

Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse für die Umstrukturierung/Erweiterung des Thüringen-Parks in Erfurt

Verträglichkeitsgutachten - Thüringen-Park -

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhler
M. Sc. Mathias Tetzlaff

Leipzig, 24. März 2021

Im Auftrag von:

Krieger Liegenschaften GmbH
Am Rondell 1
12529 Schönefeld

Auftragnehmer

STADT+HANDEL

Hörder Hafestraße 11

44263 Dortmund

Fon: +49 231 8626890

Fax: +49 231 8626891

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon: +49 40 53309646

Fax: +49 40 53309647

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon: +49 721 14512262

Fax: +49 721 14512263

Markt 9

04109 Leipzig

Fon: +49 341 92723942

Fax: +49 341 92723943

Stadt + Handel

Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	i
Abkürzungsverzeichnis	iii
1 Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2 Untersuchungsumfang und Methodik	2
3 Beschreibung des Vorhabens	9
3.1 Mikrostandort	9
3.2 Sortimente und Verkaufsflächen	10
4 Markt- und Standortanalyse	15
4.1 Makrostandort	15
4.2 Ableitung des Einzugsgebietes bzw. des jeweiligen Untersuchungsraums	18
4.2.1 Untersuchungsraum für die aperiodisch nachgefragten Sortimente (weiter gefasster Untersuchungsraum)	21
4.2.2 Enger gefasster Untersuchungsraum	24
4.3 Angebotsanalyse	25
4.4 Nachfrageanalyse	38
4.5 Städtebaulich-funktionale Analyse/Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	47
4.6 Bewertung der wesentlichen angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	48
5 Marktposition des Vorhabens	50
5.1 Umsatzschätzung der Bestandssituation	50
5.2 Umsatzprognose für das Planvorhaben	50
5.3 Zusammenfassung der Umsatzprognose	55
6 Auswirkungsanalyse	58
6.1 Einordnung in die Ziele und Grundsätze des EHK Erfurt	58
6.2 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen	59
6.2.1 Bewertung geplanter kleinteiliger zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Sortimente	59
6.2.2 Bewertung geplanter nicht-zentrenrelevanter Verkaufsflächen	61
6.2.3 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen in den Sortimentsbereichen mit umfänglicher VKF-Erweiterung	62
6.2.3.1 Nahrungs- und Genussmittel	64
6.2.3.2 Drogeriewaren	65
6.2.3.3 Apothekenwaren	66

6.2.3.4	Parfümerie- und Kosmetikartikel	66
6.2.3.5	Bekleidung	67
6.2.3.6	Schuhe/Lederwaren	69
6.2.3.7	Spielwaren	70
6.2.3.8	Bastel-, und Künstlerartikel	71
6.2.3.9	Sportartikel sowie Fahrräder und technisches Zubehör	72
6.2.3.10	Elektroartikel	73
6.2.3.11	GPK/Hausrat/Geschenkartikel	74
6.2.3.12	HBT/Heimtextilien	75
6.2.3.13	Zooartikel	76
6.2.4	Vorbemerkung zur städtebaulichen Einordnung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen	77
6.2.5	Städtebauliche Einordnung und Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für die Altstadt Erfurt	78
6.2.6	Städtebauliche Auswirkungen auf die weiteren zentralen Versorgungsbereiche und die Versorgungsstruktur in Erfurt	83
6.2.7	Städtebauliche Einordnung und Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für die weiteren Kommunen im Untersuchungsraum (ohne Erfurt)	88
6.3	Empfehlung zur Anpassung der geplanten Verkaufsflächen	91
6.4	Einordnung in die landes- und regionalplanerischen Zielstellungen	97
7	Ergebniszusammenführung	107
Anhang		I
Abbildungsverzeichnis		I
Tabellenverzeichnis		I
Literatur und sonstige Quellen		IV
Zentrensteckbriefe		V

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	.....	Absatz
B	.....	Bundesstraße
BAB	.....	Bundesautobahn
BauGB	.....	Baugesetzbuch
BauNVO	.....	Baunutzungsverordnung
BGF	.....	Bruttogeschossfläche
bspw.	.....	beispielsweise
BVerfG	.....	Bundesverfassungsgericht
BVerwG	.....	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	.....	beziehungsweise
d. h.	.....	das heißt
EW	.....	Einwohner
EH	.....	Einzelhandel
EHK	.....	Einzelhandelskonzept
gem.	.....	gemäß
ggf.	.....	gegebenenfalls
i. d. R.	.....	in der Regel
inkl.	.....	inklusive
i. H. v.	.....	in Höhe von
i. S.	.....	im Sinne
L	.....	Landesstraße
m	.....	Meter
m ²	.....	Quadratmeter
max.	.....	maximal
Mio.	.....	Millionen
ÖPNV	.....	öffentlicher Personennahverkehr
o. g.	.....	oben genannt
OVG	.....	Oberverwaltungsgericht
p. a.	.....	per annum
rd.	.....	rund
S.	.....	Seite
s.	.....	siehe
s. o.	.....	siehe oben
s. u.	.....	siehe unten
siL	.....	städtebaulich integrierte Lage
u. a.	.....	unter anderem
v. a.	.....	vor allem
VG	.....	Verwaltungsgericht
vgl.	.....	vergleiche
v. H.	.....	von Hundert
VKF	.....	Verkaufsfläche
ZVB	.....	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	.....	zum Beispiel
z. T.	.....	zum Teil

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für beiderlei Geschlecht.

Die Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH bedient sich für Zuarbeiten und insbesondere empirische Dienstleistungen wie Erhebungen, Befragungen und Zählungen bei der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Gesellschafter: Ralf M. Beckmann und Marc Föhler, Hörder Hafestraße 11, 44263 Dortmund) als Nachunternehmer.

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Fa. Krieger Liegenschaften GmbH beabsichtigt die Erweiterung/Umstrukturierung des Einkaufszentrums Thüringen-Park in Erfurt. Dabei soll der Thüringen-Park gem. Stadtratsbeschluss (DS 0704/19) um 4.500 m² VKF im zentrenrelevanten Sortimentsbereich erweitert werden. Die Gesamtverkaufsfläche (GVKF) des Thüringen-Parks soll sodann max. 28.000 m² betragen. Die einzelnen Sortimente sollen i. S. einer Flexibilisierung und langfristigen Zukunftsfähigkeit über eine Verkaufsflächenpoollösung festgesetzt werden (s. Kapitel 3.2).

Die Verkaufsflächen und Sortimentierung sollen in einem aufzustellenden B-Plan festgesetzt werden. Es ergibt sich ein landesplanerisches und kommunalplanerisches Regelungs- bzw. Begründungserfordernis (§ 11 Abs. 3 BauNVO, LEP Thüringen¹, EHK Erfurt²).

Im Rahmen des Planverfahrens gilt es folgende Aspekte zu bewerten:

- **Städtebaulichen Auswirkungen in Erfurt:** Im Kontext des § 11 Abs. 3 BauNVO ist das Einzelhandelskonzept der Stadt Erfurt, welches die einzelhandels- und zentrenbezogenen städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Erfurt enthält, von besonderer Relevanz.
- Die zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen auf **Nachbarkommunen:** gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und § 2 Abs. 2 BauGB sind die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen in Nachbarkommunen zu überprüfen.
- **Die raumordnerischen Auswirkungen:** Die Konformität zu den Zielen und Grundsätzen des LEP Thüringen ist zu prüfen.

Die gutachterlichen Aussagen und Bewertungen beruhen auf:

- Daten und Bewertungen des EHK Erfurt;
- Eigene Vor-Ort-Erhebung im Untersuchungsraum (08/2019 und 12/2019);
- Einzelhandelskonzepte der Kommunen im Untersuchungsraum REHK Mittelthüringen 2015, EHZK Sondershausen 2018 (Entwurf), EHK Mühlhausen 2015, EHK Arnstadt 2014, EHK Gotha 2011;
- Angaben des Betreibers (u. a. angestrebtes Flächenprogramm und Umsatz-Echtzahlen);
- eigener Vor-Ort-Begehung und Verkaufsflächenerhebung;
- Sekundärstatistische Datenquellen.

¹ LEP Thüringen 2025 am 5. Juli 2014 in Kraft getreten.

² Stadt Erfurt (2019): Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt. Im Folgenden als **EHK Erfurt** bezeichnet.

2 Untersuchungsumfang und Methodik

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik dargestellt.

Untersuchungsräume

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Erweiterung und Sortimentsflexibilisierung eines bestehenden Einkaufszentrums mit regionaler Strahlkraft (s. Kapitel 4.2). Das konkrete Einzugsgebiet variiert dabei nach Sortimentstyp. Für periodisch nachgefragte Sortimente ist dahingehend ein engeres Einzugsgebiet anzunehmen während für aperiodisch nachgefragte Sortimente die höchste Strahlkraft und ein weiteres Einzugsgebiet anzunehmen ist. Die höchsten Auswirkungen sind in den jeweiligen Einzugsbereichen zu erwarten, so dass diese gleichermaßen als Untersuchungsraum definiert werden. Mit der Differenzierung der Untersuchungsräume können die Umsatzumverteilungswirkungen und städtebaulichen Auswirkungen bestmöglich analysiert und abgebildet werden (s. Kapitel 6.2). Die Differenzierung wurde wie folgt vorgenommen:

- weiter gefasster Untersuchungsraum für aperiodisch nachgefragte Sortimente (= das komplette Einzugsgebiet des erweiterten Thüringen-Parks):
 - Bekleidung (*zentrenrelevant*),
 - Schuhe; Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme (*zentrenrelevant*)³,
 - Sportartikel/-kleingeräte; Sportbekleidung; Sportschuhe (*zentrenrelevant*)⁴,
 - Spielwaren (*zentrenrelevant*),
 - Computer und Zubehör; Elektrokleingeräte; Elektronik und Multimedia; Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör (*zentrenrelevant*)⁵,
 - Bastel-, und Künstlerartikel (*zentrenrelevant*),
 - Fahrräder und technisches Zubehör (*zentrenrelevant*),
 - GPK/Hausrat/Geschenkartikel (*zentrenrelevant*)⁶,

³ Im Folgenden zusammengefasst als Sortimentsbereich **Schuhe/Lederwaren** bezeichnet.

⁴ Im Folgenden zusammengefasst als Sortimentsbereich **Sportartikel** bezeichnet. Sodann immer ohne Sportgroßgeräte (*nicht zentrenrelevant*).

Die im Folgenden als Sortiment **Sportartikel** bezeichneten Einzelsortimente umfassen neben Sportgeräten auch Sportbekleidung (Funktions-/Laufbekleidung, Trikots etc.) Sportschuhe (Wander-, Jogging-, Fußballschuhe etc.).

⁵ Im Folgenden zusammengefasst als Sortimentsbereich Elektroartikel bezeichnet. Sodann immer ohne Elektrogroßgeräte (*nicht zentrenrelevant*).

⁶ Dieser Sortimentsbereich umfasst folgende Sortimente der Erfurter Sortimentsliste: Glas/Porzellan/Keramik; Haushaltswaren; Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen.

- HBT/Heimtextilien (*zentrenrelevant*)⁷,
- Zooartikel (*nicht zentrenrelevant*)⁸.
- enger gefasster Untersuchungsraum für periodische bzw. nahversorgungsrelevante und üblicherweise wohnortnah nachgefragte Sortimente:
 - Nahrungs- und Genussmittel (*nahversorgungsrelevant*),
 - Drogeriewaren (*nahversorgungsrelevant*),
 - Apothekenwaren (*nahversorgungsrelevant*),
 - Medizinische- und orthopädische Artikel (*zentrenrelevant*),
 - Parfümerie- und Kosmetikartikel (*zentrenrelevant*).

Weitere nicht explizit angeführte Sortimente⁹ des Vorhabens weisen eine geringe sortiments-spezifische Verkaufsflächendimensionierungen in der Vorhabenplanung auf. Die städtebaulichen und landesplanerischen Auswirkungen dieser Sortimente werden verbal-argumentativ bewertet.

Angebotsanalyse

Für den Untersuchungsraum erfolgte eine Erfassung des Einzelhandelsbestandes im August sowie im Dezember 2019 durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Erfassung der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Sortimente wie folgt:

Im weiter gefassten Untersuchungsraum (= das komplette Einzugsgebiet, s. Kapitel 4.2)

- außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte in den untersuchungsrelevanten Hauptsortimenten (mind. 200 m² VKF)¹⁰ und Erfassung aller Angebotsstrukturen in geschlossenen Einkaufszentren (Vergleichbarkeit mit dem Thüringen-Park),

⁷ Dieser Sortimentsbereich umfasst folgende Sortimente der Erfurter Sortimentsliste: Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche.

⁸ Dieser Sortimentsbereich umfasst folgende Sortimente der Erfurter Sortimentsliste: Zoologische Artikel, Heimtierfutter, Hygieneartikel für Heim- und Kleintiere, lebende Tiere.

⁹ bspw. Augenoptik, Hörgeräte, Bücher, Campingartikel, Jagdartikel, Waffen und Zubehör, Papier, Büroartikel, Schreibwaren, Uhren/Schmuck und nicht zentrenrelevante Sortimente.

¹⁰ Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die Dimensionierung der zur prüfenden Verkaufsflächen ist hierbei Berücksichtigung. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe, in Bezug auf die Untersuchungsfragestellung, als strukturprägende Wettbewerber bezeichnet. Ergänzend werden relevante sortimentspezifische Überschneidungen bei den Randsortimenten mitbetrachtet (z. Bsp. Sortiment Bekleidung im Sportfachmarkt bzw. Angebotsware in Lebensmittel-discounter, welche teilweise hohe sortimentspezifische Umsätze induzieren können).

- innerhalb zentraler Versorgungsbereiche (ohne Nahversorgungszentren, insofern dort keine vergleichbaren Angebotsstrukturen vorhanden sind): Erfassung des kompletten Bestands in den untersuchungsrelevanten Sortimenten im Haupt- und Randsortiment.

Sonderfall Zooartikel¹¹:

- *Gotha, REHK Mittelthüringen (beide nur Tiernahrung) und Mühlhausen (nahversorgungsrelevant) sowie in Sondershausen (zentrenrelevant):*
 - innerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung des kompletten Bestands in dem untersuchungsrelevanten Sortiment im Haupt- und Randsortiment.
 - Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte in dem untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 200 m² VKF).
- *Erfurt, Arnstadt und REHK Mittelthüringen (beide nur Tiermöbel und lebende Tiere) (nicht zentrenrelevant):* Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte in dem untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 200 m² VKF).

Im enger gefassten Untersuchungsraum (umfasst neben Teilbereiche der Stadt Erfurt zusätzlich die nordwestlich angrenzenden Kommunen (s. Kapitel 4.2))

- Erfassung aller Strukturen (innerhalb- und außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) im Sortiment Apothekenwaren (*nahversorgungsrelevant*) sowie Medizinische und orthopädische Artikel (*zentrenrelevant*).

Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren (*nahversorgungsrelevant*) und Parfümerie- und Kosmetikartikel (*zentrenrelevant in Erfurt bzw. nahversorgungsrelevant in den relevanten Umlandkommunen*):

- innerhalb zentraler Versorgungsbereiche (inkl. Nahversorgungszentren): Erfassung des kompletten Bestands in den untersuchungsrelevanten Sortimenten im Haupt- und Randsortiment. Dies gilt insbesondere auch, da entsprechende Artikel üblicherweise auch in Drogeriefachmärkten (nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment) offeriert werden. Zudem:
- außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte im untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 200 m² VKF)¹² und

¹¹ Dieser Sortimentsbereich bzw. Teilsortimente des Sortimentsbereiches Zooartikel werden in den jeweiligen Sortimentslisten unterschiedlich eingeordnet (nahversorgungsrelevant, zentrenrelevant, nicht zentrenrelevant).

¹² Zusätzliche Erfassung als Randsortiment in den untersuchungsrelevanten Fach- und Lebensmittelmärkten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Dies gilt insbesondere angesichts des nennenswerten Beitrags für die flächendeckende Nahversorgung des Sortiments Drogeriewaren im Randsortiment von Lebensmittelmärkten.

Erfassung aller Angebotsstrukturen in geschlossenen Einkaufszentren (Vergleichbarkeit mit dem Thüringen-Park),

Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04) vom November 2005 und BVerwG 4 C 1.16 vom November 2016 findet im Rahmen der Bestandserfassung Anwendung.

Abweichungen der von Stadt + Handel für einzelne Lagen in den Untersuchungsräumen (z. B. zentrale Versorgungsbereiche) ausgewiesenen Werte (Verkaufsflächen, Kaufkraft, Umsätze, Zentralitäten) im Vergleich zu den kommunalen und regionalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten (insbesondere EHK Erfurt) begründen sich aufgrund der gewählten Methodik (s. o.) und Veränderungen der Angebotsstrukturen in den letzten Jahren.

Umsatzschätzung (Bestandsumsätze der Betriebe im Untersuchungsraum)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt¹³. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen bilden:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. handelsdaten.de, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum,
- die Vor-Ort-Begehung durch Stadt + Handel.

Umsatz des Vorhabens (IST und PLAN)

Die Bestandsdaten basieren den seitens des Betreibers für den Thüringen-Park zur Verfügung gestellten Echt-Umsatzzahlen (Echtdaten je Sortiment für das Jahr 2016, 2017 bzw. 2018). Für das Jahr 2019 wurde darauf basierend und unter Beachtung bestimmender weiterer Rahmenbedingungen eine Annahme getroffen.

Die Umsatzprognose basiert auf diesen Bestandsdaten sowie Annahmen und Bewertungen hinsichtlich des Einzugsgebiets (s. Kapitel 4.2) sowie der Entwicklung der nachfrageseitigen Rahmenbedingungen (s. Kapitel 4.4). Auf Basis der Eingangsparameter wird die zu erwartende Flächenproduktivität abgeleitet.

¹³ Alle Angaben zu Kaufkraft, Flächenproduktivitäten und Umsatz in Euro sind Bruttowerte.

Umgang mit der Umstrukturierung/Erweiterung

Eine isolierte Betrachtung der (hier sortimentsbezogenen) Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Erweiterung auch qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität des Vorhabens gegenüber dem Bestand steigern können¹⁴. Daher ist der prognostizierte Gesamtumsatz des im Rahmen der Erweiterung neu strukturierten Einkaufszentrums, unter Beachtung der bestehenden Wirkungen des Einkaufszentrums, in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzubeziehen. Dieses Vorgehen verpflichtet zu einer intensiven städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, da entsprechende – durch das bestehende Einkaufszentrum möglicherweise bereits initiierte – Vorschädigungen in zentralen Versorgungsbereichen zu beachten sind.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IFH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2019 sowie auf von der GfK 2019 veröffentlichten Einwohnerzahlen auf Straßenabschnitts-Ebene in Abgleich mit den Einwohnerzahlen des Thüringer Landesamtes für Statistik (Stand: 31.12.2018).

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage einer durch Stadt + Handel durchgeführten Vor-Ort-Analyse wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche der kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepte herangezogen. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP Thüringen.

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche durch das Vorhaben ermittelt und dargestellt werden.

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch das Vorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Auswirkungsanalyse. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

¹⁴ Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10 A 1417/07 und 10 A 2601/07).

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall¹⁵ als Grundlage für die Untersuchung einzustellen.

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Vorhabens, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten und Umsatzwerte. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort;
- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren;
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe;
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe;
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Vorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Umsatzumverteilungswerte ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE). Gleiches gilt im Gegenzug dazu auch für Umsatzumverteilungen von über 10 %.

Städtebauliche Auswirkungen des Vorhabens

Die – im Falle der Erweiterung und Ausnutzung des Flexibilisierungsspielraums – zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standortbereiche im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand des unterstellten städtebaulichen Worst Case-Ansatzes.

¹⁵ Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „...die realistischere zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Vorhaben um ein Bauvorhaben in Form einer Erweiterung handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des erweiterten Thüringen-Parks mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer vollständigen Marktreife des realisierten Vorhabens ist in frühestens vier Jahren zu rechnen (Ende 2023). Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich und die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner im relevanten Sortimentsbereich (hier: Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel auf Basis der Entwicklungsdynamik in der Branche und der Entwicklung der Onlineanteile). In diesem Zusammenhang wird auf eine umfassende Studie des BBSR/HDE aus dem Jahr 2017 zurückgegriffen, welche auf verschiedenen Studien sowie Experteninterviews fußt. Die Prognosewerte der Studie basieren u.a. auf IfH-Kaufkraftzahlen, welche auch seitens Stadt + Handel Verwendung finden, womit aus fachlicher Sicht eine inhaltliche Konsistenz gegeben ist.

Für die Bevölkerungsprognose in den kommenden drei Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Vorhabens) wird auf die Prognose des TLS 2019 (1. Regionale Bevölkerungsvorausberechnung 2015) zurückgegriffen (s. Kapitel 4.1).

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für das Vorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Vorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt¹⁶. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Untersuchungsraum. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.3.

¹⁶ Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

3 Beschreibung des Vorhabens

Die Fa. Krieger Liegenschaften GmbH beabsichtigt die Erweiterung/Umstrukturierung des Einkaufszentrums Thüringen-Park in Erfurt. Dabei soll der Thüringen-Park gem. Stadtratsbeschluss (DS 0704/19) um 4.500 m² VKF im zentrenrelevanten Sortimentsbereich erweitert werden. Die Gesamtverkaufsfläche (GVKF) des Thüringen-Parks soll sodann max. 28.000 m² betragen. Die einzelnen Sortimente sollen i. S. einer Flexibilisierung und langfristigen Zukunftsfähigkeit über eine Verkaufsflächenpoollösung festgesetzt werden (s. Kapitel 3.2).

Bei dem Thüringen-Park handelt es sich um eine gewachsene und seit vielen Jahren etablierte Angebotsstruktur. Der Thüringen-Park wurde 1995 eröffnet, wodurch dieser seit knapp 25 Jahren eine umfassende Versorgungsfunktion bietet.

3.1 Mikrostandort

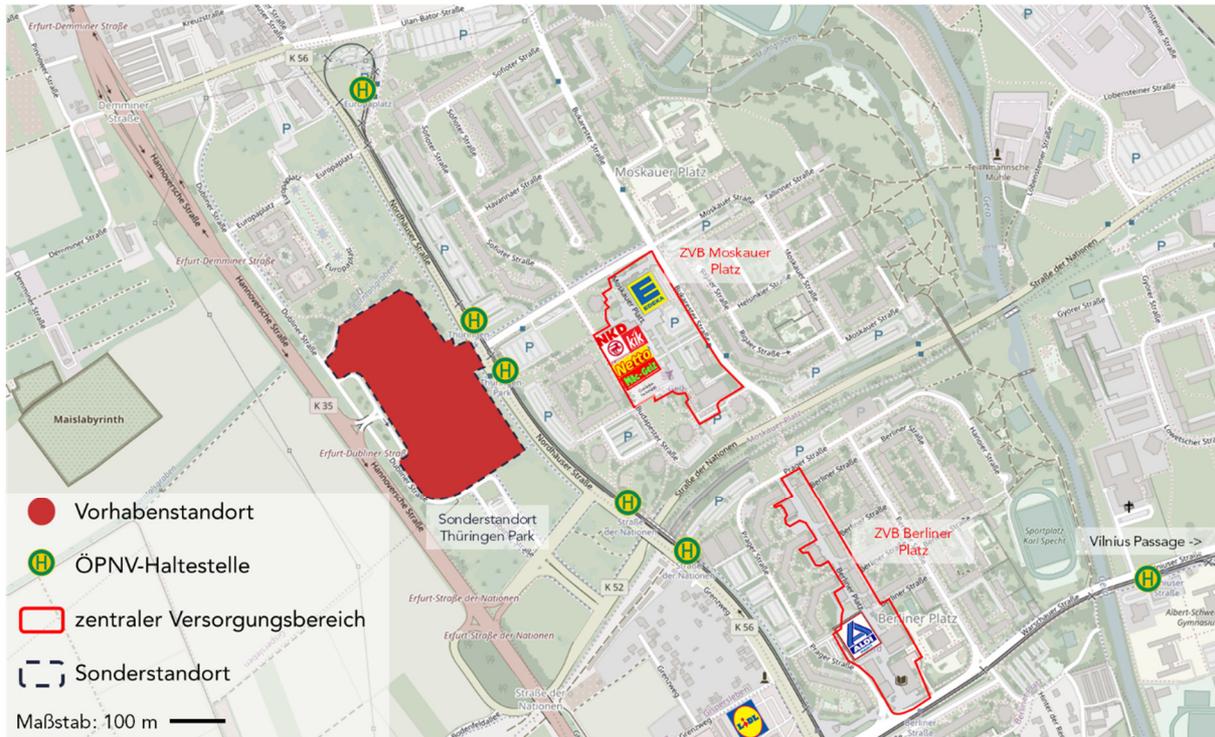
Der Vorhabenstandort (Thüringen-Park) befindet sich im nordwestlichen Stadtgebiet im Stadtteil Gisperleben und wird im aktuellen EHK Erfurt als „*Sonderstandort*“ ausgewiesen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Thüringen-Park neben dem T.E.C. als „Einkaufszentrum mit überwiegend sonstigem zentrenrelevanten Kernsortiment“ eingeordnet wird (vgl. Stadt Erfurt 2019, S. 107). In diesem Zusammenhang sollen die Einkaufszentren „*grundsätzlich auch zukünftig als funktionale Ergänzungsstandorte für großflächigen Einzelhandel dienen.*“ (ebd.).

Unmittelbar nördlich grenzen der Thüringer Büropark sowie eine Grünfläche an. Auf dieser ist perspektivisch die Entwicklung von rd. 452 Wohneinheiten vorgesehen (Europakarree I und II)¹⁷. Unmittelbar östlich des Standortes – auf der gegenüberliegenden Seite der Nordhäuser Straße – befindet sich die Großwohnsiedlung Moskauer Platz, welche mittels einer Querungsmöglichkeit auf Höhe des Haupteingangs des Thüringen-Parks fußläufig an diesen angeschlossen ist. In diesem Zusammenhang weist das Vorhaben für die dort befindlichen Wohngebiete auch eine Nahversorgungsfunktion auf (vgl. Stadt Erfurt 2019, S. 118). In südlicher und westlicher Richtung ist eine Unterbrechung der Bebauung gegeben.

Der Thüringen-Park befindet sich in einer verkehrlich sehr gut erreichbaren Lage unmittelbar an der Nordhäuser Straße bzw. am Straßenzug Hannoversche Straße verortet. Diese Straßenzüge verbinden den Standort mit der Bundesautobahn 71 bzw. mit den weiteren Siedlungsgebieten Erfurts in südlicher, westlicher und östlicher Richtung (Binderslebener Knie). Über die Hannoversche Straße – in nördlicher Richtung Bundesstraße 4 – besteht eine Anbindung an die nördlich gelegenen Kommunen (z. Bsp. Gebesee, Straußfurt, Bad Langensalza und Mühlhausen). Der Vorhabenstandort verfügt über mehr als 1.500 kostenfreie Stellplätze. Die Anbindung für den MIV ist demnach als sehr gut zu bewerten.

¹⁷ Vgl. <https://tempus24.de/immobilienprojekte-bauprojekte-halle-erfurt-gera-gotha/>.

Abbildung 1: Mikrostandort des Vorhabens



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt insbesondere über die sich unmittelbar am Standort befindliche gleichnamige Tram-Haltestelle Thüringen-Park. Ergänzend besteht eine gleichnamige Bushaltestelle. Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist demnach ebenfalls als sehr gut zu bewerten.

Die nächstgelegenen vergleichbaren Angebotsstrukturen sind der ZVB Altstadt in rd. 4,5 km Entfernung sowie das T.E.C. in rd. 8,3 km Entfernung vom Thüringen-Park.

In unmittelbarer räumlicher Nähe befinden sich die zentralen Versorgungsbereiche Moskauer Platz und Berliner Platz.

3.2 Sortimente und Verkaufsflächen

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Einkaufszentrum mit einer Bestandsverkaufsfläche i. H. v. 23.500 m², welches im Zuge der Erweiterung langfristig aufgestellt werden soll. Nach aktuellem Projektstand sind keine konkreten Betreiber für die Verkaufsflächenerweiterung bekannt, da es sich insbesondere um eine zukunftsichere Flexibilisierung der Festsetzungen handelt, sodass auf die sich stets ändernden Kundenanforderungen reagiert werden kann.

Das Vorhaben ist mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 28.000 m² (+ max. 4.500 m² GVKF) konzipiert, wengleich sich diese Gesamtverkaufsfläche im Sinne einer flexiblen Verkaufsflächengestaltung aus einem Verkaufsflächenpool zusammensetzt:

STADT+HANDEL

Tabelle 1: Sortimenten und Verkaufsflächen (Bestand/Planung)

Sortimente <i>(gemäß Erfurter Sortimentsliste)</i>	VKF Bestand in m ²	VKF Prüfgröße in m ²	VKF-Differenz in m ²
nahversorgungsrelevante Sortimente			
Nahrungs- und Genussmittel; Getränke	6.219	max. 6.400	+ max. 181
Drogeriewaren	612	max. 1.000	+ max. 388
Apothekenwaren	80	max. 200	+ max. 120
Schnittblumen	123	max. 200	+ max. 77
Zeitungen/Zeitschriften	53	max. 100	+ max. 47
zentrenrelevante Sortimente			
Parfümerie- und Kosmetikartikel	300	max. 400	+ max. 100
Bekleidung	8.691	max. 13.700	+ max. 5.009
Schuhe; Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme	1.354	max. 1.700	+ max. 346
Spielwaren	441	max. 800	+ max. 359
Bastel-, und Künstlerartikel	-	max. 400	+ max. 400
Sportartikel/-kleingeräte; Sportbekleidung; Sportschuhe	614	max. 1.300	+ max. 686
Fahrräder und technisches Zubehör	315	max. 500	+ max. 185
Elektrokleingeräte; Elektronik und Multimedia; Computer und Zubehör; Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör	3.020	max. 4.100	+ max. 1.080
Medizinische und orthopädische Artikel	-	max. 150	+ max. 150
Augenoptik	290	max. 300	+ max. 10
Hörgeräte	-	max. 100	+ max. 100
Bücher	644	max. 700	+ max. 56
Campingartikel	50	max. 100	+ max. 50
Jagdartikel, Waffen und Zubehör	-	max. 100	+ max. 100
Papier, Büroartikel, Schreibwaren	81	max. 100	+ max. 19
Uhren/Schmuck	243	max. 300	+ max. 57
Glas/Porzellan/Keramik; Haushaltswaren; Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen	114	max. 1.100	+ max. 986
Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche	-	max. 300	+ max. 300

STADT+HANDEL

nicht zentrenrelevante Sortimente			
Zoologische Artikel, Heimtierfutter, Hygieneartikel für Heim- und Kleintiere, lebende Tiere	50	max. 2.000	+ max. 1.950
sonstige Sortimente (<i>max. 800 m² VKF je Einzelsortiment</i>)	206	max. 12.800	+ max. 12.594
...davon Bauelemente, Baustoffe; Baumarktspezifisches Sortiment	5	max. 800	+ max. 795
...davon Bettwaren/Matratzen	5	max. 800	+ max. 795
...davon Büromaschinen; Elektrogroßgeräte	174	max. 800	+ max. 626
...davon Erotikartikel	-	max. 800	+ max. 800
...davon Gartenartikel/-geräte	5	max. 800	+ max. 795
...davon Kajaks, Boote und Zubehör	1	max. 800	+ max. 799
...davon Kamine/Kachelöfen/Heizungen	-	max. 800	+ max. 800
...davon Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör, Motorradbekleidung	5	max. 800	+ max. 795
...davon Kfz- und Motorradhandel	-	max. 800	+ max. 800
...davon Kinderwagen	-	max. 800	+ max. 800
...davon Lampen und Leuchten, Leuchtmittel	5	max. 800	+ max. 795
...davon Möbel	2	max. 800	+ max. 798
...davon Pflanzen/Samen	2	max. 800	+ max. 798
...davon Rollläden/Markisen	-	max. 800	+ max. 800
...davon Reitartikel (ohne Bekleidung/Schuhe)	-	max. 800	+ max. 800
...davon Teppiche (Einzel- und Rollware), Bodenbeläge	2	max. 800	+ max. 798
Gesamt	23.500	max. 28.000	+ max. 4.500

Quelle: Verkaufsflächen: Angaben des Vorhabenträgers; *durch Rücknahme in (insbesondere) anderen Sortimenten.

Folgende Sortimente in der Analyse tiefergehend bewertet:

- Nahrungs- und Genussmittel (*nahversorgungsrelevant*): max. 6.400 m² VKF (+ max. 181 m² VKF);
- Drogeriewaren (*nahversorgungsrelevant*): max. 1.000 m² VKF (+ max. 388 m² VKF);
- Apothekenwaren (*nahversorgungsrelevant*): max. 200 m² VKF (+ max. 120 m² VKF);
- Parfümerie- und Kosmetikartikel (*zentrenrelevant*): max. 400 m² VKF (+ 100 m² VKF);
- Bekleidung (*zentrenrelevant*): max. 13.700 m² VKF (+ max. 5.009 m² VKF);
- Schuhe/Lederwaren (*zentrenrelevant*): max. 1.700 m² VKF (+ max. 346 m² VKF);
- Bastel-, und Künstlerartikel (*zentrenrelevant*): max. 400 m² VKF (+ max. 400 m² VKF);
- Spielwaren (*zentrenrelevant*): max. 800 m² VKF (+ max. 359 m² VKF);
- Sportartikel (*zentrenrelevant*): max. 1.300 m² VKF (+ max. 686 m² VKF);
- Elektroartikel (*zentrenrelevant*): max. 4.100 m² VKF (+ max. 1.080 m² VKF);
- Medizinische und orthopädische Artikel (*zentrenrelevant*): max. 150 m² VKF (+ max. 150 m² VKF);
- Fahrräder und technisches Zubehör (*zentrenrelevant*): max. 500 m² VKF (+ max. 185 m² VKF).
- GPK/Hausrat/Geschenkartikel (*zentrenrelevant*): max. 1.100 m² VKF (+ max. 986 m² VKF);
- HBT/Heimtextilien (*zentrenrelevant*): max. 300 m² VKF (+ max. 300 m² VKF).
- Zooartikel (*nicht zentrenrelevant*): max. 2.000 m² VKF (+ max. 1.985 m² VKF).

Bei den vorstehend aufgeführten Werten handelt es sich um Maximalwerte im Zuge der angestrebten Erweiterung (Verkaufsflächenpool-Lösung). In diesem Zusammenhang handelt es sich um eine Worst Case-Betrachtung. Die Sortimentierung ist naturgemäß von den Mietverträgen sowie der verfügbaren Flächen innerhalb des Centers abhängig.

Die Sortimente Schnittblumen; Zeitungen/Zeitschriften; Augenoptik; Hörgeräte; Bücher; Campingartikel; Jagdartikel, Waffen und Zubehör; Papier, Büroartikel, Schreibwaren und die sonstigen nicht zentrenrelevanten Sortimente werden in Kapitel 6.2 bewertet und analysiert. Die vorgenannten Sortimente werden im Folgenden nicht tiefergehend untersucht, da die Auswirkungen aufgrund der geplanten Verkaufsflächendimensionierung gering ausfallen.

In der Umsatzprognose (s. Kapitel 5) sowie der städtebaulichen Einordnung (s. Kapitel 6.2.5) der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen je Sortiment, wird der Blick insbesondere auf die Gesamtheitliche Wirkung des Thüringen-Parks gelegt.

STADT+HANDEL

Neben den einzelhandelsrelevanten Nutzungen sind derzeit und perspektivisch auch in den Thüringen-Park integrierte Schank- und Speisewirtschaften, Bankfilialen, Fotostudios, Frisörsalons, Kosmetik- und Nagelstudios, Sonnenstudios, Reisebüros, Schuhmacher und Schlüsseldienste sowie Einrichtungen zur Kinderbetreuung gegeben bzw. geplant. Dabei handelt es sich um übliche Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe in einem Einkaufszentrum

4 Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die für das Vorhaben relevanten räumlichen Strukturen sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Vorhaben bewertet. Es erfolgt außerdem eine Kurzbeschreibung ausgewählter zentraler Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum.

4.1 Makrostandort

„Erfurt ist als Landeshauptstadt bedeutendster Bevölkerungs-, Wirtschafts-, Verwaltungs- und Arbeitsmarktschwerpunkt in Thüringen. Erfurt verzeichnet außerdem eine Konzentration von Wissenschafts- und Forschungsschwerpunkten. Dazu ist diese mit [213.699¹⁸] Einwohnern die größte Stadt im Freistaat und aus landesplanerischer Sicht als Oberzentrum einzustufen. Erfurt fungiert in solitärer Lage ohne entsprechende Konkurrenz in der näheren Umgebung. Nächstgelegenes Oberzentrum ist in ca. 40 km Entfernung die Stadt Jena mit rund 110.000 Einwohnern. In den letzten Jahren ist in Erfurt ein Bevölkerungswachstum zu verzeichnen. Seit 2008 ist die Einwohnerzahl um rund 6 % gestiegen.

Als Oberzentrum wird der Landeshauptstadt Erfurt eine Versorgungsfunktion mit landesweiter Bedeutung zugewiesen. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich die zwei Mittelzentren Weimar und Gotha. Im Allgemeinen ist Thüringen, mit Ausnahme der drei Oberzentren Erfurt, Jena und Gera ein sehr homogen besiedeltes Land der Klein- und Mittelstädte.

Eine überregionale Anbindung an das Straßennetz wird über folgende Bundesautobahnen gewährleistet: In Richtung Norden und Süden die A 71 (nach Sangerhausen und Schweinfurt), in Richtung Osten und Westen die A 4 von Görlitz bis Aachen.“

(vgl. Stadt Erfurt 2019, S. 26).

