

# Einzelhandels- und Zentrenkonzept

## Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Einheitsgemeinde Gerstungen – Einzelhandelskonzept für Gerstungen

---

### ENTWURF ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Auftraggeber:

Gemeindeverwaltung Gerstungen  
Wilhelmstraße 53  
99834 Gerstungen

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. Ausgangslage / Zielsetzung .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Allgemeine Strukturdaten / Rahmenbedingungen für den Einzelhandel .....</b>	<b>6</b>
2.1. Ausgewählte Entwicklungstrends im Einzelhandel auf der Nachfrageseite .....	6
2.2. Einzelhandelsstrukturdaten der Angebotsseite .....	9
<b>3. Raumordnerische Vorgaben .....</b>	<b>14</b>
<b>4. Standortrahmendaten Gerstungen.....</b>	<b>17</b>
4.1. Geographische Lage/ Erreichbarkeit/ Landesplanerische Einstufung .....	17
4.2. Soziodemographische Rahmendaten .....	19
4.3. Einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial .....	22
<b>5. Einzelhandelsanalyse Gerstungen .....</b>	<b>24</b>
5.1. Einzelhandelsbestand.....	24
5.2. Räumliche Angebotsstruktur .....	26
5.3. Branchenspezifische Einzelhandelsausstattung .....	31
5.4. Grundversorgungsstruktur in Gerstungen .....	33
5.4.1. Verkaufsflächenausstattung mit Lebensmittelmärkten .....	33
5.4.2. Räumliche Verteilung des Lebensmittelangebots.....	35
5.5. Bindungsintensität des Gerstunger Einzelhandels.....	39
5.6. Stärken-Schwächen-Analyse .....	42
<b>6. Einzelhandelsentwicklungskonzept Gerstungen.....</b>	<b>43</b>
6.1. Nachfrageprognose .....	43
6.2. Entwicklungsrahmen des Gerstunger Einzelhandels .....	45
6.3. Einzelhandelsentwicklungskonzept Gerstungen .....	48
6.3.1. Food (Lebensmittel) – Nahversorgungskonzept.....	48
6.3.2. Non-Food .....	56
6.3.3. Innerörtliche Potenzialflächen.....	59
<b>7. Zentrenkonzept Gerstungen .....</b>	<b>61</b>
7.1. Ziele des Zentrenkonzepts .....	61
7.2. Grundlagen der Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen .....	62
7.3. Identifikation strukturprägender Versorgungsbereiche in Gerstungen.....	65
7.3.1. Zentrale Versorgungsbereiche.....	65
7.3.2. Sonstige Versorgungslagen.....	67
7.4. Zentren- und Standortkonzept Gerstungen.....	69
7.4.1. Überblick über die Zentren-/ Standortstruktur.....	69
7.4.2. Ortskerne Gerstungen/Marksuhl.....	72
7.4.3. Grundversorgungsstandorte .....	79
7.4.4. Ergänzungsstandort.....	87

7.5. Sortimentskonzept Gerstungen .....	88
7.5.1. Begriffsdefinition.....	88
7.5.2. Zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente für Gerstungen .....	90
7.6. Grundsätze zur räumlichen Entwicklung und Steuerung des Einzelhandels in Gerstungen .....	93
<b>8. Zusammenfassung.....</b>	<b>97</b>

## 1. Ausgangslage / Zielsetzung

Die BBE Handelsberatung hat von der Gemeindeverwaltung Gerstungen im November 2021 den Auftrag zur **Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes** erhalten. Das Ziel dieser Einzelhandels- und Zentrenkonzeption ist die Erarbeitung einer fachlich determinierten Grundlage für den planungsrechtlichen Steuerungsprozess der Einzelhandelsentwicklung in Gerstungen. 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 Einheitsgemeinde Gerstungen und des Umlandes gesichert bzw. langfristig herausgebildet werden.

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

- Gerstungen soll den Einwohnern der Gemeinde und des Umlandes ein breit gefächertes, ausgewogenes und attraktives Versorgungsangebot bereitstellen, um die landesplanerisch verankerte Versorgungsfunktion als Grundzentrum sowohl für die Kommune selbst als auch für den Verflechtungsbereich langfristig zu erfüllen.
- Das Zentrum von Gerstungen sollte als zentraler Einzelhandelschwerpunkt ausgebaut werden, um im interkommunalen Wettbewerb attraktiv und marktfähig zu bleiben. Dieser Bereich sollte als Angebotschwerpunkt 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 der gesamtörtlichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeption liegt der Fokus auf der Bewertung der Bestandsstrukturen und den derzeit erzielten Bindungsquoten des Gerstunger Einzelhandels. Perspektivisch soll in Gerstungen einzelhandelsseitig eine umfängliche Angebotspalette bereitgestellt werden, welche der Größe des Versorgungsgebietes des Grundzentrums Gerstungen entspricht. Im Rahmen des **Einzelhandelskonzeptes** wird ermittelt, welche flächenseitigen Ansiedlungsspielräume im Gerstunger 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 Gerstunger Ortsmitte gelegt. Nach der Ermittlung von möglichen Entwicklungsperspektiven wird das **Zentrenkonzept** für die Gemeinde aufgestellt. Hierbei werden einerseits zentrale Versorgungsbereiche identifiziert, aber auch Nahversorgungslagen und Ergänzungslagen für Gerstungen definiert (Standortkonzept). Diesen Standorten wird dann in einem weiteren Schritt eine sortimentsseitige Funktionszuweisung in Bezug auf den jeweiligen Versorgungsauftrag zugeordnet (Sortimentskonzept). Diese sog. „Gerstunger 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 Gerstungen konkretisiert. Die Handlungsschwerpunkte bilden eine Grundlage für transparente und nachvollziehbare Entscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen der Kommune. 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 Gerstungen in den nächsten Jahren dienen. Durch den Beschluss des Gemeinderates 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 Gerstungen**

Abstimmung/ Auftaktberatung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vor-Ort-Beratung zu den Zielen der Einzelhandels- und Zentrenkonzeption</li> <li>▪ Wesentliche Bearbeitungsschritte</li> <li>▪ Abstimmung Zeitplan / Ablauf</li> </ul>	Nov 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 gesamtörtlichen Einzelhandelsangebots</li> <li>▪ Bewertung der Strukturdaten des Einzelhandels</li> </ul>	Mai 2022
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 2022
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>	Jul/Aug 2022
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>	ab Sep 2022

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung

## 2. Allgemeine Strukturdaten / Rahmenbedingungen für den Einzelhandel

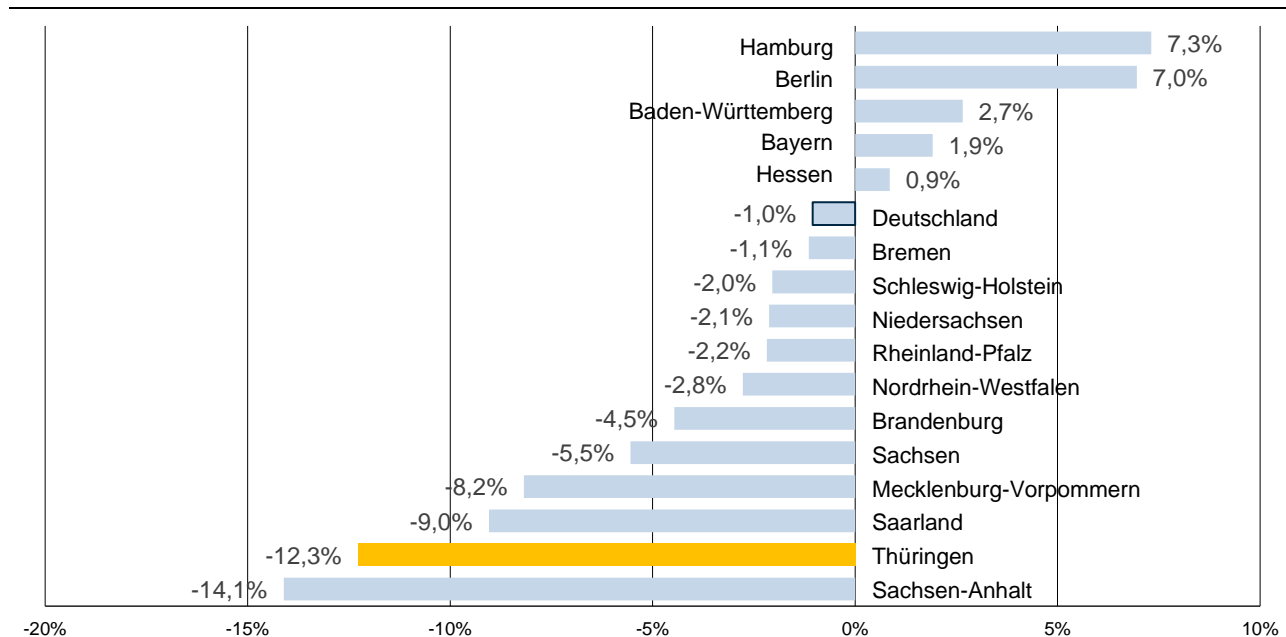
### 2.1. Ausgewählte Entwicklungstrends im Einzelhandel auf der Nachfrageseite

Der deutsche Einzelhandel wird maßgeblich von übergeordneten Entwicklungstrends beeinflusst. Die Nachfrageseite wird im Wesentlichen durch die **demographische Entwicklung** und die dem Einzelhandel zufließenden Kaufkraftvolumina bestimmt. Die Bevölkerung hat dabei in den letzten 10 Jahren in Deutschland nur geringfügig um 1,7 % zugenommen, wobei das Wachstum maßgeblich durch die Migration bedingt war.

Die Bevölkerungsentwicklung ist in der Vergangenheit räumlich differenziert verlaufen. Die höchsten Einwohnerrückgänge waren in Sachsen-Anhalt (-6,6 %), in Thüringen (-5,1 %), im Saarland (-3,3 %) und in Sachsen (-2,2 %) zu beobachten; Bevölkerungszuwächse ergaben sich in Berlin (+5,9 %), in Bayern (+4,8 %), in Hamburg (+3,7 %) und in Hessen (+3,7 %).<sup>1</sup>

Die regionalen Unterschiede bleiben bei der **zukünftigen Bevölkerungsentwicklung** bestehen. Durch die innerdeutsche Wanderungsbewegung ist im Süden, in Großstädten und in Ballungsräumen in den nächsten 20 Jahren mit einem Bevölkerungswachstum zu rechnen. Dieses Wachstum geht u.a. zu Lasten der östlichen, aber auch teilweise westlicher Gebiete der Republik. Anhand der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung ist bundesweit mit einer leicht sinkenden Einwohnerzahl zu rechnen; auf Grund der regional unterschiedlich verlaufenden Entwicklung ist in allen ostdeutschen Flächenländern – so auch in Thüringen – ein weiterer Bevölkerungsrückgang zu erwarten.

**Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung der Bundesländer in den Jahren 2020 bis 2040**



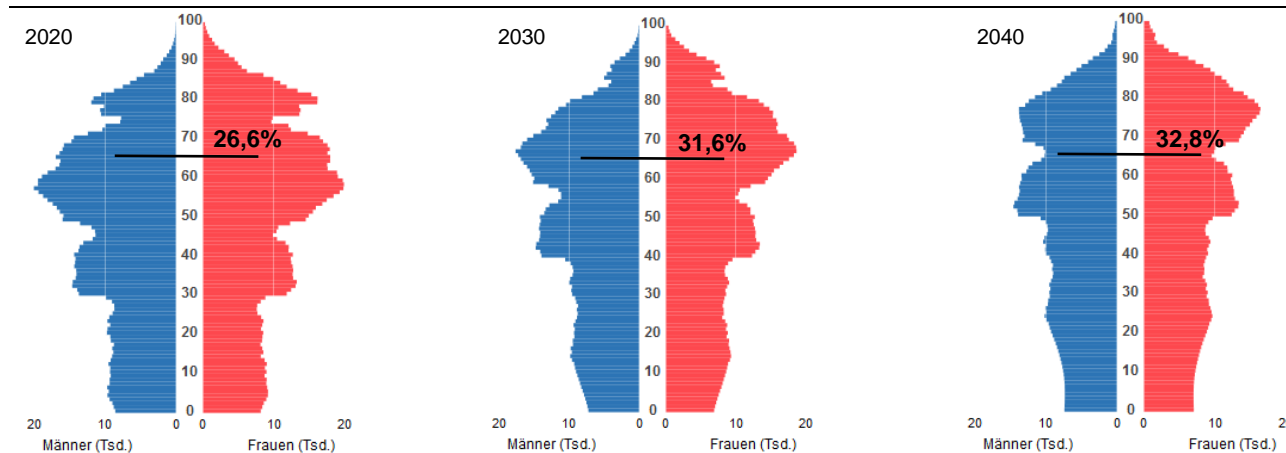
Quelle: Statistisches Bundesamt, 14. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung (Basis 12/2018), Variante 2 (Moderate Entwicklung der Geburtenhäufigkeit, der Lebenserwartung und des Wanderungssaldos)

Weitere Veränderungen ergeben sich bei der Entwicklung der Alters- bzw. der Bevölkerungspyramide. Die Lebenserwartung steigt sowohl für Männer als auch für Frauen stetig an. Dieser Trend zeigt sich im **Altersdurchschnitt der Bevölkerung**, der sich bis zum Jahr 2040 weiter erhöhen wird und somit – auch bei einer tendenziell wachsenden Geburtenrate in den letzten Jahren – eine (Über-)Alterung der Bevölkerung bewirkt. Im Jahr 2040 werden ca. 29 % der Einwohner in Deutschland älter als 65 Jahre sein.

<sup>1</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt, Bevölkerungsstand nach Bundesländern zum 31.12.2010/2020.

Dieser Trend wird verstärkt auch die Bevölkerungsstruktur in Thüringen betreffen, da das Durchschnittsalter bereits heute mit 47,5 Jahren über dem Bundesdurchschnitt (44,6 Jahre) liegt und Thüringen – zusammen mit den anderen vier ostdeutschen Flächenländern – den höchsten Altersdurchschnitt in Deutschland aufweist.<sup>2</sup> Im Jahr 2040 werden knapp 33 % der Bevölkerung in Thüringen älter als 65 Jahre sein.

**Abbildung 3: Altersaufbau in Thüringen in den Jahren 2020 bis 2040**

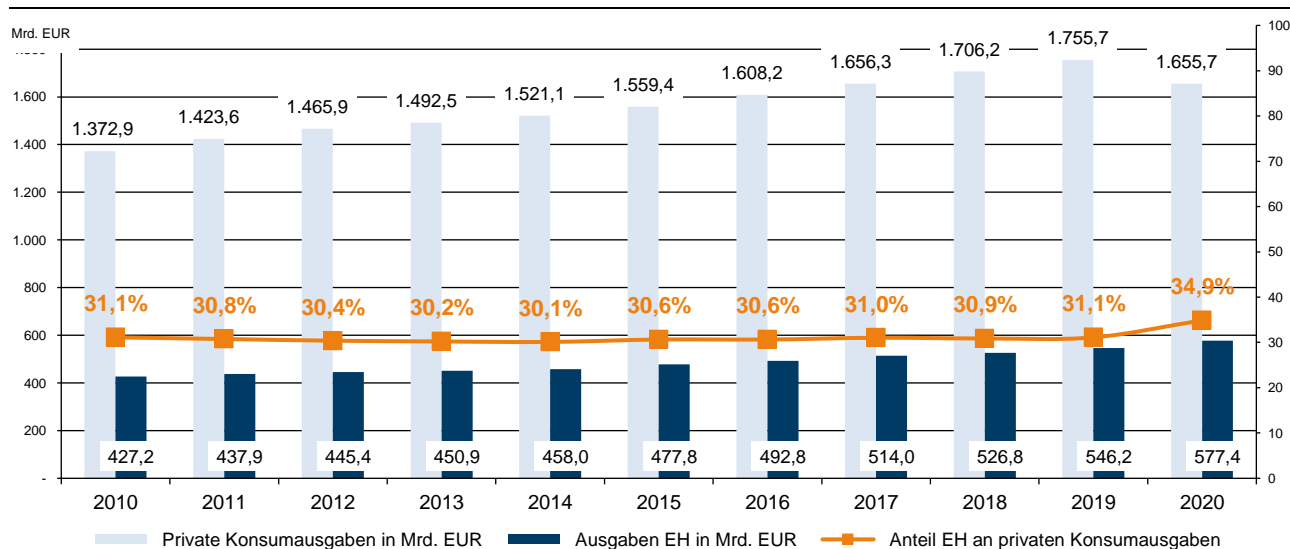


Quelle: Statistisches Bundesamt, 14. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung, Variante 2

Mit der vorstehend beschriebenen Entwicklung gehen Folgen für den Handel einher, da das Nachfragevolumen auf Grund der rückläufigen Konsumentenanzahl in Thüringen sinkt. Dies kann nur teilweise durch höhere Konsumausgaben – insbesondere der älteren Bevölkerung – ausgeglichen werden. Dieser Umstand führt zur Notwendigkeit der Einzelhandelsbetriebe, sich an die veränderten Rahmenbedingungen anzupassen.

In den letzten Jahren ist in Deutschland ein fast **gleichbleibender Ausgabenanteil des Einzelhandels** an den Konsumausgaben zu beobachten. Obwohl das verfügbare Einkommen und die privaten Ausgaben – auch im Handel – in der Vergangenheit stetig gestiegen sind, lag der Anteil des Handels an den Konsumausgaben in der vergangenen Dekade – ohne 2020<sup>3</sup> – zwischen 30 bis 31 % der privaten Konsumausgaben. Die Einzelhandelsumsätze sind jedoch seit dem Jahr 2010 um 35,2 % auf rd. 577,4 Mrd. EUR gestiegen.

**Abbildung 4: Anteil des Einzelhandels an den privaten Konsumausgaben von 2010 bis 2020**



Quelle: Statistisches Bundesamt, Statista Hamburg / Bearbeitung: BBE Handelsberatung

<sup>2</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt, Durchschnittsalter in den Bundesländern 2020.

<sup>3</sup> Im Jahr 2020 wurden pandemiebedingt die privaten Konsumausgaben seitens der Verbraucher deutlich zurückgefahren.

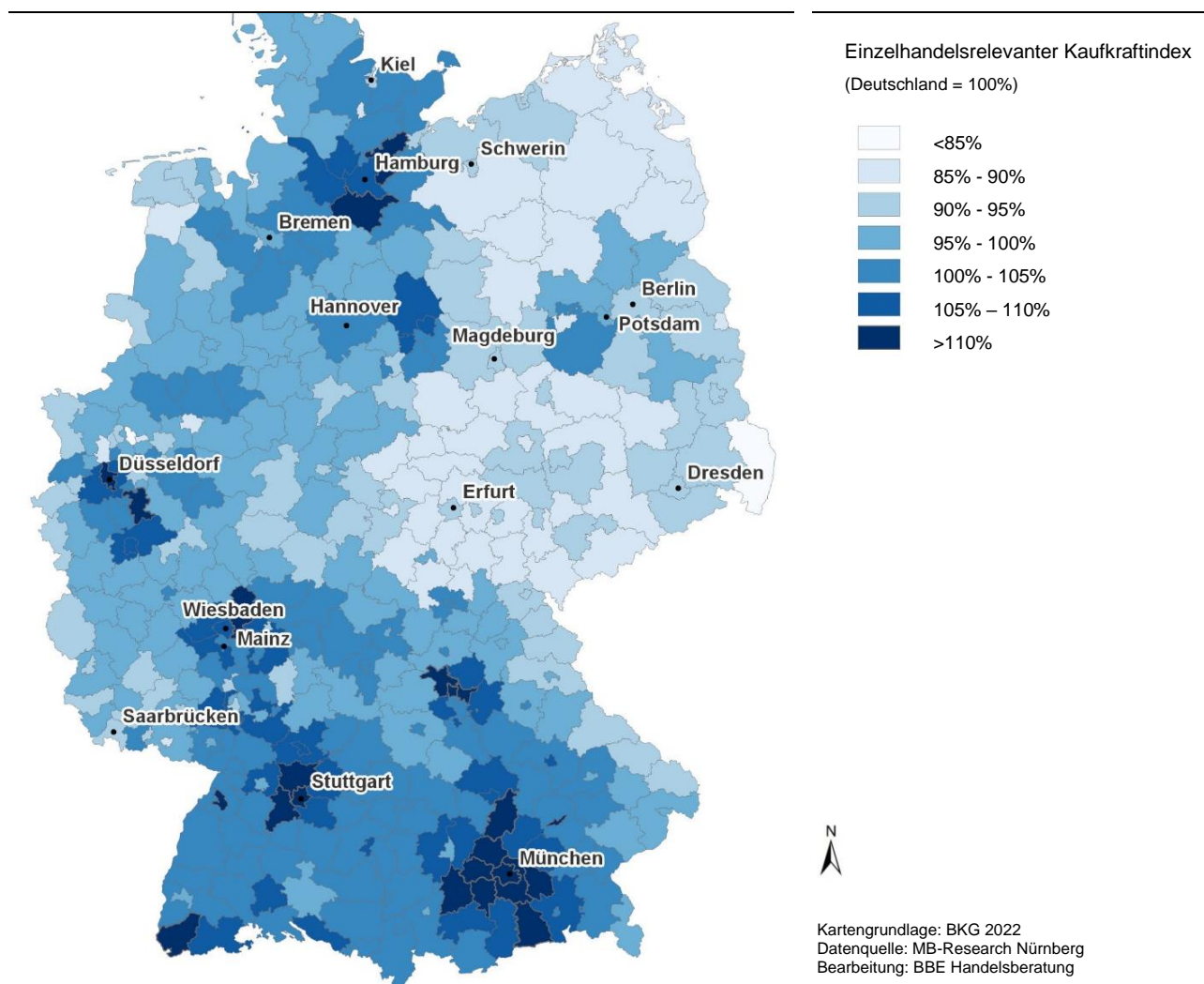


Der gleichbleibende Anteil der Einzelhandelsausgaben am privaten Verbrauch ist in der zunehmend veränderten Mittelverwendung zu sehen, da insbesondere für die Bereiche Wohnen, Mobilität, Nachrichtenübermittlung, Energie/Wasser/Strom/Brennstoffe und für übrige Verwendungszwecke (z.B. Gesundheits- und Altersvorsorge, Reisen) tendenziell mehr Geld ausgegeben wird.

Eine weitere Größe, die nachfrageseitig für den Einzelhandel eine äußerst wichtige Rolle spielt, stellt die **einzelhandelsrelevante Kaufkraft** dar. Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Dabei werden nur die Einkommensbestandteile berücksichtigt, die für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung stehen.

In der nachfolgenden Karte sind die Kaufkraftindizes 2021 für die Bundesrepublik auf Landkreisebene dargestellt; dabei gibt der Kaufkraftindex von 100 % den Bundesdurchschnitt an. Im Vergleich der einzelnen Landkreise wird sichtbar, dass innerhalb von Deutschland deutliche regionale Disparitäten bestehen.

**Karte 1: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Deutschland 2021**



Der einzelhandelsrelevante Kaufkraftindex<sup>4</sup> beträgt im Freistaat Thüringen 89,9 %, so dass dem Handel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (100,0 %) geringere Nachfragepotenziale je Einwohner zur Verfügung stehen; dementsprechend bestehen für den Einzelhandel schlechtere Entwicklungschancen. Dies trifft auch für den Raum Gerstungen zu, da die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Wartburgkreis mit 90,7 % unterhalb des bundesdeutschen Kaufkraftdurchschnittswertes rangiert.

4 Quelle: MB-Research Nürnberg, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2021.

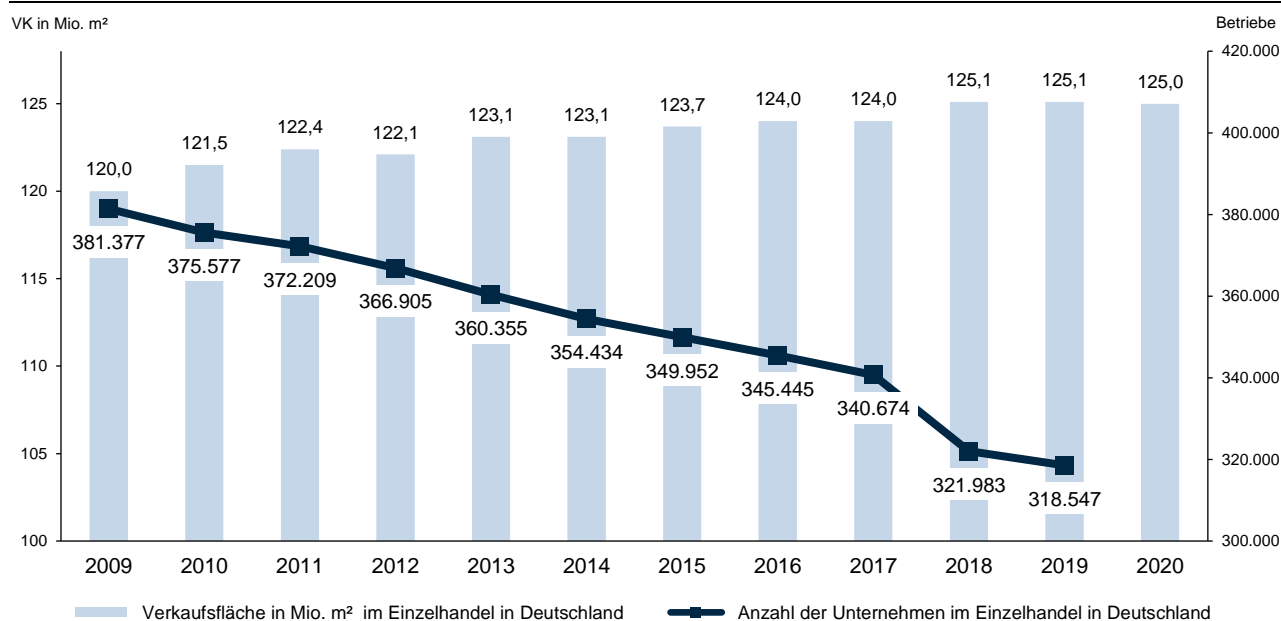


## 2.2. Einzelhandelsstrukturdaten der Angebotsseite

Die Entwicklung im Einzelhandel ist in den letzten Jahren durch ein stetiges **Verkaufsflächenwachstum** geprägt. Während der Flächenanstieg Anfang der 1990er Jahre vor allem durch den Flächenaufwuchs in den ostdeutschen Bundesländern bestimmt war, ist der Zuwachs der letzten Jahre wesentlich durch die gesamtdeutsche Expansion von Großbetriebsformen wie Lebensmittelmärkten und Non-Food-Fachmärkten gekennzeichnet. Die Konzepte dieser Vertriebsformen benötigen durch den technologischen und organisatorischen Wandel, die erhöhten Anforderungen an Präsentations- und Laufflächen oder neue Ladenbaukonzepte größere Flächen. Der Flächenzuwachs betrug in der letzten Dekade ca. 3,5 Mio. m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.<sup>5</sup>

Die Verkaufsflächenexpansion des Handels vollzog sich in den vergangenen Jahren größtenteils außerhalb der gewachsenen bzw. traditionellen Geschäftslagen. Insbesondere auf Grund des starken Wachstums von flächenintensiven Fachmärkten und Lebensmittelmärkten an dezentralen Standorten bzw. in Solitärlagen haben z.T. Innenstadt- und Nahversorgungslagen sowie Stadtteilzentren – gerade in kleineren Städten – Bedeutungsverluste hinnehmen müssen. Davon sind vor allem ostdeutsche Städte betroffen, die oft hohe Verkaufsflächenanteile in dezentralen bzw. an autokundenorientierten Standorten aufweisen.

**Abbildung 5: Entwicklung der Verkaufsfläche und der Betriebe im Einzelhandel**



Quelle: Statista Hamburg, Handelsverband Deutschland

Die Anzahl der **Einzelhandelsunternehmen** war in den letzten Jahren bundesweit deutlich rückläufig; in dem Zeitraum zwischen 2009 und 2019 hat sich die Zahl der Einzelhandelsbetriebe deutschlandweit um rd. 16 % reduziert. Als Konsequenz zu dem vorstehend dargestellten Verkaufsflächenwachstum ergeben sich daraus im Mittel größere Betriebseinheiten; die durchschnittliche Verkaufsfläche beträgt zwischenzeitlich ca. 390 m<sup>2</sup> je Betrieb (2009: 310 m<sup>2</sup> je Betrieb).

Die Folge des stetigen Flächenwachstums – dem ein nur leicht steigender Einzelhandelsumsatz gegenübersteht – wird in einer sinkenden **Flächenproduktivität**<sup>6</sup> deutlich. Diese Kennziffer hat sich in den vergangenen Jahren (seit 1995) um rd. 7 % verringert und liegt derzeit bei rd. 3.600 EUR/m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.<sup>7</sup> Durch diese disparate Entwicklung von Verkaufsflächen zu Umsätzen ist die ökonomische Flächenauslastung in

5 Anmerkung: Der Verkaufsflächenzuwachs betrug allein im Lebensmittelhandel zwischen 2010 und 2020 rund 2,2 Mio. m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Quelle: Handelsverband Deutschland, Zahlenspiegel 2021.

6 Die Verkaufsflächenproduktivität (auch Raumeistung) eines Einzelhandelsbetriebes bezeichnet den Umsatz pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

7 Die Verkaufsflächenproduktivität lag im Jahr 1995 bei 3.900 EUR/m<sup>2</sup>. Dieser Wert hat sich im Jahr 2018 auf rd. 3.620 EUR/m<sup>2</sup> reduziert. Quelle: Statista Hamburg, Umsatz je Quadratmeter Verkaufsfläche im Einzelhandel in Deutschland.

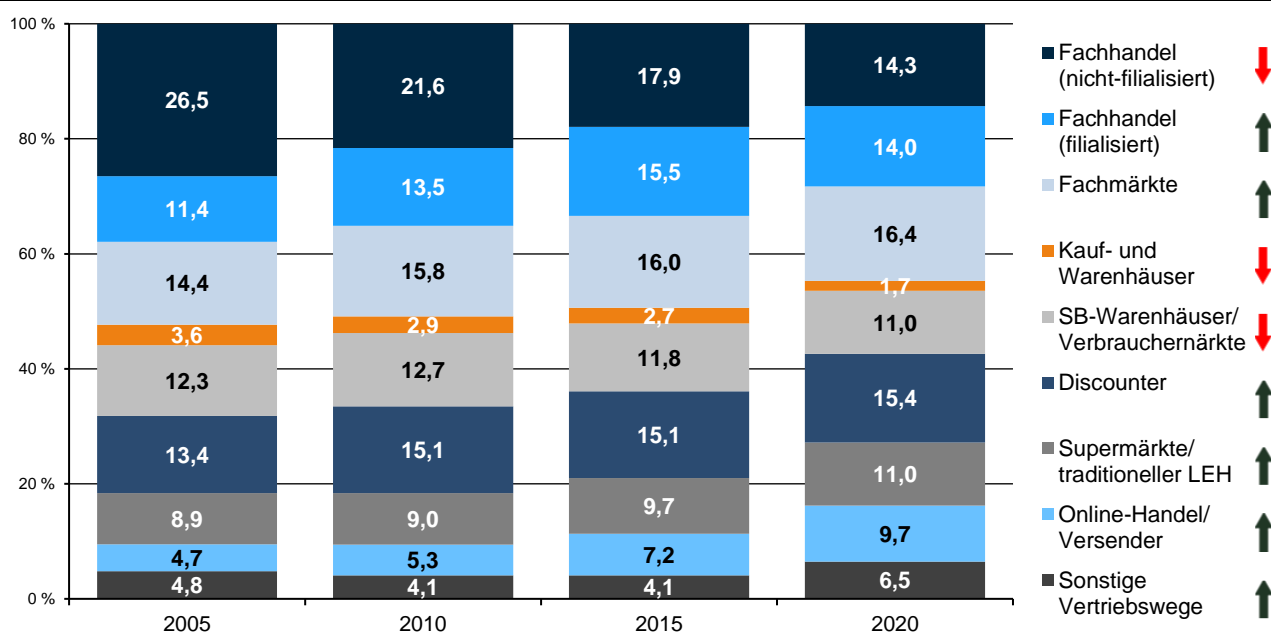
vielen Betrieben nicht mehr vollumfänglich möglich. Dies trifft vor allem Anbieter an kostenintensiven Standorten und Betriebe mit einer unterdurchschnittlichen Leistungsfähigkeit (sog. Grenzertragsbetriebe). Unrentable Betriebe in ungünstigen Standortlagen werden folglich auch zukünftig aus dem Markt ausscheiden.

Hiervon sind vor allem mittelständische Anbieter in den ostdeutschen Bundesländern betroffen, da hier eine höhere Verkaufsflächendichte bei einer offensichtlich niedrigeren Kaufkraft (vgl. Karte 1) und zudem oft ein Flächenüberhang an dezentralen Standorten bestehen. Auf Grund der teilweise geringen Eigenkapitalausstattung der Handelsbetriebe ist demnach ein vergleichsweise hohes Gefährdungspotenzial gegeben, woraus sich Abschmelzungstendenzen ableiten lassen.

Der bereits seit längerem andauernde Strukturwandel im deutschen Einzelhandel wird auch in der Veränderung der **Marktanteile einzelner Betriebsformen** deutlich. Zu den Verlierern gehören insbesondere die traditionellen, meist inhabergeführten und nicht-filialisierten Fachgeschäfte, gefolgt von SB-Warenhäusern und Waren-/ Kaufhäusern. Auf diese Betriebsformen entfallen die höchsten Marktanteilsverluste.

Einen Bedeutungszuwachs konnten andererseits filialisierte Einzelhändler sowie Franchisekonzepte und discountlastige Handelsunternehmen erzielen, wenngleich sich das Wachstum der discount- bzw. fachmarktorientierten Vertriebsformen und der filialisierte Einzelhändler in den letzten Jahren abgeschwächt hat. Wesentlich Marktanteilszuwächse sind dagegen im Versandhandel (inkl. Online-Handel) auszumachen, was auf das Wachstum im Bereich des E-Commerce zurückzuführen ist.

**Abbildung 6: Entwicklung der Marktanteile nach Betriebsformen von 2005 bis 2020**



Quelle: Handelsverband Deutschland, Zahlenspiegel 2021

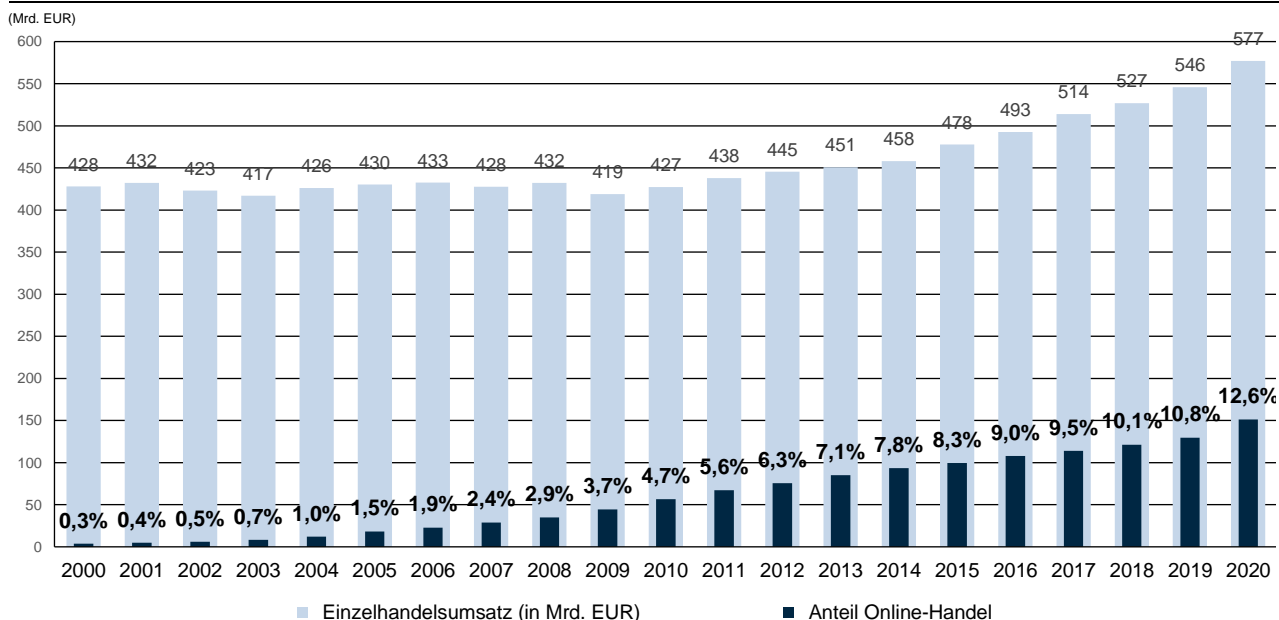
Neben der Marktanteilsverschiebung bei den Betriebstypen und einem stetigen Anstieg des E-Commerce-Umsatzes ist der deutsche Einzelhandel ferner durch einen fortschreitenden **Konzentrationsprozess** gekennzeichnet, da sich der Umsatz auf wenige bundesweit agierende Unternehmen konzentriert. Besonders stark ist dieser Trend im Lebensmitteleinzelhandel zu beobachten. Während im Zeitraum zwischen den Jahren 2010 bis 2020 der Umsatz der Lebensmittelhändler um rd. 37 % anstieg, ging die Anzahl der Verkaufsstellen um rd. 5 % zurück.<sup>8</sup>

Derzeit erzielen im Lebensmittelhandel weniger als 1 % der Unternehmen mehr als zwei Drittel des Branchenumsatzes. Der gleiche Trend zeigt sich im Non-Food-Handel, da lediglich zehn Handelsunternehmen über 80 % des Umsatzes in diesem Segment erbringen.

