



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung

**Städtebauliche Verträglichkeitsstudie für den
Bereich an der Erfurter Straße
nördlich der A71
für die Änderung des rechtswirksamen
Bebauungsplanes MIT296 "Mittelhausen"
in der Landeshauptstadt Erfurt**

Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29
Arndtstraße 10 ▪ 44135 Dortmund ▪ T 0231 534555-0 ▪ F 0231 534555-29
Peter-Vischer-Straße 17 ▪ 90403 Nürnberg ▪ T 0911 817676-42 ▪ F 0911 817676-43
info@dr-acocella.de ▪ www.dr-acocella.de

Bearbeiter:

Dr. rer.pol. D. Acocella

Dr. rer.pol. Urs Christoph Fürst

Dipl.-Geogr. P. Helbig

Nürnberg/ Lörrach, 24.06.2015

INHALTSVERZEICHNIS:

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	1
2. METHODIK	2
2.1 VORGEHENSWEISE.....	2
2.2 METHODISCHES VORGEHEN ZUR ERMITTLUNG POTENZIELLER RAUMORDNERISCH RELEVANTER AUSWIRKUNGEN: WORST-CASE-ANSATZ	5
3. PLANSTANDORT UND -VORHABEN	6
3.1 PLANSTANDORT	6
3.2 BETRIEBLICHE ECKDATEN DES PLANVORHABENS	8
4. IST-SITUATION IM KERNWIRKUNGSBEREICH/ UNTERSUCHUNGSGEBIET IN DEN SORTIMENTEN NAHRUNGS-/ GENUSSMITTEL UND DROGERIE/ PARFÜMERIE	12
5. BEURTEILUNG DES PLANVORHABENS IM HINBLICK AUF ZU ERWARTENDE UMSATZZUMVERTEILUNGEN	18
5.1 KAUFKRAFTSTRÖME UND UMSATZZUMVERTEILUNG	18
5.2 METHODISCHER ANSATZ FÜR DIE BEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN	20
5.3 UMVERTEILUNGEN GEGEN DEN BESTEHENDEN EINZELHANDEL	22
6. BEURTEILUNG DES PLANVORHABENS VOR DEM HINTERGRUND DER ZIESETZUNGEN DES EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPTES DER LANDESHAUPTSTADT ERFURT	27
7. ERGEBNIS	29
8. FESTSETZUNGSVORSCHLAG	30



Karten-/ Tabellenverzeichnis:

Karte 1: Sonderstandort Erfurter Straße, Globus I (Planstandort), benachbarte Zentren und benachbarter Sonderstandort Thüringenpark.....	7
Karte 2: Kernwirkungsbereich Planvorhaben	13
Tab. 1: Bestand nach Sortimenten und Vorschlag für im B-Plan festzusetzende sortimentsweise Verkaufsflächenobergrenzen - Angaben in qm Verkaufsfläche	10
Tab. 2: Ist-Situation in den Zentren und an den Sonderstandorten der Stadt Erfurt innerhalb des Kernwirkungsbereiches/ Untersuchungsgebietes in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie: VKF in qm (auf 25 qm gerundet), Umsatz in Mio. €.....	16
Tab. 3: Ist-Situation in den Kommunen (aggregiert) außerhalb Erfurt innerhalb des Kernwirkungsbereiches/ Untersuchungsgebietes in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie: VKF in qm (auf 25 qm gerundet), Umsatz in Mio. €.....	18
Tab. 4: Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in den Zentren und an den Sonderstandorten von Erfurt (innerhalb des Kernwirkungsbereiches) im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent.....	23
Tab. 5: Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in Kommunen außerhalb von Erfurt (innerhalb des Kernwirkungsbereiches) im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent.....	25
Tab. 6: Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in den Zentren und an den Sonderstandorten von Erfurt (innerhalb des Kernwirkungsbereiches) im Sortiment Drogerie/ Parfümerie: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent.....	26
Tab. 7: Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in Kommunen außerhalb von Erfurt (innerhalb des Kernwirkungsbereiches) im Sortiment Drogerie/ Parfümerie: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent.....	27



1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

In der Landeshauptstadt Erfurt (rd. 205.000 Einwohner¹) besteht im Stadtteil Mittelhausen an der Erfurter Straße nördlich der A 71 ein Globus SB-Warenhaus. Die Globus GmbH ist Eigentümerin der Flächen.

Für den Standortbereich gilt der B-Plan MIT296 "Mittelhausen". Dieser soll durch den in Aufstellung befindlichen B-Plan MIT634 "Gewerbegebiet Alte Mittelhäuser Straße/ Erfurter Straße nördlich der A 71" geändert werden. Nach dem derzeitigen B-Plan und der Baugenehmigung der Kreisverwaltung Erfurt Land vom 21.12.1993 ist eine Gesamtverkaufsfläche von 8.000 qm zulässig, wobei Lebensmittel und periodischer Bedarf auf 2.500 qm Verkaufsfläche (VKF) und der aperiodische Bedarf (ohne Sortimentsbeschränkung) auf 5.500 qm VKF begrenzt sind. Der tatsächliche Bestand entspricht diesen Festsetzungen nicht. Derzeit sind etwa 5.000 qm im periodischen Bedarf, d.h. in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten², und rd. 3.000 qm im aperiodischen Bedarf, d.h. in den sonstigen zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten, zu verzeichnen.

Globus strebt künftig eine Sortimentsaufteilung an, die diesen Bestand "legalisiert": Die zulässige Gesamtfläche soll dabei mit 8.000 qm Verkaufsfläche unverändert bleiben, wobei Globus nach eigenen Angaben anstrebt, die zentrenrelevanten Sortimente insbesondere zugunsten des Lebensmittelbereiches zurückzufahren, da das Kerngeschäft im Lebensmittelhandel und den sonstigen nahversorgungsrelevanten Sortimenten gesehen werde. Dabei strebt Globus als Betreiber eine größtmögliche Flexibilität bei Warenumstrukturierungen an, um auf Marktentwicklungen adäquat reagieren zu können.

Ziel der Stadt Erfurt und der Globus GmbH ist es, planungsrechtlich den Rahmen für ein SB-Warenhaus mit Schwerpunkt im Lebensmittelsortiment zu schaffen. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sollen unter Zugrundelegung der Systema-

¹ Einwohnerzahl Thüringer Landesamt für Statistik (Stand: 31.12.2013). Die von der Stadt für den 31.12.2013 angegebene Einwohnerzahl liegt lediglich um rd. 230 über der Zahl des Landesamtes für Statistik.

² Nahversorgungsrelevante Sortimente, die am Planstandort angeboten werden, sind Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Getränke und Reformwaren), Lebensmittelhandwerk, Drogerie, Parfümerie, Kosmetik (inkl. frei verkäufliche Pharmazeutika), Apotheke, Zeitungen/ Zeitschriften und Schnittblumen.



tik der Erfurter Sortimentsliste erfolgen. Dabei sollen die Begriffe "aperiodisch" und "periodisch" in hinreichend konkrete und nach der Rechtsprechung zulässige Festsetzungen überführt werden. Durch geeignete Festsetzungen soll darüber hinaus sichergestellt werden, dass eine Umstrukturierung der zulässigen Verkaufsflächen in einen Fachmarkt mit Zentrenrelevanz (großflächiger Elektrofachmarkt o.ä.) ausgeschlossen ist.

Die Stadt Erfurt hat vor diesem Hintergrund das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, das das Gutachten zum Regionalen Einzelhandelskonzept Mittelthüringen erarbeitet hat³, mit der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung beauftragt. Diese dient insbesondere dazu, die beabsichtigte Änderung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bezüglich der zulässigen Sortimentsstruktur entsprechend den in der Rechtsprechung entwickelten Anforderungen zu begründen.

Der Globusmarkt ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept vom 29.04.09 als Sonderstandort vorgesehen und steht aus Sicht der Stadt Erfurt nicht zur Disposition: Die Stadt will den Bestand nicht "wegplanen". Planungsziel ist *"kein weiterer Ausbau von zentrenrelevanten Sortimenten"*, da der Standort in keinem im Einzelhandels- und Zentrenkonzept festgelegten oder faktischen zentralen Versorgungsbereich liegt.

Auf Grund der Gesamtdimension des Bestands bzw. des Vorhabens von 8.000 qm ist die Vermutungsgrenze des § 11 (3) BauNVO für großflächige Einzelhandelsbetriebe deutlich überschritten.

2. METHODIK

2.1 Vorgehensweise

Grundlage für die Ermittlung der potenziellen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen eines Vorhabens ist dessen Umsatz. Dieser wiederum hängt zum einen von der Größe des Vorhabens bzw. zusätzlicher (sortimentsweiser) Verkaufsflächen und zum anderen von der anzusetzenden Flächenleistung ab. Die Flächenleis-

³ Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Regionales Einzelhandelskonzept Mittelthüringen, Nürnberg/ Lörrach, September 2014.



tung hängt dabei auch von den vorhabenrelevanten Sortimenten ab. Da es sich weder um eine Neuansiedlung noch um eine klassische Erweiterung handelt, wurden hinsichtlich der Verkaufsflächen vor dem Hintergrund eines worst-case-Ansatzes (Kap. 2.2) die beiden folgenden Varianten zugrunde gelegt:

1. Das gesamte durch den B-Plan zu ermöglichende Vorhaben wird bzw. die maximal möglichen Verkaufsflächen der untersuchungsrelevanten Sortimente werden wie ein neues Vorhaben behandelt.
2. Nur die über den genehmigten Bestand hinausgehenden Flächen in den untersuchungsrelevanten Sortimenten werden als Vorhaben behandelt.

Auf Grund des Ziels einer sortimentsdifferenzierten Festsetzung und (ohnehin) als Grundlage für die Verträglichkeitsuntersuchung, die einen B-Plan begründen soll, wird eine Aufteilung des Planvorhabens auf Sortimente vorgenommen: Die Auswirkungen des Vorhabens sind sortimentsbezogen zu ermitteln⁴. Dabei werden bei den einzelnen Sortimenten Zuschläge vorgenommen, um dem Betreiber - im Rahmen des Verträglichen - auch zukünftig eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen, ohne bei Änderungen der Sortimentsstruktur den B-Plan ändern bzw. eine Freistellung erteilen zu müssen.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang die Verkaufsflächendefinition⁵.

