

Auswirkungsanalyse

Entwicklung eines Nahversorgungszentrums an der Greifswalder Straße in 99085 Erfurt

Auftraggeber:

City-Centermanagement Weimar GmbH
In der Buttergrube 9
99428 Weimar

Projektleitung:

Dipl.-oec. Mathias Vlcek

Gesamtleitung:

Dr. Ulrich Kollatz

BBE Handelsberatung GmbH

Büro Erfurt

Futterstraße 14

99084 Erfurt

Telefon (0361) 77 80 660

Fax (0361) 77 80 612

E-Mail vlcek@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Ausarbeitungen fallen unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

München · Hamburg · Berlin · Köln · Leipzig · Erfurt

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation / Projektdaten	3
2. Makrostandort Erfurt / Mesostandort Johannes-/ Krämpfervorstadt	7
2.1. Standortrahmendaten	7
2.2. Einzelhandelsangebot in der Johannesvorstadt/Krämpfervorstadt	10
3. Mikrostandort	13
4. Markt-/ Wettbewerbsanalyse	17
4.1. Einzugsgebiet	17
4.2. Marktpotenzial	20
4.3. Angebotsanalyse	22
4.3.1. Angebot im Einzugsgebiet	22
4.3.2. Angebot außerhalb des Einzugsgebiets	26
5. Städtebauliche Bewertung des Projektvorhabens	29
5.1. Rechtliche Beurteilungsgrundlagen	29
5.2. Umsatzprognose	31
5.3. Umsatzherkunft	35
5.4. Wirkungsprognose	37
5.4.1. Methodische Vorgehensweise	37
5.4.2. Städtebauliche Auswirkungen auf die Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet	38
5.4.3. Städtebauliche Auswirkungen auf die Angebotsstrukturen außerhalb des Einzugsgebiets	44
5.4.4. Städtebauliche Auswirkungen von Kleinstflächen (<100 m ² VK)	50
5.4.5. Städtebauliche Auswirkungen von Verkaufsflächen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten	51
5.5. Landesplanerische Bewertung	52
5.6. Kompatibilität des Vorhabens mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept Mittelthüringen	55
5.7. Kompatibilität des Vorhabens mit dem Erfurter Einzelhandelskonzept	57
6. Zusammenfassung	59

1. Ausgangssituation / Projektdaten

Die City-Centermanagement Weimar GmbH ist Eigentümerin des Areals **Alter Schlachthof** in Erfurt, das sich im östlichen Bereich der Kernstadt an der Gemarkungsgrenze der Stadtteile Johannesvorstadt/Krämpfervorstadt befindet. Die Liegenschaft ist größtenteils mit ruinösen Gewerbegebäuden aus DDR-Zeiten belegt, die zusehends verfallen. Das Gelände unterliegt keiner qualifizierten Nutzung, da der Schlachtbetrieb bereits kurz nach der Wiedervereinigung eingestellt wurde und das Areal vornehmlich nur temporären Zwischennutzungen unterlag. Der gesamte Bereich stellt einen in Ortseingangslage befindlichen städtebaulichen Missstand dar.

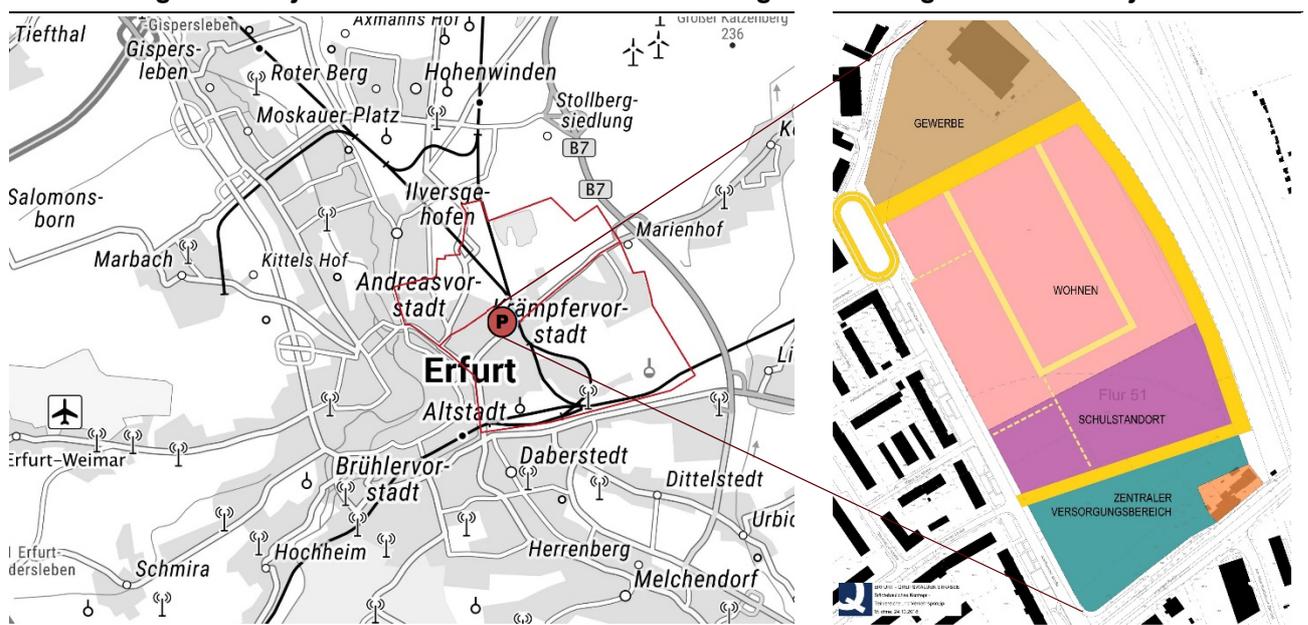
Abbildung 1: Objektsituation auf dem Projektgrundstück an der Greifswalder Straße



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen

Die Stadt Erfurt und der Vorhabenträger planen die Entwicklung dieses Standortbereiches hin zu einem gemischt genutzten Quartier, das diverse Einzelhandelseinrichtungen, komplementäre Angebote, eine Gesamtschule und ein Wohnquartier beherbergen soll. Bezüglich der angefragten Einzelhandelsnutzung soll der südliche Bereich des Projektareals als ein zentraler Versorgungsbereich fungieren.¹

Karte 1: Lage des Projektstandortes / Räumliche Verteilung der Nutzungen auf dem Projektareal



Kartengrundlage: GeoBasis-DE / BKG 2020 / Lageplan: Quaas Stadtplaner

¹ vgl. Junker und Kruse, Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt, Seite 80.

Für den Besatz des Nahversorgungszentrums existieren handelsseitig bereits **konkrete betreiberseitige Vorstellungen**. So sollen als Ankerbetriebe im Segment der Nahversorgung

- ein Supermarkt,
- ein Bio-Supermarkt und
- ein Drogeriemarkt

fungieren. Dieses Angebot soll durch kleinformatische Betriebe (Bäcker, Apotheke, Blumenladen, Kiosk) abgerundet werden.

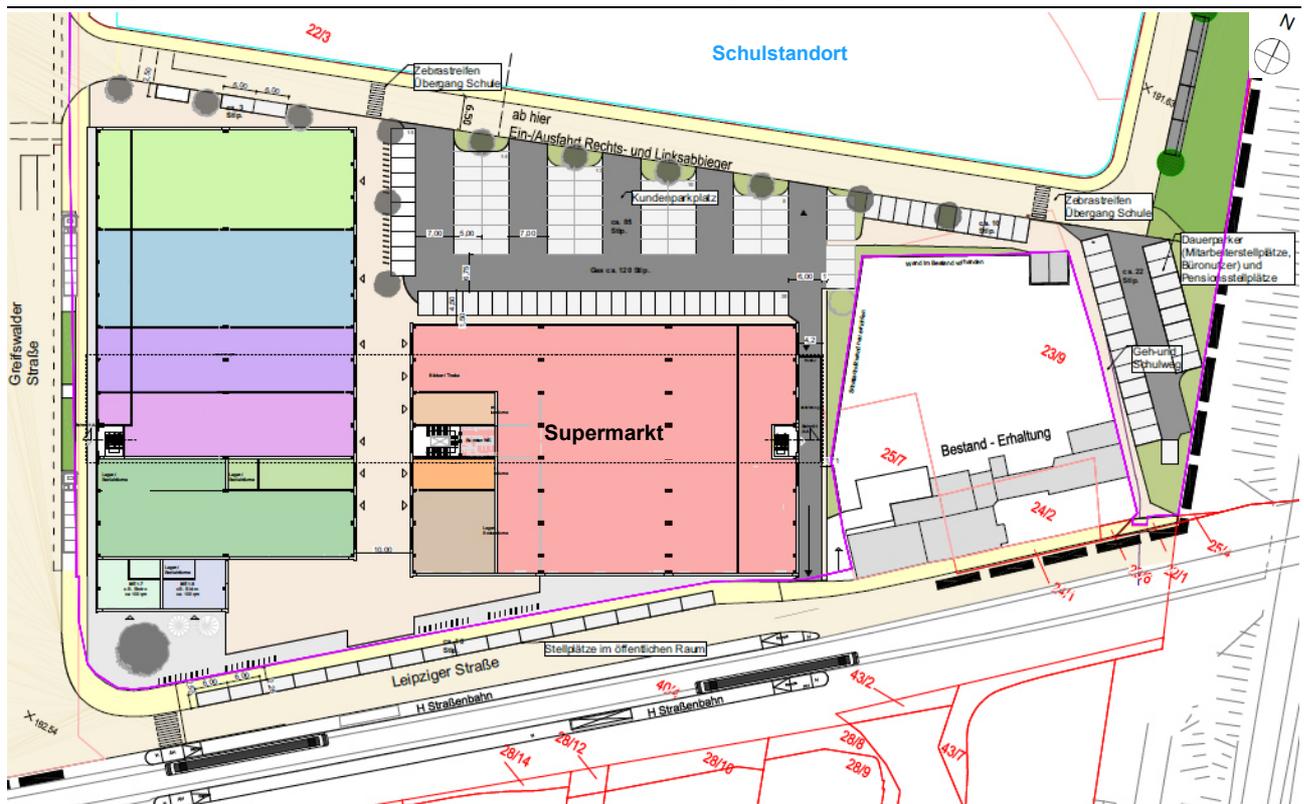
Im mittelfristigen Bedarfsbereich sind seitens des Vorhabenträgers drei Fachmärkte angedacht. So sind

- ein Textilfachmarkt,
- ein Schuhfachmarkt und
- ein sog. Multisortimentsmarkt

geplant. Die Gesamtverkaufsfläche aller benannten Handelsbetriebe wird bei maximal 5.500 m² liegen. Der avisierte Supermarkt (ca. 2.200 m² VK) wird als einziger Betrieb mit seiner Fläche die Schwelle zur Großflächigkeit überschreiten.

Folgender objektbezogener **Lageplan** stellt das neu projektierte Nahversorgungszentrum mit den einzelnen Mieteinheiten im räumlichen Kontext dar (nur Erdgeschossnutzungen).

Abbildung 2: Lageplan des neu projektierten Nahversorgungszentrums an der Greifswalder Straße



Quelle: Saller Unternehmensgruppe

Zuzüglich zu den Handelsbetrieben – die ebenerdig in einem Markthallencharakter errichtet werden – sind **komplementäre Nutzungen** (z.B. Café, Bistro/Imbiss, Friseur, Cash-point, Reinigung, Reisebüro, Gesundheitsdienstleistungen) vorgesehen. Eine konkrete Auflistung der Nutzungen ist zu dem derzeitigen Planungsstand nicht möglich. Prinzipiell ist jedoch ein umfängliches und qualifiziertes Ergänzungsangebot angedacht, um eine hohe Aktivitätenkopplung innerhalb dieses Nahversorgungszentrums zu erreichen.

Im Obergeschoss wird auf die Märkte ein bandförmiger Riegel aufgesetzt, der als **Working- und Living Spaces** genutzt werden soll. Demnach wird sich in Summe aller Bausteine für das zu entwickelnde Nahversorgungszentrum eine hohe Multifunktionalität ergeben.

Für die projektrelevante Liegenschaft existiert ein **rechtswirksamer Bebauungsplan** (JOV 416 Bereich östlich der Greifswalder Straße). Die Unterbringung der vorstehend benannten Handelsnutzungen – die im rechtlichen Sinne ein Einkaufszentrum darstellen – ist auf Grund der Ausweisung des Vorhabenareals als Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO nicht möglich.

Ein entsprechender Beschluss zur Einleitung eines Änderungsverfahrens wurde vom Erfurter Stadtrat am 21.03.2019 verabschiedet.² Mit der Änderung des Bebauungsplans soll u.a. das Planungsziel der Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches im Kreuzungsbereich der Greifswalder Straße / Leipziger Straße erreicht werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung des dargestellten Nahversorgungszentrums ist die Ausweisung eines **Sondergebiets** nach § 11 Abs. 3 BauNVO geplant. Für die Baurechtschaffung wird daher eine Analyse und Bewertung möglicher Auswirkungen der geplanten Vorhaben zur Abwägung im Bebauungsplanverfahren benötigt.

In dem zu erstellenden Gutachten ist aufzuzeigen, inwieweit Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche³ in der Ansiedlungskommune oder in anderen Gemeinden im Sinne von **§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO** anzunehmen sind. Hierbei sind insbesondere die naheliegenden zentralen Versorgungsbereiche Altstadt und Magdeburger Allee relevant.

Bei einer Sondergebietsausweisung sind die Ziele und die Grundsätze der Landesplanung zu beachten. Die relevanten Ziele/Grundsätze sind im **Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025** und im nachgelagerten Regionalplan Mittelthüringen verbindlich geregelt und werden im Rahmen der Auswirkungsanalyse bewertet.

Bei dem Projektvorhaben ist das von der Landeshauptstadt Erfurt beschlossene **Einzelhandels- und Zentrenkonzept** zu berücksichtigen, das ein sog. städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB darstellt. Hierbei sind die definierten Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung für die Stadt Erfurt relevant. Ferner ist auch die Kompatibilität mit den Ausführungen im **Regionalen Einzelhandelskonzept Mittelthüringen** zu prüfen.

Zukünftig ist mit weiteren Strukturveränderungen im Handel und somit innerhalb der Sortiments- bzw. Warengruppengruppenzusammensetzung von stationären Einzelhandelsbetrieben zu rechnen. Daher soll für die Betriebe in dem Nahversorgungszentrum eine gewisse **Flexibilität bei einer möglichen Sortimentsanpassung** in der Zukunft gewährleistet werden, um auf prospektive Marktentwicklungen adäquat und zeitnah reagieren zu können.

In dem aufzustellenden Bebauungsplan soll bei der Sortimentsfestschreibung eine Flexibilisierung eingebaut werden, so dass bei einer möglichen Veränderung der Sortimentsstruktur der Betriebe oder bei einer später folgenden Nachvermietung keine Änderung des Bebauungsplans notwendig ist oder die Genehmigung einer Freistellung beantragt werden muss. Daher werden in der folgenden Wirkungsanalyse die **sortiments-spezifischen Verkaufsflächen** der geplanten Handelsbetriebe zuzüglich eines flächenseitigen Aufschlags geprüft.

Die nachstehenden Flächen orientieren sich an dem geplanten Branchenkonzept (vgl. Seite 4) und beinhalten einen flächenseitigen **Flexibilisierungszuschlag von ca. 10 %** der tatsächlich geplanten Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente. Somit werden in Folge die maximalen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (Worst-Case) je Sortiment dargestellt, wobei das Erreichen der definierten Verkaufsflächenobergrenzen in allen Sortimenten zugleich nicht möglich ist; ein flächenseitiger Aufwuchs innerhalb eines Sortimentes geht zu Lasten eines anderen Sortimentes.

² vgl. Bebauungsplan JOV416 „Bereich östlich der Greifswalder Straße“ – Einleitung des Änderungsverfahrens (1. Änderung).

³ Die zentralen Versorgungsbereiche sind in dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt (Junker und Kruse) definiert, das am 10.04.2019 vom Erfurter Stadtrat beschlossen wurde (Beschluss-Nr. 1772/17).

Nachfolgende Tabelle 1 stellt die prüfungsrelevanten Maximalflächen der geplanten Handelsbetriebe dar, wobei gemäß den textlichen Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplans die **Gesamtverkaufsfläche von 5.500 m²** nicht überschritten werden darf.

Tabelle 1: Flächenprogramm des Nahversorgungszentrums und prüfungsrelevante Verkaufsflächen

	geplante Verkaufsfläche		maximal zulässige Verkaufsfläche ⁴
	m ²	%	m ²
nahversorgungsrelevante Sortimente	3.690	70	4.070
Nahrungs- und Genussmittel, Getränke	2.720		2.990
Drogeriewaren	670		740
Apothekenwaren	190		210
Schnittblumen	80		90
Zeitungen / Zeitschriften	30		40
zentrenrelevante Sortimente	1.610	30	1.790
Bekleidung	530		590
Schuhe, Lederwaren	480		530
Sportbekleidung	20		20
Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche	50		60
Papier, Büroartikel, Schreibwaren	70		80
Spielwaren	60		70
Haushaltwaren, Glas / Porzellan / Keramik	360		400
Bücher	20		20
Elektrokleingeräte	10		10
Elektronik und Multimedia	10		10

Quelle: BBE Handelsberatung auf Basis des Sortimentskonzepts des NVZ Greifswalder Straße (nur nahversorgungs-/ zentrenrelevante Sortimente)

Neben den vorstehend aufgelisteten nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten sollen in dem Nahversorgungszentrum ebenfalls sog. **nicht-zentrenrelevante Sortimente** (z.B. Zoologische Artikel, Möbel, Baumarktspezifisches Sortiment) zulässig sein, wobei die Fläche je Sortiment unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit⁵ liegen wird.

Nachstehend werden die Ergebnisse einer entsprechenden Untersuchung, die im Dezember 2020 / Januar 2021 durchgeführt wurde, dargestellt und beschrieben.

⁴ Die Prüfung erfolgt nur für nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente gemäß dem Erfurter Zentrenkonzept.

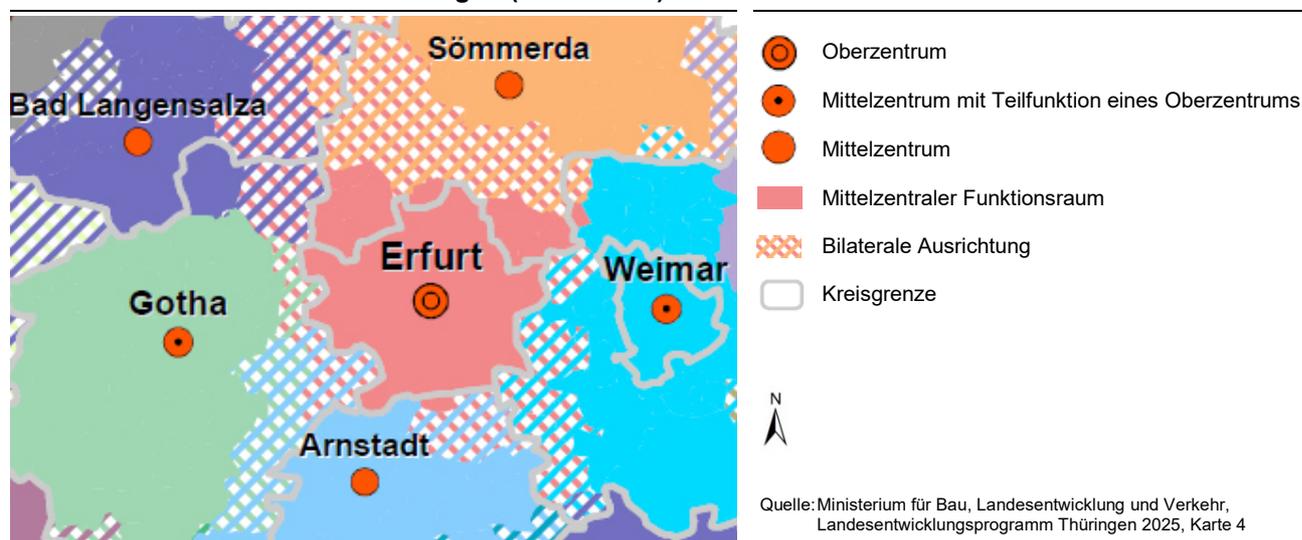
⁵ Einzelhandelsbetriebe sind großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten.
vgl. Urteil BVerwG [4 C 10.04] vom 24.11.2005.

2. Makrostandort Erfurt / Mesostandort Johannes-/ Krämpfervorstadt

2.1. Standortrahmendaten

Die Landeshauptstadt Erfurt ist in Bezug auf ihre geographische Lage im zentralen Teil des Freistaates Thüringen verortet und grenzt an die Landkreise Gotha, Sömmerda, Weimarer Land und den Ilm-Kreis. Erfurt wird in der **Landesplanung** neben Jena und Gera als Oberzentrum ausgewiesen. In den Oberzentren sollen hochwertige Funktionen der Daseinsvorsorge mit landesweiter Bedeutung konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden, wozu auch die zentrale Einzelhandelsfunktion zählt.⁶ Im landesplanerisch ausgewiesenen Verflechtungsbereich von Erfurt, für welchen die Landeshauptstadt eine Versorgungsfunktion besitzt, leben rd. 239.100 Einwohner.⁷

Karte 2: Raumstruktur Mittelthüringen (Ausschnitt)



Die projektrelevanten Stadtteile Johannesvorstadt und Krämpfervorstadt – der Projektstandort ist im Grenzbereich beider Stadtteile verortet – liegen im östlichen Erfurter Kernstadtgebiet. Westlich breitet sich die Erfurter Altstadt aus, nördlich der Johannesvorstadt liegen Ilversgehofen und Hohenwinden. Östlich der Johannesvorstadt und Krämpfervorstadt befindet sich die Gemarkungsgrenze der Kernstadt zu dem räumlich abgesetzten und dörflich geprägten Ortsteil Kerspleben. Südlich der Krämpfervorstadt verläuft ein mehrstreifiger Bahngleiskörper und stellt eine städtebauliche Zäsur zum Stadtteil Daberstedt dar.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** von Erfurt ist durch die direkte Lage an den Autobahnen A4 und A71 als sehr gut zu bewerten. Weiterhin verläuft die Trassierung zweier Bundesstraßen (B4/B7) durch Erfurt, die eine gute infrastrukturelle Anbindung und schnelle Erreichbarkeit aus dem regionalen Umfeld ermöglichen. Neben den genannten Straßenverbindungen ist Erfurt durch zahlreiche Landes- und Kreisstraßen mit den umliegenden, vorwiegend ländlich geprägten Orten vernetzt.

Die Stadtteile Johannesvorstadt und Krämpfervorstadt werden über verschiedene Abfahrten von der vierspurig ausgebauten Stauffenbergallee – einem Teil des Erfurter Stadtrings – erschlossen. Die Kreisstraße K3 (Leipziger Straße) stellt eine leistungsfähige Verbindungsstraße von der Stauffenbergallee durch die Krämpfervorstadt zur Bundesstraße B7 dar, die als östliche Ortsumfahrung ausgebaut wurde. Die Kreisstraße K50 zweigt ebenfalls von der Stauffenbergallee ab, durchquert die Johannesvorstadt (Eugen-Richter-

⁶ Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr, Landesentwicklungsprogramm (LEP) Thüringen 2025, Z 2.2.5. / G 2.2.6.

⁷ Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr, Landesentwicklungsprogramm (LEP) Thüringen 2025, Tab. 3 (Stand 2012).

Straße) und führt zur nördlich liegenden Autobahn A71. Demnach verfügen beide projektrelevanten Stadtteile über eine gute verkehrliche Erreichbarkeit.

Der innerörtliche **ÖPNV** ist in Erfurt durch das gut ausgebaute Straßenbahnnetz geprägt, welches das Grundgerüst des städtischen ÖPNVs darstellt. Zahlreiche Stadtbusverbindungen ergänzen dieses Angebot und stellen die kleinräumige Erreichbarkeit in der Landeshauptstadt sicher. Der Stadtteil Krämpfervorstadt ist über die Linie 2 (Messe – Ringelberg) direkt an das Straßenbahnnetz angeschlossen. Weiterhin verkehrt eine Stadtbuslinie durch die beiden Stadtteile.

Die Landeshauptstadt Erfurt ist mit rd. 213.500 Einwohnern vor Jena (ca. 110.700 Ew.) und vor Gera (ca. 92.600 Ew.) die mit Abstand größte Stadt Thüringens. Die **Bevölkerungsentwicklung** verlief in den letzten knapp zehn Jahren mit einem Wachstum von +4,1 % positiv und hat sich somit von dem landesweit rückläufigen Trend (-4,9 %) und auch von dem Rückgang in den umliegenden Landkreisen⁸ abgekoppelt.

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung der projektrelevanten Stadtteile im Vergleich

	Einwohner		Veränderung	Einwohner	Veränderung
	12/2010	06/2020 ⁹		2030	
	abs.	abs.	%	abs.	%
Krämpfervorstadt	15.032	16.850	+12,1		
Johannesvorstadt	6.040	7.556	+25,1		
Erfurt	204.994	213.480	+4,1	218.000	+2,1
Freistaat Thüringen	2.235.025	2.125.406	-4,9	1.989.500	-6,4

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Bevölkerung zum 12.2010/06.2020; 2. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung 2019 Landeshauptstadt Erfurt, Erfurter Statistik, Bevölkerung nach Ortsteilen zum 31.12.2010/2020

In den beiden Stadtteilen Johannesvorstadt und Krämpfervorstadt – im Gründerzeitgürtel der Stadt Erfurt gelegen – konnte durch intensive Arbeit und erhebliche Investitionen in die Infrastruktur und in öffentliche Räume eine Stabilisierung dieser Quartiere erreicht werden, was sich in einer deutlich positiven Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre widerspiegelt. Beide Stadtteile sind attraktive und nachgefragte Wohnquartiere; insbesondere für die jüngere Bevölkerung, was sich in dem geringen Durchschnittsalter in beiden Stadtteilen zeigt.¹⁰

Auf Basis von aktuellen Vorausberechnungen des Statistischen Landesamts wird die **prognostizierte Einwohnerzahl** in Erfurt im Jahr 2030 ca. 218.000 Personen (+2,1 %) betragen. Die Bevölkerungsprognose für Thüringen weist in den nächsten Jahren einen Rückgang von -6,4 % aus, so dass sich die Einwohnerzahl von Erfurt konträr zum landesweiten Trend entwickeln wird. Für die beiden projektrelevanten Stadtteile existiert keine kleinräumige Bevölkerungsprognose; auf Grund der Entwicklung in der Vergangenheit und in Anbetracht der geplanten Wohnungsbauprojekte¹¹ ist gerade in diesen Stadtteilen mit einer deutlich ansteigenden Bevölkerungszahl zu rechnen.

Das **einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau** wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer gibt – unabhängig von der Größe der Stadt bzw. Region – das verfügbare Pro-Kopf-Einkommen im Verhältnis zum Gesamteinkommen der Bundesrepublik an, das nach Abzug einzelhandelsfremder Aufwendungen (z.B. Miete, Vorsorgeleistungen, Versicherungen, Dienstleistungen, Reisen) potenziell für die Ausgaben im Einzelhandel am Wohnort verfügbar ist.

8 In den umliegenden Landkreisen Gotha (-2,7 %), Sömmerda (-4,9 %), Weimarer Land (-2,8 %) und im Ilm-Kreis (-5,9 %) waren in den letzten knapp zehn Jahren jeweils Bevölkerungsrückgänge zu verzeichnen.

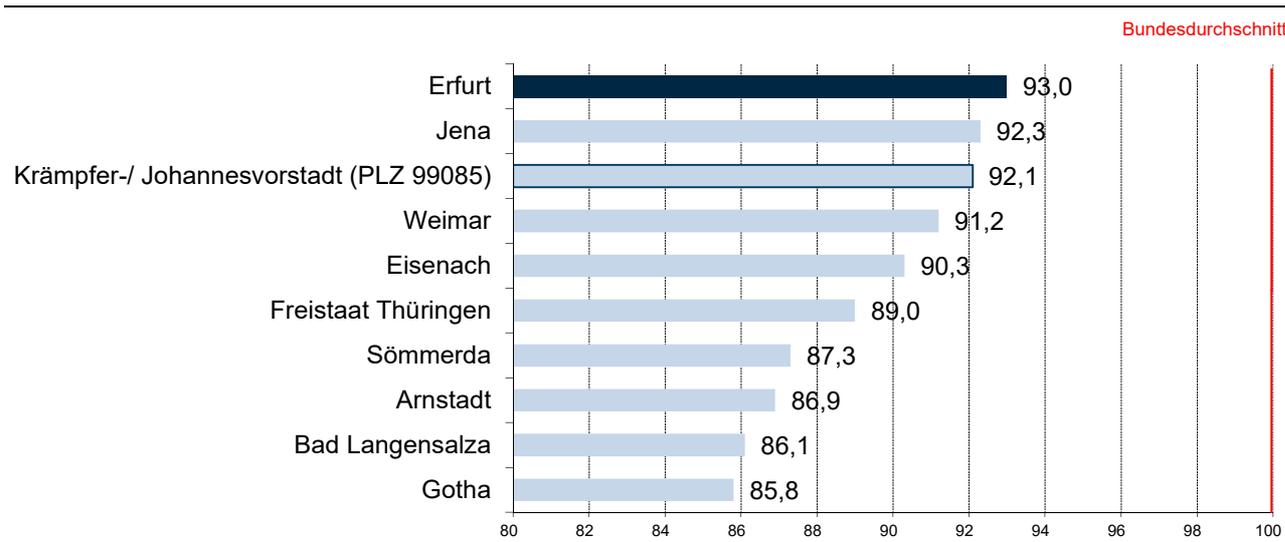
9 Bevölkerung der Krämpfervorstadt und der Johannesvorstadt zum 31.12.2020.

10 Das Durchschnittsalter liegt in der Krämpfervorstadt bei 40,1 Jahren, in der Johannesvorstadt bei 35,8 Jahren und somit deutlich unter dem Durchschnittsalter der Stadt Erfurt (44,5 Jahre). Beide Stadtteile zählen mit zu den „jüngsten“ Stadtteilen der Stadt Erfurt.

11 Beispielhaft sind das Projekt Alter Posthof (Am alten Nordhäuser Bahnhof), die Erweiterung des Wohngebiets Ringelberg oder das projektrelevante Wohnquartier an der Greifswalder Straße zu nennen.

Im nationalen Vergleich weist die Landeshauptstadt Erfurt – wie der Großteil der ostdeutschen Kommunen – eine niedrigere einzelhandelsrelevante Kaufkraft auf, die mit 93,0 % unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (100,0 %) liegt. Folglich steht dem lokalen Einzelhandel in Erfurt ein im Bundesvergleich geringeres Ausgabevolumen zur Verfügung. Im regionalen Vergleich rangiert der einzelhandelsrelevante Kaufkraftindex von Erfurt über dem Landesdurchschnitt (89,0 %) und nimmt im Vergleich mit anderen Städten einen Spitzenplatz ein.

Abbildung 3: Ausgewählte einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern



Quelle: MB-Research Nürnberg, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2020

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Johannesvorstadt und der Krämpfervorstadt (PLZ-Bezirk 99085) liegt mit 92,1 % geringfügig unter dem gesamtstädtischen Wert und deutet auch auf eine übliche Kaufkraftsituation in diesem Siedlungsgebiet hin.