8 Quelle: Handelsverband Deutschland, Zahlenspiegel 2021.

Im Zuge des Strukturwandels des Einzelhandels nimmt der wachsende Online-Handel eine wesentliche Bedeutung ein. Nachstehende Abbildung beschreibt den Anteil des **Online-Handels** am Einzelhandelsumsatz in den letzten beiden Dekaden. Die Umsatzanteile sind kontinuierlich gestiegen und lagen im Jahr 2020 bei knapp 13 % des Einzelhandelsumsatzes.

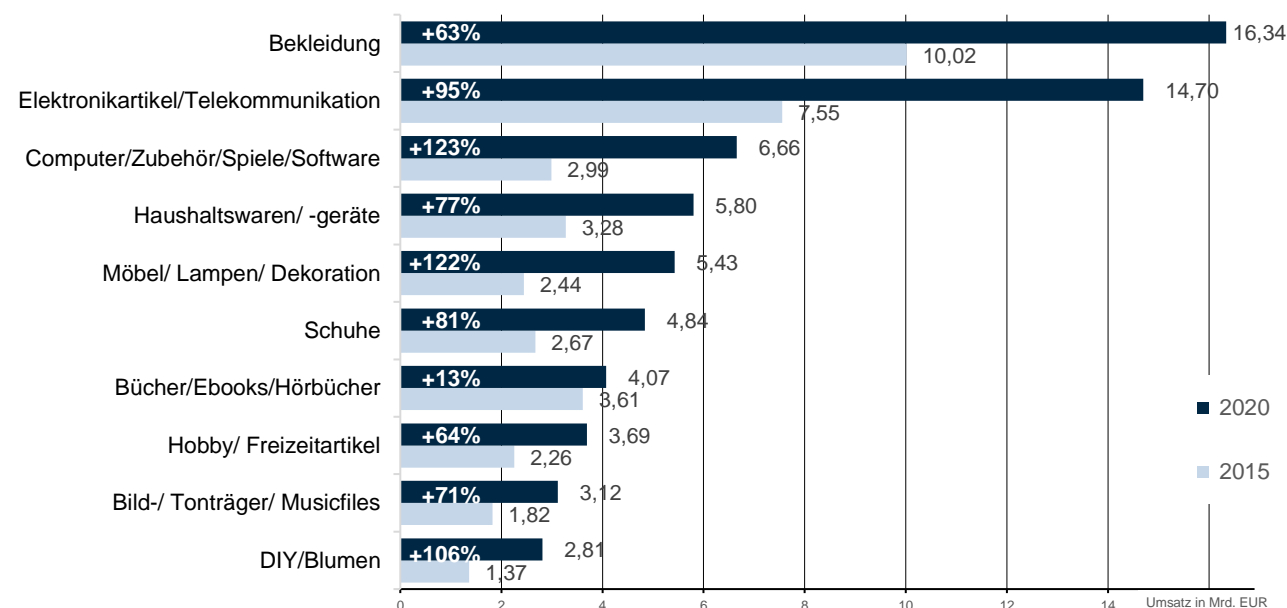
**Abbildung 7: Anteil des Online-Handels am Einzelhandelsumsatz in Deutschland von 2000 bis 2020**



Quelle: Handelsverband Deutschland, Online Monitor 2021

Für jede Warengruppe existiert ein **Online-Vertrieb**. Die höchsten Umsätze erzielen die Segmente Bekleidung und Elektronikartikel, gefolgt von Computern/Spielen, Haushaltswaren, der Einrichtungsbranche und der Schuhbranche. Die durchschnittlichen Steigerungsraten der letzten Jahre konnten jedoch nicht in allen Branchen erzielt werden, da bereits partiell Sättigungstendenzen erkennbar sind. So fallen beispielsweise die Umsatzsteigerungen in den Branchen Schuhe oder Bücher in den letzten Jahren nur noch moderat aus.

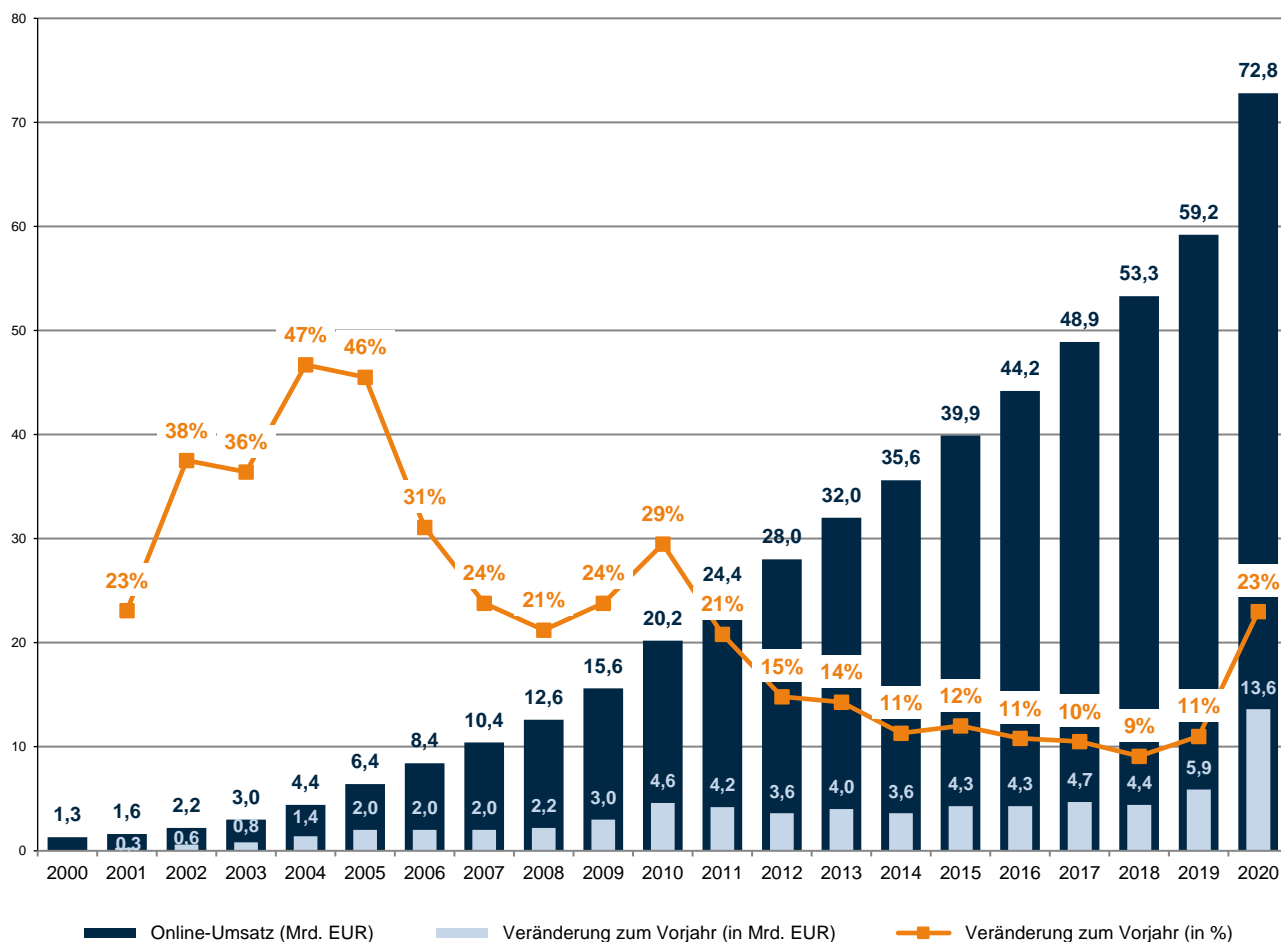
**Abbildung 8: Umsätze Top 10-Warengruppen im Online-Handel und Umsatzentwicklung in 2015-2020**



Quelle: Statista Hamburg

Die **Entwicklung des Online-Handels** zeigt beachtliche Steigerungsraten auf, die sich jedoch in den vergangenen Jahren abgeschwächt haben und zwischen 2014 und 2019 bei ca. 10 % p.a. lagen. Der jährliche Umsatzzuwachs war in den letzten Jahren relativ gleichbleibend und fiel zwischen 4 bis 5 Mrd. EUR p.a. aus; im Jahr 2020 ist der Umsatzzuwachs jedoch vorwiegend pandemiebedingt um fast 14 Mrd. EUR und somit um 23 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen.

**Abbildung 9: Entwicklung des Online-Umsatzes in Deutschland in 2000-2020**



Quelle: Handelsverband Deutschland, Zahlenspiegel 2021

Perspektivisch ist mit einem weiter steigenden Marktanteil des Online-Handels zu rechnen, wobei sich in den nächsten Jahren jedoch branchenspezifisch gewisse Marktsättigungen ergeben werden. So ist in den ehemaligen Wachstumsbranchen Technik/Elektro/Medien, Schuhe oder Bücher von einer nachlassenden Dynamik auszugehen, während beispielsweise die Entwicklung in den modischen Sortimenten (Bekleidung, Schuhe, Accessoires, Lifestyle-Produkte) oder bei DIY-Produkten relativ stabil verlaufen wird.

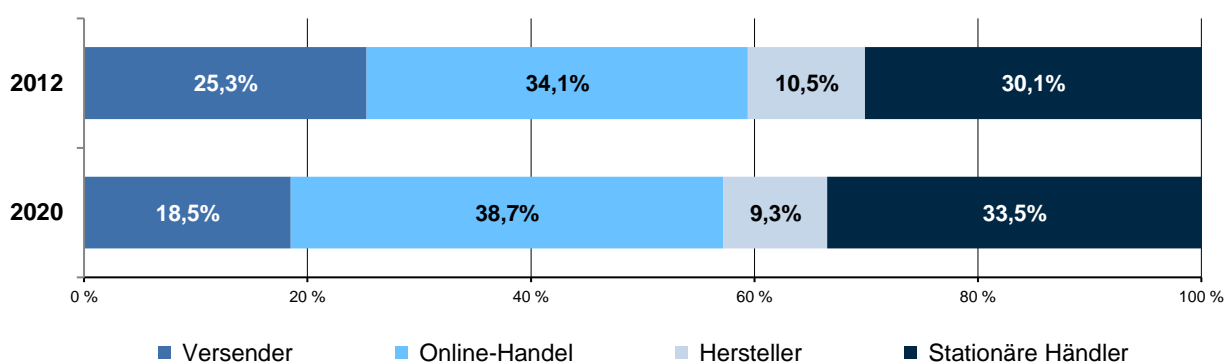
Bisher spielt der Online-Handel bei dem ausgabenstärksten Sortiment Lebensmittel, in dem knapp über 37 % der jährlichen Ausgaben getätigt werden, nur eine Nebenrolle. Allerdings ist davon auszugehen, dass in den periodisch nachgefragten Segmenten (d.h. Lebensmittel, Drogeriewaren) der Online-Handel zunehmend Marktanteile gewinnen wird.

Die Umsatzanteile, die der Online-Handel perspektivisch generieren wird, gehen nicht in vollem Umfang den stationären Handelsbetrieben verloren. Der Online-Handel besteht nicht allein aus „Pure-Playern“, sondern umfasst auch maßgeblich **Multichannel-Konzepte**. Das bedeutet, stationäre Einzelhändler bedienen sich neben dem Verkauf ihrer Waren in einem Geschäft auch zunehmend von Online-Vertriebsschienen.

Demzufolge werden die aus dem lokalen Einzelhandel abfließenden Umsätze nicht vollständig vom „reinen“ Online-Handel gebunden. Ein großer Teil der stationären Einzelhändler – sowohl mittelständische als auch filialbasierte Händler – betreiben bereits eigene Online-Shops oder nutzen Online-Marktplätze (z.B. Amazon, e-Bay), so dass auch stationär präsenten Einzelhandelsunternehmen ein nicht unwesentlicher Umsatzanteil erhalten bleibt.

Derzeit belegen die stationären Händler bzw. deren Online-Aktivitäten einen Anteil von circa einem Drittel des Gesamtmarktes. Die Steigerungsraten der stationären Händler und auch des „reinen“ Online-Handels in den letzten Jahren gingen zu Lasten der klassischen Versender und der Hersteller.

**Abbildung 10: Entwicklung der Anteil der Formate (ohne Marktplätze) am Online-Handel 2012-2020**



Quelle: Handelsverband Deutschland, Online Monitor 2021

Die skizzierten Trends verdeutlichen, dass der Online-Handel einerseits zwar eine zunehmende Konkurrenz für den stationären – vor allem den mittelständischen bzw. inhabergeführten – Einzelhandel darstellt; andererseits ist die Verschiebung der „traditionellen“ Vertriebswege auch als eine Chance für die Entwicklung des stationären Einzelhandels zu sehen.

### 3. Raumordnerische Vorgaben

Bei der kommunalen Bauleitplanung bilden landesrechtliche Rahmenvorgaben – obgleich der Planungshoheit der Kommunen – eine wichtige Grundlage der Einzelhandelssteuerung. Die landesplanerischen Vorgaben sind in den Zielen und Grundsätzen im **Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025** ablesbar. 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. Die Grundsätze der Raumordnung enthalten Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen.<sup>9</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 Gerstungen 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*
- *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 Einzelhandelsgroßprojekte – die der Sicherung der Grundversorgung<sup>10</sup> dienen – in Gerstungen ausnahmsweise zulässig, da die Gemeinde als Grundzentrum ausgewiesen ist.

<sup>9</sup> vgl. § 3 Abs. 1 Nr. 2 und 3 ROG.

<sup>10</sup> 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.

- *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>11</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 vorstehenden Grundsatz werden die Ansiedlungsprämissen für den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten definiert; d.h. diese Einzelhandelsgroßprojekte sollen an städtebaulich integrierten 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>12</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.

<sup>11</sup> Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr, Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025, Karte 4.

<sup>12</sup> Als planerisches Gesamtkonzept wird i.S.d. LEP Thüringen die Bestimmung zentraler Versorgungsbereiche verstanden.



- *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>13</sup> und damit das Änderungsverfahren eingeleitet. Aktuell liegt der Entwurf des neuen Regionalplans vor.<sup>14</sup>

---

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

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

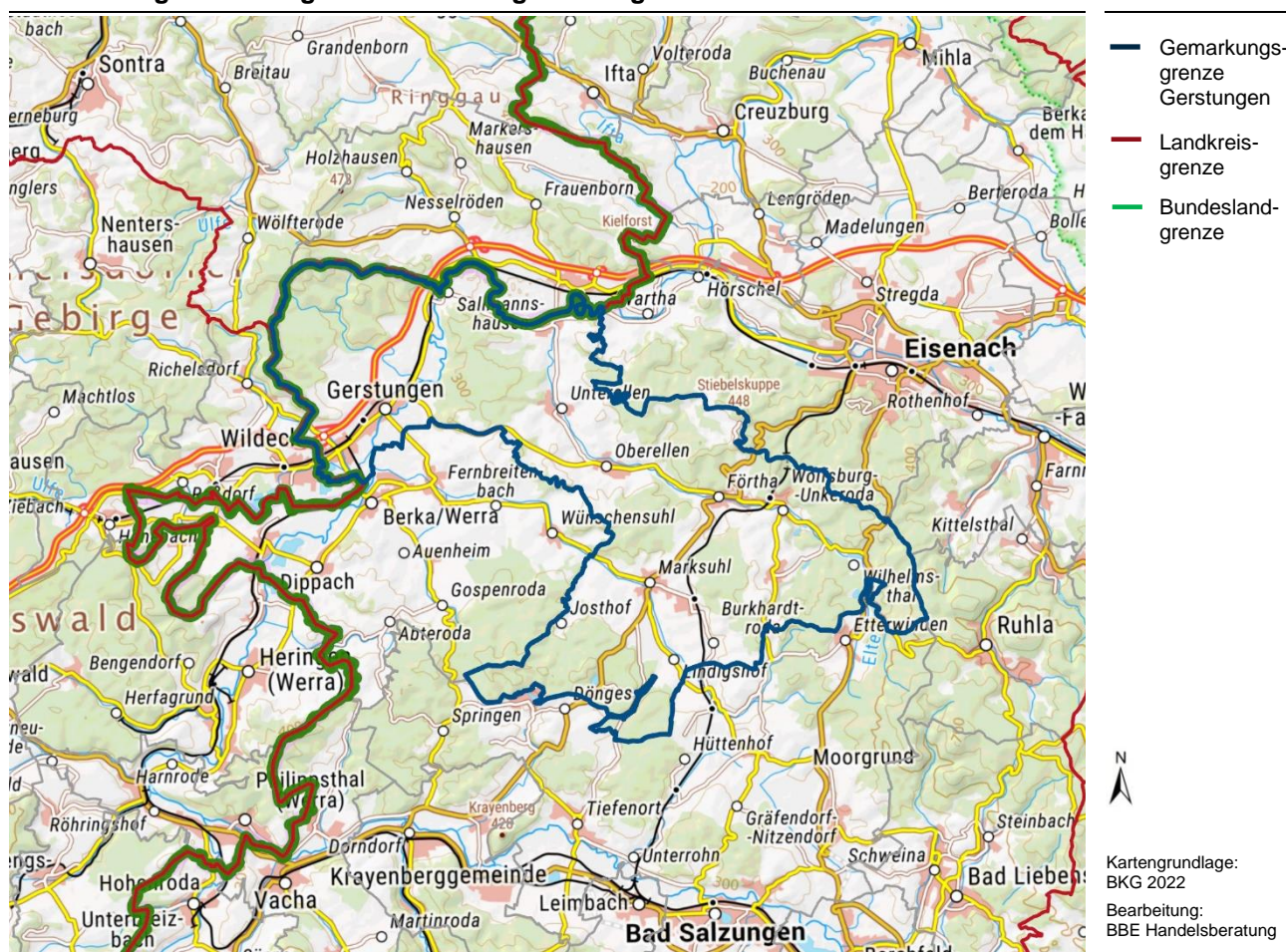
## 4. Standortrahmendaten Gerstungen

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

Die Gemeinde Gerstungen (ca. 9.000 Ew.) ist in Bezug auf ihre **geographische Lage** im westlichen Bereich des Freistaats Thüringen und hier im Wartburgkreis verortet. Gerstungen ist durch eine Randlage innerhalb von Thüringen geprägt, da die westliche und nördliche Gemarkungsgrenze der Gemeinde gleichzeitig die Landesgrenze zu Hessen darstellt. Gerstungen ist durch die Fusion mit den Gemeinden Wolfsburg-Unkeroda und Marksuhl im Jahr 2018 die flächengrößte und einwohnerreichste Gemeinde Thüringens.

Das **Umland von Gerstungen** ist durch eine ländlich geprägte Siedlungsstruktur gekennzeichnet; größere Orte im räumlichen Umfeld sind Eisennach (ca. 41.800 Ew.) und die Kreisstadt Bad Salzungen (ca. 23.000 Ew.) sowie die hessischen Städte Bebra (ca. 14.000 Ew.) und Bad Hersfeld (ca. 30.100 Ew.).

**Karte 2: Lagebeziehungen von Gerstungen im regionalen Kontext**



Die überregionale **verkehrliche Erreichbarkeit** von Gerstungen erfolgt über die Autobahn A4, deren Trassierung durch das westliche Gemeindegebiet verläuft. Der Kernort Gerstungen ist durch die gleichnamige Abfahrtsstelle direkt an das Autobahnnetz angebunden; in östlicher Richtung befindet sich mit der Abfahrt Wommen ein weiterer Autobahnanschluss.

Der einwohnerseitig zweitgrößte Gemeindeteil Marksuhl verfügt über eine Bundesstraßenanbindung; die B84 stellt einen leistungsfähigen Verkehrsträger nach Eisenach und nach Bad Salzungen bzw. Vacha dar. Die Erreichbarkeit zu umliegenden Orten innerhalb der Flächengemeinde wird durch verschiedene Landes- und Kreisstraßen sichergestellt. Im Fazit verfügt die Gemeinde über eine gute infrastrukturelle Anbindung.

Gerstungen ist an das **Schienennetz** der Deutschen Bahn angeschlossen und liegt an der Fernbahnstrecke Erfurt - Frankfurt; es bestehen stündliche Regionalbahnverbindungen nach Eisenach und nach Bebra. In den Ortsteilen Marksuhl und Förtha sind Bahnhaltepunkte der Werrabahn eingerichtet, hier verkehren im Stundentakt zwischen Eisenach und Meiningen ebenfalls Regionalbahnen.

Auf Grund der Bevölkerungszahl ist in Gerstungen kein lokales Busnetz ausgebildet. Die Erschließung des Gemeindegebietes durch den **ÖPNV** wird über Regionalbusse sichergestellt, die Haltestellen innerhalb von Gerstungen und den einzelnen Ortsteilen anfahren und darüber hinaus die Erreichbarkeit zu umliegenden Orten gewährleisten.

Die Gemeinde Gerstungen wird sowohl in dem aktuell gültigen Regionalplan (2012) als auch in dem Entwurf des fortgeschriebenen Regionalplans Südwestthüringen (2018) als **Grundzentrum**<sup>15</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>16</sup>

**Karte 3: Raumstruktur Westthüringen (Ausschnitt)**



Auf Basis der regionalplanerischen Einstufung übernimmt Gerstungen Versorgungsaufgaben sowohl für die eigene Bevölkerung als auch für die Einwohner in dem überörtlichen Grundversorgungsbereich. Der grundzentrale Verflechtungsbereich von Gerstungen umfasst neben der Gemeinde selbst – die vormals selbstständigen Gemeinden Marksuhl und Wolfsburg-Unkeroda sind dem Verflechtungsbereich Eisenach zugeordnet – die Orte Berka/Werra, Dankmarshausen, Dippach und Großensee, die zwischenzeitlich zur Landstadt Werra-Suhl-Tal (ca. 6.300 Ew.) fusioniert haben.

15 vgl. Regionale Planungsgemeinschaft Südwestthüringen, Regionalplan Südwestthüringen 2012 + 2018, Pkt. 1.2.3 / Z 1-1.  
16 vgl. Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr, Landesentwicklungsprogramm 2025, Pkt. 2.2.12 G.



## 4.2. Soziodemographische Rahmendaten

Gerstungen ist mit rd. 9.000 Einwohnern nach Eisenach (rd. 41.800 Ew.) und nach der Kreisstadt Bad Salzungen (rd. 23.000 Ew.) die drittgrößte Kommune im Wartburgkreis. Die **Bevölkerung** von Gerstungen hat sich in der letzten Dekade um -7,1 % vermindert. Die Entwicklung folgt dem Trend des Wartburgkreises (-7,7 %), wobei die Region im landesweiten Vergleich (-5,1 %) einen geringfügig höheren Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen hatte.

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

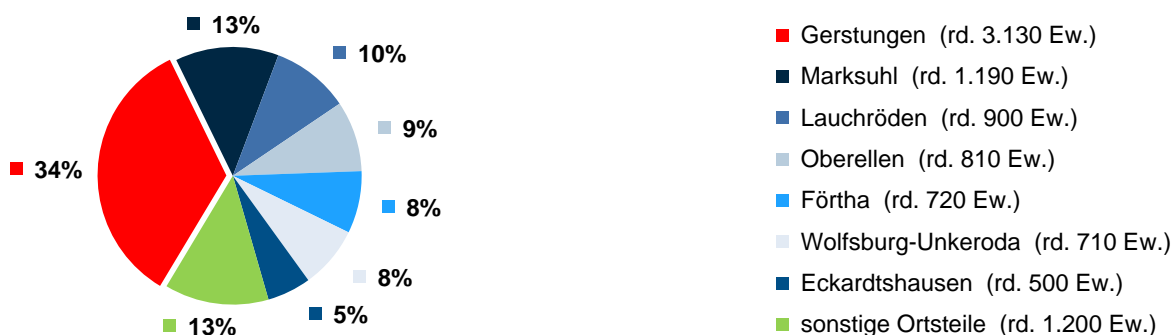
	Einwohner		Veränderung	Einwohner		Veränderung
	2011	2021		2030		
	abs.	abs.	%	abs.	%	
Gerstungen	9.712 <sup>17</sup>	9.026	-7,1	8.270	-8,4	
Wartburgkreis	172.145 <sup>18</sup>	158.900	-7,7	148.260	-6,7	
Freistaat Thüringen	2.221.222	2.108.863	-5,1	1.989.500	-5,7	

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Bevölkerung zum 31.12.2011/31.12.2021  
2. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung / 1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung

Vor dem Hintergrund der aktuellen **demographischen Entwicklung** wird sich in Zukunft die Bevölkerungszahl in Gerstungen weiter rückläufig entwickeln; auf Basis einer Prognose des Statistischen Landesamts wird die Einwohnerzahl im Jahr 2030 bei ca. 8.300 Personen liegen. Der Rückgang von -8,4 % wird im Vergleich zur Entwicklung im Wartburgkreis (-6,7 %) und zum Landesdurchschnitt (-5,7 %) höher ausfallen.

Die **Siedlungsstruktur** von Gerstungen ist durch einen baulich größtenteils geschlossenen Kernort gekennzeichnet; angrenzend hierzu gruppieren sich in östlicher bzw. in nordöstlicher Richtung elf dezentrale kleinere Ortsteile<sup>19</sup>.

**Abbildung 11: Räumliche Bevölkerungsstruktur von Gerstungen**



Quelle: Gemeindeverwaltung Gerstungen, Einwohner 30.06.2021<sup>20</sup>

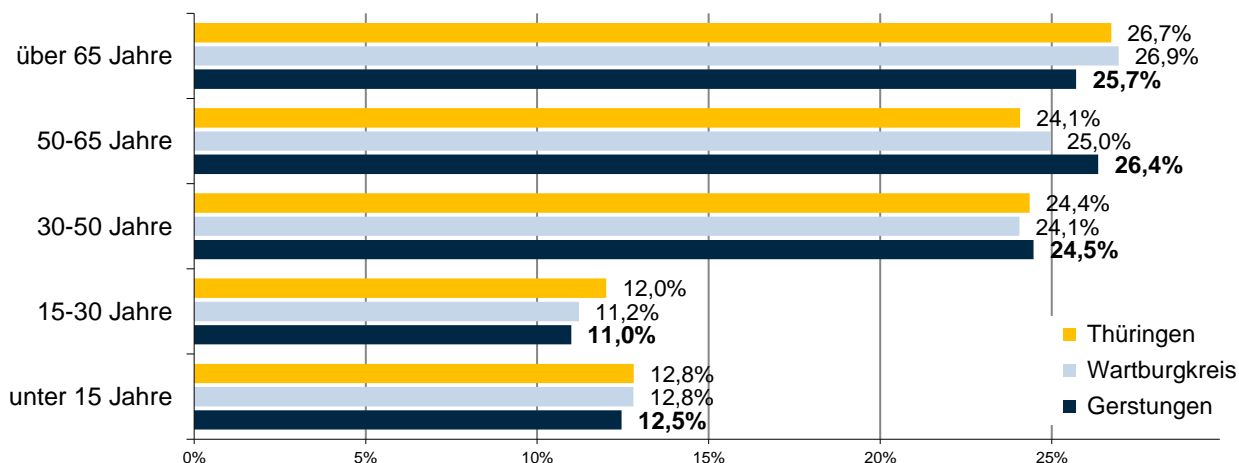
Der namensgebende Kernort stellt mit etwa 3.100 Personen den Bevölkerungsschwerpunkt dar, die einwohnerstärksten dezentralen Ortsteile sind Marksuhl, Lauchröden und Oberellen. Die Einwohnerzahlen der ein-

17 Am 06.07.2018 wurden Marksuhl und Wolfsburg-Unkeroda nach Gerstungen eingemeindet. Zur besseren Vergleichbarkeit der Bevölkerungsentwicklung wurden die Einwohner dieser Gemeinden zum Bevölkerungsbestand von Gerstungen des Jahres 2011 addiert.  
18 Die Stadt Eisenach gab am 01.07.2021 ihre Kreisfreiheit auf und fusionierte mit dem Wartburgkreis; zur besseren Vergleichbarkeit der Bevölkerungsentwicklung wurden die Einwohner von Eisenach zum Bevölkerungsbestand des Wartburgkreises des Jahres 2011 addiert.  
19 Dies sind die Ortsteile Marksuhl, Lauchröden, Ober- und Unterellen, Förtha, Wolfsburg-Unkeroda, Eckardtshausen, Neustädt, Sallmanshausen, Bukhardtroda und Lindigshof.  
20 Die Einwohnerzahl der Gemeinde Gerstungen entspricht aus melderechtlichen Gründen nicht exakt den Angaben des Thüringer Landesamts für Statistik.

zelenen dezentralen Ortsteile liegen zwar relativ niedrig, erreichen jedoch in der Gesamtheit einen Bevölkerungsanteil von zwei Dritteln der Flächengemeinde.

In Bezug auf die **Altersstruktur** weist Gerstungen eine im Landesvergleich adäquate Bevölkerungsstruktur auf, die innerhalb der einzelnen Altersgruppen jeweils nur geringfügig vom Landesdurchschnitt abweicht. Gerstungen verzeichnet einen leicht höheren Anteil der 50 bis 65 Jährigen, dagegen ist die jüngere Altersgruppe zwischen 15 bis 30 Jahren anteilig schwächer ausgeprägt.

**Abbildung 12: Altersstruktur Gerstungen im Vergleich**



Quelle: Statistisches Landesamt Thüringen, Bevölkerung nach Altersgruppen am 31.12.2021

Der Großteil der Bevölkerung ist über 50 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.

Der Wartburgkreis bzw. der gleichnamige Arbeitsamtsbezirk weist eine niedrige **Arbeitslosenquote** auf, die im Jahresdurchschnitt 2021 mit 5,3 % unter dem Durchschnittswert des Freistaats Thüringen (5,6 %) und auch unterhalb des Bundesdurchschnitts (5,7 %) lag.<sup>21</sup> Demnach sind in dieser Region – einem wirtschafts-starken Landkreis – 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 -233 Personen besitzt Gerstungen mehr Aus- als Einpendler, wenngleich mit knapp 2.700 Personen eine hohe Anzahl an Einpendler zu verzeichnen ist.

**Tabelle 2: Pendlersaldo von Gerstungen**

	2011	2021
	Personen	Personen
Einpendler / Auspendler	2.592 / 3.295 <sup>22</sup>	2.662 / 2.895
Pendlersaldo	-703	-233

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wohn- und Arbeitsort mit Pendlerdaten 2011/2021

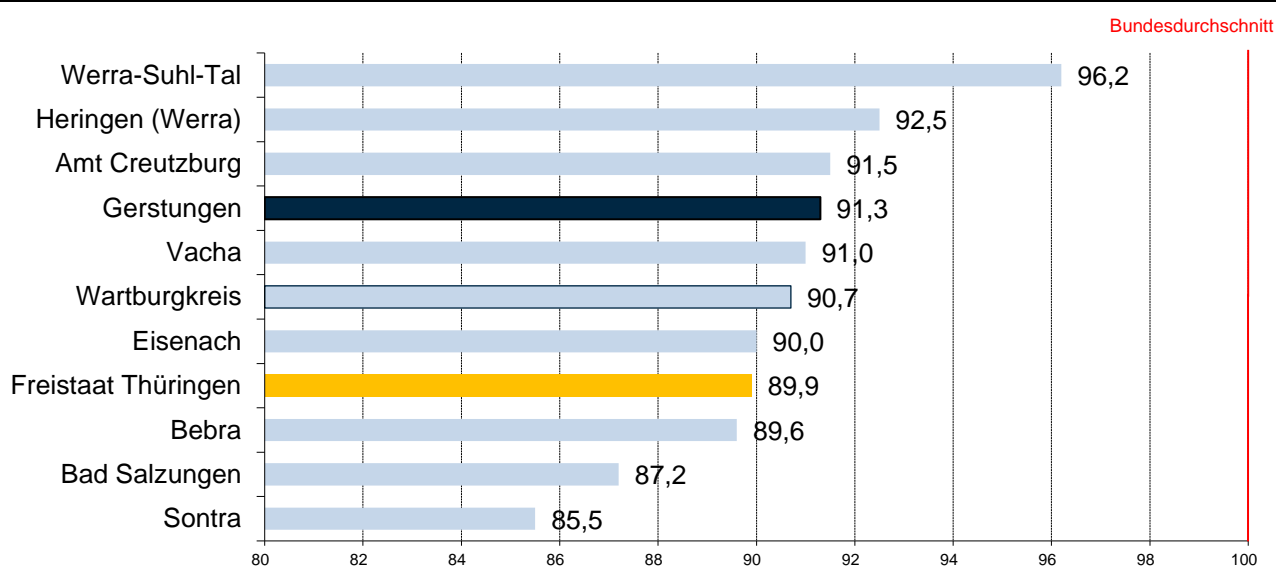
Auf Grund der negativen Arbeitsplatzzentralität – Pendlerabflüsse sind insbesondere nach Eisenach und nach Hessen zu beobachten – sind keine zusätzlichen Kaufkraftimpulse für die Gemeinde Gerstungen zu erwarten, wenngleich sich der negative Pendlersaldo in der letzten Dekade vermindert hat.

<sup>21</sup> Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosenquoten im Jahr 2021 (Jahresdurchschnitt).

<sup>22</sup> Am 06.07.2018 wurden Marksuhl und Wolfsburg-Unkeroda nach Gerstungen eingemeindet. Zur besseren Vergleichbarkeit der Entwicklung des Pendlersaldos wurden die Pendlerbewegungen dieser Gemeinden zum Pendlersaldo von Gerstungen des Jahres 2011 addiert.

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 Kommune 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. Die Gemeinde Gerstungen weist einen vergleichsweise hohen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftindex aus, der mit 91,3 % über dem Durchschnittswert des Wartburgkreises (90,7 %) und des Freistaats Thüringen (89,9 %) liegt. Im regionalen Vergleich handelt es sich um eine kaufkraftstarke Gemeinde.

**Abbildung 13: Ausgewählte einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern**



Quelle: MB-Research Nürnberg, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2021

Im nationalen Vergleich zeigt sich in Gerstungen jedoch – wie bei einem Großteil der ostdeutschen Kommunen – eine niedrigere einzelhandelsrelevante Kaufkraft, die mit 91,3 % unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (100,0 %) rangiert. Folglich steht dem lokalen Einzelhandel in Gerstungen ein im Bundesvergleich geringeres Ausgabevolumen zur Verfügung.

Der **Tourismus** kann für den Einzelhandel eine wichtige Determinante darstellen, da hieraus Umsatzpotenziale für den lokalen Handel resultieren.<sup>23</sup> Im Jahr 2021 konnte Gerstungen etwa 4.300 Gästeübernachtungen aufweisen. Auf Basis der Touristenzahl – die Zahl der Übernachtungen ist in den letzten Jahren auf Grund der COVID-19-Pandemie zurückgegangen – sind die jährlichen Potenziale für den Gerstunger Einzelhandel aktuell auf lediglich knapp 0,1 Mio. EUR<sup>24</sup> zu schätzen und verbreitern somit die Nachfragebasis des lokalen Handels (vgl. folgende Tabelle 3) nur unwesentlich.

23 Der Einzelhandel profitiert vom Tourismus, da ca. 10 % der Ausgaben von Übernachtungsgästen dem Einzelhandel zu Gute kommen. Im Durchschnitt geben Touristen in dem Reisegebiet rd. 14,80 EUR pro Tag im Einzelhandel aus, wobei 3,20 EUR auf den Lebensmitteleinzelhandel und 8,40 EUR auf den sonstigen Einzelhandel entfallen.  
Quelle: dwif Deutsches Wirtschaftswissenschaftliches Institut für Fremdenverkehr, Ausgaben der Übernachtungsgäste in Deutschland.

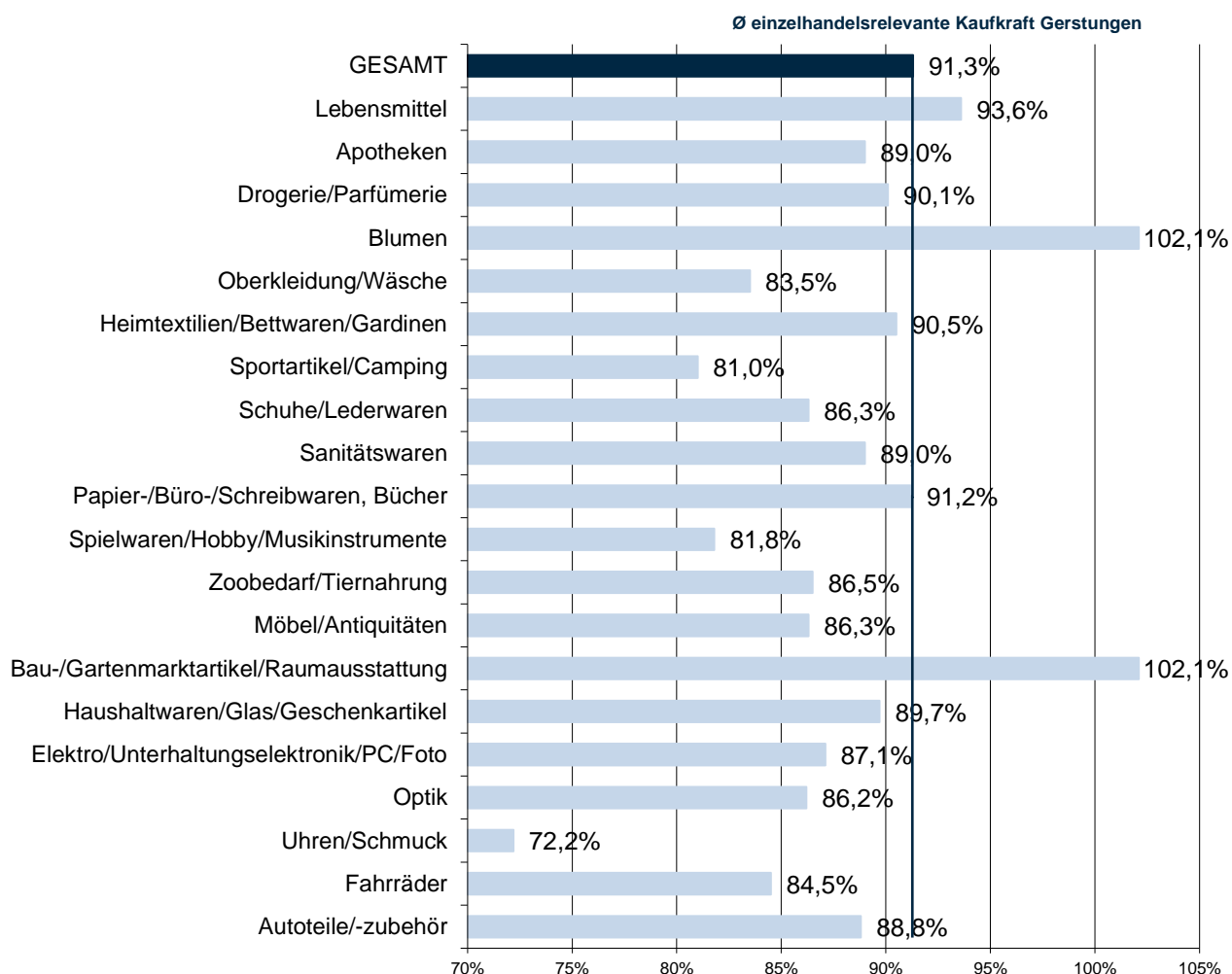
24 Bei 4.253 Gästeübernachtungen ergibt sich ein Nachfragepotenzial von ca. 0,06 Mio. EUR p.a., welches von dem örtlichen Einzelhandel gebunden werden kann. Hiervon entfallen rd. 0,01 Mio. EUR auf den Lebensmittelhandel und rd. 0,05 Mio. EUR auf den sonstigen Einzelhandel.