Nicht relevant ist u.E. hingegen der Betriebstyp: Da sich dieser einer planungsrechtlichen Festsetzung entzieht, kann er auch keine Grundlage für die Ermittlung der Auswirkungen darstellen. Im Übrigen erfolgen Auswirkungen vorrangig sortimentsbezogen: Wettbewerb findet betriebstypenübergreifend statt⁶.

⁴ Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 05.9.97, Az. 7 A 2902/93 (in BauR 3/98, S. 309ff.); OVG Frankfurt (Oder): Urteil vom 16.12.98, Az. 3 B 116/98 (in NWZ 1999 Heft 4, S. 434f.).

⁵ *"In die Verkaufsfläche einzubeziehen sind alle Flächen, die vom Kunden betreten werden können oder die er - wie bei einer Fleischtheke mit Bedienung durch Geschäftspersonal - einsehen, aber aus hygienischen und anderen Gründen nicht betreten darf. Dabei kommt es nicht auf den Standort der Kassen an, so dass auch der Bereich, in den die Kunden nach der Bezahlung der Waren gelangen, einzubeziehen ist. Nicht zur Verkaufsfläche gehören dagegen die reinen Lagerflächen und abgetrennte Bereiche, in denen beispielsweise die Waren zubereitet und portioniert werden."*BVerwG: Pressemitteilung 63/ 2005 zu Urteilen vom 24.11.05 Az. 4 C 10.04 + 14.04 + 3.05 + 8.05.

⁶ Anders ließe sich beispielsweise nicht erklären, warum es im Lebensmitteleinzelhandel in den vergangenen Jahrzehnten zu dem erheblichen Bedeutungsgewinn der Discounter bei gleichzeitigem Bedeutungsverlust der Supermärkte kam.



Die im Vorhaben zu erwartenden Umsätze werden - ebenfalls sortimentsweise - unter Berücksichtigung eines worst-case-Ansatzes und der planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten errechnet.

Die Verträglichkeitsuntersuchung beschränkt sich auf die Sortimente mit wesentlicher Erweiterung gegenüber dem Bestand bzw. gegenüber den genehmigten Flächen. Bei den sonstigen Sortimenten wird der derzeitige Bestand - mit einem jeweiligen Erweiterungszuschlag - im B-Plan festgesetzt.

Für die Ermittlung potenzieller Auswirkungen eines Vorhabens ist dessen Einzugsbereich entscheidend. Dieser ist sortimentsbezogen unterschiedlich einzuschätzen. Im Bereich Lebensmittel ist von einem vorrangig lokalen Einzugsbereich auszugehen. Vom gesamten Einzugsbereich eines Vorhabens zu unterscheiden ist der Kernwirkungsbereich: Häufig können bestimmte Teilräume a priori anhand von Analogieschlüssen ausgeschlossen werden, da in diesen die Wirkungen mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit nur noch marginal sind.

Des Weiteren ist im Hinblick auf den worst-case-Ansatz (Kap. 2.2) eine Begrenzung der zu untersuchenden Standorte anzustreben, da dadurch die Auswirkungen auf rechnerisch weniger Standorte konzentriert werden, als dies in der Realität der Fall sein wird. Je mehr Standorte in die Untersuchung einbezogen werden, desto geringer ist die auf jeden einzelnen entfallende Wirkung ("Verdünnungseffekt").

Als Untersuchungsgebiet für die vorliegende Verträglichkeitsuntersuchung wurden vor diesem Hintergrund die Stadtteile der Stadt Erfurt und die angrenzenden Kommunen innerhalb einer 15 Minuten-Entfernung (Pkw-Fahrzeit) herangezogen; dabei wurde jedoch das Zentrum Altstadt, in der sich ein großer Teil des Angebotes in der Stadt Erfurt im Sortiment Drogerie/ Parfümerie befindet, nicht berücksichtigt (vgl. Kap. 4).

Wesentlicher Bestimmungsfaktor für die Verträglichkeit ist die durch das Planvorhaben anzunehmende induzierte Umsatzumverteilung. Deshalb bedarf es einer entsprechenden angebotsbezogenen Analyse der Ist-Situation im Einzugsbereich des Planvorhabens. Da entsprechend den Anforderungen verschiedener Urteile zu diffe-



renzieren ist, welche Teile einer Stadt betroffen sind - insbesondere ist darzustellen, in welchem Ausmaß zentrale Versorgungsbereiche von Erfurt von Auswirkungen betroffen sind -, müssen die Berechnungen bzw. die Betrachtung standorttypendifferenziert erfolgen.

2.2 Methodisches Vorgehen zur Ermittlung potenzieller raumordnerisch relevanter Auswirkungen: Worst-case-Ansatz

Um im Zweifelsfall eine tragfähige Basis für die Ableitung raumordnerisch relevanter Auswirkungen zu erhalten, sollten in einem Verträglichkeitsgutachten die - aus Sicht des Vorhabens - nachteiligeren Annahmen zugrunde gelegt werden (**worst-case-Ansatz**). Im vorliegenden Gutachten wurde ein solcher Ansatz in mehrfacher Hinsicht umgesetzt:

1. Für das Planvorhaben wurde - zur Vermeidung von Unterbewertungen - die hohe durchschnittliche Flächenleistung von Globus-SB-Warenhäusern angesetzt (vgl. Kap. 3.2)⁷.
2. Die räumliche Ausdehnung des Einzugs-/ Kernwirkungsbereiches wurde durch die Beschränkung auf eine 15 Minuten-Entfernung (Pkw-Fahrzeit) gering gehalten. Zudem wurde die (Einzelhandels-)Innenstadt, d.h. das Zentrum Altstadt, nicht berücksichtigt: Dort befindet sich ein großer Teil des in Erfurt bestehenden Angebotes im Sortiment Drogerie/ Parfümerie; eine Einbeziehung dieses Angebot hätte einen deutlichen Verdünnungseffekt zur Folge gehabt (vgl. Kap. 4).
3. Für den Kernwirkungs-/ Untersuchungsbereich wurde ein - im Vergleich zum Bevölkerungsanteil - hoher Umsatzanteil unterstellt; Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Kernwirkungs-/ Untersuchungsbereiches wurden überwiegend als Potenzialreserve behandelt. Die Nichtberücksichtigung dieser Kundenpotenziale verschärft die ermittelten Auswirkungen.
4. Zudem wurde unterstellt, dass sich die Umsatzumverteilungen auf die im Untersuchungsgebiet gelegenen Angebote konzentrieren (vgl. Kap. 5).
5. Für die Planumsätze wurde unterstellt, dass sich diese allein aus Verdrängungen gegen vorhandenen Einzelhandel speisen, und nicht aus zusätzlichen, bisher nicht im Einzelhandel verausgabten Budgets oder aus durch das Vorhaben erzeugten Zusatzeinkommen (vgl. Kap. 5).

⁷ Vgl. Hahn-Gruppe (Retail Real Estate Report Germany 2014/2015) nach www.handelsdaten.de.



6. Hinsichtlich des Bestands wurde im Sortiment Drogerie/ Parfümerie die gegenüber der Erhebung von Junker & Kruse geringere Verkaufsflächenangabe der Fa. Globus angesetzt, sodass die Differenz zwischen Bestands- und Planverkaufsfläche maximiert ist.

So kann insgesamt davon ausgegangen werden, dass die ermittelten Wirkungen eine obere Grenze darstellen. Der verwendete worst-case-Ansatz soll die mit Prognosen immanent verbundenen Unsicherheiten minimieren⁸ und damit mögliche Unterbewertungen der potenziellen Auswirkungen vermeiden.

3. PLANSTANDORT UND -VORHABEN

3.1 Planstandort

Der Planstandort liegt im Stadtteil Mittelhausen im Norden der Landeshauptstadt Erfurt. Er befindet sich unmittelbar nordöstlich der Autobahnanschlussstelle Erfurt-Mittelhausen der A 71 zwischen der August-Röbling-Straße und der Erfurter Straße.

Südlich des Planstandortes befindet sich die o.g. Autobahn A 71, wiederum südlich dieser gewerblich geprägte bzw. landwirtschaftlich genutzte Flächen. Dies gilt ebenso für das westliche Umfeld des Standortes. Nordöstlich des Planstandortes befindet sich der Wohnsiedlungsbereich von Erfurt-Mittelhausen.

Auf Grund

- der überwiegend landwirtschaftlichen bzw. gewerblichen Umgebungsnutzungen sowie
- des von der Wohnbebauung Mittelhausens abgewendeten Eingangsbereiches und des zwischen dem SB-Warenhaus und der Wohnbebauung gelegenen Stellplatzbereiches

ist der Planstandort als nicht integriert einzustufen.

⁸ Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 02.10.13, Az. 7 D 18/13.NE, Rn. 85 mit Verweisen auf andere Urteile in Rn. 86 sowie bereits OVG NRW: Urteil vom 07.12.00, Az. 7a D 60/99.NE; in anderem Zusammenhang auch BVerwG: Beschluss vom 17.07.08 (Az. 9 B 15/08).

Nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt⁹ handelt es bei dem Planstandort um den Sonderstandort Globus I, an dem - wie an den weiteren Sonderstandorten der Landeshauptstadt Erfurt auch - "im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes kein weiterer Ausbau von zentrenrelevanten Sortimenten" stattfinden soll.

Die dem Planstandort nächstgelegenen Zentren sind die Wohngebietszentren Berliner Platz, Moskauer Platz, Rieth und Roter Berg¹⁰, die sich südlich des Vorhabenstandortes in einer Entfernung von je rd. fünf Kilometer (Straßendistanz) befinden. In einer relativ geringen Entfernung von ebenfalls rd. fünf Kilometer (Straßendistanz) - und ebenfalls südlich des Planstandortes - ist weiterhin der Sonderstandort Thüringenpark zu verzeichnen.

Karte 1: Sonderstandort Erfurter Straße, Globus I (Planstandort), benachbarte Zentren und benachbarter Sonderstandort Thüringenpark



Quelle: Junker & Kruse: Landeshauptstadt Erfurt - Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Februar 2009, S. 35ff; eigene Darstellung; Quelle Kartengrundlage: sri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community

⁹ Vgl. - auch im Folgenden - Junker & Kruse: Landeshauptstadt Erfurt - Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Februar 2009, S. 82.