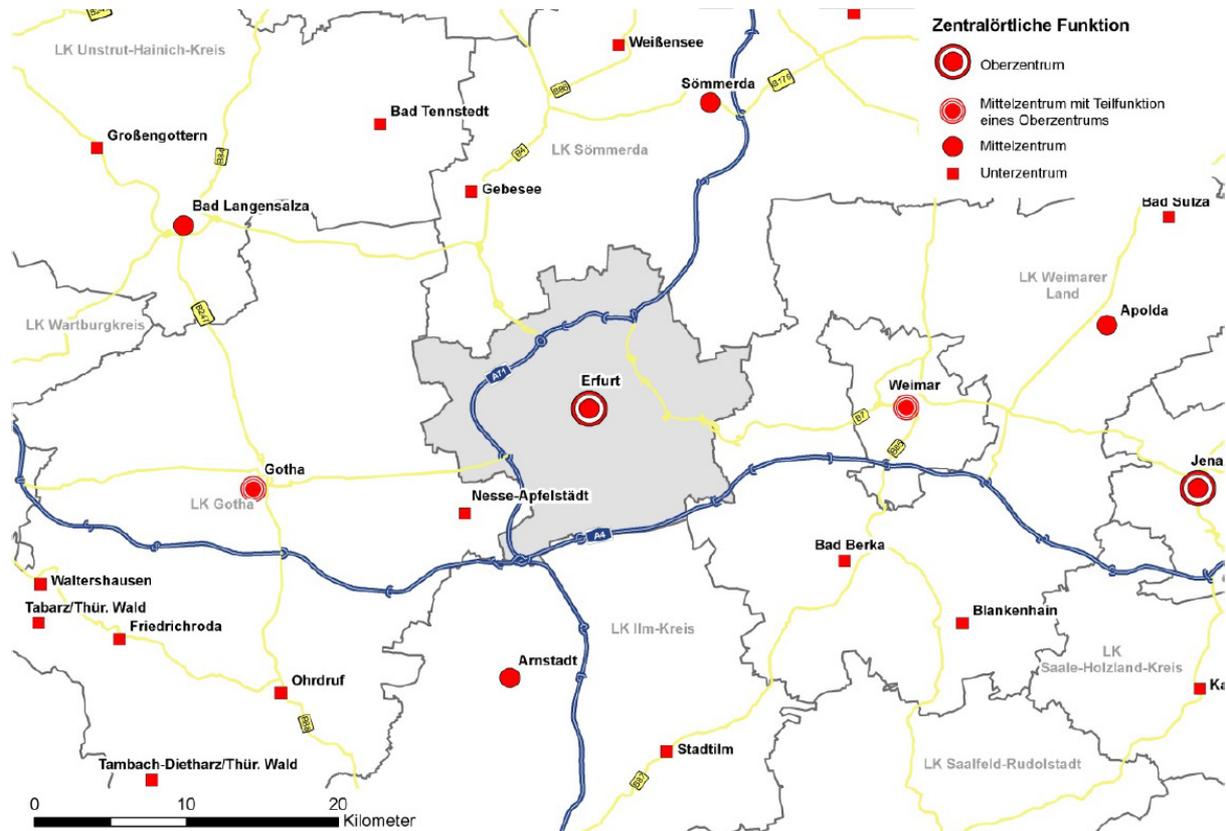
Zudem verfügt die Landeshauptstadt über eine gute Anbindung an das Netz des schienengebundenen Fern- und Regionalverkehrs. Mit der [...] Hochgeschwindigkeitsstrecke (Frankfurt-München-Erfurt-Dresden-Berlin) [...] ist der Erfurter Hauptbahnhof eine vollwertige Station im europäischen Hochgeschwindigkeitsnetz. Der Hauptbahnhof Erfurt ist Start- und Zielbahnhof für den regionalen Nahverkehr. Die Landeshauptstadt Thüringen ist außerdem in das transeuropäische Verkehrsnetz (TEN-V) eingebunden. Dies umfasst zum einen schnelle Verbindungen für den grenzüberschreitenden innereuropäischen Verkehr als auch die Verbindung der Metropolregionen.

Außerdem ist Erfurt eng in das Fernbusnetz eingebunden und besitzt ein hervorragendes durch Buslinien und Stadtbahn getragenes ÖPNV-Netz.“

(vgl. Stadt Erfurt 2019, S. 27).

¹⁸ Vgl. TLS 2018 (Stand: 31.12.2018).

Abbildung 2: Lage und Stadtgrenze der Stadt Erfurt sowie zentralörtliche Funktion



Quelle: Junker & Kruse 2017, S. 26.

Die Einwohnerzahl zum 31.12.2018 beträgt für die Stadt Erfurt 213.699. Im Folgenden werden die Einwohner nach Stadtteilen aufgeführt.

Tabelle 2: Bevölkerung in Erfurt nach Stadtteilen

Name Stadtteil	Einwohner	Bevölkerungsanteil in %*
Altstadt	19.596	9,2
Andreasvorstadt	16.806	7,9
Krämpfervorstadt	16.637	7,8
Daberstedt	13.690	6,4
Brühlervorstadt	13.688	6,4
Löbdervorstadt	12.226	5,7
Ilversgehofen	12.151	5,7
Melchendorf	10.540	4,9
Herrenberg	7.960	3,7
Moskauer Platz	7.622	3,6
Johannesvorstadt	7.340	3,4
Rieth	6.508	3,0
Roter Berg	6.149	2,9
Berliner Platz	6.055	2,8
Wiesenhügel	5.557	2,6
Johannesplatz	5.336	2,5
37 weitere Stadtteile (< 5.000 Einwohner)	45.838	21,5
Erfurt gesamt	213.699	100

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Stadt Erfurt 2019 und TLS 2019, Stand 31.12.2018. * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Für die Stadt Erfurt wird eine positive Entwicklung der Einwohnerzahl um rd. 2,2 % bis Ende 2023 prognostiziert.

Für den gesamten Untersuchungsraum (s. nachfolgendes Kapitel) wird im (gewichteten) Durchschnitt insgesamt eine leicht negative Bevölkerungsentwicklung von rd. 0,6 % bis Ende 2023 prognostiziert. Dieser in Summe relativ geringe Einwohnerrückgang begründet sich insbesondere angesichts der positiven Bevölkerungsprognose für Erfurt (rd. 44 % der Einwohner des gesamten Untersuchungsraumes). Für den ländlichen Raum wird eine negative Bevölkerungsprognose prognostiziert (vgl. TLS 2019).

4.2 Ableitung des Einzugsgebietes bzw. des jeweiligen Untersuchungsraums

Nachfolgend wird das Einzugsgebiet des Vorhabens (= weiter gefasster Untersuchungsraum der aperiodisch nachgefragten Sortimente mit hoher Strahlkraft) sowie der enger gefasste Untersuchungsraum (periodisch nachgefragte Sortimente) abgeleitet.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Vorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Das Einzugsgebiet endet deshalb nicht an der dargestellten Grenze. Aus dem über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehenden Bereiche ist mit gewissen Streuumsätzen zu rechnen¹⁹. Diese Gebiete sind nicht zum Einzugsgebiet zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und die Einflüsse von Konkurrenzstandorten deutlich überwiegen.

Für die Ableitung des Einzugsgebiets wird die verkehrliche Erreichbarkeit, der Betriebstyp des Vorhabens sowie v. a. die Standorte systemgleicher Wettbewerber in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen berücksichtigt. Zudem erfährt das Einzugsgebiet des Vorhabens Einschränkungen durch Zeit-Distanz-Faktoren. Eine wesentliche Basis ist der Rückgriff auf primärstatistisches Datenmaterial des Betreibers zur Kundenherkunft (s.u.)

Herleitung des Einzugsgebietes

Als gewichtige Grundlage für die Abgrenzung des Einzugsbereiches wurden zwei Kundenherkunftsanalysen des Auftraggebers aus den Jahren 2016 und 2017 (jeweils im November) analysiert und miteinander verglichen:

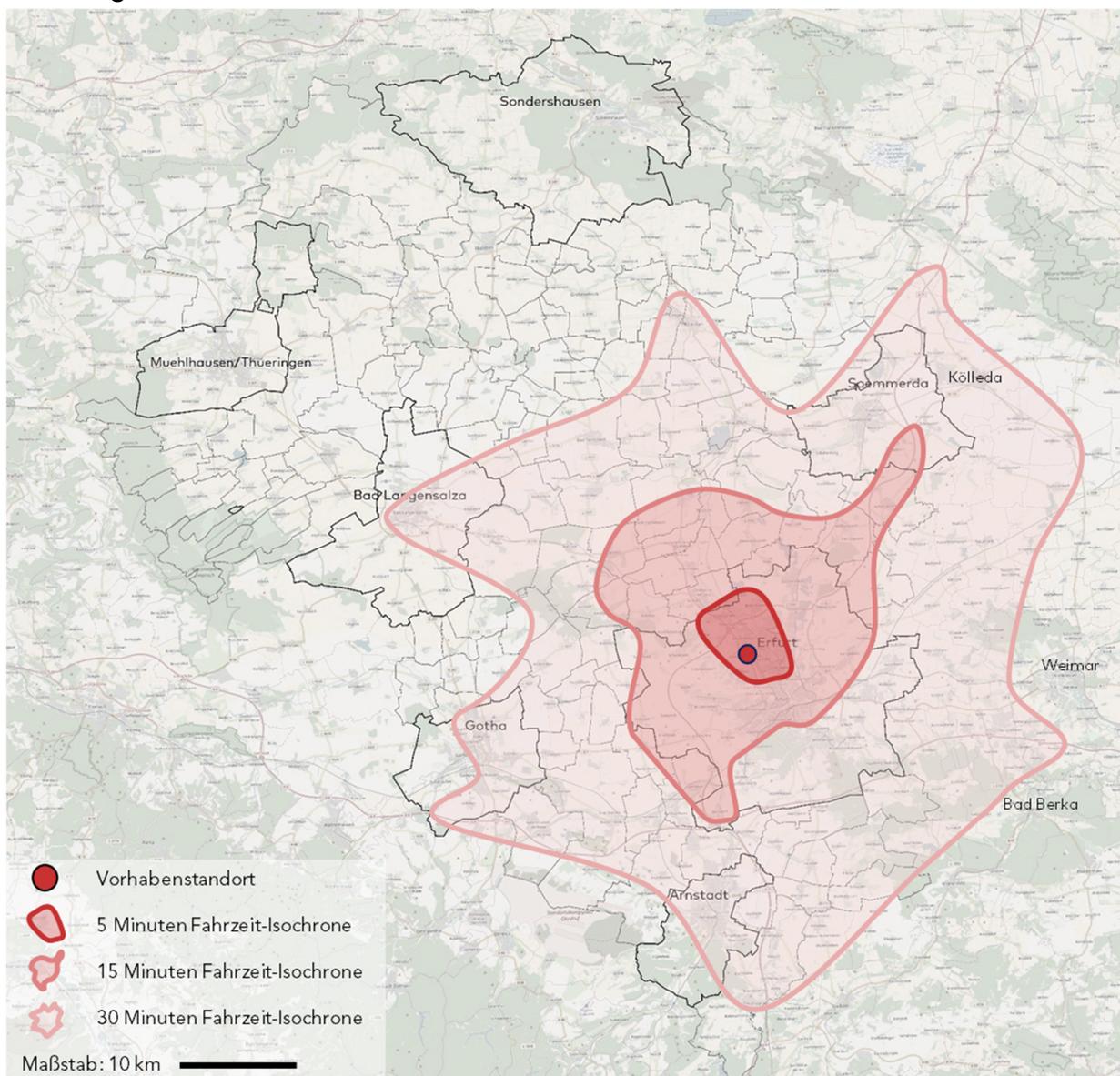
- Die Kundenherkunftsanalyse ist als hinreichend zur Bewertung des Einzugsgebietes einzuordnen, da die Erfassung jeweils im November (2016/2017) stattfand. Somit wurde insbesondere auch das Vor-Weihnachtsgeschäft (inkl. „Black-Friday“) berücksichtigt. In diesem Zusammenhang bildet die Kundenherkunftserhebung grundsätzlich die maximale Ausdehnung des Einzugsgebietes ab. Je Befragungszeitraum wurden deutlich über 1.000 Personen befragt.
- Auf Basis der seitens des Betreibers zur Verfügung gestellten Kundenherkunftsanalysen (Kundenbefragung) wurden Herkunfts-Isochronen (Fahrzeiten: Zone I: 5 Minuten, Zone II: 15 Minuten, Zone III: 30 Minuten) berücksichtigt.
- Zone I und Zone II umfassen dabei zusammen rd. 68 % (2016) bzw. rd. 67 % (2017) der Kunden. Aus Zone III ist bereits eine deutlich geringere Kundenherkunft von rd. 13 % (2016) bzw. rd. 15 % (2017) festzustellen.

¹⁹ Dies wird auch durch die primärstatistischen Daten zum Einzugsbereich belegt, s.u..

- In einer weiteren Isochrone von 30 - 45 Minuten Fahrzeit ist eine Kundenherkunft von rd. 9 % (2016) bzw. rd. 8 % (2017) festzustellen. Diese Bereiche umfassen insbesondere die Kommunen Mühlhausen, Sondershausen und Weimar.
- Über diese Bereiche hinaus wurde eine Kundenherkunft von rd. 10 % (2016/2017) ermittelt. Dabei handelt es sich überwiegend um Zufallskunden von deutlich außerhalb der vorgenannten Fahrzeit-Isochronen. Dieser Anteil ist als Streukunden zu bewerten.

Die folgende Abbildung zeigt die drei Fahrzeit-Isochronen der wesentlichen Kundenherkunft (rd. 81 % (2016) bzw. rd. 82 % (2017) der Kunden) auf.

Abbildung 3: Fahrzeitisochronen um den Vorhabenstandort



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Kundenherkunftserhebung des Betreibers (November 2016/2017); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Ableitung des Einzugsgebietes auf Basis der Kundenherkunftsbefragung und der weiteren nachfolgend dargestellten Attribute

- Angesichts der lediglich für die jeweiligen Isochronen vorliegenden Kundenherkunftsdaten, wurde auf Basis der Wettbewerbssituation eine entsprechende Feinjustierung des Einzugsgebietes vorgenommen.
- Die südlichen, westlichen und nördlichen Bereiche sind zum Teil sehr ländlich geprägt, wodurch dort ein weitmaschigeres Angebotsnetz in den untersuchungsrelevanten Sortimenten bzw. lediglich ein z.T. rudimentäres Angebot vorhanden ist.
- Über die Bundesautobahn A71 (und in der Folge A4) sowie insbesondere die Bundesstraße 4 und 176 besteht eine sehr gute Anbindung in Nord-Süd sowie Ost-West-Richtung. Hier werden insbesondere Gotha, Arnstadt, Bad Langensalza, Sömmerda und in der Folge Mühlhausen und Sondershausen an den Vorhabenstandort angebunden.
- Angesichts der Lage des Vorhabens im nordwestlichen Stadtgebiet (s. Kapitel 3.1) besteht insbesondere eine gute Anbindung an die vorstehend genannten Kommunen. In östlicher Richtung bestehen mit der Altstadt Erfurt (insb. auch Anger 1) sowie dem T.E.C. nennenswerte Angebotsstrukturen, welche eine Ausdehnung des Einzugsgebietes in diese Richtung signifikant limitieren. Dies gilt in der Folge insbesondere auch angesichts des Angebots in der Stadt Weimar (u. a. Atrium und Schillerstraße).
- In den Sortimenten **Bekleidung** sowie **Elektroartikel** ist mit der höchsten Intensität sowie der größten Ausdehnung des Einzugsgebietes zu rechnen. Dieses Sortiment stellt in Einkaufszentren ein wesentliches Kernangebot dar (s. auch Kapitel 3.2).

Ergänzend zur Kundenherkunftsbefragung sowie zur Angebots- und Nachfragesituation haben insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die Attraktivität und Anziehungskraft des Vorhabens (u.a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften);
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z.B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld;
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten im Einzugsgebiet;
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung.

Im Sinne der Bewertung und Einschätzung der Versorgungsfunktion erfolgt eine Abgrenzung der jeweiligen Zonen des Einzugsgebietes auf Basis von Kommunalgrenzen.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen insbesondere angesichts der guten verkehrlichen Anbindung (MIV) des Vorhabenstandorts sowie des Angebotsschwerpunktes des

Thüringen-Parks zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft (s. o). Der Streuumsatz wird mit 10 % für die Berechnungen angenommen. Dies ist als defensive Annahme im Sinne eines Worst Case-Ansatzes zu bewerten, da angesichts der Kundenbefragung mehr als 10 % der Kunden von außerhalb des abgegrenzten Untersuchungsraumes stammen. Ergänzend ist anzumerken, dass Kunden mit längeren Anreiseweg i. d. R. einen höheren Durchschnittseinkauf aufweisen. Im wesentlichen Hauptsortiment des Einkaufszentrums (Bekleidung) wird, i. S. eines Worst Case-Ansatzes und der damit verbundenen Unterstellung eines maximal leistungsfähigen möglichen Mietermixes (s. Umsatzprognose in Kapitel 5.2), ein höherer Streuumsatz angesetzt (20 %). Dies begründet sich in der Worst Case-Annahme von bisher in Thüringen nicht bzw. allenfalls in Erfurt vertretener attraktiver großflächiger Textilanbieter.

Angesichts des relativ eng abgegrenzten Untersuchungsraumes in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Apothekenwaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel sowie Medizinische und orthopädische Artikel, ist Streuumsatz von 10 % für den enger gefassten Untersuchungsraum als angemessen zu bewerten.

Der Untersuchungsraum für die überwiegend aperiodisch nachgefragten Sortimente entspricht im vorliegenden Gutachten dem prognostizierten Einzugsbereich. Dies begründet sich angesichts der Kundenbefragungen im Vor-Weihnachtsgeschäft (inkl. „Black-Friday“), wodurch eine eher überdurchschnittliche Ausdehnung des Einzugsbereiches erreicht wird. Ergänzend ist anzumerken, dass die Umsatzumverteilungen in den Randbereichen des Untersuchungsraumes deutlich abnehmen (s. Kapitel 6.2.1). Eine darüberhinausgehende Streuung der Umsatzumverteilungen ist demnach nicht valide darstellbar.

Der Untersuchungsraum für die überwiegend periodisch nachgefragten Sortimente fällt dahingehend deutlich kleiner aus und beschränkt sich im Wesentlichen auf die Zone 1 des Einzugsbereiches (mit leichten Abweichungen, s. folgende Kapitel).

4.2.1 Untersuchungsraum für die aperiodisch nachgefragten Sortimente (weiter gefasster Untersuchungsraum)

Auf Basis der vorstehenden Analysen und Aspekte erfolgt die nachstehend dargestellte Abgrenzung des Einzugsgebietes für den Thüringen-Park in 3 Zonen (= **weiter gefasster Untersuchungsraum**). Der weiter gefasste Untersuchungsraum für die zentrenrelevanten Sortimente Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Elektroartikel, Spielwaren, Sportartikel, Fahrräder und technisches Zubehör, GPK/Hausrat/Geschenkartikel, HBT/Heimtextilien sowie Bastel-, und Künstlerartikel und das nicht zentrenrelevante Sortiment Zooartikel umfasst aufgrund des weitmaschigeren Angebotsnetzes, der zu prüfenden Verkaufsflächendimensionierung sowie der aktuellen wie zu erwartenden Attraktivität und Strahlkraft des Einkaufszentrums das ermittelte Einzugsgebiet des Thüringen-Parks.

Abbildung 4: Einzugsgebiet des Thüringen-Parks bzw. weiter gefasster Untersuchungsraum



Quelle: Eigene Darstellung/Berechnung auf Basis der Kundenherkunftserhebung des Betreibers (November 2016/2017); zentrale Versorgungsbereiche: REHK Mittelthüringen 2015 sowie kommunale Einzelhandelskonzepte; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Das Einzugsgebiet der **Zone I** umfasst insbesondere das nördliche und westliche Erfurter Stadtgebiet. Ergänzend umfasst die Zone I die insbesondere über die B4 gut erreichbaren angrenzenden Gemeinden (u. a. Elxleben, Walschleben, Andisleben, Gebesee). In südlicher Richtung wird das Einzugsgebiet der Zone I durch die umfassenden Angebotsstrukturen in der Altstadt Erfurt begrenzt. In dieser Zone ist mit der höchsten Marktdurchdringung zu rechnen.

Das Einzugsgebiet der **Zone II** umfasst darüber hinaus die Gesamtstadt Erfurt sowie insbesondere die entlang der A71 verorteten Kommunen. Das Einzugsgebiet wird angesichts von Raum-Zeit-Distanzen sowie durch die Angebotsstrukturen im Süden (Arnstadt) und im Norden (Sömmerda) begrenzt. In westlicher Richtung umfasst das Einzugsgebiet der Zone II die Stadt Gotha und Bad Langensalza. Insbesondere die umfassenden Angebotsstrukturen in

Gotha limitieren die weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes. In nördlicher Richtung umfasst das Einzugsgebiet der Zone II angesichts der Anbindung über die B4 die Gemeinde Straußfurt. Eine weitere Ausdehnung ist angesichts der Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben. In dieser Zone ist mit einer im Vergleich zur Zone I geringeren Marktdurchdringung zu rechnen.

Das Einzugsgebiet der **Zone III** umfasst insbesondere die weiter nördlich verorteten Kommunen einschließlich der Mittelzentren Sondershausen und Mühlhausen. In dieser Zone ist mit einer geringen Marktdurchdringung zu rechnen. Dies begründet sich insbesondere angesichts der deutlich reduzierten Kundenherkunft aus dieser Zone (Daten der Kundenbefragungen). Eine weitere Ausdehnung in nördlicher und auch südlicher Richtung ist insbesondere angesichts zunehmender Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben. In westlicher und östlicher Richtung ist eine weitere Ausdehnung angesichts der Angebotsstandorte Gotha bzw. Erfurt (hier: Altstadt und T.E.C.) sowie im weiteren Weimar nicht gegeben.

Eine im Zuge der geplanten Erweiterung des Thüringen-Parks größere Ausdehnung des Einzugsgebietes ist aus den folgenden Gründen nicht zu erwarten:

- Bei dem Vorhaben handelt sich um einen bereits bekannten und etablierten Einkaufsstandort.
- Der Thüringen-Park erreicht bereits ein relativ weiträumiges Einzugsgebiet, welches durch weitere attraktive bestehende Angebotsstandorte limitiert wird (Gotha, Altstadt Erfurt, T.E.C. und außerhalb des Einzugsgebietes: Weimar).
- Es sind nennenswerte Raum-Zeit-Distanzen festzustellen (teilweise deutlich über 30 Minuten Fahrzeit).

Insgesamt ist somit eine höhere Marktdurchdringung in den Zonen – nicht aber eine Ausweitung des Einzugsgebietes – zu erwarten. Eine Ausnahme bildet das Sortiment Bekleidung. Bei einer unterstellten maximalen Attraktivität bspw. durch die Aufnahme in der Region noch nicht existierender Großflächenanbieter kann der Einzugsbereich für dieses Sortiment leicht erweitert werden. Diese Annahme wird durch eine Erhöhung des umsatzumverteilungsneutralen Umsatzes im Untersuchungsraum auf 20 % in den Berechnungen berücksichtigt.

Ergänzende Anmerkungen zur Berücksichtigung von Bestandsstrukturen

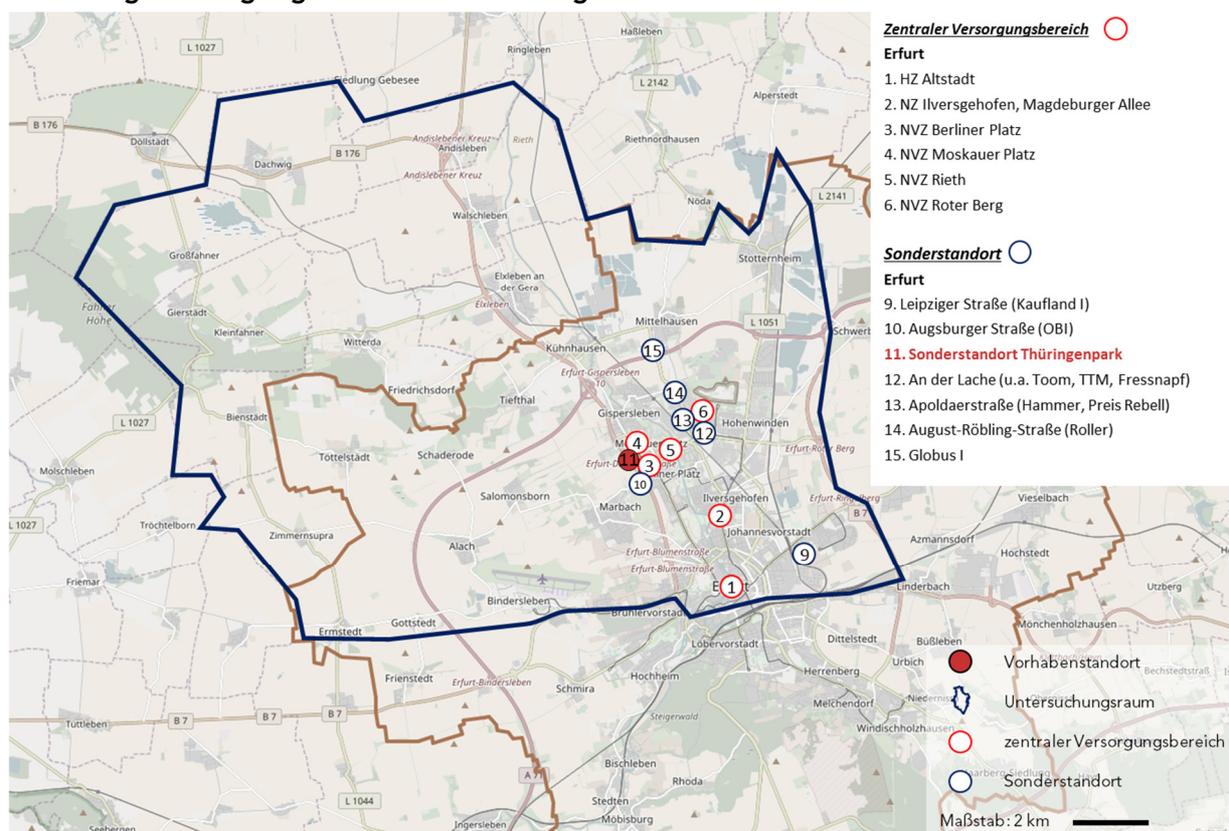
Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens werden in Kapitel 6 bezogen auf die erfassten Bestandsstrukturen (s. Kapitel 2) im Einzugsgebiet betrachtet. Hierbei werden die Bestandsstrukturen der zentralen Versorgungsbereiche beachtet, die aufgrund ihrer tatsächlichen oder planerisch angestrebten Funktion im Wettbewerb zu dem Vorhaben stehen (bspw. Hauptzentren, Innenstadtzentren, Stadtteilzentren). Beachtet werden darüber hinaus auch die Bestandsstrukturen in den vergleichbaren Einkaufszentren oder Fachmarktzentren im Einzugsgebiet (z. Bsp. T.E.C. in Erfurt, Einkaufspark Offenhain in Sömmerda, Ilmkreis Center in Arnstadt). Nahversorgungszentren, Grundversorgungszentren oder Nahversorgungsstandorte außerhalb des enger gefassten

Untersuchungsraumes finden keine Beachtung. Diese weisen aufgrund einer Ausrichtung auf nahversorgungsrelevante Sortimente i. d. R. keine relevanten Überschneidungen mit den zentrenrelevanten Kernsortimenten des Vorhabens auf. Auch aus planerischer Sicht sollen sie keine wesentliche Versorgungsfunktion im aperiodischen Bereich übernehmen. Durch die Ausklammerung der vorgenannten Standortkategorien wird zudem sichergestellt, dass die Planumsätze vollumfänglich auf die größeren zentralen Versorgungsbereiche umverteilt werden, was eher zu einer Überschätzung der Umverteilungen führt und einem Worst Case-Ansatz gleichkommt.

4.2.2 Enger gefasster Untersuchungsraum

Für die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Apothekenwaren und die zentrenrelevanten Sortimente Parfümerie- und Kosmetikartikel sowie Medizinische und orthopädische Artikel wird ein vergleichsweise eng gefasster Untersuchungsraum abgegrenzt, da diese Sortimente in der Regel wohnungsnah nachgefragt werden und folglich eine hohe Distanzsensibilität der Kunden vorliegt. Der Untersuchungsraum stellt sich wie folgt dar:

Abbildung 5: Enger gefasster Untersuchungsraum



Quelle: Eigene Darstellung; zentrale Versorgungsbereiche: EHK Erfurt; Kartengrundlage: OpenStreet-Map – veröffentlicht unter ODbL.

Der enger abgegrenzte Untersuchungsraum umfasst den ZVB HZ Altstadt als südliche Limitierung des Raumes sowie das weiter nördlich des Hauptzentrums befindliche weitere Stadtgebiet, in welchem der Thüringen-Park relativ zentral verortet ist. Angesichts der guten räumlichen Anbindung werden auch die nordwestlich an Erfurt angrenzenden Kommunen in den Untersuchungsraum inkludiert, da diese eine eindeutige Versorgungsbeziehung nach Erfurt aufweisen.

4.3 Angebotsanalyse

Angebotsrelevante Annahmen

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Diesbezüglich sind Stadt + Handel in Absprache mit der Stadt Erfurt folgende Marktveränderungen im Einzugsgebiet bekannt:

- Ansiedlung Bau- und Gartenfachmarkt in Erfurt-Linderbach (max. 680 m² zentrenrelevante Sortimente, hier relevant: Anteil GPK/Hausrat/Geschenkartikel).

Diese Entwicklungen werden in der vorliegenden Analyse als **Bestand** berücksichtigt. Die Umsätze der Bestandsmärkte wurden in diesem Zusammenhang angepasst.

Weitere zu berücksichtigende Veränderungen sind Stadt + Handel nicht bekannt.

Für die Analyse der Angebotssituation im Einzugsgebiet wurde auf eigene Vor-Ort-Erhebungen (August 2019 und Dezember 2019) zurückgegriffen (s. Kapitel 2).

relevante Angebotsstrukturen im enger gefassten Untersuchungsraum (s. Kapitel 4.2)

Im **Sortiment Nahrungs- und Genussmittel** sind zahlreiche strukturprägende Lebensmittelmärkte (24 Discounter, 20 Supermärkte, zwei Verbrauchermärkte, zwei SB-Warenhäuser) im enger gefassten Untersuchungsraum verortet. Insgesamt wird im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel (bezogen auf den Untersuchungsraum und die strukturprägenden Lebensmittelmärkte) eine Verkaufsflächenausstattung i. H. v. rd. 0,38 m² VKF/Einwohner erreicht. Dieser Wert ist als leicht unterdurchschnittlich zu bewerten (rd. 0,41 m² VKF/Einwohner, eigene Berechnungen auf Basis EHI 2019). Unter Berücksichtigung der Lage des EKZ Gothaer Straße knapp außerhalb des enger gefassten Untersuchungsraumes weist dieser gewisse Versorgungsbeziehungen für den Raum auf, wodurch die leicht unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung teilweise zu relativieren ist.

Im **Sortiment Drogeriewaren** sind mit dm (4 x, inkl. dm im Thüringen-Park), Rossmann (7 x) und Müller-Drogerie insgesamt elf Drogeriefachmärkte im enger gefassten Untersuchungsraum verortet. Ergänzend wird das Sortiment Drogeriewaren von den Verbrauchermärkten Kaufland (inkl. Kaufland im Thüringen-Park) und dem SB-Warenhaus Globus auf einer nennenswerten Verkaufsfläche offeriert. Darüber hinaus wird das Sortiment Drogeriewaren

durch das Angebot im Randsortiment von strukturprägenden Lebensmittelmärkten arrondiert. Insgesamt wird im Sortiment Drogeriewaren (bezogen auf den Untersuchungsraum und die Drogeriefachmärkte) eine Verkaufsflächenausstattung i. H. v. rd. 0,06 m² VKF/Einwohner erreicht. Dieser Wert ist als leicht überdurchschnittlich zu bewerten (rd. 0,04 m² VKF/Einwohner, eigene Berechnungen auf Basis Hahn Gruppe 2019, S. 37²⁰). In diesem Zusammenhang ist anzuführen, dass der ZVB HZ Altstadt eine Versorgungsfunktion aufweist, die weit über die Abgrenzung des enger gefassten Untersuchungsraums reicht, wodurch die Ausstattungsquote pro Einwohner insgesamt geringer ausfällt.

Im Sortiment **Parfümerie- und Kosmetikartikel** wird das Angebot durch diverse Parfümerien sowie das Angebot in Drogeriefachmärkten und dem Kaufhaus Karstadt offeriert.

Das Sortiment **Apothekenwaren** wird im Untersuchungsraum durch 30 Apotheken (inkl. Apotheke im Thüringen-Park) offeriert. In Thüringen entfallen durchschnittlich rd. 4.000 Einwohner auf eine Apotheke (vgl. ABDA 2019, S. 11). Im Untersuchungsraum beträgt die Ausstattung 4.248 Einwohner pro Apotheke, wodurch eine geringere Dichte erreicht wird. Ergänzend kommt hinzu, dass insbesondere der ZVB HZ Altstadt eine vergleichsmäßig hohe Apothekendichte aufweist (zwölf Apotheken), da dieser eine Versorgung für Bereiche außerhalb des Untersuchungsraumes wahrnimmt. Demnach ist insgesamt eine deutlichere Unterausstattung in diesem Sortiment festzustellen, da die mitversorgten Einwohner außerhalb des Untersuchungsraumes nicht in die vorstehende Ausstattungskennziffer einfließen.

Das Sortiment **Medizinische und orthopädische Artikel** wird im Untersuchungsraum durch zwölf Sanitätshäuser bzw. Orthopädiegeschäfte offeriert. Im Bundesdurchschnitt entfallen auf ein Sanitätshaus rd. 20.000 Einwohner (eigene Berechnungen auf Basis EHI 2019, Datenstand: 2017). Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Innenstadt ein umfassenderes Angebot aufweist, da insbesondere weniger dicht besiedelte Stadtteile mitversorgt werden sowie die Anbieter von Kopplungsvorteilen profitieren.

Die erfassten Bestandsstrukturen in den vorgenannten Sortimenten im Untersuchungsraum stellen sich wie folgt dar (es werden die Lagen dargestellt, welche auch ein gewisses Angebot aufweisen):

²⁰ Gleichzeitig auch der Durchschnittswert für Thüringen (<https://blog.bulwiengesa.de/einzelhandel/der-drogeriemarkt-boom>).

Nahrungs- und Genussmittel (Erfurt: nahversorgungsrelevant)

Tabelle 3: Verkaufsfläche und Umsatz Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; s. Kapitel 2)

Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel	
	VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro
Erfurt		
HZ Altstadt	8.800	49,7
NZ Ilversgehofen, Magdeburger Allee	4.200	17,6
NVZ Rieth	1.700	7,1
NVZ Moskauer Platz	3.300	13,4
NVZ Berliner Platz	1.000	6,1
NVZ Roter Berg	2.000	8,2
Sonderstandort EKZ Leipziger Straße (Kaufland I)	2.400	12,9
Sonderstandort Thüringen-Park*	6.200	31,7
Sonderstandort Globus I	4.400	27,7
sonstige Lagen	20.400	86,3
Erfurt gesamt***	54.300	260,6
weitere Lagen/Kommunen		
Dachwig (sonstige Lagen)	400	1,7
Elxleben (sonstige Lagen)	2.200	8,6
Gesamt**	56.900	271,0

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel (Datenstand: Dezember 2019); Umsatzschätzung: s. Kapitel 2; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * inkl. bestehender Thüringen-Park; ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Angebotsschwerpunkte im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel sind insbesondere in der Altstadt Erfurt festzustellen sowie an den jeweiligen Sonderstandorten mit entsprechenden SB-Warenhaus bzw. Verbrauchermärkten, wenngleich in jedem ZVB ein strukturprägender Lebensmittelmarkt vorhanden ist. Ergänzend ist in den sonstigen (außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen) ein nennenswertes Angebotsgewicht zu verzeichnen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich um verstreute Angebotsstrukturen handelt und kein einzelner Angebotsschwerpunkt (allenfalls bis zu zwei Märkte in Kombination) festzustellen ist.

Drogeriewaren und Apothekenwaren (Erfurt: nahversorgungsrelevant)

Tabelle 4: Verkaufsfläche und Umsatz Drogeriewaren und Apothekenwaren im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; s. Kapitel 2)

Lagedetail	Drogeriewaren		Apothekenwaren	
	VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro	VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro
Erfurt				
HZ Altstadt	3.600	20,8	900	4,8
NZ Ilversgehofen, Magdeburger Allee	700	3,2	< 100	0,4
NVZ Rieth	600	3,2	< 100	0,3
NVZ Moskauer Platz	800	3,8	< 100	0,4
NVZ Berliner Platz	< 100	0,3	**	**
NVZ Roter Berg	200	0,8	< 100	0,4
Sonderstandort EKZ Leipziger Straße (Kaufland I)	400	1,8	**	**
Sonderstandort Thüringen-Park*	600	4,2	< 100	0,4
Sonderstandort Globus I	500	3,4	< 100	0,4
sonstige Lagen	1.300	5,8	400	3,1
Erfurt gesamt***	8.700	47,2	1.800	10,3
weitere Lagen/Kommunen				
Elxleben (sonstige Lagen)	100	0,5	**	**
Gesamt***	8.800	47,7	1.800	10,3

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel (Datenstand: August 2019); Umsatzschätzung: s. Kapitel 2; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * inkl. bestehender Thüringen-Park; ** keine nennenswerten Angebotsstrukturen; *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Angebotsschwerpunkte in den Sortimenten Drogeriewaren und Apothekenwaren sind insbesondere in der Altstadt Erfurt festzustellen, wenngleich nahezu in jedem ZVB ein entsprechender Anbieter (Drogeriefachmarkt oder Apotheke) vorhanden ist. Ergänzend ist in den sonstigen (außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen) ein nennenswertes Angebotsgewicht zu verzeichnen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich um verstreute Angebotsstrukturen handelt und kein einzelner Angebotsschwerpunkt festzustellen ist. Im Sortiment Drogeriewaren wird das Angebot in den sonstigen Lagen ausschließlich durch die Randsortimente von Lebensmittelmärkten offeriert. Die Sonderstandorte weisen nennenswerte Randsortimente auf, bzw. verfügen im Falle des Thüringen-Parks über einen Drogeriefachmarkt bzw. eine Apotheke.

Medizinische und orthopädische Artikel; Parfümerie- und Kosmetikartikel (Erfurt: zentren-relevant)

Tabelle 5: Verkaufsfläche und Umsatz Medizinische und orthopädische Artikel; Parfümerie- und Kosmetikartikel im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; s. Kapitel 2)

Lagedetail	Medizinische und orthopädische Artikel		Parfümerie- und Kosmetikartikel	
	VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro	VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro
Erfurt				
HZ Altstadt	200	2,9	1.900	9,8
NZ Ilversgehofen, Magdeburger Allee	< 100	0,5	100	0,5
NVZ Rieth	**	**	< 100	0,3
NVZ Moskauer Platz	< 100	0,9	< 100	0,4
NVZ Berliner Platz	**	**	**	**
NVZ Roter Berg	**	**	< 100	0,1
Sonderstandort EKZ Leipziger Straße (Kaufland I)	**	**	< 100	0,3
Sonderstandort Thüringen-Park*	**	**	300	1,9
Sonderstandort Globus I	< 100	0,1	100	0,5
sonstige Lagen	100	1,6	100	0,6
Erfurt gesamt***	400	6,0	2.800	14,3
weitere Lagen/Kommunen				
Elxleben (sonstige Lagen)	**	**	**	**
Gesamt***	400	6,0	2.800	14,3

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel (Datenstand: August 2019); Umsatzschätzung: s. Kapitel 2; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * inkl. bestehender Thüringen-Park; ** keine nennenswerten Angebotsstrukturen; *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Angebotsschwerpunkte in den Sortimenten Medizinische und orthopädische Artikel sowie Parfümerie- und Kosmetikartikel sind in der Altstadt Erfurt festzustellen, wenngleich insbesondere im Randsortiment der Drogeriefachmärkte ebenfalls ein gewisses Angebot im Sortiment Parfümerie- und Kosmetikartikel festzustellen ist. Im Sortiment Medizinische und orthopädische Artikel fällt auf, dass ein weitmaschiges Angebotsnetz gegeben ist. Mit lediglich einem Anbieter im NVZ Moskauer Platz ist insbesondere in den Siedlungsbereichen Gispersleben, Moskauer Platz, Rieth, Roter Berg und Berliner Platz ein Angebotsdefizit festzustellen (rd. 30.300 Einwohner).

relevante Angebotsstrukturen im weiter gefassten Untersuchungsraum für die zentrenrelevanten Sortimente (s. Kapitel 4.2)

Die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum für die weiteren untersuchungsrelevanten, zentrenrelevanten Sortimentsbereiche und Sortimente stellen sich wie folgt dar²¹:

Tabelle 6: Verkaufsfläche und Umsatz Bekleidung, Schuhe/Lederwaren und Sportartikel im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; s. Kapitel 2)

Lagedetail	Bekleidung		Schuhe/Lederwaren		Sportartikel	
	VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro	VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro	VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro
Erfurt						
HZ Altstadt	40.300	121,3	10.100	30,5	3.000	9,2
NZ Ilversgehofen, Magdeburger Allee	300	0,6	< 100	0,1	**	**
NVZ Rieth	800	1,5	**	**	**	**
NVZ Melchendorfer Markt	800	1,6	300	0,8	**	**
NVZ Moskauer Platz	800	1,6	**	**	**	**
NVZ Berliner Platz	< 100	0,1	**	**	**	**
NVZ Roter Berg	600	1,1	**	**	**	**
Sonderstandort T.E.C.	5.000	13,8	1.000	2,6	1.300	4,0
Sonderstandort EKZ Leipziger Straße (Kaufland I)	300	0,7	**	**	**	**
Sonderstandort Kranichfelder Straße (Kaufland II)	400	0,8	**	**	**	**
Sonderstandort Thüringen-Park*	8.700	26,5	1.400	3,8	600	1,3
Sonderstandort Globus I	500	1,4	400	1,0	**	**
Sonderstandort Globus II	300	0,9	200	0,6	200	0,3
Sonderstandort Gothaer Straße	300	0,9	**	**	**	**
sonstige Lagen	1.300	2,8	900	2,2	**	**
Erfurt gesamt***	60.300	175,6	14.400	41,7	5.100	15,0

Fortsetzung der Tabelle auf der nächsten Seite

²¹ Keine explizite Ausweisung der **Nahversorgungszentren (NVZ)** außerhalb der Stadt Erfurt für die zentrenrelevanten Sortimentsbereiche und Sortimente. Die Darstellung einer jeweiligen Lage erfolgt je Tabelle nur bei nennenswerter Angebotsstruktur (min. rd. 100 m² VKF oder 0,1 Mio. Euro Umsatz) in min. einem untersuchungsrelevanten Sortiment.