### 4.3. Einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial

Das Marktpotenzial wird durch die jährlichen **bundesdurchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben** für die verschiedenen Einzelhandels assortimente bestimmt. Bei diesen Verbrauchsausgaben werden die Ausgabe volumina für Direktvertrieb, Home-Shopping und sonstige Anbieter abgezogen, so dass nur die reinen Ausgaben für den Einzelhandel der jeweiligen Branche<sup>25</sup> ausgewiesen sind.

Der Durchschnittswert der Verbrauchsausgaben wird mit Hilfe der **sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffer** an die lokalen Verhältnisse in Gerstungen angepasst. Die sortimentspezifische Kaufkraft spiegelt die Nachfrage der privaten Haushalte bzw. Personen einer Kommune 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. 13). Durch die sortimentspezifische Kaufkraft werden die unterschiedlichen Elastizitäten innerhalb der einzelnen Branchen des Einzelhandels abgebildet.<sup>26</sup>

**Abbildung 14: Sortimentsspezifische Kaufkraftkennziffern für Gerstungen**



Quelle: MB-Research Nürnberg, Sortimentsspezifische Kaufkraftkennziffern Gerstungen 2021  
 Bearbeitung: BBE Handelsberatung

25 Quelle: Institut für Handelsforschung Köln, Marktvolumina 2021.

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



Die beiden vorstehenden Determinanten – d.h. die Verbrauchsausgaben je Sortiment und die sortiments-spezifischen Kaufkraftkennziffern – werden mit dem **Einwohnerpotenzial** von Gerstungen multipliziert. Somit errechnet sich die einzelhandelsrelevante Nachfrageplattform, die dem lokalen Einzelhandel zur Verfügung steht.<sup>27</sup> Diese beläuft sich in Gerstungen auf ca. 55,6 Mio. EUR p.a., wobei der Großteil der Konsumausgaben auf den sog. kurzfristigen Bedarf entfällt.

**Tabelle 3: Einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial in Gerstungen**

		Marktpotenzial Gerstungen	
		Mio. EUR	%
1	Lebensmittel	22,99	
2	Apotheken	4,24	
3	Drogerie/Parfümerie	2,96	
4	Blumen	0,61	
<b>Summe kurzfristiger Bedarf</b>		<b>30,80</b>	<b>55,4</b>
5	Oberkleidung/Wäsche	3,52	
6	Heimtextilien/Bettwaren/Gardinen	0,35	
7	Sportartikel/ -bekleidung/ -schuhe	0,78	
8	Schuhe/Lederwaren	0,76	
9	Sanitärwaren	0,90	
10	Papier-/Büro-/Schreibwaren, Bücher/Zeitschriften	1,47	
11	Spielwaren/Hobby/Musikinstrumente	0,76	
12	Zoobedarf/Tiernahrung	0,46	
<b>Summe mittelfristiger Bedarf</b>		<b>9,00</b>	<b>16,2</b>
13	Möbel/Antiquitäten	3,35	
14	Bau-/Gartenmarktartikel/Raumausstattung	5,33	
15	Glas/Porzellan/Geschenkartikel/Hausrat	0,91	
16	Elektro/Unterhaltungselektronik/PC/Foto	4,39	
17	Optik	0,35	
18	Uhren/Schmuck	0,44	
19	Fahrräder	0,65	
20	Autoteile/-zubehör	0,39	
<b>Summe langfristiger Bedarf</b>		<b>15,81</b>	<b>28,4</b>
<b>Summe Marktpotenzial Gerstungen</b>		<b>55,61</b>	<b>100,0</b>

Berechnung: BBE Handelsberatung

<sup>27</sup> Das Marktpotenzial wird nach folgender Formel berechnet:  
 Einwohnerzahl je Ort x Verbrauchsausgabe je Sortiment x sortiments-spezifische Kaufkraftkennziffer.

## 5. Einzelhandelsanalyse Gerstungen

### 5.1. Einzelhandelsbestand

Für die vorliegende Analyse wurden alle Einzelhandelsbetriebe und deren Verkaufsflächen im Mai 2022 im Rahmen einer Vollerhebung in Gerstungen aufgenommen und nach dem Umsatzschwerpunkt der jeweiligen Handelsbranche zugeordnet (vgl. Methodik in Anlage 1).

In Gerstungen agieren aktuell knapp 50 Betriebe des Ladeneinzelhandels und des Ladenhandwerks. Selbige Betriebe verfügen über eine gemessene **Verkaufsfläche** von rd. 7.500 m<sup>2</sup>, die durchschnittliche Verkaufsfläche aller Handelsgeschäfte liegt bei ca. 160 m<sup>2</sup> je Betrieb. Mit Blick auf die Flächenentwicklung bzw. die Betriebsanzahl war in den letzten Jahren ein leicht rückläufiges Angebot zu beobachten; es hat sich eine Abschmelzung von vereinzelt kleineren mittelständischen Betrieben – dem bundesweiten Trend folgend (vgl. Abb. 5) – vollzogen.

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

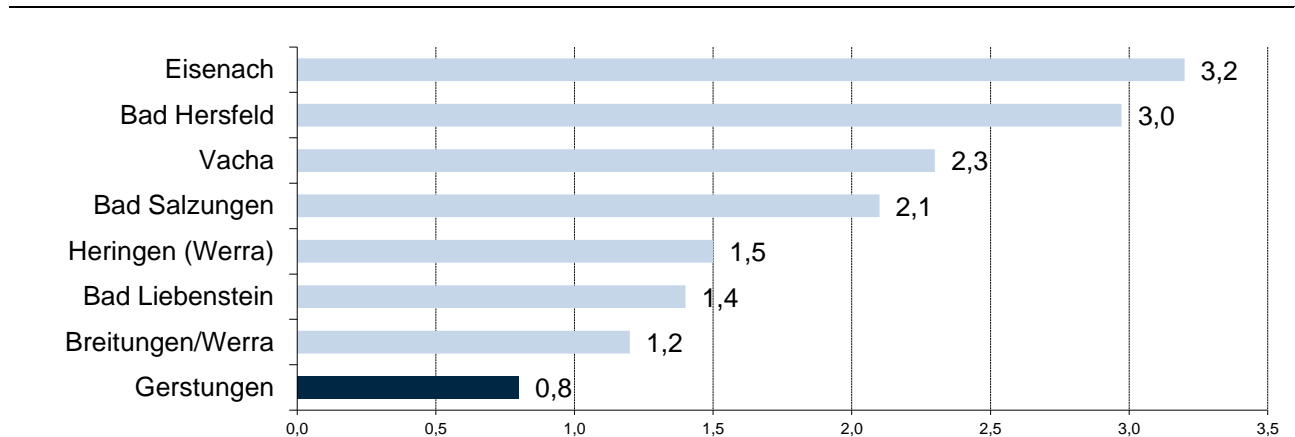
	Verkaufsfläche m <sup>2</sup>	Betriebe abs.	Ø Betriebsgröße m <sup>2</sup> /Betrieb	Verkaufsflächendichte m <sup>2</sup> /Einwohner
Gerstungen	7.510	47	~160	0,8

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebung, Mai 2022

Die **einwohnerspezifische Verkaufsflächendichte**<sup>28</sup> von Gerstungen rangiert mit 0,8 m<sup>2</sup> je Einwohner – unabhängig einer branchenspezifischen Betrachtung – deutlich unterhalb 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; unter Berücksichtigung der Flächendichte zeigt sich primär keine gemeindeübergreifende Ausstrahlung des Gerstunger Handels.

Mit Blick auf umliegende Kommunen<sup>29</sup> in der Region lässt sich die Flächendichte von Gerstungen wie folgt einordnen.

**Abbildung 15: Verkaufsflächendichte (m<sup>2</sup> Verkaufsfläche/Einwohner) ausgewählter Kommunen**



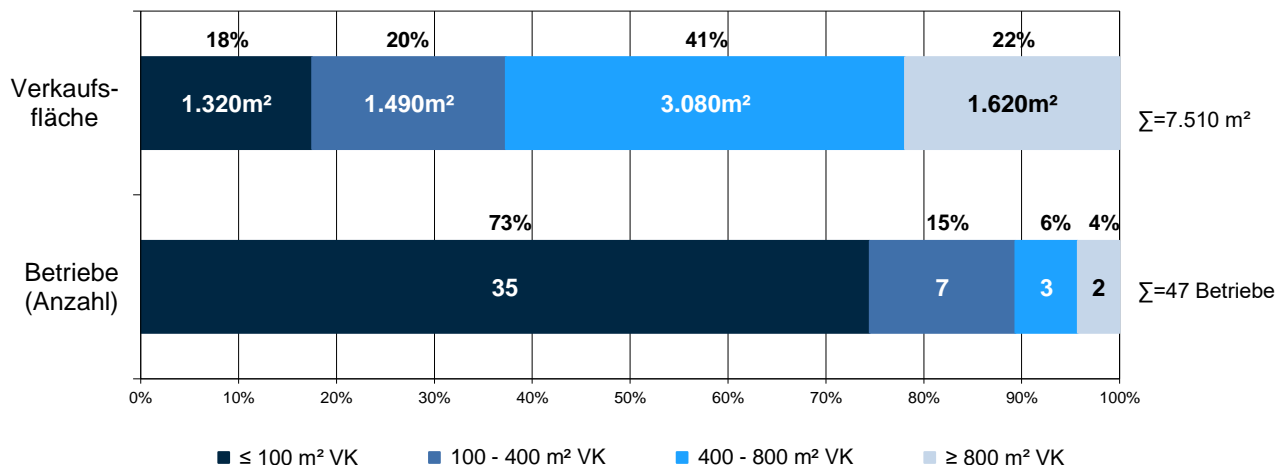
Quelle: Flächenmonitoring der BBE Handelsberatung

<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 Erhebungen zeitlich versetzt liegt. Es soll lediglich ein Trend der Flächenausstattung dargestellt werden.

Die **Größenstruktur des Einzelhandels** ist aus Verbrauchersicht ein wichtiger Indikator der Leistungsfähigkeit und der Anziehungskraft des lokalen Handels. 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 Gerstunger Einzelhandelsbesatzes nach Größenklassen ergibt sich folgendes Bild.

**Abbildung 16: Betriebsgrößenklassen des Gerstunger Einzelhandels**



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebungen, Mai 2022

Die Verkaufsflächenstruktur in Gerstungen basiert überwiegend auf kleinformatischen Einzelhandelsbetrieben, da 35 Geschäfte und somit der Großteil der 47 Handelsbetriebe (73 %) eine Verkaufsfläche von unter 100 m² aufweisen. Die durchschnittliche Betriebsgröße liegt in dieser Größenklasse bei knapp 40 m² je Ladenlokal.

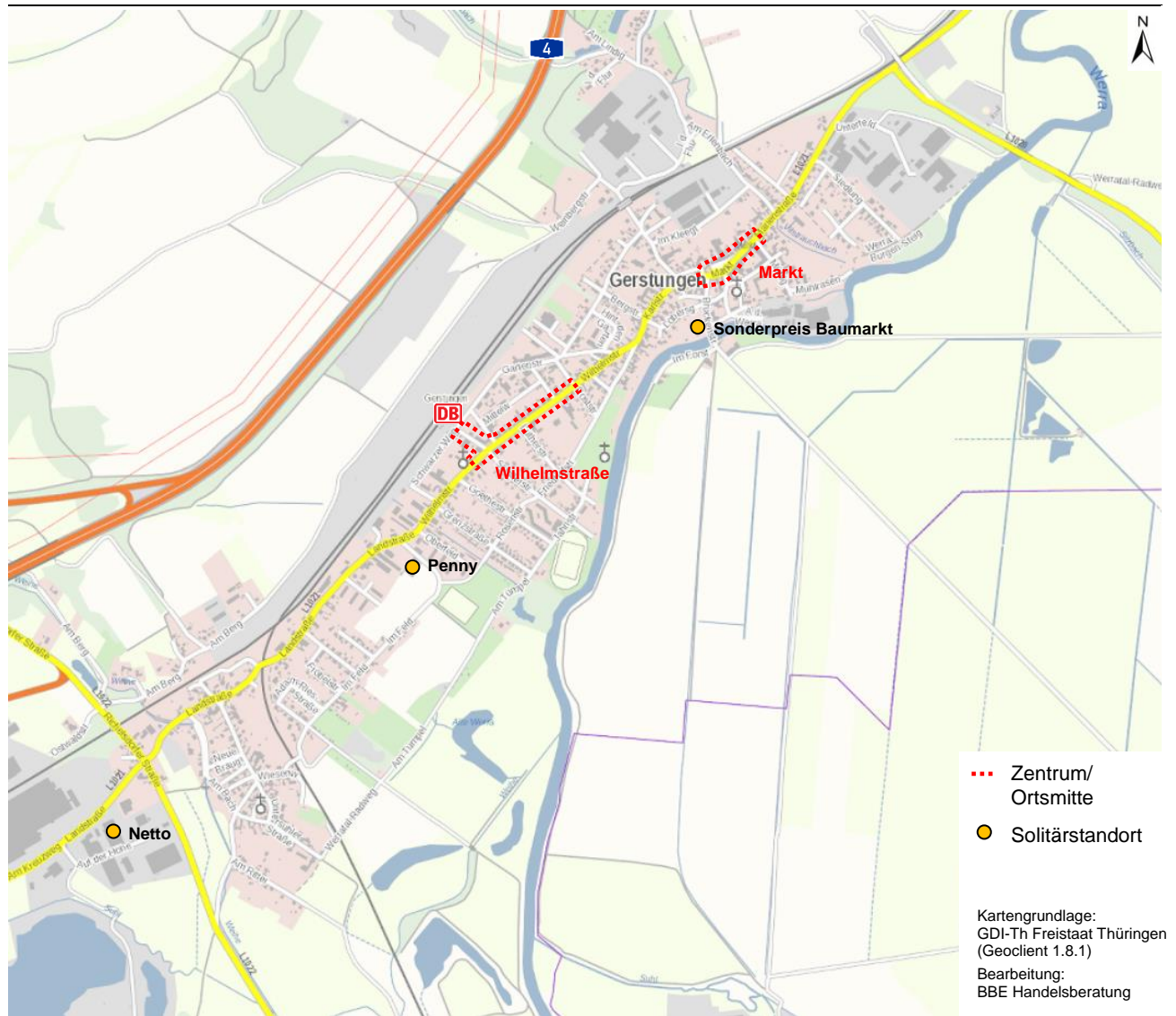
Die kleinteilige Handelsstruktur in Gerstungen ist an sich nicht untypisch für gewachsene kleinere Kommunen, sie birgt jedoch grundsätzlich ein erhöhtes Erosionsrisiko, da es perspektivisch zusehends schwieriger wird, auf einer Kleinfläche dauerhaft einen auskömmlichen Ertrag für einen tragfähigen Vollerwerb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

Die fünf großformatigen Handelsbetriebe (Verkaufsfläche ab 400 m²) – die an der Gesamtzahl der Betriebe einen Anteil von 10 % repräsentieren – besitzen mit einer Verkaufsfläche von rd. 4.700 m² einen Anteil von 63 % an der gesamtörtlichen Verkaufsfläche und sind als lokale Leistungsträger zu identifizieren.

## 5.2. Räumliche Angebotsstruktur

Bei der Analyse der räumlichen Verteilung des Einzelhandelsangebots in Gerstungen wird eine Untergliederung nach dem Angebot in dem Kernort und dem größten Ortsteil Marksuhl vorgenommen; in den restlichen Ortsteilen zeigt sich nur ein rudimentäres Angebot. Folgende Karte skizziert die strukturprägenden Einzelhandelsstandorte in **Gerstungen**.

**Karte 4: Skizzierung der strukturprägenden Einzelhandelslagen in Gerstungen**



In dem Bereich um den Gerstunger Markt ist ein rudimentäres Angebot von drei Handelsbetrieben mit einem Flächenbestand von rd. 100 m<sup>2</sup> vorzufinden; diesen Bereich kommt keine strukturprägende Bedeutung in Bezug auf die Einzelhandelsversorgung zu. Der Handelsbesatz besteht aus kleinformatischen Betrieben (2 Ladenhandwerker + Blumenladen), ergänzend sind vier komplementäre Angebote vorhanden. Der aktuelle Leerstand umfasst vier Ladeneinheiten, mit durchschnittlich rd. 70 m<sup>2</sup> je Leerstand zeigt sich ein geringes zusätzliches Entwicklungspotenzial; diese Flächen liegen für moderne Handelskonzepte sehr niedrig.

Mit Blick auf die städtebauliche Situation zeigt sich in diesem Bereich eine durchgehende heterogene Bebauung mit mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern; die Erdgeschosszonen sind teilweise mit Handels- und Gewerbenutzungen belegt. Die Immobilien – zum Teil aus attraktiven Fachwerkstrukturen



bestehend – befinden sich einem ordentlichen und überwiegend sanierten Zustand. Eine positive Wirkung erzeugen ferner die gestaltenden Elemente im öffentlichen Raum und die Stadtmöblierung, so dass es sich um einen städtebaulich attraktiven Bereich mit einer hohen Aufenthaltsqualität handelt.

**Abbildung 17: Gerstungen – Standortbereich Markt**



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen

Im Kreuzungsbereich Wilhelmstraße / Bahnhofplatz ist ein Angebotsagglomeration vorzufinden, hier agieren verschiedenen Handels- und Komplementäranbieter. Die Betriebe sind straßenbegleitend zur Wilhelmstraße (bis zur Poststraße) und am Bahnhofplatz angesiedelt; mit sieben Ladengeschäften und einer Verkaufsfläche von rd. 300 m<sup>2</sup> besitzt diese Lage allerdings ein geringes versorgungsstrukturelles Gewicht. Derzeit sind drei kleinteilige Leerstände vorhanden, mit Blick auf eine Weiterentwicklung dieses Bereiches zeigt sich nur eine limitierte Angebotsreserve.

In dem Geschäftsbereich ist mit über 10 Betrieben eine hohe Zahl an komplementären Angeboten ausgebildet, wobei vor allem Dienstleistungsbetriebe und zum Teil Gastronomieangebote prägend sind; ferner befindet sich die Gemeindeverwaltung in diesem Bereich.

Unter städtebaulichen Aspekten ist eine lockere Bebauung mit meist freistehenden Wohn- und Geschäftshäusern (überwiegend attraktiv saniert) vorhanden, die Erdgeschossbereiche sind zum großen Teil mit Gewerbenutzungen belegt. Eine Angebotsverdichtung ist im Kreuzungsbereich Wilhelmstraße / Bahnhofplatz zu beobachten, nach der Fertigstellung eines derzeit im Bau befindlichen Wohn- und Geschäftshauses (Nutzung des Erdgeschosses durch ein Bäckerei-Café geplant) wird sich eine weitere Angebotserhöhung ergeben. Es existiert jedoch keine durchgängige Schaufensterfront, da verschiedene Immobilien einer Wohnnutzung unterliegen und keine zusammenhängende Geschäftslage existiert. In Summe wird jedoch – für kleinstädtische Verhältnisse – eine gewisse Funktionsdurchmischung und Multifunktionalität erreicht.

**Abbildung 18: Gerstungen – Standortbereich Wilhelmstraße/Bahnhofplatz**



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen

Im sonstigen Gemeindegebiet von Gerstungen agieren – mit Ausnahme von zwei Lebensmittelmärkten und eines Baumarktes – lediglich gestreute Kleinflächen; das Angebot in diesen Streulagen<sup>30</sup> bezieht sich auf kleinere mittelständische Handelsbetriebe.

Im westlichsten Bereich des Kernortes wurde in einer Gewerbegebietslage ein Lebensmitteldiscounter (*Netto*) angesiedelt, der vorwiegend auf die Autokunden fokussiert und auch die Versorgung von Umlandgemeinden übernimmt.

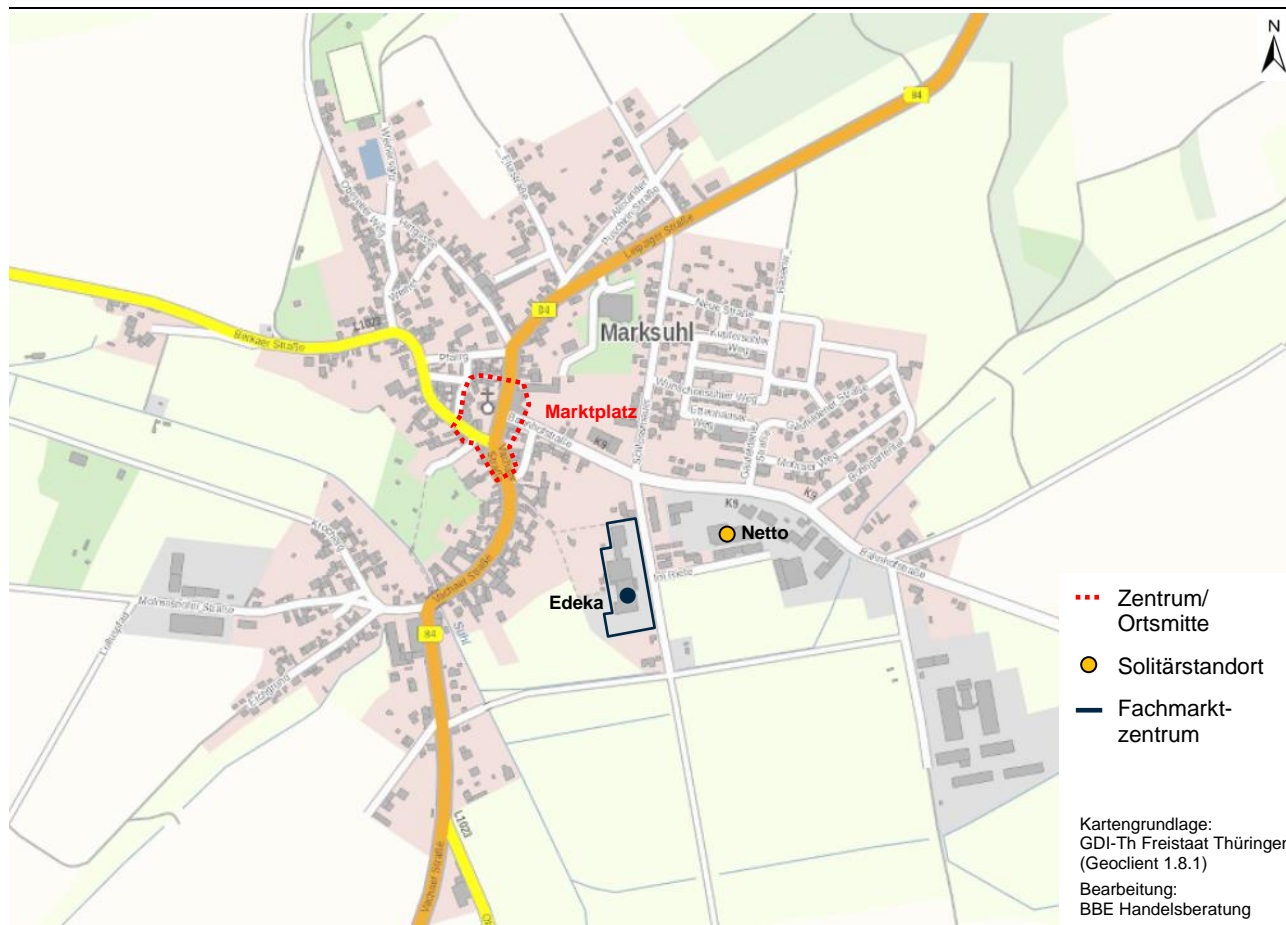
Im zentralen Bereich ist mit *Penny* ein weiterer Discounter mit einer guten fußläufigen Erreichbarkeit aus den umliegenden verdichteten Wohnquartieren ansässig. Penny befindet sich im Standortverbund mit einem Getränkemarkt und vereinzelt komplementären Angeboten und stellt einen wichtigen Baustein der wohnortnahen Versorgung in Gerstungen dar.

Nördlich des Penny-Marktes sind mit einem mittelständischen Kleinkaufhaus (Schreibwaren, Spielwaren, Haushaltwaren) und einem Zoomarkt zwei wichtige lokale Angebotsbetriebe vorhanden.

Im nordöstlichen Bereich des Kernortes ist an der Ausfallstraße in Richtung Marksuhl/Berka ein Baumarkt (*Sonderpreisbaumarkt*) etabliert. Der Markt wurde vormals durch eine Filiale von *tegut* belegt, der Betrieb hatte ein attraktives Vollsortiment geführt und insbesondere für den nordöstlichen Kernort eine wichtige quartiersbezogene Nahversorgung offeriert.

Neben dem Handelsbestand im Kernort zeigt sich in dem zweitgrößten Ortsteil **Marksuhl** eine weitere Angebotsagglomeration, die sich im Wesentlichen auf eine Fachmarktzeile im südlichen Bereich dieses Ortsteils und einen Lebensmitteldiscountmarkt bezieht.

#### Karte 5: Skizzierung der strukturprägenden Einzelhandelslagen in Marksuhl



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



In der geographischen Mitte von Marksuhl befindet sich der Marktplatz, der das städtebauliche Zentrum dieses Gemeindeteils darstellt. Mit Blick auf den Handelsbesatz sind hier lediglich ein Fachgeschäft und vereinzelte komplementäre Angebote angesiedelt; der Bereich besitzt keine größere Versorgungsbedeutung.

Unter städtebaulichen Aspekten stellt sich der Marktplatz mit seiner historischen und geschlossenen Bau-Substanz, insbesondere auf Grund der eingestreuten Fachwerkhäuser sehr ansprechend dar; speziell die Ensemblewirkung des gesamten Marktplatzes mit der hier befindlichen Kirche und dem Schloßturn. Die Immobilien befinden sich einem sanierten Zustand, die ansprechende Möblierung des öffentlichen Raums verleiht dem Bereich eine attraktive Ausstrahlung.

Mit Blick auf die städtebauliche Situation zeigt sich in diesem Bereich eine durchgehende heterogene Bebauung mit mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern; die Erdgeschosszonen sind teilweise mit Handels- und Gewerbenutzungen belegt.

#### Abbildung 19: Zentrum/Ortsmitte von Marksuhl



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen

Südöstlich des Marktplatzes befindet sich an der Straße Im Rieth eine Fachmarktzeile, die parallel zu der benannten Straße angeordnet ist. Die bandförmige Handelsimmobilie zeigt sich in einer fachmarkttypischen Struktur, der eingeschossige Funktionsbau ist in einer einfachen Architektursprache ohne besondere architektonische bzw. städtebauliche Qualitäten errichtet; es zeigt sich ein optischer Aufwertungsbedarf.

Das Handelsangebot von etwa 1.800 m<sup>2</sup> wird durch einen Edeka-Markt – bereits im Jahr 1990 eröffnet – geprägt, vier kleinformatische Handelsbetriebe und ein Friseur arrondieren das Angebot. Der Standort stellt den funktionalen Angebotsschwerpunkt und einen wichtigen Baustein der Grundversorgung für Marksuhl dar.

Im sonstigen Gemeindegebiet von Marksuhl befindet sich an der Bahnhofstraße mit Netto ein Lebensmittel-discounter, der in einem standardisierten Normbau untergebracht ist. Im Standortverbund mit Netto sind ein Getränkemarkt sowie ein Bäcker und ein Fleischer mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.000 m<sup>2</sup> lokalisiert. Die Betriebe stellen ein wichtiges Element der Grundversorgung in einer integrierten Lage dar. Des Weiteren sind in Streulagen vereinzelte mittelständische Anbieter anzutreffen.

Außerhalb der Ortsteile Gerstungen und Marksuhl agieren in den restlichen **peripheren Ortsteilen** lediglich gestreute Kleinflächen; in Summe sind in Förtha, Lauchröden, Neustädt, Ober- und Unterellen sieben Handelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von knapp 300 m<sup>2</sup> ansässig. Die Ausprägung von umfänglichen und komplexen Handelsstrukturen ist in den einzelnen peripheren Ortsteilen auf Grund der jeweils geringen Bevölkerungszahl (vgl. Abb. 11) und des daraus folgenden niedrigen Nachfragevolumens – auch zukünftig – nicht möglich.



Abschließend wird die **räumliche Angebotsstruktur** des Einzelhandels der Flächengemeinde Gerstungen synoptisch abgebildet.

**Tabelle 5: Verkaufsflächen und Geschäfte in der Gemeinde Gerstungen nach Ortsteilen**

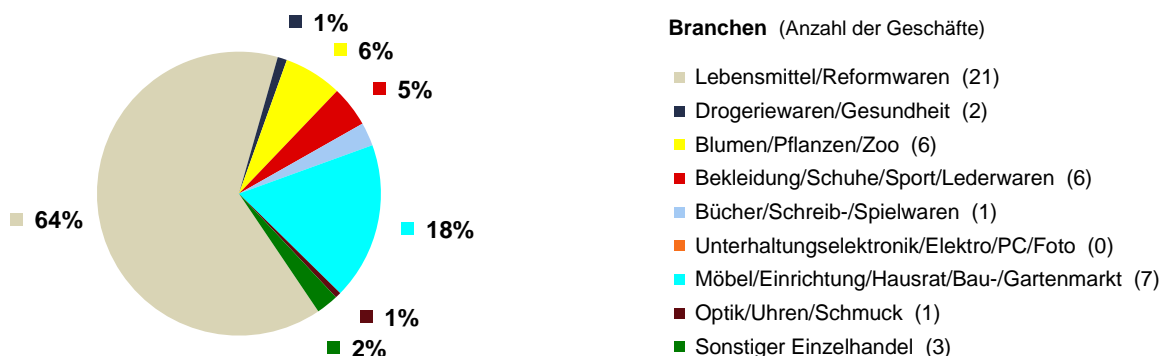
	Verkaufsfläche		Geschäfte		Ø Betriebsgröße
	m <sup>2</sup>	%	abs.	%	m <sup>2</sup> /Betrieb
Gerstungen	3.850	51	26	55	~150
Marksuhl	3.410	45	14	30	~240
sonstige Ortsteile	250	4	7	15	~40
<b>Gesamt</b>	<b>7.510</b>	<b>100</b>	<b>47</b>	<b>100</b>	<b>~160</b>

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebungen, Mai 2022

### 5.3. Branchenspezifische Einzelhandelsausstattung

Auf Basis der Vollerhebung aller Einzelhandelsflächen in Gerstungen (rd. 7.500 m<sup>2</sup> VK) werden die einzelnen Betriebe nach ihrem Sortimentsschwerpunkt der jeweiligen Einzelhandelsbranche zugeordnet.<sup>31</sup> Die lokale **Verkaufsflächenstruktur** in Gerstungen bildet folgende Graphik ab.

**Abbildung 20: Verkaufsflächenstruktur Gerstungen**



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebungen, Mai 2022

Den flächenseitigen Angebotsschwerpunkt bildet mit rd. 4.800 m<sup>2</sup> die **Lebensmittelbranche**. Einerseits sind in dieser Branche vier großformatige Lebensmittelmärkte (Edeka, Netto (2x), Penny) hervorzuheben, andererseits sind diverse kleinere Lebensmittelanbieter (v.a. Ladenhandwerker) und zwei Getränkemärkte vorhanden. Die einwohnerbezogene Flächendichte rangiert im interkommunalen Vergleich mit rd. 0,5 m<sup>2</sup> pro Einwohner<sup>32</sup> auf einem annähernd durchschnittlichen Niveau, wenngleich zentrale Orte i.d.R. eine überdurchschnittliche Flächendichte aufweisen.

In Gerstungen sind zwei **Apotheken** adressiert. Mit Blick auf die lokale Einwohnerzahl errechnet sich ein Ausstattungsgrad von rd. 4.500 Personen je Apotheke.<sup>33</sup> Im Landesdurchschnitt versorgt eine Apotheke in Thüringen ca. 4.000 Personen, so dass in Gerstungen eine leicht unterdurchschnittliche, jedoch ausreichende Versorgungssituation in diesem Segment besteht; zudem je ein Betrieb in den einwohnerstärksten Ortsteilen Gerstungen und Marksuhl agiert.

In der Branche **Drogeriewaren** ist in Gerstungen kein Anbieter ansässig. Das Sortiment wird lediglich in den Lebensmittelmärkten im Randsortiment geführt.

Im Sortimentsbereich **Blumen** existieren fünf Anbieter, die ein umfängliches und ausreichendes Angebot präsentieren.

Die Angebotspalette an **modischen Sortimenten** (Oberbekleidung, Wäsche, Schuhe, Lederwaren, Sportartikel) stellt hinsichtlich der Magnetfunktion einen Attraktivitätsfaktor für eine Kommune dar. In Gerstungen führen drei Textilgeschäfte auf einer gemessenen Verkaufsfläche von knapp 200 m<sup>2</sup> dieses Sortiment, ein weiterer Spezialanbieter (Angelbedarf) ist dem Sportbereich zuzuordnen; ferner ist in Marksuhl ein Schuhfachgeschäft ansässig. In Summe ist nur ein limitiertes Angebot – wie auch in vergleichbar großen Gemeinden – ausgebildet.

Im **Sanitätsfachhandel** binden ein Sanitätshaus und ein Hörgeräteakustiker die lokale Nachfrage zum großen Teil in Gerstungen.

31 Die branchenseitige Zuordnung eines Betriebes erfolgt nach seiner Hauptwarengruppe. Die in Handelsbetrieben geführten Randsortimente ordnen sich dem Kernsortiment in ihrem Umfang und ihrer Wichtigkeit i.d.R. unter und ergänzen dieses. Die einzelnen Randsortimente werden jedoch bei der Berechnung der sortimentspezifischen Bindungsquoten (vgl. folgende Abb. 22) berücksichtigt.

32 Die einwohnerbezogene Verkaufsflächendichte liegt laut Ausstattungskennziffern der BBE Handelsberatung in vergleichbaren Städten bei ca. 0,60 bis 0,75 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.

33 Quelle: ABDA, Die Apotheke 2021, Apothekendichte in Deutschland nach Bundesländern im Jahr 2020.

Die Nachfrage in der Branche **Papier-, Büro- Schreibwaren** und **Spielwaren** deckt ein mittelständischer Anbieter (Kaufhaus Fischer) funktionsgerecht ab; in dem Betrieb werden auch Haushaltswaren geführt. Ebenso ist in der **Zoobranche** ein mittelständischer Anbieter ansässig.

In der **Möbelbranche** sind zwei Betriebe mit dem Fokus auf Küchen präsent. Für den wirtschaftlichen Betrieb eines größeren Möbelhauses reicht das Nachfragepotenzial nicht aus.

Die **Baumarkt- bzw. Einrichtungsbranche** wird durch einen Baumarkt vertreten, weitere kleinere Fachanbieter arrondieren dieses Angebot.

Das Segment **Haushaltswaren/Geschenkartikel/Hausrat** wird in dem vorstehend benannten Kaufhaus Fischer auf einer Teilfläche geführt; ein spezieller Anbieter ist nicht vorhanden.

In der Branche **Elektrowaren/Unterhaltungselektronik** existiert kein Anbieter, die Kaufkraft fließt vollständig aus Gerstungen ab.

In der **Optikbranche** ist in Gerstungen ein Betrieb ansässig, so dass eine qualifizierte Angebotsabdeckung in dem Kernort möglich ist.

Auf Grund des geringen Nachfragepotenzials ist der Betrieb eines Fachgeschäftes für **Uhren/Schmuck** nicht rentabel, ebenso kann in der **Fahrradbranche** und in der **Buchbranche** keine Versorgung der lokalen Bevölkerung dargestellt werden.

Im Gewerbegebiet in Gerstungen ist ein Anbieter für **Autoteile** ansässig.

Nachstehende Tabelle 6 zeigt überblicksartig die Flächenausstattung für Gerstungen in den einzelnen Branchen.

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

	Verkaufsfläche m <sup>2</sup>	Betriebe abs.	Verkaufsflächendichte m <sup>2</sup> /Einwohner
Lebensmittel	4.790	21	0,53
Apotheken	80	2	0,01
Blumen	250	5	0,03
Oberkleidung/Textilien/Wäsche	180	3	0,02
Heimtextilien	110	1	0,01
Sportartikel	20	1	<0,01
Schuhe/Lederwaren	40	1	<0,01
Sanitätswaren/-bedarf	60	2	0,01
Papier-, Büro- Schreib-/ Spielwaren, Bücher	200	1	0,02
Zoobedarf/Tiernahrung	250	1	0,03
Möbel/Antiquitäten	420	2	0,05
Bau-/Gartenmarktartikel, Raumausstattung	930	5	0,10
Optik	50	1	0,01
Autoteile/-zubehör	130	1	0,01
<b>Gesamt</b>	<b>7.510</b>	<b>47</b>	<b>0,83</b>

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebungen, Mai 2022

## 5.4. Grundversorgungsstruktur in Gerstungen

### 5.4.1. Verkaufsflächenausstattung mit Lebensmittelmärkten

In Gerstungen ist in der Lebensmittelbranche eine Verkaufsfläche von rd. 4.800 m<sup>2</sup> vorhanden (vgl. Tab. 6). Auf Basis der Bevölkerungszahl errechnet sich eine **einwohnerspezifische Verkaufsflächendichte** von rd. 0,5 m<sup>2</sup> Lebensmittelverkaufsfläche je Einwohner. Somit wird ein üblicher Versorgungsgrad<sup>34</sup> erreicht, wenngleich zentrale Orte i.d.R. eine Versorgungsfunktion für ihr Umfeld bzw. ihren Verflechtungsbereich mit übernehmen und folglich ein breiteres Angebotsnetz vorhalten. Dies ist in Gerstungen nicht der Fall.