¹⁰ Vgl. Junker & Kruse, a.a.O., S. 35f.



3.2 Betriebliche Eckdaten des Planvorhabens

Für die Überprüfung eines Vorhabens ist dieses in seiner Gesamtheit zu untersuchen¹¹: Es reicht nicht aus, allein auf eine Erweiterung abzustellen (wobei das Vorhaben insgesamt im vorliegenden Fall nicht erweitert werden soll). Allerdings ist bei der Beurteilung der Auswirkungen zu beachten, dass nur Erweiterungen zu zusätzlichen Umsätzen führen: Für den Bestand haben die Anpassungen der Kaufkraftströme bereits stattgefunden¹².

Das Vorhaben soll nach der neuen Festsetzung (weiterhin) 8.000 qm Verkaufsfläche umfassen. Für die Ermittlung von Umverteilungswirkungen als auch für die sortimentsweisen Festsetzungen im B-Plan ist es - wie bereits in Kap. 2.1 dargelegt - erforderlich, das Vorhaben auf der Sortimentsebene zu konkretisieren und zu untersuchen. In Tab. 1 ist dieses Sortimentskonzept mit Verkaufsflächenobergrenzen (Spalte "max. VKF") dargelegt, zudem sind darin die von Junker & Kruse erhobenen sortimentsweisen Verkaufsflächen aufgeführt.

Das Sortimentskonzept verfolgt dabei einen Flexibilisierungsansatz: Die Summe der max. Verkaufsflächenobergrenzen der einzelnen nahversorgungsrelevanten Sortimente ist größer als die maximale Gesamtverkaufsfläche nahversorgungsrelevanter Sortimente. Dies gilt entsprechend auch für die Summe der einzelnen zentrenrelevanten Sortimente und die maximale Gesamtverkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente.

¹¹ Vgl. z.B. BVerwG: Urteil vom 24.11.05, Az. 4 C 10/ 04, Rn 32 und BVerwG: Beschluss vom 29.11.05, Az. 4 B 72/ 05, Rn 6.

¹² Vgl. auch OVG NRW: Urteil vom 06.11.08, Az. 10 A 2601/07.



Weiterhin sind in Tab. 1 Zuwächse gegenüber dem Bestand bei den nahversorgungsrelevanten und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten jeweils in einer Größenordnung von rd. 25 qm bis 170 qm unterstellt, die wesentliche Auswirkungen gegen den Bestand in den einzelnen Zentren der Stadt Erfurt oder in den Kommunen im Einzugs-/ Kernwirkungsbereich nicht erwarten lassen¹³. Zudem wären insbesondere in den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten auf Grundlage des derzeitigen B-Plans deutlich höhere sortimentsweise Verkaufsflächen möglich als in der Tabelle enthalten. Näher zu betrachten sind vor diesem Hintergrund lediglich

- das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel, das gegenüber der im bestehenden B-Plan festgesetzten Verkaufsflächenobergrenze von 2.500 qm für periodische Sortimente eine deutlich höhere max. Verkaufsflächenobergrenze aufweist und
- das Sortiment Drogerie/ Parfümerie, das für die Grund-/ Nahversorgung - neben dem Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel - von besonderer Bedeutung ist und somit einen entsprechenden Stellenwert in Wohngebietszentren hat (bzw. haben sollte).

¹³ Hinsichtlich der vor dem Hintergrund der hohen sortimentsweisen Flächenleistung vergleichsweise hohen max. Obergrenze von 150 qm im Sortiment Uhren/ Schmuck ist zu berücksichtigen, dass dieser max. Verkaufsflächenwert weniger als 10% des im Zentrum Altstadt, d.h. der abgegrenzten Einzelhandelsinnenstadt, beträgt: Hier sind nach den Erhebungen von Junker & Kruse rd. 1.750 qm im Sortiment Uhren/ Schmuck zu verzeichnen. Weiterhin besteht ein relativ großes Angebot an sonstigen nicht integrierten (Sonder-)Standorten, während bezogen auf die sonstigen Zentren das Sortiment Uhren/ Schmuck nur in den Zentren Brühlervorstadt, Brühler Straße und Melchendorfer Markt, die in relativ großer Entfernung zum Planstandort bzw. außerhalb des Kernwirkungsbereiches liegen, festgestellt wurde.



Tab. 1: Bestand nach Sortimenten und Vorschlag für im B-Plan festzusetzende sortimentsweise Verkaufsflächenobergrenzen - Angaben in qm Verkaufsfläche

Sortimente	Bestand ^{A)}	max. VKF
Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Getränke und Reformwaren)	4.160	4.300
Lebensmittelhandwerk ¹⁾	40	---
Drogerie, Parfümerie, Kosmetik (inkl. frei verkäufliche Pharmazeutika)	575	700
Pharmazeutika (Apotheke)	85	100
Zeitungen/ Zeitschriften	35	100
Schnittblumen	25	50
nahversorgungsrelevante Sortimente^{2), 3)}	4.920	5.100
Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren	85	200
Bekleidung und Zubehör	630	800
Schuhe/ Lederwaren (inkl. Taschen, Koffer)	310	400
Sport/ Freizeit (Camping, Fahrräder, Sportartikel, Sportbekleidung)	175	300
Spielwaren	225	350
Bücher	95	200
Glas/ Porzellan/ Keramik/ Haushaltswaren/ Geschenkartikel	505	600
Haus-/ Heimtextilien	40	200
Uhren/ Schmuck	55	150
Foto/ Optik/ Akustik (inkl. Bilderrahmen)	65	150
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien (inkl. Bild- und Tonträger, Computer und Zubehör, Telekommunikation)	30	200
Elektrokleingeräte	160	200
Bilder	0	100
zentrenrelevante Sortimente⁴⁾	2.380	2.750
Kfz-Zubehör	80	---
Leuchten	10	---
Samen, Pflanzen, Topfblumen, Erden	65	---
Zoologischer Bedarf/ Tiernahrung	215	---
nicht zentrenrelevante Sortimente⁴⁾	370	(500)
insgesamt⁶⁾	7.995	8.000

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

---: im B-Plan eher nicht mit Obergrenze festzusetzen

A) Erhebungsdaten Junker und Kruse, Werte auf 5 qm gerundet

¹⁾ ist gemeinsam mit Nahrungs-/ Genussmittel festzusetzen, da lt. Erfurter Liste nicht extra aufgeführt; Verkaufsflächenobergrenze für Festsetzungsvorschlag für Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Getränke und Reformwaren) 4.400 qm (vgl. Kap. 8)

²⁾ da für die nahversorgungsrelevanten Angebote eine Obergrenze von 5.100 qm VKF festgesetzt werden soll, können nicht alle sortimentsweisen Maximalflächen zugleich realisiert werden. Weiter ist zu berücksichtigen, dass in der Maximalfläche von 5.100 qm auch die Angebote des Lebensmittelhandwerks sowie die Apotheke mit enthalten sind.

³⁾ entsprechend derzeit gültigem B-Plan nur 2.500 qm zulässig

⁴⁾ da für die sonstigen zentrenrelevanten Angebote eine Obergrenze von 2.750 qm VKF festgesetzt werden soll, können nicht alle sortimentsweisen Maximalflächen zugleich realisiert werden.

⁵⁾ im B-Plan voraussichtlich nicht festzusetzen



⁶¹ beim Bestand zudem rd. 325 qm Aktionswaren enthalten; zu Obergrenzen analog Anmerkungen 1 und 3
Quelle: Erhebungsdaten Junker und Kruse; mit Globus abgestimmte max. Verkaufsflächenobergrenzen
Hinsichtlich der Verträglichkeitsuntersuchung in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie werden - wie in Kap. 2.1 bereits dargestellt - die folgenden beiden Varianten zugrunde gelegt:

1. Gleichsam als ob es sich um eine Neuansiedlung handeln würde, werden die maximalen Verkaufsflächen der untersuchungsrelevanten Sortimente Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie betrachtet. Demzufolge werden für das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel 4.300 qm und für das Sortiment Drogerie/ Parfümerie 700 qm angesetzt.

2. Nur die über den genehmigten Bestand hinausgehenden Flächen in den relevanten Sortimenten werden als Vorhaben behandelt.

Beim Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel werden von 4.300 qm max. Verkaufsflächenobergrenze dabei neben den 2.500 qm genehmigten Bestand periodischer bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente noch der Bestand sonstiger nahversorgungsrelevanter Sortimente aus Tab. 1 in Höhe von rd. 785 qm in Abzug gebracht. Im Ergebnis wird in dieser Variante eine Verkaufsfläche von rd. 2.584 qm im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel angesetzt.

Im Sortiment Drogerie/ Parfümerie wird von den 700 qm max. Verkaufsfläche der Bestand in Abzug gebracht, wobei im Sinne eines worst-case-Ansatzes die seitens Globus angegebene Bestandsverkaufsfläche von 500 qm - anstatt von 575 qm, wie von Junker & Kruse erhoben - angesetzt wird. Im Ergebnis wird in dieser Variante eine Verkaufsfläche von 200 qm betrachtet.

Für die o.g. Verkaufsflächen wird weiterhin eine Flächenleistung von rd. 6.510 € je qm Verkaufsfläche - entsprechend der durchschnittlichen Flächenleistung von Globus-SB-Warenhäusern im Jahr 2013¹⁴ - angesetzt. Die Verwendung dieses im Vergleich zu anderen SB-Warenhäusern hohen Wertes¹⁵ bzw. zur durchschnittlichen Produktivität von SB-Warenhäusern im Jahr 2013 von rd. 3.543 € je qm Verkaufsfläche¹⁶ entspricht einem worst-case-Ansatz (vgl. Kap. 2.2).

¹⁴ Vgl. Hahn-Gruppe (Retail Real Estate Report Germany 2014/2015) nach www.handelsdaten.de.

¹⁵ Z.B. lag die durchschnittliche Flächenleistung im Jahr 2013 von Kaufland-Märkten bei rd. 4.990 € je qm Verkaufsfläche und von real-Märkten bei rd. 4.230 € je qm Verkaufsfläche; vgl. Hahn-Gruppe (Retail Real Estate Report Germany 2014/2015) nach www.handelsdaten.de.

