

Auswirkungsanalyse

Ansiedlung eines Netto-Lebensmittelmarktes in 99098 Erfurt-Vieselbach an der Erfurter Allee

Auftraggeber:

Ratisbona Projektentwicklung KG
Industriepark Ponholz
93142 Maxhütte-Haidhof

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	4
2. Makrostandort Erfurt / Mesostandort Vieselbach	6
2.1. Standortrahmendaten	6
2.2. Einzelhandelsangebot in Vieselbach	9
3. Mikrostandort	11
4. Markt-/ Wettbewerbsanalyse	15
4.1. Einzugsgebiet	15
4.2. Marktpotenzial	18
4.3. Lebensmittelangebot im Einzugsgebiet	19
4.4. Angebotsalternativen zum Lebensmitteleinkauf außerhalb des Einzugsgebiets	21
5. Städtebauliche Bewertung des Projektvorhabens	24
5.1. Rechtliche Beurteilungsgrundlagen	24
5.2. Umsatzprognose	26
5.3. Wirkungsprognose	30
5.3.1. Methodische Vorgehensweise	30
5.3.2. Städtebauliche Auswirkungen	31
5.4. Landesplanerische Bewertung	38
5.5. Kompatibilität des Vorhabens mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept Mittelthüringen	41
5.6. Kompatibilität des Vorhabens mit dem Erfurter Einzelhandelskonzept	43
6. Zusammenfassung	46

1. Ausgangssituation / Projektdaten

Die Handelskette Netto plant im Erfurter Ortsteil Vieselbach und hier in der Erfurter Allee die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes. In Nachbarlage zu dem Markt ist eine Wohnbebauung angedacht. Der Projektstandort wird derzeit partiell durch landwirtschaftliche Betriebsflächen genutzt und dient auch als Lager- und Abstellplatz; zum Teil sind auf dem Areal baufällige Gebäude vorzufinden. Der Standortbereich stellt sich aus städtebaulicher Sicht unattraktiv dar.

Abbildung 1: Objektsituation auf dem Projektgrundstück an der Erfurter Allee in Erfurt-Vieselbach

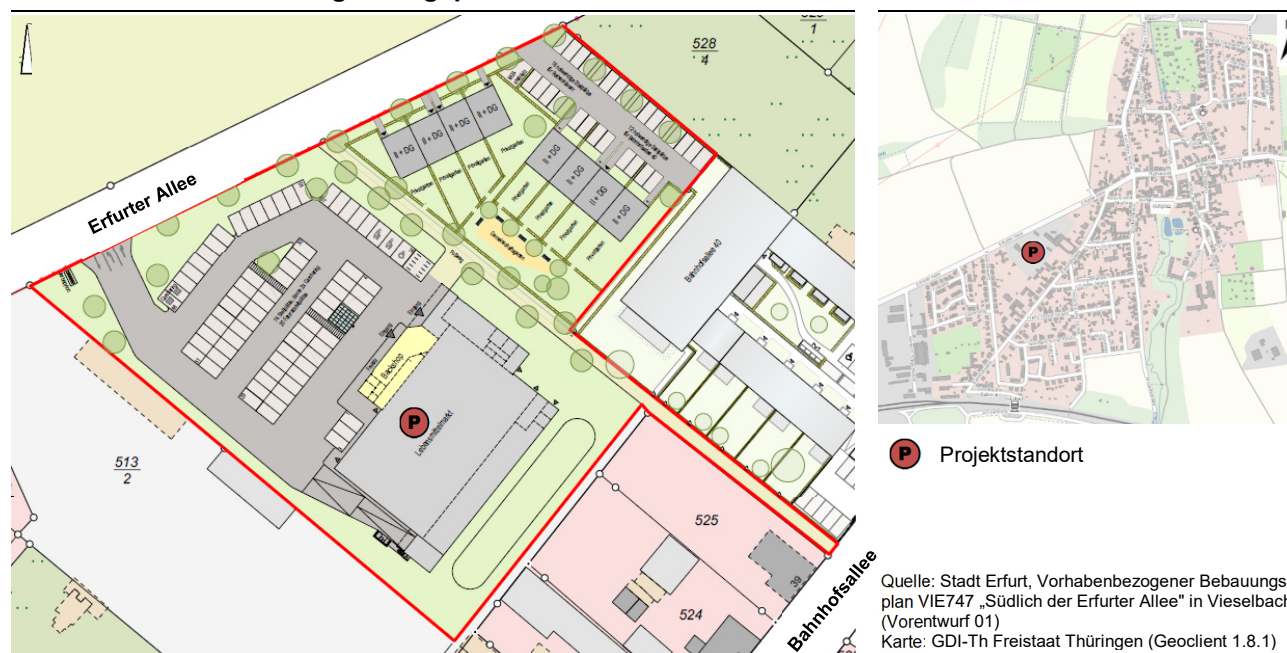


Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen

Im Zuge der avisierten Netto-Ansiedlung und der Errichtung der geplanten Wohnbebauung werden die bestehenden Gebäude vollständig abgetragen und das Grundstück neu bebaut. Somit gehen mit der Revitalisierung eine städtebauliche Neuordnung und vor allem eine **optische Aufwertung** dieses Standortbereiches einher, der im westlichen Ortseingangsbereich von Vieselbach adressiert ist.

Der Netto-Markt soll im südlichen Teil des Projektgrundstückes entstehen; im nördlichen Bereich ist eine Wohnbebauung mit acht Reihenhäusern geplant. Der Parkplatz ist funktionsgerecht dem Eingangsbereich des Marktes vorgelagert und zur Erfurter Allee hin ausgerichtet. Der fußläufige Zugang erfolgt neben einer Zuwegung aus der Erfurter Allee ferner durch einen direkten Zugang aus der Bahnhofsallee. Folgender objektbezogener **Lageplan** stellt den Standort des Lebensmittelmarktes im räumlichen Kontext dar.

Karte 1: Mikroörtliche Lage des geplanten Lebensmittelmarktes in Erfurt-Vieselbach



Quelle: Stadt Erfurt, Vorhabenbezogener Bebauungsplan VIE747 „Südlich der Erfurter Allee“ in Vieselbach (Vorentwurf 01)
Karte: GDI-Th Freistaat Thüringen (Geoclient 1.8.1)

Das **flächenseitige Layout** des angefragten Lebensmittelmarktes umfasst ca. 1.062 m², so dass die avisierte Verkaufsfläche oberhalb der Schwelle zur Großflächigkeit¹ liegen wird. An der Außenfläche des Netto-Marktes ist ein Bäckerei-Café mit ca. 75 m² (inkl. Sitzbereich) geplant, so dass sich eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.137 m² errechnet.

Tabelle 1: Flächenprogramm des geplanten Netto-Marktes in Erfurt-Vieselbach

	PLAN-Fläche m ²
Lebensmittelmarkt	1.062
Bäckerei-Café	75
Gesamt	1.137

Quelle: Ratisbona Projektentwicklung KG

Für das Projektvorhaben soll ein **vorhabenbezogener Bebauungsplan**² aufgestellt werden, um so die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Lebensmittelmarktes und der Wohngebäude zu schaffen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist aufzuzeigen, inwieweit von dem Vorhaben Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche³ in der Ansiedlungsgemeinde oder in anderen Orten im Sinne von **§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO** anzunehmen sind. Hierbei sind vor allem die zentralen Versorgungsbereiche im Kernstadtgebiet von Erfurt relevant, da in Vieselbach kein größerer Lebensmittelmarkt vorhanden ist und die lokalen Bewohner Lebensmittel vor allem in Erfurt nachfragen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Ziele und die Grundsätze der Landesplanung zu beachten. Die relevanten Ziele/Grundsätze sind im **Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025** (u.a. Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot, Integrationsgebot) verbindlich geregelt und werden im Rahmen der Auswirkungsanalyse bewertet.

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

Nachstehend werden die Ergebnisse einer entsprechenden Untersuchung, die im Februar 2021 durchgeführt wurde, dargestellt und beschrieben.

1 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 vgl. Stadt Erfurt, Vorhabenbezogener Bebauungsplan VIE747 „Südlich der Erfurter Allee“ in Vieselbach.

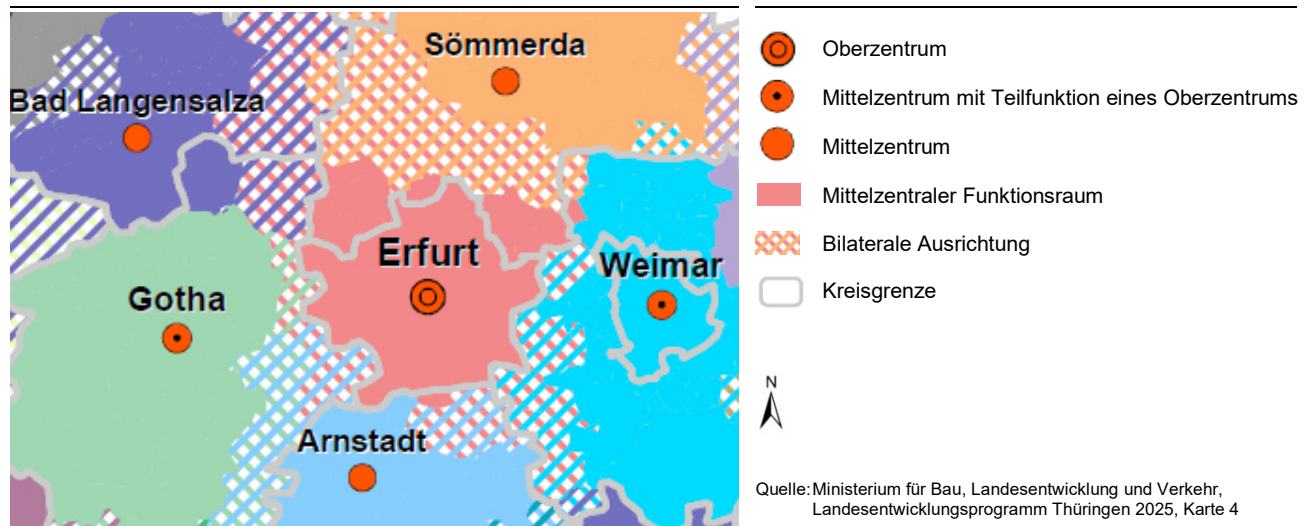
3 Die zentralen Versorgungsbereiche sind in dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt (Junker & Kruse) definiert, das im März 2019 vom Erfurter Stadtrat beschlossen wurde (Beschluss Nr. 1772/17).

2. Makrostandort Erfurt / Mesostandort Vieselbach

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.⁴ Im landesplanerisch ausgewiesenen Verflechtungsbereich von Erfurt, für welchen die Landeshauptstadt eine Versorgungsfunktion besitzt, leben rd. 239.100 Einwohner.⁵

Karte 2: Raumstruktur Mittelthüringen (Ausschnitt)



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.

Der projektrelevante **Ortsteil Vieselbach** liegt – räumlich abgesetzt – östlich der Erfurter Kernstadt; die östliche Ortsteilgrenze stellt gleichzeitig die Gemarkungsgrenze zum Landkreis Weimarer Land dar. Nördlich von Vieselbach liegt der Ortsteil Wallichen, südlich befindet sich Hochstedt.

Vieselbach zählt mit Gispersleben, Marbach, Stotternheim und Hochheim mit zu den einwohnerseitig größeren, dezentralen Ortsteilen. Die Bau- und Raumstruktur in Vieselbach ist vielschichtig; das Siedlungsgebiet weist unterschiedliche Strukturen und Baualter auf. Neben dörflich geprägten Siedlungsstrukturen mit einer lockeren Wohnbebauung sind auch kleinstädtische Bereiche und mehrgeschossigem Wohnungsbau vorzufinden. Nördlich an den Siedlungskörper grenzt ein Gewerbegebiet.

Vieselbach ist über verschiedene Kreisstraßen an die Erfurter Kernstadt angebunden, eine direkte Verbindung existiert jedoch nicht. Die Anfahrbarkeit ist über Azmannsdorf und Linderbach (K45) oder über Töttleben und Kerspleben (K515/L1055) möglich. Die Erreichbarkeit an die südlich verlaufende Bundesstraße B7 erfolgt über den Ortsteil Hochstedt. Im Fazit ist Vieselbach zwar mit den umliegenden Ortsteilen direkt vernetzt, jedoch durch eine eingeschränkte überörtliche Erreichbarkeit geprägt.

⁴ Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr, Landesentwicklungsprogramm (LEP) Thüringen 2025, Z 2.2.5. / G 2.2.6.

⁵ Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr, Landesentwicklungsprogramm (LEP) Thüringen 2025, Tab. 3 (Stand 2012).

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 Ortsteil Vieselbach ist – wie andere periphere Ortsteile – nicht an das Straßenbahnnetz angeschlossen. Die Erreichbarkeit ist über zwei Stadtbuslinien möglich, die eine regelmäßige Verbindung in die Kernstadt anbieten. Eine weitere Buslinie verbindet Vieselbach mit den Erfurter Umlandgemeinden Niederzimmern und Hayn.

Die vorstehend benannten Buslinien fahren den Vieselbacher Bahnhof an, der sich an der Hauptbahnstrecke Erfurt – Weimar befindet und durch die Regionalbahn bedient wird. Der Bahnhof stellt den lokalen Knotenpunkt des ÖPNV in Vieselbach dar.

Die Landeshauptstadt Erfurt ist mit rd. 213.700 Einwohnern vor Jena (ca. 110.700 Ew.) und vor Gera (ca. 92.100 Ew.) die mit Abstand größte Stadt Thüringens. Die **Bevölkerungsentwicklung** verlief in den letzten zehn Jahren mit einem Wachstum von +4,2 % positiv und hat sich somit von dem landesweit rückläufigen Trend (-5,1 %) und auch von dem Rückgang in den umliegenden Landkreisen⁶ abgekoppelt.

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung von Vieselbach im Vergleich

	Einwohner		Veränderung	Einwohner	Veränderung
	2010	2020		2030	
	abs.	abs.	%	abs.	%
Vieselbach	2.215	2.141	-3,3		
Erfurt	204.994	213.692	+4,2	218.000	+2,0
Freistaat Thüringen	2.235.025	2.120.237	-5,1	1.989.500	-6,2

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

Die Bevölkerungsentwicklung in Vieselbach war in der letzten Dekade mit -3,3 % rückläufig, wobei die Einwohnerzahl in diesem Ortsteil meist zwischen 2.100 und 2.200 Personen⁷ schwankt; es ist daher eine relativ stabile Bevölkerungszahl zu konstatieren. Der Altersdurchschnitt liegt in Vieselbach bei 46 Jahren und somit über dem Durchschnittswert (44,5 Jahre) der Stadt Erfurt.

Auf Basis von Vorausberechnungen des Statistischen Landesamts wird die **prognostizierte Einwohnerzahl** in Erfurt im Jahr 2030 ca. 218.000 Personen (+2,0 %) betragen. Die Bevölkerungsprognose für Thüringen weist in den nächsten Jahren einen Rückgang von -6,2 % aus, so dass sich die Einwohnerzahl von Erfurt konträr zum landesweiten Trend entwickeln wird. Für Vieselbach existiert keine kleinräumige Bevölkerungsprognose; auf Grund der Entwicklung in der Vergangenheit ist mit einer tendenziell gleichbleibenden Bevölkerungszahl zu rechnen.

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

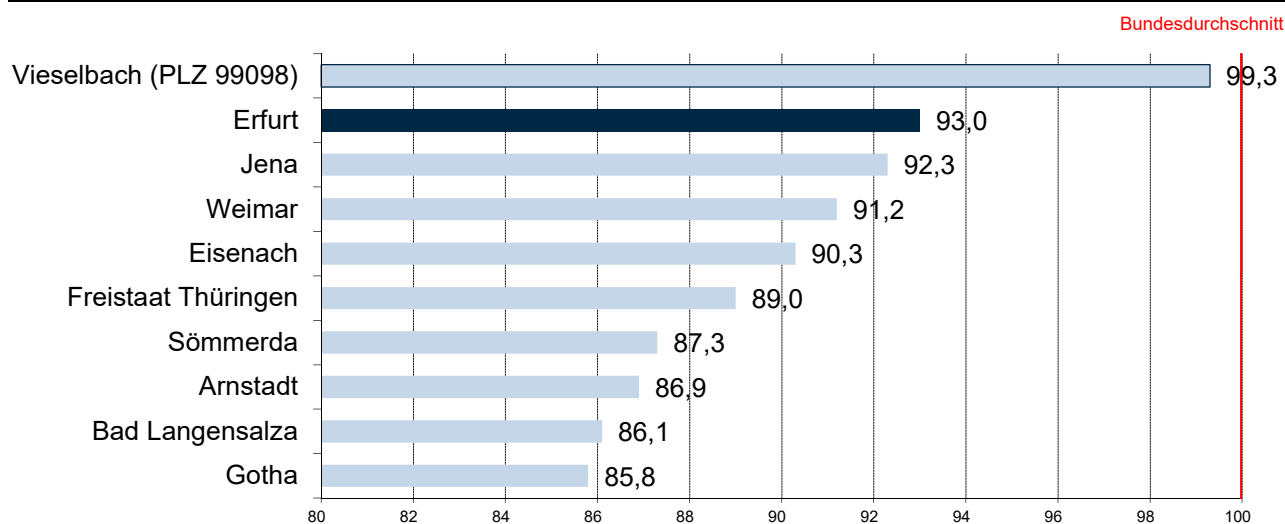
Im nationalen Vergleich weist die Landeshauptstadt Erfurt – wie der Großteil der ostdeutschen Kommunen – eine niedrigere einzelhandelsrelevante Kaufkraft auf, die mit 93,0 % unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (100,0 %) liegt. Folglich steht dem lokalen Einzelhandel in Erfurt ein im Bundesvergleich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

6 In den umliegenden Landkreisen Gotha (-2,5 %), Sömmerda (-5,2 %), Weimarer Land (-2,8 %) und im Ilm-Kreis (-6,0 %) waren in den letzten zehn Jahren jeweils Bevölkerungsrückgänge zu verzeichnen.

7 Die Bevölkerung in Vieselbach betrug im Jahr 2000 ca. 2.120 Personen, im Jahr 2005 ca. 2.200 Personen.

von Erfurt über dem Landesdurchschnitt (89,0 %) und nimmt im Vergleich zu anderen Städten einen Spitzenplatz ein.

Abbildung 2: Ausgewählte einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern



Quelle: MB-Research Nürnberg, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2020

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Vieselbach bzw. in dem PLZ-Bezirk 99098⁸ liegt mit 99,3 % deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnittswert und deutet auch auf eine hohe verfügbare Einzelhandelsnachfrage der Bewohner 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 Personen⁹ 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. Der Ortsteil Vieselbach kann an diesem Pendlerzustrom nach Erfurt nicht wesentlichen partizipieren, wenngleich im nördlichen Bereich des Ortsteils verschiedene Gewerbebetriebe etabliert sind.