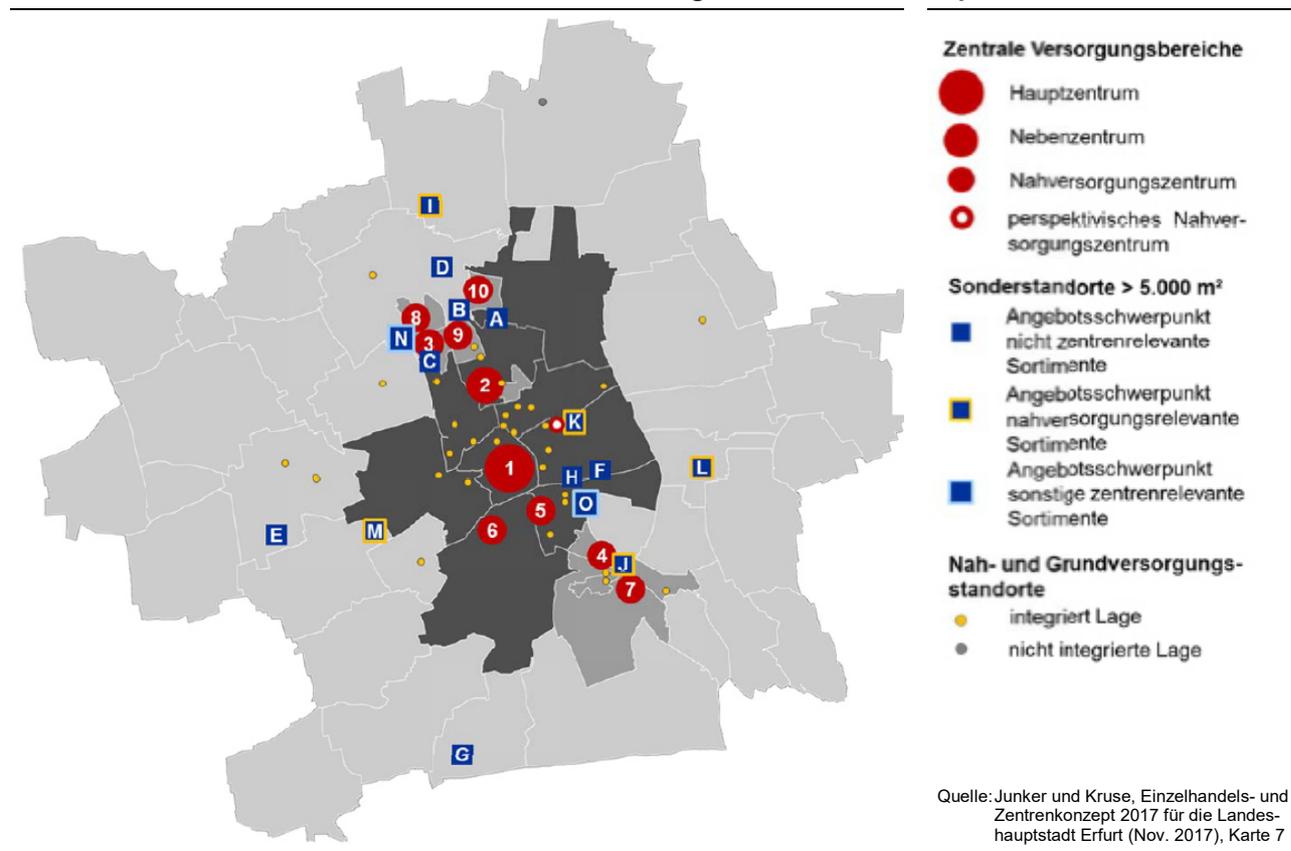
Die **Pendler** stellen ein mögliches Potenzial für den Einzelhandel dar, da auch Besorgungen auf dem Arbeitsweg bzw. am Arbeitsort getätigt werden. Mit einem positiven Pendlersaldo von +24.301 Personen¹² besitzt Erfurt deutlich mehr Ein- als Auspendler, was die Position der Stadt als zentraler Wirtschafts- und Arbeitsplatzstandort verdeutlicht. Somit sind auf Grund der hohen Arbeitsplatzzentralität zusätzliche Kaufkraftpotenziale für die Landeshauptstadt zu erwarten. Die Johannesvorstadt und die Krämpfervorstadt können von diesem Pendlerzustrom nach Erfurt partizipieren, da in den Ortsteilen verschiedene Gewerbestandorte (z.B. Kalkreißer) und Bürostandorte etabliert sind.

¹² Bundesagentur für Arbeit, Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wohn- und Arbeitsort mit Pendlerdaten 2020.

2.2. Einzelhandelsangebot in der Johannesvorstadt/Krämpfervorstadt

Die städtebaulichen Zielvorstellungen von Erfurt zur Einzelhandelsentwicklung werden durch das **Einzelhandels- und Zentrenkonzept** widergespiegelt. Die Einzelhandelsstruktur gliedert sich gemäß dem Erfurter Zentrenkonzept in ein hierarchisches Zentrensystem, das aus einem Hauptgeschäftszentrum, einem Nebenzentrum und acht Nahversorgungszentren besteht. Diese Einzelhandelslagen stellen zentrale Versorgungsbereiche¹³ dar, die im Sinne des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung schützenswerte Lagen sind. Weitere Nah- und Grundversorgungsstandorte und sog. Sonderstandorte ergänzen das Angebot in den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen.

Karte 3: Standortstruktur des Erfurter Einzelhandels gemäß Zentrenkonzept



Für die Johannesvorstadt bzw. die Krämpfervorstadt ist kein zentraler Versorgungsbereich definiert. Die naheliegenden zentralen Versorgungsbereiche sind die westlich befindliche Erfurter Altstadt (Hauptzentrum [1]) und die nordwestlich liegende Magdeburger Allee (Nebenzentrum [2]). Für das projektrelevante Stadtgebiet ist jedoch das Vorhabenareal an der Greifswalder Straße als perspektivisches Nahversorgungszentrum ausgewiesen.

¹³ Bei sog. zentralen Versorgungsbereichen handelt es sich um räumlich abgrenzbare Bereiche, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine bestimmte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.

Neben Handelsbetrieben sollte der zentrale Versorgungsbereich auch Dienstleistungsbetriebe und sonstige Nutzungen aufweisen, welche die Handelsfunktion ergänzen, so dass dieser Bereich einen funktionalen Mittelpunkt darstellt. Idealerweise sind zentrale Versorgungsbereiche – vor allem mit dem ÖPNV und für Fußgänger – verkehrsgünstig erreichbar. Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt eine städtebaulich integrierte Lage voraus.

Eine bloße Agglomeration von Einzelhandelsnutzungen in einem räumlich abgegrenzten Bereich kann nicht zwangsläufig als zentraler Versorgungsbereich deklariert werden. Einem zentralen Versorgungsbereich muss die städtebauliche Funktion eines Zentrums zukommen, das die Versorgung des Gemeindegebiets oder eines Teilbereichs mit einem abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs und mit Dienstleistungen funktionsgerecht sicherstellen kann. Des Weiteren bilden einzelne solitäre Betriebe, welche diffus über das Stadtgebiet auch an städtebaulich integrierten Standorten liegen, keine zentralen Versorgungsbereiche.

vgl. Urteil BVerwG [4 C 7.07] vom 11.10.2007 und Urteil BVerwG [4 C 2.08] vom 17.12.2009.

Im Dezember 2020 wurden alle aktiven Einzelhandelsbetriebe¹⁴ im Rahmen einer Vor-Ort-Erhebung in der Johannesvorstadt und in der Krämpfervorstadt aufgenommen und gemäß ihrem Umsatzschwerpunkt der jeweiligen Einzelhandelsbranche zugeordnet. In der folgenden Analyse wurden beide siedlungsgeographisch zusammenliegenden Stadtteile gemeinsam betrachtet, zumal in den Wohnsiedlungsbereichen diverse Austausch- und Einkaufsbeziehungen zu beobachten sind.

Das **flächenseitige Einzelhandelsangebot** der insgesamt knapp 70 Handelsbetriebe in der Johannesvorstadt/Krämpfervorstadt beläuft sich auf eine Verkaufsfläche von rd. 26.000 m², was einer stadtteilbezogenen Verkaufsflächendichte von 1,3 bzw. 0,9 m² Verkaufsfläche je Einwohner entspricht. Diese einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung befindet sich – unabhängig einer branchenspezifischen Betrachtung¹⁵ – deutlich unterhalb des durchschnittlichen Ausstattungswerts der Landeshauptstadt Erfurt¹⁶ von rd. 2,1 m² pro Einwohner.

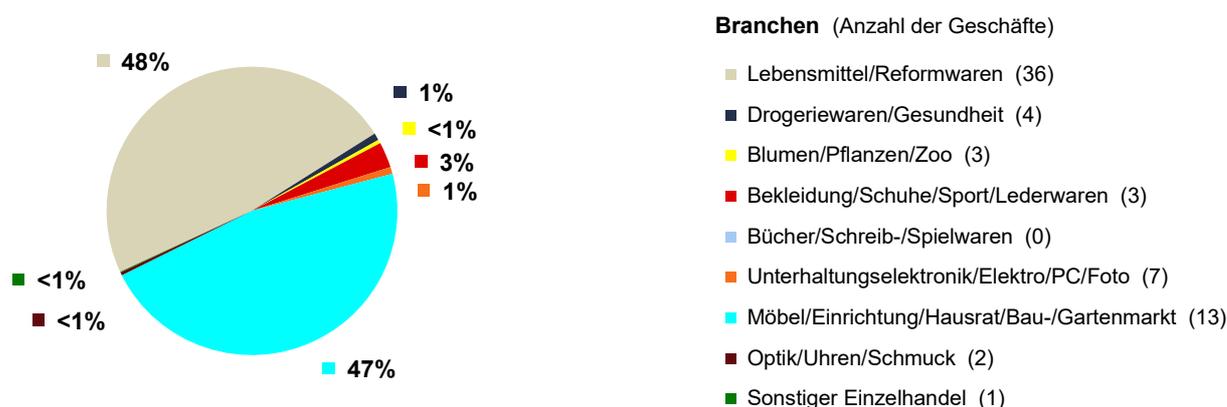
Tabelle 3: Einzelhandelsbestand in der Johannesvorstadt / Krämpfervorstadt

	Verkaufsfläche m ²	Betriebe abs.	Verkaufsflächendichte m ² /Einwohner
Johannesvorstadt	10.160	30	1,3
Krämpfervorstadt	15.920	39	0,9
Gesamt	26.080	69	1,1

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebungen

Die Analyse der lokalen **Verkaufsflächenstruktur** beider Stadtteile zeigt, dass mit jeweils über 12.000 m² der Großteil der Verkaufsfläche von Anbietern der Lebensmittel- und der Einrichtungsbranche eingenommen wird; beide Branchen weisen auch die größte Anzahl an Betrieben auf. Das hohe Flächenangebot wird insbesondere durch fachmarkttypische Non-Food-Anbieter (u.a. Gartencenter Zimmermann, Farben Lehmann, Thomas Philipps, King Kauf) und diverse Lebensmittelmärkte (u.a. Kaufland, Aldi, Lidl, Netto, Norma, Penny) ausgebildet. In den restlichen Branchen sind – mit Ausnahme von KIK in der Leipziger Straße – ausschließlich kleinformative Handelsbetriebe vorzufinden.

Abbildung 4: Einzelhandelsstruktur Johannesvorstadt / Krämpfervorstadt



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebungen

14 Die Einzelhandelserhebung wurde für den stationären Einzelhandel im engeren Sinn, d.h. ohne Handel mit Kraftfahrzeugen, Brennstoffen, Versandhandel und ambulanten Handel durchgeführt. Bei Dienstleistungsbetrieben (Reisebüro, Videothek, Reinigung, Fotostudio etc.), Handwerksbetrieben (Schlüsseldienst, Schneiderei, Friseur etc.) und Gastronomiebetrieben (Imbiss, Kiosk, Gaststätte etc.) steht die Handelsfunktion nicht im Vordergrund, so dass diese Anbieter nicht zum Einzelhandel zählen und nicht erhoben wurden.

15 Bei der Betrachtung der Verkaufsflächendichte muss beachtet werden, dass alle erhobenen Bestandsdaten der Erhebungseinheit zusammengefasst wurden. Eventuelle rechnerische Defizite in einer Branche können also durch andere Branchen wieder ausgeglichen werden.

16 vgl. Junker und Kruse, Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt (Nov. 2017), Tab. 7.

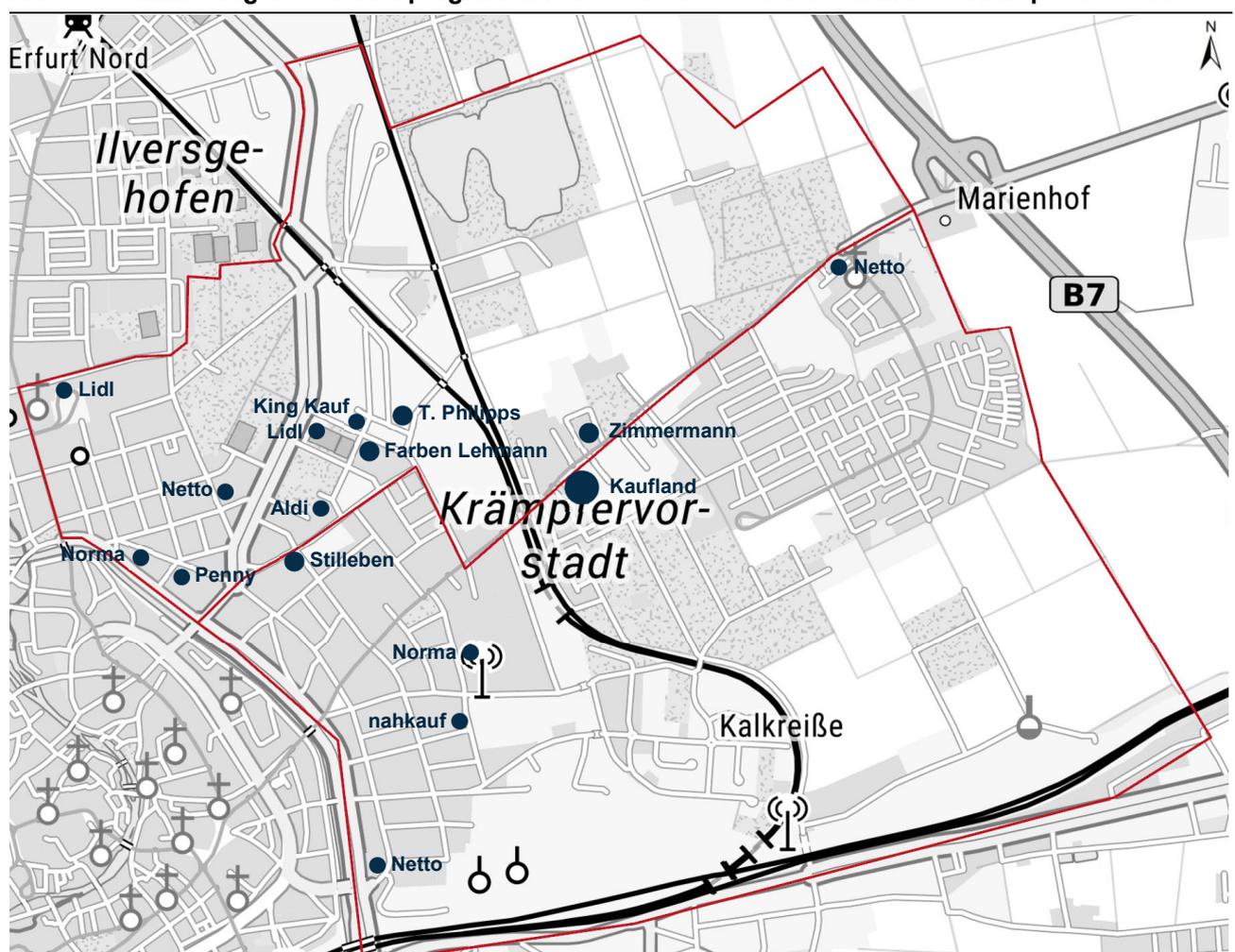
In Bezug auf die **räumliche Verteilung** des Handels ist in der Johannesvorstadt kein größerer bzw. komplexer Einzelhandelsstandort vorzufinden. In der Friedrich-Engels-Straße befindet sich ein kleines Einkaufszentrum (ca. 1.500 m²), das mit einem Netto-Markt und diversen kleinformatischen Geschäften und Dienstleistungsanbietern eine wichtige Nahversorgungsfunktion übernimmt. In der Schlachthofstraße sind um einen Aldi-Markt weitere kleine Lebensmittelanbieter gruppiert; dieser Bereich wird aktuell umstrukturiert bzw. modernisiert.

Neben den beiden benannten Standorten sind verschiedene Lebensmittelmärkte und Non-Food-Fachmärkte in Solitärlagen vorzufinden, wobei eine gewisse räumliche Verdichtung im Bereich der Straße „Am Kühlhaus“ (Thomas Philipps, Farben Lehmann, King Kauf und naheliegend Lidl) zu beobachten ist.

In der Krämpfervorstadt ist an der Leipziger Straße ein Einkaufszentrum (ca. 4.000 m² VK) mit Kaufland als Magnetbetrieb etabliert. Das weitere Angebot ist durch einen Textilfachmarkt (KIK) und wenige kleinere Anbieter geprägt. Der Standort zielt auf Grund seiner hohen Verkehrsgunst auf ein überwiegend autokundenorientiertes Publikum ab. Analog zur Johannesvorstadt sind in diesem Stadtbezirk weitere Solitärstandorte und diverse kleinere Handelsbetriebe in Streulagen situiert.

Nachstehend erfolgt überblicksartig eine **kartographische Darstellung** des strukturprägenden Handelsbestands in der Johannesvorstadt/Krämpfervorstadt.

Karte 4: Skizzierung der strukturprägenden Handelsbetriebe in der Johannes-/ Krämpfervorstadt

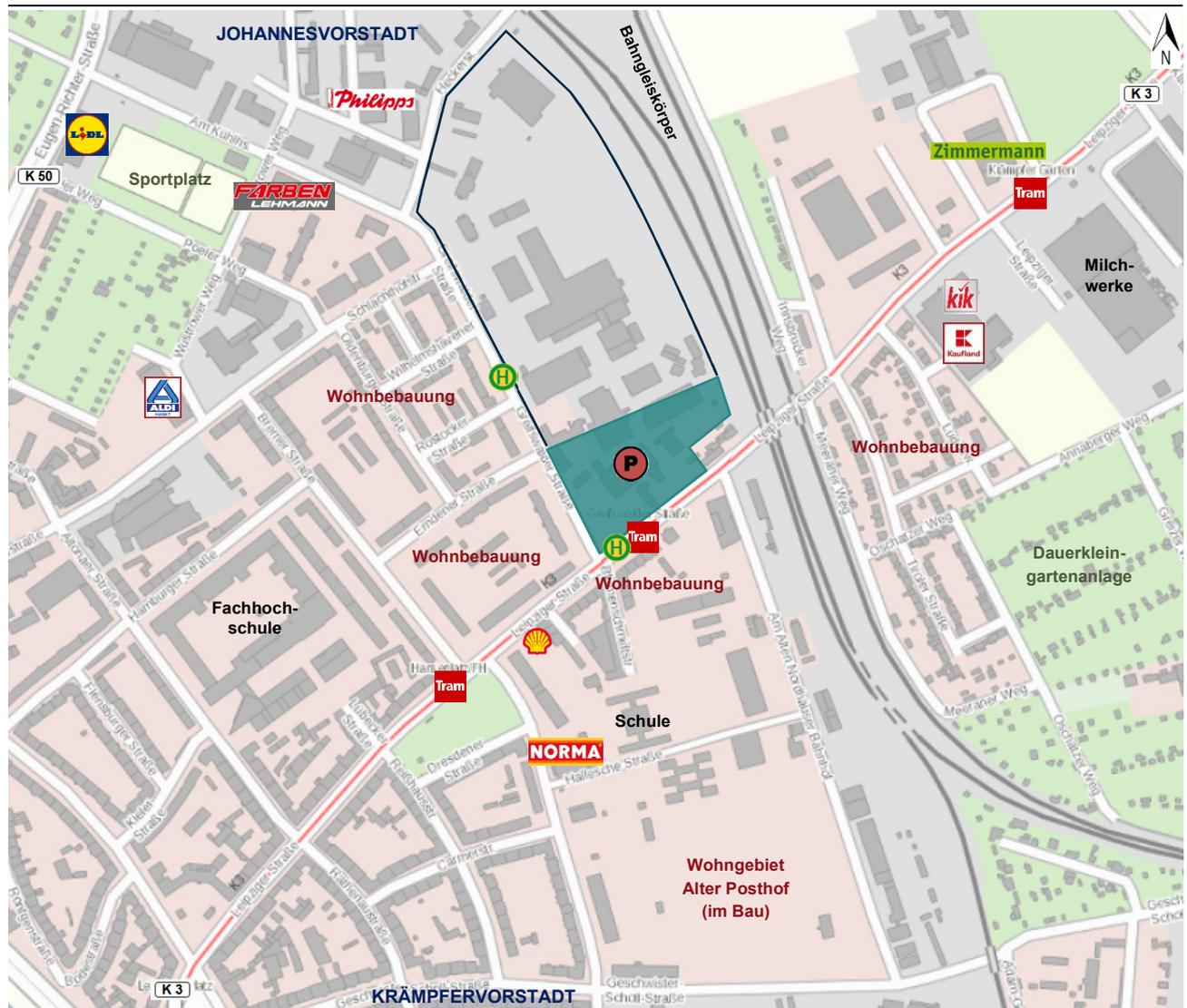


Kartengrundlage: GeoBasis-DE / BKG 2020
Bearbeitung: BBE Handelsberatung

3. Mikrostandort

Der **Projektstandort** ist im östlichen Kernstadtgebiet von Erfurt im Bereich der Gemarkungsgrenze der Johannesvorstadt und der Krämpfervorstadt lokalisiert. Das Areal wird im Norden durch den Heckerstieg, im Osten durch eine Bahnstrecke in Hochlage, im Süden durch die Leipziger Straße und im Westen durch die Greifswalder Straße umgrenzt. Das neu zu entwickelnde Nahversorgungszentrum soll im südlichen Teil des ehemaligen Schlachthofareals etabliert werden, nördlich an diesen Bereich sollen sich der Standort der geplanten Schule und ein Wohngebiet anschließen (vgl. Karte 1).

Karte 5: Lage des Projektstandortes an der Greifswalder Straße (Skizzierung)



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

Die **Umfeldnutzung** des Projektstandortes ist maßgeblich durch Wohnbebauung dominiert. Direkt westlich schließt sich verdichtetes Wohngebiet („Hanseviertel“) an, das im Bereich der Greifswalder Straße durch dreigeschossige Zeilenbauten geprägt ist. Innerhalb des Straßengevierts Leipziger Straße, Altonaer Straße, Hamburger Straße und Bremer Straße befindet sich der Campus der Fachhochschule Erfurt.

Unmittelbar nördlich des Nahversorgungszentrums soll eine Gesamtschule angesiedelt werden. An den geplanten Schulstandort wird in nördlicher Richtung ein Wohngebiet mit 450 bis 500 Wohneinheiten entwickelt. Östlich des Vorhabenareals verläuft ein hochgelagerter Bahngleiskörper, der eine Zäsur des gesamten

Standortbereiches zu dem angrenzenden Gebiet des Alten Ringelbergs darstellt. Die Erreichbarkeit dieses Bereiches ist mittels einer Unterführung an der Leipziger Straße sowohl für den Autoverkehr als auch die Straßenbahn und Fußgänger möglich.

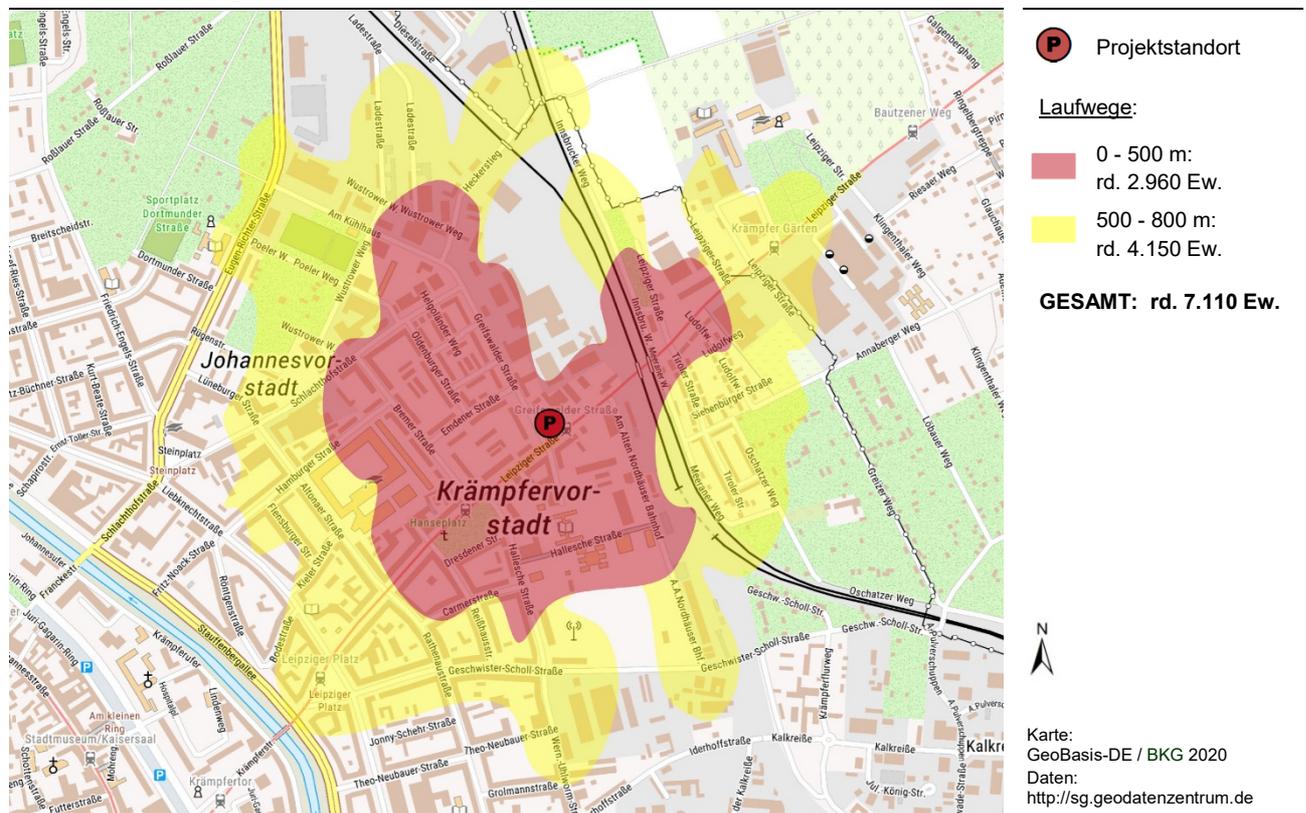
Südlich des geplanten Nahversorgungszentrums verläuft die Leipziger Straße, die in Höhe des Vorhabenstandortes überwiegend einer Wohnnutzung unterliegt; teilweise sind eingesprengte Gewerbenutzungen vorzufinden. Die hier abzweigende Straße „Am Alten Nordhäuser Bahnhof“ führt zu dem im Bau befindlichen Wohngebiet „Alter Posthof“; am Ende der Stichstraße Blumenschmidtstraße befindet sich eine Regelschule.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** des Vorhabenareals erfolgt über die Greifswalder Straße, von welcher eine Zufahrtsstraße zu dem Parkplatz des Nahversorgungszentrums errichtet wird (vgl. Abb. 2). Die Greifswalder Straße führt im Norden zur Eugen-Richter-Straße (Kreisstraße K50), im Süden mündet dieser Straßenzug in die ebenfalls als Kreisstraße (K3) ausgewiesene Leipziger Straße ein. Beide Kreisstraßen sind als leistungsfähige und modern ausgebaute Straßenzüge einzustufen und fungieren als Verbindungsstraßen vom Stadtring (Stauffenbergallee) in die östlichen bzw. nordöstlichen Stadtgebiete und zu den hier verlaufenden Ortsumgehungen. Mit Blick auf die skizzierten Verkehrsanbindungen ist für das Nahversorgungszentrum eine gute Erreichbarkeit zu konstatieren, wenngleich der Standort nicht als sog. „Fahrstandort“ einzustufen ist.

Die betriebseigene **Parkplatzanlage** mit ca. 85 Stellplätzen wird nördlich des geplanten Supermarktes (vgl. Abb. 2) angeordnet. Im Umfeld sind weitere Parkplätze geplant, so dass insgesamt ca. 120 Stellplätze entstehen werden. Die Anzahl der Parkplätze ist im Verhältnis zu der Handelsnutzung ausreichend, da der Standort aus dem fußläufigen Umfeld durch mehrere Zugänge sehr gut erreichbar ist und maßgeblich auf die Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich abzielt.

Das avisierte Nahversorgungszentrum kann in seinem fußläufigen Umfeld auf ein hohes **Bevölkerungspotenzial** zurückgreifen, da sich insbesondere in westlicher und in südlicher Richtung – direkt an den Standort angrenzend – verdichtete Wohnquartiere befinden. Die hohe Mantelbevölkerung resultiert aus der meist mehrgeschossigen umliegenden Wohnbebauung.

Karte 6: Fußläufiger Nahbereich des Projektstandortes



Im engeren fußläufigen Nahbereich (Laufwege bis 500 m) des Projektstandortes leben knapp 3.000 Einwohner; im gesamten Nahbereich (Laufwege bis 800 m) wohnen – auch unter Berücksichtigung städtebaulicher Barrieren – ca. 7.100 Personen.

Die Einwohner in dem fußläufigen Nahbereich¹⁷ des Vorhabenstandortes entsprechen ca. 29 % der Bewohner der Krämpfer- und der Johannesvorstadt.¹⁸ Somit können die geplanten Betriebe für einen nicht unwesentlichen Teil der lokalen Einwohner in den beiden Stadtteilen eine fußläufige und qualifizierte Einzelhandelsversorgung anbieten.¹⁹

Perspektivisch ist mit einer **steigenden Bevölkerungszahl** im Nahbereich des projektierten Nahversorgungszentrums zu rechnen. Dies ergibt sich aus folgenden beiden Wohnbauprojekten:

- Südlich der Greifswalder Straße liegt – in einer Entfernung von ca. 500 Metern – der Alte Posthof (vgl. Karte 5). Im Bereich der Geschwister-Scholl-Straße, der Halleschen Straße und der Straße Am Alten Nordhäuser Bahnhof entsteht ein neues Wohnquartier mit modernen Wohneinheiten und parkähnliche Grünflächen. Es sind 450 bis 500 Wohneinheiten geplant (Fertigstellung voraussichtlich ab Ende 2021), so dass mit 800 bis 900 zusätzlichen Bewohnern²⁰ zu rechnen ist.
- Im nördlichen Bereich des Vorhabenareals ist ebenfalls ein Wohnquartier geplant (vgl. Karte 1). Es ist eine mehrgeschossige Bebauung mit 450 bis 500 Wohneinheiten angedacht, demnach ist mit weiteren 800 bis 900 Bewohnern im direkten Nahbereich zu rechnen.

Im fußläufigen Nahbereich des Vorhabenstandortes ist perspektivisch mit einem deutlichen Anwachsen der Bevölkerung um ca. 1.600 bis 1.800 Personen zu rechnen. Demnach wird sich auch das einzelhandelsrelevante Nachfragepotenzial erhöhen.

Die **ÖPNV-Anbindung** des Nahversorgungszentrums erfolgt über eine Straßenbahnhaltestelle an der Leipziger Straße (vgl. Karte 5). Die Haltestelle („Greifswalder Straße“) wird während der Hauptverkehrszeiten in einer ortsüblichen Taktung von bis zu 5 x pro Stunde von der Straßenbahnlinie 2 (Messe – Ringelberg) bedient.