¹⁶ Vgl. www.handelsdaten.de.



Der Vorhabenumsatz beträgt demzufolge im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel rd. 16,8 Mio. € bzw. rd. 28 Mio. € und im Sortiment Drogerie/ Parfümerie rd. 1,3 Mio. € bzw. rd. 4,6 Mio. €; der Gesamtumsatz in beiden Sortimenten beläuft sich auf rd. 18,1 Mio. € bzw. rd. 32,6 Mio. €.

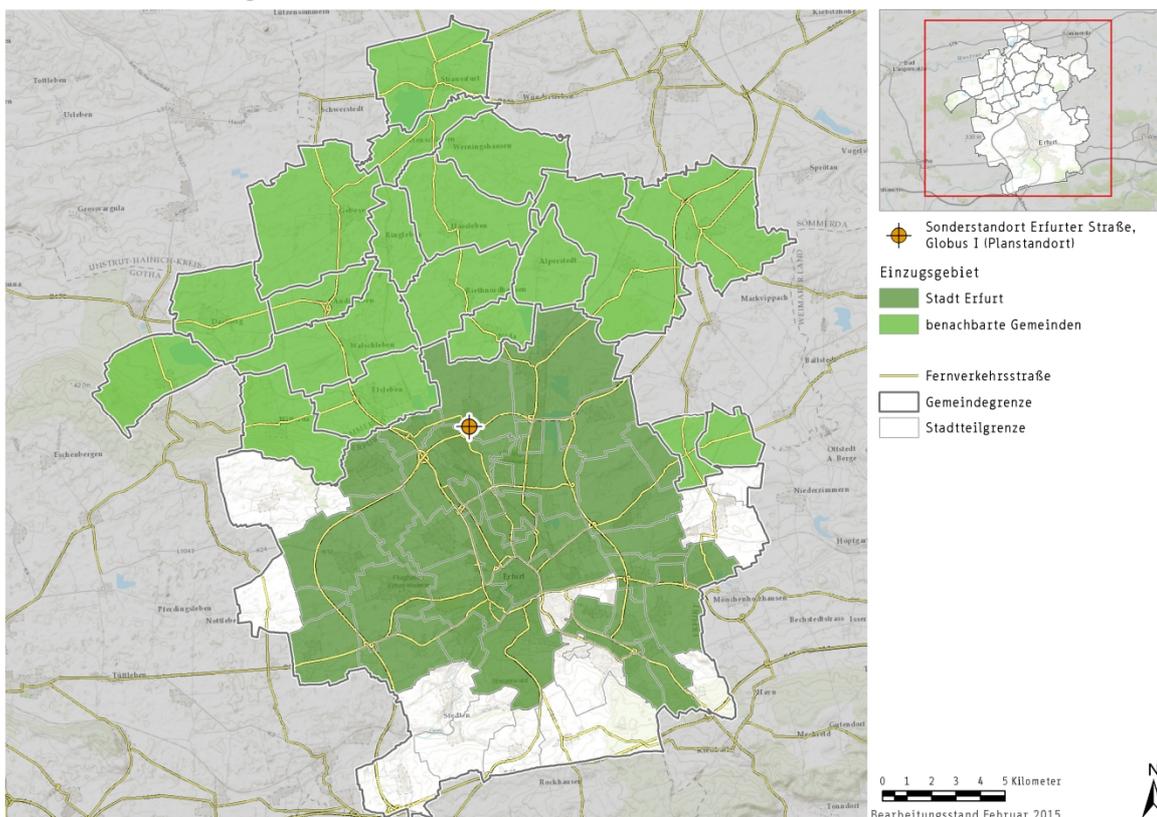
4. IST-SITUATION IM KERNWIRKUNGSBEREICH/ UNTERSUCHUNGS- GEBIET IN DEN SORTIMENTEN NAHRUNGS-/ GENUSSMITTEL UND DROGERIE/ PARFÜMERIE

Für die Beurteilung des in Kap. 3 dargestellten Planvorhabens ist die Ist-Situation in den untersuchungsrelevanten Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie innerhalb des Kernwirkungsbereiches von Bedeutung. Dem Kernwirkungsbereich/ Untersuchungsgebiet werden diejenigen Stadtteile der Stadt Erfurt sowie die außerhalb der Stadt Erfurt gelegenen Kommunen, die sich innerhalb einer 15 Minuten-Distanz (Pkw-Distanz) zum Planstandort befinden, zugeordnet; nicht berücksichtigt wird vor dem Hintergrund des worst-case-Ansatzes - auf Grund des dort im Vergleich zu den weiteren Einzelhandelsstandorten sehr großen Angebotes im Sortiment Drogerie/ Parfümerie - das Zentrum Altstadt von Erfurt (vgl. Kap. 2.1). Dem Kernwirkungsbereich/ Untersuchungsgebiet gehören somit

- die Stadtteile Mittelhausen (mit Planstandort), Alach, Altstadt (ohne Zentrum Altstadt), Andreasvorstadt, Azmannsdorf, Berliner Platz, Bindersleben, Brühlervorstadt, Büßleben, Dittelstedt, Frienstedt, Gispersleben, Gottstedt, Herrenberg, Hochheim, Hochstedt, Hohenwinden, Ilversgehofen, Johannesplatz, Johannesvorstadt, Kerspleben, Krämpfervorstadt, Kühnhausen, Linderbach, Löbervorstadt, Marbach, Moskauer Platz, Niedernissa, Rieth, Roter Berg, Salomonsborn, Schmira, Schwerborn, Stotternheim, Sulzer Siedlung, Tiefthal, Töttleben, Urbich und Windischholzhausen sowie
- die Kommunen Alperstedt, Andisleben, Dachwig, Elxleben, Gebesee, Großfahner, Großmölsen, Großrudstedt, Haßleben, Henschleben, Kleinmölsen, Nöda, Riethnordhausen, Ringleben, Schloßvippach, Straußfurt, Walschleben, Werningshausen und Witterda

an (vgl. Karte 2).

Karte 2: Kernwirkungsbereich Planvorhaben



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Junker & Kruse: Landeshauptstadt Erfurt - Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Februar 2009, S. 35ff; Quelle Kartengrundlage: sri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community

Für Standorte mit Angebot in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und/ oder Parfümerie/ Drogerie außerhalb des Kernwirkungsbereiches/ Untersuchungsgebietes gilt, dass die rechnerischen relativen Umsatzumverteilungen gegen diese nicht über denen des Kernwirkungsbereiches/ Untersuchungsgebietes liegen.

Das vorhabenrelevante Angebot, d.h. das Angebot in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie, innerhalb des Kernwirkungsbereiches/ Untersuchungsgebietes wurde

- innerhalb der Stadt Erfurt durch das Büro Junker & Kruse im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Erfurt von Oktober bis Dezember 2013 und
- außerhalb der Stadt Erfurt durch das Büro Dr. Acocella im Rahmen der Erstellung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes Mittelthüringen von August bis November 2013



flächendeckend erhoben. Die Erhebungen erfolgten sortiments-scharf, d.h. dass nicht die gesamte Verkaufsfläche dem jeweiligen Kernsortiment eines Betriebes zugeordnet wurde, sondern es wurden Rand- und Ergänzungssortimente differenziert erfasst.

Auf Basis der Verkaufsflächendaten wurden die erzielten Umsätze auf der Grundlage verfügbarer sortiments- und betreiberbezogener Daten zur Leistungsfähigkeit und der Vor-Ort-Erkenntnisse errechnet.

Die Nachfrage im Untersuchungsgebiet wurde aus dem einzelhandelsrelevanten Einkommen der Bevölkerung ermittelt. Diese beruht insbesondere auf der Einwohnerzahl und den Ausgaben im Einzelhandel. Dabei werden kommunale/ regionale Unterschiede durch entsprechende Kennziffern berücksichtigt.

Insgesamt sind im Kernwirkungsbereich/ Untersuchungsgebiet

- im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel rd. 65.750 qm Verkaufsfläche und ein Umsatz von rd. 334,4 Mio. € sowie
- im Sortiment Drogerie/ Parfümerie rd. 7.925 qm Verkaufsfläche und ein Umsatz von rd. 31,4 Mio. €

zu verzeichnen. Bei einer Kaufkraft von rd. 347,4 Mio. € im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel und von rd. 43,8 Mio. € im Sortiment Drogerie/ Parfümerie liegt eine Bindungsquote (Umsatz-Kaufkraft-Relation) von

- rd. 96% im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel - und damit eine annähernde rechnerische Vollversorgung bereits ohne das entsprechende Angebot im Zentrum Altstadt - bzw.
- rd. 72% im Sortiment Drogerie/ Parfümerie - ohne dem großem Angebot des Zentrums Altstadt in Erfurt -

im Kernwirkungsbereich/ Untersuchungsgebiet vor.