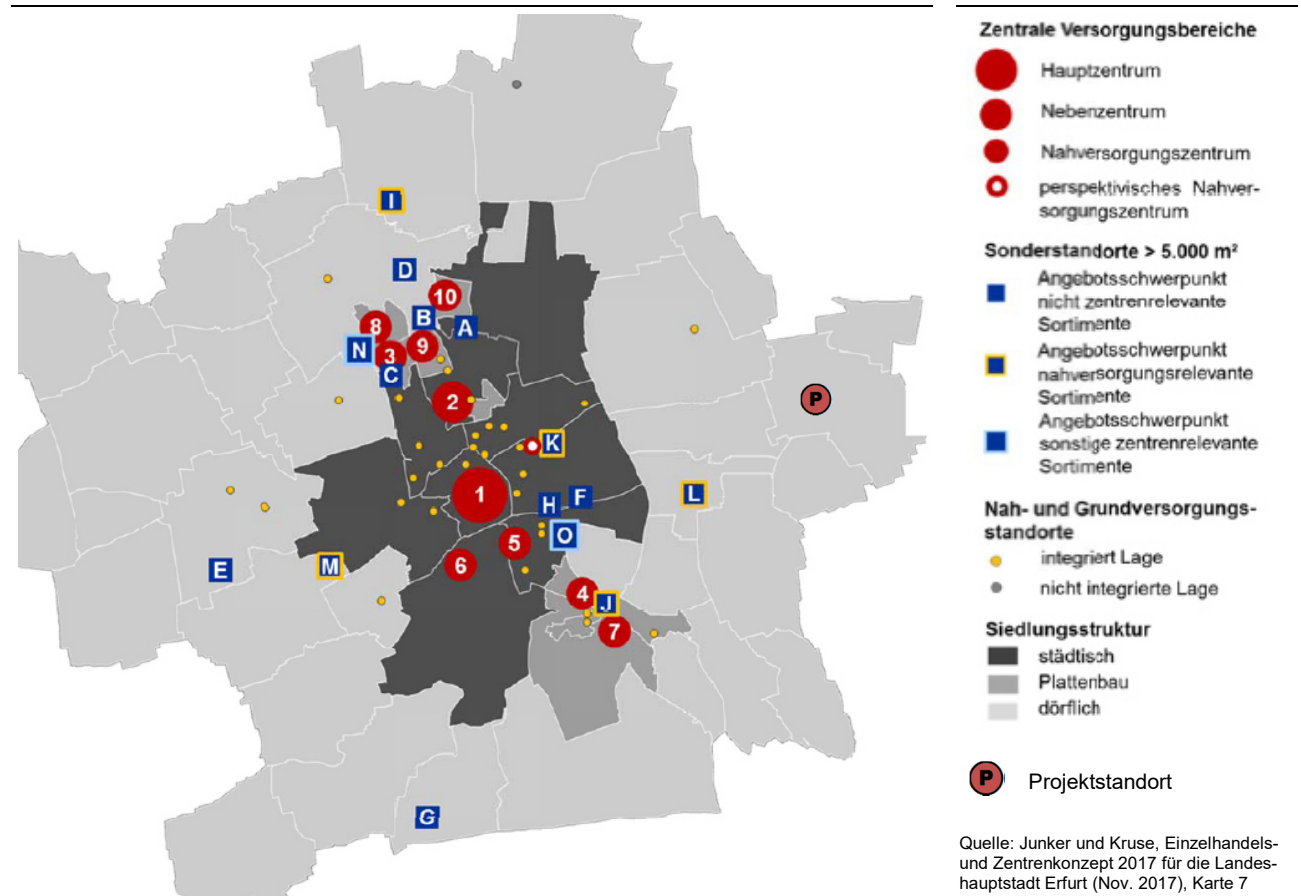
8 Der PLZ-Bezirk 99098 umfasst die Erfurter Ortsteile Vieselbach, Wallichen, Hochstedt, Büßleben, Urbich, Linderbach, Azmannsdorf, Kerspleben und Töttleben.

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

2.2. Einzelhandelsangebot in Vieselbach

Die städtebaulichen Zielvorstellungen von Erfurt zur Einzelhandelsentwicklung werden durch das **Einzelhandels- und Zentrenkonzept** widerspiegelt. Die Einzelhandelsstruktur gliedert sich gemäß dem Erfurter Zentrenkonzept in ein hierarchisches Zentralsystem, das aus einem Hauptgeschäftszentrum, einem Nebenzentrum und acht Nahversorgungszentren besteht. Diese Einzelhandelslagen stellen zentrale Versorgungsbereiche¹⁰ 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 Vieselbach bzw. alle peripheren Ortsteile ist kein zentraler Versorgungsbereich definiert. Das Einzelhandelsangebot fällt in diesen meist dörflich geprägten Bereichen auf Grund der niedrigen Mantelbevölkerung und der daraus folgenden geringen Nachfrage grundsätzlich zu gering aus, so dass die Ausbildung von zentralen Versorgungsbereichen – auch zukünftig – nicht möglich ist.

¹⁰ 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 Februar 2021 wurden alle Einzelhandelsbetriebe¹¹ im Rahmen einer Vor-Ort-Erhebung in Vieselbach aufgenommen und gemäß ihrem Umsatzschwerpunkt der jeweiligen Einzelhandelsbranche zugeordnet. Das **flächenseitige Einzelhandelsangebot** der fünf lokalen Handelsbetriebe beläuft sich auf rd. 300 m² Verkaufsfläche, was einer ortsteilbezogenen Verkaufsflächendichte von knapp 0,2 m² Verkaufsfläche je Einwohner entspricht. Diese einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung befindet sich – wie in allen peripheren Ortsteilen – deutlich unterhalb des durchschnittlichen Ausstattungswerts der Landeshauptstadt Erfurt¹² von rd. 2,1 m² pro Einwohner.

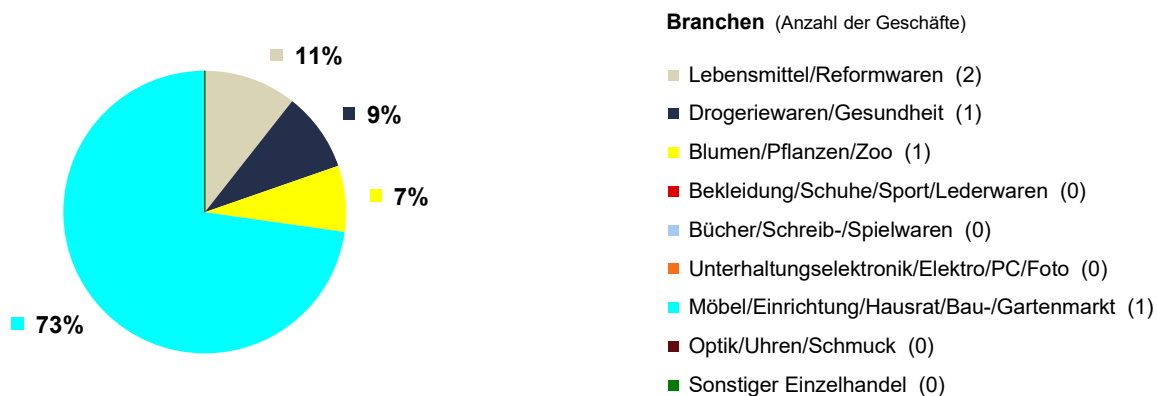
Tabelle 3: Einzelhandelsbestand Vieselbach

	Verkaufsfläche	Betriebe	Verkaufsflächendichte
	m ²	abs.	m ² /Einwohner
Vieselbach	330	5	0,15

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebungen

Die lokale **Verkaufsflächenstruktur** wird durch einen sog. Landhandel geprägt, der auf dem Gelände eines Landwirtschafts- bzw. Transportbetriebes im Standortverbund mit einer Tankstelle (OIL) im westlichen Ortsbereich von Vieselbach betrieben wird. Es werden u.a. tankstellenübliche Sortimente, Haus-/ Heimwerker- und Gartenbedarf sowie Futtermittel auf ca. 200 m² angeboten.

Weiterhin sind in Vieselbach zwei Nahrungsmittelhandwerker (Fleischer, Direktvermarkter von Fleischwaren) und ein Blumenshop vorzufinden. In der Bahnhofsallee ist ein Gemischtwarenladen ansässig („Drogerie Kretzschmar“), der u.a. Drogeriewaren, Blumen und Haushaltswaren auf einer Fläche von ca. 30 m² anbietet.

Abbildung 3: Einzelhandelsstruktur Vieselbach


Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebungen

In Bezug auf die **räumliche Verteilung** des Handels ist in Vieselbach kein komplexer Einzelhandelsstandort vorzufinden. Die wenigen kleinformatigen Betriebe liegen über den Ortsbereich verteilt; eine verdichtete oder komprimierte Einzelhandelslage – auch in Verbindung mit komplementären Angeboten – existiert nicht.

11 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.

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

3. Mikrostandort

Der **Projektstandort** ist in Vieselbach und hier im südwestlichen Bereich dieses Ortsteils lokalisiert. Die Umfeldnutzung ist im Osten durch einen Vier-Seitenhof geprägt; die Bausubstanzen sind als modernisierungsbedürftig zu beschreiben. Die hier befindlichen Freiflächen dienen teilweise als Lager- bzw. Abstellflächen. Im Süden schließt sich an den Vorhabenstandort die fast durchgehende Wohnbebauung der Bahnhofsallee an, die meist mit freistehenden ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern belegt ist. Zum Teil sind in Erdgeschossbereichen vereinzelte Kleingewerbenutzungen etabliert.

Westlich des Vorhabenstandortes sind Grünflächen vorzufinden, hieran grenzt die straßenbegleitende Wohnbebauung des Fasanenwegs an. Im Kreuzungsbereich der Erfurter Allee und des Fasanenwegs befindet sich ein älterer Gewerbebau, der durch eine Produktion von Hundesportartikeln genutzt wird. Nördlich des Vorhabenareals verläuft die Erfurter Allee, hier beginnt in Folge der Übergang zur offenen Landschaft.

Karte 4: Lage des Projektstandortes in Vieselbach (Skizzierung)



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

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** des Vorhabenareals erfolgt über die Erfurter Allee, somit ist der Standort an das örtliche und das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Erfurter Allee soll auf ganzer Länge grundhaft erneuert und ausgebaut werden, so dass der Standort des Lebensmittelmarktes perspektivisch auf eine leistungsfähige Zufahrt zurückgreifen kann.

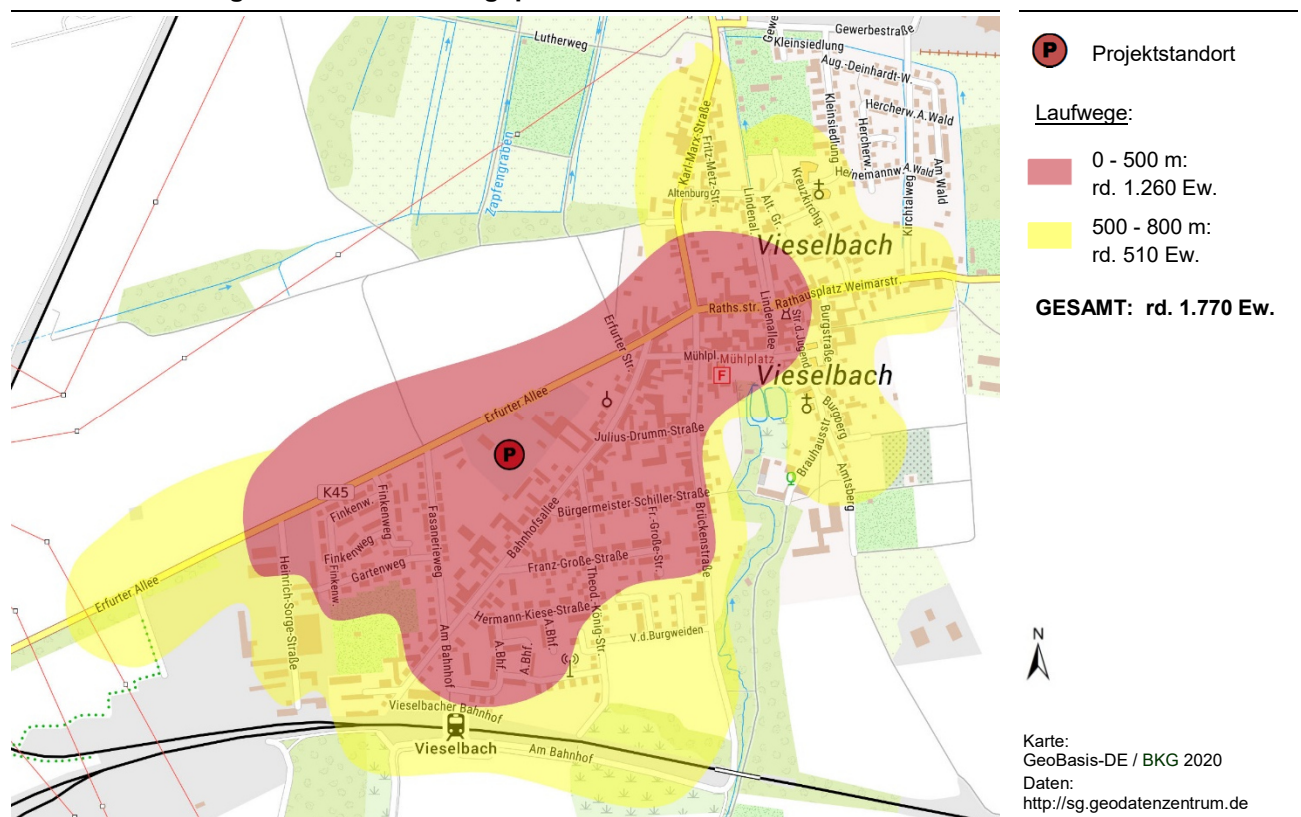
Die An- und die Abfahrt auf die Parkplatzanlage des Netto-Marktes erfolgt über eine direkte Zuwegung aus der Erfurter Allee. Auf dem betriebseigenen und kostenfreien Parkplatzareal sind 66 **Pkw-Abstellplätze** (inkl. 1 Stellplatz für beeinträchtigte Personen und 2 Eltern-Kind-Stellplätze) geplant, so dass mit rd. 17 m² Verkaufsfläche pro Stellplatz genügend Parkmöglichkeiten für den motorisierten Individualverkehr bestehen.¹³ Die Anzahl der Parkplätze ist ausreichend, da der Standort von einem Großteil der lokalen Einwohner zu Fuß erreicht werden kann. Auf dem Parkplatzareal werden zwei Carsharing-Stellplätze untergebracht.

Im Rahmen der Sanierung der Erfurter Allee soll auf der Südseite dieses Straßenzugs ein **Fahrradweg** installiert werden, der auch Teil des Fernradweges der Thüringer Städtekette ist. Somit ist die sichere Erreichbarkeit des Lebensmittelmarktes mit dem Fahrrad möglich. Auf dem Parkplatzareal sind 20 Fahrradabstellplätze geplant, so dass optimale Bedingungen für Einkaufsfahrten mit dem Fahrrad geschaffen werden.

Die **fußläufige Erreichbarkeit** des projektierten Lebensmittelmarktes erfolgt über den straßenbegleitenden Fußweg der Erfurter Allee. Um eine bessere und direkte fußläufige Erreichbarkeit aus den südlich befindlichen Wohngebieten zu erreichen, wird eine fußläufige Verbindung von dem Lebensmittelmarkt über ein städtisches Flurstück zur Bahnhofsallee geschaffen (vgl. Abb. 1). Der Austritt dieses Weges in die Bahnhofsallee erfolgt in Höhe der Theodor-König-Straße, so dass eine direkte fußläufige Erreichbarkeit aus den hier befindlichen verdichteten Wohnquartieren möglich ist.

Der avisierte Lebensmittelmarkt kann in seinem fußläufigen Umfeld¹⁴ – in Relation zur Einwohnerzahl von Vieselbach – auf ein hohes **Bevölkerungspotenzial** zurückgreifen. Der Marktstandort ist aus dem gesamten Siedlungsgebiet – mit Ausnahme einer Kleinwohnsiedlung im Nordosten von Vieselbach – fußläufig erreichbar.

Karte 5: Fußläufiger Nahbereich des geplanten Marktstandortes



13 Auf Grundlage von Erfahrungswerten der BBE liegt das Verhältnis von Verkaufsfläche pro Kundenparkplatz bei Discountern bei ca. 8 bis 10 m² VK je Abstellplatz. Diese Werte können je nach Standortqualität, Konzept, Lage etc. naturgemäß abweichen.

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

Im engeren fußläufigen Nahbereich (Laufwege bis 500 m) des Projektstandortes leben knapp 1.300 Einwohner; im gesamten Nahbereich (Laufwege bis 800 m) wohnen ca. 1.800 Personen. Die Einwohnerzahl in dem Nahbereich des Vorhabenstandortes entspricht ca. 83 % der Bewohner von Vieselbach. Somit kann der Lebensmittelmarkt für den Großteil der lokalen Einwohner eine fußläufige und qualifizierte Grundversorgung anbieten.¹⁵

Naturgemäß sind auch Wohnbereiche vorhanden, die eine größere Zeit- und Wegedistanz zu dem Projektstandort ausweisen. Eine tatsächliche Unterversorgung ist jedoch für diese Gebiete – hierbei handelt es sich um eine Kleinwohnsiedlung im nordöstlichen Bereich von Vieselbach – nicht zu konstatieren, da die Einwohner lediglich geringfügig höhere Laufwege¹⁶ zur fußläufigen Deckung der Nachfrage in Kauf nehmen müssen.

Der in Rede stehende Marktstandort besitzt derzeit keine direkte **ÖPNV-Anbindung**. In einer fußläufigen Entfernung von ca. 400 Metern befindet sich jedoch in östlicher Richtung in der Brückenstraße eine Bushaltestelle („Vieselbach Brückenstraße“). In der Ortsmitte – nordöstlich des Planstandortes – ist eine weitere Bushaltestelle („Vieselbach Rathaus“) in einer Entfernung von knapp 500 Metern vorhanden.

Der Vieselbacher Bahnhof ist in einem Laufweg von knapp 700 Metern zu erreichen, hier ist neben dem Zughaltepunkt eine weitere Bushaltestelle („Vieselbach Bahnhof“) eingerichtet. Im Fazit ist der Planstandort somit über mehrere Bushaltestellen mit dem ÖPNV erreichbar; die Erfurter Allee wird jedoch nicht mit einer Buslinie befahren, somit ist in diesem Straßenzug keine direkte Haltestelle für den Marktstandort vorhanden.¹⁷

In Bezug auf seine **Einzelhandelsfunktion** wird der angefragte Netto-Markt – als einziger Lebensmittelmarkt in Vieselbach – perspektivisch die lokale Grundversorgung sicherstellen und besitzt daher unzweifelhaft eine wichtige Nahversorgungsaufgabe. Dieser Fakt leitet sich aus zwei Bewertungsebenen ab, die zum einen die Fristigkeit des Warenangebots bzw. die Häufigkeit der Nachfrage nach dem geführten Sortiment umfasst. Zum anderen ist die räumliche Dimension zu betrachten, d.h. die im Nahbereich vorhandene Nachfrage.

Bezüglich der Einstufung des Sortimentes führt Netto eindeutig Warengruppen mit einer hohen und wiederkehrenden Nachfragehäufigkeit, da sich das Kernsortiment dieses Lebensmitteldiscounters größtenteils aus dem kurzfristigen bzw. periodischen Bedarf (Food und Non-Food I, d.h. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Tiernahrung – sog. nahversorgungsrelevante Sortimente) zusammensetzt und den Großteil der Verkaufsfläche belegt. Demzufolge unterliegt das Sortiment grundsätzlich einer häufigen bzw. permanenten Nachfrage („tägliches Bedarf“), so dass das Angebot des Netto-Lebensmittelmarktes der Grundversorgung¹⁸ der Bevölkerung dient.

Neben der Fristigkeit des Angebots ist die räumliche Dimension zu betrachten. Die Nahversorgungsfunktion des zu prüfenden Netto-Marktes erstreckt sich – trotz seiner Lage außerhalb des unmittelbaren Ortskerns – auf den gesamten Ortsteil Vieselbach, da der Markt aus allen Siedlungsbereichen fußläufig erreichbar ist. Der Standort verfügt in seinem unmittelbaren Nahbereich mit fast 1.800 Einwohnern (vgl. Karte 5) über ein – für die lokale Einwohnerzahl – verhältnismäßig hohes Konsumentenpotenzial und kann für die Bewohner

15 Die Zahl der im Nahbereich lebenden Wohnbevölkerung ist auch unter dem Aspekt zu sehen, dass sich der Standort nicht in direkter zentraler Lage von Vieselbach befindet. Eine Ansiedlung in diesem Bereich (z.B. Rathausstraße/Weimarstraße oder Bahnhofsallee) ist auf Grund der fehlenden Flächenverfügbarkeit nicht möglich.

16 In der Karte 5 wurde der fußläufige Nahbereich mit einem Laufweg bis zu 800 m abgebildet. Bei der Darstellung des erweiterten Nahbereichs (Laufweg bis zu 1.000 m) ist der avisierte Marktstandort aus allen Wohnsiedlungsgebieten Vieselbachs erreichbar.

17 Im Rahmen eines Antrags des Ortsteilbürgermeisters von Vieselbach – DS 1768/20 Vorhabenbezogener Bebauungsplan VIE747 "Südlich der Erfurter Allee" – wurde die Stadtverwaltung Erfurt aufgefordert, die Errichtung einer Bushaltestelle vor dem neuen Lebensmittelmarkt in Vieselbach im nächsten Nahverkehrsplan zu untersuchen.

