

# Einzelhandels- und Zentrenkonzept

## Einzelhandels- und Zentrenkonzeption für die Stadt Vacha

---

Auftraggeber:

Stadtverwaltung Vacha  
Markt 4  
36404 Vacha

Projektleitung:

Dipl.-oec. Mathias Vlcek

Gesamtverantwortung:

Dr. Ulrich Kollatz

BBE Handelsberatung GmbH

Büro Erfurt

Futterstraße 14

99084 Erfurt

Telefon: (0361) 77 80 660

Fax: (0361) 77 80 612

E-Mail: vlcek@bbe.de

**Wissen schafft Zukunft.**

München · Hamburg · Berlin · Köln · Leipzig · Erfurt

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Ausgangssituation / Zielsetzung .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Rahmenvorgaben zur planungsrechtlichen Zulässigkeit im Einzelhandel .....</b>	<b>6</b>
<b>3. Standortrahmendaten Vacha .....</b>	<b>12</b>
3.1. Geographische Lage/ Erreichbarkeit/ Landesplanerische Einstufung .....	12
3.2. Soziodemographische Rahmendaten .....	14
3.3. Einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial .....	17
<b>4. Einzelhandelsanalyse Vacha .....</b>	<b>19</b>
4.1. Einzelhandelsbestand.....	19
4.2. Räumliche Angebotsstruktur .....	21
4.3. Sortimentsspezifische Einzelhandelsausstattung .....	25
4.4. Nahversorgungsstruktur in Vacha .....	27
4.4.1. Branchenspezifische Verkaufsflächenausstattung .....	27
4.4.2. Räumliche Verteilung des Lebensmittelangebots.....	29
4.5. Bindungsintensität des Vachaer Einzelhandels .....	31
4.6. Stärken-Schwächen-Analyse .....	33
<b>5. Einzelhandelsentwicklungskonzept Vacha .....</b>	<b>34</b>
5.1. Nachfrageprognose .....	34
5.2. Entwicklungsrahmen des Vachaer Einzelhandels.....	36
5.3. Einzelhandelsentwicklungskonzept Vacha.....	42
5.3.1. Lebensmittel (Food) – Nahversorgungskonzept.....	42
5.3.2. Non-Food .....	50
5.3.3. Zusammenfassung .....	52
5.3.4. Potenzialflächen.....	54
<b>6. Zentrenkonzept Vacha .....</b>	<b>57</b>
6.1. Ziele des Zentrenkonzepts .....	57
6.2. Grundlagen der Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen .....	58
6.3. Identifikation strukturprägender Versorgungsbereiche in Vacha .....	61
6.3.1. Zentrale Versorgungsbereiche.....	61
6.3.2. Sonstige Versorgungslagen.....	63
6.4. Zentren- und Standortkonzept Vacha.....	65
6.4.1. Überblick über die Zentren-/ Standortstruktur.....	65
6.4.2. Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt .....	68
6.4.3. Potenzieller Grundversorgungsstandort Frankfurter Straße.....	73
6.4.4. Ergänzungslage Badelacher Weg .....	75

6.5. Sortimentskonzept Vacha.....	77
6.5.1. Begriffsdefinition.....	77
6.5.2. Zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente für Vacha.....	79
6.6. Grundsätze zur räumlichen Entwicklung und Steuerung des Einzelhandels in Vacha.....	84
6.7. Umsetzung des Zentrenkonzeptes im Rahmen der Bauleitplanung .....	88
<b>7. Zusammenfassung.....</b>	<b>92</b>

## 1. Ausgangssituation / Zielsetzung

Die BBE Handelsberatung hat von der Stadtverwaltung Vacha im April 2021 den Auftrag zur **Erstellung einer Einzelhandelskonzeption** erhalten. Das Ziel dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ist die Erarbeitung einer fachlich determinierten Grundlage für den planungsrechtlichen Steuerungsprozess der Einzelhandelsentwicklung in Vacha. Somit entsteht Transparenz und Sicherheit für Investoren, aber auch Rechtssicherheit für die Kommune. Die Zielsetzung ist vor allem darauf ausgerichtet, dass zukunftsfähige und attraktive Einzelhandelsstrukturen für die Einwohner der Stadt Vacha und des Umlandes gesichert bzw. langfristig herausgebildet werden.

Grundsätzlich nimmt der Einzelhandel als Träger wichtiger Versorgungsfunktionen maßgeblichen Einfluss auf die Entwicklungsperspektiven von Vacha. Folgende wesentliche **Ziele** gilt es bei der zu erstellenden Einzelhandelskonzeption zu berücksichtigen:

- Vacha soll den Einwohnern der Stadt und des Umlandes ein breit gefächertes, ausgewogenes und attraktives Versorgungsangebot bereitstellen, um die landesplanerisch verankerte Versorgungsfunktion als Grundzentrum sowohl für die Stadt selbst als auch für den Verflechtungsbereich langfristig zu erfüllen.
- Die Innenstadt von Vacha soll als zentraler Einzelhandelsschwerpunkt gesichert und möglichst ausgebaut werden, um im interkommunalen Wettbewerb attraktiv und marktfähig zu bleiben. Dieser Bereich sollte als Angebotsschwerpunkt für sog. zentrenrelevante Sortimente gefestigt werden.
- Die Grundversorgungseinrichtungen sollen in integrierter Lage sowie fußläufig und möglichst mit dem ÖPNV erreichbar angesiedelt werden. Die Abdeckung der notwendigen Bedürfnisse des periodischen Nachfragebereichs soll für die Wohnbevölkerung engmaschig möglich und mit einem minimalen Zeit- und Kostenaufwand verbunden sein.

Bei der Erstellung des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts liegt der Fokus auf der umfassenden Bewertung der Bestandsstrukturen und den derzeit erzielten Bindungsquoten des Vachaer Einzelhandels. Perspektivisch soll in Vacha einzelhandelseitig eine umfängliche Angebotspalette bereitgestellt werden, welche der Größe des Versorgungsgebietes des Grundzentrums Vacha entspricht. Im Rahmen des **Einzelhandelskonzeptes** wird ermittelt, welche flächenseitigen Ansiedlungsspielräume im Vachaer Einzelhandel noch gegeben sind, um eine Verbesserung sowohl der gesamt- als auch der überörtlichen Versorgungsfunktion zu erreichen.

Bei der Bearbeitung der Einzelhandelskonzeption wird der Fokus auf die Vachaer Altstadt und bestehende integrierte Versorgungsstandorte gelegt. Nach der Ermittlung von möglichen Entwicklungsperspektiven wird das **Zentrenkonzept** für die Stadt aufgestellt. Hierbei werden einerseits zentrale Versorgungsbereiche, aber auch Nahversorgungslagen und Ergänzungslagen für Vacha definiert (Standortkonzept). Diesen Standorten wird dann in einem weiteren Schritt eine sortimentsseitige Funktionszuweisung in Bezug auf den jeweiligen Versorgungsauftrag zugeordnet (Sortimentskonzept). Diese sog. „Vachaer Liste“ dient dann auch als Grundlage für weitere Entscheidungen in Bezug auf mögliche Ansiedlungsvorhaben.

Die Umsetzung des Zentrenkonzeptes soll durch einen **Handlungsleitfaden** gewährleistet werden, der das Leitbild zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für Vacha konkretisiert. Die Handlungsschwerpunkte bilden eine Grundlage für transparente und nachvollziehbare Entscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen der Stadt. Im Kontext mit der ortsspezifischen Sortimentsliste wird eine rechtssichere Ausgestaltung von prospektiven Entscheidungen zu möglichen Ansiedlungsvorhaben, Erweiterungsabsichten oder auch Standortveränderungen gewährleistet.

Das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept soll als strategische Arbeitsbasis für die weitere Einzelhandels- und Stadtentwicklung in Vacha in den nächsten Jahren dienen. Durch den Beschluss des Stadtrates wird diese informelle Planungsgrundlage zu einem städtebaulichen Entwicklungskonzept gemäß **§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB** und ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Folgende Abbildung stellt überblicksartig den Prozess bzw. die **wesentlichen Bearbeitungsschritte** der Einzelhandelskonzeption dar:

**Abbildung 1: Erarbeitungsschritte des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für Vacha**

Abstimmung/ Auftaktberatung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vor-Ort-Beratung zu den Zielen der Einzelhandelskonzeption</li> <li>▪ Wesentliche Bearbeitungsschritte</li> <li>▪ Abstimmung Zeitplan / Ablauf</li> </ul>	Apr 2021
Angebotsanalyse	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Analyse sekundärstatistischer Standortrahmendaten</li> <li>▪ Ermittlung des einzelhandelsrelevanten Nachfragepotenzials</li> <li>▪ Aufnahme des lokalen Einzelhandelsbestands</li> <li>▪ Analyse des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots</li> <li>▪ Bewertung der Strukturdaten des Einzelhandels</li> </ul>	Mai/Jun 2021
Einzelhandels- entwicklungskonzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kaufkraftprognose für das Jahr 2030</li> <li>▪ Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen des Einzelhandels</li> <li>▪ Ermittlung von Ansiedlungspotenzialen</li> </ul>	Jun 2021
Zentrenkonzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Städtebauliche Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung</li> <li>▪ Ausarbeitung des Zentrenkonzepts</li> <li>▪ Definition der einzelnen Versorgungslagen</li> <li>▪ Erarbeitung der ortsspezifischen Sortimentsliste</li> <li>▪ Erarbeitung von Leitlinien zur Einzelhandelsentwicklung</li> </ul>	Jun 2021
Präsentation/ öffentliche Diskussion/ Überarbeitung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Präsentation des Konzeptes innerhalb der Verwaltung und politischer Entscheidungsgremien</li> <li>▪ Offenlegung des Konzeptes</li> <li>▪ Einarbeitung der eingegangenen Stellungnahmen in das Konzept</li> </ul>	Jul-Nov 2021
Beschlussfassung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beschlussfassung durch den Vachaer Stadtrat am 14.12.2021 (Beschluss 124/ 19/ 2021)</li> </ul>	Dez 2021

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung

## 2. Rahmenvorgaben zur planungsrechtlichen Zulässigkeit im Einzelhandel

Die Steuerung des Einzelhandels ist originär eine kommunale Aufgabe. Durch das Bauplanungsrecht kann eine Kommune aktiv auf die Einzelhandelsentwicklung Einfluss nehmen, darf jedoch keinen Marktprotektionismus oder Wettbewerbsschutz betreiben. Das aktuelle bauplanerische Instrumentarium reicht im Wesentlichen aus, um die räumlich-funktionale Steuerung des Einzelhandels in Einklang mit den eigenen städtebaulichen Vorstellungen und auch den raumordnerischen Vorgaben zu bringen.

Zu den Vorschriften, mit denen die Steuerung des Einzelhandels möglich ist, zählen vor allem

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- das Landesentwicklungsprogramm des Freistaats Thüringen und
- der Regionalplan Südwestthüringen,

deren wesentliche Inhalte nachfolgend kurz dargestellt werden.<sup>1</sup>

Im Rahmen der Beurteilung der Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nach folgenden Gebietskategorien zu unterscheiden:

### I. Einzelhandel in Gebieten mit Bebauungsplänen (§ 30 BauGB)

In Gebieten mit bestehenden Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) kommt es auf deren konkrete Festsetzungen an. Werden in einzelnen Bebauungsplänen die in der BauNVO bezeichneten Baugebiete definiert, sind Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe der § 2 bis 9 BauNVO zwar in allen Arten von Baugebieten, jedoch teilweise unter Beachtung von Flächenoberbegrenzungen, zulässig.

#### ■ Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO)

In Kleinsiedlungsgebieten (WS) sind lediglich zur Versorgung des Gebiets dienende Läden zulässig. Solche Läden sind i.d.R. als „Nachbarschaftsläden“ zu bezeichnen, deren Größe deutlich unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit liegt.

#### ■ Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

In reinen Wohngebieten (WR) sind entsprechend der Zweckbestimmung gewerbliche Tätigkeiten, also auch Einzelhandel ausgeschlossen. Ausnahmsweise können gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO jedoch Läden zugelassen werden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen. Eine „Großflächigkeit“ eines Einzelhandelsgeschäftes ist auf alle Fälle ausgeschlossen.

#### ■ Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) in einem Bebauungsplan können gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO solche Läden zugelassen werden, die der Versorgung des Gebiets dienen. Hierbei muss der Laden funktional in das Wohngebiet eingebunden sein und in einem erheblichen Umfang von Bewohnern der näheren Umgebung aufgesucht werden.<sup>2</sup> Dies ist anhand objektiver Kriterien wie Größe, Beschaffenheit, wirtschaftlich tragfähige Ausnutzung, fußläufiger Einzugsbereich des Ladens, Verkehrsanbindung, Parkplätze und den sonstigen örtlichen Gegebenheiten abzuleiten.

#### ■ Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

In Dorfgebieten (MD) sind gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig, wobei der Gebietscharakter des Dorfgebiets gewisse Grenzen setzt. Generell unzulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe bzw. Einkaufszentren im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO.

<sup>1</sup> Die formulierten Ausführungen dienen ausdrücklich nicht der Rechtsberatung, sondern lediglich der überblicksartigen Darstellung des bestehenden rechtlichen Instrumentariums.

<sup>2</sup> vgl. Beschluss OVG Berlin-Brandenburg [10 S 29.10] vom 21.12.2011 / Beschluss OVG Lüneburg [1 MN 144/15] vom 28.09.2015.

#### ■ Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

In Mischgebieten (MI) sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig, sofern diese Betriebe das Wohnen nicht wesentlich stören. Daher sind hier selbst großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig, wobei es bei einer Geschossfläche von über 1.200 m<sup>2</sup> darauf ankommt, ob die Regelvermutung von § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO widerlegt werden kann (vgl. auch folgende Seite 8f). Grundsätzlich muss der Gebietscharakter eines Mischgebietes gewahrt bleiben, d.h. es muss eine qualitative und quantitative Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe fortbestehen.

#### ■ Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

In Kerngebieten (MK) sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO grundsätzlich zulässig. Durch die Festsetzung eines Kerngebiets werden auch die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben bzw. Einkaufszentren im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO geschaffen.

#### ■ Gewerbe-/ Industriegebiete (§ 8/9 BauNVO)

Im Gewerbegebiet (GE) sind laut § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und im Industriegebiet (GI) laut § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art zulässig, wobei der Begriff des Gewerbebetriebes umfassend zu verstehen ist und auch Einzelhandelsbetriebe einschließt. In beiden Gebietstypen ist selbst ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb zulässig, wenn diesem die in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO beschriebenen Auswirkungen fehlen. Nach der Regelungssystematik des § 11 Abs. 3 Sätze 3/4 BauNVO muss für dieses Vorliegen jedoch eine Atypik nachgewiesen werden. Eine solche atypische Fallgestaltung kann sich insbesondere aus der Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, der Sicherung der verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung und aus dem Warenangebot des Betriebs ableiten.

Bei der Festsetzung der vorstehend beschriebenen Baugebiete, vor allem von Mischgebieten und Gewerbegebieten, ist eine Einschränkung bzw. auch ein völliger Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben möglich. Im Rahmen ihres planerischen Ermessens darf eine Gemeinde steuern, ob und in welchem Umfang sie Teile des Gemeindegebiets zur Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Verfügung stellt. Voraussetzung ist, dass städtebauliche Gründe gemäß § 1 Abs. 3 BauGB vorliegen, die sich aus der jeweiligen konkreten Planungssituation ergeben und die Abweichung von der typisierten Baugebietszusammensetzung nach der Baunutzungsverordnung rechtfertigen.<sup>3</sup>

## II. Einzelhandel im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)

Im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB ist zunächst zu klären, ob sich das Vorhaben in die nähere Umgebung einfügt. Entspricht die nähere Umgebung nach der Art der baulichen Nutzung einem bestimmten Gebietstyp der BauNVO (§§ 2 - 9), so richtet sich die Zulässigkeit eines Bauvorhabens allein nach den für diesen Gebietstyp zulässigen Arten der baulichen Nutzung (§ 34 Abs. 2 BauGB, vgl. vorstehende Ausführungen).

Ohne eine klare Zuordnung zu einem Gebietstyp der Baunutzungsverordnung ist das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 Abs. 1 BauGB entscheidend, maßgeblich sind dabei Art und Maß der baulichen Nutzung ebenso wie Bauweise und überbaute Grundstücksfläche. Die nähere Umgebung beschränkt sich dabei nicht nur auf die unmittelbaren bzw. optisch sichtbaren Nachbargrundstücke, sondern kann auch weiter entfernt liegende Grundstücke umfassen, auf die sich die Ausführung des Vorhabens in bodenrechtlicher Hinsicht auswirken kann.<sup>4</sup>

Ein Vorhaben fügt sich ein, wenn es sich an den durch die umgebende Bebauung gebildeten Rahmen hält. Auch ein aus dem Rahmen fallendes Vorhaben (bspw. ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb) kann sich dennoch einfügen, wenn es im Verhältnis zu seiner näheren Umgebung weder bewältigungsbedürftige Spannungen erzeugt noch vorhandene Spannungen verstärkt.

<sup>3</sup> vgl. Urteil BVerwG [4 B 3.13] vom 30.05.2013.

<sup>4</sup> vgl. Urteil BVerwG [4 C 9/77] vom 26.05.1978.

Gemäß § 34 Abs. 3 BauGB dürfen von Einzelhandelsvorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sein. So soll der Schutz des Einzelhandels an solchen Standorten in der Ansiedlungsgemeinde und auch in umliegenden Gemeinden sichergestellt werden, die bisher funktionsgerecht in das städtebauliche Ordnungssystem eingebunden sind.

Schädliche Auswirkungen i.S.d. § 34 Abs. 3 BauGB hat ein Vorhaben, wenn es die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche beachtlich beeinträchtigt bzw. stört.<sup>5</sup> Dies ist u.a. anzunehmen, wenn

- sein Warenangebot Sortimente umfasst, die zu der typischen Versorgungsfunktion des betreffenden zentralen Versorgungsbereiches zählen bzw. wenn die Sortimente bereits von einem „Magnetbetrieb“ angeboten werden, dessen unbeeinträchtigter Bestand maßgebliche Bedeutung für die weitere Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches hat,<sup>6</sup>
- eine Unverhältnismäßigkeit der neu geplanten Verkaufsfläche im Vergleich zu der Bestandsfläche im betroffenen zentralen Versorgungsbereich besteht,<sup>7</sup>
- der betroffene zentrale Versorgungsbereich bereits Vorschädigungen bzw. deutliche Attraktivitätsmängel (z.B. geringe städtebauliche Qualität, niedrige Aufenthaltsqualität des Stadtraums, geringe Einzelhandelsdichte, Ladenleerstände, unattraktives Angebot) besitzt und/oder
- eine Unvertretbarkeit des zu erwartenden Kaufkraftabflusses aus zentralen Versorgungsbereichen zu erwarten ist, d.h. sich schädliche städtebauliche Auswirkungen, wie z.B. der Leerstand von Geschäften, das Absinken des Versorgungsniveaus oder „Trading-Down-Tendenzen“ ergeben.

Soweit durch ein Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu reklamieren sind, ist es bauplanungsrechtlich unzulässig.

### III. Einzelhandel im Außenbereich (§ 35 BauGB)

Im Außenbereich sind Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nicht zulässig, da dieser Bereich i.d.R. einer Bebauung nicht zugänglich ist.

Neben der vorstehend beschriebenen Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den einzelnen Gebietskategorien enthält der **§ 11 Abs. 3 BauNVO** eine Sonderregelung für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben. Danach sind die vorstehend genannten Betriebe nur in Kerngebieten und in für diese Betriebe ausgewiesenen Sondergebieten zulässig.

Die in § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten landesplanerischen oder städtebaulichen Auswirkungen werden im Satz 2 beispielhaft konkretisiert. Demnach können solche Auswirkungen insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen, Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt sein. Für die Anwendung von § 11 Abs. 3 BauNVO bedarf es nicht des konkreten Nachweises, dass Auswirkungen tatsächlich eintreten, sondern es genügt bereits die Möglichkeit des Eintretens solcher Auswirkungen.

Gemäß § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO sind die vorstehenden Auswirkungen in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche des Betriebes 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet (Vermutungsregel). Das Kriterium der Großflächigkeit ist dabei von dem vorstehenden Tatbestandsmerkmal der Auswirkungen zu trennen. Die BauNVO unterwirft Einzelhandelsnutzungen nur dann dem Regelungssystem des § 11 Abs. 3 BauNVO, wenn es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb<sup>8</sup> handelt. Beide Kriterien – das Merkmal der Großflächigkeit

5 vgl. Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [7 A 964.05] vom 11.12.2006, bestätigt durch Urteil BVerwG [4 C 7.07] vom 11.10.2007.

6 vgl. Urteil BVerwG [4 C 7.07] vom 11.10.2007 und Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [10A 1417/07] vom 06.11.2008.

7 vgl. Urteil BVerwG [4 C 7.07] vom 11.10.2007.

8 Einzelhandelsbetriebe sind im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 + 2 BauNVO großflächig, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreiten.  
vgl. Urteil BVerwG [4 C 10.04] vom 24.11.2005.



und das Überschreiten der Regelvermutungsgrenze von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche – müssen erfüllt sein, damit ein Einzelhandelsvorhaben nur in einem Kern- oder Sondergebiet zulässig ist.

Nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO gilt die – widerlegbare – Vermutung des vorstehenden Satzes 3 nicht, wenn Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche nicht vorliegen (Ausnahmeregel). Es werden dabei städtebauliche und betriebliche Besonderheiten benannt, die bei der Bewertung konkret zu berücksichtigen sind. Dazu zählen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs.

Bei der kommunalen Bauleitplanung kommt den landesrechtlichen Rahmenvorgaben, d.h. den im **Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025** (LEP) formulierten Zielen und Grundsätzen<sup>9</sup> eine wesentliche Bedeutung zu. Das Landesentwicklungsprogramm beinhaltet textliche und zeichnerische Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung für den Gesamttraum Thüringen. Dabei sind die Ziele der Raumordnung verbindliche Vorgaben, die im Rahmen öffentlicher Planungen zu berücksichtigen sind, d.h. diese sind zwingend einzuhalten und können nicht abgewogen werden. Die Grundsätze der Raumordnung enthalten Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen.<sup>10</sup>

Den Zielen und Grundsätzen liegt folgende Leitvorstellung zugrunde:

1. *Die Entwicklung von Einzelhandelsgroßprojekten in Thüringen soll sich an der polyzentrischen Siedlungsstruktur des Landes orientieren, die gewachsenen Versorgungsstrukturen, insbesondere in den Innenstädten, nachhaltig stärken und zu einer insgesamt ausgewogenen und wettbewerbsgerechten Handelsstruktur beitragen.*
2. *Für alle Bevölkerungsgruppen soll die Erreichbarkeit von Einrichtungen und Angeboten der Grundversorgung angemessen gewährleistet werden. Bei der Standortwahl von Einzelhandelsgroßprojekten soll daher eine den Mobilitätsmöglichkeiten und Versorgungsanforderungen aller Bevölkerungsgruppen angepasste verkehrliche Erschließung, insbesondere mit dem ÖPNV, erreicht werden.*

Nachstehend werden überblicksartig die Ziele und Grundsätze dargestellt, welche für die Entwicklung des Einzelhandels in Vacha relevant sind. Diese werden im aktuellen Landesentwicklungsprogramm unter Punkt 2.6 beschrieben und richten sich an den raumordnerischen Prinzipien Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot und Integrationsgebot aus.

- *Ziel 2.6.1: Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten ist nur in Zentralen Orten höherer Stufe zulässig (Konzentrationsgebot).*

In der Begründung dieses Ziels wird auf die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse verwiesen, wobei durch die standörtliche Konzentration von Einzelhandelsgroßprojekten in zentralen Orten eine leistungsfähige und auf die jeweilige Bevölkerung abgestellte Versorgungsinfrastruktur vorgehalten werden soll.

Insbesondere sollen zentrale Orte entsprechend ihrer jeweiligen Zentralitätsstufe ausreichend Flächen für den Einzelhandel bereitstellen, damit die Bevölkerung in den jeweiligen Verflechtungsbereichen mit einem differenzierten und bedarfsgerechten Warenangebot in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt werden kann. Daher sind zur Erfüllung der Versorgungsfunktion großflächige Einzelhandelsvorhaben, die i.d.R. einen großen Einzugsbereich besitzen, nur in Ober- und in Mittelzentren zu entwickeln.

Das Ziel 2.6.1 enthält jedoch eine Ausnahmeregelung:

- Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsgroßprojekte*  
*- in Grundzentren, wenn sie zur Sicherung der Grundversorgung dienen und*

<sup>9</sup> vgl. Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr, Landesentwicklungsprogramm (LEP) Thüringen 2025, Pkt. 2.6.

<sup>10</sup> vgl. § 3 Abs. 1 Nr. 2 und 3 ROG.

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

Gemäß dem Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot sind großflächige Einzelhandelsprojekte in Vacha – die der Grundversorgung<sup>11</sup> (z.B. großflächige Lebensmittelmärkte) dienen – grundsätzlich zulässig, da die Stadt als Grundzentrum<sup>12</sup> ausgewiesen ist.

- *Grundsatz 2.6.2: Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten soll sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen (Kongruenzgebot). Als räumlicher Maßstab gelten insbesondere die mittelzentralen Funktionsräume.*

Mit dem sog. Kongruenzgebot soll erreicht werden, dass sich Einzelhandelsgroßprojekte in Bezug auf den Umfang ihrer Verkaufsfläche und ihres Warensortiments an der jeweiligen zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Einzugsbereich des zentralen Ortes orientieren.

Ein Verstoß gegen das Kongruenzgebot besteht, wenn der betriebliche Einzugsbereich eines Einzelhandelsgroßprojektes den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Ansiedlungsgemeinde wesentlich überschreitet und somit das geplante Einzelhandelsgroßprojekt dem zentralörtlichen Auftrag der planenden Gemeinde nicht entspricht. Im Landesentwicklungsprogramm wird der Verflechtungsbereich für die Mittelzentren<sup>13</sup> definiert; der Funktionsraum der Grundzentren – für welchen das jeweilige Grundzentrum eine Versorgungsfunktion besitzt – wird in nachgelagerten Regionalplänen ausgewiesen.

Mögliche Kenngrößen für die Bewertung des Kongruenzgebots können insbesondere das zu erwartende betriebliche Einzugsgebiet des Vorhabens, aber auch die Größe der Verkaufsflächen eines Einzelhandelsprojektes, die Differenzierung des Warensortiments, die ansprechbare Kaufkraft im Einzugsgebiet und zu vermutende, vorhabenbedingte Veränderungen der Einzelhandelszentralitäten im Einzugsbereich sein.

- *Grundsatz 2.6.3: Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Orte sollen durch eine Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot).*

Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden. Gegen das Beeinträchtigungsverbot wird i.d.R. verstoßen, wenn durch ein Vorhaben der zentralörtliche Versorgungskern, andere zentrale Orte oder die Versorgungsstrukturen in städtebaulich integrierten Lagen negativ tangiert werden. Diese negativen Effekte wären zu unterstellen, wenn infolge der Entwicklung eines Vorhabens Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren oder die wohnortnahe Versorgung wichtig sind.

Das formulierte Beeinträchtigungsverbot bezieht sich nicht nur auf Neuansiedlungen, sondern ebenfalls auf Erweiterungen oder Änderungen von bestehenden Einzelhandelsgroßprojekten. Dies ist gerade unter dem Aspekt des teilweise gegebenen Revitalisierungsbedarfs bestehender Einzelhandelsgroßprojekte zu sehen.

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

In dem vorstehendem Grundsatz werden die Ansiedlungsprämissen für den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten definiert; d.h. diese Einzelhandelsgroßprojekte sollen an städtebaulich integrierten

11 Unter Grundversorgung wird im Sinne des LEP Thüringen die verbrauchernahe Deckung des überwiegend kurzfristigen Bedarfs an Nahrungs- und Genussmitteln, Drogerieerzeugnissen u.ä. verstanden.

Quelle: Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr, Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025, Begründung zu 2.6.1-2.6.4.

12 vgl. Regionale Planungsgemeinschaft Südwestthüringen, Regionalplan Südwestthüringen 2012 und 2018 (Entwurf), Pkt. 1.2.3, Z 1-1.

13 Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr, Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025, Karte 4.

Standorten entwickelt werden. Eine Liegenschaft ist im Sinne des Integrationsgebots dann als städtebaulich integriert einzustufen, wenn diese

- in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang steht bzw. räumlich und funktional dem jeweiligen Siedlungsschwerpunkt (Stadtzentrum, Nebenzentrum, Ortszentrum) zugeordnet ist,
- Teil eines planerischen Gesamtkonzepts ist (u.a. Berücksichtigung von Städtebau, Verkehr, vorhandener Einzelhandelsstruktur)<sup>14</sup> sowie
- den Gegebenheiten angepasst an den öffentlichen Personennahverkehr und in das Fuß- und Radwegenetz eingebunden ist.

Mit dem Integrationsgebot soll der Einzelhandel an wohnortnahe bzw. zentrale Standorte gelenkt werden.

- *Ziel 2.6.5: Einzelhandelsagglomerationen liegen vor bei einer räumlichen und funktionalen Konzentration von Einzelhandelsbetrieben, auch wenn diese einzeln nicht als großflächige Einzelhandelsbetriebe einzustufen sind. Sie sind wie großflächige Einzelhandelsbetriebe zu behandeln, sofern von einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb vergleichbare negative raumordnerische Wirkungen zu erwarten sind.*

Seit Jahren zeichnet sich der Trend ab, dass Einzelhandelsbetriebe, die jeweils einzeln betrachtet unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit liegen, sich gezielt in enger Nachbarschaft zueinander ansiedeln und eine sog. Einzelhandelsagglomeration bilden. Diese Ansammlungen können raumbedeutsame Auswirkungen auf die bestehenden, insbesondere auf die innerörtlichen Versorgungsstrukturen sowohl in der Standortgemeinde als auch in Nachbarorten entfalten, selbst wenn keine Großflächigkeit der einzelnen Vorhaben besteht.

Auf Grundlage der möglichen Wirkungen können diese Einzelhandelsagglomerationen das Ausmaß von Einzelhandelsgroßprojekten im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO erreichen und somit auch die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung gefährden. Aus diesem Grund sind diese Agglomerationen wie großflächige Einzelhandelsbetriebe zu behandeln und stets in ihrer summarischen Wirkung am Standort zu betrachten.

Dem Landesentwicklungsprogramm Thüringen ist der **Regionalplan Südwestthüringen** nachgelagert, in dem die räumliche und strukturelle Entwicklung der relevanten Planungsregion Südwestthüringen – ergänzend und regional ausformend zum Landesentwicklungsprogramm – dargestellt wird. Der Regionalplan stellt ein Bindeglied zwischen der landesweiten Planung und der Kommunalplanung dar.

In dem aktuell rechtskräftigen Regionalplan sind keine Planansätze zur raumordnerischen Steuerung des Einzelhandels ausgewiesen, so dass neben den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms keine weiteren Maßgaben für die Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben auf regionaler Ebene relevant sind.

Durch die Änderung der Landesplanung – was mit dem Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 im Jahr 2014 erfolgt ist – muss der Regionalplan gemäß § 5 Abs. 6 Satz 3 ThürLPiG den neuen Zielen des Landesentwicklungsprogrammes angepasst werden. Die Änderung des Regionalplanes Südwestthüringen wurde von der Regionalen Planungsgemeinschaft am 17.03.2015 beschlossen<sup>15</sup> und damit das Änderungsverfahren eingeleitet. Aktuell liegt der Entwurf des neuen Regionalplans vor.<sup>16</sup>

14 Als planerisches Gesamtkonzept wird i.S.d. LEP Thüringen dabei die Bestimmung zentraler Versorgungsbereiche verstanden.

15 vgl. Regionale Planungsgemeinschaft Südwestthüringen, Beschluss-Nr. 02/233/2015.

16 vgl. Regionale Planungsgemeinschaft Südwestthüringen, Regionalplan Südwestthüringen (Entwurf) vom 27.11.2018.

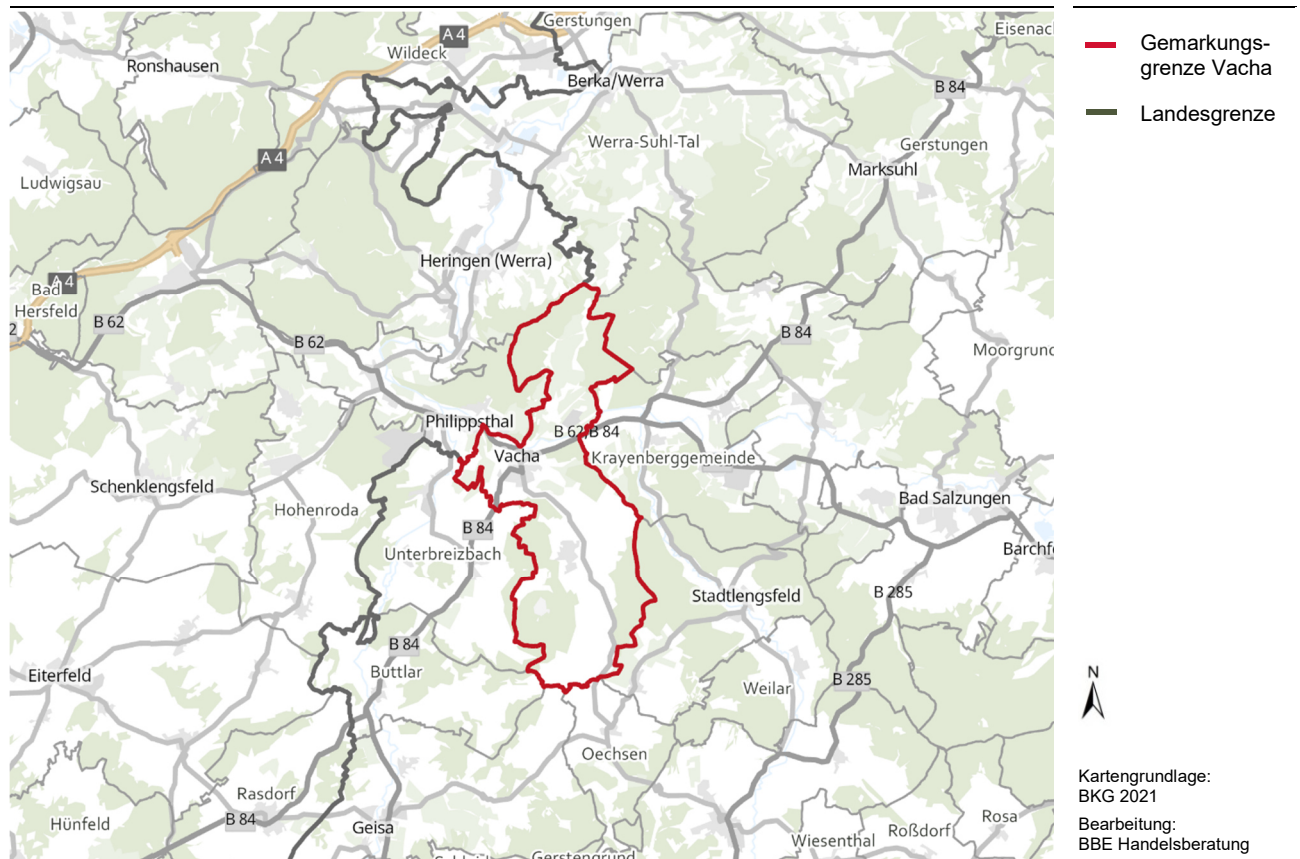
### 3. Standortrahmendaten Vacha

#### 3.1. Geographische Lage/ Erreichbarkeit/ Landesplanerische Einstufung

Die Stadt Vacha ist in Bezug auf ihre **geographische Lage** im westlichen Teil des Freistaats Thüringen und hier im Wartburgkreis verortet. Die Lage der Kleinstadt ist durch die räumliche Nähe zum Bundesland Hessen geprägt, da die westliche und nördliche Gemarkungsgrenze von Vacha gleichzeitig die Landesgrenze darstellt.

Die nähere Umgebung von Vacha ist durch eine ländlich geprägte Siedlungsstruktur gekennzeichnet; die größte Stadt im regionalen Umfeld ist die ca. 14 km entfernt liegende Kreisstadt Bad Salzungen. Die umliegenden Orte Berka/Werra, Stadtlengsfeld und Geisa sowie Philippsthal und Heringen (Werra) in Hessen weisen eine vergleichbare kleinstädtische Siedlungsstruktur und eine ähnliche Bevölkerungszahl wie Vacha auf.

**Karte 1: Lagebeziehungen von Vacha im regionalen Kontext**



Vacha wird sowohl in dem gültigen Regionalplan (2012) als auch in dem aktuellen Entwurf des fortgeschriebenen Regionalplans (2018) als **Grundzentrum**<sup>17</sup> ausgewiesen. Gemäß den landesplanerischen Vorgaben soll in Grundzentren die Funktionen der Daseinsvorsorge mit überörtlicher Bedeutung ergänzend zu den höherstufigen zentralen Orten konzentriert und zukunftsfähig gestaltet werden. Die Grundzentren sichern ferner auch die Grundversorgung mit Gütern des Einzelhandels.<sup>18</sup>

17 vgl. Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr, Landesentwicklungsprogramm 2025, Pkt. 2.2.11  
vgl. Regionale Planungsgemeinschaft Südwestthüringen, Regionalplan Südwestthüringen 2012 und 2018 (Entwurf), Pkt. 1.2.3, Z 1-1.  
18 vgl. Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr, Landesentwicklungsprogramm 2025, Pkt. 2.2.12 G.

Auf Basis der regionalplanerischen Einstufung übernimmt Vacha Versorgungsaufgaben sowohl für die eigene Bevölkerung als auch für die Einwohner in dem überörtlichen Grundversorgungsbereich, in dem insgesamt ca. 10.200 Personen leben. Der Grundversorgungsbereich umfasst neben den dezentralen Vachaer Ortsteilen die beiden Gemeinden Dorndorf und Unterbreizbach.

**Karte 2: Raumstruktur Südwestthüringen (Ausschnitt)**



Vacha besitzt keine direkte Autobahnanbindung, da die nächstliegende Anschlussstelle an die Autobahn A4 ca. 15 km entfernt ist. Die überörtliche **verkehrliche Erreichbarkeit** erfolgt über die Bundesstraßen B62 und B84, deren Kreuzungsbereich im nordöstlichen Kernstadtgebiet liegt. Die Trassierung der B84 verläuft direkt durch die Kernstadt, somit stellt dieser Straßenzug das innerörtliche Hauptverkehrsgerüst dar und bindet auch südlich liegende Gemeinden an Vacha an. Die Bundesstraße B62 verläuft in der nördlichen Kernstadt in Ost-West-Richtung und verbindet Vacha mit der Kreisstadt Bad Salzungen und dem westlich angrenzenden Bundesland Hessen und führt hier auch zur Autobahn A4.

Die Vachaer Kernstadt und die dezentralen Ortsteile sind weiterhin durch Landes- bzw. Kreisstraßen sowohl untereinander als auch mit den umliegenden, ländlich geprägten Orten vernetzt. In Summe der bestehenden Verkehrswege ist für Vacha – trotz des fehlenden direkten Autobahnanschlusses – dennoch eine gute verkehrliche Erreichbarkeit zu konstatieren.

Die Stadt Vacha besitzt keinen Bahnanschluss, da der Personenverkehr auf der Bahnlinie nach Bad Salzungen im Jahr 2001 eingestellt wurde. Die Erschließung des Stadtgebietes durch den **ÖPNV** wird über Regionalbusse<sup>19</sup> des Verkehrsunternehmens Wartburgmobil sichergestellt, die verschiedene Haltestellen innerhalb von Vacha und den dezentralen Ortsteilen anfahren und darüber hinaus die Erreichbarkeit zu umliegenden Orten gewährleisten. Die zentrale Abfahrtsstelle der Busse befindet sich westlich des stillgelegten Bahnhofs an der Völkershäuser Straße und somit in Innenstadtnähe.

19 Auf Grund der geringen Bevölkerungszahl ist in Vacha – wie auch in anderen Kleinstädten – kein Stadtbusnetz ausgebildet.

### 3.2. Soziodemographische Rahmendaten

In Vacha leben derzeit knapp 5.100 Einwohner. Die **Bevölkerung** der Kleinstadt hat sich in den letzten zehn Jahren um -8,4 % vermindert; der Rückgang lag unter dem Mittel des Wartburgkreises (-9,6 %). Im Vergleich zum Landesdurchschnitt (-5,1 %) war in der Region ein höherer Bevölkerungsrückgang zu beobachten.

**Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung von Vacha im Vergleich**

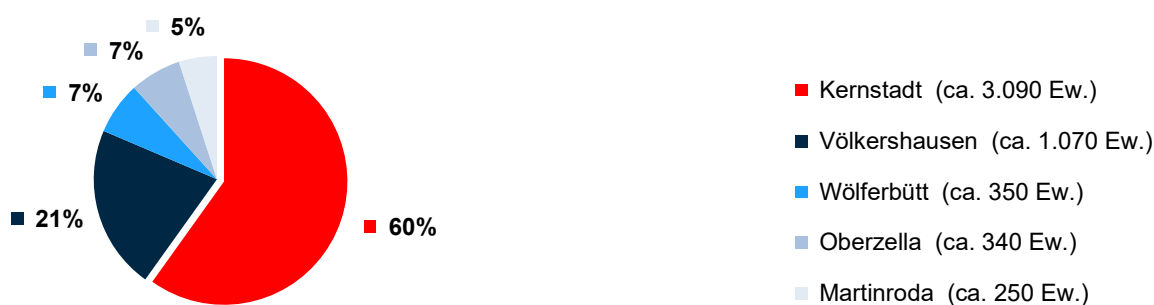
	Einwohner		Veränderung	Einwohner		Veränderung
	2010	2020		2030		
	abs.	abs.	%	abs.	%	
Vacha	5.520 <sup>20</sup>	5.055	-8,4	4.640	-8,2	
Wartburgkreis	130.560	117.967	-9,6	107.900	-8,5	
Freistaat Thüringen	2.235.025	2.120.237	-5,1	1.989.500	-6,2	

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Bevölkerung zum 31.12.2010/31.12.2020  
 2. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung / 1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung

Vor dem Hintergrund der aktuellen **demographischen Entwicklung** wird sich in Zukunft die Bevölkerungszahl in Vacha weiter rückläufig entwickeln; auf Basis einer Prognose des Statistischen Landesamts wird die Einwohnerzahl im Jahr 2030 bei ca. 4.600 Personen liegen. Der Rückgang um -8,2 % ist mit der prognostizierten Entwicklung im umliegenden Wartburgkreis (-8,5 %) vergleichbar, wird jedoch in Relation zum Landesdurchschnitt (-6,2 %) geringfügig höher ausfallen.

Die **Siedlungsstruktur** von Vacha ist durch eine baulich größtenteils geschlossene Kernstadt gekennzeichnet; dieser Siedlungsbereich stellt mit rd. 3.100 Einwohnern den Bevölkerungsschwerpunkt dar.

**Abbildung 2: Räumliche Bevölkerungsstruktur von Vacha**



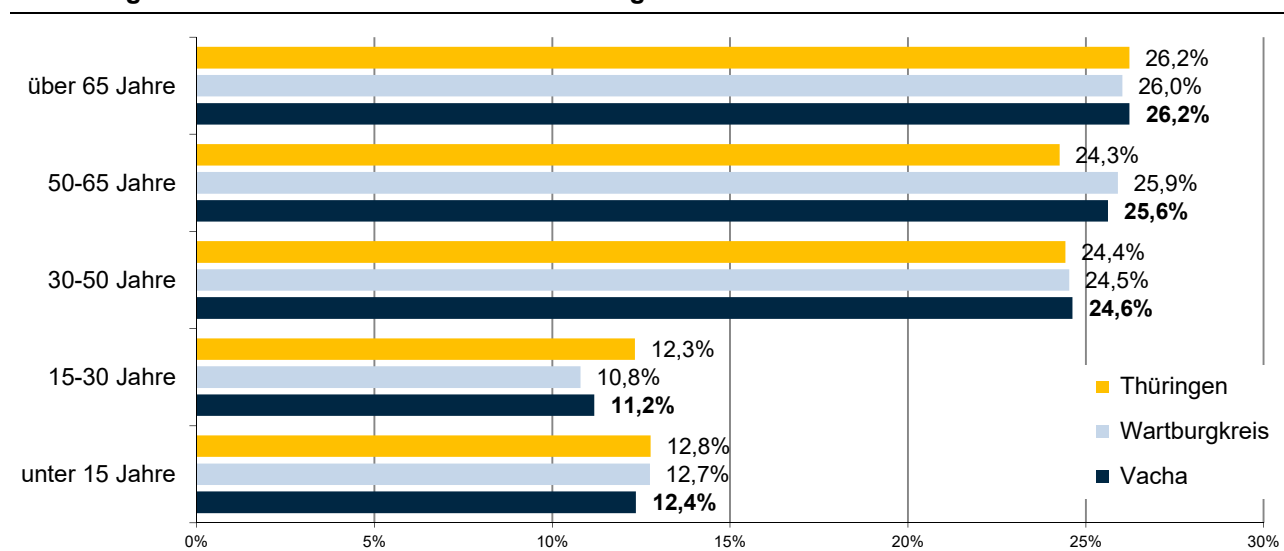
Quelle: <http://sg.geodatenzentrum.de>

Neben der namensgebenden Kernstadt gehören vier periphere Ortsteile zu Vacha, die einen dörflich geprägten Siedlungscharakter besitzen. Der einwohnerstärkste Ortsteil ist Völkershäusen mit rd. 1.100 Personen, die restlichen Ortsteile weisen eine Bevölkerung zwischen 200 bis 400 Personen auf. Die Einwohnerzahlen der einzelnen Ortsteile liegen zwar relativ niedrig, erreichen jedoch in der Gesamtheit mit rd. 40 % einen hohen Anteil.

