinheiten geschlossen haben.

[11] **Größte Veränderungen seit 2011:** Eröffnung eines Drogeriemarktes in der Ilmenauer Innenstadt; Lebensmitteldiscounter an der Erfurter Straße seither geschlossen, Supermarkt in der Innenstadt geschlossen; großflächiger Sonder- und Lagerverkauf geschlossen (Haushaltsporzellan); ein Anbieter für Zoo- und Gartenbedarf führte saisonal bedingt im Februar 2018 deutlich weniger Verkaufsfläche als im April 2011 (Freifläche)

Abbildung 1: Warengruppenspezifische Verkaufsflächenausstattung in Ilmenau – Vergleich 2011/2018



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebungen in den Jahren 2011 und 2018 (Junker + Kruse).

- Die **quantitativen Angebotsschwerpunkte** liegen weiterhin in den flächenintensiven Branchen **Möbel** (rd. 14.000 m² Verkaufsfläche) und in der nahversorgungsrelevanten Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** (rd. 13.400 m² Verkaufsfläche; - 6 % seit 2011).
- In der Warengruppe **Gesundheit und Körperpflege** hat seit 2011 ein großer Drogeriemarkt in der Innenstadt eröffnet (+ 40 % warengruppenspezifische Verkaufsfläche).
- Im Bereich **Bekleidung und Schuhe/Lederwaren** ist seit 2011 ein leichter Verkaufsflächenrückgang zu verzeichnen. Das liegt insbesondere an Betriebsschließungen kleinerer Läden. Der deutliche Rückgang in der Warengruppe Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren ist durch die Schließung (bzw. nur temporäre Öffnung) eines großflächigen Sonder- und Lagerverkaufs zu erklären.
- Die **Leitbranche Bekleidung** spielt mit knapp 6.000 m² Verkaufsfläche jedoch nach wie vor **eine quantitativ bedeutende Rolle**.

- Die **durchschnittliche Verkaufsfläche je Betrieb** beträgt rund **340 m²** und ist im Vergleich zu 2011 leicht gestiegen, was insbesondere daran liegt, dass seither viele kleinere Verkaufseinheiten weggefallen sind.
- Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** beträgt etwa **2,7 m²** pro Einwohner und bewegt sich damit – losgelöst von branchenspezifischen Betrachtungen – deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnittswert von rund 1,4 m² pro Einwohner.

Tabelle 7: Einzelhandelsbestand nach kommunaler Neugliederung (mit Stützerbach und Frauenwald)

Warengruppe	Verkaufsfläche („Alt Ilmenau") *in m²*	Verkaufsfläche (neue Ortsteile)	*Zuwachs durch komm. Neugliederung in %*	Gesamt (VK in m²) gerundet
Nahrungs- und Genussmittel	13.300	4.400	*32,7*	17.700
Blumen (Indoor)/Zoo	2.500	100	*3,0*	2.600
Gesundheits- u. Körperpflegeartikel	3.200	200	*5,9*	3.400
PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	1.600	100	*5,0*	1.700
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	**20.600**	**4.900**	***23,8***	**25.500**
Bekleidung	5.800	200	*3,0*	6.000
Schuhe/Lederwaren	2.000	-	-	2.000
GPK/Haushaltswaren	2.500	300	*13,5*	2.800
Spielwaren/Hobbyartikel	600	100	*18,0*	700
Sport und Freizeit	2.400	-	-	2.400
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	**13.300**	**600**	***4,5***	**13.900**
Wohneinrichtung	2.900	200	*7,8*	3.100
Möbel	14.200	1.000	*6,9*	15.200
Elektro/Leuchten	1.500	200	*14,3*	1.700
Elektronik/Multimedia	1.500	-	-	1.500
Medizinische und orthopädische Artikel	600	-	-	600
Uhren/Schmuck	200	-	-	200
Baumarktsortimente	11.600	400	*3,4*	12.000
Gartenmarktsortimente	3.100	100	*2,9*	3.200
Überwiegend langfristiger Bedarf	**35.600**	**1.900**	***5,3***	**37.500**
Summe (inkl. Sonstiges)	**69.500**	**7.700**	**10,4**	**77.200**

Quelle VK "Alt Ilmenau": Einzelhandelserhebung Junker und Kruse, Februar 2018; gerundete WerteQuelle VK (neue Ortsteile): TMIL-Referat Raumordnung und Landesplanung/GMA 2018; gerundete Werte

Mit den Eingemeindungen der zum Teil sehr kleinen Umlandgemeinden und -städte im Jahr 2018 (bzw. Januar 2019), mit ihren insbesondere auf die Grundversorgung (Lebensmittelversor-

gung) ausgerichteten Strukturen, verfügt die Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau mit ihrer neuen Abgrenzung über rund 77.200 m² Verkaufsfläche und damit rund 10 % mehr. Die größten Zuwächse gibt es dabei in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (ca. 33 %), Spielwaren/Hobbyartikel (ca. 18 %) sowie Elektro/Leuchten (ca. 14 %).

Tabelle 8: Einzelhandelsbestand in Ilmenau nach Warengruppen, Umsätzen und Zentralitäten

Warengruppe	Verkaufsfläche in m² (gerundete Werte)	Kaufkraft (in Mio. Euro)	Umsatz (in Mio. Euro)	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	13.300	55,9	56,9	1,02
Blumen (Indoor)/Zoo	2.500	2,8	4,4	1,58
Gesundheit und Körperpflege	3.200	9,0	18,9	2,11
PBS*/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	1.600	4,0	6,1	1,53
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	**20.600**	**71,6**	**86,3**	**1,21**
Bekleidung	5.800	12,3	15,2	1,24
Schuhe/Lederwaren	2.000	3,3	6,4	1,91
GPK**/Haushaltswaren	2.500	1,6	5,0	3,14
Spielwaren/Hobbyartikel	600	3,1	1,5	0,48
Sport und Freizeit	2.400	2,6	6,5	2,51
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	**13.300**	**22,9**	**34,5**	**1,51**
Wohneinrichtung	2.900	2,9	4,5	1,56
Möbel	14.200	7,2	13,9	1,93
Elektro/Leuchten	1.500	4,0	5,7	1,42
Elektronik/Multimedia	1.500	9,2	8,2	0,90
Medizinische und orthopädische Artikel	600	1,8	4,1	2,22
Uhren/Schmuck	200	1,7	1,4	0,83
Baumarktsortimente	11.600	12,2	16,7	1,36
Gartenmarktsortimente	3.100	2,1	2,5	1,21
Überwiegend langfristiger Bedarf	**35.600**	**41,1**	**56,9**	**1,39**
Sonstige	100	0,8	0,3	0,39
Gesamtsumme	**69.500**	**136,4**	**178,1**	**1,31**

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Ilmenau, Februar 2018; gerundete Werte, durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen
* Papier/Büroartikel/Schreibwaren
** Glas, Porzellan, Keramik

- Dem in der Stadt Ilmenau vorhandenen einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftpotenzial von fast 140 Mio. Euro** steht ein geschätztes **Jahresumsatzvolumen von rund 180 Mio. Euro** gegenüber. Daraus ergibt sich eine **Einzelhandelszentralität von 1,31** über alle Waren-

gruppen, d. h. der erzielte Einzelhandelsumsatz liegt rund 30 % über dem örtlichen Kaufkraftvolumen. Es sind somit per Saldo deutliche Kaufkraftzuflüsse aus Nachfragestandorten in der Region nachweisbar. Dies entspricht zunächst – unabhängig von warengruppenspezifischen und räumlichen Betrachtungen – der landesplanerischen Versorgungsfunktion der Stadt als Mittelzentrum und ist als **überaus positiver Wert** einzuordnen. In nahezu allen Warengruppen (außer Spielwaren/Hobbyartikel (0,48), Elektronik/Multimedia (0,90) und Uhren/Schmuck (0,83) erreicht die Stadt Ilmenau Zentralitäten von z.T. deutlich über 1. Besonders hervorzuheben sind in diesem Zusammenhang insbesondere die Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs. Der Ilmenauer Einzelhandel schafft es in die Region zu strahlen und Kaufkraft von außerhalb zu binden.
Gegenüber dem Jahr 2011 ist eine leicht negative Umsatzentwicklung (von rd. 183 auf rund 178 Mio. Euro; - 3 %) zu beobachten[12], das Kaufkraftvolumen stieg in diesem Zeitraum geringfügig (+ 1,5 %) an.[13] Aufgrund dieser marginalen Veränderungen der Zahlen liegt die Zentralität über alle Warengruppen in etwa bei dem Wert von 2011 (damals 1,36, heute 1,31).

- Die aufgezeigten überdurchschnittlichen Werte lassen zunächst **rein quantitativ kaum Entwicklungsspielräume** erkennen. Weiterführende Betrachtungen hierzu erfolgen in den weiteren Analyseschritten zur qualitativen bzw. strukturellen sowie räumlichen Angebotsstruktur in Ilmenau. Die daraus abgeleiteten Aussagen zu Entwicklungsperspektiven des Ilmenauer Einzelhandels erfolgen in Kapitel 5 dieser Untersuchung.

Tabelle 9: Vergleichszahlen der Pro-Kopf-Ausstattung mit Kommunen der Größenklasse 25.000-50.000 Einwohner

Warengruppe	Durchschnitt der Vergleichskommunen	VKF/Einwohner *(2018) in m²*	*VKF/Einwohner (2011) in m²*
Nahrungs- und Genussmittel	0,44	*0,52*	*0,49*
Blumen (Indoor)/Zoo	0,07	*0,10*	*0,09*
Gesundheits- u. Körperpflegeartikel	0,08	*0,13*	*0,08*
PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	0,04	*0,06*	*0,05*
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	**0,62**	***0,81***	***0,71***
Bekleidung	0,23	*0,23*	*0,22*
Schuhe/Lederwaren	0,06	*0,08*	*0,08*
GPK/Haushaltswaren	0,08	*0,10*	*0,15*
Spielwaren/Hobbyartikel	0,03	*0,02*	*0,02*
Sport und Freizeit	0,06	*0,09*	*0,08*
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	**0,46**	***0,52***	***0,55***

[12] Unter Berücksichtigung des Verkaufsflächenrückgangs insgesamt lässt sich eine positive Umsatzentwicklung konstatieren.

[13] Auf Basis der IFH-Daten (damals: IBH) ergab sich 2011 anhand der damaligen Bevölkerungszahl ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen von rund 134 Mio. Euro.

Warengruppe	Durchschnitt der Vergleichs-kommunen	VKF/Einwohner *(2018) in m²*	*VKF/Einwohner (2011) in m²*
Wohneinrichtung	0,08	*0,11*	*0,12*
Möbel	0,23	*0,56*	*0,53*
Elektro/Leuchten	0,04	*0,06*	*0,05*
Elektronik/Multimedia	0,05	*0,06*	*0,08*
Medizinische und orthopädische Artikel	0,02	*0,02*	*0,01*
Uhren/Schmuck	0,01	*0,01*	*0,01*
Baumarktsortimente	0,49	*0,45*	*0,40*
Gartenmarktsortimente		*0,12*	*0,11*
Überwiegend langfristiger Bedarf	**0,92**	***1,39***	***1,31***
Summe (inkl. Sonstiges)	**2,02**	**2,72**	**2,57**

Quelle: Junker+Kruse; eigene Erhebungen, Vollerhebungen des Einzelhandels in 45 Kommunen bundesweit; VKF = Verkaufsfläche

Ein Vergleich der pro Kopf Ausstattungsgrade der Einwohner Ilmenaus mit Kommunen der gleichen Größenklasse zeigt in nahezu allen Warengruppen über dem Durchschnitt der Vergleichskommunen liegende Werte. Diese Zahlen unterstreichen die gute und überdurchschnittlich quantitative Ausstattung des Ilmenauer Einzelhandels und die Versorgungsbedeutung für das Umland, insbesondere in den kurz- und mittelfristigen Warengruppen. Der gesamtstädtische Wert von 2,7 m² Verkaufsfläche pro Einwohner liegt deutlich über dem Durchschnittswert von etwa 1,5 und bescheinigt der Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau ein quantitativ überdurchschnittliches Einzelhandelsangebot. Im Jahr 2011 zeigte sich ein ähnliches Bild, so dass in den vergangenen rund sieben Jahren eine Konstanz in der Quantität des Einzelhandels in Ilmenau zu verzeichnen ist. Auf der anderen Seite muss festgehalten werden, dass die Anzahl der Einwohner in Ilmenau seither von etwa 29.060[14] auf etwa 28.830[15] Einwohner um rund 1 % zurückgegangen sind (Hauptwohnsitz und Nebenwohnsitz).

[14] Quelle: Strukturdaten der Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau unter www.ilmenau.de (Zugriff im Oktober 2011)

[15] Quelle: Website der Ilmenau, Stichtag 31. Dezember 2017

4.2 Angebotsstruktur des Einzelhandels in Ilmenau

Das Einzelhandelsangebot in Ilmenau weist auf gesamtstädtischer Ebene folgende strukturelle Merkmale auf:

Tabelle 10: Räumliche Differenzierung des Einzelhandelsangebotes nach Ortsteilen

Ortsteil	Einwohner	Anzahl der Betriebe	VKF in m²	Anteil an Gesamt-VKF	Verkaufsfläche pro Einwohner in m²	⌀ Verkaufsfläche pro Betrieb in m²
Ilmenau-Stadt	25.511	194	56.100	80,9 %	2,2	289
Heyda	374	-	-	-	-	-
Manebach	1.286	3	200	0,3 %	0,2	68
Oberpörlitz	1.187	1	800	1,2 %	0,7	800
Roda	486	5	12.200	17,5 %	25,1	2.438
Unterpörlitz	1.336	3	90	0,1 %	0,1	28
Summe	**25.511**	**206**	**69.500**	**100 %**	**2,7**	**337**

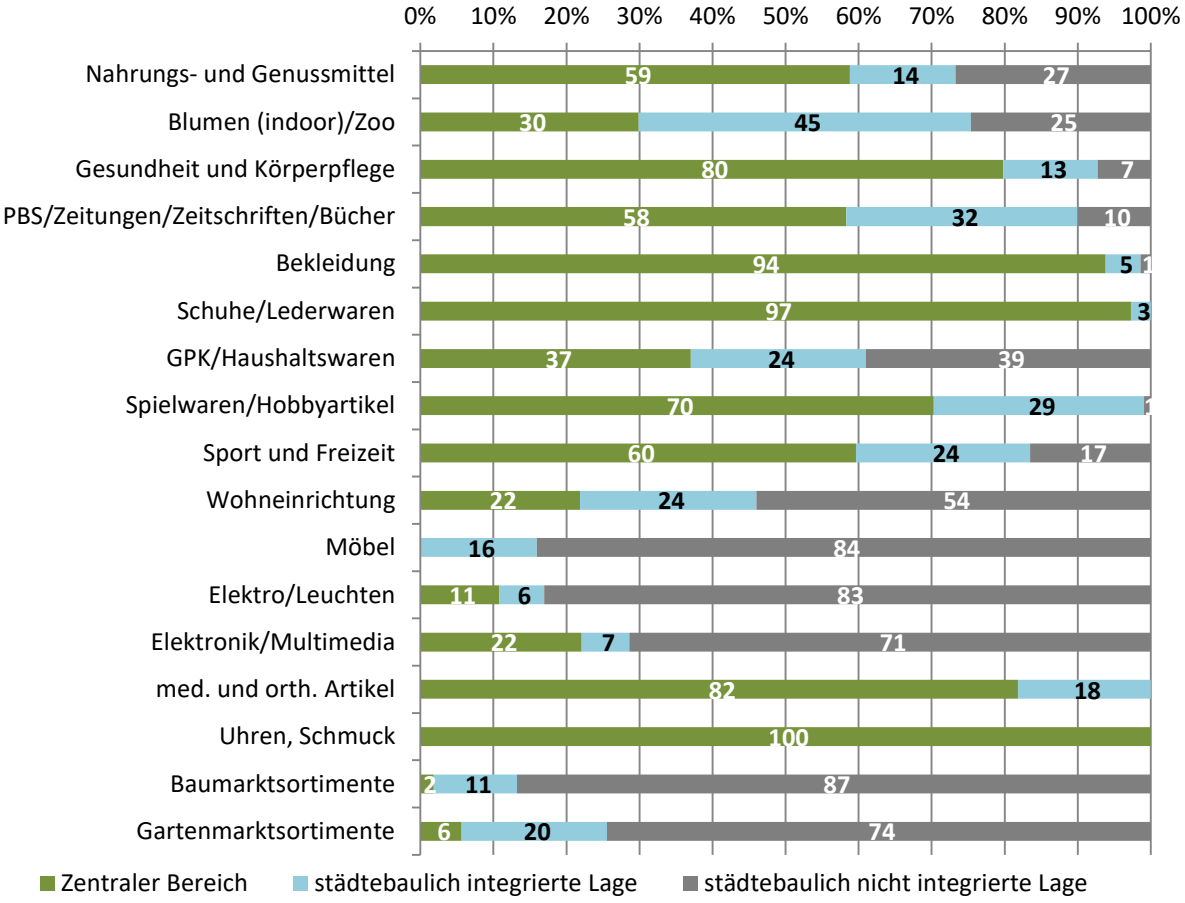
Quelle: Einzelhandelserhebung Ilmenau, Februar 2018; Einwohner Quelle: Website der Ilmenau, Stichtag 31. Dezember 2017 (nur Hauptwohnsitz)

- Der quantitative Einzelhandelsschwerpunkt mit 194 Betrieben und rund 56.000 m² Verkaufsfläche liegt in der **Kernstadt Ilmenau**.
- Nennenswerte Angebote gibt es darüber hinaus noch im Ortsteil Roda (Standort des Möbelmarktes).
- Alle übrigen Ortsteile weisen lediglich rudimentäre Einzelhandelsangebote auf, in Heyda, dem einwohnermäßig kleinsten Ortsteil, gibt es keinen Einzelhandel.
- Die Verkaufsfläche pro Einwohner stellt sich entsprechend der Verteilung der Verkaufsfläche und Einwohner über die Ortsteile unterschiedlich dar. Während Roda den höchsten Ausstattungsgrad aufweist, liegt der Wert in der Kernstadt Ilmenau mit 2,2 auch deutlich über dem bundesdurchschnittlichen Wert von ca. 1,5. Die übrigen drei Ortsteile, die über ein Einzelhandelsangebot verfügen, liegen mit ihren pro-Kopf-Werten bei deutlich unter 1. Der **gesamtstädtische Wert von 2,7 m² Verkaufsfläche pro Einwohner liegt deutlich über dem Durchschnittswert und bescheinigt der Stadt Ilmenau ein quantitativ überdurchschnittliches Einzelhandelsangebot.**

Neben dieser überwiegend quantitativen Betrachtung spielen für die Bewertung eines Einzelhandelsstandorts vor allem auch **qualitative** und **räumliche** Aspekte eine entscheidende Rolle.

In einem weiteren Schritt wird das Einzelhandelsangebot der Stadt Ilmenau daher unter diesen Gesichtspunkten näher betrachtet.

Abbildung 2: Räumliche Verteilung des Verkaufsflächenangebots in Ilmenau im Jahr 2018 nach städtebaulicher Lage – warengruppenspezifische Betrachtung



Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelsbestandserhebung Junker + Kruse im Februar 2018 in Ilmenau; PBS = Papier/Büroartikel, Schreibwaren; GPK = Glas/Porzellan /Keramik

Die **lagespezifische Untersuchung** des Einzelhandels in Ilmenau offenbart ein erwartet positives Bild. So wird über **50 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche** in städtebaulich **integrierten Lagen (schließt die zentralen Bereiche ein) offeriert** und richtet sich demnach an Kunden, die die Angebotsstandorte **fußläufig** erreichen können. **Neun** der 17 Warengruppen haben ihren Angebotsschwerpunkt in zentralen Lagen (allen voran in der Ilmenauer Innenstadt). Besonders hervorzuheben sind in diesem Zusammenhang die zentrenprägenden Warengruppen Schuhe/Lederwaren, Bekleidung, Spielwaren/Hobbyartikel und Sport und Freizeit, deren Verkaufsfläche sich zu über 80 % in städtebaulich integrierten Lagen befindet. Positiv fällt zudem auf, dass der Großteil der Verkaufsfläche in städtebaulich nicht integrierten Lagen auf nicht zentrenrelevante und besonders flächenintensive Warengruppen, wie Baumarktsortimente und Möbel entfällt, die innerhalb dicht bebauter (städtebaulich integrierter) Bereiche nicht die nötigen Flächen finden würden und zum Abtransport der Sortimente der PKW benötigt wird. Deshalb kommt ihnen auch keine zentrenprägende Funktion. Für zukünftige Ansiedlungen ist, **wie in der Vergangenheit geschehen**, weiterhin darauf zu achten, **eine innerstädtische Konkurrenzsituati-**

on durch die Ansiedlung in den üblicherweise zentrenprägenden Warengruppen an peripheren, nicht integrierten Standorten **zu vermeiden**.

Zwischenfazit – Angebotsstruktur des Einzelhandels in Ilmenau:

Insgesamt zeigt sich anhand der sortimentsspezifischen Verkaufsflächenausstattung und der Angebotsschwerpunkte (Hauptbranchen) der Betriebe, dass in jeder Branche ein z.T. umfangreiches Angebot in Ilmenau vorhanden ist. Viele Warengruppen präsentieren sich quantitativ überdurchschnittlich ausgeprägt.

Positiv ist auch die Verteilung des Angebotes nach Lagen. Während nicht zentrenrelevante Warengruppen (Möbel, Bau- und Gartenmarktsortimente) häufig wegen ihrer flächenintensiven Betriebsform in städtebaulich nicht integrierten Lagen offeriert werden, was auch in Ilmenau so vorzufinden ist, liegen die Angebotsschwerpunkte in vielen nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angeboten innerhalb der Ilmenauer Innenstadt und sonstigen städtebaulich integrierten Lagen. Insbesondere filialisierte Anbieter mit entsprechender Strahlkraft sind in der Ilmenauer Innenstadt zu finden, wo sie wichtige Frequenzen und Magnetwirkung erzeugen und entfalten könnten.

In keiner Branche sind Defizite in der vorhandenen Angebotsbreite und -tiefe, der Betriebsgrößenstruktur sowie der Angebotsqualität festzustellen, was nicht bedeutet, dass sich aufgrund der positiven Ausgangslage keine Entwicklungsspielräume eröffnen. Neben quantitativen Abrundungen sind damit für die Stadt Ilmenau insbesondere qualitative und räumliche Verbesserungen verbunden.

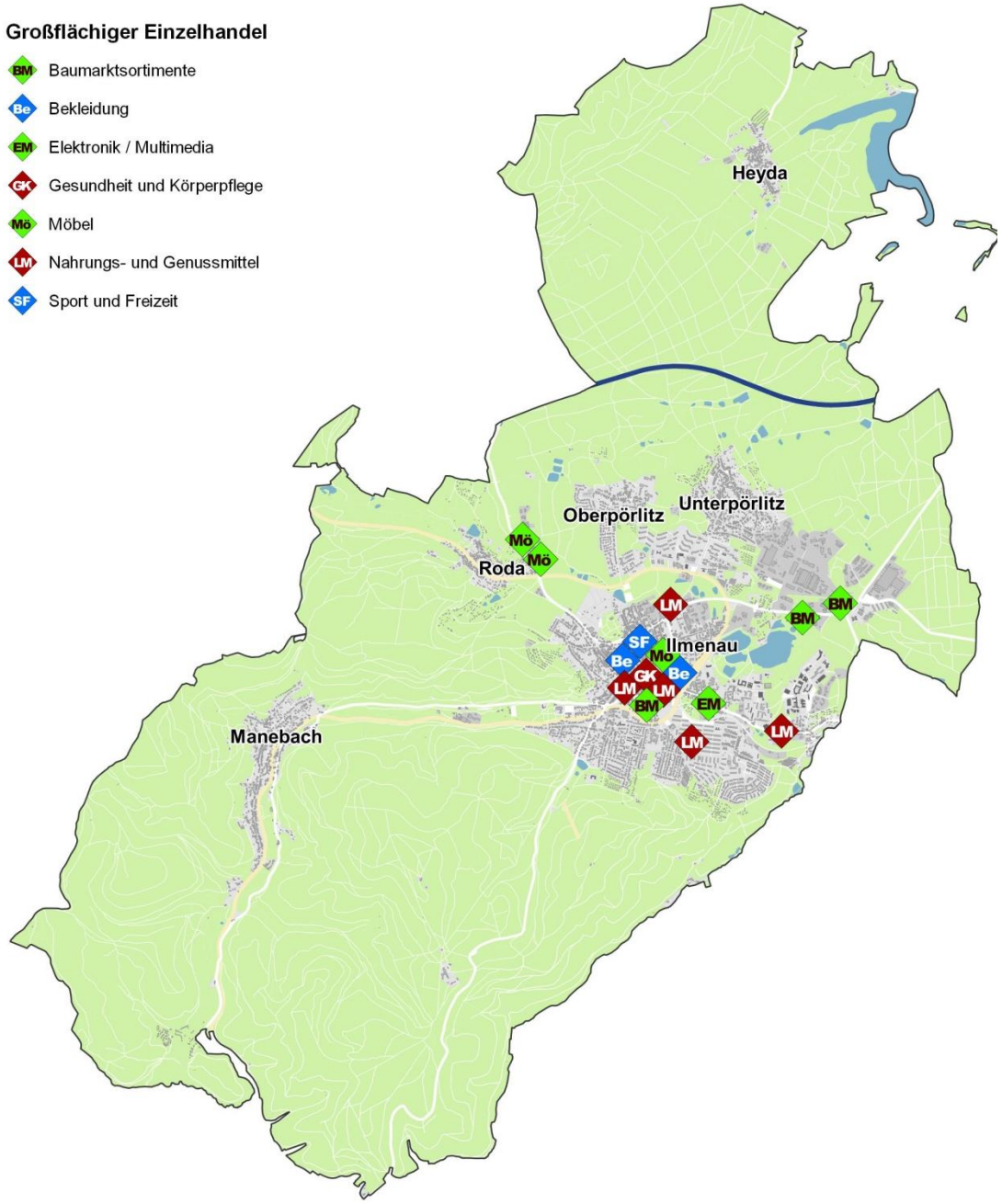
Großflächiger Einzelhandel in Ilmenau

- Aktuell existieren in Ilmenau **16 großflächige Anbieter**[16] mit einer Verkaufsfläche von zusammen ca. 42.000 m². Obwohl diese Betriebe nur rund **8 % aller Anbieter** darstellen, umfassen sie rund **64 % des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebots**.
- Der Angebotsschwerpunkt der großflächigen Betriebe liegt erwartungsgemäß in den flächenintensiven Warengruppen **Möbel** sowie **Bau- und Gartenmarktsortimente** (ca. **28.500 m²** Verkaufsfläche).
- Mit fünf Betrieben und rund 8.000 m² Verkaufsfläche und rund 20 % der Verkaufsfläche der großflächigen Anbieter entfallen etwa ein Drittel der großflächigen Betriebe auf Anbieter der **Hauptbranche Nahrungs- und Genussmittel**. Hier sind in erster Linie die großen Lebensmittelanbieter (Discounter und Vollsortimenter) zu nennen. Die Anbieter sind sowohl in Zentren, sonstigen städtebaulich integrierten Lagen, aber auch in peripheren, nicht integrierten Lagen zu finden sind.

[16] Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Abgrenzung zum sonstigen Einzelhandel planungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Die Einstufung als großflächiger Betrieb erfolgte bislang nach § 11 (3) BauNVO ab einer Bruttogeschossfläche von rund 1.200 m². Die relevante Rechtsprechung besagt dazu, dass der Tatbestand der Großflächigkeit gegeben ist, wenn eine Verkaufsfläche von 800 m² überschritten wird (Vgl. Urteil vom 24.11.2005: BVerwG 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05).

- Positiv zu werten ist das Vorhandensein **auch großflächiger Anbieter** mit den **typischerweise zentrenrelevanten Sortimenten** (z. B. Bekleidung, Sportartikel, etc.) **in der Ilmenauer Innenstadt**.
- **Sechs der 16 großflächigen Anbieter befinden sich innerhalb der Innenstadt** (bzw. des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt 2011), was einen ersten Hinweis darauf gibt, dass es in der Ilmenauer Innenstadt einige Magnetbetriebe gibt, die als Frequenzerzeuger fungieren können.

Karte 4: Großflächige Einzelhandelsbetriebe in Ilmenau

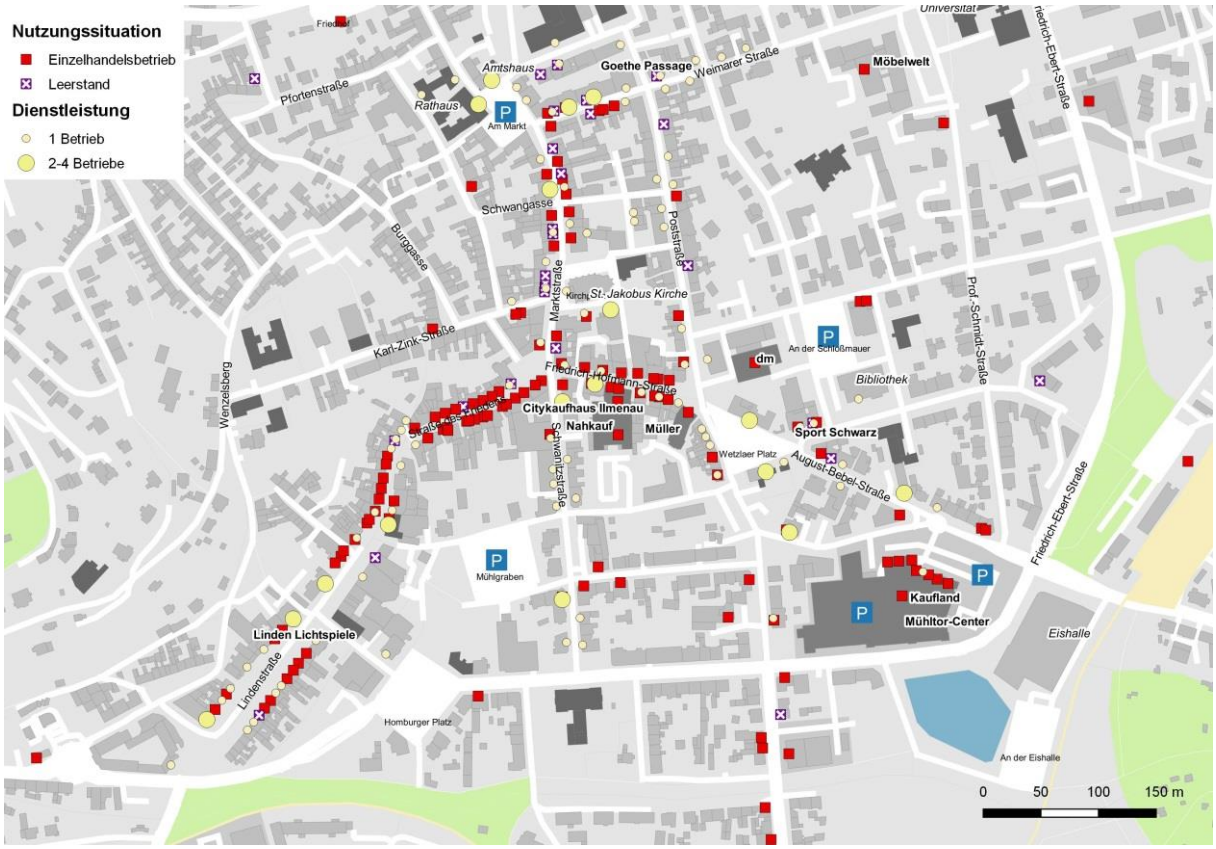


Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelserhebung im Februar 2018 und Kartengrundlage der Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau i.V. mit Daten von Datenlizenz Deutschland – © GDI-Th-Version 2.0

Leerstände in Ilmenau

- Zum Erhebungszeitpunkt Februar 2018 liegen im Stadtgebiet 39 Leerstände von Ladenlokalen vor. Insgesamt belaufen sich die Verkaufsflächen dieser leerstehenden Lokale auf rund 4.200 m². Dies entspricht einer Leerstandsquote von rund 20 % der Ladenlokale und rund 6 % der Verkaufsfläche.
- Gut die Hälfte der Ladenleerstände (22 Ladenlokale) befindet sich in der Ilmenauer Innenstadt (Abgrenzung von 2011). Die 22 leerstehenden Lokale in der Innenstadt bedeuten eine Leerstandsquote von rund 20 % der Ladenlokale in der Innenstadt. Mit etwa 2.800 m² stehen rund 14 % der Verkaufsfläche in der Ilmenauer Innenstadt leer. Insbesondere in der Marktstraße mehren sich leerstehende Ladenlokale. Im Hinblick auf potenzielle Folgenutzungen der Ladenlokale spielen neben der Flächengröße und dem Zuschnitt auch die vorhandene Eigentümerstruktur eine Rolle. Die durchschnittliche Betriebsgröße der leerstehenden Läden in der Innenstadt liegt bei ca. 120 m². Viele Läden sind jedoch deutlich kleiner.
- Im Jahr 2011 befanden sich in der Innenstadt von Ilmenau rd. 1.200 m² leerstehende Einzelhandelsverkaufsfläche, die sich auf 15 Ladenlokale verteilte. Es ist also seither ein Anstieg des Ladenleerstands um ca. 50 % bezogen auf die Anzahl der Ladenlokale zu verzeichnen. Eine Tendenz der räumlichen Konzentration, die bereits 2011 auffiel, bestätigt sich im Jahr 2018: die leerstehenden Ladenlokale konzentrieren sich im nördlichen Teilbereich der Marktstraße/Goethepassage bzw. in der Lindenstraße und können Anzeichen für strukturschwächere Einzelhandelslagen sein.

Karte 5: Leerstände und Einzelhandelsbetriebe in der Ilmenauer Innenstadt



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

4.3 Unternehmensbefragung zur Onlineaktivität

Ein weiterer methodischer Baustein der primärstatistischen Datenerhebung ist die Befragung der Ilmenauer Einzelhändler über ihre Onlineaktivitäten im Bereich des Einzelhandels. Die Onlineaktivität des stationären Handels kann ein wichtiger Indikator für die Bewertung des lokalen Handels sein. Hierbei ist die Verknüpfung zwischen verschiedenen Vetriebsmöglichkeiten im Online- und Offlinehandel („cross- bzw. multi-channel" Vertriebswege) im digitalen Zeitalter häufig eine wichtige Strategie, um sich im starken Einzelhandelswettbewerb zu positionieren.[17] So ergeben sich im Onlinezeitalter, insbesondere für den kleinteiligen inhabergeführten Einzelhandel, neuartige Vertriebswege als Perspektive; jedoch sehen gleichzeitig auch viele dieser Händler den Onlinehandel als Gefahr für ihre eigene Existenz. Insbesondere der Standort Innenstadt, als Zentrum des Handels, ist deshalb heute besonders stark gefragt die verschiedenen Vertriebswege zu kombinieren und sichtbar zu machen. Die Erhebung zielte daher darauf ab, einen Einblick der Vernetzung des lokalen stationären Handels im gesamten Ilmenauer Stadtgebiet mit dem Onlinehandel zu erhalten. Befragt wurden dazu sämtliche Einzelhändler, sowohl Filialisten als auch inhabergeführte Fachgeschäfte.

Gefragt wurde in diesem Zusammenhang:

- Ist eine eigene Website vorhanden (Ja / Nein)?
- Ist ein eigener Onlineshop vorhanden (Ja / Nein)?
- Oder wird das eigene Warenangebot über andere bekannte Onlineshops (z. B. Amazon, Ebay, allyouneed) verkauft?