Die benannte Straßenbahnhaltestelle wird ebenfalls durch die Stadtbuslinie 35 (Grubenstraße - Kalkreißer) angefahren; nordwestlich des Projektstandortes befindet sich eine weitere Haltestelle („Rostocker Straße“) dieser Linie. Zusammengefasst verfügt der Standort über einen direkten und qualifizierten ÖPNV-Anschluss und ist auch für nicht-motorisierte Verbraucher erreichbar.

Die **fußläufige Erreichbarkeit** des projektierten Nahversorgungszentrums ist über Zugänge aus der Leipziger Straße²¹ und aus der Greifswalder Straße möglich; beide Straßenzüge verfügen über beidseitige straßenbegleitende Fußwege. Entlang der Greifswalder Straße wurde ein Radfahrstreifen ausgewiesen, an der Leipziger Straße können Radfahrer den Fußweg mit benutzen. Somit ist auch eine gute und sichere Anfahrbarkeit des Nahversorgungszentrums aus dem Wohnumfeld mit dem Fahrrad möglich.

Mit Blick auf die **Einordnung des Standortes in das lokale Einzelhandelsgefüge** wird auf das Erfurter Zentrenkonzept Bezug genommen, in dem die städtebaulichen Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung widergespiegelt werden.

Der Vorhabenstandort soll als ein zentraler Versorgungsbereich entwickelt werden, der in Bezug auf seine Hierarchiestufe als Nahversorgungszentrum definiert wurde. Konkret wird im Zentrenkonzept ausgeführt: „Im Bereich der Johannesvorstadt ist im Zusammenhang mit der Einrichtung eines künftigen ÖPNV-Umsteige-

17 Als fußläufiger Einzugsbereich wird allgemein unabhängig von den jeweils standörtlichen Gegebenheiten ein Radius von 500 m bis maximal 800 m angesetzt, was ca. 8 bis 12 Gehminuten entspricht.

Im Erfurter Zentrenkonzept wird eine ISO-Distanz von 600 Metern angesetzt. Durch die Verwendung von zwei Distanzwerten (500-/ 800 Meter) ist aus gutachterlicher Sicht eine bessere Abschätzung des engeren und erweiterten Nahbereichs möglich.

18 In der Krämpfervorstadt und der Johannesvorstadt wohnen ca. 24.410 Personen (vgl. Tab. 2).

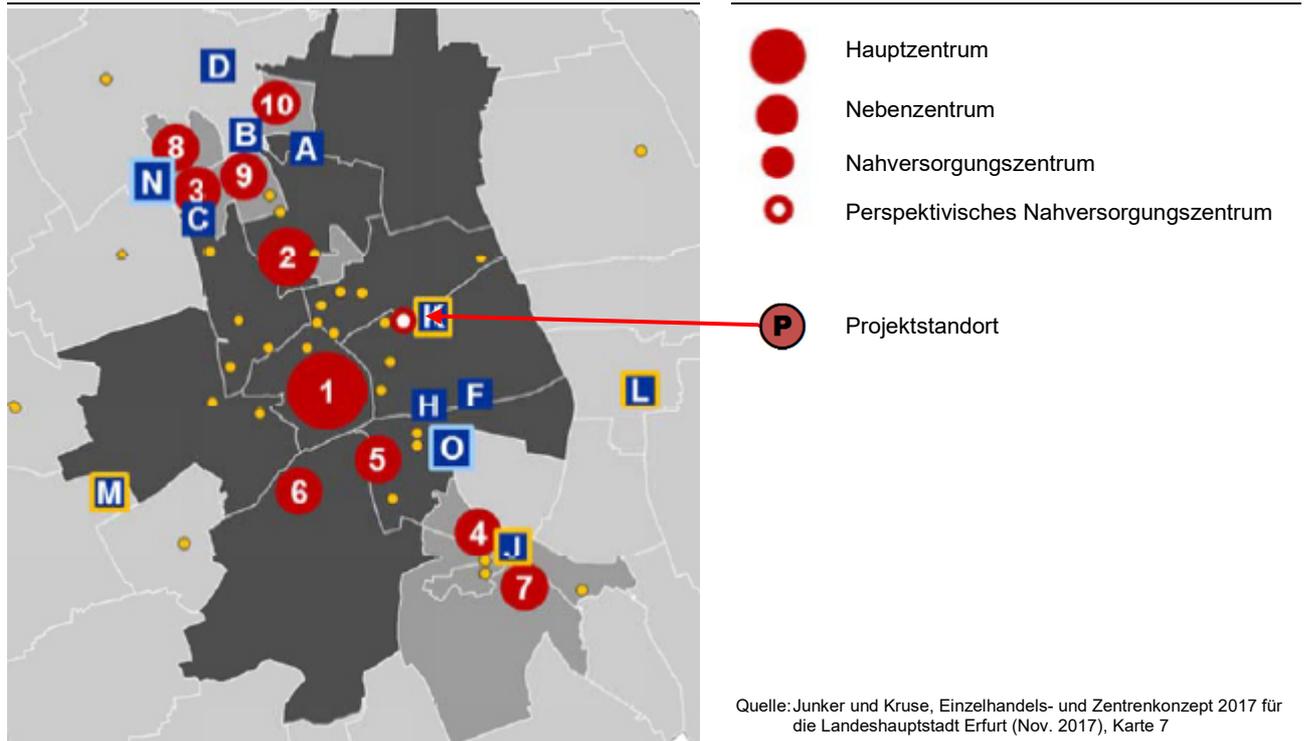
19 Die Zahl der im Nahbereich lebenden Wohnbevölkerung ist auch unter dem Aspekt zu sehen, dass der Standort auf Grund des östlich befindlichen Bahngleiskörpers bzw. der sich dort anschließenden Bebauung mit Gewerbebetrieben kein idealtypisches bzw. in alle Richtungen gleichmäßig besiedeltes Naheinzugsgebiet aufweist.

20 Die durchschnittliche Einwohnerzahl liegt in Erfurt bei ca. 1,8 Personen je Haushalt.
Quelle: Landeshauptstadt Erfurt, Erfurter Statistik, Bevölkerung zum 31.12.2020

21 Die Überquerung der Leipziger Straße ist auf Grund der hohen Fahrzeugfrequenz und der mittig eingelassenen Straßenbahnschienen nur über zwei ampelgeregelt Überwege im Kreuzungsbereich zur Greifswalder Straße und zur Straße Am alten Nordhäuser Bahnhof möglich.

punktes (Bahn) und eines neuen Wohnquartiers mit sozialer Infrastruktur perspektivisch ein Nahversorgungszentrum oder -standort im Einmündungsbereich Greifswalder Straße / Leipziger Straße vorgesehen.“²² Hinsichtlich seiner Funktion soll der Handelsstandort demnach überwiegend eine quartiersbezogene Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche übernehmen, was auf Grund des geplanten Branchenkonzepts (vgl. Tab. 1) auch möglich ist. Auf Grundlage des Erfurter Zentrenkonzeptes ordnet sich das Vorhaben somit funktionsgerecht in die örtliche Einzelhandelsstruktur der Landeshauptstadt ein.

Karte 7: Einordnung des Planstandortes in die Einzelhandelsstruktur der Stadt Erfurt



Im Fazit der vorstehenden Mikrostandortanalyse befindet sich der Projektstandort in einer **städtebaulich integrierten Lage**, da der Standort

- räumlich und funktional einem Siedlungsschwerpunkt zugeordnet ist,
- im Zusammenhang einer Bebauung liegt und in diese Bebauungsstrukturen eingebettet ist bzw. Teil eines Wohngebietes wird,
- sich für die umliegende Wohnbevölkerung in fußläufig sehr gut erreichbarer Lage befindet,
- über eine hohe und weiter ansteigende Bevölkerung im fußläufigen Einzugsgebiet (Nahbereich) verfügt,
- eine direkte und qualifizierte ÖPNV-Anbindung (Straßenbahn + Bus) besitzt und
- sich auf Grund der Lage innerhalb eines (potenziellen) zentralen Versorgungsbereiches funktionsgerecht in die örtliche Einzelhandelsstruktur einordnet.

22 vgl. Junker und Kruse, Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt (Nov. 2017), Seite 80.

4. Markt-/ Wettbewerbsanalyse

4.1. Einzugsgebiet

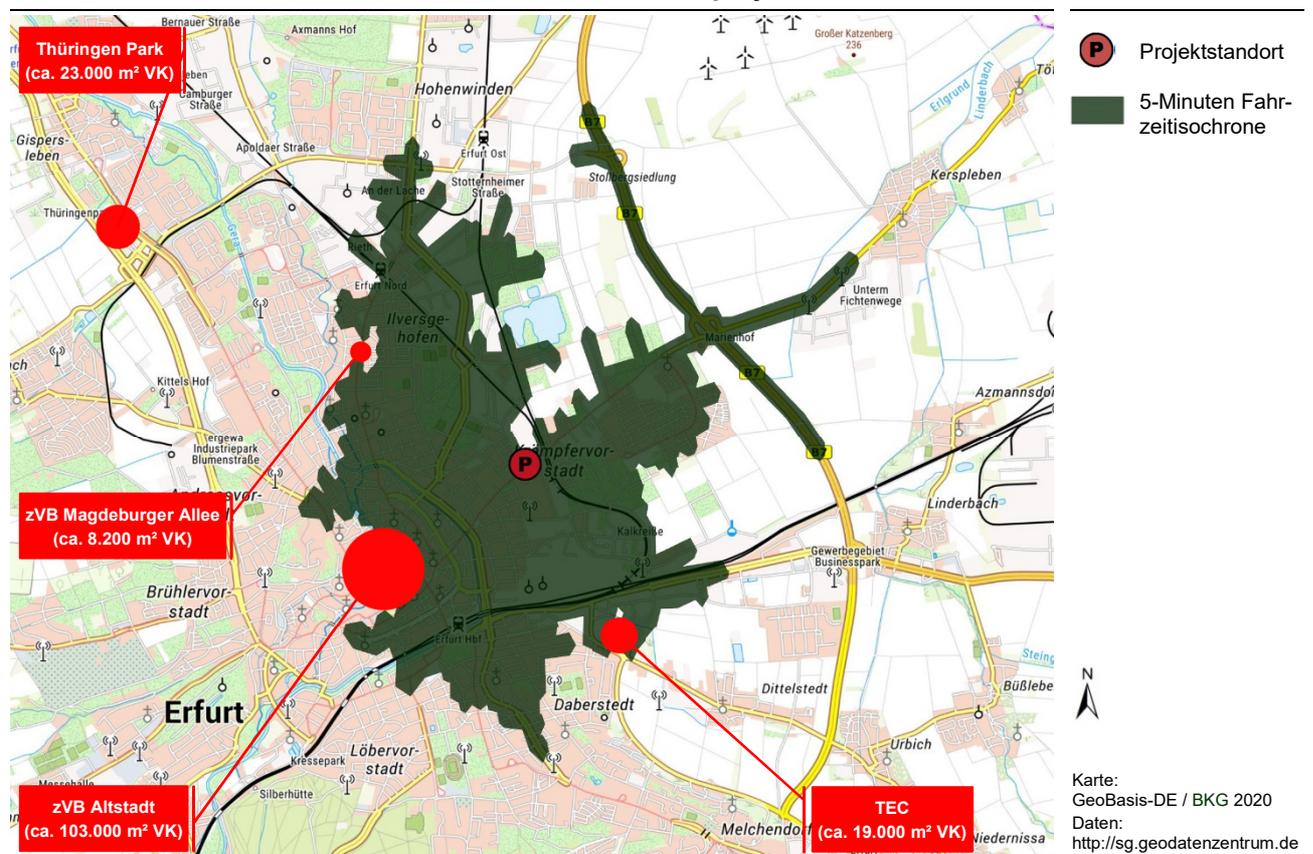
Als Einzugsgebiet wird ein räumlich abgegrenzter Bereich definiert, aus dem Konsumenten regelmäßig Versorgungsangebote eines Handelsbetriebs in Anspruch nehmen. In diesem Bereich ist jedoch von keiner ausschließlichen Einkaufsorientierung zu dem geplanten Nahversorgungszentrum auszugehen, da sich Verbraucher polyorientiert verhalten und zur Nachfragedeckung auch konkurrierende Einzelhandelslagen aufsuchen.

Zur **Abgrenzung des Einzugsgebiets** sind vor allem folgende Kriterien eingeflossen:

- die Zeit- und Wegedistanzen zum Erreichen des Projektstandortes,
- die Lagequalität des Projektstandortes, bestehende städtebauliche und topographische Zäsuren,
- die Fristigkeit der Nachfrage nach den Kernsortimenten und der in Kauf genommene Zeitaufwand,²³
- die Strahlkraft der geplanten Handelsbetriebe, die durch die Betriebsgröße, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad der Konzepte und mögliche Agglomerationseffekte bestimmt wird und
- das bestehende und konkurrierende Einzelhandelsangebot im lokalen Umfeld.

Von besonderer Bedeutung für die Abgrenzung des Einzugsgebiets sind neben der Erreichbarkeit vor allem umliegende Handelsstandorte zu sehen, die über eine attraktive bzw. vergleichbare Einzelhandelsausstattung verfügen und als Einkaufsalternative zu dem geplanten Nahversorgungszentrum fungieren.

Karte 8: Wettbewerbsstandorte im lokalen Umfeld des projektierten NVZ und 5-Minuten-Fahrzeitzone



²³ Verbraucher akzeptieren zum Einkauf von kurzfristigen bzw. periodischen Bedarfsgütern (z.B. Lebensmittel, Drogeriewaren) nur eine geringe Fahrzeit, wobei in größeren Städten eine Entfernung zwischen Wohnung und Einkaufsort von ca. 5 Auto-Minuten anzusetzen ist.

Als **Konkurrenzstandorte** – die das Einzugsgebiet des geplanten Nahversorgungszentrums limitieren – sind umliegende Handelsstandorte einzustufen, die hinsichtlich Struktur und Angebot eine adäquate Ausstattung besitzen. Insbesondere sind Standorte relevant, die mit angebotsaffinen bzw. nahversorgungsrelevanten Märkten oder dem Projektvorhaben vergleichbaren Fachmärkten belegt sind und solche Standorte, die für die Bewohner allgemein eine Einkaufsalternative darstellen.

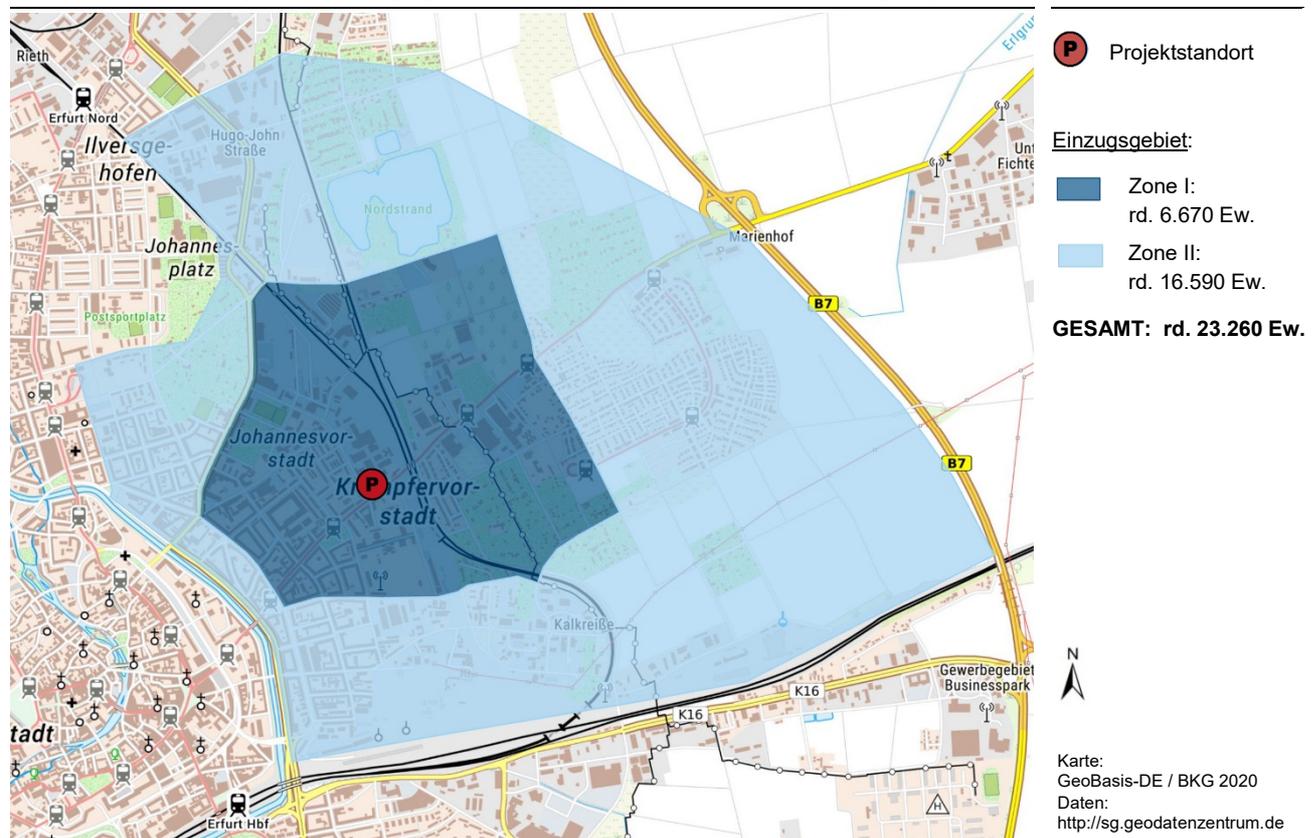
Das Marktgebiet des Nahversorgungszentrums wird vor allem durch die Erfurter Altstadt begrenzt, die ein vollumfängliches Handelsangebot vorhält. Ein weiterer Konkurrenzort ist das Stadtteilzentrum Magdeburger Allee, das jedoch lediglich im Segment der Nahversorgung ein umfängliches Angebot präsentiert.

Als „Fahrstandorte“ bilden der Thüringen Park und das TEC (Thüringer Einkaufscenter) ein gesamtstädtisches Einzugsgebiet aus und strahlen auch auf die Bewohner in der Johannesvorstadt und Krämpfervorstadt aus, wobei das TEC unmittelbar südlich der Krämpfervorstadt im hier angrenzenden Stadtteil Daberstedt adressiert ist.

Grundsätzlich wird der Einzugsbereich auch durch die **Erreichbarkeit** (Fahrzeitdistanz) eingeschränkt, da für den Verbraucher die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben mit zunehmender Distanz und dem damit verbundenen Zeit- und Kostenmehraufwand geringer wird. Die Zeit-Distanz-Empfindlichkeit wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt. So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs (z.B. Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie-/ Apothekenwaren) hinsichtlich des niedrigen Warenwerts und der periodischen Nachfragefrequenz – gerade in Großstädten – eine hohe Zeit-Distanz-Empfindlichkeit auf. In Folge nimmt die Nachfrage nach diesen Gütern bereits mit einer leicht ansteigenden Fahrzeitdistanz (i.d.R. bis zu 5 Minuten) deutlich ab.

Unter besonderer Berücksichtigung der Zeit-/ Wegedistanzen zum Erreichen des Projektstandortes und der aufgezeigten örtlichen Angebotssituation wird nachfolgend das **Einzugsgebiet** des geplanten Nahversorgungszentrums nach den zu erwartenden Intensitätsabstufungen hinsichtlich der Kundenbindung zonierte.

Karte 9: Zonierung des Einzugsgebiets des projektierten Nahversorgungszentrums



Das Kerneinzugsgebiet (Zone I) des Nahversorgungszentrums wird sich auf umliegende Siedlungsbereiche beziehen, aus denen der Vorhabenstandort zeitnah – insbesondere auch fußläufig – erreicht werden kann. Hier leben derzeit ca. 6.700 Personen.

Im Rahmen der folgenden Wirkungsanalyse wird auf eine sog. dynamische Prognose abgestellt, da bis zum Markteintritt des Vorhabens mit absehbaren Veränderungen auf der Nachfrageseite zu rechnen ist. Durch eine sehr dynamische Wohnbauentwicklung (vgl. Seite 15) ist eine deutlich erhöhte Nachfrageplattform im Nahbereich zu erwarten, daher wird das Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet der Zone I um ca. 1.700 Personen auf ca. 8.400 Personen erhöht.

Das erweiterte Einzugsgebiet (Zone II) umfasst umliegende Bereiche, aus denen das Nahversorgungszentrum zeitnah angefahren werden kann. In diesem Marktbereich besteht eine verhältnismäßig geringe Angebotsdichte, so dass die Bewohner dieser Bereiche auch zu dem geplanten Nahversorgungszentrum tendieren werden. Der erweiterte Marktbereich wird jedoch durch bestehende Konkurrenzstandorte limitiert, wobei insbesondere das Stadtteilzentrum Magdeburger Allee, das TEC und die Erfurter Altstadt eine Ausweitung des Marktgebietes – auch zukünftig – nicht zulassen.

In dem Einzugsgebiet der Zone II wohnen ca. 16.600 Personen, so dass die Betriebe in dem Nahversorgungszentrum auf ein Konsumentenpotenzial von ca. 23.300 Personen zurückgreifen können. Zu diesem Einwohnerpotenzial addieren sich bis zum Markteintritt des Nahversorgungszentrums ca. 1.700 Personen (vgl. Seite 15), so dass sich in dem Einzugsgebiet eine zukünftige **Bevölkerungszahl von knapp 25.000 Personen** ergibt.

Das Einzugsgebiet des zu prüfenden Nahversorgungszentrums umfasst im Wesentlichen die Stadtteile Johannesvorstadt und Krämpfervorstadt sowie einen kleinen Bereich von Ilversgehofen. Eine Ausstrahlung auf Orte im angrenzenden Landkreis Sömmerda oder Weimarer Land ist auszuschließen, was sich aus der Erreichbarkeit (städtebaulich integrierter Standort, kein „Fahrstandort“ bzw. keine Lage auf der „Grünen Wiese“) und der konzeptionellen Ausrichtung dieses Nahversorgungszentrums ergibt. Der Handelsstandort kann sowohl bezüglich seiner Gesamtverkaufsfläche als auch seines Handelsbesatzes (vorwiegend kurzfristiger bzw. periodischer Nachfragebedarf) keine überörtliche Strahlkraft – wie beispielsweise der Thüringen Park oder das TEC – auslösen.

Grundlegend sind Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen, 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 aufgezeigte Einzugsgebiet des Nahversorgungszentrums endet deshalb nicht punktgenau an der dargestellten Grenze.

Auf Grund des attraktiven Einzelhandelsangebots und möglicher Agglomerationseffekte ist mit weiteren Umsatzpotenzialen zu rechnen, die aus sog. **Streuumätzen** (diffuse Umsätze ohne direkten Ortsbezug) resultieren können. Die umliegenden Gebiete außerhalb des abgegrenzten Einzugsbereiches sind jedoch nicht zum Marktgebiet der geplanten Handelsbetriebe zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und bereits mit verstärkten Einflüssen von konkurrierenden Handelsstandorten im Umfeld (vgl. Karte 8) zu rechnen ist.

4.2. Marktpotenzial

Das Marktpotenzial wird durch die jährlichen bundesdurchschnittlichen **Pro-Kopf-Ausgaben** für den jeweils projektrelevanten Sortimentsbereich bestimmt. Bei diesen Verbrauchsausgaben werden die Ausgabevolumina für Direktvertrieb, Home-Shopping und sonstige Anbieter abgezogen, so dass nur die reinen Konsumausgaben für die vorhabenrelevanten Sortimente angesetzt werden.

Der Durchschnittswert der Verbrauchsausgaben²⁴ wird mit Hilfe der jeweiligen **sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffer** an die lokalen Verhältnisse im Einzugsgebiet angepasst. Die sortimentspezifische Kaufkraft spiegelt die Nachfrage der privaten Haushalte bzw. Personen einer Stadt oder einer Region für spezielle Sortimente bzw. Warengruppen im Einzelhandel wider. Sie weicht von der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft ab, die zusammenfassend die Ausgaben über alle Sortimente im Einzelhandel darstellt (vgl. Abb. 3). Durch die sortimentspezifische Kaufkraft werden die unterschiedlichen Elastizitäten innerhalb der einzelnen Branchen des Einzelhandels abgebildet.²⁵

Die beiden vorstehenden Determinanten werden mit dem prospektiven **Einwohnerpotenzial** in dem abgegrenzten Einzugsgebiet multipliziert, so dass sich das einzelhandelsrelevante Nachfragevolumen²⁶ der prüfungsrelevanten Sortimente²⁷ in dem Marktgebiet errechnet.

Tabelle 4: Prospektives Marktpotenzial der prüfungsrelevanten Sortimente im Einzugsgebiet

		Einwohner	Verbrauchs-	sortimentspez.	Marktpotenzial
		abs.	ausgaben p.a.	Kaufkraftindex ²⁸	Mio. EUR p.a.
			EUR p.P.	%	
Lebensmittel	Zone I	8.370	2.516	96,5	20,32
	Zone II	16.590		91,6	38,23
Gesamt					58,55
Drogeriewaren	Zone I	8.370	355	98,2	2,92
	Zone II	16.590		94,0	5,54
Gesamt					8,46
Apothekenwaren	Zone I	8.370	614	94,1	4,84
	Zone II	16.590		89,0	9,07
Gesamt					13,91
Bekleidung	Zone I	8.370	531	91,2	4,05
	Zone II	16.590		86,8	7,65
Gesamt					11,70

24 Quelle: Institut für Handelsforschung Köln, Marktvolumina 2020.

25 Hinsichtlich der unterschiedlichen demographischen und einkommensseitigen Bestimmungswerte weichen die sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffern innerhalb der einzelnen Branchen ab und stimmen auch mit der durchschnittlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft einer Stadt oder einer Region nicht überein. Im vorliegenden Fall liegt z.B. die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in dem PLZ-Bezirk 99085 bei 92,1 % (vgl. Abb. 3); die sortimentspezifische Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel mit 96,5 % über diesem Wert und für Bekleidung mit 91,2 % darunter. Diese lokalen Kaufkraftunterschiede werden bei der Berechnung des Nachfragepotenzials berücksichtigt.
Quelle: MB-Research Nürnberg, Sortimentspezifische Kaufkraftkennziffern für die jeweiligen Sortimente nach PLZ-Bezirken.

26 Das Marktpotenzial wird ortsbezogen nach folgender Formel berechnet:

Einwohnerzahl je Gebiet x Verbrauchsausgabe je Sortiment x sortimentspezifische Kaufkraftkennziffer je Gebiet.

27 Eine Prüfung der Auswirkungen von Betrieben mit sog. nicht-zentrenrelevanten Sortimenten bzw. der Kleinflächen (<100 m² VK) erfolgt nicht, da von diesen Betrieben keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind (vgl. folgenden Punkte 5.4.4 / 5.4.5).

28 Die sortimentspezifische Kaufkraftkennziffer der Zone II wurde aus den nach der Einwohnerzahl gewichteten Kaufkraftwerten des jeweiligen PLZ-Bezirks gebildet.

Schuhe, Lederwaren	Zone I	8.370	120	92,8	0,93
	Zone II	16.590		87,9	1,75
Gesamt					2,68
Haushaltwaren, Glas / Porzellan / Keramik	Zone I	8.370	111	91,7	0,85
	Zone II	16.590		85,7	1,58
Gesamt					2,43

Quelle: Institut für Handelsforschung Köln, Marktvolumina 2020

MB-Research Nürnberg, Sortimentsspezifische Kaufkraftkennziffern für die einzelnen Sortimente in den PLZ-Bezirken 99085 + 99086

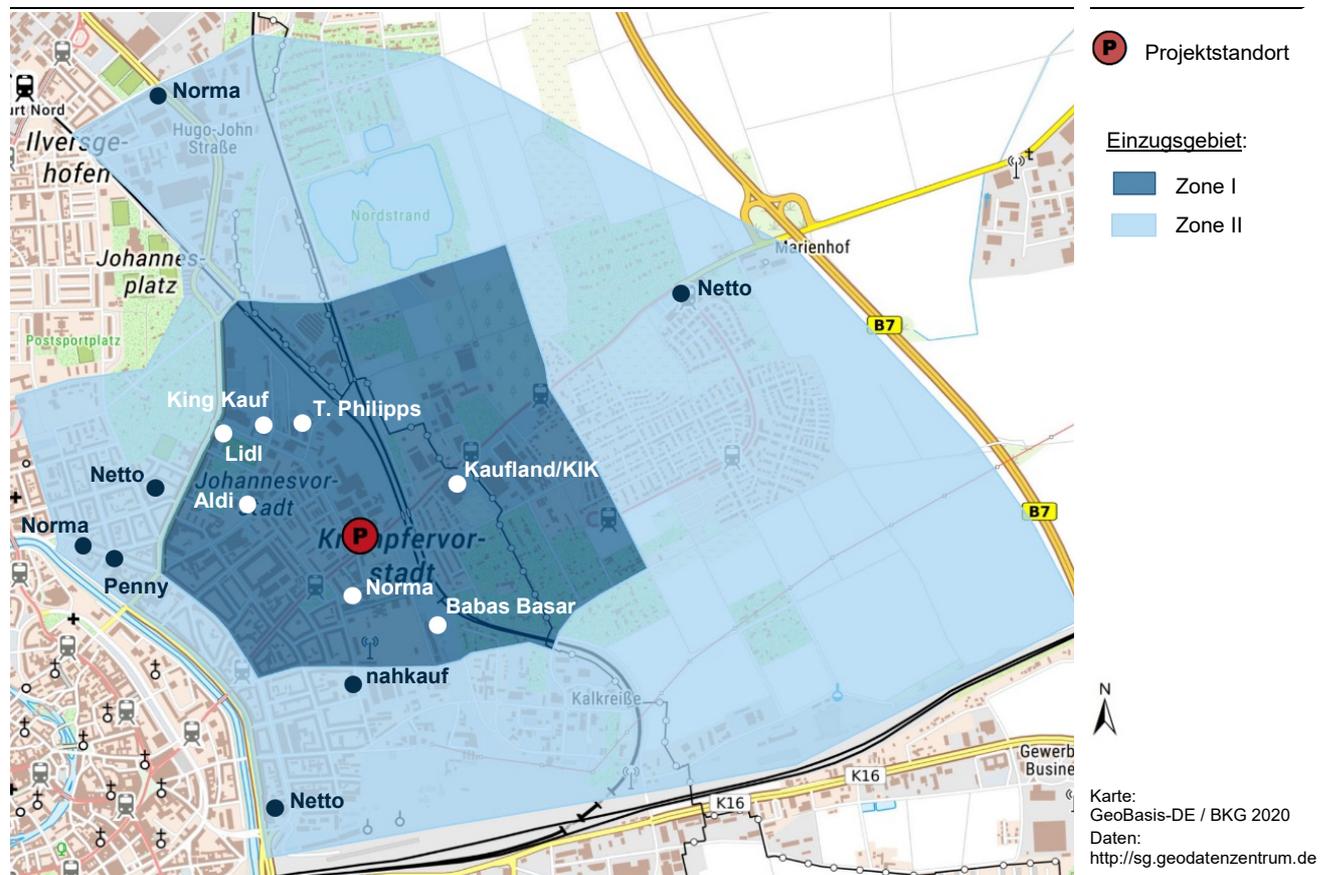
4.3. Angebotsanalyse

4.3.1. Angebot im Einzugsgebiet

Für die vorliegende Analyse wurden alle projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe und deren Verkaufsflächen im Rahmen einer Vor-Ort-Erhebung in dem zonierten Einzugsgebiet und auch darüber hinaus aufgenommen. Die folgende Auswertung bezieht sich auf die nahversorgungs- und die zentrenrelevanten Sortimente, deren jeweiligen Planflächen über 100 m² (vgl. Tab. 1) liegen.²⁹

In der folgenden Karte 10 werden die strukturprägenden Betriebe in den jeweiligen Branchen überblicksartig abgebildet.