<sup>20</sup> Die Bevölkerungszahl bezieht sich auf den aktuellen Gebietsstand, d.h. die im Dezember 2013 eingemeindeten Orte Martinroda, Völkershäusen und Wölferbütt wurden zur besseren Vergleichbarkeit der Entwicklung zu dem Einwohnerbestand von Vacha des Jahres 2010 addiert.

In Bezug auf die **Altersstruktur** weist Vacha eine im Landesvergleich fast adäquate Bevölkerungsstruktur auf, die innerhalb der einzelnen Altersgruppen jeweils nur geringfügig um circa einen Prozentpunkt vom Landesdurchschnitt abweicht. Der Großteil der Bevölkerung ist über 65 Jahre alt. Dementsprechend fällt der Anteil der jüngeren Einwohner (bis 15 Jahre bzw. bis 30 Jahre) geringer aus, so dass sich tendenziell – auch in den Folgejahren – eine Überalterung der lokalen Bevölkerung zeigt.

**Abbildung 3: Altersstruktur Vacha im Landesvergleich**



Quelle: Statistisches Landesamt Thüringen, Bevölkerung nach Altersgruppen am 31.12.2019

Der Wartburgkreis bzw. der gleichnamige Arbeitsamtsbezirk weist eine niedrige **Arbeitslosenquote** auf, die im Jahresdurchschnitt 2020 mit 5,0 % unter dem Durchschnittswert des Freistaats Thüringen (6,0 %) und auch unterhalb des Bundesdurchschnitts (5,9 %) lag.<sup>21</sup> Demnach sind in dieser Region – dem wirtschaftsstärksten Landkreis Thüringens – keine signifikanten Strukturschwächen zu erkennen.

Die **Pendler** können ein zusätzliches Potenzial für den Einzelhandel darstellen, da auch Besorgungen auf dem Arbeitsweg und am Arbeitsort getätigt werden. Mit einem Pendlersaldo von -939 Personen besitzt Vacha mehr Aus- als Einpendler. Auf Grund der negativen Arbeitsplatzzentralität sind folglich keine zusätzlichen Kaufkraftimpulse für die Kleinstadt zu erwarten.

**Tabelle 2: Pendlersaldo von Vacha**

	2010	2020
	Personen	Personen
Einpendler / Auspendler	944 / 1.620 <sup>22</sup>	847 / 1.786
Pendlersaldo	-676	-939

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wohn- und Arbeitsort mit Pendlerdaten 2010/2020

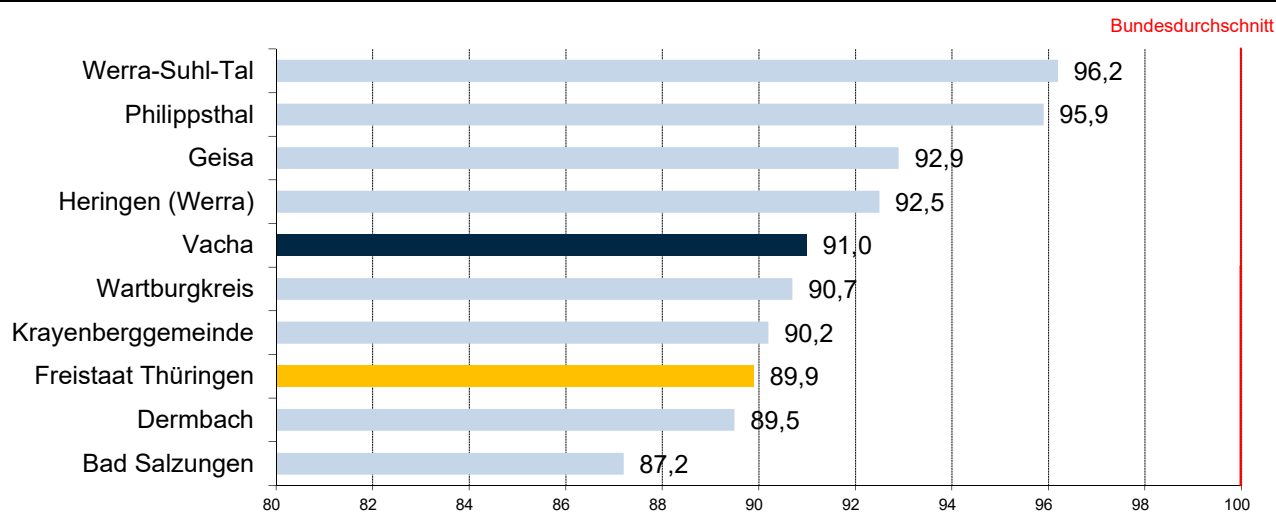
Der negative Pendlersaldo ist in Verbindung mit der benachbarten hessischen Gemeinde Philippsthal zu sehen, die – im Verhältnis zu ihrer Einwohnerzahl (ca. 4.100 Ew.) – einen sehr hohen Pendlerüberschuss von ca. +2.100 Personen aufweist. Dies ist auf das Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde – vor allem bedingt durch die K+S Gruppe – zurückzuführen.

21 Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosenquoten im Jahr 2020 (Jahresdurchschnitt).

22 Die Pendlerdaten 2010 beziehen sich auf den aktuellen Gebietsstand, d.h. Vacha inklusive der im Jahr 2013 eingemeindeten Orte Martinroda, Völkershäuser und Wölferbütt.

Für den Handel stellt das **einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau** einen wichtigen Faktor dar, der durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt wird. Die Kennziffer gibt – unabhängig von der Größe einer Stadt bzw. einer Region – das verfügbare Pro-Kopf-Einkommen im Verhältnis zum Gesamteinkommen der Bundesrepublik an, das nach Abzug einzelhandelsfremder Aufwendungen (z.B. Miete, Vorsorge, Versicherungen, Dienstleistungen, Reisen) potenziell für die Ausgaben im Einzelhandel verfügbar ist

**Abbildung 4: Ausgewählte einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern**



Quelle: MB-Research Nürnberg, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2020

Die Stadt Vacha weist einen vergleichsweise hohen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftindex aus, der mit 91,0 % über dem Durchschnittswert des Wartburgkreises (90,7 %) und des Freistaats Thüringen (89,9 %) liegt. Im nationalen Vergleich besitzt Vacha – wie der Großteil der ostdeutschen Kommunen – jedoch eine geringere Kaufkraft, die unter dem bundesdeutschen Referenzniveau (100,0 %) rangiert. Demnach steht dem lokalen Einzelhandel in Vacha ein im Bundesvergleich geringeres Ausgabevolumen zur Verfügung.

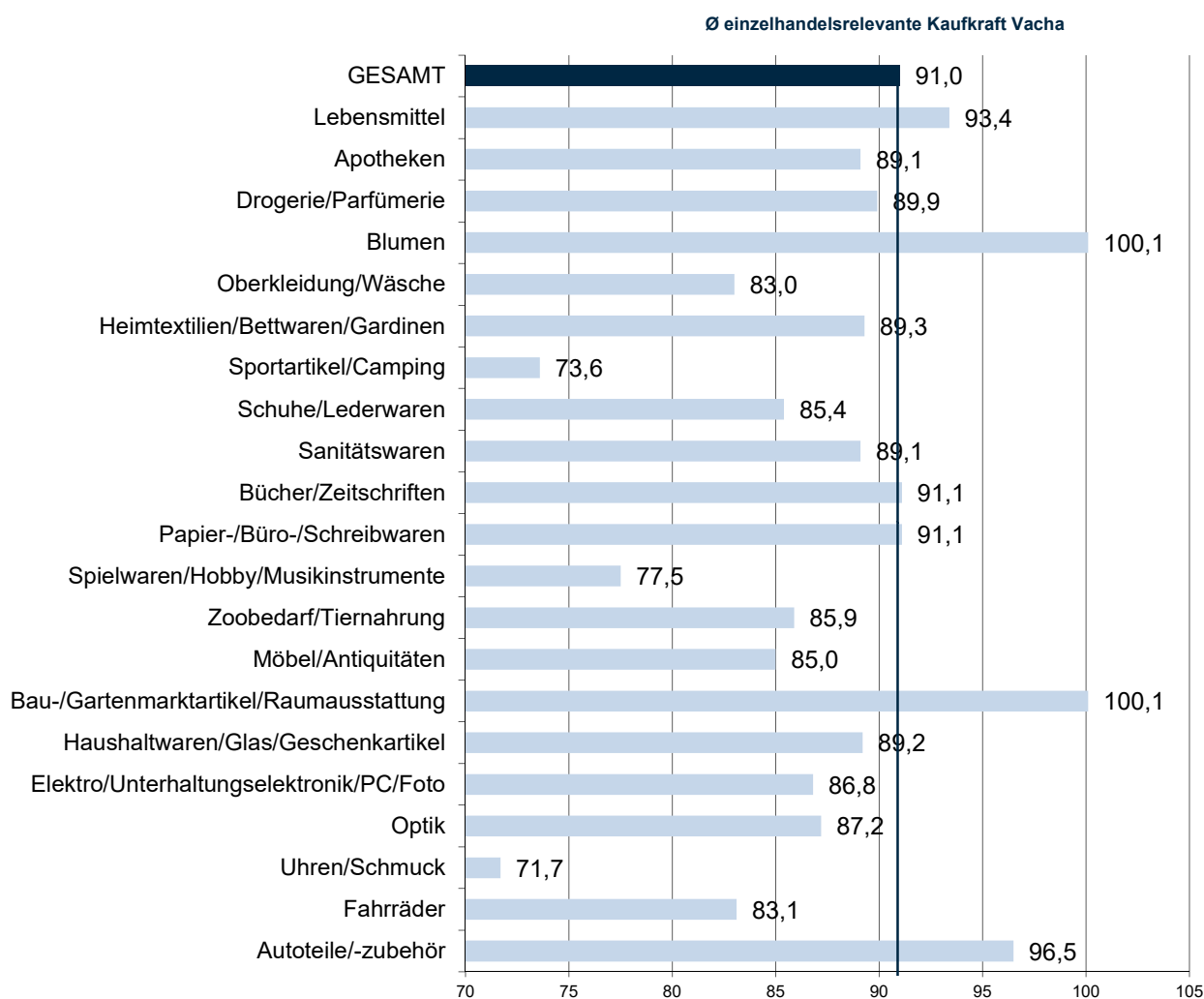


### 3.3. Einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial

Das Marktpotenzial wird durch die jährlichen **bundesdurchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben** für die verschiedenen Einzelhandels assortimente bestimmt. Bei diesen Verbrauchsausgaben werden die Ausgabevolumina für Direktvertrieb, Home-Shopping und sonstige Anbieter abgezogen, so dass nur die reinen Ausgaben für den Einzelhandel der jeweiligen Branche<sup>23</sup> ausgewiesen sind.

Der Durchschnittswert der Verbrauchsausgaben wird mit Hilfe der **sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffer**<sup>24</sup> an die lokalen Verhältnisse in Vacha angepasst. Die sortimentspezifische Kaufkraft spiegelt die Nachfrage der privaten Haushalte bzw. Personen einer Stadt oder einer Region für spezielle Sortimente bzw. Warengruppen im Einzelhandel wider. Sie weicht von der durchschnittlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft ab, die zusammenfassend die Ausgaben über alle Sortimente im Einzelhandel darstellt (vgl. Abb. 4). Durch die sortimentspezifische Kaufkraft werden die unterschiedlichen Elastizitäten innerhalb der einzelnen Branchen des Einzelhandels abgebildet.<sup>25</sup>

**Abbildung 5: Sortimentsspezifische Kaufkraftkennziffern für Vacha**



Quelle: MB-Research Nürnberg, Sortimentsspezifische Kaufkraftkennziffern Vacha / Bearbeitung: BBE Handelsberatung

23 Quelle: Institut für Handelsforschung Köln, Marktvolumina 2020.

24 Quelle: MB-Research Nürnberg, Sortimentsspezifische Kaufkraftkennziffern.

25 Hinsichtlich der unterschiedlichen demographischen und auch einkommensseitigen Determinanten weichen die sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffern teilweise deutlich von der durchschnittlichen Kaufkraft einer Stadt oder einer Region ab. Dies wird auch in Vacha offenkundig, da innerhalb der einzelnen Branchen teilweise deutliche Spreizungen bestehen.

Die beiden vorstehenden Determinanten – d.h. die Verbrauchsausgaben je Branche und die sortiments-spezifischen Kaufkraftkennziffern – werden mit dem **Einwohnerpotenzial** von Vacha multipliziert. Somit errechnet sich die einzelhandelsrelevante Nachfrageplattform, die dem lokalen Einzelhandel zur Verfügung steht.<sup>26</sup> Diese beläuft sich in Vacha auf ca. 29,8 Mio. EUR p.a., wobei der Großteil der Konsumausgaben auf den sog. kurzfristigen Bedarf entfällt.

**Tabelle 3: Einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial in Vacha**

		Marktpotenzial Vacha	
		Mio. EUR	%
1	Lebensmittel	11,88	
2	Apotheken	2,77	
3	Drogerie/Parfümerie	1,61	
4	Blumen	0,33	
<b>Summe kurzfristiger Bedarf</b>		<b>16,59</b>	<b>55,6</b>
5	Oberkleidung/Wäsche	2,23	
6	Heimtextilien/Bettwaren/Gardinen	0,20	
7	Sportartikel/ -bekleidung/ -schuhe	0,42	
8	Schuhe/Lederwaren	0,52	
9	Sanitätswaren	0,49	
10	Bücher/Zeitschriften	0,47	
11	Papier-/Büro-/Schreibwaren	0,37	
12	Spielwaren/Hobby/Musikinstrumente	0,38	
13	Zoobedarf/Tiernahrung	0,25	
<b>Summe mittelfristiger Bedarf</b>		<b>5,33</b>	<b>17,9</b>
14	Möbel/Antiquitäten	1,76	
15	Bau-/Gartenmarktartikel/Raumausstattung	2,27	
16	Glas/Porzellan/Geschenkartikel/Hausrat	0,50	
17	Elektro/Unterhaltungselektronik/PC/Foto	2,26	
18	Optik	0,23	
19	Uhren/Schmuck	0,28	
20	Fahrräder	0,33	
21	Autoteile/-zubehör	0,26	
<b>Summe langfristiger Bedarf</b>		<b>7,89</b>	<b>26,5</b>
<b>Gesamtes Marktpotenzial Vacha</b>		<b>29,81</b>	<b>100,0</b>

Berechnung: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

<sup>26</sup> Das Marktpotenzial wird nach folgender Formel berechnet:  
 Einwohnerzahl je Ort x Verbrauchsausgabe je Sortiment x sortiments-spezifische Kaufkraftkennziffer.

## 4. Einzelhandelsanalyse Vacha

### 4.1. Einzelhandelsbestand

Für die vorliegende Analyse wurden alle Einzelhandelsbetriebe und deren Verkaufsflächen im Mai 2021 im Rahmen einer Vollerhebung in Vacha aufgenommen und nach dem Umsatzschwerpunkt der jeweiligen Handelsbranche zugeordnet (vgl. Methodik in Anlage 1).

In Vacha agieren aktuell 55 Betriebe des Ladeneinzelhandels und des Ladenhandwerks. Selbige Betriebe verfügen über eine **Verkaufsfläche** von rd. 11.700 m<sup>2</sup>, die durchschnittliche Verkaufsfläche aller Handelsbetriebe liegt bei ca. 210 m<sup>2</sup> je Betrieb. Mit Blick auf die Flächenentwicklung war in den letzten Jahren ein leicht rückläufiges Angebot zu beobachten; es hat sich eine Abschmelzung von kleineren mittelständischen Betrieben – vor allem in der Vachaer Altstadt – vollzogen.<sup>27</sup>

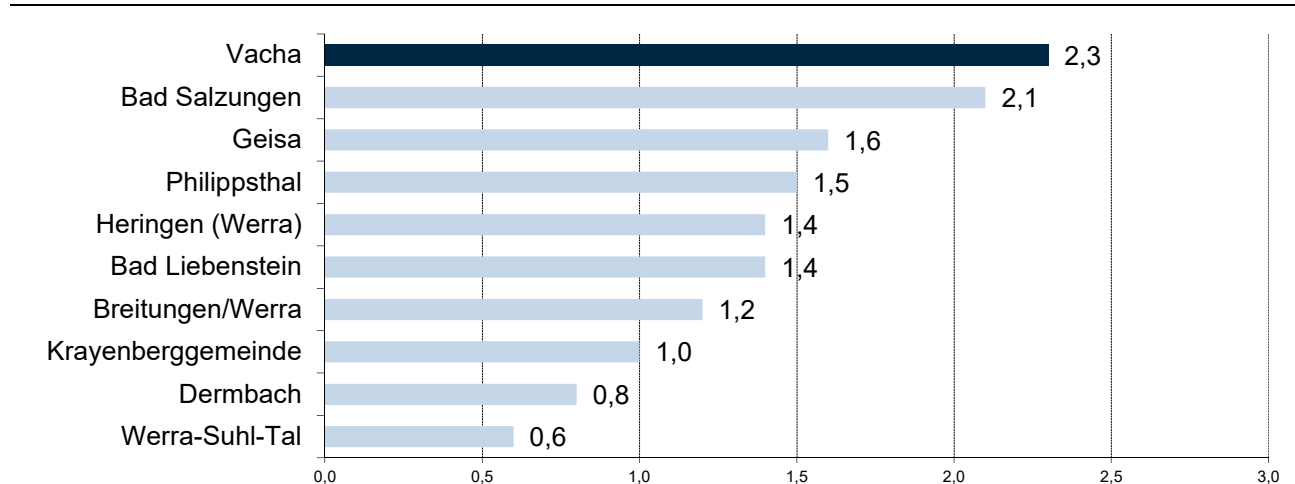
**Tabelle 4: Strukturdaten des Einzelhandels in Vacha**

	Verkaufsfläche m <sup>2</sup>	Betriebe abs.	Ø Betriebsgröße m <sup>2</sup> /Betrieb	Verkaufsflächendichte m <sup>2</sup> /Einwohner
Vacha	11.730	55	~210	2,3

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebung

Die **einwohnerspezifische Verkaufsflächendichte**<sup>28</sup> von Vacha rangiert mit ca. 2,3 m<sup>2</sup> je Einwohner – unabhängig einer branchenspezifischen Betrachtung – oberhalb des bundesdeutschen Ausstattungswerts von rd. 1,5 m<sup>2</sup> je Einwohner, wobei zentrale Orte oft eine über dem Bundesdurchschnitt liegende Verkaufsflächendichte aufweisen. Diese Orte übernehmen auch eine Versorgungsfunktion für ihren umliegenden Raum und halten somit meist höhere Flächenangebote vor. Mit Blick auf umliegende Kommunen<sup>29</sup> in der Region erreicht Vacha einen vergleichsweise hohen Flächenausstattungsgrad, was sich auf die Versorgungstradition der Stadt auch für den umliegenden ländlich geprägten Raum ableitet. Die Flächendichte lässt sich wie folgt einordnen.

**Abbildung 6: Verkaufsflächendichte (m<sup>2</sup> Verkaufsfläche/Einwohner) ausgewählter Städte**



Quelle: Flächenmonitoring der BBE Handelsberatung

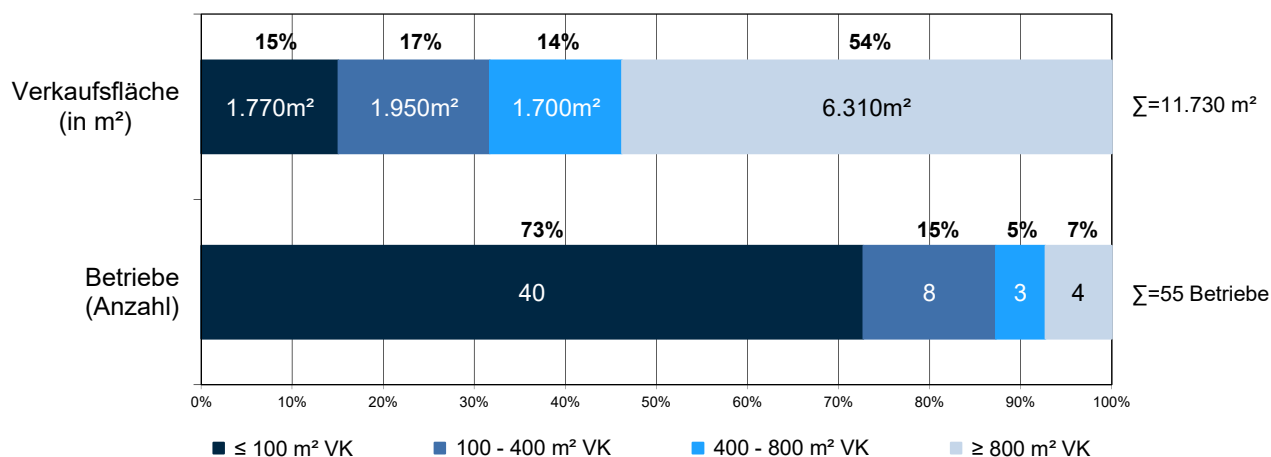
<sup>27</sup> Eine größere Fluktuation ergab sich durch den Rückzug von Penny aus dem Einkaufszentrum Altes Kabelwerk, dessen Fläche wurde jedoch durch einen Tedi-Markt nachbelegt.

<sup>28</sup> Die Verkaufsflächendichte errechnet sich aus dem Verhältnis von Verkaufsfläche zu Einwohnern eines Ortes oder einer Region.

<sup>29</sup> Die ausgewählten Kennziffern der Verkaufsflächendichte dienen lediglich der Orientierung. Die einzelnen Werte sind nicht direkt miteinander vergleichbar, da die Städte über unterschiedliche Einwohnerzahlen, Ortsgrößen, Bevölkerungs- und Siedlungsstrukturen, Historien etc. verfügen und zudem die jeweiligen Erhebung zeitlich versetzt liegt. Es soll lediglich ein Trend der Flächenausstattung dargestellt werden.

Die **Größenstruktur des Einzelhandels** bzw. der einzelnen Ladengeschäfte ist aus Verbrauchersicht ein wichtiger Indikator der Leistungsfähigkeit und der Anziehungskraft des Einzelhandels. Gerade großformatige Geschäfte können durch eine hohe Sortimentsbreite und -tiefe mehr Kunden binden als kleinere Handelsbetriebe und weisen aus Kundensicht eine höhere Attraktivität auf. In Bezug auf die Gliederung des Vachaer Einzelhandelsbesatzes nach Größenklassen ergibt sich folgendes Bild.

**Abbildung 7: Betriebsgrößenklassen des Vachaer Einzelhandels**



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebungen

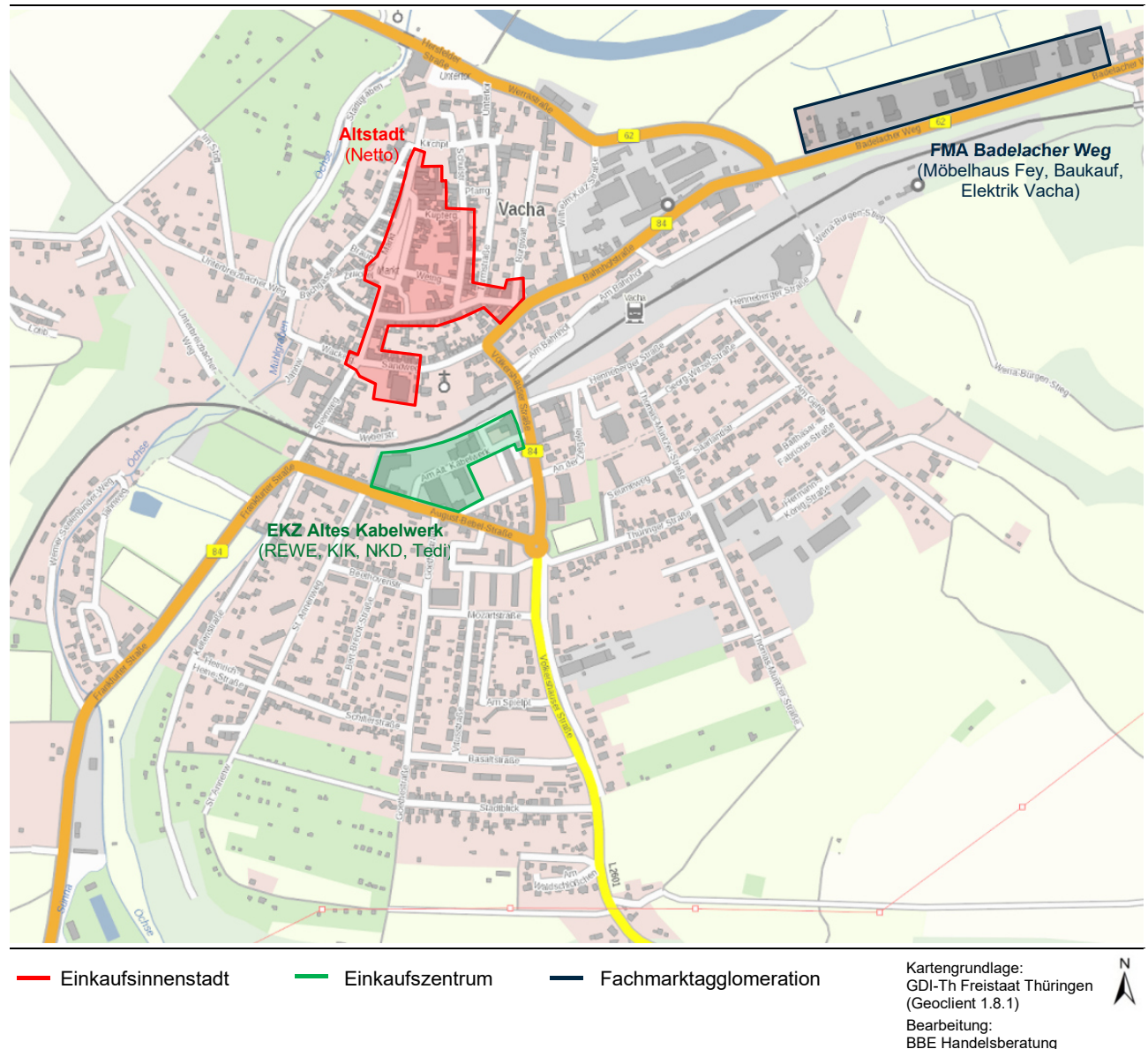
Die Verkaufsflächenstruktur in Vacha basiert auf kleinformatischen Einzelhandelsbetrieben, da 40 Geschäfte und somit der Großteil der 55 Handelsbetriebe (ca. 73 %) eine Verkaufsfläche von unter 100 m² aufweist. Die durchschnittliche Betriebsgröße beträgt in dieser Größenklasse nur knapp über 40 m² je Ladenlokal. Demgegenüber besitzen die sieben großformatigen Handelsbetriebe (Verkaufsfläche ab 400 m²) – die an der Gesamtzahl der Betriebe einen Anteil von lediglich 12 % repräsentieren – mit einer Verkaufsfläche von rd. 8.000 m² einen Anteil von 68 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche.

Die kleinteilige Handelsstruktur in Vacha ist an sich nicht untypisch für gewachsene Kleinstädte; sie birgt jedoch grundsätzlich ein erhöhtes Erosionsrisiko, da es perspektivisch zusehends schwieriger wird, auf einer Kleinfläche dauerhaft einen auskömmlichen Ertrag für einen tragfähigen Vollerwerb eines Handelsbetriebes zu erwirtschaften.

## 4.2. Räumliche Angebotsstruktur

Bei der Analyse der **räumlichen Verteilung** des Einzelhandelsangebots in Vacha wird eine Untergliederung nach dem Angebot in der Ortsmitte (Altstadt), in einem innenstadtnahen Einkaufszentrum (Altes Kabelwerk) und in einer Fachmarkttagglomeration<sup>30</sup> (FMA) vorgenommen. Folgende Karte skizziert die strukturprägenden Einzelhandelsstandorte in Vacha.

**Karte 3: Skizzierung der strukturprägenden Einzelhandelslagen in Vacha**



In der Vachaer **Altstadt** ist ein Flächenbestand von rd. 2.200 m<sup>2</sup> vorzufinden; dies entspricht einem Anteil von ca. 19 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche, die Angebotsmasse der Altstadt ist relativ niedrig. Dies ist insbesondere unter dem Aspekt des Vorhandenseins eines großflächigen Lebensmittelmarktes (Netto) zu sehen, der bereits mit ca. 860 m<sup>2</sup> den Großteil der innerstädtischen Handelsfläche einnimmt. Der Angebotsbestand umfasst 22 Handelsbetriebe, somit besteht in der Altstadt jedoch die größte zusammenhängende Einzelhandelsagglomeration.

30 vgl. Definition in Anlage 2.

Der Handelsbesatz ist – mit Ausnahme von Netto – ausschließlich in kleinformatischen Geschäften organisiert, was auf die kleinstrukturierte Bebauung der historischen Altstadt zurückzuführen ist. Die durchschnittliche Ladenfläche liegt – ohne den Netto-Markt – bei lediglich rd. 60 m<sup>2</sup> je Geschäft; überregionale Non-Food-Filialisten oder größere profilbildende Magnetbetriebe mit Ankerfunktion fehlen. Neben den Handelsbetrieben existieren in der Altstadt fast 20 komplementäre Angebote (v.a. Dienstleistungen, Gastronomie, Büros), ferner dient die Innenstadt auch als Wohnstandort und ist Sitz der Stadtverwaltung.

Die innerstädtische Hauptgeschäftslage umfasst den Markt und verläuft über die Heyligenstädterstraße bis zu dem Netto-Markt; vorab zweigt die Widemarkter Straße in Richtung Storchenturm bzw. der Bahnhofstraße ab. Es besteht eine meist durchgehende heterogene Bebauung mit mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern; die Erdgeschosszonen sind zum großen Teil mit Handels- und Gewerbenutzungen belegt. Es existiert jedoch keine durchgängige Schaufensterfront, da Funktionsunterbrechungen durch partielle Wohnnutzungen und leerstehende Gewerbeflächen zu verzeichnen sind.

Die Entwicklung des innerstädtischen Handelsbestandes ist rückläufig; in Vacha ist – wie auch in anderen Kleinstädten – der innerörtliche Geschäftsbesatz in den letzten Jahren zusehends abgeschmolzen. Gemäß einer BBE-Einzelhandelsanalyse aus dem Jahr 2016 waren zum damaligen Zeitpunkt in der Altstadt 30 Handelsbetriebe ansässig; ein Teil der Betriebe hat sich zwischenzeitlich abgesiedelt, der irreversible Substanzverlust der letzten Jahre ist unübersehbar. Ein Teil der Gewerbeflächen wurde durch Dienstleistungsanbieter oder Büronutzungen nachbelegt, ferner stehen verschiedene Ladenflächen leer.

Mit Blick auf die Sortimentsabdeckung reißt die Altstadt zwar ein relativ breites Warenspektrum an, in einigen innenstadtprägenden Sortimenten ist das Angebot jedoch zu flach bzw. partiell mit Lücken versehen. Insgesamt mangelt es an größeren und leistungsfähigen Fachgeschäften mit einer überörtlichen Ausstrahlung. Dieses Manko senkt nicht nur die Strahlkraft, die Reichweite und die Frequentierung der Vachaer Altstadt, sondern limitiert auch die Innovationskraft und das Investitionsvermögen der bestehenden Betriebe ebenso wie die Resistenz gegenüber aperiodischer Umsatzschwankungen und dem Online-Handel.

Leerstehende Ladenflächen haben eine hohe Signalwirkung und belasten den Marktauftritt der Innenstadt in besonderem Maße. Der aktuelle Leerstand umfasst 21 Ladengeschäfte, die durchschnittliche Flächengröße liegt bei rd. 40 m<sup>2</sup> je Laden und somit unter der Mindestbetriebsgröße fast aller Handelsbranchen. Eine qualifizierte Nachnutzung eines Großteils der Fläche durch Handelsbetriebe ist unwahrscheinlich. Ein wesentlicher struktureller Nachteil der denkmalgeschützten Vachaer Altstadt besteht somit in dem Mangel an mittleren und größeren Potenzialflächen.

Die Altstadt ist durch eine kleinteilige und überwiegend geschlossene Baustruktur gekennzeichnet. Der Zustand der zum größten Teil sanierten historischen Altbausubstanzen ist als attraktiv zu bewerten; wengleich auch Immobilien mit einem Sanierungsstau vorzufinden sind. Die hohen städtebaulichen Qualitäten der Altstadt werden durch die ansprechende Möblierung und Gestaltung des öffentlichen Raums unterstrichen.

**Abbildung 8: Altstadt von Vacha**



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen

Südlich der Altstadt – lediglich durch einen Bahngleiskörper getrennt – wurde auf dem Gelände eines ehemaligen Kabelwerks bereits in der Nachwendezeit ein **Einkaufszentrum** entwickelt. Nach dem Rückbau der meisten Fabrikgebäude wurden auf dem Areal verschiedene Fachmärkte angesiedelt. Gerade auf Grund der Innenstadtnähe und der sehr guten fußläufigen Hinwendung zu den umliegenden Siedlungsquartieren kommt diesem Handelsstandort eine wichtige Versorgungsfunktion zu.

Das Einkaufszentrum verfügt über eine gemessene Verkaufsfläche von rd. 3.700 m<sup>2</sup> und wird durch die Lebensmittelanbieter REWE und Logo Getränkemarkt sowie die discountlastigen Non-Food-Anbieter KIK, NKD und Tedi<sup>31</sup> sowie kleinere Betriebe belegt. Diese Angebotspalette wird durch sechs Komplementäre arrondiert. Mit Ausnahme von REWE verfügen alle Fachmärkte über eine konzeptkonforme Verkaufsfläche.

Für den REWE-Markt zeigt sich mit ca. 1.550 m<sup>2</sup> zwar eine fast gängige Flächengröße, jedoch sind der Zugschnitt bzw. der verwinkelte Markt, die zwischenzeitlich abgeschriebene und verschlissene Bausubstanz, die Anlieferbedingungen und insbesondere der energetische Zustand der Immobilie nicht mehr zeitgemäß. REWE kann auf Grund der Standortqualität bzw. der suboptimalen markt- und kundenseitigen Objektbedingungen seinen Vollsortimentsanspruch nur ungenügend einlösen.

Die einzelnen Fachmärkte sind in Funktionsbauten untergebracht und stellen eine Ergänzung des überwiegend kleinformigen Altstadtangebots dar. Gerade im Zusammenwirken beider Standortbereiche zeigt sich für Vacha eine attraktive Handelsvielfalt, da beide Handelsstandorte hinsichtlich Flächengröße und Betriebstypenbesatz eine unterschiedliche Positionierung aufweisen und nicht in direkter Konkurrenz zueinander stehen.

#### Abbildung 9: Einkaufszentrum Altes Kabelwerk



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen

Im nordöstlichen Ortsausgangsbereich ist ein **Agglomerationsstandort** hervorzuheben. Nördlich des Badelacher Wegs haben sich straßenbegleitend diverse größere Betriebe mit überwiegend nicht-zentrenrelevanten Sortimenten angesiedelt. Hierbei handelt es sich um ein Möbelhaus, einen Baumarkt, einen Markt für Raumausstattung und einen Elektroanbieter mit insgesamt rd. 4.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der bandförmige Bereich ist durch funktionale, fachmarkttypische Gebäudestrukturen ohne besondere architektonische/ städtebauliche Qualitäten geprägt. Nennenswerte Disfunktionalitäten zu dem Innenstadtangebot treten nicht auf, da der Agglomerationsbereich maßgeblich auf Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten fokussiert. Neben dem innerstädtischen Angebot und dem Handelsbestand an dem Agglomerationsstandort am Badelacher Weg agieren in den restlichen kernstädtischen Lagen lediglich gestreute Kleinflächen. Das Angebot in diesen **Streulagen**<sup>32</sup> bezieht sich vor allem auf kleinere mittelständische Betriebe; lediglich in der Mozartstraße ist mit einem Getränkemarkt ein größerer Anbieter situiert.

31 Diese Fläche wurde vormals durch Penny genutzt.

32 Als Streulagen sind nicht-zentrale Einzelhandelslagen zu definieren, die nur durch einen geringen bzw. vereinzelt durchsatz mit Einzelhandelsbetrieben gekennzeichnet sind.

Außerhalb der Vachaer Kernstadt ist in den peripheren **Ortsteilen** nur ein geringer Handelsbestand von sechs Handelsbetrieben vorzufinden. Lediglich in dem einwohnerseitig größten Ortsteil Völkershäuser (ca. 1.100 Einwohner, vgl. Abb. 2) besteht ein größeres Angebot in Form eines Lebensmittel SB-Geschäfts, eines Bäckers und eines Fleischers sowie eines Getränkemarkts/Blumengeschäfts.

Die Ausprägung von umfänglichen und komplexen Handelsstrukturen ist in den einzelnen peripheren Ortsteilen auf Grund der jeweils geringen Bevölkerungszahl (vgl. Abb. 2) und des daraus folgenden niedrigen Nachfragevolumens – auch zukünftig – nicht möglich.

Abschließend wird die **räumliche Angebotsstruktur** des Einzelhandels von Vacha synoptisch abgebildet.

**Tabelle 5: Verkaufsflächen und Geschäfte in Vacha nach Standortkategorien**

	Verkaufsfläche		Geschäfte		Ø Betriebsgröße
	m <sup>2</sup>	%	abs.	%	m <sup>2</sup> /Betrieb
Altstadt	2.160	19	22	40	~100
Einkaufszentrum Altes Kabelwerk	3.730	32	12	22	~310
Fachmarkttagglomeration Badelacher Weg	4.480	38	5	9	~900
Streulagen	1.100	9	10	18	~110
Ortsteile	260	2	6	11	~40
<b>Gesamt</b>	<b>11.730</b>	<b>100</b>	<b>55</b>	<b>100</b>	<b>~210</b>

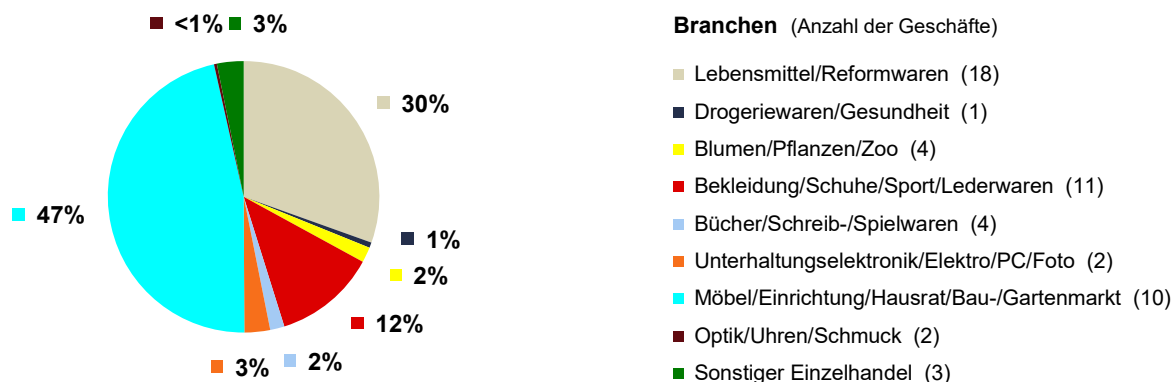
Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebungen



### 4.3. Sortimentsspezifische Einzelhandelsausstattung

Auf Basis der Vollerhebung aller Einzelhandelsflächen in Vacha (rd. 11.700 m<sup>2</sup> VK) werden die einzelnen Betriebe nach ihrem Sortimentsschwerpunkt der jeweiligen Einzelhandelsbranche zugeordnet.<sup>33</sup> Die lokale **Verkaufsflächenstruktur** in Vacha bildet folgende Graphik ab.

**Abbildung 10: Verkaufsflächenstruktur Vacha**



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebungen

Einen flächenseitigen Angebotsschwerpunkt bildet mit rd. 3.600 m<sup>2</sup> die **Lebensmittelbranche**. Einerseits sind in dieser Branche zwei großformatige Lebensmittelmärkte (REWE, Netto) hervorzuheben, andererseits sind diverse kleinere Lebensmittelanbieter (v.a. Ladenhandwerker) und zwei Getränkemärkte vorhanden. Die einwohnerbezogene Flächendichte rangiert im interkommunalen Vergleich mit rd. 0,7 m<sup>2</sup> pro Einwohner<sup>34</sup> auf einem üblichen Niveau, somit besteht ein ausreichendes flächenseitiges Lebensmittelangebot.

In Vacha ist in der Goethestraße – südlich des Einkaufszentrums Altes Kabelwerk – eine **Apotheke** adressiert. Mit Blick auf die lokale Einwohnerzahl errechnet sich ein Ausstattungsgrad von rd. 5.060 Personen je Apotheke.<sup>35</sup> Im Landesdurchschnitt versorgt eine Apotheke in Thüringen ca. 3.970 Personen, so dass in Vacha eine eingeschränkte Versorgungssituation in diesem Segment besteht.

In der Branche **Drogeriewaren** ist in Vacha kein Anbieter ansässig. Das Sortiment wird lediglich in den beiden Lebensmittelmärkten als Randsortiment geführt.

Im Sortimentsbereich **Blumen** existiert ein umfängliches und ausreichendes Angebot, dass durch vier kundenattraktive Floristikanbieter geprägt ist.

Die Angebotspalette an **modischen Sortimenten** (Oberbekleidung, Wäsche, Sportartikel, Schuhe, Lederwaren) stellt hinsichtlich der Magnetfunktion einen wesentlichen Attraktivitätsfaktor für eine Stadt dar. In Vacha führen elf Geschäfte auf einer gemessenen Verkaufsfläche von rd. 1.400 m<sup>2</sup> dieses Sortiment. Das Angebot wird durch zwei Textildiscounter (KIK, NKD) geprägt, ferner sind sechs Textilgeschäfte und drei Schuhanbieter ansässig. In Summe kann eine ansprechende Grundversorgung dargestellt werden, wobei insbesondere die Existenz von drei höherwertigen Textilfachgeschäften, einem Anbieter für Baby-/ Kinderausstattung und die Attraktivität der drei Schuhboutiquen positiv hervorzuheben ist.

Im **Sanitätsfachhandel** decken ein Sanitätshaus und ein Hörgeräteakustiker die lokale Nachfrage in Vacha funktionsgerecht ab.

33 Die branchenseitige Zuordnung eines Betriebes erfolgt nach seiner Hauptwarengruppe. Die in Handelsbetrieben geführten Randsortimente ordnen sich dem Kernsortiment in ihrem Umfang und ihrer Wichtigkeit deutlich unter und ergänzen dieses. Die einzelnen Randsortimente werden jedoch bei der Berechnung der sortimentspezifischen Bindungsquoten (vgl. folgende Abb. 12) berücksichtigt.

34 Die einwohnerbezogene Verkaufsflächendichte liegt laut Ausstattungskennziffern der BBE Handelsberatung in vergleichbaren Städten bei ca. 0,6 bis 0,7 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner. Der bundesdurchschnittliche Wert liegt bei ca. 0,44 m<sup>2</sup> Lebensmittelverkaufsfläche je Einwohner. Die angegebenen Werte dienen lediglich als Orientierungsgröße, nicht als Zielwerte.

35 Quelle: ABDA, Die Apotheke 2020, Apothekendichte in Deutschland nach Bundesländern im Jahr 2019.

In der **Buchbranche** ist eine kleinere Buchhandlung vorhanden, die lokale Nachfrage kann somit teilweise abgedeckt werden. Im Segment **Papier-, Büro- Schreibwaren** ist kein spezieller Anbieter ansässig.

In der Branche **Spielwaren/Hobby** sind drei Anbieter vorzufinden. Dies ist besonders mit Blick auf die Altersstruktur (d.h. die geringe Anzahl jüngerer Bewohner, vgl. Abb. 3) und der daraus erwachsenden geringen Nachfrage (vgl. Abb. 5) als überaus positiv zu werten.

In der **Möbelbranche** ist ein mittelständisches Möbelhaus ansässig, so dass eine Grundabdeckung für die lokalen Einwohner und auch die Bewohner im regionalen Umfeld möglich ist. Dies trifft auch für die **Bau- markt- bzw. Einrichtungsbranche** zu; hier ist in Vacha bereits seit dem Jahr 1994 ein mittelständischer Anbieter angesiedelt. Weitere spezialisierte Betriebe ergänzen dieses Angebot.

Im Segment **Haushaltwaren/Geschenkartikel/Hausrat** agiert mit Tedi ein Multisortimentsmarkt, der auf einem großen Teil seiner Fläche dieses Sortiment anbietet. Ferner sind in Vacha weitere kleine Betriebe mit diesen Waren anzutreffen.