In Tab. 2 ist das Angebot (Verkaufsfläche, Umsatz) in den beiden untersuchungsrelevanten Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie der Zentren und Sonderstandorte von Erfurt dargestellt, die innerhalb des Kernwirkungsbereiches/ Untersuchungsgebietes liegen:



- Die innerhalb des Kernwirkungsbereiches/ Untersuchungsgebietes liegenden Sonderstandorte weisen im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel große Verkaufsflächen auf Grund des dort jeweils angesiedelten SB-Warenhauses bzw. großen Supermarktes auf. Im Sortiment Drogerie/ Parfümerie verzeichnet der Sonderstandort Thüringenpark - bedingt vor allem durch einen Drogeriemarkt und ein größeres Parfümeriefachgeschäft - ein großes Angebot. An den sonstigen Sonderstandorten beschränkt sich das Angebot in diesem Sortiment im Wesentlichen auf das entsprechende Rand-/ Ergänzungssortiment des SB-Warenhauses bzw. großen Supermarktes.
- Von den in die Betrachtung einbezogenen Zentren weisen das Zentrum Ilversgehofen und das Zentrum Center Kleiner Herrenberg sowohl im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel als auch im Sortiment Drogerie/ Parfümerie die größten Verkaufsflächen auf. Im Zentrum Ilversgehofen ist dies im Wesentlichen auf das entsprechende Angebot von zwei großflächigen Supermärkten und einen Drogeriemarkt zurückzuführen, im Zentrum Center Kleiner Herrenberg vor allem auf je einen Supermarkt und Discounter - beide großflächig - sowie auf einen Drogeriemarkt.
- Ebenso sind im Zentrum Rieth, das sich in einer relativ geringen Entfernung zum Planstandort befindet (vgl. auch Kap. 3.1), zwei Lebensmittelbetriebe - ein großflächiger Supermarkt und ein Discounter - sowie ein Drogeriemarkt angesiedelt.
- Die ebenfalls in geringer Distanz zum Planstandort gelegenen Zentren Berliner Platz, Moskauer Platz und Roter Berg verzeichnen jeweils einen großflächigen Supermarkt, das Zentrum Roter Berg zudem noch einen Discounter. Ein Drogeriemarkt ist in keinem dieser drei Zentren ansässig, das Angebot im Sortiment Parfümerie/ Drogerie ist im Wesentlichen auf das entsprechende Rand-/ Ergänzungssortiment der o.g. Lebensmittelbetriebe zurückzuführen. Zudem befinden sich in den beiden Zentren Berliner Platz und Roter Berg ein Haushaltswarenfachmarkt bzw. ein Sonderpostenmarkt, die ebenfalls ein Angebot in diesem Sortiment aufweisen.
- Von den weiteren innerhalb des Kernwirkungsbereiches/ Untersuchungsgebietes gelegenen Zentren verzeichnen die beiden Zentren Brühlervorstadt und Löbervorstadt je einen großflächigen Supermarkt; das Zentrum Löbervorstadt zudem einen Discounter. In den Zentren Johannesvorstadt, Krämpfervorstadt Ringelberg und Krämpfervorstadt Thälmannstraße ist je ein Discounter angesiedelt, im Zentrum Krämpfervorstadt Ringelberg zudem ein größerer Getränkemarkt. Das Angebot im



Sortiment Drogerie/ Parfümerie beschränkt sich nahezu ausschließlich auf das entsprechende Rand-/ Ergänzungssortiment der o.g. Lebensmittelbetriebe.

- Im Zentrum Andreasvorstadt beschränkt sich das untersuchungsrelevante Angebot auf einen dort ansässigen Lebensmittelmarkt.

Tab. 2: Ist-Situation in den Zentren und an den Sonderstandorten der Stadt Erfurt innerhalb des Kernwirkungsbereiches/ Untersuchungsgebietes in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie: VKF in qm (auf 25 qm gerundet), Umsatz in Mio. €

Zentrum/ Sonderstandort	Nahrungs-/ Genussmittel		Drogerie/ Parfümerie	
	Verkaufsfläche	Umsatz	Verkaufsfläche	Umsatz
Zentrum Andreasvorstadt	202	0,9	10	0,0
Zentrum Berliner Platz	1.578	7,2	121	0,3
Zentrum Brühlervorstadt	1.189	5,4	98	0,3
Zentrum Center Kleiner Herrenberg	2.474	14,0	692	3,1
Zentrum Ilversgehofen	2.771	12,9	622	2,6
Zentrum Johannesvorstadt	692	3,7	59	0,2
Zentrum Krämpfervorstadt Ringelberg	964	4,9	53	0,2
Zentrum Krämpfervorstadt Thälmannstraße	815	4,3	66	0,2
Zentrum Löbervorstadt	1.617	8,0	168	0,5
Zentrum Moskauer Platz	1.405	6,9	58	0,2
Zentrum Rieth	1.661	8,7	588	2,7
Zentrum Roter Berg	2.018	9,1	205	0,6
Sonderstandort Thüringenpark	5.128	23,9	1.021	6,3
Sonderstandort Kranichfelder Straße (Kaufland II)	2.671	12,2	149	0,4
Sonderstandort EKZ Leipziger Straße	2.350	10,7	417	1,2
Sonderstandort Globus II	3.752	27,6	532	2,4
Sonderstandort EKZ Gothaer Straße	3.167	17,7	442	1,5

Quelle: eigene Erhebung August bis November 2013; Erhebung Junker+Kruse Oktober bis Dezember 2013; www.handelsdaten.de; IfH; EHI; IFH (2013/ 2014); Thüringer Landesamt für Statistik; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Bei den innerhalb des Kernwirkungsbereiches/ Untersuchungsgebietes liegenden Kommunen außerhalb der Stadt Erfurt wurde das Angebot - soweit ein solches überhaupt vorhanden - für benachbarte/ in geringer Entfernung zueinander liegende Kommunen aggregiert: In zahlreichen Kommunen besteht nur ein geringes Angebot, sodass evtl. Umsatzumverteilungen unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze geblieben



wären (vgl. Kap. 5) und somit keine Aussagen zu Auswirkungen getroffen werden könnten:

- Innerhalb des Bereiches Elxleben/ Andisleben/ Großfahner/ Dachwig/ Walschleben sind zwei Lebensmittelbetriebe (Discounter) angesiedelt. Diese befinden sich in Elxleben, je einer an einem integrierten bzw. an einem nicht integrierten Standort. Weiterhin sind u.a. ein größerer Getränkemarkt in Walschleben, ein Tankstellenshop in Elxleben und ein kleiner Getränkehandel in Großfahner zu verzeichnen. Das Angebot im Sortiment Drogerie/ Parfümerie beschränkt sich auf das entsprechende Rand-/ Ergänzungssortiment der beiden o.g. Discounter.
- Im Bereich Gebesee/ Haßleben wird das Angebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel durch zwei Discounter, die beide an nicht integrierten Standorten angesiedelt sind, geprägt. Weiterhin bestehen in Gebesee ein größerer Getränkemarkt und ein Tankstellenshop, beide ebenfalls an nicht integrierten Standorten. Das Angebot im Sortiment Drogerie/ Parfümerie beschränkt sich im Wesentlichen auf das entsprechende Rand-/ Ergänzungssortiment der beiden o.g. Discounter.
- Hinsichtlich des Bereiches Schloßvippach/ Großrudestedt wird das Angebot durch einen großflächigen Supermarkt, der sich an einem integrierten Standort innerhalb von Schloßvippach befindet, geprägt. Weiterhin sind je ein größerer Getränkemarkt in Schloßvippach und Großrudestedt sowie ein kleines Lebensmittelgeschäft in Großrudestedt - alle an integrierten Standorten - angesiedelt. Das Angebot im Sortiment Drogerie/ Parfümerie beschränkt sich nahezu vollständig auf das entsprechende Rand-/ Ergänzungssortiment des o.g. großflächigen Supermarktes.
- Im Bereich Straußfurt/ Werningshausen entfällt das vorhabenrelevante Angebot in den untersuchungsrelevanten Sortimenten nahezu vollständig auf einen in Straußfurt an einem integrierten Standort angesiedelten, großflächigen Supermarkt. In Werningshausen ist lediglich ein kleines Lebensmittelgeschäft ansässig.



Tab. 3: Ist-Situation in den Kommunen (aggregiert) außerhalb Erfurt innerhalb des Kernwirkungsbereiches/ Untersuchungsgebietes in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie: VKF in qm (auf 25 qm gerundet), Umsatz in Mio. €

Zentrum/ Sonderstandort	Nahrungs-/ Genussmittel		Drogerie/ Parfümerie	
	Verkaufsfläche	Umsatz	Verkaufsfläche	Umsatz
Elxleben/ Andisleben/ Großfahner/ Dachwig/ Walschleben	1.745	5,1	110	0,2
Gebesee/ Haßleben	1.340	3,7	140	0,3
Schloßvippach/ Groß- rudstedt	1.925	5,3	52	0,1
Straußfurt/ Wernings- hausen	1.150	3,5	110	0,2

Quelle: eigene Erhebung August bis November 2013; Erhebung Junker+Kruse Oktober bis Dezember 2013; www.handelsdaten.de; IfH; EHI; IFH (2013/ 2014); Thüringer Landesamt für Statistik; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

5. BEURTEILUNG DES PLANVORHABENS IM HINBLICK AUF ZU ERWARTENDE UMSATZZUMVERTEILUNGEN

Wesentlicher Untersuchungsbaustein der vorliegenden Stellungnahme ist die Ermittlung der Auswirkungen des in Kap. 3 beschriebenen Planvorhabens in Bezug auf den Bestand innerhalb des Kernwirkungsbereiches/ Untersuchungsgebietes.

Im Folgenden werden zunächst die durch das Planvorhaben erzeugten Umsatzumverteilungen dargestellt.

5.1 Kaufkraftströme und Umsatzumverteilung

In einem ersten Arbeitsschritt wurden die derzeitigen Kaufkraftströme anhand eines angepassten Gravitationsmodells ermittelt. Das Gravitationsmodell wird wesentlich durch folgende Eingangswerte determiniert:

- Sortimentsbezogen vorhandene Kaufkraft im Untersuchungsgebiet (*Stadtteile der Stadt Erfurt und außerhalb liegende Kommunen in einer zeitlichen Distanz von bis zu 15 Minuten (Pkw-Fahrzeit) zum Planstandort*),
- sortimentsbezogen vorhandenes Angebot im Untersuchungsraum (*Stadtteile der Stadt Erfurt und außerhalb liegende Kommunen in einer zeitlichen Distanz von bis zu 15 Minuten (Pkw-Fahrzeit) zum Planstandort*) und



- anhand eines Routenplaners ermittelte Fahrzeiten zwischen den Wohn- und Einzelhandelsstandorten.

Die Ermittlung der Eingangsgrößen Nachfrage und Angebot wurde für die Zentren in Erfurt und für die Kommunen außerhalb Erfurt bereits dargestellt (vgl. Kap. 4). Für die Fahrzeiten wurde eine Zeitdistanz-Matrix erstellt, die die jeweiligen Entfernungen zwischen den Wohnstandorten und den einzelnen Einzelhandelsstandorten (Fahrminuten) umfasst¹⁷: Die Neigung, einen Ort als Einkaufsort aufzusuchen, hängt ab von der relativen Attraktivität des Standortes gegenüber dem Wohnort und alternativen Einkaufsorten sowie von der jeweils zu überwindenden relativen Entfernung.