Karte 10: Strukturprägende Handelsbetriebe im Einzugsgebiet



In der Branche **Nahrungs- und Genussmittel** ist in dem Einzugsgebiet ein Angebot von 39 Betrieben vorhanden, die Lebensmittel im Hauptsortiment führen. Weitere Anbieter verkaufen Nahrungs- und Genussmittel bzw. Getränke im Randsortiment.

Die flächenseitige Betriebstypenstruktur wird in dem untersuchten Einzugsgebiet durch die Betriebsform Discounter geprägt, da ein Vollbild des Discounterwettbewerbs vorzufinden ist. Die neun Discounter belegen in Summe eine gemessene Verkaufsfläche von rd. 7.100 m² und decken insbesondere das preisorientierte Warenssegment ab. Das Angebot dieser Betriebe ist im Wesentlichen auf Lebensmittelteilsortimente bzw. sogenannte Schnelldreher begrenzt. Alle Anbieter sind als durchschnittlich attraktive Betriebe einzustufen und führen ein standardisiertes Sortiment.

²⁹ Die Darstellung der Auswirkungen von Betrieben mit Flächen unterhalb von 100 m² bzw. der Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten erfolgt unter den Punkten 5.4.4 und 5.4.5.

Der Verbrauchermarkt Kaufland wurde bereits im Jahr 1992 an einem autokundenorientierten Standort an der Leipziger Straße mit einer Fläche von ca. 3.400 m² eröffnet. Der Markt offeriert ein sehr attraktives Lebensmittelangebot auf Discountniveau, das durch eine hohe Sortimentsbreite und -tiefe geprägt ist. Das Lebensmittelangebot wird durch eine kleine, jedoch leistungsstarke Non-Food-Abteilung ergänzt. Auf Grund der Leistungsfähigkeit und der sehr guten verkehrlichen Erreichbarkeit weist Kaufland eine hohe Kundenakzeptanz auf.

Neben den genannten strukturprägenden Betrieben sind verschiedene sonstige Lebensmittelanbieter vorhanden. Hierzu zählen Getränkemarkte, Nahrungsmittelhandwerker, kleinere Spezialanbieter und Tankstellenshops. Ferner ist in der Theo-Neubauer-Straße mit nahkauf³⁰ ein SB-Markt ansässig. Weiterhin werden Lebensmittel (nur Trockensortiment, keine Frischwaren) bei sonstigen Anbietern (v.a. in den Multisortimentsmärkten, allerdings auf einem unterdurchschnittlichen Niveau) geführt.

Im Ergebnis ist für den Untersuchungsraum ein flächenseitig ausreichendes Lebensmittelangebot festzustellen. Es sind jedoch ausschließlich discountorientierte Lebensmittelmärkte vorhanden; das Fehlen eines qualitativ höherwertigen Supermarktes oder eines Bio-Marktes ist als Versorgungsdefizit (insbesondere unter Berücksichtigung der vergleichsweise hohen sortimentspezifischen Kaufkraft, vgl. Tab. 4) zu sehen.

Das Sortiment **Drogeriewaren** wird lediglich als Randsortiment in den vorstehend benannten Lebensmittelmärkten geführt, ferner wird dieses Sortiment auch in den Multisortimentsmärkten mit angeboten. Die größten Drogeriewarenflächen sind bei Kaufland und bei Thomas Philipps vorzufinden. Im Verhältnis zur Einwohnerzahl in der Johannesvorstadt/Krämpfervorstadt bzw. in dem Einzugsgebiet stellt das Fehlen eines modernen und zeitgemäßen Drogeriemarktes ebenfalls eine Versorgungslücke dar.

In dem untersuchten Einzugsgebiet sind vier **Apotheken** mit einer Offizinfläche von knapp über 200 m² vorhanden. Die Darstellung der einzelnen Apotheken ist unter qualitativen Gesichtspunkten durchgängig als sehr gut zu bewerten.

Auf Basis der prospektiven Einwohnerzahl in dem Einzugsgebiet (ca. 24.960 Ew.) versorgt eine Apotheke ca. 6.240 Personen. Dieser quartiersbezogene Wert stellt im Vergleich zum Thüringer Landesdurchschnitt (1 Apotheke je 3.970 Personen)³¹ und zum gesamtstädtischen Durchschnittswert von Erfurt (1 Apotheke je 4.640 Personen) einen unterdurchschnittlichen Ausstattungsgrad dar.

In der Branche **Bekleidung** ist in dem Einzugsgebiet lediglich ein Anbieter vorzufinden. Es handelt sich um einen Bekleidungsfachmarkt (KIK), der im Standortverbund mit Kaufland an der Leipziger Straße adressiert ist. Ferner führen Multisortimentsmärkte und Lebensmittelmärkte (temporär) dieses Sortiment auf Kleinstflächen. Auf Grund des geringen Angebots fließt der Großteil der Kaufkraft an umliegende Angebotsstandorte ab.

Die vorstehende Einschätzung trifft auch auf das Sortiment **Schuhe/Lederwaren** zu. Derzeit ist kein fachspezifischer Anbieter vorhanden; dieses Sortiment wird lediglich in einem orthopädischen Fachgeschäft für Schuhe und zum Teil im Randsortiment geführt.

Das Sortiment **Haushaltwaren, Glas/Porzellan/Keramik** wird maßgeblich in den Randsortimentsabteilungen der Sonderpostenmärkte (Thomas Philipps, Baba Big Basar, King Kauf) und in Lebensmittelmärkten angeboten. Spezielle Fachgeschäfte existieren in diesem Segment in dem untersuchten Einzugsgebiet nicht.

Nachstehend wird das **Angebot in den projektrelevanten Branchen**³² im Einzugsgebiet – differenziert nach Verkaufsflächen und generiertem Umsatz³³ – dargestellt. Es kann keine Unterscheidung nach schützenswer-

30 Der Standort wurde vormals durch einen Netto-Markt belegt. Nach der Schließung von Netto hat nahkauf diesen Standort nachgenutzt.

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

32 Es erfolgte eine Aufspaltung der Sortimente der jeweiligen Betriebe in Einzelsortimente. Hierbei wurden lediglich die projektrelevanten Sortimente betrachtet.

33 Die Bewertung des Umsatzes (Brutto-Jahresumsatz) jedes einzelnen Handelsbetriebes erfolgt auf Grundlage der ortstypischen Raumleistung, die mit der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebes multipliziert wird. Die Kennwerte der Raumleistung werden aus den Erfahrungen der einzelnen spezialisierten BBE-Branchenberater abgeleitet. Ferner werden diese Raumleistungen auch mit der aktuellen Handelsliteratur oder mit Veröffentlichungen von Großbetriebsformen abgeglichen. Durch die Vor-Ort-Begehung jedes einzelnen Geschäftes werden in der Umsatzbewertung ebenfalls qualitative Aspekte, die Wettbewerbsfähigkeit der einzelnen Anbieter oder mikroräumliche bzw. lageseitige Standortbedingungen berücksichtigt.

ten zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen Lagen vorgenommen werden, da in dem Einzugsgebiet kein zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen wurde und auch faktisch kein derartiger Bereich ausgebildet ist.

Tabelle 5: Einzelhandelsangebot in den projektrelevanten Sortimenten im Einzugsgebiet

	Einzelhandelsbestand		Flächenleistung
	m ²	Mio. EUR	EUR/m ²
Nahrungs- und Genussmittel, Getränke	11.790	57,48	4.880
Drogeriewaren	790	3,52	4.460
Apothekenwaren	220	7,89	35.860
Bekleidung	520	0,99	1.900
Schuhe, Lederwaren	70	0,17	2.430
Haushaltwaren, Glas/Porzellan/Keramik	940	1,54	1.640

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

Mit Blick auf die **Flächenleistung** innerhalb der Sortimente wird deutlich, dass der Lebensmittelhandel eine branchenübliche Flächenproduktivität erreicht. Dies trifft ebenso für das Segment Drogeriewaren zu, das maßgeblich in den Lebensmittelmärkten im Randsortiment offeriert wird.

Die Apotheken erzielen eine überdurchschnittliche Raumleistung, da in dem Untersuchungsgebiet – im Verhältnis zur Einwohnerzahl – eine verhältnismäßig geringe Anzahl an Apotheken vorhanden ist.

Für die Segmente Bekleidung und Haushaltwaren (inkl. Glas/Porzellan/Keramik) ist eine geringe Flächenproduktivität zu konstatieren, da diese Sortimente ausschließlich in unterdurchschnittlich leistungsfähigen Fachmärkten mit einer geringen Flächenleistung angeboten werden. Die Flächenproduktivität im Schuhhandel wird maßgeblich durch ein orthopädisches Fachgeschäft geprägt.

In der folgenden Tabelle 6 wird die **Zentralität** (Umsatz-Kaufkraft-Relation) der projektrelevanten Sortimente in dem betrachteten Einzugsgebiet berechnet, die das Verhältnis zwischen den erzielten Einzelhandelsumsätzen (vgl. Tab. 5) und dem vorhandenen Nachfragevolumen (vgl. Tab. 4) ausdrückt. Durch die Gegenüberstellung beider Werte können Aussagen abgeleitet werden, ob – per Saldo – Kaufkraftzuflüsse (>100 %) oder Kaufkraftabflüsse (<100 %) aus dem betrachteten Marktgebiet existieren.

Tabelle 6: Zentralität der projektrelevanten Sortimente im Einzugsgebiet

	Marktpotenzial	realisierte Umsätze	Zentralität
	Mio. EUR	Mio. EUR	%
Nahrungs- und Genussmittel, Getränke	58,55	57,48	98
Drogeriewaren	8,46	3,52	42
Apothekenwaren	13,91	7,89	57
Bekleidung	11,70	0,99	8
Schuhe, Lederwaren	2,68	0,17	6
Haushaltwaren, Glas/Porzellan/Keramik	2,43	1,54	63

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

Die Lebensmittelbranche erreicht einen vergleichsweise hohen Zentralitätswert. Dies beruht auf der Existenz des sehr leistungsfähigen Kaufland-Verbrauchermarktes, der auf Grund seiner Attraktivität einen hohen Kaufkraftzufluss von außerhalb des Einzugsgebiets auslöst. Der vorstehende Wert von 98 % stellt einen

saldierten Wert dar, da neben den Kaufkraftzuflüssen in das Untersuchungsgebiet auch Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen sind. Diese ergeben sich aus dem Fehlen eines qualitativ höherwertigen Supermarktes und eines Bio-Marktes, so dass Konsumenten zur Deckung dieser spezifischen Nachfrage umliegende Angebotsstandorte aufsuchen.

Die niedrigen Zentralitätswerte im Sortiment Drogeriewaren sind Ausdruck des geringen flächenseitigen Einzelhandelsangebots in dem betrachteten Einzugsgebiet (vgl. auch Seite 23) bzw. des Fehlens eines Drogeriemarktes. Das Sortiment wird in den Lebensmittelmärkten und den Multisortimentsmärkten mit geführt, somit ist eine anteilige Nachfrageabdeckung erkennbar.

Bei der Angebotsanalyse wurde auf die geringe Apothekendichte in dem Untersuchungsgebiet hingewiesen, folglich fließt ein Teil der Nachfrage in diesem Segment auch an andere Angebotsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets ab.

Auf Grund des geringen Angebots ist in der Modebranche (Bekleidung, Schuhe/Lederwaren) nur eine äußerst geringe Nachfrageabdeckung möglich. Die lokalen Konsumenten kaufen diese Sortimente an anderen Standorten (z.B. Altstadt, Thüringen Park, TEC) ein.

In der Haushaltwarenbranche (inkl. Glas/ Porzellan/ Keramik) sind dagegen drei größere Multisortimentsmärkte ansässig, die einen großen Teil der Nachfrage – wenn auch nur im unteren Preissegment – abdecken. Es ist eine Fehlallokation der Betriebe festzustellen, da diese Waren fast ausschließlich an auto-kundenorientierten Standorten angeboten werden.

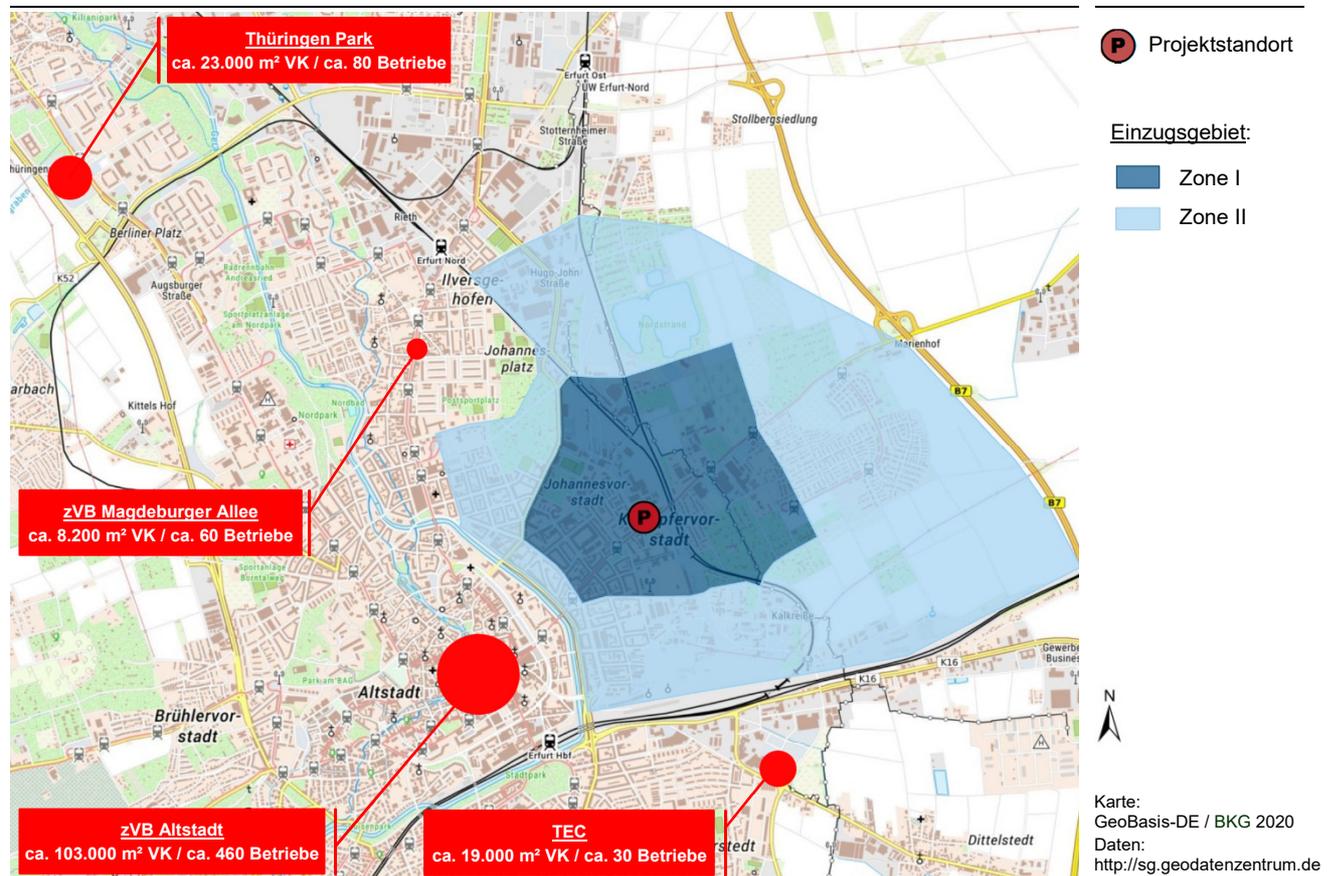
4.3.2. Angebot außerhalb des Einzugsgebiets

Auf Grund des flächenseitig limitierten Einzelhandelsangebots (vgl. Tab. 3) und der daraus folgenden geringen Zentralität (vgl. Tab. 6) ist in allen Branchen ein Kaufkraftabfluss aus dem untersuchten Einzugsgebiet zu beobachten. Es bestehen **Einkaufs- und Kundenverflechtungen** zu anderen Handelsstandorten, an denen ein komplexes und attraktives Angebot in den untersuchungsrelevanten Branchen offeriert wird.

Mit der Ansiedlung des Nahversorgungszentrums an der Greifswalder Straße ist perspektivisch mit einer erhöhten Kaufkraftbindung vor Ort zu rechnen, so dass die **verstärkte Eigenbindung von Konsumenten** zu Lasten von Handelsbetrieben außerhalb des Einzugsgebiets geht. Aus diesem Grund müssen im Rahmen der Untersuchung auch umliegende Handelslagen berücksichtigt werden.

In der Karte 11 werden die Handelsstandorte abgebildet, die als mögliche **Einkaufsalternative** für die Konsumenten aus dem Einzugsgebiet in Betracht kommen. Dies sind insbesondere angrenzende Handelslagen und Standorte mit einer attraktiven Flächenausstattung bzw. einem komplexen Angebot.

Karte 11: Alternative Einkaufsstandorte für die Einwohner im Einzugsgebiet



Als **Einkaufsalternative** kommt die Erfurter Altstadt³⁴ in Frage, die mit ca. 460 Handelsbetrieben und einer Verkaufsfläche von ca. 103.000 m² den flächenseitigen und funktionalen Einzelhandelsschwerpunkt in Erfurt darstellt. Es wird in allen innenstadtrelevanten Branchen ein vollumfängliches Angebot offeriert, das durch zahlreiche Komplementäre (v.a. Dienstleistungsanbieter, Gastronomie, Kulturangebote) arrondiert wird.

Das Angebot ist vor allem durch die Magnetanbieter Karstadt, Papenbreer, H&M, C&A, Breuninger, TK Maxx, Zum Norde, Geier Schuhe, Hugendubel, Müller Drogerie, Spiele Max oder Saturn geprägt; weitere

³⁴ Für diesen Bereich wurde der im Erfurter Zentrenkonzept abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich zugrunde gelegt. vgl. Junker und Kruse, Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt (Nov. 2017), Karte 8.

attraktive Fachanbieter und auch Lebensmittelanbieter (u.a. REWE, Aldi, tegut, denn´s, Alnatura) ergänzen dieses Angebot. In Summe stellt die Altstadt auf Grund des umfangreichen Handelsangebots und insbesondere auch der überdurchschnittlichen städtebaulichen Attraktivität einen ansprechenden und sehr gut ausgebildeten Handelsstandort dar.

Das Angebot in dem Stadtteilzentrum Magdeburger Allee (ca. 8.200 m² VK) – der Bereich umfasst das Gebiet des ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches³⁵ – ist vorwiegend auf nahversorgungsrelevante Sortimente ausgerichtet, die ca. 68 % der gesamten Verkaufsfläche dieses Bereiches einnehmen. In Summe ist in diesem bandförmig abgegrenzten Versorgungsbereich ein zahlenmäßig hohes Angebot von über 60 Handelsbetrieben und diversen Komplementären vorzufinden. Als Magnetbetriebe – die insbesondere auch auf den westlichen Bereich des Einzugsgebiets abstrahlen – sind die beiden REWE-Märkte, Lidl und Rossmann einzustufen.

Die vorstehenden beiden Handelslagen wurden als zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen. Des Weiteren stellt der Thüringen Park mit ca. 23.000 m² Handelsfläche eine attraktive Einkaufsdestination dar, wobei dieses Einkaufszentrum in einem mittleren bzw. gehobenen Niveau positioniert ist. Die hohe Strahlkraft resultiert insbesondere aus dem umfangreichen und sehr gut strukturierten Angebot, das zahlreiche Großflächen (u.a. Kaufland, H&M, C&A, Intersport, Hugendubel, Media Markt) und insbesondere viele kleinere und attraktive Fachgeschäfte (vorwiegend im Modebereich) beherbergt. Perspektivisch ist eine weitere Attraktivierung dieses Einkaufszentrums infolge der Erhöhung des Handelsbestands auf ca. 28.000 m² geplant.³⁶

Einen naheliegenden und aus der Johannesvorstadt/Krämpfervorstadt schnell erreichbaren Angebotschwerpunkt stellt das TEC (Thüringer Einkaufszentrum) dar. Die großformatigen Magnetanbieter real, Aldi, Adler Mode, Deichmann und Media Markt bedingen eine hohe Attraktivität; ferner bildet der im Juni 2019 eröffnete Sportfachmarkt Decathlon ein gesamt- und auch überörtliches Einzugsgebiet aus.

Naturgemäß sind in Erfurt weitere Handelsstandorte vorhanden, die u.U. auch als Einkaufsalternative zu den vorstehenden vier Handelslagen gelten können. Diese Standorte dienen jedoch allenfalls der ergänzenden Versorgung der Bevölkerung aus dem betrachteten Marktgebiet und werden in die folgende Untersuchung nicht einbezogen. Somit werden auch die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die vier benannten Handelslagen – insbesondere die beiden zentralen Versorgungsbereiche – nicht „verwässert“ oder abgeschwächt.

Nachstehend wird das Angebot in den projektrelevanten Branchen in dem Untersuchungsgebiet – ohne den Bestand im Einzugsgebiet (vgl. Tab. 5) – dargestellt. Hierbei wird das sortimentspezifische Angebot nach den relevanten **Versorgungslagen**, d.h. den beiden zentralen Versorgungsbereichen (zVB) und den beiden peripheren Handelsstandorten abgebildet.

35 vgl. Junker und Kruse, Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt (Nov. 2017), Karte 9.

36 vgl. Stadtratsbeschluss DS 0704/19 vom 10.04.2019.

Tabelle 7: Einzelhandelsangebot in den projektrelevanten Sortimenten im Untersuchungsgebiet

	zVB Altstadt		zVB Magdeb. Allee		Thüringen Park		TEC		Gesamt	
	m ²	Mio. EUR	m ²	Mio. EUR	m ²	Mio. EUR	m ²	Mio. EUR	m ²	Mio. EUR
Nahrungs- und Genussmittel, Getränke	9.670	41,94	4.620	18,86	4.550	23,59	5.200	21,96	24.040	106,35
Drogeriewaren	5.300	26,69	710	3,64	1.160	6,76	950	4,56	8.120	41,65
Apothekenwaren	910	25,29	90	3,87	140	2,80	100	2,50	1.240	34,46
Bekleidung	39.810	129,77	470	1,65	8.590	20,13	3.490	5,62	52.360	157,17
Schuhe, Lederwaren	8.560	24,82	70	0,40	1.400	3,94	520	1,27	10.550	30,43
Haushaltwaren, Glas/Porzellan/Keramik	8.540	22,45	330	0,98	360	1,59	370	1,32	9.600	26,34

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

5. Städtebauliche Bewertung des Projektvorhabens

5.1. Rechtliche Beurteilungsgrundlagen

Für das dargestellte Ansiedlungsvorhaben ist die Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO geplant. Für die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu untersuchen, ob von dem in Rede stehenden Projektvorhaben nicht nur unwesentliche **Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung** ausgehen. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung ist zu prüfen, welche

- Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und
- auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Ansiedlungskommune bzw. auch in umliegenden Gemeinden

im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO anzunehmen sind. Dabei spielen vor allem die ökonomischen Auswirkungen (d.h. die Umsatzumlenkungen) auf die zentralen Versorgungsbereiche bzw. bestehende Nahversorgungslagen eine wesentliche Rolle. Dadurch soll der Schutz des Einzelhandels an solchen Standorten sichergestellt werden, die funktionsgerecht in das städtebauliche Ordnungssystem eingebunden sind.

Ein fest definierter Schwellenwert für einen städtebaulich beachtlichen Kaufkraftabfluss, ab dessen Höhe mit schädlichen städtebaulichen Folgen zu rechnen wäre, ist gesetzlich nicht vorgegeben. In der Planungs- und Rechtsprechungspraxis³⁷ hat sich jedoch (abgeleitet aus der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 3 BauGB) als **quantitative Orientierungsgröße** etabliert, dass bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust i.d.R. ab 10 %, bei anderen Sortimenten ab 20 % zu Geschäftsaufgaben führen kann und als abwägungsrelevant angesehen wird.³⁸

Tabelle 8: Orientierungswerte der Umsatzumverlagerungen bei großflächigen Ansiedlungsvorhaben

	Sortiment	
	zentrenrelevant	nicht-zentrenrelevant
Abwägungsschwellenwert, Folgen auf den Wettbewerb sind wahrscheinlich	<10 %	<10 %
Nicht nur unwesentliche städtebauliche Folgen sind wahrscheinlich	10 – 20 %	>20 %
Nicht nur unwesentliche raumordnerische Folgen sind wahrscheinlich	>20 %	20 – 30 %
Unverträglichkeit	>20 %	>30 %

Quelle: eigene Darstellung nach: Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg (1998)³⁹

37 Das OVG Nordrhein-Westfalen führt in einem Urteil zu dieser Thematik aus: „Auch in der obergerichtlichen Rechtsprechung wird die Frage, ob und gegebenenfalls bei welchen Prozentsätzen ein prognostizierter Kaufkraftabzug den Schluss auf negative städtebauliche Folgen für die davon betroffene Gemeinde zulässt, mit unterschiedlichen Ergebnissen diskutiert. Der Bandbreite der angenommenen Werte, die von mindestens 10 % bis hin zu etwa 30 % reicht, ist allerdings die Tendenz zu entnehmen, dass erst Umsatzverluste ab einer Größenordnung von mehr als 10 % als gewichtig angesehen werden.“
vgl. Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [10A 1676/08] vom 30.09.2009.

38 Die Diskussion der obergerichtlichen Rechtsprechung, ab welchen „Schwellenwerten“ negative städtebauliche Folgen zu erwarten sind, reicht von einer Umsatzumlenkung von 10 % (OVG Brandenburg [3 B 116/98] vom 16.12.1998, OVG NRW [7 A 2902/93] vom 05.09.1997, OVG Koblenz [8 A 11441/ 00] vom 25.04.2001), über 10 bis 20 % (OVG Koblenz [8 B 12650/98] vom 08.01.1999, BayVGH [26 N 99.2961] vom 07.06.2000) bis zu etwa 30 % (Thüringer OVG [1 N 1096/03] vom 20.12.2004).

39 Eine DSSW-Studie aus dem Jahr 2017 hat bestätigt, dass sich für die Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes grundsätzlich die Orientierung an den Schwellenwerten der Umverteilungsquoten bewährt hat.
vgl. DSSW-Studie, Langzeitwirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe (Kurzfassung), 2017.

Diese Richtwerte sind allerdings schematisch und berücksichtigen nicht die Situation im Einzelfall. Die städtebauliche Verträglichkeit von Einzelhandelsvorhaben ist immer auch aus den **individuellen lokalen Gegebenheiten** betroffener Bereiche und deren Stabilität abzuleiten. Daher müssen weitere Aspekte (u.a. Sortimentsausrichtung betroffener Betriebe, qualitative Aspekte, städtebauliche Gegebenheiten, Einzelhandelsstruktur, etwaige Vorschädigungen von Versorgungsbereichen) in die Bewertung der Auswirkungen mit einbezogen werden.

Insbesondere sind beispielsweise bei einer bestehenden Vorschädigung, bei Attraktivitätsmängeln (z.B. geringe städtebauliche Qualität, niedrige Aufenthaltsqualität des Stadtraums, geringe Einzelhandelsdichte, Ladenleerstände, unattraktives Angebot) oder bei Erreichbarkeitsdefiziten (z.B. schlechte Straßenanbindung, geringes Stellplatzangebot, fehlende ÖPNV-Anbindung) Stabilitätsverluste zu erwarten. Der Abwägungsschwellenwert von 10 % ist somit ein wesentlicher Indikator für mögliche schädliche Auswirkungen, jedoch nicht als „Demarkationslinie“ zu sehen.⁴⁰

Neben der Berechnung der Umsatzumlenkungen aus zentralen Versorgungsbereichen ist zu prüfen, inwieweit das Planvorhaben auf solche Sortimente abzielt, die in dem jeweiligen zentralen Versorgungsbereich von einem „Magnetbetrieb“ angeboten werden, dessen unbeeinträchtigter Bestand maßgebliche Bedeutung für die weitere Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches hat. Grundsätzlich sind schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche gerade dann zu erwarten, wenn deren **Funktionsfähigkeit** so nachhaltig gestört wird, dass sie ihren Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substantiell wahrnehmen können.⁴¹

Mögliche Umsatzumlenkungen, die keine schädlichen Folgen haben, sind bezüglich der Beurteilung der **baurechtlichen Genehmigungsfähigkeit** hinzunehmen, da Genehmigungsverfahren kein Instrument zur Wettbewerbssteuerung darstellen sollen. Potenzielle Auswirkungen dürfen nicht unter dem Aspekt des Wettbewerbschutzes gesehen werden, zumal das Bauplanungsrecht nicht die Wahrung von Wettbewerbsinteressen im Blick hat, sondern sich in dieser Hinsicht neutral verhält. Selbst ein größerer Umsatzverlust in einzelnen Branchen gilt als unschädlich, solange der gesamte zentrale Versorgungsbereich nicht in eine kritische Lage versetzt wird.

Derartige Versorgungsbereiche sind i.d.R. in städtebaulichen Konzepten definiert oder können nachvollziehbar an den eindeutigen Verhältnissen vor Ort identifiziert werden. Diese Bereiche können neben der besonders zu schützenden Innenstadt auch Stadtteil- und Nahversorgungszentren umfassen.

Im vorliegenden Fall verfügt die Stadt Erfurt über ein **Zentrenkonzept**, in dem zentrale Versorgungsbereiche⁴² im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO definiert sind. Demzufolge sind gemäß dem Prüfauftrag die Auswirkungen auf diese ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche zu thematisieren.

40 Das OVG Nordrhein-Westfalen führt in einem Urteil zu dieser Thematik aus: „Ein bestimmter Schwellenwert für einen städtebaulich beachtlichen Kaufkraftabfluss ist gesetzlich nicht vorgegeben. Prozentual ermittelte – und prognostisch nur bedingt verlässlich greifbare – Umsatzumverteilungssätze lassen nicht lediglich einen einzigen logischen Schluss zu. In der Tendenz kann – faustformelartig – davon ausgegangen werden, dass erst Umsatzverluste ab einer Größenordnung von mehr als 10 % als gewichtig anzusehen sind. Allerdings bietet das 10 %-Kriterium nicht mehr als einen Anhalt. Es muss im Zusammenhang mit den sonstigen Einzelfallumständen gewertet werden.“ vgl. Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [D 63/11.NE] vom 09.11.2012.

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

42 Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt (Junker und Kruse), Beschluss des Erfurter Stadtrats am 10.04.2019 (Beschluss-Nr. 1772/17).

5.2. Umsatzprognose

Für die Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einer Einzelhandelsansiedlung ist der Umsatz eines Planvorhabens relevant, da dieser u.a. in Form von Umsatzumlenkungen wettbewerbswirksam wird. Nachstehend erfolgt die Umsatzprognose für die größeren Handelsflächen (ab 100 m² VK) mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten.

Für die Abschätzung der zu erwartenden Umsätze von Einzelhandelsvorhaben können branchenspezifische Durchschnittswerte der **Raumleistung** (Umsatz in Euro/m²) herangezogen werden. Diese Raumleistung wird unter Berücksichtigung des konkreten Planstandortes, der Nachfrage im Einzugsgebiet, der Kaufkraftverhältnisse, der Wettbewerbssituation und insbesondere der Größe geplanten Verkaufsfläche⁴³ sowie des jeweiligen Betriebstyps angepasst. Aus der Multiplikation der so ermittelten Raumleistung mit der Größe der Verkaufsfläche ergibt sich der zu erwartenden Umsatz.

Die Umsatzschätzung erfolgt sortimentsbezogen auf Basis der **maximal zulässigen Verkaufsfläche**. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass zu den tatsächlich geplanten Flächen (vgl. Tab. 1) jeweils ein Aufschlag von ca. 10 % hinzugerechnet wurde, um so eine Flexibilität bei einer möglichen Sortimentsveränderung in der Zukunft zu erreichen. Demnach stellen die Plan-Umsätze auf Grund der erhöhten Verkaufsfläche unzweifelhaft einen Maximalwert dar.