In der Branche **Elektrowaren/Unterhaltungselektronik** existiert mit Elektrik Vacha (EP:) ein qualifizierter und attraktiver Anbieter; Computer und -zubehör werden von einem weiteren Betrieb angeboten.

In den Branchen **Optik, Uhren/Schmuck** sowie in der **Fahrradbranche** ist jeweils ein Betrieb vorhanden, so dass eine Grundversorgung für Vacha dargestellt werden kann.

In den Sortimenten **Zoobedarf, Heimtextilien, Sportartikel** und **Autoteile/ -zubehör** sind in Vacha keine Anbieter ansässig. Diese Artikel werden teilweise im Randsortiment offeriert.

**Tabelle 6: Strukturdaten des Einzelhandels in Vacha**

	Verkaufs- fläche m <sup>2</sup>	Einzelhandels- betriebe abs.	Ø Geschäfts- größe m <sup>2</sup> /Betrieb	Verkaufsflächen- dichte m <sup>2</sup> /Einwohner
Lebensmittel	3.570	18	~200	0,71
Apotheken	70	1	~70	0,01
Blumen	220	4	~50	0,04
Oberkleidung/Textilien/Wäsche	1.310	8	~160	0,26
Schuhe/Lederwaren	130	3	~40	0,03
Sanitätswaren/-bedarf	120	2	~60	0,02
Bücher	30	1	~30	0,01
Spielwaren/Hobby	170	3	~60	0,03
Möbel/Antiquitäten	2.100	1	~2.100	0,42
Bau-/Gartenmarktartikel	2.370	4	~590	0,47
Haushaltwaren/Geschenkartikel	990	5	~200	0,20
Elektro/Unterhaltungselektronik	360	2	~180	0,07
Optik	20	1	~20	<0,01
Uhren/Schmuck	20	1	~20	<0,01
Fahrräder	250	1	~250	0,05
<b>Gesamt</b>	<b>11.730</b>	<b>55</b>	<b>~210</b>	<b>2,32</b>

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebungen

## 4.4. Nahversorgungsstruktur in Vacha

### 4.4.1. Branchenspezifische Verkaufsflächenausstattung

Die **Entwicklung des Vachaer Lebensmittelhandels** ist in den letzten Jahren durch ein rückläufiges Angebot geprägt. In dem Einkaufszentrum Altes Kabelwerk war vormals ein Penny-Markt angesiedelt, der sich von dieser Liegenschaft zurückgezogen hat. Penny hat seine Aktivitäten auf den naheliegenden hessischen Nachbarort Philippsthal konzentriert, hier befindet sich der Markt im Standortverbund mit einem Rossmann-Markt und einem Bäckerei-Café direkt an der Bundesstraße B62 und verfügt unter betreiberspezifischen Aspekten über eine optimale Standortqualität.

In Vacha ist in der Lebensmittelbranche eine gemessene Verkaufsfläche von knapp 3.600 m<sup>2</sup> vorhanden (vgl. Tab. 6). Auf Basis der Bevölkerungszahl errechnet sich eine **einwohnerspezifische Verkaufsflächendichte** von rd. 0,7 m<sup>2</sup> Lebensmittelverkaufsfläche je Einwohner. Aus gutachterlicher Sicht wird somit zwar ein hoher, jedoch auch ein üblicher Versorgungsgrad<sup>36</sup> erreicht, da zentrale Orte i.d.R. auch eine Versorgungsfunktion für ihr Umfeld bzw. ihren Verflechtungsbereich mit übernehmen und folglich ein höheres Angebot vorhalten. Dies ist auch in Vacha der Fall, da in verschiedenen umliegenden Gemeinden kein größerer Lebensmittelmarkt vorzufinden ist und die Verbraucher somit zum Einkauf von Lebensmitteln auch nach Vacha tendieren.

Um einen vergleichbaren Überblick über die für die Versorgung maßgeblich relevanten Lebensmittelanbieter zu erhalten, wird nachstehend die **betriebstypenspezifische Verkaufsflächendichte** für Vacha ermittelt. Dabei werden nur die strukturprägenden Lebensmittelmärkte (d.h. Discounter, Supermärkte - vgl. Definition in Anlage 3) berücksichtigt, die ein umfassendes Lebensmittelangebot präsentieren. Alle anderen Anbieter (bspw. Getränkemarkte, Nahrungsmittelhandwerker, Spezialgeschäfte) werden hier nicht betrachtet.

Folgende Tabelle beschreibt die Dichtewerte für Vacha in Bezug auf die einzelnen Betriebstypen im Vergleich zum Bundesdurchschnitt.

**Tabelle 7: Betriebstypenspezifische Verkaufsflächendichte in Vacha**

	Region/ Anbieter	Anzahl	Vk.Fl.	Vk.Fl. je	Vk.Fl. je	DICHTE- INDEX
		Märkte	Gesamt	Objekt	Einwohner	
		abs.	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /Markt	m <sup>2</sup> /Einwohner	
<b>Discounter</b>	Vergleich Deutschland	15.887	12.600.000	~790	0,152	100
	Vacha (Netto)	1	860	~860	<b>0,170</b>	<b>112</b>
<b>Vollsortimenter</b> (Supermarkt, Verbrauchermarkt/ SB-Warenhaus)	Vergleich Deutschland	12.981	21.000.000	~1.620	0,253	100
	Vacha (REWE)	1	1.550	~1.550	<b>0,307</b>	<b>121</b>
<b>Gesamt</b>	Vergleich Deutschland	28.868	33.600.000	~1.160	0,404	100
	<b>Vacha</b>	<b>2</b>	<b>2.410</b>	<b>~1.200</b>	<b>0,477</b>	<b>118</b>

Quelle: HDE Zahlenspiegel 2020 / Definition Betriebstypen vgl. Anlage 3 / Einwohner Deutschland: 83.155.031 Pers. / Vacha: 5.055 Pers.

Ausgehend von einer betriebstypenspezifischen Verkaufsflächendichte von knapp 0,48 m<sup>2</sup> Lebensmittelverkaufsfläche je Einwohner wird in Vacha im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (rd. 0,40 m<sup>2</sup>/Ew.) ein leicht überdurchschnittlicher Versorgungsgrad erreicht (Dichteindex = 118); wobei auf Grund von Marktuntersu-

<sup>36</sup> Die einwohnerbezogene Verkaufsflächendichte liegt laut Ausstattungskennziffern der BBE Handelsberatung in vergleichbar großen Städten bei ca. 0,6 bis 0,7 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner. Im Bundesvergleich wird eine Flächendichte von ca. 0,44 m<sup>2</sup> je Einwohner erreicht.

chungen der BBE oft in vergleichbar großen Orten ein höheres flächenseitiges Lebensmittelangebot anzutreffen ist. Da Vacha auch eine anteilige Versorgungsfunktion für umliegende kleinere Gemeinden ohne eine adäquate Lebensmittelversorgung mit übernimmt, relativiert sich das leicht erhöhte Flächenangebot.

Bei der Differenzierung hinsichtlich der einzelnen Betriebstypen erreicht der Lebensmitteldiscounter Netto mit seiner Verkaufsfläche einen Dichteindex von 112, somit liegt der Wert der Verkaufsflächendichte mit 12 % nur geringfügig über dem Bundesdurchschnitt. Grundsätzlich ist in den ostdeutschen Flächenländern in diesem Segment meist eine überdurchschnittliche Flächendichte zu beobachten, was u.a. auf die – im Bundesvergleich – geringere Kaufkraft zurückzuführen ist (vgl. Abb. 4).

Das Segment Vollsortiment weist für Vacha einen flächenseitigen Dichteindex auf, der 21 % über dem Bundesdurchschnitt liegt. Der bestehende REWE-Markt ist der einzige Vollsortimentsmarkt, da die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes oder eines SB-Warenhauses auf Grund der limitierten Einwohnerzahl in Vacha betriebswirtschaftlich nicht möglich ist. Demnach kommt dem REWE-Markt eine herausragende Funktion für die Vollversorgung<sup>37</sup> der lokalen Einwohner und der Bewohner des Umlands von Vacha zu. Der REWE-Markt stellt folglich einen sehr wichtigen Baustein bei der qualitativen Sicherung der Grundversorgung in Vacha dar.

#### Abbildung 11: Strukturprägende Lebensmittelanbieter in Vacha



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen

Im Fazit wird in Vacha – unter Berücksichtigung der Einwohnerzahl – bezüglich der **Durchmischung der einzelnen Betriebsformen** ein ausgewogenes Versorgungsangebot vorgehalten. Die Struktur des Lebensmittelhandels ist aktuell durch eine Bandbreite von zwei verschiedenen und konzeptionell unterschiedlich ausgerichteten Lebensmittelmärkten gekennzeichnet. Somit existiert sowohl für die lokalen Bewohner als auch für die Einwohner im Umland von Vacha eine durchschnittlich attraktive Auswahlvielfalt.

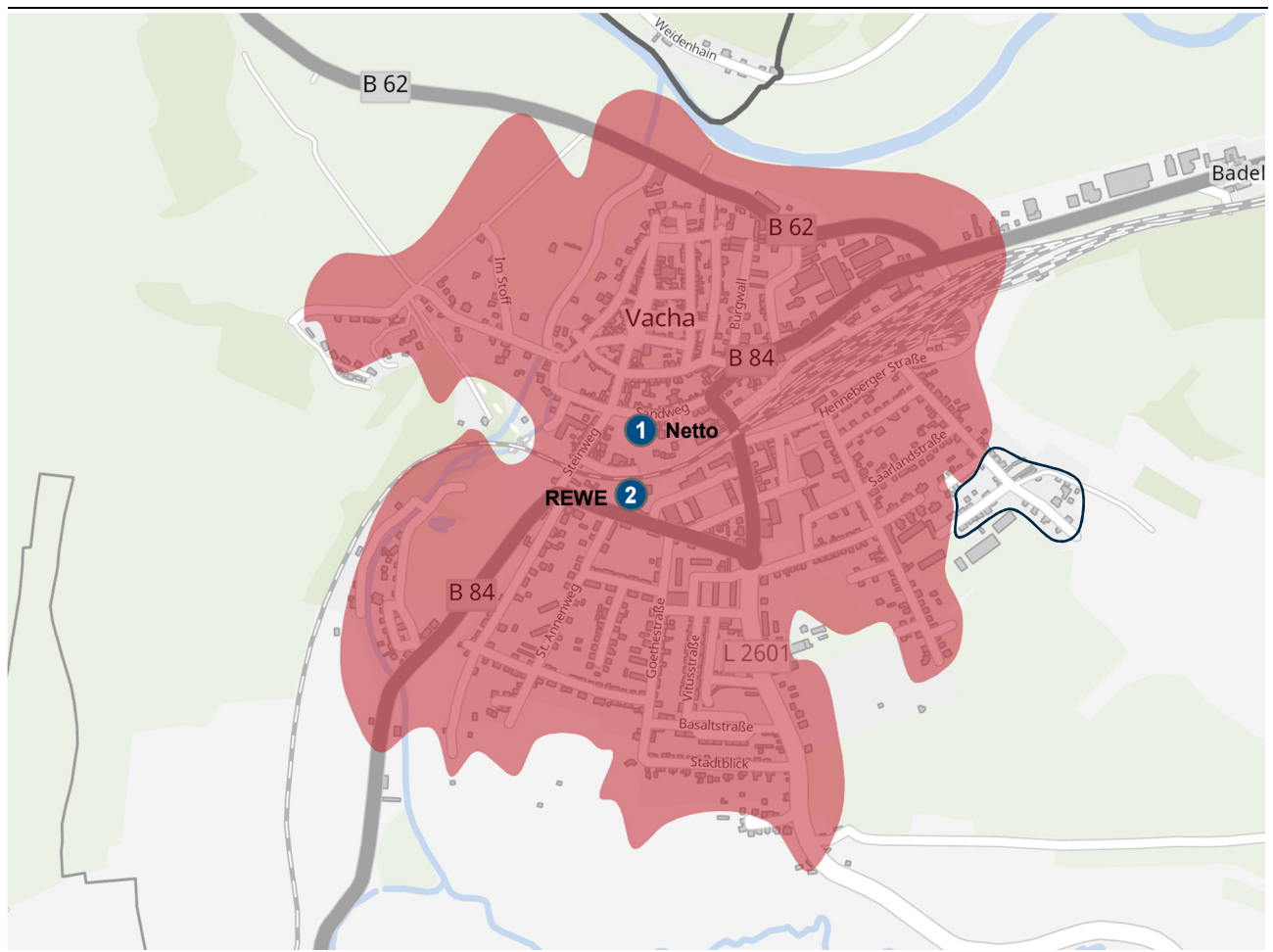
37 Die durchschnittliche Artikelzahl liegt in Supermärkten bei rd. 12.000 Artikeln und somit deutlich über der durchschnittlichen Auswahlbreite von Discountern mit rd. 2.000 Artikeln.

#### 4.4.2. Räumliche Verteilung des Lebensmittelangebots

Die prospektive Einzelhandelsentwicklung in Vacha soll sich im Bereich der Grundversorgung<sup>38</sup> u.a. auf die möglichst **flächendeckende wohnortnahe Versorgung** der Bevölkerung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfsbereichs, insbesondere mit Lebensmitteln fokussieren. Dies ergibt sich vor allem aus der Prämisse des demographischen Wandels (vgl. Abb. 4) und der Zielsetzung, unnötigen Einkaufsverkehr zu vermeiden bzw. Verkehr generell zu minimieren.

Nachstehend werden kartographisch die **fußläufigen Nahbereiche**<sup>39</sup> der beiden strukturprägenden Lebensmittelmärkte in Vacha dargestellt. Dabei wird auf die tatsächlichen Laufwege abgestellt (keine Radien), d.h. es werden auch Zäsuren oder Barrieren mit berücksichtigt.

**Karte 4: Fußläufige Nahbereiche der beiden Lebensmittelmärkte in Vacha**



■ Fußläufiger Nahbereich (800 m-Laufweg) der Lebensmittelmärkte

  verdichtete Wohnbereiche ohne direkte fußläufige Nahversorgung (Skizzierung)

Einwohner im Nahbereich ca. 3.010 Ew.  
(inkl. Überschneidungsbereiche):

1 – Netto: ca. 2.610 Ew.  
2 – REWE: ca. 2.720 Ew.

N  
Karte:  
GeoBasis-DE / BKG 2021  
Daten:  
<http://sg.geodatenzentrum.de>

38 Unter Grundversorgung wird im Sinne des LEP Thüringen die verbrauchernahe Deckung des überwiegend kurzfristigen Bedarfs an Nahrungs- und Genussmitteln, Drogerieerzeugnissen u.ä. verstanden.  
Quelle: Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr, Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025, Begründung zu 2.6.1-2.6.4.

39 Als fußläufiger Einzugsbereich wird allgemein unabhängig von den jeweils standörtlichen Gegebenheiten bei Lebensmittelmärkten ein Radius von rd. 500 m bis maximal 800 m angesetzt, was ca. 8 bis 12 Gehminuten entspricht. In ländlich geprägten Orten bzw. Gebieten können auch Laufwege bis 1.000 m unterstellt werden.

In Vacha kann für den Großteil der Bevölkerung eine fußläufige Nahversorgung abgebildet werden. Insgesamt wohnen in den **Nahbereichen** der in der vorstehenden Karte 4 dargestellten Lebensmittelmärkte – unter Berücksichtigung der Überschneidungsbereiche – ca. 3.010 Personen. Demnach ist eine wohnortnahe Versorgung des Großteils der lokalen Einwohner möglich, da rd. 97 % der Bewohner der Kernstadt<sup>40</sup> fußläufig einen Lebensmittelmarkt erreichen können.

Lediglich im östlichen Teil der Kernstadt ist ein kleiner und gering verdichteter Wohnsiedlungsbereich außerhalb des 800 Meter-Laufwegs gelegen. Eine tatsächliche Unterversorgung ist jedoch für dieses Gebiet nicht zu konstatieren, wenngleich die Einwohner längere Laufwege zur fußläufigen Deckung der Nachfrage zurücklegen müssen.

Ungeachtet des Gesamtwertes der städtischen Flächendichte variiert die Ausstattung innerhalb der einzelnen Siedlungsbereiche. So findet sich in der Kernstadt eine gute Lebensmittelversorgung wieder, in den ländlich geprägten und nicht verstäderten **Ortsteilen** ist dagegen keine Grundversorgung in Form eines größeren Lebensmittelmarktes ausgebildet. Derzeit ist lediglich in Völkershäusern (ca. 1.100 Ew.) ein Lebensmittel SB-Geschäft, flankiert durch einen Bäcker, einen Fleischer und einen kleinen Getränkemarkt vorzufinden.

Das fehlende Angebot in den dezentralen Ortsteilen ist vor allen mit der geringen Mantelbevölkerung zu begründen; hieraus resultiert ein niedriges einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial. Folglich sind dem Markteintritt von Handelsbetrieben prinzipiell deutliche Grenzen gesetzt und die Installation eines größeren bzw. filialisierten Lebensmittelmarktes ist aus betriebswirtschaftlichen Gründen heute und auch perspektivisch i.d.R. nicht möglich.<sup>41</sup>

Ferner ist auf das relativ gut ausgebildete kernstädtische Lebensmittelangebot zu verweisen, das bezüglich seiner Auswahlvielfalt (Supermarkt + Discounter) auch eine Strahlkraft auf die Bewohner in den dezentralen Ortsteilen und deren Einkaufsentscheidung ausübt. Somit ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in den peripheren Ortsteilen auch unter Beachtung des Konkurrenzdrucks äußerst schwierig, zumal auch nur eine eingeschränkte Betreiberauswahl besteht.

---

40 In der Kernstadt leben ca. 3.090 Einwohner (vgl. Abb. 2).

41 Ein Lebensmittelmarkt, dessen übliche Marktzutrittsgröße i.d.R. bei rd. 800 m<sup>2</sup> liegt, benötigt am Ansiedlungsort bzw. in seinem Einzugsgebiet ein minimales Konsumentenpotenzial von rd. 3.000 Personen. Dieses Einwohnerpotenzial weisen die peripheren Ortsteile von Vacha bei Weitem nicht auf (vgl. Abb. 2).

## 4.5. Bindungsintensität des Vachaer Einzelhandels

Die **Umsatz-Kaufkraft-Relation** bzw. die Bindungsintensität stellt das Verhältnis zwischen den erzielten Einzelhandelsumsätzen<sup>42</sup> je Sortiment<sup>43</sup> und dem lokalen Nachfragevolumen des Einzelhandels (vgl. Tab. 3) dar. Somit können Aussagen über die Fähigkeit von Vacha getroffen werden, die Kaufkraft der örtlichen Einwohner und der Bewohner anderer Gebiete an den lokalen Einzelhandel zu binden.

Die Bindungsintensität ist ein Indikator für die Einzelhandelsattraktivität. Eine Kennziffer von über 100 % drückt aus, dass eine Stadt mehr Einzelhandelsumsatz bindet, als aus ihrem Einwohnerpotenzial zu erwarten ist. Bei einer Kennziffer von unter 100 % besteht per Saldo demnach ein Umsatzabfluss. Aus den erzielten Werten kann abgeleitet werden, inwieweit **quantitative Angebotslücken** des Einzelhandels von Vacha bei der Versorgung der lokalen Einwohner vorhanden sind.

Nachstehende Übersicht stellt die Bindungsintensität des Vachaer Einzelhandels nach Bedarfsbereichen<sup>44</sup> zusammengefasst dar. In allen Bedarfsstufen zeigen sich zwar – per Saldo – Kaufkraftabflüsse, jedoch werden mit Zentralitäten von über 90 % hohe und für ein Grundzentrum akzeptable Kaufkraftbindungsquoten erreicht.

**Tabelle 8: Umsatz-Kaufkraft-Relation von Vacha nach Bedarfsbereichen**

	Marktpotenzial Mio. EUR	Umsatz Mio. EUR	Bindungsquote %
Kurzfristiger Bedarfsbereich	16,59	15,85	<b>96</b>
Mittelfristiger Bedarfsbereich	5,33	4,99	<b>94</b>
Langfristiger Bedarfsbereich	7,89	7,58	<b>96</b>
<b>Gesamt</b>	<b>29,81</b>	<b>28,42</b>	<b>95</b>

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

Bei der Betrachtung der Umsatz-Kaufkraft-Relation wurden die einzelnen Branchen nach drei **Bedarfsbereichen** zusammengefasst. Eventuelle rechnerische Defizite einer Branche können demnach durch andere Branchen innerhalb der einzelnen Bedarfsbereiche ausgeglichen werden. Aus diesem Grund werden auch die sortimentspezifischen Bindungsquoten ermittelt und in der umseitigen Abbildung 12 dargestellt; in diesem Zusammenhang ist auch auf die qualitative Branchenbewertung unter dem vorstehendem Punkt 4.3 zu verweisen.

- Im kurzfristigen Bedarfsbereich weist der Vachaer Einzelhandel per Saldo mit 96 % einen geringen Kaufkraftabfluss auf. Im Lebensmittel- und im Blumenhandel kann Vacha zusätzliche Kaufkraft aus dem Umfeld der Stadt binden, im Segment Drogeriewaren und bei Pharmaziewaren fließt Kaufkraft an umliegende Handelsstandorte ab.
- Im mittelfristigen Bedarfsbereich liegt die Bindungsquote per Saldo bei durchschnittlich 94 %, die Marktabdeckung zeigt sich für eine grundzentrale Angebotsstruktur gut ausgeprägt. In diesem Segment generieren hauptsächlich die modischen Sortimente (Textilien, Schuhe) erfreulicherweise einen Kaufkraftzufluss, ebenso die Sortimente Spielwaren und Sanitätswaren. Kaufkraftabflüsse zeigen

42 Die Bewertung des Umsatzes (Brutto-Jahresumsatz) jedes einzelnen Handelsbetriebes erfolgt auf Grundlage der ortstypischen Raumleistung, die mit der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebes multipliziert wird. Die Kennwerte der Raumleistung werden aus den Erfahrungen der einzelnen spezialisierten BBE-Branchenberater abgeleitet. Ferner werden diese Raumleistungen auch mit der aktuellen Handelsliteratur oder mit Veröffentlichungen von Großbetriebsformen abgeglichen.

Durch die Vor-Ort-Begehung jedes einzelnen Geschäftes werden in der Umsatzbewertung ebenfalls qualitative Aspekte, die Wettbewerbsfähigkeit der einzelnen Anbieter oder mikroräumliche bzw. lageseitige Standortbedingungen berücksichtigt.

43 Bei dieser Berechnung werden die Umsätze je Sortiment zugrunde gelegt. Führt ein Betrieb mehrere Einzelsortimente (z.B. Lebensmittelmärkte, Multisortimentsmärkte), so werden die Erlöse innerhalb dieser Sortimentsgruppe der jeweiligen Branche zugeordnet.

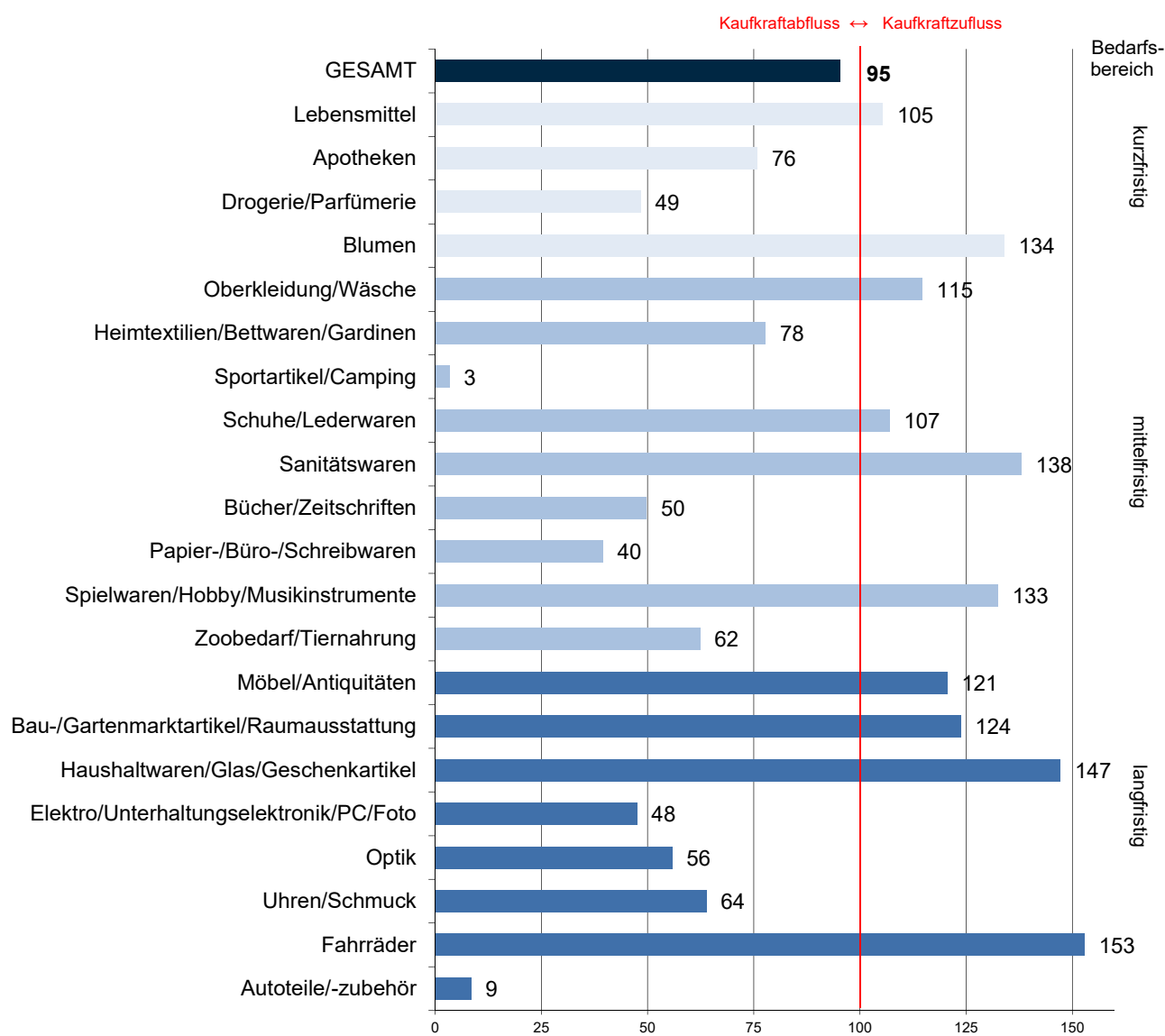
44 Die Bedarfsbereiche wurden nach der Fristigkeit der einzelnen Sortimente eingeteilt (vgl. Anlage 1).

sich in Branchen, in denen kein Anbieter (Heimtextilien, Sport, Schreibwaren, Zoobedarf; diese Waren werden ausschließlich im Randsortiment geführt) oder ein nur flächenseitig kleiner Betrieb ansässig ist (Buchhandel).

- Die Umsatzbindung im langfristigen Bedarfsbereich liegt im Durchschnitt bei 96 %, für ein Grundzentrum von der Ortsgröße Vachas ein sehr zufriedenstellender Wert. Die Zentralität wird maßgeblich durch die ausgabenstarken Branchen Möbel und Bau-/ Gartenmarktartikel getragen, in denen jeweils ein großflächiger Anbieter existiert. Ebenso sind im Segment Haushaltwaren und in der Fahrradbranche attraktive Anbieter situiert, die einen Kaufkraftzufluss aus dem Umland von Vacha generieren. Kaufkraftabflüsse zeigen sich in der Elektrobranche, trotz des Vorhandenseins eines attraktiven Betriebes, ebenso auch in der Optik-Branche, bei Uhren und Schmuck sowie bei Autozubehör.

Die nachfolgend eingefügte Abbildung 12 verdeutlicht die Kaufkraftbindung von Vacha und weist die sortimentspezifischen Kaufkraftbindungsquoten aus.

**Abbildung 12: Sortimentsspezifische Kaufkraftbindungsquoten von Vacha (in %)**



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen



## 4.6. Stärken-Schwächen-Analyse

Die nachstehende Stärken-Schwächen-Analyse stellt überblicksartig eine zusammenfassende Bewertung der Standortrahmendaten von Vacha und des lokalen Einzelhandels dar.

**Abbildung 13: Stärken-Schwächen-Analyse von Vacha**

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einstufung von Vacha als Grundzentrum</li> <li>▪ großer grundzentraler Verflechtungsbereich mit rd. 10.200 Personen (gemessen an der Einwohnerzahl Vachas)</li> <li>▪ gute verkehrliche Erreichbarkeit von Vacha aus dem regionalen Umfeld</li> <li>▪ städtebaulich sehr attraktive Altstadt</li> <li>▪ hohe einzelhandelsrelevante Kaufkraft (im landesweiten Vergleich)</li> <li>▪ attraktive Einzelhandelsausstattung (ca. 2,3 m<sup>2</sup> je Ew.), zahlreiche Branchen erzeugen einen Kaufkraftzufluss nach Vacha</li> <li>▪ historisch gewachsene Versorgungstradition von Vacha auch für umliegende Gemeinden</li> <li>▪ solide und für ein Grundzentrum relativ hohe Einzelhandelszentralität (95 %)</li> <li>▪ zentral liegendes Einkaufszentrum „Altes Kabelwerk“, mit ca. 3.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein Angebotsmagnet</li> <li>▪ attraktive Fachmarkttagglomeration im nord-östlichen Kernstadtgebiet, überwiegend funktionsgerecht mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten belegt</li> <li>▪ gut strukturiertes Lebensmittelangebot in Form eines Vollsortimentsmarktes und eines Discounters</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Makrostandort weist z.T. negative Rahmenbedingungen auf (u.a. Bevölkerungsrückgang, Überalterung, negativer Pendlersaldo)</li> <li>▪ perspektivisch rückläufige Nachfrage durch sinkende Bevölkerungszahlen in Vacha und in der Region</li> <li>▪ Altstadt kann keine umfassende Versorgungsfunktion übernehmen, da niedriger Flächenanteil und eingeschränkte Versorgungsbedeutung der traditionellen innerstädtischen Hauptgeschäftslage</li> <li>▪ keine Magnetbetriebe in der Altstadt – Ausnahme Netto – vorhanden</li> <li>▪ Innenstadthandel ist kleinteilig strukturiert, keine größeren Flächenpotenziale in der Altstadt zur Ansiedlung von großformatigen Handelsbetrieben</li> <li>▪ hoher Leerstand in der Altstadt an kleinen Ladenflächen, die für den Markteintritt von modernen Handelskonzepten wegen ihrer Kleinteiligkeit nicht in Frage kommen</li> </ul>

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung

## 5. Einzelhandelsentwicklungskonzept Vacha

### 5.1. Nachfrageprognose

Mit der folgenden Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens für den Vachaer Einzelhandel wird unter Berücksichtigung der bestehenden Angebotsstrukturen eruiert, welche branchenspezifischen Ansiedlungspotenziale für die Stadt in den nächsten Jahren bestehen. Dabei sollen vorhandene Kaufkraftabflüsse abgebaut und ein attraktives und ausgewogenes sowie zugleich versorgungsstrukturell sinnvolles Einzelhandelsangebot bereitgestellt werden, das der Größe des Versorgungsgebietes der Stadt Vacha (vgl. Verflechtungsbereich<sup>45</sup> in Karte 2) entspricht.

Zur Berechnung des einzelhandelsrelevanten Nachfragepotenzials zum Prognosehorizont 2030 fließen verschiedene Determinanten ein, für die fundierte Prognosen bzw. Annahmen zugrunde gelegt werden. Ein wesentlicher Faktor – der maßgeblich Einfluss auf die zukünftige Einzelhandelsnachfrage nimmt – ist die **Bevölkerungsentwicklung**. Die Bevölkerungsprognose für Vacha bzw. die umliegenden Gebiete geht bis zum Jahr 2030 von einem Einwohnerrückgang aus (vgl. Tab. 1).

**Tabelle 9: Konsumentenpotenzial für den Vachaer Handel im Jahr 2030**

	Einwohner		Veränderung
	2020	2030	2020 - 2030
	abs.	abs.	%
Vacha	5.055	4.640	-8,2

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Bevölkerung 31.12.2020; 1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung

Für die Prognose des Kaufkraftvolumens in der folgenden Dekade werden neben der Bevölkerungsschätzung folgende weitere **Eingangsgrößen** zugrunde gelegt:

- Die einzelhandelsrelevante bzw. die sortimentspezifische Kaufkraft (vgl. Abb. 4/5) wird sich in Vacha und in dem Verflechtungsbereich der Stadt in den nächsten Jahren auf einem etwa gleichbleibenden Niveau bewegen bzw. nur leicht ansteigen. Dies ist aus der Entwicklung in der Vergangenheit und der arbeitsmarktpolitischen Situation (u.a. Beschäftigungsverhältnisse, Lohnniveau, Arbeitslosenquote) abzuleiten.
- Die Konsumenten verhalten sich für die Dauer des Prognosezeitraums „normal“; die coronabedingten Minderausgaben im stationären Handel werden sich relativieren. Es ist nicht von extremen Veränderungen des Spar- und Ausgabeverhaltens der Bevölkerung auszugehen. Auf Grund der gesamtwirtschaftlichen Lage wird unterstellt, dass die Binnennachfrage nur unwesentlich ansteigen wird.
- Der Anteil der Ausgaben<sup>46</sup> im Einzelhandel an den privaten Konsumausgaben wird sich im Verhältnis zu den verfügbaren Einkommen nur marginal vermindern. Dies ist mit dem stärkeren Anstieg der Preise für einzelhandelsfremde Ausgaben (Dienstleistungen, Reisen, Miete, Energie, private Vorsorge etc.) im Verhältnis zu den Preisen für Einzelhandelswaren zu begründen. Der Handel kann somit an den steigenden Lohn- und Einkommensverhältnissen in Deutschland nur unterdurchschnittlich partizipieren.
- Die realen Ausgaben im Einzelhandel werden sich nur geringfügig erhöhen. Innerhalb der Einzelhandelsbranchen wird es zu geringfügigen Verschiebungen im Ausgabeverhalten kommen, wobei lediglich marginale Wachstumsimpulse in einzelnen Branchen zu erwarten sind.

45 Der regionalplanerisch ausgewiesene Verflechtungsbereich von Vacha entspricht größtenteils dem tatsächlichen Einzugsbereich des Vachaer Einzelhandels.

46 Für die Berechnung der zukünftigen Verbrauchsausgaben im Einzelhandel sind inflationsbereinigte (reale) Werte zugrunde zu legen, da in der nominalen Entwicklung mögliche inflationäre Tendenzen nicht berücksichtigt werden und somit keine Rückschlüsse auf realistische Entwicklungspotenziale möglich sind.

- Eine Ausweitung des Marktgebietes des Vachaer Einzelhandels ist im weiteren Zeitablauf unwahrscheinlich. Dies ist insbesondere aus dem leistungsstarken Handelsangebot in Bad Salzungen oder auch in umliegenden hessischen Orten abzuleiten. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Attraktivität dieser Orte nachlassen wird.

Als Konsequenz der aufgezeigten Entwicklungen empfiehlt sich eine **vorsichtige Prognose** des Nachfragevolumens des Vachaer Einzelhandels. Bis zum Jahr 2030 ist unter Berücksichtigung der vorstehenden Determinanten von einem Rückgang des jährlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumens von derzeit rd. 29,8 Mio. EUR (vgl. Tab. 3) auf rd. 28,2 Mio. EUR auszugehen. Dies entspricht einer Verminderung gegenüber der aktuellen einzelhandelsrelevanten Nachfrageplattform von knapp -6 %. Der Rückgang der Nachfrage in der nächsten Dekade ist vor allem auf den Bevölkerungsrückgang zurückzuführen.

**Tabelle 10: Prospektive Entwicklung des Marktpotenzials in Vacha**

	Marktpotenzial		Veränderung	
	2020	2030	2020-2030	
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	%
Vacha	29,81	28,17	-1,64	-5,5

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

Zuzüglich zu dem vorstehenden Marktpotenzial für das Jahr 2030 sind Nachfragevolumina zu rechnen, die aus sog. Streuumsätzen resultieren. Diese Erlöse ergeben sich beispielsweise von Durchreisenden, Besuchern oder durch Zufallskunden. Demnach wird sich das Nachfragevolumen – wenn auch geringfügig – durch die genannten Faktoren erhöhen.

## 5.2. Entwicklungsrahmen des Vachaer Einzelhandels

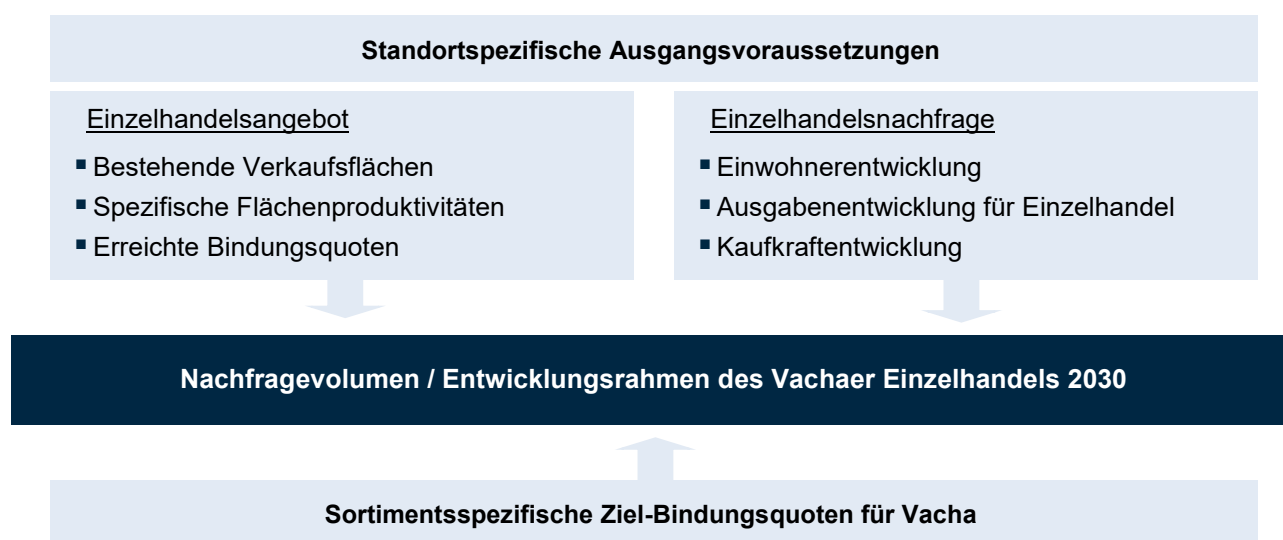
Der **zukünftige Verkaufsflächenbedarf** für die Stadt Vacha wird unter Verwendung folgender Prämissen für den Prognosezeitraum bis zum Jahr 2030 kalkuliert:

- Aktuelles Einzelhandelsangebot in Vacha und die erzielten Umsätze je Sortiment,
- Prospektives Kaufkraftvolumen in Vacha im Jahr 2030,
- Zielwerte hinsichtlich der zukünftigen Kaufkraftbindung des Vachaer Einzelhandels.

Die wesentlichen Eingangsparameter für die Modellrechnung sind die aktuellen Bestandsdaten des Einzelhandels, die im Rahmen der Standortanalyse erhoben und ausgewertet wurden (vgl. Pkt. 4). Hierbei sind insbesondere die bestehenden Verkaufsflächen und deren Leistungsfähigkeit sowie die erreichte Kaufkraftbindungsquote (vgl. Abb. 12) je Sortiment von Bedeutung. Auf Grundlage des zu erwartenden Nachfragevolumens bis zum Jahr 2030 und sortimentspezifischer Ziel-Bindungsquoten errechnen sich die flächenseitigen Entwicklungsmöglichkeiten für den Vachaer Einzelhandel.

In der folgenden Abbildung 14 werden die zugrunde gelegten Parameter zur Berechnung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens überblicksartig dargestellt.

**Abbildung 14: Methodik der Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens**



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung

Der Verkaufsflächenbedarf für die Stadt Vacha wird aus der prognostizierten Nachfrageplattform für das Jahr 2030 (vgl. Tab. 10) und den dann zu erwartenden branchenspezifischen Bindungsquoten<sup>47</sup> unter Ansetzung einer **Ziel-Kaufkraftbindungsquote** ermittelt. Auf Grundlage dieses sog. Marktanteilskonzepts<sup>48</sup> errechnet sich unter Berücksichtigung einer branchenüblichen Flächenproduktivität<sup>49</sup> die Verkaufsfläche, die in den nächsten Jahren eine Abdeckung des zu erwartenden Nachfragevolumens sichern kann. Unter Beachtung des bestehenden Einzelhandelsangebots wird somit eine abgestimmte und versorgungsstrukturell sinnvolle Entwicklung der lokalen Verkaufsflächenausstattung erreicht.

47 Die einzelhandelsrelevante Nachfrage wird für den Prognosezeitraum bis zum Jahr 2030 berechnet. Demgegenüber werden die aktuellen sortimentspezifischen Umsätze der jeweiligen Betriebe gestellt, wobei für die Folgejahre ein gleichbleibendes Umsatzniveau unterstellt wird. Somit errechnen sich die im Jahr 2030 zu erwartenden Bindungsquoten, die auf Grund des rückläufigen Nachfragevolumens naturgemäß im Vergleich zu den aktuellen Bindungsquoten höher ausfallen werden (Abb. 12 vs. Abb. 17). Prinzipiell wurde bei der Berechnung unterstellt, dass keine Handelsbetriebe aus dem Markt ausscheiden werden.

48 Bei dem sog. Marktanteilskonzept wird das relevante Nachfragevolumen der möglichen Kaufkraftabschöpfung (= Marktanteil) gegenübergestellt.

49 Die Verkaufsflächenproduktivität (auch Raumleistung genannt) eines Einzelhandelsbetriebes bezeichnet den Umsatz pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Die Produktivität wird dabei für den Prognosezeitraum als konstant angenommen.

Für die folgende Modellrechnung wird in zwei Szenarien unterschieden. In Szenario A wird unterstellt, dass Vacha die lokale Kaufkraft vollständig binden kann und die Versorgungsfunktion im Wesentlichen auf die Einwohner der Stadt abgestellt ist. In Szenario B wird angenommen, dass die Bedeutung des Vachaer Einzelhandels gesteigert wird und die Stadt ebenfalls anteilig einen Teil der Kaufkraft aus dem grundzentralen Verflechtungsbereich binden kann.

**Abbildung 15: Szenarien der Kaufkraftbindung für Vacha**

#### Szenario A

Der lokale Einzelhandel wird zukünftig die Kaufkraft der Bewohner von Vacha vollständig vor Ort binden. Kaufkraftzuflüsse aus dem Verflechtungsbereich werden jedoch nicht induziert. Es wird in den Branchen, die derzeit einen Kaufkraftabfluss aus Vacha aufweisen (vgl. Abb. 12), eine Ziel-Bindungsquote von 100 % angesetzt.

#### Szenario B

Der lokale Einzelhandel wird – wie in Szenario A – die Kaufkraft der Bewohner von Vacha vollständig vor Ort binden. Durch die Verbesserung der Angebotsstruktur und des Branchenmix wird Vacha seine Marktposition jedoch im Verflechtungsbereich ausbauen. Da die Stadt Vacha auch eine Versorgungsfunktion für die Orte in ihrem grundzentralen Verflechtungsbereich übernehmen soll, wird eine verstärkte Kaufkraftbindung unterstellt. Es wird – differenziert nach Bedarfsbereichen – eine erhöhte Ziel-Bindungsquote angesetzt.

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung

Bei der Quantifizierung des Entwicklungsrahmens des Vachaer Einzelhandels ist u.a. die **zentralörtliche Ausweisung** der Stadt zu beachten, wobei das anzustrebende Angebot mit der landes-/ regionalplanerischen Einstufung korrespondieren muss. Die Stadt Vacha wird in der Regionalplanung als Grundzentrum (vgl. Karte 2) ausgewiesen und hat somit auch eine Versorgungsfunktion für die Orte in ihrem Verflechtungsbereich zu übernehmen.

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm sollen in Grundzentren die Funktionen der Daseinsvorsorge mit überörtlicher Bedeutung ergänzend zu den höherstufigen zentralen Orten konzentriert und zukunftsfähig gestaltet werden; die Grundzentren sichern ferner auch die Grundversorgung mit Gütern des Einzelhandels.<sup>50</sup> Dieser landesplanerisch definierte Versorgungsauftrag – den Vacha als Grundzentrum für seinen Verflechtungsbereich übernehmen soll – ist bei der Darstellung der weiteren Entwicklungsmöglichkeiten zu berücksichtigen. Prinzipiell ist der Stadt Vacha daher eine offensive und **zentralitätsstärkende Strategie** bei ihrer Einzelhandelsentwicklung (Szenario B) zu empfehlen.

Bei der anzustrebenden Versorgungsfunktion von Vacha muss berücksichtigt werden, dass die Bewohner im überörtlichen Verflechtungsbereich nur partiell zum Einkauf nach Vacha tendieren. Dies ist insbesondere durch das attraktive und leistungsfähige Einzelhandelsangebot in umliegenden Orten sowohl in Thüringen als auch in Hessen zu begründen. Somit würde die Annahme einer „Vollversorgung“ aller Einwohner im Verflechtungsbereich durch den Vachaer Handel zu einer deutlichen Überbewertung der Ansiedlungspotenziale führen.