Insgesamt beantworteten **126 Händler** (rund zwei Drittel aller Betriebe) im Ilmenauer Stadtgebiet diese Fragen. Die Befragungsergebnisse lassen sich wie folgt kurz skizzieren:

- Knapp über die Hälfte der befragten Betriebe (bzw. der Teilnehmer an der Umfrage) besitzt eine eigene Website auf der sie ihren Betrieb bzw. ihr Warenangebot präsentieren.
- Nur 9 % der Betriebe führen einen eigenen Onlineshop und nutzen das Internet neben ihrem stationären Einzelhandel als Verkaufsplattform. Eigene Onlineshops werden bisher in der Regel nur von größeren Filialisten angeboten. Der Anteil bei den inhabergeführten Betrieben ist aktuell noch sehr gering.
- Auch andere Vertriebsplattformen des Internets werden in Ilmenau kaum genutzt. Lediglich 2 % aller befragten Betriebe verkauft das Warenangebot über andere gängige Onlineshops.

Die **Befragungsergebnisse** zeigen deutlich, dass der **stationäre Einzelhandel die wichtigste Plattform** des Einzelhandels in Ilmenau ist.

Der Ilmenauer Einzelhandel nutzt derzeit kaum das Internet als zusätzliche Absatzmöglichkeit. Hierfür ergibt sich – insbesondere für den kleinteiligen und inhabergeführten Einzelhandel – ein entsprechendes **Wachstumspotenzial**.

[17] Weitere Ausführungen hierzu in Kapitel 6.

4.4 Räumliche Verteilung des Einzelhandels in Ilmenau

Die konkrete räumliche Verteilung des Einzelhandels im Ilmenauer Stadtgebiet ist insbesondere mit Blick auf die strukturellen Aussagen zur weiteren Einzelhandelsentwicklung von grundlegender Bedeutung. In Ilmenau kristallisieren sich folgende **räumlich funktionale Angebotsschwerpunkte** heraus, die in besonderem Maße durch Einzelhandelsnutzungen geprägt sind und auch im Jahr 2011 geprägt waren:

4.4.1 Die Ilmenauer Innenstadt

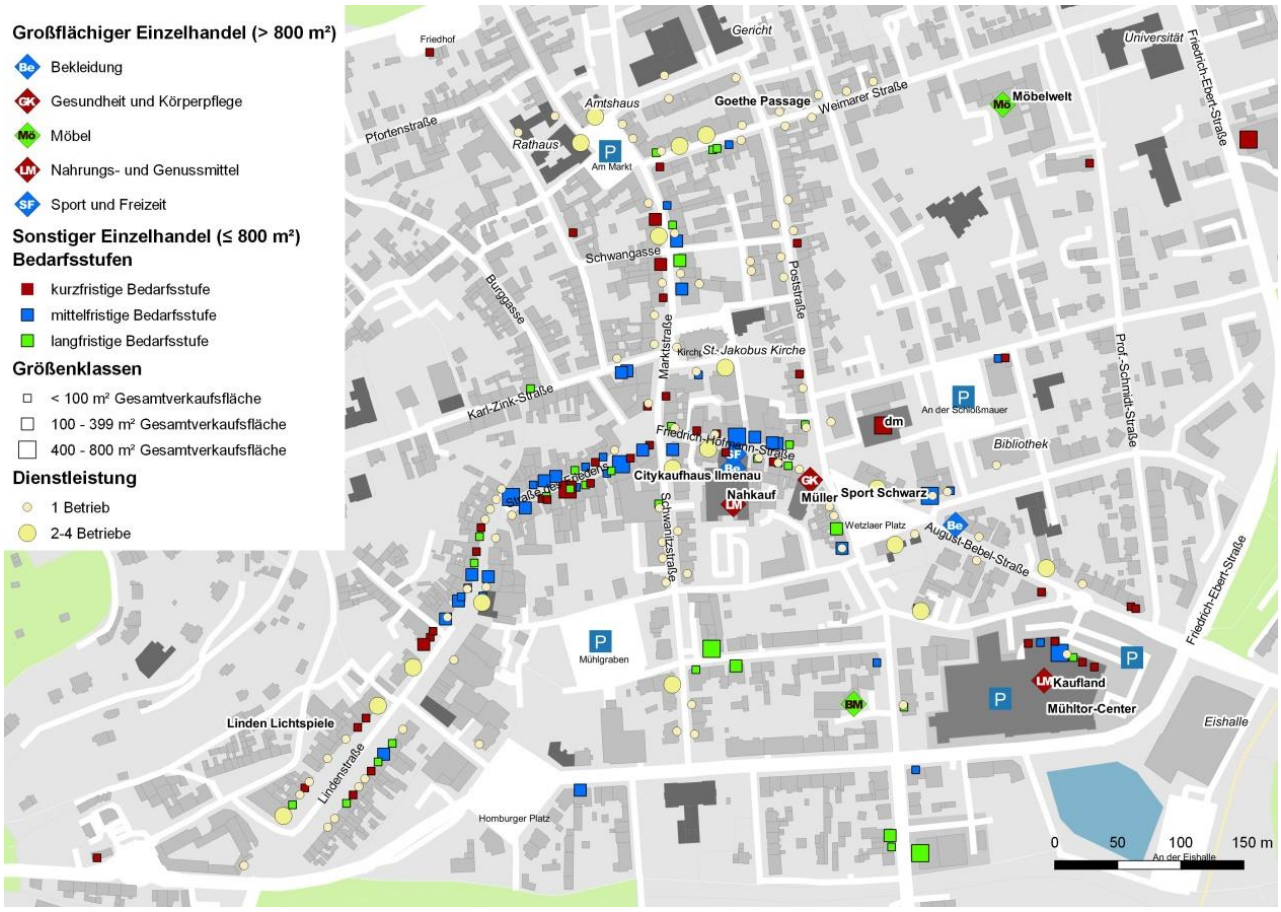
Die Innenstadt von Ilmenau liegt in zentraler Lage innerhalb der Kernstadt. Im Wesentlichen wird sie gebildet aus den Straßen Marktstraße im Norden, Friedrich-Hofmann-Straße und August-Bebel-Straße im Osten und Straße des Friedens und Lindenstraße im Westen.

Foto 1 und Foto 2: Friedrich-Hofmann-Straße/Straße des Friedens (Bereiche mit den höchsten Einzelhandelsdichten)

Quelle: eigene Aufnahmen (März 2018)

Die Ilmenauer Innenstadt besteht demnach aus einem Gefüge von drei Einzelhandelsbändern, die sich zu einer „T-Struktur" zusammenfügen. Ausgehend vom Schwerpunkt dieser Struktur, dem Übergang der Friedrich-Hoffmann-Straße zur Straße des Friedens (Kreuzung Marktstraße), bildet sich die Hauptlage der Innenstadt, die sich durch durchgängig hohe Einzelhandelsdichten in doppelter Lauflage (vgl. Karte 6) sowie durch integrierte großformatige Magnetbetriebe kennzeichnet. Als Nebenlagen sind die Bereiche an der Marktstraße in Richtung Rathaus, die Lindenstraße sowie die Weimarer Straße und August-Bebel-Straße anzusehen. Hier ist eine wesentlich geringer ausgeprägte Einzelhandelsdichte festzustellen. Der Kernbereich der Innenstadt (Friedrich-Hoffmann-Straße, Straße des Friedens) ist als Fußgängerzone ausgebaut. Im nördlichen (Marktstraße) und östlichen (Lindenstraße) Teil des Geschäftszentrums ist die PKW-Nutzung gestattet, jedoch ergeben sich dadurch keine nennenswerten Nutzungskonflikte, da der Autoverkehr innerhalb dieser Teilbereiche eine untergeordnete Bedeutung einnimmt.

Karte 6: Die Ilmenauer Innenstadt (Einzelhandel nach Größenklassen und Bedarfsstufen)



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

Die Innenstadt bildet den zentralen Einzelhandelsstandort in Ilmenaus. Mit 109 von 206 Betrieben entfällt gut die Hälfte aller in Ilmenau vorhandenen Einzelhandelsbetriebe auf die Innenstadt. Insgesamt befinden sich etwa 20.200 m² Verkaufsfläche in diesem Bereich, was flächenmäßig **einem hohen Anteil von ca. 30 % an der Gesamtverkaufsfläche entspricht**. Daraus lässt sich eine durchschnittliche Betriebsgröße von rund 185 m² für die Einzelhandelsbetriebe berechnen, was einem gut strukturierten Besatz aus kleineren und größeren Flächen entspricht.

Die Innenstadt bildet damit deutlich **den quantitativen Angebotsschwerpunkt** innerhalb der Ilmenauer Einzelhandelslandschaft. Seit der Einzelhandelserhebung im Jahr 2011 ist jedoch ein Rückgang der („aktiven“) Verkaufsfläche um ca. 12 % zu verzeichnen. Insbesondere wurden seither kleinere Betriebe geschlossen, hauptsächlich in der Marktstraße (räumlicher Schwerpunkt GoethePassage) sowie in der unteren Lindenstraße.

Foto 3 und Foto 4: Lindenstraße und Marktstraße (aus Einzelhandelssicht Nebenlagen)

Quelle: eigene Aufnahmen (März 2018)

Die baulichen Strukturen sind überwiegend kleinteilig und werden durch einige großformatige Bausteine ergänzt. In jüngerer Vergangenheit konnte ein großer, namhafter Drogeriemarkt in die Innenstadt integriert werden. Durch die baulichen Strukturen ergibt sich ein mittelstädtisches Flair in der Ilmenauer Innenstadt, in der Straßen, Gassen und Plätze den Stadtgrundriss bilden. Prägend ist eine Vielzahl an historischer Bausubstanz, die z.T. aufwendig saniert wurde und sich insgesamt in einem sehr guten Erhaltungszustand präsentiert. Ergänzend hierzu zeichnet sich die Ilmenauer Innenstadt durch attraktiv und hochwertig gestaltete öffentliche Räume aus, die einen hohen Aufenthaltswert generieren.

Tabelle 11: Verkaufsflächenangebot in der Ilmenauer Innenstadt

Warengruppe	Verkaufsfläche in m² (gerundete Werte)	Anteil an Gesamt in %
Nahrungs- und Genussmittel	4.560	34,4
Blumen (Indoor)/Zoo	480	19,4
Gesundheit und Körperpflege	2.310	71,5
PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	840	52,8
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	**8.190**	**39,8**
Bekleidung	5.320	92,4
Schuhe/Lederwaren	1.880	92,8
GPK/Haushaltswaren	840	33,3
Spielwaren/Hobbyartikel	390	70,3
Sport und Freizeit	1.420	59,4
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	**9.850**	**74,3**
Wohneinrichtung	600	20,8
Möbel	60	0,4
Elektro/Leuchten	150	9,8
Elektronik/Multimedia	310	21,4
Medizinische und orthopädische Artikel	450	81,8

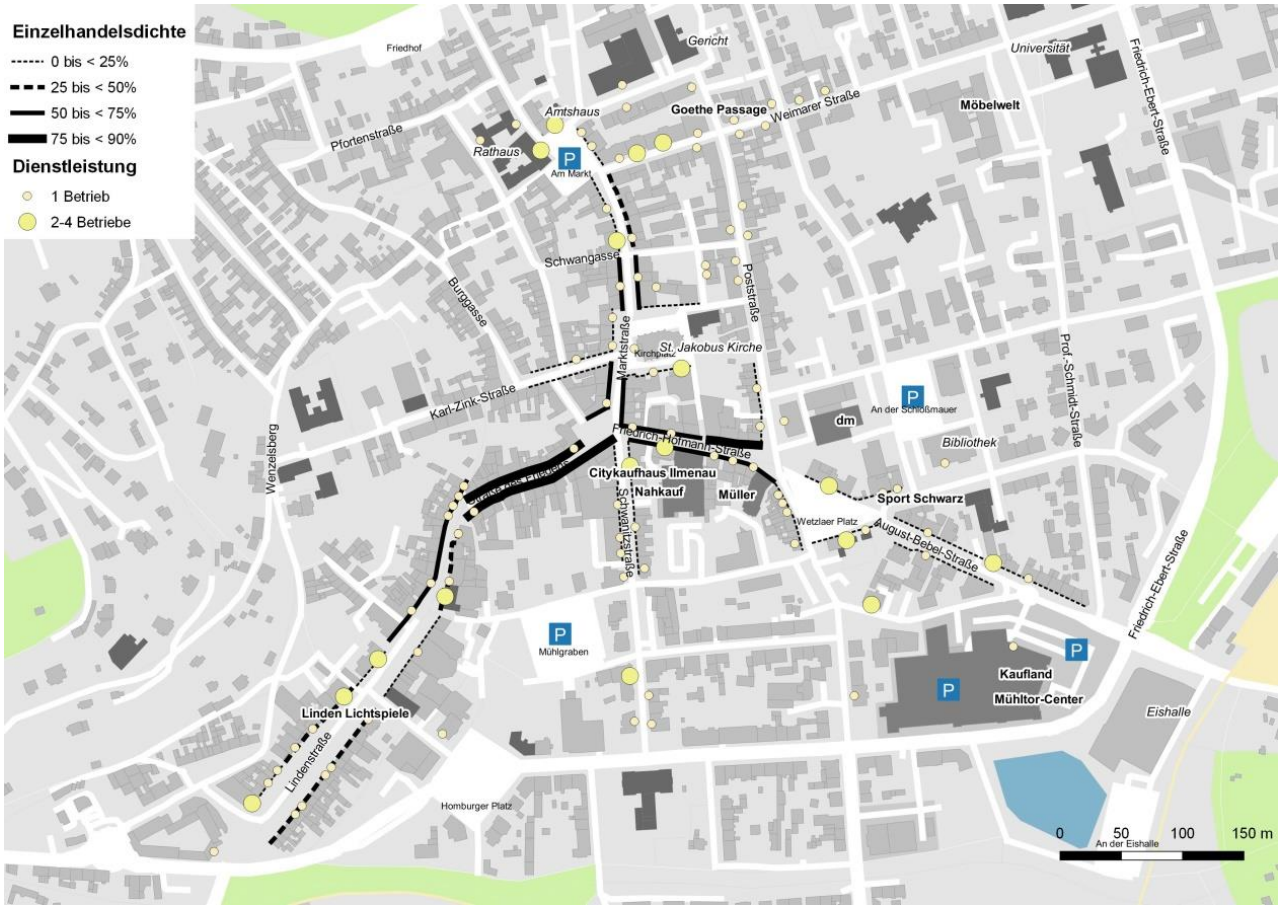
Warengruppe	Verkaufsfläche in m² (gerundete Werte)	Anteil an Gesamt in %
Uhren/Schmuck	190	97,4
Baumarktsortimente	210	1,8
Gartenmarktsortimente	150	4,9
Überwiegend langfristiger Bedarf	**2.120**	**6,0**
Gesamtsumme (inkl. Sonstiges)	**20.160**	**29,1**

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Junker + Kruse im Februar 2018

Insgesamt zeigt sich ein für ein Mittelzentrum ein überaus positives Bild: die hohen Verkaufsflächenanteile lassen in der Innenstadt insbesondere in den mittelfristigen Warengruppen (mit über 90 % in den Warengruppen Bekleidung und Schuhe/Lederwaren) auf eine deutliche Sortimentsbreite und –tiefe schließen. Die nur sehr gering ausgeprägte innerstädtische Konkurrenzsituation durch beispielsweise Angebote an Sonder- bzw. Ergänzungsstandorten, die mancherorts auch zentrenrelevante Warengruppen in größerem Umfang anbieten, ist ein Grund für die überdurchschnittlich gute Ausstattung der Innenstadt. Weiterhin runden die überaus positiven städtebaulichen und baulichen Gegebenheiten an prominenten Bereichen innerhalb der Innenstadt das Bild ab. Positiv hervorzuheben ist zudem das vorhandene Grundversorgungsangebot in der Ilmenauer Innenstadt insbesondere in Form des Verbrauchermarktes.

Im Vergleich zum Jahr 2011/12 kann in Bezug auf die Einzelhandelsdichte festgehalten werden, dass der Kernbereich nach wie vor die höchste Einzelhandelsdichte aufweist, die in der oberen Straße des Friedens beidseitig bis zu 90 % beträgt. Die obere Marktstraße hat an Einzelhandelsdichte verloren und die Laufbänder haben sich um jeweils eine Kategorie nach untern verschoben und andere Nutzungen haben im Verhältnis zugenommen (u.a. Dienstleister und auch Leerstand). Nach wie vor spielt in bestimmten Lagen der Innenstadt (insbesondere eher Randlage zum dichten Kernbereich, z.B. Lindenstraße, August-Bebel-Straße, Schwanitzstraße) der Einzelhandel eine untergeordnete Rolle und es dominieren andere Nutzungen, wie beispielsweise Gastronomie, Dienstleistungen oder auch Leerstände.

Karte 7: Einzelhandelsdichte in der Ilmenauer Innenstadt



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

Das in der Innenstadt vorhandene Angebot übernimmt nach wie vor **eine herausragende Versorgungsfunktion für Ilmenau und das Umland.** Der in der Ilmenauer Innenstadt angesiedelte Einzelhandel über alle Sortimente hinweg dient einer gesamtstädtischen und auch stadtübergreifenden Versorgung, wodurch die Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau die mittelzentrale Funktion voll erfüllen kann.

Fazit

Entsprechend zu den Aussagen aus dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2011 und der seither erfolgten konsequenten Einzelhandelssteuerung seitens der Stadt kann nach wie vor und trotz zunehmender Leerstände in der Innenstadt ein positives Fazit gezogen werden.

Die hohe Nutzungsdichte, der gut strukturierte Angebots- und Branchenmix des Einzelhandels (inhabergeführte Fachgeschäfte und filialisierte Betriebe), ein attraktives gastronomisches Angebot insbesondere in der Lindenstraße sowie eine ansprechende Gestaltung des öffentlichen Raums, ergänzt durch eine in der gesamten Innenstadt gut erhaltene bzw. sanierte Bausubstanz, sorgen für ein positives Innenstadterlebnis und ein lebendiges Geschäftszentrum in der Goethe- und Universitätsstadt. Zudem sind wichtige Magnetbetriebe (z.B. drei Drogeriemärkte, ein Kaufhaus und ein Verbrauchermarkt sowie zahlreiche filialisierte Betriebe der Branche Bekleidung) in

die Ilmenauer Innenstadt integriert. Seit 2011 ist ein Rückgang der („aktiven") Verkaufsfläche um ca. 12 % zu verzeichnen. Insbesondere wurden seither kleinere Betriebe geschlossen, hauptsächlich in der Marktstraße (räumlicher Schwerpunkt GoethePassage) sowie in der unteren Lindenstraße.

Die Anziehungskraft und Akzeptanz der Innenstadt spiegelt sich im Geschäfts- und Verkaufsflächenbesatz wider. Mit einem Anteil von rd. einem Drittel an der Gesamtverkaufsfläche der Stadt wartet der zentrale Bereich mit einem differenzierten und – für eine Stadt dieser Größenordnung – vielfältigen Einzelhandelsangebot auf, das in allen Bedarfsstufen quantitativ und qualitativ gut aufgestellt ist. Dies ist insbesondere das Ergebnis einer konsequenten Ansiedlungs- und Steuerungspolitik des Einzelhandels in der Vergangenheit seitens der kommunalen Planung.

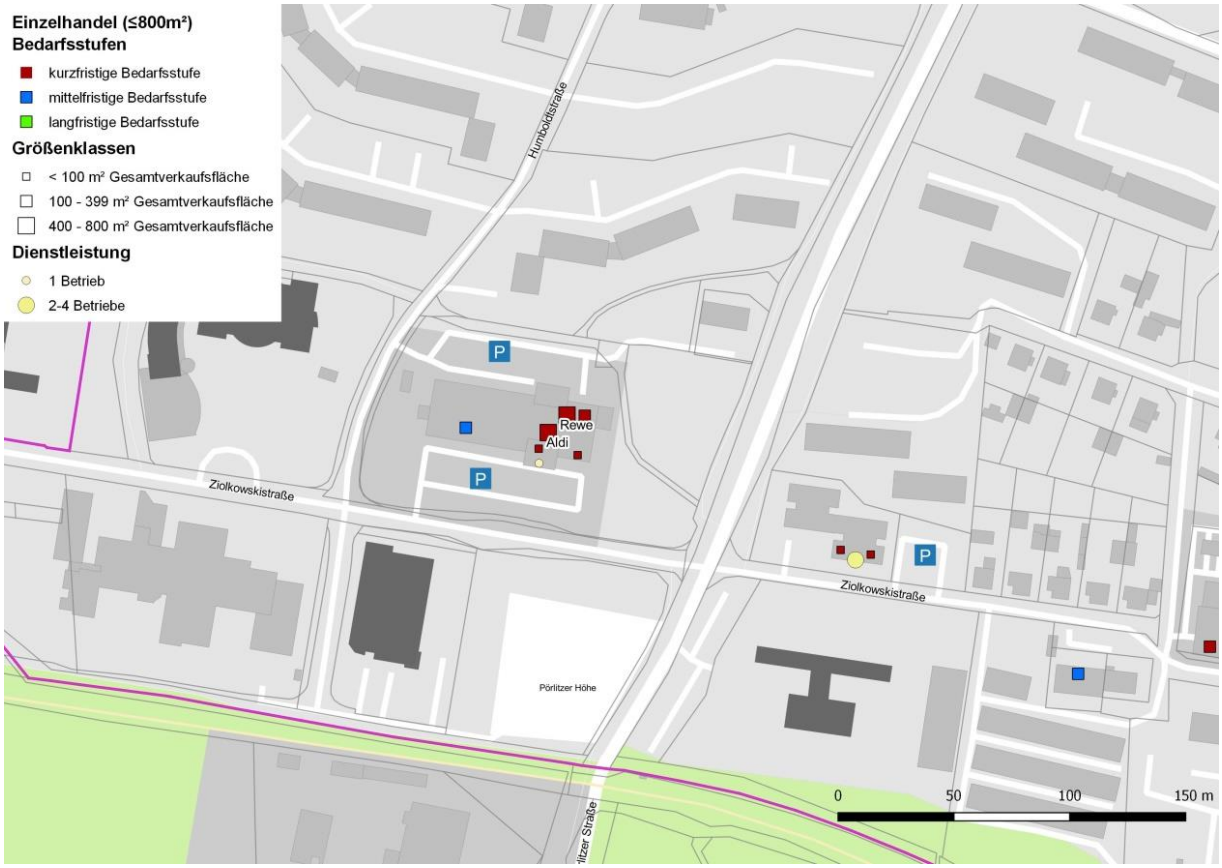
Die einzelhandelsbezogene Konkurrenzsituation um die Gunst unterschiedlicher Ansiedlungsstandorte (zentrale Bereiche, integrierte Lagen und nicht integrierte Lagen auf der „grünen Wiese") wird damit konsequent mit Blick auf den zentralen Bereich Innenstadt ausgerichtet. Demzufolge beschränken sich die Konkurrenzangebote zur Innenstadt innerhalb Ilmenaus im Wesentlichen auf Randsortimente von Lebensmittelmärkten sowie der großflächigen Anbieter im Bereich Baumarkt und Möbel. Auch im interkommunalen Vergleich präsentiert sich die Ilmenauer Innenstadt als überdurchschnittlich gut aufgestellt und ausgestattet. Insgesamt verfügt die Goethe- und Universitätsstadt damit über ein vielfältiges und lebendiges Zentrum.

4.4.2 Zentraler Bereich Pörlitzer Höhe

Innerhalb der Ilmenauer Kernstadt bestehen neben dem bedeutendsten räumlichen Angebotsschwerpunkt der Ilmenauer Innenstadt weitere, jedoch deutlich kleinere Angebotsstandorte, die die Kriterien eines zentralen Bereichs erfüllen.

Der zentrale Bereich Pörlitzer Höhe liegt rund 1,5 Kilometer nordöstlich der Innenstadt im baulichen Zusammenhang mit der Plattenbausiedlung Pörlitzer Höhe. Er umfasst einen als Einkaufszentrum organisierten Gebäudekomplex mit acht Einzelhandelsbetrieben. Dieser wirkt aufgrund seiner Außendarstellung stark in die Jahre gekommen und insgesamt sehr funktional als städtebaulich attraktiv ausgerichtet. Gegenüber dem Einkaufszentrum befindet sich ein Haltepunkt der Süd-Thüringen-Bahn, womit der zentrale Bereich direkt an das Schienenverkehrsnetz angebunden ist. Im direkten Umfeld sind außerdem einige Dienstleistungsanbieter (Sparkasse, Ilmenauer-Bowling-Center) sowie öffentliche und soziale Einrichtungen (Ziolkowski Schule, Schulverein Franz von Assisi, Lebenshilfswerk) ansässig.

Karte 8: Zentraler Bereich Pörlitzer Höhe



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

Foto 5 und Foto 6: Anbieter an der Pörlitzer Höhe

Quelle: eigene Aufnahmen (März 2018)

Angebotsstruktur im zentralen Bereich Pörlitzer Höhe

Insgesamt werden im zentralen Bereich Pörlitzer Höhe rd. 2.000 m² Verkaufsfläche vorgehalten, die sich auf acht Betriebe verteilt. Dies entspricht einem Anteil von rd. 2,8 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Der Angebotsschwerpunkt liegt eindeutig in den Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe, wobei das Angebot im Bereich Nahrungs- und Genussmittel quantitativ hervortritt. Diese nahversorgungsrelevante Waren-

gruppe wird auf rd. 1.500 m² Verkaufsfläche angeboten, womit rd. 12 % des gesamtstädtischen Lebensmittelangebots am Standort Pörlitzer Höhe lokalisiert sind. Die beiden größten Anbieter am Standort bilden ein Supermarkt und ein Lebensmitteldiscounter. Beide Anbieter sind derzeit bemüht durch Umstrukturierungen innerhalb des Gebäudes ihre Verkaufsfläche zu erweitern.

Durch diese primär auf den kurzfristigen Bedarf ausgerichteten Angebotsstrukturen übernimmt der zentrale Bereich Pörlitzer Höhe eine Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung der umliegenden Wohnbebauung, insbesondere der Plattenbausiedlung Pörlitzer Höhe, von welcher aus der Standortbereich fußläufig erreichbar ist. Darüber hinaus kommt dem zentralen Bereich aufgrund seiner räumlichen Nähe zu den Ilmenauer Ortsteilen Ober- und Unterpörlitz eine Grundversorgungsfunktion für die dort lebenden Einwohner zu.

Tabelle 12: Verkaufsflächenangebot im Zentralen Bereich Pörlitzer Höhe

Warengruppe	Verkaufsfläche in m² (gerundete Werte)	Anteil an Gesamt in %
Nahrungs- und Genussmittel	1.520	11,5
Blumen (Indoor)/Zoo	40	1,4
Gesundheit und Körperpflege	110	3,4
PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	60	3,8
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	**1.730**	**8,4**
Bekleidung	70	1,2
Schuhe/Lederwaren	20	1,0
GPK/Haushaltswaren	30	1,2
Spielwaren/Hobbyartikel	-	-
Sport und Freizeit	10	0,4
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	**130**	**1,0**
Wohneinrichtung	30	1,0
Möbel	-	-
Elektro/Leuchten	20	1,3
Elektronik/Multimedia	10	0,7
Medizinische und orthopädische Artikel	-	-
Uhren/Schmuck	10	5,1
Baumarktsortimente	10	0,09
Gartenmarktsortimente	-	-
Überwiegend langfristiger Bedarf	**80**	**0,2**
Gesamtsumme (inkl. Sonstiges)	**1.940**	**2,8**

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Junker + Kruse im Februar 2018

4.4.3 Zentraler Bereich Am Stollen

Ein weiterer zentraler Bereich in der Ilmenauer Kernstadt ist der Standort Am Stollen. Dieser befindet sich ca. 1 km südöstlich der Ilmenauer Innenstadt in städtebaulich integrierter Lage und wird durch die Johann-Friedrich-Böttger-Straße erschlossen. Wie auch der zentrale Bereich Pörlitzer Höhe, bildet der Standortbereich Am Stollen ein Zentrum im baulichen Zusammenhang mit einer Plattenbausiedlung. Der Einzelhandelsbestand verteilt sich im Wesentlichen auf einen als Einkaufszentrum organisierten Gebäudekomplex, der aus zwei separaten Bauten an der Bergrat-Mahr-Straße besteht. Einige Dienstleistungsanbieter sind hier ebenfalls ansässig. Neben den beiden Bauten befindet sich ein großmaßstäbliches, leerstehendes Gebäude, das einen maroden baulichen Zustand aufweist. Dadurch verstärkt, sowie grundsätzlich durch die wenig anspruchsvolle Gestaltung der Baukörper und des öffentlichen Raums, wirkt der gesamte Standort stark in die Jahre gekommen und insgesamt wenig attraktiv. Gegenüberliegend, durch einen Grünstrei-

fen sowie die Johann-Friedrich-Böttger-Straße abgetrennt, ist zudem ein Getränkemarkt lokalisiert, der gemeinsam mit dem Supermarkt betrieben wird[18]. Im Norden schließt sich direkt ein Schulzentrum an den zentralen Bereich Am Stollen an. Hier befinden sich die staatliche Regelschule Geschwister Scholl sowie die Grundschule Am Stollen.

Karte 9: Zentraler Bereich Am Stollen

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

[18] Diese sich zum Erhebungs- und Begehungszeitpunkt noch so dargestellte Situation ist heute deutlich positiv verändert. Die beiden Märkte (Vollsortimenter und Getränkemarkt) sind zu einem Anbieter zusammengefügt worden und der neu entstandene Markt hat im Oktober 2018 eröffnet. Die jetzt leerstehenden Gebäude sollen abgerissen werden, so dass der gesamte Standort eine Aufwertung erfahren hat und auch zukünftig weiter erfährt.

Foto 7 und Foto 8: Anbieter Am Stollen

Quelle: eigene Aufnahmen (März 2018)

Angebotsstruktur im zentralen Bereich Am Stollen

Der zentrale Bereich weist eine Gesamtverkaufsfläche von rund 2.400 m² auf, die sich auf fünf Betriebe verteilt. Karte 7 stellt den Einzelhandelsbesatz, differenziert nach Bedarfsstufen und großflächigen Anbietern dar. Der quantitative Angebotsschwerpunkt liegt mit rund 2.200 m² eindeutig auf den Warengruppen des überwiegend kurzfristigen, täglichen Bedarfs, wobei die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.800 m² dominiert. Größter Anbieter am Standort ist der großflächige Supermarkt. Diesem angegliedert ist ein Getränkemarkt, der auf der gegenüberliegenden Straßenseite lokalisiert ist. Der Lebensmittelvollsortimenter wird gerade auf einem gegenüberliegenden Grundstück neu erreicht und vergrößert sich.

Das innerhalb des zentralen Bereichs vorhandene Angebot im Bereich Nahrungs- und Genussmittel stellt zusammen einen Anteil von rd. 13 % am branchenspezifischen Angebot der Gesamtstadt. Der Standortbereich Am Stollen qualifiziert sich damit als gut strukturierter Nahversorgungsstandort für die Einwohner der Plattenbausiedlung Stollen sowie für die Bevölkerung des übrigen Nahbereichs, die diesen Bereich fußläufig erreichen können.

Tabelle 13: Verkaufsflächenangebot im Zentralen Bereich Am Stollen

Warengruppe	Verkaufsfläche in m² (gerundete Werte)	Anteil an Gesamt in %
Nahrungs- und Genussmittel	1.770	13,2
Blumen (Indoor)/Zoo	230	9,1
Gesundheit und Körperpflege	170	5,1
PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	40	2,5
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	**2.210**	**10,6**
Bekleidung	20	0,3
Schuhe/Lederwaren	70	3,2
GPK/Haushaltswaren	70	2,6
Spielwaren/Hobbyartikel	-	-

Warengruppe	Verkaufsfläche in m² (gerundete Werte)	Anteil an Gesamt in %
Sport und Freizeit	-	-
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	**160**	**1,1**
Wohneinrichtung	-	-
Möbel	-	-
Elektro/Leuchten	10	0,3
Elektronik/Multimedia	-	-
Medizinische und orthopädische Artikel	-	-
Uhren/Schmuck	-	-
Baumarktsortimente	-	-
Gartenmarktsortimente	30	1,0
Überwiegend langfristiger Bedarf	**40**	**0,1**
Gesamtsumme (inkl. Sonstiges)	**2.410**	**3,4**

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Junker + Kruse im Februar 2018

4.4.4 Sonderstandorte

Im gesamtstädtischen Kontext der Versorgungsstrukturen sind neben den drei zentralen Bereichen weitere räumliche Angebotsschwerpunkte in Form von Sonderstandorten zu betrachten, die außerhalb der zentralen Bereiche in städtebaulich nicht integrierter Lage der Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau lokalisiert sind. Regelmäßig sind solche Sonderstandorte durch großflächige Angebotsstrukturen des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels gekennzeichnet, die durch Art und Umfang der angebotenen Sortimentspalette und daraus resultierender geringer Flächenproduktivitäten nicht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Einkaufsbereichen angeboten werden können. Aufgrund der im Vergleich zu Innenstädten und örtlichen Zentren geringeren Bauerschließungskosten und nicht zuletzt durch eine in der Regel verkehrsgünstige Lage an städtischen Ausfallstraßen, rücken derartige Standorte oftmals in den Fokus von Investoren auch solcher (großflächiger) Einzelhandelsbetriebe, die sich durch zentrenrelevante Kernsortimente auszeichnen. Aus diesem Grund sind eine konzeptionelle Auseinandersetzung mit nicht integrierten Sonderstandorten und eine Bewertung hinsichtlich zukünftiger Entwicklungspotenziale im Rahmen eines Einzelhandels- und Zentrenkonzepts unmittelbar angezeigt.

Innerhalb der örtlichen Einzelhandelsstrukturen in der Goethe- und Universitätsstadt sind als räumliche Angebotsschwerpunkte in Form von Sonderstandorten im o.g. Sinne der Bereich Bücheloher Straße (Baumarkt) im Osten der Ilmenauer Kernstadt sowie der Bereich Roda (Einrichtungshaus) im gleichnamigen Ortsteil zu identifizieren. Diese beiden Standorte, zeichnen sich jeweils durch einen großflächigen, regionalbedeutsamen Anbieter aus.

4.4.4.1 Sonderstandort Bücheloher Straße (Baumarkt)

Der Sonderstandort Bücheloher Straße (Baumarkt) befindet sich im Osten der Ilmenauer Kernstadt, rund drei Kilometer von der Innenstadt entfernt in städtebaulich nicht integrierter, siedlungsräumlicher Randlage. Die Bücheloher Straße (B 87) stellt eine städtische Ausfallstraße als Verbindung zur Bundesautobahn 71 dar, womit der Standort verkehrstechnisch günstig gelegen ist und insbesondere durch den motorisierten Individualverkehr gut zu erreichen ist. Das Einzelhandelsangebot konzentriert sich auf einen großflächigen Betrieb, der einen der beiden größten Einzelhandelsbetriebe in der Ilmenauer Einzelhandelslandschaft darstellt. Ein großes Parkplatzangebot unterstreicht die deutliche Ausrichtung dieses Standortes auf den Autokunden. Im gegenüberliegenden Gewerbegebiet Am Eichicht sind zudem – neben der Produktionsstätte von Haushaltsporzellan – auch ein Werksverkauf ansässig (vgl. Karte 10).

Karte 10: Angebotsstruktur am Sonderstandort Bücheloher Straße (Baumarkt)

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

Entsprechend der typischen Strukturen eines nicht integrierten Sonderstandortes liegt der Angebotsschwerpunkt an der Bücheloher Straße in den Warengruppen des **überwiegend langfristigen Bedarfs** und hier insbesondere in den flächenintensiven Angebotsbereichen der **Bau-und Gartenmarktsortimente** (Anbieter Baumarkt). Positiv hervorzuheben ist, dass am nicht integrierten Sonderstandort nur geringe Anteile an zentrenrelevanten bzw. nahversorgungsrelevanten Randsortimenten des Anbieters vorgehalten werden. Der Sonderstandort Bücheloher Straße präsentiert sich damit nach wie vor als funktionaler Ergänzungsstandort zur Ilmenauer Innenstadt.