Um einen vergleichbaren Überblick über die für die Versorgung maßgeblich relevanten Lebensmittelanbieter zu erhalten, wird nachstehend die **betriebstypenspezifische Verkaufsflächendichte** für Gerstungen ermittelt. Dabei werden nur die strukturprägenden Lebensmittelmärkte (d.h. Discounter, Supermärkte - vgl. Definition in Anlage 2) berücksichtigt, die ein umfassendes Lebensmittelangebot präsentieren. Alle anderen Anbieter (bspw. Getränkemarkte, Nahrungsmittelhandwerker, Spezialgeschäfte) werden hier nicht betrachtet.

Folgende Tabelle 7 beschreibt die Dichtewerte für Gerstungen in Bezug auf die einzelnen Betriebstypen im Vergleich zum Bundesdurchschnitt.

**Tabelle 7: Betriebstypenspezifische Verkaufsflächendichte in Gerstungen**

	Region/ Anbieter	Anzahl Märkte	Vk.Fl. Gesamt	Vk.Fl. je Objekt	Vk.Fl. je Einwohner	DICHTE- INDEX
		abs.	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /Markt	m <sup>2</sup> /Einwohner	
<b>Discounter</b>	Vergleich Deutschland	15.909	12.800.000	~800	<b>0,154</b>	100
	Gerstungen (2x Netto, Penny)	3	2.350	~780	<b>0,260</b>	<b>169</b>
<b>Vollsortimenter</b> (Supermarkt, Verbrauchermarkt/ SB-Warenhaus)	Vergleich Deutschland	13.016	20.800.000	~1.600	0,250	100
	Gerstungen (Edeka)	1	1.620	~1.620	<b>0,179</b>	<b>72</b>
<b>Gesamt</b>	Vergleich Deutschland	28.925	33.600.000	~1.160	0,404	100
	<b>Gerstungen</b>	<b>4</b>	<b>3.970</b>	<b>~990</b>	<b>0,440</b>	<b>109</b>

Quelle: HDE Zahlenspiegel 2021 / Definition Betriebstypen vgl. Anlage 2 / Deutschland: 83.155.031 Einwohner / Gerstungen: 9.026 Einwohner

Ausgehend von einer betriebstypenspezifischen Verkaufsflächendichte von rd. 0,44 m<sup>2</sup> Lebensmittelverkaufsfläche je Einwohner wird in Gerstungen im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (rd. 0,40 m<sup>2</sup>/Ew.) ein leicht überdurchschnittlicher Versorgungsgrad erreicht (+9 %); wobei auf Grund von Marktuntersuchungen der BBE oft in vergleichbar großen Orten ein teilweise höheres flächenseitiges Lebensmittelangebot anzutreffen ist. Da Gerstungen 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 erreichen die drei Lebensmitteldiscounter Netto (2 Filialen) und Penny mit ihrer Verkaufsfläche einen Dichteindex von 169, somit liegt der Wert der Verkaufsflächendichte mit 69 % 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 (vgl. Abb. 1) zurückzuführen ist.

<sup>34</sup> Die einwohnerbezogene Verkaufsflächendichte liegt laut Ausstattungskennziffern der BBE Handelsberatung in vergleichbar großen Städten bei ca. 0,65 bis 0,75 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner. Im Bundesvergleich wird eine Flächendichte von ca. 0,44 m<sup>2</sup> je Einwohner erreicht.

Das Segment Vollsortiment weist für Gerstungen einen flächenseitigen Dichteindex auf, der mit 72 % deutlich unter dem Bundesdurchschnitt liegt. Der bestehende Edeka-Markt in Marksuhl ist der einzige Vollsortimentsmarkt innerhalb der Flächengemeinde, da die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes oder eines SB-Warenhauses auf Grund der limitierten Einwohnerzahl in Gerstungen betriebswirtschaftlich nicht möglich ist.

Dem Edeka-Markt in Marksuhl kommt eine herausragende Funktion für die Vollversorgung<sup>35</sup> der lokalen Einwohner zu, der Markt stellt einen sehr wichtigen Baustein bei der qualitativen Sicherung der Grundversorgung in Marksuhl und in umliegenden Ortsteilen dar.

Zwischen dem Edeka-Markt in Marksuhl und den Bewohnern des Kernortes Gerstungen sind auf Grund der Entfernung keine größeren Kundenaustauschbeziehungen sichtbar, zumal für die Bewohner von Gerstungen andere Supermärkte (z.B. in Wildeck oder in Berka/Werra) besser erreichbar sind. Demnach stellt das Fehlen eines Vollsortimentsmarktes – vormals war in Gerstungen in der Brückenstraße ein tegut-Markt<sup>36</sup> aktiv – eine qualitative Angebotslücke dar.

#### Abbildung 21: Strukturprägende Lebensmittelanbieter in Gerstungen (Auswahl)



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen

Im Fazit wird in Gerstungen – unter Berücksichtigung der Einwohnerzahl – bezüglich der **Durchmischung der einzelnen Betriebsformen** ein ausgewogenes Versorgungsangebot vorgehalten. Die Struktur des Lebensmittelhandels ist durch eine Bandbreite von vier, teilweise konzeptionell unterschiedlich ausgerichteten Lebensmittelmärkten gekennzeichnet. Somit existiert sowohl für die lokalen Bewohner als auch für die Einwohner im Umland von Gerstungen eine zufriedenstellende Auswahlvielfalt, wenngleich das Fehlen eines Vollsortimentsmarktes in Gerstungen für die lokalen Einwohner als Angebotslücke zu reklamieren ist.

35 Ein Vollsortimentsmarkt deckt nahezu alle Warengruppen innerhalb des Lebensmittelsortiments ab, er ermöglicht eine fast lückenlose Versorgung. Als Ergänzungssortimente werden auch Drogeriewaren und Tiernahrung geführt. Die durchschnittliche Artikelzahl liegt in Supermärkten bei 12.000 bis 15.000 Artikeln und somit deutlich über der durchschnittlichen Auswahlbreite von Discountern mit 1.500 bis 4.500 Artikeln, die vor allem schnelldrehende Waren führen.

36 Der tegut-Markt wird durch den Sonderpreis Baumarkt nachgenutzt.

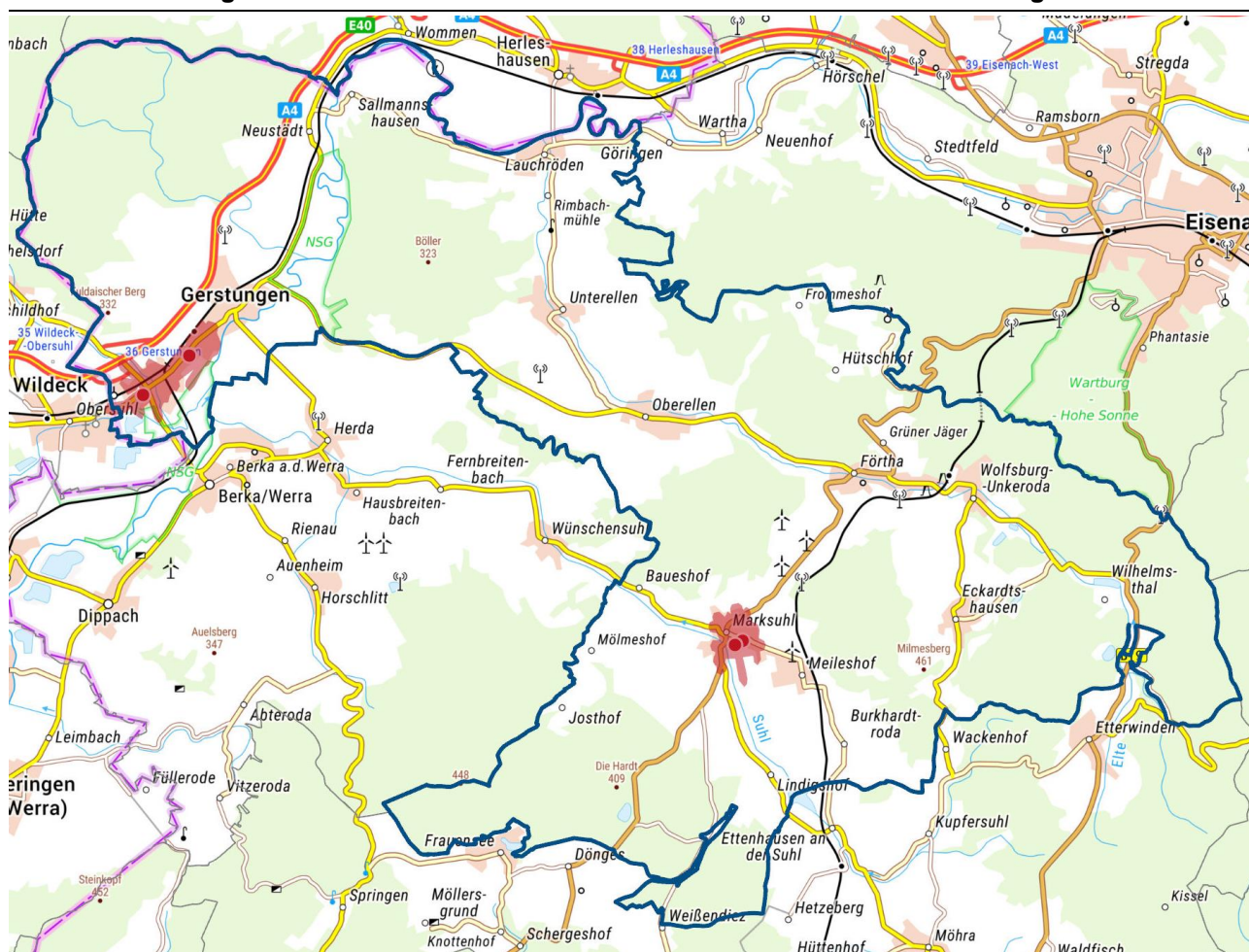



### 5.4.2. Räumliche Verteilung des Lebensmittelangebots

Die prospektive Einzelhandelsentwicklung in Gerstungen soll sich im Bereich der Grundversorgung<sup>37</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. 3/12) und der Zielsetzung, unnötigen Einkaufsverkehr zu vermeiden bzw. Verkehr generell zu minimieren.

Nachstehend werden kartographisch die **fußläufigen Nahbereiche**<sup>38</sup> der strukturprägenden Lebensmittelmärkte in der Gemeinde Gerstungen dargestellt.

**Karte 6: Fußläufige Nahbereiche der Lebensmittelmärkte in der Gemeinde Gerstungen**



 Fußläufiger Nahbereich (800 m-Laufweg) der Lebensmittelmärkte in der Gemeinde Gerstungen

Karte: GeoBasis-DE / BKG 2022  
Daten: <http://sg.geodatenzentrum.de>



Mit Blick auf die vorstehende Karte 6 zeigt sich eine Konzentration der Lebensmittelmärkte auf die Ortsteile Gerstungen und Marksuhl; in den nicht verstäderten und **ländlich geprägten Ortsteilen** ist dagegen keine Grundversorgung in Form eines größeren Lebensmittelanbieters ausgebildet.

37 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.

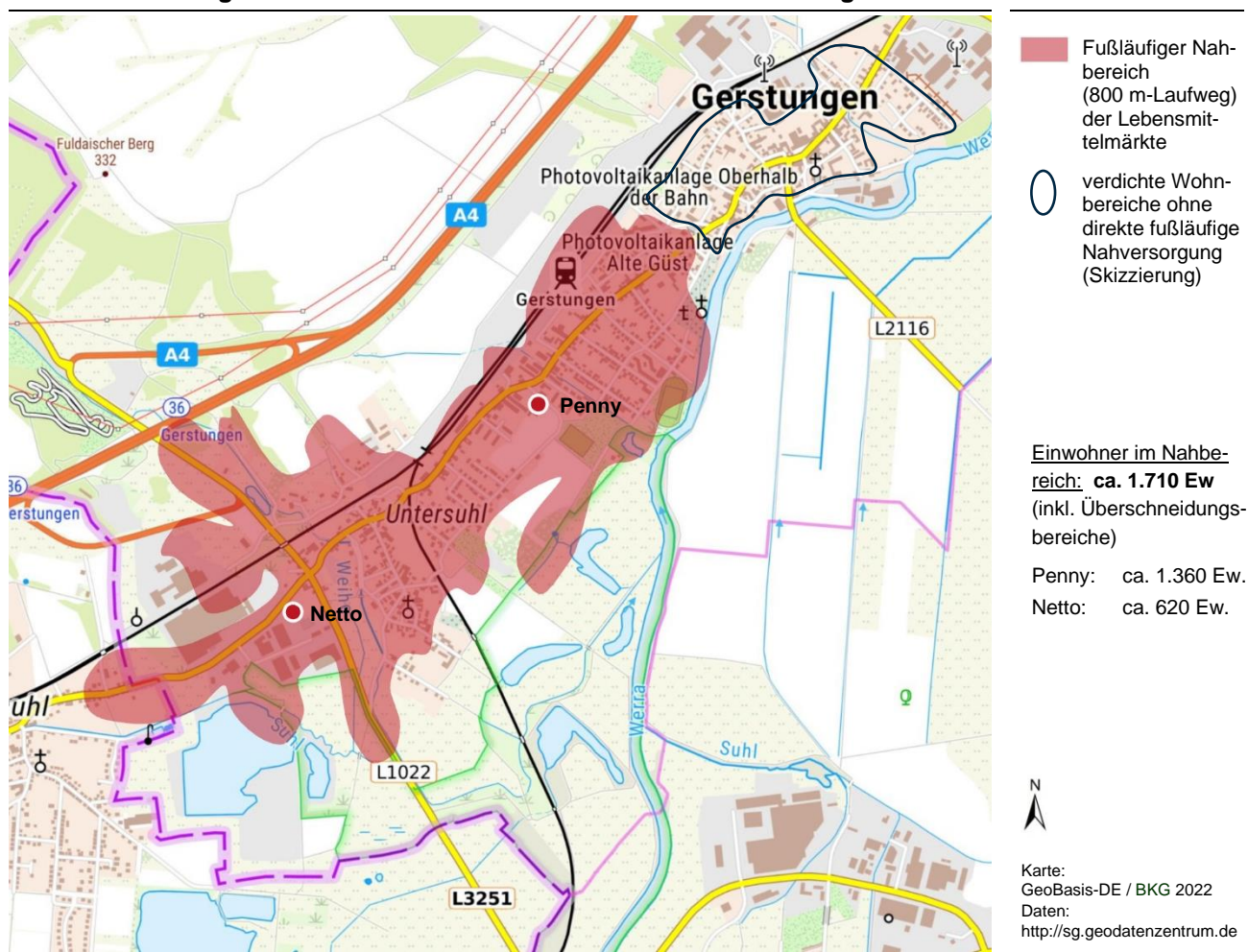
38 Als fußläufiger Einzugsbereich wird allgemein unabhängig von den jeweils standörtlichen Gegebenheiten bei Lebensmittelmärkten ein Radius von 500 m bis maximal 800 m angesetzt, was ca. 8 bis 12 Gehminuten entspricht. In ländlich geprägten Orten bzw. Gebieten können auch Laufwege bis 1.000 m unterstellt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

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>39</sup> Dies zeigt sich auch in der fehlenden Nachbelegung von zwei SB-Märkten in Förtha und in Unterellen.<sup>40</sup>

Ferner ist auf das gut ausgebildete Lebensmittelangebot in Gerstungen und in Marksuhl zu verweisen, das bezüglich seiner Auswahlvielfalt auch eine Strahlkraft auf die Bewohner in den restlichen dezentralen Ortsteilen und deren Einkaufsentscheidung ausübt; ebenso fahren die Bewohner gerade in Randlagen der Flächengemeinde auch umliegende Orte zum Lebensmitteleinkauf an. Somit ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in den peripheren Ortsteilen auch unter Beachtung des Konkurrenzdrucks äußerst schwierig, zumal auch nur eine eingeschränkte Betreiber Auswahl besteht.

In der folgenden Karte 7 werden die fußläufigen Nahbereiche der beiden strukturprägenden Lebensmittelmärkte im **Ortsteil Gerstungen** dargestellt. Dabei wird auf die tatsächlichen Laufwege abgestellt (keine Radien), d.h. es werden auch Zäsuren oder Barrieren mit berücksichtigt.

**Karte 7: Fußläufige Nahbereiche der Lebensmittelmärkte in Gerstungen**



39 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 Gerstungen bei Weitem nicht auf (vgl. Abb. 11).

40 Vormalig waren in den Ortsteilen Unterellen (nahkauf mit ca. 60 m<sup>2</sup> VK) und Förtha (Ihre Kette mit ca. 100 m<sup>2</sup>) jeweils SB-Märkte ansässig, die jedoch zwischenzeitlich geschlossen wurden.

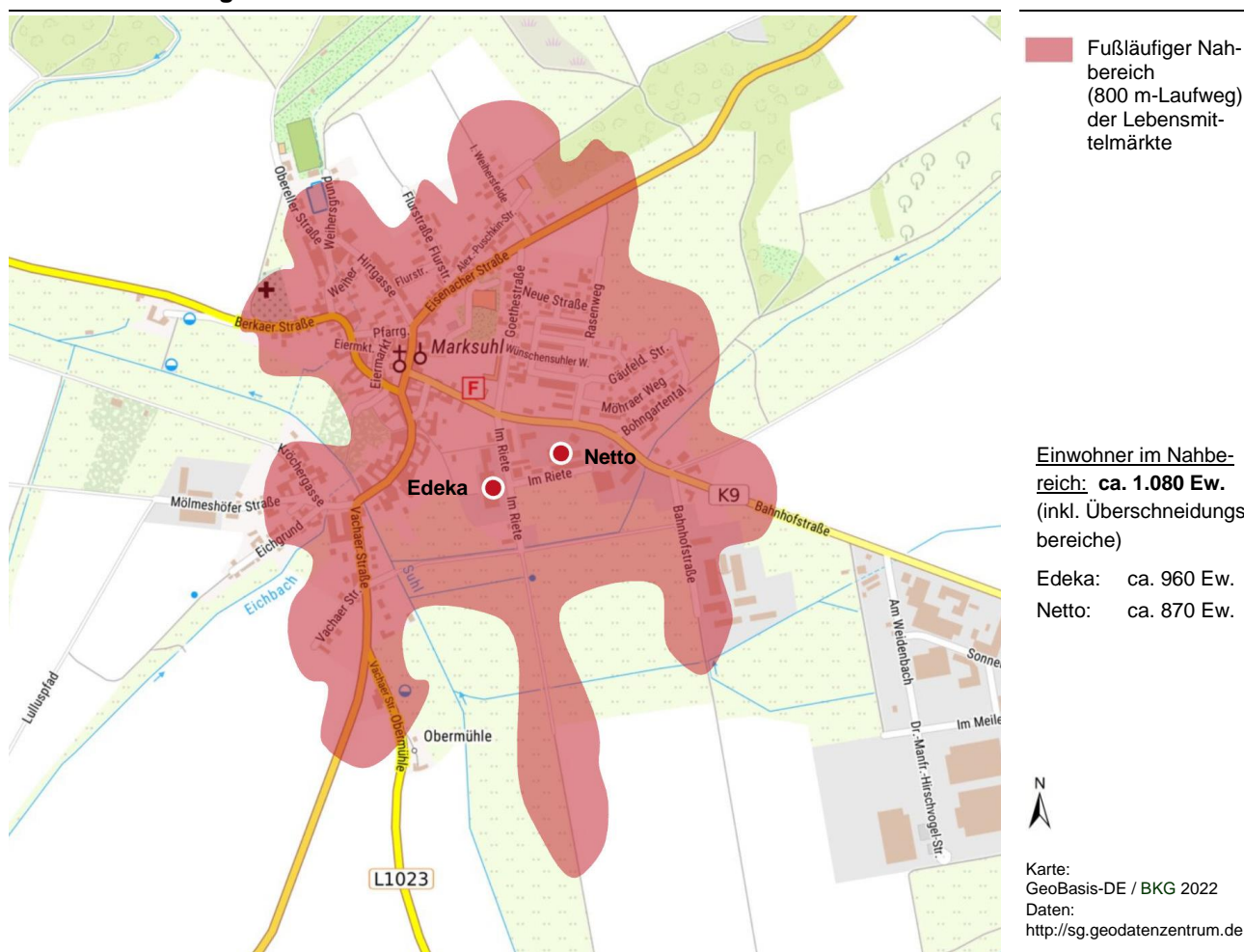


In den Nahbereichen der in der vorstehenden Karte 7 dargestellten Lebensmittelmärkte wohnen – unter Berücksichtigung der Überschneidungsbereiche – etwa 1.700 Personen<sup>41</sup>. Folglich ist eine wohnortnahe Versorgung des Großteils der lokalen Einwohner möglich, da rd. 55 % der Bewohner von Gerstungen<sup>42</sup> fußläufig einen Lebensmittelmart erreichen können.

Im nordöstlichen Teil des Kernortes ist ein größerer Wohnsiedlungsbereich außerhalb des 800 Meter-Laufwegs gelegen, die Bewohner dieses Siedlungsbereiches müssen einen erhöhten Laufweg zur Deckung der Nachfrage zurücklegen. Vormalig wurde die Nahversorgung in diesem Bereich durch einen tegut-Markt (heute Sonderpreis Baumarkt) übernommen.

Für den **Ortsteil Marksuhl** zeigt sich eine sehr gute Abdeckung des Gemeindegebietes, da die Filialen von Edeka und von Netto relativ zentral liegen. In dem Nahbereich der beiden Märkte wohnen knapp 1.100 Personen, so dass etwa 91 % der Bewohner von Marksuhl<sup>43</sup> und folglich der Großteil der Einwohner fußläufig einen Lebensmittelmart erreichen können. Lediglich in den Randbereichen sind vereinzelte Wohnsiedlungsbereiche vorhanden, aus denen die Einwohner jedoch nur einen geringfügig längeren Laufweg zur fußläufigen Deckung der Nachfrage zurücklegen müssen; eine tatsächliche Unterversorgung ist jedoch für diese Gebiete nicht zu konstatieren.

**Karte 8: Fußläufige Nahbereiche der Lebensmittelmärkte in Marksuhl**



41 Quelle: GfK GeoMarketing GmbH, Einwohner auf Straßenabschnittsebene 2021.  
42 vgl. Abb. 11.  
43 vgl. Abb. 11.

Im Fazit zeigt sich für den Ortsteil Gerstungen eine gute räumliche Versorgungsabdeckung, für Marksuhl ergibt sich sogar ein sehr hoher Wert der Bevölkerung, die fußläufig einen Lebensmittelmarkt erreichen kann. Grundsätzlich ist in einer Flächengemeinde eine engmaschige bzw. auch eine flächendeckende Lebensmittelversorgung in allen Gemeindeteilen auf Grund der dispersen Siedlungsstruktur – wie auch in anderen Gemeinden – nicht umsetzbar, so dass in kleineren Gemeindeteilen auf Grund der geringen Mantelbevölkerung der der daraus folgenden Nachfrage die Entwicklung von tragfähigen Nahversorgungsstrukturen nur schwer möglich ist.

## 5.5. Bindungsintensität des Gerstunger Einzelhandels

Die **Umsatz-Kaufkraft-Relation** bzw. die Bindungsintensität stellt das Verhältnis zwischen den erzielten Einzelhandelsumsätzen<sup>44</sup> je Sortiment<sup>45</sup> und dem lokalen Nachfragevolumen des Einzelhandels (vgl. Tab. 3) dar. Somit können Aussagen über die Fähigkeit von Gerstungen 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 Kommune 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 Gerstungen bei der Versorgung der lokalen Einwohner vorhanden sind.

Nachstehende Übersicht stellt die Bindungsintensität des Gerstunger Einzelhandels nach Bedarfsbereichen<sup>46</sup> zusammengefasst dar; mit einer Zentralität von 55 % wird für eine – für ein Grundzentrum – niedrige Kaufkraftbindungsquote bzw. geringe Eigenversorgungsquote erreicht, die maßgeblich durch die kurzfristige Bedarfsstufe dominiert ist.

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

	Marktpotenzial Mio. EUR	Umsatz Mio. EUR	Bindungsquote %
Kurzfristiger Bedarfsbereich	30,80	23,99	<b>78</b>
Mittelfristiger Bedarfsbereich	9,00	3,10	<b>34</b>
Langfristiger Bedarfsbereich	15,81	3,38	<b>21</b>
<b>Gesamt</b>	<b>55,61</b>	<b>30,47</b>	<b>55</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 Bedarfsstufen ausgeglichen werden. Aus diesem Grund werden auch die sortimentspezifischen Bindungsquoten ermittelt und in der umseitigen Abbildung 22 dargestellt; in diesem Zusammenhang ist auch auf die qualitative Branchenbewertung unter dem vorstehendem Punkt 5.3 zu verweisen.

- Im kurzfristigen Bedarfsbereich weist der Gerstunger Einzelhandel per Saldo mit 78 % einen Kaufkraftabfluss auf; es kann keine vollumfängliche Grundversorgung mit den Waren des täglichen Bedarfs dargestellt werden.
- Im mittelfristigen Bedarfsbereich liegt die Bindungsquote per Saldo bei durchschnittlich 34 %, in fast allen Branchen besteht ein Kaufkraftabfluss. Die Marktabdeckung zeigt sich für eine grundzentrale Angebotsstruktur unterdurchschnittlich ausgeprägt; diese Güter werden vor allem auf Grund der höheren Angebotsdichte in umliegenden größeren Orten nachgefragt.

44 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.

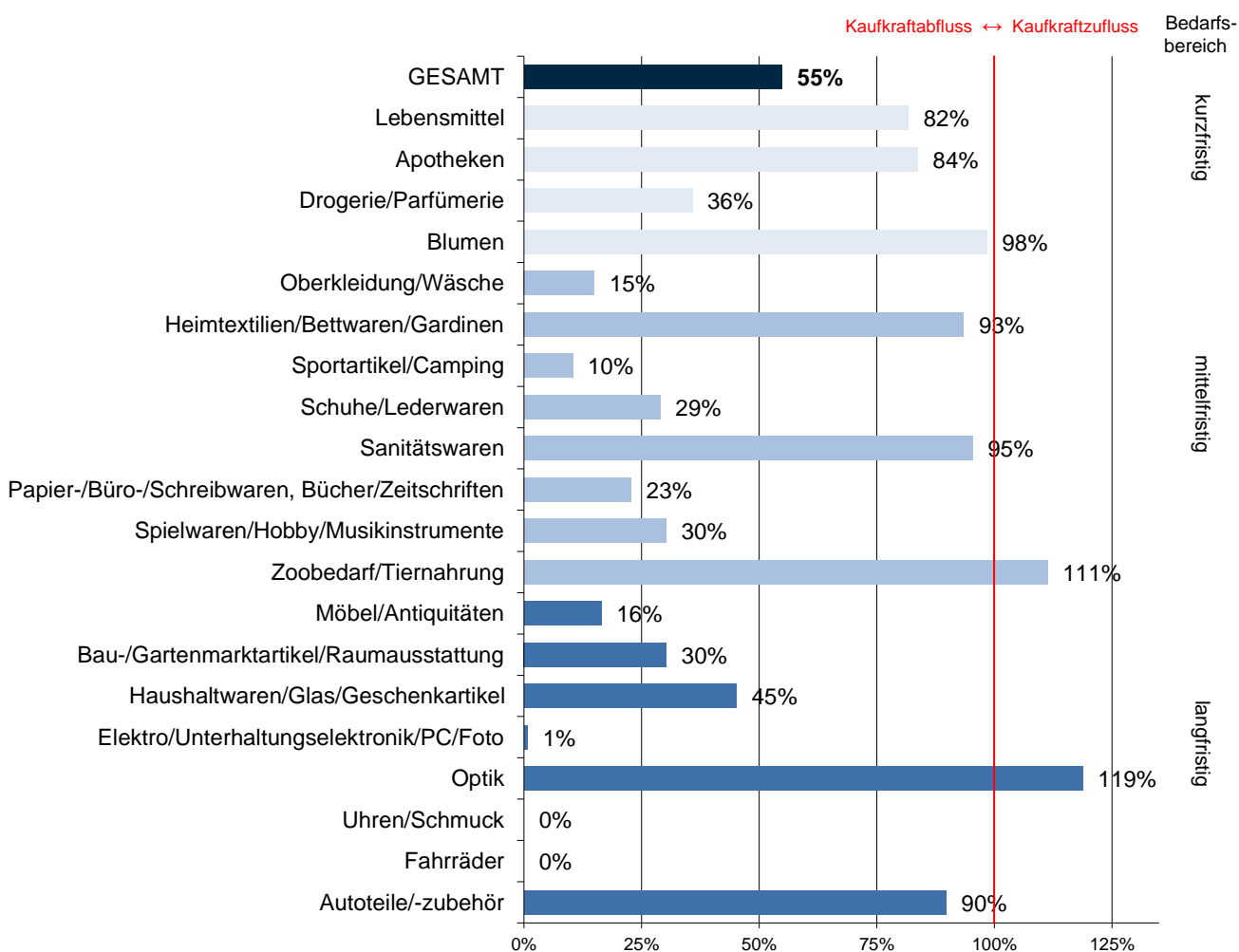
45 Bei dieser Berechnung werden die Umsätze je Sortiment zugrunde gelegt. Führt ein Betrieb mehrere Einzelsortimente (z.B. Lebensmittelmärkte, Multisortimentsmärkte), so werden die Erlöse innerhalb dieser Sortimentsgruppe der jeweiligen Branche zugeordnet.

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

- Die Umsatzbindung im langfristigen Bedarfsbereich liegt im Durchschnitt bei 21 %, für ein Grundzentrum der Ortsgröße Gerstungen ein meist üblicher Wert. Die Zentralität wird maßgeblich durch die ausgabenstarken Branchen Möbel, Bau-/ Gartenmarktartikel oder Elektrowaren bestimmt, wobei in kleineren Orten i.d.R. kein flächenseitig größeres Angebot ausgebildet ist. Die Nachfrage nach diesen langfristigen Gütern meist in größeren Städten im Umfeld von Gerstungen getätigt.

Die Abbildung 22 verdeutlicht die Einzelhandelszentralität von Gerstungen und weist die **sortimentspezifischen Kaufkraftbindungsquoten** aus. Es wird deutlich, dass lediglich in wenigen Branchen eine zufriedenstellende Kaufkraftbindung erreicht wird; dementsprechend kann Gerstungen seine regionalplanerisch zugeordnete Versorgungsfunktion als Grundzentrum überwiegend nicht funktionsgerecht erfüllen.

**Abbildung 22: Sortimentsspezifische Kaufkraftbindungsquoten von Gerstungen (in %)**



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

Zusammengefasst weist Gerstungen eine niedrige gesamtörtliche Kaufkraftbindungsquote auf, wobei auf Grund der Einwohnerzahl der Gemeinde von rd. 9.000 Personen und der daraus resultierenden einzelhandelsrelevanten Nachfrage von rd. 56,0 Mio. EUR prinzipiell eine vergleichsweise **gut ausgeprägte Angebotsplattform des lokalen Handels** zu vermuten wäre. Dem ist nicht so, die Flächendichte fällt mit 0,8 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner (vgl. Tab. 4) und folglich auch die Kaufkraftbindungsquote rd. 55 % niedrig aus. Dies ergibt sich u.a. aus folgenden standortspezifischen Gründen:

- Die Flächengemeinde Gerstungen verfügt über eine polyzentrische Siedlungsstruktur mit zwölf Ortsteilen. Trotz der relativ hohen gesamtörtlichen Bevölkerung verfügen die einwohnerstärksten Ortsteile

Gerstungen (rd. 3.100 Ew.) und Marksuhl (rd. 1.200 Ew.) lediglich über eine verhältnismäßig geringe Einwohnerzahl und folglich über ein limitiertes Nachfragepotenzial. Die Ausbildung von umfänglichen Einzelhandelsstrukturen in diesen Orten ist daher nur eingeschränkt möglich.

- Die beiden Ortsteile Gerstungen und Marksuhl sind keine gewachsenen bzw. traditionellen Einkaufs-orte; beide Gemeinden besitzen keinen funktionalen Mittelpunkt bzw. keinen historisch gewachsenen Geschäftskern mit einem umfänglichen Handels- und Dienstleistungsbesatz.
- Gerstungen ist die flächengrößte Gemeinde Thüringens. Die Erreichbarkeit des Kernortes aus dezentralen Ortsteilen ist teilweise schwieriger und länger als die Anfahrt in umliegende und attraktivere Handelsstandorte wie Eisenach oder Bad Salzungen oder in hessische Kommunen.
- Es bestehen bereits langjährige Pendlerbeziehungen aus der Gemeinde Gerstungen – insbesondere aus den dezentralen Ortsteilen – in umliegende Städte und auch nach Hessen; dementsprechend haben sich auch überörtliche Einkaufsbeziehungen ausgebildet.
- Die Konsumentenbeziehungen zwischen der vormals selbstständigen Gemeinde Marksuhl (inkl. Ortsteile) nach Gerstungen sind nur rudimentär ausgeprägt, es bestehenden vorwiegend Kaufkraftbeziehungen nach Eisenach<sup>47</sup> und in die Kreisstadt Bad Salzungen.
- Der Gerstunger Einzelhandel besitzt keine gemeindeübergreifende Strahlkraft; messbare Kaufkraftzuflüsse aus dem Verflechtungsbereich (vgl. Karte 3) sind nicht zu beobachten.

Im Fazit weist Gerstungen eine **niedrige Eigenversorgungsquote** der lokalen Bevölkerung auf; gemeindeübergreifende Kaufkraftzuflüsse – mit Ausnahme von vereinzelt Branchen – sind nicht zu verzeichnen.

---

<sup>47</sup> Bezeichnend hierfür ist auch, dass die vormalige Gemeinde Marksuhl dem Grundversorgungsbereich Eisenach zugeordnet wurde (vgl. Karte 3).

## 5.6. Stärken-Schwächen-Analyse

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

**Abbildung 23: Stärken-Schwächen-Analyse von Gerstungen**

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einstufung von Gerstungen als Grundzentrum; im grundzentralen Verflechtungsbereich liegt die Stadt Werra-Suhl-Tal (rd. 6.300 Ew.), folglich hohes Nachfragepotenzial für die Gemeinde</li> <li>▪ sehr gute überörtliche verkehrliche Erreichbarkeit von Gerstungen auf Grund der direkten Autobahnbindung</li> <li>▪ Einzelhandel ist überwiegend an integrierten Standorten angesiedelt</li> <li>▪ zufriedenstellendes Lebensmittelangebot, allerdings zum Teil discountlastig; Fokussierung des Angebots auf die einwohnerstärksten Ortsteile Gerstungen und Marksuhl</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Makrostandort weist z.T. negative Rahmenbedingungen auf (u.a. Bevölkerungsrückgang, Überalterung, negativer Pendlersaldo, geringe Kaufkraft)</li> <li>▪ perspektivisch rückläufige Nachfrage durch sinkende Bevölkerungszahlen in Gerstungen und in der Region</li> <li>▪ polyzentrische Siedlungsstruktur und folglich disperse räumliche Verteilung der Nachfrage über das gesamte Gebiet der Flächengemeinde</li> <li>▪ geringes Einzelhandelsangebot von lediglich 0,8 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner</li> <li>▪ niedrige Einzelhandelszentralität (55 %), keine gemeindeübergreifende Versorgungsfunktion erkennbar; grundzentrale Versorgungsfunktion für Verflechtungsbereich kann nicht erfüllt werden</li> <li>▪ kein Einkaufs- oder Einzelhandelsschwerpunkt, keine traditionellen Einkaufsinnenstädte in Gerstungen und in Marksuhl</li> </ul>

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung

## 6. Einzelhandelsentwicklungskonzept Gerstungen

### 6.1. Nachfrageprognose

Mit der folgenden Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens für den Gerstunger Einzelhandel wird unter Berücksichtigung der bestehenden Angebotsstrukturen eruiert, welche branchenspezifischen Ansiedlungspotenziale für die Gemeinde 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 der Gemeinde Gerstungen 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 Gerstungen bzw. die umliegenden Gebiete geht bis zum Jahr 2030 von einem Einwohnerrückgang aus (vgl. Tab. 1).

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

	Einwohner		Veränderung
	2021	2030	2021 - 2030
	abs.	abs.	%
Gerstungen	9.026	8.270	-8,4

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Bevölkerung 31.12.2021; 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. 13/14) wird sich in Gerstungen 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>48</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 (vgl. Abb. 4). 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.
- Eine Ausweitung des Marktgebietes des Gerstunger Einzelhandels ist im weiteren Zeitablauf unwahrscheinlich. Dies ist aus dem leistungsstarken Handelsangebot in Eisenach oder in Bad Salzungen abzuleiten. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Attraktivität dieser Orte nachlassen wird.

<sup>48</sup> 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.



Als Konsequenz der aufgezeigten Entwicklungen empfiehlt sich eine **vorsichtige Prognose** des Nachfragevolumens des Gerstunger Einzelhandels. Bis zum Jahr 2030 ist unter Berücksichtigung der vorstehenden Determinanten von einem Rückgang des jährlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumens von derzeit rd. 55,6 Mio. EUR (vgl. Tab. 3) auf rd. 51,5 Mio. EUR auszugehen. Dies entspricht einer Verminderung gegenüber der aktuellen einzelhandelsrelevanten Nachfrageplattform von etwa 7 %. Der Rückgang der Nachfrage in der nächsten Dekade ist vor allem auf den Bevölkerungsrückgang zurückzuführen.