Eine mögliche flächenseitige Erhöhung eines Sortiments wird dabei grundsätzlich zu Lasten eines anderen Sortiments erfolgen, da die Gesamtverkaufsfläche für das Nahversorgungszentrum in dem Bebauungsplan festgeschrieben wird. Somit ergibt sich bei einer möglichen Intensivierung des Wettbewerbs in einer Warengruppe eine gleichzeitige Entspannung in einem anderen Segment. Demnach werden sich die Auswirkungen bei einer Sortimentsverschiebung – über einen gewissen Zeitraum betrachtet – nivellieren.⁴⁴

Bei der Umsatzplanung ist im Sinne der Rechtsprechung von einer sachgerechten realitätsnahen Betrachtung unter Berücksichtigung der lokalen Standortfaktoren auszugehen, um die zu prognostizierenden Auswirkungen weder zu unter- noch zu überschätzen. Für das Vorhaben sind dabei folgende **umsatzrelevante Faktoren** zu beachten:

- Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft liegt in den Stadtteilen Johannesvorstadt und Krämpfervorstadt mit 92,1 % (vgl. Abb. 3) unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (100,0 %); im angrenzenden Stadtteil Ilversgehofen – aus diesem Bereich zählt nur ein geringer Teil zum Einzugsgebiet – liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft mit 79,1 %⁴⁵ deutlich unter dem Bundesdurchschnitt. Somit verfügen die lokalen Einwohner über ein geringeres absolutes Nachfragepotenzial, was sich in einer niedrigeren Potenzialbasis für alle hier verorteten Handelsbetriebe niederschlägt.
- Der Einzugsbereich der projektrelevanten Betriebe konzentriert sich maßgeblich auf die Johannesvorstadt und die Krämpfervorstadt und einen kleinen Bereich von Ilversgehofen. Eine Ausdehnung des Marktbereiches und die Erschließung einer größeren Potenzialbasis sind – auch zukünftig – unrealistisch. Das prospektive Nachfragepotenzial von maximal ca. 25.000 Personen lässt sich nicht ausweiten; zudem ist eine vollständige Bindung der Nachfrage aller Einwohner in dem geplanten Nahversorgungszentrum unrealistisch, da Konsumenten – z.B. in den Randbereichen des skizzierten Marktgebietes – auch zu konkurrierenden Handelsstandorten im Umfeld tendieren.
- In dem aufgezeigten Marktbereich ist – mit Ausnahme des Lebensmittelhandels und der Multisortimentsmärkte – eine geringe Angebotsdichte vorzufinden. Demnach bestehen in den Non-Food-Branchen gute Umsatzchancen.

43 Im Einzelhandel wächst bei einer ansteigenden Verkaufsfläche die Raumleistung nicht proportional mit, sondern sinkt tendenziell ab. Somit kann eine durchschnittliche Raumleistung nicht auf jede Geschäftsfläche übertragen werden. Insbesondere ist bei höheren Verkaufsflächen – die deutlich von üblichen Flächengrößen abweichen – eine rückläufige Raumleistung zu unterstellen.

44 Die planungsrechtlich maximal zulässige Verkaufsfläche wird i.d.R. in der Praxis nicht vollständig ausgeschöpft. Meist erfolgen flächenseitig geringe Sortimentsverschiebungen, wobei die Wettbewerbswirkungen der Bestandsflächen am Markt schon eingetreten sind und der Wettbewerb sich auf diese Flächen eingestellt hat; es wird lediglich der Mehrumsatz wettbewerbswirksam.

45 Quelle: MB-Research Nürnberg, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer 2020 für den PLZ-Bezirk 99086.

- Der Handelsbesatz wird maßgeblich mit filialisierten Großbetriebsformen erfolgen, die kein wesentliches Alleinstellungsmerkmal – auch nicht im Standortverbund – ausbilden können.
- Die geplanten Handelsbetriebe – die im Markthallencharakter errichtet werden – besitzen eine direkte Sichtachse zur Leipziger Straße und sind von dem Durchfahrtsverkehr gut einsehbar. Die Anfahrbarekeit der Parkplatzanlage ist allerdings nicht von diesem Verkehrsträger möglich, sondern erfolgt über die Greifswalder Straße und eine weitere Zufahrtsstraße; die Parkplätze sind demnach rückwärtig angeordnet. Die betriebseigene Parkplatzanlage umfasst ca. 85 Stellplätze, weitere 35 Parkplätze werden im Umfeld eingerichtet. Die Kapazität der Stellplatzanlage fällt im Verhältnis zur Verkaufsfläche gering aus, so dass die Ausrichtung auf ein überwiegend fußläufiges Publikum deutlich wird. Demnach sind wesentliche Streuumsätze von außerhalb des Einzugsgebietes nicht zu erwarten.

Auf Grundlage der angeführten Faktoren erscheint tendenziell für die projektierten Betriebe ein **Umsatzansatz im mittleren Bereich** von bundesweit üblichen Raumleistungswerten realistisch.

In der folgenden Tabelle wird die **Umsatzschätzung** vorgenommen, die auf dem geplanten Betreiberkonzept (vgl. Tab. 1) – inklusive eines Zuschlags von ca. 10 % auf die geplanten Verkaufsflächen – basiert.

Tabelle 9: Sortimentsspezifische Umsatzprognose

	Verkaufsfläche m ²	Raumleistung EUR/m ²	Umsatzprognose Mio. EUR
Nahrungs- und Genussmittel, Getränke	2.990	4.100	12,26
Drogeriewaren	740	5.500	4,07
Apothekenwaren	210	14.000	2,94
Bekleidung	590	1.600	0,94
Schuhe, Lederwaren	530	2.400	1,27
Haushaltwaren, Glas / Porzellan / Keramik	400	1.800	0,72

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

Für das Sortiment Lebensmittel wird eine durchschnittliche Raumleistung von 4.100 EUR/m² angesetzt, die für den geplanten Supermarkt⁴⁶ und den Bio-Markt bereits einen Maximalwert darstellt (vgl. Anlage 1).

Im Sortiment Drogeriewaren wird eine branchendurchschnittliche Raumleistung von 5.500 EUR/m² zugrunde gelegt. Das Sortiment wird einerseits in dem Drogeriemarkt, jedoch auch in den beiden Lebensmittelmärkten im Randsortiment geführt; diese Betreiber erzielen im Vergleich zu einem Drogeriemarkt eine geringere Flächenleistung.

Für die Apotheke wurde ein unterdurchschnittlicher Umsatzansatz gewählt, da die zu prüfende Verkaufsfläche von 210 m² deutlich über der durchschnittlichen Fläche einer Apotheke (ca. 50 bis 60 m²) liegt. Da sich bei einer ansteigenden Verkaufsfläche die Raumleistung nicht proportional erhöht, wurde ein Raumleistungswert von 14.000 EUR/m² angesetzt.⁴⁷

Für das Sortiment Bekleidung wurde eine maximale branchenübliche Raumleistung von 1.600 EUR/m² unterstellt, da der ansiedlungsrelevante Betrieb der Betriebsform Textilfachmarkt zuzuordnen ist. Eine höhere Flächenleistung ist nicht realistisch, da die sortimentspezifische Kaufkraftkennziffer für Bekleidung in den beiden Zonen des Einzugsgebietes mit 91,2 % bzw. 86,8 % (vgl. Tab. 4) unter der durchschnittlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in dem Ansiedlungsbezirk von 92,1 % (vgl. Abb. 3) liegt.

46 Für den Standort wird die Belegung mit einem tegut-Markt favorisiert, der auf Grund seiner Leistungsfähigkeit allenfalls eine bundesdurchschnittliche Raumleistung erreicht.

47 Der maximale Gesamtumsatz der Apotheke von ca. 2,94 Mio. EUR ist als plausibel einzustufen, da der Durchschnittsumsatz einer Apotheke in Deutschland bei ca. 2,59 Mio. EUR je Betrieb liegt.
vgl. ABDA, Die Apotheke 2020, Apotheken nach Umsatzklassen.

Für den zu prüfenden Schuhfachmarkt wurde eine maximale Raumleistung von 2.400 EUR/m² angenommen (vgl. Anlage 1), da in dem Einzugsgebiet kein relevanter bzw. vergleichbarer Anbieter angesiedelt ist.

Die Sortimente Haushaltwaren, Glas / Porzellan / Keramik werden maßgeblich in dem geplanten Multisortimentsmarkt geführt. Für einen entsprechenden Markt ist mit einer maximalen Flächenleistung von ca. 1.800 EUR/m² zu rechnen.

In der folgenden Tabelle wird die **Marktaberschöpfung** der zu prüfenden Flächen ausgewiesen, d.h. die Plan-Umsätze (vgl. Tab. 9) werden dem Nachfragevolumen in dem Einzugsgebiet (vgl. Tab. 4) gegenübergestellt. Es handelt sich hierbei um eine eher theoretische Betrachtung, da die geplanten Flächen mit einem Zuschlag von ca. 10 % versehen wurden; demnach ergeben sich erhöhte Abschöpfungsquoten.

Tabelle 10: Max. Abschöpfungsquoten der geplanten Sortimente am vorhandenen Marktpotenzial

	Marktpotenzial	Plan-Umsätze	Abschöpfungsquote
	Mio. EUR	Mio. EUR	%
Nahrungs- und Genussmittel, Getränke	58,55	12,26	21
Drogeriewaren	8,46	4,07	48
Apothekenwaren	13,91	2,94	21
Bekleidung	11,70	0,94	8
Schuhe, Lederwaren	2,68	1,27	47
Haushaltwaren, Glas/Porzellan/Keramik	2,43	0,72	30

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen, auf Basis Tabelle 4 i.V.m. Tabelle 9

Grundsätzlich ist zu konstatieren, dass zur wirtschaftlichen Auslastung der geprüften Flächen – die bereits einen 10 %-igen Aufschlag enthalten – keine Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Einzugsgebietes notwendig sind, da die Abschöpfungsquoten in allen Branchen deutlich unter 100 % liegen. Demnach können alle Betriebe ihre Erlöse aus dem Nachfragepotenzial des Einzugsgebietes generieren.

Der Marktanteil der beiden Lebensmittelmärkte von ca. 21 % stellt aus gutachterlicher Sicht einen Maximalwert dar, da die Marktdurchdringung des avisierten Supermarktes und des Bio-Marktes niedriger ausfallen werden. In dem Einzugsgebiet sind ein sehr leistungsfähiger Verbrauchermarkt (Kaufland) und insgesamt neun Discounter vorzufinden, so dass die Marktdurchdringung der beiden geplanten Lebensmittelmärkte und somit auch deren Umsatz geringer liegen müssen.

Im Segment Drogeriewaren ist in dem Einzugsgebiet kein Drogeriemarkt ansässig. Demnach kann ein entsprechender Anbieter eine hohe Marktaberschöpfung erzielen. Diese Einschätzung trifft auch auf die Apotheke zu, wenngleich in dem Einzugsgebiet vier weitere Apotheken etabliert sind.

Ein Textilfachmarkt kann auf Grund seiner konzeptionellen Ausrichtung nur eine sehr geringe Marktdurchdringung erzielen, da solch ein Betrieb fast ausschließlich auf eine preissensible Kundschaft fokussiert. Eine Steigerung des Marktanteils und des Umsatzes sind nicht realistisch.

Ein geplanter Schuhfachmarkt könnte eine maximale Kaufkraftabschöpfung von ca. 48 % erreichen. Da solch ein Markt kein vollumfängliches Angebot offerieren und bei weitem nicht alle Genre abdecken kann, ist der Marktanteil als deutlich zu hoch einzustufen.⁴⁸ Die Umsatzleistung eines entsprechenden Betriebes wird somit deutlich niedriger liegen; die Raumleistung von ca. 2.400 EUR/m² ist nicht realitätsnah.

⁴⁸ Die Kaufkraftabschöpfung von ca. 47 % bedeutet, dass fast jeder 2. Einwohner seine vollständige Kaufkraft für Schuhe/Lederwaren in diesem Fachmarkt ausgeben würde. Diese Marktdurchdringung kann ein Schuhfachmarkt in der geplanten Größenordnung nicht leisten.

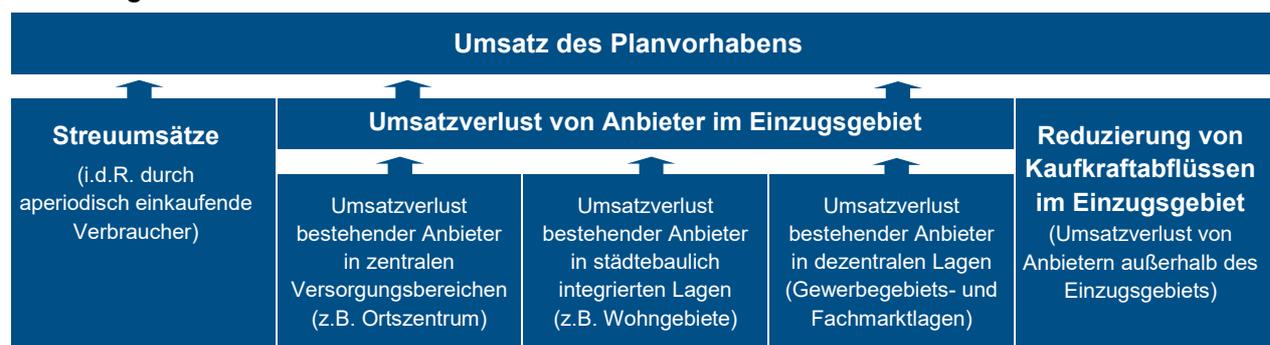
Die Marktabschöpfung eines Multisortimentsmarkts – der maßgeblich das Sortiment Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik anbietet – liegt mit ca. 30 % sehr hoch, da in dem Einzugsgebiet drei weitere Anbieter ansässig sind. Die ausgewiesene Umsatzleistung stellt demnach einen Maximalwert dar.

Im Fazit der vorstehenden Markteinschätzung wird deutlich, dass die Planerlöse – basierend auf einem flächenseitigen Zuschlag auf die tatsächlichen Flächen – im Segment Drogeriewaren, Apothekenwaren und bei Textilien tatsächlich erzielbar wären. Dagegen fällt die Umsatzabschöpfung bei Lebensmitteln, bei Schuhen und Haushaltswaren sehr hoch aus, so dass eine langfristige Realisierung dieser Flächen eher unwahrscheinlich ist.

5.3. Umsatzherkunft

Die **Umsätze** eines Ansiedlungsvorhabens setzen sich aus mehreren Faktoren zusammen. In Abhängigkeit von Art, Größe und Lage des Vorhabens sowie der Wettbewerbssituation fallen die verschiedenen Quellen der Umsatzherkunft unterschiedlich ins Gewicht.

Abbildung 5: Quellen der Umsatzherkunft eines Einzelhandelsvorhabens



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung

Ein verstärkter Umsatzzufluss von außerhalb des Einzugsgebietes ist vor allem durch sog. Streuumsätze möglich. Diese diffusen Umsätze, deren Herkunft nicht genau bestimmt werden kann, resultieren beispielsweise aus einer verkehrsgünstigen Lage des Projektstandortes, von Besuchern eines Standortes oder aus Kopplungseffekten zu bereits bestehenden Angeboten.

Mögliche Umsatzumverteilungen entstehen, wenn ein Attraktivitätsgefälle zwischen den bestehenden lokalen Anbietern und dem Planvorhaben gegeben ist. Sie fallen umso höher aus, je größer der Unterschied zu den bestehenden Anbietern ist. Städtebaulich relevant sind Umsatzumverteilungen jedoch nur, wenn sie zu Lasten schützenswerter Bereiche gehen und dabei eine bestimmte Schwelle überschreiten (vgl. Pkt. 5.1).

Prinzipiell resultiert bei einem unter dem lokalen Nachfragepotenzial liegenden Angebot ein Umsatzanteil aus der Reduzierung von Kaufkraftabflüssen aus dem Einzugsgebiet. Je geringer das bestehende Angebot an einem Standort in Relation zur dort durch die Verbraucher erzeugten Nachfrage ist, desto höher ist regelmäßig der Umsatzanteil aus der Reduzierung von Kaufkraftabflüssen. Diese Umsätze gehen Betrieben außerhalb des Einzugsgebiets verloren.

In der nachstehenden Tabelle wird die **Umsatzherkunft** der einzelnen Betriebe bzw. Sortimente dargestellt:

Tabelle 11: Umsatzherkunft der zu prüfenden Sortimente

	Plan- umsatz	Streu- umsätze	Umsatzumlenkung	
			innerhalb des Einzugsgebiets	außerhalb des Einzugsgebiets
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Nahrungs- und Genussmittel, Getränke	12,26	0,37	7,46	4,43
Drogeriewaren	4,07	0,13	0,33	3,61
Apothekenwaren	2,94	0,08	0,98	1,88
Bekleidung	0,94	0,03	0,10	0,81
Schuhe, Lederwaren	1,27	0,04	0,01	1,22
Haushaltwaren, Glas / Porzellan / Keramik	0,72	0,02	0,27	0,43

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

Für die Betriebe in dem Nahversorgungszentrum ist mit **Streuumsätzen** zu rechnen, die von Kunden von außerhalb des Einzugsgebiets (z.B. Ein-/ Auspendler, Durchgangsverkehr auf der Leipziger Straße) stammen. Diese Umsätze werden bei ca. 2 bis 3 % der Gesamterlöse liegen und nehmen dementsprechend nur einen geringen Anteil an den Gesamtumsätzen ein.

Dies beruht insbesondere auf der siedlungsintegrierten Lage des Projektstandortes, der Gesamtgröße bzw. der standortangepassten Verkaufsfläche des Nahversorgungszentrums und der fehlenden Alleinstellungsmerkmale hinsichtlich des Gesamtkonzepts. Der Abfluss der Streuumsätze von aperiodisch einkaufenden Kunden wird auf Grund der jeweils geringen Höhe in umliegenden Versorgungsbereichen außerhalb des Einzugsgebiets monetär nicht spürbar werden.

Für die weitere Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind die durch das Vorhaben induzierten **Umsatzumlenkungseffekte** für die im Einzugsgebiet ansässigen Betriebe relevant. Dabei geht im Realisierungsfall der am Planstandort zu erwartende Umsatz zwangsläufig Wettbewerbern an anderer Stelle verloren, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern umgelenkt wird. Die Auswirkungen dieser Umsatzverlagerungen auf die anderen Marktteilnehmer in dem Einzugsgebiet werden unter dem folgenden Punkt 5.4.2 diskutiert.

Im Fall des zu beurteilenden Vorhabens spielt eine Rückholung von Kaufkraftabflüssen von Betrieben außerhalb des Einzugsgebiets eine wesentliche Rolle. Dies ist aus der Zentralität der einzelnen Branchen in dem Einzugsgebiet abzuleiten, die – mit Ausnahme des Sortiments Lebensmittel – jeweils per Saldo auf teilweise hohe Kaufkraftabflüsse aus dem betrachteten Marktgebiet hinweist (vgl. Tab. 6).

Demnach geht der zu erwartende Umsatz der zu prüfenden Betriebe auch zu Lasten von Anbietern außerhalb des Einzugsgebietes. Aus diesem Grund wurden bereits die Handelsbetriebe im Umfeld der Johannes- und der Krämpfervorstadt – die eine Einkaufsalternative darstellen (vgl. Pkt. 4.3.2) – mit betrachtet; die Auswirkungen durch die zu erwartende Kaufkraft-Rückholung werden unter dem Punkt 5.4.3 dargestellt.

5.4. Wirkungsprognose

5.4.1. Methodische Vorgehensweise

Im Rahmen einer qualifizierten Auswirkungsanalyse ist eine sachgerechte Bewertung der Auswirkungen einer geplanten Einzelhandelsansiedlung auf die bestehende städtebauliche Situation bzw. die Nutzungsstruktur in dem Ansiedlungsort erforderlich. Für die Beurteilung der Auswirkungen ist die Überprüfung möglicher **Umsatzverlagerungsprozesse** von entscheidender Bedeutung. Insofern erfolgt eine Analyse und Bewertung der möglichen Umsatzzumlenkungen, die durch das in Rede stehende Planvorhaben hervorgerufen werden.

Die Ermittlung der Umsatzzumlenkungen erfolgt unter Anwendung eines Gravitationsmodells⁴⁹, in welches die für den Untersuchungsraum relevanten Berechnungskennwerte einfließen. Die Eingangswerte sind dabei

- die bestehenden sortimentsspezifischen Verkaufsflächen im Untersuchungsraum,
- die Raumleistung bzw. der erzielte Umsatz eines jeden Betriebes,
- die Betriebstypenzugehörigkeit der einzelnen Anbieter,
- die Raumdistanzen bzw. räumlichen Widerstände zwischen den relevanten Handelsbetrieben und dem Projektstandort,
- die Bewertung der Attraktivität und der Leistungsfähigkeit betroffener Handelsbetriebe und
- der Prognoseumsatz der geplanten Betriebe.

Mit der Ansiedlung der Handelsbetriebe in dem Nahversorgungszentrum in der Greifswalder Straße wird sich das räumliche Angebotsgefüge in der Erfurter Oststadt verändern, wobei sich in Folge der neu hinzutretenden Betriebe Umsatzzumverlagerungen zu Lasten von einzelnen Anbietern **innerhalb des Einzugsgebietes** ergeben werden (vgl. Punkt 5.4.2).

Auf Grund der unterdurchschnittlichen Kaufkraftbindung innerhalb des Einzugsgebietes stammt ein Teil der Erlöse der zu prüfenden Sortimente aus der Kaufkraftrückholung von Anbietern von **außerhalb des Einzugsgebietes**. Somit sind die Auswirkungen dieser Kaufkraftrückholungen an umliegenden Standorten zu ermitteln (vgl. Punkt 5.4.3), wengleich es sich um eine legitime Eigenbindung von lokalen Kunden in einem zentralen Versorgungsbereich handelt.

Das eingesetzte Gravitationsmodell⁵⁰ liefert eine Berechnung der standortspezifischen Auswirkungen, welche dann in einem zweiten Schritt unter Berücksichtigung der **konkreten Standortgegebenheiten** der betroffenen Betriebe bewertet werden müssen. Auf Grundlage der absatzwirtschaftlichen Untersuchung erfolgt eine Einschätzung von möglichen städtebaulichen Auswirkungen, insbesondere auf die im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche bzw. auf die Standorte, die der verbrauchernahen Versorgung dienen.

Die im Folgenden ausgewiesenen Umsatzzumlenkungen stellen einen **Maximalwert** dar (Worst-Case), da die geplanten Verkaufsflächen des Nahversorgungszentrums mit einem flächenseitigen Aufschlag von **ca. 10 %** versehen wurden. Somit werden die tatsächlichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (Real-Case) niedriger ausfallen.

49 Das Gravitationsmodell liefert Wahrscheinlichkeitsaussagen über mögliche Kaufkraftumverteilungen, die durch das Vorhaben ausgelöst werden. Dabei sind die dargestellten Quellen der Umsatzherkunft („Aus welchem Gebiet kommen die künftigen Kunden her“ – vgl. Karte 9) mit den ausgelösten Umsatzzumverteilungen („Wo haben die Kunden bislang eingekauft, welcher Handelsbetrieb bzw. welche Lage wird Umsatz verlieren“ – vgl. Tab. 12/13) nicht identisch.

50 Für die Prognose der von dem Projektvorhaben ausgehenden absatzwirtschaftlichen Wirkungen wurde ein Gravitationsmodell eingesetzt, das auf dem Modell von D.L. HUFF ("Defining and Estimating a Trading Area") basiert. Das HUFF-Modell ist ein ökonometrisches Interaktions- und Prognosemodell zur Herleitung von Kaufkraftströmen bzw. des Einkaufsverhaltens der Konsumenten. Es werden beispielsweise die Attraktivität und die Leistungsfähigkeit der betroffenen Einkaufsstätten ebenso wie deren Standortqualität, die Intensität der Wettbewerbsbeziehung oder die Zeitdistanzen zwischen dem Projektstandort und betroffenen Betrieben berücksichtigt. Das Modell wurde auf Grundlage der lokalen Einzelhandels- und Umsatzstrukturen in dem betrachteten Untersuchungsgebiet kalibriert, um eine Prognose der Umsatzzumverlagerungen bei einer Umsetzung des jeweils geplanten Ansiedlungssortiments vornehmen zu können.

5.4.2. Städtebauliche Auswirkungen auf die Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet

Auf Grundlage der prognostizierten Umsatzumlenkungen im Einzugsgebiet (vgl. Tab. 11) errechnen sich auf Basis der jeweiligen Bestandsumsätze (vgl. Tab. 5) die **Umsatzumverlagerungsquoten** innerhalb der einzelnen Sortimente. Da in dem Einzugsgebiet keine zentralen Versorgungsbereiche existieren, ist eine Schädigung dieser schützenswerten Bereiche bereits an dieser Stelle auszuschließen. Die in der folgenden Tabelle ausgewiesenen Umsatzumlenkungen beziehen sich somit auf sonstige Lagen.

Tabelle 12: Prognostizierte Umsatzumlenkungen im Einzugsgebiet

	Bestandsumsatz	Umsatzumlenkung	
	Mio. EUR	Mio. EUR	%
Nahrungs- und Genussmittel, Getränke	57,48	7,46	13,0
Drogeriewaren	3,52	0,33	9,4
Apothekenwaren	7,89	0,98	12,4
Bekleidung	0,99	0,10	10,1
Schuhe, Lederwaren	0,17	0,01	n.n.
Haushaltwaren, Glas/Porzellan/Keramik	1,54	0,27	17,5

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen / n.n. = nicht nachweisbar, Umsatzumlenkungen unter 0,10 Mio. EUR

Nach der Ansiedlung der maximal möglichen Lebensmittelverkaufsfläche in dem prospektiven zentralen Versorgungsbereich in der Greifswalder Straße würden innerhalb des Einzugsgebiets im Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** Umsatzumverlagerungen von maximal ca. 7,5 Mio. EUR ausgelöst; dies entspricht einer Umsatzumlenkungsquote von ca. 13 % des Umsatzes in diesem Sortiment.

Der vorstehende Wert der annualisierten Umsatzumverlagerung stellt den Durchschnittswert aller Anbieter dar. Insbesondere variiert auf Grund

- der Entfernung betroffener Betriebe zum Projektstandort,
- der Betriebstypenzugehörigkeit und
- der unterschiedlichen Leistungsfähigkeit der jeweiligen Lebensmittelanbieter

lagespezifisch die prozentuale Umsatzumlenkung der einzelnen Betriebe im Umfeld des Projektstandortes.

Durch die Sortimentszusammensetzung des geplanten Supermarktes und des Bio-Marktes werden absatzwirtschaftlich in erster Linie jene Betriebe tangiert, die nahversorgungsrelevante Sortimente mit einem vergleichbaren Betreiberkonzept führen. Somit werden vorwiegend Lebensmittelanbieter betroffen sein, die als sog. Systemwettbewerber einzustufen sind. Andere Anbieter – beispielsweise Getränkemarkte, Nahrungsmittelhandwerker oder Lebensmittelspezialgeschäfte – die nur Teilsortimente anbieten, werden deutlich geringere Auswirkungen zu verkraften haben.

In dem Einzugsgebiet ist kein angebotsgleicher Lebensmittelmarkt vorzufinden. Der Besatz ist durch zehn, ausschließlich discountorientierte Betriebe (9 Discounter und 1 Verbrauchermarkt) geprägt. Der **Kaufland-Verbrauchermarkt** stellt jedoch einen dem Ansiedlungsvorhaben vergleichbaren Vollsortimentsmarkt dar und führt ebenfalls einen – im Vergleich zu Discountern – relativ hohen Anteil an Bio-Lebensmitteln. Somit ist mit einer überdurchschnittlichen Beeinträchtigung dieses Verbrauchermarktes infolge des Hinzutretens der beiden neuen Lebensmittelmarkte zu rechnen, zumal sich Kaufland in unmittelbarer räumlicher Nähe zu dem Vorhabenstandort befindet.

Ein Rückzug von Kaufland ist – trotz des Überschreitens des Schwellenwertes der Unverträglichkeit von rd. 10 % (vgl. Tab. 8) – nicht zu erwarten. Die Standortqualität von Kaufland ist durch die direkte und exponierte Lage an der hochfrequentierten Leipziger Straße geprägt, so dass der Standort eine hohe Verkehrsgunst aufweist. Die Kaufland-Filiale kann folglich eine optimale Werbewirksamkeit auf den passieren-

den Verkehr ausüben, ferner ist eine direkte Zufahrt auf die Parkplatzanlage des Marktes von der Leipziger Straße möglich. Der Markt verfügt über eine sehr großzügig bemessene Stellplatzkapazität von über 200 Parkplätzen, die direkt dem Eingangsbereich vorgelagert sind.

Neben dem Kaufland-Verbrauchermarkt sind an dem Standort mit KIK, einer Apotheke und vier kleinformati- gen Komplementärbetrieben weitere Handelsbetriebe situiert, so dass eine attraktive und umfängliche Grundversorgung angeboten werden kann. Der Handelsstandort wurde bereits im Jahr 1992 eröffnet und kann so auf langjährig bestehende Kundenbeziehungen zurückgreifen. Insbesondere binden die Handelsbe- triebe auch Kundschaft aus den östlichen dezentralen Erfurter Ortsteilen und dem überörtlichen Einzugsge- biet (östlich der Stadt Erfurt).

Zusammenfassend ist von einer hohen Leistungsfähigkeit dieses Handelsstandortes, insbesondere des Magnetanbieters Kaufland auszugehen. Somit sind die zu erwartenden Umsatzumverlagerungen von die- sem Betrieb als verkraftbar einzustufen.

Grundsätzlich ist bei der Einschätzung der zu erwartenden Auswirkungen auch zu berücksichtigen, dass sich der Marktstandort nicht in einem zentralen Versorgungsbereich befindet und ebenfalls auf Grund seiner autokundenorientierten Lage keinen maßgeblichen Beitrag zur verbrauchernahen Versorgung leistet. Dem- nach stellt der Standort keinen i.S.d. § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO schützenswerten Bereich dar. Die Kunden- und die Umsatzumverlagerungen von diesem Markt zu den geplanten Betrieben in dem Nahversorgungs- zentrum in der Greifswalder Straße sind demnach als hinnehmbar einzustufen.⁵¹

Das weitere Lebensmittelangebot wird in dem Einzugsgebiet ausschließlich durch Discounter geprägt. Die Umsatzverluste werden für diese Anbieter unterdurchschnittlich ausfallen und unter dem 10 %-igen Abwägungsschwellenwert der Unverträglichkeit liegen. Die Umsatzrückgänge werden sich im gewissen Sinne relativieren, da das Angebot eines Discounters im Gegensatz zu einem Supermarkt bzw. einem Bio-Supermarkt nur auf ausgewählte Bereiche bzw. Lebensmittelteilsortimente und vorwiegend auf soge- nannte Schnelldreher begrenzt ist.