Eine entsprechende Prüfung zur Einrichtung einer Buslinie in der Erfurter Allee sowie die Anlage einer Bushaltestelle vor dem Einkaufsmarkt wurde seitens der Stadtverwaltung zugesagt, zumal mit dem nächsten Nahverkehrsplan 2025-2029 eine Überprüfung des gesamten Stadtgebietes hinsichtlich der ÖPNV-Erschließungsqualität erfolgen wird.

Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 0097/21 (26.01.2021).

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

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

in Vieselbach eine fußläufige und qualifizierte Nahversorgung anbieten. Demzufolge ist dem Lebensmittelmarkt eine verbrauchernahe Versorgungsfunktion¹⁹ zuzusprechen.

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,
- sich für die umliegende Wohnbevölkerung in fußläufig gut erreichbarer Lage befindet,
- über eine hohe Bevölkerung im fußläufigen Einzugsgebiet (Nahbereich) verfügt,
- in fußläufiger Entfernung eine ÖPNV-Anbindung besitzt und
- sich in die örtliche Einzelhandelsstruktur als Nahversorgungsstandort eingliedert.

19 Hierzu ist auf ein Urteil des Verwaltungsgerichts Sigmaringen zu verweisen. Das Verwaltungsgericht hatte in einem Urteil vom 18.05.2017 zur **Nahversorgung im ländlichen Raum** ausgeführt:

„Denn auch die Beurteilung von Verbrauchernähe kann nicht gänzlich losgelöst vom konkreten Einzelfall bewertet werden. Gerade in ländlichen Bereichen ist es seit Jahrzehnten üblich, dass vor allem kleinere Gemeindeteile keine eigene Nahversorgung mehr besitzen und die Einwohner mithin darauf angewiesen sind, in andere Gemeindeteile oder gar andere Gemeinden zu fahren, um die Grundversorgung sicherzustellen. „Verbrauchernah“ ist im ländlichen Raum nicht zwingend identisch mit „fußläufig erreichbar.“

Auch die Tatsache, dass sich ein Lebensmittelmarkt in einer Ortsrandlage befindet, ändere nichts an seiner Nahversorgungsfunktion, denn: *„Es ist kleinen Ortschaften eigentümlich, dass die Ansiedlung eines modernen Einzelhandelsbetriebes mit den erforderlichen Flächen (auch nicht großflächigen) in der Ortsmitte häufig rein faktisch nicht gelingen kann.“*

Im Fazit stellt das Urteil heraus, dass ein Lebensmittelmarkt im ländlichen Raum auch dann der verbrauchernahen Versorgung dient, wenn dieser außerhalb des Ortskerns verortet ist und auch die Bevölkerung in benachbarten Ortschaften versorgt, die außerhalb der fußläufigen Erreichbarkeit liegen.

4. Markt-/ Wettbewerbsanalyse

4.1. Einzugsgebiet

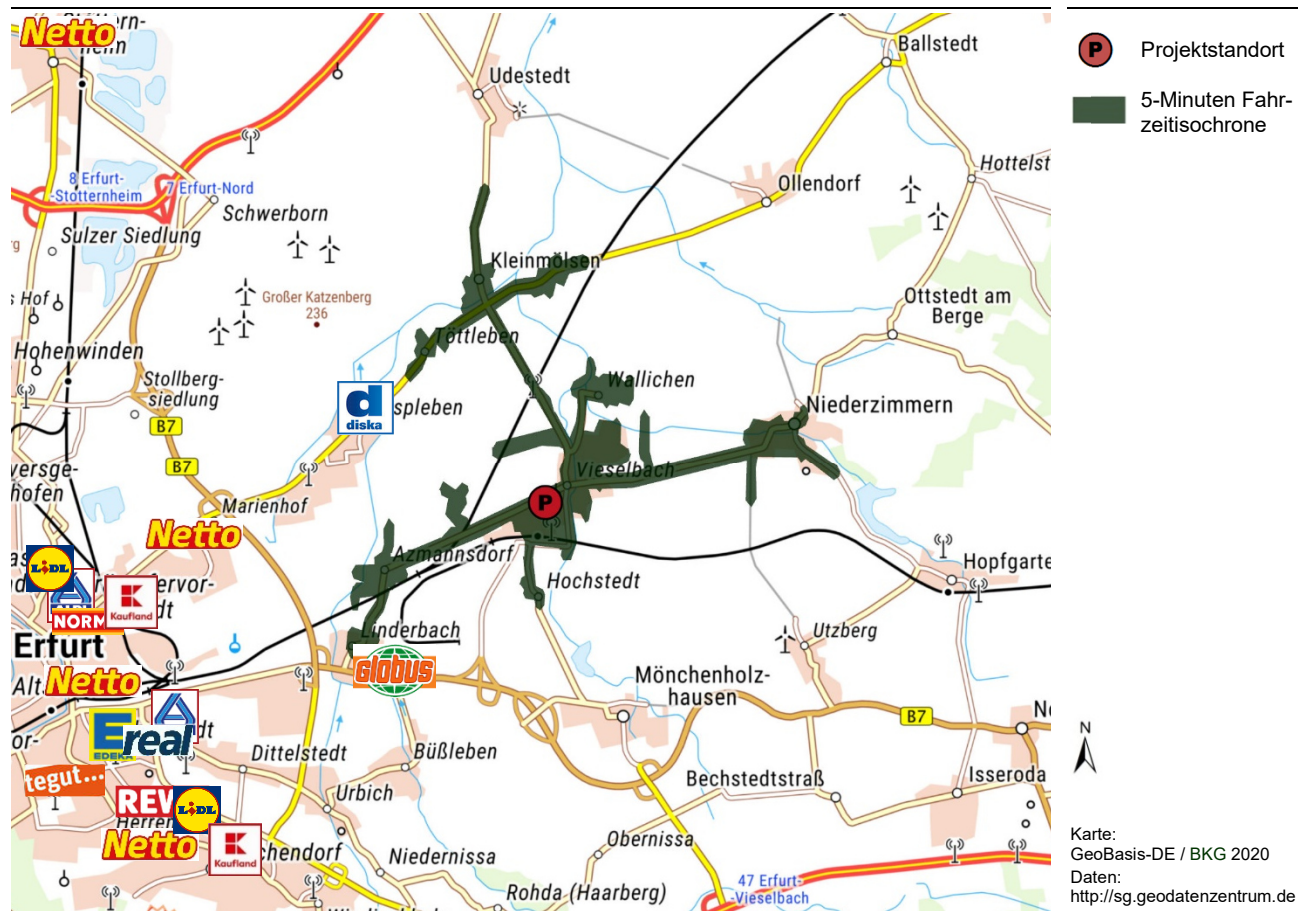
Als Einzugsgebiet wird ein räumlich abgegrenzter Bereich definiert, aus dem Konsumenten regelmäßig Versorgungsangebote eines Handelsbetriebs in Anspruch nehmen. In diesem Bereich ist jedoch von keiner ausschließlichen Einkaufsorientierung zu dem projektrelevanten Discounter auszugehen, da sich Verbraucher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

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

- die Fristigkeit der Nachfrage nach Lebensmitteln und der hierfür in Kauf genommene Zeitaufwand,²⁰
- die Zeit- und Wegedistanzen zum Erreichen des Projektstandortes und die Verkehrsanbindung,
- topographische und infrastrukturelle Barrieren,
- die Standortqualität des Projektstandortes und die Strahlkraft des Netto-Marktes, die durch die Betriebsgröße, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Konzeptes bestimmt wird und
- das konkurrierende Angebot an Lebensmittelmärkten im Umfeld von Vieselbach.

Von besonderer Bedeutung für die Abgrenzung des Einzugsgebiets ist neben der Erreichbarkeit vor allem die Angebotslage im Lebensmittelhandel im Umfeld von Vieselbach. Die folgend dargestellten Lebensmittelmärkte stellen dabei einen begrenzenden Faktor für das Einzugsgebiet des geplanten Netto-Marktes dar.

Karte 6: Wettbewerbsstandorte im Umfeld von Vieselbach (Auswahl) und 5-Minuten-Fahrzeitzone



²⁰ Verbraucher akzeptieren zum Lebensmitteleinkauf i.d.R. eine Entfernung zwischen Wohnung und Einkaufsort von 5 bis 10 Auto-Minuten.

Als **Konkurrenzbetriebe** des angefragten Netto-Marktes in Vieselbach sind umliegende Lebensmittelmärkte mit einer vergleichbaren Angebotsstruktur einzustufen, d.h. vor allem Standorte mit einem angebotsaffinen Discounter oder einem Super- bzw. Verbrauchermarkt. Auf Grund der Größe der Netto-Filiale und der konzeptionellen Ausrichtung wird der Markt lediglich einen lokal abgegrenzten Einzugsbereich erschließen.

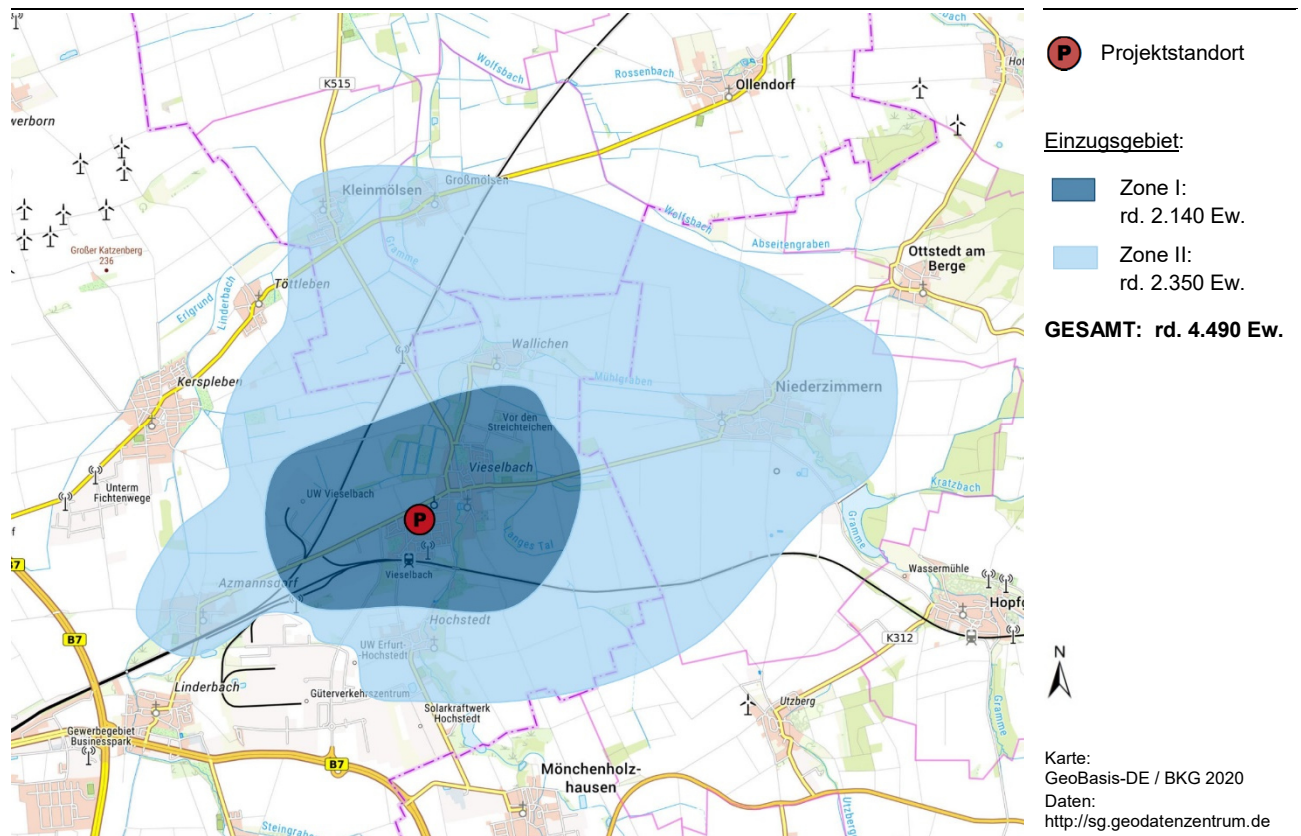
Die maßgeblichen Konkurrenzbetriebe sind insbesondere die großformatigen Anbieter Globus in Linderbach, Kaufland in der Leipziger Straße und in der Kranichfelder Straße und real im Thüringer Einkaufszentrum (TEC). Ferner begrenzen verschiedene Lebensmitteldiscounter im östlichen und im südöstlichen Erfurter Stadtgebiet und in Kerspleben den Marktbereich des geplanten Vieselbacher Netto-Marktes ein.

Des Weiteren stellt das umfangreiche Lebensmittelangebot im westlichen und im nördlichen Kernstadtgebiet von Weimar einen begrenzenden Faktor für das Marktgebiet des Netto-Marktes in östlicher Richtung von Vieselbach dar.²¹

Maßgeblich wird der Einzugsbereich des Netto-Marktes auch durch die **Erreichbarkeit** (Fahrzeitdistanz) begrenzt, da für den Verbraucher die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben mit zunehmender Distanz und dem damit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand 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, Drogeriewaren) hinsichtlich des niedrigen Warenwerts und der hohen Nachfragefrequenz eine hohe Zeit-Distanz-Empfindlichkeit auf. In Folge nimmt die Nachfrage nach diesen Gütern bereits mit einer leicht ansteigenden Fahrzeitdistanz deutlich ab.

Unter besonderer Berücksichtigung der Zeit-/ Wegedistanzen zum Erreichen des Projektstandortes und der aufgezeigten Angebotssituation wird nachfolgend das **Einzugsgebiet** des projektrelevanten Netto-Marktes nach den zu erwartenden Intensitätsabstufungen hinsichtlich der Kundenbindung zoniert.

Karte 7: Zonierung des Einzugsgebiets des geplanten Netto-Marktes



21 In Ortseingangslage sind in Weimar-Nord mit REWE, Aldi, Netto und Lidl bereits vier Lebensmittelmärkte ansässig. In der Weststadt sind an der Erfurter Straße mit Netto, tegut, denn's, Aldi und Lidl weitere fünf Lebensmittelmärkte adressiert.

Das Naheinzugsgebiet (Zone I) des angefragten Netto-Marktes wird sich über die Ansiedlungsgemeinde Vieselbach erstrecken, da der Marktstandort aus diesem Bereich zeitnah – insbesondere auch fußläufig – erreicht werden kann. In dem Naheinzugsgebiet leben derzeit ca. 2.100 Personen.

Das erweiterte Einzugsgebiet (Zone II) umfasst mit Wallichen, Azmannsdorf und Hochstedt weitere Erfurter Ortsteile, die östlich der Kernstadt liegen. In diesen peripheren Ortsteilen ist keine qualifizierte Lebensmittelversorgung vorhanden, so dass die Bewohner dieser Ortsteile u.a. zu dem projektrelevanten Netto-Markt tendieren werden. Dies trifft auch auf die Einwohner der Gemeinden Niederrimmern, Kleinmölsen und Großmölsen zu, die ohne Lebensmittelversorgung sind und in räumlicher Nähe zu Vieselbach liegen. In dem Einzugsgebiet der Zone II wohnen rd. 2.400 Personen, so dass der Netto-Markt auf ein Konsumentenpotenzial von ca. 4.500 Personen zurückgreifen kann.

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 Discounters endet deshalb nicht punktgenau an der dargestellten Grenze. Es ist mit weiteren Umsatzpotenzialen zu rechnen, die aus sog. **Streuumsätzen** (diffuse Umsätze ohne direkten Ortsbezug) resultieren können. Die umliegenden Gebiete außerhalb des abgegrenzten Einzugsbereiches sind jedoch nicht zum Marktgebiet des Vieselbacher Netto-Marktes zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und bereits mit verstärkten Einflüssen von konkurrierenden Lebensmittelmärkten in Erfurt und in Weimar zu rechnen ist.

4.2. Marktpotenzial

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

Der Durchschnittswert der Verbrauchsausgaben wird mit Hilfe der **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. 2). Durch die sortimentspezifische Kaufkraft werden die unterschiedlichen Elastizitäten innerhalb der einzelnen Branchen des Einzelhandels – im vorliegenden Fall für die Lebensmittelbranche – abgebildet.²²

Die beiden vorstehenden Determinanten werden mit dem **Einwohnerpotenzial** in dem abgegrenzten Einzugsgebiet des Netto-Marktes multipliziert, so dass sich das einzelhandelsrelevante Nachfragevolumen nach Nahrungs- und Genussmittel in dem Marktgebiet errechnet.²³

Tabelle 4: Marktpotenzial der Branche Nahrungs- und Genussmittel im Einzugsgebiet

	Einwohner	Verbrauchs- ausgaben p.a.	sortimentspez. Kaufkraftindex ²⁴	Marktpotenzial
	abs.	EUR p.P.	%	Mio. EUR p.a.
Zone I	2.140	2.516	98,6	5,31
Zone II	2.350	2.516	97,8	5,78
Summe	4.490			11,09

Quelle: Institut für Handelsforschung Köln, Marktvolumina Einzelhandel 2020
MB-Research Nürnberg, Sortimentspezifische Kaufkraftkennziffern für die Branche Nahrungs- und Genussmittel für den PLZ-Bezirk 99098 und die Gemeinden Niederrimmern, Kleinmölsen und Großmölsen

Basierend auf dem vorhandenen Konsumentenpotenzial, den jährlichen Verbrauchsausgaben und unter Berücksichtigung des sortimentspezifischen Kaufkraftniveaus der einzelnen Orte im Einzugsgebiet errechnet sich in dem zonierten Marktgebiet ein jährliches **Nachfragepotenzial nach Nahrungs- und Genussmitteln** von rd. 11,1 Mio. EUR.

²² 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 die sortimentspezifische Kaufkraft nach Lebensmitteln in Vieselbach bzw. dem PLZ-Bezirk 99098 mit 98,6 % unter der allgemeinen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von 99,3 % (vgl. Abb. 2).

²³ Das Marktpotenzial wird ortsbezogen nach folgender Formel berechnet:

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

²⁴ Die sortimentspezifische Kaufkraftkennziffer der Zone II wurde aus den nach der Einwohnerzahl gewichteten Kaufkraftwerten der einzelnen Orte des Einzugsgebiets gebildet.

4.3. Lebensmittelangebot im Einzugsgebiet

Im Februar 2021 wurden alle projektrelevanten Betriebe mit dem Umsatzschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel in dem zonierten Einzugsgebiet aufgenommen. In **Vieselbach** ist ein Angebot von zwei Lebensmittelanbietern vorhanden, die eine Verkaufsfläche von ca. 40 m² belegen. Es handelt sich um zwei Nahrungsmittelhandwerker²⁵, die in der Ortsmitte agieren. Weitere Anbieter sind nicht vorzufinden.

Im Ortsteil **Hochstedt**, südlich von Vieselbach gelegen, ist in der Sömmerdaer Straße ein Bäcker situiert. Der Betreiber bietet auf knapp 20 m² ein attraktives Angebot an Brot/Brötchen und Backwaren an.

Im überörtlichen Einzugsgebiet ist lediglich in **Niederzimmern** ein Lebensmittelanbieter vorzufinden. Der Betrieb ist als Direktvermarkter von Wurst- und Fleischwaren einzustufen und verkauft selbstproduzierte Waren einmal pro Woche. In den restlichen Orten im Einzugsgebiet (d.h. in Azmannsdorf, Wallichen, Kleinmölsen, Großmölsen) sind keine Lebensmittelanbieter ansässig.

Nachstehend wird das derzeitige **Lebensmittelangebot** in dem untersuchten Einzugsgebiet – differenziert nach Betrieben, Verkaufsflächen und generiertem Umsatz²⁶ – nach den einzelnen Ortsteilen dargestellt. Da in allen Ortsteilen kein zentraler Versorgungsbereich existiert, kann keine Unterteilung des Angebots nach diesen schützenswerten Standortbereichen und den sonstigen Lagen erfolgen.