Bei der Bestimmung des prospektiven Verkaufsflächenrahmens wird keine vollständige, sondern lediglich eine **anteilige Bindungsquote des Vachaer Einzelhandels** in dem Verflechtungsbereich angenommen; diese wird zudem nach den einzelnen Bedarfsstufen differenziert. Folglich werden in den Orten im Verflechtungsbereich auch weiterhin Potenziale für eine mögliche Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben bestehen, wenngleich auf Grund der Einwohnerzahlen in den umliegenden kleinen Gemeinden keine maßgebliche Einzelhandelsentwicklung – mit Ausnahme von Grundversorgungsangeboten – erfolgen wird.

<sup>50</sup> vgl. Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr, Landesentwicklungsprogramm 2025, Pkt. 2.2.12 G.

Die Ziel-Bindungsquoten werden so angesetzt, dass keine Beeinträchtigung der umliegenden gleich- oder höherrangigen **zentralen Orte**, d.h. von ausgewiesenen Grund- und Mittelzentren<sup>51</sup> anzunehmen ist. Insbesondere wird beachtet, dass die bestehenden Grundzentren im Umfeld von Vacha – sowohl auf thüringischer als auch auf hessischer Seite<sup>52</sup> – weiterhin ihrer landesplanerisch angedachten Versorgungsfunktion gerecht werden können.

In der nachstehenden Abbildung 16 werden die Eingangsparameter, die für die folgende Berechnung des **flächenseitigen Entwicklungsrahmens des Einzelhandels** in Vacha bis zum Jahr 2030 relevant sind, überblicksartig dargestellt.

**Abbildung 16: Bestimmungsgrößen zur rechnerischen Ermittlung des Verkaufsflächenrahmens 2030**

	Entwicklungsperspektiven für Vacha bis 2030
Ausgaben im Einzelhandel	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stagnation bzw. nur geringfügig steigende Ausgaben für den Einzelhandel in der nächsten Dekade</li> </ul>
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	<ul style="list-style-type: none"> <li>marginale Steigerung der lokalen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Vacha und im regionalen Umfeld</li> <li>nur langfristige Annäherung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Vacha an den Bundesdurchschnitt</li> </ul>
Bevölkerungsentwicklung / Entwicklung Marktpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> <li>rückläufige Bevölkerungsentwicklung in Vacha</li> <li>leichtes Absinken des Nachfragepotenzials in Vacha</li> <li>geringe zusätzliche Impulse für den Einzelhandel (Streukunden durch verkehrsgünstige Lage, geringe Zahl an Übernachtungsgästen, jedoch negative Pendlerquote)</li> </ul>
Einzelhandelsbestand Vacha	<ul style="list-style-type: none"> <li>flächenseitig gut ausgeprägtes Einzelhandelsangebot (rd. 2,3 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner)</li> <li>bereits umfänglicher Angebotsbestand in verschiedenen Branchen, jedoch bestehen auch Angebotslücken</li> </ul>
Zentralität / Bindungsquote	<ul style="list-style-type: none"> <li>solide und für ein Grundzentrum hohe gesamtstädtische Einzelhandelszentralität</li> <li>z.T. hohe sortimentspezifische Bindungsquoten des Vachaer Einzelhandels in einigen Branchen, andererseits bestehen auch Kaufkraftabflüsse</li> </ul>
Entwicklungsziele	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sicherung der bestehenden Einzelhandelszentralität</li> <li>partieller Ausbau des Einzelhandels in schwächer ausgeprägten Branchen</li> <li>Sicherung einer qualitativ hochwertigen Versorgung für Vacha und für die Orte im Verflechtungsbereich</li> <li>keine raumordnerische Beeinträchtigung von umliegenden zentralen Orten</li> </ul>

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung

Im Fazit der vorstehenden Ausführungen wird der Stadt Vacha aus fachgutachterlicher Sicht eine Orientierung an dem skizzierten Positivszenario (Szenario B, vgl. Abb. 15) empfohlen, um die grundzentrale Versorgungsbedeutung der Stadt zu sichern und branchenspezifisch dynamisch auszubauen. Unter Berücksichtigung des Verflechtungsbereichs des Grundzentrums Vacha ist im kurzfristigen Bereich eine idealtypische

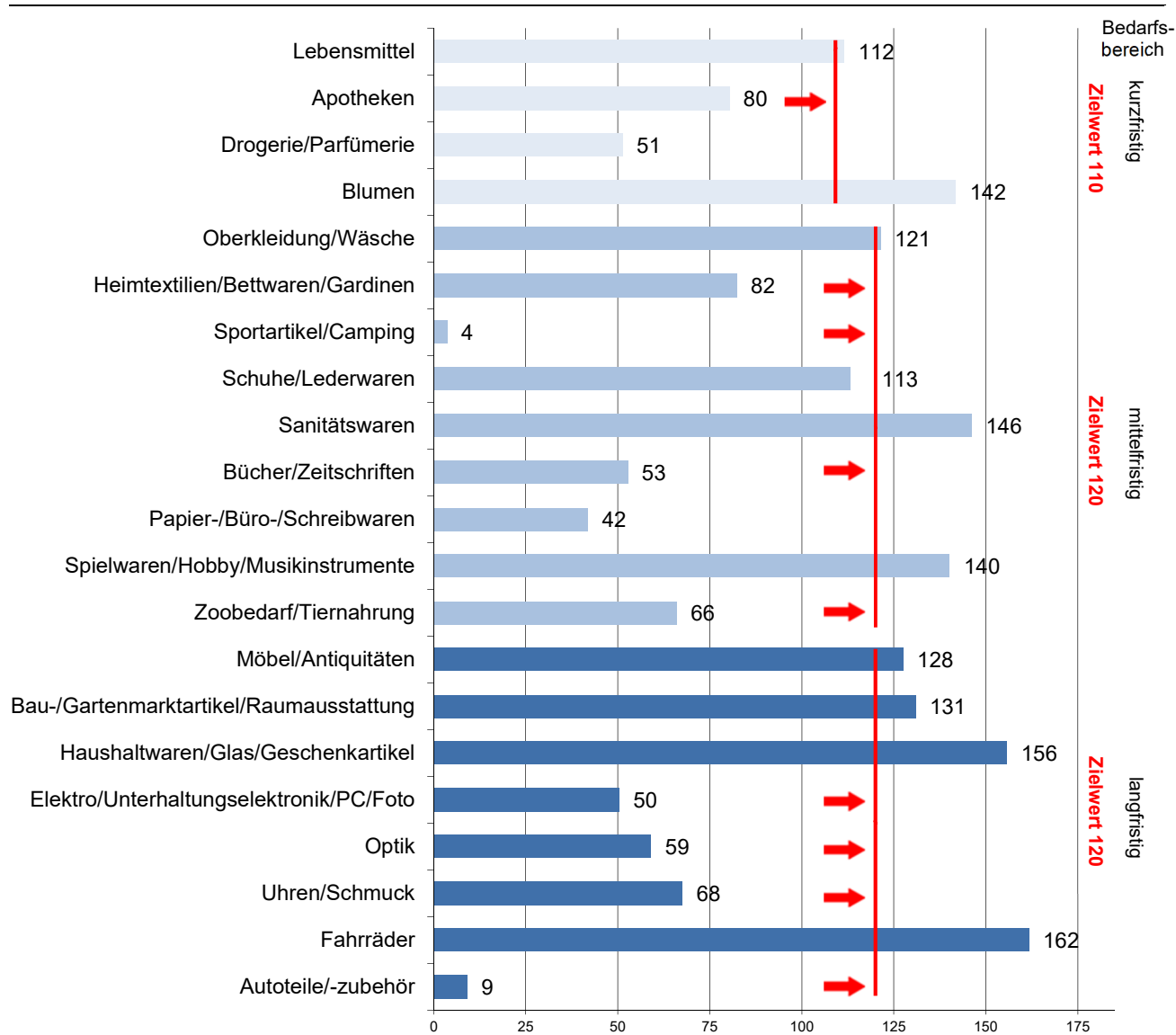
51 Im regionalen Umfeld von Vacha liegt das Mittelzentrum Bad Salzungen; im angrenzenden Bundesland Hessen wurde Heringen (Werra) als Mittelzentrum ausgewiesen.

52 Im Umfeld von Vacha liegen die Grundzentren Gerstungen, Dermbach und Geisa; auf hessischer Seite befinden sich die Grundzentren Philippsthal und Hohenroda.

Ziel-Bindungsquote von 110 %, im mittel- und im langfristigen Bedarfsbereich von 120 %<sup>53</sup> versorgungsstrukturell sinnvoll.

In der folgenden Darstellung werden die zu erwartenden Bindungsquoten der einzelnen Branchen im Jahr 2030<sup>54</sup> und die empfohlenen **Ziel-Bindungsquoten** für den Vachaer Einzelhandel abgebildet.

**Abbildung 17: Ziel-Bindungsquoten für Vacha - Szenario B (in %)**



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

53 Die Kaufkraftbindungsquote von 110 % entspricht auf Basis der aktuellen Bevölkerungszahl von Vacha einer zu versorgenden Einwohnerzahl von ca. 5.560 Personen, eine Bindungsquote von 120 % einer Einwohnerzahl von ca. 6.070 Personen. Im Verflechtungsbereich von Vacha leben rd. 10.200 Einwohner (vgl. Seite 13), so dass bei dieser Bindungsquote allenfalls ein Teil der Bewohner des Verflechtungsbereiches von Vacha mit versorgt werden kann. Es werden daher auch zukünftig Einkaufsfahrten von Bewohnern aus den Orten dieses Verflechtungsbereiches in umliegende Städte notwendig sein.

54 Bei der Modellierung der Bindungsquoten für das Jahr 2030 wird die zu dem Zeitpunkt zu erwartende Kaufkraft in Vacha von rd. 28,2 Mio. EUR zugrunde gelegt (vgl. Tab. 10). Auf der anderen Seite werden der lokalen Kaufkraft die aktuell erzielten Umsätze des Vachaer Einzelhandels gegenüber gestellt. Da sich das Marktpotenzial bis zum Jahr 2030 vermindern wird, werden bei einem unterstellten gleichbleibenden Umsatz erhöhte branchenspezifische Zentralitäten – im Vergleich zum aktuellen Zeitpunkt (vgl. Abb. 17) – ausgewiesen. Bei der Betrachtung wurde nicht berücksichtigt, dass sich ggf. unrentable Betriebe vom Markt zurückziehen werden bzw. alle Handelsbetriebe auf Grund der sinkenden Nachfrageplattform (vgl. Tab. 10) grundsätzlich mit gewissen Umsatzeinbußen zu rechnen haben. Die jährlichen Umsatzrückgänge würden im Durchschnitt knapp 1 % betragen.

Mit Blick auf die Zielwerte und unter Berücksichtigung des rückläufigen Marktpotenzials zeichnet sich in der auf das Jahr 2030 projizierten Bestandssituation in einigen Branchen ein quantitativer Flächenüberhang ab, da der Zielwert der Kaufkraftbindung bereits erreicht bzw. überschritten wurde. Ein tatsächlicher Flächenüberhang ist jedoch nicht zu konstatieren, da Vacha – bereits auch heute – dann lediglich einen größeren Teil des Verflechtungsbereiches mit versorgt. Ein Überangebot ist nicht auszumachen, zumal alle Betriebe in Vacha eine ortsgerechte Standortdimensionierung aufweisen.

Bei einem Teil der untersuchten Sortimente zeigt sich bis zum Jahr 2030 nur eine anteilige bzw. geringe Bindung des Vachaer Handels, so dass sich ein zusätzlicher quantitativer Entwicklungsbedarf abzeichnet. Unter dem folgenden Punkt 5.3 werden die einzelnen Branchen einer gesonderten Betrachtung unterzogen.

Bei der vorgenommenen Berechnung ist zu unterstellen, dass hinsichtlich des **Prognosecharakters der Kaufkraftentwicklung** naturgemäß keine endgültige Aussage über die tatsächliche Entwicklung getroffen werden kann. Demzufolge sind die flächenseitigen Potenziale als Ansiedlungsoptionen zu sehen, deren Dimensionierung ggf. auch überschritten werden kann. Grundsätzlich ist bei Ansiedlungsvorhaben – insbesondere die deutlich über dem berechneten Erweiterungsbedarf liegen – im Rahmen einer Einzelfallentscheidung abzuwägen, ob bzw. welche absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sich auf den lokalen Bestands-handel in Vacha zeigen könnten.

Die folgende Darstellung orientiert sich an dem beschriebenen Szenario B (vgl. Abb. 15). Es wird eine vollständige Kaufkraftbindung (100 %) der lokalen Nachfrage angenommen, während darüber hinaus im überörtlichen Verflechtungsbereich des Vachaer Einzelhandels eine **anteilige Kaufkraftbindungsquote** unterstellt wird. Im kurzfristigen Bedarfsbereich wird für die Stadt Vacha eine Bindungsquote von 110 % und im mittel-/ langfristigen Bedarfsbereich von 120 % angesetzt, um so auch langfristig eine anteilige Versorgung der Bevölkerung im Umfeld von Vacha zu gewährleisten. Folglich kann auch im gewissen Umfang sichergestellt werden, dass bei Vorhandensein eines optimal ausgeprägten Angebots vor Ort die Kaufkraftabwanderung in andere Städte und auch in Richtung des Online-Handels minimiert werden kann.

Auf Basis der aktuellen Bevölkerungszahl von Vacha entspricht eine Kaufkraftbindungsquote von 110 % einer zu versorgenden Personenzahl von ca. 5.560 Personen; die Kaufkraftbindungsquote von 120 % einer zu versorgenden Einwohnerzahl von ca. 6.070 Personen. Im grundzentralen Verflechtungsbereich von Vacha leben ca. 10.200 Einwohner, so dass selbst bei Erreichen der ausgewiesenen Kaufkraftbindungen keine „Vollversorgung“ aller Bewohner des Verflechtungsbereichs von Vacha erfolgen kann. Die Bindungsquoten sind demnach unzweifelhaft auf eine „verträgliche“ Abschöpfung des Nachfragevolumens in diesem Verflechtungsbereich ausgelegt und können u.U. auch höher ausfallen.

Die ausgewiesenen zusätzlichen Einzelhandelsflächen sind nicht als **starre Obergrenze der Verkaufsflächenentwicklung** zu verstehen. Bei einer wesentlichen Überschreitung sind jedoch ggf. Umsatzumverteilungseffekte bzw. eine Marktverdrängung bei bestehenden Einzelhandelsbetrieben zu reklamieren, die im Einzelfall unter Berücksichtigung von versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Aspekten zu bewerten sind. Ferner sind größere Flächen, die auf eine raumordnerische Beeinträchtigung von umliegenden Orten deuten, abzulehnen (vgl. landesplanerisches Kongruenzgebot auf Seite 10).

Durch eine Abwägung der ausgewiesenen Verkaufsflächenpotenziale (vgl. folgende Tab. 11) mit dem konkreten Abgleich eines avisierten Neu- bzw. Erweiterungsvorhaben, u.a. nach

- Art des geplanten Vorhabens (Betriebskonzept),
- Betriebstyp (bspw. Fachgeschäft, Fachmarkt),
- Größe der Verkaufsfläche,
- Lage- und Standortqualität,
- Einzugsgebiet und
- dem quantitativen Bestand und der qualitativen Ausprägung der lokalen Bestandsbetriebe

können bereits vorab die absatzwirtschaftliche Tragfähigkeit und insbesondere städtebauliche Verträglichkeit eines Vorhabens eingeschätzt und bewertet werden.



Des Weiteren können auch Einzelhandelsvorhaben – die flächenseitig über den dargestellten Ansiedlungspotenzialen liegen – im Einzelfall zur Attraktivierung des gesamtstädtischen Angebots beitragen, sofern diese mit den räumlichen Entwicklungsvorstellungen in Vacha übereinstimmen. Dies bedeutet jedoch, dass diese Vorhaben in den stadtentwicklungspolitisch präferierten Lagen, d.h. in der Regel in **zentralen Versorgungsbereichen** oder an städtebaulich **integrierten Lagen** entwickelt werden. Eine mögliche Verdrängung von bestehenden Angeboten in dezentralen Lagen ist dabei als hinnehmbar und unter versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Aspekten ggf. auch als wünschenswert einzustufen.

Vorstehend wurde bereits empfohlen, die zukünftige Einzelhandelsausrichtung am Szenario B anzulehnen und Vacha gemäß seiner regionalplanerischen Einstufung zu einem leistungsfähigen Versorgungsstandort weiterzuentwickeln. Die folgenden Ausführungen beziehen sich deshalb auf diesen Betrachtungsfall.

### 5.3. Einzelhandelsentwicklungskonzept Vacha

Auf Basis der Erkenntnisse der Einzelhandelsanalyse (vgl. Pkt. 4) und der angesetzten Bindungsintensität (vgl. Abb. 17) werden konkrete Nutzungsmöglichkeiten für die **Weiterentwicklung des Vachaer Einzelhandels** erarbeitet. Die nachstehenden Ansiedlungsvorschläge beziehen sich auf Nutzungen, die auf Grundlage der derzeitigen angebots- und nachfrageseitigen Strukturen und der prospektiven Entwicklung der Nachfrage in Vacha umsetzbar sind.

Ein Augenmerk wird auf die aktuellen Angebotsstrukturen gelegt, um die Attraktivität von Vacha als Handelsstandort insgesamt zu stärken. Weiterhin werden auch die Umsetzungsfähigkeit und betriebswirtschaftliche bzw. fachspezifische Gesichtspunkte (bspw. Marktfähigkeit, Mindestbetriebsgrößen) berücksichtigt.<sup>55</sup>

Ferner werden bei der Weiterentwicklung des Vachaer Einzelhandels auch lagespezifische Aspekte mit beachtet. Grundsätzlich kann beispielsweise bereits eine ausreichende gesamtstädtische Verkaufsflächenausstattung vorhanden sein, jedoch besteht die Möglichkeit der Fehlallokation von Verkaufsfläche. Dies kann sich z.B. in einer eingeschränkten Betriebstypenvielfalt oder einem unzureichenden Branchenbesatz in der Innenstadt zeigen.

Die nachstehenden Ansiedlungsvorschläge dienen einer Optimierung des gesamtstädtischen Angebotsbestands. Die Ansiedlung von zusätzlichen Betrieben oder weiteren Flächen ist grundsätzlich möglich, da mit dem Einzelhandelskonzept **kein Eingriff in den einzelbetrieblichen Wettbewerb** erfolgen soll.

Nachstehend erfolgt eine Bewertung der einzelnen Branchen. Eine zusammenfassende Darstellung von möglichen Ansiedlungsoptionen wird unter Punkt 5.3.3 eingefügt.

#### 5.3.1. Lebensmittel (Food) – Nahversorgungskonzept

Unter Punkt 4.4 wurde eine Analyse des Lebensmittelhandels in Vacha erstellt. Auf Basis des Bestandes an Lebensmittelverkaufsfläche und der zu erwartenden Nachfrage bis zum Jahr 2030 ist zukünftig kein rechnerischer Erweiterungsbedarf in Vacha vorhanden. Die Angebotsanalyse weist für die lokale Einwohnerzahl mit rd. 0,7 m<sup>2</sup> Lebensmittelverkaufsfläche je Einwohner (vgl. Tab. 6) auf eine **ausreichende Gesamtlebensmittelverkaufsfläche**<sup>56</sup> hin; wenngleich auf Grund der vormaligen Existenz eines Penny-Marktes eine höhere Auswahlvielfalt und Diversifikation im Discountsegment gegeben war.

Hinsichtlich der Durchmischung der einzelnen Betriebsformen ist ein – für die Stadtgröße – relativ ausgewogenes Versorgungsangebot ausgebildet, wobei als Träger der Lebensmittelversorgung die beiden Betriebstypen Supermarkt und Discounter fungieren (vgl. Tab. 7). Als wichtigstes **Ziel** ist die Sicherung des Supermarktes und des Discounters in Vacha zu benennen, um so den lokalen Verbrauchern sowohl ein discountorientiertes Angebot als auch ein Vollsortiment zu offerieren.

Die **strukturprägenden Anbieter des Lebensmitteleinzelhandels** befinden sich aktuell im zentralen Kernstadtgebiet. Der Großfilialist Netto betreibt seine Filiale im Sandweg, direkt südlich des historischen Marktplatzes. Der Netto-Standort ist als wohnsiedlungsintegriert zu klassifizieren, da Netto direkt in die umliegende bzw. innerstädtische Wohnbebauung eingebettet ist. Der Markt besitzt mit ca. 860 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eine übliche Flächendimensionierung, wenngleich Netto auch flächenseitig größere Filialen betreibt.

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Marktstandortes erfolgt von der Bundesstraße B84 über den abzweigenden Sandweg, ferner ist die Anfahrt auch über den Vachaer Markt möglich. Dem Eingang des Netto-Marktes ist konzeptkonform eine ausreichend dimensionierte Parkplatzanlage mit rd. 60 kostenfreien Stellplätzen vorgelagert, so dass für motorisierte Kunden gute Anfahrtsbedingungen bestehen.

<sup>55</sup> Die folgenden Aussagen zu den offenen Potenzialen ersetzen nicht die betriebswirtschaftliche Machbarkeitsberechnung im Einzelfall. Ferner können naturgemäß die zukünftigen Trends bei der Entwicklung der einzelnen Branchen nicht berücksichtigt werden.

<sup>56</sup> Im Umfeld von Vacha weisen verschiedene Kommunen eine deutlich höhere Ausstattung mit Lebensmittelverkaufsfläche auf. So liegt die Flächendichte in Geisa bei rd. 0,8 m<sup>2</sup> Lebensmittelverkaufsfläche je Einwohner, in der Krayenberggemeinde bei rd. 0,9 m<sup>2</sup> je Einwohner und im hessischen Philippsthal bei 1,1 m<sup>2</sup> je Einwohner.

Als Standortvorteil von Netto ist neben der integrierten Lage im Innenstadtbereich und der Kopplungen zu den anderen Innenstadtkäufern insbesondere die sehr gute fußläufige Erreichbarkeit zu sehen. Im fußläufigen Nahbereich (ca. 800 Meter Laufweg) der Netto-Filiale leben ca. 2.600 Personen (vgl. Karte 4), so dass der Markt für rd. 84 % der kernstädtischen Bevölkerung fußläufig erreichbar ist. Demnach kann der Markt bereits in seinem Nahbereich auf eine hohe Nachfrage bzw. Potenzialbasis zurückgreifen.

Der REWE-Markt ist im Einkaufszentrum Altes Kabelwerk adressiert und liegt nur knapp über 100 Meter (Luftlinie) südlich des Netto-Marktes; der zwischen den Märkten verlaufende Bahngleiskörper stellt allerdings eine Trennlinie bzw. Zäsur zwischen beiden Liegenschaften dar. REWE ist bereits langjährig an diesem Standort angesiedelt; im Standortverbund befinden sich u.a. KIK, NKD, Tedi, Logo Getränkemarkt und kleinere komplementäre Anbieter.

Das Einkaufszentrum Altes Kabelwerk ist von der östlich und südlich vorbeilaufenden Bundesstraße B84 direkt anfahrbar, die Betriebe haben eine Sichtachse auf den passierenden Verkehr und können eine hohe Werbewirksamkeit erzielen. Vor den einzelnen Märkten sind jeweils großzügig dimensionierte Stellplatzanlagen eingerichtet, die von potenziellen Kunden kostenfrei genutzt werden können. Im Fazit stellt sich die Standortqualität sowohl für REWE als auch die anderen Betreiber als gut dar.<sup>57</sup>

Der **REWE-Markt**, bereits langjährig an dem Standort angesiedelt, muss seinen aktuellen Marktauftritt überarbeiten und möchte sich attraktiv und marktgerecht positionieren. Es sind folgende Aspekte zu beachten:

- REWE betreibt aktuell eine Verkaufsfläche von ca. 1.550 m<sup>2</sup> (zzgl. Bäcker in der Vorkassenzone). Diese Fläche fällt für das aktuelle REWE-Konzept zu niedrig aus, die Standardgröße liegt bei ca. 1.900 m<sup>2</sup> (zzgl. Bäckerei-Café). Eine bauliche Erweiterung in dem Bestandsgebäude ist nicht möglich, zumal vormals bereits Erweiterungsbauten innerhalb der Immobilie vorgenommen wurden.<sup>58</sup>
- Die REWE-Filiale entspricht nicht nur hinsichtlich ihrer Größe, sondern auch unter qualitativen Aspekten – vor allem der Innengestaltung – nicht mehr den Ansprüchen an einen modernen Supermarkt. REWE besitzt eine schlecht geschnittene Verkaufsfläche; im nördlichen Teil ist die Marktimmoblie winklig angeordnet, eine übersichtliche und einheitliche Warenpräsentation ist daher nicht möglich.
- Die Anliefersituation zeigt sich suboptimal. Die Laderampe befindet sich im nördlichen Bereich des Marktes; die Warenanlieferung ist beeinträchtigt und nur unter Rangieren auf dem Parkplatz möglich.
- Die disperse Anordnung der einzelnen Stellplätze, insbesondere die relativ geringe Anzahl der Parkplätze direkt vor Markteingang stellt aus Betreibersicht einen Standortnachteil dar.
- Eine notwendige energetische Sanierung des Gebäudes wäre nur mit großen Aufwendungen möglich. Die veraltete Bausubstanz lässt eine Umgestaltung des Marktes im Bestand nicht zu, so dass ein Abriss des Bestandsmarktes und ein Neubau notwendig sind. Nur im Rahmen eines Neubaus können die aktuellen betreiberspezifischen und auch die brandschutztechnischen und hygienischen Maßgaben von REWE umgesetzt werden.
- Ein REWE-Markt mit rd. 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche benötigt eine Grundfläche von rd. 7.000 m<sup>2</sup>. Die an dem Bestandsstandort verfügbare Fläche<sup>59</sup> liegt bei knapp 6.000 m<sup>2</sup>, demnach wäre ein Neubau nur beeinträchtigt möglich.

Im Fazit zeigt sich, dass ein Abriss / Neubau auf dem Bestandsgrundstück faktisch nicht möglich ist. Demnach wären eine Absiedlung des Marktes und ein Rückzug des Betreibers aus Vacha die Folge. Perspektivisch möchte Vacha jedoch den benannten Supermarkt in der Stadt halten, um so die bestehende Angebotsvielfalt zu sichern und um ein attraktives Vollsortimentsangebot für die Einwohner der Stadt und des Umlandes zu gewährleisten.

57 Dies zeigt sich in der Nachvermietung des aufgegebenen Penny-Marktes, der durch Tedi nachbelegt wurde. Penny hatte seine Aktivitäten in der Region auf Grund einer Marktdoppelung in Vacha und in Philippsthal auf einen Standort in der hessischen Gemeinde reduziert.

58 Die ursprüngliche Fläche des REWE-Marktes bei Eröffnung lag bei ca. 1.300 m<sup>2</sup>.

59 Der Standortbereich wird im Norden durch einen Bahngleiskörper begrenzt, im Osten schließen sich die Märkte von Tedi und von KIK an, direkt im Süden verläuft die Bundesstraße B 62 und östlich grenzt eine bestehende Wohnbebauung an den Markt.

Ferner möchte sich Vacha auch weiterhin als attraktiver Einzelhandelsstandort präsentieren, um im interkommunalen Wettbewerb und auch für potenzielle Besucher attraktiv und marktfähig zu bleiben. Hierzu zählt auch das Vorhandensein von attraktiven Filialbetrieben, wobei speziell auch der Anbieter REWE eine hohe Strahlkraft auf die Umlandbewohner von Vacha entfaltet.

Des Weiteren soll im lokalen Handel eine möglichst große Angebotsvielfalt gezeigt werden, da der Einzelhandel für die Attraktivität einer Kommune eine wichtige Rolle spielt. Unter Punkt 1 wurde zu den Zielen formuliert, dass die Stadt Vacha ihren Einwohnern ein breit gefächertes und attraktives Versorgungsangebot bereitstellen möchte, um die Versorgung auf einem möglichst hohen Niveau sicherzustellen. Ferner soll möglichen Kaufkraftabflüssen zu Vollsortimentsmärkten in umliegenden Orten (z.B. nach Philippsthal oder nach Dorndorf) vorgebeugt werden.

Im Vorgriff zu den Grundsätzen der Standortentwicklung (s. folgenden Punkt 6.6) ist für die notwendige Verlagerung des REWE-Lebensmittelmarktes zu konstatieren, dass solch ein Markt in der Vachaer Innenstadt nicht angesiedelt werden kann; dies ergibt sich aus der fehlenden Flächenverfügbarkeit für einen solchen Betrieb. Der Immobilienbestand des Stadtkerns von Vacha setzt sich aus einer kleinteiligen und kompakten Bebauungsstruktur zusammen. Mögliche Potenzialflächen, die für eine Bebauung mit einem großflächigen Lebensmittelmarkt infrage kommen würden, sind augenscheinlich nicht vorhanden.

Des Weiteren sind die für einen entsprechend großen Lebensmittelmarkt notwendigen Standortvoraussetzungen auch hinsichtlich der Erreichbarkeit, des induzierten Verkehrs und der logistischen Voraussetzung (Anfahrbarkeit des Lieferverkehrs) im Zentrum von Vacha nicht gegeben. Gerade die Aufnahme des An- und Abreiseverkehrs ist bei einem Innenstadtstandort fraglich.

Im Rahmen der Prüfung von möglichen Alternativstandorten zur Verlagerung des in Rede stehenden REWE-Marktes müssen folgende notwendigen Standortprämissen zugrunde gelegt werden:

- Für einen Vollsortimentsmarkt mit ca. 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird eine Grundfläche von minimal 7.000 m<sup>2</sup> benötigt, diese sollte nicht verwinkelt oder „eingeschnitten“ sein.
- Die gesamte Fläche muss ebenerdig sein und sollte möglichst keinen signifikanten Höhenversatz zu dem anliegenden Verkehrsträger aufweisen.
- Ein Standort innerhalb eines verdichten Wohngebietes kann i.d.R. bezüglich des induzierten Verkehrs (An-/ Abreiseverkehr, Lieferverkehr) nicht belegt werden.
- Die verkehrliche Erschließung des Potenzialstandortes muss gesichert sein, die umliegenden Straßen müssen den zu erwartenden Verkehr (Kunden- als auch Lieferverkehr) aufnehmen können. Die Anfahrbarkeit der Liegenschaft sollte direkt von dem anliegenden Verkehrsträger möglich sein.
- Der Standort muss verkehrlich gut erreichbar sein, da ein großer Teil der Bewohner von Vacha (vgl. Abb. 2) außerhalb der Kernstadt wohnt und somit größtenteils mit dem Kfz zum Einkauf von Lebensmitteln fährt. Ferner übernimmt Vacha auch eine Versorgung für die Bewohner in dem umliegenden Verflechtungsbereich, die ebenfalls Vacha größtenteils mit dem Kfz aufsuchen.
- Der Standort sollte möglich aus den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen fußläufig gut erreichbar sein und über ein hohes Bevölkerungspotenzial im Nahbereich verfügen.

Auf Grundlage der vorstehenden Such- bzw. Ausschlusskriterien hat sich ergeben, dass – wie bei dem derzeitige REWE-Markt – lediglich ein Standort entlang der bestehenden Verkehrsachsen belegt werden kann, d.h. die Potenzialfläche sollte an den durch Vacha verlaufenden Bundesstraßen liegen. Hierbei hat sich als möglicher Ansiedlungsstandort eine Fläche an der nördlichen Frankfurter Straße gezeigt.

Die Potenzialfläche wird derzeit durch einen Sportplatz<sup>60</sup> genutzt und weist alle notwendigen betreiberspezifischen Standortvoraussetzungen auf. Der benannte Potenzialstandort ist die einzige Verlagerungsoption, wobei dieser nur ca. 500 Meter (Laufweg) von dem derzeitigen REWE-Standort im Einkaufszentrum Altes Kabelwerk entfernt liegt.

---

60 Der Sportplatz soll an einen Ausweichstandort verlagert werden.

Mit Blick auf die Lagequalität wird der Standortbereich durch eine bogenförmige Wohnbebauung (zwischen Jahnweg und Werner-Seelenbinder-Weg) eingeschlossen, direkt an die Potenzialfläche angrenzend liegt ein Verkehrsübungsplatz; östlich verläuft die Frankfurter Straße. Nördlich befindet sich eine Grünfläche, im Anschluss ist der Friedhof der Stadt Vacha verortet und es beginnt der verdichtete Innenstadtbereich.

Die skizzierte Potenzialfläche ist in Randlage südlich zur Vachaer Innenstadt adressiert und ist auch aus den innerörtlich verdichteten Siedlungsbereichen fußläufig gut zu erreichen; ebenso ist eine fußläufige Erreichbarkeit auch aus den östlich der Frankfurter Straße befindlichen Wohnsiedlungsquartieren möglich. Demnach kann der Markt – trotz seiner städtebaulichen Randlage – einen wichtigen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung leisten.

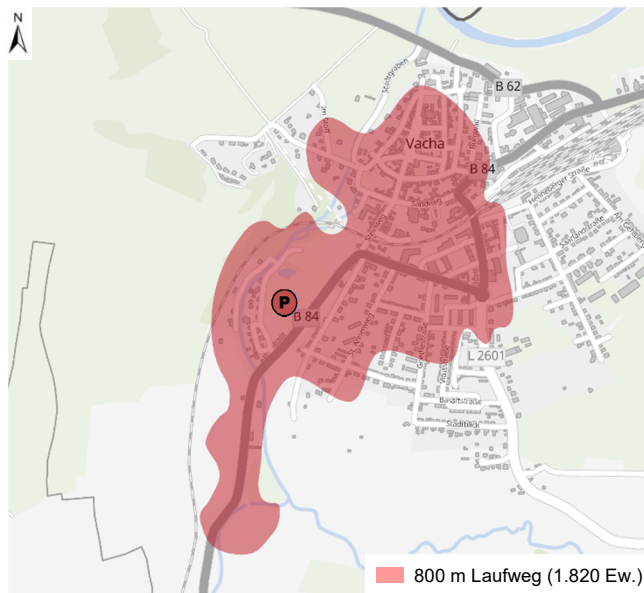
Im Folgenden wird überblicksartig eine Bewertung der avisierten REWE-Standortverlagerung eingefügt.

### Bewertung der geplanten Standortverlagerung REWE

#### Projektangaben:

Vorhaben	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verlagerung des REWE-Marktes (VK ca. 1.550 m<sup>2</sup>) auf eine Potenzialfläche im südwestlichen Kernstadtgebiet (Frankfurter Straße)</li> <li>▪ geplante Neufäche des REWE-Marktes beträgt ca. 1.900 m<sup>2</sup>, somit Flächenerweiterung gegenüber dem Bestandsmarkt von ca. 350 m<sup>2</sup></li> <li>▪ Installation eines Backshops inkl. Cafébereich mit ca. 70 m<sup>2</sup> (derzeitiger Backshop ca. 20 m<sup>2</sup>)</li> </ul>
Standort	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gemarkung Vacha, zwischen der Frankfurter Straße und dem bogenförmigen Jahnweg gelegen</li> <li>▪ sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit aus der Kernstadt und aus den dezentralen Ortsteilen bzw. auch aus den Orten des Verflechtungsbereichs (v.a. aus Unterbreizbach)</li> <li>▪ fußläufige Anbindung an die umliegenden Wohngebiete, insbesondere an die nördlich angrenzende Innenstadt gegeben (Entfernung zum innerstädtischen Netto-Markt rd. 500 Meter)</li> </ul>
Lage gem. EHZK	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs</li> <li>▪ Einstufung als Grundversorgungsstandort (gem. Einzelhandelskonzept)</li> </ul>
Nahversorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nahversorgungsfunktion für den südlichen und zentralen Teil der Vachaer Kernstadt</li> <li>▪ ca. 1.800 Einwohner im fußläufigen Nahbereich</li> </ul>
ÖPNV	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ÖPNV-Anbindung durch Bushaltestelle in der südlichen Frankfurter Straße am Schwimmbad, ca. 500 Meter von dem Marktstandort entfernt</li> </ul>
Städtebauliche Lagequalität	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ städtebauliche Randlage im südwestlichen Kernstadtgebiet</li> <li>▪ Liegenschaft wird derzeit als Sportplatz genutzt bzw. liegt teilweise brach (Grünfläche)</li> <li>▪ westlich und südlich befindet sich eine Wohnbebauung mit freistehenden, meist zweigeschossigen Wohnhäusern; infolge dieser Bebauung stellt ein Bahngleiskörper eine Zäsur dar</li> <li>▪ östlich verläuft die Frankfurter Straße, hieran schließt sich ein verdichtetes Wohngebiet an</li> <li>▪ mit der Errichtung des REWE-Marktes wird ein moderne städtebauliche Komponente am südwestlichen Ortseingang von Vacha geschaffen</li> </ul>
Prospektives Einzugsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ gesamtstädtisches Einzugsgebiet (inkl. der peripheren Vachaer Ortsteile)             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ überörtliches Einzugsgebiet, das im Wesentlichen die direkt an Vacha angrenzenden Gemeinden des Verflechtungsbereichs umfasst</li> <li>▪ Standort kann auf Grund der verkehrsgünstigen Lage auch von Streukunden profitieren</li> </ul> </li> </ul>

**Lage:**



**Bewertung:**

Gesamtstädtischer Bedarf

- REWE stellt gemeinsam mit Netto das Grundgerüst der Lebensmittelversorgung für Vacha dar

- REWE erfüllt als einziger Vollsortimentsmarkt eine wichtige Versorgungsfunktion für Vacha und die Orte im Verflechtungsbereich

Städtebauliche Auswirkungen

- durch Wegzug von REWE wird im EKZ Altes Kabelwerk ein Leerstand induziert, eine Nachnutzung der Fläche durch Handel ist sehr wahrscheinlich

- negative Auswirkungen auf das Ortsbild von Vacha sind nicht zu erwarten

- die angestoßene Umstrukturierung des EKZ Altes Kabelwerk kann zu einer Aufwertung der Angebotsstrukturen und einer Diversifikation des Handelsangebots führen, ebenso zu einer Modernisierung der Einzelhandelsstrukturen<sup>61</sup>

Versorgungsstrukturelle Auswirkungen

- langfristige Sicherung bzw. Bindung des REWE-Marktes in Vacha

- REWE ist der einzige Supermarkt in Vacha, somit besitzt der Markt ein Alleinstellungsmerkmal

- mit der Flächenerweiterung kann ein zeitgemäßes Supermarktkonzept offeriert werden

- qualitative Aufwertung der gesamtstädtischen Angebotsstrukturen in der Lebensmittelbranche, Sicherung der Grundversorgung für Vacha und den Verflechtungsbereich der Stadt

- keine schädlichen Auswirkungen auf das Lebensmittelangebot in der Altstadt, Netto wird von dem verhältnismäßig geringen Flächenaufwuchs nicht wesentlich tangiert, zumal Netto eine ausschließliche Discountausrichtung aufweist; die Angebotslage im Discountsegment hat sich seit dem Wegzug von Penny entspannt

Kompatibilität mit dem EHZK:

- Kompatibilität mit den Zielen des EHZK gegeben, da für die Bevölkerung ein breit gefächertes und attraktives Versorgungsangebot bereitgestellt werden soll, insbesondere bei der Grundversorgung mit Lebensmitteln

- der Standort ist als städtebaulich teilintegriert<sup>62</sup> zu bezeichnen, somit keine vollständige Übereinstimmung mit dem Integrationsgrundsatz im EHZK

61 Nach dem Wegzug des Penny-Marktes im EKZ Altes Kabelwerk erfolgte die Nachbelegung durch einen Multisortimentsmarkt (Tedi). Dieses Angebot war vorab in Vacha noch nicht ausgeprägt und hat zu einer gesamtstädtischen Aufwertung geführt.

62 Die Einstufung ergibt sich aus der Tatsache, dass der Marktstandort nicht als wohnsiedlungsintegriert einzustufen ist, d.h. nicht vollständig von einer Wohnbebauung umgeben ist.

Landesplanerische Einstufung<sup>63</sup>

- Konzentrationsgebot (Z 2.6.1): großflächiger Lebensmittelmarkt ist in Vacha (Grundzentrum) zulässig, da dieser der Sicherung der Grundversorgung dient
  - Kongruenzgebot (G 2.6.2): - Kerneinzugsgebiet liegt innerhalb des grundzentralen Verflechtungsbereichs der Stadt Vacha
    - Ausstrahlung auf umliegende zentrale Orte (Bad Salzungen, Dermbach, Geisa, Philippsthal, Heringen (Werra), Gerstungen) unrealistisch, da in diesen Kommunen ebenfalls bereits angebotsaffine Supermärkte<sup>64</sup> – auch betriebsgleiche REWE-Märkte – ansässig sind, die das Einzugsgebiet des Vachaer REWE-Marktes limitieren
  - Beeinträchtigungsverbot (G 2.6.3): - keine negative Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs bzw. des hier befindlichen Netto-Marktes oder eine Schädigung der verbrauchernahen Versorgung in Vacha – und in umliegenden Orten – zu erwarten<sup>65</sup>
    - Nachnutzung des REWE-Altstandortes sehr realistisch, somit ergibt sich keine städtebauliche Schädigung<sup>66</sup>
- Integrationsgebot (G 2.6.4): - städtebaulich teilintegrierter Standort, da nicht vollständig wohnsiedlungsintegriert, jedoch direkte Anbindung an die im Umfeld befindliche Wohnbevölkerung gegeben
  - ÖPNV-Anbindung in fußläufiger Entfernung vorhanden

**Fazit:**

Das Vorhaben dient der langfristigen Standortsicherung des REWE-Marktes in Vacha. Durch die Verlagerung wird zudem in dem EKZ Altes Kabelwerk die Möglichkeit einer gewissen Neupositionierung und auch einer Aufwertung der Angebotsqualität geschaffen.

Da kein weiterer Alternativstandort für REWE in Vacha identifiziert werden konnte, stellt der Projektstandort – trotz seiner nicht vollständigen wohnsiedlungsintegrierten Lage – den einzigen realisierbaren Standort dar. Mit der Verlagerung kann ein attraktiver Versorgungsstandort für die Bewohner von Vacha und der dezentralen Ortsteile sowie auch für die Konsumenten im überörtlichen Verflechtungsbereich geschaffen werden.

Das REWE-Vorhaben ordnet sich in die Ziele des Vachaer Einzelhandelskonzeptes ein und entspricht – mit Ausnahme des Integrationsgebotes – den relevanten Maßgaben der Landesplanung.

**Empfehlung:**

Der Projektstandort ist für die beschriebene Ansiedlung prädestiniert. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Lebensmittelmarktes sollte über einen Bebauungsplan – Ausweisung eines Sondergebietes – ermöglicht werden. Bei den textlichen Festsetzungen ist die Maximalfläche für den Lebensmittelmarkt zu definieren; weitere Handelsbetriebe (Ausnahme Nahrungsmittelhandwerker) sollten ausgeschlossen werden.

Quelle: GeoBasis-DE / BKG 2021/Nexiga Basemaps, eigene Bearbeitung und Darstellung

In der nachstehenden Karte 5 wird deutlich, dass sich die **zukünftige Nahversorgungsstruktur** in Vacha räumlich verändern wird. Der REWE-Markt wird ca. 500 Meter (Laufweg) in südwestlicher Richtung an die Frankfurter Straße verlagert. Mit Blick auf die fußläufige Erreichbarkeit zeigt sich, dass von dem neuen Standort eine geringere Bevölkerungsabdeckung im Vergleich zu dem Bestandsstandort (vgl. Karte 4) erreicht wird.

<sup>63</sup> vgl. auch Ausführungen auf Seite 9ff..