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

	Marktpotenzial		Veränderung	
	2021	2030	2021-2030	
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	%
Gerstungen	55,61	51,54	-4,07	-7,3

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.

## 6.2. Entwicklungsrahmen des Gerstunger Einzelhandels

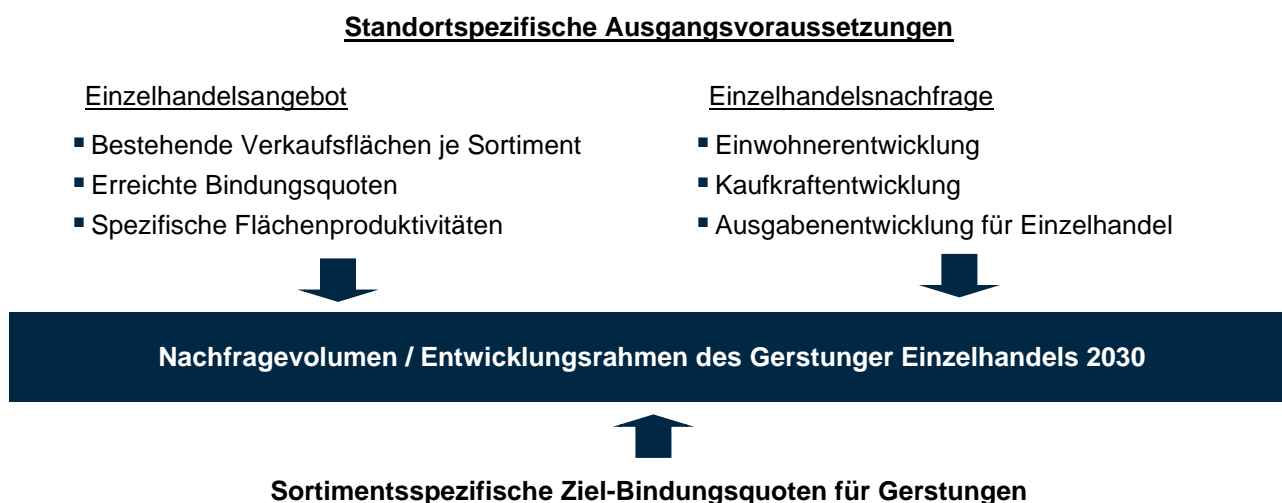
Der **zukünftige Verkaufsflächenbedarf** für die Gemeinde Gerstungen wird unter Verwendung folgender Prämissen für den Prognosezeitraum bis zum Jahr 2030 kalkuliert:

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

Die wesentlichen Eingangsparameter für die Modellrechnung sind die aktuellen Bestandsdaten des Einzelhandels, die im Rahmen der Standortanalyse erhoben und ausgewertet wurden (vgl. Pkt. 5). Hierbei sind insbesondere die bestehenden Verkaufsflächen und deren Leistungsfähigkeit sowie die erreichte Kaufkraftbindungsquote (vgl. Abb. 22) 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 Gerstunger Einzelhandel.

In der folgenden Abbildung 24 werden die zugrunde gelegten Parameter zur Berechnung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens überblicksartig dargestellt.

**Abbildung 24: Methodik der Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens**



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung

Der Verkaufsflächenbedarf für die Gemeinde Gerstungen wird aus der prognostizierten Nachfrageplattform für das Jahr 2030 (vgl. Tab. 10) und den dann zu erwartenden branchenspezifischen Bindungsquoten<sup>49</sup> unter Ansetzung einer **Ziel-Kaufkraftbindungsquote** ermittelt. Auf Grundlage dieses sog. Marktanteilskonzepts<sup>50</sup> errechnet sich unter Berücksichtigung einer branchenüblichen Flächenproduktivität<sup>51</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.

49 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. 22 vs. Abb. 25). Prinzipiell wurde bei der Berechnung unterstellt, dass keine Handelsbetriebe aus dem Markt ausscheiden werden.

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

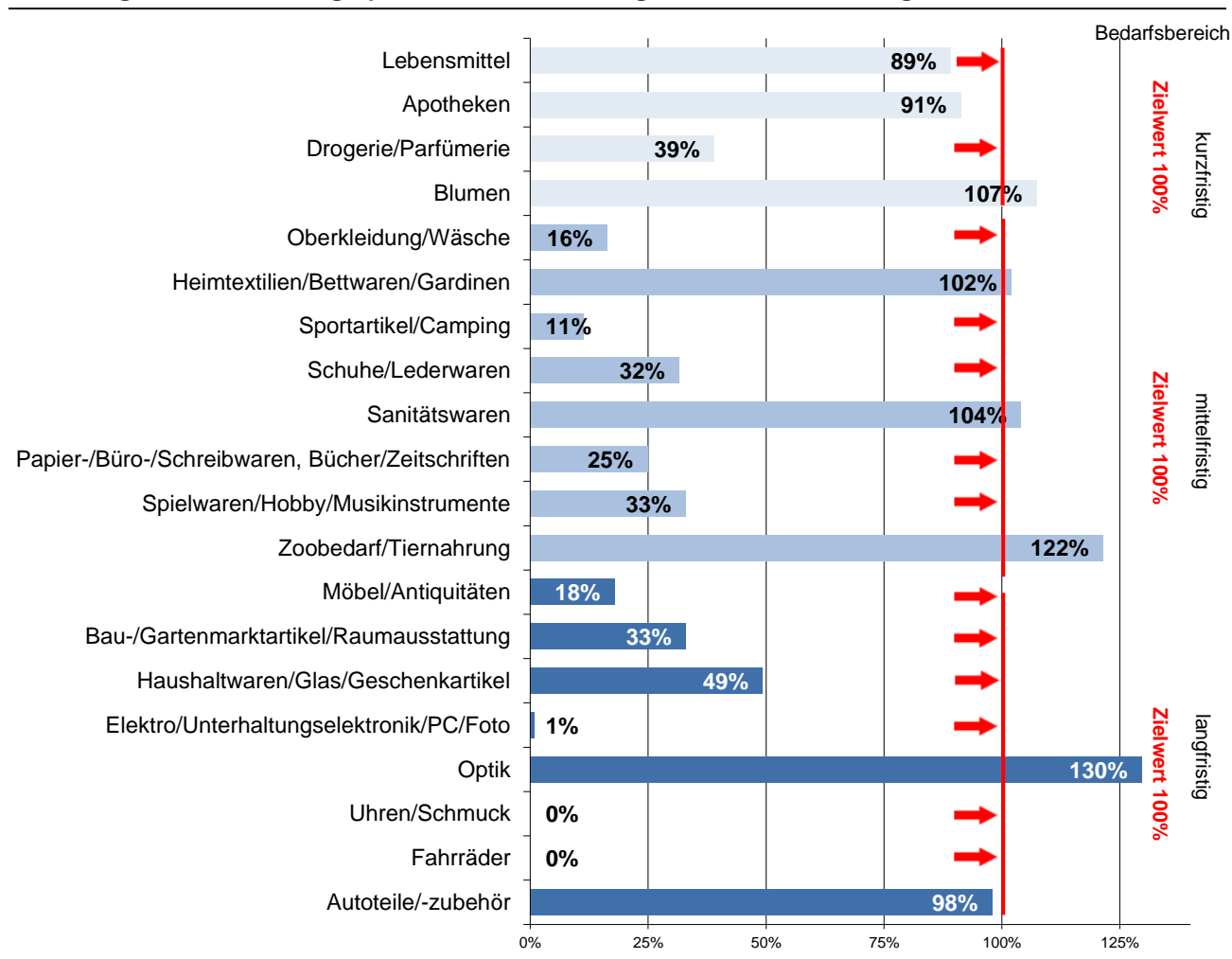
51 Die Verkaufsflächenproduktivität (auch Raumleistung genannt) eines Einzelhandelsbetriebes bezeichnet den Umsatz pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Die Produktivität wird dabei für den Prognosezeitraum als konstant angenommen.

Für die Modellrechnung wird unterstellt, dass Gerstungen die lokale Kaufkraft vollständig binden kann und die Versorgungsfunktion im Wesentlichen auf die Einwohner der Gemeinde abgestellt ist; der Kommune wird eine offensive und **zentralitätsstärkende Strategie** bei ihrer Einzelhandelsentwicklung empfohlen, um die Eigenversorgungsquote der Gemeinde zu sichern und branchenspezifisch dynamisch auszubauen.

Grundsätzlich wäre eine höhere Kaufkraftbindungsquote anzusetzen, da Gerstungen auch eine Versorgungsfunktion für seinen grundzentralen Verflechtungsbereich mit übernehmen soll. Somit erfolgt eine vorsichtige Prognose, wobei sich unter Einbezug der Bewohner des grundzentralen Verflechtungsbereiches ein höheres Entwicklungspotenzial errechnet. Die Ziel-Bindungsquote ist folglich so angesetzt, dass insbesondere keine Beeinträchtigung der umliegenden gleich- oder höherrangigen **zentralen Orte**<sup>52</sup> in der Region anzunehmen ist.

In der folgenden Darstellung werden die zu erwartenden Bindungsquoten der einzelnen Branchen im Jahr 2030 und die empfohlenen **Ziel-Bindungsquoten** für den Gerstunger Einzelhandel abgebildet; es zeigt sich in zahlreichen Branchen ein Erweiterungsbedarf.<sup>53</sup>

**Abbildung 25: Ziel-Bindungsquoten und Erweiterungsbedarfe für Gerstungen**



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

52 Im regionalen Umfeld von Gerstungen liegen die höherzentralen Städte Eisenach und Bad Salzungen; südlich von Gerstungen befindet sich das Grundzentren Vacha. Auf hessischer Seite grenzen an Gerstungen unmittelbar die Grundzentren Wildeck und Herleshausen, südwestlich liegt das Mittelzentrum Heringen (Werra).

53 Ein tatsächlicher Bedarf ist zu konstatieren, wenn die Differenz zwischen der im Jahr 2030 prognostizierten Zentralität und der Ziel-Bindungsquote mindestens über 10 %-Punkten liegt.

Mit Blick auf die Zielwerte und unter Berücksichtigung des rückläufigen Marktpotenzials<sup>54</sup> zeichnet sich in der auf das Jahr 2030 projizierten Bestandssituation in fünf Branchen (Blumen, Heimtextilien, Sanitätswaren, Zoobedarf, Optik) ein quantitativer Flächenüberhang ab, da der Zielwert der Kaufkraftbindung bereits erreicht bzw. überschritten wurde. Ein tatsächlicher Flächenüberhang ist jedoch nicht zu konstatieren, da Gerstungen – bereits auch heute – dann lediglich einen größeren Teil des Verflechtungsbereiches mit versorgt. Ein Überangebot ist nicht auszumachen, da alle Betriebe dieser Branchen eine ortsgerechte Standortdimensionierung aufweisen und keine überdurchschnittlich hohe überörtliche Strahlkraft besitzen.

Des Weiteren erreichen zwei Sortimenten (Apotheken, Autoteile) eine zufriedenstellende Kaufkraftabdeckung, die Kaufkraftabdeckung liegt geringfügig unter 100 %.

Bei einem großen Teil der untersuchten Sortimente zeigt sich bis zum Jahr 2030 nur eine anteilige bzw. geringe Bindung des Gerstunger Handels, so dass sich ein zusätzlicher quantitativer Entwicklungsbedarf abzeichnet. Unter dem folgenden Punkt 6.3 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; die ausgewiesenen zusätzlichen Einzelhandelsflächen sind nicht als **starre Obergrenze der Verkaufsflächenentwicklung** zu verstehen.

Bei einer wesentlichen Überschreitung sind jedoch u.U. Umsatzumverteilungseffekte bzw. eine Marktverdrängung bei bestehenden Einzelhandelsbetrieben zu reklamieren, die im Einzelfall unter Berücksichtigung von versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Aspekten zu bewerten sind. Ferner sind deutlich größere Flächen, die auf eine raumordnerische Beeinträchtigung von umliegenden Orten deuten, abzulehnen.

Grundsätzlich müssen zusätzliche Einzelhandelsflächen mit den räumlichen Entwicklungsvorstellungen von Gerstungen übereinstimmen. Dies bedeutet, dass diese Vorhaben in den stadtentwicklungspolitisch präferierten Lagen, d.h. in der Regel in **zentralen Bereichen** bzw. an städtebaulich **integrierten Lagen** entwickelt werden. Eine mögliche Verdrängung von bestehenden Angeboten in dezentralen Lagen oder die Rückholung von abfließender lokaler Kaufkraft ist dabei als hinnehmbar und unter versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Aspekten auch als wünschenswert einzustufen.

---

54 Bei der Modellierung der Bindungsquoten für das Jahr 2030 wird die zu dem Zeitpunkt zu erwartende Kaufkraft in Gerstungen von rd. 51,5 Mio. EUR zugrunde gelegt (vgl. Tab. 10). Auf der anderen Seite werden der lokalen Kaufkraft die aktuell erzielten Umsätze des Gerstunger Handels 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. 22) – 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 jedoch bei deutlich unter 1 % betragen.

### 6.3. Einzelhandelsentwicklungskonzept Gerstungen

Auf Basis der Erkenntnisse der Einzelhandelsanalyse (vgl. Pkt. 5) und der angesetzten Bindungsintensität (vgl. Abb. 25) werden Nutzungsmöglichkeiten für die **Weiterentwicklung des Gerstunger 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 Gerstungen umsetzbar sind.

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

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

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

Unter Punkt 5.4 wurde eine Analyse des Lebensmittelhandels in Gerstungen erstellt. Die strukturprägenden Betriebe befinden sich in Gerstungen (Netto, Penny) und in Marksuhl (Edeka, Netto) und können hier jeweils eine fußläufige Nahversorgung abbilden. In beiden Ortsteilen ist für einen Großteil der lokalen Bevölkerung in einer fußläufigen Entfernung ein Lebensmittelmarkt erreichbar; durch die bestehenden Märkte erfolgt eine gute (Gerstungen) bis sehr gute räumliche Abdeckung (Marksuhl) des jeweiligen Gemeindegebiets.

Mit Blick auf die **qualitative Versorgung** zeigt sich in Marksuhl ein optimal ausgebildetes Angebot, bestehend aus einem Supermarkt und einem discountorientierten Betrieb. Netto als Discounter fokussiert auf ein schmales Sortiment bei einem hohen Warenumsatz und bietet eine Grundpalette für die Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln auf Discountniveau an; das Angebot ist auf ausgewählte Bereiche bzw. Lebensmittelteilsortimente und auf sogenannte Schnelldreher begrenzt. Demgegenüber offeriert der Edeka-Supermarkt ein breites und umfassendes Angebot (Vollsortiment), welches eine Betonung auf Frische, Qualität, Sortimentstiefe, Service, Convenience und nicht nur auf den Preis legt. Meist wird bei einem Discounter preisorientiert der Grundbedarf an Lebensmitteln gedeckt, bei einem Besuch in einem Supermarkt werden vorwiegend Frischeprodukte (inkl. Convenience) und qualitativ höherwertige Lebensmittel nachgefragt.

Diese Angebotskombination ist im Kernort Gerstungen nicht vorzufinden, hier agieren – seit der Schließung des tegut-Marktes – mit Netto und mit Penny lediglich zwei Discounter. Das Fehlen eines höherwertigen Supermarktes stellt eine qualitative Versorgungslücke dar.

Grundsätzlich ist zu dem **aktuellen Lebensmittelangebot** in der Gemeinde Gerstungen folgendes anzumerken:

- Die Flächendichte des Lebensmittelhandels rangiert im interkommunalen Vergleich mit rd. 0,5 m<sup>2</sup> pro Einwohner (vgl. Tab. 6) auf einem niedrigen Niveau, da zentrale Orte i.d.R. eine überdurchschnittliche Flächenausstattung<sup>56</sup> aufweisen.
- Auf Basis des Bestandes an Lebensmittelverkaufsfläche und der zu erwartenden Nachfrage bis zum Jahr 2030 ist zukünftig ein rechnerischer Zusatzbedarf in Gerstungen sichtbar; die aktuelle Kaufkraftbindungsquote liegt bei rd. 82 % (vgl. Abb. 22) und wird sich im Jahr 2030 – auf Grund der rückläufigen Nachfrage – auf rd. 89 % (vgl. Abb. 25) erhöhen. Folglich ist auf Grund der abfließenden Kaufkraft sowohl heute als auch zukünftig ein Ansiedlungsbedarf sichtbar.

55 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.

56 Die einwohnerbezogene Verkaufsflächendichte liegt laut Ausstattungskennziffern der BBE Handelsberatung in vergleichbaren Städten bei ca. 0,60 bis 0,75 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.



- Der Besuch eines Vollsortimentsmarktes<sup>57</sup> der Einwohner von Gerstungen und umliegender Ortsteile erfolgt überwiegend in der hessischen Gemeinde Wildeck; hier agieren zwei entsprechende Märkte (REWE, Edeka), so dass die Kaufkraft in diesem Segment aus Gerstungen abfließt. Aus Konsumentensicht stellt sich der REWE-Standort im Ortsteil Obersuhl sehr kundenattraktiv dar, da der Supermarkt (ca. 1.600 m<sup>2</sup> VK) im Standortverbund mit einem Rossmann-Markt – in der Gemeinde Gerstungen stellt das Fehlen eines Drogeriemarktes ebenfalls ein Angebotsdefizit dar – adressiert ist.<sup>58</sup>
- Hinsichtlich der Durchmischung der einzelnen Betriebsformen ist in der Gemeinde Gerstungen ein discountlastiges Angebot ausgebildet, das durch zwei Netto- und einen Penny-Markt geprägt ist. Die Flächendichte fällt dagegen für Vollsortimentsmärkte gering aus, der Flächenindex liegt bei 72 % und folglich 28 %-Punkte unter dem Bundesdurchschnitt (vgl. Tab. 7).<sup>59</sup>

Mit Blick auf die vorstehende Analyse wird der Gemeinde Gerstungen die **Ansiedlung eines zweiten Supermarktes** empfohlen, dies resultiert aus den vorstehend benannten Gründen. Als Standort ist der Kernort Gerstungen zu favorisieren, der den Bevölkerungsschwerpunkt innerhalb der Flächengemeinde darstellt. In Kombination mit dem restlichen Lebensmittelangebot kann folglich eine umfängliche und kundenattraktive Grundversorgung der lokalen Bevölkerung abgebildet werden.

Die Standortqualität bzw. **Zukunftsfähigkeit der anderen Lebensmittelmärkte** in Gerstungen lässt sich auch unter dem Blickwinkel der Betreiber wie folgt kurz einschätzen:

- Penny:**
- städtebaulich integrierter Standort in zentraler Lage des Kernortes bei gleichzeitig guter verkehrlicher Anbindung, Markt besitzt eine direkte Sichtachse und hohe Werbewirksamkeit auf den passierenden Verkehr der Landstraße
  - hohes Nachfragepotenzial (ca. 1.400 Ew.) im Nahbereich, im direkten Umfeld findet sich eine verdichtete Wohnbebauung wieder
  - sehr gute fußläufige Hinwendung zu umliegenden Siedlungsquartieren, fußläufige Erreichbarkeit über mehrere Zugänge aus dem direkten Umfeld möglich
  - großzügige Stellplatzanlage, direkt dem Markteingang vorgelagert
  - ÖPNV-Anbindung durch naheliegende Bushaltestelle („Einkaufszentrum“)
  - gute Kopplungs- und Synergieeffekte zu dem naheliegenden Getränkemarkt (Logo)
  - Penny agiert in einem eingeschossigen und funktionalen Marktgebäude ohne besondere architektonisch Qualitäten
  - Verkaufsfläche liegt mit rd. 770 m<sup>2</sup> im unteren Bereich der üblichen Marktzutrittsgröße, Penny betreibt i.d.R. Märkte mit rd. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
    - **Penny verfügt über gute Standortqualität, besitzt mit Blick auf die optische Ausstrahlung und die Flächengröße einen Optimierungsbedarf**
- Netto:**
- im Gewerbegebiet von Gerstungen verortet; sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit durch Lage im Kreuzungsbereich der Landstraße und der Eisenacher Straße auch aus dem Umland von Gerstungen, insbesondere aus dem hessischen Wildeck
  - gute Werbesichtanbindung an die umliegenden Straßenzüge (Landstraße/Eisenacher Straße)
  - geringes Nachfragepotenzial im Nahbereich auf Grund der Gewerbegebietslage

57 Ein Vollsortimentsmarkt deckt nahezu alle Warengruppen innerhalb des Lebensmittelsortiments ab, er ermöglicht eine fast lückenlose Versorgung. Als Ergänzungssortimente werden auch Drogeriewaren und Tiernahrung geführt. Die durchschnittliche Artikelzahl liegt in Supermärkten bei 12.000 bis 15.000 Artikeln und deutlich über der durchschnittlichen Auswahlbreite von Discontnern, die mit 2.000 bis 4.000 Artikeln vor allem schnelldrehende Waren führen.

58 Der Standortvorteil von Edeka ist die verkehrsorientierte Lage im Gewerbegebiet von Obersuhl zu sehen. Edeka verfügt in dem Supermarkt über eine Fläche von knapp über 1.500 m<sup>2</sup>, zuzüglich ist im Standortverbund ein Getränkemarkt mit ca. 800 m<sup>2</sup> lokalisiert. In dem Gewerbegebiet sind mit einem Baumarkt und einem Multisortimentsmarkt weitere Handelsmagneten ansässig, die auch auf die Konsumenten in Gerstungen ausstrahlen.

59 Der vormalige Supermarkt von tegut in Gerstungen wurde nach der betriebsgedingten Schließung nicht wieder durch einen vergleichbaren Anbieter nachbelegt, so dass das Fehlen eines Vollsortimentsmarktes in Gerstungen einen qualitativen Angebotsnachteil darstellt.

- fußläufige Anbindung an die östlich befindlichen Wohnsiedlungsgebiete von Gerstungen über straßenbegleitenden Fußweg der Landstraße
- großzügige Stellplatzanlage (knapp 90 PP), konzeptkonform dem Markteingang vorgelagert
- ÖPNV-Anbindung über Regionalbushaltestelle „Gewerbegebiet“
- Netto befindet sich in einem eingeschossigen normierten Marktgebäude mit einer modernen Architektursprache
- Netto verfügt mit rd. 780 m<sup>2</sup> (zzgl. Bäcker in der Vorkassenzone) über eine geringe Verkaufsfläche, der Betreiber entwickelt meist Märkte ab rd. 1.000 m<sup>2</sup> (zzgl. Bäckerei-Café)
  - **Netto verfügt aus Betreibersicht über eine sehr gute Standortqualität – speziell über eine hohe Verkehrsgunst – und einen modernen Markt, die Flächengröße entspricht nicht dem aktuellen Konzept**

- Edeka:**
- im südlichen Ortsgebiet von Marksuhl adressiert, eingeschränkte verkehrliche Erreichbarkeit durch Lage in einer Erschließungsstraße, keine Ausstrahlung/ Werbewirksamkeit auf den Verkehr; dennoch gute Anfahrbarkeit aus umliegenden Ortsteilen über die Bahnhofstraße
  - fußläufige Erreichbarkeit aus der nördlichen Bahnhofstraße sehr gut möglich, alle Einwohner von Marksuhl können den Markt fußläufig erreichen; hohes Nachfragepotenzial im Nahbereich, wengleich Edeka in einer städtebaulichen Randlege am südlichen Siedlungskörper situiert ist
  - weitere Handels- und Dienstleistungsbetriebe (v.a. im Segment der Nahversorgung) am Standort, dieser stellt den flächenseitigen und funktionalen Handelsschwerpunkt der Gemeinde dar
  - großzügige Stellplatzanlage zur Nutzung aller Handelsbetriebe
  - keine direkte ÖPNV-Anbindung, nächstliegende Bushaltestelle in der Bahnhofstraße
  - Edeka ist in einer bandförmigen Fachmarktzeile untergebracht, die Handelsimmobilie zeigt sich modernisierungsbedürftig, der Markt wurde bereits im Jahr 1990 eröffnet
  - Verkaufsfläche ist mit rd. 1.600 m<sup>2</sup> für die Ortsgröße ausreichend, wengleich Edeka aktuell größere Flächen (rd. 2.000 m<sup>2</sup>) betreibt
    - **attraktiver inhabergeführter Supermarkt mit hoher Kundenakzeptanz und guter Standortqualität, Handelsimmobilie ist „in die Jahre“ gekommen und zeigt Modernisierungsbedarfe**

- Netto:**
- Lage an der Bahnhofstraße im östlichen Ortsgebiet von Marksuhl; sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit, auch durch direkte Anfahrbarkeit von diesem Straßenzug
  - sehr gute Werbesichtanbindung an die Bahnhofstraße
  - hohes Nachfragepotenzial im Nahbereich, Netto ist aus dem gesamten Ortsgebiet fußläufig erreichbar
  - ausreichende Parkplatzanlage (ca. 60 PP), konzeptkonform direkt vor dem Markteingang
  - ÖPNV-Anbindung über Regionalbushaltestelle in der Bahnhofstraße
  - Netto befindet sich in einem eingeschossigen normierten und modernen Marktgebäude
  - Netto verfügt mit rd. 800 m<sup>2</sup> – für die Ortsgröße – über eine ausreichende Verkaufsfläche, der Betreiber entwickelt jedoch meist Märkte ab rd. 1.000 m<sup>2</sup> (zzgl. Bäckerei-Café)
    - **Netto verfügt aus Betreibersicht über eine gute Standortqualität und einen modernen Markt; die Flächengröße entspricht nicht dem aktuellen Konzept, ist jedoch als standortangepasst zu werten**

Im Ergebnis der vorstehenden Kurzbewertung zeigt sich für alle Lebensmittelmärkte eine gute bis sehr gute Standortqualität, so dass mit einer hohen Sicherheit von einem weiteren Fortbestand der aufgeführten Märkte an ihrem jeweiligen Standort auszugehen ist.

Perspektivisch möchte sich Gerstungen im Segment der Nahversorgung als **attraktiver Einzelhandelsstandort** präsentieren, um für die lokalen Bewohner, aber auch im interkommunalen Wettbewerb und für potenzielle Besucher attraktiv und marktfähig zu bleiben. Hierzu zählt auch das Vorhandensein von attraktiven Filialbetrieben des Lebensmittelhandels, insbesondere um bestehende Angebotsdefizite mit Blick auf die Flächenausstattung abzubauen (vgl. Seite 48/49).

Im lokalen Handel soll eine möglichst große, jedoch für ein Grundzentrum angemessene 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 Gemeinde Gerstungen ihren Einwohnern ein breit gefächertes und attraktives Versorgungsangebot bereitstellen möchte, um die Versorgung auf einem möglichst hohen Niveau sicherzustellen. Ferner sollen Kaufkraftabflüsse zu Lebensmittelmärkten in umliegende Orte (z.B. Wildeck) minimiert werden.

Im Vorgriff zu den Grundsätzen der Standortentwicklung (s. folgenden Punkt 7.6) ist für die zu empfehlende Ansiedlung eines Supermarktes zu konstatieren, dass solch ein Markt in dem Kernort Gerstungen in den Geschäftsbereichen Markt und Wilhelmstraße (vgl. Pkt. 5.2) nicht angesiedelt werden kann; dies ergibt sich aus der fehlenden Flächenverfügbarkeit für einen solchen Betrieb. Der Immobilienbestand dieser beiden Bereiche 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 (vgl. Abb. 17/18).

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) nicht gegeben. Gerade die Aufnahme des An- und Abreiseverkehrs ist bei einem innerörtlichen Standort am Markt oder der Wilhelmstraße fraglich.

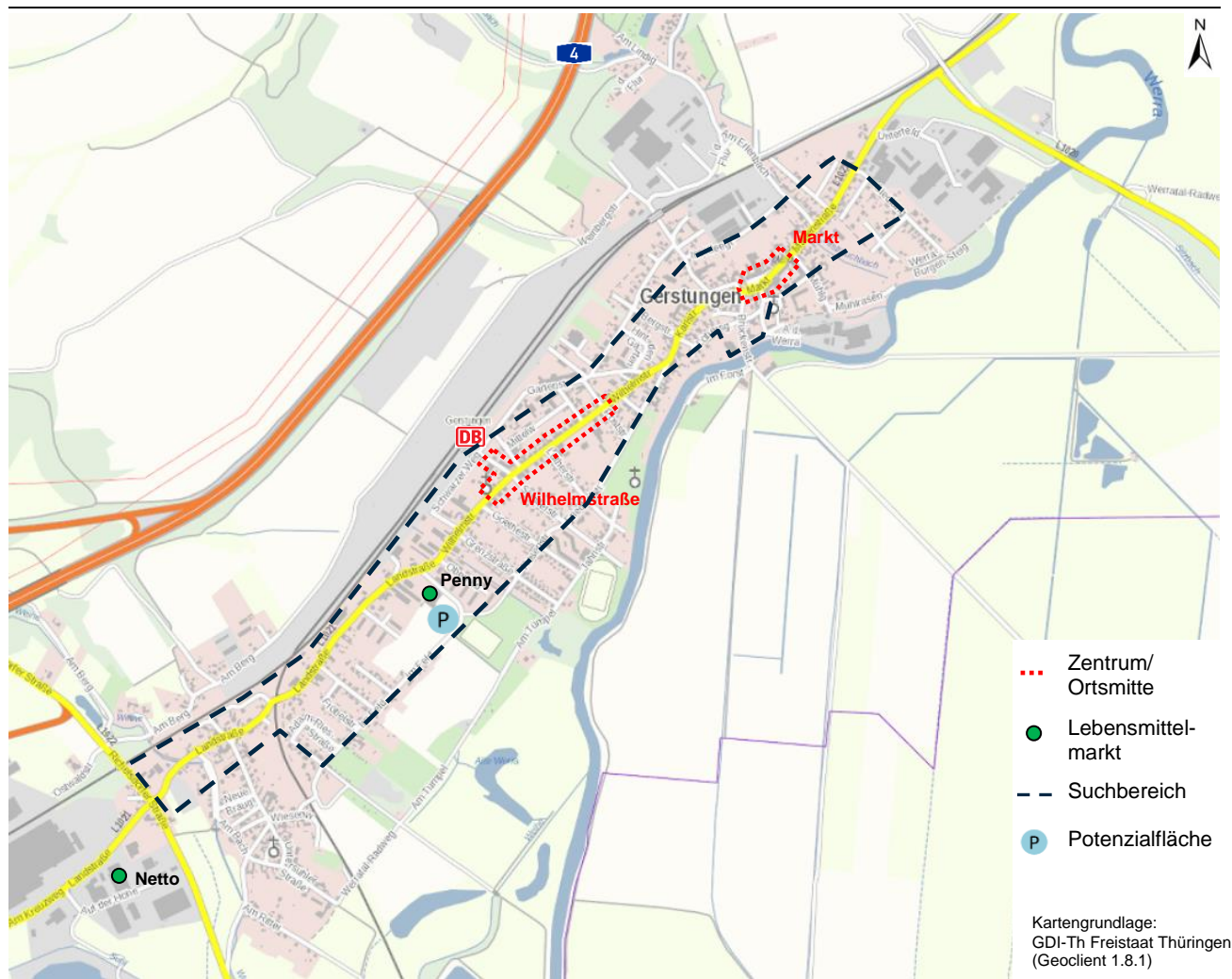
Im Rahmen der Prüfung von möglichen Alternativstandorten zur Ansiedlung des in Rede stehenden Supermarktes müssen folgende **notwendigen Standortprämissen** zugrunde gelegt werden:

- Für einen marktüblichen 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, insbesondere auch 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 – möglichst mit hoher Aufnahmekapazität – gegeben sein.
- Der Standort muss verkehrlich gut erreichbar sein, da ein großer Teil der Bewohner von Gerstungen (vgl. Abb. 11) außerhalb des Kernortes wohnt und somit größtenteils mit dem Kfz zum Einkauf von Lebensmitteln fährt. Ferner übernimmt Gerstungen auch eine Versorgung für die Bewohner in dem umliegenden Verflechtungsbereich (vgl. Karte 3), die ebenfalls Gerstungen größtenteils mit dem Kfz aufsuchen. Eine Anbindung an den ÖPNV wäre wünschenswert, ist jedoch auf Grund des weitmaschigen Haltestellennetzes kein Ausschlusskriterium.
- Der Standort sollte möglich aus den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen fußläufig gut erreichbar sein und über ein hohes Bevölkerungspotenzial im Nahbereich verfügen.

Als **Suchbereich** für eine mögliche Ansiedlungsfläche wurde innerhalb des Kernortes der Bereich zwischen dem Kreuzungsbereich Landstraße/Eisenacher Straße und der Marienstraße/Siedlung definiert; die jeweils angrenzenden Lagen sind durch Gewerbe- und Industriebetriebe geprägt und sollten dieser Nutzungsart vorbehalten sein und nicht durch Handel belegt werden. Im nördlichen Bereich stellt der Bahngleiskörper eine Zäsur dar, ebenso der Flusslauf der Werra im südlichen Bereich.

Innerhalb des Kernorts kommt eine Potenzialfläche lediglich im Umfeld der hier trassierenden und zentral durch den Siedlungskörper verlaufenden Landstraße in Betracht, was aus der notwendigen verkehrlichen Erreichbarkeit eines entsprechenden Lebensmittelmarktes resultiert. Der Suchbereich erstreckt sich folglich straßenbegleitend zu der Landesstraße L1021, wobei – für die Abdeckung der bestehenden räumlichen Versorgungslücke (vgl. Karte 7) – eine Potenzialfläche im zentralen bzw. nordöstlichen Kernort optimal wäre.

**Karte 9: Suchbereich für die Ansiedlung eines Supermarktes in Gerstungen**



Nach einer intensiven Ortsbegehung ist festzustellen, dass straßenbegleitend zu der benannten Landesstraße **keine geeignete Potenzialfläche** – insbesondere auch nicht im zentralen oder nordöstlichen Bereich – vorzufinden ist, die für eine Bebauung mit einem großflächigem Lebensmittelmarkt in Frage kommen würde; speziell ist keine Freifläche mit der notwendigen Grundstücksbreite<sup>60</sup> zu dem Verkehrsträger zu identifizieren.

Der Großteil der Bebauung in dem untersuchten Bereich setzt sich aus einer teilweise geschlossenen, zum Teil auch lockeren Wohnbebauung mit eingesprengten Kleingewerbenutzungen zusammen. Auf Grund der kleinteiligen und kompakten Bebauungsstruktur ist die Integration eines großflächigen Lebensmittelmarkts nicht möglich, größere Baulücken bzw. Potenzialflächen konnten nicht identifiziert werden.

60 Die Grundstücksbreite zu der Landesstraße sollte minimal rd. 50 Meter betragen.



Nach Rücksprache mit der Gemeindeverwaltung wurde eine Potenzialfläche eruiert, die sich an das Grundstück des **Penny-Marktes** südlich bzw. südöstlich anschließt bzw. rückwärtig des Discountmarktes („2. Reihe“ zur Landstraße) liegt. Bei einer Bebauung dieses Standortbereiches könnte hier ein Supermarkt in einer marktgängigen Größenordnung (max. 2.000 m<sup>2</sup> VK) etabliert werden. Eine Ansiedlung in diesem Standortbereich ist wie folgt einzuschätzen:

- Der Standort ist städtebaulich integriert und wohnortnah; im Nahbereich (800 Meter-Laufweg) wohnen rd. 1.360 Personen, der Standortbereich kann von rd. 43 % der lokalen Bevölkerung fußläufig erreicht werden. Im direkten Umfeld des Potenzialstandortes ist eine verdichtete Wohnbebauung mit dreigeschossigen Zeilenbauten vorzufinden, im weiteren Umfeld zeigt sich weiterhin eine verdichtete Wohnbebauung.
- Im Umfeld des Planstandortes sind ein Getränkemarkt, Dienstleistungsbetriebe und Kleingastronomie vorzufinden; nördlich dieses Bereiches liegt das Kleinkaufhaus Fischer und ein Zoofachmarkt. Folglich kann der Standort eine gewisse Angebotszentralität ausbilden.
- Im Zusammenspiel mit dem Penny-Markt kann ein entsprechender Supermarkt arbeitsteilig eine optimale Vollversorgung an diesem Standort sicherstellen. Einerseits kann durch Penny ein discountorientiertes Sortiment angeboten werden, ferner durch einen Supermarkt auch ein breites und umfassendes Angebot (Vollsortiment) mit einer hohen Sortimentsbreite und -tiefe. Beide Betriebe würden sich auf Grund ihrer unterschiedlichen Positionierung nicht wesentlich kannibalisieren; die Betriebsformen stehen zwar grundsätzlich in Konkurrenz zueinander, sprechen aber auf Grund des Preisniveaus und der Sortimentstiefe zum Teil unterschiedliche Zielgruppen an bzw. lösen unterschiedliche Kaufimpulse aus.
- Für Konsumenten aus den dezentralen Ortsteilen kann an dem Standort ein komprimiertes Angebot – ergänzt durch einen Getränkemarkt – offeriert werden; weitere Einkaufsfahrten sind nicht notwendig, unnötiger Einkaufsverkehr wird nicht induziert.
- Die Kaufkraftrückholung<sup>61</sup> von derzeit abfließenden Kunden nach Gerstungen erfolgt an einen städtebaulich integrierten Standort; umliegende Handels- und Dienstleistungsbetriebe können hiervon durch Kundenzuführeffekte profitieren.