Tabelle 5: Angebot des Lebensmittelhandels in dem untersuchten Einzugsgebiet

	Verkaufsfläche	Verkaufsflächen- dichte	Betriebe	Umsatz
	m ²	m ² /Ew.	abs.	Mio. EUR
Vieselbach	40	0,02	2	0,30
Hochstedt	20	0,08	1	0,18
Niederzimmern	10	0,01	1	0,11
Gesamt	70	0,02	4	0,59

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebungen

In den drei benannten Orten besteht lediglich ein rudimentäres Lebensmittelangebot. Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächendichte** liegt bei durchschnittlich rd. 0,02 m² pro Einwohner und fällt sowohl im Bundesdurchschnitt (ca. 0,43 m² je Einwohner²⁷) als auch im Vergleich mit dem Ausstattungswert der Stadt Erfurt (ca. 0,42 m² je Einwohner²⁸) sehr niedrig aus.

In den restlichen Gemeinden ist überhaupt kein Lebensmittelangebot vorhanden. Dies ist mit der geringen Mantelbevölkerung zu begründen; hieraus resultiert ein entsprechend niedriges Nachfragepotenzial. Somit sind der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben prinzipiell deutliche Grenzen gesetzt und die Installation eines größeren bzw. filialiserten Lebensmittelmarktes ist aus betriebswirtschaftlichen Gründen in den kleinen Gemeinden heute und auch perspektivisch nicht möglich.

Abschließend wird die **Umsatz-Kaufkraft-Relation** (Kaufkraftbindungsquote) des Lebensmittelhandels für das Einzugsgebiet berechnet, die das Verhältnis zwischen den erzielten Einzelhandelsumsätzen mit Nahrungs- und Genussmitteln (vgl. Tab. 5) und dem vorhandenen Nachfragevolumen (vgl. Tab. 4) ausdrückt.

25 Dies ist die Fleischerei Eismann und der Landwirtschaftliche Betrieb und Direktvermarktung Bodo Nürnberger (Vertrieb von Fleischwaren), wobei der letztgenannte Betrieb lediglich am Samstag geöffnet ist.

26 Die Bewertung des Umsatzes (Brutto-Jahresumsatz) jedes einzelnen Lebensmittelgeschäftes 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.

27 Quelle: HDE Handelsverband Deutschland, Zahlenspiegel 2020.

28 Quelle: Junker & Kruse, Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt (Nov. 2017), Tab. 10.

Durch die Gegenüberstellung können Aussagen abgeleitet werden, ob per Saldo Kaufkraftzuflüsse (> 100 %) oder Kaufkraftabflüsse (< 100 %) im Lebensmittelhandel aus dem untersuchten Gebiet existieren.

Tabelle 6: Kaufkraftbindungsquote des Sortiments Lebensmittel in dem untersuchten Einzugsgebiet

	Marktpotenzial	realisierte Umsätze	Zentralität
	Mio. EUR	Mio. EUR	%
Zone I (Vieselbach)	5,31	0,30	6
Zone II (restliche Gemeinden)	5,78	0,29	5
Gesamt	11,09	0,59	5

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

Auf Basis des ladeneinzelhandelsrelevanten Nachfragevolumens und der betriebs- bzw. ortstypischen Einzelhandelsumsätze der Lebensmittelanbieter errechnet sich für den Lebensmittelhandel in dem Einzugsgebiet eine Kaufkraftbindungsquote von rd. 5 %. Demnach können die örtlichen Lebensmittelanbieter die lokale Kaufkraft nur zu einem sehr geringen Teil binden, so dass ein **Kaufkraftabfluss von ca. 10,5 Mio. EUR** an umliegende Lebensmittelmärkte besteht. Die niedrige Kaufkraftbindungsquote ist Ausdruck des geringen flächenseitigen Angebotsbestands in dem untersuchten Einzugsgebiet.

4.4. Angebotsalternativen zum Lebensmitteleinkauf außerhalb des Einzugsgebiets

Auf Grund des flächenseitig limitierten Einzelhandelsangebots (vgl. Seite 19) und der daraus folgenden geringen Zentralität (vgl. Seite 20) ist in der Lebensmittelbranche ein sehr hoher Kaufkraftabfluss aus dem untersuchten Einzugsgebiet zu beobachten. Es bestehen demnach **Einkaufs- und Kundenverflechtungen** zu anderen Handelsstandorten, an denen ein komplexes und kundenattraktives Lebensmittelangebot offeriert wird.

Mit der Ansiedlung des Lebensmittelmarktes an der Erfurter Allee 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, die als mögliche Einkaufsalternative für die Konsumenten aus dem Einzugsgebiet in Betracht kommen. Dies sind insbesondere naheliegende Handelslagen und Standorte, die mit einem attraktiven und leistungsfähigen Lebensmittelmarkt ausgestattet sind.

Um eine möglichst genaue Angabe zu den Einkaufszielen der Einwohner in dem Einzugsgebiet zu erhalten, wurde eine **Konsumentenbefragung**²⁹ durchgeführt. Es wurden im Januar 2021 (2. KW) insgesamt 102 Personen im Rahmen eines Stichprobenverfahrens bezüglich ihres Einkaufsziels für Lebensmittel interviewt; die Erhebung erfolgte mittels einer telefonischen Haushaltsbefragung.³⁰ Bei der räumlichen Auswahl der Personen wurde die Einwohnerverteilung in dem Einzugsgebiet zugrunde gelegt, d.h. es wurden neben Haushalten in Vieselbach auch Konsumenten aus den Orten im Einzugsgebiet befragt.³¹ Die Auswahl der befragten Personen in den jeweiligen Orten erfolgte nach dem Zufallsprinzip.

Abbildung 4: Herkunftsorte der befragten Personen / Geschlecht



Quelle: Befragungsergebnisse der Einwohner im Einzugsgebiet (n=102 Personen)

Die **Auswertung der Befragung** zeigt eine klare Tendenz bezüglich des Einkaufsorts für Lebensmittel. So werden von den Verbrauchern in dem betrachteten Einzugsgebiet insbesondere

- leistungsstarke Lebensmittelmärkte und
- Lebensmittelmärkte an verkehrlich gut erreichbaren Standorten

präferiert. Die meisten Nennungen des Einkaufsziels entfielen auf den Globus-Markt, der verkehrlich sehr gut erreichbar in Erfurt-Linderbach verortet ist. Der Markt – im Jahr 1999 eröffnet – stellt im Umfeld von Vieselbach zudem den größten Lebensmittelanbieter dar und verfügt im lokalen Vergleich mit anderen

29 Die telefonische Befragung wurde nicht von der BBE Handelsberatung durchgeführt, sondern erfolgte über ein spezialisiertes Marktforschungsunternehmen Fa. NoceanZ aus Würzburg (<https://noceanz.com>).

30 Im Rahmen des telefonischen Interviews wurden die befragten Personen nach den drei wichtigsten Einkaufszielen für Lebensmittel befragt. In der Auswertung erfolgte eine Gewichtung dieser Angaben.

31 Die Anzahl der befragten Personen je Ort entspricht in etwa dem prozentualen Bevölkerungsanteil des jeweiligen Ortes an der Gesamtzahl der Personen des Einzugsgebiets.

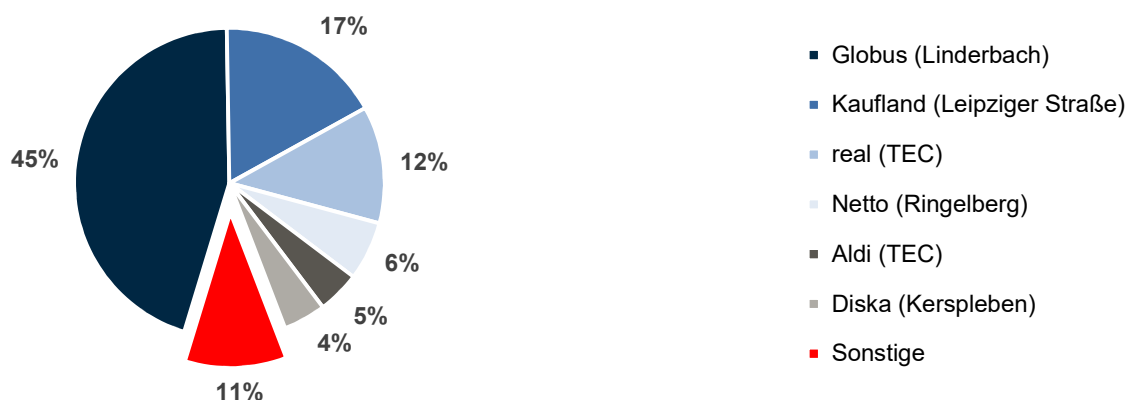
SB-Warenhäusern (real, Kaufland) über das leistungsstärkste Konzept. Die Standortqualität stellt sich aus Betreibersicht (Erreichbarkeit, Parkplätze, Sichtbeziehung/Werbewirksamkeit zum Verkehrsträger, Außenwerbung, Anfahrbarkeit) sehr gut dar, was sich auch in der hohen Frequentierung und Kundenakzeptanz dieses Betriebes widerspiegelt.

Ein weiterer Versorgungsschwerpunkt für die Einwohner in dem dargestellten Einzugsgebiet ist der bereits langjährig etablierte Verbrauchermarkt Kaufland in der Leipziger Straße (Eröffnung 1992). Die Standortvoraussetzungen sind aus Betreibersicht ebenfalls als sehr gut zu bewerten; ferner befindet sich Kaufland an einer wichtigen Pendlerachse, da die Leipziger Straße einen vielbefahrenen Straßenzug zwischen der Erfurter Innenstadt und der östlichen Ortsumgebung darstellt.

Das Thüringer Einkaufszentrum (TEC) in Daberstedt ist mit ca. 19.000 m² Verkaufsfläche und zahlreichen Magnetbetrieben eine attraktive Einkaufsdestination, zumal das Einkaufszentrum durch eine sehr gute Erreichbarkeit geprägt ist. Mit dem SB-Warenhaus real und dem im Jahr 2020 flächenseitig erweiterten Discounter Aldi (ca. 1.300 m² VK) sind zwei attraktive Lebensmittelmärkte ansässig, die ebenfalls eine Einkaufsalternative für die Konsumenten aus Vieselbach bzw. dem betrachteten Einzugsgebiet sind.

Die beiden Discounter Netto (Ringelberg) und Diska (Kerspleben) befinden sich an verkehrlich gut erreichbaren Standorten und werden vor allem auf der Heimfahrt von Pendlern besucht.

Abbildung 5: Befragungsergebnisse zum Einkaufsort von Lebensmitteln



Quelle: Befragungsergebnisse der Einwohner im Einzugsgebiet (n=102 Personen)

Neben der mehrfachen Nennung der angeführten Einkaufsmärkte wurden naturgemäß zahlreiche weitere Lebensmittelmärkte erwähnt. Hierbei handelt es sich aus gutachterlicher Sicht vor allem um Einkäufe von Einpendlern nach Erfurt bzw. auch nach Weimar, da spezielle Lebensmittelmärkte – teilweise abweichend von den auf vorstehender Seite 21 benannten beiden Präferenzen – aufgeführt wurden.

Ein größerer Trend zum Einkauf in diesen Märkten ist zweifelsohne nicht erkennbar, zumal die Zahl der absoluten Nennungen je Markt sehr gering ausfiel bzw. diverse Einzelaufzählungen vorlagen.³² Die benannten weiteren Märkte dienen allenfalls der ergänzenden Versorgung der Bevölkerung in dem betrachteten Marktgebiet und werden in die folgende Untersuchung nicht mit einbezogen.

Im Kontext zum Erfurter Zentrenkonzept zeigt sich, dass alle aufgeführten Lebensmittelmärkte (vgl. Abb. 5) **außerhalb der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche** (vgl. Karte 3) angesiedelt sind. Die Märkte befinden sich in verkehrlich sehr gut erreichbaren Lagen und fokussieren überwiegend auf autokundenorientierte Verbraucher.

³² Es wurden beispielsweise in Erfurt folgende Märkte genannt: Aldi (Schlachthofstraße, Augustusmauer), Lidl (Scharnhorststraße, Eugen-Richter-Straße), Netto (Thälmannstraße, Haarbergstraße), Norma (Hallesche Straße), Edeka (Hans-Grundig-Straße), REWE (Anger, Scharnhorststraße), tegut (Anger), nahkauf (Bahnhofstraße), Selgros (GVZ), Metro (Linderbacher Weg). Weiterhin wurden für Weimar die Anbieter Kaufland, Lidl, Netto und Aldi erwähnt; mit REWE in Berlstedt wurde auch ein Markt außerhalb von Erfurt und Weimar angegeben.

5. Städtebauliche Bewertung des Projektvorhabens

5.1. Rechtliche Beurteilungsgrundlagen

Für das dargestellte Ansiedlungsvorhaben soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan³³ aufgestellt werden, um so die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Lebensmittelmarktes zu schaffen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu untersuchen, ob von dem in Rede stehenden Vorhaben 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 Rechtsprechungspraxis³⁴ 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.³⁵

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)³⁶

33 vgl. Stadt Erfurt, Vorhabenbezogener Bebauungsplan VIE747 „Südlich der Erfurter Allee“ in Vieselbach.

34 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.

35 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).

36 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 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 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.³⁷

Es ist vor allem zu prüfen, inwieweit das Planvorhaben gerade auf solche Sortimente abzielt, die in dem jeweiligen zentralen Versorgungsbereich von einem „Magnetbetrieb“ angeboten werden, dessen unbeeinträchtigt 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.³⁸

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 Versorgungsbereiche³⁹ im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO definiert sind. Demzufolge sind gemäß dem Prüfauftrag die Auswirkungen auf diese ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche und auch die verbrauchernahe Versorgung zu thematisieren.

37 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.

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

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

5.2. Umsatzprognose

Für die Bewertung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen einer Einzelhandelsansiedlung ist der Umsatz des Planvorhabens relevant, da dieser in Form von Umsatzumlenkungen wettbewerbswirksam wird. Nachfolgend wird für den zu prüfenden Lebensmitteldiscounter eine Umsatzherkunftsprognose auf Basis des potenziell erzielbaren Marktanteils im Einzugsgebiet (= **Marktanteilskonzept**⁴⁰) erstellt. Auf Grundlage

- der Lagequalität des Projektstandortes,
- der Größe, des Betriebstyps und der spezifischen Leistungsfähigkeit des Betreibers,
- der örtlichen Nachfrageplattform und
- der Wettbewerbsintensität im Einzugsgebiet bzw. darüber hinaus

ist für den angefragten Lebensmittelmarkt mit einem Jahresumsatz zwischen 4,0 und 4,3 Mio. EUR zu kalkulieren. Folgende Tabelle stellt die **Umsatzprognose** (vgl. Karte 7 i.V.m. Tab. 4) des Lebensmitteldiscounters in seinem Marktgebiet dar, wobei für die weitere Berechnung im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung mit dem maximal zu erwartenden Umsatz des Betriebes gerechnet wird.

Tabelle 9: Marktanteilsprognose des geplanten Netto-Marktes

Sortiment	Einzugsgebiet	Marktpotenzial Mio. EUR	Ø Marktanteil ⁴¹		Umsatz	
			min. / max. %	min. Mio. EUR p.a.	max. Mio. EUR p.a.	
Food	Zone I	5,31	~43 / ~45		2,28	2,39
	Zone II	5,78	~17 / ~19		0,97	1,10
	<i>Zwischensumme</i>	<i>11,09</i>	<i>~29 / ~31</i>		<i>3,25</i>	<i>3,49</i>
Non-Food					0,40	0,43
	<i>Zwischensumme</i>				<i>3,65</i>	<i>3,92</i>
Streuumsätze					0,34	0,34
Gesamt					3,99	4,26

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnung

Im Naheinzugsgebiet des Discounters (Zone I), das sich auf Vieselbach bezieht, ist von einem maximalen Marktanteil von rd. 45 % des Nachfragevolumens für Nahrungs- und Genussmittel auszugehen. Hier ist mit der höchsten Marktdurchdringung zu rechnen, da der projektierte Lebensmittelmarkt auf Grund seiner Lage über eine sehr gute Erreichbarkeit aus dem gesamten Ortsteil verfügt.

Eine höhere Marktdurchdringung ist nicht möglich, da sich Konsumenten nicht ausschließlich in einem Discounter bzw. in dem projektrelevanten Netto-Markt versorgen und auch andere Angebotsbetriebe außerhalb von Vieselbach zur Deckung ihrer Nachfrage aufsuchen.⁴² Der ausgewiesene Marktanteil stellt demnach einen Maximalwert dar.

40 Bei dem sog. Marktanteilskonzept werden das relevante Nachfragevolumen im Einzugsgebiet und die mögliche Kaufkraftabschöpfung eines Vorhabens (= Marktanteil) gegenübergestellt. Der ausgewiesene Umsatz versteht sich als Bruttoumsatz, d.h. inklusive Mehrwertsteuer.

41 Die Marktanteile wurden jeweils separat für die einzelnen Orte im Einzugsgebiet der Zone II prognostiziert. Der in der Tabelle ausgewiesene Marktanteil stellt somit einen aggregierten Wert dar.

42 Lebensmitteldiscounter erzielen deutschlandweit einen Umsatzanteil von ca. 45 %, es folgen Supermärkte (ca. 31 %), SB-Warenhäuser (ca. 11 %), Verbrauchermärkte (ca. 10 %) und sonstige Lebensmittelgeschäfte (ca. 3 %).
Quelle: HDE Handelsverband Deutschland, Zahlenspiegel 2020.

Im Einzugsgebiet der Zone II ist von einer nachlassenden Marktdurchdringung auszugehen, da die Konsumenten in diesem Bereich auch zu anderen Versorgungsstandorten tendieren. Ferner verringert sich durch die ansteigenden Zeit-/ Wegedistanzen zum Erreichen des Netto-Standortes die Bindungsintensität des Marktes. In dem erweiterten Einzugsbereich ist für den Lebensmitteldiscounter mit einem durchschnittlichen Marktanteil von maximal rd. 19 % zu rechnen, was einem zu erwartenden Jahresumsatz mit Nahrungs- und Genussmitteln von rd. 1,1 Mio. EUR entspricht.

Neben den Umsätzen aus dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel in Höhe von rd. 3,5 Mio. EUR werden von dem Discounter weitere Erlöse mit den Randsortimenten des Non-Food I und II (vgl. Anlage 2) generiert. Es ist mit jährlichen Erträgen von rd. 0,4 Mio. EUR zu rechnen.

Die Non-Food-Randsortimente nehmen bei vergleichbaren Netto-Märkten ca. 11 % der Verkaufsfläche ein. Dieses Segment setzt sich neben festen Non-Food I-Artikeln (ca. 8 %) zu einem deutlich geringeren Teil mit Waren des Non-Food II-Segments (ca. 3 %) zusammen, wobei es sich hier ebenfalls um einen festen Artikelstamm handelt. Demnach belegen

- die Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereichs (Food/Non-Food I, d.h. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Tiernahrung – sog. nahversorgungsrelevante Sortimente) rd. 97 % und
- die Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs (Non-Food II – sog. nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente) rd. 3 % der Verkaufsfläche.

Bei den Non-Food II-Sortimenten handelt es sich um unterschiedliche und flächenseitig unwesentlich ausgeprägte Warengruppen, so dass auf Grund der geringen Größe der jeweiligen sortimentsbezogenen Verkaufsfläche die konkrete Zuordnung der Flächen und Umsätze auf einzelne Sortimente nicht sinnvoll ist.

Die Artikel des Non-Food II stellen ferner lediglich eine Ergänzung des Hauptsortiments Lebensmittel dar, da das Non-Food II-Segment eines Discounters flächen- und umsatzmäßig wesentlich dem Kernsortiment untergeordnet ist. Grundsätzlich verzichtet Netto auf wöchentlich wechselnde Aktionsartikel aus dem Non-Food II-Bereich, wie dies beispielsweise bei einigen Discountern (z.B. Aldi, Lidl) üblich ist.

Zuzüglich zu den vorstehenden Umsatzquellen ist mit Erlösen von rd. 0,3 Mio. EUR aus diffusen Zuflüssen zu rechnen. Diese Streuumsätze⁴³ resultieren von Kunden außerhalb des Einzugsgebiets und sind auf den Durchgangsverkehr an der Erfurter Allee (bspw. Zufallskunden, Pendler, Durchreisende) zurückzuführen.