Fortsetzung Tabelle 6

Arnstadt						
IZ Arnstadt	2.100	3,8	700	1,4	**	**
Sonderstandort Ichters- häuser Straße	300	0,7	500	1,2	< 100	0,1
Ilmkreis-Center	3.000	5,5	800	1,8	300	0,9
Gotha						
IZ Gotha ²²	12.300	31,3	2.500	5,9	700	1,6
Sonderstandort Salzgitter- straße	1.400	2,3	**	**	**	**
Sonderstandort Gewerbe- gebiet Süd	**	**	200	0,3	600	1,4
sonstige Lagen	1.600	3,6	1.400	3,3	500	1,2
Bad Langensalza						
IZ Bad Langensalza	2.000	3,9	500	1,0	300	0,7
sonstige Lagen	1.100	2,0	500	1,2	200	0,4
Mühlhausen/Thüringen						
Innenstadt Mühlhausen	7.800	16,0	2.900	5,6	700	1,5
sonstige Lagen	1.600	2,7	1.400	2,8	< 100	0,1
Sondershausen						
IZ Sondershausen	1.800	4,2	700	1,4	**	**
sonstige Lagen	900	1,8	900	1,7	**	**
Sömmerda²³						
IZ Sömmerda	1.900	4,0	600	1,2	**	**
Einkaufspark Offenrain	1.000	1,9	400	0,9	**	**
weitere Lagen/Kommunen						
Ammern (sonstige Lagen)	800	1,6	200	0,4	**	**
ZVB Greußen	400	0,8	500	0,9	**	**
Gesamt^{***}	100.200	261,6	29.000	72,9	8.600	23,0

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel (Datenstand: August 2019); Umsatzschätzung: s. Kapitel 2; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * inkl. bestehender Thüringen-Park; ** keine nennenswerten Angebotsstrukturen; *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

²² Im Zuge der Etablierung des Einkaufszentrums „Altstadtforum“ ist v. a. ein gesteigertes Angebot im Segment Bekleidung sowie Schuhe/Lederwaren gegeben (Woolworth, NKD, Jeansfachmarkt, Deichmann). In diesen Sortimenten steht demnach ein – im Vergleich zur Darstellung – höheres Umsatzvolumen zur Verfügung.

²³ In Sömmerda im Bereich „alte Ziegelei“ wurde 2019 ein Bebauungsplan beschlossen, welcher u. a. die Ansiedlung eines Schuhfachmarktes (rd. 400 m² VKF, mind. 250 m² VKF) sowie Fachmärkte (Textil, Heimtextilien, Möbel, Sonderposten und ausnahmsweise Teppiche und Bodenbeläge, rd. 1.000 m² VKF, mind. 250 m² VKF) zulässt.

Die Angebotsschwerpunkte in den Sortimenten Bekleidung, Schuhe/Lederwaren sowie Sportartikel sind insbesondere in der Altstadt Erfurt, Thüringen-Park und im T.E.C. festzustellen, wenngleich die Altstadt eindeutig das umfassendste Angebot offeriert. Im Zuge der Schließung des Sport 2000-Marktes und die Eröffnung des Decathlon im T.E.C. ist eine gewisse Verschiebung des Angebots erfolgt, wenngleich das HZ Altstadt mit einem deutlich umfassenderen Markenangebot aufwartet. Außerhalb der Stadt Erfurt sind gewisse Angebotsschwerpunkte insbesondere in den Mittelzentren (Gotha, Arnsberg, Mühlhausen, Sömmerda. Sondershausen, Bad Langensalza) festzustellen.

Tabelle 7: Verkaufsfläche und Umsatz Elektroartikel, Spielwaren sowie Fahrräder und technisches Zubehör im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; s. Kapitel 2)

Lagedetail	Elektroartikel		Spielwaren		Fahrräder und technisches Zubehör	
	VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro	VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro	VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro
Erfurt						
HZ Altstadt	3.600	26,8	1.900	6,0	1.400	3,3
NZ Ilversgehofen, Magdeburger Allee	200	0,8	100	0,2	200	0,4
NVZ Rieth	**	**	100	0,2	**	**
NVZ Melchendorfer Markt	**	**	**	**	**	**
NVZ Moskauer Platz	< 100	0,3	100	0,2	**	**
NVZ Berliner Platz	**	**	**	**	**	**
NVZ Roter Berg	**	**	< 100	0,1	**	**
NVZ Daberstedt, Häßlerstraße	**	**	**	**	200	0,5
Sonderstandort T.E.C.	2.100	16,0	100	0,3	400	1,1
Sonderstandort EKZ Leipziger Straße (Kaufland I)	**	**	**	**	**	**
Sonderstandort Kranichfelder Straße (Kaufland II)	**	**	**	**	**	**
Sonderstandort Thüringen-Park*	3.000	23,7	400	1,1	300	0,6
Sonderstandort Globus I	100	0,7	300	0,8	**	**
Sonderstandort Globus II	200	1,1	200	0,4	**	**
Sonderstandort Gothaer Straße	**	**	**	**	**	**
Sonderstandort Im großen Feld	**	**	100	0,3	**	**
Sonderstandort Eisenaicher Straße	**	**	200	0,4	**	**
sonstige Lagen	300	1,2	**	**	1.900	4,4
Erfurt gesamt***	9.500	70,8	3.700	10,2	4.500	10,4

Fortsetzung der Tabelle auf der nächsten Seite

Fortsetzung Tabelle 7

Arnstadt						
IZ Arnstadt	200	0,8	200	0,4	400	0,9
Sonderstandort Ichters- häuser Straße	1.000	6,0	100	0,2	< 100	0,1
Ilmkreis-Center	800	4,3	200	0,3	**	**
Gotha						
IZ Gotha	2.400	14,8	700	1,9	100	0,3
Sonderstandort Salzgitter- straße	**	**	100	0,1	200	0,4
Sonderstandort Gewerbe- gebiet Süd	800	4,3	200	0,3	**	**
sonstige Lagen	500	1,9	300	0,7	400	0,9
Bad Langensalza						
IZ Bad Langensalza	< 100	0,3	**	**	**	**
sonstige Lagen	100	0,4	200	0,4	**	**
Mühlhausen/Thüringen						
Innenstadt Mühlhausen	1.600	9,3	600	1,4	100	0,2
sonstige Lagen	1.200	7,3	800	1,8	1.000	2,1
Sondershausen						
IZ Sondershausen	900	5,3	300	0,6	< 100	0,1
sonstige Lagen	200	0,7	100	0,1	**	**
Sömmerda						
IZ Sömmerda	200	0,5	400	0,9	**	**
Einkaufspark Offenhain	**	**	**	**	200	0,5
weitere Lagen/Kommunen						
Ammern (sonstige Lagen)	**	**	**	**	**	**
ZVB Greußen	**	**	**	**	**	**
Gesamt***	19.300	126,6	7.600	19,0	7.100	16,0

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel (Datenstand: August 2019); Umsatzschätzung: s. Kapitel 2; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * inkl. bestehender Thüringen-Park; ** keine nennenswerten Angebotsstrukturen; *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Angebotsschwerpunkte im Sortiment Elektroartikel sind insbesondere in der Altstadt Erfurt, Thüringen-Park und im T.E.C. festzustellen. In den Sortimenten Spielwaren liegt der Angebotsschwerpunkt eindeutig im HZ Altstadt, wodurch sich die Angebotsalternativen der Altstadt deutlich unterordnen. Im Sortiment Fahrräder und technisches Zubehör sind Angebotsschwerpunkte in der Altstadt (verschiedene Anbieter) und außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen insb. Lucky Bike festzustellen. Außerhalb der Stadt Erfurt sind gewisse Angebotsschwerpunkte insbesondere in den Mittelzentren (Gotha, Arnshausen, Mühlhausen, Sömmerda, Sondershausen, Bad Langensalza) festzustellen.

Tabelle 8: Verkaufsfläche und Umsatz Bastel-, und Künstlerartikel im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; s. Kapitel 2)

Lagedetail	Bastel-, und Künstlerartikel	
	VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro
Erfurt		
HZ Altstadt	1.000	3,0
NZ Ilversgehofen, Magdeburger Allee	< 100	0,1
Sonderstandort T.E.C.	< 100	0,1
Sonderstandort Globus I	< 100	0,1
Sonderstandort Globus II	< 100	0,1
sonstige Lagen	900	1,9
Erfurt gesamt***	2.100	5,4
Arnstadt		
Sonderstandort Ichtershäuser Straße	< 100	0,1
Ilmkreis-Center	< 100	0,1
Gotha		
IZ Gotha	100	0,3
sonstige Lagen	100	0,2
Mühlhausen/Thüringen		
Innenstadt Mühlhausen	100	0,3
Sondershausen		
IZ Sondershausen	< 100	0,1
sonstige Lagen	< 100	0,1
Sömmerda		
IZ Sömmerda	< 100	0,1
Gesamt**	2.800	6,7

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel (Datenstand: August 2019); Umsatzschätzung: s. Kapitel 2; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * inkl. bestehender Thüringen-Park; ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Angebotsschwerpunkte im Sortiment Bastel-, und Künstlerartikel sind in der Altstadt Erfurt sowie durch einen großflächigen Fachanbieter außerhalb zentraler Versorgungsbereiche festzustellen. Das Sortiment wird – mit Ausnahme des Fachanbieters in Erfurt – weitestgehend im Randsortiment von Spielwaren- und Schreibwarenanbietern offeriert.

GPK/Hausrat/Geschenkartikel und HBT/Heimtextilien (Erfurt: zentrenrelevant)

Tabelle 9: Bestandsstrukturen im Einzugsgebiet (GPK/Hausrat/Geschenkartikel und HBT/Heimtextilien, inkl. angebotsrelevanter Annahmen)

Lagedetail	GPK/Hausrat/Geschenkartikel		HBT/Heimtextilien	
	VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro	VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro
Erfurt				
HZ Altstadt	4.600	11,1	900	2,2
NZ Ilversgehofen, Magdeburger Allee	200	0,4	**	**
NVZ Moskauer Platz	200	0,4	**	**
NVZ Rieth	100	0,1	**	**
NVZ Roter Berg	100	0,1	**	**
Sonderstandort EKZ T.E.C.	300	0,8	100	0,2
Sonderstandort Thüringen-Park*	100	0,3	**	**
Sonderstandort Globus I	400	0,9	< 100	0,1
Sonderstandort Weimarsche Straße (Globus II)	300	0,7	100	0,2
Sonderstandort Kranichfelder Straße (Kaufland II)	200	0,4	< 100	0,1
Sonderstandort EKZ Gothaer Straße	400	1,0	< 100	0,1
Sonderstandort Leipziger Straße (Kaufland I)	400	0,8	**	**
Sonderstandort Apoldaer Straße	700	1,0	1.000	1,8
Sonderstandort Augsburgener Straße	300	0,6	< 100	0,1
Sonderstandort Im großen Felde	1.900	3,9	900	2,2
Sonderstandort Holzlandstraße	500	1,0	**	**
Sonderstandort Weimarsche Straße	400	0,9	500	0,7
Sonderstandort Eisenaicher Straße	1.900	4,5	900	2,8
Sonderstandort August-Röbling-Straße	500	1,0	300	0,5
Sonderstandort An der Lache	200	0,3	200	0,3
sonstige Lagen	1.500	2,9	300	0,6
Erfurt gesamt***	15.100	33,2	5.500	12,1

Fortsetzung der Tabelle auf der nächsten Seite

Fortsetzung Tabelle 9

Sömmerda				
IZ Sömmerda	400	0,5	200	0,4
Einkaufspark Offenrain	600	1,0	900	1,1
Arnstadt				
IZ Arnstadt	700	0,8	200	0,3
Ilmkreis Center	200	0,3	100	0,2
sonstige Lagen	1.300	1,5	300	0,5
Gotha				
IZ Gotha	1.400	2,1	100	0,2
Sondergebiet Gewerbegebiet Süd	1.100	1,3	800	1,3
Sondergebiet Salzgitterstraße	300	0,3	100	0,2
sonstige Lagen	700	0,8	200	0,3
Mühlhausen				
IZ Mühlhausen	1.300	1,6	400	0,7
sonstige Lagen	600	0,8	700	1,0
Bad Langensalza				
IZ Bad Langensalza	300	0,4	100	0,1
sonstige Lagen	500	0,6	200	0,3
Sondershausen				
IZ Sondershausen	400	0,4	100	0,2
sonstige Lagen	800	0,9	900	1,5
weitere Lagen/Kommunen im Einzugsgebiet				
OZ Strausfurt	100	0,1	< 100	< 0,1
Elxleben (sonstige Lagen)	1.300	2,6	1.200	2,6
Herbsleben (sonstige Lagen)	200	0,2	**	**
Gesamt***	27.300	49,5	12.300	23,1

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel (Datenstand: August und Dezember 2019); Umsatzschätzung: s. Kapitel 2; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * inkl. bestehender Thüringen-Park; ** keine nennenswerten Angebotsstrukturen; *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Angebotsschwerpunkte in den Sortimenten GPK/Hausrat/Geschenkartikel sowie HBT/Heimtextilien sind insbesondere in der Altstadt Erfurt festzustellen. Dies ist u. a. auf verschiedene Fachanbieter (z. Bsp. Xenos, WMF, Depot, TKMaxx) oder ein umfassendes Sortiment in Karstadt zurückzuführen. Weitere nennenswerte Angebote sind in den Möbelmärkten festzustellen (Erfurt: z. Bsp. Höffner, IKEA, Roller, Sconto), Elxleben (Finke)

und Gotha (Roller) sowie Fachmärkten (Dänisches Bettenlager) oder in den angebotsstärkeren Innenstädten Gotha (Depot, Kaufhaus Moses) und Mühlhausen (WMF).

Zooartikel (Erfurt: nicht zentrenrelevant)

Tabelle 10: Bestandstrukturen im Einzugsgebiet (Zooartikel, inkl. angebotsrelevanter Annahmen)

Lagedetail	Zooartikel	
	VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro
Erfurt		
HZ Altstadt	200	0,4
Sonderstandort EKZ T.E.C.	100	0,5
Sonderstandort Thüringen-Park*	< 100	0,1
Sonderstandort Globus I	200	0,9
Sonderstandort Weimarische Straße (Globus II)	200	0,7
Sonderstandort Kranichfelder Straße (Kaufland II)	100	0,5
Sonderstandort EKZ Gothaer Straße	100	0,4
Sonderstandort Leipziger Straße (Kaufland I)	100	0,3
Sonderstandort Apoldaer Straße	**	**
Sonderstandort Augsburgener Straße	500	1,2
Sonderstandort Weimarische Straße	1.500	3,4
Sonderstandort An der Lache	1.000	2,2
Erfurt gesamt***	5.400	13,5
Sömmerda		
IZ Sömmerda	< 100	0,2
Einkaufspark Offenrain	600	1,4
sonstige Lagen	200	0,3
Arnstadt		
IZ Arnstadt	< 100	0,1
Ilmkreis Center	500	1,0
sonstige Lagen	1.000	1,6
Gotha		
IZ Gotha	200	0,6
<i>je NVZ in Gotha</i>	<i>< 100</i>	<i>< 0,1</i>
SO Gewerbegebiet Süd	1.300	2,6
sonstige Lagen	200	0,5
Mühlhausen		
IZ Mühlhausen	100	0,2
sonstige Lagen	800	1,7

Fortsetzung der Tabelle auf der nächsten Seite

Fortsetzung Tabelle 10

Bad Langensalza		
IZ Bad Langensalza	< 100	< 0,1
sonstige Lagen	200	0,4
Sondershausen		
IZ Sondershausen	100	0,3
sonstige Lagen	700	1,6
weitere Lagen/Kommunen im Einzugsgebiet		
OZ Straußfurt	< 100	0,2
Greußen (sonstige Lagen)	600	0,9
Warza (sonstige Lagen)	400	0,6
Gesamt***	12.400	27,8

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandshebung Stadt + Handel (Datenstand: Dezember 2019); Umsatzschätzung: s. Kapitel 2; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * inkl. bestehender Thüringen-Park; ** keine nennenswerten Angebotsstrukturen; *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Angebotsschwerpunkte im Sortiment Zooartikel sind insbesondere in den Sonderstandort und sonstigen Lagen festzustellen (insb. Zoofachmärkte und Zoabteilungen in Baumärkten).

4.4 Nachfrageanalyse

Für die Bewertung des Vorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten im jeweiligen Untersuchungsraum (enger gefasster Untersuchungsraum und weiter gefasster Untersuchungsraum) lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Beide Untersuchungsräume weisen eine durchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 93 (IfH 2019) auf, d. h. sie liegt unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (= 100) und leicht über dem Thüringer Durchschnitt (rd. 92). Die Stadt Erfurt weist eine Kaufkraftkennziffer von rd. 95 auf.

Unter Berücksichtigung der ermittelten Einwohnerzahlen ergeben sich folgende vorhabenrelevante Kaufkraftpotenziale für den Untersuchungsraum (bezogen auf den 31.12.2018):

- Nahrungs- und Genussmittel: rd. 315,9 Mio. Euro im Jahr (*enger gefasster Untersuchungsraum*);
- Drogeriewaren: rd. 30,8 Mio. Euro im Jahr (*enger gefasster Untersuchungsraum*);
- Apothekenwaren: rd. 10,9 Mio. Euro im Jahr (*enger gefasster Untersuchungsraum*);

STADT+HANDEL

- Parfümerie- und Kosmetikartikel: rd. 9,6 Mio. Euro im Jahr (*enger gefasster Untersuchungsraum*);
- Medizinische und orthopädische Artikel: rd. 10,9 Mio. Euro im Jahr (*enger gefasster Untersuchungsraum*);
- Bekleidung: rd. 227,1 Mio. Euro im Jahr (*weiter gefasster Untersuchungsraum*);
- Schuhe/Lederwaren: rd. 66,1 Mio. Euro im Jahr (*weiter gefasster Untersuchungsraum*);
- Bastel-, und Künstlerartikel: rd. 7,6 Mio. Euro im Jahr (*weiter gefasster Untersuchungsraum*);
- Spielwaren: rd. 39,6 Mio. Euro im Jahr (*weiter gefasster Untersuchungsraum*);
- Sportartikel: rd. 44,3 Mio. Euro im Jahr (*weiter gefasster Untersuchungsraum*);
- Elektroartikel: rd. 193,1 Mio. Euro im Jahr (*weiter gefasster Untersuchungsraum*);
- Fahrräder und technisches Zubehör: rd. 27,3 Mio. Euro im Jahr (*weiter gefasster Untersuchungsraum*);
- GPK/Hausrat/Geschenkartikel: rd. 31,0 Mio. Euro im Jahr (*weiter gefasster Untersuchungsraum*);
- HBT/Heimtextilien: rd. 26,3 Mio. Euro im Jahr (*weiter gefasster Untersuchungsraum*);
- Zooartikel: rd. 25,2 Mio. Euro im Jahr (*weiter gefasster Untersuchungsraum*).

Die nachfolgenden Tabellen stellen die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimenten in dem jeweiligen abgeleiteten Untersuchungsraum dar.

Tabelle 11: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im enger gefassten Untersuchungsraum

	Erfurt*	Erfurter Umland*	Gesamt**
Einwohner	127.429	10.012	137.441
Nahversorgungsrelevante Sortimente			
Nahrungs- und Genussmittel	292,7	23,3	315,9
Drogeriewaren	28,5	2,3	30,8
Apothekenwaren***	10,1	0,8	10,9
Zentrenrelevante Sortimente			
Parfümerie- und Kosmetikartikel	8,9	0,7	9,6
Medizinische und orthopädische Artikel	10,1	0,8	10,9

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH Köln 2019; Einwohnerzahlen: Eigene Berechnungen auf Basis GfK 2019 (Stand: 31.12.2018); Werte gerundet;

* Teilbereiche der Kommune (s. enger gefasster Untersuchungsraum, Kapitel 4.2);

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich;

*** nur freiverkäufliche Medikamente.

Die Stadt Erfurt und der enger gefasste Untersuchungsraum weisen damit folgende sortimentspezifische Zentralitäten²⁴ auf (unter Berücksichtigung der angesichts der methodischen Vorgehensweise nicht erfassten kleinteiligen Strukturen; s. Kapitel 2):

- Nahrungs- und Genussmittel: rd. 94 in Erfurt und rd. 91 bezogen auf den Untersuchungsraum;
- Drogeriewaren: rd. 169 in Erfurt und rd. 158 bezogen auf den Untersuchungsraum;
- Apothekenwaren: rd. 101 in Erfurt und rd. 93 bezogen auf den Untersuchungsraum;
- Parfümerie- und Kosmetikartikel: rd. 165 in Erfurt und rd. 153 bezogen auf den Untersuchungsraum;
- Medizinische und orthopädische Artikel: rd. 59 in Erfurt und rd. 55 bezogen auf den Untersuchungsraum.

²⁴ Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.

Im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel wird eine leicht unterdurchschnittliche Verkaufsfächenausstattung erreicht (s. Kapitel 4.3), welche sich auch in der Zentralität widerspiegelt. Insbesondere das EKZ Gothaer Straße (außerhalb des enger gefassten Untersuchungsraumes) weist eine gewisse Versorgungsfunktion für den Raum auf, wodurch die leicht unterdurchschnittliche Zentralität etwas zu relativieren ist.

Angesichts des Zuschnitts des Untersuchungsraumes (HZ Altstadt im Randbereich) fällt die Zentralität in den weiteren vorgenannten Sortimenten grundsätzlich höher aus, da das Hauptzentrum eine Versorgungsfunktion bzw. Strahlkraft über den enger gefassten Untersuchungsraum hinaus aufweist. In diesem Zusammenhang ist die relativ geringe Zentralität im Sortiment Apothekenwaren sowie Medizinische und orthopädische Artikel im Besonderen hervorzuheben, da das HZ Altstadt in diesen Sortimenten – analog zu den Sortimenten Drogeriewaren sowie Parfümerie- und Kosmetikartikel – eine Angebotsbündelung aufweist. Demnach ist in diesen beiden Sortimenten ein gewisses Angebotsdefizit festzustellen. Dies deckt sich mit den in Kapitel 4.3 angeführten Ausstattungskennziffern (Einwohnerquote pro Apotheke bzw. pro Sanitätshaus).

Die nachfolgenden Tabellen stellen die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im weiter gefassten Untersuchungsraum für die (in Erfurt) zentrenrelevanten Sortimente (s. Kapitel 4.2) dar.

STADT+HANDEL

Tabelle 12: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im weiter gefassten Untersuchungsraum für zentrenrelevante Sortimente

	Erfurt	Gotha	Mühlhausen	Arnstadt	Sondershausen	Sömmerda	Bad Langensalza	weitere Kommunen	Gesamt*
Einwohner	213.699	45.733	36.200	27.304	21.513	19.258	17.441	109.171	490.319
zentrenrelevante Sortimente									
Bekleidung	102,6	20,5	15,0	12,3	9,9	8,7	7,8	50,2	227,1
Schuhe/Lederwaren	29,8	6,0	4,4	3,6	2,9	2,5	2,3	14,6	66,1
Bastel-, und Künstlerartikel	3,4	0,7	0,5	0,4	0,3	0,3	0,3	1,7	7,6
Spielwaren	17,8	3,6	2,6	2,2	1,7	1,5	1,4	8,8	39,6
Sportartikel	20,0	4,0	2,9	2,4	1,9	1,7	1,5	9,8	44,3
Elektroartikel	86,9	17,5	12,9	10,5	8,4	7,4	6,7	42,7	193,1
Fahrräder und technisches Zubehör	12,3	2,5	1,8	1,5	1,2	1,0	0,9	6,0	27,3
GPK/Hausrat/ Geschenkartikel	14,1	2,8	2,1	1,7	1,4	1,2	1,1	6,7	31,0
HBT/ Heimtextilien	11,8	2,4	1,8	1,4	1,2	1,0	0,9	5,7	26,3
nicht zentrenrelevante Sortimente									
Zooartikel	11,2	2,3	1,8	1,4	1,1	1,0	0,9	5,5	25,2

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH Köln 2019; Einwohnerzahlen: Eigene Berechnungen auf Basis GfK 2019 (Stand: 31.12.2018); Werte gerundet;

* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Stadt Erfurt und der weiter gefasste Untersuchungsraum weisen damit folgende sortimentspezifische Zentralitäten auf (unter Berücksichtigung der angesichts der methodischen Vorgehensweise nicht erfassten kleinteiligen Strukturen; s. Kapitel 2):

- Bekleidung: rd. 176 in Erfurt und rd. 125 bezogen auf den Untersuchungsraum;
- Schuhe/Lederwaren: rd. 146 in Erfurt und rd. 115 bezogen auf den Untersuchungsraum;
- Sportartikel: rd. 85 in Erfurt und rd. 60 bezogen auf den Untersuchungsraum;
- Elektroartikel: rd. 90 in Erfurt und rd. 71 bezogen auf den Untersuchungsraum;
- Spielwaren: rd. 67 in Erfurt und rd. 57 bezogen auf den Untersuchungsraum;
- Bastel-, und Künstlerartikel: rd. 164 in Erfurt und rd. 94 bezogen auf den Untersuchungsraum;
- Fahrräder und technisches Zubehör: rd. 97 in Erfurt und rd. 69 bezogen auf den Untersuchungsraum;
- GPK/Hausrat/Geschenkartikel: rd. 246 in Erfurt und rd. 170 bezogen auf den Untersuchungsraum;
- HBT/Heimtextilien: rd. 107 in Erfurt und rd. 95 bezogen auf den Untersuchungsraum;
- Zooartikel: rd. 146 in Erfurt und rd. 135 bezogen auf den Untersuchungsraum.

Es sind somit aktuell teilweise nennenswerte Kaufkraftzuflüsse aus dem Erfurter Umland (Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Bastel-, und Künstlerartikel, GPK/Hausrat/Geschenkartikel, Zooartikel) bzw. deutlich höhere Zentralitäten als im weiteren Umland festzustellen (Sportartikel, Fahrräder und technisches Zubehör, HBT/Heimtextilien). Dies begründet sich insbesondere angesichts der weitreichenden Versorgungsfunktion der Landeshauptstadt Erfurt und der im Vergleich zu den umliegenden Kommunen sowie auch zu den weiteren Oberzentren Thüringens nennenswerten Angebotsattraktivität und Positionierung als Einkaufsstadt.

Die jeweilige sortimentspezifische Zentralität in den untersuchungsrelevanten Sortimenten im jeweiligen Untersuchungsraum ist dem zu Folge geringer als in der Stadt Erfurt, wenngleich in den jeweiligen Mittelzentren teilweise weitere attraktive Angebotsstandorte gegeben sind (insbesondere Gotha).

Berücksichtigung des sich verändernden Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

Unter Berücksichtigung eines Planungs- und Bauzeitraums von etwa 3 Jahren, sowie einer Zeitspanne von einem weiteren Jahr bis zum Eintritt der vollständigen Marktwirksamkeit des Vorhabens wird die Nachfragesituation im Folgenden für Ende 2023 abgebildet.

Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

STADT+HANDEL

- Bevölkerungsentwicklung im Einzugsgebiet/Untersuchungsraum bis Ende 2023²⁵;
- Entwicklungsdynamik der Branchen Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Apothekenwaren, Medizinische und orthopädische Artikel, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Sportartikel, Elektroartikel, Spielwaren, Bastel-, und Künstlerartikel, Fahrräder und technisches Zubehör, GPK/Hausrat/Geschenkartikel, HBT/Heimtextilien, Zooartikel;
- Entwicklung des Onlineanteils im jeweiligen Sortiment.

Wie bereits in Kapitel 4.1 dargestellt, ist im gesamten Einzugsgebiet/Untersuchungsraum mit einer geringen rückläufigen Bevölkerungsentwicklung bis 2023 von insgesamt rd. 0,6 % zu rechnen.

Aus der Studie des BBSR/HDE 2017 lässt sich bis Ende 2023 eine Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel in den Sortimentsbereichen:

- Nahrungs- und Genussmittel: + rd. 3,5 %;
- Drogeriewaren: + rd. 3,5 %;
- Parfümerie- und Kosmetikartikel: + rd. 3,5 %;
- Apothekenwaren: + rd. 8,8 %;
- Medizinische und orthopädische Artikel: + rd. 8,8 %;
- Bekleidung: - rd. 1,8 %;
- Schuhe/Lederwaren: - rd. 1,8 %;
- Spielwaren: - rd. 4,6 %;
- Bastel-, und Künstlerartikel: - rd. 4,6 %;
- Elektroartikel: - rd. 3,3 %;
- GPK/Hausrat/Geschenkartikel: - rd. 0,4 %;
- HBT/Heimtextilien: - rd. 0,4 %;
- Zooartikel: + rd. 3,5 %;

ableiten.

Für die Sortimente **Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Spielwaren, Bastel-, und Künstlerartikel, Elektroartikel, GPK/Hausrat/Geschenkartikel** sowie **HBT/Heimtextilien** wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine negative jährliche Umsatzentwicklung des stationären

²⁵ Eigene Berechnungen auf Basis TLS 2015 (1. regionale Bevölkerungsvorausberechnung).

Handels bis Ende 2023 prognostiziert. Das heißt, es wird ein unterdurchschnittliches Wachstum der Branche im stationären Handel im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert (s. Kapitel 4.4).

Für die Sortimente **Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Apothekenwaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Medizinische- und orthopädische Artikel** sowie **Zooartikel** wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2023 prognostiziert. Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branche im stationären Handel im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert (s. Kapitel 4.4).

In der Studie des BBSR/HDE werden im Segment Sportartikel sowie Fahrräder und technisches Zubehör von einer negativen Prognose für den stationären Einzelhandel ausgegangen. Auf Basis der aktuellen IfH-Kennwerte aus 2019 ist zu konstatieren, dass sich die Entwicklung in den letzten Jahren (vgl. IfH 2017) deutlich positiver dargestellt hat. So entfällt auf das Segment Sportartikel/Fahrräder/Camping ein, im Vergleich von 2017 zu 2019, um rd. 34 % gesteigertes Ausgabevolumen pro Kopf. Dabei ist relativierend zu berücksichtigen, dass dieser Trend insbesondere auch den E-Bikes anzurechnen ist²⁶. Im gleichen Zeitraum ist gemäß Studie des BBSR/HDE ein Wachstum des Onlineanteils um rd. 24 % zu konstatieren. In Summe wurde der Anstieg des Online-Handels somit durch die positive Entwicklung der Branche relativiert. Derzeit sprechen keine nennenswerten Anzeichen gegen ein deutlich geringeres Wachstum der Branche (weiterhin E-Bikes, perspektivisch E-Scooter).

Das Sortiment Sportartikel verzeichnet ebenfalls einen stabilen Wachstumskurs (jährliches Wachstum im Durchschnitt rd. 4,3 %, von 2016 auf 2017 um überdurchschnittliche 4,7 %) ²⁷. Für das Sortiment Sportartikel ist demnach ein geringeres Wachstum des Ausgabevolumens festzustellen.

Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird in den Sortimenten **Sportartikel** sowie **Fahrräder und technisches Zubehör** von einem gleichbleibenden Ausgabevolumen pro Kopf ausgegangen.

In Summe ergeben sich somit für den enger gefassten Untersuchungsraum folgende durchschnittliche Entwicklungen der Nachfrage bis Ende 2023:

- **Nahrungs- und Genussmittel:** durchschnittliche Entwicklung um + rd. 5,4 % bzw. rd. 17,2 Mio. Euro auf rd. 333,1 Mio. Euro;
- **Drogeriewaren:** durchschnittliche Entwicklung um + rd. 5,4 % bzw. rd. 1,7 Mio. Euro auf rd. 32,5 Mio. Euro;

²⁶ <https://www.ifhkoeln.de/pressemitteilungen/details/fest-im-sattel-fahrradmarkt-waechst-auch-2018-zweistellig/> (abgerufen am 01.08.2019).

²⁷ <https://www.sazsport.de/markt-sortimente/handel/sportartikelmarkt-klettert-um-4-7-knapp-8-mrd-euro-1529250.html> (abgerufen am 06.08.2019).

STADT+HANDEL

- **Apothekenwaren:** durchschnittliche Entwicklung um + rd. 10,8 % bzw. rd. 1,2 Mio. Euro auf rd. 12,0 Mio. Euro;
- **Parfümerie- und Kosmetikartikel:** durchschnittliche Entwicklung um + rd. 5,4 % bzw. rd. 0,5 Mio. Euro auf rd. 10,1 Mio. Euro,
- **Medizinische und orthopädische Artikel:** durchschnittliche Entwicklung um + rd. 8,1 % bzw. rd. 1,2 Mio. Euro auf rd. 12,0 Mio. Euro;

Für den weiter gefassten Untersuchungsraum ergeben sich folgende durchschnittliche Entwicklungen der Nachfrage bis Ende 2023:

- **Bekleidung:** durchschnittliche Entwicklung um rd. „minus“ 2,3 % bzw. rd. „minus“ 5,2 Mio. Euro auf rd. 221,8 Mio. Euro;
- **Schuhe/Lederwaren:** durchschnittliche Entwicklung um rd. „minus“ 2,3 % bzw. rd. „minus“ 1,5 Mio. Euro auf rd. 64,6 Mio. Euro;
- **Sportartikel:** im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird hier von einer gleichbleibenden Kaufkraftbasis ausgegangen (s. vorstehende Ausführungen und Kapitel 2);
- **Elektroartikel:** durchschnittliche Entwicklung um rd. „minus“ 3,8 % bzw. rd. „minus“ 7,4 Mio. Euro auf rd. 185,8 Mio. Euro;
- **Spielwaren:** durchschnittliche Entwicklung um rd. „minus“ 5,1 % bzw. rd. „minus“ 2,0 Mio. Euro auf rd. 37,6 Mio. Euro;
- **Bastel- und Künstlerartikel:** durchschnittliche Entwicklung um rd. „minus“ 5,1 % bzw. rd. „minus“ 0,4 Mio. Euro auf rd. 7,2 Mio. Euro;
- **Fahrräder und technisches Zubehör:** im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird hier von einer gleichbleibenden Kaufkraftbasis ausgegangen (s. vorstehende Ausführungen und Kapitel 2);
- **GPK/Hausrat/Geschenkartikel:** durchschnittliche Entwicklung um rd. „minus“ 0,1 % bzw. rd. „minus“ unter 0,1 Mio. Euro auf rd. 30,9 Mio. Euro;
- **HBT/Heimtextilien:** durchschnittliche Entwicklung um rd. „minus“ 0,1 % bzw. rd. „minus“ unter 0,1 Mio. Euro auf rd. 26,3 Mio. Euro;
- **Zooartikel:** durchschnittliche Entwicklung um rd. + 1,1 % bzw. rd. + 0,3 Mio. Euro auf rd. 25,5 Mio. Euro.

In der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.2) finden die dargestellten Kaufkraftentwicklungen der untersuchungsrelevanten Sortimente des Vorhabens Berücksichtigung.

4.5 Städtebaulich-funktionale Analyse/Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Vorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche.

Dargestellt werden jene ausgewählten zentralen Versorgungsbereiche (Haupt- bzw. Nebenzentren und in Erfurt die relevanten (bei entsprechendem Angebotsbesatz) Nahversorgungszentren), die sich in den Kommunen des Untersuchungsraumes befinden (s. Kapitel 4.2). Die kleineren Ortszentren (Nesse-Apfelstädt, Gebesee, Weißensee, Tonna, Günthersleben-Wechmar, Goldbach, Straußfurt) weisen kaum Bestandsstrukturen auf (insb. im Sinne der Vergleichbarkeit mit dem Vorhaben). Aus diesem Grund wird von der dezidierten Darstellung der jeweiligen ZVB abgesehen, da keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten sind (s. Kapitel 6.2.1).

Im REHK Mittelthüringen sind keine Abgrenzungen für die ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich ersichtlich. Die nachstehend vorgenommene Abgrenzung dieser Bereiche erfolgte unter Berücksichtigung von städtebaulichen und funktionalen Kriterien und auf Basis des tatsächlichen vorhandenen Einzelhandels- und Gewerbebesatzes.

Für die städtebaulichen Analysen der im jeweiligen Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche (im enger gefasster Untersuchungsraum auch Nahversorgungszentren) wurde auf die Einzelhandelskonzepte der jeweiligen Kommune, das REHK Mittelthüringen 2015 und auf eigene Vor-Ort-Erhebungen zurückgegriffen.

Aufgrund des besseren Leseflusses werden die städtebaulichen Analysen mit den wesentlichen Inhalten im Anhang dargestellt.