Foto 9 und Foto 10: Baumarkt an der Bücheloher Straße

Quelle: eigene Aufnahmen (März 2018)

4.4.4.2 Sonderstandort Roda (Einrichtungshaus)

Der Sonderstandort Roda liegt städtebaulich nicht integriert an der städtischen Ausfallstraße B 4 (Erfurter Straße) in siedlungsräumlicher Randlage des Ilmenauer Ortsteils Roda. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt rund 2 km. Der Standort weist eine verkehrsgünstige Lage auf. Das Einzelhandelsangebot wird durch zwei Betriebe – Möbelanbieter[19] – vorgehalten (vgl. Karte 11). Etwa 17 % der gesamtstädtischen Einzelhandelsverkaufsfläche entfallen auf den Sonderstandort Roda.

[19] Das Einrichtungshaus plant seit geraumer Zeit eine Erweiterung seiner Verkaufsfläche.

Karte 11: Angebotsstruktur am Sonderstandort Roda (Einrichtungshaus)

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

Der Angebotsschwerpunkt liegt – entsprechend der Hauptbranche des Einrichtungshauses – in der langfristig nachgefragten Warengruppe Möbel. Darüber hinaus werden typische (auch zentrenrelevante) Randsortimente eines Möbelmarktes angeboten. Hier tritt das Angebot teilweise in Konkurrenz zum innerstädtischen Warenangebot. In weiten Teilen erfüllt der Sonderstandort jedoch eine ergänzende Funktion zum innerstädtischen Einzelhandel.

Foto 11 und Foto 12: Einrichtungshaus am Sonderstandort Roda

Quelle: eigene Aufnahmen (März 2018)

4.5 Wohnungsnahe Grundversorgung in Ilmenau

In der Gesamtschau ist für die Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau eine **aus rein quantitativer Sicht zunächst gute Angebotsausstattung** mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu verzeichnen:

Derzeit führen in Ilmenau **63 Einzelhandelsbetriebe** Nahrungs- und Genussmittel als Kernsortiment und zahlreiche weitere Betriebe als (dem Kernsortiment untergeordnetes) Randsortiment. Es entfallen rund **13.300 m² Verkaufsfläche** auf diese Warengruppe, was einem Anteil von rund **19 %** an der Gesamtverkaufsfläche in der Stadt Ilmenau entspricht.

Tabelle 14: Räumliche Differenzierung des Einzelhandelsangebotes im Bereich Nahrungs- und Genussmittel nach Ortsteilen

Ortsteil	Einwohner	Anzahl der Betriebe NuG	VKF NuG in m² (gerundet)	VKF NuG/EW in m²
Ilmenau-Stadt	20.842	58	13.000	0,62
Heyda	374	-	-	-
Manebach	1.286	3	190	0,15
Oberpörlitz	1.187	-	20	< 0,1
Roda	486	1	80	0,16
Unterpörlitz	1.336	1	30	< 0,1
Summe	**25.511**	**63**	**13.340**	**0,52**

Quelle: Einzelhandelserhebung Ilmenau, Februar 2018; VKF = Verkaufsfläche; NUG = Nahrungs- und Genussmittel; Bundesdurchschnitt im Bereich NuG ca. 0,40 m²/EW

Die gesamtstädtische **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beträgt **0,52 m² pro Kopf** und liegt somit deutlich über dem bundesweiten Durchschnittswertes von etwa 0,45 m².

- Die höchste Verkaufsflächenausstattung von 0,62 m² pro Einwohner erreicht Ilmenau Stadt.
- Die **übrigen Ilmenauer Ortsteile** weisen nur rudimentäre Angebote (im Fall der Ortsteile Manebach, Oberpörlitz, Roda und Unterpörlitz) oder keine Lebensmittelverkaufsfläche auf.

Die **qualitative Angebotsmischung** aus einem Verbrauchermarkt, drei Supermärkten und sechs Lebensmitteldiscountern sowie weiteren kleineren Lebensmittelläden, Betrieben des Lebensmittelhandwerks, Getränkefachmärkten, Kiosks, Tankstellenshops ist grundsätzlich positiv zu bewerten. Bei einigen größeren Lebensmittelmärkten sind qualitative Defizite zu beobachten: Teilweise entsprechen die Dimensionierungen der Anbieter nicht mehr heutigen Markterfordernissen und können deshalb in ihrer aktuellen Funktion nur bedingt als zukunftsfähig erachtet werden (Beispiel: Anbieter der Pörlitzer Höhe). Insgesamt operieren fünf der zehn Hauptanbie-

ter unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit, die bei einer Überschreitung von 800 m² Verkaufsfläche vorliegt.

Im Hinblick auf eine möglichst flächendeckende und wohnortnahe Grundversorgung spielt neben der quantitativen Ausstattung und strukturellen Zusammensetzung des Angebots an Nahrungs- und Genussmitteln vor allem die räumliche Verteilung dieses Angebots eine wichtige Rolle.

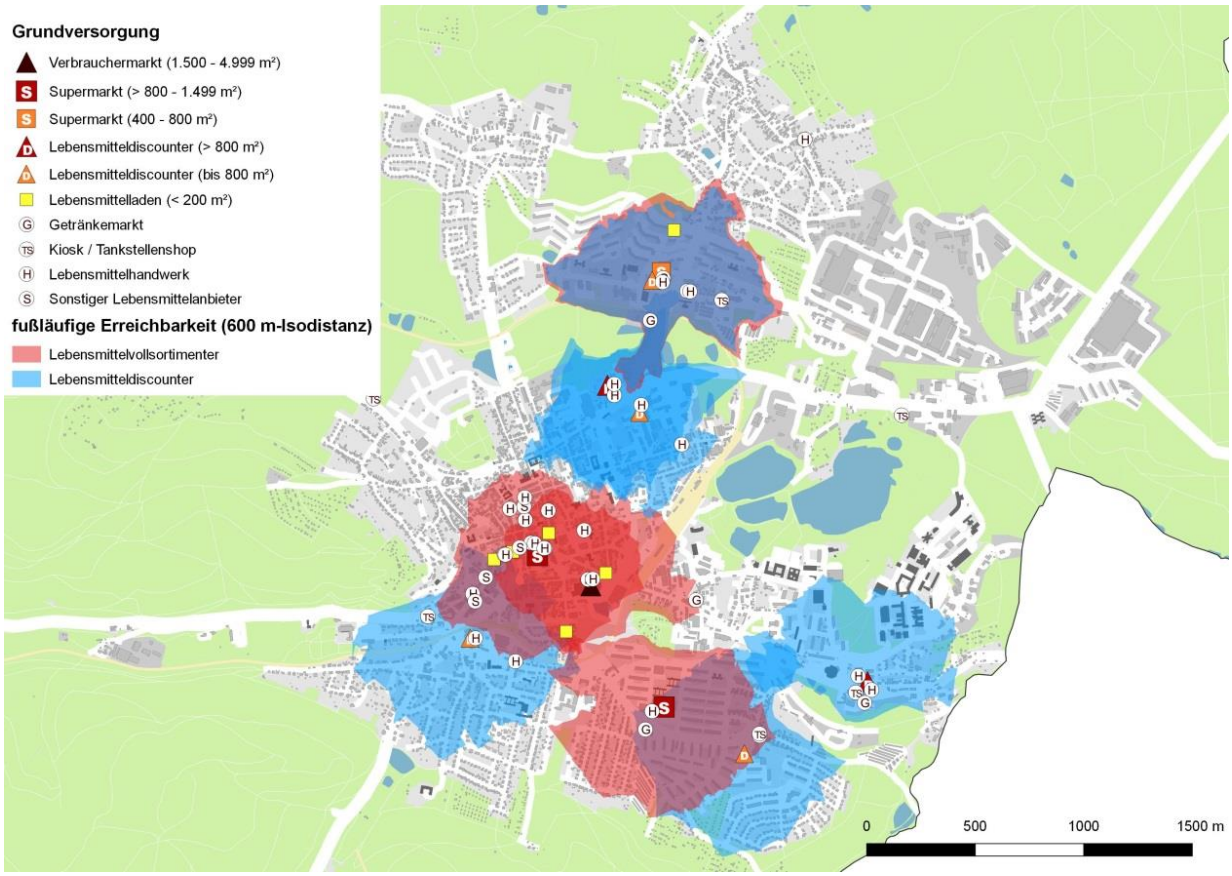
Eine gesicherte und ausreichende Grundversorgung der Wohnbevölkerung einer Stadt mit Nahrungs- und Genussmitteln setzt eine gute Erreichbarkeit der Einkaufsmöglichkeiten vom Wohnort, insbesondere zu Fuß oder mit dem Fahrrad, voraus. Zur **räumlichen Bewertung** der Einzelhandelsstandorte wird daher die fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelbetrieben als Bewertungsmaßstab herangezogen. Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben ein Entfernungsmaß von ca. 500 bis 1.000 m als maximal akzeptierte Distanz herausgestellt. Dabei handelt es sich um eine kritische Zeit-Wegschwelle für Fußgängerdistanzen[20]. Es ist davon auszugehen, dass die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs – v.a. mit Lebensmitteln, Getränken sowie Gesundheits- und Drogerieartikeln – i.d.R. noch in einer Gehzeit von zehn Minuten möglich sein soll. In der nachfolgenden Karte die strukturprägenden Lebensmittelanbieter (ab einer Verkaufsfläche von 400 m², ohne Lebensmittelhandwerk, Getränkemarkt und Tankstellenshop/Kiosk) im Ilmenauer Stadtgebiet mit einer sogenannten Isodistanz[21] von 600 m dargestellt.

- Im zentralen Siedlungsbereich der Kernstadt überlappen sich die Isodistanzen z. T. mehrfach, was auf das räumlich dichte Angebot zurückzuführen ist. In den Siedlungsbereichen von Oberpörlitz und Unterpörlitz hingegen sind **räumliche Versorgungslücken** vorzufinden. Für die Bewohner der beiden Ortsteile ist jedoch eine gute Erreichbarkeit der Anbieter an der Pörlitzer Höhe gegeben und sie können auf das Grundversorgungsangebot in der nördlichen Kernstadt zurückgreifen.
- Die **räumliche Versorgungslücke** an der westlichen **Erfurter Straße**/Blumenstraße, die durch die Betriebsschließung eines Lebensmitteldiscounters in diesem Bereich entstanden ist, soll im Zuge der neu entstandenen und noch geplanten Wohnbebauung durch das Vorhalten eines Grundstücks zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes wieder geschlossen werden.
- Die drei z.T. sehr kleinen Ortsteile Heyda im Norden Ilmenaus, Roda im Westen und Manebach im Südwesten weisen bis auf einen kleinen Lebensmittelmarkt in Manebach keine Versorgungsstrukturen auf. Die Einwohner sind auf die Lebensmittelmärkte in Ilmenau Stadt angewiesen. Eine fußläufige Versorgung ist somit nicht gegeben.

[20] Auch der Einzelhandelserlass des Landes Nordrhein-Westfalen nennt die zumutbare Grenze von 10 Gehminuten. Legt man eine Laufgeschwindigkeit von 5,4 km/h bzw. 1,5 m/s zu Grunde, wird in 10 Minuten eine Distanz von 900 m zurückgelegt. Vgl. Gem. Rd.Erl. d. Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport, d. Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Technologie und Verkehr, d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft u.d. Ministeriums für Bauen und Wohnen: Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass NRW) vom 22.09.2008

[21] Die Isodistanz bezeichnet die Verbindungslinien aller Orte, die von einem Ausgangspunkt aus in derselben Zeit zu erreichen sind. Hier werden anders als bei Luftlinien oder Radien tatsächlich existierende Wegebeziehungen zugrunde gelegt.

Karte 12: Strukturprägende Lebensmittelanbieter in Ilmenau mit 600 m – Fußwegedistanzen



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

In Ilmenau bilden aktuell **zwei Lebensmitteldiscounter** (in der Herderstraße südwestlich der Innenstadt und in der Johann-Friedrich-Böttger-Straße südöstlich der Innenstadt) solitär liegende Lebensmittelmärkte **in städtebaulich integrierten Lagen** (außerhalb der zentralen Bereiche) mit unmittelbarem Bezug zu umliegenden Wohnsiedlungsbereichen. Damit sind die beiden Standorte **Nahversorgungsstandorte** (ohne Zentrencharakter).

Zwischenfazit – wohnortnahe Grundversorgung:

In der gesamtstädtischen Betrachtung zeigt sich in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel eine aus quantitativer Sicht überdurchschnittlich gute Versorgungssituation. Auch aus qualitativer und räumlicher ist die Versorgungssituation in Ilmenau positiv zu werten.

Mit Blick auf eine möglichst wohnungsnahe, fußläufig erreichbare Versorgung ist eine ausgewogene räumliche Verteilung des Angebots mit einem quantitativ hohen Anteil an Verkaufsfläche in städtebaulich integrierten Standorten zu erkennen. Bei einigen Märkten zeigen sich Attraktivitätsdefizite hinsichtlich der Flächengrößen und -struktur (z. B. Anbieter im zentralen Bereich Pörlitzer Höhe und der Nahversorger an der Johann-Friedrich-Böttger-Straße). Defizite in der fußläufigen Erreichbarkeit größerer Märkte betreffen vor allem Siedlungsrandbereiche bzw. die sehr kleinen Ortsteile.

4.6 Fazit der aktualisierten Angebots- und Nachfrageanalyse

- Mit **206 Einzelhandelsbetrieben** auf rund **70.000 m² Verkaufsfläche** präsentiert sich die Stadt Ilmenau in der Gesamtbetrachtung über alle Warengruppen derzeit mit einer deutlich überdurchschnittlichen quantitativen Angebotsausstattung. Umgerechnet auf aktuell rund 25.500 Einwohner ergibt sich eine **Verkaufsflächenausstattung von rund 2,7 m² je Einwohner**, was im bundesweiten Vergleich (Bundesdurchschnitt: 1,5 m²/EW) einen **überdurchschnittlichen Wert** darstellt. Auch ohne die beiden flächenintensiven Anbieter (Baum- und Möbelmarkt), die rund ein Drittel der Gesamtverkaufsfläche ausmachen, läge der Wert immer noch bei überdurchschnittlichen **1,7 m² / Einwohner**.

- Mit den Eingemeindungen der zum Teil sehr kleinen Umlandgemeinden und -städte im Jahr 2018 (bzw. Januar 2019), mit ihren insbesondere auf die Grundversorgung (Lebensmittelversorgung) ausgerichteten Strukturen, verfügt die Stadt Ilmenau mit ihrer neuen Abgrenzung über rund 77.200 m² Verkaufsfläche und damit rund 10 % mehr als bisher. Die größten Zuwächse gibt es dabei in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (ca. 33 %), Spielwaren/Hobbyartikel (ca. 18 %) sowie Elektro/Leuchten (ca. 14 %).

- Seit der Untersuchung aus dem Jahr **2011/12** ist eine Abnahme der Verkaufsfläche **um rund 7 %** zu verzeichnen. Zu den nennenswerten Veränderungen in der Einzelhandelslandschaft zählen neben der Schließung eines Lebensmitteldiscounters an der Erfurter Straße, die Schließung eines Supermarktes in der Innenstadt und die Betriebsaufgabe eines großflächigen Sonder- und Lagerverkaufs. Ein Anbieter für Zoo- und Gartenbedarf führte saisonal bedingt bei der Verkaufsflächenkartierung im Februar 2018 deutlich weniger Verkaufsfläche als im April 2011 (Freifläche).

- Es sind Angebote in einer entsprechenden Sortimentsbreite und –tiefe in allen Hauptbranchen in Ilmenau zu finden. Insgesamt zeigen sich aus quantitativer Sicht insbesondere im Bereich der mittelfristigen Warengruppen **überdurchschnittliche Angebotsausstattungen**. In den Warengruppen Glas, Porzellan, Keramik/Haushaltswaren, Sport/Freizeit, Schuhe/Lederwaren und Bekleidung liegen **für ein Mittelzentrum hohe Zentralitätswerte** von z. T. deutlich über 1 vor. Zufriedenstellende Zentralitätswerte mit knapp über bzw. auch

deutlich über 1 ergeben sich in allen nahversorgungsrelevanten Warengruppen. Das unterstreicht die Versorgungsbedeutung in diesen Warengruppen für die z. T. sehr kleinen Kommunen im Grundversorgungsgebiet, die über keine oder nur rudimentäre Nahversorgungsstrukturen verfügen. In den langfristigen Warengruppen strahlt der Ilmenauer Einzelhandel in die Region und kann von außerhalb der Stadtgrenze Kaufkraft binden.

- Mit einem einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftpotenzial von ca. 140 Mio. Euro** weist Ilmenau ein im bundesweiten wie regionalen Vergleich **unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau** (Kaufkraftkennziffer: 91,93) auf. Demgegenüber steht ein jährlicher **Umsatz von rund 180 Mio. Euro** im Ilmenauer Einzelhandel, so dass sich im Verhältnis eine **Zentralitätskennziffer** von rund **1,31** ergibt. Per Saldo übersteigen die Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland nach Ilmenau somit deutlich die Kaufkraftabflüsse in die Region, was **zunächst in der Betrachtung über alle Warengruppen hinweg der landesplanerischen Versorgungsfunktion als Mittelzentrum** entspricht. Gegenüber dem Jahr 2011 ist eine leicht negative Umsatzentwicklung (von rd. 183 auf rund 178 Mio. Euro; - 3 %) zu beobachten[22], das Kaufkraftvolumen stieg in diesem Zeitraum geringfügig (+ 1,5 %) an.[23] Aufgrund dieser marginalen Veränderungen der Zahlen liegt die Zentralität über alle Warengruppen in etwa bei dem Wert von 2011 (damals 1,36, heute 1,31).

- Bedeutendster Angebotsstandort **ist die Ilmenauer Innenstadt.** Sie präsentiert sich mit ihren kompakten städtebaulichen Strukturen und ihrer multifunktionalen Nutzungsmischung aus Einzelhandel, öffentlichen und privaten Dienstleistungsreinrichtungen sowie Kultur-/Gastronomieangeboten als **attraktiver, funktionsfähiger und lebendiger Standort**. Unter einzelhandelsseitigen Gesichtspunkten handelt es sich um **ein quantitativ überdurchschnittlich ausgestattetes Zentrum** mit **Angebotsstärken** insbesondere in den Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs. Dem Ilmenauer Einzelhandel ist ein hoher Verkaufsflächenanteil in der Innenstadt zu konstatieren (rund 30 %). Rund 75 % der Verkaufsfläche in mittelfristigen Warengruppen ist in der Innenstadt angesiedelt.
  Seit 2011 hat sich die Innenstadt weiterentwickelt. Insbesondere ist es gelungen einen großen Einzelhandelsbaustein (Drogeriemarkt) optimal zu integrieren. Jedoch sind seit der Aufstellung des ersten Einzelhandelskonzeptes zunehmend insbesondere kleinteilige Ladenleerstände zu verzeichnen, woraus zu schließen ist, dass sich ggf. nicht mehr alle Innenstadtlagen für die Nutzung Einzelhandel eignen.

- Auch eine Betrachtung der **qualitativen und funktionalen Angebotsstruktur** zeigt eine Ausgewogenheit für den Einkaufsstandort Ilmenau. In keiner Branche sind Defizite in der vorhandenen Angebotsbreite und -tiefe, der Betriebsgrößenstruktur sowie der Angebotsqualität festzustellen, was nicht bedeutet, dass sich aufgrund der positiven Ausgangslage keine Entwicklungsspielräume eröffnen. Neben quantitativen Abrundungen sind damit für die Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau insbesondere qualitative und räumliche Verbesserungen verbunden.

[22] Unter Berücksichtigung des Verkaufsflächenrückgangs um etwa 5.000 m² insgesamt lässt sich eine positive Umsatzentwicklung konstatieren.

[23] Auf Basis der IFH-Daten (damals: IBH) ergab sich 2011 anhand der damaligen Bevölkerungszahl ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen von rund 134 Mio. Euro.

- Mit Blick auf eine möglichst wohnungsnahe, fußläufig erreichbare Versorgung ist eine weitestgehend ausgewogene räumliche Verteilung des Angebots mit einem quantitativ hohen Anteil an Verkaufsfläche in städtebaulich integrierten Lagen zu erkennen. Viele Lebensmittelmärkte entsprechen modernen Standards hinsichtlich ihrer Betriebsgröße, der Warenpräsentation und der Stellplatzsituation (insbesondere der Verbrauchermarkt in der Innenstadt und demnächst der neue Nahversorger am Standort Am Stollen). Bei einigen Märkten zeigen sich jedoch leichte Attraktivitätsdefizite hinsichtlich der Flächengrößen und -struktur (z. B. Anbieter im zentralen Bereich Pörlitzer Höhe und der Nahversorger an der Johann-Friedrich-Böttger-Straße). Defizite in der fußläufigen Erreichbarkeit größerer Märkte betreffen vor allem Siedlungsrandbereiche bzw. die sehr kleinen, von der Kernstadt abgesetzten, Ortsteile.

- **Zwei klassische Sonderstandorte als Angebotsstandorte des überwiegend nicht zentrenrelevanten Einzelhandels existieren in Ilmenau** an den peripher gelegenen Standorten Bücheloher Straße und Roda (Baumarkt und Eirichtungshaus). Das Angebot an diesen beiden Sonderstandorten stellt eine **funktionale Ergänzung** zum Angebot in der Innenstadt und den zentralen Lagen dar.

- Die Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau sollte weiterhin **konsequent ihre Ansiedlungs- und Steuerungspraxis** fortführen, um die Ansiedlung der Verkaufsflächen (insbesondere nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente) in städtebaulich nicht integrierten Lagen auch weiterhin zu vermeiden und so die Funktionsfähigkeit und Lebendigkeit ihrer Innenstadt zu erhalten und weitere Ansiedlungen zu ermöglichen.

Zusammenfassung Angebotsanalyse:

Insgesamt ist festzuhalten, dass der Ilmenauer Einzelhandel aus rein quantitativer Sicht eine überdurchschnittliche Angebotsstruktur aufweist. Es bestehen auf den ersten Blick keine nennenswerten quantitativen Angebotsdefizite.

Eine differenzierte Betrachtung der Angebotsstruktur unter qualitativen und funktionalen Aspekten zeigt zudem eine nach wie vor gute Ausgangslage. Dies betrifft sowohl die ausgewogene Angebotsmischung (attraktive Filialisten des Standard- bis höherwertigen Angebotssegment) als auch eine gute räumliche Versorgung insbesondere mit Lebensmitteln und eine hohe Konzentration des Verkaufsflächenangebotes (insb. des zentrenrelevanten) auf städtebaulich intrigierte Lagen.

Ilmenau wird seiner mittelzentralen Versorgungsfunktion für Stadt und Region (insbesondere den Grundversorgungsgebietes) voll gerecht.

Die Entwicklung der Innenstadt ist zuletzt eher als leicht positiv zu bewerten. Insbesondere die Ansiedlung eines namhaften Drogeriemarktes ist in diesem Zusammenhang zu nennen. Die Innenstadt verfügt über moderne „Labels“ bzw. namhafte Betreiber aus dem Standard- und höherwertigen Segment, die für eine Profilierung und Erhöhung der Ausstrahlung des Zentrums sorgen. Auf der anderen Seite sind 2018 rund 50 % mehr leerstehende Ladenlokale zu verzeichnen, die sich räumlich an der Marktstraße und Lindenstraße konzentrieren.

5 Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Ilmenau

Im Folgenden soll eine neutrale Einschätzung der aktuellen mittelfristigen Entwicklungsperspektiven (Prognosehorizont: 2030/35) des Einzelhandels in Ilmenau erfolgen. Für die Stadt als Träger der kommunalen Planungshoheit können entsprechende Aussagen als Orientierungsrahmen zur Beurteilung perspektivischer Neuansiedlungen, Erweiterungen oder Umnutzungen von Einzelhandelsflächen dienen. In die Ermittlung der in den nächsten Jahren voraussichtlich zu erwartenden Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Ilmenau fließen folgende Faktoren ein:

Die gegenwärtige Angebots- und Nachfragesituation
Zur Darstellung der gegenwärtigen Angebots- und Nachfragesituation wurde eine umfassende Analyse angestellt (vgl. dazu Kapitel 3 und 4). Insbesondere der branchenspezifische Verkaufsflächenbestand sowie die ermittelten einzelhandelsrelevanten Zentralitäten fließen in die Ermittlung zu künftigen Entwicklungsspielräumen ein. Aber auch qualitative Bewertungen der Angebotsstruktur sowie der räumlichen Angebotssituation sind hier von Bedeutung.

Entwicklung einzelhandelsrelevanter Umsatzkennziffern/Flächenproduktivitäten
Die Entwicklung der Flächenproduktivität[24] ist in der Vergangenheit bundesweit durch den ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die hohe Dynamik der Betriebstypenentwicklung deutlich ausdifferenziert. Zudem ist in zahlreichen Betrieben die Grenzrentabilität erreicht, was durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben angezeigt wird und mit Marktsättigungstendenzen einhergeht. Durch die damit verbundenen fortschreitenden Konzentrationsprozesse kann deswegen zukünftig zumindest teilweise wieder mit steigenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden. Diese Tendenzen und Perspektiven abwägend, wird für die zukünftige Entwicklung in Ilmenau von einer konstanten Flächenproduktivität ausgegangen. Der nominale Umsatz im Ilmenauer Einzelhandel wird in Abhängigkeit der Entwicklungen einzelhandelsrelevanter Kennwerte, unter Einbeziehung durchschnittlicher Flächenproduktivitäten und dem Einfluss des Onlinehandels voraussichtlich nur gering ansteigen.

Bevölkerungsentwicklung in Ilmenau bis 2035
Gemäß dem Thüringer Landesamt für Statistik ist mit einem kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang in der Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau sowie im gesamten Ilm-Kreis auszugehen. Dabei nimmt die Bevölkerung des Ilm-Kreises prozentual gesehen stärker ab, als jene der Goethe- und Universitätsstadt. Während der Ilm-Kreis mit rd. 108.900 Einwohnern im Jahre 2014 im Jahre 2035 voraussichtlich noch rd. 95.500 Einwohner aufweisen wird, was einem Bevölkerungsrückgang um etwa 12 % entspricht, ist in der Stadt Ilmenau mit Basisjahr 2015 (ca. 25.930 Einwohner) bis 2035 ein Bevölkerungsrückgang von etwa 7 % zu erwarten[25].

[24] Die Flächenproduktivität bezeichnet den Umsatz eines Einzelhandelsbetriebes pro m² Verkaufsfläche.

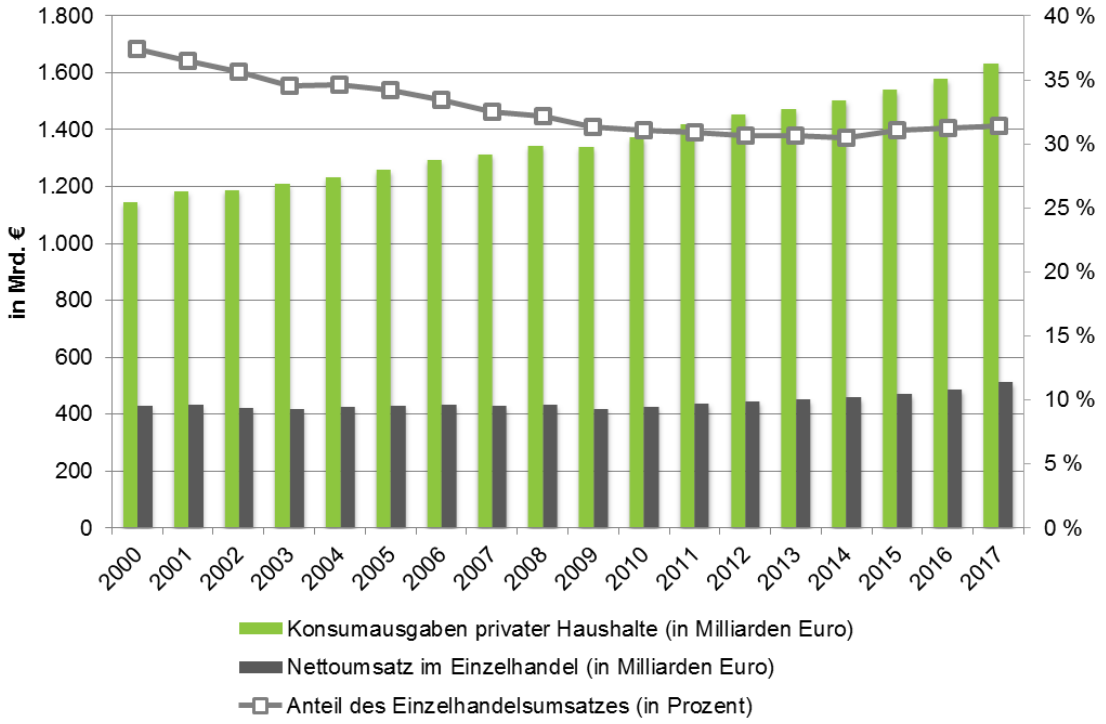
[25] Quelle: https://statistik .thueringen.de Zugriff am 17.12.2018; Ergebnisse der 1. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (1. rBv), Gebietsstand: 31.12.20136

Veränderung der branchenspezifischen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben

Ein weiterer Einflussfaktor für die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Nachfrage ist die Veränderung der branchenspezifischen einzelhandelsrelevanten Konsumausgaben. Die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben insgesamt ist grundlegend von zwei Faktoren abhängig:

- zum einen von privaten Einkommen bzw. den daraus resultierenden privaten Konsumausgaben,
- zum anderen von dem Anteil dieser Ausgaben im Einzelhandel bzw. für spezifische Einzelhandelsprodukte (Ausgabeanteile nach Warengruppen).
- Ein zusätzlicher Faktor in diesem Zusammenhang ist der Anteil der Ausgaben, die nicht dem stationären Einzelhandel, sondern dem Onlinehandel zufließen.

Abbildung 3: Entwicklung des privaten Verbrauchs / Entwicklung des Anteils der Einzelhandelsausgaben am privaten Verbrauch (bundesweit)



Quelle: eigene Darstellung nach EHI Retail Institute 2018 (www.handelsdaten.de); Statistisches Bundesamt 2018 (www.destatis.de)

- Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Deutlich zugenommen haben jedoch vor allem die Konsumausgaben u. a. für Wohnen und Energiekosten, während der **Anteil der Einzelhandelsausgaben** an

den privaten **Konsumausgaben** seit dem Jahr 2003 um mehr als drei Prozentpunkte auf einen Anteil von aktuell rund 31 % zurückgegangen ist – Tendenz anhaltend.[26]

- In der Summe **stagnieren** somit die **einzelhandelsrelevanten Ausgaben** weitestgehend. Diese Tendenz zeigt sich auch am gesamtdeutschen **Einzelhandelsumsatz**, der seit dem Jahr 2000 bei jährlichen Wachstumsraten zwischen -3 und +5 % weitestgehend stagniert (2017: rund 513 Mrd. Euro).[27]

Dieser Trend kann – in einer gewissen Spannweite – für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden. Das bedeutet, dass insgesamt nicht mit einer Zunahme der dem Einzelhandel zur Verfügung stehenden realen[28] Kaufkraft zu rechnen ist.

Jedoch sollten **spezifische** Entwicklungen in den einzelnen **Warengruppen** berücksichtigt werden, d. h. es erfolgt eine Prognose, die verändernde Ausgabenanteile für einzelne Warengruppen berücksichtigt. Die Trends sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

Tabelle 15: Ausgabenanteile für verschiedene Branchen im Einzelhandel – Trendaussagen

Warengruppe	Ausgabenanteile
Nahrungs- und Genussmittel	↗
Gesundheits- u. Körperpflegeartikel	↗
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	→
Bekleidung	→
Schuhe / Lederwaren	→
GPK / Haushaltswaren	↘
Spielwaren / Hobbyartikel	→
Sport und Freizeit	→
Wohneinrichtung / Möbel	↘
Elektro / Leuchten	→
Elektronik / Multimedia	↗
Medizinische und orthopädische Artikel	↗
Uhren / Schmuck	→
Bau- und Gartenmarktsortimente	↘

Quelle: EHI Retail Institute 2014 (www.handelsdaten.de); Handelsjournal: Factbook Einzelhandel 2008-2014

[26] EHI Retail Institute 2018 (www.handelsdaten.de); Statistisches Bundesamt 2018 (www.destatis.de): Anteil des Einzelhandelsumsatzes an den Konsumausgaben der Privathaushalte in Deutschland 2000 bis 2017 (in Prozent)

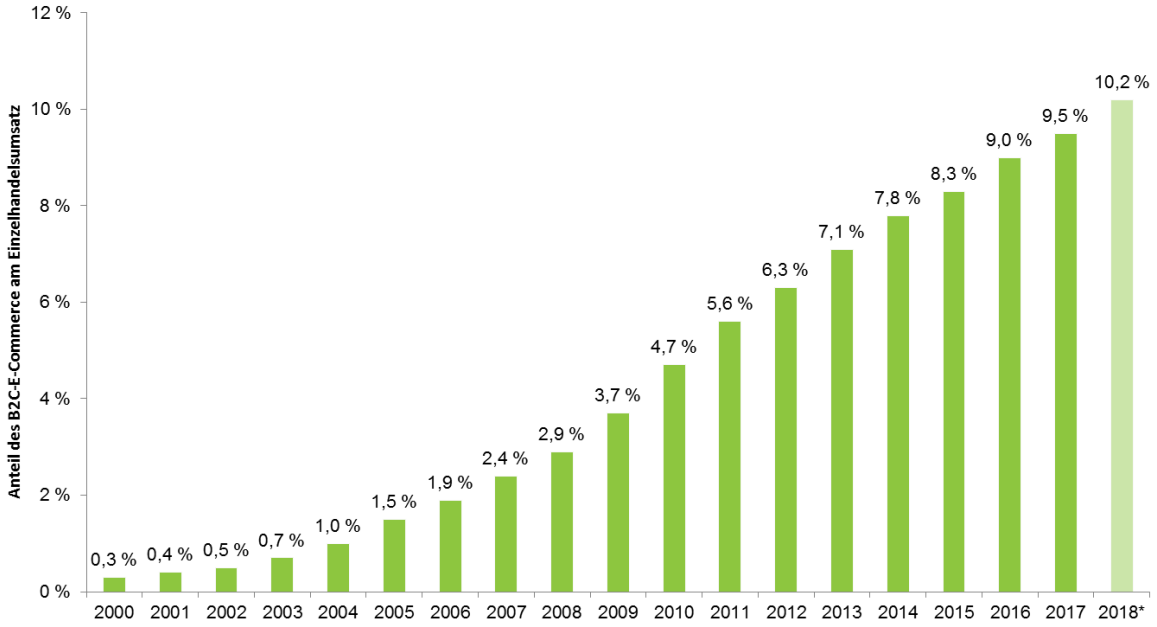
[27] EHI Retail Institute 2018 (www.handelsdaten.de); Statistisches Bundesamt 2018 (www.destatis.de): Bruttoumsatz im Einzelhandel im engeren Sinne in Deutschland von 2000 bis 2017 mit Prognose für 2018 (in Milliarden Euro)

[28] Es muss zwischen einer nominalen und der realen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft unterschieden werden. Da die nominale Entwicklung die Inflation nicht berücksichtigt, lassen sich aus der Entwicklung keine Rückschlüsse auf zusätzlich absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale ziehen. Daher wird auf inflationsbereinigte Werte zurückgegriffen, die die reale Entwicklung beschreiben.