Auf Basis der Umsatzprognose und der geplanten Verkaufsfläche wird die **Raumleistung** berechnet und Vergleichswerten gegenübergestellt. Somit kann eine Plausibilitätsprüfung erfolgen, inwieweit die Umsatzprognose für das Planvorhaben von Netto belastbar ist und realitätsnahe Planzahlen vorliegen.

Tabelle 10: Prospektive Raumleistung des Discounters

Branche	Betriebstyp	Umsatzprognose	Verkaufsfläche	Raumleistung
		Mio. EUR	m ²	EUR/m ²
Lebensmittel	Discounter	4,26	1.062	4.010

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

Die Raumleistung des Netto-Marktes von rd. 4.000 EUR/m² liegt im mittleren Bereich bundesdurchschnittlicher Vergleichswerte, da Lebensmitteldiscounter i.d.R. eine Flächenleistung zwischen 3.800 bis 5.800 EUR/m² erzielen.⁴⁴ Ein höherer Umsatz ist für diesen Lebensmittelmarkt demzufolge auch hinsichtlich

- der im Bundesvergleich niedrigeren einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Vieselbach (vgl. Tab. 4) und des daraus folgenden geringeren Nachfragevolumens,

⁴³ Dies sind Umsätze, welche durch Kunden von außerhalb des Einzugsgebiets zufließen. Streuumsätze resultieren aus keinen dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen und können hinsichtlich der Herkunft nicht genau lokalisiert werden. Diese Umsätze ergeben sich beispielsweise aus sporadischen oder aperiodischen Einkäufen oder von Zufallskunden.

⁴⁴ Der Mittelwert der bundesdurchschnittlichen Raumleistung (brutto) beläuft sich bei Lebensmitteldiscountern auf 4.800 EUR/m², wobei eine Spannweite zwischen 3.800 bis 5.800 EUR/m² zu beobachten ist.

Quelle: BBE Handelsberatung, Struktur- und Marktdaten des Einzelhandel 2017, Seite 13 – vgl. Anlage 3.

- des hohen Wettbewerbsdrucks durch weitere Lebensmittelmärkte in Erfurt, vor allem durch leistungsstarke Großflächenanbieter und auch durch betriebsgleiche Netto-Märkte (vgl. Karte 6),
- eines nicht wesentlich zu steigenden Marktanteils⁴⁵ des Netto-Marktes und
- des begrenzten und auch zukünftig nicht ausdehnbaren Einzugsgebiets

nicht realisierbar. Somit handelt es sich bei der Umsatzprognose unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten um einen Maximalwert für das Vorhaben, so dass die folgenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für die betroffenen Lebensmittelanbieter den sog. Worst-Case darstellen.

Bezüglich der Raumleistung ist unter betreiberspezifischer Sicht zu konstatieren, dass Netto bundesweit eine Raumleistung⁴⁶ von ca. 4.280 EUR/m² erzielt. Dieser Vergleichswert der Raumleistung bezieht sich bei Netto allerdings auf eine Verkaufsfläche⁴⁷ von 800 m². Da im (Lebensmittel-)Handel bei einer ansteigenden Verkaufsfläche die Raumleistung nicht proportional mitwächst, sondern tendenziell absinkt, kann diese durchschnittliche Raumleistung nicht auf jede Geschäftsfläche übertragen werden.

Insbesondere kann bei einer höheren Verkaufsfläche wie im vorliegenden Fall – die Fläche des geplanten Netto-Marktes liegt mit 1.062 m² um 262 m² (+33 %) deutlich über der üblichen bundesweiten Netto-Fläche – keine vergleichbare Raumleistung angenommen werden.

Dies ist vor allem durch neue Konzepte der Lebensmittelfilialisten bedingt, die größere Gangbreiten, niedrigere Regalhöhen und großzügigere Laufwege bei einer gleichbleibenden Artikelanzahl anbieten; somit sinkt die Warendichte je Quadratmeter und in Folge auch die Raumleistung (Umsatz je Quadratmeter). Aus diesem Grund ist die zu erwartende Raumleistung von ca. 4.000 EUR/m² auf der avisierten Verkaufsfläche von rd. 1.062 m² nicht weiter steigerungsfähig.

Die Handelskette Netto erzielt bundesweit über alle ihre Märkte hinweg einen durchschnittlichen **Filialumsatz** von rd. 3,4 Mio. EUR je Markt.⁴⁸ Somit handelt es sich bei der vorstehenden Umsatzprognose von rd. 4,3 Mio. EUR – unter Berücksichtigung der aufgeführten Standortfaktoren – bereits um einen hohen bzw. überdurchschnittlichen Umsatzwert. Eine Umsatzausweitung ist daher für diesen Markt nicht realistisch; es wird bereits ein – im Bundesvergleich – überdurchschnittlicher Filialumsatz für die Berechnung der Auswirkungen angesetzt.

Abschließend wird die Umsatzschätzung⁴⁹ für den geplanten **Back-Shop** in der Vorkassenzone des Netto-Marktes vorgenommen. Die Gesamtverkaufsfläche⁵⁰ des Bäckers wird ca. 75 m² betragen, wovon ein Teil der Fläche für einen Sitzbereich zu subtrahieren ist. Auf der „reinen“ Verkaufsfläche (ohne Sitzbereich) von ca. 40 m² wird für den Bäcker eine branchenübliche Flächenleistung⁵¹ von 5.000 EUR/m² unterstellt, so dass für den Nahrungsmittelhandwerker mit einem Jahresumsatz von ca. 0,2 Mio. EUR zu rechnen ist.

Je nach Konzept des eingemieteten Bäckers können die Erlöse höher ausfallen, da ein Sitz- bzw. Imbissbereich sowie ein Freisitz geplant sind. Diese erzielten Umsätze sind jedoch nicht als Einzelhandelsumsätze⁵²

45 Eine vollständige bzw. 100 %-ige Marktabdeckung durch nur ein Lebensmittelkonzept ist prinzipiell nicht möglich, da sich Konsumenten i.d.R. bei mehreren Betriebsformen (vgl. Anlage 1) versorgen. So wird beispielsweise der Einkauf von Frischeprodukten und qualitativ höherwertigen Lebensmitteln vorwiegend bei Supermärkten, der preisorientierte Einkauf bei Discountern, der Einkauf von Bio-Waren in Bio-Märkten und der sog. Wochenendeinkauf oft bei Verbrauchermärkten/SB-Warenhäusern getätigt.

Die Marktdurchdringung eines Lebensmitteldiscounters bzw. auch anderer Lebensmittelkonzepte ist nicht beliebig steigerungsfähig, somit ist eine wesentliche Erhöhung des Marktanteils der Netto-Filiale – auch zukünftig – nicht realistisch und auch nicht umsetzbar. Demnach stellt die ausgewiesene Raumleistung einen Maximalwert für diesen Markt dar.

46 Quelle: Statista GmbH Hamburg 2021, Bruttoumsatz pro Quadratmeter Verkaufsfläche der führenden Discounter in Deutschland 2019.

47 Quelle: Statista GmbH Hamburg 2021, Durchschnittliche Verkaufsfläche je Filiale ausgewählter Vertriebslinien im Lebensmittelhandel in Deutschland 2019.

48 Bei einer durchschnittlichen Filialgröße von rd. 800 m² und einer Raumleistung von rd. 4.280 EUR/m² Verkaufsfläche errechnet sich ein bundesweit durchschnittlicher Umsatz je Netto-Filiale von rd. 3,42 Mio. EUR p.a.

Quelle: Statista GmbH Hamburg 2021, Bruttoumsatz pro Quadratmeter Verkaufsfläche der führenden Vertriebslinien im Lebensmittelhandel in Deutschland 2019 / Durchschnittliche Verkaufsfläche je Filiale ausgewählter Vertriebslinien im Lebensmittelhandel in Deutschland 2019.

49 Die Umsatzprognose des Bäckers erfolgt auf Basis der Plan-Verkaufsfläche, die mit der branchenüblichen Raumleistung multipliziert wird.

50 Die Sitz- und Laufbereiche sind mit zur Verkaufsfläche zu zählen, wenngleich auf diesen Flächen keine Handelsumsätze getätigt werden.

51 vgl. BBE Handelsberatung, Struktur- und Marktdaten des Einzelhandel 2017, Seite 13 – vgl. Anlage 3.

52 Der Unterschied wird auch in der Besteuerung deutlich. Die Umsätze mit Backwaren unterliegen einem verminderten Mehrwertsteuersatz von 7 %, während Speisen in einer gastronomischen Einrichtung mit dem allgemeinen Steuersatz von 19 % besteuert werden.

zu klassifizieren, sondern fallen dem Gastronomiebereich zu (bspw. Erlöse aus dem Verkauf von Speisen oder Getränken).

Tabelle 11: Umsatzplanung des Back-Shops

Branche	Betriebstyp	Verkaufsfläche m ²	Raumleistung EUR/m ²	Umsatzprognose Mio. EUR
Lebensmittel	Bäcker	40	5.000	0,20

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

5.3. Wirkungsprognose

5.3.1. 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, da dem bestehenden Lebensmittelhandel ein Umsatz von **ca. 4,46 Mio. EUR** (vgl. Tab. 9/11) verloren geht. 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 Gravitationsmodells⁵³, in welches die für den Untersuchungsraum relevanten Berechnungskennwerte einfließen. Die Eingangswerte sind dabei

- die bestehenden sortimentspezifischen 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,
- die aktuellen Einkaufspräferenzen der Verbraucher in dem Einzugsgebiet (vgl. Abb. 5) und
- der Prognoseumsatz des Discounters und des Bäckers (vgl. Tab. 9/11).

Mit der Inbetriebnahme des Lebensmittelmarktes wird sich das räumliche Angebotsgefüge **innerhalb des Einzugsgebietes** verändern, wenngleich hier kein angebotsgleicher Lebensmittelmarkt als direkter Konkurrenzbetrieb zu dem geplanten Discounter vorhanden ist. Es ist demnach lediglich mit geringen Auswirkungen auf die bestehenden kleinformigen Lebensmittelanbieter von ca. 0,05 Mio. EUR zu rechnen.

Auf Grund der unterdurchschnittlichen Kaufkraftbindung der lokalen Anbieter in den Orten des Einzugsgebiets (vgl. Tab. 6) stammt der maßgebliche Teil der Erlöse aus der Kaufkraftrückholung von Anbietern von **außerhalb des Einzugsgebietes**. Somit geht der im Realisierungsfall 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 Umsatzherkunft von den einzelnen Lebensmittelmärkten wird auf Grund der derzeitigen Einkaufsziele der Bevölkerung des Einzugsgebiets (vgl. Abb. 5) abgeleitet.

Das eingesetzte Gravitationsmodell⁵⁴ 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 und auf die Standorte, die der verbrauchernahen Versorgung dienen.

53 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 7 i.V.m. Tab. 9) mit den ausgelösten Umsatzumverteilungen („Wo haben die Kunden bislang eingekauft, welcher Handelsbetrieb bzw. welche Lage wird Umsatz verlieren“ – vgl. Tab. 12) nicht identisch.

54 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 ökonomisches 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 geplanten Ansiedlungsvorhabens von Netto vornehmen zu können.

5.3.2. Städtebauliche Auswirkungen

Auf Basis der prognostizierten Umsatzumlenkungen⁵⁵ von ca. 4,46 Mio. EUR errechnen sich die in der nachfolgenden Tabelle 12 ausgewiesenen **Umsatzumlenkungsquoten** innerhalb der einzelnen Lagebereiche. Durch die Sortimentszusammensetzung des geplanten Discounters 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 (d.h. Discounter/Super-/ Verbrauchermärkte) einzustufen sind. Andere Anbieter – beispielsweise Getränkemärkte, Nahrungsmittelhandwerker oder Lebensmittelspezialgeschäfte – die nur Teilsortimente anbieten, werden deutlich geringere Auswirkungen zu verkraften haben.

Ferner werden sich für näher am Projektstandort liegende Lebensmittelanbieter tendenziell höhere Umsatzverluste ergeben, da mit abnehmender Erreichbarkeit und der Zunahme von Einkaufsalternativen im weiteren Umfeld weniger Kunden zu dem Vorhabenstandort tendieren. Dies resultiert aus der Tatsache, dass für den Verbraucher die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben – gerade im Segment Nahrungs- und Genussmittel – mit zunehmender Zeitdistanz und dem hiermit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand deutlich geringer wird.⁵⁶

Die folgende Tabelle beschreibt zusammenfassend die **absatzwirtschaftlichen Auswirkungen** in den einzelnen Lagebereichen innerhalb (vgl. Tab. 5) und außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets des Netto-Marktes (vgl. Tab. 7).

Tabelle 12: Prognostizierte Umsatzumlenkungen des Netto-Marktes (inkl. Bäcker)

	Bestandsumsatz	Umsatzumlenkung	
	Mio. EUR	Mio. EUR	%
Vieselbach	0,30	0,02	n.n.
Hochstedt	0,18	0,02	n.n.
Niederzimmern	0,11	0,01	n.n.
Betriebe im Untersuchungsgebiet	93,20	3,92	4,2
Betriebe außerhalb des Untersuchungsgebiets		0,49	
Gesamt		4,46	

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

In **Vieselbach** ist kein zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen (vgl. Seite 9), so dass prinzipiell schädliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auf Grund des Fehlens eines solchen schützenswerten Bereiches auszuschließen sind. Ferner ist die Entwicklung der Ortsmitte hin zu einem zentralen Versorgungsbereich unwahrscheinlich, was insbesondere auf den rudimentären Handelsbestand, die fehlenden räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten in der Ortsmitte und vor allem auf die geringe einzelhandelsrelevante

⁵⁵ In der Umsatzumverteilungsrechnung sind neben den Food- auch die Non-Food-Sortimente des Discounters inbegriffen. In den Non-Food I-Sortimenten werden sich die Umsatzumlenkungen des Netto-Marktes nicht zu Lasten anderer Betriebstypen außerhalb des Lebensmitteleinzelhandels niederschlagen. Diese Sortimente (Drogeriewaren/Tiernahrung) werden i.d.R. in Kombination mit dem Lebensmittelassortiment nachgefragt, wobei diese Umsätze – wie berechnet – von bestehenden Anbietern des Lebensmittelhandels verlagert werden. Die Umverteilungseffekte des Lebensmitteldiscounters sind im Bereich des Non-Food II-Segments (vgl. Anlage 2) auf Grund der jeweils geringen Größenordnung und der verschiedenen einzelnen Sortimente städtebaulich nicht erheblich. Die Non-Food II-Sortimente sind ferner dem Kernsortiment Lebensmittel flächenmäßig deutlich untergeordnet, da diese bei Netto lediglich rd. 3 % der Verkaufsfläche einnehmen (vgl. Seite 27). Des Weiteren stellen die Sortimente nur einen sehr kleinen Teilausschnitt dar, so dass die Sortimentsbreite und -tiefe im Vergleich zu einem Spezialanbieter unterdurchschnittlich ist. In Summe sind schädliche städtebauliche Auswirkungen der Non-Food-Verkaufsfläche auszuschließen. In der Modellrechnung wurden diese Umsätze ebenfalls zu Lasten anderen Lebensmittelmarktes gerechnet.

⁵⁶ Die Waren des täglichen Bedarfs (bspw. Lebensmittel, Drogeriewaren) weisen bezüglich des relativ niedrigen Warenwertes und der verhältnismäßig hohen Einkaufsfrequenz (Nachfragehäufigkeit) eine hohe Zeit-Distanz-Empfindlichkeit auf. Die Folge hiervon ist, dass zur Deckung der Nachfrage von Kunden i.d.R. nur geringe Zeitdistanzen akzeptiert werden.

Nachfrage in diesem Ortsteil zurückzuführen ist. Die vorstehende Einschätzung trifft auch auf die anderen Ortsteile im Einzugsgebiet, d.h. auf Hochstedt, Wallichen und Azmannsdorf zu.

Das Lebensmittelangebot in Vieselbach wird ausschließlich durch zwei Fleischer (hiervon ein sog. Direktvermarkter) geprägt. Diese Nahrungsmittelhandwerker führen kein dem Netto-Markt vergleichbares Lebensmittelangebot.⁵⁷ Somit werden diese Betriebe absatzwirtschaftlich von dem Netto-Vorhaben nicht wesentlich tangiert, da diese Anbieter vor allem durch ihre spezielle Ausrichtung auf Frische, individuellen Geschmack und Service keinen direkten Wettbewerber zu dem Lebensmittelgrundsortiment des Discounters darstellen.

Die unterschiedliche konzeptionelle Ausrichtung wird in der Angebotsdarstellung deutlich, da die beiden Fleischer ausschließlich Frischewaren in Form einer Bedienungstheke führen; im Gegensatz dazu offeriert der Discounter nur verpackte Fleisch- und Wurstwaren in einem discountorientiertem Segment. Eine Schließung der beiden Fleischer infolge des Hinzutretens des Netto-Marktes ist daher nicht zu erwarten, zumal im Rahmen der Netto-Ansiedlung kein separater Fleischer (z.B. in der Vorkassenzone) installiert wird.

Des Weiteren zeigt sich, dass der ausgewiesene Wert der Umsatzumverlagerung für die beiden Betriebe mit rd. 0,02 Mio. EUR (vgl. Tab. 12) unterhalb der sog. Nachweisbarkeitsgrenze⁵⁸ (rd. 0,10 Mio. EUR) liegt. Somit sind für diese Anbieter unter Zugrundelegung der prognostischen Marktanalyse keine monetären Auswirkungen nachweisbar. Die einzelbetrieblichen Erlösrückgänge werden im Rahmen einer üblichen jahreszeitlichen Umsatzschwankung im Lebensmittelhandel liegen und können nicht zu Ertragseinbrüchen bei den betroffenen Fleischern in Vieselbach führen.

Im Ortsteil **Hochstedt** ist ein Bäcker ansässig. Nach der Eröffnung des Netto-Marktes sind für diesen Anbieter keine messbaren Umsatzverluste zu erwarten, da die Produkte dieses Ladenhandwerkers in dieser Form in einem Discounter nicht angeboten werden. Es ist lediglich mit einem Umsatzabzug durch den geplanten Bäcker in der Vorkassenzone des Netto-Marktes zu rechnen.

Eine Schließung des Hochstedter Bäckers ist nicht realistisch, da in dem betrachteten Marktgebiet ein hohes Nachfragepotenzial besteht, das den rentablen Betrieb beider Anbieter ermöglicht. In dem gesamten Einzugsgebiet ist eine Nachfrage nach Brot- und Backwaren von ca. 0,96 Mio. EUR⁵⁹ vorhanden, folglich ist sowohl für den bestehenden Bäcker in Hochstedt als auch für den geplanten Bäcker in Vieselbach eine ausreichende Potenzialbasis auszumachen; zudem ist in den anderen Orten im Einzugsgebiet kein weiterer Backwarenanbieter vorzufinden. Ein Rückzug des Bäckers in Hochstedt ist – trotz der eintretenden Umsatzrückgänge – nicht zu erwarten.

In **Niederzimmern** ist lediglich ein sog. Direktvermarkter (Fleischer) lokalisiert. Der Betrieb vertreibt ausschließlich frische Wurst- und Fleischwaren aus eigener wöchentlicher Schlachtung und bietet zudem einen Partyservice an; die Öffnungszeiten sind auf einen Tag in der Woche begrenzt. Auf Grund der unterschiedlichen konzeptionellen Ausrichtung im Vergleich zu dem Netto-Markt sind für diesen Betreiber nur marginale bzw. fast nicht messbare Auswirkungen zu erwarten (vgl. Tab. 12). Eine Schließung dieses Betriebes ist daher unrealistisch.

Auch nach der Ansiedlung des Netto-Marktes ist in Vieselbach bzw. in dem gesamten Marktgebiet weiterhin eine hohe „offene“ Nachfrage nach Nahrungs- und Genussmitteln vorhanden. Somit bestehen für alle lokalen Lebensmittelanbieter sehr gute Umsatzchancen. Die **prospektive Zentralität** des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel – die sich auf Basis der Bestandsumsätze in Vieselbach (vgl. Tab. 6) und des zu erwar-

57 Einer der beiden Fleischer („Landwirtschaftlicher Betrieb und Direktvermarktung Bodo Nürnberger“) öffnet zudem lediglich am Samstag und fokussiert – im Vergleich zu Netto – grundsätzlich auf ein anderes Zielpublikum.

58 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. 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.