4.6 Bewertung der wesentlichen angebots- und nachfrageseitigen Strukturen

Im Hinblick auf die im Anschluss folgende Bewertung des Vorhabens hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind folgende räumliche, quantitative und qualitative Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung:

- Der Vorhabenstandort (Einkaufszentrum Thüringen-Park) befindet sich im nordwestlichen Stadtgebiet im Stadtteil Gispersleben und wird im aktuellen EHK Erfurt als „Sonderstandort“ ausgewiesen. In diesem Zusammenhang sollen die Einkaufszentren „grundsätzlich auch zukünftig als funktionale Ergänzungsstandorte für großflächigen Einzelhandel dienen.“ (vgl. Stadt Erfurt 2019, S. 107). Dabei soll der Thüringen-Park gem. Stadtratsbeschluss (DS 0704/19) um 4.500 m² VKF im zentrenrelevanten Sortimentsbereich erweitert werden.
- Die Anbindung für den MIV ist als sehr gut zu bewerten (Nordhäuser Straße, B4, A71).
- Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt insbesondere über die sich unmittelbar am Standort befindliche gleichnamige Tram-Haltestelle Thüringen-Park. Ergänzend besteht eine gleichnamige Bushaltestelle. Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist demnach ebenfalls als sehr gut zu bewerten.
- Die im Untersuchungsraum befindlichen Kommunen weisen eine durchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 93 (IfH 2019) auf, d. h. sie liegt unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (= 100) und leicht über dem Thüringer Durchschnitt (rd. 92). Die Stadt Erfurt weist eine Kaufkraftkennziffer von rd. 95 auf.
- Unter Berücksichtigung der Einwohnerprognose und der Entwicklungsdynamik der jeweiligen Branche (inkl. Online-Handel) ergeben sich in den Sortimentsbereichen und Sortimenten **Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Apothekenwaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Medizinische und orthopädische Artikel** sowie **Zooartikel** positive Entwicklungen der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel im jeweiligen Untersuchungsraum (bis Ende 2023). In den Sortimenten **Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Spielwaren, Bastel-, und Künstlerartikel, GPK/Hausrat/Geschenkartikel** sowie **HBT/Heimtextilien** ergeben sich keine nennenswerten Veränderungen zur heutigen Bestandssituation bis Ende 2023. In den weiteren untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen und Sortimenten ergeben sich negative Entwicklungen für die Kaufkraft im stationären Einzelhandel (s. Kapitel 4.4). Die Umsatzumverteilungen werden somit in den Sortimenten mit positiver Prognose leicht abgemildert und in den Sortimenten mit negativer Prognose leicht verstärkt. Für die Sortimente Sportartikel sowie **Fahrräder** und **technisches Zubehör** wird von einer gleichbleibenden Kaufkraftbasis ausgegangen (s. Kapitel 2 und Kapitel 4.4).

- Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die nächstgelegenen Anbieter mit entsprechenden Teilsortimenten des Einkaufszentrums (entsprechende Fachmärkte, Apotheken, Sanitätshäuser) sowie angesichts des Standortgewichtes auch für Standorte mit vergleichbaren Verkaufsflächendimensionierungen ergeben werden (Agglomerationen in Innenstädten und Einkaufszentren).

5 Marktposition des Vorhabens

In diesem Kapitel wird der Bestandsumsatz des Thüringen-Parks dargestellt sowie eine Umsatzprognose für das Vorhaben hergeleitet.

5.1 Umsatzschätzung der Bestandssituation

Die Bestandsumsätze des Thüringen-Parks leiten sich wie folgt ab:

- Der Umsatzschätzung wurden die Umsatzzahlen des Thüringen-Parks (Quelle: Betreiber) des Jahres 2016, 2017 und 2018 zu Grunde gelegt. In diesem Zusammenhang beträgt die aktuelle durchschnittliche Flächenproduktivität des Thüringen-Parks rd. 4.382 Euro/m² VKF (Stand: 2018). Die Flächenproduktivität für 2016 lag bei rd. 4.350 Euro/m² VKF, für 2017 bei rd. 4.355 Euro/m² VKF. Wesentliche Veränderungen sind demnach im aufgezeigten Zeitraum nicht zu erkennen.
- Angesichts der tendenziell negativen Entwicklung des Kaufkraftvolumens für den stationären Einzelhandel (s. Kapitel 4.4) ist keine Steigerung der Flächenproduktivitäten des Thüringen-Parks gegenüber 2018 anzunehmen.

Die Flächenproduktivität des Thüringen-Parks wird somit – unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen und auf Basis der vom Betreiber übermittelten Umsatzzahlen – aktuell mit 4.382 Euro/m² VKF angenommen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass je nach Sortiment unterschiedliche Flächenproduktivitäten erreicht werden (eine detaillierte Darstellung erfolgt in Kapitel 5.3).

5.2 Umsatzprognose für das Planvorhaben

Das OVG NRW hat in seinen Urteilen vom 02.10.2013 (Az. 7 D 18/13.NE) und vom 28.09.2016 (Az. 7 D 96 / 14.NE) die Durchführung einer realitätsnahen Worst Case-Betrachtung zum Maßstab der Bewertung städtebaulicher und versorgungsstruktureller Auswirkungen gemacht. Sofern es bei der Begutachtung um die Realisierung eines konkreten Vorhabens geht, *„sind die Auswirkungen gerade eines solchen Vorhabens hinreichend in Rechnung zu stellen“* (OVG NRW Az. 7 D 18/13.NE vom 02.10.2013). Um diesem gerecht werden zu können, ist es – sofern Umsatzdaten vorliegen – hilfreich und zielführend, auf aktuelle Umsatzdaten des zu begutachtenden Unternehmens zurückzugreifen, um die zu prognostizierenden Auswirkungen in einer Sortimentsgruppe weder zu unter- noch zu überschätzen. Für den bestehenden Thüringen-Park wurden Bestandsumsätze zur Verfügung gestellt (Jahr 2016, 2017 und 2018). Darauf aufbauend konnte eine belastbare Umsatzschätzung für 2019 vorgenommen werden (siehe Kapitel 5.1).

Für die Umsatzschätzung für das Planvorhaben sind die folgenden Aspekte zu beachten:

- Das Einzugsgebiet des Thüringen-Parks ist – mit Ausnahme des Bereiches Bekleidung (s.o.) – kaum mehr ausweitbar (s. Kapitel 4.2). Dies ist insbesondere auf die hohen

Entfernungen und den damit zunehmenden Distanzwiderstand sowie die weiteren Angebotsschwerpunkte in Erfurt (östlich des Vorhabenstandortes) zurückzuführen.

- Es sind bereits manifestierte Wettbewerbsstrukturen im näheren Umfeld gegeben (u. a. Anger 1, T.E.C.).
- Der Thüringen-Park erzielt in den zu Grunde gelegten Berechnungen bereits heute überdurchschnittliche Flächenproduktivitäten in Relation zum Wettbewerb (s. Kapitel 4.3 und Kapitel 5.1). Dies begründet sich u. a. angesichts der aktuellen Situation im Thüringen-Park (einheitliche Organisation sowie keine strukturellen Leerstände). Diese Flächenproduktivitäten sind aus fachgutachterlicher Sicht somit kaum steigerungsfähig.
 - Bspw. im Vergleich zur geschätzten Flächenproduktivität im Sortiment **Bekleidung** für die Gesamtstadt Erfurt (s. Kapitel 4.3) i. H. v. rd. 2.900 Euro/m² VKF sowie
 - im Vergleich zum ZVB Altstadt (rd. 3.000 Euro/m² VKF);

wird demnach der Worst Case abgebildet, da dem Vorhaben die höchste Leistungsfähigkeit in Erfurt unterstellt wird.

- Eine Ausweitung der Verkaufsfläche in den aktuell nicht vorhandenen bzw. hinsichtlich der Verkaufsflächendimensionierung untergeordneten Sortimenten trägt zu einer Attraktivierung in der jeweiligen Branche und damit grundsätzlich zur Erhöhung der jeweiligen sortimentspezifischen Flächenproduktivität bei.
- Im Zuge der angestrebten Erweiterung ist von einer Attraktivierung des Thüringen-Parks auszugehen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das direkte Siedlungsumfeld zwar eine relativ hohe Mantelbevölkerung aufweist (rd. 12.300 Einwohner), der Umsatzanteil aus diesem Bereich bezogen auf den Gesamtumsatz jedoch relativ gering ausfällt. In diesem Zusammenhang wird die gemäß EHK benannte „regionale Ausstrahlungskraft“ des Thüringen-Parks berücksichtigt.

Im Folgenden werden die sortimentspezifischen Flächenproduktivitäten der jeweiligen zu prüfenden sortimentspezifischen Verkaufsflächen hergeleitet.

Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel wird am Standort als Hauptsortiment des Kaufland-Marktes und in Fachgeschäften sowie als Randsortiment von weiteren Anbietern offeriert. Es wird eine Flächenproduktivität von rd. **5.300 Euro/m² VKF** angenommen, welche die Leistungsfähigkeit des Betreibers Kaufland (Ø 4.930 Euro/m² VKF, vgl. Hahn Gruppe 2019) überschreitet. Ergänzend werden die Randsortimente weiterer Anbieter zugrunde gelegt (bspw. Fachgeschäfte und Randsortimente anderer Anbieter). Die kleinteiligen Anbieter (Feinkost bzw. Süßwaren) erzielen insbesondere höhere Flächenproduktivitäten. In diesem Zusammenhang ist von einer überdurchschnittlichen Flächenproduktivität auszugehen. Unter Berücksichtigung der positiven Entwicklung der Branche (+ rd. 3,5 % bis Ende 2023) wird i. S.

eines Worst Case-Ansatzes eine zusätzliche Steigerung der Flächenproduktivität unterstellt.

Sortiment Drogeriewaren

Das Sortiment Drogeriewaren wird am Standort als Hauptsortiment des Drogeriefachmarktes und als Randsortiment der Lebensmittelmärkte offeriert. Es wird eine Flächenproduktivität von rd. **7.040 Euro/m² VKF** angenommen, welche die Leistungsfähigkeit des umsatzstärksten Betreibers dm (Ø 6.750 Euro/m² VKF, vgl. Hahn Gruppe 2019) überschreitet. Ergänzend werden die Randsortimente weiterer Anbieter zugrunde gelegt (bspw. Kaufland und apothekenübliches Ergänzungssortiment). Die umsatzstärksten Drogeriefachmärkte befinden sich üblicherweise in hochfrequentierten Innenstadtlagen, Shopping-Centern bzw. attraktiven Fachmarktstandorten. In diesem Zusammenhang ist von einer überdurchschnittlichen Flächenproduktivität auszugehen. Unter Berücksichtigung der positiven Entwicklung der Branche (+ rd. 3,5 % bis Ende 2023) wird i. S. eines Worst Case-Ansatzes eine Steigerung der Flächenproduktivität unterstellt.

Apothekenwaren

Unter Berücksichtigung laufender Auswertungen einzelhandelsspezifischer Fachliteratur (insb. ABDA 2019) wird für die Apotheke aufgrund ihrer projektierten Verkaufsflächendimensionierung und der zu erwartenden Kopplungsvorteile am Standort unter Berücksichtigung der aktuellen Branchenkenzziffern in einem Worst Case-Szenario einen Gesamtumsatz von **rd. 5,6 Mio. Euro** pro Jahr unterstellt. Ein Großteil dieses Umsatzes (rd. 81 %) wird durch den Verkauf rezeptpflichtiger Medikamente erzielt und ist somit nicht als einzelhandelsspezifisch zu betrachten (vgl. ABDA 2019, S. 62). Angesichts des nicht als Verkaufsfläche einzustufenden Sortiments „rezeptpflichtige Medikamente“ wird dieser Umsatzanteil (hier: rd. 4,6 Mio. Euro) im Folgenden nicht dargestellt. Hinsichtlich der Untersuchungsfragestellung ist der Umsatz Sortiment **Apothekenwaren** i. H. v. rd. **0,5 Mio. Euro** relevant. Die weiteren rd. 0,5 Mio. Euro sind als apothekenübliches Ergänzungssortiment aufzufassen und sind im Sortiment **Drogeriewaren** inkludiert.

Parfümerie/Kosmetik

Das Sortiment Parfümerie/Kosmetik wird am Standort insbesondere als Hauptsortiment in Douglas und Yves Rocher und als Randsortiment im Drogeriefachmarkt sowie im Verbrauchermarkt Kaufland offeriert. Gemäß der Studie BBE – Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2017 wird in Parfümerien eine durchschnittliche Flächenproduktivität zwischen rd. 5.300 - 7.300 Euro/m² VKF und in Drogeriefachmärkten von 5.000 - 6.000 Euro/m² VKF erzielt. Es wird eine – in Bezug auf das Sortiment Drogeriewaren – vergleichbare Flächenproduktivität von rd. **6.940 Euro/m² VKF** für die zu prüfende Verkaufsflächenausweitung angenommen. Die Steigerung zur bestehenden Flächenproduktivität ist auch hier i. S. eines Worst Case-Ansatzes auf die positive Entwicklung der Branche (+ rd. 3,5 % bis Ende 2023) zurückzuführen.

Bekleidung und Schuhe/Lederwaren

In diesen Sortimenten wird, obgleich der negativen Entwicklung der Branche („minus“ rd. 1,8 % bis Ende 2023) von einer gleichbleibenden Flächenproduktivität ausgegangen. Diese Annahme stellt insbesondere unter Berücksichtigung der Entwicklung des tatsächlichen Umsatzes des Thüringen-Parks in den letzten Jahren²⁸ ein Worst Case-Szenario dar. Dennoch wird in einem Worst Case-Szenario die mögliche additive Ansiedlung eines regional ausstrahlenden leistungsstarken Textilanbieters unterstellt. In diesem Zusammenhang wird entgegen des allgemeinen Trends im Sortiment Bekleidung sowie Schuhe/Lederwaren eine Steigerung der Flächenproduktivität für die Analyse angenommen. Dieses Vorgehen berücksichtigt demnach die hohe Sensibilität des stationären Einzelhandels im Segment Bekleidung sowie Schuhe/Lederwaren. Die Flächenproduktivitäten werden demnach mit rd. **3.350 Euro/m² VKF (Bekleidung)** und rd. **2.950 Euro/m² VKF (Schuhe/Lederwaren)** prognostiziert.

Sportartikel

Für das Sortiment Sportartikel wird im vorliegenden Gutachten von einer mindestens gleichbleibenden Entwicklung der Branche ausgegangen (s. Kapitel 2 und Kapitel 4.4). Angesichts der Verdopplung der bisherigen Verkaufsfläche ist von einer Attraktivierung des Angebots im Sortiment Sportartikel auszugehen. In diesem Zusammenhang wird i. S. eines Worst Case-Ansatzes von einer – im Vergleich zu den aktuellen Echtzahlen – um 10 % höheren Flächenproduktivität ausgegangen. Diese wird sodann mit rd. **2.380 Euro/m² VKF** prognostiziert.

Spielwaren

Für das Sortiment Spielwaren wird eine negative Entwicklung der Branche prognostiziert („minus“ rd. 4,6 % bis Ende 2023). Angesichts der nennenswerten Erweiterung der bisherigen Verkaufsfläche ist von einer Attraktivierung des Angebots im Sortiment Spielwaren auszugehen. Ergänzend ist eine relativ geringe Zentralität (rd. 67 in Erfurt) im Sortiment Spielwaren zu konstatieren. In diesem Zusammenhang wird i. S. eines Worst Case-Ansatzes von einer – im Vergleich zu den aktuellen Echtzahlen – um rd. 5 % höheren Flächenproduktivität ausgegangen (unter Berücksichtigung der negativen Entwicklung der Branche). Diese wird sodann mit rd. **2.700 Euro/m² VKF** prognostiziert.

Bastelbedarf

Das Sortiment Bastelbedarf wird aktuell nicht im Thüringen-Park offeriert. Für die Berechnungen wird im Sortiment Bastelbedarf die durchschnittliche Flächenproduktivität des Sortiments Spielwaren zu Grunde gelegt, da diese Sortimente häufig miteinander verknüpft sind und zusammen offeriert werden.

Im Vergleich zum Sortiment Spielwaren, würde der Thüringen-Park zwar ein nennenswertes Angebot hinzugewinnen, jedoch ist angesichts der bereits hohen Zentralität in Erfurt (rd. 164)

²⁸ **Bekleidung:** 2017: 3.210 Euro/m² VKF und 2018: 3.050 Euro/m² VKF; **Schuhe/Lederwaren:** 2017: 2.950 Euro/m² VKF und 2018: 2.770 Euro/m² VKF.

und des umfassenden Angebots des Fachanbieters an der Hugo-John-Straße von keinem mit diesem Anbieter vergleichbaren Angebot zu rechnen. Ergänzend wird das Sortiment das Angebot des Thüringen-Parks insgesamt abrunden und weniger als primärer Frequenzbringer dienen. Die Flächenproduktivität im Sortiment Bastel-, und Künstlerartikel wird angesichts der Positionierung, des Wettbewerbsumfeldes sowie der negativen Entwicklung der Branche („minus“ rd. 4,6 bis Ende 2023) mit rd. **2.500 Euro/m² VKF** prognostiziert.

Elektroartikel

Der Thüringen-Park weist bereits aktuell ein relativ hohes Angebotsgewicht im Segment Elektroartikel auf (größter Elektrofachmarkt in Erfurt). In diesem Zusammenhang würde unter Berücksichtigung der nennenswerten Ausweitung der Verkaufsfläche (sodann rd. 4.000 m² VKF) der umfassendste Angebotsstandort in Erfurt geschaffen werden. In diesem Zusammenhang ist von einer hohen Attraktivität und Strahlkraft auszugehen, wodurch i. S. eines Worst Case-Ansatzes die negative Entwicklung der Branche („minus“ rd. 3,3 % bis Ende 2023) hinsichtlich der Prognose der Flächenproduktivität unberücksichtigt bleibt. Die Flächenproduktivität wird damit gleichbleibend mit rd. **7.849 Euro/m² VKF** prognostiziert.

Medizinische und orthopädische Artikel

Gemäß der Studie BBE – Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2017 wird im Sortiment **Med./orth. Artikel** (in Sanitätshäusern) eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 12.000 Euro/m² VKF erzielt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass diese einen gewissen Umsatzanteil durch rezeptpflichtige Artikel erzielen, welche im engeren Sinne nicht als Einzelhandel zu erfassen sind. Angesichts der relativ geringen Zentralität wird eine Flächenproduktivität im oberen Bereich prognostiziert. Dies begründet sich insbesondere auch aufgrund der deutlich positiven Entwicklung der Branche (+ rd. 8,8 % bis Ende 2023). Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird im Sortiment medizinische und orthopädische Artikel eine Flächenproduktivität von rd. **13.000 Euro/m² VKF** zugrunde gelegt.

Fahrräder und technisches Zubehör

Der Thüringen-Park offeriert aktuell im Sortiment Fahrräder und technisches Zubehör ein Angebot durch einen in Erfurt bekannten Anbieter. Das Angebot soll perspektivisch ausgebaut werden. Mit Lucky Bike besteht im Erfurter Nordwesten ein weiterer, umsatzstarker, filialisierter Anbieter mit umfassender Verkaufsflächendimensionierung (Eröffnung 2013). In diesem Zusammenhang besteht ein gewisser Konkurrenzdruck, wenngleich das Segment Fahrräder (insb. durch E-Bikes) ein enormes Wachstum erfährt. In diesem Zusammenhang wird i. S. eines Worst Case Ansatzes eine um 10 % gesteigerte Flächenproduktivität unterstellt. Diese wird sodann mit rd. **2.100 Euro/m² VKF** prognostiziert.

GPK/Hausrat/Geschenkartikel

Im Sortiment GPK/Hausrat/Geschenkartikel ist aktuell lediglich ein geringes Angebot im Thüringen-Park gegeben. Aus diesem Grund wird im Zuge der Erweiterung eine höhere

Attraktivität in diesem Sortiment ausgehen. Dies resultiert im Sinne eines Worst Case-Ansatzes in einer gewissen Steigerung der Flächenproduktivität. Diese wird sodann mit rd. **2.500 Euro/m² VKF** prognostiziert.

HBT/Heimtextilien

Gemäß BBE 2017 bewegt sich die Flächenproduktivität im Segment HBT/Heimtextilien in einem Bereich von 1.500 - 1.900 Euro/m² VKF. Im vorliegenden Fall wird der Attraktivität des Standortes Rechnung getragen und im Sinne eines Worst Case-Ansatzes eine Flächenproduktivität von rd. **2.200 Euro/m² VKF** zu Grunde gelegt.

Zooartikel

Gemäß BBE 2017 bewegt sich die Flächenproduktivität Für Zoofachmärkte in einem Bereich von 1.200 - 1.800 Euro/m² VKF. Im vorliegenden Fall wird der Attraktivität des Standortes (insb. die angestrebte attraktive Verkaufsflächendimensionierung des Fachmarktes) Rechnung getragen und im Sinne eines Worst Case-Ansatzes eine Flächenproduktivität von rd. **2.100 Euro/m² VKF** zu Grunde gelegt.

Die Flächenproduktivität des Thüringen-Parks (nach Erweiterung) wird im Sinne eines Worst Case-Ansatzes ansteigen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass je nach Sortiment unterschiedliche Flächenproduktivitäten erreicht werden (s. Kapitel 5.3).

Für die weiteren, nicht tiefergehend untersuchungsrelevanten Sortimente (s. Kapitel 3.2), wird von einer gleichbleibenden Flächenproduktivität ausgegangen bzw. auf die Angaben in der Studie der BBE 2017 zurückgegriffen.

5.3 Zusammenfassung der Umsatzprognose

Der Bestandsumsatz des Vorhabens sowie die Umsatzprognose stellen sich wie folgt dar. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Umsatzprognose die jeweilige maximale zu prüfende Verkaufsfläche (s. Kapitel 3.2) umfasst.

Tabelle 13: Flächenleistung und Umsatzdarstellung (Bestand/Planung)

Sortimente (gemäß Erfurter Sortimentsliste)	Bestand		nach Flexibilisierung		Umsatz-Differenz in Mio. Euro
	in Euro/m ² VKF	in Mio. Euro p. a.	in Euro/m ² VKF	in Mio. Euro p. a.	
nahversorgungsrelevante Sortimente					
Nahrungs- und Genussmittel; Getränke	5.100	31,7	5.300	max. 33,9	+ max. 2,2
Drogeriewaren	6.800	4,2	7.040	max. 7,0	+ max. 2,9
Apothekenwaren	-	0,3	-	max. 0,7	+ max. 0,4
Schnittblumen	3.430	0,4	3.430	max. 0,7	+ max. 0,3
Zeitungen/Zeitschriften	3.120	0,2	3.120	max. 0,3	+ max. 0,1
zentrenrelevante Sortimente					
Parfümerie- und Kosmetikartikel	6.700	2,0	6.940	max. 2,8	+ max. 0,8
Bekleidung	3.050	26,5	3.350	max. 45,9	+ max. 19,4
Schuhe/Lederwaren	2.770	3,8	2.950	max. 5,0	+ max. 1,3
Spielwaren	2.560	1,1	2.700	max. 2,2	+ max. 1,0
Bastel-, und Künstlerartikel	-	-	2.500	max. 1,0	+ max. 1,0
Sportartikel	2.160	1,3	2.380	max. 3,1	+ max. 1,8
Fahrräder und technisches Zubehör	1.900	0,6	2.100	max. 1,1	+ max. 0,5
Elektroartikel	7.849	23,7	7.849	max. 32,2	+ max. 8,5
Medizinische und orthopädische Artikel	-	-	13.000	max. 2,0	+ max. 2,0
Augenoptik	5.770	1,7	5.770	max. 1,7	+ max. < 0,1
Hörgeräte	-	-	5.770	max. 0,6	+ max. 0,6
Bücher	3.120	2,0	3.120	max. 2,2	+ max. 0,2
Campingartikel	2.160	0,1	2.160	max. 0,2	+ max. 0,1
Jagdartikel, Waffen und Zubehör	-	-	2.160	max. 0,2	+ max. 0,2
Papier, Büroartikel, Schreibwaren	3.120	0,3	3.120	max. 0,3	+ max. < 0,1
Uhren/Schmuck	6.490	1,6	6.490	max. 1,9	+ max. 0,4
GPK/Hausrat/Geschenkartikel	2.450	0,3	2.500	max. 2,8	+ max. 2,5
HBT/Heimtextilien	-	-	2.200	max. 0,7	+ max. 0,7
nicht zentrenrelevante Sortimente					
Zooartikel	2.000	0,1	2.100	max. 4,2	+ max. 4,1
sonstige Sortimente	3.000	0,6	3.000	max. 8,3	+ max. 7,6
Gesamt*	4.357	102,4	max. 4.744	max. 132,9	+ max. 30,5

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: s. vorstehende Kapitel; Werte auf 0,1 Mio. Euro; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Für den Thüringen-Park wird ein rechnerischer Gesamtumsatz i. H. v. max. rd. 132,9 Mio. Euro prognostiziert (+ max. rd. 30,5 Mio. Euro).

Bei den vorstehend aufgeführten Werten handelt es sich um Maximalwerte im Zuge der angestrebten Erweiterung. In diesem Zusammenhang handelt es sich um eine Worst Case-Betrachtung, da insbesondere auch eine Steigerung der Flächenproduktivität des Einkaufszentrums unterstellt wird. Hinsichtlich des Angebotsspektrums wird – wie in allen Einkaufszentren üblich – ein Mix aus großflächigen und kleinflächigen und ganz überwiegend filialisierter Anbieter aus allen Branchen (wesentlicher Schwerpunkt: Bekleidung) gegeben sein. Die vorstehende maximale Leistungsfähigkeit wird in der Praxis demnach nicht erreicht (vorstehend wurden die höchsten Umsätze bis zu einer Verkaufsfläche von 28.000 m² summiert). Im Zuge der Erweiterung und Flexibilisierung der Verkaufsfläche würde ein typischer Angebotsmix eines Einkaufszentrums beibehalten werden.

In den sonstigen Sortimenten (nicht zentrenrelevant und max. 800 m² VKF) werden perspektivische Jahresumsätze prognostiziert, anhand derer keine durch das Gesamtvorhaben induzierten mehr als unwesentlichen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum zu erwarten sind. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

6 Auswirkungsanalyse

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. In diesem Zusammenhang werden folgende Fragen beantwortet:

- Wie ordnet sich das Vorhaben in das beschlossene EHK Erfurt ein?
- Welche absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und (Nah-)Versorgungsstrukturen sind zu erwarten?
- Welche städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (hier: ausgewählte ZVB, s. Kapitel 2) bzw. die zentralörtliche Versorgungsstruktur sind zu erwarten?
- Welche Auswirkungen sind insb. auch auf die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten von ZVB zu erwarten?
- Wie ordnet sich das Vorhaben in die Ziele und Grundsätze des LEP 2025 ein?

6.1 Einordnung in die Ziele und Grundsätze des EHK Erfurt

Das Einzelhandelskonzept (beschlossen: EHK Erfurt 2019) definiert übergeordnete Ziele und Grundsätze der räumlichen Einzelhandels- und Nahversorgungsentwicklung in Erfurt. Im Folgenden wird das in Rede stehende Vorhaben in das Einzelhandelskonzept eingeordnet.

Der Thüringen-Park wird als Einkaufszentrum mit überwiegend sonstigem zentrenrelevanten Kernsortiment eingeordnet (vgl. Stadt Erfurt 2019, S. 107). In diesem Zusammenhang sollen die Einkaufszentren „*grundsätzlich auch zukünftig als funktionale Ergänzungsstandorte für großflächigen Einzelhandel dienen. Die Sonderstandorte zeichnen sich durch eine regionale Ausstrahlung aus. Sie haben sich als ergänzende Bausteine in der Erfurter Einzelhandelslandschaft etabliert und sollen im Bestand erhalten werden.*“ (ebd.).

Der Bestandsschutz und vorhabenkonkrete Entscheidungen des Stadtrates, die vor der Billigung [des] Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erfolgt sind, werden durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht berührt. (vgl. Stadt Erfurt 2019, S. 107).

In diesem Zusammenhang ist auf den Stadtratsbeschluss DS 0704/19 vom 10. April 2019 vor Billigung des EHK Erfurt hinzuweisen. Demnach ist eine zusätzliche Verkaufsfläche von bis zu 4.500 m² im zentrenrelevanten Sortiment zulässig.

Aufgrund des „[...] mit seinem zentrenrelevanten Angebot im direkten Wettbewerb zur Innenstadt“ (vgl. EHK Erfurt, S. 118) stehenden Charakters, werden im vorliegenden Gutachten die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ermittelt und städtebaulich eingeordnet.

6.2 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen

Die Ermittlung der durch das Planvorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen ist ein zentraler Analyseschritt des Verträglichkeitsgutachtens. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden städtebaulichen Auswirkungen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Kommunen in den jeweiligen Untersuchungsräumen zulässt.

Neben den Sortimenten, die aufgrund einer signifikanten VKF-Erweiterung konkret hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Auswirkungen untersucht werden, gibt es mehrere Sortimente mit geringen Veränderungsplanungen. Diese werden im folgenden Kapitel ohne tiefergehende absatzwirtschaftliche Untersuchung hinsichtlich ihrer potenziellen Wirkungen untersucht (s. Kapitel 6.2.1). Zudem erfolgt eine knappe Würdigung der Auswirkungen im nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich (siehe Kapitel 6.2.2)

Anschließend erfolgt die konkrete absatzwirtschaftliche und städtebauliche Untersuchung der Sortimente, die eine umfänglichere Veränderung erfahren. (siehe Kapitel 6.2.3).

Die Untersuchungen liefern die Basis für eine ganzheitliche und belastbare Bewertung der Auswirkungen des Planvorhabens als Ganzes.

6.2.1 Bewertung geplanter kleinteiliger zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Sortimente

Das Sortiment **Schnittblumen** erfährt eine maximale Verkaufsflächenausweitung um 77 m². Das Sortiment wird bereits im Thüringen-Park offeriert. Es entsteht somit kein neuer Angebotsstandort. Im benachbarten ZVB NVZ Moskauer Platz ist ein Blumengeschäft angesiedelt, welches bereits heute neben den Angebotsstrukturen im Thüringen-Park koexistiert. Das Geschäft profitiert insbesondere vom attraktiven Nahversorgungsangebot am Moskauer Platz sowie der hohen Mantelbevölkerung. Im Zuge der insgesamt geringen Verkaufsflächendimensionierung sowie des durch die Ausweitung des Angebots nicht zu erwartenden Umlenkung von nennenswerten Kundenströmen sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten. Dies gilt insbesondere auch angesichts des geringen Mehrumsatzes in dem Sortiment (s. Kapitel 5.2).

Das Sortiment **Hörgeräte** wird aktuell nicht im Thüringen-Park offeriert. Somit ist mit einer gewissen Umlenkung von Kundenströmen zu rechnen. Im benachbarten ZVB NVZ Moskauer Platz sind mit Filialen von Kind und Geers zwei Fachgeschäfte vertreten. Die angestrebte Verkaufsflächendimensionierung ist in diesem Sortiment mit max. 100 m² daher als moderat zu bewerten und stellt folglich kein Übergewicht zum Angebot im benachbarten ZVB dar. In

diesem Zusammenhang sind insbesondere auch angesichts des geringen Umsatzzuwachses (s. Kapitel 5.2) keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten. Gleiches gilt für das vergleichbare Sortiment **Augenoptik**. Hier stellen die max. + 10 m² VKF allenfalls eine für die Wettbewerbsstrukturen kaum spürbare Arrondierung des bestehenden Angebots dar. Angesichts des bereits bestehenden Angebots, werden demnach auch keine nennenswerten Kundenströme umgeleitet.

Das Sortiment **Bücher** erfährt eine marginale Verkaufsflächenausweitung um 56 m². In diesem Zusammenhang sind insbesondere auch angesichts des geringen Umsatzzuwachses (s. Kapitel 5.2) keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten. Angesichts des bereits vorhandenen Magnetanbieters im Thüringen-Park (Hugendubel) geht von dieser Erweiterung keine nennenswerte Umlenkung von Nachfrageströmen aus. In der Altstadt ist in der Hauptlage (Anger) mit einer großflächigen Hugendubel-Filiale (mehrere Etagen) bereits ein entsprechender Fachmarkt angesiedelt, wodurch das Planvorhaben eine angemessene Verkaufsflächendimensionierung aufweist bzw. kein Angebotsübergewicht im Vergleich zur Altstadt darstellt. Das Angebot wird durch kleinere Fachgeschäfte ergänzt.

Das Sortiment **Campingartikel** erfährt eine maximale Verkaufsflächenausweitung um 50 m². Dabei handelt es sich insbesondere um ein sehr sport-affines Teilsortiment, welches insbesondere auch durch Sportfachmärkte bzw. -fachgeschäfte offeriert wird. Demnach ist das Sortiment in einem engen Bezug zur Bewertung der Verträglichkeit im Sortiment Sport zu sehen. Ein reines Fachgeschäft für Campingartikel, wird angesichts der geringen Verkaufsflächendimensionierung sowie der sodann eher geringen Bekanntheit, von keinen nennenswerten Auswirkungen tangiert werden.

Das Sortiment **Jagdartikel, Waffen und Zubehör** wird aktuell nicht im Thüringen-Park offeriert. Angesichts des weitmaschigen Angebotsnetzes in diesem spezialisierten Sortiment ist insbesondere mit Stammkunden bzw. Zieleinkäufen zu rechnen und somit keine wesentliche Umlenkung von Kundenströmen zu erwarten. Dies gilt insbesondere, da im ZVB HZ Altstadt mit Frankonia ein namhafter Filialist angesiedelt ist, welcher eine hohe Angebotskompetenz und Widerstandsfähigkeit hinsichtlich Umsatzumverteilungen aufweist. In diesem Zusammenhang sind insbesondere auch angesichts des geringen Umsatzzuwachses (s. Kapitel 5.2) keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten.

Das Sortiment **Papier, Büroartikel, Schreibwaren** erfährt eine marginale Verkaufsflächenausweitung um 19 m². Angesichts des geringen Umsatzzuwachses (s. Kapitel 5.2) sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten.

Das Sortiment **Uhren/Schmuck** erfährt eine maximale Verkaufsflächenausweitung um 57 m² auf sodann max. 300 m² VKF. Im Vergleich zum HZ Altstadt nimmt das Sortiment eine deutlich untergeordnete Rolle ein (Verkaufsflächenrelation der Flächenausweitung von unter 4 %). Es handelt sich um eine marginale Ausweitung eines bereits bestehenden Angebots. Im Zuge der insgesamt geringen Verkaufsflächendimensionierung sowie des durch die Ausweitung

des Angebots nicht zu erwartenden nennenswerten Umlenkung von Kundenströmen sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten.

Das zentrenrelevante Sortiment **Medizinische und orthopädische Artikel** wird durch kleinteilige Anbieter (Sanitätshäuser und Orthopädiegeschäfte) offeriert. Das Sortiment umfasst i. d. R. gezielt nachgefragte Artikel. Angesichts der relativ geringen Zentralität im Sortiment (rd. 59), welche unter Berücksichtigung des Zuschnitts des Untersuchungsraumes (HZ Altstadt im Randbereich bei weitreichender Versorgungsfunktion), ist ein gewisser Entwicklungsspielraum gegeben. Es ist davon auszugehen, dass eine sortimentspezifische Verkaufsflächenausweitung auf 150 m² (+ 150 m² VKF) im Thüringen-Park die nächstgelegenen Wettbewerbsstrukturen, welche eine Versorgungsfunktion für ein überschneidendes Einzugsgebiet übernehmen, tangieren würde. Der nächstgelegene Wettbewerber ist im benachbarten NVZ Moskauer Platz verortet. Dieser befindet sich dort insbesondere auch in Kopplung mit weiteren entsprechenden Betrieben der Gesundheitsbranche (u. a. Hörakustik, Apotheke) sowie verschiedenen Fachärzten. Die hier zu prüfende Verkaufsfläche entspricht grundsätzlich einer üblichen Dimensionierung für ein Sanitätshaus. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich um ein zentrenrelevantes Sortiment handelt und angesichts der räumlichen Nähe des NVZ Moskauer Platz eine Marktaufgabe nicht auszuschließen wäre.

Die Ableitung einer maximalen sortimentspezifischen Verkaufsfläche erfolgt daher unter Berücksichtigung der Umsatzrelation zwischen dem aktuellen Bestand im enger gefassten Untersuchungsraum und der geprüften sortimentspezifischen Verkaufsfläche. Der Gesamtumsatz im enger gefassten Untersuchungsraum beträgt im Sortiment Medizinische und orthopädische Artikel rd. 6,0 Mio. Euro. Zum Schutz der bestehenden Angebotsstrukturen im enger gefassten Untersuchungsraum ist aus fachgutachterlicher Sicht eine zusätzliche Verkaufsfläche bis zu einem Umsatzanteil von bis zu rd. 20 % des Gesamtumsatzes im enger gefassten Untersuchungsraum als städtebaulich verträglich zu bewerten. Dies gilt insbesondere auch angesichts der geringen Zentralität, der deutlich positiven Entwicklung der Branche (+ rd. 8,8 % bis Ende 2023) und der positiven Einwohnerentwicklung im enger gefassten Untersuchungsraum (hier: Erfurt).

Für das Sortiment **Medizinische und orthopädische Artikel** ergibt sich demnach ein maximaler Umsatz i. H. v. rd. 1,2 Mio. Euro und somit – unter Berücksichtigung der in Kapitel 5.3 dargelegten Flächenproduktivität – eine maximal verträgliche VKF von 90 m².

Die Verkaufsflächendimensionierung ist mit dem Anbieter im NVZ Moskauer Platz vergleichbar, wodurch kein Angebotsübergewicht induziert werden würde. Ergänzend profitiert der Anbieter im NVZ aufgrund von Synergieeffekten mit dem dort angesiedelten Ärztehaus.

6.2.2 Bewertung geplanter nicht-zentrenrelevanter Verkaufsflächen

Die Nutzung mit **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** gemäß „Erfurter Sortimentsliste“ (vgl. Stadt Erfurt 2019, S. 129) ist gemäß Prüfschema zur Einordnung von Einzelhandelsvorhaben (vgl. Stadt Erfurt 2019, S. 142) grundsätzlich möglich. In den einzelnen nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist bei einer Verkaufsflächendimensionierung von bis zu

800 m² von keinen nennenswerten Auswirkungen für zentrale Versorgungsbereiche sowie für die Versorgung der Bevölkerung auszugehen (nicht zentrenrelevant; relativ geringe Verkaufsflächendimensionierung).

6.2.3 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen in den Sortimentsbereichen mit umfanglicher VKF-Erweiterung

Die folgende Darstellung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen wie auch deren nachfolgende städtebauliche Würdigung erfolgt für den Prognosehorizont 2023.

Berücksichtigung des Prognosehorizonts

Unter Berücksichtigung der, in Bezug auf das gesamte Einzugsgebiet, leicht negativen Entwicklung des sortimentspezifischen Kaufkraftvolumens in den Sortimenten **Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Spielwaren, Bastel-, und Künstlerartikel, Elektroartikel, GPK/Hausrat/Geschenkartikel** und **HBT/Heimtextilien** (s. Kapitel 4.4) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Vorhabens in den vorgenannten Sortimenten leicht verstärkt. So wird der Vorhabenumsatz (s. Kapitel 5) den zu erwartenden Umsätzen der Bestandsstrukturen Ende 2023 gegenübergestellt, wodurch eine leicht höhere prozentuale Umsatzumverteilung im Vergleich zu den heutigen Bestandsumsätzen resultiert.

Im Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Apothekenwaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Medizinische und orthopädische Artikel** sowie **Zooartikel** werden die Umsatzumverteilungen für Ende 2023 angesichts der positiven Entwicklung (s. Kapitel 4.4) dementsprechend leicht abgemildert.

In den Sortimenten **Sportartikel** sowie **Fahrräder und technisches Zubehör** wird i. S. eines Worst Case-Ansatzes eine gleichbleibende Nachfragebasis zu Grunde gelegt (s. Kapitel 2).