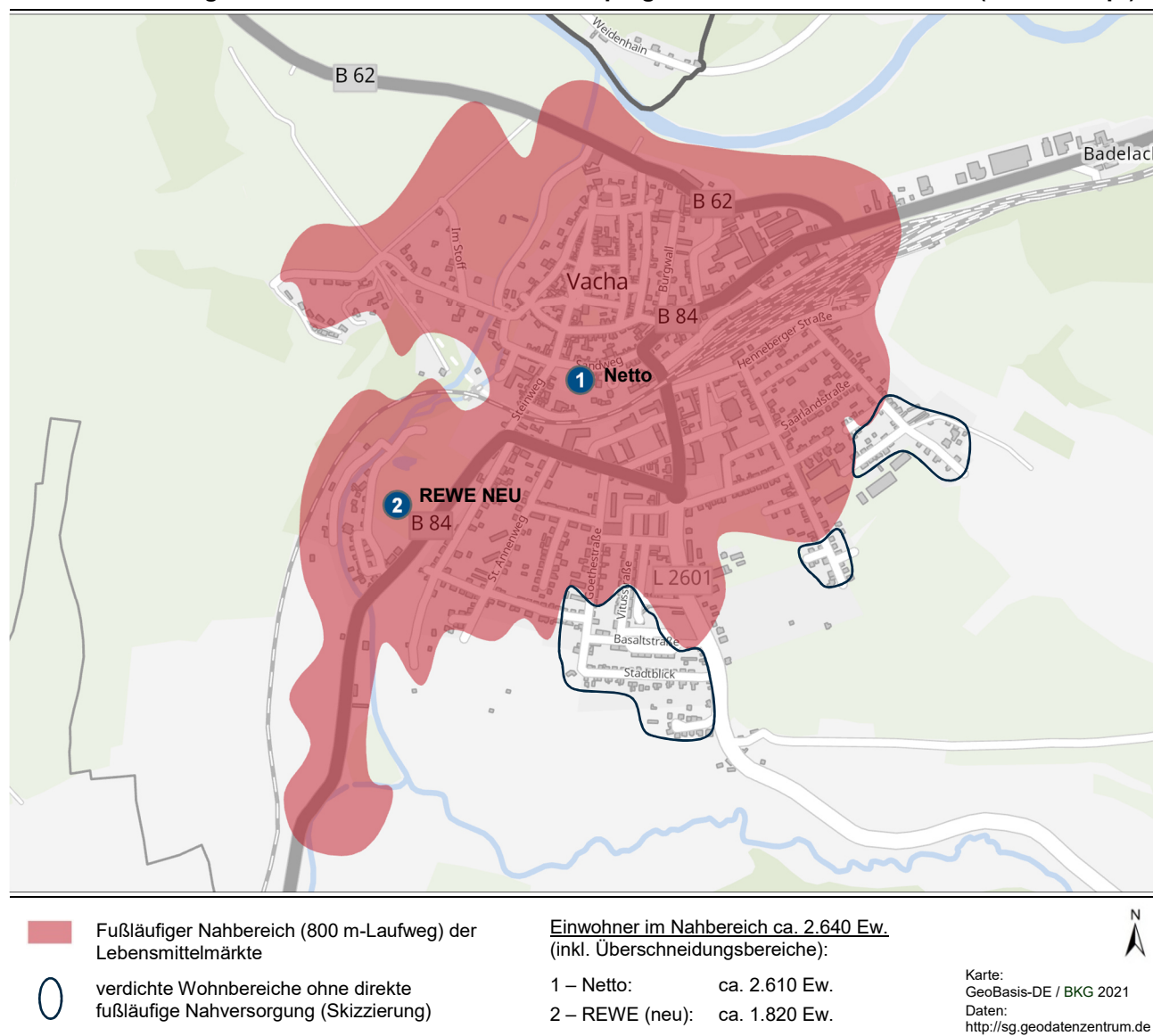
<sup>64</sup> In der Kreisstadt Bad Salzungen ist ein vollumfängliches Lebensmittelangebot ausgeprägt, mit Kaufland, Herkules, Edeka und tegut sind vier Vollsortimentsmärkte ansässig. Weitere REWE-Märkte befinden sich in den zentralen Orten Geisa, Dermbach, Heringen (Werra) und in Gerstungen. In Philippsthal ist ein Edeka-Markt adressiert. Ferner sind in umliegenden nicht-zentralen Orten wie Marktsuhl, Domdorf, Stadtlengsfeld oder Berka/Werra weitere Supermärkte verortet.

<sup>65</sup> Seit der Absiedlung des Penny-Marktes aus Vacha (ca. 800 m<sup>2</sup> VK) hat sich die Wettbewerbsanspannung deutlich verringert. Auf Grund der neu hinzutretenden Verkaufsfläche des REWE-Marktes (350 m<sup>2</sup>) sind keine negativen Auswirkungen auf den Netto-Markt zu erwarten.

<sup>66</sup> Laut Aussage des Eigentümers besteht derzeit bereits eine Nachfrage nach der REWE-Fläche für eine Anmietung.

In der südlichen Kernstadt befinden sich vereinzelte Straßenzüge (z.B. Stadtblick, Basaltstraße), die nicht innerhalb eines 800 Meter-Laufwegs des neuen REWE-Marktstandortes liegen, ebenso der südlichste Bereich der Thomas-Müntzer Straße. Da die hier lebenden Personen jedoch nur einen unwesentlich höheren Laufweg in Kauf nehmen müssen, kann nicht von einer räumlichen Versorgungslücke ausgegangen werden. Nach der Verlagerung des REWE-Marktes können die beiden Lebensmittelmärkte – arbeitsteilig unter Berücksichtigung der Überschneidungsbereiche – für insgesamt ca. 2.640 Personen und folglich für einen Großteil der lokalen Bewohner der Kernstadt<sup>67</sup> (ca. 85 %) eine wohnortnahe Versorgung sicherstellen.

**Karte 5: Fußläufige Nahbereiche der beiden strukturprägenden Lebensmittelanbieter (Ziel-Konzept)**



Um die **Nahversorgung mit Lebensmitteln** weiter zu optimieren, wäre eine (Neu-)Ansiedlung von Lebensmittelmärkten in den vereinzelten unterversorgten kernstädtischen Gebieten notwendig. Bei diesen Siedlungsbereichen (vgl. Karte 5) handelt es sich jedoch um Gebiete mit einer geringen Bevölkerungsverdichtung. Da die Einwohner in diesen Bereichen nur eine geringfügig längere Laufstrecke zur Deckung der Lebensmittelnachfrage in Kauf nehmen müssten, ist in diesen beiden Siedlungsgebieten die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts nicht zu empfehlen. Ferner ist unter betriebswirtschaftlichen Aspekten die Eröffnung

67 In der Kernstadt leben ca. 3.090 Einwohner (vgl. Abb. 2).



eines entsprechenden Marktes auf Grund der geringen Bevölkerungsverdichtung im Nahbereich und der schlechten Verkehrsanbindung praktisch unmöglich.

Im Fazit wird mit Blick auf die umseitige Karte 5 deutlich, dass eine flächenseitige **Optimierung der Nahversorgungsstruktur** durch die weitere Ansiedlung von Lebensmittelmärkten nicht zwingend notwendig ist; es wird bereits der Großteil des Kernstadtbereichs durch das Netz der beiden Märkte abgedeckt.

Grundsätzlich sollten daher die beiden Lebensmittelmärkte in ihrer Funktion gestärkt und gesichert werden. Als Maßnahmen sind vor allem die Schaffung von optimalen betreiberspezifischen Standortvoraussetzungen der jeweiligen Märkte zu nennen.

In den nicht-verstäderten bzw. den **ländlich geprägten Ortsteilen** von Vacha ist kein Lebensmittelmarkt ansässig; lediglich im Ortsteil Völkershäuser ist ein Lebensmittel SB-Geschäft adressiert. Für diesen Anbieter ist eine wichtige Schutzfunktion i. S. d. der verbrauchernahen Versorgung zu reklamieren.

Grundsätzlich ist bezüglich der limitierten Einwohnerzahlen in den restlichen dezentralen Ortsteilen (vgl. Abb. 2) der wirtschaftliche Betrieb sowohl von Lebensmittelmärkten als auch von größeren inhabergeführten Lebensmittelgeschäften schwierig.<sup>68</sup> Dies resultiert u. a. aus folgenden Gründen:

- Die Kundenakzeptanz von kleineren Geschäften ist nur bedingt ausgeprägt. Der „Wocheneinkauf“ wird i. d. R. in größeren Märkten getätigt, lediglich das „Vergessene“ wird dann vor Ort gekauft.
- Kleineren Geschäften wird keine Preiskompetenz zugetraut, der Einkauf wird vom Kunden oft als zu teuer eingeschätzt.
- Verbraucher mit einem Kfz decken ihre Nachfrage oft auf dem Arbeitsweg oder bei separaten Einkaufsfahrten. Die Lebensmittelgeschäfte in dezentralen Ortsteilen werden vordringlich meist nur von älteren und nicht-mobilen Konsumenten besucht.
- Kleinere Lebensmittelgeschäfte können kein vollumfängliches Sortiment offerieren. Auf Grund der Sortimentslücken – die auch aus dem nur teilweise stattfindenden Warenabverkauf resultieren – kann die Nachfrage nicht vollumfänglich abgedeckt werden.

Das Fehlen von größeren Lebensmittelanbietern ist vor allem auf die verhältnismäßig geringe Mantelbevölkerung in den einzelnen peripheren Ortsteilen (Ausnahme Völkershäuser) zurückzuführen, so dass hieraus ein niedriges Nachfragepotenzial resultiert.<sup>69</sup> Ferner wird die Lebensmittelversorgung u. a. bereits durch Lebensmittelmärkte in der Vachaer Kernstadt übernommen, so dass auch perspektivisch in kleineren Ortsteilen die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes nicht realistisch ist.<sup>70</sup>

Für die ländlich geprägten bzw. kleineren Ortsteile von Vacha kommen zukünftig lediglich Kleinflächenkonzepte bzw. die mobile Versorgung in Frage. Zur Abdeckung der Nachfrage bestehen folgende Alternativen:

- Hofläden/ Direkterzeuger, ggf. mit einem ausgeweiteten Sortiment,
- Nahrungsmittelhandwerker (Bäcker, Fleischer) mit einem erweiterten Lebensmittelsortiment,
- „Tante-Emma-Läden“,
- Mobiler Handel der Nahrungsmittelhandwerker („Bäcker- oder Fleischerwagen“) oder durch „Rollende Supermärkte“,
- Liefer-/ Bestellservice von stationären Lebensmittelmärkten (meist nur durch inhabergeführte Supermärkte).

68 Bei einer ortsteilbezogenen Einwohnerzahl von beispielsweise 350 Personen errechnet sich ein Nachfragevolumen nach Lebensmitteln von ca. 0,82 Mio. EUR (vgl. Berechnungsmethodik unter Pkt. 3.3). Würde z. B. ein entsprechender Markt mit ca. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche einen Marktanteil von maximal 30 % erzielen, errechnet sich ein Jahresumsatz von rd. 0,25 Mio. EUR. Auf Basis der Verkaufsfläche ergibt sich eine Raumleistung von 1.250 EUR/m<sup>2</sup>. Bei diesem Wert ist der rentable Betrieb eines entsprechenden Marktes langfristig nicht möglich, da i. d. R. von solchen Betrieben eine Raumleistung von minimal 2.500 EUR/m<sup>2</sup> erzielt werden muss.

69 Als Untergrenze benötigt ein Lebensmittelmarkt von rd. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche i. d. R. eine Einwohnerzahl von minimal rd. 3.000 Personen.

70 Neben den strukturellen Nachteilen von kleineren SB-Geschäften besteht grundsätzlich das Problem der Betreiberverfügbarkeit. Da diese Geschäfte i. d. R. nur einen geringen Gewinn erwirtschaften, stellt sich der Betrieb oft wenig lukrativ dar. Aus diesem Grund findet auch selten die Übernahme eines Bestandsbetriebes statt, da es sich meist um sog. Grenzertragsbetriebe handelt. Die Ansiedlung in Ortsteilen mit einer geringen Mantelbevölkerung ist oft nicht umsetzbar.

### 5.3.2. Non-Food

Auf Grundlage des Einzelhandelsbestandes, der sortimentspezifischen Kaufkraftbindung (vgl. Pkt. 4.5) und der angesetzten Zielwerte hinsichtlich der prospektiven Umsatzbindung der Stadt Vacha (vgl. Abb. 17) errechnet sich in verschiedenen Branchen ein Flächenmehrbedarf.<sup>71</sup>

Es ist darauf zu verweisen, dass diese Ansiedlungspotenziale für den Prognosezeitraum von rd. 10 Jahren ermittelt wurden. Da in diesem Zeitraum sukzessive mit einem rückläufigen Nachfragevolumen zu rechnen ist, liegt die Flächennachfrage derzeit naturgemäß höher. Nachfolgend werden mögliche Ansiedlungsoptionen diskutiert.

- Im **kurzfristigen Bedarfsbereich** zeigt sich bei Apotheken eine geringe Ausstattungsdichte; unter Berücksichtigung der lokalen Einwohnerzahl errechnet sich ein unterdurchschnittlicher Ausstattungsgrad von ca. 5.060 Personen je Apotheke.<sup>72</sup> Da auch die Kaufkraft nicht vollständig vor Ort gebunden werden kann, wäre die Ansiedlung einer weiteren Apotheke möglich; als Ansiedlungsstandort sollte die Vachaer Altstadt gewählt werden. Ein solcher Betrieb kann jedoch nur unter Einschluss der Einwohner des Verflechtungsbereiches rentabel betrieben werden.
- In der Branche Drogeriewaren wird ein Flächenmehrbedarf deutlich, da circa die Hälfte der lokalen Kaufkraft (vgl. Abb. 12) abfließt.<sup>73</sup> Die Nachfrage kann derzeit lediglich von den Randsortimentsabteilungen mit Drogeriewaren in den beiden Lebensmittelmärkten anteilig abgedeckt werden; mit einem Drogeriemarkt könnte eine deutliche Kaufkraftsteigerung vor Ort erreicht werden. Der rechnerische Flächenmehrbedarf liegt in dieser Sortimentsgruppe bei minimal ca. 300 m<sup>2</sup>, mit den weiteren Randsortimenten eines Drogeriemarktes wäre in Vacha eine Gesamtfläche für einen entsprechenden Markt ab ca. 500 m<sup>2</sup> möglich.
- Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** ist die Modebranche (Textilien, Schuhe/Lederwaren) die wichtigste Leitbranche und trägt wesentlich zur Attraktivitätssteigerung einer Stadt bei. Eine höhere Angebotsvielfalt führt dabei erfahrungsgemäß nicht unbedingt zu einem verstärkten örtlichen Wettbewerb, sondern erzeugt i.d.R. zusätzliche Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland und eine verstärkte Akzeptanz einer Stadt. Aus diesem Grund sollte – um eine höhere lokale Angebotsdichte in den modischen Sortimentsbereichen zu erzielen – die Ansiedlung von Modeanbietern in Vacha forciert werden.

In den Modebranchen besitzen speziell überregional aktive Filialisten eine hohe Anziehungskraft und könnten wesentlich zur weiteren Attraktivierung von Vacha als Einkaufsstadt beitragen. Ferner kann durch ein verstärktes Angebot auch einer weiteren Kundenabwanderung in Richtung des Online-Handels vorgebeugt werden. Grundsätzlich sollte versucht werden, flächenseitig größere Modegeschäfte zu etablieren, um die Auswahlbreite und -tiefe innerhalb der einzelnen Modelabels zu erhöhen. Hierbei sind auch unterschiedliche bzw. polarisierende Konzepte empfehlenswert, da so eine möglichst breite Kundenbasis angesprochen werden kann.

Die Ansiedlung von Modeanbietern ist auf den zentralen Versorgungsbereich zu lenken. In der Vachaer Altstadt sind jedoch nur kleinflächige Potenzialflächen in Form von Leerständen vorhanden, deren Größe für die Etablierung von attraktiven Fashionanbietern zu gering ausfallen. Daher bestehen nur limitierte Ansiedlungspotenziale im Zentrum von Vacha. Sollten entsprechende Betriebe nicht in der Vachaer Altstadt angesiedelt werden können, so sind Alternativstandorte auch außerhalb der Altstadt zu prüfen; eine größere Fläche zeigt sich in dem Einkaufszentrum Altes Kabelwerk nach der Verlagerung des REWE-Marktes.

71 Der Verkaufsflächenbedarf wird aus der Division der offenen bzw. aus Vacha und dem anteiligen Verflechtungsbereich abfließenden Nachfrage und der durchschnittlichen Raumleistung je Branche ermittelt.

72 Im Landesdurchschnitt versorgt eine Apotheke in Thüringen ca. 3.970 Personen, so dass in Vacha mit ca. 5.060 Personen je Apotheke eine eingeschränkte Versorgungssituation in diesem Segment besteht.

Quelle: ABDA, Die Apotheke 2020, Apothekendichte in Deutschland nach Bundesländern im Jahr 2019.

73 Die lokalen Verbraucher tendieren u.a. zu dem Rossmann-Drogeriemarkt im hessischen Philippsthal.

Die vorstehende Einschätzung trifft nicht nur auf die Textilbranche, sondern auch auf die Schuh- bzw. die Sportbranche zu, da diese Sortimente eine wichtige Ergänzung zu dem Segment Textilien darstellen und so optimale Kopplungen zwischen den Branchen induziert werden können.

- In der Branche Sport wird perspektivisch ein rechnerischer Verkaufsflächenmehrbedarf von ca. 200 m<sup>2</sup> signalisiert. Unter versorgungsstrukturellen Aspekten ist die Ansiedlung grundsätzlich wünschenswert, aus betriebswirtschaftlicher Sicht fällt jedoch das gesamte Nachfragepotenzial mit ca. 0,4 Mio. EUR (vgl. Tab. 3) relativ niedrig aus. Da ein potenzieller Anbieter lediglich eine anteilige Marktabdeckung erreicht, ist der langfristig rentable Betrieb in Vacha (auch unter Einschluss der Bewohner des Verflechtungsbereiches) nur schwerlich möglich.
- Im Segment Heimtextilien (u.a. Gardinen, Bettwaren, Stoffe, Kurzwaren, Einrichtungsgegenstände) zeigen sich Ansiedlungspotenziale, da in Vacha kein spezieller Anbieter existiert. Diese Waren werden derzeit lediglich im Randsortiment bei Tedi, KIK und NKD geführt.
- Im Buchhandel ist ein zusätzlicher Flächenbedarf erkennbar, da die innerstädtische Buchhandlung auf Grund der limitierten Fläche das Nachfragevolumen nicht vollständig abdecken kann. Eine flächenseitige Erweiterung wäre wünschenswert, die sich jedoch am Bestandsstandort des Betriebes in der Widemarcker Straße augenscheinlich nicht umsetzen lässt. Ferner ist die Marktsituation im Buchhandel als angespannt einzustufen, da der Online-Handel hohe Marktanteile in dieser Branche generiert und aktuell im stationären Bucheinzelhandel von stagnierenden Erlösen auszugehen ist.
- In der Branche Papier-/Büro- und Schreibwaren und im Zoosortiment zeigt sich ebenfalls ein Ansiedlungsbedarf, wobei ein Teil der Nachfrage bereits in den Lebensmittelmärkten und im Tedi-Markt abgedeckt wird. Auf Grund des geringen Nachfragepotenzials (vgl. Tab. 3) existieren nur eingeschränkte Umsatzchancen.
- Im **langfristigen Bedarfsbereich** besteht in dem ausgabenstarken Segment Consumer Electronics (Elektrowaren/ Unterhaltungselektronik/ Foto/ Computer/ Telefonie) ein rechnerischer Ansiedlungsbedarf von ca. 300 m<sup>2</sup>, da ein Teil der lokalen Kaufkraft aus Vacha abfließt. Ein Angebotsausbau in diesem Segment wäre wünschenswert.
- Im Uhren-/Schmuckhandel und in der Optikbranche ist je ein Anbieter in Vacha ansässig. Die rechnerischen Ansiedlungspotenziale erscheinen für einen neuen Betrieb zu gering; wenngleich in der Optikbranche die Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Optikers aus der Mozartstraße<sup>74</sup> in die Altstadt wünschenswert ist.
- In Vacha ist ein Bedarf in der Branche Autoteile/ -zubehör erkennbar, wobei in diesem Nischensegment auf Grund der limitierten Nachfrage die Neuansiedlung eines Betriebes unwahrscheinlich ist.

Bei den vorstehend diskutierten Ansiedlungsbedarfen wurde die Kaufkraftbindung je Sortiment für das Prognosejahr 2030 zugrunde gelegt (vgl. Abb. 17). Es ist zu beachten, dass – auf Grund der kleinstädtischen Verhältnisse – in zahlreichen Branchen eine geringe absolute Nachfrage in Vacha besteht. Demnach kann zwar eine geringe prozentuale Kaufkraftbindung auf eine notwendige Ansiedlung deuten, jedoch ist in diesem Zusammenhang auch immer die absolute Nachfrage in Vacha (vgl. Tab. 3, zzgl. der Nachfrage im anteiligen Verflechtungsbereich) zu betrachten.

So bestehen in zahlreichen Branchen auf Basis der im Jahr 2030 zu erwartenden Kaufkraftbindung zwar Ansiedlungspotenziale (z.B. bei Sport, Heimtextilien, Zoobedarf, Optik, Autoteile), jedoch liegen die absolut zu generierenden Umsätze relativ niedrig. Daher ist der wirtschaftliche Betrieb eines neuen Geschäftes zu prüfen, zumal ein Betrieb i.d.R. auch nur eine anteilige Marktabdeckung erreichen kann. Insofern sind die vorstehenden Ansiedlungsvorschläge auch maßgeblich für eine Geschäftserweiterung oder eine Sortimentsausweitung von Bestandsbetrieben relevant.

74 Der Augenoptiker in der Mozartstraße hat kein Ladenlokal, sondern lediglich einen kleineren Verkaufsraum im Obergeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses.

### 5.3.3. Zusammenfassung

In der folgenden Tabelle erfolgt überblicksartig eine zusammenfassende Darstellung der angesprochenen Erweiterungsbedarfe im Vachaer Einzelhandel.

**Tabelle 11: Entwicklungspotenziale für den Vachaer Einzelhandel (Zusammenfassung)**

Branche	Betriebstyp	Bemerkung
Pharmazie- waren	Apotheke	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ (Wieder-)Ansiedlung einer Apotheke im zentralen Versorgungsbereich wünschenswert, Verkaufsfläche ab 50 m<sup>2</sup></li> </ul> <p><u>Standort:</u> zentraler Versorgungsbereich</p>
Drogeriewaren	Drogeriemarkt	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ansiedlung eines leistungsfähigen Drogeriemarktes, der eine gesamtstädtische Magnetfunktion ausbildet, Verkaufsfläche ab ca. 500 m<sup>2</sup></li> </ul> <p><u>Standort:</u> zentraler Versorgungsbereich</p>
Textilien/ Schuhe/ Sport	Fachgeschäft/ Fachmarkt	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ansiedlung verschiedener Modeanbieter, ausschließlich im zentralen Versorgungsbereich, um auf Kopplungen innerhalb der Modebranche zurückgreifen zu können</li> <li>▪ Fokussierung auf Textil-/ Schuhfilialisten mit hoher Ausstrahlungskraft</li> <li>▪ Entwicklung möglichst großer Ladenflächen (&gt;200 m<sup>2</sup> VK)</li> <li>▪ Etablierung von Magnetanbietern</li> </ul> <p><u>Standort:</u> zentraler Versorgungsbereich</p>
Heimtextilien	Fachgeschäft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Neuansiedlung eines Fachgeschäftes (Mindestfläche ca. 100 m<sup>2</sup> VK)</li> </ul> <p><u>Standort:</u> zentraler Versorgungsbereich</p>
Bücher, Papier-/ Büro/ Schreibwaren	Fachgeschäft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ flächenseitige Erweiterung (Bücher) bzw. Neuansiedlung (Papier-/ Büro-/ Schreibwaren) eines Fachgeschäftes</li> <li>▪ Mindestfläche liegt bei ca. 100 m<sup>2</sup> VK, eine Magnetfunktion kann ein entsprechender Betrieb ab ca. 200 m<sup>2</sup> VK übernehmen</li> <li>▪ Aufnahme von Dienstleistungen in das Sortiment (bspw. Lotto, Post), kombinierbar auch mit Büchern</li> </ul> <p><u>Standort:</u> zentraler Versorgungsbereich</p>
Consumer Electronics	Fachmarkt/ Fachgeschäft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erweiterung des bestehenden Elektromarktes am Badelacher Weg wünschenswert, da das bestehende Nachfragepotenzial eine höhere Kaufkraftabschöpfung zulässt</li> <li>▪ Ansiedlung eines Telefon-/ Mobilfunkanbieters („Handyshop“) in der Innenstadt</li> </ul> <p><u>Standort:</u> Bestandsstandort EP:-Markt am Badelacher Weg bzw. zentraler Versorgungsbereich</p>
Optik	Fachgeschäft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ansiedlung/Verlagerung eines leistungsstarken Fachgeschäftes in der Innenstadt</li> </ul> <p><u>Standort:</u> zentraler Versorgungsbereich</p>

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung

Anmerkung: Bei den vorstehenden quantitativen Entwicklungspotenzialen wurden mögliche Abschmelzungen von leistungsschwachen oder sog. Grenzertragsbetrieben nicht berücksichtigt. Naturgemäß würden sich demzufolge weitere Ansiedlungspotenziale ergeben.

Die vorstehend ausgewiesenen Ergänzungsbedarfe basieren auf einer Steigerung der **Marktbedeutung des Vachaer Einzelhandels** im eigenen Stadtgebiet und (anteilig) in dem Verflechtungsbereich. Sie gründen sich unter Berücksichtigung der zukünftigen Kaufkraftentwicklung u.a. auf eine gewisse Erhöhung der Marktanteile des Vachaer Einzelhandels. Selbige sind raumordnerisch vertretbar, da die Umsätze der bestehenden Anbieter und der empfohlenen Neuansiedlungen/ Erweiterungen deutlich unter dem prognostizierten Marktvolumen in dem Verflechtungsbereich des Vachaer Einzelhandels liegen. Die dargestellten Flächengrößen sollen vor allem als Anhaltspunkt dienen, welche Sortimente in Vacha als notwendig bzw. wünschenswert zu klassifizieren sind, um einen dauerhaft abgerundeten Branchenmix für die lokalen Konsumenten zu präsentieren.

Die Kaufkraftbindungsquote im kurzfristigen Bedarfsbereich von 110 % entspricht auf Basis der aktuellen Bevölkerungszahl von Vacha einer zu versorgenden Personenzahl von ca. 5.560 Personen; die Kaufkraftbindungsquote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich von 120 % einer zu versorgenden Einwohnerzahl von ca. 6.070 Personen. Im Verflechtungsbereich von Vacha leben ca. 10.200 Einwohner, so dass selbst bei Erreichen dieser Kaufkraftbindungen **keine „Vollversorgung“** aller Bewohner innerhalb des Verflechtungsbereichs von Vacha erfolgen kann. Die Bindungsquoten sind demnach unzweifelhaft auf eine „verträgliche“ Abschöpfung des Nachfragevolumens in diesem Verflechtungsbereich ausgelegt.

Folglich besitzen die Orte in dem ausgewiesenen Verflechtungsbereich ebenfalls Spielräume zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in allen Bedarfsbereichen, wenngleich sich – mit Ausnahme der Nahversorgung – auf Grund der geringen Bevölkerungszahl gerade in den kleinen Orten im Umfeld von Vacha keine dauerhaft tragfähigen Einzelhandelsstrukturen herausbilden können.

Grundsätzlich können die bestehenden Flächen sowie insbesondere die Erweiterungsverkaufsflächen in Vacha nur dann wirtschaftlich ausgelastet werden, wenn es der Stadt Vacha gelingt, auch einen Umsatzfluss aus ihrem Verflechtungsbereich zu erzielen. Dazu ist u.a. ein komplexes und umfassendes Einzelhandelsangebot in der Stadt notwendig. Dies ist auch eine Voraussetzung, um die Kaufkraftabwanderungen zu anderen Orten und vor allem zum Online-Handel so gering wie möglich zu halten.

#### 5.3.4. Potenzialflächen

Für den Großteil der vorstehenden Ansiedlungspotenziale wird eine Entwicklung in dem zentralen Versorgungsbereich von Vacha vorgeschlagen. Als Potenzialflächen kommen u.a. **Leerstandsobjekte** in Frage, wobei der Großteil der Leerstände in kleinteilig organisierten, älteren Immobilien untergebracht ist. In der Vachaer Altstadt sind derzeit 21 freie Ladenlokale vorhanden; die Leerstandsfläche dürfte bei 800 bis 900 m<sup>2</sup> liegen. Ein großer Teil der Angebotsreserven befindet sich in einem augenscheinlich ordentlichen Zustand und könnte sofort durch eine Einzelhandelsnutzung belegt werden.

**Abbildung 18: Innerstädtische Leerstandsflächen – sofort nutzbar (Auswahl)**



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen

Neben sofort beziehbaren Ladenflächen sind in der Altstadt auch verschiedene Gewerbeeinheiten vorzufinden, die einer vollständigen bzw. auch nur einer teilweise Überarbeitung bedürfen. Diese Betriebe stehen für eine kurzfristige Nutzung nicht zur Verfügung, zumal es partiell auch einer Komplettsanierung der Immobilie bedarf.

**Abbildung 19: Innerstädtische Leerstandsflächen – sanierungsbedürftig (Auswahl)**



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen

Der Großteil der 21 Leerstände verfügt augenscheinlich über eine Fläche von unter 100 m<sup>2</sup> je Geschäft; die durchschnittliche Flächengröße liegt bei rd. 40 m<sup>2</sup> je leerstehenden Laden und somit *unter der Mindestbetriebsgröße fast aller Handelsbranchen*.<sup>75</sup> Eine qualifizierte Nachnutzung des gesamten Leerstands bzw. auch nur eines großen Teils hiervon durch Handelsbetriebe ist daher sehr unwahrscheinlich. Es konnte le-

<sup>75</sup> Ladeneinheiten mit kleinen Flächen können i.d.R. lediglich durch Nahrungsmittelhandwerker, Optiker, Uhren-/Schmuckanbieter oder Handyshops belegt werden. Diese Betreiber erreichen eine hohe Flächenproduktivität und können demnach auch schon auf kleineren Flächen rentabel arbeiten.

diglich ein größeres leerstehendes Ladenlokal mit einer ca. 150 m<sup>2</sup> messenden Verkaufsfläche identifiziert werden.<sup>76</sup>

Der wesentliche strukturelle Nachteil der Vachaer Altstadt besteht somit in dem *Mangel an mittleren und größeren Potenzialflächen*, die eine Reichweite und Frequenz erzeugen könnten, an welcher die gesamte Altstadt und ausdrücklich die kleineren Bestandsanbieter partizipieren könnten. Die kleineren Ladenflächen kommen beispielsweise lediglich für Ansiedlungen in den Branchen Uhren/Schmuck oder Optik, eines Mobilfunkanbieters oder von Ladenhandwerkern in Frage. Demnach stehen die eingeschränkten Flächenentwicklungspotenziale in der Vachaer Altstadt einem für ein Grundzentrum adäquaten Ausbau des innerstädtischen Einzelhandelsangebotes – auch zukünftig – entgegen.<sup>77</sup>

Als Möglichkeit der Inwertsetzung von kleineren Leerstandsflächen bzw. auch zur Schaffung von größeren Ladeneinheiten ist lediglich die *Zusammenlegung von Geschäften* in Betracht zu ziehen, wobei im Einzelfall aus zwei benachbarten Leerständen u.U. eine langfristig marktgängige Ladeneinheit geschaffen werden kann. Diese Möglichkeit erscheint offenkundig bei einem Großteil der innerstädtischen Leerstandsflächen baulich nicht durchführbar und gestaltet sich auch meist hinsichtlich der unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse schwierig; ferner liegen die Leerstände oft nicht nebeneinander. Die Zusammenlegung von disfunktionalen Kleinflächen zu größeren Einheiten erfordert ferner eine größere Investition auch in den Brandschutz oder die Baustatik, die sich auf Grund der Mietsituation in Vacha – wie auch in anderen Kleinstädten – wirtschaftlich nicht darstellen lässt.

Neben leerstehenden Ladeneinheiten werden derzeit zahlreiche innerstädtische Gewerbeeinheiten durch **einzelhandelsfremde Nutzungen** belegt. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bei einer erhöhten Nachfrage nach Einzelhandelsflächen diese Potenziale einer Einzelhandelsnutzung wieder zugeführt werden könnten. Wie im Fall der Leerstandsflächen ist jedoch zu konstatieren, dass der Großteil dieser Ladeneinheiten nur eine geringe Verkaufsfläche aufweist und somit für zahlreiche bzw. die meisten Handelskonzepte nicht infrage kommt.

Bei einer flächenseitigen Erweiterung des Altstadthandels ist neben der Nutzung von Leerstandsreserven insbesondere auch eine **Bebauung von Potenzial-/ Brachflächen** in Betracht zu ziehen. Vacha verfügt über eine meist durchgängige Bebauung mit überwiegend kleinteiligen Wohn- und Geschäftshäusern. Am Vachaer Markt und in der Steinstraße konnten zwei Baulücken identifiziert werden. Bei einer Bebauung könnte auf Basis der Grundfläche eine anteilige Handelsfläche von ca. 50 m<sup>2</sup> bzw. ca. 150 m<sup>2</sup> geschaffen werden; dies deutet nur auf sehr eingeschränkte zusätzliche Potenziale hin. Diese beiden Standorte sind die einzigen bebaubaren Potenzialflächen in der Vachaer Altstadt.

#### Abbildung 20: Innerstädtische Potenzialflächen (Markt / Steinstraße)



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen

76 Hierbei handelt es sich das sog. Vituscenter, in welchem eine Teilfläche leersteht.

77 Auf Grund des Angebotsüberhangs an Ladenflächen werden mieterseitig oft nur Geschäfte ohne funktionale Mängel und mit einer ausreichenden Mietfläche in frequentierten Hauptgeschäftslagen akzeptiert.

Im Ergebnis der vorstehenden Analyse ist eine Unterbringung von größeren Handelsbetrieben – insbesondere in den „unterversorgten“ und innenstadtrelevanten Branchen – in der Vachaer Altstadt unwahrscheinlich. Der innerörtliche Immobilienbestand setzt sich aus einer fast vollständig geschlossenen sowie kleinteiligen und kompakten Bebauungsstruktur zusammen; dies wird auch in der durchschnittlichen Ladengröße von ca. 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Geschäft (vgl. Tab. 5) – ohne den Netto-Markt rangiert die Ladengröße bei rd. 60 m<sup>2</sup> je Geschäft – sichtbar.

Mögliche freie Potenzialflächen, die für eine Bebauung mit großformatigen Handelsbetrieben in Frage kommen würden, sind offensichtlich nicht vorhanden. Ferner besteht auch keine Angebotsreserve mit größeren Geschäftseinheiten, da nur kleinteilige Ladengeschäfte leer stehen. Diese sind für die Ansiedlung von modernen und zeitgemäßen Handelskonzepten nicht geeignet; insbesondere auch nicht für überregional agierende Filialisten, die als Frequenzbringer oder Magnetbetriebe fungieren würden. Somit sind bei einer möglichen Weiterentwicklung des Vachaer Handels Ansiedlungsalternativen außerhalb der Altstadt zu nutzen, zumal die Nachfrage nach innerörtlichen Handelsflächen offenkundig sehr gering ausfällt.<sup>78</sup>

---

78 Die Einzelhandelslandschaft unterliegt seit Jahren einem Strukturwandel, der sich zunächst zwischen inhabergeführten Fachgeschäften und Kleinfilialisten hin zu überregionalen Filialisten, Franchisesystemen und fachmarktorientierten Vertriebsformen vollzog. Seit etwa einer Dekade tritt zudem verstärkt die Konkurrenz des Online-Handels hinzu, der zusehends das „typische“ Fachgeschäft in kleineren bis mittleren Städten ablöst.

Diese Entwicklung setzt bestehende Fachgeschäfte nicht nur unter wirtschaftlichen Druck, sondern limitiert auch die Weiterführung bestehender Handelsbetriebe im Zuge eines Generationenwechsels; ebenso wie die Neugründung von Geschäften. Somit stehen immer häufiger keine Betreiber als Nachfolge für ausscheidende Betriebe – insbesondere in Kleinstädten – zur Verfügung; ebenso ist die Zahl der Existenzgründungen im Handel in kleineren Orten seit Jahren rückläufig.



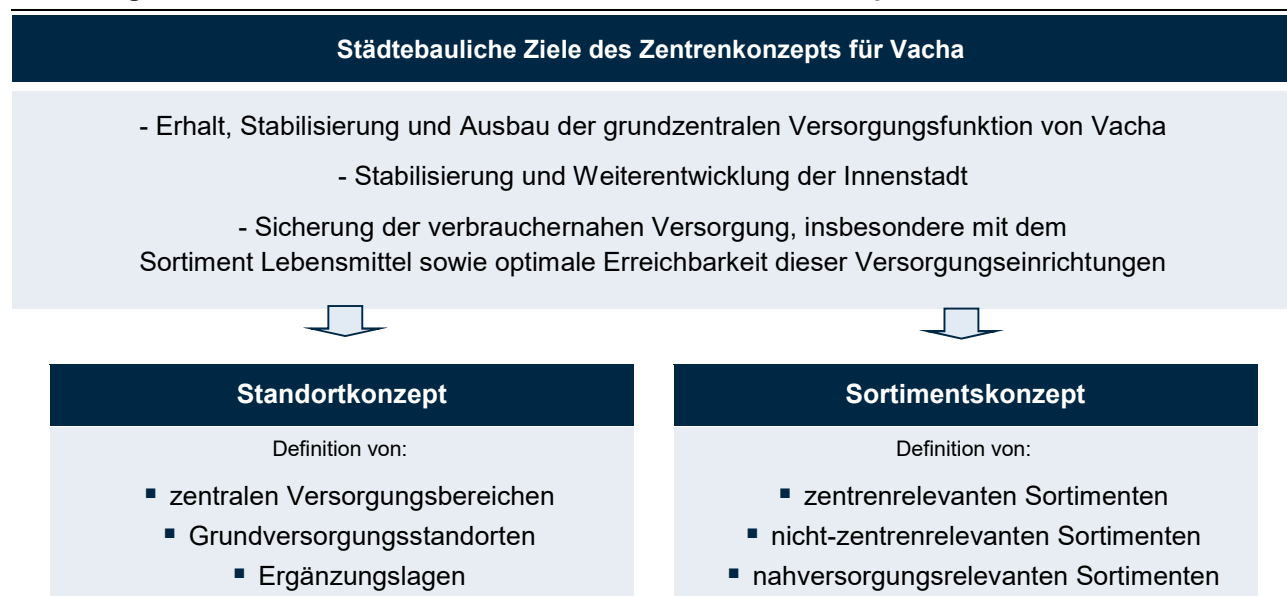
## 6. Zentrenkonzept Vacha

### 6.1. Ziele des Zentrenkonzepts

Mit dem folgenden Zentrenkonzept werden die **städtebaulichen Zielvorstellungen** von Vacha zur Einzelhandelsentwicklung determiniert. Hierzu werden hierarchisch abgestufte Versorgungsbereiche definiert und diesen eine Versorgungsaufgabe zugewiesen. Somit soll im gesamtörtlichen Kontext ein räumlich ausgewogenes und zugleich versorgungsstrukturell sinnvolles Einzelhandelsnetz entwickelt werden, das den lokalen Siedlungsstrukturen von Vacha Rechnung trägt.

Auf der anderen Seite wird durch das Zentrenkonzept auch eine Planungs- und Investitionssicherheit, gerade für Betriebe im zentralen Versorgungsbereich oder an Grundversorgungsstandorten geschaffen. Mit der funktionalräumlichen Gliederung und der Ausweisung der jeweiligen Versorgungsfunktion sollen u.a. folgende Ziele erreicht werden:

**Abbildung 21: Städtebauliche Ziele und Standort-/ Sortimentskonzept für Vacha**



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung

Für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in Vacha sind die beiden städtebaulich relevanten Punkte Standort- und Sortimentskonzept zu bestimmen. Im **Standortkonzept** werden die räumlichen Vorstellungen zur Ansiedlung und Weiterentwicklung von Einzelhandelsstandorten definiert. Es werden zentrale Versorgungsbereiche identifiziert und abgegrenzt, die für den Erhalt und die Stabilisierung der Versorgungsfunktion von Vacha wichtig sind. Weiterhin werden Grundversorgungsstandorte und Ergänzungs- bzw. Sonderlagen mit ihren jeweiligen Versorgungsfunktionen festgelegt.

Im **Sortimentskonzept** wird ein branchenbezogenes Leitbild für Vacha erstellt, das ein wichtiges Steuerungsinstrument des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung darstellt. Auf Basis der Bestandssituation und der Entwicklungsziele erfolgt eine Zuordnung der Branchen zu einzelnen Versorgungslagen. Grundsätzlich wird im Sortimentskonzept definiert, welche Waren als zentren- bzw. nicht-zentrenrelevant sowie als nahversorgungsrelevant einzustufen sind und somit eine wichtige Bedeutung für den jeweiligen Versorgungsbereich besitzen.

## 6.2. Grundlagen der Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen

Auf Basis der dargestellten Ist-Situation im lokalen Einzelhandel sowie der Stadt- und Siedlungsstruktur wird nachfolgend für Vacha ein Zentrenkonzept abgeleitet. Das Zentrenkonzept verfolgt dabei nicht den Eingriff in den einzelbetrieblichen Wettbewerb und stellt auch **keinen Konkurrenzschutz** für Handelsbetriebe dar, da die Entwicklung des Handels eine originär privatwirtschaftliche Aufgabe ist. Mit dem Konzept soll jedoch eine räumlich-funktionale Steuerung des Einzelhandels hin zu einer geordneten Stadtentwicklung erfolgen; insbesondere sollen langfristig nicht korrigierbare Fehlentwicklungen vermieden werden.

Die Rechtsinstrumente zur Einzelhandelssteuerung stellen vor allem die Baunutzungsverordnung (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und das Baugesetzbuch (§ 34 Abs. 3 BauGB/ § 2 Abs. 2 BauGB/ § 9 Abs. 2a BauGB) dar. In erster Linie kann hiermit die Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten gesteuert und damit ein Schutz von zentralen Versorgungsbereichen oder von Nahversorgungslagen sichergestellt werden (vgl. auch Pkt. 2).

Bei dem Begriff „**zentraler Versorgungsbereich**“ handelt es sich um räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine bestimmte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.<sup>79</sup> Neben Handelsbetrieben sollte der zentrale Versorgungsbereich auch Dienstleistungsbetriebe und sonstige Nutzungen aufweisen, welche die Handelsfunktion ergänzen, so dass dieser Bereich einen funktionalen Mittelpunkt darstellt.

Idealerweise sind zentrale Versorgungsbereiche – vor allem mit dem ÖPNV und für Fußgänger – verkehrsgünstig erreichbar. Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt eine städtebaulich integrierte Lage voraus.<sup>80</sup>

Eine bloße Agglomeration von Einzelhandelsnutzungen in einem räumlich abgegrenzten Bereich – beispielsweise in einem Fachmarktzentrum – kann nicht zwangsläufig als zentraler Versorgungsbereich deklariert werden.<sup>81</sup> Einem zentralen Versorgungsbereich muss die städtebauliche Funktion eines Zentrums zukommen, das die Versorgung des Gemeindegebiets oder eines Teilbereichs mit einem abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs und mit Dienstleistungen funktionsgerecht sicherstellen kann.

Zentrale Versorgungsbereiche können sowohl einen umfassenden als auch einen hinsichtlich des Warenangebots oder des örtlichen Einzugsbereichs eingeschränkten Versorgungsbedarf abdecken. Innerhalb von Städten kann es demnach mehr als einen zentralen Versorgungsbereich und unterschiedliche Hierarchiestufen bzw. **Typen von Versorgungsbereichen**<sup>82</sup> geben:

- **Innenstadtzentren (A-Zentren)** versorgen meist einen größeren Einzugsbereich (Stadtgebiete und darüber hinaus) und bieten regelmäßig ein umfassendes Spektrum von Waren für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich an. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot i.d.R. durch die öffentliche Verwaltung, finanz- und konsumorientierte Dienstleister, medizinische Einrichtungen, freie Berufe, Gastronomie, Entertainment- und Kulturanbieter (abhängig von der Stadtgröße).
- **Neben- oder Stadtteilzentren (B-Zentren)** haben i.d.R. einen mittleren Einzugsbereich (Stadtteile, Stadtbezirke größerer Städte), in denen ein breiteres Spektrum von Waren des kurz- und mittelfristigen (ggf. auch des langfristigen) Bedarfs sowie diverse Dienstleistungs- und Gastronomieangebote vorhanden sind. Nebenzentren können auch eine Teilfunktion des eigentlichen Innenstadtzentrums übernehmen, jedoch bleiben der Umfang des Angebots (Verkaufsfläche) und die Diversifizierung (Sortimentsbreite und -tiefe) deutlich hinter der Angebotspalette eines Innenstadtzentrums zurück.

79 vgl. Urteil BVerwG [4 C 7.07] vom 11.10.2007.

80 vgl. Urteil BVerwG [4 C 2.08] vom 17.12.2009.

81 Isolierte Standorte mit einzelnen Handelsbetrieben bilden keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen.  
vgl. Urteil BVerwG [4 C 2.08] vom 17.12.2009.

82 vgl. Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [7 A 964/05] vom 11.12.2006.

- Grund- bzw. Nahversorgungszentren (**C-Zentren**) offerieren vorwiegend Waren des kurzfristigen Bedarfs und auch Teilbereiche des mittelfristigen Bedarfs. Der Einzelhandel wird durch komplementäre Angebote (z.B. Dienstleistungen, Gastronomie) arrondiert, so dass eine gewisse Funktionsbündelung besteht. Diese wohnortnahen Versorgungsbereiche besitzen im Vergleich zu Nebenzentren einen kleineren Einzugsbereich, der i.d.R. Stadtquartiere oder Wohnortlagen umfasst.

Diese Versorgungszentren sind durch einen „Frequenzbringer“ gekennzeichnet, um welchen sich diverse andere Einzelhandelsanbieter mit einem ergänzenden, ggf. auch konkurrierenden Angebot gruppieren.<sup>83</sup> Diese Versorgungsbereiche müssen ein umfassendes Nahversorgungsangebot vorhalten, wobei ein Supermarkt oder Discounter i.d.R. als Magnetbetrieb unverzichtbar ist.<sup>84</sup>

Entscheidend ist weiter, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale<sup>85</sup> Funktion, d.h. eine Mittelpunktfunktion hat. Ferner muss ein Nahversorgungszentrum auch einen gewissen, über seine eigenen Grenzen hinausreichenden räumlichen Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht haben.<sup>86</sup> Das weitere Umfeld eines Nahversorgungszentrums sollte dadurch geprägt sein, dass dieser zentrale Versorgungsbereich für einen gewissen räumlichen Bereich das einzige Nahversorgungszentrum darstellt.