59 Das Marktpotenzial für Brot- und Backwaren liegt bei 217 EUR p.P. Unter Berücksichtigung der Einwohnerzahl im Einzugsgebiet und der sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffer (vgl. Berechnungsmethodik in Tab. 4) errechnet sich in diesem Bereich ein Nachfragepotenzial von 0,96 Mio. EUR.

tenden Lebensmittelumsatzes des Netto-Marktes (inkl. Bäcker) errechnet⁶⁰ – deutet nicht auf eine angespannte Wettbewerbssituation hin.

Tabelle 13: Prospektive Zentralität des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel in Vieselbach

	Marktpotenzial	Umsätze (IST/PLAN)	Zentralität
	Mio. EUR	Mio. EUR	%
IST	5,31	0,30	6
PLAN		4,27	80

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

Die aktuelle Kaufkraftbindung im Segment Nahrungs- und Genussmittel von ca. 6 % wird sich nach dem Markteintritt des angefragten Lebensmittelmarktes – per Saldo⁶¹ – auf ca. 80 % erhöhen. Demnach kann ein großer Teil der lokalen Lebensmittelkaufkraft vor Ort gebunden werden. Andererseits besteht auch weiterhin ein Kaufkraftabfluss an umliegende Angebotsstandorte.

In der vorstehenden Berechnung wird ferner deutlich, dass der Umsatz des geplanten Lebensmittelmarktes vollständig aus dem Nachfragepotenzial von Vieselbach gebunden werden kann. Zur **wirtschaftlichen Auslastung der Verkaufsfläche** sind somit keine Kunden- und Kaufkraftzuflüsse von außerhalb dieses Ortsteils notwendig.

Fazit: Im Ergebnis der vorstehenden Diskussion werden sich nach der Ansiedlung des Netto-Marktes in Vieselbach keine funktionsschädigenden Auswirkungen auf bestehende Lebensmittelanbieter in dem zonierten Einzugsgebiet ergeben; eine Einschränkung der bestehenden verbrauchernahen Versorgung ist auszuschließen, zumal Netto selbst als maßgeblicher Träger der Grundversorgung für Vieselbach und für umliegende Gemeinden fungieren wird. In den Orten im Einzugsgebiet ist kein zentraler Versorgungsbereich ausgebildet, eine Beeinträchtigung i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO ist demzufolge naturgemäß nicht möglich.

Für die **Betriebe im Untersuchungsgebiet** – d.h. Lebensmittelmärkte außerhalb des Einzugsgebiets des Netto-Marktes – sind durchschnittliche Umsatzrückgänge von ca. 4 % (vgl. Tab. 12) zu erwarten. Es ist darauf hinzuweisen, dass die induzierte Kaufkraftückholung der legitimen Eigenbindung von Kunden in Vieselbach dient und somit zu einer verstärkten Verbraucherbindung vor Ort führen wird. Eine direkte Beeinträchtigung von Lebensmittelmärkten außerhalb von Vieselbach ist grundsätzlich auszuschließen, da sich der betriebliche Einzugsbereich des projektierten Lebensmittelmarktes lediglich auf den räumlichen Umgriff des Ortsteils Vieselbach sowie auf direkt angrenzende Gemeinden bezieht (vgl. Karte 7).

Für die maßgeblich betroffenen Lebensmittelmärkte werden folgende Umsatzrückgänge prognostiziert, deren unterschiedliche Höhe auf den derzeit bestehenden Einkaufsbeziehungen (vgl. Abb. 5) der Konsumenten in dem Einzugsgebiet sowie dem Bestandsumsatz der einzelnen Betriebe basiert.

Prognostizierte Umsatzverluste der Lebensmittelanbieter im Untersuchungsgebiet

Globus (Linderbach)	~5 %
Kaufland (Leipziger Straße)	~4 %
real (TEC)	~3 %

60 Die prospektiven Umsätze des Lebensmittelhandels in Vieselbach errechnen sich aus den Ist-Umsätzen (0,30 Mio. EUR, vgl. Tab. 6), zuzüglich des zu erwartenden Lebensmittelumsatzes des Netto-Marktes (3,49 Mio. EUR), der anteiligen Streuumsätze mit Lebensmitteln (0,30 Mio. EUR, vgl. Tab. 9; jeweils nur Food-Umsätze) und der Erlöse des Bäckers (ca. 0,20 Mio. EUR, vgl. Tab. 11) sowie abzüglich der Umsatzverluste der beiden Lebensmittelanbieter (ca. 0,02 Mio. EUR, vgl. Tab. 12).

61 Die Kaufkraftbindungsquote bezieht sich ausschließlich auf den betrachteten Ortsteil Vieselbach. Naturgemäß bestehen auch Kunden- und Kaufkraftverflechtungen lokaler Verbraucher zu anderen Lebensmittelmärkten außerhalb von Vieselbach; ebenso werden Kunden aus dem Umfeld von Vieselbach zu dem geplanten Netto-Markt fahren. Somit stellt die Kaufkraftbindungsquote unter Berücksichtigung von Kaufkraftzu- und -abflüssen einen saldierten Wert dar.

Netto (Ringelberg)	~6 %
Diska (Kerspleben)	~4 %
Aldi (TEC)	~3 %

Die Lebensmittelanbieter in dem Untersuchungsgebiet werden in Summe einen annualisierten Umsatzverlust von durchschnittlich ca. 4 % (vgl. Tab. 12) zu verkraften haben. Dieser Wert der Umsatzumverlagerung liegt mit einem deutlichen Sicherheitspuffer unter dem Abwägungsschwellenwert der Unverträglichkeit von rd. 10 % (vgl. Tab. 8), so dass lediglich von einer geringfügigen Intensivierung des Wettbewerbs in dem Untersuchungsgebiet auszugehen ist. Etwaige Abschmelzungstendenzen sind aus diesen Werten der Umsatzrückgänge nicht abzuleiten, ebenso wie ein Umschlagen von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen (bspw. Leerstand und daraus folgende Trading-down-Tendenzen oder negative Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung) auszuschließen sind.

In Bezug auf die betroffenen Lebensmittelmärkte ist zu konstatieren, dass diese nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches liegen. Somit sind negative Auswirkungen auf diese schützenswerten Bereiche innerhalb der Stadt Erfurt auszuschließen.

Die Großbetriebsformen Globus, Kaufland und real (inkl. Aldi) sind nicht in wohnsiedlungsintegrierten Lagen, sondern an autokundenorientierten Standorten etabliert und erfüllen keine maßgebliche verbrauchernahe Versorgungsfunktion. Demnach besitzen diese Standorte auch keinen in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO formulierten Schutz; grundsätzlich sind die Umsatzrückgänge dieser Betriebe demnach als hinnehmbar einzustufen.

Die ausgewiesenen Umsatzverluste sind unter dem Aspekt der Standortqualität der vier benannten Lebensmittelmärkte zu sehen. Für diese bundesweit agierenden Filialisten spielen insbesondere

- die sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit,
- die Lage an oder in direkter Nähe zu einem Hauptverkehrsträger,
- eine direkte Sichtachse zu diesem Verkehrsträger und eine hohe optische Werbewirksamkeit,
- eine großzügig dimensionierte Parkplatzanlage mit direktem Zugang zum Markteingang und
- weitere ergänzende Nutzungen (Komplementäre) am Standort

eine wichtige Rolle. Nach einer Standortbegehung der benannten Lebensmittelmärkte ist zu konstatieren, dass die aufgeführten Standortfaktoren von allen vier Märkten vollumfänglich erfüllt werden. Somit ist ein vorhabenausgelöster Rückzug nicht nur auf Grund der verhältnismäßig geringen Umsatzrückgänge, sondern insbesondere auch hinsichtlich der konzeptkonformen Standortqualität dieser Märkte auszuschließen.

Die beiden Lebensmitteldiscounter Netto und Diska liegen an Hauptverkehrsachsen und werden neben den Einwohnern aus dem jeweiligen Wohnumfeld auch maßgeblich von autokundenorientierten Verbrauchern aufgesucht. Insbesondere ist auch eine hohe Frequentierung durch Pendler anzunehmen, die z.B. auf dem Heimweg aus Erfurt ihre Lebensmittel in den beiden Discountmärkten einkaufen.

Mit Blick auf die Standortqualität beider Märkte und die ausgewiesenen Umsatzumverlagerungen ist keine Absiedlung dieser Betriebe zu erwarten, zumal insbesondere die Umsatzverluste von Netto auf Grund der Betreibergleichheit zu dem Vieselbacher Markt auch von Netto als verkraftbar einzustufen sind. Eine Schließung dieser beiden Märkte und ein Abbau von wohnortnaher Versorgung für den Ringelberg bzw. für Kerspleben sind daher auszuschließen.

Fazit: Nach dem Markteintritt des Netto-Marktes in Vieselbach ist ein Rückzug von bestehenden Lebensmittelmärkten in Erfurt – die als Einkaufsalternative für die Einwohner in dem Einzugsgebiet fungieren – auszuschließen, die Umsatzrückholungen sind ohne städtebauliche Relevanz. Einerseits besitzen alle Märkte eine sehr gute Standortqualität, eine hohe Verkehrsgunst und somit eine sehr breite Potenzialbasis; andererseits deuten die Umsatzumlenkungsquoten nicht auf einen Rückzug dieser Märkte hin.

Neben den maßgeblich betroffenen bzw. vorstehend aufgelisteten Lebensmittelmärkten werden weitere **Betriebe außerhalb des Untersuchungsgebiets** durch die verstärkte Kunden- und Kaufkraftbindung vor Ort – ausgelöst durch den neuen Netto-Markt – absatzwirtschaftlich tangiert. Die Verbraucherbefragung hatte ergeben, dass ca. 11 % der interviewten Personen (vgl. Abb. 5) neben den sechs benannten Lebensmittelmärkten auch andere Märkte zur Deckung ihrer Nachfrage aufsuchen.

Es wurden insgesamt 13 Erfurter Lebensmittelmärkte, vier Lebensmittelmärkte in Weimar und ein Lebensmittelmarkt in Berlstedt genannt.⁶² Ein grundsätzlicher bzw. verstärkter Trend zum Einkauf in diesen Märkten ist nicht erkennbar, da die Zahl der absoluten Nennungen je Markt sehr gering ausfiel. Auf Grund der breiten räumlichen Streuung ist aus gutachterlicher Sicht erkennbar, dass es sich überwiegend um Pendler nach Erfurt bzw. auch nach Weimar handelt, die auf dem Arbeitsweg ihre Lebensmitteleinkäufe erledigen.

Mit Blick auf die Umsatzumlenkungen von ca. 0,49 Mio. EUR (vgl. Tab. 12) zeigt sich, dass die einzelbetrieblichen Umsatzverluste je Markt deutlich unterhalb der sog. Nachweisbarkeitsgrenze von rd. 0,10 Mio. EUR liegen werden.⁶³ Eine vorhabenausgelöste Schließung eines Lebensmittelmarktes außerhalb der bereits untersuchten Anbieter ist daher auszuschließen.

Fazit: Ein geringer Teil der Erlöse des geplanten Netto-Marktes geht zu Lasten von verschiedenen Lebensmittelmärkten im sonstigen Erfurter bzw. auch Weimarer Stadtgebiet. Auf Grund der breiten räumlichen Streuung der Kundenrückholung über zahlreiche Lebensmittelmärkte und der sehr geringen Höhe der Umsatzrückflüsse ist eine Absiedlung von Lebensmittelmärkten in Erfurt und insbesondere in Weimar bzw. auch in Berlstedt auszuschließen.

Zusammenfassung: Durch die Ansiedlung des angefragten Lebensmittelmarktes in Vieselbach werden sich im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen – weder auf umliegende zentrale Versorgungsbereiche noch auf dezentrale Handelsstandorte – ergeben, was sich aus der geringen Höhe der prognostizierten Umsatzverluste von durchschnittlich rd. 4 % (vgl. Tab. 12) ableitet. Der projektierte Lebensmitteldiscounter kann auf Grund

- seiner standortangepassten Größe,
- der fehlenden Alleinstellungsmerkmale hinsichtlich seiner konzeptionellen Ausrichtung,
- der relativ geringen Marktreichweite,
- der hohen Wettbewerbsdichte durch umliegende großformatige Lebensmittelmärkte,
- der flächenseitigen Fokussierung des Marktes 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.

Die Einschätzung zu den fehlenden städtebaulichen Auswirkungen des geplanten Lebensmittelmarktes wird auch durch die Aussagen einer Expertengruppe untermauert, die sich mit dem Strukturwandel im Lebensmittel Einzelhandel beschäftigt hat. In einem Leitfadens kommt die Kommission zu der Annahme, dass von großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben oberhalb der Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² Geschossfläche u.U. keine negativen Auswirkungen ausgehen.

Dies bedeutet, dass auf Grund konkreter Anhaltspunkte die Annahme gerechtfertigt sein muss, dass der projektrelevante Handelsbetrieb auf Grund seines Betriebstyps oder einer besonderen städtebaulichen Situation nicht zu dem Vorhabentyp zu zählen ist, den der Ordnungsgeber in § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO

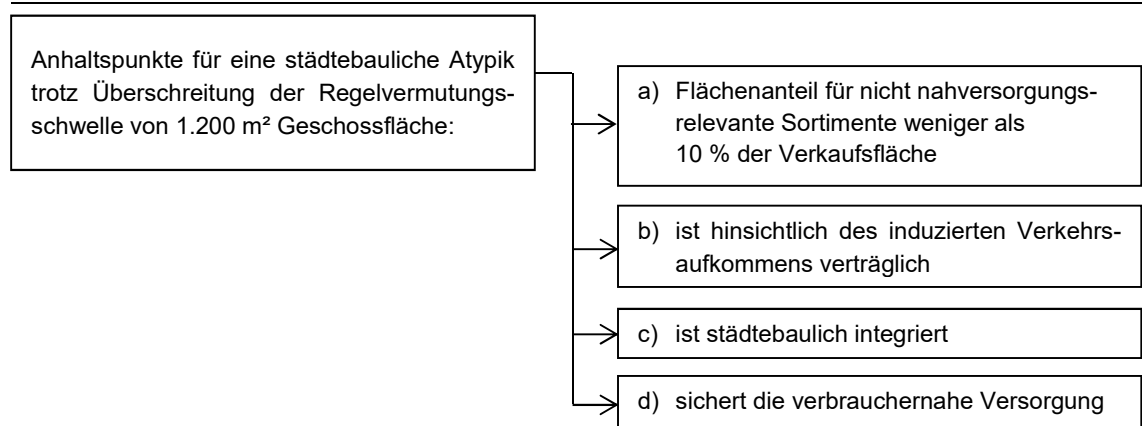
62 Es wurden beispielsweise in Erfurt folgende Märkte genannt: Aldi (Schlachthofstraße, Augustusmauer), Lidl (Eugen-Richter-Straße, Scharnhorststraße), Netto (Thälmannstraße, Haarbergstraße), Norma (Hallesche Straße), Edeka (Hans-Grundig-Straße), REWE (Scharnhorststraße), tegut (Anger), nahkauf (Bahnhofstraße), Selgros (GVZ), Metro (Linderbacher Weg). Weiterhin wurden für Weimar die Anbieter Kaufland, Lidl, Netto und Aldi erwähnt; mit REWE in Berlstedt wurde auch ein Markt außerhalb von Erfurt und Weimar angegeben.

63 Unter Berücksichtigung, dass sich die Umsatzverluste von ca. 0,49 Mio. EUR auf insgesamt 18 Lebensmittelmärkte verteilen, errechnen sich durchschnittliche Umsatzrückgänge von knapp 0,03 Mio. EUR je Lebensmittelmarkt.

benannt hat. Dies ergibt sich nicht nur aus dem Fehlen der in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO beschriebenen Auswirkungen, sondern auch aus den in Satz 4 des § 11 Abs. 3 BauNVO formulierten Anhaltspunkten.⁶⁴

Eine atypische Situation kann bei einem großflächigen Nahversorgungsmarkt nicht durch seinen Betriebstyp⁶⁵, jedoch in einer städtebaulich integrierten Lage und seiner Nahversorgungsfunktion begründet sein. Unter Nahversorgung ist dabei die verbrauchernahe Versorgung mit Waren des täglichen bzw. periodischen Bedarfs (d.h. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Tiernahrung – sog. nahversorgungsrelevante Sortimente) zu sehen. Mit Blick auf die Bedeutung des Lebensmittelhandels für die Sicherung der wohnortnahen Versorgung sind daher bei Vorliegen der nachstehend dargestellten Faktoren auch von einem großflächigen Lebensmittelmarkt nicht zwingend negative Auswirkungen anzunehmen.

Abbildung 6: Städtebauliche Atypik Nahversorgung



Quelle: Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels⁶⁶, Seite 9

Zu a): Der Anteil der Verkaufsfläche für nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente liegt in dem Netto-Markt bei ca. 3 % der Verkaufsfläche (vgl. Seite 27). Hierbei handelt es sich jeweils um einzelne Waren aus dem sog. Non-Food II-Segment (vgl. Anlage 2), die dauerhaft – und nicht als temporäre Aktionsware – im Sortiment geführt werden. Dieser Sortimentsbereich ist dem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment flächen- und umsatzseitig deutlich untergeordnet; der geforderte Flächenanteil von 10 % wird klar unterschritten.

Zu b): Die Erschließung des Lebensmittelmarktes erfolgt über die Erfurter Allee, die derzeit grundhaft ausgebaut wird. Dieser Straßenzug stellt eine innerörtliche Durchgangsstraße dar und liegt nicht innerhalb eines Wohngebietes. Negative Auswirkungen⁶⁷ auf den Verkehr sind daher nicht zu erwarten. Ferner ist der Planstandort fußläufig aus dem gesamten Ortsteil Vieselbach erreichbar; der avisierte Ausbau eines straßenbegleitenden Fahrradwegs wird perspektivisch eine gute Erreichbarkeit mit dem Rad nach sich ziehen.

Der Netto-Markt kann bezüglich seiner konzeptionellen Ausrichtung und der Begrenzung seines Marktgebietes durch umliegende Lebensmittelmärkte nur eine verhältnismäßig geringe Strahlkraft ausbilden, die sich neben Vieselbach lediglich auf direkt umliegende Gemeinden erstreckt. Das Auslösen von wesentlichen gebietsfremden Verkehren – wie z.B. bei einem größeren Verbrauchermarkt oder einem SB-Warenhaus – ist durch den Netto-Markt auch bezüglich seiner Verkaufsfläche nicht möglich.

⁶⁴ Die Regelvermutung des Satzes 3 des § 11 Abs. 3 BauNVO gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.

⁶⁵ Betriebe des Lebensmittelhandels sind – unabhängig davon, ob es sich um einen Discounter oder eine Vollsortimentsmarkt handelt – in Bezug auf ihr Warenangebot nicht betrieblich atypisch.
vgl. Urteil VGH Baden-Württemberg [3 S 1726/05] vom 12.07.2006.

⁶⁶ Gesetzgebungsstand 2017, beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017.

⁶⁷ Negative Auswirkungen wären beispielsweise anzunehmen, wenn die vorhandenen Verkehrseinrichtungen durch den vom Lebensmittelmarkt ausgelösten zusätzlichen Verkehr überlastet werden, wenn Verkehrsbehinderungen zu erwarten sind, wenn die Straßenquerschnitte nicht mehr ausreichen, wenn sich an Verkehrsknotenpunkten Staus bilden oder wenn Wohnstraßen durch die zusätzliche Verkehrsbelastung zu Durchgangsstraßen werden.

Zu c): Der Planstandort wird nach der Errichtung des Lebensmittelmarktes und der geplanten Wohnbebauung als städtebaulich integriert einzustufen sein, wenngleich derzeit eine diffuse Nutzungsstruktur an dem Standortbereich vorherrscht. Durch die Integration des Planvorhabens in die umliegenden Siedlungsstrukturen wird eine städtebauliche Aufwertung dieses Standortbereiches erfolgen.

Zu d): Der Netto-Markt steht in einem baulichen und funktionalen Zusammenhang zu seinen umliegenden bzw. angrenzenden Wohnquartieren und kann aus diesen Wohnsiedlungsbereichen fußläufig erreicht werden. Der Markt wird als maßgeblicher Träger der lokalen Nahversorgung für Vieselbach fungieren; es handelt sich um den einzigen größeren Lebensmittelanbieter.