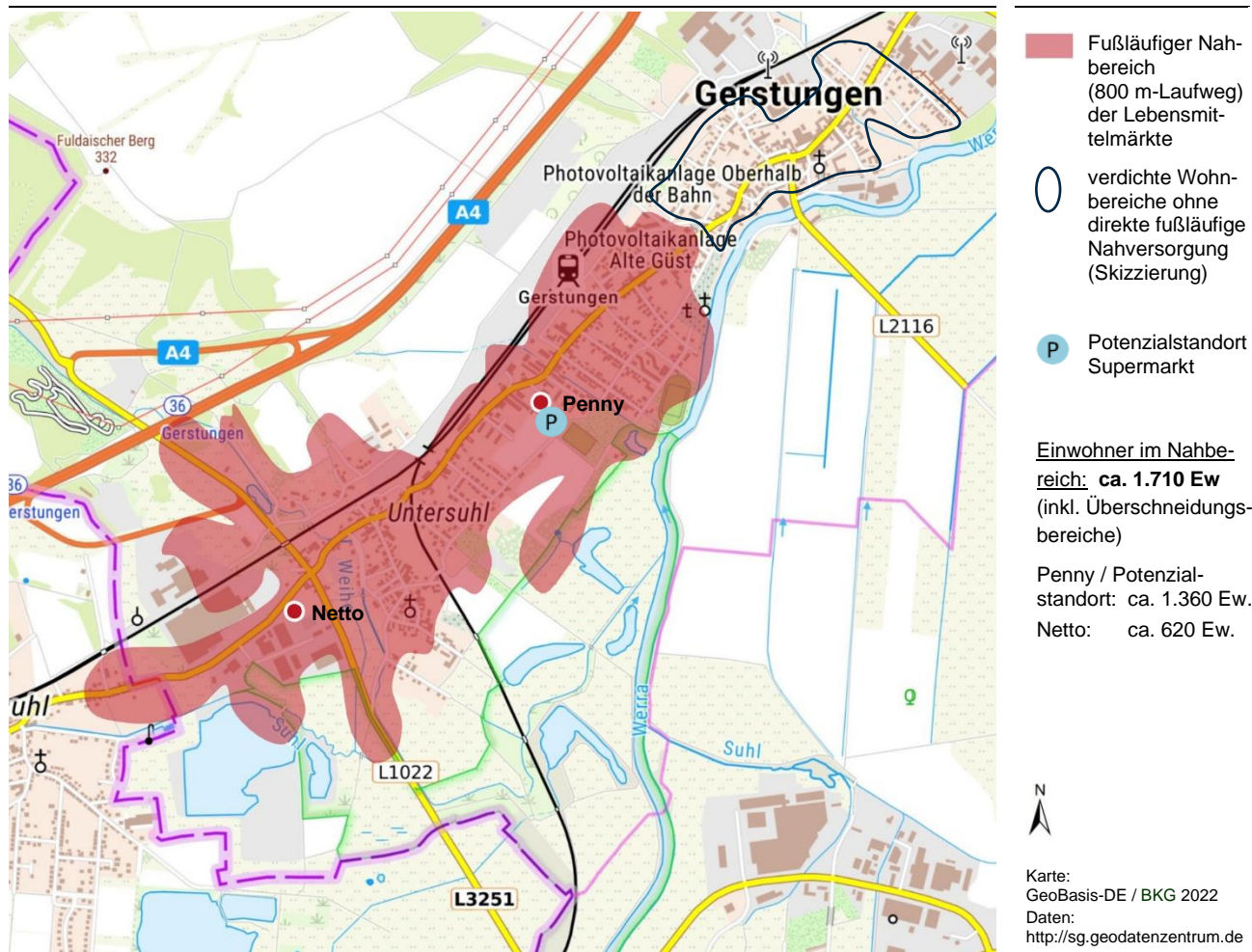
In der umseitig eingefügten Karte 10 wird deutlich, dass sich die **zukünftige Nahversorgungsstruktur** in Gerstungen räumlich nicht verändern würde. Ein möglicher Supermarkt könnte im Standortverbund mit dem Penny-Markt angesiedelt werden und würde so einen adäquaten fußläufigen Nahbereich abdecken. Im nordöstlichen Bereich des Kernortes sind keine Potenzialflächen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auszumachen, so dass die Bewohner in diesem Siedlungsgebiet auch weiterhin eine leicht erhöhte Distanz zum Erreichen eines Lebensmittelmarktes zurücklegen müssen.

---

<sup>61</sup> Die Kaufkraftrückholung dient der legitimen Eigenbindung von lokalen Kunden in Gerstungen. Die Ausstrahlung eines potenziellen Supermarktes auf umliegende Gemeinden ist nicht zu erwarten, da in den direkte angrenzenden Orten Wildeck (REWE, Edeka) und Berka/Werra (REWE) jeweils betriebstypengleiche Märkte verortet sind.



**Karte 10: Fußläufige Nahbereiche der Lebensmittelmärkte in Gerstungen**



Für den Gemeindeteil Marksuhl ist eine sehr gute qualitative und auch räumliche Grundversorgung zu reklamieren, so dass auf Grund des Angebotsbesatzes keine Veränderungen notwendig sind. Als Ziel ist die Sicherung der Bestandsbetriebe zu formulieren; als Maßnahmen sind vor allem die Schaffung von optimalen betreiberspezifischen Standortvoraussetzungen der jeweiligen Märkte zu nennen.

In den **ländlich geprägten Ortsteilen** von Gerstungen – d.h. den Gemeindeteilen außerhalb von Gerstungen und Marksuhl – ist kein Lebensmittelmarkt bzw. kein größerer Lebensmittelanbieter (auch kein Ladenhandwerker) ansässig. Grundsätzlich ist bezüglich der limitierten Einwohnerzahlen der wirtschaftliche Betrieb sowohl von Lebensmittelmärkten als auch von größeren inhabergeführten Lebensmittelgeschäften schwierig.<sup>62</sup> Dies resultiert u.a. aus folgenden Gründen:

- Die Kundenakzeptanz von Lebensmittelgeschäften ist nur bedingt ausgeprägt. Der „Wocheneinkauf“ wird von den meisten Verbrauchern 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.

<sup>62</sup> Bei einer ortsteilbezogenen Einwohnerzahl von beispielsweise 200 Personen errechnet sich ein Nachfragevolumen nach Lebensmitteln von ca. 0,50 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. 0,15 Mio. EUR. Auf Basis der Verkaufsfläche ergibt sich eine Raumeistung von 750 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 Raumeistung von minimal 2.500 EUR/m<sup>2</sup> erzielt werden muss.

- Verbraucher mit einem Kfz decken ihre Nachfrage oft auf dem Arbeitsweg oder bei separaten Einkaufsfahrten. Kleinere Lebensmittelgeschäfte in 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 geringe Mantelbevölkerung in den einzelnen peripheren Ortsteilen zurückzuführen, so dass hieraus ein niedriges Nachfragepotenzial resultiert<sup>63</sup>; dies zeigt sich auch in der fehlenden Nachbelegung von zwei SB-Märkten in Förtha und in Unterellen. Ferner wird die Lebensmittelversorgung u.a. bereits durch Lebensmittelmärkte im Kernort und in Marksuhl übernommen, so dass auch perspektivisch in kleineren Ortsteilen die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes unrealistisch ist.<sup>64</sup>

**Abbildung 26: Geschlossene Lebensmittel-Geschäfte in Förtha (Ihre Kette) und Unterellen (nahkauf)**



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen

Für die ländlich geprägten bzw. kleineren Ortsteile von Gerstungen 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-Laden“,
- mobiler Handel der Nahrungsmittelhandwerker (Bäcker- oder Fleischerwagen) oder durch „Rollende Supermärkte“,
- Liefer-/ Bestellservice von stationären Lebensmittelmärkten (meist nur durch inhabergeführte Supermärkte) oder
- digitale Selbstbedienungsläden (ohne Personal).

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

64 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.

### 6.3.2. Non-Food

Auf Grundlage des lokalen Einzelhandelsbestandes, der sortimentspezifischen Kaufkraftbindung und der angesetzten Zielwerte hinsichtlich der prospektiven Umsatzbindung der Gemeinde Gerstungen<sup>65</sup> errechnet sich in verschiedenen Non-Food-Branchen ein Flächenmehrbedarf.<sup>66</sup> Zur Optimierung des Angebotsnetzes – auch unter Berücksichtigung des geringen gesamtörtlichen Handelsbestands von 0,8 m<sup>2</sup> je Einwohner (vgl. Tab. 4) – wäre prinzipiell die Ansiedlung von zusätzlichen Handelsflächen zu empfehlen.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass die prozentuale Kaufkraftbindungsquote nicht den **absoluten Wert der Nachfrage** ausdrückt. In vielen Sortimenten – speziell in ausgabenschwächeren Branchen (vgl. Tab. 3) – zeigt sich ein Ansiedlungsbedarf; mit Blick auf die Höhe der abfließenden Nachfrage ergibt sich jedoch ein relativ geringer Kaufkraftwert, der einem potenziellen neuen Betrieb zur Verfügung steht.

Ferner zeigt sich eine gewisse „Zweiteilung“ des Marktgebietes Gerstungen. Zwischen den einwohnerstärksten Ortsteilen Gerstungen und Marksuhl bestehen auf Grund

- der Entfernung – die Fahrstrecke beträgt knapp 15 Kilometer – und
- des jeweils verhältnismäßig geringen Handelsangebotes (mit Ausnahme von Lebensmittelmärkten)

**keine signifikanten Kundenaustauschbeziehungen**, so dass einem potenziellen Ansiedlungsbetrieb praktisch lediglich die Nachfrage in den beiden separaten Ortsteilen (inkl. der jeweils angrenzenden Ortsteile) zur Bindung zur Verfügung steht. Dieses Potenzial reicht oft für den dauerhaft rentablen Betrieb nicht aus, so dass der Ansiedlung von weiteren Handelsgeschäften deutliche Grenzen gesetzt sind.

Aus der vorstehenden Tatsache resultiert, dass in verschiedenen Branchen vermutlich **kein spezielles Handelsgeschäft** etabliert werden kann bzw. die Ansiedlung eines weiteren Betriebes (auf Grund der bereits erreichten Zentralität) nicht rentabel wäre. Dies trifft für die Branchen

- Sportartikel
- Papier-/ Büro-/ Schreibwaren
- Bücher
- Spielwaren
- Haushaltwaren
- Bau-/ Gartenmarktartikel und
- Uhren/Schmuck

zu. Die benannten Sortimente können jedoch in Bestandsbetrieben ausgebaut werden oder in branchenfremden Betrieben im Randsortiment – wie partiell derzeit bereits – geführt werden.

Weiterhin stellt sich die **Betreiberverfügbarkeit**, gerade in kleineren Kommunen wie Gerstungen problematisch dar. Überregional agierende Handelsunternehmen (Ausnahme Lebensmittelhandel) benötigen oft ein gewisses Markt- und auch Umsatzpotenzial, das in kleineren Gemeinden nicht vorhanden ist. Somit werden potenzielle Ansiedlungschancen meist nur durch mittelständische Betreiber genutzt.

Die Einzelhandelslandschaft unterliegt jedoch seit Jahren einem Strukturwandel (vgl. auch Punkt 2.2), 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

<sup>65</sup> Die Ansiedlungspotenziale wurden für den Prognosezeitraum bis zum Jahr 2030 ermittelt. Da in diesem Zeitraum sukzessive mit einem rückläufigen Nachfragevolumen zu rechnen ist, liegt die Flächennachfrage derzeit naturgemäß höher.

<sup>66</sup> Der Verkaufsflächenbedarf wird aus der Division der offenen bzw. aus Gerstungen und dem anteiligen Verflechtungsbereich abfließenden Nachfrage und der durchschnittlichen Raumleistung je Branche ermittelt.

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.

Im Fazit besteht ein eingeschränktes Betreiberspektrum für eine mögliche **Weiterentwicklung des Gerstunger Einzelhandels**. Innerhalb folgender Non-Food-Branchen zeigt sich dennoch eine Ansiedlungschance, um das gesamtörtliche Handelsangebot zu attraktivieren.

**Tabelle 11: Sortimentsspezifische Entwicklungspotenziale für den Gerstunger Non-Food-Handel**

Branche	Anmerkung
Drogeriewaren	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ansiedlung eines Drogeriemarktes (ab 400 m<sup>2</sup> VK) wünschenswert, wenngleich seitens von überregional agierenden Drogeriemarktketten Gerstungen ein geringes Umsatzpotenzial bietet</li> </ul> <p><u>Standort:</u> zentrale und städtebaulich integrierte Lage in Gerstungen</p>
Textilien/ Schuhe	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ansiedlung verschiedener Modeanbieter möglich und wünschenswert, 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> zentrale und städtebaulich integrierte Lage in Gerstungen und Marksuhl</p>
Möbel	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ansiedlung von Möbelanbietern, realistisch sind jedoch tendenziell kleinformatige Spezialanbieter</li> <li>▪ hohe freies Nachfragepotenzial (auch im Bau-/ Gartenmarktsortiment), jedoch ist lediglich der Markteintritt von Möbelspezialanbietern (z.B. Küchenstudio, Möbelstudio) realistisch</li> </ul> <p><u>Standort:</u> verkehrsgünstiger, möglichst integrierter Standort wünschenswert</p>
Consumer Electronics	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ansiedlung eines Elektrogeschäftes /-marktes wünschenswert, da das Nachfragepotenzial eine existenzsichernde Kaufkraftabschöpfung zulässt</li> </ul> <p><u>Standort:</u> zentrale und städtebaulich integrierte Lage in Gerstungen</p>
Fahrrad	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ansiedlung eines Fachanbieters wünschenswert</li> <li>▪ Ergänzung des Sortiments durch Werkstatt und Serviceangebote notwendig</li> </ul> <p><u>Standort:</u> zentrale und städtebaulich integrierte Lage in Gerstungen</p>
Sportartikel Papier-/ Schreibwaren Bücher Spielwaren Haushaltwaren Uhren/Schmuck	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ansiedlung eines branchenspezifischen Anbieters oder Erweiterung eines Bestandsbetriebes wünschenswert</li> </ul> <p><u>Standort:</u> zentrale und städtebaulich integrierte Lage in Gerstungen und Marksuhl</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 Gerstunger Einzelhandels** im eigenen Gemeindegebiet. Sie gründen sich unter Berücksichtigung der zukünftigen Kaufkraftentwicklung auf einer Erhöhung der Marktanteile des Gerstunger Einzelhandels und führen zu einer erhöhten Eigenversorgungsquote der Gemeinde. Selbige ist raumordnerisch vertretbar, da die Umsätze der bestehenden Anbieter und der empfohlenen Neuansiedlungen / Erweiterungen nicht über dem



prognostizierten Marktvolumen der Gemeinde liegen. Die dargestellten Flächengrößen sollen vor allem als Anhaltspunkt dienen, welche Sortimente in Gerstungen als notwendig bzw. wünschenswert zu klassifizieren sind, um einen dauerhaft abgerundeten Branchenmix für die lokalen Konsumenten zu präsentieren.

Aktuell ist in Gerstungen unzweifelhaft kein überhöhtes Handelsangebot vorzufinden, dies zeigt sich in der vergleichsweise sehr geringen Verkaufsflächendichte von 0,8 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner (vgl. Abb. 15) und folglich auch bei der Kaufkraftbindungsquote von rd. 55 % (vgl. Abb. 22). Demnach würde auch mit der vorstehend angesprochenen Entwicklung keine maßgebliche gemeindeübergreifende Ausstrahlung des lokalen Handels einhergehen, zumal die idealtypisch vorgeschlagenen Potenziale mangels Betreiberfügbarkeit in der Praxis nur schwer umsetzbar sind.



### 6.3.3. Innerörtliche Potenzialflächen

Für den Großteil der vorstehenden Ansiedlungspotenziale im Non-Food-Handel wird eine Entwicklung im Ortskern von Gerstungen bzw. Marksuhl vorgeschlagen. Als Potenzialflächen kommen u.a. **Leerstandsobjekte** in Frage, wobei diese Gewerbeflächen in Gerstungen ausschließlich in kleinteilig organisierten, zum Teil älteren Immobilien untergebracht sind.

Im *Standortbereich Markt* (vgl. Karte 4) sind aktuell vier Leerstandsobjekte vorzufinden, wobei lediglich zwei leerstehende Gewerbeeinheiten eine Fläche von über knapp 100 m<sup>2</sup> aufweisen; beide Objekte befinden sich in einem augenscheinlich ordentlichen Zustand und könnten sofort durch eine Einzelhandelsnutzung belegt werden. Die Fläche der beiden anderen – überarbeitungsbedürftigen – Leerstände liegt zwischen 30 und 40 m<sup>2</sup>.

**Abbildung 27: Innerörtliche Leerstandsflächen im Standortbereich Markt (Auswahl)**



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen

Für den skizzierten *Standortbereich Wilhelmstraße* sind drei Leerstandsobjekte zu reklamieren, die durchschnittliche Verkaufsfläche dürfte bei rd. 70 – 80 m<sup>2</sup> je Einheit liegen. Alle leerstehenden Gewerbeobjekte befinden sich in einem guten und sofort beziehbaren Zustand.

**Abbildung 28: Innerörtliche Leerstandsflächen im Standortbereich Wilhelmstraße (Auswahl)**



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen

Der Großteil der sieben Leerstände verfügt augenscheinlich über eine Fläche von unter 100 m<sup>2</sup> je Geschäft; die Flächengröße liegt somit *unter der Mindestbetriebsgröße zahlreicher Handelsbranchen*. Eine qualifizierte Nachnutzung des gesamten Leerstands bzw. auch nur eines großen Teils hiervon durch Handelsbetriebe ist daher sehr unwahrscheinlich. Die Leerstände sind z.T. für die Ansiedlung von modernen und zeitgemäßen Handelskonzepten nicht geeignet; vor allem auch nicht für überregional agierende Filialisten, die als Frequenzbringer oder Magnetbetriebe fungieren würden. Somit sind bei einer möglichen Weiterentwicklung des innerörtlichen Handels mit größeren Betrieben Ansiedlungsalternativen außerhalb der Ortsmitte zu nutzen.

Im Fazit besteht ein struktureller Nachteil der beiden Gerstunger Kernbereiche in dem *Mangel an mittleren und größeren Potenzialflächen*, die eine Reichweite und Frequenz erzeugen könnten, an welcher der gesamte Ortskern und insbesondere die kleineren Bestandsanbieter partizipieren könnten. Demnach stehen die eingeschränkten Flächenentwicklungspotenziale im Ortskern einem für ein Grundzentrum adäquaten weiteren Ausbau des innerörtlichen Einzelhandelsangebotes – auch zukünftig – entgegen.<sup>67</sup>

In dem zentralen Bereich von Marksuhl – dies ist der Bereich um den Marktplatz (vgl. Karte 5) – zeigt sich eine durchgehende Bebauung mit mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern. Die Erdgeschosslagen werden – mit Ausnahme von vereinzelt Kleingewerbenutzungen – größtenteils durch Wohnungen genutzt. Aktuell zeigt sich in diesem Bereich keine Angebotsreserve in Form eines Leerstands.

In den drei skizzierten Zentren werden verschiedene 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.

Sollten sich mögliche Ansiedlungsbestrebungen zeigen, so wäre als Möglichkeit die **Bebauung von Freiflächen** in Betracht zu ziehen. Gerstungen und Marksuhl zeigen jedoch in den drei skizzierten zentralen Geschäftsbereichen eine durchgängige Bebauung mit überwiegend kleinteiligen Wohn- und Geschäftshäusern, augenscheinlich sind keine Baulücken<sup>68</sup> oder Freiflächen vorhanden. Demnach scheidet eine Nachverdichtung dieser Bereiche beispielweise durch eine Lückenbebauung aus.

Im Fazit sind die zwei folgenden Fakten für die **handelsseitige Weiterentwicklung** der Ortskerne in Gerstungen und in Marksuhl zusammenzufassen:

- Die Unterbringung von flächenseitig größeren Handelsbetrieben in den Ortskernen von Gerstungen und Marksuhl ist auf Grund fehlender Potenzialflächen bzw. zu kleiner Leerstandsflächen unrealistisch.
- Die Weiterentwicklung, die Attraktivierung der Ortskerne und die überwiegende Nutzung von kleinformatigen Leerstandsflächen durch zusätzliche Handelsnutzungen sind tendenziell unwahrscheinlich. Für zahlreiche bestehende Leerflächen sind alternative, einzelhandelsfremde Nutzungen auszuarbeiten.

---

67 Auf Grund des Angebotsüberhangs an Ladenflächen werden mieterseitig – insbesondere von Filialisten – oft nur Geschäfte ohne jegliche funktionale Mängel und mit einer ausreichend großen Mietfläche in frequentierten Hauptgeschäftslagen akzeptiert.

68 In Gerstungen wird aktuell im Kreuzungsbereich Wilhelmstraße / Schillerstraße eine Baulücke mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut; die Erdgeschosszone soll durch ein Bäckerei-Café genutzt werden.

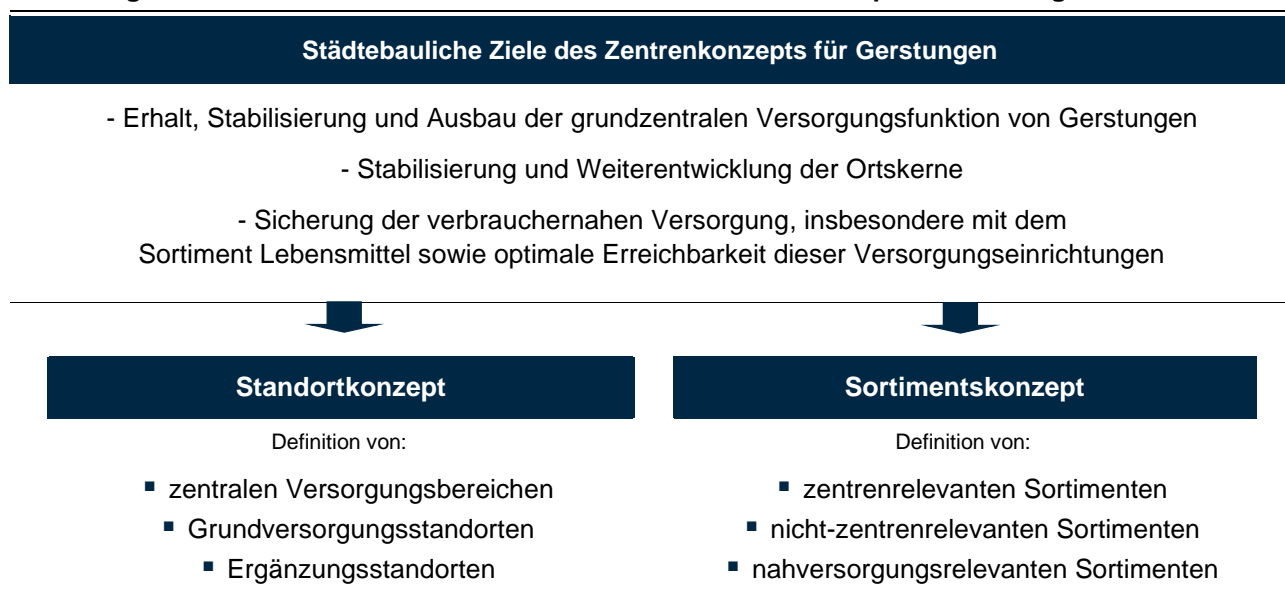
## 7. Zentrenkonzept Gerstungen

### 7.1. Ziele des Zentrenkonzepts

Mit dem folgenden Zentrenkonzept werden die **städtebaulichen Zielvorstellungen** von Gerstungen zur Einzelhandelsentwicklung determiniert. Hierzu werden 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 Gerstungen Rechnung trägt.

Mit der funktionalräumlichen Gliederung und der Ausweisung der jeweiligen Versorgungsfunktion sollen u.a. folgende Ziele erreicht werden:

**Abbildung 29: Städtebauliche Ziele und Standort-/ Sortimentskonzept für Gerstungen**



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung

Für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in Gerstungen 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 – sofern vorhanden – zentrale Versorgungsbereiche identifiziert und abgegrenzt, die für den Erhalt und die Stabilisierung der Versorgungsfunktion von Gerstungen wichtig ist. Weiterhin werden Grundversorgungsstandorte und Ergänzungslagen mit ihren jeweiligen Versorgungsfunktionen festgelegt.

Im **Sortimentskonzept** wird ein branchenbezogenes Leitbild für Gerstungen 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.

## 7.2. Grundlagen der Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen

Auf Basis der dargestellten Ist-Situation im lokalen Einzelhandel sowie der Gemeinde- und Siedlungsstruktur wird nachfolgend für Gerstungen 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.

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>69</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>70</sup>

Eine bloße Agglomeration von Einzelhandelsnutzungen in einem räumlich abgegrenzten Bereich – z.B. in einem Fachmarktzentrum – kann nicht zwangsläufig als zentraler Versorgungsbereich deklariert werden.<sup>71</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>72</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.
- **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

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

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

71 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.

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

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>73</sup> Diese Versorgungsbereiche müssen ein umfassendes Nahversorgungsangebot vorhalten, wobei ein Supermarkt oder Discounter i.d.R. als Magnetbetrieb unverzichtbar ist.<sup>74</sup>

Entscheidend ist weiter, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale<sup>75</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>76</sup> Das weitere Umfeld eines Nahversorgungszentrums sollte dadurch geprägt sein, dass dieser zentrale Versorgungsbereich für einen gewissen räumlichen Bereich das einzige Nahversorgungszentrum darstellt.<sup>77</sup>

Für Gerstungen 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 limitierte Nachfragepotenzial vorwiegend in den Ortskernen gebunden und nicht auf weitere Quartiere 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 für den lokalen Handel zu rechnen ist.

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

---

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

74 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 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.

75 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.

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

77 vgl. Urteile BVerwG [4 C 1.08] und [4 C 2.08] vom 17.12.2009.



**Abbildung 30: Ortsspezifische Kriterien zur Klassifikation von zentralen Versorgungsbereichen**

	Innenstadtzentrum (A-Zentrum)	Nahversorgungszentrum (C-Zentrum)
Einzugsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> <li>gesamtörtlich sowie überörtlich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wohnquartier, u.U. auch Ortsteil, 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>gesamtörtlich 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 2.500 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-/Fahrradwegeanbindung</li> </ul>
Versorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>gesamtörtliche und auch 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

## 7.3. Identifikation strukturprägender Versorgungsbereiche in Gerstungen

### 7.3.1. Zentrale Versorgungsbereiche

Auf Basis der formulierten Kriterien zur Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen (vgl. Abb. 29), der aktuellen Rechtsprechung (vgl. Pkt. 7.2) sowie der räumlichen Einzelhandelsstruktur in der Gemeinde Gerstungen erfolgt die Festlegung von zentralen Versorgungsbereichen und von sonstigen Handelsstandorten.

Unter Bezugnahme auf die vorstehenden Kriterien ist zu konstatieren, dass die skizzierten Ortskerne in Gerstungen und in Marksuhl im Sinne der Rechtsprechung **nicht den Anforderungen an einen innerörtlichen zentralen Versorgungsbereich** entsprechen und folglich nicht als ein schützenswerter Bereich eingeordnet werden können. Dies ist auf folgende Gründe zurückzuführen:

- Die beiden Gerstunger Ortskerne bieten nur ein eingeschränktes Warenspektrum auf einer Verkaufsfläche von lediglich ca. 100 m<sup>2</sup> (Markt) bzw. 300 m<sup>2</sup> (Wilhelmstraße) an; der summierte Anteil an der gesamtörtlichen Verkaufsfläche liegt bei lediglich rd. 5 % und ist somit dem Flächenbestand der Gemeinde deutlich untergeordnet. Am Markt von Marksuhl ist nur ein kleines Fachgeschäft adressiert. Eine umfängliche Bedarfsabdeckung ist in diesen Bereichen folglich nicht möglich.
- In den drei skizzierten Bereichen fehlen größere und innenstadtprägende Geschäfte, die üblicherweise typisch für ein Zentrum sind (z.B. der Branchen Bekleidung, Schuhe, Sport, Haushaltwaren, Spielwaren, Papier-/Schreibwaren, Bücher, Geschenkartikel, Uhren/Schmuck). Aktuell ist kein größerer Handelsbetrieb ansässig, alle Geschäfte haben eine Fläche von unter 100 m<sup>2</sup>; Magnetbetriebe sind nicht vorzufinden.
- Das Angebot in den Handelslagen fokussiert auf kleinere Geschäfte mit sog. nahversorgungsrelevanten Sortimenten, diesem Segment ist der Großteil der Betriebe zuzurechnen. Das versorgungsstrukturelle Gewicht ist auf Grund der zahlreichen sortimentsseitigen Angebotslücken dementsprechend als gering einzustufen; zudem ist eine umfängliche Versorgung der lokalen Bevölkerung hier nicht möglich, eine überörtliche Strahlkraft zeigt sich nicht.
- In den drei Ortskernen sind keine größeren Anbieter mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ansässig (z.B. Lebensmittelmarkt, Drogeriemarkt), so dass diese Bereiche keine umfängliche Grundversorgung für die Bevölkerung anbieten können.
- Im Bestand zeigt sich in allen Bereichen keine zusammenhängende und durchgehende Einzelhandelslage, da die Geschäfte jeweils verstreut liegen und zahlreiche Funktionsunterbrechungen bestehen. Lediglich in Gerstungen und hier im Kreuzungsbereich der Wilhelmstraße / Bahnhofplatz ist eine leicht verdichtete Angebotskonzentration von Handelsbetrieben und komplementären Angeboten vorzufinden. Der Bestand umfasst allerdings nur fünf Handelsbetriebe, die – auch im Zusammenspiel – keine maßgebliche Strahlkraft ausbilden können.

Auf Basis der vorstehenden Analyse sind die beiden innerörtlichen Bereiche in Gerstungen und auch der Ortskern in Marksuhl **im Sinne der Rechtsprechung nicht als zentraler Versorgungsbereich zu kategorisieren**, wenngleich diese Bereiche unter städtebaulichen Aspekten einen Ortsmittelpunkt darstellen.

In Bezug auf eine mögliche Ausbildung der innerörtlichen Bereiche – hierbei besitzt lediglich der Bereich Wilhelmstraße in Gerstungen ein breiteres Angebot – hin zu einem zentralen Versorgungsbereich bestehen aus gutachterlicher Sicht **sehr geringe Entwicklungschancen**. Dies ist hauptsächlich durch folgende Aspekte bedingt:

- Eine zukünftige Innenentwicklung für Handelsbetriebe ist auf Grund der bereits bestehenden Wohnbebauung und des kleinteiligen Immobilienbesatzes nicht umsetzbar. Eine prospektive Nutzung mit Einzelhandel ist augenscheinlich bei vielen Immobilien nicht möglich, da die Erdgeschosszonen einer Wohnnutzung unterliegen. Somit kann keine durchgehende bzw. verdichtete Einzelhandelslage geschaffen werden kann.

- Aktuell stehen in den beiden innerörtlichen Bereichen in Gerstungen sieben Ladengeschäfte leer. Die durchschnittliche Ladengröße fällt mit rd. 70 m<sup>2</sup> je Geschäft sehr niedrig aus. Eine langfristige Nutzung dieser Kleinstflächen mit Einzelhandel ist aus gutachterlicher Sicht nicht realistisch, da für die Ansiedlung moderner und zeitgemäßer Handelskonzepte größere Flächen benötigt werden. Demnach bestehen faktisch keine größeren Angebotsreserven – insbesondere für großformatige Handelsbetriebe – im Bestand (vgl. auch Pkt. 6.3.3).
- In Bezug auf mögliche Potenzialflächen stehen augenscheinlich in den drei Ortskernen keine größeren Freiflächen für eine Bebauung und Nutzung mit Einzelhandel zur Verfügung. Es ist eine meist durchgehende und verdichtete Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern vorhanden, so dass die Errichtung von größeren Handelsbetrieben faktisch nicht möglich ist.
- Die Konsumentenbeziehungen zwischen der vormals selbstständigen Gemeinde Marksuhl und Gerstungen sind nur rudimentär ausgeprägt, es bestehenden vorwiegend Kaufkraftabflüsse in umliegende Städte. Als wichtiger Aspekt, welcher der langfristigen Ausprägung eines zentralen Versorgungsbereichs entgegensteht, ist folglich die jeweils geringe Mantelbevölkerung in den beiden größten Ortsteilen sowie das hieraus resultierende niedrige Nachfragepotenzial<sup>78</sup> zu sehen.
- Das Nachfragepotenzial stellt in kleineren Kommunen prinzipiell einen limitierenden Faktor für den Einzelhandel dar, zumal sich die Einwohnerzahl in Gerstungen in den nächsten Jahren weiter vermindern wird (vgl. Tab. 1). Somit sind der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben meist deutliche Grenzen gesetzt, so dass sich marktfähige innerörtliche Einzelhandelsstrukturen und somit zukünftig ebenfalls ein zentraler Versorgungsbereich faktisch nicht ausprägen kann.

Im Fazit der vorstehenden Diskussion ist abzuleiten, dass derzeit in der Gemeinde Gerstungen die Ortskerne im Sinne der Rechtsprechung keine zentralen Versorgungsbereiche darstellen. Die prospektive Ausprägung eines solchen Bereiches erscheint auf Grund

- des bereits derzeit geringen Ist-Besatzes an Handelsbetrieben,
- des kleinteiligen und größtenteils geschlossenen Immobilienbesatzes,
- fehlender größerer Leerstands- und Potenzial- bzw. Freiflächen, die für die Ansiedlung von strukturprägenden Handelsbetrieben erforderlich sind,
- der bestehenden Nutzung zahlreicher Erdgeschosslagen durch Wohnungen und
- auf Grund der niedrigen und nicht ausdehnbaren Nachfrageplattform in den einzelnen Ortsteilen

praktisch ausgeschlossen. Folglich wird in der Gemeinde Gerstungen auch zukünftig keine maßgebliche innerörtliche Einzelhandelsentwicklung für eine komplexe zentral-liegende Versorgung stattfinden können, wenngleich die Bereiche um den Markt bzw. die Wilhelmstraße in Gerstungen bzw. der Marktplatz in Marksuhl unter städtebaulichen Gesichtspunkten die funktionale Ortsmitte darstellen.

Neben dem Einzelhandelsbestand in den zentralen Ortslagen von Gerstungen und Marksuhl wurde das Vorhandensein von **weiteren zentralen Versorgungsbereichen** einer niedrigeren Hierarchiestufe geprüft. In der Gemeinde Gerstungen ist kein sog. Nahversorgungszentrum (C-Zentrum, vgl. Einstufung auf Seite 62/63 bzw. Abb. 30) 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 der Flächengemeinde nicht vorhanden, wenngleich verschiedene Lebensmittelmärkte ansässig sind. Auf Grund der Lagequalität der Märkte und der (meist) monofunktionalen Ausrichtung auf die Lebensmittelversorgung bilden diese Betriebe keine Mittelpunktfunktion aus und sind nicht als ein Nahversorgungszentrum bzw. ein zentraler Versorgungsbereich<sup>79</sup> einzustufen.

78 Das berechnete Marktpotenzial (vgl. Tab. 3) zeigt zwar in Summe mit rd. 55,6 Mio. EUR auf einen hohen Nachfragebetrag, die sortiments-spezifischen Beträge fallen jedoch gerade bei den zentrenrelevanten Sortimenten verhältnismäßig gering aus, ferner verteilen sich die Beträge noch auf die beiden Marktgebiete von Gerstungen und Marksuhl. Somit ist die Ansiedlung von größeren Handelsbetrieben nur schwer möglich, zumal Gerstungen nur einen geringen überörtlichen Einzugsbereich besitzt.

79 vgl. Rechtsprechung in Fußnote 74.

### 7.3.2. Sonstige Versorgungslagen

In der Regel ist eine vollumfängliche und flächendeckende Versorgung durch die Einzelhandelsangebote nur in innerörtlichen Versorgungslagen nicht möglich, da in Ortskernen – wie auch in Gerstungen – 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 der Ortskerne in umliegenden Wohnquartieren eine Grundversorgung notwendig.

Der vorgenannte Fakt trifft auch in Gerstungen zu, so dass der Einzelhandel in den Ortskernen durch weitere Versorgungslagen komplettiert wird. Die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung wird dabei durch sog. Grundversorgungsstandort dargestellt.

Ein **Grundversorgungsstandort** soll i.d.R. 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 bzw. auf das Sortiment Lebensmittel.

Diese Standorte stellen primär für ihr näheres räumliches Umfeld die Grundversorgung<sup>80</sup> dar. Diese Angebotsstandorte dienen hauptsächlich der Nahversorgung der im fußläufigen Bereich lebenden Bevölkerung und besitzen jedoch in kleineren Kommunen – wie auch in Gerstungen – eine gesamt- und auch teilweise überörtliche Versorgungsfunktion.

Die Standorteigenschaften eines Grundversorgungsstandortes – auch mit Blick auf einen möglicherweise neu hinzutretenden Standort – werden wie folgt definiert:

- mindestens ein größerer Nahversorgungsbetrieb (Supermarkt, Discounter, SB-Markt), in Ergänzung auch kleinformatige 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,
- möglichst räumliche und funktionale Zuordnung des Standortes zu einem Siedlungsschwerpunkt (bspw. Ortsteil, 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,
- möglichst hohe Mantelbevölkerung im näheren 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. Mittelpunktfunktion besitzen oder die Komplementärnutzungen (u.a. Dienstleistungen, Gastronomie) nur unzureichend ausgebildet sind.

<sup>80</sup> Unter Grundversorgung wird i.S.d. LEP Thüringen die verbrauchernahe Deckung des überwiegend kurzfristigen Bedarfs an Nahrungs- und Genussmitteln, Drogerieerzeugnissen u.ä. verstanden.  
vgl. Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr, Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025, Begründung zu 2.6.1 bis 2.6.4.

Diese Liegenschaften stellen keinen zentralen Versorgungsbereich im Sinne des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung – d.h. kein sog. Nahversorgungszentrum<sup>81</sup> (vgl. Abb. 30) – dar, wenngleich diese Standorte einen wichtigen Beitrag zur verbrauchernahen Versorgung leisten. Eine Schutzmöglichkeit dieser sog. Nahversorger durch eine Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich ist auch aus Gründen eines individuellen Konkurrenzschutzes unzulässig.<sup>82</sup>

Neben dem Handel in den Ortskernen und an Grundversorgungsstandorten wird das Angebot in Gerstungen durch **Ergänzungslagen** komplettiert. Diese Handelslagen sind i.d.R. durch einen Besatz von Fachmärkten oder anderen großformatigen Anbietern gekennzeichnet.