Discounter sind grundsätzlich auf ein schmales Sortiment bei einem hohen Warenumsatz ausgerichtet und bieten nur eine Grundpalette für die Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln auf Discountniveau an. Demgegenüber offeriert ein Supermarkt ein breites und umfassendes Angebot (Vollsortiment), welches eine Betonung auf Frische, Qualität, Sortimentstiefe, Service, Convenience und nicht nur auf den Preis legt. Die Angebotsbreite und -tiefe liegt in Supermärkten prinzipiell deutlich über der von Discountern.⁵²

Die Betriebstypen Supermarkt und Discounter sprechen zum Teil auch unterschiedliche Kundengruppen an bzw. initiieren unterschiedliche Kaufanlässe. Während bei einem Discounter meist preisorientiert der Grund- bedarf an Lebensmitteln gedeckt wird, werden bei einem Besuch in einem Supermarkt vorwiegend Frische- produkte und qualitativ höherwertige Lebensmittel bzw. Bio-Produkte nachgefragt. Beide Betriebstypen ste- hen zwar grundsätzlich in Konkurrenz zueinander, haben aber auf Grund des Preisniveaus und der Sorti- mentstiefe zum Teil unterschiedliche Zielgruppen bzw. Kaufimpulse. So findet der Wettbewerb vorwiegend unter systemgleichen Anbietern statt, da ein höherpreisiger und serviceorientierter Lebensmittelsupermarkt mit typähnlichen Betrieben stärker als mit discountorientierten oder preisaggressiven Anbietern in Konkur- renz tritt.⁵³

Aus den vorstehenden Ausführungen wird deutlich, dass sich die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Ansiedlung des Supermarktes bzw. des Bio-Marktes auf die bestehenden Discounter relativieren und keine Existenzbedrohung für diese Märkte in dem Einzugsgebiet darstellen. Im Gegenteil wird mit der Ansiedlung der beiden Supermärkte eine Verbesserung der discountlastigen Angebotsstruktur in dem Einzugsgebiet

51 Sollte sich Kaufland selbst von diesem Standort absiedeln – was mit sehr hoher Sicherheit auszuschließen ist – wird sich keine Einschrän- kung bei der wohnortnahen Versorgung ergeben, da der geplante Supermarkt und der Bio-Markt die Versorgung für die umliegenden Wohn- gebiete weiterhin absichern können.

52 Die durchschnittliche Artikelzahl liegt in Supermärkten bei rd. 12.000 Artikeln und somit deutlich über der Auswahlbreite von Discountern (rd. 2.000 Artikel).

53 Grundsätzlich belegen die beiden Betriebsformen Supermarkt und Discounter auch gemeinsam Standorte, um so aus Kundensicht ein umfassendes Lebensmittelsortiment anzubieten. Beide Anbieter profitieren dabei regelmäßig von solchen Standortverbänden. Als Beispiele sind u.a. REWE und Lidl in der Scharnhorststraße, REWE und Aldi im Nahversorgungszentrum Melchendorfer Markt, tegut und Netto im Nahversorgungszentrum Geibelstraße oder Edeka und Netto im Nahversorgungszentrum Moskauer Platz zu sehen.

einhergehen, da in diesem Fall zwei konzeptionell neue und vor allem qualitativ höherwertige Betriebsformate zu dem bestehenden discountlastigem Angebot hinzutreten werden. Aus Verbrauchersicht ist diese Angebotsdiversifikation – die zudem an einem städtebaulich wünschenswerten Standort erfolgt – zu begrüßen. Das weitere Angebot in dem Einzugsgebiet wird zusätzlich von Bäckern und von Fleischern geprägt. Diese Nahrungsmittelhandwerker führen dabei kein den beiden Supermärkten vergleichbares Lebensmittelangebot. Somit werden diese Betriebe absatzwirtschaftlich von dem angefragten Planvorhaben nicht wesentlich tangiert, da diese Anbieter mit ihrer speziellen Ausrichtung auf Frische, individuellen Geschmack, Service und teilweise Kleingastronomie keinen direkten Wettbewerber zu dem Lebensmittelgrundsortiment der Supermärkte darstellen.

Bei Ansiedlung eines Bäckers werden geringfügige Umsatzumlenkungen von umliegenden Ladenhandwerkern ausgelöst, die bezüglich der breiten räumlichen Streuung der Umsatzherkunft und der geringen Höhe nicht zu einer Beeinträchtigung von umliegenden Bäckern führen können.

Die gleiche Aussage trifft auch auf verschiedene Spezialgeschäfte zu. Es existieren Betriebe mit Getränken, Tabakwaren oder Obst-/ Gemüse, die spezielle Lebensmittelteilsortimente führen, die in den beiden Supermärkten in dieser Form nicht angeboten werden. Ein vorhabenausgelöster Rückzug dieser Betriebe ist auszuschließen.

Für die wenigen branchenfremden Betriebe, die Lebensmittel im Randsortiment mit anbieten (z.B. die Sonderpostenmärkte, Tankstellenshops) ergeben sich keine messbaren Umsatzverluste. Eine negative Beeinträchtigung dieser Anbieter ist auszuschließen.

Fazit: In dem Einzugsgebiet ist kein angebotsaffiner Supermarkt und kein Bio-Markt angesiedelt. Als einziger Vollsortimentsmarkt fungiert Kaufland; die Umsatzverluste sind für diesen Anbieter auf Grund seiner sehr guten Standortqualität und seiner hoher Leistungsfähigkeit – trotz des Übersteigens des sog. 10 %-Schwellenwertes – als verträglich einzustufen.

Die bestehenden Discounter haben bezüglich ihrer andersartigen Positionierung nur geringe Umsatzrückgänge zu verkraften, so dass schädliche Auswirkungen auf diese Lebensmittelmärkte nicht zu erwarten sind.

Mit dem Ansiedlungsvorhaben gehen i.S.d. § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO keine schädlichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung einher, insbesondere ist keine Gefährdung des engmaschigen Netzes an Discountern in dem Einzugsgebiet zu sehen. Die Schädigung eines zentralen Versorgungsbereichs ist auszuschließen, da kein derartiger Bereich in dem Einzugsgebiet vorhanden ist.

Durch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes und partiell auch durch die Drogeriewarenabteilungen der beiden geplanten Lebensmittelmärkte sind in dem Sortiment **Drogeriewaren** Umsatzumlenkungen von ca. 9 % zu erwarten. Die Wettbewerbseffekte werden sich auf die Drogeriewarenabteilungen der Lebensmittelmärkte beziehen, ferner wird dieses Sortiment auch in den drei Sonderpostenmärkten mit angeboten.

Die maßgeblichen Umsatzverluste wird der Verbrauchermarkt Kaufland zu verkraften haben, der mit rd. 200 m² die flächenseitig größte Drogeriewarenabteilung führt. Bei Lebensmitteldiscountern nehmen Drogeriewaren jeweils eine Fläche zwischen 40 bis 70 m² ein; Discounter bieten ferner nur eine eingeschränkte Auswahltiefe an und stehen mit einem Drogeriemarkt nicht in direkter Konkurrenz.

Auf Grund der Höhe der Umsatzumlenkungen ist nicht mit einer Absiedlung dieser Warengruppen aus den einzelnen Lebensmittelmärkten zu rechnen, zumal Drogeriewaren einen festen Bestandteil des Sortiments in diesen Märkten darstellen und i.d.R. in Kombination mit Lebensmitteln eingekauft werden. Somit ist eine Herausnahme dieses Sortiments aus den Lebensmittelmärkten auszuschließen, zumal sich der maximale Umsatzverlust mit ca. 9 % (vgl. Tab. 12) in einem verträglichen Rahmen bewegt.

Für die Sonderpostenmärkte (Thomas Philipps, King Kauf, Babas Big Basar) in dem Einzugsgebiet – die ausgewählte Drogeriewaren in einer wechselnden Zusammensetzung führen – sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, wobei sich diese Betriebe in nicht-schützenswerten Lagen befinden.

Die prozentualen Umsatzverluste von ca. 9 % des Bestandsumsatzes liegen unterhalb des sog. Abwägungsschwellenwertes der Unverträglichkeit (vgl. Tab. 8) und sind im Zusammenhang mit der absoluten Höhe der Umsatzverluste zu sehen. Die summierten Umsatzrückgänge werden bei ca. 0,3 Mio. EUR (vgl. Tab. 12) ausfallen. Da sich diese Umsatzverluste auf insgesamt 13 Betriebe⁵⁴ verteilen, werden die einzelbetrieblichen Umsatzrückgänge mit einem deutlichen Sicherheitsabstand unterhalb der sog. Nachweisbarkeitsgrenze von 0,10 Mio. EUR⁵⁵ liegen.

Fazit: In dem Einzugsgebiet ist kein Systemwettbewerb (d.h. ein Drogeriemarkt) situiert, so dass sich die Umsätze des geplanten Drogeriemarktes vor allem von den Randsortimentsabteilungen der bestehenden Lebensmittelmärkte verlagern werden. Die Schließung eines Lebensmittelmarktes infolge eines partiellen Umsatzabzugs innerhalb dieses Randsortiments ist gänzlich auszuschließen.

Mit der Ansiedlung einer **Apotheke** werden sich Umsatzverluste für die vier Bestandsapotheken in dem Einzugsgebiet von ca. 12 % ergeben. In Bezug auf die Entfernung dieser Apotheken zeigt sich, dass die Sonnen-Apotheke in der Leipziger Straße (am Standort des Kaufland-Verbrauchermarktes, ca. 500 Meter von dem Projektstandort entfernt) unmittelbar in der Nähe des Vorhabenstandortes liegt. Beide Betriebe zielen auf ein fast adäquates Naheinzugsgebiet ab und sind somit als unmittelbare Konkurrenten einzustufen. Daher zeichnen sich für diese Apotheke über dem Durchschnittswert liegende Umsatzverluste ab.

Die anderen drei Apotheken⁵⁶ weisen eine größere Distanz zu dem Standort des geplanten Nahversorgungszentrums auf. Für diese Betriebe sind unterdurchschnittliche Erlösrückgänge zu sehen, die nicht zu einer Schließung von einer der drei Apotheken führen werden.

Die ausgewiesenen Umsatzumlenkungen sind unter dem Aspekt der sog. Apothekendichte zu betrachten. In dem Einzugsgebiet versorgt eine Apotheke – auf Basis der zukünftigen Bevölkerungszahl – ca. 6.240 Personen. Im Verhältnis zum Thüringer Landesdurchschnitt (1 Apotheke je 3.970 Personen)⁵⁷ und zum gesamtstädtischen Durchschnittswert Erfurt (1 Apotheke je 4.640 Personen) ergibt sich ein unterdurchschnittlicher Ausstattungsgrad. Demnach verfügen die vier bestehenden Apotheken über eine hohe Nachfrageplattform in ihrem Nahbereich und somit über gute Ertragschancen.

Ferner erreichen die bestehenden Apotheken mit ca. 35.900 EUR/m² (vgl. Tab. 5) eine hohe Flächenleistung, die deutlich über den bundesweiten Durchschnittswerten (ca. 21.000 – 29.000 EUR/m², vgl. Anl. 1) liegt. Demnach erscheinen die zu erwartenden Umsatzumlagerungen für die in dem Einzugsgebiet bestehenden Apotheken als verkraftbar.

Fazit: Auf Grund der geringen Angebotsdichte von Apotheken in dem Einzugsgebiet und der hohen Leistungsfähigkeit der Bestandsapotheken ist auch nach dem Hinzutreten eines weiteren Anbieters kein Rückzug eines bestehenden Betriebes zu erwarten.

In der Branche **Bekleidung** ist in dem Einzugsgebiet lediglich ein Anbieter (KIK) vorzufinden; das Sortiment wird ferner auf Kleinstflächen in Lebensmittel- und in Multisortimentsmärkten geführt. Die Umsatzumlenkungen eines neu hinzutretenden Textilfachmarktes beziehen sich ausschließlich auf den naheliegenden KIK-Markt in der Leipziger Straße, der eine dem Projektvorhaben adäquate Sortimentsausrichtung aufweist.

Ein Rückzug des Marktes ist nicht zu erwarten, da sich KIK im Standortverbund mit dem leistungsstarken Kaufland-Markt befindet. Auf Grund der hohen Kundenfrequenz – von Kaufland induziert – kann KIK auf Kopplungskäufe und Synergien zurückgreifen und insbesondere von der hohen Strahlkraft des Verbrauchermarktes profitieren. Ein vorhabenausgelöster Rückzug ist daher nicht zu erwarten, zumal in der Johan-

54 In dem Einzugsgebiet führen zehn Lebensmittelmärkte und drei Sonderpostenmärkte dieses Sortiment. Die durchschnittlichen Umsatzverluste je Markt liegen bei ca. 0,03 Mio. EUR und somit deutlich unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze (ca. 0,10 Mio. EUR).

55 Umsatzumlenkungseffekte von unter 0,10 Mio. EUR sind auf einzelne Betriebe mit den Mitteln der prognostischen Marktforschung nicht mehr nachweisbar bzw. lassen sich mit einer modellbasierenden Wahrscheinlichkeitsrechnung nicht mehr hinreichend genau ermitteln (vgl. auch Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [10 A 1676/08] vom 30.09.2009). Unterhalb dieses Wertes sind i.d.R. keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten.

56 Dies sind die Arkaden-Apotheke in der Friedrich-Engels-Straße, die Germania-Apotheke in der Thälmannstraße und die Tromsdorff-Apotheke in der Geschwister-Scholl-Straße.

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

nes- und der Krämpfervorstadt nur ein sehr geringes Textilangebot vorzufinden ist; daher bestehen für den KIK-Markt auch weiterhin gute Umsatzchancen.

Der Standort des KIK-Marktes befindet sich i.S.d. § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO nicht in einem zentralen Versorgungsbereich und dient auf Grund seiner autokundenorientierten Lage ebenfalls nicht der verbraucher-nahen Versorgung. Da das Sortiment Bekleidung an diesem Standort ferner nicht den städtebaulichen Zielen der Stadt Erfurt⁵⁸ entspricht, sind die ausgewiesenen Umsatzumlenkungen – unabhängig ihrer Höhe – grundsätzlich als hinnehmbar einzustufen.

Fazit: Für den einzigen Textilanbieter (KIK) im Einzugsgebiet sind keine Absiedlungstendenzen erkennbar, da der Betreiber auf eine sehr gute Standortqualität zurückgreifen kann.

Im Sortiment **Schuhe/Lederwaren** ist in dem Einzugsgebiet kein fachspezifischer Anbieter – weder ein Schuhfachgeschäft noch ein Schuhfachmarkt – vorzufinden; dieses Sortiment wird lediglich in einem orthopädischen Fachgeschäft für Schuhe und zum Teil im Randsortiment von Multisortimentsmärkten geführt. Auf Grund des rudimentären Angebots werden die Umsätze des geplanten Schuhfachmarktes maßgeblich zu Lasten von Anbietern außerhalb des Einzugsgebietes generiert.

Bezüglich der Höhe der prognostizierten Umsatzverluste (ca. 0,01 Mio. EUR, vgl. Tab. 12) ist keine Schädigung dieses Sortiments in dem betrachteten Einzugsgebiet zu erwarten, da der ausgewiesene absolute Wert des Umsatzrückgangs deutlich unterhalb der sog. Nachweisbarkeitsgrenze von 0,10 Mio. EUR liegt. Somit sind unter Zugrundelegung der prognostischen Marktanalyse keine einzelbetrieblich monetären Auswirkungen nachweisbar.

Fazit: Für das Sortiment Schuhe/Lederwaren sind hinsichtlich der sehr geringen Umsatzumverlagerungen keine negativen Auswirkungen in dem Einzugsgebiet zu erwarten.

Im Segment **Haushaltwaren, Glas/Porzellan/Keramik** sind vergleichsweise hohe Umsatzumlenkungen zwischen 15 bis 20 % (vgl. Tab. 12) zu erwarten; dies ist insbesondere auf das Vorhandensein von drei Sonderpostenmärkten⁵⁹ in dem Einzugsgebiet zurückzuführen. Die Anbieter Thomas Philipps, King Kauf und Babas Big Basar (vgl. Karte 10) sind in räumlicher Nähe zu dem Vorhabenstandort angesiedelt und sind hinsichtlich ihres Sortiments mit dem geplanten Multisortimentsmarkt vergleichbar.

Eine vorhabenausgelöste Absiedlung der benannten Märkte ist nicht zu erwarten, da lediglich ein Teilsortiment⁶⁰ innerhalb dieser Betriebe betroffen ist. Da die Sortimentszusammensetzung in diesen Sonderpostenmärkten unterjährig schwankt und diese Märkte vorwiegend Restposten in einem untersten Sortiments- und Preisniveau verkaufen, könnte auf diesen Umsatzverlust mit einem Sortimentswechsel reagiert werden.

Alle drei benannten Betriebe verfügen über äußerst geringe Standortkosten. Die Märkte sind in abgeschriebenen Gewerbebauten (Thomas Philipps, Babas Big Basar) bzw. in einem vormaligen Lebensmittelmarkt (King Kauf) untergebracht, die äußerst geringe Mietkosten bedingen. Ferner wurden in allen Märkten nur geringe Investitionen in die Innen- und die Außengestaltung getätigt, dies zeigt sich in der unterdurchschnittlichen Attraktivität der Betriebe. Somit ist eine Schließung dieser Märkte infolge der Ansiedlung eines Multisortimentsmarktes in dem Nahversorgungszentrum nicht anzunehmen.

58 Im Grundsatz 2 des Erfurter Zentrenkonzeptes wird zur Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgeführt: „Einzelhandelsbetriebe mit (sonstigen) zentrenrelevanten Kernsortimenten (gemäß Erfurter Sortimentsliste) sind in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln.“

vgl. Junker und Kruse, Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt (Nov. 2017), Seite 137.

59 Die Sonderpostenmärkte stellen wegen ihres spezifischen Sortiments mit im Jahresverlauf wechselnden Angeboten und der gezielten Preisausrichtung eine Sonderform unter den Betriebstypen im Handel dar. Das Sortiment dieser Non-Food-Discounter lässt sich lediglich dadurch eingrenzen, dass es sich um begrenzt lieferbare Waren handelt, die aus verschiedensten Gründen besonders günstig angeboten werden. Meist handelt es sich um Waren aus Konkursen, Liquidationsmassen, Schadensfällen, Geschäftsaufgaben, Überproduktionen, Restposten auslaufender Artikel oder eigens hergestellten Waren von günstigen Produktionsstandorten, überwiegend aus dem ostasiatischen Raum.

60 Sonderpostenmärkte führen in sich ändernder Zusammensetzung vornehmlich Sortimente wie Haushaltwaren, Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel, Schreib-/ Spielwaren, Textilien, Drogerieartikel, Tiernahrung, Kleinelektrowaren, Lebensmittel (keine Frischeprodukte), Werkzeuge, Bau- und Gartenmarktartikel oder Kleinmöbel. Das Sortiment umfasst im Wesentlichen schnelldrehende Waren, wobei kein eindeutiges Kernsortiment vorhanden ist. Vielmehr zeigt sich, dass das Sortimentskonzept von Multisortimentsmärkten extrem differenziert ist und eine Vielzahl an Warengruppen umfasst, wobei jede Warengruppe für sich betrachtet allerdings nur in einem sehr schmalen Ausschnitt angeboten wird.

Die Standorte der drei benannten Restpostenmärkte befinden sich i.S.d. § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO nicht in einem zentralen Versorgungsbereich und dienen ebenfalls unzweifelhaft nicht der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Demnach sind die zu erwartenden Auswirkungen – unabhängig der ausgewiesenen Höhe – grundsätzlich hinzunehmen. Selbst bei einer Absiedlung eines Marktes ist nicht mit einem Abbau von wohnortnaher Versorgung zu rechnen, da die Betriebe in städtebaulichen Randlagen angesiedelt sind. Ferner wäre auch bei einem Leerstand nicht mit einer Schädigung des Ortsbildes zu rechnen, da die Märkte in Gewerbegebietslagen ansässig sind.

Grundsätzlich ergibt sich nach der Eröffnung eines Multisortimentsmarktes in dem geplanten Nahversorgungszentrum eine Kunden- und Kaufkraftumorientierung, so dass ein Abbau von verbraucherferner Versorgung erfolgt. Dies ist insbesondere bei den beiden Anbietern Thomas Philipps und King Kauf relevant, da diese Betriebe an einem ausschließlich autokundenorientierten Standort etabliert sind.

Für die Randsortimentsabteilungen in den Lebensmittelmärkten, die dieses Sortiment auf Kleinstflächen führen, sind keine messbaren Auswirkungen nachweisbar. Spezielle Fachgeschäfte existieren in diesem Segment in dem untersuchten Einzugsgebiet nicht, so dass eine wesentliche Beeinträchtigung von anderen Anbietern – außer der drei benannten Sonderpostenmärkte – auszuschließen ist.

Fazit: Die Umsatzumverlagerungen im Segment Haushaltwaren, Glas/Porzellan/Keramik werden in dem Einzugsgebiet die drei Sonderpostenmärkte betreffen, die in städtebaulich nicht-schützenswerten Bereichen adressiert sind. Ein Rückzug dieser Betriebe ist auf Grund der Sortimentsspezifika dieser Anbieter und der äußerst geringen Standortkosten nicht zu erwarten.

Fazit: Durch die Entwicklung des angefragten Nahversorgungszentrums in der Greifswalder Straße werden sich keine schädlichen Auswirkungen auf die Angebotsstrukturen in dem betrachteten Einzugsgebiet ergeben. Insbesondere ist keine Schädigung der verbrauchernahen Versorgung zu erwarten, zumal das Vorhaben selbst perspektivisch den wichtigsten Angebotsschwerpunkt in dem Einzugsgebiet darstellen wird. Dies wird durch die Ausweisung des Standortbereiches als zentraler Versorgungsbereich untermauert, so dass das Ansiedlungsvorhaben als städtebaulich wünschenswerte Maßnahme zu sehen ist.

Die vorstehend diskutierten Auswirkungen bzw. die Umsatzumlenkungsquoten sind ferner unter folgenden zwei Aspekten zu sehen:

- Die prognostizierten Umsatzumlenkungen stellen einen Maximalwert (Worst-Case) dar, da auf die geplanten Verkaufsflächen der einzelnen Betriebe ein **flächenseitiger Aufschlag von ca. 10 %** angerechnet wurde. Somit werden die tatsächlichen Auswirkungen niedriger ausfallen (Real-Case). Sollte dennoch die Maximalfläche in einem Sortiment ausgeschöpft werden, geht dies zu Lasten eines anderen Sortiments, da die Gesamtfläche für das Nahversorgungszentrum „gedeckelt“ ist.
- Im fußläufigen Nahbereich des Nahversorgungszentrums ist mit einem **deutlichen Aufwuchs der Bevölkerung** zu rechnen; die Einwohnerzahl wird in den nächsten Jahren um 1.600 bis 1.800 Personen ansteigen (vgl. Seite 15). Demnach erhöht sich die einzelhandelsrelevante Nachfrageplattform für die Handelsbetriebe in der Krämpfer- bzw. Johannesvorstadt um folgende Beträge⁶¹:
 - Nahrungs- und Genussmittel, Getränke: +3,9 bis +4,4 Mio. EUR
 - Drogeriewaren: +0,6 bis +0,7 Mio. EUR
 - Apothekenwaren: +0,9 bis +1,0 Mio. EUR
 - Bekleidung: +0,8 bis +0,9 Mio. EUR
 - Schuhe, Lederwaren: +0,1 bis +0,2 Mio. EUR
 - Haushaltwaren, Glas/Porzellan/Keramik: +0,1 bis +0,2 Mio. EUR

Ein Teil der ausgewiesenen Umsatzumverlagerungen (vgl. Tab. 12) wird somit durch die steigende Nachfrage bereits kompensiert. Diese Tatsache wurde bei der Berechnung der Umsatzumlenkungsquoten noch nicht berücksichtigt.

61 vgl. Berechnung des Marktpotenzials unter Punkt 4.2.

5.4.3. Städtebauliche Auswirkungen auf die Angebotsstrukturen außerhalb des Einzugsgebiets

Eine schädliche Wirkung des geplanten Ansiedlungsvorhabens auf Bereiche außerhalb des Einzugsgebiets wäre zu erwarten, wenn mit der Realisierung des Vorhabens die bestehenden Angebotsstrukturen auf Grund von Wettbewerbswirkungen gravierenden Beeinträchtigungen ausgesetzt wären und somit die Grundversorgung der Bevölkerung oder die Funktion von zentralen Versorgungsbereichen gefährdet wäre.

Eine derartige Beeinträchtigung ist grundsätzlich auszuschließen, da sich der betriebliche Einzugsbereich des projektierten Nahversorgungszentrums lediglich auf den **räumlichen Umgriff** der Stadtteile Johannesvorstadt und Krämpfervorstadt sowie einen kleineren Teilbereich von Ilversgehofen bezieht, für welche der zentrale Versorgungsbereich eine Versorgungsfunktion übernehmen soll. In dem Einzugsgebiet ist kein weiterer zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen.

Ferner stellen das naheliegende Hauptzentrum Altstadt und das Nebenzentrum Magdeburger Allee einen begrenzenden Faktor dar, wobei insbesondere die Erfurter Altstadt, aber auch die Magdeburger Allee eine Ausstattung mit **konzeptionell vergleichbaren Handelsbetrieben** besitzt. Des Weiteren tendieren Kunden aus diesen Bereichen – sofern ein Pkw für den Einkauf genutzt wird – auch zu den leistungsstarken Handelsstandorten Thüringen Park und TEC.

Perspektivisch ist insbesondere auf Grund der bestehenden Konkurrenzsituation, der fehlenden Alleinstellungsmerkmale der geplanten Magnetbetriebe und auch der ansteigenden Zeit-Wege-Distanzen zum Erreichen des Projektstandortes eine Ausweitung des Einzugsgebiets dieses Handelsstandortes auszuschließen.

Die projektierten Handelsbetriebe besitzen eine **standortgerechte Dimensionierung** und sind sowohl konzeptionell als auch flächenseitig auf die Versorgung der lokalen Bevölkerung ausgerichtet. Zur wirtschaftlichen Auslastung der größeren Betriebe (Supermarkt, Bio-Markt, Drogeriemarkt, Textil-/ Schuhmarkt, Multisortimentsmarkt) reicht das Einwohner- bzw. Nachfragepotenzial in dem abgegrenzten Einzugsgebiet aus. Dies ergibt sich aus der Tatsache, dass der Umsatz der Handelsbetriebe deutlich unterhalb des Nachfragepotenzials liegt (vgl. Tab. 10); zur wirtschaftlichen Auslastung der Flächen sind somit Kundenzuflüsse von außerhalb des Einzugsgebietes nicht notwendig.

Aktuell liegt die Zentralität in allen Branchen unter 100 % (vgl. Tab. 6). Somit fließt ein Teil der Kaufkraft an umliegende Angebotsstandorte außerhalb des Einzugsgebietes ab. Mit dem Hinzutreten der geplanten Betriebe ist daher von einer **verstärkten Kaufkraftbindung** vor Ort in dem Nahversorgungszentrum an der Greifswalder Straße auszugehen.

Die Kunden bzw. Umsätze, die zukünftig durch die neuen Handelsbetriebe in dem geplanten Nahversorgungszentrum verstärkt gebunden bzw. „zurückgeholt“ werden, gehen naturgemäß umliegenden Handelsstandorten außerhalb des zonierte Einzugsgebiets verloren. Die Werte der Umsatzrückholung sind in der Tabelle 11 ersichtlich.

In der folgenden Tabelle 13 werden diese Umsatzverluste auf die Anbieter außerhalb des Einzugsgebietes (vgl. Tab. 7) projiziert, so dass die sortimentspezifischen Umsatzumlenkungsquoten innerhalb der einzelnen Standortbereiche deutlich werden. Es ist davon auszugehen, dass in den untersuchten Branchen der Großteil der zurückgeholten Umsätze zu Lasten von diesen **umliegenden Handelsstandorten** gehen wird. Dies ergibt sich aus dem sehr gut strukturierten Angebot in der Erfurter Altstadt und im Nebenzentrum Magdeburger Allee, im Thüringen Park und im TEC, die derzeit die wesentlichen Einkaufsalternativen für die Bewohner in dem Einzugsgebiet darstellen.

Tabelle 13: Prognostizierte Umsatzumlenkungen auf Handelslagen außerhalb des Einzugsgebiets

	zVB Altstadt			zVB Magdeb. Allee			Thüringen Park			TEC			Gesamt		
	Ist- Umsatz	Umsatz- umlenkungen		Ist- Umsatz	Umsatz- umlenkungen		Ist- Umsatz	Umsatz- umlenkungen		Ist- Umsatz	Umsatz- umlenkungen		Ist- Umsatz	Umsatz- umlenkungen	
	Mio. EUR	Mio. EUR	%	Mio. EUR	Mio. EUR	%	Mio. EUR	Mio. EUR	%	Mio. EUR	Mio. EUR	%	Mio. EUR	Mio. EUR	%
Nahrungs- und Genussmittel, Getränke	41,94	2,47	5,9	18,86	0,90	4,8	23,59	0,22	0,9	21,96	0,84	3,8	106,35	4,43	4,2
Drogeriewaren	26,69	2,36	8,8	3,64	0,32	8,8	6,76	0,51	7,5	4,56	0,42	9,2	41,65	3,61	8,7
Apothekenwaren	25,29	1,42	5,6	3,87	0,23	5,9	2,80	0,08	n.n.	2,50	0,15	6,0	34,46	1,88	5,5
Bekleidung	129,77	0,61	0,5	1,65	0,01	n.n.	20,13	0,11	0,5	5,62	0,08	n.n.	157,17	0,81	0,5
Schuhe, Lederwaren	24,82	0,99	4,0	0,40	0,01	n.n.	3,95	0,16	4,1	1,27	0,06	n.n.	30,43	1,22	4,0
Haushaltwaren, Glas/Porzellan/Keramik	22,45	0,36	1,6	0,98	0,01	n.n.	1,59	0,03	n.n.	1,32	0,03	n.n.	26,34	0,43	1,6

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen / n.n. = nicht nachweisbar, Umsatzumlenkungen unter 0,10 Mio. EUR

Für die Anbieter in dem **zentralen Versorgungsbereich Altstadt (Hauptzentrum)** werden in allen betrachteten Sortimenten die Umsatzumlenkungen unterhalb des sog. Abwägungsschwellenwertes der Unverträglichkeit von ca. 10 % (vgl. Tab. 8) liegen, so dass lediglich von einer Intensivierung des Wettbewerbs in diesem Bereich auszugehen ist. Etwaige Abschmelzungstendenzen sind aus diesen Werten der Umsatzrückgänge nicht abzuleiten, ebenso wie ein Umschlagen von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen (bspw. Leerstand und daraus folgende Trading-down-Tendenzen oder der Abbau von Versorgungsangeboten) nicht zu erwarten ist.

Im Segment Lebensmittel wird die Umsatzumlenkungsquote für die Lebensmittelanbieter in der Altstadt mit knapp 6 % über dem Durchschnittswert von ca. 4 % (vgl. Tab. 13) liegen. Dies resultiert aus dem Vorhandensein von zwei Bio-Lebensmittelmärkten (Alnatura, denn's), einem REWE-Supermarkt und zwei tegut-Märkten, die eine Einkaufsalternative zu dem ausschließlich discountorientiertem Angebot in der Johannesvorstadt/ Krämpfervorstadt darstellen. Die beiden Bio-Märkte sind zudem die einzigen beiden größeren Bio-Anbieter in Erfurt.

Auf Grund des neu-hinzutretenden Angebots ist mit einer verstärkten wohnortnahen Nachfrageabdeckung der Konsumenten in dem Nahversorgungszentrum in der Greifswalder Straße zu rechnen. Die prognostizierten Umsatzverluste für die Lebensmittelanbieter – insbesondere die vorstehend benannten Betriebe – sind dabei auf Grund ihrer maximalen Höhe⁶² als verkraftbar einzustufen. Die Umsatzumlenkungen sind ferner unter dem Aspekt der Betreiberidentität zu sehen, da als Betreiber in dem Nahversorgungszentrum bereits zwei in der Altstadt ansässige Lebensmittelfilialisten geplant sind.