Im fußläufigen Nahbereich des Marktstandortes leben knapp 1.800 Personen, so dass der Lebensmittelmarkt für den Großteil der Vieselbacher Einwohner eine fußläufige und qualifizierte Nahversorgung anbieten kann.

Neben der fußläufigen Erreichbarkeit über den straßenbegleitenden Fußweg entlang der Erfurter Allee ist eine weitere Zuwegung direkt zur Bahnhofsallee geplant, so dass der Markt aus den hier befindlichen Wohnsiedlungsgebieten direkt fußläufig erreichbar ist.

Im Fazit ist nach Auswertung der Standortqualität, der Strahlkraft und der konzeptionellen Ausrichtung des Lebensmittelmarktes für das Projektvorhaben eine sog. „atypische Situation“ zu konstatieren. Dies ergibt sich nicht nur aus den fehlenden Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO, sondern auch aus den in Satz 4 des § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Anhaltspunkten, insbesondere aus den vorstehend genannten städtebaulichen und auch versorgungsstrukturellen Gründen.

5.4. Landesplanerische Bewertung

Für das Projektvorhaben soll ein **vorhabenbezogener Bebauungsplan**⁶⁸ aufgestellt werden, um so die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Lebensmittelmarktes zu schaffen, wobei die Bauleitplanung i.S.d. § 1 Abs. 4 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.⁶⁹

Die Ziele und die Grundsätze sind im **Landesentwicklungsprogramm (LEP) Thüringen**⁷⁰ und im nachgeordneten Regionalplan Mittelthüringen⁷¹ 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 Oberzentrum⁷² ausgewiesen. Demnach ist hier ein großflächiges Einzelhandelsprojekt 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 Lebensmittelmarktes (vgl. Seite 16/17) umfasst die Erfurter Ortsteile Vieselbach, Wallichen, Azmannsdorf und Hochstedt. Zusätzlich zu den benannten Orten sind die direkt an Vieselbach angrenzenden Gemeinden Niederzimmern, Kleinmölsen und Großmölsen zum Marktbereich des geplanten Lebensmittelmarktes zu zählen, die jeweils keine eigene Lebensmittelversorgung aufweisen.

Die beiden Gemeinden Kleinmölsen und Großmölsen liegen im ausgewiesenen mittelzentralen Verflechtungsbereich der Landeshauptstadt Erfurt (vgl. Karte 1), die Gemeinde Niederzimmern (zu Landgemeinde Grammetal) befindet sich im Überschneidungsbereich mit dem mittelzentralen Funktionsraum der Stadt Weimar. Das bedeutet, dass die Einwohner von Niederzimmern eine „bilaterale Ausrichtung“ besitzen⁷³ und somit keinem der beiden benannten Verflechtungsbereiche vollständig zugeordnet wurden. Im Fazit überschreitet der Marktbereich des Netto-Marktes demnach nicht den ausgewiesenen mittelzentralen Verflechtungsbereich von Erfurt.

Eine Ausweitung des zonierten Einzugsgebietes des Netto-Marktes ist heute und auch zukünftig nicht realistisch. Dies leitet sich aus der Gesamtgröße des Lebensmittelmarktes, der flächenseitigen Fokussierung auf nahversorgungsrelevante Sortimente, aus den fehlenden Alleinstellungsmerkmalen hinsichtlich des Gesamtkonzepts und aus der integrierten Lage des Marktstandortes ab. Insbesondere werden umliegende zentrale Orte wie Weimar oder Sömmerda nicht tangiert. Das zentralörtlich abgestufte Versorgungssystem der Region wird durch die geplante Inbetriebnahme nicht beeinträchtigt, so dass das Kongruenzgebot eingehalten wird.

68 vgl. Stadt Erfurt, Vorhabenbezogener Bebauungsplan VIE747 „Südlich der Erfurter Allee“ in Vieselbach.

69 vgl. § 3 Abs. 1 Nr. 2 und 3 ROG.

70 Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr, Landesentwicklungsprogramm (LEP) Thüringen 2025, Pkt. 2.6.

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

72 Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr, Landesentwicklungsprogramm (LEP) Thüringen 2025, Z 2.2.5.

73 Sofern keine eindeutige Zuordnung zu einem mittelzentralen Funktionsraum erfolgt ist („bilaterale Ausrichtung“), wurde die Bevölkerungszahl jeweils zur Hälfte den mittelzentralen Funktionsräumen zugeordnet.

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 Lebensmittelmarktes umfasst die Erfurter Ortsteile Vieselbach, Wallichen, Azmannsdorf und Hochstedt sowie die an Vieselbach angrenzenden Gemeinden Niederzimmern, Kleinmölsen und Großmölsen. In den zur Landeshauptstadt Erfurt zugehörigen Gemeinden ist kein zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen, zumal in allen benannten Gemeindeteilen nur ein rudimentäres Handelsangebot vorzufinden ist. Dies trifft auch für die drei Gemeinden im überörtlichen Einzugsgebiet zu, hier ist unzweifelhaft kein faktischer zentraler Versorgungsbereich ausgebildet.

In dem vorstehend skizzierten Einzugsgebiet agieren lediglich vier kleinformatische Nahrungsmittelhandwerker. Eine schädliche Beeinträchtigung dieser Betriebe ist mit Blick auf die andersartige konzeptionelle Ausrichtung des geplanten Lebensmitteldiscounters auszuschließen.

Eine negative Beeinträchtigung von umliegenden zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Erfurt oder auch von Standorten, die der verbrauchernahen Versorgung dienen, ist nicht zu erwarten. Einerseits können die notwendigen Erlöse des Lebensmittelmarktes vollständig durch die Kunden und das entsprechende Nachfragevolumen aus dem Einzugsgebiet abgedeckt werden, so dass zur wirtschaftlichen Auslastung des Lebensmitteldiscounters 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 Vieselbach handelt.

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 Erfurt oder in anderen Gemeinden – zu erwarten sind.

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 Erfurter Allee – insbesondere nach Umsetzung der Wohnbebauung nördlich des Lebensmittelmarktes – als städtebaulich integriert einzustufen. Der Standort ist räumlich und funktional einem Siedlungsschwerpunkt zugeordnet, gliedert sich in die örtlichen Bebauungsstrukturen ein, liegt innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs und ist für die umliegende Wohnbevölkerung fußläufig gut erreichbar.

Der Standort besitzt in seinem fußläufigen Nahbereich (bis 800 Meter-Laufweg) mit ca. 1.800 Personen ein – in Relation zur lokalen Einwohnerzahl – hohes Bevölkerungspotenzial. Die Einwohner in dem Nahbereich des Marktstandortes entsprechen ca. 83 % der Bewohner von Vieselbach, somit kann der Markt für den Großteil der lokalen Einwohner eine fußläufige und qualifizierte Grundversorgung⁷⁴ anbieten.

⁷⁴ Unter Grundversorgung wird im Sinne des LEP Thüringen die verbrauchernahe Deckung des überwiegend kurzfristigen Bedarfs an Nahrungs- und Genussmitteln, Drogerieerzeugnissen u.ä. verstanden.

Der geplante Marktstandort besitzt derzeit keine direkte ÖPNV-Anbindung. In fußläufiger Entfernung befinden sich jedoch drei Bushaltestellen, ebenso ist der Vieselbacher Bahnhof in einer Entfernung von knapp 700 Metern fußläufig erreichbar. Im Fazit ist der Planstandort über mehrere Bushaltestellen mit dem ÖPNV erreichbar; da die Erfurter Allee jedoch nicht mit dem Bus befahren wird, ist in diesem Straßenzug grundsätzlich keine Haltestelle vorhanden.⁷⁵

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 kein weiterer Handelsbetrieb an dem Vorhabenstandort geplant; auf Grund des limitierten Flächenpotenzials ist die Errichtung eines weiteren Betriebes auch nicht möglich. Ferner wird für den großflächigen Betrieb eine Bauleitplanung aufgestellt.

Neben den Zielen und den Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Thüringen ist auch die Kompatibilität des Vorhabens mit dem nachgeordneten **Regionalplan Mittelthüringen**⁷⁶ 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 2025⁷⁷ gegeben. Das Vorhaben hält alle im Landesentwicklungsprogramm relevanten Vorgaben (Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtungsverbot, Integrationsgebot) ein.

75 Im nächsten Nahverkehrsplan soll untersucht werden, ob vor dem Marktstandort eine entsprechende Bushaltestelle installiert werden soll. Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 0097/21 (26.01.2021).

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

77 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.

5.5. 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 Punkt⁷⁸ 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 diesen Maßgaben der Landesplanung besteht.

Unter dem zweiten Punkt⁷⁹ 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 bzw. ihrer Ortsteile. Durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in einem unterversorgten peripheren Ortsteil wird die wohnortnahe und qualifizierte Versorgung der Bevölkerung in Vieselbach und in angrenzenden Ortsteilen sichergestellt, ebenso kann eine Versorgung für direkt umliegende Gemeinden aus dem Verflechtungsbereich der Landeshauptstadt abgebildet werden. Das Vorhaben dient somit der Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsstrukturen der Stadt Erfurt.

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 Ortsteils als Wohnstandort.

Der Projektstandort befindet sich fußläufig gut erreichbar im südwestlichen Bereich von Vieselbach und kann für den Großteil der lokalen Einwohner eine fußläufige und qualifizierte Grundversorgung anbieten. Somit ist nach dem Hinzutreten des angefragten Lebensmittelmarktes die Versorgung für die lokale Bevölkerung mit einem minimalen Zeit- und Wegeaufwand möglich.

Des Weiteren bietet der Lebensmittelmarkt auch für umliegende bzw. direkt an Vieselbach angrenzende Ortsteile (Wallichen, Azmannsdorf, Hochstedt) und für umliegende Gemeinden (Niederzimmern, Kleinmölsen, Großmölsen) eine Grundversorgung an, da in diesen Orten kein qualifiziertes Grundversorgungsangebot ausgebildet ist.

In einem weiteren Punkt⁸⁰ 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 Zielsystem 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.

Das Sortiment des zu prüfenden Lebensmittelmarktes ist eindeutig dem nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich (vgl. Seite 27) zuzuordnen, da der Großteil der Verkaufsfläche mit Nahrungs- und Genussmit-

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

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

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

teilen, Drogeriewaren und Tiernahrung belegt ist. Da sich der geplante Lebensmittelmarkt ferner an einem sog. „sonstigen integrierten Standort“ befindet, trifft für das Projektvorhaben die Maßgabe der „Einzelfallprüfung“ zu.

Abbildung 7: Matrix zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung lt. Regionalem Einzelhandelskonzept

Zentrenrelev.	nahversorgungsrelevante Sortimente			sonstige zentrenrelevante Sortimente			nicht zentrenrel. Sortimente	
	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	ausnahmsweise zentrenrelevante	keine Flächen-erweiterung/ keine Randsortimente	nur Modifizierung	im Bestand	bis zu 10% der Gesamtverkaufsfläche, max. 800 qm)			(nur OZ/ MZ)
nicht integrierter, nicht EH-geprägter Standort								

OZ = Oberzentrum; MZ = Mittelzentrum; GZ = Grundzentrum; OrtZ = Ortszentrum nichtzentrale Orte; IS = Innenstadt; EH = Einzelhandel

entspricht Zielsystem dito; ergänzend zu LEP

entspricht nicht Zielsystem dito; ergänzend zu LEP

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

Gemäß der vorstehenden Matrix ist für das Projektvorhaben eine Einzelfallprüfung vorzunehmen. Diese wurde bereits in Form der vorstehenden Wirkungsanalyse durchgeführt; als Ergebnis konnten im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden.

Des Weiteren wurde für den angefragten Lebensmittelmarkt eine sog. „atypische Situation“ festgestellt, was sich nicht nur aus dem Fehlen der in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO beschriebenen Auswirkungen, sondern auch aus den in Satz 4 des § 11 Abs. 3 BauNVO formulierten Anhaltspunkten, insbesondere aus betrieblichen und städtebaulichen Gründen ergibt (vgl. Seite 35/36).

Fazit: Für das geplante Ansiedlungsvorhaben eines großflächigen Lebensmittelmarktes ist eine Kompatibilität mit den Zielvorstellungen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes Mittelthüringen gegeben.

5.6. 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.

Für das Vorhaben ist der unter Punkt 6.7 formulierte Grundsatz 1 maßgeblich, der Ausführungen zur **Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten** enthält. 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 8: Grundsatz 1 des Erfurter Zentrenkonzeptes (Ausschnitt)

<p>1.1 Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (gemäß Erfurter Sortimentsliste) sind in zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentrum, Nebenzentrum und Nahversorgungszentren) anzusiedeln.</p> <p>1.2 Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten oder anderen städtebaulich nicht integrierten Lagen angesiedelt werden.</p> <p>1.3 Ausnahme In Kerngebieten, Dorfgebieten, Mischgebieten, Urbanen Gebieten, allen Wohngebieten und im Siedlungszusammenhang von dörflichen Ortsteilen können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, ausnahmsweise angesiedelt werden (Nachweis erforderlich), wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ sie der Nahversorgung und / oder der Gebietsversorgung dienen und ■ negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (Hauptzentrum, Nebenzentrum und Nahversorgungszentren) ausgeschlossen werden können.

Quelle: Junker und Kruse, Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt (Nov. 2017), Seite 133/134

Der Vorhabenstandort des Lebensmittelmarktes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches; der Punkt 1.1 kann demnach nicht erfüllt werden. Für das Projektvorhaben trifft jedoch der Punkt 1.3 zu, wobei der projektierte Lebensmittelmarkt der Nahversorgung bzw. der Gebietsversorgung dienen muss und negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereich auszuschließen sind. Ein entsprechender **Nachweis der Zentrenunschädlichkeit** wurde bereits unter dem Punkt 5.3.2 erbracht.

In Bezug auf die **Nahversorgungsfunktion** wird in dem Erfurter Zentrenkonzept ausgeführt: „Von einem städtebaulich sinnvollen solitären Nahversorgungsstandort kann demnach ausgegangen werden, wenn

- es sich um einen städtebaulich bzw. wohnsiedlungsräumlich integrierten Standort außerhalb des Naheinzugsbereichs (i. d. R. 600 m Schutzzone) eines zentralen Versorgungsbereichs sowie mit engem räumlichen Bezug zu umliegenden Wohnsiedlungsbereichen handelt und
- die sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens im funktionalen Versorgungsgebiet (ohne Schutzzonen der Zentren) eine Quote von rund 40 % der sortimentspezifischen Kaufkraft (z. B. in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel) der Bevölkerung nicht wesentlich überschreitet (Orientierungswert).“

Hinsichtlich des ersten Punktes ist zu konstatieren, dass es sich um einen städtebaulich integrierten Standort handelt, der einen engen räumlichen Bezug zu den Wohnsiedlungsquartieren im südwestlichen Bereich von Vieselbach aufweist (vgl. Karte 4/5). Im näheren Umfeld des Projektstandortes ist zudem kein weiterer zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen.

In dem zweiten Punkt, d.h. der Bewertung der Nahversorgungsfunktion, führt Junker & Kruse in dem Zentrenkonzept folgendes aus:

„Von einer Nahversorgungsfunktion eines Anbieters kann ausgegangen werden, wenn der zu erwartende Umsatz des geplanten Vorhabens im Wesentlichen aus dem funktionalen Versorgungsgebiet, d.h. dem unmittelbaren Wohnumfeld realisiert werden kann, also überwiegend der Versorgung dieser sogenannten Mantelbevölkerung dient.“⁸¹

Mit Blick auf die vorhandene Nachfrageplattform in Vieselbach⁸² (5,31 Mio. EUR, vgl. Tab. 4) und den Planumsatz des Lebensmittelmarktes (3,79 Mio. EUR inkl. Streuumsätze, nur Food-Umsätze, vgl. Tab. 9) zeigt sich, dass der Umsatz vollständig aus dem lokalen Nachfragevolumen gebunden werden kann. Demnach besitzt das Vorhaben gemäß dem Zentrenkonzept eine Nahversorgungsfunktion.

Auf der gleichen Seite des Zentrenkonzeptes schreibt Junker & Kruse dann weiter:

„Ein einzelner Lebensmittelanbieter kann je nach örtlicher Marktsituation etwa bis zu 40 Prozent Kaufkraftabschöpfung im Einzugsgebiet realisieren, bei fehlender kleinräumiger Konkurrenzsituation kann ein Anbieter in Ausnahmefällen auch darüber hinaus Kaufkraft auf sich vereinigen; Werte bis zu maximal etwa 50 Prozent der sortimentspezifischen Kaufkraft in diesem Nahversorgungs-Einzugsgebiet können in begründeten Ausnahmefällen maximal noch plausibel veranschlagt werden. Gründe für diese maximal erreichbaren Abschöpfungsquoten liegen unter anderem in traditionellen Einkaufsbeziehungen zu anderen Standorten und vor allem einer Ausdifferenzierung des Lebensmitteleinkaufs (u. a. auch Einkäufen bei Lebensmitteldiscountern, Fachgeschäften, Betrieben des Lebensmittelhandwerks etc.).“

Die zweite Darstellung bei Junker & Kruse sowie die in dem Zentrenkonzept erstellte Berechnung⁸³ wird für das Projektvorhaben nachvollzogen.

Abbildung 9: Einordnung der Nahversorgungsfunktion eines Vorhabens

Anwendungsbeispiel (fiktiv): Vorhaben:	Plan-Vorhaben
■ Gesamtverkaufsfläche Lebensmitteldiscounter 1.000 m ²	1.062 m² (vgl. Tab. 1)
Anteil Warengruppe Nahrungs- u. Genussmittel (in %) 80%	89 % (vgl. Seite 27)
Anteil Warengruppe Nahrungs- u. Genussmittel (in m ²) 960	945 m²
■ Flächenproduktivität (in Euro/m ² , Durchschnittswert) 6.100	4.010 EUR/m² (vgl. Tab. 10)
■ Soll-Umsatz (in Mio. Euro) 4,9	3,79 Mio. EUR
■ Einwohner im Versorgungsgebiet 5.500	2.140 Pers. (vgl. Karte7)
■ einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf (Erfurt, 2017) 2.256	2.481 EUR p.P. (vgl. Tab. 4)
■ einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Versorgungsgebiet (in Mio. Euro) 12,4	5,31 Mio. EUR (vgl. Tab. 4)
davon 40% (in Mio. Euro) 5,0	2,12 Mio. EUR
davon 50% (in Mio. Euro) 6,2	2,66 Mio. EUR
■ rechnerische sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung Vorhaben im Versorgungsgebiet ⁶⁵ 39%	71 %

Quelle: Junker und Kruse, Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt (Nov. 2017), Seite 135/136⁸⁴

81 vgl. Junker & Kruse, Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt (Nov. 2017), Seite 135.

82 Das sog. funktionale Versorgungsgebiet umfasst den gesamten Ortsteil Vieselbach mit ca. 2.140 Einwohnern.

83 vgl. Junker & Kruse, Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt (Nov. 2017), Seite 135-137.

84 In der Berechnung von Junker & Kruse auf Seite 135 ist augenscheinlich ein Rechenfehler: Bei einer Verkaufsfläche von 1.000 m² und einem Anteil der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von 80 % beträgt der flächenseitige Anteil 800 m²; Junker & Kruse weisen in der Übersicht einen Wert von 960 m² aus.

Gemäß Angaben bei Junker & Kruse dient ein Markt der Nahversorgung, sofern dieser 40 % bzw. maximal 50 % des sortimentspezifischen Nachfragepotenzials abschöpft. Eine nachvollziehbare Begründung für diesen von Junker & Kruse angesetzten Schwellenwert ist in dem Zentrenkonzept nicht enthalten.

Gemäß der in der vorstehenden Abbildung 9 rechtsseitig durchgeführten Berechnung für den projektrelevanten Lebensmittelmarkt zeigt sich, dass dieser von dem lokalen Nachfragevolumen (ca. 5,31 Mio. EUR) insgesamt 71 % abschöpfen würde. Demnach würde der Lebensmittelmarkt auf Grund der Überschreitung der 40 % bzw. 50 %-Schwelle angabengemäß nun doch keine Nahversorgungsfunktion besitzen.