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Daten erfolgt die Darstellung sowohl rein informativ für die Bestandssituation (ohne Berücksichtigung der Einwohner-/Kaufkraft-Entwicklung) als auch für den Prognosehorizont 2023. In der nachfolgenden städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens der Bezug auf die Prognose 2023.

Für den Untersuchungsraum umverteilungsneutrale Umsatzanteile

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen insbesondere angesichts der guten verkehrlichen Anbindung (MIV) des Vorhabenstandorts sowie des Angebotsschwerpunktes des Thüringen-Parks zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Der Streuumsatz wird mit 10 % für die Berechnungen angenommen. Dies ist als defensive Annahme im Sinne eines Worst Case-Ansatzes zu bewerten, da angesichts der Kundenbefragung bereits aktuell mehr als 10 % der Kunden von außerhalb des abgegrenzten Untersuchungsraumes stammen. Zudem ist anzumerken, dass Kunden mit längeren Anreiseweg i. d. R. einen höheren Durchschnittseinkauf aufweisen. Im wesentlichen

Hauptsortiment des Einkaufszentrums (Bekleidung) wird bei Unterstellung der Aufnahme eines großformatigen sehr leistungsfähigen Mieters mit überregionaler Strahlkraft (s. Umsatzprognose in Kapitel 5.2) ein Umsatzanteil von 20 % angesetzt, der außerhalb des Untersuchungsraumes umverteilt wird.

Es ist zu berücksichtigen, dass die ausgewiesenen prozentualen Umsatzumverteilungen aufgrund der Erhebungsmethodik („Cut-Off-Verfahren“ - nur ausgewählte Strukturen wurden berücksichtigt, s. Kapitel 2 und Kapitel 4.3) höher als in Realität ausfallen. Das Vorgehen wird somit einem Worst Case-Ansatz gerecht.

Die sortimentspezifischen Umsatzumverteilungen stellen sich (im Worst Case-Szenario) wie folgt dar²⁹:

²⁹ Eine Darstellung bzw. Ausweisung der Umsatzumverteilungen auf einzelne Lagen erfolgt nur im Falle einer monetären Umsatzumverteilung von min. 50.000 Euro (rd. 0,1 Mio. Euro).

6.2.3.1 Nahrungs- und Genussmittel

Tabelle 14: Umsatzumverteilungen im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Lagedetail	Prognose 2023		
	Umsätze	Umsatzumverteilung	
	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Erfurt			
HZ Altstadt	52,6	**	**
NZ Ilversgehofen, Magdeburger Allee	18,6	**	**
NVZ Rieth	7,5	< 0,1	1
NVZ Moskauer Platz	14,1	0,5	3
NVZ Berliner Platz	6,5	< 0,1	1
NVZ Roter Berg	8,7	< 0,1	1
Sonderstandort EKZ Leipziger Straße (Kaufland I)	13,6	**	**
Sonderstandort Globus I	29,3	0,3	1
sonstige Lagen	91,3	0,9	1
Erfurt gesamt*, ***	242,2	2,0	-
weitere Lagen/Kommunen			
Dachwig (sonstige Lagen)	1,7	**	**
Elxleben (sonstige Lagen)	8,8	< 0,1	1
Zwischensummen***	252,7	2,1	-
Für die Strukturen Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (,Streuumsatz') (10 %)		0,1	
Gesamt***	252,7	2,2	-

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: s. Kapitel 5; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; *ohne Bestandsstrukturen im Thüringen-Park; **Umsatzumverteilungen empirisch nicht valide darstellbar; ***Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

6.2.3.2 Drogeriewaren

Tabelle 15: Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren

Lagedetail	Prognose 2023		
	Umsätze	Umsatzumverteilung	
	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Erfurt			
HZ Altstadt	22,0	0,3	2
NZ Ilversgehofen, Magdeburger Allee	3,4	0,3	9
NVZ Rieth	3,3	0,4	13
NVZ Moskauer Platz	4,0	0,6	15
Sonderstandort EKZ Leipziger Straße (Kaufland I)	1,9	0,2	9
Sonderstandort Globus I	3,6	0,4	11
sonstige Lagen	6,1	0,3	5
weitere hier nicht explizit dargestellte Lagen	1,1	**	-
Erfurt gesamt*, ***	45,5	2,6	-
weitere Lagen/Kommunen			
weitere hier nicht explizit dargestellte Lagen (ohne Erfurt)	0,5	**	-
Zwischensummen***	46,0	2,6	-
Für die Strukturen Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (,Streuumsatz') (10 %)		0,3	
Gesamt***	46,0	2,9	-

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: s. Kapitel 5; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; *ohne Bestandsstrukturen im Thüringen-Park; ** Umsatzumverteilungen empirisch nicht valide darstellbar; ***Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

6.2.3.3 Apothekenwaren

Tabelle 16: Umsatzumverteilungen im Sortiment Apothekenwaren

Lagedetail	Prognose 2023		
	Umsätze	Umsatzumverteilung	
	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Erfurt			
NVZ Moskauer Platz	0,5	< 0,1	8
sonstige Lagen	3,4	0,2	6
weitere hier nicht explizit dargestellte Lagen (ohne Erfurt)	7,1	0,1	-
Zwischensummen***	11,0	0,4	-
Für die Strukturen Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (,Streuumsatz') (10 %)			< 0,1
Gesamt***	11,0	0,4	-

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: s. Kapitel 5; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; *ohne Bestandsstrukturen im Thüringen-Park; ** Umsatzumverteilungen empirisch nicht valide darstellbar; ***Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

6.2.3.4 Parfümerie- und Kosmetikartikel

Tabelle 17: Umsatzumverteilungen im Sortiment Parfümerie- und Kosmetikartikel

Lagedetail	Prognose 2023		
	Umsätze	Umsatzumverteilung	
	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Erfurt			
HZ Altstadt	10,3	0,5	5
weitere hier nicht explizit dargestellte Lagen	2,8	0,2	-
Erfurt gesamt*, ***	13,1	0,7	-
weitere Lagen/Kommunen			
weitere hier nicht explizit dargestellte Lagen (ohne Erfurt)	0,1	**	-
Zwischensummen***	13,2	0,7	-
Für die Strukturen Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (,Streuumsatz') (10 %)			
Gesamt***	13,2	0,8	-

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: s. Kapitel 5; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; *ohne Bestandsstrukturen im Thüringen-Park; ** Umsatzumverteilungen empirisch nicht valide darstellbar;***Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

6.2.3.5 Bekleidung

Tabelle 18: Umsatzumverteilungen im Sortiment Bekleidung

Lagedetail	Prognose 2023		
	Umsätze	Umsatzumverteilung	
	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Erfurt			
HZ Altstadt	121,8	10,2	8
NVZ Rieth	1,5	0,1	8
NVZ Moskauer Platz	1,6	0,2	11
NVZ Roter Berg	1,1	0,1	9
Sonderstandort T.E.C.	13,8	1,3	9
Sonderstandort Globus I	1,4	< 0,1	5
Sonderstandort Globus II	0,9	< 0,1	8
Sonderstandort Gothaer Straße	0,9	< 0,1	8
sonstige Lagen	2,8	0,2	7
weitere hier nicht explizit dargestellte Lagen	3,8	< 0,1	-
Erfurt gesamt*, ***	149,7	12,6	-
Arnstadt			
IZ Arnstadt	3,8	0,1	4
Ilmkreis-Center	5,4	0,2	4
Gotha			
IZ Gotha ³⁰	30,7	1,8	6
Sonderstandort Salzgitterstraße	2,3	< 0,1	3
sonstige Lagen	3,5	0,2	5
Bad Langensalza			
IZ Bad Langensalza	3,7	0,1	3
sonstige Lagen	1,9	< 0,1	5

Fortsetzung der Tabelle auf der folgenden Seite

³⁰ Im Zuge der Etablierung des Einkaufszentrums „Altstadtforum“ ist insbesondere ein gesteigertes Angebot im Segment Bekleidung sowie Schuhe/Lederwaren gegeben (Woolworth, NKD, Jeansfachmarkt, Deichmann). In diesen Sortimenten steht demnach ein – im Vergleich zur Darstellung – höheres Umsatzvolumen zur Verfügung, wodurch die Umsatzverlagerungen zu Lasten des Innenstadtzentrums geringer ausfallen dürften. Dies gilt insbesondere, da im „Altstadtforum“ insbesondere konsumtive Anbieter angesiedelt sind, welche eine geringere Vergleichbarkeit mit den Anbietern des Thüringen-Parks aufweisen.

Fortsetzung Tabelle 18

Mühlhausen			
Innenstadt Mühlhausen	15,2	0,2	1
Sömmerda³¹			
IZ Sömmerda	3,8	0,1	4
Einkaufspark Offenhain	1,8	0,1	7
weitere Lagen/Kommunen			
weitere hier nicht explizit dargestellte Lagen (ohne Erfurt)	11,0	0,1	-
Zwischensummen***	232,8	15,5	-
Für die Strukturen Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (,Streuumsatz') (20 %)		3,9	
Gesamt***	232,8	19,4	-

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: s. Kapitel 5; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; *ohne Bestandsstrukturen im Thüringen-Park; ** Umsatzumverteilungen empirisch nicht valide darstellbar; ***Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

³¹ In Sömmerda im Bereich „alte Ziegelei“ wurde 2019 ein Bebauungsplan beschlossen, welcher u. a. die Ansiedlung von Fachmärkten (Textil, Heimtextilien, Möbel, Sonderposten und ausnahmsweise Teppiche und Bodenbeläge; rd. 1.000 m² VKF, mind. 250 m² VKF). Die Stadt Sömmerda offeriert aktuell ein sehr konsumiges Angebot (Woolworth, (2x) NKD, Takko). Am Standort „Alte Ziegelei“ ist angesichts der geplanten Nutzungen (B-Plan Nr. 20) ebenfalls mit einem konsumigen Anbieter zu rechnen. Angesichts der sodann weiterhin relativ geringen Vergleichbarkeit mit den Angebotsstrukturen im Thüringen-Park dürften sich die Umsatzverlagerungen für Sömmerda weiterhin auf einem gleichbleibenden Niveau bewegen (max. 0,1 Mio. Euro je Lage).

6.2.3.6 Schuhe/Lederwaren

Tabelle 19: Umsatzumverteilungen im Sortiment Schuhe/Lederwaren

Lagedetail	Prognose 2023		
	Umsätze	Umsatzumverteilung	
	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Erfurt			
HZ Altstadt	30,7	0,6	2
Sonderstandort T.E.C.	2,6	< 0,1	2
Sonderstandort Globus I	1,0	< 0,1	6
sonstige Lagen	2,2	0,2	10
weitere hier nicht explizit dargestellte Lagen	1,5	**	-
Erfurt gesamt*, ***	38,1	0,9	-
weitere Lagen/Kommunen			
weitere hier nicht explizit dargestellte Lagen (ohne Erfurt) ³²	30,1	0,2	-
Zwischensummen***	68,2	1,1	-
Für die Strukturen Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (,Streuumsatz') (10 %)		0,1	
Gesamt***	68,2	1,2	-

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: s. Kapitel 5; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; *ohne Bestandsstrukturen im Thüringen-Park; ** Umsatzumverteilungen empirisch nicht valide darstellbar; ***Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

³² In Sömmerda im Bereich „alte Ziegelei“ wurde 2019 ein Bebauungsplan beschlossen, welcher u. a. die Ansiedlung eines Schuhfachmarktes (rd. 400 m² VKF, mind. 250 m² VKF). Nennenswerte Umsatzumverteilungen zu Lasten des Standortes sind nicht zu erwarten, da es sich bei dem Planvorhaben um eine Arrondierung des Sortiments Schuhe/Lederwaren handelt und dadurch lediglich geringe Mehrumsätze resultieren (Qualifizierung des Angebots und kein neuer/noch nicht vertretener Anbieter), welche insbesondere zu Lasten der Stadt Erfurt gehen.

6.2.3.7 Spielwaren

Tabelle 20: Umsatzumverteilungen im Sortiment Spielwaren

Lagedetail	Prognose 2023		
	Umsätze	Umsatzumverteilung	
	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Erfurt			
HZ Altstadt	5,8	0,4	7
Sonderstandort Globus I	0,8	< 0,1	7
weitere hier nicht explizit dargestellte Lagen	2,3	0,2	-
Erfurt gesamt*, ***	8,9	0,7	-
Gotha			
IZ Gotha	1,8	0,1	5
Sömmerda			
IZ Sömmerda	0,8	< 0,1	7
weitere Lagen/Kommunen			
weitere hier nicht explizit dargestellte Lagen (ohne Erfurt)	6,1	< 0,1	-
Zwischensummen***	17,7	0,9	-
Für die Strukturen Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (Streuumsatz) (10 %)		0,1	
Gesamt***	17,7	1,0	-

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: s. Kapitel 5; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; *ohne Bestandsstrukturen im Thüringen-Park; ** Umsatzumverteilungen empirisch nicht valide darstellbar; ***Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

6.2.3.8 Bastel-, und Künstlerartikel

Tabelle 21: Umsatzumverteilungen im Sortiment Bastel-, und Künstlerartikel

Lagedetail	Prognose 2023		
	Umsätze	Umsatzumverteilung	
	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Erfurt			
HZ Altstadt	2,9	0,6	20
sonstige Lagen	1,8	0,3	15
weitere hier nicht explizit dargestellte Lagen	0,4	**	-
Erfurt gesamt*, ***	5,2	0,9	-
weitere Lagen/Kommunen			
weitere hier nicht explizit dargestellte Lagen (ohne Erfurt)	1,3	**	-
Zwischensummen ***	6,5	0,9	-
Für die Strukturen Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz ('Streuumsatz') (10 %)		0,1	
Gesamt***	6,5	1,0	-

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: s. Kapitel 5; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; *ohne Bestandsstrukturen im Thüringen-Park; ** Umsatzumverteilungen empirisch nicht valide darstellbar; ***Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

6.2.3.9 Sportartikel sowie Fahrräder und technisches Zubehör

In den Sortimenten Sportartikel sowie Fahrräder und technisches Zubehör wird von einer gleichbleibenden Nachfragebasis ausgegangen (s. Kapitel 2 und Kapitel 4.4). In diesem Zusammenhang entspricht die Prognose im jeweiligen Sortiment rechnerisch auch der Bestandssituation.

Tabelle 22: Umsatzumverteilungen in den Sortimenten Sportartikel sowie Fahrräder und technisches Zubehör

Lagedetail	Sportartikel			Fahrräder und technisches Zubehör		
	Umsätze	Umsatzumverteilung		Umsätze	Umsatzumverteilung	
	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Erfurt						
HZ Altstadt	9,2	0,7	7	3,3	**	**
Sonderstandort T.E.C.	4,0	0,5	13	1,1	**	**
sonstige Lagen	< 0,1	**	**	4,4	0,4	8
weitere hier nicht explizit dargestellte Lagen	0,4	**	-	1,0	**	-
Erfurt gesamt*, **	13,7	1,3	-	9,8	0,4	-
Gotha						
IZ Gotha	1,6	< 0,1	4	0,3	**	**
Sonderstandort Gewerbegebiet Süd	1,4	< 0,1	5	0,4	**	**
sonstige Lagen	1,2	< 0,1	5	0,9	**	**
weitere hier nicht explizit dargestellte Lagen (ohne Erfurt)	3,9	0,1	-	3,9	**	-
Zwischensummen***	21,7	1,6	-	15,4	0,4	-
Für die Strukturen Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (,Streuumsatz') (10 %)		0,2			< 0,1	
Gesamt***	21,7	1,8	-	15,4	0,5	-

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: s. Kapitel 5; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; *ohne Bestandsstrukturen im Thüringen-Park; ** Umsatzumverteilungen empirisch nicht valide darstellbar; ***Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

6.2.3.10 Elektroartikel

Tabelle 23: Umsatzumverteilungen im Sortiment Elektroartikel

Lagedetail	Prognose 2023		
	Umsätze	Umsatzumverteilung	
	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Erfurt			
HZ Altstadt	26,5	3,2	12
Sonderstandort T.E.C.	15,8	2,4	15
Sonderstandort Globus I	0,7	< 0,1	8
Sonderstandort Globus II	1,0	< 0,1	5
weitere hier nicht explizit dargestellte Lagen	2,4	0,1	-
Erfurt gesamt*, ***	46,5	5,8	-
Arnstadt			
Sonderstandort Ichtershäuser Straße	5,8	0,4	7
Ilmkreis-Center	4,1	0,2	6
Gotha			
IZ Gotha	14,3	0,6	4
Sonderstandort Gewerbegebiet Süd	4,1	0,2	4
sonstige Lagen	1,8	< 0,1	3
Mühlhausen			
Innenstadt Mühlhausen	8,7	0,2	2
sonstige Lagen	6,8	0,2	2
Sondershausen			
IZ Sondershausen	4,9	< 0,1	2
weitere Lagen/Kommunen			
weitere hier nicht explizit dargestellte Lagen (ohne Erfurt)	2,6	**	-
Zwischensummen***	99,8	7,6	-
Für die Strukturen Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz ('Streuumsatz') (10 %)		0,8	
Gesamt***	99,8	8,5	-

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: s. Kapitel 5; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; *ohne Bestandsstrukturen im Thüringen-Park; ** Umsatzumverteilungen empirisch nicht valide darstellbar; ***Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

6.2.3.11 GPK/Hausrat/Geschenkartikel

Tabelle 24: Umsatzumverteilungen im Sortiment GPK/Hausrat/Geschenkartikel

Lagedetail	Prognose 2023		
	Umsätze	Umsatzumverteilung	
	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Erfurt			
HZ Altstadt	11,4	0,4	4
Sonderstandort Globus I	0,9	< 0,1	9
Sonderstandort Globus II	0,8	< 0,1	9
Sonderstandort Apoldaer Straße	1,1	0,1	12
Sonderstandort EKZ Leipziger Straße	0,8	< 0,1	6
Sonderstandort Im großen Felde	4,0	0,2	4
Sonderstandort Eisenacher Straße	4,6	0,4	9
Sonderstandort August-Röbling-Straße	1,1	0,1	12
sonstige Lagen	3,0	0,2	5
weitere hier nicht explizit dargestellte Lagen	6,2	0,2	-
Erfurt gesamt*, ***	33,8	1,9	-
weitere Lagen/Kommunen			
Elxleben (sonstige Lagen)	2,6	0,3	10
weitere hier nicht explizit dargestellte Lagen (ohne Erfurt)	13,5	< 0,1	-
Zwischensummen***	49,9	2,2	-
Für die Strukturen Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (,Streuumsatz') (10 %)		0,2	
Gesamt***	49,9	2,5	-

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: s. Kapitel 5; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; *ohne Bestandsstrukturen im Thüringen-Park; ** Umsatzumverteilungen empirisch nicht valide darstellbar; ***Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

6.2.3.12 HBT/Heimtextilien

Tabelle 25: Umsatzumverteilungen im Sortiment HBT/Heimtextilien

Lagedetail	Prognose 2023		
	Umsätze	Umsatzumverteilung	
	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Erfurt			
HZ Altstadt	2,3	**	**
Sonderstandort Apoldaer Straße	1,8	0,1	7
Sonderstandort Im großen Felde	2,2	< 0,1	3
Sonderstandort Eisenacher Straße	2,9	0,2	5
weitere hier nicht explizit dargestellte Lagen	3,1	**	**
Erfurt gesamt*, **	12,4	0,4	-
weitere Lagen/Kommunen			
Elxleben (sonstige Lagen)	2,6	0,1	4
weitere hier nicht explizit dargestellte Lagen (ohne Erfurt)	8,2	**	**
Zwischensummen***	23,2	0,6	-
Für die Strukturen Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“) (10 %)		< 0,1	
Gesamt***	23,2	0,7	-

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: s. Kapitel 5; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; *ohne Bestandsstrukturen im Thüringen-Park; ** Umsatzumverteilungen empirisch nicht valide darstellbar; ***Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

6.2.3.13 Zooartikel

Tabelle 26: Umsatzumverteilungen im Sortiment Zooartikel

Lagedetail	Prognose 2023		
	Umsätze	Umsatzumverteilung	
	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Erfurt			
HZ Altstadt	0,4	**	**
Sonderstandort Globus I	0,9	0,1	10
Sonderstandort Globus II	0,7	< 0,1	8
Sonderstandort Weimarische Straße	3,6	0,8	> 20
Sonderstandort Augsburgener Straße	1,3	0,4	> 20
Sonderstandort An der Lache	2,4	0,7	> 20
sonstige Lagen	3,1	0,8	> 20
weitere hier nicht explizit dargestellte Lagen	1,8	< 0,1	-
Erfurt gesamt*, ***	14,2	3,0	-
Arnstadt			
Ilmkreis-Center	1,0	< 0,1	6
sonstige Lagen	1,6	0,2	11
Sonderstandort Gewerbegebiet Süd	2,6	0,1	5
Sömmerda			
Einkaufspark Offenhain	1,4	< 0,1	6
weitere Lagen/Kommunen			
weitere hier nicht explizit dargestellte Lagen (ohne Erfurt)	7,4	0,2	-
Zwischensummen***	28,2	3,7	-
Für die Strukturen Untersuchungsraum umverteilungs-neutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“) (10 %)		0,4	
Gesamt***	28,2	4,1	-

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: s. Kapitel 5; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; *ohne Bestandsstrukturen im Thüringen-Park; ** Umsatzumverteilungen empirisch nicht valide darstellbar; ***Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

6.2.4 Vorbemerkung zur städtebaulichen Einordnung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen

Die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen erfolgt in Kapitel 6.2.1 und 6.2.4 unter Berücksichtigung der in Kapitel 4.4 dargestellten Veränderung des sortimentspezifischen Kaufkraftvolumens für den stationären Handel. Zudem ist im Hinblick auf die Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen von Relevanz:

- Gemäß DSSW-Studie (Langzeitwirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, DV/GMA 2017 - Kurzfassung) hat sich der Schwellenwert einer Umverteilungsquote von 10 % für zentrenrelevante Sortimente bewährt. In diesem Zusammenhang wird aus fachlicher Sicht empfohlen diesen Wert nicht zu überschreiten. Um dem „schwierigen“ Marktumfeld (u. a. relativ hoher Onlineanteil (s. Kapitel 4.4) bzw. Konkurrenzsituation) in den Sortimenten **Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Sportartikel, Spielwaren** sowie **Elektroartikel** gerecht zu werden, wird im vorliegenden Fall für zentrenrelevante Sortimente ein Orientierungswert von rd. 7 % angesetzt, der möglicherweise erhebliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von ZVB hervorrufen kann. In diesem Zusammenhang wird die negative Entwicklung der Branche ebenso berücksichtigt, wie das Offenhalten von entsprechenden Entwicklungspotenzialen.
- Für die weiteren Sortimente wird, angesichts der strukturellen Rahmenbedingungen und einer individuellen Betrachtung der Bewertungsaspekte, eine Umsatzumverteilung mit einem Orientierungswert von bis zu 10 % als angemessen bewertet.

Angesichts der Erweiterung des Einkaufszentrums sowie der Flexibilisierung in nahezu allen Sortimenten werden insbesondere bei Kaufhäusern aber auch Fachmärkten mehrere Sortimente (Hauptsortiment und Teilsortimente) von Umsatzumverteilungen tangiert. In der folgenden städtebaulichen Einordnung wird dieser Umstand berücksichtigt. Angesichts der vorstehend beschriebenen defensiven Herangehensweise der prozentualen Umsatzumverteilungen in den sensiblen Sortimenten (Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Sportartikel, Spielwaren, Elektroartikel), werden die Umsatzumverteilungen auch in einer kumulierten Betrachtung nicht den vorgenannten Schwellenwert überschreiten.

Im Folgenden werden die städtebaulichen Konsequenzen in den untersuchten zentrenrelevanten Sortimentsbereichen und Sortimenten für die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum aufgezeigt. Für die Plankommune Erfurt werden Auswirkungen in zentrenrelevanten Sortimenten auch für die Nahversorgungszentren beschrieben.

Die sonstigen Lagen (inkl. Sonderstandorte) in Erfurt stellen gemäß EHK Erfurt keinen Positivraum für zentrenrelevante Sortimente dar und sind somit städtebaulich nicht relevant. Es erfolgt demnach keine detaillierte städtebauliche Einordnung.

Gleiches gilt für die Sonderstandorte, Nahversorgungszentren und sonstigen Lagen im weiteren Untersuchungsraum stellen gemäß der jeweiligen kommunalen Einzelhandelskonzepte keinen Positivraum für zentrenrelevante Sortimente dar. Es erfolgt demnach keine detaillierte städtebauliche Einordnung.

6.2.5 Städtebauliche Einordnung und Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für die Altstadt Erfurt

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für den zentralen Versorgungsbereich Altstadt Erfurt wird im Folgenden aufgezeigt.

Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Altstadt

Die Altstadt Erfurts stellt das umfangreichste Einzelhandelsangebot in Thüringen dar, wodurch insbesondere auch nennenswerte Verflechtungen nach Gotha, Weimar und Jena bestehen. Die Einkaufsinnenstadt bietet ein deutlich differentes Portfolio bzw. Aufenthaltsqualität im Vergleich zu einem Einkaufszentrum. Dies zeigt sich auch hinsichtlich der touristischen Relevanz (insb. Tagestouristen) sowie der damit verbundenen positiven Impulse (gemäß EHK Erfurt: rd. 303 Mio. Euro Kaufkraftpotenzial). Von diesen Tagestouristen profitiert die Erfurter Innenstadt, wodurch sich diese als „*attraktive Altstadt*“ darstellt (vgl. EHK Erfurt, S. 85). Die wesentlichen Einzelhandelspole weisen attraktive Lagen auf (bspw. Anger 1 und Breuninger). Ergänzend besteht eine Verknüpfung zu den touristischen Hot-Spots (Domplatz und Krämerbrücke). Durch das Forum 1 sowie Zara, Papenbreer, Frankonia und neuerdings auch BLOCK HOUSE bestehen auch im südwestlichen Bereich des ZVB attraktive Magnetanbieter. Der südliche Bereich des ZVB ist aufgrund des Hauptbahnhofs stark frequentiert und profitiert insbesondere auch aufgrund der direkten Achse zum Anger 1.

Die Altstadt Erfurt hat eine Leerstandsquote von rd. 5 %, *“was nicht zuletzt auch im Zusammenhang mit der Lage und der Dauer der Leerstände im Rahmen einer ersten Einschätzung vor allem auf eine übliche innerstädtische Fluktuation zurückzuführen ist”* (vgl. Stadt Erfurt 2019, S. 46). Diese Leerstandsquote ist als gering zu bezeichnen und unter Berücksichtigung der Bewertung im EHK Erfurt ist der Altstadt grundsätzlich eine hohe Vitalität zuzuschreiben.

Die Auswirkungen des Planvorhabens sind sowohl für die Bestandssituation als auch hinsichtlich der Entwicklungsmöglichkeiten des ZVB Altstadt zu bewerten. Entsprechende Entwicklungsperspektiven werden u.a. im EHK aufgezeigt und machen sich zudem an einer grundsätzlichen Entwicklungsbereitschaft für die Erfurter Innenstadt fest:

- Gemäß EHK Erfurt bestehen in der Altstadt gewisse Potenzialflächen (siehe EHK Erfurt S. 83). Eine Priorisierung möglicher Einzelhandelsentwicklungen ist aufgrund der thematischen Tiefe im Zuge eines standortbezogenen Nutzungskonzeptes zu konkretisieren.

- Es ist insbesondere die aktuelle Entwicklung der neuen Einkaufspassage am Anger (zwischen Reglermauer und Bahnhofstraße) hervorzuheben³³. Erster Bestandteil ist hier der Alnatura-Markt, welcher bereits in Betrieb gegangen ist. Angesichts der initiierten Entwicklung ist eine gewisse Investitionsbereitschaft in der Altstadt gegeben.
- Ergänzend wurde 2019 Woolworth über vier Etagen im vormals durch Sport 2000 genutzten Mietobjekt angesiedelt. Dies zeigt, dass sich auch großflächige mehrstöckige Einzelhandelsflächen relativ schnell neuvermieten lassen.
- Gleiches gilt auch in den weiteren typischen innenstadtrelevanten Nutzungsarten (Dienstleistung und Gastronomie). So hat Ende 2019 BLOCK HOUSE in Erfurt eröffnet (einzige Filiale in Mitteldeutschland). Ergänzend eröffnet in diesem Jahr (2. Quartal 2020) in der Bahnhofstraße das erste Vapiano-Restaurant in Thüringen und das trotz erster Schließungen von Restaurants in Deutschland. Demnach stellt sich die Erfurter Innenstadt als attraktiv für bisher nicht in Thüringen vertretene Mieter dar.

Es ist festzuhalten, dass sich der ZVB Altstadt Erfurt als attraktiv darstellt und weitestgehend über eine „*anspruchsvolle, städtisch wirkende Bebauung*“ verfügt (vgl. EHK Erfurt, S. 85). Die wesentlichen Einzelhandelspole weisen attraktive Lagen auf (bspw. Anger 1 und Breuninger). Ergänzend besteht eine Verknüpfung zu den touristischen Hot-Spots (Domplatz und Krämerbrücke) sowie zum Hauptbahnhof im Süden des ZVB.

Für die Erfurter Innenstadt werden auch für die Zukunft Entwicklungsperspektiven aufgezeigt, die angesichts der zurückliegenden und derzeitigen Investitionsbereitschaft als realistisch einzuschätzen sind und demnach durch das Planvorhaben nicht konterkariert werden dürfen.

Die durch das Planvorhaben hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der Altstadt werden folgend beschrieben.

Im Sortiment **Drogeriewaren** werden durch das Vorhaben Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,3 Mio. Euro bzw. max. 2 % induziert. Diese als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen sind auf die verhältnismäßig geringe Ausweitung der Verkaufsfläche sowie die hohe räumliche Distanz zum ZVB Altstadt zurückzuführen. Die Umsatzumverteilungen verteilen sich auf mehrere Betriebe, wodurch diese einzelbetrieblich kaum spürbar werden. Der Thüringen-Park weist bereits heute einen Drogeriefachmarkt auf, wodurch es zu keiner nennenswerten Verschiebung von Kundenströmen kommen wird. Auswirkungen auf den Bestand (Marktschließungen und/oder -umstrukturierungen) oder die Entwicklungsmöglichkeit der Altstadt sind somit auszuschließen.

Im Sortiment **Parfümerie- und Kosmetikartikel** werden durch das Vorhaben Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,5 Mio. Euro bzw. max. 5 % induziert. Diese als gering zu

³³ <https://erfurt.thueringer-allgemeine.de/web/erfurt/startseite/detail/-/specific/Weg-frei-fuer-neue-Einkaufspassage-am-Erfurter-Anger-882524371>.

bezeichnenden Umsatzumverteilungen sind auf die verhältnismäßig geringe Ausweitung der Verkaufsfläche sowie die hohe räumliche Distanz zum ZVB Altstadt zurückzuführen. Angesichts der Angebotsdichte besteht eine gewisse Vergleichbarkeit mit der Altstadt. Die Umsatzumverteilungen verteilen sich auf mehrere Betriebe. Der Thüringen-Park weist bereits heute mit Douglas, Yves Rocher und dem Randsortiment von dm sowie Kaufland ein nennenswertes Angebot auf, wodurch es zu keiner nennenswerten Verschiebung von Kundenströmen kommen wird. Auswirkungen auf den Bestand (Marktschließungen und/oder -umstrukturierungen) oder die Entwicklungsmöglichkeit der Altstadt sind somit nicht zu erwarten. Dies gilt auch unter gemeinsamer Betrachtung mit dem Sortiment Drogeriewaren, da beide Sortimente oftmals kombiniert angeboten werden (Drogeriefachmärkte). Angesichts der in beiden Sortimenten relativ geringen Umsatzumverteilungen, fallen diese auch unter Berücksichtigung einer kumulierten Betrachtung mit unter 5 % gering aus.

Durch das Vorhaben werden Umsatzumverteilungen im Sortiment **Bekleidung** i. H. v. max. 10,2 Mio. Euro bzw. max. 8 % induziert. Die Umsatzumverteilungen werden insbesondere die strukturprägenden Anbieter (z. Bsp. Breuninger, C&A, H&M, Karstadt, Zara, TKMaxx, Papenbreer) tangieren. Dabei ist anzumerken, dass die Stadt Erfurt in Thüringen als Einkaufsinnenstadt positioniert ist und von nennenswerten Kaufkraftzuflüssen profitiert. Dies gilt insbesondere angesichts der umfassenden Angebotsstrukturen/Anbieter, welche zum Teil in den anderen Thüringer Städten nicht vertreten sind. Die wesentlichen strukturprägenden Anbieter befinden sich in der Hauptlage (Anger 1 sowie Schlösserstraße) und profitieren von den hohen Besucherfrequenzen. Ergänzend ist zu erwähnen, dass keine substantiellen Leerstände, welche das Einkaufserlebnis oder das Erscheinungsbild der Einkaufsinnenstadt stören, in diesem Bereich zu verzeichnen sind. Aus diesem Grund weist der zentrale Versorgungsbereich eine hohe Stabilität auf. Im Sortiment Bekleidung besteht u. a. angesichts des Online-Handels jedoch ein vergleichsweise hoher und steigender Wettbewerbsdruck, wodurch Umsatzumverteilungen von über 7 % kritisch zu bewerten sind (s. auch Kapitel 6.2.4). Insbesondere ist die Gefahr nicht gänzlich auszuschließen, dass sich Entwicklungshemmnisse für die Altstadt ergeben könnten. Dies gilt auch, da die positive Einwohnerentwicklung in Erfurt zwar die negative Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel in der Branche abfedern kann, jedoch nicht den Kaufkraftrückgang im Umland ausgleichen kann.

Auch in einer kumulierten Betrachtung mit üblicherweise kombiniert angebotenen Sortimenten (Bekleidung, Schuhe/Lederwaren und Sportartikel) ergibt sich demnach eine Umsatzumverteilung von knapp 8 %, was insbesondere im Hinblick auf die Entwicklungsmöglichkeiten der Altstadt kritisch zu bewerten ist.

Angesichts der vorgenommenen städtebaulichen Einordnung empfiehlt Stadt + Handel eine geringere Verkaufsflächenausweitung als bisher geplant (s. Kapitel 6.3).

Im Sortiment **Schuhe/Lederwaren** werden durch das Vorhaben Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,6 Mio. Euro bzw. max. 2 % induziert. Die Umsatzumverteilungen sind als gering zu bezeichnen. Insbesondere angesichts der relativ geringen Erweiterung in dem Sortiment

(max. 346 m² VKF) ist keine nennenswerte Attraktivierung des Thüringen-Parks in diesem Sortiment festzustellen. Die Umsatzumverteilungen werden angesichts der Vielzahl der Betriebe in der Altstadt einzelbetrieblich kaum spürbar sein. Auswirkungen auf den Bestand (Marktschließungen und/oder -umstrukturierungen) oder die Entwicklungsmöglichkeit der Altstadt sind somit nicht zu erwarten. In einer kumulierten Betrachtung mit den üblicherweise kombiniert angebotenen Sortimenten (Bekleidung, Schuhe/Lederwaren und Sportartikel) ergibt sich demnach eine Umsatzumverteilung von nur knapp unter 8 %. Diesbezüglich sei auf die oben dargestellten Ausführungen und Empfehlungen zum Bereich Bekleidung verwiesen.

Im Sortiment **Spielwaren** werden durch das Vorhaben Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,4 Mio. Euro bzw. max. 7 % induziert. Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den Spielfachmarkt sowie die größeren Fachabteilungen in den (Klein-)Kaufhäusern (Karstadt und Müller). Insbesondere bei den (Klein-)Kaufhäusern wird das Sortiment Spielwaren auf einer untergeordneten Verkaufsfläche offeriert, wodurch der Anteil am Gesamtumsatz deutlich geringer ausfällt. Demnach sind die prozentualen Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 7 % für die Altstadt zu relativieren. Ergänzend ist anzuführen, dass die Zentralität in Erfurt aktuell nur rd. 67 beträgt. Demnach sind nennenswerte freie Kaufkraftpotenziale vorhanden, wodurch ein gewisser Entwicklungsspielraum gegeben ist. Auswirkungen auf den Bestand (Marktschließungen und/oder -umstrukturierungen) oder die Entwicklungsmöglichkeit der Altstadt sind somit nicht zu erwarten.

Im Sortiment **Bastel-, und Künstlerartikel** werden durch das Vorhaben Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,6 Mio. Euro bzw. max. 15 % induziert. Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere die beiden Fachmärkte in der Hauptlage. Angesichts des großflächigen Fachmarktes außerhalb des ZVB Altstadt sowie der Zentralität von rd. 164 besteht bereits ein nennenswerter Wettbewerbsdruck. Die geplante Verkaufsflächendimensionierung wäre mit den Fachmärkten in der Altstadt in etwa vergleichbar, wodurch die Schließung eines der Anbieter nicht vollkommen ausgeschlossen werden kann. Angesichts der Besucherfrequenzen der Altstadt sowie der Verortung beider Anbieter in der Hauptlage, weisen die Anbieter gute Standortrahmenbedingungen und eine hohe Robustheit auf, wodurch Umsatzumverteilungen von bis zu 10 % als noch verträglich zu bewerten sind.

Angesichts der vorgenommenen städtebaulichen Einordnung empfiehlt Stadt + Handel eine geringere Verkaufsflächenausweitung als bisher geplant (s. Kapitel 6.3).

Im Sortiment **Sportartikel** werden durch das Vorhaben Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,7 Mio. Euro bzw. max. 7 % induziert. Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den Karstadt Sports, die größere Fachabteilung im Breuniger sowie diverse Fachgeschäfte. Im Zuge der Marktaufgabe des Sport 2000 hat eine Rückumverteilung der Umsätze auf die verbliebenen Betreiber in der Altstadt stattgefunden, woraus höhere Flächenproduktivitäten resultieren. Die Eröffnung des Decathlon im Sonderstandort T.E.C. konnte dadurch abgefördert werden. Hinzu kommt, dass die Anbieter in der Altstadt vornehmlich Markenprodukte offerieren und sich in diesem Punkt von Decathlon abheben. In diesem Zusammenhang ist

absehbar eine höhere Vergleichbarkeit mit dem Thüringen-Park gegeben. Dort ist bereits ein Sportfachmarkt vertreten, wodurch gewisse Kundenströme in dem Sortiments bereits festzustellen sind. Nach Realisierung der hier geprüften maximalen Verkaufsfläche, würde der Thüringen-Park hinsichtlich der Verkaufsflächendimensionierung der Altstadt weiterhin untergeordnet bleiben. Auswirkungen auf den Bestand (Marktschließungen und/oder -umstrukturierungen) oder die Entwicklungsmöglichkeit der Altstadt sind somit nicht zu erwarten. In einer kumulierten Betrachtung mit den üblicherweise kombiniert angebotenen Sortimenten (Bekleidung, Schuhe/Lederwaren und Sportartikel) ergibt sich eine Umsatzumverteilung von knapp unter 8 %. Diesbezüglich sei auf die oben dargestellten Ausführungen und Empfehlungen zum Bereich Bekleidung verwiesen.

