



Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines Drogeriemarktes in Sondershausen

Auftraggeber: Wippertal Wohnungsbau- und Grundstücksgesellschaft mbH

Projektleitung: Dr. Eddy Donat
Dipl.-Geogr. Franziska Haase

Dresden, am 26.09.2016

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Königsbrücker Straße 31 – 33
01099 Dresden

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 0351 / 21 67 273
Telefax: 0351 / 80 23 895
E-Mail: info@gma.biz
Internet: www.gma.biz

VI. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

Grundlagen

Planvorhaben / Planstandort	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verlagerung und Erweiterung eines Rossmann Drogeriemarktes vom Standort Hauptstraße (zVb) an die Lohstraße (zVb) ▪ Verkaufsflächenerweiterung auf ca. 750 m² ▪ Planstandort im westlichen Teil der Sondershäuser Innenstadt gelegen, nahe dem EKZ Galerie Am Schlossberg ▪ Agglomerationseffekte zu den im EKZ gelegenen Geschäften
Rechtsrahmen und Untersuchung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auswirkungsanalyse nach § 34 Abs. 3 BauGB
Bauleitplanung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bauleitplanung – unbepannter Innenbereich ▪ Vorhaben wird im Rahmen von § 34 Abs. 3 BauGB beurteilt
Standortrahmenbedingungen Sondershausen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Makrostandort: Sondershausen, Mittelzentrum ▪ Einzelhandelsstrukturen: Die Einzelhandelsstruktur in Sondershausen wird neben dem Stadtkern mit mehreren Betrieben und dem EKZ Galerie Am Schloss, von Kaufland an der Frankenhäuser Straße, der Agglomeration von Obi, Aldi und Edeka an der Frankenhäuser Straße sowie mehreren Solitär- oder Nahversorgungsstandorten im Stadtgebiet bestimmt (u. a. Norma, tegut, Lidl).
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzugsgebiet erstreckt sich auf das Stadtgebiet von Sondershausen sowie auf die Umliegenden Orte EG Ebeleben, Kyffhäuserland, Teile VG Greußen ▪ Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: 36.000 Personen ▪ Kaufkraftpotenzial im Drogeriewarenbereich (Kernsortiment) im Einzugsgebiet: ca. 12,9 Mio. €
Umsatzerwartung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesamtumsatzleistung bei ca. 750 m² VK: insgesamt 3,6 Mio. €, davon 2,9 Mio. € im Drogeriewarensegment (Kernsortiment) und 0,7 Mio. € im Randsortiment

Umsatzumlenkungen / städtebauliche Auswirkungen

- Die Umsatzumverteilungseffekte liegen in Zone I insgesamt bei max. 2 %.
- Betroffen von den Umsatzumverteilungseffekten sind sowohl die Betriebe im faktische zVb Innenstadt mit rd. 8 – 9 %, sowie Betriebe im faktischen zVb Nordhäuser Straße mit rd. 2 %. Somit sind zwar wettbewerbliche Auswirkungen aber keine städtebaulichen Schädigungen zu erwarten.
- Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass mit der Verlagerung und Erweiterung des Rossmann Drogeriemarktes städtebauliche Auswirkungen nahezu auszuschließen sind. Zu beachten ist auch, dass es sich hierbei um eine Verlagerung innerhalb des zVb Innenstadt handelt und somit als positive Entwicklung für die Sondershäuser Innenstadt gewertet werden kann. Hinzu kommt die städtebauliche Aufwertung, die an dieser Stelle als notwendig betrachtet werden kann. Durch einen wettbewerbsfähigen Drogeriefachmarkt kann auch langfristig die Versorgungsfunktion des Mittelzentrums gesichert werden. Darüber hinaus existierte bis 2012 eine weitere Drogerie (Schlecker) in Sondershausen mit welcher die bestehenden Betriebe haben auskommen können.

GMA-Aufstellung 2016