Diese pauschale Aussage kann nicht nachvollzogen werden, da der geplante Lebensmittelmarkt unzweifelhaft eine Nahversorgungsfunktion für die Einwohner von Vieselbach übernehmen wird. Da in direkt umliegenden Ortsteilen bzw. Gemeinden ebenfalls keine qualifizierte Lebensmittelversorgung besteht, übernimmt der avisierte Lebensmittelmarkt auch eine Versorgungsfunktion für diese Orte, wenngleich die Bewohner zum Einkauf einen Pkw benötigen oder auf den ÖPNV zurückgreifen müssen.

In dem Zentrenkonzept wird weiterhin ausgeführt, dass bei Überschreiten der Kaufkraftabschöpfung von 40 % negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet gegeben wären.⁸⁵ Diese pauschale Aussage von Junker & Kruse kann durch die Berechnungen der Auswirkungen aus gutachterlicher Sicht nicht bestätigt werden (vgl. Pkt. 5.3.2.).

Fazit: Für das geplante Vorhaben ist eine Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt erkennbar, da der zu prüfende Lebensmittelmarkt keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben wird. Ferner dient das Vorhaben der Nahversorgung, da der zu erwartende Umsatz des Lebensmittelmarktes vollständig aus dem funktionalen Versorgungsgebiet, d.h. aus Vieselbach generiert werden kann.

Dem Ansatz in dem Zentrenkonzept, dass ein Lebensmittelmarkt maximal 50 % der lokalen Kaufkraft abschöpfen sollte, kann das Vorhaben nicht entsprechen, da die Umsatzabschöpfung in Vieselbach bei 71 % liegen wird.

85 vgl. Junker & Kruse, Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt (Nov. 2017), Seite 136.

6. Zusammenfassung

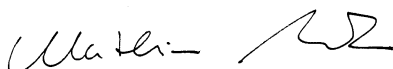
Nachfolgend werden die wichtigsten Aspekte der Untersuchung zu den Auswirkungen, die aus der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Erfurt-Vieselbach resultieren, zusammengefasst.

- Die Handelskette Netto plant im Erfurter Ortsteil Vieselbach und hier in der Erfurter Allee die **Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes**. Die Verkaufsfläche des Marktes soll ca. 1.062 m² betragen und liegt demnach oberhalb der Schwelle zur Großflächigkeit. In der Vorkassenzone des Marktes ist ein Bäckerei-Café mit einer Fläche von ca. 75 m² angedacht. Im Standortverbund mit dem Netto-Markt soll die Ansiedlung von acht Reihenhäusern erfolgen.
- Der Projektstandort wird derzeit partiell durch landwirtschaftliche Betriebsflächen genutzt und dient auch als Lager- und Abstellplatz; zum Teil sind auf dem Areal auffällige Gebäude vorzufinden. Der Standortbereich stellt sich städtebaulich unattraktiv dar. Im Zuge der avisierten Netto-Ansiedlung und der Errichtung der geplanten Wohnbebauung werden die bestehenden Gebäude vollständig abgetragen und das Grundstück neu bebaut. Somit werden durch die Revitalisierung dieses Standortbereiches eine städtebauliche Neuordnung und eine **optische Aufwertung** dieses Quartiers erreicht, das im westlichen Ortseingangsbereich von Vieselbach adressiert ist.
- Der **Vorhabenstandort** ist als wohnortnah einzustufen und stellt räumliche und funktionale Bezüge zu den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen her. Hinsichtlich der Lagequalität ist der geplante Lebensmittelmarkt fußläufig aus den angrenzenden Wohnquartieren erreichbar und wird als maßgeblicher Träger der verbrauchernahen Versorgung in Vieselbach fungieren. Im fußläufigen Nahbereich des Standorts leben knapp 1.800 Einwohner, somit ist der Markt für ca. 83 % der Vieselbacher Bevölkerung fußläufig erreichbar.
- Der prospektive **betriebliche Einzugsbereich** von Netto erstreckt sich über Vieselbach, die angrenzenden Erfurter Ortsteile Wallichen, Azmannsdorf und Hochstedt sowie die umliegenden Gemeinden Niederzimmern, Kleinmölsen und Großmölsen. Der Netto-Markt kann auf ein Einwohnerpotenzial von ca. 4.500 Personen zurückgreifen, die über ein jährliches Ausgabevolumen für Nahrungs- und Genussmittel von ca. 11,1 Mio. EUR verfügen.
- Im Einzugsgebiet des Lebensmittelmarktes sind lediglich vier **kleinformatige Lebensmittelanbieter** ansässig; die summierte Verkaufsfläche dieser Nahrungsmittelhandwerker liegt unter 100 m². Die Umsatz-Kaufkraft-Relation (Zentralität) weist mit ca. 5 % auf einen hohen Kaufkraftabfluss hin.
- Die Bindung der lokalen Kaufkraft erfolgt maßgeblich durch großformatige und leistungsfähige Erfurter Lebensmittelmärkte. Im Rahmen einer **telefonischen Haushaltbefragung** wurden von den Einwohnern des Einzugsgebiets als Einkaufsalternativen vor allem die Märkte von Globus, Kaufland und real sowie verschiedene Discounter in verkehrsgünstiger Lage genannt.
- Der projektierte Discounter wird in seiner Konfiguration von ca. 1.062 m² Verkaufsfläche im Segment Nahrungs- und Genussmittel in seinem Einzugsgebiet einen maximalen **Marktanteil** von durchschnittlich ca. 31 % erzielen. Somit deckt der Markt nur anteilig die Nachfrage ab, so dass auch nach der Ansiedlung offene Nachfragepotenziale für andere Lebensmittelanbieter in dem betrachteten Marktgebiet verbleiben. Der Umsatz von Netto wird bei ca. 4,3 Mio. EUR p.a. liegen; mit einer Flächenleistung von ca. 4.000 EUR/m² wird ein standortangepasster bzw. marktüblicher Raumleistungswert erreicht.
- Der projektierte Lebensmittelmarkt besitzt eine **standortgerechte Dimensionierung** und ist sowohl konzeptionell als auch flächenseitig auf die Versorgung der lokalen Bevölkerung Vieselbachs und umliegender Ortsteile bzw. Gemeinden ausgerichtet. Zur wirtschaftlichen Auslastung reicht bereits das Einwohner- bzw. Nachfragepotenzial von Vieselbach vollständig aus, da der Umsatz des Lebensmittelmarktes unterhalb des lokalen Nachfragepotenzials liegt; zur Auslastung der Fläche sind somit Kundenzuflüsse von außerhalb des Einzugsgebietes nicht notwendig.

- Der Umsatz des geplanten Vorhabens wird naturgemäß aus **Verdrängungsumsätzen** zu Lasten von bestehenden Lebensmittelanbietern aus dem räumlichen Umfeld des Marktstandortes rekrutiert. Im Einzugsgebiet ist kein angebotsgleicher Lebensmittelmarkt situiert, der als direkter Wettbewerber fungiert. Daher sind für die kleinformatischen Nahrungsmittelhandwerker im Einzugsgebiet nur marginale Umsatzverluste zu erwarten, die nicht zu einer Absiedlung dieser Betriebe führen werden.
- Die Berechnung der Zentralität zeigt, dass derzeit Kunden aus dem zonierten Einzugsgebiet ihre Nachfrage größtenteils außerhalb dieses Bereiches decken. Mit der Umsetzung des Projektvorhabens werden Konsumenten auf Grund des neuartigen Angebots verstärkt ihre Nachfrage vor Ort in dem projektierten Lebensmittelmarkt 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 von durchschnittlich rd. 4 % und der breiten räumlichen Streuung nicht zu einer Absiedlung von bestehenden Lebensmittelanbietern führen.
- Für die **baurechtliche Bewertung** des Projektvorhabens ist entscheidend, ob durch die ausgelösten Umsatzumverlagerungseffekte 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. Eine Beeinträchtigung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche in Erfurt ist nicht möglich, da sich die von der Umsatzrückholung betroffenen Lebensmittelmärkte ausschließlich außerhalb dieser schützenswerten Bereiche befinden. Ferner ist ein vorhabeninduzierter Abbau von verbrauchernahe Versorgung auszuschließen, da die maßgeblich betroffenen Märkte an dezentralen Standorten verortet sind.
- Für das Vorhaben ist eine Kompatibilität mit den **Zielen und Grundsätzen der Landesplanung** (Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot, Integrationsgebot) gegeben. Ebenso werden die Zielvorstellungen des **Regionalen Einzelhandelskonzepts Mittelthüringen** eingehalten.
- Das Ansiedlungsvorhaben ist mit dem **Einzelhandels- und Zentrenkonzept** der Landeshauptstadt Erfurt kompatibel, da der zu prüfende Lebensmittelmarkt keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben wird. Ferner dient das Vorhaben der Nahversorgung, da der zu erwartende Umsatz des Lebensmittelmarktes vollständig aus dem funktionalen Versorgungsgebiet, d.h. aus Vieselbach realisiert werden kann. Dem Ansatz in dem Zentrenkonzept, dass ein Lebensmittelmarkt maximal 50 % der lokalen Kaufkraft abschöpfen sollte, kann das Vorhaben nicht entsprechen, da die Umsatzabschöpfung in Vieselbach bei rd. 71 % liegen wird. Dieser Wert ist allerdings aus gutachterlicher Sicht als unkritisch anzusehen.

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

BBE Handelsberatung GmbH



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

Erfurt, 23. Februar 2021

Anlage 1: Definitionen verschiedener Vertriebsformen im Lebensmitteleinzelhandel (LEH)

Convenience- oder Nachbarschaftsladen

- kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 100 bis 400 m²
- eng begrenztes Sortiment an Waren des täglichen Bedarfs zu einem eher hohen Preisniveau
- häufig gekennzeichnet durch ergänzende Dienstleistungen (bspw. Lotto-Toto, Reinigung, Postservice)
- Lage i.d.R. an einem wohnungsnahen oder frequenzintensiven Standort
- Öffnungszeiten bis zu 24 Stunden möglich

Lebensmittel-SB-Markt („Kleiner Supermarkt“)

- „Kleiner Supermarkt“ meist zwischen 400 bis 800 m² Verkaufsfläche mit einem eingeschränkten Sortiment
- in kleinen Orten oder in verdichteten Wohnquartieren von Großstädten anzutreffen, in denen aus betriebswirtschaftlichen Gründen kein Supermarkt oder Discounter rentabel ist

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

Lebensmittel-Discountmarkt

- meist Betriebsgrößen zwischen 700 und 1.200 m² Verkaufsfläche
- ausgewähltes, spezialisiertes, schnelldrehendes Sortiment mit relativ niedriger Artikelzahl, ab 800 Artikel bei Hard-Discountern (z.B. Aldi, Norma), ca. 1.500 bis 2.500 Artikel bei Soft- bzw. Markendiscountern (z.B. Lidl) und ca. 4.000 Artikel bei Supermarkt-Discounter-Hybriden (z.B. Netto Marken-Discount)
- Non-Food-Umsatzanteil je nach Betreiberkonzept ca. 10 bis 15 % (Non-Food I + II)
- Schwerpunkt ist ein Trockensortiment (ergänzt um Getränke), seit geraumer Zeit kontinuierlicher Ausbau des Frischesortiments (Obst, Gemüse, Fleisch, Backwaren)
- ohne Bedienungsabteilungen (Ausnahme: einige Filialen von Netto Marken-Discount) und weiteren Dienstleistungen, preisaggressiv, werbeintensiv

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

Supermarkt

- Betriebsgrößen meist zwischen 1.200 bis 2.000 m², aktuelle Konzepte ab 1.800 m² Verkaufsfläche
- Lebensmittelvollsortiment inkl. Frischfleisch, i.d.R. mit Bedientheken
- Non-Food-Umsatzanteil je nach Betreiberkonzept ca. 5 bis 10 % (Non-Food I + II)
- Standorte in verkehrsgünstigen Lagen mit Wohngebietsorientierung sowie in Einkaufszentren
- als „City-Supermarkt“ in gut hochfrequentierten und verdichteten Stadtteillagen von Großstädten auf geringeren Verkaufsflächen von 400 bis 800 m²
- hohe Kompetenz im Frische-Bereich

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

Verbrauchermarkt („Großer Supermarkt“)

- Verkaufsfläche von 2.500 bis 5.000 m²
- breites und tiefes Lebensmittelvollsortiment, mit zunehmender Fläche stark ansteigender Flächenanteil an Non-Food-Abteilungen (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz- und mittelfristigen Bedarfs), Non-Food-Umsatzanteil ca. 20 bis 40 %, Non-Food-Flächenanteil ca. 25 bis 50 %
- autokundenorientierter Standort bzw. in Einkaufszentren
- ab ca. 5.000 m² Übergang zum Betriebstyp SB-Warenhaus

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

SB-Warenhaus

- Verkaufsfläche über 5.000 m²
- neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung (Umsatzanteil i.d.R. über 50 %) umfangreiche Non-Food-Abteilungen, Non-Food-Umsatzanteil ca. 35 bis 50 %, Non-Food-Flächenanteil ca. 50 bis 60 %
- ganz oder überwiegend in Selbstbedienung ohne kostenintensiven Kundendienst
- hohe Werbeaktivität, Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik
- autokundenorientierter, häufig peripherer Standort
- häufig als Mittelpunkt einer größeren Fachmarkttagglomeration

Beispiele: Globus, Marktkauf, real

Anlage 2: Differenzierung Non-Food-Sortimente / Umsatzverteilung Food/Non-Food im LEH

Non-Food I

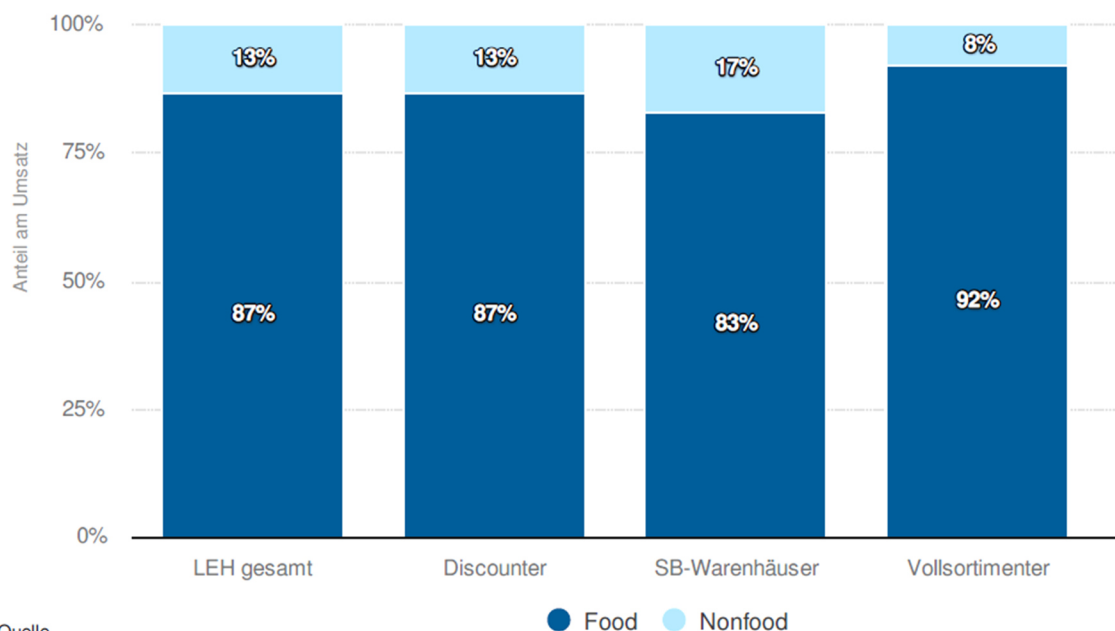
Wasch-/ Putz- und Reinigungsmittel, Schuh-/ Kleiderpflege, Hygieneartikel, Hygienepapiere, Säuglingspflege, Watte, Verbandstoffe, Haar-/ Haut-/ Mund- und Körperpflege, Sonnen- und Insektenschutz, Kosmetika, Fußpflegemittel, Tiernahrung, Tierpflegeartikel u.ä.

Non-Food II

Textilien, Heimtextilien, Kurzwaren, Schuhe, Lederwaren, Koffer, Schirme, Haushaltswaren, Bilderrahmen, Galanteriewaren, Camping-/ Garten- und Sportartikel, Unterhaltungselektronik, Elektrogeräte und -artikel, Elektrogroßgeräte, Schmuck, Foto, Uhren, Brillen, Spielwaren, Papier-/ Büro- und Schreibwaren, Bücher, Zeitungen, Zeitschriften, EDV, Kommunikation, Do-it-Yourself-Artikel (Baumarktartikel), Eisenkurzwaren, Farben, Lacke, Autozubehör, Fahrradzubehör, Blumen, Pflanzen, Samen, Düngemittel, Insektizide, Sonstiges wie Möbel und Sanitärbedarf u.ä.

Quelle: EHI Retail Institute Köln, 2006

Umsatzverteilung des Food- und Nonfood-Sortiments im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland



Quelle
GfK
© Statista 2020

Anlage 3: Bundesdurchschnittliche Raumleistungen im LEH nach Betriebsformen

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

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

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenprogramm des geplanten Netto-Marktes in Erfurt-Vieselbach	5
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung von Vieselbach im Vergleich	7
Tabelle 3: Einzelhandelsbestand Vieselbach.....	10
Tabelle 4: Marktpotenzial der Branche Nahrungs- und Genussmittel im Einzugsgebiet.....	18
Tabelle 5: Angebot des Lebensmittelhandels in dem untersuchten Einzugsgebiet.....	19
Tabelle 6: Kaufkraftbindungsquote des Sortiments Lebensmittel in dem untersuchten Einzugsgebiet	20
Tabelle 7: Projektrelevantes Lebensmittelangebot im Untersuchungsgebiet	23
Tabelle 8: Orientierungswerte der Umsatzumverlagerungen bei großflächigen Ansiedlungsvorhaben	24
Tabelle 9: Marktanteilsprognose des geplanten Netto-Marktes.....	26
Tabelle 10: Prospektive Raumleistung des Discounters	27
Tabelle 11: Umsatzplanung des Back-Shops	29
Tabelle 12: Prognostizierte Umsatzumlenkungen des Netto-Marktes (inkl. Bäcker).....	31
Tabelle 13: Prospektive Zentralität des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel in Vieselbach	33

Kartenverzeichnis

Karte 1: Mikroörtliche Lage des geplanten Lebensmittelmarktes in Erfurt-Vieselbach.....	4
Karte 2: Raumstruktur Mittelthüringen (Ausschnitt)	6
Karte 3: Standortstruktur des Erfurter Einzelhandels gemäß Zentrenkonzept	9
Karte 4: Lage des Projektstandortes in Vieselbach (Skizzierung)	11
Karte 5: Fußläufiger Nahbereich des geplanten Marktstandortes.....	12
Karte 6: Wettbewerbsstandorte im Umfeld von Vieselbach (Auswahl) und 5-Minuten-Fahrzeitzone.....	15
Karte 7: Zonierung des Einzugsgebiets des geplanten Netto-Marktes.....	16
Karte 8: Alternative Einkaufsstandorte von Lebensmitteln für die Einwohner aus dem Einzugsgebiet.....	23

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Objektsituation auf dem Projektgrundstück an der Erfurter Allee in Erfurt-Vieselbach.....	4
Abbildung 2: Ausgewählte einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern.....	8
Abbildung 3: Einzelhandelsstruktur Vieselbach	10
Abbildung 4: Herkunftsorte der befragten Personen / Geschlecht.....	21
Abbildung 5: Befragungsergebnisse zum Einkaufsort von Lebensmitteln	22
Abbildung 6: Städtebauliche Atypik Nahversorgung	36
Abbildung 7: Matrix zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung lt. Regionalem Einzelhandelskonzept	42
Abbildung 8: Grundsatz 1 des Erfurter Zentrenkonzeptes (Ausschnitt).....	43
Abbildung 9: Einordnung der Nahversorgungsfunktion eines Vorhabens	44

Anlageverzeichnis

Anlage 1: Definitionen verschiedener Vertriebsformen im Lebensmitteleinzelhandel (LEH).....	48
Anlage 2: Differenzierung Non-Food-Sortimente / Umsatzverteilung Food/Non-Food im LEH.....	50
Anlage 3: Bundesdurchschnittliche Raumleistungen im LEH nach Betriebsformen.....	51