Entwicklung des E-Commerce (= Onlinehandel)[29] in Deutschland

Ein Trend, der den stationären Einzelhandel auch zukünftig vor große Herausforderungen stellen wird, ist der sogenannte E-Commerce. Die Vorteile des Onlinehandels, wie oftmals günstigere Preise, die direkte Vergleichbarkeit von Angeboten, die unmittelbare Verfügbarkeit von Testberichten und / oder Kundenbewertungen, keine Bindung an Ladenöffnungszeiten und / oder die Lieferung der bestellten Produkte ins Haus haben in den vergangenen Jahren zu einem sukzessiven Bedeutungszuwachs dieses Vertriebsweges geführt. Der im Onlinehandel erzielte Einzelhandelsumsatz wuchs von rund 1,3 Mrd. Euro im Jahr 2000 bis auf rund 49 Mrd. Euro im Jahr 2017. Für das Jahr 2018 wird eine weitere Zunahme auf rund 53 Mrd. prognostiziert.[30] Gemessen an den insgesamt im Einzelhandel erzielten Umsätzen entsprechen diese Werte relativen Umsatzanteilen von rund **0,3 %** im Jahr 2000 bzw. rund **9,5 %** im Jahr 2017 (vgl. nachfolgende Abbildung 4).

Abbildung 4: Anteil des B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2017 (mit Prognose für 2018)



Basis: Nettoumsätze; Einzelhandel ohne Kfz-Handel, Tankstellen, Brennstoffe, Apotheken; *Prognose
Quelle: eigene Darstellung nach EHI Retail Institute unter www.handelsdaten.de (zuletzt zugegriffen am 09. August 2018)

[29] *„E-Commerce – der elektronische Handel E-Commerce umfasst alle Ein- und Verkäufe von Waren und Dienstleistungen, die über elektronische Netze wie etwa das Internet oder EDI (Electronic Data Interchange) getätigt werden. EDI ist der elektronische Datenaustausch in strukturierter Form (zum Beispiel auf Basis des Standards EDI FACT) zwischen Computersystemen verschiedener Unternehmen über so genannte Standleitungen, bei denen der Datenaustausch beispielsweise über Telefonleitungen erfolgt.*
Voraussetzung einer E-Commerce-Aktivität ist die Bestellung von Waren oder Dienstleistungen über diese elektronischen Netze, Zahlung und Lieferung können online oder auf herkömmlichen Wegen erfolgen. Bestellungen per E-Mail sind darin nicht enthalten.“ Definition des Statistischen Bundesamtes; www.destatis.de, zuletzt zugegriffen am 04.02.2016

[30] Quelle: Handelsverband Deutschland (HDE), Nettoumsatz im B2C-E-Commerce in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2017 mit Prognose für 2018 (in Milliarden Euro), Zugriff unter www.handelsdaten.de im August 2018

Grundsätzlich werden inzwischen nahezu alle Sortimente über den Internethandel vertrieben, jedoch ist zu beobachten, dass vor allem bestimmte Sortimentsgruppen von den Vorteilen des Onlinehandels profitieren. Gemäß der Angaben des Bundesverbandes E-Commerce und Versandhandel Deutschland wurden im Jahr 2017 rund 58 % des im interaktiven Handel[31] erzielten Umsatzes in den fünf Sortimentsgruppen Bekleidung, Elektronikartikel und Telekommunikation, Computer/Zubehör/Spiele/Software, Schuhe sowie Haushaltswaren und -geräte erwirtschaftet.[32] Diese seit jeher „onlineaffinen" Sortimentsgruppen werden voraussichtlich auch zukünftig die Umsatzzahlen und -zuwächse im Onlinehandel bestimmen. Bislang relativ gering sind mit rund 2 % die Anteile der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel an den Umsätzen des Onlinehandels,[33] aber auch hier werden deutliche Zuwächse prognostiziert.

Trotz dieser aktuell hohen Zuwachsraten, wird der Onlinehandel den stationären Handel jedoch auch zukünftig nicht ersetzen können. Verschiedene Einkaufsmotive, wie die persönliche Beratung im Geschäft, das Aus- bzw. Anprobieren des jeweiligen Produktes und / oder die direkte Verfügbarkeit der Ware, genießen in Kundenkreisen weiterhin ebenfalls einen hohen Stellenwert. Ein Beleg für die anhaltende Attraktivität auch des stationären Einzelhandels ist nach wie vor die dynamische Verkaufsflächenentwicklung: So ist im letzten Jahrzehnt die bundesweite Gesamtverkaufsfläche im stationären Einzelhandel um rund 7 % von 116 Mio. m² im Jahr 2005 auf knapp 124 Mio. m² im Jahr 2016 angestiegen.[34]

Es sind jedoch nicht die reinen Onlinehändler (Pure Player), die die Veränderungen im Einzelhandel bestimmen, vielmehr gewinnen **Multichannel-Konzepte**[35] an Bedeutung. Während vormals reine Onlinehändler mittlerweile auch Ladenlokale im stationären Handel eröffnen (z. B. Cyberport, mymuesli, Mister Spex), gehen einst ausschließlich stationäre Händler auch online. Es werden in diesem Zuge unterschiedlichste Mischformen entwickelt, wie beispielsweise Bestellung im Internet, Abholung im Laden vor Ort oder Umtausch bzw. Retoure vor Ort.

Zudem kann auch der stationäre Einzelhandel vom multioptionalen Kunden bzw. dem oben genannten Multichannel-Konzept profitieren. Unter anderem über eigene Onlineshops oder Onlinemarktplätze (wie z. B. bei den Onlineanbietern eBay oder Amazon) bleibt dem auch stationär präsenten Einzelhandelsunternehmen ein nicht unwesentlicher, einzelhandelsrelevanter Umsatzanteil erhalten. Im Jahr 2017 setzten Nonfood-Einzelhändler nach Schätzungen der GfK in Deutschland zusammen 170,1 Milliarden Euro um. 38,8 Milliarden Euro davon seien auf online erwirtschaftete Umsätze entfallen (rund 23 %).[36] In den letzten Jahren hat sich der E-Commerce

[31] Zum interaktiven Handel ist neben dem Vertriebsweg „Onlinehandel" auch der Vertriebsweg „Versandhandel" zu zählen.

[32] vgl. Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland. Daten abrufbar unter www.statista.de (zuletzt zugegriffen im 09.08.2018)

[33] ebenda

[34] vgl. Handelsverband Deutschland 2017. Daten abrufbar unter www.einzelhandel.de (zuletzt zugegriffen am 09.08.2018)

[35] Bei dem Multichannel-Konzept verknüpfen die Kunden die positiven Implikationen eines jeden Vertriebsweges ohne bewusst zwischen stationärem Handel und Onlinehandel zu unterscheiden. Auch der Einzelhandel entdeckt zunehmend die neue Wertigkeit der verschiedenen Vertriebskanäle und versucht über die verstärkte Verknüpfung der einzelnen Absatzwege ein breiteres Kundenspektrum zu erreichen.

[36] www.statista.de (zuletzt zugegriffen am 23.08.2018); erhoben und veröffentlicht durch GfK (veröffentlicht Februar 2018)

deutlich dynamischer als der Nonfood-Einzelhandel insgesamt entwickelt: So legten die Onlineumsätze 2017 gegenüber dem Vorjahr um rund 6,5 Prozent zu, insgesamt wächst die Branche laut Prognose 2018 aber nur um ein Prozent.

Die dargestellten Trends zeigen, dass der Onlinehandel einerseits zwar unbestritten eine zunehmende Konkurrenz für den stationären (insbesondere auch mittelständischen und inhabergeführten) Einzelhandel darstellt, die mögliche Verschneidung der einzelnen Vertriebswege zugleich jedoch auch eine Chance für die Entwicklung des stationären Einzelhandels sein kann. Vor allem gilt es in erster Linie die Stärken des stationären Einzelhandels in Ilmenau zu profilieren (u. a. persönliche, qualitativ hochwertige Beratung, direkte Prüf- und Verfügbarkeit des nachgefragten Produktes) und durch eine konsequente räumliche Steuerung des einzelhandelsrelevanten Angebotes die Zentren der Gemeinde zu erhalten bzw. weiter zu entwickeln.

Zielzentralitäten für das Jahr 2030/35
Die Zielzentralität definiert die angestrebte und realistisch erreichbare Kaufkraftabschöpfung in der Region unter Berücksichtigung der raumordnerischen Versorgungsfunktion der Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau als Mittelzentrum sowie der regionalen Wettbewerbssituation. Entsprechend ist von einer über das eigene Stadtgebiet hinausgehenden zentralörtlichen Versorgungsfunktion auszugehen (landesplanerisch zugewiesener zu versorgender Grundversorgungsgebiet). Insbesondere für die im Grundversorgungsgebiet bzw. für die in den eingemeindeten Kommunen lebende Bevölkerung übernimmt die Stadt Ilmenau eine wichtige einzelhandelsbezogene Versorgungsfunktion.

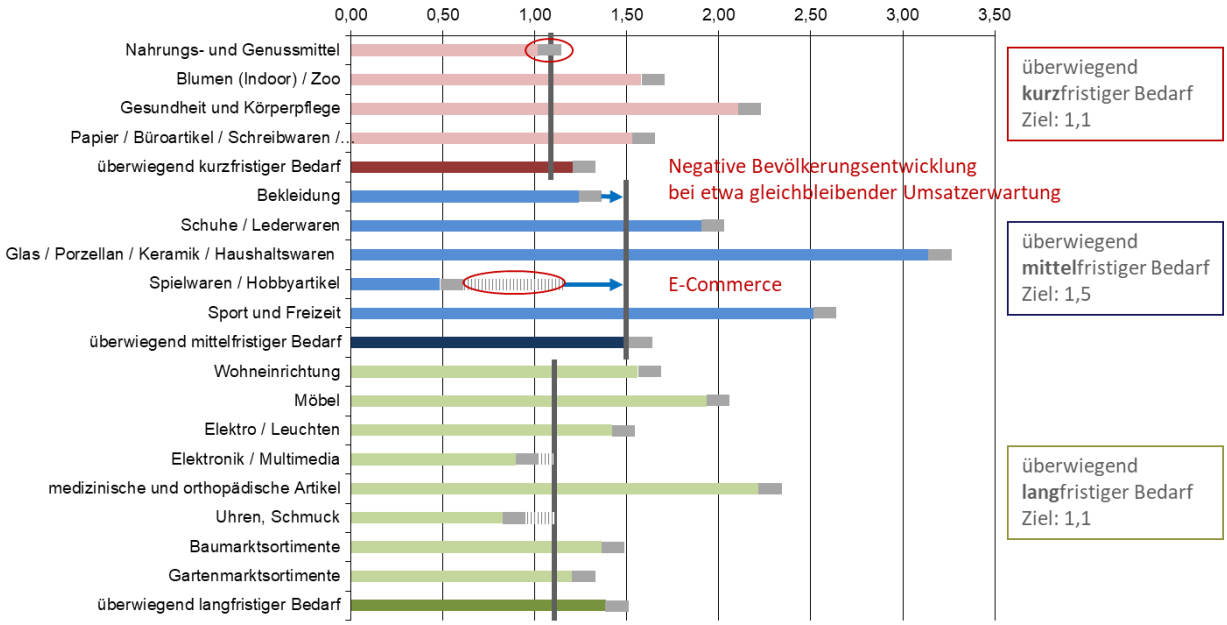
Unter Berücksichtigung dieser Aspekte lassen sich folgende Zielzentralitäten definieren:

- Im Hinblick auf eine optimale Grundversorgung der Bevölkerung im Stadtgebiet und im zu versorgenden Grundversorgungsgebiet im Bereich der Warengruppen des **überwiegend kurzfristigen Bedarfs** wird eine Zielzentralität von **1,1** angenommen. Dieser Wert wird heute in drei von vier Warengruppen bereist erreicht und auch nennenswert überschritten (Blumen (Indoor)/Zoo, Gesundheits- und Körperpflege und PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher). Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sind aus quantitativer Sicht Entwicklungsspielräume erkennbar. In allen bestehen strukturelle Optimierungsmöglichkeiten unter qualitativen wie räumlichen Aspekten.

- Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** werden Zielzentralitäten von **bis 1,5** angenommen, die die mittelzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Ilmenau in der Region widerspiegeln. Die angesetzten Werte werden – mit Ausnahme der Warengruppen Bekleidung und Spielwaren/Hobbyartikel – in allen Branchen z. T. deutlich überschritten, was auf nicht nennenswerte Entwicklungsspielräume hindeutet. Gerade in der Warengruppe Spielwaren/Hobbyartikel muss als entwicklungshemmender Faktor der Umsatzanteil, der dem E-Commerce zufließt, berücksichtigt werden.

- Im **langfristigen Bedarfsbereich** werden Zielzentralitäten von **1,1** angenommen, die in allen Warengruppen bis auf Elektronik/Multimedia und Uhren, Schmuck bereits deutlich überschritten werden. In der Warengruppe Elektronik/Multimedia besteht jedoch eine ausgeprägte Konkurrenzsituation zum Onlinehandel, was eine Ausweitung der Zentralität einschränkt. Ein relevantes quantitatives Steigerungspotenzial ist in keiner Branche erkennbar. Es bestehen Arrondierungsmöglichkeiten für überwiegend kleinteilige Ergänzungen.

Abbildung 5: Zielzentralitäten des Einzelhandels in Ilmenau als rein quantitativer Orientierungsrahmen



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der errechneten Zentralitätskennziffern in Ilmenau

Schlussfolgerungen

Insgesamt ergeben sich in der Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau aus rein quantitativer Sicht nur in wenigen Branchen absatzwirtschaftlich tragfähige **Verkaufsflächenpotenziale** in einer relevanten Größenordnung. Die insgesamt sehr gute Ausgangslage in Verbindung mit einer negativen Bevölkerungsentwicklung sowie den Umsatzanteilen, die auf den des E-Commerce entfallen, lassen Potenziale schrumpfen.

Gute quantitative Zentralitäten bedeuten jedoch nicht, dass künftig keine Entwicklung mehr stattfinden kann. Unter Berücksichtigung eindeutiger räumlicher Vorgaben und eines nachvollziehbaren wie widerspruchsfreien Sortiments- und Standortkonzeptes kann eine Entwicklung und Optimierung des einzelhandelsrelevanten Angebotes auch über die ermittelten quantitativen Entwicklungsspielräume hinaus sinnvoll sein. Dies gilt insbesondere dann, wenn diese Entwicklung dem **Ausbau der wohnungsnahen Grundversorgung** sowie der **Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt** dient. Letzteres Ziel ist in Ilmenau mit Priorität zu verfolgen.

Bei potenziellen Ansiedlungs-, Erweiterungs- oder Verlagerungsvorhaben kommt es demnach auf folgende Aspekte an:

- Ist der avisierte Standort städtebaulich sinnvoll?
- Wie stellen sich die Größe des Vorhabens und der Betriebstyp im gesamtstädtischen Zusammenhang und im Hinblick auf die zugedachte Versorgungsaufgabe dar?
- Welche Funktion wird der Einzelhandelsbetrieb übernehmen? Werden bestehende Strukturen ergänzt bzw. gestützt und Synergien zu bestehenden Anbietern ausgenutzt?

Jedoch kann zusätzliche Kaufkraft grundsätzlich nur bis zu einem bestimmten Maße und in bestimmten Branchen mobilisiert werden. Werden darüber hinaus Einzelhandelsvorhaben realisiert, führt dies ebenso zu Umsatzumverteilungen innerhalb der lokalen Einzelhandelslandschaft und somit zu Umsatzverlusten bzw. einer Marktverdrängung bestehender Betriebe jeweils in Abhängigkeit der Relevanz eines Vorhabens. Dies trifft insbesondere auch auf den Lebensmittelbereich zu. Schließlich wird dieser Sortimentsbereich in erster Linie am Wohnstandort nachgefragt, sodass sich eine Überversorgung auch vorrangig auf die entsprechenden Wohnsiedlungsbereiche auswirkt. In der Folge kann es zu Funktionsverlusten von Zentren bzw. Nahversorgungsstandorten sowie zu negativen städtebaulichen Auswirkungen kommen.

Die oben dargestellte (quantitative) Betrachtung der Zielzentralitäten hat somit lediglich einen „Orientierungscharakter". Erst die Beurteilung eines konkreten Planvorhabens nach

- Art (Betriebsform und -konzept),
- Lage (Standort: Lage im Stadt- und Zentrenkontext) und
- Umfang (teilweiser oder gesamter Marktzugang des ermittelten Verkaufsflächenpotenzials)

erlaubt die Abschätzung der **absatzwirtschaftlichen Tragfähigkeit und städtebaulichen Verträglichkeit** eines Vorhabens.

Vor allem geht es um die **räumliche Einzelhandelsentwicklung.** So bestehen in der Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau nach wie vor Potenziale zur Konzentration insbesondere zentrenprägender Warengruppen innerhalb der Innenstadt. Während Standorte, die nicht den zentralen Versorgungsbereichen oder ergänzenden Nahversorgungsstandorten zugeordnet sind grundsätzlich eher kritisch zu beurteilen sind, können Vorhaben an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten zur qualitativen wie räumlichen **Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebots**, insbesondere auch in der Innenstadt, führen.

Mit dem vorliegenden Einzelhandelskonzept wird eine klare politische und planerische Zielvorstellung fortgeschrieben, die eine räumliche und funktionale Gliederung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung mit einer klaren arbeitsteiligen Struktur ausgewählter Einzelhandelsstandorte auch weiterhin beinhaltet. Dieses Entwicklungskonzept und eine darauf basierende konsequente Anwendung des baurechtlichen und planerischen Instrumentariums ermöglichen auch zukünftig eine zielgerichtete Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Ilmenau und stellen für die verantwortlichen Akteure aus Einzelhandel, Verwaltung und Politik einen langfristigen Entscheidungs- und Orientierungsrahmen und eine wichtige Argumentations- und Begründungshilfe für die bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung dar.

Es ist festzuhalten, dass die **Einordnung potenzieller Neuvorhaben, Erweiterung oder Umnutzung von Einzelhandelsflächen in einen städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Kontext** unabdingbar ist.

Generell gilt,

Einzelhandelsansiedlungen sind unter anderem sinnvoll, wenn...

- **...sie die zentralörtliche Funktion Ilmenaus als Mittelzentrum und die Versorgungssituation in der Stadt sichern und verbessern,**
- **...sie den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, die Nahversorgungszentren und die Nahversorgungsstandorte in ihrer Funktion stärken,**
- **...sie zu einer räumlichen Konzentration des Einzelhandels an städtebaulich sinnvollen Standorten beitragen,**
- **...die wohnortnahe Grundversorgung gesichert und verbessert wird,**
- **...neuartige oder spezialisierte Anbieter zu einer Diversifizierung des Angebotsspektrums beitragen**

6 Fortschreibung des Leitbilds und der Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes für Ilmenau

Die Betrachtung der aktuellen Angebots- und Nachfragesituation (vgl. Kapitel 3 und Kapitel 4) sowie die Überlegungen zu daraus ableitbaren Entwicklungsperspektiven (vgl. Kapitel 5) zeigen, dass sich **Entwicklungsspielräume** nach wie vor für stadtentwicklungspolitisch wünschenswerte Standorte **im Sinne einer räumlichen und qualitativen Verbesserung der Angebotssituation** ergeben.

Weiterhin sind Entwicklungsabsichten sowie unverhältnismäßige Angebotsverschiebungen zentrenrelevanter Sortimente an Angebotsstandorte, die nicht den zentralen Versorgungsbereichen i. S. d. §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO oder ergänzenden (städtebaulich wünschenswerten) Sonder- bzw. Ergänzungsstandorten zugeordnet sind, kritisch zu bewerten.

Die vorangegangenen Analysen stellen die Basis für die im Folgenden dargestellten allgemeinen und konkreten Handlungsempfehlungen dar. Dabei gilt es vor allem, die räumliche Angebotsstruktur mit einer Konzentration auf die Ilmenauer Innenstadt zu sichern und zu profilieren, die wohnungsnahe Grundversorgung zu erhalten bzw. zu stärken sowie ergänzende Einzelhandelsstandorte zentrenverträglich weiterzuentwickeln. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau umfasst im Wesentlichen die nachfolgend aufgelisteten Konzeptionellen Bausteine:

- Räumliches Entwicklungsleitbild (vgl. Kapitel 6.1)
- Ziele der Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kapitel 6.2)
- Räumliches Standortstrukturmodell (vgl. Kapitel 6.3)
- Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (vgl. Kapitel 7.1)
- Definition von Ergänzungsstandorten/Sonderstandorten und Empfehlungen zu deren zentrenverträglicher Weiterentwicklung (vgl. Kapitel 7.2)
- Identifikation und Definition solitärer Nahversorgungsstandorte zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung (vgl. Kapitel 7.3)
- Ilmenauer Sortimentsliste (vgl. Kapitel 8)
- Steuerungsregeln zur Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kapitel 9)

6.1 Fortschreibung des übergeordneten Entwicklungsleitbilds

Der Einzelhandelsstandort Ilmenau soll seinen Potenzialen entsprechend gefördert werden. Insbesondere gilt es (weiterhin), die klare räumliche Angebotsstruktur mit Konzentration **auf die Innenstadt** zu sichern und zu profilieren. In diesem Zusammenhang ist eine innerkommunale

Konkurrenzsituation zu vermeiden und der Entwicklungsfokus auf die zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt, Pörlitzer Höhe und Am Stollen) sowie eine wohnortnahe Grundversorgung beizubehalten.

Dazu hat sich das gesamtstädtische **Leitbild der „räumlich-funktionalen Gliederung"** grundsätzlich etabliert und in der Umsetzung bewährt. Es setzt einen klaren räumlichen wie funktionalen Rahmen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung: Der Einzelhandel wird weiterhin in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen, der ökonomischen Rahmenbedingungen und in funktionaler Ergänzung auf ausgewählte Einzelhandelsschwerpunkte im Ilmenauer Stadtgebiet konzentriert. Eine stringente Steuerung seitens der Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau innerhalb dieser „Leitplanken" ermöglicht die Chance einer sinnvollen und zukunftsfähigen räumlich-funktionalen Entwicklung des Einzelhandels.

Es ist dementsprechend **fortzuschreiben** und an die **aktuelle Einzelhandelsentwicklung** im Stadtgebiet **anzupassen**.

- Aus **ökonomischer Sicht** wird durch die Berücksichtigung klarer sortiments- und größenspezifischer Zielvorstellungen ein ruinöser Verdrängungswettbewerb vermieden bzw. nicht weiter verschärft. Durch klare räumlich-funktionale Strukturen und Vorgaben kann die Ausstrahlung des Einzelhandels verbessert und (möglicherweise) eine bessere Ausschöpfung des Kaufkraftvolumens der Bevölkerung erreicht werden. Durch ergänzende Zielvorgaben seitens der Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau (vgl. Kapitel 6.2) bleiben Investitions- und Ansiedlungsinteressen, insbesondere auch im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, erhalten. Mögliche Entwicklungsimpulse zur Stärkung bzw. Erweiterung des Einzelhandelsstandorts Ilmenau können – durch das Zusammenwirken von gesamtstädtischem Entwicklungsleitbild und definierten Zielen zur Einzelhandelsentwicklung – entsprechend planerisch gefördert und gelenkt werden. Es besteht die Chance einer zukunftsfähigen Verstärkung von sinnvollen und tragfähigen Einzelhandelsstrukturen.

- Aus **politischer** und **planerischer Sicht** ist die Anwendung des Leitbildes mit einer stringenten Planungs- und Steuerungspraxis verbunden; die Planungs- und Investitionssicherheit – sowohl auf Seiten der Investoren als auch der bestehenden Betreiber – ist somit weiterhin gegeben. Die Stadtplanung wird ihrer Steuerungsfunktion für die Stadtentwicklung gerecht und die aktive Rolle von Politik und Verwaltung in der Stadtplanung bleibt erhalten. Durch die Förderung einer in sich verträglichen und ergänzenden Arbeitsteilung des Ilmenauer Einzelhandels wird zudem das Entwicklungsziel eines attraktiven und lebendigen städtebaulich-funktionalen Zentrums unterstützt. Eine stringente Anwendung des Leitbilds setzt weiterhin sowohl positive Signale nach innen als auch nach außen. Einzelinteressen werden der Stadtentwicklung nachgeordnet und es entstehen diesbezüglich keine Abhängigkeiten.

- Aus **rechtlicher Sicht** nutzt die Stadtplanung auch weiterhin ihre umfangreichen gesetzlichen Eingriffs- und Lenkungsmöglichkeiten, was eine zielgerichtete und konsequente Anwendung des rechtlichen Instrumentariums bedeutet. Städtebauliche Begründungen, z. B. im Rahmen von Bauleitverfahren, werden erleichtert.

Zwischenfazit – Entwicklungsleitbild

Das Entwicklungsleitbild „räumlich-funktionale Gliederung", d. h. räumliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Ilmenau in Abhängigkeit von Größen- und Sortimentsstrukturen, ist in sich konsequent und hat sich bewährt. Es erfolgen klare räumliche Begrenzungen und Zuweisungen von Einzelhandelsfunktionen im Stadtgebiet. Hierdurch wird eine direkte und stringente Ansprache von Betreibern und Investoren ermöglicht, die auch die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt berücksichtigt.

Aus der Sicht des Gutachters trägt das Leitbild zu einer Optimierung der Angebotsstruktur in der Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau bei. Durch eine derartige Steuerung der Einzelhandelsentwicklung wird eine bisher in Ilmenau nicht stattgefundene Angebotsverschiebung zu Lasten der Innenstadt und integrierten Versorgungsstandorte minimiert. Gleichzeitig kann die mittelzentrale Ausstrahlungskraft der Stadt Ilmenau ausgebaut werden. Bei einer Vernachlässigung des Steuerungsauftrags seitens der Stadt wäre langfristig ein nachhaltiger Bedeutungsverlust sowohl der Innenstadt als auch des Einzelhandelsstandorts Ilmenau insgesamt nicht zu verhindern.

6.2 Fortschreibung der Ziele zur Einzelhandelsentwicklung

Bereits im Einzelhandelskonzept des Jahres 2011 wurden – basierend auf der damaligen einzelhandelsspezifischen Situation in Ilmenau und den daraus resultierenden Bewertungen – übergeordnete Steuerungs- und Handlungsleitlinien zur Einzelhandelsentwicklung definiert. Nach Aktualisierung der Grundlagenanalysen, in Anbetracht der zwischenzeitlichen Einzelhandelsentwicklung sowie der Erfahrungen im Umgang mit dem Einzelhandelskonzept ist zu empfehlen, an den grundlegenden Zielen zur Einzelhandelsentwicklung festzuhalten und diese – entsprechend der aktuellen Nachfrage- und Angebotssituation – fortzuschreiben und anzupassen. [37]

Konkret wird folgender überarbeiteter Zielkatalog vorgeschlagen, welcher der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in der Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau zugrunde zu legen ist:

Sicherung und Stärkung der landesplanerischen Versorgungsfunktion als Mittelzentrum

Ein bedeutendes stadtentwicklungsrelevantes Ziel für die Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau bleibt weiterhin die Erfüllung ihrer raumordnerisch zugewiesenen Funktion als Mittelzentrum mit zentralen Versorgungsfunktionen für die Stadt Ilmenau und die Gemeinden des näheren Umlandes bzw. im der Stadt zugewiesenen Grundversorgungsgebiet. Diese wird, rein quantitativ und ohne jede räumliche Differenzierung betrachtet, derzeit erfüllt (Einzelhandelszentralität von rund 1,3).

Weitere Ansiedlungsanfragen – insbesondere auch von Betrieben mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Angeboten – offenbaren ein anhaltendes Investitionsinteresse für den Stand-

[37] Es sei an dieser Stelle explizit darauf hingewiesen, dass es in diesem Zusammenhang nach wie vor nicht darum geht, den Wettbewerb im Einzelhandel zu verhindern, sondern die möglichen Entwicklungen auf bestimmte Standorte bzw. Standortbereiche zu lenken, so dass sowohl neue als auch bestehende Betriebe – unter Berücksichtigung einer geordneten Stadtentwicklung – davon profitieren.

ort Ilmenau. Diesbezüglich würde eine Entwicklung von Standorten außerhalb der städtebaulich dafür vorgesehenen Versorgungsstandorte eine Angebotsverschiebung auch in städtebaulich nicht integrierte Lagen bedeuten, was sich in Ilmenau bisher nicht vollzogen hat. Ein vordringliches Ziel der Stadtplanung in Ilmenau bleibt es, einer solchen möglicherweise drohenden räumlichen „Schieflage" und ausgeprägten innerkommunalen Konkurrenzsituation innerhalb der Stadt zu begegnen und die mittelzentrale Versorgungsfunktion gesamtstädtisch auszubauen. Ein Fokus liegt in diesem Zusammenhang insbesondere auf der Innenstadt als „Aushängeschild" der Stadt sowie auf einer zentrenverträglichen Weiterentwicklung ergänzender Angebotsstandorte im Stadtgebiet. Dabei ist insbesondere ein attraktiver Branchen- und Betriebstypenmix in der Innenstadt von hoher Bedeutung für die überörtliche Attraktivität eines Einkaufsstandorts Ilmenau und die Kundenbindung in zentrenrelevanten Sortimenten.

Sicherung eines attraktiven und wettbewerbsfähigen Einzelhandelsangebotes sowie der gesamtstädtischen Versorgungsstruktur

Die **Attraktivität** eines Einkaufsstandorts bestimmt sich durch die *Quantität* des Einzelhandelsangebotes (gemessen in Quadratmetern Verkaufsfläche), seine strukturelle Zusammensetzung (Vielfalt der Warengruppen, Sortimentstiefe, Betriebsformen und -konzepte sowie Betriebsgrößenordnungen) sowie die *Qualität* des vorhandenen Angebots. Nur durch ein Miteinander dieser Komponenten kann es gelingen, den Einzelhandelsstandort Ilmenau auch zukünftig attraktiv zu gestalten und längerfristig zu sichern. Ein Ziel bleibt es daher, ein im oben genannten Sinne vielfältiges und gut strukturiertes Angebot zu sichern, das der Versorgungsfunktion der Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau innerhalb der Region gerecht wird.

Von grundlegender Relevanz ist in diesem Zusammenhang die Formulierung klarer **räumlich-struktureller Prioritäten**.

Sicherung und Stärkung einer räumlich-funktional gegliederten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung" der Einzelhandelsstandorte gemäß Entwicklungsleitbild

Wesentliche Grundlage für eine regional konkurrenzfähige und attraktive gesamtstädtische Einzelhandelssituation der Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau ist eine ausgewogene, räumlich und funktional gegliederte Versorgungsstruktur. Eine funktionale Arbeitsteilung zwischen den verschiedenen Einzelhandelsstandorten ist unabdingbar, um Doppelungen im Einzelhandelsangebot sowie Überschneidungen von Einzugsgebieten mit potenziell negativen Folgewirkungen zu vermeiden. Eine bedeutende Rolle spielt hier insbesondere die Erhaltung und Weiterentwicklung der räumlichen Konzentration von zentrenrelevanten Einzelhandelsangeboten auf den zentralen Versorgungsbereich der Ilmenauer Innenstadt sowie grundversorgungsrelevanten Sortimenten auf die beiden Nahversorgungszentren und die ergänzenden Nahversorgungsstandorten.

Im Gegensatz dazu kann eine hierarchisch und funktional nicht gegliederte Öffnung neuer (in der Regel autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte außerhalb der gewachsenen Strukturen (wie z. B. den peripheren Ergänzungsstandorten) zu einer Schwächung der bestehenden Einzelhandelsstruktur führen und einen ruinösen Wettbewerb schüren.

Für eine langfristig zielorientierte und erfolgreiche Siedlungsentwicklung im Sinne des räumlichen Entwicklungsleitbildes ist daher eine klare, räumlich-funktionale Gliederung der städtischen Einzelhandelsstandorte unerlässlich. Eine Funktionsteilung zwischen dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, den Nahversorgungszentren und den Nahversorgungsstandorten auf der einen sowie ergänzenden Sonderstandorten/Ergänzungsstandorten auf der anderen Seite ist dabei unabdingbar, sodass eine wechselseitige Ergänzung der Angebote anstrebt werden kann.

Sicherung der Einzelhandelszentralität sowie der Funktionsvielfalt der Ilmenauer Innenstadt

Die europäische Stadttradition weist insbesondere den Innenstädten eine herausgehobene Funktion zu. Die Ilmenauer Innenstadt stellt den historisch, siedlungsräumlich und städtebaulich wichtigsten Einzelhandelsstandort innerhalb der Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau dar, der sich vor allem durch seine Multifunktionalität (Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Verwaltung, Wohnen etc.) auszeichnet. Quantitativ wird die Ilmenauer Innenstadt dieser Funktion gerecht. Seit 2011 gab es weitere Entwicklungen in der Innenstadt. Diese Vielfalt jedoch ist prägend für die Attraktivität einer Innenstadt und sollte in Ilmenau gestärkt aber insbesondere gesichert werden. Die Konzentration städtebaulicher und infrastruktureller Investitionen in der Innenstadt zeigt den Stellenwert, den die Stadt dem Ziel der Entwicklung und Qualifizierung der Innenstadt bereits in der Vergangenheit beigemessen hat.

Auch zukünftig soll der Fokus der Einzelhandelsentwicklung (insbesondere der Entwicklung von klein- wie großflächigen Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten) auf die Ilmenauer Innenstadt gerichtet werden. Dieser Standort genießt oberste Priorität innerhalb der Standortstruktur der Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau, dem sich alle weiteren Standorte vor dem Hintergrund einer hierarchischen und arbeitsteiligen Gliederung unterzuordnen haben. Für den Einzelhandelsstandort Innenstadt ist eine weitere Qualifizierung des Angebots, beispielsweise

durch Ergänzungen der Sortimentsstrukturen und der Betriebsformen bzw. -größenstrukturen, anzustreben. Die Mischung aus modernen Filialisten und Magnetbetrieben sowie meist inhabergeführten Fachgeschäfte mit attraktiven zentrenrelevanten Angeboten trägt derzeit bereits zu einer gut strukturierten Vielfalt des Angebotes bei.

Sicherung und Stärkung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch ein Netz funktionsfähiger Nahversorgungsstandorte

Es soll eine wohnungsnahe (und somit auch fußläufige) und möglichst flächendeckende Versorgung ermöglicht werden. Ein über verschiedene Betriebsformen reichendes und möglichst dichtes Grundversorgungsangebot ist nicht nur unter sozialen und kommunikativen Aspekten ein wichtiger Bestandteil eines zukunftsfähigen Einzelhandelskonzepts. Häufig bilden Lebensmittelanbieter eine wichtige Magnetfunktion auch für weitere Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung). Zunehmend stehen diesen planerisch wie gesamtentwicklungspolitisch sinnvollen Standorten jedoch insbesondere im ländlichen Raum betriebswirtschaftliche Notwendigkeiten[38] gegenüber, die eine Umsetzung dieses Zieles erschweren. Besonders trifft diese Problematik auf Siedlungsrandbereiche und/oder Wohnsiedlungsbereiche mit geringen Einwohnerzahlen zu. Daher muss unbedingt darauf geachtet werden, eine räumlich (Standorte) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestufte und ausgewogene Grundversorgungsstruktur im Ilmenauer Stadtgebiet zu schaffen bzw. zu erhalten. Ein primäres Ziel sollte es sein, die vorhandenen Nahversorgungsstandorte zu erhalten und (soweit es geht) qualitativ zu verbessern und zu stärken.

Zentrenverträgliche Weiterentwicklung von ergänzenden Einzelhandelsstandorten für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit regionaler Ausstrahlungskraft

Bei Neuansiedlungen, Erweiterungen oder Umnutzungen bestehender Betriebe an allen Standorten außerhalb der Innenstadt und der Nahversorgungszentren ist jeweils die Verträglichkeit und Kompatibilität des Vorhabens mit den formulierten gesamtstädtischen Zielen und Empfehlungen zu überprüfen. An geeigneten städtebaulich nicht integrierten Standorten im Stadtgebiet sind Angebotsausweitungen in nicht zentrenrelevanten Sortimenten nach einer solchen positiven Einzelfallprüfung prinzipiell möglich, Neuansiedlungen oder Erweiterungen von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten (über den genehmigten Bestand hinaus) sind an nicht integrierten Standorten jedoch in der Regel auszuschließen.

Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Die mit Hilfe des Baurechts geschaffenen bzw. abgesicherten Gewerbegebiete sind der eigentlichen Zielgruppe, nämlich Handwerk und produzierendem Gewerbe, zuzuführen. Da diese Betriebe oftmals nicht in der Lage sind mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden zu konkurrieren, ist insbesondere in den Gewerbe- und Industriegebieten der komplette Ausschluss von Einzelhandel (mit Ausnahme des Handwerkerprivilegs) eine mögliche Entwicklungsoption.

[38] Mindestgrößen zur attraktiven Präsentation eines entsprechenden Warensortiments haben entsprechende Mindestumsätze zur Folge, die wiederum ein entsprechendes Kaufkraftpotenzial im näheren Einzugsgebiet bedingen.

Vermeidung „neuer" Einzelhandelsstandorte und Verhinderung konterkarierender Planungen

Die räumliche Bündelung von Einzelhandelsbetrieben an städtebaulich und siedlungsstrukturell sinnvollen Standorten ist gemäß des stadtentwicklungspolitischen Leitbildes einer „Stadt der kurzen Wege" anzustreben. Insbesondere eine kompakte Innenstadt mit kurzen Wegen ist hierbei eine wichtige Voraussetzung für die Entwicklung und das Entstehen lebendiger urbaner Räume. Darüber hinaus dient auch ein möglichst flächendeckendes Netz an funktional gegliederten Versorgungsstandorten einer bevölkerungsnahen Versorgung sowie einer Reduzierung der notwendigen Verkehrswege. Vor diesem Hintergrund ist es das Ziel der Stadtentwicklung, keine zusätzlichen Handelsstandorte – an städtebaulich wie stadtentwicklungspolitisch ungewünschten Standorten – zu schaffen.

Mit Hilfe einer weiterhin konsequenten Anwendung des Planungsinstrumentariums sollten jene Planungen, die den Entwicklungsspielräumen und Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Ilmenau entgegenstehen, ausgeschlossen werden.

6.3 Fortschreibung des räumlichen Standortstrukturmodells

Auf Basis der in der Nachfrage- und Angebotsanalyse gewonnenen Erkenntnisse, dem räumlichen Entwicklungsleitbild für die Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau sowie unter Berücksichtigung der übergeordneten Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung werden die räumlichen Angebotsschwerpunkte im Ilmenauer Stadtgebiet unter **städtebaulichen** und **funktionalen Gesichtspunkten** in ein arbeitsteiliges Standortstrukturmodell eingeordnet.

Maßgeblichen Einfluss auf die Einstufung eines Angebotsstandortes in das **weiterentwickelte Standortstrukturmodell** haben das derzeitige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie die städtebauliche Gestalt des Standortes. Hierbei fließen neben dem Verkaufsflächenbestand und der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe insbesondere auch die städtebauliche Struktur und Gestaltung als Kriterien in die Beurteilung mit ein. Ein weiterer wesentlicher Gesichtspunkt ist die städtebauliche und stadtentwicklungsrelevante Zielvorstellung, die mit dem jeweiligen Standort verbunden sein soll.

Als Grundgerüst des aktuellen Standortstrukturmodells dient die bereits im Jahr 2011 festgelegte Standortstruktur des Ilmenauer Einzelhandels, die in ihren Grundzügen beibehalten sowie unter Berücksichtigung der seitdem eingetretenen einzelhandelsseitigen Entwicklungen fortgeschrieben wird. Aktuell sind folgende Standortkategorien im Stadtgebiet vorzufinden:

Abbildung 6: Standortstrukturmodell für die Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau

Quelle: eigene Darstellung; ZVB=zentraler Versorgungsbereich

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

Dieser Zentrentyp soll vor allem durch folgende Merkmale gekennzeichnet sein:

- gesamtstädtische und regionale Versorgungsbedeutung,
- möglichst vollständiges Einzelhandelsangebot im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich – mit Wettbewerbssituationen,
- vielfältiger Größen- und Betriebsformenmix, hoher Anteil an kleinteiligem Facheinzelhandel,
- breit gefächertes und umfangreiches, im Wettbewerb stehendes einzelhandelsnahes Dienstleistungs-, Kultur- und Gastronomieangebot sowie öffentliche Dienstleistungen

Die Ilmenau**er Innenstadt** wird nach wie vor als **zentraler Versorgungsbereich** mit örtlicher und überörtlicher Bedeutung definiert. Der Angebotsstandort erfüllt die Voraussetzungen, um sich gemäß der durch die Rechtsprechung[39] entwickelten Kriterien als bauplanungsrechtlich schützenswerter zentraler Versorgungsbereich zu qualifizieren.

[39] „‘Zentrale Versorgungsbereiche‘ sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Ein ‚Versorgungsbereich‘ setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Gemeinde – gegebenenfalls auch nur eines Teils des Gemeindegebiets – insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind. […]. Das Adjektiv zentral ist nicht etwa rein geografisch […] zu verstehen, […] es hat vielmehr eine funktionale Bedeutung. […]. Dem Bereich muss […] die Funktion eines Zentrums für die Versorgung zukommen. […]. Hiervon ausgehend können als ‚zentrale Versorgungsbereiche‘ angesehen werden: Innenstadtzentren […] Nebenzentren […] Grund- und Nahversorgungszentren […]“(Quelle: OVG NRW, Urt. v. 11.12.2006 – 7 A 964/05). vgl. hierzu ergänzend die Ausführungen in Kapitel 7.

Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum

Dieser Zentrentyp soll vor allem durch folgende Merkmale gekennzeichnet sein:

- Versorgungsfunktion für den Ortsteil bzw. umgebende Wohngebiete (Versorgungsgebiet von rund 5.000 – 10.000 Einwohnern),
- breites Einzelhandelsangebot im kurzfristigen Bedarfsbereich – mit Wettbewerbssituation (in der Regel mindestens ein Lebensmittelvollsortimenter und -discounter vorhanden),
- ergänzende kleinflächige Anbieter und Randsortimente aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich, hinsichtlich der gesamten Warenpalette lückenhaft und wenig differenziert,
- kaum Wettbewerb am Angebotsstandort,
- geringes bzw. eingeschränktes Dienstleistungsangebot,
- ggf. vereinzelt Gastronomie

Die bereist 2011 definierten Nahversorgungszentren Pörlitzer Höhe und Am Stollen werden nach wie vor als **zentrale Versorgungsbereiche** mit einer Versorgungsbedeutung für die umgebenden Wohnbereiche definiert. Die Angebotsstandorte erfüllen die Voraussetzungen, um sich gemäß der durch die Rechtsprechung entwickelten Kriterien als bauplanungsrechtlich schützenswerte zentrale Versorgungsbereiche zu qualifizieren.

(Solitäre) Nahversorgungsstandorte

Als solitäre Nahversorgungsstandorte qualifizieren sich jene Standorte in städtebaulich integrierter Lage, an denen zumeist ein einzelner strukturprägender Einzelhandelsbetrieb lokalisiert ist und die in funktionaler und städtebaulicher Hinsicht nicht die Kriterien eines Zentrums erfüllen. Sie dienen der ergänzenden (auch) fußläufigen Nahversorgung der Ilmenauer Bevölkerung, die nicht allein durch den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt geleistet werden kann. Grundsätzlich stellen die solitären Nahversorgungsstandorte ein bauplanungsrechtliches Schutzgut dar. Sie sind bei der Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung i. S. v. § 11 (3) BauNVO zu berücksichtigen. Neuansiedlungen und Verlagerungen dürfen sich nicht städtebaulich negativ (i. S. einer Funktionsgefährdung und einer Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes) auf die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung auswirken.

In Ilmenau gibt es derzeit zwei Angebotsstandorte, die als solitäre Nahversorgungsstandorte im oben genannten Sinn zu definieren sind:

- Lebensmitteldiscounter in der Herderstraße südwestlich der Innenstadt
- Lebensmitteldiscounter in der Johann-Friedrich-Böttger-Straße südöstlich der Innenstadt

Sonstige Grundversorgungsstandorte

Als sonstige Standorte des Lebensmitteleinzelhandels qualifizieren sich jene Standorte in städtebaulich nicht integrierter Lage, an denen zumeist ein einzelner strukturprägender Einzelhandelsbetrieb lokalisiert ist. Sie dienen – primär für PKW-orientierte Kundschaft – der ergänzenden

Grundversorgung der Ilmenauer Bevölkerung, die nicht allein durch den zentralen Versorgungsbereich geleistet werden kann. Da diese Standorte aber aufgrund ihrer Lage keinen oder kaum einen Beitrag zur ergänzenden fußläufigen Nahversorgung leisten, stellen sie im Umkehrschluss auch kein bauleitplanerisches Schutzgut dar.

In Ilmenau sind auf Basis der Bestandserhebung die Angebotsstandorte des derzeitigen

- Am Helmholtzring, derzeit Lebensmitteldiscounter
- Unterpörlitzer Straße, derzeit Lebensmitteldiscounter
- Ratsteichstraße, derzeit Lebensmitteldiscounter

als sonstiger Grundversorgungsstandort in städtebaulich nicht integrierter Lage zu definieren.

In Hinblick auf die **Neuansiedlung** von Einzelhandelsbetrieben sollte auf städtebaulich nicht integrierte Standorte in der Regel nicht zurückgegriffen werden.

Sonderstandorte/Ergänzungsstandorte

Diese Angebotsstandorte sind vor allem gekennzeichnet durch folgende Merkmale:

- Mindestens teilstädtische(s) und teilweise auch überörtliche(s) Einzugsgebiet/Versorgungsbedeutung,
- Angebotsschwerpunkte in bestimmten Warengruppen, regelmäßig hoher Verkaufsflächenanteil nicht zentrenrelevanten Einzelhandels, zudem auch Sortimente der Grundversorgung (zumeist in Form von Lebensmittelmärkten) vorhanden,
- autokundenorientierte Standorte in peripherer Lage,
- kaum Wettbewerb am Angebotsstandort,
- überwiegend großflächiger Einzelhandel, auch in Standortgemeinschaft,
- i. d. R. kein oder nur rudimentäres Dienstleistungsangebot.

Entsprechend der vorangestellten Kriterien kann der Angebotsstandort an der Bücheloher Straße (Baumarkt) und Roda (Einrichtungshaus) als Ergänzungs- bzw. Sonderstandort bezeichnet werden.
Diese Standorte dienen zukünftig als funktionale Ergänzungsstandorte für überwiegend (großflächigen) nicht zentrenrelevanten Einzelhandel. Aufgrund möglicher innerkommunalen Konkurrenzsituationen sind Angebotsausweitungen an diesen Standorten in nahversorgungs- und zentrenrelevanten (Rand-) Sortimenten (über den genehmigten Bestand hinaus) mit Blick auf die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt sowie der wohnortnahen Grundversorgung an städtebaulich integrierten Standorten restriktiv zu behandeln bzw. kritisch zu prüfen. Trotz der weitreichenden Einzugsgebiete und ihrer Versorgungsfunktion können die Ergänzungsstandorte/Sonderstandorte aufgrund ihrer siedlungsräumlichen Lage sowie städtebaulichen, gestalterischen und funktionalen Struktur nicht als schützenswerte zentrale Versorgungsbereiche i.S.v. § 34 (3) oder auch § 2 (2) bzw. 9 (2a) BauGB eingestuft werden.

7 Entwicklungsbereiche des Einzelhandels in Ilmenau

7.1 Zentrale Versorgungsbereiche

Die Abgrenzung sowie funktionale Definition eines zentralen Versorgungsbereiches unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven dient als unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung. Sie stellt deshalb ein Pflichtelement des Einzelhandelskonzeptes für Ilmenau dar. Dem Begriff „zentraler Versorgungsbereich" kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Er nimmt durch die Novellierungen des Baugesetzbuches (BauGB) in den Jahren 2004, 2007 sowie 2011 (und hier insbesondere die neugefassten §§ 2 (2), 34 (3) und 9 (2a) BauGB) im Hinblick auf die Einzelhandelssteuerung eine zentrale Stellung als schützenswerter Bereich ein.

Begriffsdefinition
Unter *Zentralen Versorgungsbereichen* sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde oder Stadt zu verstehen, denen aufgrund von Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.[40] Dabei kann es innerhalb einer Kommune durchaus mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (z. B. Innenstadt und Nebenzentren). Auch *Grund- und Nahversorgungszentren* können zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass in diesen Bereichen mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und/oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind, die einen bestimmten Einzugsbereich, wie etwa Quartiere größerer Städte oder auch gesamte kleinere Orte, vorwiegend mit Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs und gegebenenfalls auch teilweise mit Waren des mittelfristigen Bedarfs versorgen. Zudem muss die Gesamtheit der vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereiches und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sein, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereiches – und sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- und Nahversorgung – zu erfüllen.[41]

Ergänzungsstandort und Sonderstandorte (wie z. B. Fachmarktzentren) und solitäre Nahversorgungsstandorte gehören demnach nicht zu den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen im Sinne der Gesetzgebung, auch wenn sie eine beachtliche Versorgungsfunktion für ihr Umfeld erfüllen können.

Unstrittig – sowohl in der bisherigen Rechtsprechung als auch der aktuellen Literatur[42] – ist, dass sich zentrale Versorgungsbereiche ergeben können aus

- planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen),

[40] vgl. u. a. BVerwG, Urteil vom 11. Oktober 2007 – 4 C 7.07

[41] vgl. u. a. OVG NRW, Urteil vom 19.06.2008 – 7 A 1392/07, bestätigt durch das Bundesverwaltungsgericht im Urteil vom 17.12.2009 – BVerwG Az. 4 C 2.08

[42] vgl. u. a. Olaf Reidt, Die Genehmigung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben – die rechtliche Bedeutung des neuen § 34 Abs. 3 BauGB. In: UPR 7/2005, Seite 241ff sowie Kuschnerus, Ulrich; Der standortgerechte Einzelhandel; Bonn, 2007

- raumordnerischen und/oder städtebaulichen Konzeptionen (wie z. B. dem Einzelhandelskonzept) oder auch
- tatsächlichen örtlichen Verhältnissen.

Dabei müssen entsprechende Standortbereiche nicht bereits vollständig als zentraler Versorgungsbereich entwickelt sein. Somit ist also auch das Entwicklungsziel ein zu prüfendes Kriterium. Es muss aber zum Genehmigungszeitpunkt eines (in der Regel großflächigen) Einzelhandelsansiedlungs- oder auch -erweiterungsvorhabens im Rahmen von Planungskonzeptionen eindeutig erkennbar sein.[43]

Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen
Die Abgrenzung sowie funktionale Definition eines zentralen Versorgungsbereiches unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes für die Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau dient als **unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung**. Vorrangiges Ziel ist dabei die Sicherung/Entwicklung der Ilmenauer Innenstadt sowie die Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung unter besonderer Berücksichtigung (städtischer) gewachsener Versorgungsstrukturen. Im Sinne der aktuellen Rechtsgrundlage (u. a. i. S. v. § 2 (2) BauGB, § 9 (2a) BauGB und § 34 (3) BauGB) sind sogenannte zentrale Versorgungsbereiche als schützenswerte Bereiche einzustufen.

Im Sinne des Einzelhandelskonzeptes für Ilmenau ist als **zentraler Versorgungsbereich** jener Bereich im Stadtgebiet zu verstehen, der eine funktionale Einheit mit einem breiten Nutzungsspektrum aus den Bereichen Einkaufen, Versorgen und Dienstleistungen bildet, also in erster Linie die Ilmenauer Innenstadt.

Es sind bestimmte Kriterien an die (räumliche) Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche anzulegen. Wichtige Abgrenzungskriterien eines zentralen Versorgungsbereiches ist der Besatz der Erdgeschosszonen mit Geschäftsnutzungen, die fußläufige Erreichbarkeit und funktionale Verknüpfungskriterien, die z. B. auch anhand von Passantenströmen festgehalten werden können. Die Fixierung der räumlichen Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches ist nicht als planerische „Abgrenzungsübung“ zu sehen, sondern ein notwendiger Schritt, um die Voraussetzungen für Dichte, räumliche Entwicklungsmöglichkeiten und letztendlich Prosperität zu schaffen. Es wird somit deutlich, dass neben **funktionalen** Aspekten auch **städtebauliche** Kriterien zur **Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches** heranzuziehen sind.

Funktionale Kriterien
- Einzelhandelsdichte im Erdgeschoss
- Passantenfrequenz
- Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger)
- Multifunktionalität der Nutzungen

[43] Bei einer Beurteilung eines Vorhabens nach § 34 (3) BauGB sind jedoch gemäß der Rechtsprechung nur Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche zu berücksichtigen

Städtebauliche Kriterien

- städtebaulich integrierte Lage
- Baustruktur
- Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsinfrastruktur
- Gestaltung des öffentlichen Raums
- Ladengestaltung und -präsentation

Bei der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches sind auch künftige Entwicklungsperspektiven (Folgenutzungen angrenzender Flächen, Nachnutzungen von Leerständen etc.) berücksichtigt worden. Hierbei handelt es sich um **perspektivische Ansiedlungs- bzw. Ergänzungsflächen**, die im unmittelbaren räumlichen Kontext zu bestehenden Einzelhandelslagen des zentralen Versorgungsbereiches stehen und diesen – im Falle einer Ansiedlung bzw. Bebauung – sinnvoll ergänzen können. Eine aktuelle Bebauung bzw. Nutzung auf dieser Fläche ist nicht als Ausschlusskriterium zu werten. Grundsätzlich ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung auf der Basis der relevanten Kriterien durchzuführen.

Der Vorteil dieser einheitlich zugrunde gelegten Kriterien liegt sowohl in der Transparenz der Vorgehensweise, aber auch in der Tatsache, dass für zukünftige Diskussionen und Entscheidungen ein entsprechender Kriterienkatalog vorliegt, so dass im Falle kleinräumiger Veränderungen die Kompatibilität zu den anderen Abgrenzungen in der Regel gewährleistet bleibt.

Die Abgrenzungen wurden auf Basis der vorgestellten Kriterien und mit Kenntnis der zum Zeitpunkt der Bearbeitung erkennbaren Grundstückszuschnitte vorgenommen. Sie dienen als klare räumliche Bezugsrahmen für zukünftige Einzelhandelsentwicklungen („Entwicklungsbereiche“). Ausnahmsweise sind Modifikationen dieser Abgrenzungen dann möglich und städtebaulich sinnvoll, wenn sie – unter Einbeziehung der Ziele und Ansiedlungsregeln dieses Einzelhandelskonzepts – folgende Kriterien beachten:

- Die Erweiterungsfläche dient der Stärkung der bestehenden Strukturen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs.
- Sie muss unmittelbar an die bisherige Abgrenzung angrenzen.
- Die geplante Nutzung auf der Erweiterungsfläche hat ihre funktionale Ausrichtung (Eingangssituation) eindeutig zur Erschließungsachse des zentralen Versorgungsbereichs; (Vermeidung einer „zweiten Reihe“ oder Erschließung von „hinten“).
- Abschließend sei in diesem Zusammenhang noch darauf hingewiesen, dass eine Verständigung über die Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches einerseits sowie andererseits auch der ergänzenden Versorgungsstandorte insbesondere im Hinblick auf die bauleitplanerische Feinsteuerung zwingend geboten ist, stellen sie doch die räumliche Bezugsebene für die Differenzierung der einzelhandelsrelevanten Sortimente in zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente dar. Hierfür ist die Herleitung und der Beschluss einer ortsspezifischen Sortimentsliste (sog. Ilmenauer Sortimentsliste; siehe Kapitel 8) unabdingbar.

In der folgenden Karte wird der zentrale Versorgungsbereich der Ilmenauer Innenstadt auf mikroräumlicher Ebene möglichst parzellenscharf abgegrenzt. Die Abgrenzung wurde auf Basis der

im Jahr 2011 erfolgten Abgrenzung in Verbindung mit den vorgestellten Kriterien vorgenommen und ist als klarer räumlicher Bezugsrahmen für zukünftige Einzelhandelsentwicklungen („Entwicklungsbereiche") heranzuziehen.

Empfehlungen zur zukünftigen Entwicklung und die Bewertung aktueller Planungen werden vor dem Hintergrund der in Kapitel 6.2 konkretisierten Ziele der Einzelhandelsentwicklung vorgenommen.

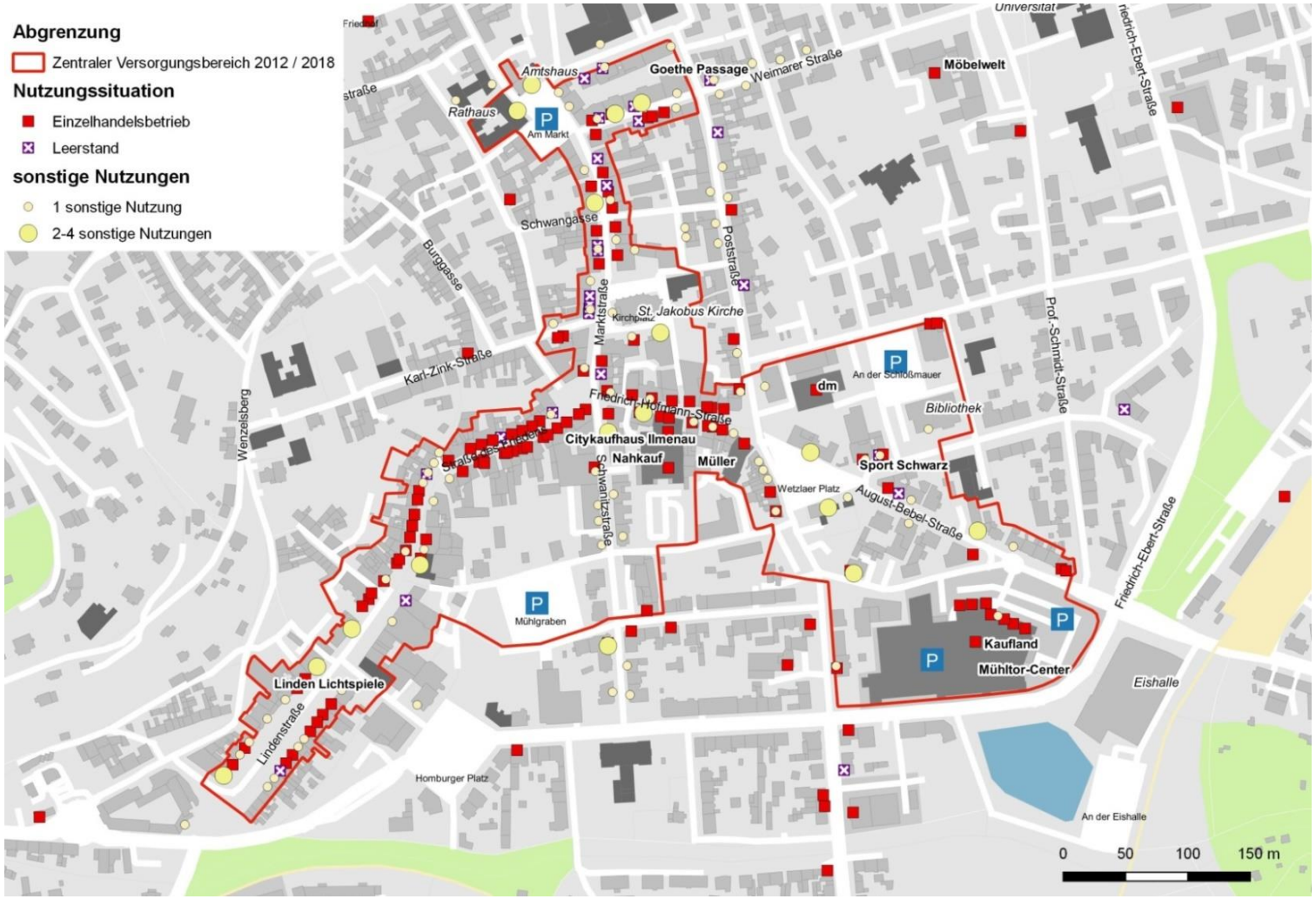
7.1.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Ilmenau

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt kennzeichnet sich durch ein Gefüge von drei Einzelhandelsbändern, die sich zu einer umgedrehten „T-Struktur" zusammenfügen. Der Schwerpunkt des Einzelhandels liegt am Übergang der Friedrich-Hoffmann-Straße zur Straße des Friedens (Kreuzung Marktstraße). Von dort ausgehend zeichnen sich drei bandartigen Geschäftsstrukturen ab, die sich in Richtung Norden (Marktstraße/Schwanitzstraße), in Richtung Süd-Osten (Friedrich-Hoffmann-Straße, verlängert durch Wetzlarer Platz und August-Bebel-Straße/Mühltor) und in Richtung Süd-Westen (Straße des Friedens, verlängert durch Lindenstraße) ausdehnen. Entlang der Marktstraße sind die Einzelhandelsnutzungen wesentlich geringer ausgeprägt, wobei sich an der Aufweitung der Straße zu der Platzstruktur Am Markt wichtige öffentliche Funktion (Rathaus, Amtshaus, Touristen Information) konzentrieren. An die in südöstliche Richtung verlaufende Friedrich-Hoffmann-Straße schließt sich in leicht abgesetzter Randlage der Standortbereich Mühltor-Center an, an dem mit einem Verbrauchermarkt und einem Modefachmarkt zwei wichtige innerstädtische Magnetbetriebe ansässig sind.

Auf Grundlage der Analyse (vgl. dazu Kapitel 4.3) wurde die bisherige Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt (i.S. der §§ 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO) überprüft (siehe dazu Karte 12).

Der abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich der Ilmenauer Innenstadt wird im Wesentlichen von der räumlichen Verteilung des Einzelhandels und der Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Entscheidend für die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist vor allem das Vorhandensein einer funktionalen und städtebaulichen Einheit, die neben dem Einkaufen auch weitere zentrenprägende Nutzungen einschließt. Gegenüber der Abgrenzung aus dem Jahre 2011/12 ergeben sich diesbezüglich keine Veränderungen. Die bestehende Abgrenzung kann gutachterlich bestätigt werden.

Karte 13: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



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

Den Kern des zentralen Versorgungsbereichs bilden insbesondere die **Straße des Friedens** sowie darüber hinaus die **Friedrich-Hoffmann-Straße** und der südliche Teilbereich der Marktstraße bis zur St. Jacobus Kirche. Hier befindet sich das Einzelhandelszentrum Ilmenaus und dementsprechend auch die höchste Passantenfrequenz.

Weiterhin zählt der nördliche Bereich der **Marktstraße** bis zum Platz „Am Markt" zum zentralen Versorgungsbereich der Ilmenauer Innenstadt. An diesem „nördlichen Pol" befinden sich neben dem Rathaus und dem Amtshaus als wichtige zentrenprägende Funktionen auch die **Goethe Passage**. Auch wenn diese aufgrund verschiedener Rahmenbedingungen (derzeit) nicht mehr als Einzelhandelsstandort funktioniert, ist sie dennoch aufgrund der vorhandenen Anbieter im Dienstleistungsbereich und im Bereich Gesundheitswesen von hoher Bedeutung für die Innenstadt. Seit 2011 mehren sich kleinteilige leerstehende Ladenlokale in der oberen Marktstraße.

Im südwestlichen Bereich bildet die überwiegend durch Dienstleistungseinrichtungen und Gastronomie geprägte **Lindenstraße** die Grenze des zentralen Versorgungsbereichs. Vereinzelt sind auch Einzelhandelsnutzungen vorzufinden, die jedoch durch die Dienstleistungen dominiert werden. Neben den Lindenlichtspielen sind hier auch insbesondere Betriebe des Gastronomie- und Hotelleriegewerbes ansässig. Auch in diesem eher als Nebenlage zu charakterisierenden Teilbereich treten gehäuft kleinteilige Ladenleerstände auf.

Der abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich setzt sich durch seine Kompaktheit an Einzelhandelsnutzung und der wahrnehmbaren funktionalen Verknüpfung (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie) deutlich von den umliegenden und überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Innenbereichen ab. Gleichzeitig ist jedoch deutlich festzuhalten, dass mit der hier vorgenommen Abgrenzung die maximale räumliche Ausdehnung der Innenstadt erreicht ist und eine Ausweitung der Strukturen nicht in Betracht zu ziehen ist. Schon heute sind in der Innenstadt fußläufig große Distanzen zu überwinden, um das Angebot des gesamten Zentrums wahrnehmen zu können. Diese Aussage aus dem Einzelhandelskonzept 2011/12 besitzt nach wie vor ihre Gültigkeit.

Fortführung der Entwicklungsziele und -empfehlungen aus dem Jahr 2011/12

Mit der vorgenommenen **Abgrenzung** des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt liegt aus gutachterlicher Sicht eine adäquate Dimensionierung, auch im Sinne einer potenziellen Angebotsausweitung, vor. Mit Blick auf die weitere Entwicklung und **Wahrung der städtebaulichen Stabilität der Innenstadt** ist es auch zukünftig ratsam sie „von Innen nach Außen" zu entwickeln und die einzelhandelsrelevante Entwicklung auf die bestehenden Lagen zu konzentrieren, um einen funktionalen Bezug einzelner Lagen mit dem eigentlichen Kern der Innenstadt zu gewährleisten. Dabei spielt ein funktionsfähiges städtebaulich kompaktes Grundgerüst mit starken Eckpunkten und Eingangsbereichen eine entscheidende Rolle.

Zur Stärkung des Ilmenauer Zentrensystems mit ihrem wichtigsten Angebotsstandort, der Innenstadt, ist es dringend notwendig, zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche (insbesondere die

Ilmenauer Innenstadt, aber auch die beiden Nahversorgungszentren) auszuschließen. Gegen autokundenorientierte Versorgungsstandorte am Siedlungsrand ist der innerstädtische Einzelhandel machtlos und kann mit den dort vorgehaltenen Flächengrößen und Grundstückspreisen nicht konkurrieren. Für ein weiterhin vitales und attraktives Stadtzentrum ist ein florierender Einzelhandel jedoch unerlässlich. Nach wie vor wird Einkaufen als wichtigster Besuchsgrund für Innenstädte genannt. Von einer weiteren Entwicklung von Einzelhandelsflächen (insbesondere mit zentrenrelevanten Kernsortimenten) in Siedlungsrandlagen ist daher abzusehen und das Augenmerk auf eine aktive Verbesserung des innerstädtischen Einzelhandels zu lenken. Aus gutachterlicher Sicht ist in diesem Zusammenhang zu empfehlen, die Kompaktheit der Innenstadt zu erhalten und damit zu einer Sicherung und Stärkung der innerstädtischen Versorgungsfunktion beizutragen.

Oberstes Ziel bleibt die **Sicherung** und **langfristige Stärkung** der innerstädtischen Versorgungsfunktion durch vorrangige Lenkung des zentrenrelevanten, insbesondere des großflächigen Einzelhandels in den innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich. Vor diesem Hintergrund können folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen, die aufbauen auf den Empfehlungen aus dem Neuaufstellungsjahr des Einzelhandelskonzeptes 2011/12 formuliert werden:

- **Erhalt**, Ausbau und **nachhaltige Sicherung** einer attraktiven Versorgungsstruktur und -qualität in der Ilmenauer Innenstadt mit Fokus auf dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt.
- Ausweitung des Angebotsspektrums und **Attraktivitätssteigerung** der Innenstadt, insbesondere durch zielgerichtete, branchenspezifische (auch qualitative) Weiterentwicklungen mit Schwerpunkt in zentrenrelevanten Sortimenten.
- Profilierung und Positionierung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt gegenüber Wettbewerbsstandorten durch qualitative und funktionale Verbesserungen des Angebots in zentrenprägenden Leitbranchen und Ergänzung des Angebotsspektrums um weitere attraktive Anbieter (insbesondere des standardisierten bis höherwertigen Sortiments) sowie adäquater Betriebsgrößen für moderne Fachgeschäfte.
- **Sicherung** und Ausbau der attraktiven und multifunktionalen Angebotsmischung auch mit ergänzenden Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten sowie öffentlichen und kulturellen Einrichtungen.
- **Sicherung der Grundversorgung** für die in der Innenstadt sowie im näheren Umfeld lebende Bevölkerung durch **Erhalt** bzw. Schaffung nahversorgungsrelevanter Angebote in der Innenstadt.
- Weitere Steigerung der Attraktivität und Aufenthaltsqualität der Innenstadt, beispielsweise durch Sicherung der kompakten und vernetzten städtebaulichen Grundstruktur, attraktive Angebotsformen an neuralgischen Punkten der Innenstadt sowie ggf. weitere gestalterische Verbesserungen auch in Kombination mit gastronomischen Nutzungen.
- Aktives **Flächen- und Leerstandsmanagement** installieren.

7.1.2 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Pörlitzer Höhe

Der als Einkaufszentrum organisierter, städtebaulich integrierter Standortbereich mit eindeutigem Angebotsschwerpunkt in Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs ist auch in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Goethe- und Universitätsstadt aufgrund der hohen Versorgungsbedeutung und der Ausstattung als zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum. Die beiden großen Lebensmittelmärkte, die beide beabsichtigen sich am Standort innerhalb des Gebäudes neu zu organisieren und zu erweitern, werden ergänzt durch kleinteiligen Einzelhandel end Dienstleistungsangebotsbausteine.

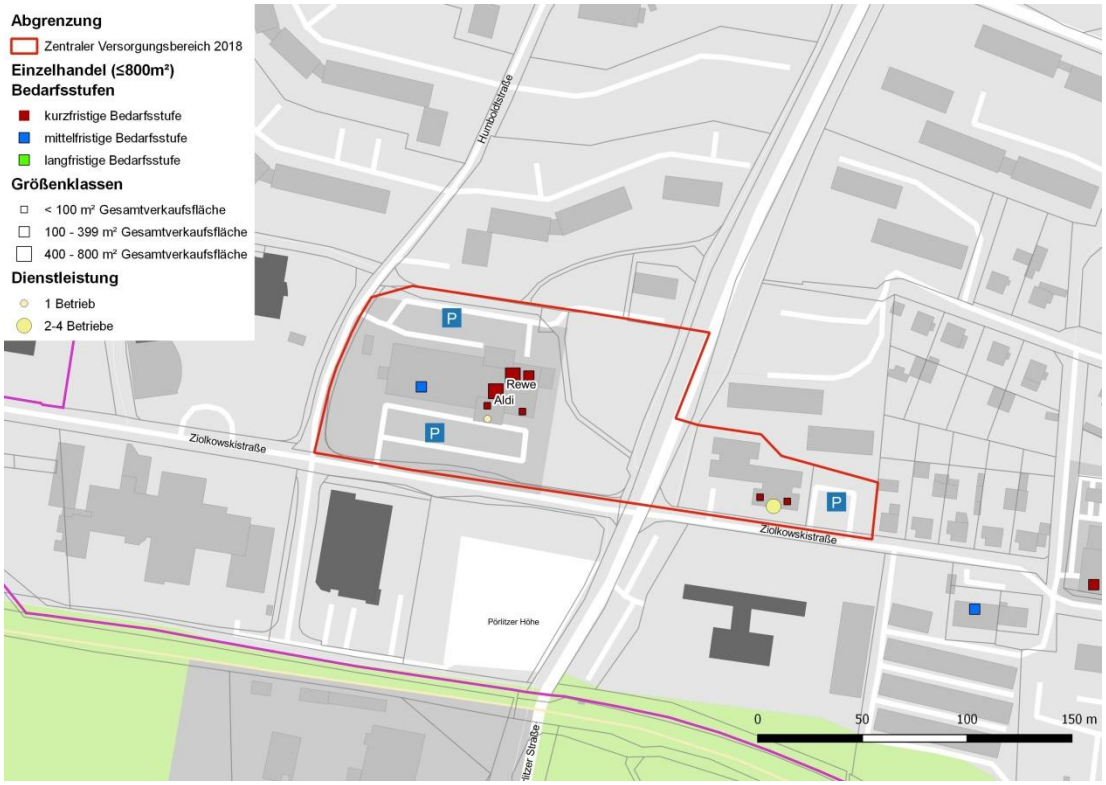
Der Standortbereich übernimmt insbesondere eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Bewohner der umliegenden Siedlung. Ferner fungiert er auch als Grundversorgungsstandort für die Einwohner der Ilmenauer Ortsteile Oberpörlitz und Unterpörlitz sowie Heyda.