Durch das Vorhaben werden Umsatzumverteilungen im Sortiment **Elektroartikel** i. H. v. max. 3,2 Mio. Euro bzw. max. 12 % induziert. Die Umsatzumverteilungen werden insbesondere Saturn tangieren. Dabei ist anzumerken, dass die Stadt Erfurt in Thüringen als Einkaufsinnenstadt positioniert ist und von nennenswerten Kaufkraftzuflüssen profitiert. Der wesentliche strukturprägende Anbieter befindet sich in der Hauptlage (Anger 1) und profitiert von den hohen Besucherfrequenzen. Ergänzend ist zu erwähnen, dass keine substantiellen Leerstände, welche das Einkaufserlebnis oder das Erscheinungsbild der Einkaufsinnenstadt stören, in diesem Bereich zu verzeichnen sind. Aus diesem Grund weist der zentrale Versorgungsbereich eine hohe Stabilität auf. Im Sortiment Elektroartikel besteht u. a. angesichts des Online-Handels ein hoher Wettbewerbsdruck, wodurch Umsatzumverteilungen von über 7 % hier im Hinblick auf die Bestandssituation und die Entwicklungsperspektive trotz der oben geschilderten günstigen Standortrahmenbedingungen der wesentlichen Anbieter in diesem Segment kritisch zu bewerten sind (s. auch Kapitel 6.2.4). Dies gilt insbesondere unter Berücksichtigung des bereits nennenswerten Angebotsgewichtes des Thüringen-Parks (hier: Elektroartikel). Nach Realisierung der hier geprüften maximalen Verkaufsfläche würde der Thüringen-Park den Angebotsschwerpunkt mit der höchsten Verkaufsflächendimensionierung im Sortiment Elektroartikel darstellen.

Angesichts der vorgenommenen städtebaulichen Einordnung empfiehlt Stadt + Handel eine geringere Verkaufsflächenausweitung als bisher geplant (s. Kapitel 6.3).

Im Sortiment **GPK/Hausrat/Geschenkartikel** werden durch das Planvorhaben Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,5 Mio. Euro bzw. max. 4 % induziert. Die Umsatzumverteilungen sind als relativ gering zu bezeichnen. Der prozentuale Wert ist angesichts des Angebots, welches oftmals auch im Randsortiment von Fachmärkten offeriert wird (bspw. TKMaxx) zusätzlich relativieren. Die Umsatzumverteilungen tangieren eine Vielzahl an Betrieben, wodurch je Betrieb relativ geringe monetäre Umsatzumverteilungen erreicht werden. Auswirkungen auf den Bestand (Marktschließungen und/oder -umstrukturierungen) oder die Entwicklungsmöglichkeit der Altstadt sind somit nicht zu erwarten.

In den Sortimenten **Apothekenwaren, Zooartikel, HBT/Heimtextilien** sowie **Fahrräder und technisches Zubehör** sind Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Altstadt in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind in den Sortimenten **Drogeriewaren, Apothekenwaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Schuhe/Lederwaren, Spielwaren, Sportartikel, Fahrräder und technisches Zubehör, Zooartikel, GPK/Hausrat/Geschenkartikel** sowie **HBT/Heimtextilien** nicht zu erwarten.

In den Sortimenten **Bekleidung, Bastel-, und Künstlerartikel** sowie **Elektroartikel** ist eine Reduktion der maximal festzusetzenden Verkaufsfläche zu empfehlen, da in diesen Sortimenten Hemmnisse für die Entwicklung der Altstadt nicht auszuschließen sind.

Sofern eine Reduktion der maximal festzusetzenden Verkaufsfläche stattfindet ist davon auszugehen, dass die sortimentsbezogene Flexibilisierung des Thüringen-Parks und die insgesamt vorgesehene einzelhandelsbezogene Mehrfläche von 4.500 m² (rd. 4,6 % des Verkaufsflächenvolumens der Altstadt) die bestehenden Strukturen nicht gefährdet und nicht zu einem spürbaren Rückgang oder gar Erliegen der Investitionsbereitschaft in der Altstadt führen werden. Somit sind die Entwicklungsperspektiven der Erfurter Innenstadt gesichert.

6.2.6 Städtebauliche Auswirkungen auf die weiteren zentralen Versorgungsbereiche und die Versorgungsstruktur in Erfurt

Im Folgenden werden die städtebaulichen Konsequenzen in den untersuchten Sortimenten für die weiteren zentralen Versorgungsbereiche (hier auch Nahversorgungszentren) und sonstigen Lagen im enger gefassten Untersuchungsraum aufgezeigt.

Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich NZ Ilversgehofen, Magdeburger Allee

Durch die geprüfte Verkaufsflächenausweitung werden im Sortiment **Drogeriewaren** Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,3 Mio. Euro bzw. max. 9 % auf den ZVB NZ Ilversgehofen, Magdeburger Allee induziert. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden insbesondere den Rossmann-Drogeriefachmarkt tangieren. Der Rossmann profitiert in seiner Immobilien von Kopplungspotenzialen mit Rewe sowie kleineiligen Angebotsstrukturen. Ergänzend weist der ZVB eine nennenswerte Mantelbevölkerung auf und ist insbesondere auf die Versorgung dieser ausgerichtet. Der Thüringen-Park verfügt bereits über einen Drogeriefachmarkt, wodurch im Zuge der Verkaufsflächenausweitung keine nennenswerten Kundenströme umgeleitet werden. Negative Auswirkungen wie Marktschließungen und/oder -umstrukturierungen sind nicht zu erwarten. Dies gilt insbesondere, da es sich um räumlich begrenzt nachgefragtes Sortiment handelt, wodurch die positive Entwicklung der Branche sowie das Bevölkerungswachstum in Erfurt sich deutlich stärker auswirken als für Sortimente, welche auch das Erfurter Umland mitversorgen. Durch die empfohlene Verkaufsflächenreduktion. Unter der empfohlenen Verkaufsflächenreduktion angesichts der Auswirkungen für das NVZ Rieth und NVZ Moskauer Platz, würden die Umsatzumverteilungen deutlich geringer ausfallen.

In den weiteren untersuchungsrelevanten Sortimenten werden Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr darstellbarer Höhe induziert.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NZ Ilversgehofen, Magdeburger Allee** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich NVZ Rieth

Im Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** werden Umsatzumverteilungen i. H. v. unter 0,1 Mio. Euro bzw. max. 1 % induziert. Diese monetär kaum spürbaren Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den Neubau mit Rewe und Rossmann. Diese versorgen insbesondere das unmittelbare Umfeld und werden die allenfalls marginale Umorientierung von Kunden kaum spüren.

Durch die geprüfte Verkaufsflächenausweitung werden im Sortiment **Drogeriewaren** Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,4 Mio. Euro bzw. max. 13 % auf den ZVB NVZ Rieth induziert. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden insbesondere den Rossmann-Drogeriefachmarkt tangieren und werden angesichts der räumlichen Nähe zum Thüringen-Park bedingt. Der Rossmann profitiert in seiner Immobilien von Kopplungspotenzialen mit Rewe sowie weiteren Angebotsstrukturen in der Vilnius Passage. Dabei handelt es sich um ein typisches in die Jahre gekommenes Center innerhalb einer Großwohnsiedlung. In dem Zusammenhang ist anzuführen, dass der Rossmann sowie der Rewe inkl. weiterer kleinteiliger Anbieter in neuen Immobilien (ebenerdig und eigene Parkplätze) unmittelbar neben der Vilnius Passage organisiert sind. Somit besteht für das nahversorgungsrelevante Angebot kein Sanierungsstau im ZVB. Ergänzend weist der ZVB eine nennenswerte Mantelbevölkerung auf und ist insbesondere auf die Versorgung dieser ausgerichtet. Der Thüringen-Park verfügt bereits über einen Drogeriefachmarkt, wodurch im Zuge der Verkaufsflächenausweitung bereits ein Kundenstrom festzustellen ist. Negative Auswirkungen wie Marktschließungen und/oder -umstrukturierungen sind jedoch angesichts der monetären Höhe nicht auszuschließen. Dies gilt auch unter Berücksichtigung des eher räumlich begrenzt nachgefragten Sortiments. Dadurch wirkt sich zwar die positive Entwicklung der Branche sowie das Bevölkerungswachstum in Erfurt deutlich stärker aus als für Sortimente, welche auch das Erfurter Umland mitversorgen, jedoch wird auch das Einzugsgebiet der jeweiligen Anbieter deutlich begrenzt. Demnach wird in Kapitel 6.3 eine geringere Verkaufsflächenausweitung empfohlen.

Im Sortiment **Bekleidung** werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,1 Mio. Euro bzw. max. 8 % induziert. Diese tangieren insbesondere den KiK und den Ernstings family. Angesichts des eher preisorientierten Angebots des KiK sowie des üblicherweise auf die Versorgung des unmittelbaren Umfelds ausgerichteten Ernstings family sind lediglich geringe monetäre Umsatzumverteilungen zu erwarten. Analog zum Sortiment Drogeriewaren profitieren die Anbieter von ihrer Kopplungslage sowie der hohen Mantelbevölkerung im Umfeld. Negative Auswirkungen wie Marktschließungen und/oder -umstrukturierungen sind nicht zu erwarten, da insbesondere der Thüringen-Park bereits heute für einen umfassenden Einkauf im Sortiment Bekleidung den nächstgelegenen Angebotsstandort darstellt. Die Umsatzumverteilungen würden sich im Zuge der Reduktionsempfehlung (s. Kapitel 6.3) verringern.

Der ZVB stellt sich angesichts seiner Fachmarktstruktur sowie seines Mieterbesatzes stabil dar und bedient insbesondere das niedrigpreisigere Segment, wodurch sich der Thüringen-Park hinsichtlich des Angebots teilweise vom Angebot ZVB abhebt.

In den weiteren untersuchungsrelevanten Sortimenten werden Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr darstellbarer Höhe induziert.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NVZ Rieth** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind im Sortiment Drogeriewaren nicht auszuschließen.

Demnach wird in Kapitel 6.3 eine geringere Verkaufsflächenausweitung empfohlen

Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich NVZ Moskauer Platz

Im Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,5 Mio. Euro bzw. max. 4 % induziert. Die relativ geringen Umsatzumverteilungen begründen sich insbesondere aufgrund der bereits gegebenen räumlichen Nähe zum Thüringen-Park. Der Kaufland im Thüringen-Park weist bereits heute eine nennenswerte Versorgungsbeziehung für das Umfeld auf und die Strukturen im NVZ Moskauer Platz sind darauf bereits ausgerichtet. Ergänzend ist anzuführen, dass es sich bei dem Angebot im Thüringenpark (hier: Kaufland) um ein differentes Betriebstyp handelt und somit insbesondere auch hinsichtlich des Einzugsgebietes nennenswerte Unterschiede festzustellen sind. Der Thüringen-Park weist demnach insbesondere auch in den typischen Einkaufszentrum-affinen Sortimenten eine hohe Bedeutung auf. Die Lebensmittelbetriebe im ZVB profitieren von der hohen Mantelbevölkerung im unmittelbaren Umfeld und weisen marktadäquate Verkaufsflächen auf, wodurch der Fortbetrieb gesichert ist.

Durch die geprüfte Verkaufsflächenausweitung werden im Sortiment **Drogeriewaren** Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,6 Mio. Euro bzw. max. 15 % auf den ZVB NVZ Moskauer Platz induziert. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden insbesondere den Rossmann-Drogeriefachmarkt tangieren und werden angesichts der unmittelbaren räumlichen Nähe zum Thüringen-Park bedingt (Nachbarschaft). Der Rossmann profitiert in seiner typischen Fachmarktimmobilie von Kopplungspotenzialen mit weiteren Angebotsstrukturen (Netto, Getränkemarkt, KiK, Mäc Geiz, NKD usw.). In dem Zusammenhang ist anzuführen, dass die Fachmarktimmobilie ebenerdig gestaltet ist und eigene Parkplätze aufweist. In diesem Zusammenhang besteht für diesen Standort kein nennenswerter Sanierungsstau. Ergänzend weist der ZVB eine nennenswerte Mantelbevölkerung auf und ist insbesondere auf die Versorgung dieser ausgerichtet. Der Thüringen-Park verfügt bereits über einen Drogeriefachmarkt, wodurch im Zuge der Verkaufsflächenausweitung bereits ein Kundenstrom festzustellen ist. Negative Auswirkungen wie Marktschließungen und/oder -umstrukturierungen sind jedoch angesichts der monetären Höhe nicht auszuschließen. Dies gilt auch unter Berücksichtigung des eher räumlich begrenzt nachgefragten Sortiments. Dadurch wirkt sich zwar die positive Entwicklung der Branche sowie das Bevölkerungswachstum in Erfurt deutlich stärker aus als für Sortimente, welche auch das Erfurter Umland mitversorgen, jedoch

wird auch das Einzugsgebiet der jeweiligen Anbieter deutlich begrenzt. Demnach wird in Kapitel 6.3 eine geringere Verkaufsflächenausweitung empfohlen.

Im Sortiment **Apothekenwaren** ergeben sich vorhabeninduzierte Umsatzumverteilungen i. H. v. unter 0,1 Mio. Euro bzw. max. 8 %. Angesichts der geringen monetären Auswirkungen, sind die prozentualen Umsatzumverteilungen etwas zu relativieren. Der Thüringen-Park verfügt bereits über eine Apotheke, wodurch keine nennenswerten Umlenkungen von Kundenströmen zu erwarten sind. Ergänzend sind im ZVB Moskauer Platz nennenswerte Synergieeffekte in der Gesundheitsbranche sowie diverse Ärzte vertreten (Ärztehaus).

Im Sortiment **Bekleidung** werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,2 Mio. Euro bzw. max. 11 % induziert. Diese tangieren insbesondere den KiK und den NKD. Angesichts des eher preisorientierten Angebots des KiK sowie des NKD sind lediglich geringe monetäre Umsatzumverteilungen zu erwarten. Analog zum Sortiment Drogeriewaren profitieren die Anbieter von ihrer Kopplungslage sowie der hohen Mantelbevölkerung im Umfeld. Negative Auswirkungen wie Marktschließungen und/oder -umstrukturierungen sind nicht zu erwarten, da insbesondere der Thüringen-Park bereits heute für einen umfassenden Einkauf im Sortiment Bekleidung den nächstgelegenen Angebotsstandort darstellt. Die Umsatzumverteilungen würden sich im Zuge der Reduktionsempfehlung (s. Kapitel 6.3) verringern.

Der ZVB stellt sich angesichts seiner Fachmarktstruktur sowie seines Mieterbesatzes stabil dar und bedient insbesondere das niedrigpreisigere Segment, wodurch sich der Thüringen-Park hinsichtlich des Angebots teilweise vom Angebot ZVB abhebt.

In den weiteren untersuchungsrelevanten Sortimenten werden Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr darstellbarer Höhe induziert.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NVZ Moskauer Platz** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind im Sortiment Drogeriewaren nicht auszuschließen.

Demnach wird in Kapitel 6.3 eine geringere Verkaufsflächenausweitung empfohlen.

Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich NVZ Roter Berg

Im Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** werden Umsatzumverteilungen i. H. v. unter 0,1 Mio. Euro bzw. max. 1 % induziert. Diese monetär kaum spürbaren Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den Rewe und Norma. Diese versorgen insbesondere das unmittelbare Umfeld und werden die allenfalls marginale Umorientierung von Kunden kaum spüren.

Im Sortiment **Bekleidung** werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,1 Mio. Euro bzw. max. 9 % induziert. Diese tangieren insbesondere den KiK. Angesichts des eher preisorientierten Angebots des KiK sind lediglich geringe monetäre Umsatzumverteilungen zu erwarten. Der Markt ist im Einkaufszentrum Roter Berg verortet. Das Einkaufszentrum stellt ein typisches in die Jahre gekommenes Einkaufszentrum innerhalb der Großwohnsiedlung

Roter Berg dar. Dennoch profitiert der Anbieter von den Kopplungspotenzialen mit den weiteren Anbietern vor Ort (insb. Rewe, M&C Geiz, Norma) sowie von der nennenswerten Mantelbevölkerung im unmittelbaren Umfeld. Die Umsatzumverteilungen würden sich im Zuge der Reduktionsempfehlung (s. Kapitel 6.3) verringern.

Der ZVB stellt sich angesichts seiner Fachmarktstruktur sowie seines Mieterbesatzes stabil dar und bedient insbesondere das niedrigpreisigere Segment, wodurch sich der Thüringen-Park hinsichtlich des Angebots teilweise vom Angebot ZVB abhebt.

In den weiteren untersuchungsrelevanten Sortimenten werden Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr darstellbarer Höhe induziert.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NVZ Roter Berg** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die sonstigen Lagen in Erfurt (Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung)

Im Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,9 Mio. Euro bzw. max. 1 % induziert. Diese monetär kaum spürbaren Umsatzumverteilungen tangieren eine Vielzahl von Betrieben (29 strukturprägende Lebensmittelbetriebe), wodurch die pro Betrieb entfallenden Umsatzumverteilungen kaum spürbar werden. Der zum Vorhaben nächstgelegene Anbieter (Lidl am Grenzweg) wird von den höchsten Umsatzumverteilungen tangiert. Dieser Markt profitiert von seiner guten Sichtbarkeit und Erreichbarkeit an der Nordhäuser Straße und ist eher auf Kunden des Durchgangsverkehrs als auf das unmittelbare Umfeld ausgerichtet.

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Erfurt, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich im Sortiment **Drogeriewaren** Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,3 Mio. Euro bzw. max. 5 %. Diese verteilen sich auf eine Vielzahl an strukturprägenden Lebensmittelmärkten. Die Lebensmittelmärkte führen das Sortiment Drogeriewaren auf einer untergeordneten Verkaufsfläche als Randsortiment, sodass die einzelbetrieblich als hoch zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen zu relativieren sind (sodann unter 1 % des Gesamtumsatzes). Negative Auswirkungen wie Marktschließungen und/oder -umstrukturierungen sind demnach auszuschließen.

Im Sortiment **Apothekenwaren** ergeben sich vorhabeninduzierte Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,2 Mio. Euro bzw. max. 6 %. Angesichts der geringen monetären Auswirkungen, welche sich zudem auf mehrere Apotheken verteilen werden diese kaum spürbar sein. Der Thüringen-Park verfügt bereits über eine Apotheke, wodurch keine nennenswerten Umlenkungen von Kundenströmen zu erwarten sind. Negative Auswirkungen wie Marktschließungen und/oder -umstrukturierungen sind nicht zu erwarten. Dies gilt insbesondere, da es sich um räumlich begrenzt nachgefragtes Sortiment handelt, wodurch die positive

Entwicklung der Branche sowie das Bevölkerungswachstum in Erfurt sich deutlich stärker auswirken als für Sortimente, welche auch das Erfurter Umland mitversorgen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierten Nahversorgungsstrukturen in Erfurt** und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Sonderstandort T.E.C.

Anhand der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die Bestandstrukturen in den sonstigen Lagen im Untersuchungsraum wird ersichtlich, dass insbesondere für die Anbieter im **Sonderstandort T.E.C.** in einigen Sortimentsbereichen und Sortimenten hohe Umsatzumverteilungen zu erwarten sind. Der Standortbereich verfügt über eine weitreichende Strahlkraft (insbesondere für das östliche Stadtgebiet und das östliche Umland) und angesichts der zahlreichen vorhandenen Angebotsstrukturen über ein hohes Standortgewicht. Der Standort hat zudem jüngst durch die Eröffnung von Decathlon (bisher einzige Filiale in Thüringen) signifikant an Attraktivität gewonnen. Dies gilt insbesondere angesichts der Schließung von Sport 2000 in der Altstadt und dem nunmehr gegeben nennenswertem Standortgewicht des Sonderstandortes T.E.C.. Angesichts dessen sind keine negativen Auswirkungen für diesen Standortbereich zu erwarten.

6.2.7 Städtebauliche Einordnung und Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für die weiteren Kommunen im Untersuchungsraum (ohne Erfurt)

In diesem Kapitel erfolgt die Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich der Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standorte in den Umlandkommunen.

Gotha

Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich IZ Gotha

Im Sortiment **Bekleidung** gehen vom Vorhaben Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 1,8 Mio. Euro bzw. max. 6 % auf den zentralen Versorgungsbereich IZ Gotha aus. Diese werden insbesondere die strukturprägenden Anbieter tangieren (Kaufhaus, C&A, Adler). Angesichts der gewissen räumlichen Distanz zum Vorhabenstandort sowie des attraktiven Angebots verfügt das Innenstadtzentrum Gotha selbst über eine gewisse Ausstrahlungskraft. Eine Überschneidung der Einzugsgebiete erfolgt insbesondere bei den nördlichen und östlichen Kommunen, wodurch die Umsatzumverteilungen induziert werden. Angesichts des nennenswerten Angebots und des bereits im LEP Thüringen 2025 eher in westlicher Richtung ausgerichteten Mittelzentralen Funktionsraums verfügt das Innenstadtzentrum über eine weitreichende Versorgungsfunktion. Ende 2020 wurde das Fachmarktzentrum „Altstadtforum“ eröffnet (u. a. REWE, dm, Woolworth, Jeansfachmarkt, NKD, Deichmann). Die Anbieter ergänzen das Einzelhandelsangebot des Innenstadtzentrums v. a. um konsumige Waren. Das „Altstadtforum“

verfügt über eine sehr gute Einsehbarkeit/Erreichbarkeit über die Gartenstraße (Hauptverkehrs zug/Ring in der Innenstadt). Diese jüngste Entwicklung zeugt von einer gewissen Investitionsbereitschaft und Robustheit des Innenstadtzentrums und sorgt gleichzeitig für eine Steigerung der Attraktivität. In diesem Zusammenhang und angesichts der als relativ gering zu bezeichnenden prozentualen Umsatzumverteilungen sind Marktschließungen und/oder -umstrukturierungen nicht zu erwarten.

Im Sortiment **Spielwaren** gehen Umsatzumverteilungen von unter 0,1 Mio. Euro bzw. max. 4 % aus. Die Umsatzumverteilungen verteilen sich vornehmlich auf die beiden Betriebe Askania und das umfassende Randsortiment im Müller. Angesichts der geringen monetären Höhe werden diese einzelbetrieblich kaum spürbar werden. Die Anbieter profitieren von ihrer Lagegunst (Askania gut Einsehbarkeit und Erreichbarkeit in einem kleinem Einkaufscenter und Müller unmittelbar in der Einkaufsinnenstadt mit weiteren Einzelhandelsbetrieben im Umfeld). Negative Auswirkungen wie Marktschließungen und/oder -umstrukturierungen sind angesichts dessen nicht zu erwarten.

Im Sortiment **Sportartikel** gehen Umsatzumverteilungen von unter 0,1 Mio. Euro bzw. max. 4 % aus. Die Umsatzumverteilungen tangieren vornehmlich das Randsortiment des Kaufhauses. Angesichts der geringen monetären Höhe werden diese einzelbetrieblich kaum spürbar werden. Der Anbieter profitiert von seiner Lagegunst unmittelbar in der Hauptlage. Negative Auswirkungen wie Marktschließungen und/oder -umstrukturierungen sind angesichts dessen nicht zu erwarten.

Im Sortiment **Spielwaren** gehen Umsatzumverteilungen von unter 0,1 Mio. Euro bzw. max. 4 % aus. Die Umsatzumverteilungen tangieren vornehmlich die Anbieter Askania und Müller sowie das Randsortiment des Kaufhauses. Angesichts der geringen monetären Höhe werden diese einzelbetrieblich kaum spürbar werden. Der Anbieter profitiert von seiner Lagegunst unmittelbar in der Hauptlage. Negative Auswirkungen wie Marktschließungen und/oder -umstrukturierungen sind angesichts dessen nicht zu erwarten.

Im Sortiment **Elektroartikel** gehen Umsatzumverteilungen von unter 0,6 Mio. Euro bzw. max. 4 % aus. Die Umsatzumverteilungen werden vornehmlich den Anbieter MediMax tangieren. Der Anbieter profitiert von seiner Lagegunst, welche sich durch ihre gute Einsehbarkeit und Erreichbarkeit in einem kleinen Einkaufscenter an der Hauptstraße mit eigenen Parkplätzen auszeichnet. Negative Auswirkungen wie Marktschließungen und/oder -umstrukturierungen sind angesichts dessen nicht zu erwarten.

In den weiteren untersuchungsrelevanten Sortimenten werden Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr darstellbarer Höhe induziert.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Vorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB IZ Gotha** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf Nahversorgungszentren in Gotha (relevant für das in Gotha nahversorgungsrelevante Sortiment Zooartikel)

Im Sortiment **Zooartikel** werden Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe erreicht.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **Nahversorgungszentren in Gotha** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den Sonderstandort Gewerbegebiet Süd

Im Sortiment **Zooartikel** (in Gotha nahversorgungsrelevant) gehen Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,1 Mio. Euro bzw. max. 5 % für den Sonderstandort Gewerbegebiet Süd aus. Angesichts der geringen monetären Höhe sowie der marktgängigen Verkaufsfläche des Zoofachmarktes und der Kopplungspotenziale am Standort sind Marktschließungen bzw. -umstrukturierungen nicht zu erwarten. In diesem Zusammenhang ist keine Verschlechterung der Versorgung im Sortiment Zooartikel für die Stadt Gotha zu erwarten (Fressnapf stellt den einzigen strukturprägenden Anbieter in diesem Sortiment dar).

Arnstadt/Bad Langensalza/Mühlhausen/Sondershausen/Sömmerda

Im Sortiment **Spielwaren** gehen Umsatzumverteilungen für den **ZVB IZ Sömmerda** von unter 0,1 Mio. Euro bzw. max. 7 % aus. Die Umsatzumverteilungen tangieren vornehmlich den Spielwarenanbieter am Markt und nachgeordnet das Randsortiment des Woolworth-Marktes. Angesichts der geringen monetären Höhe werden diese einzelbetrieblich kaum spürbar werden. Der Spielwarenanbieter profitiert von seinem Alleinstellungsmerkmal in Sömmerda sowie im unmittelbaren Umfeld. Der Woolworth wurde erst kürzlich neu aufgestellt und ist demnach als marktgängig zu bewerten. Negative Auswirkungen wie Marktschließungen und/oder -umstrukturierungen sind angesichts dessen nicht zu erwarten.

In den Innenstadtzentren der vorstehenden Kommunen gehen im Sortiment **Bekleidung** Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,2 Mio. Euro bzw. max. 4 % aus. Angesichts der geringen monetären Höhe sowie der teilweise hohen räumlichen Distanz (insb. Mühlhausen) sind Marktschließungen bzw. -umstrukturierungen nicht zu erwarten. Dies gilt insbesondere, da in Arnstadt, Bad Langensalza und Sömmerda Anbieter vertreten sind, welche eine geringe Vergleichbarkeit mit dem Vorhaben aufweisen.

In den Innenstadtzentren der vorstehenden Kommunen gehen im Sortiment **Elektroartikel** Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,2 Mio. Euro bzw. max. 2 % aus. Angesichts der geringen monetären Höhe sowie der teilweise hohen räumlichen Distanz (Sondershausen und Mühlhausen) sind Marktschließungen bzw. -umstrukturierungen nicht zu erwarten.

In den weiteren untersuchungsrelevanten Sortimenten werden Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr darstellbarer Höhe induziert.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB IZ Arnstadt, IZ Bad Langensalza, Innenstadt Mühlhausen, IZ Sondershausen** und **IZ Sömmerda** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

6.3 Empfehlung zur Anpassung der geplanten Verkaufsflächen

Aufgrund der teilweise nennenswerten Auswirkungen (insb. im Bestand bzw. den Entwicklungsmöglichkeiten) des ZVB Altstadt (Erfurt) in den Sortimenten **Bekleidung, Bastel-, und Künstlerartikel** sowie **Elektroartikel** ist aus fachgutachterlicher Sicht eine Reduktion der geprüften sortimentspezifischen Verkaufsflächen im Thüringen-Park erforderlich. Gleiches gilt für das Sortiment **Drogeriewaren**, da hier insbesondere die Nahversorgung im NVZ Moskauer Platz in diesem Sortiment beeinträchtigt ist. In diesem Zusammenhang können die Auswirkungen auf die vorgenannten zentrale Versorgungsbereiche (hier: insb. ZVB Altstadt NVZ Rieht und NVZ Moskauer Platz) im Untersuchungsraum auf ein verträgliches Maß reduziert werden. Im Sinne eines realitätsnahen Worst Case-Szenarios haben die in Kapitel 5.3 abgeleiteten sortimentspezifischen Flächenproduktivitäten auch in Bezug auf die empfohlenen Verkaufsflächendimensionierungen weiterhin bestand.

Bekleidung:

Zum Schutz der Entwicklungsmöglichkeiten des **ZVB Altstadt** ist eine Begrenzung der sortimentspezifischen Verkaufsfläche auf maximal **13.000 m² VKF** (s. Kapitel 3.2) zu empfehlen. Damit können die Umsatzumverteilungen zu Lasten der Erfurter Altstadt auf unter 7 % gesenkt werden. Dieser Wert ist angesichts der spezifischen Rahmenbedingungen für diesen Sortimentsbereich in der Altstadt als verträglich im Hinblick auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der Altstadt zu bewerten. Die Umsatzumverteilungen stellen sich sodann wie folgt dar:

Tabelle 27: Umsatzumverteilungen im Sortiment Bekleidung (Reduktion)

Lagedetail	Prognose 2023		
	Umsätze	Umsatzumverteilung	
	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Erfurt			
HZ Altstadt	121,8	8,9	7
NVZ Rieth	1,5	0,1	7
NVZ Moskauer Platz	1,6	0,1	9
NVZ Roter Berg	1,1	< 0,1	7
Sonderstandort T.E.C.	13,8	1,1	8
Sonderstandort Globus I	1,4	< 0,1	5
Sonderstandort Globus II	0,9	< 0,1	7
Sonderstandort Gothaer Straße	0,9	< 0,1	7
sonstige Lagen	2,8	0,2	6
weitere hier nicht explizit dargestellte Lagen	3,8	< 0,1	-
Erfurt gesamt*, **	149,7	10,9	-
Arnstadt			
IZ Arnstadt	3,8	0,1	3
Ilmkreis-Center	5,4	0,2	3

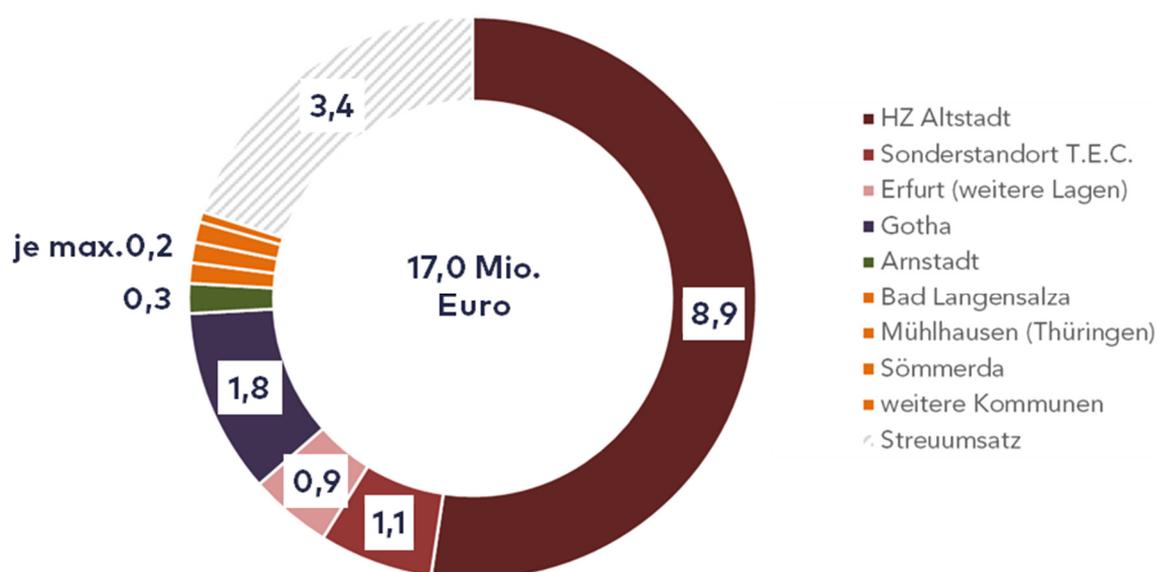
Fortsetzung der Tabelle auf der folgenden Seite

Fortsetzung Tabelle 27

Gotha			
IZ Gotha	30,7	1,5	5
Sonderstandort Salzgitterstraße	2,3	< 0,1	3
sonstige Lagen	3,5	0,1	4
Bad Langensalza			
IZ Bad Langensalza	3,7	0,1	3
sonstige Lagen	1,9	< 0,1	4
Mühlhausen			
Innenstadt Mühlhausen	15,2	0,1	1
Sömmerda			
IZ Sömmerda	3,8	0,1	3
Einkaufspark Offenhain	1,8	0,1	6
weitere Lagen/Kommunen			
weitere hier nicht explizit dargestellte Lagen (ohne Erfurt)	11,0	0,1	-
Zwischensummen**	232,8	13,6	-
Für die Strukturen Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“) (20 %)		3,4	
Gesamt**	232,8	17,0	-

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: s. Kapitel 5; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; *ohne Bestandsstrukturen im Thüringen-Park; **Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich

Abbildung 6: Umsatzherkunft (Worst Case) des vorhabeninduzierten Mehrumsatzes im Sortiment Bekleidung



Quelle: Eigene Darstellung und eigene Berechnung.

Bastel- und Künstlerartikel:

Zum Schutz der Entwicklungsmöglichkeiten des **ZVB Altstadt** ist eine Begrenzung der sortimentspezifischen Verkaufsfläche auf maximal **200 m² VKF³⁴** (s. Kapitel 3.2) zu empfehlen. Damit können die Umsatzumverteilungen zu Lasten der Erfurter Altstadt auf unter 10 % gesenkt werden. Dieser Wert ist angesichts der spezifischen Rahmenbedingungen für diesen Sortimentsbereich in der Altstadt als verträglich im Hinblick auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der Altstadt zu bewerten. Für die sonstigen Lagen reduzieren sich die Umsatzumverteilungen sodann auf rd. 7 % und für alle weiteren Lagen sind die Umsatzumverteilungen weiterhin so gering, dass diese empirisch nicht mehr valide darstellbar sind.

Elektroartikel

Zum Schutz der Entwicklungsmöglichkeiten des **ZVB Altstadt** ist eine Begrenzung der sortimentspezifischen Verkaufsfläche auf maximal **3.600 m² VKF** (s. Kapitel 3.2) zu empfehlen. Damit können die Umsatzumverteilungen zu Lasten der Erfurter Altstadt auf unter 7 % gesenkt werden. Dieser Wert ist angesichts der spezifischen Rahmenbedingungen für diesen Sortimentsbereich in der Altstadt als verträglich im Hinblick auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der Altstadt zu bewerten. Die Umsatzumverteilungen stellen sich sodann wie folgt dar:

Tabelle 28: Umsatzumverteilungen im Sortiment Elektroartikel (Reduktion)

Lagedetail	Prognose 2023		
	Umsätze	Umsatzumverteilung	
	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Erfurt			
HZ Altstadt	26,5	1,7	6
Sonderstandort T.E.C.	15,8	1,3	8
weitere hier nicht explizit dargestellte Lagen	2,4	0,1	-
Erfurt gesamt*, **	46,5	3,1	-
Arnstadt			
Sonderstandort Ichtershäuser Straße	5,8	0,2	4
Ilmkreis-Center	4,1	0,1	3
Gotha			
IZ Gotha	14,3	0,3	2
Sonderstandort Gewerbegebiet Süd	4,1	< 0,1	2

Fortsetzung der Tabelle auf der folgenden Seite

³⁴ Unter Berücksichtigung saisonaler sortimentsbezogener Schwankungen sowie „Aktionswaren“ aufgerundeter Wert.

Fortsetzung Tabelle 28

Mühlhausen			
Innenstadt Mühlhausen	8,7	< 0,1	1
sonstige Lagen	6,8	< 0,1	1
weitere Lagen/Kommunen			
weitere hier nicht explizit dargestellte Lagen (ohne Erfurt)	2,6	< 0,1	-
Zwischensummen**	99,8	4,1	-
Für die Strukturen Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (,Streumsatz') (10 %)		0,5	
Gesamt**	99,8	4,6	-

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: s. Kapitel 5; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; *ohne Bestandsstrukturen im Thüringen-Park; **Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Abbildung 7: Umsatzherkunft (Worst Case) des vorhabeninduzierten Mehrumsatzes im Sortiment Elektroartikel



Quelle: Eigene Darstellung und eigene Berechnung.

Drogeriewaren

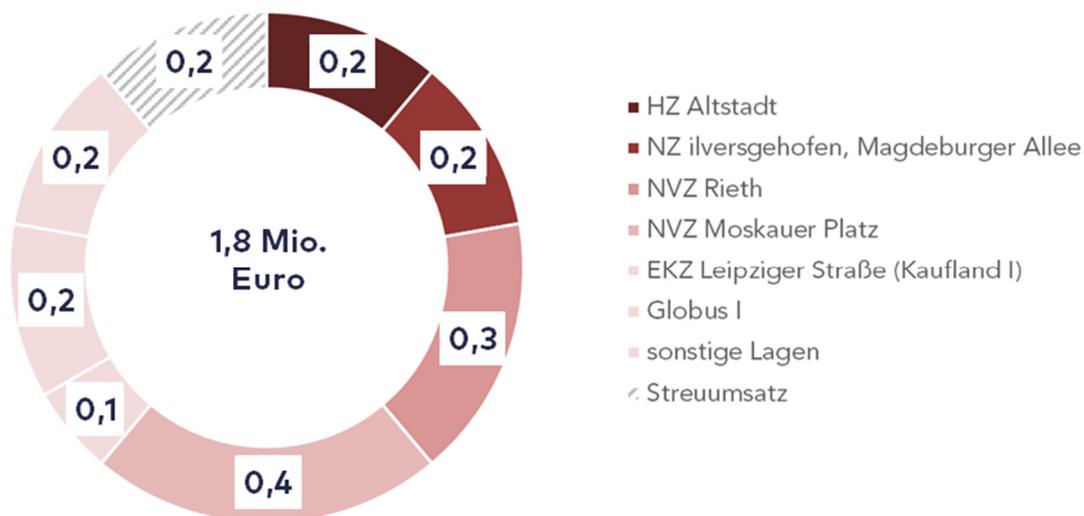
Zum Schutz der bestehenden Nahversorgungsfunktion des **ZVB NVZ Rieth** und des **ZVB NVZ Moskauer Platz** (insb. im Sortiment Drogeriewaren ist ein strukturprägender Anbieter vorhanden) ist eine Begrenzung der sortimentspezifischen Verkaufsfläche auf maximal **850 m² VKF** (s. Kapitel 3.2) zu empfehlen. Damit können die Umsatzumverteilungen zu Lasten der Erfurter Altstadt auf unter 10 % gesenkt werden. Dieser Wert ist angesichts der spezifischen Rahmenbedingungen für diesen Sortimentsbereich im NVZ Rieth und NVZ Moskauer Platz als verträglich im Hinblick auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der ZVB zu bewerten. Die Umsatzumverteilungen stellen sich sodann wie folgt dar:

Tabelle 29: Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren (Reduktion)

Lagedetail	Prognose 2023		
	Umsätze	Umsatzumverteilung	
	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Erfurt			
HZ Altstadt	22,0	0,2	1
NZ Ilversgehofen, Magdeburger Allee	3,4	0,2	6
NVZ Rieth	3,3	0,3	8
NVZ Moskauer Platz	4,0	0,4	9
Sonderstandort EKZ Leipziger Straße (Kaufland I)	1,9	0,1	6
Sonderstandort Globus I	3,6	0,2	7
sonstige Lagen	6,1	0,2	3
weitere hier nicht explizit dargestellte Lagen	1,1	**	-
Erfurt gesamt*, ***	45,5	2,6	-
weitere Lagen/Kommunen			
weitere hier nicht explizit dargestellte Lagen (ohne Erfurt)	0,5	**	-
Zwischensummen***	46,0	1,6	-
Für die Strukturen Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (,Streumsatz') (10 %)		0,2	
Gesamt***	46,0	1,8	-

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: s. Kapitel 5; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; *ohne Bestandsstrukturen im Thüringen-Park; ** Umsatzumverteilungen empirisch nicht valide darstellbar; ***Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Abbildung 8: Umsatzherkunft (Worst Case) des vorhabeninduzierten Mehrumsatzes im Sortiment Drogeriewaren



Quelle: Eigene Darstellung und eigene Berechnung.