Für Vacha kann bereits heute und auch zukünftig auf die Ausweisung eines B-Zentrums (Stadtteilzentrum) verzichtet werden, da bezüglich der Einwohnerzahl ein derartiges Zentrum nicht vorhanden ist bzw. auf Grund des Fehlens von größeren Stadtbezirken auch nicht entwickelt werden kann. Des Weiteren sollte das begrenzte Nachfragepotenzial vorwiegend in der Innenstadt gebunden und nicht auf weitere Stadtbereiche verteilt werden. Letztlich ist auch die rückläufige Bevölkerungsentwicklung (vgl. Tab. 1) zu beachten, so dass zukünftig mit einer sinkenden Nachfrage und als Folge mit geringeren Umsatzpotenzialen in Vacha zu rechnen ist.

Gemäß dem umseitig eingefügten **Anforderungskatalog** wird später die Identifizierung von zentralen Versorgungsbereichen in Vacha vorgenommen. Die Aufstellung ortsspezifischer Anforderungskriterien für einen zentralen Versorgungsbereich kann auch bei einer zukünftig möglichen Fragestellung in Bezug auf die Einstufung eines neu hinzutretenden Handelsstandortes und dessen denkbare Funktion als zentraler Versorgungsbereich zur Beantwortung herangezogen werden.

Unter Einbezug der vorhandenen Siedlungs- und Einzelhandelsstrukturen sowie der aktuellen Rechtsprechung werden in Vacha aus gutachterlicher Sicht nachfolgende ortsspezifische Anforderungskriterien als Grundlage für die Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen definiert.

83 vgl. Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [7 A 964/05] vom 11.12.2006.

84 Ein als zentraler Versorgungsbereich zu qualifizierendes Grund- oder Nahversorgungszentrum setzt voraus, dass mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und/oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind, weil anderenfalls der von § 34 Abs. 3 BauGB beabsichtigte Schutz zentraler Versorgungsbereiche der Sache nach auf einen individuellen Schutz einzelner Betriebe vor der Ansiedlung von Konkurrenz in seinem Einzugsbereich hinausläuft.

vgl. Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [7 A 964/05] vom 11.12.2006.

Als eine wesentliche Grundvoraussetzung für ein funktionsfähiges Nahversorgungszentrum wird die Existenz eines modernen und zukunftsfähigen Lebensmittelmarktes unter Einschluss weiterer Handels- und vor allem Dienstleistungsbetriebe gesehen.

vgl. Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [10 D 32/11.NE] vom 15.02.2012.

85 Das Adjektiv "zentral" ist nicht rein geografisch in dem Sinne zu verstehen, dass es sich um einen räumlich im Zentrum der jeweiligen Gemeinde gelegenen Bereich handeln muss, es hat vielmehr eine funktionale Bedeutung.

vgl. Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [7 A 964/05] vom 11.12.2006.

86 vgl. Urteil BVerwG [4 C 2.08] vom 17.12.2009.

**Abbildung 22: Ortsspezifische Kriterien zur Klassifikation von zentralen Versorgungsbereichen**

	Innenstadtzentrum (A-Zentrum)	Nahversorgungszentrum (C-Zentrum)
Einzugsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> <li>gesamtstädtisch sowie überörtlich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wohnquartier, min. 2.500 Einwohner</li> </ul>
Lage	<ul style="list-style-type: none"> <li>im zentralen Innenstadtbereich</li> <li>Hauptzentrum als größter integrierter Geschäftsbereich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>städtebaulich integrierte Lage bzw. wohnsiedlungsintegrierter Standort</li> </ul>
Branchenmix	<ul style="list-style-type: none"> <li>alle Bedarfsbereiche, v.a. spezialisierte Güter des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konzentration speziell auf nahversorgungsrelevante Sortimente</li> <li>ggf. Ergänzung durch einzelne Angebote des mittelfristigen Bedarfsbereichs</li> </ul>
Sortiment	<ul style="list-style-type: none"> <li>hohe Sortimentsbreite und -tiefe, möglichst in allen zentrenrelevanten Branchen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>hohe Sortimentsbreite nur bei Lebensmitteln bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten</li> </ul>
Mindeststandard für eine funktionsfähige Versorgungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>gesamtstädtischer Angebotsschwerpunkt hinsichtlich der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe und der Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ab 5 Betrieben und minimal 2.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche, davon zwingend ein größerer Lebensmittelanbieter (z.B. Supermarkt, Discounter)</li> </ul>
Einzelhandelsmagneten	<ul style="list-style-type: none"> <li>in möglichst vielen Bereichen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Supermarkt/ Discounter</li> </ul>
Betriebstypen	<ul style="list-style-type: none"> <li>alle Betriebstypen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Supermarkt/Discounter, Getränkemarkt, Drogeriemarkt, Apotheke, Nahrungsmittelhandwerker</li> </ul>
Sortimentsniveau	<ul style="list-style-type: none"> <li>v.a. mittleres und gehobenes Niveau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>mittleres bzw. auch Discountniveau</li> </ul>
Komplementärnutzungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>finanz-, personal-, konsumorientierte Dienstleister, Post, freie Berufe (u.a. Ärzte, Rechtsanwälte, Architekten), Gastronomie, Entertainment, Kulturanbieter, öffentliche Verwaltung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>wünschenswert wären: finanz- und konsumorientierte Dienstleister, Bankfiliale/ Cash-Point, Postfiliale, Ärzte, (Klein-)Gastronomie</li> </ul>
Räumliche Ausdehnung	<ul style="list-style-type: none"> <li>entsprechend den räumlichen Gegebenheiten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>funktionsfähige Strukturen i.d.R. bei einer Ausdehnung von max. 100 Metern bzw. innerhalb eines Gebäudekomplexes</li> </ul>
Verkehrserreichung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Parkraumkonzept</li> <li>zentrale ÖPNV-Haltestelle</li> <li>Fußgänger- oder verkehrsberuhigte Zone</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pkw-Stellplätze</li> <li>Anbindung an ÖPNV</li> <li>Fuß-/Fahrradweegeanbindung</li> </ul>
Versorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>gesamtstädtische und überörtliche Versorgungsfunktion</li> <li>gesamt- und überörtliche Mittelpunkt-/ Kommunikations- und Treffpunktfunktion</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Versorgung für umliegende Wohngebiete/-quartiere vor allem im kurzfristigen Bedarfsbereich</li> <li>Mittelpunkt-/ Kommunikations- und Treffpunktfunktion für ein Wohnquartier</li> </ul>

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung

## 6.3. Identifikation strukturprägender Versorgungsbereiche in Vacha

### 6.3.1. Zentrale Versorgungsbereiche

Im Zentrum von Vacha existiert die traditionelle **Einkaufsinnenstadt**. Der Handelsbesatz umfasst knapp 2.200 m<sup>2</sup> (vgl. Tab. 5) und setzt sich – mit Ausnahme des Netto-Marktes – ausschließlich aus kleineren Geschäften zusammen. Größere Magnetbetriebe sind ebenso wie überregionale Filialisten (Ausnahme Netto) nicht vorzufinden. In der Einkaufsinnenstadt sind derzeit 22 Handelsbetriebe situiert, demnach besteht in diesem Bereich die größte zusammenhängende Angebotsagglomeration.

Neben den Handelsbetrieben sind in der Altstadt 18 komplementäre Angebote (v.a. Dienstleistungen, Büros, Gastronomie) vorzufinden, wobei diese Anbieter mit dem Handelsbestand anzahlmäßig fast gleichauf liegen. Demnach ist für die Altstadt – unter Berücksichtigung der kleinstädtischen Verhältnisse – eine hohe Multifunktionalität zu konstatieren.

Eine Verdichtung mit Handelsbetrieben ist auf Grund des kleinteiligen Immobilienbesatzes größtenteils nicht umsetzbar. Die prospektive Nutzung mit Einzelhandel ist augenscheinlich bei vielen Immobilien und auch bei fast allen Leerstandsflächen nicht möglich (vgl. Pkt. 5.3.4), da lediglich flächenseitig kleine Gewerbeeinheiten als Angebotsreserve zur Verfügung stehen. Somit kann – wie auch in anderen Kleinstädten – keine durchgehende bzw. verdichtete Einzelhandelslage geschaffen werden kann. Eine Nutzung der kleinteiligen Geschäftsflächen ist jedoch speziell durch Dienstleistungs- oder Serviceangebote möglich.

Unter städtebaulichen Aspekten und bezüglich des bestehenden Angebots an Handelsbetrieben und komplementären Einrichtungen ist die Altstadt als zentraler Versorgungsbereich zu kategorisieren, wenngleich diesem Bereich handelsseitig ein eingeschränktes versorgungsstrukturelles Gewicht zukommt. Im arbeitsteiligen Zusammenspiel der Handelsbetriebe und der zahlreichen komplementären Angebote ist jedoch eine hohe Angebotszentralität der Vachaer Altstadt zu erkennen.

Das **Einkaufszentrum Altes Kabelwerk** verfügt über einen Handelsbestand von ca. 3.700 m<sup>2</sup>; dieser entspricht einem Anteil von ca. 32 % des gesamtstädtischen Handelsbesatzes. In dem Einkaufszentrum agieren zwölf Handelsbetriebe (vgl. Tab. 5). Demnach handelt es sich im gesamtstädtischen Kontext um einen strukturprägenden Handelsstandort, der sich zudem in einer wohnsiedlungsintegrierten Lage<sup>87</sup> befindet.

Das Handelsangebot wird durch die Branchen Lebensmittel (REWE, Logo Getränke), Textilien (KIK, NKD) und Haushaltswaren bzw. einen Multisortimentsmarkt (Tedi) geprägt. Diese fachmarkttypischen Angebotsformate werden durch sieben kleinere Handelsbetriebe arrondiert, ferner sind sechs komplementäre Nutzungen vorzufinden. Mit Blick auf die Lagequalität, den Handelsbesatz und die ergänzenden Angebote kommt diesem Handelsstandort zweifelsohne eine zentrale Versorgungsfunktion für Vacha zu; die Betriebe strahlen auch auf Orte im Umland der Kleinstadt aus.

Im Vergleich zu der Einkaufsinnenstadt besitzt das Einkaufszentrum Altes Kabelwerk eine höhere Angebotsmasse und eine höhere zentralitätsbildende Wirkung für Vacha, da hier vor allem großformatige und leistungsstarke Filialisten etabliert sind. Im Gegensatz zu diesem Standort ist das Angebot in der Einkaufsinnenstadt maßgeblich durch kleinformate Betriebe geprägt.

Beide Handelsstandorte liegen in räumlicher Nähe zueinander (Luftlinie nur knapp über 100 Meter), jedoch stellt ein Bahngleiskörper eine Zäsur zwischen beiden Liegenschaften dar. Auf Grund der unterschiedlichen Positionierung ist keine direkte Konkurrenzbeziehung zu beobachten, da sich die Handelsbetriebe auf Grund ihrer unterschiedlichen konzeptionellen Ausrichtung deutlich voneinander unterscheiden.

Auf Grund der vorstehenden Einstufung ist zu konstatieren, dass das Einkaufszentrum Altes Kabelwerk als prägende Versorgungsdestination und auf Grund der zentralen Lage innerhalb der Kernstadt ebenfalls als

---

87 Wohnsiedlungsintegrierte Standorte sind in Wohnsiedlungsgebieten verortet bzw. können sich auch in direkter Randlage zu Wohnquartieren befinden, sofern direkte und barrierefreie fußläufige Beziehungen zu den Wohnbereichen vorhanden sind und Austauschbeziehungen bestehen. Idealerweise sind solche Standorte durch den ÖPNV erreichbar. Diese Standorte weisen – in Bezug zu den örtlichen Verhältnissen bzw. den Siedlungsstrukturen – eine hohe Bevölkerungszahl in ihrem fußläufigen Nahbereich auf (vgl. auch Karte 4).

ein zentraler Versorgungsbereich zu klassifizieren ist. Demnach existiert in Vacha ein sog. bipolarer zentraler Versorgungsbereich.

Neben dem Einzelhandelsbestand in dem bipolaren Innenstadtzentrum wurde das Vorhandensein von **weiteren zentralen Versorgungsbereichen** einer niedrigeren Hierarchiestufe geprüft. In Vacha ist kein sog. Nahversorgungszentrum (C-Zentrum, vgl. Einstufung auf Seite 58/59 bzw. Abb. 22) vorhanden. Dies resultiert aus dem Fehlen eines umfänglichen und komprimierten, auf die Nahversorgung fokussierten Angebots in einer wohnsiedlungsintegrierten Lage.

Dieses ist in den bestehenden Wohnquartieren in Vacha nicht vorhanden, wenngleich an der Frankfurter Straße mit REWE ein Lebensmittelmarkt angesiedelt werden soll. Auf Grund der Lagequalität des Marktes und der monofunktionalen Ausrichtung auf die Lebensmittelversorgung (ohne weitere Handelsbetriebe oder Komplementäre) scheidet die Einstufung als ein Nahversorgungszentrum aus.

Die **Bestimmung und räumliche Fixierung eines zentralen Versorgungsbereiches** ist grundsätzlich unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten<sup>88</sup> vorzunehmen und stellt ein Pflichtgebot eines Zentrenkonzepts dar. Nachstehend werden die wesentlichen Abgrenzungskriterien überblicksartig aufgeführt, die in Folge bei der räumlichen Abgrenzung des bipolaren zentralen Versorgungsbereiches berücksichtigt werden; als Hauptpunkt sind hierbei städtebauliche Kriterien und der Handelsbesatz zu sehen.

**Abbildung 23: Kriterien zur räumlichen Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen**

	Bestimmungsgrößen
Städtebauliche Kriterien	räumliche Verteilung des Einzelhandelsbesatzes und der komplementären Funktionen, stadtgeschichtliche Aspekte, räumliche Zusammenhänge und Wegeverbindungen, Bebauungsstruktur, städtebauliche Barrieren, Verkehrsstruktur, Gestaltung öffentlicher Raum, Stadtbild, Kompaktheit, Architektur
Quantitative Kriterien zum Handelsbesatz	Verkaufsflächenbestand und dessen räumliche Verortung (v.a. von Magnetbetrieben), Ladenstruktur, Handelsdichte, Branchenmix, Multifunktionalität durch Dienstleister, Gastronomie, öffentliche Nutzungen etc., Potenzialflächen
Bevölkerung	Mantelbevölkerung im fußläufigen Nahbereich, Zuordnung zu einem Einzugsgebiet bzw. einem Ortsteil, bestehende Kundenfrequenzen
Erreichbarkeit	fußläufige Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung, ÖPNV-Anschluss
Versorgungs-/ Einzelhandelscharakter	Bedarfshäufigkeit/Fristigkeit des Angebots, vorhandene Magnetbetriebe, Ausrichtung von standortprägenden Einzelhandelsbetrieben
Ökonomische Voraussetzungen	ausreichendes Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial, perspektivische Entwicklung der Kaufkraft, Einwohner im Nahbereich

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung

<sup>88</sup> Anmerkung: Ein innerstädtischer zentraler Versorgungsbereich muss nicht zwingend dem Hauptgeschäftsbereich einer Stadt entsprechen und muss beispielsweise auch nicht mit einer Kern- oder Sondergebietsausweisung in Bebauungsplänen übereinstimmen.

### 6.3.2. Sonstige Versorgungslagen

In der Regel ist eine vollumfängliche und flächendeckende Versorgung durch die Einzelhandelsangebote nur in zentralen Versorgungsbereichen nicht möglich, da in Innenstädten oft größere Handelsbetriebe auf Grund der kompakten und kleingliedrigen Bebauungsstrukturen oder durch räumliche Begrenzungen nicht etabliert werden können. Somit können größere Handelsbetriebe – beispielsweise auch mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten – in diesen Lagen oft nicht untergebracht werden. Ferner ist auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen eine Grundversorgung notwendig.

Der vorgenannte Fakt trifft auch in Vacha zu, so dass der Einzelhandel in dem bipolaren zentralen Versorgungsbereich durch weitere Versorgungslagen komplettiert wird. Die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung wird dabei ergänzend zu dem Angebot in dem zentralen Versorgungsbereich durch einen sog. Grundversorgungsstandort dargestellt.

Ein **Grundversorgungsstandort** soll möglichst monofunktional durch Anbieter des Lebensmitteleinzelhandels (bspw. Discounter, Supermarkt) geprägt sein; eine Ergänzung kann durch weitere kleinteilige Lebensmittelanbieter (u.a. Bäcker, Fleischer, Getränkemarkt) erfolgen. Die Ausstattung dieser Grundversorgungsstandorte kann in Bezug auf die Größe bzw. Komplexität schwanken, fokussiert jedoch auf sog. nahversorgungsrelevante Sortimente.

Diese Standorte stellen primär für ihr näheres räumliches Umfeld die Grundversorgung<sup>89</sup> dar. Diese Angebotsstandorte dienen hauptsächlich der Nahversorgung der im fußläufigen Bereich lebenden Bevölkerung und besitzen in kleineren Städten – wie auch in Vacha – eine gesamt- und auch teilweise überörtliche Versorgungsfunktion.

Die Standorteigenschaften eines Grundversorgungsstandortes werden wie folgt definiert:

- mindestens ein größerer Nahversorgungsbetrieb (SB-Markt, Discounter, Supermarkt), in Ergänzung auch kleinformatische Lebensmittelanbieter (z.B. Bäcker, Fleischer, Getränkemarkt),
- überwiegende Ausrichtung auf das Sortiment Lebensmittel; in Ergänzung auch andere nahversorgungsrelevante Sortimente möglich und wünschenswert, andere zentrenrelevante Sortimente nur im Randsortiment und dem Lebensmittelangebot deutlich untergeordnet,
- räumliche und funktionale Zuordnung des Standortes zu einem Siedlungsschwerpunkt (bspw. Stadtteil, Wohnquartier), zentrale und für die Wohnbevölkerung fußläufig gut erreichbare Lage,
- möglichst wohnsiedlungsintegrierte Lage, jedoch auch in Randlage – mit direkter fußläufiger Anbindung – zu einem Wohnquartier möglich,
- hohe Mantelbevölkerung im unmittelbaren Umfeld (in Abhängigkeit der lokalen Siedlungsstrukturen) und
- ÖPNV-Anbindung (optional).

Die Grundversorgungsstandorte haben weder funktional noch städtebaulich einen Zentrencharakter, da diese Standorte i.d.R. durch eine eingeschränkte und monofunktionale Angebotsstruktur bzw. eine geringe Nutzungsdurchmischung geprägt sind, keine sog. Mittelpunktsfunktion besitzen oder die Komplementärnutzungen (u.a. Dienstleistungen, Gastronomie) nur unzureichend ausgebildet sind.

Diese Standorte stellen keinen zentralen Versorgungsbereich im Sinne der Baunutzungsverordnung und des Baugesetzbuches – d.h. kein sog. Nahversorgungszentrum<sup>90</sup> (vgl. Seite 59) – dar, wenngleich diese Lebensmittelmärkte einen wichtigen Beitrag zur verbrauchernahen Versorgung leisten. Eine Schutzmöglichkeit

89 Unter Grundversorgung wird i.S.d. LEP Thüringen die verbrauchernahe Deckung des überwiegend kurzfristigen Bedarfs an Nahrungs- und Genussmitteln, Drogerieerzeugnissen u.ä. verstanden.

90 Ein innerstädtischer Bereich mit einem Lebensmitteldiscounter sowie weiteren Einzelhandelsbetrieben und einigen Dienstleistungsangeboten kann regelmäßig keine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahrnehmen und ist deshalb kein zentraler Versorgungsbereich.  
vgl. auch Urteil OVG NRW [10 D 32/11.NE] vom 15.02.2012.

dieser sog. Nahversorger durch eine Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich ist jedoch auch aus Gründen eines individuellen Konkurrenzschutzes unzulässig.<sup>91</sup>

Neben dem Handel in dem zentralen Versorgungsbereich und dem Grundversorgungsstandort wird das Angebot in Vacha durch **Ergänzungslagen** komplettiert. Diese Handelslagen sind i.d.R. durch einen Besatz von Fachmärkten oder anderen großformatigen Anbietern gekennzeichnet.

Die auf wenige Branchen des großflächigen Einzelhandels spezialisierten Geschäftslagen sind meist außerhalb zentraler Handelslagen an verkehrsgünstig gelegenen Standorten angesiedelt. Diese Lagen sind als nicht-schützenswert im Sinne der Stadtentwicklung einzustufen, da sie wegen ihrer dezentralen Lage, zum Teil auch der Konkurrenzsituation zum innerstädtischen Handel sowie der fachspezifischen Ausrichtung nur ein eingeschränktes Warensortiment führen und nicht durch andere Nutzungen ergänzt werden; wenngleich diese Betriebe über einen weiten Einzugsbereich verfügen können und z.T. auch eine wichtige Versorgungsfunktion erfüllen.

---

91 Ein als zentraler Versorgungsbereich zu qualifizierendes Grund- oder Nahversorgungszentrum setzt voraus, dass mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und/oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind, weil anderenfalls der von § 34 Abs. 3 BauGB beabsichtigte Schutz zentraler Versorgungsbereiche der Sache nach auf einen individuellen Schutz einzelner Betriebe vor der Ansiedlung von Konkurrenz in seinem Einzugsbereich hinausläuft.  
vgl. auch Urteil OVG NRW [4 A 964/05] vom 11.12.2006.



## 6.4. Zentren- und Standortkonzept Vacha

### 6.4.1. Überblick über die Zentren-/ Standortstruktur

Für Vacha wird ein abgestuftes Netz von Versorgungsbereichen ausgewiesen, um der Versorgungsfunktion der Stadt als Grundzentrum gerecht zu werden. Das künftige **Zentrenleitbild** für die Einzelhandelsentwicklung von Vacha beinhaltet nachfolgende funktionale Gliederung, die auf Basis der sortiments- und lagespezifischen Einzelhandelsstruktur und der lokalen Standortrahmenbedingungen erstellt wurde. Innerhalb von Vacha sind vier strukturprägende Einzelhandelslagen ausgebildet.

**Abbildung 24: Modell der Zentrenstruktur von Vacha**



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung

Der Stadt Vacha wird die Ausweisung des **Innenstadtzentrums** als zentraler Versorgungsbereich empfohlen. Damit soll einer Streuung des Angebots über das gesamte Vachaer Stadtgebiet entgegengewirkt werden. Idealerweise sollte in diesem Bereich eine Bündelung des Handelsangebots erfolgen, um diesen Standort als dauerhaft dominierenden Einkaufsort für zentrenrelevante Sortimente zu positionieren.

Das bipolare Innenstadtzentrum setzt sich aus den beiden Standortbereichen Altstadt und Altes Kabelwerk zusammen. Beide Standorte erfüllen – insbesondere im Zusammenspiel – die Maßgabe eines zentralen Versorgungsbereiches, auch wenn zwischen beiden Handelslagen eine Funktionsunterbrechung bzw. eine Zäsur in Form eines Bahngleiskörpers besteht.

Im Zusammenwirken der Handelsstandorte kann ein kundenattraktives Angebot gezeigt werden. Der Bereich Altstadt setzt sich aus überwiegend kleinformatigen Handelsangeboten zusammen, wobei in diesem Bereich zahlreiche Komplementärangebote (v.a. Dienstleistungsangebote) vorhanden sind. Der Bereich Altes Kabelwerk ist durch großformatige Betriebe geprägt, die eine wichtige Versorgungs- und Magnetfunktion für Vacha und das räumliche Umfeld der Stadt übernehmen.

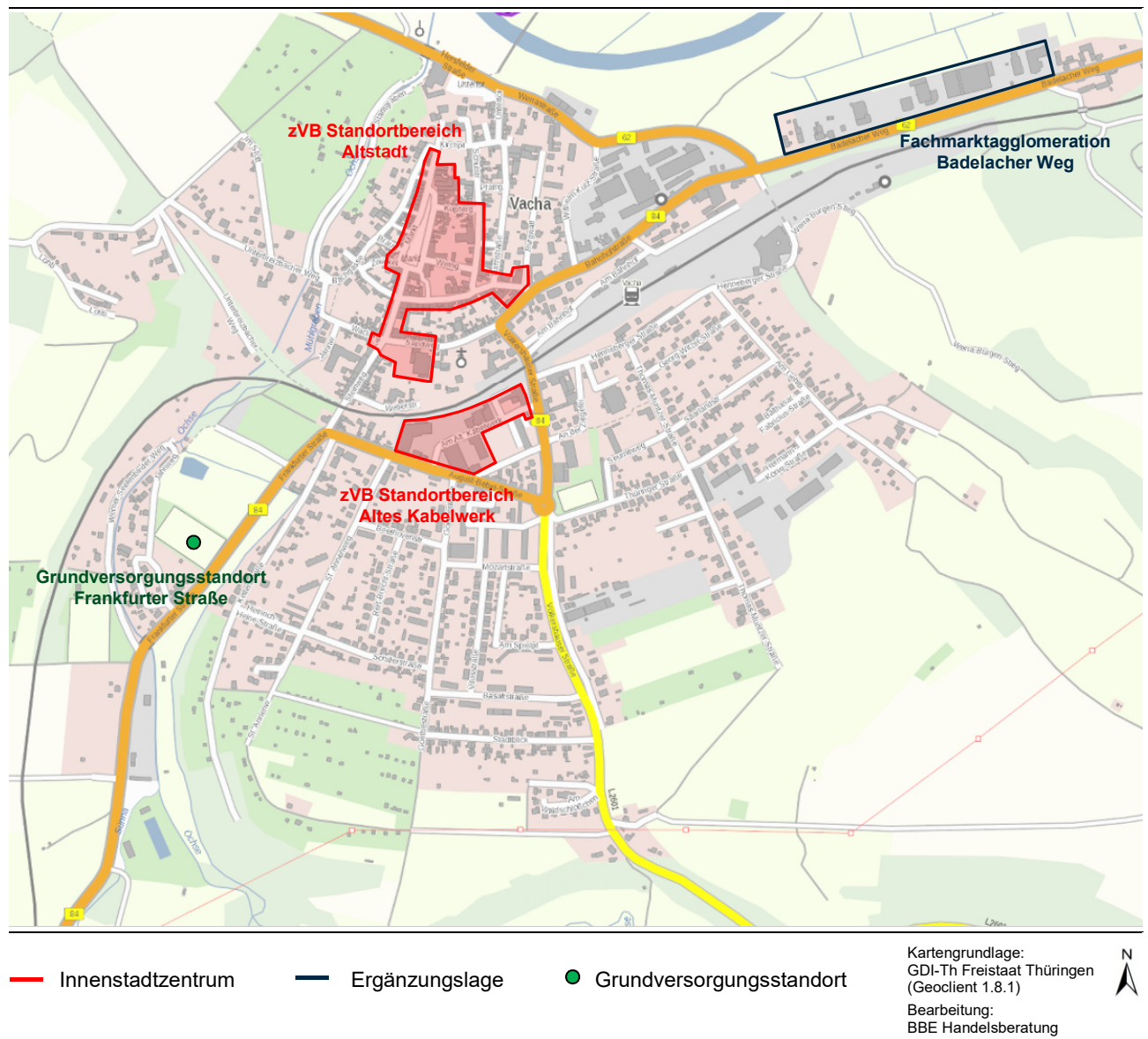
Die Entwicklung nur eines komplexen innerstädtischen Handelsstandortes wird in Vacha perspektivisch nicht möglich sein. Einerseits ist in der Altstadt nur ein eingeschränktes Flächenangebot für großformatige Handelsbetriebe auszumachen, so dass diesem Bereich die Weiterentwicklungsmöglichkeiten fehlen. In der Altstadt sind dementsprechend – mit Ausnahme des Netto-Marktes – vor allem kleinformatige Handelsbetriebe (Fachgeschäfte) und zahlreiche komplementäre Dienstleistungen, gastronomische Einrichtungen und öffentliche Nutzungen vorzufinden.

Diese kleingliedrigen Standortvoraussetzungen bestehen in dem Einkaufszentrum Altes Kabelwerk nicht. Der Handelsbesatz ist durch großformatige Fachmärkte geprägt, die auch auf ein Publikum von außerhalb der Kernstadt abzielen. Ferner sind komplementäre Angebote zwar vorhanden, jedoch im Vergleich zur Altstadt tendenziell geringer ausgeprägt. Im Fazit können daher beide Standorte – im Zusammenspiel – ein versorgungsstrukturell gut abgestimmtes Handels- und Dienstleistungsangebot für Vacha offerieren.

Das Angebot in dem innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich wird durch einen im vorherigen Kapitel 6.3.2 beschriebenen **Grundversorgungsstandort**<sup>92</sup> (in Entwicklung) ergänzt, dessen Einzelhandelsbesatz monofunktional auf nahversorgungsrelevante Sortimente – insbesondere auf Lebensmittel – fokussiert sein wird. Der potenzielle Grundversorgungsstandort an der Frankfurter Straße soll durch einen Lebensmittelmarkt (REWE) belegt werden. Der Markt verfügt – für die lokalen Gegebenheiten – über eine hohe Mantelbevölkerung im direkten fußläufigen Umfeld (vgl. Karte 5) und kann so funktionsgerecht die Nahversorgung für die umliegenden Wohnquartiere sicherstellen.<sup>93</sup> Auf Grund der Strahlkraft des geplanten Vollsortimentsmarktes übernimmt der Supermarkt auch eine gesamt- und eine überörtliche Versorgungsfunktion.

In Anlehnung an die vorstehenden Ausführungen stellt die folgende Karte das **Standortstrukturkonzept** für den Einzelhandel in Vacha überblicksartig dar.

**Karte 6: Zentren- und Standortkonzept Vacha**



92 Grundversorgungsstandorte werden – anders als zentrale Versorgungsbereiche – nicht räumlich abgegrenzt. Die Schutzwürdigkeit eines solchen Standortes bezieht sich immer auf seine ausgeübte Funktion als Nahversorger in seinem funktionalen Versorgungsgebiet. Dieser Schutzstatus stellt ausdrücklich keinen Wettbewerbsschutz für Einzelbetriebe oder bestimmte Anbieter dar.

93 Grundversorgungsstandorte erfüllen nicht die beschriebenen Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich, stellen jedoch einen nicht unwesentlichen Beitrag zur verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung, insbesondere mit dem Sortiment Lebensmittel, dar. Demnach besitzt dieser Standort auch einen Schutzstatus, der in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO formuliert wird.

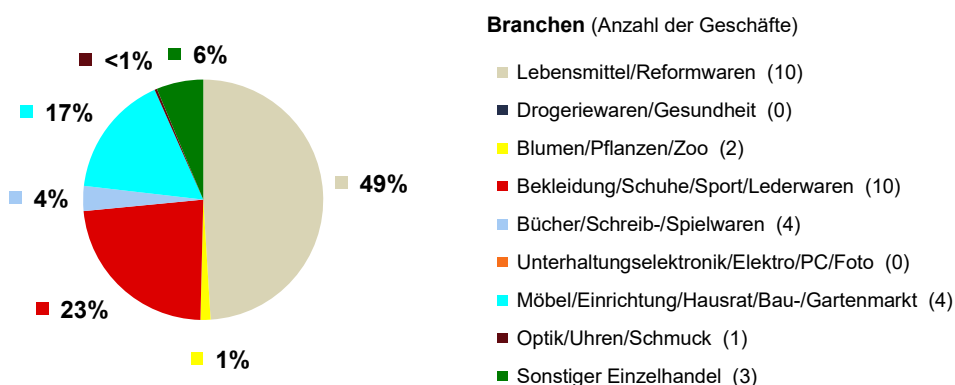
Neben den dargestellten Versorgungsstandorten existiert am Badelacher Weg eine Einzelhandelsagglomeration, die als **Ergänzungslage** zu klassifizieren ist. Dieser Standortbereich besitzt hinsichtlich der Ausprägung und der Lagequalität nicht die Merkmale eines zentralen Versorgungsbereiches. Die Betriebe in dieser Lage sollten vor allem eine Ergänzungsfunktion zu den bereits beschriebenen Einzelhandelslagen – speziell mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten – übernehmen und nicht in einer direkten Konkurrenzsituation zu dem Handel in der Innenstadt stehen.

### 6.4.2. Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

Nachstehend wird eine Beschreibung des zentralen Versorgungsbereiches in Vacha vorgenommen. Des Weiteren erfolgen die räumliche Abgrenzung dieses Bereiches, eine Funktionszuweisung sowie die Formulierung der zukünftigen Entwicklungsziele.

#### Standortprofil zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum

Zentrentyp	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Innenstadt-/ Hauptgeschäftszentrum (A-Zentrum)</li> <li>▪ bipolares Zentrum, bestehend aus dem Bereich Altstadt und dem Bereich EKZ Altes Kabelwerk</li> </ul>
Lage	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ zentrale Lage im Kernstadtgebiet</li> <li>▪ die traditionelle Hauptgeschäftslage (Altstadt) umfasst den Marktplatz bis zum südlich liegenden Netto-Markt und zweigt in östlicher Richtung zum Storchenturm ab</li> <li>▪ das EKZ Altes Kabelwerk erstreckt sich zwischen der August-Bebel-Straße und der Völkershäuser Straße und wird durch einen tieferliegenden Bahngleiskörper von dem Bereich Altstadt getrennt</li> </ul>
Erreichbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ gute verkehrliche Anbindung beider Standortbereiche über die Bundesstraße B84, das EKZ Altes Kabelwerk ist direkt von diesem innerörtlichen Hauptverkehrsträger erreichbar</li> <li>▪ der Altstadtbereich ist aus nördlicher Richtung auch direkt von der Bundesstraße B62 anfahrbar</li> <li>▪ sehr gute fußläufige Erreichbarkeit des Innenstadtzentrums aus den umliegenden Wohnquartieren</li> </ul>
ÖPNV	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ÖPNV-Anbindung über die zentrale Bushaltestelle am Bahnhof (östlich der Altstadt), am EKZ Altes Kabelwerk ist eine weitere Haltestelle des Regionalbusverkehrs eingerichtet</li> </ul>
Parken	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ gute Pkw-Abstellmöglichkeiten durch diverse Parkplätze auf dem Markt bzw. straßenbegleitend in umliegenden Straßenzügen der Altstadt (kostenfrei) und betriebseigener Parkplatz des Netto-Marktes</li> <li>▪ sehr gute Parkmöglichkeiten auf dem Parkplatz des EKZ Altes Kabelwerk (kostenfrei)</li> </ul>
Leitbranchen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ breitgefächertes Angebot, eine Leitfunktion übernehmen der Lebensmittelhandel und die modischen Sortimente</li> </ul>
Aktive VK-Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ca. 5.890 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (davon Altstadt: 2.160 m<sup>2</sup> / EKZ Altes Kabelwerk: 3.730 m<sup>2</sup>) (rd. 51 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche)</li> </ul>
Anzahl Geschäfte	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 34 Einzelhandelsgeschäfte (davon Altstadt: 22 Betriebe / EKZ Altes Kabelwerk: 12 Betriebe) (rd. 62 % der gesamtstädtischen Handelsbetriebe)</li> </ul>
Verkaufsflächenstruktur	



Einzelhandelsmagneten	<ul style="list-style-type: none"> <li>Altstadt: Netto</li> <li>EKZ Altes Kabelwerk: REWE, KIK, NKD, Tedi</li> </ul>
Filialisierungsgrad	<ul style="list-style-type: none"> <li>74 % (ca. 4.370 m<sup>2</sup>) der Verkaufsfläche werden durch 8 regionale bzw. überregionale Filialisten belegt</li> </ul>
Komplementärangebote	<ul style="list-style-type: none"> <li>Finanzdienstleistungen, Gastronomie/Hotellerie, konsumnahe Dienstleistungen, Büros, medizinische Versorgung (insg. 24 komplementäre Anbieter)</li> <li>Stadtverwaltung (Rathaus) ist am Markt etabliert</li> </ul>
Einzugsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vacha und umliegende kleinere Orte ohne nennenswerten Einzelhandelsbesatz</li> </ul>
Einzelhandelsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>gesamstädtische Versorgungsfunktion in allen Bedarfsbereichen, Fokussierung auf Waren des kurz- mittelfristigen Bedarfsbereichs</li> <li>funktionaler Einzelhandelsschwerpunkt von Vacha</li> </ul>
Räumliche Abgrenzung <sup>94</sup>	 <p> <span style="color: red;">—</span> Zentraler Versorgungsbereich  <span style="color: red;">○</span> Einzelhandelsbetrieb &lt;100 m<sup>2</sup>  <span style="color: red; font-size: 1.2em;">○</span> Einzelhandelsbetrieb 100-800 m<sup>2</sup>  <span style="color: red; font-size: 1.5em;">○</span> Einzelhandelsbetrieb &gt;800 m<sup>2</sup>  <span style="color: yellow;">●</span> Komplementäre  <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Leerstand  <span style="color: blue; border: 1px solid blue; border-radius: 50%; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Potenzialfläche         </p>

94 Die dargestellte Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist als gebietsscharfe, jedoch nicht als parzellenscharfe Abgrenzung zu verstehen. Die Abgrenzung ist vor Ort durch erkennbare Gebäude- und Nutzungsstrukturen ersichtlich.

<p>Leerstand</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Altstadt: <ul style="list-style-type: none"> <li>- hoher Leerstand von 21 Gewerbeeinheiten, davon lediglich eine Ladenfläche über 100 m<sup>2</sup></li> <li>- leerstehende Gewerbeflächen weisen eine durchschnittliche Ladengröße von lediglich ca. 40 m<sup>2</sup> je Geschäft auf und fallen für die Ansiedlung von modernen und leistungsfähigen Handelskonzepten zu klein aus; Nutzung u.a. durch Dienstleistungsanbieter, Büros, Kleingastronomie möglich und wünschenswert</li> </ul> </li> <li>▪ EKZ Altes Kabelwerk: <ul style="list-style-type: none"> <li>- ein Leerstand von knapp 20 m<sup>2</sup></li> <li>- leergezogener REWE-Markt sollte durch Betrieb(e) mit zentrenrelevanten Sortimenten nachbelegt werden<sup>95</sup></li> </ul> </li> </ul>
<p>Potenzialflächen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Altstadt: Baulücken am Markt und in der Steinstraße (vgl. Abb. 20)</li> <li>▪ EKZ Altes Kabelwerk: keine bebaubaren Potenzialflächen vorhanden</li> </ul>
<p>Planungsrechtliche Situation</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Altstadtgebiet ist im Flächennutzungsplan<sup>96</sup> als gemischte Baufläche i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO ausgewiesen; für den Netto-Markt existiert ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan, zulässig ist ein SB-Markt mit max. 1.000 m<sup>2</sup> VK</li> <li>▪ EKZ Altes Kabelwerk ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Handel (westlicher Bereich) bzw. als gemischte Baufläche (östlicher Bereich) ausgewiesen, es existiert für den REWE- und den Non-Food-Discounter (Tedi) ein Vorhaben- und Erschließungsplan (2. Änderung) – Teilbebauung Altstandort Kabelwerk; in den textlichen Festsetzungen wird die Verkaufsfläche des Vollsortimentsmarktes auf 1.600 m<sup>2</sup> und die des Discounters auf 800 m<sup>2</sup> VK begrenzt Fazit: Die bestehende Belegung durch den Netto-Markt in der Altstadt ist durch den B-Plan gedeckt, die Flächenbegrenzung von REWE und Tedi werden von beiden Betrieben eingehalten.</li> </ul>
<p>Städtebauliche Kurzbewertung Altstadt</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hauptgeschäftsbereich ist in zentraler Lage der Kernstadt lokalisiert und in die umliegende Wohnbebauung eingebettet</li> <li>▪ sehr attraktive städtebauliche Substanz der historischen Altstadt, ansprechende Stadtmöblierung und Bepflasterung</li> <li>▪ die Bausubstanzen sind größtenteils saniert und in einem optisch guten Zustand, partiell weisen einige Immobilien jedoch einen Sanierungsbedarf auf</li> <li>▪ keine durchgängige Schaufensterfront, wobei die Nutzung der Gewerbeeinheiten auch durch zahlreiche Komplementäre erfolgt; meist jedoch Funktionsunterbrechungen durch Leerstand und Wohnnutzungen</li> <li>▪ der Handel belegt überwiegend kleinere Geschäftsflächen, bedingt durch die kleinstrukturierte und kompakte innerörtliche Bebauung</li> <li>▪ Vorschädigung der Altstadt durch zahlreiche Leerstände</li> </ul>



95 Laut Aussage des Eigentümers besteht derzeit bereits eine Nachfrage nach der REWE-Fläche für eine Anmietung.  
96 vgl. Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Vacha mit Martinroda, Vacha und Völkershausen (April 2009).