Die abgeleiteten relativen Kaufkraftflüsse sind als statistische Wahrscheinlichkeitsaussagen zu verstehen, wobei die Modellparameter so gesetzt wurden, dass die derzeit an den Einzelhandelsstandorten erzielten Umsätze aus den an den Wohnorten vorhandenen Kaufkraftpotenzialen unter Berücksichtigung der Entfernung möglichst gut erklärt werden.

Ausgehend von den auf dieser Basis für die Ist-Situation berechneten Kaufkraftströmen wurden die durch das Planvorhaben induzierten Kaufkraftumlenkungen mit Hilfe des Gravitationsmodells ermittelt: Als in seiner Funktion und Ausstrahlung gestärkter Attraktionspunkt zieht das Planvorhaben über das derzeitige Maß hinaus weitere Teile der vorhandenen Kaufkraft auf sich. In der Summe *müssen* diese auf das Planvorhaben gerichteten Kaufkraftflüsse den zugrunde gelegten, durch die Erweiterung bedingten Planumsatz (vgl. Kap. 3.2) ergeben: Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass jedes Planvorhaben - Neuansiedlung, Erweiterung, Umstrukturierung - seinen Planumsatz auch erreicht. Es wird mithin nicht argumentiert, auf Grund beispielsweise der regionalen Wettbewerbssituation seien nur unterdurchschnittliche Flächenleistungen erreichbar.

Dabei wurde im Sinne des worst-case-Ansatzes unterstellt, dass 80% des zusätzlichen Planumsatzes aus dem Kernwirkungsbereich/ Untersuchungsgebiet (vgl. Kap. 4)

¹⁷ Quelle: google maps.



entstammen; Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Untersuchungsgebietes wurden als Potenzialreserve behandelt.

Die zusätzlichen Kaufkraftströme zum Planvorhaben bedeuten für die dem Untersuchungsgebiet angehörenden Angebotsstandorte jeweils Verluste bei den Kaufkraftzuflüssen. Bei vergleichbaren Verfahren und auch bei Gerichtsverfahren hat sich die Erkenntnis durchgesetzt, dass *nicht* die Kaufkraftabschöpfung, sondern die Umsatzumverteilung die wesentliche Beurteilungsgrundlage bilden muss:

- Welcher Teil der Kaufkraft von einem Wohnstandort zum Planvorhaben fließt, ist unter raumordnerischen Aspekten nicht von Bedeutung: Dies könnte allenfalls einen Hinweis auf mögliche Umsatzumverteilungen und durch diese ausgelöste Folgewirkungen geben.
- Deshalb werden *ausschließlich* die für einen Einzelhandelsstandort zu erwartenden Umsatzumverteilungen dargestellt. Diese ergeben sich aus der Minderung des Verbleibs sowie der Zuflüsse zu diesem, also aus der Summe aller Veränderungen der Kaufkraftströme.

5.2 Methodischer Ansatz für die Bewertung der Auswirkungen

Das Maß der Umsatzumverteilung je Einzelhandelsstandort ist eine wirtschaftliche Größe. Dennoch wurde bislang in den meisten Gutachten wie auch von den Gerichten davon ausgegangen, dass diese Umverteilungen ab einer bestimmten relativen und/oder absoluten Größenordnung als Indiz für städtebauliche Wirkungen angesehen werden können.

Die Bewertung der städtebaulichen Wirkungen bezieht sich auf die jeweiligen Zentren und deren jeweilige Ausgangssituation.

Für die Vorhabenbewertung ist insbesondere von Bedeutung, ob und inwieweit durch dieses die Funktionsfähigkeit der Zentren der Stadt Erfurt, insbesondere der in relativ geringer Distanz zum Planstandort gelegenen Zentren Berliner Platz, Moskauer Platz, Rieth und Roter Berg beeinflusst wird.

Durch die standortdifferenzierende Erhebung stehen Daten zur Verfügung, die eine differenzierte Betrachtung hinsichtlich dieser und der weiteren Zentren der Stadt



Erfurt ermöglichen. Dabei wird als Anhaltspunkt für potenziell wesentliche Beeinträchtigungen eine Verdrängungsleistung gegenüber dem Bestand von rd. 10% oder mehr angesetzt (wobei auch geringere Werte im Einzelfall zu prüfen sind).

In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass bei Umsatzumverteilungen in geringerer Größenordnung negative betriebliche Wirkungen im betreffenden Sortiment nicht auszuschließen sind. In einem wettbewerblichen Wirtschaftssystem können Auswirkungen zusätzlichen Einzelhandels auf einen einzelnen Betrieb jedoch kein Maßstab für die Beurteilung der Verträglichkeit sein. Betriebliche Wirkungen sind zudem von vielfältigen Bedingungen abhängig, die sich nicht an einer bestimmten - absoluten oder relativen - Umsatzverdrängung ablesen lassen und somit als nicht prognostizierbar anzusehen sind:

- Werden ganze Geschäfte betroffen oder nur Teilsortimente von Geschäften?
- Wird eine hohe Rentabilität erzielt, die einen Umsatzrückgang "verträgt", oder arbeitet der Betrieb bereits an der Rentabilitätsgrenze?
- Über welche Kapitalausstattung verfügt der betroffene Betrieb?
- Wie weit sind in einem konkreten Betrieb - z.B. aus Gründen der Konkurrenzsituation vor Ort - Anpassungen (z.B. Sortimentsumstellung, Verkleinerung etc.) möglich?

Solche - auch unterhalb jeglicher Schwellenwerte möglichen - betrieblichen Wirkungen müssen nicht zwangsläufig auch städtebaulich-funktional negative Auswirkungen nach sich ziehen.

Für die Interpretation der im Folgenden dargestellten Umverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel ist zu beachten, dass bei niedrigen Ausgangswerten schon geringfügige Änderungen der absoluten Umverteilung deren prozentualen Wert erheblich schwanken lassen. Dies ist deshalb bedeutsam, weil es sich um Wahrscheinlichkeitsaussagen über Kaufkraftströme handelt (vgl. Kap. 5.1).

Schließlich ist zu berücksichtigen, dass die Auswirkungen auf Grund der sortimentsgenauen Erhebung (vgl. Kap. 4) nicht ganze Betriebe betreffen, sondern teilweise nur einzelne Sortimente von Betrieben. Dies bedeutet, dass die Umsätze auf Betriebsebene nicht im ausgewiesenen Ausmaß betroffen sein müssen.



5.3 Umverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel

Nachfolgend werden die ermittelten Umverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in den Zentren und an den Sonderstandorten der Stadt Erfurt sowie in den Kommunen außerhalb von Erfurt (jeweils innerhalb des Kernwirkungsbereiches/ Untersuchungsgebietes, vgl. Kap. 4), dargestellt. Dabei werden sowohl die absoluten als auch die relativen Umverteilungswerte für die in Kap. 3.2 dargestellten Untersuchungsvarianten in den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie aufgezeigt.

Da das Gravitationsmodell Wahrscheinlichkeitsaussagen über Kaufkraftflüsse liefert, wurde die Grenze der Nachweisbarkeit für Umsatzumverteilungen auf 150.000 € festgelegt. Wirkungen unterhalb dieses Wertes werden im Folgenden nicht ausgewiesen.

In der folgenden Tabelle sind die Umverteilungen gegen den Bestand in den Zentren und an den Sonderstandorten der Stadt Erfurt für das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel dargestellt. Der höchste absolute Umverteilungswert ist - bedingt sowohl durch das große Angebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel als auch durch die relativ geringe Entfernung zum Planstandort - für den Sonderstandort Thüringenpark festzustellen. Weitere vergleichsweise hohe absolute Umverteilungswerte weisen - auf Grund ihres großen sortimentsbezogenen Angebots - die Sonderstandorte Globus II und EKZ Gothaer Straße auf.

Hinsichtlich der relativen Umverteilungen sind in der oberen Variante, in mit einer Verkaufsfläche von rd. 4.300 qm im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel gleichsam eine Neuansiedlung unterstellt wird, Werte von rd. 5% bis 8% zu verzeichnen. Die höchsten relativen Umverteilungen entfallen - bedingt durch die relativ geringe Entfernung zum Planstandort (vgl. Kap. 3.1) auf den Sonderstandort Thüringenpark sowie auf die Zentren Berliner Platz, Moskauer Platz, Rieth und Roter Berg. Jedoch liegen selbst diese Werte deutlich unter der 10%-Schwelle, ab der i.d.R. wesentliche Auswirkungen gegen den Bestand angenommen werden.

Sofern nur die über den genehmigten Bestand hinausgehenden Flächen abzüglich der in den sonstigen nahversorgungsrelevanten Sortimenten bestehenden Flächen be-



trachtet werden (untere Variante, vgl. Kap. 3.2), betragen die relativen Umverteilungen im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel - sofern überhaupt nachweisbar - nur rd. 3% bis 5%. Die höchsten Werte entfallen hierbei mit rd. 4% bis 5% - wiederum distanzbedingt - auf die Zentren Berliner Platz, Moskauer Platz, Rieth und Roter Berg sowie auf die Sonderstandorte Thüringenpark EKZ Gothaer Straße. Wesentliche Auswirkungen gegen den Bestand in den Zentren der Stadt Erfurt - oder an den Sonderstandorten - sind bei dieser Variante nicht zu erwarten.