Unter Berücksichtigung der empfohlenen sortimentspezifischen VKF-Reduktionen sind städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum nicht zu erwarten.

Alle nachfolgend dargestellten Ergebnisse und Bewertungen beziehen sich auf die in diesem Kapitel abgeleiteten – als städtebaulich verträglich zu bewertenden – Verkaufsflächen.

6.4 Einordnung in die landes- und regionalplanerischen Zielstellungen

Im Folgenden werden die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts (LEP Thüringen 2025), des REHK Mittelthüringen 2015 und der Regionalplanung (Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen - Regionalplan Mittelthüringen 2011) dargestellt.

Einordnung in das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (Einzelhandelsgroßprojekte)

2.6.1. Z:

- „Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten ist nur in Zentralen Orten höherer Stufe zulässig (**Konzentrationsgebot**)“

Bzgl. 2.6.1 Z ist festzuhalten:

- Die Stadt Erfurt ist gemäß LEP Thüringen 2025 als Oberzentrum ausgewiesen worden. Demnach sind Einzelhandelsgroßprojekte grundsätzlich zulässig.

Das **Konzentrationsgebot** wird durch das Vorhaben erfüllt.

2.6.2. G:

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

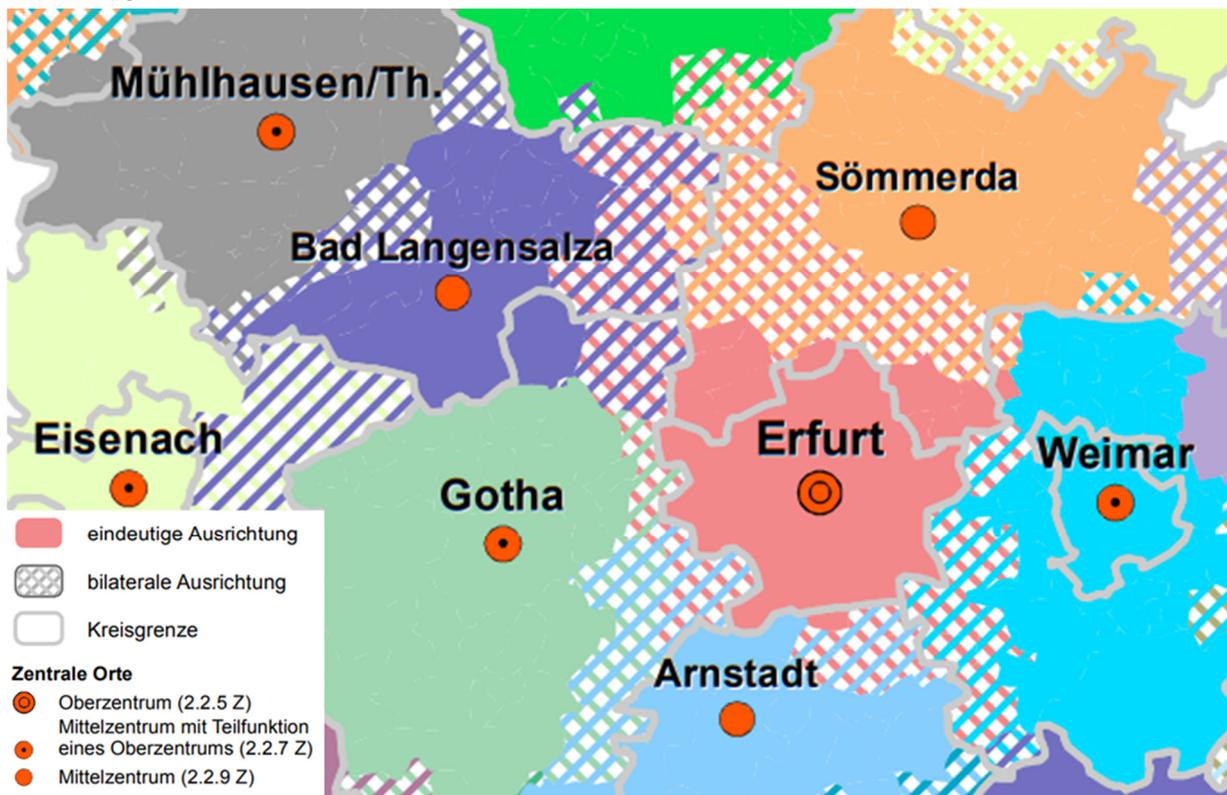
Bzgl. 2.6.2 G ist festzuhalten:

- In der Begründung zu 2.6.2 G wird folgendes formuliert: „Einzelhandelsgroßprojekte sollen in Bezug auf den Umfang ihrer Verkaufsfläche und ihres Warensortiments so konzipiert werden, dass sie der Versorgungsfunktion und dem Einzugsbereich der jeweiligen Zentralitätsstufe des Zentralen Orts entsprechen (Kongruenzgebot).“
- Angesichts der Umsatzprognose (s. Kapitel 5.2) und der zur Verfügung stehenden Kaufkraft in Erfurt (s. Kapitel 4.4) wird das Kaufkraftpotenzial nicht durch das Vorhaben überschritten. Der Mittelzentrale Funktionsraum der Stadt Erfurt reicht über die

STADT+HANDEL

Stadtgrenzen hinaus (s. folgende Abbildung), wodurch ein höheres Kaufkraftpotenzial gegeben ist.

Abbildung 9: Mittelzentrale Funktionsräume



Quelle: LEP Thüringen 2025 (2014) – Karte 4.

- Die Altstadt Erfurt erzielt gemäß EHK Erfurt einen Gesamtumsatz von rd. 430,7 Mio. Euro (vgl. EHK Erfurt 2019, S. 44). Angesichts des Angebotsvolumens der Altstadt Erfurt im Vergleich mit dem Vorhaben, stellt das Vorhaben kein wesentliches Angebotsübergewicht dar, wodurch weiterhin die wesentliche Strahlkraft von der Altstadt ausgeht. Ergänzend ist anzuführen, dass der Thüringen-Park bereits in den Strukturen etabliert ist und es sich um eine Ausweitung des Angebots handelt.
- Die Einhaltung des Kongruenzgebots wird angesichts der relativ geringen Umsatzumverteilungen für die Kommunen außerhalb des Mittelzentralen Funktionsraums unterstrichen (s. Kapitel 6.2.1).

Das **Kongruenzgebot** wird durch das Vorhaben erfüllt.

2.6.3. G:

- *„Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Orte sollen durch eine Ansiedlung, Erweiterung und wesentlich Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt werden (**Beeinträchtungsverbot**).“*

Bzgl. 2.6.3 G ist festzuhalten:

- Eine Prüfung der Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie der Funktionsfähigkeit zentralörtlicher Versorgungszentren durch das Vorhaben ist mit Verweis auf die städtebauliche Einordnung der vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen erfolgt (s. Kapitel 6.2.1 und 6.2.4). Unter Berücksichtigung der Verkaufsflächenempfehlungen in Kapitel 6.3 ist keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion der Stadt Erfurt und der Umlandkommunen zu erwarten.

Das Vorhaben ist unter Berücksichtigung der Verkaufsflächenempfehlungen in Kapitel 6.3 konform zum **Beeinträchtungsverbot**.

2.6.4. G:

- *„[Die] 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**).“*

Bzgl. 2.6.4 G ist festzuhalten:

- In der Begründung im LEP Thüringen 2025 wird folgendes definiert: *„Als städtebaulich integriert im Sinne des Integrationsgebots gelten Standorte von Einzelhandelsgroßprojekten insbesondere dann, wenn sie in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang stehen bzw. räumlich und funktional dem jeweiligen Siedlungsschwerpunkt (Stadtzentrum, Nebenzentrum, Ortszentrum) zugeordnet sind, Teil eines planerischen Gesamtkonzepts sind (u. a. Berücksichtigung von Städtebau, Verkehr, vorhandener Einzelhandelsstruktur) sowie den Gegebenheiten angepasst in den öffentlichen Personennahverkehr und das Fuß-(und Rad)-wegenetz eingebunden sind. Als planerisches Gesamtkonzept wird dabei u. a. die Bestimmung zentraler Versorgungsbereiche verstanden.“*
- Die Stadt Erfurt verfügt über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept (beschlossen: 2019). Der Vorhabenstandort befindet sich demnach nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches (s. Kapitel 3.1).
- Im EHK Erfurt wird ausgeführt, dass sich *„ [die Sonderstandorte Thüringen-Park und T.E.C.][...] als ergänzende Bausteine in der Erfurter Einzelhandelslandschaft etabliert [haben] und im Bestand erhalten werden [sollen].“* (vgl. Stadt Erfurt 2019, S. 107). In

diesem Zusammenhang wurde zur langfristigen Erhaltung des Standortes mit Stadtratsbeschluss vom 10. April 2019 eine Erweiterung um 4.500 m² zentrenrelevante Verkaufsfläche beschlossen.

- Stadt + Handel hat in einer Analyse aus 2019³⁵ positive Standortaspekte herausgearbeitet, welche die Bedeutung des Standortes als „ergänzender Baustein in der Erfurter Einzelhandelslandschaft“ bestätigen. Die folgenden Aspekte sind dabei in die Abwägung einzustellen:
- Der Thüringen-Park übernimmt für die umliegenden Siedlungsbereichen eine zentrale Funktion hinsichtlich der Versorgung mit insbesondere zentrenrelevanten Sortimenten. Aufgrund des Kaufland-Verbrauchermarktes besteht auch ein umfassendes Angebot im vollsortimentierten Segment. Im 1.000 m-Radius um den Thüringen-Park leben über 12.000 Einwohner. In diesem Zusammenhang ist eine nennenswerte Versorgungsfunktion (hohe Mantelbevölkerung) gegeben.
- Die Umfeldstrukturen weisen eine dicht bebaute Struktur auf (Wohnblockbebauung). In diesem Zusammenhang wirkt der ebenfalls als einheitlicher Komplex gestaltete Thüringen-Park zumindest stadtstrukturell nicht als Fremdkörper.
- Der Thüringen-Park verfügt über eine sehr gute Erreichbarkeit für den MIV (insb. Nordhäuser Straße und B4) sowie über eine sehr gute Anbindung mittels ÖPNV (gleichnamige Tram- und Bus-Haltestelle am Thüringen-Park) (s. Mikrostandort und folgende Abbildung).
- Die Erreichbarkeit mittels Fahrrad ist über den am Thüringen-Park verlaufenden Radweg gegeben (straßenbegleitend mit der Nordhäuser Straße). Am Haupteingang des Thüringen-Parks stehen Fahrradständer zur Verfügung.

³⁵ Stadt + Handel (2019): Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse für die Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplan GIK017 in Erfurt. Band 2: Lagebewertung - Thüringen-Park -.

Abbildung 10: Tram-Haltestelle und Querungsmöglichkeit unmittelbar am Haupteingang des Thüringen-Parks



Quelle: Eigenes Foto 11/2018.

- Die fußläufige Erreichbarkeit ist u. a. mit Hilfe einer Ampelanlage auf Höhe des Haupteingangs gewährleistet. In dieser Richtung besteht Anbindung an die dicht besiedelte Wohnbebauung (Moskauer Platz) (s. folgende Abbildung).

Abbildung 11: Dichte Siedlungsbebauung auf der Seite des Haupteingangs



Quelle: Eigenes Foto 11/2018.

- Die wohnsiedlungsstrukturelle Integration ist – auch unter Berücksichtigung der Öffnung des Haupteingangs in Richtung der Wohnbebauung des Moskauer Platzes – als nicht ideal zu bewerten. Dies begründet sich insbesondere angesichts der Trennwirkung der Nordhäuser Straße sowie der in südlicher und westlicher Richtung nicht gegebenen Wohnbebauung.
- In nördlicher Richtung besteht mit dem Bürokomplex und der geplanten Wohnbebauung (Europakarree, s. Mikrostandort) perspektivisch eine wohnsiedlungsräumliche Verbindung ohne Barrierewirkung.

Demnach werden die Aspekte eines *baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs* sowie *Verkehr* (hier insbesondere auch ÖPNV und Fuß- und Radwegenetz) durch den Standort erfüllt.

Unter Berücksichtigung der Standortbewertung (Sonderstandort) im aktuell beschlossenen EHK Erfurt entspricht das Vorhaben nicht dem **Integrationsgebot**. Die Nicht-Einhaltung des Integrationsgebots 2.6.4 G als raumordnerischen Grundsatz ist, unter Berücksichtigung der ergänzenden Ausführungen im EHK (Junker und Kruse) und der vorstehenden standortbezogenen Aspekte, zu bewerten.

Das Integrationsgebot ist im Regelfall erfüllt, wenn sich der Vorhabenstandort innerhalb der Abgrenzungen eines zentralen Versorgungsbereiches befindet. Dies ist beim vorliegenden Planvorhaben nicht der Fall.

Insofern sich die Kommune über diesen landesplanerischen Grundsatz hinwegsetzen will, wären im vorliegenden Fall folgende Aspekte in die Abwägung einzubringen:

- Es handelt sich (auch gemäß EHK Erfurt) um einen über viele Jahre etablierten und ergänzenden Einzelhandelsbaustein, welcher in Art und Umfang auch nicht an anderer Stelle (bspw. in zentralen Versorgungsbereichen) ohne weiteres reproduzierbar ist. Dies gilt insbesondere, da einige Betreiber klassisch in Einkaufszentren oder angebotsstarken Agglomerationslagen verortet sind.
- Der Thüringen-Park fungiert angesichts seines Angebotsgewichtes und seiner Lage im nordwestlichen Stadtgebiet als wichtiger Zentralitätsbringer und bindet insbesondere auch Kaufkraftanteile, welche ohne adäquates Angebot in den Online-Handel abfließen würden (ländliche Bereiche ohne entsprechende Angebote, weisen eine höhere Online-Affinität auf, vgl. ECC Studie 2019).
- Die Umstrukturierung des Thüringen-Parks dient einer langfristigen Sicherung dieses – hinsichtlich der Zentralitätsbildung sowie gemäß EHK – für die Einzelhandelslandschaft wichtigen Bausteins. Dies gilt bspw. insbesondere für die nicht mehr marktadäquate Aufstellung des Magnetbetriebes Kaufland (Markt verläuft über 2 Etagen). Ergänzend ist in der schnelllebigen Einzelhandelslandschaft eine gewisse Flexibilität notwendig um auf Marktveränderungen (in jeglicher Art) reagieren zu können.

- Der Standortbereich ist funktional einem bevölkerungsreichen Siedlungsschwerpunkt zugeordnet (rd. 12.000 Einwohner im 1.000 m-Radius). Ergänzend ist weitere Wohnbebauung im unmittelbaren Umfeld geplant (Europakarree).
- Die Erreichbarkeit für den MIV, ÖPNV sowie das Fuß- und Radwegenetz ist als sehr gut zu bezeichnen (alle Anbindungen/Möglichkeiten unmittelbar am Standort vorhanden).
- Das gesamtheitlich geplante Einkaufszentrum fungiert insbesondere unter Berücksichtigung der Anbindung an den öffentlichen Raum sowie der in den letzten 25 Jahren gewachsenen Struktur als planerisches Gesamtkonzept.
- Vom Thüringen-Park geht in den empfohlenen sortimentspezifischen Verkaufsflächendimensionierungen keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion der Stadt Erfurt und der Umlandkommunen aus.

Das Vorhaben ist kongruent zum Konzentrations-, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot.

Das Integrationsgebot wird gemäß EHK Erfurt nicht erfüllt, wengleich der Standort einen bereits etablierten, ergänzenden Baustein in der Erfurter Einzelhandelslandschaft darstellt, den es zu erhalten gilt. Das Vorhaben dient eben dieser langfristigen Standort-sicherung. Die Nicht- Einhaltung des Integrationsgebots 2.6.4 G als raumordnerischen Grundsatz ist unter Berücksichtigung der vorstehenden Aspekte abzuwägen.

Einordnung in das regionale Einzelhandelskonzept Mittelthüringen 2015

Das REHK Mittelthüringen 2015 greift die Ziele und Grundsätze des LEP Thüringen 2025 auf. In diesem Zusammenhang sei auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen.

Ergänzend formuliert das REHK Mittelthüringen 2015 ein Zielsystem zur regionalen Einzelhandelsentwicklung in Mittelthüringen.

Sicherstellung der regionalen Wettbewerbsfähigkeit

- Es „*ist auf Grund des intra- und interregionalen Wettbewerbs sowie auch vor dem Hintergrund der in Mittelthüringen perspektivisch deutlich zurückgehenden Bevölkerungszahl und dem damit einhergehenden Kaufkraftverlust ein regional abgestimmtes und einheitliches Handeln bei Neuansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben mit überörtlicher Ausstrahlung erforderlich.*“ (vgl. Dr. Accocella 2015, S. 73).
- Beim Thüringen-Park handelt es sich (bereits heute) um ein Vorhaben mit überörtlicher Ausstrahlung. Aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass seitens der Stadt Erfurt eine interkommunale Abstimmung erfolgt.

Erhaltung/Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsstruktur

- In diesem Zusammenhang sei auf Ziel 2.6.1 des LEP Thüringen 2025 verwiesen. Das **Konzentrationsgebot wird demnach eingehalten.**

Erhaltung/Stärkung der Versorgungsfunktion und -vielfalt der Innenstädte und sonstigen Zentren

- In diesem Zusammenhang sei auf die Ausführungen zu den Grundsätzen 2.6.3 und 2.6.4 des LEP Thüringen 2025 verwiesen (s. o.). Es wird ersichtlich, dass die Erweiterung des Einkaufszentrums Thüringen-Park unter Berücksichtigung der empfohlenen Erweiterung in den Einzelsortimenten sowie insgesamt nicht der Erhaltung und Stärkung der Zentren entgegensteht.

Erhaltung/Stärkung der wohnungs-/verbrauchernahen Grund-/Nahversorgung

- In der vorliegenden Analyse wird aufgezeigt, dass Umsatzumverteilungen außerhalb der Stadt Erfurt insbesondere in den im Sinne des REHK Mittelthüringen 2015 nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten erfolgen (s. Kapitel 4.2 Untersuchungsraum sowie Kapitel 6.2.3 Umsatzumverteilungen).
- In diesem Zusammenhang erfüllt das Vorhaben (bereits heute) insbesondere für seinen Mittelzentralen Funktionsraum (westliche, südliche und nördliche Ausdehnung) eine wichtige Versorgungsfunktion (verbrauchernahe Versorgung). Dies gilt insbesondere, da in den kleineren Kommunen (meist Gemeinden) nicht das Potenzial zur Ansiedlung von vergleichbaren Angebotsstrukturen gegeben ist.
- Das Vorhaben stellt für diese Kommunen den nächstgelegenen Angebotsstandort in diesen Sortimenten (insb. zentrenrelevante Sortimente) dar.
- Der Standort des Thüringen-Park weist angesichts seiner Lage im Bereich der Großwohnsiedlung Moskauer Platz sowie der in nördlich angrenzender Lage entwickelten Wohnbebauung (Europakarree) eine nennenswerte Mantelbevölkerung auf. So leben im 1.000 m-Radius um den Thüringen-Park über 12.000 Einwohner (ohne Europakarree). In diesem Zusammenhang ist eine signifikante Versorgungsfunktion (hohe Mantelbevölkerung) für das Wohnumfeld gegeben. Diese Versorgungsfunktion hat der Thüringen-Park bereits heute inne (Erweiterung des bestehenden Einkaufszentrums).

Gewährleistung der Planungs- und Investitionssicherheit

- *„Jede potenzielle Investition ist in erheblichem Ausmaß von den Rahmenbedingungen abhängig, hinsichtlich des Einzelhandels z.B. durch die räumliche Lenkung zentrenrelevanter Sortimente an definierte Standorte anstatt beispielsweise betreiber- oder grundstückseigentümerbezogener (Sonder-)Konzepte.“* (vgl. Dr. Acocella 2015, S. 77).

- Der Thüringen-Park wird als Einkaufszentrum mit überwiegend sonstigem zentrenrelevanten Kernsortiment eingeordnet (vgl. Stadt Erfurt 2019, S. 107). In diesem Zusammenhang sollen die Einkaufszentren *„grundsätzlich auch zukünftig als funktionale Ergänzungsstandorte für großflächigen Einzelhandel dienen. Die Sonderstandorte zeichnen sich durch eine regionale Ausstrahlung aus. Sie haben sich als ergänzende Bausteine in der Erfurter Einzelhandelslandschaft etabliert und sollen im Bestand erhalten werden.“* (ebd.). *Der Bestandsschutz und vorhabenkonkrete Entscheidungen des Stadtrates, die vor der Billigung [des] Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erfolgt sind, werden durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht berührt“.* (vgl. Stadt Erfurt 2019, S. 107). In diesem Zusammenhang ist auf den Stadtratsbeschluss DS 0704/19 vom 10. April 2019 vor Billigung des EHK Erfurt hinzuweisen. Demnach ist eine zusätzliche Verkaufsfläche von bis zu 4.500 m² im zentrenrelevanten Sortiment zulässig. Der Standort des Thüringen-Parks wurde im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen.
- Eine Prüfung der Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie der Funktionsfähigkeit zentralörtlicher Versorgungszentren durch das Vorhaben ist mit Verweis auf die städtebauliche Einordnung der vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen erfolgt (s. Kapitel 6.2.1 und 6.2.4). Unter Berücksichtigung der Verkaufsflächenempfehlungen in Kapitel 6.3 ist keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion der Stadt Erfurt und der Umlandkommunen zu erwarten.

Demnach ermöglicht die Bauleitplanung zwar eine Erweiterung eines Einkaufszentrums außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, zugleich werden aber auch die Verkaufsflächenobergrenze(n) für die Zukunft festgeschrieben und damit sowohl für den Vorhabenträger als auch für sonstige Investoren in Erfurt insoweit für die Zukunft Planungs- und Investitionssicherheit herbeigeführt. Dies gilt insbesondere, da die Verkaufsflächenempfehlungen auf einer dezidierten städtebaulichen Auswirkungsanalyse basieren, wonach negative Auswirkungen nicht zu erwarten sind und demnach aus stadtentwicklungspolitischer Sicht ein angemessener Umgang mit dem Standort des Thüringen-Parks erfolgt.

Matrix zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung

„Für die Einhaltung der [...] Ziele ist die räumliche Verortung von zukünftigen Einzelhandelsansiedlungen und -erweiterungen konzeptionell-strategisch zu verfolgen. Zur langfristigen Sicherung bzw. Verbesserung und Stärkung der Versorgungsstrukturen entsprechend dem Zielsystem wurde daher eine Matrix zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung entwickelt.“ (vgl. Dr. Acocella 2015, S. 93).

Abbildung 12: Matrix zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung

Zentrenrelev.	nahversorgungsrelevante Sortimente			sonstige zentrenrelevante Sortimente			nicht zentrenrel. Sortimente	
	Nachbarschaftsladen	nicht großflächig	großflächig	Laden (S 4 BauNVO)	nicht großflächig	großflächig	nicht großflächig	großflächig
OZ/ MZ - Zentrum IS								vorrangig an EH-geprägten Standorten (nur OZ/ MZ)
GZ - Zentrum IS/ OrtZ; sonst. Zentrum Typ C			standortgerechte Dimensionierung		standortgerechte Dimensionierung	GZ - Zentrum IS/ OrtZ Zentren Typ C standortger. Dim.		vorrangig an EH-geprägten Standorten (nur OZ/ MZ)
sonst. Zentren Typ D (OZ/ MZ)			standortgerechte Dimensionierung		standortgerechte Dimensionierung			vorrangig an EH-geprägten Standorten (nur OZ/ MZ)
sonst. Zentren Typ E (OZ/ MZ), OrtZ nicht zentrale Orte			Einzelfallprüfung		Zentren Typ E Einzelfallprüfung OrtZ nicht zentrale Orte			vorrangig an EH-geprägten Standorten (nur OZ/ MZ)
sonstige integrierte Standorte		standortgerechte Dimensionierung	Einzelfallprüfung	standortgerechte Dimensionierung				vorrangig an EH-geprägten Standorten (nur OZ/ MZ)
nicht integrierter, EH-geprägter Standort	ausnahmsweise zentrenrelevante	keine Flächenenerweiterung/ nur Modifizierung im Bestand		bis zu 10% der Gesamtverkaufsfläche		max. 800 qm		(nur OZ/ MZ)
nicht integrierter, nicht EH-geprägter Standort								

OZ = Oberzentrum; MZ = Mittelzentrum; GZ = Grundzentrum; OrtZ = Ortszentrum nichtzentrale Orte; IS = Innenstadt; EH = Einzelhandel
■ entspricht Zielsystem dito; ergänzend zu LEP
■ entspricht nicht Zielsystem dito; ergänzend zu LEP
 relevante Bereiche

Quelle: Dr. Acocella 2015, S. 95.

- Analog zur Landesplanung entspricht das Vorhaben nicht dem Standortortkatalog des REHK Mittelthüringen 2015, wengleich der Standort einen bereits etablierten, ergänzenden Baustein in der Erfurter Einzelhandelslandschaft darstellt, den es zu erhalten gilt. Das Vorhaben dient eben dieser langfristigen Standortsicherung. Die Nicht-Einhaltung des Standortkatalogs des REHK Mittelthüringen 2015 ist unter Berücksichtigung der Ausführungen zum Integrationsgebot des LEP Thüringen 2025 (Grundsatz 2.6.4) abzuwägen.

Das Vorhaben ist im Falle der Überwindung des Grundsatzes 2.6.4 des LEP Thüringen 2025 (Abwägung) kongruent zum REHK Mittelthüringen 2015.

7 Ergebniszusammenführung

Die Fa. Krieger Liegenschaften GmbH beabsichtigt die Erweiterung/Umstrukturierung des Einkaufszentrums Thüringen-Park in Erfurt. Dabei soll der Thüringen-Park gem. Stadtratsbeschluss (DS 0704/19) um 4.500 m² VKF im zentrenrelevanten Sortimentsbereich erweitert werden. Die Gesamtverkaufsfläche (GVKF) des Thüringen-Parks soll sodann max. 28.000 m² betragen. Die einzelnen Sortimente sollen i. S. einer Flexibilisierung und langfristigen Zukunftsfähigkeit über eine Verkaufsflächenpoollösung festgesetzt werden (s. Kapitel 3.2).

Vor diesem Hintergrund war es Aufgabe der vorliegenden Analyse die städtebauliche Verträglichkeit der Vorhabenplanung zu untersuchen. Als Ergebnis ist festzuhalten:

- Unter Berücksichtigung der in der folgenden Tabelle aufgeführten Verkaufsflächenempfehlungen in den jeweiligen Sortimenten sind städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten des ZVB Altstadt sowie der weiteren zentralen Versorgungsbereiche sowie (Nah-)Versorgungsstrukturen in Erfurt und in Umlandkommunen nicht zu erwarten.
- Angesichts der hier als absatzwirtschaftlich und städtebaulich verträglich zu bewertenden Größenordnungen ist eine mögliche Verkaufsflächenausweitung in den einzelnen Sortimentsausprägungen grundsätzlich mit den Vorgaben des EHK Erfurt (Stadtratsbeschluss), sowie den Zielen und Grundsätzen – mit Ausnahme des Integrationsgebots – des LEP Thüringen 2025 vereinbar. Das Integrationsgebot wird gemäß EHK Erfurt nicht erfüllt, wenngleich der Standort einen bereits etablierten, ergänzenden Baustein in der Erfurter Einzelhandelslandschaft darstellt, den es zu erhalten gilt. Das Vorhaben dient eben dieser langfristigen Standortsicherung. Die Nicht-Einhaltung des Integrationsgebots 2.6.4 G als raumordnerischen Grundsatz ist unter Berücksichtigung der in Kapitel 6.4 aufgeführten standortbezogenen Aspekte abzuwägen.

Bei Einhaltung der folgend dargestellten Verkaufsflächengrößenordnungen ist das Planvorhaben als verträglich i. S. der Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO, des EHK Erfurt (Stadtratsbeschluss) und zum LEP Thüringen 2025 – mit Ausnahme des Integrationsgebotes (Grundsatz) – zu bewerten.

Unter Berücksichtigung der Standortbewertung (Sonderstandort) im aktuell beschlossenen EHK Erfurt entspricht das Vorhaben nicht dem **Integrationsgebot**. Die Nicht-Einhaltung des Integrationsgebots 2.6.4 G als raumordnerischen Grundsatz ist, unter Berücksichtigung der ergänzenden Ausführungen im EHK (Junker und Kruse) und der vorstehenden standortbezogenen Aspekte, zu bewerten.

Das Integrationsgebot ist im Regelfall erfüllt, wenn sich der Vorhabenstandort innerhalb der Abgrenzungen eines zentralen Versorgungsbereiches befindet. Dies ist beim vorliegenden Planvorhaben nicht der Fall.

Insofern sich die Kommune über diesen landesplanerischen Grundsatz hinwegsetzen will, wären im vorliegenden Fall folgende Aspekte in die Abwägung einzubringen:

- Es handelt sich (auch gemäß EHK Erfurt) um einen über viele Jahre etablierten und ergänzenden Einzelhandelsbaustein, welcher in Art und Umfang auch nicht an anderer Stelle (bspw. in zentralen Versorgungsbereichen) ohne weiteres reproduzierbar ist. Dies gilt insbesondere, da einige Betreiber klassisch in Einkaufszentren oder angebotsstarken Agglomerationslagen verortet sind.
- Der Thüringen-Park fungiert angesichts seines Angebotsgewichtes und seiner Lage im nordwestlichen Stadtgebiet als wichtiger Zentralitätsbringer und bindet insbesondere auch Kaufkraftanteile, welche ohne adäquates Angebot in den Online-Handel abfließen würden (ländliche Bereiche ohne entsprechende Angebote, weisen eine höhere Online-Affinität auf, vgl. ECC Studie 2019).
- Die Umstrukturierung des Thüringen-Parks dient einer langfristigen Sicherung dieses – hinsichtlich der Zentralitätsbildung sowie gemäß EHK – für die Einzelhandelslandschaft wichtigen Bausteins. Dies gilt bspw. insbesondere für die nicht mehr marktadäquate Aufstellung des Magnetbetriebes Kaufland (Markt verläuft über 2 Etagen). Ergänzend ist in der schnelllebigen Einzelhandelslandschaft eine gewisse Flexibilität notwendig um auf Marktveränderungen (in jeglicher Art) reagieren zu können.
- Der Standortbereich ist funktional einem bevölkerungsreichen Siedlungsschwerpunkt zugeordnet (rd. 12.000 Einwohner im 1.000 m-Radius). Ergänzend ist weitere Wohnbebauung im unmittelbaren Umfeld geplant (Europakarree).
- Die Erreichbarkeit für den MIV, ÖPNV sowie das Fuß- und Radwegenetz ist als sehr gut zu bezeichnen (alle Anbindungen/Möglichkeiten unmittelbar am Standort vorhanden).
- Das gesamtheitlich geplante Einkaufszentrum fungiert insbesondere unter Berücksichtigung der Anbindung an den öffentlichen Raum sowie der in den letzten 25 Jahren gewachsenen Struktur als planerisches Gesamtkonzept.
- Vom Thüringen-Park geht in den empfohlenen sortimentspezifischen Verkaufsflächendimensionierungen keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion der Stadt Erfurt und der Umlandkommunen aus.

STADT+HANDEL

Tabelle 30: Geprüfte und gemäß Untersuchungsbefund festzusetzende Verkaufsflächen für den Thüringen-Park

Sortimente (gemäß Erfurter Sortimentsliste)	VKF Bestand in m ²	Geprüfte VKF in m ²	Festzusetzende VKF-Grenze in m ²	Zusätzliche VKF im Vergleich zum Bestand in m ²
nahversorgungsrelevante Sortimente				
Nahrungs- und Genussmittel; Getränke	6.219	max. 6.400	max. 6.400	+ max. 181
Drogeriewaren	612	max. 1.000	max. 850	+ max. 238
Apothekenwaren	80	max. 200	max. 200	+ max. 120
Schnittblumen	123	max. 200	max. 200	+ max. 77
Zeitungen/Zeitschriften	53	max. 100	max. 100	+ max. 47
zentrenrelevante Sortimente				
Parfümerie- und Kosmetikartikel	300	max. 400	max. 400	+ max. 100
Bekleidung	8.691	max. 13.700	max. 13.000	+ max. 4.309
Schuhe; Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme	1.354	max. 1.700	max. 1.700	+ max. 346
Spielwaren	441	max. 800	max. 800	+ max. 359
Bastel-, und Künstlerartikel	-	max. 400	max. 200	+ max. 200
Sportartikel/-kleingeräte; Sportbekleidung; Sportschuhe	614	max. 1.300	max. 1.300	+ max. 686
Fahrräder und technisches Zubehör	315	max. 500	max. 500	+ max. 185
Elektrokleingeräte; Elektronik und Multimedia; Computer und Zubehör; Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör	3.020	max. 4.100	max. 3.600	+ max. 580
Medizinische und orthopädische Artikel	-	max. 150	max. 90	+ max. 90
Augenoptik	290	max. 300	max. 300	+ max. 10
Hörgeräte	-	max. 100	max. 100	+ max. 100
Bücher	644	max. 700	max. 700	+ max. 56
Campingartikel	50	max. 100	max. 100	+ max. 50
Jagdartikel, Waffen und Zubehör	-	max. 100	max. 100	+ max. 100
Papier, Büroartikel, Schreibwaren	81	max. 100	max. 100	+ max. 19
Uhren/Schmuck	243	max. 300	max. 300	+ max. 57
Glas/Porzellan/Keramik; Haushaltswaren; Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen	114	max. 1.100	max. 1.100	+ max. 986
Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche	-	max. 300	max. 300	+ max. 300

STADT+HANDEL

nicht zentrenrelevante Sortimente				
Zoologische Artikel, Heimtierfutter, Hygieneartikel für Heim- und Kleintiere, lebende Tiere	50	max. 2.000	max. 2.000	+ max. 1.950
sonstige Sortimente (<i>max. 800 m² VKF je Einzelsortiment</i>)	206	max. 12.800	max. 12.800	+ max. 12.594
<i>...davon Bauelemente, Baustoffe; Baumarktspezifisches Sortiment</i>	5	max. 800	max. 800	+ max. 795
<i>...davon Bettwaren/Matratzen</i>	5	max. 800	max. 800	+ max. 795
<i>...davon Büromaschinen; Elektrogroßgeräte</i>	174	max. 800	max. 800	+ max. 626
<i>...davon Erotikartikel</i>	-	max. 800	max. 800	+ max. 800
<i>...davon Gartenartikel/-geräte</i>	5	max. 800	max. 800	+ max. 795
<i>...davon Kajaks, Boote und Zubehör</i>	1	max. 800	max. 800	+ max. 799
<i>...davon Kamine/Kachelöfen/Heizungen</i>	-	max. 800	max. 800	+ max. 800
<i>...davon Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör, Motorradbekleidung</i>	5	max. 800	max. 800	+ max. 795
<i>...davon Kfz- und Motorradhandel</i>	-	max. 800	max. 800	+ max. 800
<i>...davon Kinderwagen</i>	-	max. 800	max. 800	+ max. 800
<i>...davon Lampen und Leuchten, Leuchtmittel</i>	5	max. 800	max. 800	+ max. 795
<i>...davon Möbel</i>	2	max. 800	max. 800	+ max. 798
<i>...davon Pflanzen/Samen</i>	2	max. 800	max. 800	+ max. 798
<i>...davon Rollläden/Markisen</i>	-	max. 800	max. 800	+ max. 800
<i>...davon Reitartikel (ohne Bekleidung/Schuhe)</i>	-	max. 800	max. 800	+ max. 800
<i>...davon Teppiche (Einzel- und Rollware), Bodenbeläge</i>	2	max. 800	max. 800	+ max. 798
Gesamt	23.500	max. 28.000	max. 28.000	+ max. 4.500

Quelle: Verkaufsflächen: Angaben des Vorhabenträgers und gutachterliche Empfehlungen (rot).

Die Nutzung mit **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** gemäß „Erfurter Sortimentsliste“ (vgl. EHK Erfurt, S. 129) ist gemäß Prüfschema zur Einordnung von Einzelhandelsvorhaben (vgl. EHK Erfurt, S. 142) grundsätzlich möglich. In den einzelnen nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist bei einer Verkaufsflächendimensionierung von bis zu 800 m² von keinen nennenswerten Auswirkungen für zentrale Versorgungsbereiche sowie für die Versorgung der Bevölkerung auszugehen (nicht zentrenrelevant; relativ geringe Verkaufsflächendimensionierung). Mit Ausnahme des vorstehend geprüften Sortiments Zooartikel (2.000 m² VKF) sind demnach Ausweitungen in den nicht zentrenrelevanten Sortimenten bis zu 800 m² VKF bzw. insgesamt max. 12.800 m² als städtebaulich verträglich zu bewerten.