Städtebauliche Kurz-  
 bewertung EKZ Altes  
 Kabelwerk

- langfristig eingeführter Handelsstandort, kundenattraktive Einkaufsdestination; auf dem Gelände eines ehemaligen Kabelwerks errichtet
- Bausubstanzen des vormaligen Kabelwerks wurden teilweise aufgegriffen und zu einer Handelsnutzung umfunktioniert, ferner erfolgte ein Neubau von Fachmärkten in einfacher und funktionaler Architektursprache
- Standortbereich befindet sich direkt südlich der Altstadt, jedoch durch einen Bahngleiskörper (Zäsur) getrennt
- Einkaufszentrum ist in seiner derzeitigen Ausdehnung „gefangen“, da dieses an die umliegende (Wohn-)Bebauung direkt angrenzt, keine flächenseitigen Erweiterungsmöglichkeiten
- disperse Anordnung der Fachmärkte, diese sind um den Durchfahrtsweg gruppiert, Laufwege zwischen den Märkten nicht optimal, die einzelnen Bausteine sind nicht optimal miteinander verknüpft
- großzügige Parkplatzfazilitäten, den einzelnen bzw. dispers liegenden Märkten vorgelagert
- das Angebot der fachmarkttypischen Handelsbetriebe wird durch kleinteilige Handelsbetriebe und vereinzelte komplementäre Angebote arrondiert



## Stärken-Schwächen-Bilanz bipolarer zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

Stärken

- städtebaulich sehr attraktive Altstadt, EKZ Altes Kabelwerk zeigt sich mit zeitgemäßen Fachmarktstrukturen
- gute bis sehr gute Parkplatzsituation in beiden Standortbereichen, Parkplätze sind kostenfrei
- Anbindung an den regionalen ÖPNV durch Haltestellen am Bahnhof und der August-Bebel-Straße
- funktionaler Einzelhandelsschwerpunkt für Vacha und auch Ausstrahlung des EKZ Altes Kabelwerk auf umliegende Orte
- sehr hohe Anzahl an Komplementärbetrieben in der Altstadt, dadurch gute Funktionsdurchmischung und Multifunktionalität, Wochenmarkt auf dem Marktplatz
- leistungsstarke Fachmarktanbieter im EKZ Altes Kabelwerk, gute Standortqualität (u.a. zügige Anfahrbarkeit, kostenfreie Parkplatzanlage, ÖPNV-Anbindung, Fernwirkung/ Sichtachse zur August-Bebel-Straße)

Schwächen

- räumliche Trennung der beiden Standortbereiche durch einen Bahngleiskörper in Tieflage
- kleinstrukturierter Handel in der Altstadt mit einer tendenziell geringen Strahlkraft
- Netto stellt den einzigen Magnetbetrieb in der Altstadt dar, keine weiteren Filialisten ansässig
- geringe Ladengröße aller Geschäfte in der Altstadt
- hoher Leerstand in der Altstadt, dem Altstadthandel von 22 Geschäften stehen 21 leerstehende Läden gegenüber
- geringe Fläche der Leerstandsobjekte der Altstadt, bei vielen Einheiten ist keine Einzelhandelsnutzung möglich
- keine größeren Potenzialflächen zur Weiterentwicklung des Einzelhandels sowohl in der Altstadt als auch im EKZ Altes Kabelwerk vorhanden
- wenig Gastronomie in der Altstadt

---

## Entwicklungsziele zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

- Stärkung/Stabilisierung der bestehenden innerstädtischen Handelsbetriebe
- Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebots in der Altstadt, wenngleich insbesondere auf Grund der kleinteiligen Bebauungsstrukturen und der begrenzten Nachfrage keine wesentlichen Entwicklungsmöglichkeiten bestehen; zumal die Altstadt für filialisierte Betriebe und potenzielle Magnetanbieter nur eine geringe Ansiedlungsattraktivität besitzt
- Lenkung von möglichen, hauptsächlich von profilbildenden Ansiedlungsbegehren auf die Innenstadt (bei Flächenverfügbarkeit), Erhöhung der Angebotsmasse in der Altstadt auch durch komplementäre Angebote, insbesondere durch Gastronomie
- Schaffung von möglichst größeren Ladeneinheiten in der Altstadt (Flächenzusammenlegung von disfunktionalen Kleinflächen, sofern baulich möglich), da den zahlreichen kleineren Fachhändlern zu wenige Großflächen gegenüberstehen
- Förderung der Verlagerung von Einzelhandelsbetrieben aus Nebenlagen und Innenstadtrandlagen in den Hauptgeschäftsbereich (bei Flächenverfügbarkeit)
- Revitalisierung bestehender Leerstände bzw. Inwertsetzung von derzeit nicht vermietbaren Flächen, dabei Beachtung von notwendigen Mindestbetriebsgrößen von Handelsbetrieben
- Sicherung und Ergänzung des Einzelhandelsangebots durch qualifizierte und attraktive Komplementärfunktionen und Ausbau der Funktionsvielfalt und Urbanität der Altstadt, vor allem ist die Weiterentwicklung der Gastronomie wichtig
- Ausbau der Wohnfunktion der Innenstadt, insbesondere von attraktiven und modernen Wohnstrukturen, somit auch Erhöhung des fußläufigen Nachfragepotenzials für den Innenstadthandel
- Weitere Steigerung der Attraktivität und Aufenthaltsqualität der Altstadt, u.a. durch gestalterische Verbesserungen, Aufwertung von Werbeanlagen und Schaufenstern und des öffentlichen Raums, Gestaltung von leerstehenden Gewerbeeinheiten
- Nachbelegung des REWE-Marktes mit einem großformatigen Anbieter mit zentrenrelevanten Sortimenten (ggf. auch Wiederansiedlung eines Lebensmittelmarktes<sup>97</sup>), Ansiedlung eines weiteren Magnetbetriebes für Vacha
- Installation eines Leerstandsmanagements, (Zwischen-)Nutzungen von Leerstandsflächen, Erarbeitung von Nachnutzungsmöglichkeiten, vor allem auch mit einzelhandelsfremden Belegungsoptionen
- Sicherung einer optimalen fußläufigen Verbindung der beiden Standortbereiche zu den umliegenden Wohnsiedlungsquartieren und insbesondere einer kurzen Verbindung zwischen den beiden Handelsstandorten Altstadt und Altes Kabelwerk
- Erhalt und Sicherung der verkehrlichen Erreichbarkeit der Innenstadt, speziell des einkaufsstättennahen und kostenfreien Parkplatzangebots (auch in Randlagen zur Innenstadt) und der ÖPNV-Anbindung des zentralen Versorgungsbereiches

---

Quellen / Kartengrundlage: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Netto-Markt“ in Vacha, 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Teilbebauung Altstandort Kabelwerk“ Vacha / GDI-Th Freistaat Thüringen (Geoclient 1.8.1);  
BBE Handelsberatung, eigene Bearbeitung und Darstellung

---

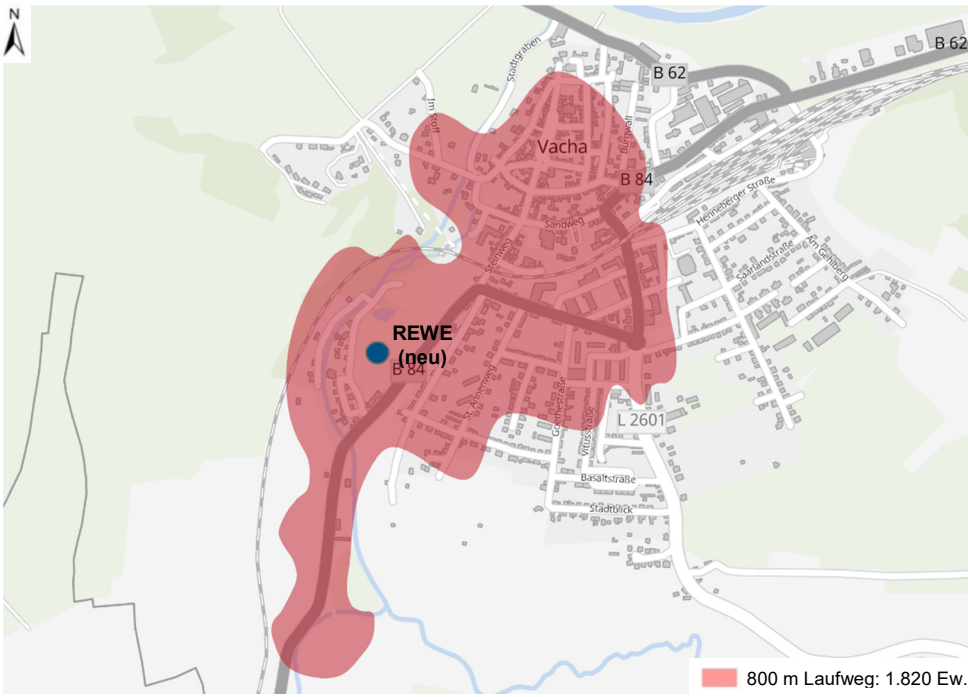
97 Bei der Wiederansiedlung eines Lebensmittelmarktes kommt lediglich ein Discounter in Frage. Sollte der Standort durch einen neuen Anbieter nachbelegt werden, so würde sich die Angebotskonstellation wie vor der Absiedlung des Penny-Marktes darstellen. Insbesondere könnten dann lokale Verbraucher zwischen zwei discountorientierten Anbietern wählen.



### 6.4.3. Potenzieller Grundversorgungsstandort Frankfurter Straße

An der Frankfurter Straße ist die Entwicklung eines sog. Grundversorgungsstandortes geplant (vgl. Pkt. 5.3.1). Dieser soll durch einen REWE-Markt – nach der Verlagerung dieses Anbieters aus dem EKZ Altes Kabelwerk – belegt werden.

#### Standortprofil Potenzieller Grundversorgungsstandort Frankfurter Straße

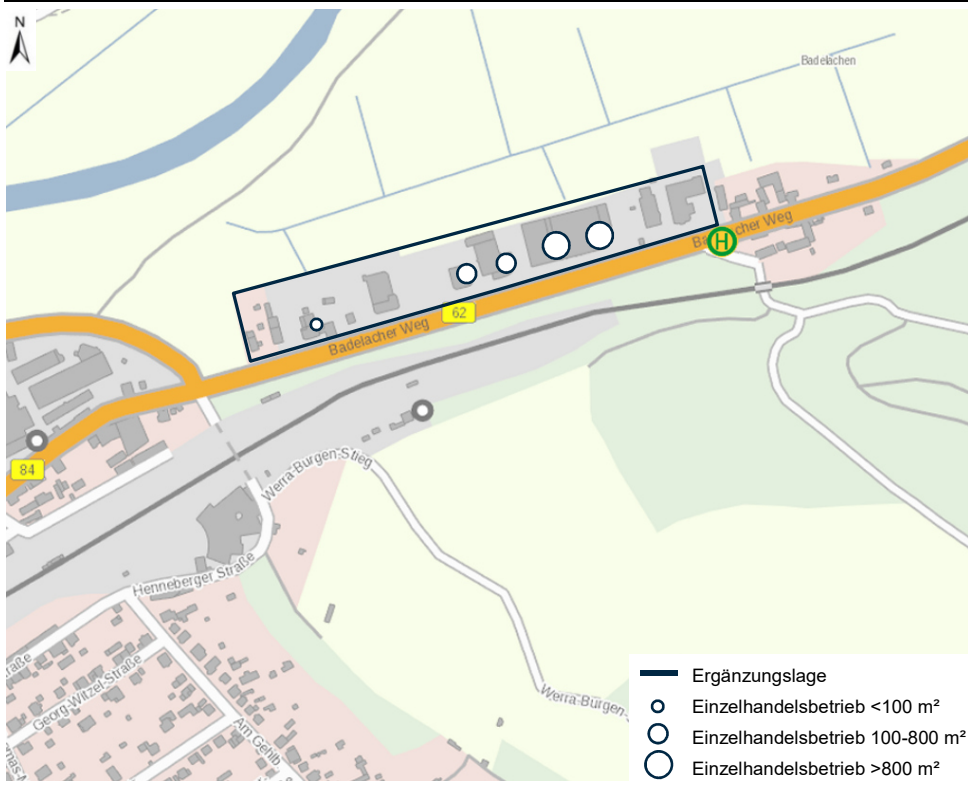
Lage	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ integrierter Standort im südwestlichen Kernstadtgebiet direkt an der Frankfurter Straße</li> <li>▪ der geplante REWE-Markt soll auf dem Gelände eines derzeitigen Sportplatzes in einem eingeschossigen Normgebäude errichtet werden</li> </ul>
Umfeldnutzungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Standortumfeld ist am Jahnweg und an der Frankfurter Straße/Keltenstraße durch kleinteilige Wohnbebauung geprägt; nördlich – in Richtung Friedhof – befindet sich eine begrünte Freifläche</li> </ul>
Erreichbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ sehr gute verkehrliche Anfahrbarkeit über die Frankfurter Straße, Zufahrt direkt von diesem Straßenzug auf die Parkplatzanlage geplant</li> <li>▪ gute verkehrliche Erreichbarkeit aus den dezentralen Ortsteilen und auch aus dem überörtlichen Verflechtungsbereich (v.a. aus Unterbreizbach)</li> </ul>
ÖPNV	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ÖPNV-Anbindung durch Bushaltestelle in der südlichen Frankfurter Straße am Schwimmbad, ca. 500 Meter von dem Marktstandort entfernt</li> <li>▪ ein direkter ÖPNV-Anschluss wäre wünschenswert</li> </ul>
Parken	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ standortangepasste Parkplatzanlage (ca. 134 PP, kostenfrei) konzeptkonform vor dem Markteingang, Parkplätze von der Frankfurter Straße einsehbar</li> </ul>
Einwohner Nahbereich	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ca. 1.800 Personen im 800 Meter-Laufweg</li> <li>▪ fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten über einen straßenbegleitenden Fußweg der Frankfurter Straße; Erreichbarkeit auch aus der ca. 500 Meter entfernt liegenden Altstadt möglich</li> </ul>
Lage	
VK-Fläche/Geschäfte	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ REWE: ca. 1.900 m<sup>2</sup> VK / Bäcker: ca. 70 m<sup>2</sup> (inkl. Sitzbereich) / 2 Betriebe</li> <li>▪ konzeptkonforme Flächengröße für REWE</li> </ul>

Einzelhandelsbesatz	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ REWE, Bäcker (Bäckerei-Café)</li> </ul>
Komplementäre	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ keine Komplementäre geplant</li> <li>▪ monofunktionale Ausrichtung des Standortes nur auf Lebensmittel</li> </ul>
Leerstand	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ kein Leerstand, da Neuansiedlung</li> </ul>
Einzelhandelsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ REWE ist der einzige Vollsortimentsmarkt in Vacha, somit übernimmt der Betrieb eine sehr wichtige Vollversorgungsfunktion</li> <li>▪ Nahversorgungsfunktion für den südlichen und zentralen Kernstadtbereich</li> <li>▪ gesamtörtliche Versorgungsfunktion, da REWE aus dem gesamten Kernstadtgebiet verkehrlich und auch fußläufig gut erreichbar ist</li> <li>▪ Versorgungsfunktion ebenfalls für dezentrale Ortsteile und für Gemeinden im Umfeld von Vacha ohne Lebensmittelhandel</li> </ul>
Planungsrechtliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ausweisung im Flächennutzungsplan als „Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz und Spielplatz“</li> <li>▪ der großflächige Lebensmittelmarkt soll in einem Sondergebiet für Handel untergebracht werden, ein entsprechender Aufstellungsbeschluss wurde bereits gefasst<sup>98</sup></li> <li>▪ in dem Bebauungsplan sollte die Verkaufsfläche und das Sortiment des Lebensmittelmarktes festgeschrieben werden</li> </ul>
Entwicklungsziele	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung des Lebensmittelmarktes</li> <li>▪ langfristige Sicherung des Vollsortimentsmarktes an diesem Standort</li> <li>▪ Sicherung der verkehrlichen Erreichbarkeit des Marktes und Gewährleistung der fußläufigen Anbindung an die umliegenden Wohnquartiere</li> <li>▪ Sicherstellung von optisch attraktiven Angebotsstrukturen und einer standort- und konzeptangepassten Flächendimensionierung des Lebensmittelmarktes</li> </ul>

Kartengrundlage: GeoBasis-DE / BKG 2021; BBE Handelsberatung, eigene Bearbeitung und Darstellung

98 vgl. Aufstellungsbeschluss Sondergebiet Handel „Frankfurter Straße“ vom 03.09.2019, Beschluss Nr. 13/02/2019.

## 6.4.4. Ergänzungslage Badelacher Weg

Standortprofil Ergänzungslage Badelacher Weg	
Lage	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ bandförmige Solitärlage im nordöstlichen Kernstadtgebiet an der Ausfallstraße in Richtung Dorndorf</li> <li>▪ Standortbereich erstreckt sich direkt straßenbegleitend nördlich des Badelacher Wegs; die funktionalen, fachmarkttypischen Gebäudestrukturen weisen keine architektonischen bzw. städtebaulichen Qualitäten auf</li> <li>▪ dezentrale bzw. autokundenorientierte Handelslage</li> </ul>
Umfeldnutzungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nördliches Umfeld ist durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt, es beginnt der Übergang zur offenen Landschaft</li> <li>▪ südlich stellt – nach einem Grünstreifen – ein Bahngleiskörper eine Zäsur des Standortbereiches dar</li> </ul>
Erreichbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ sehr gute verkehrliche Anfahrbarkeit über den Badelacher Weg, als Bundesstraße B62/B84 ausgewiesen</li> <li>▪ gute verkehrliche Erreichbarkeit auch aus umliegenden Orten</li> <li>▪ fußläufige Erreichbarkeit aus dem östlichen Kernstadtbereich möglich, wenngleich eine unattraktive Wegebeziehung besteht</li> </ul>
ÖPNV	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ÖPNV-Anbindung durch Haltestelle des Regionalbusses im östlichen Bereich der Fachmarkttagglomeration („Vacha Badelacher Weg“)</li> </ul>
Parken	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ausreichend dimensionierte Parkplatzanlagen, vor den jeweiligen Markteingängen der einzelnen Fachmärkte situiert</li> </ul>
Lage	
Fläche/Geschäfte	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ca. 4.480 m<sup>2</sup> VK / 5 Betriebe</li> </ul>
Einzelhandelsbesatz	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Magnetbetriebe: Möbel Vey, Baukauf, Elektrik Vacha, Ruschke Bodenbeläge/Farben, Agip Tankstelle</li> </ul>
Komplementäre	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ autoaffines und sonstiges Gewerbe</li> </ul>

Leerstand	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ kein Leerstand</li> </ul>
Einzelhandelsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ gesamtörtliche Versorgungsfunktion mit Möbeln, Baumarktartikeln und Elektroartikeln</li> <li>▪ Versorgungsfunktion auch für Gemeinden im Umfeld von Vacha</li> </ul>
Planungsrechtliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ausweisung des Standortareals im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen</li> <li>▪ es existiert kein Bebauungsplan, es handelt sich um einen unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)</li> </ul>
Entwicklungsziele	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sicherung der bestehenden Handelsbetriebe<sup>99</sup></li> <li>▪ Beibehaltung der Fokussierung des Angebots auf nicht-zentrenrelevante Sortimente, keine Neuansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten (außer im Randsortiment bis max. 10 % der Verkaufsfläche)</li> <li>▪ sofern zukünftig notwendig, ist eine maßvolle Flächenerweiterung der Bestandsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten möglich, allerdings unter Einhaltung des Kongruenzgebots und des Beeinträchtigungsverbots</li> </ul>
<p>Kartengrundlage: GDI-Th Freistaat Thüringen (Geoclient 1.8.1); BBE Handelsberatung, eigene Bearbeitung und Darstellung</p>	

99 Eine Sicherung der aufgeführten Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ist unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten grundsätzlich zu empfehlen. Das bedeutet, eine mögliche Erweiterung oder Umstrukturierung dieser Betriebe – insbesondere als wettbewerbsmäßige Anpassung an aktuelle Erfordernisse – kann positiv begleitet werden, sofern die Strahlkraft des jeweiligen Vorhabens nicht über den Verflechtungsbereich von Vacha hinausreicht. Eine bauplanungsrechtliche Absicherung dieser Handelsbetriebe ist durch die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO möglich.

## 6.5. Sortimentskonzept Vacha

### 6.5.1. Begriffsdefinition

Eine Sortimentsliste stellt einen wesentlichen Bestandteil eines kommunalen Einzelhandelskonzepts dar und ist als Steuerungsinstrument des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung richterlich anerkannt. Zur Steuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Festlegung von zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten erforderlich.

Nachfolgender **Kriterienkatalog** dient zur Unterscheidung von zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.

#### Abbildung 25: Kriterienkatalog zur Unterscheidung zentren-/ nicht-zentrenrelevanter Sortimente

##### zentrenrelevante Sortimente

- geringer spezifischer Flächenanspruch, räumliche Integration dieser Betriebe ist grundsätzlich in zentrale Versorgungsbereiche möglich
- meist hohe Flächenproduktivität
- hohe Ausstrahlungskraft
- überwiegend leichter bzw. problemloser Abtransport, ein Kfz ist i.d.R. nicht notwendig
- häufige Nachfrage im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen und meist in Abhängigkeit von anderen Frequenzbringern
- lösen positive Agglomerations- bzw. Verdichtungseffekte aus
- prägen durch ihr Vorhandensein bereits die städtebaulich-funktionale Struktur von zentralen Versorgungsbereichen
- ziehen viele Besucher an und sind für einen attraktiven Branchenmix notwendig

##### nicht-zentrenrelevante Sortimente

- Angebot dieser Waren erfolgt auf Grund der Größe und Beschaffenheit i.d.R. an dezentralen, vorwiegend autokundenorientierten Standorten
- zum Warenabtransport wird überwiegend ein zusätzliches Transportmittel benötigt
- keine Eignung für zentrale Lagen, da hoher Flächenbedarf
- niedrige Flächenproduktivität
- erzeugen eine eigene Besucherfrequenz und werden i.d.R. gezielt angefahren, geringe Kopplungen mit anderen Aktivitäten
- keine prägende Funktion für zentrale Innenstadtlagen

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung

**Zentrenrelevante Sortimente** tragen maßgeblich zur Attraktivität städtebaulich integrierter Versorgungszentren bei und können positive Agglomerations- bzw. Kopplungseffekte auslösen. Die Sortimente können dabei im Verbund eine hohe Ausstrahlungskraft induzieren, was sich positiv auf die Besucherfrequenzen auswirkt. Diese Sortimente sind ferner durch einen meist vergleichsweise geringen Flächenanspruch geprägt und lassen sich i.d.R. in bestehende innerörtliche Bbauungsstrukturen integrieren. Zentrenrelevante Sortimente sind i.d.R. bereits in zentralen Versorgungsbereichen etabliert und prägen städtebaulich-funktional die Bestandsstruktur.

Für die Stärkung der Versorgung in dem bipolaren zentralen Versorgungsbereich und zur Verbesserung der Gesamtattraktivität der Stadt Vacha gilt es, diejenigen Sortimente im innerstädtischen zentralen Versor-

gungsbereich auch zukünftig zu konzentrieren, die maßgeblich der Nutzungsvielfalt und der Attraktivität dieses Bereiches dienen.

Zur Sortimentsgruppe der zentrenrelevanten Sortimente zählen auch die sog. **nahversorgungsrelevanten Sortimente**, die überwiegend der kurzfristigen bzw. periodischen Grundversorgung dienen (v.a. Lebensmittel) und durch eine häufige Konsumentennachfrage gekennzeichnet sind. Auf diese Warengruppen treffen auch die Merkmale der zentrenrelevanten Sortimente zu. In zentralen Versorgungsbereichen sind oft die flächenseitigen Voraussetzungen zur Installation von diesen meist großformatigen Anbietern nicht gegeben, daher sollte eine Ansiedlung auch außerhalb dieser Bereiche im Sinne einer wohnungsnahen und möglichst engmaschigen Bedarfsabdeckung möglich sein.

Eine Ansiedlung außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches könnte erfolgen, wenn die jeweilige Lage der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung dient, der Standort städtebaulich integriert ist und die Größe des geplanten Vorhabens dem zu versorgenden Einzugsbereich entspricht. Ferner müssen schädliche Auswirkungen auf den Angebotsbesatz in zentralen Versorgungsbereichen weitgehend ausgeschlossen werden.

Die sog. **nicht-zentrenrelevanten Sortimente** besitzen i.d.R. hohe Flächenansprüche, die in zentralen Versorgungsbereichen meist nicht darstellbar sind. Bei diesen Sortimenten handelt es sich um Waren, die zentrale Versorgungsbereiche nicht prägen und hier i.d.R. bezüglich ihrer Größe und Beschaffenheit nicht angeboten werden können. Somit besitzt diese Sortimentsgruppe für die Attraktivität von zentralen Versorgungsbereichen eine untergeordnete Bedeutung. Ferner ist zum Abtransport dieser meist großvolumigen Waren ein Kfz erforderlich.

Idealerweise sollte eine Ansiedlung dieser Sortimentsgruppe an einem städtebaulich integrierten Standort, möglichst in innerstädtischer Randlage oder in einer bereits eingerichteten Ergänzungslage erfolgen. Hierbei ist die Nachnutzung von bereits bestehenden Gewerbestandorten bzw. die Erweiterung von bestehenden Einzelhandelsstandorten zu präferieren (Prinzip „Nachnutzung vor Neuinanspruchnahme von Flächen“).

Bei der Definition der Sortimentsgruppen ist grundsätzlich auf eine **ortstypische Sortimentsliste** abzustellen, die sich auf die ortsspezifischen Verhältnisse und auch auf mögliche Entwicklungsperspektiven bezieht und somit auf die konkreten lokalen städtebaulichen Erfordernisse abgestimmt ist.<sup>100</sup> Ein genereller Rückgriff auf allgemeingültige Auflistungen von Sortimenten – wie dies z.T. in Landes- oder Regionalentwicklungsplänen der Fall ist – reicht im Rahmen einer bauleitplanerischen Steuerung nicht aus und wurde in der Rechtsprechung bereits als fehlerhaft beurteilt.

Die nachfolgende Herleitung der Sortimentsliste erfolgt auch auf Grundlage des **tatsächlichen Einzelhandelsbestandes** in Vacha. Dabei sind insbesondere die gesamtstädtische Einzelhandelsstruktur und der aktuelle sortimentspezifische Bestand von Anbietern in dem bipolaren zentralen Versorgungsbereich wichtig. Ferner wird bei der Einstufung der Zentrenrelevanz auch beachtet, dass einzelne Sortimente möglicherweise untereinander wichtige Kopplungen und Synergien auslösen und so – auch bei einem derzeitigen Nichtvorhandensein in dem zentralen Versorgungsbereich – perspektivisch hier angesiedelt werden sollten. Eine ortsspezifische Sortimentsliste kann solche Sortimente – auch wenn diese in einem zentralen Versorgungsbereich noch nicht vorhanden sind – als zentrenrelevant ausweisen. Es ist möglich, diese Sortimente in anderen Ortsgebieten mit dem Ziel auszuschließen, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität dem zentralen Versorgungsbereich zuzuführen.<sup>101</sup> Bei der Darstellung dieser Zielperspektive besteht allerdings die Notwendigkeit, in dem Einzelhandelskonzept eine realistische Option für diese Entwicklung aufzuzeigen.

<sup>100</sup> vgl. Urteile OVG Nordrhein-Westfalen [7A D 92/.NE] vom 03.06.2002, VGH Baden-Württemberg [8 S 1848/04] vom 02.05.2005.

<sup>101</sup> Verfolgt eine Gemeinde mit dem Ausschluss innenstadtrelevanter Einzelhandelsortimente außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches das Ziel, die Attraktivität der Ortsmitte in ihrer Funktion als Versorgungszentrum zu erhalten und zu fördern, darf sie in die Liste der ausgeschlossenen innenstadtrelevanten Sortimente auch Sortimente aufnehmen, die in der Innenstadt derzeit nicht (mehr) vorhanden sind.  
vgl. Urteil VGH Baden-Württemberg [3 S 1259/056] vom 30.01.2006.

## 6.5.2. Zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente für Vacha

Das **Ziel des Sortimentskonzepts** ist, die Sortimente mit einer innenstadtprägenden Funktion dauerhaft im innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich in Vacha zu etablieren. Grundsätzlich sollen insbesondere größere Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevanten Sortimenten durch bauleitplanerische und genehmigungsrechtliche Maßnahmen funktionsabhängig maßgeblich auf den zentralen Versorgungsbereich gelenkt werden.

Ferner stellt die Vachaer Sortimentsliste ein möglicherweise wichtiges Element für die Festlegung von sog. **Randsortimenten** bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben dar. Durch eine exakte Definition der Randsortimente nach Warengruppen und deren flächenmäßige Eingrenzung in Bebauungsplänen kann dem Zentrenkonzept Rechnung getragen werden. Nicht nur bei der Festsetzung der Randsortimente, auch im Rahmen von Bebauungsplänen für den großflächigen Einzelhandel kann die Sortimentsliste dazu dienen, zulässige oder ausgeschlossene Sortimente (Positiv-/Negativliste) zu definieren.

Der Erstellung der **Sortimentsliste** für Vacha liegt die allgemeine Begriffsdefinition (vgl. Pkt. 6.5.1) zugrunde. Die Sortimentsliste wird unter Berücksichtigung der städtebaulich-funktionalen Einzelhandelsstruktur in dem bipolaren zentralen Versorgungsbereich und darin bereits angesiedelter Branchen bzw. auch bestehender Teilsortimente abgeleitet (vgl. Pkt. 6.4.2). Bei fast allen der ausgewiesenen zentrenrelevanten Sortimente ist in den beiden Teilen des zentralen Versorgungsbereichs bereits ein Angebot – ggf. auch in Form eines Randsortiments – vorhanden (vgl. Anlage 4). Die Aufnahme dieser Sortimente in die Liste der zentrenrelevanten Sortimente unterliegt regelmäßig keinen Bedenken, auch wenn dieselben Sortimente u.U. an anderen, solitären oder städtebaulich nicht integrierten Standorten angeboten werden.

Von den Branchen, die aktuell nicht in dem zentralen Versorgungsbereich verortet sind, weisen verschiedene Sortimente bezüglich der definierten Beurteilungskriterien (vgl. Abb. 25) die Merkmale von zentrenrelevanten Waren (bspw. Betriebstypenspezifisch, Kopplungsaffinität) auf. Da diese Sortimente auf Basis der formulierten Zielstellung des Zentrenkonzeptes (vgl. Abb. 21) zur Aufwertung und weiteren Ausdifferenzierung der innerörtlichen Bestandsstrukturen dienen, werden diese Warengruppen – trotz des **derzeitigen Fehlens** in den beiden Teilen des zentralen Versorgungsbereiches – als zentrenrelevant definiert.<sup>102</sup>

Hierbei handelt es sich um die Sortimente

- Arzneimittel, Pharmazeutika, Apothekenwaren
- Antiquitäten, Kunstgegenstände
- Augenoptik
- Computer, Computertechnik, Computerzubehör
- Elektrokleingeräte („Weiße Ware“), Elektrozubehör
- Foto, Fotozubehör
- Musikinstrumente, Musikalien, Tonträger
- Sportartikel, -schuhe, -bekleidung, Campingartikel, Jagd-/ Angelbedarf, Waffen
- Unterhaltungselektronik („Braune Ware“), Ton-/Bildträger, Telekommunikation,
- Zooartikel, lebende Tiere, Tierpflegemittel, Zubehör

Die vorstehend benannten Sortimente lassen sich in bestehenden kleinformatischen Leerständen in der Vachaer Innenstadt (vgl. Pkt. 5.3.4) ansiedeln. Ferner steht nach der Verlagerung des REWE-Marktes ein großflächiger Fachmarkt (ggf. ist auch eine Teilung der Fläche möglich) zur Entwicklung der vorstehend

<sup>102</sup> In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass sog. „zentrumstypische“ 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, ausgeschlossen werden können. Diese Sortimente können als zentrenrelevant in die gemeindespezifische Liste aufgenommen werden.  
vgl. Beschluss BVerwG [4 BN 33.04] vom 10.11.2004.

benannten Sortimente zur Verfügung. Demnach bestehen in dem bipolaren zentralen Versorgungsbereich realistische Ansiedlungschancen für diese Sortimente.

Auf Basis der Bestandssituation im Einzelhandel und stadtentwicklungspolitischer Ziele wird für Vacha folgende Differenzierung zwischen zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten vorgenommen. Die Aufstellung ist nicht abschließend; sollte möglicherweise eine Warengruppe in der folgenden Aufzählung nicht enthalten sein, so ist eine Eingruppierung gemäß den Ausführungen unter Punkt 6.5.1 vorzunehmen.



**Abbildung 26: Liste zentren-/ nicht-zentrenrelevanter Sortimente für Vacha**
**Teil I**

zentrenrelevante Sortimente	WZ-Nummer / Bezeichnung nach WZ 2008 <sup>103</sup>	
<u>davon nahversorgungsrelevante Sortimente</u>		
▪ Arzneimittel, Pharmazeutika, Apothekenwaren	47.73	Apotheken
▪ Blumen, Zimmerpflanzen	aus 47.76.1	EH mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln, nur: Blumen
▪ Drogeriewaren, Parfüms, Kosmetika, Wasch-/ Putzmittel	47.75	EH mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln
▪ Heimtierernahrung/ Futtermittel für Haustiere	aus 47.76.2	EH mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren, nur: EH mit Futtermitteln für Haustiere
▪ Nahrungs-/ Genussmittel, Getränke, Tabakwaren, Reformwaren, Naturkost	47.2	EH mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren
▪ Zeitungen, Zeitschriften	47.62.1	EH mit Zeitschriften und Zeitungen
▪ Antiquitäten, Kunstgegenstände	47.79.1	EH mit Antiquitäten und antiken Teppichen
▪ Augenoptik, Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse	47.78.1	Augenoptiker
▪ Bücher	47.61	EH mit Büchern
▪ Computer, Computertechnik, Computerzubehör	47.41	EH mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
▪ Elektrokleingeräte („Weiße Ware“), Elektrozubehör	aus 47.54	EH mit elektrischen Haushaltsgeräten, nur: EH mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen
▪ Fahrräder, Fahrradersatzteile und -zubehör	47.64.1	EH mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
▪ Foto, Fotozubehör	47.78.2	EH mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
▪ Geschenkartikel, Kunstgegenstände, Bilder, Briefmarken, Münzen	47.78.3	EH mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln
▪ Haushaltswaren, Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel	47.59.2 47.59.9	EH mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren EH mit Haushaltsgegenständen, nicht: EH mit Lampen und Leuchten
▪ Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Haushaltstextilien (Haus-/ Tisch-/ Bettwäsche), Gardinen	47.51 aus 47.53	EH mit Textilien, nicht: Matratzen EH mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten, nur: Vorhänge und Gardinen
▪ Lederwaren, Reisegepäck, Kürschnerware, Galanteriewaren	47.72.2	EH mit Lederwaren und Reisegepäck
▪ Musikinstrumente, Musikalien, Tonträger	47.59.3 47.42	EH mit Musikinstrumenten und Musikalien EH mit bespielten Ton- und Bildträgern

▪ Oberbekleidung aller Art (Damen, Herren Kinder), Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung	47.71	EH mit Bekleidung
▪ Papier- /Schreibwaren, Bürobedarf, Schulbedarf, Bas- telbedarf	47.62.2	EH mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
▪ Sanitätswaren, orthopädische und medizinische Produkte, Hörgeräte	47.74	EH mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
▪ Schuhe	47.72.1	EH mit Schuhen
▪ Spielwaren, Bastelartikel	47.65	EH mit Spielwaren
▪ Sportartikel, -schuhe, -bekleidung, Campingartikel, Jagd-/ Angelbedarf, Waffen	aus 47.64.2 aus 47.78.9	EH mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel), nicht: Boote Sonstiger Einzelhandel, nur: EH mit Waffen und Munition
▪ Uhren, Schmuck	47.77	EH mit Uhren und Schmuck
▪ Unterhaltungselektronik ("Braune Ware"), Ton- und Bildträger, Telekommunikationsgeräte	47.43 47.63 47.42	EH mit Geräten der Unterhaltungselektronik EH mit bespielten Ton- und Bildträgern EH mit Telekommunikationsgeräten
▪ Zooartikel, lebende Tiere, Tierpflegemittel, Zubehör	aus 47.76.2	EH mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren, nicht: EH mit Futtermitteln für Haustiere

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung

**Teil II**

nicht-zentrenrelevante Sortimente	WZ-Nummer /	Bezeichnung nach WZ 2008
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Autozubehör, -teile, -reifen, Kraftradteile, -zubehör</li> </ul>	45.32 45.40	EH mit Kraftwagenteilen und -zubehör Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Baumarktartikel (u.a. Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren, Fenster, Türen, Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse, Holz- und Holzmaterialien, Kamine, Öfen)</li> </ul>	47.52	EH mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Boote, Zubehör</li> </ul>	aus 47.64.2	EH mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel), nur: Boote
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Büromaschinen, Büroeinrichtung, Organisationsmittel</li> </ul>	aus 47.41	EH mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software, nur: Büromaschinen, Büroeinrichtung, Organisationsmittel
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Elektrogroßgeräte („Weiße Ware“)</li> </ul>	aus 47.54	EH mit elektrischen Haushaltsgeräten, nur: EH mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülautomaten, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gartenartikel, Gartenbedarf, Gartenmöbel, Gartenmaschinen, Freilandpflanzen, Campingmöbel</li> </ul>	47.76.1 47.52.1	EH mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln, ohne: Blumen EH mit Metall- und Kunststoffwaren
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Leuchten, Lampen</li> </ul>	aus 47.59.9	EH mit Haushaltsgegenständen, nur: EH mit Lampen und Leuchten
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kinderwagen</li> </ul>	aus 47.59.9	EH mit Haushaltsgegenständen, nur: EH mit Kinderwagen
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Möbel, Küchen, Büromöbel, Bettwaren (u.a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)</li> </ul>	47.59.1 aus 47.51	EH mit Wohnmöbeln EH mit Textilien, nur: Matratzen
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten</li> </ul>	47.53 aus 47.52.3	EH mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten, ohne: Vorhänge und Gardinen EH mit Anstrichmitteln, Bau und Heimwerkerbedarf, nur: Einzelhandel mit Farben und Lacken

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung

## 6.6. Grundsätze zur räumlichen Entwicklung und Steuerung des Einzelhandels in Vacha

Im Folgenden werden auf Grundlage der Ergebnisse der Bestandsanalyse und der formulierten Ziele des Zentrenkonzepts (vgl. Abb. 21) Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung in Vacha definiert. Hiermit soll eine versorgungsstrukturell bestmögliche Einzelhandelsentwicklung für die Zukunft sichergestellt werden. Die Ansiedlungsgrundsätze sind auf eine funktions- bzw. arbeitsteilige Einzelhandelsstruktur zwischen der Vachaer Altstadt, dem Einkaufszentrum Altes Kabelwerk, dem (potenziellen) Grundversorgungsstandort Frankfurter Straße und der bestehenden Ergänzungslage Badelacher Weg abgestimmt.

### I. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten in den bipolaren zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum

Ziel: Erhalt und Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion und der überörtlichen Ausstrahlung des Innenstadtzentrums

Die Vachaer Innenstadt – bestehend aus dem Standortbereich Altstadt und dem Einkaufszentrum Altes Kabelwerk – sollte zum flächenseitigen Angebotsschwerpunkt für zentrenrelevante Sortimente ausgebaut werden. Dieser innerstädtische zentrale Versorgungsbereich besitzt somit oberste Priorität; Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen ausschließlich in der Innenstadt angesiedelt werden. Dies ist für die Stärkung und Qualifizierung der Versorgungsfunktion, die überörtliche Ausstrahlung und damit für die Zukunftsfähigkeit der Vachaer Innenstadt wichtig. Für diesen Bereich ist keine Entwicklungsobergrenze festgelegt, da der zentrale Versorgungsbereich den stadtentwicklungspolitisch bedeutsamsten Einzelhandelsstandort darstellt.

Die Ansiedlung von neuen, insbesondere von großformatigen Handelsbetrieben ist in der Altstadt – sowohl unter den bestehenden standortseitigen Voraussetzungen, fehlender größerer Potenzialflächen als auch der rückläufigen Nachfrage – unrealistisch. Demzufolge sollte versucht werden, potenzielle kleinformatige Ansiedlungsbetriebe ausschließlich in dem Altstadtbereich zu konzentrieren.

Mit Blick auf die Flächenverfügbarkeit sowie die Standortvoraussetzungen sind großformatige Handelsbetriebe – vor allem mit einer fachmarkttypischen Ausrichtung – tendenziell auf den Standortbereich Altes Kabelwerk zu lenken.

Zur Bestimmung der Zentrenrelevanz der einzelnen Sortimente wird die ortstypische Vachaer Sortimentsliste zugrunde gelegt (vgl. Pkt. 6.5.2). Der vorstehende Grundsatz I trifft sowohl für nicht-großflächige als auch für großflächige Handelsbetriebe<sup>104</sup> zu.

### II. Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Lebensmittel in den bipolaren zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, nachgelagert und bei nicht gegebener Flächenverfügbarkeit u.U. auch an städtebaulich-integrierte Grundversorgungsstandorte

Ziel: Sicherung und Stärkung einer möglichst engmaschigen Grundversorgung mit Lebensmitteln für die Bewohner von Vacha und die Einwohner des Verflechtungsbereiches

Die Vachaer Innenstadt sollte perspektivisch über einen angemessenen Besitz an nahversorgungsrelevanten Sortimenten, insbesondere auch an Lebensmittelverkaufsfläche verfügen. Der Markteintritt eines große-

104 Einer entsprechenden Ansiedlung dürfen jedoch städtebauliche und landesplanerische Belange nicht entgegenstehen.

ren Lebensmittelmarktes in der Altstadt ist jedoch auf Grund fehlender Potenzialflächen nicht möglich und auch zukünftig unrealistisch. Ferner wird mit einem bestehenden Netto-Lebensmittelmarkt bereits funktionsgerecht eine Grundversorgung abgebildet; ein weiterer Lebensmittelmarkt ist unter versorgungsstrukturellen Aspekten hier nicht erforderlich.

Eine Nachnutzung des zu verlagernden REWE-Lebensmittelmarktes im Einkaufszentrum Altes Kabelwerk durch einen neuen Betreiber ist durchaus möglich, wobei folglich die Versorgungsfunktion dieses Standortbereiches im Segment der Grundversorgung aufrechterhalten würde.

Um die Grundversorgung mit Lebensmitteln bzw. ergänzend mit Waren des kurzfristigen Bedarfs (im Randsortiment) möglichst engmaschig und auch für nicht-mobile Bevölkerungsteile fußläufig zu gestalten, ist nachgeordnet zu dem Innenstadthandel die Ansiedlung von Betrieben mit dem Kernsortiment Lebensmittel möglichst auf wohnsiedlungsintegrierte Standorte zu lenken. Diese Ausnahmeregelung gilt grundsätzlich nicht für Standorte innerhalb von GE-/ GI-Gebieten.

Die Ansiedlung eines großformatigen Lebensmittelmarktes wäre ausnahmsweise auch außerhalb der Innenstadt möglich, wenn für einen entsprechenden Anbieter nachweislich in den beiden zentralen Versorgungsbereichen keine Flächenkapazitäten bestehen bzw. hier bereits ein entsprechender Anbieter ansässig ist. Ferner müssten negative Auswirkungen auf bestehende Lebensmittelanbieter in zentralen Versorgungsbereichen und an Grundversorgungsstandorten ausgeschlossen sein.

Die Ansiedlung von Betrieben des Lebensmitteleinzelhandels ist auf städtebaulich integrierte Standorte<sup>105</sup> in Vacha zu lenken. Bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit Lebensmitteln müssen diese Vorhaben eine standortgerechte Dimensionierung besitzen und überwiegend der Grundversorgung<sup>106</sup> dienen. Der Flächenanteil der zentrenrelevanten Sortimente (Ausnahme: nahversorgungsrelevante Sortimente i.S.d. „Vachaer Liste“) sollte nicht über 10 % liegen und muss dem Hauptsortiment flächen- und umsatzseitig deutlich untergeordnet sein.

Die Ansiedlung von diesen Betrieben ist auf Standorte zu konzentrieren, in deren fußläufigem Umfeld eine hohe Mantelbevölkerung wohnt.<sup>107</sup> Eine solche Ansiedlung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist prinzipiell im Einzelfall im Rahmen einer zu erstellenden Auswirkungsanalyse zu prüfen und abzuwägen.

### III. Großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten vordringlich in die bestehende Ergänzungslage, Ansiedlungen in städtebaulich integrierten Lagen sind zu präferieren

Ziel: Räumliche Konzentration des großflächigen Handels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten in der bestehenden Ergänzungslage, Lenkung von diesen Betrieben auch in städtebaulich integrierte Lagen, idealerweise in Randbereiche der Einkaufsinnenstadt

Der großflächige Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten dient der Ergänzung des Handels in zentralen Versorgungsbereichen und des Angebots an Grundversorgungsstandorten. In der Vachaer Innenstadt ist die Aufnahmefähigkeit größerer Handelsbetriebe begrenzt, da diese Anbieter i.d.R. für Ver-

105 Ein Standort ist im Sinne des Zentrenkonzeptes als städtebaulich integriert einzustufen, wenn sich dieser in zentraler und für einen Großteil der lokalen Wohnbevölkerung fußläufig gut erreichbaren Lage befindet, an einem siedlungsintegrierten Standort verortet ist, über eine gute verkehrliche Anbindung (Straße, Fuß- und ggf. Radweg) verfügt, im Umfeld einen ortsüblichen ÖPNV-Anschluss besitzt (optional), sich räumlich in die örtliche Einzelhandelsstruktur integriert (Einbindung in vorhandene Einzelhandelsstrukturen) und ein hohes zu versorgendes Bevölkerungspotenzial (in Abhängigkeit der Wohnsiedlungsstrukturen) in seinem fußläufigen Nahbereich besteht.

106 Unter Grundversorgung wird im Sinne des LEP Thüringen die verbrauchernahe Deckung des überwiegend kurzfristigen Bedarfs an Nahrungs- und Genussmitteln, Drogerieerzeugnissen u.ä. verstanden.  
Quelle: Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr, Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025, Begründung zu 2.6.1-2.6.4.

107 Eine allgemeine Angabe der Einwohnerzahl als Richtlinie ist nicht sinnvoll, da insbesondere auch siedlungsstrukturelle Besonderheiten berücksichtigt werden müssen.

kaufs-/ Lager- und Parkierungsflächen einen hohen Flächenverbrauch haben, hohe Lieferverkehre erzeugen und sich meist räumlich nicht in die vorhandene Einzelhandelsstruktur einordnen.

Eine Ansiedlung ist prinzipiell in der definierten Ergänzungslage Badelacher Weg möglich, da so eine Konzentration von mehreren verschiedenen Anbietern erfolgen kann. Diese räumliche Angebotsbündelung führt aus Kundensicht zu einem attraktiven und komplexen Gesamtangebot („Cluster“), wobei auch betriebliche Kapazitäten (z.B. Parkplatz) gemeinsam genutzt werden können. Aus diesem Grund ist die arbeitsteilige Ansiedlung auch an diesem verkehrsgünstigen bzw. autokundenorientierten Standort in Vacha zulässig.

Eine Ansiedlung dieser Sortimente kann – sofern möglich – jedoch auch an einer integrierten und möglichst innenstadtnahen Liegenschaft erfolgen. Einzelhandelsvorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten – insbesondere kleinformatische Spezialanbieter – können bei Flächenverfügbarkeit auch in der Innenstadt oder in innerstädtischer Randlage angesiedelt werden, da so eine Angebotsbereicherung dieser integrierten Lagen erfolgt.

Die Erweiterung von bestehenden Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment ist grundsätzlich zulässig, sofern diese langfristig der Standortsicherung in Vacha dient.<sup>108</sup>

#### IV. Zentrenrelevante Randsortimente in Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel nur begrenzt zulässig

Ziel: Schutz des innerörtlichen zentralen Versorgungsbereiches durch einen Aufwuchs von zentrenrelevanten Sortimenten an dezentralen Standorten

In der Regel führen Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment meist Randsortimente, die als zentrenrelevant einzustufen sind. Im Gegensatz zu den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten können von diesen Ergänzungs- bzw. Randsortimenten ggf. negative Auswirkungen auf den Einzelhandel in zentralen Versorgungsbereichen oder die Handelsbetriebe an Grundversorgungsstandorten ausgehen, wenn diese eine gewisse Größe und damit Attraktivität erreichen.

Ein prinzipieller Ausschluss von zentrenrelevanten Randsortimenten ist vor dem Hintergrund von Kundenerwartungen unrealistisch und nicht zielführend, da Randsortimente für die Attraktivität der Anbieter wichtig sind und sich diese Sortimente in vielen Branchen etabliert haben.<sup>109</sup> Die zentrenrelevanten Randsortimente können jedoch je nach Umfang, qualitativer Ausrichtung und Angebotstiefe ein Gefährdungspotenzial für den Einzelhandel in integrierten Lagen darstellen.

Um den Handel in integrierten Lagen vor möglichen negativen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen zu schützen und um die Ansiedlungspotenziale hier nicht einzuschränken, sind die zentrenrelevanten Randsortimente auf rd. 10 % der Gesamtverkaufsfläche – maximal jedoch auf 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche – des jeweiligen Betriebes zu begrenzen.

Die Randsortimente müssen grundsätzlich einen direkten und deutlichen funktionalen Bezug zum Kernsortiment haben.<sup>110</sup> Unabhängig von der Obergrenze der für zentrenrelevante Randsortimente insgesamt zulässigen Fläche muss u.a. auch sichergestellt werden, dass diese nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann.