In der Johannesvorstadt und der Krämpfervorstadt ist kein Drogeriemarkt vorhanden. Die Nachfrageabdeckung bei Drogeriewaren erfolgt somit zum Teil in den entsprechenden Randsortimentsabteilungen der örtlichen Lebensmittelmärkte und wesentlich in anderen Drogeriemärkten außerhalb des untersuchten Einzugsgebiets. Hierbei stellt hauptsächlich die Erfurter Altstadt mit ihrem vollumfänglichen Angebot eine Einkaufsalternative dar. Insbesondere die Anbieter Müller Drogerie und die vier Rossmann- und drei dm-Märkte werden maßgeblich auch von Konsumenten aus dem betrachteten Einzugsgebiet aufgesucht.

Auf Basis der maximalen Umsatzumverlagerungsquote von knapp 9 % (vgl. Tab. 13) ist nicht mit einem Rückzug von einem der bestehenden Drogeriemärkte auszugehen. Alle Drogeriemärkte sind in den Haupteinkaufsbereichen der Erfurter Altstadt angesiedelt und können auf eine sehr gute Standortqualität zurückgreifen. Eine vorhabenausgelöste Schließung – infolge der Ansiedlung eines Drogeriemarktes an der Greifswalder Straße – ist auszuschließen.

Als Einkaufsalternative für Apothekenwaren kommt für die Bewohner der Johannesvorstadt/ Krämpfervorstadt auch die Erfurter Altstadt in Frage. Dies ergibt sich aus der Tatsache, dass diese Waren auch in Verbindung mit einem Arztbesuch oder auf dem Arbeitsweg mit eingekauft werden. Da in der Innenstadt zahlreiche Ärzte etabliert sind und diese ebenfalls als Arbeitsplatzstandort (vorwiegend Büroarbeitsplätze) fungiert, wird hier von diesen Personengruppen auch partiell die Nachfrage nach diesen Warengruppen getätigt.

Durch die Ansiedlung einer modernen und großen Apotheke ist mit einer verstärkten Nachfrage vor Ort in dem projektierten Nahversorgungszentrum auszugehen. Auf Grund dessen ist für die innerstädtischen Apotheken mit einem Umsatzrückgang von durchschnittlich rd. 6 % zu rechnen, der auf Grund des sehr hohen Umsatzstocks einer Apotheke nicht zu einer Schließung eines innerstädtischen Anbieters führen wird.

In den beiden Modebranchen Bekleidung und Schuhe werden sich geringe Umsatzverluste ergeben. Auf Grund des umfangreichen Textil- und Schuhangebots – in der Altstadt sind derzeit ca. 140 Anbieter in diesen beiden Branchen vertreten – ist ein Rückzug von Betrieben infolge der geplanten Textil- bzw. Schuhverkaufsfläche auszuschließen. Die in dem Nahversorgungszentrum geplanten Betriebe können hinsichtlich ihrer Auswahlvielfalt keinesfalls mit dem überaus attraktiven und umfassenden Angebot in der Erfurter Innenstadt konkurrieren; schädliche Auswirkungen sind daher auszuschließen.

62 Auf die tatsächlich geplante Lebensmittelverkaufsfläche wurde ein flächenseitiger Aufschlag von ca. 10 % addiert.

Das Sortiment Haushaltwaren, Glas/Porzellan/Keramik wird größtenteils in dem angedachten Multisortimentsmarkt angeboten. In der Altstadt werden diese Waren in über 70 Geschäften verkauft. Unter Berücksichtigung dieser Betriebsanzahl errechnet sich bei einer prognostizierten Umsatzumverlagerung von knapp 0,4 Mio. EUR (vgl. Tab. 13) ein durchschnittlicher Umsatzverlust je Betrieb von unter 0,01 Mio. EUR, der auf Grund der geringen Höhe absatzwirtschaftlich nicht spürbar sein wird. In dieser Branche sind keinerlei – monetär fühlbare – Umsatzverluste für die Bestandsanbieter in der Altstadt zu erwarten.

Die vorstehend ausgewiesenen Umsatzumlenkungen der Innenstadtanbieter sind unter dem Aspekt der hohen Leistungsfähigkeit des Einzelhandels in der Erfurter Altstadt⁶³ zu sehen. Dieser Bereich stellt mit ca. 460 Handelsbetrieben den flächenseitigen und funktionalen Einzelhandelsschwerpunkt in Erfurt dar und besitzt mit einer Verkaufsfläche von ca. 103.000 m² eine sehr hohe Angebotsmasse. In allen zentrenrelevanten Branchen wird ein vollumfängliches Angebot offeriert, das durch zahlreiche Komplementäre (v.a. Dienstleistungsanbieter, Gastronomie, Kultur) arrondiert wird.

Des Weiteren ist die hohe städtebauliche Attraktivität der Altstadt von Bedeutung, was sich in der Strahlkraft dieses Bereiches für Touristen zeigt. Ferner wird die Altstadt auch maßgeblich durch Bewohner umliegender Orte zum Einkauf aufgesucht. Demnach handelt es sich um einen leistungsfähigen Einkaufsbereich, so dass für die ansässigen Handelsbetriebe sehr gute Standortvoraussetzungen gegeben sind.⁶⁴

In der Altstadt – insbesondere in den Hauptgeschäftslagen – sind keine städtebaulichen Vorschädigungen zu beobachten.⁶⁵ Es besteht kein struktureller Leerstand, wenngleich vereinzelte Ladeneinheiten als Angebotsreserven zur Vermietung zur Verfügung stehen. In der Summe stellt die Altstadt auf Grund des umfangreichen Handelsangebots und insbesondere hinsichtlich der überdurchschnittlichen städtebaulichen Attraktivität einen ansprechenden und sehr gut ausgebildeten Handelsstandort dar. Die ausgewiesenen Umsatzumlenkungen innerhalb der einzelnen Sortimente sind demnach auch unter Beachtung der Standortqualität als verkräftbar zu bewerten; ein Substanzverlust oder gar eine Funktionsentleerung dieses Einkaufsbereiches sind nicht zu erwarten.

Fazit: Auf Grund der Höhe der Umsatzumlenkungen, aber insbesondere auf Basis der hohen Stabilität der Erfurter Altstadt als Einzelhandelsstandort ist eine negative Beeinträchtigung dieses zentralen Versorgungsbereiches infolge der Entwicklung des Nahversorgungszentrums an der Greifswalder Straße mit hoher Sicherheit auszuschließen.

Der als Nebenzentrum definierte **zentrale Versorgungsbereich Magdeburger Allee** verläuft bandförmig entlang des gleichnamigen Straßenzugs. Die Erreichbarkeit und Befahrbarkeit des Nebenzentrums ist als sehr gut zu bewerten, da die Magdeburger Allee einen innerörtlichen Hauptverkehrsträger zwischen der Altstadt und dem Erfurter Norden darstellt. Der Standortbereich ist durch mehrere Straßenbahnhaltstellen an den ÖPNV angebunden. Entlang der Magdeburger Allee bestehen diverse straßenbegleitende Pkw-Abstellmöglichkeiten (kostenfrei); ferner sind betriebseigene Parkflächen an Lebensmittelmärkten eingerichtet.

Die Aufenthaltsqualität dieses definierten zentralen Versorgungsbereiches ist als eingeschränkt zu bewerten. Dies ist aus der hohen Verkehrsbelastung, der Teilung der Geschäftsstraße durch den Gleiskörper der Straßenbahn und der Weitläufigkeit abzuleiten. Der über einen Kilometer lange Versorgungsbereich bildet keine Mittelpunktfunktion aus, wenngleich im nördlichen Teil zwischen Ilversgehofener Platz und Wendenstraße eine gewisse Angebotsverdichtung besteht. Von diesem Nebenzentrum geht keine Strahlkraft aus, die wesentlich über den Naheinzugsbereich hinaus reicht.

Die Bewohner aus dem nordöstlichen Bereich des Einzugsgebiets (vgl. Karte 9) tendieren derzeit partiell auch in den Versorgungsbereich Magdeburger Allee. Mit dem Hinzutreten des angefragten Nahversorgungszentrums an der Greifswalder Straße ist auf Grund der zu erwartenden Attraktivität dieses Versor-

63 Für diesen Bereich wurde der im Erfurter Zentrenkonzept abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich zugrunde gelegt. vgl. Junker und Kruse, Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt (Nov. 2017), Karte 8.

64 vgl. auch Standortprofil Altstadt in Junker und Kruse, Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt (Nov. 2017), Pkt. 6.3.1.

65 Zum aktuellen Zeitpunkt ist eine Einschätzung schwierig, da der Großteil des Handels pandemiebedingt geschlossen ist.

gungsstandortes mit einer gewissen Kundenumlenkung zu rechnen. Für die Anbieter des Lebensmittelhandels wird ein Umsatzverlust von durchschnittlich knapp 5 % (vgl. Tab. 13) prognostiziert.

Die Umsatzrückgänge werden sich vor allem auf die beiden REWE-Märkte in der Eislebener Straße und im Ammertalweg beziehen, die derzeit – auf Grund des Fehlens eines Supermarktes – eine alternative Einkaufsmöglichkeit für die Konsumenten im dem betrachteten Einzugsgebiet darstellen. Auf Grund der Höhe der zu erwartenden Umsatzrückgänge ist kein Rückzug von diesen Märkten zu erwarten.

Ebenso werden sich geringe Auswirkungen auf das restliche Lebensmittelangebot vollziehen, das sich – mit Ausnahme eines Lidl-Marktes – ausschließlich aus kleinformatischen Anbietern zusammensetzt. Eine Absiedlung dieser Betriebe und eine Schädigung der Versorgungsfunktion dieses zentralen Versorgungsbereiches sind daher unrealistisch.

Das Sortiment Drogeriewaren wird maßgeblich in einem Drogeriemarkt (Rossmann) im Ammertalweg offeriert. Der Rossmann-Markt befindet sich im Standortverbund mit REWE, M&C Geiz, einer Apotheke und verschiedenen komplementären Angeboten, so dass an diesem Standort eine umfängliche Nahversorgung abgebildet werden kann. Als Standortvorteil ist das sehr hohe Einwohnerpotenzial im unmittelbaren Nahbereich zu sehen, da der Standort aus den hochverdichteten Wohnsiedlungsbereichen – insbesondere aus den östlich und südlich befindlichen Großwohnsiedlungen – fußläufig sehr gut erreicht werden kann. Ein vorhabenausgelöster Rückzug des Rossmann-Marktes ist somit mit hoher Sicherheit auszuschließen.

Die vorstehende Einschätzung trifft auch auf die beiden Apotheken zu, zumal die Umsatzverluste beider Betriebe lediglich zwischen 5 bis 6 % (vgl. Tab. 13) des Bestandsumsatzes ausfallen werden.

Im Bereich Mode (Bekleidung, Schuhe) ist in dem zentralen Versorgungsbereich lediglich ein geringes Angebot vorzufinden, das für die Konsumenten in dem dargestellten Einzugsgebiet keine direkte Einkaufsalternative (im Verhältnis zum Angebot im Thüringen Park, TEC oder der Altstadt) darstellt. Für die neun Modeanbieter – ausschließlich kleinformatische Geschäfte, zum größten Teil im unteren Preisniveau (meist sog. Asia-Shops) – ergeben sich keine messbaren Umsatzverluste, somit ist eine Beeinträchtigung dieser Betriebe auszuschließen.

Dies trifft auch auf das Sortiment Haushaltwaren, Glas/Porzellan/Keramik zu, das maßgeblich in einem Multisortimentsmarkt geführt wird. Der Betrieb (M&C Geiz) ist mit REWE und Rossmann im Ammertalweg verortet und der einzige größere Anbieter in diesem Segment; weiterhin werden diese Waren lediglich auf Kleinstflächen im Randsortiment angeboten. Die annualisierten Umsatzumverlagerungen von diesen Anbietern werden unterhalb der sog. Nachweisbarkeitsgrenze (0,10 Mio. EUR)⁶⁶ liegen und können demnach nicht zu funktionsschädigenden Auswirkungen führen.

Fazit: Der Versorgungsbereich Magdeburger Allee ist auf Grund seines Angebots nur zum Teil als Einkaufsalternative für die Bewohner des dargestellten Einzugsgebiets zu sehen. Die Kunden- und Umsatzrückholungen werden auf Grund der prognostizierten Höhe nicht zu einer negativen Beeinträchtigung der hier verorteten Handelsbetriebe führen.

Die Umsatzumlenkungen in den **sonstigen Lagen**, d.h. von Betrieben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Altstadt und Magdeburger Allee, sind in der vorstehenden Tabelle 13 ersichtlich. In dieser Standortkategorie sind vor allem der Thüringen Park und das TEC von den Umsatzrückholungen betroffen.

Eine Absiedlung von Betrieben in diesen Lagen ist auszuschließen, was sich einerseits aus den verhältnismäßig geringen Umsatzrückgängen ergibt. Andererseits ist auf die sehr hohe Stabilität dieser beiden Handelslagen zu verweisen, die auf Grund ihrer Dimensionierung, ihrer verkehrsorientierten Lagequalität und der jeweils zahlreichen Magnetanbieter ein breites Einzugsgebiet erschließen und somit über eine sehr hohe Potenzialbasis verfügen.

⁶⁶ Umsatzumlenkungseffekte von unter 0,10 Mio. EUR sind auf einzelne Betriebe mit den Mitteln der prognostischen Marktforschung nicht mehr nachweisbar bzw. lassen sich mit einer modellbasierenden Wahrscheinlichkeitsrechnung nicht mehr hinreichend genau ermitteln (vgl. auch Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [10 A 1676/08] vom 30.09.2009). Unterhalb dieses Wertes sind i.d.R. keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten.

Ferner besitzen beide Handelslagen nicht die Schutzbedürftigkeit des § 11 Abs. 3 BauNVO, da sich diese Einkaufszentren weder in einem zentralen Versorgungsbereich befinden noch der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung dienen. Somit sind die Auswirkungen als hinnehmbar zu bezeichnen; zumal das Projektvorhaben zu einer verstärkten wohnortnahen Kunden- und auch Kaufkraftbindung und zu einer Minimierung von Einkaufsverkehr führt.

An dieser Stelle ist nochmals hinzuweisen, dass die induzierte Kaufkraftrückholung der legitimen Eigenbindung von Kunden in einem Nahversorgungszentrum dient und somit zu einer verstärkten Verbraucherbindung vor Ort führen wird. Die zu erwartenden Kaufkraftrückholungen sind für dezentrale Handelslagen somit als hinnehmbar einzustufen.

Fazit: Auf Basis der Höhe der Umsatzumlenkungen und der hohen Leistungsfähigkeit der beiden dezentralen Handelslagen Thüringen Park und TEC ist eine negative Beeinflussung dieser Einkaufszentren infolge der Entwicklung des Nahversorgungszentrums an der Greifswalder Straße auszuschließen.

Fazit: Durch die Ansiedlung des Nahversorgungszentrums an der Greifswalder Straße werden sich keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen – weder auf umliegende zentrale Versorgungsbereiche noch auf dezentrale Handelsstandorte – ergeben. Die projektierten Handelsbetriebe können auf Grund

- ihrer jeweiligen einzelbetrieblichen Größe, die als „standortangepasst“ zu bewerten ist,
- der fehlenden Alleinstellungsmerkmale hinsichtlich ihres jeweiligen Angebotskonzepts,
- der maßgeblich stadtteilbezogenen Marktreichweite,
- der hohen Wettbewerbsdichte außerhalb der Stadtteile Johannesvorstadt und Krämpfervorstadt,
- der flächenseitigen Fokussierung des Handelsstandorts auf nahversorgungsrelevante Sortimente und
- der breiten räumlichen Streuung der zu erwartenden Kunden- und Umsatzrückholung

keine schädlichen Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen in anderen Handelslagen in Erfurt auslösen, zumal die Kunden- und Kaufkraftrückholungen der legitimen Nachfragebindung vor Ort dienen.

Grundsätzlich stellen die ausgewiesenen Umsatzumlenkungen je Sortiment einen Maximalwert dar, da die geplanten Verkaufsflächen des Nahversorgungszentrums mit einem Aufschlag von ca. 10 % versehen wurden. Somit werden die tatsächlichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen niedriger ausfallen.

5.4.4. Städtebauliche Auswirkungen von Kleinstflächen (<100 m² VK)

Dem Betreiber des Nahversorgungszentrums soll eine gewisse Flexibilität zugebilligt werden, um verschiedene Kleinstflächen – auch zukünftig – an dem Standort ansiedeln zu können oder diese Sortimente im Randsortiment von anderen Handelsbetrieben zu führen. Die Flächengröße ist auf **maximal 100 m² Verkaufsfläche je Sortiment** beschränkt; die Gesamtverkaufsfläche des Nahversorgungszentrums kann jedoch nicht erhöht werden.

Eine Berechnung der Auswirkungen ist für diese **kleinformatigen Sortimente** nicht zielführend. Dies ergibt sich u.a. aus den zu erwartenden Umsätzen, die auf Grund der geringen Fläche oft mit ca. 0,20 bis 0,30 Mio. EUR sehr gering ausfallen. Da sich die zu erwartenden Umsatzverluste dann meist auf mehrere Betriebe verteilen, liegen die einzelbetrieblichen Auswirkungen i.d.R. unterhalb der sog. Nachweisbarkeitsgrenze⁶⁷ von 0,10 Mio. EUR. Des Weiteren sind gerade die Kundenverflechtungen und die Kundenherkunft bei kleineren Betrieben nur schwer nachvollziehbar, so dass eine Analyse der Kundenherkunft nicht immer möglich ist.

Im Ergebnis sind daher die Auswirkungen dieser kleinformatigen Anbieter oder von Kleinstflächen im Randsortiment i.d.R. monetär nicht nachweisbar. Ferner bewegt sich die Flächengröße von maximal 100 m² mit einem hohen Sicherheitsabstand unterhalb des Schwellenwertes der Großflächigkeit, so dass die in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO formulierten Auswirkungen nicht anzunehmen sind.

Des Weiteren ist auch auf die Zulässigkeit dieser kleinformatigen Läden mit zentrenrelevanten Sortimenten im Sinne des **Erfurter Zentrenkonzeptes** zu verweisen:

„Ausnahmsweise sind an städtebaulich integrierten Standorten auch kleine Läden zur Gebietsversorgung mit (sonstigen) zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Bezogen auf die Erfurter Situation kann dann von einer Gebietsversorgung ausgegangen werden, wenn die jeweilige Verkaufsfläche eine Größenordnung von max. 100 qm nicht überschreitet.“⁶⁸

Auf Basis dieser Ansiedlungskriterien in dem Zentrenkonzept ist die Ansiedlung von kleinformatigen Läden – auch mit zentrenrelevanten Sortimenten – grundsätzlich an städtebaulich integrierten Standorten möglich. Somit passt sich eine Ansiedlung dieser Sortimente an dem Projektstandort an der Greifswalder Straße funktionsgerecht in die Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes ein, da es sich um einen städtebaulich integrierten Standort handelt; zudem soll dieser Bereich als zentraler Versorgungsbereich entwickelt werden.

Wie bei der Einzugsgebietsabgrenzung dargestellt, strahlen diese in dem Nahversorgungszentrum geplanten Sortimente maßgeblich auf ihren umliegenden Siedlungsbereich ab; eine gesamtstädtische Ausstrahlung ist auszuschließen. Somit würden solche Läden eine Wohngebietsversorgungsfunktion übernehmen.

Die Ansiedlung eines neuen Sortiments oder eine Sortimentsverschiebung wird grundsätzlich zu Lasten eines anderen Sortiments erfolgen, da die Gesamtverkaufsfläche für das Nahversorgungszentrum in dem Bebauungsplan festgeschrieben wird. Somit ergibt sich bei einer möglichen **Intensivierung des Wettbewerbs** in einer Warengruppe eine **gleichzeitige Entspannung** in einem anderen Segment. Demnach werden sich die Auswirkungen bei einer Sortimentsverschiebung – über einen gewissen Zeitraum betrachtet – nivellieren.

Fazit: Die Ansiedlung von kleinformatigen Läden oder eines Sortiments als Teilfläche in einem größeren Betrieb von bis zu 100 m² Verkaufsfläche wird nicht zu schädlichen Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelsstrukturen führen, zumal die Zulässigkeit von Betrieben in dieser Größenordnung in dem Erfurter Zentrenkonzept verankert ist.

67 Umsatzumlenkungseffekte von unter 0,10 Mio. EUR sind auf einzelne Betriebe mit den Mitteln der prognostischen Marktforschung nicht mehr nachweisbar bzw. lassen sich mit einer modellbasierenden Wahrscheinlichkeitsrechnung nicht mehr hinreichend genau ermitteln (vgl. auch Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [10 A 1676/08] vom 30.09.2009). Unterhalb dieses Wertes sind i.d.R. keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten.

68 vgl. Junker und Kruse, Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt (Nov. 2017), Seite 138.

5.4.5. Städtebauliche Auswirkungen von Verkaufsflächen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten

In dem neu aufzustellenden Nahversorgungszentrum sollen neben nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ebenfalls sog. nicht-zentrenrelevante Sortimente unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit zulässig sein. Da es sich bei dieser Sortimentsgruppe um eine größere Anzahl von Branchen bzw. Sortimenten⁶⁹ handelt, die zudem in den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen nicht bzw. nur auf äußerst geringen Flächen vertreten sind, wurde keine spezielle Prüfung der einzelnen möglichen Ansiedlungsoptionen vorgenommen.

Eine Prüfung erscheint im Sinne des Erfurter Einzelhandels- und Zentrenkonzepts nicht notwendig, was sich aus der **Begriffsdefinition dieser Sortimentsgruppe** ableitet:

„Bei nicht-zentrenrelevanten Sortimenten handelt es sich schwerpunktmäßig um solche Waren, die zentrale Standorte nicht prägen und aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten werden (z. B. Baustoffe). Angesichts ihrer meist sehr großen Flächenansprüche (z. B. Möbel) haben diese Sortimente in der Regel – wie auch in Erfurt – für den Einzelhandel in den städtebaulich-funktionalen Zentren keine oder nur eine sehr untergeordnete Bedeutung und besitzen somit im Umkehrschluss keine oder nur sehr geringe Folgewirkung(en) für die zentralen Einkaufsbereiche.“⁷⁰

In dem Erfurter Zentrenkonzept wird weiterhin ausgeführt, dass für nahezu alle nicht-zentrenrelevanten Sortimente der **tatsächliche Verkaufsflächenschwerpunkt** außerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche liegt.

„Die Zuordnung der Sortimente als nahversorgungsrelevantes, zentrenrelevantes und nichtzentrumrelevantes Sortiment wird nicht ausschließlich von der Lage der Verkaufsflächen bzw. Betriebsanteile abgeleitet, sondern berücksichtigt auch städtebauliche Zielvorstellungen der Landeshauptstadt Erfurt. Dabei ist festzuhalten, dass für nahezu alle als nicht-zentrenrelevant eingestuften Sortimente der tatsächliche Verkaufsflächenschwerpunkt auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegt.“⁷¹

Die nicht-zentrenrelevanten Sortimente besitzen meist hohe Flächenansprüche, die in zentralen Versorgungsbereichen oft nicht darstellbar sind. Bei diesen Sortimenten handelt es sich um Waren, die zentrale Versorgungsbereiche nicht prägen und hier i.d.R. bezüglich ihrer Größe und Beschaffenheit nicht angeboten werden können. Ferner ist zum Abtransport dieser meist großvolumigen Waren ein Kfz erforderlich.

Zusammengefasst besitzt diese Sortimentsgruppe für die Attraktivität von zentralen Versorgungsbereichen eine untergeordnete Bedeutung. Daher ist grundsätzlich bei der Ansiedlung von Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten in dem Nahversorgungszentrum an der Greifswalder Straße – auch im Randsortiment – eine Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion von umliegenden zentralen Versorgungsbereichen mit hoher Sicherheit auszuschließen.

Auf der anderen Seite ist die Ausweisung des Planstandortes als zentraler Versorgungsbereich zu sehen, somit würde die Ansiedlung von diesen Waren zu einem **Bedeutungsgewinn dieser zentralen Handlungslage** führen. Mögliche Umsatzumlenkungen würden sich somit von dezentralen Standorten vollziehen, so dass für Kunden die Deckung der Nachfrage dann an einem wohnsiedlungsintegrierten Standort möglich wäre.

Fazit: Die Ansiedlung von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten in dem zu entwickelnden Nahversorgungszentrum an der Greifswalder Straße wird gemäß der Kerncharakteristika dieser Waren und der bestehenden Angebotsschwerpunkte – die außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen liegen – nicht zu einer Schädigung von anderen zentralen Versorgungslagen führen.

69 vgl. Junker und Kruse, Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt (Nov. 2017), Tab. 17.

70 vgl. Junker und Kruse, Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt (Nov. 2017), Seite 126.

71 vgl. Junker und Kruse, Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt (Nov. 2017), Seite 130.

5.5. Landesplanerische Bewertung

Für das dargestellte Projektvorhaben ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes JOV 416⁷² geplant, wobei die Bauleitplanung i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB den Maßgaben der Raumordnung anzupassen ist. Dabei sind die Ziele der Raumordnung verbindliche Vorgaben, die im Rahmen öffentlicher Planungen zu berücksichtigen sind, d.h. diese können nicht abgewogen werden. Die Grundsätze der Raumordnung enthalten Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen.⁷³

Die Ziele und die Grundsätze sind im **Landesentwicklungsprogramm (LEP) Thüringen**⁷⁴ und im nachgeordneten Regionalplan Mittelthüringen⁷⁵ verbindlich geregelt. Nachfolgend wird geprüft, inwieweit das Vorhaben mit den Maßgaben der Landesplanung kompatibel ist.

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

Die Landeshauptstadt Erfurt ist in der Landesplanung als Oberzentrum⁷⁶ ausgewiesen. Demnach ist hier ein großflächiges Einzelhandelsprojekt bzw. ein Einkaufszentrum grundsätzlich zulässig, so dass das im LEP formulierte Konzentrationsgebot erfüllt wird.

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

Der betriebliche Einzugsbereich des geplanten Nahversorgungszentrums an der Greifswalder Straße umfasst die beiden Stadtteile Johannesvorstadt und Krämpfervorstadt sowie einen kleineren Teilbereich von Illversgehofen. Bezüglich der avisierten Gesamtfläche und auch der konzeptionellen Ausstattung kann das projektierte Nahversorgungszentrum lediglich eine gebietsbezogene Versorgungsfunktion erfüllen, die maßgeblich auf die beiden Ansiedlungsstadtteile Johannesvorstadt und Krämpfervorstadt fokussiert.

Eine überörtliche Ausstrahlung des geplanten Einkaufszentrums ist heute (vgl. Karte 9) und auch zukünftig nicht möglich, was u.a. aus der limitierten Strahlkraft eines solchen Nahversorgungszentrums, fehlenden Alleinstellungsmerkmalen hinsichtlich des Gesamtkonzepts und der Fokussierung auf nahversorgungsrelevante Sortimente (vgl. Tab. 1) resultiert. Somit ist eine Beeinträchtigung von umliegenden Gebietskörperschaften in den Landkreisen Sömmerda oder Weimarer Land auszuschließen.

Der Planstandort ist städtebaulich integriert. Die Dimensionierung der betriebseigenen Parkplatzanlage mit ca. 85 Stellplätzen⁷⁷ weist auf eine – im Verhältnis zur Verkaufsfläche – relativ geringen Stellplatzanzahl hin. Somit wird die Fokussierung der Handelsbetriebe auf die fußläufige Versorgung der umliegenden Wohnbevölkerung deutlich; das Erschließen eines überörtlichen Einzugsgebietes ist nicht realistisch.⁷⁸

Im Fazit überschreitet der betriebliche Einzugsbereich des geplanten Nahversorgungszentrums den in der Landesplanung definierten mittelzentralen Funktionsraum der Stadt Erfurt (vgl. Karte 2) nicht, so dass umliegende zentrale Orte von dem Projektvorhaben nicht tangiert werden. Demnach wird das zentralörtlich abgestufte Versorgungssystem der Region durch die geplante Ansiedlung nicht beeinträchtigt; das Kongruenzgebot wird eingehalten.

72 vgl. Bebauungsplan JOV416 „Bereich östlich der Greifswalder Straße“ – Einleitung des Änderungsverfahrens (1. Änderung).

73 vgl. § 3 Abs. 1 Nr. 2 und 3 ROG.

74 Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr, Landesentwicklungsprogramm (LEP) Thüringen 2025, Pkt. 2.2.5.

75 Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen, Regionalplan Mittelthüringen 2011, Punkt 2.3.

76 Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr, Landesentwicklungsprogramm (LEP) Thüringen 2025, Z 2.2.9.

77 vgl. Seite 14 i.V.m. Abb. 2.

78 Als Vergleich ist die Parkplatzanlage des Kaufland-Centers in der Leipziger Straße zu sehen, die bei ca. 4.000 m² Gesamtverkaufsfläche eine Kapazität von weit über 200 Stellplätzen umfasst. Der Netto-Markt am Ringelberg (inkl. Getränkemarkt, Bäcker/Fleischer, ca. 1.300 m² VK) verfügt beispielsweise über eine Stellplatzanlage von ca. 180 Parkplätzen, der Lidl-Markt in der Eugen-Richter-Straße über ca. 90 Stellplätze.

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

Gegen das Beeinträchtungsverbot würde verstoßen, wenn durch das Vorhaben im Ansiedlungsort zentralörtliche Versorgungslagen bzw. Nahversorgungsstandorte oder die Versorgungsstrukturen in anderen Gemeinden im überörtlichen Einzugsgebiet beeinträchtigt werden. Diese negativen Effekte sind zu unterstellen, wenn infolge der geplanten Entwicklung des Vorhabens Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender zentraler Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Versorgung wichtig sind.

Das Einzugsgebiet des geplanten Nahversorgungszentrums beschränkt sich auf die Stadtteile Johannesvorstadt und Krämpfervorstadt sowie angrenzende Wohnquartiere, in denen kein zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen und auch faktisch nicht vorhanden ist. Die Versorgungsfunktion für dieses Stadtgebiet wird laut Zentrenkonzept (vgl. Karte 7) perspektivisch das Nahversorgungszentrum in der Greifswalder Straße übernehmen, so dass sich das Projektvorhaben funktionsgerecht in die räumlichen Vorgaben dieses städtebaulichen Entwicklungskonzeptes einordnet.

Eine negative Beeinträchtigung von umliegenden zentralen Versorgungsbereichen oder auch von Standorten, die der verbrauchernahe Versorgung dienen, ist nicht zu erwarten. Einerseits können die notwendigen Erlöse für die geplanten Betriebe vollständig durch die Kunden und das entsprechende Nachfragevolumen aus dem Einzugsgebiet abgedeckt werden, so dass zur wirtschaftlichen Auslastung der geplanten Betriebe keine Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Einzugsgebietes notwendig sind. Somit ist eine Beeinträchtigung von Betrieben außerhalb des Einzugsgebietes ausgeschlossen.

Auf der anderen Seite werden durch die Kaufkraftrückholungen keine schädlichen Auswirkungen auf umliegende Versorgungsbereiche ausgelöst, zumal es sich um eine legitime Kunden- und auch Kaufkraftbindung der lokalen Verbraucher vor Ort in dem Nahversorgungszentrum an der Greifswalder Straße handelt. Wie bereits beschrieben, sind auch negative Auswirkungen auf Orte außerhalb der Landeshauptstadt Erfurt bezüglich der limitierten Strahlkraft des geplanten Nahversorgungszentrums auszuschließen.

Prinzipiell ist das Projektvorhaben nicht als sog. Einzelhandelsgroßprojekt einzustufen, da von dem Vorhaben keine in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO beschriebenen Auswirkungen – insbesondere keine negativen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Ansiedlungsgemeinde oder in anderen Gemeinden – zu erwarten sind. Ferner ist der Vorhabenstandort als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen und entspricht somit den planerischen Zielsetzungen der Stadt Erfurt zur prospektiven Einzelhandelsentwicklung.