Die auf wenige Branchen des meist großflächigen Einzelhandels spezialisierten Geschäftslagen sind außerhalb zentraler Handelslagen angesiedelt. Diese Lagen sind als nicht-schützenswert im Sinne der Stadtentwicklung einzustufen, da sie wegen ihrer dezentralen Lage, zum Teil auch der Konkurrenzsituation zum innerörtlichen Handel sowie der fachspezifischen Ausrichtung i.d.R. 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.

---

81 Ein innerörtlicher 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.

82 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 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 NRW [4 A 964/05] vom 11.12.2006.

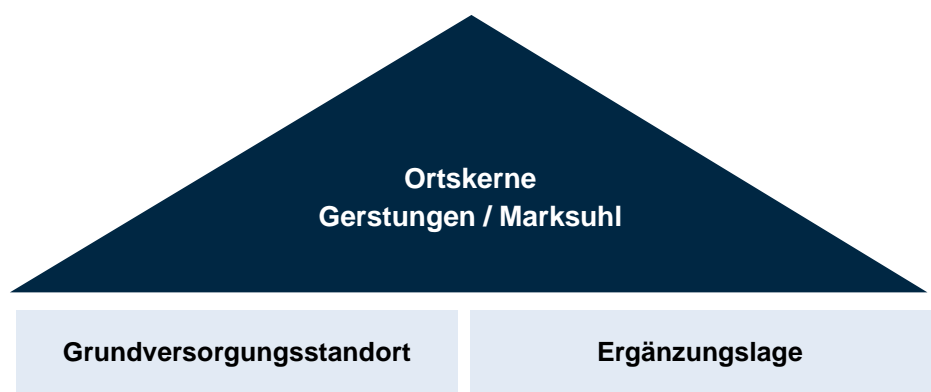


## 7.4. Zentren- und Standortkonzept Gerstungen

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

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

**Abbildung 31: Modell der Zentrenstruktur von Gerstungen**



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung

Der Gemeinde Gerstungen wird die Ausweisung der **Ortskerne in Gerstungen und in Marksuhl** als prinzipiell zu entwickelnde Angebotsschwerpunkte empfohlen. Die Bereiche

- Gerstungen – Wilhelmstraße
- Gerstungen – Markt
- Marksuhl – Marktplatz

stellen städtebaulich und funktional die Ortsmitte bzw. das jeweilige Zentrum dar, sind jedoch gemäß der Rechtsprechung nicht als zentraler Versorgungsbereich im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung und des Baugesetzbuches (§ 34 Abs. 3 / § 2 Abs. 2 / § 9 Abs. 2a) einzustufen.

Da die Entwicklung eines komplexen und umfänglichen Handelsangebots in diesen drei Bereichen perspektivisch nicht möglich sein wird (vgl. Ausführungen unter Punkt 7.3.1), ist in den Bereichen insbesondere auch die Ansiedlung komplementärer Dienstleistungen, gastronomischer Einrichtungen, Verwaltungseinrichtungen und sonstiger öffentlicher Nutzungen zu forcieren.

Das Angebotsnetz in den Ortskernen wird durch die im vorherigen Kapitel 7.3.2 beschriebenen **Grundversorgungsstandorte** ergänzt, deren Einzelhandelsbesatz auf nahversorgungsrelevante Sortimente – speziell auf Lebensmittel – fokussiert. Auf Grund der vorgenommenen Einstufung können dieser Standortkategorie die vier sog. Grundversorgungsstandorte

- Gerstungen – Im Feld (Penny)
- Gerstungen – Gewerbegebiet (Netto)
- Marksuhl – Im Riete (Edeka)
- Marksuhl – Bahnhofstraße (Netto)

zugeordnet werden. Die Grundversorgungsstandorte erfüllen nicht die beschriebenen Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich, leisten jedoch einen wesentlichen Beitrag zur verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung, insbesondere mit dem Sortiment Lebensmittel. Diese Standorte genießen auch einen Schutz, der in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO formuliert wird.

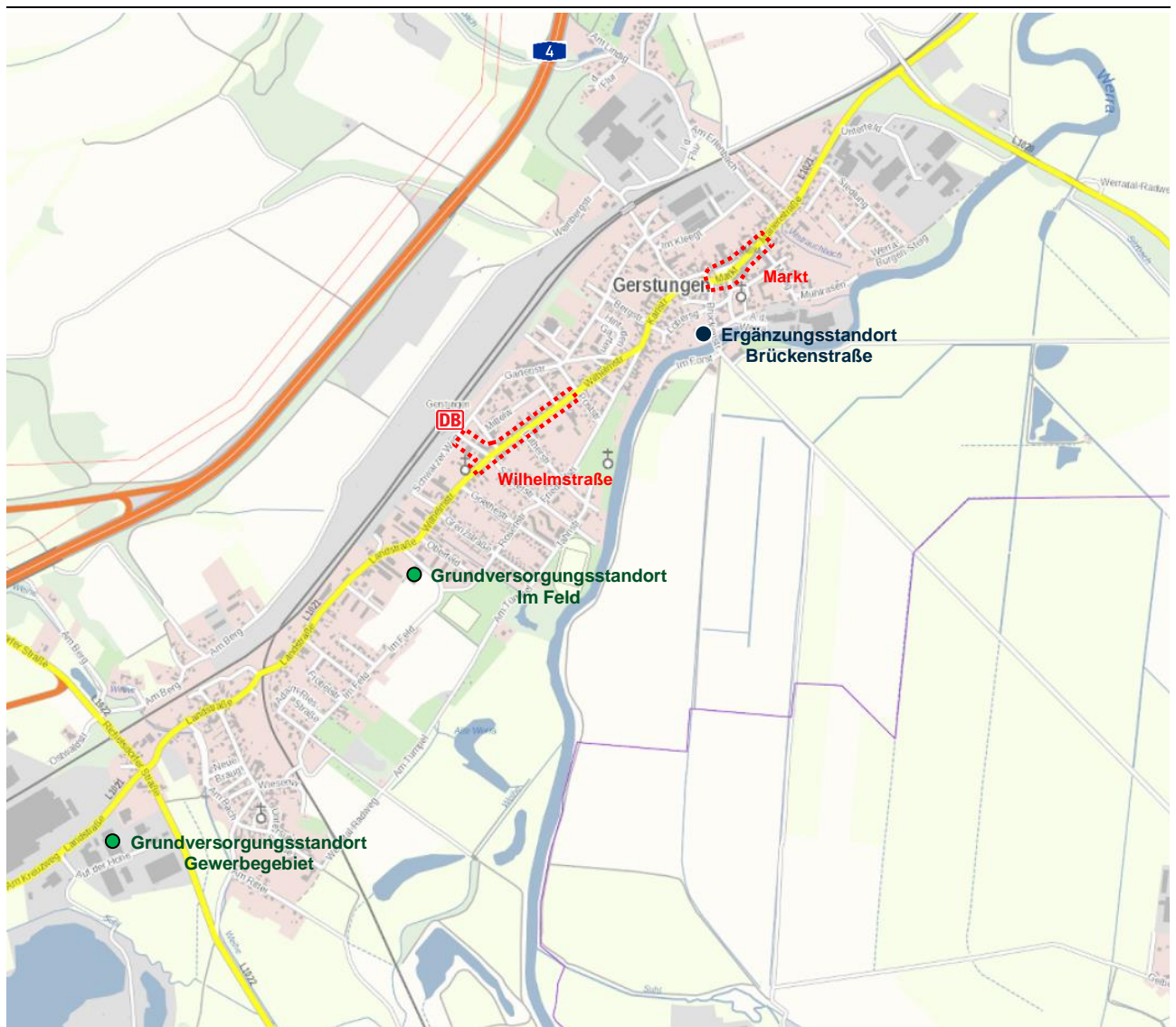
Neben den dargestellten Versorgungsstandorten existiert ein **Ergänzungsstandort**. Diese Liegenschaft besitzt hinsichtlich der Ausprägung und der Lagequalität ebenso nicht die Merkmale eines zentralen Versorgungsbereiches. Der Betrieb in der Lage

- Brückenstraße (Sonderpreisbaumarkt)

stellt jedoch mit einem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment eine Ergänzungsfunktion zu den bereits beschriebenen Einzelhandelslagen dar und steht nicht in einer direkten Konkurrenzsituation zu dem Handel in den Ortskernen oder an Grundversorgungsstandorten. Der Besatz an diesem Standort ist derzeit durch einen nicht-großflächigen Baumarkt geprägt.

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

**Karte 11: Zentren- und Standortkonzept Ortsteil Gerstungen**



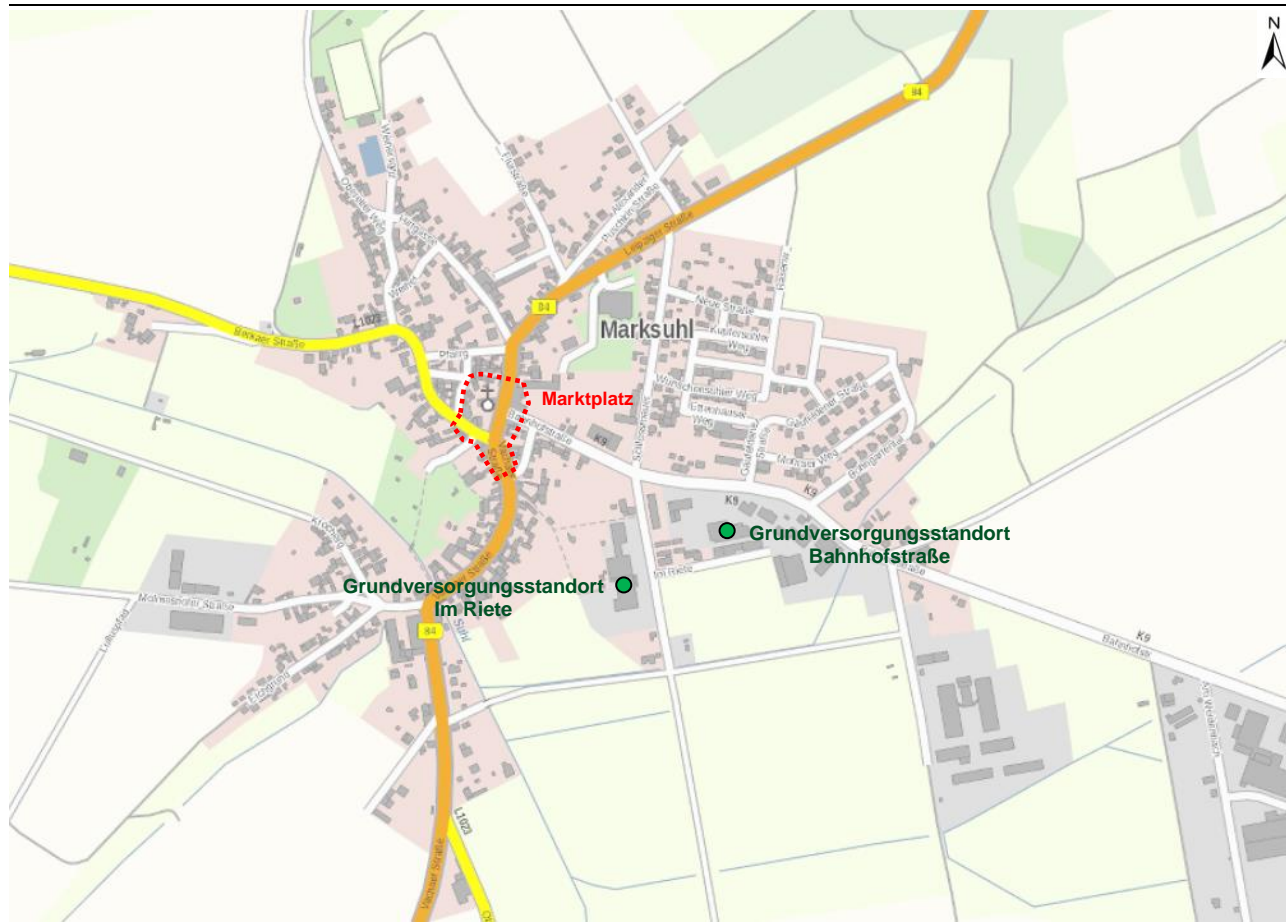
⋯ Zentrum/Ortskern     
 ● Grundversorgungsstandort     
 ● Ergänzungsstandort

Kartengrundlage:  
GDI-Th Freistaat Thüringen  
(Geoclient 1.8.1)  
Bearbeitung:  
BBE Handelsberatung



Das Standortstrukturkonzept für den zweitgrößten Ortsteil Marksuhl wird in der folgenden Karte 12 abgebildet. In den restlichen Ortsteilen ist lediglich ein rudimentäres Handelsangebot auszumachen; eine verdichtete Handelslage bzw. größere Einzelhandelsbetriebe existieren nicht.

**Karte 12: Zentren- und Standortkonzept Ortsteil Marksuhl**



... Zentrum/Ortskern      ● Grundversorgungsstandort

Kartengrundlage:  
GDI-Th Freistaat Thüringen  
(Geoclient 1.8.1)  
Bearbeitung:  
BBE Handelsberatung



### 7.4.2. Ortskerne Gerstungen/Marksuhl

Nachstehend wird eine Beschreibung der Ortskerne in Gerstungen und in Marksuhl vorgenommen, die unter städtebaulichen Aspekten die funktionale Mitte der jeweiligen Gemeindeteile fungieren. Des Weiteren erfolgen die räumliche Abgrenzung dieser Bereiche, eine Funktionszuweisung sowie die Formulierung der zukünftigen Entwicklungsziele.

#### Standortprofil Ortskern Gerstungen – Wilhelmstraße

Zentrentyp	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Einstufung als zentraler Versorgungsbereich</li> </ul>
Lage	<ul style="list-style-type: none"> <li>zentrale Lage im Kernort direkt am Bahnhof von Gerstungen</li> <li>der Bereich verläuft straßenbegleitend zur Wilhelmstraße zwischen der Poststraße und der Goethestraße; im Kreuzungsberiech Wilhelmstraße / Bahnhofplatz ist eine leicht verdichtete Geschäftslage ausgebildet</li> </ul>
Erreichbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>gute verkehrliche Anbindung über die Wilhelmstraße (Landesstraße L1021), auch aus den dezentralen Ortsteilen der Gemeinde</li> <li>sehr gute fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohnquartieren über den straßenbegleitenden Fußweg der Wilhelmstraße</li> </ul>
Parken	<ul style="list-style-type: none"> <li>ausreichende Pkw-Abstellmöglichkeiten durch diverse Parkplätze entlang der Wilhelmstraße und am Bahnhof</li> <li>alle Parkplätze sind kostenfrei</li> </ul>
ÖPNV	<ul style="list-style-type: none"> <li>DB-Bahnhof liegt unweit an der Wilhelmstraße</li> <li>ÖPNV-Anbindung (Regionalbus) über eine Bushaltestelle am Bahnhofsvorplatz</li> </ul>
Räumliche Abgrenzung <sup>83</sup>	<p> <span style="color: red;">⋯</span> Ortskern Wilhelmstraße  <span style="color: red;">○</span> Einzelhandelsbetrieb &lt;100 m<sup>2</sup>  <span style="color: red;">○</span> Einzelhandelsbetrieb &gt;100 m<sup>2</sup>  <span style="color: yellow;">●</span> Komplementäre  <span style="color: blue;">○</span> Leerstand         </p>

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



Leitbranchen	<ul style="list-style-type: none"> <li>limitiertes Angebot, vorwiegend durch nahversorgungsrelevante Sortimente</li> </ul>
Aktive VK-Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>ca. 270 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (4 % der gesamtörtlichen Verkaufsfläche)</li> </ul>
Anzahl Handelsbetriebe	<ul style="list-style-type: none"> <li>7 Einzelhandelsgeschäfte (15 % der gesamtörtlichen Handelsbetriebe)</li> </ul>
Einzelhandelsmagneten	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine</li> </ul>
Branchenstruktur	<p><b>Branchen (Anzahl der Geschäfte)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Lebensmittel/Reformwaren (1)</li> <li>Drogeriewaren/Gesundheit (1)</li> <li>Blumen/Pflanzen/Zoo (1)</li> <li>Bekleidung/Schuhe/Sport/Lederwaren (0)</li> <li>Bücher/Schreib-/Spielwaren (0)</li> <li>Unterhaltungselektronik/Elektro/PC/Foto (0)</li> <li>Möbel/Einrichtung/Hausrat/Bau-/Gartenmarkt (1)</li> <li>Optik/Uhren/Schmuck (1)</li> <li>Sonstiger Einzelhandel (2)</li> </ul>
Komplementärangebote	<ul style="list-style-type: none"> <li>Finanzdienstleistungen, konsumnahe Dienstleistungen, Gastronomie, Büros (12 komplementäre Anbieter)</li> <li>Gemeindeverwaltung (Rathaus)</li> </ul>
Einzugsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gerstungen und umliegende Orte</li> </ul>
Einzelhandelsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>gesamtörtliche Versorgungsfunktion – auch mit komplementären Angeboten – in ausgewählten Bedarfsbereichen</li> <li>funktionaler Angebotsschwerpunkt, wenngleich mit geringer versorgungsstruktureller Bedeutung</li> </ul>
Leerstand	<ul style="list-style-type: none"> <li>3 Leerstände in der Wilhelmstraße mit ca. 200 m<sup>2</sup></li> <li>Ladengrößen fallen für die Ansiedlung eines modernen und leistungsfähigen Handelskonzepts sehr klein aus; Nutzung u.a. durch Dienstleistungsanbieter, Büro oder Kleingastronomie möglich und wünschenswert</li> </ul>
Potenzialflächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Potenzialflächen zur Bebauung und Nutzung mit Einzelhandel</li> </ul>
Städtebauliche Kurzbewertung	<ul style="list-style-type: none"> <li>straßenbegleitende Bebauung mit überwiegend zwei- und dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern</li> <li>attraktive Baustruktur, die kleinteiligen Bausubstanzen sind größtenteils saniert und in einem optisch guten Zustand</li> <li>ansprechende Möblierung und Bepflasterung des Bereiches, Begrünung wirkt sich positiv auf das Ortsbild aus</li> <li>Handel ist partiell in den Erdgeschosszonen etabliert, weitere Nutzung durch Dienstleistungsanbieter</li> <li>keine durchgehende Schaufensterfront, da auch Wohnnutzungen in den Erdgeschosslagen vorzufinden sind</li> </ul>
Planungsrechtliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bereich der Wilhelmstraße ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO ausgewiesen</li> <li>innerhalb des skizzierten Ortskerns existiert kein Bebauungsplan, es handelt sich um einen unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)</li> </ul>



---

**Entwicklungsziele Ortskern Wilhelmstraße**

---

- **Stärkung/Sicherung/Stabilisierung der bestehenden Handelsbetriebe und des Kleingewerbes**
- **Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebots, wengleich insbesondere auf Grund der kleinteiligen Bebauungsstrukturen bzw. fehlender Potenzialflächen und der begrenzten Nachfrage nur partielle Entwicklungsmöglichkeiten bestehen**
- **Lenkung von möglichen, hauptsächlich von profilbildenden Ansiedlungsbegehren auf das Zentrum (bei Flächenverfügbarkeit)**
- **Förderung der Verlagerung von Einzelhandelsbetrieben aus Nebenlagen in diesen Hauptgeschäftsbereich (bei Flächenverfügbarkeit), Nachbelegung/Nutzung des bestehenden Leerstands, Erhöhung der Angebotsmasse auch durch komplementäre Angebote**
- **Sicherung und Ergänzung des Einzelhandelsangebots durch qualifizierte und attraktive Komplementärfunktionen und Ausbau der Funktionsvielfalt und Urbanität, vor allem ist die Weiterentwicklung der Gastronomie (auch Kleingastronomie) wichtig**
- **Integration des Bahnhofsgebäudes in den zentralen Bereich durch Belegung mit einer qualifizierten Nutzung, ebenso der Freifläche vor dem Bahnhof**
- **Weitere Steigerung der Attraktivität und Aufenthaltsqualität, u.a. durch gestalterische Verbesserungen, Aufwertung von Werbeanlagen und Schaufenstern und des öffentlichen Raums, Gestaltung des leerstehenden Gewerberaums**
- **Sicherung der optimalen fußläufigen Verbindung des Zentrums zu den umliegenden Wohnquartieren**
- **Erhalt und Sicherung der verkehrlichen Erreichbarkeit, speziell des einkaufsstättennahen und kostenfreien Parkplatzangebots und der ÖPNV-Anbindung**

---

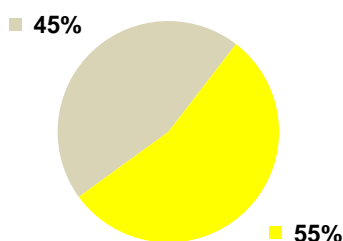
Quellen / Kartengrundlage: FNP Gerstungen Mai 1991 / GDI-Th Freistaat Thüringen (Geoclient 1.8.1);  
BBE Handelsberatung, eigene Bearbeitung und Darstellung

---

### Standortprofil Ortskern Gerstungen – Markt

Zentrentyp	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Einstufung als zentraler Versorgungsbereich</li> </ul>
Lage	<ul style="list-style-type: none"> <li>nordöstliche Lage im Kernort, straßenbegleitend an der Hauptdurchfahrtsstraße verortet</li> <li>der Bereich umfasst den historischen Marktplatz</li> </ul>
Erreichbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>gute verkehrliche Anbindung über die Wilhelmstraße (Landesstraße L1021), auch aus den dezentralen Ortsteilen der Gemeinde</li> <li>sehr gute fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohnquartieren über Fußwege entlang der Karls- und der Marienstraße</li> </ul>
Parken	<ul style="list-style-type: none"> <li>verschiedene (kostenfreie) Pkw-Abstellmöglichkeiten im Bereich des Marktes</li> </ul>
ÖPNV	<ul style="list-style-type: none"> <li>ÖPNV-Anbindung (Regionalbus) über Bushaltestelle direkt am Markt („Gerstungen Markt“)</li> </ul>
Räumliche Abgrenzung <sup>84</sup>	
Leitbranchen	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Leitbranche, da nur sehr geringes Handelsangebot</li> </ul>
Aktive VK-Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>ca. 110 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (1 % der gesamtörtlichen Verkaufsfläche)</li> </ul>
Anzahl Handelsbetriebe	<ul style="list-style-type: none"> <li>3 Einzelhandelsgeschäfte (4 % der gesamtörtlichen Handelsbetriebe)</li> </ul>
Einzelhandelsmagneten	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine</li> </ul>

<sup>84</sup> Die dargestellte Begrenzung ist als gebietsscharfe, jedoch nicht als parzellenscharfe Abgrenzung zu verstehen. Die Abgrenzung ist vor Ort durch erkennbare Gebäude- und Nutzungsstrukturen ersichtlich.

**Branchenstruktur**

**Branchen** (Anzahl der Geschäfte)

- Lebensmittel/Reformwaren (2)
- Drogeriewaren/Gesundheit (0)
- Blumen/Pflanzen/Zoo (1)
- Bekleidung/Schuhe/Sport/Lederwaren (0)
- Bücher/Schreib-/Spielwaren (0)
- Unterhaltungselektronik/Elektro/PC/Foto (0)
- Möbel/Einrichtung/Hausrat/Bau-/Gartenmarkt (0)
- Optik/Uhren/Schmuck (0)
- Sonstiger Einzelhandel (0)

**Komplementär-angebote**

- konsumnahe Dienstleistungen, Büros (4 komplementäre Anbieter)

**Einzugsgebiet**

- Gerstungen und umliegende kleinere Orte

**Einzelhandelsfunktion**

- Versorgungsfunktion – auch mit komplementären Angeboten – für das direkte Wohnumfeld und für den Ortsteil Gerstungen
- limitierte Strahlkraft dieses Bereiches auf Grund des geringen Gewerbebesatzes

**Leerstand**

- 4 Leerstände mit ca. 300 m<sup>2</sup>
- zwei Läden am Markt haben eine Größe von über 100 m<sup>2</sup>, Nutzung mit kleinteiligem Handel möglich und wünschenswert; alternative Belegung auch mit Dienstleistungsanbietern, Büros oder Kleingastronomie möglich

**Potenzialflächen**

- keine Potenzialflächen zur Bebauung und Nutzung mit Einzelhandel

**Städtebauliche Kurzbewertung**

- in zentraler Lage lokalisiert und in die umliegende Wohnbebauung eingebettet, Markt liegt im Sanierungsgebiet
- sehr attraktive städtebauliche Substanz des historischen Marktplatzes, ansprechende Stadtmöblierung und Bepflasterung
- ansprechendes Ensemble aus kleinformatigen Wohn- und Geschäftshäusern (überwiegen Fachwerkhäuser), die Erdgeschossbereiche sind teilweise mit Gewerbenutzungen belegt
- keine durchgehende Schaufensterfront, da oft Wohnnutzungen in den Erdgeschosslagen vorzufinden sind; keine maßgeblichen Weiterentwicklungsmöglichkeiten für Handel oder Gewerbe
- die Bausubstanzen sind größtenteils saniert und in einem optisch sehr guten Zustand, partiell weisen einige Immobilien noch einen Sanierungsbedarf auf

**Planungsrechtliche Situation**

- Bereich um den Markt ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO ausgewiesen
- innerhalb des Bereiches um den Markt existieren keine Bebauungspläne, es handelt sich um einen unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)

**Entwicklungsziele Ortskern Markt**

- Stärkung/Sicherung/Stabilisierung der bestehenden Handelsbetriebe und des Kleingewerbes
- Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebots durch Nachbelegung der Ladenflächen Markt 16
- Erhöhung der Angebotsmasse auch durch komplementäre Angebote, wünschenswert wäre die Ansiedlung von Gastronomie (Kleingastronomie)
- Sicherung der Attraktivität und Aufenthaltsqualität
- Sicherung der optimalen fußläufigen Verbindung des Marktes zu den umliegenden Wohnquartieren
- Erhalt und Sicherung der verkehrlichen Erreichbarkeit, speziell des einkaufsstättennahen und kostenfreien Parkplatzangebots und der ÖPNV-Anbindung

### Standortprofil Ortskern Marksuhl – Marktplatz

Zentrentyp	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Einstufung als zentraler Versorgungsbereich</li> </ul>
Lage	<ul style="list-style-type: none"> <li>zentrale Lage in der Ortsmitte von Marksuhl</li> <li>der Bereich erstreckt sich um den historischen Marktplatz und den Eiermarkt</li> </ul>
Erreichbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>sehr gute verkehrliche Anbindung über die Leipziger- / Vachaer Straße (als Bundesstraße [B84] ausgewiesen), im Bereich des Marktplatzes befindet sich der Kreuzungsbereich zu zwei weiteren Hauptverkehrsträgern (L1023 + K9)</li> <li>optimale fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohnquartieren durch zentrale Lage des Marktplatzes</li> </ul>
Parken	<ul style="list-style-type: none"> <li>vereinzelte Pkw-Abstellmöglichkeiten im Bereich des Marktes und auch im weiteren Umfeld (kostenfrei)</li> </ul>
ÖPNV	<ul style="list-style-type: none"> <li>ÖPNV-Anbindung (Regionalbus) über Bushaltestelle direkt am Marktplatz („Marksuhl“)</li> </ul>
Räumliche Abgrenzung <sup>85</sup>	
Leitbranchen	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Leitbranche, da nur ein rudimentäres Angebot mit einem Handelsbetrieb</li> </ul>
Aktive VK-Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>ca. 30 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (&lt;1 % der gesamtörtlichen Verkaufsfläche)</li> </ul>
Anzahl Handelsbetriebe	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Einzelhandelsgeschäft (2 % der gesamtörtlichen Handelsbetriebe)</li> </ul>
Einzelhandelsmagneten	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine</li> </ul>
Branchenstruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>ein Fachgeschäft führt Textilien und Schreibwaren (inkl. Lotto)</li> </ul>
Komplementärangebote	<ul style="list-style-type: none"> <li>konsumnahe Dienstleistung, Gastronomie (2 komplementäre Anbieter)</li> </ul>

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

Einzugsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Marksuhl</li> </ul>
Einzelhandelsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ keine maßgebliche versorgungsstrukturelle Bedeutung dieses Bereiches</li> </ul>
Leerstand	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ kein Leerstand</li> </ul>
Potenzialflächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ keine Potenzialflächen zur Bebauung und Nutzung mit Einzelhandel</li> </ul>
Städtebauliche Kurz- bewertung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ in zentraler Lage von Marksuhl, in die umliegende Wohnbebauung eingebettet</li> <li>▪ hoch-attraktive städtebauliche Substanz des historischen Marktplatzes, das Denkmalensemble setzt sich aus kleinformatischen Wohn- und Geschäftshäusern (überwiegend Fachwerkhäuser) zusammen</li> <li>▪ das Schloss und die Kirche stellen eine städtebauliche Dominante dar</li> <li>▪ ansprechende Stadtmöblierung und Bepflasterung des Marktplatzes und des Eiermarktes</li> <li>▪ vereinzelte Gewerbeeinheiten in den Erdgeschosslagen, der überwiegende Teil unterliegt einer Wohnnutzung; keine Weiterentwicklungsmöglichkeiten für Handel oder Gewerbe</li> <li>▪ die Bausubstanzen sind größtenteils saniert und in einem optisch sehr guten Zustand</li> </ul>
Planungsrechtliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ innerhalb des Bereiches um den Marktplatz existieren keine Bebauungspläne, es handelt sich um einen unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)</li> </ul>

#### Entwicklungsziele Ortskern Markt

- Stärkung/Sicherung/Stabilisierung des bestehenden Handelsbetriebes und des Kleingewerbes
- Sicherung der Attraktivität und Aufenthaltsqualität
- Sicherung der optimalen fußläufigen Verbindung des Marktes zu den umliegenden Wohnquartieren
- Erhalt und Sicherung der verkehrlichen Erreichbarkeit, speziell des einkaufsstättennahen und kostenfreien Parkplatzangebots und der ÖPNV-Anbindung

Kartengrundlage: GDI-Th Freistaat Thüringen (Geoclient 1.8.1);  
BBE Handelsberatung, eigene Bearbeitung und Darstellung



### 7.4.3. Grundversorgungsstandorte


<b>Standortprofil Grundversorgungsstandort Im Feld (Gerstungen)</b>	
Standort	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ zentrale Lage im Kernort, unweit des innerörtlichen Geschäftsbereiches Wilhelmstraße</li> <li>▪ Penny agiert in einem eingeschossigen Normbau</li> </ul>
Umfeldnutzungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Standortumfeld ist durch eine verdichtete Wohnbebauung mit dreigeschossigen Wohnzeilenbauten geprägt, es schließt sich eine kleinteilige Bebauung mit freistehenden Wohnhäusern an; hohe Bevölkerungsverdichtung im Nahbereich</li> <li>▪ nördlich der Landstraße dominiert eine gewerbliche Nutzung, nordöstlich sind einem Getränkemarkt, mit Kaufhaus Fischer und einem Zoofachmarkt weitere größere Handelsbetriebe ansässig; südlich liegt eine begrünte Freifläche</li> </ul>
Erreichbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ gute verkehrliche Anfahrbarkeit aus dem gesamten Ortsgebiet über die Landstraße (L1021), auch aus umliegenden Ortsteilen</li> <li>▪ sehr gute fußläufige Hinwendung zu den umliegenden verdichteten Wohngebieten über mehrere Zugänge</li> </ul>
Parken	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ großzügig dimensionierte Parkplatzanlage (kostenfrei)</li> </ul>
ÖPNV	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ÖPNV-Anbindung (Regionalbus) über Bushaltestelle „Einkaufszentrum“</li> </ul>
Einwohner Nahbereich	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ca. 1.400 Personen im 800 Meter-Laufweg</li> </ul>
VK-Fläche/Geschäfte	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ca. 1.170 m<sup>2</sup> VK / 5 Betriebe</li> </ul>
Einzelhandelsbesatz	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Penny, Bäcker/Fleischer, Getränkemarkt, Asia-Markt</li> </ul>
Komplementäre	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ keine</li> </ul>
Leerstand	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ kein Leerstand</li> </ul>
Lage	<div style="display: flex; align-items: center;">  <div style="margin-left: 10px;">   </div> </div>
Einzelhandelsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ fußläufige Grundversorgungsfunktion für das umliegende Wohnumfeld</li> <li>▪ gesamtörtliche Versorgungsfunktion für Gerstungen, auch für die umliegenden Ortsteile</li> <li>▪ Grundversorgungsfunktion auch für Umlandgemeinden, v.a. im westlichen und südlichen Umfeld von Gerstungen</li> </ul>

Planungsrechtliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ für das Areal des Lebensmittelmarktes existiert kein Bebauungsplan, es handelt sich um einen unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)</li> <li>▪ im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Gemischte Baufläche (M) i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO ausgewiesen</li> </ul>
Entwicklungsziele	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sicherung des bestehenden Lebensmittelangebots</li> <li>▪ Sicherstellung von optisch attraktiven Angebotsstrukturen und einer langfristig standortangepassten Flächendimensionierung des Lebensmittelmarktes</li> <li>▪ Gewährleistung der fußläufigen Anbindung an die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche</li> <li>▪ Nutzung der ausgewiesenen Potenzialfläche zur Ansiedlung eines Supermarktes (vgl. Karte 10)</li> <li>▪ Neuaufstellung des Discounters mit einer marktgängigen Verkaufsfläche</li> <li>▪ Perspektivisch ist nach der Ansiedlung des Supermarktes und der Neupositionierung des Discounters zu prüfen, inwieweit dieser Bereich – in Verbindung mit den umliegenden Nutzungen – als ein zentraler Versorgungsbe- reich ausgewiesen werden kann.</li> </ul>
<p>Kartengrundlage: FNP Gerstungen Mai 1991, GeoBasis-DE / BKG 2022 BBE Handelsberatung, eigene Bearbeitung und Darstellung</p>	

**Standortprofil Grundversorgungsstandort Gewerbegebiet (Gerstungen)**

Standort	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ städtebauliche Randlage im westlichen Bereich im Kernort; Lage im Gewerbegebiet „Am Kreuzweg“, unweit der Landesgrenze zu Hessen bzw. nach Obersuhl (Wildeck)</li> <li>▪ Netto befindet sich in einem eingeschossigen und modernen Marktgebäude</li> </ul>
Umfeldnutzungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Standortumfeld ist durch Gewerbebetriebe geprägt, nördlich – im Kreuzungsbereich Richelsdorfer Straße / Landstraße – ist vereinzelte Wohnbebauung vorzufinden</li> <li>▪ gute Werbesichtbeziehung zu den umliegenden Straßenzügen</li> </ul>
Erreichbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ sehr gute verkehrliche Anfahrbarkeit aus dem gesamten Ortsgebiet über die Landstraße (L1021), auch aus umliegenden Ortsteilen</li> <li>▪ sehr gute überörtliche Erreichbarkeit durch Lage im Kreuzungsbereich der L1021 / L1022, Netto befindet sich an einer Autobahnzubringerstraße</li> <li>▪ eingeschränkte fußläufige Erreichbarkeit durch Lage in einem Gewerbegebiet, die Wohnsiedlungsbereiche von Gerstungen (Untersuhl) liegen über 200 Meter in östlicher Richtung des Marktes entfernt</li> </ul>
Parken	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ großzügig dimensionierte Parkplatzanlage (kostenfrei) mit knapp 90 PP</li> </ul>
ÖPNV	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ÖPNV-Anbindung (Regionalbus) über Bushaltestelle „Gewerbegebiet“</li> </ul>
Einwohner Nahbereich	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ca. 600 Personen im 800 Meter-Laufweg, wobei die Eisenacher Straße eine Zäsur zu den östlich liegenden Wohnsiedlungsbereichen darstellt</li> </ul>
VK-Fläche/Geschäfte	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ca. 800 m<sup>2</sup> VK / 2 Betriebe</li> </ul>
Einzelhandelsbesatz	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Netto, Bäcker</li> </ul>
Komplementäre	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ keine</li> </ul>
Leerstand	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ kein Leerstand</li> </ul>

Lage



800 m Laufweg: 620 Ew.

Einzelhandelsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ gesamtörtliche Versorgungsfunktion für Gerstungen, auch für die umliegenden Ortsteile</li> <li>▪ Grundversorgungsfunktion auch für Umlandgemeinden, v.a. im westlichen und südlichen Umfeld von Gerstungen; Ausstrahlung des Marktes auch auf die Gemeinde Wildeck</li> </ul>
-----------------------	--

---

**Planungsrechtliche  
Situation**

- für das Areal des Lebensmittelmarktes existiert ein Bebauungsplan (gesetzt Dezember 1991)
  - die Liegenschaft ist als Gewerbegebiet ausgewiesen
  - es existieren keine textlichen Festsetzungen zur Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben
- im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Gewerbliche Baufläche (G) i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO ausgewiesen

---

**Entwicklungsziele**

- Sicherung des bestehenden Lebensmittelangebots

---

Kartengrundlage: FNP Gerstungen Mai 1991, Bebauungsplan 6 Auf der Höhe, GeoBasis-DE / BKG 2022  
BBE Handelsberatung, eigene Bearbeitung und Darstellung

---

**Standortprofil Grundversorgungsstandort Im Riethe (Marksuhl)**

Standort	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ städtebauliche Randlage im südlichen Bereich von Marksuhl, jedoch direkte Anbindung an den Siedlungskörper des Ortsteils</li> <li>▪ Edeka ist in einer Fachmarktzeile – straßenbegleitend zum Straßenzug Im Riethe – verortet</li> </ul>
Umfeldnutzungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nördliches und östliches Standortumfeld ist durch gemischte Nutzung durch Wohnen und Kleingewerbe geprägt</li> <li>▪ südlich und westlich zeigen sich Grünflächen, in weiter südlicher Richtung beginnt der Übergang zur offenen Landschaft</li> <li>▪ keine Werbesichtbeziehungen zu den innerörtlichen Verkehrsträgern durch Lage in der „2. Reihe“</li> </ul>
Erreichbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ gute verkehrliche Anfahrbarkeit aus dem gesamten Ortsgebiet und auch aus umliegenden Ortsteilen</li> <li>▪ gute fußläufige Erreichbarkeit aus der Bahnhofstraße, es existieren weitere fußläufige Zuwegungen aus dem Umfeld des Marktes</li> </ul>
Parken	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ großzügig dimensionierte Parkplatzanlage (kostenfrei) zur Nutzung aller Handelsbetriebe</li> </ul>
ÖPNV	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ÖPNV-Anbindung (Regionalbus) über Bushaltestelle „Schule Bahnhofstraße“ nördlich des Marktes in der Bahnhofstraße</li> </ul>
Einwohner Nahbereich	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ca. 1.000 Personen im 800 Meter-Laufweg</li> </ul>
VK-Fläche/Geschäfte	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ca. 1.810 m<sup>2</sup> VK / 5 Betriebe</li> </ul>
Einzelhandelsbesatz	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Edeka, Bäcker, Apotheke, Schuhgeschäft, Asia-Markt</li> </ul>
Komplementäre	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Friseur</li> </ul>
Leerstand	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ kein Leerstand</li> </ul>

Lage

Einzelhandelsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ fußläufige Grundversorgungsfunktion für das umliegende Wohnumfeld</li> <li>▪ gesamtörtliche Versorgungsfunktion für Marksuhl, auch für die umliegenden Ortsteile</li> <li>▪ Grundversorgungsfunktion auch für Umlandgemeinden, v.a. im westlichen und südlichen Umfeld von Marksuhl</li> </ul>
-----------------------	---



---

Planungsrechtliche  
Situation

- für das Areal existiert ein vorhabenbezogener Bebauungsplan
  - das Gebiet ist als Sondergebiet i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen
  - es existieren folgende textliche Festsetzung zur Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben: Lebensmittelmarkt; 920 m<sup>2</sup>, Getränkemarkt: 560 m<sup>2</sup>, sonstige Handelseinrichtungen: 287 m<sup>2</sup>, Apotheke, 113 m<sup>2</sup>
  - maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche: 1.880 m<sup>2</sup>

---

Entwicklungsziele

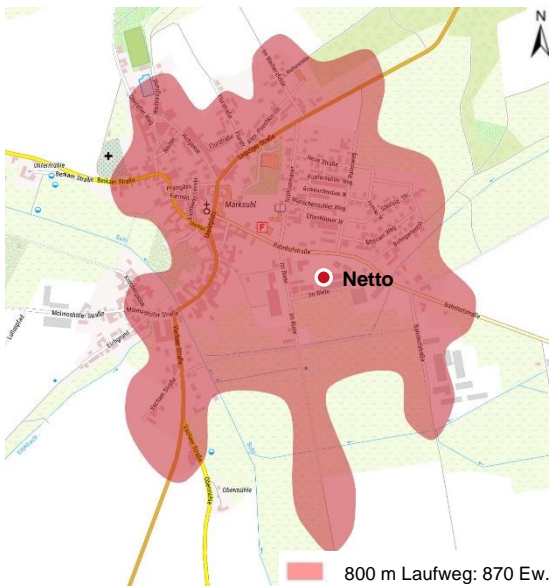


- Sicherung des bestehenden Lebensmittelangebots und der sonstigen Handels- und Komplementärbetriebe
- Sicherstellung von optisch attraktiven Angebotsstrukturen und einer langfristig standortangepassten Flächendimensionierung des Lebensmittelmarktes
- Gewährleistung der fußläufigen Anbindung an die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche

---

Kartengrundlage: 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Edeka I“, GeoBasis-DE / BKG 2022  
BBE Handelsberatung, eigene Bearbeitung und Darstellung


---

**Standortprofil Grundversorgungsstandort Bahnhofstraße (Marksuhl)**

Standort	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lage im südöstlichen Gemeindegebiet von Marksuhl direkt an der Bahnhofstraße</li> <li>▪ Netto ist in einem normierten Standardbau untergebracht, ebenso agiert der Getränkemarkt in einem eingeschossigen fachmarktähnlichem Marktgebäude; im Gebäude des Getränkemarktes sind ein Bäcker und Fleischer eingemietet</li> </ul>
Umfeldnutzungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Standortumfeld ist durch gemischte Nutzung durch Wohnen und Kleingewerbe geprägt, es dominiert die Wohnnutzung</li> <li>▪ Netto und auch der nebenliegende Getränkemarkt haben eine direkte Sichtachse zur Bahnhofstraße und eine hohe Werbewirksamkeit auf den passierenden Verkehr</li> </ul>
Erreichbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ sehr gute verkehrliche Anfahrbarkeit aus dem gesamten Ortsgebiet und auch aus umliegenden Ortsteilen</li> <li>▪ gute fußläufige Erreichbarkeit aus der Bahnhofstraße, es existieren weitere fußläufige Zuwegungen aus dem Umfeld des Marktes</li> </ul>
Parken	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ausreichend dimensionierte (kostenfreie) Parkplatzanlage (ca. 60 PP) direkt vor dem Markteingang von Netto; wenige Parkplätze vor dem Getränkemarkt</li> </ul>
ÖPNV	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ÖPNV-Anbindung (Regionalbus) über Bushaltestelle „Schule Bahnhofstraße“</li> </ul>
Einwohner Nahbereich	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ca. 900 Personen im 800 Meter-Laufweg</li> </ul>
VK-Fläche/Geschäfte	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ca. 1.010 m<sup>2</sup> VK / 4 Betriebe</li> </ul>
Einzelhandelsbesatz	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Edeka, Bäcker/Fleischer, Getränkemarkt</li> </ul>
Komplementäre	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ VR-Bank</li> </ul>
Leerstand	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ kein Leerstand</li> </ul>
Lage	   <p>800 m Laufweg: 870 Ew.</p>
Einzelhandelsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ fußläufige Grundversorgungsfunktion für das umliegende Wohnumfeld</li> <li>▪ gesamtörtliche Versorgungsfunktion für Marksuhl, auch für die umliegenden Ortsteile</li> <li>▪ Grundversorgungsfunktion auch für Umlandgemeinden, v.a. im westlichen und südlichen Umfeld von Marksuhl</li> </ul>

Planungsrechtliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ für das Areal des Lebensmittelmarktes existiert kein Bebauungsplan, es handelt sich um einen unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)</li> </ul>
Entwicklungsziele	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sicherung des bestehenden Lebensmittelangebots und der sonstigen Handels- und Komplementärbetriebe</li> <li>▪ Sicherstellung von optisch attraktiven Angebotsstrukturen und einer langfristig standortangepassten Flächendimensionierung des Lebensmittelmarktes</li> <li>▪ Gewährleistung der fußläufigen Anbindung an die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche</li> </ul>
<p>Kartengrundlage: GeoBasis-DE / BKG 2022 BBE Handelsberatung, eigene Bearbeitung und Darstellung</p>	

#### 7.4.4. Ergänzungsstandort

<b>Standortprofil Ergänzungsstandort Brückenstraße (Gerstungen)</b>	
Standort	<ul style="list-style-type: none"> <li>im nordöstlichen Bereich von Gerstungen unweit des Gerstunger Marktes</li> <li>Standort befindet sich in unmittelbarer Nähe der Werra bzw. der hier befindlichen Werra-Brücke</li> </ul>
Umfeldnutzungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>das Umfeld ist durch eine Wohnbebauung mit mehrgeschossigen Wohnhäusern geprägt, teilweise mit eingesprengten Kleingewerbenutzungen</li> <li>südlich stellt der Flusslauf der Werra eine Zäsur dar</li> </ul>
Erreichbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>gute verkehrliche Anfahrbarkeit aus dem gesamten Ortsgebiet über die Landstraße (L1021) und die abzweigende Brückenstraße</li> <li>gute Erreichbarkeit aus den südlich von Gerstungen liegenden Gemeinden</li> <li>gute fußläufige Hinwendung zu den umliegenden Wohngebieten</li> </ul>
Parken	<ul style="list-style-type: none"> <li>ausreichende Parkplatzanlage, allerdings etwas beengt und spitz zugeschnitten</li> </ul>
ÖPNV	<ul style="list-style-type: none"> <li>ÖPNV-Anbindung (Regionalbus) über Bushaltestelle „Werrabrücke“ direkt vor dem Markt</li> </ul>
Fläche/Geschäfte	<ul style="list-style-type: none"> <li>ca. 720 m<sup>2</sup> VK / 1 Betrieb</li> </ul>
Einzelhandelsbesatz	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sonderpreisbaumarkt</li> </ul>
Komplementäre	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine</li> </ul>
Leerstand	<ul style="list-style-type: none"> <li>kein Leerstand</li> </ul>
Lage	 
Einzelhandelsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>gesamörtliche Versorgungsfunktion mit Baumarktartikeln</li> <li>Betrieb übernimmt auch eine überörtliche Versorgungsfunktion</li> </ul>
Planungsrechtliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> <li>für das Areal des Baumarktes existiert kein Bebauungsplan, es handelt sich um einen unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)</li> <li>im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Grünfläche ausgewiesen</li> </ul>
Entwicklungsziele	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sicherung des bestehenden Handelsbetriebes</li> <li>Sicherstellung einer langfristig standortangepassten Flächendimensionierung des Baumarktes</li> <li>keine Neuansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten</li> </ul>

Kartengrundlage: FNP Gerstungen Mai 1991, GDI-Th Freistaat Thüringen (Geoclient 1.8.1)  
BBE Handelsberatung, eigene Bearbeitung und Darstellung

## 7.5. Sortimentskonzept Gerstungen

### 7.5.1. 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 32: 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 zur Attraktivität städtebaulich integrierter Versorgungszentren bei und können positive Agglomerations- bzw. Kopplungseffekte auslösen. Die Sortimente können im Verbund eine hohe Ausstrahlungskraft induzieren, was sich positiv auf die Besucherfrequenzen auswirkt. Diese Sortimente sind durch einen meist vergleichsweise geringen Flächenanspruch geprägt und lassen sich i.d.R. in bestehende innerörtliche Bebauungsstrukturen integrieren. Zentrenrelevante Sortimente sind i.d.R. bereits in innerörtlichen Handelslagen etabliert und prägen hier städtebaulich-funktional die Bestandsstruktur.

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 Ortskernen 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.

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

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>86</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 Herleitung der Sortimentsliste sollte auf Grundlage des **tatsächlichen Einzelhandelsbestandes** in Gerstungen erfolgen. Dabei sind insbesondere die gesamtörtliche Einzelhandelsstruktur und der aktuelle sortimentspezifische Bestand von Anbietern in zentralen Versorgungsbereichen zu beachten.

Eine ortsspezifische Sortimentsliste kann auch Sortimente – auch wenn diese innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches noch nicht vorhanden sind – als zentrenrelevant ausweisen. Bei der Darstellung dieser Zielperspektive besteht allerdings die Notwendigkeit, in dem Einzelhandelskonzept eine realistische Option für diese Entwicklung aufzuzeigen.<sup>87</sup>

In Gerstungen ist **kein zentraler Versorgungsbereich** ausgeprägt, ferner ist die prospektive Ausbildung eines solchen Bereiches aus gutachterlicher Sicht nicht möglich (vgl. Pkt. 7.3.1). Da zudem sowohl in den Ortskernen als auch gesamtörtlich diverse Sortimentslücken bestehen, ist eine Ableitung der Sortimentsliste auf Basis des Bestandshandels nicht möglich. Daher wird auf die allgemeine Definition dieser Sortimente (vgl. Abb. 32) zurückgegriffen.

---

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

87 Es ist z.B. möglich, Sortimente in anderen Ortsgebieten mit dem Ziel auszuschließen, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität dem Innenstadthandel zuzuführen.  
vgl. Urteile BVerwG [4 BN 33.04] vom 10.11.2004, VGH Baden-Württemberg [3 S 1259/056] vom 30.01.2006.

### 7.5.2. Zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente für Gerstungen

Das **Ziel des Sortimentskonzepts** ist, die Sortimente mit einer zentrenprägenden Funktion dauerhaft in den Ortskernen oder in zentralen Lagen in der Gemeinde Gerstungen zu etablieren. Grundsätzlich sollen insbesondere größere Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevanten Sortimenten durch bauleitplanerische und genehmigungsrechtliche Maßnahmen funktionsabhängig maßgeblich auf zentrale und wohnortnahe Bereiche gelenkt werden.

Ferner stellt die Gerstunger Sortimentsliste ein möglicherweise wichtiges Element für die Festlegung von sog. **Randsortimenten** bei der Ansiedlung 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 Gerstungen liegt die allgemeine Begriffsdefinition (vgl. Pkt. 7.5.1) zugrunde. Die Aufstellung ist nicht abschließend; sollte möglicherweise eine Warengruppe in der folgenden Aufzählung nicht enthalten sein, so ist eine Eingruppierung gemäß den Ausführungen unter dem vorstehenden Punkt vorzunehmen.

**Abbildung 33: Liste zentren-/ nicht-zentrenrelevanter Sortimente für Gerstungen**

#### Teil I

zentrenrelevante Sortimente	WZ-Nummer / Bezeichnung nach WZ 2008 <sup>88</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
▪ Heimtiernahrung/ 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

88 Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Klassifikation der Wirtschaftszweige (2008).

▪ 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, Bastelbedarf	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>▪ Fahrräder, Fahrradersatzteile und -zubehör</li> </ul>	47.64.1	EH mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
<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

## 7.6. Grundsätze zur räumlichen Entwicklung und Steuerung des Einzelhandels in Gerstungen

Im Folgenden werden auf Grundlage der Ergebnisse der Bestandsanalyse und der formulierten Ziele des Zentrenkonzepts (vgl. Abb. 29) Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung in Gerstungen definiert. Hiermit soll eine versorgungsstrukturell bestmögliche Entwicklung für die Zukunft sichergestellt werden. Die Ansiedlungsgrundsätze sind auf eine funktions- bzw. arbeitsteilige Einzelhandelsstruktur zwischen dem Angebot in Ortskernen, den bestehenden Grundversorgungsstandorten und der Ergänzungslage abgestimmt.

### I. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten in die Ortskerne von Gerstungen und Marksuhl

Ziel: Erhalt und Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion und der Ausstrahlung der Gerstunger Ortskerne

Die drei definierten Ortskerne besitzen oberste Priorität, perspektivisch sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment in diesen Bereichen anzusiedeln. Für diese Bereiche ist keine Entwicklungsobergrenze festgelegt, da die Ortskerne die stadtentwicklungspolitisch bedeutsamsten Einzelhandelsstandorte darstellen.

Mit der eindeutigen Fokussierung des Einzelhandels kann einer Angebotsstreuung über das gesamte Gerstunger Gemeindegebiet – insbesondere in dezentralen bzw. städtebaulich nicht-integrierten Lagen<sup>89</sup> – entgegengewirkt und die Ortskerne in ihrer heutigen Attraktivität gesichert und weiter ausgebaut werden.<sup>90</sup>

Die drei Gerstunger Ortskerne – insbesondere der Bereich Wilhelmstraße – sollten zum dominierenden flächenseitigen Angebotsschwerpunkt für zentrenrelevante Sortimente ausgebaut werden. Dies ist für die Stärkung und Qualifizierung der grundzentralen Versorgungsfunktion, die überörtliche Ausstrahlung dieses Bereiches, seiner Urbanität und damit für die Zukunftsfähigkeit unabdingbar. Der vorstehende Grundsatz I trifft sowohl für nicht-großflächige als auch für großflächige Handelsbetriebe<sup>91</sup> zu.

Zur Bestimmung der Zentrenrelevanz der einzelnen Sortimente wird die ortstypische Gerstunger Sortimentsliste zugrunde gelegt (vgl. Pkt. 7.5.2).

Ausnahmen von diesem Grundsatz können lediglich gemacht werden, sofern nachweislich für die Ansiedlung von Betrieben in diesen Bereichen keine passenden Potenzialflächen bestehen und die Ansiedlung eines entsprechenden Betriebs an einem städtebaulich integrierten Standort erfolgt.

### II. Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Lebensmittel an Grundversorgungsstandorte

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

Die drei definierten Ortskerne sollten idealerweise über einen angemessenen Besatz an nahversorgungsrelevanten Sortimenten, insbesondere auch an Lebensmittelverkaufsfläche verfügen. Dies wird derzeit jedoch

89 In Gewerbe- und Industriegebieten ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten unabhängig von der Größenordnung generell auszuschließen. Ausnahmen bilden hier lediglich Betriebe, die das sogenannte „Handwerkerprivileg“ erfüllen.

90 vgl. auch Regionale Planungsgemeinschaft Südwestthüringen, Regionalplan Südwestthüringen 2012, Punkt 2.1, G 2-1.

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



lediglich durch kleinformative Betriebe (Ladenhandwerker) abgesichert. Der Markteintritt eines größeren Lebensmittelmarktes ist auf Grund fehlender Potenzialflächen offensichtlich in allen drei Bereichen nicht möglich und auch zukünftig unrealistisch. Daher kommt zumindest dem Schutz der bestehenden innerörtlichen Lebensmittelanbieter eine herausragende Bedeutung zu.

Um die Grundversorgung mit Lebensmitteln bzw. ergänzend mit Waren des kurzfristigen periodischen Bedarfs (nahversorgungsrelevante Sortimente)

- möglichst engmaschig und auch
- für nicht-mobile Bevölkerungsteile

fußläufig zu gestalten, ist nachgeordnet zu dem Handel in den drei Ortskernen die Ansiedlung von Betrieben mit dem Kernsortiment Lebensmittel auch an wohnsiedlungsintegrierten Standorten<sup>92</sup> möglich.

Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes – dies betrifft auch die Verlagerung eines Betriebes – ist folglich ausnahmsweise auch außerhalb der Ortskerne möglich, wenn für einen entsprechenden Anbieter nachweislich in den Ortskernen keine Flächenkapazitäten bestehen und schädliche Auswirkungen auf den innerörtlichen Handel und bestehende Betriebe an anderen Grundversorgungsstandorten auszuschließen sind. Diese formulierte Ausnahmeregelung gilt nicht für Standorte innerhalb von Gewerbe- oder Industriegebieten, in diesen städtebaulich nicht-integrierten Lagen ist Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich auszuschließen.<sup>93</sup>

Die Ansiedlung von Betrieben des Lebensmitteleinzelhandels ist auf sog. Grundversorgungsstandorte zu lenken; diese sollten durch eine städtebaulich integrierte Lage geprägt sein. Ein Standort ist i.S.d. Gerstunger Einzelhandelskonzeption als städtebaulich integriert einzustufen, wenn sich dieser

- in zentraler und für einen nicht unwesentlichen Teil der lokalen Wohnbevölkerung in *fußläufig gut erreichbarer Lage* befindet,
- im Zusammenhang einer (*Wohn-)*Bebauung liegt,
- über eine gute fußläufige Anbindung (Fuß- und ggf. Radweg) verfügt,
- im Umfeld möglichst einen ortsüblichen ÖPNV-Anschluss (optional) besitzt,
- sich räumlich in die örtliche Einzelhandelsstruktur integriert (Einbindung in vorhandene Wohnsiedlung- bzw. Einzelhandelsstrukturen) und
- ein hohes zu versorgendes Bevölkerungspotenzial in seinem fußläufigen Nahbereich besteht.

Bei der Ansiedlung von Handelsbetrieben mit Lebensmitteln müssen diese Vorhaben eine standortgerechte Dimensionierung besitzen und überwiegend der Grundversorgung<sup>94</sup> dienen. Der Flächenanteil der zentrenrelevanten Sortimente (Ausnahme: nahversorgungsrelevante Sortimente i.S.d. „Gerstunger Liste“) darf 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>95</sup> Eine solche Ansiedlung außerhalb eines Ortskerns ist prinzipiell im Einzelfall im Rahmen einer zu erstellenden Auswirkungsanalyse zu prüfen und abzuwägen, da neben den Auswir-

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

93 Eine Ausnahme bildet das sog. Handwerkerprivileg. Handelsbetriebe sind im Gewerbegebiet zulässig, wenn der Einzelhandelsbetrieb

- im betrieblichen Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb (z.B. Großbäckerei) steht,
- die Verkaufsstätte dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist,
- die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen,
- der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird.

94 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.

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

kungen auf den Handel im Gerstunger Zentrum auch die Auswirkungen auf bestehende Grundversorgungsstandorte zu prüfen sind.

Die bestehenden Lebensmittelmärkte genießen Bestandsschutz. Eine marginale flächenseitige Erweiterung eines Betriebes – der einer möglichen Standortsicherung dient und eine konzeptübliche Fläche umfasst – ist möglich und im Rahmen einer Einzelfallprüfung zu bewerten und zu entscheiden; grundsätzlich müssen negative Auswirkungen auf anderen Lebensmittelmärkte in integrierten Lagen ausgeschlossen sein.

### III. Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten vordringlich in Ergänzungslagen, Ansiedlungen in städtebaulich integrierten Lagen sind zu präferieren

Ziel: Räumliche Konzentration des Handels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten möglichst in integrierten Lagen, idealerweise in Randbereichen der Ortskerne

Der Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten dient der Ergänzung des Handels in den Ortskernen und des Angebots an Grundversorgungsstandorten. In den drei definierten Ortskernen ist die Aufnahmefähigkeit größerer Handelsbetriebe begrenzt, da diese Anbieter i.d.R. für Verkaufs-/ 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 Brückenstraße möglich und wünschenswert, 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.

An dem Standort bestehen jedoch offenkundig keine Ansiedlungsmöglichkeiten, so dass die Ansiedlung dieser Sortimente – bei Flächenverfügbarkeit – auch an einer integrierten und möglichst zentrumsnahen Liegenschaft erfolgen kann, da so eine Angebotsbereicherung dieser integrierten Lagen erfolgt. Ferner ist prinzipiell auch die Entwicklung solcher Betriebe in Gewerbegebieten möglich.

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

Ziel: Schutz der Ortskerne 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 den Ortskernen 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>96</sup> Die zentrenrelevanten Randsortimente können jedoch je nach Umfang, qualitativer Ausrichtung und Angebotstiefe ein Gefährdungspotenzial für den Einzelhandel in integrierten Lagen darstellen.

<sup>96</sup> Als Beispiel sind hier die Randsortimentsabteilungen in Baumärkten oder in Möbelhäusern zu nennen.

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 maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Betriebes zu begrenzen.

Die Randsortimente müssen grundsätzlich einen direkten und deutlichen funktionalen Bezug zum Kernsortiment haben.<sup>97</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.

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 Ansiedlungsvorhabens.

---

97 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.

## 8. Zusammenfassung

Die Gemeinde Gerstungen (ca. 9.000 Ew.) ist bezüglich ihrer **geographischen Lage** im Westthüringer Raum und hier im Wartburgkreis verortet und ist durch die Nähe zum Bundesland Hessen geprägt; die Gemarkungsgrenze von Gerstungen stellt gleichzeitig die Landesgrenze dar. Auf Grund der räumlichen Nähe zu den umliegenden hessischen Kommunen bestehen verschiedene Verflechtungen; insbesondere sind Pendlerbeziehungen und auch Kundenaustauschbeziehungen nach Hessen ausgebildet.

Gerstungen ist seit der Fusion mit den Gemeinden Wolfsburg-Unkeroda und Marksuhl im Jahr 2018 die einwohnerreichste und **flächengrößte Gemeinde** Thüringens. Die Siedlungsschwerpunkte bilden der gleichnamige Kernort mit rd. 3.100 Personen und Marksuhl mit rd. 1.200 Personen; die restlichen Ortsteile haben eine Einwohnerzahl von unter 1.000 Personen.

Gerstungen wird in der Regionalplanung als **Grundzentrum** ausgewiesen. Auf Basis der regionalplanerischen Einstufung übernimmt Gerstungen somit Versorgungsaufgaben sowohl für die eigene Bevölkerung als auch für die Einwohner in dem überörtlichen Grundversorgungsbereich.

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

Die **Einzelhandelsfläche** der knapp 50 Handelsbetriebe in Gerstungen beträgt rd. 7.500 m<sup>2</sup>; mit einer Verkaufsflächendichte von 0,8 m<sup>2</sup> je Einwohner zeigt sich ein – im Bundesvergleich (rd. 1,5 m<sup>2</sup>/Ew.) – unterdurchschnittlicher Flächenwert. Mit Blick auf umliegende Kommunen in der Region verfügt Gerstungen über eine sehr niedrige Flächenausstattung; für ein Grundzentrum ist eine höhere Flächendichte wünschenswert.

Die geringe Flächenausstattung von Gerstungen spiegelt sich in der **Zentralität** (Umsatz-Kaufkraft-Bindung) der Gemeinde wider, die mit 55 % auf einen deutlichen Kaufkraftabfluss hindeutet; lediglich vereinzelte Branchen können eine zufriedenstellende Kaufkraftbindung der lokalen Nachfrage erreichen.

Die **Verkaufsflächenstruktur** in Gerstungen 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 Gerstunger Handelsbetriebe beträgt nur rd. 40 m<sup>2</sup> je Ladenlokal. Dem gegenüber weisen fünf großformatige Anbieter einen Flächenanteil von 63 % der gesamtörtlichen Verkaufsfläche auf, wobei sich im Zusammenspiel der filialisierten Handelsbetriebe und der mittelständischen Anbieter ein kundenattraktives Handelsangebot zeigt.

Der Einzelhandelsbesatz hat in den letzten Jahren in Gerstungen nur unerheblich abgenommen. Wenngleich sich ein **geringer Substanzverlust** bei kleineren und mittelständischen Anbietern gezeigt hat, so ist das Handelsgerüst der Gemeinde dennoch stabil.

Der **innerörtliche Handelsbesatz** fällt im Kernort Gerstungen und hier in den beiden zentralen Handelslagen in der Wilhelmstraße (rd. 300 m<sup>2</sup>) und am Markt (ca. 100 m<sup>2</sup>) flächenseitig sehr niedrig aus; in Marksuhl am Marktplatz ist lediglich ein kleineres Fachgeschäft ansässig. Die Ortskerne der benannten Gemeindeteile verfügen folglich lediglich über eine geringe versorgungsstrukturelle Bedeutung.

Das Handelsangebot in Gerstungen wird durch die **Lebensmittelbranche** dominiert, die 64 % der gesamtörtlichen Verkaufsfläche belegt. Einen weiteren Angebotsschwerpunkt bildet die Baumarktbranche; die restlichen Branchen erreichen nur einen sehr geringen Flächenanteil, der summiert bei 18 % liegt.

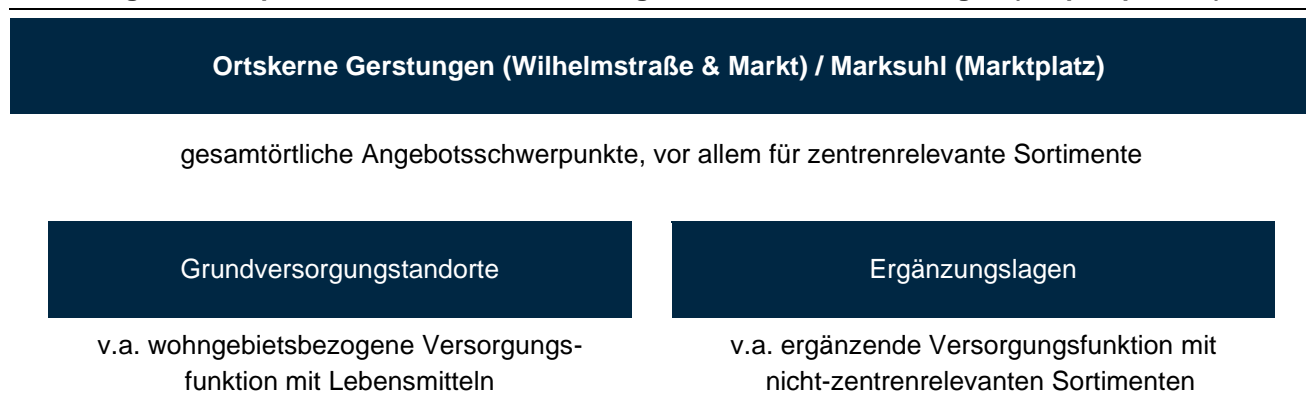
Gerstungen verfügt über eine **gut strukturierte Lebensmittelversorgung**, die sich aus drei Discountern und einem Supermarkt zusammensetzt; diese Lebensmittelmärkte sind in den einwohnerseitig größten Ortsteilen Gerstungen und Marksuhl adressiert. Als Ziel ist die Sicherung dieser strukturprägenden Märkte zu formulieren; konzeptionelle Ergänzungsbedarfe zeigen sich im Kernort, da hier das Fehlen eines Vollsortimentsmarktes eine qualitative Versorgungslücke darstellt. Ein entsprechender Potenzialstandort zur Ansiedlung eines entsprechenden Betriebes hat sich in einer städtebaulich integrierten Lage gezeigt.

In der Gemeinde Gerstungen ist **kein zentraler Versorgungsbereich** ausgebildet. Eine maßgebliche Entwicklung der Ortskerne mit einem Bedeutungszuwachs des Handels ist auf Grund der überwiegend kleinteiligen Bebauungsstrukturen im Bestand nicht realistisch. Der strukturelle Nachteil der einzelnen Ortskerne besteht in dem Mangel an mittleren und größeren Potenzialflächen, die eine Reichweite und Frequenz erzeugen könnten, an welcher das jeweils gesamte Zentrum und auch die kleineren Bestandsanbieter partizipieren könnten; eine Entwicklung hin zu einem zentralen Versorgungsbereich ist unrealistisch.

Gerstungen sollte perspektivisch seine **handelsseitige Versorgungsfunktion** stabilisieren und weiter maßvoll ausbauen. Die jeweiligen Ortskerne sollten möglichst als Einkaufsort für zentrenrelevante Sortimente positioniert werden, wenngleich hier nur limitierte Potenziale bestehen. Grundsätzlich wird jedoch mit der Fokussierung des Handels und komplementärer Funktionen auf diese Bereiche einer weiteren Dispersion des Handels über das gesamte Gerstunger Gemeindegebiet entgegengewirkt; ferner wird so eine Stärkung der Ortskerne durch die räumliche Bündelung des Angebots – auch unter dem Aspekt des rückläufigen Einwohnerpotenzials – erreicht.

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

**Abbildung 34: Prospektive funktionale Gliederung des Handels in Gerstungen (Zielperspektive)**



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung

Für das Erreichen der formulierten Ziele zur Einzelhandelsentwicklung wurde die vorliegende Einzelhandelskonzeption entwickelt und mit der Verwaltung von Gerstungen 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 Gerstunger Gemeinderats 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 „Gerstunger Liste“ zur Sortimentsdefinition

empfohlen.

## **BBE Handelsberatung**

i.V. Mathias Vlcek

Projektleiter

Erfurt, 31. Oktober 2022



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

Der gesamte Einzelhandel in Gerstungen wurde im Mai 2022 im Rahmen der Erstellung der Einzelhandelskonzeption erfasst. Die Erhebung der Verkaufsflächen erfolgte durch eine Begehung aller im Gemeindegebiet 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 Gerstungen 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>98</sup>

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

---

<sup>98</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	Papier-/Büro-/Schreibwaren, Bücher (inkl. Zeitungen/Zeitschriften)	
11	Spielwaren (inkl. Hobby- /Bastelbedarf, Musikinstrumente/ Musikalien)	
12	Zoobedarf/Tiernahrung	
13	Möbel/Antiquitäten (inkl. Küchen- und Matratzenstudios)	langfristig
14	Bau-/Gartenmarktartikel/Eisenwaren/ Farben/Lacke/Tapeten/Bodenbelag/Raumausstattung	
15	Haushaltwaren/Glas/Porzellan/Geschenkartikel/Hausrat	
16	Elektrogeräte/Leuchten/Unterhaltungselektronik/PC/Foto	
17	Optik	
18	Uhren/Schmuck	
19	Fahrräder/Fahrradzubehör	
20	Autoteile/-zubehör	

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung

## Anlage 2: 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

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Erarbeitungsschritte des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für Gerstungen.....	5
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung der Bundesländer in den Jahren 2020 bis 2040 .....	6
Abbildung 3: Altersaufbau in Thüringen in den Jahren 2020 bis 2040 .....	7
Abbildung 4: Anteil des Einzelhandels an den privaten Konsumausgaben von 2010 bis 2020 .....	7
Abbildung 5: Entwicklung der Verkaufsfläche und der Betriebe im Einzelhandel.....	9
Abbildung 6: Entwicklung der Marktanteile nach Betriebsformen von 2005 bis 2020 .....	10
Abbildung 7: Anteil des Online-Handels am Einzelhandelsumsatz in Deutschland von 2000 bis 2020 .....	11
Abbildung 8: Umsätze Top 10-Warengruppen im Online-Handel und Umsatzentwicklung in 2015-2020....	11
Abbildung 9: Entwicklung des Online-Umsatzes in Deutschland in 2000-2020.....	12
Abbildung 10: Entwicklung der Anteil der Formate (ohne Marktplätze) am Online-Handel 2012-2020 .....	13
Abbildung 11: Räumliche Bevölkerungsstruktur von Gerstungen.....	19
Abbildung 12: Altersstruktur Gerstungen im Vergleich .....	20
Abbildung 13: Ausgewählte einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern.....	21
Abbildung 14: Sortimentsspezifische Kaufkraftkennziffern für Gerstungen .....	22
Abbildung 15: Verkaufsflächendichte (m <sup>2</sup> Verkaufsfläche/Einwohner) ausgewählter Kommunen .....	24
Abbildung 16: Betriebsgrößenklassen des Gerstunger Einzelhandels .....	25
Abbildung 17: Gerstungen – Standortbereich Markt .....	27
Abbildung 18: Gerstungen – Standortbereich Wilhelmstraße/Bahnhofplatz .....	27
Abbildung 19: Zentrum/Ortsmitte von Marksuhl .....	29
Abbildung 20: Verkaufsflächenstruktur Gerstungen.....	31
Abbildung 21: Strukturprägende Lebensmittelanbieter in Gerstungen (Auswahl) .....	34
Abbildung 22: Sortimentsspezifische Kaufkraftbindungsquoten von Gerstungen (in %).....	40
Abbildung 23: Stärken-Schwächen-Analyse von Gerstungen .....	42
Abbildung 24: Methodik der Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens .....	45
Abbildung 25: Ziel-Bindungsquoten und Erweiterungsbedarfe für Gerstungen.....	46
Abbildung 26: Geschlossene Lebensmittel-Geschäfte in Förtha (Ihre Kette) und Unterellen (nahkauf) .....	55
Abbildung 27: Innerörtliche Leerstandsflächen im Standortbereich Markt (Auswahl) .....	59
Abbildung 28: Innerörtliche Leerstandsflächen im Standortbereich Wilhelmstraße (Auswahl) .....	59
Abbildung 29: Städtebauliche Ziele und Standort-/ Sortimentskonzept für Gerstungen.....	61
Abbildung 30: Ortsspezifische Kriterien zur Klassifikation von zentralen Versorgungsbereichen .....	64
Abbildung 31: Modell der Zentrenstruktur von Gerstungen .....	69
Abbildung 32: Kriterienkatalog zur Unterscheidung zentren-/ nicht-zentrenrelevanter Sortimente .....	88
Abbildung 33: Liste zentren-/ nicht-zentrenrelevanter Sortimente für Gerstungen .....	90
Abbildung 34: Prospektive funktionale Gliederung des Handels in Gerstungen (Zielperspektive).....	98



## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung von Gerstungen im Vergleich .....	19
Tabelle 2: Pendlersaldo von Gerstungen .....	20
Tabelle 3: Einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial in Gerstungen.....	23
Tabelle 4: Strukturdaten des Einzelhandels in Gerstungen .....	24
Tabelle 5: Verkaufsflächen und Geschäfte in der Gemeinde Gerstungen nach Ortsteilen .....	30
Tabelle 6: Strukturdaten des Einzelhandels in Gerstungen .....	32
Tabelle 7: Betriebstypenspezifische Verkaufsflächendichte in Gerstungen .....	33
Tabelle 8: Umsatz-Kaufkraft-Relation von Gerstungen nach Bedarfsbereichen .....	39
Tabelle 9: Konsumentenpotenzial für den Gerstunger Handel im Jahr 2030 .....	43
Tabelle 10: Prospektive Entwicklung des Marktpotenzials in Gerstungen.....	44
Tabelle 11: Sortimentsspezifische Entwicklungspotenziale für den Gerstunger Non-Food-Handel.....	57

## Kartenverzeichnis

Karte 1: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Deutschland 2021 .....	8
Karte 2: Lagebeziehungen von Gerstungen im regionalen Kontext .....	17
Karte 3: Raumstruktur Westthüringen (Ausschnitt) .....	18
Karte 4: Skizzierung der strukturprägenden Einzelhandelslagen in Gerstungen.....	26
Karte 5: Skizzierung der strukturprägenden Einzelhandelslagen in Marksuhl.....	28
Karte 6: Fußläufige Nahbereiche der Lebensmittelmärkte in der Gemeinde Gerstungen .....	35
Karte 7: Fußläufige Nahbereiche der Lebensmittelmärkte in Gerstungen .....	36
Karte 8: Fußläufige Nahbereiche der Lebensmittelmärkte in Marksuhl .....	37
Karte 9: Suchbereich für die Ansiedlung eines Supermarktes in Gerstungen .....	52
Karte 10: Fußläufige Nahbereiche der Lebensmittelmärkte in Gerstungen .....	54
Karte 11: Zentren- und Standortkonzept Ortsteil Gerstungen.....	70
Karte 12: Zentren- und Standortkonzept Ortsteil Marksuhl.....	71

## Anlageverzeichnis

Anlage 1: Methodik der Erhebung bzw. Gliederung des Einzelhandelsangebots .....	99
Anlage 2: Definitionen verschiedener Vertriebsformen im Lebensmitteleinzelhandel (LEH).....	101