108 Eine Sicherung von Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ist unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten grundsätzlich zu empfehlen. Das bedeutet, eine mögliche Erweiterung oder Umstrukturierung dieser Betriebe – insbesondere als wettbewerbsmäßige Anpassung an aktuelle Erfordernisse – kann positiv begleitet werden, sofern die Strahlkraft des jeweiligen Vorhabens nicht über den Verflechtungsbereich von Vacha hinausreicht. Eine bauplanungsrechtliche Absicherung dieser Handelsbetriebe ist durch die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO möglich.

109 Als Beispiel sind hier die Randsortimentsabteilungen in Baumärkten oder in Möbelhäusern zu nennen.

110 Als Randsortimente sind solche Waren zu definieren, welche u.a. zu einem spezifischen Kernsortiment hinzutreten und dieses gleichsam ergänzen und durch solche Waren anreichern, die 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.

vgl. Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [7AD 108/96.NE] vom 22.06.1998.

Prinzipiell ist eine Einzelfallprüfung zu empfehlen, da die Ausprägung dieser Sortimente durch den vorstehenden Schwellenwert nicht ausreichend ausgedrückt werden kann. Unter Umständen kann es sinnvoll sein, zum Schutz des Bestandshandels in integrierten Lagen die Maximalflächen auch unterhalb des vorstehenden Wertes anzusetzen. Maßgeblich hierfür sind die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhabens.

Abschließend erfolgt überblicksartig eine zusammenfassende Darstellung der empfohlenen **Steuerungsmechanismen** zur weiteren Einzelhandelsentwicklung in Vacha.

**Abbildung 27: Übersicht der Steuerungsempfehlungen im Einzelhandel**

		Zentraler Versorgungsbereich	Grundversorgungsstandort	Ergänzungslage	sonstige integrierte Standorte
nahversorgungsrelevantes Kernsortiment	nicht-großflächig	✓	✓	✗	✗
	großflächig	✓	✓ <sup>111</sup>	✗	✗
zentrenrelevantes Kernsortiment	nicht-großflächig	✓	✗	✗	✗
	großflächig	✓	✗	✗	✗
nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment	nicht-großflächig	✓	✗	✓	✓
	großflächig	✓	✗	✓ <sup>112</sup>	✓ <sup>113</sup>

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung

111 Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und auf Grundversorgungsstandorte müssen ausgeschlossen sein.

112 Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf rd. 10 % der Verkaufsfläche.

113 Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf rd. 10 % der Verkaufsfläche.

## 6.7. Umsetzung des Zentrenkonzeptes im Rahmen der Bauleitplanung

Der Stadt Vacha wird empfohlen, die in dem Zentrenkonzept beschriebenen Zielstellungen als Chance für eine vorteilhafte Stadt- und Einzelhandelsentwicklung zu betrachten und eine konsequente, fachlich sinnvolle Umsetzung zu verfolgen. Die vorliegende Einzelhandelskonzeption soll als **Fachbeitrag** eine strategische Arbeitsbasis für die weitere Stadtentwicklung von Steinbach-Hallenberg in den nächsten Jahren bilden.

Dem informellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept selbst kommt keine rechtliche Außenverbindlichkeit zu; für die Zulässigkeit von Vorhaben ist uneingeschränkt die bauplanungsrechtliche Situation entscheidend. Als Grundlage insbesondere folgender kommunaler und privatwirtschaftlicher Entscheidungen hat es jedoch eine **wichtige Bedeutung**:

- Verankerung des informellen Konzepts auf der Ebene der Flächennutzungsplanung,
- Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens anlässlich von beantragten konzeptkonformen Einzelhandelsvorhaben,
- Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen zur Vermeidung von konzeptwidrigen Entwicklungen,
- Nutzung als Grundlage zur Beurteilung von beantragten Einzelhandelsvorhaben im Rahmen des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 3 BauGB sowie im Rahmen der Abstimmung von Einzelhandelsgroßprojekten gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die in Nachbargemeinden realisiert werden,
- Nutzung als Handlungsgrundlage und Steuerungsinstrument bei Verkäufen kommunaler Grundstücke oder beim Erwerb von Grundstücken,
- Orientierung von Vorhabenträgern, Investoren und Handelsbetrieben, gerade bei geplanten Investitionsentscheidungen.

Nachstehend werden einzelne Maßnahmen bzw. Handlungsanleitungen<sup>114</sup> zur **Umsetzung des Zentrenkonzeptes** im Rahmen der Bauleitplanung erläutert:

1. Um Ansiedlungsvorhaben außerhalb des bipolaren zentralen Versorgungsbereiches oder an städtebaulich unerwünschten Standorten mit zentrenrelevanten Sortimenten zu steuern, empfiehlt sich ein präventiver Umgang mit potenziellen Ansiedlungsstandorten im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB).

Insbesondere sollten Standorte geprüft werden, die möglicherweise für leistungsstarke und expansive Einzelhandelsbetriebe (v.a. Lebensmittelmärkte und Non-Food-Fachmärkte) mit zentrenrelevantem Kernsortiment interessant sind. Eine Grundlage für die Einschätzung sind üblicherweise die Ansiedlungsprofile der gängigen Fachmarktbetreiber.

Vor diesem Hintergrund kommen beispielsweise Teilbereiche entlang der hoch frequentierten Ortsausgangsstraßen in Vacha in Frage. Diese Straßenzüge sind als Bundesstraße (B62/B84) ausgewiesen, so dass die Standortbereiche an diesen Verkehrswegen über eine hohe Verkehrsgunst verfügen. Mögliche Ansiedlungen in diesen Solitärlagen führen dabei zu einer Zersiedlung des Einzelhandelsangebots, ferner sind diese Standorte für nicht-mobile Bevölkerungsteile schwer erreichbar. In diesen Gebieten empfiehlt sich der konsequente Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten.

Für solche potenziellen Standorte ist die Notwendigkeit zu prüfen, Bebauungspläne mit dem Ziel aufzustellen, nur bestimmte Arten von Einzelhandelsbetrieben zuzulassen bzw. auszuschließen, um den Erhalt des zentralen Versorgungsbereiches – auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Stadt – zu sichern.

<sup>114</sup> Die formulierten Ausführungen dienen ausdrücklich nicht der Rechtsberatung, sondern lediglich der überblicksartigen Darstellung des bestehenden rechtlichen Instrumentariums.



Im Regelfall wird die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 2a BauGB möglich sein. Hier kann zum Erhalt oder zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche festgelegt werden, dass nur bestimmte Arten der baulichen Nutzungen zulässig, nicht-zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig sind.

2. Grundsätzlich sollte auch in kernstädtischen Gewerbegebieten bzw. bei Gewerbegebieten in den Ortsteilen – insbesondere bei Neuausweisungen oder bei der Änderung bestehender Bebauungspläne – von der Steuerungsmöglichkeit des Einzelhandels Gebrauch gemacht werden. Hier empfiehlt sich ein planungsrechtlicher Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel, auch um diese Gebiete vor allem für die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe vorzuhalten.

Gewerbegebiete besitzen i.d.R. eine höhere Flächenverfügbarkeit bei günstigeren Grundstückspreisen und bedingen geringere Entwicklungs- und Erstellungskosten einer Einzelhandelsimmobilie als städtebaulich integrierte oder Innenstadtstandorte. Auf Grund der Pkw-Erreichbarkeit und der Agglomerationseffekte zu möglichen bestehenden Anbietern ist eine effizientere und schnelle Positionierung eines neuen Einzelhandelsbetriebes möglich. Aus Sicht der Stadtentwicklung führt dies jedoch zu einer Zersplitterung des Angebots und zu einem erhöhten Druck auf integrierte Standorte.

3. Bestehende Bebauungspläne sollten daraufhin geprüft werden, inwieweit eine Ansiedlung oder auch eine Ausweitung bzw. Umnutzung der Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten zukünftig möglich ist. Sofern rechtliche bzw. bauplanungsseitige Möglichkeiten bestehen, sollte eine weitere Verkaufsflächenerhöhung mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden.

Die beiden bestehenden Bebauungspläne für Einzelhandelslagen<sup>115</sup> zeigen, dass grundsätzlich bereits eine Flächenbegrenzung in diesen Bebauungsplänen enthalten ist. Demnach ist ein weiterer Flächenaufwuchs an bereits überplanten Standorten – über das festgesetzte Maß hinaus – nicht möglich, wenngleich es sich hierbei um Bebauungspläne innerhalb der beiden zentralen Versorgungsbereiche handelt.

4. Die Steuerung des Einzelhandels im Innenbereich kann über die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB) nach § 9 Abs. 2a BauGB erfolgen, wobei grundsätzlich nicht für alle Stadtbereiche die Notwendigkeit der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Steuerung des Einzelhandels besteht (bspw. in verdichteten Wohngebieten). Es kann zum Erhalt oder zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche festgelegt werden, dass nur bestimmte Arten der baulichen Nutzungen zulässig, nicht-zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig sind. Der sog. einfache Bebauungsplan unterscheidet sich somit von Bebauungsplänen, welche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB enthalten.

Ein Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB nimmt ausdrücklich Bezug auf ein städtebauliches Entwicklungskonzept, da „... insbesondere ein [...] städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen [ist], das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält“.

Es wird deutlich, dass die Aufstellung eines Zentrenkonzeptes Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB ist. Die Festsetzungen von Bebauungsplänen zur Einzelhandelssteuerung können aus der Zentrenkonzeption abgeleitet werden. Das Zentrenkonzept definiert dabei die zentralen Versorgungsbereiche und liefert Maßstäbe und Ansätze, auf welche Weise diese Versorgungsbereiche zu schützen sind und wie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gesichert werden kann.

Im Rahmen des § 9 Abs. 2a BauGB können – anders als bei Anwendung von § 34 Abs. 3 BauGB – auch noch zu entwickelnde zentrale Versorgungsbereiche geschützt werden, die in einer Einzelhandelskonzeption ausgewiesen werden können. In Vacha ist jedoch kein derartiger zu entwickelnder zentraler Versorgungsbereich geplant bzw. in Ansätzen bereits vorhanden.

---

<sup>115</sup> vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan „Teilbebauung Altstandort Kabelwerk“ Vacha (2. Änderung), Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Netto-Markt“ in Vacha.

5. Ein wichtiges Instrument der Feinsteuerung innerhalb der Bebauungspläne ist grundsätzlich der Nutzungsausschluss gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO, wodurch einzelne in den §§ 2 bis 9 BauNVO genannte Nutzungsarten z.B. aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden können.<sup>116</sup> Diese Möglichkeit kann auch dafür genutzt werden, beispielsweise in bestimmten Baugebieten zentrenrelevanten Einzelhandel auszuschließen oder nur nahversorgungsrelevanten Handel ausnahmsweise zuzulassen.<sup>117</sup> Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO können in einem Bebauungsplan vorhandenen Betrieben über den Bestandsschutz hinausgehende Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Dies ist insbesondere bei der Neuaufstellung von Bebauungsplänen zu beachten.
6. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB zu berücksichtigen; zentrale Versorgungsbereiche sind nicht nur zu erhalten, sondern auch weiter zu entwickeln. Selbst bei einer möglichen „Verträglichkeit“ eines Einzelhandelsvorhabens ist darauf zu achten, ob dieses der Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche schaden kann. Dies wäre beispielsweise der Fall, wenn zentrenrelevante Sortimente außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche entwickelt werden und diesem Bereich somit vorenthalten würden oder z.B. auf Grund des limitierten Nachfragepotenzials die Ansiedlung eines weiteren Betriebes in diesem Segment in einem zentralen Versorgungsbereich erschwert oder unmöglich würde.
7. Es ist grundsätzlich zu prüfen, ob es sich bei Abfragen zum gemeindlichen Einvernehmen i.S.d. § 36 BauGB um Vorhaben handelt, die dem Zentrenkonzept entgegenstehen. Eine Konzeptwidrigkeit liegt dabei – auch bei Fehlen von Auswirkungen gemäß § 34 Abs. 3 BauGB – vor, wenn der in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB verankerte Entwicklungsaspekt nicht eingehalten wird bzw. das Vorhaben nicht den Entwicklungsleitlinien des Zentrenkonzeptes entspricht. In diesem Fall ist zu prüfen, ob zeitnah eine verbindliche Bauleitplanung gemäß § 14 / § 15 BauGB eingeleitet werden sollte.
8. Insofern großflächige Einzelhandelsbetriebe nach einer Genehmigung über § 34 BauGB errichtet wurden, sollten diese Gebiete ggf. mit ihrem Bestand festgeschrieben bzw. überplant werden. Dies trifft beispielsweise für Betriebe in der Fachmarkttagglomeration am Badelacher Weg zu.<sup>118</sup>  
 Der Bebauungsplan kann nach § 9 Abs. 2a BauGB als einfacher Bebauungsplan i.S.d. § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden. Bei diesem kann die zulässige Art der Nutzung nicht durch Festsetzung eines Baugebiets bestimmt werden, ebenso soll es keine weitergehenden Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, geben. Einzig bestimmte Arten von Nutzungen – nämlich Einzelhandelsbetriebe – sollen hinsichtlich ihrer zulässigen Größenordnungen und Sortimente reglementiert werden. Für die gewählte Verfahrensform muss der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB sein.  
 Die Festsetzungen des Bebauungsplanes müssen (auch) der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche dienen, hierunter fällt das Vachaer Innenstadtzentrum. Der Bebauungsplan soll der Umsetzung der Maßgaben des Zentrenkonzeptes dienen; seine Festsetzungen erfolgen zur Erhaltung und Entwicklung des in dem Konzept definierten bipolaren zentralen Versorgungsbereiches.
9. Das Zentrenkonzept ist als Grundlage für die Flächennutzungsplanung zu sehen. Der bipolare zentrale Versorgungsbereich, der i.S.d. § 5 Abs. 2 Nr. 2d) BauGB im Flächennutzungsplan dargestellt wer-

---

116 „Die Stärkung der Zentren durch Konzentration von Einzelhandelsnutzungen in Stadtbezirks- und Ortsteilzentren ist ein Ziel, das den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in nicht zentralen Lagen städtebaulich rechtfertigen kann. Der Gemeinde ist es gestattet, „zentrumbildende“ Nutzungsarten, die in Zentren bisher nicht oder nur geringfügig vertreten sind, in anderen Gemeindegebieten mit dem Ziel auszuschließen, eventuelle Neuansiedlungen den Zentren zuzuführen, um deren Attraktivität zu steigern oder zu erhalten.“  
 vgl. Urteil BVerwG [4 C 21.07] vom 26.03.2009.

117 Werden in Bebauungsplänen sortimentsbezogene Festlegungen zur Art der baulichen Einzelhandelsnutzung getroffen, ist diesen Festsetzungen die in dem vorliegenden Konzept erarbeitete Vachaer Liste zu Grunde zu legen. Bei einer entsprechenden Bezugnahme muss die für die Festsetzungen maßgebliche Liste in dem konstitutiven Regelungsteil des Bebauungsplans mit abgedruckt werden.

118 In der Fachmarkttagglomeration am Badelacher Weg befinden sich ein Möbelhaus und ein Baumarkt, deren Verkaufsfläche jeweils die Schwelle zur Großflächigkeit überschreitet.

den kann, ist in dem Konzept – auch in seiner räumlichen Ausdehnung – eindeutig enthalten und somit für eine Übernahme geeignet.

10. Das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist nach dem Ratsbeschluss als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung zu beachten. Die Berücksichtigung dieses Konzeptes wird sich gewinnbringend auf die weitere Einzelhandels- und Stadtentwicklung in Vacha auswirken.

## 7. Zusammenfassung

Die Stadt Vacha (ca. 5.100 Ew.) ist bezüglich ihrer **geographischen Lage** im Westthüringer Raum verortet und grenzt direkt an das Bundesland Hessen an; die Gemarkungsgrenze von Vacha stellt gleichzeitig die Landesgrenze dar. Auf Grund der räumlichen Nähe zu den umliegenden hessischen Gemeinden bestehen verschiedene Verflechtungsbeziehungen; insbesondere sind auf Grund des Arbeitsplatzangebots Pendlerbeziehungen nach Hessen ausgebildet.

Vacha wird als **Grundzentrum** ausgewiesen. Auf Basis der regionalplanerischen Einstufung übernimmt Vacha somit Versorgungsaufgaben sowohl für die eigene Bevölkerung als auch für die Einwohner in dem überörtlichen Grundversorgungsbereich, in dem insgesamt ca. 10.200 Personen leben.

Die soziodemographischen **Rahmendaten** (Einwohnerentwicklung, -prognose, Altersstruktur, Kaufkraft etc.) von Vacha sind mit den landesweiten Strukturdaten vergleichbar; für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung lassen sich hieraus jedoch keine substanziellen nachfragerrelevanten Impulse ableiten.

Der **Einzelhandelsbestand** in Vacha beträgt rd. 11.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; mit einer Verkaufsflächendichte von 2,3 m<sup>2</sup> je Einwohner zeigt sich ein – im Bundesvergleich – überdurchschnittlicher Flächenwert. Mit Blick auf umliegende Städte in der Region verfügt Vacha über eine hohe, jedoch für ein Grundzentrum angemessene Flächenausstattung, zumal Vacha eine historisch gewachsene Versorgungstradition besitzt.

Die **Verkausflächenstruktur** in Vacha basiert überwiegend auf kleinformatischen Einzelhandelsgeschäften, da 73 % der örtlichen Handelsbetriebe eine Verkaufsfläche von unter 100 m<sup>2</sup> aufweist. Die durchschnittliche Betriebsgröße des Großteils der Vachaer Handelsbetriebe beträgt demnach nur rd. 40 m<sup>2</sup> je Ladenlokal.

Diese kleinformatischen Betriebe sind überwiegend in der **Altstadt** situiert, so dass dieser Bereich nur ein geringes versorgungsstrukturelles Gewicht aufweist; mit Netto ist hier lediglich ein Magnetbetrieb ansässig. In der städtebaulich attraktiven Altstadt sind jedoch zahlreiche Komplementärangebote vorzufinden, so dass dieser Bereich – für die kleinstädtischen Verhältnisse – eine hohe Multifunktionalität besitzt.

Im Einkaufszentrum Altes Kabelwerk und in der Fachmarkttagglomeration am Badelacher Weg wurden überwiegend großformatige Handelsbetriebe entwickelt, die eine hohe Strahlkraft auf die lokale Bevölkerung und auf die Einwohner in umliegenden Kommunen ausüben. Diese Betriebe tragen wesentlich zur **Zentralität** des lokalen Handels bei; die gesamtstädtische Umsatz-Kaufkraft-Relation weist mit ca. 95 % auf einen – gemessen an der Einwohnerzahl – verhältnismäßig hohen Kaufkraftbindungswert hin. Der Vachaer Handel kann demnach eine zufriedenstellende Versorgungsfunktion für die Einwohner der Stadt übernehmen.

Vacha verfügt über eine **gut strukturierte Lebensmittelversorgung**, die sich aus einem Vollsortimentsmarkt und einem Discounter zusammensetzt; Getränkemärkte und kleinformatische Anbieter arrondieren dieses Angebot. Als Ziel ist die Sicherung der beiden strukturprägenden Märkte in Vacha zu formulieren.

Eine maßgebliche **Weiterentwicklung der Vachaer Altstadt** mit einem Bedeutungszuwachs des Handels ist auf Grund der kleinteiligen Bebauungsstrukturen nicht realistisch. Der strukturelle Nachteil besteht in dem Mangel an mittleren und größeren Potenzialflächen, die eine Reichweite und Frequenz erzeugen könnten, an welcher die gesamte Altstadt und hauptsächlich die kleineren Bestandsanbieter partizipieren könnten.

Die **innerörtlichen Standortvoraussetzungen** sind mit den Ansiedlungserfordernissen von größeren und filialisierten Handelsunternehmen nicht kompatibel, folglich scheidet das Hinzutreten einer oder mehrerer Magnetbetriebe – die als „Frequenzbringer“ in der Altstadt fungieren könnten – aus. Als Potenzialflächen stehen zwar diverse leerstehende Gewerbeeinheiten zur Verfügung, die durchschnittliche Flächengröße der 21 Leerstände fällt mit lediglich rd. 40 m<sup>2</sup> je Leerstand für den Markteintritt moderner Handelskonzepte deutlich zu niedrig aus. Dementsprechend ist die Ausbildung von komplementären Angeboten (v.a. Gastronomie, Dienstleistungsanbieter mit einem geringeren Flächenbedarf) und eine verstärkte Wohnnutzung zu forcieren.

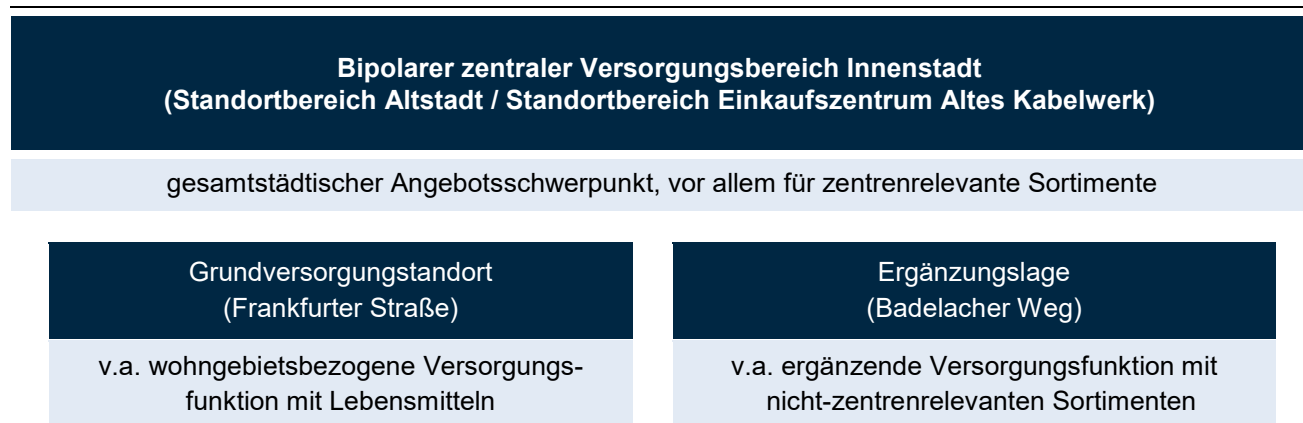
Das **Einkaufszentrum Altes Kabelwerk** stellt einen kundenattraktiven Einzelhandelsstandort dar. Verschiedene Fachmärkte, die gute Erreichbarkeit, die hohe Einwohnerzahl im Nahbereich und die hohe Angebotsmasse bedingen gute Standortvoraussetzungen. Nach der Verlagerung des hier befindlichen REWE-Marktes an die Frankfurter Straße – ca. 500 Meter vom Alten Kabelwerk entfernt – ist eine Nachbelegung dieser

Fläche zu erwarten, so dass von einer Ausweitung der Angebotskompetenz dieses Handelsstandortes und einer Steigerung der gesamtstädtischen Handelszentralität auszugehen ist.

Die Stadt Vacha sollte perspektivisch ihre **handelsseitige Versorgungsfunktion** stabilisieren und weiter maßvoll ausbauen. Der zentrale Versorgungsbereich sollte dauerhaft als dominierender Einkaufsort für zentrenrelevante Sortimente positioniert werden. Mit der Fokussierung des Handels und komplementärer Funktionen auf diesen Bereich wird einer weiteren Dispersion des Handels über das gesamte Vachaer Stadtgebiet entgegengewirkt; ferner wird so eine Stärkung der Innenstadt durch die räumliche Bündelung des Angebots – auch unter dem Aspekt des rückläufigen Einwohnerpotenzials – erreicht. Idealerweise sollte eine Stärkung der Altstadt erfolgen, wobei hier der Markteintritt von größeren und strukturprägenden Handelsbetrieben nicht realistisch ist. Daher können u.a. großformatige Betriebe zusätzlich in dem Standortbereich Altes Kabelwerk etabliert werden.

Die **Zentren- und Standortgliederung** für Vacha stellt zusammengefasst folgende Abbildung dar, welche die funktionale Arbeitsteilung der einzelnen Handelsstandorte verdeutlicht.

**Abbildung 28: Prospektive funktionale Gliederung des Handels in Vacha (Zielperspektive)**



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung

Für das Erreichen der formulierten Ziele zur Einzelhandelsentwicklung wurde die vorliegende Einzelhandelskonzeption entwickelt und mit der Verwaltung von Vacha diskutiert und abgestimmt. Es erfolgten eine Auslage und eine Öffentlichkeitsbeteiligung.

Das Zentrenkonzept ist im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zur Steuerung der Einzelhandels- und der Zentrenentwicklung gedacht und wird durch den Beschluss des Vachaer Stadtrats für die Verwaltung bindend. Zur Umsetzung der Einzelhandelskonzeption wird der Beschluss der

- Entwicklungsgrundsätze zur räumlichen Entwicklung und Steuerung des Handels,
- des Versorgungsstandorte des Handels und deren Funktionszuweisung und
- der „Vachaer Liste“ zur Sortimentsdefinition

empfohlen.

**BBE Handelsberatung GmbH**

i.V. Mathias Vlcek

Projektleiter

Erfurt, 26. November 2021

## Anlage 1: Methodik der Erhebung bzw. Gliederung des Einzelhandelsangebots

Der gesamte Einzelhandel in Vacha wurde im Mai 2021 im Rahmen der Erstellung der Einzelhandelskonzeption erfasst. Die Erhebung der Verkaufsflächen erfolgte durch eine Begehung aller im Stadtgebiet ansässigen Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe (einschließlich Tankstellenshops, Apotheken, Nahrungsmittelhandwerker). Die Betriebe wurden mit Namen, Adresse, Verkaufsfläche und Branche erhoben und in eine Datenbank eingepflegt. Es wurde eine sortimentsgenaue Erhebung in jedem Handelsbetrieb durchgeführt.

Es wurden folgende Maßgaben bzw. Einteilungskriterien bei der Einzelhandelserhebung berücksichtigt:

- Im Rahmen der Untersuchung wurde eine Bestandsaufnahme aller existierenden Einzelhandelsbetriebe in Vacha durchgeführt. Entscheidendes Kriterium für die Erfassung war die Tatsache, dass zum Zeitpunkt der Erhebung von einer branchentypischen und dauerhaften Geschäftstätigkeit ausgegangen werden konnte.
- Die Einzelhandelserhebung wurde für den stationären Einzelhandel im engeren Sinn, d.h. ohne den Handel mit Kraftfahrzeugen, Handel mit Heiz- und Brennstoffen und ambulanten Handel durchgeführt.
- Bei Dienstleistungsbetrieben (Reisebüro, Reinigung etc.), Handwerksbetrieben (Schneiderei, Friseur etc.) und Gastronomiebetrieben (Imbiss, Kiosk, Gaststätte etc.) steht die Handelsfunktion nicht im Vordergrund, so dass diese Anbieter nicht zum Einzelhandel zählen.
- Die Zuordnung eines Betriebes zu einer Branche orientiert sich grundsätzlich am Schwerpunkt des angebotenen Sortiments.
- Die Verkaufsflächen der Handelsbetriebe sind nach Warengruppen differenziert erfasst, dies gilt insbesondere für Betriebe mit größeren Randsortimentsabteilungen (bspw. Discounter oder Supermärkte) oder für Mehrbranchenanbieter (bspw. Multisortimentsmärkte).
- Als Verkaufsfläche wurden die Fläche des Verkaufsraumes sowie die Thekenbereiche, der Kassenvorraum, Ausstellungsflächen und alle dem Kunden begehbaren Flächen zugeordnet. Sonstige Nebenräume (Lager, Büro, Verwaltungs- und Personalräume, Werkstätten) wurden nicht erfasst.<sup>119</sup>

Die umseitig eingefügte Tabelle stellt die erhobenen Branchen und die Einteilung nach der überwiegenden Häufigkeit der Nachfrage dar:

---

<sup>119</sup> vgl. Urteil BVerwG [4 C 14.04] vom 24.11.2005, vgl. Beschluss OVG Nordrhein-Westfalen [7 B 1767/08] vom 06.02.2009.

Nr.	Branchen bzw. Warengruppen	Bedarfshäufigkeit
1	Lebensmittel (inkl. Back- & Konditoreiwaren, Fleischwaren, Getränke, Tabakwaren, Reformwaren)	kurzfristig
2	Apotheken	
3	Drogerie/Parfümerie	
4	Blumen	
5	Oberkleidung/Textilien/Wäsche (Damen/Herren/Kinder)	mittelfristig
6	Heimtextilien/Bettwaren/Gardinen	
7	Sportartikel/-bekleidung/-schuhe/-geräte/Camping/Angler-/Jagdbedarf	
8	Schuhe/Lederwaren	
9	Sanitätswaren/-bedarf /medizinische und orthopädische Artikel/Hörgeräte	
10	Bücher (inkl. Zeitungen/Zeitschriften)	
11	Papier-/Büro-/Schreibwaren	
12	Spielwaren (inkl. Hobby- /Bastelbedarf, Musikinstrumente/ Musikalien)	langfristig
13	Zoobedarf/Tiernahrung	
14	Möbel/Antiquitäten (inkl. Küchen- und Matratzenstudios)	
15	Bau-/Gartenmarktartikel/Eisenwaren/ Farben/Lacke/Tapeten/Bodenbelag/Raumausstattung	
16	Haushaltwaren/Glas/Porzellan/Geschenkartikel/Hausrat	
17	Elektrogeräte/Leuchten/Unterhaltungselektronik/PC/Foto	
18	Optik	
19	Uhren/Schmuck	
20	Fahrräder/Fahrradzubehör	
21	Autoteile/-zubehör	

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung

## Anlage 2: Definitionen verschiedener Handelsbetriebstypen

### Ambulanter Handel

- nicht ortsgebundene Verkaufsstände bzw. Verkaufsfahrzeuge mit wechselnden Standorten

Beispiele: Verkaufswagen für Backwaren, Fleischwaren oder Fisch, Verkaufsstände für Obst und Gemüse, Tiefkühlheimdienst

### Cash & Carry (C&C)

- Großhandelsbetrieb für gewerbliche Kunden, meist zur Selbstabholung
- Betrieb umfasst neben einem umfangreichen Lebensmittelangebot eine zusätzliche Non-Food-Abteilung

Beispiele: Metro, Selgros, Edeka C+C

### Einkaufspassage

- geschlossene bauliche Ladeneinheit, meist mit verschiedenen Einzelhandelsgeschäften, Ergänzung durch Dienstleistungsbetriebe und Gastronomieanbieter möglich
- kein vollumfängliches Einzelhandelsangebot und begrenzte Gesamtverkaufsfläche
- Standorte sind meist Citylagen oder Lagen in Nebengeschäftszentren

### Einkaufszentrum

- großflächige räumliche Konzentration zahlreicher Einzelhandelsgeschäfte verschiedener Branchen sowie Ergänzung des Einzelhandelsangebots durch diverse Gastronomie- und Dienstleistungsanbieter
- Anbieter befinden sich in einer baulichen Einheit, oft mehrgeschossig
- Einkaufszentrum ist i.d.R. durch einen oder mehrere Magnet- oder Ankermieter (Kauf-/Warenhaus, Fach-/Verbrauchermarkt, SB-Warenhaus) geprägt
- großes Angebot an Kundenparkplätzen
- einheitliches Marketing, zentrale Verwaltung und Management.

### Fachgeschäft

- branchenspezialisierter Einzelhandelsbetrieb mit unterschiedlichen Verkaufsflächengrößen
- Lage meist in Innenstadt- oder Stadtteillagen
- hohe Sortimenttiefe
- umfangreiche Beratung und Kundenservice, vorwiegend nach dem Bedienungsprinzip

### Fachmarkt

- spezialisierter, oft großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit breitem und tiefem Sortiment mit discountorientierter Preispolitik
- Dominanz des Selbstbedienungsprinzips, aber auch teilweise mit Beratung und Service, häufig knappe Personalbesetzung
- Lage vorwiegend außerhalb zentraler Einkaufsbereiche
- gute Pkw-Erreichbarkeit, vorwiegend an Ausfallstraßen oder in Gewerbe- und Sondergebieten gelegen

Beispiele: KIK, Takko, Deichmann, Reno, Spielmax, Media-Markt, Medimax, Fressnapf, Zoo & Co.



**Fachmarktzentrum/Fachmarkttagglomeration**

- großflächige Konzentration mehrerer Fachmärkte diverser Branchen
- oft in Kombination mit einem Lebensmittel-Verbrauchermarkt/Discounter/Supermarkt
- dezentrale bzw. periphere Lage bei sehr guter Erreichbarkeit
- großes Angebot an Kundenparkplätzen

**Factory Outlet Center**

- Konzentration von Einzelhandelsbetrieben meist mit dem Schwerpunkt Mode in einem Center
- Verkauf erfolgt durch den Hersteller direkt an den Endverbraucher unter Ausschluss des Großhandels
- dezentrale, verkehrsgünstige Lage, meist in der Nähe von Autobahnen bzw. überregionalen Verkehrsachsen
- großes Angebot von Kundenparkplätzen

Beispiele: Ingolstadt Village, The Style Outlets Halle Leipzig, Designer Outlet Berlin, Wertheim Village

**Kaufhaus**

- großflächiges Einzelhandelsfachgeschäft mit breiten, tiefen und branchengebundenen Sortimenten (häufig Textilien), oft auf mehreren Ebenen
- Verkauf erfolgt vorwiegend in Kundenvorwahl
- Standorte meist in zentraler Innenstadt oder in Einkaufszentren

Beispiele: P&C, Breuninger, C&A, H&M

**Warenhaus**

- großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit breitem Sortiment, welches fast alle Branchen umfasst, der Sortimentsschwerpunkt liegt auf modischen Sortimenten
- Einzelhandelsangebot wird durch Dienstleistungen und Gastronomie ergänzt
- Verkauf erfolgt vorwiegend in Kundenvorwahl
- meist in zentraler Innenstadtlage oder in Einkaufszentren

Beispiele: Karstadt, Kaufhof

### **Anlage 3: Definitionen verschiedener Vertriebsformen im Lebensmitteleinzelhandel (LEH)**

#### **Convenience- oder Nachbarschaftsladen**

- kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 100 bis 400 m<sup>2</sup>
- eng begrenztes Sortiment an Waren des täglichen Bedarfs zu einem eher hohen Preisniveau
- häufig gekennzeichnet durch ergänzende Dienstleistungen (bspw. Lotto-Toto, Reinigung, Postservice)
- Lage i.d.R. an einem wohnungsnahen oder frequenzintensiven Standort
- Öffnungszeiten bis zu 24 Stunden möglich

#### **Lebensmittel-SB-Markt („Kleiner Supermarkt“)**

- „Kleiner Supermarkt“ meist zwischen 400 bis 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit einem eingeschränkten Sortiment
- in kleinen Orten oder in verdichteten Wohnquartieren von Großstädten anzutreffen, in denen aus betriebswirtschaftlichen Gründen kein Supermarkt oder Discounter rentabel ist

Beispiele: nah & gut, nahkauf, Um´s Eck, nah & frisch, Markttreff, Ihr Kaufmann, CAP

#### **Lebensmittel-Discountmarkt**

- meist Betriebsgrößen zwischen 700 und 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- ausgewähltes, spezialisiertes, schnelldrehendes Sortiment mit relativ niedriger Artikelzahl, ab 800 Artikel bei Hard-Discountern (z.B. Aldi, Norma), ca. 1.500 bis 2.500 Artikel bei Soft- bzw. Markendiscountern (z.B. Lidl) und ca. 4.000 Artikel bei Supermarkt-Discounter-Hybriden (z.B. Netto Marken-Discount)
- Non-Food-Umsatzanteil je nach Betreiberkonzept ca. 10 bis 15 % (Non-Food I + II)
- Schwerpunkt ist ein Trockensortiment (ergänzt um Getränke), seit geraumer Zeit kontinuierlicher Ausbau des Frischesortiments (Obst, Gemüse, Fleisch, Backwaren)
- ohne Bedienungsabteilungen (Ausnahme: einige Filialen von Netto Marken-Discount) und weiteren Dienstleistungen, preisaggressiv, werbeintensiv

Beispiele: Aldi, Lidl, Penny, Netto Marken-Discount, Norma, Netto (Dansk Supermarked), NP-Discount, Diska

#### **Supermarkt**

- Betriebsgrößen meist zwischen 1.200 bis 2.500 m<sup>2</sup>, aktuelle Konzepte ab min. 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Lebensmittelvollsortiment inkl. Frischfleisch, i.d.R. mit Bedientheken
- Non-Food-Umsatzanteil je nach Betreiberkonzept ca. 8 bis 10 % (Non-Food I + II)
- Standorte in verkehrsgünstigen Lagen mit Wohngebietsorientierung sowie in Einkaufszentren
- als „City-Supermarkt“ in gut hochfrequentierten und verdichteten Stadtteillagen von Großstädten auf geringeren Verkaufsflächen von 400 bis 800 m<sup>2</sup>
- hohe Kompetenz im Frische-Bereich

Beispiele: REWE (nahkauf), Edeka, tegut, Combi

**Verbrauchermarkt („Großer Supermarkt“)**

- Verkaufsfläche von 2.500 bis 5.000 m<sup>2</sup>
- breites und tiefes Lebensmittelvollsortiment, mit zunehmender Fläche stark ansteigender Flächenanteil an Non-Food-Abteilungen (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz- und mittelfristigen Bedarfs), Non-Food-Umsatzanteil ca. 20 bis 40 %, Non-Food-Flächenanteil ca. 25 bis 50 %
- autokundenorientierter Standort bzw. in Einkaufszentren
- ab ca. 5.000 m<sup>2</sup> Übergang zum Betriebstyp SB-Warenhaus

Beispiele: E-Center/Herkules, Kaufland, REWE-Center, Famila, HIT

**SB-Warenhaus**

- Verkaufsfläche über 5.000 m<sup>2</sup>
- neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung (Umsatzanteil i.d.R. über 50 %) umfangreiche Non-Food-Abteilungen, Non-Food-Umsatzanteil ca. 35 bis 50 %, Non-Food-Flächenanteil ca. 50 bis 60 %
- ganz oder überwiegend in Selbstbedienung ohne kostenintensiven Kundendienst
- hohe Werbeaktivität, Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik
- autokundenorientierter, häufig peripherer Standort
- häufig als Mittelpunkt einer größeren Fachmarkttagglomeration

Beispiele: Globus, Marktkauf, real

**Anlage 4: Existenz von zentrenrelevanten Sortimenten im zentralen Versorgungsbereich**

zentrenrelevante Sortimente gemäß Vachaer Sortimentsliste	bestehende Angebote im bipolaren zentralen Versorgungsbereich <sup>120</sup>
<u>davon nahversorgungsrelevante Sortimente</u>	
- Arzneimittel, Pharmazeutika, Apothekenwaren	
- Blumen, Zimmerpflanzen	√
- Drogeriewaren, Parfüms, Kosmetika,	√
- Heimtiernahrung/ Futtermittel für Haustiere	√
- Nahrungs-/ Genussmittel, Getränke, Tabakwaren, Reformwaren, Naturkost	√
- Zeitungen, Zeitschriften	√
- Antiquitäten, Kunstgegenstände	
- Augenoptik, Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse	
- Bücher	√
- Computer, Computertechnik, Computerzubehör	
- Elektrogeräte („Weiße Ware“), Elektrozubehör	
- Fahrräder, Fahrradersatzteile und -zubehör	√
- Foto, Fotozubehör	
- Geschenkartikel, Kunstgegenstände, Bilder, Briefmarken, Münzen	√
- Haushaltswaren, Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel	√
- Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren, Haushaltstextilien, Gardinen	√
- Lederwaren, Reisegepäck, Kürschnerware, Galanteriewaren	√
- Musikinstrumente, Musikalien, Tonträger	
- Oberbekleidung aller Art (Damen, Herren Kinder), Wäsche, Strümpfe	√
- Papier- /Schreibwaren, Bürobedarf, Schulbedarf, Bastelbedarf	√
- Sanitärwaren, orthopädische und medizinische Produkte, Hörgeräte	√
- Schuhe	√
- Spielwaren, Bastelartikel	√
- Sportartikel, -schuhe, -bekleidung, Campingartikel, Jagd-/ Angelbedarf, Waffen	
- Uhren, Schmuck	√
- Unterhaltungselektronik ("Braune Ware"), Ton-/Bildträger, Telekommunikation	
- Zooartikel, lebende Tiere, Tierpflegemittel, Zubehör	

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung

120 Es sind auch Sortimente erfasst, die im Randsortiment geführt werden. Hierbei wurden lediglich die Sortimente berücksichtigt, denen innerhalb eines Betriebes eine prägende Bedeutung zukommt bzw. die eine gewisse Fläche belegen.

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Erarbeitungsschritte des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für Vacha .....	5
Abbildung 2: Räumliche Bevölkerungsstruktur von Vacha .....	14
Abbildung 3: Altersstruktur Vacha im Landesvergleich .....	15
Abbildung 4: Ausgewählte einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern .....	16
Abbildung 5: Sortimentsspezifische Kaufkraftkennziffern für Vacha .....	17
Abbildung 6: Verkaufsflächendichte (m <sup>2</sup> Verkaufsfläche/Einwohner) ausgewählter Städte .....	19
Abbildung 7: Betriebsgrößenklassen des Vachaer Einzelhandels .....	20
Abbildung 8: Altstadt von Vacha .....	22
Abbildung 9: Einkaufszentrum Altes Kabelwerk .....	23
Abbildung 10: Verkaufsflächenstruktur Vacha .....	25
Abbildung 11: Strukturprägende Lebensmittelanbieter in Vacha .....	28
Abbildung 12: Sortimentsspezifische Kaufkraftbindungsquoten von Vacha (in %) .....	32
Abbildung 13: Stärken-Schwächen-Analyse von Vacha .....	33
Abbildung 14: Methodik der Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens .....	36
Abbildung 15: Szenarien der Kaufkraftbindung für Vacha .....	37
Abbildung 16: Bestimmungsgrößen zur rechnerischen Ermittlung des Verkaufsflächenrahmens 2030 .....	38
Abbildung 17: Ziel-Bindungsquoten für Vacha - Szenario B (in %) .....	39
Abbildung 18: Innerstädtische Leerstandsflächen – sofort nutzbar (Auswahl) .....	54
Abbildung 19: Innerstädtische Leerstandsflächen – sanierungsbedürftig (Auswahl) .....	54
Abbildung 20: Innerstädtische Potenzialflächen (Markt / Steinstraße) .....	55
Abbildung 21: Städtebauliche Ziele und Standort-/ Sortimentskonzept für Vacha .....	57
Abbildung 22: Ortsspezifische Kriterien zur Klassifikation von zentralen Versorgungsbereichen .....	60
Abbildung 23: Kriterien zur räumlichen Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen .....	62
Abbildung 24: Modell der Zentrenstruktur von Vacha .....	65
Abbildung 25: Kriterienkatalog zur Unterscheidung zentren-/ nicht-zentrenrelevanter Sortimente .....	77
Abbildung 26: Liste zentren-/ nicht-zentrenrelevanter Sortimente für Vacha .....	81
Abbildung 27: Übersicht der Steuerungsempfehlungen im Einzelhandel .....	87
Abbildung 28: Prospektive funktionale Gliederung des Handels in Vacha (Zielperspektive) .....	93

## Kartenverzeichnis

Karte 1: Lagebeziehungen von Vacha im regionalen Kontext .....	12
Karte 2: Raumstruktur Südwestthüringen (Ausschnitt) .....	13
Karte 3: Skizzierung der strukturprägenden Einzelhandelslagen in Vacha .....	21
Karte 4: Fußläufige Nahbereiche der beiden Lebensmittelmärkte in Vacha .....	29
Karte 5: Fußläufige Nahbereiche der beiden strukturprägenden Lebensmittelanbieter (Ziel-Konzept) .....	48
Karte 6: Zentren- und Standortkonzept Vacha .....	66

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung von Vacha im Vergleich .....	14
Tabelle 2: Pendlersaldo von Vacha.....	15
Tabelle 3: Einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial in Vacha .....	18
Tabelle 4: Strukturdaten des Einzelhandels in Vacha.....	19
Tabelle 5: Verkaufsflächen und Geschäfte in Vacha nach Standortkategorien.....	24
Tabelle 6: Strukturdaten des Einzelhandels in Vacha.....	26
Tabelle 7: Betriebstypenspezifische Verkaufsflächendichte in Vacha .....	27
Tabelle 8: Umsatz-Kaufkraft-Relation von Vacha nach Bedarfsbereichen .....	31
Tabelle 9: Konsumentenpotenzial für den Vachaer Handel im Jahr 2030 .....	34
Tabelle 10: Prospektive Entwicklung des Marktpotenzials in Vacha .....	35
Tabelle 11: Entwicklungspotenziale für den Vachaer Einzelhandel (Zusammenfassung) .....	52

## Anlageverzeichnis

Anlage 1: Methodik der Erhebung bzw. Gliederung des Einzelhandelsangebots .....	94
Anlage 2: Definitionen verschiedener Handelsbetriebstypen.....	96
Anlage 3: Definitionen verschiedener Vertriebsformen im Lebensmitteleinzelhandel (LEH).....	98
Anlage 4: Existenz von zentrenrelevanten Sortimenten im zentralen Versorgungsbereich .....	100