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

Nach Auswertung der Standortfaktoren ist der Projektstandort an der Greifswalder Straße – insbesondere nach Umsetzung der Wohnbebauung nördlich des Nahversorgungszentrums – als städtebaulich integriert einzustufen. Der Standort ist räumlich und funktional einem Siedlungsschwerpunkt zugeordnet, gliedert sich in die örtlichen Bebauungsstrukturen ein bzw. liegt innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs und ist für die umliegende Wohnbevölkerung fußläufig sehr gut erreichbar.

Der Standort besitzt in seinem fußläufigen Nahbereich (bis 800 Meter-Laufweg) mit ca. 7.100 Personen ein sehr hohes Bevölkerungspotenzial und kann für diese Bewohner eine qualifizierte und fußläufige Nahversorgung anbieten. Perspektivisch ist auf Grund verschiedener Wohnbauvorhaben im Nahbereich des Standortes mit einem deutlichen Bevölkerungsaufwuchs von 1.600 bis 1.800 Personen zu rechnen (vgl. Seite 15).

Der Vorhabenstandort verfügt über eine direkte ÖPNV-Anbindung, da dem Nahversorgungszentrum eine Straßenbahnhaltstelle vorgelagert ist. Ferner existieren im Umfeld zwei Haltestellen einer Stadtbuslinie, so

dass das geplante Nahversorgungszentrum über einen ortsüblichen und qualifizierten ÖPNV-Anschluss verfügt.

Das in Rede stehende Planvorhaben ist räumlich funktionsgerecht in die lokalen Einzelhandelsstrukturen eingebunden, da der Planstandort als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen ist. Somit ist der Standort ein wichtiger Teil des planerischen Gesamtkonzeptes der Stadt Erfurt zur Einzelhandelsentwicklung.

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

Im vorliegenden Fall ist die Unterbringung der Einzelhandelsbetriebe in einem Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO angedacht.

Neben den Zielen und den Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Thüringen ist auch die Kompatibilität des Vorhabens mit dem nachgeordneten **Regionalplan Mittelthüringen**⁷⁹ zu prüfen. Die in dem aktuell gültigen Regionalplan enthaltenen Aussagen beziehen sich jedoch ausschließlich auf den Landesentwicklungsplan Thüringen und sind deckungsgleich mit den hier formulierten Zielen und Grundsätzen.

Fazit: Für das geplante Vorhaben ist eine Kompatibilität mit den Leitvorstellungen des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025⁸⁰ gegeben. Das Vorhaben hält alle im Landesentwicklungsprogramm relevanten Vorgaben (Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtungsverbot, Integrationsgebot) ein.

⁷⁹ vgl. Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen, Regionalplan Mittelthüringen 2011, Pkt. 2.3.

⁸⁰ Den Zielen und Grundsätzen liegt folgende Leitvorstellung zugrunde:

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

Quelle: Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr, Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025, Pkt. 2.6.

5.6. Kompatibilität des Vorhabens mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept Mittelthüringen

Das Regionale Einzelhandelskonzept für die Planungsregion Mittelthüringen soll als Bewertungsgrundlage insbesondere für raumbedeutsame Ansiedlungsentscheidungen im Einzelhandel dienen. In dieser Einzelhandelskonzeption wurde ein sog. Zielsystem zur regionalen Handelsentwicklung ausgearbeitet.

Der erste Punkt⁸¹ bezieht sich auf die **landesplanerische Festlegung** für Einzelhandelsgroßprojekte; es werden die landesplanerischen Ziele und Grundsätze wiedergegeben. Die einzelnen Punkte wurden bereits in dem vorstehenden Abschnitt 5.5 bewertet, wobei eine vollständige Kompatibilität mit den Maßgaben der Landesplanung besteht.

Unter dem zweiten Punkt⁸² wird das sog. **Zielsystem zur regionalen Einzelhandelsentwicklung** dargelegt. Für das Projektvorhaben sind folgende Punkte relevant:

Erhaltung/ Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsstrukturen (Pkt. 6.2.2)

Das Planvorhaben dient der Erhaltung der zentralörtlichen Versorgungsstrukturen in der Landeshauptstadt Erfurt. Durch die Ansiedlung des Nahversorgungszentrums wird die wohnortnahe und qualifizierte Versorgung der Bevölkerung in den beiden Ansiedlungsstadtteilen sichergestellt, so dass das Vorhaben der Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsstrukturen der Stadt Erfurt dient.

Erhaltung/ Stärkung der Versorgungsfunktion und -vielfalt der Innenstädte und sonstigen Zentren (Pkt. 6.2.3)

Die Erhaltung und Stärkung der Zentren hinsichtlich ihrer Versorgungsfunktion und ihrer Funktionsfähigkeit ist ein wesentlicher Aspekt der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung. Das Projektvorhaben wird funktionsgerecht innerhalb eines zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiches umgesetzt und trägt somit zu einer funktionsfähigen Versorgungsstruktur innerhalb der Stadt Erfurt bei.

Insbesondere werden auch die unter diesem Punkt beschriebenen Synergieeffekte geschaffen, da verschiedene Einzelhandelsbetriebe – vorwiegend mit nahversorgungsrelevantem Handel – in dem zentralen Versorgungsbereich gebündelt werden. Somit wird unter Einschluss von Komplementärfunktionen eine vielfältige und umfassende Versorgung für alle Bevölkerungsgruppen im Umfeld des Nahversorgungszentrums sichergestellt.

Erhaltung/ Stärkung der wohnungs-/ verbrauchernahen Grund-/ Nahversorgung (Pkt. 6.2.4)

Die wohnungsnahe Grundversorgung ist für die Bevölkerung vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, insbesondere der steigenden Zahl älterer Menschen und der hohen Mobilitätskosten von wesentlicher Bedeutung. Zudem bilden Grundversorgungsangebote einen wichtigen Faktor hinsichtlich der Attraktivität eines Stadtteils als Wohnstandort.

Der Projektstandort befindet sich in zentraler Lage innerhalb der beiden Stadtteile Johannesvorstadt und Krämpfervorstadt und kann eine umfassende und qualifizierte Grundversorgung für die umliegenden Bewohner anbieten. Somit ist die Versorgung für die Bevölkerung mit einem minimalen Zeit- und Wegeaufwand möglich. Bezüglich der geplanten Architektursprache ist von einem modernen und kundenattraktiven Nahversorgungszentrum auszugehen, so dass dieser Versorgungsstandort eine Mittelpunktfunktion übernehmen und einen wesentlichen Attraktivitätsfaktor für die beiden Stadtteile darstellen wird.

In einem weiteren Punkt⁸³ wird dargelegt, dass zur Einhaltung der vorstehend formulierten Ziele die räumliche Verortung von zukünftigen Einzelhandelsansiedlungen und -erweiterungen konzeptionell-strategisch zu verfolgen ist. Zur langfristigen Sicherung und Stärkung der Versorgungsstrukturen entsprechend dem Ziel-

81 vgl. Regionales Einzelhandelskonzept Mittelthüringen (12.04.2014), Punkt 6.1 auf Seite 71.

82 vgl. Regionales Einzelhandelskonzept Mittelthüringen (12.04.2014), Punkt 6.2 auf Seite 72.

83 vgl. Regionales Einzelhandelskonzept Mittelthüringen (12.04.2014), Punkt 9 auf Seite 93.

system wurde daher in dem regionalen Einzelhandelskonzept eine **Matrix zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung** aufgestellt. Diese differenziert nach der Nahversorgungs-/ Zentrenrelevanz des Kernsortiments und der Dimension des Planvorhabens sowie nach dem Standorttyp. Diese Matrix soll angabengemäß eine rasche grundsätzliche Bewertung für Einzelhandelsansiedlungen und -erweiterungen im Sinne eines Standortkatalogs ermöglichen.

Abbildung 6: Matrix zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung lt. Regionalem Einzelhandelskonzept

Zentrenrelev.	nahversorgungsrelevante Sortimente			sonstige zentrenrelevante Sortimente			nicht zentrenrel. Sortimente		
	Standorttyp	Nachbarschaftsladen	nicht großflächig	großflächig	Laden (5 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		keine Flächenerweiterung/ ausnahmsweise zentrenrelevante Randsortimente			nur Modifizierung im Bestand				(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

Quelle: Dr. Donato Acocella, Regionales Einzelhandelskonzept Mittelthüringen (12.04.2014), Abb. 33

Gemäß der vorstehenden Matrix können in den Nahversorgungszentren des Oberzentrums Erfurt (Typ D) großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment bei standortgerechter Dimensionierung angesiedelt werden. Da der geprüfte Lebensmittelsupermarkt (Plan-VK ca. 2.200 m²) über eine ortsübliche bzw. standortgerechte Dimensionierung verfügt, ist die Ansiedlung gemäß dem Regionalem Einzelhandelskonzept möglich. Die Fläche des Bio-Marktes und des Drogeriemarktes wird unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit liegen.

In Bezug auf mögliche, nicht-großflächige Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten wird in der vorstehenden Matrix wiederum auf eine standortgerechte Dimensionierung verwiesen. Da die einzelnen Betriebe bzw. insbesondere die Sortimentsgruppen unterhalb der Großflächigkeit (vgl. Tab. 1) liegen werden und eine standortgerechte Verkaufsfläche geplant ist, steht demnach einer entsprechenden Ansiedlung im Sinne des Regionalem Einzelhandelskonzeptes nichts entgegen.

Die Ansiedlung von großflächigen Handelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ist nicht geplant, wäre aber an dem Planstandort ebenfalls möglich, da laut der vorstehenden Matrix eine Ansiedlung „vorrangig an EH-geprägten Standorten“ infrage kommt. Dieser Maßgabe entspricht der Projektstandort, da das Nahversorgungszentrum eine maßgebliche Handelsprägung besitzen wird.

Fazit: Für das geplante Vorhaben ist eine Kompatibilität mit den Zielvorstellungen des Regionalem Einzelhandelskonzeptes Mittelthüringen gegeben.

5.7. Kompatibilität des Vorhabens mit dem Erfurter Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept, das vom Erfurter Stadtrat beschlossen wurde, stellt ein sog. städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar, das bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist. Für die Zulässigkeit des Projektvorhabens i.S.d. Erfurter Zentrenkonzeptes ist die Kompatibilität des Vorhabens mit den Zielsetzungen in diesem Konzept zu prüfen. Hierbei sind die definierten **Steuerungsgrundsätze** zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung relevant.

Im Zentrenkonzept ist der unter Punkt 6.7 formulierte Grundsatz 1 maßgeblich, der Ausführungen zur **Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten** enthält. Dieser Grundsatz ist für einen Großteil der Betriebe des geplanten Nahversorgungszentrums, insbesondere für die Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln, Drogeriewaren und Apothekenwaren relevant. Mit diesem Grundsatz wird lt. Zentrenkonzept folgendes Ziel verfolgt:

Sicherung und Stärkung einer attraktiven, möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch Sicherung und Entwicklung von funktionsfähigen Zentren sowie von Standorten im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung der Erfurter Bevölkerung.

Abbildung 7: Grundsatz 1 des Erfurter Zentrenkonzeptes (Ausschnitt)

1.1 Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (gemäß Erfurter Sortimentsliste) sind in zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentrum, Nebenzentrum und Nahversorgungszentren) anzusiedeln.

Quelle: Junker und Kruse, Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt (Nov. 2017), Seite 133

Vor dem Hintergrund der formulierten Zielsetzung einer hierarchisch gegliederten Zentrenstruktur sowie des Ausbaus und der Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung sollen Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zukünftig in den zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentrum, Nebenzentrum und Nahversorgungszentren) liegen.

Dem entspricht der Ansiedlungsstandort, da dieser gemäß dem Erfurter Zentrenkonzept als perspektivischer zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen ist (vgl. Karte 7). Hinsichtlich der Hierarchiestufe handelt es sich um ein Nahversorgungszentrum, in dem sowohl großflächige als auch nicht-großflächige Handelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten angesiedelt werden können. Das Projektvorhaben – d.h. die Ansiedlung der Handelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten – entspricht vollständig diesem Grundsatz.

Der Grundsatz 2 bezieht sich auf die **Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit (sonstigen) zentrenrelevanten Kernsortimenten**. Dieser Grundsatz entfällt auf die Betriebe des Textilhandels, des Schuhhandels und auf den Multisortimentsmarkt. Mit diesem Steuerungsgrundsatz wird folgendes Ziel verfolgt:

Erhalt und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion und der regionalen Ausstrahlung des Erfurter Hauptzentrums (Altstadt) als bedeutendster Einzelhandelsstandort durch Sicherung und Entwicklung der Einzelhandelszentralität, der Funktionsvielfalt und der Identifikationsmöglichkeiten sowie Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion der Neben- und Nahversorgungszentren

Abbildung 8: Grundsatz 2 des Erfurter Zentrenkonzeptes (Ausschnitt)

2.1 Einzelhandelsbetriebe mit (sonstigen) zentrenrelevanten Kernsortimenten (gemäß Erfurter Sortimentsliste) sind in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln.

2.2 Großflächige Einzelhandelsbetriebe (> 800 m² Verkaufsfläche) mit (sonstigen) zentrenrelevanten Sortimenten (gemäß Erfurter Sortimentsliste) sind auf den zentralen Versorgungsbereich der Altstadt zu konzentrieren und ausnahmsweise auch im Nebenzentrum Magdeburger Allee anzusiedeln.

Quelle: Junker und Kruse, Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt (Nov. 2017), Seite 137

Mit dem Ziel 2.1 soll die Zukunftsfähigkeit insbesondere des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereichs Altstadt mit seiner funktionalen Zuordnung als Hauptgeschäftsbereich, aber auch der niederrangigen zentralen Versorgungsbereiche gewährleistet werden. Mit dem Grundsatz 2.2 sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe (> 800 m² Verkaufsfläche) mit zentrenrelevantem Kernsortiment zukünftig nur noch im zentralen Versorgungsbereich Altstadt oder ausnahmsweise im Nebenzentrum Magdeburger Allee angesiedelt werden, um diese Standorte in ihrer Versorgungsbedeutung zu stärken.

Gemäß der Ausweisung des Projektstandortes als (zukünftiger) zentraler Versorgungsbereich entspricht das Planvorhaben dem Ansiedlungsgrundsatz 2.1, da zentrenrelevante Sortimente grundsätzlich in zentralen Versorgungsbereichen etabliert werden sollen.

Die Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten, d.h. mit Textilien, Schuhen oder sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten, entsprechen bezüglich ihrer geplanten Flächengröße dem Ansiedlungsgrundsatz 2.2, da die genannten Betriebe unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit liegen. Demnach sind diese Anbieter i.S.d. Erfurter Zentrenkonzepts an dem Planstandort zulässig.

Ferner ist der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente den nahversorgungsrelevanten Sortimenten deutlich untergeordnet (Verhältnis 30:70, vgl. Tab. 1). Somit wird die Maßgabe des Erfurter Zentrenkonzeptes eingehalten, wonach in einem Nahversorgungszentrum der Schwerpunkt mit Waren des kurzfristigen Bedarfs überwiegen soll.⁸⁴

Fazit: Für das avisierte Vorhaben ist eine Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt gegeben, da sich alle Ansiedlungsbetriebe in die Zielsetzungen dieses städtebaulichen Entwicklungskonzeptes einordnen.

⁸⁴ „Nahversorgungszentren – Diese Zentren haben eine Versorgungsfunktion für umliegende Wohnsiedlungsbereiche bzw. Ortsteile. Zwingende Voraussetzung für ein Nahversorgungszentrum ist es, dass das Einzelhandelsangebot an Waren zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs, mit einem Schwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Angebot überwiegt und eine regionale Ausstrahlung nicht gegeben ist.“
vgl. Junker und Kruse, Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt, Seite 79.

6. Zusammenfassung

Nachfolgend werden die wichtigsten Aspekte der Untersuchung zu den Auswirkungen, die aus der Entwicklung eines Nahversorgungszentrums an der Greifswalder Straße in Erfurt resultieren, zusammengefasst.

- Die City-Centermanagement Weimar GmbH ist Eigentümerin des Areals **Alter Schlachthof**, das sich im östlichen Bereich der Erfurter Kernstadt an der Gemarkungsgrenze der Stadtteile Johannesvorstadt/ Krämpfervorstadt befindet. Die Liegenschaft ist größtenteils mit maroden und abbruchreifen Gebäuden belegt; der gesamte Bereich stellt einen in Ortseingangslage befindlichen städtebaulichen Missstand dar.
- Die Stadt Erfurt und der Vorhabenträger planen die Entwicklung dieses brachgefallenen Standortbereiches hin zu einem **gemischt genutzten Quartier**, das Einzelhandelseinrichtungen, komplementäre Angebote, eine Gesamtschule und ein Wohnquartier beherbergen soll. Mit der Revitalisierung werden eine städtebauliche Neuordnung und eine optische Aufwertung dieses Gebiets erreicht.
- Der **Projektstandort** stellt räumliche und funktionale Bezüge zu den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen her, da dieser zentral in der Johannesvorstadt/ Krämpfervorstadt verortet ist. Der Standort ist fußläufig gut aus den umliegenden Wohnquartieren zu erreichen und kann eine wohnortnahe Versorgungsfunktion übernehmen.
- Im **fußläufigen Nahbereich** leben ca. 7.100 Einwohner, so dass das Nahversorgungszentrum einen wichtigen Beitrag zur verbrauchernahen Grundversorgung übernehmen wird. Mit Blick auf zwei größere Wohnbauprojekte ist im Nahbereich perspektivisch mit einer steigenden Bevölkerungszahl von 1.600 bis zu 1.800 Personen zu rechnen.
- Der Vorhabenstandort – im südlichen Bereich des Projektareals – ist im Erfurter Einzelhandels- und Zentrenkonzept als perspektivischer **zentraler Versorgungsbereich** (Hierarchiestufe Nahversorgungszentrum) ausgewiesen und fügt sich somit funktionsgerecht in die lokale Einzelhandelsstruktur der Landeshauptstadt ein.
- Das Nahversorgungszentrum soll eine **Gesamtverkaufsfläche** von max. 5.500 m² aufnehmen. Im Segment der nahversorgungsrelevanten Sortimente werden ein Supermarkt, ein Bio-Markt und ein Drogeriemarkt als Magnetanbieter fungieren. Dieses Angebot soll durch kleinformartige Betriebe (Bäcker, Apotheke, Blumenladen, Kiosk) ergänzt werden, wobei der gesamte nahversorgungsrelevante Sortimentsbereich ca. 70 % der Gesamtverkaufsfläche einnehmen wird. Im mittelfristigen Bedarfsbereich sind Fachmärkte in den Sortimenten Bekleidung und Schuhe sowie ein sog. Multi-sortimentsmarkt vorgesehen.
- In Ergänzung der Handelsfunktion sind **komplementäre Nutzungen** (z.B. Café, Bistro/Imbiss, Friseur, Cash-point, Reinigung, Reisebüro, Gesundheitsdienstleistungen) angedacht; durch ein umfangreiches und qualifiziertes Ergänzungsangebot soll eine hohe Aktivitätenkopplung innerhalb dieses Nahversorgungszentrums angestrebt werden. Ferner sind Flächen für Working- und Living Spaces geplant, so dass in Summe aller Bausteine eine hohe Multifunktionalität erreicht wird.
- Der **betriebliche Einzugsbereich** des potenziellen Nahversorgungszentrums wird sich maßgeblich auf die Johannesvorstadt und die Krämpfervorstadt und einen kleinen Bereich von Ilversgehofen erstrecken. In dem Einzugsgebiet leben derzeit ca. 23.000 Personen. Eine Ausweitung des Einzugsgebietes ist – auch zukünftig – ausgeschlossen, da diverse leistungsstarke Handelsstandorte im Umfeld den Marktbereich des geplanten Nahversorgungszentrums limitieren.
- Das **flächenseitige Einzelhandelsangebot** in der Johannesvorstadt/ Krämpfervorstadt umfasst ca. 26.000 m² Verkaufsfläche; der Großteil (ca. 95 %) wird durch Betriebe der Lebensmittelbranche und der Branche Bau-/ Gartenmarktartikel/ Einrichtungsgegenstände eingenommen. Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung beider Stadtteile liegt bei 1,1 m² je Einwohner und somit

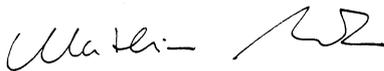
unterhalb des gesamtstädtischen Ausstattungswertes von rd. 2,1 m² je Einwohner. Nach der Entwicklung der Planfläche (ca. 5.500 m² VK) in dem Nahversorgungszentrum wird die Flächendichte in den beiden Stadtteilen auf ca. 1,3 m² je Einwohner ansteigen.

- Die projektierten Handelsbetriebe bzw. die zu diesen Betrieben zugeordneten Sortimente werden in ihrer geprüften Konfiguration – d.h. inklusive eines flächenseitigen Flexibilisierungsaufschlags von ca. 10 % – jeweils nur eine anteilige **Marktdurchdringung** erreichen. Somit sind zur wirtschaftlichen Auslastung der einzelnen Betriebe keine Kunden- und Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Einzugsgebiets notwendig, so dass die Ausrichtung des Nahversorgungszentrums auf die Versorgung der lokalen Bevölkerung deutlich wird.
- Eine **überörtliche Ausstrahlung** der geplanten Handelsbetriebe auf umliegende Gebietskörperschaften (LK Weimarer Land, LK Sömmerda) ist auszuschließen, was sich u.a. aus der limitierten Strahlkraft eines solchen Nahversorgungszentrums, von fehlenden Alleinstellungsmerkmalen hinsichtlich des Gesamtkonzepts, der städtebauliche integrierten Lage und der Fokussierung auf nahversorgungsrelevante Sortimente ergibt.
- Der Umsatz der geprüften Sortimente resultiert naturgemäß u.a. aus Verdrängungsumsätzen zu Lasten von bestehenden Anbietern aus dem räumlichen Umfeld des Planstandortes. Auf Basis der ausgelösten Umsatzumverlagerungen sind **keine schädlichen Auswirkungen** in dem Einzugsgebiet zu erwarten, zumal das Angebot in dem Marktgebiet maßgeblich durch discountlastige Anbieter geprägt ist; demnach ist die gehobene Ausstattung in dem Nahversorgungsversorgungszentrum primär als Ergänzung und nicht als direkte Konkurrenz zu dem Bestandsangebot zu sehen.
- Innerhalb des Einzugsgebiets ist **kein zentraler Versorgungsbereich** ausgewiesen, somit ist eine Schädigung eines solchen schützenswerten Bereiches grundsätzlich nicht möglich. Ferner wird auch die bestehende engmaschige Lebensmittelversorgung in der Johannesvorstadt/ Krämpfervorstadt – die ausschließlich durch discountorientierte Märkte geprägt ist – nicht geschädigt.
- Die Berechnung der Zentralität zeigt, dass derzeit Verbraucher aus dem zonierten Einzugsgebiet ihre Nachfrage zu großen Teilen außerhalb der Johannesvorstadt/ Krämpfervorstadt abdecken. Mit der Umsetzung des Projektvorhabens werden Konsumenten auf Grund der zu erwartenden Attraktivität der geplanten Betriebe verstärkt ihre Nachfrage vor Ort in dem projektierten Nahversorgungszentrum tätigen, so dass mit einer **Rückholung von abfließender Kaufkraft** zu rechnen ist. Die Umsätze, die umliegenden Handelslagen außerhalb des Einzugsgebietes verloren gehen, werden bezüglich ihrer Höhe und der breiten räumlichen Streuung nicht zu einer Absiedlung von Handelsbetrieben führen; insbesondere ist eine Schädigung der Einzelhandelsstrukturen in der Erfurter Altstadt und der Magdeburger Allee – beides zentrale Versorgungsbereiche – auszuschließen.
- Das räumlich abgestufte Versorgungssystem der Landeshauptstadt Erfurt wird durch die avisierte Entwicklung des Nahversorgungszentrums nicht beeinträchtigt, da es sich bei der Konsumenten- bzw. Umsatzrückholung um eine legitime **Eigenbindung des lokalen Nachfragepotenzials** in der Johannesvorstadt/ Krämpfervorstadt handelt, so dass hier die wohnortnahe Versorgung gestärkt wird und Einkaufsfahrten minimiert werden.
- Für die **baurechtliche Bewertung** des Projektvorhabens ist entscheidend, ob durch die ausgelösten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zu erwarten sind. Da auch außerhalb des Einzugsgebiets keine Schädigung von zentralen Versorgungsbereichen (d.h. des Hauptzentrums Altstadt bzw. des Nebenzentrums Magdeburger Allee) und kein Abbau von verbrauchernahen Versorgungsangeboten zu erwarten sind, ist die geplante Entwicklung des Nahversorgungszentrums als verträglich einzu-stufen.

- Für das Vorhaben ist eine Kompatibilität mit den **Zielen und den Grundsätzen der Landesplanung** (Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot, Integrationsgebot) gegeben. Ebenso werden die formulierten Zielvorstellungen des **Regionalen Einzelhandelskonzepts Mittelthüringen** eingehalten.
 - Das Ansiedlungsvorhaben ist mit dem **Einzelhandels- und Zentrenkonzept** der Landeshauptstadt Erfurt kompatibel, da sich die einzelnen Planvorhaben hinsichtlich ihrer Größe und ihrer Versorgungsfunktion in die Zielsetzungen dieses städtebaulichen Entwicklungskonzeptes einordnen und der Projektstandort innerhalb eines (potenziellen) zentralen Versorgungsbereiches liegt.
-

Das vorstehende Gutachten dient als Beurteilungsgrundlage für den Planungs- und Genehmigungsprozess des Vorhabens.

BBE Handelsberatung GmbH



i.V. Dipl.-oec. Mathias Vlcek
Projektleitung

Erfurt, 15. April 2021

Anlage 1: Durchschnittliche Raumleistungen ausgewählter Branchen im Einzelhandel 2020
Lebensmittelhandel:

Betriebsform	MIN	Durchschnitt	MAX
	€/m ² p.a.	€/m ² p.a.	€/m ² p.a.
SB-Warenhäuser nur Food-Abteilung	6.600	7.100	7.600
nur Non-Food-Abteilung	2.000	2.500	3.000
Verbrauchermärkte nur Food-Abteilung	5.100	5.600	6.100
nur Non-Food-Abteilung	1.500	2.000	2.500
Große Supermärkte (ab 2.500 Verkaufsfläche)	3.300	4.000	4.300
Supermärkte (bis 2.500 Verkaufsfläche)	3.300	3.600	4.100
Discounter	3.800	4.800	5.800
SB-Märkte	3.600	4.100	4.600
City-Supermärkte	3.800	4.300	4.900
Metzgereien	6.800	7.300	7.800
Bäckereien	4.500	5.000	5.500
Getränkemärkte	1.400	1.600	1.800

Drogeriewarenhandel:

Betriebsform	MIN	Durchschnitt	MAX
	€/m ² p.a.	€/m ² p.a.	€/m ² p.a.
Drogeriemärkte	5.000	5.500	6.000
Parfümerien	5.300	6.300	7.300

Handel mit Arzneimitteln, medizinischen und orthopädischen Produkten

Betriebsform	MIN	Durchschnitt	MAX
	€/m ² p.a.	€/m ² p.a.	€/m ² p.a.
Apotheken	21.000	25.000	29.000
Sanitätshäuser, Orthopädiebetriebe, medizinischer Fachhandel	10.000	12.000	14.000

Textilhandel

Betriebsform	MIN	Durchschnitt	MAX
	€/m ² p.a.	€/m ² p.a.	€/m ² p.a.
Bekleidungs-Fachgeschäfte	3.000	3.300	3.700 ³
Kaufhäuser	2.500	3.000	3.500
Fachmärkte	1.000	1.300	1.600
Bekleidungs-Outlets (FOC)	3.000	4.000	5.000 ⁴

Schuhhandel

Betriebsform	MIN	Durchschnitt	MAX
	€/m ² p.a.	€/m ² p.a.	€/m ² p.a.
Fachgeschäfte	2.900	3.300	3.700
Fachmärkte	1.800	2.100	2.400
Outlets im FOC	3.000	4.000	5.000 ⁶

Handel mit Haushaltswaren, Hausrat, Glas/Porzellan, Keramik

Betriebsform	MIN	Durchschnitt	MAX
	€/m ² p.a.	€/m ² p.a.	€/m ² p.a.
Fachgeschäfte	1.700	2.300	2.900
Randsortiment von Fachmärkten und Warenhäusern ⁷	1.200	1.500	1.800
Outlets im FOC	3.000	4.000	5.000

Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie, Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenprogramm des Nahversorgungszentrums und prüfungsrelevante Verkaufsflächen	6
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung der projektrelevanten Stadtteile im Vergleich	8
Tabelle 3: Einzelhandelsbestand in der Johannesvorstadt / Krämpfervorstadt	11
Tabelle 4: Prospektives Marktpotenzial der prüfungsrelevanten Sortimente im Einzugsgebiet	20
Tabelle 5: Einzelhandelsangebot in den projektrelevanten Sortimenten im Einzugsgebiet	24
Tabelle 6: Zentralität der projektrelevanten Sortimente im Einzugsgebiet.....	24
Tabelle 7: Einzelhandelsangebot in den projektrelevanten Sortimenten im Untersuchungsgebiet	28
Tabelle 8: Orientierungswerte der Umsatzumverlagerungen bei großflächigen Ansiedlungsvorhaben	29
Tabelle 9: Sortimentsspezifische Umsatzprognose	32
Tabelle 10: Max. Abschöpfungsquoten der geplanten Sortimente am vorhandenen Marktpotenzial.....	33
Tabelle 11: Umsatzherkunft der zu prüfenden Sortimente.....	35
Tabelle 12: Prognostizierte Umsatzumlenkungen im Einzugsgebiet	38
Tabelle 13: Prognostizierte Umsatzumlenkungen auf Handelslagen außerhalb des Einzugsgebiets.....	45

Kartenverzeichnis

Karte 1: Lage des Projektstandortes / Räumliche Verteilung der Nutzungen auf dem Projektareal	3
Karte 2: Raumstruktur Mittelthüringen (Ausschnitt)	7
Karte 3: Standortstruktur des Erfurter Einzelhandels gemäß Zentrenkonzept	10
Karte 4: Skizzierung der strukturprägenden Handelsbetriebe in der Johannes-/ Krämpfervorstadt	12
Karte 5: Lage des Projektstandortes an der Greifswalder Straße (Skizzierung)	13
Karte 6: Fußläufiger Nahbereich des Projektstandortes	14
Karte 7: Einordnung des Planstandortes in die Einzelhandelsstruktur der Stadt Erfurt.....	16
Karte 8: Wettbewerbsstandorte im lokalen Umfeld des projektierten NVZ und 5-Minuten-Fahrzeitzone.....	17
Karte 9: Zonierung des Einzugsgebiets des projektierten Nahversorgungszentrums	18
Karte 10: Strukturprägende Handelsbetriebe im Einzugsgebiet	22
Karte 11: Alternative Einkaufsstandorte für die Einwohner im Einzugsgebiet	26

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Objektsituation auf dem Projektgrundstück an der Greifswalder Straße	3
Abbildung 2: Lageplan des neu projektierten Nahversorgungszentrums an der Greifswalder Straße	4
Abbildung 3: Ausgewählte einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern.....	9
Abbildung 4: Einzelhandelsstruktur Johannesvorstadt / Krämpfervorstadt.....	11
Abbildung 5: Quellen der Umsatzherkunft eines Einzelhandelsvorhabens	35
Abbildung 6: Matrix zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung lt. Regionalem Einzelhandelskonzept	56
Abbildung 7: Grundsatz 1 des Erfurter Zentrenkonzeptes (Ausschnitt).....	57
Abbildung 8: Grundsatz 2 des Erfurter Zentrenkonzeptes (Ausschnitt).....	57

Anlageverzeichnis

Anlage 1: Durchschnittliche Raumleistungen ausgewählter Branchen im Einzelhandel 2020	62
---	----