Tab. 4: Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in den Zentren und an den Sonderstandorten von Erfurt (innerhalb des Kernwirkungsbereiches) im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent

Zentrum/ Sonderstandort	Umsatzumverteilung				Ist-Umsatz
	absolut		relativ		
	untere Variante	obere Variante	untere Variante	obere Variante	
Zentrum Andreasvorstadt	n.n.	n.n.	n.n.	n.n.	0,9
Zentrum Berliner Platz	0,3	0,5	4%	7%	7,2
Zentrum Brühlervorstadt	0,2	0,3	3%	6%	5,4
Zentrum Center Kleiner Herrenberg	0,4	0,7	3%	5%	14,0
Zentrum Ilversgehofen	0,4	0,7	3%	5%	12,9
Zentrum Johannesvorstadt	n.n.	0,2	n.n.	5%	3,7
Zentrum Krämpfervorstadt Ringelberg	0,2	0,3	3%	5%	4,9
Zentrum Krämpfervorstadt Thälmannstraße	n.n.	0,2	n.n.	5%	4,3
Zentrum Löbervorstadt	0,2	0,4	3%	5%	8,0
Zentrum Moskauer Platz	0,3	0,5	4%	7%	6,9
Zentrum Rieth	0,3	0,6	4%	7%	8,7
Zentrum Roter Berg	0,4	0,7	5%	7%	9,1
Sonderstandort Thüringenpark	1,1	1,9	5%	8%	23,9
Sonderstandort Kranichfelder Straße (Kaufland II)	0,4	0,6	3%	5%	12,2
Sonderstandort EKZ Leipziger Straße	0,3	0,6	3%	5%	10,7
Sonderstandort Globus II	0,9	1,6	3%	6%	27,6
Sonderstandort EKZ Gothaer Straße	0,7	1,1	4%	6%	17,7

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Anteilswerte kommen

n.n. = nicht nachweisbar

Quelle: eigene Erhebung August bis November 2013; Erhebung Junker+Kruse Oktober bis Dezember 2013; www.handelsdaten.de; IfH; EHI; IFH (2013/ 2014); Thüringer Landesamt für Statistik; Statistisches Bundesamt; google maps; eigene Berechnungen



Zu berücksichtigen ist weiterhin bei beiden Varianten, dass die errechneten Umverteilungen sich zwischenzeitlich zumindest größtenteils bereits vollzogen haben, da die Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel des Sonderstandortes Globus I bereits annähernd an die maximale Verkaufsflächenobergrenze heranreicht.

Dieser Aspekt ist auch bei den relativen Umverteilungswerten der Kommunen außerhalb von Erfurt, aber innerhalb des Kernwirkungsbereiches/ Untersuchungsgebietes zu beachten: Zwar beträgt die relative Umverteilung in der oberen Variante des Bereiches Straußfurt/ Werningshausen rd. 11% und diejenige des Bereiches Gebesee/ Haßleben rd. 10%, jedoch wird in dieser Variante nicht berücksichtigt, dass

- nach dem derzeitigen B-Plan bereits 2.500 qm Verkaufsfläche für Nahrungs-/ Genussmittel (und weitere nahversorgungsrelevante Sortimente) zulässig wären und
- zudem die bei Ausschöpfen der maximalen Verkaufsflächenobergrenze zu erwartenden Umverteilungen gegen den Bestand bereits zumindest größtenteils vollzogen sind.

In der unteren Variante, in der die beiden o.g. Aspekte zumindest teilweise mit berücksichtigt sind, liegen die relativen Umverteilungswerte mit rd. 5% bis 7% deutlich unter dem 10%-Grenzwert, sodass keine wesentlichen Auswirkungen gegen den Bestand durch das Vorhaben zu erwarten sind.



Tab. 5: Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in Kommunen außerhalb von Erfurt (innerhalb des Kernwirkungsbereiches) im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent

Zentrum/ Sonderstandort	Umsatzumverteilung				Ist-Umsatz
	absolut		relativ		
	untere Variante	obere Variante	untere Variante	obere Variante	
Elxleben/ Andisleben/ Großfahner/ Dachwig/ Walschleben	0,3	0,5	6%	9%	5,1
Gebesee/ Haßleben	0,2	0,4	6%	10%	3,7
Schloßvippach/ Großrudestedt	0,3	0,4	5%	8%	5,3
Straußfurt/ Werningshausen	0,2	0,4	7%	11%	3,5

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Anteilswerte kommen

n.n. = nicht nachweisbar

Quelle: eigene Erhebung August bis November 2013; Erhebung Junker+Kruse Oktober bis Dezember 2013; www.handelsdaten.de; IfH; EHI; IFH (2013/ 2014); Thüringer Landesamt für Statistik; Statistisches Bundesamt; google maps; eigene Berechnungen

In Tab. 6 sind die absoluten und relativen Umverteilungen gegen den Bestand in den Zentren und an den Sonderstandorten der Stadt Erfurt für das Sortiment Drogerie/ Parfümerie dargestellt. Dabei ist festzustellen, dass in der unteren Variante, in der die Differenz zwischen maximaler Verkaufsflächenobergrenze und Bestand betrachtet wird, mit Ausnahme des Sonderstandortes Thüringenpark keine nachweisbaren Umsatzumverteilungen zu verzeichnen sind. Für den Sonderstandort Thüringenpark beträgt die relative Umverteilung rd. 3%; demzufolge sind keine wesentlichen Auswirkungen gegen den Bestand hier sowie auch an den sonstigen Sonderstandorten bzw. in den Zentren innerhalb der Stadt Erfurt und des Kernwirkungsbereiches/ Untersuchungsgebietes zu erwarten.

Hinsichtlich der oberen Variante sind für insgesamt fünf Zentren und Sonderstandorte absolute und relative Umsatzumverteilungen nachweisbar. Die höchsten relativen Umverteilungen verzeichnen der Sonderstandort Thüringenpark mit rd. 9% und das Zentrum Rieth mit rd. 8%. Beide Werte liegen unter dem 10%-Grenzwert; zudem ist zu berücksichtigen, dass bei dieser Variante die maximale sortimentsbezogene Verkaufsfläche von 700 qm gleichsam als neues Vorhaben behandelt wird und der Bestand von rd. 500 qm Verkaufsfläche (nach Angaben von Globus, vgl. hierzu Kap.



3.2) nicht berücksichtigt wird. Vor diesem Hintergrund sind wesentliche Auswirkungen gegen den Bestand nicht zu erwarten.

Tab. 6: Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in den Zentren und an den Sonderstandorten von Erfurt (innerhalb des Kernwirkungsbereiches) im Sortiment Drogerie/ Parfümerie: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent

Zentrum/ Sonderstandort	Umsatzumverteilung				Ist-Umsatz
	absolut		relativ		
	untere Variante	obere Variante	untere Variante	obere Variante	
Zentrum Andreasvorstadt	n.n.	n.n.	n.n.	n.n.	0,0
Zentrum Berliner Platz	n.n.	n.n.	n.n.	n.n.	0,3
Zentrum Brühlervorstadt	n.n.	n.n.	n.n.	n.n.	0,3
Zentrum Center Kleiner Herrenberg	n.n.	0,2	n.n.	6%	3,1
Zentrum Ilversgehofen	n.n.	0,2	n.n.	6%	2,6
Zentrum Johannesvorstadt	n.n.	n.n.	n.n.	n.n.	0,2
Zentrum Krämpfervorstadt Ringelberg	n.n.	n.n.	n.n.	n.n.	0,2
Zentrum Krämpfervorstadt Thälmannstraße	n.n.	n.n.	n.n.	n.n.	0,2
Zentrum Löbervorstadt	n.n.	n.n.	n.n.	n.n.	0,5
Zentrum Moskauer Platz	n.n.	n.n.	n.n.	n.n.	0,2
Zentrum Rieth	n.n.	0,2	n.n.	8%	2,7
Zentrum Roter Berg	n.n.	n.n.	n.n.	n.n.	0,6
Sonderstandort Thüringenpark	0,2	0,6	3%	9%	6,3
Sonderstandort Kranichfelder Straße (Kaufland II)	n.n.	n.n.	n.n.	n.n.	0,4
Sonderstandort EKZ Leipziger Straße	n.n.	n.n.	n.n.	n.n.	1,2
Sonderstandort Globus II	n.n.	0,2	n.n.	7%	2,4
Sonderstandort EKZ Gothaer Straße	n.n.	n.n.	n.n.	n.n.	1,5

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Anteilswerte kommen

n.n. = nicht nachweisbar

Quelle: eigene Erhebung August bis November 2013; Erhebung Junker+Kruse Oktober bis Dezember 2013; www.handelsdaten.de; IfH; EHI; IFH (2013/ 2014); Thüringer Landesamt für Statistik; Statistisches Bundesamt; google maps; eigene Berechnungen

Für die Kommunen außerhalb der Stadt Erfurt, aber innerhalb des Kernwirkungsbereiches/ Untersuchungsgebietes können im Sortiment Drogerie/ Parfümerie keine absoluten Umsatzumverteilungen in einer nachweisbaren Größenordnung - und damit auch keine relativen Umsatzumverteilungen und wesentlichen Auswirkungen gegen den Bestand - ermittelt werden. Dies ist darauf zurückzuführen, dass das Sorti-



ment Drogerie/ Parfümerie dort nur als Rand-/ Ergänzungssortiment, insbesondere von Lebensmittelbetrieben, offeriert wird.

Tab. 7: Umsatzumverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel in Kommunen außerhalb von Erfurt (innerhalb des Kernwirkungsbereiches) im Sortiment Drogerie/ Parfümerie: Absolute Umverteilung und derzeitiger Umsatz in Mio. €, relative Umverteilung in Prozent

Zentrum/ Sonderstandort	Umsatzumverteilung				Ist-Umsatz
	absolut		relativ		
	untere Variante	obere Variante	untere Variante	obere Variante	
Elxleben/ Andisleben/ Großfahner/ Dachwig/ Walschleben	n.n.	n.n.	n.n.	n.n.	0,2
Gebesee/ Haßleben	n.n.	n.n.	n.n.	n.n.	0,3
Schloßvippach/ Großrudestedt	n.n.	n.n.	n.n.	n.n.	0,1
Straußfurt/ Werningshausen	n.n.	n.n.	n.n.	n.n.	0,2

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Anteilswerte kommen

n.n. = nicht nachweisbar

Quelle: eigene Erhebung August bis November 2013; Erhebung Junker+Kruse Oktober bis Dezember 2013; www.handelsdaten.de; IfH; EHI; IFH (2013/ 2014); Thüringer Landesamt für Statistik; Statistisches Bundesamt; google maps; eigene Berechnungen

6. BEURTEILUNG DES PLANVORHABENS VOR DEM HINTERGRUND DER ZIESETZUNGEN DES EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPTE DER LANDESHAUPTSTADT ERFURT

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt enthält als Voraussetzung für die räumliche Steuerung des Einzelhandels übergeordnete Ziele¹⁸. Nachstehend erfolgt eine Bewertung des Planvorhabens im Hinblick auf die einzelnen Ziele des Konzeptes:

- Hinsichtlich des Zieles "Sicherung der landesplanerischen Funktion der Stadt Erfurt" vermag das Vorhaben keinen signifikanten Beitrag zu leisten. Die Versorgungsfunktion als Oberzentrum kommt Erfurt vorrangig in den sonstigen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten zu, während die Grund-/ Nahversorgung wohnortnah, d.h. auf kommunaler Ebene bewerkstelligt werden sollte. Da letztlich jedoch die bestehenden Angebotsstrukturen legalisiert werden sollen, steht das Vorhaben auch nicht in Widerspruch zu o.g. Ziel.