Fortführung der Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum aus dem Jahr 2011/12:

- **Sicherung und Stärkung** der (Nah-) Versorgungsfunktion als Nahversorgungszentrum für den unmittelbaren Nahbereich sowie für die Ortsteile Ober- und Unterpörlitz, durch den Erhalt einer wohnungsnahen Grundversorgung.
- Die beiden Lebensmittelanbieter liegen deutlich unterhalb der heutigen Marktzutrittsgröße (Erweiterungsabsichten bestehen, die im Bestand umgesetzt werden sollen)
- Sicherung und ggf. Ausbau (i.S. von kleinteiligen Arrondierungen mit nachgewiesener städtebaulicher Verträglichkeit im Hinblick auf die Entwicklungsmöglichkeiten im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt) im Bereich der nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimente
- Gänzlich ausgeschlossen werden sollte die Ansiedlung eines Drogeriemarktes (vgl. Ansiedlungsregel in Kapitel 9.1).

Die folgende Karte stellt die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs unter Berücksichtigung des Einzelhandelsbestandes dar.

Karte 14: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Pörlitzer Höhe



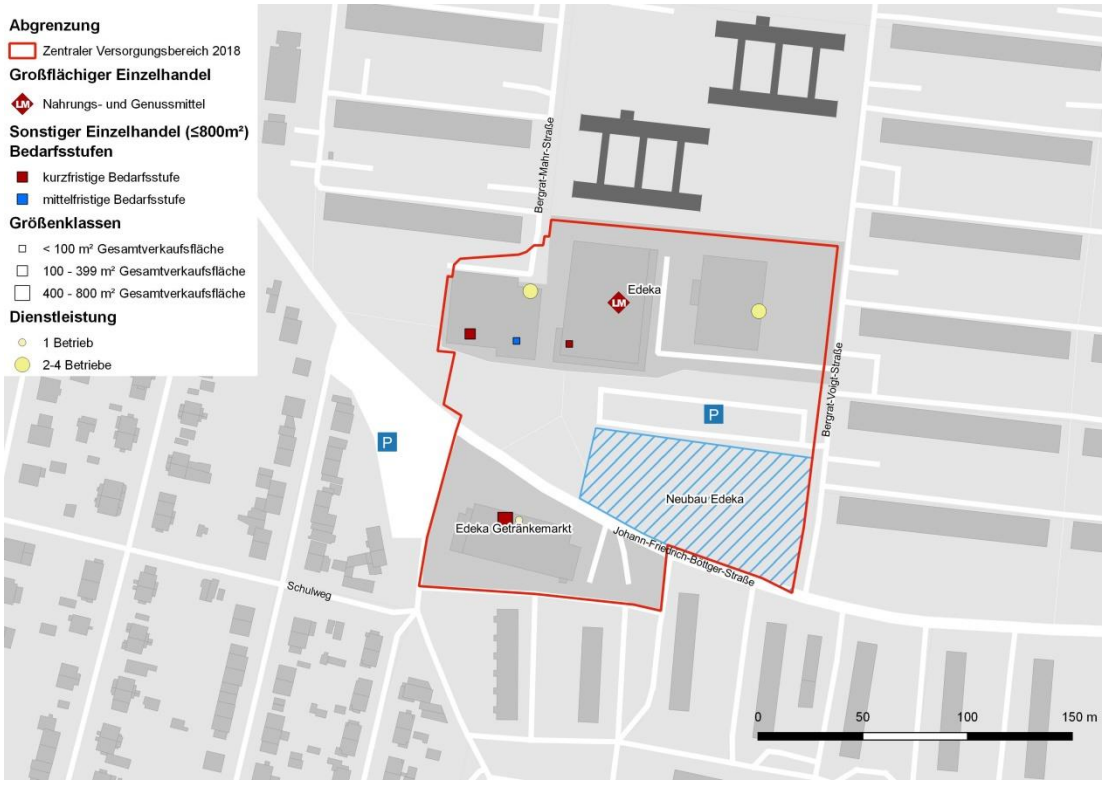
Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelserhebung im Februar 2018 und Kartengrundlage der Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau i.V. mit Daten von Datenlizenz Deutschland – © GDI-Th-Version 2.0

7.1.3 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Am Stollen

Das als Einkaufszentrum organisierte, städtebaulich integrierte Zentrum Am Stollen besitzt einen deutlichen Angebotsschwerpunkt in den Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs und wird ergänzt um kleinteilige Einzelhandelsbetriebe und Dienstleister. Der Lebensmittelvollsortimenter und der Getränkemarkt haben sich zu einem Betrieb zusammengeschlossen und neu gebaut. Der Betrieb eröffnete im Oktober 2018. Diese Maßnahme stellt eine zukünftige Standortsicherung dar.

Der Standort markiert – wie auch der zentrale Versorgungsbereich Pörlitzer Höhe – das Zentrum einer zusammenhängenden Siedlung. Der Standortbereich übernimmt insbesondere für die Bewohner der umliegenden Siedlung „Stollen“ eine wichtige Nahversorgungsfunktion. Er ist deshalb und aufgrund seiner Ausstattungsmerkmale als zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) für die Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau zu sichern.

Karte 15: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Am Stollen (dargestellt mit Neubaufläche des Vollsortimenters und Getränkemarktes)



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

Fortführung der Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum aus dem Jahr 2011/12:

- **Sicherung und Stärkung** der (Nah-) Versorgungsfunktion als Nahversorgungszentrum für den unmittelbaren Nahbereich
- **Standortsicherung** des Edeka und des Getränkemarktes durch Neubau **hat bereits stattgefunden** (Neueröffnung im Oktober 2018); dadurch hat der zentrale Versorgungsbereich insgesamt eine Standortaufwertung erfahren
- Sicherung und ggf. Ausbau (i.S. von kleinteiligen Arrondierungen mit nachgewiesener städtebaulicher Verträglichkeit im Hinblick auf die Entwicklungsmöglichkeiten im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt) im Bereich der nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimente
- Gänzlich ausgeschlossen werden sollte die Ansiedlung eines Drogeriemarktes (vgl. Ansiedlungsregel in Kapitel 9.1).

7.2 Sonderstandorte des Einzelhandels in Ilmenau

Neben der Innenstadt und den beiden Nahversorgungszentren bestehen mit peripher gelegenen und vorwiegend autokundenorientierten Einzelhandelsstandorten in Ilmenau zwei weitere räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtgebiet, die über ein gesamtstädtisches sowie auch regionales Einzugsgebiet verfügen.

Im Sinne der Ergänzungsfunktion zur Innenstadt ist eine zentrenverträgliche Sicherung und Weiterentwicklung dieser Sonderstandorte möglich.

7.2.1 Sonderstandort Bücheloher Straße

Aufgrund des überregionalen Einzugsgebietes und der hohen Verkaufsflächenausstattung ist der Sonderstandort an der Bücheloher Straße (Baumarkt) ein bedeutender solitärer Einzelhandelsstandort innerhalb der Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau.

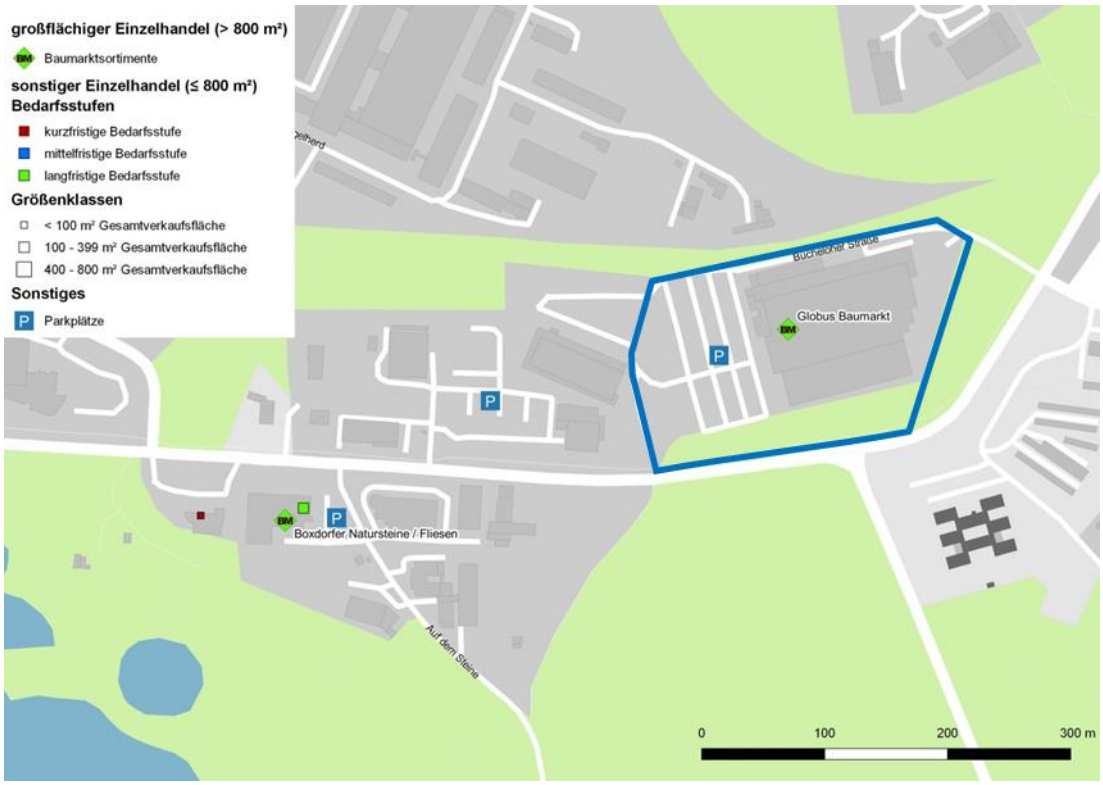
Zukünftig ist für den Sonderstandort Bücheloher Straße weiterhin eine konsequente und in Bezug auf zentren- und nahversorgungsrelevante Kernsortimente restriktive Ansiedlungspolitik seitens der Ilmenauer Stadtplanung fortzuführen. In der Vergangenheit wurde dies bereits umgesetzt.

Fortführung der Entwicklungsziele und -empfehlungen aus dem Jahr 2011/12

- Sicherung und konsequente (Weiter-) Entwicklung als zentrenverträglicher Ergänzungsstandort in funktionaler Ergänzung zu den zentralen Versorgungsbereichen und der Nahversorgungsstrukturen
- Dimensionierung der zentrenrelevanten Randsortimente weiterhin zentrenverträglich gestalten
- Der bestehende Anbieter genießt Bestandsschutz; Umstrukturierungen innerhalb des Bestandes sind möglich
- Erweiterung im Kernsortiment (Bau- und Gartenmarktsortimente) möglich
- Am Standort soll kein weiterer Verkaufsflächenausbau in zentrenrelevanten Randsortimenten i. S. der Ilmenauer Sortimentsliste 2018 stattfinden.
- Keine Ansiedlung nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanter Angebote (als eigenständige Einheiten)

Eine planungsrechtliche Absicherung (Überplanung als Sondergebiet mit Verkaufsflächenfestsetzungen) ist hinsichtlich der Entwicklungsziele erfolgt.

Karte 16: Sonderstandort Bücheloher Straße



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelserhebung im Februar 2018 und Kartengrundlage der Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau i.V. mit Daten von Datenlizenz Deutschland – © GDI-Th-Version 2.0
Hinweis: die Abgrenzung von Sonderstandorten hat – anders als bei zentralen Versorgungsbereichen (vgl. Kap. 7.1.) keine rechtlich bindende Wirkung.

7.2.2 Sonderstandort Roda

Aufgrund des überregionalen Einzugsgebietes und der hohen Verkaufsflächenausstattung ist der Sonderstandort in Roda (Einrichtungshaus mit Erweiterungsabsichten) ein bedeutender solitärer Einzelhandelsstandort innerhalb der Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau.

Zukünftig ist für den Sonderstandort Roda weiterhin eine konsequente und in Bezug auf zentren- und nahversorgungsrelevante Kernsortimente restriktive Ansiedlungspolitik seitens der Ilmenauer Stadtplanung fortzuführen.

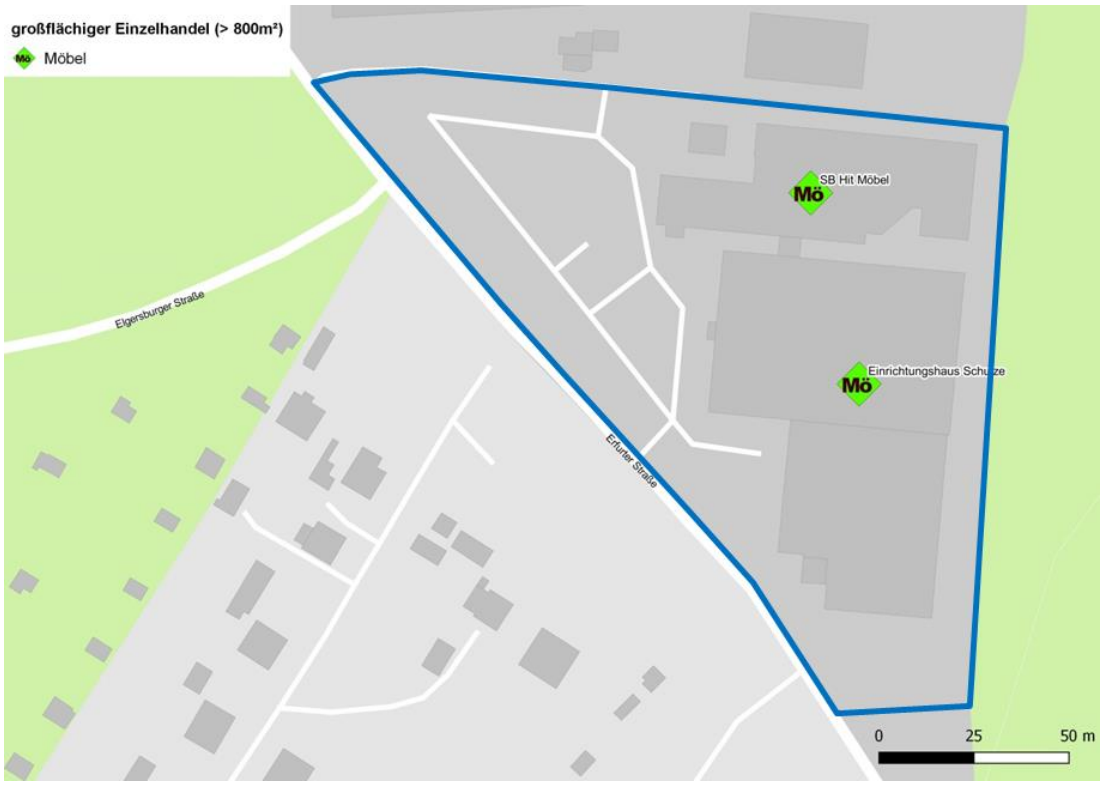
Fortführung der Entwicklungsziele und -empfehlungen aus dem Jahr 2011/12

- Sicherung und konsequente (Weiter-) Entwicklung als zentrenverträglicher Ergänzungsstandort in funktionaler Ergänzung zu den zentralen Versorgungsbereichen und der Nahversorgungsstrukturen
- Dimensionierung der zentrenrelevanten Randsortimente zentrenverträglich gestalten

- Die bestehenden Anbieter genießen Bestandsschutz; Umstrukturierungen innerhalb des Bestandes sind möglich
- Erweiterung im Kernsortiment (Möbel) möglich
- Keine Ansiedlung nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanter Angebote (als eigenständige Einheiten)

Der Sonderstandort ist **hinsichtlich der Entwicklungsziele planungsrechtlich abgesichert.**

Karte 17: Sonderstandort Roda



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelserhebung im Februar 2018 und Kartengrundlage der Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau i.V. mit Daten von Datenlizenz Deutschland – © GDI-Th-Version 2.0
Hinweis: die Abgrenzung von Sonderstandorten hat – anders als bei zentralen Versorgungsbereichen (vgl. Kap. 7.1.) keine rechtlich bindende Wirkung.

7.3 Integrierte solitäre Standorte zur Nahversorgung

Die Sicherstellung einer möglichst umfassenden, engmaschigen Nahversorgung im Ilmenauer Stadtgebiet ist ein zentrales stadtentwicklungsrelevantes Ziel der Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau und rechtfertigt die räumliche Lenkung entsprechender Investitionen an die städtebaulich dafür geeigneten Standorte. Eine funktionierende Nahversorgung bedeutet, Einkaufsangebote mit Waren des täglichen Bedarfs (v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Zeitschriften) und ergänzende Dienstleistun-

gen (z. B. Post, Bank, Reinigung) so dezentral und wohnortnah vorzuhalten, dass eine fußläufige Erreichbarkeit für möglichst viele Einwohner möglich und zumutbar ist.

Da eine solche flächendeckende, wohnungsnahe Grundversorgung innerhalb der Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau nicht ausschließlich über den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt bzw. die Nahversorgungszentren sichergestellt werden kann, decken die **städtebaulich integriert gelegenen solitären Nahversorgungsstandorte** räumliche Versorgungslücken ab. Solitäre Nahversorgungsstandorte dienen heute (und perspektivisch) der ergänzenden wohnungsnahen Grundversorgung, die in Ilmenau nicht allein durch die zentralen Versorgungsbereiche geleistet werden kann. Deshalb besitzt die Zielsetzung, eine möglichst flächendeckende, wohnortnahe Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet durch funktionsfähige **ergänzende Nahversorgungsstandorte** zu sichern, ebenfalls hohe Priorität.

Siedlungsräumlich integrierte Nahversorgungsstandorte sind städtebaulich schutzwürdig, weil sie neben den zentralen Versorgungsbereichen einen wichtigen Baustein zur Sicherstellung der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung darstellen. Sie sind daher bei Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters – unabhängig, ob innerhalb oder außerhalb der Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau – bei einer städtebaulichen Verträglichkeitsprüfung u. a. im Sinne des § 11 (3) BauNVO zu berücksichtigen. Anders als zentrale Versorgungsbereiche werden sie jedoch nicht räumlich abgegrenzt. Die Schutzwürdigkeit eines solitären Nahversorgungsstandortes bezieht sich dabei immer auf seine ausgeübte Funktion als Nahversorger. Dieser Schutzstatus stellt ausdrücklich keinen Wettbewerbsschutz für Einzelbetriebe oder bestimmte Anbieter dar (keine wettbewerbliche Schutzfunktion). Die Schutzwürdigkeit entfällt zum Beispiel, wenn der Bestandsbetrieb am jeweiligen solitären Nahversorgungsstandort dasselbe Einzugsgebiet bedient wie das zu prüfende Vorhaben, das sich ebenfalls in städtebaulich integrierter Lage befindet. Sonstige (solitäre) Standorte strukturprägender Lebensmittelanbieter in städtebaulich nicht integrierter Lage erhalten diesen städtebaulichen Schutzcharakter nicht, da sie aufgrund ihrer siedlungsräumlichen Randlage nicht primär der verbrauchernahen fußläufigen Versorgung dienen.

Zum Erhebungszeitpunkt können in Ilmenau zwei solitäre Nahversorgungsstandorte in städtebaulich integrierter Lage im Stadtgebiet mit strukturprägenden nahversorgungsrelevanten Anbietern (ab 400 m² Verkaufsfläche) definiert werden:

- Lebensmitteldiscounter in der Herderstraße südwestlich der Innenstadt
- Lebensmitteldiscounter in der Johann-Friedrich-Böttger-Straße südöstlich der Innenstadt

Entgegen der Einschätzung im Jahr 2012 sind die Anbieter in der Straße Am Helmholzring und in der Unterpörlitzer Straße / Ratsteichstraße keine schützenswerten Nahversorgungsstandorte. Sie bilden Grundversorgungsstandorte, die nicht primär auf die fußläufige Versorgung der Ilmenauer Bevölkerung abzielen.

Entwicklungsempfehlungen
Für den zukünftigen Umgang mit solitären Nahversorgungsstandorten (bestehende oder zukünftig zu entwickelnde) können aus gutachterlicher Sicht folgende Empfehlungen gegeben werden:

- Eine **Sicherung** des oben genannten unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten positiv zu wertenden **Nahversorgungsstandortes** ist grundsätzlich zu empfehlen. Das bedeutet, eine mögliche Erweiterung oder Umstrukturierung dieses Nahversorgungsbetriebes – insbesondere als wettbewerbsmäßige Anpassung des Bestandes an aktuelle Erfordernisse –positiv begleitet werden kann, sofern das jeweilige Vorhaben nicht über die Nahversorgungsfunktion hinausgeht (s. u.).

- Aber auch eine **perspektivische Entwicklung neuer integrierter Nahversorgungsstandorte** kann vor allem dann sinnvoll und möglich sein, wenn dadurch räumliche Versorgungslücken geschlossen werden können und die Betriebe tatsächlich überwiegend der Nahversorgung dienen. Räumlich-strukturelle Angebotsdefizite in der Nahversorgung konnten in Ilmenau derzeit nur an der westlichen **Erfurter Straße/Blumenstraße** – im Zuge der neu entstandenen und noch geplanten Wohnbebauung soll durch das Vorhalten eines Grundstücks zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes die räumliche Versorgungslücke wieder geschlossen werden – und in Siedlungsrandbereichen ausgemacht werden. Eine Ansiedlung neuer Anbieter ist nur dann realistisch und sinnvoll, wenn der Standort über eine entsprechende Mantelbevölkerung im Nahbereich verfügt, die aus betriebswirtschaftlicher Sicht die Eröffnung eines neuen Standortes rentabel machen würde. Angesichts der heutigen Marktzutrittsgrößen von Lebensmitteldiscountern ab etwa 1.000 m² Verkaufsfläche und von Lebensmittelvollsortimentern ab rd. 1.200 m² ist dies in der Regel erst ab einem Kaufkraftpotenzial von mindestens rd. 5.000 Einwohnern im Versorgungsgebiet der Fall. Bei weniger Einwohnern wären die Märkte auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Versorgungsgebiets angewiesen. Damit einhergehende Umverteilungseffekte gefährden unter Umständen die Anbieter in den zentralen Versorgungsbereichen bzw. an sonstigen solitären Nahversorgungsstandorten.

Als wesentliche Bedingung muss in jedem Fall gelten, dass von Erweiterungen wie Neuansiedlungen keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt oder die wohnortnahen Grundversorgungsstrukturen im übrigen Stadtgebiet ausgehen. Dazu muss das jeweilige Vorhaben folgende **Kriterien** erfüllen:

- nahversorgungsrelevantes Kernsortiment,

- städtebauliche Integration (in Wohnsiedlungsbereiche), d. h.

- auch fußläufig erreichbar (max. 5 Minuten Fußweg entsprechen in der Regel einer 600 m – Wegedistanz),

- möglichst keine oder eine nur geringe Überschneidung mit den fußläufigen Einzugsbereichen entsprechender Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen (räumliche Versorgungslücken im Stadtgebiet abdecken),

- eine am Nachfragevolumen der Bevölkerung im funktionalen Versorgungsgebiet orientierte, maßvoll dimensionierte Größenordnung: Soll-Umsatz des Betriebs ist nicht höher als die realistisch abschöpfbare sortimentsspezifische Kaufkraft im unmittelbaren Versorgungsgebiet (eine diesbezügliche Orientierungshilfe bietet die Ansiedlungsregel 1 in Kapitel 9 dieser Untersuchung).

Grundsätzlich ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung auf der Basis der genannten Kriterien durchzuführen. Insbesondere Siedlungsrandbereiche oder dünn besiedelte Ortsteile bieten in der Regel kein ausreichendes ökonomisches Potenzial für größere Lebensmittelmärkte, die dort allein der Nahversorgung der ansässigen Bevölkerung dienen.

- **Neuansiedlungen von Drogeriemärkten** sind angesichts der üblichen Flächengrößen von (teilweise deutlich) mehr als 500 m² und den entsprechend großen Einzugsbereichen **vor allem im räumlichen Kontext des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt** sinnvoll. Weitere Standorte außerhalb der Innenstadt sind daher auch unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Kaufkraftabschöpfung nicht sinnvoll[44].

- Auch Anbieter, die ihren Standort in Siedlungsschwerpunkten haben und von zahlreichen Kunden zu Fuß oder mit dem Fahrrad aufgesucht werden, können auf Pkw-Kunden nicht verzichten. Nur wenn genügend Stellplätze vorhanden sind und An- und Abfahrt auch während der Spitzenzeiten weitgehend reibungslos verlaufen, bleibt ein Anbieter attraktiv und kann im Wettbewerb bestehen. Im Dialog mit den Inhabern oder Betreibern sollten daher praktikable Lösungen zur **Sicherstellung der bequemen Erreichbarkeit** gefunden werden.

- Die **Integration zusätzlicher Funktionen und Dienstleistungen in bestehende Betriebe** erhöht die Attraktivität und sichert damit die Wettbewerbsfähigkeit eines Anbieters. Die Ergänzung von Einzelhandelsbetrieben mit kommunalen Angeboten oder Dienstleistungen (z. B. Post, Bank) zu „kleinen Nahversorgungszentren" erzeugt Synergie und verbessert die Standortqualität oft entscheidend. Möglich ist dabei auch die Kombination mit anderen frequenzerzeugenden Einrichtungen wie Tankstellen oder Systemgastronomie (Fast Food/Imbiss). Während discountorientierte Filialisten diese Chancen in der Regel selbst erkennen und die Initiative ergreifen, fehlen bei inhabergeführten Geschäften oft Bereitschaft und Know-how zum Wandel, so dass von kommunaler Seite aktiv der Dialog gesucht und Hilfestellung angeboten werden sollte.

- Die Ansiedlung größerer Märkte ist allein zur Nahversorgung der Wohnbevölkerung in kleineren Ortsteilen und Siedlungsrandbereichen ökonomisch oft nicht tragfähig. Deshalb sind auch **alternative kleinteilige Angebotsformen** wie „Dorfläden", sog. „Convenience-Stores" oder Nachbarschaftsläden sinnvoll. Diese setzen jedoch ein hohes Maß an bürgerlichem Engagement voraus.

[44] Siehe hierzu auch Kapitel 9.1 (Exkurs: Drogeriemarkt-Standorte in der Stadt Ilmenau)

Zwischenfazit – Wohnortnahe Grundversorgung durch integrierte Nahversorger:

Übergeordnetes Ziel ist die Sicherung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet, die sich auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, die Nahversorgungszentren Pörlitzer Höhe und Am Stollen sowie die integrierten Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet stützt. Insofern sind sowohl die Sicherung und Weiterentwicklung bestehender Nahversorgungsstandorte als auch perspektivische Neuentwicklungen sinnvoll und möglich, wenn diese Standorte tatsächlich der Nahversorgung der Bevölkerung der umliegenden Wohnsiedlungsbereiche dienen und negative Auswirkungen auf die beiden zentralen Versorgungsbereiche oder die sonstige wohnortnahe Grundversorgung im Stadtgebiet auszuschließen sind. Das Einzelhandelskonzept für die Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau dient der Umsetzung dieses Ziels.

8 Fortschreibung der Ilmenauer Sortimentsliste

Neben der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und der Definition der Sonderstandorte und solitären Nahversorgungsstandorte stellt die „Ilmenauer Sortimentsliste" ein wichtiges Instrument zur Steuerung der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung dar. Insbesondere für die Umsetzung der Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes in der Bauleitplanung ist eine weiterführende Differenzierung zwischen **nahversorgungsrelevanten**, **zentrenrelevanten** und **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** notwendig[45].

Grundsätzlich orientiert sich die Fortschreibung der Sortimentsliste an den Einschätzungen und Festlegungen des Einzelhandelskonzepts aus dem Jahr 2011 und schreibt diese fort. Das führt heute dazu, dass eine Neubewertung sowohl aufgrund veränderter Marktbedingungen (wie Betriebsformenwandel im Einzelhandel, kundenseitige Inanspruchnahme etc.), insbesondere aber auch Veränderungen in der spezifischen Angebotssituation und den zukünftigen Entwicklungsabsichten in Ilmenau zur gleichen Einschätzung bezüglich der Einordnung der verschiedenen Sortimente gelangen. **Die Sortimentsliste aus dem Jahr 2011/12 kann aus Gutachtersicht bestätigt werden.**

Rechtliche Einordnung von Sortimentslisten
Eine Sortimentsliste ist als Steuerungsinstrument des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung höchstrichterlich anerkannt[46]. Dabei steht in der Praxis die Zuordnung des sortimentsspezifisch differenzierten Einzelhandels zu räumlich und funktional bestimmten zentralen Versorgungsbereichen (gemäß §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 34 (3), 9 (2a) BauGB, § 11 (3) BauNVO) sowie die Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben im Vordergrund der Betrachtungen. Sortimentslisten sind z. B.

- für Sortimentsbindungen bei der Festsetzung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel (insbesondere mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten),
- bei der Zulässigkeit, dem Ausschluss bzw. der ausnahmsweisen Zulässigkeit des sortimentsspezifischen Einzelhandels in unterschiedlichen Baugebieten nach §§ 1-11 BauNVO unter Bezugnahme auf § 1 (5) und (9) BauNVO sowie
- bei sortimentsspezifischen Festsetzungen in einfachen Bebauungsplänen im bislang unbeplanten Innenbereich nach § 9 (2a) BauGB relevant.

Nur durch eine konsequente Ausschöpfung des Bauplanungsrechts kann – mit Hilfe der Sortimentslisten – beispielsweise in Gewerbegebieten durch Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 1 (9) BauNVO sowie in bislang unbeplanten Innenbereichen nach § 9 (2a) BauGB nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel gänzlich ausge-

[45] vgl. dazu U. Kuschnerus: Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, Rd.Nr. 485

[46] vgl. dazu u. a. den Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 10.11.2004 (BVerwG – 4 BN 33.04) sowie auch das Urteil des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen vom 30.1.2006 (OVG NRW – 7 D 8/04.NE)

schlossen und dadurch das Zentrengefüge geschützt werden[47]. Denn für die Zentrenstruktur einer Kommune können nicht nur großflächige Einzelhandelsbetriebe oder Einkaufszentren außerhalb der dafür bestimmten zentralen Versorgungsbereiche, sondern auch der nicht großflächige Einzelhandel (bis zu 800 m² Verkaufsfläche) mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten negative städtebauliche Auswirkungen haben. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Lebensmitteldiscountern oder Fachmärkten mit zentrenrelevanten Kernsortimenten. Diese operieren zuweilen bewusst knapp unterhalb der Großflächigkeitsgrenze, um nicht gemäß § 11 (3) BauNVO kern- oder sondergebietspflichtig zu werden.

Zur Steuerung des Einzelhandels ist daher eine ortsspezifische Sortimentsliste notwendig, die einen Bezug zu den **lokalen Verhältnissen**, aber auch zu den **lokalen Entwicklungsperspektiven** aufweist. Ein Rückgriff auf allgemeingültige Auflistungen zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente im Rahmen der bauleitplanerischen Steuerung reicht nicht aus, ist rechtsfehlerhaft und kann zur Unwirksamkeit von sich darauf berufenden Bebauungsplänen führen[48].

Begriffsdefinition
Da es in der Planungspraxis durchaus unterschiedliche Definitionen grundlegender Begriffe gibt, wird im Folgenden ein Kriterienkatalog dargelegt, nach dem nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente[49] zu unterscheiden sind. Im Hinblick auf diese in der Praxis übliche Differenzierung bestimmen die rechtlichen Rahmenbedingungen, der Standort an dem die Sortimente angeboten werden sowie eine mögliche Zielformulierung die Zuordnung zu einer der genannten Kategorien.

- **Zentrenrelevante Warengruppen** sind in der Regel für einen attraktiven Warengruppenmix notwendig und bedürfen einer zentralen Lage, da sie sich nicht nur durch die hohe Erzeugung von Besucherfrequenzen und ihre hohe Ausstrahlungskraft auszeichnen, sondern ihrerseits auch selbst auf andere Frequenzbringer angewiesen sind. Dementsprechend sind solche Sortimente in zentralen Lagen am stärksten vertreten und verfügen idealerweise über eine hohe Seltenheit bzw. Überschussbedeutung. Ferner weisen sie Kopplungsaffinitäten zu anderen Einzelhandelsbranchen bzw. Zentrenfunktionen auf, haben überwiegend einen relativ geringen Flächenanspruch und lassen sich häufig als sogenannte „Handtaschensortimente“ Pkw-unabhängig transportieren. Insbesondere den Warengruppen und Sortimenten der mittelfristigen Bedarfsstufe kommt hierbei eine hohe Leitfunktion für die Innenstadt zu.

[47] vgl. dazu das Urteil des OVG NRW vom 25.10.2007 (OVG 7 A 1059/06)

[48] vgl. dazu auch die Urteile des OVG NRW vom 3.6.2002 (OVG NRW, 7a D 92/99.NE) sowie vom 30.1.2006 (OVG NRW, 7 D 8/04.NE)

[49] Als Sortiment wird die Gesamtheit der von einem Einzelhandelsbetrieb angebotenen Warenarten (-sorten) verstanden. Der typische Charakter des Betriebes wird von seinem Kernsortiment (z. B. Möbel, Nahrungsmittel, Getränke) bestimmt. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebotes und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen (z. B. Glas/Porzellan/Keramik im Möbelhaus).

- **Nahversorgungsrelevante Sortimente** sind eine Teilgruppe der zentrenrelevanten Sortimente und dienen der kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfsdeckung. Sie nehmen insbesondere in Klein- und Mittelstädten, aber auch in Grund- und Nahversorgungszentren zentrenprägende Funktionen ein. Eine Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche kann bei entsprechender Dimensionierung im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung sinnvoll sein. Unter Berücksichtigung des Einzelfalls sind daher hier sachgerechte Standortentscheidungen mit dem Ziel, eine möglichst verbrauchernahe Versorgung mit z. B. Lebensmitteln oder Gesundheit und Körperpflegeartikeln zu gewährleisten und den Regelungsinhalten des § 11 (3) BauNVO sowie betriebsbedingter Anforderungen zu entsprechen, zu treffen.
- Bei **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** handelt es sich schwerpunktmäßig um solche Waren, die zentrale Standorte nicht prägen und aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten werden (z. B. Baustoffe). Angesichts ihrer meist sehr großen Flächenansprüche (z. B. Möbel) haben diese Sortimente in der Regel – wie auch in Ilmenau – für den innerstädtischen Einzelhandel keine oder nur eine sehr untergeordnete Bedeutung und besitzen somit im Umkehrschluss keine oder nur sehr geringe Folgewirkung(en) für die zentralen Einkaufsbereiche. Allerdings ist bei diesen Betrieben zunehmend die Problematik der Randsortimente von Bedeutung. So weisen z. B. Möbelmärkte in den Randsortimenten, die nicht selten 10 % der Gesamtverkaufsfläche (und mehr) umfassen, ein umfangreiches Sortiment im Bereich der Haushaltswaren oder Heimtextilien auf, das in seinen Dimensionen teilweise das Angebot in zentralen Lagen übertreffen kann. Durch die zunehmende Bedeutung für den betrieblichen Umsatz ist eine aus Betreibersicht forcierte Ausweitung der zentrenrelevanten Sortimente zu beobachten.