Neben den einzelhandelsrelevanten Nutzungen sind derzeit und perspektivisch auch in den Thüringen-Park integrierte Schank- und Speisewirtschaften, Bankfilialen, Fotostudios, Frisörsalons, Kosmetik- und Nagelstudios, Sonnenstudios, Reisebüros, Schuhmacher und Schlüsseldienste sowie Einrichtungen zur Kinderbetreuung gegeben bzw. geplant. Dabei handelt es sich um übliche Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe in einem Einkaufszentrum.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Mikrostandort des Vorhabens _____	10
Abbildung 2:	Lage und Stadtgrenze der Stadt Erfurt sowie zentralörtliche Funktion _____	16
Abbildung 3:	Fahrzeitisochronen um den Vorhabenstandort _____	19
Abbildung 4:	Einzugsgebiet des Thüringen-Parks bzw. weiter gefasster Untersuchungsraum _____	22
Abbildung 5:	Enger gefasster Untersuchungsraum _____	24
Abbildung 6:	Umsatzherkunft (Worst Case) des vorhabeninduzierten Mehrumsatzes im Sortiment Bekleidung _____	93
Abbildung 7:	Umsatzherkunft (Worst Case) des vorhabeninduzierten Mehrumsatzes im Sortiment Elektroartikel _____	95
Abbildung 8:	Umsatzherkunft (Worst Case) des vorhabeninduzierten Mehrumsatzes im Sortiment Drogeriewaren _____	96
Abbildung 9:	Mittelzentrale Funktionsräume _____	98
Abbildung 10:	Tram-Haltestelle und Querungsmöglichkeit unmittelbar am Haupteingang des Thüringen-Parks _____	101
Abbildung 11:	Dichte Siedlungsbebauung auf der Seite des Haupteingangs _____	101
Abbildung 12:	Matrix zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung _____	106

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimente und Verkaufsflächen (Bestand/Planung) _____	11
Tabelle 2:	Bevölkerung in Erfurt nach Stadtteilen _____	17
Tabelle 3:	Verkaufsfläche und Umsatz Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum _____	27
Tabelle 4:	Verkaufsfläche und Umsatz Drogeriewaren und Apothekenwaren im Untersuchungsraum _____	28
Tabelle 5:	Verkaufsfläche und Umsatz Medizinische und orthopädische Artikel; Parfümerie- und Kosmetikartikel im Untersuchungsraum _____	29
Tabelle 6:	Verkaufsfläche und Umsatz Bekleidung, Schuhe/Lederwaren und Sportartikel im Untersuchungsraum _____	30

Tabelle 7:	Verkaufsfläche und Umsatz Elektroartikel, Spielwaren sowie Fahrräder und technisches Zubehör im Untersuchungsraum	32
Tabelle 8:	Verkaufsfläche und Umsatz Bastel-, und Künstlerartikel im Untersuchungsraum	34
Tabelle 9:	Bestandstrukturen im Einzugsgebiet (GPK/Hausrat/Geschenkartikel und HBT/Heimtextilien, inkl. angebotsrelevanter Annahmen)	35
Tabelle 10:	Bestandstrukturen im Einzugsgebiet (Zooartikel, inkl. angebotsrelevanter Annahmen)	37
Tabelle 11:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im enger gefassten Untersuchungsraum	40
Tabelle 12:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im weiter gefassten Untersuchungsraum für zentrenrelevante Sortimente	42
Tabelle 13:	Flächenleistung und Umsatzdarstellung (Bestand/Planung)	56
Tabelle 14:	Umsatzumverteilungen im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel	64
Tabelle 15:	Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren	65
Tabelle 16:	Umsatzumverteilungen im Sortiment Apothekenwaren	66
Tabelle 17:	Umsatzumverteilungen im Sortiment Parfümerie- und Kosmetikartikel	66
Tabelle 18:	Umsatzumverteilungen im Sortiment Bekleidung	67
Tabelle 19:	Umsatzumverteilungen im Sortiment Schuhe/Lederwaren	69
Tabelle 20:	Umsatzumverteilungen im Sortiment Spielwaren	70
Tabelle 21:	Umsatzumverteilungen im Sortiment Bastel-, und Künstlerartikel	71
Tabelle 22:	Umsatzumverteilungen in den Sortimenten Sportartikel sowie Fahrräder und technisches Zubehör	72
Tabelle 23:	Umsatzumverteilungen im Sortiment Elektroartikel	73
Tabelle 24:	Umsatzumverteilungen im Sortiment GPK/Hausrat/Geschenkartikel	74
Tabelle 25:	Umsatzumverteilungen im Sortiment HBT/Heimtextilien	75
Tabelle 26:	Umsatzumverteilungen im Sortiment Zooartikel	76
Tabelle 27:	Umsatzumverteilungen im Sortiment Bekleidung (Reduktion)	92
Tabelle 28:	Umsatzumverteilungen im Sortiment Elektroartikel (Reduktion)	94
Tabelle 29:	Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren (Reduktion)	96
Tabelle 30:	Geprüfte und gemäß Untersuchungsbefund festzusetzende Verkaufsflächen für den Thüringen-Park	109

Tabelle 31:	Steckbrief ZVB Altstadt Erfurt _____	V
Tabelle 32:	Steckbrief ZVB NZ Ilversgehofen, Magdeburger Allee (Erfurt) _____	VI
Tabelle 33:	Steckbrief ZVB Innenstadt Mühlhausen _____	VII
Tabelle 34:	Steckbrief ZVB IZ Gotha _____	VIII
Tabelle 35:	Steckbrief ZVB IZ Arnstadt _____	IX
Tabelle 36:	Steckbrief ZVB IZ Sondershausen _____	X
Tabelle 37:	Steckbrief ZVB OZ Straußfurt _____	XI
Tabelle 38:	Steckbrief ZVB IZ Sömmerda _____	XII
Tabelle 39:	Steckbrief ZVB IZ Bad Langensalza _____	XIII
Tabelle 40:	Steckbrief ZVB NVZ Moskauer Platz (Erfurt) _____	XIV
Tabelle 41:	Steckbrief ZVB NVZ Rieth (Erfurt) _____	XV
Tabelle 42:	Steckbrief ZVB NVZ Berliner Platz (Erfurt) _____	XVI
Tabelle 43:	Steckbrief ZVB NVZ Roter Berg (Erfurt) _____	XVII
Tabelle 44:	Steckbrief ZVB Greußen _____	XVIII

Literatur und sonstige Quellen

BBE Handelsberatung GmbH (2017): Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2017, München.

BBE Handelsberatung GmbH (2018): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Musik- und Bergstadt Sondershausen (ENTWURF).

DSSW (2014): Langzeitwirkung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Kurzfassung.

Dr. Acocella (2015): Regionales Einzelhandelskonzept Mittelthüringen. Nürnberg/Lörrach.

ECC (2019): Stadt, Land, Los! Der Weg zu kundenorientierten Zustellungs- und Retourenlösungen in der Stadt und auf dem Land. Köln.

EHI (2019): Handelsdaten aktuell, Köln.

GMA (2015): Einzelhandelskonzept für die Stadt Mühlhausen/Thüringen. Dresden.

Hahn Gruppe (2019): Hahn Retail Estate Report 2019/2020, Bergisch Gladbach.

IFH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2019): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2019, Köln.

Stadt + Handel (2011): Fortschreibung des Zentrenkonzeptes für den Einzelhandel und das Ladenhandwerk in Gotha. Dortmund.

Stadt + Handel (2014): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Arnstadt. Leipzig.

Stadt Erfurt (2019): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Landeshauptstadt Erfurt. Dortmund. Junker + Kruse.

Sonstige Quellen

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2019): Zensus-Atlas 2011, Wiesbaden.

Thüringer Landesamt für Statistik (2015): 1. regionale Bevölkerungsvorausberechnung 2015.

Thüringer Landesamt für Statistik (2019): Online-Datenbank.

LEP Thüringen 2025.

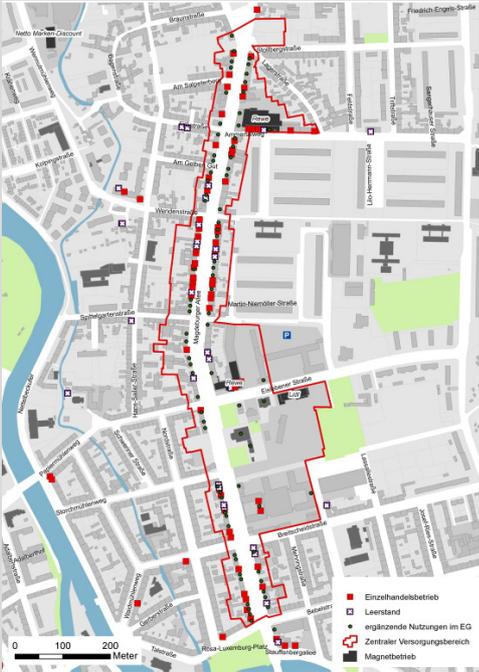
Zentrensteckbriefe

Tabelle 31: Steckbrief ZVB Altstadt Erfurt

Zentraler Versorgungsbereich Altstadt Erfurt	
Lage	
Verortung	Kernstadt Erfurt
Ausdehnung	Der ZVB umfasst den Bereich innerhalb des Juri-Gagarin-Rings und erstreckt sich entlang des Angers sowie die Neuwerkstr. und Johannesstr. vom Karl-Marx-Platz im Westen bis zum Augustinerkloster im Norden. Der Kernbereich der Altstadt erweitert den ZVB bis zur Pergamentergasse im Norden und Domplatz im Westen.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des ZVB ist vor allem durch Anbieter aus allen Bedarfsstufen geprägt und weist ein umfassenden Angebotsmix auf. Es liegt eine Angebotsmischung aus großflächigen Anbietern und kleinteiligem Fachangebot vor. Das Angebot wird durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote arrondiert.
Rel. Magnetbetriebe	Vielzahl an Anbieter (u. a. Breuninger, Karstadt + Sports, Zara, Saturn usw.)
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der ZVB ist überörtlich über die auf den Ring stoßenden Straßenzüge erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Hauptbahnhof Erfurt sowie über eine Vielzahl an Stadtbahn- und Bushaltepunkten.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Der ZVB ist im Wesentlichen durch mehrere Einzelhandelspole gekennzeichnet. Angebotsschwerpunkt bildet der Anger mit anschließendem Einkaufszentrum. Zwischen Domplatz und Krämerbrücke ist ein kleinteilige Struktur gegeben.
Versorgungsfunktion	Regionale Versorgungsfunktion
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	<p>Quelle: EHK Erfurt (Stadt Erfurt 2019), S.83</p>

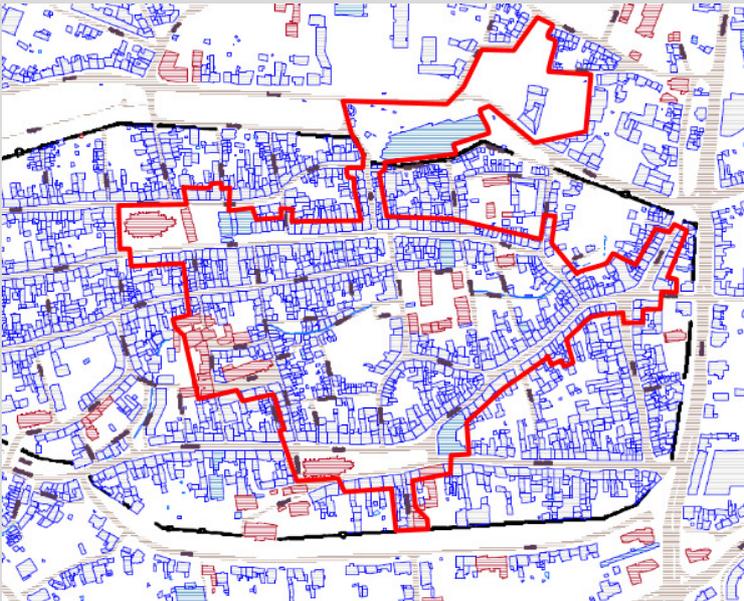
Quelle: EHK Erfurt (Stadt Erfurt 2019), S. 83 - 86.

Tabelle 32: Steckbrief ZVB NZ Ilversgehofen, Magdeburger Allee (Erfurt)

Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Ilversgehofen, Magdeburger Allee	
Lage	
Verortung	Stadtteil Ilversgehofen
Ausdehnung	Das Nebenzentrum Ilversgehofen erstreckt sich entlang der Magdeburger Allee vom Ilversgehofener Platz im Norden bis zur Einmündung der Bebelstraße/Talstraße im Süden.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des ZVB ist geprägt durch Angebote des kurzfristigen Bedarfsbereichs, ergänzt durch Angebote des mittelfristigen Bedarfsbereichs. Es liegt eine Angebotsmischung aus strukturprägenden Lebensmittelmärkten und kleinteiligen Fachgeschäften vor. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie und Dienstleistungen.
Rel. Magnetbetriebe	u. a. Rossmann, Orthopädieschuhtechnik, Apotheke
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der ZVB ist zentral über die Magdeburger Allee sowie einige Zufahrtsstraßen für den motorisierten Individualverkehr erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Stadtbahn- und Bushaltepunkten „Wendenstraße“ und „Ilversgehofener Platz“ und „Lutherkirche“.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Nebenzentrum ist entlang der Magdeburger Allee organisiert.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den Stadtteil und umliegende Siedlungsbereiche
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>Quelle: EHK Erfurt (Stadt Erfurt 2019), S.87</p>

Quelle: EHK Erfurt (Stadt Erfurt 2019), S. 87 - 89.

Tabelle 33: Steckbrief ZVB Innenstadt Mühlhausen

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Mühlhausen	
Lage	
Verortung	Kernstadt Mühlhausen
Ausdehnung	Der zentrale Versorgungsbereich „Innenstadt Mühlhausen“ erstreckt sich von der Marktgasse im Westen über die Hauptgeschäftsloge Steinweg bis zum Kreuzungsbereich Görmarstraße/Unter der Linde im Osten. Im Norden ergänzt der Bereich der Burggalerie sowie der östliche Standortbereich Kreuzgraben/Krümme, im Süden die Ratsgasse und Barfußergasse bis auf Höhe des Untermarkt den ZVB.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des zentralen Versorgungsbereichs ist geprägt durch Angebote aus allen Warengruppen und Bedarfsstufen, der Angebotsschwerpunkt liegt im Sortimentsbereich Bekleidung. Das Einzelhandelsangebot wird durch zahlreiche Gastronomie- und Dienstleistungsangebote arrondiert.
Rel. Magnetbetriebe	Vielzahl an Angebotsstrukturen (u.a. AWG Mode, Müller, Expert, Intersport)
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der ZVB ist großräumig über die B 249 und die B 247 sowie eine Vielzahl innerstädtischer Zufahrtsstraßen erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt durch den östlich gelegenen Hauptbahnhof Mühlhausen, sowie mehrere Bushaltestellenpunkte.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das ZVB ist mit dem dichtesten Einzelhandelsbesatz entlang des Steinwegs sowie in der Burggalerie festzustellen.
Versorgungsfunktion	Erweiterte gesamtstädtische Versorgungsfunktion
Standort-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>Quelle: EHK Stadt Mühlhausen 2015 (GMA 2015), S.76</p>

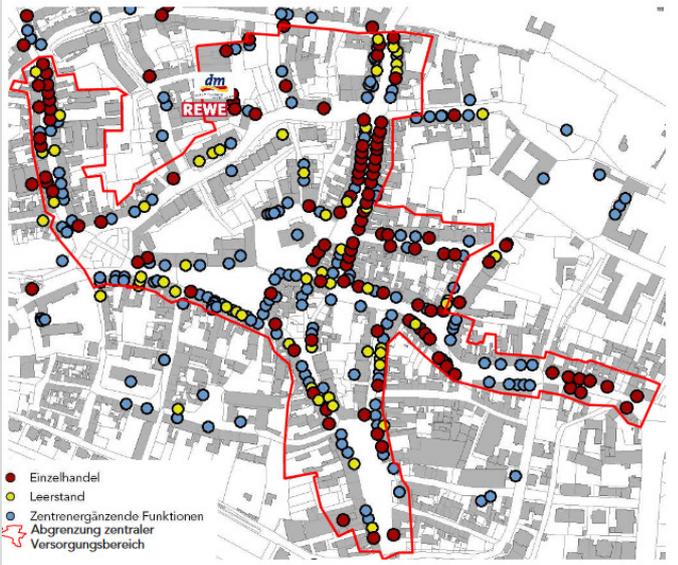
Quelle: EHK Stadt Mühlhausen 2015 (GMA 2015), S. 76 - 80.

Tabelle 34: Steckbrief ZVB IZ Gotha

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Gotha	
Lage	
Verortung	Kernstadt Gotha
Ausdehnung	Der ZVB liegt zentral in der Stadt Gotha und wird überwiegend von Wohnbebauung umschlossen; im Süden befinden sich das Schloss und der Schlosspark. Die wesentlichen Bestandsstrukturen des ZVB erstrecken sich hauptsächlich entlang der Erfurter Straße, des Neumarktes, der Marktstraße, des Hauptmarkts und der Jüdenstraße. Die äußere Begrenzung stellen die Hauptverkehrszüge dar.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des ZVB ist geprägt durch Angebote aus allen Warengruppen und Bedarfsstufen, der Angebotsschwerpunkt liegt im Sortimentsbereich Bekleidung. Es liegt eine Angebotsmischung aus großflächigen Anbietern und kleinteiligem Fachangebot vor. Das Einzelhandelsangebot wird durch zahlreiche Gastronomie- und Dienstleistungsangebote ergänzt.
Rel. Magnetbetriebe	Vielzahl an Anbietern (u.a. C&A, Adler, Medimax, Müller, Kaufhaus, Woolworth)
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der ZVB ist großräumig über die B7/B247 und die L 3007 (Enckestraße/Gartenstraße/Eisenacher Straße) sowie mehrere Zufahrtsstraßen für den MIV erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an das örtliche ÖPNV-Netz erfolgt über diverse Bus- und Straßenbahnlinien (z.B. „Huttenstraße“, „Gartenstraße“, „Bertha von-Suttner-Platz“)
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Zentrum ist entlang der Erfurter Straße, über den Neumarkt, der Marktstraße, den Hauptmarkt und die Jüdenstraße organisiert. Im Norden an der Gartenstraße bestehen Fachmarktnutzungen (u. a. Neubau „Altstadtforum“).
Versorgungsfunktion	Gesamtstädtische und regionale Einzelhandelsfunktion
Standort-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	<p>The map illustrates the spatial and functional organization of the central service area in Gotha. It shows a central core (Hauptlage) with surrounding areas (Altstadtforum, Nebenlage, Funktionaler Ergänzungsbereich). The legend indicates that red areas represent retail (Einzelhandel), light blue areas represent center-complementary functions (Zentrenergänzende Funktionen), yellow areas represent vacant land (Leerstand), and the red outline marks the central service area (zentraler Versorgungsbereich).</p>

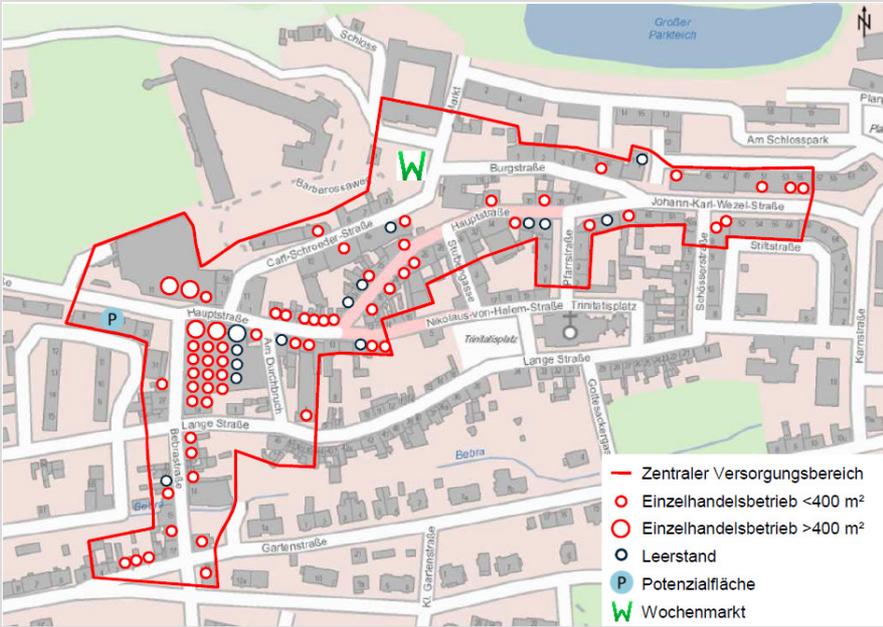
Quelle: modifiziert gemäß EHK Stadt Gotha 2011 (Stadt + Handel 2011), S. 33 - 51.

Tabelle 35: Steckbrief ZVB IZ Arnstadt

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Arnstadt	
Lage	
Verortung	Kernstadt Arnstadt
Ausdehnung	Das Innenstadtzentrum Arnstadt umfasst im Wesentlichen die zentrale Achse Erfurter Straße/Untere Marktstraße/Rankestraße/Ried. Ergänzt wird der ZVB um den Straßenzug Holzmarkt/Kohlenmarkt/Längwitzer Straße im Osten sowie den Standortbereich des Fachmarkenzentrums entlang der Turnvater-Jahn-Straße im Norden.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des zentralen Versorgungsbereichs ist geprägt durch Angebote aus allen Warengruppen und Bedarfsstufe. Es liegt ein Angebotsschwerpunkt aus kleinteiligen Fachgeschäften vor. Das Einzelhandelsangebot wird durch zahlreiche Gastronomie- und Dienstleistungsangebote ergänzt.
Rel. Magnetbetriebe	u. a. Reno, AWG Mode, Fahrradfachgeschäfte
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der ZVB ist für den MIV über das ringförmige Straßennetz mit der Gehrener Straße, Auf der Setze, Ohrdruffer Straße, Plaesche Straße erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bahnhof Arnstadt sowie über mehrere Bushaltestellen (u. a. „Kohlenmarkt“, „Schönbrunnstraße“, „An der Weiße“).
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Der Einzelhandelsbesatz ist überwiegend südlichen entlang der Erfurter Straße bis zur Ecke Erfurter Straße/Karl-Marien-Straße, der Turnvater-Jahn-Straße und dem Holzmarkt verortet.
Versorgungsfunktion	Gesamtstädtische Einzelhandelsfunktion; z. T. auch Versorgungsfunktionen für die umliegenden Kommunen der Region.
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>Quelle: EHK Stadt Arnstadt (Stadt + Handel 2014), S. 66</p>

Quelle: EHK Stadt Arnstadt 2014 (Stadt + Handel 2014), S. 65 - 95.

Tabelle 36: Steckbrief ZVB IZ Sondershausen

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Sondershausen	
Lage	
Verortung	Kernstadt Sondershausen
Ausdehnung	Der ZVB erstreckt sich entlang der Bebrastraße im Süden über die Hauptstraße bis zur Burgstraße/Johann-Karl-Wezel-Straße im Nordwesten. Ergänzt wird das Zentrum um die nördlich liegende Carl-Schroeder-Straße.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des zentralen Versorgungsbereichs ist geprägt durch Angebote aus allen Warengruppen und Bedarfsstufe. Das Einzelhandelsangebot wird durch zahlreiche Gastronomie- und Dienstleistungsangebote ergänzt.
Rel. Magnetbetriebe	u. a. Kik, NKD, Reno, Expert
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der ZVB ist für den motorisierten Individualverkehr vorrangig über eine Vielzahl an Zufahrtsstraßen erreichbar. Außerstädtisch erfolgt die Anbindung über die L1034.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt durch die Bushaltestellen „Lange Straße“ und „Markt“.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Der ZVB ist hauptsächlich entlang der Hauptstraße organisiert.
Versorgungsfunktion	Städtische Versorgungsfunktion und für das regionale Umfeld
Standort-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>Quelle: BBE 2018, S. 81</p>

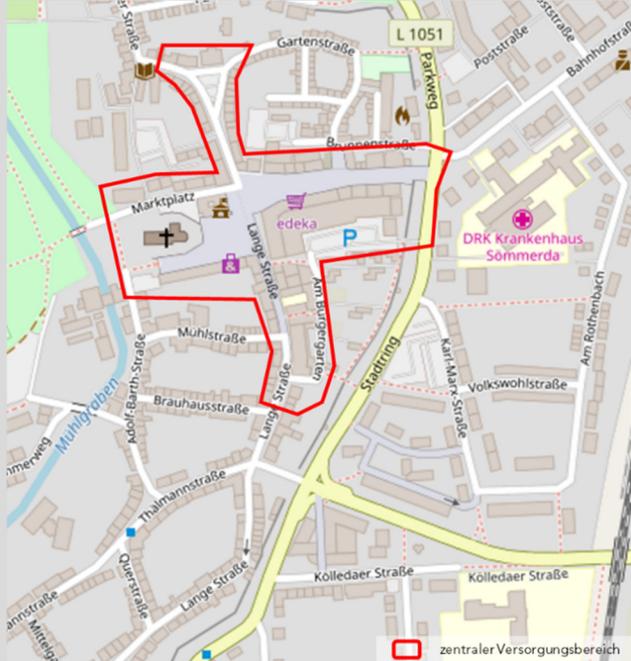
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Vor-Ort-Analyse Stadt + Handel 08/2019 und BBE 2018.

Tabelle 37: Steckbrief ZVB OZ Straußfurt

Zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum Straußfurt	
Lage	
Verortung	Ortskern Straußfurt
Ausdehnung	Der zentrale Versorgungsbereich umfasst die Grundstücke um den Kreuzungsbereich Straße des Friedens/Straße der Jugend. Nördlich ergänzt der Lebensmittelanbieter Edeka sowie die rückwärtige Bebauung der Straße der Jugend und der Straße des Friedens den ZVB.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Arrondiert wird das Angebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe.
Rel. Magnetbetriebe	-
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der ZVB wird durch die B4 (Straße des Friedens) und die B 176 (Straße der Jugend) erschlossen.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt durch den Bahnhof Straußfurt im Westen sowie über den Bushaltepunkt „B176“.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Der Einzelhandelsbesatz ist überwiegend am Kreuzungsbereich Straße des Friedens/Straße der Jugend verortet. Starker nördlicher Pol mit Edeka.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Gemeinde
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: openstreetmap</p>

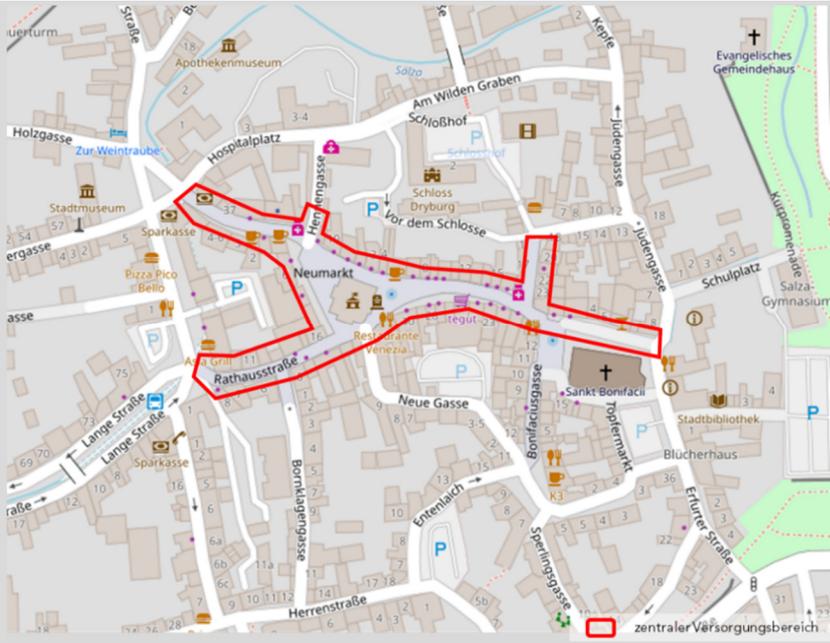
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Vor-Ort-Analyse Stadt + Handel 08/2019.

Tabelle 38: Steckbrief ZVB IZ Sömmerda

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Sömmerda	
Lage	
Verortung	Kernstadt Sömmerda
Ausdehnung	Das Innenstadtzentrum erstreckt sich entlang der Langen Straße sowie der Marktstraße. Nördlich begrenzt der Kronbiegelplatz und südlich der Einmündung der Brauhausstraße den ZVB. Ostend bildet der Stadtring. Westlich begrenzt die Adolf-Barth-Straße den ZVB.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Der Angebotsschwerpunkt liegt im mittelfristigen Bedarfsbereich, vorrangig ergänzt durch Angebote des kurzfristigen Bedarfs. Das Einzelhandelsangebot wird durch Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe ergänzt.
Rel. Magnetbetriebe	u. a. Woolworth, NKD, Spielwarengeschäft, Schuhfachmarkt
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der ZVB ist zentral über den Stadtring (L1051) sowie großräumig über die B 176 für den motorisierten Individualverkehr erreichbar. Diverse Zufahrtsstraßen erschließen zusätzlich den ZVB.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die nächstgelegenen Bushaltestepunkt „Thälmannstraße“ im Süden sowie den Busbahnhof nördlich des ZVB.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Zentrum ist hauptsächlich entlang der Langen Straße organisiert.
Versorgungsfunktion	Erweiterte gesamtstädtische Versorgungsfunktion
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: openstreetmap</p>

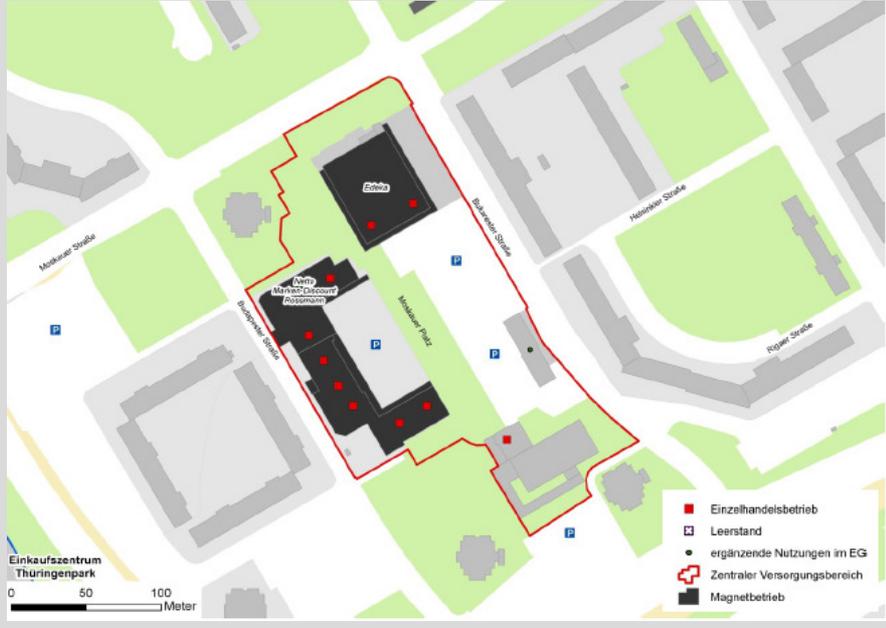
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Vor-Ort-Analyse Stadt + Handel 08/2019.

Tabelle 39: Steckbrief ZVB IZ Bad Langensalza

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Bad Langensalza	
Lage	
Verortung	Kernstadt Bad Langensalza
Ausdehnung	Das Innenstadtzentrum erstreckt sich entlang des Straßenzuges Mühlhäuser Straße/Marktstraße/Bei der Marktkirche. vom Augustinerplatz im Westen bis zum Standortbereich der Sankt Bonifacii-Kirche im Osten. Die Grundstücksbereiche um den Neumarkt und der Rathausstraße ergänzen den ZVB.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des Zentrums ist geprägt durch Angebote aus allen Warengruppen und Bedarfsstufen, der Angebotsschwerpunkt liegt im Sortimentsbereich Bekleidung. Es liegt eine Angebotsschwerpunkt aus kleinteiligem Fachangebot vor. Das Einzelhandelsangebot wird durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote ergänzt.
Rel. Magnetbetriebe	u. a. Intersport, Bekleidungskaufhaus, Quick Schuh
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der ZVB ist zentral über die B 84 (Tonnaer Straße) und Gothaer Straße sowie eine Vielzahl an Zufahrtsstraßen für den motorisierten Individualverkehr erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den zentralen Bushaltestpunkt „Lange Straße“.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Der ZVB ist hauptsächlich entlang der Marktstraße organisiert.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für das Stadtgebiet
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: openstreetmap.</p>

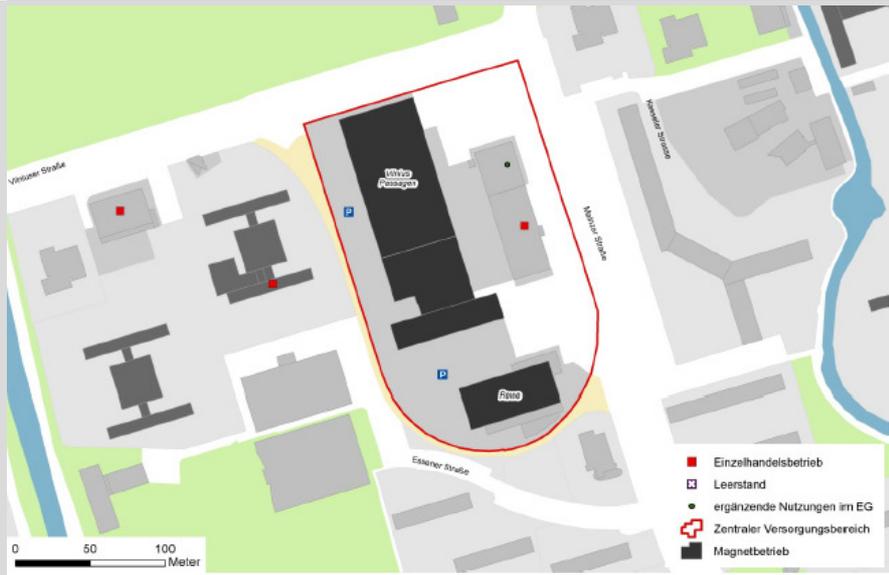
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Vor-Ort-Analyse Stadt + Handel 08/2019.

Tabelle 40: Steckbrief ZVB NVZ Moskauer Platz (Erfurt)

Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Moskauer Platz	
Lage	
Verortung	Stadtteil Moskauer Platz
Ausdehnung	Das Nahversorgungszentrum „Moskauer Platz“ liegt im nördlichen Stadtgebiet und umfasst die Bestandsstrukturen entlang des Moskauer Platz zwischen der Budapestester Straße im Westen und der Bukarester Straße im Osten.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Nahversorgungszentrum ist geprägt durch Angebote des kurzfristigen Bedarfsbereichs mit Schwerpunkt im Nahrungs- und Genussmittelbereich. Der Lebensmittelvollsortimenter Edeka stellt den strukturprägenden Anbieter dar. Ein geringes Angebot an Gastronomie- und Dienstleistungsangebote ergänzen das Zentrum.
Rel. Magnetbetriebe	u. a. KiK, NKD, Rossmann, Apotheke, Sanitätshaus
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Das Nahversorgungszentrum ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die Nordhäuser Straße und Straße der Nationen erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bushaltepunkt „Moskauer Platz“.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Zentrum ist mit dem dichtesten Einzelhandelsbesatz entlang der Kernachse „Moskauer Platz“ festzustellen.
Versorgungsfunktion	Nahversorgungsfunktion für den umliegenden Wohnsiedlungsbereich
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>Quelle: EHK Erfurt (Stadt Erfurt 2019), S.100</p>

Quelle: EHK Erfurt (Stadt Erfurt 2019), S.100 - 101.

Tabelle 41: Steckbrief ZVB NVZ Rieth (Erfurt)

Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Rieth	
Lage	
Verortung	Ortsteil Rieth
Ausdehnung	Das Nahversorgungszentrum „Rieth“ liegt südlich von Gispersleben und Roter Berg bzw. nördlich von Andreasvorstadt und umfasst die gleichnamige Großwohnsiedlung mit der Vilnius Passage sowie dem Lebensmittelanbieter Rewe zwischen der Essener Straße und der Mainzer Straße.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Nahversorgungszentrum ist geprägt durch Angebote des kurzfristigen Bedarfsbereichs mit Schwerpunkt im Nahrungs- und Genussmittelbereich, ergänzt um Waren des mittelfristigen Bedarfsbereichs, insbesondere Bekleidung. Die Vilnius-Passage prägt den ZVB. Gastronomie- und Dienstleistungsangebote ergänzen das Einzelhandelsangebot.
Rel. Magnetbetriebe	u. a. Rossmann, KiK, Apotheke
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Das Nahversorgungszentrum ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die Mittelhäuser Straße sowie die Rieth-, Warschauer- und Mainzerstraße erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Stadtbahnhaltepunkte „Rieth“, „Vilniuser Straße“ und „Mainzer Straße“.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Zentrum ist mit dem dichtesten Einzelhandelsbesatz entlang der Kernachse „Moskauer Platz“ festzustellen.
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den Ortsteil Rieth und z. T. darüber hinaus für die angrenzenden Ortsteile
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>Quelle: EHK Erfurt (Stadt Erfurt 2019), S.102</p>

Quelle: EHK Erfurt (Stadt Erfurt 2019), S.101 - 103.

Tabelle 42: Steckbrief ZVB NVZ Berliner Platz (Erfurt)

Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Berliner Platz	
Lage	
Verortung	Stadtteil Berliner Platz
Ausdehnung	Das Nahversorgungszentrum „Berliner Platz“ liegt im nördlichen Stadtgebiet und umfasst die Bestandsstrukturen entlang des Berliner Platz zwischen der Prager Straße im Norden und der Warschauer Straße im Süden.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Nahversorgungszentrum ist geprägt durch Angebote des kurzfristigen Bedarfsbereichs mit Schwerpunkt im Nahrungs- und Genussmittelbereich. Der Lebensmitteldiscounter Aldi stellt den strukturprägenden Anbieter dar. Gastronomie- und Dienstleistungsangebote arrondieren das Zentrum.
Rel. Magnetbetriebe	-
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Das Nahversorgungszentrum ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die Nordhäuser Straße und Straße der Nationen erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Stadtbahnhaltepunkte „Berliner Straße“, „Straße der Nationen“ und „Warschauer Straße“.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Zentrum ist mit dem dichtesten Einzelhandelsbesatz entlang der Kernachse „Berliner Platz“ festzustellen.
Versorgungsfunktion	Nahversorgungsfunktion für den Wohnsiedlungsbereich
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>Quelle: EHK Erfurt (Stadt Erfurt 2019), S.90</p>

Quelle: EHK Erfurt (Stadt Erfurt 2019), S. 90 - 91.

Tabelle 43: Steckbrief ZVB NVZ Roter Berg (Erfurt)

Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Roter Berg	
Lage	
Verortung	Ortsteil Roter Berg
Ausdehnung	Das Nahversorgungszentrum „Roter Berg“ liegt im Ortsteil „Roter Berg“ nördlich der Kernstadt. Es umfasst den Standortbereich des Einkaufszentrums „Roter Berg“ zwischen dem Julius-Leber-Ring im Norden und dem Karl-Reimann-Ring im Süden. Östlich begrenzt die Bahntrasse den ZVB.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsschwerpunkt im Nahversorgungszentrum bildet der kurzfristige Bedarfsbereichs, insbesondere der Nahrungs- und Genussmittelbereich. Strukturprägender Anbieter ist der Lebensmittelvollsortimenter Rewe.
Rel. Magnetbetriebe*	u. a. KiK, Apotheke
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Das Nahversorgungszentrum ist mit dem motorisierten Individualverkehr über den Karl-Reimann-Ring und den Julius-Leber-Ring erreichbar.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Stadtbahnhaltepunkt „Roter Berg“
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Zentrum ist als Agglomeration organisiert.
Versorgungsfunktion	Nahversorgungsfunktion für den Wohnsiedlungsbereich
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>Quelle: EHK Erfurt (Stadt Erfurt 2019), S.104</p>

Quelle: EHK Erfurt (Stadt Erfurt 2019), S.104.

Tabelle 44: Steckbrief ZVB Greußen

Zentraler Versorgungsbereich Greußen	
Lage	
Verortung	Ortskern Greußen
Ausdehnung	Der ZVB umfasst die Grundstücke entlang des Straßenzuges Markt bis zur Bahnhofstraße im Süden und der angrenzenden Bebauung im Norden.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Das Angebot ist durch verschiedene kleinteilige Strukturen geprägt. Arrondiert wird das Angebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe.
Rel. Magnetbetriebe	NKD
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Der ZVB wird durch verschiedene Nebenstraßen, welche an die B4 (Lindenstraße) anknüpfen weiträumig erschlossen.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt durch einen Regionalbus.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationstruktur	Der Einzelhandelsbesatz ist überwiegend entlang des Straßenzuges Markt gegeben. Im Bereich Töpfermarkt sind nahezu keine Strukturen mehr vorhanden (südlich der hier vorgenommenen Abgrenzung).
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Gemeinde
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: openstreetmap</p>

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Vor-Ort-Analyse Stadt + Handel 08/2019.