¹⁸ Vgl. - auch im Folgenden - Junker & Kruse, a.a.O., S. 29ff.



- Nach dem Ziel "Sicherung und Ausbau eines attraktiven Einzelhandelsangebotes in Erfurt" sollen Sonderstandorte, d.h. auch der Planstandort, die Angebotssituation in den Zentren funktional ergänzen und nicht durch Angebotsüberschneidungen in eine direkte Konkurrenz zu diesen treten. Da es letztlich das Ziel der Stadt Erfurt ist, die bestehende Sortimentsstruktur des Sonderstandortes als Standort eines SB-Warenhauses weitgehend festzuschreiben und somit andere, insbesondere für höherrangige Zentren mit wesentlich schwerwiegenderen Auswirkungen verbundene und nach dem bestehenden B-Plan derzeit grundsätzlich mögliche Änderungen - beispielweise hin zu einem Fachmarktzentrum - auch langfristig zu verhindern, steht das Vorhaben nicht in Widerspruch zu diesem Ziel.
- Dies gilt demzufolge auch hinsichtlich des Zieles "Sicherung und Ausbau einer attraktiven Innenstadt in Erfurt".
- Bezogen auf das Ziel "Sicherung und ggf. Ausbau eines Grund- und Nahversorgungsangebotes im gesamten Stadtgebiet" ist festzustellen, dass durch eine weitgehende Festsetzung der bestehenden Verkaufsflächen nahversorgungsrelevanter Sortimente (inklusive einem geringfügigen Zuschlag), insbesondere derjenigen im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel, an einem Standort außerhalb der (Neben-)Zentren eine Fehlentwicklung - aus heutiger Sicht - nachträglich legalisiert wird. Jedoch erscheint dies in Abwägung mit den Auswirkungen sonstiger möglicher Entwicklungen am Plan-/ Sonderstandort - Entwicklung zu einem Fachmarktzentrum, s.o. - hinnehmbar, zumal ein Fachmarktzentrum mit einem großflächigen Lebensmittelbetrieb (Supermarkt oder Discounter), einem großen Drogeriemarkt und arrondierenden Grund-/ Nahversorgungsangeboten sowie Fachmärkten mit sonstigem zentrenrelevantem Kernsortiment ebenfalls eine - u.U. größere - Konkurrenz zu den Zentren der Stadt Erfurt darstellen würde.
- Dieser Aspekt ist auch hinsichtlich des Zieles "Sicherung und Stärkung der funktional gegliederten Versorgungsstruktur" zu berücksichtigen.
- Das Vorhaben entspricht dem Ziel "Gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe", da bei einer Begrenzung der nahversorgungsrelevanten Sortimente auf insgesamt 2.500 qm Verkaufsfläche - entsprechend der derzeitigen B-Plan-Festsetzung für den periodischen Bedarf - ein Umnutzungsdruck mit den oben geschilderten Möglichkeiten und Auswirkungen (Stichwort Fachmarktzentrum) nicht auszuschließen ist: Bei SB-Warenhäusern kommt den nahversorgungsrelevanten Sortimenten, insbesondere dem Kernsortiment Nahrungs-/



Genussmittel, wieder ein deutlich höherer Stellenwert zu, wie sich auch an den nicht den B-Planfestsetzungen entsprechenden Bestandsstrukturen des SB-Warenhauses am Planstandort feststellen lässt.

- Das Vorhaben, d.h. die weitgehende Festschreibung des Bestandes mittels maximaler Verkaufsflächenobergrenzen, steht vor diesem Hintergrund auch im Einklang mit den Zielen "Planungs- und Investitionssicherheit für bestehenden und anzuedelnden Einzelhandel", "Verhinderung konterkarierender Planungen" und "Sicherung einer nachhaltigen Stadtentwicklung, d.h. langfristig angelegten Entwicklung des Einzelhandels".

Weiterhin ist festzustellen, dass das Vorhaben den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Sonderstandort Globus I entspricht, wonach kein weiterer Ausbau von zentrenrelevanten Sortimenten erfolgen soll: Zwar können die derzeit mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten belegten Verkaufsflächen - die mit rd. 370 qm jedoch nur einen geringen Anteil an der Gesamtverkaufsfläche von rd. 8.000 qm ausmachen (vgl. Kap. 3.2) - auf Grund des Flexibilisierungsansatzes grundsätzlich durch Verkaufsflächen mit nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten belegt werden. Dies wäre auf Grund der Festsetzungen des bestehenden B-Plans jedoch auch aktuell bereits möglich.

7. ERGEBNIS

Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch die Festlegung von sortimentsweisen Verkaufsflächenobergrenzen am Sonderstandort Globus I

- einerseits zwar der große, den Festsetzungen des derzeitigen B-Plans widersprechende Bestand in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten - insbesondere im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel nachträglich legalisiert wird,
- andererseits jedoch nach dem derzeitigen B-Plan mögliche Entwicklungen - z.B. Umstrukturierung zu einem Fachmarktzentrum mit zahlreichen Betrieben mit nahversorgungsrelevantem und (insbesondere) sonstigem zentrenrelevanten Kernsortiment - mit ggf. wesentlichen Auswirkungen gegen den Bestand insbesondere höherrangiger Zentren verhindert werden (vgl. hierzu auch Kap. 6).



Weiterhin sind wesentliche Auswirkungen gegen den Bestand - und damit wesentliche städtebauliche Auswirkungen oder Auswirkungen gegen die Nahversorgung - in den Zentren von Erfurt sowie an sonstigen Standorten innerhalb des Kernwirkungsbereiches/ Untersuchungsgebietes nicht zu erwarten, wie für die beiden nahversorgungsrelevanten Sortimente explizit geprüft wurde (vgl. Kap. 5). Hinsichtlich der weiteren vorhabenrelevanten und nahversorgungs-/ zentrenrelevanten Sortimente sind ebenfalls keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten, da die sortimentsweisen Verkaufsflächenobergrenzen nur geringfügig über den derzeit am Sonderstandort Globus I zu verzeichnenden sortimentsweisen Verkaufsflächen liegen (vgl. Kap. 3.2, insbesondere Tab. 1, S. 10).

8. FESTSETZUNGSVORSCHLAG

Nachfolgend wird ein Vorschlag der planungsrechtlichen Festsetzungen nach §9 Abs. 1 bis 3 BauGB/ Art der Baulichen Nutzung für den in Aufstellung befindlichen B-Plan MIT634 "Gewerbegebiet Alte Mittelhäuser Straße/ Erfurter Straße nördlich der A 71" dargestellt. Dieser basiert auf den mit der Stadt Erfurt und der Fa. Globus abgestimmten Verkaufsflächenobergrenzen, die für die Sortimente Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie explizit auf mögliche wesentliche Auswirkungen gegen den Bestand untersucht wurden (vgl. Kap. 5). In den sonstigen Sortimenten sind auf Grund der geringen Größenordnung gegenüber dem Bestand keine wesentliche Auswirkungen gegen den Bestand in den einzelnen Zentren der Stadt Erfurt oder in den Kommunen im Einzugs-/ Kernwirkungsbereich erwarten lassen (vgl. Kap. 3.2).



Nr. Festsetzung

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Festgesetzt wird ein Sondergebiet für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb als Einkaufszentrum (SO-EH)

1.1.1 Es ist eine Verkaufsfläche von maximal 8.000 m² zulässig. Im einzelnen gelten für diesen großflächigen Einzelhandelsbetrieb folgende Verkaufsflächenobergrenzen:
Max. 5.100 m² Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Festsetzung 1.1.2,
max. 2.750 m² Verkaufsfläche für sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß Festsetzung 1.1.2,
max 400 m² Aktionsfläche gemäß Festsetzung 1.1.3.

1.1.2 Folgende nahversorgungsrelevanten und sonstige zentrenrelevanten Sortimente nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt in der Fassung vom 18.02.2009 sind zulässig und dürfen unter Wahrung der Obergrenzen der Festsetzung 1.1.1 die aufgeführten maximalen Verkaufsflächen nicht überschreiten:

Sortimente	maximal zulässige Verkaufsfläche in m ²
nahversorgungsrelevante Sortimente	
Drogeriewaren, Parfümerie, Kosmetikartikel	700
Nahrungs-/ Genussmittel, Getränke, Reformwaren	4.400
Pharmazeutika	100
Schnittblumen	50
Zeitungen/ Zeitschriften	100
sonstige zentrenrelevante Sortimente	
Bekleidung, Wäsche, Miederwaren/ Bademoden	800
Bücher	200
Papier, Bürobedarf, Schreibwaren	200
Elektrokleingeräte	200
Glas/ Porzellan/ Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren	600
Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche, Bettwäsche, Gardinen, Handarbeitsbedarf/ Kurzwaren/ Meterware, Stoffe/ Wolle	200
Kunstgewerbe/Bilder	100
Schuhe, Lederwaren/ Taschen/ Koffer/ Regenschirme	400
Spielwaren	350
Sportartikel/ -geräte, (ohne Sportgroßgeräte), Sportbekleidung, Sportschuhe, Camping und Zubehör, Fahrräder und Zubehör	300
Uhren/ Schmuck	150
Fotoausrüstung und Zubehör, Optik, Augenoptik, Hörgeräte, Bilderrahmen	150
Unterhaltungselektronik und Zubehör, Bild- und Tonträger, Telekommunikation und Zubehör, Computer und Zubehör	200

1.1.3 Auf der Aktionsfläche sind alle zulässigen Sortimente gemäß Festsetzungen 1.1.2 ohne sortimentsbezogene Flächenbegrenzung bis max. 400 m² temporär zulässig.