Sortimentslisten im regionalen Kontext

Die Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau ist Mitglied der interkommunalen Kooperation, die das regionale Einzelhandelskonzept Mittelthüringen (REHK) in Auftrag gegeben hat. Das REHK enthält eine Sortimentsliste, die jedoch keine abschließende Verbindlichkeit für die Mitgliedskommunen für sich in Anspruch nimmt. Im Rahmen der Erarbeitung lokaler Sortimentslisten kommt es besonders auf die Verhältnisse in der betreffenden Mitgliedskommune an. Zwischen der regionalen Sortimentsliste und der hier vorgeschlagenen lokalen Sortimentsliste besteht weitgehend Übereinstimmung.

Fortschreibung der Ilmenauer Sortimentsliste

Die Sortimentsliste stellt einen wichtigen instrumentellen Baustein zur Sicherung der städtebaulichen Leitvorstellungen dar. Kuschnerus[50] stellt im Sinne der Rechtssicherheit folgende Vorgehensweise bei der Erstellung von Sortimentslisten als sachgerecht dar:

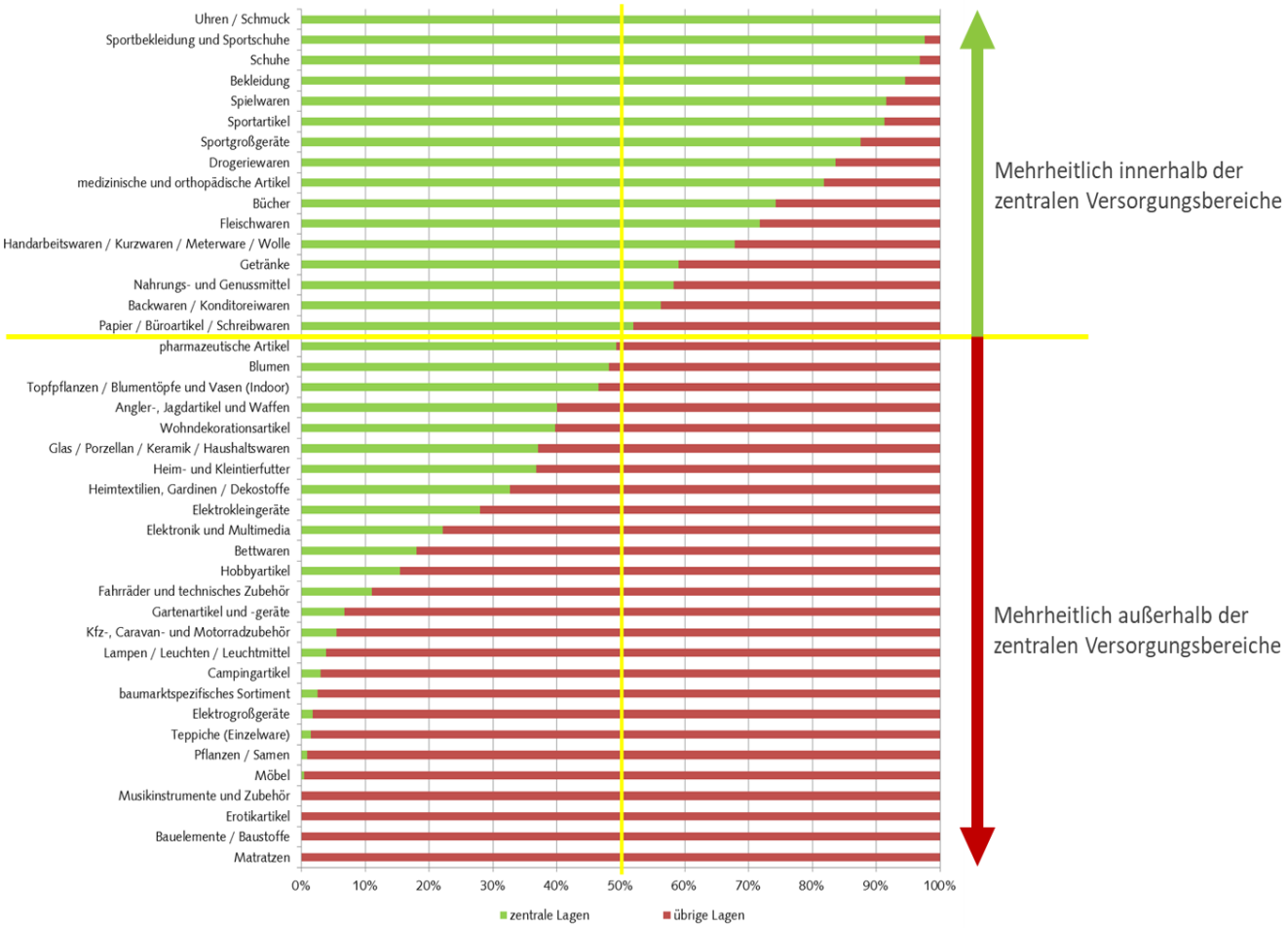
[50] Vgl. dazu Kuschnerus, U. (2007): Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn, Rd.Nr. 530

- Im Rahmen der Aufstellung eines gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes werden die tatsächlich vorhandenen, typischerweise als zentrenrelevant angesehenen Warensortimente in den zentralen Versorgungsbereichen, die durch die Bauleitplanung geschützt und gesichert werden sollen, nach ihrem Umfang ermittelt (Sortimente, Verkaufsflächen).
- Die Aufnahme dieser Sortimente in die Liste der zentrenrelevanten Sortimente unterliegt regelmäßig keinen Bedenken – auch wenn dieselben Sortimente ggf. an anderen, solitären und städtebaulich nicht integrierten Standorten angeboten werden –, sofern entsprechende städtebauliche Zielvorstellungen im Gesamtkonzept formuliert werden, die ein weiteres Angebot dieser Sortimente im zentralen Versorgungsbereich begründen [bzw. im Umkehrschluss darlegen, warum sie außerhalb der Zentren gerade nicht angeboten bzw. entwickelt werden sollen].
- In der Rechtsprechung ist darüber hinaus anerkannt sogenannte „zentrumsbildende“ Nutzungsarten, die in der Kernzone nicht oder nur geringfügig vertreten sind, in anderen Gemeindegebieten mit dem Ziel, dem Zentrum eventuelle Neuansiedlungen zur Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität zuzuführen, auszuschließen. Diese Sortimente können als zentrenrelevant in die stadtspezifische Liste aufgenommen werden (Begründung im Rahmen eines städtebaulichen Konzeptes / Einzelhandelskonzeptes notwendig).
- Eine gemeindespezifische Liste kann durchaus mit generellen Auflistungen übereinstimmen, sie kann aber auch zu gewissen Abweichungen gelangen. Entscheidend ist, dass die konkrete Ausgestaltung der gemeindespezifischen Liste auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmt und im Hinblick auf die sich hieraus ergebenden konkreten städtebaulichen Erfordernisse motiviert ist.

Basierend auf der differenzierten, sortiments- und lagespezifischen Analyse des Einzelhandels in Ilmenau sowie unter Berücksichtigung der im Hinblick auf die Methodik bei der Erstellung von Sortimentslisten dargelegten Kriterien werden die einzelnen, erhobenen Sortimente - z. T. zu Warengruppen aggregiert (z. B. umfasst die Warengruppe Gesundheit und Körperpflege Einzelsortimente wie Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Apothekenwaren)[51]- zunächst aufgrund ihres überwiegenden, zum Zeitpunkt der Erhebung bestehenden Verkaufsflächenanteils in den Lagen innerhalb bzw. außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche in Ilmenau aufgeteilt (vgl. Abbildung 7).

[51] Vgl. dazu auch Kapitel 2.1

Abbildung 7: Verkaufsflächen nach Sortimenten bzw. Warengruppen im Ilmenauer Stadtgebiet in Anteilen (%) nach Lagen



Quelle: eigene Darstellung

Unter Berücksichtigung künftiger stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen zur Stärkung der gewachsenen zentralen Strukturen in Ilmenau ergibt sich die im Folgenden dargestellte Ilmenauer Sortimentsliste mit einer Differenzierung von nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

Tabelle 16: Sortimentsliste für die Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau

zentrenrelevante Sortimente	
hiervon nahversorgungsrelevant	
Backwaren/Konditoreiwaren	Handarbeitsartikel/Kurzwaren/Meterwaren/Wolle
Blumen	Heim- und Kleintierfutter
Drogeriewaren/Körperpflegeartikel	Heimtextilien, Gardinen/Dekostoffe
Fleischwaren	Kunstgewerbe/Bilder/Bilderrahmen
Getränke[1]	Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme
Nahrungs- und Genussmittel[2]	Medizinische und orthopädische Artikel
pharmazeutische Artikel (Apothekenwaren)	Musikinstrumente und Zubehör
Zeitungen/Zeitschriften	Optik, Augenoptik
Angler-, Jagdartikel und Waffen (ohne Bekleidung)	Papier, Büroartikel, Schreibwaren
Bekleidung	Schuhe
Bücher	Spielwaren
Campingartikel[3]	Sportartikel
Elektrokleingeräte	Sportbekleidung und Sportschuhe
Elektronik/Multimedia[4]	Sportgroßgeräte[7]
Fahrräder und technisches Zubehör (ohne Bekleidung)	Topfpflanzen/Blumentöpfe und Vasen (Indoor)
Glaswaren/Porzellan/Keramik[5], Haushaltswaren[6]	Uhren/Schmuck
	Wohndekorationsartikel
Nicht zentrenrelevante Sortimente (keine abschließende Auflistung)	
Bauelemente/Baustoffe[8]	Kinderwagen
baumarktspezifisches Sortiment	Lampen/Leuchten/Leuchtmittel
Bettwaren[9]	Matratzen[9]
Elektrogroßgeräte[10]	Möbel (inkl. Küchen)[14]
Gartenartikel/-geräte[11]	Pflanzen/Samen
Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör[12,13]	Teppiche (Einzelware)
	Zoologische Artikel (inkl. lebende Tiere)

Quelle: eigene Darstellung

Erläuterungen

1. inkl. Wein/Sekt/Spirituosen
2. inkl. Kaffee/Tee/Tabakwaren sowie Back- und Fleischwaren
3. zu Camping- und Outdoorartikeln zählen u. a. Zelte, Isomatten und Schlafsäcke (ohne Caravanzubehör, Bekleidung und Schuhe)
4. Bild- und Tonträger, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör
5. Glas/Porzellan/Keramik ohne Pflanzgefäße
6. Haushaltswaren umfassen: Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln
7. Sportgroßgeräte umfassen u. a. Konditionskraftmaschinen, Großhanteln, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Turnmatten, Billardtische, Rennrodel
8. inkl. Holz
9. Bettwaren/Matratzen ohne Bettwäsche; Bettwaren umfassen u. a. Kissen, Bettdecken, Matratzenschoner
10. Elektrokleingeräte umfassen Elektrohaushaushaltsgeräte, z. T. hochwertig ohne Lampen, Leuchten, Leuchtmittel

und weiße Ware (Elektrogroßgeräte)
11. Gartengeräte/-artikel beinhalten auch Pflanzgefäße (Terrakotta), Gartenhäuser sowie Grillgeräte und -zubehör
12. Kfz-Zubehör inkl. Autokindersitze
13. zum Caravanzubehör zählen u. a. Markisen, Vorzelte, Caravan-Heizungen
14. Möbel inkl. Badmöbel, Küchenmöbel, Büromöbel und Gartenmöbel/Polsterauflagen

Bei einer Gegenüberstellung der zentrenrelevanten Sortimentsliste aus dem Jahr 2011/12 und 2018 ergeben sich keine Änderungen. **Die Sortimentsliste aus dem Jahr 2011/12 kann aus Gutachtersicht bestätigt werden:**

Erläuterungen zur Einordnung der nahversorgungsrelevanten Sortimente

Im Bestand liegt in den als **nahversorgungsrelevant** eingestuften Warensortimenten, wie z.B. **Nahrungs- und Genussmittel** und **Gesundheits- und Körperpflege,** nach wie vor der Großteil der Verkaufsflächen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel rund 60 %, Warengruppe Gesundheit- und Körperpflege 84%). Daneben sind diese Sortimente vor allem in wohnsiedlungsräumlich integrierten Lagen, aber auch zu etwa 27 % der Gesamtverkaufsfläche (Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel) in nicht integrierten Lagen angesiedelt. Nahversorgungsrelevante Sortimente besitzen in den zentralen Versorgungsbereichen eine wichtige Frequenzbringer- und Magnetfunktion, auch für andere einzelhandelsrelevante Einrichtungen sowie für sonstige zentrenbedeutsame Nutzungsbausteine und Funktionen. Eine Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche kann im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung im Einzelfall sinnvoll sein. Aus diesem Grund sind diese Sortimente weiterhin als nahversorgungsrelevant (als Spezialfall der zentrenrelevanten Sortimente) einzustufen.

Erläuterungen zur Einordnung der zentrenrelevanten Sortimente

Die Sortimente der folgenden Warengruppen weisen sowohl bezüglich der Anzahl der Betriebe mit entsprechendem Kernsortiment als auch im Hinblick auf die Verkaufsflächen einen Schwerpunkt in den Ilmenauer zentralen Versorgungsbereichen auf.

Bekleidung, Bücher, medizinische/orthopädische Artikel, Papier/Büroartikel/Schreibwaren, Schuhe/Lederwaren, Spielwaren, Sportbekleidung und Sportschuhe, Sportartikel und Sportgroßgeräte, Uhren/Schmuck und Handarbeitsartikel/Kurzwaren/Meterwaren/Wolle

Aufgrund ihres Anteils in zentralen Lagen prägen die Sortimente dieser Warengruppen in besonderem Maße das Einzelhandelsangebot in der Ilmenauer Innenstadt. In Ihrem Zusammenspiel leisten diese Sortimente einen wichtigen Beitrag zur Belebung und Attraktivität des Zentrums. Sie übernehmen damit eine bedeutende Magnetfunktion für den zentralen Versorgungsbereich in Ilmenau (und auch abgestuft für die beiden Nahversorgungszentren) und werden daher (mit allen ihren Teilsortimenten) als zentrenrelevante Sortimente in der Ilmenauer Sortimentsliste eingestuft.

Die Warengruppe **Wohneinrichtungsartikel** umfasst verschiedene Einzelsortimente, dazu gehören vor allem Bettwaren, Matratzen; Haus- und Heimtextilien, Wohndekora-

tionsartikel. Das Gros der Verkaufsflächen in diesen Einzelsortimenten liegt außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Insgesamt stellen diese Sortimente jedoch auch einen Bestandteil zentraler Versorgungsbereiche dar und leisten einen Beitrag zur Vielfalt des innerstädtischen Angebotes. Sie werden somit auch weiterhin – mit Ausnahme des Sortiments Bettwaren/Matratzen in Übereinstimmung mit der Sortimentsliste des REHK Mittelthüringen - als zentrenrelevant eingestuft.

Verkaufsflächenanteile des Sortiments Fahrräder nehmen zwar bezogen auf die Gesamtausstattung nur etwa 11 % der zentralen Versorgungsbereiche ein, eine perspektivische Rückverschiebung in die städtebaulichen Zentren wird jedoch als wünschenswert und realistisch erachtet. Derzeit findet in vielen Kommunen eine intensive Diskussion im Zusammenhang mit der Differenzierung des Sortiments Fahrräder von der übergeordneten Warengruppe Sportartikel statt. Sportartikel besitzen unbestritten, insbesondere unter Berücksichtigung von Sportbekleidung und Sportschuhen, eine wichtige Magnetfunktion für innerstädtische Zentren. Fachabteilungen und Spezialgeschäfte einzelner Warengruppen tragen darüber hinaus zur Vielfalt des Angebotes bei. Großflächige Anbieter außerhalb zentraler Lagen – mit vergleichbaren Angeboten – verschärfen in der Regel den Wettbewerb. Vielfach ist aber auch zu beobachten, dass die Entwicklungschancen der Anbieter in den Zentren begrenzt sind und diese nach Standorten außerhalb der Zentren streben, an denen sie ihre Waren zeitgemäß anbieten können. Vor dem Hintergrund der Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt sowie unter Berücksichtigung der Festlegungen im REHK Mittelthüringen wird das Sortiment **Fahrräder** als zentrenrelevant eingeordnet.

Darüber hinaus gibt es aber auch Sortimente, die ihren Verkaufsflächenschwerpunkt und / oder ihren Anteil der Betriebe außerhalb zentralen Lagen haben, die aber dennoch – nicht zuletzt um aus stadtentwicklungsplanerischer Sicht dieser Schieflage entgegenzuwirken – als zentrenrelevant eingestuft werden. Dabei handelt es sich vor allem um die Sortimente der Warengruppe **Elektronik/Multimedia**. Für diese Sortimente ist die Einstufung als zentrenrelevantes Sortiment, in Übereinstimmung mit der Sortimentsliste des REHK Mittelthüringen, trotz eines Verkaufsflächenschwerpunktes außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche beizubehalten. Sie leisten einen wichtigen Beitrag zur Vielfalt des Angebotes in den Zentren und zählen (als großflächige Märkte) häufig zu den wichtigen Frequenzerzeugern und Magnetbetrieben. Kleine Anbieter tragen in Ihrer Vielfalt und Spezifikation zur Attraktivität des innerstädtischen Angebotes bei.

Sportgroßgeräte werden vor dem Hintergrund bestehender städtebaulicher Zielvorstellungen als zentrenrelevant eingestuft, da auch der Bestand derzeit einen eindeutigen Schwerpunkt im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt aufweist.

Erläuterungen zur Einordnung der nicht zentrenrelevanten Sortimente

Zu den typischen nicht zentrenrelevanten Sortimenten gehören Möbel sowie Bau- und Gartenmarktsortimente, die üblicherweise und so auch in Ilmenau an dezentralen Standorten in großflächigen Angebotsformen anzutreffen sind. Dies erklärt auch die

Dominanz der Verkaufsflächen bzw. Anzahl entsprechender Betriebe außerhalb zentraler Lagen.

Zum Teil aufgrund der örtlichen Situation sowie der Beschaffenheit einzelner Sortimente aber insbesondere auch vor dem Hintergrund städtebaulicher Zielvorstellungen ergeben sich besondere Begründungszusammenhänge für die Einordnung als nicht zentrenrelevantes Sortiment. Diese werden im Folgenden dargelegt:

Die Verkaufsflächenanteile der zentralen Versorgungsbereiche im Sortiment **Lampen, Leuchten, Leuchtmittel** fällt mit rund 4 % sehr gering aus. Der Trend geht weiterhin dazu, dass Lampen und Leuchten in größeren Fachmärkten, wie Möbelhäusern oder Baumärkten (als Randsortiment) angeboten werden. Im Sortiment **Lampen, Leuchten, Leuchtmittel** besteht in der Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau nur noch ein sehr eingeschränktes Facheinzelhandelsangebot. Vor dem Hintergrund dieser spezifischen Entwicklung sowie dem Schwerpunkt außerhalb von zentralen Lagen wird eine Einstufung von **Lampen, Leuchten, Leuchtmittel** als nicht zentrenrelevant vorgenommen.

Das Sortiment **Kinderwagen** wird aufgrund seiner Beschaffenheit und geringen Magnetfunktion sowie in Übereinstimmung mit den Festsetzungen im REHK Mittelthüringen als nicht zentrenrelevant eingestuft.

Elektrogroßgeräte haben den quantitativen Schwerpunkt der Anzahl der Betriebe und der Verkaufsflächen deutlich außerhalb der Zentren. Dabei wird dieses Sortiment überwiegend als Randsortiment größerer Fachmärkte (u.a. Möbelmarkt, Elektronikfachmarkt) an den Sonderstandorten oder an solitären Standorten angeboten. Aufgrund der örtlichen Angebotsverteilung (nach Lagen), der Beschaffenheit des Sortiments (u.a. Transportfähigkeit) und geringen Magnetfunktion wird dieses Sortiment als nicht zentrenrelevant eingestuft.

9 Ansiedlungsregeln zur Einzelhandelsentwicklung

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes bilden gesamtstädtische **stadtentwicklungspolitische Zielvorstellungen für die Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau** (vgl. Kapitel 6.2) die übergeordnete Betrachtungsebene, aus der grundsätzliche Strategien zur künftigen räumlichen Einzelhandelsentwicklung in der Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau abgeleitet werden.

Diese als **Ansiedlungsregeln** formulierten Leitlinien zum zukünftigen Umgang mit Einzelhandelsbetrieben bilden Grundlagen für die Bewertung einzelner Standorte hinsichtlich ihrer Eignung als perspektivische Einzelhandelsstandorte und helfen, potenzielle Ansiedlungs- wie Erweiterungsvorhaben hinsichtlich ihrer Zentrenverträglichkeit zu beurteilen.

Der wesentliche Vorteil dieser **gesamtstädtischen Betrachtungsweise** ist, dass mögliche Summenwirkungen von unterschiedlichen Vorhaben, aber auch des bereits vorhandenen Einzelhandelsbestands außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt berücksichtigt werden. Dadurch können Umsatzumverteilungen die städtebauliche Relevanzschwelle – abweichend zur Einzelfallbetrachtung – (z. T. deutlich) übersteigen und somit mögliche negative städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur aufgezeigt werden.

Die nachfolgend aufgeführten Regelungen basieren weitgehend auf der bisherigen Steuerungspraxis in Ilmenau und entwickeln diese unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung fort, so dass diese Ansiedlungsregeln auch zukünftig bei der Neuansiedlung, Verlagerung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben angewandt werden können.

Zur Verbindlichkeit und Anwendung dieser Ansiedlungsregeln ist vorab noch folgendes herauszustellen:

- die Regeln haben **keine unmittelbare Wirkung**, sondern stellen Grundsätze für die politische Willensbildung und Entscheidungsfindung sowie die Bauleitplanung dar,
- für die Zulässigkeit von Vorhaben ist uneingeschränkt die **bauplanungsrechtliche Situation** maßgebend,
- die Ansiedlungsregeln betreffen **zukünftige Einzelhandelsentwicklungen**, d. h. sie gelten für Neuansiedlungen, Erweiterungen und Verlagerungen von Betrieben,
- **bestehende** bzw. genehmigte **Einzelhandelsbetriebe** bleiben – bezogen auf den genehmigten Bestand – von den formulierten Regeln unberührt (**Bestandsschutz**).

9.1 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

Ansiedlungsregel 1:

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

Die maximale Dimensionierung eines Betriebes soll sich an der jeweiligen Versorgungsfunktion des Standortes orientieren:

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Ilmenau: **gesamtstädtische Versorgungsfunktion**

Nahversorgungszentren Am Stollen und Pörlitzer Höhe: **Versorgungsfunktion für die umgebenden Siedlungsgebiete oder den Ortsteil**

(solitäre) Nahversorgungsstandorte: **Versorgungsfunktion für umgebende Siedlungsgebiete/den jeweiligen Ortsteil oder für ein funktional zugewiesenes Versorgungsgebiet**

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

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

Randsortimente/Aktionswaren in Lebensmitteldiscountern:

- Beschränkung der „Aktionsware“[52] auf max. 15 % der Gesamtverkaufsfläche Aktionswaren bestehen aus nahversorgungs-, zentrenrelevanten und nicht zen-

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

trenrelevanten Randsortimenten und haben einen begrenzten Aktionszeitraum

- Beschränkung **der zentrenrelevanten Aktionsware** auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche

Erläuterungen:
Neuansiedlungen sowie Erweiterungen bestehender Betriebe mit dem Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich sollen vor dem Hintergrund umgesetzt werden**, die Nahversorgung zukünftig zu sichern und zu verbessern**. Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch nicht großflächige) mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen daher zukünftig grundsätzlich **in den zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt und den beiden in der Kernstadt liegenden Nahversorgungszentren** liegen. Da die Nahversorgung jedoch nicht ausschließlich über die zentralen Versorgungsbereiche gewährleistet werden kann, sind unter bestimmten Bedingungen auch ergänzende Nahversorgungsstandorte im Sinne einer flächendeckenden Nahversorgung möglich. Sie dürfen die wohnortnahe Grundversorgung im Stadtgebiet jedoch nicht im Bestand gefährden bzw. gewünschte Entwicklungen beeinträchtigen.

In **städtebaulich integrierten Lagen** außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können großflächige und nicht großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sinnvoll und möglich sein, wenn dadurch eine Versorgungslücke im Nahbereich geschlossen werden kann. Neben der Voraussetzung einer vorrangigen Nahversorgungsfunktion ist hierbei sicherzustellen, dass vom Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Standortstruktur im Sinne des Einzelhandelskonzepts ausgehen.

Für die Ermittlung einer möglichen verträglichen Dimensionierung bietet die Gegenüberstellung von zu erzielendem Vorhabenumsatz und verfügbarer Kaufkraft im Naheinzugsbereich des Vorhabens sowie die Ermittlung der Distanz des Vorhabens zum schützenswerten zentralen Versorgungsbereich eine Möglichkeit zur **Operationalisierung** der genannten Kriterien.

Von einer **Nahversorgungsfunktion** kann demnach ausgegangen werden, wenn

- es sich um einen **städtebaulich integrierten Standort** handelt und
- die **sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens** im funktionalen Versorgungsgebiet an einem städtebaulich integrierten Standort bei einer Quote von bis zu 50 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft
  (in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel)[53] der Bevölkerung (Orientierungswert) liegt.

Als **städtebaulich integrierte Lage** im Sinne des Einzelhandelskonzeptes werden Standorte definiert, deren direktes Umfeld in mindestens zwei Haupt-Himmels-

[53] Diese liegt derzeit bei 2.190 Euro pro Ilmenauer Einwohner; inkl. Getränke, Back- und Fleischwaren (IFH Retail Consultants, Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2017).

richtungen von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt ist und für die eine fußläufige Erreichbarkeit gegeben ist, ohne dass städtebauliche Barrieren (wie zum Beispiel Hauptverkehrsstraßen ohne geeignete Querungsmöglichkeiten oder Bahngleise) den Standort von der Wohnbebauung separieren.

Als **funktionales Versorgungsgebiet** ist regelmäßig derjenige Bereich zu definieren, den das Planvorhaben fußläufig versorgen soll:

Üblicherweise würde im Falle von Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben im kompakten dicht bebauten Siedlungsbereichen ein zu versorgendes Gebiet als Nahbereich definiert werden. Dieser entspricht der fußläufigen Erreichbarkeit in der Regel in einer Entfernung von rd. 600 m, um die vorstehenden Bedingungen zu erfüllen.

Um in dünner besiedelten oder aufgelockerten Siedlungsbereichen mit geringerer Bevölkerungsdichte, die über keine eigenständigen Versorgungsstrukturen verfügen, eine funktionierende und zukunftsfähige Nahversorgung zu ermöglichen, kann bei der Einordnung und Bewertung (Einzelfallprüfung) auf größere Siedlungsbereiche innerhalb der Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau zurückgegriffen werden, die eine räumlich-funktionale Beziehung zu dem jeweiligen Planvorhabenstandort aufweisen können, zurückgegriffen werden. Diese bilden das sogenannte funktionale Versorgungsgebiet.

In jedem Fall ist bei der möglichen Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment **in städtebaulich integrierter Lage eine Einzelfallbetrachtung unter Einbeziehung der o. a. Indikatoren durchzuführen** sowie eine dezidierte Abwägung aller einzelhandelsrelevanten städtebaulichen Belange erforderlich.

Randsortimente/Aktionswaren in Lebensmitteldiscountern:

Lebensmitteldiscounter führen regelmäßig sogenannte Aktionswaren (in der Regel führen sie diese auf etwa 20 % der Gesamtverkaufsfläche). Diese Aktionswaren bestehen gemäß Urteil des OVG NRW vom 29. Mai 2009 (7D51/08.NE) aus nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Randsortimenten. Mit Größenordnungen von 800 m² bis zu 1.400 m² (Lidl und Aldi treten an manchen Standorten mit 1.200 – 1.400 m² Verkaufsfläche an den Markt) erreichen Lebensmitteldiscounter in den zentrenrelevanten Randsortimenten schnell relativ hohe Verkaufsflächenanteile im Verhältnis zu dem jeweiligen sortimentsspezifischen Angebot im betroffenen zentralen Versorgungsbereich, so dass spätestens in der Summe mehrerer solcher Vorhaben städtebauliche Folgewirkungen sehr wahrscheinlich wären. Will man dies verhindert wissen, ist die Konsequenz eine Beschränkung von zentrenrelevanten Randsortimenten auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes. Aktionswaren insgesamt sollten auf nicht mehr als 15 % der Gesamtverkaufsfläche angeboten werden.

Eine über den Bestandsschutz hinausgehende Erweiterung der bestehenden sowie eine Ansiedlung von zusätzlichen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben an den **Sonderstandorten** oder anderen **städtebaulich nicht integrierten Standorten** ist auszuschließen. Insbesondere Standorte innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten

(mögliche Ausnahmen: Kioske und „Convenience-Stores“, Verkaufsstätten i.S.d. „Handwerkerprivilegs“ s.u.) sind ausdrücklich ausgeschlossen, um den Charakter dieser Gebiete zu erhalten.

Verkaufsstätten mit nahversorgungsrelevanten Artikeln von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben („Handwerkerprivileg“) können auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen (z. B. in GE-Gebieten) ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist,
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten ist.

Exkurs: Drogeriewaren in der Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau

Entwicklungen der Drogeriemarkt-Branche

Mit der Schlecker-Insolvenz im Jahre 2012 erlebten die Anzahl und der Umsatz der Drogeriemärkte in Deutschland einen deutlichen Einbruch. Die Zahl sank von 2011 bis 2012 von rund 10.250 auf 3.855 Märkte und damit um mehr als 60 %. Damit einher ging eine deutliche Ausdünnung des Filialnetzes, was vor allem in dünner besiedelten Bereichen und im ländlichen Raum zu Versorgungslücken führte. Der Umsatz der Branche sank von 13,5 Mrd. Euro im Jahre 2011 auf 11,8 Mrd. Euro im Jahre 2012 um rund 13 %. Seither hat sich der Umsatz jedoch sehr gut erholt. Auch die Anzahl der Betriebe ist stetig angestiegen, wobei die Anzahl der Betriebe aus dem Jahre 2011 längst nicht erreicht wird. Im Jahre 2015 sind es 4.475 Märkte. Das entspricht einem Anteil von 43 % gegenüber 2011. Dabei ist festzuhalten, dass besonders die Wettbewerber dm-drogerie markt und Rossmann deutliche Entwicklungen erfahren haben. Die „neuen“ Märkte unterscheiden sich sowohl in den Verkaufsflächengrößen (500-800 m²) deutlich von Schlecker-Märkten (150-250 m²), als auch im Angebot sowie im Erscheinungsbild (breiteres Angebot, niedrige Regal, breitere Gänge, Lichtdesign etc.). Die Unternehmen wählen für die Ansiedlung von Drogeriemärkte vor allem Standorte mit hoher Kundenfrequenz, guter Verkehrsanbindung (guten Parkmöglichkeiten, Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr) und entsprechend hohen Umsatzerwartungen (und nicht wie Schlecker mit geringen Ladenmieten in Randlagen oder Vorstädten). Folgende Standorte stehen im Blickwinkel der Expansion:

- innerstädtische 1A und 1B-Lagen
- Einkaufszentren
- Fachmarktzentren
- Nahversorgungs- und Ortsteilzentren
- Verbundstandorte mit gut frequentierten Lebensmittelmärkten

Die Expansionsbestrebungen der Unternehmen zielen damit nicht nur auf Lagen in den städtischen Zentren (zentralen Versorgungsbereichen) ab, sondern auch auf Lagen außerhalb der Zentren. Dabei handelt es sich sowohl um wohnsiedlungsräumlich integrierte Standorte als auch um nicht integrierte Standorte (an Hauptverkehrsstraßen oder in Gewerbegebieten bzw. an Fachmarktstandorten). Nicht zuletzt aufgrund ihrer Gesamtverkaufsfläche entwickeln moderne Drogeriemärkte außerhalb der Zentren jedoch eine Ausstrahlungskraft, die deutlich über den Nahbereich hinausreicht, so dass ihnen i. d. R. keine reine Nahversorgungsfunktion zukommt. Dabei findet aufgrund der Flächenansprüche, die unter 800 m² und damit der Großflächigkeit liegen, häufig keine eingehende planerische Auseinandersetzung mit entsprechenden Ansiedlungsbegehren statt.

Situation in Ilmenau:

Das Angebot an Drogeriewaren wird in der Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau, wie auch in vielen anderen Städten, vor allem in Fachmärkten (namhafte große Drogeriemärkte in der Innenstadt), Fachgeschäften (Parfümerien) sowie als typisches Randsortimenten in Lebensmittelmärkten (Verbrauchermarkt Lebensmittelsupermarkt, Lebensmitteldiscounter) angeboten.

Zur absatzwirtschaftlichen Tragfähigkeit von Drogeriewaren in der Stadt Ilmenau ist folgendes festzuhalten:

In Ilmenau leben rund 25.500 Einwohner. Diese verfügen über ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik (ohne pharmazeutische, medizinische Artikel) von 352 Euro/Kopf bzw. ca. 9,0 Mio. Euro insgesamt. Legt man die Flächenproduktivitäten der Marktführer zugrunde (2017: dm-drogerie markt 6.720 Euro/m² Verkaufsfläche[54]; Rossmann 5.390 Euro/m² Verkaufsfläche[55]) und geht davon aus, dass die Umsätze von Drogeriewaren zu rund 40 % von Drogerien selbst getätigt werden ergibt sich (bei rechnerischer 100 % Abschöpfung der lokalen Kaufkraft) ein Potenzial für einen Drogeriemarkt mit Betriebsgrößen von 540 bis 670 m² Verkaufsfläche.

Die Stadt Ilmenau ist im Bereich der Drogeriewaren aus rein quantitativer Sicht sehr gut ausgestattet und es besteht diesbezüglich kein Handlungsdruck. Dies belegt auch der hohe Zentralitätswert von ca. 2,1 (vgl. Kapitel 4.1). Handlungsdruck entsteht vor allem aufgrund einzelbetrieblicher Ansprüche. **Das bedeutet jedoch nicht, dass es keine Ansiedlung von Drogeriemärkten in Ilmenau mehr geben kann**, sondern bei dem bereits ausgeschöpften Kaufkraftpotenzial ist der Standort umso entscheidender.

Für eine Stadt der Größe Ilmenaus soll **der räumliche Ansiedlungsschwerpunkt für Drogeriemärkte aus versorgungsstruktureller Sicht der zentrale Versorgungsbereich der Ilmenauer Innenstadt (nicht die beiden Nahversorgungszentren, in denen die Versorgung mit Drogeriewaren über die ansässigen Lebensmittelmärkte**

[54] Quelle: bulwiengesa, tradedimensions, 2017, veröffentlicht in 13. Ausgabe Retail Real Estate Report Germany 2018 | 20189 Hahn Gruppe

[55] ebenda

sichergestellt ist) sein. Drogeriemärkte sind in der Regel hoch frequentierte Geschäfte. **Diese Frequenzen sollten in Ilmenau unbedingt weiterhin innerhalb der Innenstadt generiert werden und nicht außerhalb.**

9.2 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten

Ansiedlungsregel 2:

Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente) sollen zukünftig nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadt und Nahversorgungszentren Am Stollen und Pörlitzer Höhe) liegen.

Standorte für **großflächige Einzelhandelsbetriebe** i. S. v. § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten im Sinne der Ilmenauer Sortimentsliste (ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente gemäß Ansiedlungsregel 1) sollen konsequent im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt liegen.

Standorte für **nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe** mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen ebenfalls im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt liegen und können, bei nachgewiesener Versorgungsfunktion, in den beiden Nahversorgungszentren Pörlitzer Höhe und Am Stollen liegen. Innerhalb der sonstigen Siedlungsbereiche (z. B. in Allgemeinen Wohngebieten (WA), Dorfgebieten (MD) oder Mischgebieten (MI) gemäß Baunutzungsverordnung) sind nicht großflächige Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten möglich, wenn sie der spezifischen Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsgebiet des Standorts dienen („Gebietsversorger").

Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen nicht in **Gewerbe- und Industriegebieten** oder anderen **städtebaulich nicht integrierten Lagen** angesiedelt werden.

Ausnahme: Verkaufsstätten mit zentrenrelevanten Artikeln von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben („Handwerkerprivileg") können auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen (z. B. in GE-Gebieten ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist,
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten ist.

Erläuterungen:

Um die Zukunftsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt mit seiner gesamtstädtischen Versorgungsfunktion zu gewährleisten und so das Standortgefüge in-

nerhalb des Ilmenauer Stadtgebietes attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend, die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen demnach zukünftig in den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt der Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau gelenkt werden, um diesen Standort in seiner Versorgungsbedeutung zu sichern sowie einen ruinösen, städtebaulich schädlichen Wettbewerb der verschiedenen Einzelhandelsstandorte untereinander zu vermeiden. Dies gilt insbesondere für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment.

Eine **räumliche Lenkung** von Einzelhandelsentwicklungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs im Sinne einer positiven Innenstadtentwicklung ist dabei zu empfehlen. Insbesondere bei Neuansiedlungen von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollten folgende Kriterien geprüft werden:

- die Lage des Vorhabenstandortes, insbesondere im Hinblick auf die Möglichkeit einer städtebaulichen Verknüpfung mit bestehenden Strukturen zur künftigen Nutzung von Synergien,
- die Größe (Verkaufsfläche) und das Warenangebot (Betriebstyp, Warenangebot) des Vorhabens vor dem Hintergrund einer kommunalen und regionalen Verträglichkeit sowie
- die Funktion im Sinne einer Ergänzung/Diversifizierung des bestehenden Angebotes.

In den Nahversorgungszentren Pörlitzer Höhe und Am Stollen ergeben sich Entwicklungsperspektiven nur für nicht großflächige Anbieter mit zentrenrelevanten Kernsortimenten bei nachgewiesener Versorgungsfunktion für das zugewiesene funktionale Versorgungsgebiet.

Die Ansiedlungsregel impliziert einen **konsequenten Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche** in Ilmenau. Insbesondere die Ansiedlung mehrerer kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche kann in der Summenwirkung dazu führen, dass deren Funktionsfähigkeit beeinträchtigt wird. Die Zielsetzung **der Erhaltung** und der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt erfordert es, auch kleinflächige zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe möglichst auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu lenken.

Jedoch sieht der Gesetzgeber unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (mit Ausnahme des § 34 Absatz 3 BauGB) keinen Prüfbedarf und damit auch keinen expliziten Regelungsbedarf. Trifft dies auf Lebensmittelmärkte in der überwiegenden Mehrheit der Ansiedlungsfälle sogar zu, muss dies für andere zentrenrelevante Branchen (wie z. B. Bekleidung, Schuhe, Elektronik) klar verneint werden. Fachmärkte mit einer Größenordnung von beispielsweise 500 m² Verkaufsfläche erreichen schnell relativ hohe Verkaufsflächenanteile im Verhältnis zu dem jeweiligen sortimentsspezifischen Angebot im betroffenen zentralen Versorgungsbereich, so dass spätestens in der Summe mehrerer solcher Vorhaben städtebauliche Folgewirkungen sehr wahrscheinlich wären. Will man

dies verhindert wissen, ist die Konsequenz ein gänzlicher Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel in Gebieten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt. Ist dies z. B. in Gewerbe- und Industriegebieten, in Sondergebieten ohne Einzelhandelsvorprägung sowie in reinen Wohngebieten städtebaulich sinnvoll und rechtlich auch einfach umsetzbar, so schwer – auch und insbesondere im Hinblick auf die politische Vermittelbarkeit dieser möglichen Erforderlichkeit – stellt sich dieser **Ausschluss für Mischgebiete** bzw. für **allgemeine Wohngebiete** dar.

Auch die Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau weist, ebenso wie zahlreiche andere Kommunen, z. T. traditionell gewachsene kleinere Versorgungsangebote und -strukturen auf, die in der Regel durch kleinflächige, inhabergeführte Fachgeschäfte mit zentrenrelevanten Sortimenten geprägt sind. Für diese soll das Konzept keine existenzgefährdenden Rahmenvorgaben formulieren, was i. d. R. auch einem politischen Konsens und damit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt entspricht. Für Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete ist daher im **Einzelfall** zu prüfen, ob ein konsequenter Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels oder eine Zulässigkeit im Sinne einer ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dieser Läden den Zielen und Ansiedlungsregeln des Einzelhandelskonzeptes bzw. den stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen der Stadt Ilmenau entspricht. Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment können somit ausnahmsweise auch in den Siedlungsbereichen realisiert werden. Voraussetzung ist, dass von solchen Einrichtungen keine Negativauswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu erwarten sind. Dies ist in der Regel dann anzunehmen, wenn Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten der ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dieser Läden dienen, d.h. die Kongruenz zwischen dem Umsatzvolumen des jeweiligen Planvorhabens und der jeweiligen Kaufkraft im Versorgungsbereich des Standorts gewährleistet ist. Bezogen auf die in Ilmenau vorhandenen Siedlungsstrukturen trifft dies fast ausnahmslos auf kleinteilige Betriebseinheiten mit in der Regel weniger als 100 m² Verkaufsfläche zu.

9.3 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten

Ansiedlungsregel 3:

Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe[56] im Sinne von § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment im Sinne der Ilmenauer Sortimentsliste sollen zukünftig in den zentralen Versorgungsbereichen und vorrangig an einem dafür vorgesehenen Sonderstandort (z.B. An der Ziegelhütte) angesiedelt werden.
Zentrenrelevante Randsortimente großflächiger Betriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind auf ein städtebaulich verträgliches Maß zu begrenzen.

Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment im Sinne der Ilmenauer Sortimentsliste können in den **zentralen Versorgungsbereichen der Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau** liegen. Bei der nach § 11 (3) BauNVO erforderlichen bauleitplanerischen Zulassungsentscheidung ist im Einzelfall zu prüfen, ob die Ansiedlung eines derartigen Betriebes mit den städtebaulichen Zielsetzungen für den zentralen Versorgungsbereich vereinbart werden kann.

Daneben wird empfohlen, bauleitplanerische Standortentscheidungen für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment auf einen definierten **Sonderstandort** (z.B. den Standort An der Ziegelhütte) zu konzentrieren.

Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe (≤ 800 m² Verkaufsfläche) mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sind planungsrechtlich auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche möglich (z. B. im MI, GE). Im Sinne der Ziele des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ilmenau sollte vor Öffnung neuer Standorte für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel die Option einer Konzentration an bestehenden Standorten geprüft werden.

Zentrenrelevante Randsortimente von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sind im Rahmen einer Sondergebietsfestsetzung so zu beschränken, dass schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermieden werden. Im Regelfall sollten die zentrenrelevanten Randsortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten, wobei ggf. weiterführende Beschränkungen für ein Einzelsortiment sinnvoll und notwendig sein können (Einzelfallprüfung erforderlich). Die zulässige Randsortimentsfläche darf nicht von nur einem Sortiment

[56] Es ist darauf hinzuweisen, dass Ansiedlungsregel 3 ausschließlich Regelungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment betrifft, da sowohl das Bauplanungsrecht als auch die übergeordnete Landesplanung keine Ermächtigungsgrundlagen zur Steuerung des nicht großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandels bereitstellen. So kann – per Definition – ein kleinteiliger Einzelhandelsbetrieb mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment die Versorgungsfunktion eines zentralen Versorgungsbereiches, die sich im Wesentlichen auch durch das Angebot zentrenrelevanter Sortimente definiert, nicht negativ beeinflussen.

belegt werden. Zwischen dem Kernsortiment und dem Randsortiment muss ein funktionaler Zusammenhang bestehen. In Einzelfällen kann auch eine weitergehende Beschränkung mit Blick auf die Zielsetzungen zur Entwicklung und Erhaltung des zentralen Versorgungsbereiches sinnvoll sein.

Erläuterungen:
Als Vorrangstandort für die **Ansiedlung** und **Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment** kann bei entsprechender Ansiedlungsanfrage ein Sonderstandort durch die Stadt definiert werden. Insbesondere unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Verkehrs- und Lieferströme sowie der bestehenden Einzelhandelsvorprägungen sind dabei zu berücksichtigen. Darüber hinaus können derartige Betriebe auch in der Innenstadt realisiert werden soweit Auswirkungen gemäß § 11 (3) BauNVO ausgeschlossen werden können und das Vorhaben die Entwicklungsziele und -empfehlungen der zentralen Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigt.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten (Kern-)Sortimenten führen regelmäßig sogenannte **Ergänzungs- oder Randsortimente**. Während von nicht zentrenrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb der städtebaulich-funktionalen Zentren Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche möglich. Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche den städtebaulichen Zielen dieses Einzelhandelskonzepts widerspricht, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat (bei Möbelanbietern z. B. Glas/Porzellan/Keramik oder Wohndekorationsartikel). Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter funktionaler Bezug zum Kernsortiment vorhanden ist, zulässig sein. Daher sieht das Einzelhandelskonzept für die Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau eine Begrenzung auf 10 % der gesamten Verkaufsfläche vor. Aufgrund der kleinteiligen Angebotsstrukturen in zentralen Versorgungsbereichen sollte darüber hinaus sichergestellt werden, dass die Randsortimentsfläche nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann. Demnach sollte weiterhin angegeben sein, wie groß die Fläche für ein einzelnes Sortiment maximal sein darf. Eine städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeit sollte dabei ggf. im Einzelfall geprüft werden.

Bestehende großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment, die außerhalb eines zu definierenden ergänzenden Sonderstandortes in städtebaulich nicht integrierten Standorten liegen, unterliegen grundsätzlich dem Bestandsschutz. Eine (wettbewerbsmäßige) Anpassung der Betriebe im Sinne einer Erweiterung der bestehenden Verkaufsflächen oder einer Veränderung der sortimentsspezifischen Aufstellung des jeweiligen Betriebes sollte im Rahmen von Einzelfallprüfungen und unter Beachtung der Ziele und Ansiedlungsregeln des Einzelhandelskonzeptes bewertet werden.

9.4 Prüfschema zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung

Um zukünftig eine Vereinfachung und deutliche Beschleunigung sowohl der Beurteilung als auch der sich daran gegebenenfalls anschließenden formellen Planungsschritte zu ermöglichen, wird ein Prüfschema empfohlen, dass eine **erste Bewertung** von neuen Plan- und Erweiterungsvorhaben im Hinblick auf ihre Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept und der dort formulierten Standorthierarchie sowie den vorgeschlagenen Zielen und Ansiedlungsregeln ermöglicht. Grundsätzlich sei jedoch angemerkt, dass dieses Prüfschema nur eine erste **Einschätzung** ermöglichen soll und z. B. eine – im Einzelfall erforderliche – **konkrete städtebauliche Wirkungsanalyse in keiner Weise ersetzen kann.**

Tabelle 17: Ansiedlungsempfehlungen für Einzelhandelsbetriebe nach Lage und Größe (Prüfschema)

Standortkategorie	Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment *(gemäß Ansiedlungsregel 1)*	Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment *(gemäß Ansiedlungsregel 2)*	Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment [1] *(gemäß Ansiedlungsregel 3)*
Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	**ja**	**ja**	**ja**
Zentrale Versorgungsbereiche Nahversorgungszentren Pörlitzer Höhe und Am Stollen	**ja** (in Abhängigkeit von Kaufkraftabschöpfung sowie Versorgungsfunktion); keine Ansiedlung von Drogeriemärkten	**ja** (in Abhängigkeit von Kaufkraftabschöpfung sowie Versorgungsfunktion)	**ja**
solitäre Nahversorgungsstandorte	**ja** (in Abhängigkeit von Kaufkraftabschöpfung sowie Versorgungsfunktion); keine Ansiedlung von Drogeriemärkten	**nein**	**nein**
Ergänzungsstandorte/Sonderstandorte	**nein** (mit Ausnahme bereits genehmigter Flächen)	**nein** (mit Ausnahme bereits genehmigter Flächen)	**ja**[2]
sonstige GE- und GI-Gebiete	**nein**	**nein**	**nein**
MI-/WA-Gebiete	**ja** (Einzelfallprüfung, Voraussetzungen: städtebaulich integriert, Nahversorgungsfunktion, Zentrenverträglichkeit); keine Ansiedlung von Drogeriemärkten	**Nicht-großflächige Betriebe** (Einzelfallprüfung (insb. in MI/WA/ § 34-Gebieten): Versorgungsfunktion für den Nahbereich. Zentrenverträglichkeit)	**nein**

[1] Die Ansiedlungsempfehlungen gelten vorbehaltlich der konkreten bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit und der Abwägung mit anderen Belangen im Bauleitplanverfahren sowie der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit (vgl. hierzu insbesondere § 11 (3) BauNVO).

[2] Die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente ist zentrenverträglich zu gestalten: Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind sie auf bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen, wobei ein Einzelsortiment mit Blick auf die Zielsetzungen zur Entwicklung und Erhaltung der zentralen Versorgungsbereiche ggf. weiter beschränkt sein kann/sollte.

Quelle: eigene Darstellung

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Warengruppenspezifische Verkaufsflächenausstattung in Ilmenau – Vergleich 2011/2018 31
Abbildung 2: Räumliche Verteilung des Verkaufsflächenangebots in Ilmenau im Jahr 2018 nach städtebaulicher Lage – warengruppenspezifische Betrachtung 37
Abbildung 3: Entwicklung des privaten Verbrauchs / Entwicklung des Anteils der Einzelhandelsausgaben am privaten Verbrauch (bundesweit) 64
Abbildung 4: Anteil des B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2017 (mit Prognose für 2018) 66
Abbildung 5: Zielzentralitäten des Einzelhandels in Ilmenau als rein quantitativer Orientierungsrahmen 69
Abbildung 6: Standortstrukturmodell für die Goethe- und Universitäts-stadt Ilmenau 79
Abbildung 7: Verkaufsflächen nach Sortimenten bzw. Warengruppen im Ilmenauer Stadtgebiet in Anteilen (%) nach Lagen 103

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sortimentsspezifische Erhebungssystematik Junker + Kruse 12
Tabelle 2: Definition von Lagekategorien 16
Tabelle 3: Angebotsbausteine der Nahversorgung 18
Tabelle 4: Einwohner in Ilmenau 21
Tabelle 5: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale in Ilmenau 28
Tabelle 6: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich 29
Tabelle 7: Einzelhandelsbestand nach kommunaler Neugliederung (mit Stützerbach und Frauenwald) 32
Tabelle 8: Einzelhandelsbestand in Ilmenau nach Warengruppen, Umsätzen und Zentralitäten 33
Tabelle 9: Vergleichszahlen der Pro-Kopf-Ausstattung mit Kommunen der Größenklasse 25.000-50.000 Einwohner 34
Tabelle 10: Räumliche Differenzierung des Einzelhandelsangebotes nach Ortsteilen 36
Tabelle 11: Verkaufsflächenangebot in der Ilmenauer Innenstadt 44
Tabelle 12: Verkaufsflächenangebot im Zentralen Bereich Pörlitzer Höhe 50

Tabelle 13: Verkaufsflächenangebot im Zentralen Bereich Am Stollen 52
Tabelle 14: Räumliche Differenzierung des Einzelhandelsangebotes im Bereich Nahrungs- und Genussmittel nach Ortsteilen 57
Tabelle 15: Ausgabenanteile für verschiedene Branchen im Einzelhandel – Trendaussagen 65
Tabelle 16: Sortimentsliste für die Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau 104
Tabelle 17: Ansiedlungsempfehlungen für Einzelhandelsbetriebe nach Lage und Größe (Prüfschema) 120

Kartenverzeichnis

Karte 1: Siedlungs- und Stadtstruktur Ilmenau 23
Karte 2: Lage der Stadt Ilmenau in der Region 24
Karte 3: Gesamtstädtisches Einzugsgebiet des Ilmenauer Einzelhandels 27
Karte 4: Großflächige Einzelhandelsbetriebe in Ilmenau 39
Karte 5: Leerstände und Einzelhandelsbetriebe in der Ilmenauer Innenstadt 40
Karte 6: Die Ilmenauer Innenstadt (Einzelhandel nach Größenklassen und Bedarfsstufen) 43
Karte 7: Einzelhandelsdichte in der Ilmenauer Innenstadt 46
Karte 8: Zentraler Bereich Pörlitzer Höhe 48
Karte 9: Zentraler Bereich Am Stollen 51
Karte 10: Angebotsstruktur am Sonderstandort Bücheloher Straße (Baumarkt) 54
Karte 11: Angebotsstruktur am Sonderstandort Roda (Einrichtungshaus) 56
Karte 12: Strukturprägende Lebensmittelanbieter in Ilmenau mit 600 m – Fußwegedistanzen 59
Karte 13: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt 86
Karte 14: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum , Pörlitzer Höhe 90
Karte 15: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Am Stollen (dargestellt mit Neubaufläche des Vollsortimenters und Getränkemarktes) 91
Karte 16: Sonderstandort Bücheloher Straße 93
Karte 17: Sonderstandort Roda 94

Glossar – Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe

Begriff	Erläuterung
Einzelhandel im engeren Sinne	Absatz von Waren an Endverbraucher ohne Kraftfahrzeughandel, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel sowie rezeptpflichtige Apothekenwaren.
Einzelhandelsbetrieb	Ein Einzelhandelsbetrieb ist ein Betrieb, der ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher verkauft. Hierzu zählen u. a. alle Kauf- und Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Fachgeschäfte, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte. Dazu gehört auch der Direktverkauf von Herstellern an Endverbraucher, unabhängig davon, ob dieser am Standort des Fertigungsbetriebes oder in einem eigens dazu geschaffenen Zentrum (Factory-Outlet-Center) erfolgt.
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet denjenigen Anteil an den privaten Verbrauchsausgaben, der dem Einzelhandel zufließt. Verschiedene Institute (GfK, IFH RETAIL CONSULTANTS) ermitteln diesen Schätzwert auf unterschiedlichen räumlichen Einheiten und in der Regel in regelmäßigen Abständen (jährlich aktualisiert).
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der in einer räumlichen Teileinheit vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer pro Kopf gibt die prozentuale Abweichung der Pro-Kopf-Einzelhandelsrelevanten-Kaufkraft vom Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100) an. Die Kennziffern werden z. B. von der Gesellschaft für Konsum- Markt- und Absatzforschung (GfK) in Nürnberg oder der IFH RETAIL CONSULTANTS in Köln ermittelt und jährlich aktualisiert.
Einzelhandelsrelevante Zentralität	Die einzelhandelsrelevante Zentralität einer Stadt/Region stellt ein Kriterium nicht zuletzt für die Leistungsstärke des Einzelhandels dar, denn sie ist Indikator dafür, wie weit es einem Teilraum gelingt, zur lokal gebundenen Kaufkraft zusätzliche Kaufkraft zugunsten des niedergelassenen Einzelhandels anzuziehen. Die Einzelhandelszentralität ist damit eine Maßzahl für den Kaufkraftzufluss oder den Kaufkraftabfluss einer Gemeinde. Die gesamtstädtische Zentralität sagt jedoch nichts darüber aus, welche räumlichen Teilbereiche einer Gemeinde/Region zu dieser Zentralität beitragen. Hierzu ist eine weitergehende Analyse erforderlich.

Einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer	Die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer wird durch das Verhältnis von Einzelhandelsumsatz zu dem vorhandenen einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen berechnet. Ein Wert von 100 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist, wie die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in dieser Region. Abweichungen über den Basiswert (Indexwert = 100) deuten auf eine regionale Ausstrahlung hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deuten auf mögliche Strukturschwächen des Einzelhandels in der untersuchten Region hin. Differenziert nach Warengruppen lassen sich auch auf dieser Ebene entsprechende Bewertungen vornehmen.
Fachmarkt	Einzelhandelsbetrieb, in der Regel ab 400 m² Verkaufsfläche, Konzentration des Sortiments auf eine oder einige wenige Branchen des mittel- oder langfristigen Bedarfs (Non-Food, ausgenommen Kfz-Handel), meist Standorte außerhalb zentraler Einkaufsbereiche mit guter Pkw-Erreichbarkeit (v. a. in Gewerbe- und Sondergebieten, an Ausfallstraßen, im Außenbereich von Städten), Dominanz des Selbstbedienungsprinzips. (Beispiele: Bekleidungsfachmarkt, Schuhfachmarkt, Unterhaltungselektronikfachmarkt, Drogeriefachmarkt).
GPK	Gängige Sortimentsgruppenbezeichnung für „Glas/Porzellan/Keramik“.
Großflächiger Einzelhandel	Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² unterliegen dem Sonderregime des § 11 (3) BauNVO, da von ihnen (als zu widerlegende Vermutungsregel) negative städtebauliche Auswirkungen ausgehen können. Zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben zählen u. a. Einkaufszentren, Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte.
Kaufkraftabfluss	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, die durch die am Ort vorhandenen Anbieter nicht gebunden werden kann und folglich in andere Orte/das Umland oder in den Versand-/Internethandel abfließt. Kaufkraftabflüsse zeigen die räumliche Einkaufsorientierung der ansässigen Bevölkerung auf.
Kaufkraftbindung	Die Kaufkraftbindung beschreibt den Anteil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Einwohner einer Gemeinde/Region, der vom örtlichen Einzelhandel gebunden und somit in Umsatz umgewandelt werden kann.
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotential	Das am Ort vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen, ermittelt aus der Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft.

Kernsortiment/Randsortiment	Zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment besteht insofern eine Wechselbeziehung, da das Randsortiment zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutritt und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichert, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein (i. d. R. bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche). Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment sachlich zugeordnet und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnet sind.
Lebensmitteldiscounter	Lebensmittelmarkt ohne Bedienungselemente (z. B. Käse- oder Wursttheke) mit deutlich eingeschränkter Artikelzahl (ca. 1.000 bis 3.000 Artikel) im Vergleich zu z. B. Supermärkten (Artikelzahl ca. 7.500). Angebotsschwerpunkte sind Lebensmittel und Drogerieartikel sowie Randsortimente (Aktionswaren), die einen bedeutsamen Bestandteil der Marketingstrategie von Lebensmitteldiscountern ausmachen; z. B. Aldi, Penny, Lidl, Netto. Verkaufsfläche ab 800 – 1.300 m².
Lebensmittelvollsortimenter	Im Praxisgebrauch wird der Begriff des „Lebensmittelvollsortimenters“ zur Abgrenzung gegenüber den „Lebensmitteldiscountern“ verwendet. Im Vergleich zum Discounter (rd. 1.000 bis 3.000 Artikel) verfügt der Vollsortimenter über Bedienelemente (Wurst-/Käsetheke) und vor allem ein deutlich breiteres und tieferes Sortiment im Schwerpunktbereich Lebensmittel. Das Spektrum der Lebensmittelvollsortimenter reicht von Supermärkten über Verbrauchermärkte bis hin zu SB-Warenhäusern. Diese Betriebsformen unterscheiden sich untereinander vor allem hinsichtlich der Verkaufsflächengröße (400 m² bis teilweise mehr als 10.000 m²) und der Anzahl der angebotenen Artikel (zwischen rd. 7.000 bis 60.000 Artikel).
Nahversorgungsrelevantes Sortiment	Als nahversorgungsrelevantes Sortiment werden Warengruppen bezeichnet, die dem täglichen Bedarf dienen (Lebensmittel, Getränke sowie ggf. auch Drogerie- und Kosmetikartikel) und demzufolge wohnortnah (auch fußläufig) nachgefragt werden können. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind (bzw. sollten auch) zentrenrelevant sein.
Nahversorgungsstandort	Ein Nahversorgungsstandort ist ein (meist solitärer) Einzelhandelsstandort und kann z. B. aus einem Lebensmittelvollsortimenter und/oder Lebensmitteldiscounter bestehen. Aus städtebaulicher Sicht ist er nicht in eine funktionale Einheit eingebunden (somit i. d. R. kein zentraler Versorgungsbereich). Ein Nahversorgungsstandort ist lediglich in städtebaulich integrierten Lagen anzutreffen.
Nahversorgungszentrum	Ein Nahversorgungszentrum verfügt über eine erkennbare städtebauliche Einheit (z. B. durch Platz oder Straßengestaltung) und liegt im Siedlungsgefüge integriert in räumlicher Nachbarschaft zu Wohngebieten. Es stellt ein lokales Versorgungszentrum dar, wel-

	ches überwiegend der Nahversorgung im Bereich der kurzfristigen Bedarfsdeckung dient. Die Angebotsstruktur wird in der Regel durch einen Lebensmittelvollsortimenter und/oder Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelfachgeschäfte, Lebensmittelhandwerksbetriebe sowie vereinzelt kleineren Fachgeschäften bestimmt. Darüber hinaus sind zum Teil Dienstleistungsbetriebe, wie beispielsweise Friseur, Bank, Sonnenstudio angegliedert.
Nicht zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich i. d. R. durch hohen Flächenanspruch, geringe Kopplungsaktivitäten und, aufgrund ihrer Größe, eingeschränkte Transportfähigkeit aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Bau- und Gartenmärkte, Möbelanbieter) keine Bedeutung, so dass sie insbesondere an nicht integrierten Standorten vorhanden sind, an denen sie eine gute verkehrliche Erreichbarkeit und ausreichend große Flächen vorfinden. Ein Gefährdungspotential für gewachsene Zentren ist bei den nicht zentrenrelevanten Sortimenten i. d. R. nicht gegeben. Problematisch ist in diesem Zusammenhang allerdings der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente, die i. d. R. als ergänzende Sortimente von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten angeboten werden (z. B. GPK/Haushaltswaren in Möbelhäusern) und, je nach Größenordnung, durchaus negative Auswirkungen auf den Einzelhandel in den zentralen Bereichen einer Gemeinde haben kann.
SB-Warenhaus	Einzelhandelsgroßbetrieb mit Bedienungselementen. Verkaufsfläche mindestens 3.000 m² bzw. 5.000 m², umfassendes Sortiment mit Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel (> 50 % Verkaufsflächenanteil); Standort häufig in Stadtrandlagen, weiträumige Kundenparkplätze (z. B. Real, Marktkauf, Kaufland).
Sonderstandort bzw. Ergänzungsstandort	Sonder-/Ergänzungsstandorte des Einzelhandels sind Standorte des i. d. R. großflächigen Einzelhandels. Es handelt sich dabei zum einen um Einkaufszentren und zum anderen um Einzelhandelsbetriebe sowohl mit zentren- als auch mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (z. B. Gartenmärkte, Baumärkte, Möbelmärkte). Kennzeichnend ist dabei eine autokundenorientierte Lage.
Sortimentsliste (ortstypische)	Eine ortstypische Sortimentsliste ist eins der wesentlichen Steuerungsinstrumente im Rahmen der Bauleitplanung. Sie nimmt eine Differenzierung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten vor, um in der Praxis die Zuordnung des sortimentsspezifischen Einzelhandels zu räumlich und funktional definierten zentralen Versorgungsbereichen vornehmen zu können. Bei der Erstellung der Sortimentsliste wird der aktuell vorhandene Bestand berücksichtigt; es können allerdings auch zentrenrelevante Sortimente aufgenommen werden, die noch nicht angeboten werden (perspektivisches Kriterium). Dabei muss eine Sortimentsliste immer auf die gemeindespezifische Situation abgestellt werden, die einen Bezug zu den örtlichen

	Verhältnissen und den Entwicklungsperspektiven einer Gemeinde besitzt. Bei der Erstellung einer ortstypischen Sortimentsliste sind zudem die auf Landesebene vorgegebenen Zielaussagen (z. B. durch Landesentwicklungsprogramme oder Einzelhandelserlasse) zu berücksichtigen.
Stadtteilzentrum	Ein Stadtteilzentrum stellt eine städtebauliche Einheit dar. Aus städtebaulicher Sicht ist es i. d. R. abgesetzt vom Hauptsiedlungsgefüge und liegt in räumlicher Nähe zu Wohngebieten. Es dient zum einen der Nahversorgung und zum anderen der Grundversorgung eines Stadtteils (bzw. Versorgungsbereiches) mit Waren des mittel- bis langfristigen Bedarfs. Die Angebotsstruktur ist gekennzeichnet durch Lebensmittelvollsortimenter und/oder Lebensmitteldiscounter (z. T. mit Konkurrenzsituation), Lebensmittelfachgeschäfte und Lebensmittelhandwerksbetriebe. Darüber hinaus umfasst das Einzelhandelsangebot Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs, jedoch z. T. in geringer Tiefe und Breite. Darüber hinaus sind zentrentypische Dienstleistungen (z. B. Bank, Versicherungsbüro, Post, Friseur, Reisebüro, Ärzte, Gastronomie, aber auch Freizeit- und Verwaltungseinrichtungen) vorhanden.
(Städtebaulich) Integrierte Lage	Eine Legaldefinition des Begriffs der „städtebaulich integrierten Lage“ existiert nicht. Im Sinne eines Einzelhandelskonzeptes werden hierbei Einzelhandelsbetriebe bezeichnet, die in das Siedlungsgefüge der jeweiligen Stadt/Gemeinde integriert und weitestgehend von Wohnsiedlungsbereichen umgeben sind, in denen die Einzelhandelsdichte und -konzentration jedoch nicht ausreicht, um sie als Zentrum zu bezeichnen. Dabei werden auch teilintegrierte Standorte, die nicht vollständig von Wohnbebauung umgeben sind, in dieser Kategorie erfasst. Konkret werden alle Standorte als städtebaulich integriert eingestuft, die von mehr als zwei Seiten von zusammenhängender Wohnbebauung umgeben sind, ohne dass städtebauliche Barrieren wie Autobahnen oder Bahngleise den Standort von der Wohnbebauung separieren.
Supermarkt (= Lebensmittelmarkt)	Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von mind. 400 m² – max. 1.500 m². Deutlicher Angebotsschwerpunkt (> 80 % der Verkaufsfläche) im Bereich Nahrungs- und Genussmittel einschl. Frischwaren und ergänzend Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs, aber Bedienungselemente (Käse- und Wursttheke) und Selbstbedienungsprinzip. Weitgehender Verzicht auf Aktionswaren und zentrenrelevante Randsortimente.
Umsatzkennziffer	Umsatzkennziffern bringen die regionale Verteilung der Einzelhandelsumsätze in Deutschland zum Ausdruck. Berechnungsgrundlage ist die Umsatzsteuerstatistik, wobei diese regional bereinigt werden muss. Der Umsatz in Euro gibt den gesamten im jeweiligen Gebiet getätigten Einzelhandelsumsatz an. Der Umsatz pro Kopf gibt einen Durchschnittsbetrag des Einzelhandelsumsatzes für jeden Einwohner des Gebietes an. Die Umsatzkennziffer pro Kopf stellt somit die prozentuale Abweichung des Pro-Kopf-Umsatzes vom Durchschnitt der Bundesrepublik (Indexwert = 100) dar. Abweichungen über den Basiswert deuten auf einen

umsatzstärkeren Einzelhandel im Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deutet auf vergleichsweise niedrigere Umsätze im Einzelhandel in der untersuchten Region hin, und kann somit Hinweise auf die Attraktivität einer Stadt als Einzelhandelsstandort geben.

Verbrauchermarkt

Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.500 – 3.000 bzw. 5.000 m², breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Angebotsschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel, aber mit zunehmender Größe nehmen die Verkaufsflächenanteile von Non-Food-Artikeln zu. Überwiegend Selbstbedienung, häufig Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik, Standort auch autokundenorientiert.

Verkaufsfläche

Gemäß des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 (BVerwG 4 C 10.04) sind in die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes auch Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden können, die Vorkassenzone sowie ein ggf. vorhandener Windfang einzubeziehen. Ohnehin gilt die Definition, dass Verkaufsfläche diejenige Fläche ist, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster, und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

Verkaufsflächenausstattung je Einwohner

Das Verhältnis der einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche (gesamtstädtisch oder auch branchenspezifisch) bezogen auf die jeweilige Einwohnerzahl (der Gemeinde/Region) ist ein quantitativer Versorgungsindikator für den Ausstattungsstandard des jeweiligen Untersuchungsgebietes.

Zentraler Versorgungsbereich

Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein (im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a), 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO) schützenswerter Bereich, der sich aus planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen), raumordnerischen und oder städtebaulichen Konzeptionen sowie tatsächlichen, örtlichen Verhältnissen ergibt.

Innerhalb einer Kommune kann es mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (innerstädtisches Hauptzentrum sowie Stadtteil-/Neben oder Nahversorgungszentren). Daneben muss ein zentraler Versorgungsbereich zum Betrachtungszeitraum noch nicht vollständig entwickelt sein, wobei eine entsprechende, eindeutige Planungskonzeption (zum Genehmigungszeitpunkt eines Vorhabens) vorliegen muss. Innerhalb der Innenstadt setzt sich ein zentraler Standortbereich für Einzelhandel und Dienstleistungen ab. Bei dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt handelt es sich somit lediglich um einen Teil der durch ein hohes Maß an Nutzungsvielfalt geprägten Innenstadt. Die Innenstadt „als Ganzes“ übernimmt dabei über den Einzelhandel hinausgehende Funktionen wie öffentliche und private Dienstleistungen, Wohnen, Freizeit, Kultur und Erholung.

Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches ist unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten vorzunehmen. Dabei kann ein zentraler Versorgungsbereich über die Grenzen des innerstädtischen Geschäftsbereiches hinausgehen und muss nicht zwingend mit einer Kerngebietsausweisung (im Bebauungsplan) übereinstimmen. Wesentliche Abgrenzungskriterien sind: Funktionale Kriterien: Einzelhandelsdichte, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger), Multifunktionalität (Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie). Städtebauliche Kriterien: Bebauungsstruktur, Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren (Straße, Bahnlinie etc.), Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung etc.) und Ladengestaltung/-präsentation.

Zentrenrelevante Sortimente

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich durch Besucherfrequenzerzeugung, Integrationsfähigkeit, Einzelhandelszentralität, Kopplungsaffinität und Transportfähigkeit aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Warensortimente mit Zentrenrelevanz eine hohe Bedeutung, die mit zunehmender Sortimentsüberschneidung der an den nicht integrierten Standorten geführten Warensortimente geschwächt werden kann. Insbesondere Betriebe, die an dezentralen bzw. städtebaulich nicht integrierten Standorten angesiedelt werden, können durch das Angebot von zentrenrelevanten Sortimenten, d. h. durch Angebotsüberschneidungen bei gleichzeitig wesentlich

günstigeren Wettbewerbsbedingungen (Standortvorteile u. a. aufgrund günstiger Miet- bzw. Grundstückspreise; geringen Betriebes- und Personalkosten, besserer (Pkw-) Erreichbarkeit; kostenfreiem Parken), zu einem Bedeutungsverlust der Innenstädte und Stadtteilzentren beitragen. Die von zentrenrelevanten Sortimenten ausgehenden Gefährdungspotentiale für gewachsene Zentren sind zudem abhängig von der Größe und der zentralörtlichen Bedeutung der Kommune (z. B. kann der Lebensmitteleinzelhandel in Grundzentren - angesichts der daraus resultierenden Kundenfrequenz, von denen auch Anbieter in anderen Branchen profitieren - durchaus zentrentragend sein). Im Hinblick auf die Verwendung von ortstypischen Sortimentslisten als räumliches Steuerungsinstrument (Bauleitplanung) zur Sicherung städtebaulicher Ziele ist eine einzelfallbezogene bzw. stadtspezifische Konkretisierung notwendig (z. B. in Form von Positiv-, Negativlisten).

Zielzentralität

Berechnungsgröße zur modelltheoretischen Ermittlung von Entwicklungspotenzialen. Die Zielzentralität definiert eine – gemessen an der Versorgungsfunktion eines Einzelhandelsstandorts – realistisch erreichbare Kaufkraftabschöpfung im Einzugsgebiet.